

大蔵三丁目地区(大蔵住宅周辺) 街づくり意見交換会

1



平成26年12月12日(金)・13日(土)
世田谷区 砧総合支所 街づくり課

目次

	ページ
1. 大蔵住宅の建替えについて	-----3
2. 大蔵住宅周辺の現況について	-----5
3. 世田谷区の街づくりの取組みについて	-----15
4. 参考資料	-----20

1. 大蔵住宅の建替えについて

■ 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

- 本年、概ね3年以内に
建替事業に着手する
建替選定住宅に位置付け



2. 大蔵住宅周辺の現況について

大蔵住宅の現況

①

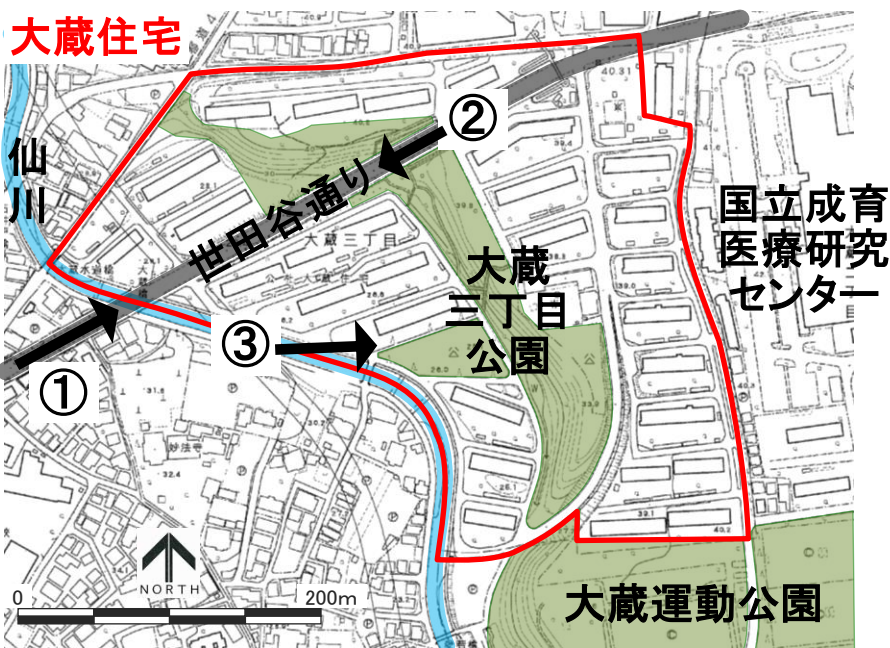


②

せたがや百景



大蔵住宅



③

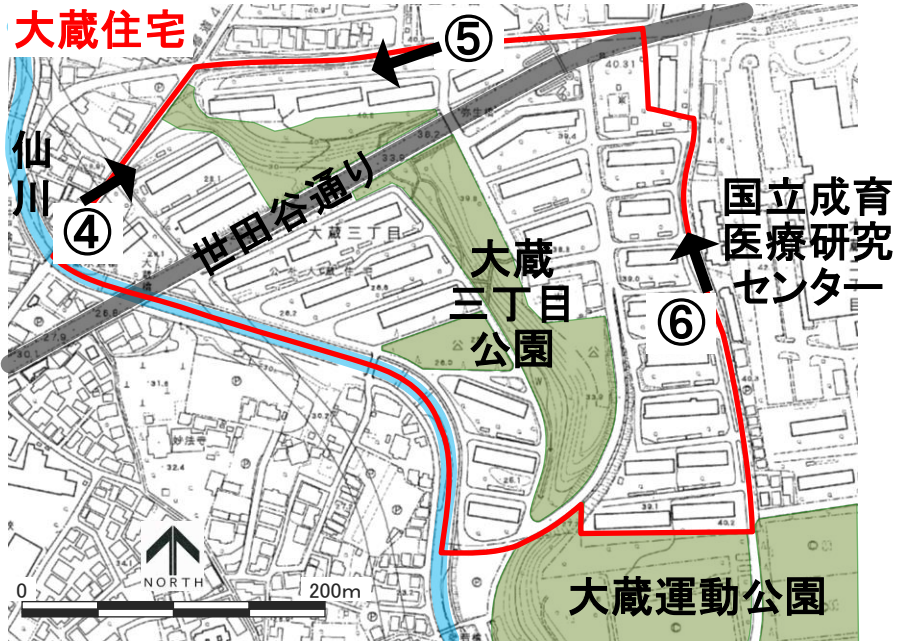


大蔵住宅の現況

④



⑤

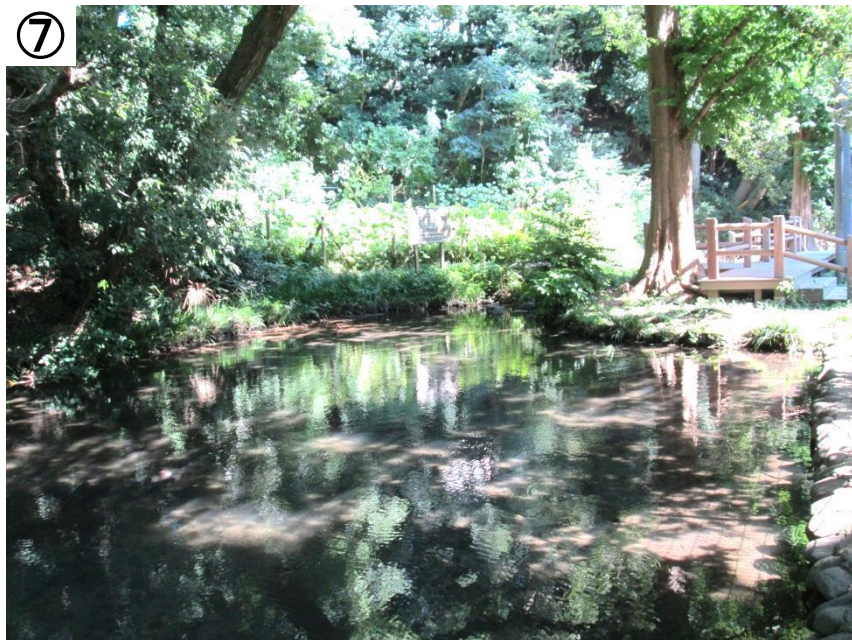


⑥

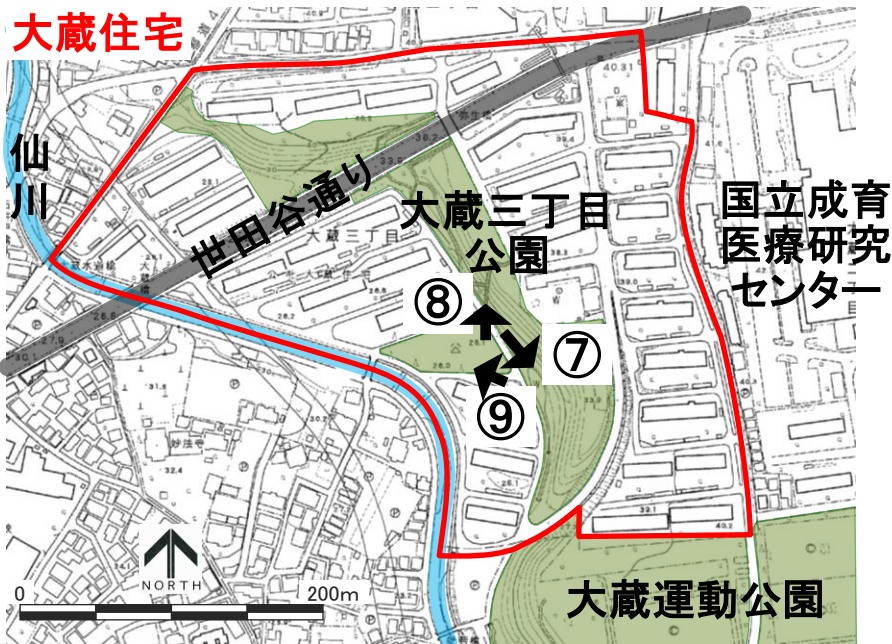


大蔵住宅の現況

⑦



⑧



⑨



大蔵住宅の現況

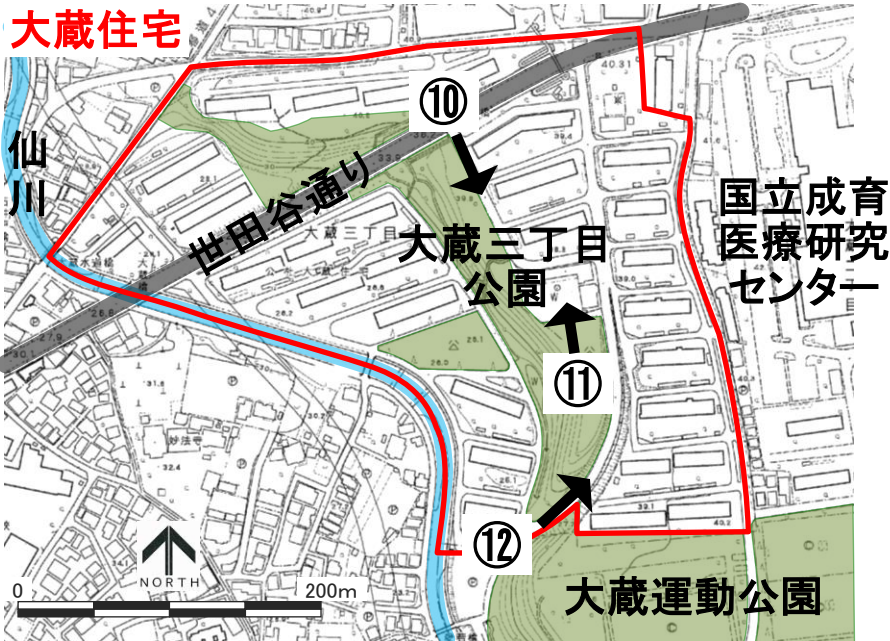
⑩



⑪



大蔵ふたば保育園



⑫



■ 世田谷区における関連計画（都市整備方針）

○砧地域のアクションエリアの1地区（改定中）

- ・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

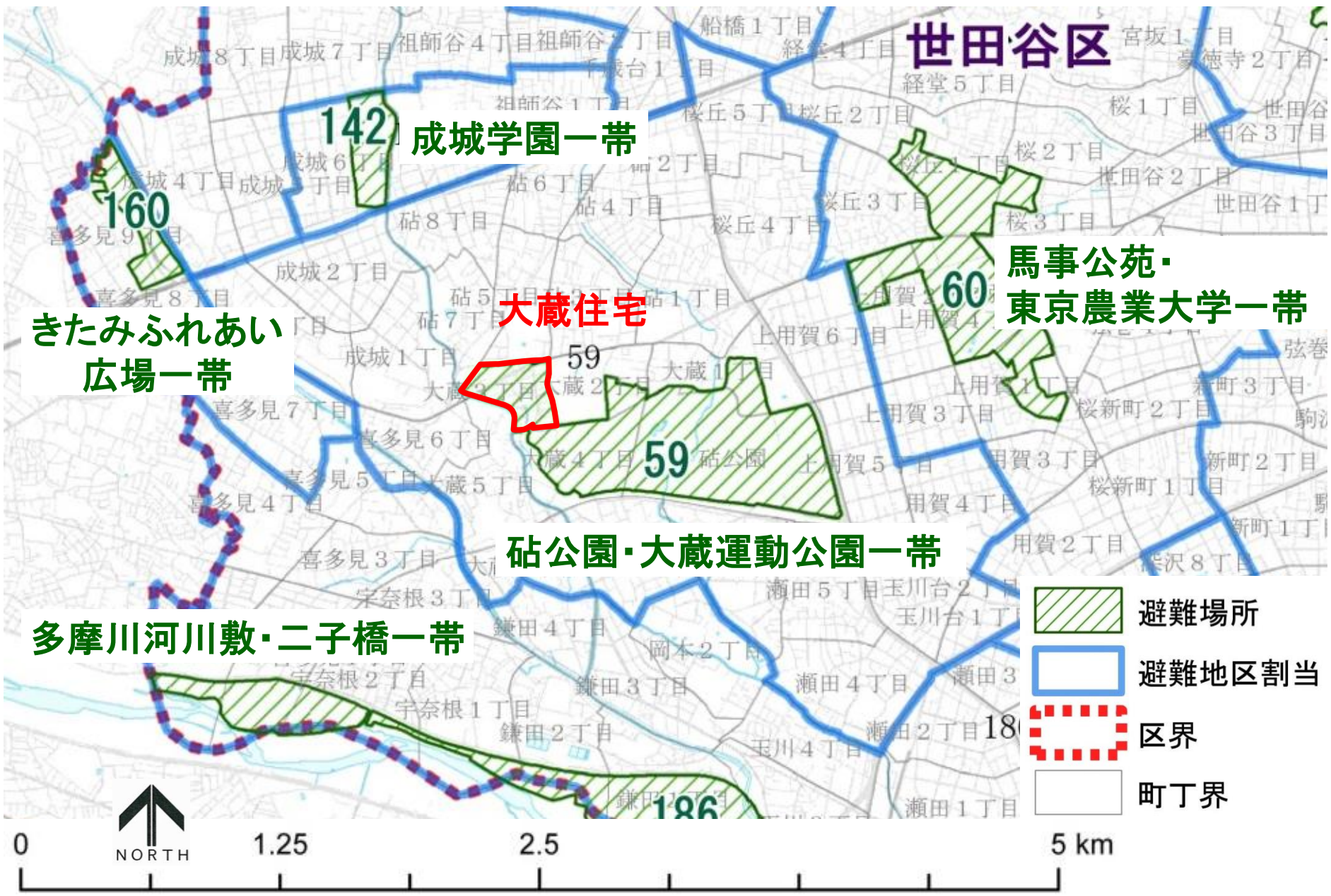
- ・住宅団地の建て替えにあたっては、国分寺崖線の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園などの都市基盤の整備などによる、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めます。



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

※出典：避難場所及び避難道路図(東京都)

■ 広域避難場所



■ 一団地の住宅施設（建設時の計画）

○ 計画決定

- ・ 昭和 3 4 年

○ 面積

- ・ 約 1 1 h a

○ 住宅戸数

- ・ 1, 2 6 4 戸

○ 容積率

- ・ 5 0 %

○ 建ぺい率

- ・ 2 0 %

○ 共同施設

- ・ 集会所
- ・ 公園など

◇ 昭和 2 3 (1 9 4 8) 年航空写真



※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）

■ 用途地域等

○ 用途地域

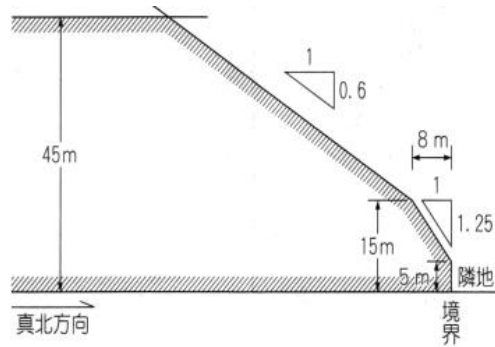
- ・ 第一種中高層住居専用地域

○ 容積率／建ぺい率

- ・ 200％／60％

○ 高度地区

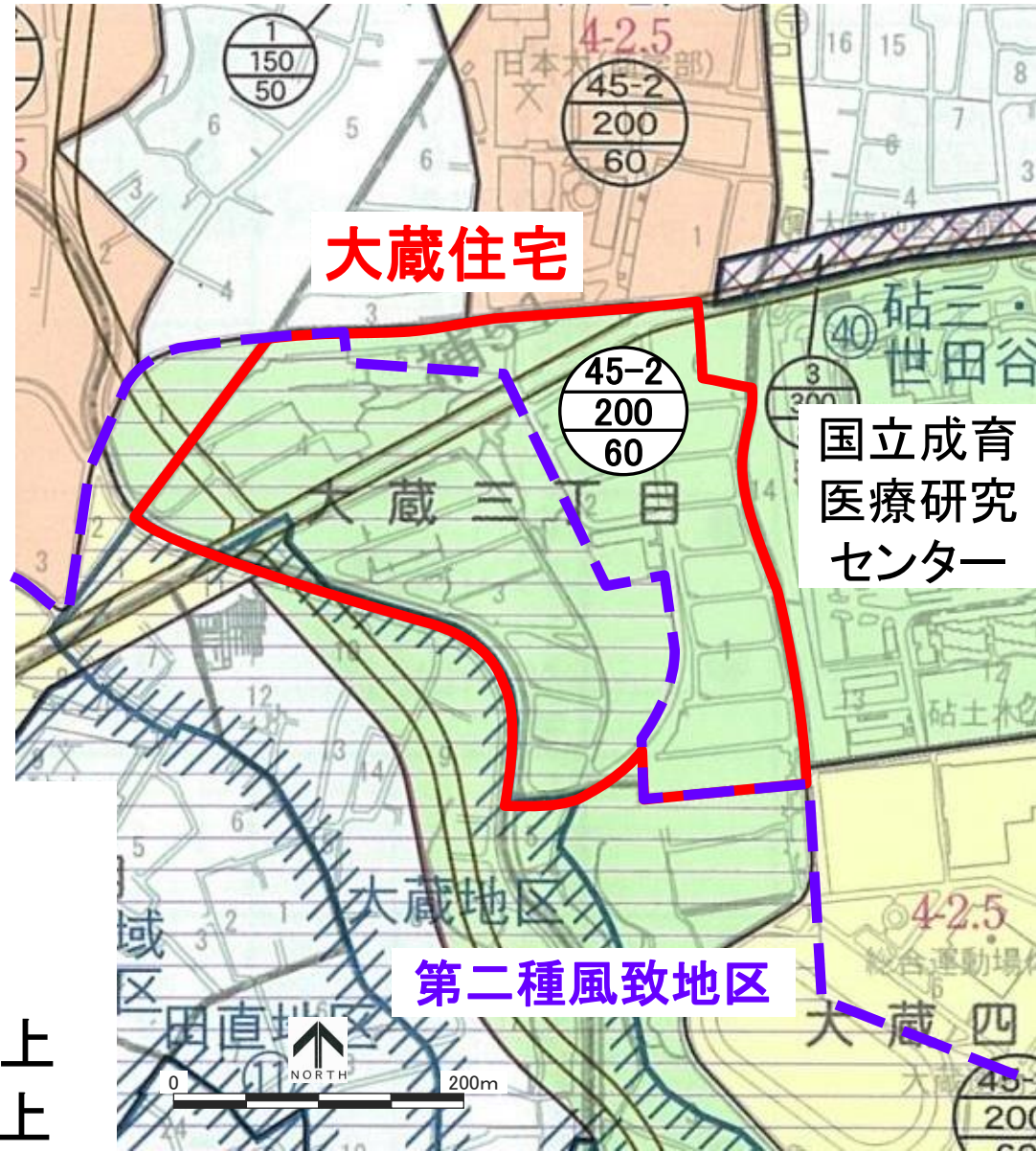
- ・ 45m第2種高度地区



○ 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] >



都市計画施設等

○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)

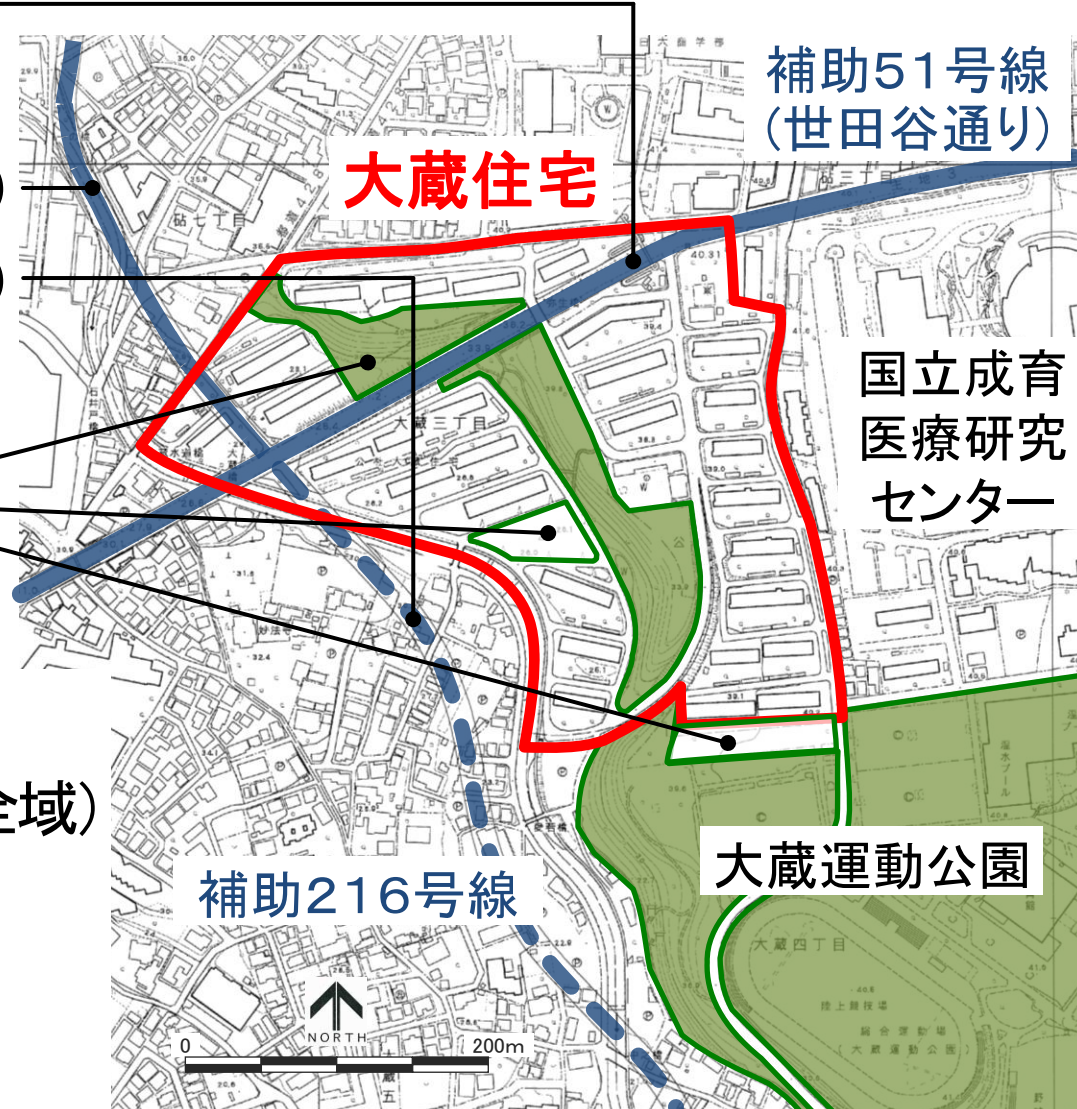
○都市計画公園

- ・ 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

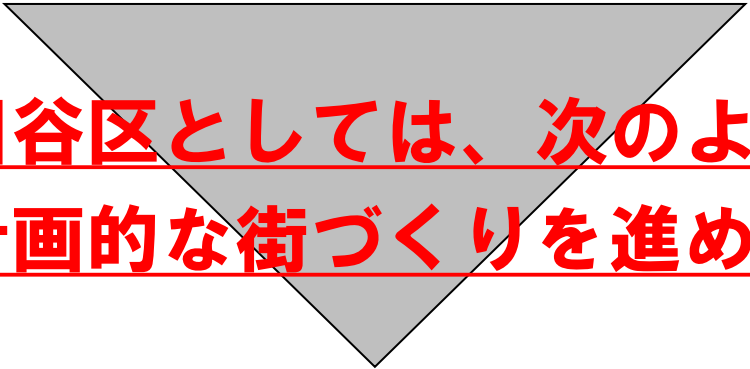
<都市計画図[都市計画施設等]>



3. 区の街づくりの取組みについて

■ 街づくりの基本的考え方

- 東京都住宅供給公社が、大蔵住宅を建替選定住宅に位置付け（概ね3年以内に建替事業に着手する予定）



世田谷区としては、次のように
計画的な街づくりを進める

- 大蔵住宅の建替えにおいては、
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

- 建設時の計画「一団地の住宅施設」には、住宅施設をはじめ、道路・公園等の公益施設の数や位置等が都市計画で決定されている

決定後50年以上経過

- 社会状況や人口構成、ライフスタイルの変化等に対応した柔軟な住宅団地の建替えを誘導
- 建替えにおいて配慮したい国分寺崖線の景観保全、周辺環境との調和等を誘導

将来の望ましい街の実現に向けて

- 大蔵住宅の建替えと良好な住環境の保全・創出することを目的に、計画的な街づくりのルールを検討

■ 本日の意見交換会の目的

- 区では、今後、計画的な街づくりルールを検討し、大蔵住宅の適切な建替えの誘導と地域の良好な住環境の保全・創出に取り組んでいきます。
- 本日は、皆さんが大蔵住宅の建替えに際して、
 - ★守りたい大蔵住宅の魅力
 - ★創り出したい魅力
 - ★周辺に配慮してほしい点等 をお聞かせ下さい。
- 皆さまとの意見交換の内容は、東京都住宅供給公社に伝えるとともに、区が検討する計画的な街づくりルールの検討に活かしていきます。

■ 今後の進め方

地域の皆様

世田谷区

東京都住宅供給公社

平成26年度

12月 (本日)

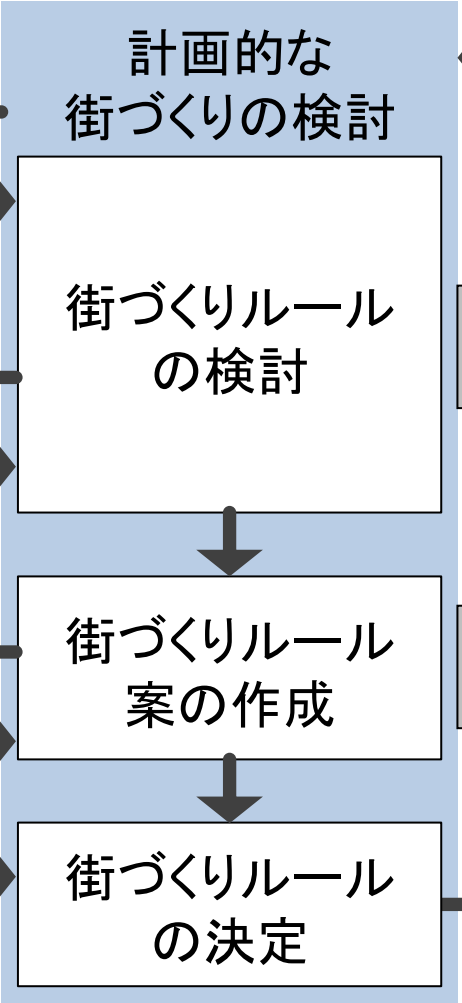
平成27年度
以降

街づくり
意見交換会

必要に応じて

街づくり
意見交換会

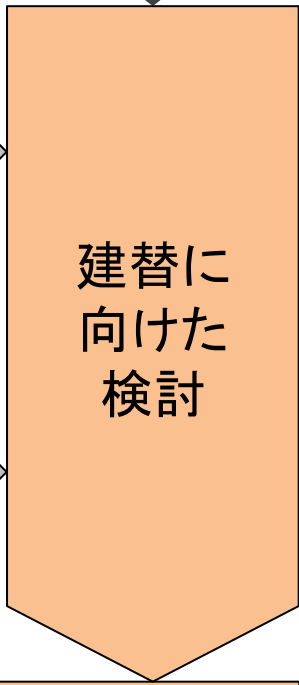
案の説明や
意見募集



大蔵住宅を
建替選定住宅に位置付け
(概ね3年以内に建替事業に着手)

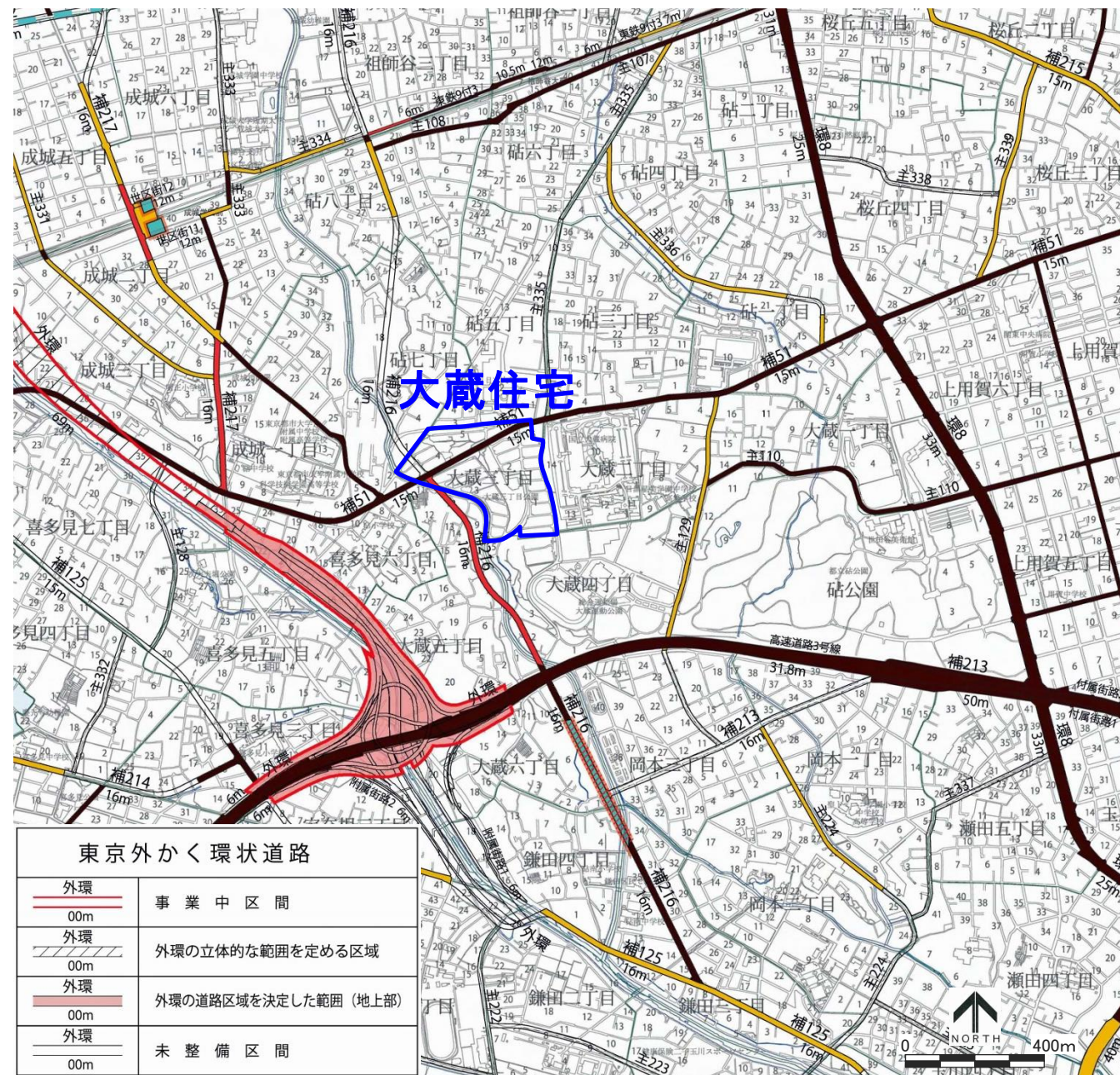
地域の意向
を随時伝達

ルール案を
随時伝達



4. 參考資料

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
補000 00m	特定整備路線 「木密地域不燃化10年プロジェクト」

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

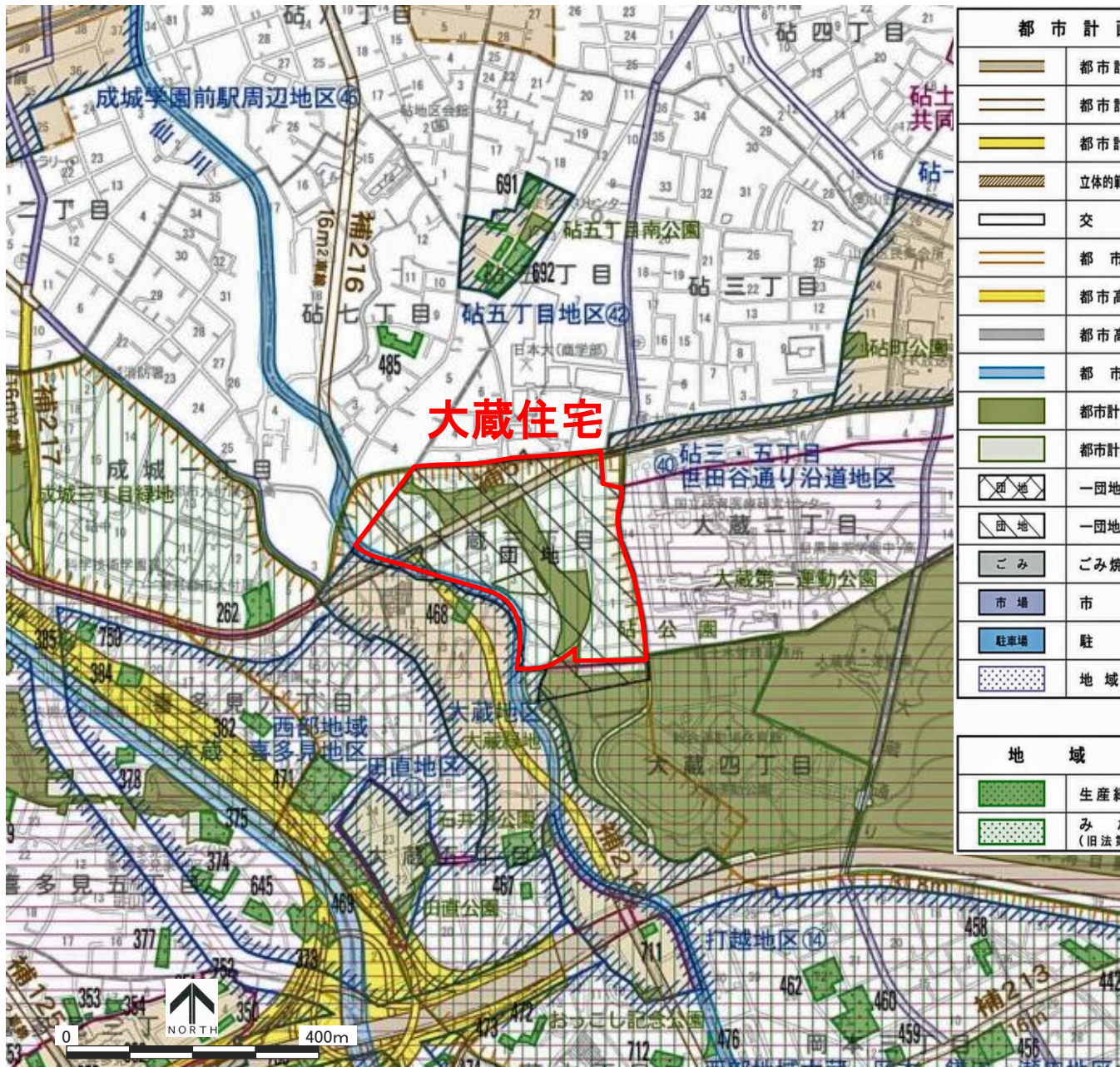
東京外かく環状道路

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

○	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]



大蔵住宅

都市計画施設	
	都市計画道路(完成)
	都市計画道路(未完成)
	都市計画道路(事業中)
	立体的範囲を合わせて定める区域
	交通広場
	都市高速鉄道
	都市高速鉄道(事業中)
	都市高速鉄道(完成)
	都市計画河川
	都市計画公園・緑地(開設)
	都市計画公園・緑地(未開設)
	一団地の住宅施設(完成)
	一団地の住宅施設(未完成)
	ごみ焼却場・ごみ処理場
	市場
	駐車場
	地域冷暖房施設

地区計画等	
	地区計画区域
	地区計画区域(再開等促進区)
	防災街区整備地区計画区域
	沿道地区計画区域

市街地開発事業	
	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)
	土地区画整理事業施行地区(事業中)
	市街地再開事業

主要生活道路	
	完成
	未完成
	事業中

特定防災街区整備地区	
	国士館大学一帯I地区
	国士館大学一帯II地区

地域地区	
	生産緑地地区(新法)
	みなし地区(旧法第1種生産緑地地区)

その他	
	宅地造成工事規制区域
	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
	国分寺崖線保全整備地区



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。

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)

地区の指定

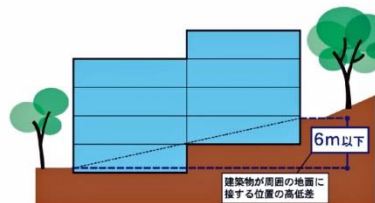
国分寺崖線保全整備地区の指定範囲



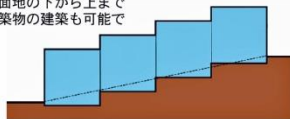
1:建築物の構造に係る制限(第9条)

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。

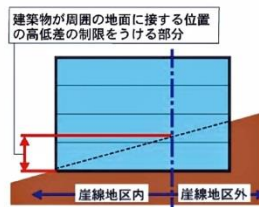
■建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は6m以下とは



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



■敷地が崖線地区の内外にまたがる場合



●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。

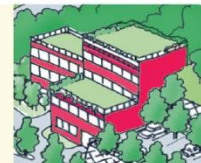
2:色彩の配慮(第13条)

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

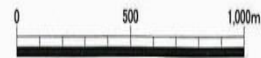
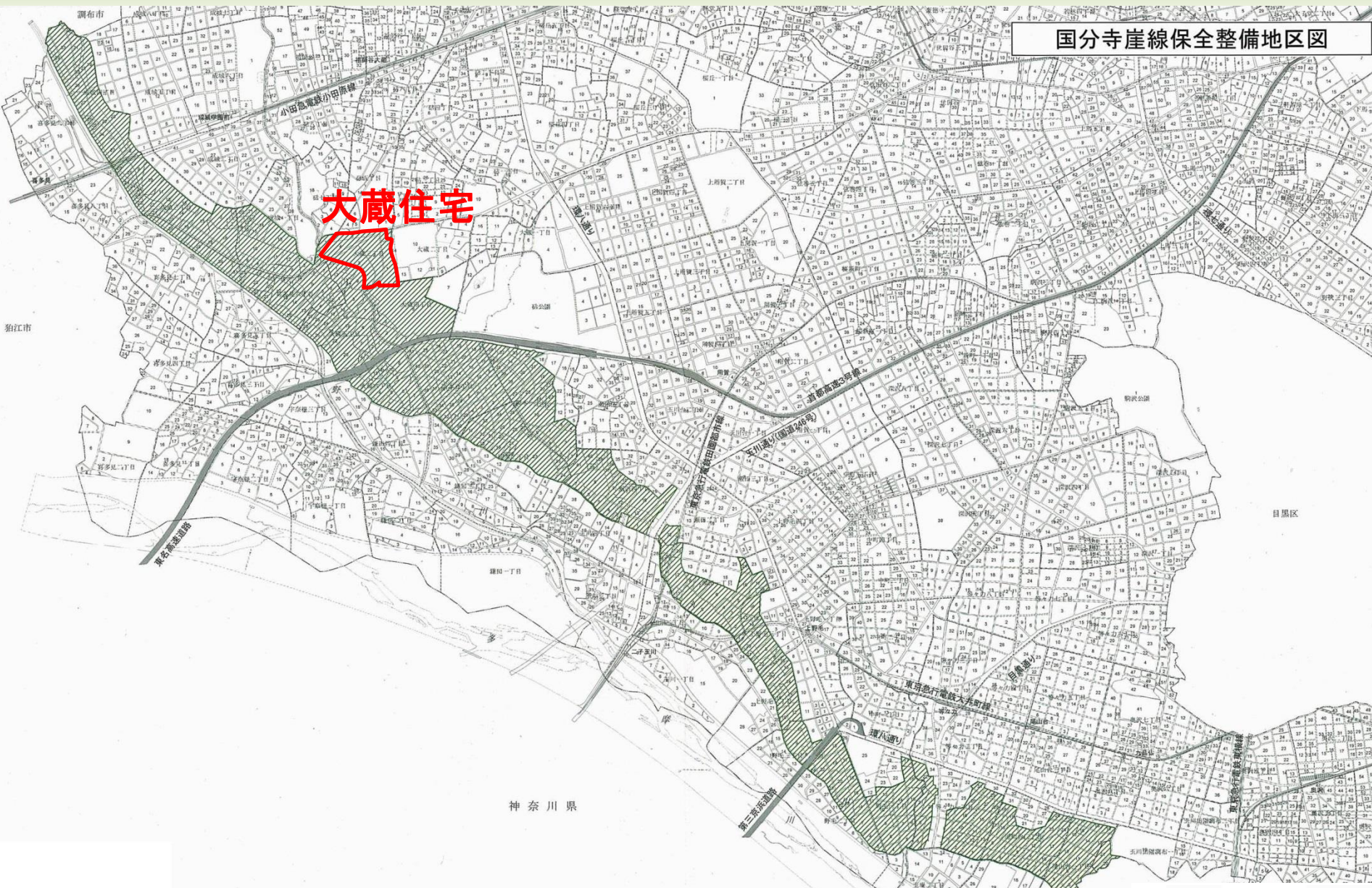
【砧総合支所管轄内】

- 砧総合支所街づくり課
電話 3482-1724

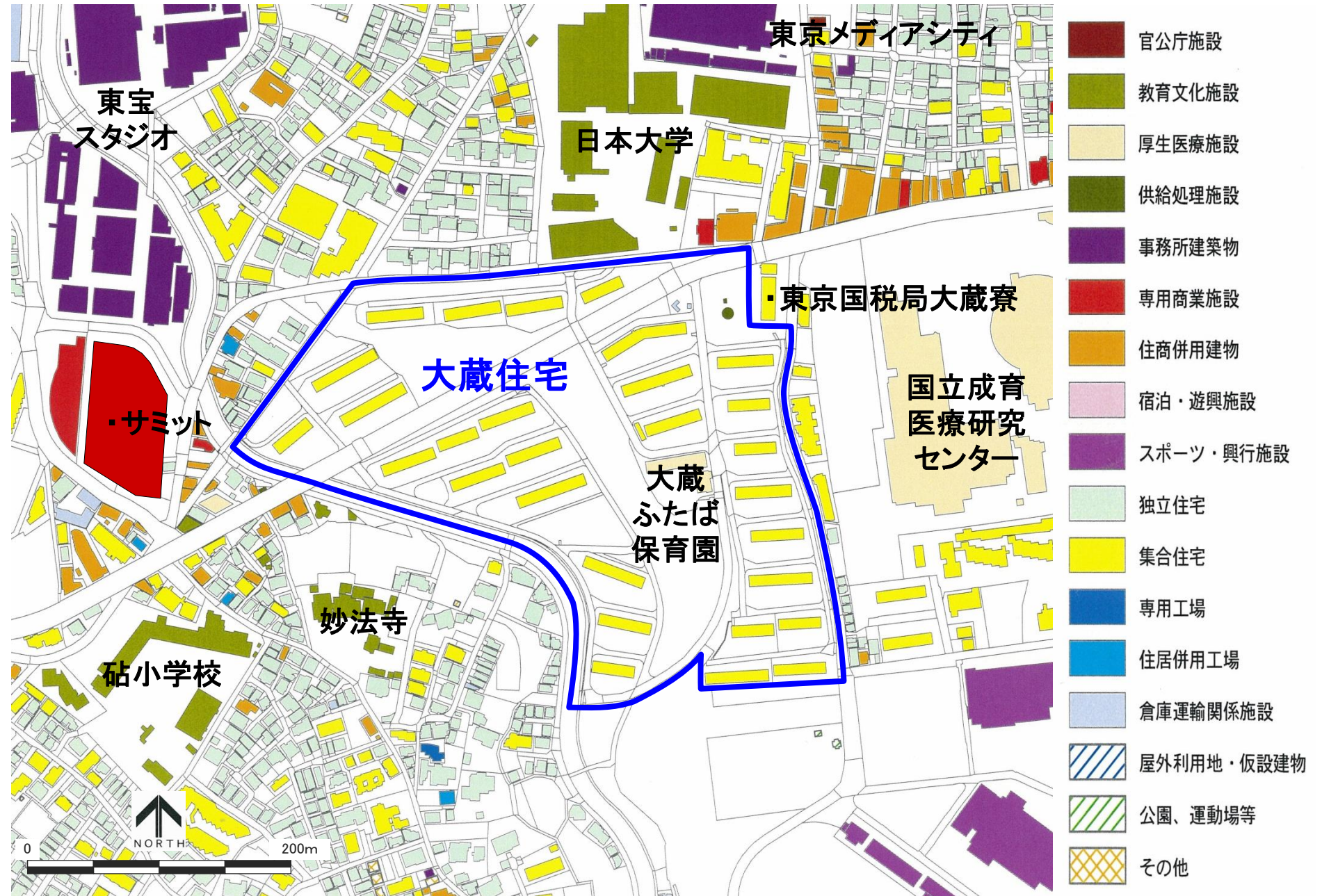


国分寺崖線保全整備地区

国分寺崖線保全整備地区図



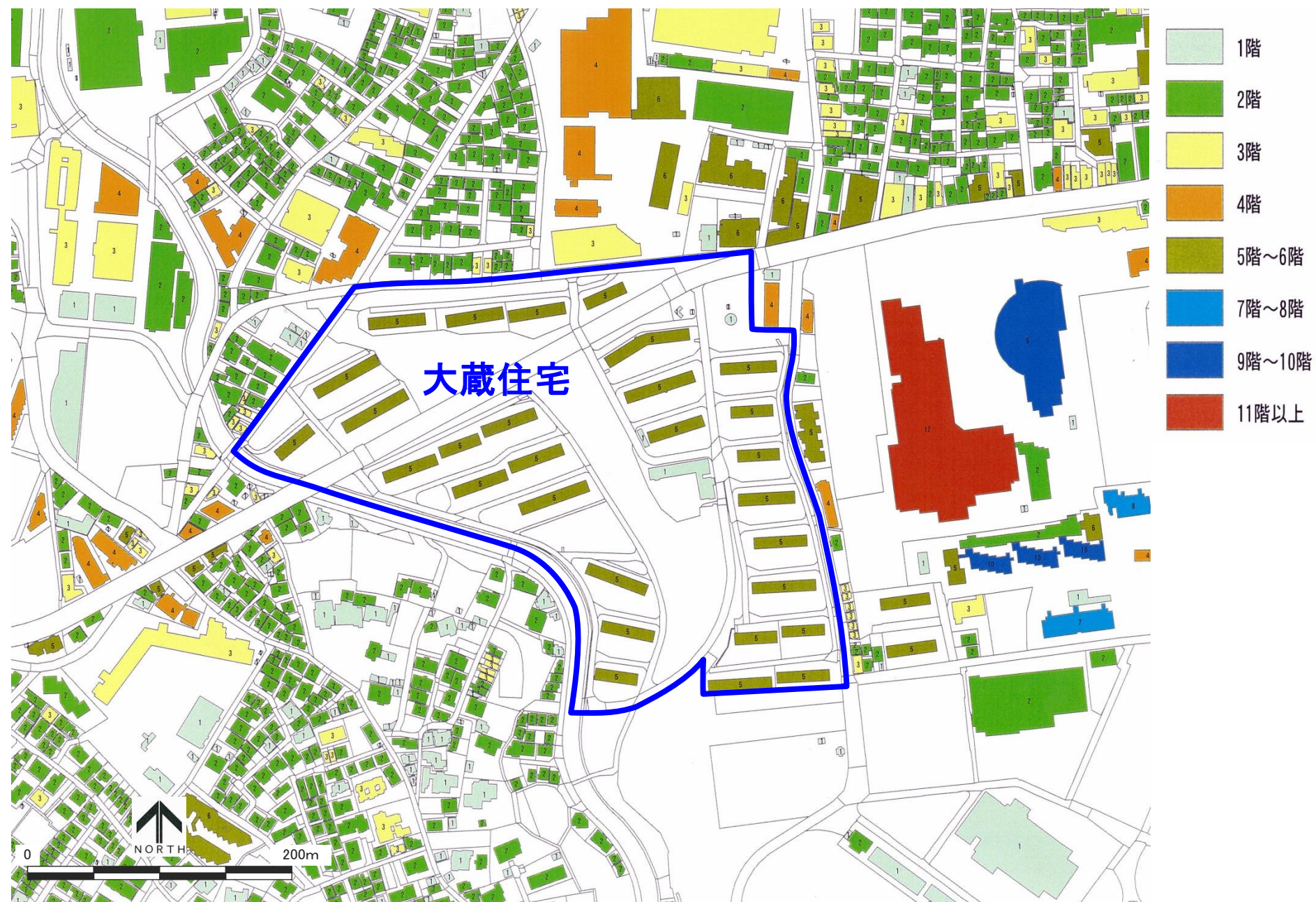
■ 用途別建物現況図



- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用建物
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 屋外利用地・仮設建物
- 公園、運動場等
- その他

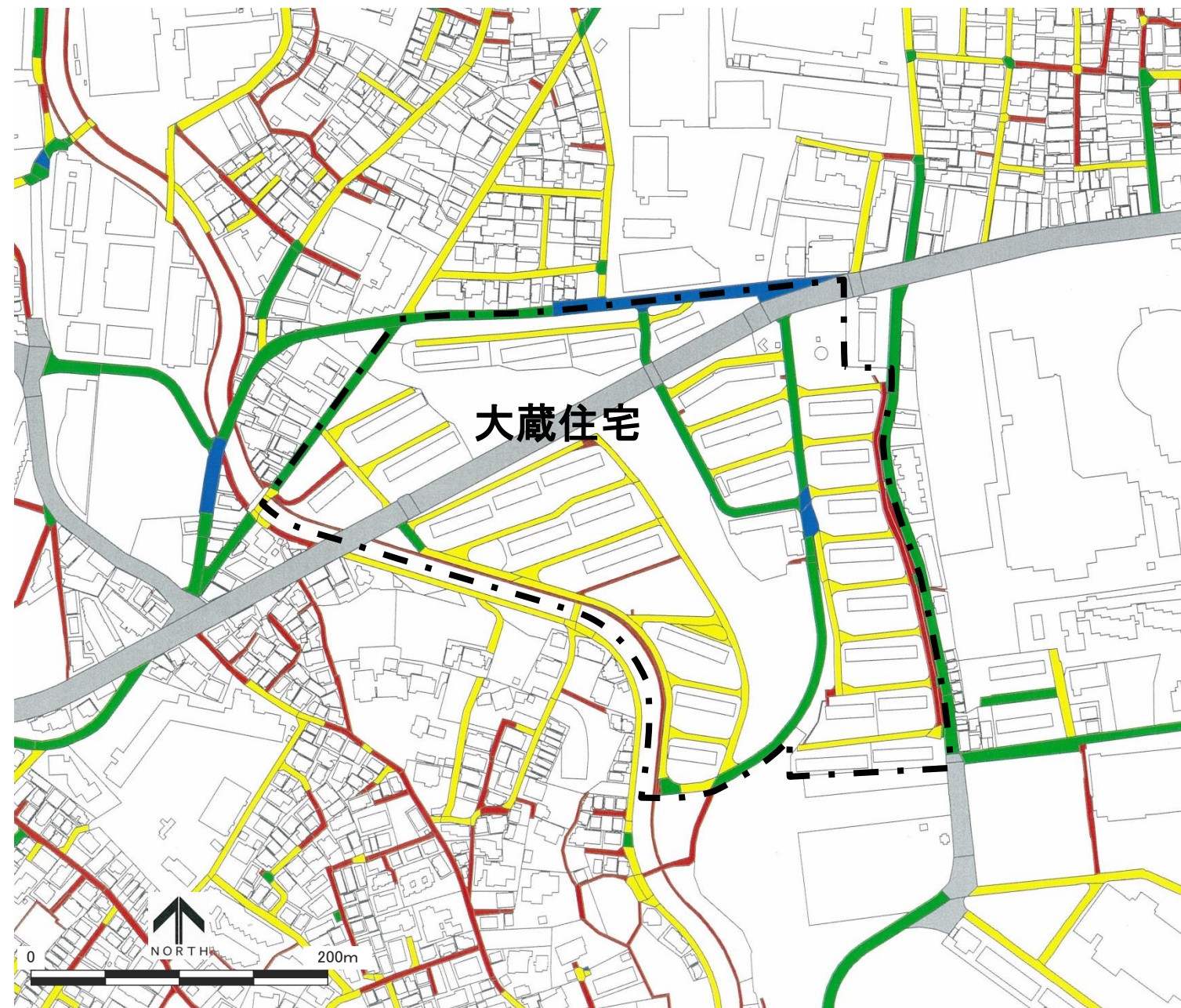


階数別建物現況図



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

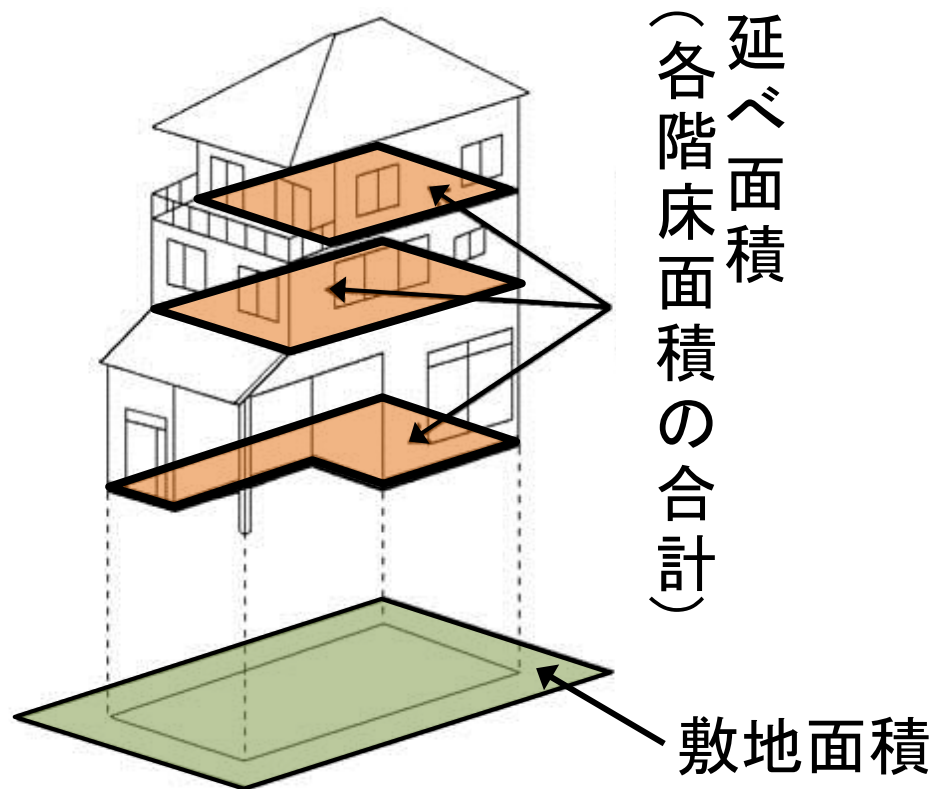


- 4m未満
- 4m以上～6m未満
- 6m以上～8m未満
- 8m以上～10m未満
- 10m以上

■ 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(%)

