

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画

名 称	補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画
位 置	世田谷区代沢一丁目、北沢一丁目各地内
面 積	約5.4ha
街づくりの目標	<p>本地区は、世田谷区の北東部、京王井の頭線池ノ上駅の東側で、令和元年に事業認可された東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間（以下「補助26号線」という。）の沿道に位置する。</p> <p>本地区を含む地域一帯は、戸建住宅や集合住宅を主体とした閑静な住宅地であり、地区内外には幼稚園、中学・高等学校、大学・研究所等の多様な学校教育関連施設（以下「教育施設等」という。）や都営住宅が立地している。また、駒場東大一帯は、広域避難場所に指定されている。</p> <p>「世田谷区都市整備方針」（平成27年4月）では、都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区について、「周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導する。」としている。また、補助26号線においては、主要延焼遮断帯として沿道市街地の防災性を高めることが求められている。</p> <p>本地区ではこうした特性を踏まえ、補助26号線の整備に合わせて隣接する「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」（目黒区決定）と整合を図りながら、静かで良好な住環境や教育施設等及び都営住宅の機能を維持しつつ、防災性を維持・向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を目指す。</p>
土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。 2 都営住宅地区 都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。 3 教育施設地区 補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、目黒区と整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。 4 近隣商業地区 隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。

建築物等の整備の方針		<p>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整備の方針を定める。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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の住環境に配慮するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 円滑な消防活動を行う空間の確保により、地域の防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 教育施設等及び都営住宅の機能を維持し、周辺の低層住宅地に配慮した沿道の街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 良好な住環境や教育施設等の環境を維持するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性を向上するため、垣又はさくの構造の制限を定める。 7 建築物の不燃化を促進し、沿道市街地の防災性の向上を図るため、建築物等の構造の制限を定める。 				
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内の緑化を促進する。 2 地区内においては下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。 3 地球温暖化対策を推進するため、環境負荷低減に配慮した施設の設計、設備の導入を促進する。 4 地域の利便性及び防災性の向上を図るため、狭あい道路の後退部分を通行上支障のない形態に維持し、緊急車両等が通行できる道路空間を確保する。 5 通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図ると共に、広域避難場所への避難経路を維持する。 				
地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
		面積	約3.4ha	約0.7ha	約1.2ha	約0.1ha
	建築物等に関する事項	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。 法別表第二(ほ)項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。

建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければならない。			
	80 m ²	—	80 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は、計画図に示す壁面線（当該敷地の反対側の道路境界線から6 m）を越えて建築してはならない。ただし、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物（以下「学校」という。）で、壁面後退区域の上空に設ける歩廊及び渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りでない。	—
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道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、フェンス、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。	—

建築物等の高さの 最高限度	建築物の高さの最高限度は、次に掲げる数値を超えてはならない。		
	1 6 m	2 5 m	<p data-bbox="1344 188 1715 217">1 7 m</p> <p data-bbox="1344 229 1715 644">ただし、学校及びその関連施設で、敷地面積5,000㎡以上10,000㎡未満に建築するものは、補助26号線の計画線から20mの範囲内は25m、補助26号線の計画線から20mの範囲外は19mとし、敷地面積10,000㎡以上のものは34mとすることができる。</p> <p data-bbox="1344 657 1715 1331">なお、地区街づくり計画の決定の告示があった日（以下「告示日」という。）における、法第86条第8項の規定により公告された対象区域（以下「当該公告対象区域」という。）が地区街づくり計画区域内外にわたる場合は、これを一の敷地とみなしてこの規定を適用するものとし、告示日以降に法第86条第1項から第4項までの規定により一の敷地とみなす区域の過半が当該公告対象区域の全部又は一部であるものについても、同様とする。</p>

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の形態、色彩、意匠は、周辺の住環境や教育施設環境と調和したものとする。</p> <p>2 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、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敷地の部分に突出した形状としてはならない。</p> <p>3 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとするよう努め、点滅光源などを使用しない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、地面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。
	建築物等の構造の制限	建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。
その他整備に関する事項	緑化の促進	既存樹木の保全に努めるとともに、接道部など視認性の高い場所の緑化に努める。
	環境負荷の低減	施設の省エネルギー化、高効率で環境性能の高い機器等の導入、再生可能エネルギーの活用を努める。
	雨水流出抑制施設の整備	建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。
	狭あい道路の整備	狭あい道路の後退部分は、道路状に整備し、工作物を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、緊急車両や介護車両等の通行の妨げとならないようにする。

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」