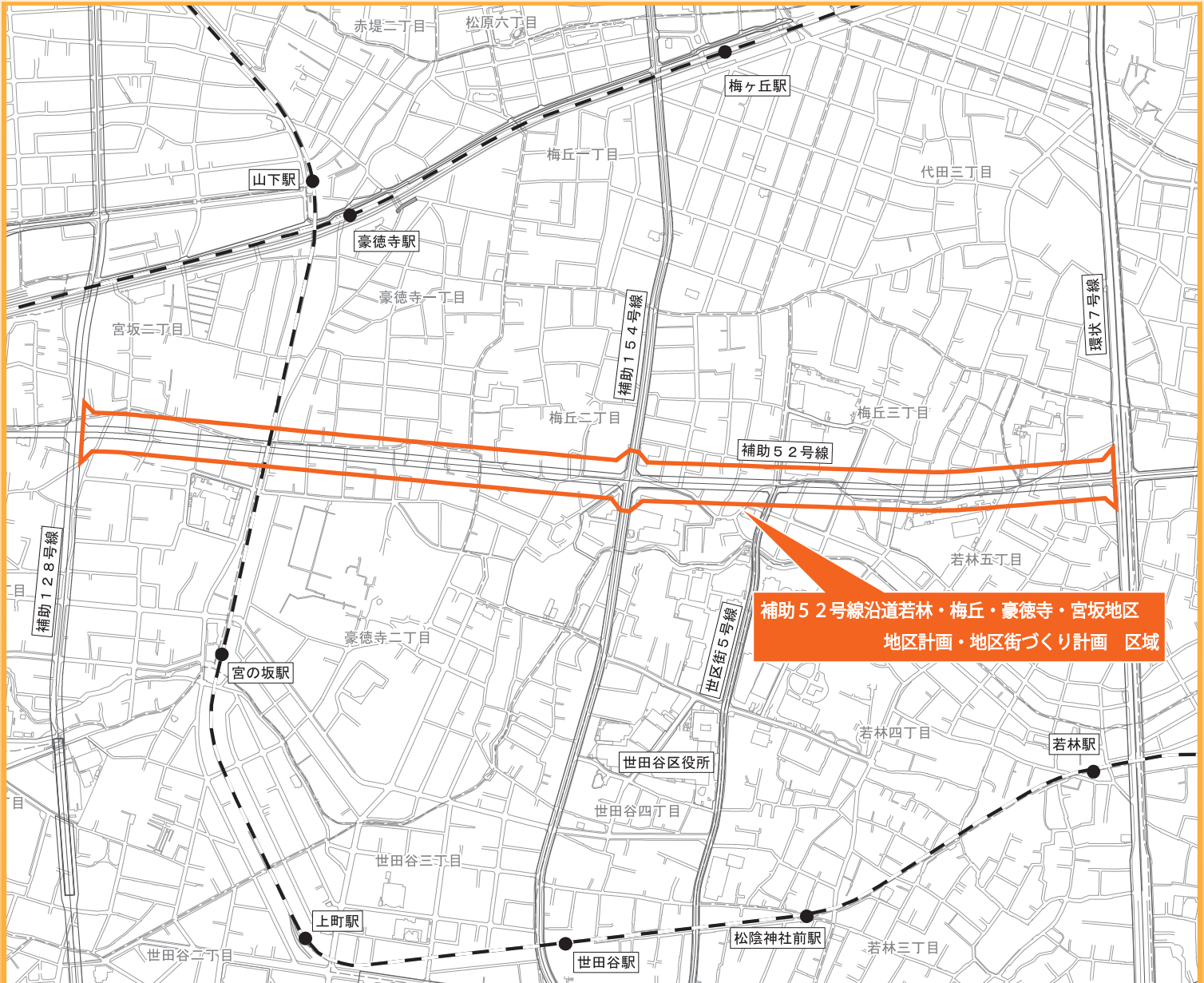


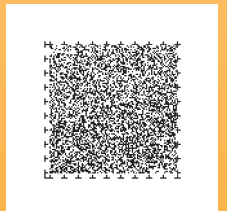
補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区

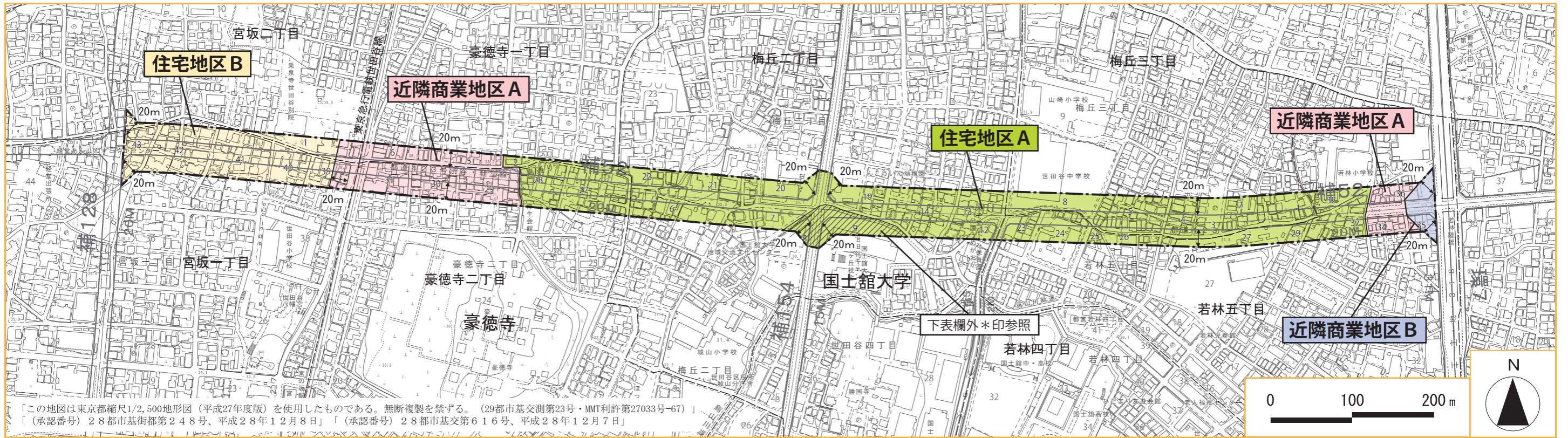
地区計画 地区街づくり計画



世田谷区

地区計画 都市計画決定平成30年(2018年)3月7日世田谷区告示第156号
地区街づくり計画 計画決定平成30年(2018年)3月7日世田谷区告示第160号





地区整備計画の概要

地区計画と地区街づくり計画の内容は同一です。

地区区分等	住宅地区 A 約6.4 ha (第1種中高層住居専用地域)	住宅地区 B 約1.5 ha (第1種住居地域)	近隣商業地区 A 約1.7 ha (近隣商業地域)	近隣商業地区 B 約0.2 ha (近隣商業地域)
①建築物等の用途の制限 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	—	—	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ジャン屋、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。	—
②建築物の敷地面積の最低限度 敷地の細分化に伴う住環境の悪化を防止する	70㎡	70㎡	—	—
③建築物等の高さの最高限度 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	25m*	25m	25m	—
④建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 周辺の住環境と調和した良好な街並みの形成を図る	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。 2 屋外広告物は、周辺の街並みに配慮したものとす、腐朽、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。			
⑤垣又はさくの構造の制限 防災性の向上を図る	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。			
⑥土地の利用に関する事項 緑豊かで潤いのある街並みを形成する 雨水の河川等への流出を抑制する	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。			

解説

②建築物の敷地面積の最低限度

建築できます
140㎡ → 70㎡ 70㎡

建築できません
140㎡ → 47㎡ 46㎡

例えば140㎡の敷地を分割する際に、70㎡の敷地2つであれば建築できますが、70㎡未満に分割した場合は建築できません。

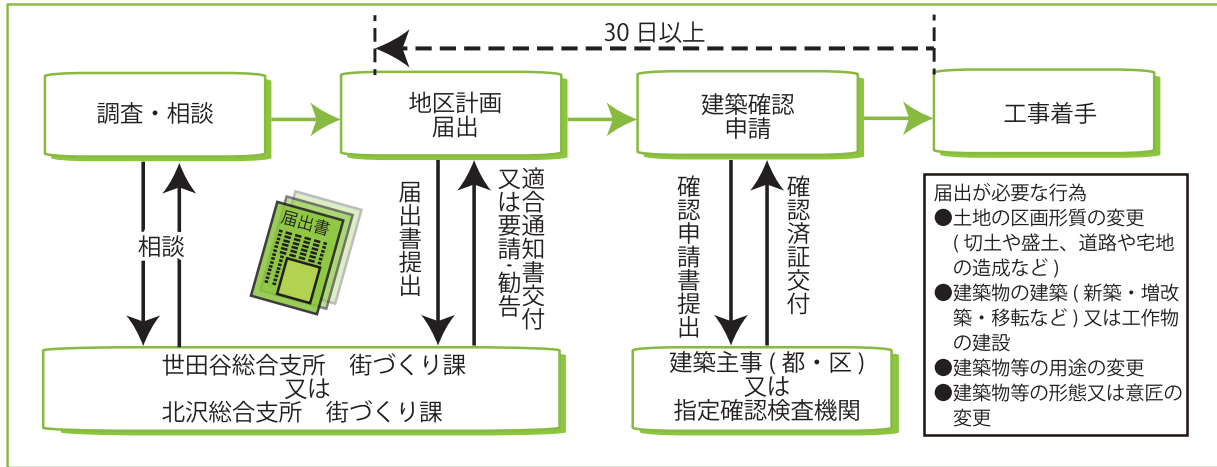
⑤垣又はさくの構造の制限

道路や公園に面してブロック塀等を築造する場合、高さ0.6mを超えるものは築造することができません。
(ブロック上部をフェンスや生垣にすることは可能です)

*ただし、「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。(上図の斜線区域)

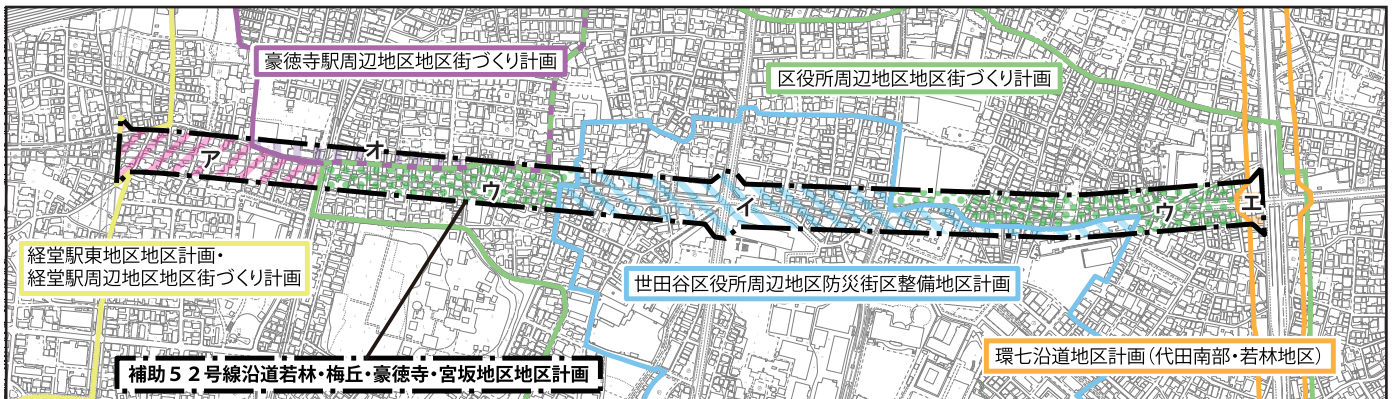
事前相談から工事着手までの一般的な流れ

- 区内で新築、建替えなどを行う場合、工事着手の30日前まで、かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要です。
- 新築や建替えなどをお考えの方は、世田谷総合支所街づくり課または北沢総合支所街づくり課までご相談ください。



関連する計画

本地区では 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区の届出に加えて以下の地区の届出が必要になります。



エリア	エリアごとに定められている計画 (計画ごとに届出が必要です)				確認が必要なパンフレット
	地区計画	沿道地区計画	防災街区整備地区計画	地区街づくり計画	
ア	補助52号線沿道 若林・梅丘・豪徳寺・ 宮坂地区	—	—	補助52号線沿道 若林・梅丘・豪徳寺・ 宮坂地区	・なし(本紙のみ)
イ		—	世田谷区役所周辺地区	区役所周辺地区	・世田谷区役所周辺地区 防災街区整備地区計画
ウ		—	—	区役所周辺地区	・区役所周辺地区地区街づくり計画
エ		環七沿道地区 (代田南部・若林地区)	—	—	・区役所周辺地区地区街づくり計画 ・環七沿道地区計画
オ		—	—	豪徳寺駅周辺地区	・豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画

建築行為等の場所

相談窓口・届出窓口

若林・宮坂

世田谷総合支所街づくり課

世田谷区世田谷 4-22-33 区役所第3庁舎2階
電話：03-5432-2872 FAX：03-5432-3055

梅丘・豪徳寺

北沢総合支所街づくり課

世田谷区北沢 2-8-18 北沢タウンホール11階
電話：03-5478-8031 FAX：03-5478-8019

地区計画・地区街づくり計画導入の背景

世田谷区では、都市計画道路補助52号線（以下「補助52号線」という。）の整備にあわせて、沿道の「街の将来像」を検討するための「街づくり懇談会」を開催してきました（平成26年9月～平成29年3月）。懇談会やアンケートを通じていただいたご意見を踏まえて「街の将来像」をまとめ、そ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まち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

地区計画とは？

都市計画法第12条の5に基づく制度で、以下の3つの特徴があります。

- 区域、目標、方針と共に、建築物等を建てる際のルールを定めることができます。
- 地区内の新築や建替え等については、地区計画の内容に沿って行われなければなりません。
- 地区内で新築や建替え等を行う場合、工事着手の30日前までに区へ「地区計画」の届出が必要です。

地区計画・地区街づくり計画の目標

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ます。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ました。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ます。

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を目指し、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ます。

土地利用の方針

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します。

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。
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。
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。
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。

補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画

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	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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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"> 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。 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。 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。 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。 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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	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ジャン屋、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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 屋外広告物は、周辺の街並みに配慮したものとす、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	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。