

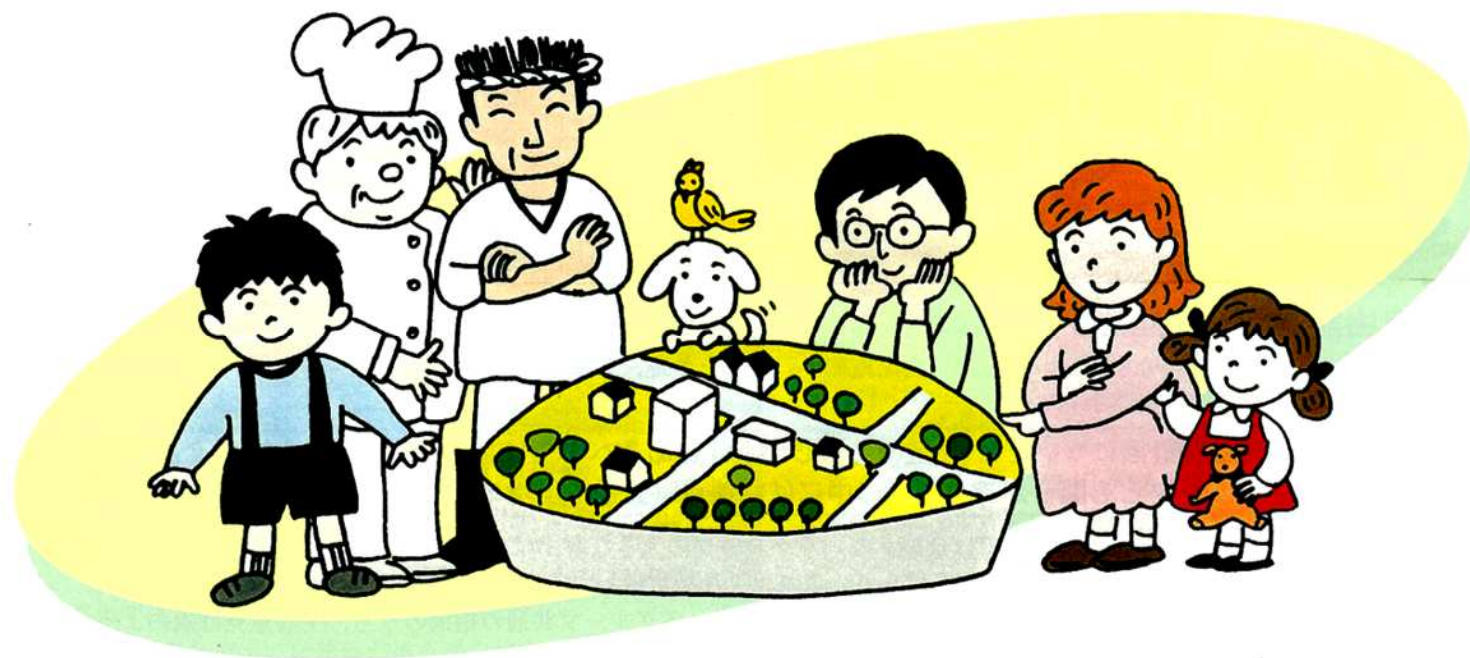
# 補助52号線沿道地区 第9回街づくり懇談会

## 世田谷区

### 本日の内容

- 補助52号線沿道の用途地域等の変更  
及び地区計画について(たたき台)
- 関連する既存の地区計画及び地区街づくり計画の変更について  
(たたき台)
- 今後の進め方
- 質疑応答
- 街づくりアドバイザーよりコメント

# 1. これまでの経緯

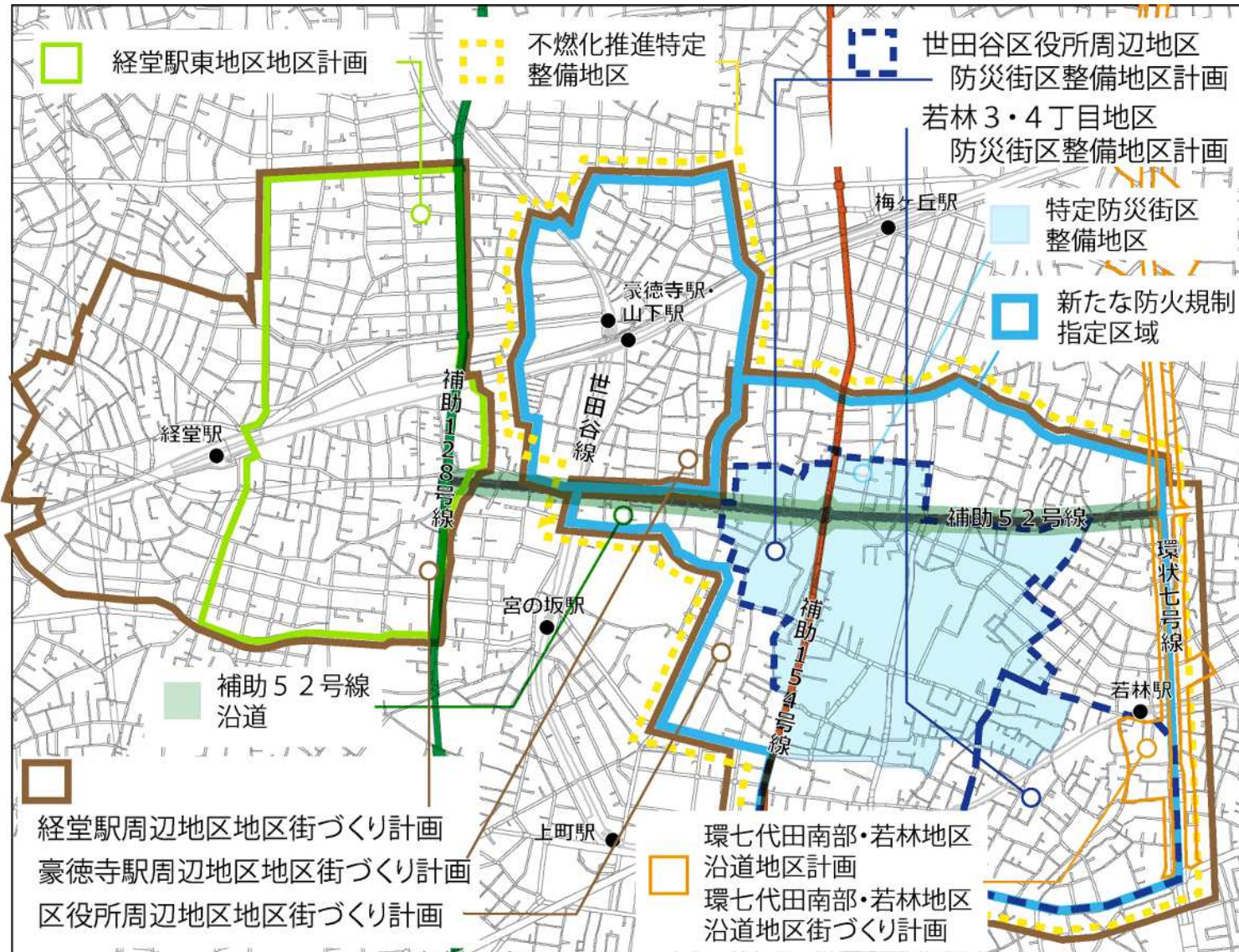






# 1 - 1 . これまでの経緯

## ( 1 ) これまでの街づくりの取り組み



# 1 - 1 . これまでの経緯

## ( 2 ) 補助52号線整備事業 ( 事業認可の状況 )





## 1 - 1 . これまでの経緯

### ( 3 ) 街づくり懇談会等の開催



街歩きを含めた8回の懇談会とアンケート調査を行い、沿道地区の街づくりについて地域の皆さんと一緒に考えてきました。

### ( 4 ) 街づくり懇談会等における主な意見

項目	主な意見
建物用途	<ul style="list-style-type: none"><li>• 利便性の向上のため、スーパー等が立地してほしい</li><li>• 住環境を保全するよう、店舗はいらない</li></ul>
建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"><li>• 高いビルは困る</li><li>• 建物の高さがアンバランスにならないようにしたい</li></ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>
建物のデザイン・街並み 景観	<ul style="list-style-type: none"><li>• 道路ができることによる景観の悪化を防ぎたい</li></ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"><li>• 災害に強い街づくりを進めたい</li></ul>
住環境	<ul style="list-style-type: none"><li>• これまでの良好な住環境を保全したい</li></ul>
みどり・空地	<ul style="list-style-type: none"><li>• みどりの多いまちにしたい</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>• 都市計画道路事業に協力する人への配慮が必要ではないか</li></ul>

### ( 1 ) 将来像検討の前提となる4つの原則

- これまでの良好な住環境を守り育てます。
- 新しい道を活かした、新しい街並みの形成を目指します。
- 街の防災性の向上を図ります。
- 都市計画道路事業により建替える方への影響に配慮します。



## ( 2 ) 街の将来像

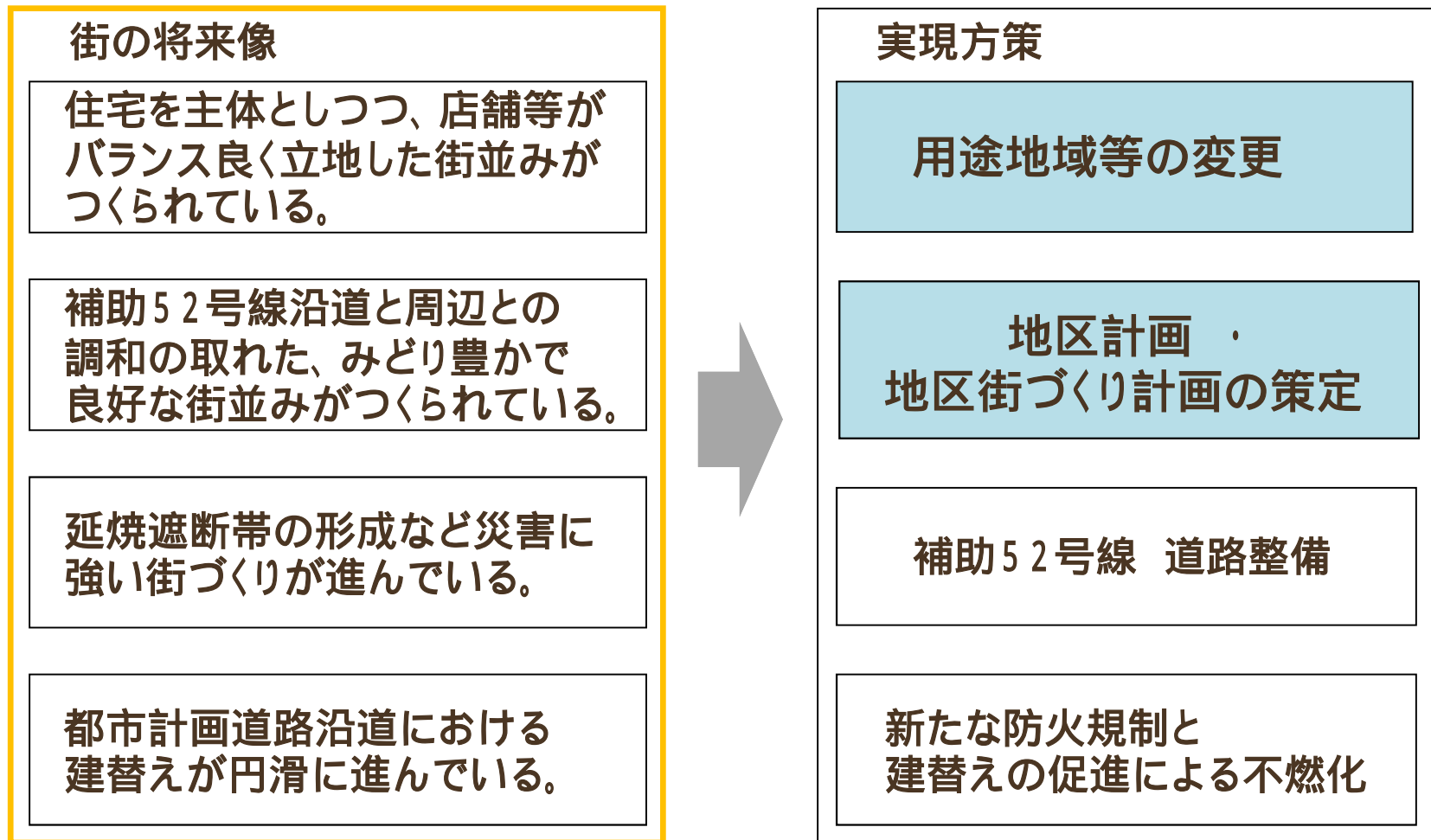
住宅を主体としつつ、店舗等がバランス良く立地した街並みがつくられている。

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。

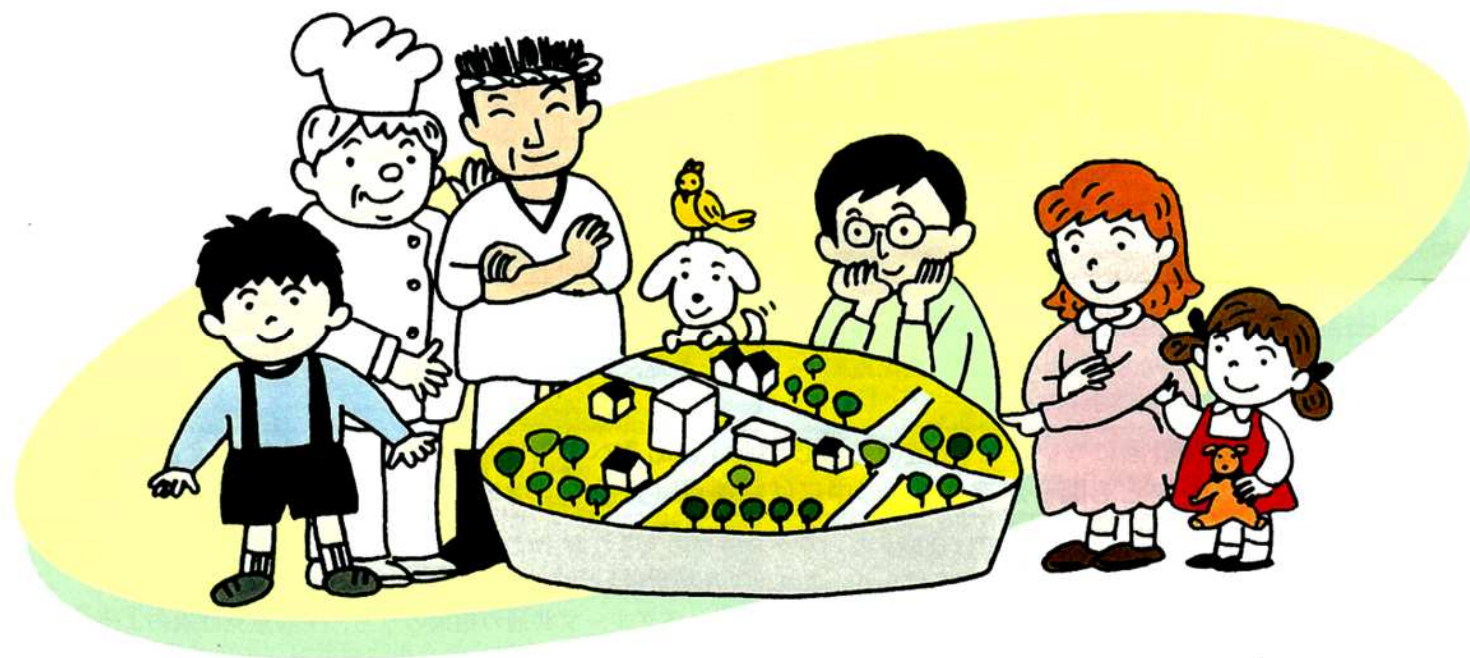
都市計画道路沿道における建替えが円滑に進んでいる。

### ( 3 ) 将来像と実現方策



「地区計画」と「地区街づくり計画」は、同じ内容で策定します。

## 2. 用途地域等の変更案 (たたき台)

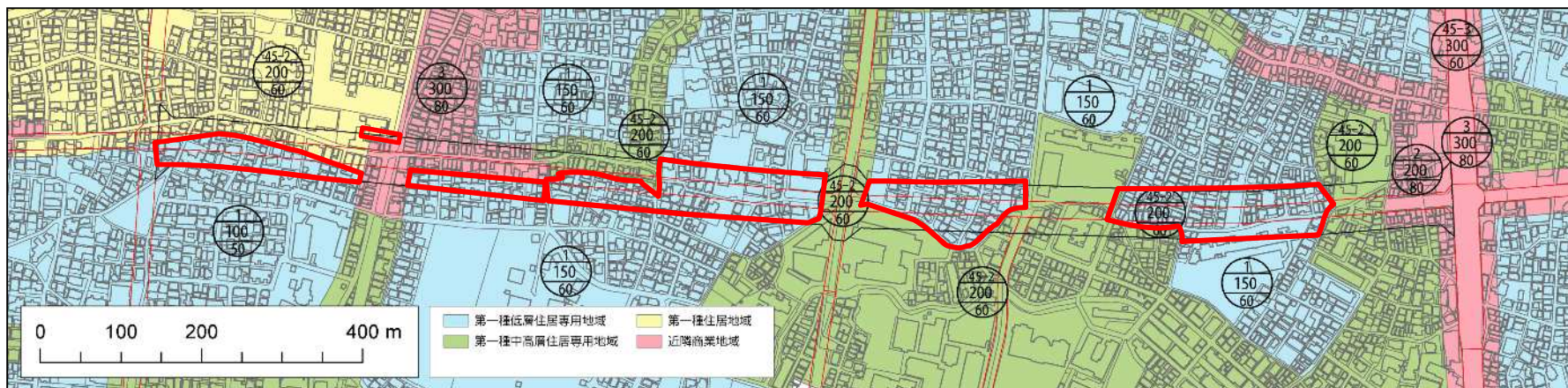




## 2. 用途地域等の変更案(たたき台)

### (1) 用途地域の変更案

現 状



変更案

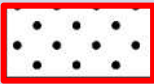


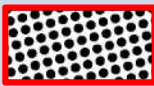




## 2. 用途地域の変更案(たたき台)

### (2) 用途地域の変更及びその他都市計画の変更



番号	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	
		変更前	一低	60%	150%	70m <sup>2</sup>	10m 1高	準防
		変更後	一中高	60%	200%	-	45m 2高	準防
		変更前	一低	50%	100%	80m <sup>2</sup>	10m 1高	準防
		変更後	一住	60%	200%	-	45m 2高	準防
		変更前	一低	60%	150%	70m <sup>2</sup>	10m 1高	準防
		変更後	近商	80%	300%	-	3高	準防
		変更前	一住	60%	200%	-	45m 2高	準防
		変更後	近商	80%	300%	-	3高	準防

地区計画でもルールを定めている項目

変更案については東京都と調整中

## 2. 用途地域等の変更案(たたき台)

### (3) 用途地域とは

○地域にふさわしい建築物を誘導し、建築物の用途の無秩序な混在による環境の悪化を防ぐため、建物の用途・容積・形態の制限を定める制度です。

#### 第一種低層住居専用地域 (一低)



良好な住環境を保護する低層住宅地

#### 第一種中高層住居専用地域 (一中高)



良好な住環境を保護する中高層住宅地

#### 第一種住居地域 (一住)



大規模な事務所店舗などは制限する住宅地

#### 近隣商業地域 (近商)



近隣住民のための店舗などの利便増進地域



## 2. 用途地域等の変更案(たたき台)

### (4) 用途地域の変更による影響について

#### 用途地域別・建築可能な建物の用途

用途の例示	一低	一中高	一住	近商
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅のうち店舗・事務所等の部分が一定規模以下のもの、幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×			
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等、保育所等、公衆浴場、診療所				
神社、寺院、教会等、病院	×			
店舗、飲食店	×			
事務所	×	×		
ホテル、旅館	×	×		
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	×	×	×	
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	×	×	×
カラオケボックス等、劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×		
倉庫業を営む倉庫	×	×	×	
独立した自動車車庫	×			
食品製造工業で小規模なもの、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないもの	×	×		
作業場の床面積合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが少ないもの	×	×	×	
作業場の床面積合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させる恐れがややあるもの、危険性や環境を悪化させる恐れがある工場、危険性が大きいか環境を著しく悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×

○ : 建築できるもの

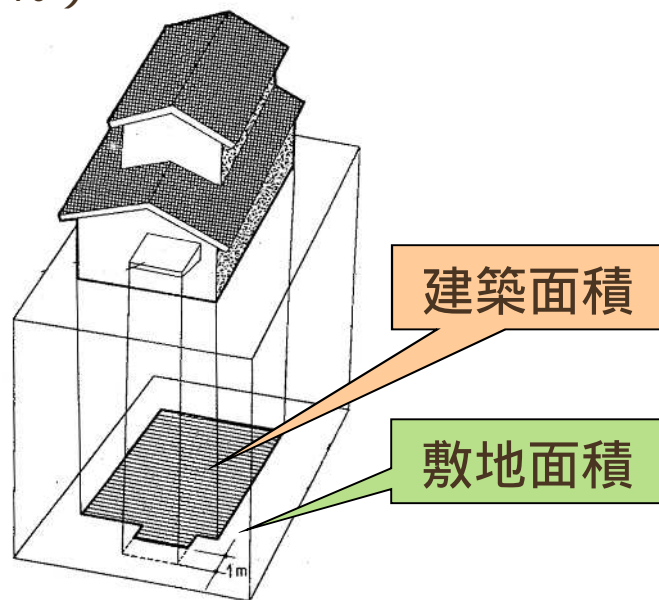
△ : 大きさなどの条件付きで建築できるもの

× : 建築できないもの

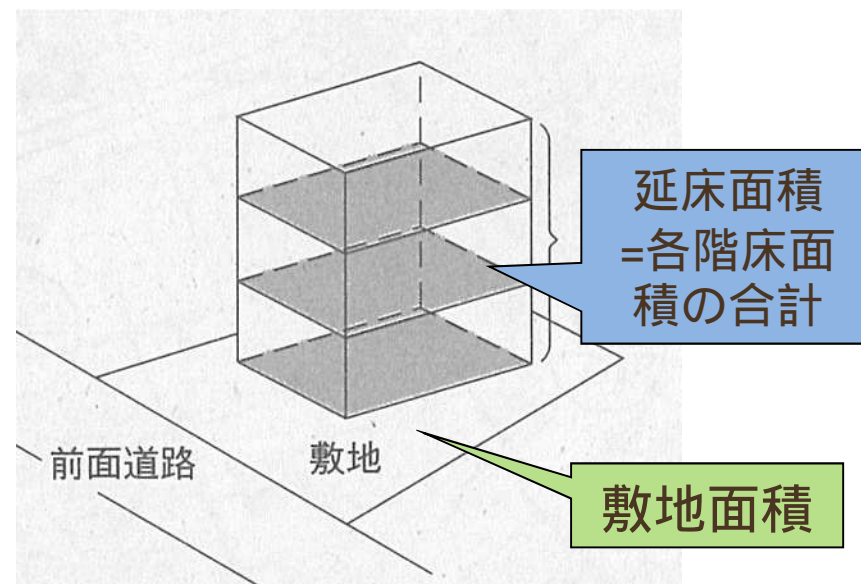
## 2. 用途地域等の変更案(たたき台)

### (5) 建ぺい率・容積率とは

$$\text{建ぺい率} (\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



$$\text{容積率} (\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



建ぺい率・容積率は、場所ごとに最高限度が指定されています

## 2. 用途地域等の変更案(たたき台)

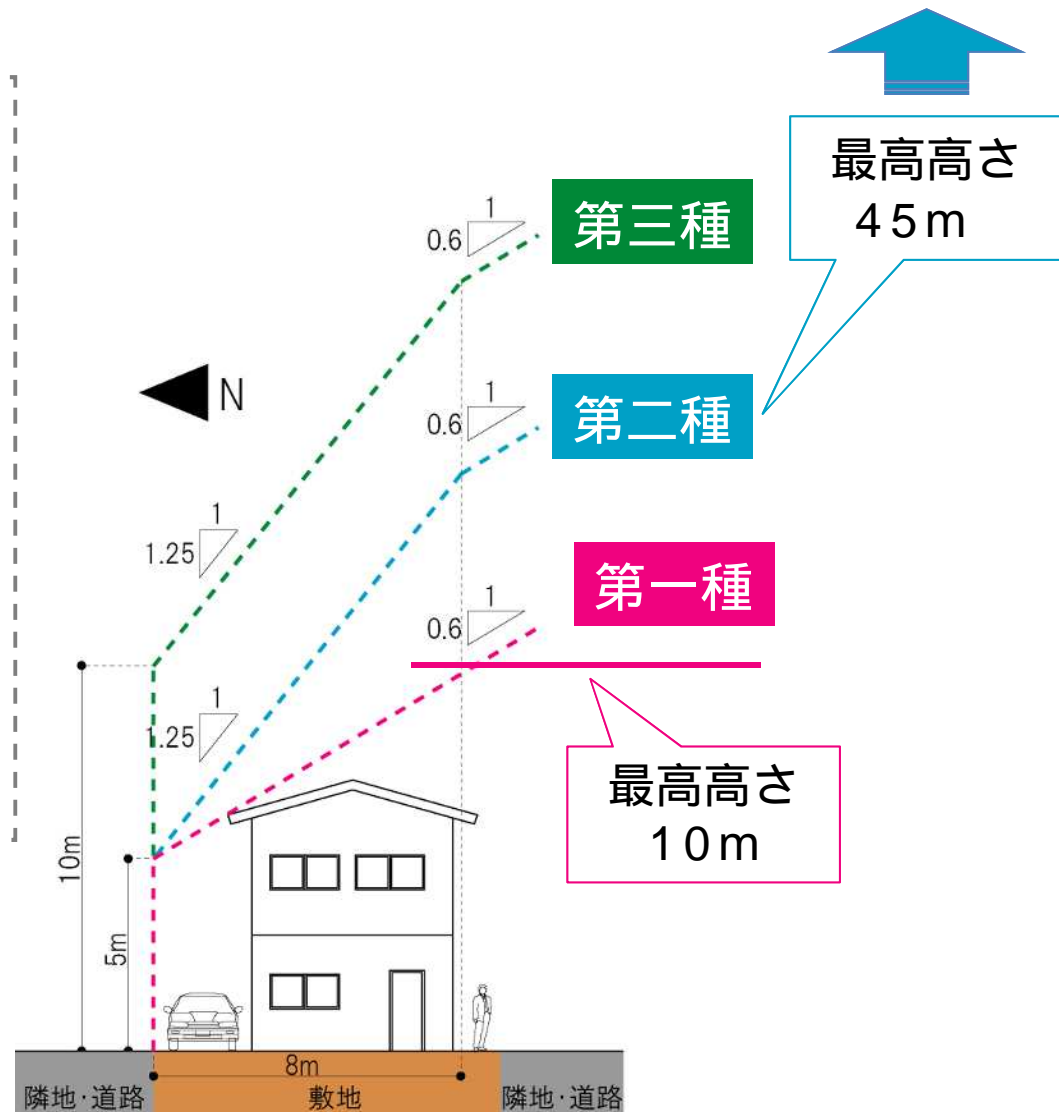
### (6) 最高高さ・高度地区とは

建物は、右図に示す線を越えて建ててはいけない、というルールです

場所ごとに第一種～第三種が指定されています。

一部地区を除き建物の最高高さも決められています。

最高高さは、地区計画により別の値が設定されています。  
詳しくは後述します。





### 3. 地区計画の策定について (たたき台)



### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

#### (1) 地区計画の区域



### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

## (2) 地区計画の目標、地区区分と土地利用の方針

### 地区計画の目標

- ・住宅を主体とします。
- ・店舗や事務所などが適切に立地するまちにします。
- ・防災性が高く安全なまちにします。
- ・みどり豊かで良好なまちにします。
- ・周辺の住環境と調和を図ります。



### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

## (2) 地区計画の目標、地区区分と土地利用の方針

### 地区区分と土地利用の方針

地区幹線道路の沿道にふさわしい、市街地の形成を目指し、地区計画区域を4つに区分して、地区の特性に応じた適切な土地利用を誘導します。



住宅地区 A	後背地の住環境に配慮します。 住宅を主体とします。 日常生活に密着した小規模な店舗や飲食店などがバランスよく立地します。
住宅地区 B	後背地の住環境に配慮します。 住宅を主体とします。 店舗・事務所などがバランスよく立地します。
近隣商業地区 A	周辺の住環境に配慮します。 賑わいのある街並み形成を図ります。
近隣商業地区 B	環状7号線沿道と後背地の調和を図ります。

### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

## (3) 建築物等の整備の方針



項目 (用途地域)	住宅地区 A (一中高)	住宅地区 B (一住)	近隣商業地区 A (近商)	近隣商業地区 B (近商)
建築物の用途の制限	なし	なし	あり	なし
建築物の敷地面積の最低限度	70㎡	70㎡	なし	なし
建築物等の高さの最高限度	25m	25m	25m	なし
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	あり	あり	あり	あり
垣又はさくの構造の制限	あり	あり	あり	あり

世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画に定めるところにより、広域避難場所地区に該当する5,000㎡以上の敷地において、空地が6割以上ある場合は45mまでとします。

### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

近隣商業  
地区A

#### (4) 地区整備計画(具体的なルール内容)

## 建築物の用途の制限

### 【考え方】

- 周辺の住環境に配慮した健全な街並み形成を図るため、遊興施設など、地区にそぐわない建築物の用途を制限します。

### 【制限の内容】

- 近隣商業地区Aでは、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等の建築を制限します。





### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

住宅地区 A

住宅地区 B

#### (4) 地区整備計画(具体的なルール内容)

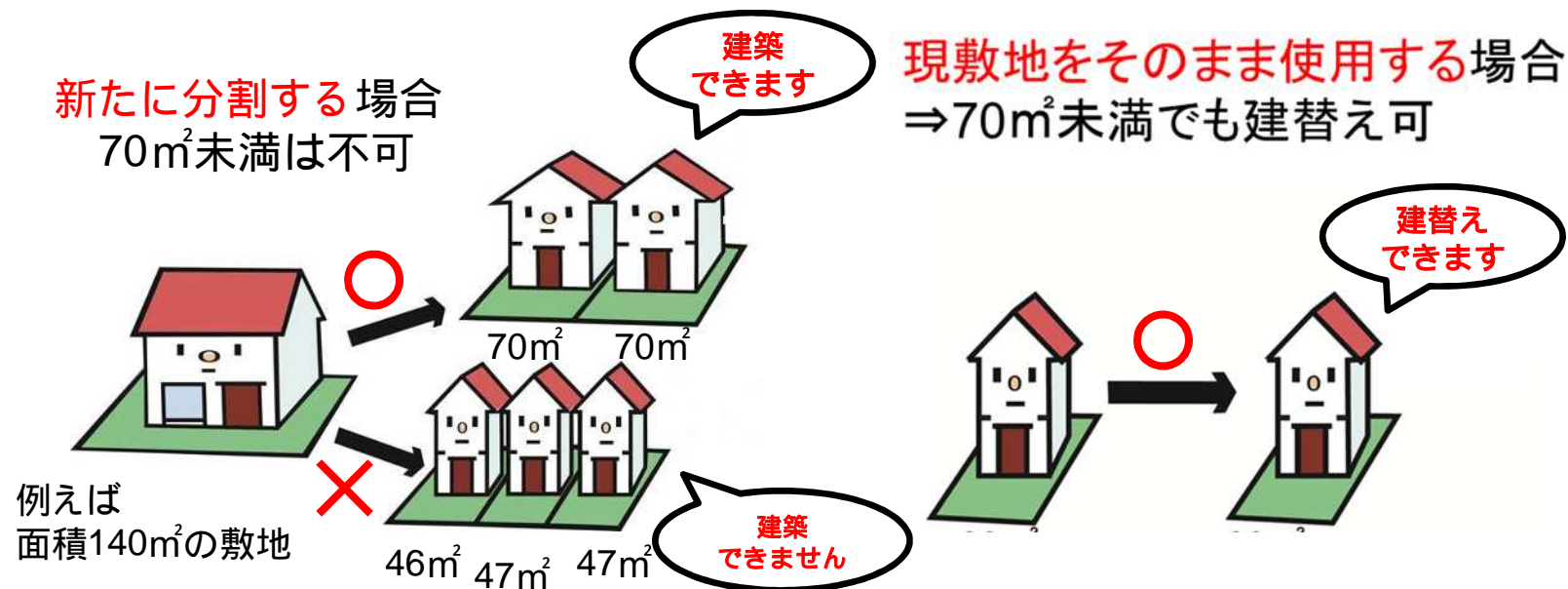
## 建築物の敷地面積の最低限度

【考え方】

- 良好な住環境の維持・形成及び防災性の向上を図るため、新たに敷地を分割する場合の敷地の最低限度を定めます。

【制限の内容】

- 住宅地区 A、B では、敷地の最低限度を  $70\text{m}^2$  と定めます。





### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

#### (4) 地区整備計画(具体的なルール内容)

住宅地区 A

住宅地区 B

近隣商業  
地区 A

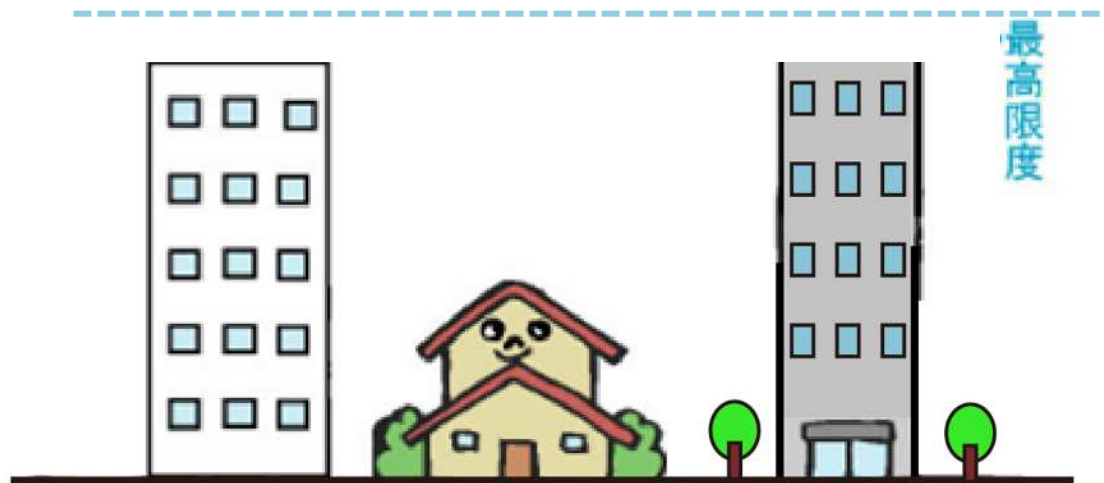
## 建築物等の高さの最高限度

### 【考え方】

- 地区幹線道路の沿道地区にふさわしい街並みとするため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

### 【制限の内容】

- 住宅地区 A、B 及び近隣商業地区 A では 25 m とします。
- この制限は、高度地区指定の内容にかかわらず、適用されます。



世田谷区役所周辺地区防  
災街区整備地区計画に定  
めるところにより、広域  
避難場所地区に該当する  
5,000㎡以上の敷地におい  
て、空地が6割以上ある  
場合は45mまでとします。

### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

#### (4) 地区整備計画(具体的なルール内容)

住宅地区 A

住宅地区 B

近隣商業  
地区 A

近隣商業  
地区 B

## 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

### 【考え方】

- 良好な街並みの形成を図るため、建築物の屋根や外壁の色彩、屋外広告物に関する制限を定めます。

### 【制限の内容】

- 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します。また屋外広告物は、地区の良好な美観・風致を著しく侵すものは避けるものとし、腐朽、腐食、又は破損しやすい材料を使用してはいけません。



### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

#### (4) 地区整備計画(具体的なルール内容)

住宅地区 A

住宅地区 B

近隣商業  
地区 A

近隣商業  
地区 B

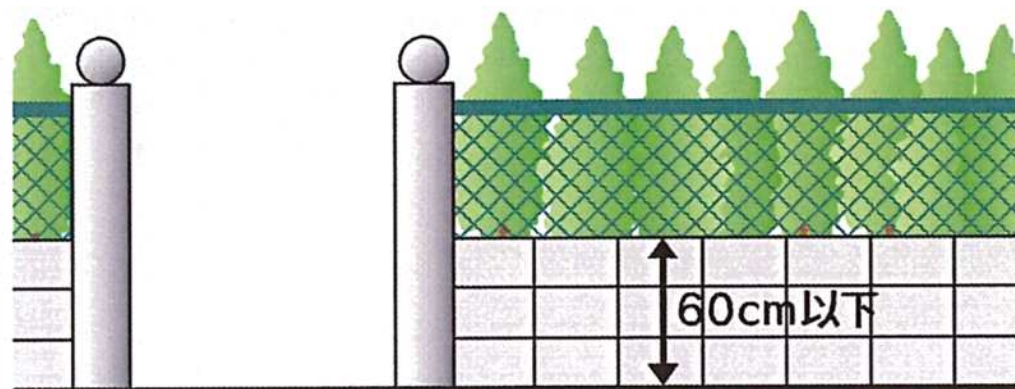
## 垣又はさくの構造の制限

### 【考え方】

- みどり豊かで良好な住環境の形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造を制限します。

### 【制限の内容】

- 道路及び公園、公共空地に面して60cmを超える高さのコンクリートブロック塀等を築造してはいけません。また、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緑化したものにするよう努めます。



### 3. 地区計画の策定について(たたき台)

#### (4) 地区整備計画(具体的なルール内容)

住宅地区 A

住宅地区 B

近隣商業  
地区 A

近隣商業  
地区 B

## 土地の利用に関する事項

- 建築物の敷地内では、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、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、浸水被害の防止に努めます。
- 建築物の敷地内では、積極的に既存樹木の保全を図るとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、新たな緑化の創出に努めます。



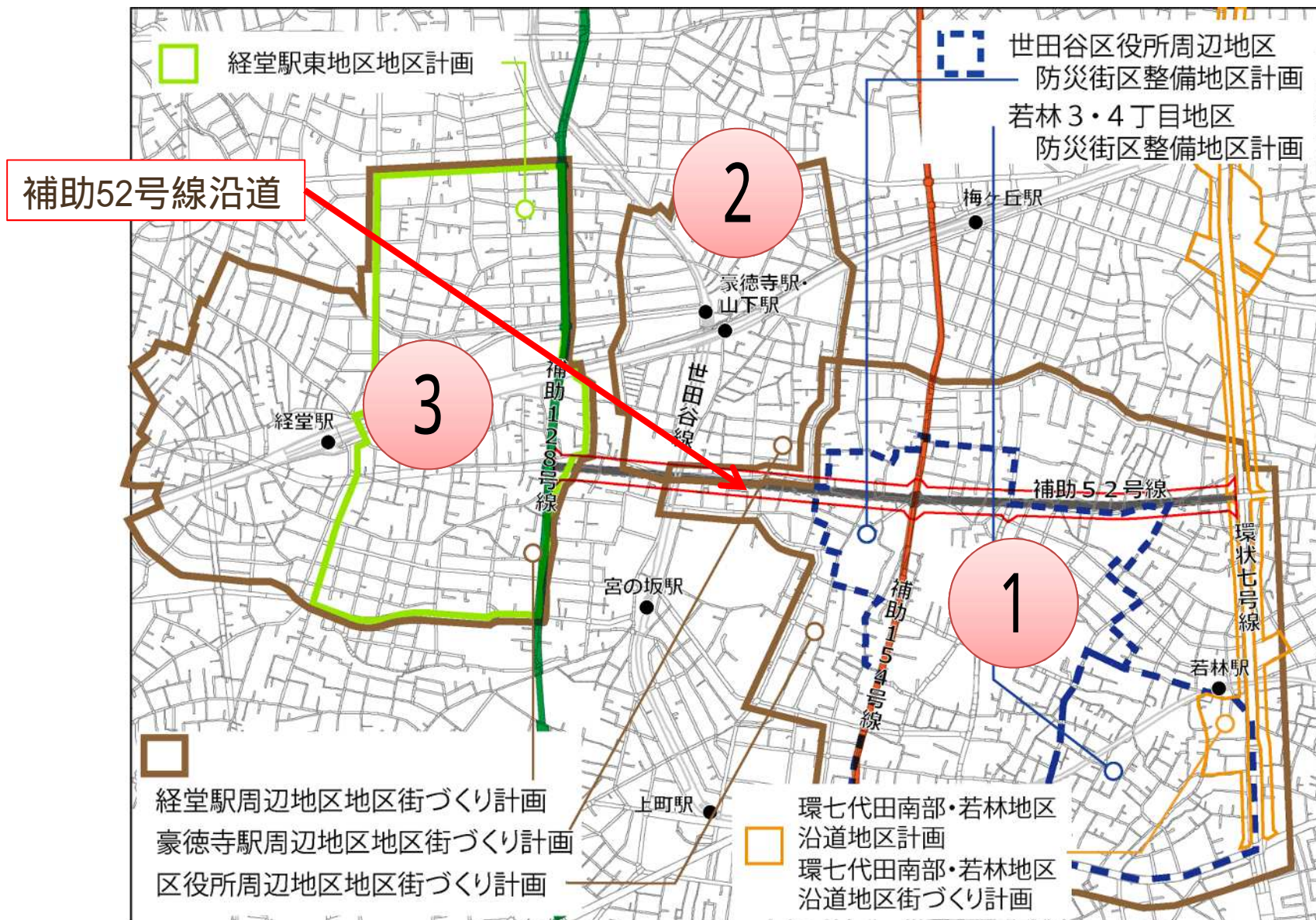


## 4 . 関連する既存の地区計画 及び地区街づくり計画の 変更について(たたき台)



## 4. 関連計画の変更について(たたき台)

### 周辺の地区計画、地区街づくり計画



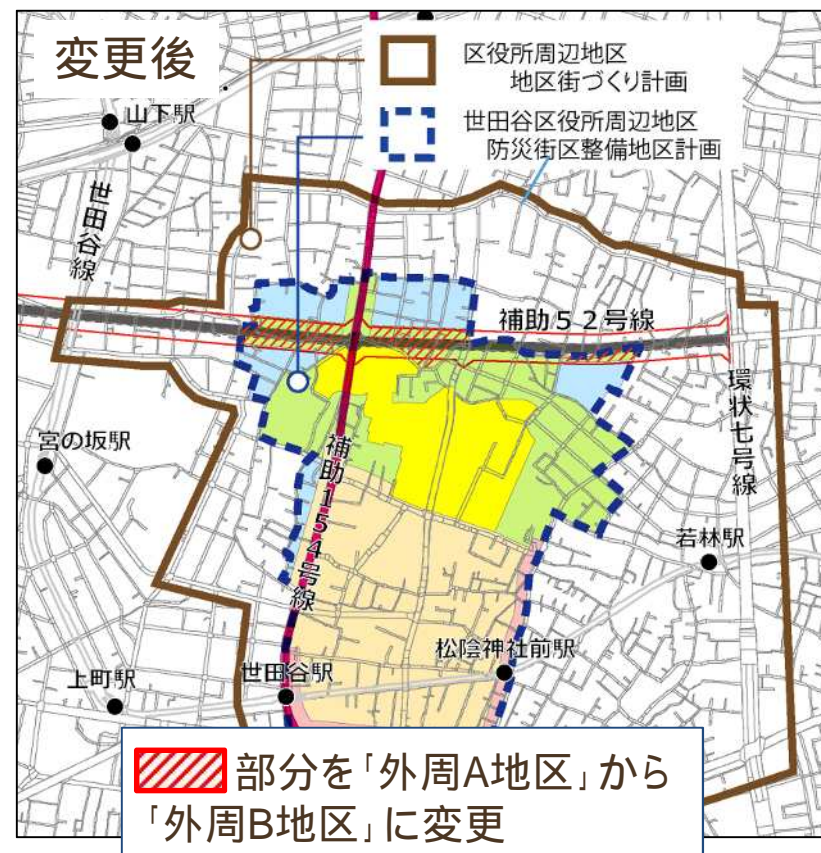


## 4. 関連計画の変更について(たたき台)

### 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

【変更のポイント】

- 用途地域の変更に伴い、一部「区域の地区区分」を変更します。



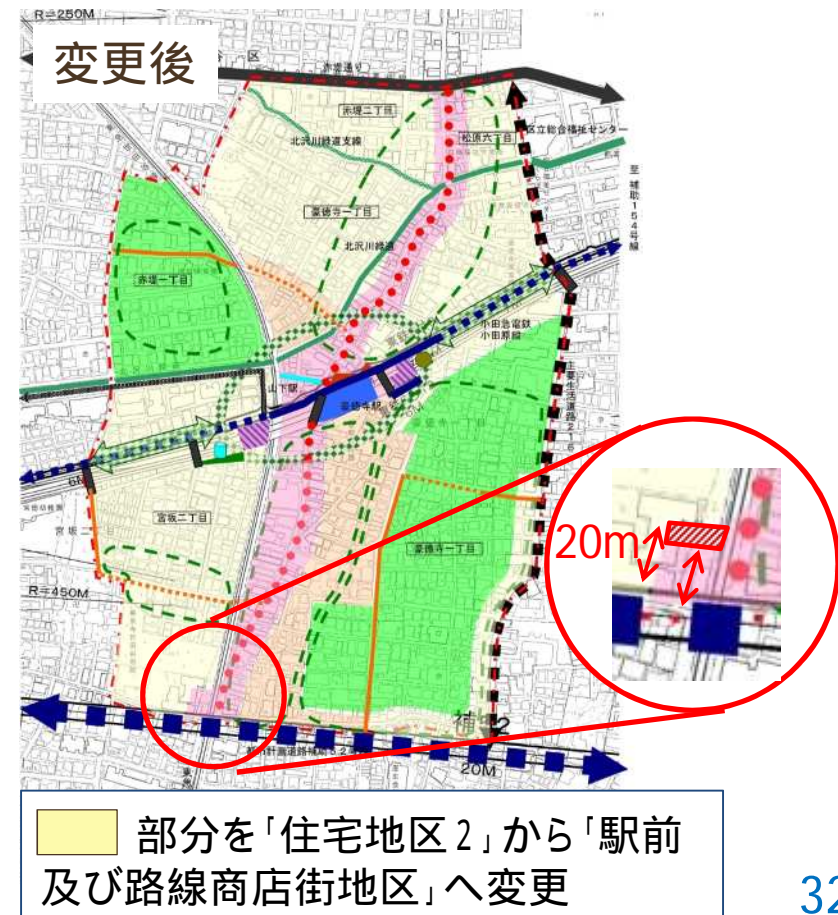
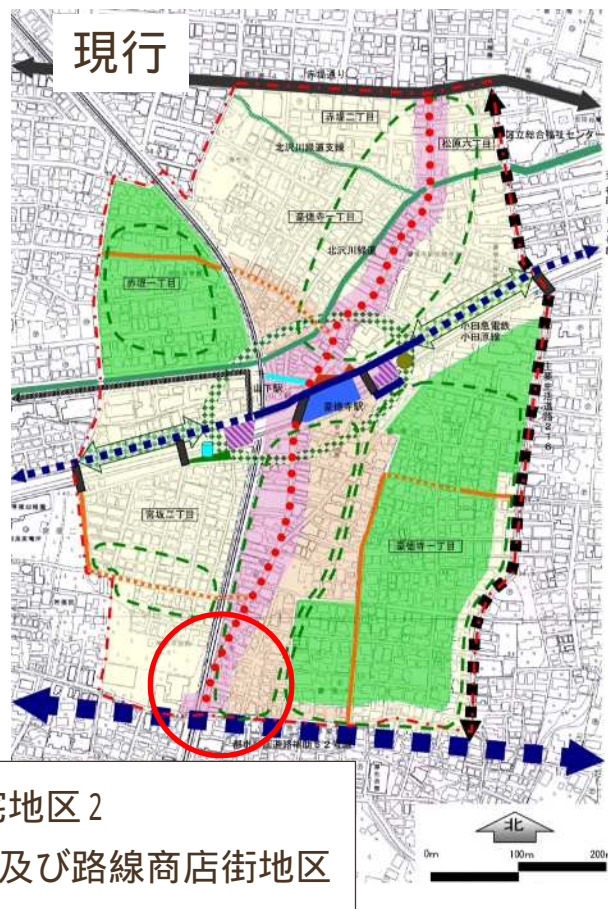


## 4. 関連計画の変更について(たたき台)

### 豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画

#### 【変更のポイント】

- 用途地域の変更に伴い、一部区域の地区区分を変更します。



## 4. 関連計画の変更について(たたき台)

### 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

【変更のポイント】

- 地区計画区域の一部を変更します(「補助52号線沿道地区」の区域となります)

現行



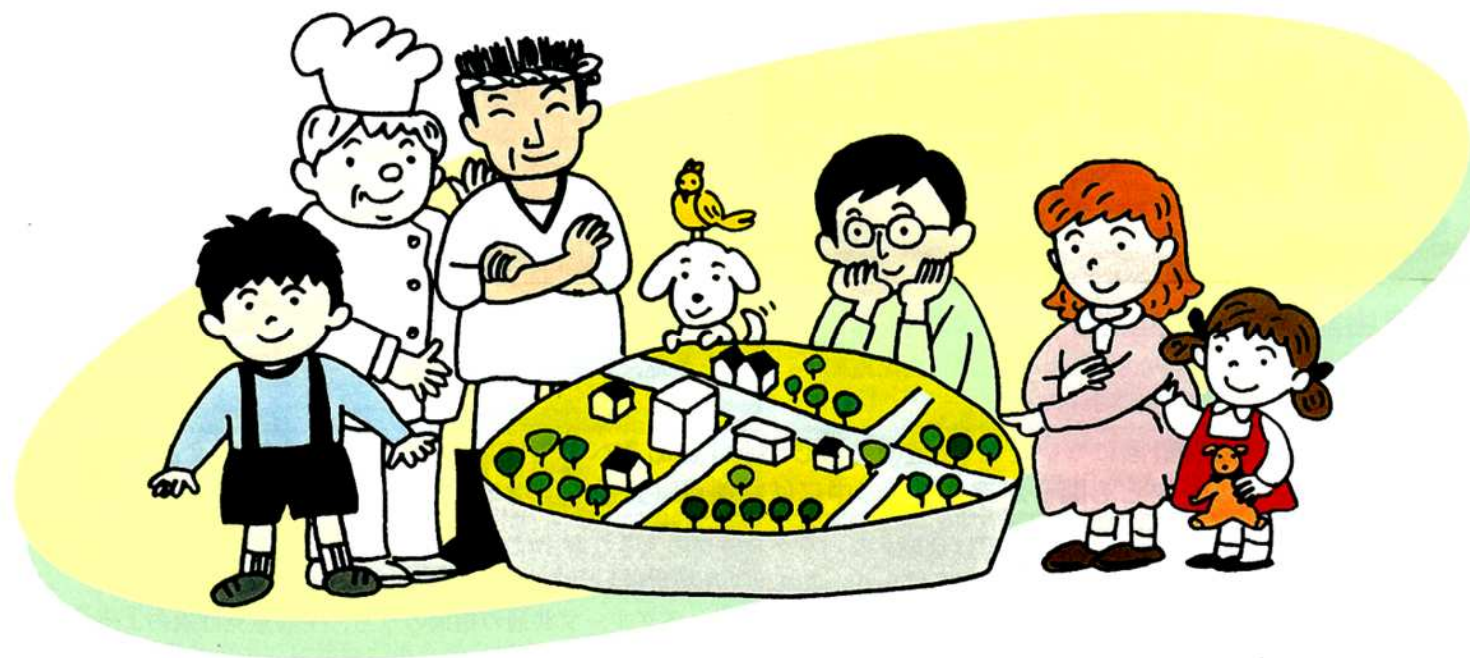
変更後



区域の一部  
を変更します



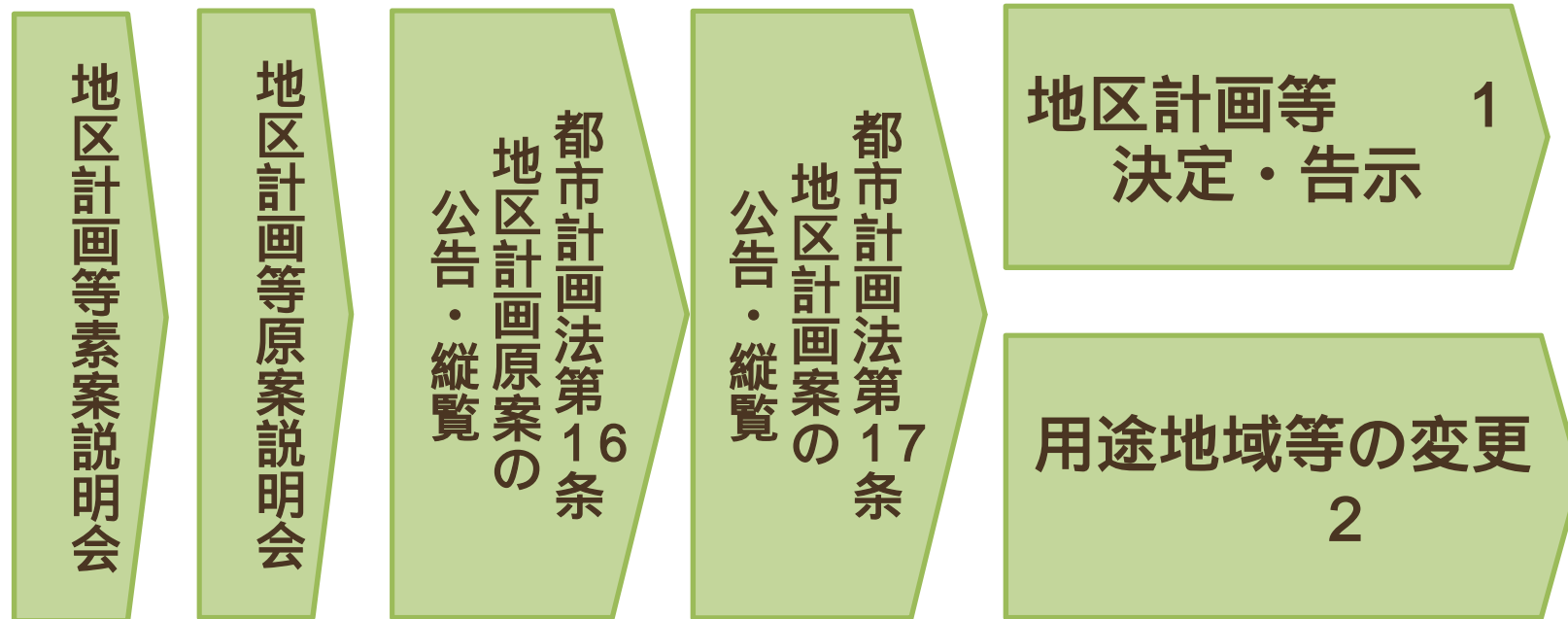
## 5. 今後の進め方





## 5. 今後の進め方

平成29年度



- 1 「地区計画等」とは、新規に策定する補助5 2号沿道の地区計画と地区街づくり計画のほかに、変更が生じる予定の既存地区計画（経堂駅東地区地区計画、世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画）及び既存地区街づくり計画（経堂駅周辺地区地区街づくり計画、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）を示します。
- 2 「用途地域等の変更」とは、用途地域の変更およびこれに伴う建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度の変更と高度地区、日影規制の変更を指します。用途地域、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度の変更については、世田谷区との協議の上、東京都が決定します。

ありがとうございました