

# 街づくりニュース

令和3年8月 発行：世田谷区砧総合支所街づくり課

## 『地区計画等変更（原案）説明会』を開催します！

日頃より世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道の街づくりについて、これまでいただいた皆さまのご意見等を踏まえ、新たな街づくりルールとなる地区計画・地区街づくり計画や用途地域に関する変更（原案）をとりまとめました。

つきましては、都市計画法第16条第1項に基づき、地区計画等変更（原案）についてご説明し、地域の皆さまからご意見を伺うため、以下の通り説明会を開催しますので、ご参加いただきますようよろしくお願いいたします。

### 『地区計画等変更（原案）説明会』のご案内

◇日時：令和3年9月17日（金）18:30～20:00 開場 18:00

**終了しました**

※事前予約制のため、ご参加いただける方は9月8日（水）までに、下記のお問合せ先へご連絡ください。手話通訳者等、ご支援が必要な方は、その旨もご連絡ください。

※参加される際には、マスクの着用と筆記用具のご持参をお願いいたします。



◇会場：**砧南小学校** 1階 ランチルーム（鎌田四丁目3番1号）

※前回の説明会とは会場が  
異なりますのでご注意ください。

※駐車場はありませんので、お車  
でのご来場はご遠慮ください。



区ホームページでも、説明会当日から  
変更（原案）の詳細動画を配信します。



◇内容：世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画等変更（原案）（補助216号線沿道地区）について ※補助216号線（大蔵Ⅱ期）の用地補償説明会ではございません。

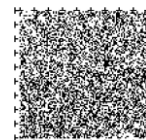
#### 【説明会が中止になった場合について】

- ・区ホームページに掲載の上、お申込みされた方には直接電話でご連絡いたします。
- ・説明会で配布予定の資料は、9月10日に、区ホームページに掲載し、併せて原案説明用動画を配信するほか、街づくり課窓口や電話などで個別にご説明をさせていただきます。
- ・詳しくは、下記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：片岡、島津、井口）

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

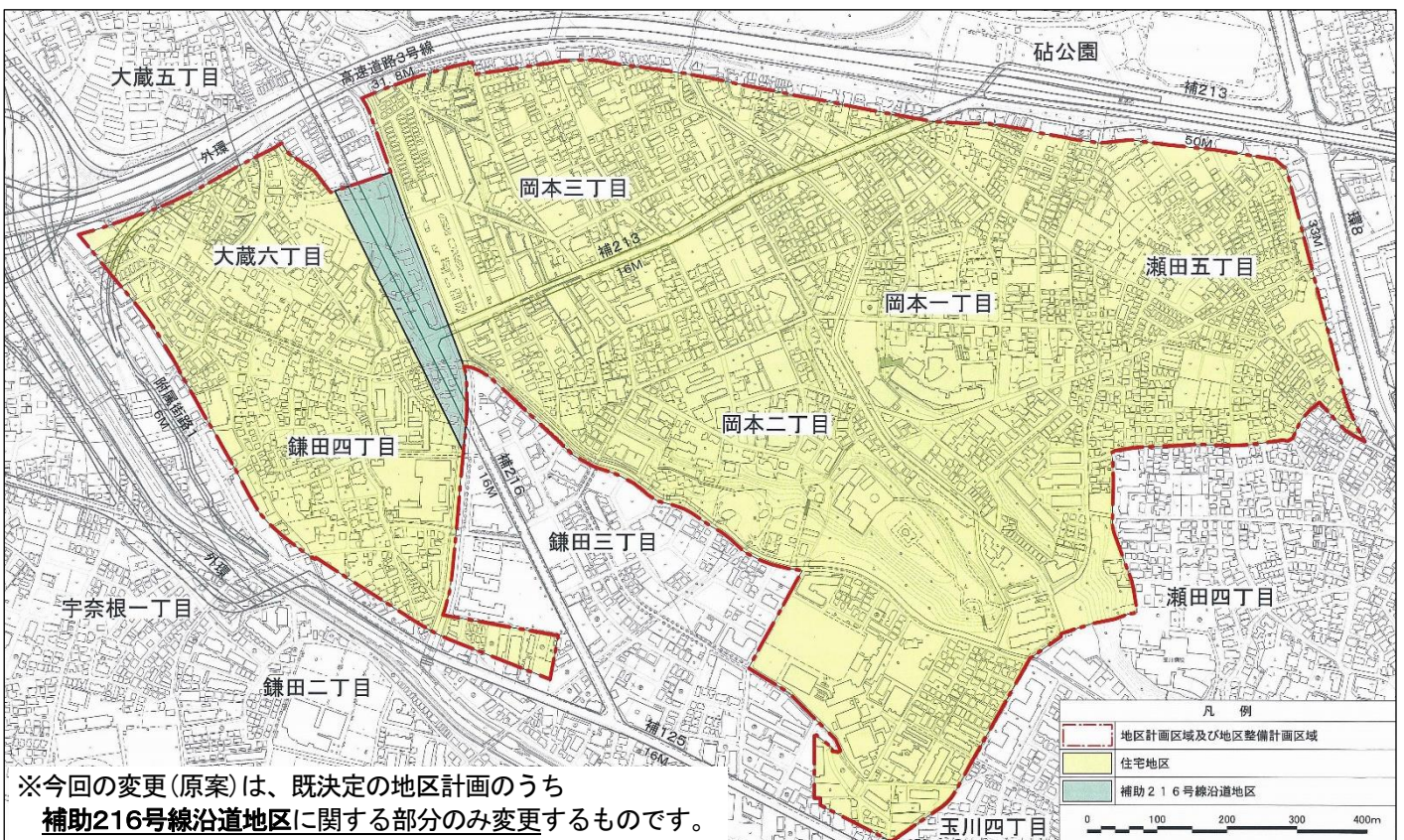


## 地区計画等変更（原案）の全体像

- 地区計画等の街づくりルールについて、建築物等の整備の方針に基づいて定めた主な地区整備計画を、下表に整理しました（右欄の●印は、各整備項目を位置付ける制度です）。
- 下線部がこの地区に掛かる制限内容です。各整備項目の詳細については、「地区計画等」は4～5ページ、「用途地域等」は7ページでご説明します。

整備項目	用途地域等	地区計画等	地区計画	地区街づくり計画	風致地区
容積率の最高限度	<u>200%</u>	—	—	—	
建蔽率の最高限度	60%	<u>40%</u> （緩和規定あり、最大60%）	●	●	●
敷地面積の最低限度	70㎡	<u>100㎡</u>	●	●	
壁面の位置の制限		<u>道路側 2.0m、隣地側 1.5m</u> （緩和規定あり）	●	●	●
高さの最高限度	19m <u>第二種高度地区</u>	<u>15m</u>	●	●	●
形態又は色彩・意匠の制限		<u>建築物等の形態・意匠は、周囲と調和の取れたものとする</u> <u>屋外広告物は、美観・風致を損なわないものとする</u>	●	●	
垣又はさくの構造の制限		<u>垣やさくは、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものなどとする</u>	●	●	
建築物の構造の制限		<u>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</u>	—	●	
小広場等の整備		<u>みどりと憩いのスペースを有する利用しやすい小広場等の整備に努める</u>	—	●	

### ■地区計画区域と地区区分







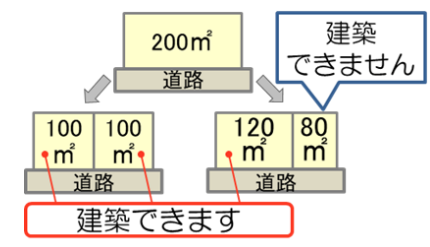
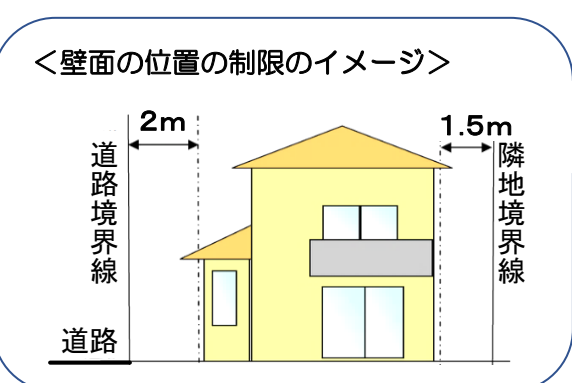

# 地区計画変更（原案）

# ～目標と方針～

※赤字は既存の地区計画からの変更箇所です。

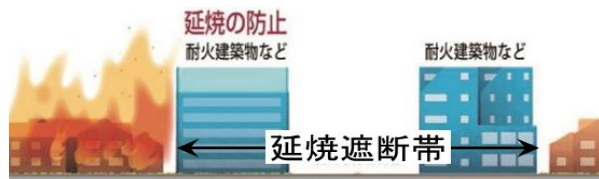
名称	世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画	
位置	世田谷区大蔵六丁目、岡本一丁目、岡本二丁目、岡本三丁目、鎌田三丁目、鎌田四丁目、瀬田四丁目及び瀬田五丁目各地内	
面積	約106.3ha	
地区計画の目標	<p>当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。</p> <p>当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせた行うものとする。</p> <p>本計画は、地区における土地地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>また、面整備事業導入までの経過的段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、<b>面整備事業や都市計画道路事業に着手した地区</b>についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。</p> <p>以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。</p> <p>面整備事業による整備が行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。<b>また、都市計画道路事業に着手した地区においては、低層住宅地との調和を図り、事業効果に応じて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。</b></p> <p>一方、面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を18%以上、公園率を3%以上とする。</p> <p>未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。</p> <p>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。</p> <p><b>補助216号線沿道地区においては、景観を考慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</b></p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 補助216号線沿道地区では、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。</p> <p>2 補助216号線沿道地区では、建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、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、浸水被害の防止及び水環境の保全等に努める。</p>

地区施設 (道路)の 配置及び規模  ※変更はありません。	建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第1項第1号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が6m未満の場合については、その計画幅員を6mとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。 1 次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 (1) 土地区画整理事業（昭和29年法律第119号）第9条第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第10条第3項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (2) 土地区画整理事業第21条第3項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第39条第4項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (3) 土地区画整理事業第51条の9第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第51条の10第2項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (4) 土地区画整理事業第55条第9項及び第69条第7項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第55条第13項及び第69条第10項の規定による事業計画の変更の公告 (5) 土地区画整理事業第71条の3第11項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第15項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 2 道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第3項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域			
	建築物等に関する事項	地区の 区分	名称 面積	住宅地区  約103.9ha
建築物の 容積率の 最高限度	8/10 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合		ー 補助216号線沿道地区は用途地域等の制限である200%がそのまま適用されます。 	
建築物の 建蔽率の 最高限度	4/10 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地（風致地区にあつては、東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号。以下「風致地区条例」という。）に基づき許可（風致地区条例第3条第1項に基づく建築物の建築に係る許可（風致地区条例第5条第1項第5号ただし書きの規定に該当するものに限る。）をいい、風致地区条例第3条第3項の規定に基づく協議を含む。）を受けた敷地）にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合		4/10 ただし、東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号。以下「風致地区条例」という。）に基づき許可（風致地区条例第3条第1項に基づく建築物の建築に係る許可（風致地区条例第5条第1項第5号ただし書きの規定に該当するものに限る。）をいい、風致地区条例第3条第3項の規定に基づく協議を含む。以下「許可」という。）を受けた場合は、この限りでない。  風致地区条例の緩和規定によっては、建蔽率については最大60%まで緩和を受けられる場合があります。	

地区の区分	名称 面積	住宅地区 約103.9ha	補助216号線沿道地区 約2.4ha
建築物の敷地面積の最低限度	<p>100㎡</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合</li> <li>2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</li> </ol> <p>地区計画の計画決定時に、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。</p>	<p>100㎡</p> <p>&lt;敷地面積の最低限度とは？&gt;</p> <p>制限が100㎡の場合、分割後100㎡未満となる敷地では建築ができません。</p> 	
建築物等に関する事項 壁面の位置の制限	<p>—</p> <p>&lt;壁面の位置の制限のイメージ&gt;</p> 	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）までの距離は、道路境界線から2m以上、その他の境界線から1.5m以上とする。</p> <p>ただし、風致地区条例に基づく許可を受けた場合は、この限りでない。</p> <p>風致地区条例の緩和規定によっては、壁面の位置について緩和を受けられる場合があります。</p>	
建築物等の高さの最高限度	—	15m	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 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。</li> <li>2 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。</li> </ol>	
垣又はさくの構造の制限	<p>法第42条第1項第1号又は第2号に該当する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沿って緑化したものなどとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。</p> <p>&lt;緑化のイメージ&gt;</p> <p>生垣</p> <p>フェンス沿いの緑化</p>  <p>※高さ60cm以下の部分では、土留・基礎等は設置可能です。</p>	<p>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沿って緑化したものなどとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。</p>	

## 地区街づくり計画変更（原案）

<b>名 称</b>		世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区街づくり計画	
<b>位 置</b>		世田谷区大蔵六丁目、岡本一丁目、岡本二丁目、岡本三丁目、鎌田三丁目、鎌田四丁目、瀬田四丁目及び瀬田五丁目各地内	
<b>面 積</b>		約 106.3 ha ※対象区域は地区計画と同様（P2 参照）	
<b>地区街づくり計画の目標</b>		※地区計画と同様（P2 参照）	
<b>区域の整備・開発及び保全に関する方針</b>	<b>土地利用の方針</b>	※地区計画と同様（P3 参照）	
	<b>地区施設の整備の方針</b>	※地区計画と同様（P3 参照）	
	<b>建築物等の整備の方針</b>	※地区計画の内容（P3 参照）に下記内容を追加。 補助 216 号線沿道地区においては、景観を考慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。また、防災性の向上を図るため、建築物等の不燃化に努める。	
	<b>みどりの方針</b>	みどり豊かですみやすいまちづくりのために、小広場等の整備を進める。	
	<b>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</b>	1 補助 216 号線沿道地区において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。 ※2 及び 3 は地区計画の 1 及び 2 と同様（P3 参照）	
<b>地区整備計画</b>	<b>地区の区分</b>	<b>名 称</b>	<b>面 積</b>
		住宅地区	補助 216 号線沿道地区
		約 103.9 ha	約 2.4 ha
	<b>建築物の構造に関する防火上必要な制限</b>	—	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。
	<p>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、制限を設けています。</p> <p>※現行法（準防火地域）でも、3階建以上、又は延べ面積 500 m<sup>2</sup> 超の建物は、耐火建築物等または準耐火建築物等とする必要があります。</p> <p>&lt;延焼遮断帯とは？&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>市街地における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。</li> </ul> <div style="text-align: center;"> </div>		
	<b>小広場等の整備</b>	—	都市計画道路事業における残地を活用し、みどりと憩いのスペースを有する利用しやすい小広場等の整備に努める。



※地区整備計画では、地区計画で定める地区整備計画（P4～5 参照）に加え、上記の事項を定めます。



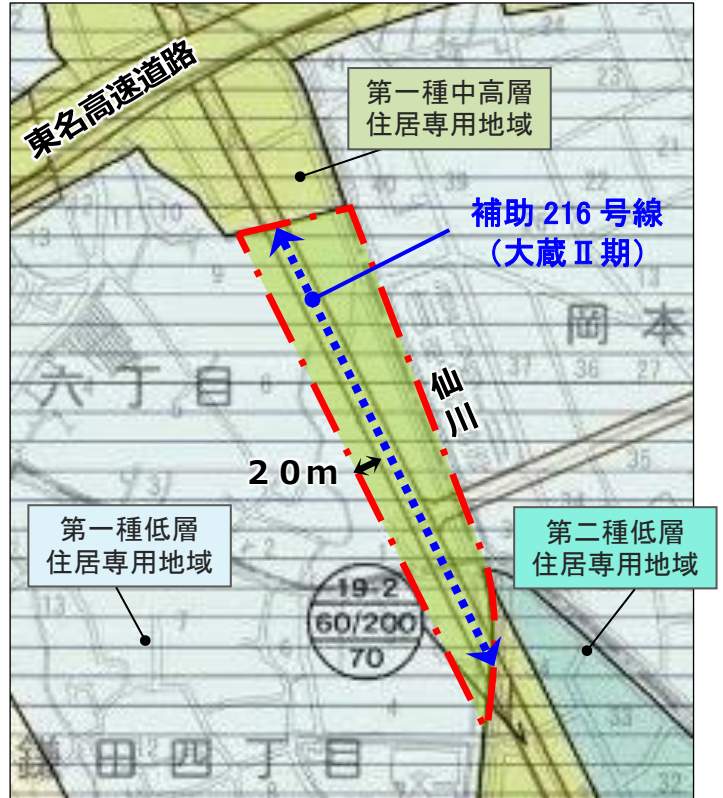
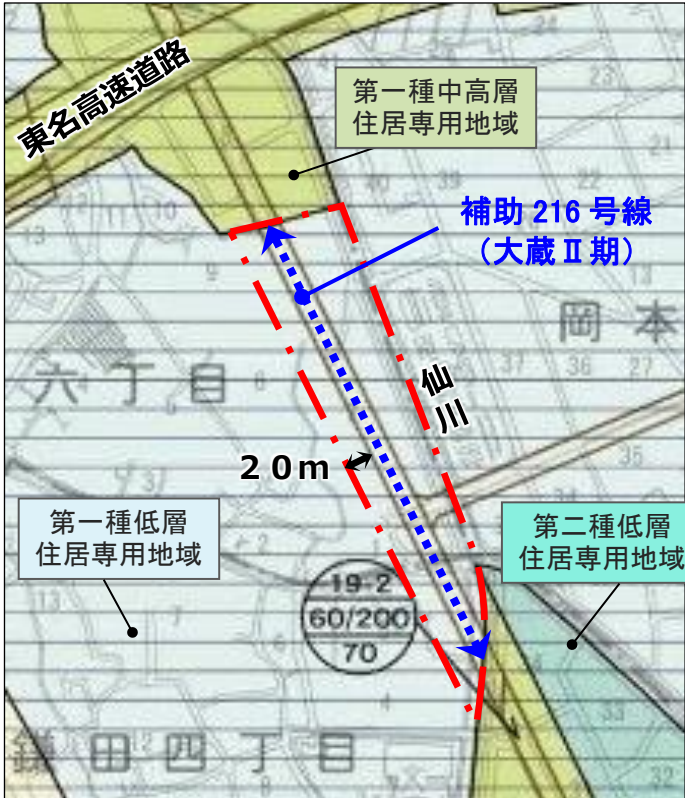
## 用途地域等変更（原案）

- ・補助 216 号線（大蔵Ⅱ期）沿道の土地利用を適切に誘導するため、地区計画等の変更に合わせて、下図の区域を対象に、用途地域や高度地区等の変更を予定しています。

※用途地域の変更については、現在東京都と協議中です。

■現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）

■変更後の用途地域（第一種中高層住居専用地域）



- ・用途地域の変更に伴い、容積率や建蔽率等についても、下表のように変更します。
- ・なお、容積率以外のルールについては、地区計画等で定めるルール（4～5ページ）により、制限を強化していますので、詳しくは4～5ページをご覧ください（当地区のルールの全体像については2ページ上段をご覧ください）。

	現在
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率の最高限度	100%
建蔽率の最高限度	50%
高度地区	第一種高度地区（絶対高さ10m）
敷地面積の最低限度	80㎡
防火地域	準防火地域



	変更後
用途地域	<b>第一種中高層住居専用地域</b>
容積率の最高限度	<b>200%</b>
建蔽率の最高限度	<b>60%</b>
高度地区	<b>19m第二種高度地区</b>
敷地面積の最低限度	<b>70㎡</b>
防火地域	準防火地域

## 素案説明会でいただいた主なご意見

※令和3年2月26日(金)  
令和3年2月27日(土)開催

- ・「世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区(補助216号線沿道地区)」の地区計画等変更素案説明会でいただいた主なご意見をご紹介します。

質問	回答
1つの建築敷地が2種類の異なる用途地域の境界にまたがる敷地は、どのような規制となるのか。	整備項目ごとに異なり、例えば以下ようになります。 ①建物用途・敷地面積の最低限度は、「敷地の過半の属する」用途地域等の制限が適用されます。 ②容積率・建蔽率の最高限度は、異なるそれぞれの用途地域等における制限に敷地面積に対する各部分の面積割合を乗じた合計、すなわち加重平均となります。 ③高さの最高限度・壁面の位置・形態又は意匠の制限などは、建築物の各部分が属するそれぞれの用途地域等の制限を受けます。
補助216号線の具体的な計画を教えてください(歩道の幅、自転車レーンの有無、仙川の橋の高さ、信号の位置等)	都市計画道路の道路設計については、具体的な検討が進み次第、改めて区の担当部署からご案内をさせていただきます。

## 都市計画法第16条第2項等に基づく 地区計画等変更(原案)の公告・縦覧及び意見書の提出について

### ◇対象計画：世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画変更(原案)

※都市計画法第16条第2項に基づく意見書の提出は、地区計画の区域内に土地を所有している方、土地に係る権利のある方が対象です。

### ◇縦覧期間：令和3年9月10日(金)～9月24日(金)

※土・日・祝日を除く午前8時30分から午後5時まで

### ◇意見書の提出：令和3年9月10日(金)～10月1日(金)

### ◇縦覧場所、意見書の提出先：世田谷区 砧総合支所 街づくり課

- ◎意見書の様式はありませんが、意見書には、氏名、住所、ご意見を記載してください。
- ◎提出方法は、郵送、FAX、持参のいずれでも可能です。
- ◎詳しくは、区ホームページをご覧くださいか、1ページ目のお問い合わせ先までご連絡ください。



## 今後の進め方

- ・皆さまの意見交換会・説明会でのご意見を踏まえ、都市計画手続きを経て、令和3年度の地区計画等の決定に向けて取組んでまいります。

