

街づくりニュース

令和3年12月 発行：世田谷区砧総合支所街づくり課

『地区計画等変更（案）』の概要と 公告・縦覧、意見書の受付について

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。

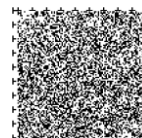
補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道の街づくりについて、これまでいただいた皆さまのご意見等を踏まえ、新たな街づくりルールとなる地区計画・地区街づくり計画や用途地域等に関する変更（案）をとりまとめました。

本ニュースでは、地区計画等変更（案）の概要をお伝えするとともに、都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく、公告・縦覧、意見書の受付についてお知らせします。なお、地区計画等変更（案）は、街づくりニュース No.5でお知らせした地区計画等変更（原案）からの内容の変更はございませんが、文言の再整理^{べい}をしました。

*文言の再整理：「^{べい}建蔽率の最高限度」（P4に掲載）について、より簡潔な表現に修正

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](案) ○高度地区[変更](案)	○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[変更](案)
縦覧	期間	令和3年12月14日(火)～12月28日(火) ※土・日・祭日を除く、午前8時30分～午後5時	
	場所	世田谷区都市整備政策部都市計画課 及び 各総合支所街づくり課	
意見書	提出期間	令和3年12月14日(火)～12月28日(火) ※窓口を持参する場合は、土・日・祝日を除く、午前8時30分～午後5時	
	提出先	世田谷区 都市整備政策部 都市計画課 〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1 電話：03-6432-7148 FAX：03-6432-7982	世田谷区 砧総合支所 街づくり課 〒157-8501 世田谷区成城6-2-1 電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471
	提出できる方	世田谷区の住民及び利害関係人	地区内の住民及び利害関係人
	提出方法	意見書の様式はありませんが、氏名、住所、対象計画名を記載してください。 提出は、郵送、FAX、持参のいずれでも可能です。	

※用途地域の変更案について、縦覧は上記（世田谷区）においても行いますが、意見書の提出先は、東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課（電話：03-5388-3225）になります。

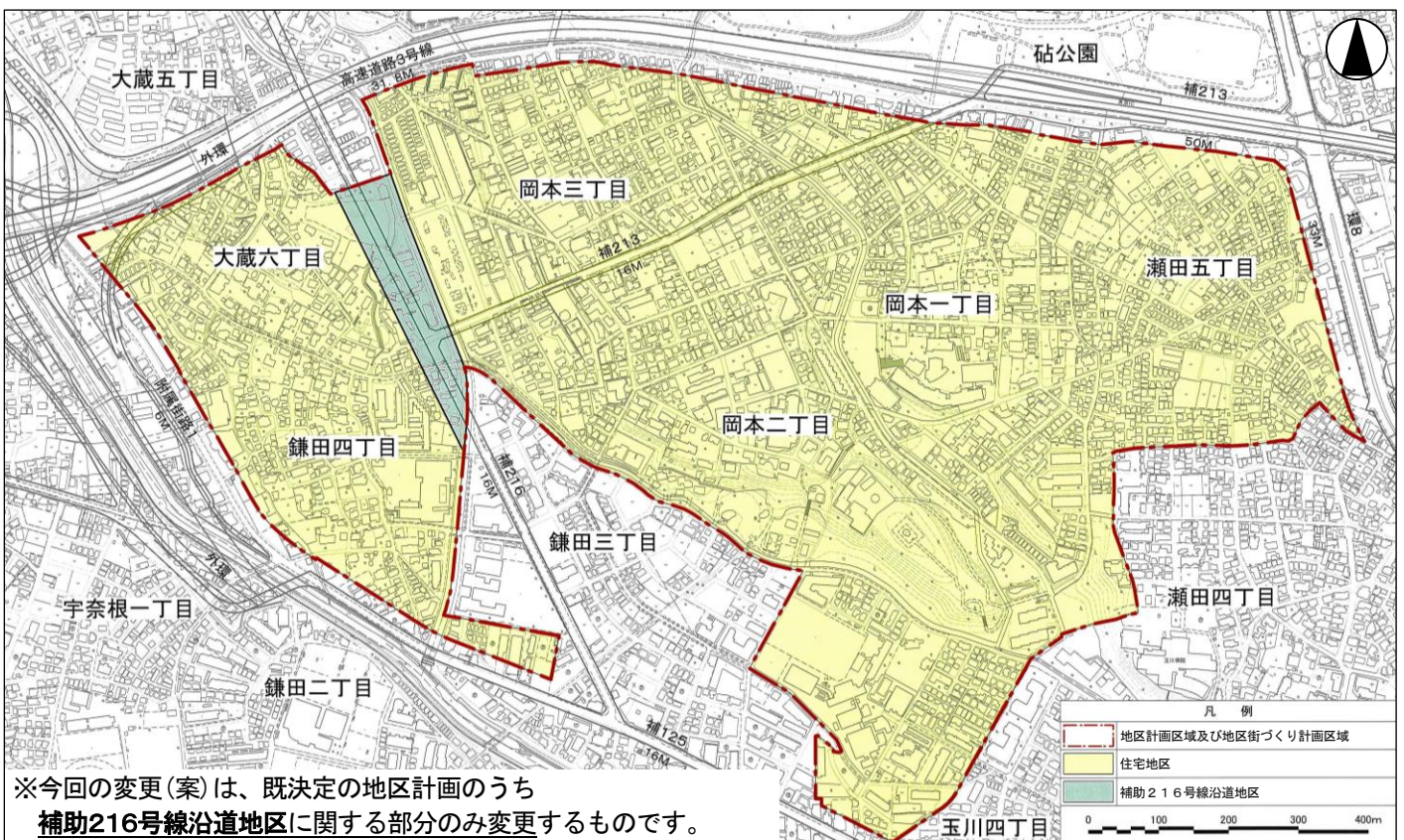


地区計画等変更（案）の全体像

- 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）。
- 用途地域等と地区計画等で異なる内容が書かれた項目については、下線部がこの地区にかかる制限内容となります。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>屋外広告物等は、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・地区街づくり計画区域と地区区分



地区計画変更（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、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。</p> <p>本計画は、地区における土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、面整備事業や都市計画道路事業に着手した地区についても、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。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。</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、^{べい}建蔽率の最高限度、容積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>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。</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>

地区計画変更（案）


～地区整備計画～

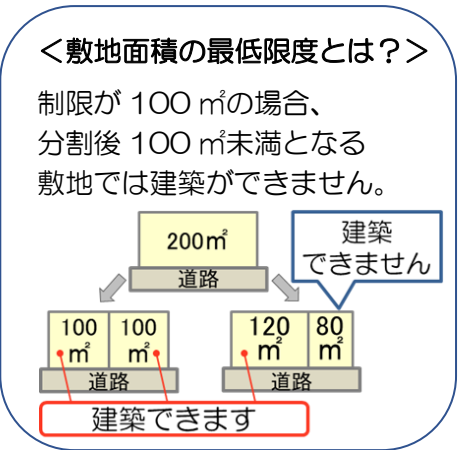

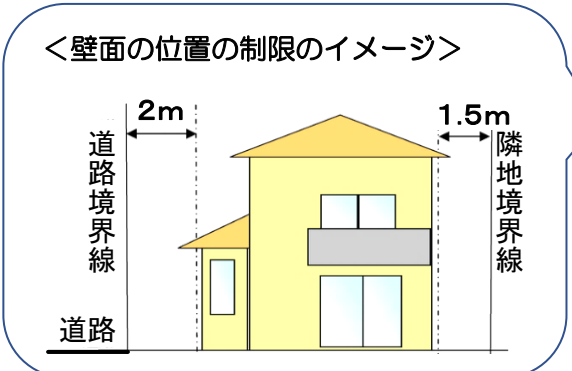

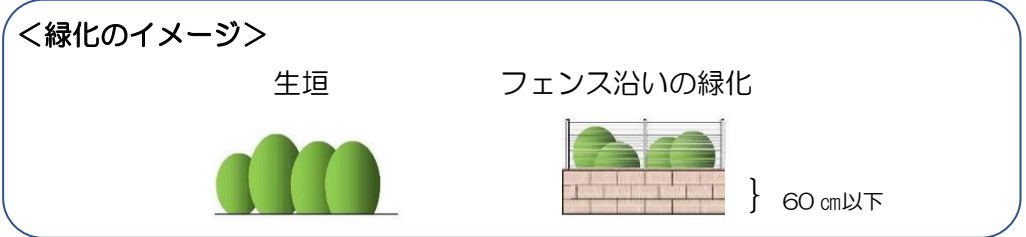
<p style="text-align: center;">地区施設 (道路)の 配置及び規模</p> <p>※変更はありません。</p>	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第1項第1号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が6m未満の場合については、その計画幅員を6mとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。</p> <p>1 次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域</p> <p>(1) 土地区画整理事業の認可等の公告及び同法第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</p> <p>(2) 土地区画整理事業の認可等の公告及び同法第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</p> <p>(3) 土地区画整理事業の認可等の公告及び同法第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</p> <p>(4) 土地区画整理事業の認可等の公告及び同法第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</p> <p>(5) 土地区画整理事業の認可等の公告及び同法第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</p> <p>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</p>												
	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">地区の区分</th> <th style="width: 10%;">名称 面積</th> <th style="width: 40%;">住宅地区 約103.9ha</th> <th style="width: 40%;">補助216号線沿道地区 約2.4ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #e0f0ff; text-align: center;">建築物の容積率の最高限度</td> <td style="text-align: center;">8/10</td> <td> <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> <p>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、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>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</p> </td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0f0ff; text-align: center;">建築物の建蔽率の最高限度</td> <td style="text-align: center;">4/10</td> <td> <p>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。以下同じ。）を受けた敷地）にあつては、この限りでない。</p> <p>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</p> <p>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</p> </td> <td style="text-align: center;"> <p style="color: red;">4/10</p> <p style="color: red;">ただし、風致地区条例に基づき許可を受けた場合は、この限りでない。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	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	建築物の容積率の最高限度	8/10	<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> <p>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、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>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</p>	—	建築物の建蔽率の最高限度	4/10	<p>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。以下同じ。）を受けた敷地）にあつては、この限りでない。</p> <p>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</p> <p>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</p>
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										
建築物の容積率の最高限度	8/10	<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> <p>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、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>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</p>	—										
建築物の建蔽率の最高限度	4/10	<p>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。以下同じ。）を受けた敷地）にあつては、この限りでない。</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p style="color: red;">4/10</p> <p style="color: red;">ただし、風致地区条例に基づき許可を受けた場合は、この限りでない。</p>										

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。



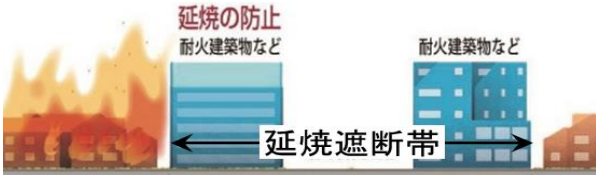

風致地区条例の緩和規定によつては、建蔽率について最大60%まで緩和を受けられる場合があります。



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> <p>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</p> <p>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</p>	<p>100㎡</p> <p><敷地面積の最低限度とは？></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> 	
	<p>地区計画の変更決定時に、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> 		
建築物等に関する事項	<p>壁面の位置の制限</p> <p><壁面の位置の制限のイメージ></p> 	<p>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き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。	<p>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。</p> <p>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。</p>	
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><緑化のイメージ></p> <p>生垣</p> <p>フェンス沿いの緑化</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（案）

※赤字は既存の地区街づくり計画からの変更箇所です。

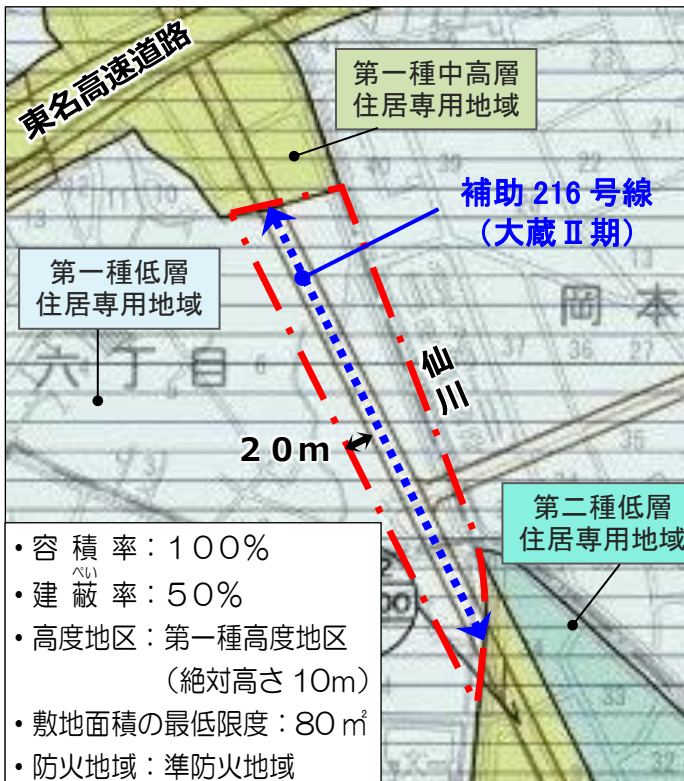
名称	世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区街づくり計画		
位置	世田谷区大蔵六丁目、岡本一丁目、岡本二丁目、岡本三丁目、鎌田三丁目、鎌田四丁目、瀬田四丁目及び瀬田五丁目各地内		
面積	約106.3ha ※対象区域は地区計画と同様（P2参照）		
街づくりの目標	※地区計画と同様（P3参照）		
土地利用の方針	※地区計画と同様（P3参照）		
地区施設の整備の方針	※地区計画と同様（P3参照）		
建築物等の整備の方針	<p>※地区計画の内容（P3参照）に下記内容を追加。</p> <p>補助216号線沿道地区においては、景観を考慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限、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。</p>		
みどりの方針	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。		
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。</p> <p>2 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>3 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>		
地区区分	名称	住宅地区	補助216号線沿道地区
	面積	約103.9ha	約2.4ha
地区整備計画	建築物の構造に関する防火上必要な制限	<p>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> <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㎡超の建物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とする必要があります。</p> <p><延焼遮断帯とは？></p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 	
	小広場等の整備	<p>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。</p> 	

※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。

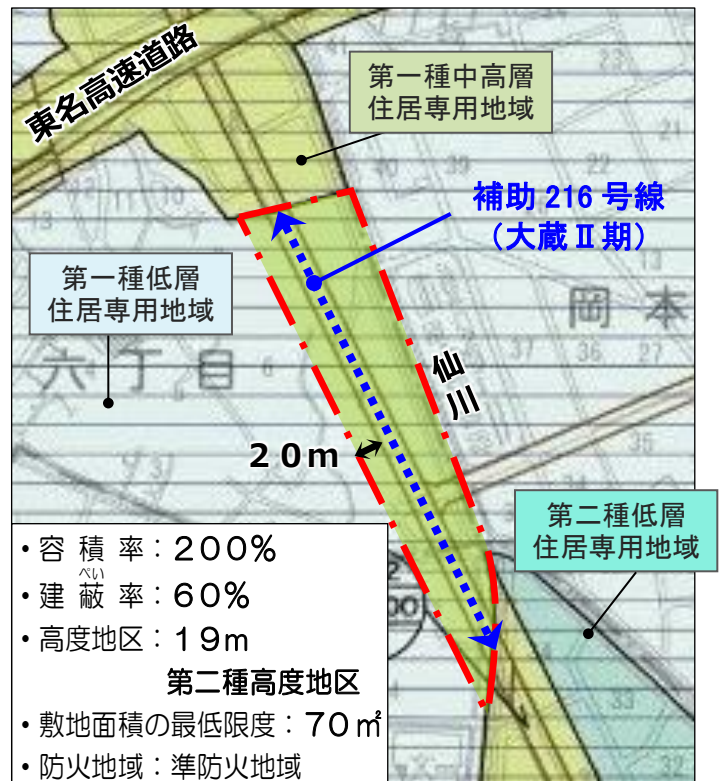
用途地域等変更（案）

- ・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。
- ・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）。

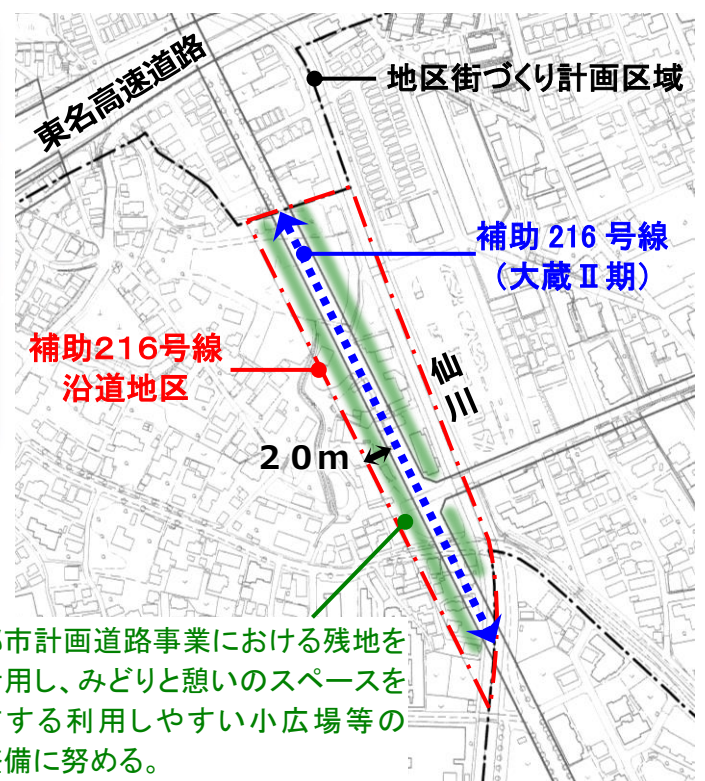
■現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）



■変更後の用途地域（第一種中高層住居専用地域）



■小広場等の整備のイメージ



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。

原案説明会でいただいた主なご意見

※令和3年9月10日（金）開催

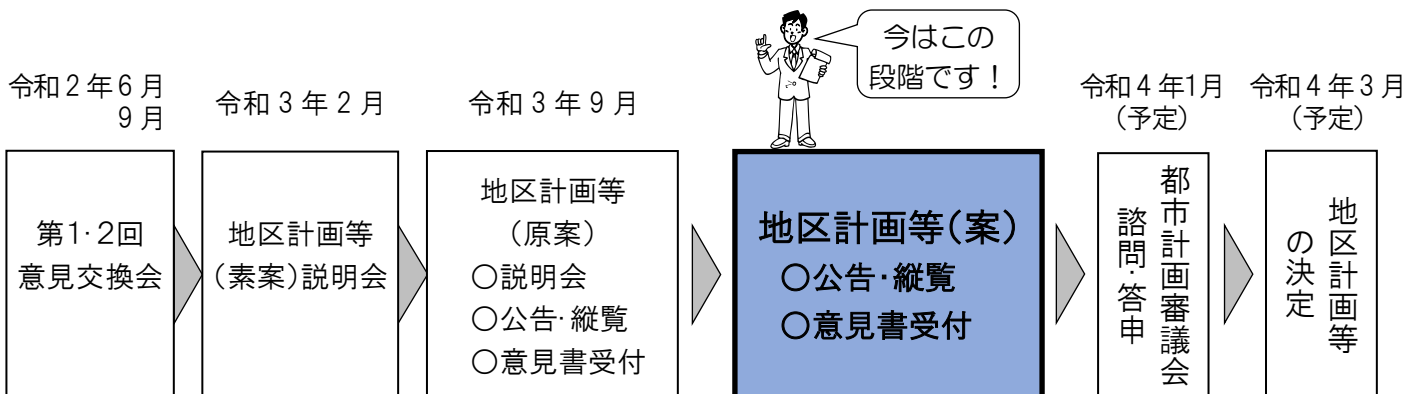
- ・「世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区（補助216号線沿道地区）」の地区計画等変更（原案）説明会でいただいた主なご意見をご紹介します。
- ・なお、都市計画法第16条に基づく意見書の提出はございませんでした。



質問	回答
建蔽率の緩和ありとあるが、緩和規定について教えてほしい。	建蔽率の緩和規定については、都市計画や土地利用状況を勘案し、基準を定めております。 本地域においても、用途地域、建蔽率が変更されることから、40%から60%の間で緩和規定の変更を検討しております。緩和条件については従来と同様、敷地面積に対しての緑化、接道長さに対しての緑化となる予定です。
道路から出入りする駐車場を設ける場合、緩和条件の接道部の緑化はどのようにすればよいか。	接道部の緑化については、道路に近接して樹木を植栽する以外にも、道路から見える一定の範囲内への植栽や、通行の妨げとならないよう地被植物を接道部に植栽する方法があります。

今後の手続きスケジュール

- ・都市計画法及び世田谷区街づくり条例に基づき手続きを行っていきます。



※地区計画以外の関連都市計画等は、地区計画策定に合わせて、変更を行う予定です。

※用途地域の変更については、東京都が世田谷区と協議の上、変更を行う予定です。

◇◇◇お問合せ先◇◇◇

世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：片岡、井口、三宅）

〒157-8501

世田谷区成城六丁目2番1号

電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471

これまでのニュースや説明会資料を区ホームページで掲載しています。

世田谷区ホームページ
トップページから検索↓

186182 検索

二次元コード

