

東京都市計画沿道地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷区環状八号線上北沢五丁目地区沿道地区計画を次のように変更する。

名 称		世田谷区環状八号線上北沢五丁目地区沿道地区計画		
位 置 ※		世田谷区上北沢五丁目地内		
面 積 ※		約 1. 3ha（延長約 0. 3km）		
沿道 の 整 備 に 関 する 方 針 ※	土地利用に関する方針	本地区は、一部に小規模な専用住宅、併用住宅がみられるが、比較的規模が大きい商業・業務施設が連担している。背後地においては、良好な住宅地となっている。 したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とうるおいのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。		
	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	東京都市計画道路幹線街路環状街路第 8 号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。		
沿道 地区 整備 計画	建築物等に関する事項	建築区分 制限事項	環八に面する建築物	それ以外の建築物
		建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合（以下「間口率」という。）の最低限度 ※	10分の 7 とする。 ただし、都市計画施設の区域内において、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 53 条第 1 項各号に掲げる行為を行う場合はこの限りでない。	
		建築物の高さの最低限度 ※	建築物の環八に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の環八の路面の中心からの高さの最低限度は 5 メートルとする。 ただし、都市計画施設の区域内において、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 53 条第 1 項各号に掲げる行為を行う場合はこの限りでない。	
		建築物の構造に関する遮音上の制限 ※	建築物の環八に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の環八の路面の中心からの高さが 5 メートル未満の範囲を空隙がない壁が設けられたものとする等、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設の区域内において、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 53 条第 1 項各号に掲げる行為を行う場合はこの限りでない。	

	建築物の構造に関する防音上の制限 ※	建築物の構造に関する防音上の制限を定める区域内においては、住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口、屋根及び壁等は防音上有害な空隙のないものとするともに、防音上支障がない構造であること。なお、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の5第1項第15号に定める措置を講じるものとする。	同 左
	建築物の用途の制限 ※	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（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。	同 左
	壁面の位置の制限	環八に面する特殊建築物（東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第9条各号に掲げるものに限る。）又は事務所の用途に供する建築物であって、当該建築物の環八に面する部分の長さが20メートル以上であるものの外壁又はこれに代わる柱の面から環八の道路境界線までの距離は、環八の歩道面からの高さが2.5メートル以下の部分について、1メートル以上としなければならない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物等の形態、意匠、色彩は、周辺環境に配慮したものとする。 2. 屋外広告物等は、ネオンサイン等刺激的な色彩、装飾を用いるなどにより、美観を損なってはならない。また腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。	同 左
	かき又はさくの構造の制限	道路に接してかき又はさくを設ける場合は、その接する部分を生け垣又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、高さ0.6メートル以下の部分はこの限りでない。	同 左
	土地の利用に関する事項	1. 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、建築物等の壁面緑化、屋上緑化にも努める。 2. 地区内では、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）に基づく基準により、緑地の確保又は植樹により緑化を行わなければならない。その際、環八に接する敷地においては、環八に接する部分の長さの10分の3以上を緑化することに努める。	

※は知事協議事項

「計画区域及び建築物の構造に関する防音上の制限を定める区域については、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」の改正及び「自然的環境の保護及び回復に関する条例」の条例名が「世田谷区みどりの基本条例」へ変更した為、沿道地区計画を変更する。

変更概要

事 項				旧	新	摘 要
沿道地区整備計画	制限事項	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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（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。	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（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。	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、建築物の用途の制限を変更する。
		土地の利用に関する事項		2. 地区内では、 <u>自然的環境の保護及び回復に関する条例（昭和52年6月世田谷区条例第11号）</u> に基づく基準により、緑地の確保又は植樹により緑化を行わなければならない。その際、環八に接する敷地においては、環八に接する部分の長さの10分の3以上を緑化することに努める。	2. 地区内では、 <u>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）</u> に基づく基準により、緑地の確保又は植樹により緑化を行わなければならない。その際、環八に接する敷地においては、環八に接する部分の長さの10分の3以上を緑化することに努める。	「自然的環境の保護及び回復に関する条例」の条例名が「世田谷区みどりの基本条例」へ変更した為、土地の利用に関する事項を変更する。