

世田谷区 道路整備方針の調整計画 概要版 （主要な生活道路編） 平成21年度～平成23年度

I. はじめに

世田谷区では、都市計画道路や主要生活道路の整備を効率的かつ効果的に進めるために、道路整備方針を策定し、これまでこの方針に基づいて道路整備を行ってきました。

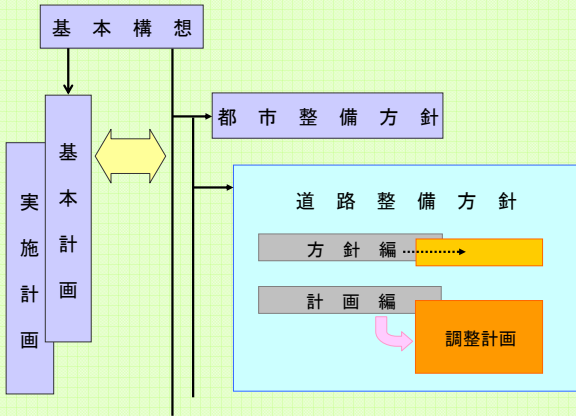
道路整備方針は平成22年度に改定する予定でしたが、東京外かく環状道路や京王線連続立体交差事業など、国や都が行う大規模な都市基盤整備事業と整合した次期道路整備方針を策定するために、改定時期を変更することとしました。

この「道路整備方針の調整計画」は、道路整備方針の改定時期を変更することにあわせて、それまでの期間に区が取り組むべき事項を定めるために策定したものです。

II. 調整計画の概要

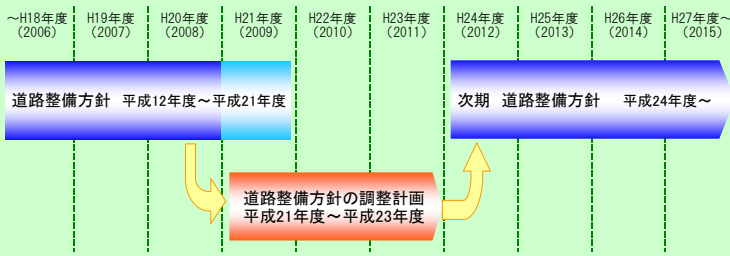
(1) 調整計画の構成と位置づけ

道路整備方針の調整計画は、これまでの道路整備方針の「計画編」を更新して、次期道路整備方針策定までの期間に取り組むべき事項を定めたものです。「方針編」は現行のとおりとして、基本的な考えは継承します。



(2) 計画期間

次期道路整備方針の策定時期は平成24年度とし、調整計画は平成21年度から平成23年度までの3ヵ年を計画期間とします。



<整備計画図>



凡 例

	完 成 区 間（概成区間を含む）
	事 業 中 区 間
	事 業 中 区 間（都施行）
	未 完 成 区 間
	優 先 整 備 路 線
	優先整備路線（新規区間）
	促 進 路 線
	促 進 路 線（新規区間）
	第三次事業化計画優先整備路線（区施行分）
	検討を要する路線
	交差点改良箇所
	東京外かく環状道路

- ◇ 整備状況は、平成21年3月末現在のもの。
- ◇ 概成区間：計画幅員まで整備されていないが、車道が2車線あり歩道が整備されているなど、概ねの機能を満たしている区間。
- ◇ 第三次事業化計画優先整備路線：東京都と特別区で策定した「区部における都市計画道路の整備方針（平成16年3月）」に定める、優先整備路線。

III. 調整計画での取組み

(1) 優先整備路線

未着手の優先整備路線（11区間）に加えて、長年の課題である区北西部の主要生活交通軸の形成や他の計画との整合などに着目し、対象となる路線（3区間）を位置付け、計画期間内での事業化、または第三次事業化計画で定める平成27年度までの事業化に向けた準備に着手していきます。

（新規区間）

No.	路線-通称事業名	位 置	延長
①	都・補154-松原二、五丁目	松原二～五丁目	830m
②	都・補216-大蔵六丁目	大蔵六～鎌田四丁目	340m
③	都・補216-千歳烏山駅付近	南烏山四～五丁目	390m

※ 都：都市計画道路、補：補助幹線街路

(2) 促進路線

これまでの促進路線（19区間）に加えて、建替えが検討されている大規模な団地と関連する路線（3区間）を新たに位置付け、関連する街づくりが進捗するなど、道路整備を行う条件が整い次第、整備を促進していきます。

（新規区間）

No.	路線-通称事業名	位 置	延長
④	都・補216-烏山北住宅	北烏山一～三丁目	750m
⑤	主・312	祖師谷二丁目	730m
⑥	主・345	下馬二丁目	570m

※ 都：都市計画道路、補：補助幹線街路、主：主要生活道路

(3) その他の路線

①交差点改良

交差点改良箇所で未着手となっている4箇所を、引続き重点整備箇所として位置付け、事業化に向けた取り組みを行っていきます。

②今後検討を要する路線

密集市街地内の一部の主要生活道路や、関係機関との調整、地域住民との話し合いなどにより計画の変更、廃止、道路線形の検討を行うべき路線については、引続き検討を進め、次期道路整備方針に検討結果を反映していきます。

【世田谷区土地利用基本方針】

平成14年 5月

世田谷区

【目次】

序章

1. 策定の趣旨 1
2. 土地利用基本方針の位置づけ 2

第一章 土地利用の基本方針

1. 現状と課題 3
2. 土地利用の基本方針 5
 - I 都市的土地利用
 - II 自然的土地利用
 - III 都市施設等

第二章 用途地域等の変更基本方針

1. 用途地域の現状 1 1
2. 用途地域等の変更に向けた取り組み姿勢 1 2
 - (1) 地域特性を考慮する
 - (2) 住民主体の街づくりを進める
 - (3) 情報の提供及び公開をはかる
3. 用途地域等の変更にあたって考慮すべき重点事項 1 3
 - (1) 低層住宅地の環境保全
 - (2) 戸建て住宅と集合住宅の共存
 - (3) 大規模敷地における土地利用転換への対応
 - (4) 良好な都市空間の保全と創出
 - (5) 幹線道路沿道における後背住宅地への配慮
4. 用途地域等の変更の原則 1 5
 - 1) 変更にあたっての基本方針
 - 2) 用途地域等の変更の原則
 - (1) 住宅地
 - (2) 商業地
 - (3) 工業地
 - (4) 幹線道路の沿道等
 - (5) その他の地域地区
5. 今後、用途地域と関連して検討すべき取り組み 2 0
 - (1) 高度地区の新たな提案
 - (2) 防火地域の新たな提案
 - (3) 不適格建築物の対応
 - (4) 敷地面積の最低限度への対応
 - (5) 都市の自然的環境保全への対応

世田谷区土地利用基本方針の構成

序章

1. 策定の趣旨

2. 位置づけ

第一章 土地利用の基本方針

1. 現状と課題

- (1) 住宅地に関する課題
 - ①低層住宅地における敷地の細分化
 - ②戸建て住宅と集合住宅の環境上の不調和
 - ③密集市街地の環境改善の遅れ
- (2) 商業地に関する課題
- (3) 工業地に関する課題
- (4) 農地に関する課題
- (5) 自然的環境の課題
- (6) 大規模土地利用転換に対する課題
- (7) 道路未整備による土地利用の課題

2. 土地利用の基本方針

【基本的考え方】

【重点的取り組み】【土地利用の構成】

I 都市的土地利用

- (1) 世田谷らしさをもった良質な住宅地を形成する
 - ①落ち着きある緑豊かな低層住宅地
 - ②自然的環境と調和した低層住宅地
 - ③安全で安心して暮らせる住宅地
 - ④様々な暮らしを支える低中層住宅地
 - ⑤良好な街並みと緑の空間を備えた中高層住宅
 - ⑥都市生活の利便さを楽しむ住宅地
- (2) 生活利便性を高める魅力ある商業・業務地を形成する
 - ①広域生活拠点としての中心商業地
 - ②駅中心の日常生活圏を支える地域生活拠点
 - ③地区幹線道路沿道等の路線型商業地
- (3) 後背住宅地への影響を配慮した幹線道路沿道型市街地を形成する
- (4) 世田谷の環境に調和する産業地を形成する

II 自然的土地利用

- (5) 都市農地を保全・活用する
- (6) 自然的環境を守り、創り、育てる
- (7) 身近な公園を拡充し、良好な都市環境を整備する

III 都市施設等

- (8) 安全で潤いのある河川環境を創出する
- (9) 快適な道路、交通環境の整備を進める
- (10) 環境に配慮してその他の都市施設の整備を進める
- (11) 区民の暮らしを支える公共施設等を整備する
- (12) 土地区画整理事業を施行すべき区域において良好な市街地を創出する

第二章 用途地域等の変更基本方針

1. 用途地域の現状

2. 用途地域等の変更に向けた取り組み姿勢

- (1) 地域特性を考慮する
- (2) 住民主体の街づくりを進める
- (3) 情報の提供及び公開をはかる

3. 用途地域等の変更にあたって考慮すべき重点事項

- (1) 低層住宅地の環境保全
- (2) 戸建て住宅と集合住宅の共存
- (3) 大規模敷地における土地利用転換への対応
- (4) 良好な都市空間の保全と創出
- (5) 幹線道路沿道における後背住宅地への配慮

4. 用途地域等の変更の原則

1) 変更にあたっての基本方針

2) 用途地域等の変更の原則

- (1) 住宅地
 - ①第一種低層住居専用地域
 - ②第二種低層住居専用地域
 - ③第一種中高層住居専用地域
 - ④第二種中高層住居専用地域
 - ⑤第一種住居地域
 - ⑥第二種住居地域
 - ⑦準住居地域
- (2) 商業地
 - ①近隣商業地域
 - ②商業地域
- (3) 工業地
 - ①準工業地域
- (4) 幹線道路の沿道等
- (5) その他の地域地区
 - ①防火及び準防火地域
 - ②高度地区
 - ③特別用途地区
 - ④風致地区
 - ⑤緑地保全地区
 - ⑥生産緑地地区

5. 今後、用途地域と関連して検討すべき取り組み

- (1) 高度地区の新たな提案
- (2) 防火地域の新たな提案
- (3) 不適格建築物の対応
- (4) 敷地面積の最低限度への対応
- (5) 都市の自然的環境保全への対応

序章

1. 策定の趣旨

多くの人々、事業者、そして行政が長い時間をかけて、多大な努力を積み重ね、現在の世田谷の風格ある住宅都市をつくり上げてきた。

そうした先人達の様々な努力を振り返る時、この風格を更に高めていくために、いまここにいる私達が、まちづくりの活動を進め、次の世代へこのまちを引き継いでいく大きな責務があることに、改めて気づかされる。

しかしながら、その「住宅都市」も時の経過とともに、建造物や施設の寿命をむかえ、新たな機能や活動を十分に受け入れなくなることや、建て替えや修復が必要となるという事態への対応も迫られてきている。

また、近年の社会経済状況を反映した様々な開発の波によって、これまでつくり上げられた住環境や地域社会における人々のつながりがおびやかされるといったことも生じている。

いま一度都市を「私達が生活する場所」として再構成し、生き生きとした地域社会をつくり出していくために、様々な主体が力をあわせていくことが、新しい世紀のまちづくりに向けて求められている。

さらに、この新たなまちづくりにおいては、近隣環境そして個々の住宅という身近なままとまりから地球環境という大きな拡がりまでを展望しつつ、全体としてどのような持続的発展を図っていくかが課題となる。そのために成長管理、都市経営といった考え方も取り入れていく必要がある。

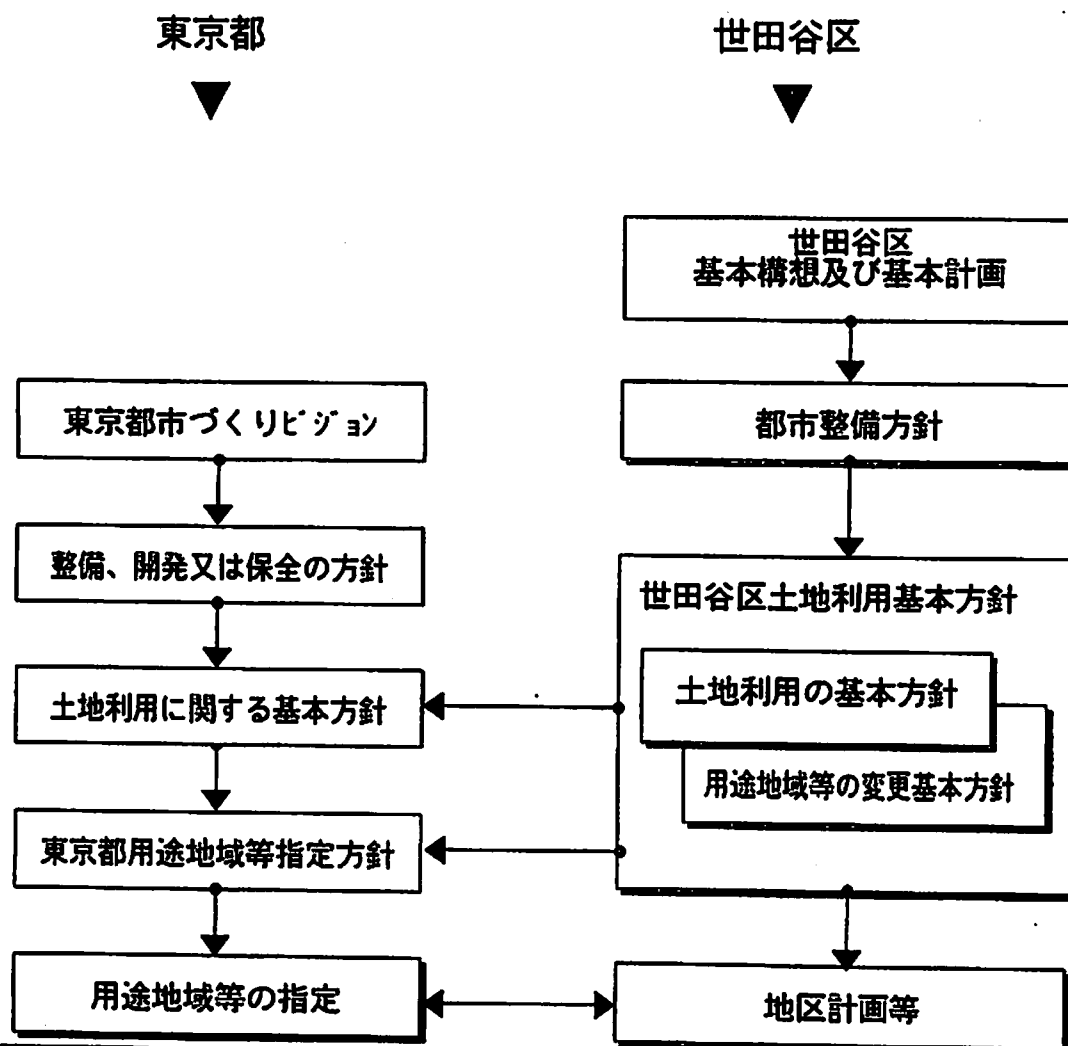
世田谷区のまちづくりにおいても、安心安全なまちづくりの推進、都市基盤の整備、国分寺崖線をはじめとする自然的環境の保全と創出、育成、大規模な土地利用の転換に対する対応、市民参加の拡充などが、新しい時代に向けて更に取り組まれるべき課題となってきた。

こうした中で、用途地域等の見直しが行われるにあたり、土地利用の面からどのようなことを考えていくべきか、現在の課題を整理し、方針としてまとめた。折から、地方分権・地方自治の流れも強まり、世田谷区も地域行政を更に進めていく中で、質の高い「住宅都市」の創出に向けて、この方針を役立てていきたい。

2. 土地利用基本方針の位置づけ

世田谷区土地利用基本方針は、世田谷区基本構想を踏まえ、都市整備方針に描かれた将来像実現に向けた土地利用の基本方針及び都市計画法第 8 条に定める地域地区の指定に関する世田谷区の基本的な考え方を示すものである。

これらの関係を図示すると以下ようになる。



※都市整備方針は、基本構想と基本計画のもとに、街づくりに関連する各分野別の基本方針と都市整備との整合を図る総合的な方針であり、本方針は、土地利用のあるべき姿や用途地域等の見直しにあたっての具体の指針となるものであり、目標期間は次回の見直しまでの概ね 10 年間である。

第一章 土地利用の基本方針

1. 現状と課題

世田谷区の人口の動向をみると、近年の地価下落による住宅価格や住宅家賃の低下、また大規模土地利用転換によって、人口増、世帯増が顕著であり、人口は回帰傾向にある。本格化する少子高齢社会とあいまって、家族構成や居住意識・ライフスタイルも変化し、住宅や住宅地の姿も変わりつつある。

また、国分寺崖線に代表される貴重な自然地にも宅地化の波が及び、緑の量も減少してきている。

以上のような世田谷区の動向や課題を土地利用の面からみると、以下のようなことがあげられる。

(1) 住宅地に関する課題

①低層住宅地における敷地の細分化

低層住宅地では、敷地の細分化が進む傾向にあり、住宅の建て込みによって、日照、通風など相隣環境の悪化や緑地の減少が生じ、これまで蓄積されてきた良好な住宅ストックを維持できなくなるなど、住環境の保全に対する適切な対応が必要となってきた。

②戸建て住宅と集合住宅の環境上の不調和

戸建て住宅が主体の低層住宅地では、新規の集合住宅の建設が、周辺の戸建て住宅に対して日照の阻害や圧迫感を与えるなど従来から育んできた環境を維持できなくなるという事態も生じている。

また、中層住宅地をめざす用途地域において、既存の戸建て住宅と新たな中層住宅との形態の違いによる摩擦が生じている。

③密集市街地の環境改善の遅れ

狭隘道路や狭小敷地が多い密集市街地では、木造アパートの老朽化や建て詰まりによる日照・通風の阻害や延焼のおそれ、避難の困難が増し、住環境及び防災上の改善が遅れている。

(2) 商業地に関する課題

主に駅を中心として商店街が道路に沿って形成されてきた近隣型の商業地は、買物客の流出、店舗の減少、マンションの進出などにより、商業地としてのまとまりや連続性を失い、商業環境に影響を及ぼしている。

(3) 工業地に関する課題

工場の移転・廃止に伴うマンション等の進出などにより、工場と住宅が混在することによって、操業環境が維持しにくくなっている。

(4) 農地に関する課題

農地は、相続や後継者難などによって減少傾向にあるが、生産の場であり都市に残る貴重な緑地でもあるので、今後とも保全していくことが必要である。

(5) 自然的環境の課題

世田谷区の良い環境を特徴づけるみどりの約6割は民有地にあり、都市化の進展によって年々減少してきている。骨格的緑地である国分寺崖線の開発や屋敷林の喪失により、緑被率も低下してきている。区民、事業者及び区が協働して自然的環境の保全と創出に努めることが求められている。

(6) 大規模土地利用転換に対する課題

企業等の所有する多くの大規模敷地は、社会経済情勢の変化によって、土地利用転換が進みつつある。また、既存の住宅団地や集合住宅などが更新時期を迎えており、建て替えが迫られている。これら大規模な敷地の土地利用転換は、地域の環境に大きな影響を与えることから、周辺環境と調和を図る適切な誘導が必要である。

(7) 道路未整備による土地利用の課題

区内の道路率は13.0%と低い水準にとどまっている。幹線道路は約9割の完成率をみせているが、日常生活を支える地区幹線道路の完成率は28.8%と、整備が遅れているため、地先道路への交通流入や幹線道路の交通負荷が増大するなどの問題を生じている。また、道路の未整備により、計画された土地利用が十分に実現しない地域もあり、基盤整備とあわせた土地の有効利用を図る必要がある。

2.土地利用の基本方針

世田谷区には、それぞれ個性のある生活の場としての5つの「地域」があり、都市の骨組みは、これを基礎として、商業や区民生活の中心である「生活拠点」、都市の活力を育み交流を促す「都市軸」、世田谷区の貴重な環境資源である国分寺崖線や多摩川沿いの空間などの「環境ゾーン」の3要素によって組み立てられている。

都市整備方針では、これらの要素を基に、世田谷区の骨格プランとして都市づくりを方向づけ、さらにそれらの具体化をめざして土地利用構想を示し、まちづくりを進めてきているところである。

この「土地利用の基本方針」は、上記の都市整備方針に基づき、土地利用の現状と課題を踏まえて、以下の「基本的考え方」と「重点的取り組み」を柱とし、さらに土地利用の構成要素ごとに策定する。

【基本的考え方】

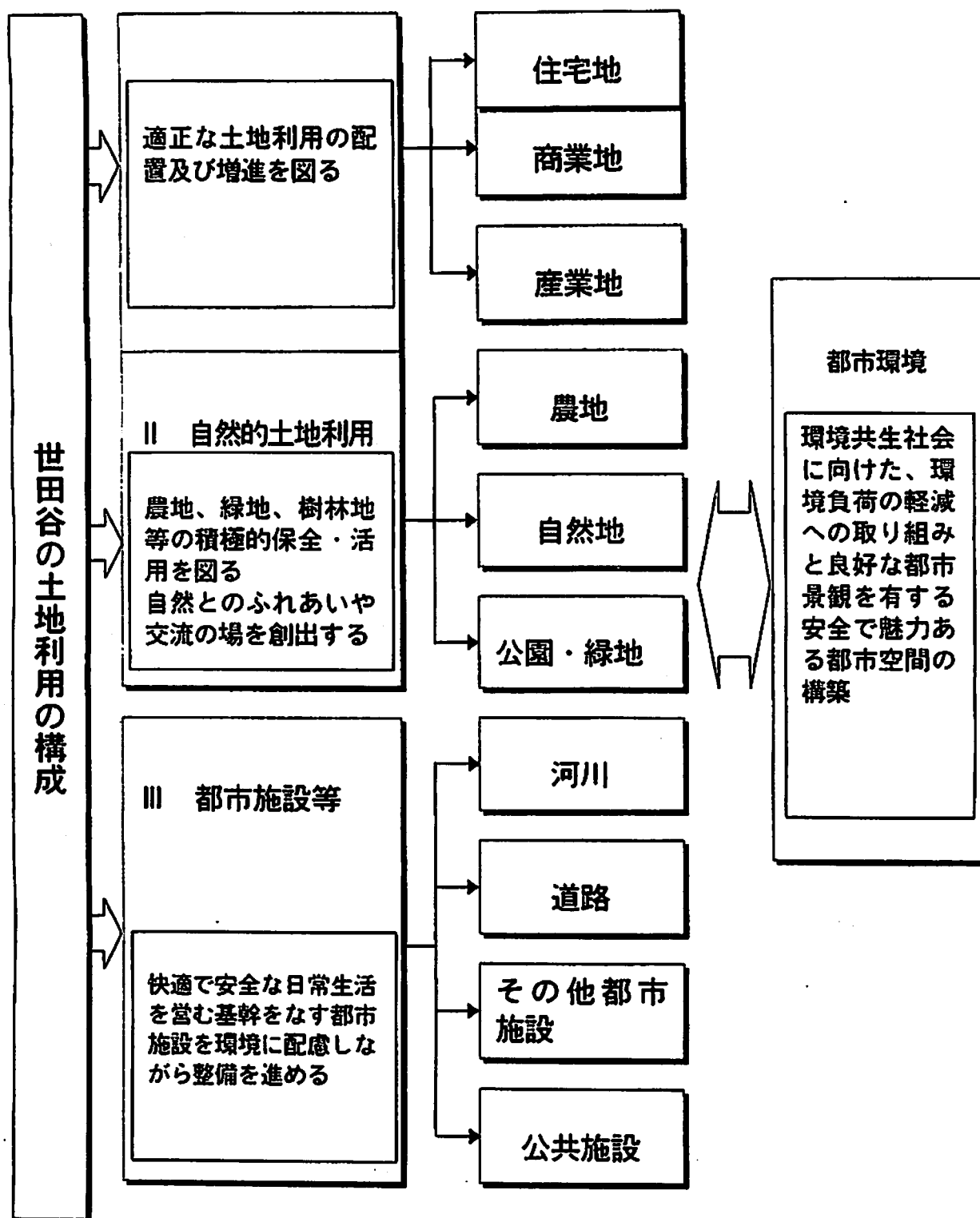
- ①「住宅都市」世田谷として、区民が安全で良好な環境のもとで、安心して住み続けられる市街地の形成を図る。
- ②住環境に配慮した良質な住宅供給を図るとともに、商業・業務地、工業地なども適切に配置することで、世田谷にふさわしい市街地の形成を誘導し、持続的な土地利用を実現する。
- ③緑や水、農地等の自然的環境や住宅地内の樹林地などの環境資源を積極的に維持、拡大、活用を図る。

【重点的取り組み】

- ①低層住宅地では、敷地面積の最低限度を定める手法などにより、住環境の保全やゆとりある住宅地の誘導等を積極的に進める。
- ②戸建て住宅と中層集合住宅の共存を図るため、日照、騒音など環境阻害を極力さけるよう、相互に配慮した市街地形成のあり方を検討する。
- ③商業・業務地、工業地では、用途地域の目的に沿った土地利用を誘導するとともに、都市の活力の拠点としてのまちづくりを推進する。
- ④生産緑地の積極的な拡大、活用を図るとともに、世田谷の貴重な緑の骨格となる国分寺崖線の保全、創出を図る。
- ⑤地区計画や建築協定等により、区民と協働して地区まちづくりを推進し、土地利用も含めたルールづくりを住民参画のもとで推進する。

【土地利用の構成】

世田谷区の土地利用の構成は、下記のように組み立てられる。



I 都市的土地利用

(1) 住宅地

(1) 世田谷らしさをもった良質な住宅地を形成する

① 落ち着いた緑豊かな低層住宅地

戸建て住宅を中心に緑豊かな環境を育んできた低層住宅地では、敷地の細分化を防ぎ、壁面の後退、既存緑地の保全などにより、落ち着いた緑のある優れた環境の維持を図る。

② 自然的環境と調和した低層住宅地

農地が多く残されている低層住宅地では、生産緑地などの農地と住宅地が共存できる市街地の形成を図る。農地の宅地化にあたっては、道路や公園等の基盤整備を適切に誘導し、自然的環境との調和を図る。

③ 安全で安心して暮らせる住宅地

道路など市街地の基盤が未整備の住宅地では、安全で安心して暮らせる環境の確保を図る。

基盤が未整備のままに既に木造住宅などが密集した住宅地では、基盤の整備、建築物の不燃化などにより安全で安心して暮らせる環境の整備を図る。

④ 様々な暮らしを支える低中層住宅地

戸建て住宅と中層の集合住宅が混在する住宅地では、オープンスペースの確保や相隣関係の調整など土地利用のきめこまかな対応により、建物の用途や形態の違いによる競合を解消し、様々な暮らしを営む地域住民が共存する住宅地の環境の創出を図る。

⑤ 良好な街並みと緑の空間を備えた中高層住宅

住宅団地などの総合的に設計された緑豊かな空間を備えた中高層住宅地では、その環境を保全し整備する。老朽化などによる建て替えにあたっては、周辺地域の居住環境に配慮し、新しい時代に対応する、より良好な街並みと緑豊かな空間の再生を図る。

⑥ 都市生活の利便さを享受する住宅地

交通が便利で市街地の基盤が整っている住宅地では、周辺地域の住環境に配慮しながら、居住機能と商業業務機能が秩序をもって共存する中高層住宅地の形成を図る。

高層住宅の建設については、特に周辺環境への影響に留意し、高さや配置などには充分配慮するよう誘導を図る。

(2) 商業地	(2) 生活利便性を高める魅力ある商業・業務地を形成する ①広域生活拠点としての中心商業地 下北沢、三軒茶屋、二子玉川の3地区では、交通結節点という特性を活かして商業・業務及びサービス機能を計画的に集積し、広域生活拠点としてふさわしい街並みを備えた商業地の形成を図る。 ②駅中心の日常生活圏を支える地域生活拠点 主な鉄道駅周辺の近隣商業集積地では、駅を中心とする日常生活圏を対象として近隣商業施設の立地を誘導し、周辺住宅地の環境と調和した魅力ある地域生活拠点の形成を図る。 ③地区幹線道路沿道等の路線型商業地 地区幹線道路沿道等の路線型商業地や近隣の住民に対する身近な商業、サービス機能をもつ住宅地内の路線商店街などでは、それぞれの特徴を活かし、歩行者の安全と街並みの連続性に配慮した魅力ある商業地の形成・保全を図る。
(3) 沿道市街地	(3) 後背住宅地への影響を配慮した幹線道路沿道型市街地を形成する 幹線道路沿道では、後背住宅地の環境との調和に配慮しながら、商業やサービス施設を主体とした市街地の誘導を図りつつ、災害時の延焼防止や避難路確保、平常時の交通騒音遮断などの役割をも担う沿道型市街地の形成を図る。
(4) 産業地	(4) 世田谷の環境に調和する産業地を形成する 工場、作業所など産業施設の立地する市街地では、住宅地の環境と共存する世田谷にふさわしい都市型産業の集積を図り、産業地の形成を図る。

II 自然的土地利用

(5) 農地	(5) 都市農地を保全・活用する 農業生産の場である農地は、生産緑地として維持するとともに、区民農園等として活用する。また、都市空間に潤いを与える貴重な緑の資源と位置づけてその保全を図る。
(6) 自然地	(6) 自然的環境を守り、創り、育てる 区内全域にわたって保存樹木、保存樹林地等の指定を拡充し、貴重な自然的環境である樹木、樹林地等の保全、創出を図る。 特に、国分寺崖線の緑地については、樹林地、屋敷林等の緑や崖線等の風致景観が失われてしまうことのないよう、地権者等の協力を得ながら、これを守り、創り、育てる。 河川及びその周辺の水辺地、緑地、湧水地は生物の生息空間としても大切な環境であり、区民に親しみのある共有の財産として保全を図る。
(7) 公園・緑地	(7) 身近な公園等を拡充し、良好な都市環境を整備する 自然的都市施設として公園・緑地整備を図り、それらを緑道整備によってネットワークとして形成することにより、良好な都市環境の基盤を拡充するとともに災害に強い都市づくりを進める。

Ⅲ 都市施設等

(8) 河川	(8) 安全で潤いのある河川環境を創出する 治水等災害防止に留意しつつ、散策路を整備するとともに、魅力ある親水空間、水辺空間の創出を図る。 河川敷の有効活用による区民の憩いの広場などを整備する。
(9) 道路、交通環境	(9) 快適な道路、交通環境の整備を進める 地域特性や周辺市街地の開発動向を踏まえ、ネットワークを重視しながら、交通や防災まちづくりの推進に有効な路線を優先して整備を図り、環境にやさしく効果的かつ総合的な交通対策を推進する。 また、延焼遮断帯の効果を高めるため、道路沿道の緑化を進める。 鉄道の連続立体交差化にともなって、駅前広場等の整備を推進する。
(10) その他都市施設	(10) 環境に配慮してその他の都市施設の整備を進める 供給処理施設等の都市施設については、環境への負荷を最小限に押さえるとともに、これらの施設が持つ空間や交流の場といったさまざまな機能を再評価し、積極的に活用して行く。
(11) 公共施設等	(11) 区民の暮らしを支える公共施設等を整備する 公共施設等は、区民の暮らしに必要な施設であり、地域環境への配慮、施設建設による地域づくりへの寄与等を検討しながら、地域の個性に根ざした魅力ある施設づくりを目指す。 また、学校施設や公共施設が災害時の避難空間となるための施設の充実や周辺建築物の不燃化を図るとともに、地域で活用できるように、アクセス道路の整備や緑化などを推進する。
(12) 区画整理 関連地区	(12) 土地区画整理事業を施行すべき区域において良好な市街地を創出する 土地区画整理事業を施行すべき区域においては、土地区画整理事業を促進するとともに、事業完了地区においては、基盤整備の水準に応じた土地利用を適切に誘導する。 なお、地域の実情に応じて地区計画等を策定し、規制と誘導を行い、基盤整備を段階的に進めながら、良好な市街地の形成を目指す。

第二章 用途地域等の変更基本方針

1. 用途地域の現状

「用途地域」は、市街地における土地利用の方向を定める基本的制度で、都市計画法により、12種類が定められている。

世田谷区では、平成8年5月に（平成5年施行の法改正による）現行の用途地域が定められ、その後の地区計画の決定などに伴う若干の変更を経て、現在にいたっている。

なお、第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域における「外壁の後退距離の限度」及び平成5年施行の改正法で新設された「敷地面積の最低限度」は未決定である。

（注：既指定の「地区計画」の中では、これらの事項を決定して地区がある。）

（平成14年3月現在）

用途地域		一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
5680.2ha	100%	51.0%	1.5%	23.9%	2.4%	9.6%	1.8%	1.1%	6.1%	1.6%	1.0%	-	-
容積率	5/10	○	○										
	6/10	●	○										
	8/10	●	○										
	10/10	●	○	●	○								
	15/10	●	●	●	○								
	20/10	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	○	○
	30/10			●	●	○	○	○	●	●	●	○	○
	40/10					○	○	○	●	●	○		○
	50/10									●			
	60/10									●			
	70/10									○			
	80/10									○			
	90/10									○			
	100/10									○			
建ぺい率	3/10	●	○	○	○								
	4/10	●	○	●	○								
	5/10	●	○	●	○								
	6/10	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○
	8/10								●	●			
外壁の後退距離		○	○										
敷地面積の最低限度		○	○										
高さの限度	10m	●	○										
	12m	●	●										

用途地域ごとに定められる容積率制限、建ぺい率制限、外壁の後退、敷地面積の最低限度、建築物の高さの限度などの制限は、上表の丸印の範囲について適用されることが法律で決まっている。

そのうち、世田谷区内で現在適用されているのは●で示すものである。

2. 用途地域等の変更にに向けた取り組み姿勢

用途地域の都市計画決定権者は東京都であるが、その原案は区が作成することとなっている。

このため、用途地域等の原案作成にあたっては、世田谷区都市整備方針及び土地利用基本方針等にもとづき、社会情勢の変化等を勘案し、また、特に下記の点に留意しながら策定するものとする。

(1) 地域特性を考慮する

- 多様な住宅地の住環境を保全、育成、創出し、良好な住宅都市の形成が図られるよう、地域特性を踏まえたきめ細かな用途地域の変更を行う。
- 拠点としての商業地や都市型産業の形成を図る工業地が適切に配置され機能的な都市活動の展開が図られるよう、用途地域等の変更を行う。

(2) 住民主体の街づくりを進める

- 用途地域等の変更にあたっては、住民参画の街づくりを進める機会となるよう、多様な意見を踏まえて実施する。
- 地区街づくり計画や地区計画の提案型街づくりを支援しながら、総合的な街づくりの視点にたって用途地域の変更を行う。

(3) 情報の提供及び公開をはかる

- 用途地域等の効果が住民にわかりやすいものとなるよう、関連する適切な情報を提供する。
- 情報の提供に際しては、新しい手法を取り入れながら、用途地域の決定のプロセスを明示し、公開性、透明性を確保する。

3. 用途地域等の変更にあって考慮すべき重点事項

用途地域等は、これまでの指定を基本とするが、この間の土地利用の動向や課題を踏まえ、以下に示す重点事項を考慮した用途地域の変更を行う。

(1) 低層住宅地の環境保全

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域において、敷地の細分化による住環境の悪化防止が必要な地区にあっては、敷地面積の最低限度を定める。

敷地面積の最低限度を設定するにあたっては、用途地域の容積率、建ぺい率を考慮しながら、地域特性を踏まえた適切な設定を行うものとする。

さらに優れた住環境の保全や、住宅地の改善が必要な地区については、敷地面積の最低限度の指定にあわせて、地区計画等の活用を図り、地域特性に即したきめ細かなルールづくりを行う。

(2) 戸建て住宅と集合住宅の共存

土地利用の基本方針等において中層住宅を主として誘導していく地域では、市街化の状況、都市基盤整備の状況にあわせた適切な用途地域とする。

中層住宅を主として誘導していく用途地域において、既に戸建て住宅等の低層住宅が混在している地域にあっては、戸建て住宅と集合住宅相互が共存できるよう、容積率、建ぺい率、高度地区等の形態規制を検討する。

また、地区計画を活用し、建築物の最高高さや敷地規模の最低限度及び建築物等の用途細区分の制限等、地区特性に応じたきめ細かなルールを定める。

(3) 大規模敷地における土地利用転換への対応

大規模敷地で土地利用転換が想定される地区においては、それらが周辺環境に大きな影響を与えることがないように、当該大規模敷地に係る開発計画や建築計画が確定する前に、地区全体の街づくりとして取り組むことが必要である。その際は、当該敷地の関係権利者、地区周辺住民の意向を踏まえた上で、周辺環境に配慮した適切な土地利用転換の誘導を図るため、地区全体の街づくりの実現に向けた地区計画にあわせて用途地域等の変更を検討する。

また、都市機能の向上を図るため、都市基盤整備等と一体的に土地の有効利用をする場合は、良好な市街地環境の保全や形成に向けた地区計画を定め、それに基づく用途地域の変更を行うこととする。

(4) 良好な都市空間の保全と創出

国分寺崖線に代表される緑や多摩川の河川環境などの自然的資源を保全、創出するため、都市緑地保全法の活用や風致地区による風致景観の指導を行う。

また、生産緑地地区は、農地等の持つ緑地機能を都市計画上積極的に評価し、指定を拡充するものとする。

さらに、歴史的・文化的価値の高い資源や美しい都市景観を保全すべき地区、新しい街づくりにふさわしい都市景観を創造していく必要がある地区については、地区計画等を活用した街並み形成を進める。

(5) 幹線道路沿道における後背住宅地への配慮

政策的に土地利用を誘導すべき幹線道路沿道地区では、後背住宅地の環境に配慮しながら、沿道敷地の高度利用、建築物の不燃化を促進するため、地区計画等の活用とあわせて、用途地域の変更を行う。

また、幹線道路沿道の都市防災不燃化促進事業等による、事業実施を契機として、事業の目的にそった用途地域の変更を行う。

4. 用途地域等の変更の原則

1) 変更にあたっての基本方針

用途地域等の変更にあたっては、地域の実情に即した土地利用を誘導するため、原則として地区計画等を策定する。

指定の単位面積は都の基準によるが、地域としての一体性を確保できる広がりをもつものとする。

(1) 地区の実状に見合った適切な変更

今後、適切な土地利用の誘導を図るため、現在の用途地域等の変更を行う必要のある地区は、下記の地区を対象とする。

1. 都市整備方針により地域生活拠点の形成や、都市型産業を配置すべき地区
2. 基盤整備事業等の事業の進捗にそって適切に用途地域を変更し、土地利用転換を誘導する地区
3. 周辺環境整備に寄与する公共施設整備や良好な大規模開発を誘導する地区
4. 地形地物の変更等技術上の問題から整理を要する区域
5. その他、世田谷区の将来像を実現のため、土地利用を誘導する地区

(2) 特別用途地区の活用

用途地域だけでは実現できない、環境保全又は都市機能の増進を図る場合は、地区街づくり計画や地区計画と同様に、住民意向を尊重しながら、特別用途地区の活用を検討する。

(3) 市街地開発事業との整合

市街地開発事業については計画及び事業の進捗に合わせ計画的に見直しを行うものとする。

2) 用途地域等の変更の原則

用途地域等の変更は、良好な都市環境の形成や機能的な都市活動の展開が図られるよう、都市施設等との関連性、隣接する用途地域との整合性等を勘案しながら、以下に示す事項に沿って検討する。

(1) 住宅地

①第一種低層住居専用地域

- ・低層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図る区域を対象とする。
- ・今後、市街地開発事業を行うなど、健全な市街地形成を目指す区域を対象とする。
- ・原則として建築物の高さの最高限度は 10m とする。また都市基盤の整備、新たな住宅市街地の形成を図る区域では、12m とすることができる。
- ・原則として、敷地面積の最低限度を定める。
- ・外壁の後退距離の限度を定めることができる。

②第二種低層住居専用地域

- ・今後も低層の住宅地の中にあつて、周辺住民の利便性の確保が必要である区域を対象とする。
- ・低層の住宅地にあつて、日常の生活圏にも配慮して、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する主要生活道路に面する区域等を対象とする。
- ・原則として建築物の高さの最高限度は 12m とする。
- ・敷地面積の最低限度を検討する。
- ・外壁の後退距離の限度を定めることができる。

③第一種中高層住居専用地域

- ・公共施設の区域や一団の住宅団地等中高層の住宅地として、今後も住環境を保全すべき区域を対象とする。
- ・中高層住宅地として一体的、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域を対象とする。
- ・低中層住宅地にあつて、第二種低層住居専用地域では立地できない建築物の用途、形態の混在のみられる区域を対象とする。
- ・中高層住宅地で、周辺住宅地を含め日照等に係わる低層住宅の環境の保護に配慮する区域については、容積率を低く抑えることができる。

④第二種中高層住居専用地域

- ・ 周辺住民の利便性の確保が必要である区域や一定の利便施設を含んだ住宅団地を対象とする。
- ・ 地区幹線道路、鉄道等の都市施設の周辺で、中層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図りつつ、住宅地と環境調和した中規模な店舗等の立地を許容する区域を対象とする。
- ・ 中層住宅を主とする区域にあって、第一種中高層住居専用地域では立地できない建築物の用途、形態の混在のみられる区域を対象とする。

⑤第一種住居地域

- ・ 住環境に影響を及ぼさない店舗、事務所等の立地を許容する住宅地を対象とする。
- ・ 住宅を主体とする区域にあって、第二種中高層住居専用地域では立地できない建築物の用途、形態の混在のみられる区域を対象とする。

⑥第二種住居地域

- ・ 一定の商業、業務との混在を許容しつつ住環境を保全すべき区域を対象とする。
- ・ 比較的交通量の少ない地区幹線道路沿道の住宅地で、主として住環境の保護を図りつつ、一定の利便施設を含む適正かつ合理的な土地利用を図るべき区域を対象とする。

⑦準住居地域

- ・ 幹線道路沿道の住宅地で、後背地の住環境に配慮しつつ一定の商業、業務、自動車関連施設等を含む幹線道路沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図る区域を対象とする。

(2) 商業地

①近隣商業地域

- ・ 近隣商店街等であって、隣接する住宅地の環境と調和しつつ、その商業・業務環境を保全、育成すべき区域を対象とする。

②商業地域

- ・ 区を中心商業地で、商業・業務の利便を増進しその振興を図る区域を対象とする。
- ・ 幹線道路沿いにあって、土地の高度利用と商業・業務の集積を図る区域を対象とする。

(3) 工業地

①準工業地域

- ・環境の悪化をもたらす恐れのない工場が住宅や商業施設と混在している既成の工業地を対象とする。
- ・小規模な工場、流通業務施設等の用途を許容しつつ、自動車関連施設等による適正かつ合理的な土地利用を図る区域を対象とする。

(4) 幹線道路の沿道等

- ・幹線道路の沿道については、その整備状況を勘案しつつ、地域の土地利用の現況と動向を踏まえ、後背住宅地への環境に配慮した適切な用途地域を定めるものとする。
- ・特に、幹線道路の沿道にふさわしい商業・業務の利便の増進を図る区域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域などのうちから、適切な用途地域とする。
- ・交通量の多い幹線道路等では、沿道の土地の利用増進を図るため、道路端より 30 mの距離に定めることができる。
- ・また、その他の幹線道路や近隣住民の生活利便に供する店舗等が立地する道路沿道等で路線的に定める場合は、道路端より 20mの距離に定めるものとする。

(5) その他の地域地区

用途地域と一体的に、又は補完的に定めることができる下記の地域地区を活用しながら、安全で良好な住環境の確保に努める。

①防火及び準防火地域

- ・防災上の観点から不燃化を図るために、耐火及び防火建築物を配置すべき区域を対象とする。

②高度地区

- ・住宅地における日照の確保等良好な居住環境を保全する必要がある区域を対象とする。
- ・街並み景観上必要がある地区を対象とする。
- ・住宅地に面する商業地等で、良好な居住環境への配慮が必要な区域を対象とする。
- ・路線型の高度地区の変更については、後背住宅地への日照等、周辺環境に配慮したものとする。

③特別用途地区

- ・通常の地域地区では規制誘導が困難な地区について、生活環境の保護や都市活動の維持・増進等を図る区域を対象とする。

④風致地区

- ・良好な風致景観を形成している地区のうち、都市環境の保全を図るため、風致の維持が必要な区域を対象とする。

⑤緑地保全地区

- ・樹林地、若しくは樹林地と水辺地が一体となって良好な自然的環境を形成している区域を対象とする。

⑥生産緑地地区

- ・都市の農地において計画的に保全すべき農地を対象とする。
- ・都市環境上保全が必要な農地、また将来的に都市公園等に活用の可能性がある農地などを対象とする。

※ ①から⑥以外の、その他の地域地区の変更については、それぞれの法令等に定める計画標準もしくは指定基準に基づき変更するものとする。

5. 今後、用途地域と関連して検討すべき取り組み

現在、国又は東京都において法の改正や新たな制度の導入が検討されている。世田谷区としては、これらの動きを念頭に入れながらも、「住宅都市・世田谷」としての住環境の保全・創出を基本に、新たな制度の有効性を見極める必要がある。

このため、国又は東京都が示している以下の新たな取り組みについては、世田谷区としても積極的に適用の対象地区や範囲などについて、具体的な検証を行うものとする。

(1) 高度地区の新たな提案

「高度地区の絶対高さの制限」は、住宅地において住環境の保全策として広く活用されるものと考えることから、中高層住居系地域の適用も視野に入れ、早期導入に向け積極的に対応するよう東京都に働きかけている。

(2) 防火地域の新たな提案

「新防火地域（仮称）」は、木造住宅密集地域における建築物の耐火性能に対する住民の理解が得られやすくなり、これらによる新たな建替えの促進効果と住民負担の軽減化が図られるものと期待されることから、早期導入に向け積極的に対応するよう東京都に働きかけている。

(3) 不適格建築物の対応

既存不適格建築物の対応については、適格化するための用途地域の変更は、都市整備方針に基づき土地利用の転換を誘導する場合を除き行わないものとする。なお、法改正等によって不適格建築物となった建築物の建て替えにあっては、居住者が住み続けられるよう、用途地域以外の制度の連携について東京都と調整を図る必要がある。

(4) 敷地面積の最低限度への対応

都市計画法において、敷地面積の最低限度を定めることができるのは、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域のみであるが、現在全用途地域において敷地面積の最低限度の導入が可能となる法改正の検討が行われている。

今後は国の法改正の動向をみながら、他の用途地域での適用について検討を行う必要がある。

(5) 都市の自然的環境保全への対応

「環境形成型地区計画（仮称）」は、都市の自然的環境の維持・保全に有効な手法の1つであると考えられるため、早期導入に向け積極的に対応するよう東京都に働きかけを行う。

せたがやの 街を読む

世田谷区土地利用現況調査 2006
existing land and building use in SETAGAYA

DATA
BOOK

数値で見る街並み

参考資料

ここまでにご紹介してきた土地、建物、みどりなどの指標について、用途地域ごとや町丁目ごとに数値をまとめました。また、町丁目別の集計表では、それぞれの指標ごとにランキングを実施し、街の特徴が比較できるようにしました。

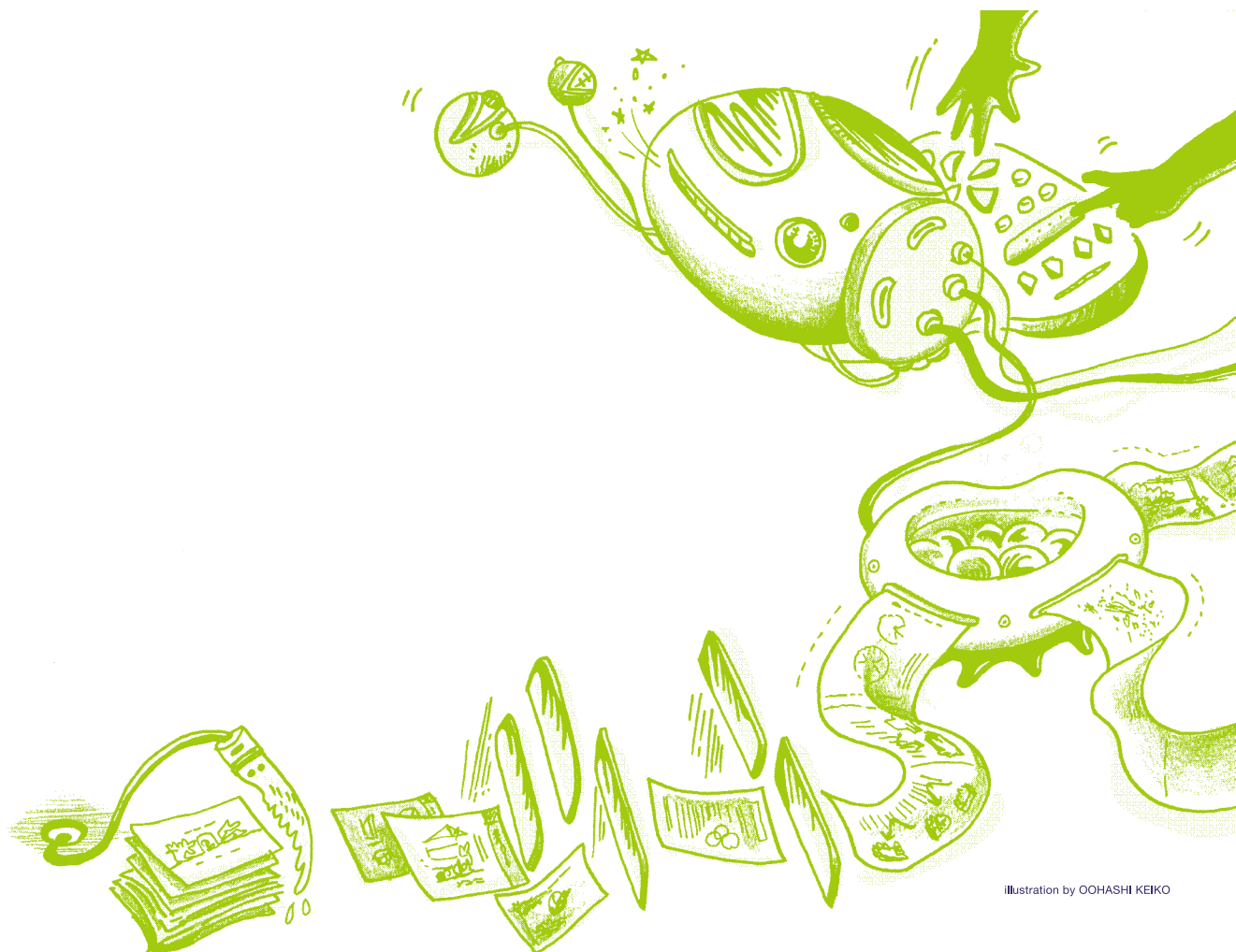
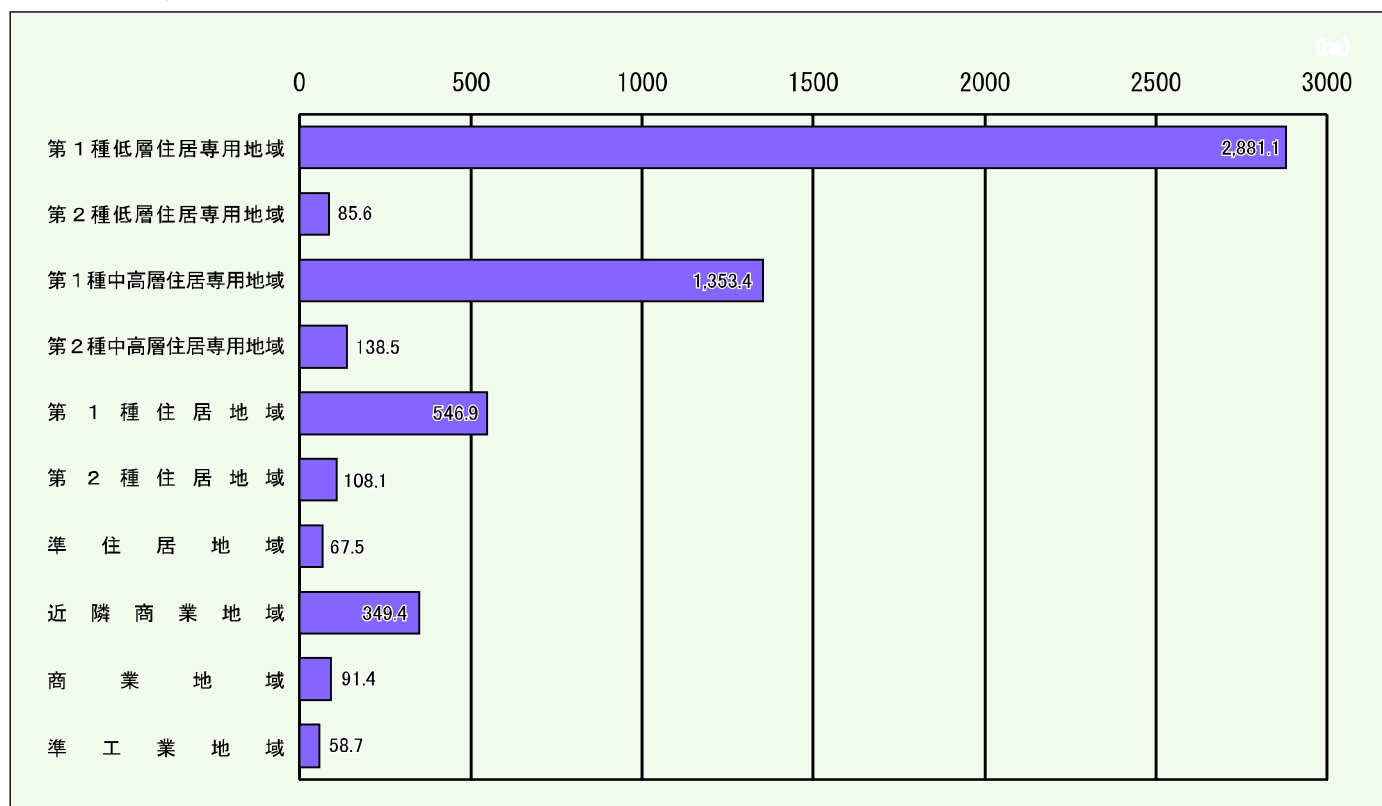


Illustration by OOHASHI KEIKO

18 用途地域ごとの土地と建物現況

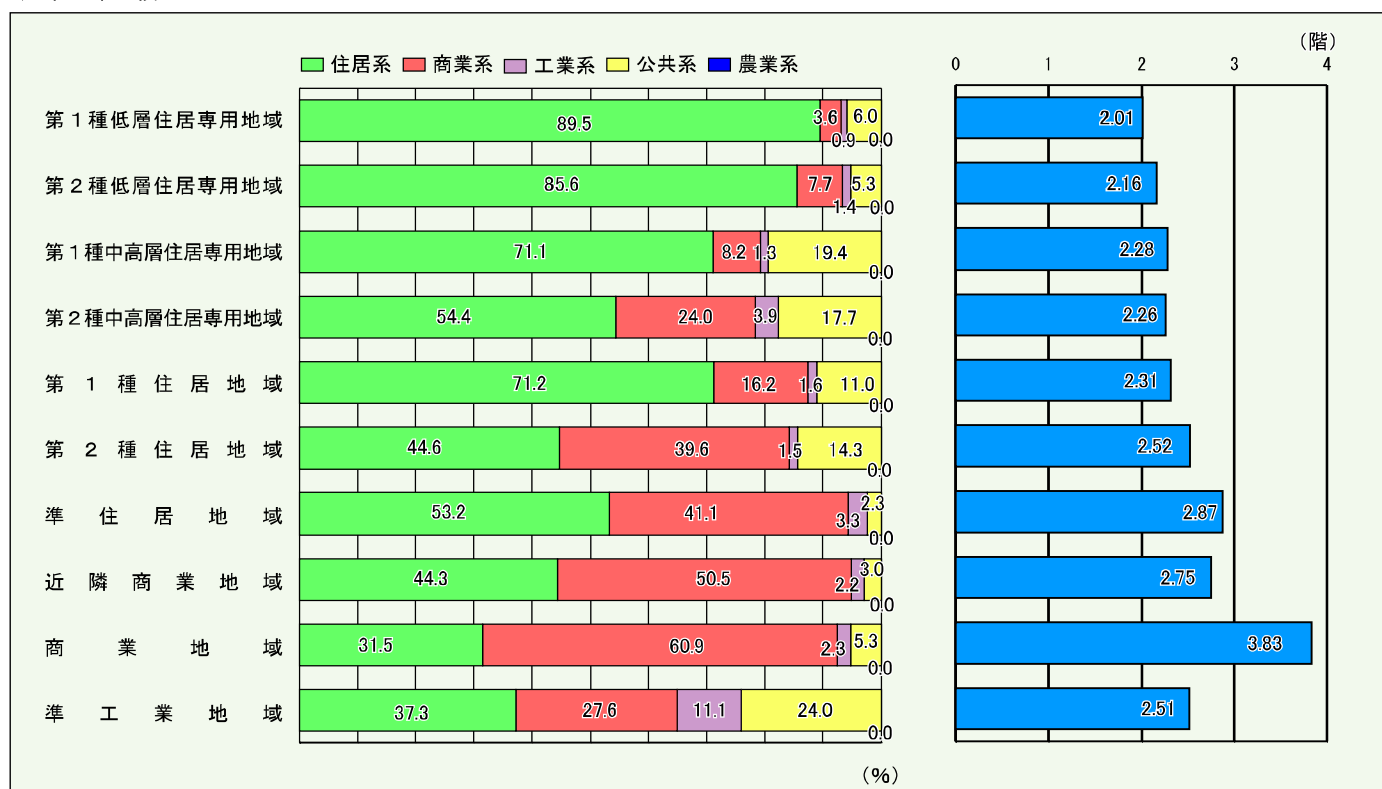
(1) 用途地域面積

用途地域の面積



(2) 建物延床面積と階数

建築延床面積

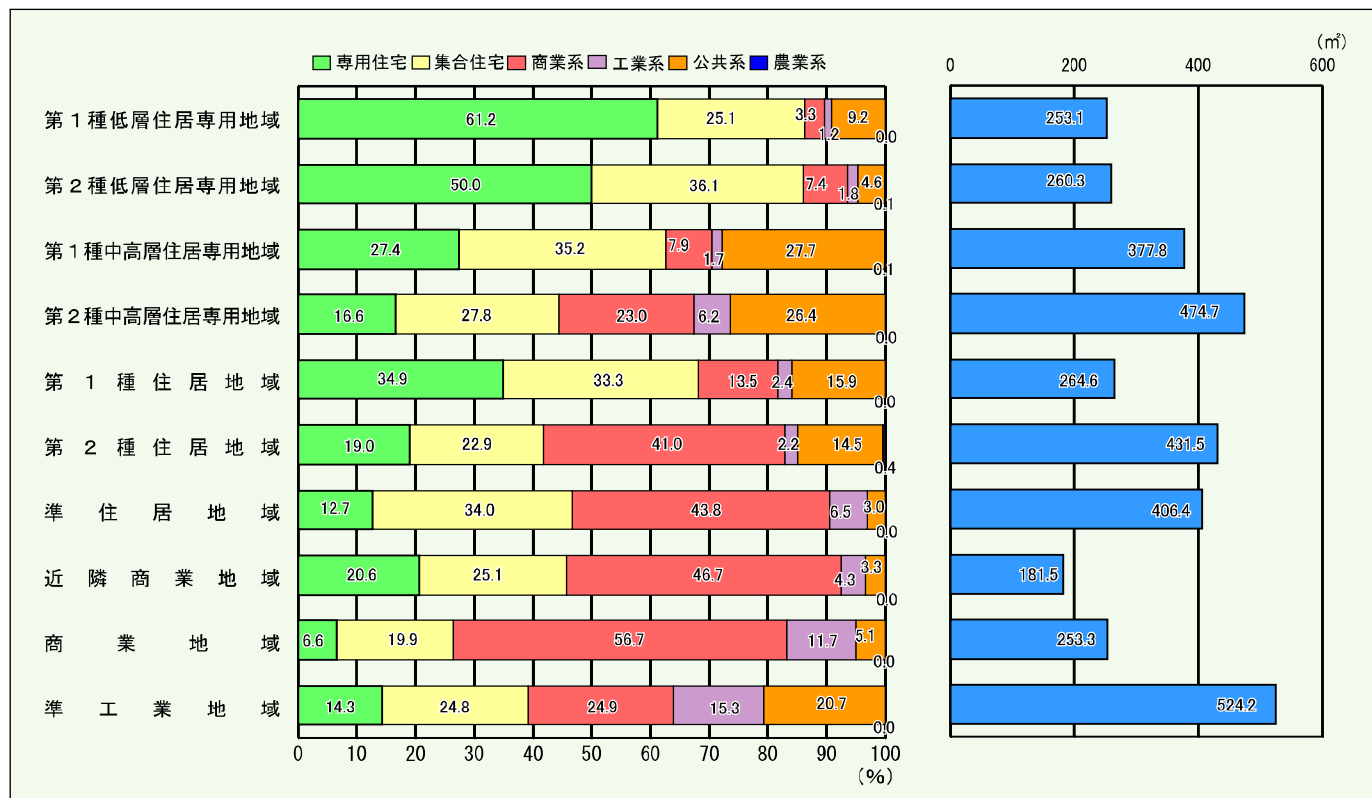


■用途地域ごとの土地と建物現況

(3) 宅土地利用構成率と平均宅地面積

宅土地利用構成率

平均宅地面積



(4) 建ぺい率と容積率、耐火率

建ぺい率

容積率

耐火率

