

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画田直地区地区計画を次のように変更する。

(理由)

本地区は、土地区画整理事業の施行を契機に、事業効果の維持増進と緑豊かで潤いのある良質な住宅市街地の形成を目標とした地区計画である。平成26年に事業化された東京都市計画都市高速道路外郭環状線の事業に伴い、道路ネットワークの形成や合理的な土地利用などの街づくりを進めるため、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を策定することから、当該地区計画の区域に含まれる田直地区地区計画の廃止の変更をするものである。

参考 旧計画書

名 称	田直地区地区計画	
位 置 ※	世田谷区大蔵五丁目地内	
面 積 ※	約 1.8ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、区西南を流れる野川北側に位置しており、区内有数の緑をもつ国分寺崖線に含まれている。地区周辺は既に開発行為等により低層住宅地が形成されている。</p> <p>近年、組合による土地区画整理事業が行われ今後の発展が期待されるところであり、事業効果の維持増進を図り、緑豊かで潤いのある良好な住宅市街地の形成をめざす。</p>	
び区保域全のに整備する開発針及	土地利用の方針	風致地区として、積極的に緑豊かな環境を生み出すと共に、合理的かつ健全な土地利用を誘導し周辺地域と調和の取れた中低層住宅地としての街並の形成を図る。
建築物等の整備の方針	<p>景観を考慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるとともに、敷地規模に応じた容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>緑豊かで潤いのある街並空間を形成するため道路沿いを緑化し、垣又はさく等を設ける場合にはその構造の制限を定める。</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>容積率の最高限度</p> <p>12／10 ただし、建築物の敷地面積が200m²以上の場合はこの限りでない。</p> <p>建ぺい率の最高限度</p> <p>4／10 ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の掲げる数値とする。</p> <p>1. 東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号。以下「風致地区条例」という。）に基づき許可（風致地区条例第3条第1項に基づく建築物の建築に係る許可（風致地区条例第5条第1項第5号ただし書の規定に該当するものに限る。）をいい、風致地区条例第3条第3項の規定に基づく協議を含む。以下同じ。）を受けた敷地にあっては、 5／10。</p> <p>2. 街区の角にある敷地又はこれに準じる敷地で、特定行政庁が指定するもの内にある建築物の敷地で、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地は、 6／10。</p> <p>敷地面積の最低限度</p> <p>100m²</p>

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）までの距離は、道路境界線から2m以上、その他の境界線から1.5m以上とする。</p> <p>ただし、風致地区条例に基づく許可を受けたもので、以下に掲げる場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路境界線からの壁面の位置は、その敷地の奥行きが20m未満の場合については、奥行きの1/10以上後退したもの。 2. その他の境界線からの壁面の位置は、1m以上後退したもの。
建築物等の高さの最高限度	10m ただし、敷地面積が200m ² 以上の場合はこの限りでない。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の意匠及び色彩は、周辺の環境と調和したものとする。 道路沿いの壁面後退による空地部分は緑化する。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に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。

※は知事協議事項

「区域は、計画図表示のとおり」

理由：敷地が細分化されることによる、日照、通風、防災などの環境悪化の防止、及び地区の良好な居住環境の形成を目的として敷地面積の最低限度を定めるため、当該地区計画を変更する。