

(仮称)昭和女子大・都営下馬アパート周辺地区 第3回 街づくり懇談会

日時:平成24年4月20日(金)19:00~20:30

4月21日(土)10:00~11:30

会場:都営下馬アパート第一集会所(下馬2-31-5)

開会・はじめに

あいさつ

1. 平成23年度までの検討経過

- ①地区の概況
- ②事前調査・検討
- ③街づくりの方向性の検討(現状と課題)
- ④街づくりの方向性の検討(まちの将来像・街づくりの方向性)

2. 今後の予定

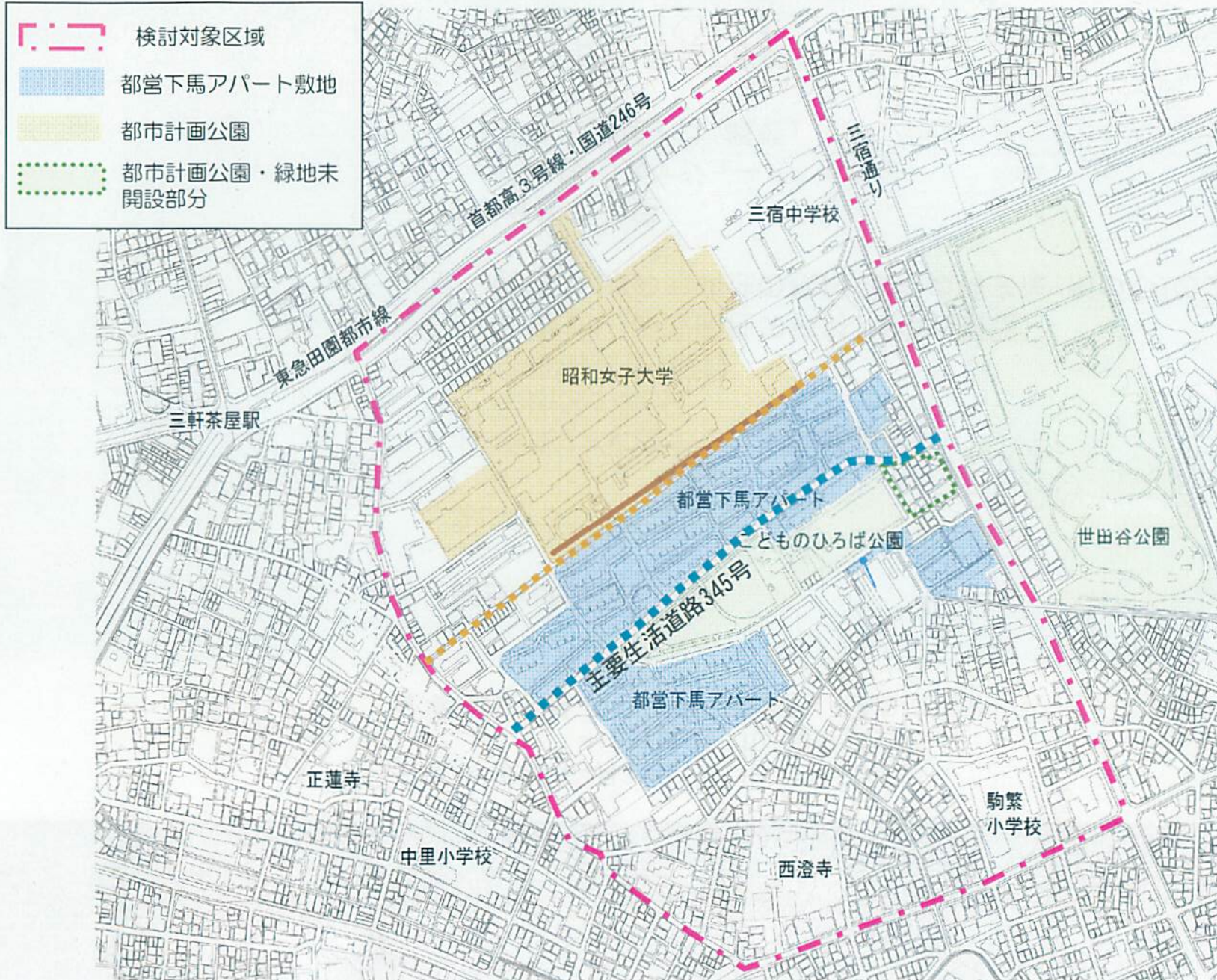
- ①今後のスケジュール
- ②地区計画とは(概要)

3. 質疑応答・意見交換

閉会





①地区の概況（昭和女子大・都営下馬アパート周辺地区）

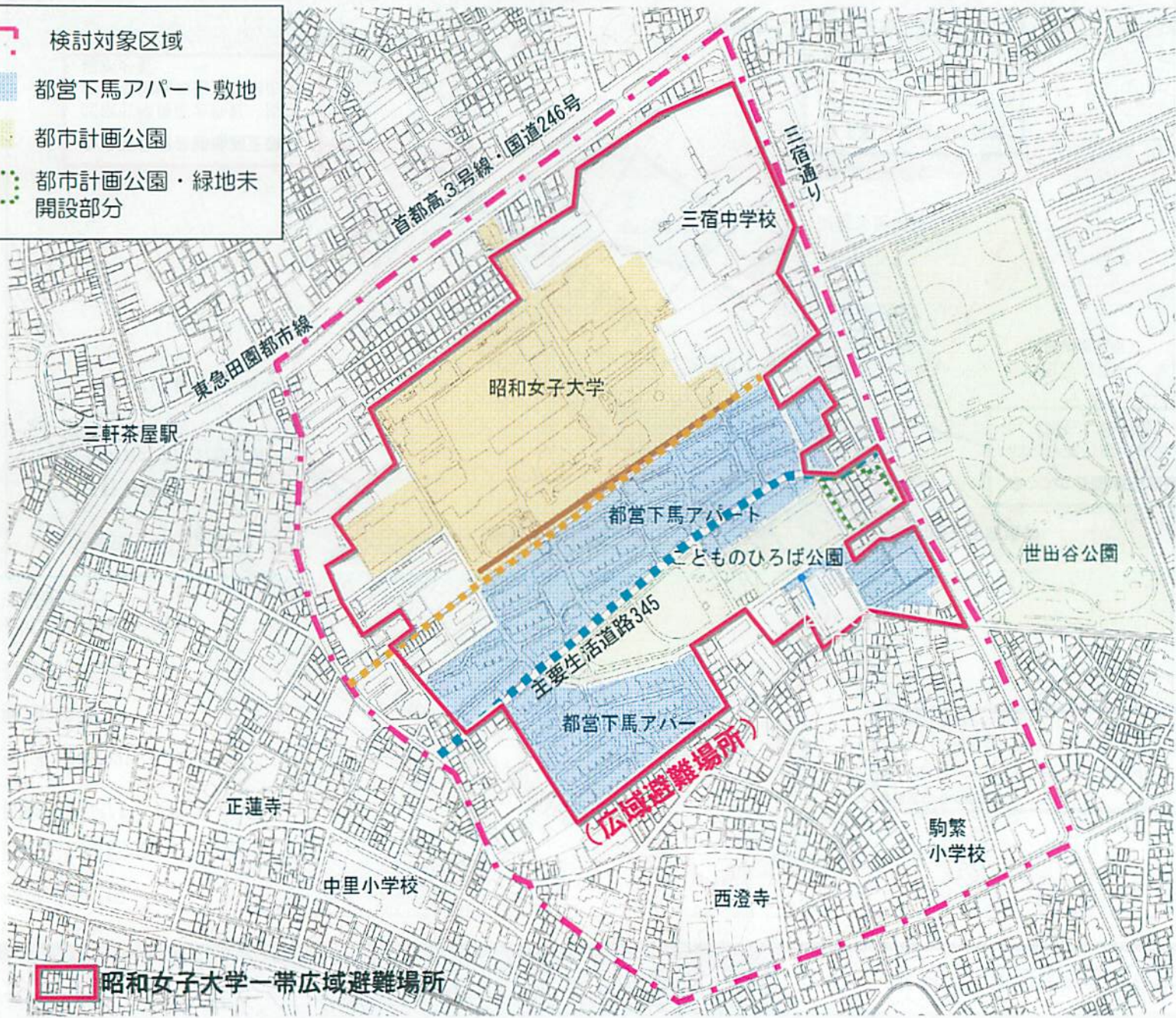
1. 平成23年度までの検討経過



①地区の概況（昭和女子大・都営下馬アパート周辺地区）

1. 平成23年度までの検討経過

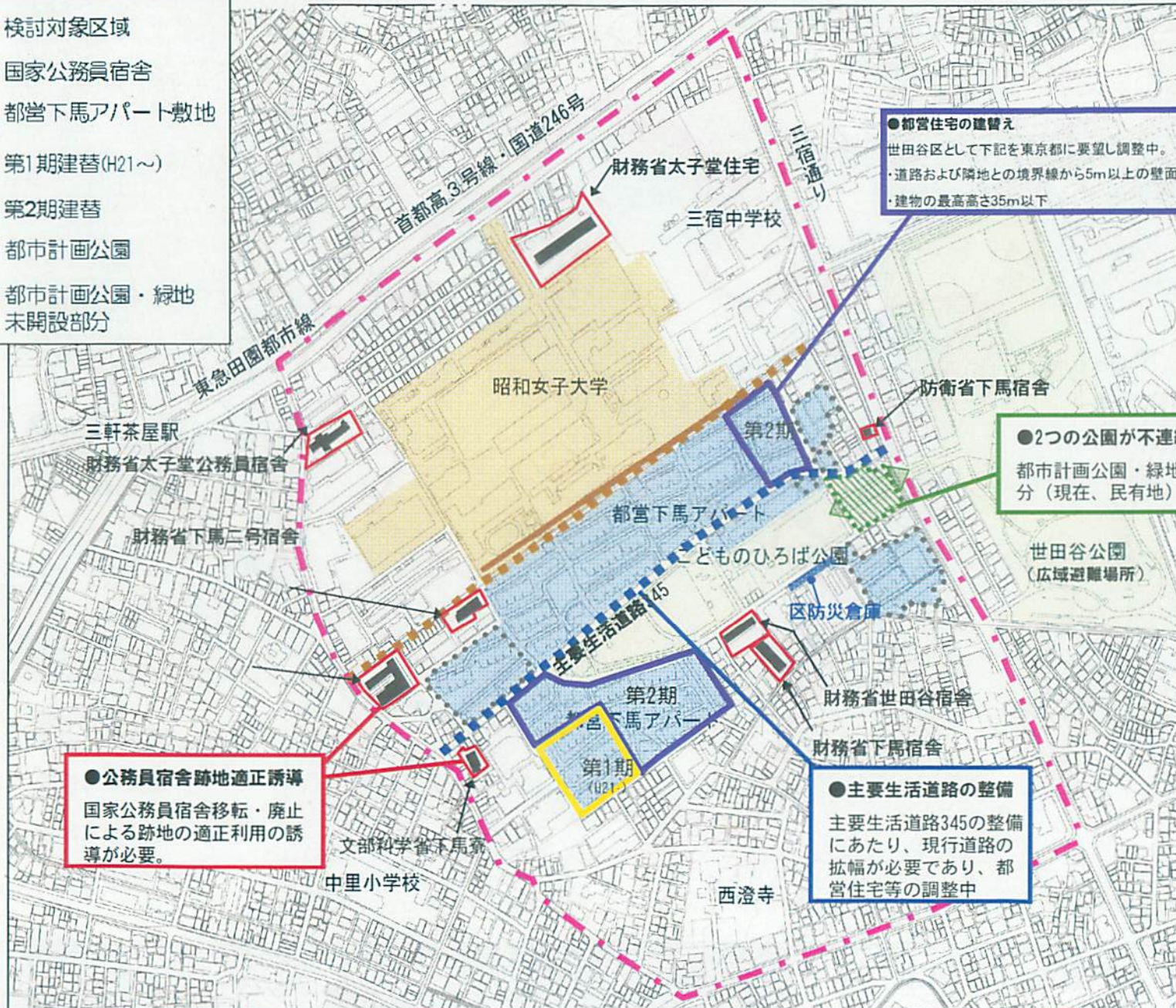
-  検討対象区域
-  都営下馬アパート敷地
-  都市計画公園
-  都市計画公園・緑地未開設部分



①地区の概況（昭和女子大・都営下馬アパート周辺地区）

1. 平成23年度までの検討経過

- 検討対象区域
- 国家公務員宿舎
- 都営下馬アパート敷地
- 第1期建替(H21~)
- 第2期建替
- 都市計画公園
- 都市計画公園・緑地未開設部分



●都営住宅の建替え
 世田谷区として下記を東京都に要望し調整中。
 ・道路および隣地との境界線から5m以上の壁面後退
 ・建物の最高高さ35m以下

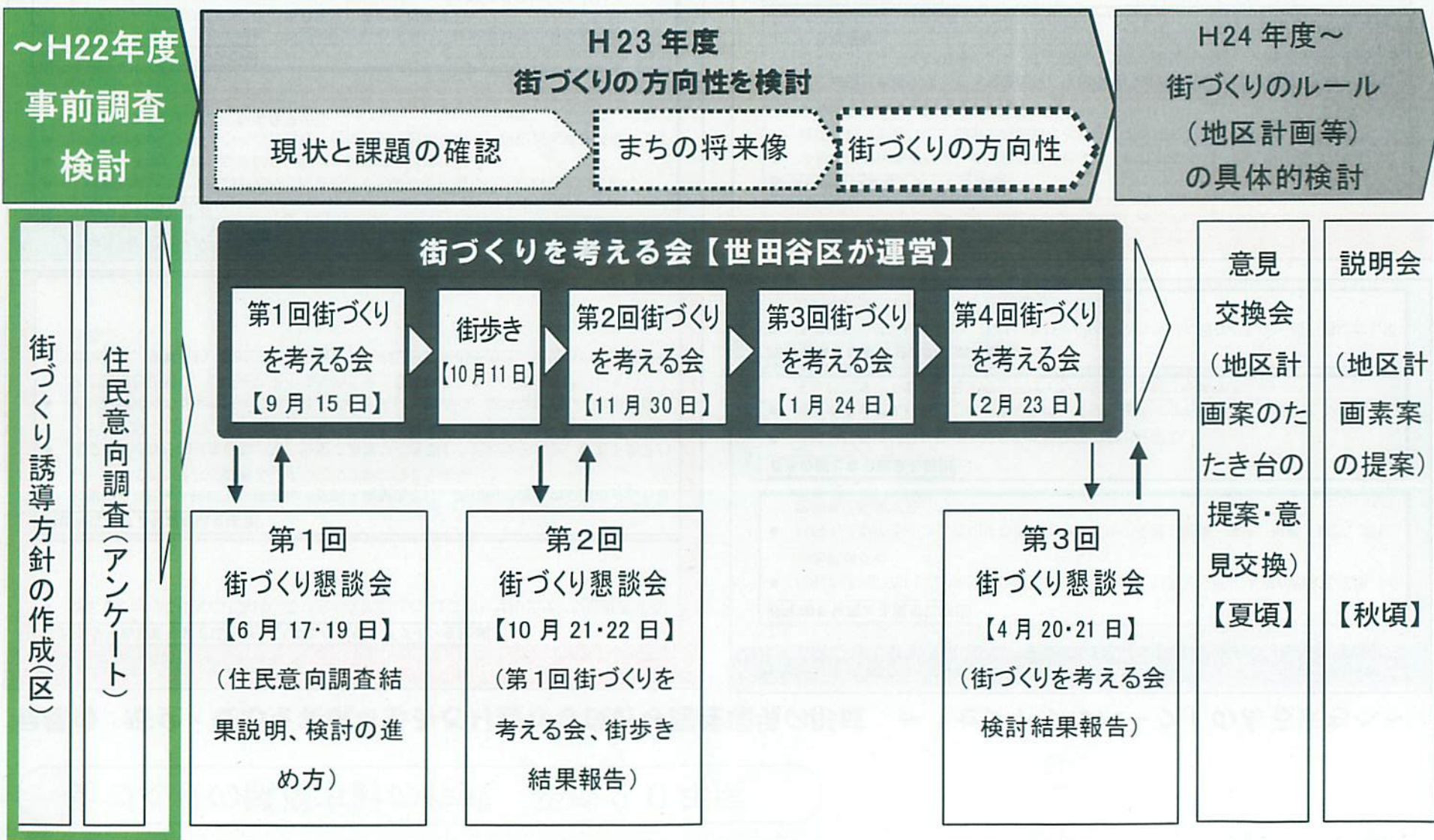
●2つの公園が不連続
 都市計画公園・緑地未開設部分（現在、民有地）

●公務員宿舎跡地適正誘導
 国家公務員宿舎移転・廃止による跡地の適正利用の誘導が必要。

●主要生活道路の整備
 主要生活道路345の整備にあたり、現行道路の拡幅が必要であり、都営住宅等の調整中

② 事前調査・検討

1. 平成23年度までの検討経過



街づくりの誘導方針の作成 平成20年度

目標像：安全・安心を実現するみどり豊かな良好な居住環境の形成 ～「セントラルパーク」のあるまちへ～

1. 安全・安心のまちづくり

こどもからお年寄りまでにやさしいユニバーサルデザインを推進

- 安全で安心して快適に住み続ける社会の実現のため、ユニバーサルデザインを推進する。

災害時における防災機能を拡充

- 公園や公共施設、民間大規模施設の整備・再整備では、防災用の倉庫やマンホールトイレ、かまどベンチなどの導入により防災性能の向上を図る。
- 周辺市街地からの避難において、安全に避難ができるよう昭和女子大学、都営下馬アパート、区立こどものひろば公園をつなぐ南北の避難通路（防災環境軸）を確保する。
- 広域避難場所の安全性をより高めるための出入口の整備や、延焼遮断としての耐火建築物の配置を誘導し、広域避難場所内部の安全性を高めるとともに拡張を検討していく。
- 延焼遅延、避難活動、消防活動の円滑化のために、建物の不燃化、細街路の拡張整備を図る。

3. 周辺の景観・風景に配慮したまちづくり

住宅地を特徴ある風景に創出

- 住宅の建設において、閉鎖的な建物とはせず、ゆとりある空間に人々が憩える風景づくりを推進する。
- 地区のスカイラインに調和する建築物や工作物の配置、規模、高さ、形態、意匠、素材、色彩等に配慮する。

まちの顔となる風景の創出

- 地域の行事に対応したゆとりある歩行空間の創出を図る。
- 周囲の建築物より高さのある建築物は、遠景からの眺望も意識し、地域のシンボルとして長年に渡って愛されるようなデザインや色彩について配慮する。

街の骨格となる道沿いの空間の整備

- 大通り沿いは緑化を進め、ポケットパーク的な空地をつくるなどして、歩行者にとって心地の良い空間となるような風景づくりを推進する。

土地利用の基本的な将来像
都市的住宅ゾーン

2. みどり豊かな環境を実現するまちづくり(世田谷みどり33を実現)

みどり豊かな空間を創出

- 大規模公園やまとまりのあるみどりをみどりの拠点と位置づけ、これを拡げていく。
- 街づくり事業と連携した良好な公園緑地の整備を推進する。
- 世田谷公園やこどものひろば公園などの拠点的な公園緑地は、世田谷地域を特徴づけるみどりであり、計画的に整備を進める。

民有地でのみどりのまちづくり

- 沿道緑化を推進し、屋上緑化、壁面緑化、駐車場緑化、雨水浸透施設の設置を促進し、みどりと花のあるまちづくりの普及啓発や運動を推進する。
- 保存樹木・樹林地制度の活用による、樹木・樹林地の保全支援を推進する。

地域の「セントラルパーク」を実現

- みどりの拠点として、こどものひろば公園の公園緑地を整備し、道路環境の整備と併せて都営下馬アパート等の周辺市街地を含む一体的な整備を推進する。
- 地域での温暖化対策やヒートアイランド対策を推進する。

4. 地域と連携するまちづくり

多様な世代の生活サポートを推進

- 子育て中の保護者が楽しく子育てできるよう、世代間交流や子育て支援者の人材発掘、育成に取り組むなど、地域の高齢者などを含めた地域住民の力を活用した、支え合いによる子育て支援体制づくりを推進する。
- 世田谷福祉作業所や、老人福祉施設、保育所等の公益施設の整備・連携により、地域のコミュニティづくりの場や、支えあい活動のほか、周辺住民との交流がはかれる場づくりを推進する。

学校と地域の連携を推進

- 昭和女子大学の学術研究機能等の活用や学生の研究・交流の実践の場として地域交流を推進する。
- 学校が地域コミュニティの活性化に積極的に参加するとともに、学校の教育力を地域に還元するなど、ソフト面の地域貢献にも取り組み、地域に役立つ学校づくりを推進する。

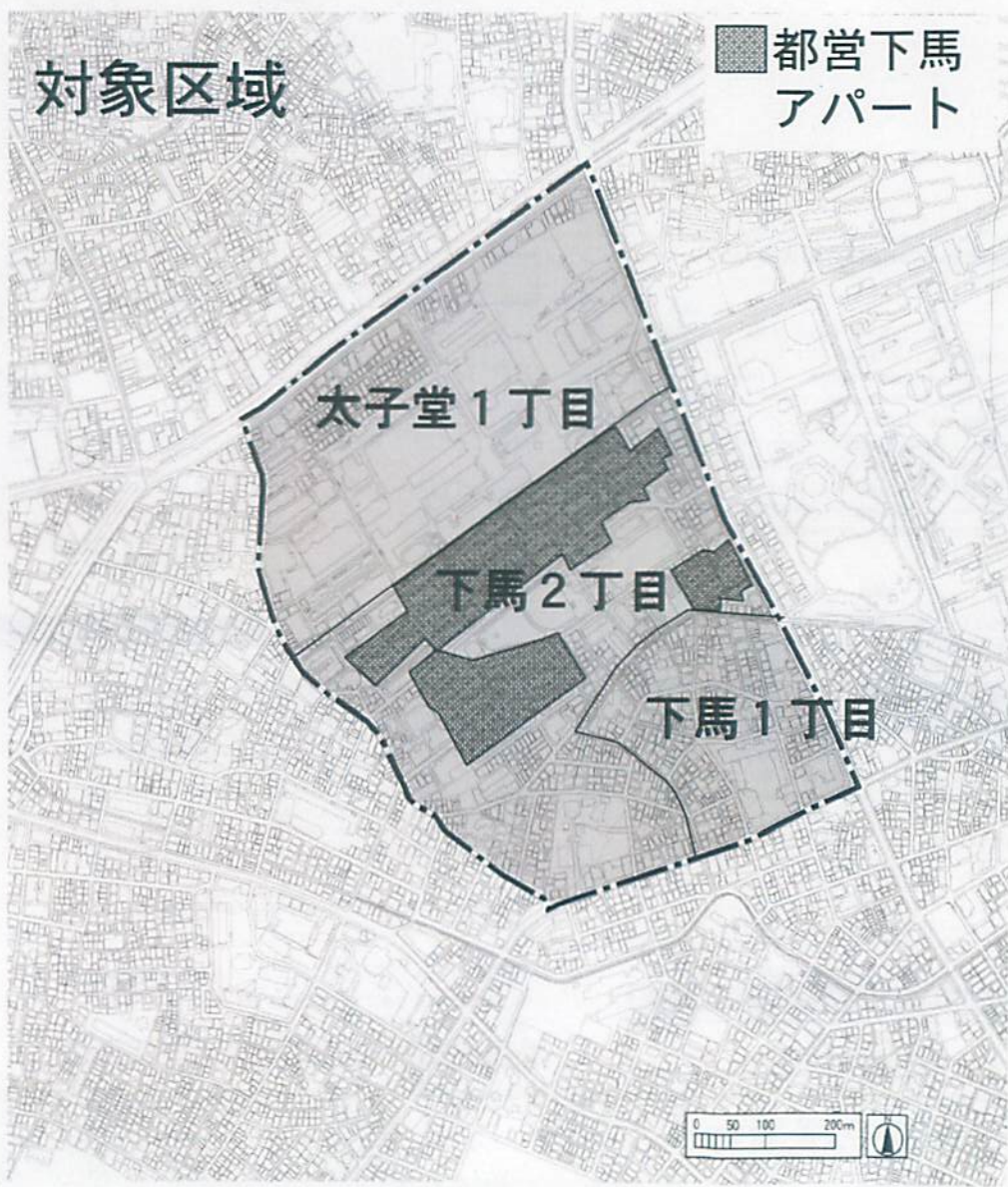
住民意向調査の実施
平成22年度

回収率

配布数	
太子堂1丁目	1,847
下馬1丁目	845
下馬2丁目	2,564
合計	5,256



回収数・回収率		
太子堂1丁目	192	10.4%
下馬1丁目	117	13.8%
下馬2丁目	419	16.3%
不明	7	-
合計	735	14.0%



住民意向調査の実施 平成22年度

アンケート調査（自由意見）による問題点・課題

【交通問題】

- 行き止まり道路の解消
- 狭隘道路、速度制限／歩道設置・拡幅／バリアフリー対策／電線類の地中化／自転車利用のマナー／放置自転車対策や駐輪場の整備／違法駐車問題

【緑化の推進・保全】

- 生垣・緑化の推進
- 緑化の推進、維持・監理／屋上緑化

【防災性の向上】

- 災害時を考慮した地区内における避難空間の確保
- 細街路の解消
- 防災システムの体制／避難場所の確保／密集市街地改善

【買い物環境】

- 商店街における商業機能の立地誘導
- 地区内での買物の利便性確保
- 商店街の活気

【高層住宅の建築抑制】

- 地区内の建物の高さ制限

【魅力ある施設誘致】

- 図書館の拡充／こども広場の機能拡充／スポーツ施設・児童館の誘致

【地区全体の雰囲気】

- 三宿通り沿道の商業施設や景観の維持・誘導
- 人通りが少なく危険／街灯が暗い／夜中の公園の騒音

【昭和女子大】

- 周囲を巡る塀
- 昭和女子大の災害時の避難経路としての開放
- 地域への施設開放

【都営アパート】

- 道空間などを広場的に有効活用／緑豊かな環境創出
- 周辺道路の拡幅／建物のデザイン
- 商業や福祉など住居以外の用途の誘導

【その他】

- 三軒茶屋駅のバリアフリー化
- ゴミ出し、歩きたばこなどのマナー
- 国道246号沿道の排ガス、騒音問題

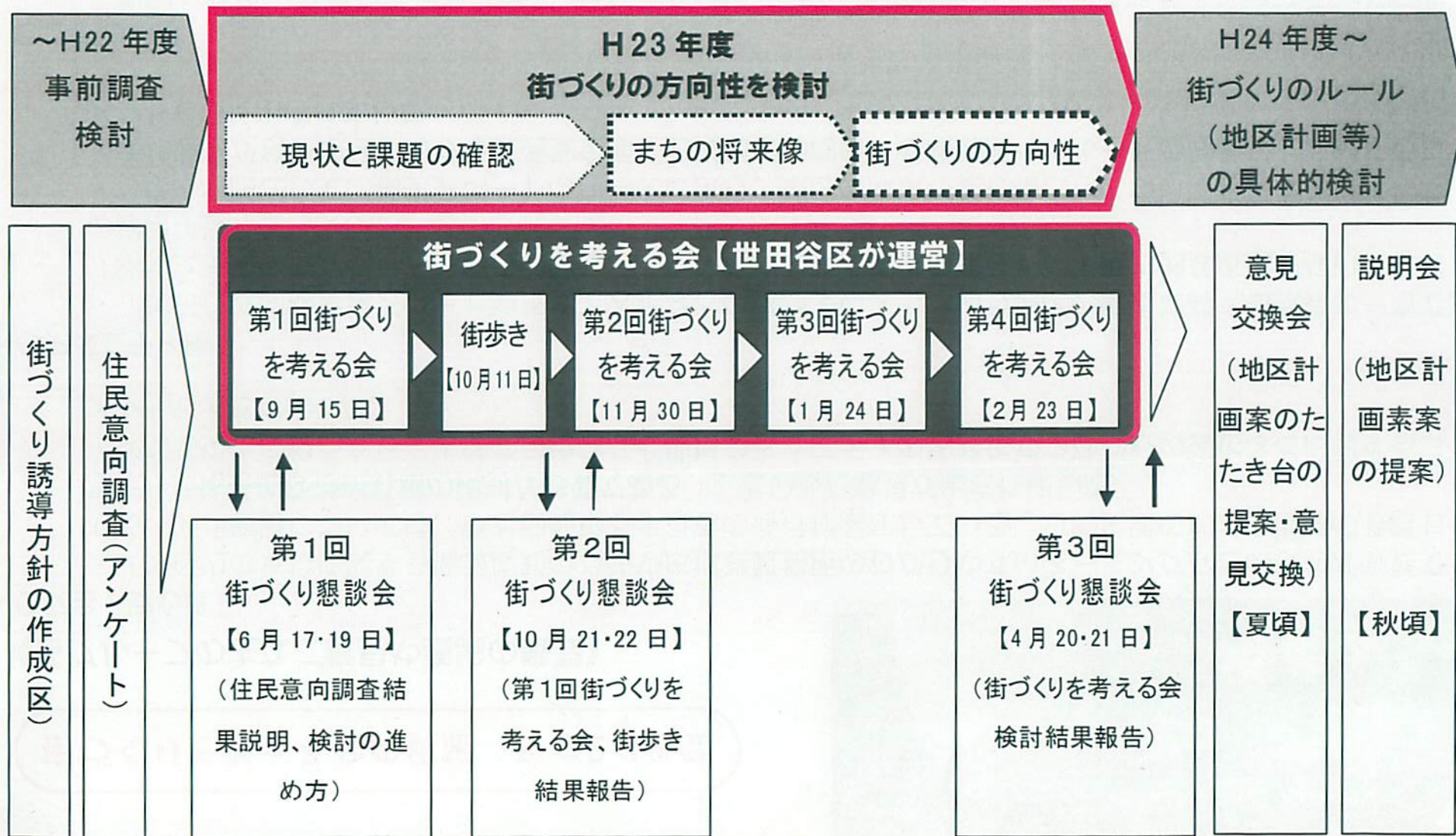
住民意向調査の実施 平成22年度

住民意向調査（アンケート）結果の総括

- (1) 歩行者の歩きやすさ・安全性に対する問題認識・要望が強い
- (2) 買い物環境に対する問題認識・要望が強い
- (3) 地区の特徴となっている緑豊かな環境の維持・向上が望まれている
- (4) 街づくりのルールの設定に関して肯定的な意見が多い
- (5) 都営下馬アパートの建替えに併せて、地域に開かれた環境・機能の確保が望まれている
- (6) 地域に開かれた、地域と連携した昭和女子大学のあり方が求められている
- (7) 地区全体として暗い、災害時に危険であるとの意見が見られる

③ 街づくりの方向性の検討

1. 平成23年度までの検討経過



街づくりを考える会の実施 平成23年度



《各グループの主なご意見や議論の概要》

○安全・安心班

- ・「地区内の防災に関する情報周知の方法や広域避難場所のわかりやすいネーミングなどの検討が必要である。」
「道路については、車と自転車と歩行者の通行が混在している。日常生活に加え災害時の避難も考慮した体系的な道路計画の検討が必要である。」といった意見が出されました。
- ・また防災上の視点から、大学や自治会など地域コミュニティの活発化やつながりの強化などに関するコメントも出されました。

○アメニティ班

- ・「世田谷公園や都営アパートや寺社・大学などの緑が多い。」という地区の魅力に関する意見の一方で、「昭和女子大のコンクリート塀の改善」、「シンボルとなる樹木の保存」、「魅力的な広場がない」などの課題が議論されました。
- ・今後の課題として、都営アパートの建替えにより、地区の風景が変わることについて意見がありました。
- ・また道路が狭い地区における交通安全面・防災面での問題、避難場所へのルートの問題などに関するコメントも多く出されました。

○にぎわい班

- ・住宅・学校・公園の周囲を大通りと商店街が囲み、魅力的な店舗も立地するなど、三宿ブランドのおしゃれなイメージがあります。しかし、それぞれが独立して地域の中に点在しており“つながっていない”というキーワードが地区の最大の特徴であり、課題であるという議論がされました。
- ・また防犯・防災的な視点から、人通りが少ない道や通り抜けができない場所など「安全・安心」に関するコメントも多く出されました。

③ 街づくりの方向性の検討 (現状と課題の確認)

1. 平成23年度までの検討経過

街歩きの実施 平成23年度

延々と続くコンクリート塀



○昭和女子大の外周に圧迫感と閉鎖的なコンクリート塀



街のにぎわいと歩行者の安全性



○国道246号沿道歩道を人が行き交う歩道には植栽帯があり、自転車も止められている



○歩道がなく、車や歩行者・自転車が交錯するバス通り

行き止まり道路と密集した住宅地



○密集した住宅地の先は、狭い行き止まり (A地区)



改善が必要な交差点



○路上の車の移動店舗
○上手く使えば、にぎわいや憩いの場、地域の顔として期待できる特色ある交差点 (B地区)



「考える会」と「街歩き」にて出された意見(1)

■街並み・景観

- ・コミュニティ道路など歩行者優先の道づくりが必要
- ・景観上、防災上、隣地境界に空間を確保すべき
- ・隣地境界線にギリギリに建物が立っている
- ・ある程度の規模以下には宅地を細分化させない
- ・建物や看板、かき柵など美観・景観に配慮が必要
- ・高層マンションは圧迫感がある
- ・アパートの1Fには店舗があり、にぎわいがある
- ・マンションが立地し、商店街が連続していない
- ・みどりの管理や手入れなどを地域ぐるみでできないか

■防災

- ・消防車が入れない狭い道路の改善が必要
- ・災害・防災情報を周知する手段が必要(防災無線の活用)
- ・避難路・避難口に関するわかりやすいサイン計画・整備が必要
- ・避難場所や避難ルートなどの正しい理解と周知が必要
- ・広域避難場所のわかりやすいネーミングが必要

■道路・交通安全

- ・段差の解消など高齢者にやさしい道づくりが必要
- ・一方交通など交通ルールが不統一で分かりにくい
- ・通学路が抜け道になっていて、危険
- ・通過交通は抑制し、安全・安心な道路空間とするべき
- ・交差点内に自動販売機があるなど見通しの確保が必要
- ・車と自転車、歩行者が混在
- ・バス停がわかりづらい、また危険である

■みどり・潤い

- ・昭和女子大の緑がよい
- ・図書館付近の雰囲気よい
- ・世田谷公園やこども広場公園、都営アパートなど緑が多い
- ・スズカケやケヤキなどシンボルとなる樹木が保存されている
- ・東西に貫く並木道と街角ポイントを配置する
- ・緑のネットワークを形成する
- ・弘善湯前の三角道路を魅力的な広場的空間にしたい
- ・Y字交差点の三角空間を魅力的にしたい
- ・街なかに、ベンチや花壇などがあればよい(井戸端の必要性)

「考える会」と「街歩き」にて出された意見(2)

■にぎわい

- ・商店街どうしが連携しさらなる魅力向上につながる
とよい
- ・おしゃれなイメージがある
- ・話題の店がある
- ・移動販売車が訪れる。便利で、ふれあいがある
- ・こども広場公園内の野球場がにぎわっている

■住環境

- ・個人宅やマンションなどの緑を確保すべき
- ・敷地が小さく切られている
- ・戸建てが密集してきている
- ・街路灯が暗く、痴漢が出るなど防犯上問題がある

■コミュニティ

- ・お祭り・イベントが多い
- ・自治会の強化や地域コミュニティの形成が必要

■昭和女子大

- ・地域に開かれたキャンパスにしてほしい
(昭和女子大の中を通行できないので、遠回りしている)
- ・壁面をギャラリー化するなどデザインの配慮があると
よい
- ・地震などで塀が倒れないか心配
- ・昭和女子大との連携したまちづくりが必要
- ・大学と自治会など地域コミュニティのつながりの強化
が必要
- ・産学官協働のまちづくりが必要

■都営アパート

- ・建替え後の都営アパートの緑化計画には工夫が必要
- ・街の将来について情報が欲しい
- ・緑地の維持管理が大切。
- ・敷地内通路の計画には工夫や配慮が必要
- ・都営住宅建替時に生じる空間を広場的に使えないか
- ・定期的に防災訓練が実施されている

③ 街づくりの方向性の検討 (現状と課題のまとめ)

検討課題

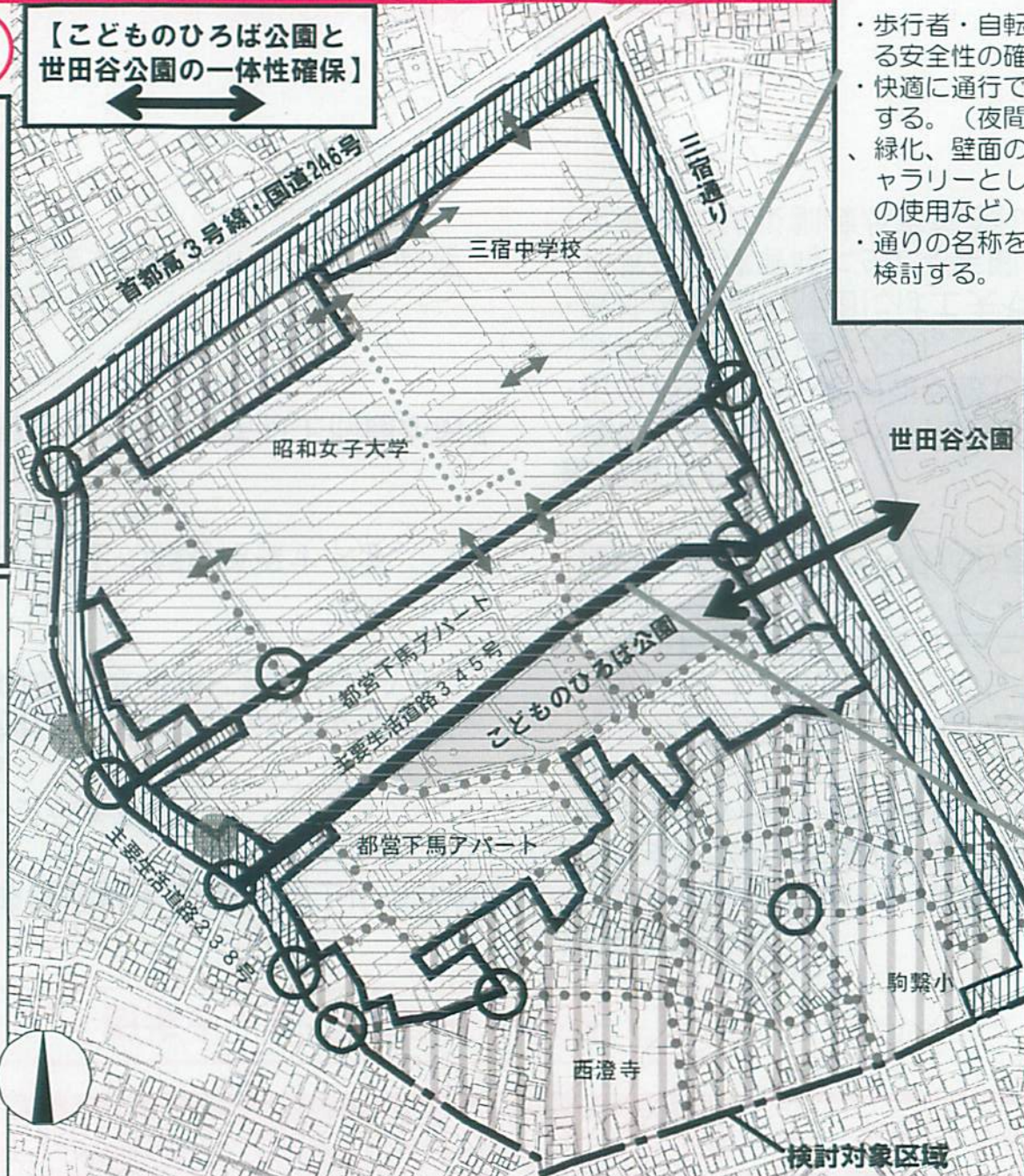
【こどものひろば公園と世田谷公園の一体性確保】



【交差点空間の魅力向上】

避難路
避難口
の確保

・地区内における避難路の確保 (特に、南北方向の強化)
・災害時の避難口として大規模敷地の門や通路の開放 (通学ルートの分散化・非常時の避難路の確保など)



【安全・快適な生活道路の整備】

- ・歩行者・自転車・自動車の通行分離等による安全性の確保
- ・快適に通行できる道路空間となるよう検討する。(夜間照明、緑化、壁面のギャラリーとしての使用など)
- ・通りの名称を検討する。



【見通しの悪い交差点の改良】



【みどりの骨格軸の形成】

- ・世田谷公園まで続く、街路樹等による連続したみどり空間の創出
- ・通りの名称を親しみの持てるものとする。
- ・歩行者・自転車・自動車の通行分離等による安全性の確保



街づくりのルール（エリア別）の考え方



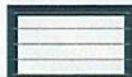
商業系エリア

- 個性ある良好な街並みづくりに向けた誘導を図る。
- 建物の高さを適正に誘導する。
- 買い物空間として、安心して歩ける工夫をする。
- にぎわいや憩いの空間を創出する。



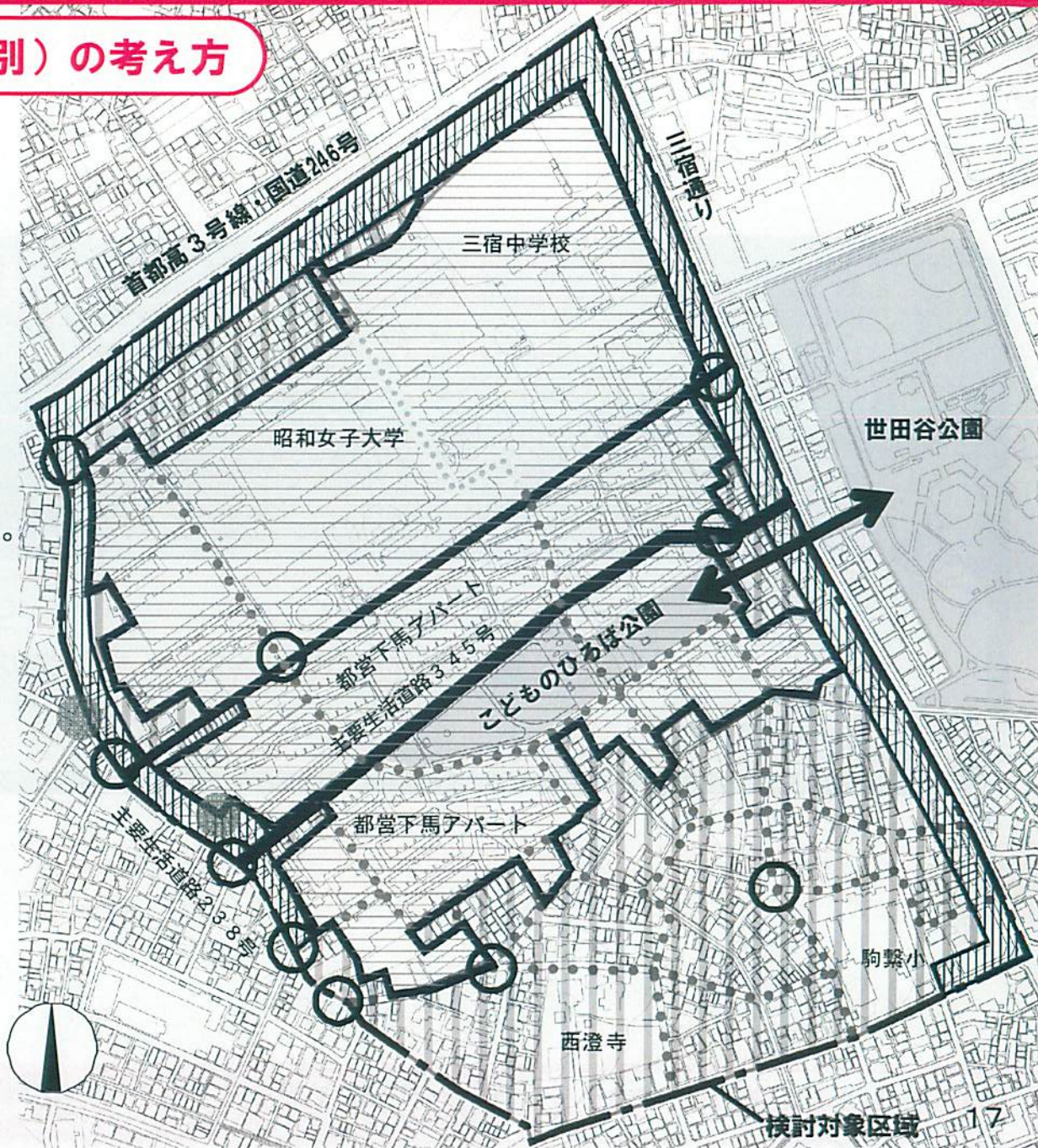
戸建住宅エリア

- 生垣の整備や敷地内緑化の推進を図る。
- 防災性の向上や広域避難場所に至る安全な避難ルートの整備を促進する。
- 建物の高さや隣棟間隔等を誘導する。
- 敷地の細分化を防止する。



大規模敷地エリア

- 大規模敷地には、周囲に開かれたゆとりある空間（オープンスペースや緑地）を誘導する。
- 壁面線の後退により、避難路にもなる道路状空間を確保する。
- 敷地内緑化、屋上・壁面緑化を推進して、潤いのある街並みを形成する。
- 周辺市街地にも配慮した建物の高さを誘導する。



まとめ

【まちの将来像（案）】

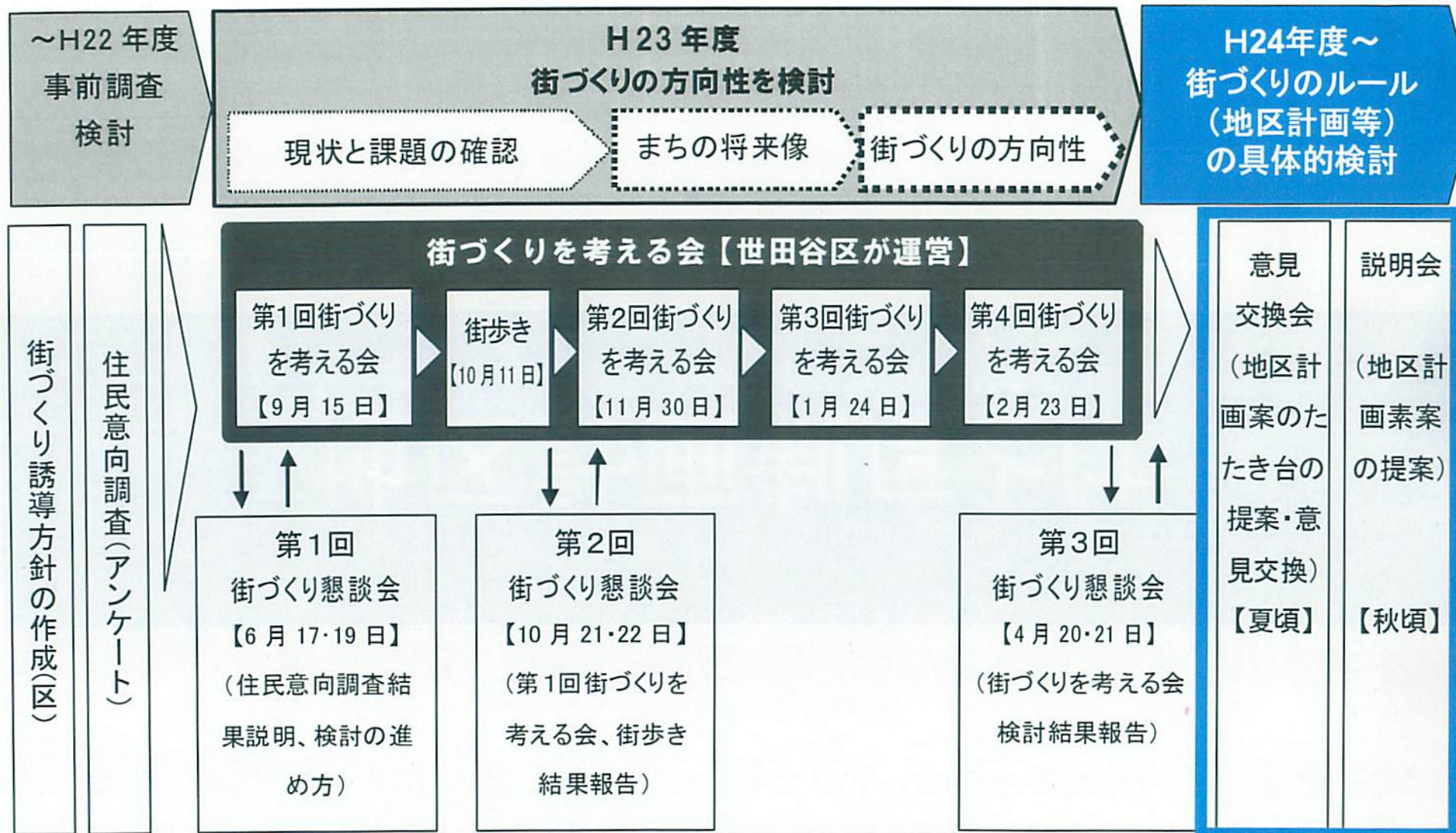
- ・安全で安心な暮らしを守るまち
- ・活気のあるおしゃれなまち
- ・人との繋がりと調和を大切にするまち
- ・みどり豊かで個性を感じるまち

【街づくりの方向性（案）】

- ① 住み続けられる住環境づくり
- ② 南北方向の移動の確保・避難路づくり
- ③ 地域と調和した土地利用の誘導
- ④ 世田谷公園と連続した緑の骨格づくり
- ⑤ にぎわいのある商店街づくり
- ⑥ 会話が弾む魅力ある広場空間づくり
- ⑦ 統一感のある街並み・景観づくり

① 今後のスケジュール

2. 今後の予定



地区計画制度とは

地区計画とは

地区計画は、将来こんな街になってほしいという目標やそれを実現するための街づくりのルールを地域の皆さんと区が一緒になって考え、決めていく制度です。

地区計画の内容の一部を建築基準法に基づく建築条例に定めることにより、建築の新築や増築の際に行う建築確認申請で審査される対象となります。

地区計画は、都市計画法に基づく計画です。

「地区計画」の内容

【地区計画の方針】

今後どのような街をつかっていくかという、街づくりの目標や将来像を定めます。

【地区整備計画】

地域にあった細かなルールを都市計画として定めることができます。

○地区施設の配置及び規模

○建築物等及び建築物敷地の制限に関する事項

- ・用途の制限
- ・容積率の最高・最低限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・敷地面積、建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度、最低限度
- ・形態、意匠の制限
- ・緑化率の最低限度
- ・垣又はさくの構造の制限

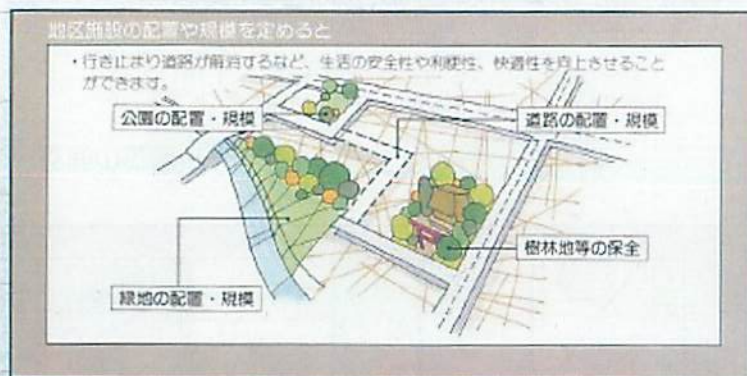
○樹林地、草地等の保全に関する事項

○土地利用に関する事項

「地区計画」で具体的に規定できる事項

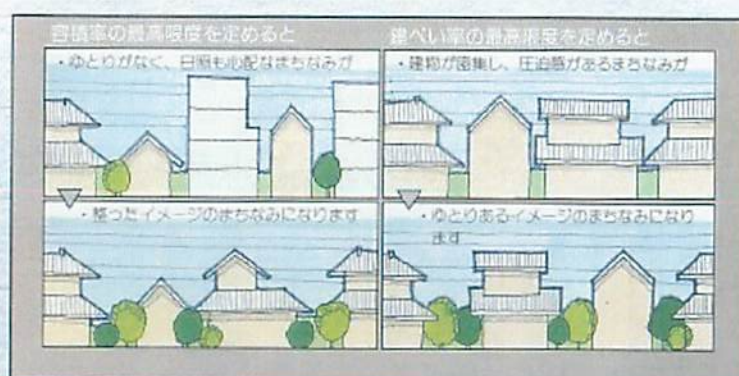
地区施設の配置など 地区に必要な公共施設の配置・規模や自然地の保全について定められます

まちづくりにおいて、生活に必要で身近な道路や公園などの公共施設のことを、地区施設といいます。この地区施設の配置・規模や、貴重な自然地の保全について、関係するみなさんが十分に話し合った上で定めましょう。



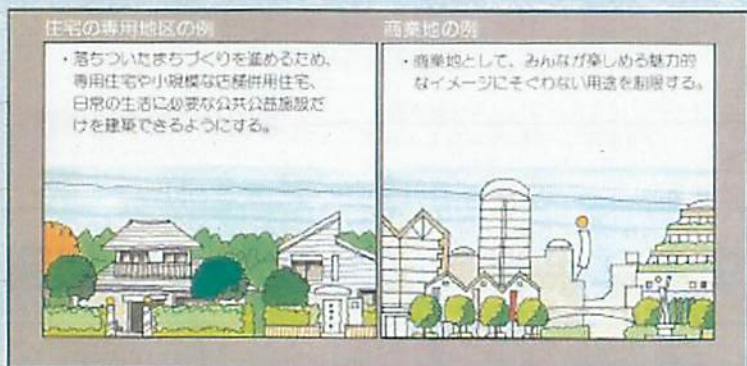
容積率や建ぺい率の限度 密集したり、不規則なまちなみにならないような容積・建ぺい率が定められます

容積率と建ぺい率は、敷地面積に対する延床面積と建築面積（いわゆる建て方）の割合で、都市計画法で定められていますが、地区の特性にあわせ、まちなみの密集化や圧迫感を防ぐため、よりきめ細かな制限を定めましょう。



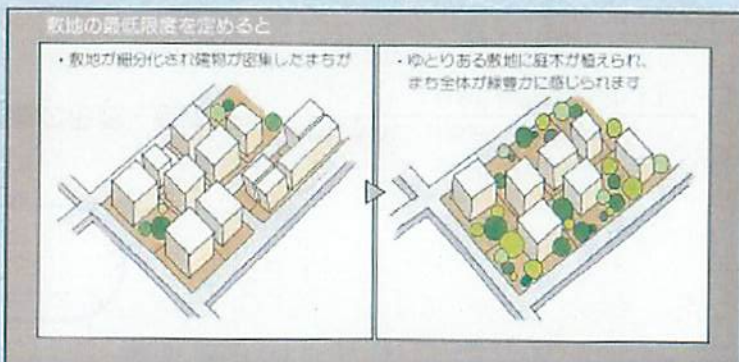
建築物の用途の制限 地区の特性やイメージにあった建築物の用途に特定できます

地区の現状特性を踏まえ、目標とするまちの雰囲気やイメージをこれに合わせ、建築基準法での用途地域の制限に加え、建築物の用途をきめ細かに定めましょう。



敷地面積の最低限度 庭木も増えるゆとりをもった敷地の最低限度が定められます

将来にわたって、ゆとりある良好な生活環境を維持していくためには、宅地の細分化を防止する必要があります。そのために、敷地の最低限度を定めましょう。ゆとりある敷地で、庭木などが植えられ、まち全体の緑化にもつながります。



地区計画が定められた時点で敷地の最低限度に満たない土地は制限の対象になりません。

② 地区計画とは（概要）

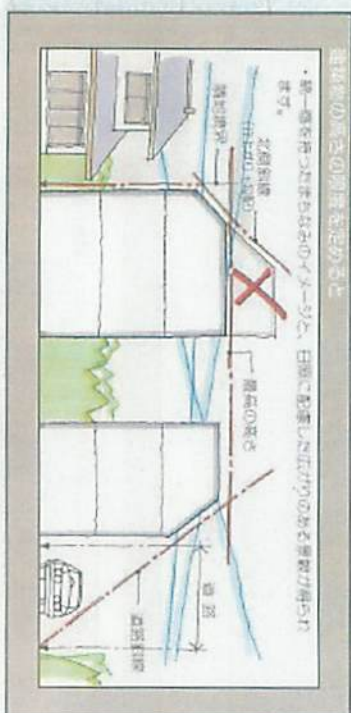
2. 今後の予定

「地区計画」で具体的に規定できる事項

建築物の高さの限度

日照やまちなみの統一に配慮した
建築物の高さの限度が定められます

建築物の高さをそろえることで通風や日照の妨げがある異物が生まれません。住心地での日照・通風を確保したり、隣地からの日照権を妨げたり、異物が生じる異物を育てていくために、建築物の高さの制限を定めることができます。



建築物の高さの制限を定めること
・第一種を付したまたはそのイメージで、日照を妨げないで近隣の異なる異物が生まれません。

建築物の形態・意匠

地区に調和し、ふさわしい建築物等の
形や色彩等が定められます

住戸の生活の中で、地区の特性にふさわしい異物が近所で暮らされることは、魅力のある環境づくりにつながります。また、近隣の目撃に合わせ、建築物の形や色彩、屋外設備の大きさ・形状などを定めることができます。

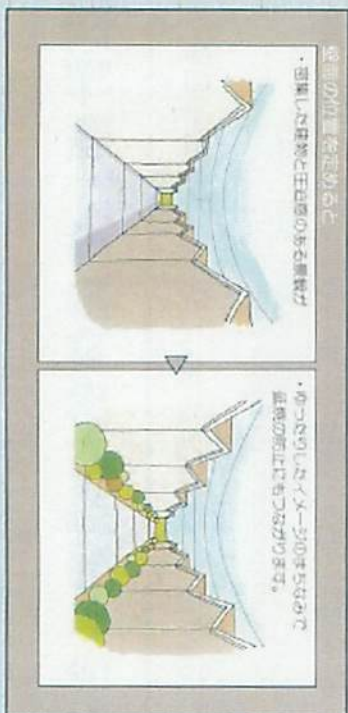


建築物の形態や意匠が定められます
・近隣の調和した異物を生まれさせないで近隣の異なる異物が生まれません。（生活利便施設以外のイメージ）

壁面の位置

道路や隣地境界からゆとりをもった
壁面の位置が定められます

建物が密集して「壁面が連続した」状態になると、火災の延焼や地震時の揺れ高が隣地に被害を及ぼす恐れがあります。道路境界や隣地境界から建物の外壁などの壁面距離を定めることができます。



壁面の位置を定めること
・密集した建物と道路の間が壁面が

ゆとりをもった壁面の位置が定められます
・ゆとりをもった壁面の位置が定められます。

かき又はさくの構造

緑地などで安全な道路幅員になるように
「かき」や「さく」の構造が定められます

防火や避難上は必要のない「かき」や「さく」は、道路幅員の確保に必要ないため、安全な構造の確保のために「かき」や「さく」の構造を定めることができます。



かき又はさくの構造が定められます
・防火や避難上は必要のない「かき」や「さく」は、道路幅員の確保に必要ないため、安全な構造の確保のために「かき」や「さく」の構造を定めることができます。