

# 街づくりの仲間たちのニュース プラットフォーム



第13号

2012年9月30日発行

発行者：「街づくりの仲間たち」（連絡先は下記）編集担当：中井基博  
電話：(3439)4190 FAX：(3439)4726 MAIL：[machinakamal@gmail.com](mailto:machinakamal@gmail.com)

\*ホームページにも掲載します。：<http://machi-nakama.jimdo.com/>  
転送歓迎します。また、送信希望の方は直接お知らせください。

## ◆「重層長屋」住環境条例が改正されました！

9/25 都市整備常任委員会において、路地状敷地に建築される長屋に関する住環境条例改正が全員一致で可決されたのを受け、9/28 本会議において可決されました。

【主な改正点】

- ① 長屋、路地状敷地他を定義。4戸以上、敷地 300 平方メートル以上を対象。
- ② 第 7 章「路地状敷地に建築される長屋に関する措置」を設け、  
27 条壁面後退：数値は規則で定める、28 条駐輪場等：規則の基準に従い努力義務、29 条廃棄物等保管場所：道路から住戸入り口まで有効幅員 2m を確保する位置、30 条居住水準：住戸専用面積 25 m<sup>2</sup>以上、31 条：管理に関する基準は住戸面積 40 m<sup>2</sup>以上 12 戸以上が対象

なお、「路地状敷地における重層長屋規制区条例制定に関する陳情」が、先の区議会で趣旨採択されています。なお、区は引き続き、別の区独自条例について検討すると説明しています。

<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/kugikai/katsudou/h24rinji1/seigan.htm>

6 月公表の「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例改正素案」への意見募集の結果が公表されています。<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/119/337/338/d00120559.html>

『街仲間』では、路地状敷地の重層長屋について、議論を深めるための場としてワークショップ(WS)を設置して、検討してきました。3 日間の WS の概要は以下の通りです。

私たち市民で区条例を作ろう！ワークショップが開かれました。

今夏猛暑の中 3 日間計 12 時間、専門家（一級建築士）3 名、区議員 6 名、都議員 1 名、一般市民 20 人合計 30 人が参加し熱心に議論した。

初日は路地状敷地内重層長屋問題とは何か？その本質は？を徹底議論。結論は現行の建基法・都安全条例では発災時の安全性の欠陥不備でした。

2 日目は、区条例としての安全性を担保するための方法が具体的専門的に各種提示されそれぞれ実現可能性まで徹底的議論をした。

最終日は、建基法 40 条規定が世田谷区の独自制定することを認めており、すでに京都府・横浜市の条例では、路地状敷地内長屋の建築規制がその地域の風土に沿って安全性を担保している状況を確認してその内容を勉強。素案をまとめた。

なお、当日は区建築行政側からも二人参加。素案については、専門家を加えファシリテーターのもとで総合的にチェックを加え、ワークショップとして議員提案を応援することとなった。

（WS 参加の高品さん執筆）

## ◆基本構想策定関係 <http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/722/1875/d00038585.html>

第 3 回基本構想審議会が 10 月 18 日(木)19 時より開催されます。傍聴者募集中です。

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/722/1875/d00121397.html>

各部会ともまとめ(議論の整理表?)が出されました。(注：まだ議事録には収録されていません)

第 1 部会の議事録：<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/722/1875/d00038603.html>

第 2 部会の議事録：<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/722/1875/d00038605.html>

第 3 部会の議事録：<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/722/1875/d00038606.html>

## ◆都市整備方針の改定について

概略スケジュールは以下の通りです。また、9月には区民アンケートが実施されています。

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/118/329/d00120445.html>

平成 24 年 8 月	世田谷区都市整備審議会諮問	9 月アンケート調査
平成 26 年 3 月	「都市整備の日本方針(案)」答申	25 年度：区民意見交換会等 (開催時期等未定)
4 月	世田谷区都市整備方針改定 (都市整備方針改定(都市整備の基本方針))	26 年度：改定作業に応じて 区民参加の機会をつくる
平成 27 年 3 月	「地域整備方針(案)」答申	
4 月	世田谷区都市整備方針改定 (都市整備方針改定(地域整備方針))	

なお、アンケート結果については、10月上旬目途として取りまとめ、公表する予定とされています。また、11月1日(木)第72回都市計画審議会で報告されることになっています。審議会の傍聴者を募集中です。

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/118/329/d00033193.html>

## ◆街づくり関係

### 1. 「新たなまちづくりルールの検討」の委託事業者は、(株)都市環境研究所に

[http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/keiyakunohiroba/puropo/puropo\\_annkenn.htm](http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/keiyakunohiroba/puropo/puropo_annkenn.htm)

委託事業者の募集案内によると、検討項目は下記の通り。今年度末までが履行期間。

- ① 幹線道路沿道市街地のあり方の検討
- ② 新たな高さの限度の検討（建物高さの現状分析と新たな高さルールに関する提案と検証）
- ③ 新たな敷地面積の最低限度の検討（敷地面積の最低限度の提案と検証）

## ◆建築構想の公表(街づくり条例第 33 条)

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/344/d00034947.html>

・(仮称)野沢4丁目計画(サミット)他に完了通知書交付(7/26他)

公表中の計画(延面積が概ね2千㎡以上)は、以下の5件です。(増築は、増築部分のデータを掲載)

届出日	建築物の名称 建築予定地	事業者	用途等	敷地面積 延面積	高さ	階数	担当 街づくり課	備考
6/28	(仮称)ヒューリック三軒茶屋 太子堂2-14-8	ヒューリック	共同住宅、 店舗、寄宿舍	1,535.03 ㎡ 1,183 ㎡ 6,992 ㎡	24.9 m	8 階 地下 1	世田谷	意見交換会へ
8/17	駒沢オリンピック公園総合運動場 屋内球技場・第一球技場 駒沢公園 1-1	東京都知事 石原 慎太郎	体育施設	17,908 ㎡ 5,639 ㎡ 10,302 ㎡	30m	2 階 地下 1	玉川	8/29 説明会 手続き完了へ
8/24	(仮称)用賀1丁目計画 用賀一丁目 44 番	住友不動産	共同住宅	4,444.27 ㎡ 2,221.24 ㎡ 7,872.72 ㎡	9.99 m	3 階 地下 1	玉川	9/6 説明会 10/3 再説明会
8/30	(仮称)世田谷区上北沢1丁目 計画 上北沢1丁目 20 番 2 号	住友商事 伊藤忠都市開発 三信住建	共同住宅	7,035.02 ㎡ 2,955.51 ㎡ 9,237.45 ㎡	11.99m	4 階 地下 1	烏山	9/13 説明会 9/27 再説明会
9/3	体育館 池尻1丁目2番24号	北関東防衛局長 筒井 和人	体育館	108,804.16 ㎡ ※1,652.47 ㎡ ※2,030.98 ㎡	※ 12.33m	※ 地上 2	世田谷	

(閲覧資料・現地お知らせ看板及び担当課からのヒヤリングによる。)

## ◆街づくりの仲間たちからのお知らせ

①11月定例会：11月5日(月)18時半～ 於.(有)黒木実建築研究室 自由にご参加ください。

②皆様からのご意見・ご提案等もお待ちしています。

※区のHPがリニューアルされ、アドレス等も変更されているものがありますので、ご注意を！

### 皆様へお願い

ニュースの前号発行から3か月。陳謝。その間代表者等が代ったこともあり、今号よりニュースをお届けする方も多くおられます。一人でも多くの新しい「読者」のために、皆様からの転送等を歓迎します。なお、送付不要の方は、メールにてご連絡ください。