

駒沢一丁目1番地区 街づくり誘導指針

地区名	駒沢一丁目1番地区	面積	約2.8ha
所在地	駒沢一丁目1番30号		
都市整備方針における位置付け 目標及び土地利用の方針	<p>世田谷区では区の将来像と都市整備の基本的な方針として、「世田谷区都市整備方針」を定め、地域の特色を反映した街づくりを進めています。</p> <p><u>1. 当該地域の現状と街づくりの課題</u></p> <p>(1) 当該地域は国道246号線、自由通り、駒沢公園通り、駒沢公園、駒澤大学に囲まれています。当該地区の周辺は通過交通が少なく、みどりの多い低層住宅を中心とした閑静な住宅地です。</p> <p>(2) 当該地区内はみどりやオープンスペースが多く残っています。また、地区内には、「近代建築の三大巨匠」のひとりとして称される世界的に著名な建築家フランク・ロイド・ライトが帝国ホテルの支配人であった林愛作氏の邸宅として設計した、近代建築史上価値の高い建築物（旧林愛作邸）があります。</p> <p>(3) 当該地区は大規模な敷地であるため、土地利用の転換を機に、敷地の外周部や敷地内における誰もが快適に移動できる歩行者ルートなどの確保が望まれます。</p> <p><u>2. 当該地域の街づくりの目標や計画等</u></p> <p>(1) 地域資源の魅力を高めるまちをつくる (2) みどり豊かで住みやすいまちをつくる (3) 誰もが快適に移動できるまちをつくる (4) 安全で災害に強いまちをつくる</p> <p><u>3. 本地区における土地利用の方針</u></p> <p>(1) 文化財や史跡、古道など、地域に点在する歴史的資産を活かし、まちの魅力を高めます。</p> <p>(2) 公共公益施設や民有地のみどりを保全・創出し、良好な市街地環境の形成を図ります。また、大規模敷地の建て替えでは、都市基盤整備や公園・公開空地の整備、緑化などを誘導します。</p>		
テーマ別誘導方針	<p><u>1. 地域資源の魅力を高めるまちをつくる</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 旧林愛作邸は、建築物とその周辺の庭園（池など）との一体的保存が望ましい。極力、現位置での保全を基本としつつ、適切な保全について検討すること。 <p><u>2. みどり豊かで住みやすいまちをつくる</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存樹木を保全するよう十分考慮するとともに、新たな緑の創出に努め、「みどりの基本条例」に基づく緑化基準を確保すること。また、みどりの配置は、接道部や隣地部に配置するなど周辺の住環境の保全に配慮するとともに、周辺のみどり空間との連続性に配慮すること。 建築物や工作物の外観や高さ、空地や緑地の配置等については、周辺への圧迫感が少なくなるよう努めること。 公益施設（子育て支援施設など）を設置するなど、地域に貢献する計画とするよう努めること。 <p><u>3. 誰もが快適に移動できるまちをつくる</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺住民の声を聞いて、誰もが快適に移動できる歩行者ルートなどの整備を検討すること。 <p><u>4. 安全で災害に強いまちをつくる</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 各種法令、条例等に基づき、必要な都市基盤整備や公園、公開空地（歩道状空地、広場状空地、貫通通路など）などの整備を図ること。 		

方針図



旧林愛作邸は、建築物とその周辺の庭園（池など）との一体的保存が望ましい。極力、現位置での保全を基本としつつ、適切な保全について検討すること。

各種法令、条例等に基づき、必要な都市基盤整備や公園、公開空地（歩道状空地、広場状空地、貫通通路など）などの整備を図ること。

公益施設（子育て支援施設など）を設置するなど、地域に貢献する計画とするよう努めること。

周辺住民の声を聞いて、誰もが快適に移動できる歩行者ルートなどの整備を検討すること。

既存樹木を保全するよう十分考慮するとともに、新たな緑の創出に努め、「みどりの基本条例」に基づく緑化基準を確保すること。また、みどりの配置は、接道部や隣地部に配置するなど周辺の住環境の保全に配慮するとともに、周辺のみどり空間との連続性に配慮すること。

建築物や工作物の外観や高さ、空地や緑地の配置等については、周辺への圧迫感が少なくなるよう努めること。

都市計画等

用途地域	第一種低層住居専用地域 高さの最高限度10m 敷地面積の最低限度70㎡
建ぺい率 / 容積率	60% / 150%
高度地区 / 防火規制 / 日影規制	第一種高度地区 / 準防火地域 / 4時間 2.5時間 測定面1.5m
その他の地域地区	緑化地域
都市計画施設	—
その他	景観計画区域

分野別整備方針・計画等		
主な方針・計画等の名称	所管課	本地区に関連する事項・情報提供事項
防災街づくり基本方針	都市整備部 都市計画課	【災害時の大規模な住宅等における自立的な生活機能の確保に努める】 停電時のための自家用発電機の設置や、断水時のための受水槽の設置等に努めてください。 【大規模な土地利用転換と連携した防災街づくり】 建築を行う際には、地域の防災性向上に貢献する施設等の整備に努めてください。
豪雨対策基本方針	土木事業担当部 工事第一課	世田谷区雨水流出抑制施設に関する指導要綱に基づき、建築物の敷地内に雨水の河川等への流出を抑制する施設を整備してください。
みどりとみずの基本計画	みどりとみず 政策担当部 みどり政策課	本地区はみどりの拠点に位置しており、都立駒沢オリンピック公園を中心に、みどりを広げていくこととしています。
風景づくり計画	都市整備部 都市デザイン課	建設行為がおこなわれる際には、地域の歴史や文化を感じ取れる要素を継承し、地域の個性や魅力を高める整備となるよう整備をお願いします。また、風景づくり計画に基づき、周辺の街並みへの配慮など確認させていただきますので、早い段階からの事前の相談をお願いいたします。
ユニバーサルデザイン推進計画	都市整備部 都市デザイン課	道路や公園、公開空地等も届出の対象となりますので早い段階からの事前の相談をお願いいたします。
その他	教育政策部 生涯学習・地域・ 学校連携課	地区内に残る旧林愛作邸は、「近代建築の三代巨匠」のひとりと称される世界的に著名な建築家フランク・ロイド・ライトが帝国ホテルの支配人であった林愛作氏の邸宅として設計した、近代建築史上価値の高い建築物です。 当該建築物については、周辺の庭園（池やみどりなど）とともに保存と適切な保全に努めてください。また、文化財指定などによる保全についてご検討をお願いします。
	危機管理室 災害対策課	広域避難場所に隣接していることをふまえ、震災時火災等における周辺住民の円滑な避難の確保に配慮してください。

※本街づくり誘導指針は、誘導すべき基本的事項を示したもので、今後、具体的な計画の策定にあたり、担当所管課と十分に協議すること。

※大規模な建築は周辺への影響が大きいため、周辺住民の意見要望等には十分に配慮し、積極的に合意形成に努めること。