

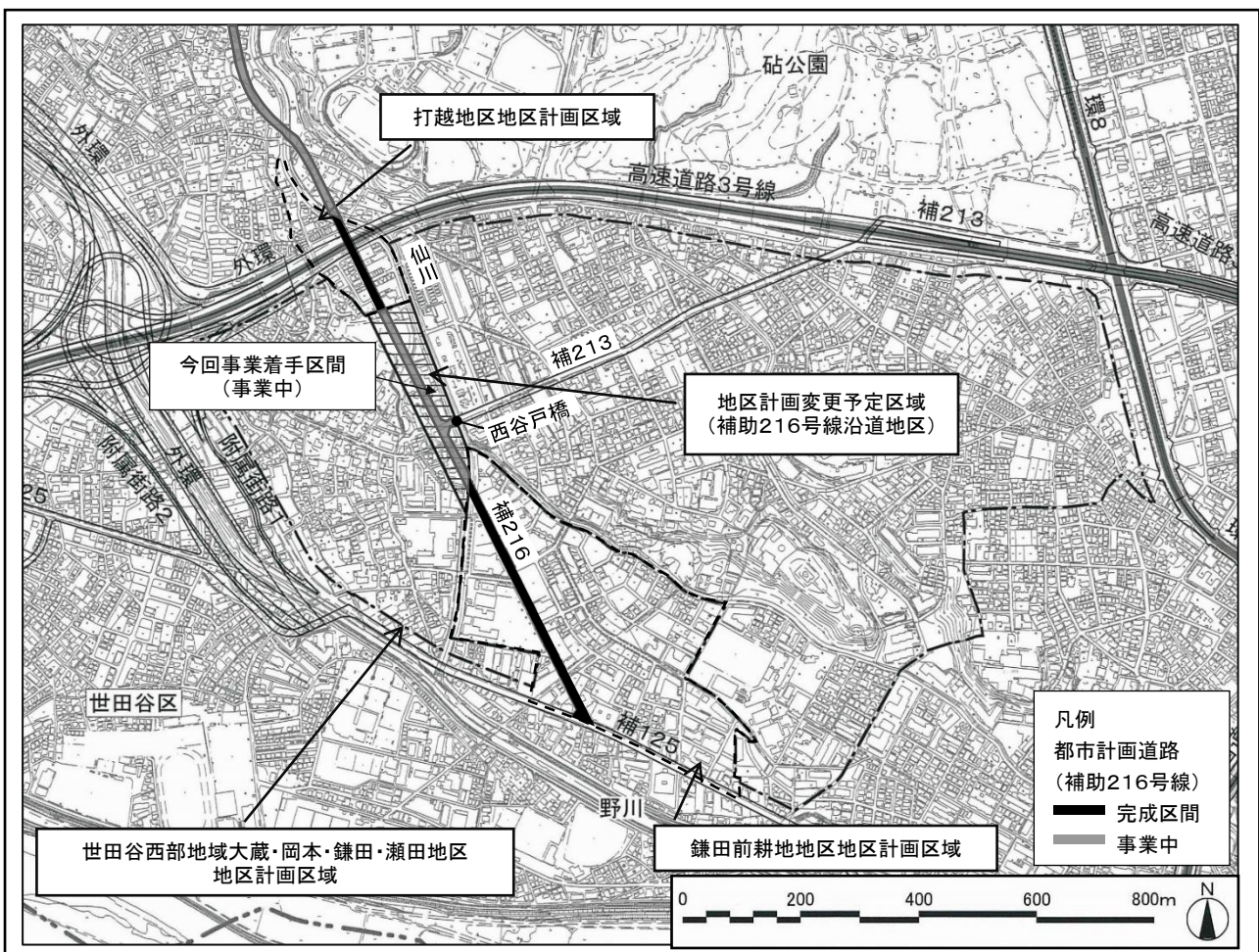
世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画変更（素案）
（補助216号線沿道地区）について

1 主旨

当該地区は、世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画の区域内であり、これまで、主に建替えを契機として街づくりを誘導してきたところである。令和2年4月1日には、当該地区内に計画されている東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第216号線大蔵六丁目及び鎌田四丁目区間及び同第213号線の一部（西谷戸橋手前まで）（以下「補助216号線（大蔵Ⅱ期）」という。）が事業認可された。これを契機として、補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道（以下「補助216号線沿道地区」という。）について、地区幹線道路沿道に適した街づくりの検討を進めてきた。

このたび、意見交換会等における地域住民等の意見を踏まえ、世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画変更（素案）を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

- 平成5年 8月 世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画策定
 令和2年 4月 補助216号線（大蔵Ⅱ期）都市計画事業認可
 6月 街づくり意見交換会の開催
 9月 街づくり意見交換会（たたき台説明会）の開催

4 地区計画変更（素案）について

- (1) 地区計画変更（素案）概要 【別紙1】参照
 (2) 地区計画変更（素案） 【別紙2】参照

5 関連する都市計画の変更等（予定）

- (1) 用途地域の変更〔東京都決定〕
 (2) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕

番号	東京都決定				世田谷区決定		面積
	用途地域	建蔽率	容積率	高さの 限度	敷地面積の 最低限度	高度地区 防火地域	
	一低	50%	100%	10m	80㎡	1高	約2.4ha
	↓ 一中高	↓ 60%	↓ 200%	↓ —	↓ 70㎡	↓ 19m2高 準防火 ↓ 準防火	

- (3) 地区街づくり計画変更（素案） 【別紙3】参照

6 地区計画等変更（素案）説明会について（予定）

- (1) 開催日時 令和3年2月26日（金）17：45～19：15
 2月27日（土）10：00～11：30
 (2) 開催場所 鎌田区民センター 第一会議室（鎌田三丁目35番1号）

7 今後のスケジュール（予定）

- 令和3年 2月 地区計画等変更（素案）説明会開催
 8月 都市計画審議会（16条予告）
 9月 都市計画法第16条による地区計画等変更（原案）の公告・縦覧
 及び説明会開催
 10月 都市計画審議会（16条報告・17条予告）
 11月 都市整備常任委員会報告（案の報告）
 都市計画法第17条による地区計画等変更（案）の公告・縦覧
 12月 都市計画審議会（諮問）
 令和4年 2月 東京都都市計画審議会付議（東京都市計画用途地域の変更）
 3月 都市整備常任委員会報告（決定の報告）
 都市計画決定・告示

地区計画変更（素案）の概要（変更部分のみ）

名 称		世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画	
地区計画の目標		＜前段階＞面整備事業や都市計画道路事業に着手した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	＜前段階＞都市計画道路事業に着手した地区においては、低層住宅地との調和を図り、事業効果に応じて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	補助 2 1 6 号線沿道地区においては、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。	
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1 補助 2 1 6 号線沿道地区では、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。 2 補助 2 1 6 号線沿道地区では、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。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	補助 2 1 6 号線沿道地区
		建築物の容積率の最高限度	—
		建築物の建蔽率の最高限度	4 / 1 0 ただし、東京都風致地区条例に基づき許可を受けた場合は、この限りでない。
		建築物の敷地面積の最低限度	1 0 0 m ²
		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（以下「壁面」という。）までの距離は、道路境界線から 2 m 以上、その他の境界線から 1.5 m 以上とする。 ただし、東京都風致地区条例に基づき許可を受けた場合は、この限りでない。
		高さの最高限度	1 5 m

	<p>形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。 2 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する。</p>
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面して垣又は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などとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。</p>

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）
 都市計画世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画を次のように変更する。

名	世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画
位置	世田谷区大蔵六丁目、岡本一丁目、岡本二丁目、岡本三丁目、鎌田三丁目、鎌田四丁目、瀬田四丁目及び瀬田五丁目各区内
面積	約106.3ha
地区計画の目標	<p>当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。</p> <p>当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。</p> <p>本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>また、面整備事業導入までの経過的段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、面整備事業や都市計画道路事業に着手した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。</p> <p>以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発	<p>都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。</p> <p>面整備事業による整備の行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。また、都市計画道路事業に着手した地区においては、低層住宅地との調和を図り、事業効果に応じて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。</p> <p>一方、面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。</p>
地区施設の整備の方針	<p>地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を18%以上、公園率を3%以上とする。</p>

<p>び 保 全 に 関 す る 方 針</p>	<p>未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。</p> <p>良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。</p> <p>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。</p> <p>補助216号線沿道地区においては、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。</p>
<p>その他該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 補助216号線沿道地区では、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。 2 補助216号線沿道地区では、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。
<p>地 区 整 備 計 画</p>	<p>道路</p> <p>地区施設</p> <p>の配置及び規</p>
<p>地 区 施 設 の 配 置 及 び 規</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第1項第1号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が6m未満の場合については、その計画幅員を6mとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 <ol style="list-style-type: none"> (1) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第10条第3項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (2) 土地区画整理法第21条第3項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第39条第4項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (3) 土地区画整理法第51条の9第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第51条の10第2項の規定による事業計画の変更についての認可の公告

	<p>(4) 土地区画整理法第55条第9項及び第69条第7項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第55条第13項及び第69条第10項の規定による事業計画の変更の公告</p> <p>(5) 土地区画整理法第71条の3第11項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第15項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告</p> <p>2 道路の築造を伴う開発行為で都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第3項の規定による工事完了した旨の公告(以下「開発許可の工事完了公告」という。)のあった区域</p>	<p>補助216号線沿道地区</p> <p>約2.4ha</p> <p>—</p>	<p>住宅地区</p> <p>約103.9ha</p> <p>8/10</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。</p> <p>1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画法として定められた道路(以下「都市計画道路」という。)の部分が、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	<p>4/10</p> <p>ただし、東京都風致地区条例(昭和45年東京都条例第36号。以下「風致地区条例」という。)に基づき許可(風致地区条例第3条第1項に基づく建築物の建築に係る許可(風致地区条例第5条第1項第5号ただし書きの規定に該当するものに限り。))をいい、風致地区条例第3条第3項の規定に基づく協議を含む。以下「許可」という。)を受けた場合は、この限りでない。</p>
<p>模</p>	<p>地区の区分</p> <p>建築物の容積率の最高限度 ※</p>	<p>建築物の建蔽率の最高限度</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	

建築物の敷地面積の最低限度	<p>100㎡</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。</p> <p>1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	100㎡
壁面の位置の制限	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）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以上とする</p> <p>ただし、風致地区条例に基づく許可を受けた場合は、この限りでない。</p>
建築物等の高さの最高限度	—	15m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。	<p>1 建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。</p> <p>2 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する。</p>
垣又はさくの構造の制限	法第42条第1項第1号又は第2号に該当する道路に面して垣又は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などとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。	<p>道路に面して垣又は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などとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。</p>

「区域は、計画図表示のとおり」

理由：補助216号線の事業化に伴い、沿道の土地利用を適切に誘導するため、世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区計画を変更する。

※は知事協議事項