

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都営下馬アパート周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	都営下馬アパート周辺地区地区計画	
位 置 ※	世田谷区太子堂一丁目、下馬一丁目、下馬二丁目及び三軒茶屋一丁目各地内	
面 積 ※	約 54.9 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、東急電鉄田園都市線及び世田谷線三軒茶屋駅の東側に位置しており、地区の北側は大学、都営団地及び国家公務員宿舎等の規模の大きな敷地と戸建住宅地が混在し、地区の南側は戸建住宅を中心とした住宅地が広がっている。地区の周囲には国道 246 号、三宿通り及びバス通りがあり、各々の沿道には商店街が形成されている。</p> <p>現在、都営団地の建替えが進められており、今後は国家公務員宿舎の跡地利用等、市街地の更新も予想される。これをふまえ、本計画では建築物等の適切な規制・誘導を行うことにより、地区特性に応じた緑豊かでゆとりのある良好な住宅地の維持・形成及び快適な買物空間を備えた健全な商業市街地の形成を図ることを目的とする。</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>地区計画の目標を実現するため、地区の特性を踏まえ以下のように地区を区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>文教住宅地区 大学や団地等の大規模敷地と住宅地が調和した、緑豊かでゆとりのある良好な住環境の形成を図る。</li> <li>住宅地区 周辺の住宅地との連続性を考慮しつつ、戸建住宅や集合住宅を主体とした緑豊かでゆとりのある良好な住環境の形成を図る。</li> <li>沿道地区 国道 246 号、バス通り沿道は快適な買物空間を備えた健全な商業市街地の形成を図る。三宿通り沿道は、住環境に配慮しながら、快適な買物空間を備えた健全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>建築物の建替え等を通じて地区の目標とする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>良好で健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>良好な住環境の維持、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>大規模敷地と住宅地が調和した市街地の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>快適な買物空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</li> <li>良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>良好な市街地環境の形成を図るため、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>安全で良好な住環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> <li>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、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>

地区整備計画	地区の区分	名称	文教住宅地区	住宅地区	沿道地区	
		面積	約 34.5 h a	約 14.1 h a	約 6.3 h a	
	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 項第 1 号から第 3 号まで及び第 5 号、第 6 項各号又は第 9 項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> <p>2 法別表第 2(ほ)項第 2 号に規定するもののうち、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物は建築してはならない。</p>
			<p>3 各住戸の主要な出入口を道路に面して設けることができない長屋は、建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りではない。</p> <p>(1) 幅員 2m 以上の敷地内の通路にのみその主要な出入口が面する住戸の数が 3 戸以下の長屋</p> <p>(2) 地区計画の決定の告示があった日(以下「告示日」という。)において現に長屋の敷地として使用されている土地で、その全部を一の敷地として使用する場合で、幅員 2m 以上の敷地内の通路にのみその主要な出入口が面する住戸が従前の幅員 2m 以上の敷地内の通路にのみその主要な出入口が面する戸数以下の長屋</p>			
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、70 m <sup>2</sup> 以上でなければならない。			—	

	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(1) 70 m<sup>2</sup>以上 250 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築する建築物にあつては0.5m</p> <p>(2) 250 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築する建築物にあつては0.75m</p> <p>(3) 500 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築する建築物にあつては1m</p> <p>(4) 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築する建築物にあつては1.5m</p> <p>(5) 2,000 m<sup>2</sup>以上 3,000 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築する建築物にあつては2m</p> <p>(6) 3,000 m<sup>2</sup>以上 4,000 m<sup>2</sup>未満の敷地に建築する建築物にあつては2.5m</p> <p>(7) 4,000 m<sup>2</sup>以上の敷地に建築する建築物にあつては3m</p> <p>2 前項の規定には、以下を含まないものとする。</p> <p>(1) 物置その他これに類する用途(ごみ置場を除く。)に供する附属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(2) ごみ置場の用途に供する附属建築物で、軒の高さが3m以下のもの</p> <p>(3) 電気室、受水槽室その他これらに類する用途に供する附属建築物</p> <p>(4) 建築基準法施行令第2条第1項第2号ただし書きに規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の附属建築物</p>	<p>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付属する門又は扉の面は、計画図に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、道路面からの高さが2.5mを超える部分についてはこの限りではない。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>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の土地の区域には、門、フェンス、車止め等の工作物を設置してはならない。</p>

	<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>1 建築物の高さは、25m以下でなければならない。</p> <p>2 道路境界線及び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が4m以上の建築物は、前項の規定にかかわらず、建築物の高さは、30m以下とすることができる。</p> <p>3 道路境界線及び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が5m以上の建築物は、前2項の規定にかかわらず、建築物の高さは、35m以下とすることができる。</p> <p>4 前2項の規定は、同項の道路境界線及び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間に次の附属建築物が存することを妨げないものとする。</p> <p>(1) 物置その他これに類する用途(ごみ置場を除く。)に供する附属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>(2) ごみ置場の用途に供する附属建築物で、軒の高さが3m以下のもの</p> <p>(3) 電気室、受水槽室その他これらに類する用途に供する附属建築物</p> <p>(4) 建築基準法施行令第2条第1項第2号ただし書きに規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の附属建築物</p> <p>5 告示日において現に存する建築物(以下この項において「既存建築物」という。)の敷地において、告示日以後に増築する場合については、既存建築物の既存部分に対して第1項から第3項の規定を適用しない。</p>	<p>1 建築物の高さは、15m以下でなければならない。</p> <p>2 本規定の変更決定告示日(以下この項において「基準日」という。)において現に存する建築物でその高さが15mを超えるもの(以下この項において「15mを超える既存建築物」という。)の敷地として使用されている土地の区域(以下この項において「既存区域」という。)において、基準日以後に建築される建築物で、以下の各号をすべて満たすもの(既存区域と既存区域以外の土地を1の敷地として建築する場合にあっては、既存区域に存する建築物の部分に限る。)の高さは、前項の規定にかかわらず、15mを超える既存建築物の高さ以下とすることができる。</p> <p>(1) 敷地内の緑化についてみどりの質を考慮した計画に努めたもの</p> <p>(2) 高木(高さが4m以上であるものをいう。)を敷地内に植栽したもの</p>	<p>—</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。</p> <p>2 屋外広告物の形態、意匠、色彩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、周辺環境に配慮したものとする。また、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路や公園・公共空地に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。ただし、コンクリートブロック塀等の高さが0.6m以下のものはこの限りでない。</p> <p>2 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものにするよう努める。</p>	
土地の利用に関する事項		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)の届出の対象にならない敷地においては、緑化計画の届出対象外敷地における建築に伴う緑化誘導基準に基づき緑化することに努める。	—

※は知事協議事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

理由：住宅地区において戸建住宅や集合住宅を主体とした緑豊かでゆとりのある良好な住環境の形成を図るため、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	住宅地区	住宅地区	住宅地区において戸建住宅や集合住宅を主体とした緑豊かでゆとりのある良好な住環境の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を変更する。
	面積	約 14.1 h a	約 14.1 h a	
	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、<u>25m以下</u>でなければならない。</p> <p>2 告示日において現に存する建築物(以下この項において「<u>既存建築物</u>」という。)の敷地において、告示日以後に増築する場合については、<u>既存建築物の既存部分に対して前項の規定を適用しない。</u></p>	<p>1 建築物の高さは、<u>15m以下</u>でなければならない。</p> <p>2 本規定の変更決定告示日(以下この項において「<u>基準日</u>」という。)において現に存する建築物でその高さが <u>15mを超えるもの(以下この項において「15mを超える既存建築物」という。)</u>の敷地として使用されている土地の区域(以下この項において「<u>既存区域</u>」という。)において、<u>基準日以後に建築される建築物で、以下の各号をすべて満たすもの(既存区域と既存区域以外の土地を1の敷地として建築する場合にあっては、既存区域に存する建築物の部分に限る。)</u>の高さは、<u>前項の規定にかかわらず、15mを超える既存建築物の高さ以下とすることができる。</u></p> <p><u>(1) 敷地内の緑化についてみどりの質を考慮した計画に努めたもの</u></p> <p><u>(2) 高木(高さが4m以上であるものをいう。)を敷地内に植栽したもの</u></p>	