～世田谷区からのお知らせ～

池尻四丁目（8～39 番）・三宿二丁目　◆平成２９年４月号◆

防災 街づくり 通信

【発行】世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課

世田谷区では、木造住宅が密集している地区である「池尻四丁目（8～39 番）・三宿二丁目の区域」において、災害に強い街づくりを進めています。今年度は、これまで皆さまから頂きました様々なご意見をもとに、「地区街づくり計画」の策定にむけて進めていく予定です。この度、昨年度実施したアンケート調査の結果と区の考え方をご報告し、意見交換会を以下の通り開催します。是非、ご参加ください。

第８回意見交換会のお知らせ

【日時】

5月16日(火) 午後7時～8時半

（１時間半程度を予定）

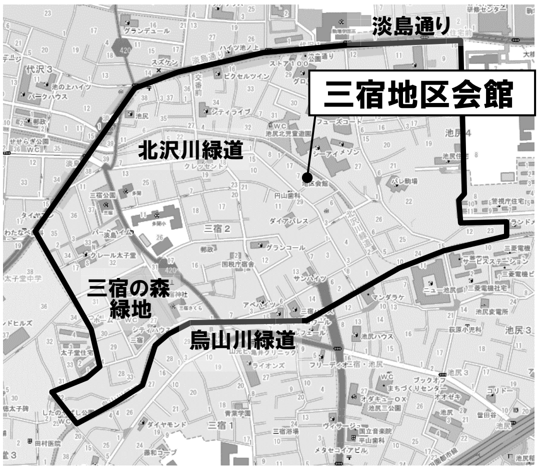
【会場】三宿地区会館　２階「大会議室」

【住所】世田谷区三宿２－７－１０

※上履きをお持ちの方はご用意ください。

【当日の内容】

- **アンケート調査の結果報告**
- **アンケート調査の結果を踏まえた“街づくりルール”の方針**



□:地区街づくり計画の策定に取り組む区域（池尻四丁目8～39番、三宿二丁目全域）

“防災食品の試供”も予定しています！

アンケート調査へのご協力ありがとうございました

【調査目的】　「街づくりルール（たたき台）」について皆さまから広くご意見を伺い、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、地区街づくり計画（素案）作成の参考にさせていただきます

【実施期間】　平成２８年１２月１日（木）～１２月１５日（木）

【配布対象】　①上記地区内にお住まいの方⇒ポスト投函
②上記地区内の土地・建物の所有者で地区外にお住まいの方　⇒郵送配布

【配布部数】　5,741 部（投函 4,834 部、郵送 907 部）

【回収結果】　回収数 384 部（回収率 6.7%）

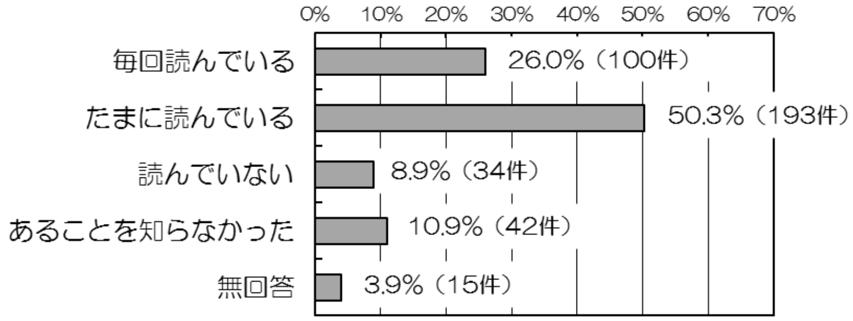
次のページより詳細な結果をお知らせします

アンケート調査結果

回答数 384 件

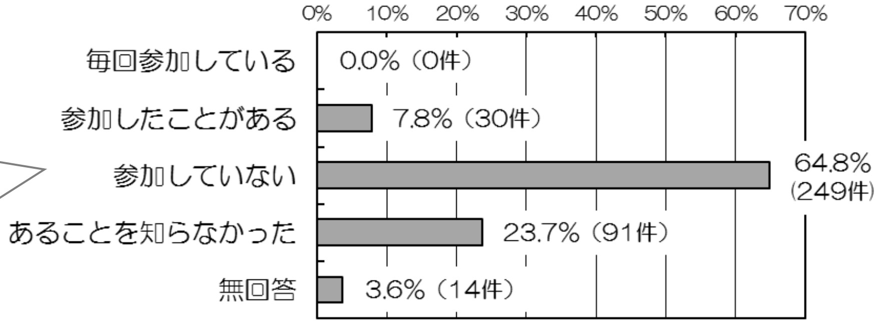
設問 1「防災街づくり通信」を読まれていますか？

防災街づくり通信を「毎回読んでいる」「たまに読んでいる」と回答した人は76.3%でした。



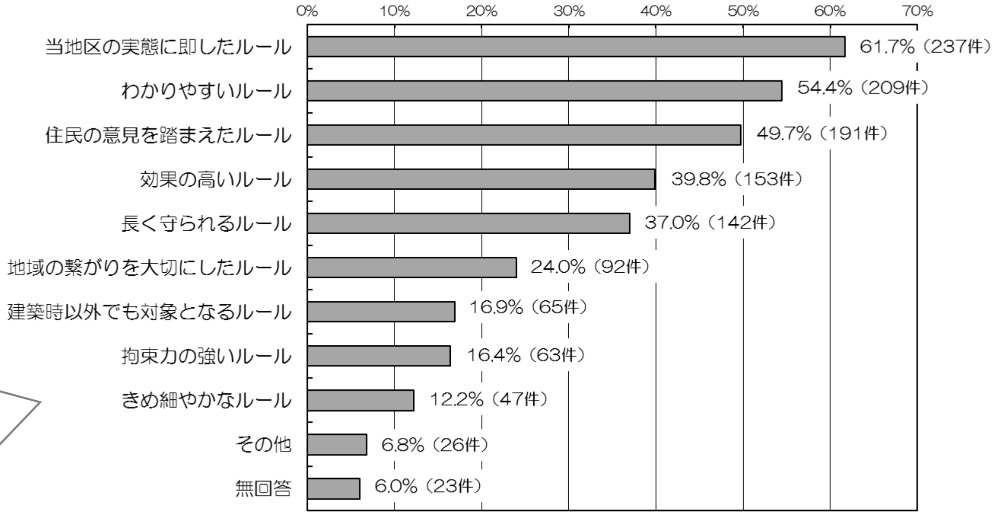
設問 2「意見交換会」に参加されていますか？

意見交換会に「毎回参加している」「参加したことがある」と回答した人は 7.8%でした。



設問 3 街づくりルールを定める上で大切にしたい項目はなんですか？（複数回答可）

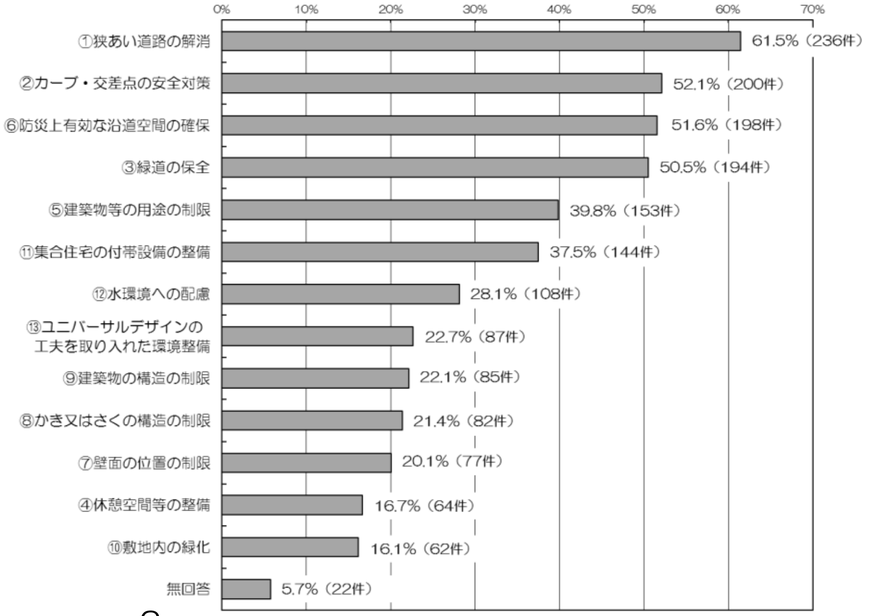
「当地区の実態に即したルール」「わかりやすいルール」「住民の意見を踏まえたルール」の順に大切と思う人が多くなっています。



【その他の意見】子どもの安全を考えたルール／将来性のあるルール／コストを考慮したルール／自然・歴史・伝統を守ったルール　など

設問 4 街づくりルールの中で特に重要と思うものはなんですか？（複数回答可）

「①狭あい道路の解消」「②カーブ・交差点の安全対策」「⑥防災上有効な沿道空間の確保」「③緑道の保全」の順に大切と思う人が多くなっています。



設問５　街づくりルール（たたき台）の①～⑬の各項目についての個別のご意見

地区の目標である「安全でみどり豊かな、人と環境にやさしい街」の実現のために作成した１３の街づくりルール（たたき台）について、皆さまから頂いた主なご意見と、区の考え方を掲載します。

ルール①　狭あい道路の解消

狭あいな道路を
緊急車両が通行するイメージ

【ルールの具体例】

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。狭あい道路の後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。

主なご意見

- 狭い道が多いので積極的に進めてほしい／緊急車両の通行や車のすれ違い、歩行者の安全のために道路幅員の確保が必要
- 新築時以外でもセットバック可能な土地は積極的に取り組んでほしい
- 広げた部分に物を置かないようにしてほしい
- 道路を広げるとスピードを出す車が増えるのではないかと心配
- ４ｍにすることは建築基準法で決まっており仕方のないことだ
- 家が建っているので解決は中々難しいと思う

ルール②　カーブ・交差点の安全対策

◆位置図

【ルールの具体例】

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。

主なご意見

- カーブ・交差点は対向車との安全性が確保できる対策をお願いしたい／歩行者優先で進めてほしい
- カーブミラーを設置してほしい
- 地域の人は危なく見通しが悪いことを知っている。交通事故が頻繁におこっているなら改善すべきだがそうではないなら重要度は低いと思う
- 現状で良いと思う／街づくり上、道路の対象のカーブはやむを得ない

ルール③　緑道の保全

緑豊かな北沢川緑道の様子

【ルールの具体例】

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。

主なご意見

- よく整備されているので、今後も維持してほしい／是非推進してほしい／安全性を確保する保全をお願いしたい
- 緑道の手入れが行き届いていない／メンテナンスの経費も考えた効率が良い保全を考えてほしい
- 保全に具体性がなく、ルールがあいまいだ

ルール④　休憩空間等の確保

腰掛にもなる植栽の柵

【ルールの具体例】

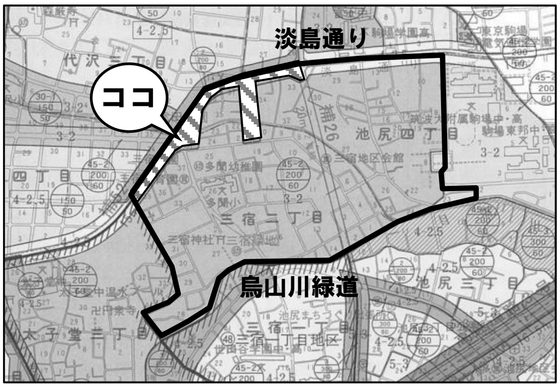
都市計画道路補助 26 号線沿道の街並みの変化が予想されることから、歩行者の配慮のため、沿道に休憩空間等を整備する。

主なご意見

- 休憩場所は、障がい者、高齢者にとって必需／散歩中の人々が休める空間は大切である
- 高齢者にも座りやすい腰かけがあると良いと思う
- 補助２６号線沿道に限らず、地区内で整備してほしい
- 近くの住宅への配慮も考えていただきたい／ごみのポイ捨て場所になる
- 緑道があるので必要ないと思う／三宿の森で十分である

ルール⑤　建築物等の用途の制限

◆対象区域図



近隣商業地域となっている区域（ルールの対象区域）

【ルールの具体例】

健全な市街地環境の形成を図るため、左図の区域において、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。

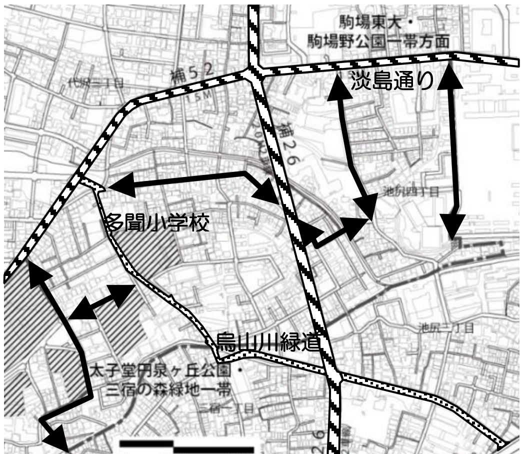
主なご意見

- ぜひ推進してほしい／良好な住環境を守る為に、用途制限を実施、ルール化してほしい／子どもたちのためにも健全で安心な地域にしてほしい
- 公序良俗に反する用途の建物でなければ、ある程度は雑多な建物があった方が住みやすいと思う
- どんな街にしていくかというコンセプトのもとに制限を作るべき
- 建築基準法及び建築安全条例で十分だと思う

ルール⑥　防災上有効な沿道空間の確保

【ルールの具体例】

災害時の避難や消防・救援活動、火災時の延焼遅延を目的として、下図に示す**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。



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。

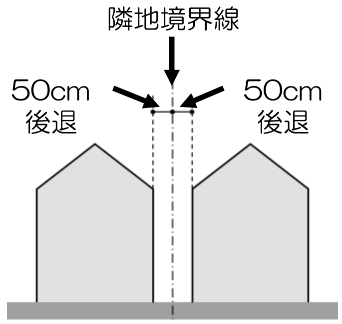
250m 間隔は、世田谷区道路整備方針に示されている、「地先道路とはおおむね 250m以上の間隔で幅員６m以上の道路を配置し、防災拠点へのアクセス性も考慮した配置とする」ことに準じて設定しました。

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）

ルール⑦　壁面位置の制限



※プライバシーを守り、通風・日照を確保するためのルールです

【ルールの具体例】

敷地面積 60 ㎡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。

主なご意見

- ぜひ推進してほしい
- 建ぺい率や土地の配置にもよるが、可能であるならば基準を75cmか１mの隣棟間隔を空けることがベストであると考える
- うちは土地が狭いので、何㎡以上の敷地が対象になるのか、少し心配だ／敷地の形が複雑なところも多く、一律の規制は、土地利用の大幅な制約となる
- 現状通りでよいと思う

ルール⑧　垣又はさくの構造制限

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

※ブロック塀は災害時に倒壊し、避難路の支障となることがあります

【ルールの具体例】

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 60cm 以下とする。

主なご意見

- 必要。地震想定は今や当然／古いブロック塀をよく見かけますが、地震時に倒壊すると危険だと思う。生垣を推進した方が良い／すぐに取りかかれることだと思う。工事費を一部区が負担すると進みやすいと思う
- 現存のブロック塀を点検、改善することも大事だと思う
- 60cm 以下だとプライバシーが守れない
- 個人宅の柵まで制限を加える必要はない
- ＲＣ基礎を設け、適切に配筋しても 60cm 以下なのか

主なご意見

- 災害時は必要／是非進めていただきたい／空間確保は大切だと思う
- 壁面後退するなら民地のままではなく税の減免や区での管理など行うほうが良い／防災上不可欠ならば道路として買収し整備すべき
- 候補路線が不適切
- 住民の理解が必要／土地所有者の理解と納得があれば可能ではないか／沿道の負担が大きい
- 車のスピードが上がることが不安だ
- 違法駐車が増えるので反対
- 受け入れられない／現在５mの道を６mにする意味があるのか？／必要ない／実現性に乏しい／電柱が残ったままでは意味がない

このルールについて

実効性と実現性について意見が寄せられていること、及び本ルールの負担の大きさを踏まえて、現時点でのルール化は難しいと考えます

ルール⑨　建築物の構造の制限

なお、池尻四丁目 24～39 番、三宿二丁目全域には、既に新たな防火規制が指定されています。

【ルールの具体例】

地域全体の防災に寄与するため、「新たな防火規制と同等の構造の制限*」を導入します。
＊原則として準耐火建築物、又は耐火建築物とする制限です。（左図参照）

主なご意見

- 積極的に進めてほしい／不燃対策を強化してほしい
- 古い家屋にも防火規制を適用し、随時建替えを指導するべき
- 費用負担が問題だ
- 一部地域には構造の指定があり、他の地域もなるべく同様にしないと意味がない
- 建築基準法に従えばよいのではないか

ルール⑩　敷地内の緑化

敷地内緑化の様子①

敷地内緑化の様子②

【ルールの具体例】

1　世田谷区みどりの基本条例の届出の対象にならない 150㎡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。

主なご意見

- 是非お願いしたい／地球全体からみても緑化は強力に進めてほしい／負担が大きいかもしれないが、目に見える成果が出るので、是非考えていただきたい
- 植えてすぐに枯れることが多い。植えた後の管理が大事／区から多少の助成も検討してもらいたい
- 樹種を提案したほうが良い
- 広い敷地でないと植栽は難しい／自由が良い／実現可能性が乏しい
- 管理しきれないため反対

ルール⑪　集合住宅の付帯施設の整備

付帯施設に改善が求められる例

【ルールの具体例】

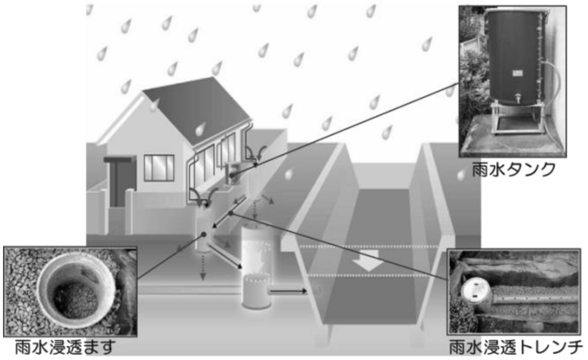
集合住宅を建築する場合は住戸数以上の駐輪場を敷地内に設ける。
ゴミ置場の設置については清掃事務所と協議する。

主なご意見

- 必要と思う
- ごみ置き場は集合住宅の敷地内に一時保管できる場所を確保してほしい／自転車やバイクが道端に停まっていると危ない／路上駐輪を無くすよう、付置義務の数字を強化してほしい
- 住民への教育が必要だと思う／管理者の責任が必要だと思う
- 十分できていると思う／個別の対応で十分

ルール⑫　水環境への配慮

◆宅地内における雨水流出抑制施のイメージ



【ルールの具体例】

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。

主なご意見

- 豪雨対策をぜひお願いしたい／低地部分で豪雨の際に対策が必要な地区には配慮すべきだと思う／あって当たり前の全国レベルでのルールではないか
- 雨水の利用方法の検討も必要／雨水タンクの補助も必要／適用面積等具体的にした方が良い
- 区でできることがあるのではないか。民間に押し付けるべきではない
- 下水の排出キャパシテイを増やす対策も必要

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

敷地内に手すり等の手がかりが設置された沿道の例

【ルールの具体例】

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。

主なご意見

- 坂道対策は必要と思う／ご高齢の方が住みやすいまちづくりが理想
- 車椅子でも外出しやすい環境を実現してほしい／路面のでこぼこは滑らかにしてほしい／お年寄りや小さな子どもがいる方の意見を聞くと良いと思う
- 行政負担で実施すべきだ／補助金等が必要
- 特に必要と思わない

**今回提示したルールに関する
その他の主なご意見**

- すべてのルールは住みよい環境につながる
- ルールの内容を具体的なものにしてほしい
- あまり細かいルールで縛らないでほしい
- ルールは早急に策定してほしい
- ゆっくり今後のあり方を考えられないのか
- 高齢者や子どもが住みやすい街にしてほしい

その他の主なご意見

- 無電柱化を進めてほしい
- 個人宅、緑道、公園等の緑の維持管理を適切に行う必要がある
- 災害時に利用できるトイレを増やしてほしい
- 高層建物の建設を制限してほしい
- 補助 26 号線は早く整備してほしい
- 補助 26 号線は必要ない

区の考え方

ルール⑥「防災上有効な沿道空間の確保」以外のルールについては、頂いたご意見を踏まえてルール化に向けて進めます。
ルール⑥については、ルール化は見送ることとします。

たくさんのご回答ありがとうございました。
皆さまのご意見をうけて、今後も街づくりを進めていきます。

第７回意見交換会の内容

平成２８年１０月１９日（水）夜
三宿地区会館にて開催　参加者５名

「街づくりのルール（たたき台）」について意見交換を行いました

・「防災上有効な沿道空間の確保」としてセットバックした土地は区へ提供するということか。
⇒空間として空けて頂くことになるが、敷地面積は変わらないので、建てられる建物の床面積が減ることはない。（区）
・電線の地中化はできる場所から始めてほしい。
・公園や緑道に緑を植えるのはよいが、その後の手入れをしておらず、枝と電線がぶつかって危ない。

当地区における街づくりルールの検討経過と今後の予定

年度	内容
平成 24 年度 平成 25 年度 平成 26 年度 平成 27 年度	・新たな防火規制の導入検討 ・災害に強い街づくりに関するアンケート調査 ・災害に強い街づくりへ向けた勉強会（４回実施） ・街の課題に関するアンケート調査 ・街づくりの目標・方針に関するアンケート調査 ・街の課題・目標・方針（案）についての意見交換会（２回実施） ・街づくりのルール（たたき台）についての意見交換会（４回実施）
平成 28 年度	・街づくりルール（たたき台）についての意見交換会 ・街づくりルール（たたき台）についてのアンケート調査
平成 29 年度以降	・第８回意見交換会 アンケート調査の結果報告と街づくりルールの区の考え方についての意見交換
	・第９回意見交換会 ・地区街づくり計画　素案説明会
	「地区街づくり計画」策定

池尻三宿地区キャラクターみぃけ

■お問い合わせ先
世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課　〒154-8504 東京都世田谷区世田谷 4－22－33
電話：03-5432－2872（直通） FAX：03-5432-3055 （担当：黒岩・髙澤・雄勝・神田）
URL：http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/346/d00120112.html
池尻四丁目三宿二丁目街づくり　検索

この通信は対象区域にお住まいの方・土地建物所有者の方に世田谷区からお届けしています。