

沿道地区とその周辺の道路整備の進捗状況

補助52号線(宮坂1、2丁目)の説明会が行われました

東京都は、平成26年11月に補助52号線(宮坂1、2丁目の区間、延長0.3km、幅員20m)の現況測量説明会を行いました。

補助52号線(若林5丁目～豪徳寺2丁目)の都市計画事業の認可を取得しました

東京都は、平成27年1月28日に補助52号線(若林5丁目～豪徳寺2丁目の区間、延長1.3km、幅員20m)の整備に関する事業認可を取得しました。

また、平成27年2月20日に補償や税制優遇措置、生活再建支援等に関する用地説明会が開催されました。



補助128号線(宮坂1、2丁目)の都市計画事業の認可を取得しました

東京都は、平成27年1月26日に補助128号線(宮坂1、2丁目の区間、延長0.6km、幅員20m)の整備に関する事業認可を取得しました。

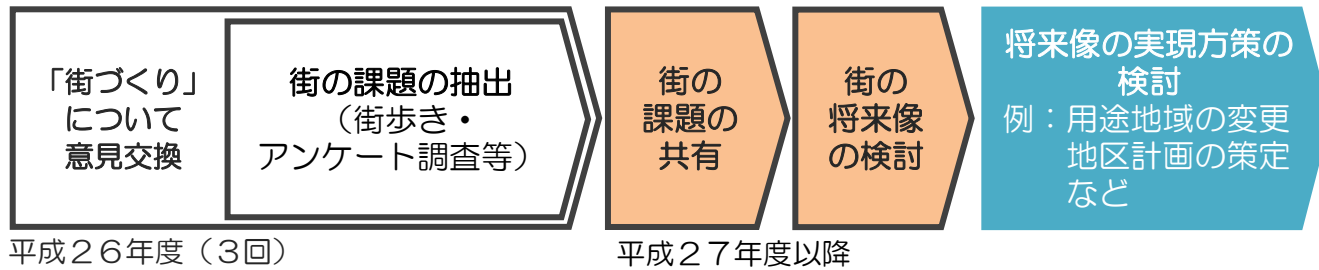
補助154号線が世田谷通りまで開通しました

平成27年3月14日に補助154号線が世田谷通りまで開通しました。

街づくり懇談会の今後の流れ

平成27年度は、街の課題の共有や、将来像の検討を行う予定です(平成27年度は4回程度開催する予定)。その後、将来像を実現させるための方策の検討を行っていきます。

住民の皆様の生活に大きく関わるルールを考える場となりますので、是非ご参加ください。



問い合わせ先
 世田谷区世田谷総合支所街づくり課 担当:二見・青木・北崎 電話:03-5432-2872
 北沢総合支所街づくり課 担当:成瀬・小出・小野 電話:03-5478-8031

このニュースは沿道地区にお住まいの方、土地・建物を所有する方に配付、送付しています。

補助52号線沿道地区

平成27年3月 発行:世田谷区北沢総合支所街づくり課

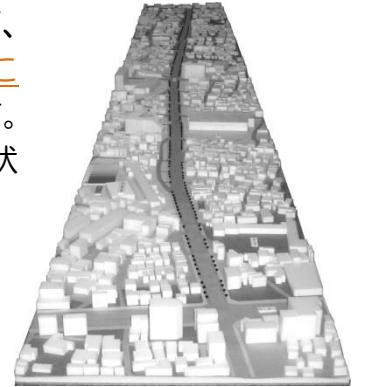
街づくりニュース

No.4

世田谷区では今年度から、都市計画道路補助線街路第52号線(以下、「補助52号線」といいます。)の整備に伴い、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。

今年度の街づくり懇談会では、意見交換や街歩きを通して当地区の現状の確認、課題の整理などを行いました。

※沿道地区とは、補助52号線(環状七号線～補助128号線)の沿道30m以内の区域を指します。



(右写真)補助52号線沿道の模型

今年度は街づくり懇談会を3回開催しました

第1回(H26年9月24日)



参加者
住民:41名

内容
 ・街づくりの進め方
 ・意見交換

第2回(H26年11月15日)



参加者
住民:9名

内容
 ・街歩き
 ・意見交換

第3回(H27年1月26日)



参加者
住民:21名

内容
 ・これまでの意見のまとめ
 ・補助52号線沿道における現状の都市計画
 ・今後の進め方
 ・意見交換

- 各回とも寺内義典氏(国士舘大学教授)に街づくりアドバイザーとして参加していただきました。
- 場所は各回ともに宮坂区民センター2階大会議室

アンケート調査を行いました

(調査期間:H27年1月9日～19日)

- 調査対象者
沿道地区にお住まいの方や土地・建物を所有する方
- 設問内容
補助52号線整備後の街づくりにあたって大切にしたい考え方や将来の街のイメージについて
- 配布数:1,787
- 回収数:29
- 回収率:1.6%



「補助52号線沿道地区」街づくり懇談会

●補助52号線の整備と沿道の街づくりルールの検討の必要性

世田谷区は、補助52号線沿道地区の周辺で、防災街づくりとして、道路や公園の整備、不燃化建替えを促進してきました。(3ページ右下図をご覧ください。)

防災街づくりの一層の推進を図るため、東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づく不燃化特区制度を平成26年4月に導入しました。**補助52号線は「特定整備路線」として選定され、平成27年1月に事業認可**されました。

補助52号線については、東京都が道路整備を進めていきますが、道路が整備されると街は大きく変わります。

道路が整備される中、**世田谷区は、道路整備後の街づくりについて、用途地域の変更や地区計画の策定など沿道の街づくりルールの検討が必要**だと考えています。

●「街づくり懇談会」について

平成26年度から開催している街づくり懇談会は、**補助52号線沿道地区の街の将来像と、その実現のための街づくりルールについて、地区の皆さんと一緒に考える懇談会**です。来年度以降も継続して進めていきますので是非ご参加ください。

地区街づくり計画の策定
 ・豪徳寺駅周辺地区(平成18年4月)
 ・区役所周辺地区(平成7年4月)

不燃化特区制度の導入(平成26年4月)

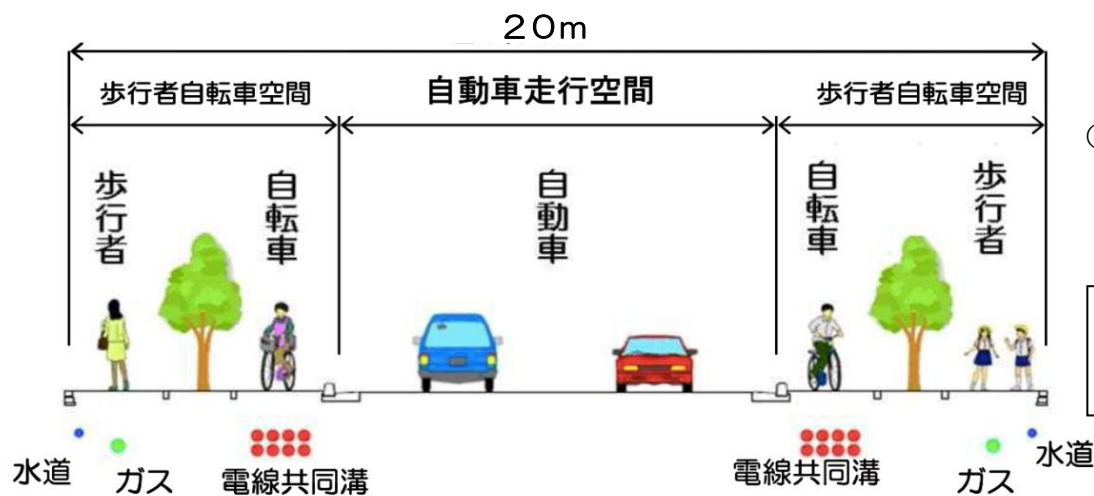
補助52号線の事業認可(平成27年1月)

街づくり懇談会の開催(平成26年9月~)
 (目指すべき街の将来像とそのために必要なルールの検討)

沿道地区の地区街づくり計画の策定
 (用途地域の変更、地区計画の策定)

補助52号線について

補助52号線は、昭和21年に都市計画決定された都市計画道路です(計画幅員20m)。
補助52号線の環状七号線から世田谷線までの区間(延長1.3km)は「木密地域不燃化10年プロジェクト」の「特定整備路線」として選定され、事業認可されました(H27.1)。
 また、**補助52号線の世田谷線から都市計画道路補助128号線までの区間(延長0.3km)**は、事業化に向けた取組みが進められています。



◀ 整備イメージ
 (出典)特定整備路線事業概要及び現況測量説明会)資料

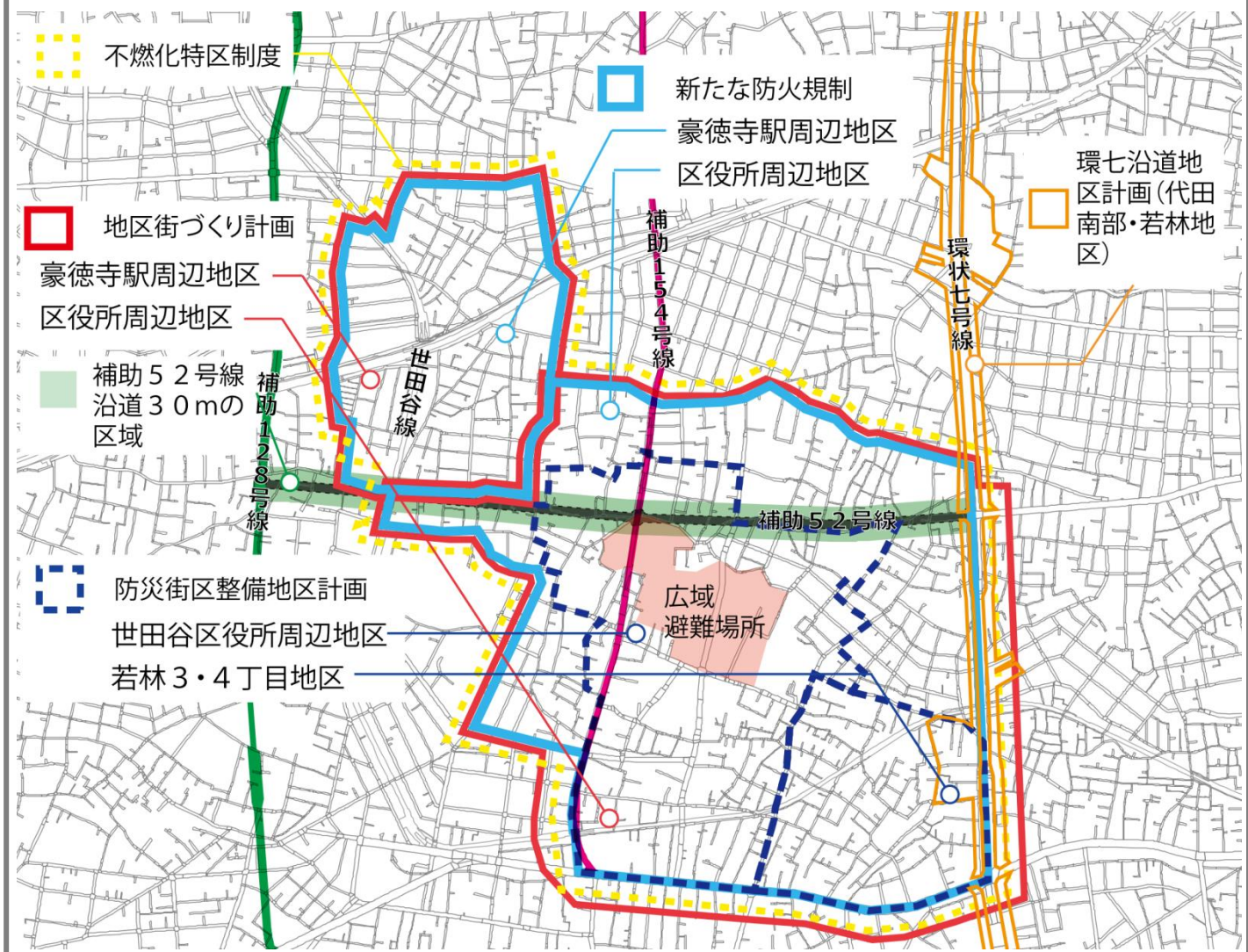
今後、警察との協議により、変更になることがあります。

補助52号線沿道地区の区域



これまでの防災街づくりの取り組み(補助52号線沿道地区周辺)

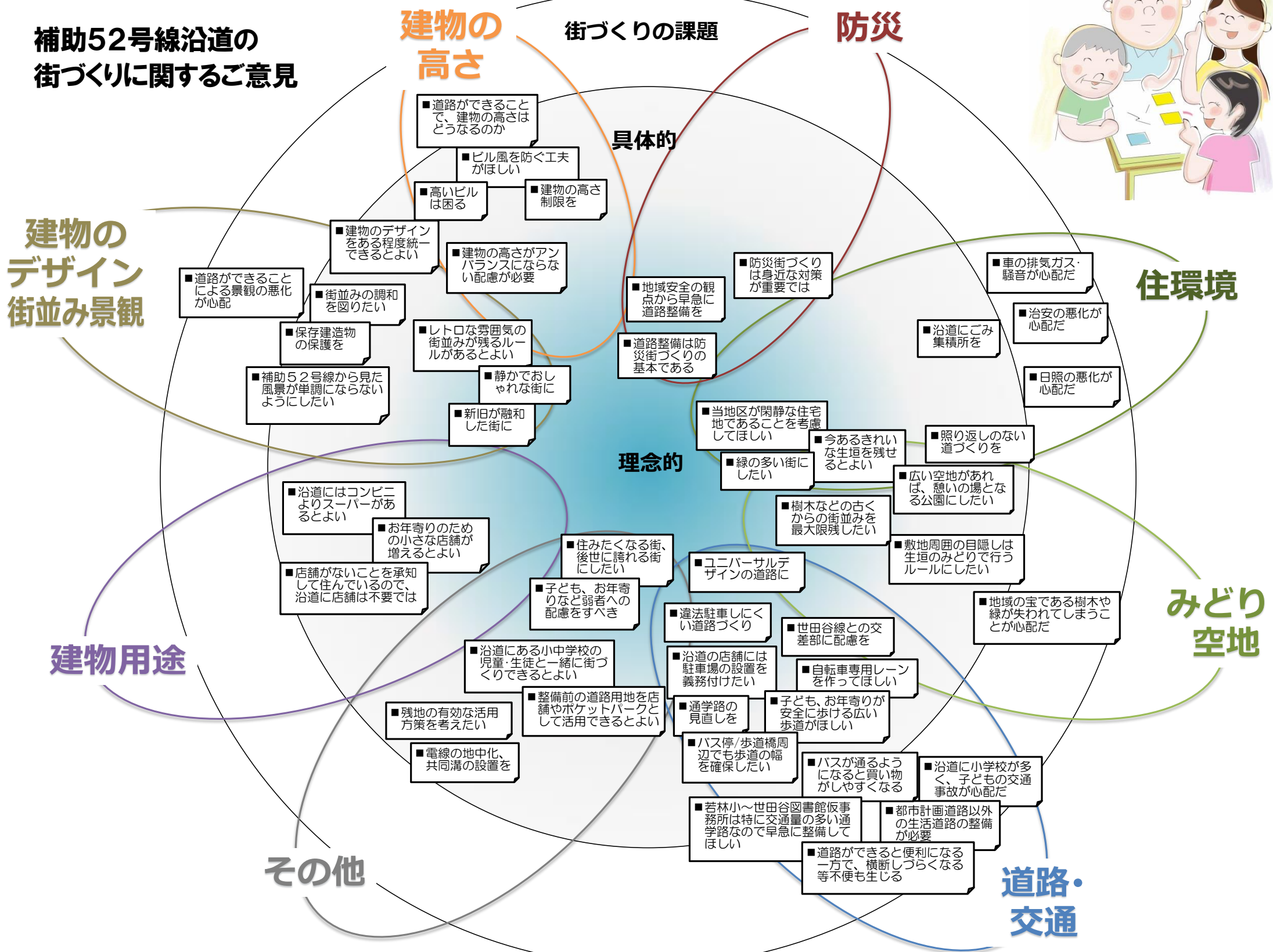
当地区を含む周辺地域では、様々な計画を策定し、防災街づくりに取り組んでいます。



補助52号線沿道地区街づくり懇談会／アンケート これまでにいただいたご意見のあらまし

これまでに開催した3回の街づくり懇談会では、補助52号線の整備、住環境・みどり、交通、防災などについて様々なご意見がありました。さらに、1月に実施した「街づくりアンケート調査」においても、街の将来像についての多くのご意見をいただきました。ここでは、それらのあらましを、テーマ別に整理しました。

今後、街づくり懇談会ではこれらのご意見をもとに、街の将来像や将来像を実現するためのルールを皆さんと一緒に考えていきます。



その他の寄せられたご意見

補助52号線の整備について

- なぜ今、道路整備をしようとするのか。
- 整備の意義として延焼遮断、防災、避難路との事だが、交通ネットワークの形成が主目的ではないのではないか。
- 用地測量や地権者交渉はどこまで進んでいるのか。
- 計画線にかかる土地や建物の補償や代替地の用意はいつ、どのように行うのか。新築物件への対応はどうか。
- 整備に反対する。
- 補助52号線整備にあたっては、影響を受ける人への十分な補償が必要。
- この会で出された意見、要望はどのように都に伝えるのか。
- 景観を残すために道路線形等、計画を柔軟に変更できると良い。
- 補助52号線の線形がわかるように道路上に印をつけてはどうか。

検討の進め方について

- 懇談会は、前向きに街づくりを検討できるような場にしてほしい。
- 区が委託したコンサルタントが会の一部の進行を担当しているのはいかなものか。
- 地域の住民が街づくりにどのように関われば良いのか、他地区の事例を紹介してほしい。
- せっかく補助52号線が整備されるのだから、沿道住民だけでなく区民全員が関心をもてる勉強会を開くと良い。インターネット等でも懇談内容を周知し、意見を吸い上げてほしい。
- 懇談会は補助52号線の工事推進・完成ありきの観点で行われているのではないか。われわれ用地買収対象者は街づくりどころではない。もう少しこちらに配慮ある会になっていただきたい。

補助52号線沿道における現状の都市計画等

建物を建てる際の現在のルールです

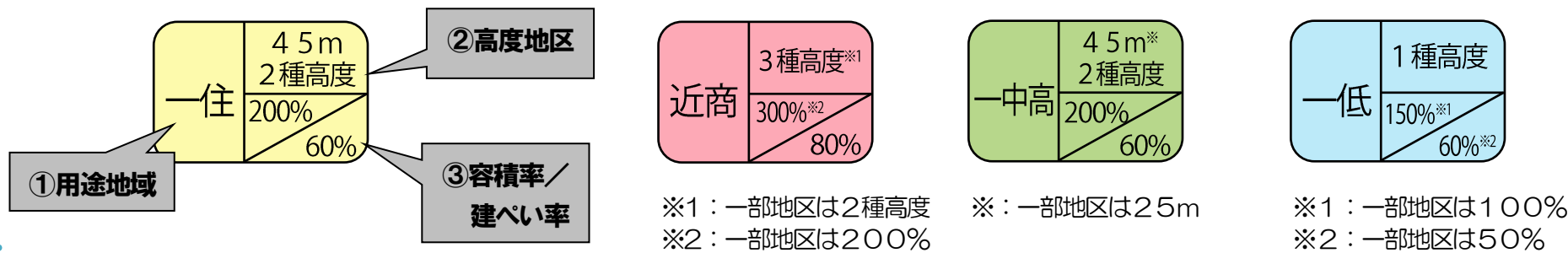
建物を建てる際には、様々なルールがあります。これらは、「建築基準法」「都市計画法」といった法律により定められています。ここでは、この地区に現在定められている主な建築のルールを紹介します。

これから補助52号線が整備されると、街の環境は大きく変わることが予想されます。これにより、利便性が増したり、土地活用の可能性が広がったりする一方で、従来のルールのままでは実情にそぐわなくなったり、望ましくない建物ができる可能性があります。

このことを踏まえ、補助52号線沿道の街づくりを、街づくり懇談会で皆さんと一緒に考えていきます。

補助52号線沿道における建築のルールの概略

建築のルールは、下図に示す色ごとに、「①用途地域」「②高度地区」「③容積率/建ぺい率」などが定められています。それぞれの内容は、下に示す略号で表しました。詳しくは、下欄の①～③をご覧ください。



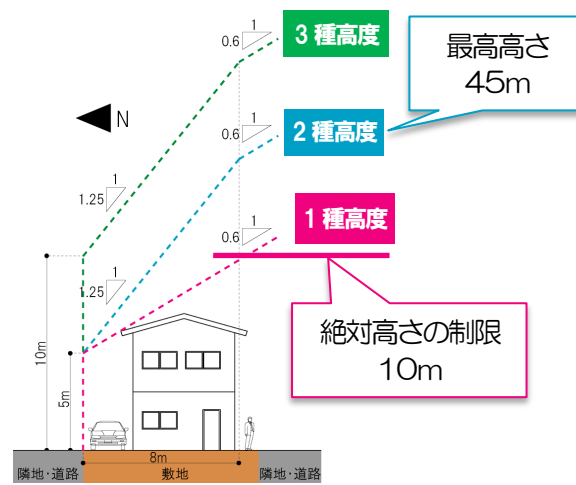
①用途地域

○区域ごとに「建てて良い用途の建物」「建ててはいけない用途の建物」を定めた地区のこと。
○一般に、
一低 → 一中高 → 一住 → 近商
の順で、閑静→にぎわいへと変わります。

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等は制限する住宅地	近隣商業地域（近商） 近隣住民のための店舗等の利便増進地域

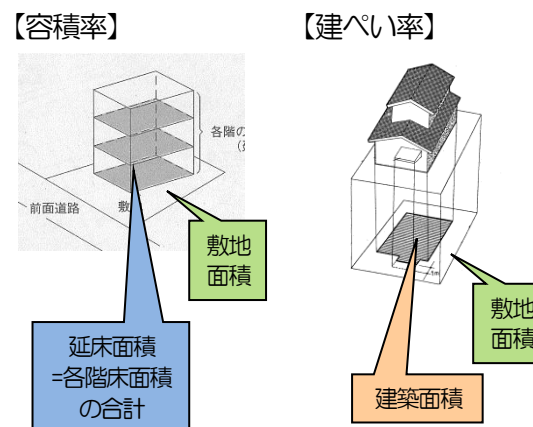
②高度地区

○敷地境界北側の一定の高さを定めたもの。建物は、この線を越えて建てることはできません。
○あわせて、第一種低層住居専用地域では絶対高さの制限を定めています。



③容積率/建ぺい率

○容積率(%) = 建物の延床面積 ÷ 敷地面積 × 100
○建ぺい率(%) = 建物の建築面積 ÷ 敷地面積 × 100
○容積率/建ぺい率は、場所ごとに最高限度が定められています。



地区計画※のしくみ

地区の実情に合わせて定めるルールです

街づくり懇談会では、「地区計画」の導入を検討します。地区計画は、地区の実情に合わせて、現状の建築のルールに加えて、よりきめ細かなルールを定めることができます。

どのような地区計画にすればよいか、街づくり懇談会で皆さんと一緒に考えていきます。

地区計画の特徴とは？

- 特徴① 地域住民の意見を十分反映しながら策定する
- 特徴② その地区の特性に応じたルールを独自に定めることができる
- 特徴③ 建築工事等を行う前に区に届け出が必要になる

地区計画で定められること(例)

建物の用途を制限する (Illustration of a building with a 'NO!' sign)	敷地面積の最低限度を定める (Diagram showing plot area requirements: 140㎡ (100㎡) and 138㎡ (98㎡) leading to 70㎡ (50㎡) and 69㎡ (49㎡) with a 7㎡ minimum floor area requirement)
建物高さの最高限度を定める (Diagram showing height limits for different building types)	建物や看板のデザインや色に関するルールを定める (Diagram showing design and color rules for buildings and signs)

上記以外にも、ルールを定めることができます。

地区計画が導入されると

地区計画が定められると、建物を建てる時に事前相談と届け出が必要になります。

この時、ルールに合った建物かどうか審査され、適合しない建物はルールに合わせるよう勧告されることもあります。原則として、ルールに反する場合はその建物が建てられません。



※補助52号線沿道の一部では、すでに地区計画が導入されている地区もあります。補助52号線の整備に伴い、地区計画の内容の見直しも検討します。