

理由書

1 種類・名称

東京都市計画防災街区整備地区計画北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画

2 理由

東京都は、平成16年の用途地域一斉見直し以降、道路の拡幅整備等により、用途地域の境界の基準としていた地形地物の変更等が多く発生し、指定状況と現況との不整合がみられることから、これを解消するために用途地域等の変更を一括して行うこととした。

地区計画の区域の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めている。

このことから、今回の用途地域の境界の変更に伴い、本防災街区整備地区計画の区域境界の整合を図るため、防災街区整備地区計画の区域を変更するものである。

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画大蔵三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大蔵三丁目地区地区計画	
位 置 ※	世田谷区大蔵二丁目、大蔵三丁目、大蔵四丁目、砧五丁目及び砧七丁目各地内	
面 積 ※	約10.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区南西部、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の南約1kmに位置し、東京都住宅供給公社（以下、「公社」という。）大蔵住宅と国分寺崖線の一角を形成する都市計画公園「砧公園」等を含む自然環境豊かな住宅市街地である。</p> <p>本地区の街づくりについては、世田谷区都市整備方針において、「住宅団地の建て替えにあたっては、国分寺崖線の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園などの都市基盤の整備などによる、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進める」としている。また、世田谷区みどりとみずの基本計画では、長期目標「世田谷みどり33」の実現に向け、国分寺崖線や仙川等をみどりとみずの軸として位置付け、重点的にみどりとみずを保全し、緑化等を推進することとしている。さらには、広域避難場所としての位置付けを踏まえ、引き続き災害時における地域の安全性や防災性を確保する必要がある。</p> <p>このような地区の状況を踏まえ、公社大蔵住宅の建替えに併せて以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成 2 国分寺崖線の優れた自然環境の保全とスカイラインに配慮した良好な一団の住宅市街地の街並み形成 3 国分寺崖線や仙川等を巡る快適な歩行者ネットワークの形成 4 地域の生活交通を受け止める便利で安全な道路ネットワークの形成 5 周辺からアクセスしやすい安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保 	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並みを地区単位で形成する。 2 国分寺崖線上部のA地区及びB地区では、国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並みのほか、世田谷通り沿いの整った街並みの形成を図るため、隣接する低中層市街地の居住環境に配慮しながら、土地の合理的かつ健全な有効利用を図った中高層の住宅市街地を形成する。 3 C地区及びD地区では、国分寺崖線と仙川の連続性や国分寺崖線の眺望、風致地区の指定等に配慮しながら、ゆとりある低中層の住宅市街地を形成する。 4 広域避難場所としての機能を維持・強化するため、避難上有効な公開性のあるオープンスペースを確保する。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路を配置する。 2 道路沿いの並木や既存樹木等の保全、新たなみどりの創出を図るため、道路沿いの安全な歩行空間を確保しながら緑地を配置する。 3 安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため歩道状空地を配置する。 4 地域の生活動線の維持と安全性の向上を図るため道路状空地を配置する。

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制限を定める。また、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、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 広域避難場所としての避難空間の確保、ゆとりのある市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 2 国分寺崖線の景観や周辺の街並みと調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 3 圧迫感等に配慮した緑豊かで快適な歩行者空間を形成するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 4 秩序ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 A地区及びD地区では、国分寺崖線の景観を尊重した街並みのほか、世田谷通り沿いの整った街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定め、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限を適用除外とする。
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 地区内では、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、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、水環境の保全等に努める。 2 緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図り、みどり率33%以上を確保するとともに、自然エネルギーの活用など環境に配慮した取組みに努める。 3 広域避難場所としての機能を高めるため、防災倉庫や災害用トイレなどの設置に努める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号 ※	13m	約320m	拡幅
			区画道路2号	6m	約290m	既存、新設
			区画道路3号	6m	約270m	新設
		緑地	名称	面積		備考
			緑地1号	約300㎡		新設
			緑地2号	約40㎡		既存
			緑地3号	約650㎡		既存
			緑地4号	約60㎡		既存
			緑地5号	約300㎡		既存
			緑地6号	約80㎡		既存
			緑地7号	約260㎡		既存
			緑地8号	約280㎡		既存
			緑地9号	約50㎡		既存
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
			歩道状空地1号	2m	約100m	新設
			歩道状空地2号	2m	約220m	新設
			歩道状空地3号	2m	約50m	新設
			歩道状空地4号	2m	約160m	新設
			歩道状空地5号	2m	約20m	新設
			歩道状空地6号	2m	約90m	新設
			歩道状空地7号	2m	約120m	新設
			歩道状空地8号	2m	約20m	新設
			歩道状空地9号	2m	約100m	新設
			歩道状空地10号	2m	約40m	新設
			歩道状空地11号	2m	約40m	新設
			道路状空地1号	6m	約230m	新設
			道路状空地2号	6m	約140m	新設
道路状空地3号	6m	約300m	新設			

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		面積	約2.3ha	約1.5ha	約5.2ha	約1.0ha
	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。 1 法別表第2(イ)項第一号に規定するもの 2 法別表第2(イ)項第二号に規定するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下、「法施行令」という。)第130条の3で定めるもの 3 法別表第2(イ)項第七号に規定するもの				
	建築物の容積率の最高限度 ※	20/10	15/10			
	建築物の建蔽率の最高限度	—			4/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、法第86条又は法第86条の2の規定に基づく認定又は許可を受けて、当該認定又は許可に係る敷地面積の合計が上記に定める数値以上の場合は、この限りでない。				
	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及び当該建築物に付属する門又は塀の面は、計画図3に示す次の各号に定めるところによる。ただし、1号壁面線及び2号壁面線の各境界線から2mを超える区域において、軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物、落下防止庇、その他公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。 1 1号壁面線：隣地境界線から5m以上とする。 2 2号壁面線：道路境界線及び地区施設(区画道路及び道路状空地)の境界線から5m以上とする。 3 3号壁面線：隣地境界線、都市計画道路境界線、道路境界線及び地区施設(区画道路及び道路状空地)の境界線から2m以上とする。				
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隣地境界線、道路境界線及び地区施設(区画道路及び道路状空地)との間の土地の区域には、門、フェンス、自動販売機等の工作物(擁壁及び歩行者の安全を確保するため公益上をやむを得ないものを除く。)を設置してはならない。ただし、計画図3に表示する1号壁面線の隣地境界線、2号壁面線の道路境界線及び地区施設(区画道路及び道路状空地)の境界線から2mを超える区域においてはこの限りでない。					

建築物等の高さの 最高限度	4.5 m ただし、東京都市計画道路 補助線街路第51号線の道路 境界線から水平距離80m以 上の区域においては30m	30 m	15 m
	建築物の各部分の高さは、上記に定める値以下かつ次に掲げる値以下とする。		
	1 当該部分から計画図3に示す隣地境界線及び前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値（全方位斜線） 2 当該部分から計画図3に示す隣地境界線及び前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（北側斜線）		
	3 当該部分から計画図3に示す道路境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えた値とし、水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じた値に0.6を乗じ15mを加えた値（高度斜線）	—	3 当該部分から計画図3に示す道路境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えた値とし、水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じた値に0.6を乗じ15mを加えた値（高度斜線）
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態、色彩、意匠は、単調かつ長大な壁状の建物配置とならないようにする等、周辺環境に配慮したものとする。 2 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合、周辺環境に配慮したものとする。また、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。 3 軒、庇、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等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出した形状としてはならない。ただし、計画図3に表示する1号壁面線の隣地境界線及び2号壁面線の道路境界線から2mを超える区域において、軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物、落下防止庇その他公益上やむを得ないものを設置する場合はこの限りでない。		

		—	<p>4 日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次のとおりとする。</p> <p>(1) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては3時間以上、10mを超える範囲においては2時間以上、日影となる部分を生じさせない形状とする。</p> <p>(2) 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。</p> <p>(3) 第1号の規定の適用の緩和に関する措置は、法施行令第135条の12に定めるものとする。</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、生垣又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。		

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

理由 用途地域等の変更に伴い、地区計画を変更する。

変更概要

は、変更箇所及び追加箇所を示す。

事 項		旧				新				摘 要			
名 称		大蔵三丁目地区地区計画				大蔵三丁目地区地区計画							
面 積		約 9.9 h a 【 <u>図書上の面積</u> 】 約 10.0 h a 【 <u>新たな測定方法で算出した面積</u> 】				約 10.0 h a				用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称		A地区	B地区	C地区	D地区	A地区		B地区	C地区	D地区
			面積		約 2.2 h a 【 <u>図書上の面積</u> 】 約 2.3 h a 【 <u>新たな測定方法で算出した面積</u> 】	約 1.6 h a 【 <u>図書上の面積</u> 】 約 1.5 h a 【 <u>新たな測定方法で算出した面積</u> 】	約 5.2 h a	約 0.9 h a 【 <u>図書上の面積</u> 】 約 1.0 h a 【 <u>新たな測定方法で算出した面積</u> 】	約 2.3 h a		約 1.5 h a	約 5.2 h a	約 1.0 h a