

(仮称)昭和女子大学・都営下馬アパート周辺地区 第4回 街づくり懇談会

日時:平成25年12月13日(金)19:00~20:30

12月14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)

1 開会・はじめに

2 あいさつ

世田谷区世田谷総合支所街づくり課長 木下あかね

3 (1)平成24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

④街づくりのルール案の検討

(2)街づくりの進め方について

①地区計画による街づくりの提案

②新たな防火規制による街づくりの提案

(3)今後の予定

(4)質疑応答・意見交換

4 閉会

①地区の概況

(1)平成24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

広域避難場所

三軒茶屋駅

首都高3号線・国道246線

三宿中学校

三軒通り

昭和女子大学

都営下馬アパート

世田谷公園

こどもの広場公園

都営下馬アパート

正蓮寺

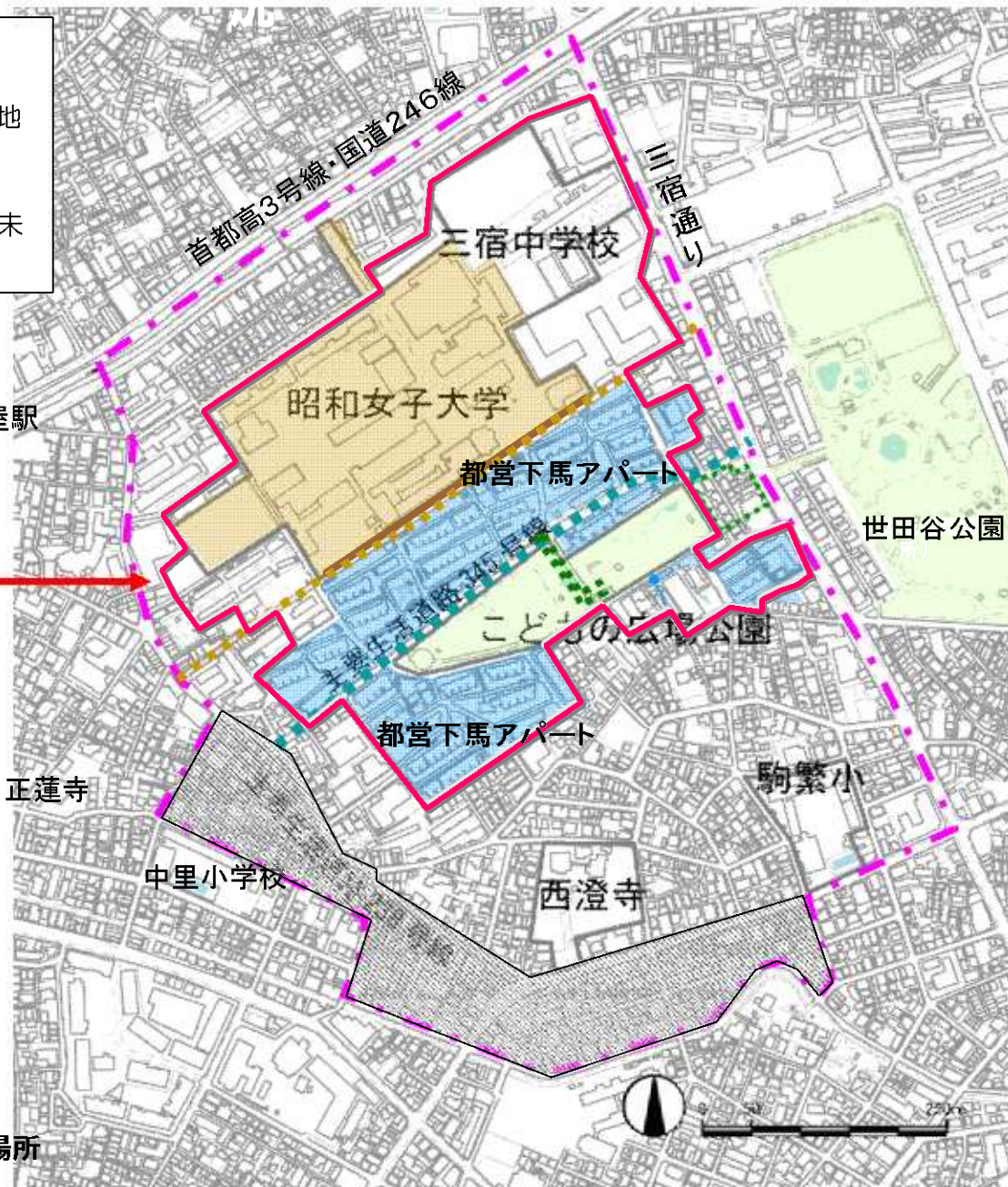
駒繁小

中里小学校

西澄寺



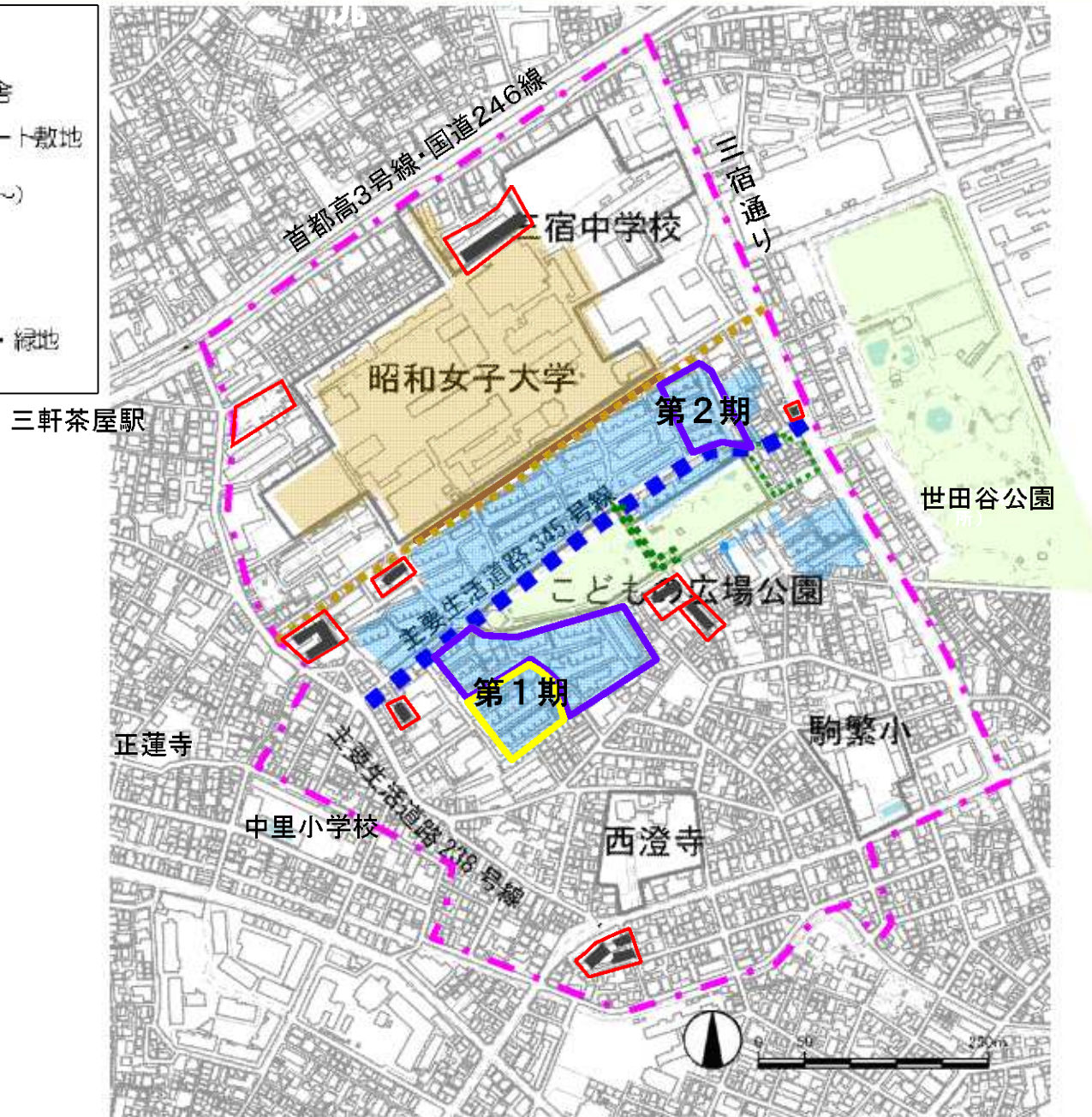
昭和女子大学一帯広域避難場所

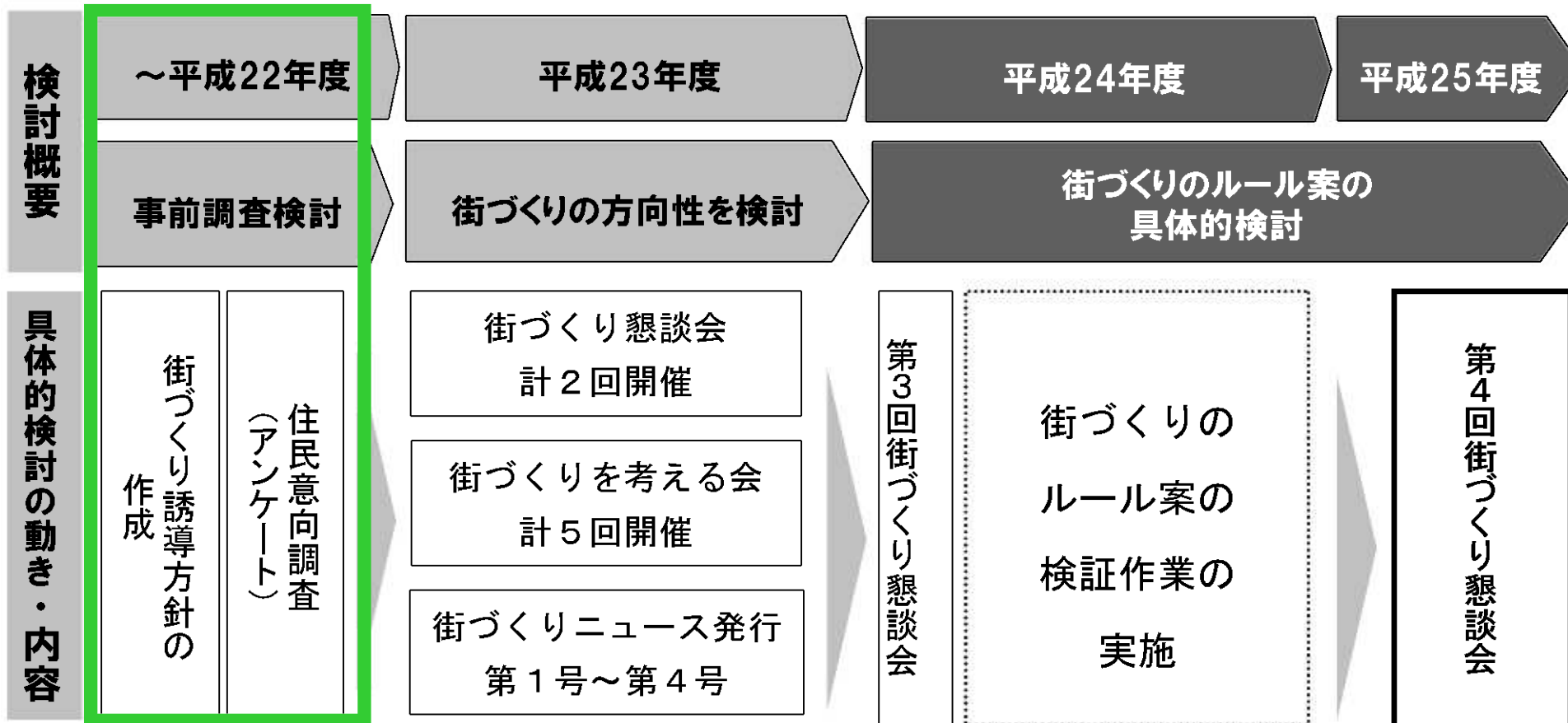


①地区の概況

(1)平成24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





住民意向調査の実施 平成22年度

問3 地区の良い点、課題や改善点についておたずねします。

この地区であなたが、よく通る道、好きなところや欲しいもの、改善したいと感じている箇所などについて、図及び空欄に自由に記入してください。
※ 記入に際しては下記【記入例】を参考にしてください。
※ なお、よろしければ、あなたの住ましいの地図を●印にのせてください。

【自由記入】

【記入例】

- よく通る道
 - 自転車がよく通る道
 - 歩いてよく通る道 (徒歩道など)
 - 自動車がよく通る道
- 「良い・好き」または「嬉しい」と感じる場所
理由の理由も簡単に記入ください。
- 「悪い」または「改善が欲しい」と感じる箇所
その理由も簡単に記入ください。
- あなたの住まいの位置

【好きなところ】

【改善したいところ】

この区域の範囲が対象です

何気なく散歩や生活の場ですが、地区の魅力に気づいてほしいですね

よく歩く道を複数してみよう。色々と思うところが出てくるぞ

お前このお家も、足跡が通って来たよな

問4 地区の将来像についておたずねします。

今後の地区全体の将来像はどうあるべきか、そのためにどのようにしていくべきかについて、大のちのちのちを3つ選び、優先度の高い順に1番目～3番目まで、該当する番号を回答欄にご記入ください。

回答欄	1番目	2番目	3番目
1. よりよい風景が育まれるまち			
2. 災害に強いまち			
3. 安心して快適に暮らせるまち			
4. 良好な住環境を守り続けるまち			
5. 活力ある商店街のあるまち			
6. 緑豊かて潤いのあるまち			

(仮称)昭和女子大学・都営下馬アパート周辺地区 アンケート調査票

問1 あなたご自身のことについておたずねします。

次の項目について、おたずねする番号を1つ選んで○印をつけてください。(1)については、よろしければ住所を○印に入れてください。

(1) 居住地区	1. 太子堂1丁目 番 3. 下馬2丁目 番	2. 下馬1丁目 番 4. 下馬2丁目 番
(2) 性別	1. 男性 2. 女性	
(3) 年齢	1. 20歳未満 2. 20歳代 3. 30歳代 4. 40歳代 5. 50歳代 6. 60歳代 7. 70歳代以上	
(4) 建物の利用状況	1. 一戸建て住宅 2. 分譲マンション 3. 都営住宅 4. 民間賃貸アパート・マンション 5. 社宅・借居・寮 6. 店舗・事務所併用住宅 7. 店舗・事務所 8. その他(具体的に)	

問2 地区全体を見て、問題だと思うところや改善したいところについておたずねします。

あなたが住みたい地区(利用されている地区)について、あなたほどのように感じているが、特に課題や問題を感じる点について、重要と思うものを3つ選んで、優先度の高い順に1番目～3番目まで、該当する番号を回答欄にご記入ください。

回答欄	1番目	2番目	3番目
1. 行き止まり道路や狭い道路が多いので、救急車や消防車の通行が困難。			
2. 狭い歩道や車道と歩道の境界など、高齢者や障害者にやさしいとはいえない。			
3. コンクリートブロック壁など高い壁があり、震災時の倒壊による危険を感じる。			
4. 木造住宅などが密集していて、火災に燃えて倒壊の危険を感じる。			
5. 高層ビルなどにより太陽光が遮られ日照不足、景観の悪化を感じる。			
6. 公園や広場など、スポーツや憩いの空間がもっと身近にほしいと思う。			
7. 動植物が逃げ回って歩くと、目立ちやすくなる。プライバシー等の確保が難しい。			
8. 美観が損なわれる建物があり、街の景観に悪影響を与えている。			
9. 土壌、汚染、緑地などによる住宅地の縮小が懸念されている。			
10. 緑地が減って、自然環境の悪化が懸念されている。			
11. その他(具体的に)			

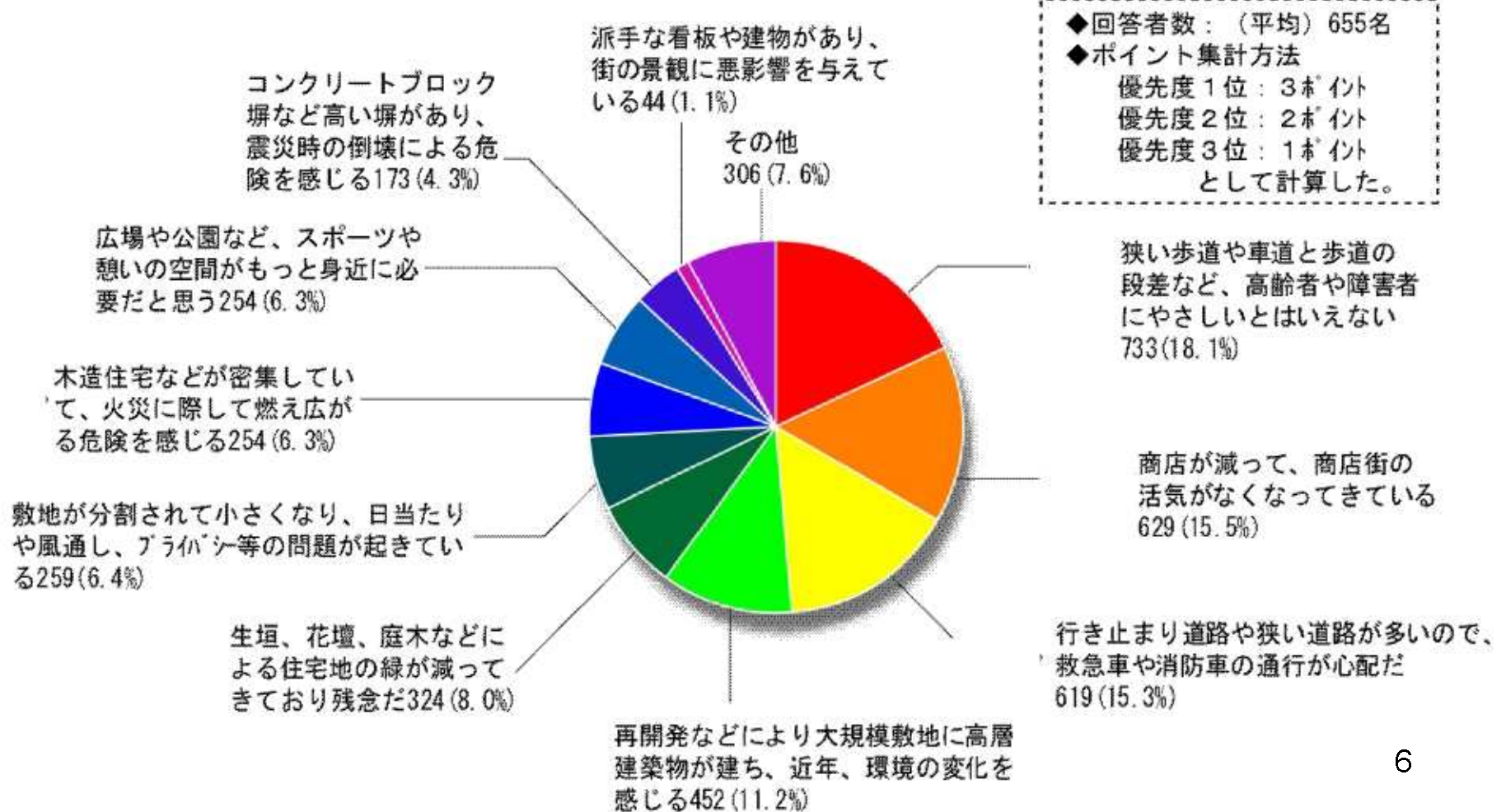
○アンケートは、問1～5までおたずねします。(すべてに回答してください)

●アンケート実施(平成23年1~2月実施)

当地区の問題点や課題、街づくりの意向を把握しました。

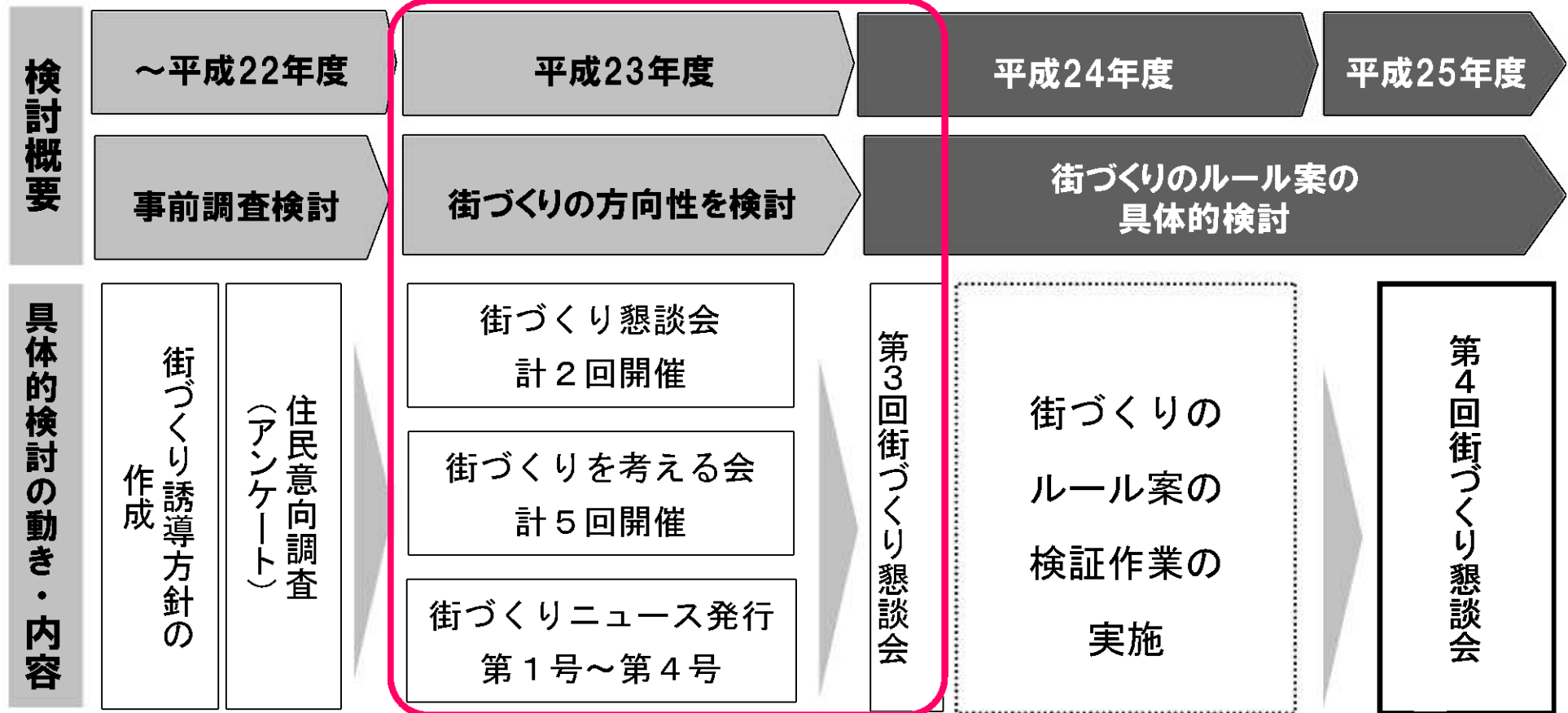
集計結果 -地区の問題点- (単純集計)

●“防災”、“居住環境・快適性”といった項目については、



③ 街づくりの方向性の検討

(1)平成24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。

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



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）



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

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）



●街づくりの方向性を検討

街歩きで現状の課題を踏まえながら街の将来像をまとめました。

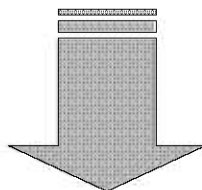
- ・街づくりを考える会（全5回・うち、街あるき1回）
- ・街づくり懇談会（全3回）

【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）】

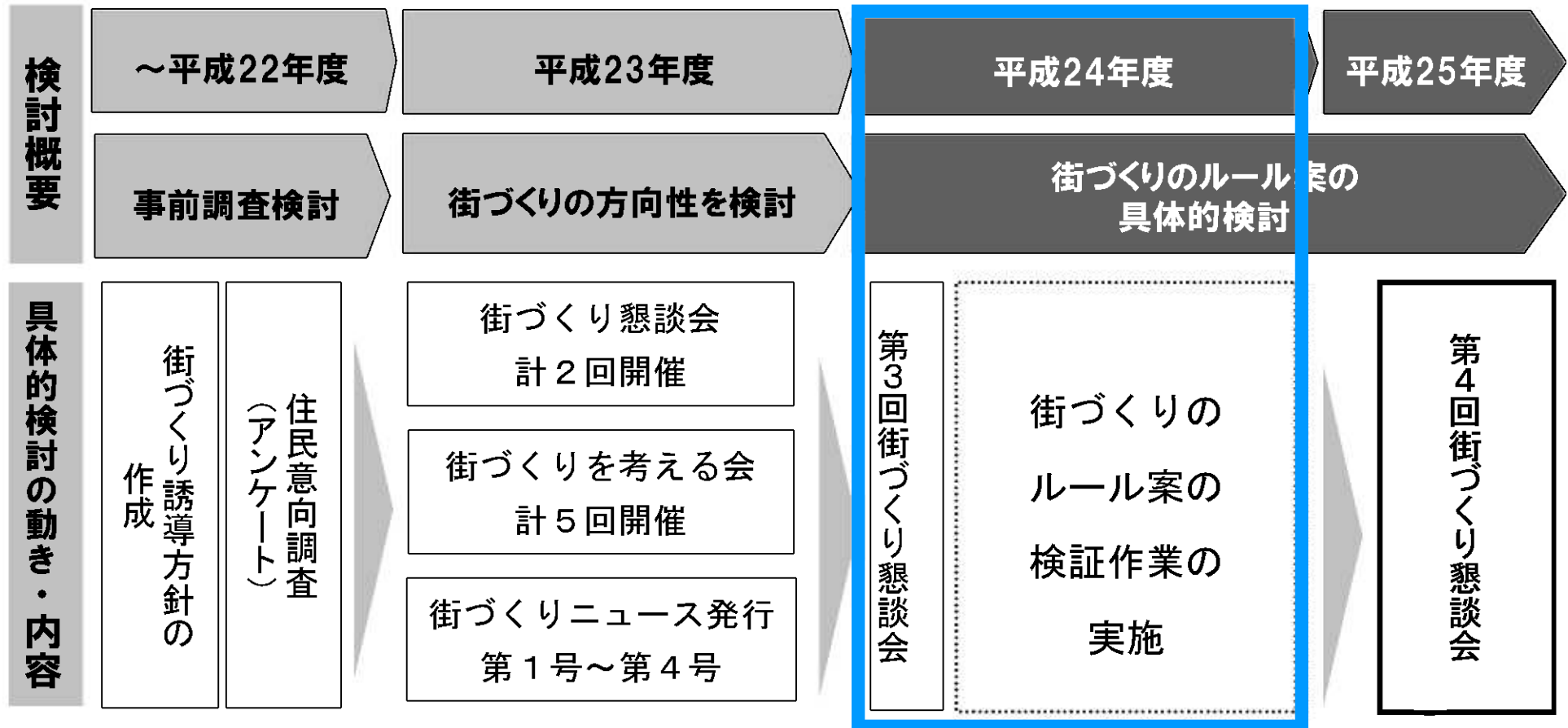
- ① 住み続けられる住環境づくり
- ② 南北方向の移動の確保・避難路づくり
- ③ 地域と調和した土地利用の誘導
- ④ 世田谷公園と連続した緑の骨格づくり
- ⑤ にぎわいのある商店街づくり
- ⑥ 会話が弾む魅力ある広場空間づくり
- ⑦ 統一感のある街並み・景観づくり



当地区の街づくりのルール案について具体的な検討へ

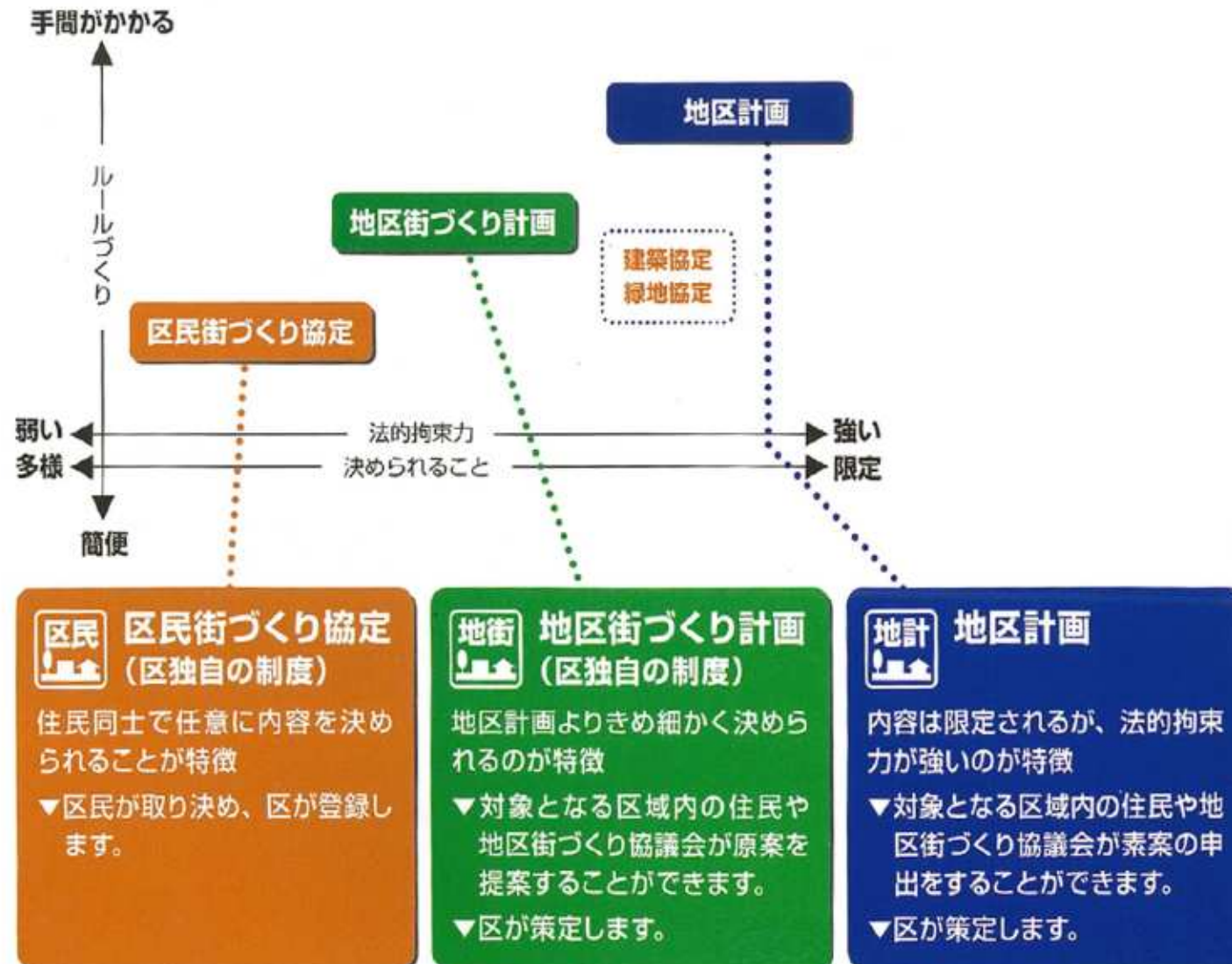
④ 街づくりのルール案の検討

(1)平成24年度までの検討経過



街づくりで定めるルールや計画

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くっていくかという、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

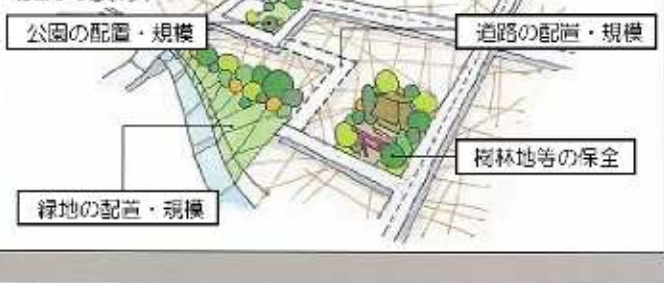
「地区計画」で具体的に規定できる事項

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、関係する皆さんが十分に話し合った上で決めましょう。

地区施設の配置や規模を定めると

・行き止まり道路が解消するなど、生活の安全性や利便性、快適性を向上させることができます。



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（いわゆる建て坪）の割合で、都市計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、よりきめ細やかな制限を定めましょう。

容積率の最高限度を定めると 建ぺい率の最高限度を定めると

・ゆとりがなく、日陰も心配なまちなみが 建物密集し、圧迫感があるまちなみが



・整ったイメージのまちなみになります。 ゆとりあるイメージのまちなみになります。

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壊さないように、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。

住宅の専用地区の例

・落ち着いたまちづくりを進めるため、専用住宅や小規模な店舗兼用住宅、日常生活に必要な公共施設だけを建築できるようにする。

商業地の例

・商業地として、みんなが楽しめる魅力的なイメージにそくわない用途を制限する。

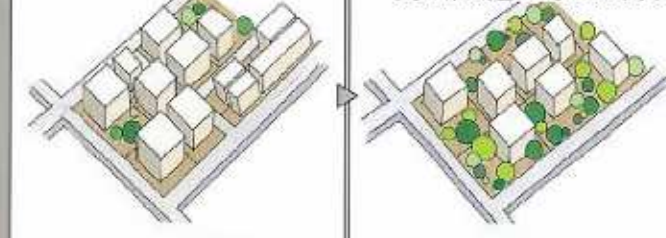


敷地面積の最低限度 庭木も増えるゆとりをもった敷地面積の最低限度が定められます。

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、敷地面積の最低限度を定めましょう。ゆとりある敷地で、庭に樹木等が植えられ、まち全体の緑化にもつながります。

敷地の最低限度を定めると

・敷地面積が細分化され建物が密集したまちが ゆとりある敷地に庭木が植えられ、まち全体が緑豊かに感じられます。

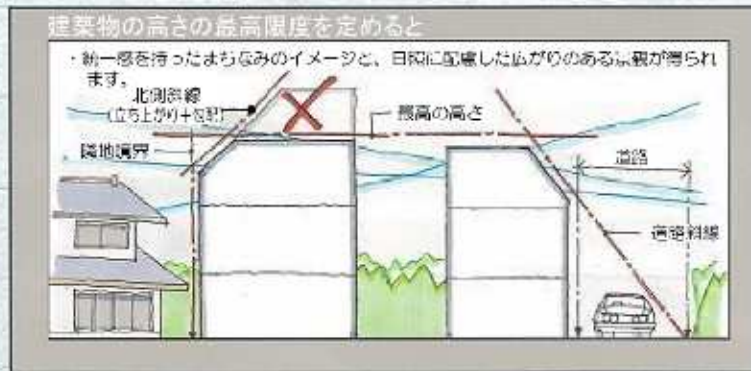


地区計画が定められた時点で敷地の最低限度に満たない土地は制限の対象になりません。

「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乱雑でない広がりのある景観が生まれます。住居地での日照・通風を確保したり、隣地からの圧迫感を防いだり、良好な生活環境を育てていくために、建築物の高さの限度を定めましょう。



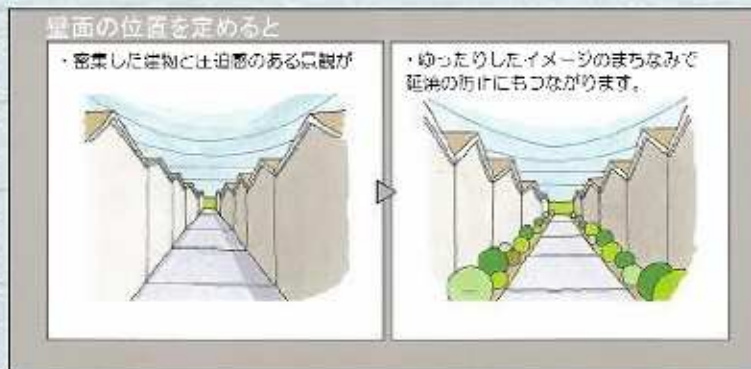
建築物の形態・意匠 地区に調和し、ふさわしい建築物等の形や色彩などが定められます。

毎日の生活の中で、地区の特性にふさわしい景観が身近に感じられることは、魅力的な暮らしにつながります。様々なまちづくりの目標にあわせて、建築物の形や色彩、屋外広告物の大きさ・形状などを定めましょう。



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「たて詰め」の状態になると、火災の延焼や災害時の避難通路確保に支障をきたします。これを防ぐため、道路境界や隣地境界から建物の外壁などの後退距離を定めましょう。



かき又はさくの構造 緑豊かで安全な道路沿いになるように「かき」や「さく」の構造が定められます

防災や景観上好ましくないブロック塀とは逆に、道路沿いの生垣などによる緑化は街並み景観を高めつたものになります。このように、道路沿いの緑化やゆとり・安全性の確保のために「かき」や「さく」の構造を定めましょう。



「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、関係する皆さんが十分に話し合った上で決めましょう。

地区施設の配置や規模を定めると

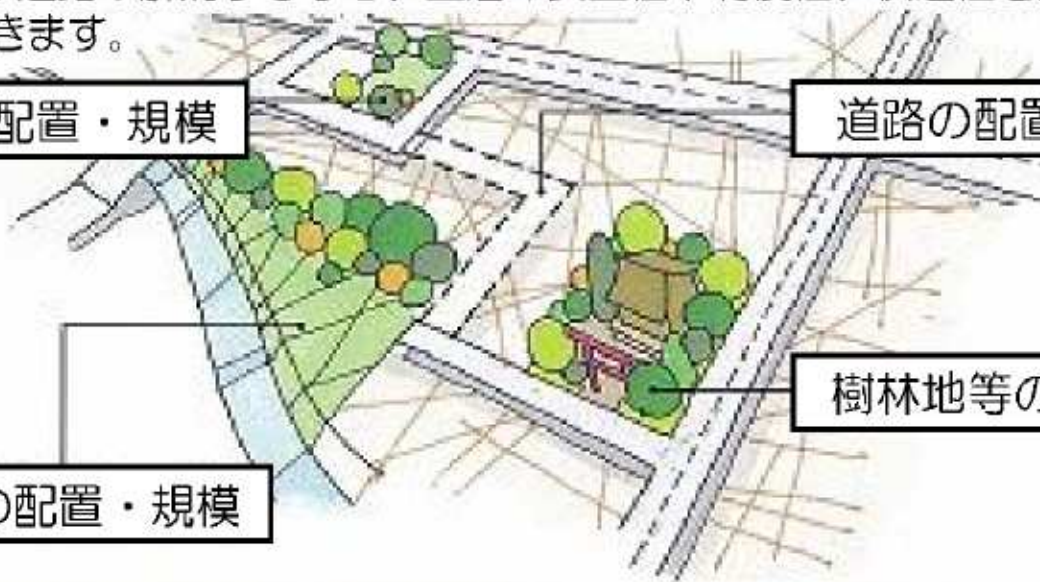
- ・行き止まり道路が解消するなど、生活の安全性や利便性、快適性を向上させることができます。

公園の配置・規模

道路の配置・規模

緑地の配置・規模

樹林地等の保全



「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

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。

地区の現況特性を踏まえ、目標とするまちの雰囲気やイメージを壊さないように、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。

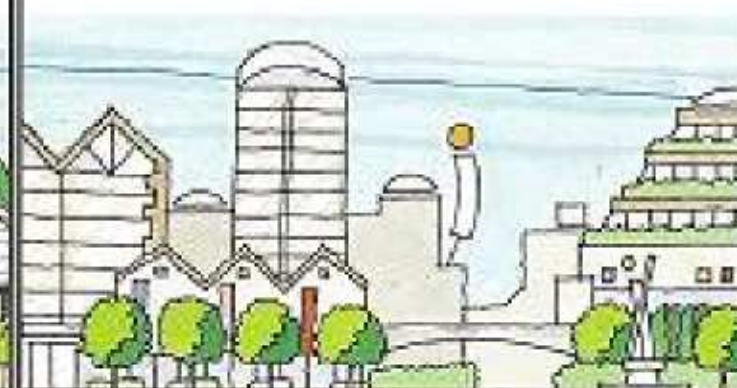
住宅の専用地区の例

- ・落ちついたまちづくりを進めるため、専用住宅や小規模な店舗兼用住宅、日常生活に必要な公共公益施設だけを建築できるようにする。



商業地の例

- ・商業地として、みんなが楽しめる魅力的なイメージにそぐわない用途を制限する。



「地区計画」の内容

【地区計画の方針】

今後どのような街をつくっていくかという、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

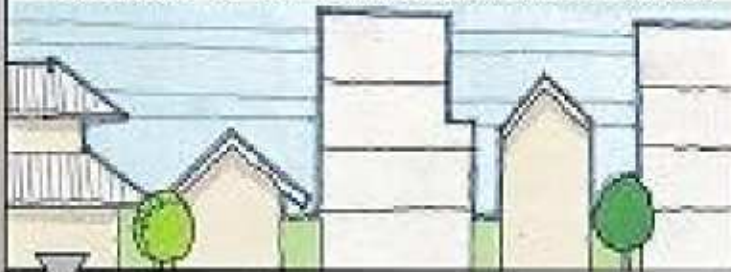
容積率や建ぺい率の限度

密集したたり、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（いわゆる建て坪）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、よりきめ細やかな制限を定めましょう。

容積率の最高限度を定めると

・ゆとりがなく、日照も心配なまちなみが

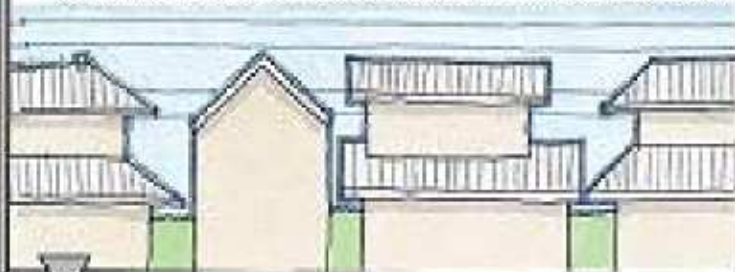


・整ったイメージのまちなみになります。

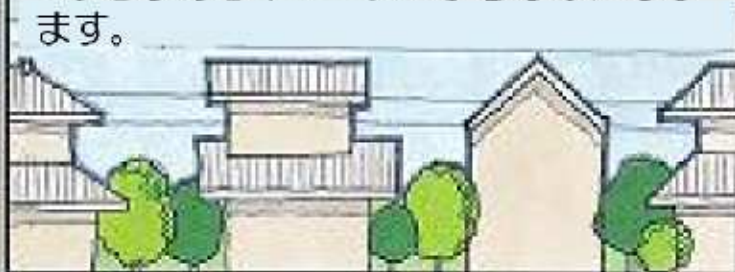


建ぺい率の最高限度を定めると

・建物が密集し、圧迫感があるまちなみが



・ゆとりあるイメージのまちなみになります。



「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

敷地面積の最低限度

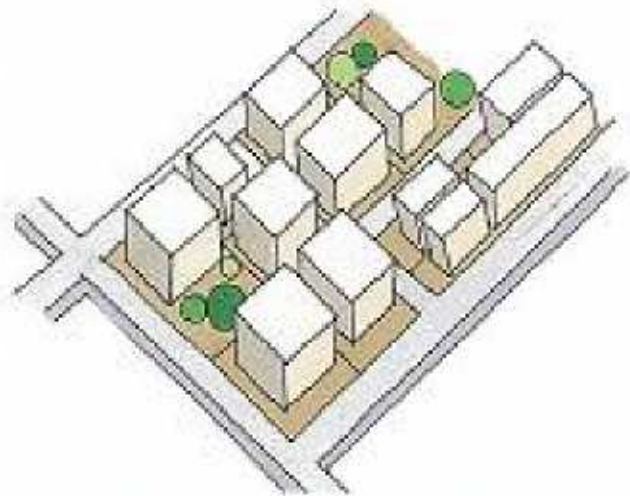
庭木も増えるゆとりをもった

敷地面積の最低限度が定められます。

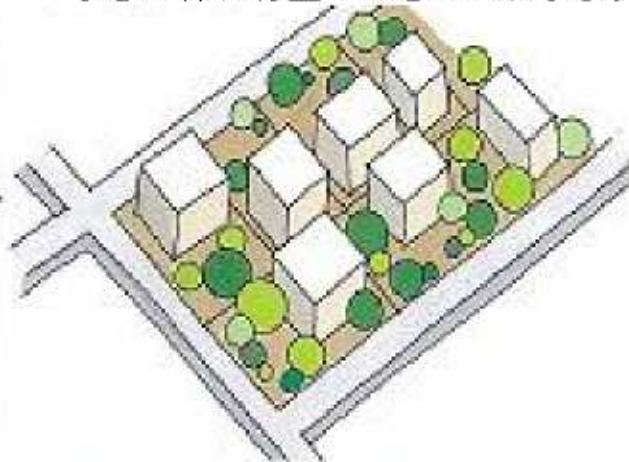
将来にわたって、ゆとりある良好な生活環境を維持していくためには、宅地の細分化を防止する必要があります。そのために、敷地面積の最低限度を定めましょう。ゆとりある敷地で、庭に樹木等が植えられ、まち全体の緑化にもつながります。

敷地の最低限度を定めると

・敷地面積が細分化され建物が密集したまちが



・ゆとりある敷地に庭木が植えられ、まち全体が緑豊かに感じられます。



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。

「地区計画」の内容

【地区計画の方針】

今後どのような街をつくっていくかという、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

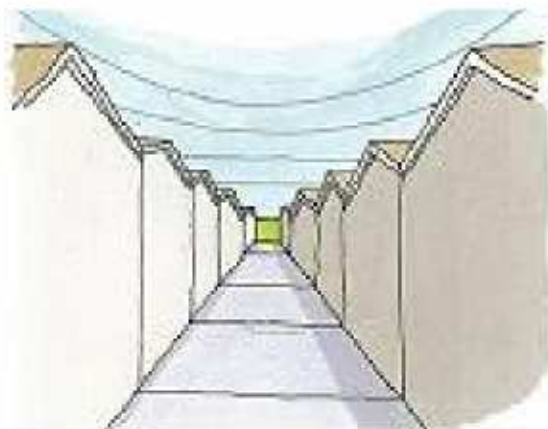
壁面の位置

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。

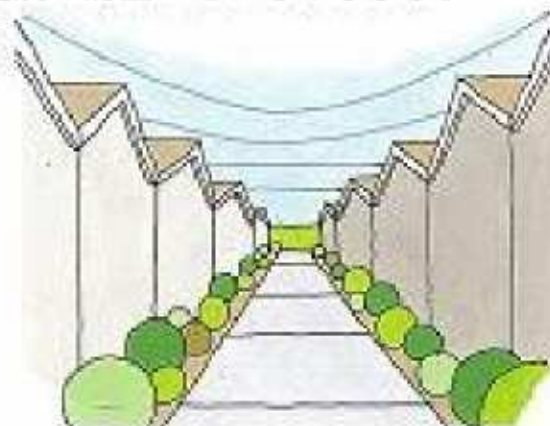
建物が密集して「たて詰まり」の状態になると、火災の延焼や災害時の避難通路確保に支障をきたします。これを防ぐため、道路境界や隣地境界から建物の外壁などの後退距離を定めましょう。

壁面の位置を定めると

- ・密集した建物と圧迫感のある景観が



- ・ゆったりしたイメージのまちなみで延焼の防止にもつながります。



「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

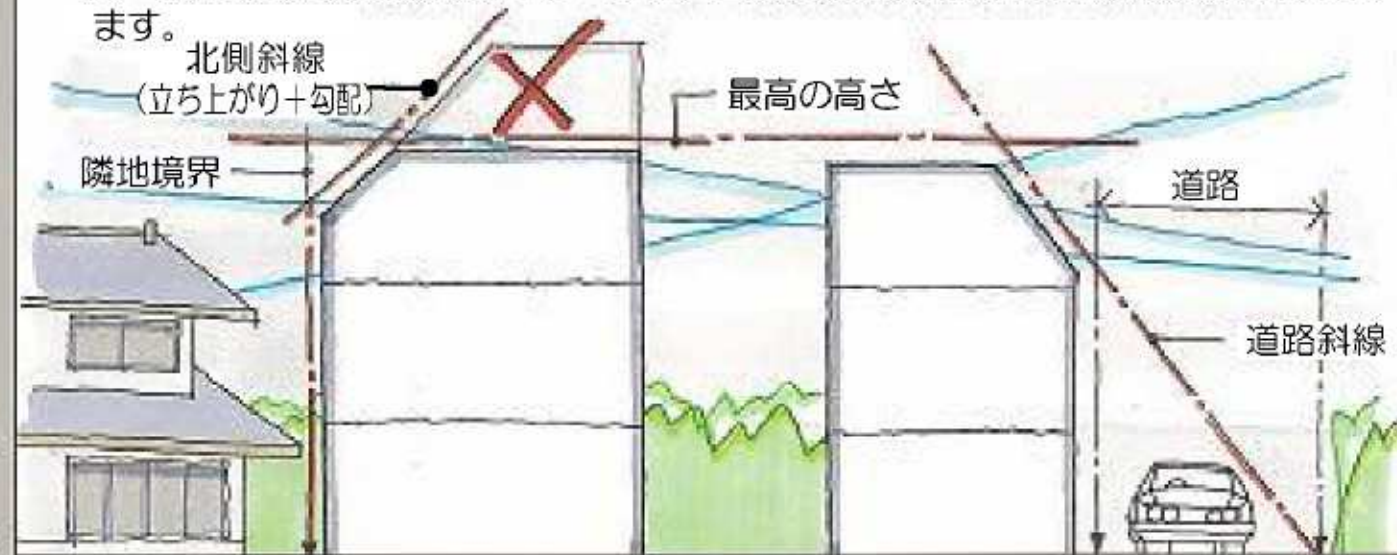
— 建築物の高さの限度

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乱雑でない広がりのある景観が生まれます。住宅地での日照・通風を確保したり、隣地からの圧迫感を防いだり、良好な生活環境を育てていくために、建築物の高さの限度を定めましょう。

建築物の高さの最高限度を定めると

- ・統一感を持ったまちなみのイメージと、日照に配慮した広がりのある景観が得られます。



「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

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などが定められます。

毎日の生活の中で、地区の特性にふさわしい景観が身近に感じられることは、魅力的な暮らしにつながります。様々なまちづくりの目標にあわせて、建築物の形や色彩、屋外広告物の大きさ・形状などを定めましょう。

建築物の形態や色彩などを定めると

- ・乱雑で統一感のないまちなみが



- ・全体的に調和した魅力あるまちなみになります。(生活幹線道路沿いのイメージ)



「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

かき又はさくの構造

緑豊かで安全な道路沿いになるように「かき」や「さく」の構造が定められます

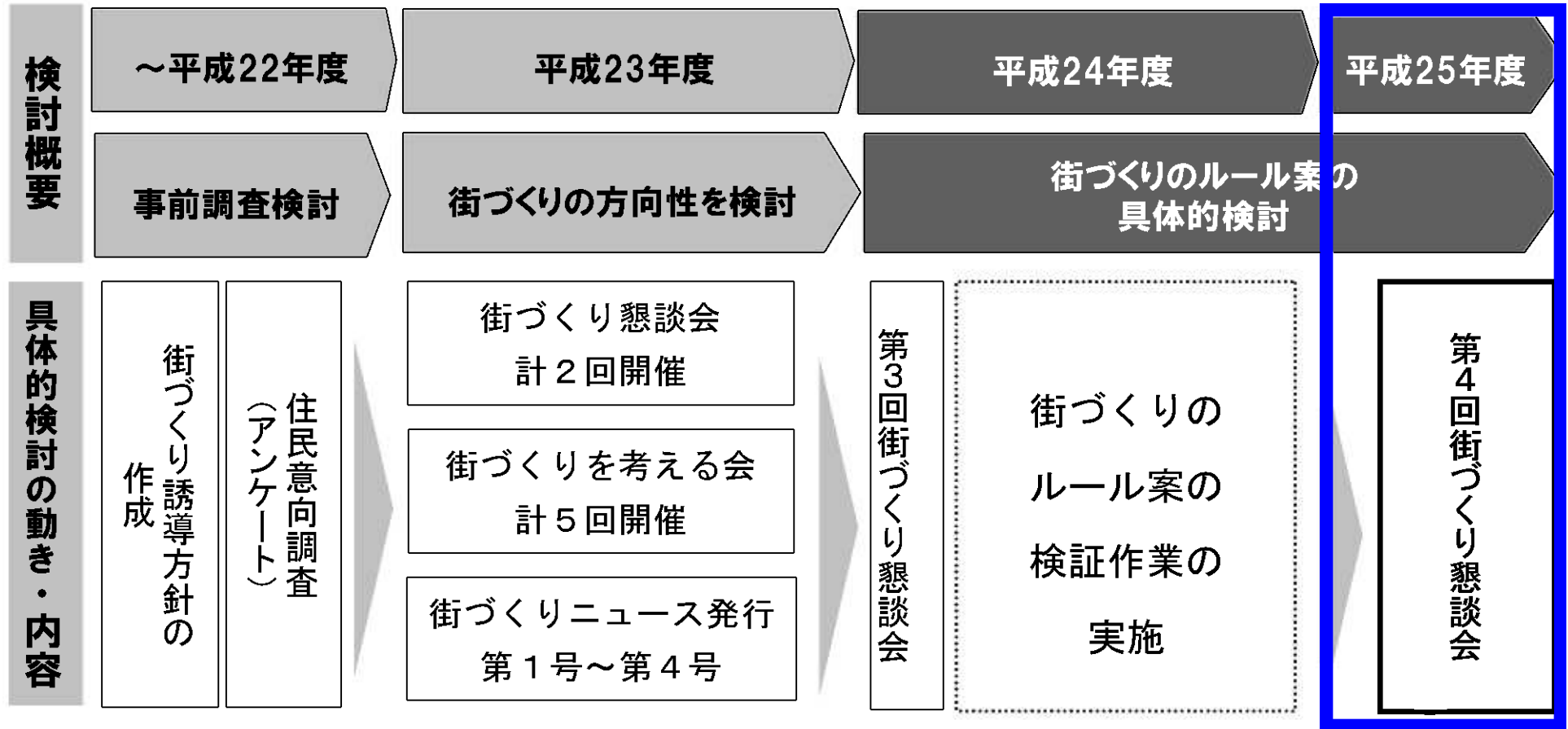
防災や景観上好ましくないブロック塀とは逆に、道路沿いの生垣などによる緑化は街並み景観を落ちついたものにします。このように、道路沿いの緑化やゆとり・安全性の確保のために「かき」や「さく」の構造を定めましょう。

道路沿いの「かき」や「さく」の構造を定めると

- ・緑豊かで潤いがある、落ちついたまちなみになります。

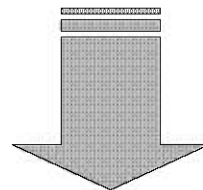


(2) 街づくりの進め方について



●街づくりのルール案の具体的検討

- ① 前年度の街づくり懇談会や考える会での検討結果、住民アンケートによる意向調査
- ② 当地区の概況（敷地規模や建物の構造等）



当地区における街づくり課題や方向性から、
街づくりの具体的な進め方の検討
を行いました。

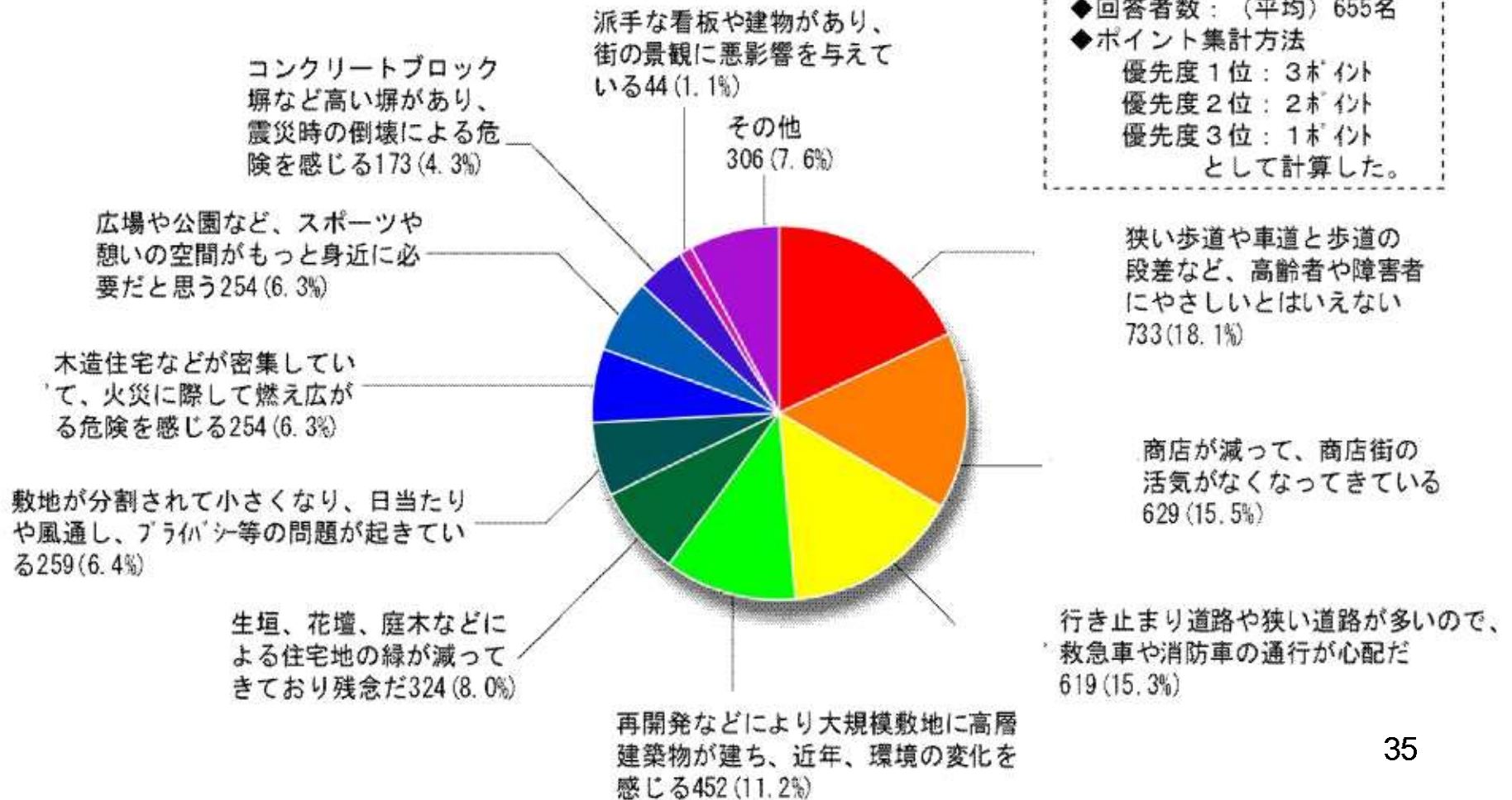
(2) 街づくりの進め方について

●アンケート実施(平成23年1~2月実施)

当地区の問題点や課題、街づくりの意向を把握しました。

集計結果 -地区の問題点- (単純集計)

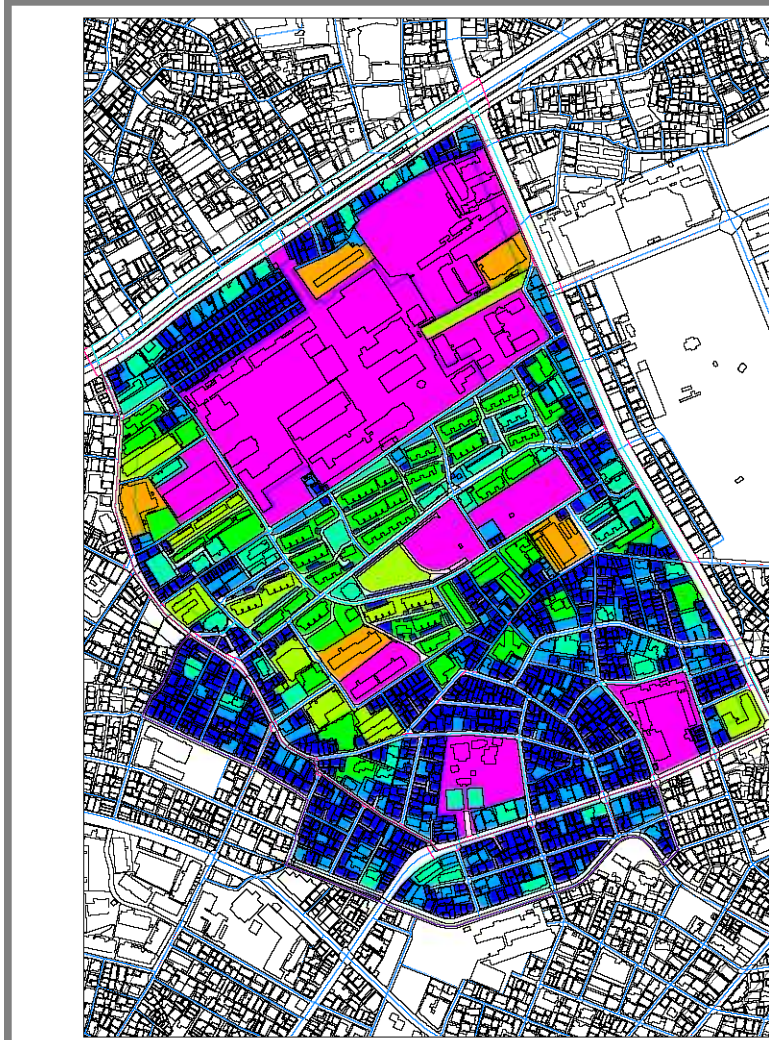
●防災”、“居住環境・快適性”といった項目については、



(2) 街づくりの進め方について

②地区の状況(平成23年度調査)

当地区の敷地面積規模や建物構造から地区の状況を検証しました。



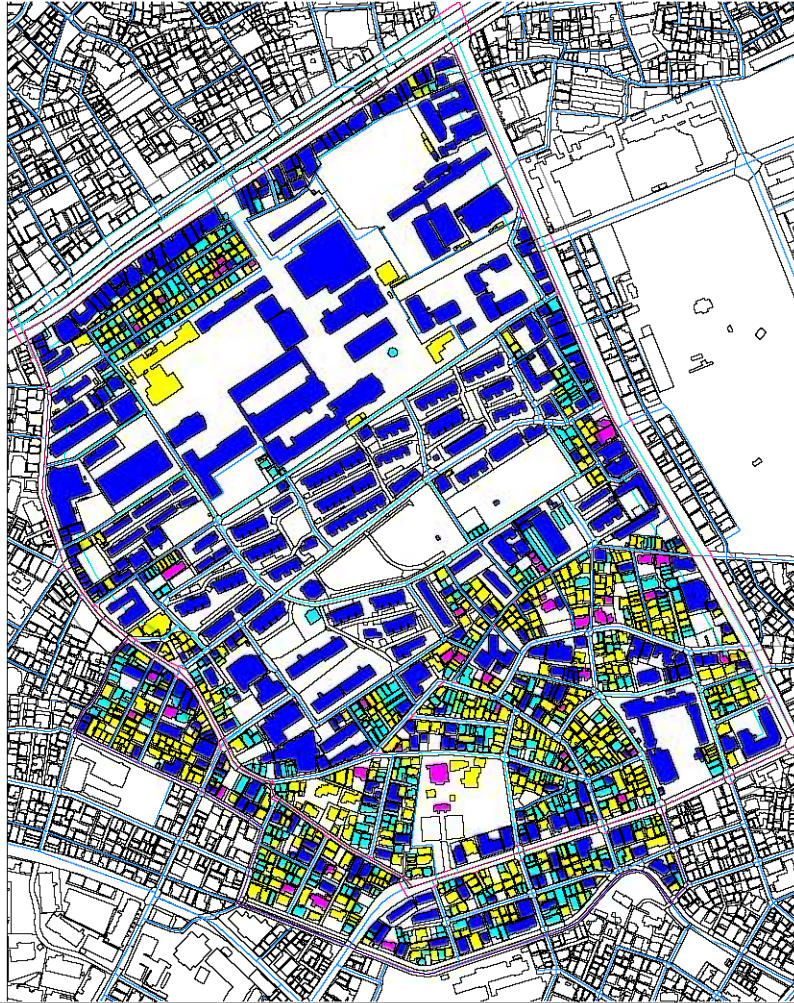
敷地面積規模別 ランク

■	〃	250㎡ 未満	1153
■	〃	250㎡ 以上 500㎡ 未満	139
■	〃	500㎡ 以上 1000㎡ 未満	52
■	〃	1000㎡ 以上 2000㎡ 未満	40
■	〃	2000㎡ 以上 3000㎡ 未満	12
■	〃	3000㎡ 以上 4000㎡ 未満	4
■	〃	4000㎡ 以上	10
			1410
			敷地

- ・ 地区中心部は250㎡以上の敷地が多いです。
- ・ 国道246号沿い及び地区南側は250㎡未満の敷地が多いです。

(2) 街づくりの進め方について

平成23年 建物構造現況



H23 建物構造現況

世田谷区全域				
■	耐火構造	374	27.0%	15.6%
■	準耐火構造	347	25.1%	23.0%
■	防火構造	613	44.3%	56.1%
■	木造	49	3.6%	5.3%
棟		1383	100%	100%

- ・ 国道246号沿い及び地区中心部は耐火造（燃えにくい構造）が多いです。
- ・ 地区北側及び南側は準耐火造・防火造が多いです。
- ・ 木造は地区北側及び南側に点在しています。

(2) 街づくりの進め方について

当地区の特性

地区の状況

- ・昭和女子大学や都営下馬アパート等の大規模敷地を除くと、ほとんどの敷地が250㎡未満である。
- ・地区内の半数は燃えにくい構造（耐火造・準耐火造）だが、戸建て住宅の多い地区北側や南側には木造住宅が点在している。
- ・地区の中心部に広域避難場所がある。

住民アンケートから

- ・木造住宅密集エリアの火災延焼の危険
- ・コンクリートブロックや狭い歩道は震災時の避難への支障
- ・再開発でできた高層建築物によって環境変化を感じる
- ・敷地分割された小さな敷地の住環境悪化(日当たり・プライバシー)

まちづくりの課題と方向性

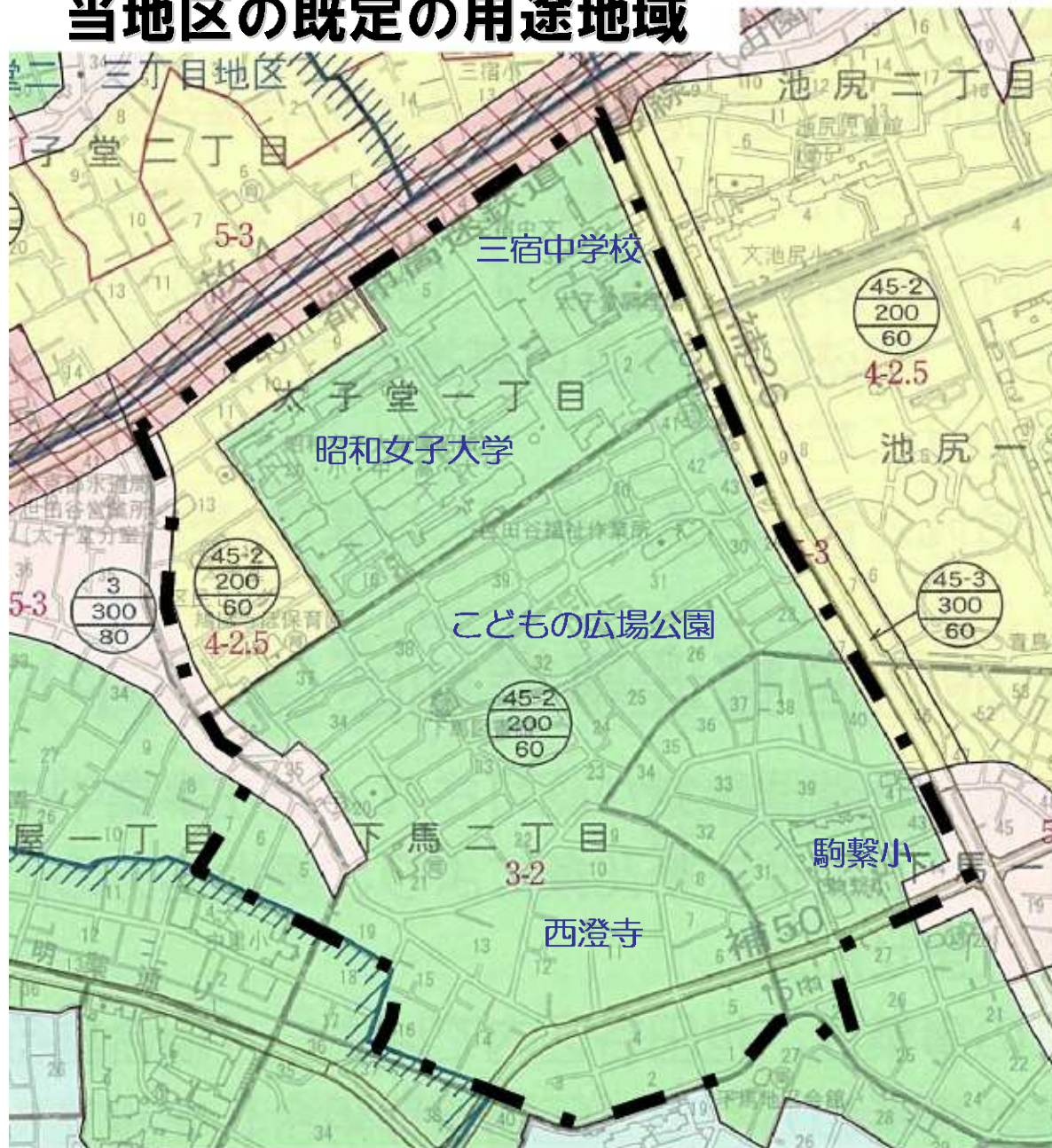
防災性の向上と住環境の改善

地区計画について

① 地区計画による街づくりの提案

(2) 街づくりの進め方について

当地区の既定の用途地域



第一種中高層住居専用地域

良好な住環境を保護する
中高層住宅地です。

第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテル
などは建てられます。

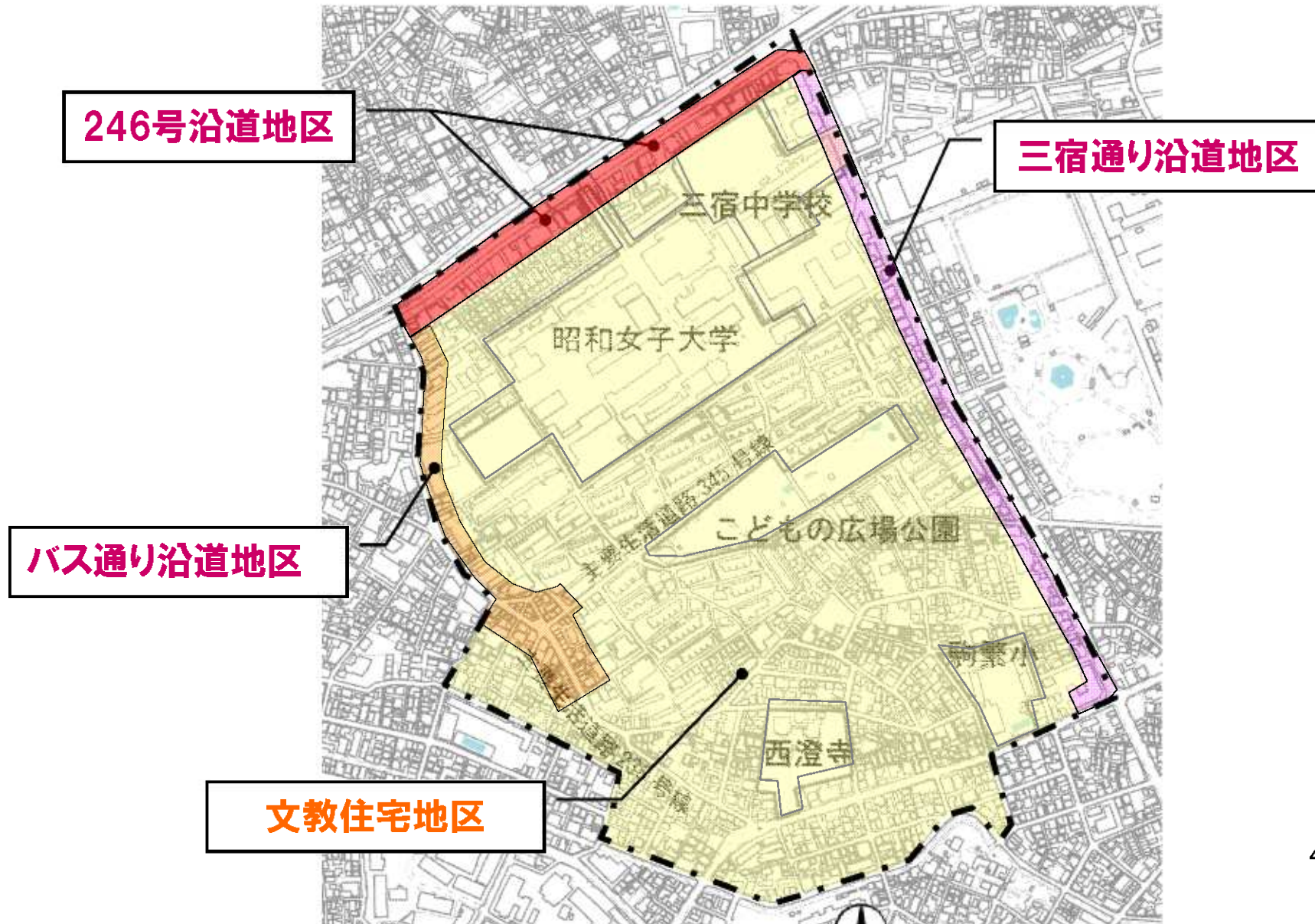
近隣商業地域

廻りの住民が日用品の買い物などを
するための地域です。
住宅や店舗の他に小規模の工場も建
てられます。

商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店など
が集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

土地利用の特性に合わせた地区ごとに4つに区分し、街づくりのルール案を検討しました。



地区計画による街づくりイメージ

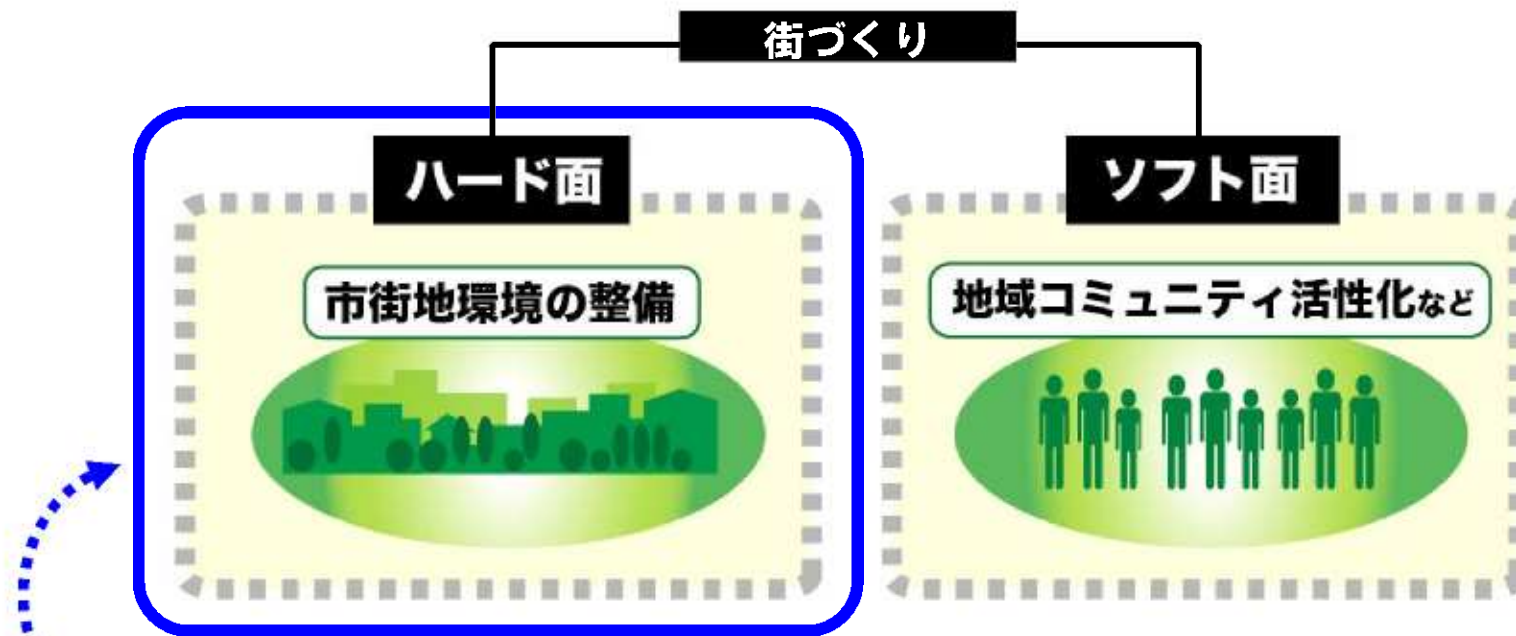


街づくりの目標を実現するための
“街づくりルール”を定めることができます

街づくりのルールとは？

- 「ハード面」の街づくりに関するルールを定めます。
- ルールは、将来の建て替えや新築に適用されます。

(※今ある建物には適用されません)



建物づくりや道路・公園づくりのルールを定め、
「ハード面」から街づくりの推進に寄与

①建物の用途制限のルール

【対象】246号沿道地区、バス通り沿道地区、三宿通り沿道地区

●風俗店等の制限

にぎわいある商業地、教育文化施設、落ち着きある住宅地が共存していくため、

246沿道地区及びバス通り沿道地区・三宿通り沿道地区において、地区にふさわしくない用途の建物が建てられないようにします。

■地区にふさわしくない用途とは

- ・風俗営業
- ・勝ち馬投票券発売所
- ・場外車券売場



① 建物の用途制限のルール

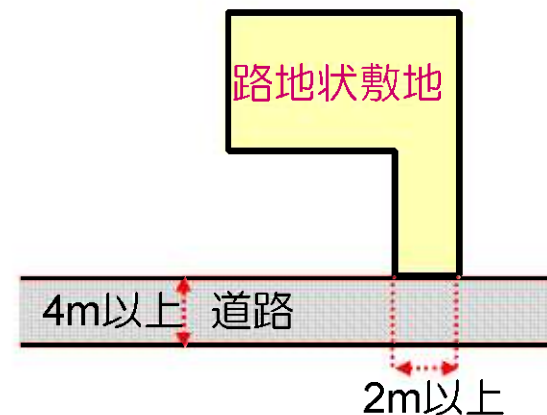
【対象】全地区

狭い敷地の集合住宅は防災上の安全確保が難しいため、
長屋建て住宅は
路地状敷地(※)での建築を制限します。

※ただし、幅員2m以上の敷地内の通路にのみ
その出入口が面する住戸を3戸以下に有する長屋については認めます。

※路地状敷地とは

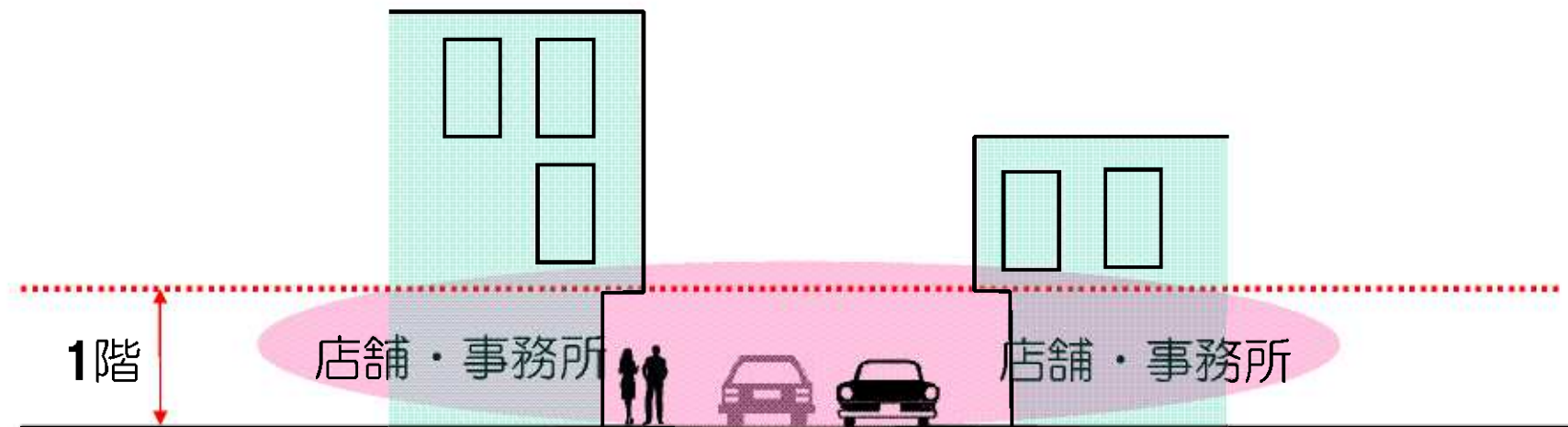
建築基準法で道路に2m以上接していない
土地に建物は建築できません。
そのため敷地が道路から奥まった部分にある
場合、道路に面した2m以上の幅の通路状の
敷地を合わせた形状となるため、
「路地状敷地」と呼ばれます。



※共同住宅は路地状敷地には建てられません。

① 建物の用途制限のルール

【対象】246号沿道地区・バス通り沿道地区
にぎわいのある商業市街地の形成のため、246号及び
バス通りに面する建物の1階部分の用途は
店舗や事務所のみとします。

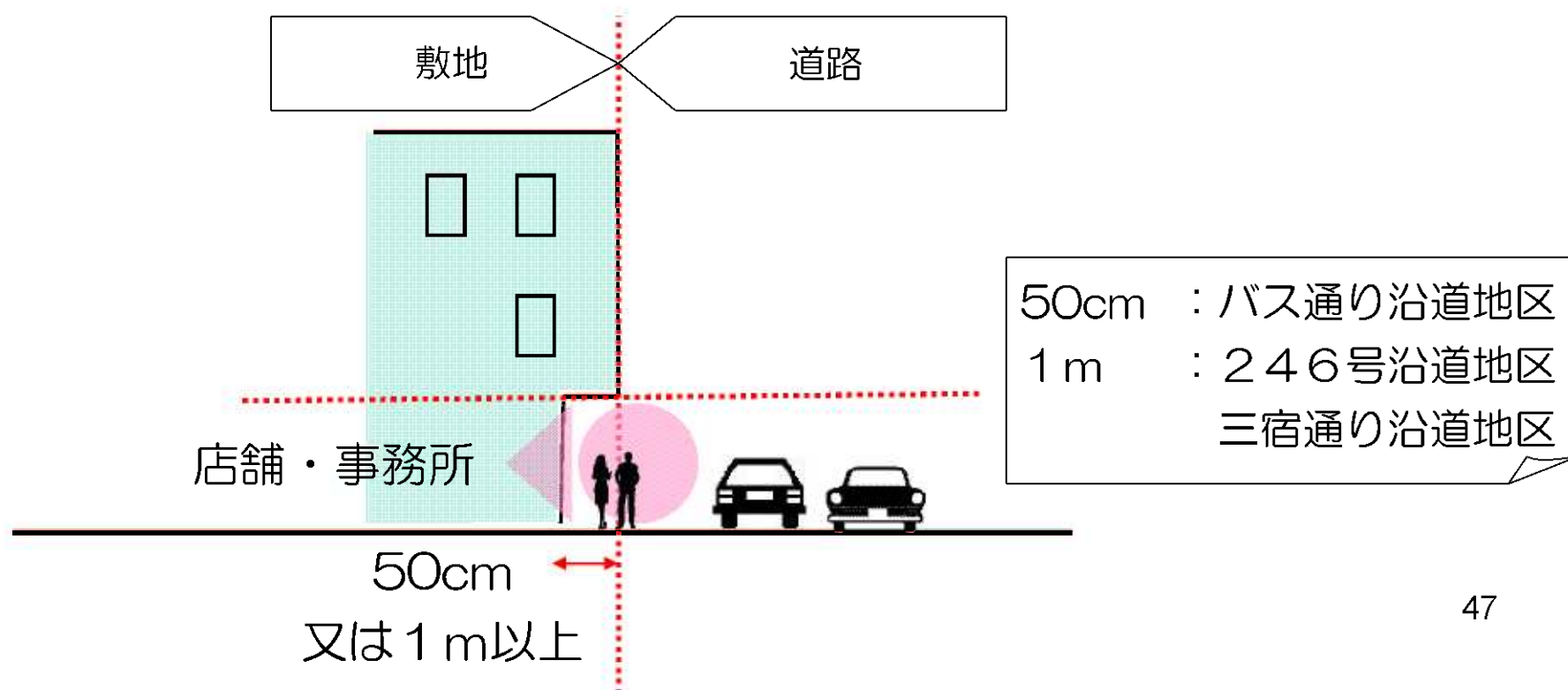


※ただし、住宅・共同住宅などへの
出入り口、自動車車庫等は除きます。

② 壁面位置のルール

【対象】 246号沿道地区・バス通り沿道地区・三宿通り沿道地区

安全で快適な歩行空間等を確保するため、246号・バス通り、及び三宿通りに面する建物の1階部分の壁面は、道路境界線から
50cm又は1m以上離れた位置とします。

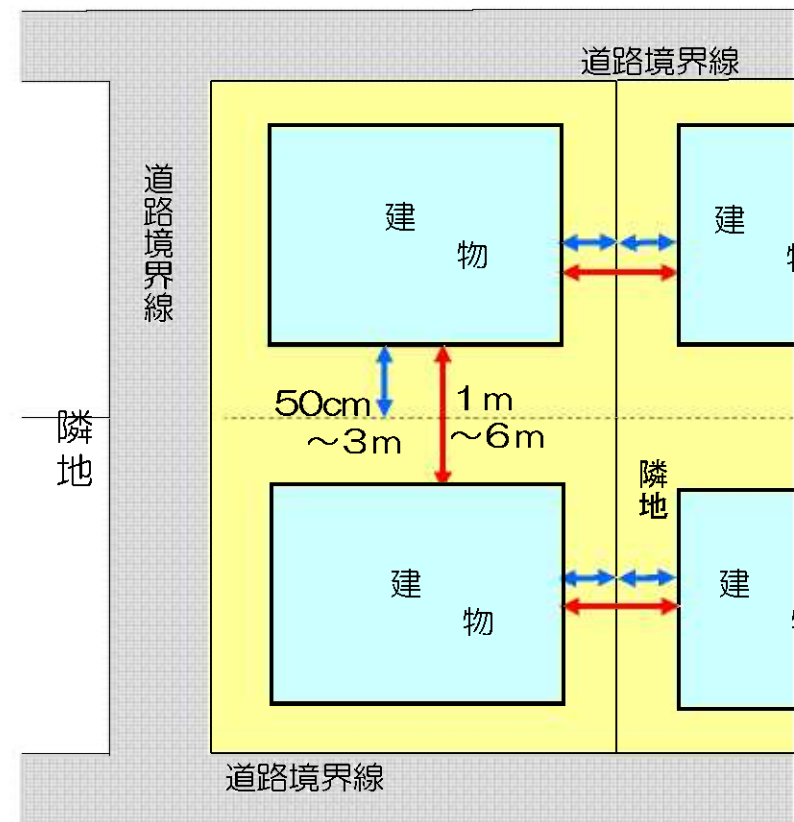


②敷地規模による壁面位置のルール 隣地境界からの壁面後退による効果

●防災性の向上【対象】文教住宅地区

文教住宅地区では、敷地面積に応じて隣地境界線からの壁面後退距離を設定することで、住環境の向上を図ります。

敷地面積	後退幅	(隣棟間隔)
250㎡未満	50cm	(1m)
250～500㎡	75cm	(1.5m)
500～1,000㎡	1.0m	(2.0m)
1,000～2,000㎡	1.5m	(3.0m)
2,000～3,000㎡	2m	(4.0m)
3,000～4,000㎡	2.5m	(5.0m)
4,000㎡以上	3m	(6.0m)



敷地面積の大きさによって、後退幅の距離を設定します。

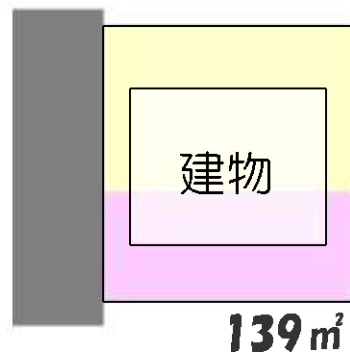
③ 敷地面積の最低限度のルール

【対象】文教住宅地区

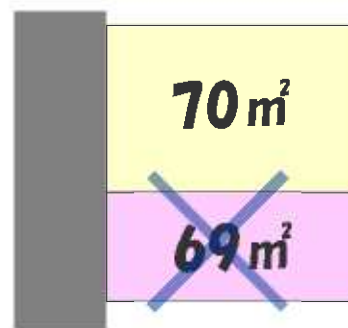
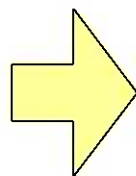
●最小敷地分割の制限

住宅の密集化を防ぎ、良好な住環境を維持していくために、一定の敷地面積の確保が必要となります。

そこで、**新たに敷地を分割する場合は敷地面積を70㎡以上**とします。



現在の建築敷地



分割後の建築敷地

分割後の建築敷地の面積が
70㎡ (ルール以上の面積)

→**建築可能**

69㎡ (ルール未満の面積)

→**建築不可**

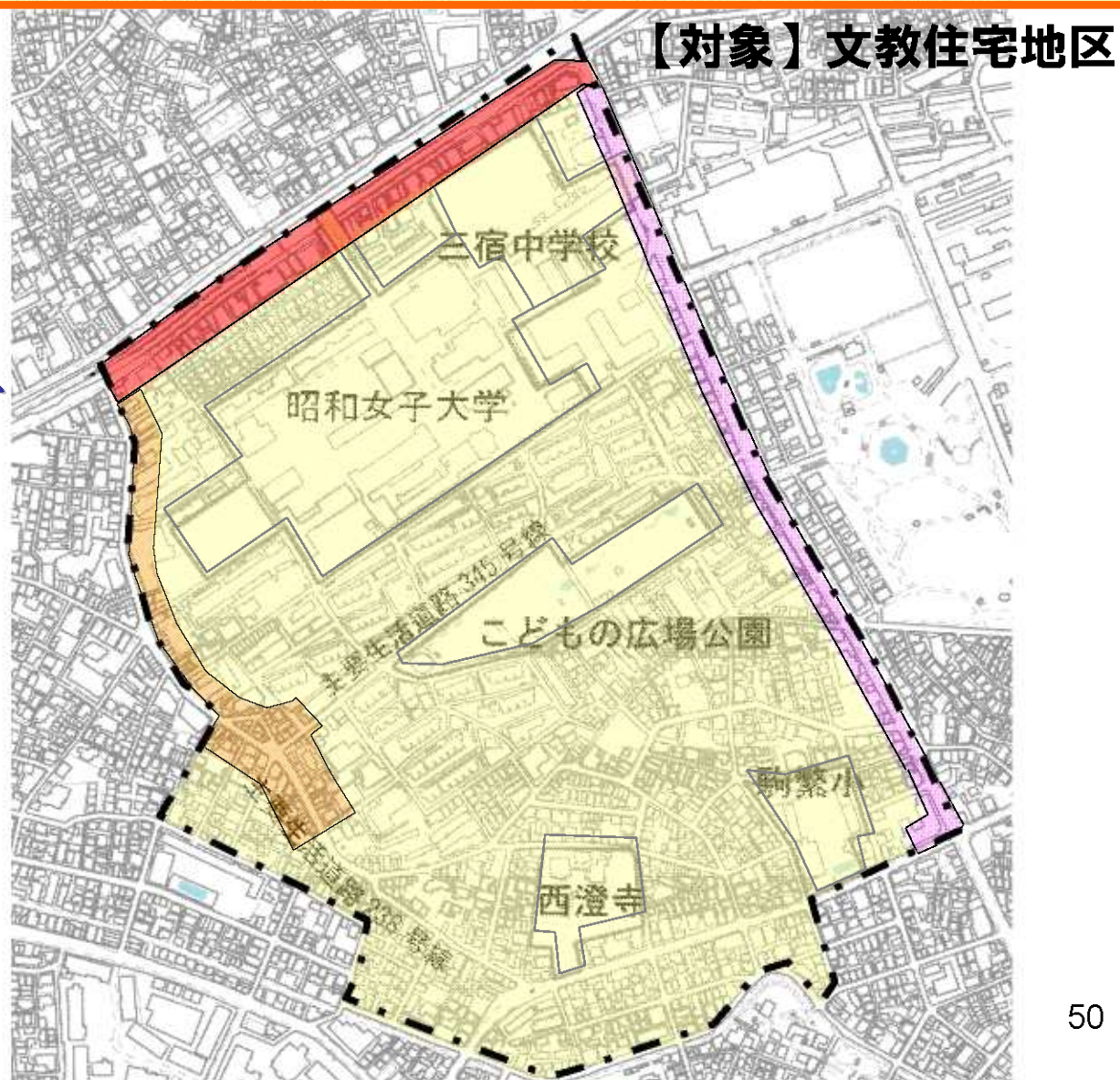
**今ある敷地においては、面積にかかわらず建替えることが可能です。
建築敷地としては分割できませんが、所有権の移動や分筆などは可能です。**

④ 建物高さのルール

●文教住宅地区では、大規模敷地と周辺の低中層住宅地の調和を図るため、

**原則最高
高さ25m**

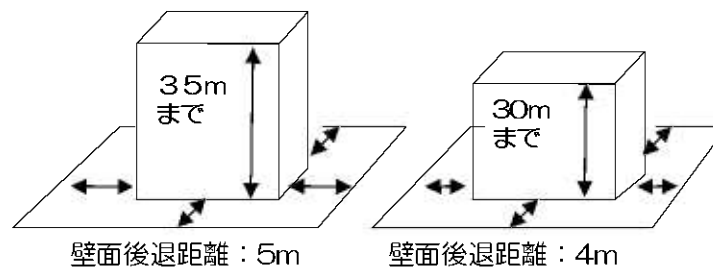
とします。
※緩和措置あり



④ 建物高さのルール(緩和措置の内容)

【対象】文教住宅地区

- 建物の壁面の位置を更に後退させ空間を確保することで、良好な住環境を創出します。
そのため次の条件を満たす場合、建物高さを緩和します。



後退幅

建物の最高高さ

隣地境界及び道路境界から
一律4mの壁面後退を行うこと
により

建物の最高高さを
30mまで緩和します

隣地境界及び道路境界から
一律5mの壁面後退を行うこと
により

建物の最高高さを
35mまで緩和します

⑤ 建物の形態や色彩、意匠の制限

【対象】全地区

●色彩・色調の統一

当地区にふさわしくない建物の外観や看板・広告物を制限
して景観性の向上に努めます。

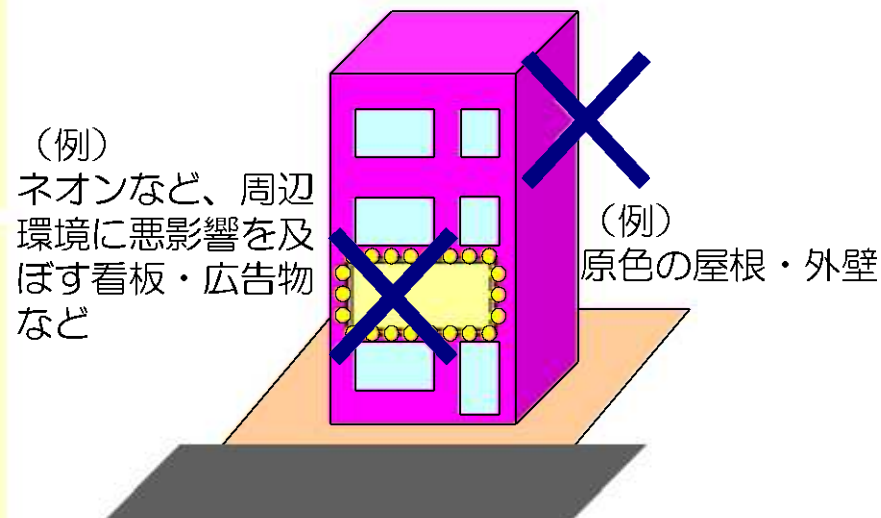
■建物の外観

原色を避け、落ち着いた色彩で、
周辺の環境と調和したものとします。

■看板・広告物

周辺の街並みに配慮したものとし、
ネオンなどで周辺に悪影響を及ぼす
ものは設置できません。

また、腐朽、腐食、破損しやすい
ものは設置できません。



⑥ 垣又はさくの構造の制限

【対象】全地区

震災時のコンクリートブロック塀等の倒壊を防ぐため
コンクリートブロック塀の高さを制限します。

■形態の制限内容

道路や公園などに面してコンクリート
ブロック塀を建てる場合は、

高さ60cm(3段程度)以下

にします。



フェンス前面を緑化スペースとした事例

⑦ 緑化のルール

【対象】三宿通り沿道地区・文教住宅地区

良好な環境を維持し、街のみどりを増やすために

■世田谷区みどりの基本条例に基づき緑化を推進します。

【条例の概要】

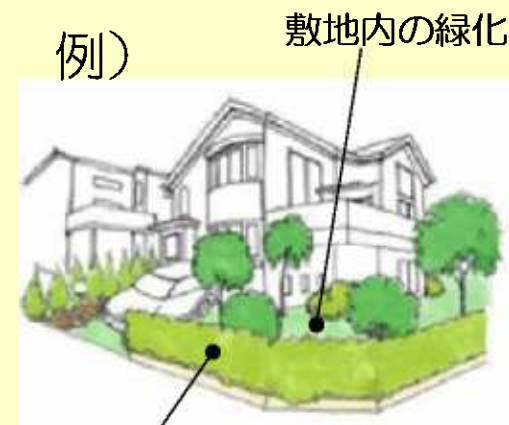
- 区民は、みどり豊かな潤いのある街づくりを行うため、屋上・壁面の緑化や生垣等により、みどりの創出に努めなければならない。
- 面積250㎡以上の敷地では、条例で定めた緑化基準に基づき緑化する。

例)



屋上・壁面の緑化

例)



生垣等による接道部の緑化

■届け出の必要のない敷地面積250㎡以下の敷地について

敷地面積の5%以上の緑化に努めましょう（三宿通り沿道地区・文教住宅地区）

敷地内の道路に接する部分は1/3以上緑化するように努めましょう（文教住宅地区のみ）

街づくりのルール案(地区計画)のイメージ図

■246号号沿道地区

- ・風俗営業・勝ち馬投票所の建築制限
- ・1階店舗・事務所の用途制限
- ・1階の壁面後退

■バス通り地区

- ・風俗営業・勝ち馬投票所の建築制限
- ・1階店舗・事務所の用途制限
- ・1階の壁面後退

■文教住宅地区

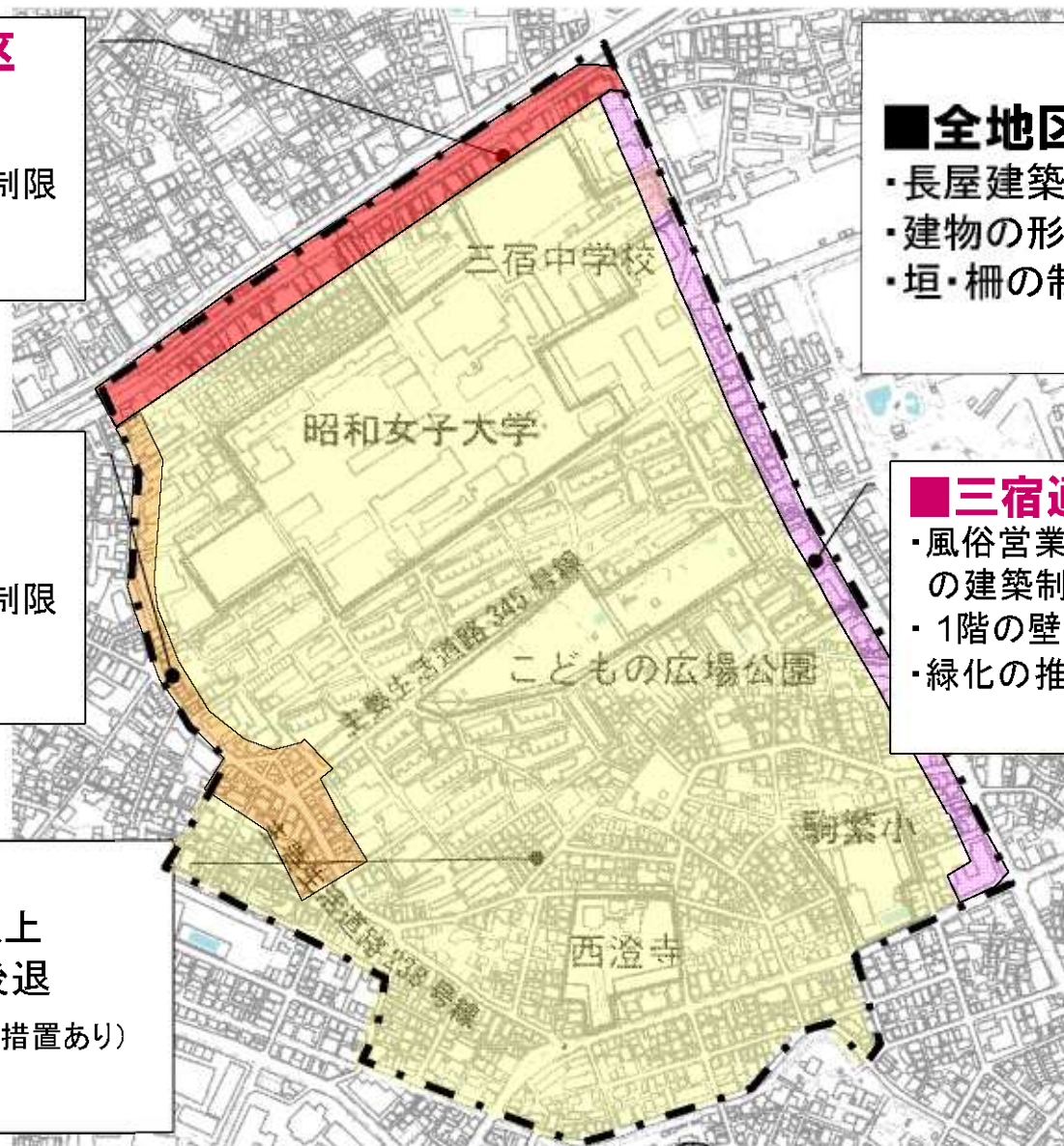
- ・最低敷地面積: 70㎡以上
- ・敷地規模による壁面後退
- ・最高高さ: 25m(※緩和措置あり)
- ・緑化の推進

■全地区

- ・長屋建築の規制
- ・建物の形態・意匠の制限
- ・垣・柵の制限

■三宿通り地区

- ・風俗営業・勝ち馬投票所の建築制限
- ・1階の壁面後退
- ・緑化の推進



新たな防火規制について

1) 制度の概要

- 密集市街地における震災時等の市街地
大火を抑止するために、「燃えにくい
建物」を将来的に、徐々に街に増やし
ていくために、東京都が創設した
東京都建築安全条例に基づく制度

《建てられる建物》

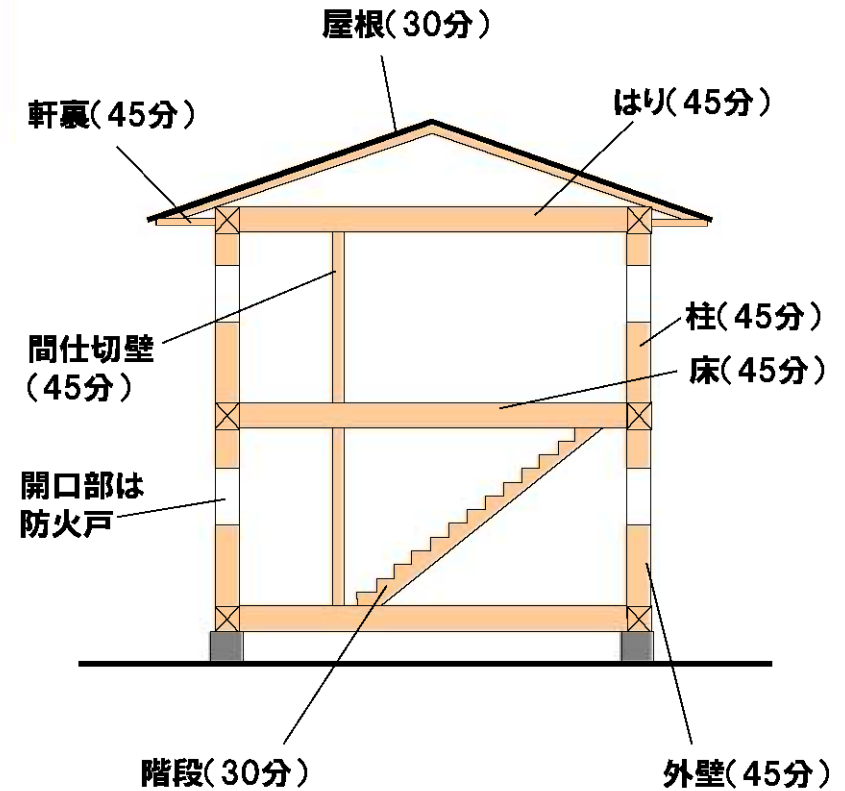
原則として

- ・ **耐火建築物**
- ・ **準耐火建築物**

(参考) 建築物の構造について

準耐火建築物は、30分から45分間燃えない構造

部位		階数		防火構造	準耐火構造	耐火構造		
		1階	2階以上	1階	2階以上	1階	2階以上	
耐力壁	間仕切壁	-	-	-	45分間	1時間	2時間	2時間
	外壁	(30分間)	-	-				
	柱	-	-	-				
	床	-	-	-				
	はり	-	-	-				
屋根	-	-	-	-	30分間	30分間	30分間	
階段	-	-	-					



木造の準耐火建築物の例

災害に強いまちに！

(参考) 「燃えにくい」建物とは

① 防火構造の建物

- ・ 木造モルタルの建物など

「燃えにくい建物」

② 準耐火建築物

- ・ 鉄骨造・木造3階建て等

※準耐火建築物として一定基準を満たせば、**木造を建てることも可能**です。

③ 耐火建築物

- ・ 鉄筋コンクリート造など

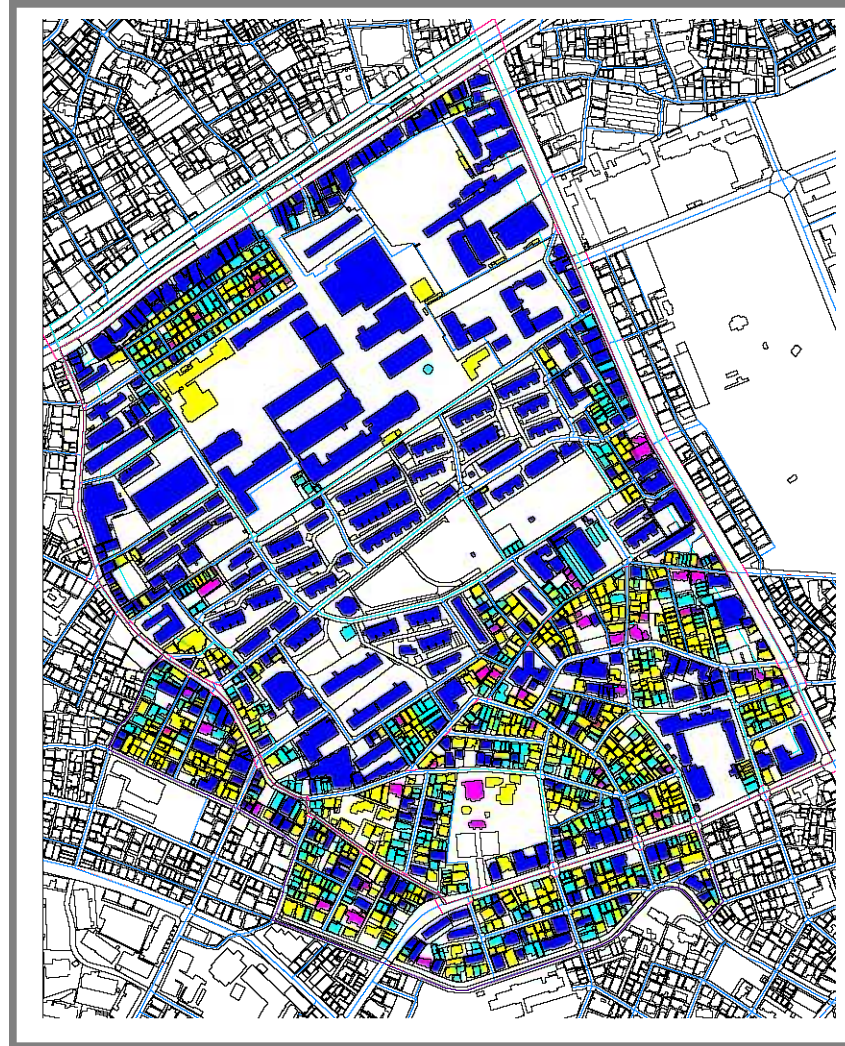
火災への強さ

強

準耐火建築物の例



戸建て住宅では
木造・防火造が
多い・・・



H23 建物構造現況

世田谷区全域				
■	耐火構造	374	27.0%	15.6%
■	準耐火構造	347	25.1%	23.0%
■	防火構造	613	44.3%	56.1%
■	木造	49	3.6%	5.3%
	棟1383		100%	100%

建物構造現況図

- ・ 地区北側は中高層建物、集合住宅が多い・・・耐火造・準耐火造（燃えにくい構造）が多い。
- ・ 地区南側は戸建て住宅が多い・・・木造・防火造が多い。

— 新たな防火規制の指定区域案 —

2) 規制内容

 防火地域

(国道246号から幅20mの区域)

⇒ 現制限のまま



[階数]	
4階以上	耐火建築物
3階	
2階	
地上1階	
[床面積]	
	100 m ²

— 新たな防火規制の指定区域案 —

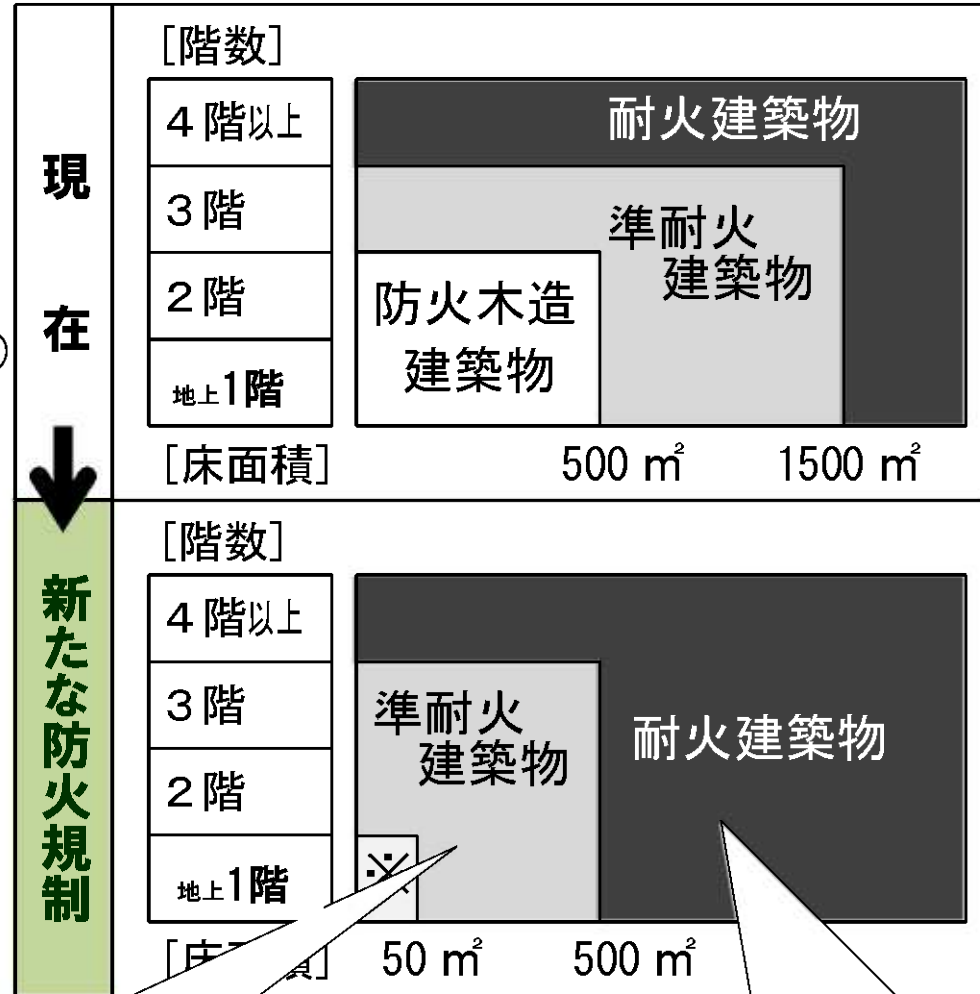
2) 規制内容

 準防火地域

(国道246号から幅20mの区域以外の全域)

⇒ 耐火性能の
向上

※床面積50㎡以内の平屋建の附属建築物は、防火木造建築物とすることができます



防火木造建築物による建替えは、制限されます。

耐火建築物としなければならない範囲が広がります。

2) 規制内容

規制の適用は
将来、建替えや
新築を行う時。
(現在の建物には適用されません。)

(3) 今後の予定

平成25年度以降の予定

街づくりのルール(地区計画等)の決定手続き

今後の流れ

地区計画勉強会

地区計画たたき台案
説明会

地区計画素案
説明会

地区計画原案
説明会

都市計画法第16条
原案の公告・縦覧

都市計画法第17条
案の公告・縦覧

地区計画決定・告示

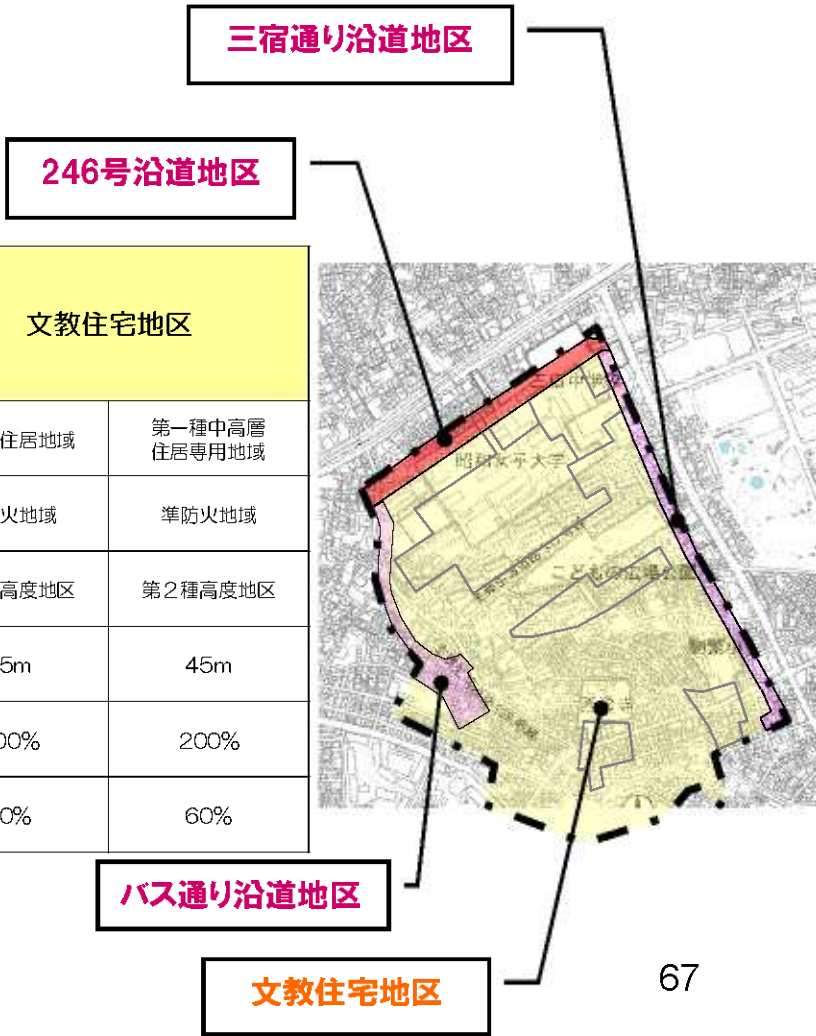
新たな防火規制
区域指定
任意縦覧

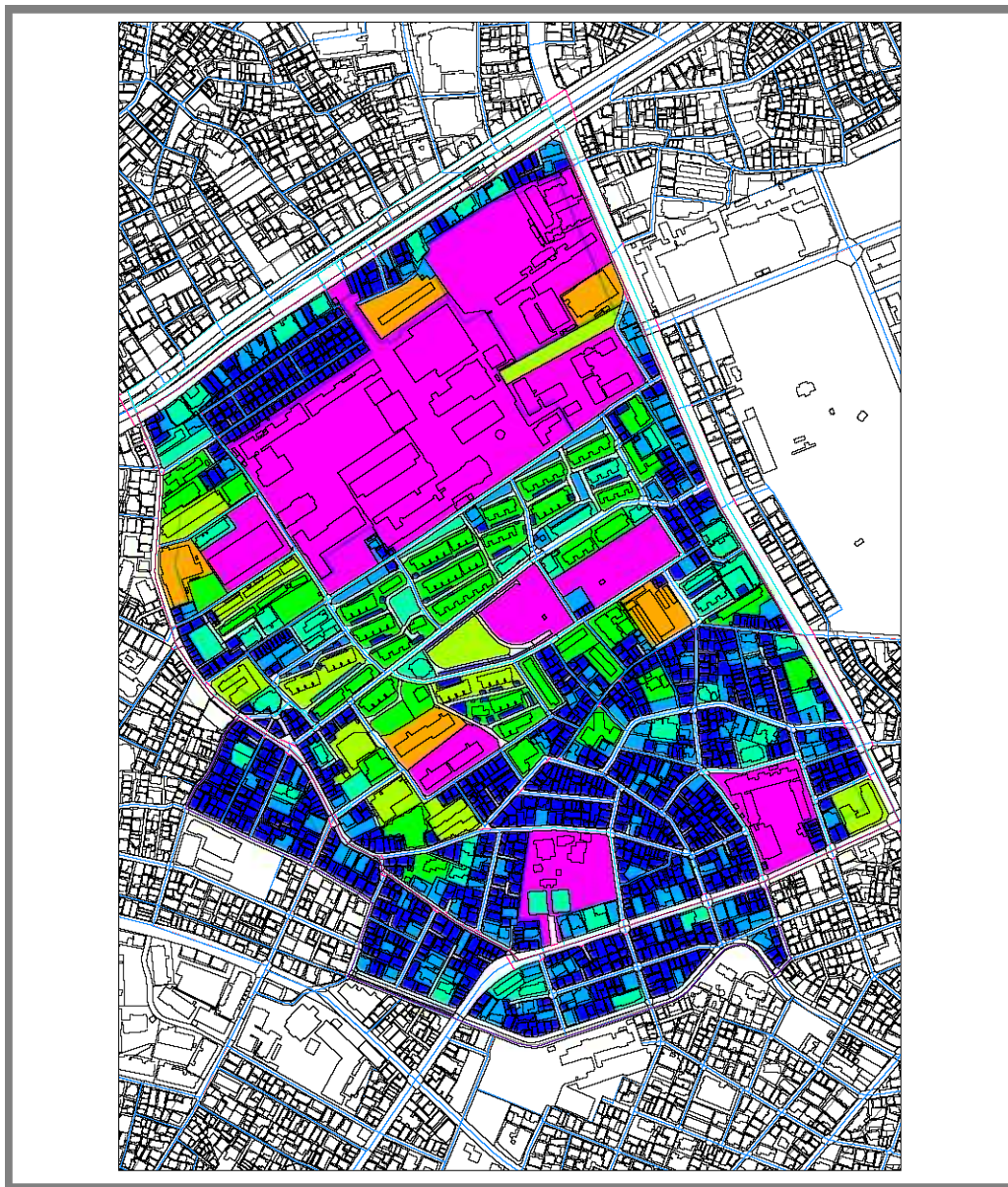
新たな防火規制
の告示・施行

当地区の都市計画概要

既定の都市計画の概要(現在あるルール)

	246号沿道地区	バス通り沿道地区	三宿通り沿道地区		文教住宅地区	
用途地域	商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域
防火地域	防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域
高度地区	—	第3種高度地区	第3種高度地区	第3種高度地区	第2種高度地区	第2種高度地区
高さの最高限度	—	—	—	45m	45m	45m
容積率	500%	300%	300%	300%	200%	200%
建ぺい率	80%	80%	80%	60%	60%	60%





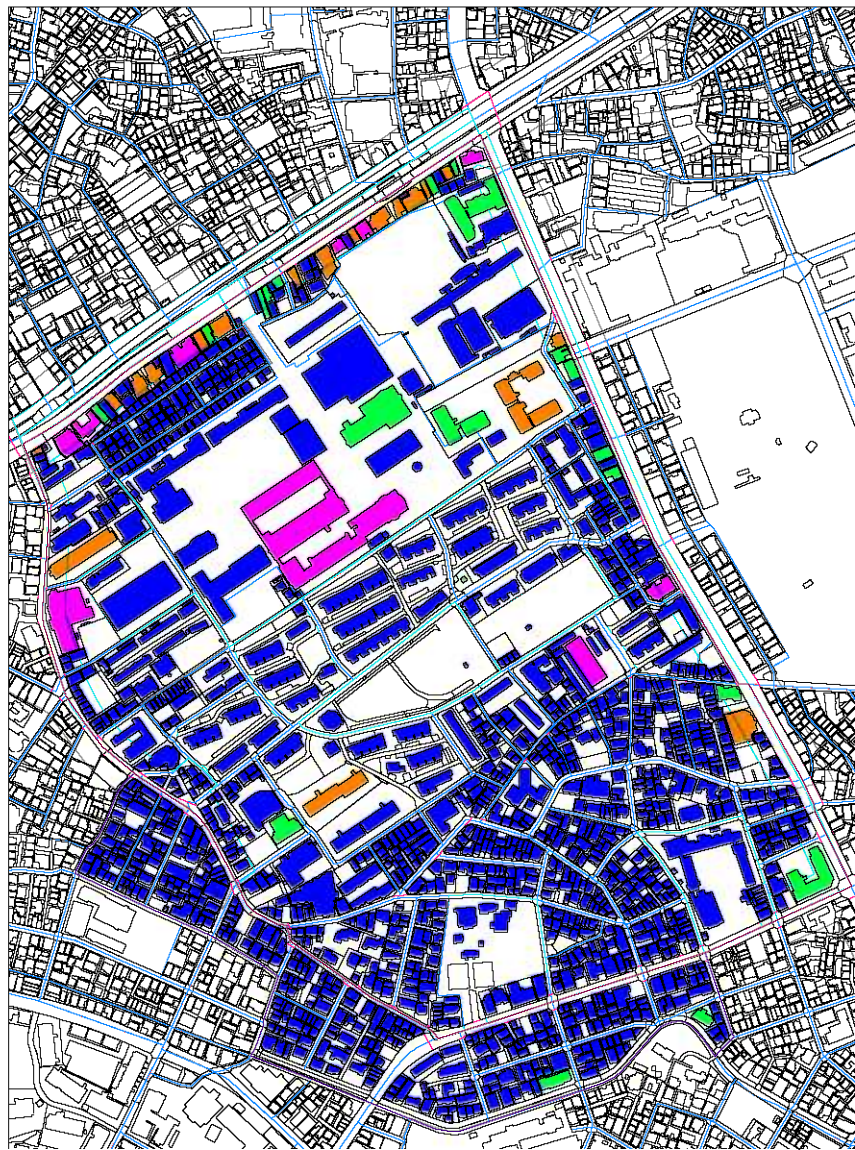
敷地面積規模別 ランク

■	∨		250㎡ 未満	1153
■	∨	250㎡ 以上	500㎡ 未満	139
■	∨	500㎡ 以上	1000㎡ 未満	52
■	∨	1000㎡ 以上	2000㎡ 未満	40
■	∨	2000㎡ 以上	3000㎡ 未満	12
■	∨	3000㎡ 以上	4000㎡ 未満	4
■	∨	4000㎡ 以上		10

1410敷地

敷地規模別現況図

平成23年 建物高さ現況図 (25m以上)



最高高さ

■	∨	25m 未満	1333棟
■	∨	25m 以上 30m 未満	20棟
■	∨	30m 以上 35m 未満	20棟
■	∨	35m 以上	10棟
			1383棟

建物階数現況図