

# 都営下馬アパート周辺地区 第2回街づくり勉強会

【日時】平成26年6月28日(土)10:00～12:00

【主催】世田谷区世田谷総合支所街づくり課

## 次 第

1 開会

世田谷総合支所街づくり課長 木下あかね

2 事務局紹介と本日の進行スケジュールの説明

3 講演

「玉川田園調布1・2丁目地区計画の14年」

講師：小西 玲子 氏

(玉川田園調布住環境協議会事務局 NPO法人玉川まちづくりハウス)

4 当地区の地区計画等について  
今後のスケジュールについて  
その他

5 意見交換

6 閉会

### 会場内での注意事項

1. 飲食又は喫煙はご遠慮ください。
2. 写真撮影、録音や録画は、ご遠慮ください。
3. 携帯電話はマナーモードにして通話をご遠慮ください。  
また、パソコンなどのご使用はご遠慮ください。
4. その他、ピラマキや進行の妨げとなる行為はできません。

## 第2回街づくり勉強会を開催します！

都営下馬アパート周辺地区の街づくりにつきましては、昨年12月に街づくり検討区域を拡大しました。これを契機に、「街づくり」について地区の皆様により一層ご理解いただけるよう、平成26年3月1日に、「第1回街づくり勉強会」を開催いたしました（裏面をご参照下さい）。

今回は「第2回街づくり勉強会」として、実際に世田谷区内で地区計画の策定に関わった方をお招きして、良好な住環境を維持するために地区計画の策定に至った経緯や、策定後の街の様子などについてご講演いただきます。

当地区の街づくりにおいても参考になりますので、是非お誘い合わせの上、ご参加下さい。

### ★「第2回街づくり勉強会」のご案内★

〔日時〕平成26年 6月28日（土）

午前10時～12時（予定）

〔会場〕都営下馬アパート第一集会所（下馬2-31-5）

〔内容〕・講演

「玉川田園調布1・2丁目地区計画の14年」

講師：小西 玲子 氏

（玉川田園調布住環境協議会事務局 NPO 法人玉川まちづくりハウス）

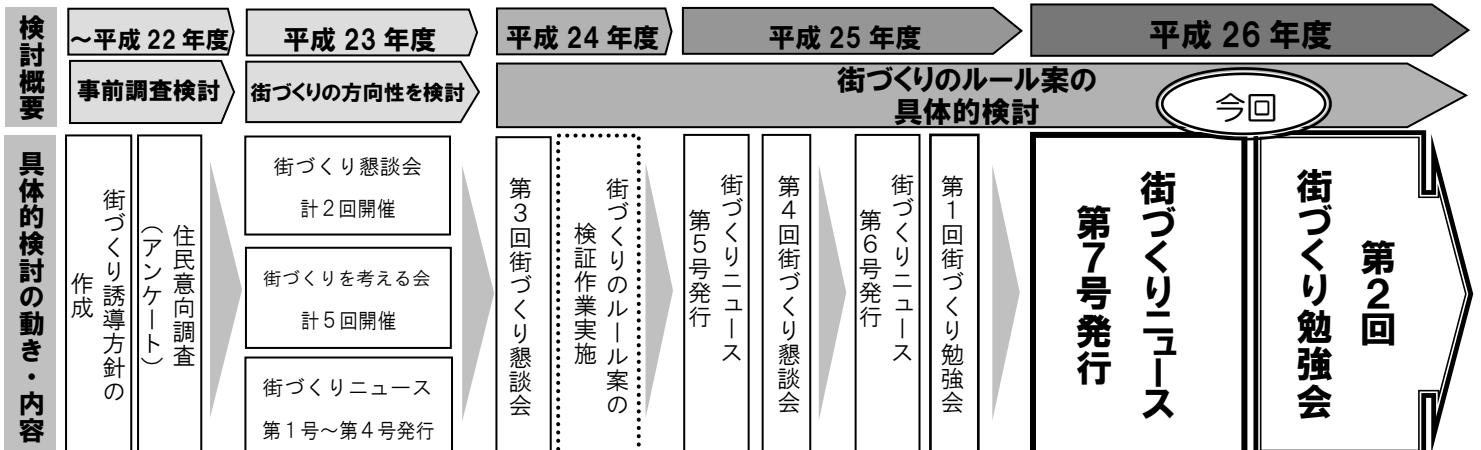
・意見交換、質疑応答 他



#### 講師紹介

NPO法人「玉川まちづくりハウス」の運営委員として、「自分たちのまちのことを自分たちで考える」をモットーに、建築物からみどりの保存、子育てから高齢者のことなど、様々な活動をしています。玉川田園調布住環境協議会の事務局として玉川田園調布1・2丁目地区の地区計画やまちづくり協定にも関わっています。

### ● これまでの検討経緯 ●



# 街づくり勉強会を開催しました。

平成 26年3月1日（土）に「第1回街づくり勉強会」を開催しました。勉強会では早稲田大学都市・地域研究所客員主任研究員の阿部俊彦氏を講師にお招きし、「持続的なまちづくりのルールとは？」をテーマにご講演いただき、出席者の方々と意見交換をいたしました。一部ではありますが、当日の様子を報告いたします。

## ★ 本地区のまちづくりのヒントとして、まちづくりの事例を紹介いただきました ★



【当日の様子】

事例紹介では、阿部講師ご自身の取組みの中から、気仙沼での震災復興における地域のまちづくりの取組みと、上落合（新宿区）での、首都直下地震などに備えた事前復興型のまちづくりの取組みをご紹介いただきました。事例紹介を通して、本地区のまちづくりのヒントとして、まちづくりの想いの全てを地区計画では定められないが、公表されたルールとして地域のビジョンを共有することが重要であり、地区計画にできないことは他の制度で反映するなど、いろいろなレベルでの取組みがあるというお話がありました。

## ◎ 本地区のまちづくりについてご提言をいただきました ◎

今回の勉強会「持続的なまちづくりのルールとは？」について、以下の3点をお話いただきました。

### 1 復興をスムーズに進めるためのルール

気仙沼の事例にみられるように、事前のまちづくりの取組みが災害時にも効果として現れている。協議会、行政との連携の土壌が復興の推進力となっている。

### 2 「まちづくり」から「まち育て」のためのルール

今後は新しいまちをつくるのではなく、今あるまちを育てていく考え方が重要となる。

### 3 さらに、まちの価値を高めるためのルール

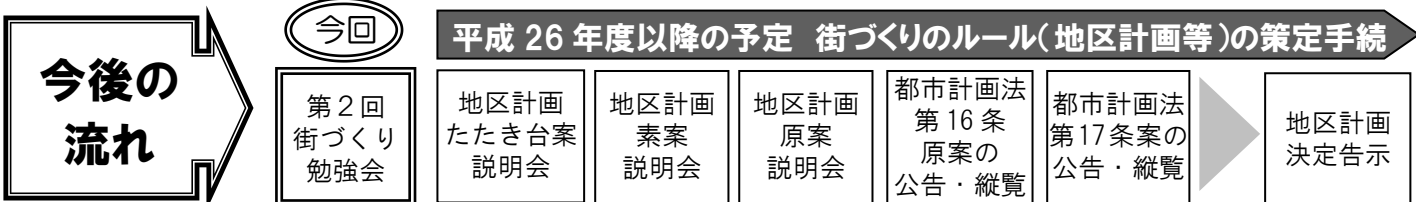
地区計画はまちづくりをする上での土壌であり、地域に最低限必要なものとして捉えられる。地区計画がまちの価値と独自性を高めていくことに寄与する。

【阿部講師のスライド（抜粋）】

## ◆ ご質問・ご意見など ◆

- 質問：ルールを守ってもらう仕組みとあったが、地区計画のルールは既存の建物には適用されず、建物の更新時のみ適用される。ルールの策定を一刻も早く進め、これからできる建物に対し適用できるようにして欲しい。
- 回答（区）：範囲拡大に伴い、新たに対象となった方もいる。今回のような勉強会の開催や街づくりニュースを配布するなどして、皆様にご理解いただきながら進めていきたいと考えている。
- 意見：この街では30年以上にわたって毎月防災訓練を行っている。都営住宅だけでなく、一般住宅、マンションの人も自治会等に参加してもらえると、自分の地域の防災の状況がどうなっているのかよく分かると思う。
- 質問：壁面後退の距離が定められると、自身の敷地では4m程の間口の建物になり、建てにくくなってしまう。
- 回答（講師）：ルールがないほうが良いという主旨のご発言だと思うが、一律に決めるのではなく、例えば路線によって後退距離を定めることもできる。ルールがあったほうが良いと思う方と、ないほうが良いと思う方の両方の意見を聞いた上で議論をして進めていくことが大切と考えている。

○ これまでの懇談会資料は、世田谷区のホームページで公開しています。 **街づくり懇談会 下馬** 検索  
<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/346/d00036664.html>



**ご意見 お問い合わせはこちらまで** 世田谷区世田谷総合支所街づくり課 担当：岩本いむと、伊藤いとう、北崎きたさき  
 〒154-8504 世田谷区世田谷4-22-33  
 TEL：(03) 5432-2872 FAX：(03) 5432-3055

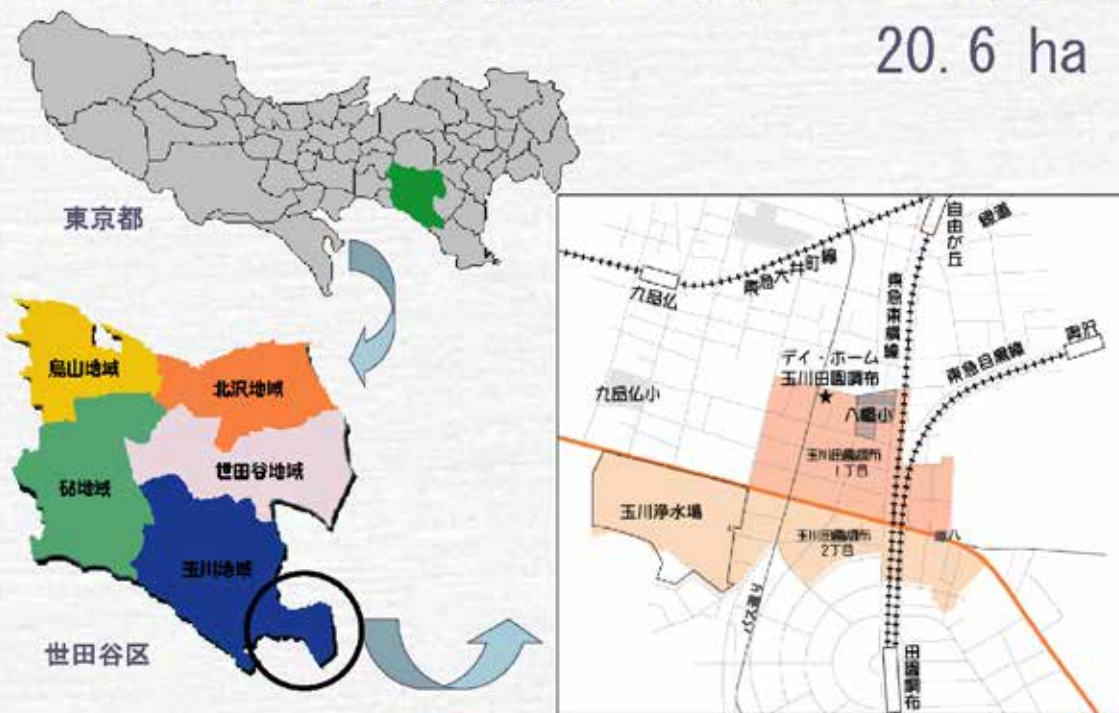
# 玉川田園調布住環境協議会の14年

2014年6月28日

都営下馬アパート周辺地区まちづくり勉強会

## 玉川田園調布1丁目・2丁目

20.6 ha



# まちづくりは身近な地域の生活に まるごと関わります



## 玉川まちづくりハウス活動 MAP

**A** **ねこじゃらし公園**  
「フレイカー」の活動を行っています!  
MAP: 世田谷区奥沢 7-46-5

**B** **宮本三郎記念美術館**  
「宮本三郎記念美術館と地域の会」の活動拠点です!  
MAP: 世田谷区奥沢 5-38-13

**C** **デイ・ホーム 玉川田園調布**

**D** **KEYAKI GARDEN**  
「みどりの commons」の活動で守られたケヤキがシンボルとなっています!  
MAP: 世田谷区玉川田園調布 2-8-1

**E** **園田高弘邸**  
「園田高弘邸の継承と活用を考える会」でサロンを行っています!  
MAP: 目黒区緑が丘 2-22-14

**F** **カフェ・えんがわ**  
「おしゃべりハウス」と「地域講座」の活動場所としてお借りしています!  
MAP: 世田谷区玉川田園調布 2-12-6

**G** **玉川まちづくりハウス**  
事務局の場所はこちらです!  
MAP: 世田谷区玉川田園調布 2-10-11

**H** **玉川田園調布一・二丁目**  
「住環境協議会」と「防犯パトロール」の活動範囲です!  
MAP: 世田谷区玉川田園調布

# 玉川田園調布のまちなみ



# 玉川田園調布住環境協議会の流れ

## 96年 協議会設立準備

- ミニ開発に対するアンケート調査(3月)  
地区懇談会・まちづくり準備委員会  
協議会設立アンケート・準備会(2回)

## 97年 まちづくり協議会発足

- (仮)まちづくり協議会発足(5月)
- まち歩き(7月)  
懇談会・協議回(第1~6回)

計画確認チーム  
スタート!(00.6~)

## 98年

- ブロック別説明会(4地区)
- 地区まちづくり提案(案)作成  
**「玉川田園調布一、二丁目地区  
まちづくりについての提案」を  
大場区長へ手渡す(12月)**

施行まで1年

- 説明会
- 公告縦覧
- 審議会 など

- 玉川田園調布一、二丁目地区
- 「地区計画」施行(00.2.25)**
  - 「建築制限条例」施行(00.3.13)**
  - 「まちづくり協定」施行(00.4.17)**

## 玉川田園調布 まちづくりの目標

- 長く住み続けている人も新たに住み始めた人も、玉川田園調布の環境の良さを評価している。現在の良好な環境をすべての居住者の協力により保つ。
- 環境の良さを保つことがすべての居住者にプラスとなるようなまちづくりをすすめる。

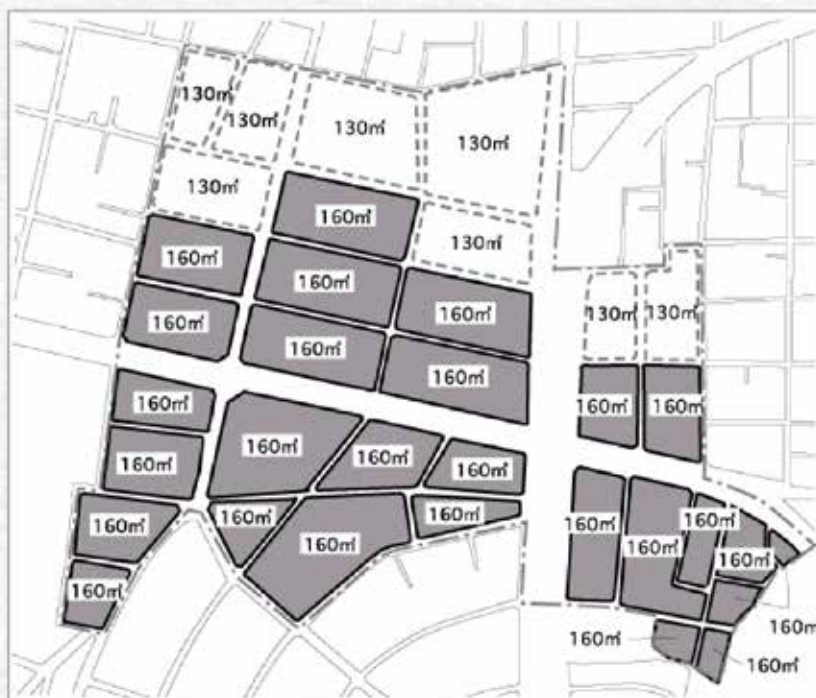
## 玉川田園調布 まちづくりの方針

- 敷地の細分化を防止
  - ・建築基準法の遵守
  - ・地区計画、まちづくり協定を定める
- 良好な環境に調和したアパルトマンションにしていく
  - ・ルールを作る
  - ・世田谷区指導要綱を守る
- 地区の環境をよりよくしていく。
  - ・カタログをつくり、良い事例を紹介し合う
  - ・世田谷区指導要綱を守る

# 玉川田園調布 実現のための具体策

- 建築基準法を守る  
区と連携して違反をチェックする  
→チェックチームを発足
- 地域独自のルールを作る→相談窓口設置
  - 敷地面積の最低限度
  - 敷地境界からの後退距離
  - アパート、マンションの住戸面積の最低限度を決める
  - みどりについての基準を決める
  - 地盤面の変更の防止・擁壁のつくり方をルール化

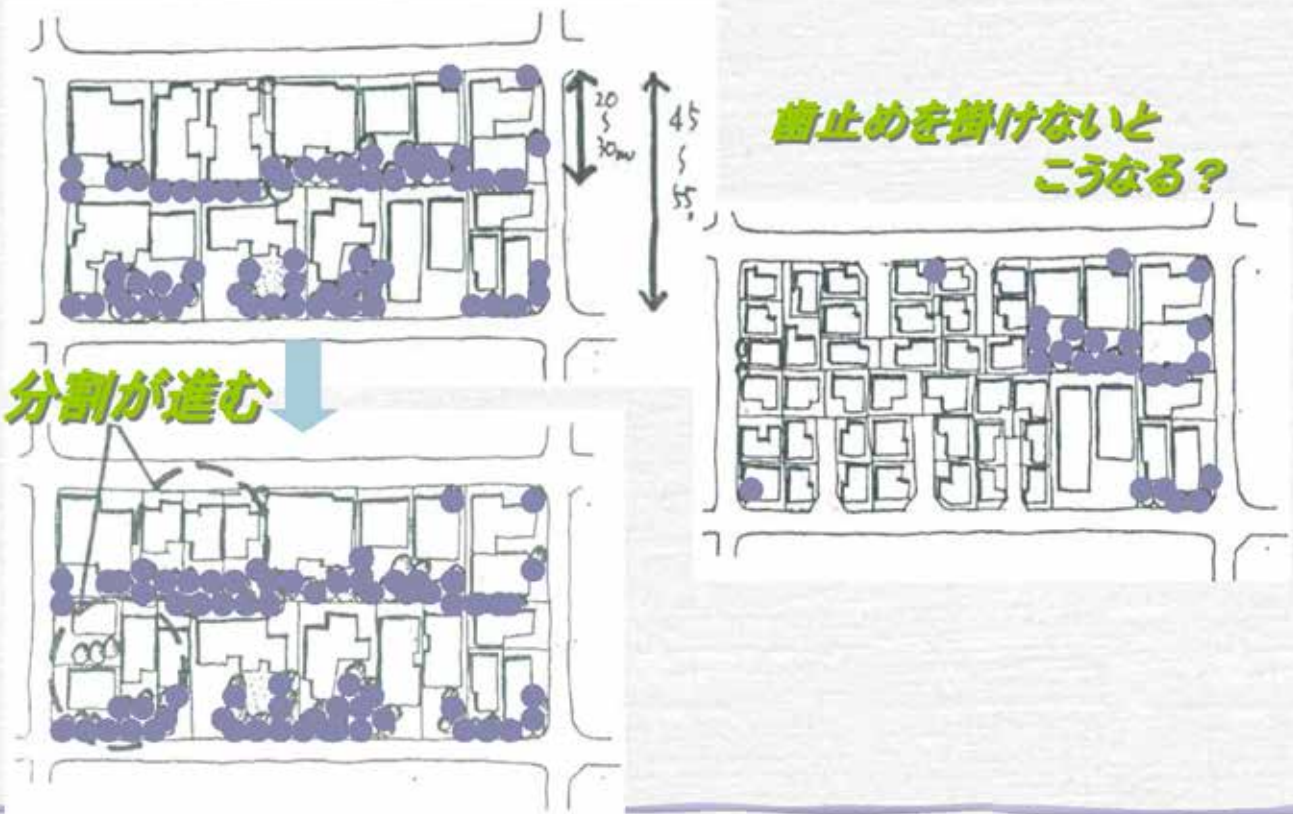
## (計画図) 敷地面積の最低限度



- 敷地面積の最低限度160㎡  
【160㎡の設定をしたゾーン：  
160㎡未満の敷地は7.9%  
(住宅金融公庫の融資を受けられない小規模敷地を除くと5.8%)】
- 敷地面積の最低限度130㎡  
【130㎡の設定をしたゾーン：  
130㎡未満の敷地は19.0%  
(除くと9.0%)  
仮に、160㎡とすると：  
160㎡未満の敷地は25.0%  
(除くと15.7%)】



# 玉川田園調布典型的まちなみ



## 計画確認チームの仕事

玉川田園調布地区計画施行後の新築工事



# みどりのコモンズ

## 庭木や生け垣をみどりの共有財産(コモンズ)とするための 小さな基金をふくむ仕組み



玉川田園調布のバス停脇にある1本のケヤキからこの活動は始まりました。

建物の建て替えに際し、ケヤキを残したいという住民の想いとオーナー、玉川まちづくりハウスの努力によってこの幸運なケヤキは移植され残されることになりました。これをきっかけに住宅地のみどりを守る仕組みづくりをハウスは提案します。

## これまでの取り組み

- ・「みどりのコモンズ通信」発行
- ・旧VAN FAN最後の見学会
- ・ご近所のみどり救出！
- ・世田谷トラストウィーク参加
- ・コモンズ連続講座開催
- ・ご寄付いただいた方にエコバッグプレゼント



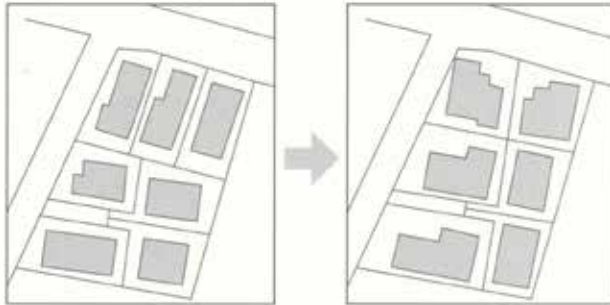
みなさまからのご寄付など  
移植費用の基金は、  
2008年7月で目標金額・

100万円

達成！

事例  
その1

業者の駆け込み建設に、  
住民が待った!!



7棟の建物が建設される計画だったものが住民の反対で6棟に。

事例  
その2

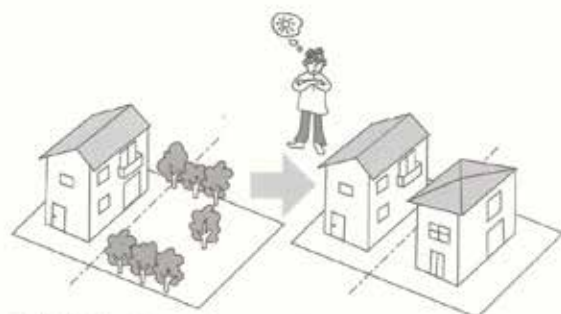
風致地区なのに  
50cmのところに窓が...



自分の家からわずか50cmのところに隣家の窓が...

事例  
その3

相続した土地を業者任せで  
分割、思わぬ結果に...



両側に建物を建てられてしまうと日当たりが問題に...

街づくりを進めていく中での

Q&A

Q1

玉川田園調布一・二丁目地区計画では、敷地面積の最低限度が160㎡と130㎡の2つの街区に分かれている中、160㎡より、130㎡に指定された街区の方が敷地の活用がしやすいと思うが？

A

敷地面積の最低限度を低く設定するということは、将来その数値前後の敷地が多く生まれ、緑の減少など、現在の環境を維持していくことが困難になります。

そのため、敷地面積の最低限度は、できるだけ多くの賛同が得られるぎりぎりの数値設定を行う必要があるのではないかと考えています。



Q2

建築基準法という全国一律のルールがあるのに、さらに地区計画で細かくルールを定めるのは、規制緩和という時代の流れに逆行していないか？

A

規制緩和とは、行政が一律に規制していたのに代わって、地区に住んでいる住民が、歴史や環境を考慮して、ルールを決めることです。

そのため、「規制緩和とは、規制なし」ということではありません。



Q3

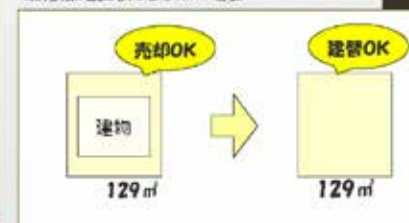
敷地面積の最低限度未満の土地を売却することはできるのか？

A

今の敷地面積を保ったままであれば、問題なく売却ができます。

次に買われた方が建物を建てることも問題なくできます。

最低敷地面積130㎡の場合



### Q4

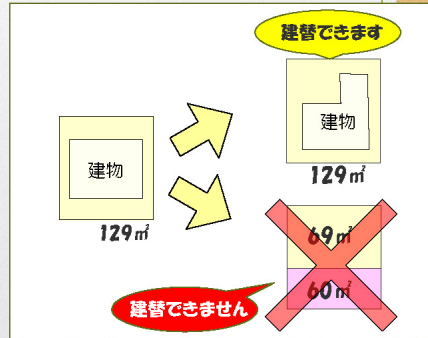
敷地面積の最低限度の規制は、ミニ開発に有効だが、限度以下の敷地での建物の建替えはどうなるのか？

A

限度以下の敷地でも、建物の建替は行えます。しかし、敷地の分割をそれ以上行うことはできません。

このため、現在の敷地規模を十分考慮し適切な最低限度を定める必要があります。

最低敷地面積 130㎡の場合



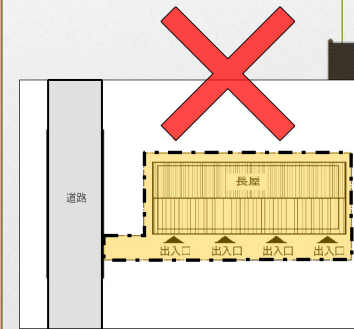
### Q5

長屋の規制はなぜ行われたのですか？

A

当時は長屋にそれほど着目していたわけではありましたが、地区内の調査をしている際に、建て詰まりによる緑の減少や避難経路の確保の問題があるので、「規制した方がよい」との声が上がり、長屋の規制をルール化しました。

長屋に関する安全性、近隣紛争が多く見られる現在、玉川田園調布では問題化する前に規制できた先進的なルールとなりました。



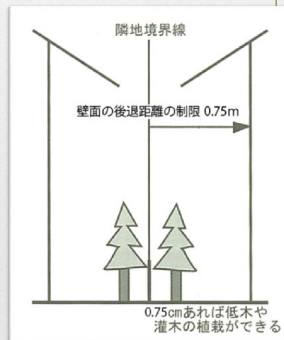
### Q6

壁面の位置の制限の距離はどのように決められたのですか？

A

玉川田園調布では、隣地との間に樹木を植えることを推進するようお互いに0.75mずつ離すように壁面の位置を制限しました。

ルールを定めたことで、マンションなどの建物ができる際には協議を行うことで、事前調整などの配慮が行われています。



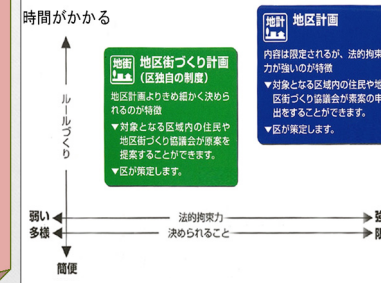
### Q7

『地区計画』と『街づくり計画』を両方定めていますが、どうしてでしょうか？

A

地区内のミニ開発に対する反対から、まちづくりのルールについて話し合いが始まりましたが、それぞれの段階では、ゴミの問題や、自治会への加入など、様々な考えが寄せられました。

そのなかで、地区計画として設定できる事項は法的な強制力を持つ地区計画に定め、それ以外のことは街づくり計画のなかに配慮されるように位置づけました。



## 最後に……

協議会では、建築に際して、事前相談や計画概要書の提出、更に近隣への説明を求める等の活動により、まちづくり協定の内容に沿ったものになるよう誘導しています。その活動は町会名簿にも掲載することで、周知を図っています。



# 玉川田園調布一・二丁目地区 まちづくり協定について

玉川田園調布住環境協議会

平成8年3月の玉川田園調布会による「ミニ開発に関するアンケート」を発端に、平成9年5月、世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり協議会として、玉川田園調布住環境協議会が発足しました。その後討議を重ね、地区住民の総意によりまとめた「玉川田園調布一・二丁目地区まちづくりについての提案」を、平成10年12月世田谷区長に提出しました。

この提案は世田谷区によって「地区街づくり計画」として、平成11年10月15日に決定・施行されました。区は、さらにこの「地区街づくり計画」に法的な効果を持たせ、より実効性のあるまちづくりを進めるために、この中から重要なものを選択し、「地区計画」を定め、平成12年3月13日に発効しました。「地区計画」は建築基準法と連動しているので、違反者には確認申請がない等の罰則があります。

ここに掲げた「まちづくり協定書」は上記の規定に盛り込めない、住民同士の約束事を定めたものです。緑化の問題、マンションの管理問題、敷地売却前の相談の仕組み、プライバシーなどに関する問題、違反建築などを調べるチームの発足などを盛り込んでいます。これも地域住民が討議を重ね、平成12年4月17日の発効となりました。

玉川田園調布住環境協議会は、玉川田園調布の良好な住環境を守り、緑のある、安全で文化的な住み良いまちの実現のために、今後も活動していきます。

なお第6条、8条に定められた協議会事務局、相談窓口のある「玉川まちづくりハウス」は、下記に所在しています（事前にご連絡ください）。

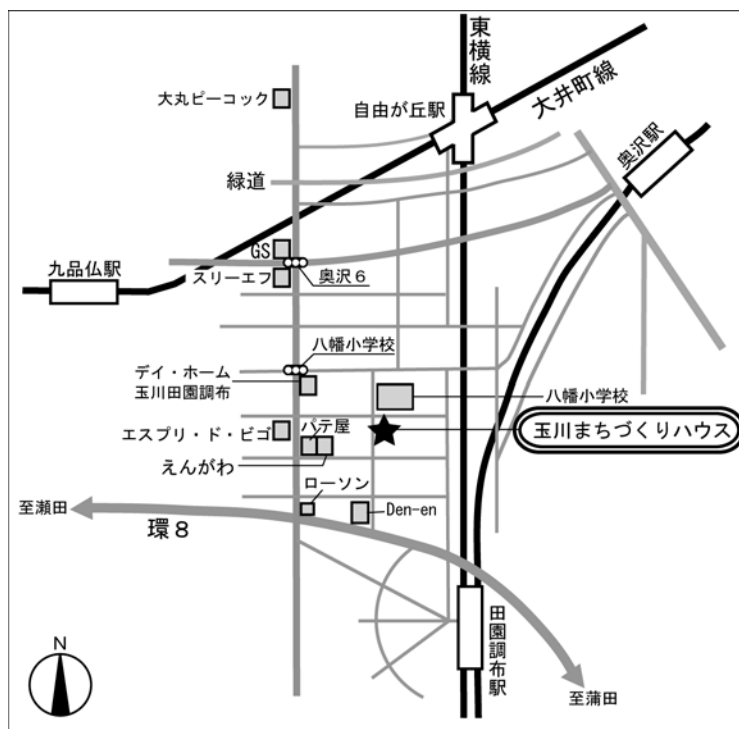
玉川田園調布住環境協議会事務局

特定非営利活動法人 玉川まちづくりハウス

玉川田園調布2-11-10（伊藤方）

TEL 03-3721-8699

FAX 03-3721-8986



東横線・田園調布駅、自由が丘駅より徒歩7～8分



## 玉川田園調布一・二丁目地区 まちづくり協定書

玉川田園調布住環境協議会（以下「協議会」という）は、地区住民の総意によりとりまとめた「玉川田園調布一・二丁目地区まちづくりについての提案」（以下、「まちづくりの提案」という）を1998年12月世田谷区長に提出した。

協議会は、この提案に基づき世田谷区が策定する玉川田園調布一・二丁目地区地区計画（以下「地区計画」という）及び、玉川田園調布一・二丁目地区街づくり計画（以下「地区街づくり計画」という）の実現に努めるとともに、これを補完するために必要な事項に関する以下の基準を定め、地区住民相互にこれを尊重し地区の良好な住環境の維持・向上を図ることを目的として、「玉川田園調布一・二丁目地区まちづくり協定」（以下「協定」という）を締結する。

（名称）

第1条 協定の名称を「玉川田園調布一・二丁目地区まちづくり協定」とする。

（協定の対象地区および対象者）

第2条 この協定の対象とする地区（以下「地区」という）の位置は、東京都世田谷区玉川田園調布一丁目（一部除く）及び二丁目とし、区域は別紙図面のとおりとする。

2. この協定の対象となる者（以下、「協定の対象者」という）は、地区内居住者及び地区内に土地、建物の所有等の権利を有する地区外の居住者及び地区内の建物の管理の責務を有する者とする。

3. 本条第2項に定める者のほか協定の対象者は、本協定の基準に関わる地区内の土地の区画形質の変更、建築行為、開発行為、及びその他の案件に関わる者とする。

（協定の遵守）

第3条 地区内居住者及び協定の対象者は、本協定にしめす基準等を尊重すると共に、協定の運用に協力しなければならない。

（協議会の役割）

第4条 協議会は、地区住民の総意に基づく「まちづくりの提案」の実現に必要な活動の実行に努める。

（まちづくりの目標）

第5条 協議会は、「まちづくりの提案」に基づき次の各号に定める内容を地区のまちづくりの目標に掲げ、その実現に努力する。

（1）長く住み続けている人も新たに住み始めた人も、玉川田園調布の環境のよさを評価して住んでいる事を踏まえ、現在の良好な環境を全ての居住者の協力によって保ち、改善していく。

（2）環境のよさを保ち、改善することが、地区居住者のプラスとなるようにまちづくりを進めていく。

（協議会事務局の設置）

第6条 協議会は、協定の適正な運用を図るため、協議会内に事務局を設置する。

2. 協議会は事務局業務を特定非営利活動法人「玉川まちづくりハウス」に委託する。

(協定の運用)

第7条 協議会は、本協定の基準に関わる地区内の土地の区画形質の変更、建築行為、開発行為、及びその他の案件につき、必要な活動を行う。

2. 協議会は、本地区の地区計画及び、地区街づくり計画につき、関係諸主体への周知に努めると共に、不動産の広告及び取引において関係者にこれらの計画の存在が告知されるよう適切な措置を講じる。

3. 協議会は、対応を要する案件につき、次の各号に掲げる事項に関する協定の基準を踏まえ、適切な措置を講じなければならない。

(1) 建築物の新築・増築・改築および改装(以下「新築等」という)に関すること。

(2) 敷地の適正な利用に関すること。

(3) 建築物・敷地の維持管理に関すること。

(4) 敷地内の樹木の保全、敷地緑化に関すること。

(5) 共同住宅の管理に関すること。

(6) その他必要と認める事項に関すること。

4. 協議会は、対応を要する案件につき必要に応じて、関係者の意見を聞くとともに、公共団体等関係団体・機関との連絡調整を行うものとする。

5. 協議会は、必要に応じ公共団体等関係団体・機関および学識経験者・専門家の出席を要請し、その意見を聞くことができる。

(相談窓口の設置)

第8条 協議会は、まちづくりの推進と協定の適正な運用を図るため、協議会事務局に相談窓口を設ける。事務局は、必要に応じ相談業務の一部を適切な非営利組織及び専門家に委託することが出来る。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第9条 建築物の新築等を計画する者のうち、地区計画に定める敷地面積の最低限度の制限の緩和(建築物の敷地面積の最低限度の制限の但し書き)の適用を受けようとする者は、隣接する敷地の所有者等の同意を得なければならないものとする。

(壁面の位置の制限)

第10条 建築物の新築等を計画する者のうち、地区計画において、短冊型の敷地形状のため、隣地境界線からの壁面の位置の制限の緩和(壁面の位置の制限第4項)の適用を受けようとする者は、隣接する敷地の所有者等の同意を得なければならないものとする。

(敷地内の樹木の保全、緑化等)

第11条 良好な住環境の維持・向上を図るため、地区内の敷地の利用は、地区の環境にふさわしいものとし、次の各号に掲げる内容を考慮したものとする。

(1) 建築物の敷地内の空地は、空地面積の25%以上に緑化をほどこし、かつ、これを適切に管理するよう努めるものとする。

(2) 地区内の土地の所有者及び利用者は敷地の整地あるいは建築物の新築、増築、及び改築に際して既存の樹木の保全に努めなければならない。

(3) 地区内の土地の所有者又は、地区内の土地を所有しようとする者は、土地の売買に際し既存の樹木の保全に努めなければならない。

( 緑の里親制度 )

第 1 2 条 協議会は、既存の樹木を保全し活用するため「緑の里親」の仕組みを創設する。敷地内の既存樹木が除去される恐れがある場合、協議会は当該樹木の保全・活用に努めるものとする。

2 . 建築物の新築等を計画する者のうち、敷地内の樹木が不要になる可能性のある者は、事前に相談窓口相談することができる。

3 . 地区内居住者等で敷地内に植樹を希望する者は、事前に相談窓口相談することができる。

4 . 相談窓口は、敷地内の樹木が不要になる可能性のある者と、敷地内に植樹を希望する者とを仲介するなど、樹木の保全・活用のため必要な活動を行うことができる。

( かき、柵、よう壁などの緑化 )

第 1 3 条 良好な住環境の維持・向上を図るため、かき、柵、よう壁などは、地区の環境にふさわしいものとし、次の各号に掲げる内容を考慮したものとする。

( 1 ) かき、柵は生け垣を原則とし、フェンスなどによる場合も可能な限り緑化に努める。

( 2 ) 敷地のよう壁は、可能な限り低くし、緑化に努めるものとする。

( 3 ) ガレージ、駐車場の周辺およびこれに関わる工作物の上部などは緑化に努める。

( 敷地の地盤面の維持 )

第 1 4 条 建築物の敷地の地盤面は、現状の高さを維持するよう努めるものとする。やむを得ない場合は、平均地盤面でプラスマイナス 1 m 以内程度の改変にとどめることを原則とする。

( プライバシー、静穏、清潔及び安全な生活の維持 )

第 1 5 条 居住者など協定の対象者は、建築物等の計画及び利用において、隣接居住者の静穏で清潔な生活を乱さないよう次の各号に掲げる措置を施すほか、騒音の発生、塵埃・粉塵の空中放散や散乱、自動車交通の発生等を極力少なくするよう努めなければならない。

( 1 ) 必要に応じ北側窓等に不透明なガラスなど視線を遮るものを使用する。

( 2 ) 冷暖房設備等は騒音の発生等を考慮し適切な場所に設置する。

2 . 居住者は、建物敷地周辺のゴミの清掃除去、積雪時の除雪に努めること。

( 共同住宅の維持管理 )

第 1 6 条 共同住宅の所有者または家主事業代行者及び居住者は、本地区の良好な住環境の維持・向上に努めるとともに、静穏で清潔な環境を保ち、近隣居住者との良い隣人関係を創り維持するよう努めるものとする。このため共同住宅の管理は次の各号に掲げる内容を基準とする。

( 1 ) 共同住宅の所有者又は家主事業代行者は、敷地内又は一定距離以内(地区内)に管理人を置くこと。

( 2 ) 管理人の名称、連絡先、夜間等不在時の緊急連絡先等を記載した表示板を当該建築物の出入り口の見やすい場所に設置すること。この場合において、表示板の記載事項に変更があったときは、速やかに当該記載事項を訂正すること。

( 3 ) 建物を使用するに当たっての注意事項(特に、騒音、ゴミの投棄、周辺道路への駐車・駐輪等近隣の生活環境への迷惑行為の防止)を記載した規則を作成し、入居者に遵守させること。

(4) ゴミの収集日におけるゴミ処理の方法及び場所等について、事前に管轄の清掃事務所の指導を受け、指定日及び指定方法以外に持ち出さないこと。

(新築等にあたっての手続き)

第17条 建築物の新築等を計画する者(以下、計画する者という)は、建築行為又は開発行為の届け出の際には速やかに、本協定第11条を除く第8条から第14条に至る各条に関する事項を記載した計画概要書を協議会に提出しなければならない。

2. 計画する者は協議会及び近隣関係者に計画概要を説明するとともに、その内容に関し十分協議し、必要に応じ計画案を修正・変更する。

3. 本地区内に工作物の設置及び管理運営を計画する者は、協議会及び近隣関係者に計画内容を説明するとともに、その内容に関し両者と十分に協議し、必要に応じ計画案を修正・変更する。

4. 本条に示す手続きの実効的かつ円滑な遂行をはかるため、協議会及び世田谷区は両者の緊密な連携と協力関係の形成及び維持・改善に努める。

(補則)

第18条 この協定に疑義が生じたときまたは協定に定めのない事項については、協議会の協議により取り扱いを決定する。

2. この協定の変更または廃止の必要が生じたときは、専門家等関係者の意見を聞いた上で、協議会を開催し、協議会の世話人の3分の2以上の同意により、変更又は廃止の決定をすることができる。

3. この協定は、平成12年4月17日から施行する。

# 玉川田園調布

## 一・二丁目地区 地区計画

### 地区計画とは

良好な住環境を維持したり、安全で住みやすい街並みを創り出すなどの目的で、地区の特徴を生かしたきめ細やかな計画を地区内の居住者等の意見を反映させ都市計画として定めたものです。

地区計画には地区の将来像などを示した街づくりの方針と、それを実現するための「地区整備計画」を定めています。

地区整備計画には、建物の用途の制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などのルールを決めることができます。



次の行為に着手する30日前かつ建築確認申請の前までに届出をして下さい。

#### 1. 土地の区画形質の変更

具体的には次のような行為が該当します。

- (ア) 道路の新設、拡幅、廃止または変更
- (イ) 一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの
- (ウ) 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- (エ) 土地の切土、盛土

#### 2. 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転および門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など。

#### 3. 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合

#### 4. 建築物等の形態又は意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

#### 5. 木竹の伐採

相当範囲に渡る一団の木竹を伐採する場合など。

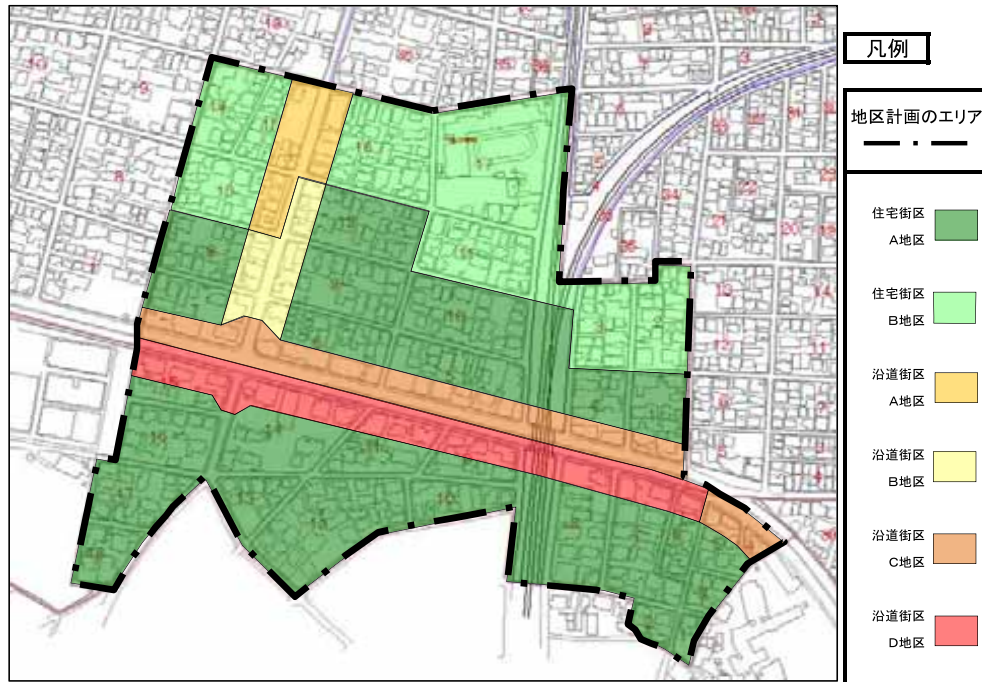
### 問い合わせ・届出先

#### 玉川総合支所 街づくり課

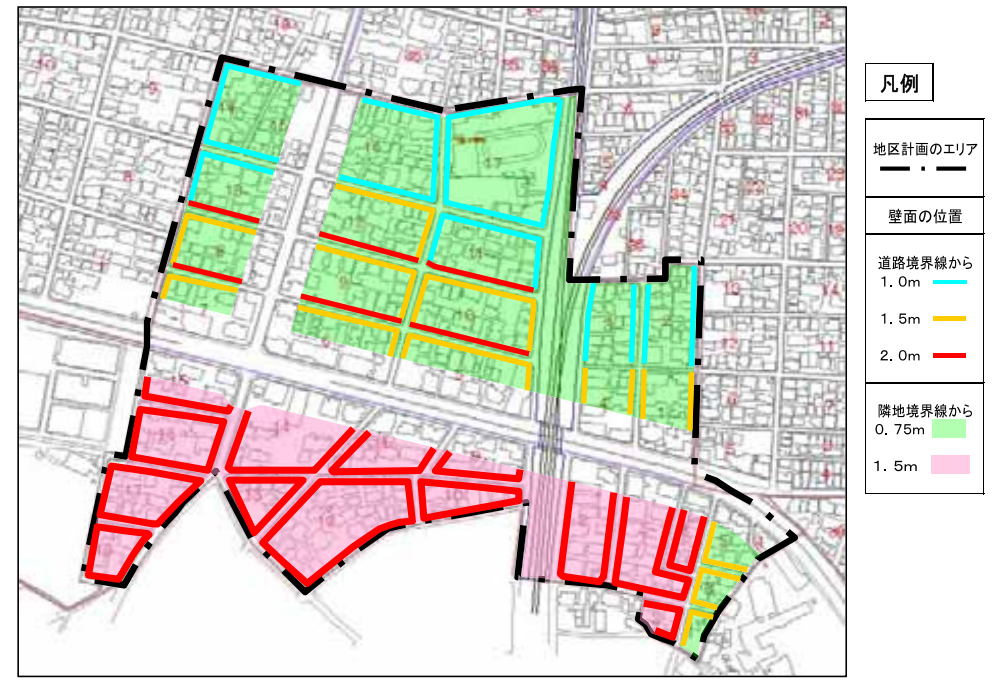
TEL 03-3702-4539 FAX 03-3702-4094



### ★地区の細区分(最低敷地面積)

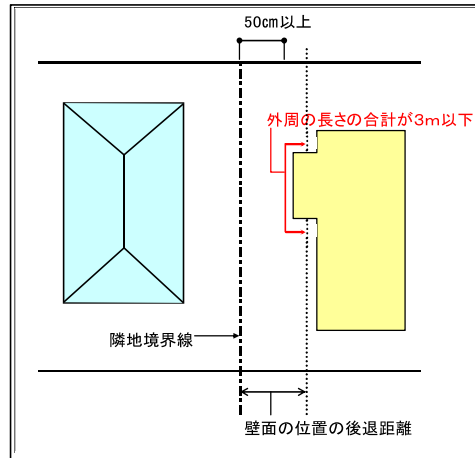
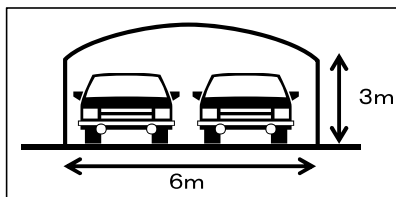
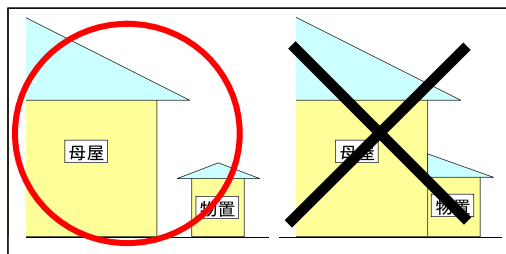


### ★壁面の位置の制限



### ★ 壁面の位置の制限から除外するものについて(風致地区内は除く)

- (1) 軒高2.3m以下、かつ5㎡以内の建物本体から独立した物置等
- (2) 軒高3.0m以下、かつ間口が6m以下の自動車車庫で、屋上利用をしていないもの。
- (3) 隣地との空きが50cm以上あり、周長が3m以下のバルコニー、外階段等(出窓を含む)



### ○まちづくり協定について



この地区においては、地区計画、地区街づくり計画のほかに住民同士の約束事を定めた「まちづくり協定」があります。  
 詳細は玉川園調布住環境協議会までご相談ください。

玉川園調布住環境協議会事務局  
 特定非営利活動法人 玉川まちづくりハウス  
 玉川園調布2-11-10(伊藤方)  
 TEL 03-3721-8699  
 FAX 03-3721-8986

東横線・田園調布駅、自由が丘駅より徒歩7～8分

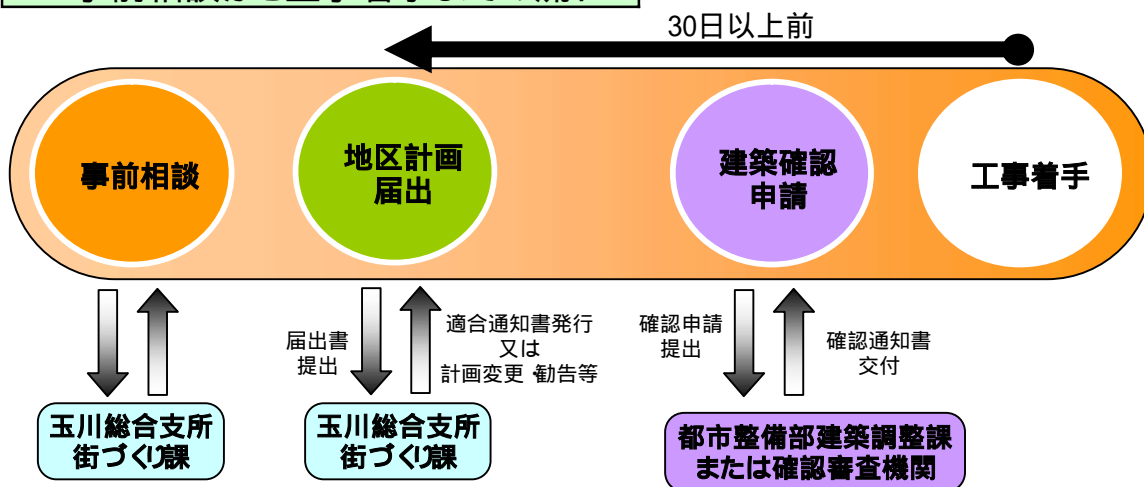
# 街づくりガイド

地区の細区分	住宅街区 A地区	住宅街区 B地区	沿道街区 A地区	沿道街区 B地区	沿道街区 C地区	沿道街区 D地区
用途の制限	1 建築基準法別表第2(イ)項第3号に規定する共同住宅、寄宿舎若しくは下宿又は建築基準法第30条に規定する長屋(以下、「長屋」という)のうち、住戸専用部分の床面積が40㎡未満の住戸を9戸以上有するものを建築してはならない。 2 長屋で各住戸の主要な出入口が、道路に面して設けられていないものは建築してはならない。ただし、幅員2m以上の敷地内の通路にのみその出入口が面する住戸を3戸以下有する長屋は除く。		-	-	-	-
建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地は、下記に示す数値(以下この項において、「敷地面積の最低限度」という)以上とする。 ただし、敷地面積の最低限度が160㎡の地区で告示日において現に建築物の敷地(敷地面積が288㎡以上のものに限る。)として使用されている土地について、その一部を建築物の敷地として使用する場合(その土地以外の土地を使用する場合を除く。)で、当該敷地が幅員5m以上の道路に連続して4m以上接しているときは、当該土地に対して一敷地に限り、128㎡以上とすることができる。 又、敷地面積の最低限度が130㎡の地区で告示日において現に建築物の敷地(敷地面積が234㎡以上のものに限る。)として使用されている土地について、その一部を建築物の敷地として使用する場合(その土地以外の土地を使用する場合を除く。)で、当該敷地が幅員5m以上の道路に連続して4m以上接しているときは、当該土地に対して一敷地に限り、104㎡以上とすることができる。		160㎡	130㎡	130㎡	160㎡
	2 告示日において、現に所有権やその他の権利が存する土地で、敷地面積の最低限度に満たないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。これは、所有権その他の権利を継承する場合も適用する。					
壁面の位置の制限	1 道路境界線からの距離は、都市計画法第8条第1項第7号に規定する風致地区(以下、「風致地区」という)については2m、その他の区域については、計画図に示すとおりそれぞれ1m、1.5m又は2m及び告示日以後に新たに築造された道路については、1m以上とする。ただし、当該制限に係る前面道路(二の前面道路が隅角120度以上で交わる角敷地については、当該二の前面道路は、一の前面道路とみなす。第4項において同じ。)が二以上ある敷地面積が160㎡未満の敷地については、風致地区内の建て替えである場合は、その一の前面道路については既存の規模の範囲内であつ、道路境界線から1.5m、その他の区域については、その一の前面道路に限り、当該制限を適用する。 2 隣地境界線からの距離は、風致地区にあつては、1.5m、その他の区域については、0.75m以上とする。 3 告示日において現に建築物の敷地として使用されている土地についてその全部を一の敷地として使用した建築物の敷地で、敷地面積(道路に接する部分の長さが4m以下である路地状部分のみによって道路に接する敷地の場合は、当該路地状部分を除いた敷地面積をいう)が10㎡未満のものについては、前2項の規定は適用せず、隣地境界線から0.5m以上とする。 4 敷地の道路境界線(前面道路が2以上ある敷地の場合は、それぞれの前面道路ごとの道路境界線のうち最長のものをいう)以下この項において「基準境界線」という)の長さ(以下この項及び次項において「間口」という)が7m未満で、基準境界線から他の道路境界線若しくは隣地境界線(以下この項において「境界線」という)までの長さのうち基準境界線と直交する方向での最長のもの(以下この項及び次項において「奥行」という)が14m以上の敷地又は奥行が間口の3倍以上となる敷地にあつて、基準境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下この項において「壁面」という)までの長さのうち奥行方向での最短のもの(以下この項において「壁面」という)までの長さのうち奥行方向での最短のものとの合計が5m以上となる場合は、第2項の規定は、適用しない。 ただし、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合していない敷地及び建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合する敷地のうち、敷地面積の最低限度が160㎡の地区にあつては160㎡未満、敷地面積の最低限度が130㎡の地区にあつては130㎡未満となるもの並びに道路に路地状部分のみによって接する敷地については、この限りでない。 5 前各項の規定は、風致地区内の建て替えである場合において、奥行8.0m以下又は、間口7.5m以下の敷地については、既存の規模の範囲内であつ、道路境界線から1.5m、隣地境界線から1mとする。 6 風致地区以外の区域において、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、壁面の位置の制限を適用しない。 (1) 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内の独立した建築物であるもの (2) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが3m以下かつ間口が6m以下で屋上を使用していないもの (3) ポーチその他これに類するもので、その外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下で、かつ、道路境界線及び隣地境界線までの距離が0.5m以上あるもの		-	-	-	-
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	出窓、2階以上のバルコニー、外階段その他これに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状は建築してはならない。ただし、出窓、2階以上のバルコニー、外階段その他これに類するものの外周の長さが3m以下で、かつ、当該出窓、2階以上のバルコニー、外階段その他これに類するものが、敷地の道路境界線及び隣地境界線から0.5mの範囲内にある敷地の部分に突出しない形状である場合を除く。		-	-	-	-
高さの最高限度	-		-	-	20m	-
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なさくとする。 ただし、さくの構造が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 門柱、門柱の袖壁の幅が1.5m以下であるもの。 (2) 鉄筋コンクリート造、コンクリートブロック造等で高さが1.2m以下であるもの。				-	-
緑化に関する規定	「世田谷区みどりの基本条例」(平成17年世田谷区条例第13号)に基づき緑化に努めること。 なお、みどりの基本条例に該当しない敷地については、既存の樹木及び周辺の環境に配慮しながら、空地面積の20%以上の緑化に努めること。 敷地面積250㎡未満の敷地は、空地面積の20%以上を緑化する。(玉川田園調布一・二丁目地区まちづくり協定では25%以上の緑化基準あり)					

## 地区計画の方針

名称	玉川田園調布一・二丁目地区 地区計画	
位置	世田谷区玉川田園調布一丁目、玉川田園調布二丁目、奥沢四丁目、奥沢五丁目及び奥沢六丁目各地内	
面積	約 20.6ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区計画は、現在の戸建住宅と低層集合住宅等の調和した緑豊かな住宅市街地において、敷地の細分化、土地利用の混在等による住環境の悪化を防止することにより、地域の良好な住環境の維持・向上を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	本地区では、地区の特性に応じて、住宅街区と沿道街区に区分し、それぞれ次のように定める。 【住宅街区 A地区、住宅街区 B地区】 緑豊かなゆとりと潤いのある住宅地として、用途の制限や敷地の細分化、壁面の位置等を制限し、良好な住環境の維持・向上を図る。 【沿道街区 A地区、沿道街区 B地区、沿道街区 C地区、沿道街区 D地区】 後背地である住宅街区との調和に考慮しながら、沿道の環境を整備し、良好な住環境の維持・向上を図る。 なお、都市計画法第 8条第 1項第 7号の規定に基づく、玉川田園調布一丁目地区内の風致地区においては、風致地区にふさわしい都市景観の形成を図るため、壁面の位置等の制限は風致地区の規定によるものとするが、計画区域全体と一体化して維持・向上を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内に配置されている道路の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1. 緑豊かな住宅市街地の形成及び保全を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を行う 2. 緑豊かな住環境を維持・向上するために、敷地内の空地等については、緑化に努めること。 3. 道路沿道の景観を維持するとともに、近隣の住環境への影響を避けるために、地盤面やよこ壁の改変を行わないよう努めるものとする。

### 事前相談から工事着手までの流れ

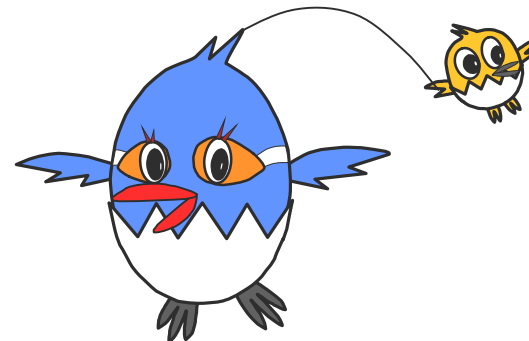


風致地区内においては別途事前相談等の手続きが必要になる場合があります。

### 参考

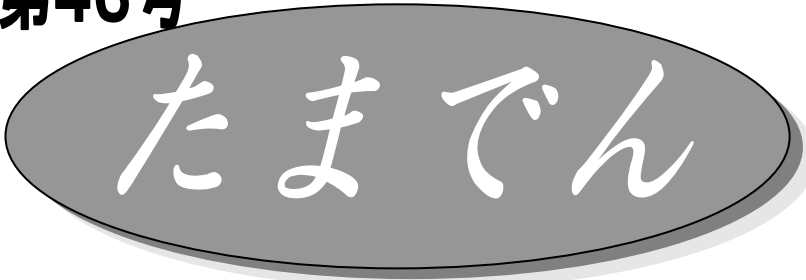
平成12年2月25日  
平成12年3月13日  
平成21年5月20日  
平成21年6月22日

都市計画決定 告示 世田谷区告示第 75号  
建築制限条例施行  
都市計画変更 告示 世田谷区告示第 351号  
建築制限条例施行 (変更箇所)





第43号



2014年5月

発行：玉川田園調布住環境協議会  
 協力：玉川田園調布町会  
 玉川まちづくりハウス  
 世田谷区玉川総合支所街づくり課

第43号の内容

1. 第28回玉川田園調布住環境協議会開催のお知らせ
2. 玉川田園調布住環境協議会 総会での議事案
3. 2013年4月から2014年3月までの地区内の動向と活動について
4. 玉川田園調布1・2丁目地区地区計画・地区街づくり計画ガイドラインについて
5. 世田谷区の新しい緑化基準について
6. 世話役の募集についてお願い

1. 第28回玉川田園調布住環境協議会開催のお知らせ

**日時：6月8日（日）**  
**午前10時から**  
**場所：玉川田園調布会館2階**

住環境協議会の活動を  
 報告させていただきます。  
 みなさま、ぜひご参加ください。

お問い合わせ先  
 玉川田園調布住環境協議会事務局  
 玉川まちづくりハウス  
 tel:3721-8699 fax:3721-8986  
 E-mail:tamamati@q06.itscom.net

2. **総会議事案**

- 1) 2013年4月から2014年3月までの地区内の動向と活動について報告
- 2) 「玉川田園調布1・2丁目地区地区計画・地区街づくり計画ガイドライン」と新しい緑化基準にについて
- 3) 世話役の募集についてお願い

3. **2013年4月から2014年3月までの地区内の動向と活動の報告について**

・地区計画が発効して14年が経過しました。玉川田園調布住環境協議会は、地区計画・地区街づくり計画と、これと一体のまちづくり協定を知っていただき、これを活かすことを主な仕事としてきました。2000年度～2012年度の間に、総計108件、年平均7件程度の新・増築がありました。協議会は、建て主、施行事業者と案件毎に協議し、近隣とのトラブルを防いできました。2013年度は、消費税増税前に建設したいという建築主が多かったせいか、10件の新築計画についての協議がありました。環八沿線のマンション計画1件以外は、いずれも戸建ての住宅でした。

#### 4. 玉川田園調布1・2丁目地区地区計画・地区街づくり計画ガイドラインについて

- ・玉川田園調布1・2丁目地区地区計画・地区街づくり計画を実際に運用して行くにあたり、特に1丁目風致地区内において、敷地と道路に高低差がある場合等、特殊な事例にも対応できるよう、ガイドラインが策定され、2014年4月1日より運用が始まっています。  
例) 道路面より敷地の地盤面が高い場合、道路側は道路面を基準(0m)として壁面の位置の制限を適用する。建築基準法や風致地区条例において地下扱いの車庫であっても壁面は制限を受けることとなる。

ガイドラインの詳しい内容は以下にあります。

[http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/348/d00123255\\_d/fil/gaidorain.pdf](http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/348/d00123255_d/fil/gaidorain.pdf)

#### 5. 世田谷区の新しい緑化基準について

世田谷区のみどりの基本条例が改正され、平成26年4月1日から150㎡以上250㎡未満の敷地についても、同条例に基づく緑化の届出が必要になりましたが、当地区においては既に地区街づくり計画において緑化基準が設けられていることから、届出は不要となっています。250㎡以上の敷地においては、区の緑化基準を満たすことで当地区が望むみどりの環境は守られますが、150~250㎡の敷地については、玉川田園調布まちづくり協定(空地の25%の緑化)を推進し、今後も引き続きみどりの環境を守る取り組みを進めていく必要があります。

【現在の玉川田園調布1・2丁目地区まちづくり協定第11条(敷地内の樹木の保全、緑化等)】

第11条 良好な住環境の維持・向上を図るため、地区内の敷地の利用は、地区の環境にふさわしいものとし、次の各号に掲げる内容を考慮したものとする。

(1) 建築物の敷地内の空地は、空地面積の25%以上に緑化をほどこし、かつ、これを適切に管理するよう努めるものとする。

(2) 地区内の土地の所有者及び利用者は敷地の整地あるいは建築物の新築、増築、及び改築に際して既存の樹木の保全に努めなければならない。

(3) 地区内の土地の所有者又は、地区内の土地を所有しようとする者は、土地の売買に際し既存の樹木の保全に努めなければならない。

#### 6. 世話役の人選と交代についてのお願い

玉川田園調布住環境協議会は、規約により、玉川田園調布地区に居住する者、業を営む者および土地建物を所有する者など地域全員を対象としており、世田谷区街づくり条例に定められている地区街づくり協議会に位置づけられています。この会の運営には住民の自発の意思による世話役とそこから互選される役員があたっています。

世話役は、少なくとも年1回の協議会総会に参加することが役割ですが、必要がある時には、それ以外にも可能な範囲で役割を果たします。世話役には多様な役割が期待されるため、できるだけ多くの方々のご参加が望まれます。

現在の世話役は22人ですが、ご事情により退任を希望しておられる方もおられます。このため昨年に引き続き、地域の住環境の維持・改善に関わる世話役を引き受けていただける方を募りたいと思っています。

町会の回覧板の回る班ごとにお一人程度参加していただけるとよいと考えています。みなさまの自薦、他薦をお願いいたします。

# 都営下馬アパート周辺地区の 街づくりについて

## 地区計画等による街づくりの提案

### 当地区の特徴

#### 地区の状況

- 都営下馬2丁目アパートや昭和女子大学、国家公務員宿舎など、大規模敷地が多い。都営住宅の建替えが進んでいる。
- 地区内の半数は燃えにくい構造（耐火造・準耐火造）だが、戸建て住宅の多い地区北側や南側には木造住宅が点在している。
- 地区の中心部に広域避難場所がある。

#### 住民アンケートから

- 再開発でできた高層建築物によって環境変化を感じる
- 敷地分割された小さな敷地の住環境悪化(日当たり・プライバシー)
- 木造住宅密集エリアの火災延焼の危険
- コンクリートブロックや狭い歩道は震災時の避難への支障

### 街づくりの課題と方向性

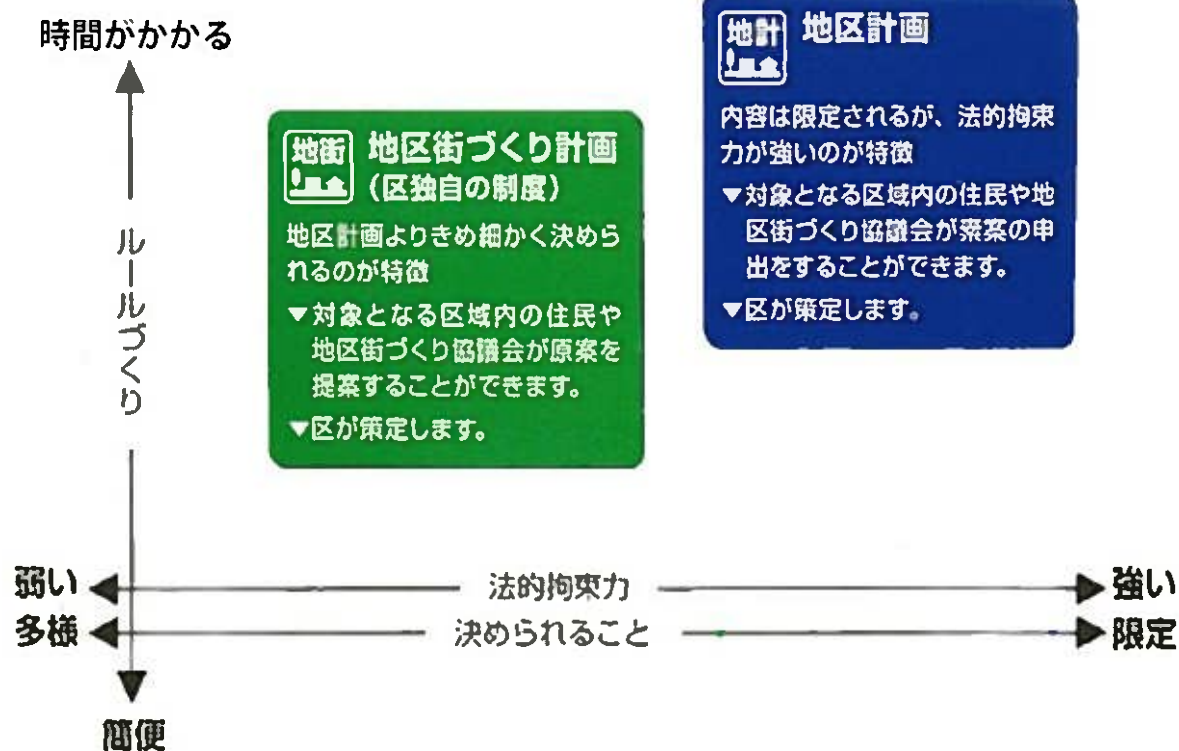
住環境の改善と防災性の向上

# 地区計画・地区街づくり計画について

## 地区計画等による街づくりの提案

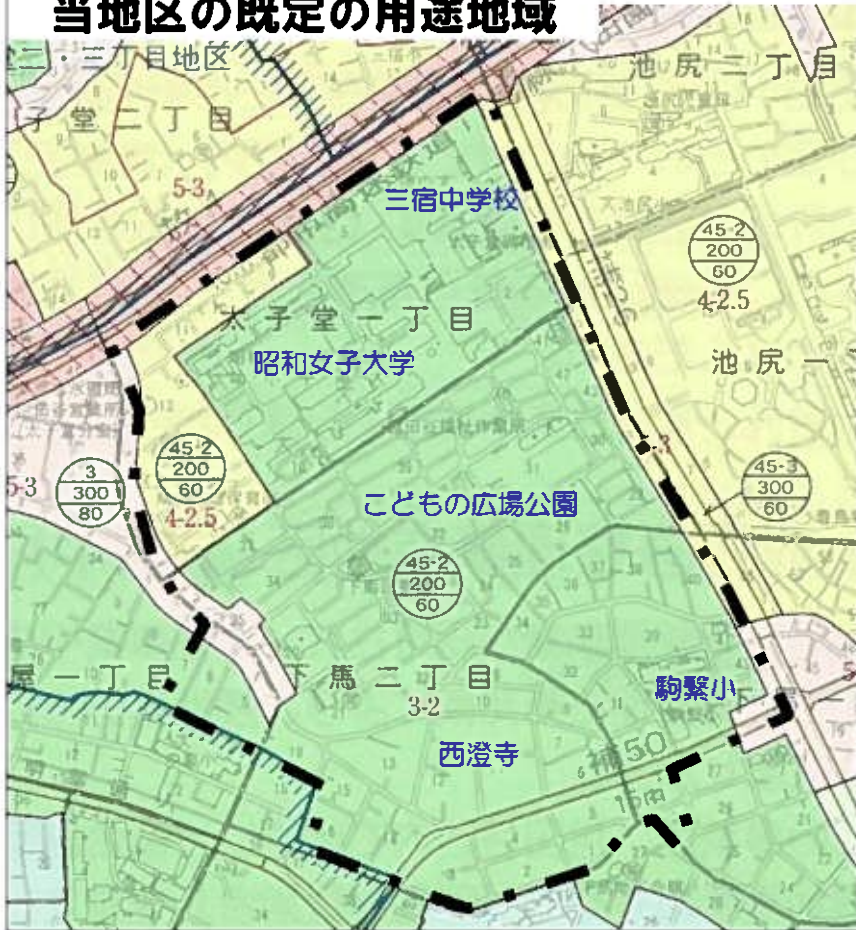
### 街づくりで定めるルールや計画

### 地区計画制度とは



## 地区計画等による街づくりの提案

### 当地区の既定の用途地域



#### 第一種中高層住居専用地域

良好な住環境を保護する  
中高層住宅地です。

#### 第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。  
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテル  
などは建てられます。

#### 近隣商業地域

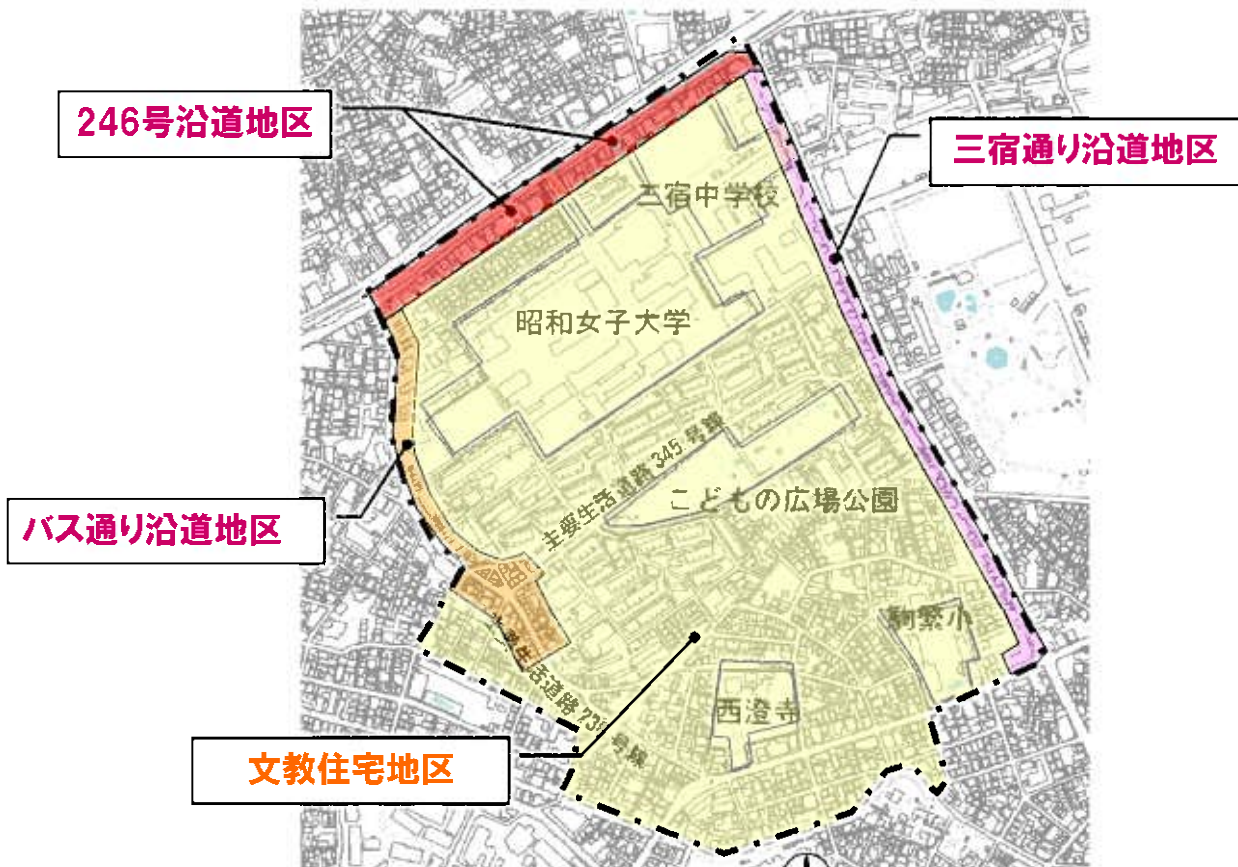
近隣の住民が日用品の買い物などを  
するための地域です。  
住宅や店舗の他に小規模の工場も建  
てられます。

#### 商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店など  
が集まる地域です。  
住宅や小規模の工場も建てられます。

## 地区計画等による街づくりの提案

土地利用の特性に合わせた地区ごとに4つに区分し、街づくりのルール案を検討しました。



### ① 建物の用途制限のルール

【対象】 246号沿道地区、バス通り沿道地区、三宿通り沿道地区

#### ● 性風俗店等の制限

にぎわいある商業地、教育文化施設、落ち着きある住宅地が共存していくため、

**246沿道地区及びバス通り沿道地区・三宿通り沿道地区において、地区にふさわしくない用途の建物が建てられないようにします。**

#### ■ 地区にふさわしくない用途とは

- ・ 性風俗営業
- ・ 勝ち馬投票券発売所
- ・ 場外車券売場

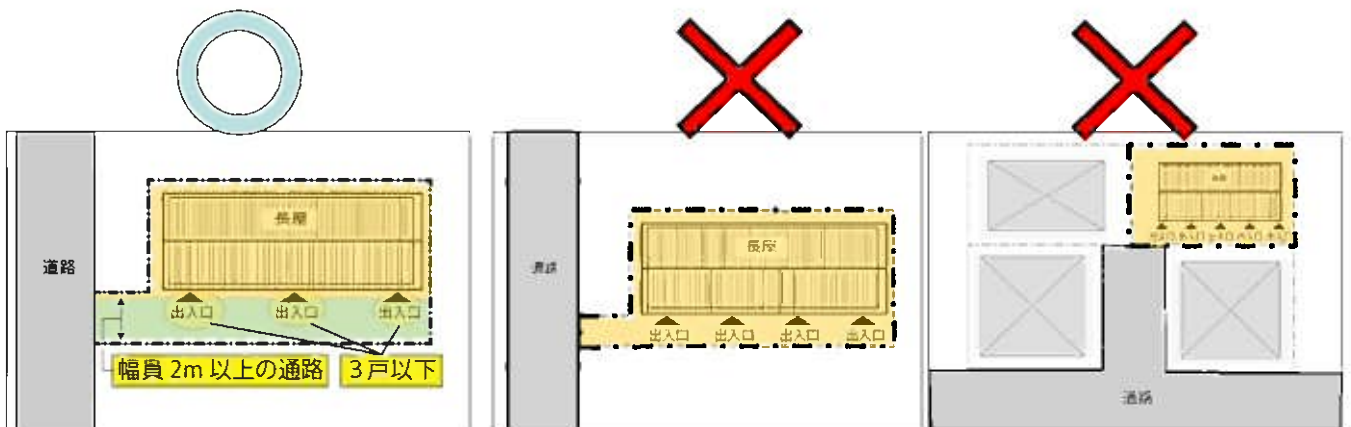


### ① 建物の用途制限のルール

【対象】 全地区

集合住宅の防災上の安全確保のため、  
**長屋で、各住戸の主要な出入口が道路に面して設けられていないものは建築してはならない。**

※ただし、幅員2m以上の敷地内の通路にのみその出入口が面する住戸の数が3戸以下の長屋、もしくは、告示日以前からの用途に変更がなく、住戸が従前の戸数以下の長屋については認めます。

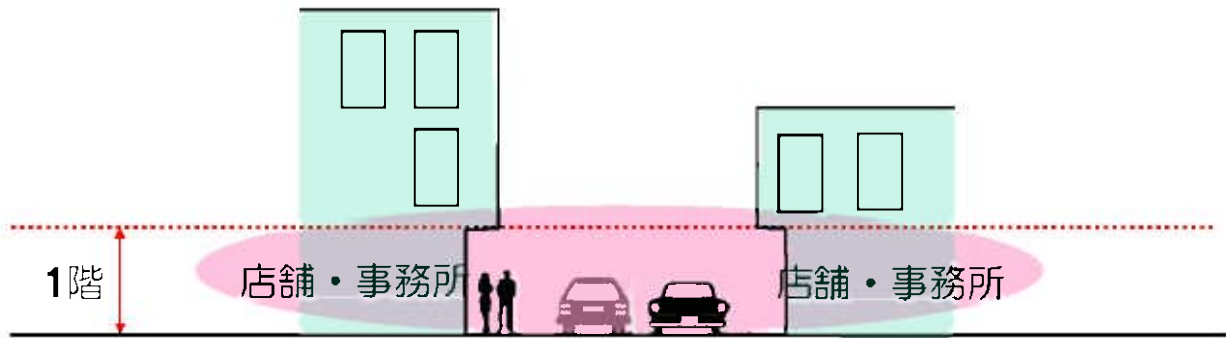


## ① 建物の用途制限のルール

【対象】246号沿道地区・バス通り沿道地区

にぎわいのある商業市街地の形成のため、246号及びバス通りに面する建物の1階部分の用途は

**店舗や事務所のみ**とします。



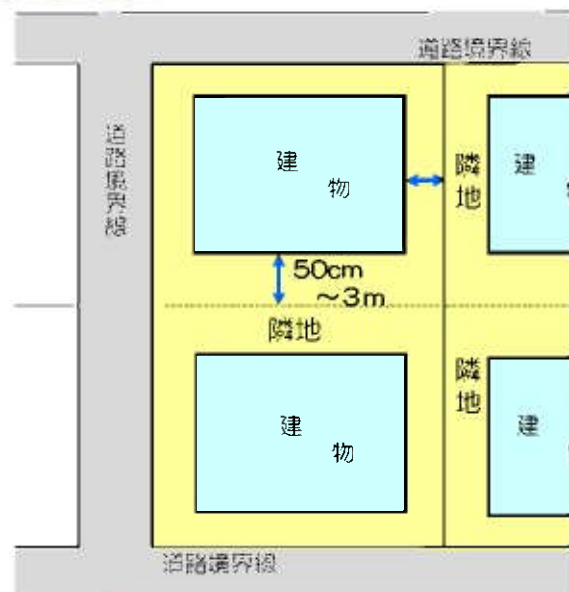
※ただし、一戸建ての住宅・共同住宅などへの 出入口、自動車車庫、車路は除きます。また、告示日以前からの用途の変更が無い建替えについても可能とします。

## ② 敷地規模による壁面位置のルール 隣地境界からの壁面後退による効果

### ●住環境の維持【対象】文教住宅地区

文教住宅地区では、敷地面積に応じて隣地境界線からの壁面後退距離を設定することで、住環境の維持を図ります。

敷地面積	後退幅
70~250㎡	50cm
250~500㎡	75cm
500~1,000㎡	1.0m
1,000~2,000㎡	1.5m
2,000~3,000㎡	2m
3,000~4,000㎡	2.5m
4,000㎡以上	3m

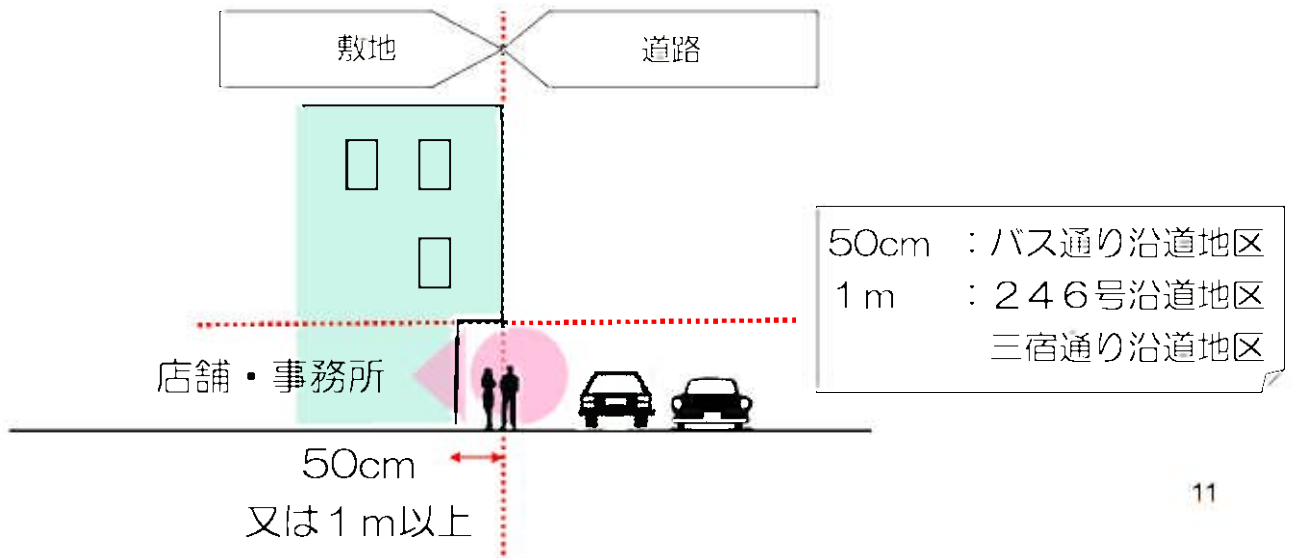


敷地面積の大きさによって、後退の距離を設定します。

## ② 壁面位置のルール

【対象】 246号沿道地区・バス通り沿道地区・三宿通り沿道地区

快適な買物空間確保のため、246号・バス通り、及び三宿通りに面する建物の1階部分の壁面は、道路境界線から**50cm又は1m以上**離れた位置とします。

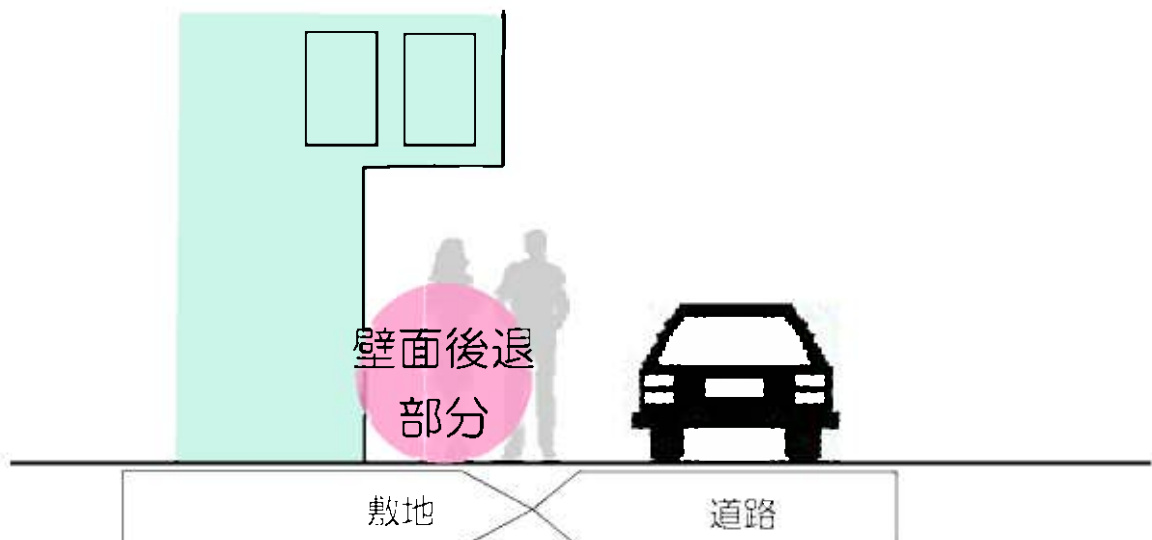


## ③ 壁面後退部分の工作物についてのルール

【対象】 246号沿道地区・バス通り沿道地区・三宿通り沿道地区

快適な買物空間の確保のため  
道路境界線から壁面の位置を定められた場所には、

**門、フェンス、車止め、等**  
の工作物を設置を制限します。





### ③ 敷地面積の最低限度のルール

【対象】文教住宅地区

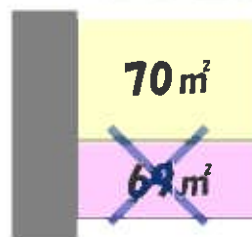
#### ●敷地分割に関する制限

住宅の密集化を防ぎ、良好な住環境を維持していくために、一定の敷地面積の確保が必要となります。

そこで、**新たに敷地を分割する場合は敷地面積を70㎡以上**とします。



現在の建築敷地



分割後の建築敷地

分割後の建築敷地の面積が70㎡（ルール以上の面積）

→**建築可能**

69㎡（ルール未満の面積）

→**建築不可**

**今ある敷地においては、面積にかかわらず建替えることが可能です。建築敷地としては分割できませんが、所有権の移動や分筆などは可能です。**

### ④ 建築物の高さのルール

【対象】文教住宅地区

●文教住宅地区では、大規模敷地と周辺の低中層住宅地の調和を図るため、

**原則、建築物の最高高さ25m**

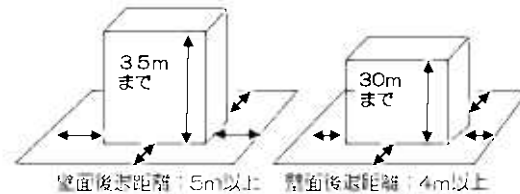
とします。  
※緩和措置あり



## ④ 建物高さのルール(緩和措置の内容)

【対象】文教住宅地区

- 建物の壁面の位置を更に後退させ空間を確保することで、良好な住環境を創出します。  
そのため次の条件を満たす場合、建物高さを緩和します。



後退幅

建物の最高高さ

隣地境界及び道路境界から  
**一律4m以上の壁面後退**  
を行うことにより



建物の最高高さを  
**30mまで緩和**します

隣地境界及び道路境界から  
**一律5m以上の壁面後退**  
を行うことにより



建物の最高高さを  
**35mまで緩和**します

## ⑤ 建物等の形態、意匠の制限

【対象】全地区

### ● 色彩・色調の統一

**当地区にふさわしくない建物の外観や看板・広告物を制限**  
して周辺環境との調和に努めます。

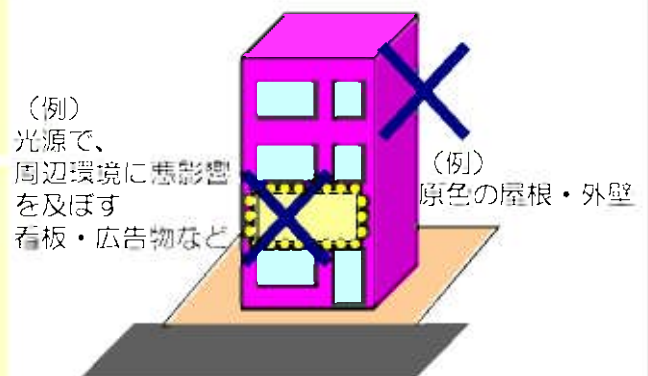
#### ■ 建物の外観

原色を避け、落ち着いた色調で、  
周辺の環境と調和したものとします。

#### ■ 看板・広告物

周辺の街並みに配慮したものとし、  
光源で周辺に悪影響を及ぼすものは  
設置できません。

また、腐朽、腐食、破損しやすい  
ものは設置できません。



## ⑥ 垣又はさくの構造の制限

【対象】全地区

道路及び公園、緑道に面して

**コンクリートブロック塀等を築造してはいけません。**

### ■形態の制限内容

コンクリートブロック塀等を新たに建てる場合は、

**高さ60cm(3段程度)以下**

とします。



## 街づくりのルール案(地区計画)のイメージ図

### ■246号沿道地区

- ・性風俗営業・勝馬投票券発売所の建築制限
- ・1階店舗・事務所の用途制限
- ・1階の壁面後退
- ・壁面後退部分の工作物設置の制限

### ■バス通り地区

- ・性風俗営業・勝馬投票券発売所の建築制限
- ・1階店舗・事務所の用途制限
- ・1階の壁面後退
- ・壁面後退部分の工作物設置の制限

### ■文教住宅地区

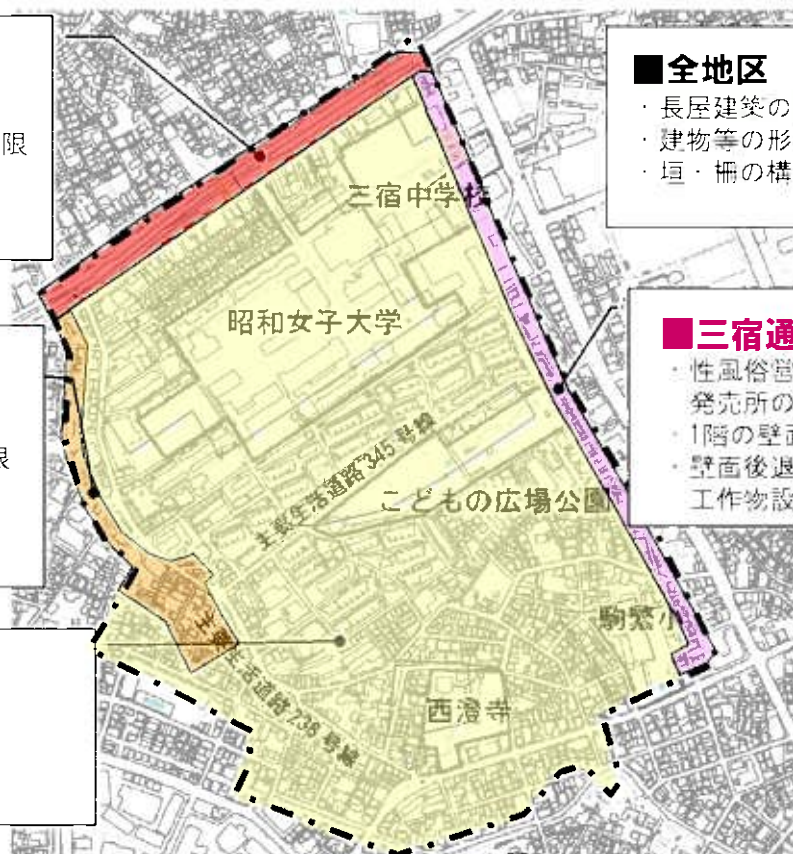
- ・最低敷地面積：70㎡以上
- ・敷地規模による壁面後退
- ・最高高さ：25m  
(※緩和措置あり)

### ■全地区

- ・長屋建築の規制
- ・建物等の形態・意匠の制限
- ・垣・柵の構造の制限

### ■三宿通り地区

- ・性風俗営業・勝馬投票券発売所の建築制限
- ・1階の壁面後退
- ・壁面後退部分の工作物設置の制限



# 新たな防火規制について

## 新たな防火規制による街づくりの提案

### 1) 制度の概要

- 密集市街地における震災時等の市街地大火を抑止するために、「燃えにくい建物」を将来的に、徐々に街に増やしていくために、東京都が創設した

東京都建築安全条例第7条の3

に基づく制度。

《建てられる建物》

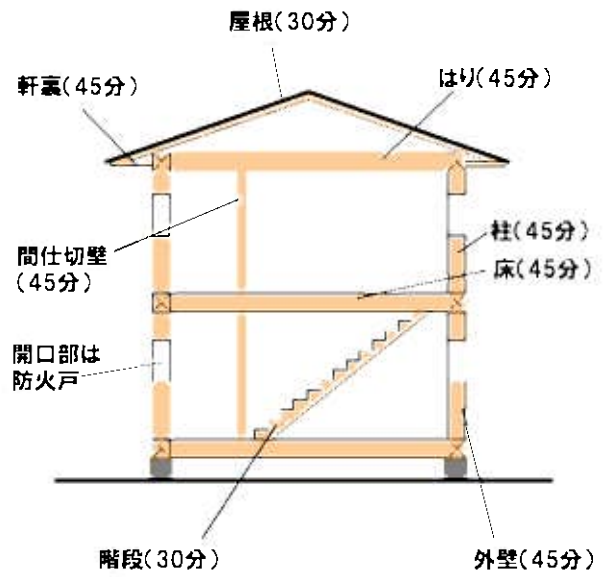
原則として

- ・ 耐火建築物
- ・ 準耐火建築物

(参考) 建築物の構造について

準耐火建築物は、30分から45分間燃えない構造

階数 部位		防火構造	準耐火構造	耐火構造		
				最上層から数えて4以内の階	同5以上14以内の階	同15以上の階
耐力壁	間仕切壁	-	45分間	1時間	2時間	3時間
	外壁	(30分間)				
	柱	-				
	床	-				
	はり	-				
屋根		30分間	30分間			
階段			30分間			



木造の準耐火建築物の例

災害に強いまちに！

(参考) 「燃えにくい」建物とは

① 防火構造の建物

- ・木造モルタルの建物など

「燃えにくい建物」

② 準耐火建築物

- ・鉄骨造・木造3階建て等

※準耐火建築物として一定基準を満たせば、木造を建てることも可能です。

③ 耐火建築物

- ・鉄筋コンクリート造など



準耐火建築物の例



戸建て住宅では  
木造・防火造が多い……



### H23 建物構造現況

世田谷区全域			
	耐火構造	374	27.0% 15.6%
	準耐火構造	347	25.1% 23.0%
	防火構造	613	44.3% 56.1%
	木造	49	3.6% 5.3%
		棟1383	100% 100%

建物構造現況図

- ・地区北側は中高層建物、集合住宅が多い……耐火造・準耐火造（燃えにくい構造）が多い。
- ・地区南側は戸建て住宅が多い……木造・防火造が多い。

## —新たな防火規制の指定区域案—

### 2) 規制内容

防火地域

（国道246号から幅20mの区域）


⇒現制限のまま



[階数]		耐火建築物
4階以上		
3階		
2階		
地上1階		
[床面積]		100 m <sup>2</sup>

—新たな防火規制の指定区域案—

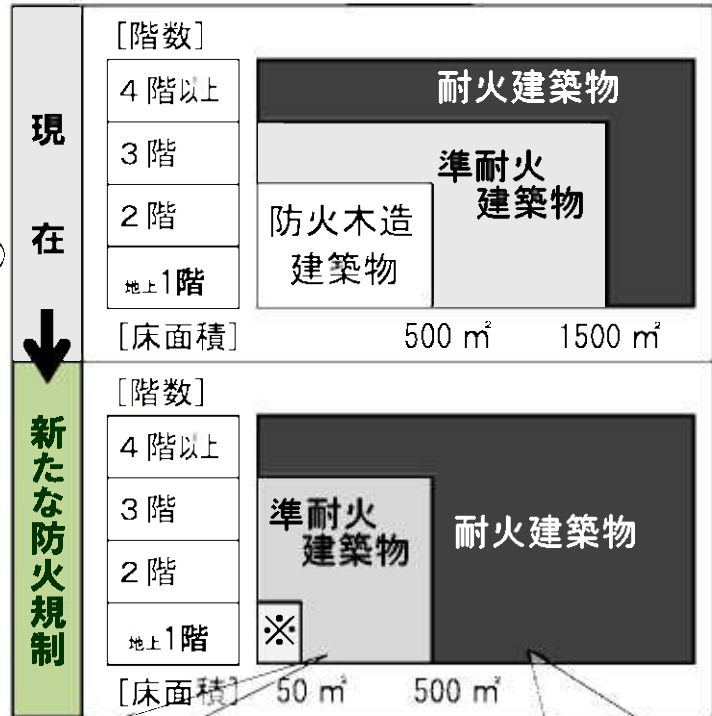
2) 規制内容

 準防火地域

(国道246号から幅20mの区域以外の全域)

⇒耐火性能の向上

※床面積50㎡以内の平屋建の附属建築物は、防火木造建築物とすることができます



防火木造建築物による建替えは、制限されます。

耐火建築物としなければならない範囲が広がります。

2) 規制内容

**規制の適用は**  
**将来、建替えや**  
**新築を行う時。**  
 (現在の建物には適用されません。)

今回

平成26年度(予定)

平成27年度(予定)

今後の流れ

第2回地区計画勉強会

地区計画たたき台案  
説明会

地区計画素案  
説明会

地区計画原案  
説明会

都市計画法第16条  
原案の公告・縦覧

都市計画法第17条  
案の公告・縦覧

地区計画決定・告示

新たな防火規制  
検討案説明会

新たな防火規制  
案説明会

任意縦覧

新たな防火規制  
区域指定

新たな防火規制  
の告示・施行



# アンケート

都営下馬アパート周辺地区 第2回街づくり勉強会

**ご意見、ご要望、ご感想など、ご自由にお書きください。今後の参考にさせていただきます。**  
お帰りの際に係員にお渡しください

本日の勉強会に関するご意見(今後、勉強会を開催する機会があれば、どんな内容にしたいか など)

地区計画・新たな防火規制に関するご意見、ご質問

その他(ご自由にお書き下さい)

ご質問やご意見については、街づくりニュースで回答・掲載させて頂く場合もございます。

後日提出される方は、郵送・FAX・窓口持参など、どの方法でも結構です。

世田谷区世田谷総合支所街づくり課 (担当 岩本・伊藤・北崎・金田)

住所: 〒154 - 8504 世田谷区世田谷4 - 22 - 33

TEL: 03 - 5432 - 2872 FAX: 03 - 5432 - 3055

このアンケートの記載内容は、本地区の街づくりの検討、および質問等に対する回答以外の目的には使用しません。

よろしければお名前等をご記入ください。

ご氏名

ご住所

電話番号

ファックス番号