

# 補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道地区<sup>1</sup> 街づくり意見交換会



令和2年9月25日（金）、26日（土） 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

## 次第

### I. 開会

### II. 説明

1. 本日の目的
2. 前回の振り返り
3. 前回の意見交換会での主なご意見
4. 街づくりルール（たたき台）

### III. 意見交換

### IV. 閉会

[説明内容]

本日の意見交換会は、このような内容を予定しております。

お手元の資料と画面は同じものですので、見やすい方をご覧ください。

# I. 開会

# 1. 本日の目的

[説明内容]

はじめに、本日の目的について、ご説明します。

## ■ 本日の目的

5

- 補助216号線（大蔵Ⅱ期）が、**令和2年4月に事業認可**



- 沿道の土地利用の転換が始まる
- 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**

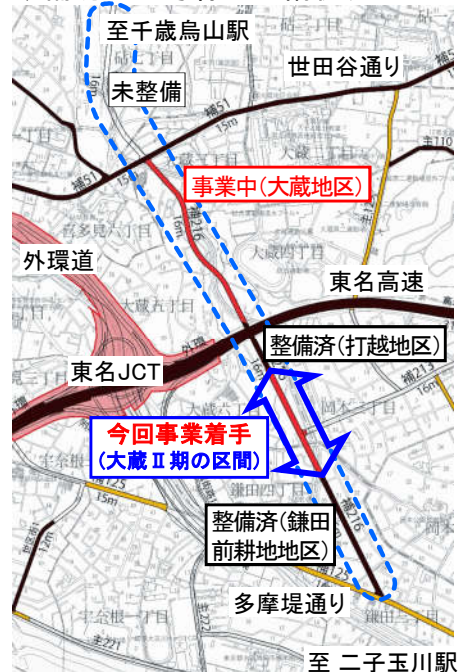


- 意見交換会を開催（令和2年6月）



- 街づくりの方向性と  
街づくりルール（たたき台）**  
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



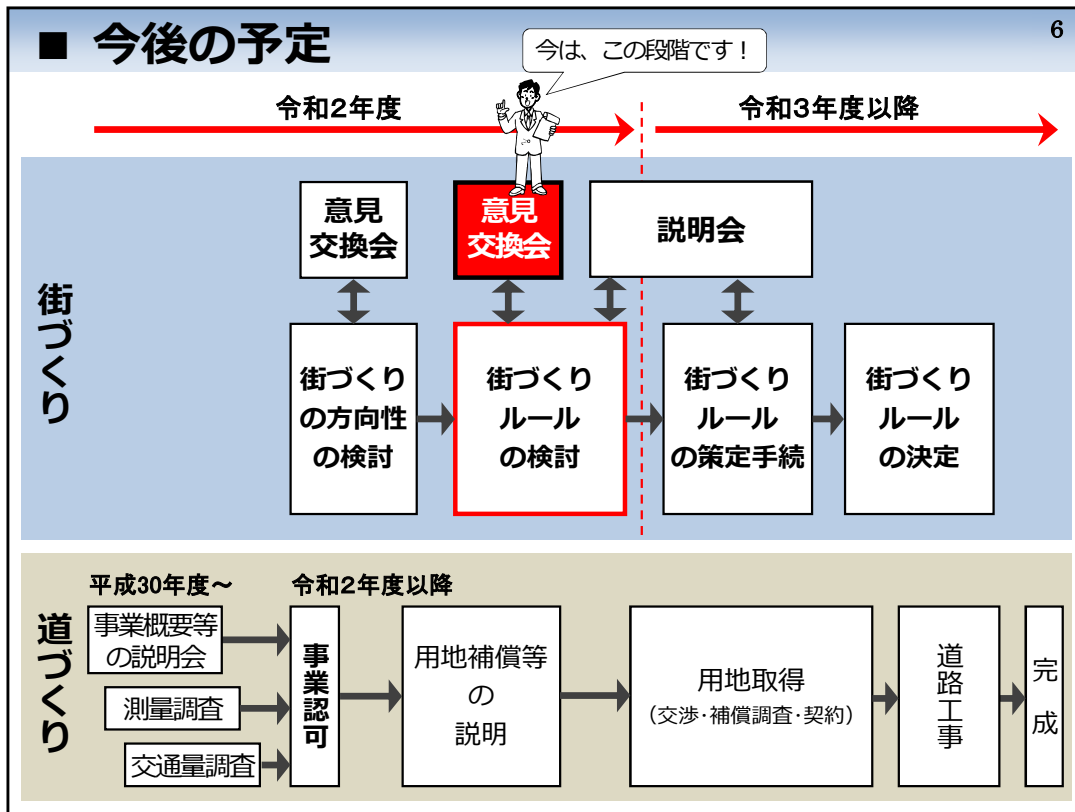
### [説明内容]

右の図は、補助216号線の整備状況を表したものです。

補助216号線のうち、図の青色矢印の区間を大蔵Ⅱ期の区間と呼んでいます。この区間について、今年4月に事業認可を取得し、7月末から用地の取得に向けた個別の交渉に着手しております。

今後、土地の取得が進捗すると、沿道の土地利用の転換が進むこととなります。そのため、地域の皆さんと、将来の街の姿を共有し、土地の使い方や建物の建て方等についての新たなルールを検討しておく必要があると考えています。

本日は、前回の意見交換会でいただいた主なご意見をご紹介します。ご意見等を踏まえて整理した街づくりの方向性とそれらを実現するための街づくりルール（たたき台）をご説明させていただきます。その後、皆さまのご意見をお聞かせいただきたいと考えております。



[説明内容]

街づくりのスケジュールですが、今回は今年の6月に意見交換会を開催し、補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道の将来像などについて、地域の皆さまからご意見を伺いました。

今後は、意見交換会やアンケート等でいただいたご意見を踏まえ、街づくりのルールなどの検討を深め、沿道の皆さま方にご説明し、意見交換しながら、来年度の決定に向けた手続きを進めてまいります。

## 2. 前回の振り返り

[説明内容]

まず、前回ご説明しました、街の現況と都市計画法等に基づく法規制の内容について、概要をご説明いたします。



## ■ 補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道周辺の現況

8



### [説明内容]

まず、補助216号線（大蔵Ⅱ期）の沿道の土地利用の状況について見てみます。

補助216号線（大蔵Ⅱ期）の区間は、仙川と並行しており、沿道には、比較的大規模な施設が立地しています。

写真右側の北側から順に、ゴルフ練習場、工場・事務所、一戸建住宅等が立地しています。

補助216号線（大蔵Ⅱ期）の西側、写真の上側は、高台になっており、氷川神社や永安寺等の樹林地が広がっています。



## ■ 現在の法規制 – 用途地域等

9

### ○ 第一種低層住居専用地域

- ・容積率 100%
- ・建ぺい率 50%

### ○ 10m第一種高度地区 (下図参照)

### ○ 敷地面積の最低限度 80㎡

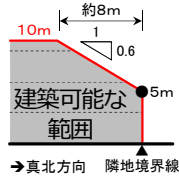
### ○ 第一種中高層住居専用地域

- ・容積率 200%
- ・建ぺい率 60%

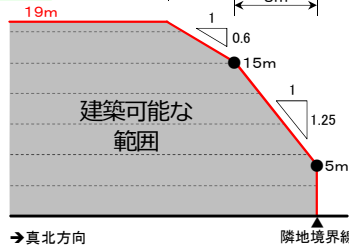
### ○ 19m第二種高度地区 (下図参照)

### ○ 敷地面積の最低限度 70㎡

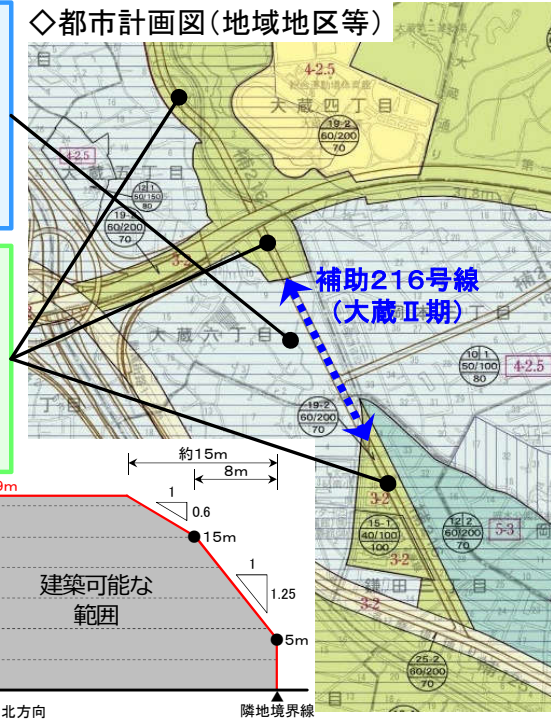
#### ◇ 第一種高度地区 (絶対高さ10m)



#### ◇ 第二種高度地区 (絶対高さ19m)



#### ◇ 都市計画図 (地域地区等)



[説明内容]

次に、現在の都市計画について、ご説明します。

補助216号線 (大蔵II期) の沿道については、用途地域は、第一種低層住居専用地域で、容積率100%、建ぺい率50%、絶対高さ10m以下、高度地区は、第一種高度地区、敷地面積の最低限度は、80㎡以上となっています。

同じ補助216号線沿道でも、大蔵II期以外の区間では、用途地域が第一種中高層住居専用地域で、容積率200%、建ぺい率60%、絶対高さ19m以下、高度地区は、第二種高度地区、敷地面積の最低限度は、70㎡以上となっているところもございます。

## ■ 現在の法規制－地区計画・地区街づくり計画

10

### ○西部地域地区計画の主なルール

(大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区)

- ・容積率 80%
- ・建ぺい率 40%
- ・敷地面積の最低限度 100㎡

※但し、前面道路が幅員6m以上の場合等は、容積率100%、建ぺい率50%、敷地面積の最低限度80㎡

### ○周辺地区の地区計画のルール

(大蔵、打越地区等の216号線沿道)

- ・容積率 150%～200%
- ・建ぺい率 40%※
- ・高さ 12m～15m
- ・敷地面積の最低限度 100㎡※

※但し、敷地規模や緑化の状況等に応じて緩和措置あり

◇都市計画図(地域地区等)



[説明内容]

用途地域や高度地区以外にも、西部地域地区計画や多摩川風致地区というルールも定められています。

西部地域地区計画とは、平成5年8月に、区内17地区、面積約700haを区域として決定された都市計画で、道路・公園などの都市基盤の水準が低い、第一種低層住居専用地域を中心に、定められています。

補助216号線(大蔵Ⅱ期)沿道を含む、図のオレンジ色で囲った区域で、建築物を建築する場合は、容積率は80%以下、建ぺい率40%以下、敷地面積の最低限度100㎡以上といったルールが定められています。

なお、前面道路幅員が6m以上の場合等は、ルールの緩和措置があります。

また、補助216号線(大蔵Ⅱ期)沿道で、図の緑色で囲った区域が周辺地区(大蔵地区、打越地区、鎌田前耕地地区)の地区計画の区域です。各地区ごとに建築物を建築する際のルールが定められています。

## ■ 現在の法規制 – 風致地区

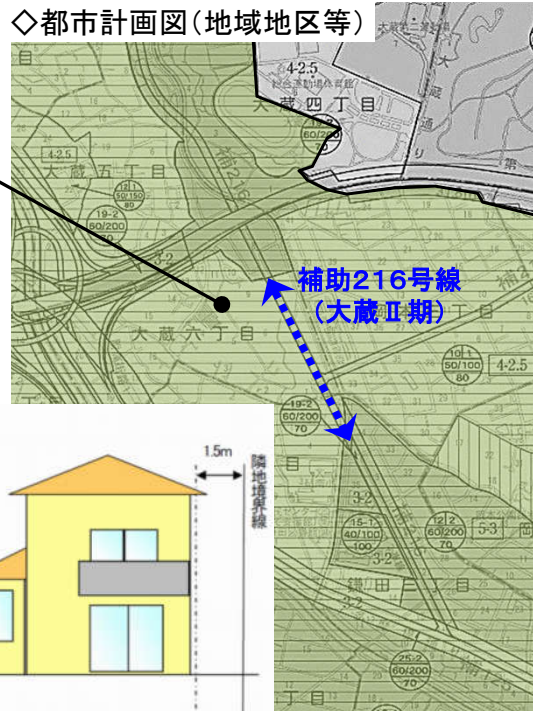
11

### ○ 第二種風致地区 (多摩川風致地区)

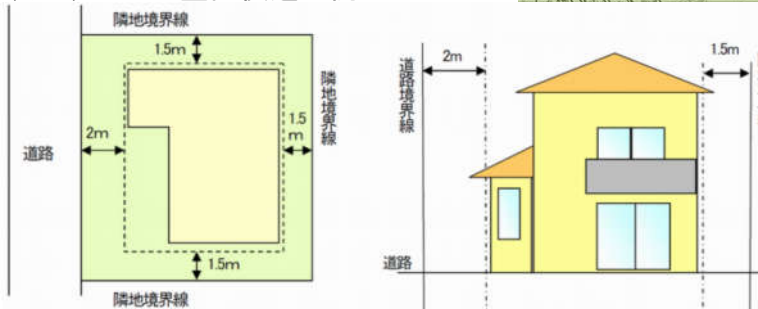
- ・ 建ぺい率 40%
- ・ 高さ 15m
- ・ 壁面後退距離  
道路側 2.0m以上  
他の部分 1.5m以上

※但し、敷地規模や緑化の状況等に  
応じて緩和措置あり

### ◇ 都市計画図 (地域地区等)



### ◇ 風致地区の壁面後退の例



### [説明内容]

風致地区とは、自然的景観を維持するために定められている都市計画で、この図面で色がついた大半の区域は、昭和8年に多摩川風致地区に指定されています。

多摩川風致地区は、世田谷区と大田区にまたがる面積約1,200haの広範な区域で、風致地区内で建築物を建築する場合は、原則、建ぺい率40%以下、建物高さ15m以下、壁面後退距離は道路側が2m以上、その他の部分は1.5m以上とする必要があります。

なお、土地区画整理事業が実施された打越地区や鎌田前耕地地区も、風致地区の区域となっており、緑化等を条件に建ぺい率等の緩和措置があります。

### 3. 前回の意見交換会での主なご意見

[説明内容]

次に、前回の意見交換会において、どのようなご意見があったのかをご紹介します。

前回の意見交換会は、6月26日（金曜日）と28日（日曜日）の2日間開催し、12名の方々にご参加いただきました。



# ■ 主なご意見

## 意見交換会やアンケートでいただいた主なご意見

「補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道の街づくり」に關していただいた主なご意見をご紹介します。

### ★道路・交通

#### ○補助216号線（大蔵Ⅱ期）について

- ・車やトラックが通行することになり、安全性が確保されるのが不安である。
- ・自転車通行等を設置してほしい。
- ・街灯の多い明るい道路にしてほしい。
- ・子ども、お年寄りが安心して歩ける道路にしてほしい。



#### ○その他の道路について

- ・永安寺前の道路は通過交通が多く、補助216号線（大蔵Ⅱ期）が開通すればさらに増え、危険性が増すのではないかと、周辺的生活道路も含めて安全対策を検討してほしい。
- ・補助216号線よりも多摩堤通り（二子玉川付近）を先に整備すべきである。

### ★街並み・みどり

#### ○公園について

- ・補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道の残地を活用した公園整備を検討してほしい。
- ・補助216号線沿いの打越記念公園の安全対策を進めてほしい。
- ・鎌田前耕地区のような遊歩道が整備されるとうれしい。



#### ○みどりなどについて

- ・氷川神社のみどりを保存してほしい。
- ・みどりを増やす取組みを進めてほしい。

### ★土地・建物

#### ○沿道施設

- ・川を眺めながらくつろげるカフェなど、楽しめるお店がほしい。
- ・お店や小さなスーパーがほしい。
- ・店舗などができればうれしいが、店舗の駐車場を出入りする車が歩道を横断することになると、危険な場所にもなりかねないとの不安がある。
- ・店舗の立地を可能とするなら、路上駐車が生じないように駐車場を必ず設けるよう指導してほしい。
- ・子どもと高齢者の交流の場ができれば良い。
- ・原付並走があり静かな車であることが気に入っている。幼稚園・保育園が立地すれば、その環境が大きく変化するため、立地してほしい。
- ・昨年、千葉県でゴルフ練習場のネットが崩壊した事故があったこと、坪々台風の勢力が増していることから、同様な事故が生じないかと不安を感じている。道路整備に併せて、ゴルフ練習場が避す用途に変わることが期待している。
- ・振動・騒音などの生活に影響を及ぼす施設は建てないでほしい。
- ・この地域は、昼間も人の目が少なく、不審者が通報される事件も生じているため、人の出入りがある事務所などが立地することはいいのではないかと、補助216号線沿道にマンションが建設されると、小中学生が増え、結南小中学校がいっしょにならないか心配である。



#### ○用途地域

- ・補助216号線の整備済の区域（打越地区、鎌田前耕地区）では、すでに用途地域が第一種中高層住居専用地域（容積率：200%、建ぺい率：60%）に変更されている。補助216号線（大蔵Ⅱ期）の区域も同様用途地域を変更してほしい。
- ・補助216号線（大蔵Ⅱ期）の用地を譲渡する際に、容積率・建ぺい率が決まっていなくて、再建する建物の設計ができないので、用途地域の変更などに早く取組んでほしい。

## 検討を進める街づくりの方向性やルールなど

意見交換会などでのご意見を踏まえ、街づくりの方向性を以下の通り設定しました。今後、この方向性のもとに、地域が望む沿道の将来像の実現に向け、具体的な街づくりルールの検討を進めます。検討の経過は適宜、皆様へお知らせするとともに、検討内容について皆様と意見交換させていただく予定です。

### 街づくりの方向性

#### ★便利で安全な交通体系づくり

- ・店舗などへの駐車場の設置誘導
- ・補助216号線（大蔵Ⅱ期）整備に伴う安全対策 など

#### ★生活利便性が高い沿道市街地づくり

- ・小さなスーパーやカフェなどの誘導
- ・望ましくない施設の設定の制限 など

#### ★区分専権の一貫を担う良好な環境づくり

- ・公園・広場の整備
- ・宅地内緑化の推進 など

### 実現に向けて

- 街づくりの手法
  - ・用途地域の変更
  - ・地区計画の活用 など

- 考えられる街づくりのルール
  - ・建物用途
  - ・容積率・建ぺい率
  - ・敷地面積
  - ・緑化 など

■補助216号線（大蔵Ⅱ期）位置図



## [説明内容]

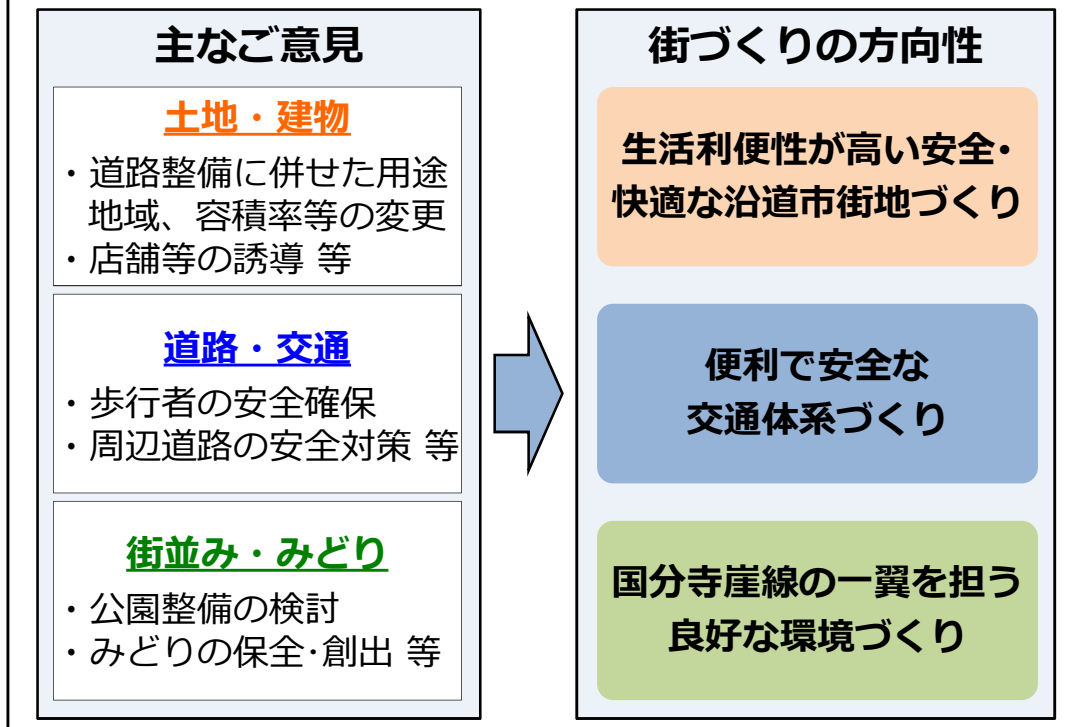
前回の意見交換会では、街づくりのテーマを「土地・建物」、「道路・交通」、「街並み・みどり」の3つで設定し、様々なご意見をいただきました。

皆さまからいただいたご意見については、8月に配布した街づくりニュース2号に記載しております。

お手元に街づくりニュース2号を配布しておりますので、見やすいほうをご参照ください。

## ■ ご意見と検討を進める街づくりの方向性

14



[説明内容]

皆さまからいただいたご意見をもとに、ご覧いただいている3つの街づくりの方向性を検討してまいりました。

「土地・建物」というテーマでは、道路整備に併せた用途地域・容積率等の変更、店舗等の誘導、というご意見から、生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり。

「道路・交通」というテーマでは、歩行者の安全確保、周辺道路の安全対策等、というご意見から、便利で安全な交通体系づくり。

「街並み・みどり」というテーマでは、公園整備の検討、みどりの保全・創出等、というご意見から、国分寺崖線の一翼を担う良好な環境づくり。

以上の街づくりの方向性をもとに、街づくりルール（たたき台）の検討をしてまいりました。

## 4. 街づくりルール（たたき台）

[説明内容]

街づくりルール（たたき台）について、ご説明させていただきます。



## ■ 街づくりの区域

16

### ○位置

大蔵六丁目・鎌田四丁目

### ○面積

約2.4ha

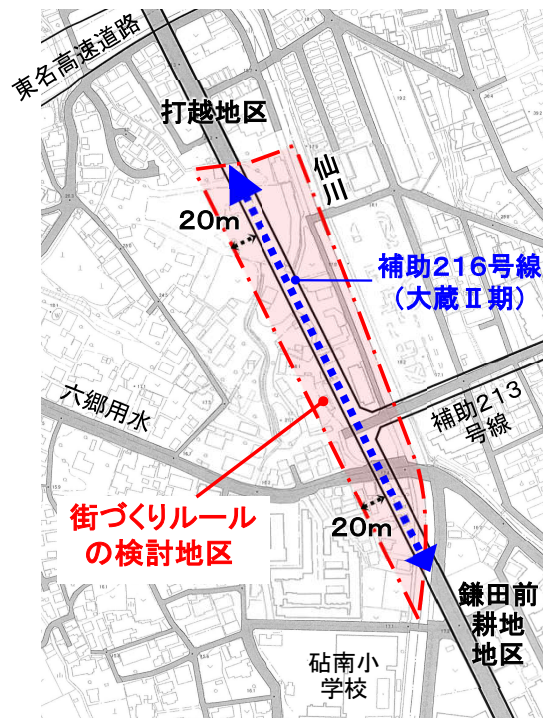
### ○区域

東側：仙川の中心

西側：都市計画道路端から  
20m

南側：鎌田前地区

北側：打越地区



### [説明内容]

街づくりルールを定める区域は、補助216号線（大蔵Ⅱ期）の区間を中心に、東側は仙川の中心、西側は都市計画道路端から20mの区域、南側は鎌田前耕地地区との境界（仙川の中心）、北側は打越地区との境界としています。区域の面積は約2.4haです。

なお、境界については、用途地域等の指定に関する東京都の基準や世田谷区の土地利用方針に基づき、原則として、道路や河川等の地形・地物、もしくは道路境界線から20mとなります。当該地区は、西側は傾斜地であり、道路等の明確な地形・地物がないため、都市計画道路境界線から20mとしています。

# ■街づくりの方向性と街づくりルール（たたき台）<sup>17</sup>

## 街づくりの方向性と街づくりルール（たたき台）

補助216号線（大蔵二期）沿道地区における、現在の主な法規制（表1）の通りです。表2には、街づくりの方向性と手法、また、それらを実現するために必要と考えられる街づくりルール（たたき台）を整理しました。

4ページ目の【街づくりルールの概要】と併せてご覧ください。


■**地区計画**とは、都市計画法に基づく制度であり、建築物の形態、壁面の位置、敷地面積の最低限度など法律に定められた項目について、地区の将来像（表2の街づくりの方向性）を実現するため、街づくりルールを定めるものです。

■**地区街づくり計画**とは、世田谷区街づくり条例に基づく制度であり、地区の将来像を実現するためのもので、地区計画で定められる項目以外の項目についても定めることができます。

表1：現在の主な法規制

建築物の用途（用途地域）	用途地域 等	地区計画・地区街づくり計画 等
	第一種低層住居専用地域 <small>※一戸建・内住住宅、店舗（50㎡以下）付きの住宅、小中学校、保育園、診療所が建てられます。</small>	—
容積率	100%以下	80%以下（緩和規定あり、最大100%）
建ぺい率	50%以下	40%以下（緩和規定あり、最大50%）
建築物の高さ	10m以下、第1種高度地区	15m以下
敷地面積	80㎡以上	100㎡以上（緩和規定あり、最小80㎡）
壁面後退距離	—（制限なし）	道路側2.0m、隣地側1.5m（緩和規定あり）

表2：街づくりの方向性と街づくりルール（たたき台）

【街づくりの方向性】	【街づくりの手法】	【街づくりルール（たたき台）】 <small>※「用途地域等の変更」については、現在東京都と協議中です。</small>	
		用途地域等の変更	地区計画・地区街づくり計画等の活用
<b>生活利便性が高い 安全・快適な 沿道市街地づくり</b> <small>○生活の利便性を向上する土地利用を誘導する ○延焼遮断帯 <small>※※</small>として防災性を向上する ○浸水対策の推進と水環境の保全を図る</small>	<b>用途地域等の変更</b>    <b>地区計画・ 地区街づくり計画等の 活用</b>	<b>建築物の用途（用途地域）</b> <small>※新たに店舗・飲食店（2階以下で床面積500㎡以下）、病院等を建てられます ※新たにスポーツ施設や工場等は建てられません。</small>	—
		<b>容積率</b> 200%以下 <b>建ぺい率</b> 60%以下 <b>建築物の高さ</b> 19m以下、第2種高度地区 <small>※※</small> <b>敷地面積</b> 70㎡以上 <b>壁面後退距離</b> 道路側2.0m、隣地側1.5m（緩和規定あり）	40%以下（緩和規定あり、最大60%） 15m以下 100㎡以上（緩和規定なし）
<b>便利で安全な交通体系づくり</b> <small>○安全な交通環境を確保する</small>		<b>建築物の構造</b> <small>「用途地域等の変更」で定める事項については、「地区計画等」によって、規制を強化することが可能です。</small>	建築物等の不燃化に努める（建築物は、耐火建築物等または準耐火建築物とするよう努める） 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設置に努める（浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透枳溝又は貯留施設等） 店舗等を設置する場合は、駐車施設の設置に努める
<b>国分寺産線の一翼を担う 良好な環境づくり</b> <small>○公園・広場等を拡充する ○みどり豊かで親しいのある街並みを形成する</small>		<b>雨水流出抑制施設</b> <b>駐車施設</b> <b>公園・広場等</b> <b>緑化</b> <b>生垣等</b>	道路整備に伴う残地の活用等により、公園・広場等の整備に努める 既存樹木の保全や新たなみどりの創出に努める 道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣又はフェンスに沿って緑化したものとする <small>※※</small>

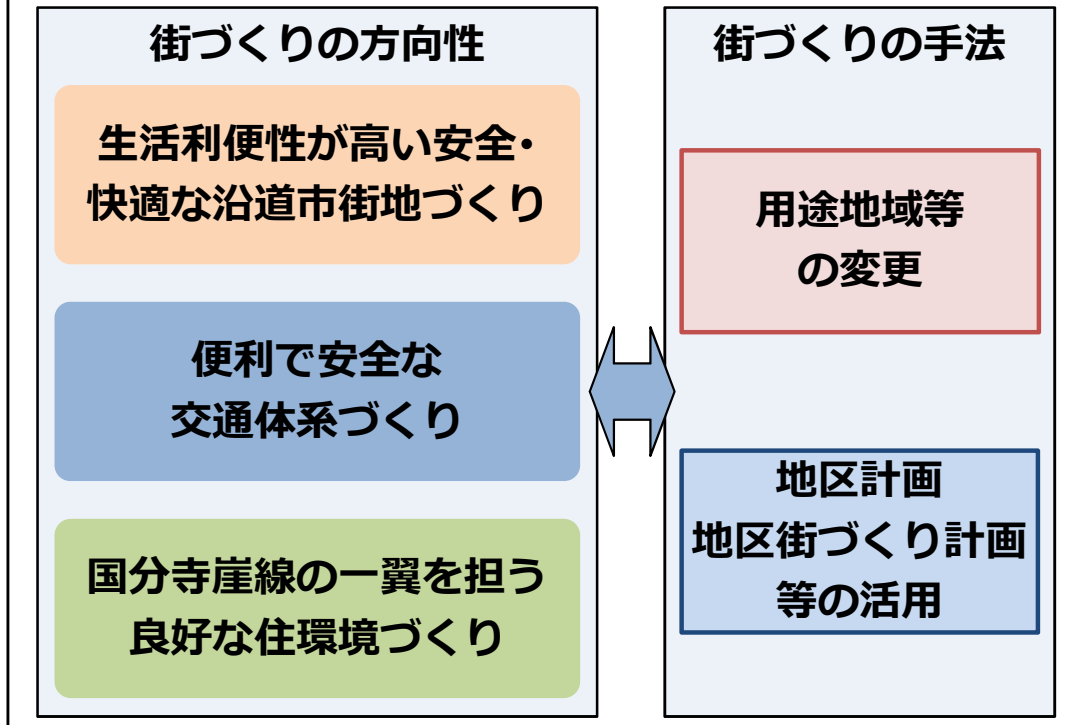
### 【説明内容】

この表は街づくりニュース3号の2・3ページ目の内容で、先ほどの街づくりの方向性と街づくりのルール（たたき台）についてまとめたものです。

お手元にニュース3号を配布しております。これからご紹介するスライドと合わせてご確認ください。

## ■ 街づくりの方向性

18



[説明内容]

先ほどのスライドでご紹介した3つの街づくりの方向性を実現するために、区では、次の2つの街づくりの手法、「用途地域等の変更」、「地区計画・地区街づくり計画等の活用」を検討しています。

### 用途地域等の変更

#### ● 用途地域とは

- 市街地の特性に応じ、住居の環境保護、店舗利便の増進などを図るために指定する都市計画法上の地域
  - ※東京都が決定権者
  - ※ 1 3 種類 住居系 8 種類（第一種低層住居専用地域など）  
商業系 2 種類（近隣商業地域、商業地域）  
工業系 3 種類（準工業地域など）
- 用途地域ごとに、建てられる建物用途の他、容積率や建ぺい率などが定められる
- さらに、容積率や建ぺい率などに応じて、敷地面積の最低限度や高さの最高限度などが定められる

#### [説明内容]

街づくりの手法の一つ目、「用途地域等の変更」についてご説明します。

まず用途地域とは、市街地の特性に応じ、住居の環境保護、店舗利便の増進などを図るために指定する都市計画法上の地域地区です。地域地区は、第一種低層住居専用地域などの住居系が8種類、近隣商業地域などの商業系が2種類、準工業地域などの工業系は3種類の全部で13種類あり、東京都が決定するものです。

用途地域ごとに、建てられる建物用途の他、容積率や建ぺい率などを定めることができます。

さらに、容積率や建ぺい率などに応じて、敷地面積の最低限度や高さの最高限度などが定められます。

## ■ 街づくりの手法

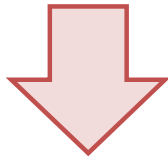
20

### 用途地域等の変更

#### ● なぜ用途地域を変更するのか？



- 目指すべき街の将来像を実現するため、用途地域を定め、地域の特性に応じた土地利用を推進する
- 都市計画事業により都市基盤が整備され、目指すべき街の将来像が変化した際は、適時適切な見直しが必要



#### 【補助216号線の道路整備】

- ・生活利便施設(店舗など)の立地が望まれる
- ・沿道の目指すべき街並み(延焼遮断帯)の形成が求められる

- 土地の使い方や建物の建て方を適切に誘導するため、用途地域を変更する必要がある

※周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域等相互の関係に留意



#### [説明内容]

次に、用途地域を変更する目的についてご説明します。

地域の特性に応じて用途地域を定めることにより、目指すべき街の将来像の実現に向けた土地利用を誘導しています。

しかし、都市計画道路事業や土地区画整理事業などの都市計画事業の施行により、都市基盤が整備されることに伴い、目指すべき街の将来像が変化することがあります。

区は、現状の街並みを効果的かつ円滑に更新するためには、都市計画事業等の進捗に応じて、用途地域を適時適切に見直すこととしております。

今回の補助216号線の道路整備は都市計画事業に該当し、事業により、生活利便施設の立地が期待されます。

また、補助216号線沿道が一体となって延焼遮断帯という機能を果たすことが、より広い街づくりの視点から求められています。

こうした、目指すべき将来像の実現に向け、土地の使い方や建物の建て方を適切に誘導することができるよう、周辺の土地利用の状況や隣接する用途地域など相互の関係に留意しながら、用途地域を変更することができます。

### 地区計画・地区街づくり計画等の活用



#### ●地区計画とは

- 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**  
都市計画法上の制度（区が決定権者）
- 定められる事項
  - ・街づくりの目標・方針
  - ・道路・公園等の配置・規模
  - ・建築物の用途、容積率・建ぺい率、高さ、壁面の位置の制限等

#### ●地区街づくり計画とは

- 世田谷区街づくり条例に基づく制度（区が決定権者）
- 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

[説明内容]

次に、「地区計画・地区街づくり計画等の活用」について、ご説明します。

地区計画とは、それぞれの地区・街区レベルにふさわしい良好な環境を整備する計画です。地域住民等との話し合いを進めながら、きめ細かく街づくりルールを定める都市計画法上の制度で、世田谷区が決定するものです。定められる事項は、街づくりの目標・方針、道路・公園等の配置・規模、建物用途、容積率・建ぺい率、高さ、壁面の位置の制限等です。

地区街づくり計画とは、世田谷区街づくり条例に基づく制度で、これも世田谷区が決定するものです。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です。

## ■ 街づくりの手法

22

### 地区計画・地区街づくり計画等の活用

#### ● 風致地区とは

- **自然的景観を維持するために定める**都市計画で、当該地域は「多摩川風致地区（昭和8年、東京都が決定）」
- 定められる事項
  - ・ 建ぺい率、高さ、壁面後退距離等
- 敷地規模や緑化の状況等に応じて緩和措置があり、その運用は区が実施（東京都風致地区条例に基づく許可の審査基準）



国分寺崖線

**用途地域等の変更** で定められた建物用途、容積率・建ぺい率、高さ等の制限は、地区計画・地区街づくり計画・風致地区で規制を強化することも可能

#### [説明内容]

風致地区とは、自然的景観を維持するために定める都市計画で、当該地域は「多摩川風致地区」に指定されています。  
風致地区では、建ぺい率や高さの最高限度、壁面後退距離等を、東京都が条例により定めています。

但し、世田谷区では、東京都風致地区条例に基づく許可の審査基準により、敷地規模や緑化の状況等に応じた緩和措置を定めています。

なお、先ほどご説明した用途地域で定められた建物用途、容積率・建ぺい率、高さ等の制限は、地区計画・地区街づくり計画、風致地区で規制を強化することが可能となっています。



## ■ 街づくりルール（たたき台）

23

### 生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり

目的 生活の利便性を向上する土地利用を誘導する

目的 延焼遮断帯として防災性を向上する

#### ● 用途地域の変更 ※現在東京都と協議中です。

用途

地区

風致

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



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



凡例

街づくりの手法と

対応する街づくりルール

**用途** 用途地域等の変更

**地区**

地区計画・地区街づくり計画の活用

**風致**

風致地区条例の活用

[説明内容]

街づくりルールのたたき台についてご説明します。

上段には、各ページの街づくりルールに合致した街づくりの方向性と、そのルールを定める目的を整理しています。

中段右側の3つ並んでいる太枠のボックスは、スライドの18～22でご紹介した街づくりの手法のうち、どれを活用しているのかを表示しています。

色付きのボックスの手法が、ご紹介する街づくりルールに活用されているものとなります。

凡例は下段に示しており、ピンクのボックスは、用途地域等の変更、青のボックスは、地区計画・地区街づくり計画、もしくは風致地区条例の活用になります。

また、各ルールでは、変更前の現行の制限は黒太字で記載し、変更後のたたき台の制限は赤字で記載しています。

それでは、まず用途地域の変更についてご説明します。

現在の街づくりの区域は、低層住宅の良好な環境を守るための地域である第一種低層住居専用地域となっていますが、皆さまのご意見を踏まえ、生活の利便性を向上する土地利用を誘導すること等を目的に、第一種中高層住居専用地域への変更を検討しています。

## ■ 街づくりルール（たたき台）

24

### 生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり

目的 生活の利便性を向上する土地利用を誘導する

#### ● 建築可能な建物

用途

地区

風致

変更後（第一種中高層住居専用地域）

- ・ **第一・二種低層住居専用地域で建築可能な建物**
- ・ **大学、専修学校**
- ・ **老人福祉センター、病院**
- ・ **店舗・飲食店（2階以下、500㎡以下）**
- ・ **自動車車庫（2階以下、300㎡以下）等**

※新たにスポーツ施設や工場等は建てられません

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**

参考（第二種低層住居専用地域）

- ・ 第一種低層住居専用地域で建築可能な建物
- ・ 店舗・飲食店（2階以下、150㎡以下）
- ・ 食品製造業を営むパン屋、米屋等（作業場50㎡以下）

[説明内容]

用途地域の変更に伴い、建築可能な建物の用途が変わります。

現在の第一種低層住居専用地域では、一戸建ての住宅・共同住宅、作業場50㎡以下の店舗兼用住宅、小中学校、高校、保育所、幼稚園、老人ホーム、診療所等しか建てられませんが、第一種中高層住居専用地域に変更されれば、現在の第一種低層住居専用地域だけでなく、第二種低層住居専用地域で建築可能な建物の他、大学、専修学校、老人福祉センター、病院、2階以下で延床面積500㎡以下の店舗・飲食店、2階以下で延床面積300㎡以下の自動車車庫等が建てられるようになります。

なお、新たにスポーツ施設や工場等は建てられないこととなります。

## ■ 街づくりルール（たたき台）

25

### 生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり

目的 生活の利便性を向上する土地利用を誘導する

目的 延焼遮断帯として防災性を向上する

#### ● 用途地域の変更

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



[説明内容]

用途地域を変更する区域は、先ほどスライドの16でもご説明した区域で、補助216号線（大蔵Ⅱ期）の区間を中心に、東側は、仙川の中心、西側は、都市計画道路端から20mの区域、南側は、鎌田前耕地地区との境界（仙川の中心）、北側は、打越地区との境界としています。

# ■ 街づくりルール（たたき台）

## 生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり

- 目的 生活の利便性を向上する土地利用を誘導する
- 目的 延焼遮断帯として防災性を向上する

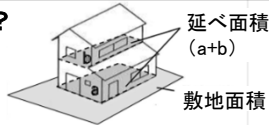
### ● 容積率／建ぺい率の最高限度

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

※容積率は風致地区条例による制限はかかりません。

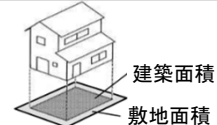
#### ※容積率とは？

$$= \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



#### ※建ぺい率とは？

$$= \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



### [説明内容]

用途地域の変更に伴い、建築可能な容積率や建ぺい率の最高限度も変わります。

現在は、第一種低層住居専用地域として、容積率100%、建ぺい率50%となっていますが、地区計画で、容積率80%、建ぺい率40%に制限されています。第一種中高層住居専用地域の変更に伴い、容積率200%、建ぺい率60%となりますが、建ぺい率については、風致地区に指定されていることを踏まえ、地区計画で40%に制限します。つまり、現在、容積率80%、建ぺい率40%の制限（太字）を、容積率200%、建ぺい率40%に変更することを検討しています。なお、建ぺい率については、現在と同様に、緑化条件を満たすことで、最大60%まで緩和を受けることができます。

# ■ 街づくりルール（たたき台）

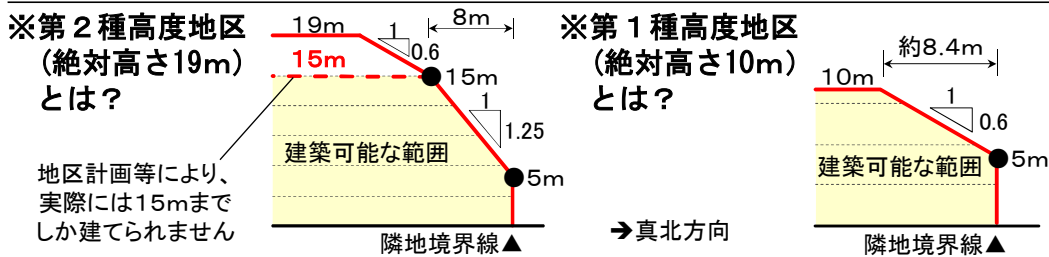
27

## 生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり

目的 生活の利便性を向上する土地利用を誘導する

### ● 建築物等の高さの最高限度

	用途	地区	風致
変更後（第一種中高層住居専用地域）			
<b>19m、第2種高度地区</b>			
変更後（地区計画等による制限）			
<b>15m</b>			
現在（第一種低層住居専用地域）			
<b>10m、第1種高度地区</b>			
現在（風致地区）			
15m			



[説明内容]

用途地域の変更に伴い、高さの最高限度も変わります。

現在は、第一種低層住居専用地域として、絶対高さ10m、斜線制限は第1種高度地区となっています。

第一種中高層住居専用地域への変更に伴い、絶対高さ19m、斜線制限は第2種高度地区となります。

但し、絶対高さについては、風致地区に指定されていることを踏まえ、地区計画で15mに制限します。

つまり、現在、絶対高さ10m、斜線制限は第1種高度地区の制限（太字）を、絶対高さ15m、斜線制限は第2種高度地区への変更を検討しています。

## ■ 街づくりルール（たたき台）

28

### 生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり

目的 生活の利便性を向上する土地利用を誘導する

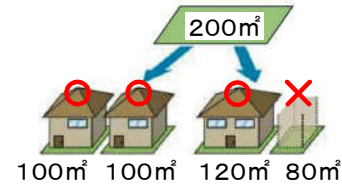
目的 延焼遮断帯として防災性を向上する

#### ● 敷地面積の最低限度

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

#### ※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
- ・ 地区計画決定時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



[説明内容]

用途地域の変更に伴い、敷地面積の最低限度も変わります。

現在は、第一種低層住居専用地域として、敷地面積の最低限度は80㎡となっていますが、地区計画で100㎡に強化されています。

第一種中高層住居専用地域に変更されると、敷地面積の最低限度は70㎡となりますが、防災性の向上を図る観点から、地区計画で100㎡のままとする検討をしています。

つまり、敷地面積の最低限度は、現在同様に100㎡のままとします。

敷地面積の最低限度の考え方ですが、沿道地区において住宅が密集することを未然に防止し、延焼遮断帯として防災性を向上させるため、敷地の細分化を防ぐという意図があります。例えば200㎡の敷地を100㎡ずつに分割した場合、どちらも建築可能ですが、分割後100㎡未満となる敷地では建築ができません。

なお、地区計画の決定時に100㎡より小さい敷地や、216号線の道路整備事業への協力により100㎡を下回った敷地は、敷地の形状を変えない限り、建築可能です。



## ■ 街づくりルール（たたき台）

29

### 生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり

目的 延焼遮断帯として防災性を向上する

#### ● 建築物の構造の制限

用途

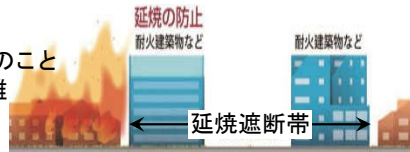
地区

風致

- ・ 建築物は、耐火建築物等または準耐火建築物等とするよう努める  
注) 現行法（準防火地域）でも、3階建以上、延べ面積500㎡超の建物は、耐火建築物または準耐火建築物とする必要があります。

#### ※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



[説明内容]

建築物の構造については、補助216号線が、帯状の不燃空間である延焼遮断帯として位置付けられていることを踏まえ、防災性の向上を図ることを目的に、震災時等の建築物の倒壊や延焼を抑制できるよう建築物の構造は、耐火建築物等もしくは準耐火建築物等とする協力を求めることを検討しています。



## ■ 街づくりルール（たたき台）

30

### 生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり

目的 浸水対策の推進と水環境の保全を図る

#### ● 雨水流出抑制施設

用途

地区

風致

- ・ 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に努める

※浸透地下埋設管、  
浸透ます、  
透水性舗装、  
浸透側溝、  
貯留施設等



[説明内容]

雨水流出抑制施設ですが、近年、ゲリラ豪雨等の頻度が高まっていることを踏まえ、浸水対策の推進と水環境の保全を図るために、敷地内には、雨水の河川等への流出を抑制するための施設を整備する協力を求めることを検討しています。

## ■ 街づくりルール（たたき台）

31

### 便利で安全な交通体系づくり

目的 安全な交通環境を確保する

#### ● 駐車施設

用途

地区

風致

- ・ 店舗等を設置する場合は、駐車施設の設置に努める。



※用途地域が第一種中高層住居専用地域に変更された場合、店舗・飲食店（2階以下、床500㎡以下）が立地可能となり、補助216号線（大蔵Ⅱ期）に路上駐車が生じることが懸念されるため、このルールを検討しました。

#### [説明内容]

用途地域が第一種中高層住居専用地域に変更された場合（スライド23, 24でご説明した内容です）、2階以下で床面積500㎡以下の店舗・飲食店が立地可能となり、補助216号線（大蔵Ⅱ期）に路上駐車が生じることが懸念されます。

そのため、安全な交通環境を確保するために、店舗等を設置する場合には、駐車場を設置する協力を求めることを検討しています。

## ■ 街づくりルール（たたき台）

32

### 国分寺崖線の一翼を担う良好な環境づくり

目的 公園・広場等を拡充する

目的 みどり豊かで潤いのある街並みを形成する

#### ●公園・広場等

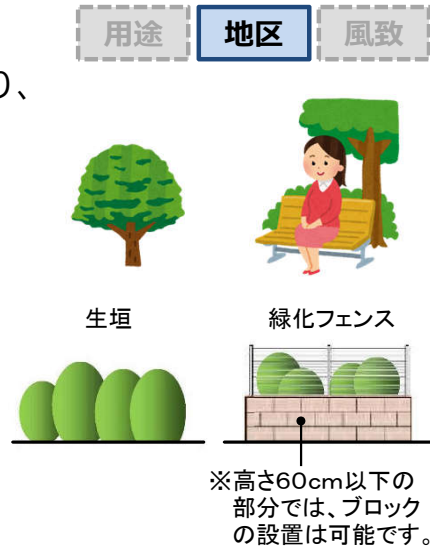
- ・道路整備に伴う残地の活用等により、公園・広場の整備を推進する

#### ●緑化

- ・既存樹木の保全や新たなみどりの創出に努める

#### ●生垣等

- ・垣やさくを設ける場合は、生垣又は緑化フェンス等とする



#### [説明内容]

当該地区周辺は、公園・広場の少ない地域であること、貴重な自然やみどりが残された国分寺崖線に位置することを踏まえ、公園・広場等を拡充するため、道路整備に伴う残地の活用等により、公園・広場の整備を推進することを検討しています。

また、みどり豊かで潤いのある街並みを形成するために、既存樹木の保全や新たなみどりの創出の協力を求めることを検討しています。

さらには、垣柵を設ける場合には、生垣又は緑化フェンス等とする協力を求めることを検討しています。

## ■ 街づくりルール（たたき台）

33

### 国分寺崖線の一翼を担う良好な環境づくり

目的 みどり豊かで潤いのある街並みを形成する

#### ● 壁面の位置の制限

用途

地区

風致

変更後

**道路側 2 m、隣地側 1.5 m**

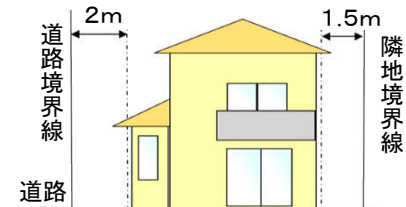
※地区計画等により規定  
(緩和規定あり)

現在

(左記同様)

#### ※壁面後退距離とは？

- ・建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、道路境界線から 2 m 以上、隣地境界線から 1.5 m 以上後退させます



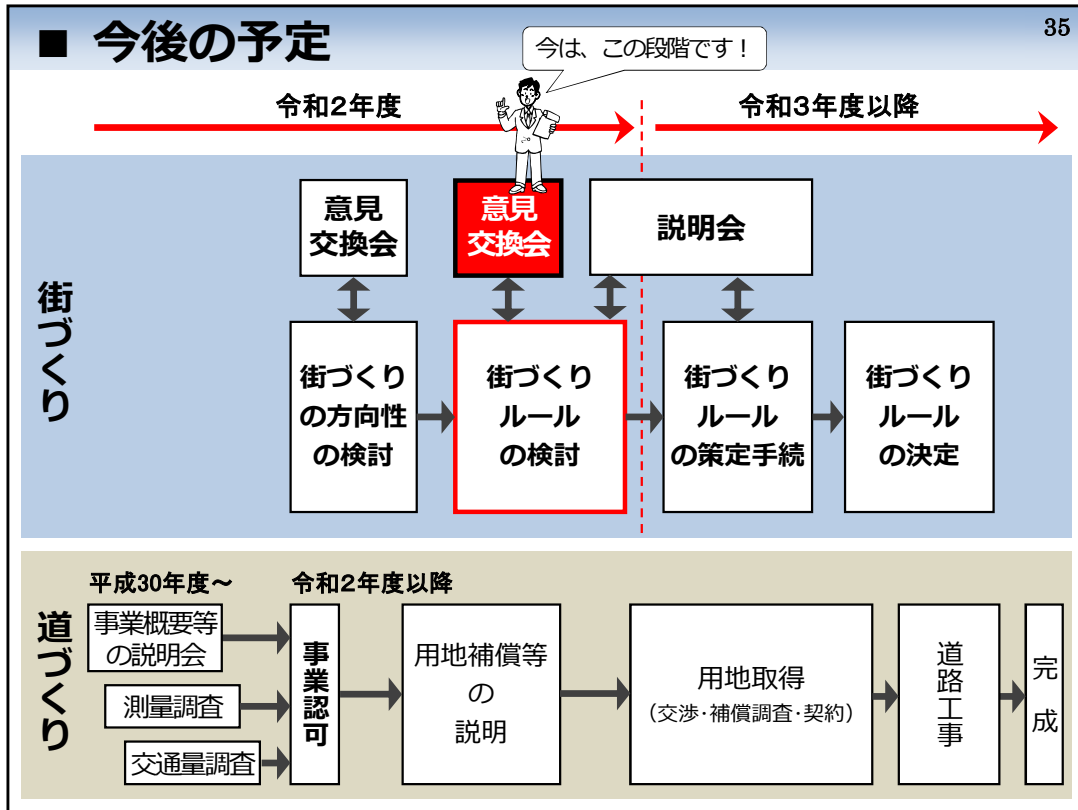
[説明内容]

壁面の位置の制限については、現在の風致地区の制限と同様に、道路側は2m以上、隣地側は1.5m以上とすることを検討しています。

敷地内に緑化をすることで、この規制を緩和する規定もございます。

なお、街づくりニュース3号では、街づくりの方向性を「生活利便性が高い安全・快適な沿道市街地づくり」としておりましたが、今回、「国分寺外線の一翼を担う良好な環境づくり」に修正しております。

### Ⅲ. 意見交換



[説明内容]

最後に、今後の予定について、簡単にご説明します。

今回の意見交換会では、街づくりに対する皆さまのご意見をうかがわせていただきました。

皆さまからいただいたご意見を踏まえて、引き続き、区として街づくりの方向性やルールを検討し、都市計画変更の素案として、広く地域の皆さまにご説明し、改めてご意見をいただく機会を設けてまいります。

今後とも、皆さまのご協力を宜しく申し上げます。

## IV. 閉会