

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回の勉強会と9回の意見交換会、3回のアンケート調査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（素案）」がまとまりましたので説明会を以下のとおり開催します。是非、ご参加ください。

地区街づくり計画 素案説明会

【日時】

12月2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（素案）
について

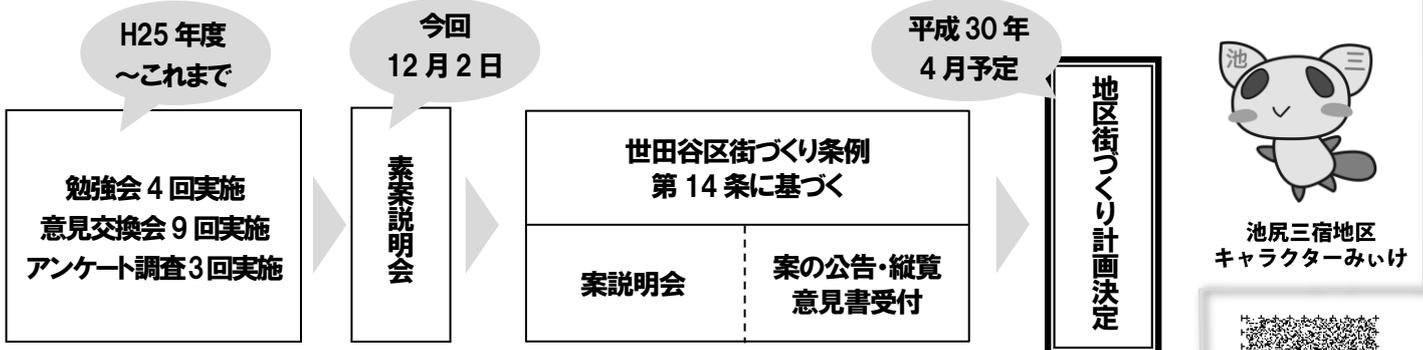
※参加にあたって配慮が必要な方は
事前にご連絡ください。



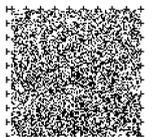
□：地区街づくり計画の対象区域
(池尻四丁目8～39番、三宿二丁目全域)

今後のスケジュール(予定)

今後は皆様のご意見をいただきながら、地区街づくり計画の決定にむけて取り組んでいきます。

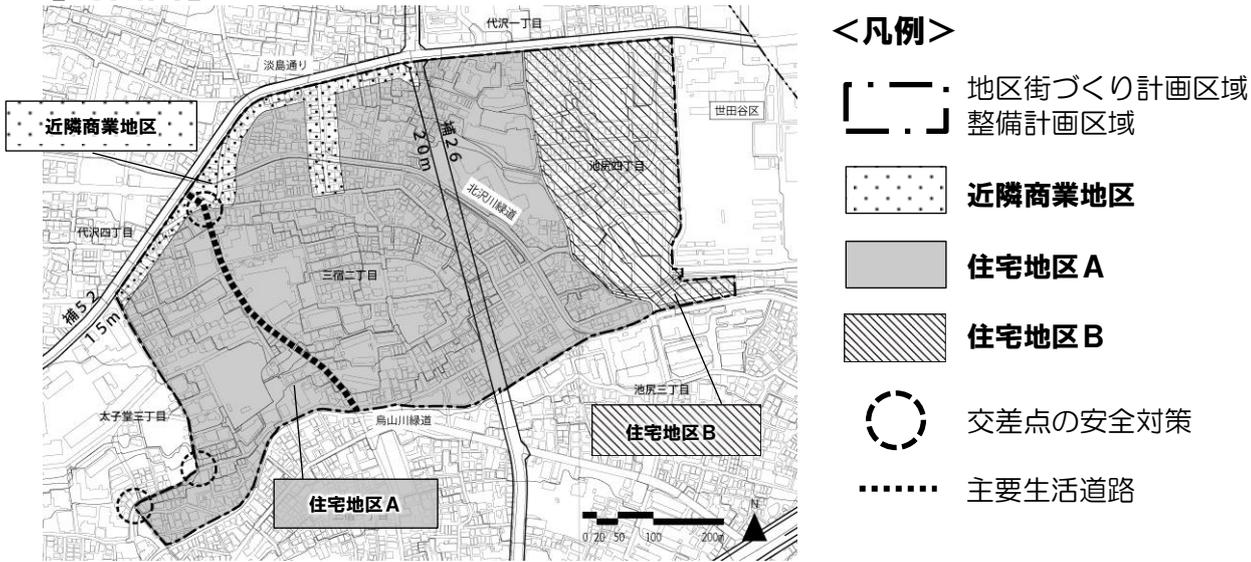


※地区街づくり計画決定後は決定日の30日後の建築行為等の工事着工より
届出が必要となります。建築計画を予定している方はご注意ください。



池尻四丁目・三宿二丁目地区地区街づくり計画(素案)の概要

【計画図】



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下
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	—	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。		

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。

第9回意見交換会の内容

平成29年9月30日（土）午前

三宿地区会館にて開催

参加者11名

地区街づくり計画(たたき台)について意見交換を行いました

■主な意見（○：意見・質問等、⇒：区の回答）

○狭あい道路の解消については、道路中心から後退した部分に物を置いている場合、罰則等はあるのか。

⇒道路上に物を置いてはいけませんが、罰則はありません。地区の課題でもあるので、本計画で狭あい道路の後退部分は、道路の機能を阻害しないように物等を置いてはいけないというルールをご提案しています。計画決定後は建築行為を行う際に届出が必要となり、その際にルールが守られるよう誘導、指導をしていきます。

○補助26号線が完成した際には、用途地域の変更はあるのか。

⇒用途地域の変更の予定はありません。これまでの意見交換会でも変更を行うという話にはなりませんでした。

○当地区はかなり高齢化しており、坂道も多い地区なので、高齢者が買い物に行くには大変困難な状況である。身近な場所で食料品を扱う店舗ができるような要件を地区街づくり計画の中に盛り込む必要があると思う。

★本意見に関して参加者にその他にご意見があるか伺ったところ、反対の意見はありませんでした。

⇒身近な場所での店舗に関しては、計画に反映していく方向で考えたいと思います。都市整備方針を踏まえて、地区街づくり計画の方針等に追記する案を作成し、次回の素案説明会(12月2日開催)でご提案したいと思います。

意見交換会后、区として検討した結果、地区街づくり計画(素案)に反映しました。

世田谷区都市整備方針の記載※を踏まえて、方針に身近な商業地・生活利便施設の記載を加えました。

また、今回のご指摘と方針の追記に対応するよう、目標に「暮らしやすい」という文言を追加しました。

<目標>

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>

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。

※都市整備方針の「土地利用の方針」より

【近隣商店街地区】

住宅地等の中にある商店街は、それぞれの特徴を生かし、周囲の住宅地との調和を図りつつ、身近な商業地としての土地利用を誘導します。

【住宅地区】

地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、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ます。

■素案作成にあたり上記の変更の他に、文言の精査を行い修正しました。

■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。