

まちづくり協議会から

北沢5丁目・大原1丁目地区まちづくり協議会は、平成7年(1995年)7月に地区住民に広く参加を呼びかけて発足し、まちづくりの計画やルールづくりをはじめ、区と協力してまちづくりを推進してきました。以来約18年が経過し、自主的にこの地区のまちづくりについて、3~4ヶ月に一度協議会の会合を行っています。

昨年秋、それまで長く会長を務められた藤本秀夫氏にかわって、大越浩平氏が4代目の会長に就任しました。今回、今後の活動について、大越会長にお話しをいただきました。

防災について具体的な取り組みと広報活動が大事

北沢5丁目・大原1丁目地区まちづくり協議会会長 大越浩平氏談

東日本大震災以来、防災に対する住民意識は大きく変わった。震災時には自前での活動しか頼りにならないことを多くの方が悟ったのではないだろうか。そうすると、今までとは目線を変え、防災的に危険な箇所を住民に対してよりオープンにしていくべきだと思う。

また、今後は防災的に安全になることならば、協議会としても積極的に取り組んでいきたい。例えば、近年、住民自身による消火活動機材として「スタンドパイプ」(消火栓・排水栓に接続して放水できる器具)が注目されている。しかし、調べてみると設置可能箇所がほとんどないことがわかった。町会と協力して設置箇所を増やしていきたいが、協議会としては、例えばスタンドパイプの必要性や有効性をPRし、設置場所を募るなどの活動をしてよいかもしれない。また、水道管やガス管等の耐震性などについても、今後は講師を呼んで学習会を開いたり、実態や対策をPRする活動なども協議会としては必要だろう。

一方で、高齢者が増えている現在、公園や道ばたのベンチ設置など、高齢者のためのまちづくりも重要になってくる。

協議会としては、そのような課題に対して、講習会や話し合いの場をつくったり、意見をまとめるなどの役割を果たしていければと考えている。地区のみならずからも意見も積極的に寄せていただきたい。

地区まちづくりトピックス

TOPICS

●スタンドパイプは、震災時の初期消火に有効です！



スタンドパイプとは、消防車の到着を待たずに、道路等に設置されている地下式消火栓にホースを直接つなげて消火栓の圧力で放水することができる非常に有効な消火器具です。消火栓の放水口に接続するスタンドパイプのほか、消火栓の鍵、消火栓のバルブを開けるハンドル(T字型のもの)、消防ホース、放水筒が必要になります。消防署でも、震災等に備え、スタンドパイプを配備することを奨励しています。

北沢5大原1

より災害に強い街をめざして

● 防災街づくりを進め、地区のルールを定めました

この地区は、老朽化した木造住宅が密集し、地震のゆれによる建物倒壊、火災の発生による延焼の危険性、道路閉塞による消火活動の困難性が区内では比較的高い地区となっています。

平成5年から、住民の皆様と区が協力して取り組んだ防災街づくりにより、公園・広場を地区内に整備し、防火水槽などの防災設備の拡充を行ってきました。また、防災にとどまらず住環境の向上を図るため、「防災街区整備地区計画」をはじめとして、道路や敷地・建築に関わるルールも定めてきました。

今回のまちづくり通信では、この地区の街づくりに関わるルールを改めてご紹介します。今後とも皆様のご理解とご協力をお願いします。

● 地区の防災力を高めるため、街づくり用地を探しています

この地区では、地区の防災性の向上のため「防災街区整備地区計画」に基づき、道路・公園等のさらなる整備を推進します。世田谷区では、現在防災上重要な道路である鎌倉通りの拡幅に取り組むとともに、北沢5丁目25・26・29・30番付近で公園広場用地を探しています。建て替え計画や土地の売却希望等の土地情報をお寄せ下さい。



「防災街区整備地区計画」の区域内の土地等が世田谷区に買い取られる場合は、所得税又は法人税の譲渡所得に対して、金額の計算上、1,500万円の特別控除が適用になります。

なお、お寄せいただいた個人情報はこの目的以外には使用いたしません。ご協力をお願いします。



敷地や建物の主なルール



●用途地域別建物用途制限の一覧(主な項目) ※白抜き部分は「防災街区整備地区計画」による用途制限です。

建物の用途		用途地域	① 第一種低層住居専用地域	② 第一種中高層住居専用地域	③ 第二種中高層住居専用地域	④ 近隣商業地域	⑤ 近隣商業地域	
居住用	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	
文教	幼稚園、小学校・中学校・高等学校、図書館等		○	○	○	○	○	
宗教	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	
医療福祉	保育所等、診療所、公衆浴場、老人ホーム等		○	○	○	○	○	
商業用	劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	×	×	△	△	
	ホテル、旅館		×	×	×	×	×	
	店舗	住宅付属の一定規模以下のもの		○	○	○	○	○
		一般の店舗、飲食店等		×	△	△	○	○
	事務所	住宅付属の一定規模以下のもの		○	○	○	○	○
		一般の事務所		×	×	△	○	○
風俗営業等	キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール等		×	×	×	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、カラオケボックス等		×	×	×	×	×	
	個室付浴場業に係わる公衆浴場等		×	×	×	×	×	
単独車庫(付属車庫を除く)	300m以下のもの		×	○	○	○	○	
	300mを超えるもの		×	×	×	○	○	
運動施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設		×	×	×	○	○	
工場	住宅付属のパン屋等の食品製造加工業で作業場が一定規模のもの		○	○	○	○	○	
	作業場が50m以下で、危険性や環境悪化の恐れが極めて少ないもの		×	×	×	○	○	

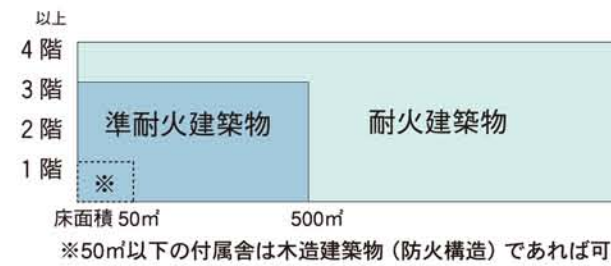
建物

建物の高さ

- ①の区域 (第一種低層住居専用地域): 建物の最高高さ10m
⇒「都市計画の用途地域」の指定による
- ⑤の区域: 建物の最低高さ5m
⇒「環七沿道地区計画」による

建物の構造

- ①②③④の区域: 下図に示す構造が建築可能
⇒「東京都建築安全条例」に基づく新たな防火規制区域指定による



- ⑤の区域: 耐火建築物のみ可
⇒「都市計画の防火地域」の指定による

建物の種類(用途)

「用途地域」ごとに、建てられる建物の種類(用途)が決められています(左表参照)。
⇒「都市計画の用途地域」の指定による

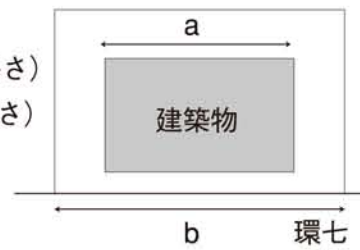
それに加えて、図④⑤の区域では、ホテル・旅館やパチンコ屋・カラオケボックスなどの商業施設が規制されています。
⇒「防災街区整備地区計画」による

建物の形態

⑤の区域: 間口率の最低限度 7/10以上
※後背地に交通騒音が抜けないう、環七に面する建物の長さを、敷地の長さに対して7/10以上になるよう定めています。

間口率 = a(建築物の長さ) ÷ b(敷地の長さ)

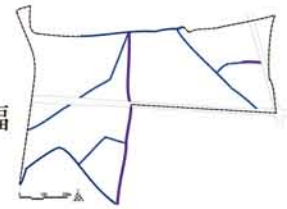
⇒「環七沿道地区計画」による



道路

幅員8mの道路

現状の道路の中心から4mずつ拡幅
鎌倉通り



沿道建物の壁面後退

将来、幅員6mの道路空間を確保するため、沿道建物の建て替えの際に道路の中心から3mずつ壁面を後退し、後退部分は工作物の設置を制限。
※東大原小学校前の通りは、代田側道路境界から6m後退し、後退部分は工作物の設置を制限。
図の.....の道路
⇒以上「防災街区整備地区計画」による

その他の幅員4m未満の道路

建て替え時に前面道路の中心から2m壁面後退
⇒「建築基準法」「世田谷区狭あい道路拡幅整備条例」による

敷地

敷地の最低限度

建築の際の敷地面積
①の区域 : 80m²
②③の区域 : 60m²
※小規模な住宅等による建築物の密集がこれ以上進まないよう、建物を建てる際の敷地の最低限度を定めています。
⇒「防災街区整備地区計画」による

隣どうしの建物の距離

①②③の区域 : 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離50cm以上
※隣どうしの良好な環境を確保するため、建物どうしが計1m以上離れるよう定めたものです。
⇒「防災街区整備地区計画」による

塀

ブロック塀の高さ

地区全域: コンクリートブロック塀等の高さ50cm未満
※地震時の倒壊危険、防犯上の死角等をなくすため、ブロック塀等を低くするよう定めています。
⇒「防災街区整備地区計画」による

