

## 用途地域、地区計画とは

街づくりルールを定める手法は様々ありますが、補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）沿道地区では、用途地域の変更や地区計画の活用などを想定しています。

### ○用途地域とは

- ・市街地の特性に応じ、住居の環境保護、店舗利便の増進などを図るために指定する地域で、13 の種類毎に建物の用途、容積率、建ぺい率などの建築制限が定められています。
- ・補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）周辺の沿道の用途地域は、現状、下表のようになっています。

	用途地域	容積率、建ぺい率	建築できる建物の用途
補助 216 号線 （大蔵Ⅱ期） の沿道	第一種 低層住居 専用地域	容積率：100% 建ぺい率：50%	一戸建住宅、共同住宅 店舗（50㎡以下）付きの住宅 小中学校、保育所、診療所 など
補助 216 号線 （整備済の区間） の沿道	第一種 中高層住居 専用地域	容積率：200% 建ぺい率：60%	上記の他、 店舗・飲食店（2階以下で床面積 500㎡以下） 病院 など

※条例や地区計画などでさらに制限を加えている場合があります。

### ○地区計画とは

- ・地区・街区レベルできめ細かく街づくりルールを定める制度です。
- ・街づくりの目標や方針、道路や公園の配置・規模、建物の制限（例：地区にふさわしくない建物用途、外観の色やデザイン）などを定めることができます。

#### ■街づくりルールのイメージ

例. 周囲に調和しない建物や  
広告物は制限しよう！



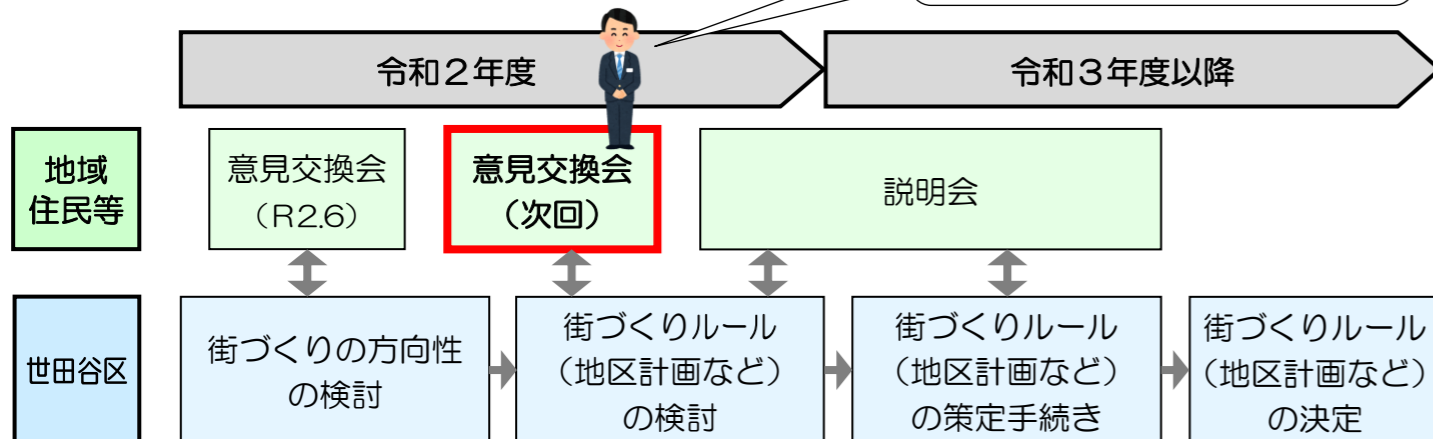
例. 高層マンションは  
制限しよう！



## 今後の進め方

地域住民などの皆さまの意見交換会・説明会でのご意見を踏まえ、街づくりルール（地区計画など）を検討し、令和3年度以降の決定に向けて取り組んでまいります。

次回の意見交換会の開催日時は  
改めてご案内差し上げます。



※補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）の整備については、別途、道路事業担当部署より、沿道の権利者の皆さまに用地補償などの説明をさせていただき、用地取得に向けた話し合いを進めていきます。

# 街づくりニュース

令和 2 年 8 月 発行：世田谷区砧総合支所街づくり課

## 『街づくり意見交換会』を開催しました！

日頃より世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

皆さまがお住まいの地区（鎌田四丁目及び大蔵六丁目付近）では、令和2年4月、区が都市計画道路補助第216号線（以下「補助216号線（大蔵Ⅱ期）」という。）の事業に着手したことから、今後、道路が整備されることに伴い、沿道の街並みが変わることが予想されます。

そこで、区は令和2年6月に「街づくり意見交換会」を開催し、補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道の将来像などについて、地域の皆さまからご意見をうかがいました。

本号では、意見交換会でいただいた地域の皆さまのご意見などとともに、それらを踏まえて今後検討する街づくりの方向性などについてお知らせします。

### 『街づくり意見交換会』の開催概要

- ・日 時：令和2年6月26日（金）19:00～20:30  
令和2年6月28日（日）10:00～11:30
- ・会 場：鎌田区民センター1階 第1会議室
- ・参加者：12名（2日間の合計）
- ・内 容：補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）沿道の街づくりにおいて、「道路・交通」、「土地・建物」、「街並み・みどり」の視点から、気になることや期待することなどについて意見交換を行いました。主なご意見については、2～3頁をご参照ください。

終了しました



新型コロナウイルス感染拡大  
予防対策として、検温や消毒  
の徹底、座席間の空間確保な  
どを行いながら開催しました。

※当日の説明会資料やいただいたご意見は、世田谷区ホームページでも掲載しております。



世田谷区公式ホームページより

←ページ番号 186182 を入力して  
検索してください。

#### 【お問合せ先】

世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：渡邊、島津、斎藤）

住所：〒157-8501 世田谷区成城六丁目2番1号

電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471





## 意見交換会やアンケートでいただいた主なご意見

「補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）沿道の街づくり」に関していただいた主なご意見をご紹介します。

### ★道路・交通

#### ○補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）について

- ・車やトラックが通行することになり、安全性が確保されるのかが不安である。
- ・自転車通行帯を設置してほしい。
- ・街灯の多い明るい道路にしてほしい。
- ・子ども、お年寄りが安心して歩ける道路にしてほしい。



#### ○その他の道路について

- ・永安寺前の道路は通過交通が多く、補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）が開通すればさらに増え、危険性が増すのではないかと。周辺の生活道路も含めて安全対策を検討してほしい。
- ・補助 216 号線よりも多摩堤通り（二子玉川付近）を先に整備すべきである。

### ★街並み・みどり

#### ○公園について

- ・補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）沿道の残地を活用した公園整備を検討してほしい。
- ・補助 216 号線沿いの打越記念公園の安全対策を進めてほしい。
- ・鎌田前耕地地区のような遊歩道が整備されるとうれしい。



#### ○みどりなどについて

- ・氷川神社のみどりを保存してほしい。
- ・みどりを増やす取組みを進めてほしい。

### ★土地・建物

#### ○沿道施設

- ・川を眺めながらくつろげるカフェなど、楽しめるお店がほしい。
- ・お店や小さなスーパーがほしい。
- ・店舗などができればうれしいが、店舗の駐車場を出入りする車が歩道を横断することになると、危険な場所にもなりかねないとの不安がある。
- ・店舗の立地を可能とするなら、路上駐車が生じないように駐車場を必ず設けるよう指導してほしい。
- ・子どもと高齢者の交流の場ができれば良い。
- ・落ち着きがあり静かな街であることが気に入っている。幼稚園・保育園が立地すれば、その環境が大きく変化するため、立地してほしくない。
- ・昨年、千葉県でゴルフ練習場のネットが倒壊した事故があったこと、年々台風の勢力が増していることから、同様な事故が生じないかと不安を感じている。道路整備に併せて、ゴルフ練習場が違う用途に変わることを期待している。
- ・振動・騒音などの生活に悪影響を及ぼす施設は建てないでほしい。
- ・この地域は、昼間も人の目が少なく、不審者が通報される事件も生じているため、人の出入りがある事務所などが立地することはいいのではないかと。
- ・補助 216 号線沿道にマンションが建設されると、小中学生が増え、砧南小中学校がいっぱいにならないか心配である。



#### ○用途地域

- ・補助 216 号線の整備済の区間（打越地区、鎌田前耕地地区）では、すでに用途地域が第一種中高層住居専用地域（容積率：200%、建ぺい率：60%）に変更されている。補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）の区間も同様に用途地域を変更してほしい。
- ・補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）の用地を譲渡する際に、容積率・建ぺい率が決まっていないと、再建する建物の設計ができないので、用途地域の変更などに早く取組んでほしい。

## 検討を進める街づくりの方向性やルールなど

意見交換会などでのご意見を踏まえ、街づくりの方向性を以下の通り設定しました。今後、この方向性のもとに、地域が望む沿道の将来像の実現に向け、具体的な街づくりルールの検討を進めます。検討の経過は適宜、皆様へお知らせするとともに、検討内容について皆様と意見交換させていただく予定です。

### 街づくりの方向性

#### ★便利で安全な交通体系づくり

- ・店舗などへの駐車場の設置誘導
- ・補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）整備に伴う安全対策 など

#### ★生活利便性が高い沿道市街地づくり

- ・小さなスーパーやカフェなどの誘導
- ・望ましくない施設の制限 など

#### ★国分寺崖線の一翼を担う良好な環境づくり

- ・公園・広場の整備
- ・宅地内緑化の推進 など

### 実現に向けて

#### ○街づくりの手法

- ・用途地域の変更
- ・地区計画の活用 など

#### ○考えられる

- 街づくりルール
- ・建物用途
- ・容積率・建ぺい率
- ・敷地面積
- ・緑化 など

■補助216号線（大蔵Ⅱ期）位置図

