

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

「地区街づくり計画」と「地区計画」によるルールづくりについて

ルールづくりについては、皆さまから多くの「必要である」という回答をいただきました。今回は「地区街づくり計画」と「地区計画」について説明します。

「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」に基づく計画で、その地区の特徴に応じた街づくりのルールを住民と区と一緒に考えて世田谷区独自の制度です。街づくりの目標（「こんな街にしたい」など街の将来像）、目標の実現に向け、街づくりに関する必要な事項として土地利用、道路・公園等の施設の配置、建物の高さ等のルールについて、きめ細かく定めることができます。

「地区計画」とは？

「地区計画」とは、「都市計画法」に基づく計画で、建物の用途や形態、道路、公園などについて地区のルールを法律で定めることができます。

これらの計画が策定された後は、建物を建てる際に事前の届出が必要となり、ルールを守って建てることとなります。

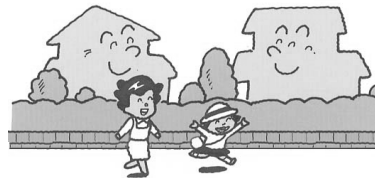
「地区街づくり計画」と「地区計画」のルールの例

- * 敷地面積の最低限度を定める。
- * 道路や隣地側から建物の壁面を一定距離以上後退し、空間を確保する。
- * 建物の高さを定める。
- * 建物の用途の制限を定める。
- * ワンルームマンション等の1住戸あたりの専用面積の最低限度を定める。
- * 集合住宅に自転車置き場やごみ置き場を設置する。
- * 道路に面した高いブロック塀を制限し、生垣化に協力する。
- * 樹木の保全と緑化を推進する。

高さ制限(例) m以下

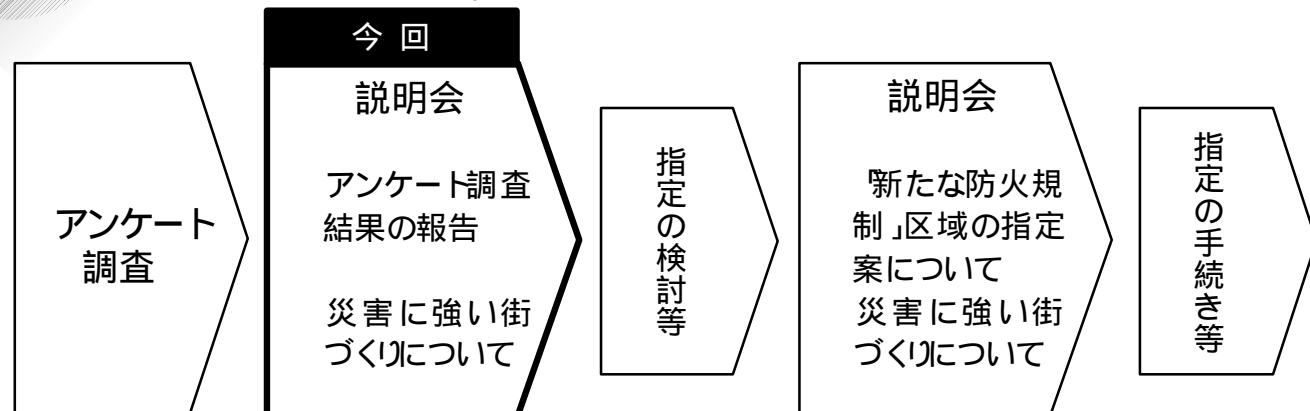


塀や柵などの構造等の制限(例)



今後の予定

今回のアンケートや説明会での皆さまのご意見を踏まえ、災害に強い街づくりについてさらに検討し、「新たな防火規制」指定案と災害に強い街づくりに関する説明会を開催する予定です。日程が決まりましたら、ニュース等でお知らせします。



この通信は、対象区域にお住まいの皆さま・土地建物所有者の皆さまに、世田谷区からお届けしています。

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：二見・小出・内田・岩本)

災害に強い街づくりに向けた説明会を開催します

災害に強い街づくりの検討につきましては、「防災街づくり通信：8月号(前号)」のアンケートに対し、池尻四丁目(24～39番)・三宿二丁目の多くの方からご回答、ご意見をいただき、ありがとうございました。(アンケートの結果の詳細は、2頁参照)

世田谷区では、アンケートの結果を踏まえ、『東京都の建築安全条例に基づく「新たな防火規制」』の区域を広げることや、地区街づくり計画・地区計画によるルールづくり()を検討していきたいと考えています。

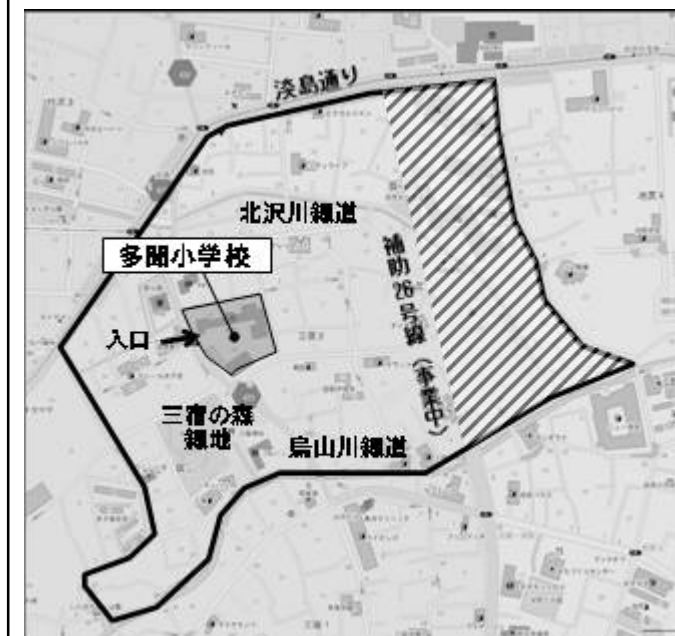
この度、アンケート調査結果の報告、災害に強い街づくりについての説明、皆さまとの意見交換のため、下記のとおり説明会を開催します。是非ご参加ください。

「防災街づくり通信：8月号(前号)」では「災害に強い街づくり」についてのあらましを紹介いたしました。

説明会のお知らせ

下記日程で開催いたします。各回とも同じ内容ですので、ご都合にあわせてご参加ください。

(各回、1時間30分程度を予定しております)



- 災害に強い街づくりを検討する区域 (池尻四丁目24～39番、三宿二丁目)
- 新たな防火規制の導入を検討する区域

【日時】

第1回 9月28日(金)
午後7時～8時30分

第2回 9月29日(土)
午前10時～11時30分

【会場】多聞小学校「丘の子ルーム」

【住所】世田谷区三宿2-26-11

【当日の内容】

- アンケート調査結果の報告
- 災害に強い街づくりの説明
- 意見交換
- 今後の予定

このニュースの内容をわかりやすくご説明します。



上履きをお持ちの方はご用意ください。

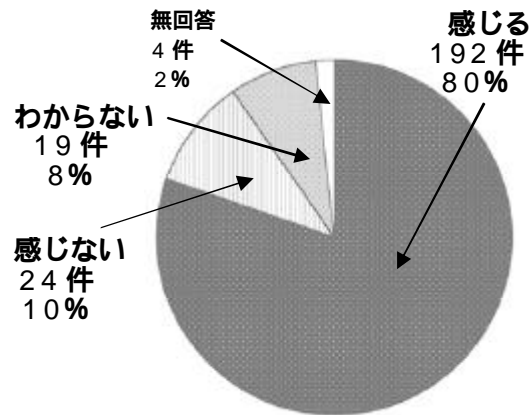
アンケート調査結果の報告

【実施主体】世田谷区世田谷総合支所街づくり課
 【対象】池尻四丁目(24~39番)・三宿二丁目の居住者及び土地・建物の所有者の方
 【実施時期】平成24年8月19日~31日
 【方法】アンケート用紙配布：全戸配布、郵送(区域外にお住まいの土地・建物の所有者の方)
 回答回収：郵送、ファクシミリ、街づくり課窓口受付
 【回収結果】配布数 4,137 票、回収数 239 票、回収率 5.8%

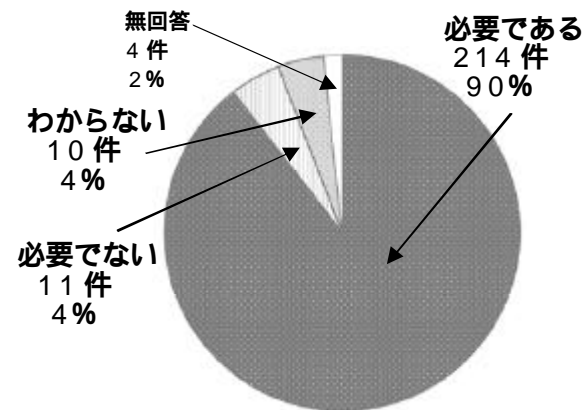


災害に強い街づくりについて

問1：日ごろ、防災面での課題を感じていますか？

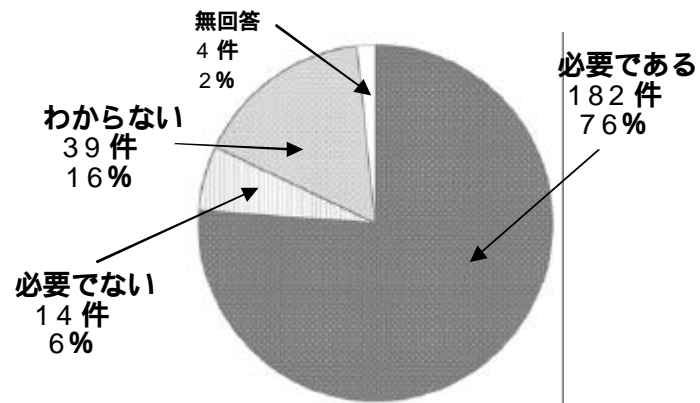


問2：この街に、災害に強い街づくりは必要だと思いますか？



「新たな防火規制」区域の拡大について

問3：「新たな防火規制」の区域を、地区全体に広げることが必要だと思いますか？

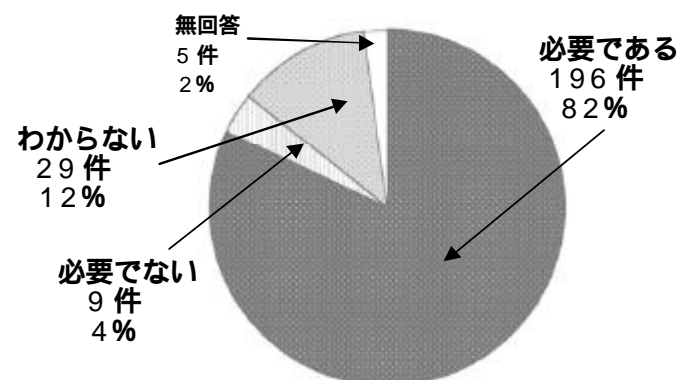


【自由記載】その他、主なご意見

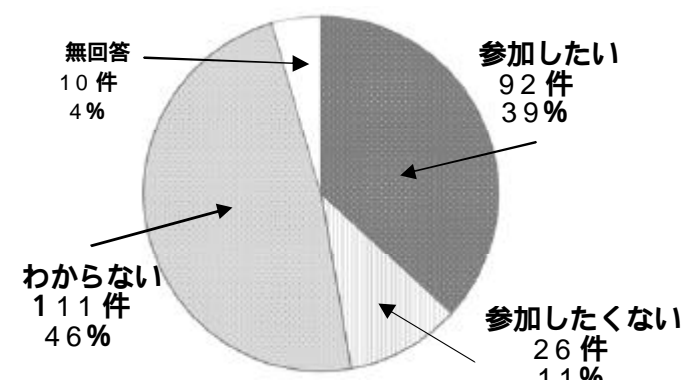
- ・ルールづくりの話し合いを行う場合は、開催方法の工夫をしてほしい。
- ・密集市街地の増進を抑制すべきだ。
- ・道路の幅や隅切りの改善が必要だ。
- ・公園や緑道の整備の充実を望む。
- ・無電柱化や空き家対策を検討すべきだ。
- ・ゴミ出しやタバコのマナーが改善されるよう方策を検討してほしい。
- ・区民への広報の充実が必要だ。
- ・道路整備や大規模建築の動向が知りたい。

地区街づくり計画・地区計画によるルールづくりについて

問4：この街に、地区街づくり計画・地区計画によるルールづくりは必要だとお考えですか？



問5：地区街づくり計画・地区計画によるルールづくりの話し合いがあれば参加しますか？



アンケート調査結果を受けて

世田谷区では、今回のアンケート調査結果を踏まえ、この地区において災害に強い街づくりを進めていきたいと考えています。

その一つの手法として、震災時の火災による延焼を防ぐ基本的な制限である「新たな防火規制」を導入したいと考えています。

また、「新たな防火規制」の導入と並行して、地区の現状や、災害に強い街にするためのルールづくりについて、皆さまと一緒に意見交換をしながら、段階的に地区街づくり計画や地区計画を検討していきたいと考えています。

新たな防火規制」区域の拡大について

世田谷区では、これまで「新たな防火規制」について東京都防災都市づくり推進計画に基づく重点整備地域と整備地域()の中で、順次必要に応じて指定を進めてきました。今回提案している区域は木造建築物が密集している地域が多く、重点整備地域にも隣接しています。区は、より災害に強い街をつくるため「新たな防火規制」の区域の拡大を図っていきたく考えています。

8月号参照

「新たな防火規制」の制度と効果について

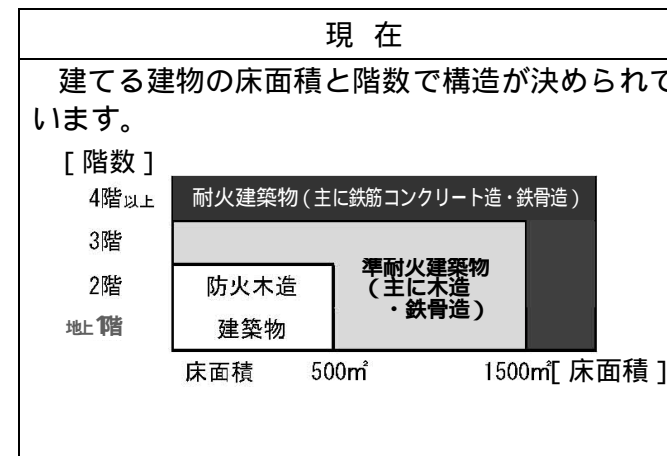
「新たな防火規制」とは、密集市街地における震災時の火災による危険性が高い地域において、建物の耐火性能を強化するものであり、東京都建築安全条例に基づく制度です。今回提案している区域は、すでに都市計画で「準防火地域」に指定されており、一定以上の耐火性能が求められています(図1)。

「新たな防火規制」を導入した場合には、新築や建替えをする際に、より耐火性能の高い耐火または準耐火建築物にすることとなります(図2)。

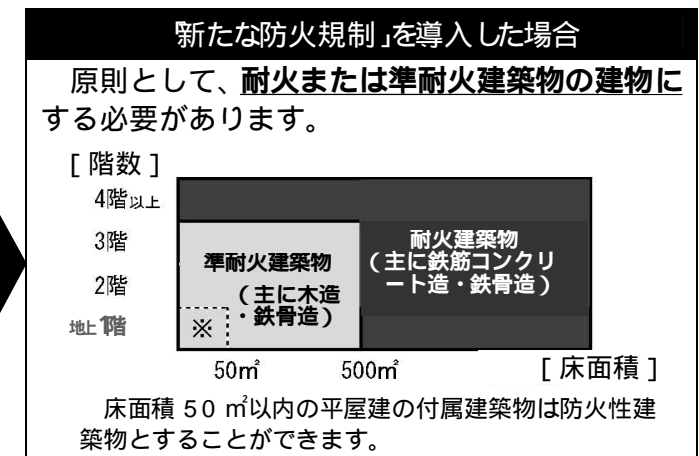
耐火建築物とは、火災時に主要な構造部分が4階建以下の建築物では1時間以上、更に階数により2・3時間以上耐えるなどして倒壊しない構造とした建築物です。また、準耐火建築物とは、火災時に主要な構造部分が45分以上耐えて倒壊しない構造とした建築物です。延焼を遅らせ、避難する時間を確保する効果があります。

なお、「将来の新築や建替えを行う際に適用する」ことを原則とするルールですので、現在ある建物には適用されません。

(図1)



(図2)



世田谷区内では現在7か所で「新たな防火規制」を導入しています。()内は、導入年月
 太子堂4丁目地区(H20.5) 北沢5丁目、大原1丁目地区(H22.5)
 三太通り沿道地区(H20.5) 太子堂2・3丁目、三宿1・2丁目、池尻4丁目地区(H23.5)
 旭小学校周辺地区(H21.6) 太子堂5丁目、若林2丁目地区(H24.5)
 若林1丁目地区(H22.5)