

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画放射23号線沿道地区地区計画を次のように決定する。

|                    |  |
|--------------------|--|
| 名 称                | 放射23号線沿道地区地区計画   |
| 位 置※               | 世田谷区羽根木二丁目、大原二丁目及び松原一丁目各地内   |
| 面 積※               | 約5.9ha   |
| 地区計画の目標            | <p>本地区は、世田谷区の北東部、東京都市計画道路幹線街路環状第7号線の西側で、東京都市計画道路幹線街路放射第23号線（以下「放射23号線」という。）の沿道に位置している。本地区を含む地域一帯は、京王電鉄京王線の代田橋駅及び明大前駅から徒歩圏内にあり、また、「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」（以下「都市整備方針」という。）において「みどりの拠点」に位置付けている和田堀給水所があるなど、低中層の住宅を主体とする閑静な住宅地を形成している。</p> <p>都市整備方針において本地区は、街づくりを優先的に進める地区であるアクションエリアに位置付けており、「都市計画道路の放射23号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討する。」としている。</p> <p>こうした地区の状況を踏まえ、周辺の良い住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進める。</p> |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 幹線沿道地区<br/>幹線道路の沿道における土地利用を踏まえ、事務所・店舗・サービス施設等が立地した防災性の高い健全な市街地の形成を図る。</li> <li>2 住商協調地区<br/>身近な商業地としての土地利用を踏まえ、住宅と店舗・事務所等が調和した健全な市街地の形成を図る。</li> <li>3 住宅地区A<br/>住宅を主体としつつ、良好な沿道環境を形成する和田堀給水所や店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層の建築物が調和した街並みの形成を図る。</li> <li>4 住宅地区B<br/>住宅を主体としつつ、日常生活に密着した小規模な店舗・事務所等が立地した、低中層の街並みの形成を図る。</li> </ol>                         |

|        |            |                         |   |  |        |        |        |  |
|--------|------------|-------------------------|---|--|--------|--------|--------|--|
|        |            | 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 良好で健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2 周辺の住環境に配慮しつつ、良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>3 周辺の住環境と調和した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>4 みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol> |        |        |        |  |
|        |            | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 |   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図るため、樹木の保全と緑化を促進する。</li> <li>2 環境に配慮した安全な市街地の形成を図るため、河川・下水道等への雨水の流出を抑制する施設の整備を促進する。</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  | 幹線沿道地区   | 住商協調地区 | 住宅地区A  | 住宅地区B  |  |
|        |            |                         | 面積  | 約0.7ha   | 約0.3ha | 約3.5ha | 約1.4ha |  |
|        |            | 建築物等の用途の制限※             | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <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項各号に該当する風俗営業の用に供するもの並びに第6項各号及び第9項に該当する性風俗関連特殊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で定めるもの</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で定めるもの</li> </ol> |  |        |        | —      |  |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度            | <p>建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。</p>   |  |        |        |        |  |
|        |            |                         |   | —  | 28m    | 19m    | 16m    |  |

|                      |   |
|----------------------|---|
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物及び工作物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みとの調和を図る。</li> <li>2 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、腐朽、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。</li> </ol> |
| 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、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。</p>   |
| 土地の利用に関する事項          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の敷地内における樹木の保全、地上部・接道部の緑化、建築物の屋上・壁面等の緑化に努める。</li> <li>2 建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。</li> </ol>                  |

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：放射23号線の整備にあわせて、周辺の良好な住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進めるため、地区計画を決定する。