

平成28年9月20日(火) 於: 世田谷区役所第3庁舎 3階 プライトホール

補助52号線沿道地区 第8回街づくり懇談会

世田谷区

本日の内容

- 街づくりルール案について
- 意見交換
- 街づくりアドバイザーよりコメント

1

補助52号線沿道地区 街づくりルール案



2

0. 街づくりルール案の作成の経緯



街づくり懇談会の様子



街歩きを含めて、
これまで7回の懇談会を行い、
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。

1. 街づくりルール検討の背景等

(1) 補助52号線整備事業(事業認可の状況)



1. 街づくりルール検討の背景等

(2) これまでの街づくりの取り組み

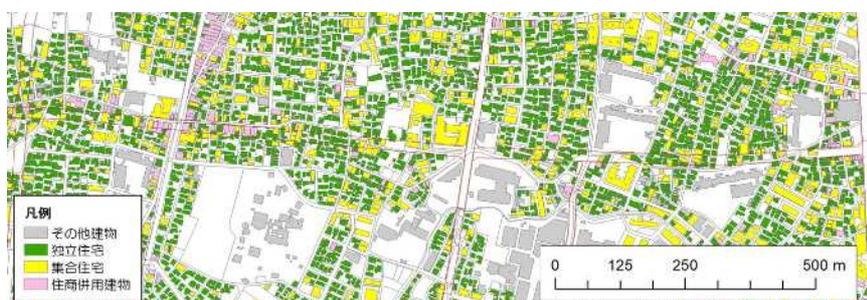


5

1. 街づくりルール検討の背景等

(3) 街の現状

用途別建物現況



出典：平成23年度土地利用現況調査

6

1. 街づくりルール検討の背景等

(3) 街の現状

幅員別道路現況



出典：平成23年度土地利用現況調査

7

1. 街づくりルール検討の背景等

(4) 街づくり懇談会における主な意見

項目	主な意見
建物用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利便性の向上のため、スーパー等が立地してほしい ・ 住環境を保全するよう、店舗は少ない
建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路ができることによる景観の悪化を防ぎたい
防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に強い街づくりを進めたい
住環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ これまでの良好な住環境を保全したい
みどり・空地	<ul style="list-style-type: none"> ・ みどりの多いまちにしたい
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

8

2. 街の将来像

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。

9

2. 街の将来像

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。

10

3. 将来像の実現方策

(1) 将来像と実現方策

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。

実現方策

用途地域の変更

地区計画の策定

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

11

3. 将来像の実現方策

(2) 用途地域の変更案

現 状



変更案



変更案については東京都と調整中

12

3. 将来像の実現方策

(3) 地区計画の策定 ~ルール概要~



項目	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	2.5m	2.5m	2.5m	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5000㎡以上の敷地において、空地が6割以上ある場合は4.5mまで。

13

3. 将来像の実現方策

(3) 地区計画の策定

建築物の用途の制限

【考え方】

- 地区幹線道路沿道としてふさわしい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。



14

3. 将来像の実現方策

(3) 地区計画の策定

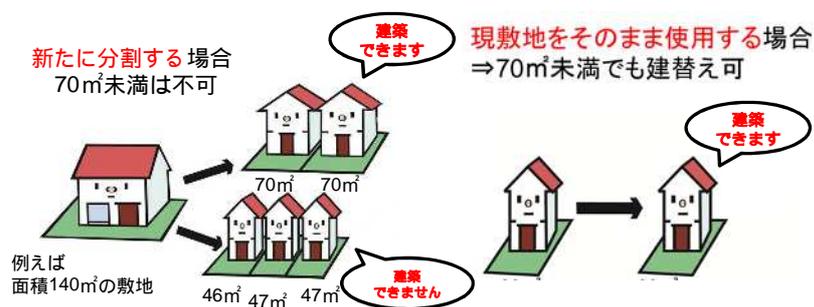
建築物の敷地面積の最低限度

【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 と住宅地区 B では敷地の最低限度を 70 m^2 と定めます。



15

3. 将来像の実現方策

(3) 地区計画の策定

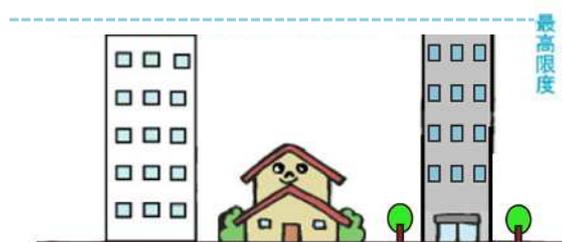
建築物等の高さの最高限度

【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 と住宅地区 B 及び近隣商業地区 A では 25 m とします。



16

3. 将来像の実現方策

(3) 地区計画の策定

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】

- 地区全体で、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、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはいけません。



17

3. 将来像の実現方策

(3) 地区計画の策定

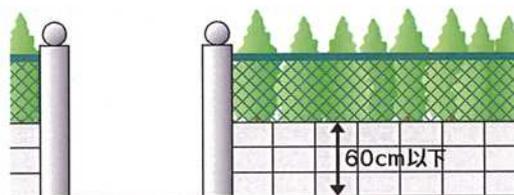
垣又はさくの構造の制限

【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】

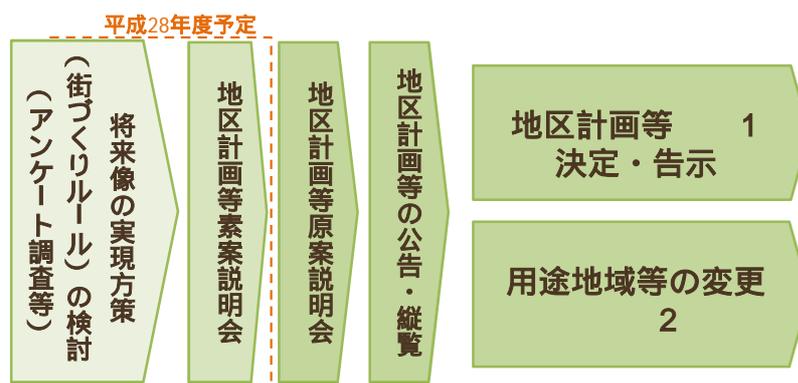
- 地区全体で、道路及び公園、公共空地に面して0.6mを越える高さのコンクリートブロック塀等を築造してはいけません。また、道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものにするよう努めます。



18

ありがとうございました

4. 今後の進め方



- 1 「地区計画等」とは、新規に策定する補助52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及び既存地区街づくり計画を示します。既存地区計画及び既存地区街づくり計画の変更については、補助52号沿道の地区計画の内容を踏まえて検討を進めていきます。
- 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。