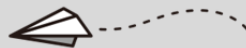


補助52号線整備に伴う



街づくりのお知らせ

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画
／地区街づくり計画

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
豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画
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

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり課 平成30年(2018年)3月 第5号

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区 他

平成30年

3月7日(水)

地区計画等を決定しました

世田谷区では、東京都による都市計画道路補助第52号線（以下「補助52号線」という。4、5頁計画図概要参照）の整備に伴い、平成26年度より街づくり懇談会において沿道の皆様と沿道の街づくりについて検討し、街の将来像の実現に向けて、**地区計画の導入**とこれにあわせた**用途地域等の変更**に向けた取り組みを進めてきました。

このたび、平成30年3月7日に「補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区」の地区計画及び地区街づくり計画の決定・告示を行うとともに、これに伴う用途地域等、高度地区、関連する既存の地区計画及び地区街づくり計画について、変更・告示を行いました。

（用途地域等に関しては、東京都が変更・告示を行いました。）

決定した計画

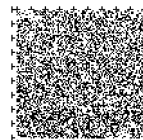
- 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画
- 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区街づくり計画

変更した計画

- 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
- 豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画
- 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
- 高度地区
- 用途地域等（東京都決定）

●：都市計画
○：世田谷区街づくり条例
に基づく計画

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画の区域内で建築行為等（増・改築等を含む）を行う場合には、地区計画・地区街づくり計画のルールに基づき計画していただくことが必要です。また、建築行為等に着手しようとする日の30日前かつ確認申請の前までに、世田谷区に届出が必要です。



地区計画の届出については、8頁をご覧ください

補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区 地区計画の概要

※「街づくりのお知らせ第4号」でお知らせした地区計画の内容から変更ありません。

地区計画では、目標・方針とともに、建築物等の用途や形態等についてルールを定めました。補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画では、地区計画区域を4つに区分し、区分に応じてルールを定めました。

なお、地区計画と地区街づくり計画の内容は同一です。

平成30年3月7日都市計画決定

名 称	補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画
位 置	世田谷区若林五丁目、宮坂一丁目、宮坂二丁目、梅丘二丁目、梅丘三丁目、豪徳寺一丁目及び豪徳寺二丁目各地内
面 積	約9.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の東部、東京都市計画道路幹線街路環状第7号線（以下「環状7号線」という。）の西側で東京都市計画道路幹線街路補助線街路第128号線（以下「補助128号線」という。）の東側の、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第52号線（以下「補助52号線」という。）の沿道に位置している。</p> <p>「世田谷区都市整備方針」（以下「都市整備方針」という。）において、本地区を「補助52号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討する。」とし、街づくりを優先的に進める地区としてアクションエリアに位置づけている。</p> <p>本地区を含む地域一帯は、一部小規模店舗が混在しながらも、低中層の住宅を主体とした街並みが形成されている。また、主に木造住宅密集地域であり、防災街区整備地区計画の策定及び東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく新たな防火規制区域の指定など、災害に強い市街地形成をめざした取り組みが進められてきた。また、本地区内の補助52号線については、環状7号線から東京急行電鉄世田谷線までの区間が「防災都市づくり推進計画」における特定整備路線に指定されており、東京急行電鉄世田谷線から補助128号線までの区間も含めて全区間で事業が進められている。</p> <p>本地区ではこうした地域の特性を踏まえ、補助52号線の整備にあわせて、周辺の閑静な住宅地としての住環境を守り育てながら、地区幹線道路の沿道にふさわしい街並みの形成が求められている。こうしたことから、住宅を主体としつつ店舗や事務所などが適切に立地した、防災性が高く、緑豊かで周辺の住環境と調和した良好な街づくりを進める。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区幹線道路の沿道にふさわしい街並みの形成をめざし、地区計画区域を4つに区分し、地区の特性に応じた適切な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区A 日常生活に密着した小規模な店舗や飲食店などが適切に立地し、周辺の住環境に配慮しつつ、住宅を主体とした街並みの形成を図る。 2 住宅地区B 店舗や事務所などが適切に立地し、周辺の住環境に配慮しつつ、住宅を主体とした街並みの形成を図る。 3 近隣商業地区A 周辺の住環境に配慮しつつ、良好で健全な商業市街地の形成を図る。 4 近隣商業地区B 都市整備方針で幹線沿道地区に位置づけている環状7号線沿道における土地利用を踏まえ、良好な商業市街地の形成を図る。
建築物等の整備の方針	<p>地区の目標とする街並みの形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 近隣商業地区Aでは、周辺の住環境に配慮しつつ、良好で健全な商業市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 住宅地区A及び住宅地区Bでは、敷地の細分化に伴う住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 住宅地区A、住宅地区B及び近隣商業地区Aでは、地区幹線道路の沿道としてふ

			さわしい街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 4 周辺の住環境と調和した良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		1 緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、緑化を推進する。 2 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、浸水被害を防止する。			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	住宅地区A	住宅地区B	近隣商業地区A	近隣商業地区B
		面積	約6.4ha	約1.5ha	約1.7ha	約0.2ha
	建築物等の用途の制限	—	—	建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ほ）項第二号に規定するマーシャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものは、建築してはならない。	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	70㎡		—		
	建築物等の高さの最高限度	25m※	25m		—	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 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する。 2 屋外広告物は、周辺の街並みに配慮したものとし、腐朽、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。				
	垣又はさくの構造の制限	道路、公園及び公共空地に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。ただし、その部分の高さが0.6m以下のものは、この限りでない。				
土地の利用に関する事項	1 既存樹木の保全を図るとともに、地上部緑化、接道部緑化、屋上緑化、壁面緑化等に努める。 2 建築物の敷地内に、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設等、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の設置に努める。					

※ただし、「東京都市計画世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」（平成16年1月30日告示）で定める「建築物等に関する事項」で、地区の区分が「広域避難場所地区」において、建築物等の高さの最高限度のただし書（5,000㎡以上の敷地で空地（駐車場を含まない）が6割以上あるものは、45mとする。）に該当する場合は、この限りでない。

地区計画・地区街づくり計画導入までの取り組み

平成26年9月から平成29年3月にかけて9回開催した「補助52号線沿道地区街づくり懇談会」では、懇談会やアンケート等でいただいたご意見を踏まえ、補助52号線整備後の「街の将来像」をまとめました。区では街の将来像の実現方策の一つとして、地区計画・地区街づくり計画を策定することとしました。

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
- ・補助52号線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・地区街づくり計画の策定※

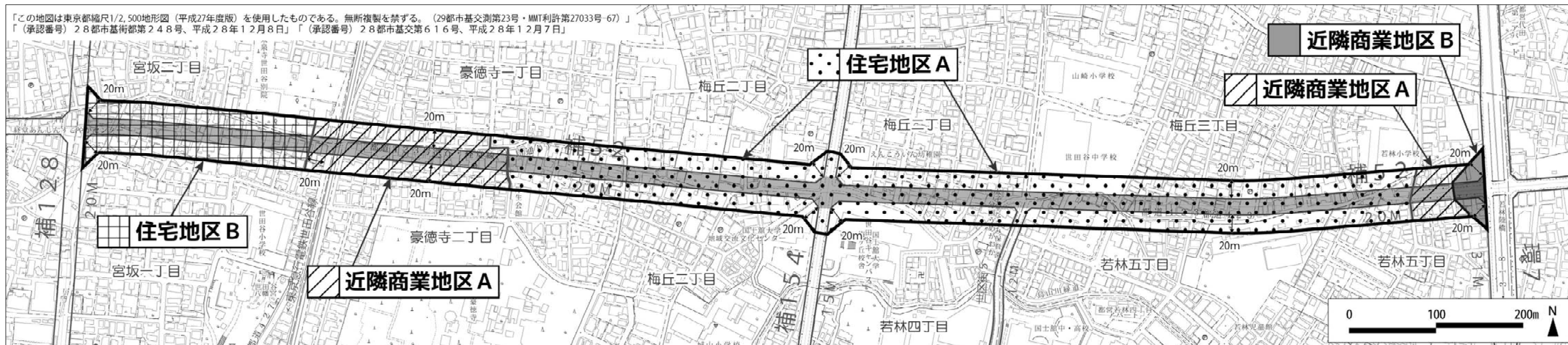
用途地域等の変更

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

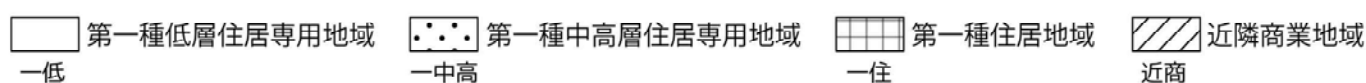
※「地区計画」と「地区街づくり計画」の内容は同一です。

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画 【計画図概要】



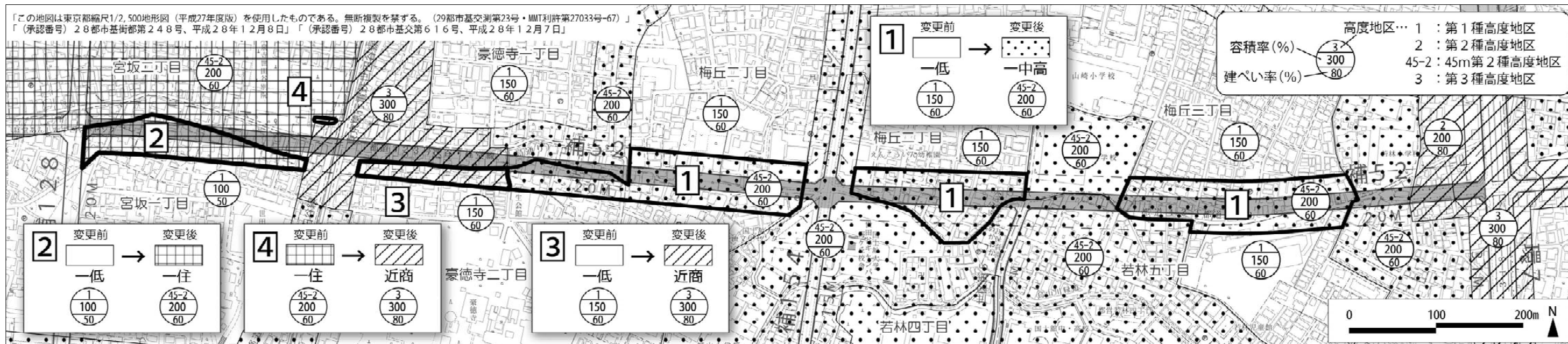
高度地区・用途地域等の変更

補助52号線の沿道にふさわしい市街地の形成を図るため、沿道20mの範囲で高度地区・用途地域等を変更しました。原則として第一種低層住居専用地域であるところ(1)は、第一種中高層住居専用地域となります。また、道路の両側が同じ用途地域等となるよう、沿道の片側が第一種住居地域、もしくは近隣商業地域であるところ(2)(3)(4)は、対面する側も同じ用途地域等となります。(用途地域等の変更は、東京都が世田谷区と協議の上、決定しました。)



区分	高度地区*	用途地域*	用途地域等				
			建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度*	防火指定	
1	変更前	第1種高度地区	一低	60%	150%	70㎡	準防
	変更後	45m第2種高度地区	一中高	60%	200%	-	準防
2	変更前	第1種高度地区	一低	50%	100%	80㎡	準防
	変更後	45m第2種高度地区	一住	60%	200%	-	準防
3	変更前	第1種高度地区	一低	60%	150%	70㎡	準防
	変更後	第3種高度地区	近商	80%	300%	-	準防
4	変更前	45m第2種高度地区	一住	60%	200%	-	準防
	変更後	第3種高度地区	近商	80%	300%	-	準防


*地区計画においてさらに制限を定めている項目






関連する地区計画 及び 地区街づくり計画を 変更しました

補助52号線の整備による土地利用の変化に対応するため、補助52号線沿道において既に定められている「地区計画」及び「地区街づくり計画」について、必要な変更を行いました。



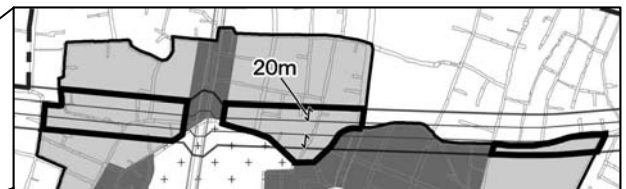
土地・建物に関する制限
に変更のある区域は左図
の  の箇所です。

①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

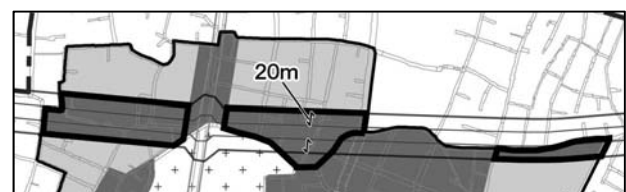
図の  部分の地区区分を「 広域避難場所外周 A 地区」から「 広域避難場所外周 B 地区」に変更しました。（その他、道路及び公園の整備の進捗による時点修正を行いました。）






●変更前（拡大）

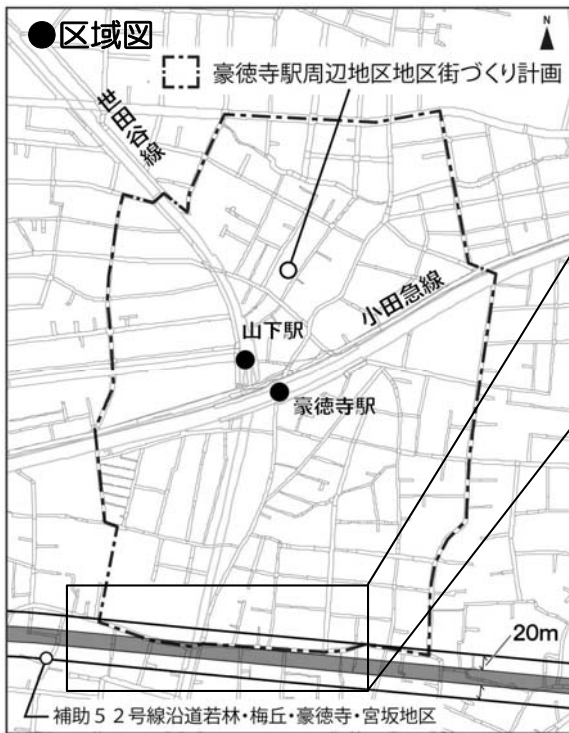


●現行・変更後（拡大）

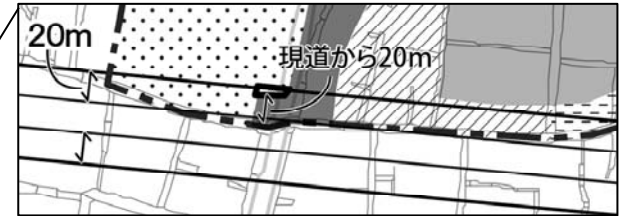


②豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画

図の  部分の地区区分を「 住宅地区2」から「 駅前及び路線商店街地区」に変更しました。



●変更前（拡大）



●現行・変更後（拡大）

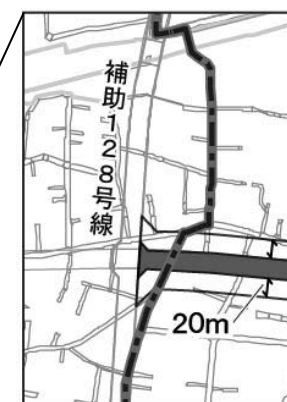


③経堂駅東地区地区計画 経堂駅周辺地区地区街づくり計画

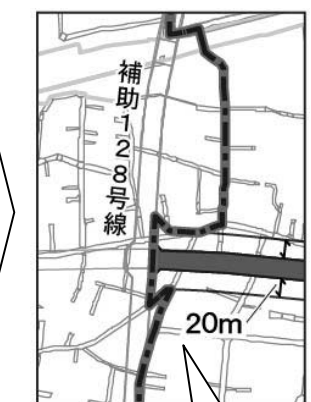
本地区の一部を「経堂駅東地区地区計画」及び「経堂駅周辺地区地区街づくり計画」の区域から「補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区」の区域に編入しました。



●変更前（拡大）※



●現行・変更後（拡大）※



※当該箇所の経堂駅東地区地区計画と経堂駅周辺地区地区街づくり計画の区域は重なっています。

区域の一部を変更

地区計画等の告示以降、地区内で建築行為等（増・改築等を含む）を行う場合には
地区計画・地区街づくり計画のルールに基づいて
計画していただくことが必要です

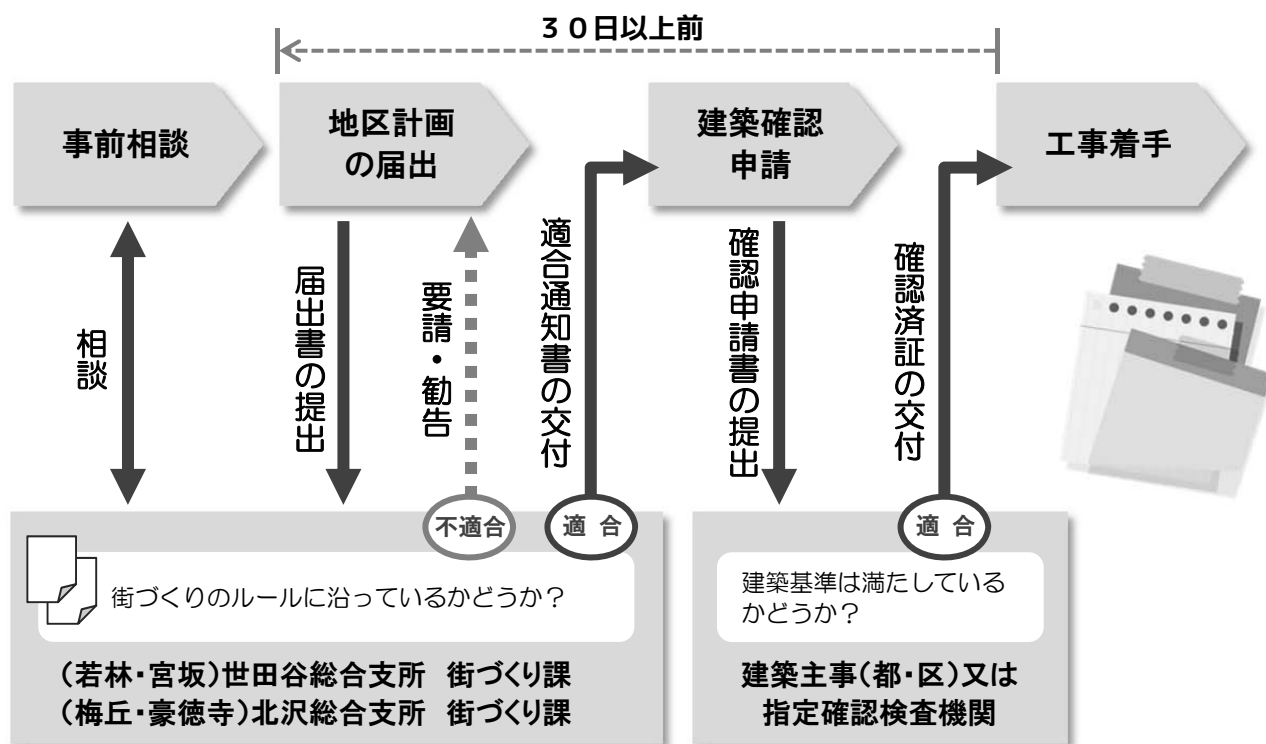
また、建築行為等に着手しようとする日の30日前かつ
建築確認申請の前までに、世田谷区への届出を行ってください
 （告示日の30日後に工事着手する建築行為等から、届出が必要になります）

◆事前相談から工事着手までの流れ◆

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区で
 届出が必要になる行為

- 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

6, 7頁の地区計画・
 地区街づくり計画の届出は、
 引き続き必要です。
 詳細はお問い合わせください。



■■■■■■■■ 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
 〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18

電話 :03-5478-8031
 FAX :03-5478-8019

世田谷総合支所街づくり課 担当:黒岩・北崎・神田・雄勝
 〒154-8504 世田谷区世田谷4-22-33

電話 :03-5432-2891
 FAX :03-5432-3055

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

補助52 街づくり 検索

このお知らせは、補助52号線沿道の概ね30mの範囲及び関連する地区計画・防災街区整備地区計画の計画区域（6頁位置図参照）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。