

令和 5 年 9 月 6 日
北沢総合支所街づくり課

東京都市計画地区計画の決定（補助 26 号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区） 及び関連都市計画の変更等について

1 主旨

本地区は、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 26 号線代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間（令和元年 7 月事業認可。以下、「補助 26 号線」という。）の沿道に位置する。「世田谷区都市整備方針」（平成 27 年 4 月）では、都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区について、「周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導する。」としており、補助 26 号線においては、主要延焼遮断帯として沿道市街地の防災性を高めることが求められている。区では、目黒区と連携の下、道路事業を契機に平成 30 年 11 月より街づくり懇談会を 11 回開催し、補助 26 号線沿道の地区住民等と意見交換を重ね、地区特性を踏まえた沿道街づくりの検討を進めてきた。

このたび、素案説明会及び原案説明会における区民意見等も踏まえ、「補助 26 号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画」（案）及び関連する都市計画の変更（案）等を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

平成 30 年 11 月	第 1 回街づくり懇談会開催（目黒区と合同開催、以下同じ。）
令和 元年 7 月	補助 26 号線都市計画事業認可

令和 4年 7月	オープンハウス開催
令和 4年12月	第11回街づくり懇談会開催（街づくりルールたたき台）
令和 5年 2月	都市整備常任委員会（素案の報告）
令和 5年 3月	地区計画（素案）説明会開催
令和 5年 6月	都市計画審議会（16条予告） 都市計画法第16条による地区計画（原案）の公告・縦覧及び説明会開催
令和 5年 8月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）

4 地区計画（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

5 地区計画（案）について【別紙1】

- (1) 名称 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画
- (2) 位置 世田谷区代沢一丁目、北沢一丁目各地内
- (3) 面積 約5.4ha
- (4) 地区計画の目標

補助26号線の整備に合わせて、静かで良好な住環境等を維持しながら、防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を図る。

(5) 地区整備計画

建築物等に関する事項：用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

6 関連する都市計画の変更等

- (1) 用途地域の変更〔東京都決定〕【別紙2】
- (2) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕【別紙3】
- (3) 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画の策定【別紙4】

7 地区計画（原案）説明会の開催結果（概要）

- (1) 開催日時 令和5年6月16日（金）18:30～20:00
令和5年6月17日（土）10:00～11:30
※目黒区と合同開催
- (2) 開催場所 北沢タウンホール（北沢二丁目8番18号）
- (3) 参加人数 31名（16日：18名、17日：13名）
- (4) 主な意見
 - ・敷地面積の最低限度について（地区計画、用途地域、決定者）
 - ・高さ制限を16mとすることによる周辺への影響について
 - ・都市計画手続きを早く進めてほしい
 - ・補助26号線周辺の狭あい道路の改善も必要

8 地区計画（原案）に対する縦覧・意見書について

(1) 縦覧期間 令和5年6月16日～令和5年6月30日

(2) 意見書提出期間 令和5年6月16日～令和5年7月7日

(3) 意見書の提出 1通（1名）

(4) 主な意見 ・住民の意向を幅広く汲み上げた成果が反映され、内容は適切
だと思ふ。原案を基に速やかに法的手続きを進めてほしい。

9 今後のスケジュール（予定）

令和5年 9月 都市計画法第17条による地区計画等（案）の公告・縦覧
世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画（案）の
公告・縦覧

10月 都市計画審議会（諮問）

11月 東京都都市計画審議会付議（東京都都市計画用途地域の変更）

12月 都市整備常任委員会（決定の報告）

都市計画及び地区街づくり計画決定・告示

意見書の要旨

東京都市計画地区計画補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画に係る都市計画の原案を、令和5年6月16日から令和5年6月30日まで2週間公衆の縦覧に供し、都市計画法第16条第2項の規定により、令和5年7月7日まで3週間意見書の受付を行ったところ、地権者から1通（1名）の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
補 東 助 京 2 都 6 市 号 計 線 画 沿 地 道 区 代 計 沢 画 一 東 丁 京 目 都 ・ 市 北 計 沢 画 一 地 丁 区 目 地 地 区 区 地 地 区 区 計 計 画	1. 都市計画の原案に関する意見 住民の意向を幅広く汲み上げた成果が反映され、内容は適切だと思う。原案を基に速やかに法的手続きを進めてほしい。	都市計画法に基づく手続きを適切に進めてまいります。

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画
位 置 ※	世田谷区代沢一丁目、北沢一丁目各地内
面 積 ※	約5.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の北東部、京王井の頭線池ノ上駅の東側で、令和元年に事業認可された東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間（以下「補助26号線」という。）の沿道に位置する。</p> <p>本地区を含む地域一帯は、戸建住宅や集合住宅を主体とした閑静な住宅地であり、地区内外には幼稚園、中学・高等学校、大学・研究所等の多様な学校教育関連施設（以下「教育施設等」という。）や都営住宅が立地している。また、駒場東大一帯は、広域避難場所に指定されている。</p> <p>「世田谷区都市整備方針」（平成27年4月）では、都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区について、「周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導する。」としている。また、補助26号線においては、主要延焼遮断帯として沿道市街地の防災性を高めることが求められている。</p> <p>本地区ではこうした特性を踏まえ、補助26号線の整備に合わせて隣接する「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」（目黒区決定）と整合を図りながら、静かで良好な住環境や教育施設等及び都営住宅の機能を維持しつつ、防災性を維持・向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 <p>周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。</p> 2 都営住宅地区 <p>都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。</p> 3 教育施設地区 <p>補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、目黒区と整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。</p> 4 近隣商業地区 <p>隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。</p>

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の住環境に配慮するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 円滑な消防活動を行う空間の確保により、地域の防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 教育施設等及び都営住宅の機能を維持し、周辺の低層住宅地に配慮した沿道の街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 良好な住環境や教育施設等の環境を維持するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性を向上するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
-------------------	--

<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内の緑化を促進する。 2 地区内においては下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。 3 地球温暖化対策を推進するため、環境負荷低減に配慮した施設の設計、設備の導入を促進する。 4 通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図ると共に、広域避難場所への避難経路を維持する。
--------------------------------	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
		建築物等の用途の制限 ※	面積	約3.4ha	約0.7ha	約1.2ha	約0.1ha
			—	—	—	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 法別表第二(ほ)項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。	

建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければならない。			
	80 m ²	—	80 m ²	—
壁面の位置の制限	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線（当該敷地の反対側の道路境界線から6 m）を越えて建築してはならない。ただし、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物（以下「学校」という。）で、壁面後退区域の上空に設ける歩廊及び渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りでない。	—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、フェンス、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。	—

建築物等の高さの 最高限度	建築物の高さの最高限度は、次に掲げる数値を超えてはならない。		
	1 6 m	2 5 m	<p data-bbox="1337 188 1715 644">1 7 m</p> <p data-bbox="1337 229 1715 644">ただし、学校及びその関連施設で、敷地面積5,000㎡以上10,000㎡未満に建築するものは、補助26号線の計画線から20mの範囲内は25m、補助26号線の計画線から20mの範囲外は19mとし、敷地面積10,000㎡以上のものは34mとすることができる。</p> <p data-bbox="1337 660 1715 1289">なお、地区計画の決定の告示があった日（以下「告示日」という。）における、法第86条第8項の規定により公告された対象区域（以下「当該公告対象区域」という。）が地区計画区域内外にわたる場合は、これを一の敷地とみなしてこの規定を適用するものとし、告示日以降に法第86条第1項から第4項までの規定により一の敷地とみなす区域の過半が当該公告対象区域の全部又は一部であるものについても、同様とする。</p>

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の形態、色彩、意匠は、周辺の住環境や教育施設環境と調和したものとする。 2 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱を設けることができない敷地の部分に突出した形状としてはならない。 3 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとするよう努め、点滅光源などを使用しない。
垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、地面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。

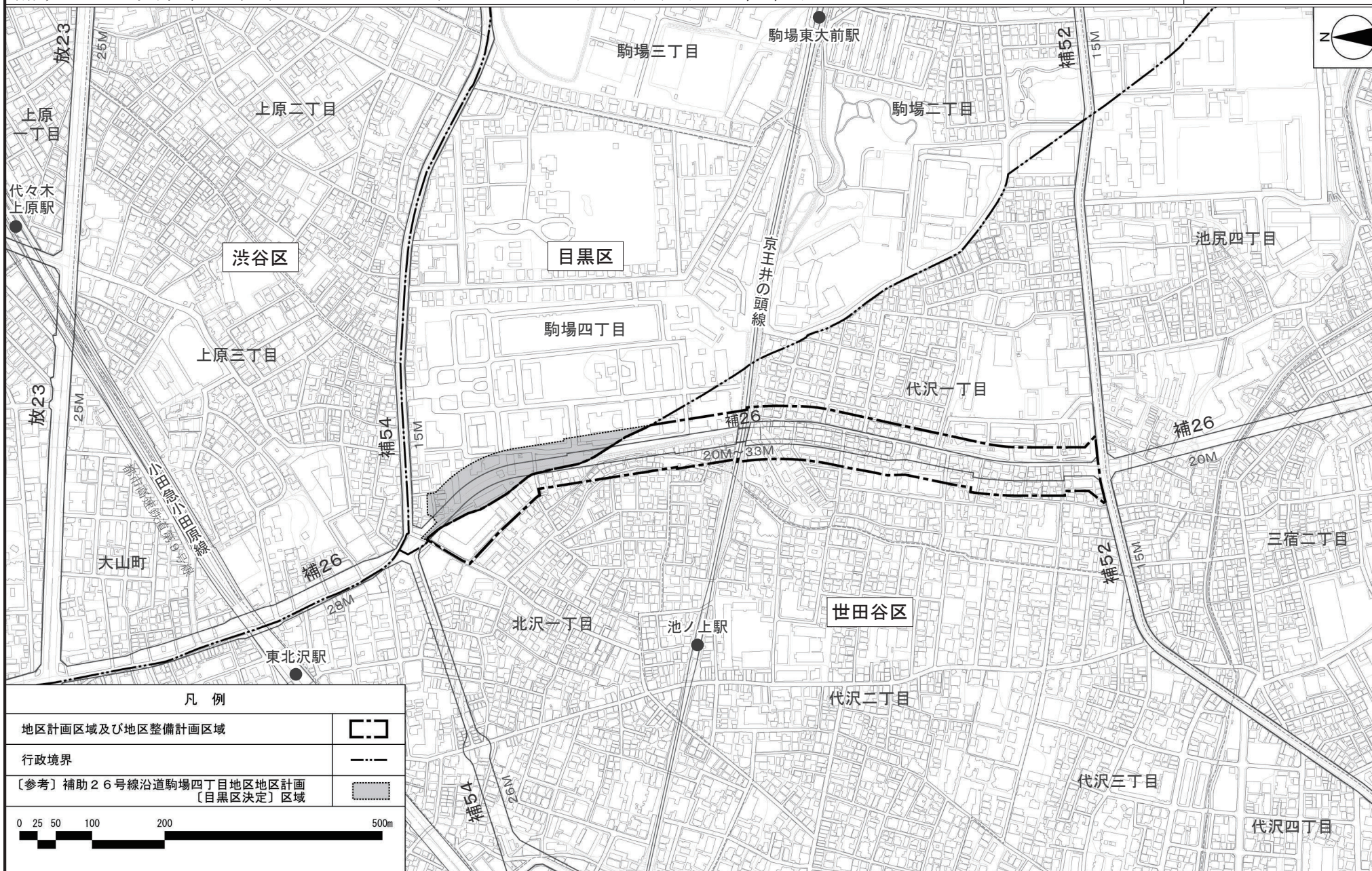
※は知事協議事項

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：補助26号線の整備に合わせて、静かで良好な住環境等を維持しながら、防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画 位置図

[世田谷区決定]

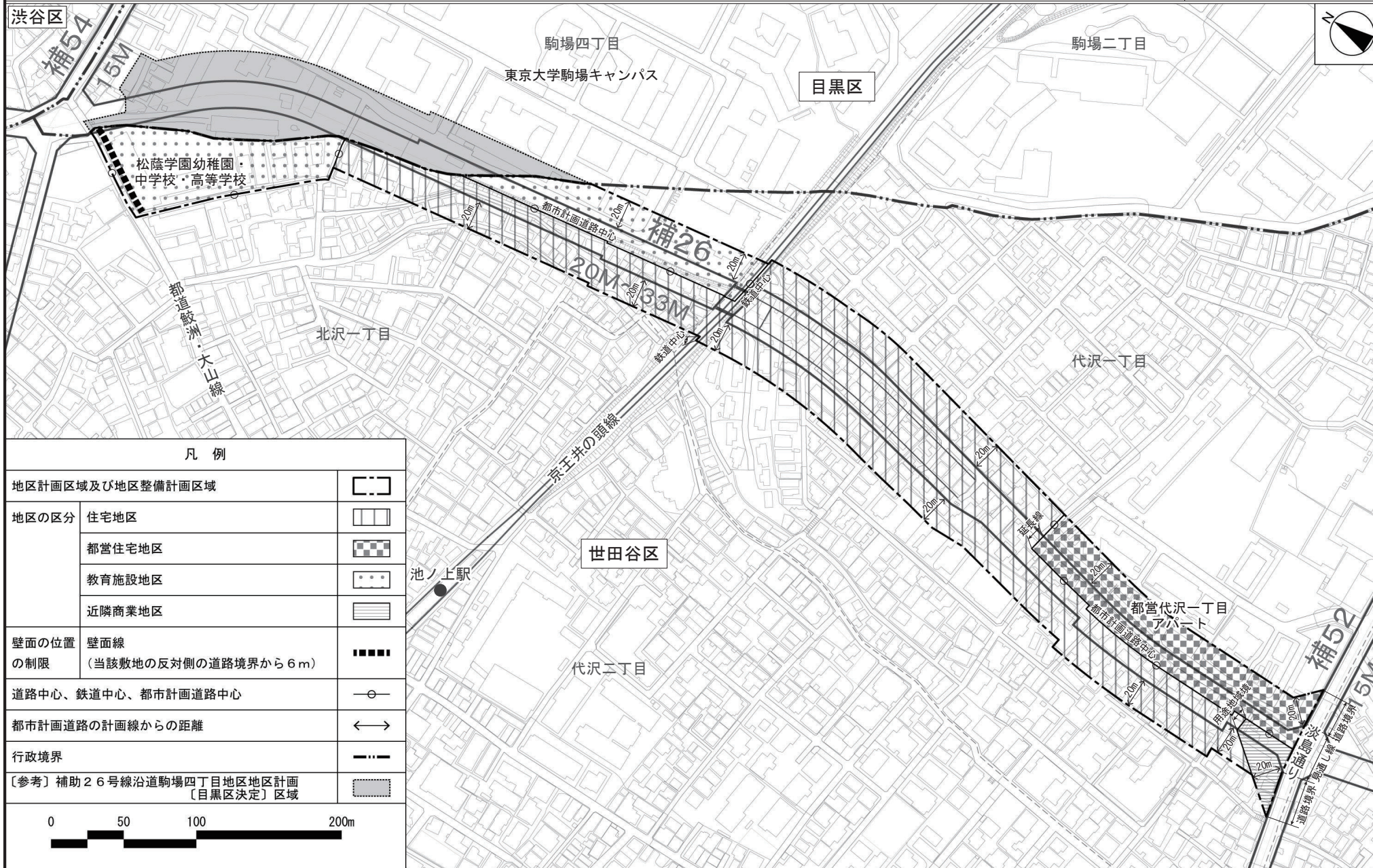


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT利許第04-112号、令和4年5月23日 (承認番号) 4都市基街都第52号、令和4年5月16日 (承認番号) 4都市基交都第14号、令和4年5月23日

東京都市計画地区計画 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画 計画図

[世田谷区決定]

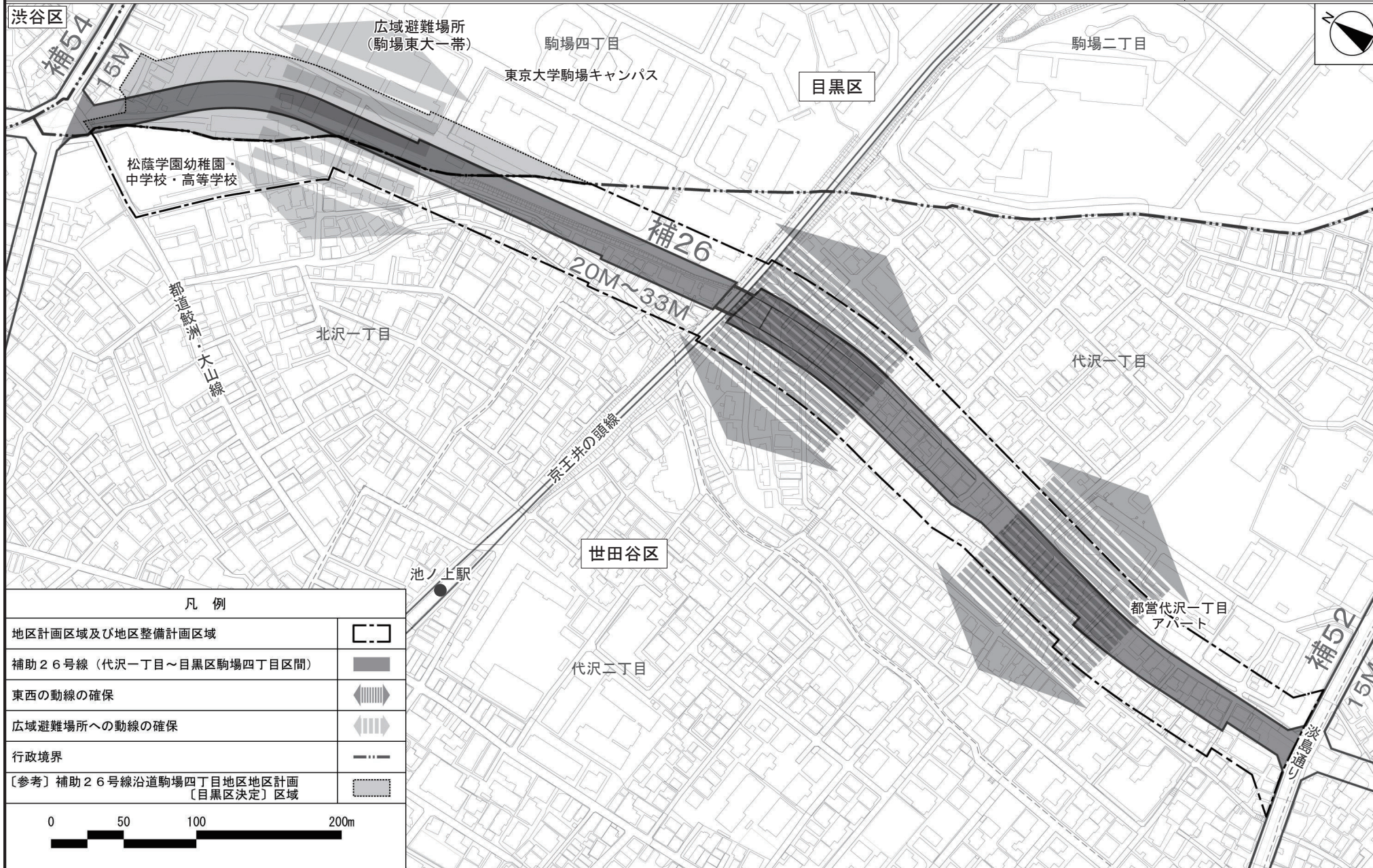


凡例	
地区計画区域及び地区整備計画区域	
地区の区分	住宅地区
	都営住宅地区
	教育施設地区
	近隣商業地区
壁面の位置の制限	壁面線 (当該敷地の反対側の道路境界から6m)
道路中心、鉄道中心、都市計画道路中心	
都市計画道路の計画線からの距離	
行政境界	
[参考] 補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画 [目黒区決定] 区域	
<p>0 50 100 200m</p>	

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) MMT利許第04-112号、令和4年5月23日 (承認番号) 4都市基街都第52号、令和4年5月16日

東京都市計画地区計画 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画 方針附図

[世田谷区決定]



凡例	
地区計画区域及び地区整備計画区域	
補助26号線（代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間）	
東西の動線の確保	
広域避難場所への動線の確保	
行政境界	
[参考] 補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画 [目黒区決定] 区域	

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第04-112号、令和4年5月23日 (承認番号) 4都市基街都第52号、令和4年5月16日