

# 第2回意見交換会の内容

平成26年12月5日(金)夜  
三宿地区会館にて開催  
参加者10名



玉川まちづくりハウス 運営委員

## ●小西玲子さんによる講演と皆さまとの意見交換

### 講演内容①:自分たちのことは自分たちで

バブル崩壊後の約20年前に玉川田園調布の街並みがミニ開発等で変化していくことに住民自らが危機感を抱き、「まちづくり協議会」を設立し、地域独自の建築ルール(地区計画とまちづくり協定)を策定しました。

### 講演内容②:住民による事前の建築協議

平成12年の地区計画施行後、2014年末までに約120棟が建て替えられました。ミニ開発で7棟建てる計画を6棟に変更してもらったり、空調室外機の置き場を変更してもらったり、地域独自のルールによる成果が出ていると思います。



### 街づくりのルールなどの検討プロセスに関する主な意見

・玉川田園調布一・二丁目地区にはどのような優れたリーダーがいたのか。建築に詳しい人がいないと玉川田園調布一・二丁目地区のような取り組みはできないと思う。

(小西講師)⇒玉川田園調布住環境協議会は、都市計画コンサルタント、ミニ開発の現状を見て隣り合う大田区田園調布のように対策を取らなくてはと考えた町会長、住民のコンセンサスを取ることが何より重要と考えていらした初代玉川田園調布会長、などが尽力して地域に呼びかけて設立されました。集まった方には建築に詳しい人もいて、世話役になっていたいただきました。当初から町会と連携しての活動でした。

### 補助26号線整備に伴った街づくりに関する主な意見

・街づくりの一環として補助26号線整備について都に要望したい。また、「補助26号線の最適な環境整備」を街づくりのルールに入れてほしい。  
・区から都に補助26号線整備についてお願いする流れをどのようにすればつくれるのか。

(小西講師)⇒住民が連携して都にお願いすること、個人の意見ではなく、客観性のある地元団体からの意見とすることが大切だと思います。

## 街づくりのルールの検討を引き続き進めていきます!

第2回意見交換会では、区より街づくりのルールの検討の流れとして、区からのたたき台をもとに皆さまの意見を聞きながら進めて行くことを確認しました。

### ◆街づくりのルールの検討の流れのイメージ

#### 「勉強会」「意見交換会」など(区が呼びかけ)

- ・街の課題、街づくりの手法や事例などの学習
- ・この街のルールなどについて参加者等で意見交換
- ・街づくり通信で報告/意見募集

#### 街づくりのルールの検討(住民⇄区)

- ・アンケート調査、意見交換を踏まえて検討

#### 区から計画のたたき台を提示

- ・街づくり通信で報告/意見募集、意見交換を踏まえて検討

#### 「地区街づくり計画・地区計画」策定

#### 計画等の説明会/意見募集

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。

### ■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・青木・内田・島津)

～世田谷区からのお知らせ～

池尻四丁目(8~39番)・三宿二丁目

◆平成27年2月号◆



# 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、災害に強い街づくりの取り組みを進めています。今年度は、「地区街づくり計画」等の検討に向けて、当地区の街づくりの将来像やルールについての意見交換会等を開催しています。

第2回意見交換会では、玉川まちづくりハウス運営委員の小西玲子さんより「玉川田園調布住環境協議会の14年」と題し、街づくりのルールなどについての講演を行っていただき、活発な意見交換を行いました。この度、第3回意見交換会を以下のとおり開催します。是非ご参加ください。

## 第3回意見交換会のお知らせ

【日時】

2月20日(金) 午後7時~8時30分

(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】

- 学校親子アンケート結果の紹介
- この街の“街づくりの目標と方針”  
～学校親子アンケート結果を踏まえて～
- “街づくりのルール”たたき台

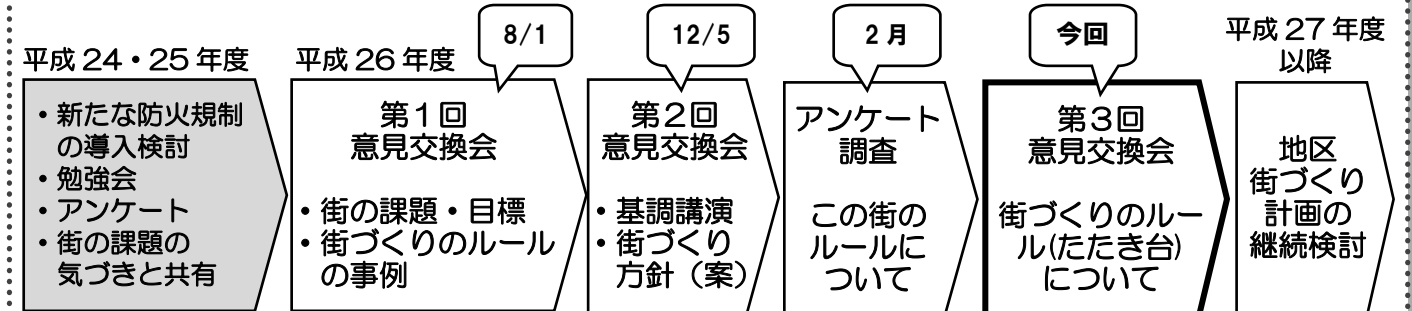


□: 災害に強い街づくりに取り組む区域  
(池尻四丁目8~39番、三宿二丁目)

## “防災食品の試食”も予定しています!

防災グッズの  
展示も  
あります!!

## 「災害に強い街づくり」の検討の予定



アンケート調査へのご協力をお願いいたします

# 当地区で導入が考えられる9つの“街づくりのルール”

たたき台

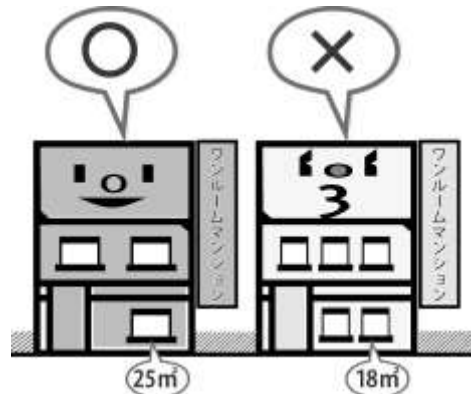
街づくりのルールとは、「街づくりの目標と方針」を実現していくための「建築の際のルール」や「道路、公園などの基盤整備の位置づけ」となります。

当地区では、これまでの勉強会（平成25年度に街の課題について気づきと共有をテーマに講師を招いて4回開催）や意見交換会（平成26年度に2回開催）を踏まえ、9つの街づくりのルール（たたき台）が考えられます。



池尻三宿地区キャラクターみいけ

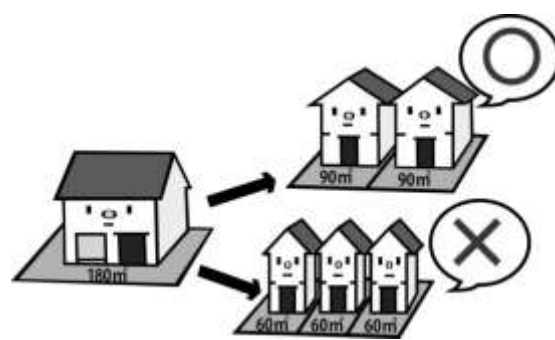
## ①建物用途の制限



地区にふさわしくない用途の建物の建築を制限することができます。

例えば、良好な住環境の維持、形成に向けて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（例、25㎡以上）を決める場合もあります。

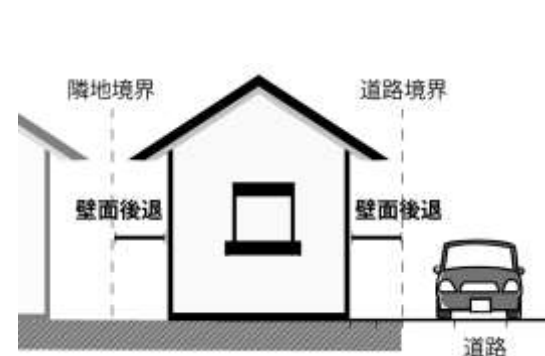
## ②敷地規模の最低限度



敷地の細分化を防ぐことができます。

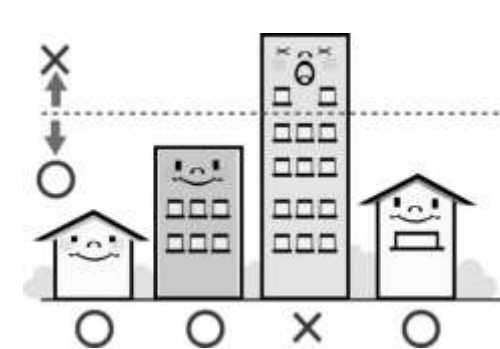
例えば最低限度を70㎡とした場合、180㎡の土地は、2分割はできますが、3分割はできなくなります。なお、現在の敷地が最低限度未満であっても、分割をしなければ、建替え等は可能となります。

## ③壁面の位置の制限



隣地境界や道路境界から建物の壁面を後退することにより、良好な住環境の形成に寄与する空間（日照・採光・通風を確保）、及び災害時における人や車両の通行に役立つ空間を確保することができます。

## ④建物高さの最高限度



建物の高さを地区にふさわしい高さに制限することができます。

住宅地などでは最高限度を定める場合が多いですが、商業地などでは、街並みを揃えるために、最低限度を決める場合もあります。

## ⑤塀の種類や高さの制限



緑豊かな街並みの形成のために、生け垣やネットフェンスとしたり、開放的な街並みをつくるために塀の高さや種類を決めたりすることができます。

また、震災時の安全性を確保するためにブロック塀の高さを抑えることもできます。

## ⑥敷地内の緑化の割合



緑豊かな街並み形成のために、敷地の中の植栽部分の割合を定めることができます。



## ⑦建物構造の制限



当地区の大半は、平成23年度と平成25年度に「新たな防火規制」の区域指定がされ、火災に強い建物構造とするための制限があります。

そこで、上記規制がかかっていない区域においても「新たな防火規制」と同等の建物構造の制限をかけることができます。

## ⑧狭あい道路の整備促進



消防車などの緊急車両が通行しやすい道路、被災時の避難として有効な道路となるよう、狭あい道路の整備を促進することができます。

## ⑨コミュニティ防災活動拠点の整備



密集市街地での防災性向上を図るため、公園・ポケット広場の整備を位置づけることができます。

また、緑道と公園・ポケット広場、及び道路とのネットワーク化を図るなど、防災施設として位置づけることができます。

平成 25 年度に開催した「勉強会・アンケート」や今年度開催している「意見交換会」でのご意見等を踏まえ、当地区の「街づくりの目標」と「街づくりの方針」のたたき台を作成しました。



池尻三宿地区キャラクターみいけ

たたき台

街づくりの目標

「安全で緑豊かな、人と環境に優しい街」を目指します

街づくりの方針

- 建物・道路の防災性の向上や広域避難場所周辺の不燃化を図ることで、災害に強い街をつくります
- 日常も非常時も安心して道路を通行できる、バリアフリーの街をつくります
- 子どもや高齢者を含めた、多様な世代の人々が暮らしやすい街をつくります
- 住宅地として魅力的な街並みにするために、緑豊かで環境に優しい街をつくります
- 非常時に互いに助け合えるように、日頃から豊かなコミュニティのある街をつくります

アンケート調査の返送のお願い

【締切】2月23日(月)

【返送方法】

(切り取り線)でハガキを切り取り、以下のいずれかの方法でお送りください。

- ① 郵便ポストへ投函(切手不要)
- ② FAX(03-5432-3055)
- ③ 街づくり課窓口へ持参(平日8:30から17:00まで)

アンケート調査以外においても  
当地区における  
街づくりの取組みについて  
ご意見があればいつでも  
お寄せください。

※連絡先はP4参照



池尻三宿地区キャラクターみいけ



(切り取り線)  
post card

1 5 4 - 8 7 6 6

0 2 3



料金受取人払郵便

世田谷郵便局承認

5023

差出有効期限  
平成 27 年 3 月  
31 日まで  
(切手不要)

世田谷区  
世田谷総合支所  
街づくり課 行

東京都世田谷区  
世田谷 4-22-33

(切り取り線)



よろしければご記入をお願いします。

ご住所: \_\_\_\_\_ 丁目 番 号

お名前: \_\_\_\_\_

# 「地区街づくり計画の検討へ向けた」アンケート調査票

以下の設問について、ハガキの【回答欄】にご記入の上、切り取ってご返送ください。

**【設問1】 紙面をご覧になった上で、「街づくりの目標」「街づくりの方針」（たたき台）についてご意見があればご記入ください。（P5 参照）**

**【設問2】 紙面をご覧になった上で、普段の生活や災害時において以下の街づくりのルールは必要だと思いますか？（P2～3 参照）**

項目
①建物用途の制限
②敷地規模の最低限度
③壁面の位置の制限
④建物高さの最高限度
⑤塀の種類や高さの制限
⑥敷地内の緑化の割合
⑦建物構造の制限
⑧狭あい道路の整備促進
⑨コミュニティ防災活動拠点の整備



必要／やや必要／やや不要／不要の4つの中から1つを選んでアンケート調査票【回答欄】に○印をご記入ください。

## アンケート調査票 【回答欄】

設問1				
	必要	やや必要	やや不要	不要
設問2	①			
	②			
	③			
	④			
	⑤			
	⑥			
	⑦			
	⑧			
	⑨			
設問3				
設問4				

世田谷区では、「災害に強い街づくり」として、この街の防災性の向上と環境改善のための「街づくりのルール」に関する意見交換会は、引き続き皆さまと一緒に検討していくことを考えております。

### 【設問3】

街づくりのルールの検討の進め方についてご意見がありましたらご記入ください。（P4 参照）

### 【設問4】

設問1、2、3の他にご意見がありましたらご記入ください。