

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画三宿一丁目地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--------------------|------------|---|
| 名 称 | | 三宿一丁目地区地区計画 |
| 位 置 | | 世田谷区池尻三丁目、三宿一丁目、三宿二丁目、太子堂二丁目及び太子堂三丁目各地内 |
| 面 積 | | 約17.0ha |
| 地区計画の目標 | | 本地区は、都市基盤整備が立ち遅れたまま市街化が進んだ木造住宅密集市街地である。地区特性を考慮しつつ土地利用の適正化、建築物の安全の促進、道路とオープンスペースの整備などを修復型まちづくりを進めて、住み続けることができる安全で快適な住環境をもつ市街地への誘導及び形成を図る。 |
| 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>地区内を4区分して、土地利用の適正化を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業業務地区 三軒茶屋と渋谷をつなぐ立地条件を生かして、後背住宅地の住環境に配慮した建築物等の誘導を行い、商業業務機能の増進を図る。 2. 住商協調地区 住宅と店舗等が共存した地域に親しまれる近隣商店街への誘導を図る。 3. 住宅地区 戸建て住宅と共同住宅との調和を図り、住環境を悪化させるような土地利用を制限するとともに、建築物等の更新を誘導して木造住宅密集地の改善を図る。 4. 住宅地区 戸建て住宅と共同住宅との調和を図り、建築物等の更新を誘導して木造住宅密集地の改善を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>道路、公園、その他の公共空地について以下のように整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路 幹線道路に接続する主要な区画道路である中央通り、学園通り、三太通りについて、防災性能の向上と交通安全のために整備を図る。 2. 公園・その他の公共空地 公園や広場を地区内に適切に配置し、緑のある住民の憩いの場として整備を図る。 烏山川緑道は、緑化を推進して住民の憩いの場とし、防災性の向上に資する防災緑地網として機能の維持保全を図る。 |

| | | | | | |
|------------|-------------|---|---|---------------|------------|
| | 建築物等の整備の方針 | <p>土地利用の4区分の地区特性に対応しながら、建築物等の適切な整備誘導を以下のように図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 狭小な賃貸住宅の水準を引き上げるとともに、住宅地の環境に調和しない用途の制限を行う。 2. 敷地の細分化に伴う住環境の悪化を防止するために、敷地面積の最低限度を定める。 3. 消防活動及び交通安全のために、道路状空間を壁面後退によって確保を図る。 4. 住宅地の街並みの調和を図るために建築物等の高さの制限を行う。 5. 良好な住環境の確保のために、屋上広告塔等の形態の制限を行う。 6. 災害時の安全性を考慮して、道路沿いの高いコンクリートブロック塀等の制限を行う。 | | | |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名称 | 面積 | 備考 |
| | | 公園 | 公園1号 | 約110㎡ | 既設 ふじだな広場 |
| | | | 公園2号 | 約380㎡ | 既設 三宿えのき公園 |
| | | | 公園3号 | 約690㎡ | 既設 たぬき広場 |
| | | その他の公共空地 | 防災緑道 | 約4,250㎡ | 既設 烏山川緑道 |
| 地区の区分 | 地区の名称 | 商業業務地区 | 住商協調地区 | 住宅地区 | 住宅地区 |
| | 地区の面積 | 約0.9ha | 約3.0ha | 約12.4ha | 約0.7ha |
| 建築物等に関する事項 | 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"> 1. 1住戸の専用面積が18㎡未満のものを有するもの。 ただし、寮又は寄宿舎において、共用の食堂又は浴室等を有するものについては、この限りでない。 | | | |
| | | 2. 法別表第二(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。 | 3. 法別表第二(に)項第三号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設。 | 4. 法別表第二(に)項第 | |

| | | | |
|---------------|--|---|-------------------|
| | | | 四号に規定するホテル又は旅館。 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | | | 60 m ² |
| 壁面の位置の制限 | 計画図に示すとおり、中央通り、学園通り、それぞれの道路中心線から3 mとする。 | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | | 20 m | 15 m |
| 形態又は意匠の制限 | 屋上広告塔又は看板等の工作物のうち、光源等を設置する場合で、周辺住環境に悪影響を及ぼすものは設置してはならない。 | 屋上広告塔若しくは看板等の工作物のうち、光源等を設置するもの、又は屋上広告塔若しくは看板等の工作物の当該部分の高さが当該部分から屋上端部までの真北方向の水平距離の0.6倍を超えるものは、設置してはならない。 | |
| 垣又はさくの制限 | 道路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、その部分の高さが1 m未満のものはこの限りでない。 | | |

は、知事同意事項

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、壁面の位置の制限、地区施設の配置については計画図表示のとおり」

理由：三太通りについて、道路区域の決定に伴い確定した道路計画線により道路空間が確保されることから、三太通りにおける建築物の壁面の位置の制限を廃止する地区計画の変更を行う。