

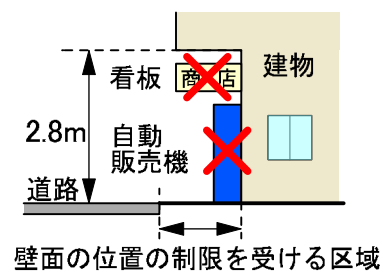


祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区 街づくりニュース 平成29年度第1号

平成29年10月 発行：世田谷区砧総合支所街づくり課

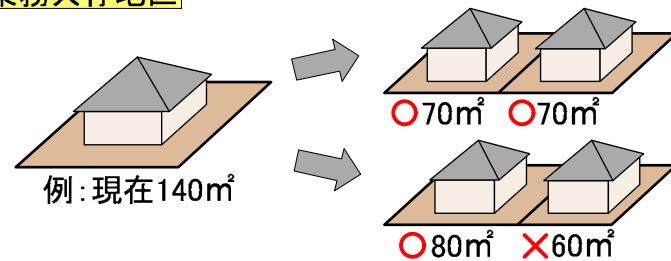
【壁面後退区域における工作物の設置の制限】 商業・業務地区

壁面の位置の制限を受ける区域には、道路面との段差のある土留め等の工作物、外構の階段、看板又は照明等(道路上の面からの高さが2.8m以上の部分に設けるものを除く。)、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。



【建築物の敷地面積の最低限度】 住宅・商業・業務共存地区

敷地面積の最低限度を70㎡とする。



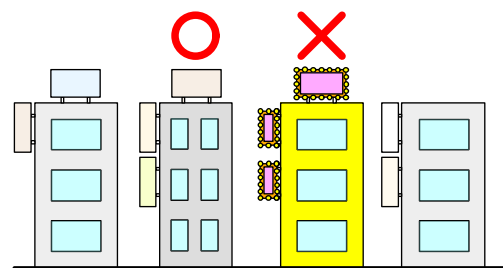
【建築物等の高さの最高限度】 住宅・商業・業務共存地区

建築物の高さの最高限度を16mとする。

【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】 全ての地区

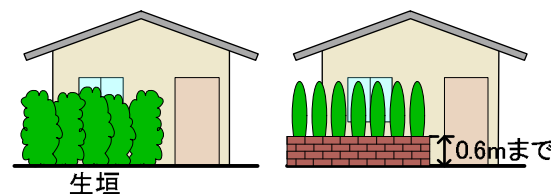
建築物等の形態、色彩、意匠は、周囲の景観と調和したものとする。

ネオン等を含め屋外広告物は、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。

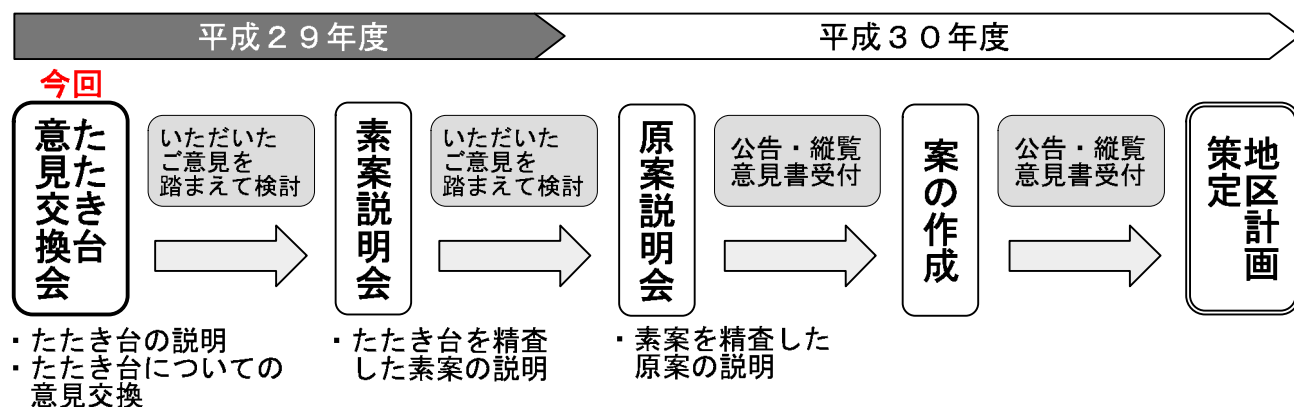


【垣又はさくの構造の制限】 全ての地区

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンスに緑化したものとする。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについてはこの限りでない。



今後の進め方 (予定)



祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区 「地区計画(たたき台)」について意見交換会を開催します。

日頃より、世田谷区の街づくりにご理解、ご協力をいただきありがとうございます。
世田谷区では、小田急線南側の祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区において、防災機能の向上や住環境の保全、住宅地と商業地が調和した安全で暮らしやすい市街地の形成を図るため、平成24年から地区計画策定に向け取り組んでおります。
これまで地区の皆さまからいただいたご意見等を踏まえ、祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画(たたき台)を作成いたしました。地区計画(たたき台)の内容をご説明するとともに、皆さまからのご意見をいただくため、下記のとおり意見交換会を開催いたしますので、是非ご参加ください。

『地区計画』とは？
都市計画法に基づく制度です。身近な地区を対象として、地区の将来像に基づき、建築物の用途や形態、道路など、具体的な街づくりのルールを定め、安全で住み良い街を実現することを目的としています。
※地区計画で定められたルールは、既に建っている建築物に対して適用されるものではなく、建替え時などに守っていただくものです。

意見交換会の概要		会場案内図
<p>■日時</p> <p>平成29年 10月25日(水) 午後7時～8時30分</p> <p>平成29年 10月28日(土) 午前10時～11時30分</p> <p>※両日とも同じ内容で行います。 ご都合のよい日程にご参加ください。</p>	<p>■会場</p> <p>砧地区会館 会議室 (砧8-2-21)</p> <p>※会場には、駐車場がございません。 お車でのご来場はご遠慮ください。</p>	<p>■内容</p> <p>①地区計画(たたき台) ②用途地域の変更(たたき台) ③意見交換</p>
<p>会場案内図</p>		

〈お問い合わせ〉 世田谷区 砧総合支所 街づくり課 (担当:大橋、南、森田、成岡)
〒157-8501 世田谷区成城6丁目2番1号
電話: 03-3482-2594 FAX: 03-3482-1471

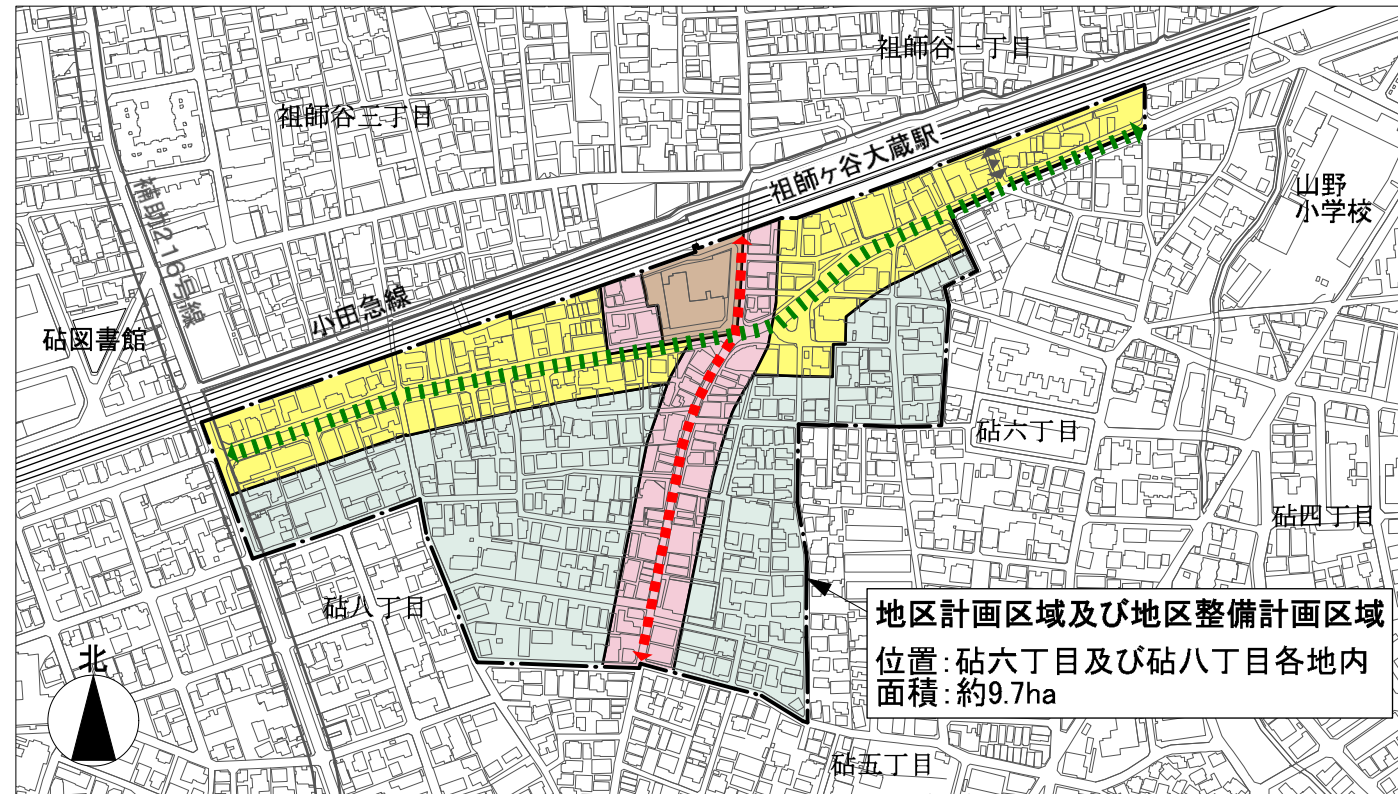
祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区 地区計画(たたき台)

今回の意見交換会で説明させていただく地区計画(たたき台)を掲載いたします。なお、今回の地区計画の策定に合わせて、用途地域を一部変更することを検討しています。詳細は別紙をご覧ください。

《地区計画の目標》

- 1 住宅、商業・業務が調和した安全で暮らしやすいみどり豊かな市街地の形成。
- 2 防災機能の向上と良好な住環境の保全及び形成。
- 3 歩行者や買い物客の安全性と利便性を高め、地域に密着した活力ある商店街の形成。

《土地利用の方針》



住宅地と駅周辺及び商店街通りの商業地が調和した、安全で暮らしやすい市街地の形成を図るため、次のように地区を区分し土地利用の方針を定める。

- 1 「住宅地区」
主に低層の戸建て住宅や共同住宅により市街地を形成する地区として、住環境の保全と防災機能の向上を図る。
- 2 「住宅・商業・業務共存地区」
住宅地の住環境の保全に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図る。
- 3 「商業・業務地区」
区画道路1号(祖師ヶ谷通り)沿道の建物の更新にあわせて道路基盤整備を進め、商業環境を充実した魅力ある商店街の形成を図る。
- 4 「再開発事業地区」
土地の高度利用を図りつつ、周辺環境と調和した街並み形成を図る。

《建築物等の整備の方針》

- 1 魅力ある商店街の形成とにぎわいの連続性を確保するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物等の設置の制限を定める。
- 2 住宅と商業・業務の調和を図り、住環境や防災機能の向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 3 良好な街区景観の保全及び形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 4 みどり豊かな街並みの形成と災害時の防災機能の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

《地区整備計画》

●地区施設

【地区施設の整備の方針】

本地区の市街地の防災性及び歩行者の安全性・快適性を向上するため、区画道路1号の拡幅整備を進める。

【地区施設の配置及び規模】

(2ページの《土地利用の方針》の図をご覧ください)

凡例	名称	幅員	延長	備考
◀ ■ ■ ■ ▶	区画道路1号(祖師ヶ谷通り)	7m	約300m	拡幅
◀ ▲ ▲ ▲ ▶	区画道路2号	9m	約30m	既存
◀ ▶	区画道路3号(城山通り)	6~12m	約660m	既存

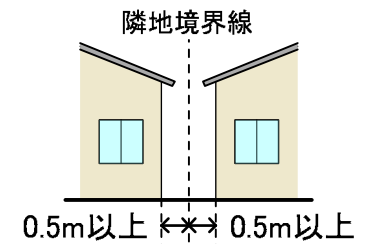
●建築物等に関する事項

【建築物等の用途の制限】 商業・業務地区

区画道路1号(祖師ヶ谷通り)に面する建築物の1階部分の用途は住宅としてはならない。
(住宅、共同住宅等の出入口等は除く)
風俗営業法に定めるラブホテル、アダルトショップ等は建築してはならない。

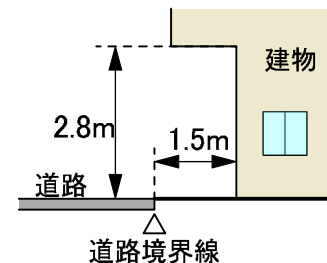
【壁面の位置の制限】 住宅地区 住宅・商業・業務共存地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。

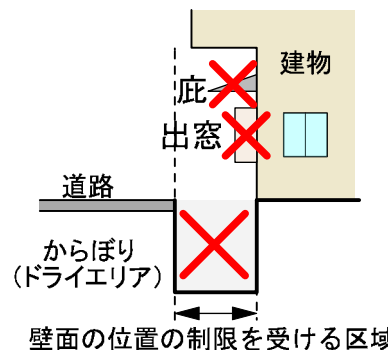


商業・業務地区

区画道路1号(祖師ヶ谷通り)の道路面より高さ2.8m以下の部分において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。



壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間には、軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)、その他これらに類するものが、突出した形状としてはならない。



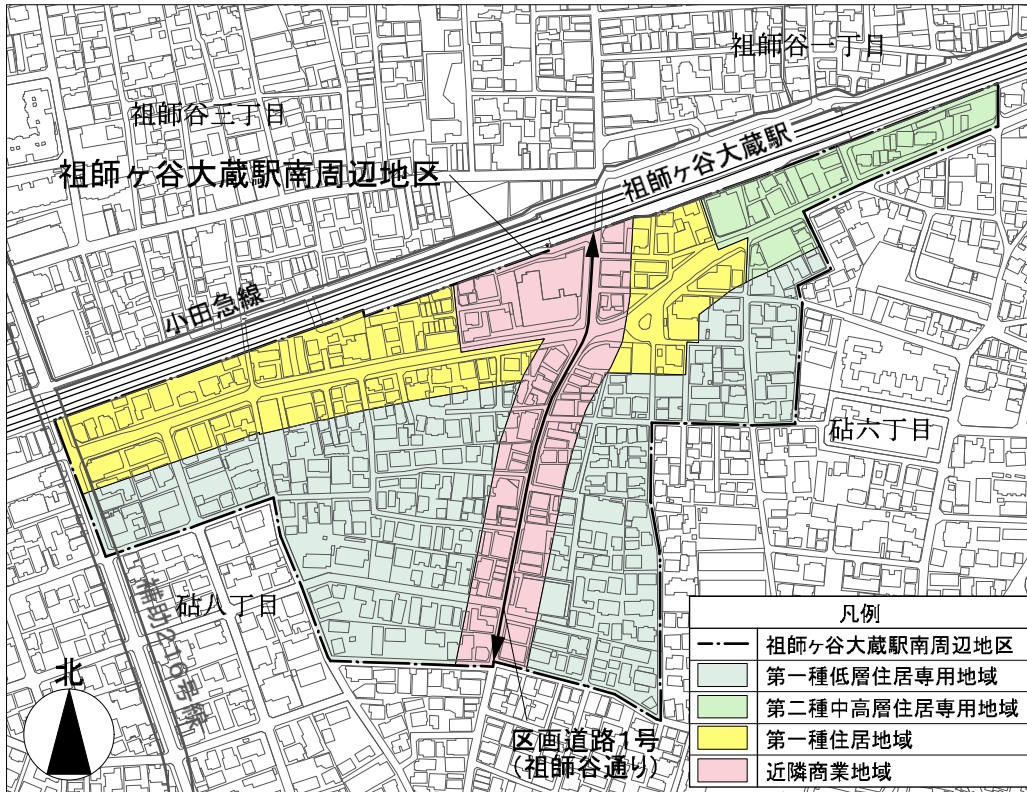
祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区 用途地域の変更(たたき台)

地区計画策定に合わせて、区画道路1号(祖師谷通り)の拡幅に伴い、用途地域を一部変更することを検討しています。

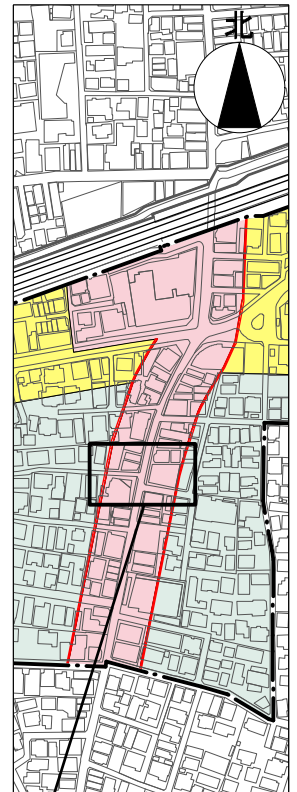
『用途地域』とは？

用途地域は、住居・商業・工業などの用途の混在を防ぐため市街地の大枠の土地利用を定めたもので、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどを制限しています。全部で12種類あります。(世田谷区では10種類が指定されています)

《現況》

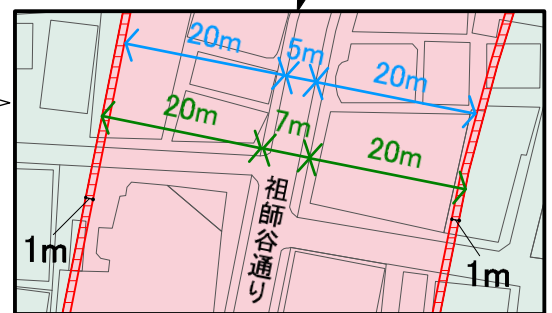


《変更後》



近隣商業地域の範囲が変更となります。現況は拡幅前の区画道路1号(祖師谷通り)の道路境界線から20mの範囲が近隣商業地域となっています。

区画道路1号(祖師谷通り)を5mから7mに拡幅するため、近隣商業地域の範囲は拡幅後の道路境界線から20mとなり、現況より1mずつ広がります。



↔ 現況
 ↔ 変更後
 変更箇所

	現況		変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
建ぺい率	50%	60%	80%
容積率	100%	200%	300%
高度地区	第一種高度地区	45m第二種高度地区	第三種高度地区
防火指定	準防火地域	準防火地域	準防火地域
日影規制	指定あり	指定あり	指定あり