



旭小学校周辺地区

地区計画 地区街づくり計画 新たな防火規制

良好な住宅市街地の維持・向上、
住宅市街地と商業市街地や幹線道路沿道との調和、
大規模敷地と周辺低中層住宅市街地との調和、
地区内の防災上の安全性の確保、緑豊かで環境にも配慮した、
健全で安全な市街地の形成を目指して・・・

世田谷区

これまでの経緯・地区計画策定等の趣旨

旭小学校周辺地区は、外周部を国道 246 号、環状 7 号線、補助 209 号線、補助 50 号線といった幹線道路に囲まれています。地区内部は道路が狭く、防災性能の低い木造住宅が密集するなど、防災上の課題をかかえています。

世田谷区では、平成 5 年度より旧上馬・野沢地区（国道 246 号、環状 7 号線、補助 209 号線、主要生活道路 A2 路線で囲まれた区域）で整備改善のための事業を開始し、翌平成 6 年度からは建築誘導を開始しました。さらに、平成 7 年度には「世田谷区街づくり条例」に基づいて「上馬・野沢地区地区街づくり計画」を策定し、建替え時に整備改善にご協力をお願いしてきました。平成 15 年度には国の重点密集市街地に指定されるなど、位置づけを明確にして改善に取り組んでいます。

近年では防災上の課題に加え、敷地の細分化・建て詰まりの進行など、住環境面の課題も見られるようになり、平成 17 年度には上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会から「街づくり構想」の提案をいただきました。平成 17 年度より 4 ヶ年にわたり開催してきた意見交換会や説明会でも、多くの地域の声をいただいています。こうして検討してきたルールは、平成 21 年度に「地区街づくり計画」の見直し、「地区計画」の策定、「新たな防火規制」の区域指定として実を結びました。

これまでの主な取り組み

【平成 5 年度】

上馬・野沢地区の街づくりを始める
住宅市街地総合整備事業（旧密集事業）を適用

【平成 6 年度】

上馬・野沢地区の建築誘導開始

【平成 7 年度】

「世田谷区街づくり条例」に基づく「上馬・野沢地区地区街づくり計画」策定

【平成 15 年度】

国の重点密集市街地に指定

【平成 17 年度】

上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会より「街づくり構想」の提案

意見交換会・説明会を開催（～平成 21 年度）

【平成 21 年度】

「旭小学校周辺地区地区街づくり計画（旧上馬・野沢地区地区街づくり計画）」の見直し

「旭小学校周辺地区地区計画」策定

「新たな防火規制」の区域指定

地区街づくり計画・地区計画・新たな防火規制

旭小学校周辺地区は、「地区街づくり計画」を見直すとともに、「地区計画」を策定し、「新たな防火規制」の区域指定を行いました。いずれも建替え等の際に守っていただくルールですが、根拠となる法令や、制度が異なります。

「地区街づくり計画」は、「世田谷区街づくり条例」に基づく計画で、幅広い内容を地区のルールとして定めることができ、地域の皆さまのご協力をいただきながら進めていくものです。特に重要なルールについては、都市計画法に基づく「地区計画」に定め、あわせて建築制限条例（※）を定めることで、建築確認のチェック項目になります。また、「建築物の構造」は、東京都建築安全条例に基づく「新たな防火規制」の区域指定を行うことで、建築確認でチェックできるようになりました。

地区街づくり計画 （世田谷区街づくり条例）

- ①建築物の構造
- ②建築物等の用途
- ③建築物等の敷地面積の最低限度
- ⋮
- ⑧駐輪場の設置
- ⋮

地区の皆さんで協力して
守っていくルールです。

新たな防火規制 （東京都建築安全条例）

「①建築物の構造」と同じ
制限内容です。

地区計画 （都市計画法・建築制限条例）

「②建築物等の用途（一部）」
「③建築物等の敷地面積最低限度」などと同じ制限内容です。

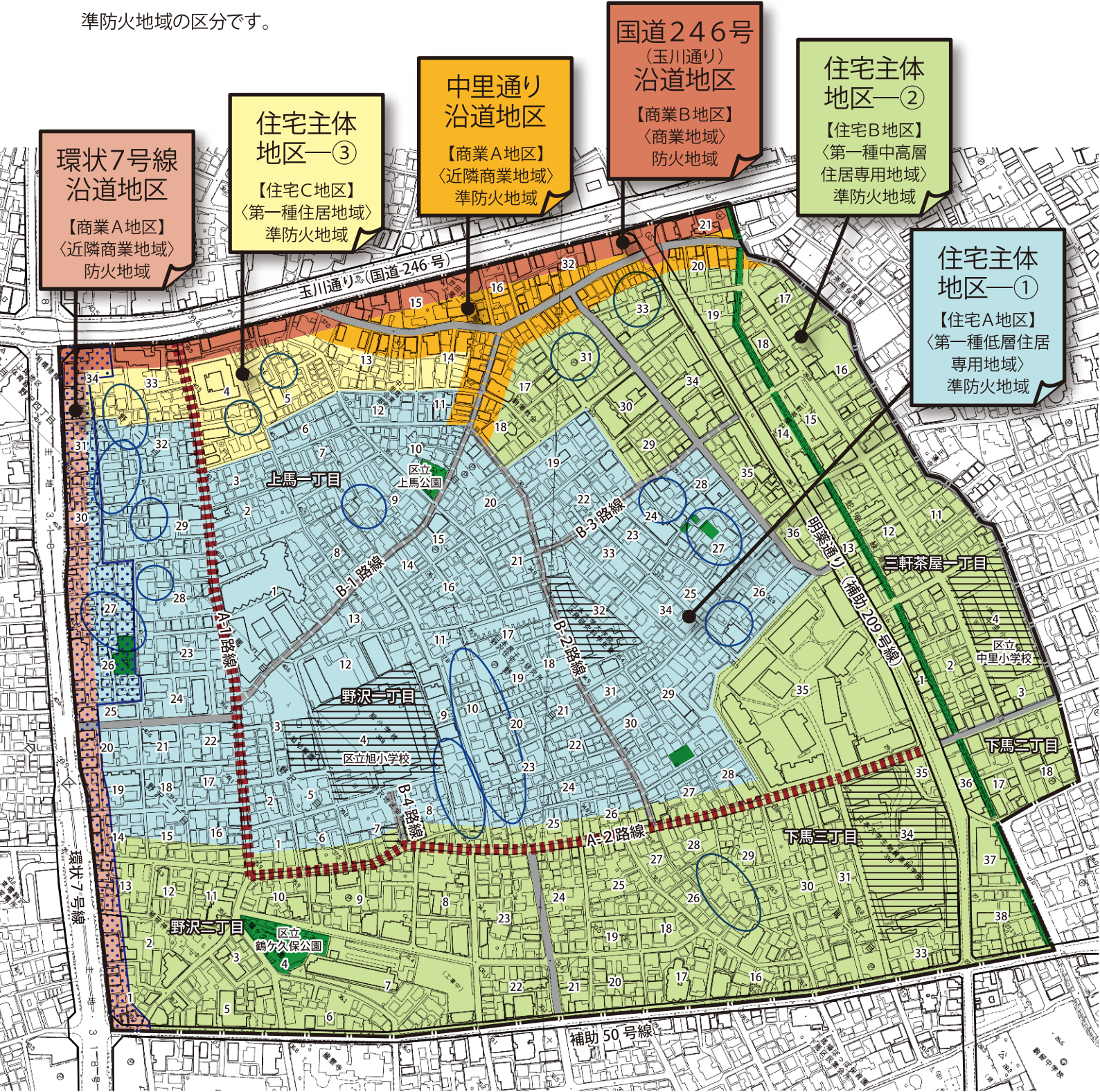
法律等に基づく規制として、
制限するルールです。

※建築制限条例：正式名称は「世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」です。

旭小学校周辺地区地区街づくり計画 計画図

地区全体を、特性に応じて6区分しています。それぞれの区分ごとに、5ページの制限内容が定まっています。

それぞれの区分の名称は、上部の大きい文字が「地区街づくり計画」の区分名、【 】内の名称は地区計画の区分名、〈 〉内の名称は用途地域名、さらにその下は防火地域／準防火地域の区分です。



- 本地区の区域
- 公園等
- 学校等
- 都市計画道路
- 通り抜け路の確保
- 環七野沢地区北部沿道地区地区計画の区域 (別途パンフレットをご覧ください)
- 主要生活道路 (計画幅員10m) A-1路線・A-2路線 (未拡幅)
- 主要区画道路 (幅員6m~8m) (拡幅済)
- 主要区画道路 (計画幅員6m) B1~B4路線 (未拡幅)

旭小学校周辺地区地区街づくり計画

計画決定 平成 7年 4月 1日 世田谷区告示第112号
変更決定 平成 21年 5月 20日 世田谷区告示第360号
変更決定 平成 28年 9月 1日 世田谷区告示第618号

- 都市計画など定められている内容
- 「地区街づくり計画」で定めた内容
- 「地区街づくり計画」と「地区計画」で定めた内容

区分	住宅主体地区—①	住宅主体地区—②	住宅主体地区—③	中里通り 沿道地区	環状7号線 沿道地区	国道246号 (玉川通り) 沿道地区
地区計画の区分	住宅A地区	住宅B地区	住宅C地区	商業A地区	商業B地区	
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域	
防火・準防火地域	準防火地域					防火地域
建物 づくり	①建築物の構造	耐火建築物等、又は、準耐火建築物等とする。ただし、延床面積 500 ㎡超、又は、4 階建て以上の場合には耐火建築物等とする。 ※「新たな防火規制」の区域指定を行っています。				—
	②建築物等の 用途の制限	住宅は1住戸の面積を「世田谷区住宅条例」に定める数値以上（25㎡以上）とする。				
		—	—	勝馬投票券発売所等は建築してはならない。		
	③建築物の敷地 面積の最低限度	70 ㎡	70 ㎡	—		
	④建築物等の高さ の最高限度	10m	原則 25m （敷地面積 3,000 ㎡以上で⑤-2、 ⑰に適合する場合は 35m）	—		
	⑤-1 敷地面積に 応じた建築物等 の壁面の位置 の制限	敷地面積の規模に応じて、隣地境界線から外壁までを次の距離以上 離す。 面積 500 ㎡未満の敷地：50 cm 面積 500 ㎡以上の敷地：1m				
	⑤-2 建築物等の 高さに応じた 建築物等の 壁面の位置 の制限	—	建築物等の高さに応じて、隣地境界線から 外壁までを次の距離以上離す。 高さ 15m超 20m以下：1m 高さ 20m超 25m以下：2m		—	
			建築物等の高さに応じて、隣地境界線や道 路境界線から外壁までを次の距離以上離す。 高さ 25m超 30m以下：3m 高さ 30m超 35m以下：4m			
	⑥建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	1. 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。 2. 屋外広告物は、地区の良好な美観・風致を著しく侵すものは避けるものとする。また、腐朽、腐食、破損しやす いものは設置してはならない。				
	⑦垣又はさくの 構造の制限	道路や公園・緑道等に面する側にコンクリートブロック塀などをつくる場合には、高さ 60 cm以下とする。				
⑧駐輪場の設置	店舗や住宅では、十分な駐輪場を敷地内に確保する。また、共同住宅では、住戸数以上の駐輪場を設ける。					
⑨共同住宅の管理等	1. ゴミ置き場を敷地内に設置することを、清掃事務所と協議する。 2. 建物に管理者の連絡先を掲示する。					
み ち づ く り	⑩延焼遅延帯、 消防活動路線、 主要な避難路 の確保	1. 主要生活道路、主要区画道路の沿道では、計画線の内側に建築物を建てないものとする。 2. 主要生活道路、主要区画道路の計画線と 6m未満の道路が交わる角敷地（隅角が 120 度以上の場合を除く）では、 底辺 2mの二等辺三角形の隅切りを行う。 3. 主要生活道路と主要区画道路、またはそれぞれの道路が交わる部分は計画線に沿って隅切りを行う。 4. 主要生活道路、主要区画道路の計画線の内側には、門や塀、花壇を築造したり、プランター、自動車、バイク、 自転車等を置いたりせず、災害時の緊急車両の通行の妨げとならないようにする。				
	⑪狭あい道路の整備	1. 狭あい道路のセットバック部分は、花壇を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、 平常時の緊急車両の通行の妨げとならないようにする。 2. 門や塀は建替えにあわせて必ず後退し、角敷地（隅角が 120 度以上の場合を除く）では底辺 2mの二等辺三角 形の隅切りを行うとともに、後退した部分は道路状に整備する。				
	⑫通り抜け路の確保	災害時に避難路となる通り抜け路を確保するため、行き止まり路を中心に整備を図る。				
み ど り づ く り	⑬樹木の保全	地区内の樹木の保全を図り、景観形成や延焼遮断、延焼遅延等に資するよう努める。				
	⑭公道等の緑化	1. 2.5m以上の歩道を有する都市計画道路については、道路整備にあわせて植栽を整備する。 2. 主要生活道路の歩道については、歩行者の安全に配慮できる場合に、緑化に努める。 3. 道路に面してポケットパークを設けた場合には、緑化に努める。				
	⑮敷地内の緑化	「世田谷区みどりの基本条例」の届出の対象にならない敷地においては、敷地面積の 5%以上の緑化に努めるとともに、 道路に面する側の接する長さの 1/3 以上を緑化するよう努める。				
そ の 他	⑯水環境への配慮	浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の流出を抑制するための施設整備に努める。				
	⑰大規模開発	面積 500 ㎡以上の敷地では、防災上有効な空地を敷地面積の3割以上（解説⑰）確保するよう努める。				

主なルールの解説

①建築物の構造

一般の戸建住宅規模の場合、これまで防火木造で可能でしたが、今後は準耐火建築物等以上の構造とします。準耐火建築物等は防火木造と比べ、木材を厚くしたり、外壁の下地材を二重張りにすることなどで、延焼の速さを遅らせることができます。

②建築物等の用途

住環境を向上させるため、1住戸の面積は「世田谷区住宅条例」で定める数値以上（25㎡以上）とします。

※条例が改正されて1住戸の面積が変更された場合、「地区街づくり計画」の面積もその数値に変更されます。

③建築物の敷地面積の最低限度

建て詰まりを防ぐため、住宅主体地区－②③では、建築物の敷地面積の最低限度を70㎡とします。制限の施行日以降に139㎡の敷地を70㎡と69㎡に分割すると、70㎡の敷地では建築できますが、69㎡の敷地では建築できません。ただし、制限の施行日前から敷地面積が70㎡未満であると、登記簿や建築確認済証等で確認できる場合には、70㎡未満の敷地でも建築できます。

※なお、第一種低層住居専用地域（住宅主体地区－①）では、平成16年に敷地面積の最低限度が70㎡と定められています。

④建築物等の高さの最高限度

住宅主体地区－②③では、原則として高さを25mまでとします。ただし、敷地面積3,000㎡以上で防災上有効な空地を3割以上確保し、隣地や道路から壁面を後退させるなど、周辺環境に配慮している場合には、高さ35mまでとします。

原則：25mまで

条件を満たす場合：35mまで

敷地面積3,000㎡以上

防災上有効な空地3割以上

隣地からの壁面の後退

道路からの壁面の後退

⑤-1 敷地面積に応じた建築物等の壁面の位置

隣地境界線から外壁までの距離は、面積500㎡未満の敷地で50cm以上、面積500㎡以上の敷地で1m以上とします。

隣地境界

50cm以上

1m以上

敷地面積500㎡未満

敷地面積500㎡以上

⑤-2 建築物等の高さに応じた建築物等の壁面の位置

高い建物に対する圧迫感や建て詰まり感を軽減するため、一定高さ以上の建築物等については、⑤-1の内容に関わらず、隣地境界線や道路境界線から外壁までの距離を、下図のとおりとします（小規模な倉庫やゴミ置き場等については除きます）。

隣地境界

1m以上

2m以上

高さ15m～

高さ20m～

3m以上

4m以上

高さ25m～

高さ30m～

道路境界

道路境界

「地区街づくり計画」

「地区街づくり計画」+「地区計画」

⑥外壁の色等

建物の屋根や外壁に原色を使用せず、例えば茶系やグレー系等、周辺環境と調和のとれた色彩とします。また、屋外広告物についても、地区の美観・風致を著しく侵すもの、腐朽、腐食、破損しやすいものは設置しないようにします。

「地区街づくり計画」で定めた内容

「地区街づくり計画」と「地区計画」で定めた内容

⑦垣や柵

道路や公園・緑道等に面する側にコンクリートブロック塀などをつくる場合は、高さを60cm以下とします。それより上の部分を生垣や透過性ネットフェンスとしていただくことなどにより、地震時の倒壊を防ぎ、緑化を推進します。

60cmまで

⑧駐輪場の設置

地区の健全な市街地環境の形成を図るため、駐輪場（平置きの場合1台あたり60cm以上×200cm以上）もしくは駐輪ラック等を

200cm以上平置きの場合

60cm以上

サイクルラック等

⑩延焼遅延帯、消防活動路線、主要な避難路の確保

延焼遅延帯の確保、消防活動困難区域の解消、主要な避難路の形成を目指し、主要生活道路、主要区画道路の沿道では、建替え時等に建築物を計画線の内側に建てないようにします。また、隅切りを設け、災害時にも緊急車両がスムーズに通行できるようにします。

計画線

底辺2mの隅切り

幅員6m未満の道路

主要生活道路

主要区画道路

道路拡幅、隅切り整備を行う部分。門や塀、花壇を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置かないようにします。

⑪狭あい道路の整備

建替え等にあわせてセットバックした部分については、道路状に整備し、平常時の緊急車両の通行を妨げるものは置かないようにします。

建築基準法の規定により、建替え時には必ずセットバックしていただく部分。

2m

現況

4m

幅員4m未満の道路

建替えにあわせてセットバックを必ずしていただき、隅切り整備を行う部分。また、門や塀、花壇を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置かないようにします。

⑮敷地内の緑化

地区全体の緑化の推進のため、「世田谷区みどりの基本条例」の届出の対象とならない敷地においても5%以上の緑化に努めてください。また、道路に面する側の接する長さの1/3以上の緑化に努めてください。

（例）

緑化面積

80㎡×5%=計4㎡以上

敷地面積80㎡

道路に面する側の接する長さの1/3以上

⑰大規模開発

面積500㎡以上の敷地では、緑化や水環境への配慮はもちろんのこと、防災上有効な空地を確保することにも努めてください。防災上有効な空地の対象は、幅員2m以上の歩道状空地、短辺10m以上の広場状空地、幅員3m以上の屋外貫通通路を対象とします。

（例）防災上有効な空地

A 幅員2m以上の歩道状空地

B 短辺10m以上の広場状空地

C 幅員3m以上の屋外貫通通路

敷地面積500㎡以上

3m以上

10m以上

※植栽帯、自動車の駐車のための用途に供する部分は、有効面積を50%とする。

(A+B+C) ≥ 150㎡ (500㎡×30%)

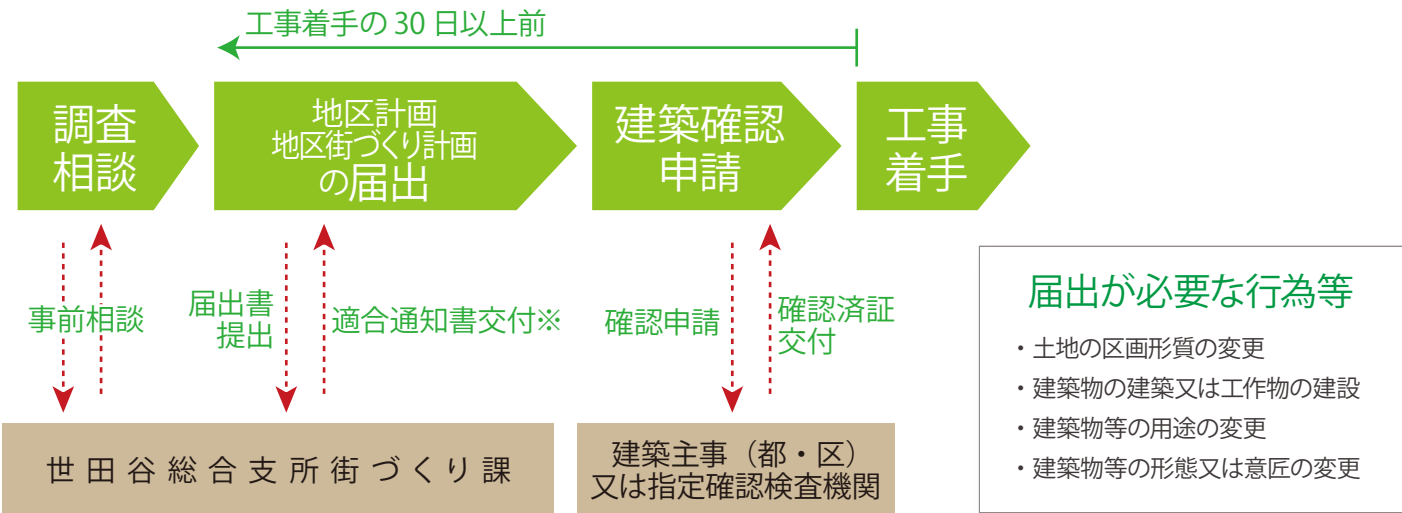
「東京都建築安全条例」に基づく「新たな防火規制」の区域指定

告示日：平成 21 年 4 月 30 日
施行日：平成 21 年 6 月 1 日
変更日：令和 元年 12 月 25 日

旭小学校周辺地区は、東京都建築安全条例第 7 条の 3 に基づき、「新たな防火規制」の区域に指定されました。「新たな防火規制」とは、地震などの災害発生時に火災などの危険性が高い区域を指定し、個々の建築物の建替えにより防火性の高い建築物へ誘導することを目的としています。今後は原則として、区域内のすべての建築物が耐火建築物等又は準耐火建築物等となります。

建替え等の際に必要な手続

地区内で新築、建替えなどを行う方は、工事着手の 30 日以上前で、かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要です。新築や建替えなどをお考えの方は、まず、世田谷総合支所街づくり課までご相談ください。



※ 適合しない場合は、要請及び勧告を行う場合があります

相談・届出窓口

世田谷総合支所 街づくり課
〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27 東棟 4 階
電話：03-5432-2872 F A X：03-5432-3055
世田谷区のホームページ：https://www.city.setagaya.lg.jp

名 称		旭小学校周辺地区地区計画					
位 置		世田谷区上馬一丁目、野沢一丁目、野沢二丁目、下馬二丁目、下馬三丁目及び三軒茶屋一丁目各地内					
面 積		約60.6ha					
地区計画の目標		建築物等の制限を定めることにより、良好な住宅市街地の維持・向上を図るとともに、住宅市街地と商業市街地や幹線道路沿道との調和及び大規模敷地と周辺低中層住宅市街地との調和を図る。また、他の規制誘導方策と連携して防災生活圏内部の安全性を確保する。以上により、緑豊かで環境にも配慮した、健全で安全な市街地を形成する。					
区域の整備 開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	住宅市街地と商業市街地や幹線道路沿道との調和のとれた健全な市街地形成を目指し、地区を5区分して土地利用の適正化を図る。 1 住宅A地区：低層の住環境を改善し、良好な市街地の形成を図る。 2 住宅B地区：住環境を改善し、良好な住宅市街地の形成を図る。また、大規模敷地においては、旭小学校の防災活動拠点としての機能を補完できるよう空地を確保するとともに、周辺低中層住宅市街地に配慮し、土地の健全な利用を図る。 3 住宅C地区：住環境を改善しつつ、商業・業務用途の土地利用を一定程度促し、住宅地区と商業地区との調和を図る。 4 商業A地区：店舗、事務所等の立地を促進し、周辺住宅地区との調和を図り、良好な商業市街地の形成を図る。 5 商業B地区：沿道サービス、業務機能を誘導し、良好な商業市街地の形成を図る。					
	建築物等の整備の方針	住宅市街地と商業市街地や幹線道路沿道との調和及び大規模敷地と周辺低中層住宅市街地との調和を図り、緑豊かで環境にも配慮した健全で安全な市街地の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1 地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2 土地の細分化防止により良好な市街地環境の維持、形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 大規模敷地と周辺の低中層住宅市街地との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 4 良好な住環境の維持、形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。中高層建築物の建築にあたっては、周辺の低中層住宅市街地に配慮して壁面の位置を後退させるものとする。 5 地区の良好な街並みの形成を図るため、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 緑豊かで良好な住環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 7 建築基準法（昭和25年5月24日法律第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、住宅A地区においては建築基準法第55条第2項に規定する特定行政庁の認定の範囲とし、住宅B地区及び住宅C地区においては本地区整備計画に定める事項を遵守するものとする。					
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	1 災害時の安全性を高めるため、建築物等の防火上の性能を高めるとともに、地区内部における延焼遅延帯の形成、避難経路や消防活動路線の確保に資する路線の整備、防災上有効な空地や公園の確保を図る。 2 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的に既存樹木の保全を図るとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進することに努める。また、一人当たりの公園面積が区全体の水準に近づくよう整備に努める。 3 建築物の敷地内に、浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の流出を抑制するための施設を整備することに努める。					
地区整備計画	地区の区分		住宅A地区	住宅B地区	住宅C地区	商業A地区	商業B地区
			約23.6ha	約30.1ha	約2.2ha	約3.2ha	約1.5ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—	—	—	—	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号（第4号を除く。）又は第6項各号に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2 勝馬投票券発売所及びこれに類する建築物は建築してはならない。
		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。 70㎡		—	—
	建築物等の高さの最高限度	—	1 建築物等の高さの最高限度は、次に掲げる数値以下でなければならない。 25m			—	—
			2 敷地面積が3,000㎡以上の敷地に建築する建築物で、「土地利用に関する事項」第3項に適合する建築物については、前項の規定にかかわらず、建築物等の高さの最高限度は次に掲げる数値以下とすることができる。この場合において、「するよう努める」とあるのは、「する」と読み替えるものとする。 35m				
			3 地区計画の決定告示日（以下「告示日」という。）において前2項の規定に適合しない現に存する建築物（以下この項において「既存建築物」という。）の敷地として使用されている土地において、告示日以後に増築又は改築する場合については、既存建築物に対し前2項の規定を適用しない。				
	壁面の位置の制限	—	1 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、敷地面積に応じて、次に掲げる数値以上とする。 （1）500㎡未満の敷地に建築する建築物は50cm （2）500㎡以上の敷地に建築する建築物は1m			—	—
			2 建築物等の高さが25mを超える建築物については、前項の規定にかかわらず隣地境界線及び道路境界線から外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、高さに応じて次の数値以上とする。 （1）高さ25mを超え30m以下：3m （2）高さ30mを超え35m以下：4m 3 前項の規定には、以下を含まないものとする。 （1）物置その他これに類する用途（ゴミ置き場を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 （2）ゴミ置場で軒の高さが3m以下であるもの。				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。 2 屋外広告物は、地区の良好な美観・風致を著しく侵すものは避けるものとする。また、腐朽、腐食、破損しやすいものは設置してはならない。				
	垣又はさくの構造の制限	—	道路や公園・緑道等に面する側にコンクリートブロック塀などをつくる場合には、高さ60cm以下とする。				
土地の利用に関する事項	—	1 建築物の敷地内に、浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の流出を抑制するための施設整備に努める。 2 世田谷区みどりの基本条例（平成17年3月世田谷区条例第13号）の届出の対象にならない敷地においては、敷地面積の5%以上の緑化に努めるとともに、道路に面する側の接する長さの1/3以上を緑化するよう努める。 3 面積500㎡以上の敷地では、次に定める防災上有効な空地を敷地面積の3割以上確保するよう努める。 （1）歩道状空地：前面道路に沿って設ける幅員2m以上の歩行者用の空地。 （2）広場状空地：短辺10m以上の広場状空地（植栽帯、自動車の駐車のための用途に供する部分は有効面積を50%とする。）。 （3）屋外貫通通路：広場状空地に接続し道路、公園等に連絡する幅員3m以上の屋外貫通通路。					