

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。当地区では、“地区街づくり計画”の決定にむけて、4回の勉強会、9回の意見交換会、3回のアンケート調査、素案説明会を実施してきました。

この度、これまでの検討を踏まえ、「池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画（案）」をとりまとめましたので、以下のとおり世田谷区街づくり条例第14条に基づく案説明会を行います。是非、ご参加ください。

地区街づくり計画 案説明会

【日時】

2月 8日(木) 午後 7時～ 8時半

2月 10日(土) 午前 10時～ 11時半

（1時間半程度を予定）

※両日とも同じ内容の説明を行います。

ご都合の良い日程にお越しください。

【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（案）について



□：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）

※参加にあたって配慮が必要な方は
事前にご連絡ください。

世田谷区街づくり条例第14条に基づく

地区街づくり計画案の公告・縦覧及び意見書の提出について

■縦覧の期間： 平成30年2月8日（木）～平成30年2月22日（木）
（土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時）

■意見書提出の期間：平成30年2月8日（木）～平成30年2月22日（木）
（窓口へ持参する場合、上記期間中の土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時）

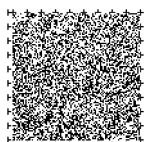
■縦覧場所・意見書の提出先：世田谷区世田谷総合支所街づくり課

住所等は4頁のお問合せ先をご覧ください



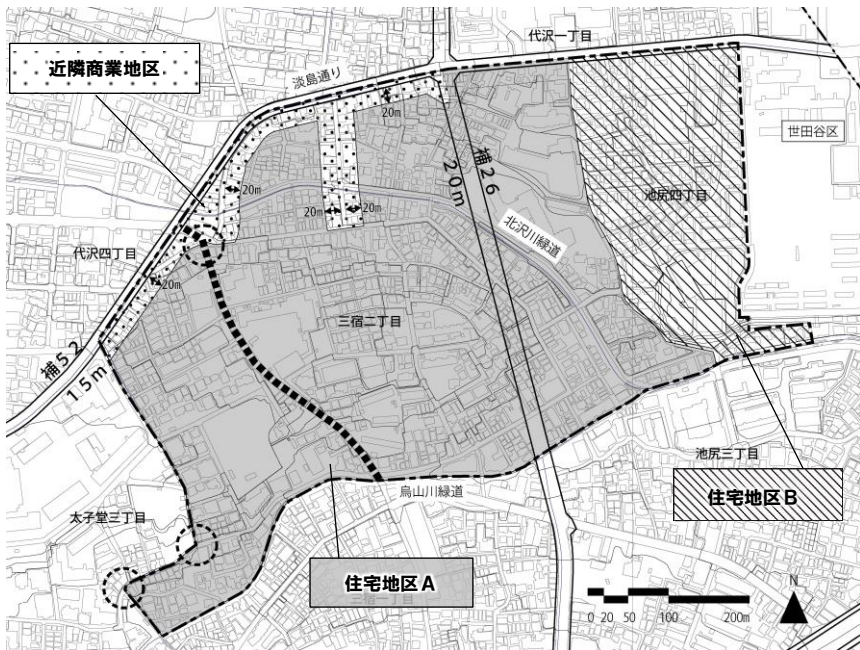
池尻三宿地区
キャラクターみいけ

※意見書に様式はありませんが、提出する方の氏名・住所をご記入ください。
※提出方法は、郵送、ファクシミリ、窓口への持参のいずれでも可能です。
※最終日の受付は、郵送は22日必着、ファクシミリは22日中の受信までを期限とします。


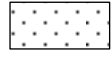






池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画(案)の概要




【計画図】



<凡例>

-  地区街づくり計画区域
整備計画区域
-  近隣商業地区
-  住宅地区A
-  住宅地区B
-  交差点の安全対策
-  主要生活道路

名称	池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画
位置	世田谷区池尻四丁目、三宿二丁目及び太子堂三丁目各地内
面積	約34.8ha
地区街づくり計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>これらをふまえ、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、安全で居心地がよく、暮らしやすい街の形成と保全を図る。
土地利用の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 近隣商業地区 身近な商業地としての土地利用を誘導しつつ、周辺の住環境に配慮した、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 生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導しつつ、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	<ol style="list-style-type: none"> 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ともに、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 狭あい道路の解消を図るため、建物の建築時以外にも機会を捉えて拡幅整備を進める。

建築物等の整備の方針		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、ごみ置き場の設置を図る。</p>			
緑化の方針		<p>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。</p>			
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<p>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。</p> <p>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整備を誘導する。</p>			
整備計画	地区区分	名称	 近隣商業地区	 住宅地区A	 住宅地区B
		面積	約2.1ha	約26.0ha	約6.7ha
	道路・公園等に関する事項	交差点の安全対策	計画図に示す地点において交差点の安全対策を図る。		
		狭あい道路の解消	<p>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。</p> <p>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。</p>		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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シャン屋、ばちんこ屋、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		—	<p>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。</p> <p>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。</p>		
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。			
建築物の構造の制限		—	東京都建築安全条例(昭和25年12月7日東京都条例第89号)第7条の3に定める構造とするよう努める。		

整備計画	建築物等に関する事項	集合住宅の駐輪場、ごみ置き場の設置	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、ごみ置き場については清掃事務所と協議する。
		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。
	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。

地区街づくり計画 素案説明会の内容

平成29年12月2日（土）午前
三宿地区会館にて開催
参加者15名

■主な意見（○：意見・質問等、⇒：区の回答）

○狭あい道路の解消において、拡幅された土地の所有者は誰になるのか。

⇒拡幅された部分については、区が管理する場合と、建物の所有者がそのまま管理する場合があります。公道では、拡幅部分を区へ寄付していただいた場合、区の所有となり、管理も区で行います。また、所有者から無償使用承諾をいただいた場合は、拡幅部分の所有権は移転せず、管理のみを区で行います。拡幅工事を行った場合、固定資産税・都市計画税は非課税となります。

○ユニバーサルデザインとは具体的にどのようなことを言っているのか。

⇒ユニバーサルデザインとは、多くの人たちが利用しやすいように、最初から段差等のバリアをなくしてデザインをするという考え方です。区ではユニバーサルデザイン推進条例を制定し、環境整備をすすめているところです。今回の地区街づくり計画でも、すべての人々に使いやすい街を作っていくという精神のもとで、休憩空間の整備や、移動の補助となるような設備の設置をお願いしていきます。

○補助26号線の完成後、沿道の用途地域は変更されるのか。

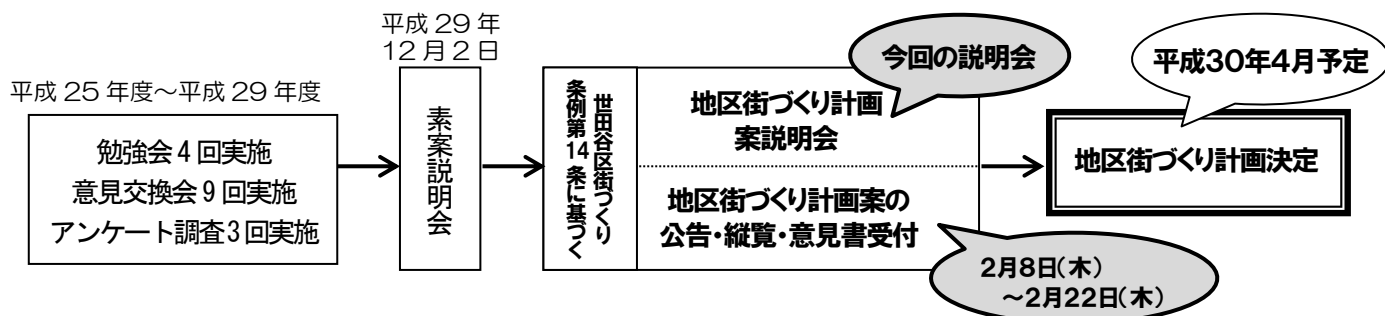
⇒変更の予定はありません。これまでの検討の中でも、変更を行うという話にはなりませんでした。



素案説明会の様子

今後のスケジュール

今後は以下の手続きを経て、平成30年4月の地区街づくり計画の決定に向けて取り組んでいきます。



※地区街づくり計画決定後は決定日の30日後、工事着工する建築行為等より届出が必要となります。建築計画を予定している方はご注意ください。

■お問い合わせ先（※ご意見は下記お問い合わせ先にご連絡ください。）

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。