

2. 地区街づくり計画 たたき台（案）に関 する情報提供と意 見交換

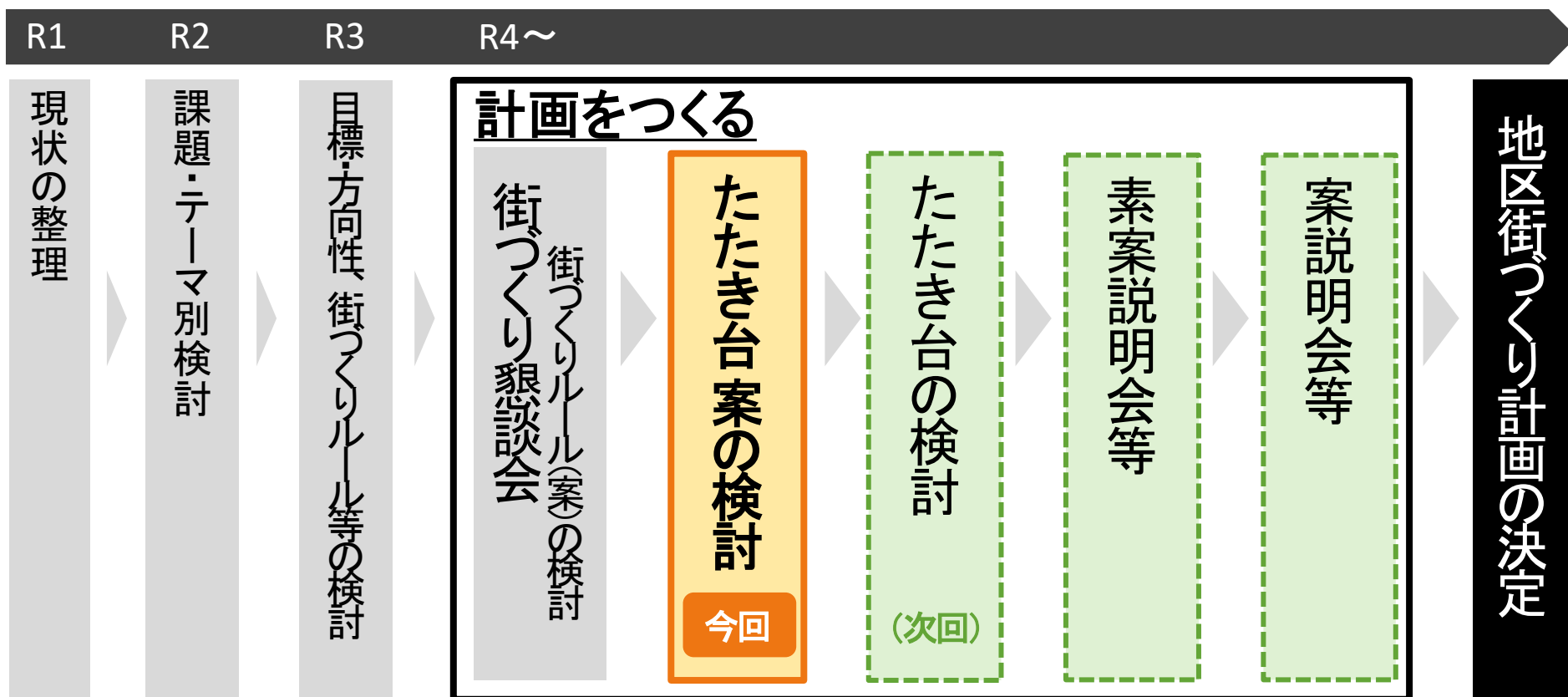
第1部

これまでの検討の 経緯について

1) 検討の経緯と今後の予定

これまで、令和元年度から約3年半にわたり、この街の街づくりについて地区の皆さんと検討を重ねてきました。

今後は、本日を含め、計画を決めるために必要な手続きを一つずつ進め、計画の熟度を高めていく予定です。



2) 前回出された意見への対応

街づくり懇談会(6月)

6月18日(土)午後2時～午後5時(15名)

- 「ルール案」の具体的な内容について、理解を深める。
- 「ルール案」に関する意見を計画書に反映する。



地域からの意見

- 「地区街づくり計画 たたき台(案)」を作成しました。
- 見直しが必要なものについては修正しました。

具体的な意見への対応は、第2、3部で説明します

第2部

地区街づくり計画 たたき台（案）について

概要・目標・土地利用の方針

1. 概要

1)これまでの提案

まちづくりを具体的に実行していくために

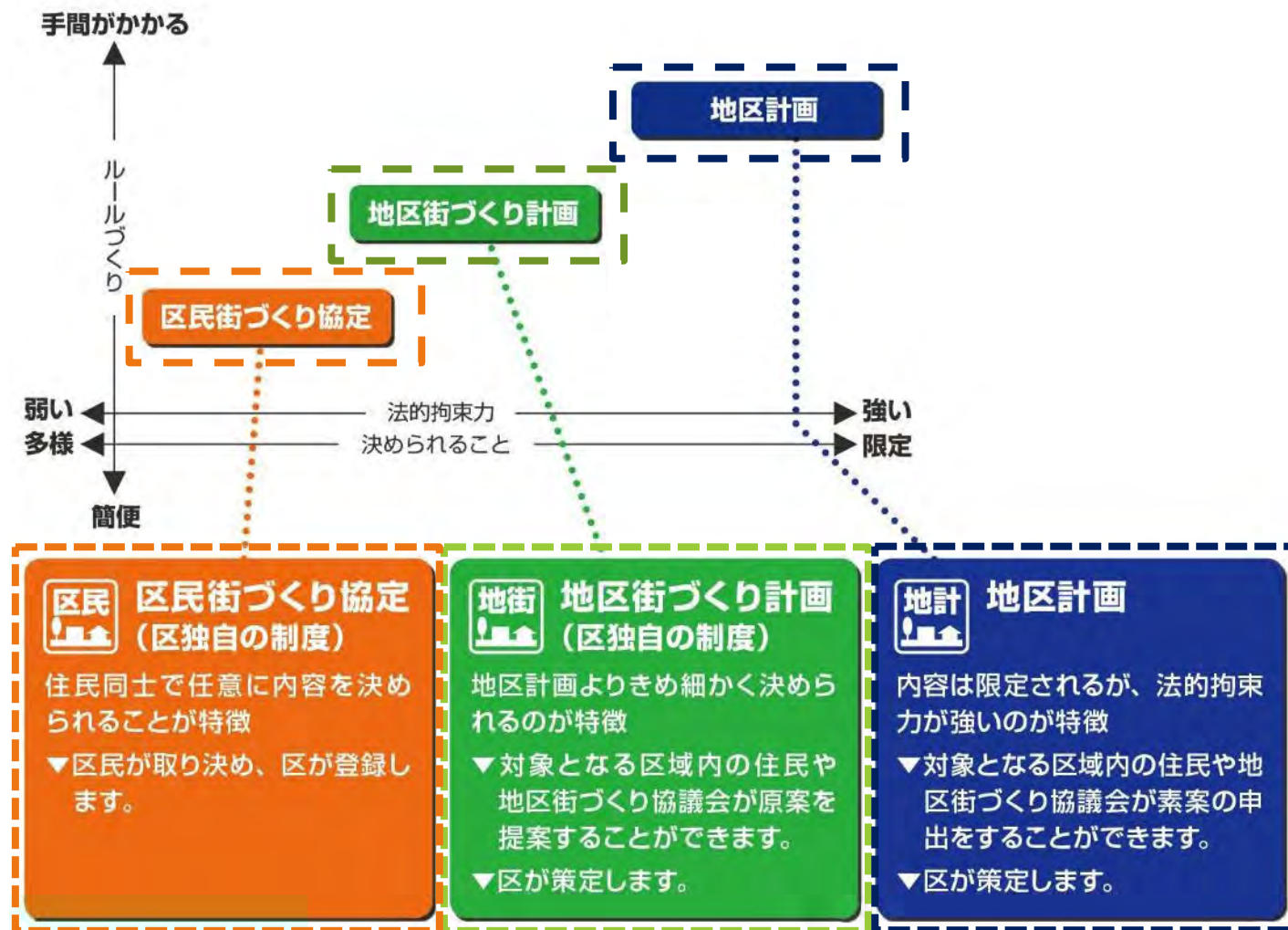
- これまでに整理した目標等を地域や行政と**共有化**する
- 道路、公園、建物等の**ハード面を向上できるルール**を定める



これまでの検討成果を計画**としてまとめる**

代表的な街づくり手法(下記)を中心に検討

【参考】身近な街づくりに関するルール



この街に適した手法として 地区街づくり計画の導入を提案

意見(取り入れる手法に求める点)

- ・ 住民だけでなく、公的な視点をルールに入れてほしい。
- ・ まちづくりを長期間継続するためには、計画が必要では。

- ・ 一律の規制ではなく、状況に応じて柔軟に対応できると良い。

地区街づくり計画

- ・ 区が条例に基づき、地区の街づくり計画として位置づけます。
- ・ 決定したルールに基づき区が確認・調整します。
※世田谷区独自の制度
- ・ 幅広い内容が設定可能
- ・ ルールの強弱をつけやすい。

地区街づくり計画とは

内容

- ・世田谷区独自の制度です。
- ・地区内の人々が共有できる、まちの**将来像を示す**ことができます。
- ・地域の特性に応じて、**幅広い計画内容**が定められます。

ルールの対象

- ・地区内で行う**新築や建替え**などが対象です。
 - ・建築物の建築又は工作物の建設
 - ・土地の区画形質の変更
 - ・建築物等の用途の変更、形態又は意匠の変更 など



特徴

- ・建替え等に合わせて、ルールに沿った建築物を建てることで実現します。
- ・**実現までに長い時間**がかかりますが、地権者等の**生活に配慮**できます。

2) 本日の提案

地区街づくり計画のたたき台(案) 具体的な内容をお示します

- これまでの検討の成果(街づくりの目標・方向性・ルール(案))を、地区街づくり計画の形式や構成と合うよう再構成しました。

計画の概要

名称 太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画

位置 世田谷区太子堂五丁目、若林二丁目各地内

面積 約32.6ha



構成

太子堂五丁目・若林二丁目地区地区街づくり計画

街づくりの
目標・方向性
(案)

- 名称、位置、面積

- 街づくりの目標

方針

- 土地利用の方針
- 道路等の整備の方針
- 公園等の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- 緑化の方針
- その他の方針

整備計画

- 道路・公園等に関する事項
- 建築物等に関する事項

計画図

街づくりの
ルール(案)

2. 街づくりの目標

街づくりの目標・方向性の検討経緯

これまでの提案内容

- 防災、道路・交通、住環境、地域の資源ごとに目標・方向性を示しました。

これまで寄せられた主な意見

- 方向性は良いが心配な点がある、改善してほしいといった意見が寄せられています。
 - ・ 問題や課題に関する視点が多く、この地域の良さや地域らしさが見えてこない。
 - ・ 子どもの意見も聴いて街づくりをしてほしい。 等

- 
- 意見を踏まえて表現や内容を考えました。

街づくりの目標

地域の良さを説明するため、地区の概要を追加しました。

(本地区の立地)

本地区は、世田谷区東部、東急電鉄田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅から北西へ約0.4km、世田谷線の西太子堂駅から北へ約0.1kmに位置している。

(本地区の特徴)

「世田谷区都市整備方針(平成27年4月)(以下、都市整備方針という)」で定める広域生活文化拠点の三軒茶屋と近接する利便性の高い地区でありながら、閑静な住宅街が広がる地区である。地区内には、都市計画道路幹線街路環状第7号線、都市計画道路幹線街路補助線街路第52号線(淡島通り)(以下、淡島通りという)、同第210号線(茶沢通り)、烏山川緑道が位置している。

街づくりの目標

地域の状況を説明するため、地区の概要を追加しました。

(本地区が抱える問題)

一方で、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第2項等に該当する狭あい道路(以下、「狭あい道路」という)や行き止まり路、老朽化した木造建築物の多い密集市街地であり、公園などの公共施設が少ないことから、防災性に課題のある地区である。さらに、淡島通りより南側の地区では、震災時に発生する火災等による危険性が特に高いとして、東京都建築安全条例第7条の3(昭和25年12月7日東京都条例第89号)の規定に基づく新たな防火規制区域に指定されている。

(上位計画での方向性)

本地区は、都市整備方針の世田谷地域のアクションエリアの方針で「建築物の不燃化の促進などにより、防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の保全をめざした街づくりを進めます。」と位置付けられている。

街づくりの目標

表現等の修正の他、子どもをはじめ、様々な世代のニーズへの対応を目指す視点を追加しました。

(4つの目標)

このような地区の状況を踏まえ、本地区では以下のような市街地を形成することを目的とする。

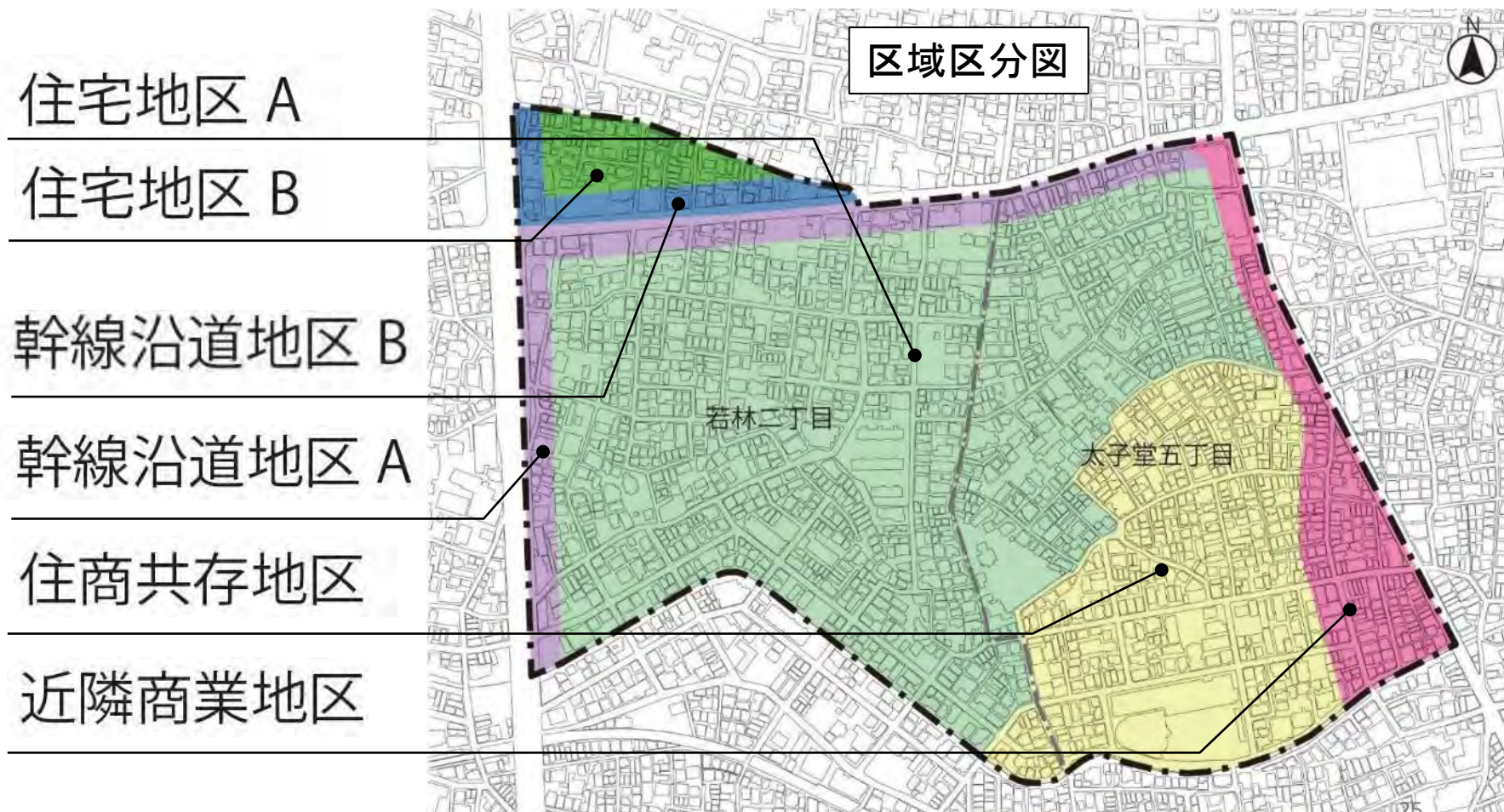
- 1 防災性の高い安全・安心な市街地の形成を図る。
- 2 安全で快適な道路・交通環境の形成を図る。
- 3 全世代が暮らしやすい街を形成するため、住環境の向上を図る。
- 4 全世代が集い楽しく過ごせる、地域の資源となるような公園・広場等の整備を図る。

3. 土地利用の方針 (区域区分)

土地利用の方針

既に決定している用途地域をベースに区分を行います。

※用途地域により制限されている内容もあり、重複がない内容とするためです。



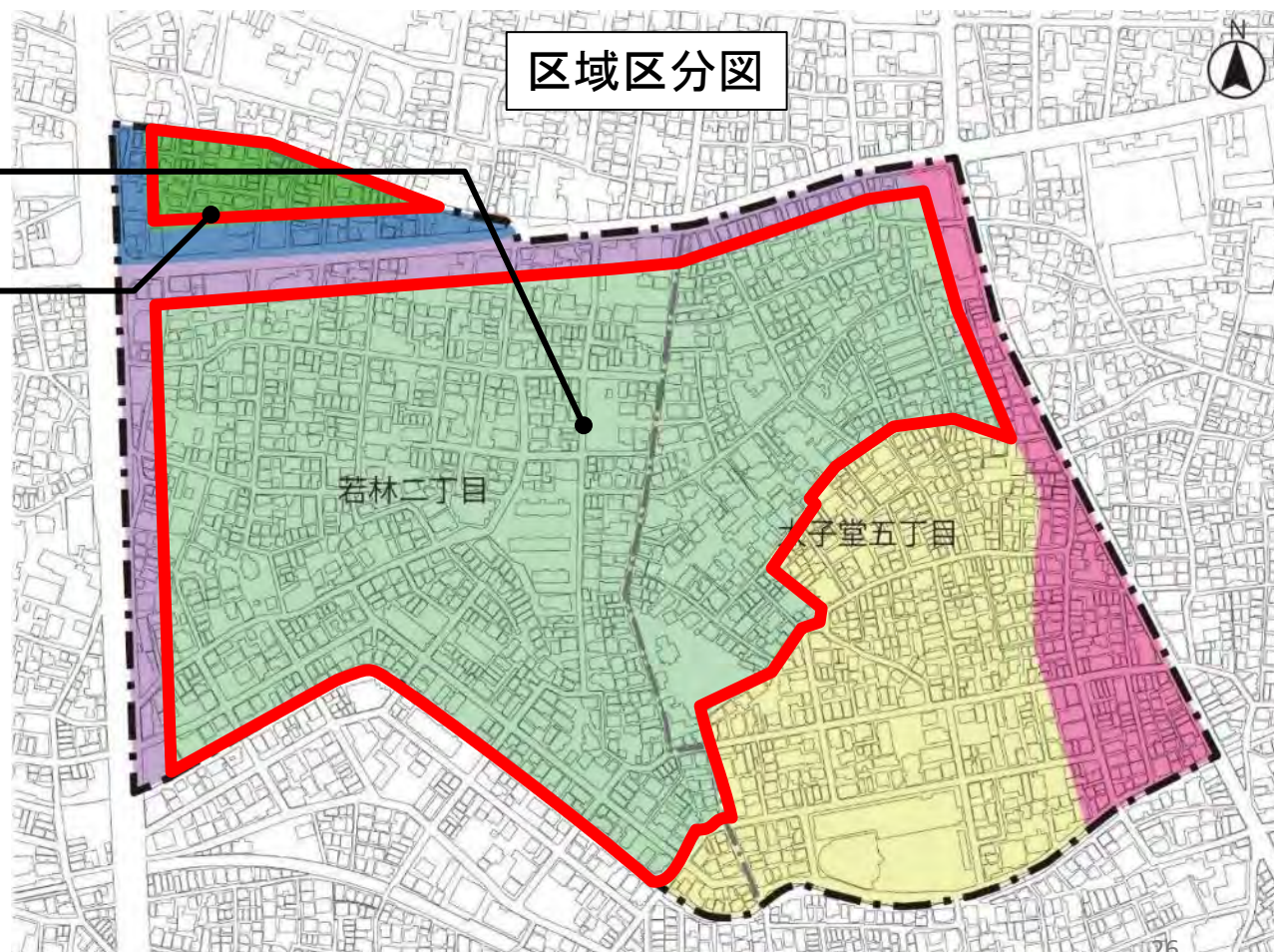
土地利用の方針

(住宅地区A、住宅地区B)

住環境の維持や向上、周辺の街並みと調和を図る。

住宅地区 A

住宅地区 B

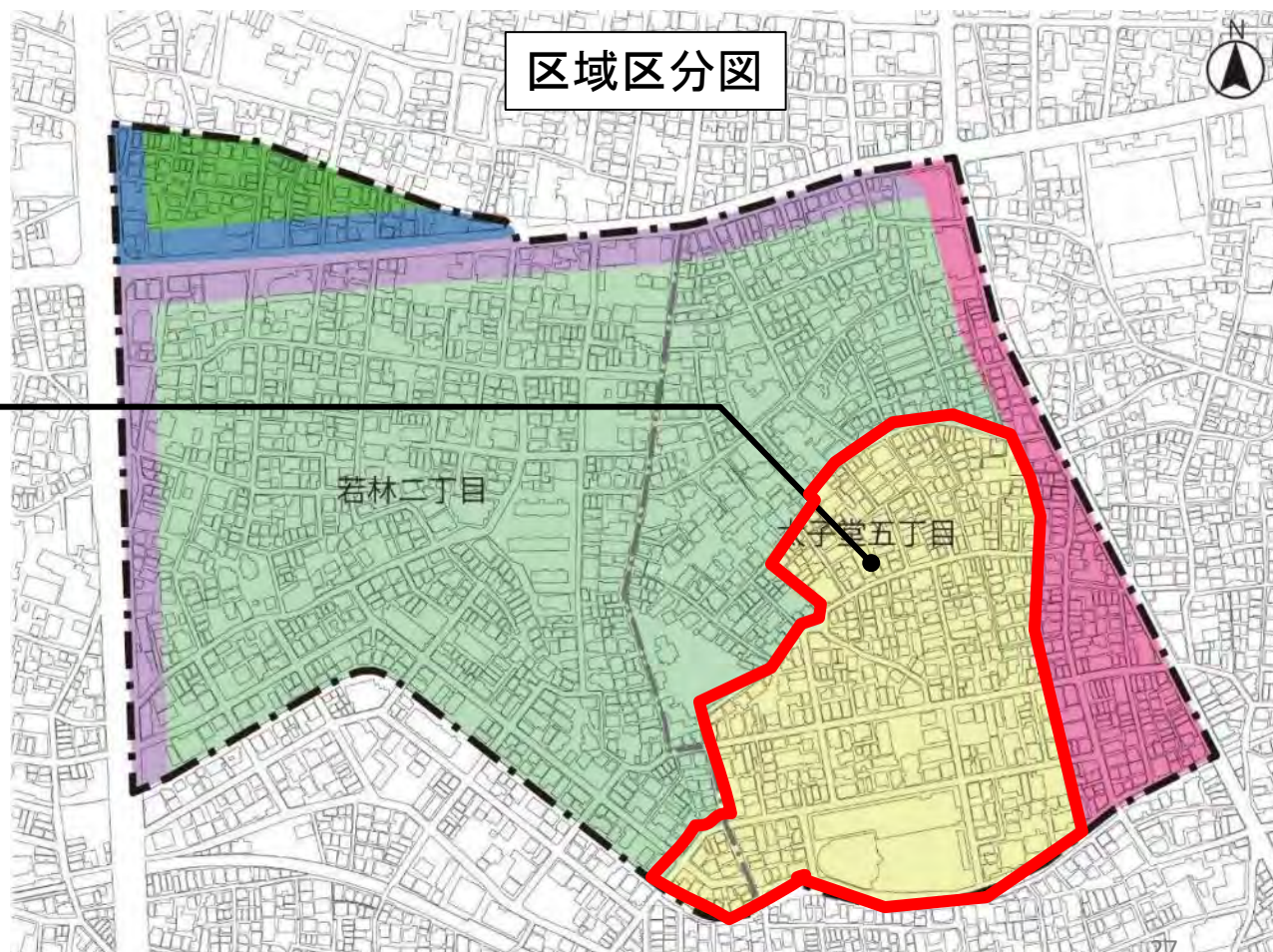


土地利用の方針

(住商共存地区)

住宅と商業施設等が共存する土地利用の誘導を図る。

住商共存地区

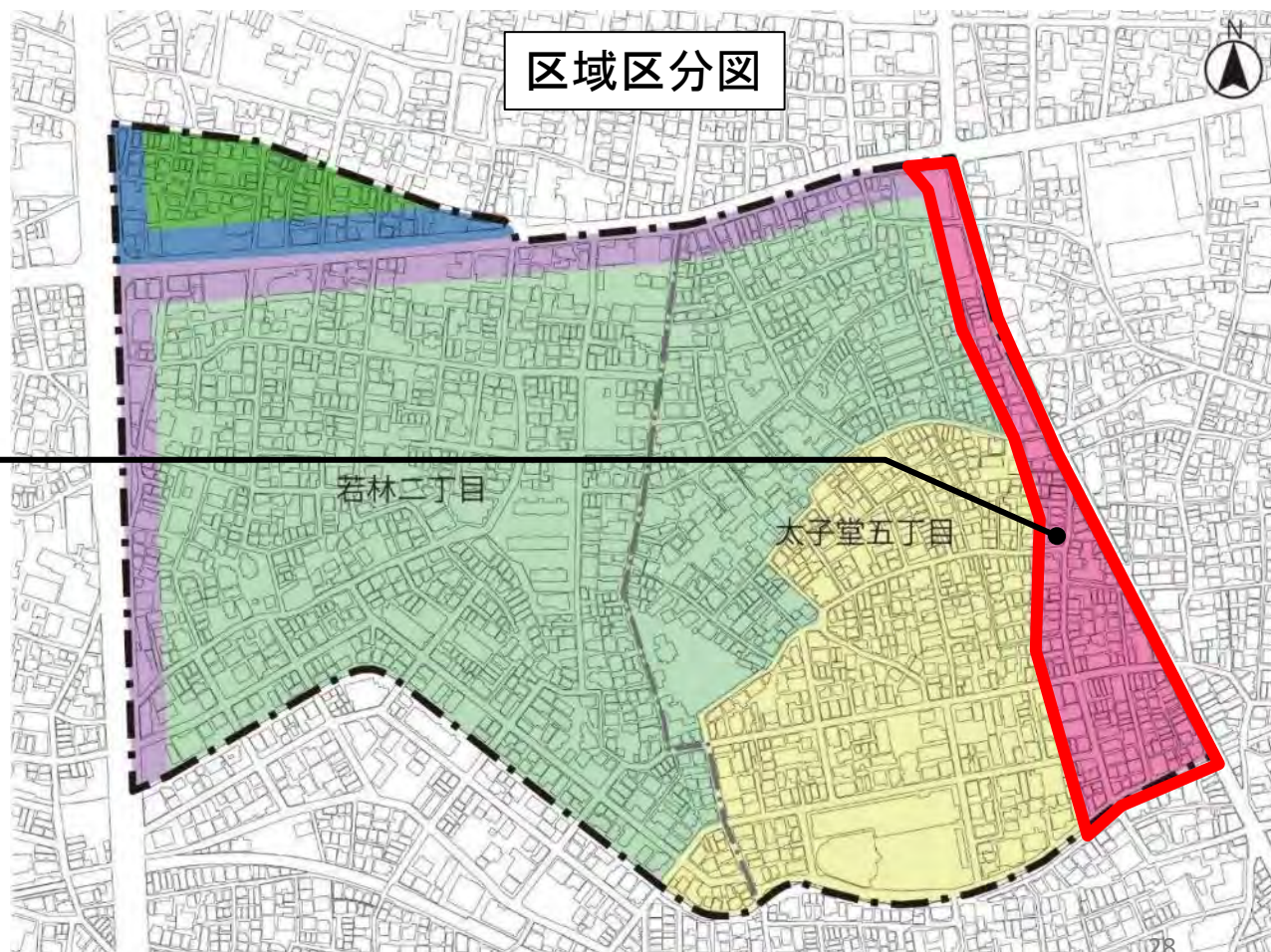


土地利用の方針

(近隣商業地区)

隣接する住宅地に考慮しながら、身近な商業地としての土地利用を誘導しつつ、良好で健全な商業地区の形成を図る。

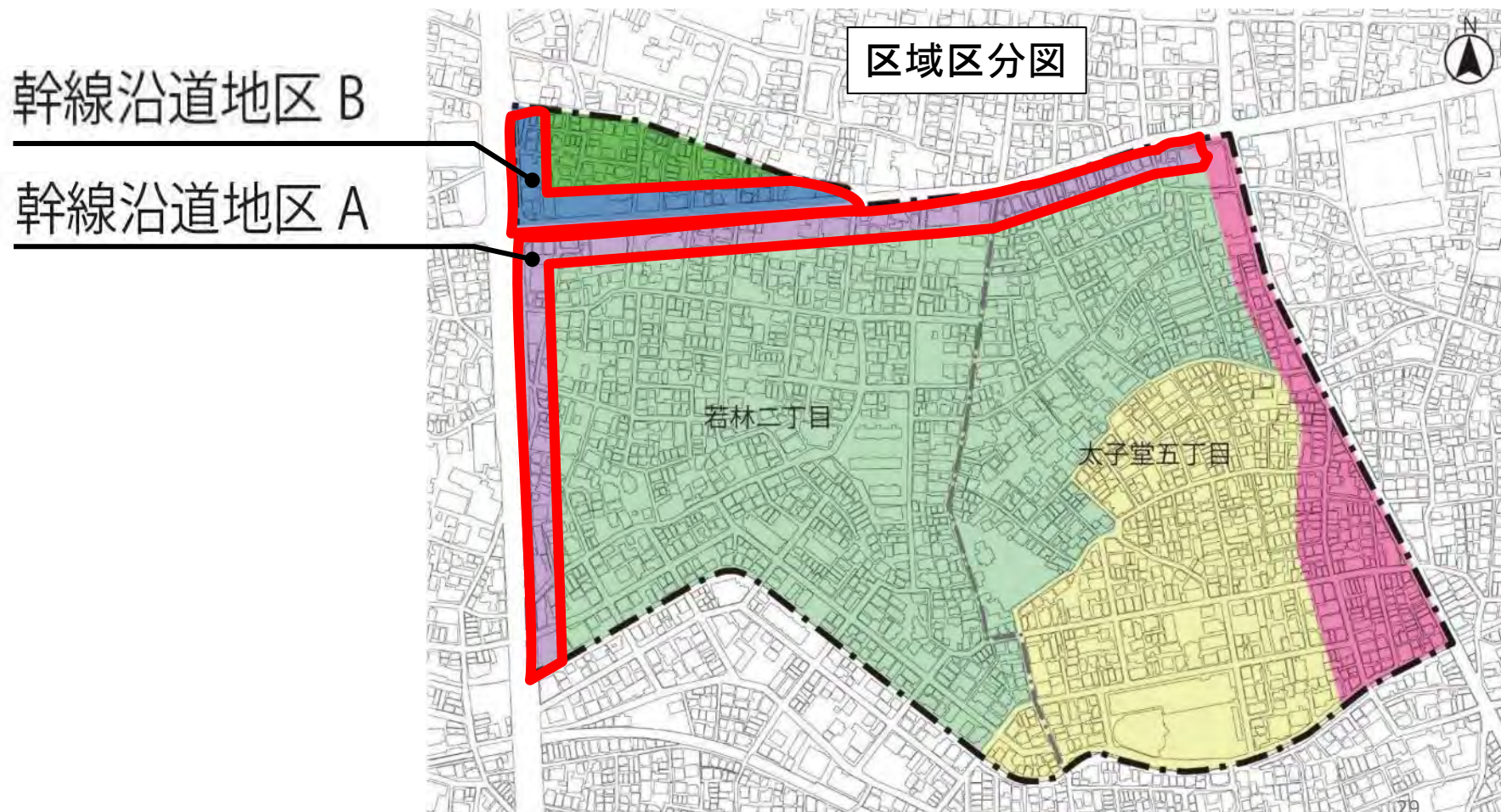
近隣商業地区



土地利用の方針

(幹線沿道地区A、幹線沿道地区B)

隣接する住宅地に配慮した沿道市街地の形成を図る。



第3部

地区街づくり計画 たたき台（案）について

道路や公園・建築物など
の方針とルールについて

方針と整備計画の関係

5つの方針に対応する形で整備計画の項目を設定しています。

方針	整備計画	
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	☐ 狭あい道路の整備 ☐ 隅切りの整備 ☐ 交差点改良 ☐ 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		☐ 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	☐ 建築物等の用途の制限 ☐ 壁面の位置の制限 ☐ 形態又は色彩その他の意匠の制限 ☐ 垣又はさくの構造の制限 ☐ 建築物の構造の制限
緑化の方針		☐ 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		☐ 集合住宅等の管理等 ☐ 土地の利用に関する事項 （雨水貯留浸透施設の設置）

制限(ルール)の強弱

整備計画の本文の語尾の言葉でその強弱を表現します。

語尾の表現と制限の強弱

制限
強い

～する・しない。

= 義務 義務

～図る。

= 今後、取り組むこと

取組

～努める。

= 努力義務 努力

制限
弱い

(例) 狭あい道路の整備

- 1 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、原則として車道と連続的に拡幅整備する 義務。
また、道路上にある支物障(電柱等)なども移設に努める 努力。

制限の強弱を色とマークで表しました。

1. 道路等の整備について

方針		整備計画
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	☐ 狭あい道路の整備 ☐ 隅切りの整備 ☐ 交差点改良 ☐ 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		☐ 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	☐ 建築物等の用途の制限 ☐ 壁面の位置の制限 ☐ 形態又は色彩その他の意匠の制限 ☐ 垣又はさくの構造の制限 ☐ 建築物の構造の制限
緑化の方針		☐ 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		☐ 集合住宅等の管理等 ☐ 土地の利用に関する事項 （雨水貯留浸透施設の設置）

道路等の整備の方針と対応する整備計画の項目

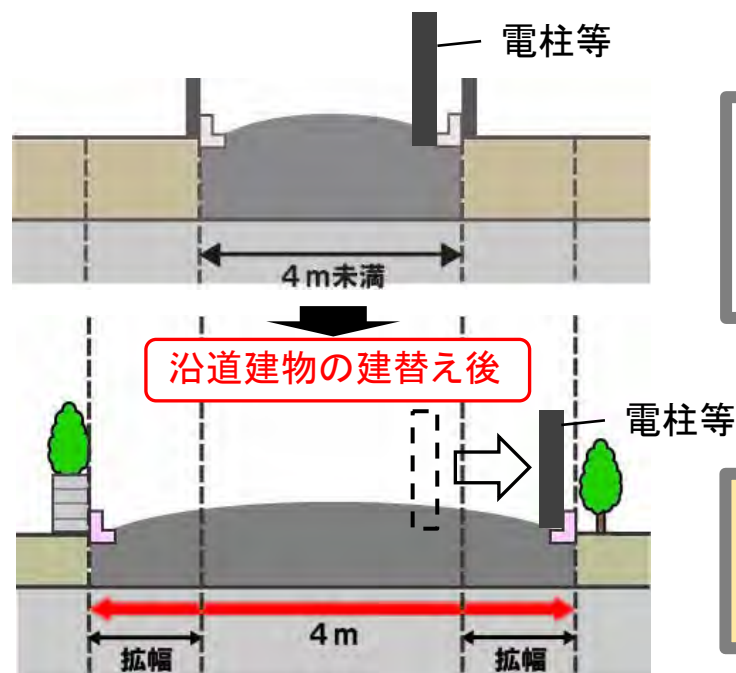
道路等の整備の方針	整備計画
1 延焼遅延帯等としての役割を果たすため、せたがや道づくりプラン(平成26年3月)に基づく主要生活道路127号線、同230号線、同346号線の計画を示す。	—
2 狭あい道路の後退部分及び隅切り部分の拡幅整備を徹底することで、幅員4mに満たない狭あい道路の拡幅を図る。また、原則として後退部分は、車道と連続的に整備する。	狭あい道路の整備
	隅切りの整備
3 交差点での見通し確保、スムーズな交通を実現するため、交差点の改良や隅切りの整備を図る。	交差点改良
4 災害時の二方向避難路の確保や消防活動の円滑化のため、通り抜け路の整備を図る。	通り抜け路の整備

[方針のみ] 主要生活道路の位置付け

主要生活道路(10～12m)の具体的な位置や整備時期が未定であるため、現時点では、方針のみ記載します。(整備計画での位置付けを行いません。)



- 1 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、原則として車道と連続的に拡幅整備する **義務**。また、道路上にある支障物なども移設に努める **努力**。
- 2 狭あい道路の後退用地及び隅切り用地は、緊急車両が通行できる空間を確保するために、花壇、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等を設置しない **義務**。



懇談会等で出された意見

- 拡幅時には、電柱も移設させるようにしてはどうか。

- 道路上の支障物の移設を図る内容を追加しました。

「原則として車道と連続的に拡幅整備する」について

懇談会等で出された意見

狭あい道路の拡幅部分を「車道状にする」必要はあるか。

- ・車道状にしないでほしい。
- ・道路を拡幅した部分に芝を敷き、車が進入しにくくしてはどうか。
- ・建築時の条件に、拡幅部分を車道形状に整備することを入れてはどうか。
- ・狭あい道路を拡幅した後のことも考えてほしい。



車道状の整備のイメージ

➤ 以下の理由から車道状にすることは必要と考えます。

緊急車両等が通行できる最低限の幅であること。

地区全体で良好な住環境を確保するため、最低限必要な幅であること。

「原則として車道と連続的に拡幅整備する」について

懇談会等で出された意見

道路が拡幅整備されると道路で子どもが遊べなくなる。

- ・空き地が少ないこの地区では道路が子どもの遊び場になっている。
子どもの声が聞けるのがこの街らしさだ。

道路で子どもが遊ぶのは危険だ。

➤ 公園・広場の整備を進めることで、子どもが遊べる場の確保を目指します。

➤ 子どもたちが安全に道路を歩けるよう、道路の適正利用、交通安全対策について区や地域、住民等と共有できるよう、**方針を追加**しました。

➡ その他の方針

「緊急車両が通行できる空間を確保するために、花壇、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等を設置しない」について

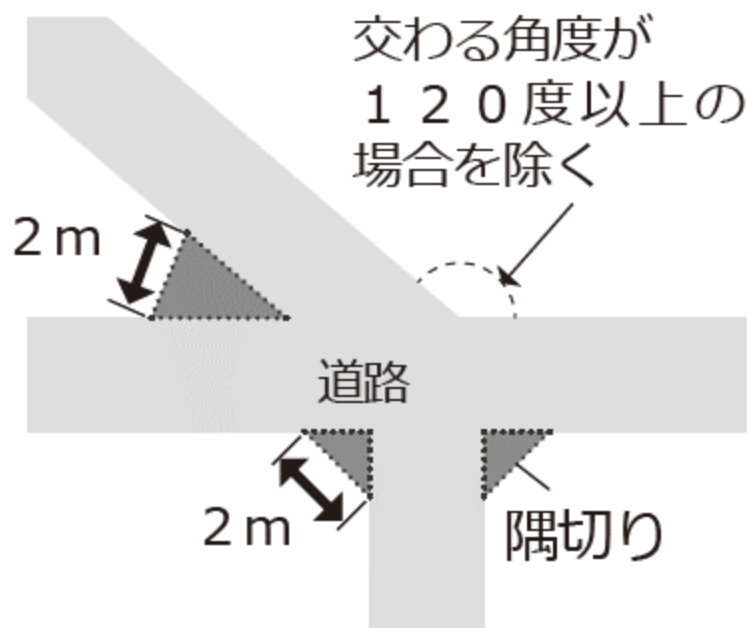
懇談会等で出された意見

拡幅後の道路形状部分に物を置かないようルール化しても、物を置いてしまう人がいるのではないか。



- 拡幅後の管理について、地域の方々の理解と協力が必要です。また、道路形状とすることで公共の空間であることを明確にすることができます。
- 道路の適正利用について**方針を追加**しました。➡ **その他の方針**

- 1 6m未満同士の道路が交わる角敷地では、交わるポイントを頂点とする底辺2mの二等辺三角形となる隅切りを整備する **義務**。ただし、交差する角度が120度以上の場合を除く。また、**道路上にある支障物も移設を図る** **取組**。さらに、交差角が、90度未満の箇所など、必要があると認められる箇所について、**車道と連続的に整備すること**を図る **取組**。



2 一方、もしくは双方が、6m以上ある道路が交わる角敷地では、交わるポイントを頂点とする底辺2mの二等辺三角形となる隅切りの整備に努める **努力**。

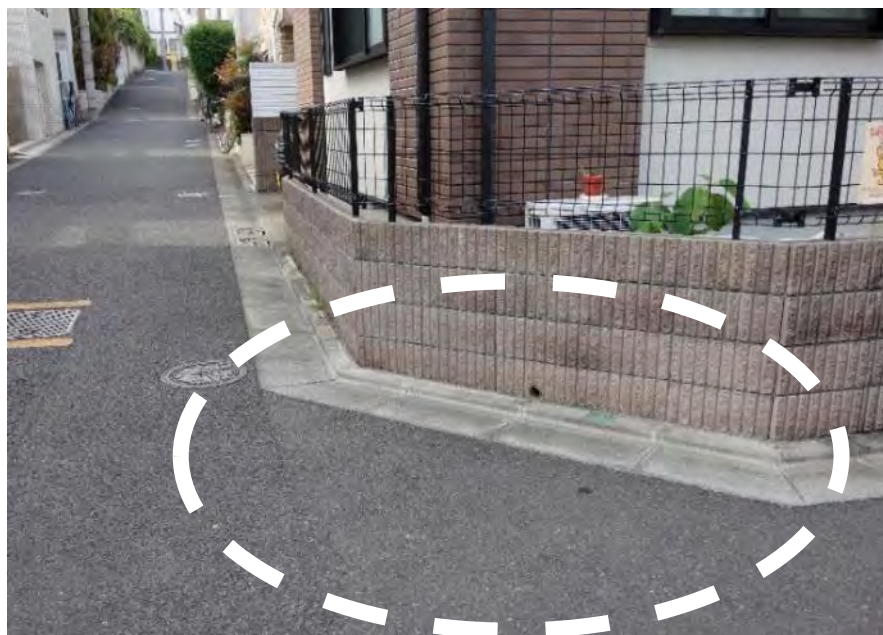
ただし、交差する角度が120度以上の場合や一方もしくは双方が都市計画道路の場合を除く。

また、道路上にある支障物も移設に努める **努力**。

さらに、交差角が90度未満の箇所など、必要があると認められる箇所について、**車道と連続的に整備することを図る** **取組**。

[参考]

車道と連続的に整備した隅切りの事例



3 隅切り用地は、緊急車両が通行できる空間を確保するために、
花壇、植栽、プランター、駐車場・駐輪場等を設置しない **義務**。

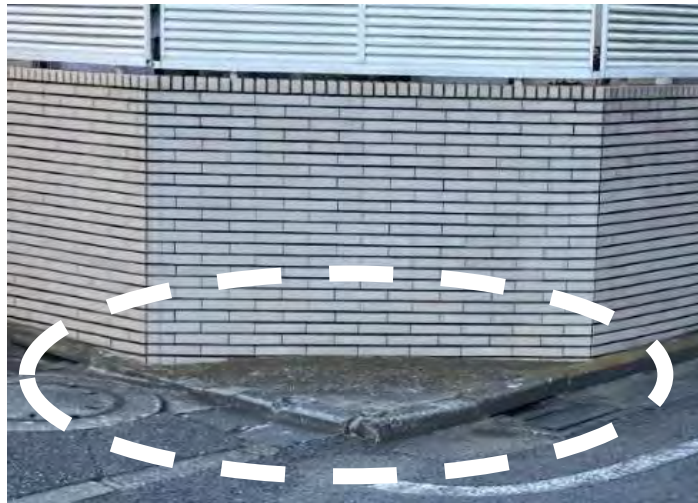
懇談会等で出された意見

隅切りに「物を置いてしまう」人が出るのではないか。

- 拡幅後の管理について、所有者等の理解と協力が必要です。
- 道路の適正利用について **方針を追加**しました。 ➡ **その他の方針**

[参考]

整備後に物を置いていない隅切りの事例



赤字: 見直しを行った箇所、下線: 懇談会等で意見が出た内容

計画図に示す見通しの悪い交差点等の改良を図る **取組**。



○ 交差点改良

懇談会等で出された意見

➤ 改善してほしい交差点がある。

➤ 下記の条件を考慮し、候補箇所を設定

- ① 交差点の形が不整形や変則的な箇所
- ② 過去に事故があった箇所
- ③ 危ないと指摘があった箇所 など

計画図に示す整備検討箇所を中心に、行き止まり路等を解消し、二方向避難が可能な通り抜け路の整備を図る **取組**。



主に通り抜け路の整備を検討するエリア

懇談会等で出された意見

- 周辺住民の意向をよく聞いて取組んでほしい。(車の侵入等への懸念)

- 歩行者が安心して通行できるよう、**方針を追加**しました。

➡ **その他の方針**

2. 公園等の整備について

方針	整備計画
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項 ☐ 狭あい道路の整備 ☐ 隅切りの整備 ☐ 交差点改良 ☐ 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針	☐ 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項 ☐ 建築物等の用途の制限 ☐ 壁面の位置の制限 ☐ 形態又は色彩その他の意匠の制限 ☐ 垣又はさくの構造の制限 ☐ 建築物の構造の制限
緑化の方針	☐ 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針	☐ 集合住宅等の管理等 ☐ 土地の利用に関する事項 (雨水貯留浸透施設の設置)

公園等の整備の方針と対応する整備計画の項目

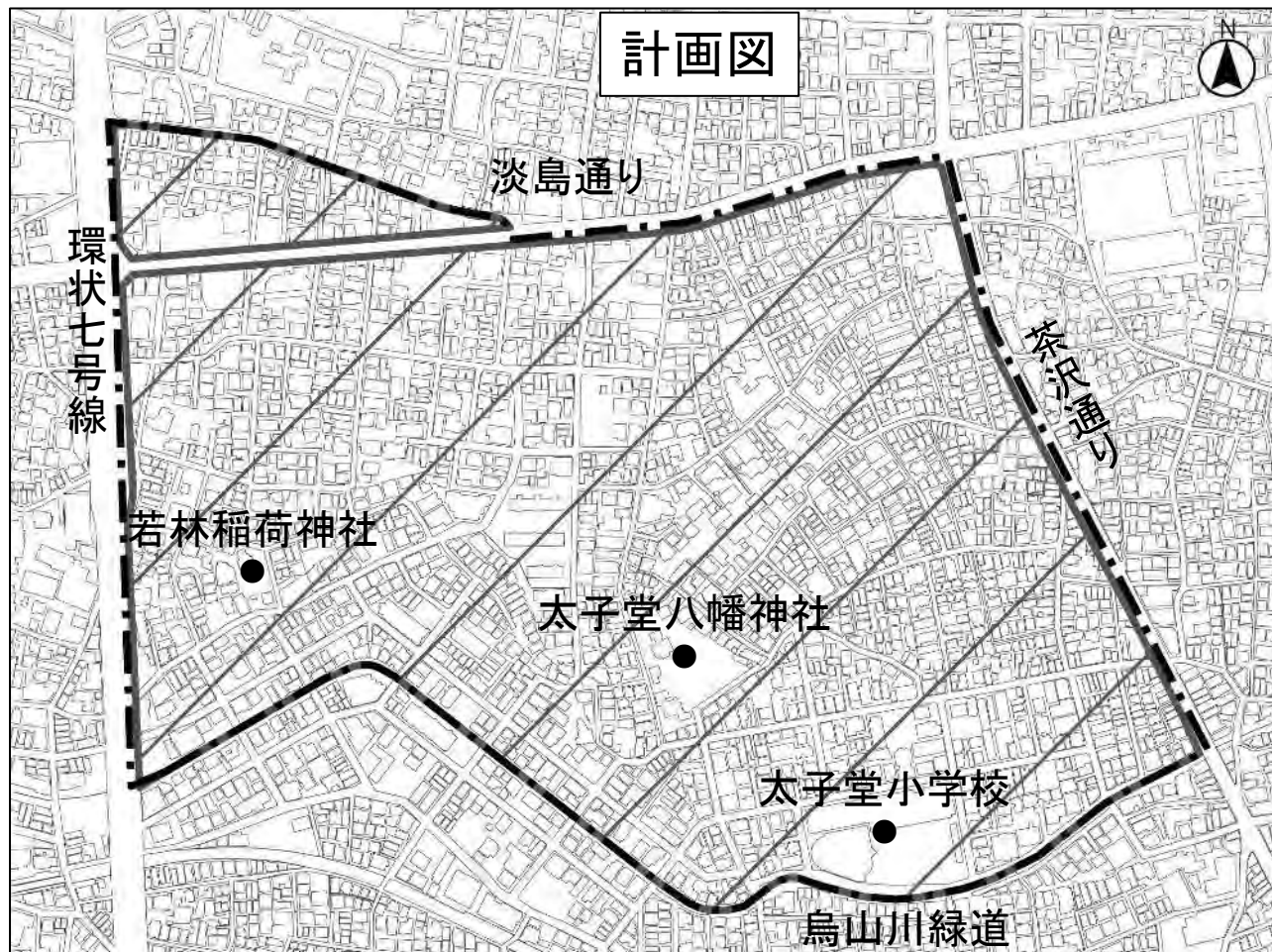
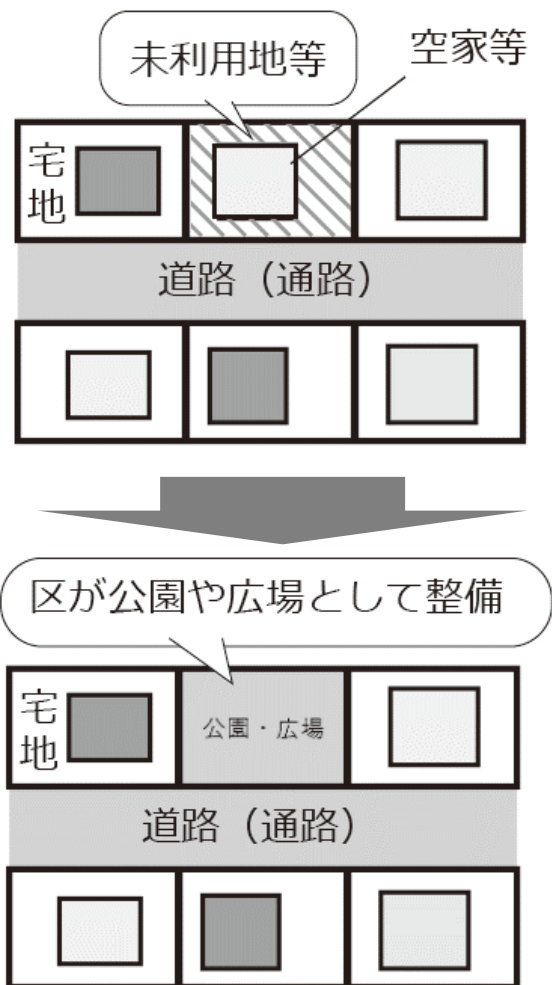
	公園等の整備の方針	整備計画
	1 子どもの遊び場やみどりのある憩いの場、災害時の避難活動拠点としての空間を確保 するため、 <u>公園等の整備を図る。</u>	公園等の整備
	2 烏山川緑道は、災害時の避難経路、みどり豊かで魅力的な空間の形成及び地域コミュニティの場として寄与するよう保全を図る。	

懇談会等で出された意見

- 公園の整備を進めてほしい。(遊び場等)

- **公園整備の考え方や公園の活用方法を上記1に示しました。**

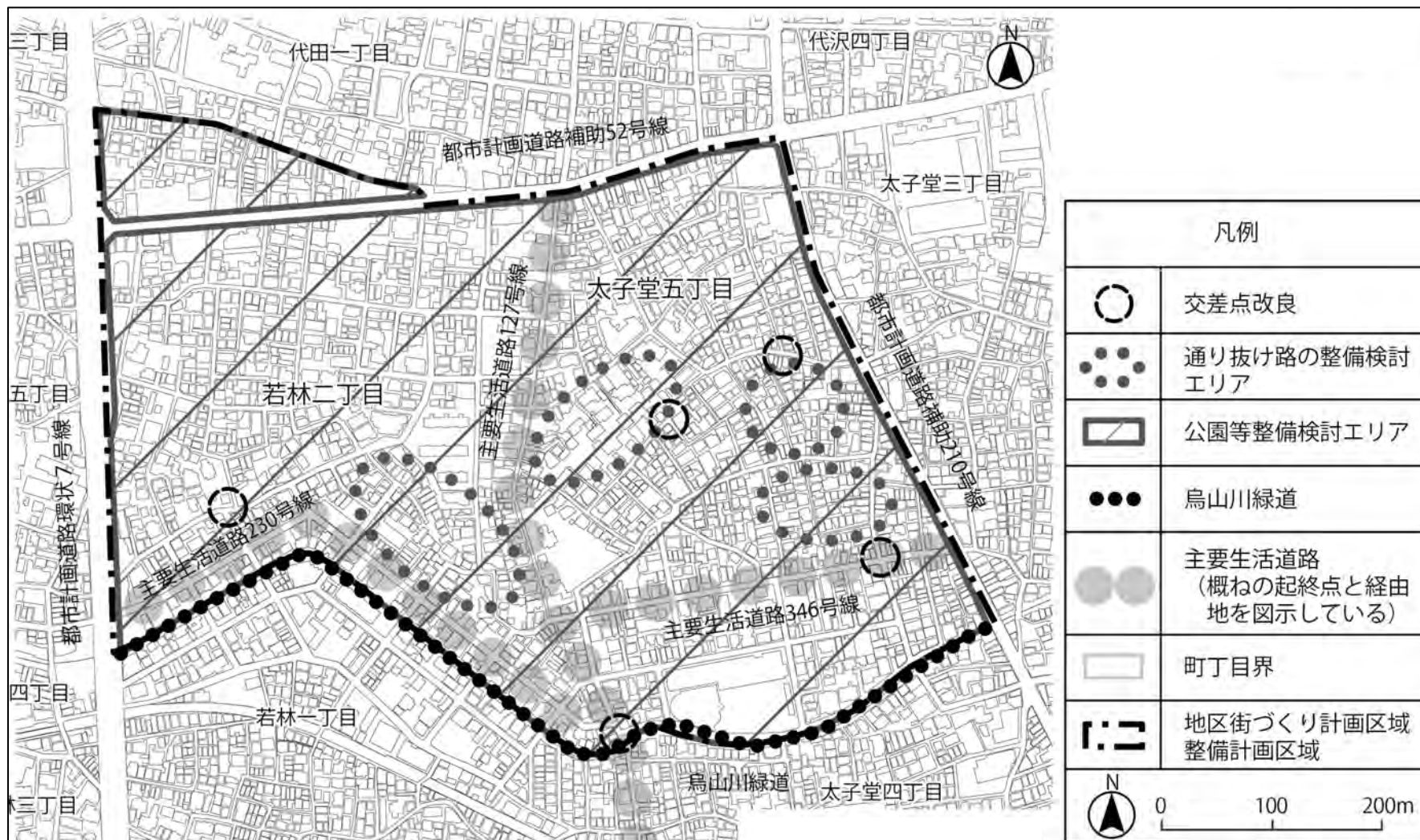
計画図に示す範囲で公園等の整備を図る **取組**。



公園整備等検討エリア

赤字: 見直しを行った箇所、**下線**: 懇談会等で意見が出た内容

計画図



3. 建築物等の整備について

方針	整備計画	
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	☐ 狭あい道路の整備 ☐ 隅切りの整備 ☐ 交差点改良 ☐ 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		☐ 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	☐ 建築物等の用途の制限 ☐ 壁面の位置の制限 ☐ 形態又は色彩その他の意匠の制限 ☐ 垣又はさくの構造の制限 ☐ 建築物の構造の制限
緑化の方針		☐ 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		☐ 集合住宅等の管理等 ☐ 土地の利用に関する事項 (雨水貯留浸透施設の設置)

建築物等の整備の方針と対応する整備計画の項目

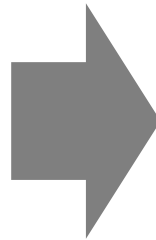
建築物等の整備の方針	整備計画
1 住商共存地区、近隣商業地区、幹線沿道地区A及びBでは、良好で健全な市街地環境の形成のため、建築物等の用途の制限を定める。	建築物等の用途の制限
2 住宅地区では、良好な住環境の保全を図るため、隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。	壁面の位置の制限
3 地区の区分に配慮した、色彩の制限を定める。	形態又は色彩その他の意匠の制限
4 災害時の安全性の確保や、良好な景観形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。	垣又はさくの構造の制限
5 住宅地区B及び幹線沿道地区Bでは、建築物の不燃化による防災性の向上を図るため、建築物の構造の制限を定める。	建築物の構造の制限

次に掲げる建築物は、建築してはならない **義務**。

- 1 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ほ)項第2号に規定するもののうち、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物(公営ギャンブル等の投票券の販売を行う施設)
- 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号に該当する風俗営業の用に供するもの並びに第6項各号又は第9項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供するもの

懇談会等で出された意見

- 地区内の活性化の視点から一般の宿泊施設を誘導してはどうか。



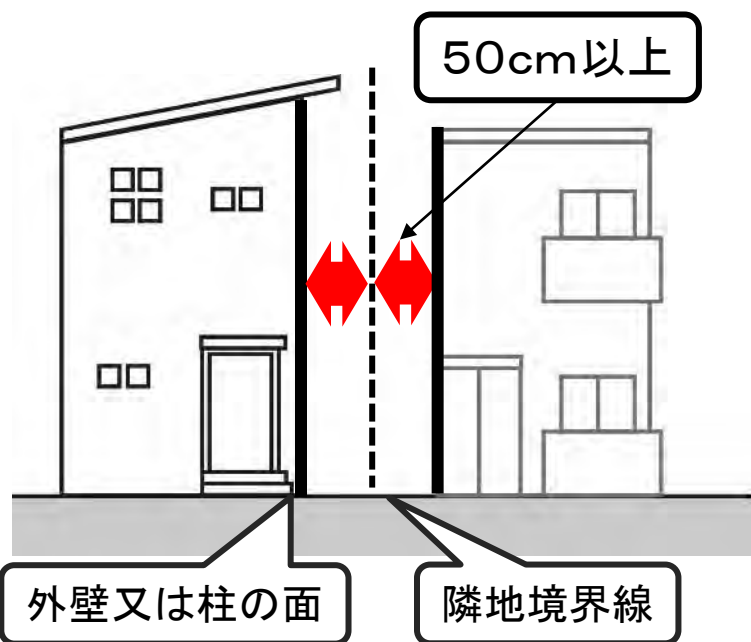
- 一般の宿泊施設は、現在でも住商共存地区や近隣商業地区、幹線沿道地区で建築が可能です。

[住宅地区A]

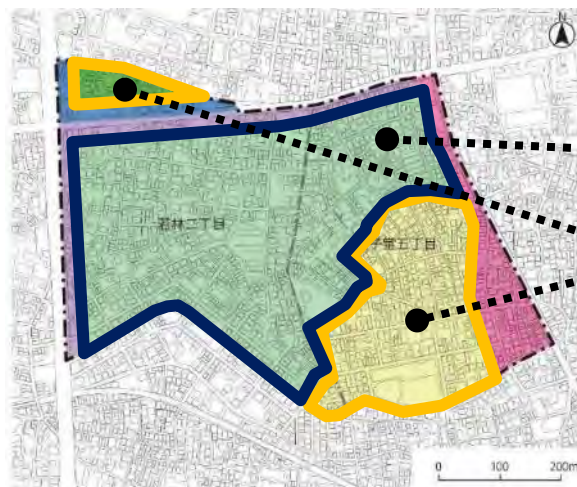
- 敷地面積 70m^2 以上の敷地では、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を50cm以上とする **義務**。

[住宅地区B][住商共存地区]

- 敷地面積 60m^2 以上の敷地では、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を50cm以上とする **義務**。



狭小敷地は対象から除きます



○狭小敷地※

70m^2 未満

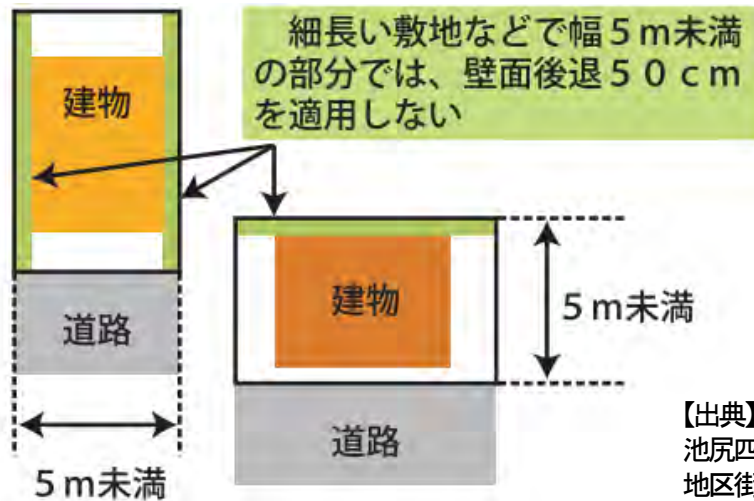
60m^2 未満

※都市計画で決定済みの最低敷地面積を下回る場合。ただし、現在ある敷地をそのまま使用する場合に限ります。

2 計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該隣地境界線については前項の規定を適用しない。

以下を対象から除きます

○敷地の細長い部分



【出典】
池尻四丁目・三宿二丁目地区
地区街づくり計画パンフレット

○外壁又はそれに代わる柱面から突出する部分(軒先、設備類など)

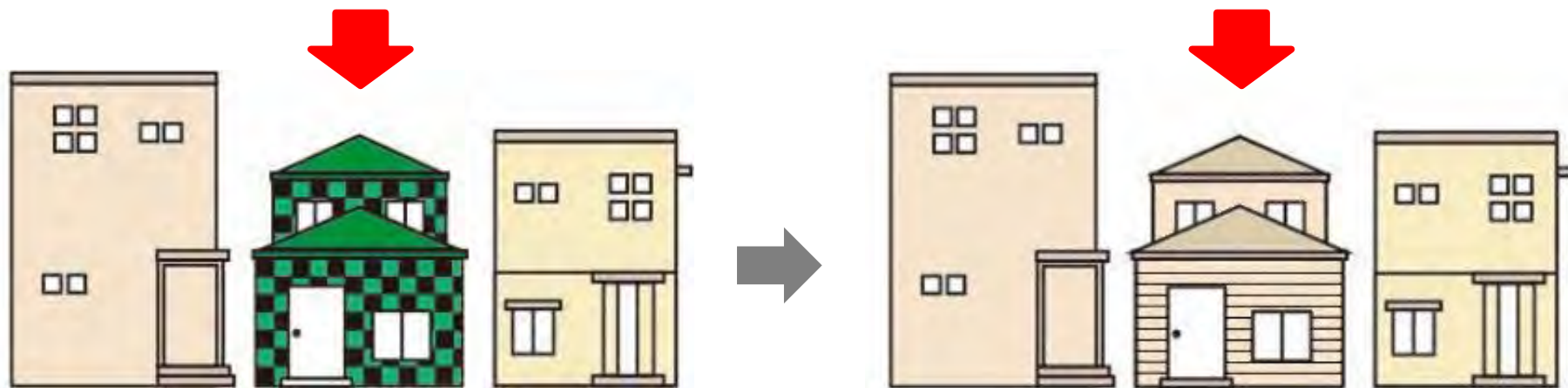
※他事例では突出部や設備類も後退対象としている地区がある

懇談会等で出された意見

➤ 50cmくらいの幅では効果が少ないのではないか。

➤ 地域内の状況もあるため、まずは民法が定める最低限の幅の確保を目指します。

建築物等の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする **義務**。



周辺の色彩に配慮した例

制限の必要性について

懇談会等で出された意見

- ・「形態又は色彩その他の意匠」を制限する必要があるか。
- ・建物の形態意匠は、景観条例が担えばよい。
- ・判断する人によって結果が異なるのではないか。
- ・地区のルールを設けることで、目指す地区のイメージを実現できる。

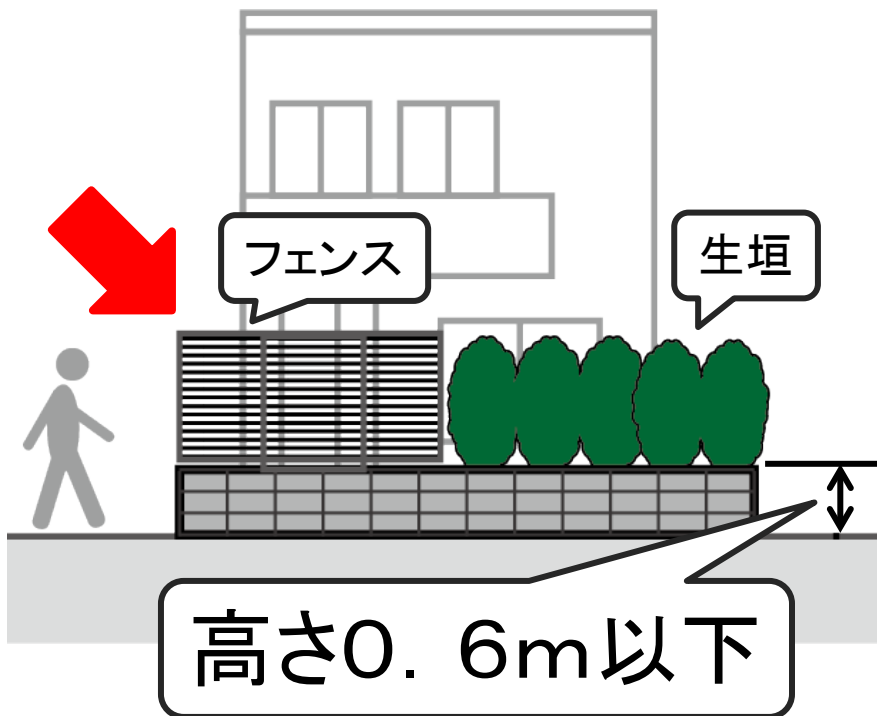
➤ 以下の理由からこの制限は必要と考えます。

✓ 既存制度の制限対象とならない小規模な建築物等に
景観に配慮したルールを設けるため

➤ 制限の方向性としては、地域の特徴と周囲に影響を及ぼす
「**原色等の色彩**」でなく、**落ち着いた色調を誘導**していきます。

道路や公園、緑道等に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とする **義務**。

ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。

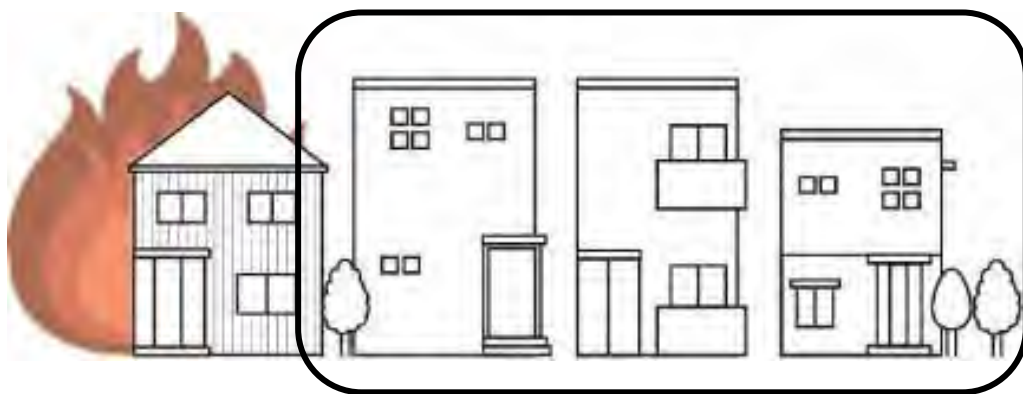


懇談会等で出された意見

- 既存の塀の安全確認が必要だ。
- 設置に係る費用や維持管理に不安がある。

- 敷地等の適正管理(塀等)を求める**方針を追加**しました。
 - **その他の方針**
- 既存の助成制度に関する情報提供を行います。

東京都建築安全条例第7条の3に定める構造とする **義務**。



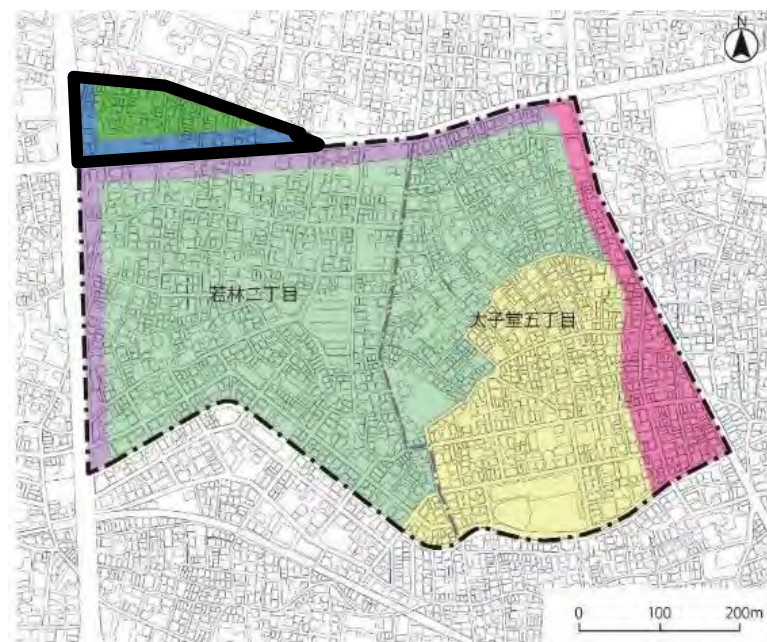
耐火建築物等

コンクリート造・れんが造・構造を燃えにくい材料で覆った鉄骨造等

準耐火建築物等

構造を燃えにくい材料で覆った木造・鉄骨造

[対象区域] 淡島通り北側の区域



今回のルールで淡島通り北側でも、「**新たな防火規制区域**」と同等の建物の不燃化を進め、**地区全体で防災性の向上**を目指します。

4. 緑化について

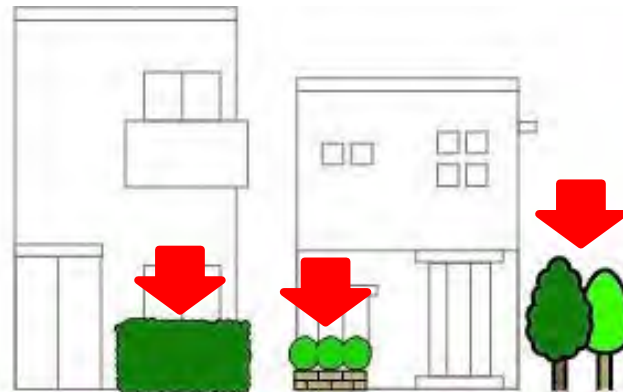
方針	整備計画	
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	☐ 狭あい道路の整備 ☐ 隅切りの整備 ☐ 交差点改良 ☐ 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		☐ 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	☐ 建築物等の用途の制限 ☐ 壁面の位置の制限 ☐ 形態又は色彩その他の意匠の制限 ☐ 垣又はさくの構造の制限 ☐ 建築物の構造の制限
緑化の方針		☐ 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		☐ 集合住宅等の管理等 ☐ 土地の利用に関する事項 （雨水貯留浸透施設の設置）

緑化の方針と対応する整備計画の項目

	緑化の方針	整備計画
	みどり豊かで良好な市街地の形成を図るため、既存樹木の保全と緑化を推進する。 特に、社寺林や屋敷林などの樹林・樹木の保全を図る。	敷地内緑化・緑の保全



保存樹林地



【出典】世田谷区みどりの基本計画

- 1 既存樹木の保全に努める 努力。
- 2 世田谷区みどりの基本条例(平成17年3月14日条例第13号)の届出の対象にならない150㎡未満の敷地は、下表のとおり敷地面積と建蔽率に応じた緑化(基準本数以上) 努力。

敷地面積 \ 建ぺい率	60%・70%	80%・90%以上
100 ㎡未満	中木1本	屋外で可能な緑化
100 ㎡以上 150 ㎡未満	中木2本	中木1本

- ※ 高木及び準高木、中木、低木の大きさは、世田谷区みどりの基本条例施行規則(平成17年4月1日規則第77号)第28条第1項に定めるところによる。
- ※ 敷地が、2以上の建蔽率の異なる区域にわたる場合は、面積の最も大きい区域の建蔽率とする。
- ※ 3.79㎡の緑化で中木1本相当とすることができる。
- ※ 低木4本を中木1本相当とみなすことができる。
- ※ 高木1本、または準高木2本ある場合、中木の本数基準を満たすとみなすことができる。
- ※ 準高木1本のほか、低木又は中木が1本ある場合、中木の本数基準を満たすとみなすことができる。

懇談会等で出された意見

- 緑化された植栽が適切に管理されるか心配だ。



- 工作物や生垣・樹木などの適正管理を求める方針を追加しました。 ➡ その他の方針
- 既存の助成制度に関する情報提供を進めます。

5. その他の方針について

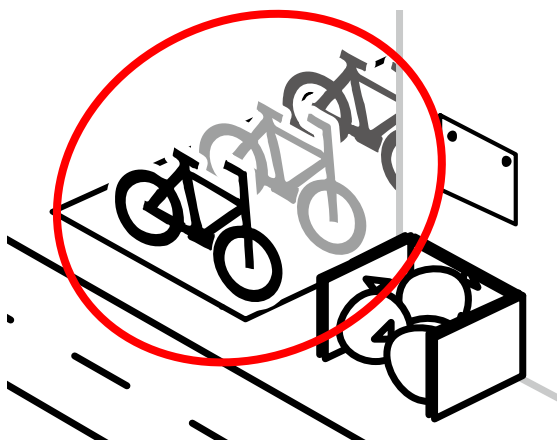
方針	整備計画	
道路等の整備の方針	道路・公園等に関する事項	☐ 狭あい道路の整備 ☐ 隅切りの整備 ☐ 交差点改良 ☐ 通り抜け路の整備
公園等の整備の方針		☐ 公園等の整備
建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項	☐ 建築物等の用途の制限 ☐ 壁面の位置の制限 ☐ 形態又は色彩その他の意匠の制限 ☐ 垣又はさくの構造の制限 ☐ 建築物の構造の制限
緑化の方針		☐ 敷地内緑化・緑の保全
その他の方針		☐ 集合住宅等の管理等 ☐ 土地の利用に関する事項 (雨水貯留浸透施設の設置)

その他の方針と対応する整備計画の項目

整備計画への位置付けが難しかったものの、課題解決に向けた取り組みを行うことが求められる事柄について、その内容を方針に位置付けることとしました。

その他の方針	整備計画
1 安全で快適な道路・交通環境を形成するため、 道路の適正利用 を図る。	集合住宅等の管理等
2 歩行者が、地区内を安心して通行できる空間を確保するため、 交通安全対策 を図る。	—
3 河川・下水道等への雨水の流入を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を図る。	雨水貯留浸透施設の設置
4 建築物等の安全性を向上させるため、 適切な維持管理や耐震性の向上 を促進し、地区街づくりのルールへの適合を図る。	集合住宅等の管理等
5 建築物の建替えを促進し、不燃化及び共同化 を図る。	—
6 快適な住環境を確保するため、 工作物や生垣・樹木などの適正管理 を図る。	集合住宅等の管理等
7 防災性の向上を図るため、 防火水槽の整備を促進 する。	—

- 1 一戸建ての住宅又は共同住宅、長屋等は住戸数以上の駐輪場を敷地内(原則として、屋外に設置する)に設置する **義務**。
- 2 店舗又は事務所等では駐輪場を敷地内(原則として、屋外に設置する)に設置することに努める **努力**。



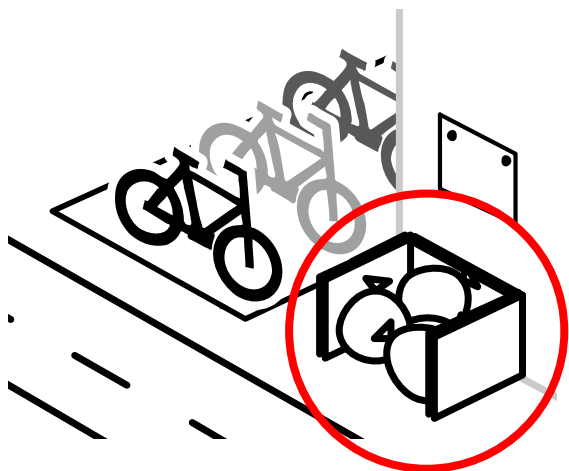
対象	住宅 ・ 戸建住宅 ・ 共同住宅 ・ 長屋 等	・ 店舗 ・ 事務所 等
箇所	住戸数以上	1台以上
その他	原則、建物外に設置	

懇談会等で出された意見

➤ 駐輪台数は、住戸数では足りないのではないかな。

➤ 住戸数「以上」の設置を求めています。

- 3 共同住宅又は長屋、店舗、事務所等を建築する場合は、**ごみ置き場について清掃事務所と協議し、敷地内にごみ置き場(集積場)を設置するよう努める** **努力**。



対象	- 共同住宅 - 長屋 - 店舗 - 事務所等
その他	清掃事務所と協議 敷地内に設置

駐輪場・ごみ置き場の設置について

懇談会等で出された意見

- ・既存の共同住宅でもルールを適用しないと、状況は改善しない。
- ・ルールの強制力に不安がある。



- 既存住宅の管理については、ルールの対象とすることが難しい状況です。
 - 適正管理の啓発や協力に向けては、所有者等の理解と協力が必要です。
- ⇒敷地等の適正管理を求める**方針を追加**しました。

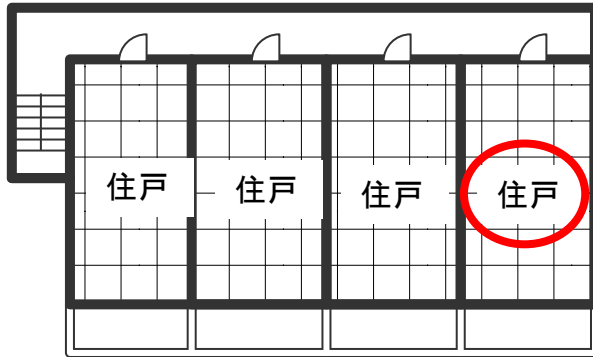
➤ **その他の方針**

- 4 共同住宅又は長屋、店舗、事務所等を建築する場合は、管理者及び連絡先を道路側から視認できる箇所に掲出する **義務**。



対象	- 共同住宅 - 長屋 - 店舗 - 事務所 等
箇所	—
その他	管理者及び連絡先を明記

住戸面積の確保について



対象 住宅

- ・ 戸建住宅
- ・ 共同住宅
- ・ 長屋 等

規模 1住戸の専用面積は25㎡以上

懇談会等で出された意見

- ・最低限の面積水準を設定すると、賃料が上がり学生や若者は住めなくなり、土地の有効活用が制限されるのではないか。
- ・最低限の面積水準は20㎡も25㎡も居住者属性は大差ないので、柔軟に設定してほしい。

➤ ルールによる影響を考慮し、**除外**することとします。

建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める 努力。



住宅でも設置できる施設(例)



雨水浸透ます



浸透（トレンチ）管

芝生などの緑化でも条件を満たせば対象となります。

懇談会等で出された意見

➤ 新築時に義務化してはどうか。

➤ 維持管理や費用の面が心配だ

➤ 努力義務とします。
(地下水位が高い等の理由で設置困難な場合があります)

➤ 既存の助成制度に関する情報提供を進めます。

方針だけの項目を実現するためには

方針で示すことで

- 街づくりに関わる様々な人々が、この方針を念頭に街づくりを進め、地域のみなさんが求める街に近づける可能性が高まります。
- 区も関係所管課や関係機関へ要請するきっかけとなり、地域の課題を解決する可能性が高まります。

その実現のためには

- 区役所だけでは、なかなか進まないこともあります。
⇒地域の皆さんと一緒に取り組むことで、大きく話が動くことも考えられます。
※新たな交通規制の要望など
- そのためには、地域としてどのように取り組むか、今後、考えていく必要があると思います。

4. 今後の予定

次回は12月頃の開催を
予定しております
御参加お待ちしております