

大蔵三丁目地区(大蔵住宅周辺)¹ 街づくり(地区計画たたき台)意見交換会



平成27年9月25日(金)・26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	-----14
4 . 街づくりルールのおえ方	-----23
5 . 今後の進め方	-----50
6 . 参考資料	-----53

1. 大蔵住宅の建替えと街づくり

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)



一団地の住宅施設（建設時の計画）

5

昭和23(1948)年航空写真

- 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



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)

一団地の住宅施設とは？

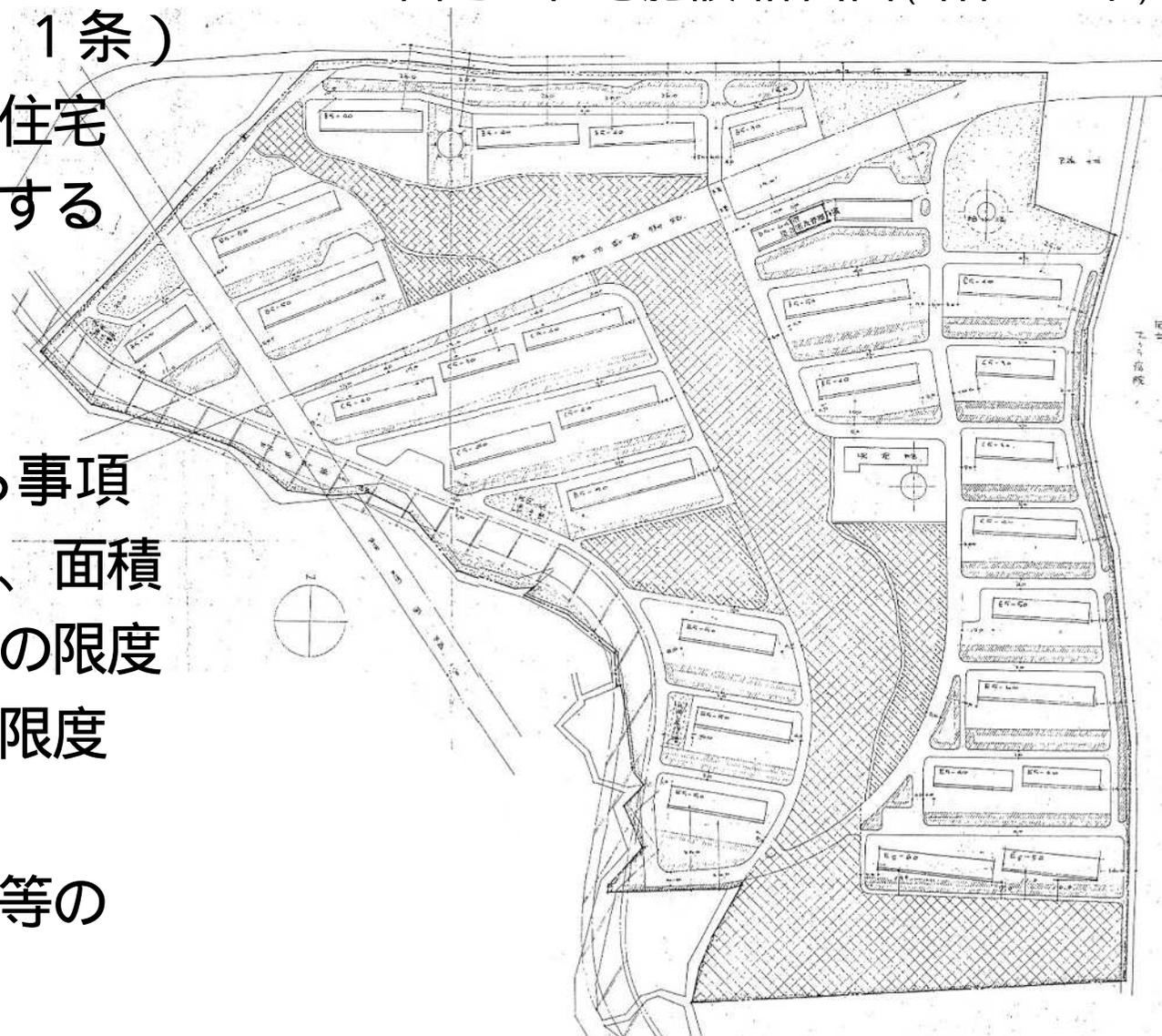
都市計画の都市施設
(都市計画法第11条)

- ・ 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)



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

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

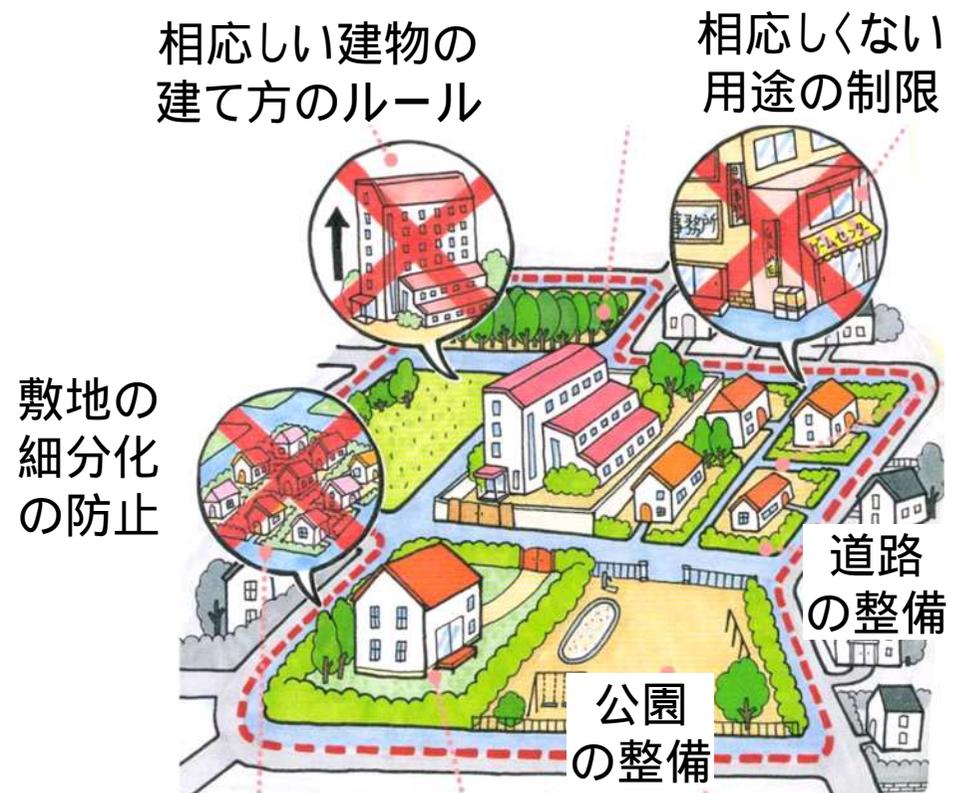
容積率・建ぺい率の最高限度

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

第1回街づくり意見交換会

- ・開催日：平成26年
12月12日(金)
12月13日(土)
- ・内容：大蔵住宅や周辺環境のあり方等について



第2回街づくり意見交換会

- ・開催日：平成27年
2月13日(金)
2月14日(土)
- ・内容：計画的な街づくりのあり方等について



第1～2回意見交換会でいただいたご意見

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でいただいたご意見等

公園・緑・湧水	街並み	道路・交通	その他
<p>●国分寺崖線の緑を守りたい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●仙川沿いの緑を充実させたい</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在の仙川沿いは、護岸工事をしたため殺風景である。 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。 <p>●仙川沿いの公園は子供の遊び場として残したい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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を残したい。 子供の遊べる公園が欲しい。 <p>●丘上の公園は明るく整備して欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 丘上の公園は暗く使にくい。 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。 <p>●湧水のある空間は残したい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●団地屋外は花や緑を多く設けて欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 団地屋外は、駐車場だけでなく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。 <p>○大蔵住宅周辺の樹木、緑を残したい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> 昔からある自然を残したい。現在の地形を変えないよう（基地はいじらぬなど）に建物を建てて欲しい。 <p>○大蔵住宅南側の公園整備に期待したい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>●国分寺崖線の緑のスカイラインを守りたい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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のが懸念される。 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と。 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と。 建物の高さなどがどうなるか気になる。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。 <p>●北側住宅地へ配慮した建物の高さにして欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●東側住宅地へ配慮した建物の高さにして欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 東側の住宅地に配慮した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、住棟の意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。 <p>●周辺に配慮した建物高さにして欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●第二種風致地区の高さ制限を大事にしたい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●崖線の緑の見えなくなる長大な建物は避けたい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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避けるような壁状の建物は避けたい。 住棟は分棟し、緑が良く見えるようにして欲しい。 <p>●建物は景観に配慮したつくりにして欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●民間マンションのような開発は避けたい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○建物の高さを抑えると必要戸数が確保できない</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○美しい建物にして欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○屋外の駐車場の見え方に配慮して欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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と。 	<p>●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</p> <ul style="list-style-type: none"> 世田谷通りから団地内を通り仙川へ抜ける道路は、団地の専用道路ではあるが、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。 <p>●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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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から、交差点の見通しを良くして欲しい。 <p>●東端道路の幅を広げたい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●団地内を散策できる地域に住むの歩行者ルートが欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●水道道路などの安全性を確保したい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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つくらせて欲しい。 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。 <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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らせて欲しい。 <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○団地内の道路は安全に配慮して欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 団地内の道路は、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。 団地内の道路は、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。 <p>○東端道路から車の進入禁止は現状のままで良い</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在、東端道路から団地への車の進入を禁止している。今後で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場をしていたためである。 <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	<p>●容積率・建物高さの緩和と、公園・緑の確保に配慮したい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●少子化、高齢化を踏まえた計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●避難場所の位置付けは残したい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>●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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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用品を販売しており、高齢者などにとって便利である。 <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○弥生橋は残して欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> 民間等に売られる場合には、景観や緑など何らかの配慮をして欲しい。 <p>○どのような施設が設けられるのか気になる</p> <ul style="list-style-type: none"> 映画館のような娯楽施設を入れるのも良いと思う。ただし、今の住環境が変わってしまうことは心配である。 <p>○地域住民の意向を公社へ伝えたい</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域住民から公社へ直接意見を言える機会をつくって欲しい。

「●」：第1回（平成 26 年 12 月 12 日, 13 日）と第2回（平成 27 年 2 月 13 日, 14 日）でいただいた共通するご意見等

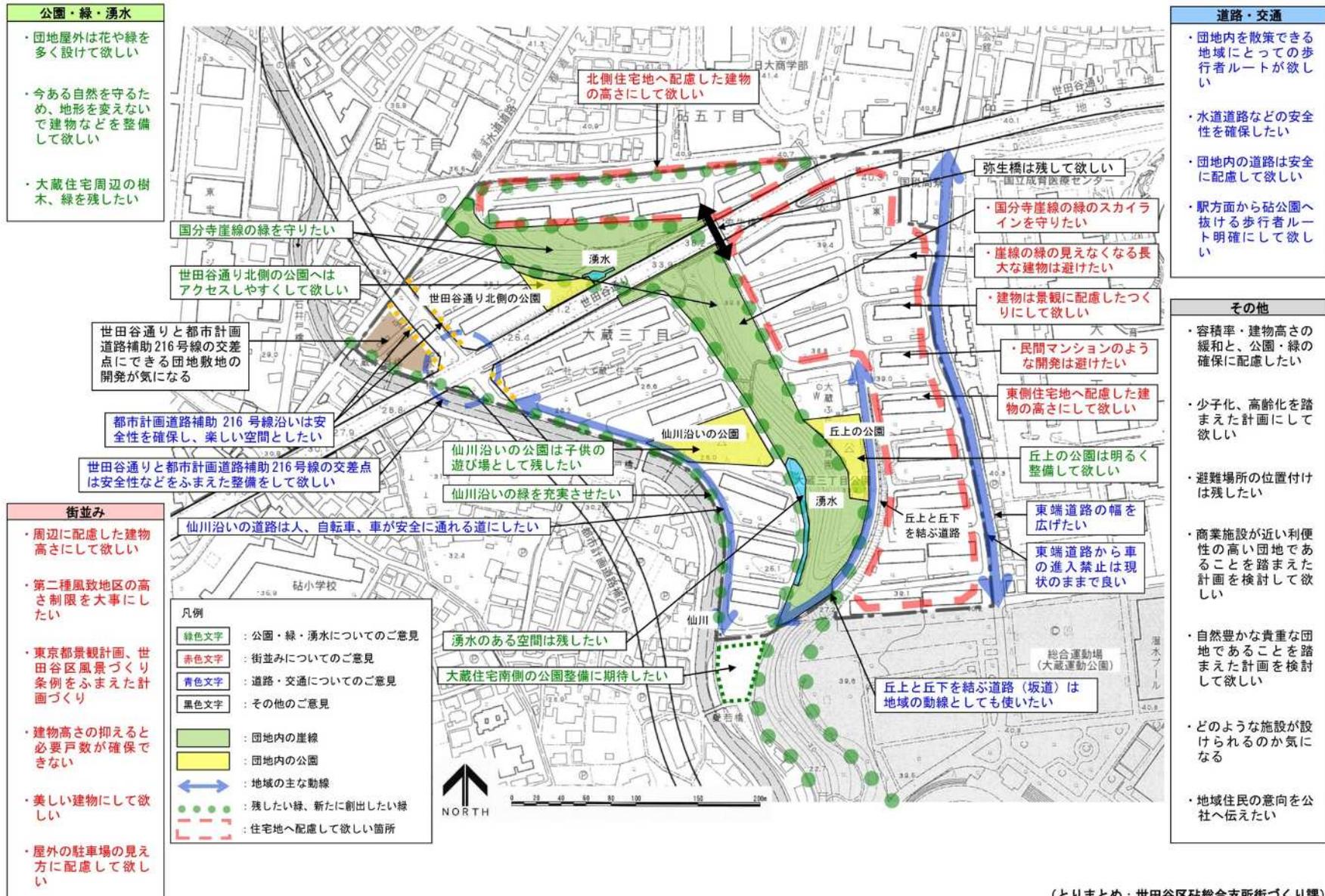
「○」：第1回、第2回のどちらかでいただいたご意見等

（とりまとめ：世田谷区砧総合支所街づくり課）

第1～2回意見交換会でいただいたご意見

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。



■テーマ1 自然環境・景観 (国分寺崖線の優れた自然環境及び景観の保全)

- 国分寺崖線の緑とスカイラインの保全
- 地域に親まれる大蔵三丁目公園の環境整備(使いやすさ、アクセスのしやすさ等)
- 湧水池と国分寺崖線・広場等の一体的な魅力ある空間の創出
- サクラ並木・ケヤキ並木等の既存樹木や緑の保全・創出

■テーマ2 歩行者ネットワーク (仙川や湧水、国分寺崖線等を活かした快適な歩行者ネットワークの形成)

- 周辺からの歩行者動線に配慮した、仙川や国分寺崖線等を巡る歩行者ネットワークの形成 (園路、歩道状空地、歩道の確保等)
- 安全で潤いのある歩行者ネットワークの形成(駐車場配置の工夫、緑化の充実等)

■テーマ3 道路・交通 (集散・サービス交通を円滑に処理する新たな道路体系の構築)

- 散策路や通学路としての仙川沿い道路の機能の確保
- 大蔵運動公園への動線となる弥生橋の道路や東端道路の機能の確保
- 丘上と丘下を結ぶ道路の交通機能の確保
- 世田谷通りと補助216号線の交差点の環境整備(バス停、小広場等)

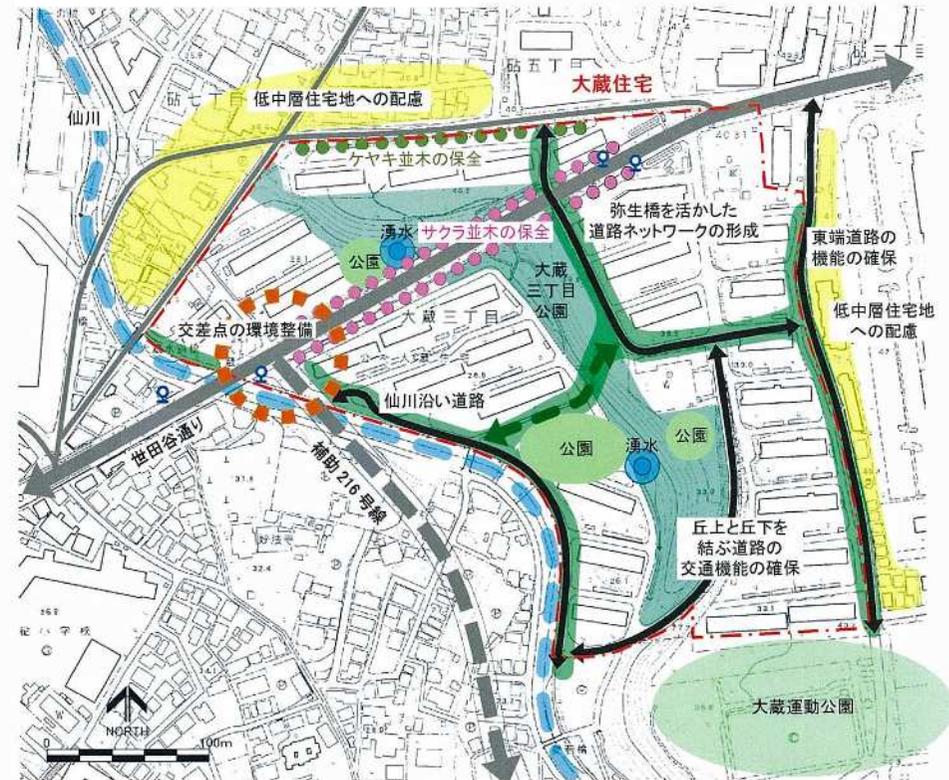
■テーマ4 アクセシビリティ・避難空間 (良好なアクセシビリティと安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保)

- 地域に開かれた利用しやすいオープンスペースの確保
- 広域避難場所である大蔵住宅内へのアクセシビリティの向上
- 大蔵運動公園等への安全な避難路の確保(東端道路の機能の確保)

■テーマ5 街並み (周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成)

- 周辺環境に配慮した建物配置の誘導
- 国分寺崖線のスカイラインの保全や見通し空間の確保等に配慮した建物配置の誘導
- 多世代の暮らし・交流を支える住宅・施設立地の誘導

【街づくりテーマ 対照図】

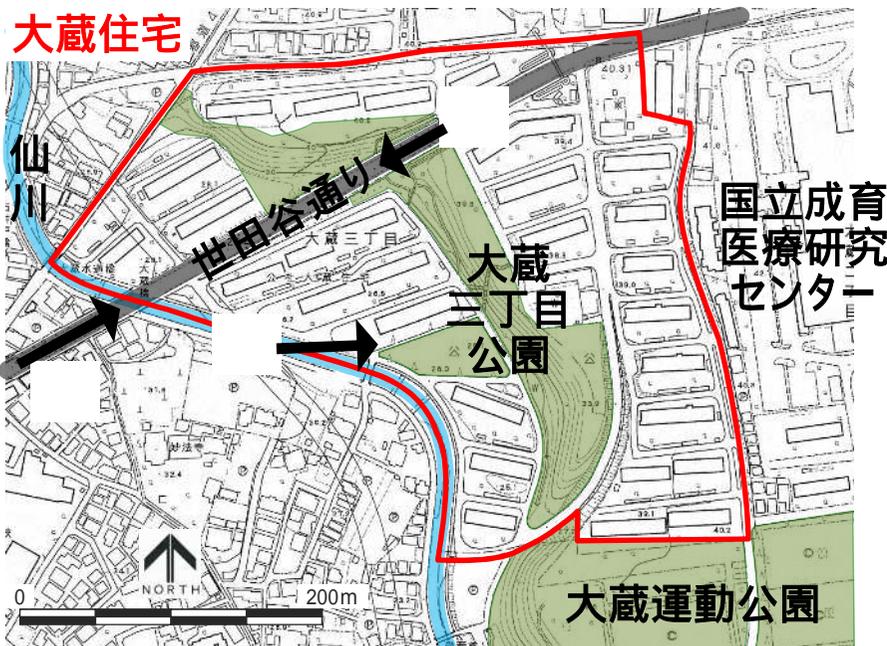


3 . 大蔵住宅周辺の現況

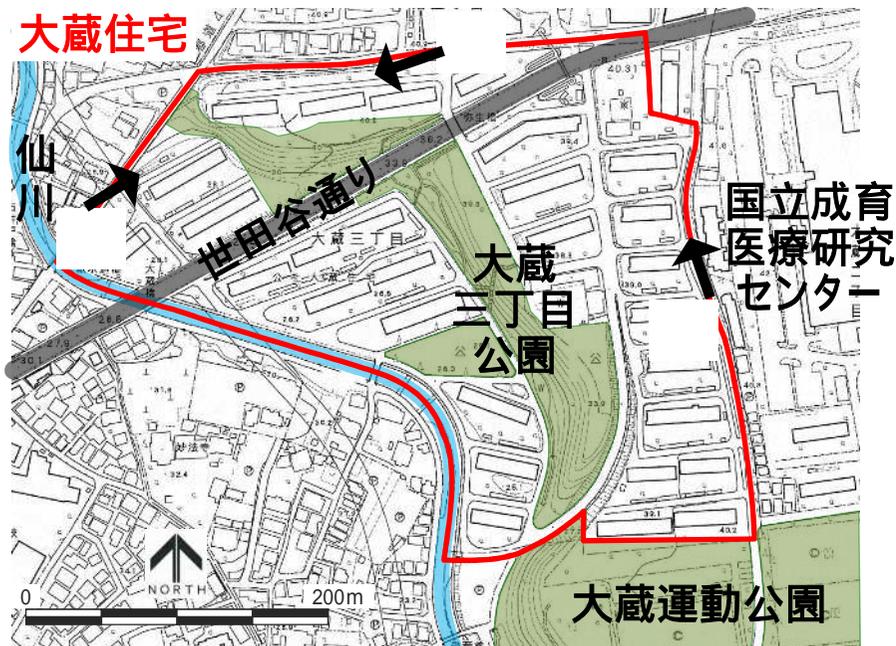
大蔵住宅の現況



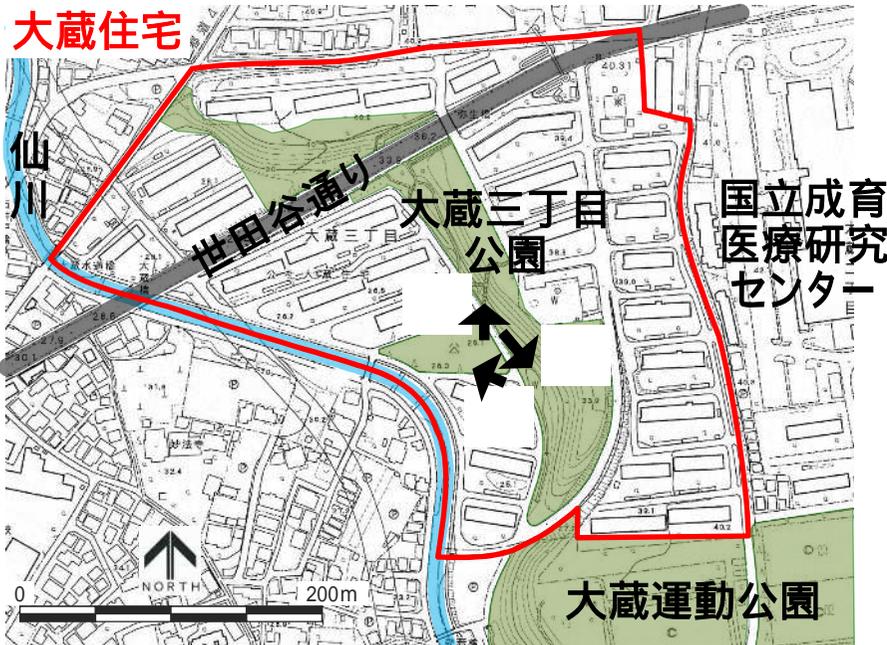
せたがや百景



大蔵住宅の現況



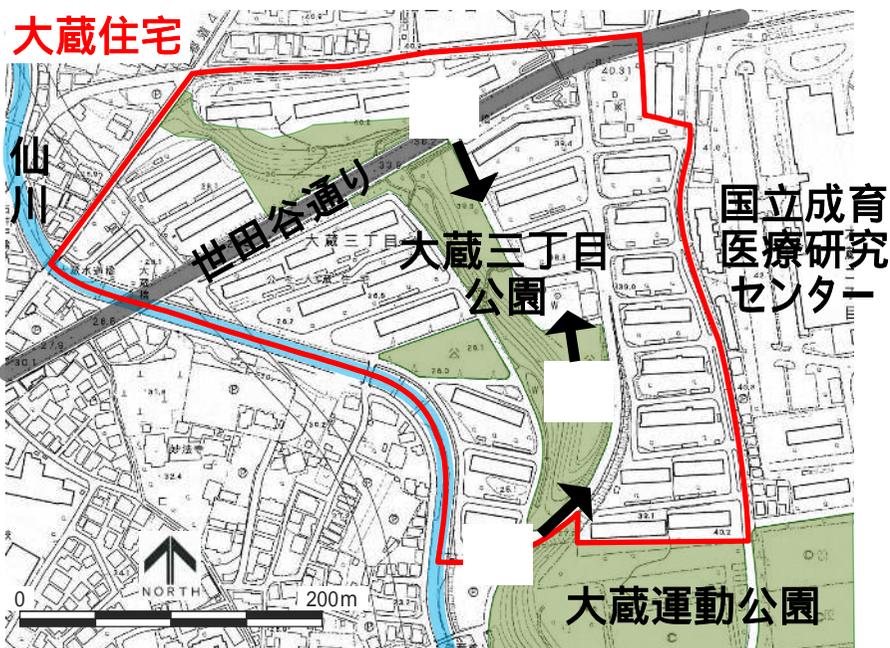
大蔵住宅の現況



大蔵住宅の現況



大蔵ふたば保育園



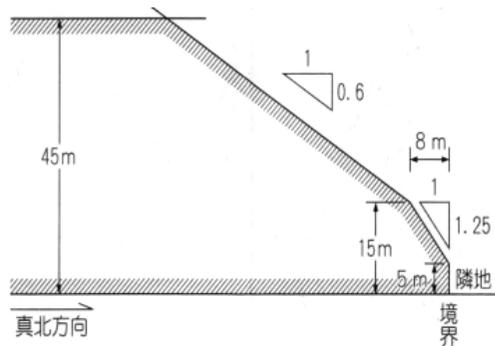
世田谷区における関連計画（都市整備方針）

- ・ 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。



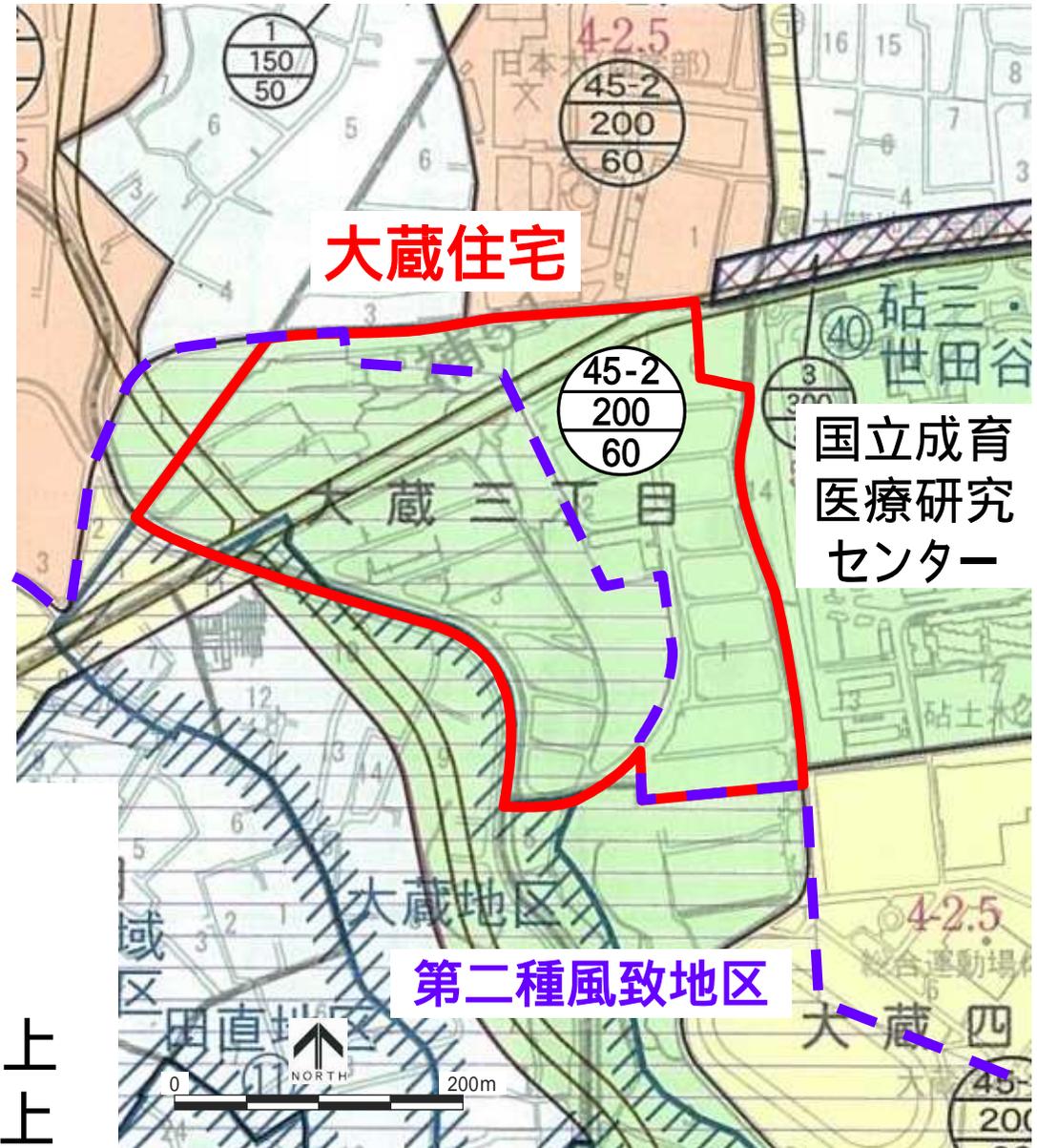
地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区* (一部、地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区を含む)	
既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区	地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区
	沿道地区計画が策定されている地区
	土地区画整理事業が完了した区域で、地区計画が策定されている地区

- 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



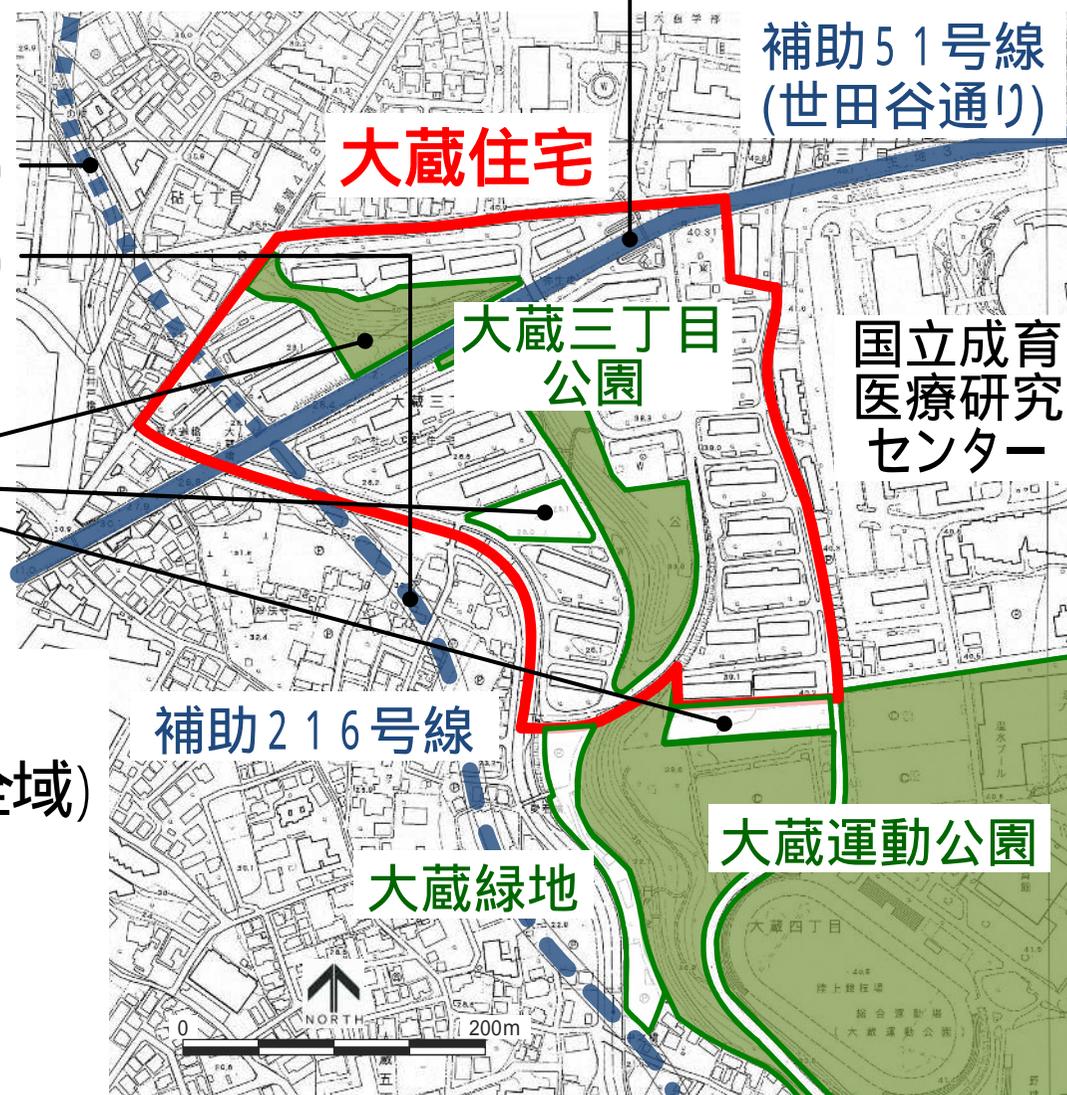
- 第二種風致地区
- 建ぺい率 40%以下
- 建物高さ 15m以下
- 壁面後退 道路側2.0m以上
その他1.5m以上

< 都市計画図[地域地区等] >



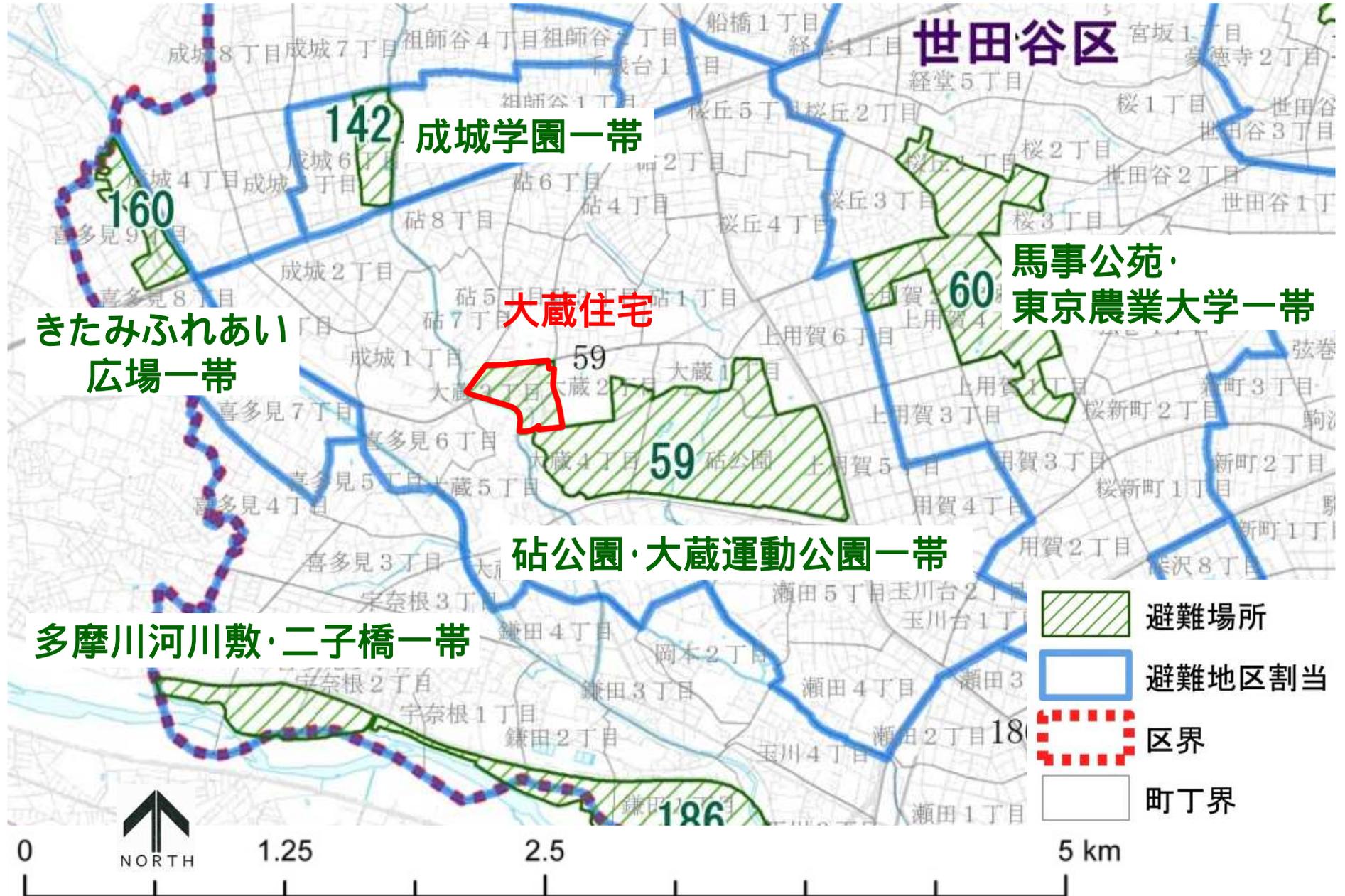
- 都市計画道路
 - 補助 51号線 (整備済)
 - 補助 216号線
 - 世田谷通り北側 (未整備)
 - 世田谷通り南側 (事業中)
- 都市計画公園
 - 大蔵三丁目公園等 (右図白抜きは未開設)
- その他
 - 国分寺崖線保全整備地区 (全域)
 - : 良好な景観の形成
 - : 良好な住環境の整備

< 都市計画図 [都市計画施設等] >



広域避難場所

出典:避難場所及び避難道路図(東京都)



4 . 街づくりルールの考え方

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

- 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及び景観の形成
- 3 . 仙川や湧水、国分寺崖線等を活かした
快適な歩行者ネットワークの形成
- 4 . 集散・サービス交通を円滑に処理する
新たな道路体系の構築
- 5 . 良好なアクセス性と安全な避難空間を備えた
広域避難場所の確保

街づくりの目標 と 該当する街づくりのルール

街づくりの目標	該当する街づくりのルール		
	道路等の整備	公園等の整備	建築物等の誘導
周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成			
国分寺崖線の優れた自然環境及び景観の形成			
仙川や湧水、国分寺崖線等を活かした快適な歩行者ネットワークの形成			
集散・サービス交通を円滑に処理する新たな道路体系の構築			
良好なアクセス性と安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保			

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



道路等の整備

道路等(幅員6m)

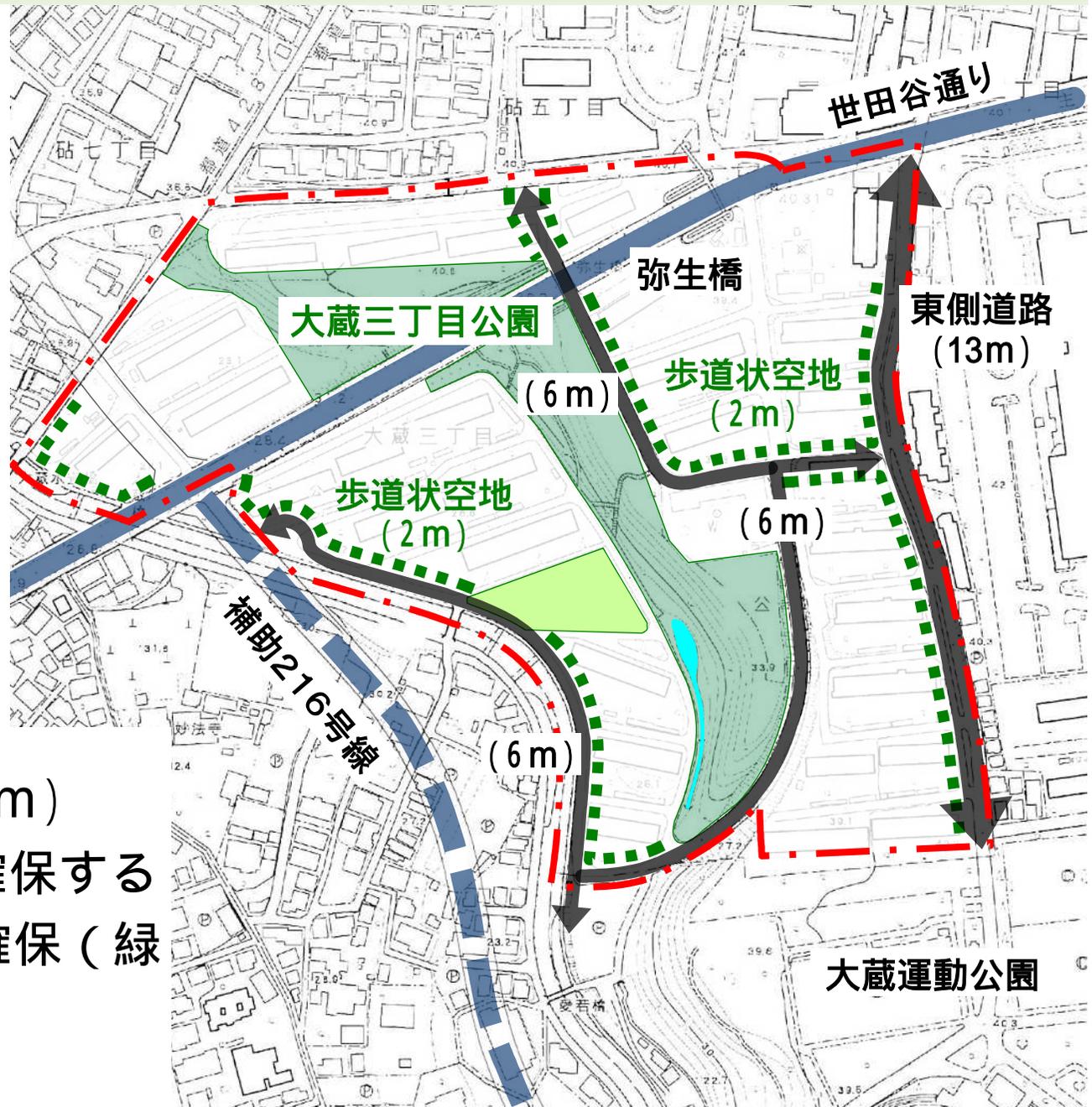
←現在の通路にあわせて配置

道路(幅員13m)

←安全性向上、広域避難場所へのアクセス強化等を図るため拡幅(大蔵住宅側への片側拡幅等)

歩道状空地(幅員2m)

■ 快適な歩行空間を確保するため道路沿い等に確保(緑地等の部分を除く)



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



世田谷通りの桜並木



大蔵三丁目公園の 維持・保全

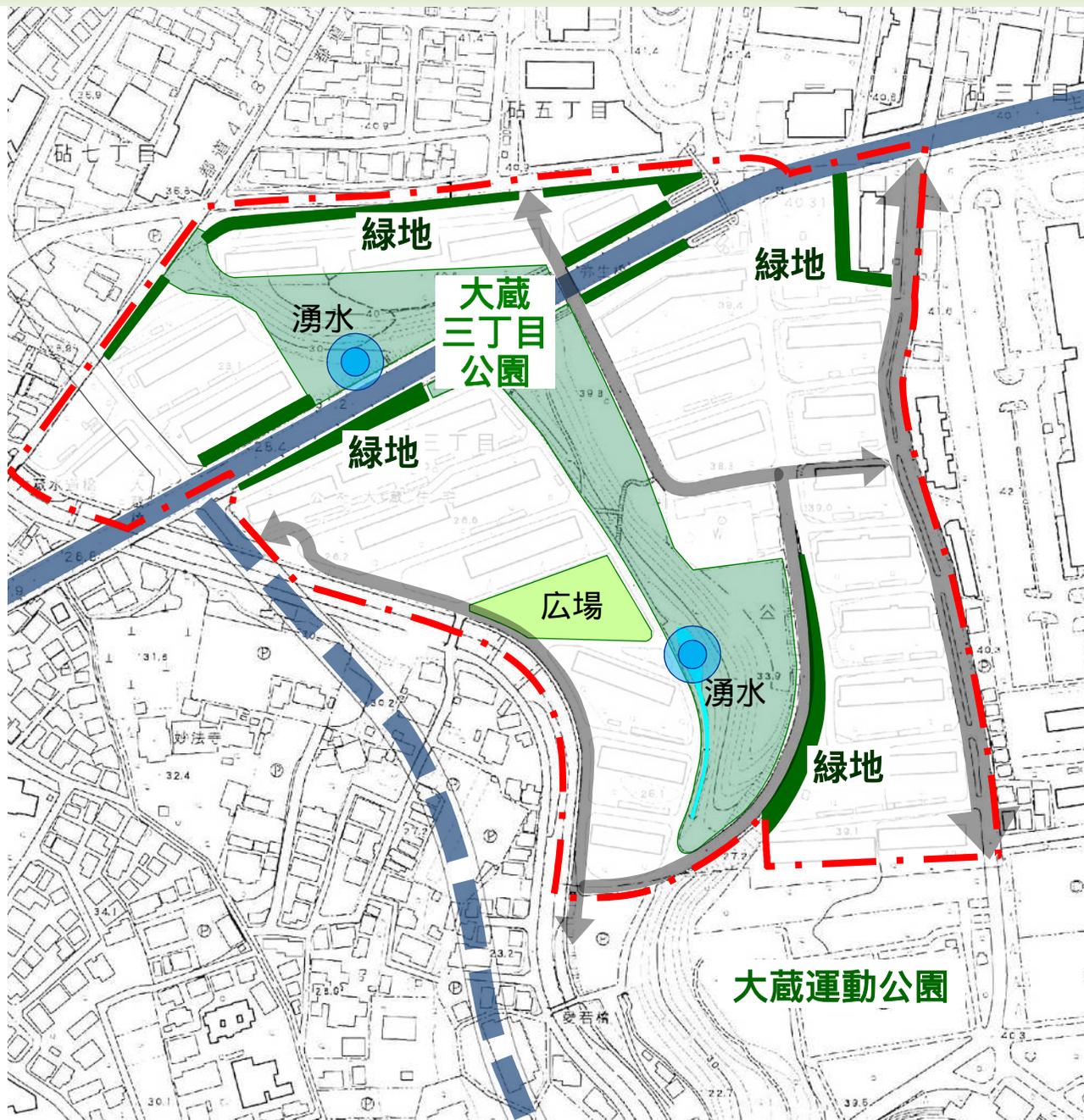
■ 国分寺崖線を形成する公園は現状のまま維持・保全

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



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

地区計画に定める事項

- (1) 高さの最高限度 ← 崖線の景観保全等のため
- (2) 容積率の最高限度 ← 高密な市街地形成を抑制するため
- (3) 建物用途の制限
- 建ぺい率の最高限度 } ← 安全な避難空間確保等のため
- 敷地面積の最低限度 }
- (4) 壁面の位置の制限 ← 周辺への圧迫感軽減等のため
- (5) 形態・意匠等の制限 ← 崖線への視線の抜けの確保、
 秩序ある街並み形成等のため
- (6) 垣さくの構造の制限 ← 快適な歩行空間の確保等のため

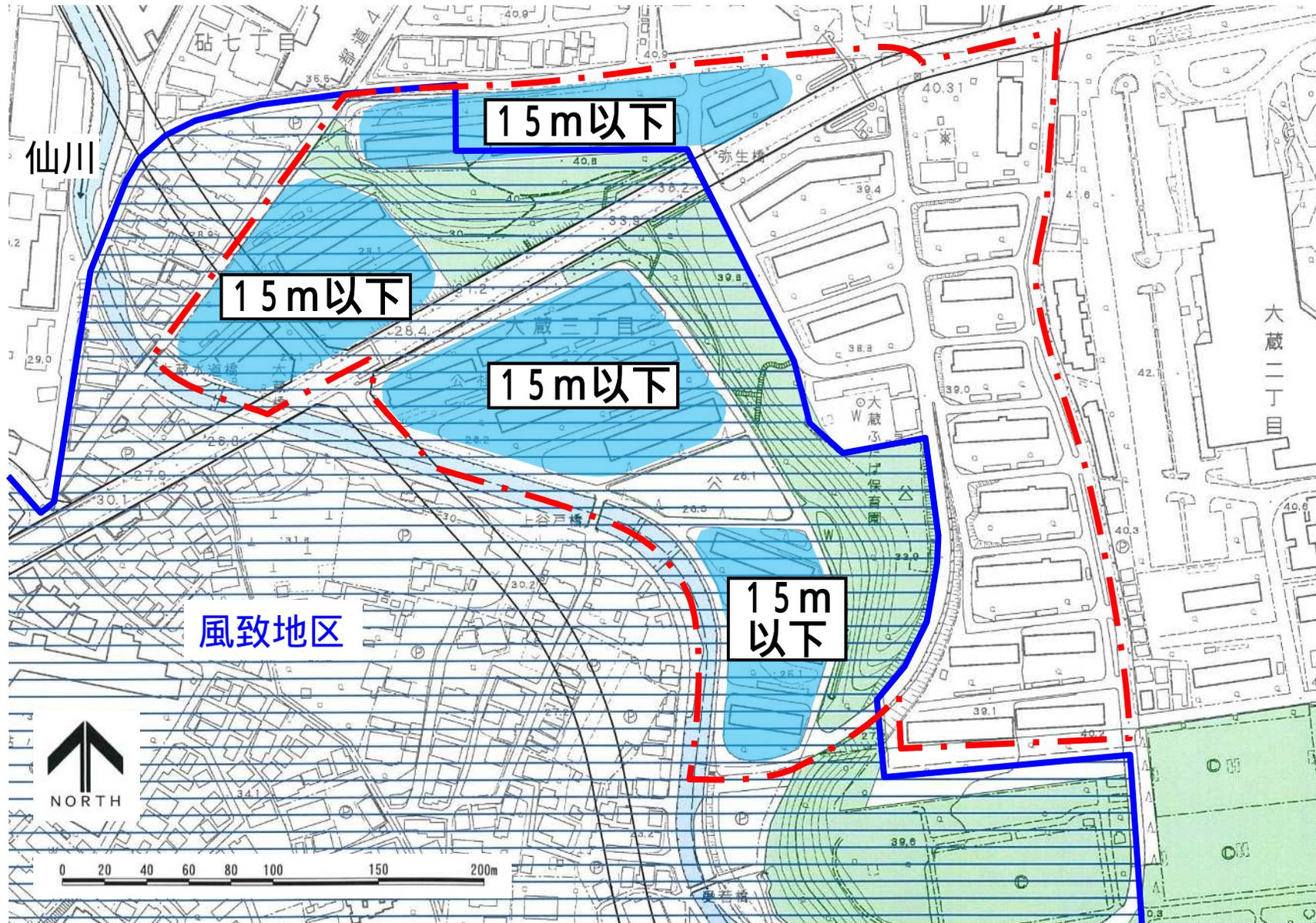
(1) 高さの最高限度

その1：風致地区による絶対高さ制限(15m)の維持

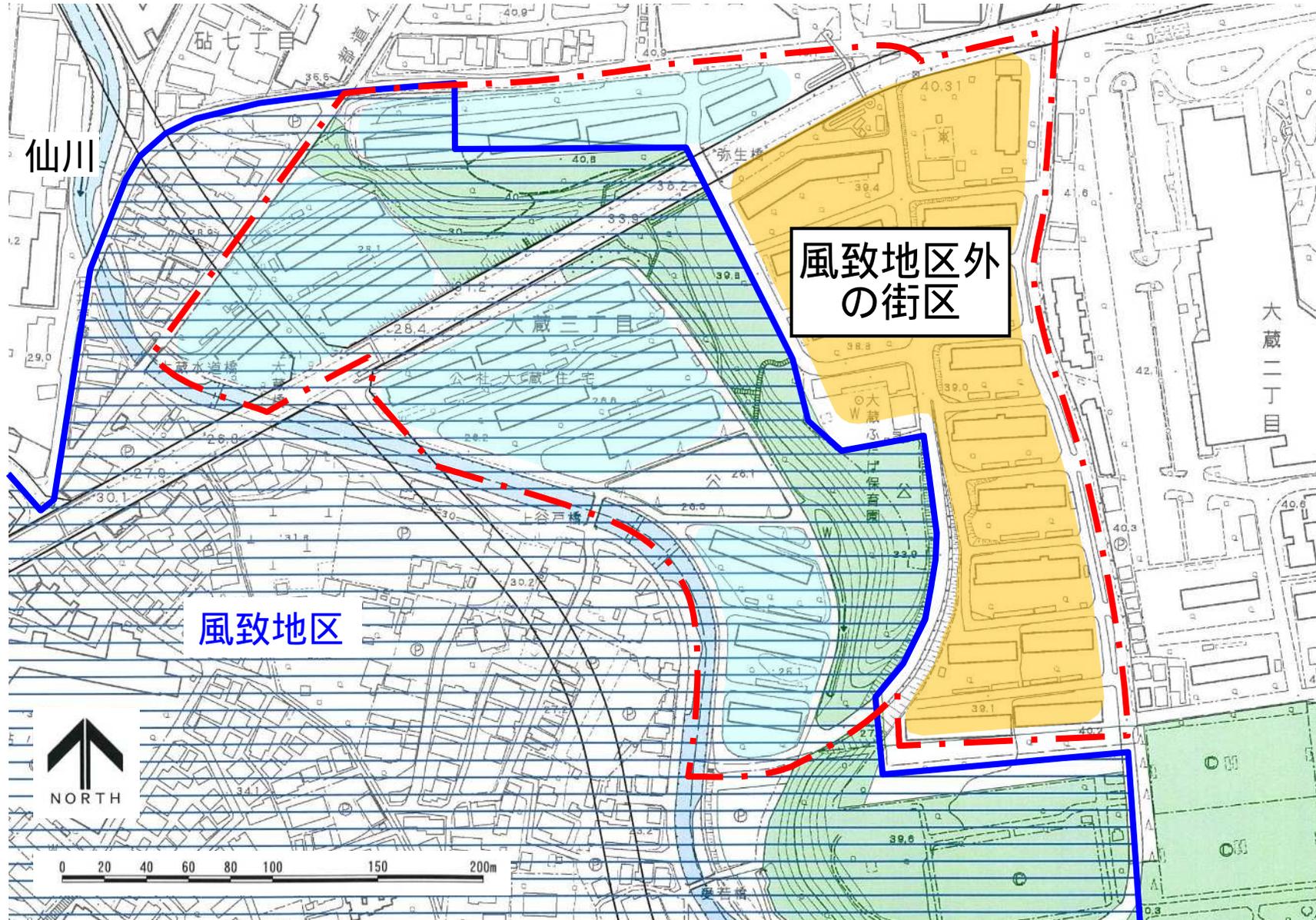
その2：崖線の景観への配慮(絶対高さ制限の強化)

その3：周辺の居住環境への配慮(斜線制限の強化)

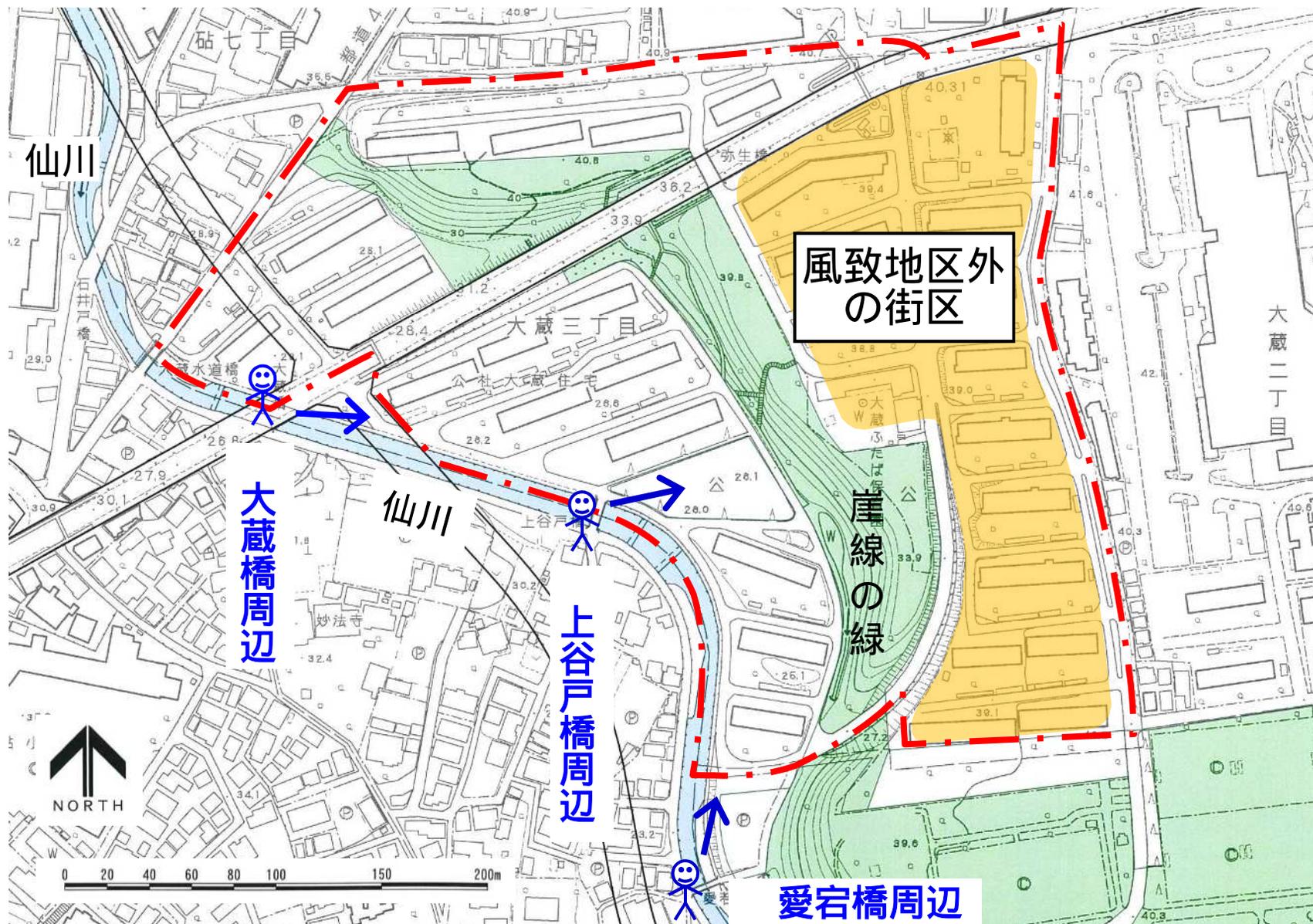
その1: 風致地区による絶対高さ制限(15m)の維持



その2: 崖線の景観への配慮(絶対高さ制限の強化)



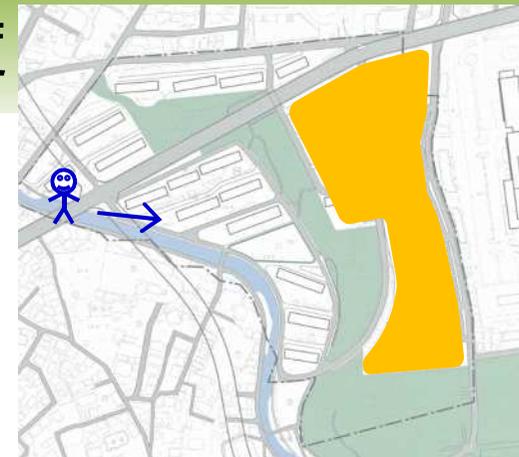
< 仙川沿いの大事にしたい眺望ポイント >



建築物等の誘導 (1) 高さの最高限度

37

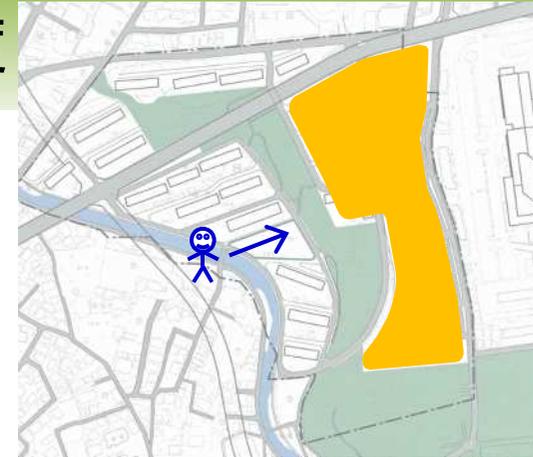
大蔵橋周辺からの眺望



建築物等の誘導 (1) 高さの最高限度

38

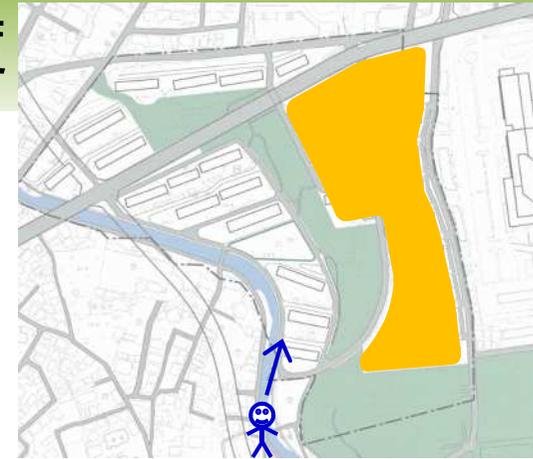
上谷戸橋周辺からの眺望



建築物等の誘導 (1) 高さの最高限度

39

愛宕橋周辺からの眺望

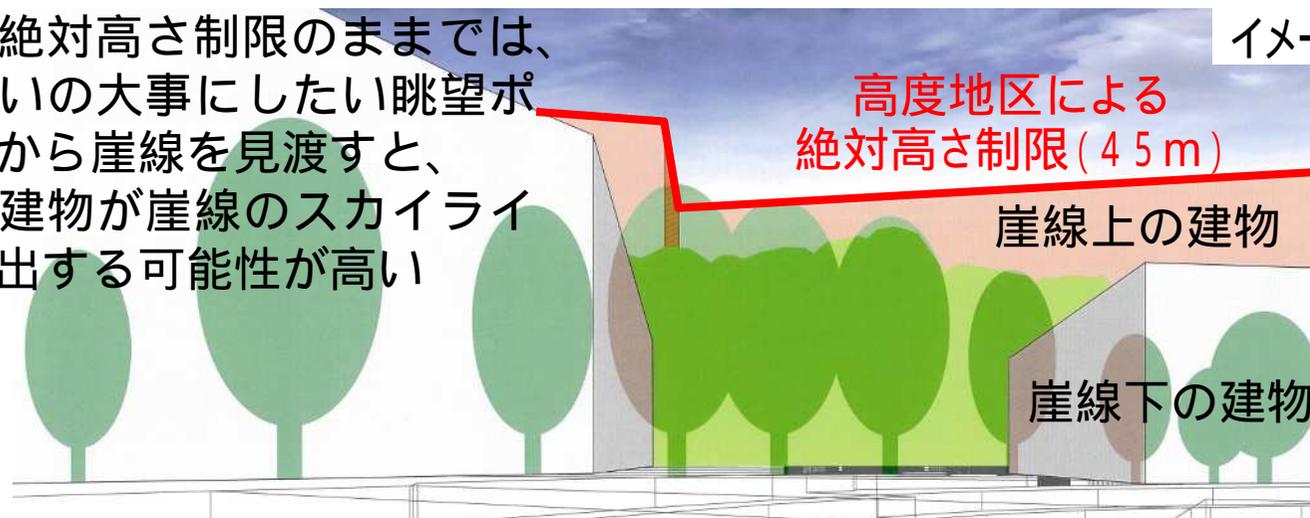


絶対高さ制限の考え方

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)

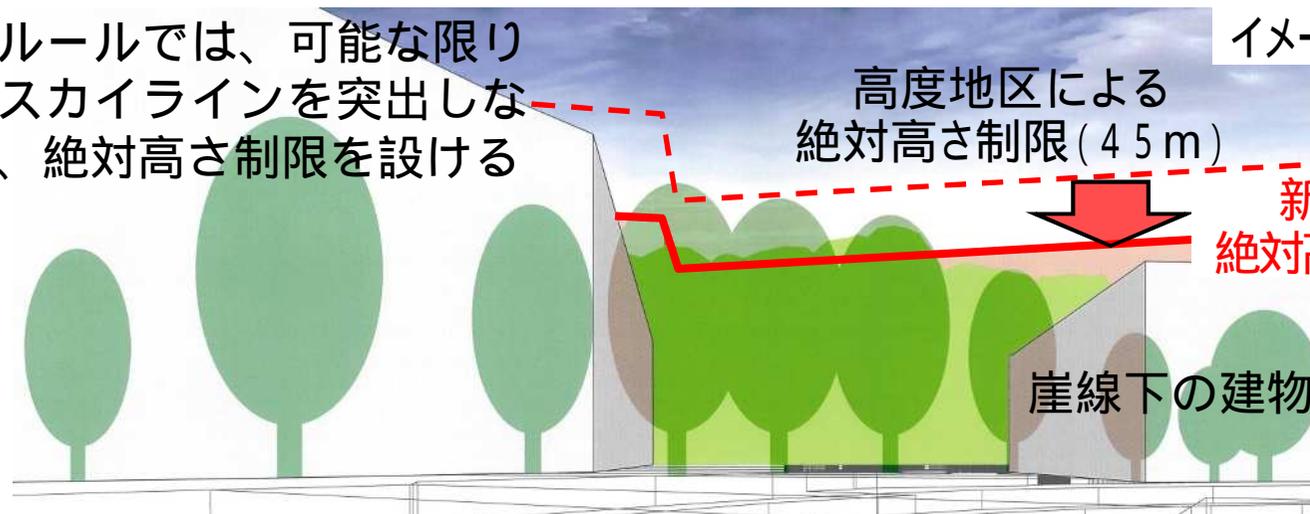
現行法(高度地区)

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

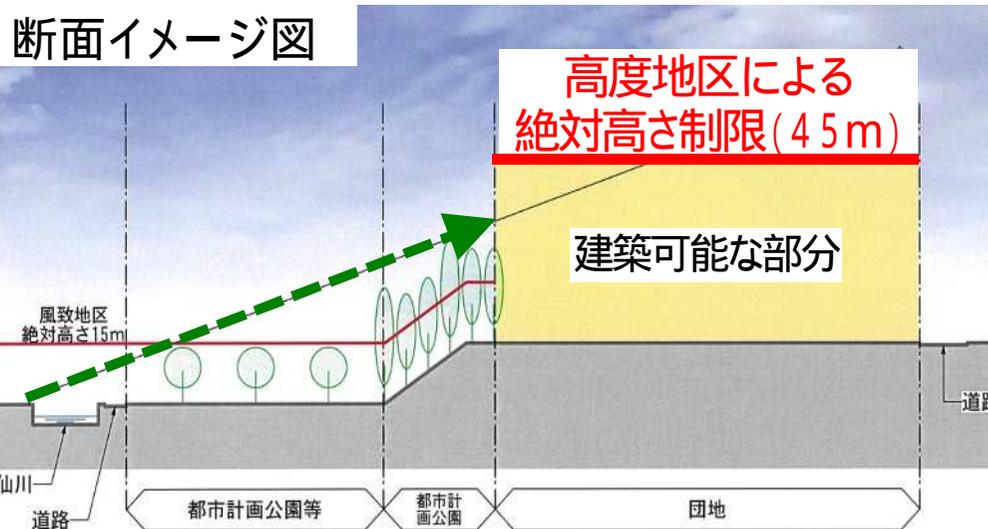


上図は建築可能な範囲を示したものであり、計画されている建物ではありません。

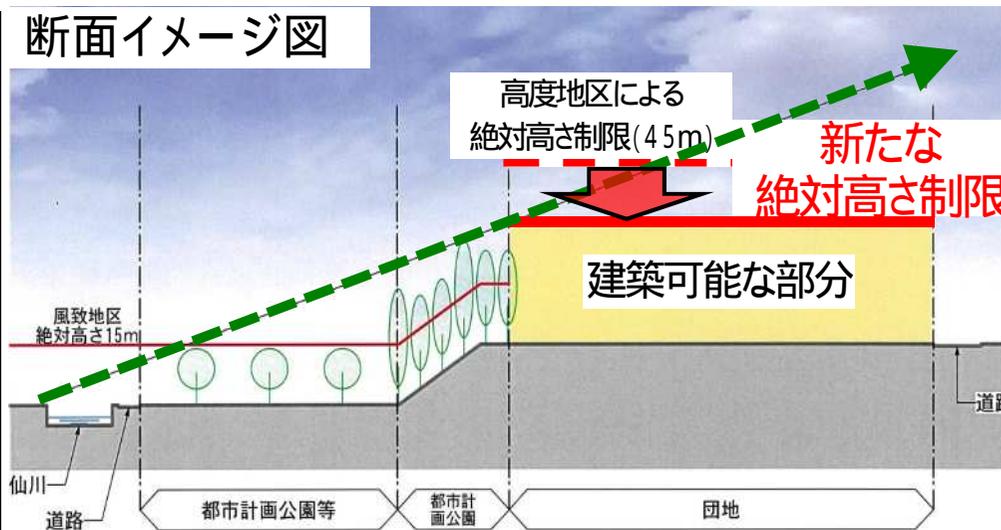
絶対高さ制限の考え方

- ・ 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)

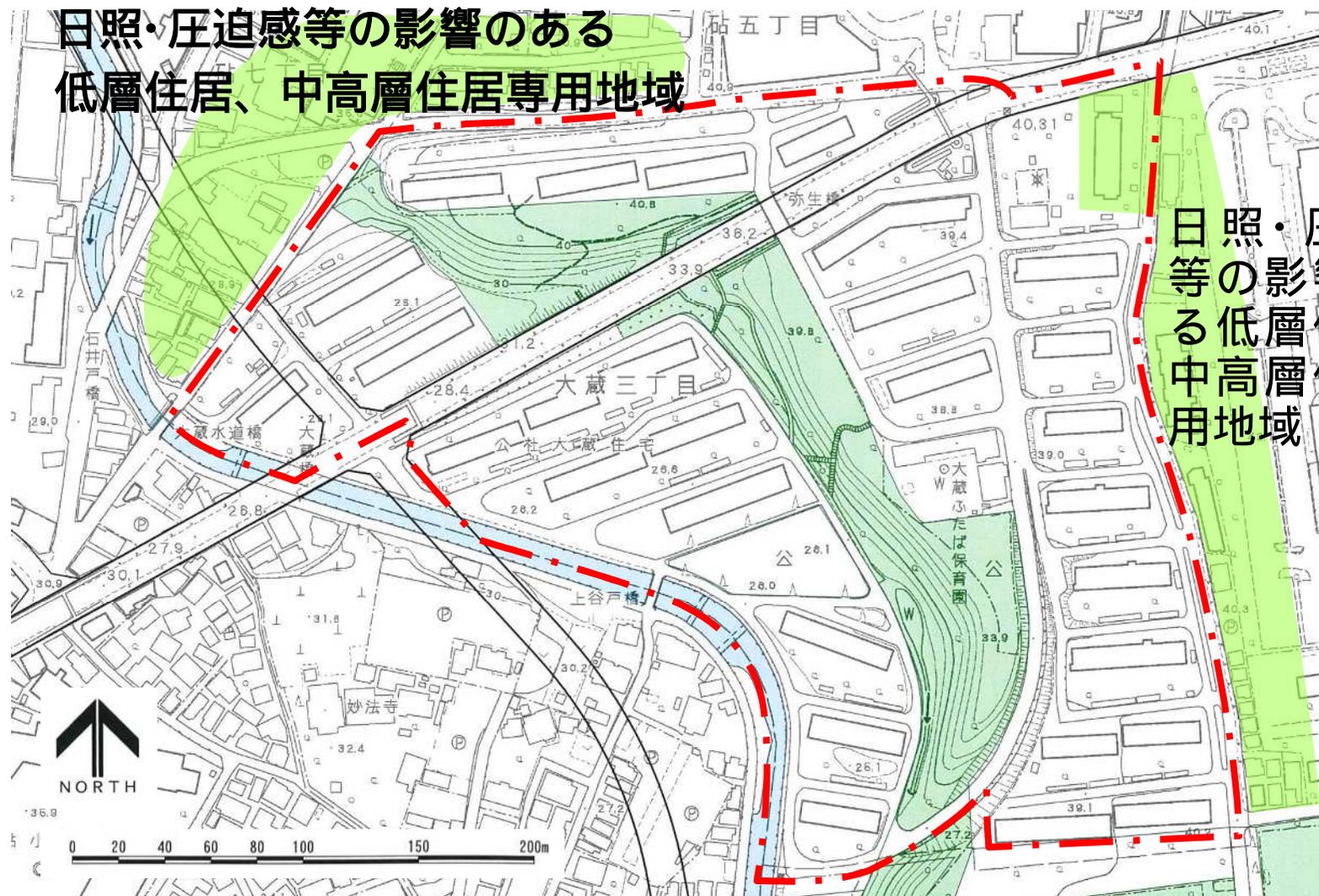


高さ制限の考え方

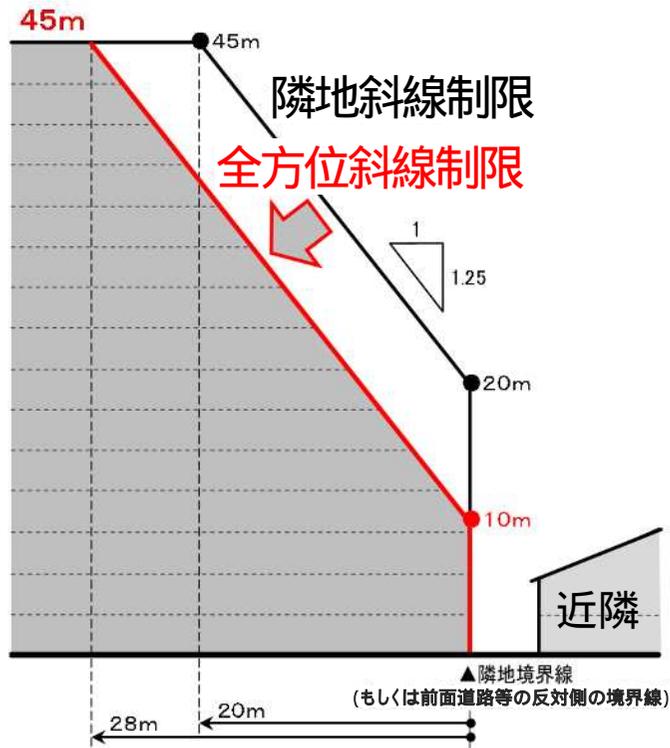


崖線のスカイラインへの影響が大きいエリア(上谷戸橋周辺からの眺望)

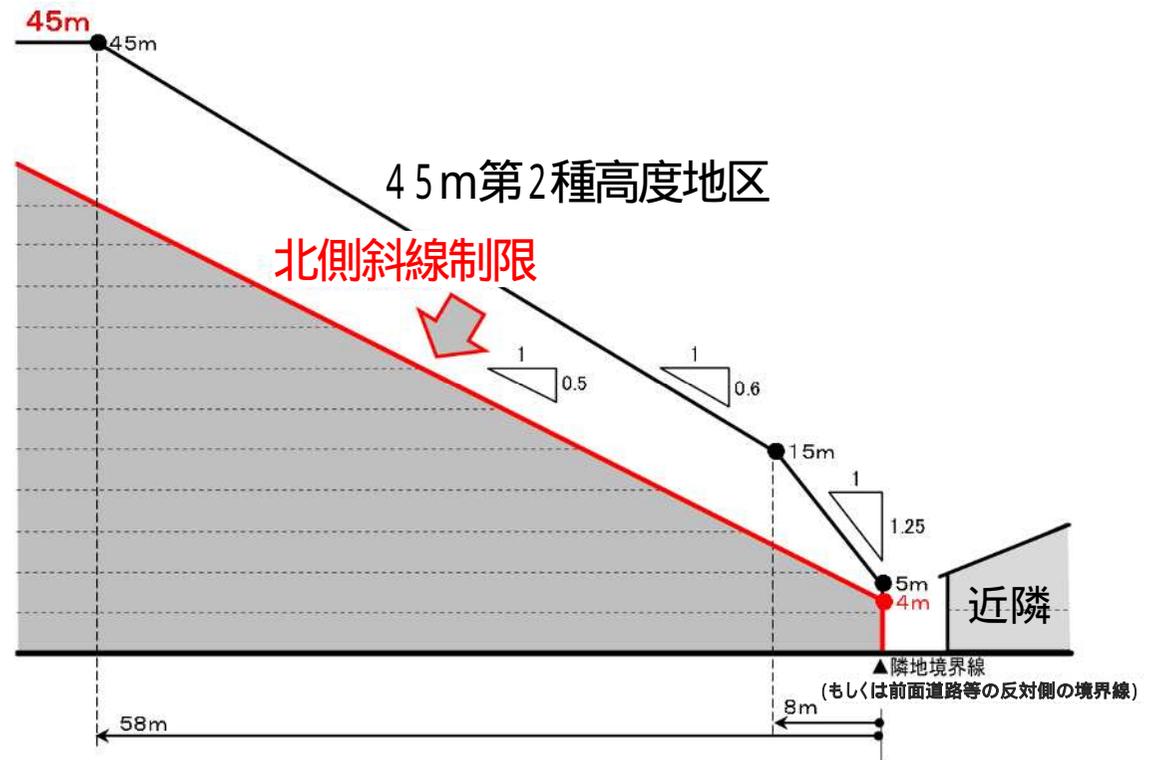
その3：周辺の居住環境への配慮(斜線制限の強化)



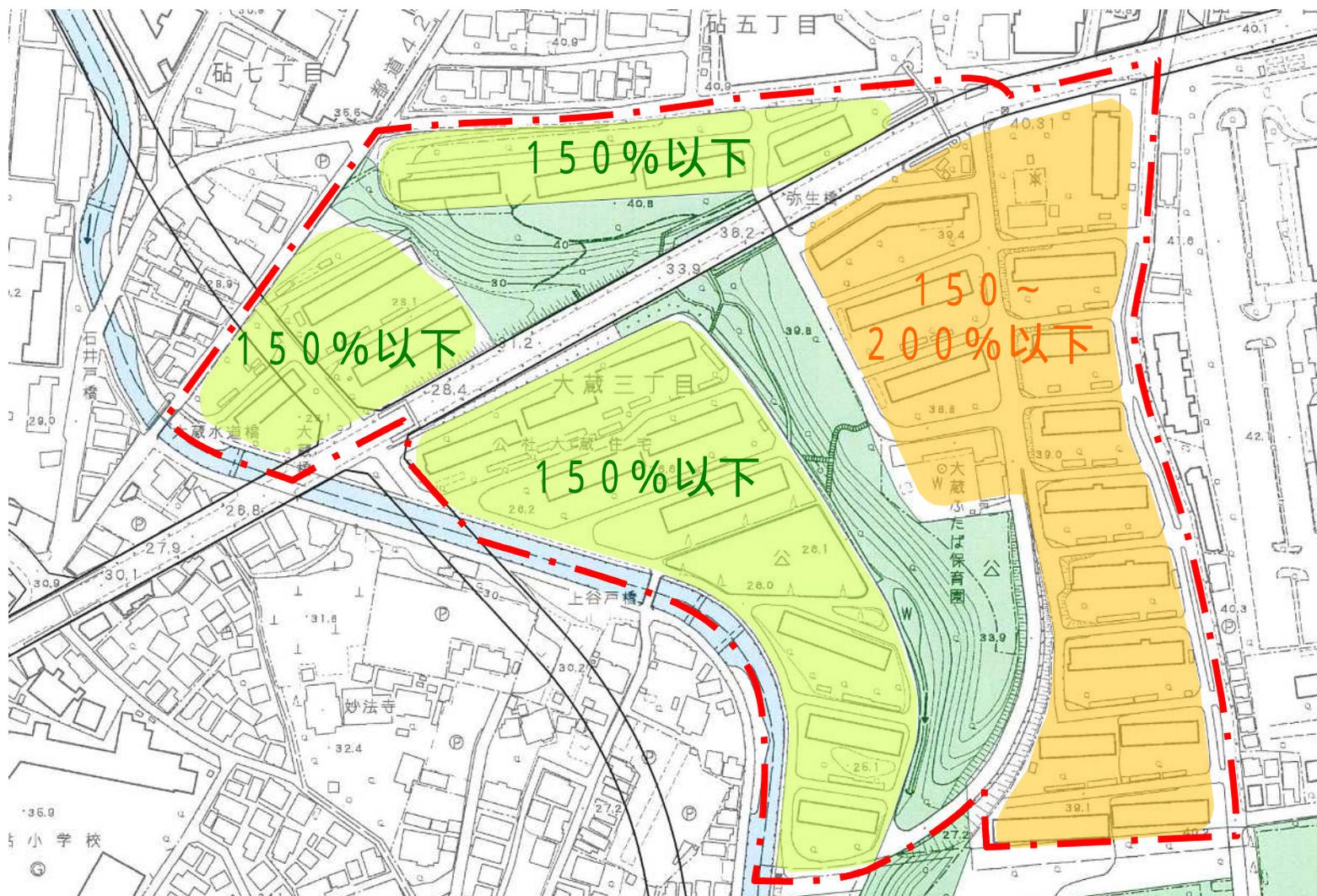
全方位斜線制限



北側斜線制限



(2) 容積率の最高限度



(3) 建物用途の制限、建ぺい率の最高限度等

広域避難場所としての安全な避難空間確保等のため

建物用途の制限

- ・ オープンスペースの確保が難しい一戸建住宅や併用住宅等の建築を制限

建ぺい率の最高限度

- ・ 風致地区に指定されている街区では、風致地区の建ぺい率の制限（40%以下）を維持

敷地面積の最低限度

- ・ 敷地の細分化を制限（例：500m²以上等）

(4) 壁面の位置の制限

周辺の低中層市街地への圧迫感等に配慮するため

コーシャハイム久我山



5 m程度

例：歩道状空地 2 m + 植栽 3 m

UR都市機構芦花公園団地



2 m程度

例：歩道状空地 2 m

(5) 形態・意匠等の制限

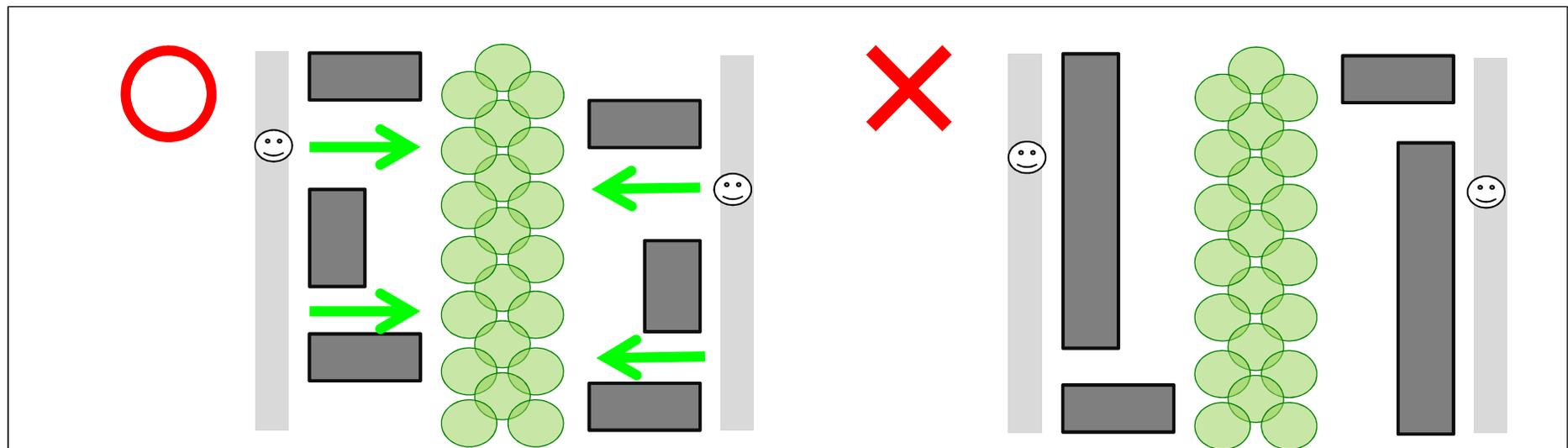
崖線への視線の抜けの確保や秩序ある街並み形成等のため



UR都市機構芦花公園団地

現況：住棟間から見える崖線

例：単調かつ長大な壁状の建物を制限



(6) 垣さくの構造の制限

快適な歩行空間の確保や緑豊かな街並み形成等のため

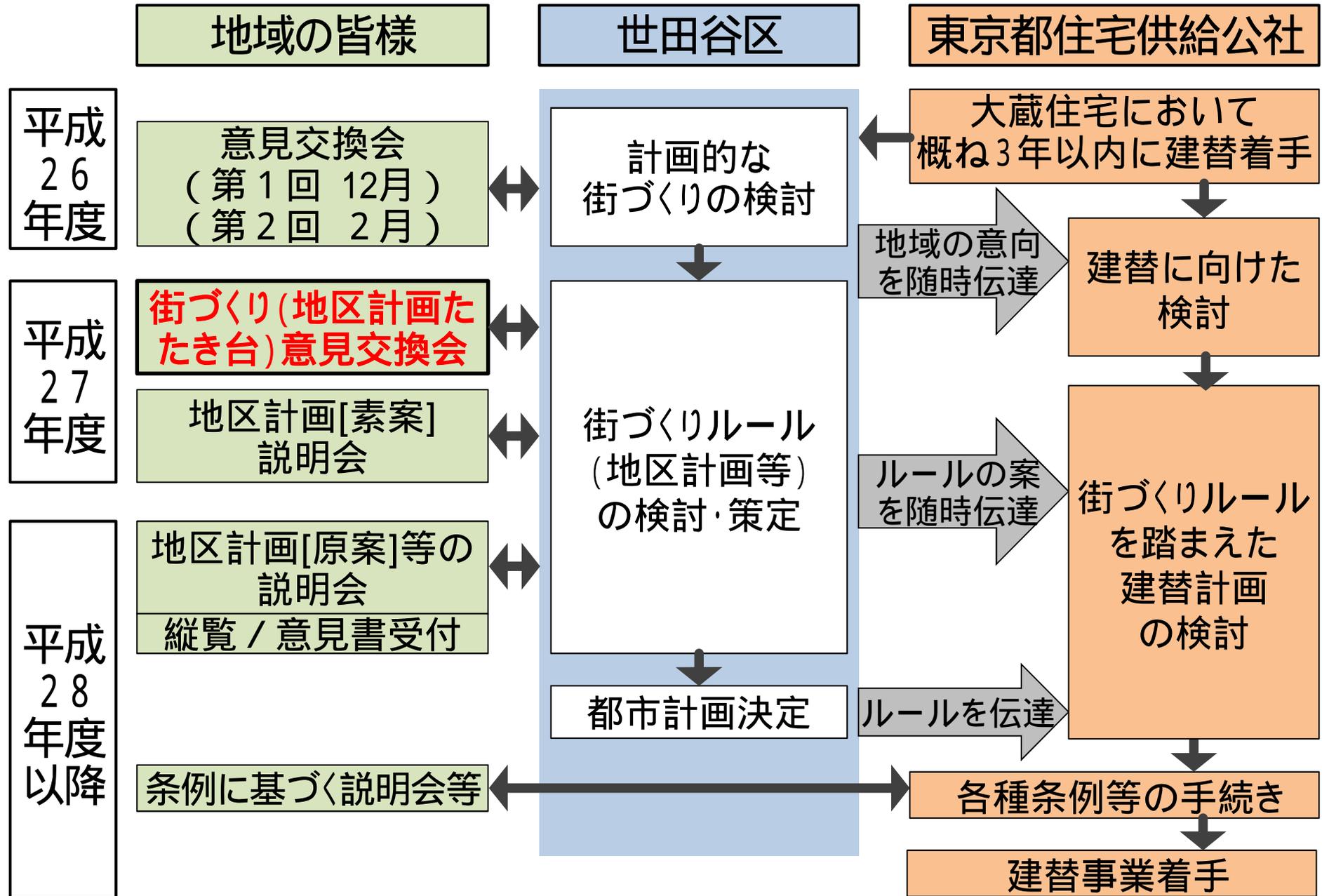


UR都市機構芦花公園団地

例：道路沿いに垣・さくを設ける場合は、生垣又は緑化フェンとする等

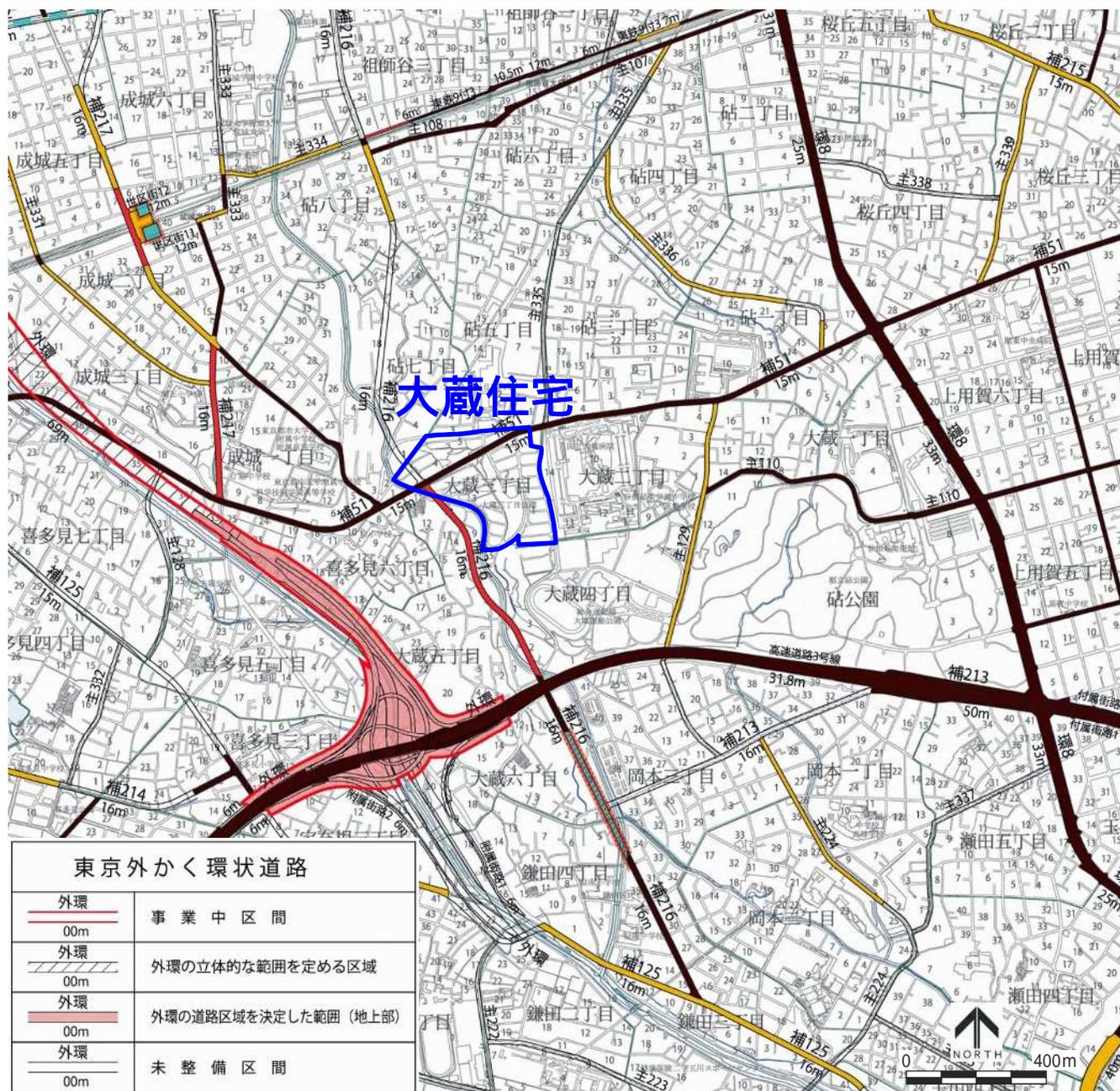
5 . 今後の進め方

今後の進め方



ご清聴ありがとうございました

6 . 參考資料



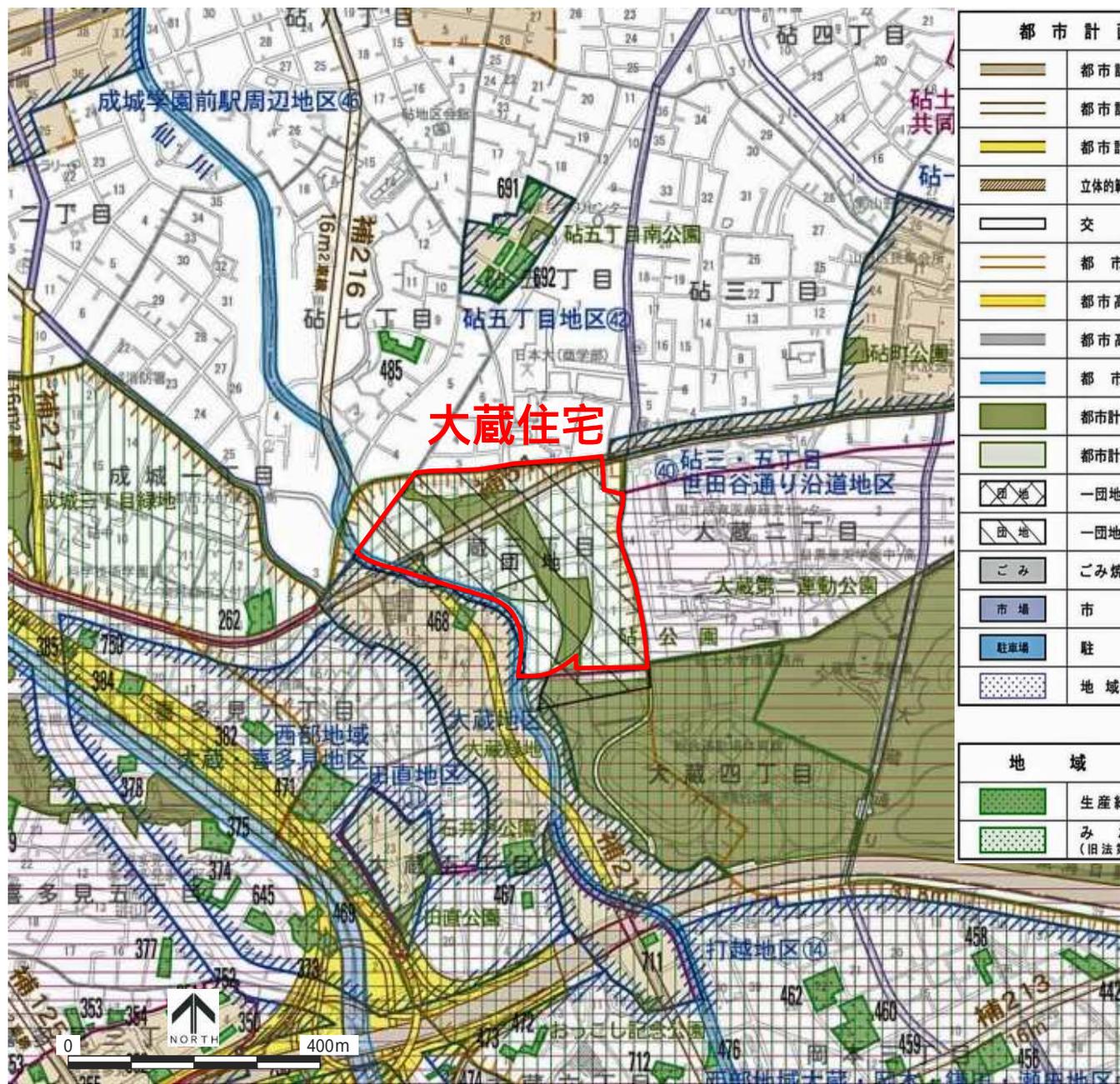
都市計画道路	
補000 00m	整備済み区間
補000 00m	概成区間
補000 00m	事業中区間
補000 00m	未整備区間
補000 00m	第三次事業化計画 優先整備路線〔区施行〕 せたがや道づくりプラン 優先整備路線※ (特に早期整備が望ましい路線)
補000 00m	せたがや道づくりプラン 優先整備路線※
※「東京における都市計画道路の整備方針(仮称)」の策定にあわせて、必要な見直しを行う予定です。	
補000 00m	第三次事業化計画 優先整備路線〔都施行〕
補000 00m	都市計画の見直し候補区間
.....	特定整備路線 〔木密地域不燃化10年プロジェクト〕

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)
	一団地の住宅施設(完成)
	一団地の住宅施設(未完成)
	ごみ焼却場・ごみ処理場
	市場
	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	
	国士館大学一帯I地区
	国士館大学一帯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
	国分寺産線保全整備地区

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)

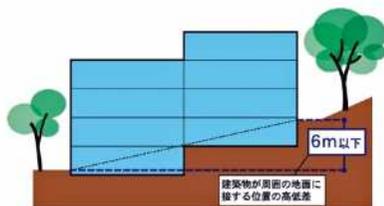
国分寺崖線保全整備地区の指定範囲



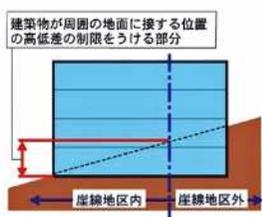
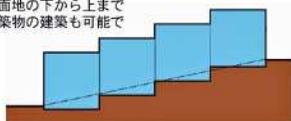
1:建築物の構造に係る制限(第9条)

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
- 敷地が崖線地区の内外にまたがる場合



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



- 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。

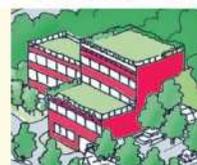
2:色彩の配慮(第13条)

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

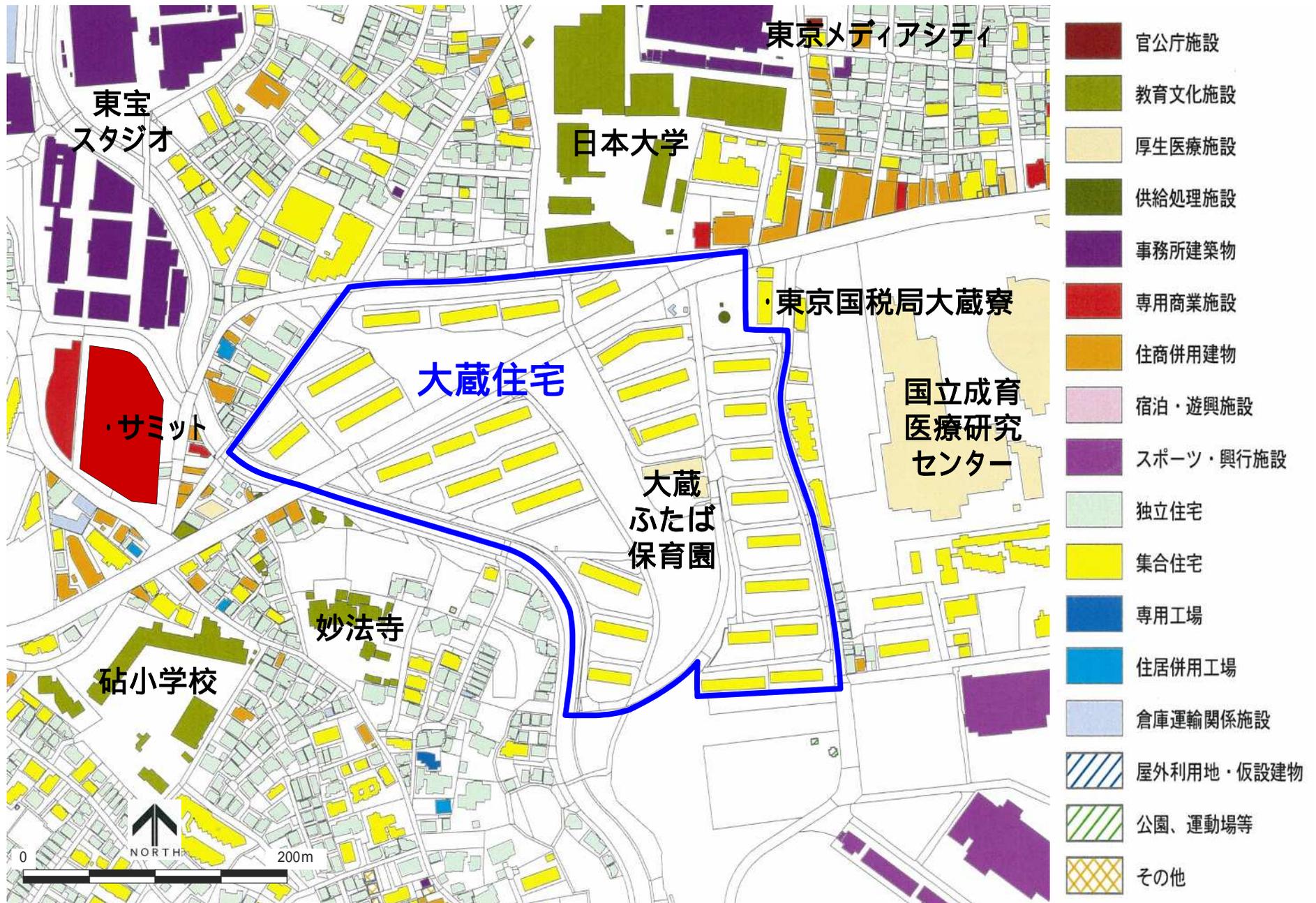


国分寺崖線保全整備地区



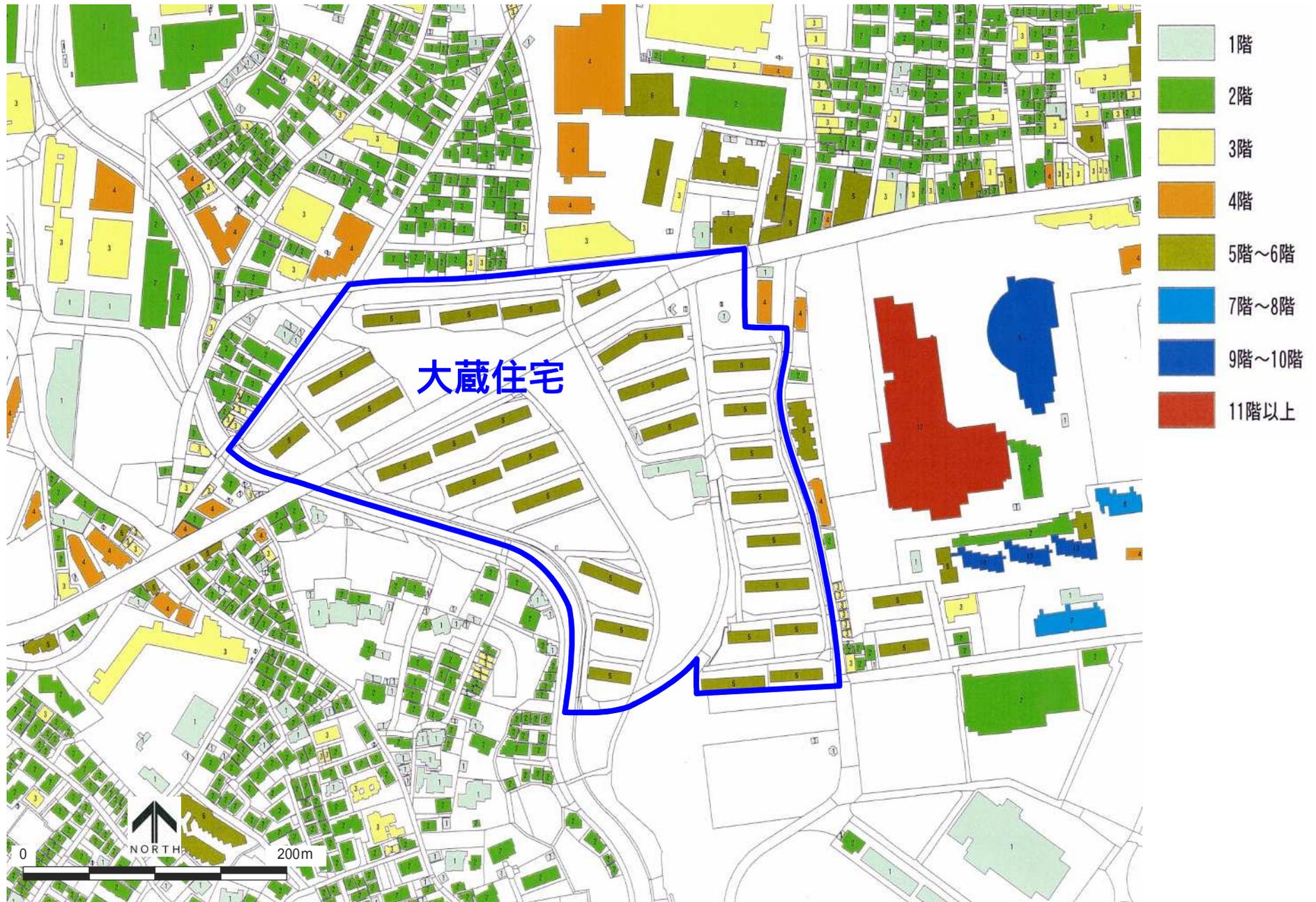
用途別建物現況図

出典：平成23年度世田谷区土地利用現況調査



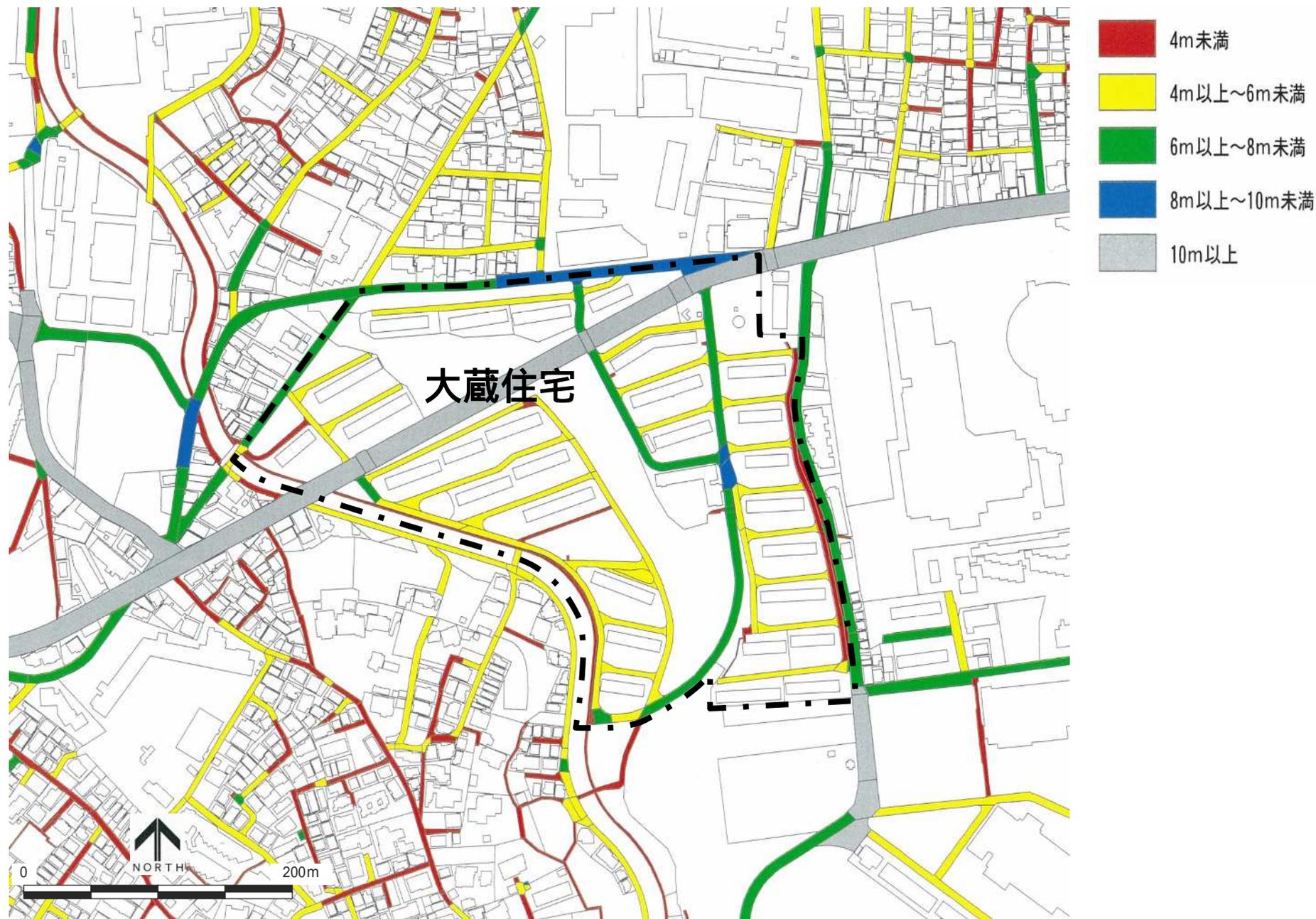
階数別建物現況図

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

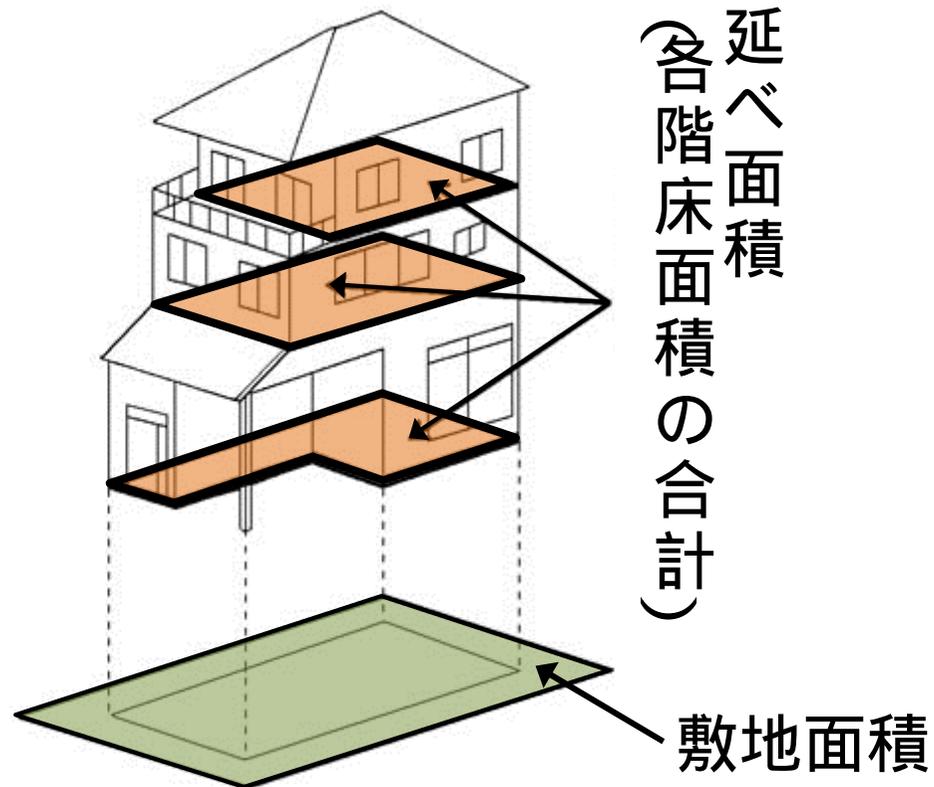
出典：平成23年度世田谷区土地利用現況調査



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(%)

