

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画太子堂二・三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		太子堂二・三丁目地区地区計画
位 置		世田谷区太子堂二丁目、太子堂三丁目、太子堂四丁目、太子堂五丁目及び代沢四丁目各地内
面 積		約35.6ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、都市基盤整備が立ち遅れたまま市街化した木造密集市街地であり、地区特性を考慮しつつ土地利用の適正化、建築物の不燃化の促進、オープンスペースの確保等、修復型まちづくりを進めながら災害に強い市街地への誘導、形成を図る。
	土地利用の方針	<p>地区内を5地区に区分し、住居系及び商業系土地利用の調和、土地利用の適正化を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業業務地区 世田谷区の広域商業業務文化拠点に位置付けられている三軒茶屋駅周辺地区の中核商店街として、後背住宅地の居住環境に配慮しながら、商業業務機能の増進を図る。 2 住商協調地区 住宅と共存した地域に親しまれる近隣商店街として整備する。 3 住宅地区1 戸建住宅と共同住宅との調和を図り、街並の整った住宅地の形成をめざす。建築物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進するとともに、木造賃貸住宅等の密集地の環境の改善を図る。また、居住環境を悪化させるような土地利用の規制を行う。 4 住宅地区2 戸建住宅と共同住宅との調和を図り、街並の整った住宅地の形成をめざす。建築物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進し、木造賃貸住宅等の密集地の改善を図る。 5 公共公益施設集中地区 病院、学校、寺社、団地等の中の樹林やオープンスペースを保全及び確保することにより、地区全体として一時避難場所等の機能をもつ地区として整備する。また斜面地の樹林を保全し、地区の緑化を推進する。

<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>道路、公園、広場について以下のように整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区サービス道路等 <p>防災性能の向上及び交通安全の確保のため、国道246号線、茶沢通り、淡島通り等の幹線道路に接続する地区サービス道路網の整備を図る。地区サービス道路としては、区民広場通り、公園通り、中央通り、太中-円泉寺-小児病院通りを位置付ける。</p> <p>地区サービス道路は、消防活動困難地域の解消のために、壁面後退による概ね幅員6mの道路状空間を確保する。整備にあたっては、歩行者優先及び通過交通抑制のための方策を講ずる。また、地区内のその他の道路については、行き止まりの解消、すみきりの整備を図る。</p> 2 公園・緑道及びポケット広場 <p>公園やポケット広場を地区内に適切に配置し、地下貯水槽等防災設備の設置スペースとして、また緑のある住民のいこいの場として整備する。烏山川緑道は、せせらぎの再生や緑化を推進し、地区の防災性向上に資する防災緑地網として再整備を図る。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>土地利用の5区分に従い、壁面後退による道路状空間を確保しつつ建築物等の整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業業務地区 <p>商業業務機能の増進をめざし、商店街を形成する茶沢通り沿いでは、壁面後退により魅力ある買物空間の整備を図る。地区全体としては、後背住宅地の居住環境に配慮して建築物等の高さの制限や、屋外広告物の色彩や形態等の制限を行う。</p> 2 住商協調地区 <p>店舗・事務所等と住宅との共存を図るとともに、建築物の共同化・協調化や壁面後退等によって個性的な親しみやすい商店街の形成をめざす。</p> 3 住宅地区1及び住宅地区2 <p>建築物等の不燃化、安全性の向上を図るとともに、敷地の細分化の防止、ワンルームリースマンションや周辺居住環境に影響を及ぼす用途等の建築物の制限を行う。また、地区の安全性の向上のため、道路沿いにおける高いブロック塀等の築造を規制するものとする。</p> <p>なお、駐車場を設置する場合は、周辺環境に十分配慮する。</p> 4 公共公益施設集中地区 <p>公共公益施設の大規模な土地利用を維持するとともに、災害時に施設内のオープンスペースが一時避難場所等として有効に機能するよう整備する。また地区内の斜面地等に残されている樹木の保全及び育成を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公園		名称	面積	備考
					太子堂2丁目子どもの遊び場	約1,050㎡	既設
					太子堂児童遊園	約630㎡	既設
					烏山川緑道 (幅員 約8m × 延長 約380m)		既設
					すずむし広場	約240㎡	既設
					カドッコ広場	約50㎡	既設
					トンボ広場	約160㎡	既設
					かえる広場	約80㎡	既設
					メダカ広場	約140㎡	既設
					アメンボ広場	約60㎡	既設
					くろまつ広場	約40㎡	既設
					さくら広場	約80㎡	既設
建築物等に等に関する事項	地区の区分	名称	商業業務地区	住商協調地区	住宅地区 1	住宅地区 2	公共公益施設集中地区
		面積	約3.8ha	約4.5ha	約10.1ha	約8.5ha	約8.7ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。				
	※		1 1住戸の専用面積が18㎡未満のものを有するもの。 ただし、寮又は寄宿舎等において、共用の食堂又は浴室等を有するものについては、この限りでない。				
					2 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（に）項第3号に規定する、ボーリング場、スケート場又は水泳場 3 法別表第二（に）項第4号に規定する、ホテル又は旅館		
建築物の敷地面積の最低限度 ※				60㎡	60㎡	60㎡	

	壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。				
	建築物等の高さの最高限度 ※	2 5 m	2 0 m	1 5 m	1 5 m	—————
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋上広告塔又は看板等の工作物のうち、ネオン灯等を設置する場合で、周辺居住環境に悪影響を及ぼすものは、設置してはならない。				
	垣又はさくの構造の制限	道路に面してコンクリートブロック塀を築造してはならない。ただし、その部分の高さが1 m未満のものはこの限りでない。				

※は知事承認事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置は計画図表示のとおり」

理由：新用途地域の決定に伴い、計画書中の「建築基準法」等を「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）による改正後の建築基準法」等とするとともに、表記上の整合等を図るため、また、住宅建設計画法に基づく第7期住宅建設五箇年計画の決定に伴い、世田谷区住宅条例第13条第1項の規定との整合を図るため、地区計画を変更する。