

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画
位 置※	世田谷区砧六丁目及び砧八丁目各地内
面 積※	約9.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区西部、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の南側に位置し、南北に走る祖師谷通り沿いに、賑わいある商店街が立地しており、東西に走る城山通り沿道には、住宅・商業・業務が混在している。また、その後背地には低層住宅を中心とする住宅地が広がっており、駅に近接した祖師谷通りと城山通りの交差部では市街地再開発事業により住宅・商業等が複合した建築物が立地するなど、利便性の高い商業地と閑静な住宅地で構成された地区である。</p> <p>さらに、本地区は祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）を活用し、祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画（平成12年4月）に基づき祖師谷通りの拡幅・整備をするなど、防災機能の向上並びに良好な住環境の保全及び地域に密着した活力ある商店街の発展を図るため、商業地と住宅地が調和した安全で暮らしやすい市街地の形成を進めている。</p> <p>また、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、地域の「核」となる区民の身近な交流の場である地域生活拠点の実現に向けて、住宅地と駅周辺及び商店街通りの商業地が調和し、防災機能を備えた安全で暮らしやすい街づくりを進め、商店街通りなどは、歩行者にとって安全で快適な交通環境となるよう整備を進めるとしている。</p> <p>このような状況等を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅・商業・業務が調和した安全で暮らしやすいみどり豊かな市街地の形成</li> <li>2 防災機能の向上と良好な住環境の保全及び形成</li> <li>3 歩行者や買い物客の安全性と利便性を高め、地域に密着した活力ある商店街の形成</li> </ol>

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>住宅地と駅周辺及び商店街通りの商業地が調和した、安全で暮らしやすい市街地の形成を図るため、次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>1 住宅地区 主に低層住宅により市街地を形成する地区として、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図る。</li> <li>2 住宅・商業・業務共存地区 住宅地の住環境の保全に配慮しながら、住宅・商業・業務が調和した市街地の形成を図る。</li> <li>3 商業・業務地区 ゆとりある歩行・買い物空間の創出により、商業環境が充実した活力ある商店街の形成を図る。</li> <li>4 再開発事業地区 土地の高度利用を図りつつ、周辺環境と調和した街並み形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の防災性及び歩行者の安全性・快適性の向上を図るため、区画道路及び歩道状空地进行を配置する。</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とおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 活力ある商店街の形成と賑わいの連続性を確保するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、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>2 住宅・商業・業務の調和を図り、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>3 良好な街区景観の保全及び形成を図るため、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 みどり豊かな街並みの形成と防災機能の向上を図るため、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 建物が密集した区域では、建物の共同化による不燃化や空地の創出等を促進するとともに、周辺の住環境と調和したものとする。</li> <li>2 無電柱化を可能なところから推進する。</li> <li>3 建築物の敷地内では、既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内緑化などにより、新たな緑化の創出に努める。</li> <li>4 地区内では、建築物の敷地内に、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。</li> </ol>

地区整備計画	地区規模 の 配置 及	種類	名称	幅員 ( ) 内は全幅員を示す。	延長	備考	
		道路	区画道路1号	7 m	約300 m	拡幅(祖師谷通り)	
			区画道路2号※	9 m	約30 m	既存	
			区画道路3号※	6～12 m (12 m)	約650 m	既存(城山通り)	
	その他の公共空地	歩道状空地	4 m	約160 m	既存		
	建築物等 に 関 する 事 項	地区の区分	名称	住宅地区	住宅・商業・業務共存地区	商業・業務地区	再開発事業地区
			面積	約4.9 ha	約3.1 ha	約1.4 ha	約0.3 ha
		建築物等の用途の 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5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。	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5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。 2 区画道路1号(祖師谷通り)に面する建築物の1階部分(区画道路1号(祖師谷通り)に面する部分に限る。)の用途は住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿(以下「住宅等」という。)としてはならない。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口(階段部分を含む)及び住宅等に附属する自動車車庫については、この限りでない。		
		建築物の敷地面積 の最低限度	—	70 m <sup>2</sup>	—	200 m <sup>2</sup>	
		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から隣地境界線までの距離は0.5 m以上とする。 ただし、地区計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5 m未満となる隣地境界線に係る部分又は敷地面積が70 m <sup>2</sup> 未満の敷地については、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路1号(祖師谷通り)の道路境界線までの距離は、区画道路1号(祖師谷通り)の道路面より高さ2.8 m以下の部分にあつては1.5 m以上とする。	—		

壁面後退区域における工作物の設置の制限	—		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、道路面から高さ2.8m以下の部分に通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、可動できるもの及び公益上必要なものは、この限りでない。	—
建築物等の高さの最高限度	—	1.6m	—	—
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、周囲の景観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、腐朽、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p> <p>3 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	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沿って緑化したものとする。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。			

※知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由 : 防災機能の向上並びに良好な住環境の保全及び地域に密着した活力ある商店街の形成を図るために、地区計画を決定する。