

# 世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区 地区計画等変更（素案） （補助216号線沿道地区）説明会



令和3年2月26日（金）、27日（土） 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

## 目次

1. 説明会の目的
2. 対象区域と現在の法規制
3. 用途地域等変更（素案）
4. 地区計画等変更（素案）
5. 今後の予定

# 1. 説明会の目的

## ■ 説明会の目的

- 補助216号線（大蔵Ⅱ期）が、**令和2年4月に道路事業認可**



- 沿道の土地利用の検討が始まる
- 将来の街の姿を共有し、  
土地の使い方や建物の建て方等の  
**新たなルールの検討が必要**

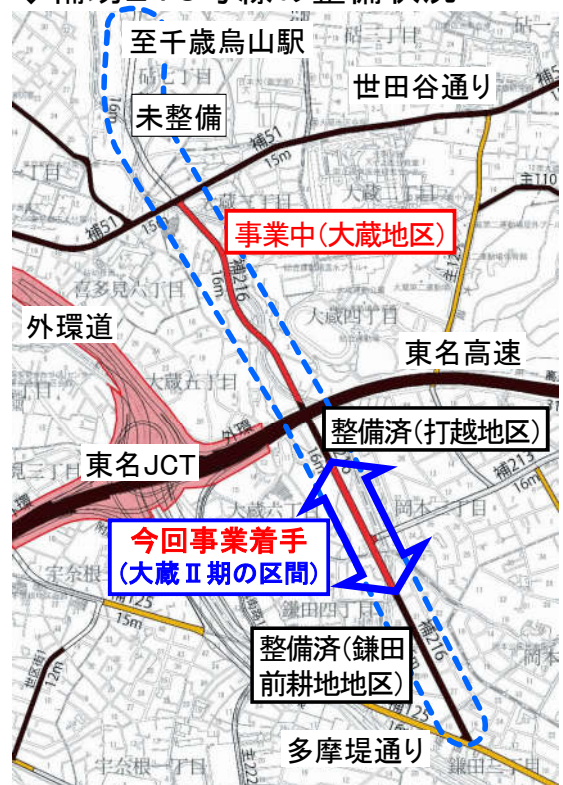


- 意見交換会を開催**（令和2年6月/9月）  
※気になること、期待すること、街づくりの方向性、  
街づくりルール（たたき台）等について意見交換



- 街づくりルール（地区計画等）の素案**についてご意見をお聞かせ下さい！

### ◇補助216号線の整備状況



## 2. 対象区域と現在の法規制

### ■ 対象区域（補助216号線沿道地区）

#### ○位置

大蔵六丁目・鎌田四丁目  
各地内

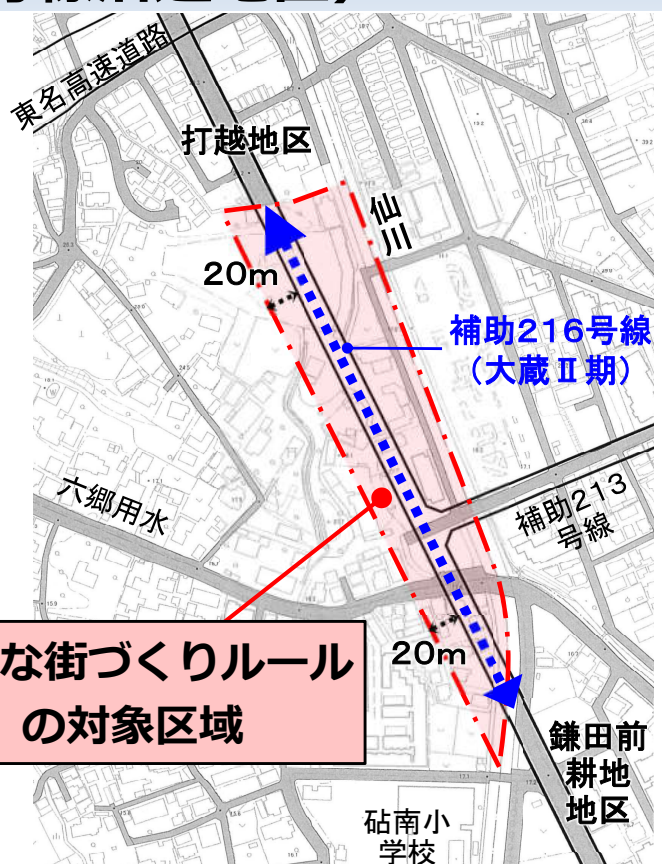
#### ○面積

約2.4ha

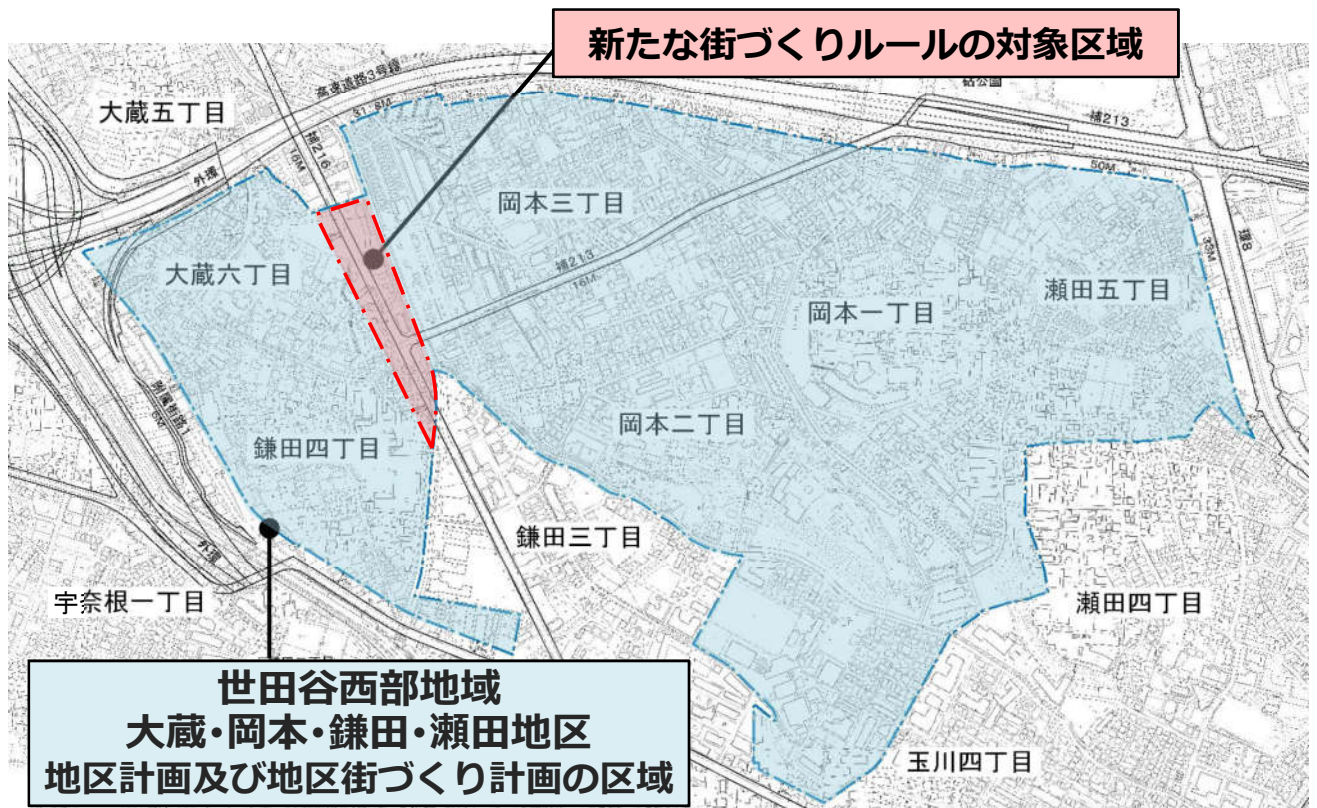
#### ○区域

東側：仙川の中心  
西側：都市計画道路端から  
20m  
南側：鎌田前耕地地区  
北側：打越地区

新たな街づくりルール  
の対象区域



# ■ 対象区域（補助216号線沿道地区）



# ■ 現在の主な法規制（用途地域等）

◇都市計画図



	用途地域等	地区計画等
用途地域	<b>第一種低層住居専用地域</b>	—
容積率の最高限度	100%	80% (緩和規定あり)
建ぺい率の最高限度	50%	40% (緩和規定あり)
敷地面積の最低限度	80㎡	100㎡ (緩和規定あり)
壁面の位置の制限	— (制限なし)	道路側 2.0m以上 隣地側 1.5m以上 (緩和規定あり)
高さの最高限度・高度地区	10m 第一種高度地区	15m
垣又はさくの構造の制限	— (制限なし)	生垣又はフェンス等に沿って 緑化したもの

## 第一種中高層住居専用地域（大蔵Ⅱ期の前後の区間）

- 容積率の最高限度 : 200%
- 建ぺい率の最高限度 : 60%
- 敷地面積の最低限度 : 70㎡
- 高さの最高限度・高度地区 : 19m 第二種高度地区

# ■ 現在の法規制（地区計画・地区街づくり計画）<sup>9</sup>

## ◇都市計画図



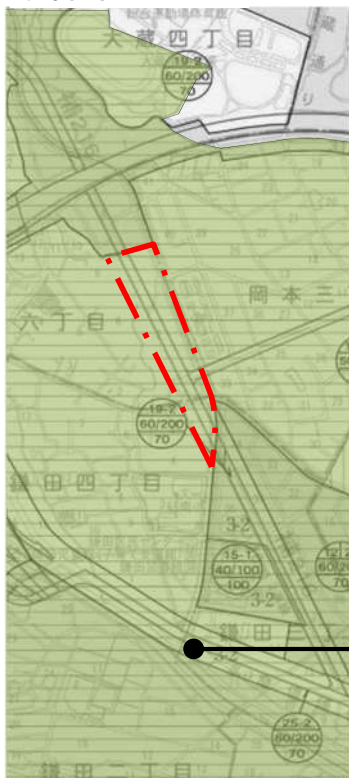
	用途地域等	西部地域地区計画 西部地域地区街づくり計画
用途地域	第一種低層住居専用地域	—
容積率の最高限度	100%	80% (緩和規定あり)
建ぺい率の最高限度	50%	40% (緩和規定あり)
敷地面積の最低限度	80㎡	100㎡ (緩和規定あり)
壁面の位置の制限	— (制限なし)	道路側 2.0m以上 隣地側 1.5m以上 (緩和規定あり)
高さの最高限度・高度地区	10m 第一種高度地区	15m
垣又はさくの構造の制限	— (制限なし)	生垣又はフェンス等に沿って 緑化したもの

### 周辺地区の地区計画・地区街づくり計画のルール (打越地区、鎌田前耕地地区の216号線沿道)

- 容積率の最高限度 : 150～200%
- 建ぺい率の最高限度 : 40%
- 敷地面積の最低限度 : 100㎡
- 高さの最高限度 : 15m
- 垣又はさくの構造の制限 : 生垣又はフェンス等に沿って緑化したもの

# ■ 現在の法規制（風致地区）<sup>10</sup>

## ◇都市計画図



	用途地域等	風致地区
用途地域	第一種低層住居専用地域	—
容積率の最高限度	100%	80% (緩和規定あり)
建ぺい率の最高限度	50%	40% (緩和規定あり)
敷地面積の最低限度	80㎡	100㎡ (緩和規定あり)
壁面の位置の制限	— (制限なし)	道路側 2.0m以上 隣地側 1.5m以上 (緩和規定あり)
高さの最高限度・高度地区	10m 第一種高度地区	15m
垣又はさくの構造の制限	— (制限なし)	生垣又はフェンス等に沿って 緑化したもの

第二種風致地区 (多摩川風致地区)

## 3. 用途地域等変更（素案）

### ■ 用途地域

補助216号線沿道の土地利用を促進するため、用途地域を次のように変更します。

#### ● 用途地域の変更 ※現在東京都と協議中です。

現 在

#### 第一種低層住居専用地域

※低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域



変 更 後

#### 第一種中高層住居専用地域

※中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

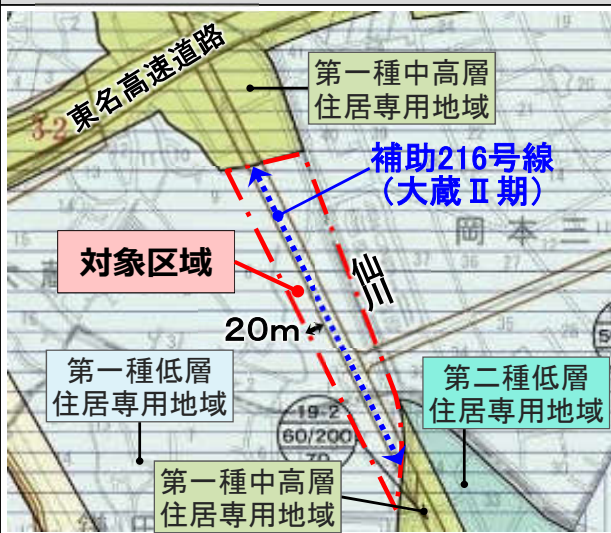


## ■ 用途地域

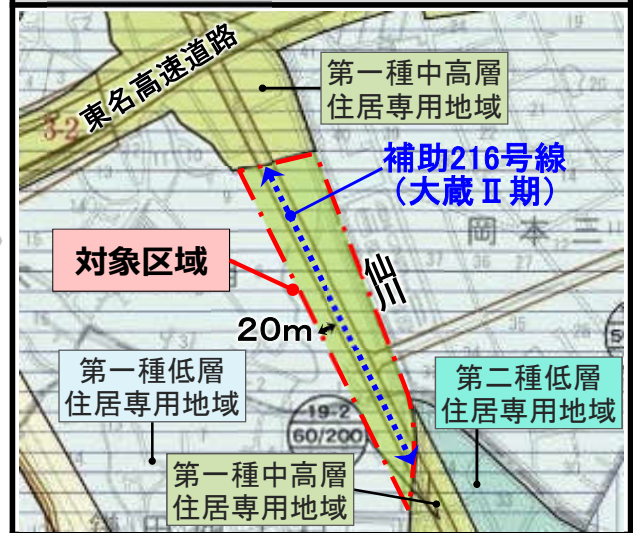
補助216号線沿道の土地利用を促進するため、用途地域を次のように変更します。

### ● 用途地域の変更 ※現在東京都と協議中です。

現在（第一種低層住居専用地域）



変更後（第一種中高層住居専用地域）



## ■ 建築物の用途制限

用途地域による建築物の用途制限（建築可能な建築物）は、次のようになります。

### ● 建築可能な建築物

現在（第一種低層住居専用地域）

- ・ 一戸建ての住宅・共同住宅
- ・ 店舗（作業場50㎡以下）兼用住宅
- ・ 小中学校、高校、保育所、幼稚園
- ・ 老人ホーム、診療所等

変更後（第一種中高層住居専用地域）

- ・ 左記で建築可能な建物
- ・ **店舗・飲食店（500㎡以下、2階以下）**
- ・ **大学、専修学校**
- ・ **老人福祉センター、病院**
- ・ **自動車車庫（300㎡以下、2階以下）**
- 等

※これまで通り、新たにスポーツ施設や工場等は建てられません

用途地域に基づく容積率や建ぺい率等については、次のように変更します。

## ● 容積率等

	現在 (第一種低層住居専用地域)	変更後 (第一種中高層住居専用地域)
容積率/建ぺい率の最高限度	100%/50%	200%/60%
高さの最高限度・高度地区	絶対高さ10m 第一種高度地区	絶対高さ19m 第二種高度地区
敷地面積の最低限度	80㎡	70㎡

## 4. 地区計画等変更 (素案)



## ■ 地区計画等とは

### ● 地区計画

- 地域住民等との話し合いを進めながら、  
**地区・街区レベルできめ細かく街づくりルールを定める**  
都市計画法に基づく制度（世田谷区が決定権者）



### ● 地区街づくり計画

- 地区計画で定められる事項以外にも、  
**柔軟な街づくりルールを定める**ことが可能  
世田谷区街づくり条例に基づく制度（世田谷区が決定権者）

### ● 風致地区

- 自然的景観を維持するために定める都市計画で、  
本地区の区域は「多摩川風致地区（昭和8年、東京都が決定）」

## ■ 地区計画等の方針（素案）

補助 2 1 6 号線沿道地区の土地利用や  
建築物等の整備に係る方針を、以下のように定めます。

### ● 土地利用の方針

低層住宅地との調和を図り、生活利便施設などが適切に配置される中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。



## ■ 地区計画等の方針（素案）

19

補助 2 1 6 号線沿道地区の土地利用や建築物等の整備に係る方針を、以下のように定めます。

### ● 建築物等の整備の方針

良好な居住環境の形成を図るため、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。

周辺の低層住宅地との調和を図りながら合理的な土地利用を誘導するため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。

景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。

防災性の向上を図るため、建築物等の不燃化に努める。

## ■ 地区計画等の方針（素案）

20

補助 2 1 6 号線沿道地区の土地利用や建築物等の整備に係る方針を、以下のように定めます。

### ● その他の方針

#### みどり

みどり豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出に努める。



#### 小広場

みどり豊かで住みやすいまちづくりのために、小広場等の整備を進める。  
※都市計画道路事業における残地等の活用を想定。





## ■ 地区計画等の方針（素案）

21

補助216号線沿道地区の土地利用や建築物等の整備に係る方針を、以下のように定めます。

### ●その他の方針

<p><b>雨水流出抑制施設</b></p>	<p>建築物の敷地内に、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、浸水被害の防止及び水環境の保全等に努める。</p> <p>※浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など</p> 
<p><b>駐車施設</b></p>	<p>店舗等を設置する場合は、安全な交通環境を確保するため、駐車施設の設置に努める。</p> <p>※用途地域が変更された場合、店舗・飲食店が立地可能となり、補助216号線に路上駐車が生じることが懸念されるため。</p> 

## ■ 地区計画等変更（素案）の全体像

22

建築物等の整備の方針に基づき、建築物等に関する街づくりルールを、下表のように定めます。

### ●地区整備計画（街づくりルール）

	用途地域等	地区計画等
①容積率の最高限度	<b>200%以下</b>	—
②建ぺい率の最高限度	60%以下	<b>40%以下</b> （緩和規定あり、最大60%）
③敷地面積の最低限度	70㎡以上	<b>100㎡以上</b>
④壁面の位置の制限		<b>道路側2.0m、隣地側1.5m</b> （緩和規定あり）
⑤高さの最高限度・高度地区	19m以下 <b>第二種高度地区</b>	<b>15m</b>
⑥形態又は色彩・意匠の制限		<b>建築物等の形態・意匠は、周囲と調和の取れたもの 屋外広告物は、美観・風致を損なわないもの</b>
⑦垣又はさくの構造の制限		<b>垣やさくは、生垣又は緑化したフェンス等</b>
⑧建築物の構造の制限		<b>建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等</b>

# ①容積率／②建ぺい率の最高限度

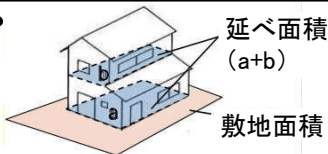
用途地域の変更に伴い、容積率を200%、建ぺい率を60%に変更します。ただし、建ぺい率については、対象区域が風致地区に指定されていることを踏まえ、地区計画等で40%に制限します。

※建ぺい率のみ緩和規定があります。

現在（第一種低層住居専用地域）	変更後（第一種中高層住居専用地域）
100%／50%	<b>200%／60%</b>
現在（地区計画等による制限）	変更後（地区計画等による制限）
<b>80%／40%</b> (緩和規定あり、最大60%※)	— / <b>40%</b> (緩和規定あり、 <b>最大60%※</b> )

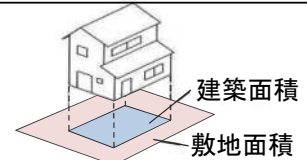
## ●容積率とは？

= 延べ面積  
÷ 敷地面積  
× 100 (%)



## ●建ぺい率とは？

= 建築面積  
÷ 敷地面積  
× 100 (%)



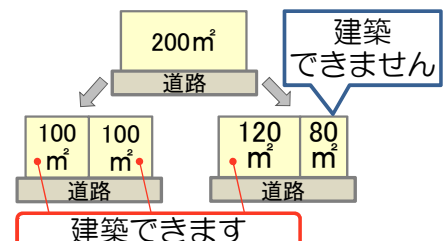
# ③敷地面積の最低限度

用途地域の変更より、敷地面積の最低限度を70㎡に変更します。ただし、防災性の向上を図る、良好な居住環境を守るといった観点から、これに合わせて100㎡に制限します。

現在（第一種低層住居専用地域）	変更後（第一種中高層住居専用地域）
80㎡	70㎡
現在（地区計画等による制限）	変更後（地区計画等による制限）
<b>100㎡</b> (緩和規定あり、80㎡)	<b>100㎡</b>

## 敷地面積の最低限度とは？

- ・ 本制限が100㎡以上の場合、分割後100㎡未満となる敷地では建築ができません。
- ・ 計画決定時に、既に基準より小さい敷地や、公共事業（道路拡幅）等への協力により基準を下回る敷地は建築可能です。



## ④壁面の位置の制限

25

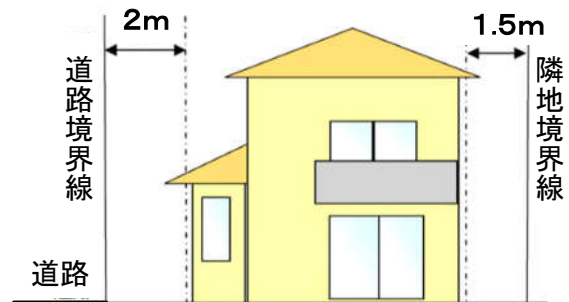
現在の風致地区の制限と同様に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、道路境界線から2 m以上、その他の境界線から1.5 m以上とします。

現在（風致地区による制限）

**道路側 2 m、隣地側 1.5 m**  
（緩和規定あり）

変更後（地区計画等による制限）

**道路側 2 m、隣地側 1.5 m**  
（緩和規定あり）  
**【変更なし】**



## ⑤高さの最高限度・高度地区

26

用途地域の変更に伴い、絶対高さ19m、第二種高度地区に変更しますが、対象区域が風致地区に指定されていることを踏まえ、地区計画等において絶対高さを15 mに制限します。

現在（第一種低層住居専用地域）

**10 m、第一種高度地区**

変更後（第一種中高層住居専用地域）

**19 m、第二種高度地区**

現在（風致地区による制限）

**15 m**

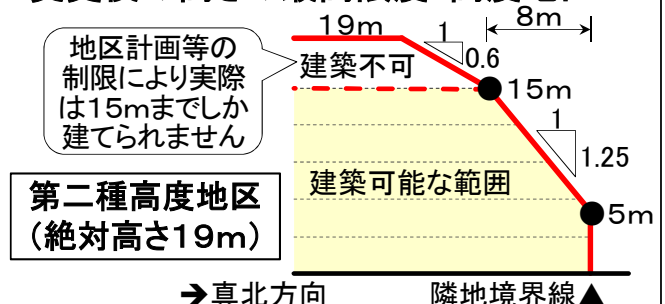
変更後（地区計画等による制限）

**15 m**

現在の高さの最高限度・高度地区



変更後の高さの最高限度・高度地区



地区計画等の制限により実際は15mまでしか建てられません

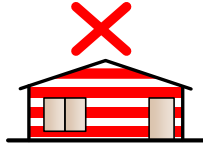
## ⑥形態又は色彩・意匠の制限

27

補助216号線沿道では、今後の施設の立地等に伴い屋外広告物等が設置される可能性があるため、地区計画等において、屋外広告物等に関する規定を追加します。

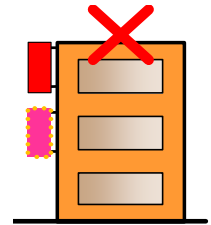
現在

- ・建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。



変更後

- ・建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。
- ・屋外広告物等を設置する場合は、美観・風致を損なわないものとする。



## ⑦垣又はさくの構造の制限

28

景観を考慮した緑豊かで潤いある街並み空間の形成を図るため、道路に面して垣やさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。

現在（地区計画等による制限）

特定の道路に面して垣やさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする

変更後（地区計画等による制限）

全ての道路に面して垣やさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする

生垣  
のイメージ



緑化フェンス  
のイメージ



※高さ60cm以下の部分では、ブロック等の構造物の設置は可能です。

補助216号線が、延焼遮断帯として機能することを踏まえ、防災性の向上を図るために、建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努めるものとします。

### 現在（建築基準法による制限）

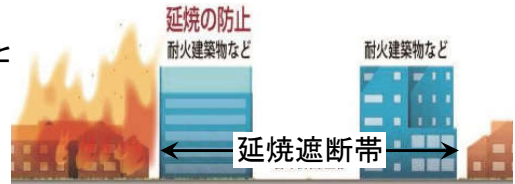
※準防火地域の制限により、一定規模以上（500㎡以上、3階以上）の建築物は耐火建築物等又は準耐火建築物等とする必要がある。

### 変更後（地区街づくり計画による制限）

**建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。**

### ●延焼遮断帯とは？

- ・道路と沿道の耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のこと
- ・市街地火災の延焼を阻止する機能を果たし、震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワーク等の機能も担います。
- ・区では、補助216号線を延焼遮断帯に位置付けています。



### ●耐火建築物、準耐火建築物とは？

- ・耐火建築物：壁・柱・床等が、通常の火災が終了するまでの間、倒壊及び延焼を防止できる構造（耐火構造）の建築物
- ・準耐火建築物：壁・柱・床等（主要構造部）が、通常の火災による延焼を抑制できる構造（準耐火構造）の建築物

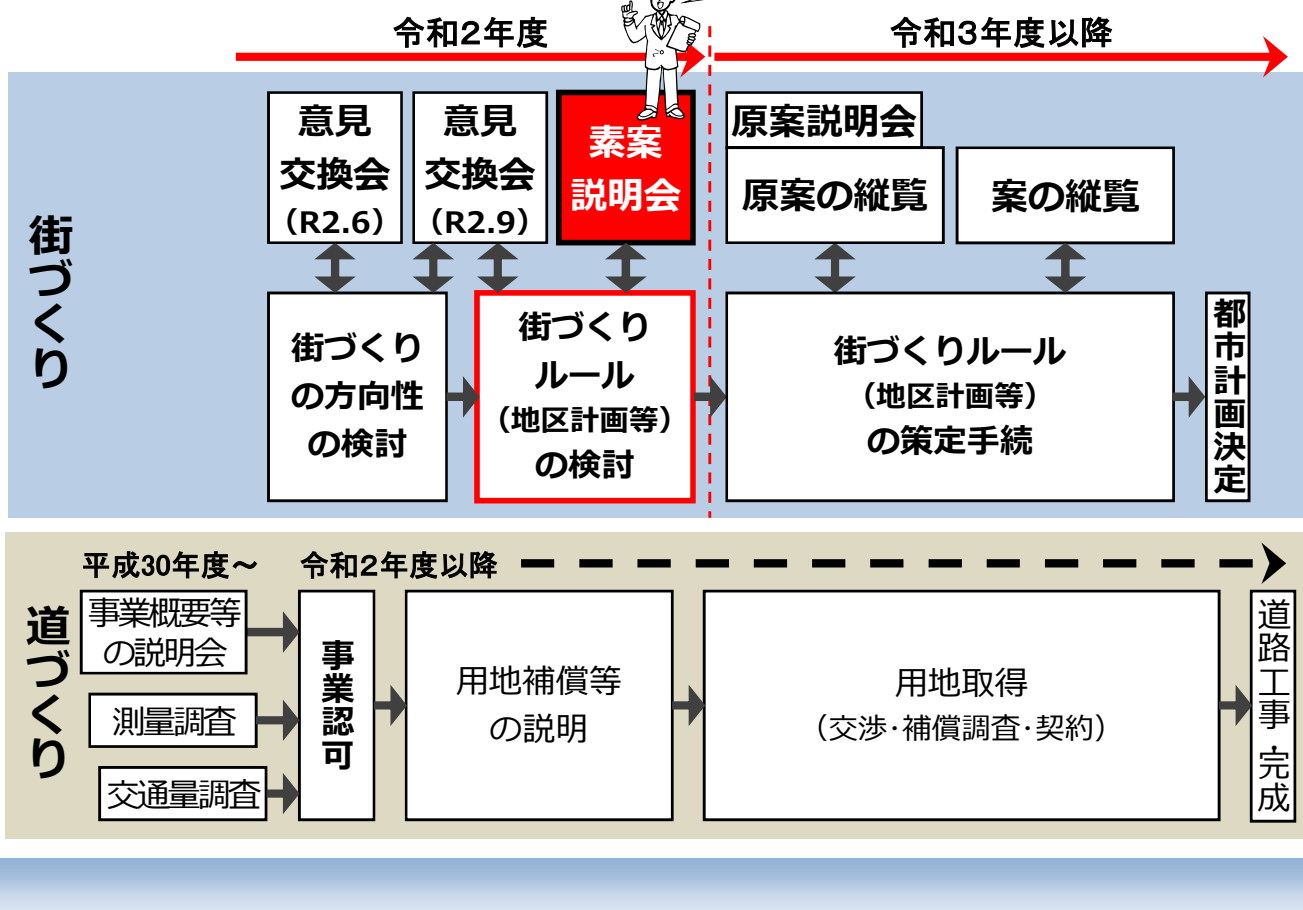
耐火建築物のイメージ



## 5. 今後の予定

# ■ 今後の予定

今は、この段階です！



**ご清聴ありがとうございました。**  
**ご意見、ご質問等は、**  
**以下のお問合せ先までご連絡ください。**

**【お問合せ先】**

世田谷区砧総合支所街づくり課 (担当：島津、斎藤)  
 住所：〒157-8501 世田谷区成城六丁目2番1号  
 電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471