

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画を次のように決定する。

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>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
------------	--

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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
-------------------------	--

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 6.4 ha	約 1.5 ha	約 1.7 ha	約 0.2 ha	
			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 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	25m		-	

		限度のただし書に該当する場合は、この限りでない。	
	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	
	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	

は知事協議事項

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり。」

理 由 : 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、緑豊かで周辺の住環境と調和した良好な街づくりを進めるため、地区計画を決定する。