

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、安全でみどり豊かな、人と環境にやさしい街づくりを進めています。今年度は、“地区街づくり計画”の決定にむけて、皆さまと意見交換会を開催しています。

この度、“地区街づくり計画（たたき台）”を作成いたしましたので、お知らせします。また、皆さまと意見交換をするため、第9回意見交換会を以下のとおり開催しますので、是非、ご参加ください。

第9回意見交換会のお知らせ

【日時】

9月30日（土） 午前 **10時～11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】

- ・地区街づくり計画（たたき台）について

※参加にあたって配慮が必要な方は
事前にご連絡下さい。



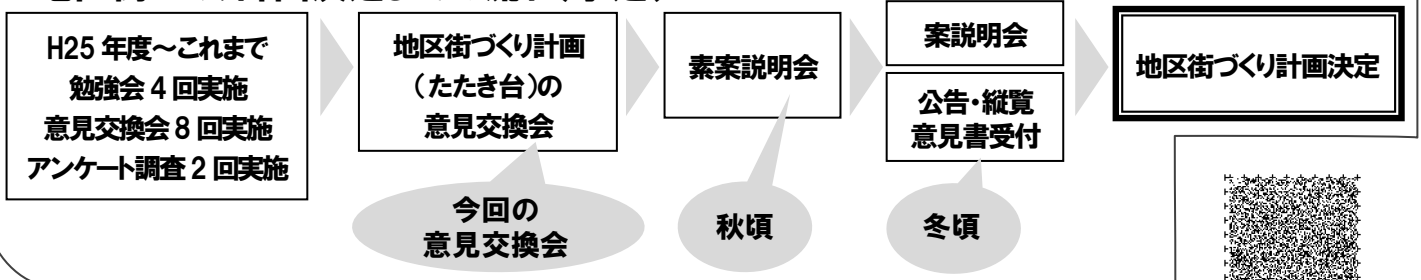
□：地区街づくり計画の対象区域
（池尻四丁目8～39番、三宿二丁目全域）

地区街づくり計画とは？

地区街づくり計画とは、世田谷区街づくり条例に基づく区独自の制度で、地区の特性に合わせた、きめ細かいルールを定めることができます。

地区の目標の実現の為に、建築行為等を行う際に届出を必要とし、義務付けし、計画に合わせた誘導を行うことにより、地区街づくり計画の実現を目指します。

地区街づくり計画決定までの流れ(予定)



池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画(たたき台)の概要

地区街づくり計画の目標

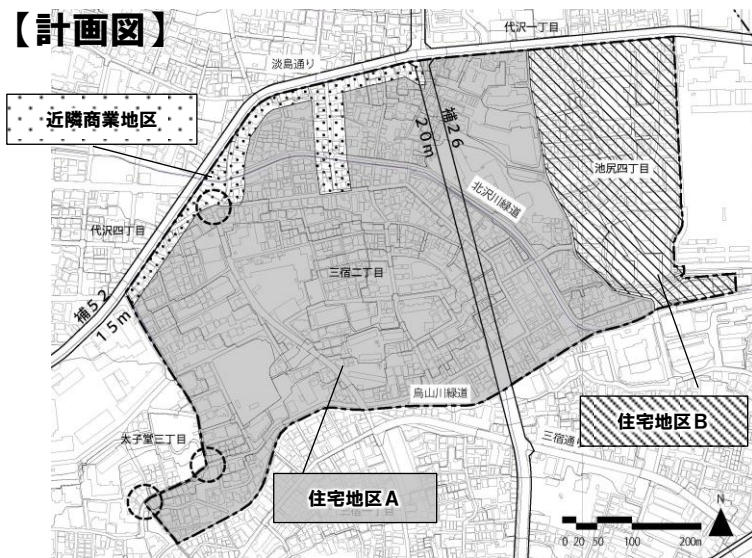
本地区は、池尻大橋駅の北西側、三軒茶屋駅の北東側に位置しており、高低差のある坂道の多い地区である。また、北沢川緑道や烏山川緑道、三宿の森緑地等を有し、主に戸建て住宅と集合住宅が併存したみどり豊かで良好な住環境となっている。地区内には地区外にまたがる広域避難場所がある一方で、狭あい道路や行き止まり路、木造住宅が多く、現在、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線（以下「補助26号線」という。）の事業が進められている。

本地区は、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、アクションエリアに位置づけられており、「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。」としている。

これらを含め、災害に強い街の形成及び住環境の保全を図り「安全でみどり豊かな、人と環境にやさしい街」とするため、以下のように市街地を形成していく。

- 1 災害に強い街の形成のために、燃えにくい空間づくりを図る。
- 2 災害時に互いに助け合えるように、日頃から人と人とのつながりを大切にする街を目指す。
- 3 住宅地として魅力的な街並みにするために、自然あふれる環境にやさしい街の形成と保全を図る。
- 4 子どもや高齢者等を含めた全ての人々のために、安全で居心地のよい街の形成と保全を図る。

【計画図】



<地区の概要>

- 地区街づくり計画区域
整備計画区域（約35.0ha）
- 近隣商業地区
- 住宅地区A
- 住宅地区B
- 交差点の安全対策

地区街づくり計画の方針

●土地利用の方針

以下の3地区に区分し、各地区の特性に応じた適切な土地利用を誘導する。

- 1 近隣商業地区
周辺の住環境に配慮し、良好で健全な商店街の形成を図るとともに、市街地の防災性の向上を図る。
- 2 住宅地区A、住宅地区B
良好な住環境の保全を図るとともに、市街地の防災性の向上を図る。

●道路・公園等の整備の方針

- 1 補助26号線や主要生活道路は、それぞれ延焼遮断帯、延焼遅延帯としての役割を果たすと同時に、安全で円滑な交通の確保を図る。
- 2 道路整備に際しては、連続したみどりの空間を創出するなど、みどりや地域コミュニティの形成に配慮した整備を図る。
- 3 緑道は、災害時の避難経路の確保、みどりとみずの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の利用に寄与するよう保全を図る。
- 4 建物の建築時以外にも機会を捉えて拡幅整備を進め、狭あい道路の解消を図る。

●建築物等の整備の方針

- 1 近隣商業地区では、健全な商店街の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 住宅地区A及び住宅地区B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。
- 3 災害時の避難の安全性を確保するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
- 4 住宅地区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。
- 5 良好な市街地環境の保全を図るため、集合住宅の駐輪場、ゴミ置き場の設置を図る。

●緑化の方針

- 1 みどり豊かで良好な市街地環境の保全と形成を図るため、敷地内の緑化を誘導する。

●その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 道路に面する部分では、休憩空間の整備など、ユニバーサルデザインを考慮する。
坂道又は階段等に面する部分では、移動の補助となるような設備の設置など、ユニバーサルデザインを考慮する。
- 2 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。

地区街づくり計画の整備計画

●道路・公園に関する事項

交差点の
安全対策

計画図に示す地点（2ページ目の「計画図」）において交差点の安全対策を図る。

※3つの地点のうち、西側の2つについては、隣接する「太子堂二・三丁目地区」の計画と整合を図りました。

狭あい道路の解消

- 1 狭あい道路の後退部分及び隅切り部分は、原則として車道と連続的に拡幅整備する。
- 2 狭あい道路の後退部分は、道路の機能を阻害しないよう、花壇、植栽、プランター、駐車場、駐輪場等のスペースとしない。

●建築物等に関する事項

建築物等の
用途の制限

近隣商業地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。
建築基準法別表第二（ほ）項第二号に規定するマージャン屋、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。

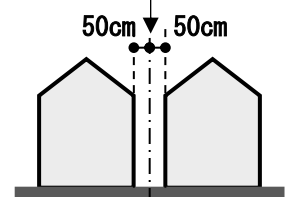
壁面の位置の制限

住宅地区A

住宅地区B

- 1 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を50cm以上とする。
- 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。

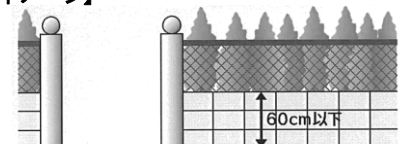
【イメージ】 隣地境界線



垣又はさくの
構造の制限

道路、公園及び緑道等に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。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。

【イメージ】

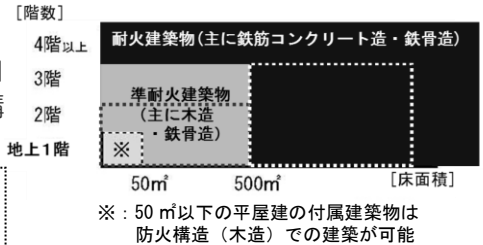


建築物の構造の制限

住宅地区B

東京都建築安全条例（昭和25年2月7日東京都条例第89条）第7条の3に定める構造とするよう努める。

住宅地区B以外には、既に同様の規制が指定されています。



集合住宅の駐輪場、ゴミ置き場の設置

- 1 共同住宅又は長屋を建築する場合は、住戸数以上の駐輪場を敷地内に設ける。
- 2 共同住宅又は長屋を建築する場合は、ゴミ置き場については清掃事務所と協議する。

世田谷区住環境整備条例により、一定以上の規模の建物については、駐輪場の設置義務があります。

敷地内の緑化

- 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敷地においては、同条例に基づく緑化誘導基準を満たすよう努める。
- 2 地区内の既存樹木は、保全に努める。

敷地面積が150㎡以上の場合、世田谷区みどりの基本条例の届出の対象となります。

●土地の利用に関する事項

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（浸透ます、浸透地下埋設管、透水性舗装、貯留施設、雨水タンク等）の整備に努める。

第8回意見交換会の内容

平成29年5月16日（火）夜
三宿地区会館にて開催
参加者5名

アンケート調査の結果を踏まえた“街づくりのルール”の方針について意見交換を行いました

<○：意見・質問等、⇒：区の回答>

○垣又はさくの構造の制限については、RC基礎を設け、適切に配筋しても、60cm以下なのか。

⇒レンガやブロックを積み上げたような、倒壊しやすい塀やさくの高さを制限するもので、倒壊しづらい鉄筋コンクリート造については、高さの制限はありません。（区）

○“ルール”という言葉を使っているが、最終的には条例のようなものになるのか。

⇒条例に基づく「地区街づくり計画」として決定する予定です。これにより、事前に届出が必要となり、建築行為を誘導していきます。また、整備計画に適合しない場合は協議・指導していくこととなります。（区）

池尻三宿地区
キャラクターみいけ



■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・高澤・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。