

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画明大前駅駅前広場周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	明大前駅駅前広場周辺地区地区計画
位 置 ※	世田谷区松原一丁目及び松原二丁目各地内
面 積 ※	約 1. 7 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、京王電鉄京王線、京王電鉄井の頭線が乗り入れる明大前駅の南側に位置し、駅前には商業地、その後背地には住宅地が広がっており、周辺には教育施設が立地している。</p> <p>明大前駅周辺では、東京都市高速鉄道第 10 号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業を契機として、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 154 号線（以下「補助 154 号線」という。）及び東京都市計画道路区画街路世田谷区画街路第 13 号線（以下「駅前広場」という。）の事業が行われており、街が大きく変化することが見込まれている。</p> <p>世田谷区都市整備方針においては、明大前駅周辺地区を地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「地域生活拠点」と位置付けている。また、補助 154 号線については、「主要生活交通軸」及び「一般延焼遮断帯」として位置付けており、将来的には鉄道、バス及びタクシー等の交通結節機能を担う地区として、合理的な土地利用、安全・快適な歩行者空間の形成並びに防災性の向上が求められている。さらに、世田谷区街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」では、明大前駅北側の商業地と一体的に「駅周辺地区」と位置付け、「駅周辺のにぎわいを創出し、商業・業務施設等を中心とした活気のある市街地の形成を図る。」としている。</p> <p>このようなことから、本地区では、都市計画事業の整備に併せ、「地域生活拠点」を形成するため、活気のある良好な商業環境の育成を図るとともに、防災性の向上を促進し、安全・安心な街づくりをめざす。</p>
全 区 域 に 関 する 方 針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区の特性に応じ、以下の土地利用の方針を定める。</p> <p>1 商業推進地区</p> <p>補助 154 号線及び駅前広場の整備に伴い、にぎわいの創出及び良好な商業環境の育成を図るとともに、建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る。</p> <p>2 商業誘導地区 A・商業誘導地区 B</p> <p>現況の土地利用に配慮しながら、良好な商業環境の育成を図るとともに、建築物の敷地の統合を誘導し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る。</p>

		建築物等の整備の方針		<p>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 店舗等の連続性を誘導することでにぎわいを創出し、良好な商業環境を育成するために、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2 現況の商業地や住宅地としての土地利用に配慮した良好な商業環境を育成するために、敷地面積に応じて建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。ただし、建築物の敷地の統合を図る場合においては制限を緩和する。</li> <li>3 安全でゆとりのある歩行者空間の確保及び防災性の向上のために、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>4 周辺の環境と調和した街並みを形成するために、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>5 災害時等の防災性の向上を図るために、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業推進地区	商業誘導地区A	商業誘導地区B
			面積	約1.4ha	約0.1ha	約0.2ha
	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。				
		<ol style="list-style-type: none"> <li>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年法律第122号）第2条第1項各号又は第6項各号に該当する営業の用に供するもの</li> <li>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（ほ）項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>3 法別表第二（へ）項第三号に規定するナイトクラブその他これに類する政令に定めるもの</li> <li>4 法別表第二（へ）項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫</li> <li>5 法別表第二（と）項第四号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令に定めるもの</li> </ol>				
		<ol style="list-style-type: none"> <li>6 計画図2に示す、補助154号線又は駅前広場（以下「道路等」という。）に面する建築物で、1階部分（道路等に面する部分に限る。）の用途が次に掲げるもの（以下「住宅等」という。）であるもの。ただし、道路等に面する住宅等の用途に供する部分が、住宅等の出入り口であるものはこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 法別表第二（い）項第一号に規定する住宅</li> <li>(2) 法別表第二（い）項第三号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> </ol> </li> </ol>			—	

建築物の容積率の最高限度 ※	—	30 / 10 ただし、敷地面積が1,000㎡以上の場合はこの限りでない。	20 / 10 ただし、敷地面積が1,000㎡以上の場合はこの限りでない。
建築物の建蔽率の最高限度	—	—	6 / 10 ただし、敷地面積が1,000㎡以上の場合はこの限りでない。
壁面の位置の制限	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は、計画図3に示す壁面線を越えてはならない。		—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図3に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、門、フェンス、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。		—
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。		
	1 敷地面積が1,000㎡未満の場合は22mとする。 2 敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の場合は45mとする。 3 敷地面積が2,000㎡以上の場合は60mとする。	1 敷地面積が1,000㎡未満の場合は22mとし、かつ、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあつては当該水平距離の1.25倍に10m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真北方向の水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。 2 敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の場合は45mとする。 3 敷地面積が2,000㎡以上の場合は60mとする。	1 敷地面積が1,000㎡未満の場合は15mとし、かつ、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあつては当該水平距離の1.25倍に5m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真北方向の水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。 2 敷地面積が1,000㎡以上2,000㎡未満の場合は45mとする。 3 敷地面積が2,000㎡以上の場合は60mとする。

	建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	<p>1 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>2 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとする。</p> <p>3 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。</p>	—
	垣又はさくの構造の制限	<p>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とする。</p> <p>ただし、道路からの高さ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。</p>	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、地区計画を変更する。