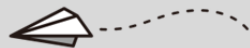


補助52号線整備に伴う



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2月

第4号

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区 他 地区計画等を決定します

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。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。

昨年12月に、「補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区」の地区計画（案）、地区街づくり計画（案）、関連する既存の地区計画及び地区街づくり計画（5頁位置図参照）の変更（案）、及び高度地区の変更（案）について公告・縦覧・意見書の受付を行い、世田谷区都市計画審議会に諮問し、答申を得ました。今後、以下のとおり**地区計画、地区街づくり計画及び高度地区の決定/変更・告示**を行う予定です。

なお、用途地域等に関しては、東京都が変更・告示を行う予定です。

決定/変更・告示

平成30年 **3月7日** 予定

【決定・告示】

- 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・告示】

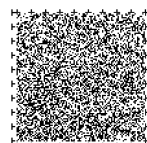
- 世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画
- 区役所周辺地区地区街づくり計画
- 豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画
- 経堂駅東地区地区計画
- 経堂駅周辺地区地区街づくり計画
- 高度地区

●：都市計画
○：世田谷区街づくり条例
に基づく計画

ご注意
下さい！

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4月6日(地区計画の告示日の30日後)以降に建築行為等に着手しようとする場合は、地区計画に基づく届出が必要になります。

詳しくは8頁の問い合わせ先までご相談ください。



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に向けて、**地区計画の導入**（2・3頁）と**用途地域等の変更**（4頁）を進めてきました。

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。

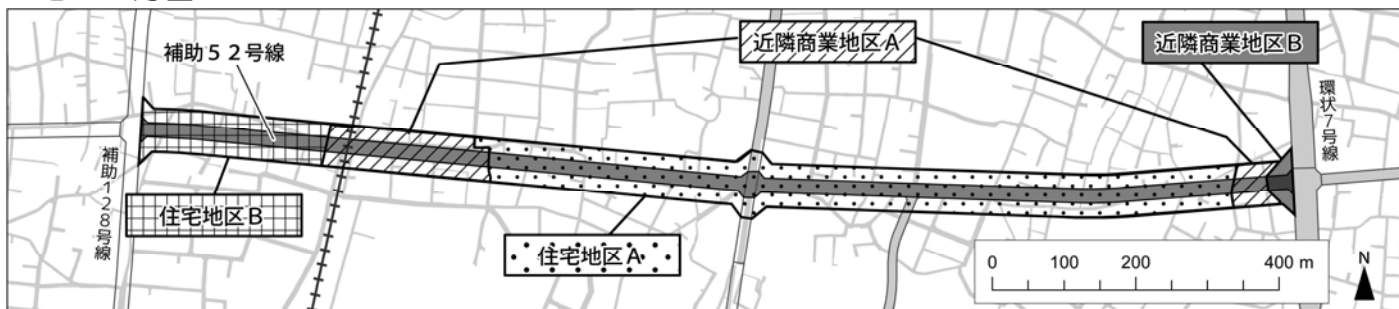
補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区 地区計画の概要

※「街づくりのお知らせ第3号」でお知らせした地区計画（案）の内容から変更はありません。

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、ばちんこ屋、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>						

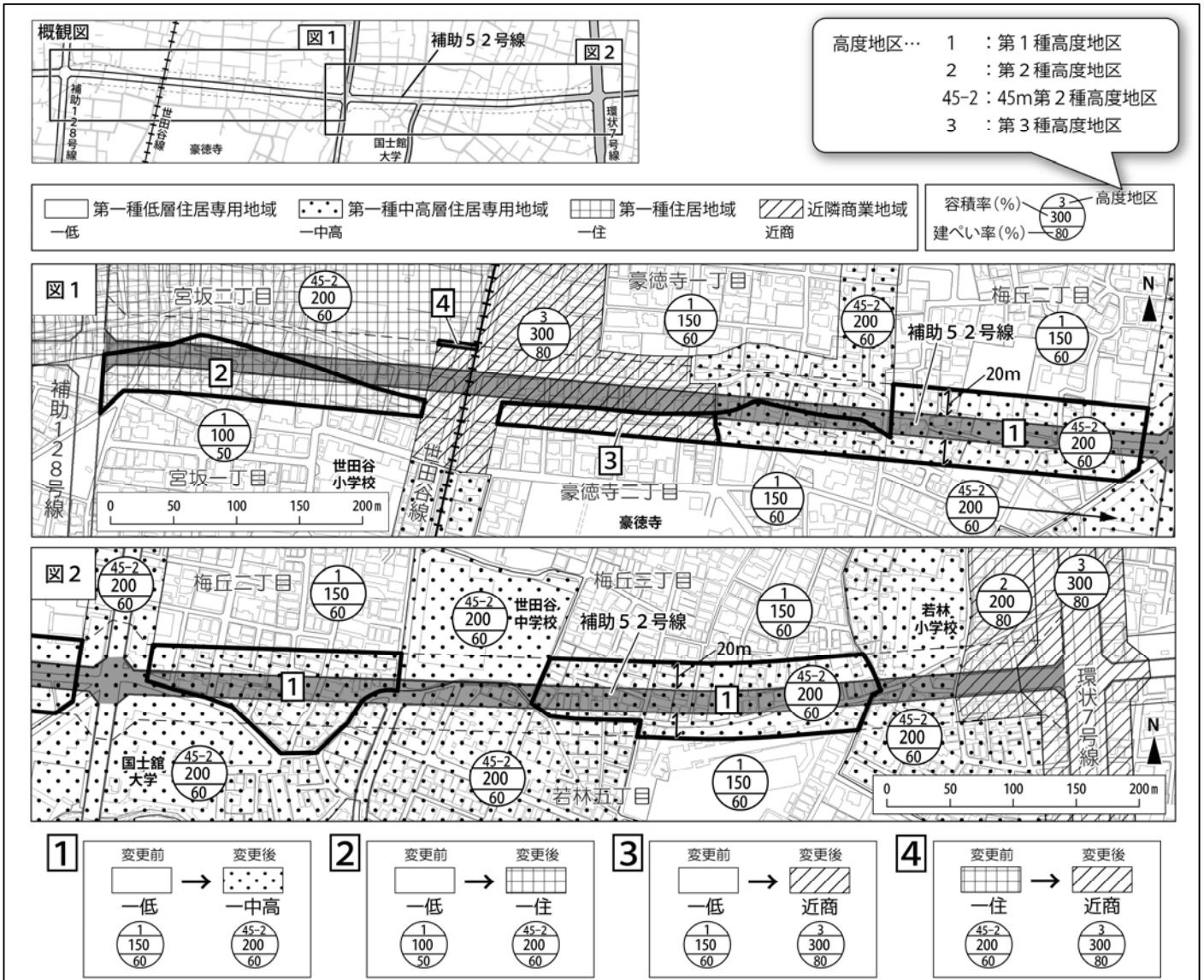
※ただし、「東京都市計画世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」（平成16年1月30日告示）で定める「建築物等に関する事項」で、地区の区分が「広域避難場所地区」において、建築物等の高さの最高限度のただし書（5,000㎡以上の敷地で空地（駐車場を含まない）が6割以上あるものは、45mとする。）に該当する場合は、この限りでない。

高度地区・用途地域等の変更の概要

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の範囲で高度地区・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、用途地域等の変更は、東京都が世田谷区と協議の上、決定します。

●高度地区・用途地域等の変更



区分	高度地区*	用途地域等					
		用途地域*	建蔽率	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

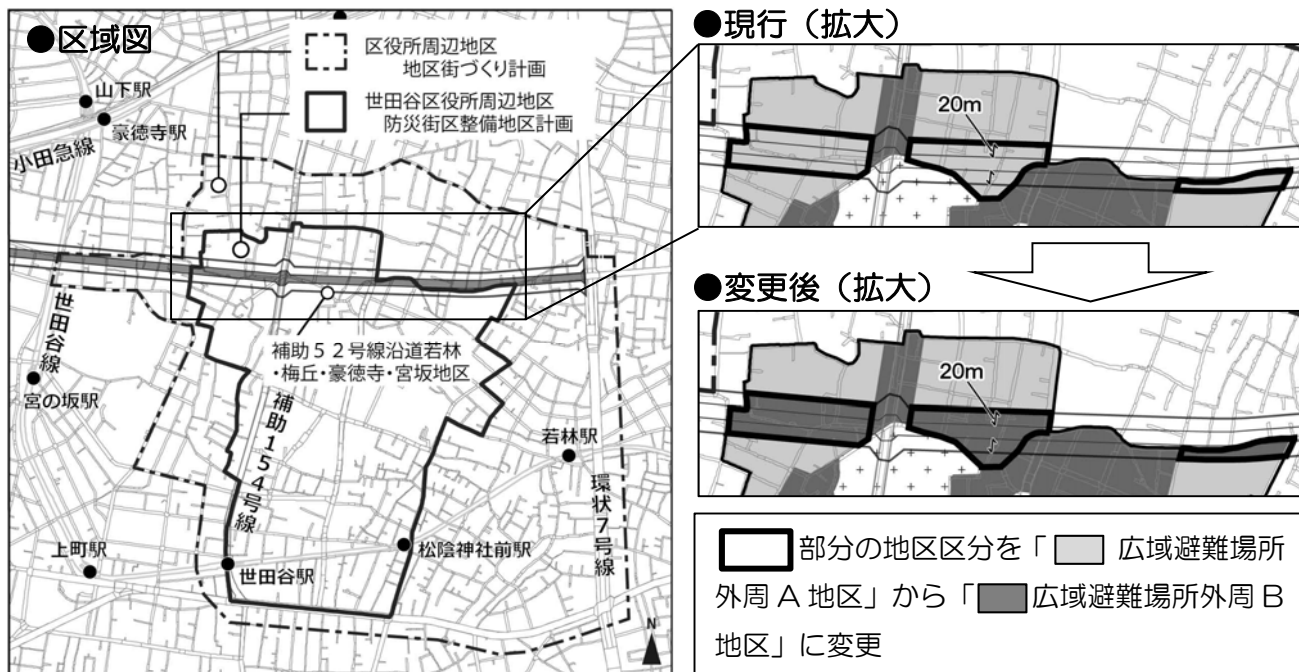
関連する既存の地区計画 及び 地区街づくり計画の変更の概要

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画の決定に伴い、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。




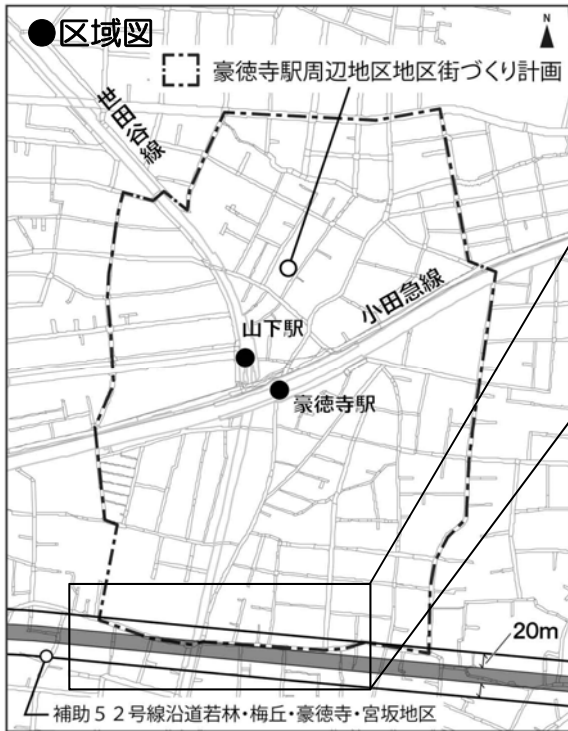
①世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画 区役所周辺地区地区街づくり計画

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。**変更のある区域は図面の [] の箇所です。**（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。）

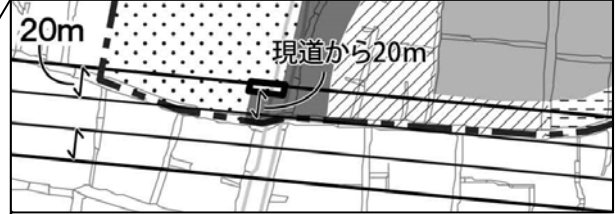


② 豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画

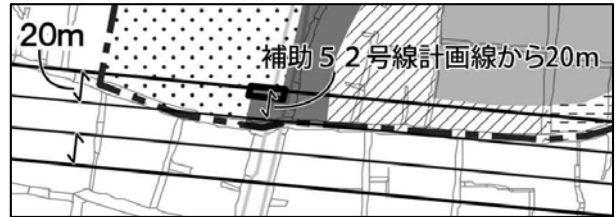
補助52号線の沿道にふさわしい市街地の形成を図るため、地区区分について変更します。変更のある区域は図面の  の箇所です。






● 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

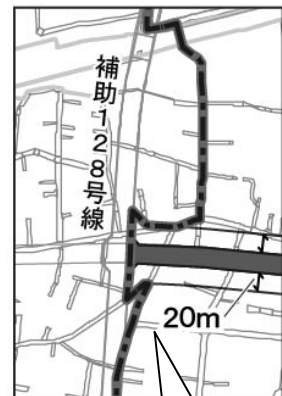
補助52号線の沿道にふさわしい市街地の形成を図るため、本地区の一部を「経堂駅東地区地区計画」及び「経堂駅周辺地区地区街づくり計画」の区域から「補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区」の区域に編入します。



● 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) に対する意見書の概要

都市計画法第17条に基づき地区計画(案)及び高度地区(案)を、また、世田谷区街づくり条例第14条に基づき地区街づくり計画(案)を、平成29年12月1日から12月15日まで2週間縦覧し、意見書の受付を行ったところ、下記のような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以下のとおりです。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。

対象		意見書数
地区計画	補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画	9通(11名)
	世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画	3通(3名)
	経堂駅東地区地区計画	6通(7名)
地区街づくり計画	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	9通(11名)
	区役所周辺地区地区街づくり計画	3通(3名)
	豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画	3通(3名)
	経堂駅周辺地区地区街づくり計画	6通(7名)
高度地区		1通(1名)

～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。道路建設は交通事故や騒音・排ガス・振動などの環境悪化をまねき、静かで緑の多い世田谷らしい町並みが喪失する。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。

【区の見解】

区では、補助52号線に関する世田谷区都市整備方針等の位置づけを踏まえ、平成26年より、9回にわたる街づくり懇談会の開催、アンケートの実施、街づくりニュース等の配布を通じて、地区の皆様と意見交換を重ねてまいりました。

区としましては、地区の皆様のご意見を踏まえた上で、「補助52号線の整備にあわせて、地区幹線道路の沿道にふさわしい、防災性が高く、緑豊かで良好な街づくりを進める。」ために、本計画案を取りまとめたものでございます。

- 地区計画の目標に、具体的にみどりの数値や古くからの街並みなどの景観を大事にすることなど踏み込んだ記述にすることを求める。

【区の見解】

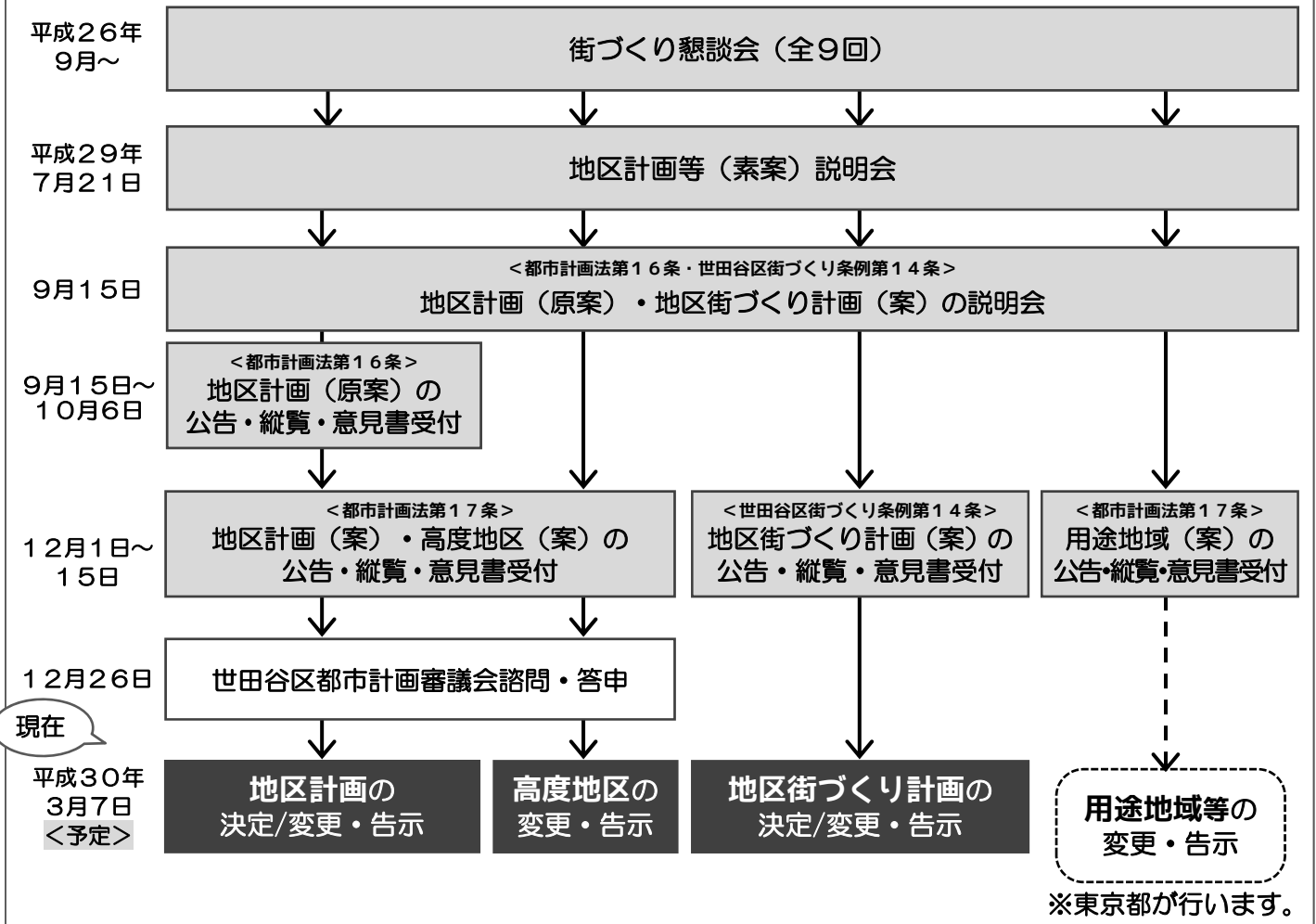
区としましては、本地区計画案に定める事項のほか、世田谷区みどりの基本条例及び世田谷区風景づくり条例などによる取組みとあわせ、地区街づくり計画の目標の実現をめざしてまいります。

- 住宅地区A及びB、近隣商業地区Aの高さ制限を25mから10mに変更することを求める。

【区の見解】

本地区計画案の区域は、木密地域の改善に向けた防災街づくりを進めている世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画の区域内を横断しております。また、補助52号線は、東京都の木密地域不燃化10年プロジェクトにおいて、延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路として「特定整備路線」に位置づけられています。このような状況を踏まえ、周辺の住環境に配慮しつつ、地区幹線道路の沿道に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25mとしたものです。

これまでの経緯と今後のスケジュール



地区計画の告示以降、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き
 計画していただくことが必要です**

届出について

地区計画・地区街づくり計画の区域内で建築行為等を行おうとする時は、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、北沢総合支所街づくり課または世田谷総合支所街づくり課へ届出が必要となります。詳しくは下記まで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（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。