

## 第8回街づくり懇談会の概要

日時：平成28年9月20日（火）  
19:00～21:00  
場所：世田谷区役所第三庁舎3階 ブライトホール  
街づくりアドバイザー：  
寺内義典先生（国士舘大学教授）  
参加者：18名



街づくり懇談会の様子

### 主な質問と回答

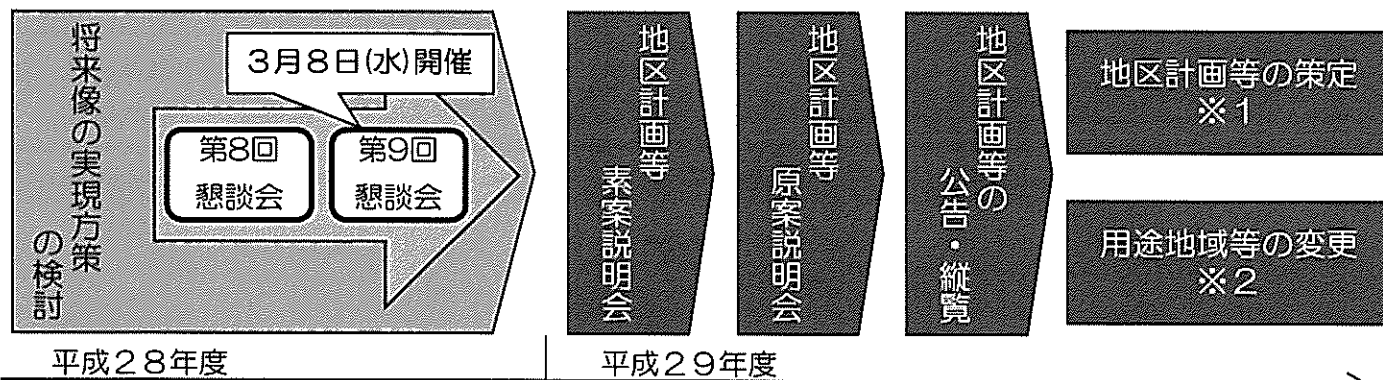
- 用途地域の変更は平成29年度で決定なのか。補助52号線の完成は同時期なのか。  
→用途地域の変更は平成29年度中を目指しています。道路の整備は平成32年度（世田谷線より西側は33年度）を目指して進められています。
- 70㎡の敷地に建ぺい率60%だと42㎡の建築面積となるが、このような規模の建物ばかりになっていくのか。  
→最低限度を定めることで敷地の細分化を防ごうとするルールです。実質的には140㎡未満の敷地は分割ができなくなります。
- 住宅地区Aで建てられるのはコンビニ程度なのか、スーパーまで可能なのか。  
→住宅地区Aは第一種中高層住居専用地域を想定しており、床面積の合計が500㎡以内の店舗等を建てるすることができます。

### 第8回街づくり懇談会の最後に、寺内先生よりコメントをいただきました。

- 2年間、8回の懇談会を経て、沿道地区の街づくりのルールを考えるための重要なご意見、ご指摘を出していただいたと思う。
- 一方で、補助52号線の完成による周辺の交通影響について、特に安全な通学路の確保や分断の影響緩和にむけたご意見をまとめて、東京都に伝えていくことが必要だ。

### 今後のスケジュール

これまで、補助52号線沿道の街の課題を共有し、「街の将来像」と「将来像の実現方策」を検討してきました。今後は地区計画等の策定と用途地域の変更の手続きに向けて取り組んでいきます。



※1 「地区計画等」とは、新規の地区計画のほかに、変更が生じる見込みの既存の地区計画及び地区街づくり計画（1面懇談会内容欄参照）を含みます。

※2 「用途地域等」とは、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含みます。

### 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 電話:03-5478-8031  
世田谷総合支所街づくり課 担当:黒岩・北崎・神田 電話:03-5432-2872

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

補助52 街づくり 検索

このニュースは、補助52号線沿道地区(概ね沿道30mの範囲)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。

## 補助52号線 沿道地区 街づくりニュース

平成29年2月 発行：世田谷区北沢総合支所街づくり課

No.10

世田谷区では平成26年度から、都市計画道路補助52号線の整備に伴う沿道地区の街づくりについて、地区の皆さんと一緒に考える「街づくり懇談会」を開催しています。懇談会では地区の現状の確認、課題の整理などを行い、目指すべき街の将来像と、その実現のために必要なルール（地区計画の策定や用途地域の変更など）を検討しています。

## 「補助52号線沿道地区」 第9回街づくり懇談会を開催します

どなたでもご参加いただけます

日時 平成29年

3/8(水)

19:00～21:00

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)

### 内容

- ① 補助52号線沿道の地区計画及び用途地域の変更等のたたき台について
- ② 関連する既存の地区計画及び地区街づくり計画※の取り扱いについて

※に該当する地区計画等

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  
区役所周辺地区地区街づくり計画  
経堂駅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

- ③ 今後のスケジュール



会場：世田谷区役所第三庁舎  
3階 ブライトホール

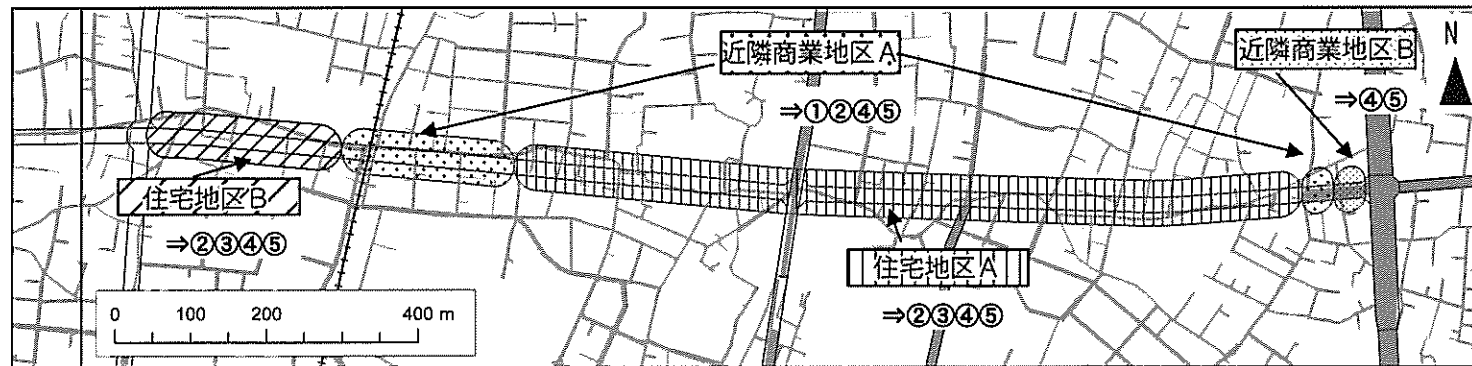
# 補助52号線沿道地区街づくりルール案（第8回街づくり懇談会で説明した内容）

第8回街づくり懇談会では、これまでの街づくり懇談会での意見交換を踏まえて整理した「街の将来像」と、「将来像の実現方策」である『地区計画の策定』及び『用途地域の変更』について説明しました。

## 実現方策1 地区計画の策定

地区計画では、建物の用途や形態等について、地区ごとによりきめ細かなルールを定めることができます。補助52号線沿道地区では地域の特性に応じて4つの地区に区分し、5つのルールを定めます。

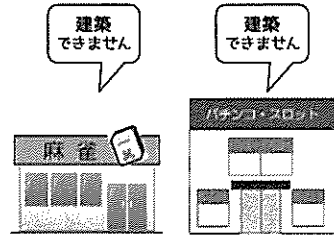
### ●地区区分（沿道20m） ※地区区分によって、適用されるルールが異なります。



### ①建築物の用途の制限

#### 近隣商業地区A

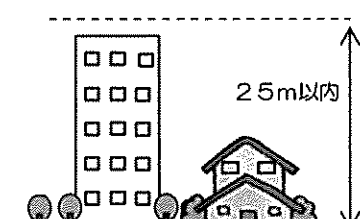
健全な街並みの形成を図るために、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等の建築を制限します。



### ②建築物等の高さの最高限度

#### 住宅地区A 住宅地区B 近隣商業地区A

地区幹線道路（補助52号線）の沿道地区にふさわしい街並みの形成を図るために、高さの最高限度を25mとします。



## ●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。

都市計画道路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

地区計画の策定 (検討中)

用途地域の変更 (検討中)

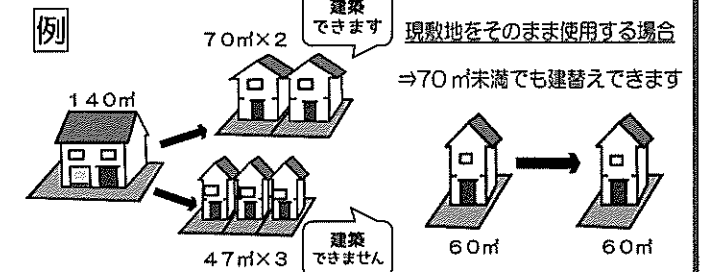
補助52号線 道路整備 (実施中)

新たな防火規制と建替えによる不燃化の促進 (実施中)

### ③建築物の敷地面積の最低限度

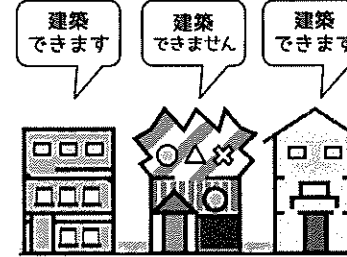
#### 住宅地区A 住宅地区B

良好な住環境の維持・形成及び防災性の向上を図るために、新たに敷地を分割する場合の面積の最低限度を70㎡とします。



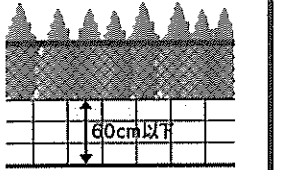
### ④建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な街並みの形成を図るために、屋根や外壁の色彩、屋外広告物は周辺の環境と調和したものとします。



### ⑤垣又はさくの構造の制限

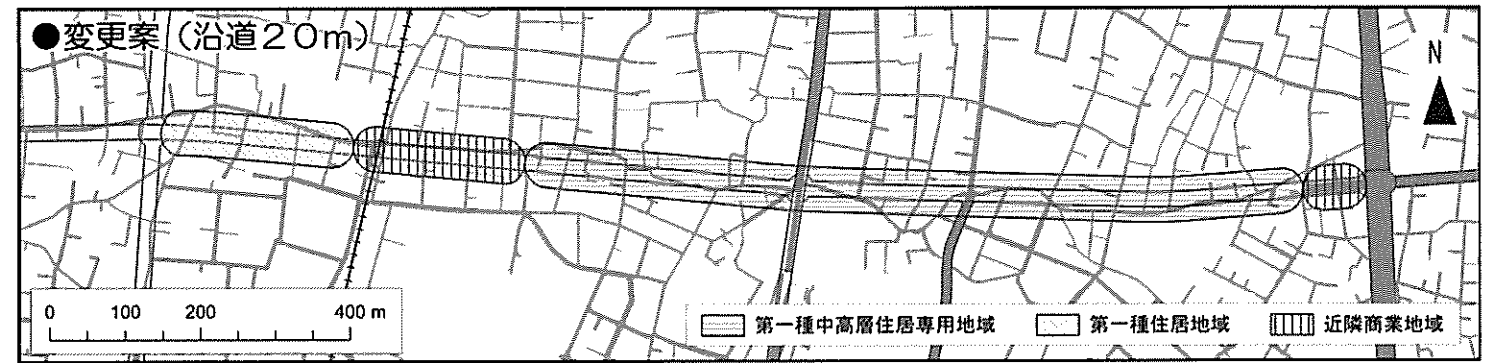
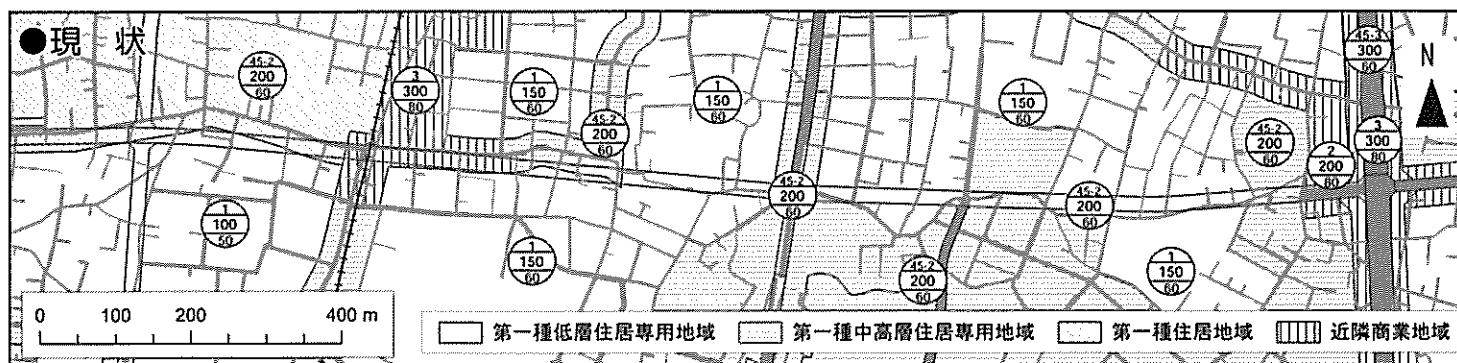
道路及び公園、公共空地に面して0.6mを超える高さのコンクリートブロック塀等を築造できません。また、道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等に緑化するように努めます。



## 実現方策2 用途地域の変更

地区幹線道路（補助52号線）の沿道にふさわしい市街地の形成を目指し、沿道20mの範囲で用途地域の変更を検討しています。

高度地区 容積率 建ぺい率



※変更案は確定ではありません  
※沿道以外は表示していません