

池尻四丁目(8~39番)・三宿二丁目

地区街づくり計画(素案)の作成に向けた アンケート調査

街づくりルール(たたき台)について

- 本冊子は、「街づくりルール(たたき台)」についてご説明するものです。
(本冊子の案は、平成28年10月19日の第7回意見交換会と同じ内容を示しています。)
- この街づくりルール(たたき台)は、皆さまからご意見を伺うために、検討途中の案をとりまとめたものです。皆さまからのご回答を踏まえてルールとして採用していくかも含めて検討した上で、今後、地区街づくり計画(素案)を作成していきます。
- 回答用紙に記載する際は、本冊子もご確認してご回答ください。
- 別紙回答用紙にご記入のうえ、

返信用封筒に入れて**12月15日(木)**までに投函してください。

平成28年12月

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課

街づくりルール（たたき台）一覧

| 街づくりルール（たたき台） | 説明ページ |
|--------------------------|-------|
| ①狭あい道路の解消 | 1 p |
| ②カーブ・交差点の安全対策 | 2 p |
| ③緑道の保全 | 2 p |
| ④休憩空間等の整備 | 3 p |
| ⑤建築物等の用途の制限 | 3 p |
| ⑥防災上有効な沿道空間の確保 | 4・5 p |
| ⑦壁面の位置の制限 | 6 p |
| ⑧かき又はさくの構造の制限 | 6 p |
| ⑨建築物の構造の制限 | 7 p |
| ⑩敷地内の緑化 | 8 p |
| ⑪集合住宅の付帯設備の整備 | 8 p |
| ⑫水環境への配慮 | 9 p |
| ⑬ユニバーサルデザインの工夫を取り入れた環境整備 | 9 p |

ルール①：狭あい道路の解消

ルールの概要

昭和25年より建築基準法によって、幅員4m未満の狭あいな道路沿いで建物の建築をする際は、原則として道路中心線から2mの后退が定められています。

当地区では、現在も狭あいな道路が多くあります。また、道路中心線から塀等を2m后退させても、側溝を后退させないと拡幅部分に物を置かれてしまう事例が多く見られます。

そこで、建物の建築時以外にも機会を捉えた狭あい道路の整備の推進や、車道との連続整備を促すための街づくりルールが必要であると考えられます。

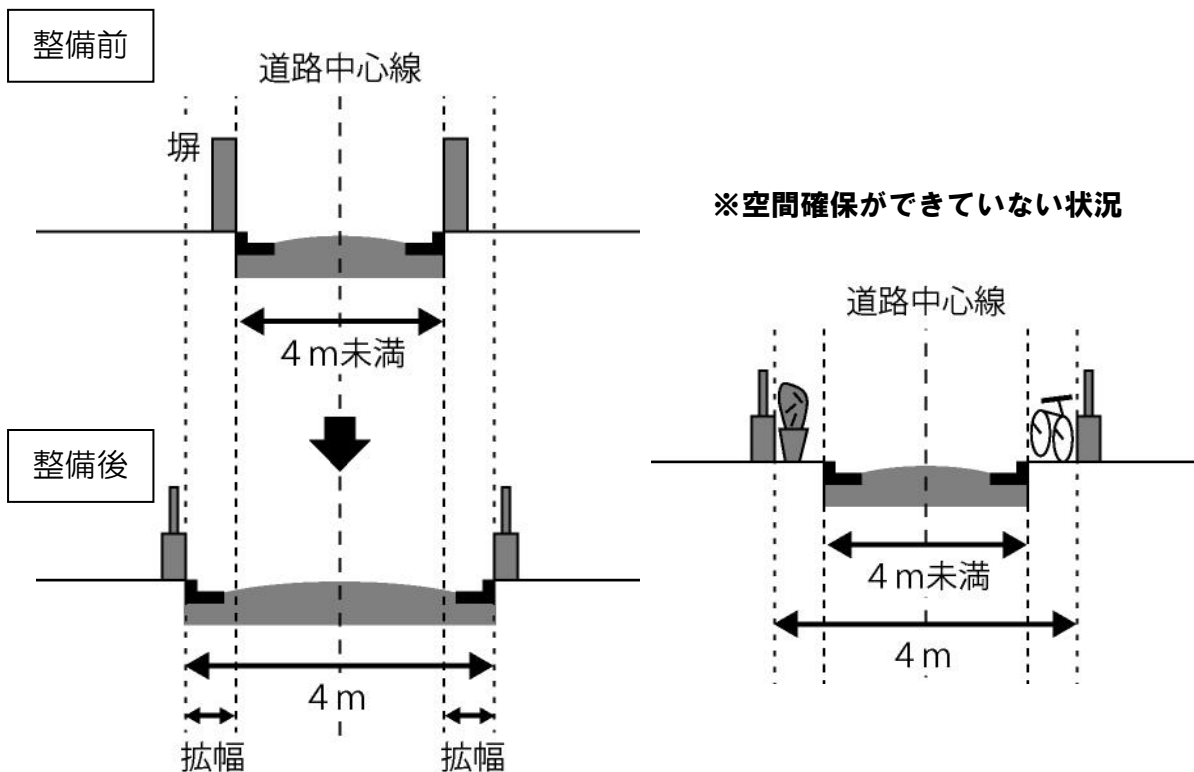
◆狭あいな道路を緊急車両が通行するイメージ



(具体的なルール例)

建物の建築時以外にも機会を捉えて、狭あい道路の整備を進める。
狭あい道路の后退部分及び隅切り部分は、車道と連続した拡幅整備とする。

◆狭あいな道路を拡幅するイメージ



ルール②：カーブ・交差点の安全対策

ルールの概要

右図に示す主要生活道路*の交差点には、交通の安全性に課題があります。

そこで、安全で快適な往来のため、坂道での安全確保を図り、歩行者等に配慮するための街づくりルールが必要であると考えられます。

*主要生活道路とは、「せたがや道づくりプラン」にて位置づけた道路で、淡島通りなどの地区幹線道路を補完して、幹線道路と地区幹線道路で囲まれた区域の交通を処理する役割を担っています。幅員は10～13mです。

(具体的なルール例)

位置図に示す地点において見通しの悪いカーブ部分、及び交差点の安全対策を図る。

◆位置図



ルール③：緑道の保全

ルールの概要

当地区は、木造住宅が密集し、防災上の危険性が指摘されています。また地区内には、北沢川緑道や烏山川緑道、三宿の森緑地等のまとまった緑があります。

そこで、災害時も安心して通行できる経路の確保や自然あふれる環境にやさしい街の形成と保全を図るための街づくりルールが必要であると考えられます。

◆緑豊かな北沢川緑道の様子



(具体的なルール例)

災害時の避難経路の確保や日常時の水とみどりのあふれる魅力的な空間や地域コミュニティの場として利用ができるよう、緑道の保全を図る。

ルール④：休憩空間等の整備

ルールの概要

当地区は、北側が高く、南側の北沢川緑道や烏山川緑道が低い、高低差のある地形であり坂道が多くあります。

また現在、当地区を南北に縦断する都市計画道路補助 26 号線を東京都が整備中であり、道路整備に伴う沿道の街並みの変化が予想されます。

そこで、都市計画道路補助 26 号線沿道において、日常時のみどりの提供、地域コミュニティの醸成及び歩行者への配慮をした整備を図るための街づくりルールが必要であると考えられます。

◆腰掛にもなる植栽の柵



（具体的なルール例）

都市計画道路補助 26 号線沿道に休憩空間等を整備する。

ルール⑤：建築物等の用途の制限

ルールの概要

地区内の近隣商業地域（右図区域）では、現在ぱちんこ屋などは立地しておらず、当地区の住環境に相応した市街地となっています。

一方、現在の都市計画の制限では、近隣商業地域は、客席 200 m²未満の劇場等や、カラオケボックス等、マージャン屋、ぱちんこ屋などが建築することができます。将来的にこれらが建築される可能性があります。

そこで、当区域において、健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定めるための街づくりルールが必要であると考えられます。

（具体的なルール例）

下図の区域において、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものは建築できない。

◆対象区域図

 近隣商業地域となっている区域



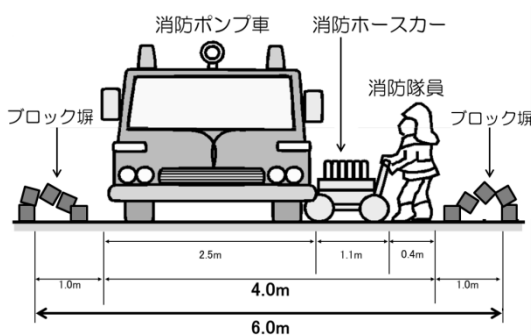
ルール⑥：防災上有効な沿道空間の確保

ルールの概要

本地区は、密集した市街地です。

そこで、災害時の避難や消防・救援活動、火災時の延焼遅延のため、防災上有効な沿道空間を確保するための街づくりルールが必要であると考えられます。

防災上有効な沿道空間の確保の目的



1：円滑な避難のため

災害時（地震や火災時）に、自宅前道路⇒主要区画道路⇒広幅員道路・広域避難場所と円滑に避難することができます。

2：円滑な消防・救援活動のため

災害時に障害物等があった場合でも円滑な消防・救援活動を行うには幅員6mの空間が必要とされています（左図参照）。

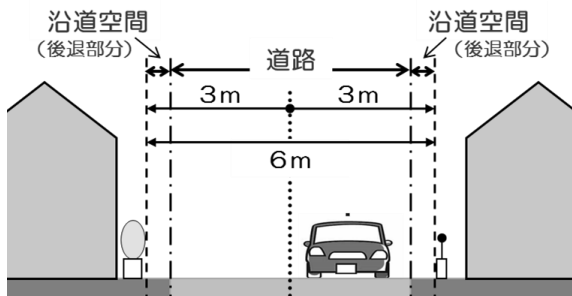
3：火災の延焼遅延のため

幅員6mの空間の確保と沿道の建築物を不燃化することにより、火災の延焼を遅延する効果があるとされています。

防災上有効な沿道空間の位置づけ

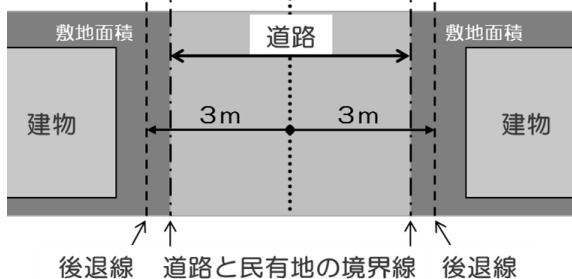
- ・建替え時に建物の壁面や塀等を後退していただき、全体で幅6mを確保します。
- ・後退部分は道路としての整備ではありません。後退部分の敷地は皆さまの所有のままとなりますので、敷地面積に算入できます。

◆立面図



計算例：道路幅員が5mの場合、道路境界線から両側に50cmの沿道空間を設けます。

◆平面図



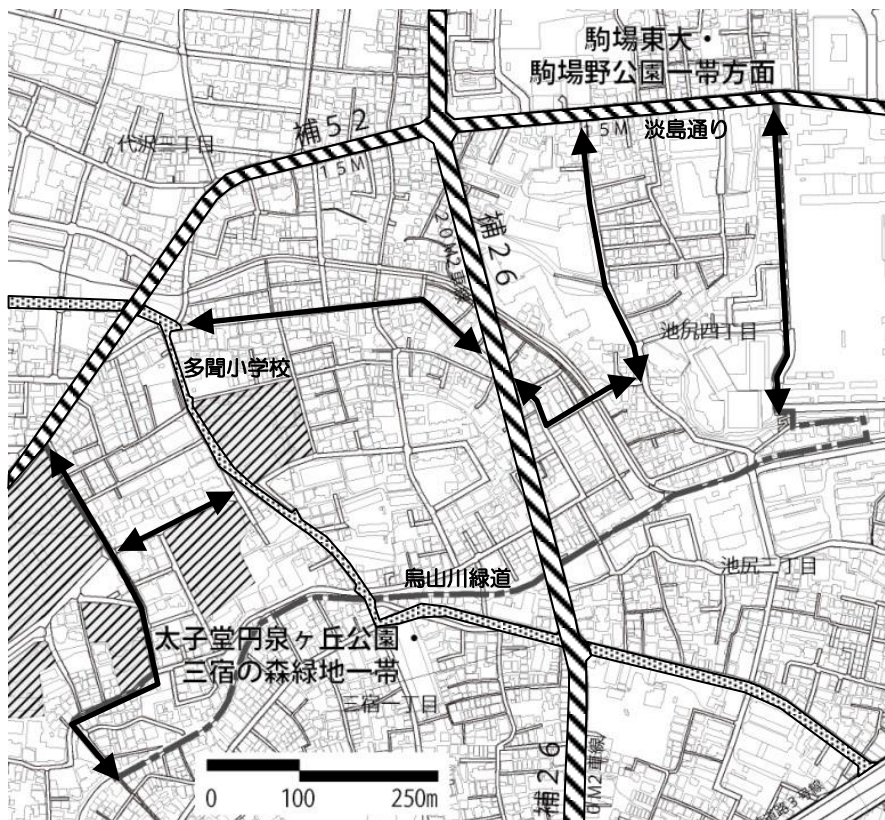
- ◆世田谷区内における防災上有効な道路の事例。建替えの際に建築物や門塀を道路中心から3m下げている様子。



(具体的なルール例)

下記図面に示す**防災上有効な沿道空間を確保する候補路線**については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、及び門、塀、建築設備等は、道路中心線から3m以上後退する。

◆位置図






凡 例

↔ 防災上有効な沿道空間を確保する候補路線

候補路線は、250m 間隔を基本に、道路ネットワークや広域避難場所を考慮して配置しました。

250m 間隔は、世田谷区道路整備方針に示されている、「地先道路とはおおむね 250m 以上の間隔で幅員 6m 以上の道路を配置し、防災拠点へのアクセス性も考慮した配置とする」ことに準じて設定しました。

-  **都市計画道路** (淡島通り、補助 26 号線が該当)
-  **主要生活道路** (多聞小学校前の道路が該当)
-  **広域避難場所** (三宿の森緑地等が該当)

前回の意見交換会等でのご意見

- 幅員がある程度確保されている路線が含まれており、6mの空間を確保することにどれだけの効果があるか疑問である。
- 沿道の人負担が大きいので、沿道の人意見をしっかり聞くべき。

※ 今後は、これまでの意見交換会や本アンケートで頂いたご意見および候補路線沿道の方のご意向を伺いながら進めていきます。

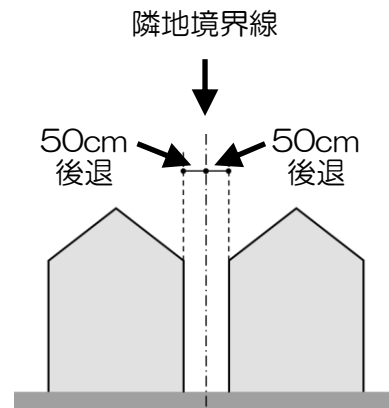
ルール⑦：壁面の位置の制限

ルールの概要

隣棟間隔を空けることの必要性が、民法で規定されていますが、隣地境界線の近くまで建物が建っているケースもあります。

そこで、密集市街地である当地区では、より確実にプライバシーが守られ、通風・日照が確保されるよう、隣地に面する建築物の壁面の位置を定めるための街づくりルールが必要であると考えられます。

◆隣地境界線からの壁面の位置の制限イメージ



（具体的なルール例）

敷地面積 60 m²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は 50 cm 以上とする。

なお、出窓、庇、建築設備（室外機）等も隣地境界線から 50 cm 以上離して設けることとしている地区もあります。

ルール⑧：かき又はさくの構造の制限

ルールの概要

高く積まれたブロック塀が災害時に道路上に倒壊すると避難路としての機能等に支障を与えます。

そこで、みどり豊かな良好な住環境の形成と災害時の避難の安全性を確保するため、かきやさくの構造の制限を定めるための街づくりルールが必要であると考えられます。

◆コンクリートブロック塀が倒壊し、道路を塞いでいる事例



（具体的なルール例）

道路や公園・緑道等に面する側にコンクリートブロック塀等を設ける場合には、高さ 60 cm 以下とする。

ルール⑨：建築物の構造の制限

ルールの概要

建築物の不燃化による防災性の向上を図るため、現在、当地区の大部分は、東京都建築安全条例による新たな防火規制が導入されていますが、導入されていない区域（池尻四丁目8～23番）においても、同等のルール（下図参照）が必要であると考えられます。

なお、燃えにくい建物を建てるには、建築費が増加することがありますが、燃えにくい建物にすることで、避難する時間が確保され、ご自身、ご家族の生命が守られると共に、地域全体の防災に寄与するものであると考えられます。

◆対象区域図

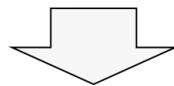
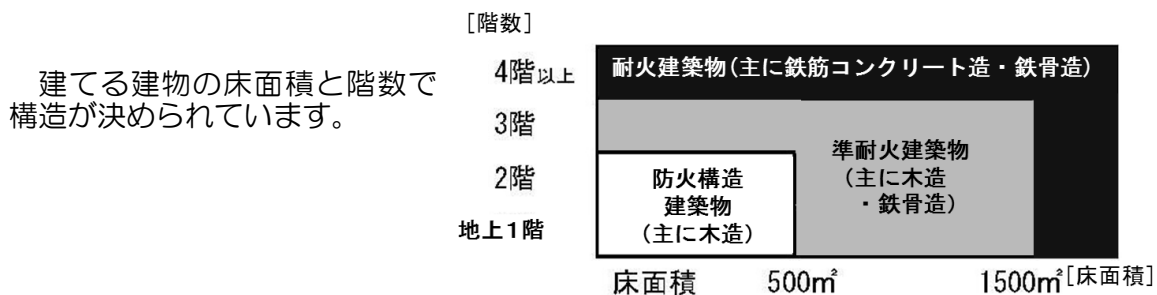


すでに「新たな防火規制」に指定されている区域
 「新たな防火規制」と同等の建築物の構造制限の導入を検討している区域

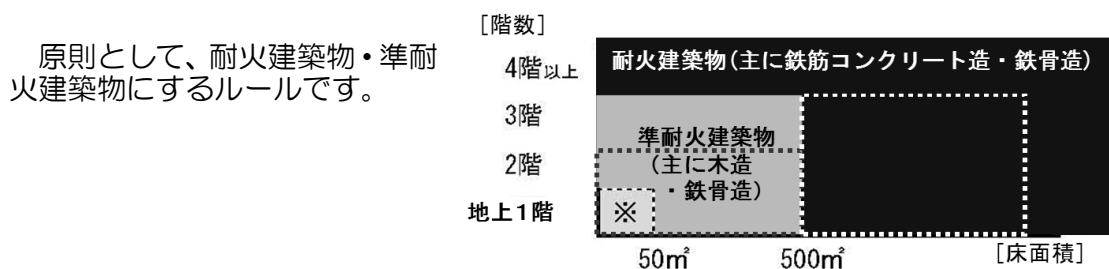
（具体的なルール例）

原則として、下図に示す「新たな防火規制と同等の構造の制限」とし、耐火建築物、または準耐火建築物とする。

◆制限を検討している区域の現在のルール



◆新たな防火規制と同等の構造の制限



※床面積50㎡以内の平屋建の付属建築物は防火構造（木造）の建築物とすることができます。

ルール⑩：敷地内の緑化

ルールの概要

当地区には、北沢川緑道や烏山川緑道、三宿の森緑地等のまとまった緑が存在しますが、住宅地には緑が少ない状況です。

そこで、緑豊かな良好な市街地環境の形成を図るため、建築物の敷地内の緑化を誘導するための街づくりルールが必要であると考えられます。

◆敷地内緑化の様子



（具体的なルール例）

- 1 世田谷区みどりの基本条例（平成 17 年 3 月 14 日世田谷区条例第 13 号）の届出の対象にならない 150 m²未満の敷地においては、中木を植えるなど、積極的な緑化に努める。
- 2 地区内の既存樹木は、景観形成や延焼遮断帯の形成の観点から保全に努める。

前回の意見交換会等でのご意見

- ・手入れや管理がなかなかできない方には、区が樹種や植え方等を例示したらよいのでは。

ルール⑪：集合住宅の付帯設備の整備

ルールの概要

当地区は、集合住宅が多く立地しており、付帯設備について右図のような現象が起こる可能性があります。

そこで、良好な市街地環境の形成を図るため、集合住宅の付帯設備に関する街づくりルールが必要であると考えられます。

◆付帯設備に改善が求められる例



（具体的なルール例）

集合住宅を建築する場合は住戸数以上の駐輪場を敷地内に設ける。
ゴミ置場の設置については清掃事務所と協議する。

ルール⑫：水環境への配慮

ルールの概要

豪雨対策など、都市部における水環境への配慮が課題となっています。

そこで、水害を軽減し水循環系の保全や回復に寄与する市街地環境の形成を図るため、敷地内に雨水を浸透または貯留させる施設の設置を誘導するための街づくりルールが必要であると考えられます。

◆宅地内における雨水流出抑制施設のイメージ



（具体的なルール例）

地区内の豪雨対策を図るため、建築物の敷地内に雨水の河川等への流出を抑制するための施設（浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、雨水タンク等）の整備に努める。

ルール⑬：ユニバーサルデザインの工夫を取り入れた環境整備

ルールの概要

当地区は、北側が高く、南側の北沢川緑道や烏山川緑道が低い、高低差のある地形のため、坂道が多く階段もあります。

そこで、誰もが快適に通行できるよう沿道空間の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの工夫を取り入れた環境整備を図るための街づくりルールが必要であると考えられます。

◆敷地内に手すり等の手かかりが設置された沿道の例



（具体的なルール例）

坂道又は階段に面する沿道空間においては、歩行者のひと時の休息に役立つ空間の整備及び設備の設置を行うよう、形状や材質、附属設備の工夫に努める。

街づくりルール（たたき台）から除くこととしたルール

以下のルールにつきましては、昨年度までの意見交換会や街づくり通信で紹介をしてきましたが、具体的な検討を進める中で、街づくりルール（たたき台）から除きました。

◆除くこととしたルールと理由

| ルール | 理由 |
|---------------|--|
| 行き止まり路の解消 | 当地区における行き止まり路については、道路と敷地の高低差が大きく解消が困難なため、当地区のルールとはしない方向です。 |
| 主要生活道路の整備 | 「ルール②：カーブ・交差点の安全対策」によって、主要生活道路である多聞小学校西側の道路を改善していく案としました。 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 区全域でルールの見直しを検討しているため、当地区のルールとはしない方向です。 |
| 建築物等の高さの最高限度 | |

参 考

（回答用紙の写し）

● 設問1～設問5について、ご回答ください

設問1 世田谷区が当地区内で定期的に配布している「防災街づくり通信」を読まれていますか。以下の①～④のうち1つに丸印をつけてください。

- ① 毎回読んでいる ② たまに読んでいる ③ 読んでいない ④ あることを知らなかった

設問2 世田谷区が当地区に限定して定期的に開催している「意見交換会」に参加されていますか。以下の①～④のうち1つに丸印をつけてください。

- ① 毎回参加している ② 参加したことがある ③ 参加していない
⑤ あることを知らなかった

設問3 今後、地区街づくり計画をまとめていく際に、ルールを定める上で大切にしたい項目すべてに、以下①～⑩の選択肢の中から丸印をつけてください。（複数回答可）また、「⑩その他」を選んだ場合は、具体的な内容をご記入ください。

- ① 当地区の実態に即したルールであること ⑥ 効果の高いルールであること
② きめ細やかなルールであること ⑦ 拘束力の強いルールであること
③ 長く守られるルールであること ⑧ 建築時以外でも対象となるルールであること
④ 地域の繋がりを大切にしたいルールであること ⑨ わかりやすいルールであること
⑤ 住民の意見を踏まえたルールであること
⑩ その他（ _____ ）

設問4 当地区で検討している「街づくりのルール（たたき台）」のルール（以下①～⑬）の中で、特に重要と思う項目すべてに丸印をつけてください。（複数回答可）
※ルールの詳細は 別冊「街づくりのルール（たたき台）について」をご覧ください。

- ① 狭あい道路の解消 ⑧ かき又はさくの構造の制限
② カーブ・交差点の安全対策 ⑨ 建築物の構造の制限
③ 緑道の保全 ⑩ 敷地内の緑化
④ 休憩空間等の整備 ⑪ 集合住宅の付帯設備の整備
⑤ 建築物等の用途の制限 ⑫ 水環境への配慮
⑥ 防災上有効な沿道空間の確保 ⑬ ユニバーサルデザインの工夫を取り入れた環境整備
⑦ 壁面の位置の制限

回答用紙（表面）の
設問1～設問4の
写しです。
ご回答の控え等
にお使いください。



池尻三宿地区
キャラクターみいけ

アンケート調査へのご協力ありがとうございました。