

世田谷区における 国分寺崖線保全の取り組みについて

世田谷区 正会員 ○高木加津子
世田谷区 非会員 渡邊 徹也
世田谷区 非会員 安藤 良徳

1. 趣旨

世田谷区では、基本計画の主要テーマのひとつである「健康でやすらぎのあるまちづくり」を展開するために、水と緑が豊かで美しいまちなみづくりをめざしている。

良好な住宅地である世田谷を象徴する「みどり」は、世田谷区の貴重な財産である。しかし、昭和40年代には約30%あった緑被率は、平成13年の調査では20.45%となり、みどりの保全・創出が重要な課題となっている。

特に、世田谷区の南西部、多摩川、野川の流域に沿った斜面地にまとまったみどりが連なる国分寺崖線は、区の貴重なみどりの生命線である。

このみどりを保全するために、区独自の規制や誘導を効果的に行うしくみとして、関連条例の整備を行ったものである。

2. 国分寺崖線の現状

国分寺崖線の斜面地の面積は、区全体の4.35%だが、樹林地の面積は、区の全体の樹林地の9.73%を占め、貴重なみどりの軸となっている。



しかし、この樹林地は、建築、開発等による土地改変により、年々減少している。特に平成9年から平成13年にかけては、約17haの樹林地が減少している。

これは、平成6年の建築基準法の改正により、住宅の地下部分の容積率が緩和され、低層住宅地でも、斜面地では実質的な中層マンションが建築できるようになったことが大きな原因とも考えられる。このことにより、斜面地での開発が進み、斜面地の環境が大きく変化し、みどりが失われてきている。

3. 国分寺崖線保全整備の取り組み

世田谷区では、国分寺崖線の貴重なみどりを保全するために、新たな建築物の制限に関する条例を制定すると共に、これまでの条例を改正し、保全のための総合的な、新たな取り組みを行った。

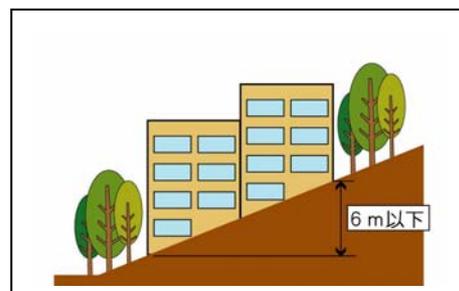
① 世田谷区国分寺崖線保全整備条例

国分寺崖線の良好な住環境を守る建築のルールなどを定めるために、新たに「世田谷区国分寺崖線保全整備条例」を制定した。

この条例では、水と緑に恵まれた自然環境の保全及び良好な景観の形成や、住環境の整備を図るための内容を定めた。

・建築物の構造に関する制限

階段状の建築物を制限するために、建築基準法第50条に基づき、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さは6m以下に制限する。



キーワード 国分寺崖線 保全 条例 みどり 建築物制限
連絡先 〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27 世田谷区道路整備部土木調整課
電話 03-5432-2582 E-mail : takagika@mb.city.setagaya.tokyo.jp

・色彩の配慮

建築物の外壁の色彩に関して、周辺地区の景観との調和に配慮するものとする。

・届出書の提出

建築確認をする前に、崖線地区建築計画届出書を提出する。

・対象地区

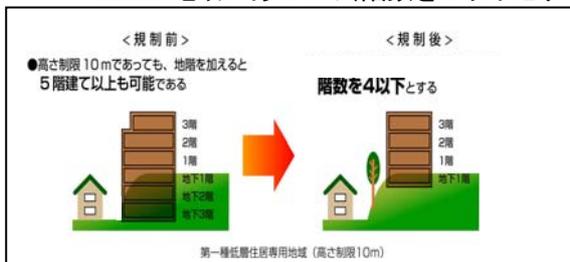
傾斜度 10%以上の傾斜地を概ね含み、国分寺崖線と一体的な環境形成が必要なエリアを国分寺崖線保全整備地区として対象地区に指定する。

② 世田谷区斜面地における建築物の制限に関する条例

斜面地に立つ集合住宅と、周辺の住環境の調和を図るために、「世田谷区斜面地における建築物の制限に関する条例」を制定した。区内全域の第一種、第二種の低層住居専用地域で、斜面地に建築される集合住宅について、建築基準法第 50 条に基づき階数の制限を行う。

・建築基準法第 55 条第 1 項に規定する建築物の
高さの制限

- 10mの地域にあつては、階数を 4 以下とする。
- 12mの地域にあつては、階数を 5 以下とする。



③ 世田谷区みどりの基本条例

世田谷区のみどりを保全・創出するために「自然的環境の保護及び回復に関する条例」を改正し、区民、事業者の協力を得て、新たな役割と責務のもとでみどり行政を展開する。また、都市緑地法の改正や国分寺崖線保全整備条例の制定と連携し、みどり施策の根拠となる指針と規範を定める。

・みどりの保全・創出

保存樹木や樹林地、小樹林地、特別保護区を定め保全する。

・緑化基準を改正

敷地面積 250 m²以上の敷地での建築行為等を行う場合には、規模に応じた緑化基準を定め、みどり計画書を提出する。

特に、国分寺崖線保全整備地区では、緑化基準を 2 割増の数値とすると共に、樹木や樹林の保全を誘導する数値算定基準を導入する。

・区民と区のパートナーシップでみどりを保全

みどりの協定や推進員の制度を取り入れると共に、雨水浸透施設や生垣、屋上緑化の普及を図り、パートナーシップでみどりを保全する。

④ 世田谷区風景づくり条例

国分寺崖線とその周辺地区を、「水と緑の風景軸」の区域として指定し、景観ガイドラインに基づいた建築行為の誘導を図り、魅力的な風景を創出する。

4. 整備効果

「国分寺崖線保全整備条例」及び「斜面地における建築物の制限に関する条例」の制定効果として、斜面地において、階段状に連なる建物や階数を制限し、周辺の住環境との調和を図る。

同時に、「みどりの基本条例」により、既存樹木や樹林の保全を促進し、地面での緑地の確保を図ることにより、崖線の自然環境の保護および創出を図り、みどりの保全を誘導する。

5. 今後の取り組み

今後、4 条例を運用し、国分寺崖線の保全整備を図ると共に、これまでは主に樹林地を公有地化して公園緑地として保全してきたが、区民や事業者と協働して、みどりを保全するしくみを進める必要がある。区では、都市緑地法に基づく緑地保全の制度の適用を受けない小さな緑地において、区民が管理に参加することにより、土地所有者の負担を軽減する「小さな森」制度を新設した。市民緑地や緑地保全地域や、区独自の制度を活用し、国分寺崖線を中心としたみどりの保全を推進する。



整備前イメージ



整備後イメージ