

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画経堂駅東地区地区計画を次のように変更する。

名 称		経堂駅東地区地区計画
位 置 ※		世田谷区桜一丁目、宮坂一丁目、宮坂二丁目、宮坂三丁目、経堂一丁目、経堂五丁目及び赤堤一丁目各地内
面 積 ※		約50.0ha
地区計画の目標		<p>本地区は、経堂駅の東側に位置し、駅周辺には商店街が形成されており、その周囲には低中層の住宅地が広がっている。また、小田急線北側には駅に近接して未利用の大規模敷地（経堂電車基地跡地）があり、将来の土地利用転換が予想されている。</p> <p>平成16年6月、世田谷区では世田谷区街づくり条例（平成7年3月世田谷区条例第17号）に基づく「経堂駅周辺地区地区街づくり計画」を策定し、街づくりの具体的な取り組みを始めている。このような地区の状況を踏まえ、世田谷区都市整備方針に掲げる「地域生活拠点」の形成を目指し、住宅と商業・業務の調和のとれた、活力ある健全な市街地環境の形成を図る。</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>住宅と商業・業務の調和のとれた健全な市街地の形成を目指し、住宅地と商業地においてそれぞれ適正な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地では、現在の良好な住環境の維持・向上を図る。 2 商業地では、ゆとりある買物空間の形成と賑わいのある街並み形成を図る。 3 大規模敷地では、地域に貢献する良好な開発を誘導する。
	建築物等の整備の方針	<p>住宅、商業・業務の調和のとれた健全な市街地の形成、安全、快適な市街地環境と緑豊かで潤いのある街並みの形成及び防災性の向上を図るため、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"> 1 地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2 土地の細分化を防止することにより良好な市街地環境の維持・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 大規模敷地においては、安全でゆとりある歩行者空間の拡充を図るため、壁面の位置の制限を定める。また、住宅地においては良好な住環境形成と防災性向上のため、壁面の位置の制限を定める。 4 大規模敷地においては、壁面後退区域を道路空間との一体的な空間とするため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 商業地においては、地域生活拠点としてふさわしい街並み形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。また、住宅地では、良好な住環境の維持、形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 6 地区の良好な街並みの形成と防災性の向上を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 緑豊かで良好な住環境の形成と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。 8 都道423号渋谷経堂線（以下「本町通り」という。）沿道における「本町通り地区」では、良好な街並みの形成と買物空間の充実を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物設置の制限及び建築物の高さの最高限度を定め、「街並み誘導型地区計画」を適用する。敷地状況及び整備計画の内容に応じた道路幅員による容積率の制限並びに道路斜線の緩和に関する特定行政庁の認定を運用することで、土地の合理的な活用を通じた賑わいのある街並みの形成を図る。

		<p>9 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画に定める事項を遵守するものとする。</p>								
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 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、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進することに努める。</p> <p>2 大規模敷地周辺の防災性向上と歩行者ネットワーク形成のため、大規模敷地内に通路又は道路を適切に配置する。</p> <p>3 地区内では、建築物の敷地内に、浸透地下埋管、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整備することに努め、雨水浸透等による水のリサイクルを推進する。</p>								
地区	地区の細区分	本町通り地区	商業地区1	商業地区2	近隣商業地区	中高層住居地区	低層住居地区1	低層住居地区2	低層住居地区3	
		約1.0ha	約3.2ha	約0.7ha	約0.9ha	約13.8ha	約1.9ha	約4.4ha	約24.1ha	
整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限 ※	<p>世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成13年12月条例第68号）第2条に定める「ワンルームマンション建築物」であって、延床面積1,500㎡以上で住戸専用面積が40㎡未満の住戸の数が30を超えるもののうち、次の条件を満たさないものは建築してはならない。</p> <p>（1）住戸専用面積40㎡未満の住戸の総数から30を減じた数の1/2以上（端数切捨て）の住戸の数の住戸専用面積が40㎡以上であること</p> <p>（2）前号に掲げる住戸の住戸専用面積の合計を当該住戸数で除して得た面積が50㎡以上であること</p>							
			本町通りに面する建築物の1階部分の本町通りに面する部分は、店舗又は事務所とする。ただし、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するものへの出入口（階段部分を含む。）及び自動車車庫についてはこの限り	—	—	—	—	—	—	—

	ではない。							
	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号（第4号を除く。）又は第6項各号に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。							
	勝馬投票券発売所及びこれに類する建築物は建築してはならない。							
建築物の容積率の最高限度 ※	1 350% 2 都市計画道路世田谷区画街路第8号線（経堂駅交通広場）に接する敷地に建築する建築物については50%とする。	—	—	—	—	—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければならない。							
	70㎡	—	—	—	80㎡		90㎡	
	2 前項の規定は、地区計画の決定告示日（以下「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った場合を除く。							
	3 第1項の規定は、告示日以降において、公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行等の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行等の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、事業の施行等以前に同項の規定に違反していた場合及び同項の規定に適合するに至った場合を除く。							
壁面の位置の制限	本町通りの道路境界線から建築物の外壁又は	都市計画道路世田谷区画街路第8号線（接続	—	—	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、それぞれ次に掲げる数値とする。			
					面積70㎡以上の敷地では隣地境界線から0.5		面積80㎡以	

	<p>これに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面までの距離の最低限度は、本町通りに面する部分で道路面から高さ2.5m以下の部分にあっては1.25m、道路面から高さ2.5mを超える部分にあっては0.5mとする。ただし、都市計画道路世田谷区画街路第8号線（経堂駅交通広場）に接する敷地に建築する建築物で、当該都市計画道路に面する部分についてはこの限りではない。</p>	<p>街路）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面までの距離の最低限度は2mとする。ただし、当該都市計画道路（接続街路）北側に接する敷地及び当該都市計画道路（経堂駅交通広場）に接する敷地に建築する建築物についてはこの限りではない。</p>			mとする。			<p>上の敷地では隣地境界線から0.5mとする。</p>	
					<p>2 地区計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該隣地境界線については前項の規定を適用しない。</p>				
壁面後退区域における工作	壁面の位置の制限として定められた限度の線	壁面の位置の制限として定められた限度の線	—	—	—	—	—	—	—

物の設置の制限	と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、さく、駐車施設、駐輪施設、自動販売機、その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。ただし、景観の美化に資する目的のプランターボックス等で容易に移動できるものはこの限りではない。	と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、さくを設置してはならない。ただし、案内サイン、駐車施設、駐輪施設及び景観の美化に資する目的の植栽帯はこの限りではない。						
建築物の 高さの最 高限度	1 16m 2 面積300㎡以上の敷地において、本町通りの道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を本町通りに面する部分で道路面	1 60m 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路世田谷区画街路第8号線（接続街路）の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が8m以	60m	45m	—	—	10m	

	<p>から高さ2.5m以下の部分を2.25m以上後退した建築物の高さの最高限度は2.2mとする。</p> <p>3 都市計画道路世田谷区画街路第8号線（経堂駅交通広場）に接する敷地に建築する建築物の高さの最高限度は6.0mとする。</p>	<p>内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に1.0mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に2.0mを加えたもの以下とする。</p>				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根又は外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとす。</p> <p>2 屋外広告物等の色彩、形態、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合で周辺環境に悪影響を及ぼすものは設置してはならない。また、腐朽し、腐食し、破損し又は燃焼しやすい材料を使用してはならない。</p>	—	—	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、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状として	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、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状として	

	はならない。					
垣又はさくの構造の制限	—	—	—	—	1 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、建築基準法に定める規定を満たすなど、倒壊しないような構造とすることに努めるものとする。 2 面積125㎡以上の敷地においては道路に接する長さの3/10以上を緑化（接道部緑化）することに努める。ただし、面積250㎡未満の敷地において、次項の「土地の利用に関する事項」において定める緑化率を満足したものについての接道部緑化はこの限りではない。	
土地の利用に関する事項	1 地区内においては、建築物の敷地内に、浸透地下埋管、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整備することに努める。 2 地区内では、積極的に既存樹木の保全を図るとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進することに努める。					
	—	世田谷区みどりの基本条例（平成17年3月世田谷区条例第13号）に規定する緑化率以上の数値での緑化を地表面において行うものとする。	—	—	面積250㎡以上の敷地においては、世田谷区みどりの基本条例に基づいて緑化を行うものとする。また、面積125㎡以上250㎡未満の敷地については、同条例に定める緑化基準に準じて緑化することに努める。なお、緑化率については次に掲げる数値以上とする。ただし、面積250㎡未満の敷地において、前項の「垣又はさくの構造の制限」において定める接道部緑化を満足したものについてはこの限りではない。	
					5%	10%

※は知事協議事項

「計画区域、地区の細区分は、計画図表示のとおり。」

理由：本地区の一部については、本計画の区域から新たに策定する地区計画の区域に編入し、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第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、地区計画を変更する。

変更概要

事 項		旧		新	
面 積		約 50.3 ha		約 50.0 ha	
地区整備計画	地区の細区分	中高層住居地区	低層住居地区3	中高層住居地区	低層住居地区3
		約 14.0 ha	約 24.2 ha	約 13.8 ha	約 24.1 ha