



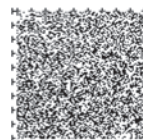
池尻四丁目・三宿二丁目地区 地区街づくり計画

「安全でみどり豊かな、人と環境にやさしい街」をめざして

世田谷区

地区街づくり計画とは

世田谷区街づくり条例に基づくもので、区民参加で街の将来像を幅広く考える区独自の街づくり手法として、平成7年に創設されました。



街づくりの目標

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きます。

- 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ります。
- 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します。
- 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ります。
- 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ります。

計画図概要

近隣商業地区

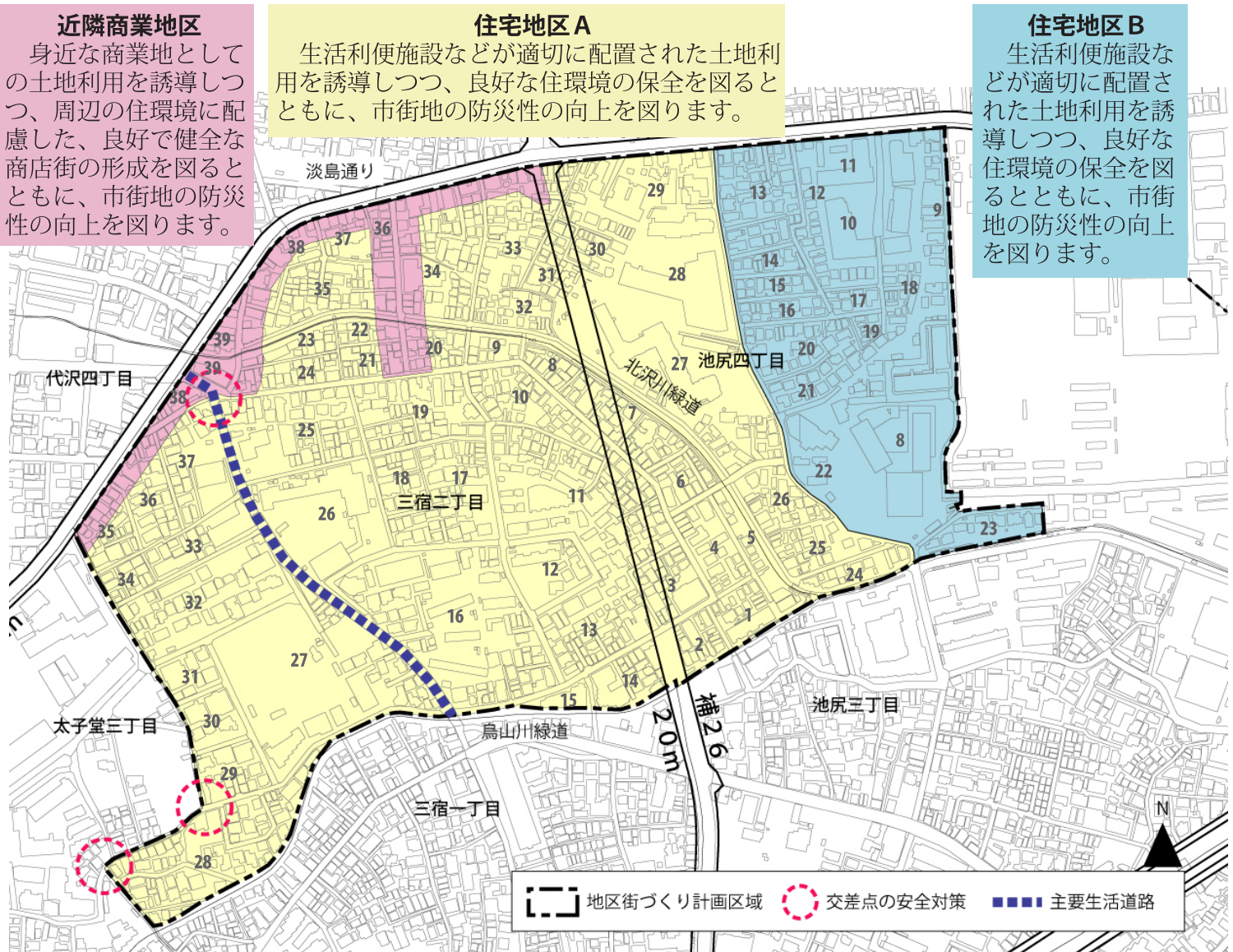
身近な商業地としての土地利用を誘導しつつ、周辺の住環境に配慮した、良好で健全な商店街の形成を図るとともに、市街地の防災性の向上を図ります。

住宅地区 A

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ります。

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ります。



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ともに、安全で円滑な交通の確保を図ります。
- 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ります。
- 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ります。
- 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ます。①

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します。

整備計画の概要

| 区分 | 名称 | 近隣商業地区 | 住宅地区 A | 住宅地区 B | |
|-----------------|--|--|--|-----------------------------------|---|
| 地区の道路・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。 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 m ² 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 50 cm 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 5 m 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。 | ② | |
| | 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 0.6 m 以下の部分についてはこの限りでない。 | | | ③ |
| | 建築物の構造の制限 | — | — | 東京都建築安全条例第 7 条の 3 に定める構造とするよう努める。 | ④ |
| | 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。 | | | ⑤ |
| 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。 | | | | |

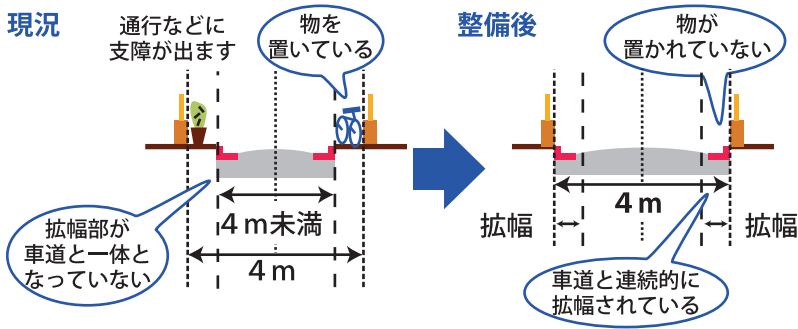
建築物等の整備の方針

- 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ます。
- 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ます。
- 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ます。
- 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ます。
- 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ります。

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します。
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します。⑥
- 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します。

① 狭あい道路の解消



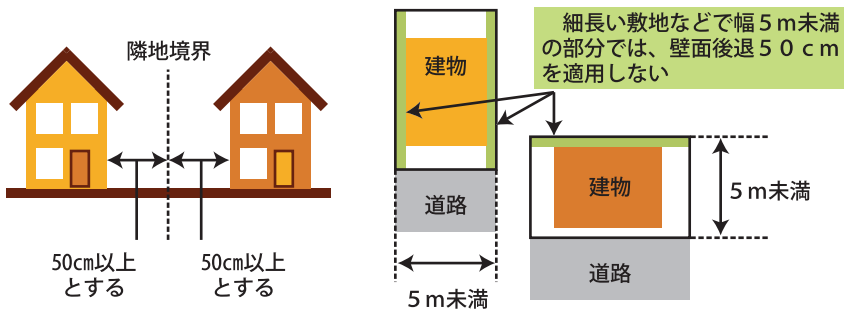
建物の建築時以外にも機会を捉えて、図のように、狭あい道路の解消を図ります。

<狭あい道路の拡幅整備についてのお問い合わせ先>
 世田谷区 防災街づくり担当部 建築安全課
 世田谷区世田谷4-21-27
 区役所第1庁舎4階
 電話：03-5432-2469

② 住宅地区A・Bのみ 壁面の位置の制限

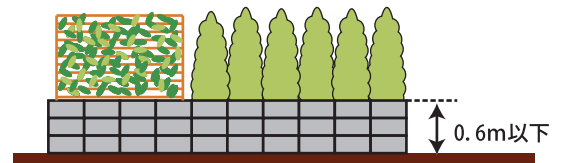
隣棟間隔を空けることにより、プライバシーが守られ、通風・日照が確保された良好な住環境の保全を図ることができます。

ただし、告示日において向かいあう敷地境界線の距離が5m未満の場合は、その境界部分について、壁面後退を適用しません。



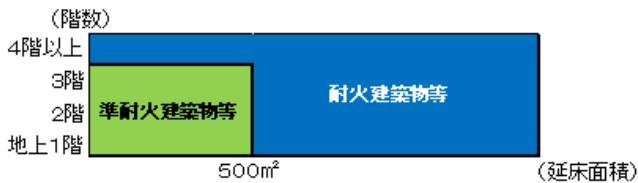
③ 垣又はさくの構造の制限

ブロック塀等は災害時に倒壊するおそれがあり、避難や消防活動の妨げになる場合があります。そのため、ブロック塀等の高さを60cm以下とします。



④ 住宅地区Bのみ 建築物の構造の制限

建築物の不燃化によって防災性の向上を図ります。なお、近隣商業地区及び住宅地区Aには、既に同様の規制が指定されています。



・準耐火建築物……壁、柱、床、はり、屋根等を火災の際一定時間燃えない構造とし、開口部で延焼のおそれのある部分を網入りガラス等にしたもの。

⑤ 敷地内の緑化

みどりの基本条例の届出の対象とならない敷地（150㎡未満）では、以下の基準に基づき緑化に努めてください。

緑化誘導基準

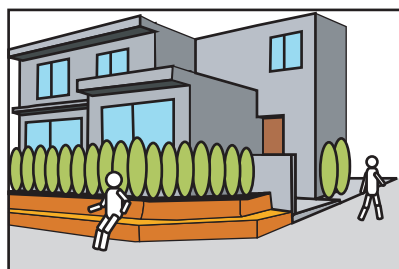
| 建ぺい率 敷地面積 | 60% | 70% | 80% | 90% |
|------------------|--------|------|----------|-----|
| | 100㎡未満 | 中木1本 | 屋外で可能な緑化 | |
| 100㎡以上 150㎡未満 | 中木2本 | 中木1本 | | |

⑥ ユニバーサルデザインの考慮

当地区は坂道が多い高低差のある地形のため、誰もが快適に通行できるよう、以下のようにユニバーサルデザインを考慮した整備をご検討ください。

道路に面する部分では、例えば

- ・ベンチの設置
- ・植栽ますの縁を座れる形態に工夫
- ・道路に沿って歩道状空地を確保し歩行しやすい空間を整備



坂道や階段などに面する部分では、例えば

- ・手すりの設置
- ・塀などの外構を工夫することで、歩行者のてがかりとなるような整備



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区内 | | | |
| 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、みどりとも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張整備を進める。 | | | |
| 建築物等の整備の方針 | | <ol style="list-style-type: none"> 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 | | <ol style="list-style-type: none"> 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 | | <ol style="list-style-type: none"> 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。 2 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。 3 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。 | | |
| | | 狭い道路の解消 | <ol style="list-style-type: none"> 1 狭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張整備する。 2 狭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、駐輪場、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 | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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。</p> <p>—</p> | | |
| | | 壁面の位置の制限 | — | <ol style="list-style-type: none"> 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 | | | |

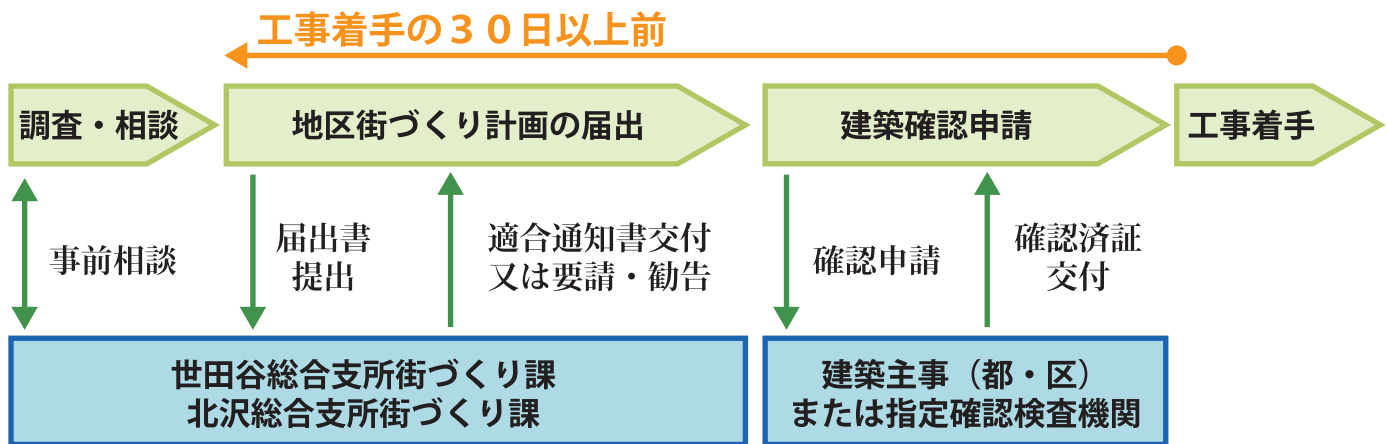
地区街づくり計画の届出と手続き

地区内で新築、建替えなどを行う方は、工事着手の30日前まで、かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要です。新築や建替えなどをお考えの方は、下記の相談・届出窓口までご相談ください。

届出が必要な行為

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築又は工作物の建設
- ・ 建築物等の用途の変更
- ・ 木竹の伐採

手続きの流れ



相談・届出窓口

池尻四丁目 8番～32番
三宿二丁目 1番～39番

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課
世田谷4-21-27 西棟2階

電話：03-5432-2872 / FAX：03-5432-3055

池尻四丁目 33番～39番

世田谷区 北沢総合支所 街づくり課

〒155-8666 東京都世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階

電話：03-5478-8031 / FAX：03-5478-8019