

# 補助52号線沿道

# 若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画等 素案説明会

## 世田谷区

### 本日の内容

- これまでの街づくりの取り組み
- 補助52号線沿道の地区計画等の策定及び用途地域等の変更(素案)について
- 関連する既存の地区計画及び地区街づくり計画の変更(素案)について
- 今後のスケジュール

### 地区計画等を策定する区域





## 1 - 1. これまでの街づくりの取り組み

### (2) 補助52号線沿道地区街づくり懇談会



街歩きを含めた9回の懇談会とアンケート調査を行い、沿道地区の街づくりについて地域の皆さんと一緒に考えてきました。

## 1 - 1. これまでの街づくりの取り組み

### (3) 街づくり懇談会等における主な意見

項目	主な意見
建築物等の用途	<ul style="list-style-type: none"><li>• 利便性の向上のため、スーパー等が立地してほしい</li><li>• 住環境を保全するため、店舗等はいらない</li></ul>
建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"><li>• 高いビルは困る</li><li>• 建物の高さがアンバランスにならないようにしたい</li></ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"><li>• 交通量の増大に伴い、子どもやお年寄りの安全を確保したい</li></ul>
建物のデザイン・街並み景観	<ul style="list-style-type: none"><li>• 道路ができることによる景観の悪化を防ぎたい</li></ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"><li>• 災害に強い街づくりを進めたい</li></ul>
住環境	<ul style="list-style-type: none"><li>• これまでの良好な住環境を保全したい</li></ul>
みどり・空地	<ul style="list-style-type: none"><li>• みどりの多いまちにしたい</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>• 都市計画道路事業に協力する人への配慮が必要だ</li></ul>

( 1 ) 将来像検討の前提となる4つの原則

- これまでの良好な住環境を守り育てます
- 新しい道を活かした、新しい街並みの形成を目指します
- 街の防災性の向上を図ります
- 都市計画道路事業により建替える方への影響に配慮します

( 2 ) 街の将来像

住宅を主体としつつ、店舗等がバランス良く立地した街並みがつくられている

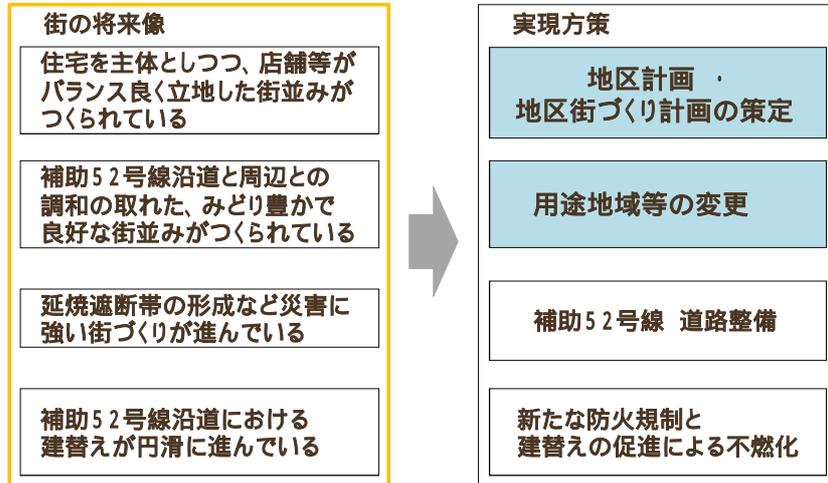
補助52号線沿道と周辺との調和の取れた、みどり豊かで良好な街並みがつくられている

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

## 1 - 2 . 街の将来像と実現方策

### ( 3 ) 将来像と実現方策



「地区計画」と「地区街づくり計画」は、同じ内容で策定します。

## 2 . 補助52号線沿道の地区計画等の策定及び用途地域等の変更(素案)について



## 2 - 1 . 補助5 2号線沿道 若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区 地区計画等の策定(素案)について

### 2 - 1 . 補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区 地区計画等の策定(素案)について

#### ( 1 ) 地区計画とは

都市計画法第12条の5

地区計画は、(中略)一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画

- 地区計画には、建築等を行う際のルールを定めることが出来ます。
- 建築等を行おうとする場合は区に届出を行い、建築計画が地区計画のルールに適合しているかどうか審査を受けることとなります。
- 地区計画によって定められたルールは、策定後に建築等を行うものから守っていただくこととなります。

2 - 1 . 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区  
地区計画等の策定(素案)について

(2) 地区計画の区域



2 - 1 . 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区  
地区計画等の策定(素案)について

(3) 地区計画の目標、地区区分と土地利用の方針

地区計画の目標(概要)

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、補助52号線を活かした新しい街並みを形成していく必要がある。

地区幹線道路の沿道にふさわしい市街地形成を目指した、住宅を主体としつつ店舗や事務所などが適切に立地しながら、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図る。

2 - 1 . 補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区

地区計画等の策定(素案)について

(3) 地区計画の目標、地区区分と土地利用の方針

地区区分と土地利用の方針

地区区分によって適用されるルールが異なります。

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、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られている環状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。

2 - 1 . 補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区

地区計画等の策定(素案)について

(4) 地区整備計画



	項目	住宅地区A	住宅地区B	近隣商業地区A	近隣商業地区B
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	なし	なし	あり	なし
	建築物の敷地面積の最低限度	70㎡	70㎡	なし	なし
	建築物等の高さの最高限度	25m	25m	25m	なし
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	あり	あり	あり	あり
	垣又はさくの構造の制限	あり	あり	あり	あり
土地の利用に関する事項	緑化	あり	あり	あり	あり
	雨水流出抑制施設の設置	あり	あり	あり	あり

世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画に定めるところにより、広域避難場所地区に該当する5,000㎡以上の敷地において、空地が6割以上ある場合は45mまでとします。

2 - 1. 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区  
地区計画等の策定(素案)について

(5) 地区整備計画(具体的なルール内容)

近隣商業  
地区A

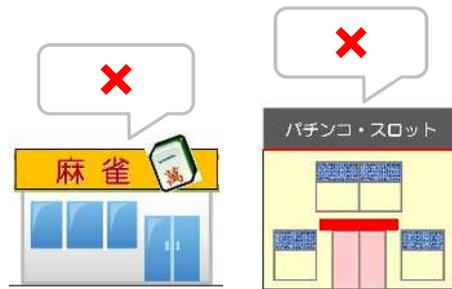
建築物等の用途の制限

【考え方】

周辺の住環境に配慮した良好で健全な商業市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

【制限の内容】

マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等は建築してはならない。



2 - 1. 補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区  
地区計画等の策定(素案)について

(5) 地区整備計画(具体的なルール内容)

住宅地区A

住宅地区B

建築物の敷地面積の最低限度

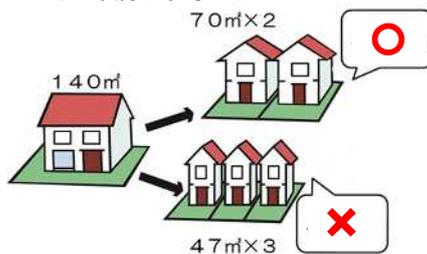
【考え方】

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。

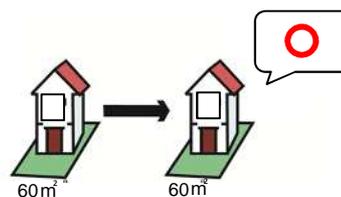
【制限の内容】

建築物の敷地面積の最低限度 70m<sup>2</sup>

新たに分割する場合  
70m<sup>2</sup>未満は不可



現敷地をそのまま使用する場合  
⇒70m<sup>2</sup>未満でも建替え可



2 - 1 . 補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区  
地区計画等の策定(素案)について

( 5 ) 地区整備計画 ( 具体的なルール内容 )

住宅地区 A

住宅地区 B

近隣商業  
地区 A

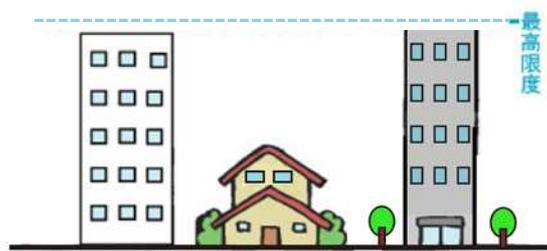
建築物等の高さの最高限度

【考え方】

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。

【制限の内容】

建築物等の高さの最高限度 25 m



「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」の「広域避難場所地区」における、「5,000㎡以上の敷地において、空地が6割以上ある場合は4.5m」は「補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区」でも継承します。

2 - 1 . 補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区  
地区計画等の策定(素案)について

( 5 ) 地区整備計画 ( 具体的なルール内容 )

住宅地区 A

住宅地区 B

近隣商業  
地区 A

近隣商業  
地区 B

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

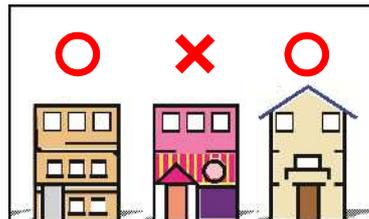
【考え方】

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。

【制限の内容】

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。

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、または破損しやすい材料を使用してはならない。



2 - 1 . 補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区  
地区計画等の策定(素案)について

( 5 ) 地区整備計画 ( 具体的なルール内容 )

住宅地区 A

住宅地区 B

近隣商業  
地区 A

近隣商業  
地区 B

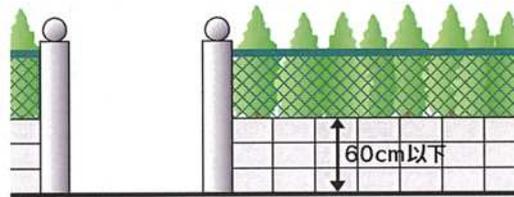
### 垣又はさくの構造の制限

【考え方】

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。

【制限の内容】

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、コンクリートブロック塀等の高さが0.6m以下のものは、この限りでない。



2 - 1 . 補助5 2号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区  
地区計画等の策定(素案)について

( 5 ) 地区整備計画 ( 具体的なルール内容 )

住宅地区 A

住宅地区 B

近隣商業  
地区 A

近隣商業  
地区 B

### 土地の利用に関する事項

#### 緑化

緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的に既存樹木の保全を図るとともに、緑化を推進する。

地上部緑化、接道部緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化することに努める。



#### 雨水流出抑制施設の設置

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。

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、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設を設置することに努める。

## 2 - 2 . 用途地域等の変更(素案)について

### 2 - 2 . 用途地域等の変更(素案)について

#### ( 1 ) 用途地域とは

○地域にふさわしい建築物を誘導し、建築物の用途の無秩序な混在による環境の悪化を防ぐため、建物の用途・容積・形態の制限を定める制度です。

建物の建ぺい率 / 容積率、高さなどの制限内容は、この用途地域の区分に連動しています。

##### 第一種低層住居専用地域 (一低)



良好な住環境を保護する低層住宅地

##### 第一種中高層住居専用地域 (一中高)



良好な住環境を保護する中高層住宅地

##### 第一種住居地域 (一住)



大規模な事務所店舗などは制限する住宅地

##### 近隣商業地域 (近商)



近隣住民のための店舗などの利便増進地域

2 - 2 . 用途地域等の変更(素案)について

( 2 ) 用途地域の変更 ( 素案 )

現 状



変更案



用途地域の変更については東京都と協議中

2 - 2 . 用途地域等の変更(素案)について

( 3 ) 用途地域の変更及びその他都市計画の変更 ( 素案 )



番号	区分	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積最低限度	高度地区	防火指定
1	変更前	一低	60%	150%	70㎡	10m 1高	準防
	変更後	一中高	60%	200%	-	45m 2高	準防
2	変更前	一低	50%	100%	80㎡	10m 1高	準防
	変更後	一住	60%	200%	-	45m 2高	準防
3	変更前	一低	60%	150%	70㎡	10m 1高	準防
	変更後	近商	80%	300%	-	3高	準防
4	変更前	一住	60%	200%	-	45m 2高	準防
	変更後	近商	80%	300%	-	3高	準防

地区計画でもルールを定めている項目

用途地域の変更については東京都と協議中

## 2 - 2 . 用途地域等の変更(素案)について

### (4) 用途地域の変更による影響について

#### 用途地域別・建築可能な建物の用途

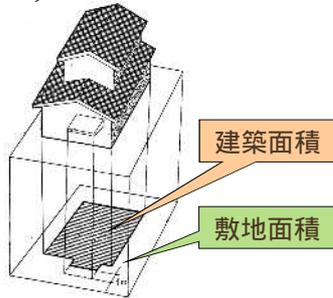
用途の例示	一低	一中高	一住	近商
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅のうち店舗・事務所等の部分が一定規模以下のもの、幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×			
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等、保育所等、公衆浴場、診療所				
神社、寺院、教会等、病院	×			
店舗、飲食店	×			
事務所	×	×		
ホテル、旅館	×	×		
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	×	×	×	
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	×	×	×	×
カラオケボックス等、劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×		
倉庫業を営む倉庫	×	×	×	
独立した自動車庫	×			
食品製造工業で小規模なもの、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないもの	×	×		
作業場の床面積合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが少ないもの	×	×	×	
作業場の床面積合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させる恐れがややあるもの、危険性や環境を悪化させる恐れがある工場、危険性が大きい環境を著しく悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×

○:建築できるもの      ×:大きさなどの条件付きで建築できるもの      ×:建築できないもの

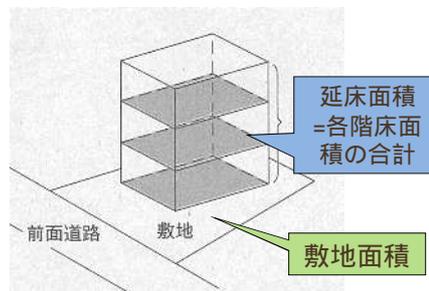
## 2 - 2 . 用途地域等の変更(素案)について

### (5) 建ぺい率・容積率とは

$$\text{建ぺい率} (\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



$$\text{容積率} (\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



建ぺい率・容積率は、場所ごとに最高限度が指定されています

## 2 - 2 . 用途地域等の変更(素案)について

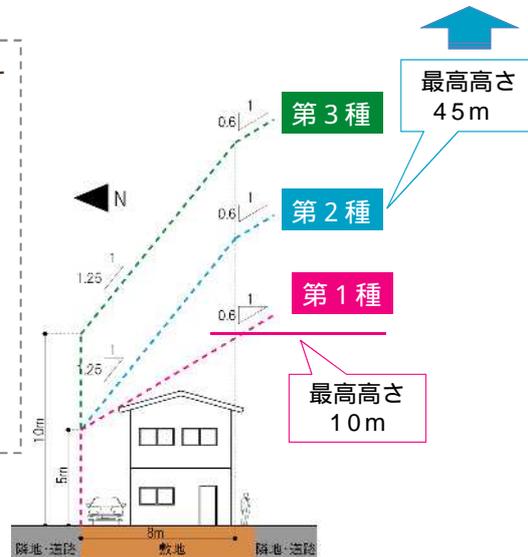
### (6) 最高高さ・高度地区とは

建物は、右図に示す線を越えて建ててはいけない、というルールです

場所ごとに第1種～第3種が指定されています。

一部地区を除き建物の最高高さも決められています。

今回の用途地域変更部分の最高高さは、地区計画により2.5mとなります(近隣商業地区Bを除く)。



29

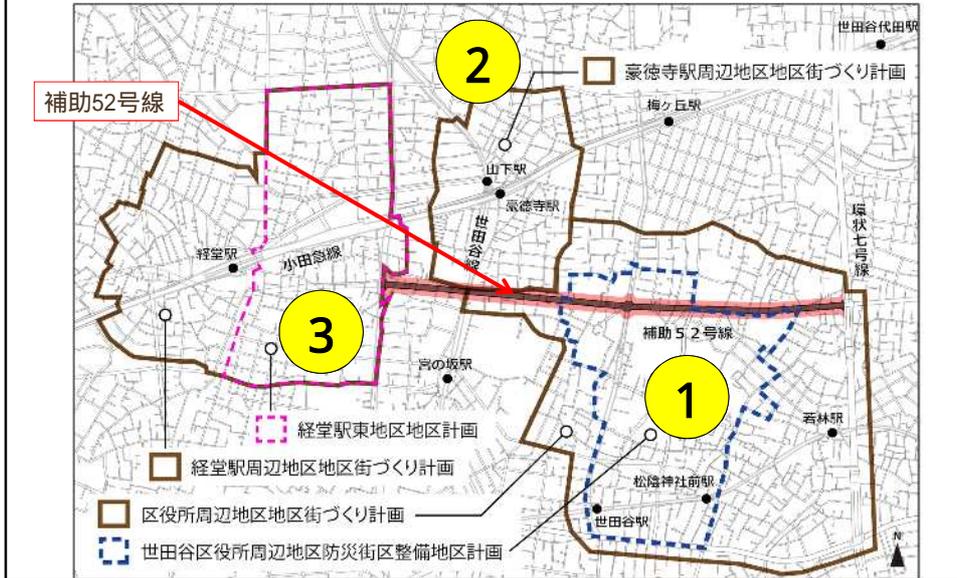
## 3 . 関連する既存の地区計画 及び地区街づくり計画の 変更(素案)について



30

### 3. 関連計画の変更(素案)について

#### 関連する地区計画等の位置図(変更後)

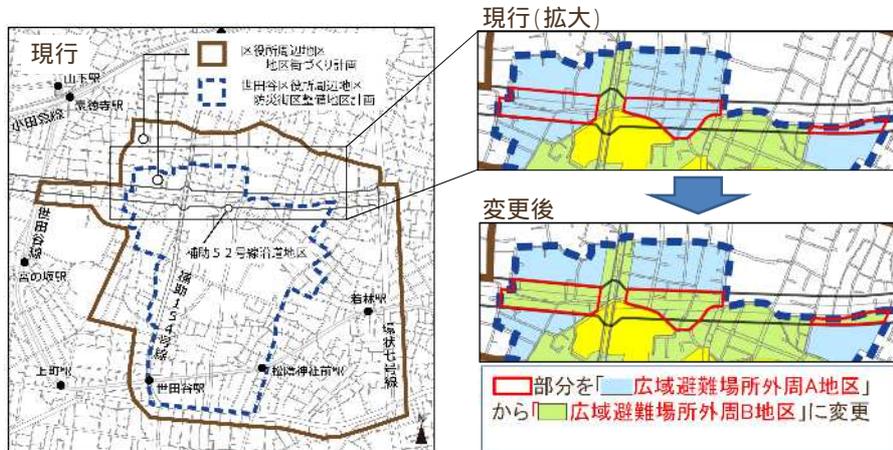


### 3. 関連計画の変更(素案)について

#### ● 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

【変更のポイント】

- 用途地域の変更と共に、一部区域の地区区分を変更します。



### 3. 関連計画の変更(素案)について

#### 世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画(抜粋)

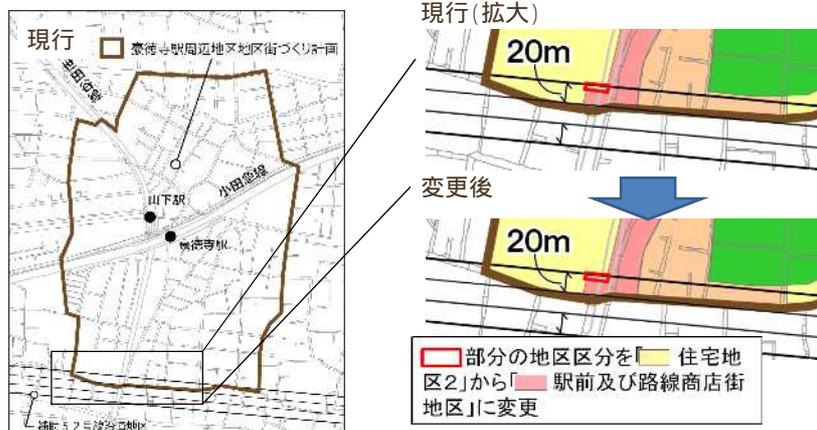
項目		広域避難場所外周A地区	広域避難場所外周B地区
(用途地域)		第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
建築物の構造に関する防火上の制限		耐火建築物、準耐火建築物	
建築物等の高さの最高限度		-	25m
建築物等の高さの最低限度		5m(建築面積の1/2以上の部分) ただし、一定規模未満の増改築、平屋建ての付属建築物等を除く	
建築物等の用途の制限		1住戸面積18㎡未満の住宅は不可	
建築物の敷地面積の最低限度		70㎡	
壁面の位置の制限	地区防災施設沿道	地区防災施設沿道では、建築物の外壁の面又はこれに代わる柱、及び門・塀等工作物の面は、出窓や軒、その他これに類するものを含め、全て以下の線に後退させる 1 地区防災施設の道路中心線から3m 2 地区防災施設と6m未満の道路、及び地区防災施設同士の交差角が120度未満の場合、底辺が2mの隅切り線	
	住居系地区	1 500㎡未満の敷地では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を、隣地境界線から50cm以上後退させる 2 500㎡以上の敷地では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を、隣地境界線から1m以上後退させる	
建築物等の形態若しくは意匠の制限		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、地区の良好な美観・風致を著しく侵すものは避けるものとする。また、腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用したものは設置してはならない	
垣若しくはさくの構造の制限		道路及び公園、公共空地に面してコンクリートブロック塀等を築造する場合、高さを60cm以下とする	

### 3. 関連計画の変更(素案)について

#### ● 豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画

【変更のポイント】

- 用途地域の変更と共に、一部区域の地区区分を変更します。



### 3. 関連計画の変更(素案)について

#### 豪徳寺駅周辺地区地区街づくり計画(抜粋)

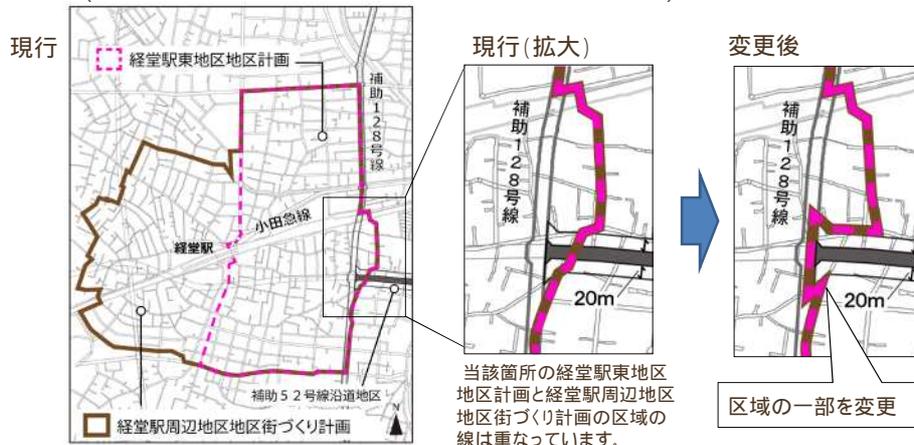
項目	住宅地区2	駅前及び路線商店街地区
	(用途地域)	第1種住居地域
建物の構造	建築物は耐火構造もしくは準耐火構造以上とするよう努める	
かき・さくの構造	道路または通路に面してかき・さくを設ける場合は、生け垣またはフェンス等軽量なものとし、フェンス等の場合は緑化に努める。(高さ60cm以上のものを除く。)	
住戸面積	1住戸の最低面積は25㎡以上とするよう努める。	
最低敷地面積	土地の細分化防止に努める。	
用途	なし	<b>性風俗関係は不可とする。</b> <b>1階部分は店舗等の非住宅とする。</b>
買い物環境	なし	<b>商品、看板等のはみだしを防止する。</b>
建物の意匠・高さ	建築物の意匠、高さは、周辺の環境と調和したものとするよう努める。	
壁面の位置	隣棟間隔の確保に努める。	なし
駐輪場の整備	3戸以上の長屋または共同住宅にあたっては、計画戸数以上の駐輪場の確保に努める。	なし

### 3. 関連計画の変更(素案)について

#### ● 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

【変更のポイント】

- 地区計画及び地区街づくり計画の区域の一部を変更します  
(「補助52号線沿道地区」の区域となります)



## 4. 今後のスケジュール



37

## 4. 今後のスケジュール

本日

地区計画等素案説明会

地区計画等原案説明会

都市計画法第16条  
地区計画原案の  
公告・縦覧

都市計画法第17条  
地区計画案の  
公告・縦覧

地区計画等 1  
決定・告示

用途地域等の変更 2

1 「地区計画等」とは、新たに策定する「補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画」と「地区街づくり計画」のほかに、変更が生じる予定の既存地区計画（「経堂駅東地区地区計画」、「世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画」）及び既存地区街づくり計画（「経堂駅周辺地区地区街づくり計画」、「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」）をいいます。これらは、世田谷区が決定します。

2 「用途地域等」とは、用途地域のほか、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度の変更及び高度地区をいいます。高度地区の変更は世田谷区が、それ以外の変更については東京都が世田谷区と協議の上、決定します。

ありがとうございました

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  
〒154-8666 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