

(仮称)昭和女子大学・都営下馬アパート周辺地区
街づくり勉強会

【日時】平成26年3月1日(土)10:00～11:30
【主催】世田谷区世田谷総合支所街づくり課

次 第

- 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 講演
「持続的なまちづくりのためのルールとは？」
講師：阿部 俊彦 氏
(早稲田大学都市・地域研究所 客員主任研究員)
- 4 質疑応答・意見交換
- 5 今後のスケジュールについて
- 6 閉会

会場内での注意事項

1. 飲食又は喫煙はご遠慮ください。
2. 写真撮影、録音や録画は、ご遠慮ください。
3. 携帯電話はマナーモードにして通話をご遠慮ください。
また、パソコンなどのご使用はご遠慮ください。
4. その他、ピラマキや進行の妨げとなる行為はできません。

街づくり勉強会を開催します！

(仮称)昭和女子大学・都営下馬アパート周辺地区の街づくりにつきましては、前号の街づくりニュース（第5号）でお伝えの通り、昨年12月に街づくり検討区域を拡大しました。

これを契機に、「街づくり」について地区のみなさまにより一層ご理解いただけるよう、下記のとおり「街づくり勉強会」を開催します。

この勉強会では、住民参加の街づくりに携わる専門家を講師に招き、街づくりの具体的な取り組みの紹介と、街づくりが街に与える効果などについて、わかりやすくお話しいただく予定です。

是非お誘い合わせの上、ご参加下さい。

★「街づくり勉強会」のご案内★



〔日時〕平成26年 3月1日（土）
午前10時～11時30分（予定）

〔会場〕都営下馬アパート第一集会所
（下馬2-31-5）

〔内容〕・講演
「持続的なまちづくりのためのルールとは？」
講師：阿部 俊彦 氏
（早稲田大学都市・地域研究所 客員主任研究員）

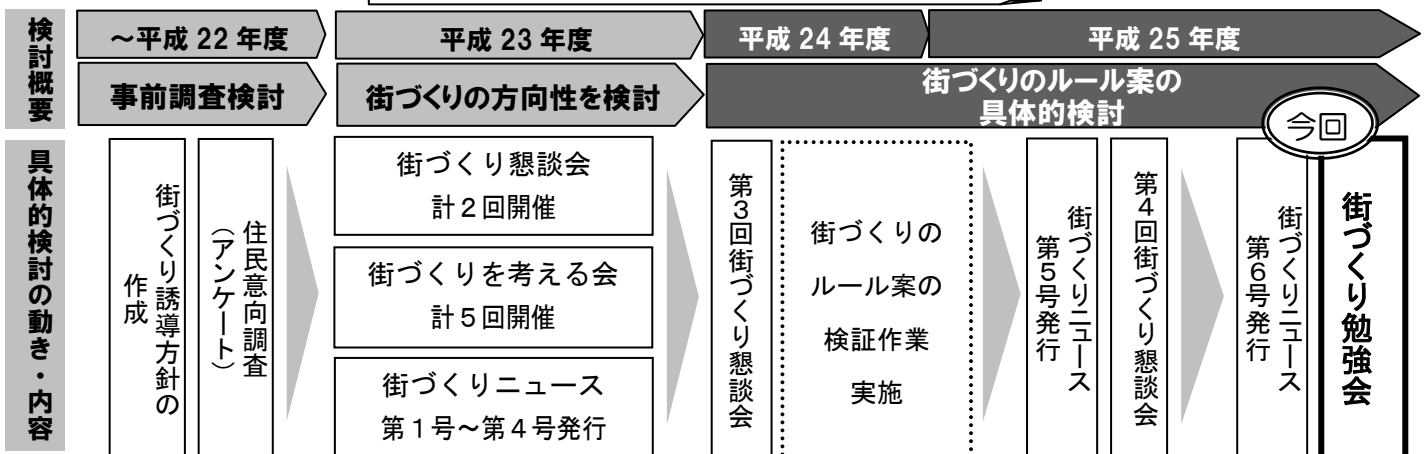
・質疑応答、他



講師紹介

新宿区や中野区の防災街づくりに住民側のアドバイザーとして関わり、最近では、東日本大震災の被災地である宮城県気仙沼市で、住民参加による復興の街づくりを進めておられます。

● これまでの検討経緯 ●



第4回街づくり懇談会を開催しました。

平成25年12月13日（金）と14日（土）、都営下馬アパート第一集会所において、「第4回街づくり懇談会」を開催しました。懇談会ではこれまでの検討経過報告と、「地区計画」「新たな防火規制」の制度を活用した街づくりのルール案を提案し、ご質問、ご意見をいただきました。

提案した主な街づくりのルール案については、12月に配布の「街づくりニュース」第5号をご覧ください。

ご質問・ご意見など【要旨】

【Q. ご質問・ご意見 A. 区回答】

1日目：12月13日（金）午後7時～〔会場〕都営下馬アパート第一集会所〔出席者〕14名

●街づくりルール検討にかかる時間について

Q. 前の懇談会以後、時間がかかり過ぎている。新しい都営住宅が建ってから、高さ制限などを提案しても遅いのではないか。

A. 街づくりのルールを決めることで、現在地区内にある建物が建替え時などに大きな不利益を生じないかなど、ルールづくりは慎重に行う必要があると考えているため、その検討や検証などに時間をかけた。

●最低敷地面積の制限について

Q. この案では70㎡未満の敷地には建物が建てられなくなるとのことだが、最近の一戸建てをみると敷地は狭いが悪い印象はない。建物が更新され安全な建物になるが、なぜ規制するのか。

A. 地区計画の施行時に70㎡未満の敷地は、これまで通り建替えなど可能である。これは敷地を分ける場合のルールであり、敷地が狭くなることで余裕が少なくなり、周囲に圧迫感を生じるなど住環境への影響があることから、ある程度まとまった敷地面積が必要と考えている。

●隣地からの壁面後退について

Q. 現在所有している敷地の形は間口が狭いため、建物を建替えるにあたり隣地境界線から壁面を50cm空けた場合、建物として非常に使いにくいものになってしまう。

A. 地区内の狭い敷地を例に、この壁面後退を適用した場合のシミュレーションを行っている。いずれにせよ、法的な建ぺい率の制限により敷地のどこかを空けなければならないため、影響は少ないと考えている。しかし、これにより建物の使い勝手などに大きく影響するのであれば、緩和措置を検討する。

2日目：12月14日（土）午前10時～〔会場〕都営下馬アパート第一集会所〔出席者〕11名

●道路からの壁面後退・1階の店舗の誘導（246号沿道・バス通り沿道地区）について

Q. 1階部分を道路から下げることや、店舗などとするについて、今ある建物はそのままでよいのか。

A. 地区計画が施行された後、建替え時にこれらのルールが適用されるため、現在の建物をすぐ建替えたり、改装するなどの必要はない。ただし、沿道に歩行空間ができるまでには時間がかかる。

●隣地からの壁面後退の距離について

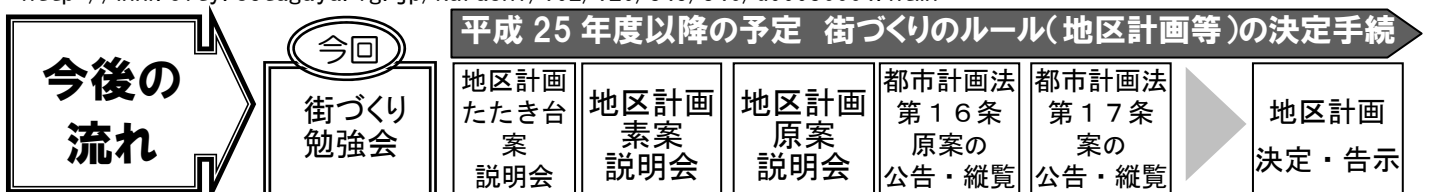
Q. 案では敷地面積に応じ壁面後退距離を多段階に区切っているが、隣接する旭小学校周辺地区では敷地500平方メートル未満は一律50センチである。ルールを合わせたほうが公平ではないか。

A. この地区内には一戸建て住宅の他、都営住宅、公務員宿舍跡地など、多様な規模の建物や敷地があることから、きめ細かいルールづくりが必要と考えている。このため、敷地面積に応じ壁面後退距離を多段階に定めるルールを提案した。



当日の会場の様子（2日目）

○ これまでの懇談会資料は、世田谷区のホームページで公開しています。 **街づくり懇談会 下馬** 検索
<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/346/d00036664.html>



ご意見
お問い合わせは
こちらまで

世田谷区世田谷総合支所街づくり課 担当：鈴木 すすき、岩本 いわた、伊藤 いとう
 〒154-8504 世田谷区世田谷4-22-33
 TEL：(03) 5432-2872 FAX：(03) 5432-3055

持続的なまちづくりのためのルールとは？

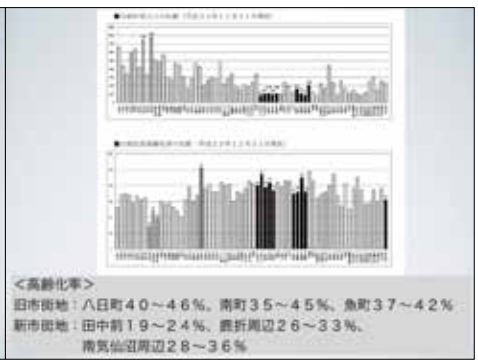
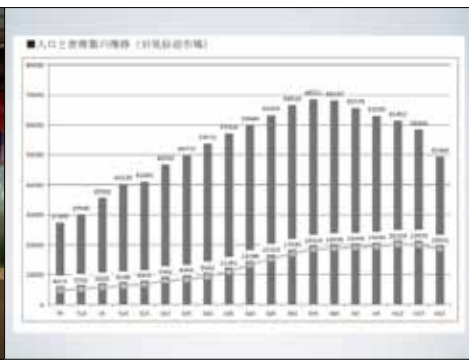
(仮称) 昭和女子大学・都営下馬アパート周辺地区 勉強会

2014.3.1

阿部俊彦 (早稲田大学 都市・地域研究所)

気仙沼市の東日本大震災における被害状況

- ・人口 平成23年2月末
74,247人
平成25年3月末
約69,000人（実質65,000人程度）
- ・死者数1028名、行方不明者367名
- ・全壊8522棟、半壊2436棟、一部損壊3633棟
- ・非住家被害10,502棟（県内最大、石巻は7,300棟）
- ・仮設住宅建設戸数 3,451戸
- ・災害公営住宅 2000戸整備予定（仮申込み 2200世帯）



②希望居住地アンケート結果

出典：気仙沼市コンペ要項より

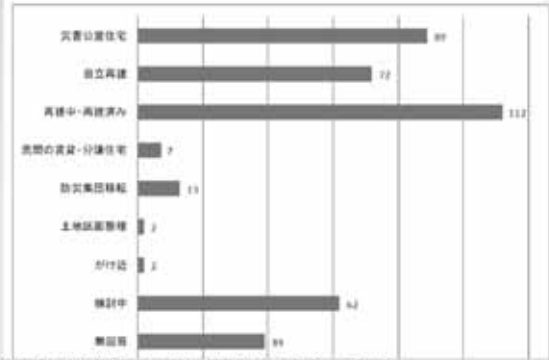
図 希望居住地(魚町・南町地区)

・平成23年7月に実施した被災者対象の「今後の住まいに関する住民意見調査」より



- 今まで住んでいた場所(敷地)
- 住み慣れた地区
- 買物等の便利な市街地
- 自然が豊かな場所
- 自動車での移動に便利な市街地郊外部
- 市内であればどこでも良い
- その他

内湾地区 住宅再建意向アンケート (2012.12) ※回答 398世帯



- ・半分は「再建済みまたは再建の目処が立っている」
- ・残り1/4が災害公営住宅へ入居希望、1/4が未だ検討中で判断ができない。
- ・移転者も多いので、もともとの地域コミュニティに戻すことは難しい



前回までのおさらい(8/26,9/7)

気仙沼 八日町復興まちづくり 旗さしワークショップの結果

※第2回勉強会(8/26)及び八日町女性部会(9/7)での意見をまとめたものです。

● 商店街の賑わいに関する意見

- 歩いて買い物の出来る商店街にする
- 歴史的な建物を残しながら、統一感のあるまちなみにする
- 歴史的なお店や文化財を列し、再建する建物は景観を統一し、同時に看板等のシンボルを揃えて一体感を出してはどうか?
- 観光客にまちなかを歩いてもらう
- 商店街やまちを散策するための観光プランやマップ作りなどを行なってはどうか?
- 食べ歩きや休憩のできるお店を共同でやる
- 駅前立ち寄れる飲み屋や食べ物屋が土日だけでもあるといいな
- 高齢者が利用出来る様なお店をつくる
- 今後高齢者も増えて来るので、そういう入居の出来る様なお店があると良いな

● 防潮堤や嵩上げに関する意見

- 危険区域に指定された場合、1階に住めなくなると、高齢者は困る
- 1階に住まえる土地にするために嵩上げすると、色々問題がある
- 嵩上げすると時間が掛かる
- 八日町の方に水が流れてくる心配がある
- 防潮堤があると排水が出来なくなるので、今回よりも復旧に時間が掛かってしまうのではないかと
- 八日町は海に面していないが、決して防潮堤を容認しているわけではない。(海の見える内湾の景観は大切にすべきだ)

避難ビルとして活用する

- 避難ビルとして活用する
- 上下から出入りが可能
- 避難ビルとして活用する
- 地所の建物だと入りにくいので、内階段があるのでは?
- 避難ビルとして活用する
- 1階が共同店舗、2階や3階がマンションの復興住宅をつくり、内湾で安心して暮らせる住宅をつくりたい。高齢者とその家族も一緒に公園やお茶を飲めるような交流スペースもあればよい
- 避難ビルとして活用する
- まちなか復興住宅を検討する
- 1階が共同店舗、2階や3階がマンションの復興住宅をつくり、内湾で安心して暮らせる住宅をつくりたい。高齢者とその家族も一緒に公園やお茶を飲めるような交流スペースもあればよい
- 避難ビルとして活用する
- まちなかの建物を活用する
- 1階が共同店舗、2階や3階がマンションの復興住宅をつくり、内湾で安心して暮らせる住宅をつくりたい。高齢者とその家族も一緒に公園やお茶を飲めるような交流スペースもあればよい

避難ルート

- 避難ルート
- 沿岸に避難ビルを設ける
- すぐに山へ逃げられない人もいるので、沿岸にも避難ビルが必要ではないか?
- 避難ブリッジを設ける
- 施設代病院のように高台に避難するために、山脚にある既存の建物に避難ブリッジを設けてはどうか?
- 緊急時にも使える街路灯を設置する
- 電力が止まった際にも対応出来る様な街路灯をいくつか設置した方が良いのではないかと
- 安全な避難ルートを確保する

その他

- 道路上の空き地を避難広場として利用する
- 避難広場として活用する
- 高齢者も避難出来る「程やかな高台」
- 火除神社への避難道を整備する
- 道が急勾配なので、高齢者も通れる様に整備する必要があるのでは?
- 第二庁舎を避難ビルにする
- ただし木造なので、火災が起こると避難場所としては危ないか?
- 緊急時に対応出来る駐車スペースを設ける
- 車を運転している人も安全に避難できるように、高台に緊急時に使用できる駐車スペースがあればよい
- 火除神社への避難道を整備する
- 道が急勾配なので、高齢者も通れる様に整備する必要があるのでは?
- 避難ビルとして活用する
- 上下から出入りが可能
- 避難ビルとして活用する
- 地所の建物だと入りにくいので、内階段があるのでは?
- 避難ビルとして活用する
- まちなか復興住宅を検討する
- 1階が共同店舗、2階や3階がマンションの復興住宅をつくり、内湾で安心して暮らせる住宅をつくりたい。高齢者とその家族も一緒に公園やお茶を飲めるような交流スペースもあればよい
- 避難ビルとして活用する
- まちなかの建物を活用する
- 1階が共同店舗、2階や3階がマンションの復興住宅をつくり、内湾で安心して暮らせる住宅をつくりたい。高齢者とその家族も一緒に公園やお茶を飲めるような交流スペースもあればよい
- 避難ビルとして活用する
- まちなかの建物を活用する
- 1階が共同店舗、2階や3階がマンションの復興住宅をつくり、内湾で安心して暮らせる住宅をつくりたい。高齢者とその家族も一緒に公園やお茶を飲めるような交流スペースもあればよい

気仙沼都市計画 三日町・八日町地区計画書（気仙沼市決定）

名称	三日町・八日町地区計画	
位置	気仙沼市新町、三日町一丁目、三日町二丁目、三日町三丁目、沢田、八日町一丁目及び八日町二丁目の各一部	
面積	約 10.0 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、市街地の中心部に位置し、公共・公益施設等、多様な機能が集まった地域にあり、更に機能を強化するため、市街地総合再生計画の具現化により、土地の高度利用や、商業・業務施設の適切な集積を図ると共に、高齢化社会や福祉社会に対応した街づくりを促進する地区である。</p> <p>このことから、地区計画の導入により、地区内の街づくりを適正な方向に誘導し、商業・業務施設等の整備と併せ、防災性の向上やアメニティの充実を図り、三日町・八日町地区の特性を活かした良好な都市環境の形成と、魅力的な街づくりを目指すものである。</p>	
計画に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>本地区においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項各号に規定する店舗型風俗特殊営業の用途に供するもの</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p>
	壁面の位置の制限	都市計画道路3・4・4片浜鹿折線に面する建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面は、当該道路の都市計画決定線からの距離を0.5m以上とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 都市計画道路3・4・4片浜鹿折線に面する建築物の形態は、階数を地上2階以上とし、周囲の環境に調和するものとする。</p> <p>(2) 建築物の外壁は、原色を避け落ち着いた色調とする。</p>
備考		



新たな担い手を育て、暮らしを支える商店街の再生 方針2：復興プロジェクトの例示



気仙沼の海と山の食の文化や伝統文化を、商店街で発信するためのイベント（気仙沼スローフードフェスティバル等）※震災前の取り組み

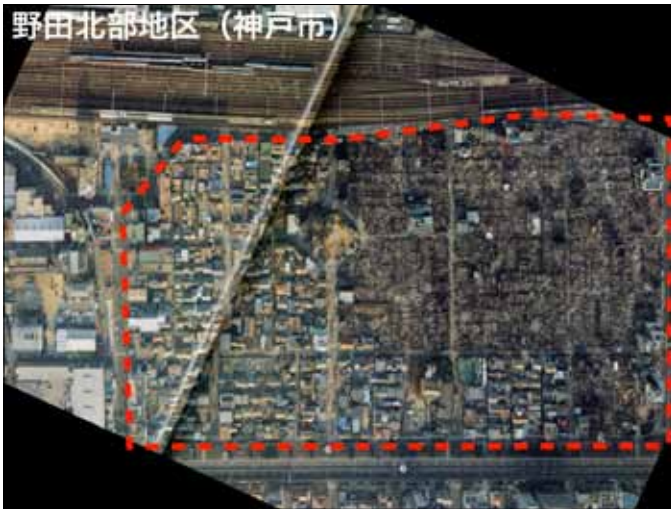
復興模擬訓練と事前復興まちづくり

- 復興模擬訓練

あらかじめ大地震が発生した時を想定し、ワークショップを通じて、模擬的に自分のまちで地震発生から復興までのプロセスを体験する訓練。被害想定に基づいた被災状況と復興プロセスを地域間で共有し、震災が起こった際にも、スムーズに復興を進めるための体制（＝地域協働復興協議会の準備）を整える。
- 事前復興まちづくり

訓練で体験したことを踏まえて、来るべく大地震の際も、被害を最小限に抑止めるために、事前にできることから始める防災・減災まちづくり。





被災者ヒアリングに基づいた生活再建プロセス

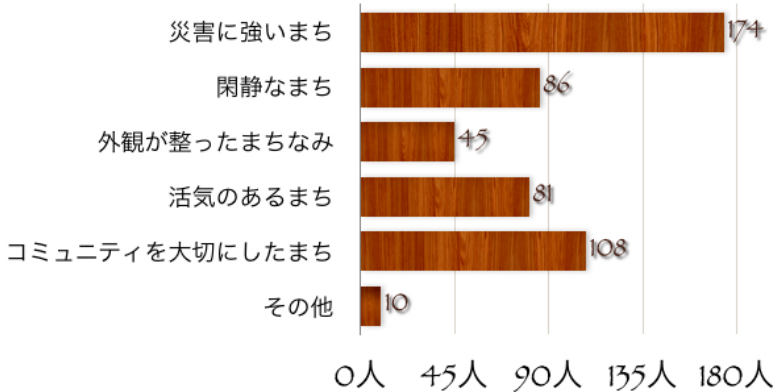
	震災	3ヶ月後	6ヶ月後	1年後	2年後	3年後	4年後	5-10年後
久保 義男 (男)  <small>年齢: 30代 震災: 自宅の被害: 半壊 被災後: 親戚の家に避難して生活した。</small>	自宅の被害: 半壊	親戚の家を転々と	自宅					
タイプ 1: 自宅に早期に戻る								
米田 正 (男)  <small>年齢: 40代 震災: 自宅の被害: 被害小 (修復待ち) 被災後: 仮設住宅で生活し、徐々に住居を再建していった。</small>	自宅の被害: 被害小 (修復待ち)	避難所	自宅					
タイプ 1: 自宅に早期に戻る								
吉田 義子 (女)  <small>年齢: 20代 震災: 自宅の被害: 全焼 (事業地区) 被災後: 仮設住宅で生活し、徐々に住居を再建していった。</small>	自宅の被害: 全焼 (事業地区)	賃貸アパート (新着区内)	賃貸アパート (新着区内)	借家 (新着区内) 息子結婚!			自宅	
タイプ 2: 地域近くに居住地確保								
坂下 薫 (男)  <small>年齢: 30代 震災: 自宅の被害: 全焼 (事業地区) 被災後: 仮設住宅で生活し、徐々に住居を再建していった。</small>	自宅の被害: 全焼 (事業地区)	避難所	避難所	仮設住宅 B			自宅	
タイプ 3: 仮設住宅を経て自宅再建								
亀野 タ子 (女)  <small>年齢: 60代 震災: 自宅の被害: 全壊 (事業地区) 被災後: 仮設住宅で生活し、徐々に住居を再建していった。</small>	自宅の被害: 全壊 (事業地区)	友人の家 (233区外)	仮設住宅 A	仮設住宅 A			自宅	
タイプ 3: 仮設住宅を経て自宅再建								

活動報告

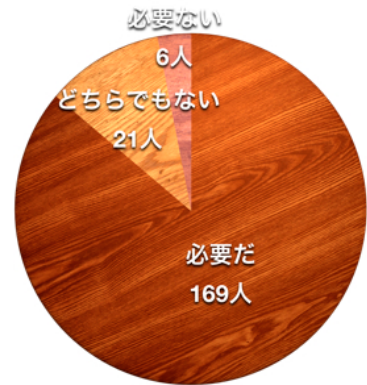
2008年 2009年 2010年 **2011年** 2012年
アンケートの実施（4-6月）

アンケートを通じて、地域住民の防災への関心の高さを確認することが出来た

問1.将来のまちを考える上で大切にしたい視点



問6.新宿区と連携してルール（地区計画など）を検討していく必要があるか。



活動報告

2008年 2009年 2010年 **2011年** 2012年

・耐震まちあるきツアー（9月18日）

今回は耐震をテーマにまちあるきを行いました。場所を絞って歩き、区の地域整備課の方に耐震制度の紹介をしていただき、専門家による耐震診断の実演やレクチャーを行い、震災時に安全に避難するために、それぞれのご自宅でも、また、まちぐるみで何が出来るか、何を必要とするか意見交換しました。



活動報告

2008年 2009年 2010年 **2011年** 2012年

・耐震まちあるきツアー（9月18日）

今回は耐震をテーマにまちあるきを行いました。場所を絞って歩き、区の地域整備課の方に耐震制度の紹介をしていただき、専門家による耐震診断の実演やレクチャーを行い、震災時に安全に避難するために、それぞれのご自宅でも、また、まちぐるみで何が出来るか、何を必要とするか意見交換しました。



活動報告

2008年 2009年 2010年 **2011年** 2012年

・ ニュースの発行

築年数

約36%の方が築20年未満、約28%の方が築20～30年、約35%の方が築31年以上、約1%が概前と答えています。

土地・建物の権利関係

約65%の方が土地・建物ともに所有していると回答しています。

世帯人数

単身または2人世帯が半数以上あり、ファミリーで住んでいる家族が少ない事がわかります。

■今後のスケジュール(予定)

- 11～12月頃: アンケート結果のご報告(ニュース)
- 12月頃: アンケート結果と3年間の活動結果を踏まえ、まちづくりの方法の検討(ワークショップ)
- 1月15日(日): 新宿区他地区との合同の成果報告・意見交換会
- 2～3月頃: まちづくり構想の検討
- 平成24年度以降: 行政へのまちづくり構想の提言、具体的取り組みに向けた新たなまちづくりの検討組織の設置、各種取り組みの実施・検討

■お問い合わせ先

早稲田大学 都市・地域研究所 (担当: 阿部・川前)
 〒162-0041 新宿区 早稲田 鶴巻町513 120-4号館-005
 電話: 03-5272-6192 (内線 3038) FAX: 03-3205-6883

連絡協力 早稲田大学都市・地域研究所

上落合2・3丁目地区 防災まちづくり 11月発行

防災まちづくりに取り組んでいます!

東京では今後30年の間に70%の確率で首都直下地震が発生するとされています。(5年前の情報のため、東日本大震災等を踏まえて現在見直し中です。)この大震災に備えて事前からどのようなまちづくりを進めていけば良いのかを考え、落合第二地区の各町会や地区協議会、新宿区防災リーダーなど地元有志を中心に平成21年から活動しています。本号では、アンケート結果と今年度のワークショップのご報告を致します。

耐震まちあるきツアーを行い、まちと住まいの安全について話し合いました!

今回は耐震をテーマにまちあるきを行いました。場所を絞って歩き、区の地域整備課の方に耐震制度の紹介をしていただき、専門家による耐震診断の実演やレクチャーを行い、震災時に安全に避難するために、それぞれの自宅や、また、まちぐるみで何が出来るか、何をやる必要があるか意見交換しました。

***日時:** 平成 23年 9月 18日 (日)
 午前 9:00～12:00

***場所:** 落合第五小学校ミーティングルーム

***参加者のご意見(抜粋)**

- ・住宅から幹線道路や建群所まで避難するための道を安全にする必要がある。
- ・消防車が入れる道や消火活動出来る場所が必要。また、消火栓は使える人が限られるので、3丁目町会では地域で出来る事として、消火栓を増やす事を決定している。
- ・この地域は耐震診断で厳しい評価がつく建物が多いのではないかと。
- ・建物の倒壊や落下物によって、道が塞がる恐れもある。
- ・ブロック塀など、個人の財産に関することは、個人では言いにくいですが、地域でまちづくりの提言をしたい。
- ・新宿区と連携して地区計画などのルールを検討していく必要がある。



活動報告

2008年 2009年 2010年 2011年 **2012年**

・ まちづくり提言書

上落合2・3丁目地区
整えないと壊れないまちを目標して

〈まちづくりに関する 要点1〉

■まちづくりに関する目標(案)

■二丁目までの距離

■2丁目までの距離

活動報告

2008年 2009年 2010年 2011年 **2012年**

・ 新宿区長へ提出



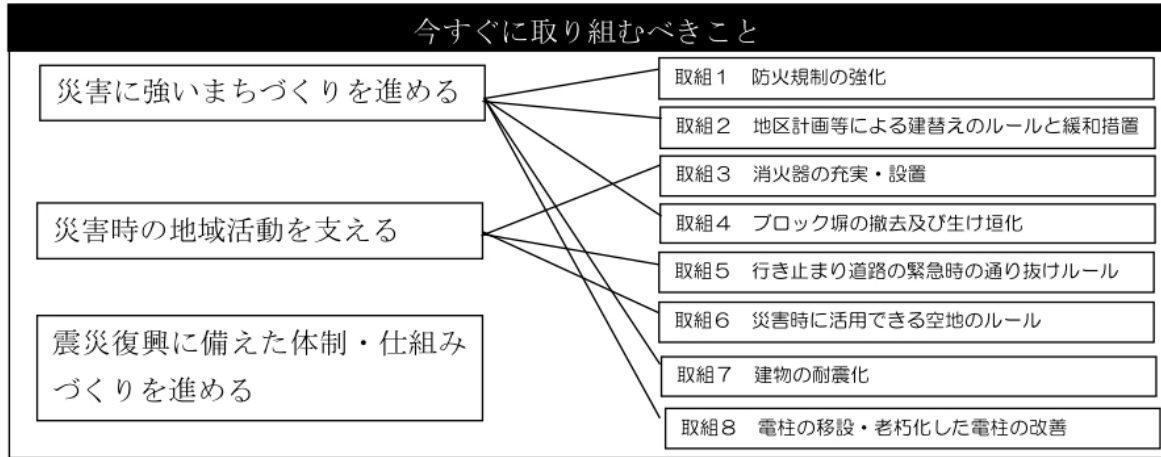
活動報告

2008年 2009年 2010年 2011年 **2012年**

4. まちづくりの基本方策

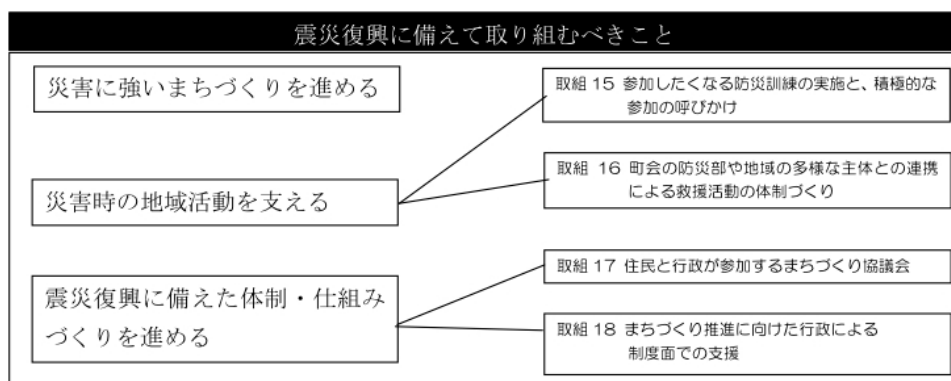
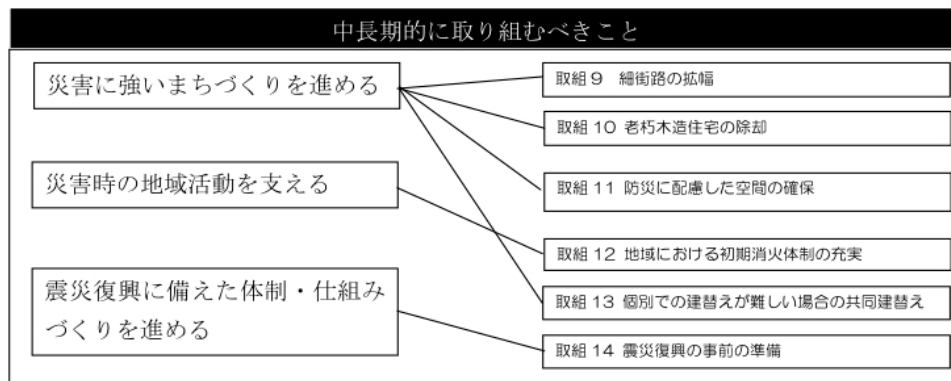
- ・まちづくりの基本方針を踏まえ、次の18の基本方策のもと、地区住民と行政が協力しあってまちづくりを進めていきます。

【まちづくりの基本方針と基本方策の関係】

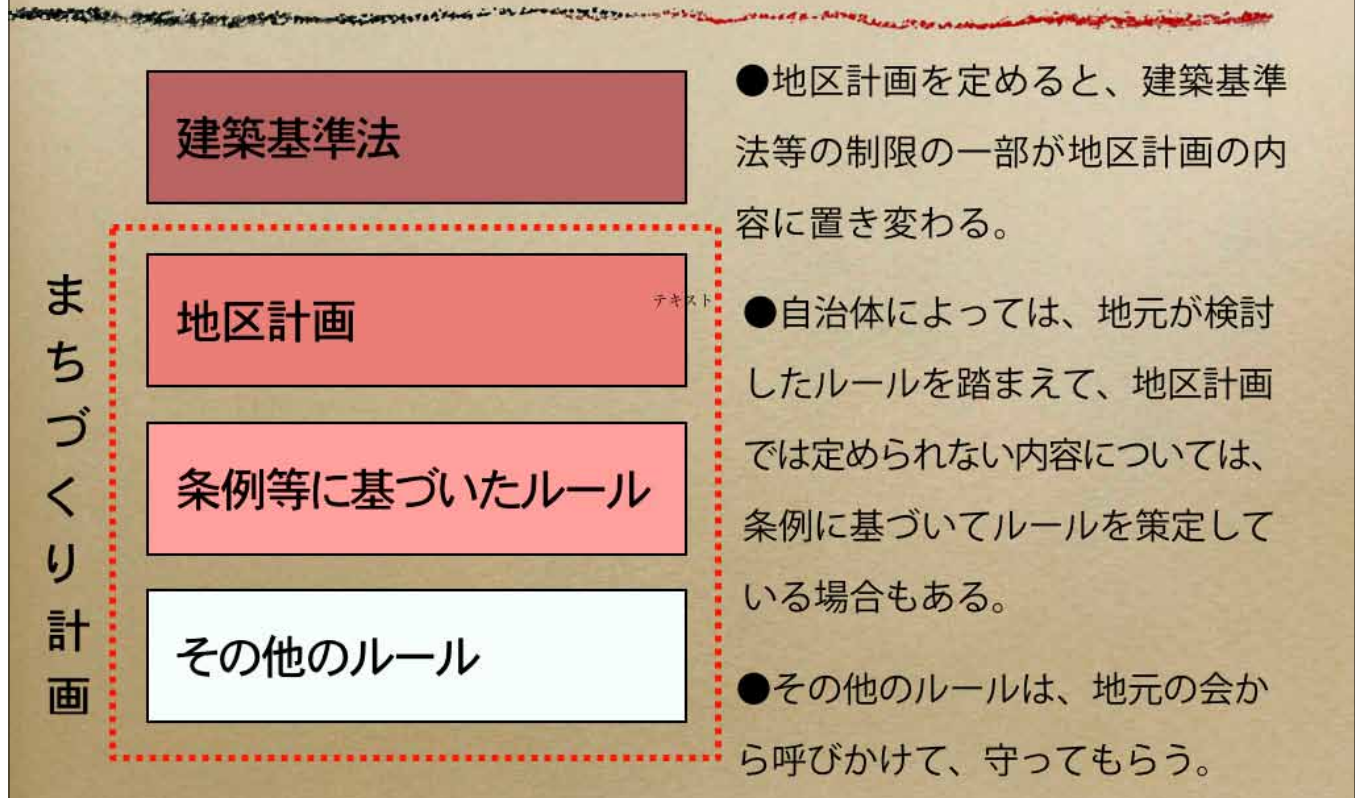


活動報告

2008年 2009年 2010年 2011年 **2012年**



ルールを守ってもらう仕組み



1. 復興をスムーズに進めるためのルール

首都直下地震を想定して、復興の体制や計画、その実現のためのルールを決めておくことで、いざと言うときにスムーズな復興が可能になる。

2. まちづくりから「まち育て」のためのルール

まちづくりからまち育ての時代と言われ始めている中、まちの環境を守っていくために必要最低限の条件とされつつある。ルールが有るまちと、無いまちの格差が広がる。

3. さらに、まちの価値を上げるためのルール

将来、マンション開発などが想定される中で、ルールを守った計画であれば、逆にまちの価値の向上につながることも可能になる。（一定規模以上のマンションは、公益性の高い機能を備えてもらう、自治会への加入など）

アンケート

(仮称)昭和女子大学・都営下馬アパート周辺地区 街づくり勉強会

ご意見、ご要望、ご感想など、ご自由にお書きください。今後の参考にさせていただきます。
お帰りの際に係員にお渡しください

本日の勉強会に関するご意見(今後、勉強会を開催する機会があれば、どんな内容にしたいか など)

地区計画・新たな防火規制に関するご意見、ご質問

その他(ご自由にお書き下さい)

ご質問やご意見については、街づくりニュースで回答・掲載させて頂く場合もございます。

後日提出される方は、郵送・FAX・窓口持参など、どの方法でも結構です。

世田谷区世田谷総合支所街づくり課 (担当 鈴木・岩本・伊藤)

住所:〒154-8504 世田谷区世田谷4-22-33

TEL:03-5432-2872 FAX:03-5432-3055

このアンケートの記載内容は、本地区の街づくりの検討、および質問等に対する回答以外の目的には使用しません。

よろしければお名前等をご記入ください。

ご氏名

ご住所

電話番号

ファックス番号