

街づくりニュース

令和3年2月 発行：世田谷区砧総合支所街づくり課

『地区計画等変更（素案）説明会』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、これまでにいただいた皆さまのご意見を踏まえ、新たな街づくりルールとなる用途地域や地区計画・地区街づくり計画等の変更素案をとりまとめました。

つきましては、地区計画等の素案についてご説明し、地域の皆さまからご意見を伺うため、以下の通り説明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。

『地区計画等変更（素案）説明会』のご案内

- ◇日時：令和3年2月26日（金）17：45～19：15（最終入場時刻 18：30）
令和3年2月27日（土）10：00～11：30（最終入場時刻 10：45）

※上記2回とも同内容です。

※これまでの意見交換会への参加状況や、社会状況等を踏まえ、今回は、個別に設置しているパソコンの説明動画を30分程度ご覧いただき、その後、気になる点などの質疑を受け付ける形式とさせていただきます。

※事前予約制のため、ご参加いただける方は2月24日（水）まで、下記のお問合せ先へご連絡ください。

手話通訳者等、ご支援が必要な方は、その旨もご連絡ください。

※参加される際には、マスクの着用と筆記用具のご持参をお願いいたします。

- ◇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）

※駐車場はありませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。

- ◇内容：世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区
地区計画等変更（素案）（補助216号線沿道地区）について

説明会の開催日以降に、区ホームページにて素案説明動画を配信します。
ご意見・ご質問につきましては、以下【お問い合わせ先】までご連絡ください。

世田谷区ホームページ
補助216号線（大蔵Ⅱ期）
沿道地区街づくり

二次元コード 世田谷区ホームページ
トップページから検索↓



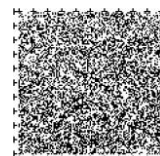
186182 検索



【お問合せ先】世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：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

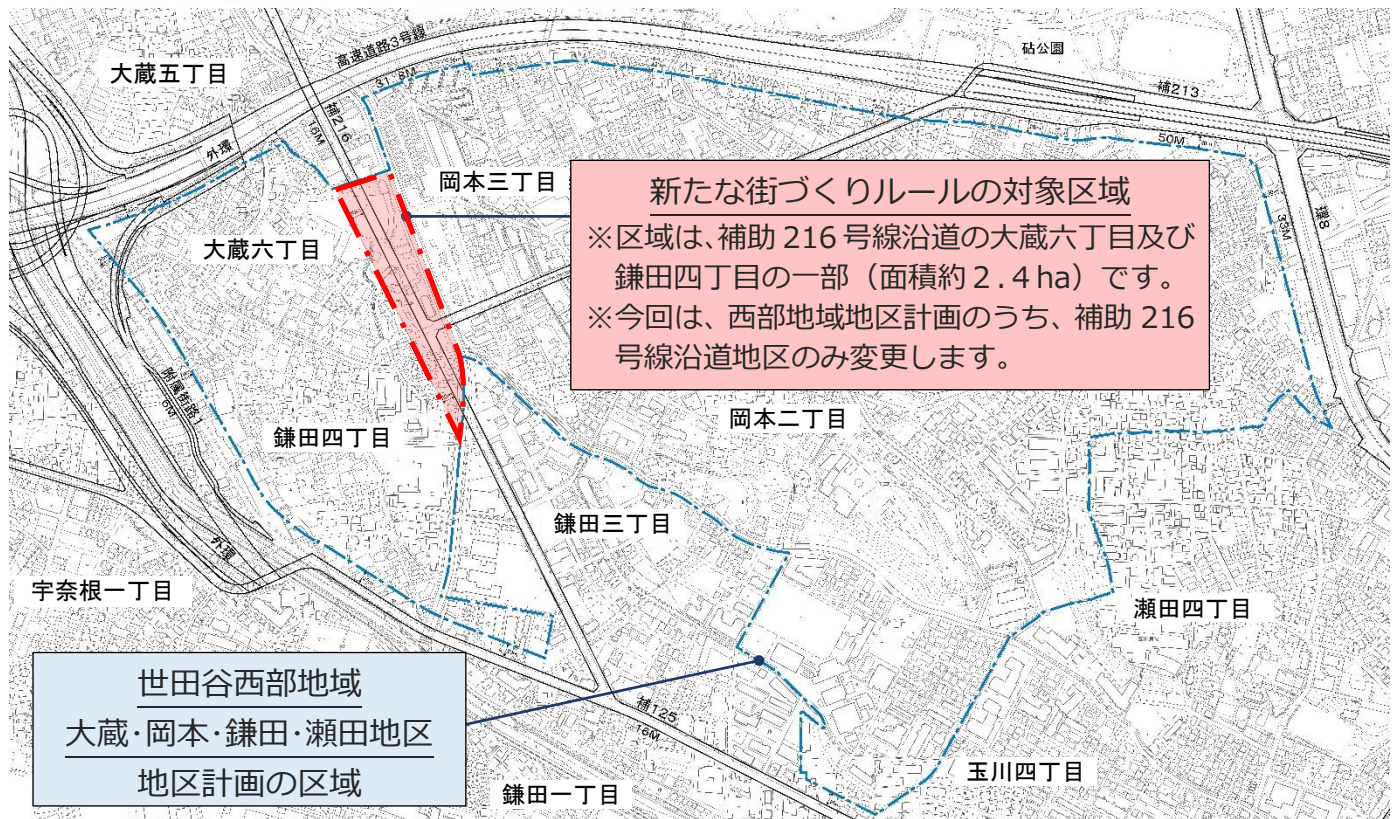


地区計画等変更（素案）の検討経緯と対象区域

● 検討経緯

- ・令和2年4月に、補助216号線（大蔵Ⅱ期）の道路事業に着手したことを契機に、沿道のまちづくりについて、地域の皆さまと意見交換を進めてきました。
- ・第1回意見交換会（令和2年6月26日・28日開催）では、今後の街づくりにおいて、気になることや期待すること等についてお伺いし、第2回意見交換会（令和2年9月25日・26日開催）では、街づくりの方向性の他、沿道での土地の使い方や建物の建て方等の新たな街づくりルール（用途地域、地区計画等）のたたき台等について話し合いを行いました。
- ・本誌では、これまで皆さまからいただいたご意見等を踏まえ、作成した新たな街づくりルール（用途地域、地区計画等）の素案についてご説明します。

● 対象区域（補助216号線沿道地区）



＜現在の主な法規制＞ ※対象区域内に既に定められている制限です。

	用途地域 等	地区計画 等
用途地域	第一種低層住居専用地域	—
容積率の最高限度	100%	80%（緩和規定あり）
建ぺい率の最高限度	50%	40%（緩和規定あり）
敷地面積の最低限度	80㎡	100㎡（緩和規定あり）
壁面の位置の制限	—（制限なし）	道路側2.0m以上、 隣地側1.5m以上（緩和規定あり）
高さの最高限度	10m、第一種高度地区	15m
垣又はさくの構造の制限	—（制限なし）	生垣又はフェンス等に沿って緑化したもの

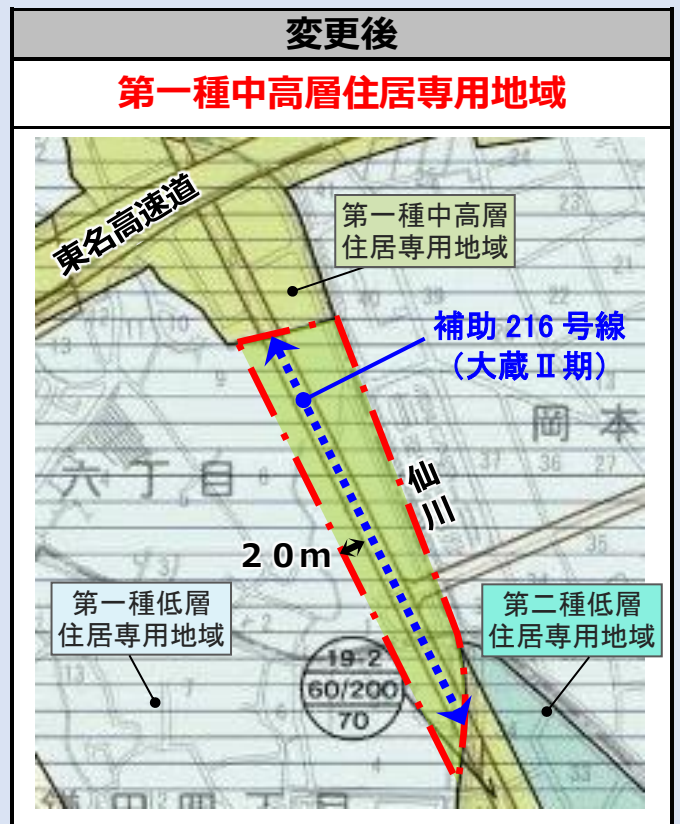
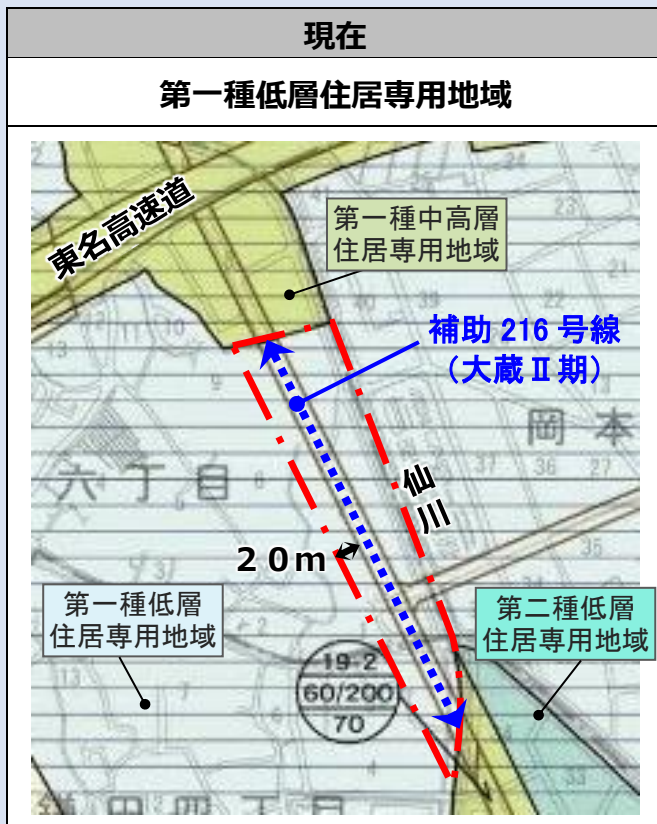
※用途地域等には、用途地域に基づき設定される容積率・建ぺい率の他、高度地区等を含みます。
 ※地区計画等には、風致地区（都条例）や地区街づくり計画（区条例）による規制を含みます。
 ※用途地域等と地区計画等による規制が重複して掛かる場合は、**厳しい方の規制**が適用されます。

用途地域等変更（素案）について

○用途地域等

※用途地域等の変更案については、現在東京都と協議中です。

- ・補助 216 号線沿道の土地利用を促進するため、用途地域を次のように変更します。



- ・用途地域に基づく容積率や建ぺい率等については、次のように変更します。
- ・なお、容積率・建築物の用途制限以外のルールについては、次ページ以降の地区計画等で定めるルールにより、制限を強化していますので、詳しくは5ページをご覧ください。

	現在 (第一種低層住居専用地域)
容積率/建ぺい率 の最高限度	100%/50%
高さの最高限度	絶対高さ10m 第一種高度地区
敷地面積の 最低限度	80㎡
防火地域	準防火地域
建築物の 用途制限 (建築可能な 建築物)	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての住宅 ・共同住宅 ・店舗 (50㎡以下) 兼用住宅 ・小中学校、高校、保育所、幼稚園 ・老人ホーム、診療所 等

	変更後 (第一種中高層住居専用地域)
容積率/建ぺい率 の最高限度	200%/60%
高さの最高限度	絶対高さ19m 第二種高度地区
敷地面積の 最低限度	70㎡
防火地域	準防火地域
建築物の 用途制限 (建築可能な 建築物)	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域 (左記) で建築可能な建築物 ・店舗・飲食店 (500㎡以下、2階以下) ・食品製造業を営むパン屋等 (作業場 500㎡以下、2階以下) ・大学、専修学校、老人福祉センター、病院 ・自動車車庫 (300㎡以下、2階以下) 等 <p>※新たにスポーツ施設や工場等は建てられません</p>

地区計画等変更（素案）の全体像（1）

○街づくりの方針

- ・補助216号線沿道地区の土地利用や建築物等の整備に係る方針を、以下のように定めます。
- ・右欄の●印は、各方針を位置付ける制度を示しております。地区計画あるいは地区街づくり計画の概要については、5ページ下段をご参照ください。

街づくりの方針		地区計画	地区街づくり計画	
土地利用の方針	低層住宅地との調和を図り、生活利便施設などが適切に配置される中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。	●	●	
建築物等の整備の方針 ※本方針に基づき定める個別のルールについては各ページを参照ください。	良好な居住環境の形成を図るため、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。	●	●	
	景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。	●	●	
	周辺の低層住宅地との調和を図りながら合理的な土地利用を誘導するため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。	●	●	
	防災性の向上を図るため、建築物等の不燃化に努める。		●	
その他の方針 ・みどり ・小広場 ・雨水流出抑制施設 ・駐車施設	みどり豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出に努める。	●	●	
	みどり豊かで住みやすいまちづくりのために、小広場等の整備を進める。 ※都市計画道路事業における残地等の活用を想定しているため。			●
	建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止及び水環境の保全等に努める。	●	●	
	店舗等を設置する場合は、安全な交通環境を確保するため、駐車施設の設置に努める。 ※用途地域が第一種中高層住居専用地域に変更された場合、2階以下で床面積500㎡以下の店舗・飲食店が立地可能となり、補助216号線に路上駐車が生じることが懸念されるため。			●

地区計画等変更（素案）の全体像（2）

〇街づくりルールについて

- ・前ページの街づくりの方針を実現するために、建築物等の整備の方針に基づき、建築物等に関する街づくりルールを下表のように定めます。下線部がこの地区の街づくりルールとなります。次ページ以降で、これらルールの内容を個別にご説明します。
- ・右欄の●印は、各ルールを位置付ける制度を示しております。制度の概要については、下段をご参照ください。

	用途地域等	地区計画等	地区計画	地区街づくり計画	風致地区
①容積率の最高限度	<u>200%</u>	—	—	—	/
②建ぺい率の最高限度	60%	<u>40%</u> (緩和規定あり、最大60%)	●	●	●
③敷地面積の最低限度	70㎡	<u>100㎡</u>	●	●	/
④壁面の位置の制限	/	<u>道路側2.0m、隣地側1.5m</u> (緩和規定あり)	●	●	●
⑤高さの最高限度	19m <u>第二種高度地区</u>	<u>15m</u>	●	●	●
⑥形態又は色彩・意匠の制限	/	<u>建築物等の形態・意匠は、周囲と調和の取れたものとする</u> <u>屋外広告物は、美観・風致を損なわないものとする</u>	●	●	/
⑦垣又はさくの構造の制限	/	<u>垣やさくは、生垣又は緑化したフェンス等とする</u>	●	●	/
⑧建築物の構造の制限	/	<u>建築物は、耐火又は準耐火建築物等とするよう努める。</u>	—	●	/

※地区計画とは、都市計画法に基づく制度であり、建築物の用途、容積率・建ぺい率の制限や、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、地区の街づくりの方針を実現するため、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、地区の街づくりの方針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。

※風致地区とは、国分寺崖線など都市の風致（樹林地、水辺地などで構成された良好な自然的景観）を維持するため、都市計画で定める地区です。当該地域は「多摩川風致地区（昭和8年、東京都が決定）」に指定されています。東京都風致地区条例では、建ぺい率、高さ、壁面後退距離等が定められています。



国分寺崖線

街づくりルールについて（1）

① 容積率の最高限度／② 建ぺい率の最高限度

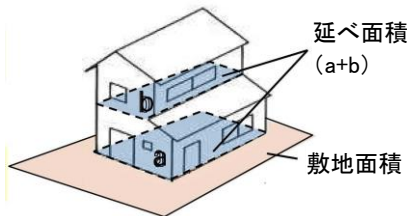
- 用途地域の変更より、容積率を200%、建ぺい率を60%に変更します。建ぺい率については、対象区域が風致地区に指定されていることを踏まえ、地区計画等で建ぺい率の最高限度を40%に制限します。

現在（地区計画等）
80% / 40%
(建ぺい率は緩和規定あり、最大60%)
現在（用途地域等）
100% / 50%

変更後（地区計画等）
— / <u>40%</u>
(建ぺい率は緩和規定あり、最大60%)
変更後（用途地域等）
<u>200%</u> / 60%

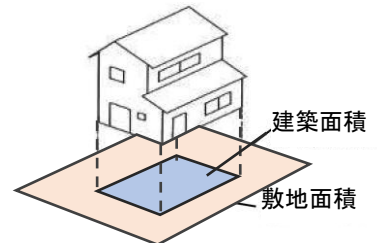
容積率とは？

$$= \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



建ぺい率とは？

$$= \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



③ 敷地面積の最低限度

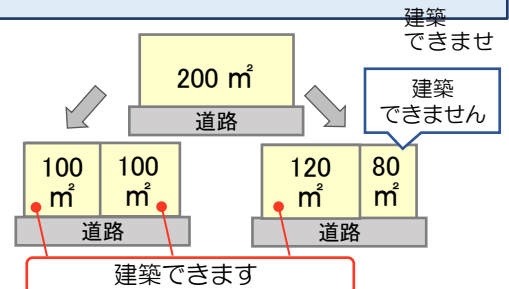
- 用途地域の変更より、敷地面積の最低限度を70㎡に変更しますが、対象区域一帯が、現在、西部地域地区計画で100㎡に制限されているため、これに合わせて100㎡に制限します。

現在（地区計画等）
100㎡
(緩和規定あり、80㎡)
現在（用途地域等）
80㎡

変更後（地区計画等）
<u>100㎡</u>
変更後（用途地域等）
70㎡

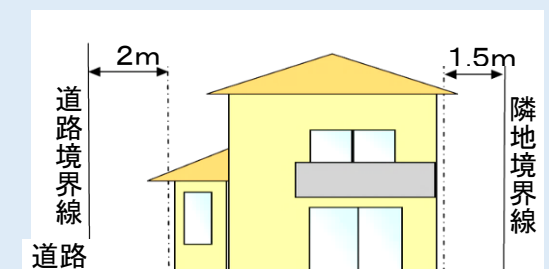
敷地面積の最低限度とは？

- 本制限が100㎡の場合、分割後100㎡未満となる敷地では建築ができません。
- 計画決定時に、既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。



④ 壁面の位置の制限

- 現在の風致地区の制限と同様に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、道路境界線から2m以上、その他の境界線から1.5m以上とします（緩和規定あり）。



街づくりルールについて（2）

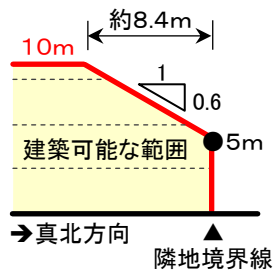
⑤ 高さの最高限度

- 用途地域の変更に伴い、絶対高さ19m、第二種高度地区に変更しますが、対象区域が風致地区に指定されていることを踏まえ、地区計画等において絶対高さを15mに制限します。

現在（地区計画等）
15m
現在（用途地域等）
10m、第一種高度地区

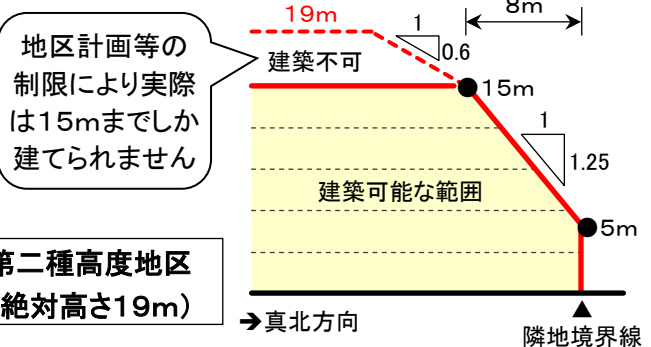
変更後（地区計画等）
<u>15m</u>
変更後（用途地域等）
19m、 <u>第二種高度地区</u>

現在の高さの最高限度



第一種高度地区
(絶対高さ10m)

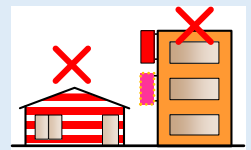
変更後の高さの最高限度



第二種高度地区
(絶対高さ19m)

⑥ 形態又は色彩・意匠の制限

- 建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとします。
- 屋外広告物等を設置する場合は、美観・風致を損なわないものとします。



⑦ 垣又はさくの構造の制限

- 道路に面して垣やさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとします。

※高さ60cm以下の部分では、ブロック等の構造物の設置は可能です。



⑧ 建築物の構造の制限

- 補助 216 号線が、延焼遮断帯として機能することを踏まえ、防災性の向上を図るために、建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努めます。

※現行法（準防火地域）でも、3階建以上、又は延べ面積 500 m²超の建物は、耐火建築物または準耐火建築物とする必要があります。

耐火建築物、準耐火建築物とは？

- 耐火建築物：壁・柱・床等が、通常の火災が終了するまでの間、倒壊及び延焼を防止できる構造（耐火構造）の建築物
例：鉄筋コンクリート造など
- 準耐火建築物：壁・柱・床等（主要構造部）が、通常の火災による延焼を抑制できる構造（準耐火構造）の建築物
例：鉄骨造など

耐火建築物
のイメージ



街づくり意見交換会※でいただいた主なご意見

※令和2年9月25日（金）

令和2年9月26日（土）開催

「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。

★街づくりルールについて

質問	回答
本地域は静かで落ち着いた地域であり、この良さがなくなることが心配である。	用途地域を変更する一方で、地域にふさわしくないと考える建物用途があれば、地区計画等で制限することは可能です。
壁面の位置の制限（道路から2m、隣地から1.5m）が適用されると、自分の敷地で建築する場合、建ぺい率を上限まで使うことが難しくなる。	壁面の位置の制限は、既に風致地区条例でこの地区も含めた周辺地域にかかっている規定で、この地区だけ異なる数値にすることは考えていません。なお、一定の条件の緑化率を満した敷地は、壁面の位置の制限や建ぺい率の緩和を受けることが可能となります。
建物の高さの規制を10mから15mに変更するということなのか。また、高さ15mの建物はどの程度の高さか。	その通りです。住宅等であれば、建物の階数は5階建て相当（1階分の高さを3mとした場合）です。
補助216号線沿道にない敷地であっても、影響する規制などはあるのか。	街づくりの検討区域内の敷地であれば、新たな街づくりルールを決定した後は新しいルールが適用されます。
用途地域の変更はいつごろになるのか。	令和3年度中をめざしています。

★216号線の整備に関連する事項などについて

質問	回答
補助216号線が整備されると、鎌田区民センターから水神橋へ繋がるファミリーマート前の道路はどうなるのか。	補助216号線の整備後も接続または道路ネットワークを確保できるよう、検討しております。
道路用地を売却した後の残った敷地で、建物を再建しようと考えているが、その分の補償はあるのか。	補償費は、物件を調査した上で、現況建物と同等の価値の建物を再建することに通常要する費用を算定しております。
公園等はできないのか？	現時点で、公園等の具体的な計画はありませんが、道路用地以外の残地を広場状等に整備することについては、今後検討していきます。



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、決定に向けて取組んでまいります。

