

梅ヶ丘病院跡地周辺地区街づくり誘導指針

地区名 所在地	梅ヶ丘病院跡地周辺地区 世田谷区松原6丁目37、38番	面積	約3.5ha
目標及び 土地利用 の方針	<p>世田谷区では区の将来像と都市整備の基本的な方針として、「世田谷区都市整備方針」を定め、地域の特色を反映した街づくりを進めている。</p> <p>当該地域の現状 本地区は、小田急小田原線梅ヶ丘駅北西部に位置し、南側及び東側は集合住宅や公共施設、商業施設が立地する。一方で、北側及び西側は戸建住宅と集合住宅が混在する住宅地で、狭あいな道路が多い。本地区の東に都市計画道路補助線街路第154号線(概成区間)、南に主要生活道路126号線(完成区間)が接道しており、周辺の公園緑地は広域避難場所に指定されている区立羽根木公園及び区立北沢川緑道がある。</p> <p>当該地域の街づくりの目標 周辺住宅地との調和や周辺道路の安全で快適な歩行空間の確保に配慮するとともに、地域の防災性の向上及びみどりの保全、創出を図ることを目標とする。</p> <p>本地区における土地利用の方針 本地区は「世田谷区都市整備方針」の中で、目標とする土地利用のすがたを「公共公益施設」、水と緑の整備方針に、公共公益施設等の緑化を推進する「大規模施設」、一般市街地の緑化を推進する「施設改善型整備地区」、都市景観形成の方針に、「拠点景観形成地区」と位置づけている。 周囲の道路は、道路・交通体系の整備方針に、歩行者系道路として「拠点周辺歩行者ゾーン」及び「コミュニティネットワーク軸」と位置づけている。 梅ヶ丘駅周辺地区は、地域の骨格プランに「地域生活拠点」と位置づけている。 また、「世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画」の中で、梅ヶ丘駅～豪徳寺駅・山下駅周辺地区は、「ユニバーサルデザイン環境整備推進地区」と位置づけている。</p>		

誘導方針

建物について

- ・周囲への日影や圧迫感を軽減させるため、建築物や工作物の高さや壁面の位置、外観の色彩及び緑化などを総合的に考慮した計画とすること。
- ・都市の低炭素化に向けて、建築物の省エネルギー性能等の向上、自然エネルギーの利用等を積極的に取り入れた計画とすること。

道路について

- ・安全な歩行者空間を確保するため、歩道状空地の整備を行うこと。
- ・主要生活道路126号線と空間的に一体感のある整備を行うこと。
- ・車両の出入口について、歩行者の安全・安心に配慮した整備を行うこと。
- ・交差点付近には待ち合わせや買物途中に一息入れられる街角スペースを確保すること。
- ・バス停留所付近に待合場所等を確保すること。

みどりについて

- ・既存樹木はその生育状態や施設計画との整合性を踏まえた上で適切に保全すること。
- ・地上部に樹木を中心とした緑地を創出するとともに、屋上緑化、壁面緑化にも努めること。
- ・接道部については、緑地帯や生垣等により、積極的な緑化に努めること。
- ・緑地の配置や樹種などについて、周辺のみどりとの調和を図ること。

防災及び生活環境について

- ・本地区とその周辺に高低差があることに留意し、歩行者動線等についてユニバーサルデザインに配慮した計画とすること。
- ・オープンスペースや通り抜けの確保等、地域の防災性の向上に寄与する整備を行うこと。
- ・建築物の耐震耐火性など防災性能を考慮した計画とすること。
- ・施設の特徴に合わせ、地域住民が散策や休憩に利用できる空間を持たせた整備を行うこと。
- ・雨水流出抑制施設を設置すること。

都市景観の形成について

- ・建築物や工作物の形態や素材、意匠、色彩などについて、周辺の街並みとの調和を図り、景観に配慮した計画とすること。

位置図
(方針図)



主な都市計画制限等

用途地域	第一種住居地域	建ぺい率 容積率	建ぺい率 60% 容積率 200%
高度地区	45m 第二種高度地区	防火規制	準防火地域
日影規制	4h - 2.5h 測定面 4m	その他の 地域地区	緑化地域
都市計画施設 ・その他	都市計画道路 補助線街路第154号線(概成区間) 主要生活道路126号線(完成区間)		

本街づくり誘導指針は、北沢総合支所街づくり課として誘導すべき基本的事項を示したもので、事業者は具体的な計画の策定にあたり、区と協議すること。

大規模な建築は周辺への影響が大きいため、周辺住民の意見要望等には十分に配慮し、積極的に合意形成に努めること。