

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画旭小学校周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	旭小学校周辺地区地区計画	
位 置 ※	世田谷区上馬一丁目、野沢一丁目、野沢二丁目、下馬二丁目、下馬三丁目及び三軒茶屋一丁目各地内	
面 積 ※	約60.6ha	
地区計画の目標	建築物等の制限を定めることにより、良好な住宅市街地の維持・向上を図るとともに、住宅市街地と商業市街地や幹線道路沿道との調和及び大規模敷地と周辺低中層住宅市街地との調和を図る。また、他の規制誘導方策と連携して防災生活圏内部の安全性を確保する。以上により、緑豊かで環境にも配慮した、健全で安全な市街地を形成する。	
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>住宅市街地と商業市街地や幹線道路沿道との調和のとれた健全な市街地形成を目指し、地区を5区分して土地利用の適正化を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅A地区：低層の住環境を改善し、良好な市街地の形成を図る。</li> <li>2 住宅B地区：住環境を改善し、良好な住宅市街地の形成を図る。また、大規模敷地においては、旭小学校の防災活動拠点としての機能を補完できるよう空地を確保するとともに、周辺低中層住宅市街地に配慮し、土地の健全な利用を図る。</li> <li>3 住宅C地区：住環境を改善しつつ、商業・業務用途の土地利用を一定程度促し、住宅地区と商業地区との調和を図る。</li> <li>4 商業A地区：店舗、事務所等の立地を促進し、周辺住宅地区との調和を図り、良好な商業市街地の形成を図る。</li> <li>5 商業B地区：沿道サービス、業務機能を誘導し、良好な商業市街地の形成を図る。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>住宅市街地と商業市街地や幹線道路沿道との調和及び大規模敷地と周辺低中層住宅市街地との調和を図り、緑豊かで環境にも配慮した健全で安全な市街地の形成を図るため、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"> <li>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。</li> <li>2 土地の細分化防止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。</li> <li>3 大規模敷地と周辺の低中層住宅市街地との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>4 良好な住環境の維持、形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。中高層建築物の建築にあたっては、周辺の低中層住宅市街地に配慮して壁面の位置を後退させるものとする。</li> <li>5 地区の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。</li> <li>6 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。</li> <li>7 建築基準法（昭和25年5月24日法律第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、住宅A地区においては法第55条第2項に規定する特定行政庁の認定の範囲とし、住宅B地区及び住宅C地区にお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。</li> </ol>

	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 災害時の安全性を高めるため、建築物等の防火上の性能を高めるとともに、地区内部における延焼遅延帯の形成、避難経路や消防活動路線の確保に資する路線の整備、防災上有効な空地や公園の確保を図る。</p> <p>2 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。また、一人当たりの公園面積が区全体の水準に近づくよう整備に努める。</p> <p>3 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、雨水の流出を抑制するための施設を整備することに努める。</p>					
地区整備計画	地区の区分	住宅A地区	住宅B地区	住宅C地区	商業A地区	商業B地区	
		約23.6ha	約30.1ha	約2.2ha	約3.2ha	約1.5ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	—	—	—	—	<p>1 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7月10日法律第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。</p>
			2 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。				
	建築物の敷地面積の最低限度	—	<p>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。</p> <p>70㎡</p>		—	—	
建築物等の高さの最高限度	—	<p>1 建築物等の高さの最高限度は、次に掲げる数値以下でなければならない。</p> <p>2.5m</p>		—	—		
		<p>2 敷地面積が3,000㎡以上の敷地に建築する建築物で、「土地利用に関する事項」第3項に適合する建築物については、前項の規定にかかわらず、建築物等の高さの最高限度は次に掲げる数値以下とすることができる。この場合において、「するよう努める」とあるのは、「する」と読み替えるものとする。</p>					

			35m		
			3 地区計画の決定告示日（以下「告示日」という。）において前2項の規定に適合しない現に存する建築物（以下この項において「既存建築物」という。）の敷地として使用されている土地において、告示日以後に増築又は改築する場合には、既存建築物に対し前2項の規定を適用しない。		
	壁面の位置の制限	1 隣地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は、敷地面積に応じて、次に掲げる数値以上とする。 （1）500㎡未満の敷地に建築する建築物は50cm （2）500㎡以上の敷地に建築する建築物は1m		—	—
		—	2 建築物等の高さが25mを超える建築物については、前項の規定にかかわらず隣地境界線及び道路境界線から外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、高さに応じて次の数値以上とする。 （1）高さ25mを超え30m以下：3m （2）高さ30mを超え35m以下：4m 3 前項の規定には、以下を含まないものとする。 （1）物置その他これに類する用途（ゴミ置場を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 （2）ゴミ置場で軒の高さが3m以下であるもの。	—	—

	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>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、破損しやすいものは設置してはならない。</p>
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路や公園・緑道等に面する側にコンクリートブロック塀などをつくる場合には、高さ60cm以下とする。</p>
<p>土地の利用に関する事項</p>		<p>1 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、雨水の流出を抑制するための施設整備に努める。 2 世田谷区みどりの基本条例（平成17年3月14日世田谷区条例第13号）の届出の対象にならない敷地においては、敷地面積の5%以上の緑化に努めるとともに、道路に面する側の接する長さの1/3以上を緑化するよう努める。 3 面積500㎡以上の敷地では、次に定める防災上有効な空地进行敷地面積の3割以上確保するよう努める。 （1）歩道状空地：前面道路に沿って設ける幅員2m以上の歩行者用の空地。 （2）広場状空地：短辺10m以上の広場状空地（植栽帯、自動車の駐車のための用途に供する部分は有効面積を50%とする。）。 （3）屋外貫通通路：広場状空地に接続し道路、公園等に連絡する幅員3m以上の屋外貫通通路。</p>

※は知事協議事項

「計画区域、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、地区計画を変更する。

変更概要

事 項		旧	新	摘要	
地区整備計画	地区の区分	商業B地区 約1.5ha	商業B地区 約1.5ha	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、建築物等の用途の制限を変更する。	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 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7月10日法律第122号)第2条第1項各号(第7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。		1 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7月10日法律第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。