

成城地区 街づくりニュース

世田谷区砧総合支所街づくり課 平成29年2月 NO.2

成城地区地区街づくり計画(案)説明会の開催及び同計画の策定手続きについて(お知らせ)

成城地区の「みどりとゆとりに包まれた公園のような環境をもつまち」の実現に向けて、区は平成28年12月13日に「成城地区地区街づくり計画(素案)」説明会を開催しました。多くの方にご参加とご意見いただき、誠にありがとうございました。

この素案説明会の結果を報告するとともに、素案説明会と合わせて行った意見募集でのご意見を踏まえ、この度、素案を一部修正し「成城地区地区街づくり計画(案)」をまとめましたので、この「街づくりニュース2号」で皆さまにお知らせいたします。

また、「成城地区地区街づくり計画(案)」の説明会を下記のとおり開催するとともに、世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画の策定手続きのため、同条例第14条に係る「地区街づくり計画(案)」の公告・縦覧を行います。皆さまのご参加とご意見をお待ちしています。

公告・縦覧・意見提出

世田谷区街づくり条例第14条に基づき、地区街づくり計画(案)の公告・縦覧を行います。
期間：平成29年3月10日(金)～27日(月)
意見提出：文書でご提出ください。

(様式の定めはありません)

提出先：世田谷区砧総合支所街づくり課
(あて先はP8に記載しています。)

今後の予定

平成29年4月頃に、地区街づくり計画として決定する予定です。また、同時に「街づくり誘導地区」に指定し、建築等の際に区への届け出を義務づけ、成城地区の街づくりを誘導してまいります。

H28年12月

街づくりニュースNo.1 計画(素案)のお知らせ

H28年12月

計画(素案)説明会の開催

H29年2月

街づくりニュースNo.2 計画(案)のお知らせ

今回

H29年3月

計画(案)説明会の開催

H29年3月

計画(案)の公告・縦覧

H29年4月

○地区街づくり計画決定告示

○街づくり誘導地区指定

地区街づくり計画(案)の説明会を開催します

「地区街づくり計画(素案)」に対する皆様のご意見を踏まえ、素案を一部修正し「地区街づくり計画(案)」をまとめましたので、皆様にご説明し意見交換を行います。同じ内容で下記の2回開催します。どなたでもご参加できますので、お気軽にご参加ください。

① 平成29年3月10日(金)

午後7時～8時30分

② 平成29年3月11日(土)

午前10時～11時30分

場 所：成城ホール4階集会室C・D

砧総合支所

(世田谷区成城6-2-1)

※なお、お手数をおかけしますが、参加を希望される方は当日の資料等の準備がごございますので、3月8日(水)午後5時までに砧総合支所街づくり課(03-3482-2594)までご連絡ください。詳しいお問い合わせ先はP8をご参照ください。

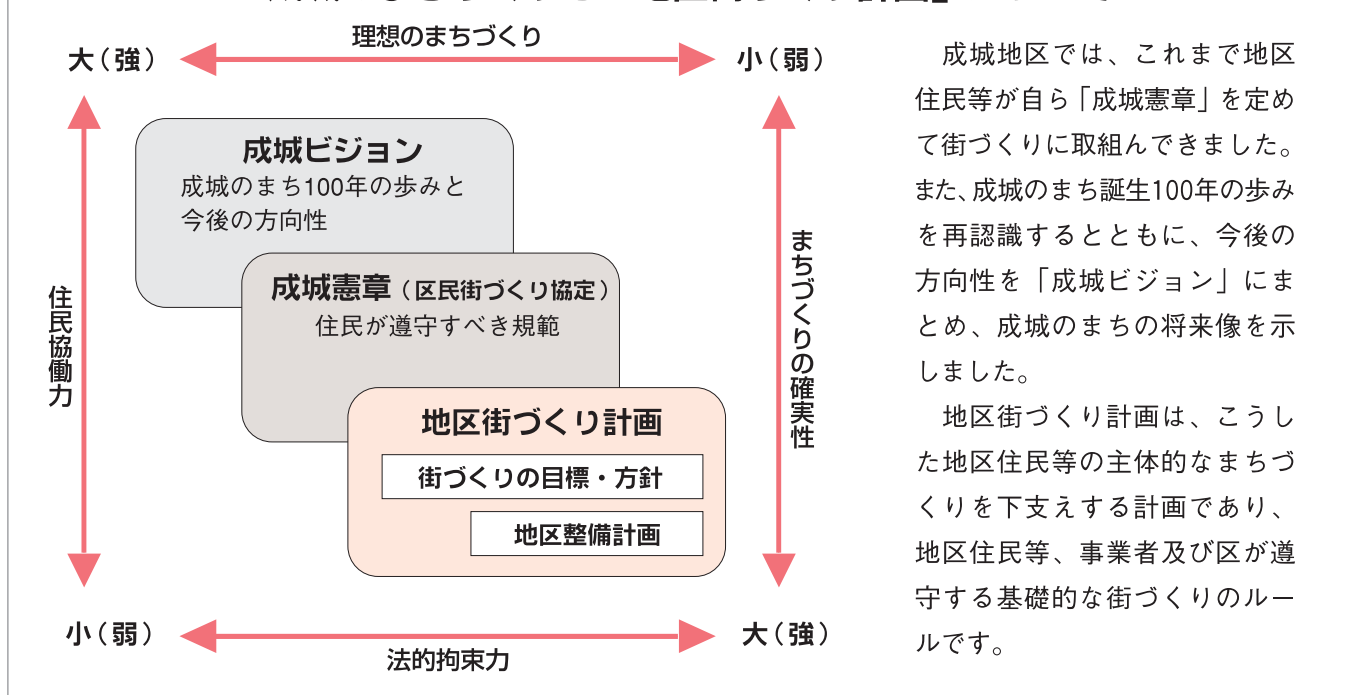
地区街づくり計画素案説明会（意見交換会）の概要

- 1) 開催日時：平成28年12月13日（火）午後7時から午後8時30分
会 場：砧総合支所（成城ホール）集会室C・D 参加者：72名
2) 素案項目に係る意見件数：意見発言 6 件、意見書提出35件（発言者からの意見書も含む）
3) 主な意見概要



意見・要望	区の考え方
1 目標や方針等共感できる部分もあり、ある程度規制は必要。しかし、建築の規制や土地の限度、緑化の限度等、住民の財産や考えを抑え込むことはやり過ぎではないか。	街づくり協議会から提案のあった原案や地区の特性を踏まえ、ある程度の拘束力のあるルールを定めて、建築行為等の規制・誘導を図る必要があると考えます。 この計画において、地区整備計画は最低限守るべき基準として定めておりますが、方針は地区住民等が自主努力や区との協働により実現していく街づくりとして定めております。
2 このままの状態が進めると維持できなくなる人が多数出てくると思う。	
3 3代の相続で土地は維持できなくなると聞いたことがある。敷地が小さくても住み続けられるような身の丈の計画にしていきたい。	敷地面積については、方針において原案で掲げるゆとりある住環境の保全に向けて敷地の細分化を防ぐため、地区全体の敷地規模の内10.3%にあたる500㎡以上の敷地を分割する際には250㎡以上の敷地確保に努めていただくものとしております。 一方、建築行為等の規制・誘導の対象となる地区整備計画では、成城地区全体の敷地規模の内、125㎡以上に分割可能な250㎡以上500㎡未満が25.3%、また、分割不可能な125㎡以上250㎡未満が45.7%、125㎡未満が18.7%という現状です。 250㎡未満の敷地が64.4%と約6割以上を占める現状の中で、敷地の細分化をくい止める面積数値、また、相続等があっても住み続けられるようにという成城憲章の趣旨を踏まえ、敷地の最低限度を125㎡以上と決めました。この125㎡は区内でも玉川田園調布一・二丁目地区に次いで高い基準となっています。 なお、既に125㎡未満の敷地については、現状敷地で建築ができます。
4 敷地面積125㎡と250㎡の関係がわかりにくい。成城の良いところは、大きな敷地に豊かな緑があるところであり、最低敷地面積125㎡は見直して欲しい。今回の資料によると250㎡以上の敷地は1/3ということであるが、その1/3は何年も経つとすべて125㎡になってしまうことにならないか。	
5 共同住宅の住戸専用面積は25㎡以上となっているが、現実には居室面積3.3畳などの事例も出ている。基準として「居室部分は〇〇㎡以上」と規定すべきである。	建築物等の用途の制限に、極小規模の住戸を制限するため、長屋・共同住宅の居室が7㎡（概ね4.5畳）以上の部屋を一室以上有しないものは建築できないよう制限しました。また、寄宿舎の寝室については7㎡未満のものは、建築できないよう制限しました。
6 「建築物等の用途制限」の25㎡は成城の実情に合わない。大規模開発についてももっと厳しくして欲しい。	住生活基本計画及び区住宅条例の定め（25㎡以上）を準用し、建築物等の用途の制限を、住戸3戸までは1戸につき25㎡以上とし、4戸を超える戸数の場合は1戸につき40㎡以上の住戸専用面積とするよう制限しました。
7 新築届けが区に出された時に、まず窓口で業者とよく調整して欲しい。	ご意見を踏まえ、建築紛争を未然に防ぐことを目的として、建築物等の整備方針に、集合住宅や開発敷地の計画が確定した時点で近隣住民に説明を行うなどの周知に努めるよう決めました。
8 集合住宅については、事前の近隣説明等を義務付けるべきである。	この計画により、建築行為時の具体的な街づくりのルールが定まり、適切な規制・誘導を行います。
9 色々な業者が利益追求で街並みを荒らしに来ている。住民・区が一緒になって成城のまちをのこしていきたい。	今後区は、成城自治会、地区住民等の皆様と協働・連携を図りながら、良好な住環境を守るための街づくりに取り組んでまいります。
10 自分の敷地が国分寺崖線の下部に位置しているため、コンクリートで敷地を敷設し、土留めとしている。擁壁が必要な場合等は屋上緑化でカバーしても良いと思う。	建築物等のみどりの方針の敷地内のみどりの保全について、「屋上緑化や壁面緑化は緑化面積に算入しないものとし、できる限り地上部での確保を基本とする」としています。屋上緑化等を否定しませんが、屋上緑化等の場合、みどりの手入れが行き届かない場合や屋上の修繕費が嵩むなど、継続的な維持管理ができない事例があることから、地上部での緑化に努めていただくよう、方針に定めております。
11 近隣からの大量の落ち葉を自分で処理できない歳になったので業者に頼んでいる。このような場合にどのような補助を考えているか。	区では「みどり33」の実現に向けて、生垣助成や花壇造成助成など、様々な緑化助成を行っています。しかしながら民有地内のみどりの維持管理に関するものは十分とはいえません。
12 樹木に関して、剪定の補助制度や税制の優遇措置等、保全に対する具体的な対策も同時に求められていると思う。	このため、「その他生活環境の維持・管理等の方針」において、地区の共通の課題と捉え、民有地のみどりの管理・助け合いの仕組みについて、自治会、地区住民等と区が協働・連携して、検討してまいります。
13 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について、成城憲章や協議会案の文章にするべきである。	地区整備計画の建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について、成城憲章や原案の内容を踏まえ、修正いたしました。
14 外環拡幅部・西部地域の安全性を入れて欲しい。例えば、土砂災害警戒区域に入っているところは記載するなど。	既存の西部地域地区計画（喜多見・成城地区）区域内を外環道路は大深度地下トンネルで通ります。この外環道路の地上部は、現状のまま居住でき、再建築も可能です。 また、土砂災害計画区域が存する国分寺崖線では、世田谷区がけ・擁壁等防災対策方針（平成28年10月策定）に基づき、「急傾斜地ではみどりに配慮しつつ土砂災害の防止に努める。」を追加記載しました。

成城のまちづくりと「地区街づくり計画」について



成城地区地区街づくり計画(案)

青字は素案から変更した部分です。

街づくりの目標(今後の街づくりの基本的な考え方や目標を示します)

本地区は、大正末期に学園立地と郊外住宅地の開発が結びついて、良好な住環境を形成する学園都市を目指して誕生した地区である。野川と仙川に囲まれた崖線とその上の高台に立地する本地区の大半は、武蔵野の面影を残すみどり豊かな自然環境に包まれた閑静で整然と区画された住宅地を主体として発展し、住民の自主努力のもとにその環境を維持してきた地区である。

しかし、近年の建築や土地開発により、敷地の細分化、みどりの減少、街並みの不調和等、地域環境に影響を与える問題が生じている。

本地区内では、成城学園前駅周辺地区地区計画、成城八丁目地区地区計画、大蔵地区地区計画、世田谷西部地域喜多見・成城地区地区計画、世田谷西部地域成城地区地区計画を定めている。また、地区住民により「成城憲章」「成城くらしのみち宣言」「成城ビジョン」等の計画・方針を策定し、敷地規模の保全やみどりの維持・管理等、住環境の向上に取り組んでいる。

こうしたことから、本計画の目標は、世田谷区都市整備方針第二部地域整備方針に則って、本地区の良好な住環境・自然環境の維持保全を基調とし、学園都市として文化の香り高い、地区住民の自治と共生の精神で育まれる「みどりとゆとりに包まれた公園のような環境をもつまち」を目指し、街づくりを推進する。



街づくりの方針（区と地区住民等が共に取り組む街づくりの基本方針です）

（土地・建物所有者等は、所有権、地上権又は賃借権を変更する場合、新しい土地・建物所有者等へ本計画を継承するように努める。）（P8の「街づくりの方針図」と併せてご参照ください。）

・土地利用の方針

本地区は、以下に示す土地利用区分により、住環境等の保全を図る。

1 低層住宅地区

本地区の象徴である良好な住環境及びみどり環境の維持保全を図る。また、地区の西側の湧水保全重点地区では、みどりの保全及び創出により湧水の涵養に努める。

2 住宅地区

集合住宅や大規模建築物が主体となる中層住宅と低層住宅をもつ住宅市街地として、新規の建築物と既存の建築物による成城らしい街並みの形成を図る。また、国分寺崖線については、みどりの保全を図る。

3 西部地域（喜多見・成城地区）・国分寺崖線周辺地区

世田谷西部地域喜多見・成城地区地区計画が定められている地区であり、基盤整備と合わせて、住宅と農・緑地が調和する地区とする。世田谷のみどりの生命線といわれる国分寺崖線のみどりの保全を図る。また、急傾斜地ではみどりに配慮しつつ土砂災害の防止に努める。みどりやみずの環境を守るために、既存の樹木・水源の保全、建築の更新に合わせた新たな緑化等の方策を講じる。特別緑地保全地

区・特別保護区・保存樹木・保存樹林地・市民緑地・小さな森制度等を活用しながら自然環境の保全や再生に努める。

4 西部地域（成城地区）地区

世田谷西部地域成城地区地区計画が定められている地区であり、基盤整備と合わせて、住宅と農・緑地が調和する地区とする。

5 文化・教育地区

本地区の文化・教育拠点を文化・教育地区として位置づける。文化の香り高い地域を支える大規模施設として地域交流の活発化のための有効利用を図る。

6 成城学園前駅周辺地区

住宅市街地「成城」の玄関にふさわしい駅周辺の商店街と良好な住環境を持つ住宅地とが調和した、成城らしい市街地の形成を図る。

7 成城八丁目地区

建替が完了した住宅団地と低層住宅が共存するみどり豊かで良好な住宅環境に配慮した市街地の形成を図る。

8 大蔵地区

後背地の住環境に配慮しつつ、商業地と住宅地が調和した街並みを誘導する。

・道路・交通施設の整備の方針

本地区は交通安全を重視し、道路の機能に応じた安全性の確保や生活環境への影響の低減を図るとともに、ユニバーサルデザインの視点に立った整備・改善に努める。

また、自転車走行帯の設置や路面標示の充実に努める。

1 都市計画道路及び主要生活道路等

① 補助第217号線及び補助第52号線は良好な住宅地内の幹線道路と位置づけ、自動車交通による生活環境への影響や歩行者・自転車交通に配慮した整備に努める。

② 主要生活道路及びこれらに類する道路は、歩行者や自転車交通の安全確保に努めるとともに、交通量の多い交差点では、交通安全対策に努める。また、街路樹整備検討路線では、街路樹によるみどりの創出や電線類の地中化等、街並み景観整備の必要性を検討する。

2 地先道路等の安全確保

交通安全を考慮して、自転車走行ルールの徹底、交差点や坂道・通学路の安全確保、避難ルートの確保、街路灯の設置等に努める。

3 道路整備の推進

① 駅周辺の既存道路の改良整備、南口駅前小広場の整備及び駅西口交通広場の整備等を行い、誰もが安全で快適な道路・交通環境の整備を進める。

② 狭あい道路については、建築物を新築する時等に合わせて拡幅整備を図る。また、門、塀の改修時や周辺の狭あい道路拡幅整備の時期に合わせて拡幅整備するよう努める。

4 散策ルート（「歩きぬたネットワーク」）の整備

砧地域健康づくり行動計画重点プロジェクト（歩きぬた）において地区内で指定されている散策ルート等の案内サインの整備や沿道敷地での垣又はさくの生け垣化や緑化及び休憩スペースの設置などにより、より魅力的な散策ルートとして「歩きたくなるみちづくり」のネットワーク化を進める。また、野川・仙川沿いの遊歩道の活用を図る。これらは成城学園前駅等で表示するなど周知・普及に努める。

・みどりとみずの整備の方針

みどりに包まれた住環境を形成し、豊かな自然環境の保全・整備を図る。

1 まちなかの広場・公園

気楽に利用でき簡単なスポーツや遊びができるよう、未利用地等を活用して広場や公園の確保に努める。

2 まちなかのみどり空間

特別緑地保全地区、特別保護区、緑地協定、保存樹木、保存樹林地の保全及び普及啓発を図る。

国分寺崖線周辺では、みどりを積極的に保全し、生物多様性の保全・再生に努める。また、市民緑地や小さな森制度

の活用等により、住民利用が可能となる緑地の確保拡大に努める。

また、駅前広場にシンボルツリーの植樹を進めるとともに、まちなかで規模の大きいみどり空間の創出に努める。

3 湧水・地下水の涵養・保全

国分寺崖線の湧水や地下水を涵養・保全するために、湧水保全重点地区をはじめとして、本地区内での道路及び建築物の敷地内においては、雨水の河川等への流出を抑制する

ための施設（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）の整備に努める。

4 水空間の保全・再生

本地区が豊かな水資源に恵まれていることを活かして、野川・仙川の河川をはじめ、既存の湧水や池・水路等について、防災及び生物多様性に配慮した保全・再生と普及啓発に努める。また、駅前広場等における地域の特性を生かした空間整備について、必要性も含めて関係機関と検討する。

・建築物等の整備方針

良好な住環境を保全するために、建築物等の規制誘導を以下のように進める。

1 敷地の細分化の制限

成城憲章制定時（平成14年）の平均的な敷地規模を維持し、ゆとりある住環境の保全のために、敷地規模は250㎡以上を確保するよう努める。

2 建築物の高さ

第一種低層住居専用地域で総合設計制度等による高さ制限の緩和を活用せず、第一種低層住居専用地域の高さ制限を遵守する。その他の用途地域では、建築物が周辺環境と調和するように配慮する。

3 敷地内のみどりの保全

① まちの魅力でもあるみどりに包まれた庭づくりのため、敷地内の既存樹木（特に高木）の保全に努めるとともに、垣又はさくの生け垣化や植栽の配置の工夫により、道路からの視認性の高い部分の緑化を積極的に進め、周辺のみどりととの連続性を確保するように努める。

② みどりの基本条例に基づき緑化を行う。なお、屋上緑化や壁面緑化は緑化面積に算入しないものとし、できる限り地上部での確保を基本とする。

4 建築物の隣地境界線からの後退

良好な住環境確保のため、建築物は、地下構造物等も含め、

隣地境界からの適切な後退距離を確保する。

5 集合住宅の制限

建築主は、長屋・寄宿舍の集合住宅や管理人不在の短期滞在型集合住宅・ワンルームマンションの建築を控え、建築行為の際には、建築計画が確定した時点で隣接住民に対して事前説明を行う等、周知に努める。また、住生活基本計画における居住面積水準を確保するよう努める。

6 開発敷地と街並みとの調和

開発敷地（500㎡以上）での建築行為や開発行為にあたっては、事業者は計画が確定した時点で隣接住民に対して事前説明を行う等、周知に努める。また、みどりの保全や確保、低層住宅地との街並みの調和、開発等に伴い発生する交通の適切な処理に努める。

7 街並み景観の配慮

建築物や看板等の工作物は、本地区の落ち着いた街並み景観に配慮する。生け垣以外の道路に面した垣さく等の通風性を確保するとともに、壁面後退を行い後退部分の緑化に努める。

8 国分寺崖線をもつ街としての配慮

西部地域・国分寺崖線周辺地区及び湧水保全重点地区では、自然環境に配慮し、地下室利用の建築物は控えるよう努める。また、水源の保全や雨水の流出抑制のために、雨水浸透や雨水貯留の施設の整備に努める。

・その他生活環境の維持・管理等の方針

生活環境の維持・管理等の方針については、区と地区住民等が協力し、土地・建物等の所有者や管理者へ維持・管理等における意識の向上に努めると共に、必要に応じて適切な指導・助言を行う。

1 環境美化対策の充実

ごみやタバコのポイ捨て、犬の糞等の処理、電柱や沿道の壁面等への過度な広告看板について、地区住民等は、良好な生活環境を保全するため自らが規範となる行動を示すとともに、これらの意識啓発の周知を図る。

2 民有地のみどりの管理への助け合い

樹木等の所有者の高齢化に伴うみどりの保守・管理等の課題についての対応は、地区住民等相互で協力して解決していく。

3 空き家・空き地の管理

戸建て住宅や集合住宅の空き家や空き地の所有者及び管理者は、防災や防犯上の安全確保のため、適切な管理を行うものとする。

4 駐車場の周辺環境への配慮

月極駐車場や時間貸し駐車場等の設置者は、近隣や街並み景観に配慮し、色彩の配慮、看板等の抑制、過度な夜間照明を抑制、隣接地に配慮した緩衝の緑化、雨水浸透施設の設置等に努める。

5 地区の安全配慮に向けた取り組み

本地区が「みどりとゆとりに包まれた公園のような環境をもつまち」であり、歩行者・自転車交通に配慮することの意識啓発のために、地区内の主要な出入り口部での表示を含めて、交通安全配慮等に向けた周知の方法について関係機関と検討する。また、地区住民等は自転車走行ルールを遵守する。

6 道路空間の確保

狭い道路の後退用地や隅切り用地については、道路状に整備し、プランター、自動車、バイク、自転車等を置かないようにする。

地区整備計画（概要）（建築行為等について、区が規制し誘導する基準です）

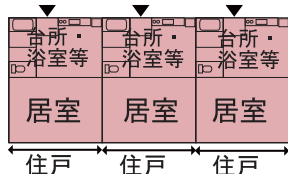
（既に地区計画が定められている区域は、その地区計画によって規制されます。）

地区区分	低層住宅地区	住宅地区	文化・教育地区
面積	約118.1ha	約39.0ha	約15.5ha
●建築物等の用途の制限※1			
1 住戸専用面積が25㎡未満の長屋・共同住宅は建築してはならない。 2 面積7㎡以上の居室を1住戸に1室以上有しない長屋・共同住宅は建築してはならない。 3 面積7㎡未満の寝室を有する寄宿舎は建築してはならない。 4 住戸数4戸以上の長屋は建築してはならない。ただし、住戸数3戸を超える住戸となる部分の各住戸専用面積が40㎡以上で、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁面」という）から隣地境界線までの距離が1m以上の場合は、この限りでない。 5 前項ただし書により4戸以上の長屋を建築する場合で、道路に接する長さが4m未満の敷地においては、住戸数の限度は12戸とする。ただし、外壁面から隣地境界線までの距離が1.5m以上の場合は、この限りでない。			
●建築物の敷地面積の最低限度			
1 125㎡ ※2 2 地区街づくり計画の決定告示日以前の敷地が125㎡未満の敷地は、適用除外とする。 3 公共事業協力に伴う敷地減少により、125㎡未満となった敷地は適用除外とする。 4 第1項の規定は、告示日以後に、公共事業に伴い、代替地として譲渡された土地について、その全部を1の敷地として使用する場合は、適用しない。 5 第1項の規定は、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地となる土地については、適用しない。			250㎡
●樹木による緑化の最低限度 ※3			
敷地面積に応じて、以下の緑化基準以上の緑化を行う。ただし、敷地内の保存樹木や既存樹木の活用により、みどりの維持保全上有効と認められる場合は、この限りでない。 【決定告示日以降建築する場合】 緑化基準Ⅰ：敷地面積125㎡以上150㎡未満の場合、中木3本、準高木2本。 緑化基準Ⅱ：敷地面積150㎡以上200㎡未満の場合、中木4本、準高木2本。 緑化基準Ⅲ：敷地面積200㎡以上250㎡未満の場合、中木7本、準高木2本。 【「建築物の敷地面積の最低限度」に定める第2項又は第3項又は第4項又は第5項に該当する場合】 緑化基準Ⅳ：敷地面積100㎡未満は中木2本。 緑化基準Ⅴ：敷地面積100㎡以上125㎡未満の場合、中木3本。			—
●建築物等の高さの最高限度			
1 10m 2 総合設計制度等の特例は適用しない。			—
●壁面等の位置の制限			
1 外壁面から隣地境界までの距離は0.5m以上とする。 2 機械式駐車場の地上構造物の最大突出部から道路及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。			
●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限			
1 屋外広告物を除く建築物等※4形態、色彩及び意匠は、落ち着いた街並み景観に配慮したものとする。 2 屋外広告物※5を設置する場合は、落ち着いた街並み景観に配慮したものとする。ただし、点滅する電飾の広告塔や看板類は設置してはならない。 3 出窓、からぼり（ドライエリア）、その他これらに類するものが、「壁面等の位置の制限」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。 4 建築物と連続する門又は塀の面から道路境界までの距離は0.5m以上とし、通風性が確保される形状とする。			
●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、建築敷地の地盤面から高さ0.6m以下の部分はこの限りでない。			
●狭あい道路の整備促進			
狭あい道路の後退用地や隅切り用地については、道路状に整備し、プランター、自動車、バイク、自転車等を置かないようにする。			
●その他駐車場等の設置の制限			
月極駐車場や時間貸し駐車場等の設置について、以下のように制限する。 1 看板類を設置する場合は、街並み景観に配慮し、点滅する電飾の看板類は設置しない。また、過度な夜間照明は抑制するものとする。 2 雨水浸透施設の設置や隣接地に配慮した緩衝の緑化を行うと共に、その敷地が150㎡以上の場合は、その敷地が道路に接する長さの1/2以上の接道緑化（地被類も含む）を行うものとする。			

※1 建築物等の用途に関する制限の概要

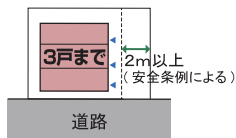
長屋

共用部分を介さず道路から直接出入りする独立した住戸（図は住戸数3戸の場合）

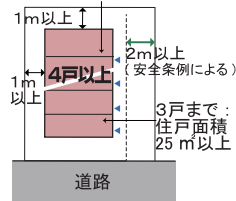


用途	居室・寝室の広さ	敷地形状・戸数・住戸（説1）の広さの関係	隣地からの後退
長屋	居室（説2）は1室以上を7㎡以上	3戸以下	各戸25㎡以上①
		4戸以上	3戸まで各戸25㎡以上
		接道間口4m未満かつ12戸まで③ 接道間口4m未満かつ13戸以上④	4戸から各戸40㎡以上
			1.0m以上②
			1.5m以上

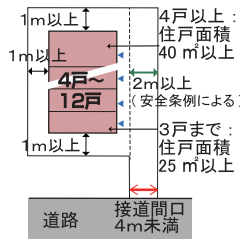
① 3戸まで
住戸面積25㎡以上



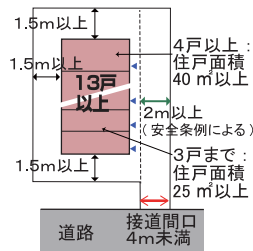
② 4戸以上
住戸面積40㎡以上



③ 接道間口 4 m 未満
12戸まで



④ 接道間口 4 m 未満
13戸以上

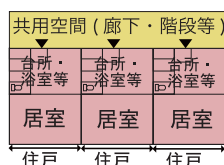


（安全条例：東京都建築安全条例）

共同住宅

（図は住戸数3戸の場合）

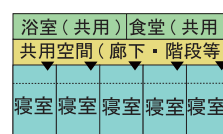
※各住戸25㎡以上



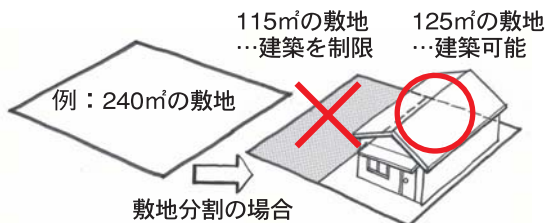
寄宿舍

（グループホーム、寮等）

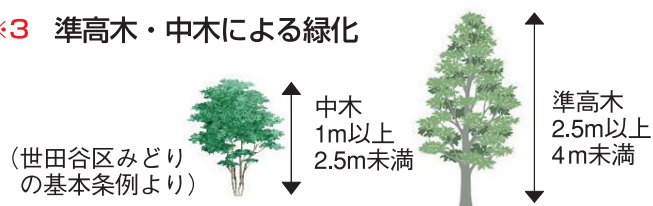
※寝室は7㎡以上



※2 例えば240㎡の敷地を分割する場合、敷地125㎡未満の敷地での建築を制限します。



※3 準高木・中木による緑化

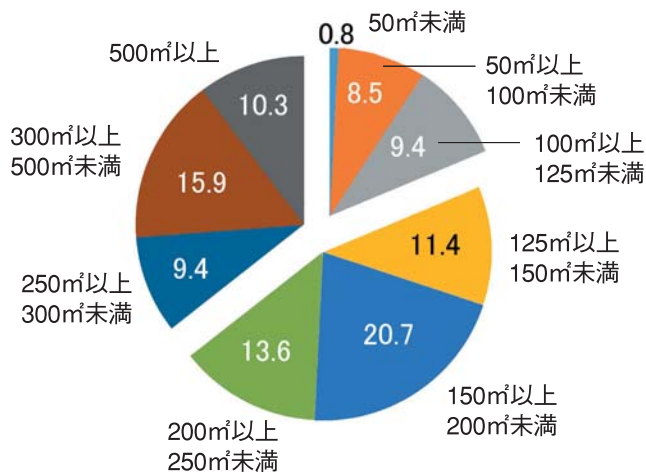


※4 建築物等：建築物及び工作物をいい、広告塔等の屋外広告物も含まれる。

※5 屋外広告物等：常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、広告塔、広告版、建物その他の工作物等に掲出されたものをいう。

成城地区の敷地規模の現状

（平成23年世田谷区土地利用現況調査）



250㎡未満の敷地が64.4%と約6割以上を占める現状の中で、敷地の細分化をくい止める面積数値として敷地の最低限度を125㎡以上と決めました。

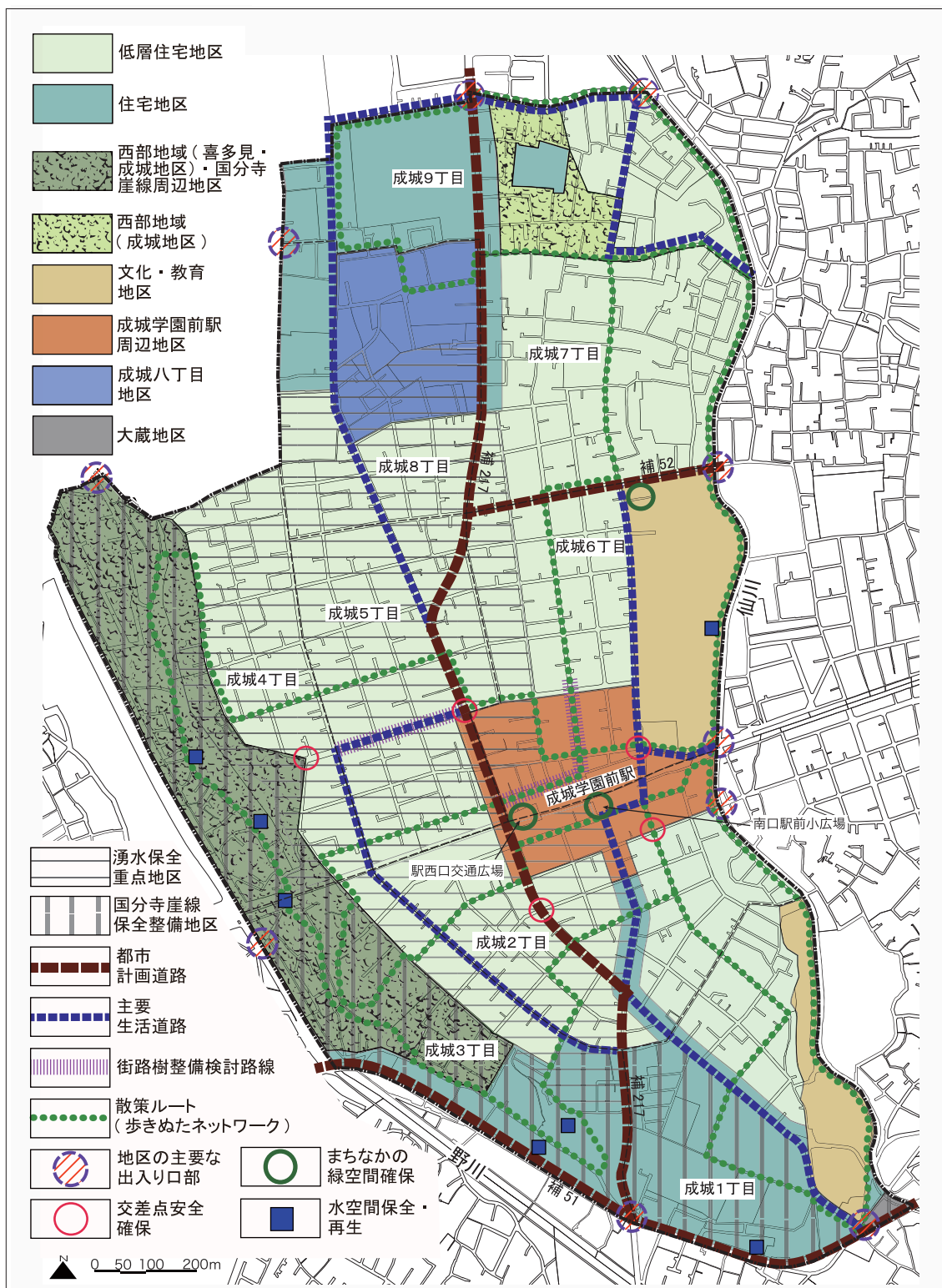
【規制値の根拠、用語の説明等】

説1 住戸：主として一世帯の住居に必要な設備を備え、他の部分と独立して区画された建築物の部分进行。一般にいうワンルームも含まれる。

説2 居室：居間、台所、寝室、書斎など継続的に使用する部屋をいう。

- ・住戸専用面積25㎡：国の「住生活基本計画」における単身者の最低居住水準25㎡を準用しています。
- ・面積7㎡以上の居室：おおよそ四畳半の広さに当たります。寄宿舍においても、この広さ以上の寝室を確保することとしています。
- ・住戸数4戸以上：協議会原案を踏まえ、3世代（親・子・孫）でお住まいになる3世帯住宅を基本とし、4戸以上の長屋建築に対しても制限を加えています。
- ・壁面後退距離：東京都建築安全条例等において、共同住宅の場合に規定されている後退距離（1m、1.5m）を、本計画では「長屋」においても適用しています。
- ・垣又はさくの構造の制限：地震時の倒壊危険や景観上の観点から、ブロック塀や石塀等の高さ制限を設けています。（0.6m以下の例：20cmブロック3段以下）

街づくりの方針図（「街づくり方針」のうち、図示できる事項を示したもの）



＊「地区街づくり計画（案）」に対するご意見をお寄せください＊

（世田谷区街づくり条例に基づく意見の提出）

説明会当日（3月10日・11日）にご意見・ご要望をいただくか、または任意の用紙に①ご意見・ご要望②お名前③ご住所・お電話番号を明記の上、FAX、郵送または持参によりお寄せください。ご不明な点等がございましたら、下記連絡先までお問い合わせください。

連絡・お問い合わせ先

世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：及川、神田、石田、久本）

〒157-8501 世田谷区成城6-2-1

TEL 03-3482-2594 FAX 03-3482-1471