

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画成城八丁目地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	成城八丁目地区地区計画
	位 置 ※	世田谷区成城八丁目地内
	面 積 ※	約 10.1ha
	地区計画の目標	本地区は、大規模敷地（敷地面積が3,000㎡以上のもの、以下「大規模敷地」という）の開発及び土地利用の転換、住宅団地の建て替えの機会にあわせて、基盤整備を進めつつ住環境を整備する。 低層住宅地と中層住宅地が共存する緑豊かで環境に配慮した街づくりを推進する。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	当地区内を以下の四つに区分して定める。 1. 住宅地区A：緑豊かで良好な低層住宅地の住環境を保全、育成する。 2. 住宅地区B：隣接する低層住宅地の景観に配慮した中層住宅地として誘導する。 3. 住宅地区C：緑豊かな中層住宅地として誘導する。 4. 住宅地区D：緑豊かなオープンスペースを備えた中層住宅団地として計画的な建て替えを誘導する。
	地区施設の整備の方針	以下の施設を整備する。 1. 東西、南北に通り抜ける区画道路により地区内の道路ネットワークの形成を図る。 2. 歩道状空地により道路ネットワークを補完する。 3. 住宅団地の建て替えに際しては、緑豊かな公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	緑豊かで良好な住宅地の住環境を保全、育成するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 大規模敷地における中層建築物の圧迫感を軽減するため、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。 基盤整備を補完するため、歩道状空地にあわせて壁面の位置の制限を定める。 建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という）第59条の2は、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	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）、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（平成13年12月世田谷区条例第68号）の基準により確保する緑地又は空地は歩道状空地を形成するように配置するものとする。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号	約0.2~2.25 m (全幅6m)	約125 m	既 存
			区画道路2号	約0~0.2 m (全幅6m)	約175 m	拡 幅
			区画道路3号	6 m	約75 m	既 存
			区画道路4号	6 m	約145 m	既 存
			区画道路5号	6 m	約150 m	既 存
			区画道路6号	6 m	約170 m	既 存
			区画道路7号	6 m	約175 m	既存・新設
			区画道路8号	6 m	約80 m	既 存
			区画道路9号	4 m	約60 m	既 存
			区画道路10号	4~5 m	約100 m	既 存
			区画道路11号	4 m	約125 m	新 設
			区画道路12号	6 m	約130 m	既 存
	公 園	名 称	面 積		備 考	
		公 園	約3,500 m ²		新 設	
その他の公共空地	名 称	面 積		備 考		
	歩道状空地1号	約960 m ² (幅員4m、延長 約240m)		新 設 (敷地面積に算入可。 ただし、新たに重複して 道路とする場合を除く。)		
	歩道状空地2号	約320 m ² (幅員4m、延長 約80m)				

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	
		面積	約 2.9ha	約 0.8ha	約 4.0ha	約 2.5ha	
	建築物等の用途の制限 ※	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 法別表第二（い）項第一号および二号に規定する住宅のうち床面積が30㎡未満の住戸を有するもの。</p> <p>2. 法別表第二（い）項第三号に規定する共同住宅のうち住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するもの。</p>				<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1. 法別表第二（い）項第一号および第三号に規定する共同住宅のうち住戸専用部分の床面積が30㎡以上の住戸を有するもの。</p> <p>2. 法別表第二（い）項第六号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。</p> <p>3. 法別表第二（は）項第四号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。</p> <p>4. 法別表第二（は）項第七号に規定する公益上必要な建築物。</p> <p>5. 前各号の建築物に附属するもの。</p>	
	敷地面積の最低限度	125㎡	100㎡				
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の位置の制限は、次のとおりとする。</p> <p>1. 壁面線1号、2号及び3号線については、計画図に示す側に適用し、制限を超えて建築してはならない。ただし、壁面線3号線にあっては、法施行令第2条第1項第2号の規定による高い開放性を有する構造の駐輪場その他これに類する建築物についてはこの限りではない。</p> <p>2. 壁面線4号、5号及び6号線については、計画図に示す制限を超えて建築してはならない。ただし、延べ面積1,500㎡未満の建築物、並びに壁面線4号線及び5号線にあっては、法施行令第2条第1項第2号の規定による高い開放性を有する構造の駐輪場その他これに類する建築物についてはこの限りではない。</p>						

工作物の設置の制限	垣、さく、門、広告物、看板等は、計画図に示す壁面線1号、2号、6号線による後退部分に設置してはならない。			
建築物等の高さの最高限度	—	20m	30m ただし、この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕もしくは模様替えの工事中の建築物が適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しないものとする。	建築物の各部分の高さは以下の各号に定める値以下とする。 1. 30m 2. 区画道路1号線沿いについては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が10m以下の範囲にあっては、当該水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値以下とし、当該真北方向の水平距離が10mを越えて20mまでの範囲にあっては当該水平距離から10mを減じた値に0.6を乗じた値に11mを加えた値以下とする。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の外壁、屋根等の意匠は、周囲の環境と調和したものとする。 2. 広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、良好な景観、風致を損なわないものとする。 3. 大規模敷地における建築に際して、単調、長大な壁状の建築配置とならないよう工夫すること。 			
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、生垣又はフェンスに沿って緑化したものとする。また、大規模敷地における建築に際しては、隣地境界線に面する部分に垣又はさくを設ける場合も、生垣又はフェンスに沿って緑化したものとする。ただし、高さが60cm以下のものについてはこの限りではない。			

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由：地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、地区計画を変更する。