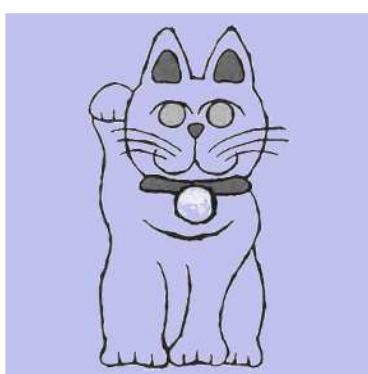


できるところからはじめる街づくり

豪徳寺駅周辺地区

地区街づくり計画 及び

地区街づくり計画ガイドライン



地区街づくり計画

【計画決定 : 平成18年(2006年)4月3日】

【誘導地区決定 : 平成18年(2006年)4月3日】

【計画変更 : 平成30年(2018年)3月7日】

新たな防火規制

【施行 : 平成25年(2013年)5月1日】

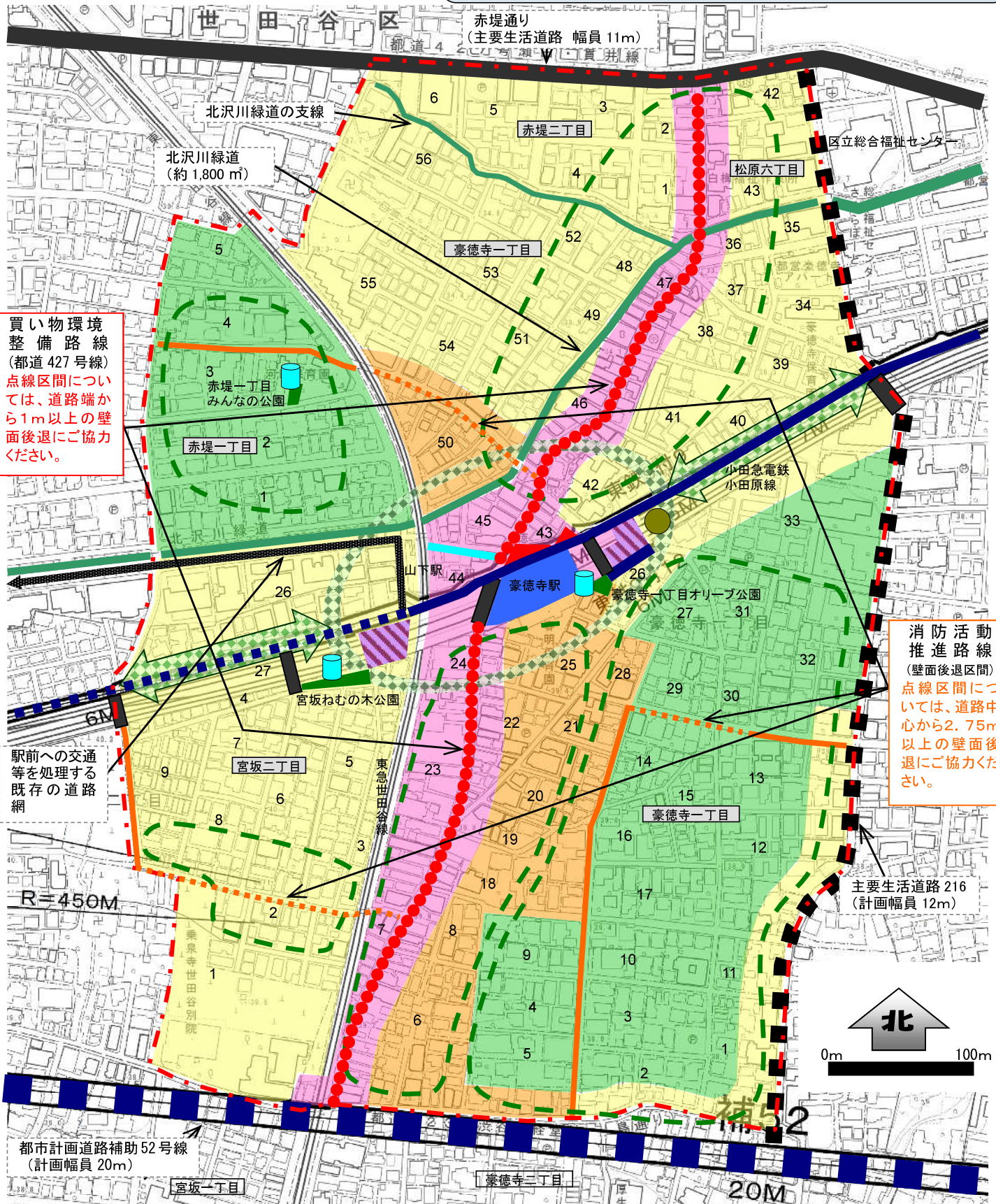
(東京都建築安全条例第7条の3第1項による防火規制)



豪徳寺駅周辺地区

地区街づくり計画図

豪徳寺一丁目（全域） 赤堤一丁目（1～5番）
 赤堤二丁目（1～6番） 松原六丁目（42, 43番）
 宮坂二丁目（1の一部, 2～9, 26～27番）



買い物環境整備路線
 (都道427号線)
 点線区間については、道路端から1m以上の壁面後退にご協力ください。

消防活動推進路線
 (壁面後退区間)
 点線区間については、道路中心から2.75m以上の壁面後退にご協力ください。

駅前への交通等を処理する既存の道路網








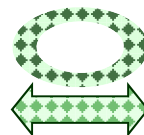


0m 100m

平成30年3月現在

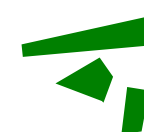

地区街づくり計画の概要

凡 例



【道路・交通施設】

-  北口の駅前小広場
(駅前空間)
-  二つの駅をつなぐ路地
(駅前空間)
-  関連側道・街づくり側道
(都市高速鉄道9号線付属街路
第9号線 計画幅員6~11m)
実線：完成区間
点線：計画区間
-  買い物環境整備路線
(都道427号線)
-  消防活動推進路線
実線：完成区間
点線：壁面後退区間
-  歩行者空間の拡充・
整備ゾーン
(側道の歩道、高架下の
通行帯等)
-  南北アクセスの改善
(高架下道路の整備)
-  駐輪場(高架下)
(西側480台、東側320台)

【公園・広場】

-  公園・ポケットパーク
(宮坂二丁目内：292㎡)
(豪徳寺一丁目内：139㎡)
(赤堤一丁目内：139㎡)
-  小公園の整備エリア
(災害時用防火水槽等の設置)

【防犯・防災関連施設】

-  防災施設(高架下)
-  防火水槽等

● 地区街づくり計画により定められた事項

土地利用 項目	駅前及び路線 商店街地区	住商複合地区	住宅地区1	住宅地区2
建物の 構 造	建築物は耐火構造もしくは準耐火構造以上とするよう努める。 ※1			
かき・ さく の 構 造	道路または通路に面してかき・さくを設ける場合は、生垣または フェンス等軽量なものとし、フェンス等の場合は緑化に努める。 (高さ60cm以下のものを除く。)			
住戸面積	1住戸の最低面積は25㎡以上とするよう努める。			
最 低 敷 地 面 積	土地の細分化防止に努める。			
用 途	性風俗関係は不可とする。			
	1階部分は店 舗等の非住宅 とする。			
買 い 物 環 境	商品、看板等のはみだしを防 止する。			
建物の 意匠・高さ	建築物の意匠、高さは、周辺の環境と調和したものとするよう努 める。			
壁面の位置			隣棟間隔の確保に努める。	
駐輪場の 整 備			3戸以上の長屋または共同住 宅にあたっては、計画戸数以 上の駐輪場の確保に努める。	

※1 「新たな防火規制」の区域に指定され、建築確認申請の要件になって
います。(詳細はP5を参照)

● ガイドラインに沿ってご協力いただきたいこと

(ガイドラインとは、地区街づくり計画の具体的な指標のことです。)

土地利用 項目	駅前及び路線 商店街地区	住商複合地区	住宅地区1	住宅地区2
最 低 敷 地 面 積	50㎡以上		70㎡又は 80㎡以上 ※2	70㎡以上 ※2
建物の 意 匠	外壁は原色を避け、落ち着いた色調としてください。 屋外広告物についても周辺との調和を考慮してください。			
建物の 高 さ	20m		10m ※2	15m
壁面の 位 置			外壁又はこれに代わる柱の 面は、隣地境界線から 50cm以上とする。	
そ の 他	みちづくり ・狭あい道路拡幅整備条例に基づく道路及び隅切りの整備に ご協力ください。(P5参照) ・買い物環境整備路線沿道と消防活動推進路線沿道では壁面 後退にご協力ください。(P4参照)			

※2 都市計画により定めているものです。

●「地区街づくり計画」と「ガイドライン」について

豪徳寺駅周辺地区では、小田急線連続立体交差事業を契機として住民参加による街づくりを進めてきました。その成果として、平成18年4月に「豪徳寺駅周辺地区 地区街づくり計画」を策定し、同時に世田谷区街づくり条例に基づく「街づくり誘導地区」として指定されました。

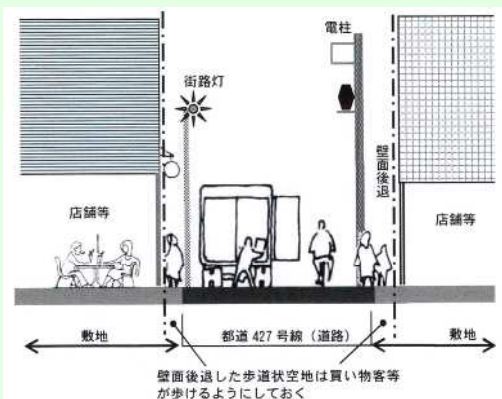
世田谷区街づくり条例では「街づくり誘導地区」内において建築行為等を行う場合は、建築行為等に着手する30日前、かつ建築確認申請の前までに届出を行わなければなりません。建築行為等に当たっては、地区街づくり計画の内容に沿ってご計画いただくこととなりますが、その際の具体的な指標としてこのガイドラインを作成いたしました。

地区街づくり計画の目標を実現し、豪徳寺らしさを大切にしたい街とするため、できることから始めていきたいと思っておりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

また、宮坂一丁目や豪徳寺二丁目につきましても、「世田谷区役所周辺地区 地区街づくり計画」等との整合を図りながら、街づくりを進めていきたいと考えております。今後ともご協力のほどよろしくお願いいたします。

1. みちづくり

1-① 買い物環境整備路線は、道路端から1m以上の壁面後退にご協力ください。



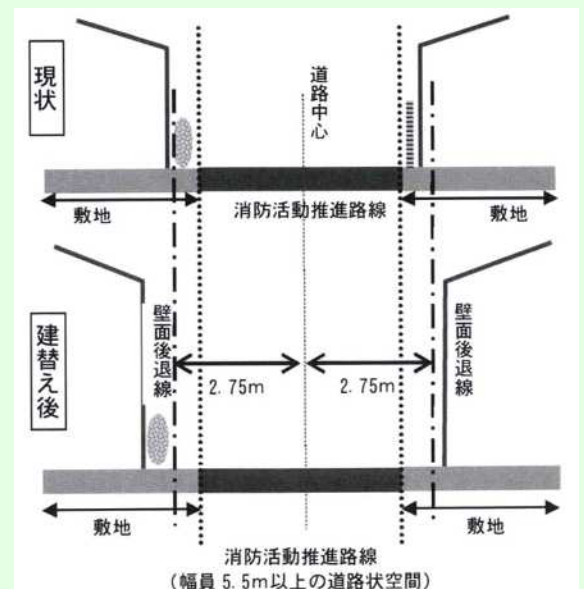
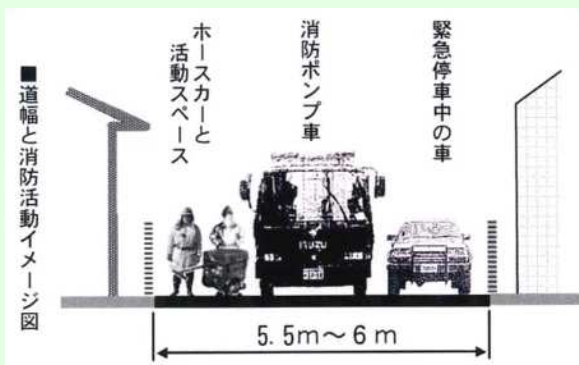
買い物環境整備路線（都道 427 号線）では、安全で快適に歩ける買い物通りとしての歩行環境確保と、災害時の消防活動の円滑化のため、次のような壁面後退等による歩道状空地の確保にご協力ください。

- 建替え等に際し、道路境界から当該道路に面した部分の外壁及びこれに代わる柱の面までの距離は、1メートル以上としてください。
- 外壁や柱を後退させた後の敷地には、塀やフェンス等は設置しないようにし、歩行者が通行できる店先空間として確保してください。

1-② 消防活動推進路線は、道路の中心線から2.75m以上の壁面後退にご協力ください。

消防活動推進路線では、震災時でも円滑な消防活動ができる防災上の主要な道路として、幅5.5m以上の道路状空間の確保を目指します。

- 建築物の建替え等に際しては道路の中心から2.75m以上の壁面後退をして、工作物等を設置しないようにしてください。なお、整備にあたっては区との協議をお願いします。



画ガイドライン

■地区街づくり計画の基本方針とガイドラインの構成

防災や防犯に配慮した、安全
で安心して暮らせる街づくり

1 みちづくり

個性とうるおいを持った
誰もが住みよい街づくり

2 建物づくり

人々が行きかい、賑わいを
持った活気ある街づくり

3 商店街づくり

災害や犯罪に強いみちづくり
①買い物環境整備路線の壁面後退
②消防活動推進路線の壁面後退
③狭あい道路の解消や隅切り確保
④犯罪防止につながる暗がりの解消

快適で災害に強い建物づくり
①燃えにくい建物の構造
②ゆとりある敷地と隣棟間隔の確保
③生垣等によるうるおいある街並み
④周辺と調和した建物の意匠・高さ

安全で親しみやすい商店街づくり
①賑わいが連続する店先空間
②みんなが気持ち良く利用できる健全な商店街
③意匠・高さが調和した商店街の街並み

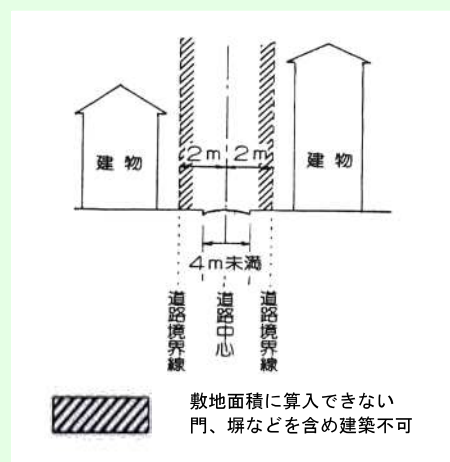
ご理解、ご協力をお
願いします！



1-③ 狭あい道路の解消と隅切りの確保にご協力ください。

防犯防災に配慮した生活道路のネットワークの形成を図るため、狭あい道路の解消や隅切りの確保を進めます。

- 建替え等に際し、皆が協力して少しずつ道路を幅4m以上に広げ、環境を改善する。
- 道路交差部の角敷地では、自動車の回転を良くし、交通上の危険防止（見通し空間の確保）などを図るため、敷地のすみを頂点とする三角形の部分道路状に整備する。
- 建物を建てる敷地の前の道路は幅4m以上が全国共通ルールです。狭あい道路拡幅整備へのご協力をお願いします。



1-④ 犯罪防止につながる暗がりの解消にご協力ください。

- 夜でも安心して歩ける道づくりにご協力ください。
- 次のような住民の協力と工夫で夜道の明かりを確保し、犯罪ゼロを目指す。
(例) ・街灯だけに頼らず、門灯や看板の明かりを深夜まで点灯する。
・暗がりなくなるよう、門灯の高さや向きを工夫する。

2. 建物づくり

2-① 計画区域内の建物は、耐火もしくは準耐火構造としてください。

- 当地区において今後の建替え等の際は、燃えにくく、燃え広がらない災害に強い街にしていくため、「耐火構造」もしくは「準耐火構造」としてください。

※東京都建築安全条例第7条の3第1項の規定に基づく「新たな防火規制」区域に指定されています。(平成25年5月1日施行)

「新たな防火規制」とは、建物の新築や増築の際、「燃えにくい建物」である耐火建築物等または準耐火建築物等とする、東京都建築安全条例の規定に基づく制度です。

地区内で建物の新築や増築の際には、この規制が適用され、建築確認申請の要件となります。

「新たな防火規制」の導入により、耐火性能の高い建物を増やしていくことで、地区の防災性能が向上します。

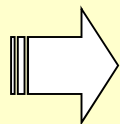


2-② ゆとりある敷地と隣棟間隔の確保にご協力ください。

- 敷地面積は、駅前及び路線商店街地区・住商複合地区では50㎡以上、住宅地区2では60㎡以上確保するようご協力下さい。(住宅地区1及び住宅地区2は、都市計画の規制で(敷地面積の最低限度が)70㎡または80㎡に定められています。)
- 住宅地区1・2では、隣地境界線から、外壁及びこれに代わる柱の面までの距離は、50cm以上とするようご協力ください。

地区街づくり計画ガイドライン

2-③ 道路または通路に面してかき・さくを設ける場合は、できるだけ緑化に努め、うるおいある街並みづくりにご協力ください。



●道路または通路に面してかき、さくを設ける場合は生垣またはフェンス等の軽量なものとしてください。また、フェンス等を用いる場合は、緑化に努めてください。
※ただし、高さ60cm以下の部分についてはこの限りではありません。

うるおいある街並みの改善イメージ

2-④ 建物の外壁は原色を避け、落ち着いた色調としてください。

また、建物の高さは、駅前及び路線商店街地区・住商複合地区では20m以下、住宅地区2では15m以下とするようご協力ください。

※住宅地区1は、都市計画の規制で10m以下に定めています。



これまでのルール
のままだと、、、

商店街で予想される問題
(近隣商業地域など)

住宅地で予想される問題
(第一種低層住居専用地域以外)

※ただし、共同化・協調化等により、誰もが利用できるオープンスペース等を確保したり、周辺との調和を図った良好な建築物についてはこの限りではありません。

3. 商店街づくり

3-① 賑わいが連続する店先空間づくりにご協力ください。

●買い物環境整備路線に面する1階部分の用途は、できるだけ店舗や事務所等の非住宅施設とし、商店街としての連続性を維持する。

●看板等の広告物や商品陳列棚等が、買い物客が歩く店先の空地内にはみ出さないようにする。

1階部分に店舗を設置し、連続的に壁面後退することにより、快適で安全な買い物環境をつくり出している例

(イメージ)



3-② みんなが気持ち良く利用できる健全な商店街づくりにご協力ください。



●下記のような性風俗関連の営業、施設の建築はご遠慮ください。

○テレホンクラブ、デートクラブ

○ホテル・旅館で青少年の健全な育成を損ない、周辺環境との調和を逸したもの

●客引きやスカウトを駅前等に立たせないようにする。

3-③ 建物の意匠・高さなどが周囲と調和した商店街の街並みづくりにご協力ください。

●建物の外壁は原色を避け、落ち着いた色調としてください。また、屋外広告物についても周辺との調和を考慮してください。

豪徳寺駅周辺地区 地区街づくり計画

<p>名称</p>	<p>豪徳寺駅周辺地区 地区街づくり計画</p>				
<p>位置</p>	<p>豪徳寺一丁目全体及び豪徳寺二丁目、赤堤一丁目、赤堤二丁目、松原六丁目、宮坂一丁目・宮坂二丁目の各地内</p>				
<p>面積</p>	<p>約 30 ha</p>				
<p>街づくりの目標</p>	<p>豪徳寺駅周辺地区は、親しみのある商店街と落ち着いた住宅地によって構成されており、周辺に寺院や、古道の名残を有する歴史の息づく街である。しかしながら、道路、公園などの都市基盤が未整備で、木造住宅が密集している地域も見られることから、防災上の問題が指摘されている。</p> <p>そこで、住民・事業者・行政が相互に協力、連携し、次のような将来目標像に向けて街づくりを進めていく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防災や防犯に配慮した、安全で安心して暮らせる街 2. 個性とうらおいを持った誰もが住みよい街 3. 人々が行きかい、賑わいを持った活気ある街 			<ol style="list-style-type: none"> 2. 街づくり側道（都市高速鉄道第9号線付属街路第9号線：区施行分） 小田急線北側の街づくり側道について早期の拡幅整備を目指し、関連側道と併せて防災性の向上と歩行者空間の確保を図る。 3. 買い物環境整備路線 都道427号線は、安全で快適な買い物環境の創出と消防活動の円滑化、避難路の確保を図るため、沿道の壁面後退や工作物の設置防止に努める。 4. 消防活動推進路線 計画図に示す路線については、消防活動の円滑化と避難路の確保を図るため、沿道の壁面後退や工作物の設置防止に努める。 5. その他の地区内道路 防犯防災に配慮した道路ネットワークの形成を図るため、隅切りや狭い道路の整備を進める。 	
<p>街づくりの基本方針</p>	<p>上記の目標を達成するため、次の基本方針にもとづいて街づくりを進める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 防災や防犯に配慮した、安全で安心して暮らせる街づくり <ol style="list-style-type: none"> ①都市計画施設や主要生活道路等の都市基盤整備とその沿道の不燃化を基本とした、火をもらわない、燃え広がらない街づくり。 ②建築物等の不燃化の促進や建て詰まりの防止による、燃えにくい街づくり。 ③交通施設の改善や防犯への取り組みによる、いつでも明るく安心して暮らせる街づくり。 2. 個性とうらおいを持った誰もが住みよい街づくり <ol style="list-style-type: none"> ①歴史と環境を大切に、街並みや道筋に“豪徳寺らしさ”を活かした個性的で親しみの持てる街づくり。 ②地区緑化の推進と公園・広場等身近なオープンスペースの整備による、うらおいのある街づくり。 3. 人々が行きかい、賑わいを持った活気ある街づくり <ol style="list-style-type: none"> ①駅周辺の立地を活かした適切な土地利用の誘導とコミュニティ空間の創出による、活気のある街づくり。 ②歩きやすい商店街の整備による賑わいのある街づくり。 			<p>建築物等の整備方針</p>	<p>基本方針に則った街づくりを進めるため、以下のような建築物等の整備方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各地区共通 <ol style="list-style-type: none"> ①建築物の構造は、耐火構造若しくは準耐火構造以上とするよう努める。 ②道路または通路に面してかき、さくを設ける場合は生垣、又はフェンス等軽量なものとし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、高さ60cm以下の部分についてはこの限りでない。 ③良好な居住水準の確保のため、1住戸の専用面積を25㎡以上とするよう努める。 ④土地の細分化防止に努める。 2. 駅前及び路線商店街地区・住商複合地区 <ol style="list-style-type: none"> ①健全な商店街を形成するため、風俗関連施設の設置を制限する。 ②駅前及び路線商店街地区の1階部分には店舗等非住宅施設を設置する。 ③快適な買い物環境づくりのため、商品、看板等のはみだしを防止する。 ④建築物の意匠・高さは、周辺の環境と調和したものとするよう努める。 3. 住宅地区1・2 <ol style="list-style-type: none"> ①建築物の意匠、高さは、周辺の環境と調和したものとするよう努める。 ②敷地内緑化、屋上緑化の促進に努める。 ③隣棟間隔の確保に努める。 ④3戸以上の長屋または共同住宅の建築にあたっては、計画戸数以上の駐輪場の確保に努める。
<p>土地利用の方針</p>	<p>当地区内の特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のような地区別に土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅前及び路線商店街地区 <ol style="list-style-type: none"> ①駅前又は駅間の立地を活かし、地区生活拠点として適切な土地利用を誘導する。 ②店舗の連続性の確保を図るとともに建築物の共同化を支援し、一体的な商店街の維持・発展や円滑な交通環境を確保する。 ③高架下の商業施設については、歩道状空地の設置を要請し、安心して歩ける駅前空間の整備を図る。 2. 住商複合地区 店舗等と住宅が共存した利便性と住み良さを兼ね備えた居住環境を形成する。 3. 住宅地区1 緑化の推進、オープンスペースの確保、建築物の不燃化に努めながら、戸建住宅を主体とした良好な低層住宅地の維持・増進を図る。 4. 住宅地区2 緑化の推進、オープンスペースの確保、建築物の不燃化に努めながら、低層住宅と中層住宅の調和した住宅地の形成を図る。 			<p>公園・広場の整備方針</p>	<p>身近なオープンスペースの確保や防災性の向上に向けて、次のような公園・広場の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 憩いの広場としての公園・ポケットパークの整備 <ol style="list-style-type: none"> ①宮坂二丁目4番地内の公園（ポケットパーク）は、人々が集えるような整備を行うとともに、防災空間としての機能を確保する。 ②その他の地区でも、適切な公園・広場の配置を計画し、緑のある身近なコミュニティ空間として、また地下貯水槽等の設置による防災空間としての整備を図る。 2. 安全な歩行者空間としての緑道の整備 <ol style="list-style-type: none"> ①北沢川緑道を誰もがいつでも安心して歩ける空間として再整備する。 ②北沢川緑道と支線を連続的に整備することにより、緑道ネットワークの拡充を図る。
<p>道路・交通施設の整備方針</p>	<p>地区南側の都市計画道路補助52号線及び東側の主要生活道路216号線、北側の赤堤通りを地区の骨格道路と位置づけ、その他の道路・交通施設を次のように整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅前空間 <ol style="list-style-type: none"> ①北口の駅前小広場は、街の顔と位置づけ、側道と一体的に整備する。また、その他適切な箇所にオープンスペースを確保し、街の「にぎわいの核」として整備を図る。 ②豪徳寺・山下駅間を結ぶ通りを、歩きやすい路地空間として整備し、側道・高架下都道の歩道と併せた歩行者ネットワークを形成する。 ③建築物の共同化等を支援し、事業用荷捌所や買い物客用の自転車置場の設置を誘導することにより、便利で快適な駅前空間を形成する。 ④適切な場所にサインの配置を計画し、初めての人にもわかりやすい駅前とする。 ⑤高架下の都道の拡幅部分をタクシー等の車寄せ空間とし、駅利用者の利便の向上を図る。 			<p>その他安全で安心な市街地の整備方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 犯罪に強い街づくり <ol style="list-style-type: none"> ①駅前交番について、関係機関・住民と協働して誘致に努める。 ②地元の防犯活動を支援し、犯罪の防止に努める。 ③街中の暗がりを解消し、いつでも安心して歩ける街にする。 2. 放置自転車をなくし、誰もが歩きやすい街づくり <ol style="list-style-type: none"> ①住民・事業者・行政が連携して駅周辺の放置自転車・バイクの解消に努める。 ②鉄道事業者により設置される自転車駐車場は、駅利用者や買い物客が利用しやすい運営を要請する。 3. 防災活動の支援と拠点づくり 梅ヶ丘駅側高架下に防災施設を設置し、日常の防災活動の拠点とする。

届出について

●いつまでに届出が必要ですか？

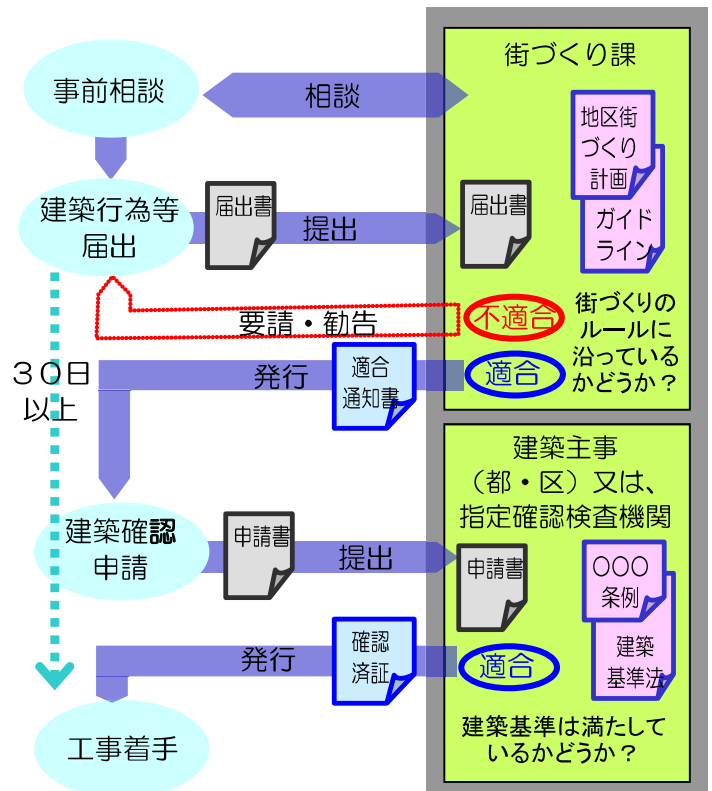
次の工事に着手する日の30日前、
かつ確認申請前までです！

■事前相談から工事着手までの流れ

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更



豪徳寺駅周辺地区内では、皆さんが工事に着手する場所(住所)によって下記のように相談や届出の窓口が異なります。ご確認ください！



お問い合わせ・相談窓口、届出窓口

豪徳寺一丁目
赤堤一丁目
赤堤二丁目
松原六丁目

世田谷区北沢総合支所街づくり課

世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階
電話 03-5478-8031
FAX 03-5478-8019

宮坂二丁目

世田谷区世田谷総合支所街づくり課

世田谷区世田谷4-21-27 第1庁舎4階
電話 03-5432-2872
FAX 03-5432-3055