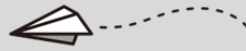


補助52号線整備に伴う



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29年11月

第3号

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」。2頁地区区分図参照）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、これにあわせて**用途地域等の変更**に向けた取り組みを進めています。

平成29年9月には、地区計画（原案）等の説明会を開催するとともに、地区計画（原案）の公告・縦覧及び意見書の受付を行いました。寄せられたご意見は7頁に掲載しています。

区ではご意見を踏まえ、このたび地区計画（案）及び地区街づくり計画（案）を取りまとめましたので、都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づき、下記の日程で公告・縦覧を行います。世田谷区の住民及び利害関係人は、各計画について意見書を提出することができます。

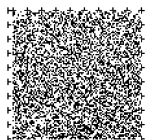
都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく

地区計画(案),地区街づくり計画(案)及び高度地区(案)の 公告・縦覧・意見書の提出について

		地区計画(案), 高度地区(案)		地区街づくり計画(案)	
根拠法令		都市計画法第17条		世田谷区街づくり条例第14条	
対象地区	新規	補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区		新規	補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区
	変更	世田谷区役所周辺地区		変更	区役所周辺地区
		経堂駅東地区			豪徳寺駅周辺地区
		経堂駅周辺地区			
縦覧	期間	平成29年12月1日(金)～12月15日(金) (土・日を除く午前8時30分～午後5時)			
	場所 (8頁参照)	都市整備政策部都市計画課 及び 各総合支所街づくり課			
※意見書	提出期間	平成29年12月1日(金)～12月15日(金) (窓口へ持参する場合、上記期間中の土・日を除く午前8時30分～午後5時)			
	提出先 (8頁参照)	都市整備政策部都市計画課		北沢総合支所街づくり課 及び 世田谷総合支所街づくり課	
↑対象計画によって意見書の提出先が異なります↑					

※意見書の提出について

- 提出方法は、郵送、ファクシミリ、窓口へ持参のいずれでも可能です。
- 意見書に様式はありませんが、提出する方の氏名・住所をご記入ください。
- 対象計画が8地区（地区計画（案）・地区街づくり計画（案）7地区及び高度地区（案））ありますので、どの計画についての意見書が分かるようにご記入ください。
- 最終日の受付は、郵送は15日必着、ファクシミリは15日中の受信までを期限とします。



街の将来像と実現方策

街づくり懇談会（平成26年9月～平成29年3月）では、懇談会やアンケート等であ
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
像の実現に向け、**地区計画の導入**（2・3頁）と**用途地域等の変更**（4頁）案をまとめました。

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

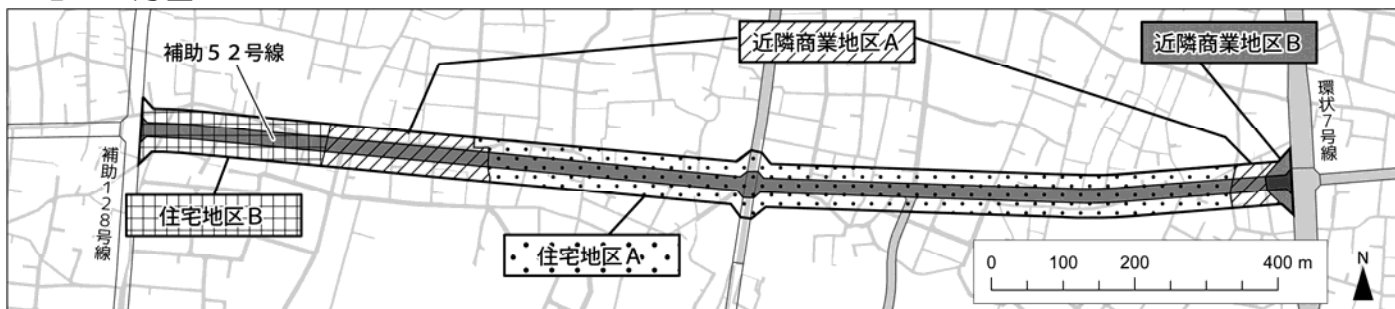
※「地区計画」と「地区街づくり計画」は、同じ内容で策定します。

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区 地区計画（案）の概要





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、きめ細かなルールを定めることができます。

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画（案）では、区域を4つに区分し、区分に応じてルールを定めます。

●地区区分図



名 称	補助52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区内
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	土地利用の方針		<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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
	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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<p>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。</p> <p>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。</p>				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	 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	<p>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。</p> <p>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。</p>					
	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	<p>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。</p> <p>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。</p>						

※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。

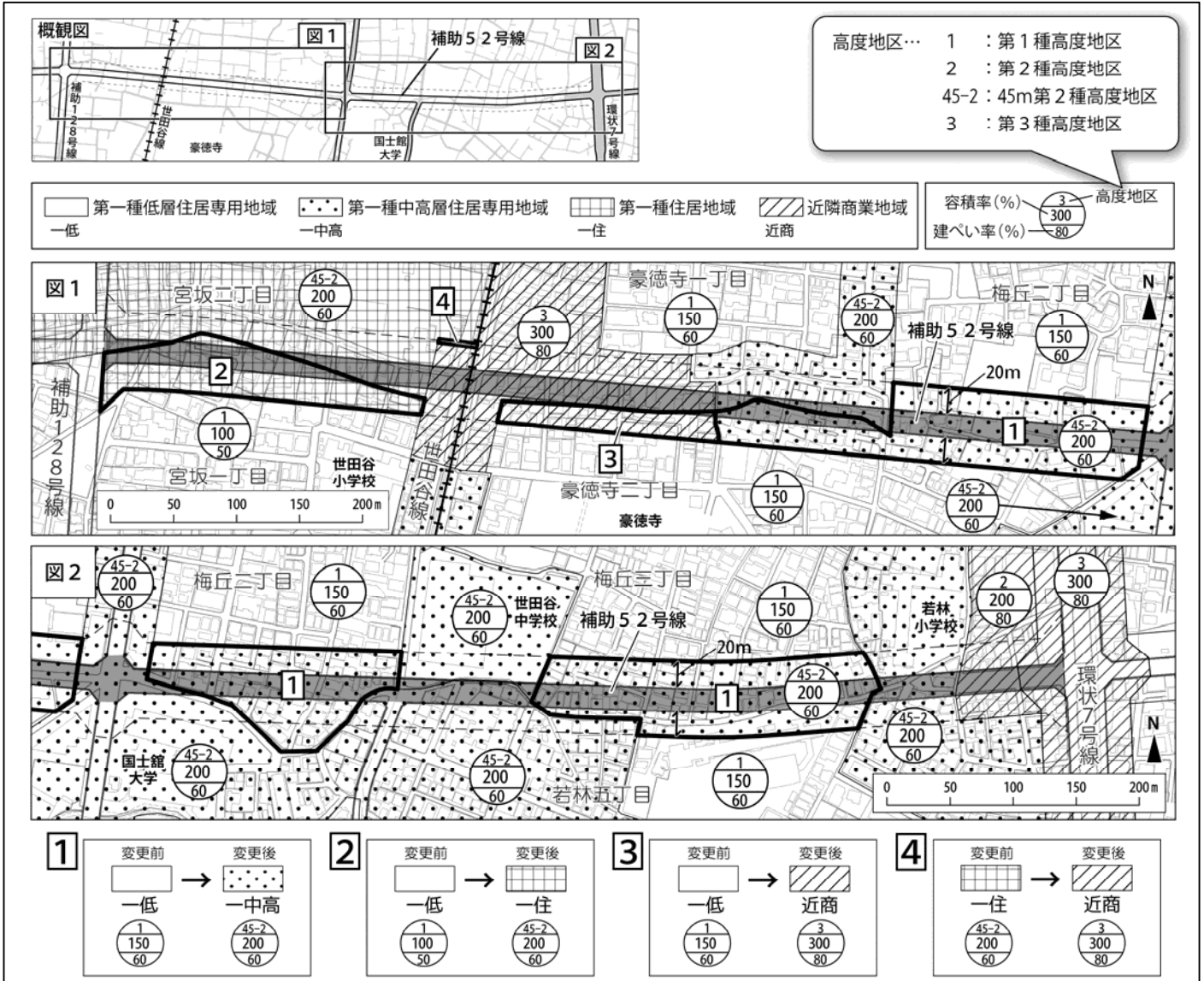
用途地域等の変更（区案）の概要

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の範囲で用途地域等を変更します。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します。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します。

なお、用途地域等（高度地区を除く。）の変更は、東京都が世田谷区と協議の上、決定します。

●用途地域等の変更（区案）

区案は東京都と協議して作成したものです



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

*地区計画に関連する定めがある項目

(第1種高度地区での建築物等の最高高さは10m)

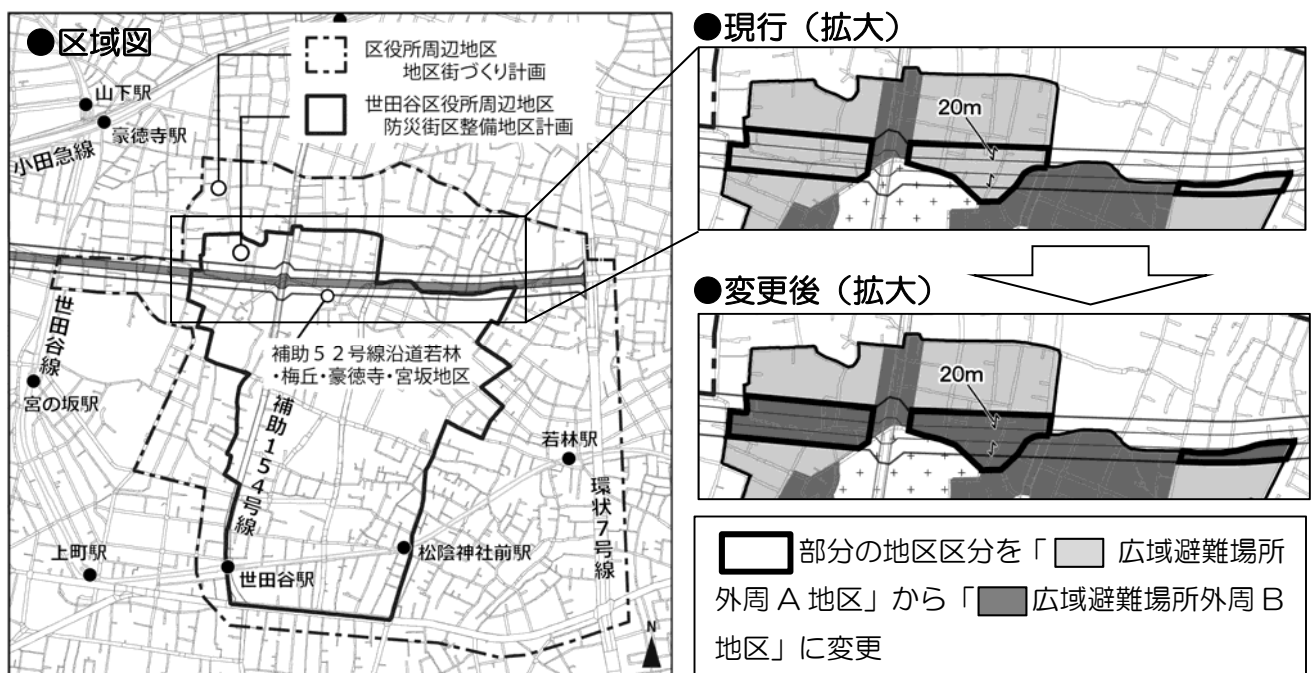
関連する既存の地区計画 及び 地区街づくり計画の 変更（案）の概要

補助52号線の整備や沿道地区での地区計画策定等に伴い、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。




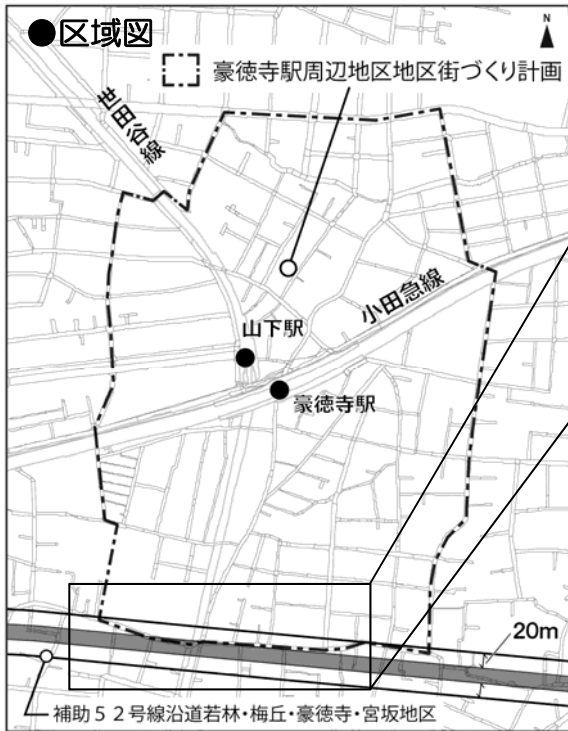
①世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画 区役所周辺地区地区街づくり計画

補助52号線の整備による土地利用の変化に対応し、既存の計画の目標である災害に強い市街地の形成を図るため、地区の区分について、下記のとおり変更します。内容が変わるのは図面の の区域です。 ※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す。

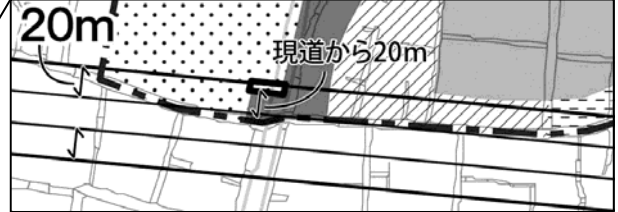


② 豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画

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、地区区分について変更します。内容が変わるのは図面の  の区域です。






● 現行（拡大）



● 変更後（拡大）



 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

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

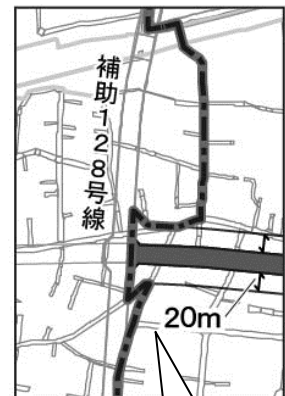
補助52号線の沿道にふさわしい市街地の形成を図るため、本地区の一部を「経堂駅東地区地区計画、経堂駅周辺地区地区街づくり計画」から「補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区」の区域に編入します。



● 現行（拡大）*



● 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の線は重なっています。

区域の一部を変更

都市計画法第16条に基づく 地区計画（原案）に対する意見書の概要

都市計画法第16条に基づき、地区計画（原案）を平成29年9月15日から9月29日まで2週間、公衆の縦覧に供すとともに、平成29年10月6日までの3週間、意見書の受付を行ったところ、下記の通りの意見書の提出がありました。主な意見書の要旨と区の見解は下記の通りです。なお、意見書の要旨と区の見解は、世田谷区のホームページでもご覧いただけます。

地区計画名	意見書数	
	地権者	地権者以外
補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画	1通	6通
世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画	0通	1通
経堂駅東地区地区計画	0通	2通

～主な意見書の要旨と区の見解～

- 補助52号線建設計画への反対を表明する。都の道路建設そのものの撤回を要求する以上、区の街づくりも初めから見直すことを要求する。道路の建設による騒音、振動、大気汚染、災害時の渋滞による救援の遅れ、沿道高層建築物からの看板等の落下などが予想される。どのようにして静かな環境を守り育てることができるのか。

【区の見解】

- ・区では、これまで補助52号線の整備を前提として街づくりを検討してきました。沿道周辺の閑静な住宅街を守り育てるということを目標のひとつとし、地区幹線道路沿道にふさわしい街並み形成をめざします。
- 補助52号線建設計画への反対を表明する。道路と周辺区域が実際にどう変わるのか、具体的に予想できるような三次元シミュレーション図面が示されていないため、提示を要求する。

【区の見解】

- ・都市計画道路の整備は東京都の事業で行っています。これまでも道路整備についてのご意見は、補助52号線の事業者である東京都に伝えてきました。東京都の担当部署にお伝えします。

都市計画法第16条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく 地区計画（原案）等の説明会を開催しました

- 日 時： 平成29年9月15日（金）午後7時～午後8時30分
- 会 場： 世田谷区役所 第3庁舎 3階 ブライトホール
- 出席者： 70名
- 内 容： 1.補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画（原案）及び用途地域等の変更について
2.関連する既存の地区計画及び地区街づくり計画の変更（原案）について
3.今後のスケジュール

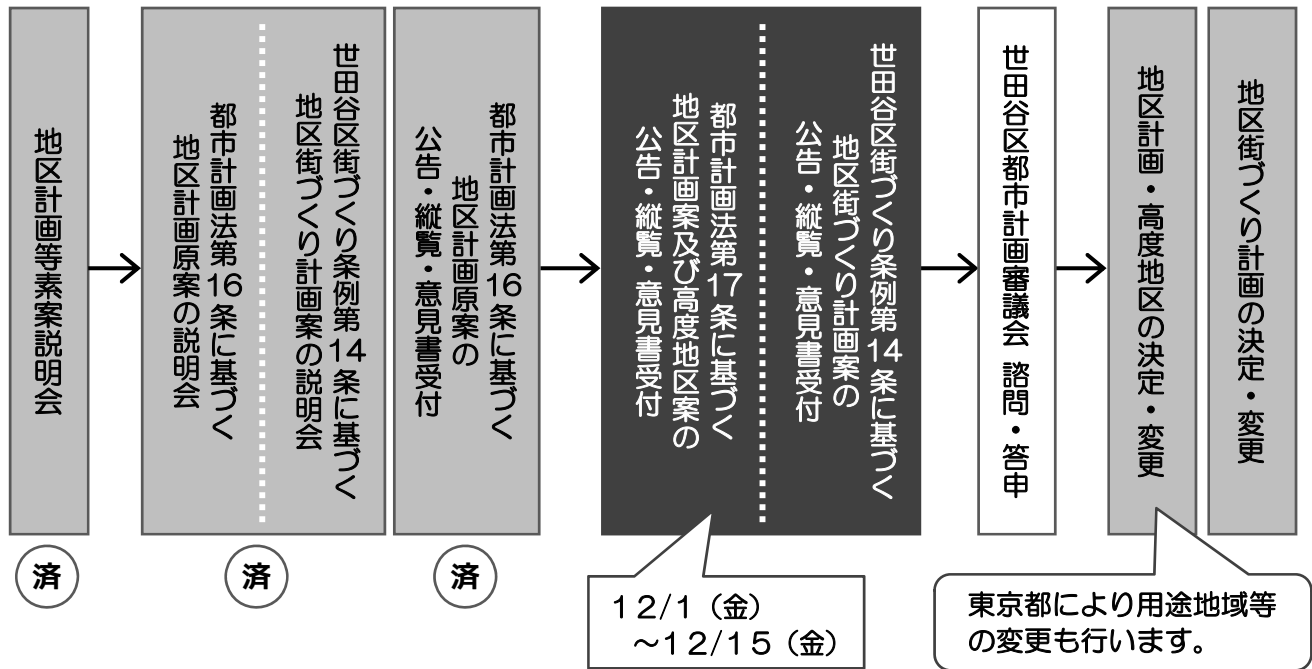


～主なご意見の概要～

- 「これまでの住環境を守り育てる」と言いながら補助52号線の整備は環境破壊である。どうやって守り育てようとするのか。
- 補助52号線は道路の存在意義すら不明確で、立体的な整備計画も示されていない。そうした中で街づくりを進めるべきではない。
- 通学路となる補助52号線の沿道に居酒屋が出来るような計画に反対する。
- スーパーマーケットが建てられない計画では将来に悔いを残すことにならないか。
- 補助52号線の沿道の用途地域を一律に第一種中高層住居専用地域に、より高い建物が建てられるようにしたのはなぜか。低いままでよい。

今後のスケジュール

今後は都市計画の手続きを経て、平成29年度末の地区計画等の策定と用途地域等の変更に
向けて取り組んでいきます。



- ・「地区計画」は、新規の地区計画のほか、変更する既存の地区計画（5頁位置図参照）をいいます。
- ・「地区街づくり計画」は、新規の地区街づくり計画のほか、変更する既存の地区街づくり計画（5頁位置図参照）をいいます。
- ・「用途地域等」は、用途地域のほか、建ぺい率、容積率及び敷地面積の最低限度をいいます。これらの変更については東京都が世田谷区との協議の上、決定します。



地区計画（案）及び 高度地区（案）に対する意見書の提出先

世田谷区 都市整備政策部 都市計画課
〒154-8504 世田谷区世田谷4-22-33

電話 :03-5432-2455
FAX :03-5432-3023

地区街づくり計画（案）に対する意見書の提出先 及び 本紙問い合わせ先

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（5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。今後も引き続き、都市計画手続きの進捗状況等をお知らせしていきます。