

補助52号線整備に伴う

街づくりのお知らせ

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり課 平成29年7月 第1号

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画
／地区街づくり計画

世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画
区役所周辺地区地区街づくり計画
豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画
経堂駅東地区地区計画
経堂駅周辺地区地区街づくり計画

「補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画」等の素案がまとまりました

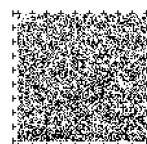
日ごろより世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

区では、東京都による都市計画道路補助第52号線（以下、「補助52号線」。下図参照）の整備に伴い、平成26年度より沿道の皆様と沿道の街づくりについて検討し、新しい街並みの形成と周辺環境との調和を図るため、**地区計画の導入**とこれに併せた**用途地域等の変更**を進めています。

このたび、これまでの検討を踏まえ、補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画等の**素案**がまとまりましたのでお知らせします。ご不明な点やご意見等がございましたらお問合せください。



このお知らせは、補助52号線沿道の概ね30mの範囲及び関連する地区計画・防災街区整備地区計画の計画区域（6頁位置図参照）にお住まいの方、土地・建物を所有する方に配付、郵送しています。今後も引き続き、説明会のご案内や都市計画手続きの進捗状況等をお知らせしていきます。



地区計画等素案説明会を開催します

詳しくは
8頁へ

これまでの街づくりの取り組み

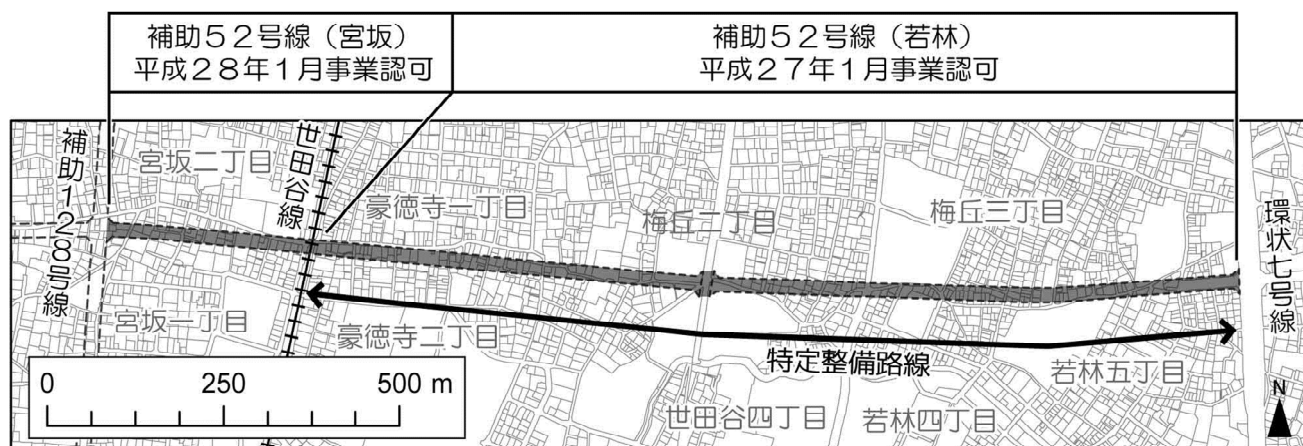
区では、東京都による補助52号線の整備（⇒①参照）に伴い、平成26年度より沿道の皆様と沿道の街づくりについて検討してきました。懇談会等で頂いた様々なご意見を踏まえ、街の将来像を定め、その実現方策を整理し、街づくりのルールについて検討してきました。（⇒②参照）

懇談会の最終回（第9回）では、補助52号線沿道地区の地区計画策定・用途地域等の変更のたたき台及び関連して変更する既存地区計画等のたたき台について報告し、ご意見をいただきました。

このたたき台をもとに文言を精査し、次頁以降の素案をまとめました。

①補助52号線整備事業【東京都の事業】

補助52号線は、世田谷線を境として、東京都木密地域不燃化10年プロジェクトで指定された特定整備路線である東側の区間と、補助128号線までの西側の区間のそれぞれで、都市計画事業として認可されており東京都が整備を進めています。



②補助52号線沿道地区街づくり懇談会

区は、補助52号線沿道地域※にお住まいの方、土地・建物の権利を所有する方を対象に、街の将来像とその実現のための街づくりルールを検討する「補助52号線沿道地区街づくり懇談会」を開催してきました。これまで、街歩きを含めた9回の懇談会と1回のアンケートを行い、道路整備後の沿道地区の街づくりについて、沿道地域の皆様と一緒に検討してきました。

※補助52号線沿道の概ね30mの範囲

▼街づくり懇談会の様子



▼街歩きの様子



●街の将来像と実現方策

街づくり懇談会での検討を踏まえ、街の将来像とその実現方策を整理しました。

項目	街づくり懇談会での主な意見
建築物等の用途	利便性の向上のため、スーパー等が立地してほしい 住環境を保全するため、店舗等はいらない
建物の高さ	高いビルは困る 建物の高さがアンバランスにならないようにしたい
道路・交通	交通量の増大に伴い、子どもやお年寄りの安全を確保したい
建物のデザイン・街並み景観	道路ができることによる景観の悪化を防ぎたい
防災	災害に強い街づくりを進めたい
住環境	これまでの良好な住環境を保全したい
みどり・空地	みどりの多い街にしたい
その他	都市計画道路事業に協力する人への配慮が必要だ

●街の将来像

住宅を主体としつつ、店舗等がバランスよく立地した街並みがつくられている

補助52号線沿道と周辺との調和の取れた、みどり豊かで良好な街並みがつくられている

延焼遮断帯の形成など災害に強い街づくりが進んでいる

補助52号線沿道における建替えが円滑に進んでいる

●将来像の実現方策

地区計画・
地区街づくり計画の策定※

用途地域等の変更

補助52号線 道路整備

新たな防火規制と
建替えの促進による不燃化

※「地区計画」と「地区街づくり計画」は、同じ内容で策定します。

第9回街づくり懇談会の概要

日 時：平成29年3月8日（水）19：00～20：00

場 所：世田谷区役所第三庁舎3階 ブライトホール

参加者：13名 / 街づくりアドバイザー：寺内義典先生（国土舘大学教授）

第9回街づくり懇談会では、地区計画及び用途地域等の変更のたたき台と、関連する既存の地区計画等の変更のたたき台について報告しました。（たたき台は素案の概要と概ね同じ内容ですので、次頁以降をご確認ください。なお素案とするにあたり、一部文言の精査等を行っています。）

主な質問と回答

○敷地面積の最低限度70㎡という数字は、どのように決められたのか。

→既存の制限を一つの基準としています。世田谷区では第一種低層住居専用地域の敷地面積の最低限度は70㎡又は80㎡としています。また、隣接する世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区でも、土地の細分化防止の目的で敷地面積の最低限度を70㎡としています。

○建築物等の高さの最高限度25mとは何階程度に相当するのか。

→25mの高さで最大限に建てる場合は8階建て程度が可能です。ただし、斜線制限等が適用されるため、実際に8階建てを建てるには、建物が前面道路等から十分に後退できる敷地の奥行きが必要です。

補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区

※

地区計画の素案の概要

※本紙では「補助5 2号線沿道地区」と表記します

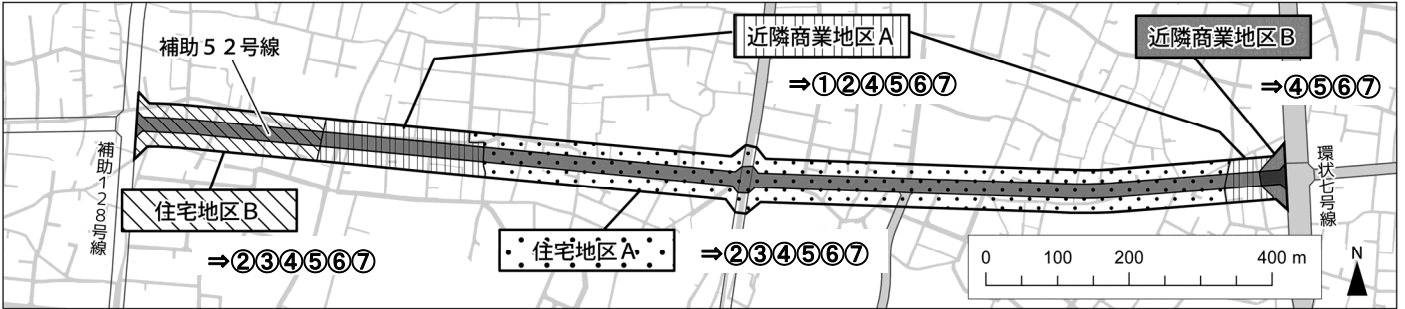
地区計画では、建築物等の用途や形態等について、きめ細かなルールを定めることができます。ここでは、素案の目標・土地利用の方針・ルールの概要を説明します。

●地区計画の目標

本地区は、補助5 2号線整備にあわせて、地区幹線道路の沿道にふさわしい市街地の形成が求められている。そこで、住宅を主体としつつ店舗や事務所などが適切に立地しながら、防災性が高く、緑豊かで周辺の住環境と調和した良好な街づくりを図る。

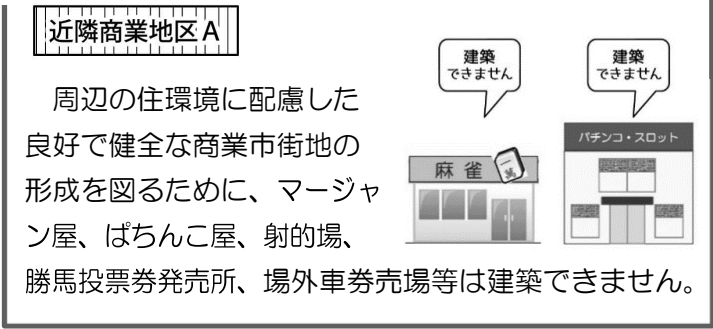
●地区区分（沿道20m）と土地利用の方針

地区幹線道路の沿道にふさわしい街並みの形成を目指し、地区計画区域を4つに区分し、地区の特性に応じた適切な土地利用を誘導します。※地区区分によって適用されるルールが異なります。

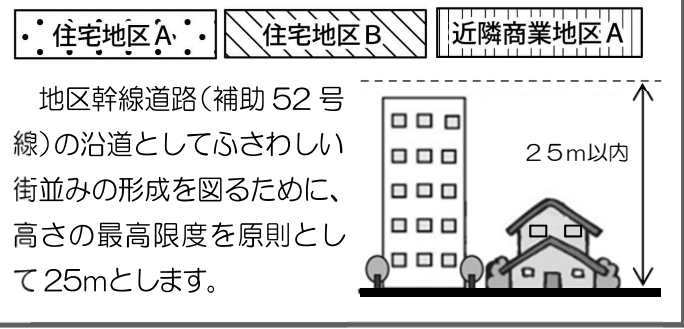


 住宅地区 A	日常生活に密着した小規模な店舗や飲食店などが適切に立地し、周辺の住環境に配慮しつつ、住宅を主体とした街並みの形成を図る。
 住宅地区 B	店舗・事務所などが適切に立地し、周辺の住環境に配慮しつつ、住宅を主体とした街並みの形成を図る。
 近隣商業地区 A	周辺の住環境に配慮しつつ、良好で健全な商業市街地の形成を図る。
 近隣商業地区 B	都市整備方針で幹線沿道地区に位置づけられている環状7号線沿道における土地利用を踏まえ、良好な商業市街地の形成を図る。

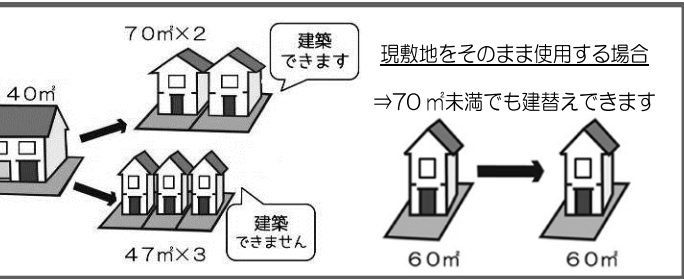
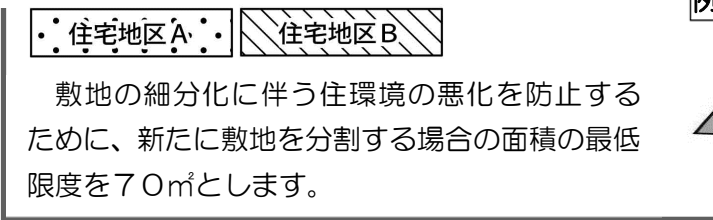
①建築物等の用途の制限



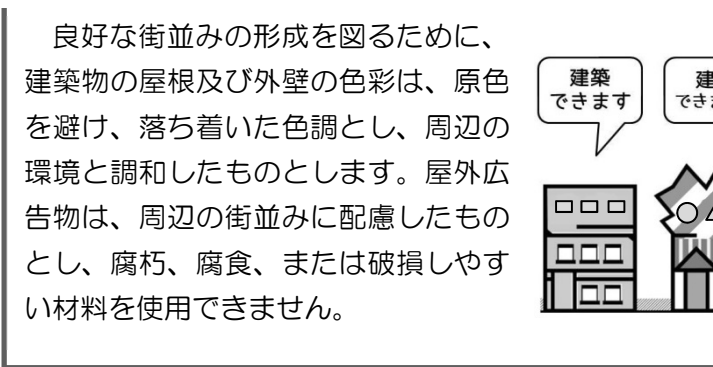
②建築物等の高さの最高限度 25m



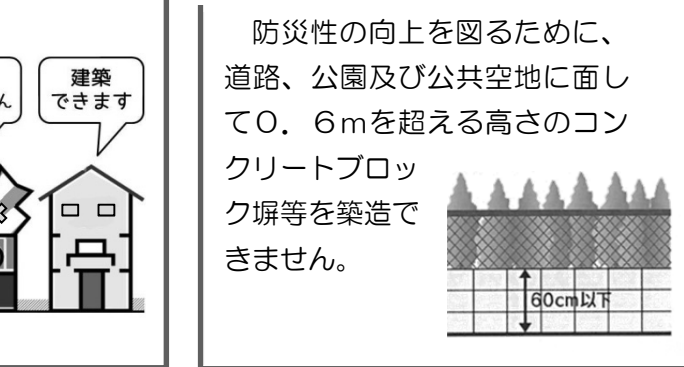
③建築物の敷地面積の最低限度 70㎡



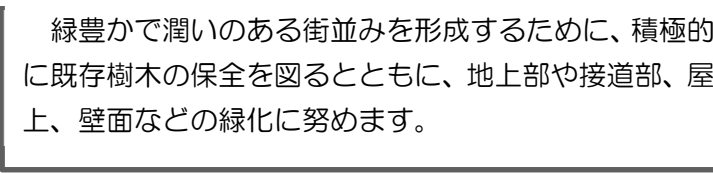
④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



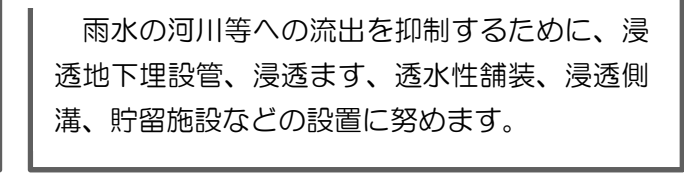
⑤垣又はさくの構造の制限



⑥緑化

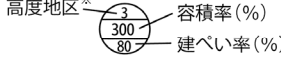
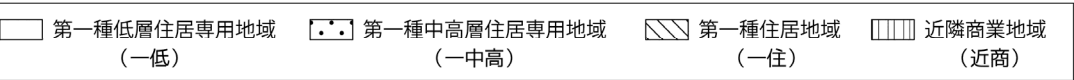


⑦雨水流出抑制施設の設置

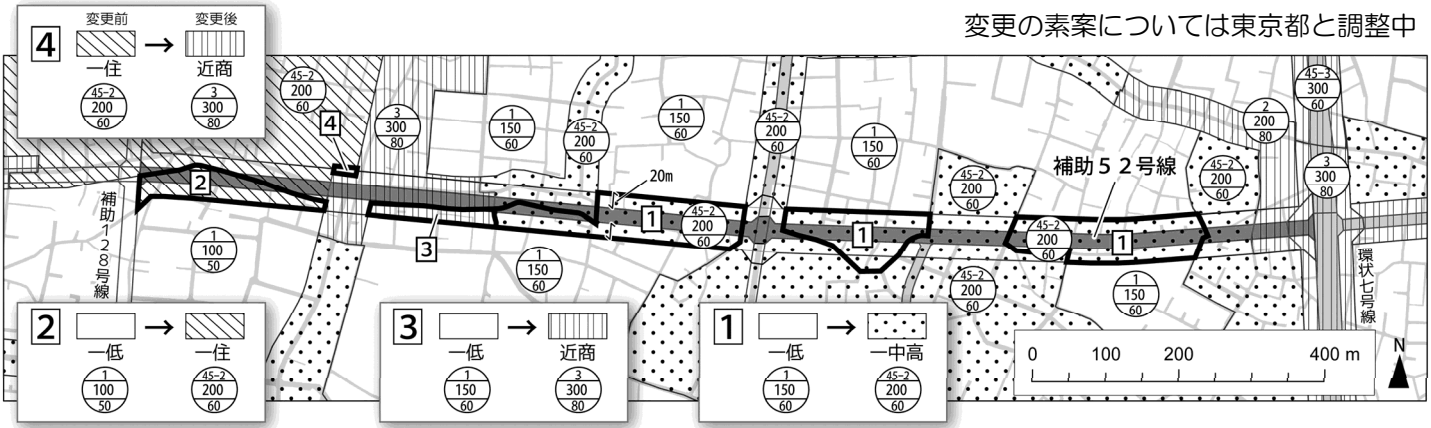


用途地域等変更の素案の概要

補助5 2号線の沿道にふさわしい市街地の形成を目指し、沿道20mの範囲で用途地域等を変更します。原則として第一種低層住居専用地域であるところ（①）は、第一種中高層住居専用地域とします。また、道路の両側が同じ用途地域となるよう、沿道の片側が第一種住居地域、もしくは近隣商業地域であるところ（②③④）は、対面する側も同じ用途地域とします。



※高度地区 1：第一種高度地区 2：第二種高度地区 45-2：45m第二種高度地区 3：第三種高度地区



変更の素案については東京都と調整中

関連する既存の地区計画及び地区街づくり計画の変更の素案の概要について

補助52号線の整備や沿道地区での地区計画策定等に伴い、補助52号線沿道において既に定められている「地区計画」及び「地区街づくり計画」について、必要な変更を行います。

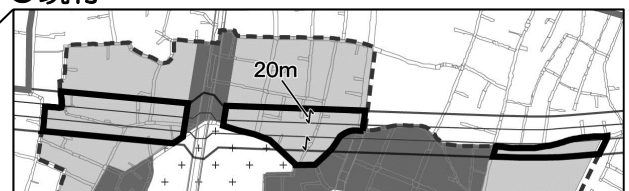


①世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画 区役所周辺地区地区街づくり計画

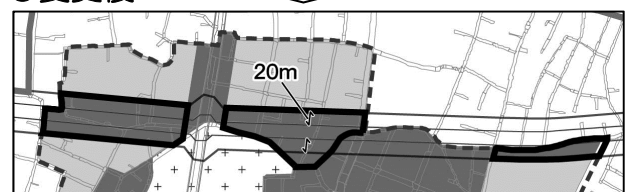
補助52号線の整備による土地利用の変化に対応し、既存の計画の目標である「災害に強い市街地の形成」を実現するため、地区の区分について、下記のとおり変更します。
内容が変わるのは、「変更後」の図面の  の区域のみです。



●現行



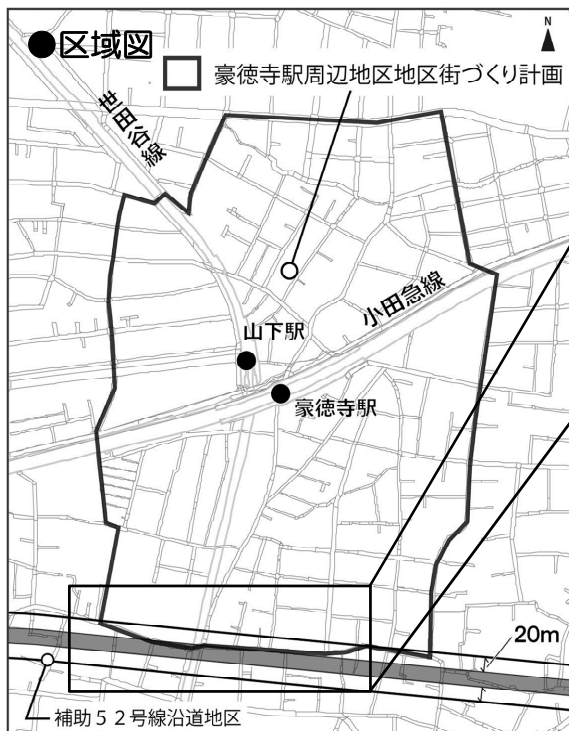
●変更後



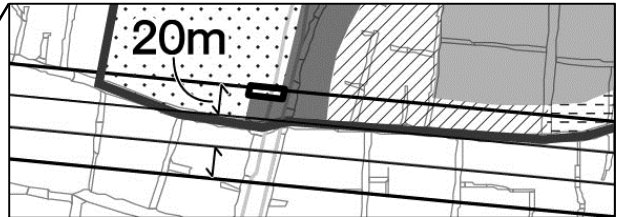
 部分の地区区分を「 広域避難場所外周 A 地区」から「 広域避難場所外周 B 地区」に変更

②豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画

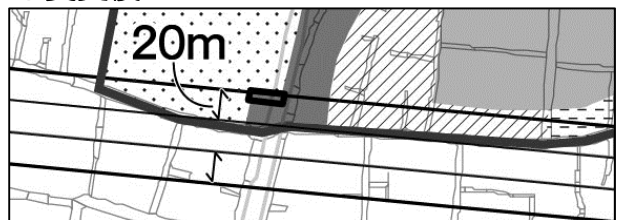
補助52号線の沿道にふさわしい市街地の形成を図るため、地区区分について以下の通り変更します。内容が変わるのは、「変更後」の図面の  の区域のみです。



●現行



●変更後



 部分の地区区分を「 住宅地区2」から「 駅前及び路線商店街地区」に変更

③経堂駅東地区地区計画 経堂駅周辺地区地区街づくり計画

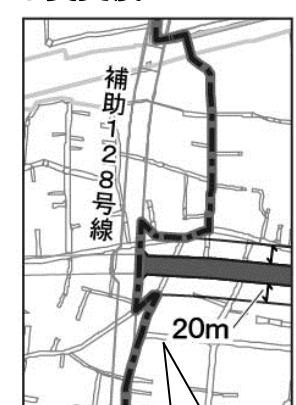
補助52号線の沿道にふさわしい市街地の形成を図るため、本地区の一部を「経堂駅東地区地区計画、経堂駅周辺地区地区街づくり計画」から「補助52号線沿道地区」の区域に変更します。地区計画及び地区街づくり計画の内容に変更はありません。



●現行*



●変更後*



※当該箇所の経堂駅東地区地区計画と経堂駅周辺地区地区街づくり計画の区域の線は重なっています。

区域の一部を変更

「補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区」 地区計画等 素案説明会を開催します

日時

平成
29年

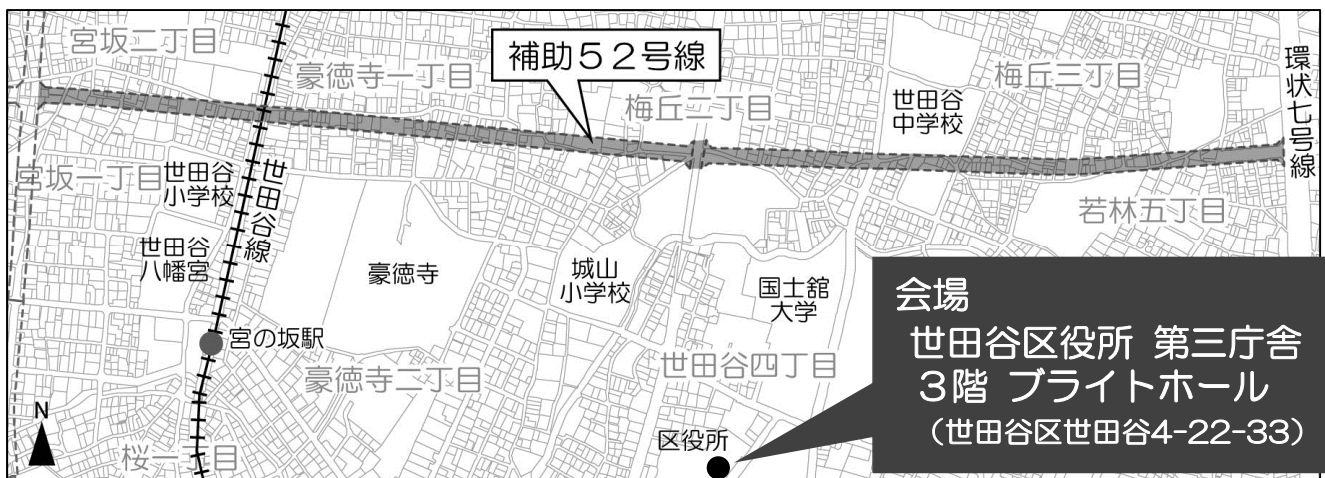
7/21(金)

19:00
~20:30

内容

1. 補助52号線沿道の地区計画等の策定及び用途地域等の変更（素案）について
2. 関連する既存の地区計画及び地区街づくり計画*の変更（素案）について
3. 今後のスケジュール

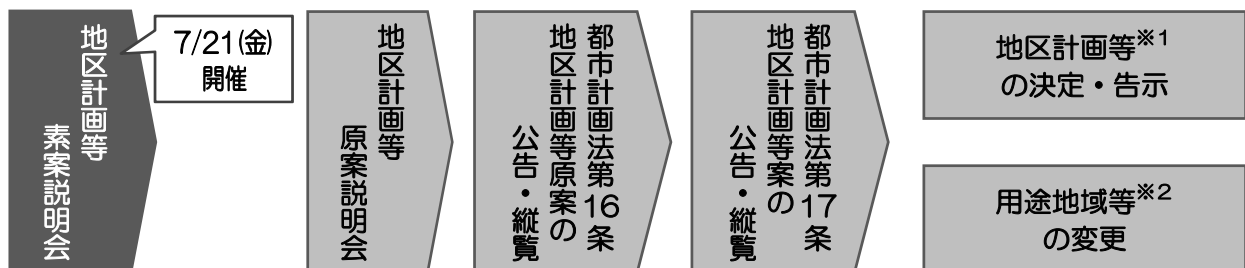
(※6頁位置図参照)



会場
世田谷区役所 第三庁舎
3階 ブライトホール
(世田谷区世田谷4-22-33)

今後のスケジュール

今後は地区計画等の策定・変更と用途地域等の変更について皆様のご意見をいただきながら、都市計画の手続きを経て、地区計画等の決定と用途地域等の変更に向けて取り組んでいきます。



※1 「地区計画等」は、新規の地区計画のほか、変更する既存の地区計画及び地区街づくり計画（6頁位置図参照）をいいます。

※2 「用途地域等」は、用途地域のほか、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度及び高度地区をいいます。これらのうち高度地区を除く変更については、世田谷区との協議の上、東京都が決定します。

■■■■■■■■ 問い合わせ先・ご意見の送付先 ■■■■■■■■

世田谷区 北沢総合支所街づくり課 担当:成瀬・小出
〒154-8666 世田谷区北沢2-8-18

電話 :03-5478-8031
FAX :03-5478-8019

世田谷総合支所街づくり課 担当:黒岩・北崎・神田・雄勝
〒154-8504 世田谷区世田谷4-22-33

電話 :03-5432-2891
FAX :03-5432-3055

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/347/d00136280.html>

補助52 街づくり 検索