

●地区計画の目標

- ・「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）」の現位置での保存・活用を前提とした土地の有効活用を一体的に計画する。
- ・旧林愛作邸の歴史的価値を尊重するとともに、周辺市街地への配慮を適切に規制・誘導し、良好な住環境を形成する。
- ・歴史的資産を活かした良好な中層住宅地の形成を図る。

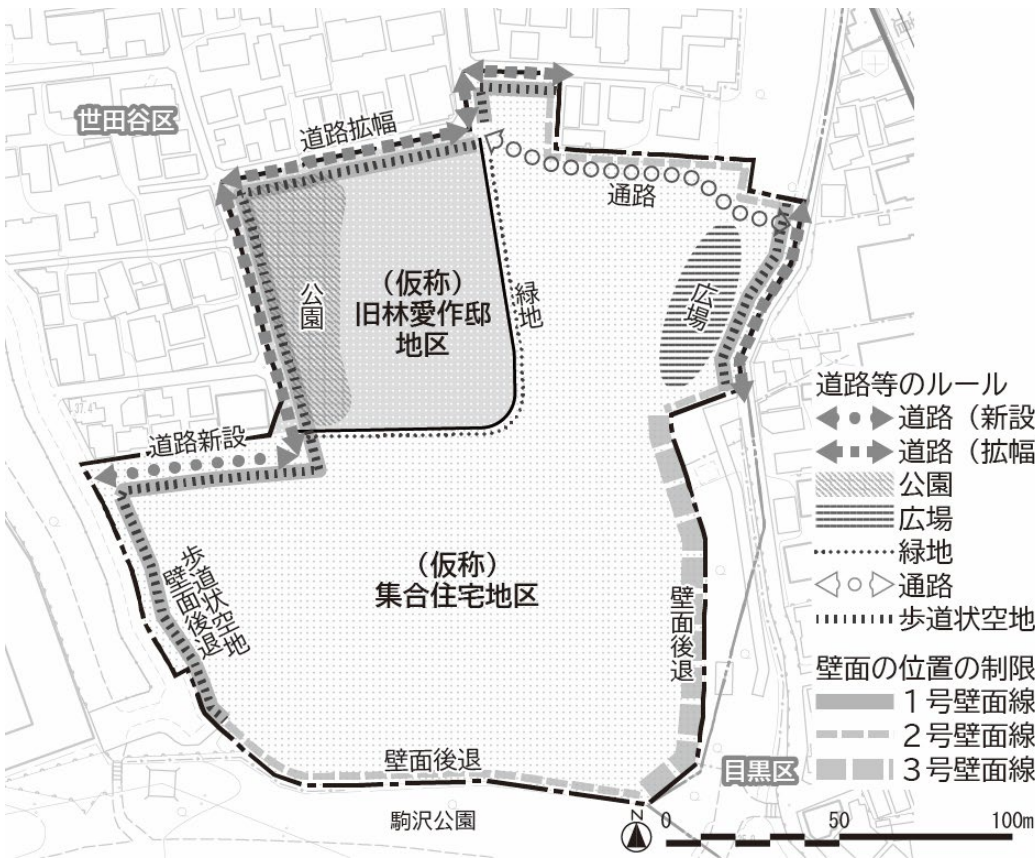
●土地利用の方針

1. （仮称）旧林愛作邸地区

- ・「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）」の現位置での保存・活用を図る。

2. （仮称）集合住宅地区

- ・「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）」の現位置での保存・活用を前提とした土地の有効活用を一体的に計画する。
- ・旧林愛作邸の歴史的価値を尊重するとともに、周辺市街地への配慮を適切に規制・誘導し、良好な住環境を形成する。
- ・歴史的資産を活かした良好な中層住宅地の形成を図る。



名称		駒沢一丁目1番地区	
建物等のルール	地区の区分	（仮称）旧林愛作邸地区	（仮称）集合住宅地区
	①建築物等の用途の制限	・「旧林愛作邸」の保存・活用に係る用途のみ建てられる。	・現在の制限のまま（住宅等）
	②建築物の容積率の最高限度	・現在の制限のまま（150％）	
	③壁面の位置の制限	・道路境界線から、2.0m以上壁面後退する。 ・隣地境界線から、2.5m以上壁面後退する。	
	④工作物の設置の制限	・壁面後退区域には工作物は設置しない。 ※旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对应を検討中	
	⑦高さの最高限度	絶対高さ制限	・現在の制限のまま（10m） ・基本は、現在の制限のまま（10m） ・別表に示す要件に適合する場合は、25m
		斜線型高さ制限	・現在の制限のまま
		日影規制	・現在の制限のまま
	⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・「旧林愛作邸」や外構などの形態・色彩・意匠は、「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重し、周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮する。	・建築物や外構などの形態・色彩・意匠は、「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重し、魅力的になるよう工夫する。また、周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮し、圧迫感を和らげるよう工夫する。
	⑥土地の利用に関する事項	・「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重した既存樹木の保全や敷地内緑化に努める。	・既存樹木の保全に努める。 ・駒沢一丁目公園、駒沢公園との連続性に配慮した敷地内緑化による新たな緑の創出に努める。 ・雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備に努める。

別表（仮称）集合住宅地区で、

⑦建築物等の高さの最高限度を25mとする場合の7つの要件

項目	内容
1)文化財の保存	・（仮称）旧林愛作邸地区内に、「重要文化財」又は「東京都指定文化財」が存在する
2)周辺市街地への配慮	(1)壁面の位置の制限、(2)工作物の設置の制限 ・1号壁面線…道路境界線から、4.0m以上後退 ・2号壁面線…隣地境界線から、2.5m以上後退 ・3号壁面線…隣地境界線から、4.8m以上後退 ・それぞれの壁面後退区域には工作物は設置しない ※旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对应を検討中 (3)方位別斜線制限 ・各部分の高さの限度は、 - 真北の場合 …… 4m+0.50L - 真東または真西の場合 … 4m+1.25L ※Lは、各部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離 ※道路等に接する場合は敷地境界線は道路の幅の1／2だけ外側にあるものとみなす ※敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m低い場合は当該高低差から1mを減じたものの1／2だけ高い位置にあるものとみなす
3)市街地環境への貢献	■環境空地の設置 ・敷地面積×12％以上の「環境空地」の設置 ・接道部に幅員4m以上の「歩道状空地」の設置 ※旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对应を検討中 ■地上部における緑化 ・敷地面積×36％以上 ・基準樹木本数に関する緑化基準の遵守 ■建蔽率の最高限度 …… 53％ ※60％－7％
4)敷地条件	・敷地面積の最低限度 …… 500㎡ ・敷地が現況6m以上の幅員を有する道路に敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接している
5)条例・基準との適合	・街づくり条例に定める「街づくりの方針」等 ・みどりの基本条例施行細則に定める「緑化基準」 ・世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例に定める「協議」「住環境整備規定」 ・風景づくり条例に定める「風景づくりの基準」
6)防災対策施設の設置等	・短時間に大量の雨水が下水に流れ込まないようにするための雨水流出抑制施設の設置 ・発災後の在宅避難を想定した備蓄倉庫などの設置
7)良質な住宅等の建築	・天井高 …… 2,650mm以上 ・住戸専用面積の最低限度 … 25㎡以上 ※上位計画の改定に伴う変更がある場合は変更後の面積 ・ファミリー向け住戸の設置 ※延べ面積1,500㎡以上、住戸数が30戸超のワンルームマンション建築物を建築する場合、住戸専用面積を40㎡以上の住戸を一定数以上設けるとともに、これらの住戸の住戸専用面積の平均が50㎡以上となるようにする