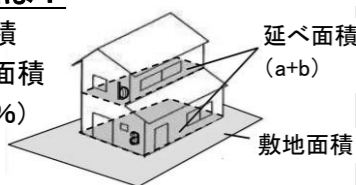


## 街づくりルールの概要

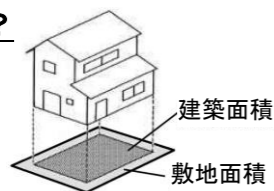
### ①容積率とは？

= 延べ面積 ÷ 敷地面積 × 100(%)



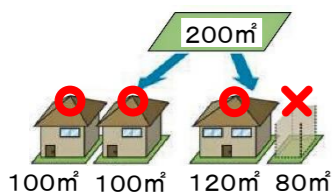
### ②建ぺい率とは？

= 建築面積 ÷ 敷地面積 × 100(%)



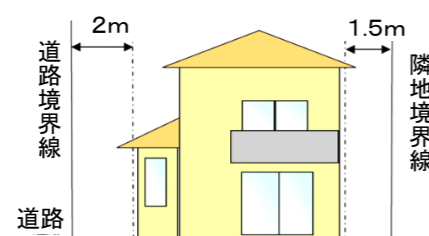
### ④敷地面積の最低限度とは？

- ・本制限が100㎡以上の場合、分割後100㎡未満となる敷地では建築ができません
- ・すでに基準より小さい敷地や、公共事業（道路拡幅）等により基準を下回る敷地は建築可能です



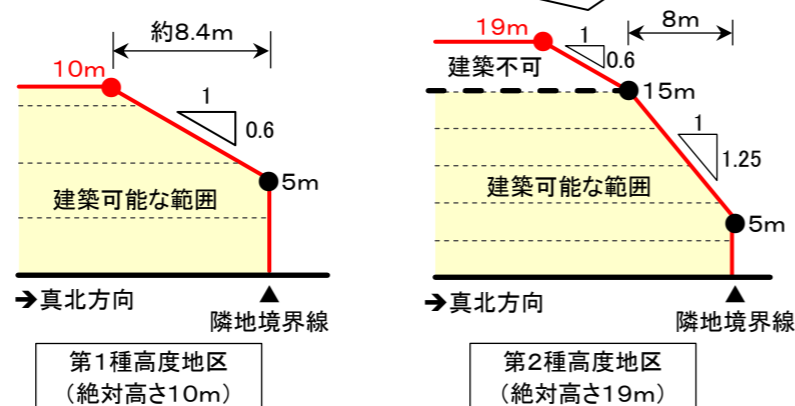
### ⑤壁面後退距離とは？

- ・建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、道路境界線から2m以上、隣地境界線から1.5m以上後退させます



### ③建築物の高さ(高度地区)とは？

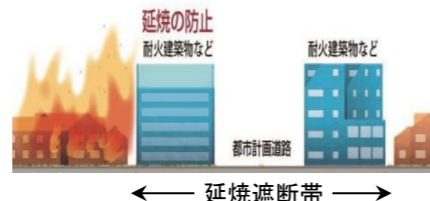
- ・高度地区による建築可能な範囲は、下図のようになります



地区計画等の制限により実際は15mまでしか建てられません

### ⑥延焼遮断帯とは？

- ・道路と沿道の耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のこと
- ・地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たすとともに、震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワーク等の機能も担います
- ・区は、補助216号線を延焼遮断帯に位置付けています

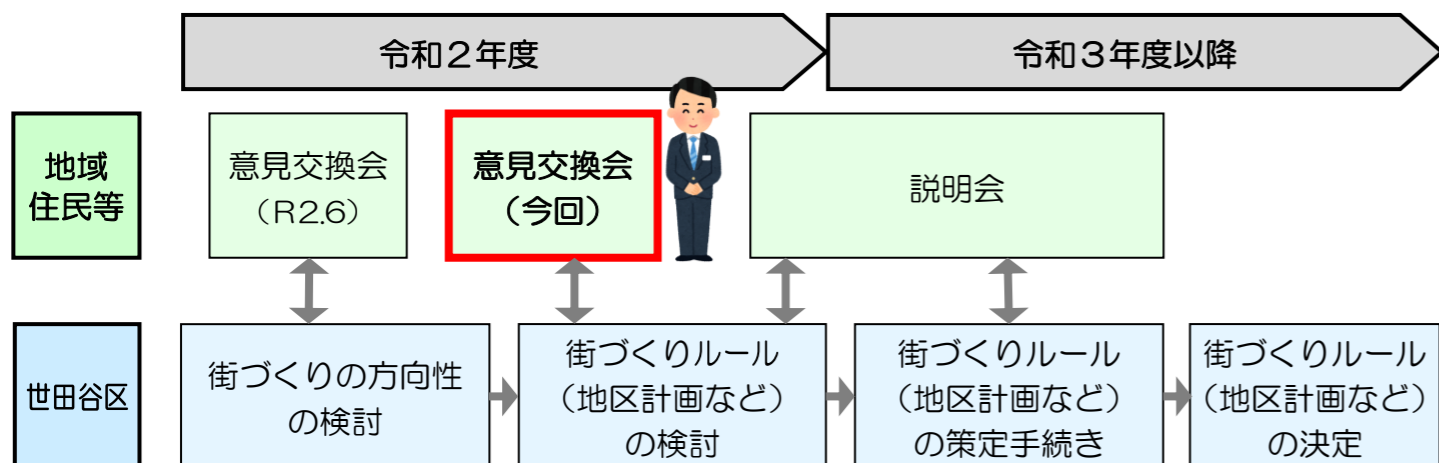


### ⑦生垣又はフェンス沿いの緑化とは？



## 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。



## 補助216号線(大蔵Ⅱ期)

## 沿道地区

No. 3

# 街づくりニュース

令和2年9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』を開催します！

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。

補助216号線(大蔵Ⅱ期)沿道の街づくりについて、これまでいただいた皆さまのご意見を踏まえ、街づくりの方向性を検討し、街づくりルール(たたき台)を作成しました。内容は、2~4ページをご参照ください。

街づくりの方向性と街づくりルール(たたき台)について詳しくご説明し、地域の皆さまからご意見を伺うため、下記の通り、意見交換会を開催しますので、ご参加いただきますよう、よろしくお願いいたします。(当日はマスクの着用等、感染拡大予防にご協力をお願いいたします。)

### 【街づくり意見交換会のご案内】

◇日時：令和2年  
9月25日(土)午後7時から  
9月26日(日)午前10時から

# 終了しました

※内容は同じですので、ご都合のよろしい日にご参加ください(1時間半程度)。  
※事前予約制のため、ご参加いただける方は9月18日(金)までに、下記のお問合せ先までご連絡ください。手話通訳者が必要な方は、その旨もご連絡ください。

当意見交換会は、新型コロナウイルス感染拡大予防に配慮して実施いたします。

◇会場：鎌田区民センター  
1階 第1会議室  
(鎌田三丁目35番1号)  
※お車でのご来場はご遠慮ください。

◇内容：補助216号線(大蔵Ⅱ期)沿道地区の街づくりの方向性と街づくりルール(たたき台)について



### 【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



## 街づくりの方向性 と 街づくりルール（たたき台）

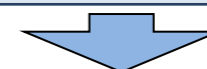
補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道地区における、現在の主な法規制は表1の通りです。表2には、街づくりの方向性と手法、また、それらを実現するために必要と考えられる街づくりルール（たたき台）を整理しました。

4ページ目の【街づくりルールの概要】と併せてご覧ください。



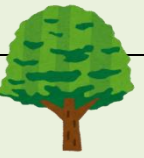
- 地区計画**とは、都市計画法に基づく制度であり、建築物の形態、壁面の位置、敷地面積の最低限度など法律に定められた項目について、地区の将来像（表2の街づくりの方向性）を実現するため、街づくりルールを定めるものです。
- 地区街づくり計画**とは、世田谷区街づくり条例に基づく制度であり、地区の将来像を実現するためのもので、地区計画で定められる項目以外の項目についても定めることができます。

**表1：現在の主な法規制**

	用途地域等	地区計画・地区街づくり計画等
<b>建築物の用途（用途地域）</b>	第一種低層住居専用地域 ※一戸建・共同住宅、店舗（50㎡以下）付きの住宅、小中学校、保育所、診療所等が建てられます	—
<b>容積率</b> ①参照	100%以下	80%以下（緩和規定あり、最大100%）
<b>建ぺい率</b> ②参照	50%以下	40%以下（緩和規定あり、最大50%）
<b>建築物の高さ</b> ③参照	10m以下、第1種高度地区	15m以下
<b>敷地面積</b> ④参照	80㎡以上	100㎡以上（緩和規定あり、最小80㎡）
<b>壁面後退距離</b> ⑤参照	—（制限なし）	道路側2.0m、隣地側1.5m（緩和規定あり）



**表2：街づくりの方向性 と 街づくりルール（たたき台）**

【街づくりの方向性】	【街づくりの手法】	【街づくりルール（たたき台）】 ※「用途地域等の変更」については、現在東京都と協議中です。	
		用途地域等の変更	地区計画・地区街づくり計画等の活用
<p style="text-align: center;"><b>生活利便性が高い 安全・快適な 沿道市街地づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○生活の利便性を向上する土地利用を誘導する</li> <li>○延焼遮断帯 ⑥参照として防災性を向上する</li> <li>○浸水対策の推進と水環境の保全を図る</li> </ul>	<div style="background-color: #f28b82; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">用途地域等の変更</div>  <div style="background-color: #4a86e8; color: white; padding: 5px; margin-top: 10px;">地区計画・ 地区街づくり計画等の 活用</div>	<p style="text-align: center;"><b>建築物の用途（用途地域）</b></p> <p style="text-align: center;">第一種中高層住居専用地域</p> <p>※新たに店舗・飲食店（2階以下で床面積500㎡以下）、病院等を建てられます </p> <p>※新たにスポーツ施設や工場等は建てられません</p>	<p style="text-align: center;">—</p>
		<p><b>容積率</b></p> <p style="text-align: center;">200%以下</p>	<p style="text-align: center;">—</p>
		<p><b>建ぺい率</b></p> <p style="text-align: center;">60%以下</p>	<p style="text-align: center;">40%以下（緩和規定あり、最大60%）</p>
		<p><b>建築物の高さ</b></p> <p style="text-align: center;">19m以下、第2種高度地区 ③参照</p>	<p style="text-align: center;">15m以下</p>
		<p><b>敷地面積</b></p> <p style="text-align: center;">70㎡以上</p>	<p style="text-align: center;">100㎡以上（緩和規定なし）</p>
		<p><b>壁面後退距離</b></p>	<p style="text-align: center;">道路側2.0m、隣地側1.5m（緩和規定あり）</p>
		<p><b>建築物の構造</b></p>	<p>建築物等の不燃化に努める （建築物は、耐火建築物等または準耐火建築物等とするよう努める）</p>
		<p><b>雨水流出抑制施設</b></p>	<p>建築物の敷地内に、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の設置に努める（浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設等）</p>
		<p><b>駐車施設</b></p>	<p>店舗等を設置する場合は、駐車施設の設置に努める</p>
		<p><b>公園・広場等</b></p>	<p>道路整備に伴う残地の活用等により、公園・広場等の整備に努める</p>
<p><b>緑化</b></p>	<p>既存樹木の保全や新たなみどりの創出に努める</p>		
<p><b>生垣等</b></p>	<p>道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣又はフェンスに沿って緑化したものとする ⑦参照 </p>		

「用途地域等の変更」で定める事項については、「地区計画等」によって、規制を強化することが可能です。

