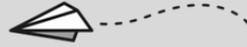


補助52号線整備に伴う



街づくりのお知らせ

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

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり課 平成29年9月

第2号

世田谷区では、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」。2頁地区区分図参照）の整備に伴い、平成26年度より街づくり懇談会において沿道の皆様と沿道の街づくりについて検討し、街の将来像の実現に向けて**地区計画の導入**と、これにあわせて**用途地域等の変更**に向けた取り組みを進めています。

平成29年7月には、地区計画等の素案説明会を開催し、参加者の皆様からご意見等を伺いました。いただいたご意見を踏まえ、このたび地区計画（原案）等を取りまとめましたので、都市計画法第16条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づき、下記の日程で説明会を開催します。また、地区計画（原案）についての公告・縦覧を行います。地区計画（原案）に対して意見書を提出できます。詳しくは8頁をご覧ください。

地区計画(原案)等の説明会を開催します

対象計画

【策定】 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画
補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区街づくり計画

【変更】 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

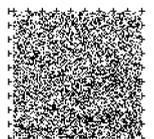
※用途地域等の変更についてもあわせて説明します。

日時	平成29年 9月15日(金) 午後7時～午後8時30分
会場	世田谷区役所 第3庁舎 3階 プライツホール (世田谷区世田谷4-22-33)
内容	1. 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画（原案）、地区街づくり計画（案）の策定、用途地域等の変更について 2. 関連する既存の地区計画の変更及び地区街づくり計画の変更について(5頁位置図参照) 3. 今後のスケジュール



会場：プライツホール

地区計画（原案）の公告・縦覧及び意見書の提出
については8頁をご覧ください



街の将来像と実現方策

街づくり懇談会では、懇談会やアンケート等でいただいたご意見を踏まえ、補助52号線整備後の「街の将来像」をまとめました。区では街の将来像の実現に向け、**地区計画の導入**（2・3頁）とこれにあわせた**用途地域等の変更**（4頁）案をまとめました。

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

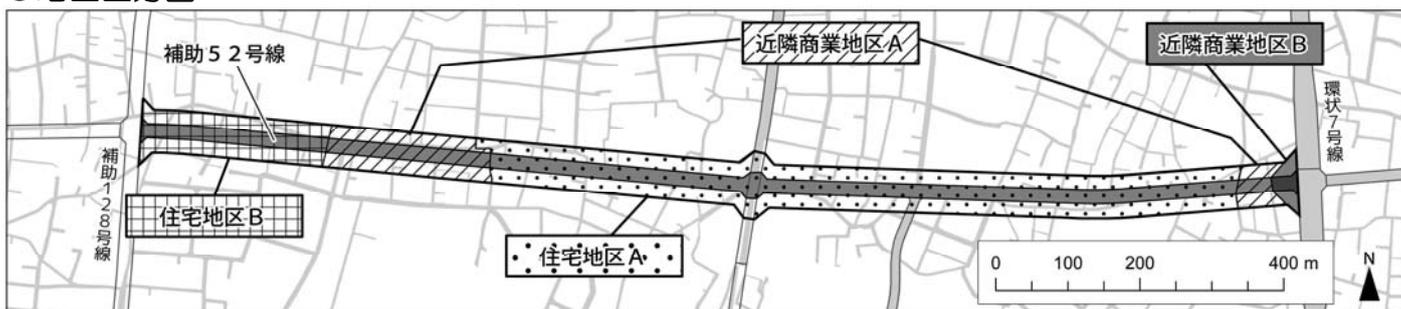
新たな防火規制と建替えの促進による不燃化

※「地区計画」と「地区街づくり計画」は、同じ内容で策定します。

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区 地区計画（原案）の概要

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。補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区を4つに区分し、区分に応じてルールを定めます。

●地区区分図



名称	補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画
位置	世田谷区若林五丁目、宮坂一丁目、宮坂二丁目、梅丘二丁目、梅丘三丁目、豪徳寺一丁目及び豪徳寺二丁目各区内
面積	約9.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の東部、東京都市計画道路幹線街路環状街路第7号線（以下「環状7号線」という。）の西側で東京都市計画道路幹線街路補助線街路第128号線（以下「補助128号線」という。）の東側の、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第52号線（以下「補助52号線」という。）の沿道に位置している。</p> <p>「世田谷区都市整備方針」（以下「都市整備方針」という。）において、本地区を「補助52号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討する。」とし、街づくりを優先的に進める地区としてアクションエリアに位置づけている。</p> <p>本地区を含む地域一帯は、一部小規模店舗が混在しながらも、低中層の住宅を主体とした街並みが形成されている。また、主に木造住宅密集地域であり、防災街区整備地区計画の策定や東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく新たな防火規制区域の指定など、災害に強い市街地形成をめざした取り組みが進められてきた。また、本地区の補助52号線については、環状7号線から東京急行電鉄世田谷線までの区間が「防災都市づくり推進計画」における特定整備路線に指定されており、東京急行電鉄世田谷線から補助128号線までの区間も含めて全区間で事業が進められている。</p> <p>本地区ではこうした地域の特性を踏まえ、補助52号線の整備にあわせて、周辺の閑静な住宅地としての住環境を守り育てながら、地区幹線道路の沿道にふさわしい街並みの形成が求められている。こうしたことから、住宅を主体としつつ店舗や事務所などが適切に立地した、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進める。</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>地区幹線道路の沿道にふさわしい街並みの形成をめざし、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する。</p> <p>1 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。</p> <p>2 住宅地区B 店舗や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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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。</p>				
	建築物等の整備の方針		<p>地区の目標とする街並みの形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>1 近隣商業地区Aでは、周辺の住環境に配慮しつつ、良好で健全な商業市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 住宅地区A及び住宅地区Bでは、敷地の細分化に伴う住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 住宅地区A、住宅地区B及び近隣商業地区Aでは、地区幹線道路の沿道としてふさわしい街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>4 周辺の住環境と調和した良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>5 防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</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 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、緑化を推進する。</p> <p>2 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、浸水被害を防止する。</p>				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	 住宅地区A	 住宅地区B	 近隣商業地区A	 近隣商業地区B
		面積	約6.4ha	約1.5ha	約1.7ha	約0.2ha	
	建築物等の用途の制限	—	—	建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ほ）項第二号に規定するマーシャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものは、建築してはならない。		—	
	建築物の敷地面積の最低限度	70㎡		—		—	
	建築物等の高さの最高限度	25m※	25m		—		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、周辺の街並みに配慮したものとし、腐朽、腐食、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>					
	垣又はさくの構造の制限	道路、公園及び公共空地に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。ただし、その部分の高さが0.6m以下のものは、この限りでない。					
土地の利用に関する事項	<p>1 既存樹木の保全を図るとともに、地上部緑化、接道部緑化、屋上緑化、壁面緑化等に努める。</p> <p>2 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、貯留施設等、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。</p>						

※ただし、「東京都市計画世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」（平成16年1月30日告示）で定める「建築物等に関する事項」で、地区の区分が「広域避難場所地区」において、建築物等の高さの最高限度のただし書（5,000㎡以上の敷地で空地（駐車場を含まない）が6割以上あるものは、45mとする。）に該当する場合は、この限りでない。

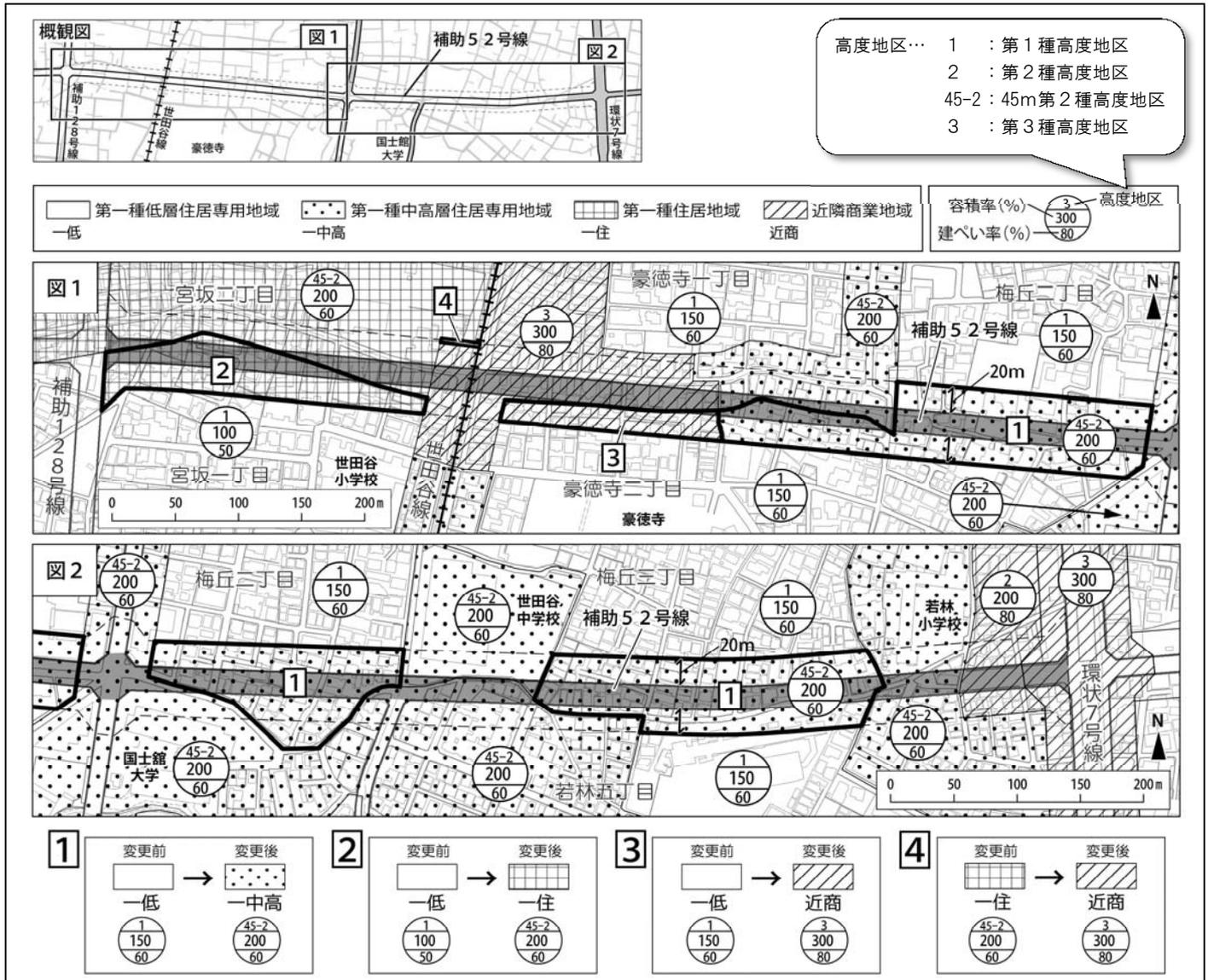
用途地域等の変更（区原案）の概要

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、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等となるよう、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（**2** **3** **4**）は、対面する側も同じ用途地域等とします。

なお、用途地域等（高度地区を除く。）の変更は、東京都が世田谷区と協議の上、決定します。

●用途地域等の変更（区原案）

区原案は東京都と協議して作成したものです



※地区計画においても定める項目

	区分	用途地域*	建ぺい率	容積率	敷地面積最低限度*	高度地区*	防火指定
1	変更前	一低	60%	150%	70㎡	第1種高度地区	準防
	変更後	一中高	60%	200%	-	45m第2種高度地区	準防
2	変更前	一低	50%	100%	80㎡	第1種高度地区	準防
	変更後	一住	60%	200%	-	45m第2種高度地区	準防
3	変更前	一低	60%	150%	70㎡	第1種高度地区	準防
	変更後	近商	80%	300%	-	第3種高度地区	準防
4	変更前	一住	60%	200%	-	45m第2種高度地区	準防
	変更後	近商	80%	300%	-	第3種高度地区	準防

(第1種高度地区での建築物等の最高高さは10m)

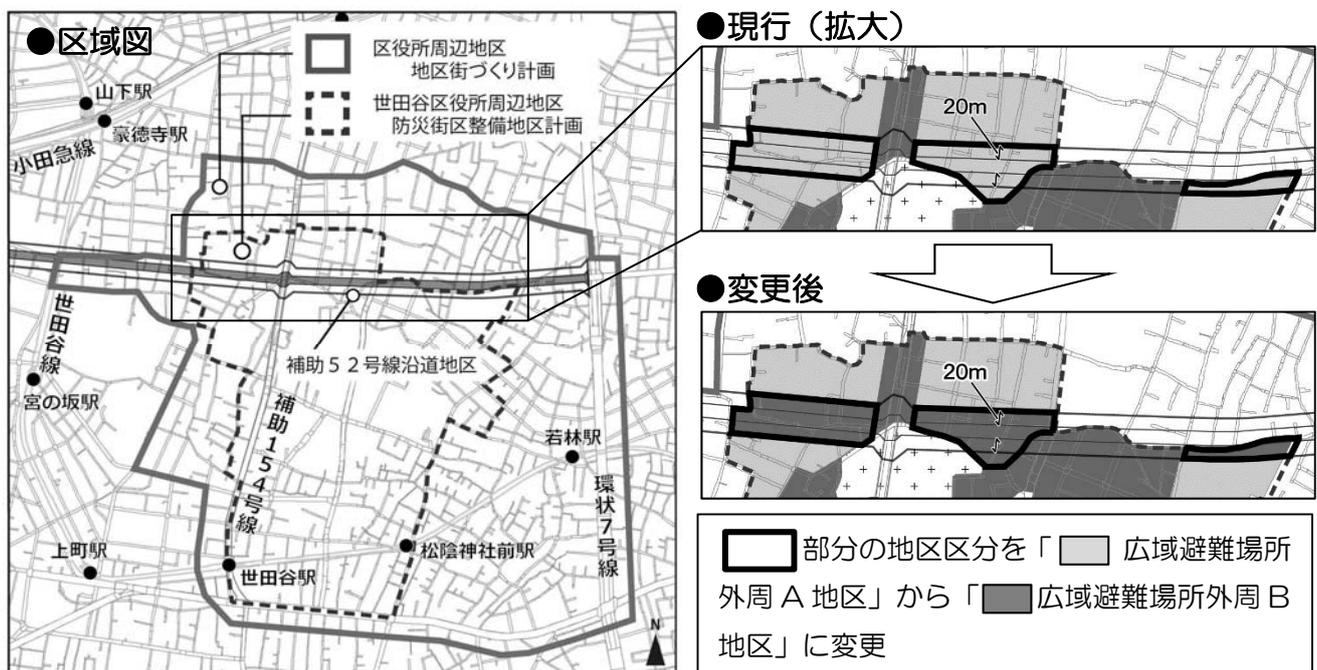
関連する既存の地区計画 及び 地区街づくり計画の変更（原案）の概要

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。



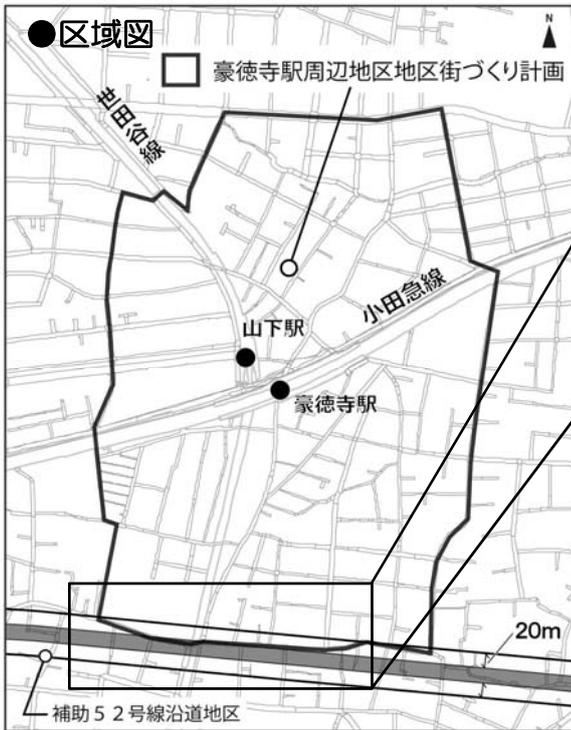
①世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画 区役所周辺地区地区街づくり計画

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図るため、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。 ※その他、道路及び公園の整備の進捗による時点修正を行います。

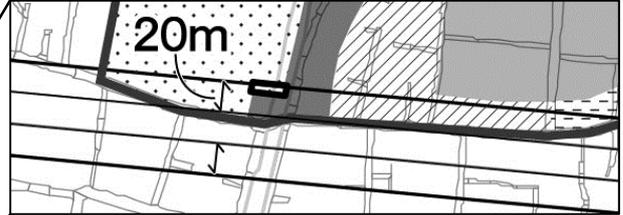


② 豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画

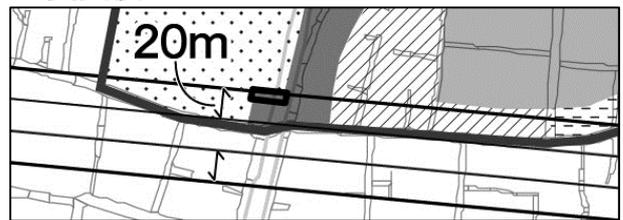
補助52号線の沿道にふさわしい市街地の形成を図るため、地区区分について変更します。内容が変わるのは、「変更後」の図面の  の区域のみです。



● 現行（拡大）



● 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

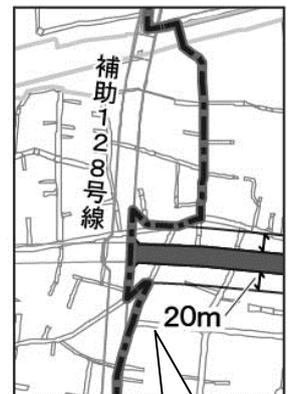
補助52号線の沿道にふさわしい市街地の形成を図るため、本地区の一部を「経堂駅東地区地区計画、経堂駅周辺地区地区街づくり計画」から「補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区」の区域に編入します。



● 現行（拡大）*



● 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5 2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した

- 日時：平成29年7月21日（金）19：00～20：30
会場：世田谷区役所 第3庁舎 3階 ブライトホール
出席者：住民・関係権利者 57名
内容：1. 補助5 2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



当日の様子

■主な質疑応答（○：質問 ⇒：区の回答）

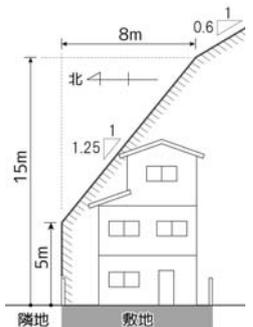
建築物等の高さの最高限度について

○高さ制限が25mに変更される箇所は、なぜ25mもの高い建物が建築できるルールになったのですか。また、高度地区の45mと地区計画の25mの関係がわかりません。

⇒9回開催した街づくり懇談会でのご意見をもとに区として素案をまとめています。素案では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をめざして、用途地域の第一種低層住居専用地域を第一種中高層住居専用地域に変更するにあたり、従前の土地利用や周辺の住宅地との調和、沿道の街並みなどを考慮し、地区計画において高さの最高限度を25mとしたものです。地区計画において高さのルールを定めない場合は、高度地区で定める45mが高さの最高限度となります。

○高度地区等の制限により、高さ25mまで建たない場合もあるのでしょうか。

⇒その通りです。高度地区は北側の敷地境界線からの距離に応じて高さが制限されるものです。建築物の高さは、高さの最高限度だけではなく、高度地区や日影規制（建物が周囲に落とす日影の時間の制限）等でも制限されます。これにより、敷地の条件によって建てられる建築物の高さは異なってきます。第2種高度地区で100㎡前後の敷地では多くの場合、3階程度の高さとなります。



第2種高度地区の
高さ制限のイメージ▶

用途地域の変更等による周辺の日影の影響について

○沿道20mのすぐ外側の敷地では、今回の変更により日当たりに影響はないのでしょうか。

⇒日当たりについては高度地区や日影規制により制限されています。日影規制は、日影の影響を受ける側、つまり沿道20mを超えた北側の規制が適用されます。沿道20m以内の用途地域や高さのルールが変わっても、沿道20mを超えた北側の第一種低層住居専用地域への日影に対する規制は変わりませんので、これまでどおり制限されます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について

○外壁の色を規制することですが、色には流行があるはずですが、そこまで制限する必要がありますか。

⇒形態・意匠の制限は、「周辺の街並みと調和したものとする」という規定で、特定の色を禁止する内容ではありません。明らかに街並みに調和しない建物の建築を防ぐためのものをご理解ください。

補助5 2号線整備に関して

○補助5 2号線の歩道、車道、街路樹などの構想はどのようになるのですか。道づくりと街づくりは別ではないはずですが。地区計画や用途地域の変更の説明だけ聞いても意見が言えません。一体で説明すべきではないでしょうか。

⇒本日は、沿道街づくりの説明会になります。補助5 2号線整備事業は東京都が事業主体であり、詳細は区が責任を持ってお答えできませんが、幅員20m、車道2車線と両側に歩道、自転車道とで構成されると聞いています。その前提で沿道街づくりを検討してきました。道路に関していただいたご意見は東京都にお伝えします。

都市計画法第16条に基づく 地区計画（原案）の公告・縦覧及び意見書の提出について

対象計画

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画
世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画
経堂駅東地区地区計画

■縦覧の期間： 平成29年9月15日（金）～9月29日（金）

（土・日・祝日を除く午前8時30分～午後5時）

■意見書提出の期間： 平成29年9月15日（金）～10月6日（金）

■縦覧場所・意見書の提出先： 北沢総合支所街づくり課 及び 世田谷総合支所街づくり課

※対象計画が3地区ありますので、どの計画に対しての意見書かわかるように記入してください。

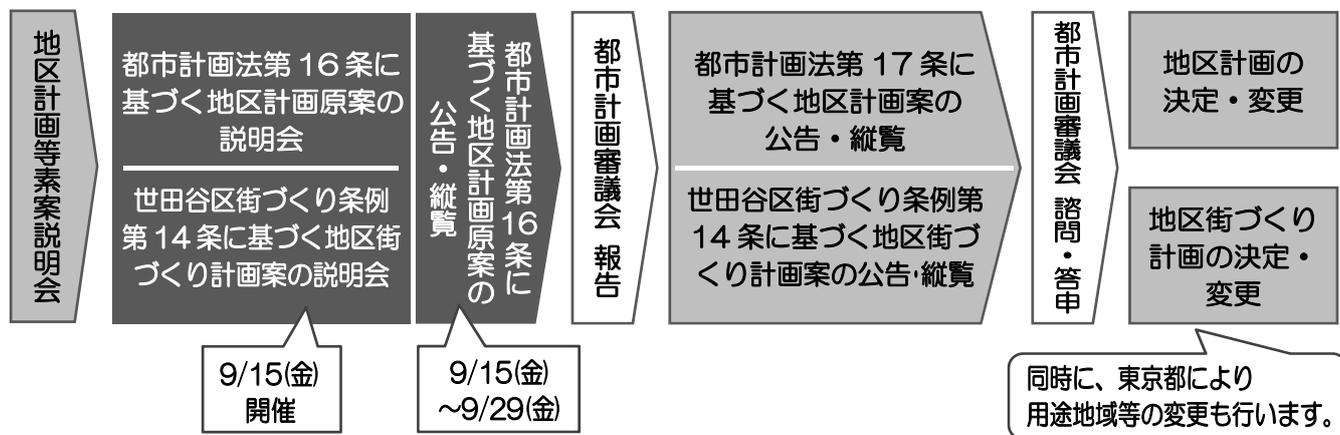
※意見書に様式はありませんが、提出する方の氏名・住所をご記入ください。

※提出方法は、郵送、ファクシミリ、持参のいずれでも可能です。

地区街づくり計画、用途地域等の変更についても、これまでと同様、下記問い合わせ先までご意見をお寄せください。

今後のスケジュール

今後は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、平成29年度末の地区計画等の策定と用途地域等の変更に向けて取り組んでいきます。



- ・「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（5頁位置図参照）をいいます。
- ・「地区街づくり計画」は、新規の地区街づくり計画のほか、変更する既存の地区街づくり計画（5頁位置図参照）をいいます。
- ・「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東京都が世田谷区との協議の上、決定します。

■■■■■■■■ 問い合わせ先 ■■■■■■■■

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

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（5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、都市計画手続きの進捗状況等をお知らせしていきます。