大蔵三丁目地区（大蔵住宅周辺）
地区計画（素案）説明会

平成28年1月16日（土）

世田谷区　砧総合支所　街づくり課

目　次

ページ

1．大蔵住宅の建替えと街づくり ----------3

2．これまでの経緯 ----------9

3．大蔵住宅周辺の現況 ----------13

4．地区計画（素案）等について ----------22

5．今後の進め方 ----------73

6．参考資料 ----------76

１．大蔵住宅の建替えと街づくり

1-1　大蔵住宅の建替えについて

○所 有 者：東京都住宅供給公社
○建　　設：昭和３４～３８年度
○面　　積：約１１ｈａ
○住宅戸数：１，２６４戸（30棟）

建設後５０年以上経過

○公社の意向

・平成２６年５月、公社が
建替選定住宅に位置付け
（概ね３年以内に建替えに着手）

1-2　一団地の住宅施設（建設時の計画）

○計画決定
- 昭和３４年

○面積
- 約１１ｈａ

○住宅戸数
- １，２６４戸

○容積率
- ５０％

○建ぺい率
- ２０％

○共同施設
- 集会所
- 公園など

◇昭和23（1948）年航空写真

※出典：航空写真画像情報所在検索・案内システム（国土交通省）

1-3 一団地の住宅施設とは？

○都市計画の都市施設
（都市計画法第１１条）

・５０戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設

○都市計画に定める事項

・名称、位置、区域、面積
・建築物の建ぺい率の限度
・建築物の容積率の限度
・住宅の予定戸数
・公共施設及び住宅等の
の配置の方針

◇一団地の住宅施設 計画図（昭和34年）

1-4　街づくりの必要性

○一団地の住宅施設は、決定後すでに５０年以上経過

↓ 大蔵住宅の老朽化、社会・経済状況の変化等

○大蔵住宅の適切な建替えの誘導

○国分寺崖線の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園などの都市基盤の整備などによる、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進める

↓ 一団地の住宅施設（建設当時の計画）の規制内容は、社会･経済状況の変化等に伴い、現在の都市計画等の実態に合わない

○良好な居住環境を担保する新たな街づくりのルールが必要

↓

○地区計画の策定、一団地の住宅施設の廃止 により、計画的な街づくりを進めていく必要がある

1-5 地区計画とは？

○都市計画法に基づく制度で、比較的小さい範囲の地区を対象に、地区の方針と建築物の用途や形態などのルール、道路・公園などの配置を細かく定めることで、その地区にふさわしい良好な街づくりを進めることができる

※地区独自に、用途地域などの制限に上乗せできる街づくりルールです！

○都市計画に定められる事項

- 名称、位置、区域、面積
- 地区計画の目標と土地利用等の方針
- 地区施設（道路・公園等）の配置・規模
- 建築物等に関する事項
  - 用途の制限
  - 容積率・建ぺい率の最高限度
  - 高さの最高限度
  - 壁面の位置の制限
  - 形態・色彩・意匠の制限
  - 垣さくの構造の制限　など

2. これまでの経緯

2-1　意見交換会の開催概要

○第１回街づくり意見交換会

・開催日：平成２６年１２月１２日(金)、１３日(土)

・内　容：大蔵住宅や周辺環境のあり方等についての意見交換

○第２回街づくり意見交換会

・開催日：平成２７年２月１３日(金)、１４日(土)

・内　容：計画的な街づくりのあり方等についての意見交換

○地区計画（たたき台）意見交換会

・開催日：平成２７年９月２５日(金)、２６日(土)

・内　容：街づくりルールの考え方等についての意見交換

2-2　これまでの意見交換会でいただいたご意見等

大蔵三丁目地区（大蔵住宅周辺）第１回、第２回街づくり意見交換会、街づくり（地区計画たたき台）意見交換会でいただいたご意見等

公園・緑・湧水

●国分寺崖線の緑を守りたい
・国分寺崖線（以降「崖線」という。）の緑は守って欲しい。（過去に崖線等への影響から、都市計画道路補助 216 号線の線形変更をした経緯がある。）
・崖線の緑を守るため、東京都住宅供給公社（以降「公社」という。）の土地を（民間等へ）売らないで欲しい。
・崖線の緑を通過できる、丘上と丘下を結ぶ道路（坂道）沿いの緑が良い。
・崖線の緑を広げたい。

●仙川沿いの緑を充実させたい
・現在の仙川沿いは、護岸工事をしたためか殺風景である。
・周辺の仙川沿いのサクラ並木などと連続するような緑を、大蔵住宅側でも作って欲しい。
・仙川沿いの花や緑は残したい。

●仙川沿いの公園は子供の遊び場として残したい
・仙川沿いの公園は、子供の大事な遊び場である。
・仙川沿いの日当たりの良い公園は残したい。
・子供の遊べる公園が欲しい。

●丘上の公園は明るく整備して欲しい
・丘上の公園は暗く使いにくい。
・丘上の公園は明るく使いやすい（トイレの設置など）よう整備して欲しい。

●湧水のある空間は残したい
・湧水のある空間は大事にしたい。
・湧水の水位を下げないようにして欲しい。（最近、湧水の水位が下がっているのが気になる。）
・世田谷通り北側、南側の湧水の周りは暗くて死角があるため、明るい雰囲気にして欲しい。
・湧水沿いの通路が狭いので広げたい。
・ウッドデッキのある湧水付近は、魅力的な空間にして欲しい。
・仙川と湧水は貴重な水辺の環境である。それぞれの関係を繋ぐような空間にして欲しい。
・高層建物の整備が、湧水の水量等に影響を与えることが懸念される。

●団地屋外は花や緑を多く設けて欲しい
・団地屋外は、駐車場などだけで埋めてしまうのではなく、花や緑を多く設けて欲しい。
・自然環境を保全したい。また空中庭園や屋上緑化などにより今以上に緑を増やしたい。

○大蔵住宅周辺の樹木、緑を残したい
・大蔵住宅周辺では保存樹木であるケヤキが切られており、守って欲しい。
・保存並木であるケヤキ並木を守って欲しい。
・例えば大蔵住宅周辺の一定範囲（例 20m）にある樹木等を保存できるようなルールが欲しい。

○世田谷通り北側の公園へはアクセスしやすくして欲しい
・世田谷通り北側の公園は、道路から低いところにあり入りにくい。

○今ある自然を守るため、地形を変えないで建物などを整備して欲しい
・昔からある自然を残したい。現在の地形を変えないよう（崖地はいじらないなど）に建物を建てて欲しい。

○大蔵住宅南側の公園整備に期待したい
・愛宕橋付近の仙川と崖線の間は公園として整備して欲しい。

街並み

●国分寺崖線の緑のスカイラインを守りたい
・丘上に高さ 45m（14 階程度）の高層建物が建てられないようにしたい。
・建物が高層化することが心配である。
・建物を建てる場合は、崖線の緑のスカイラインを守って欲しい。
・崖線の緑と建物の高さのバランスに配慮して欲しい。
・建物の高層化により、崖線の緑が見えなくなることが懸念される。
・現在の高度地区の高さ制限（45m）ギリギリの高層建物（14 階程度）でなく、9～10 階程度がふさわしいのではないか。
・高層棟でも細身であれば、崖線のスカイラインにあまり影響をあたえないのではないか。
・建物の高さがどのようになるか気になる。例えば国立成育医療センターのように高い建物が建つのかなど。
□崖線上の建物高さがどれくらいになるのか気になる。
□総合設計制度などを使い高層建物とすることは避けて欲しい。

●北側住宅地へ配慮した建物の高さにして欲しい
・世田谷通り北側は、その北側の住宅地に配慮して建物高さを抑えて欲しい。

●東側住宅地へ配慮した建物の高さにして欲しい
・東側の住宅地に配慮し建物高さを抑えたい。
・現在、大蔵住宅を東端道路から見ると、住棟の窓の無い妻側が連続して壁のように感じる。住宅を道路側へ向けるなど楽しい街並みにして欲しい。
・丘上南側は高い建物が建ちそうである。大蔵運動公園や、東側の低層住宅地に近い位置には高い建物を配置して欲しくない。

●周辺に配慮した建物高さにして欲しい
・周辺に圧迫感を与えない建物高さにして欲しい。
・周辺への日照に配慮して欲しい。
・具体的な高さの誘導をして欲しい。

●第二種風致地区の高さ制限を大事にしたい
・風致地区の指定（高さ 15m制限）は維持したい。
・できれば第二種風致地区の区域を広げたい。

●崖線の緑の見えなくなる長大な建物は避けたい
・建物を高くするのであれば、建物と建物の間から、崖線の緑が見えるようにすることも考えられる。
・崖線の緑への視線の抜けを遮るような壁状の建物は避けてほしい。
・住棟は分棟し、緑が良く見えるようにして欲しい。
□崖線への視線の抜けを確保して欲しい。

●建物は景観に配慮したつくりにして欲しい
・建物は、崖線のスカイラインと一体的な景観となるよう、屋上緑化をして欲しい。

●民間マンションのような開発は避けたい
・土地の一部が民間等へ売られ、高層マンションなどが建つことで、景観が壊れるのではないかと心配である。
・民間等のマンション群となるような開発は望ましくない。

○東京都景観計画、世田谷区風景づくり条例をふまえた計画づくり
・東京都の景観計画、世田谷区の風景づくり条例等をふまえた計画にして欲しい。

○建物の高さを抑えると必要戸数が確保できない
・居住者が戻るための必要戸数が決まっており、建物高さを抑えすぎると、必要戸数が確保できなくなるかもしれないことは理解できる。

○美しい建物にして欲しい
・美しい建物に更新して欲しい。
・建物などの色彩に配慮して欲しい。

○屋外の駐車場の見え方に配慮して欲しい
・団地内の屋外にできる、駐車場については配慮して欲しい。
・例えば、建物を高く細くし屋外空間にゆとりができれば、緑や駐車場が設けやすく、見え方などに配慮しやすくなるのではないか。

道路・交通

●丘上と丘下を結ぶ道路（坂道）は地域の動線としても使いたい
・世田谷通りから団地内を通り仙川へ抜ける道路は、団地の専用通路ではあるが、外部の車の進入を禁止していない。
・丘上と丘下を結ぶ道路（坂道）は、地域の人にとってもよく使われている。
・丘上と丘下を結ぶ道路（坂道）は、車の交通量が多いため、安全に配慮して欲しい。
・丘上と丘下を結ぶ道路（坂道）は、夜になると暗くて怖い。明るくして欲しい。

●仙川沿いの道路は人・自転車・車が安全に通れる道にしたい
・仙川沿いに遊歩道が連続し、成城まで繋がれば素晴らしい。
・仙川沿いの道路（河川側の通路と団地内の通路）は狭い。歩行者に安全で、自転車なども通りやすい道路にして欲しい。
・仙川沿いの道路は、自転車などもよく通過しており、安全に配慮した整備をして欲しい。
・砧南中学校への通学路であり、子どもが安全に通れる道にして欲しい。
・世田谷通りから仙川沿いの道路によく車が入ってきており、歩行者にとって危険を感じることから、交差点の見通しを良くして欲しい。

●東端道路の幅を広げたい
・大蔵住宅の東端道路を広げて欲しい。
・東端道路は、道幅が狭く既存樹木（イチョウ）などで自転車や車のすれ違いがしにくい状態である。道路幅を広げて欲しい。
・東端道路は、友愛十字会の施設利用者（車イスの方など）にとっての散歩ルートになっている。障害者にとって住みやすい街にして欲しい。

●団地内を散策できる地域にとっての歩行者ルートが欲しい
・世田谷通り北側の公園上段部分などは、暗くて、団地居住者の家庭菜園などがあるため、散歩などで通り抜けがしにくい。散歩のできる歩行者ルートが欲しい。
・大蔵住宅内の散策ルートを確保したい。
・現在、公園内の園路が住宅の庭先として使われ閉鎖的である。開放的な園路にして欲しい。

●水道道路などの安全性を確保したい
・大蔵住宅北西側の水道道路沿いは、崖が崩れていて危ない状態である。人が安全に通れる歩行者ルートを団地内につくって欲しい。
・水道道路などでは、交差点での見通しが悪く歩道がないことから危険を感じる。改善して欲しい。

○都市計画道路補助 216 号線沿いは安全性を確保し、楽しい空間としたい
・都市計画道路補助 216 号線の整備では、安全で歩きやすい歩道を整備して欲しい。
・都市計画道路補助 216 号線沿いは、世田谷通り国立成育医療研究センター前のような歩行者にとって楽しい空間をつくって欲しい。

○世田谷通りと都市計画道路補助 216 号線の交差点は安全性などを踏まえた整備をして欲しい
・交差点の見通しを良くして欲しい。
・交差点整備に合わせてバス停などの整備に期待したい。
□交差点に近い補助 216 号線に接続する区画道路の接続部分は十分検討して欲しい。

○団地内の道路は安全に配慮して欲しい
・団地内の通路は、地域にとっても動線（通学路、駅と砧公園を結ぶもの）として使われている。安全に配慮して欲しい。
・団地内の通路は、交通規制（一方通行、進入禁止）などが解りにくい。主要な動線を明確にして欲しい。
・団地内に通過動線ができないよう、あまり便利な道路などの整備はしないほうがよい。街が賑やかになると車が増えるため、より安全への配慮が必要である。
・団地丘上南側における、世田谷通りからの車の出入口は危ない部分である。
□団地周辺や団地内の消防活動の円滑化などをふまえ、大蔵地区の地区計画と整合を図り、団地内に幅員 6mの道路を整備して欲しい。

○東端道路から車の進入禁止は現状のままで良い
・現在、東端道路から団地への車の進入を禁止している。今後も進入ができなくても不便ではない。
・現在の団地で東端道路からの進入禁止や団地内の駐車禁止としている理由の一つは、大学の学生が勝手に駐車をしていたためである。

○駅方面から砧公園へ抜ける歩行者ルート明確にして欲しい
・駅方面（祖師ヶ谷大蔵駅）から砧公園へ行く団地内を通り抜ける場合、団地内の交通規制が複雑であり、歩行者ルートなどを解り易く明確にして欲しい。

その他

●容積率・建物高さの緩和と、公園・緑の確保に配慮したい
・総合設計制度のような容積率や高さを緩和した建物はやめて欲しい。
・総合設計制度のように、建物高さを高くする代わりに公園や緑を多く設けることも考えられる。
・民間デベロッパーなどの容積率を最大限使った分譲マンションのような開発はやめてほしい。
・緑を守る上で建ぺい率は大事である。
□地区計画たたき台のとおり、容積率の制限をかけて欲しい。

●少子化、高齢化を踏まえた計画
・少子化対策、高齢化対策を踏まえた計画をして欲しい。
・高齢者等に配慮し、多世代交流施設などがあると良いと思う。例えば、池尻にある「せたがや　がやがや館」のような施設など。
・子育てなどをする若い人達が増えて欲しい。
□新たな介護事業や保育事業が入るよう期待したい。

●避難場所の位置付けは残したい
・現在指定されている避難場所の位置付けは残したい。
・避難場所としての空間や備蓄倉庫などを整備して欲しい。

●商業施設が近い利便性の高い団地であることを踏まえた計画を検討して欲しい
・世田谷通り沿いにスーパーマーケットや病院などが整備されており、大蔵住宅周辺は生活上便利になってきた。
・近くの薬局でも生鮮食料や生活品を販売しており、高齢者などにとって便利である。

○自然豊かな貴重な団地であること等を踏まえた計画を検討して欲しい
・大蔵住宅は、自然が豊かで景観もよく、便利な施設や公園のある、大変恵まれた団地であると認識している。
・公社と地域住民が参加して地区計画を作る。

○弥生橋は残して欲しい
・世田谷通りを横断するのに弥生橋（跨線橋）は使われている。
・弥生橋（跨線橋）は、富士山や世田谷通りのサクラ並木の見える景観ポイントである。

□仙川の古い橋を架け直して欲しい。
□仙川の上谷戸橋、愛宕橋は幅員が狭く、緊急車両も通過できない状況であることから、早く架け直して欲しい。
□一方通行などの交通規制を検討して欲しい。

○世田谷通りと都市計画道路補助 216 号線の交差点にできる団地敷地の開発が気になる
・民間等に売る場合には、景観や緑など何らかの配慮をして欲しい。
□世田谷通りと補助 216 号線の交差点の西側の敷地が、どのように整備されるか気になる。

○どのような施設が設けられるのか気になる
・映画館のような娯楽施設を入るのも良いと思う。ただし、今の住環境が変わってしまうことは心配である。

○地域住民の意向を公社へ伝えたい
・地域住民から公社へ直接意見の言える機会をつくって欲しい。

□災害への備えが欲しい
□建替によって、非常飲料水となりうる既存受水槽が取り壊される場合には、災害時対策として何らかの工夫をして欲しい。

「●」：第１回（平成 26 年 12 月）、第２回（平成 27 年２月）街づくり意見交換会でいただいた共通するご意見等
「□」：街づくり（地区計画たたき台）意見交換会（平成 27 年９月）でいただいたご意見等
「○」：第１回、第２回、いずれかでいただいたご意見等

（とりまとめ：世田谷区砧総合支所街づくり課）

2-2　これまでの意見交換会でいただいたご意見等

大蔵三丁目地区（大蔵住宅周辺）第１回、第２回街づくり意見交換会、街づくり（地区計画たたき台）意見交換会でいただいたご意見等（個別の箇所に関するご意見）

※大蔵三丁目地区（大蔵住宅周辺）第1回、第2回街づくり意見交換会、街づくり（地区計画たたき台）意見交換会でいただいたご意見等の各項目を図面に記載したものです。

公園・緑・湧水

- 団地屋外は花や緑を多く設けて欲しい
- 今ある自然を守るため、地形を変えないで建物などを整備して欲しい
- 大蔵住宅周辺の樹木、緑を残したい

街並み

- 周辺に配慮した建物高さにして欲しい
- 第二種風致地区の高さ制限を大事にしたい
- 東京都景観計画、世田谷区風景づくり条例をふまえた計画づくり
- 建物高さの抑えると必要戸数が確保できない
- 美しい建物にして欲しい
- 屋外の駐車場の見え方に配慮して欲しい

道路・交通

- 団地内を散策できる地域にとっての歩行者ルートが欲しい
- 水道道路などの安全性を確保したい
- 団地内の道路は安全に配慮して欲しい
- 駅方面から砧公園へ抜ける歩行者ルート明確にして欲しい

その他

- 容積率・建物高さの緩和と、公園・緑の確保に配慮したい
- 少子化、高齢化を踏まえた計画にして欲しい
- 避難場所の位置付けは残したい
- 商業施設が近い利便性の高い団地であることを踏まえた計画を検討して欲しい
- 自然豊かな貴重な団地であることを踏まえた計画を検討して欲しい
- どのような施設が設けられるのか気になる
- 地域住民の意向を公社へ伝えたい
- 災害への備えが欲しい

（とりまとめ：世田谷区砧総合支所街づくり課）

3. 大蔵住宅周辺の現況

3-1　大蔵住宅の現況

①

②

③

3-1　大蔵住宅の現況

④

⑤

⑥

3-1　大蔵住宅の現況

⑦

⑧

⑨

3-1　大蔵住宅の現況

⑩

⑪

⑫

3-2 世田谷区都市整備方針

- **砧地域のアクションエリアの１地区**
- 今後、概ね１０年間にわたり街づくりを優先的に進める地区

- **大蔵三丁目地区の街づくりの方針**
- 住宅団地の建て替えにあたっては、国分寺崖線の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園などの都市基盤の整備などによる、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めます。

地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区＊（一部、地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区を含む）		
既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区	地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区	
	沿道地区計画が策定されている地区	
	土地区画整理事業が完了した区域で、地区計画が策定されている地区	

3-3 用途地域等

- **用途地域**
- 第一種中高層住居専用地域
- **容積率／建ぺい率**
- 200%／60%
- **高度地区**
- 45m第2種高度地区

- **第二種風致地区**
- 建ぺい率　40%以下
- 建物高さ　15m以下
- 壁面後退　道路側2.0m以上
  その他1.5m以上

＜都市計画図［地域地区等］＞

3-4 都市計画施設等

○都市計画道路

・補助　51号線（整備済）

・補助216号線

　世田谷通り北側（未整備）

　世田谷通り南側（事業中）

○都市計画公園

・大蔵三丁目公園等

　（右図白抜きは未開設）

○その他

・国分寺崖線保全整備地区（全域）

　：良好な景観の形成

　：良好な住環境の整備

＜都市計画図［都市計画施設等］＞

3-5 広域避難場所

※出典：避難場所及び避難道路図（東京都）

４. 地区計画（素案）等について

4-1　はじめに

■ 地区計画の構成

○名称、位置、面積 ―――― 25

○地区計画の目標 ―――― 27

○区域の整備、開発及び保全に関する方針

・土地利用の方針 ―――― 29

・地区施設（道路･緑地等）の整備の方針 ―――― 33

・建築物等の整備の方針 ―――― 40

・その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 ― 71

○地区整備計画

・地区施設（道路･緑地等）の配置及び規模 ―――― 34

・建築物等の整備に関する事項 ―――― 42

用途の制限、容積率･建ぺい率の最高限度、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制限
高さの最高限度、形態･色彩･意匠の制限、垣･さくの構造制限

4-1　はじめに

■ 地区計画の作成にあたり

○現況

・優れた自然環境（国分寺崖線、仙川や湧水、並木等）
・大蔵住宅の通路等は地域の日常生活の主要動線
・大蔵住宅の広場は貴重な平地の公園 など

○皆さまのご意見

※11～12頁参照

○関係する計画等

・大蔵住宅の建替えに併せた良好な街づくりの推進
・都市計画公園
・風致地区
・広域避難場所 など

4-2 名称、位置、面積

別紙：地区計画素案　１ページ「名称、位置、面積」参照

大蔵三丁目地区地区計画素案

名　　称		大蔵三丁目地区地区計画
位　　置　※		世田谷区大蔵二丁目、大蔵三丁目、大蔵四丁目、砧五丁目及び砧七丁目各地内
面　　積　※		約９．９ｈａ
地区計画の目標		大蔵三丁目地区は、世田谷区南西部、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の南約１ｋｍに位置し、東京都住宅供給公社（以下、「公社」という。）大蔵住宅と国分寺崖線の一角を形成する都市計画公園「砧公園」等を含む自然環境豊かな住宅市街地である。 本地区の街づくりに対しては、世田谷区都市整備方針において、住宅団地の建替えにあたっては、国分寺崖線の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園等の都市基盤の整備等による、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めることとしている。また、世田谷区みどりとみずの基本計画では、長期目標「世田谷みどり３３」の実現に向け、国分寺崖線や仙川等をみどりとみずの軸として位置付け、重点的にみどりとみずを保全し、緑化等を推進することとしている。さらには、広域避難場所としての位置付けを踏まえ、引き続き災害時における地域の安全性や防災性を確保する必要がある。 このような地区の状況を踏まえ、公社大蔵住宅の建替えに併せて以下のような市街地を形成することを目標とする。 １　周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成 ２　国分寺崖線の優れた自然環境の保全とスカイラインに配慮した街並みの形成 ３　国分寺崖線や仙川等を巡る快適な歩行者ネットワークの形成 ４　地域の生活交通を受け止める便利で安全な道路ネットワークの形成 ５　周辺からアクセスしやすい安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　国分寺崖線上部のＡ地区及びＢ地区では、国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並みや世田谷通り沿いの整った街並みの形成を図るため、隣接する低中層市街地の居住環境に配慮しながら、土地の合理的かつ健全な有効利用を図った中高層の住宅市街地を形成する。 ２　風致地区の指定が掛かるＣ地区及びＤ地区では、国分寺崖線と仙川の連続性や国分寺崖線の眺望等に配慮しながら、ゆとりある低中層の住宅市街地を形成する。 ３　広域避難場所としての機能を維持・強化するため、避難上有効な公開性のあるオープンスペースを確保する。
	地区施設の整備の方針	１　日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路を配置する。 ２　地域の生活動線の維持と安全性の向上を図るため道路状空地を配置する。 ３　安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため歩道状空地を配置する。 ４　道路沿いの並木等の既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図るため緑地を配置する。

4-2　名称、位置、面積

○名称　　大蔵三丁目地区地区計画

○位置　　世田谷区　大蔵二丁目
　　〃　　大蔵三丁目
　　〃　　大蔵四丁目
　　〃　　砧　五丁目
　　〃　　砧　七丁目

○面積　　約９．９ｈａ

4-3 地区計画の目標

別紙：地区計画素案　１ページ「地区計画の目標」参照

大蔵三丁目地区地区計画素案

名　　称		大蔵三丁目地区地区計画
位　　置　※		世田谷区大蔵二丁目、大蔵三丁目、大蔵四丁目、砧五丁目及び砧七丁目各地内
面　　積　※		約９．９ｈａ
地区計画の目標		大蔵三丁目地区は、世田谷区南西部、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の南約１ｋｍに位置し、東京都住宅供給公社（以下、「公社」という。）大蔵住宅と国分寺崖線の一角を形成する都市計画公園「砧公園」等を含む自然環境豊かな住宅市街地である。 本地区の街づくりに対しては、世田谷区都市整備方針において、住宅団地の建替えにあたっては、国分寺崖線の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園等の都市基盤の整備等による、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めることとしている。また、世田谷区みどりとみずの基本計画では、長期目標「世田谷みどり３３」の実現に向け、国分寺崖線や仙川等をみどりとみずの軸として位置付け、重点的にみどりとみずを保全し、緑化等を推進することとしている。さらには、広域避難場所としての位置付けを踏まえ、引き続き災害時における地域の安全性や防災性を確保する必要がある。 このような地区の状況を踏まえ、公社大蔵住宅の建替えに併せて以下のような市街地を形成することを目標とする。 １　周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成 ２　国分寺崖線の優れた自然環境の保全とスカイラインに配慮した街並みの形成 ３　国分寺崖線や仙川等を巡る快適な歩行者ネットワークの形成 ４　地域の生活交通を受け止める便利で安全な道路ネットワークの形成 ５　周辺からアクセスしやすい安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　国分寺崖線上部のＡ地区及びＢ地区では、国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並みや世田谷通り沿いの整った街並みの形成を図るため、隣接する低中層市街地の居住環境に配慮しながら、土地の合理的かつ健全な有効利用を図った中高層の住宅市街地を形成する。 ２　風致地区の指定が掛かるＣ地区及びＤ地区では、国分寺崖線と仙川の連続性や国分寺崖線の眺望等に配慮しながら、ゆとりある低中層の住宅市街地を形成する。 ３　広域避難場所としての機能を維持・強化するため、避難上有効な公開性のあるオープンスペースを確保する。
	地区施設の整備の方針	１　日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路を配置する。 ２　地域の生活動線の維持と安全性の向上を図るため道路状空地を配置する。 ３　安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため歩道状空地を配置する。 ４　道路沿いの並木等の既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図るため緑地を配置する。

4-3 地区計画の目標

1　周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成

2　国分寺崖線の優れた自然環境の保全と
スカイラインに配慮した街並みの形成

3　国分寺崖線や仙川等を巡る快適な
歩行者ネットワークの形成

4　地域の生活交通を受け止める便利で安全な
道路ネットワークの形成

5　周辺からアクセスしやすい
安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保

4-4 土地利用の方針

別紙：地区計画素案 １ページ「土地利用の方針」参照

大蔵三丁目地区地区計画素案

名　　称		大蔵三丁目地区地区計画
位　　置　※		世田谷区大蔵二丁目、大蔵三丁目、大蔵四丁目、砧五丁目及び砧七丁目各地内
面　　積　※		約９．９ｈａ
地区計画の目標		大蔵三丁目地区は、世田谷区南西部、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の南約１ｋｍに位置し、東京都住宅供給公社（以下、「公社」という。）大蔵住宅と国分寺崖線の一角を形成する都市計画公園「砧公園」等を含む自然環境豊かな住宅市街地である。 本地区の街づくりに対しては、世田谷区都市整備方針において、住宅団地の建替えにあたっては、国分寺崖線の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園等の都市基盤の整備等による、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めることとしている。また、世田谷区みどりとみずの基本計画では、長期目標「世田谷みどり３３」の実現に向け、国分寺崖線や仙川等をみどりとみずの軸として位置付け、重点的にみどりとみずを保全し、緑化等を推進することとしている。さらには、広域避難場所としての位置付けを踏まえ、引き続き災害時における地域の安全性や防災性を確保する必要がある。 このような地区の状況を踏まえ、公社大蔵住宅の建替えに併せて以下のような市街地を形成することを目標とする。 １　周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成 ２　国分寺崖線の優れた自然環境の保全とスカイラインに配慮した街並みの形成 ３　国分寺崖線や仙川等を巡る快適な歩行者ネットワークの形成 ４　地域の生活交通を受け止める便利で安全な道路ネットワークの形成 ５　周辺からアクセスしやすい安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　国分寺崖線上部のＡ地区及びＢ地区では、国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並みや世田谷通り沿いの整った街並みの形成を図るため、隣接する低中層市街地の居住環境に配慮しながら、土地の合理的かつ健全な有効利用を図った中高層の住宅市街地を形成する。 ２　風致地区の指定が掛かるＣ地区及びＤ地区では、国分寺崖線と仙川の連続性や国分寺崖線の眺望等に配慮しながら、ゆとりある低中層の住宅市街地を形成する。 ３　広域避難場所としての機能を維持・強化するため、避難上有効な公開性のあるオープンスペースを確保する。
	地区施設の整備の方針	１　日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路を配置する。 ２　地域の生活動線の維持と安全性の向上を図るため道路状空地を配置する。 ３　安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため歩道状空地を配置する。 ４　道路沿いの並木等の既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図るため緑地を配置する。

4-4 土地利用の方針（地区区分図）

別紙：地区計画素案 ８ページ「計画図１」参照

東京都市計画地区計画
大蔵三丁目地区地区計画素案　計画図１

〔世田谷区決定〕

4-4 土地利用の方針（地区区分図）

4-4　土地利用の方針

1　国分寺崖線上部のＡ地区及びＢ地区では、
国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並みや世田谷通り沿いの整った街並みの形成を図るため、隣接する低中層市街地の居住環境に配慮しながら、土地の合理的かつ健全な有効利用を図った中高層の住宅市街地を形成する。

2　風致地区の指定が掛かるＣ地区及びＤ地区では、
国分寺崖線と仙川の連続性や国分寺崖線の眺望等に配慮しながら、ゆとりある低中層の住宅市街地を形成する。

3　広域避難場所としての機能を維持・強化するため、避難上有効な公開性のあるオープンスペースを確保する。

4-5 地区施設の整備の方針

別紙：地区計画素案 １ページ「地区施設の整備の方針」参照

大蔵三丁目地区地区計画素案

名　　称		大蔵三丁目地区地区計画
位　　置　※		世田谷区大蔵二丁目、大蔵三丁目、大蔵四丁目、砧五丁目及び砧七丁目各地内
面　　積　※		約９．９ｈａ
地区計画の目標		大蔵三丁目地区は、世田谷区南西部、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の南約１ｋｍに位置し、東京都住宅供給公社（以下、「公社」という。）大蔵住宅と国分寺崖線の一角を形成する都市計画公園「砧公園」等を含む自然環境豊かな住宅市街地である。 本地区の街づくりに対しては、世田谷区都市整備方針において、住宅団地の建替えにあたっては、国分寺崖線の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園等の都市基盤の整備等による、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めることとしている。また、世田谷区みどりとみずの基本計画では、長期目標「世田谷みどり３３」の実現に向け、国分寺崖線や仙川等をみどりとみずの軸として位置付け、重点的にみどりとみずを保全し、緑化等を推進することとしている。さらには、広域避難場所としての位置付けを踏まえ、引き続き災害時における地域の安全性や防災性を確保する必要がある。 このような地区の状況を踏まえ、公社大蔵住宅の建替えに併せて以下のような市街地を形成することを目標とする。 １　周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成 ２　国分寺崖線の優れた自然環境の保全とスカイラインに配慮した街並みの形成 ３　国分寺崖線や仙川等を巡る快適な歩行者ネットワークの形成 ４　地域の生活交通を受け止める便利で安全な道路ネットワークの形成 ５　周辺からアクセスしやすい安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　国分寺崖線上部のＡ地区及びＢ地区では、国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並みや世田谷通り沿いの整った街並みの形成を図るため、隣接する低中層市街地の居住環境に配慮しながら、土地の合理的かつ健全な有効利用を図った中高層の住宅市街地を形成する。 ２　風致地区の指定が掛かるＣ地区及びＤ地区では、国分寺崖線と仙川の連続性や国分寺崖線の眺望等に配慮しながら、ゆとりある低中層の住宅市街地を形成する。 ３　広域避難場所としての機能を維持・強化するため、避難上有効な公開性のあるオープンスペースを確保する。
	地区施設の整備の方針	１　日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路を配置する。 ２　地域の生活動線の維持と安全性の向上を図るため道路状空地を配置する。 ３　安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため歩道状空地を配置する。 ４　道路沿いの並木等の既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図るため緑地を配置する。

4-6 地区施設の配置及び規模

別紙：地区計画素案 ３ページ「地区施設の配置及び規模」参照

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

道路	名称	幅員	延長	備考
	区画道路１号 ※	１３ｍ	約３２０ｍ	拡幅
	区画道路２号	６ｍ	約２９０ｍ	既存、新設
	区画道路３号	６ｍ	約２７０ｍ	新設

緑地	名称	面積	備考
	緑地１号	約３００㎡	新設
	緑地２号	約４０㎡	既存
	緑地３号	約６５０㎡	既存
	緑地４号	約６０㎡	既存
	緑地５号	約３００㎡	既存
	緑地６号	約８０㎡	既存
	緑地７号	約２９０㎡	既存
	緑地８号	約２５０㎡	既存
	緑地９号	約５０㎡	既存

その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
	歩道状空地１号	２ｍ	約１００ｍ	新設
	歩道状空地２号	２ｍ	約２２０ｍ	新設
	歩道状空地３号	２ｍ	約５０ｍ	新設
	歩道状空地４号	２ｍ	約１６０ｍ	新設
	歩道状空地５号	２ｍ	約２０ｍ	新設
	歩道状空地６号	２ｍ	約９０ｍ	新設
	歩道状空地７号	２ｍ	約１２０ｍ	新設
	歩道状空地８号	２ｍ	約２０ｍ	新設
	歩道状空地９号	２ｍ	約１００ｍ	新設
	歩道状空地１０号	２ｍ	約３０ｍ	新設
	歩道状空地１１号	２ｍ	約３０ｍ	新設
	道路状空地１号	６ｍ	約２３０ｍ	新設
	道路状空地２号	６ｍ	約１４０ｍ	新設
	道路状空地３号	６ｍ	約３００ｍ	新設

4-6 地区施設の配置及び規模

別紙：地区計画素案 ９ページ「計画図２」参照

東京都市計画地区計画
大蔵三丁目地区地区計画素案　計画図２

〔世田谷区決定〕

4-6 地区施設の配置及び規模（道路等）

○意見交換会でいただいたご意見等（項目）

- 仙川沿いの道路は人・自転車・車が安全に通れる道にしたい
- 大蔵住宅の東側道路の幅を広げたい
- 丘上と丘下を結ぶ道路（坂道）は地域の動線としても使いたい
- 団地内を散策できる歩行者ルートが欲しい
- 水道道路などの安全性を確保したい
- 都市計画道路補助216号線沿いは安全性を確保し、楽しい空間としたい
- 世田谷通りと都市計画道路補助216号線の交差点は安全性などを踏まえた整備をして欲しい
- 団地内の道路は安全に配慮して欲しい
- 東側道路から車の進入禁止は現状のままで良い
- 駅方面から砧公園へ抜ける歩行者ルート明確にして欲しい　など

◇仙川沿いの通路

◇東側道路

◇崖線を抜ける坂道

4-6 地区施設の配置及び規模（道路等）

○道路、道路状空地

日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路等を配置

- 区画道路(13m)
- 区画道路(６ｍ)
- 道路状空地(６ｍ)

○歩道状空地

安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため歩道状空地を配置

- 歩道状空地(２ｍ)

4-6 地区施設の配置及び規模（緑地等）

○意見交換会でいただいたご意見等（項目）

- 国分寺崖線の緑を守りたい
- 仙川沿いの緑を充実させたい
- 仙川沿いの公園は子供の遊び場として残したい
- 丘上の公園は明るく整備して欲しい
- 湧水のある空間は残したい
- 団地屋外は花や緑を多く設けて欲しい
- 大蔵住宅周辺の樹木、緑を残したい
- 世田谷通り北側の公園へはアクセスしやすくして欲しい
- 今ある自然を守るため、地形を変えないで建物などを整備して欲しい
- 大蔵住宅南側の公園整備に期待したい　など

◇崖線の景観

◇崖線下の広場

◇湧水周辺

◇世田谷通りのサクラ並木

4-6 地区施設の配置及び規模（緑地等）

○大蔵三丁目公園の維持･保全

国分寺崖線を形成する公園は現状のまま維持･保全

○広場の維持･再生

崖線下の広場は崖線･湧水等との一体性等に配慮しながら魅力向上を推進

○緑地の保全

サクラやケヤキ並木等の既存樹木を保全 等

4-7　建築物等の整備の方針

別紙：地区計画素案　２ページ「建築物等の整備の方針」参照

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	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制限を定める。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。 １　広域避難場所としての避難空間の確保、ゆとりある市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ２　国分寺崖線の景観や周辺の街並みと調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 ３　圧迫感等に配慮した緑豊かで快適な歩行者空間を形成するため、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、垣又はさくの構造の制限を定める。 ４　秩序ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 ５　Ａ地区及びＤ地区では、国分寺崖線の景観を尊重した街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の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及び建築物等の高さの最高限度を定め、「街並み誘導型地区計画」として特定行政庁の認定を運用することで、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限を適用除外とする。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	１　地区内では、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、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、水環境の保全等に努める。 ２　緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図り、みどり率３３％以上を確保するとともに、自然エネルギーの活用など環境に配慮した取組みに努める。

4-7 建築物等の整備の方針

○地区計画に定める事項

（１）高さの最高限度
（２）容積率の最高限度
← 国分寺崖線の景観や周辺の街並みとの調和を図るため

（３）建ぺい率の最高限度
（４）敷地面積の最低限度
（５）建物用途の制限
← 広域避難場所としての避難空間の確保、ゆとりある市街地の形成を図るため

（６）壁面の位置の制限
（７）壁面後退区域における工作物の設置制限
（８）垣さくの構造の制限
← 圧迫感等に配慮した緑豊かで快適な歩行者空間を形成するため

（９）形態、意匠等の制限
← 秩序ある街並みを形成するため

※建築基準法に基づく総合設計制度等を活用した建築物についても、
本地区計画の規定を遵守するものとする（容積率や高さ等の緩和は認めない）

4-8 建築物等の整備に関する事項

別紙：地区計画素案 ４～６ページ「建築物等に関する事項」参照

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	Ａ地区	Ｂ地区	Ｃ地区	Ｄ地区
			面積	約２．２ｈａ	約１．６ｈａ	約５．２ｈａ	約０．９ｈａ
		建築物等の用途の制限 ※		次に掲げる建築物は建築してはならない。 １ 法別表第２（い）項第一号に規定するもの ２ 法別表第２（い）項第二号に規定するもので建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３０条の３で定めるもの ３ 法別表第２（い）項第七号に規定するもの			
		建築物の容積率の最高限度 ※		２０／１０	１５／１０		
		建築物の建ぺい率の最高限度		—		４／１０	
		建築物の敷地面積の最低限度		５００㎡ ただし、法第８６条又は法第８６の２の規定に基づく認定又は許可を受けて、当該認定又は許可に係る敷地面積の合計が上記に定める数値以上の場合は、この限りでない。			
		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及び当該建築物に付属する門又は塀の面は、計画図３に表示する次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。ただし、１号壁面線の隣地境界線及び２号壁面線の道路境界線から２ｍを越える区域においては、軒の高さが３ｍ以下の平屋建ての建築物、落下防止庇その他公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。 １ １号壁面線：隣地境界線から５ｍ ２ ２号壁面線：道路境界線から５ｍ ３ ３号壁面線：道路境界線から２ｍ			
		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隣地境界線及び道路境界線との間の土地の区域には、門、フェンス、車止め、自動販売機等の工作物（擁壁を除く。）を設置してはならない。ただし、計画図３に表示する１号壁面線の隣地境界線及び２号壁面線の道路境界線から２ｍを越える区域においてはこの限りでない。			

4-8 建築物等の整備に関する事項

別紙：地区計画素案　１０ページ「計画図３」参照

東京都市計画地区計画
大蔵三丁目地区地区計画素案　計画図３

〔世田谷区決定〕

4-8 建築物等の整備に関する事項

○意見交換会でいただいたご意見等（項目）

・国分寺崖線の緑のスカイラインを守りたい
・崖線の緑の見えなくなる長大な建物は避けたい
・建物は景観に配慮したつくりにして欲しい
・民間マンションのような開発は避けたい
・東側や北側の住宅地へ配慮した建物の高さにして欲しい
・周辺に配慮した建物高さにして欲しい
・第二種風致地区の高さ制限を大事にしたい
・東京都景観計画、世田谷区風景づくり条例をふまえた計画づくり
・建物の高さを抑えると必要戸数が確保できない
・美しい建物にして欲しい
・屋外の駐車場の見え方に配慮して欲しい　など

4-8（1）高さの最高限度

高さの最高限度

- その1：風致地区による絶対高さ制限（15m）の維持
- その2：崖線の景観への配慮（絶対高さ制限の強化）
- その3：周辺の居住環境への配慮（斜線制限の強化等）

4-8（1） 高さの最高限度

● その1：風致地区による絶対高さ制限（15m）の維持

4-8（1） 高さの最高限度

● その2：崖線の景観への配慮（絶対高さ制限の強化）

4-8（1）高さの最高限度

＜仙川沿いの大事にしたい眺望ポイント＞

4-8（1）高さの最高限度

①大蔵橋周辺からの眺望

4-8（1）高さの最高限度

②上谷戸橋周辺からの眺望

4-8（1）高さの最高限度

③愛宕橋周辺からの眺望

4-8（1） 高さの最高限度

＜ゾーン別の高さ制限（絶対高さ）の考え方＞

4-8（1） 高さの最高限度

＜高さ制限（絶対高さ）の考え方＞

※崖線のスカイラインへの影響が大きいエリアからの眺望

現行法（高度地区）

現行の絶対高さ制限のままでは、仙川沿いの大事にしたい眺望ポイントから崖線を見渡すと、新たな建物が崖線のスカイラインを突出する可能性が高い

高さ制限の考え方

新たなルールでは、可能な限り崖線のスカイラインを突出しないよう、絶対高さ制限を設ける

※上図は建築可能な範囲を示したものであり、計画されている建物ではありません。

4-8（1） 高さの最高限度

＜高さ制限（絶対高さ）の考え方＞

・国分寺崖線の景観を保全するため、可能な限りスカイライン等を考慮した絶対高さに制限

現行法（高度地区）

高さ制限の考え方

※崖線のスカイラインへの影響が大きいエリア（上谷戸橋周辺からの眺望）

4-8（1） 高さの最高限度

＜高さ制限（絶対高さ）のまとめ＞

4-8（1） 高さの最高限度

● その3：周辺の居住環境への配慮（斜線制限の強化等）

4-8（1）高さの最高限度

全方位斜線制限

北側斜線制限

4-8（1） 高さの最高限度

● その3：周辺の居住環境への配慮（斜線制限の強化等）

4-8（1） 高さの最高限度

※ 高度地区について

国分寺崖線の景観を尊重した街並み形成を図るため、高さの最高限度（絶対高さ、斜線制限の強化）の制限に合わせて、A地区については現行の高度地区を廃止（45m第2種高度地区）

4-8（1） 高さの最高限度

※ 高度地区について

A地区内は、現行の高度地区を廃止するが、周辺への配慮から、地区外からは高度斜線（現行の第2種高度地区）を適用

4-8（1） 高さの最高限度

※ 道路斜線制限等について

A地区内については、
道路斜線等が適用除外

・本地区計画は、国分寺崖線の景観を尊重した街並み形成を図るため、建築物の高さや壁面位置等を誘導するものであり、都市計画法上は「街並み誘導型地区計画」という種類の地区計画となる

・この地区計画では、特定行政庁（世田谷区）の認定を受けることで、道路斜線制限や隣地斜線制限、北側斜線制限が適用除外となるが、絶対高さ制限との整合等を勘案すれば、適用除外とする街区は、上記 の街区内の周辺市街地に影響の生じない部分のみを想定

4-8（1） 高さの最高限度

※ 日影規制について

A及びD地区内については、
日影規制が適用除外

- 本地区計画は、国分寺崖線の景観を尊重した街並み形成を図るため、建築物の高さや壁面位置等を誘導するものであり、都市計画法上は「街並み誘導型地区計画」という種類の地区計画となる
- この地区計画では、地区内の日影規制が適用除外となるが（東京都日影条例による）、絶対高さ制限との整合等を勘案すれば、適用除外とする街区は、上記 の街区のみを想定
- なお、地区内のその他の区域や、地区外の区域については、現行の日影規制を維持するものとする

4-8（1） 高さの最高限度

※ 日影規制とは？

【日影規制時間と
規制範囲のイメージ】

※冬至日の8～16時までの間に、
2時間の日影が10mラインの内側に、
3時間の日影が5mラインの内側に、
収まるようにしなければならない

4-8（2）容積率の最高限度

○現状の都市計画と絶対高さ制限を踏まえて設定

※容積率とは？

延べ面積÷敷地面積×100(%)

4-8（3）建ぺい率の最高限度

○風致地区の指定が掛かる街区では、
　風致地区の建ぺい率の制限（40%）を維持

※建ぺい率とは？
　建築面積÷敷地面積×100（%）

4-8（4）敷地面積の最低限度、（5）用途の制限

避難空間の確保、ゆとりある市街地の形成を図るため

敷地面積の最低限度

・敷地の細分化を防止 ➔ 500㎡

建物用途の制限

・オープンスペースを確保 ➔ 一戸建住宅、併用住宅を制限

・周辺住宅地への配慮 ➔ 不特定多数の人が出入りする公衆浴場を制限

※当該地区の用途地域は、第一種中高層住居専用地域であり、建築可能な建築物は、以下の用途に限られる

・一戸建住宅、共同住宅、寄宿舎、併用住宅
・店舗（床面積500㎡以下）
・幼稚園、小中学校、高等学校
・図書館、派出所、神社、寺院、教会、病院、診療所、公衆浴場
・保育所、老人ホーム、障害者施設等

4-8（6）壁面位置の制限、（7）工作物の設置制限

周辺の低中層市街地への圧迫感等に配慮するため

壁面の位置の制限

5ｍ

2ｍ

壁面後退区域における工作物の設置制限

・壁面後退区域には、門、フェンス、車止め、自動販売機等の工作物を設置してはならない（但し、２ｍを超える区域を除く）

4-8（6）壁面位置の制限、（7）工作物の設置制限

周辺の低中層市街地への圧迫感等に配慮するため

例：歩道状空地２ｍ＋植栽３ｍ

例：歩道状空地２ｍ

4-8（8） 垣さくの構造の制限

緑豊かなで快適な歩行者空間を形成するため

〇道路沿いに垣･さくを設ける場合は、生垣又は緑化フェンス等とする

4-8（9）形態、色彩、意匠の制限

崖線への視線の抜けの確保や秩序ある街並み形成等のため

UR都市機構芦花公園団地

〇建築物は、単調かつ長大な壁状の建物配置とならないよう配慮

〇建築物や屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境に配慮

〇屋外広告物等は、腐食、破損しやすい材料を使用しない

〇壁面後退区域には、軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段等を突出させない

（落下防止庇その他公益上やむを得ないもの等を除く）

4-9　その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

別紙：地区計画素案　２ページ

「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」参照

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	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制限を定める。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。 1　広域避難場所としての避難空間の確保、ゆとりある市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2　国分寺崖線の景観や周辺の街並みと調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 3　圧迫感等に配慮した緑豊かで快適な歩行者空間を形成するため、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、垣又はさくの構造の制限を定める。 4　秩序ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5　Ａ地区及びＤ地区では、国分寺崖線の景観を尊重した街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の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及び建築物等の高さの最高限度を定め、「街並み誘導型地区計画」として特定行政庁の認定を運用することで、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限を適用除外とする。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1　地区内では、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、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、水環境の保全等に努める。 2　緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図り、みどり率３３％以上を確保するとともに、自然エネルギーの活用など環境に配慮した取組みに努める。

４-９　その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

１　敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、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、水環境の保全等に努める

２　緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図り、みどり率３３％以上を確保するとともに、自然エネルギーの活用など環境に配慮した取組みに努める

◇浸透循環のイメージ

◇地区内の
ケヤキ並木

5. 今後の進め方

5-1　今後の進め方

地域の皆様
世田谷区
東京都住宅供給公社
平成26年度
平成27年度
平成28年度以降
意見交換会
（第１回　H26.12）
（第２回　H27.　2）
街づくり（地区計画たたき台）意見交換会
地区計画（素案）説明会
地区計画（原案）等の説明会
縦覧／意見書受付
条例に基づく説明会等
計画的な街づくりの検討
街づくりルール（地区計画等）の検討・策定
都市計画決定
大蔵住宅において概ね3年以内に建替着手
地域の意向を随時伝達
建替に向けた検討
ルールの案を随時伝達
街づくりルールを踏まえた建替計画の検討
ルールを伝達
各種条例等の手続き
建替事業着手

ご清聴ありがとうございました

6. 参考資料

■ 道路網図

※出典：世田谷区道路網図

都市計画道路

補000 00m	整備済み区間
補000 00m	概成区間
補000 00m	事業中区間
補000 00m	未整備区間
補000 00m 補000 00m	第三次事業化計画　優先整備路線〔区施行〕 せたがや道づくりプラン　優先整備路線※（特に早期整備が望ましい路線） せたがや道づくりプラン　優先整備路線※ ※「東京における都市計画道路の整備方針（仮称）」の策定にあわせて、必要な見直しを行う予定です。
補000 00m	第三次事業化計画　優先整備路線〔都施行〕
補000 00m	都市計画の見直し候補区間
	特定整備路線 「木密地域不燃化10年プロジェクト」

主要生活道路

主000	整備済み区間
主000	概成区間
主000 00m	事業中区間
主000	個別対応事業を適用している路線
主000	未整備区間
主000	せたがや道づくりプラン　優先整備路線
	せたがや道づくりプラン　交差点改良箇所

東京外かく環状道路

外環 00m	事業中区間
外環 00m	外環の立体的な範囲を定める区域
外環 00m	外環の道路区域を決定した範囲（地上部）
外環 00m	未整備区間

■ 都市計画施設等

※出典：世田谷区都市計画図2［都市計画施設等］

都市計画施設	
	都市計画道路（完　成）
	都市計画道路（未完成）
	都市計画道路（事業中）
	立体的範囲を合わせて定める区域
	交　通　広　場
	都　市　高　速　鉄　道
	都市高速鉄道（事業中）
	都市高速鉄道（完　成）
	都　市　計　画　河　川
	都市計画公園・緑地（開　設）
	都市計画公園・緑地（未開設）
団地	一団地の住宅施設（完　成）
団地	一団地の住宅施設（未完成）
ごみ	ごみ焼却場・ごみ処理場
市場	市　　場
駐車場	駐　　車　　場
	地　域　冷　暖　房　施　設

地区計画等	
	地　区　計　画　区　域
	地　区　計　画　区　域（再開発等促進区）
	防災街区整備地区計画区域
	沿　道　地　区　計　画　区　域

市街地開発事業	
	土地区画整理事業を施行すべき区域（事業済及び事業中区域を除く）
	土地区画整理事業施行地区（事　業　中）
	市　街　地　再　開　発　事　業

主要生活道路	
	完　　成
	未　　完　　成
	事　　業　　中

特定防災街区整備地区	
	国士舘大学一帯Ⅰ地区
	国士舘大学一帯Ⅱ地区

地域地区	
	生産緑地地区（新　法）
	みなし地区（旧法第1種生産緑地地区）

その他	
	宅地造成工事規制区域
	街づくり誘導地区
	建　築　協　定　区　域
	新たな防火規制（東京都建築安全条例第7条の3に基づく制限区域）
	緑　地　協　定　区　域
	国分寺崖線保全整備地区

■ 国分寺崖線保全条例

国分寺崖線保全整備条例制定の趣旨

世田谷区の南西部、多摩川や野川、丸子川などに沿った国分寺崖線とその周辺地域は、水と緑の環境に恵まれた一帯となっています。
区では、国分寺崖線を「みどりの生命線」と位置づけ、これまでもみどり豊かな街づくりを推進してきました。
しかし、近年の建築に係る法改正や技術進歩などを背景とした住宅開発などによって、斜面地の樹林などのみどりが大幅に減少しています。
そこで区では国分寺崖線保全整備条例を定め、国分寺崖線保全整備地区を指定し、国分寺崖線とその周辺地域における良好な景観の形成及び住環境の整備を図り、貴重な自然環境が残された国分寺崖線の保全整備を推進していきます。

地区の指定

国分寺崖線保全整備地区の指定（第８条）

傾斜度10％以上の斜面地を概ね含み、国分寺崖線と一体的な環境形成が必要なエリア（約300ha）を国分寺崖線保全整備地区に指定。

崖線上部	崖線下部
○風致地区又は宅地造成工事規制区域内の地域を基本とします。	○成城四丁目～大蔵五丁目付近までは野川 ○大蔵五丁目～岡本三丁目付近までは宅地造成工事規制区域 ○岡本三丁目～尾山台一丁目付近までは丸子川 上記を境界とし、その北東側の部分
○以上の区域内で、防火地域及び近隣商業地域に指定されている区域を除外する。	

この地区では

- 敷地面積500㎡以上の敷地における建築行為を対象として → 建築物の構造に係る制限（第９条）
- 崖線地区内での建築物の外壁について → 色彩の配慮（第13条）
- 敷地面積500㎡以上の敷地における建築確認申請をする前には → 建築計画の届出（第14条）

国分寺崖線保全整備地区の指定範囲

1：建築物の構造に係る制限（第９条）

階段状の建築物を制限するため、敷地面積500㎡以上の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は６ｍ以下とします。これは建築基準法第50条に基づく制限です。

■建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は６ｍ以下とは

以前は、斜面地の下から上まで階段状の建築物の建築も可能でした

■敷地が崖線地区の内外にまたがる場合

●既存の建築物の増築や改築等の場合、制限の緩和があります。詳しくはお問い合わせ下さい。

2：色彩の配慮（第13条）

建築物の外壁の色彩に関して、国分寺崖線及びその周辺地域の景観との調和に配慮していただきます。

○周辺地域の景観との調和

×周辺地域になじまない色彩

3：建築計画の届出（第14条）

建築確認申請をする前に、条例の制限内容との適合を審査するための「崖線地区建築計画届出書」を提出していただきます。（500㎡以上）

届出書の受付窓口

【玉川総合支所管轄内】
○　玉川総合支所街づくり課
　　電話３７０２－４５１３
【砧総合支所管轄内】
○　砧総合支所街づくり課
　　電話３４８２－１７２４

■ 国分寺崖線保全整備地区

■ 用途別建物現況図

※出典：平成23年度世田谷区土地利用現況調査

■ 階数別建物現況図

※出典:平成23年度世田谷区土地利用現況調査

■ 幅員別道路現況図

※出典：平成23年度世田谷区土地利用現況調査

- 4m未満
- 4m以上～6m未満
- 6m以上～8m未満
- 8m以上～10m未満
- 10m以上

■ 容積率、建ぺい率とは？

・容積率とは？

延べ面積÷敷地面積×100(%)

・建ぺい率とは？

建築面積÷敷地面積×100(%)