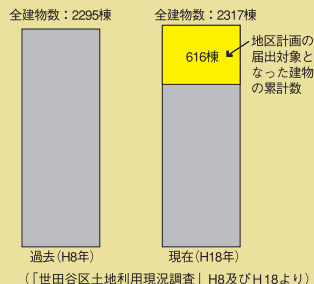


### 3 建て方のルールを定め、街づくり計画を実現する

街づくり計画に示された目標等を実現するには、地区内の個々の建物の建替えをきっかけに、少しずつ改善していく必要があります。そのため、私たちのまち独自のルールとして「防災街区整備地区計画」を定め、建物の建て方や塀のつくり方などを定めています。平成12年の地区計画制定後、区への届出対象となりルールに適合しているか否か区のチェックを経て建てられた建築物は、全建物のおおよそ4分の1に達しました。

#### 地区計画の届出対象となった建物



#### 関連する制度

#### 建て方等のルール：北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画

(根拠法・条例等) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律

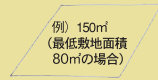
平成12年2月制定  
街づくり計画決定後、街づくり計画実現のため、区とまちづくり協議会で地区計画の導入を検討。アンケート調査や説明会を経て制定。

- ・整備すべき道路の幅や位置、公園の位置や規模、建築物の建て替えのルール(敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限など)を定めています。(下記※参照)
- ・地区計画内で建築等を行う際は法に基づいて区への届出が必要となり、特に建物に関わる事項等(建築制限条例に定められたルール)は、建築確認の審査項目にもなっています。

※ 地区計画の主な内容 (詳しくは「地区計画パンフレット」をご覧ください。ホームページでも公開しています。)

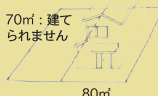
#### 敷地面積の最低規模

建物の密集を防止するため、建築する際の敷地面積の最低限を定めています。(60㎡、80㎡の区域、定めていない区域があります)



#### 工作物の設置の制限

道路に面する壁面の位置を定めた敷地では、後退部分に物置や塀などの設置の制限を定めています。



#### 建築物の壁面の位置の制限

- ① 道幅を確保するための壁面の位置の制限を定めています。
- ② 火災時の延焼防止、プライバシー確保のための隣地境界からの壁面の位置(50cm以上後退)の制限を定めています。

#### 塀の種類や高さの制限

防災や防犯の観点から、ブロック塀等の高さを、50cm以内と定めています。



#### 地区まちづくりトピックス

#### TOPICS

### ● 「北沢五丁目わかたけ公園」防災設備の説明会が開催されました

日時：平成23年6月18日(土) 午前10時～11時

平成23年4月に開園した「北沢五丁目わかたけ公園」に整備された、マンホールトイレやかまどスツールなどの防災設備について、地域住民の方々に周知するため、北沢総合支所地域振興課主催で説明会が開催されました。

地域の方が約20名参加され、マンホールトイレの取り扱い方法や、かまどスツールの使用方法の説明を受けました。

北沢総合支所地域振興課地域振興・防災担当  
(電話 5478-8028 FAX 5478-8004)



マンホールトイレ設置方法の説明

北沢5丁目・大原1丁目地区  
まちづくり通信  
NO.23

# 北沢5大原1

平成23年12月  
(2011.12)

## 「住みよく災害に強いまちづくり」に向かって

### ● 長年の防災街づくりで、北沢5丁目・大原1丁目地区はどう変わったのでしょうか

平成5年11月に初めて発行された「まちづくり通信No.1」の見出しは「私たちのまちは災害や火災に弱いまちです」でした。

それから18年、現在の北沢5丁目・大原1丁目地区には、地区の住民が街づくりについて話し合う「まちづくり協議会」があり、さまざまな計画や制度も導入され、「災害に強く住みよい街」の実現に向けて着実に環境が整えられてきました。そして、公園が整備され、燃えにくい建物が建替えのたびに増え、道路空間が広がり、危険な塀が少なくなるなど、まちは着実に変化しています。

本号では、街づくりに取り組んで20年近く経った今、北沢5丁目・大原1丁目地区の街づくりが、当初からどう変わってきたのか、それによってまちがどのように変化したのかをお伝えしようと思います。

木造の建物が密集し、狭い道が多い災害に弱いまち。住んでいる方も危険を感じていました。



平成5年「まちづくり通信1号」

住民によるまちづくりの取り組み  
平成7年7月  
まちづくり協議会の発足  
平成7年～9年  
まちづくり協議会による街づくり計画の検討  
平成9年7月  
まちづくり協議会が区へ「まちづくりについての提言」

計画策定や規制制度の適用  
平成10年 地区街づくり計画  
平成12年 防災街区整備地区計画  
平成22年 新たな防火規制 等  
事業制度の導入  
平成8年～社会資本整備総合交付金(旧「住宅市街地総合整備事業」)

・燃えにくい建物が増加  
・公園や道路、防災施設等が充実

より街づくりは続きます、より災害に強いまちへ、

平成5年

23年～

連絡・お問い合わせ先

世田谷区北沢総合支所街づくり課  
電話 5478-8031(直通)



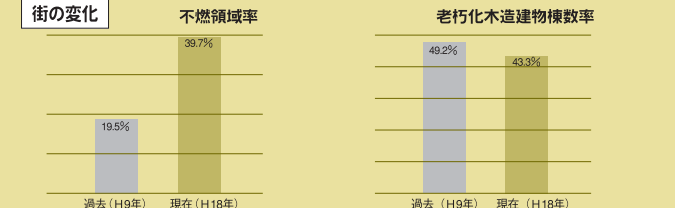
# 主な街の変化と関連制度

私たちのまちは、街づくりの取り組みによって大きく変わってきました。これには、地区独自の街づくりの計画や規制、補助金の導入も大きな役割を果たしています。地区独自の計画等は、地域の方々と区が協力して導入してきました。



## 2 燃えにくい建物を増やす

地区内の建物は、古い木造アパートなど地震や火災に弱い建物から、燃えにくく地震に強い建物に着実に建て替えられています。不燃領域率は火災時の燃え広がりにくさを示す指標ですが、当初は19.5%でしたが、平成18年39.7%まで改善されました。今後は、一定の安全性が確保されるとされる40%を目指します。



不燃領域率：耐火建築物や空地・道路などの面積から、火災時の燃え広がりにくさを指標化したもの。40%になれば一定程度安全とされる。(旧住宅市街地総合整備事業評価資料H21年より)

老朽化木造建物棟数率：老朽化した木造建物の割合。なお、この場合の老朽化は、構造別の法定耐用年数の3分の2以上経過した建物を指します。(旧住宅市街地総合整備事業評価資料H21年より)

**関連する制度**

**燃えにくい建物を増やす規制：新たな防火規制**  
(根拠法・条例等) 東京都建築安全条例 第7条の3第1項

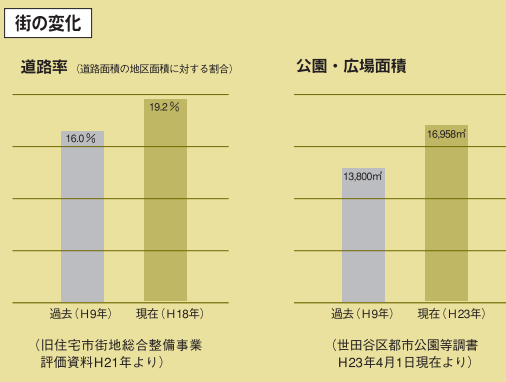
平成22年5月施行  
・まちづくり協議会での勉強会をきっかけに導入の検討を開始。アンケート調査、説明会を経て指定しました。

古い木造住宅が密集し災害時の危険性が高い地域(東京都の「防災都市づくり推進計画」の「整備地域」に本地区を指定)で、地域の防災性の面的な向上を目的として、建て替え時に防火性の高い建築物へ誘導する規制制度です。

## 1 道路を広げ公園を増やす

公園・広場は、平成7年時点では「玉川上水第二緑道」、都営住宅内の「大原南広場」「大原北広場」および「北沢五丁目児童遊園」のみでしたが、その後多数の公園・広場が整備されたことで、公園・広場面積が3,158㎡増え、一人あたりの公園面積は1.0㎡/人から、1.3㎡/人に増加しました。また、整備された多くの公園に防火貯水槽が埋設され、火災時の消防活動の円滑性等が向上しました。

一方、道路は鎌倉通りの拡幅を、沿道の建物の建替えにあわせて重点的に進めています。地区内にはまだまだ狭い道が多く、消防車等が入りにくいなど継続した課題となっています。



## 関連する制度

**街づくり計画**：北沢五丁目・大原一丁目地区地区街づくり計画  
(根拠法・条例等) 世田谷区街づくり条例

平成10年4月決定  
・地区住民からなる「まちづくり協議会」より区に提案された「まちづくりについての提言」をもとに、区が計画案を作成し、説明会等を経て決定しました。

地区の特性に応じて法のメニューに捉われず、道路・公園の整備方針や、建替え時の建物の建て方などのきめ細かい街づくりの目標と方針を定めています。  
本地区では、「住みよく災害に強いまち」の実現を基本目標に掲げ、「誘導地区」「推進地区」にも指定もされています。  
・誘導地区→届出制度により建築行為を誘導する地区  
・推進地区→道路や公園の整備など積極的に推進する地区

**補助金・交付金**：国：社会資本整備総合交付金(旧住宅市街地総合整備事業)  
都：木造住宅密集地域整備事業  
(根拠法・条例等) 国および東京都の事業

平成8年3月事業承認  
・防災街づくりを着実に進めるため、国・都へ補助金の申請を行い、承認を受けました。

老朽化した木造住宅が密集し、かつ公共施設等の整備が不十分な地域において、防災性の向上と居住環境の整備を総合的に行う国・都の事業。具体的には道路や公園の整備などに要する費用の一部を区に対して補助するものです。