

大蔵三丁目地区(大蔵住宅周辺) 地区計画(原案)説明会

1



平成28年6月11日(土)
世田谷区 砧総合支所 街づくり課

目次

	ページ
1. 大蔵住宅の建替えと街づくり	-----3
2. これまでの経緯	-----9
3. 大蔵住宅周辺の現況	-----14
4. 地区計画(原案)等について	-----23
5. 今後の進め方	-----74
6. 参考資料	-----78

1. 大蔵住宅の建替えと街づくり

1-1 大蔵住宅の建替えについて

- 所有者：東京都住宅供給公社
- 建設：昭和34～38年度
- 面積：約11ha
- 住宅戸数：1,264戸（30棟）

建設後50年以上経過

○公社の意向

- ・平成26年5月、公社が**建替選定住宅**に位置付け
（概ね3年以内に建替えに着手）



1-2 一団地の住宅施設（建設時の計画）

◇昭和23(1948)年航空写真

○計画決定

- ・昭和34年

○面積

- ・約11ha

○住宅戸数

- ・1,264戸

○容積率

- ・50%

○建ぺい率

- ・20%

○共同施設

- ・集会所
- ・公園など



※出典：航空写真画像情報所在検索・案内システム(国土交通省)

1-3 一団地の住宅施設とは

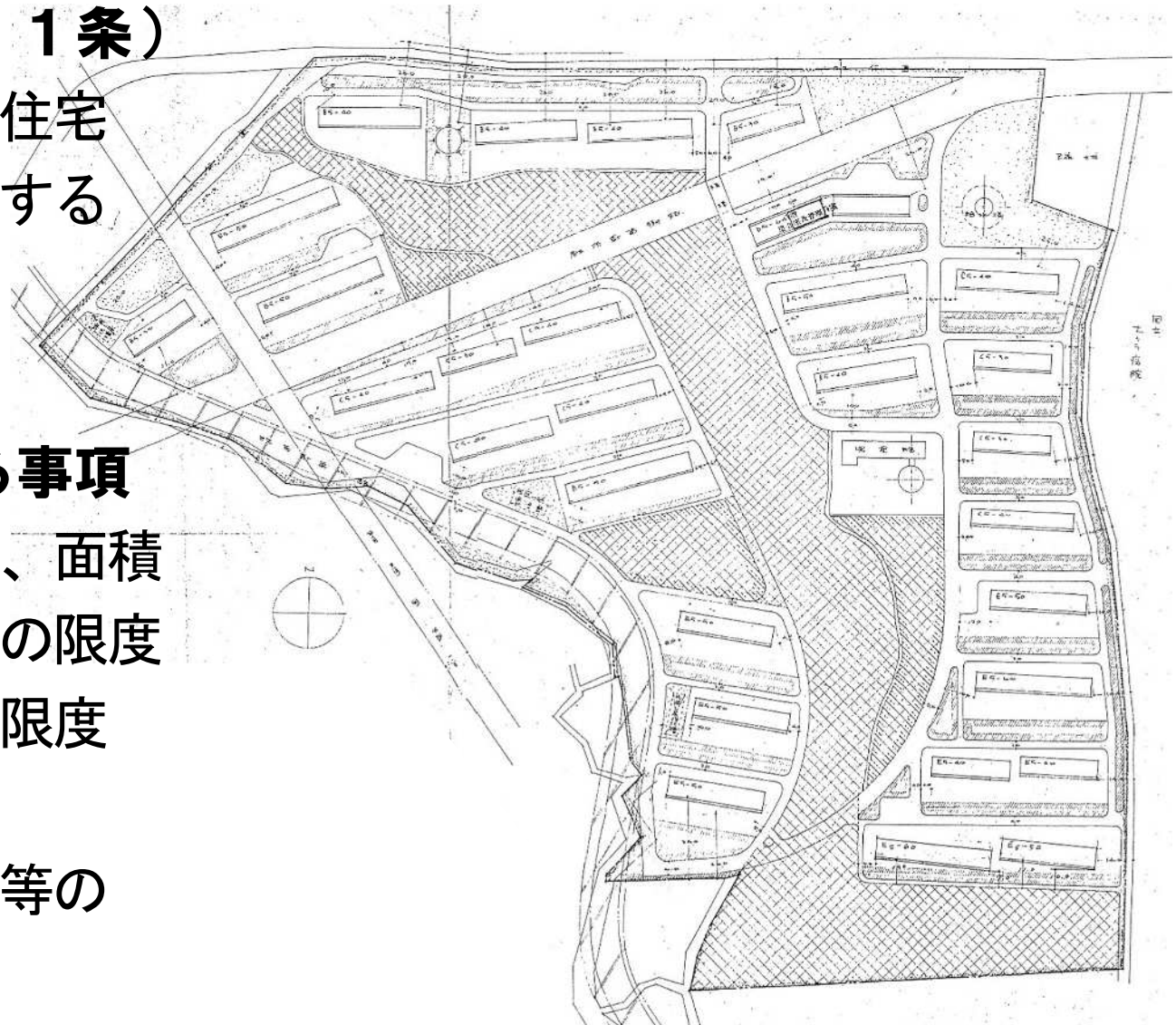
○都市計画の都市施設 （都市計画法第11条）

- 50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設

○都市計画に定める事項

- 名称、位置、区域、面積
- 建築物の建ぺい率の限度
- 建築物の容積率の限度
- 住宅の予定戸数
- 公共施設及び住宅等の配置の方針

◇一団地の住宅施設 計画図(昭和34年)



1-4 街づくりの必要性

○一団地の住宅施設は、決定後すでに50年以上経過



大蔵住宅の老朽化、社会・経済状況の変化等

○大蔵住宅の適切な建替えの誘導

○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



一団地の住宅施設（建設当時の計画）の規制内容は、
社会・経済状況の変化等に伴い、現在の都市計画等の実態に合わない

○良好な居住環境を担保する新たな街づくりのルールが必要



○地区計画の策定、一団地の住宅施設の廃止により、
計画的な街づくりを進めていく必要がある

1-5 地区計画とは

○都市計画法に基づく制度で、比較的小さい範囲の地区を対象に、地区の方針と建築物の用途や形態などのルール、道路・公園などの配置を細かく定めることで、その地区にふさわしい良好な街づくりを進めることができる

※地区独自に、用途地域などの制限に上乗せできる街づくりルールです！

○都市計画に定められる事項

- ・ 名称、位置、区域、面積
- ・ 地区計画の目標と土地利用等の方針
- ・ 地区施設(道路・公園等)の配置・規模
- ・ 建築物等に関する事項

用途の制限

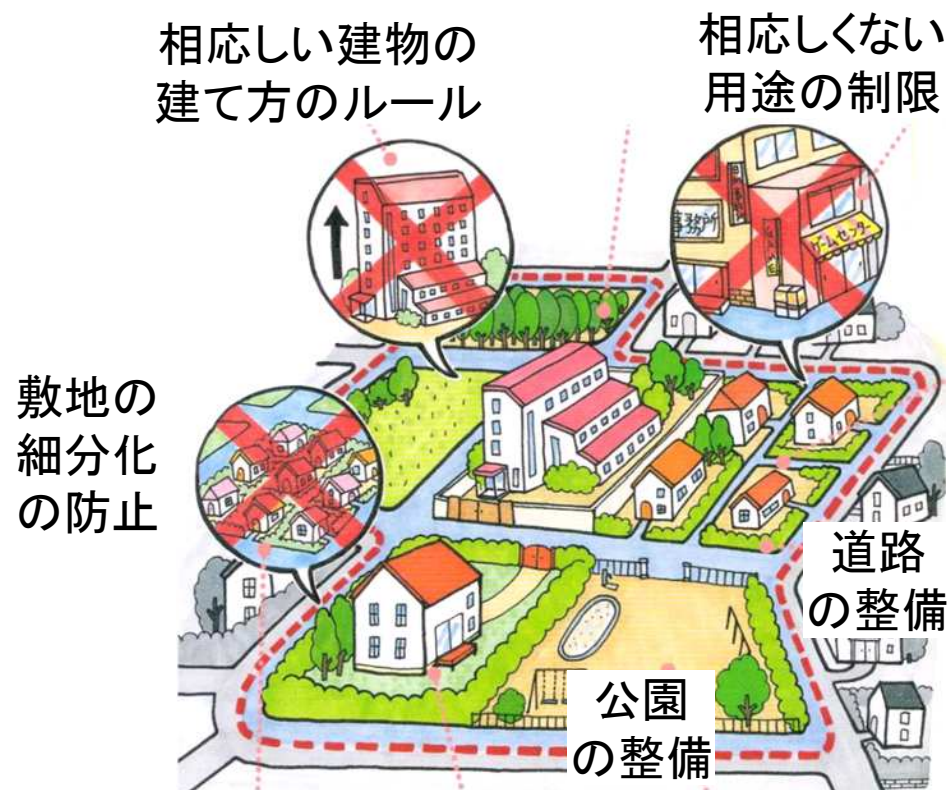
容積率・建ぺい率の最高限度

高さの最高限度

壁面の位置の制限

形態・色彩・意匠の制限

垣さくの構造の制限 など



2. これまでの経緯

○第1回街づくり意見交換会

- ・開催日：平成26年12月12日(金)、13日(土)
- ・内容：大蔵住宅や周辺環境のあり方等について

○第2回街づくり意見交換会

- ・開催日：平成27年2月13日(金)、14日(土)
- ・内容：計画的な街づくりのあり方等について

○地区計画（たたき台）意見交換会

- ・開催日：平成27年9月25日(金)、26日(土)
- ・内容：街づくりルールの考え方等について

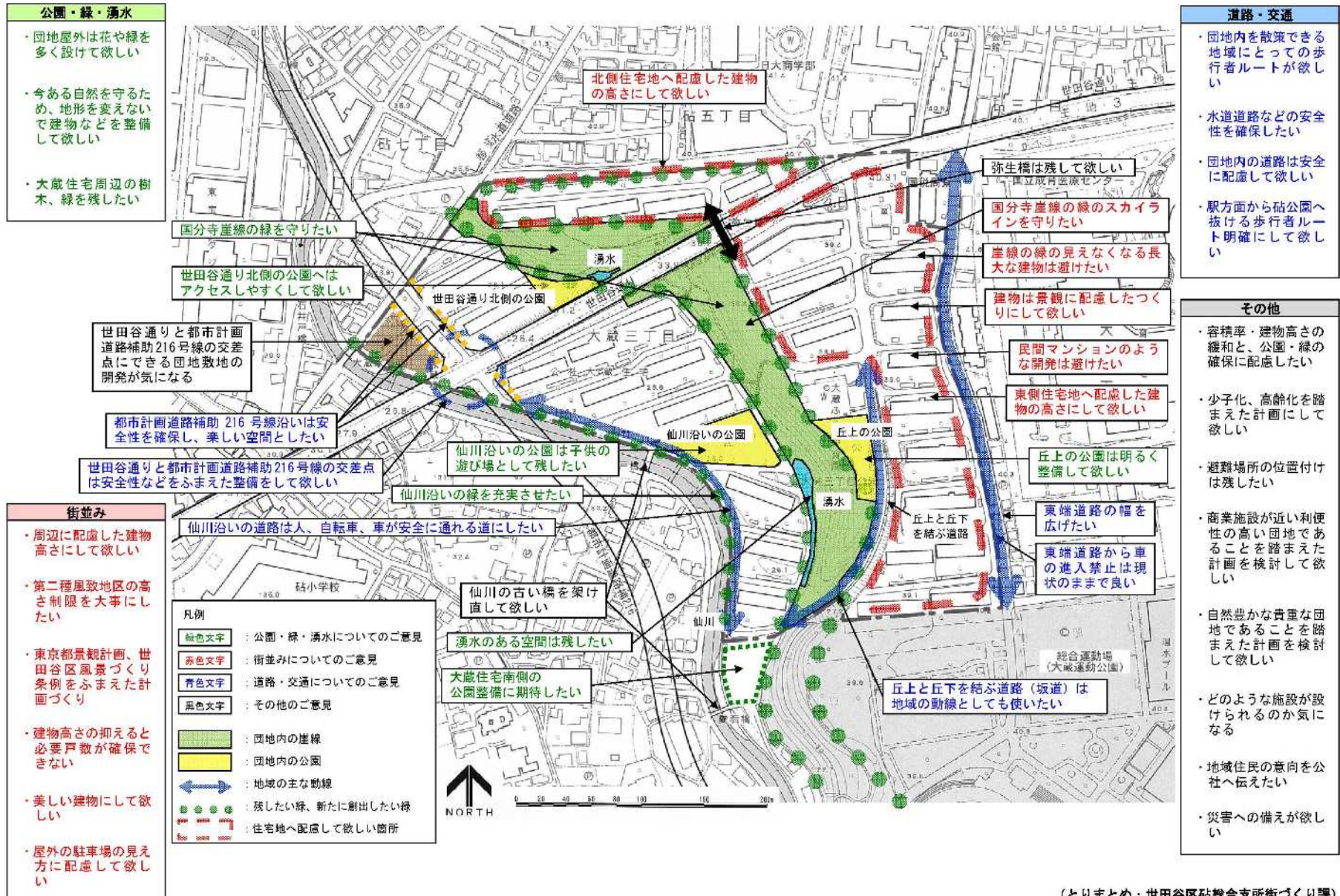
○地区計画（素案）説明会

- ・開催日：平成28年1月16日(土)
- ・内容：地区計画（素案）等について

2-2 これまでの意見交換会でいただいたご意見等

大蔵三丁目地区（大蔵住宅周辺）第1回、第2回街づくり意見交換会、街づくり（地区計画たき台）意見交換会でいただいたご意見等（個別の箇所に関するご意見）

※大蔵三丁目地区（大蔵住宅周辺）第1回、第2回街づくり意見交換会、街づくり（地区計画たき台）意見交換会でいただいたご意見等の各項目を図面に記載したものです。



2-3 地区計画(素案)説明会でいただいたご意見等 13

○大蔵住宅の東側の道路は、どのように整備するのか。

⇒大蔵住宅部分は、両側歩道のある幅員13mの道路として大蔵住宅側に拡幅する。大蔵住宅の建替えに併せて整備する予定である。

○弥生橋北側のクランク状の交差部分を安全な形状にできないか。

⇒現況に近いクランク状が良いか、十字路のような形状が良いかを再検証する。

○旧世田谷通りは交通量が多いため、大蔵住宅側に歩道を確保できないか。

⇒ケヤキ並木を保全しながら、歩行者にとって安全な道路にしたいと考えている。ケヤキ並木(緑地)の位置付け方などを再検証する。

○補助216号線の整備状況等を知りたい。

⇒計画幅員は16mで、両側に3.5m程度の歩道を整備する。

⇒世田谷通りから南側は用地取得を進めている。現時点では、事業期間は平成32年度までの予定である。

⇒世田谷通りから北側は事業化の予定はなく、大蔵住宅内の区間も建替えに合わせて道路として本整備する予定ではない。

など

3. 大蔵住宅周辺の現況

3-1 大蔵住宅の現況

①

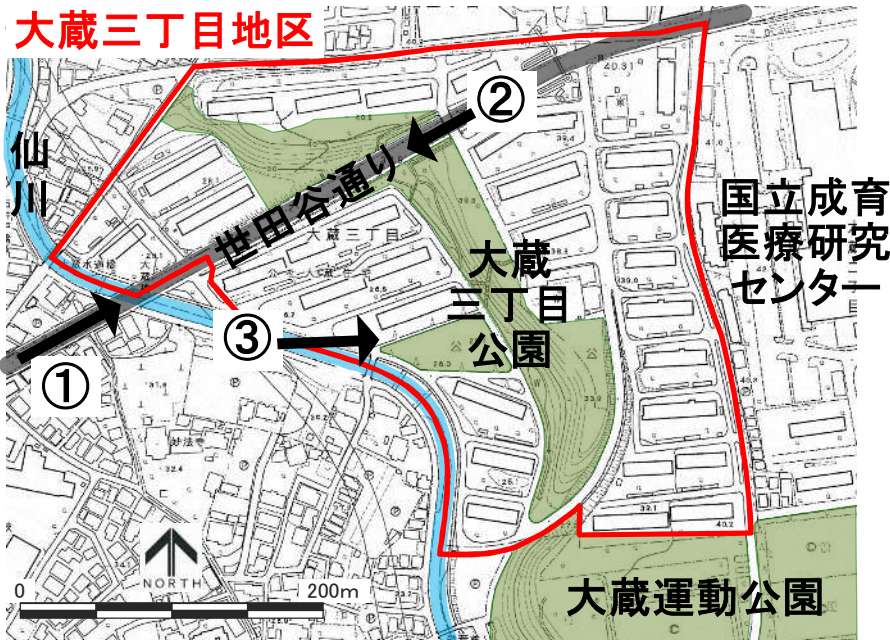


②

せたがや百景



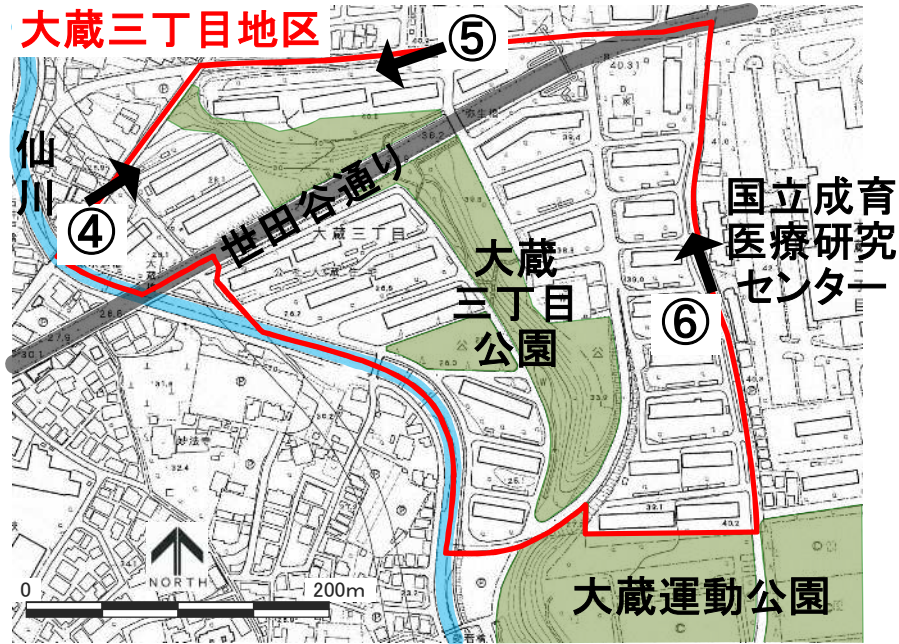
大蔵三丁目地区



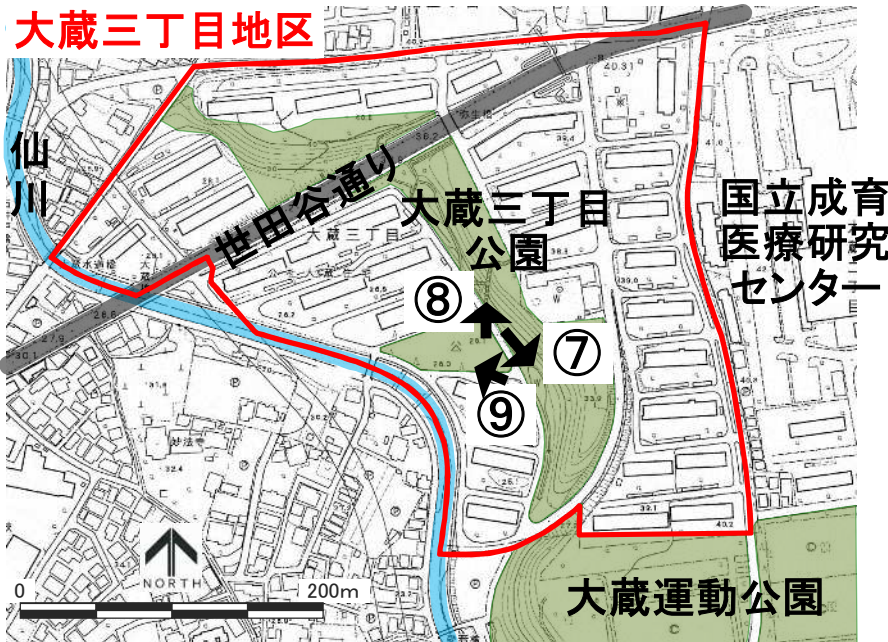
③



3-1 大蔵住宅の現況



3-1 大蔵住宅の現況



3-1 大蔵住宅の現況

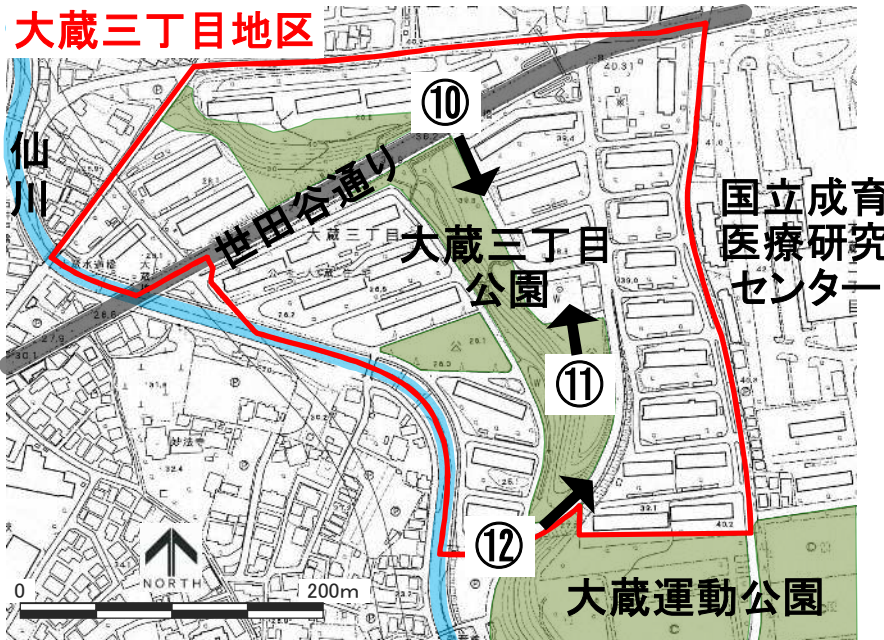
⑩



⑪



大蔵ふたば保育園



⑫



3-2 世田谷区都市整備方針

○砧地域のアクションエリアの1地区

- ・ 今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進める地区

○大蔵三丁目地区の街づくりの方針

- ・ 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ます。



地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区* (一部、地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区を含む)	
既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区	地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区
	沿道地区計画が策定されている地区
	土地区画整理事業が完了した区域で、地区計画が策定されている地区

3-3 用途地域等

○用途地域

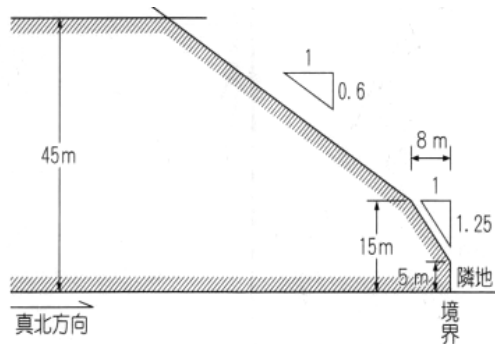
- ・ 第一種中高層住居専用地域

○容積率／建ぺい率

- ・ 200％／60％

○高度地区

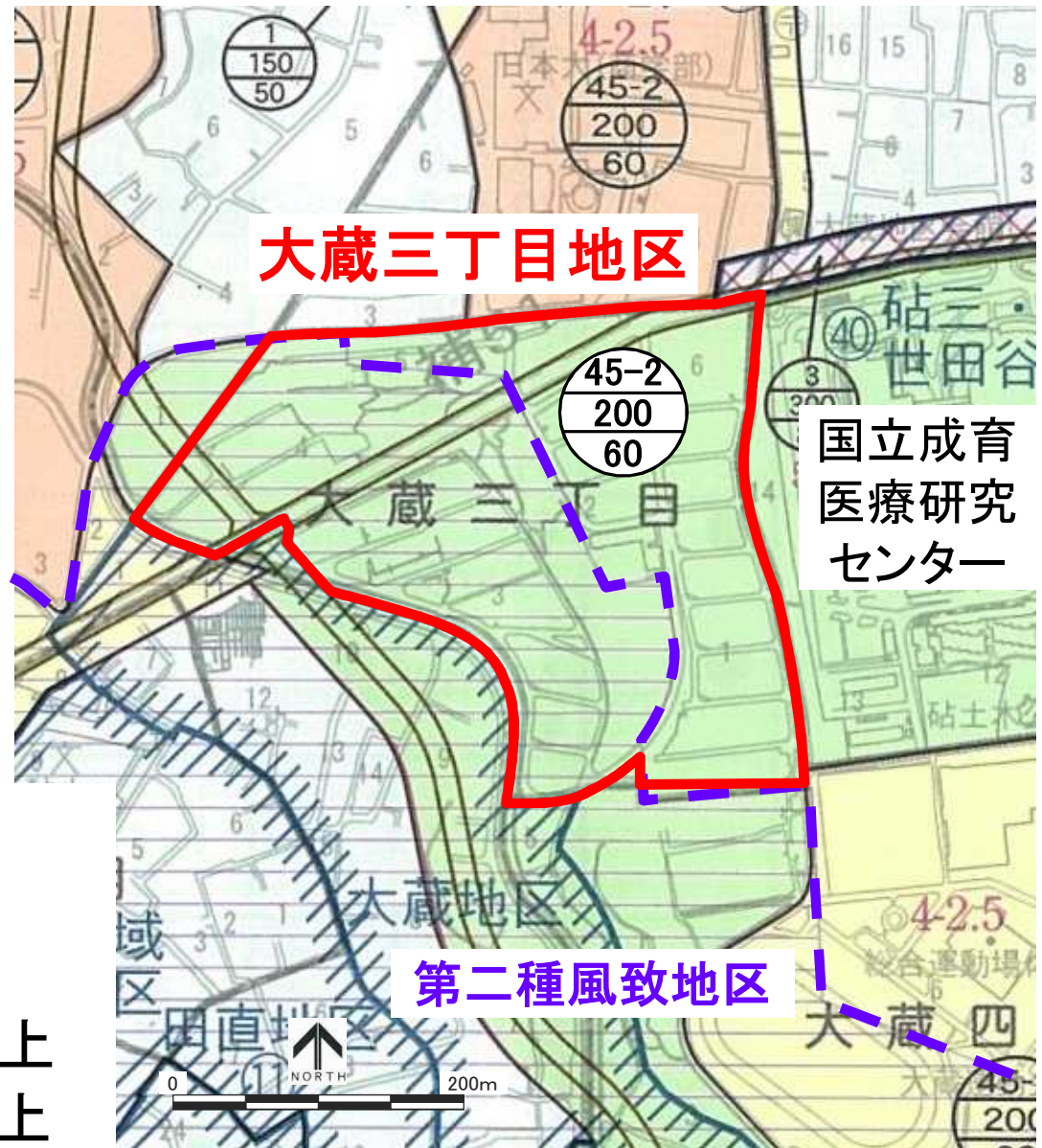
- ・ 45m第2種高度地区



○第二種風致地区

- ・ 建ぺい率 40%以下
- ・ 建物高さ 15m以下
- ・ 壁面後退 道路側2.0m以上
その他1.5m以上

<都市計画図[地域地区等]>



○都市計画道路

- ・ 補助 51号線 (整備済)
- ・ 補助216号線
世田谷通り北側 (未整備)
世田谷通り南側 (事業中)

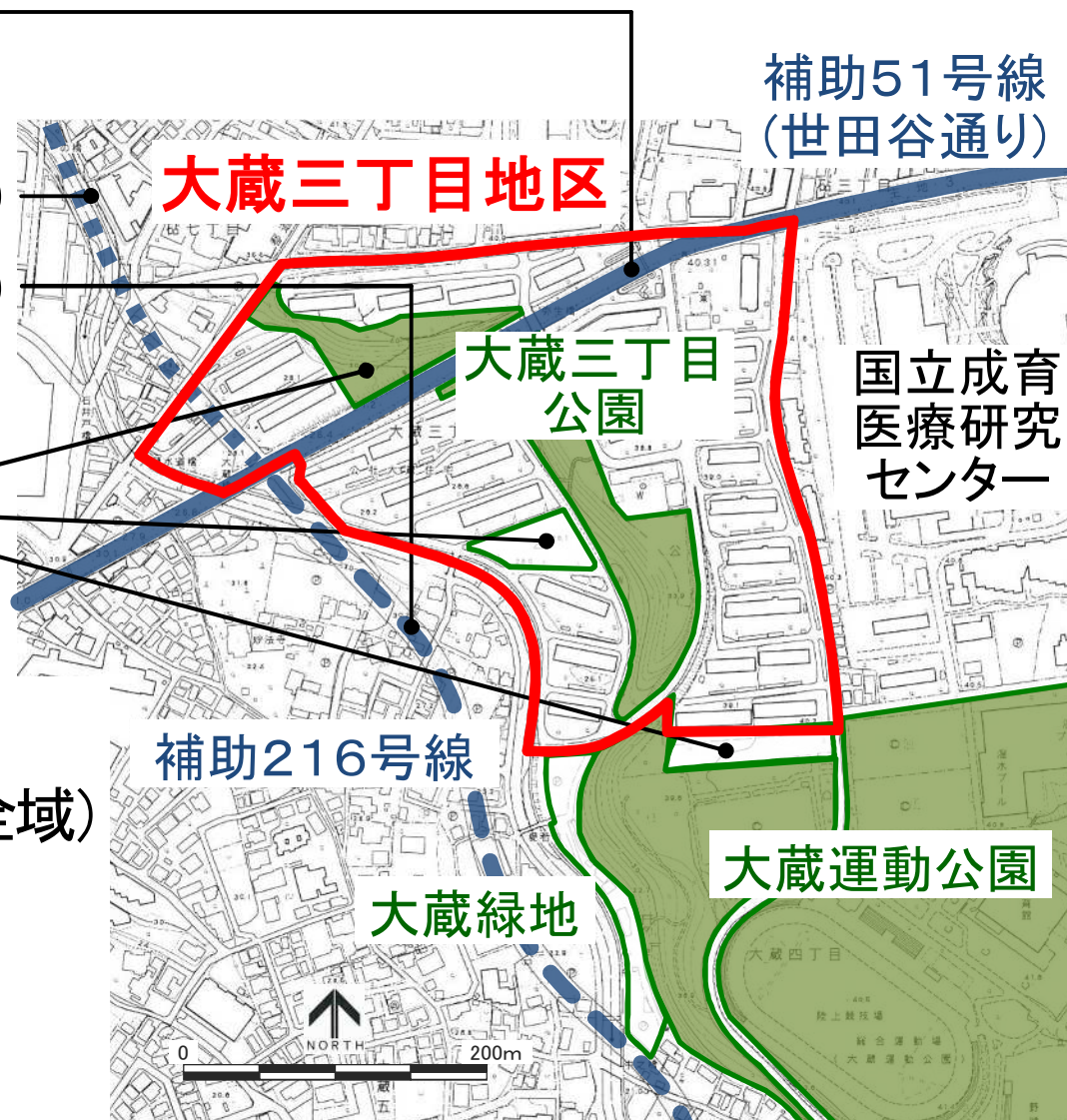
○都市計画公園

- ・ 大蔵三丁目公園等
(右図白抜きは未開設)

○その他

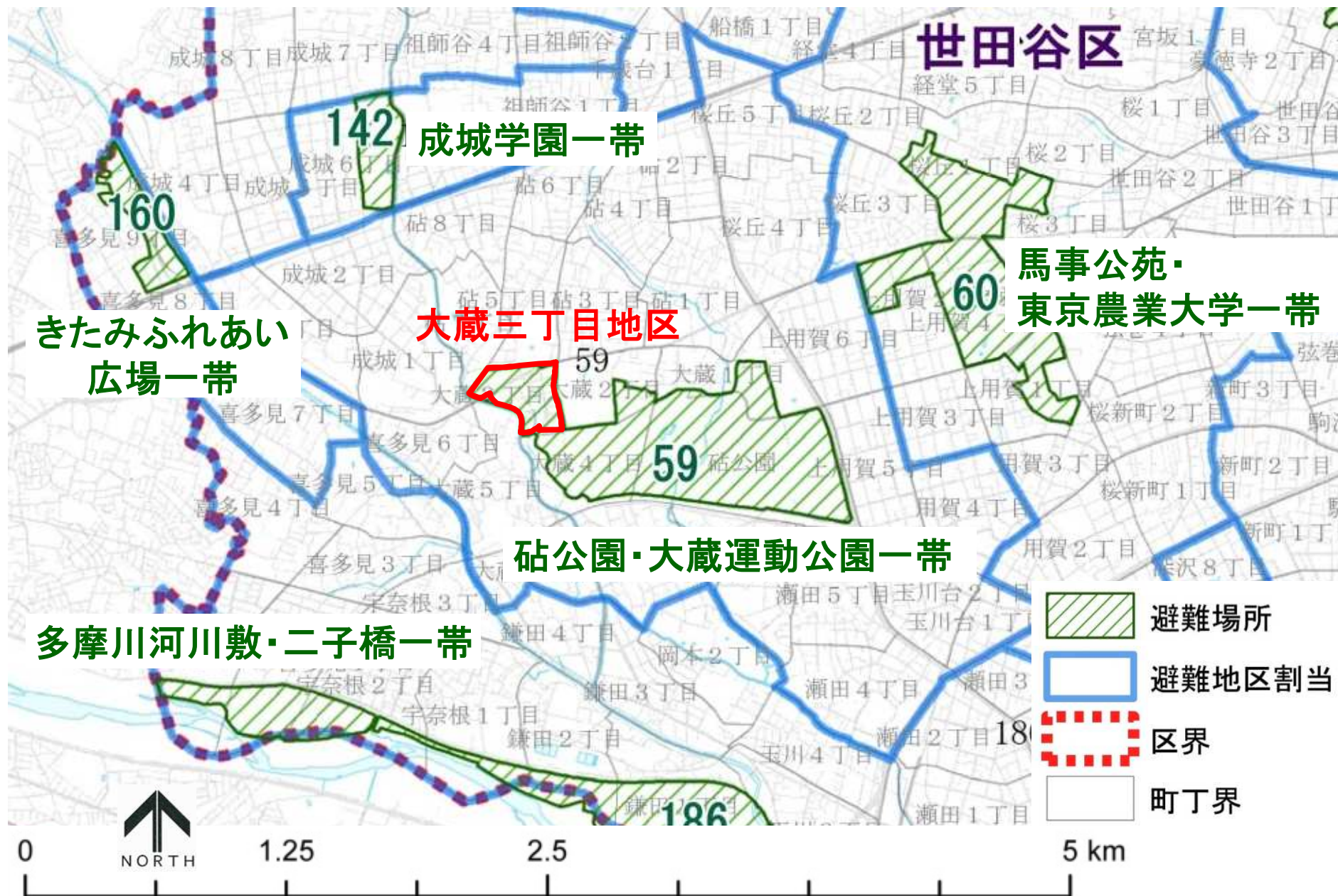
- ・ 国分寺崖線保全整備地区 (全域)
: 良好な景観の形成
: 良好な住環境の整備

<都市計画図[都市計画施設等]>



3-5 広域避難場所

※出典：避難場所及び避難道路図(東京都)



4. 地区計画(原案)等について

■ 地区計画の構成

○名称、位置、面積	_____	26
○地区計画の目標	_____	28
○区域の整備、開発及び保全に関する方針		
・土地利用の方針	_____	30
・地区施設（道路・緑地等）の整備の方針	_____	34
・建築物等の整備の方針	_____	41
・その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	—	72
○地区整備計画		
・地区施設（道路・緑地等）の配置及び規模	_____	35
・建築物等に関する事項	_____	43
用途の制限、容積率・建ぺい率の最高限度、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制限 高さの最高限度、形態・色彩・意匠の制限、垣・さくの構造制限		

■ 地区計画の 作成にあたり

○現況

- ・優れた自然環境（国分寺崖線、仙川や湧水、並木等）
- ・大蔵住宅の通路等は地域の日常生活の主要動線
- ・大蔵住宅の広場は貴重な平地の公園 など

○皆さまのご意見

※11～13頁参照

○関係する計画等

- ・大蔵住宅の建替えに併せた良好な街づくりの推進
- ・都市計画公園
- ・風致地区
- ・広域避難場所 など

4-2 名称、位置、面積

別紙：地区計画（原案） 1 ページ「名称、位置、面積」参照

東京都市計画地区計画の決定（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決定する。

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 9.9 ha
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 1 km 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」こととしている。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	<p>土地利用の方針</p> <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。 <p>地区施設の整備の方針</p> <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。

- 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
 " 砧 七丁目
- 面積 約9.9ha

4-3 地区計画の目標

別紙：地区計画（原案） 1 ページ「地区計画の目標」参照

東京都市計画地区計画の決定（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決定する。

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 9.9ha	
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」こととしている。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。

4-3 地区計画の目標

- 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

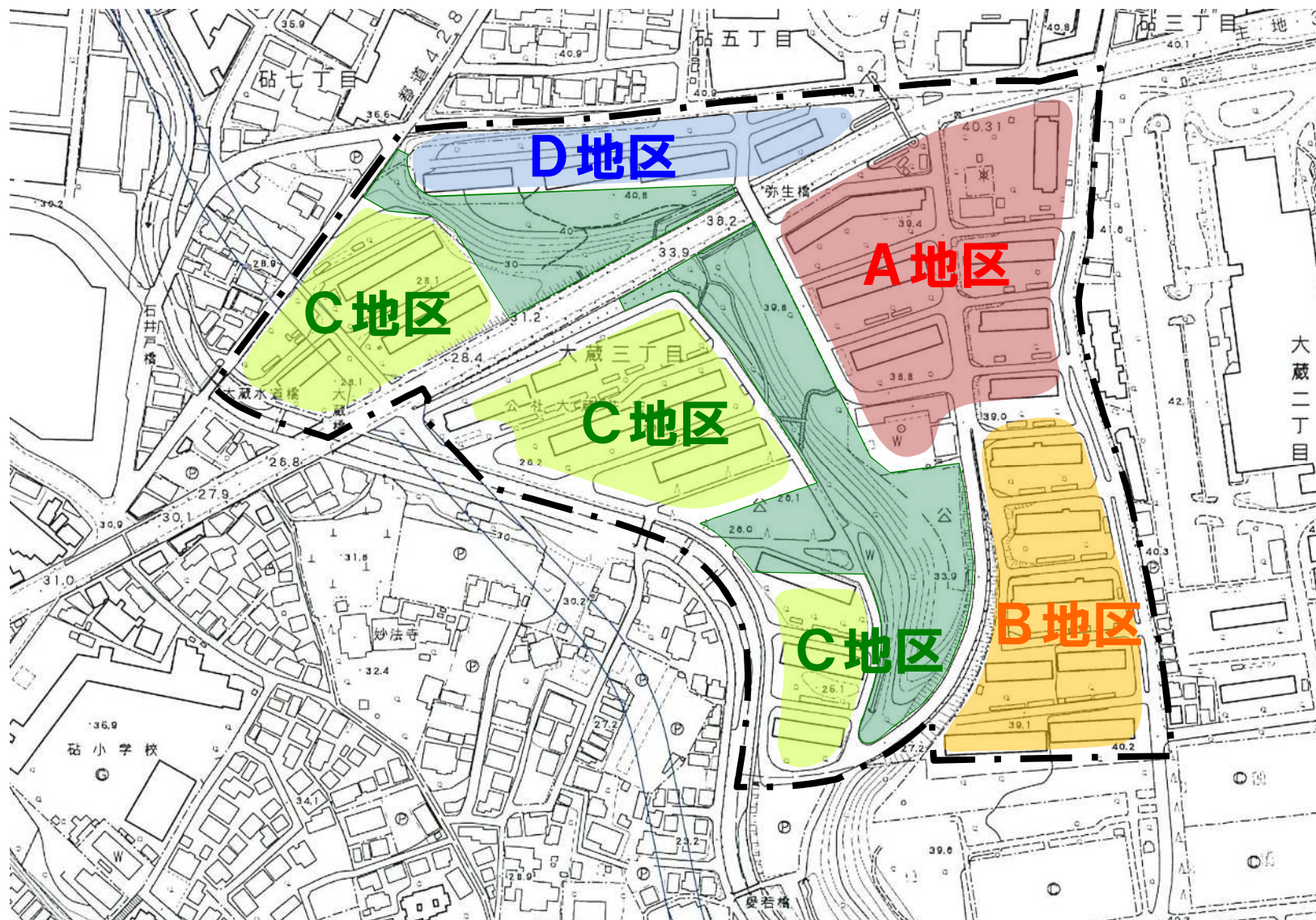
別紙：地区計画（原案） 1 ページ「土地利用の方針」参照

東京都市計画地区計画の決定（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決定する。

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 9.9 ha
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 1 km 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」こととしている。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	<p>土地利用の方針</p> <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。 <p>地区施設の整備の方針</p> <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。

4-4 土地利用の方針（地区区分図）



4-4 土地利用の方針

- 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。



4-5 地区施設の整備の方針

別紙：地区計画（原案） 1 ページ「地区施設の整備の方針」参照

東京都市計画地区計画の決定（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決定する。

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 9.9 ha
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 1 km 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」こととしている。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	<p>土地利用の方針</p> <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。 <p>地区施設の整備の方針</p> <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。

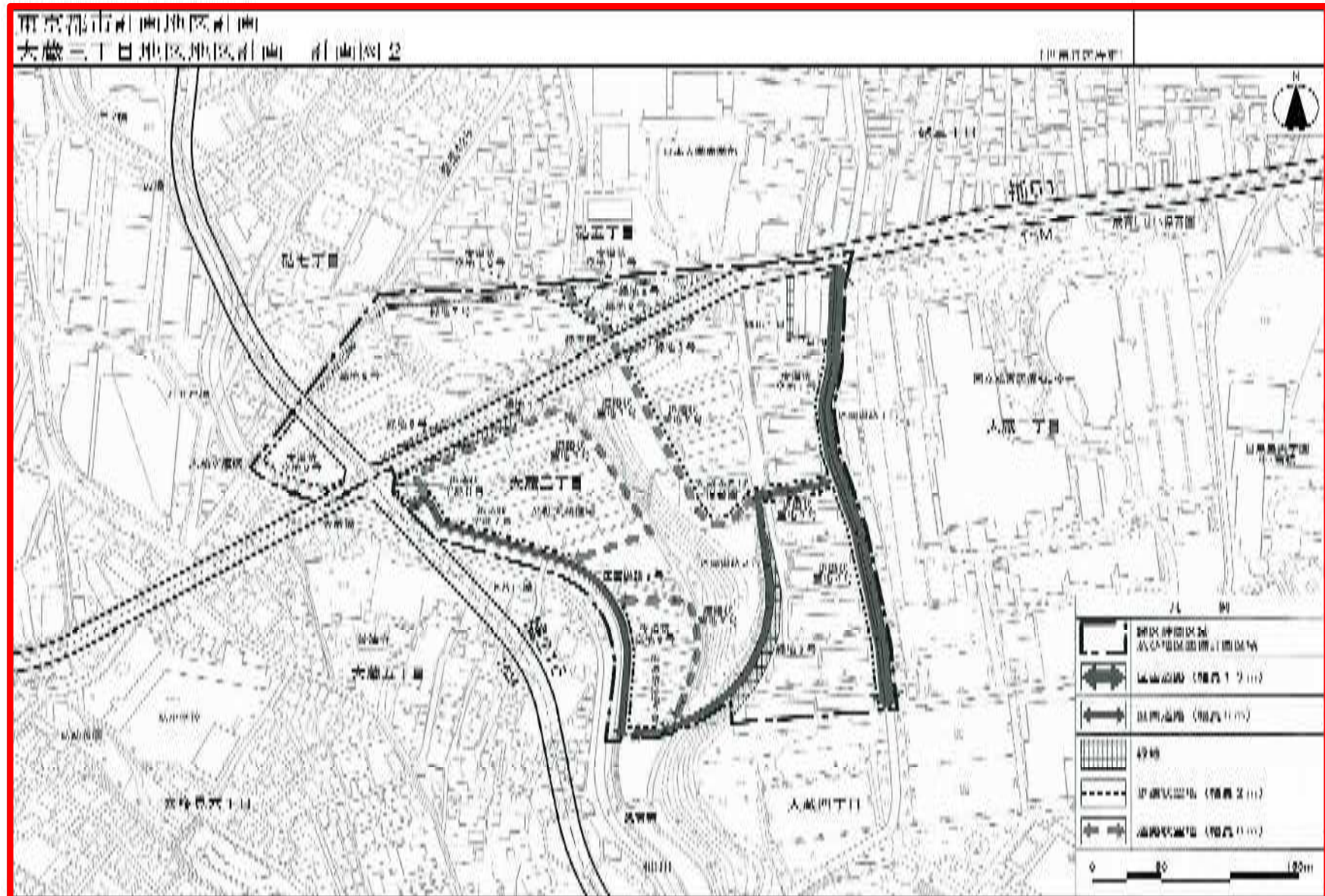
4-6 地区施設の配置及び規模

別紙：地区計画（原案） 3 ページ「地区施設の配置及び規模」参照

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			

4-6 地区施設の配置及び規模

別紙：地区計画（原案） 9 ページ「計画図2」参照



4-6 地区施設の配置及び規模（道路等）

○意見交換会等でいただいたご意見等

- 仙川沿いの道路は人・自転車・車が安全に通れる道にしたい
- 大蔵住宅の東側道路の幅を広げたい
- 丘上と丘下を結ぶ道路（坂道）は地域の動線としても使いたい
- 団地内を散策できる歩行者ルートが欲しい
- 水道道路などの安全性を確保したい
- 補助216号線沿いは安全性で楽しい空間としたい
- 世田谷通りと補助216号線の交差点は安全性などを踏まえた整備をして欲しい
- 団地内の道路は安全に配慮して欲しい
- 東側道路から車の進入禁止は現状のままで良い
- 駅方面から砧公園へ抜ける歩行者ルート明確にして欲しい
- 弥生橋北側のクランク状の交差部分を安全な形状にできないか

◇仙川沿いの通路



◇東側道路



◇崖線を抜ける坂道



4-6 地区施設の配置及び規模（道路等）

○道路、道路状空地

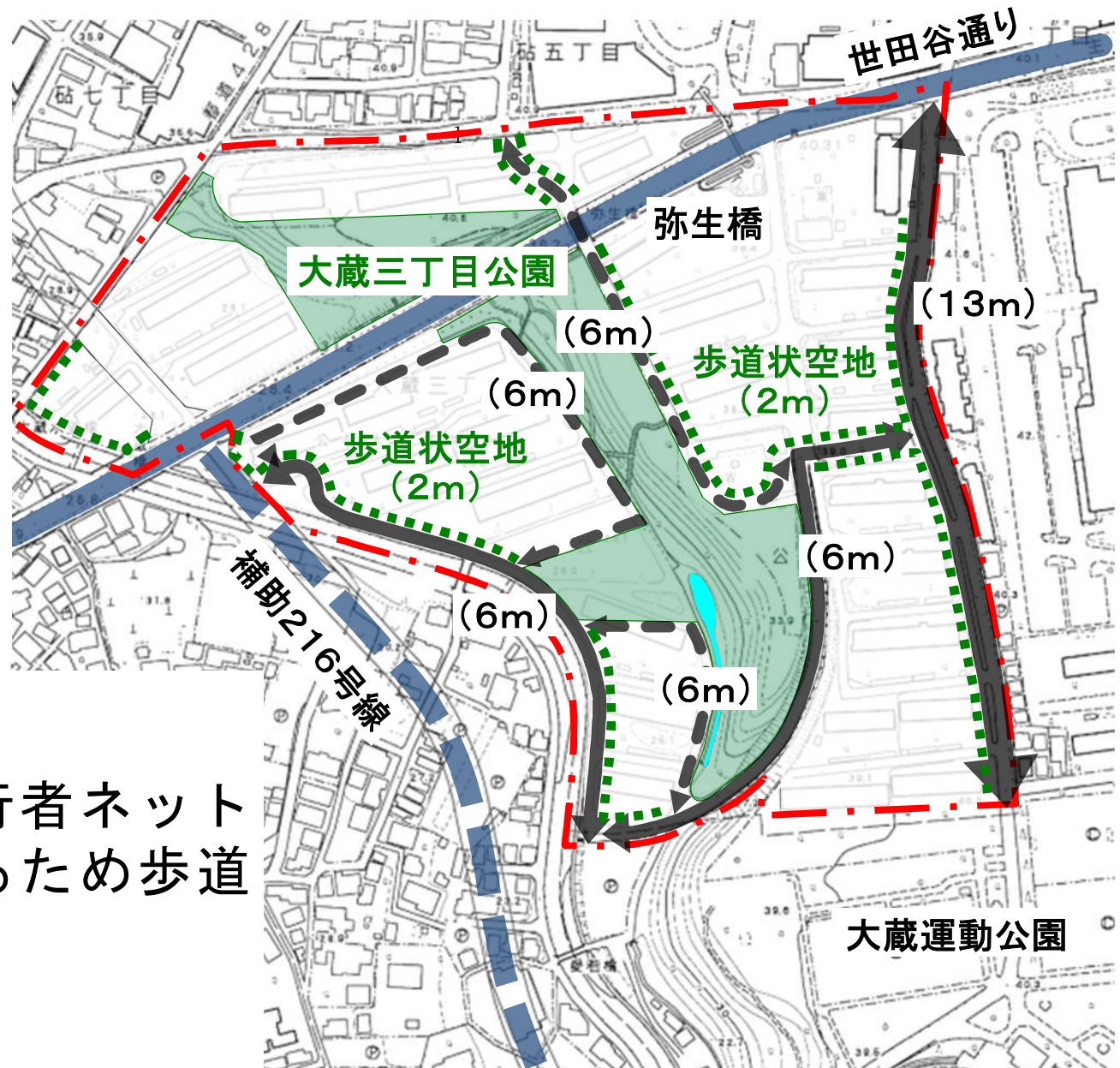
日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路等を配置

- ← 区画道路 (13m)
- ← 区画道路 (6m)
- ← 道路状空地 (6m)

○歩道状空地

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

- 歩道状空地 (2m)



4-6 地区施設の配置及び規模（緑地等）

○意見交換会等でいただいたご意見等

- ・ 国分寺崖線の緑を守りたい
- ・ 仙川沿いの緑を充実させたい
- ・ 仙川沿いの公園は子供の遊び場として残したい
- ・ 丘上の公園は明るく整備して欲しい
- ・ 湧水のある空間は残したい
- ・ 団地屋外は花や緑を多く設けて欲しい
- ・ 大蔵住宅周辺の樹木、緑を残したい
- ・ 世田谷通り北側の公園へはアクセスしやすくして欲しい
- ・ 今ある自然を守るため、地形を変えないで建物などを整備して欲しい
- ・ 大蔵住宅南側の公園整備に期待したい など

◇崖線の景観



◇崖線下の広場



◇湧水周辺



◇世田谷通りの桜並木



4-6 地区施設の配置及び規模（緑地等）

○緑地の保全

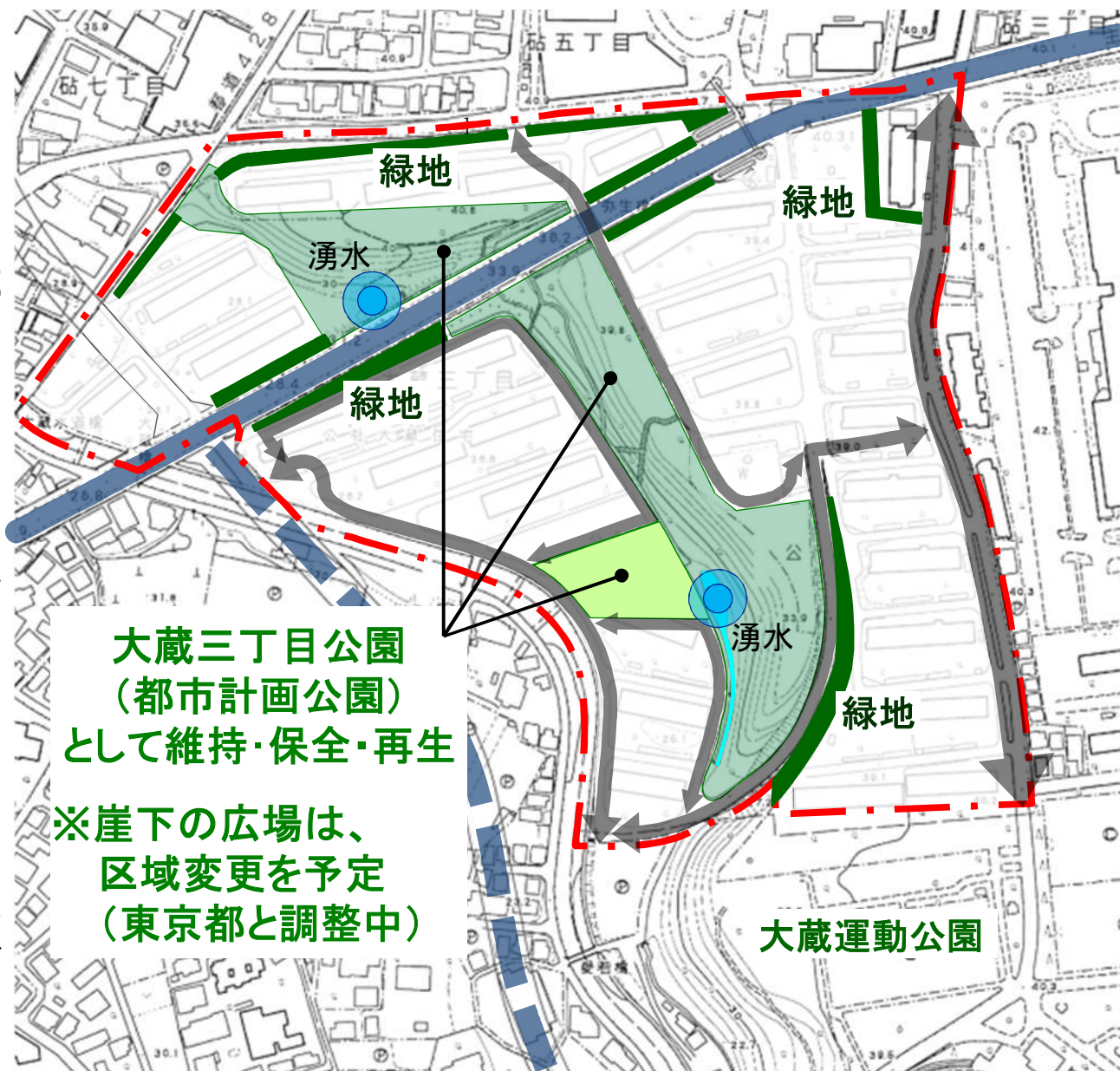
■ 道路沿いの安全な歩行空間を確保しながら、サクラやケヤキ並木等の既存樹木を保全 等

○大蔵三丁目公園の維持・保全

■ 国分寺崖線を形成する公園は現状のまま維持・保全

○広場の維持・再生

■ 崖線下の広場は崖線・湧水等との一体性等に配慮しながら魅力向上を推進



4-7 建築物等の整備の方針

別紙：地区計画（原案） 2 ページ「建築物等の整備の方針」参照

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、建築物の建ぺい率の最高限度、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。

4-7 建築物等の整備の方針

○地区計画に定める事項

- | | | |
|----------------------------|---|--------------------------------------|
| (1) 高さの最高限度 | } | ← 国分寺崖線の景観や周辺の街並みとの調和を図るため |
| (2) 容積率の最高限度 | | |
| (3) 建ぺい率の最高限度 | } | ← 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 |
| (4) 敷地面積の最低限度 | | |
| (5) 建物用途の制限 | | |
| (6) 壁面の位置の制限 | } | ← 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 |
| (7) 壁面後退区域における
工作物の設置制限 | | |
| (8) 垣さくの構造の制限 | | |
| (9) 形態、意匠等の制限 | | ← 秩序ある街並みを形成するため |

※建築基準法に基づく総合設計制度等を活用した建築物についても、本地区計画の規定を遵守するものとする（容積率や高さ等の緩和は認めない）

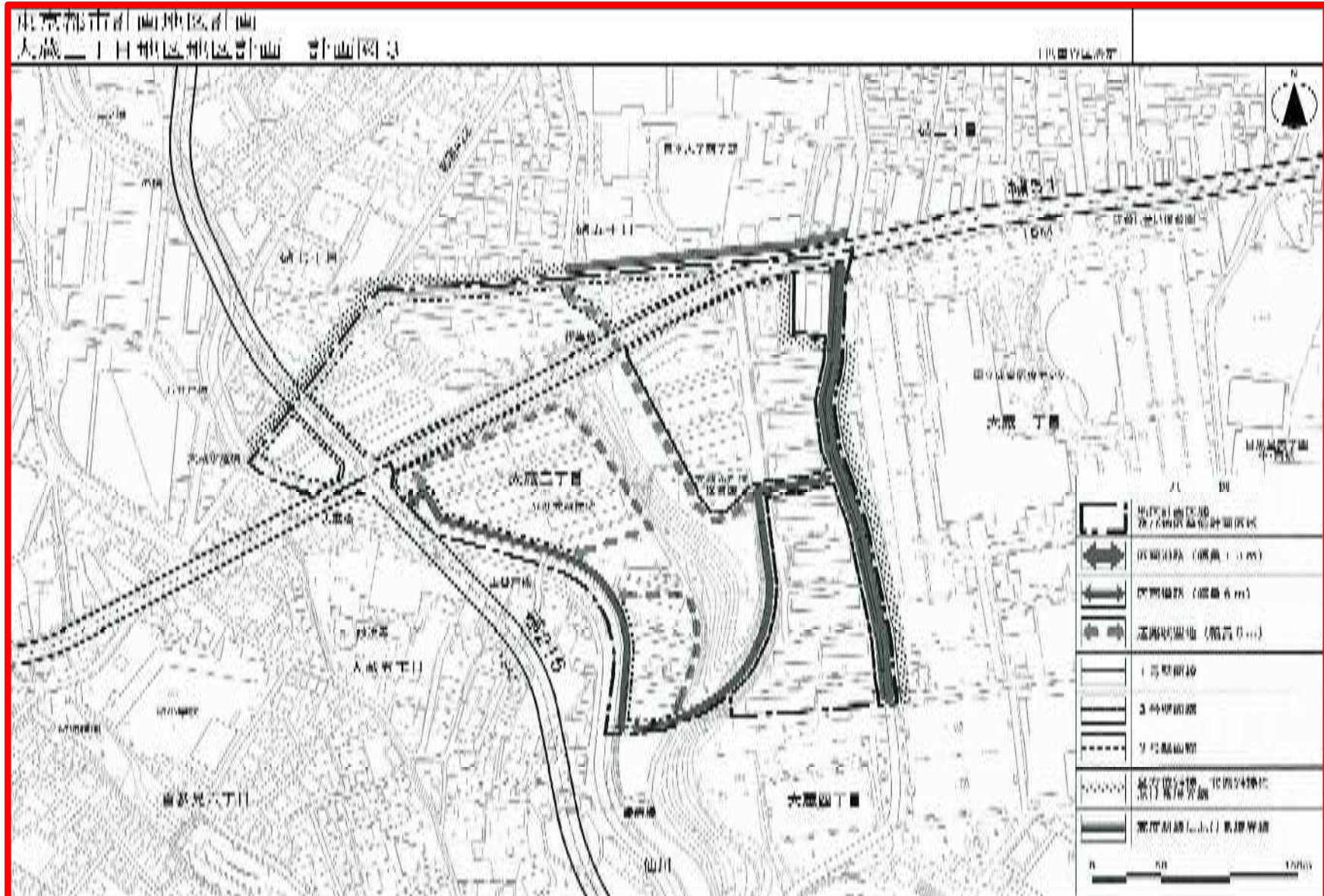
4-8 建築物等に関する事項

別紙：地区計画（原案） 4～6ページ「建築物等に関する事項」参照

建築物等に関する事項	地区の区分	A地区	B地区	C地区	D地区
	名称 面積		約2.2ha	約1.6ha	約5.2ha
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（い）項第一号に規定するもの 2 法別表第2（い）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）第130条の3で定めるもの 3 法別表第2（い）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	
建築物の建ぺい率の最高限度		—		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。				

4-8 建築物等の整備に関する事項

別紙：地区計画（原案） 10ページ「計画図3」参照



4-8 建築物等の整備に関する事項

○意見交換会でいただいたご意見等(項目)

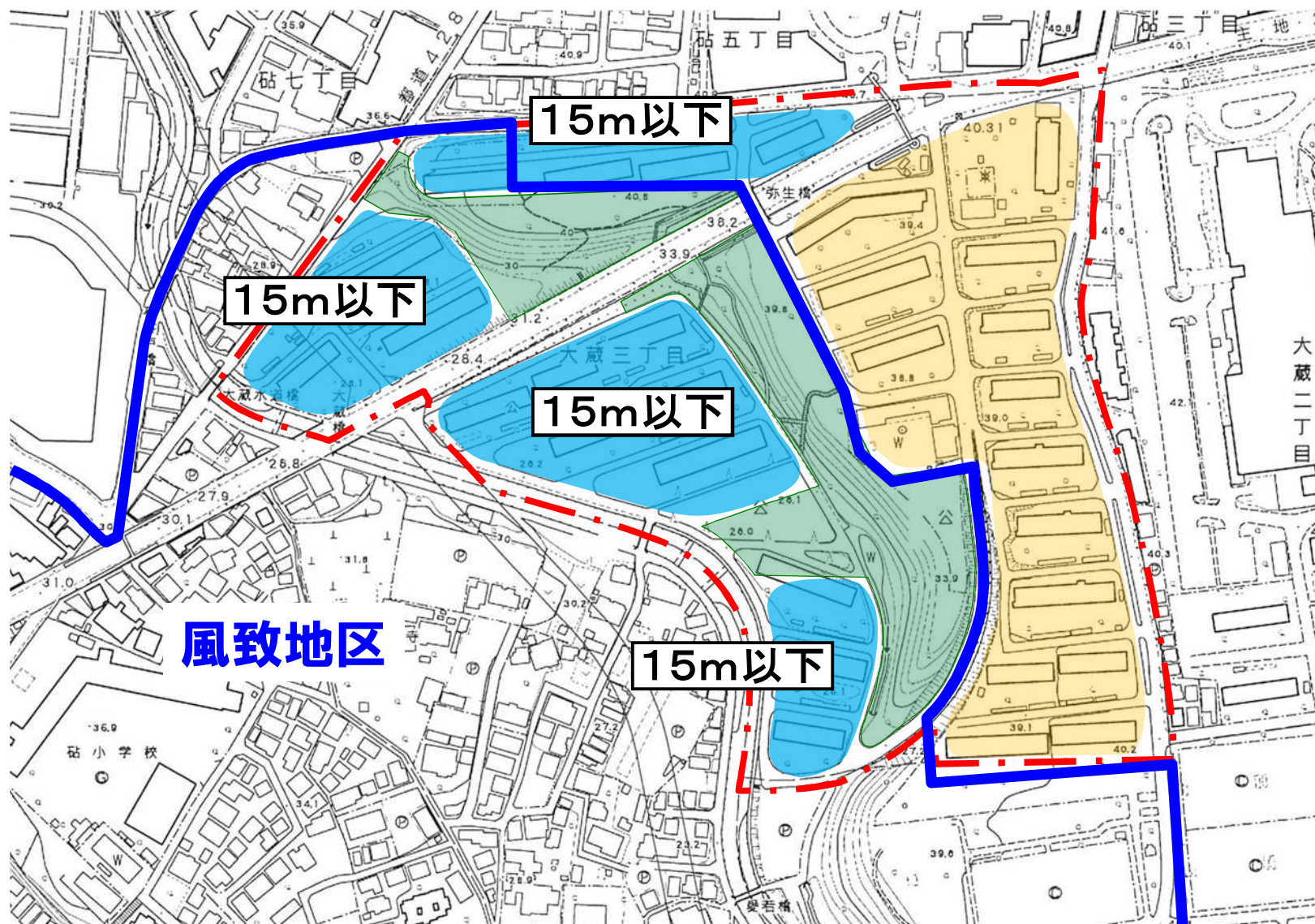
- ・ 国分寺崖線の緑のスカイラインを守りたい
- ・ 崖線の緑の見えなくなる長大な建物は避けたい
- ・ 建物は景観に配慮したつくりにして欲しい
- ・ 民間マンションのような開発は避けたい
- ・ 東側や北側の住宅地へ配慮した建物の高さにして欲しい
- ・ 周辺に配慮した建物高さにして欲しい
- ・ 第二種風致地区の高さ制限を大事にしたい
- ・ 東京都景観計画、世田谷区風景づくり条例をふまえた計画づくり
- ・ 建物の高さを抑えると必要戸数が確保できない
- ・ 美しい建物にして欲しい
- ・ 屋外の駐車場の見え方に配慮して欲しい など

高さの最高限度

- その1: 風致地区による絶対高さ制限(15m)の維持
- その2: 崖線の景観への配慮(絶対高さ制限の強化)
- その3: 周辺の居住環境への配慮(斜線制限の強化等)

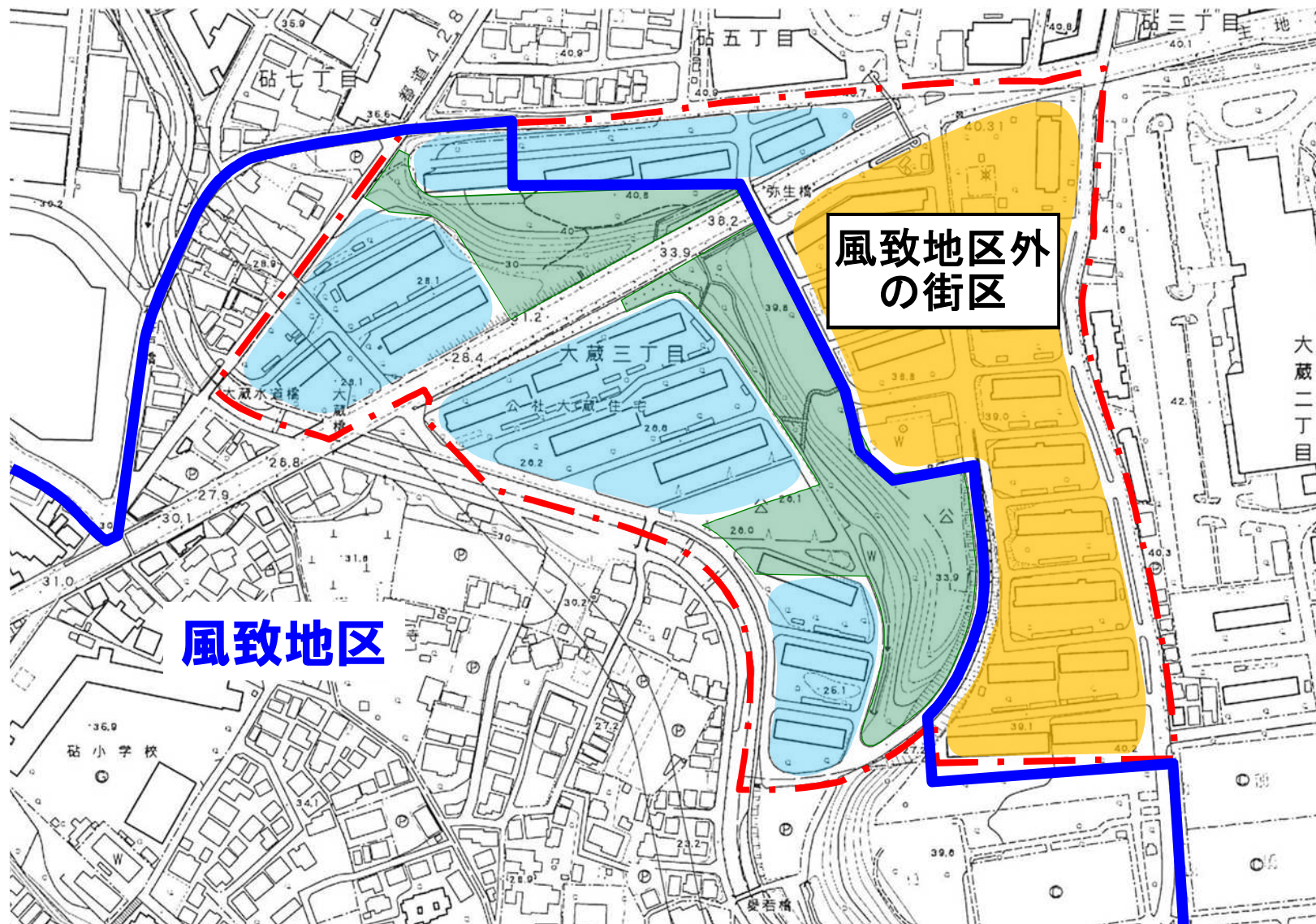
4-8(1) 高さの最高限度

● その1: 風致地区による絶対高さ制限(15m)の維持



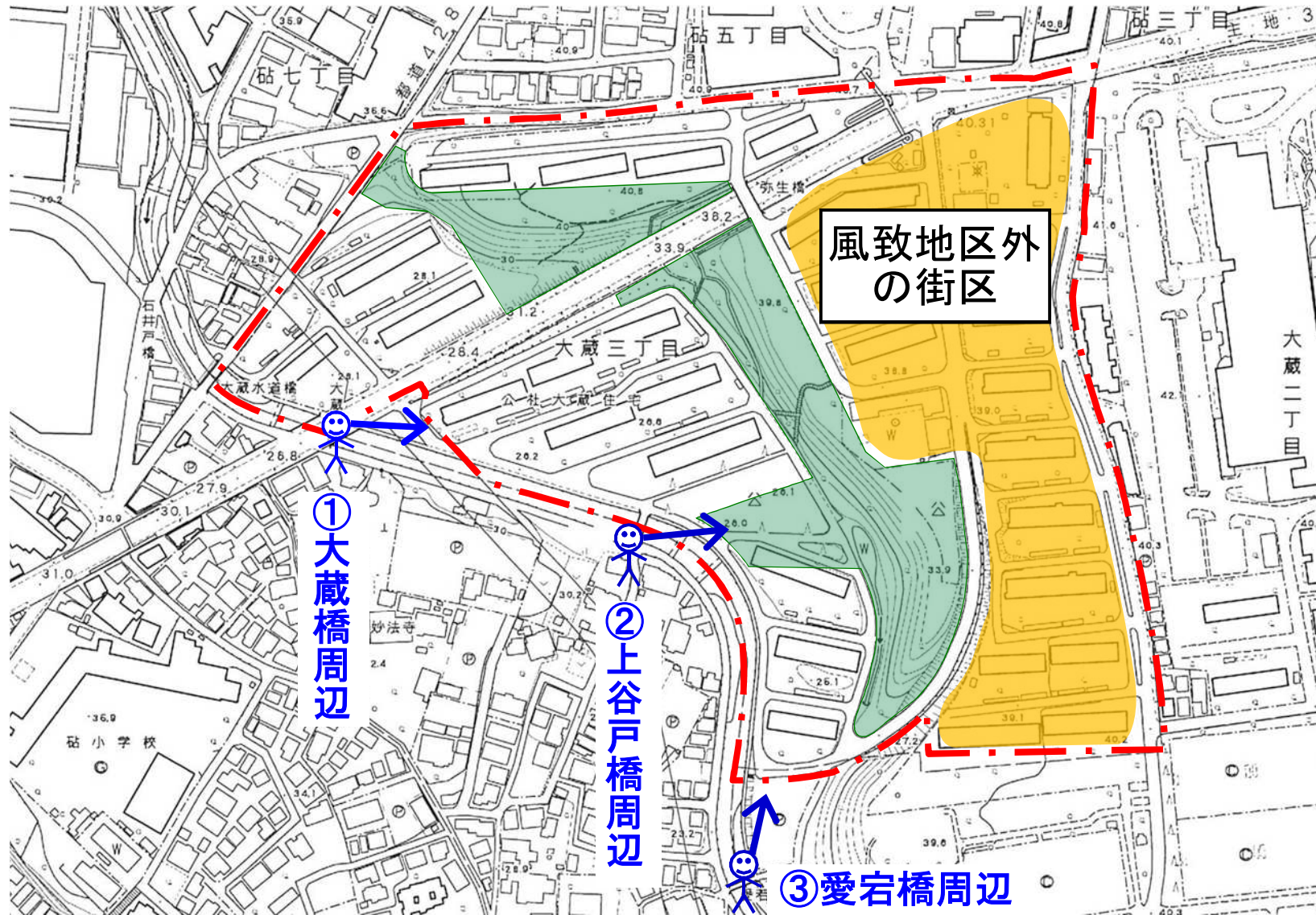
4-8(1) 高さの最高限度

● その2: 崖線の景観への配慮(絶対高さ制限の強化)



4-8(1) 高さの最高限度

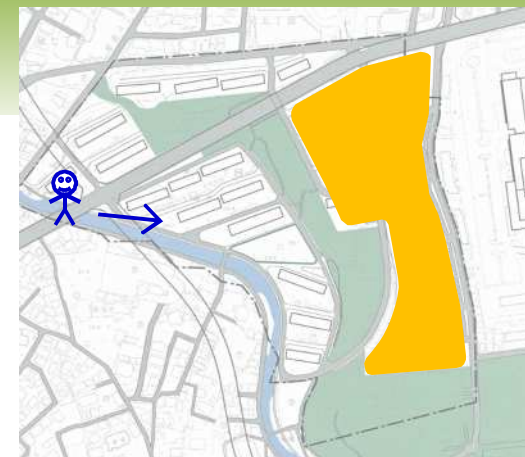
<仙川沿いの大事にしたい眺望ポイント>



4-8(1) 高さの最高限度

50

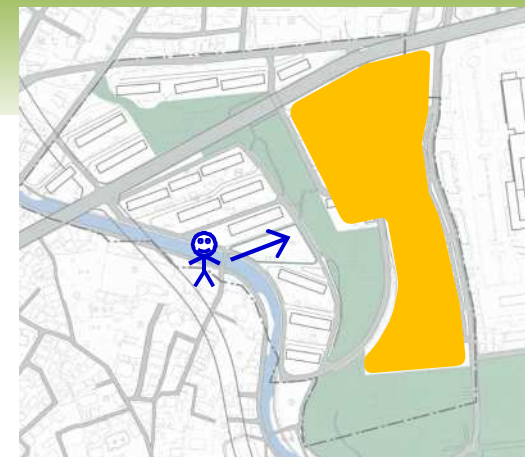
①大蔵橋周辺からの眺望



4-8(1) 高さの最高限度

51

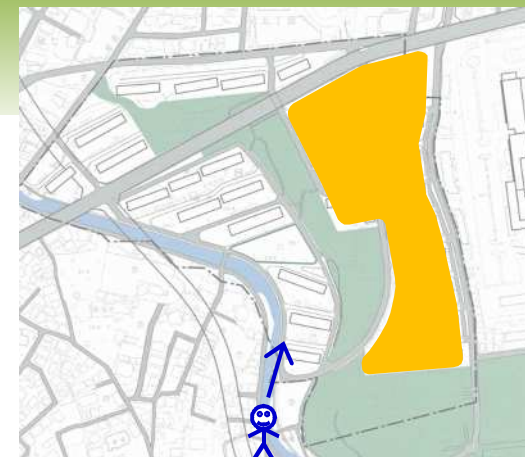
②上谷戸橋周辺からの眺望



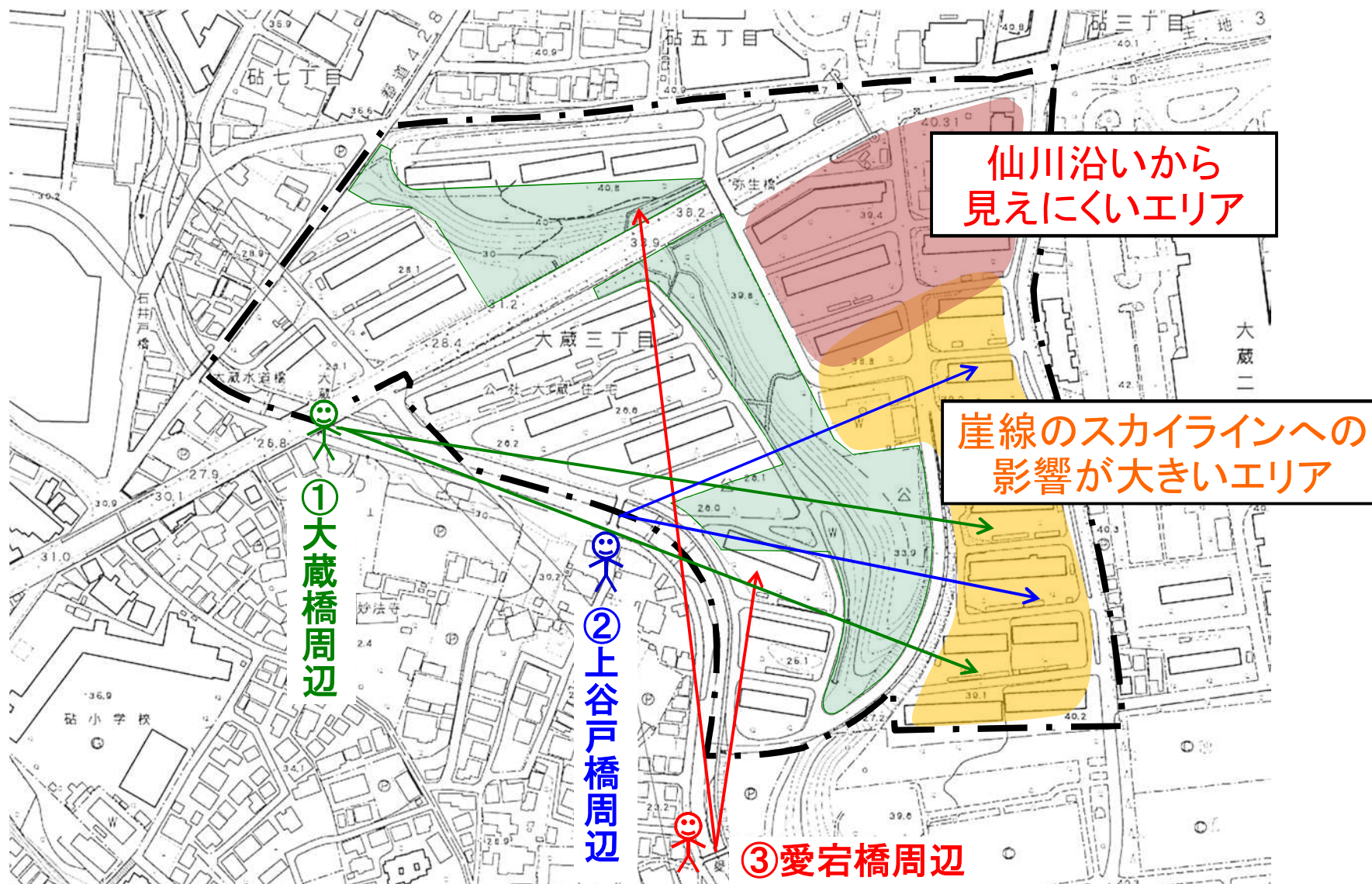
4-8(1) 高さの最高限度

52

③愛宕橋周辺からの眺望



<ゾーン別の高さ制限(絶対高さ)の考え方>

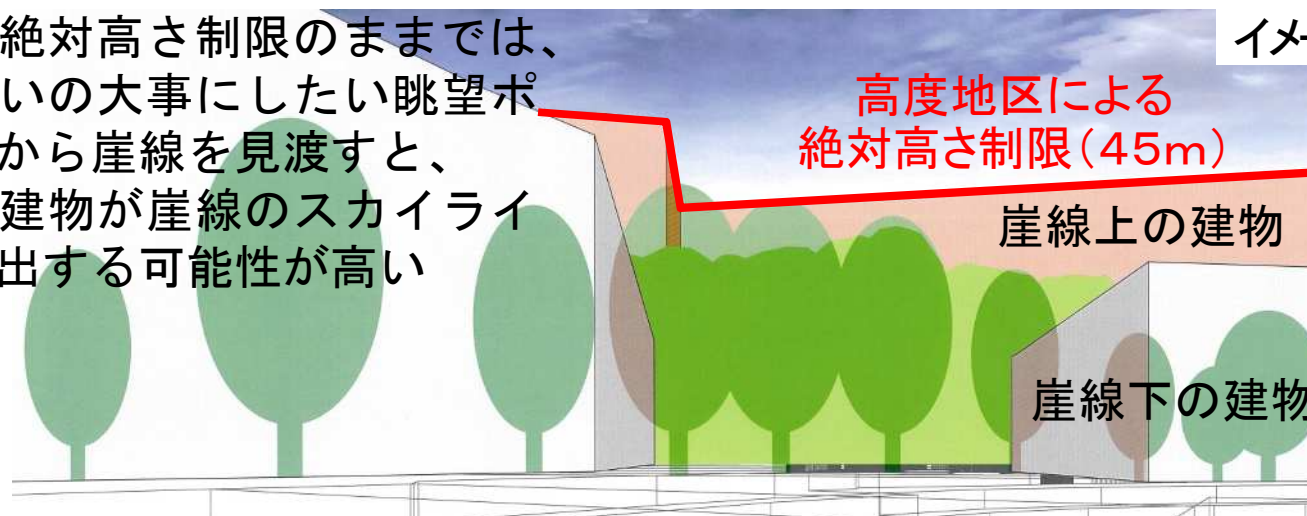


<高さ制限(絶対高さ)の考え方>

※崖線のスカイラインへの影響
が大きいエリアからの眺望

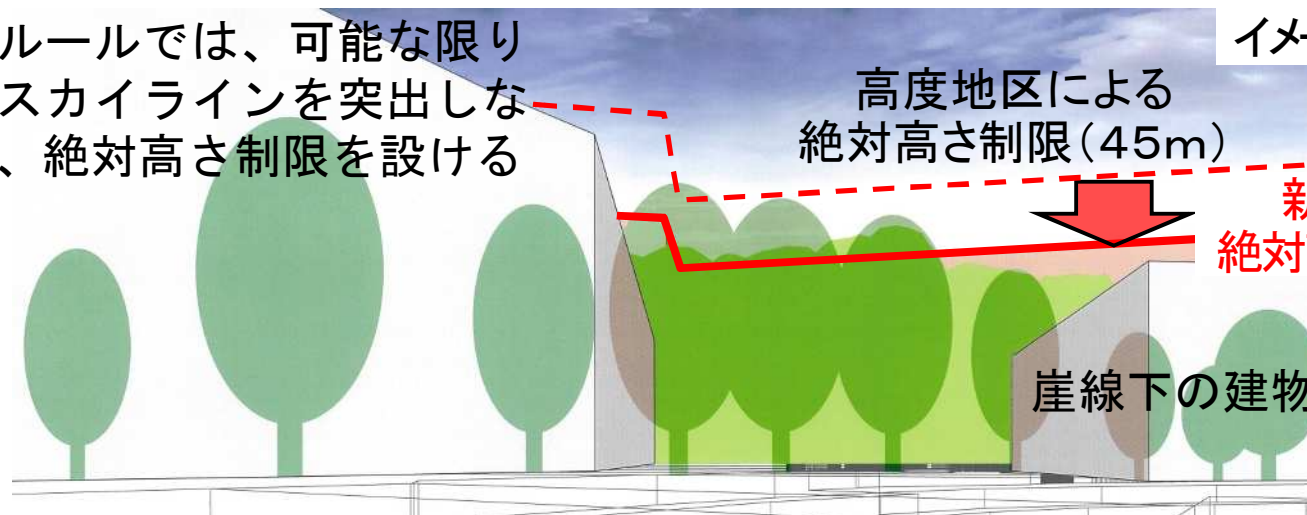
現行法(高度地区)

現行の絶対高さ制限のままでは、
仙川沿いの大事にしたい眺望ポ
イントから崖線を見渡すと、
新たな建物が崖線のスカイライ
ンを突出する可能性が高い



高さ制限の考え方

新たなルールでは、可能な限り
崖線のスカイラインを突出しな
いよう、絶対高さ制限を設ける

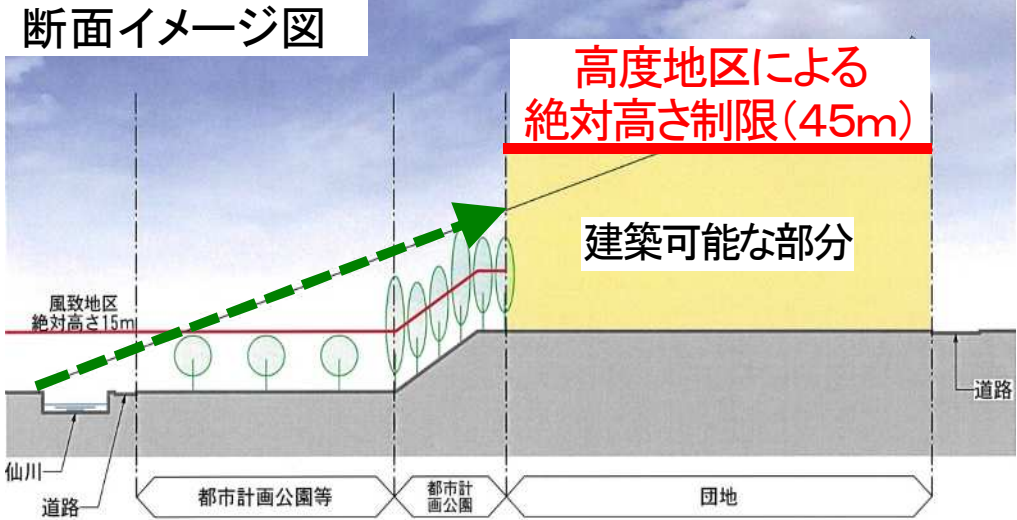


※上図は建築可能な範囲を示したものであり、計画されている建物ではありません。

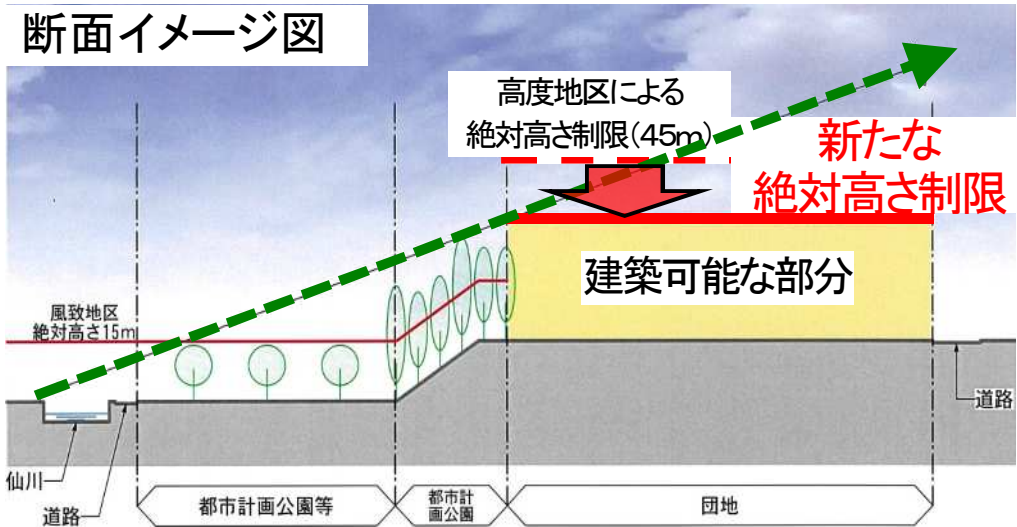
<高さ制限(絶対高さ)の考え方>

- ・ 国分寺崖線の景観を保全するため、可能な限りスカイライン等を考慮した絶対高さに制限

現行法(高度地区)



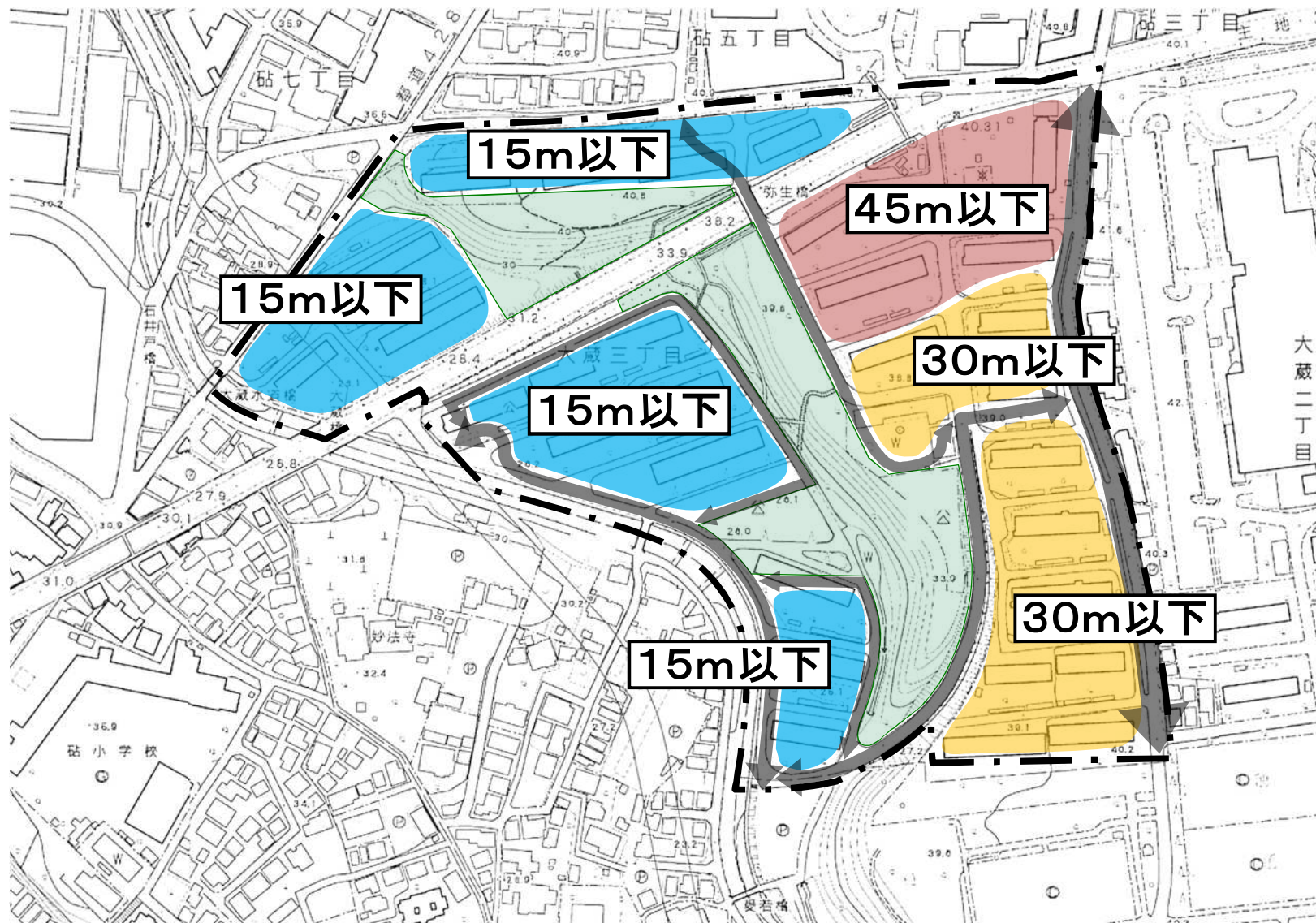
高さ制限の考え方



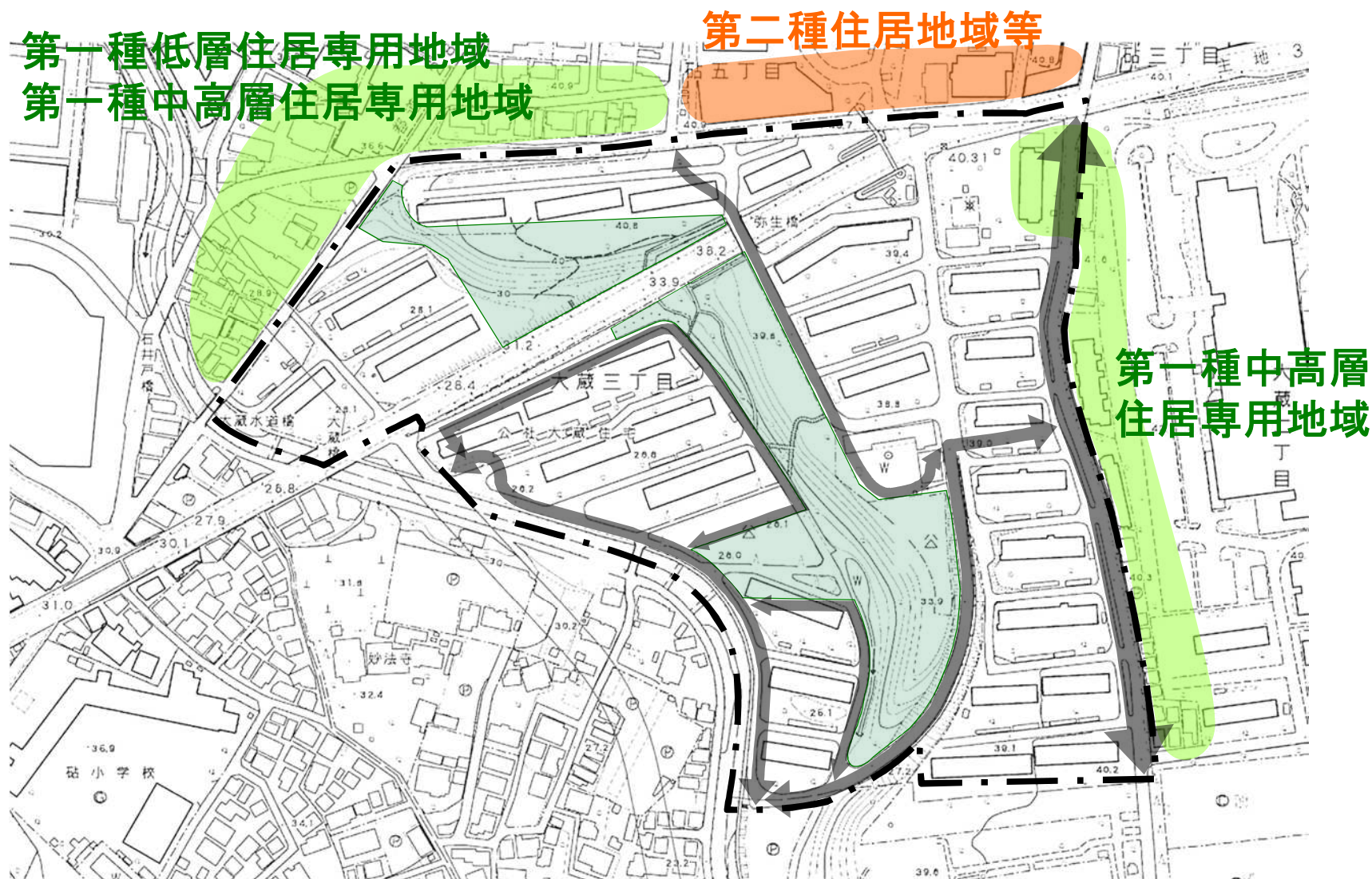
※崖線のスカイラインへの影響が大きいエリア(上谷戸橋周辺からの眺望)

4-8(1) 高さの最高限度

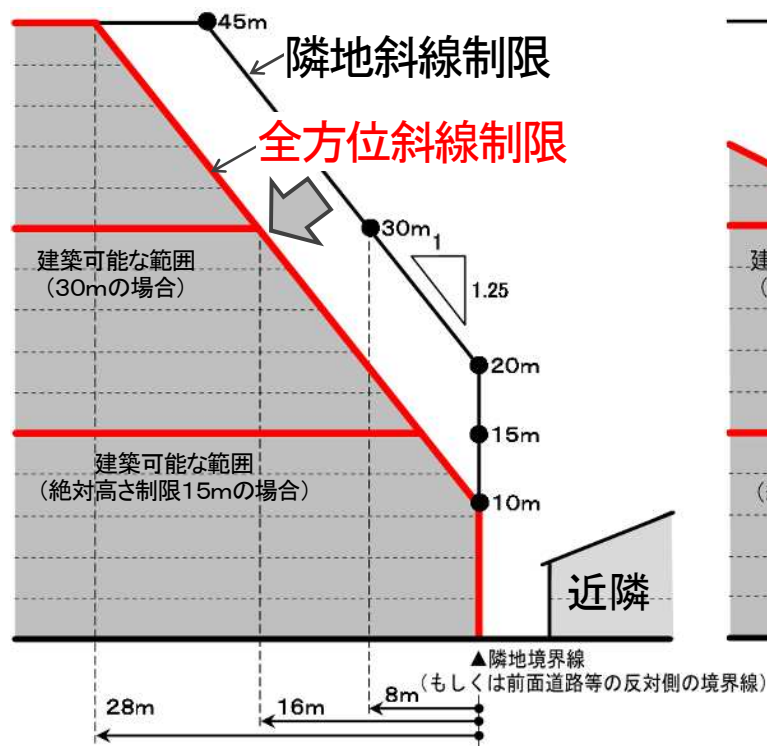
<高さ制限(絶対高さ)のまとめ>



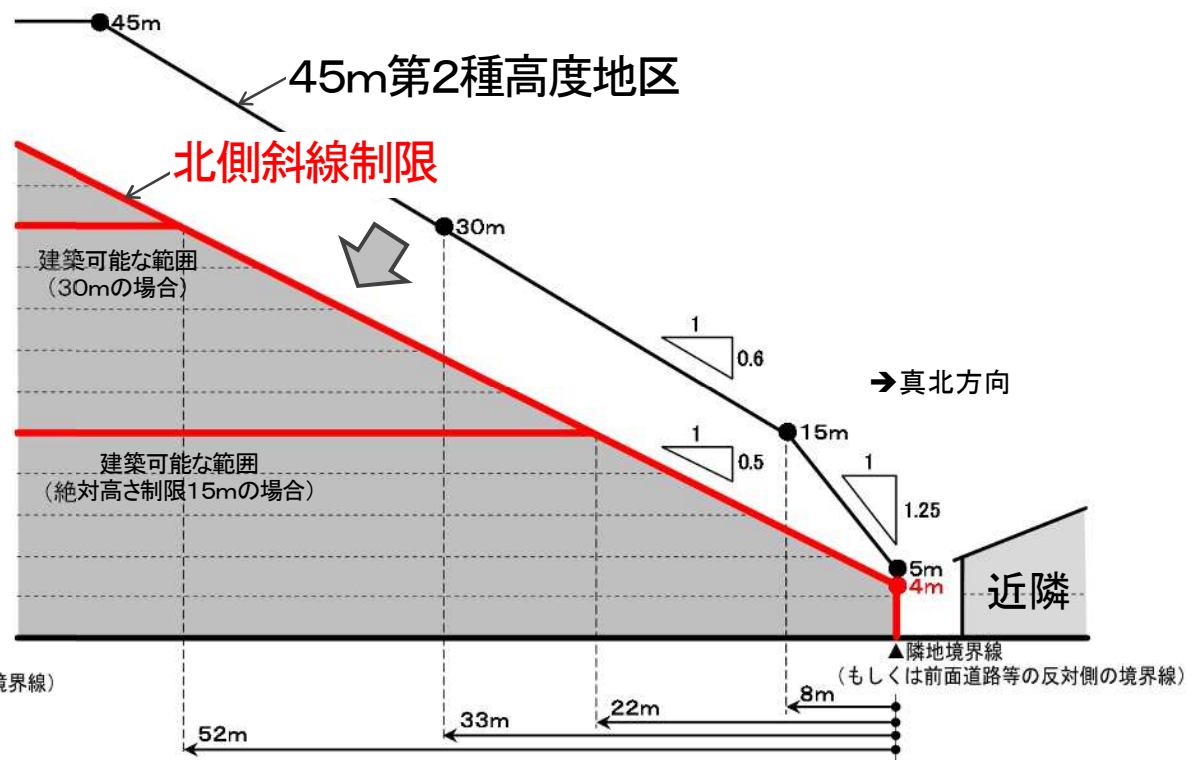
● その3: 周辺の居住環境への配慮(斜線制限の強化等)



全方位斜線制限

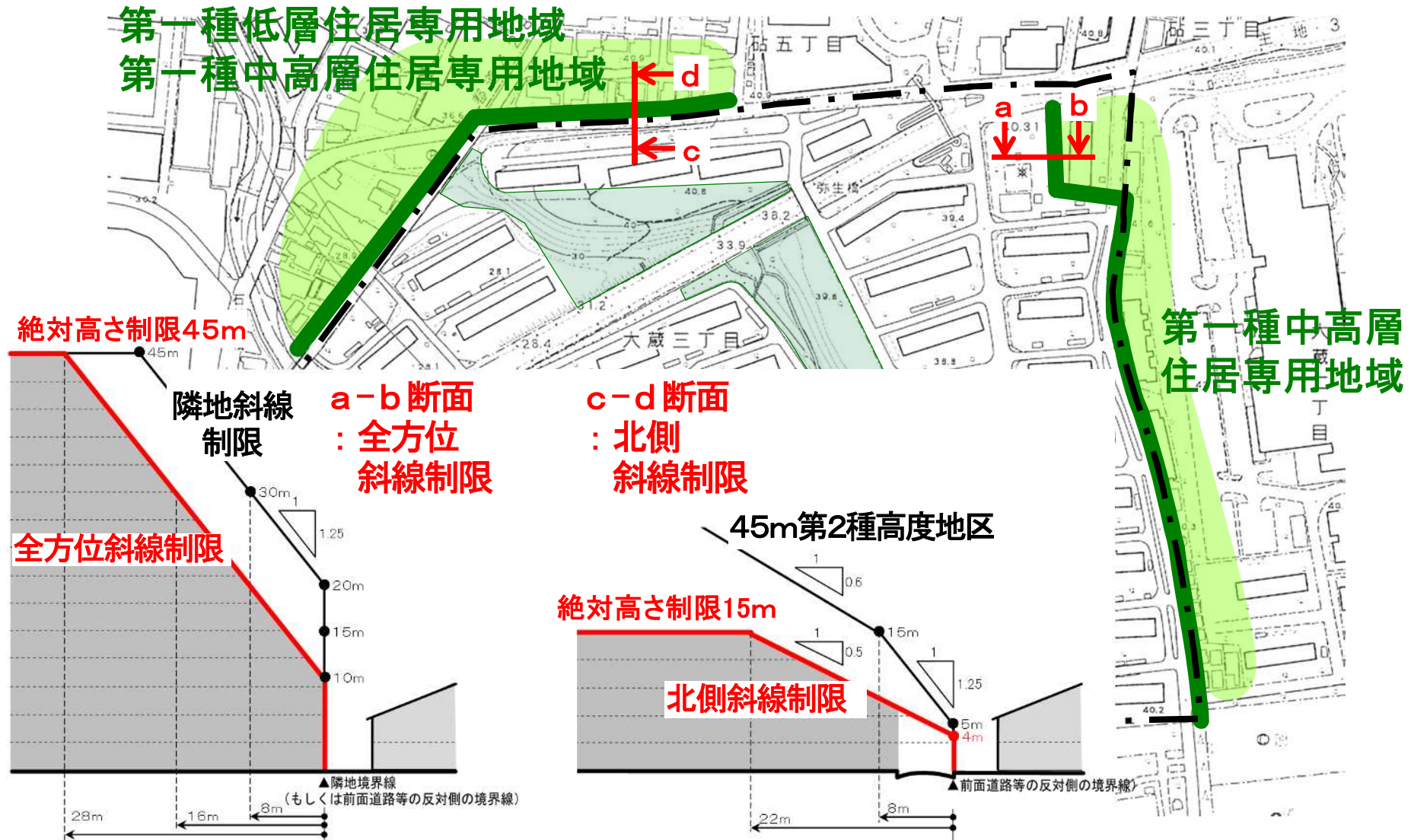


北側斜線制限



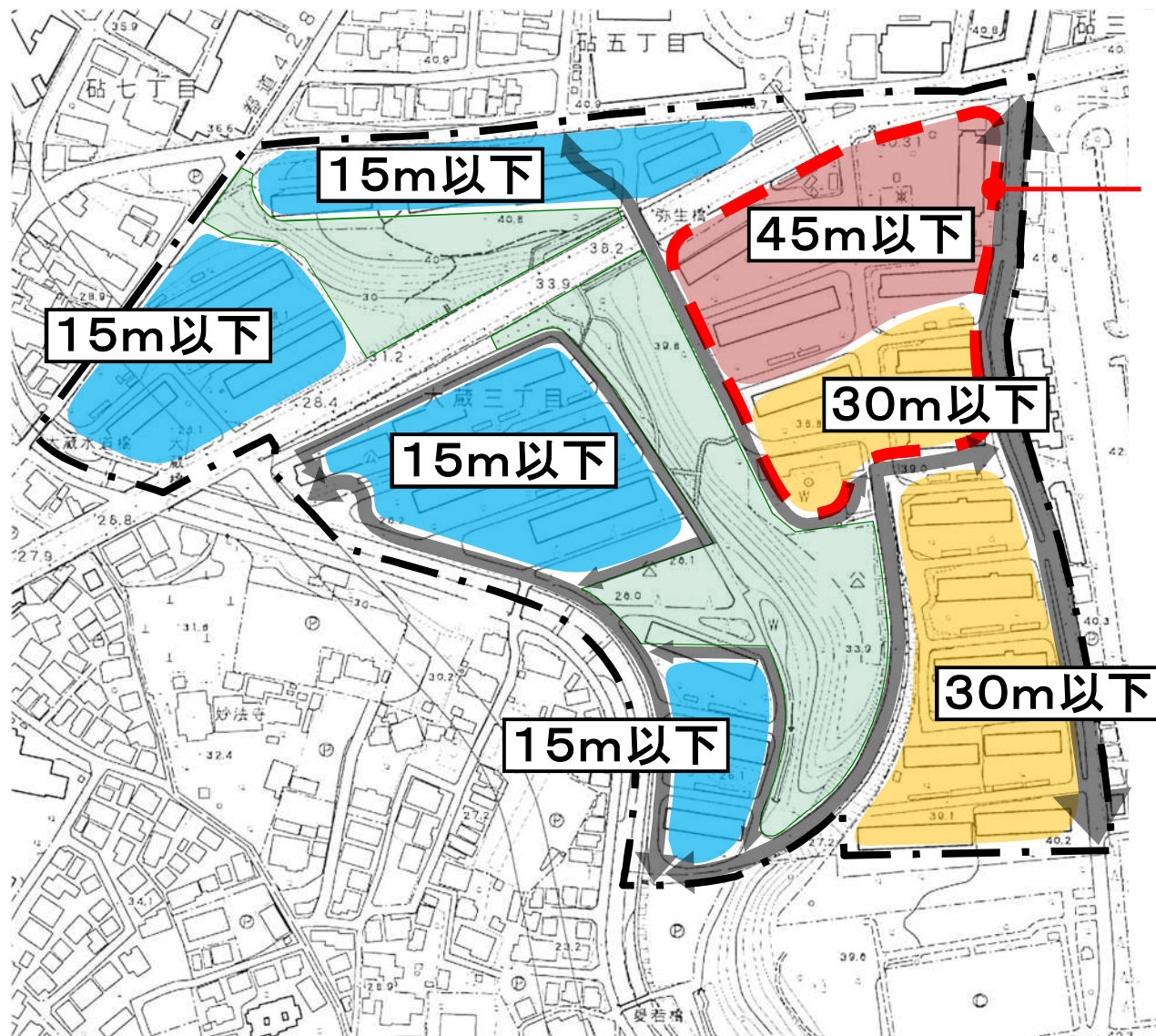
4-8(1) 高さの最高限度

● その3: 周辺の居住環境への配慮(斜線制限の強化等)



4-8(1) 高さの最高限度

※ 高度地区について

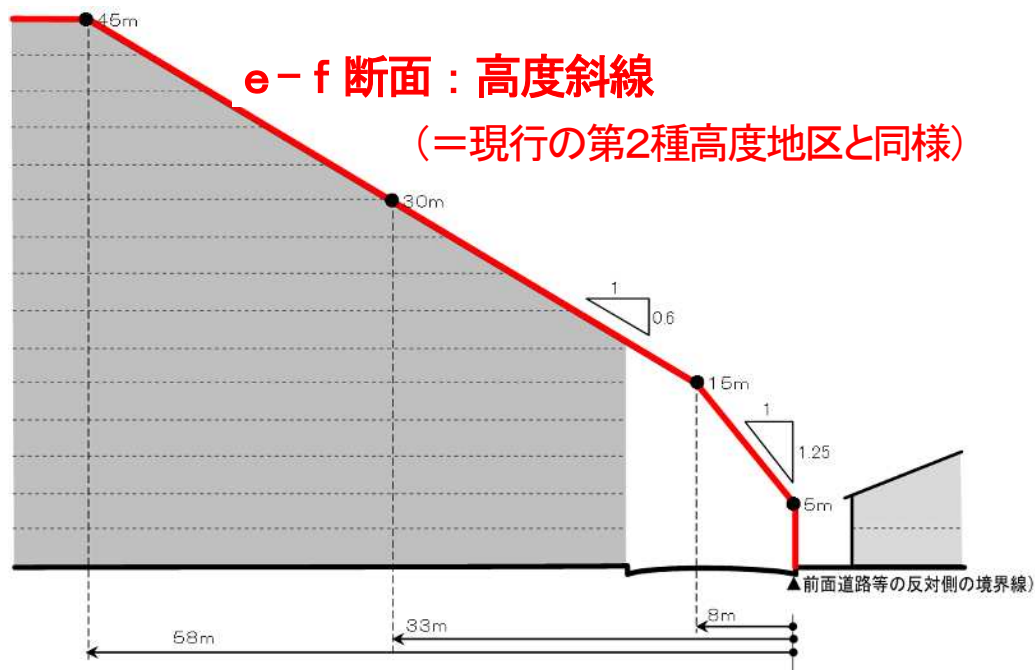


国分寺崖線の景観を尊重した街並み形成を図るため、高さの最高限度(絶対高さ、斜線制限の強化)の制限に合わせて、A地区については現行の高度地区を廃止(45m第2種高度地区)

4-8(1) 高さの最高限度

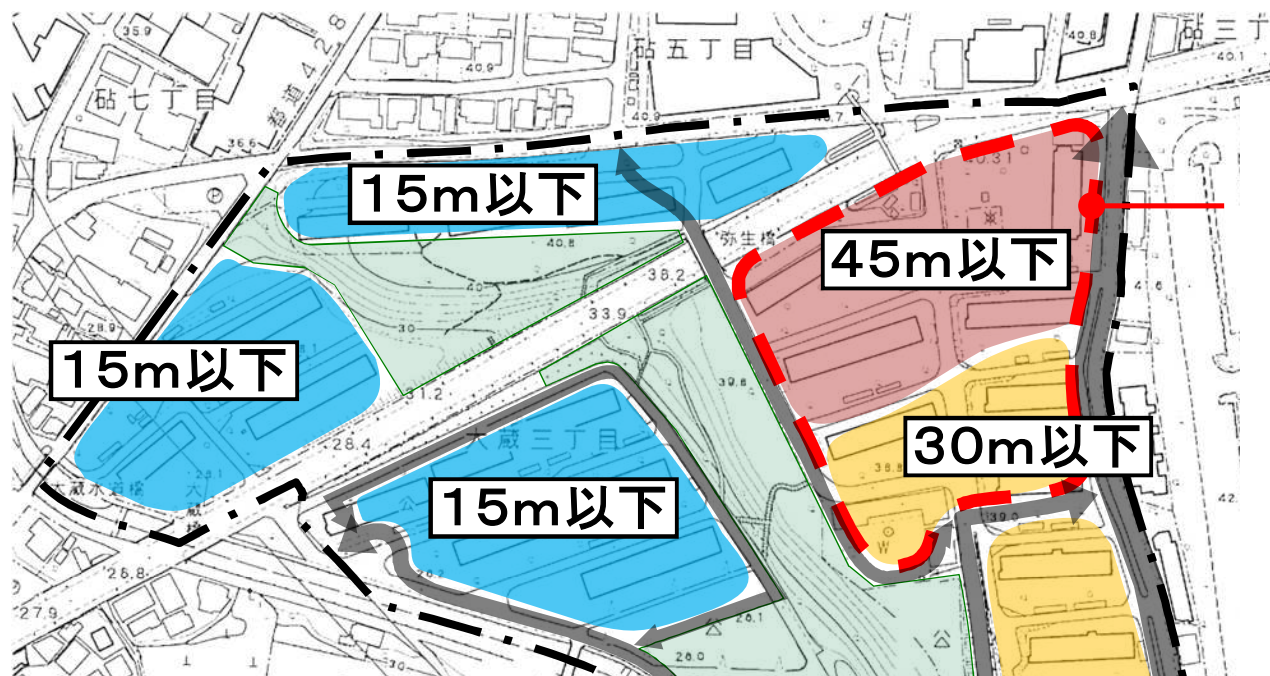
※ 高度地区について

A区内は、現行の高度地区を廃止するが、周辺への配慮から、地区外からは高度斜線(現行の第2種高度地区)を適用

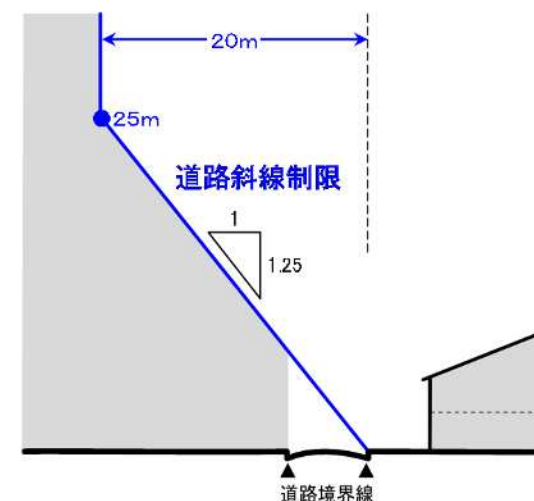


4-8(1) 高さの最高限度

※ 道路斜線制限等について



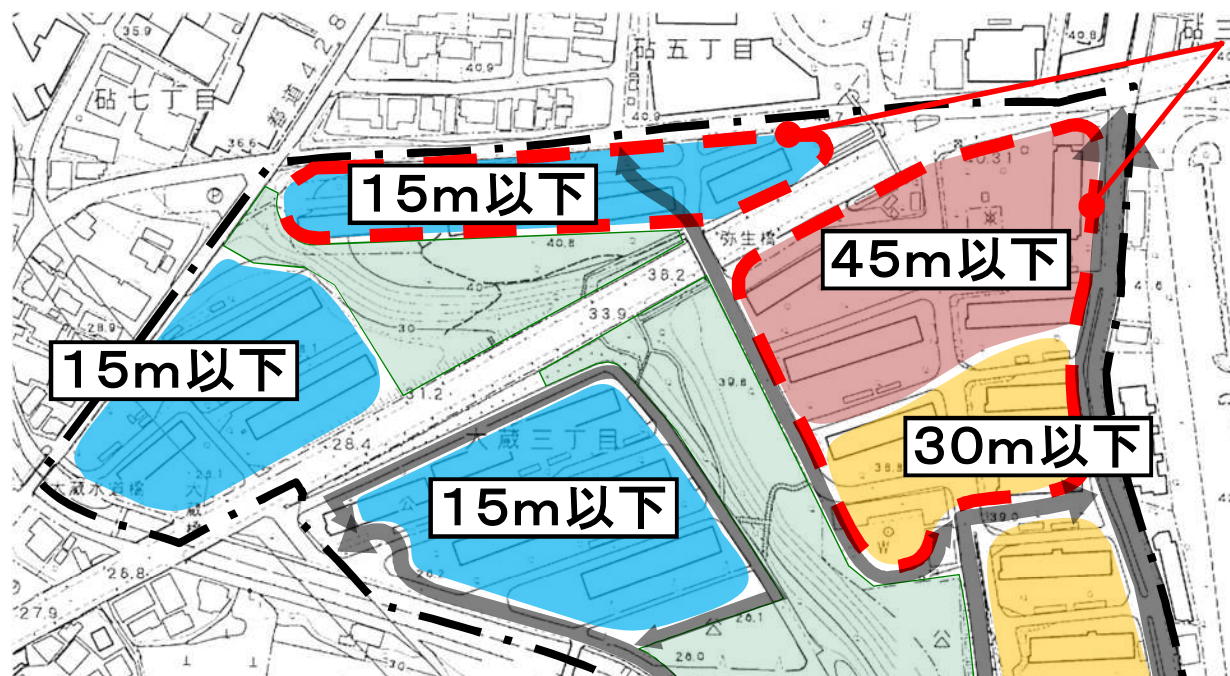
A地区内については、道路斜線等が適用除外




- ・本地区計画は、国分寺崖線の景観を尊重した街並み形成を図るため、建築物の高さや壁面位置等を誘導するものであり、都市計画法上は「街並み誘導型地区計画」という種類の地区計画となる
- ・この地区計画では、特定行政庁(世田谷区)の認定を受けることで、道路斜線制限や隣地斜線制限、北側斜線制限が適用除外となるが、絶対高さ制限との整合等を勘案すれば、適用除外とする街区は、上記 [] の街区内の周辺市街地に影響の生じない部分のみを想定

4-8(1) 高さの最高限度

※ 日影規制について



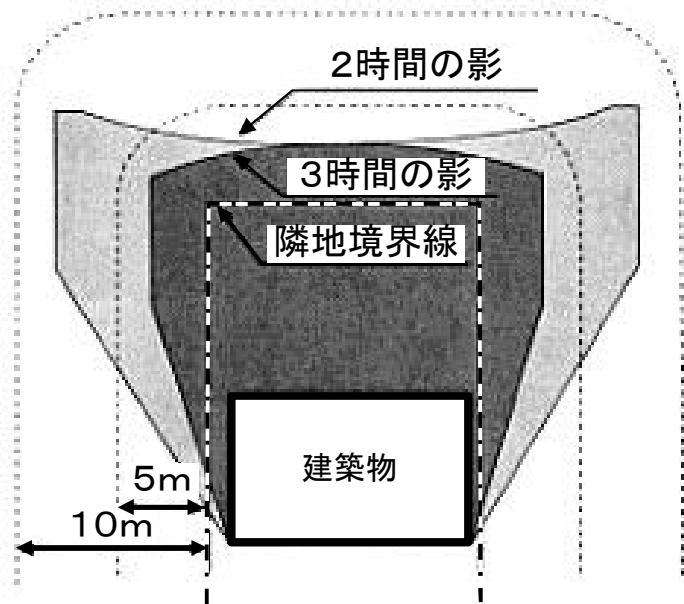
A及びD地区内については、
日影規制の対象区域から
除く

- ・本地区計画は、国分寺崖線の景観を尊重した街並み形成を図るため、建築物の高さや壁面位置等を誘導するものであり、都市計画法上は「街並み誘導型地区計画」という種類の地区計画となる
- ・この地区計画では、地区内は、日影規制の対象区域から除くこととなるが(東京都日影条例による)、高さ制限との整合等を勘案すれば、除く区域は、上記  の区域のみを想定
- ・なお、地区内のその他の区域や、地区外の区域については、現行の日影規制を維持するものとする

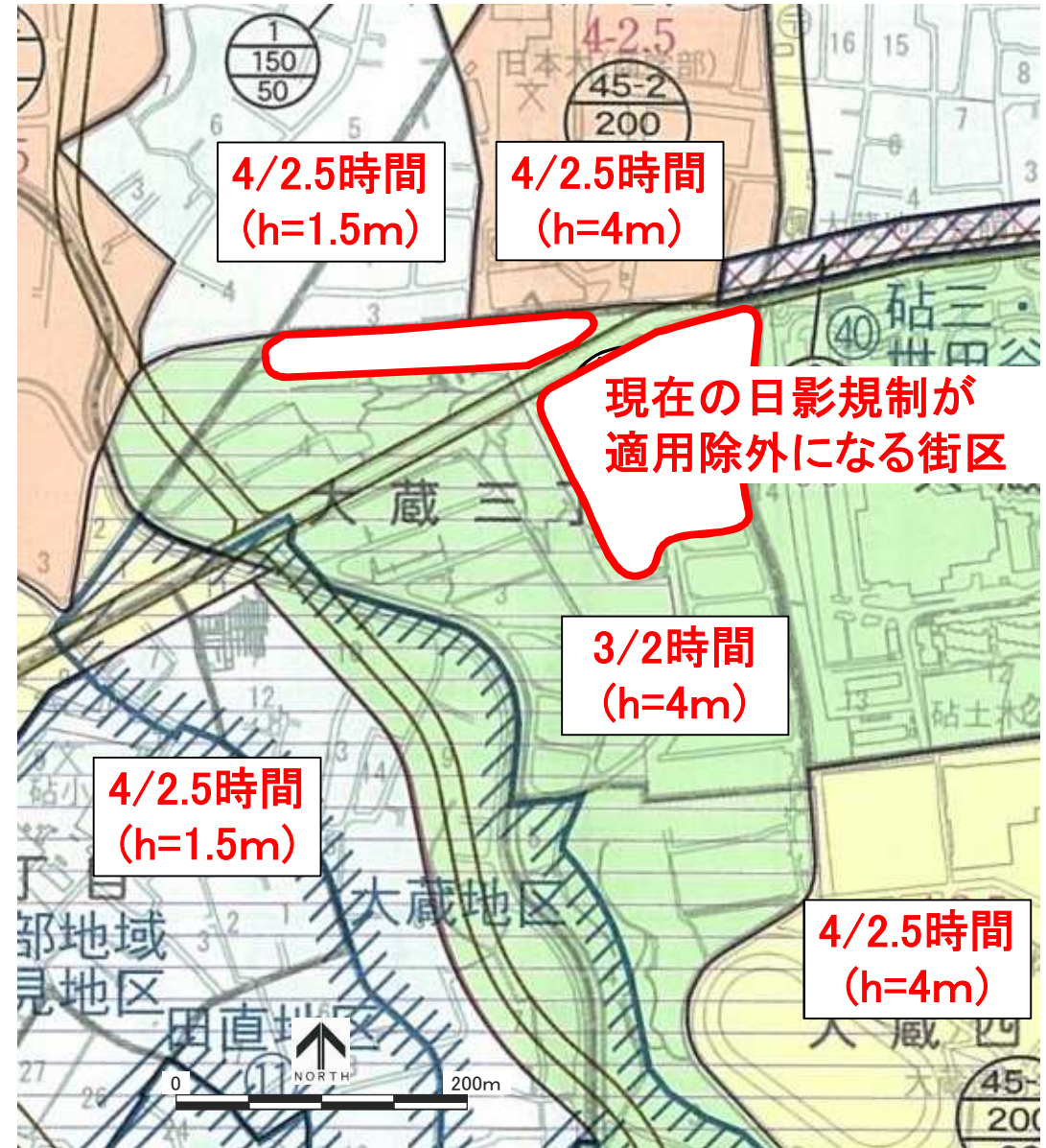
4-8 (1) 高さの最高限度

※ 日影規制とは

【日影規制時間と
規制範囲のイメージ】



※冬至日の8～16時までの間に、
2時間の日影が10mラインの内側に、
3時間の日影が5mラインの内側に、
収まるようにしなければならない

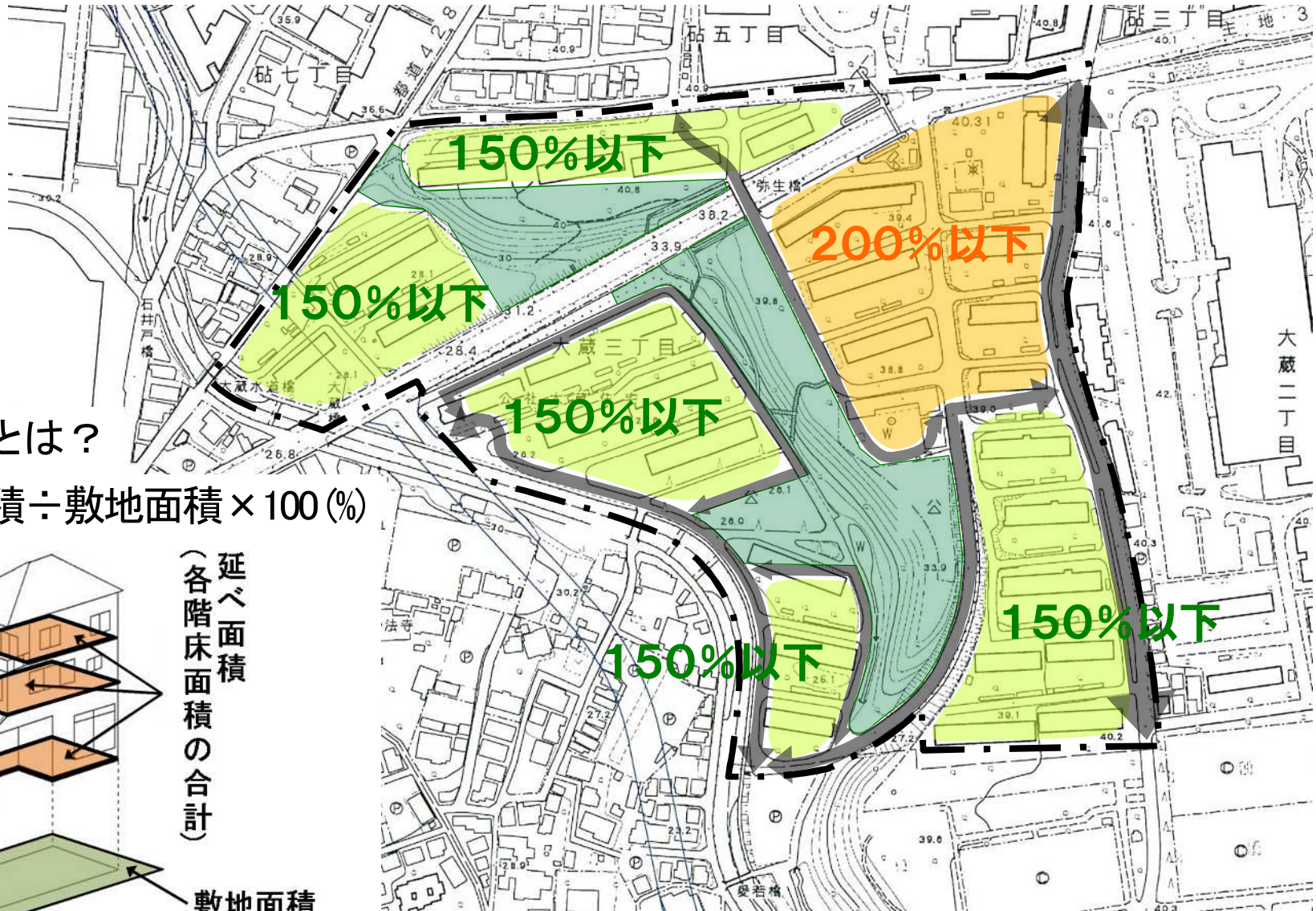
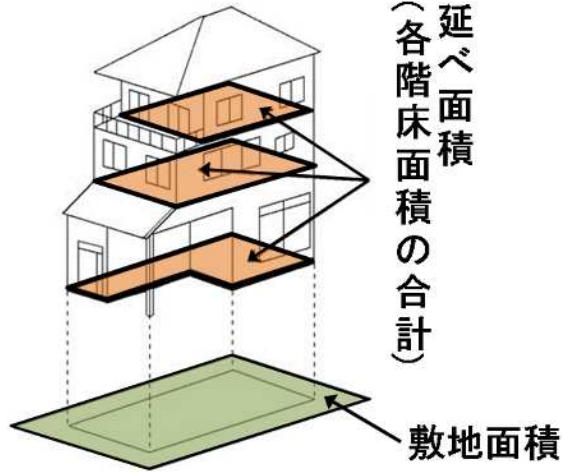


4-8 (2) 容積率の最高限度

○現状の都市計画と絶対高さ制限を踏まえて設定

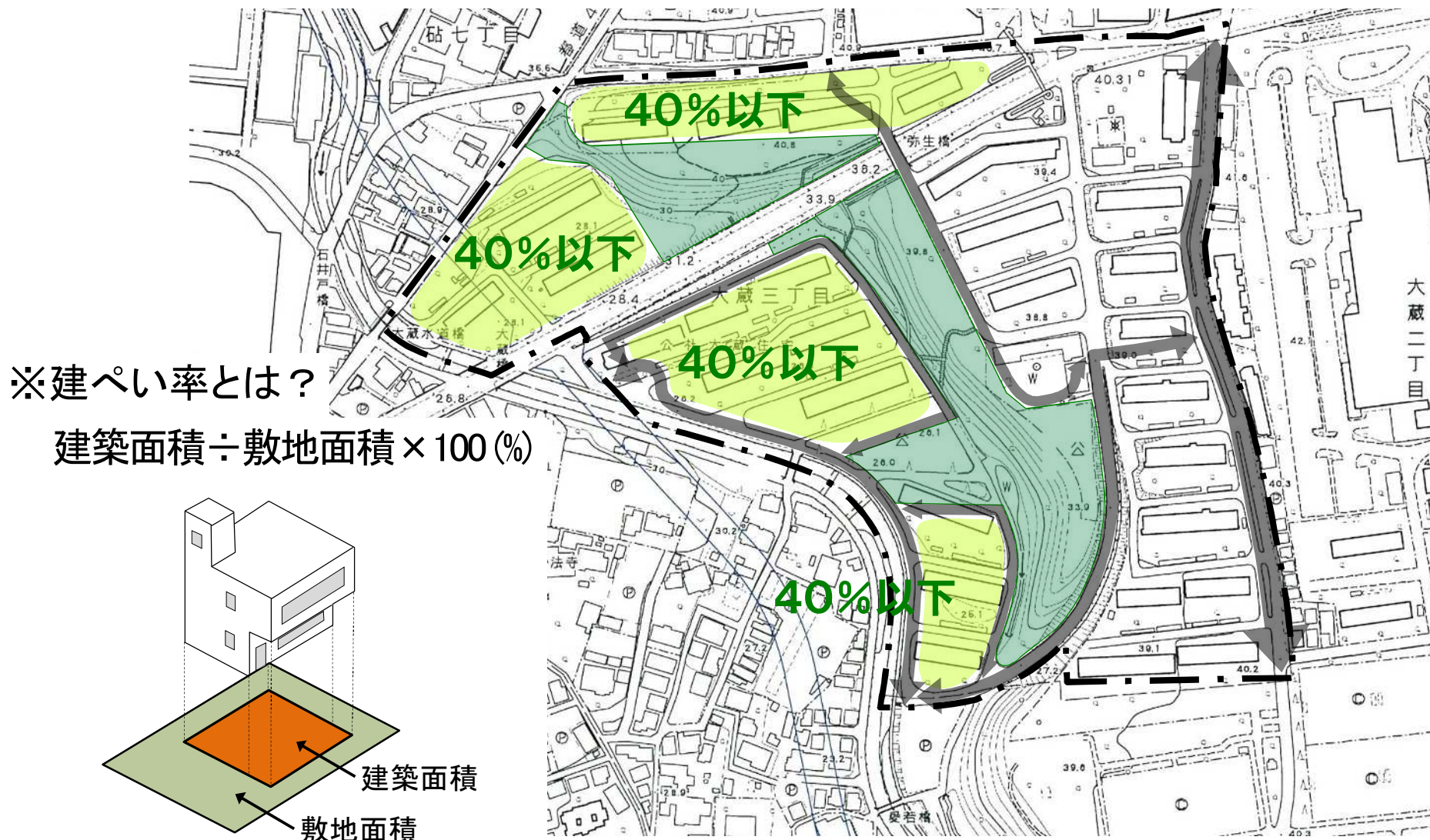
※容積率とは？

延べ面積 ÷ 敷地面積 × 100 (%)



4-8(3) 建ぺい率の最高限度

○風致地区の指定が掛かる街区では、
風致地区の建ぺい率の制限(40%)を維持



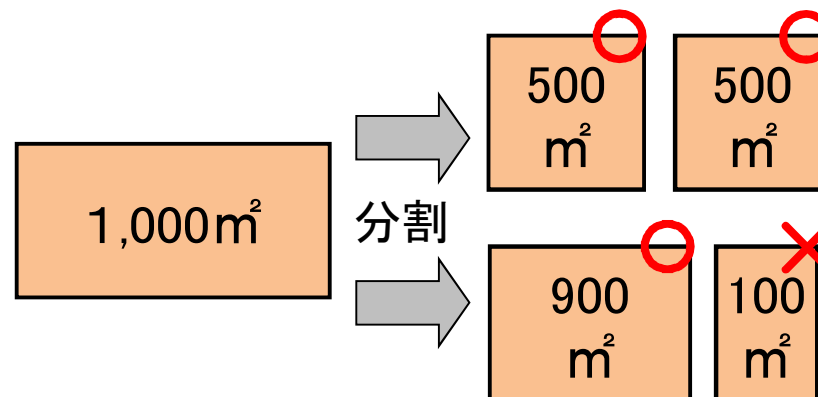
4-8 (4) 敷地面積の最低限度、(5) 用途の制限

67

避難空間の確保、ゆとりのある市街地の形成を図るため

敷地面積の最低限度

- ・ 敷地の細分化を防止 → 500m²



建物用途の制限

- ・ オープンスペースを確保 → 一戸建住宅、併用住宅を制限
- ・ 周辺住宅地への配慮 → 不特定多数の人が出入りする公衆浴場を制限

※当該地区の用途地域は、第一種中高層住居専用地域であり、建築可能な建築物は、以下の用途に限られる

- ・ 一戸建住宅、共同住宅、寄宿舍、併用住宅
- ・ 店舗（床面積500m²以下）
- ・ 幼稚園、小中学校、高等学校
- ・ 図書館、派出所、神社、寺院、教会、病院、診療所、公衆浴場
- ・ 保育所、老人ホーム、障害者施設等

4-8 (6) 壁面位置の制限、(7) 工作物の設置制限⁶⁸

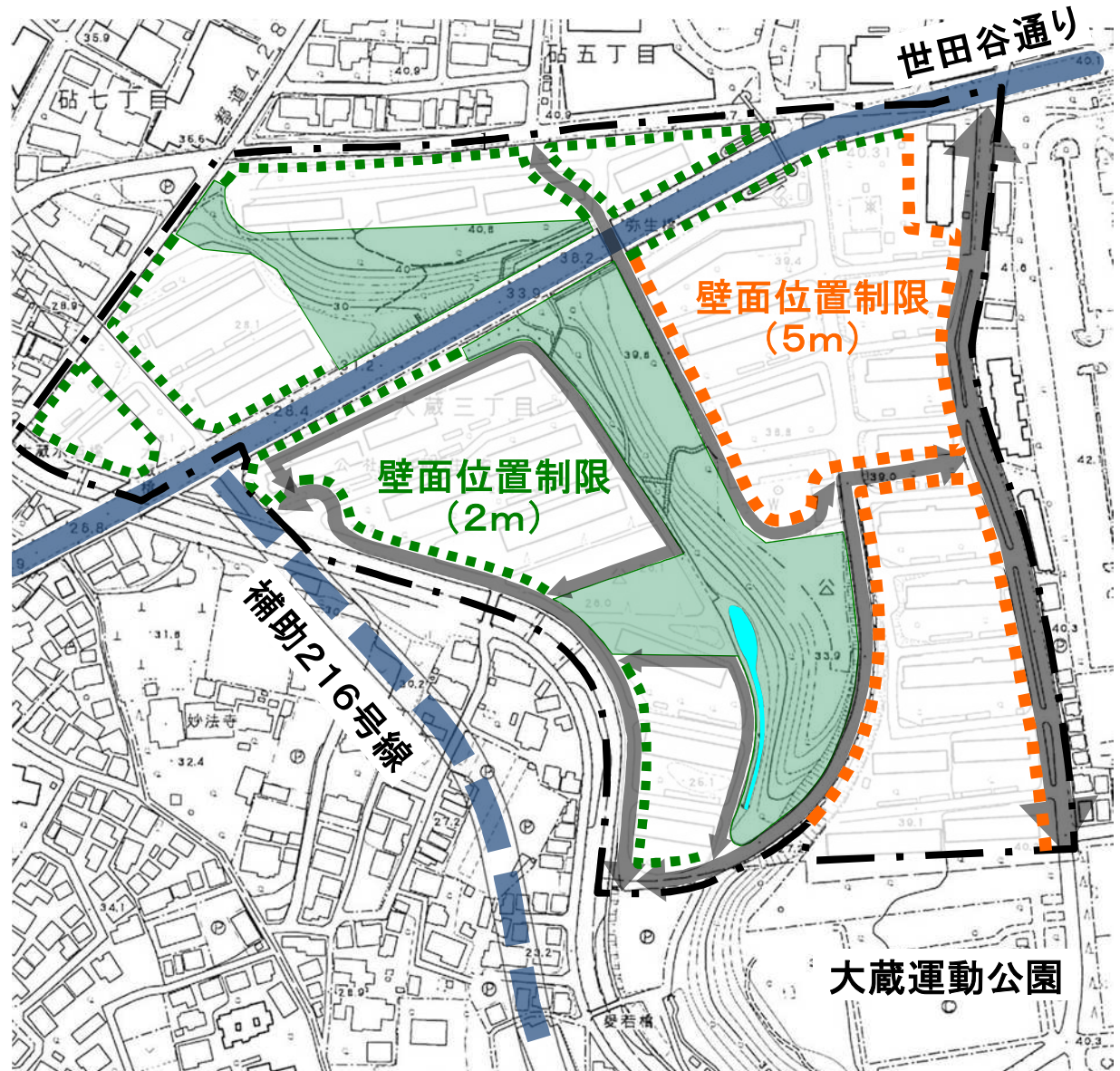
圧迫感等に配慮した緑豊かで快適な歩行者空間を形成するため

壁面の位置の制限

- 5 m
- 2 m

壁面後退区域における工作物の設置制限

- 壁面後退区域には、門、フェンス、自動販売機等の工作物を設置してはならない（但し、2 mを超える区域を除く）



4-8 (6) 壁面位置の制限、(7) 工作物の設置制限⁶⁹

周辺の低中層市街地への圧迫感等に配慮するため



例：歩道状空地 2 m + 植栽 3 m



例：歩道状空地 2 m

4-8(8) 垣さくの構造の制限

緑豊かで快適な歩行者空間を形成するため



UR都市機構芦花公園団地

○道路沿いに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。

崖線への視線の抜けの確保や秩序ある街並み形成等のため



- 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。
- 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。
- 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段等が、壁面後退区域に突出してはならない（落下防止庇その他公益上やむを得ないもの等を除く）。

4-9 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針⁷²

別紙：地区計画（原案） 2 ページ

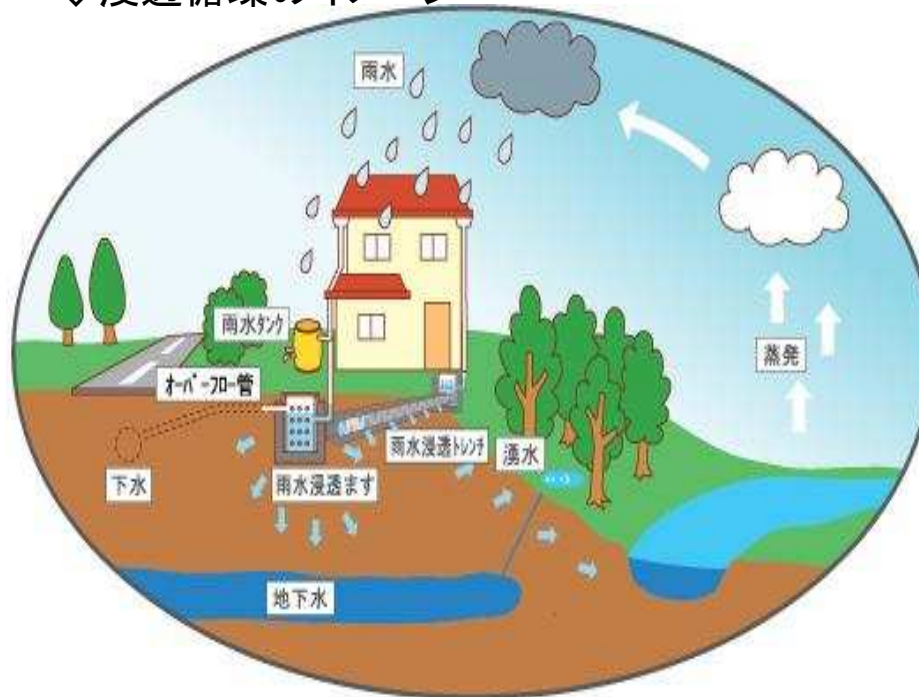
「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」参照

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、建築物の建ぺい率の最高限度、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。

4-9 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針⁷³

- 1 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、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。

◇浸透循環のイメージ

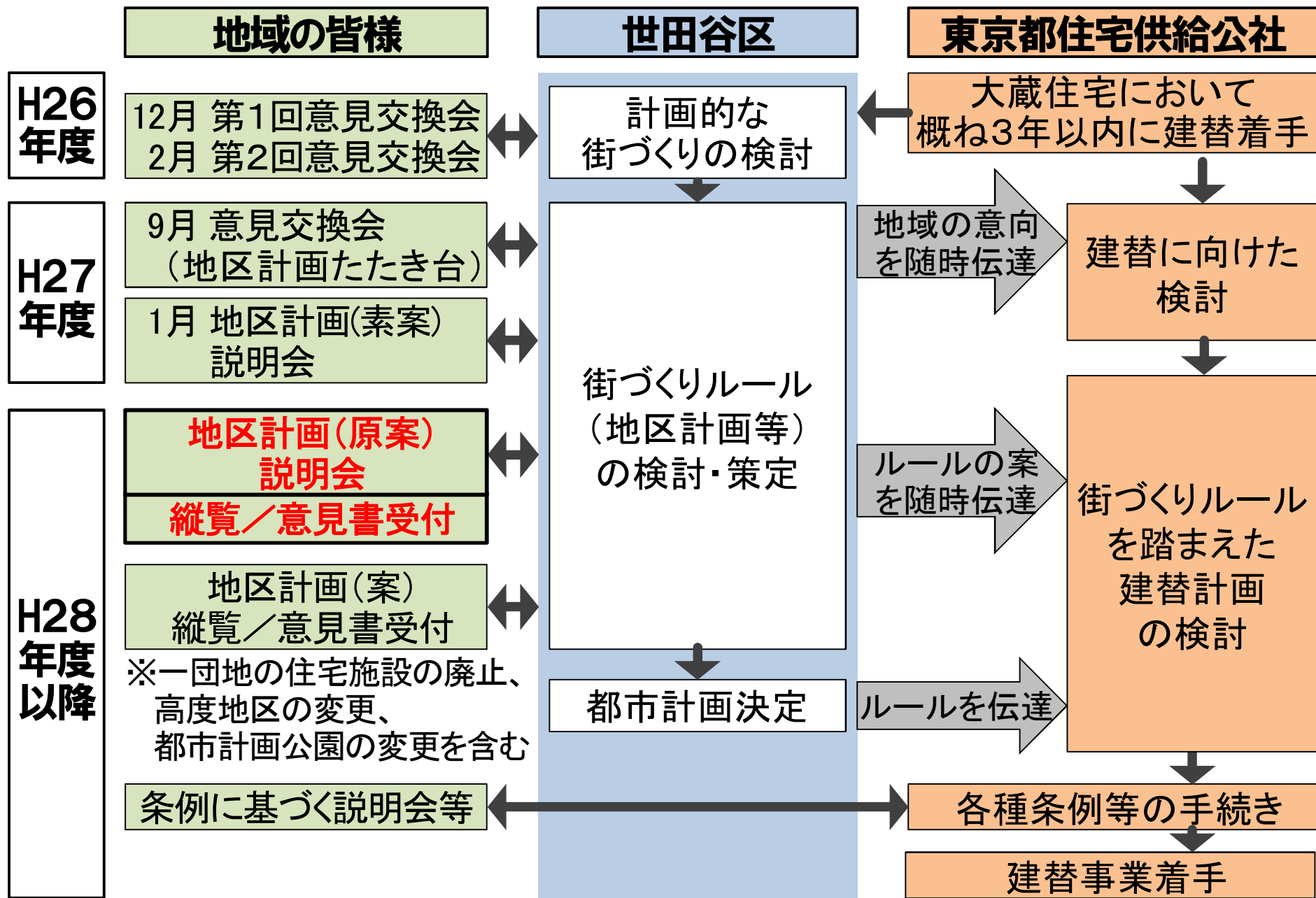


◇地区内のケヤキ並木



5. 今後の進め方

5-1 今後の進め方



地区計画(原案)の 公告・縦覧

◇期間

平成28年6月10日(金)
～6月24日(金)

※土・日を除きます。
※午前8時30分～午後5
時までです。

◇場所

世田谷区
砧総合支所街づくり課

地区計画(原案)に対する 意見書の受付

◇期間

平成28年6月10日(金)
～7月 1日(金)

◇提出先

世田谷区
砧総合支所街づくり課

※意見書には、提出する方
の氏名・住所を記入して
ください。提出は、郵送、
ファックス、持参のいず
れでも結構です。

ご清聴ありがとうございました

6. 參考資料

道路網図

※出典:世田谷区道路網図



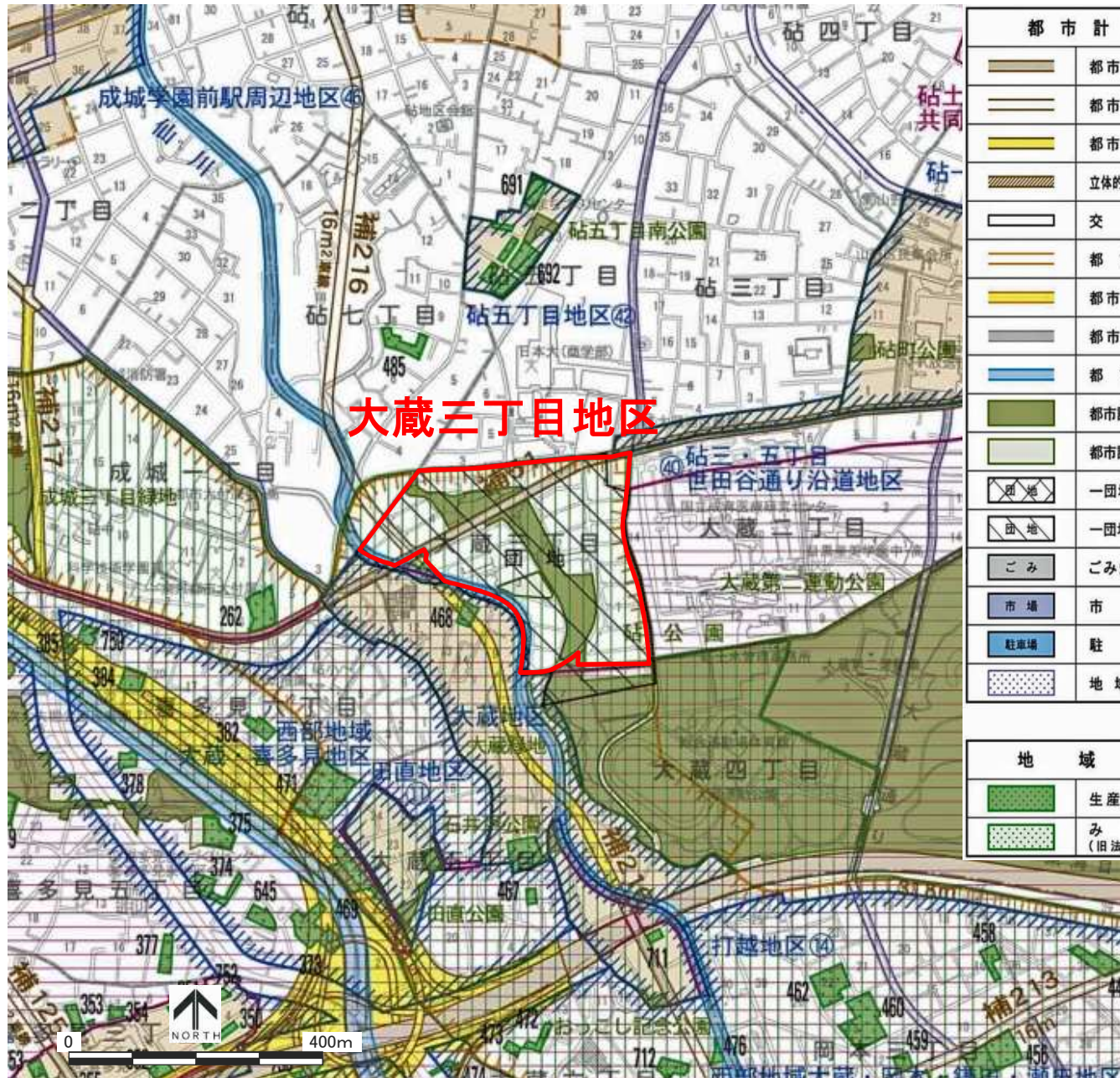
都市計画道路	
補000 00m	整備済み区間
補000 00m	概成区間
補000 00m	事業中区間
補000 00m	未整備区間
補000 00m	第三次事業化計画 優先整備路線〔区施行〕 せたがや道づくりプラン 優先整備路線※ (特に早期整備が望ましい路線)
補000 00m	せたがや道づくりプラン 優先整備路線※
※「東京における都市計画道路の整備方針(仮称)」 の策定にあわせて、必要な見直しを行う予定です。	
補000 00m	第三次事業化計画 優先整備路線〔都施行〕
補000 00m	都市計画の見直し候補区間
.....	特定整備路線 〔木密地域不燃化10年プロジェクト〕

東京外かく環状道路	
外環 00m	事業中区間
外環 00m	外環の立体的な範囲を定める区域
外環 00m	外環の道路区域を決定した範囲(地上部)
外環 00m	未整備区間

主要生活道路	
主000	整備済み区間
主000	概成区間
主000 00m	事業中区間
主000 ////	個別対応事業を適用している路線
主000	未整備区間
主000 ////	せたがや道づくりプラン 優先整備路線
○	せたがや道づくりプラン 交差点改良箇所

都市計画施設等

※出典：世田谷区都市計画図2[都市計画施設等]



都市計画施設		地区計画等	
	都市計画道路(完成)		地区計画区域
	都市計画道路(未完成)		地区計画区域 (再開発等促進区)
	都市計画道路(事業中)		防災街区整備地区計画区域
	立体的範囲を合わせて定める区域		沿道地区計画区域
	交通広場		
	都市高速鉄道	市街地開発事業	
	都市高速鉄道(事業中)		土地区画整理事業を施行すべき区域 (事業済及び事業中区域を除く)
	都市高速鉄道(完成)		土地区画整理事業施行地区 (事業中)
	都市計画河川		市街地再開発事業
	都市計画公園・緑地(開設)	主要生活道路	
	都市計画公園・緑地(未開設)		完成
	一団地の住宅施設(完成)		未完成
	一団地の住宅施設(未完成)		事業中
	ごみ焼却場・ごみ処理場	特定防災街区整備地区	
	市場		国士館大学一帯Ⅰ地区
	駐車場		国士館大学一帯Ⅱ地区
	地域冷暖房施設		

地域地区		その他	
	生産緑地地区(新法)		宅地造成工事規制区域
	みなし地区 (旧法第1種生産緑地地区)		街づくり誘導地区
			建築協定区域
			新たな防火規制 (東京都建築安全条例第7条の3に基づく制限区域)
			緑地協定区域
			国分寺産線保全整備地区

国分寺崖線保全条例



国分寺崖線保全整備条例制定の趣旨

世田谷区の南西部、多摩川や野川、丸子川などに沿った国分寺崖線とその周辺地域は、水と緑の環境に恵まれた一帯となっています。区では、国分寺崖線を「みどりの生命線」と位置づけ、これまでみどり豊かな街づくりを推進してきました。しかし、近年の建築に係る法改正や技術進歩などを背景とした住宅開発などによって、斜面地の樹林などのみどりが大幅に減少しています。そこで区では国分寺崖線保全整備条例を定め、国分寺崖線保全整備地区を指定し、国分寺崖線とその周辺地域における良好な景観の形成及び住環境の整備を図り、貴重な自然環境が残された国分寺崖線の保全整備を推進していきます。

地区の指定

国分寺崖線保全整備地区の指定(第8条)

傾斜度10%以上の斜面地を概ね含み、国分寺崖線と一体的な環境形成が必要なエリア(約300ha)を国分寺崖線保全整備地区に指定。

崖線上部	崖線下部
○風致地区又は宅地造成工事規制区域内の地域を基本とします。	○成城四丁目～大蔵五丁目付近までは野川 ○大蔵五丁目～岡本三丁目付近までは宅地造成工事規制区域 ○岡本三丁目～尾山台一丁目付近までは丸子川 上記を境界とし、その北東側の部分
○以上の区域内で、防火地域及び近隣商業地域に指定されている区域を除外する。	

- この地区では
- 敷地面積500㎡以上の敷地における建築行為を対象として → 建築物の構造に係る制限(第9条)
 - 崖線地区内での建築物の外壁について → 色彩の配慮(第13条)
 - 敷地面積500㎡以上の敷地における建築確認申請をする前には → 建築計画の届出(第14条)

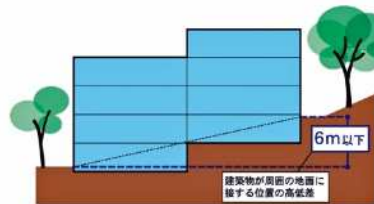
国分寺崖線保全整備地区の指定範囲



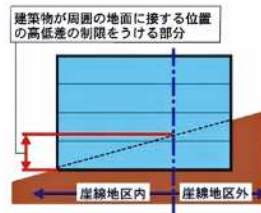
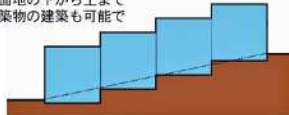
1:建築物の構造に係る制限(第9条)

階段状の建築物を制限するため、敷地面積500㎡以上の建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は6m以下とします。これは建築基準法第50条に基づく制限です。

- 建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は6m以下とは
- 敷地が崖線地区の内外にまたがる場合



以前は、斜面地の下から上まで階段状の建築物の建築も可能でした



●既存の建築物の増築や改築等の場合、制限の緩和があります。詳しくはお問い合わせ下さい。

2:色彩の配慮(第13条)

建築物の外壁の色彩に関して、国分寺崖線及びその周辺地域の景観との調和に配慮していただきます。

- 周辺地域の景観との調和



- ×周辺地域になじまない色彩



3:建築計画の届出(第14条)

建築確認申請をする前に、条例の制限内容との適合を審査するための「崖線地区建築計画届出書」を提出していただきます。(500㎡以上)

届出書の受付窓口

- 【玉川総合支所管轄内】
 - 玉川総合支所街づくり課
電話 3702-4513
- 【砧総合支所管轄内】
 - 砧総合支所街づくり課
電話 3482-1724

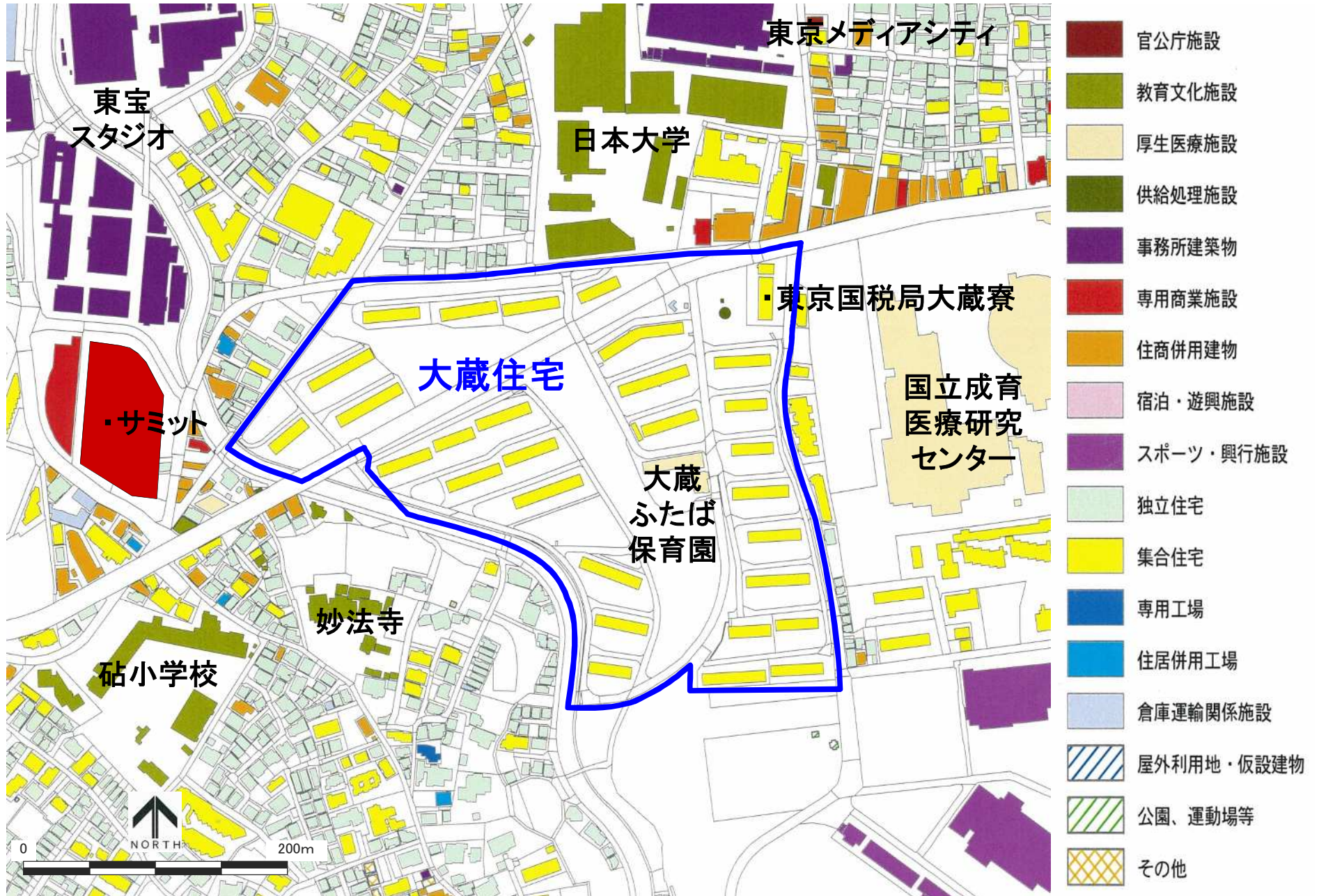


国分寺崖線保全整備地区



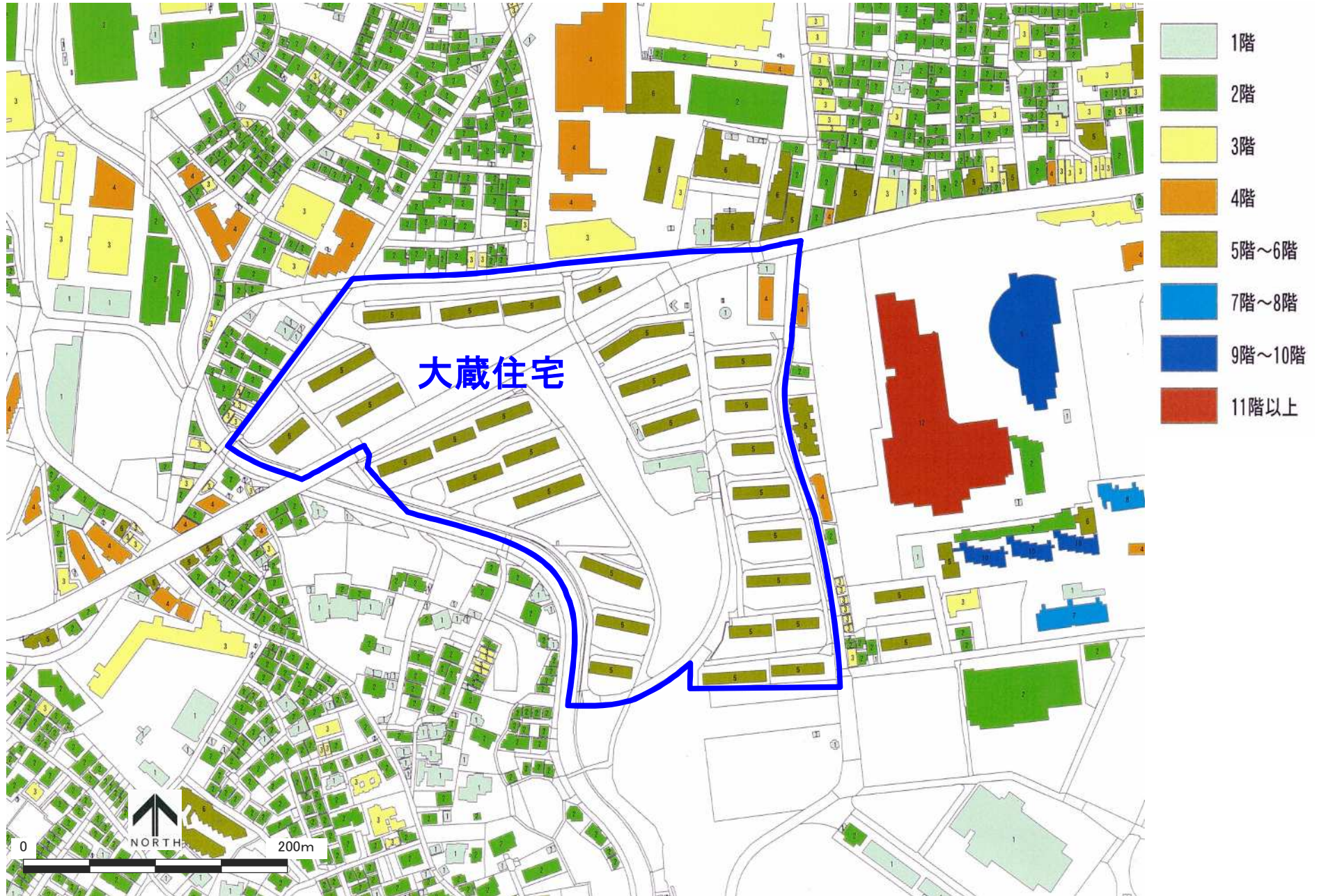
用途別建物現況図

※出典：平成23年度世田谷区土地利用現況調査



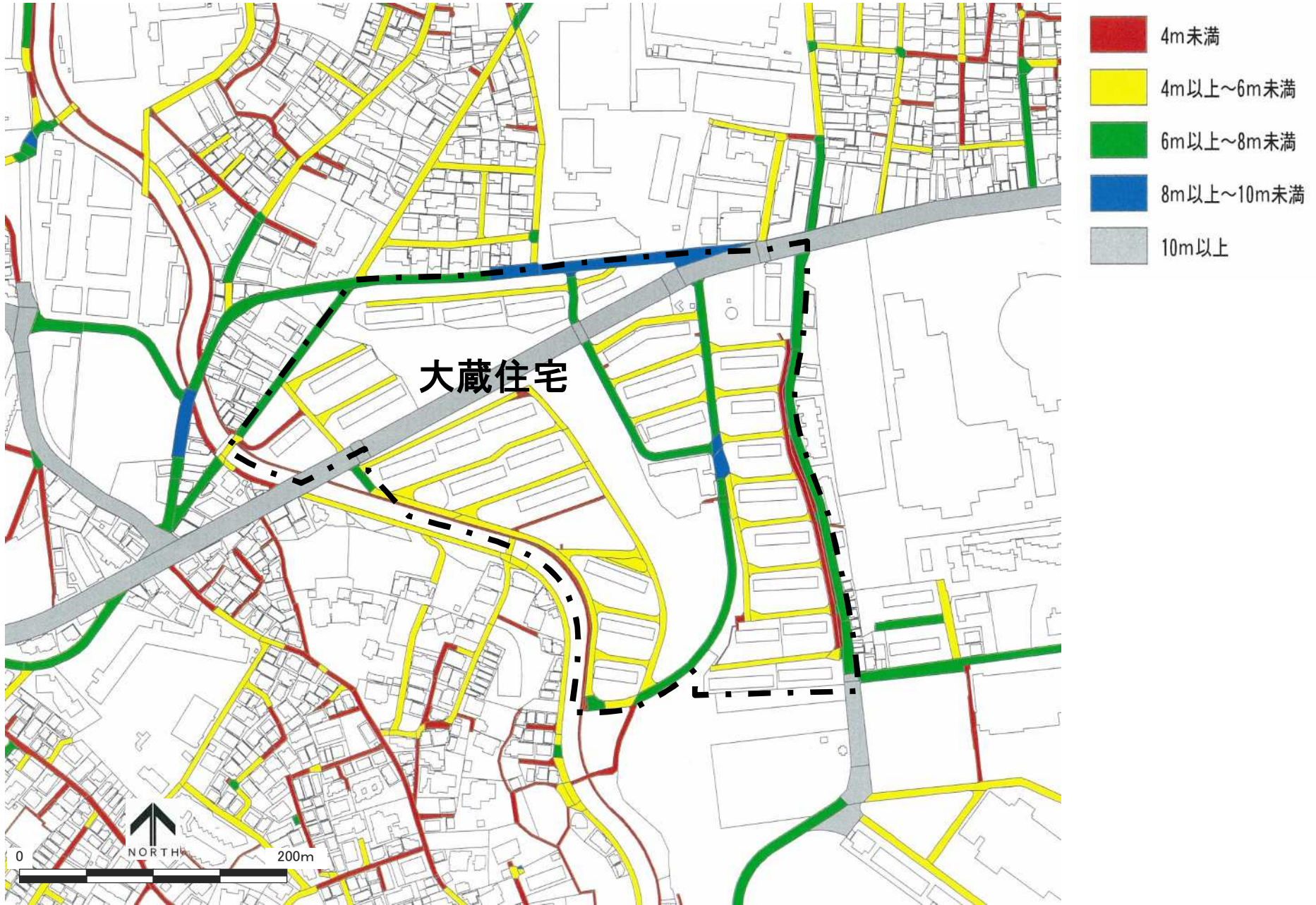
階数別建物現況図

※出典：平成23年度世田谷区土地利用現況調査



幅員別道路現況図

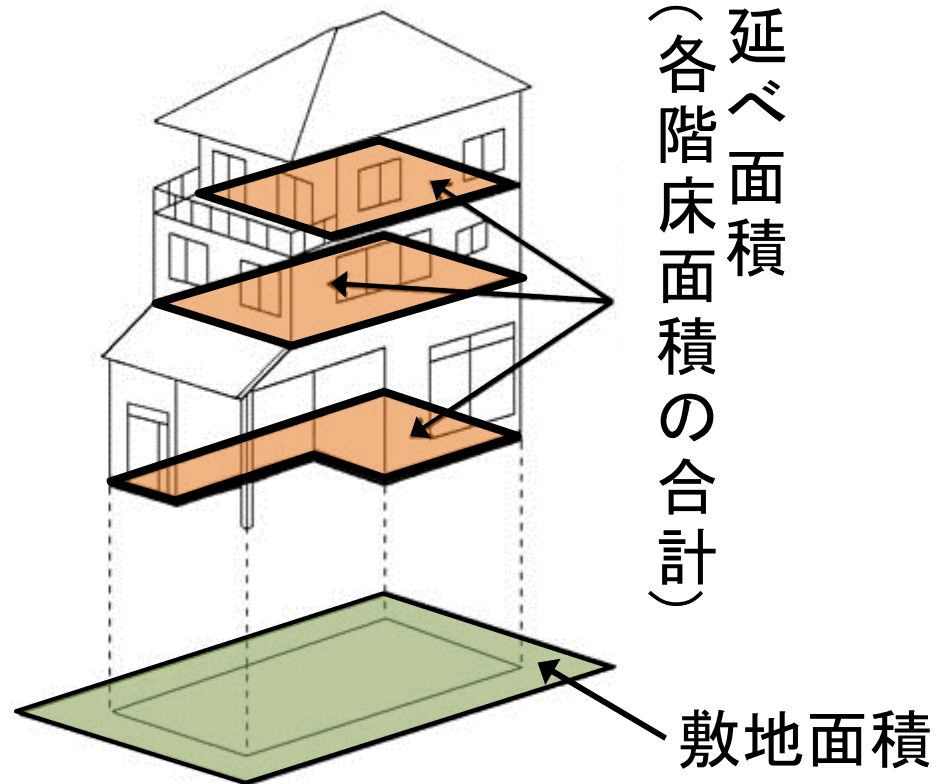
※出典：平成23年度世田谷区土地利用現況調査



■ 容積率、建ぺい率とは？

○容積率とは？

延べ面積 ÷ 敷地面積 × 100(%)



○建ぺい率とは？

建築面積 ÷ 敷地面積 × 100(%)

