

池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画

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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
道路・公園等の 整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>

			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	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、ごみ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整備を誘導する。		
整備計画	地区の区分	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	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	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	—	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。
	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。
	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。	