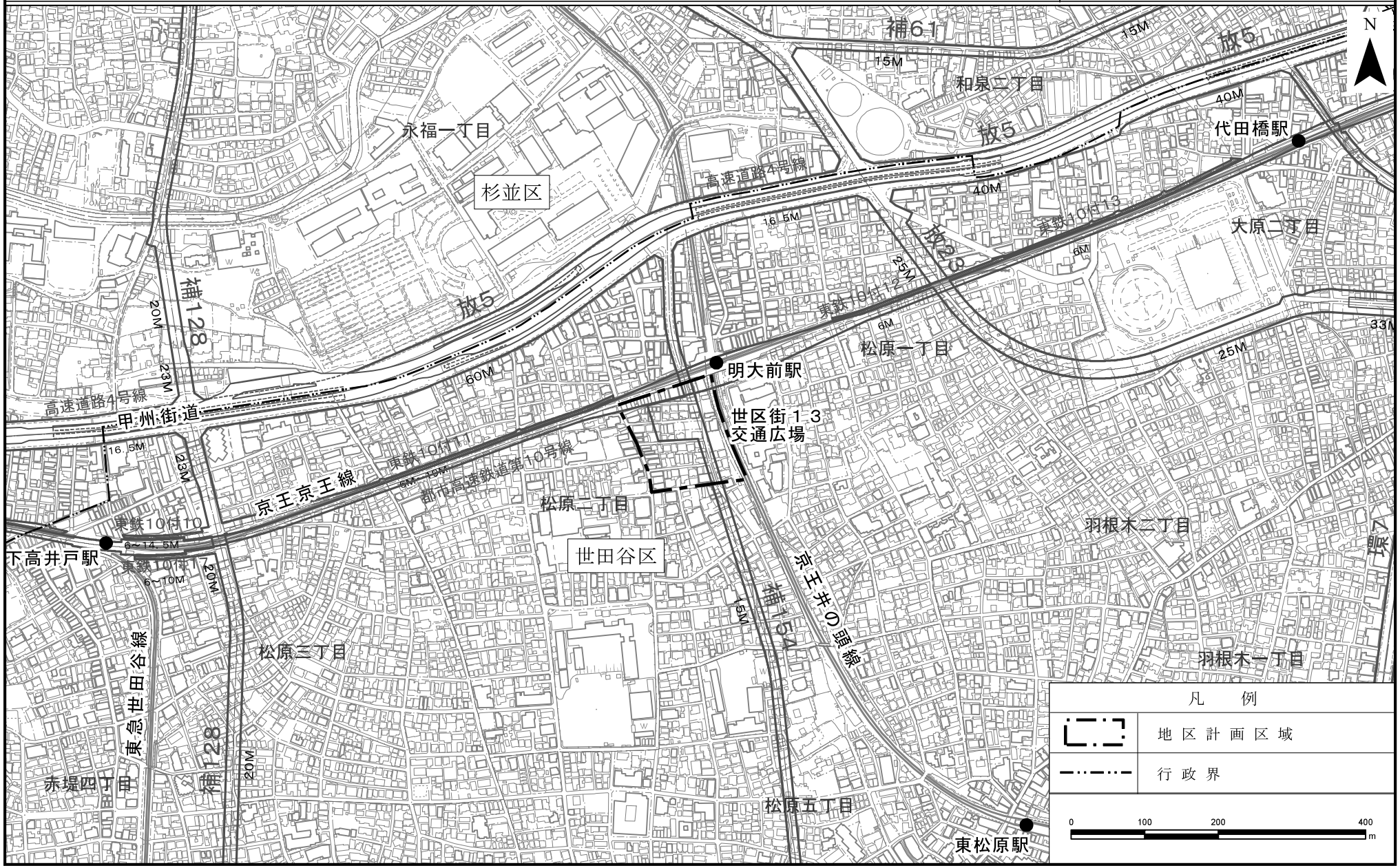
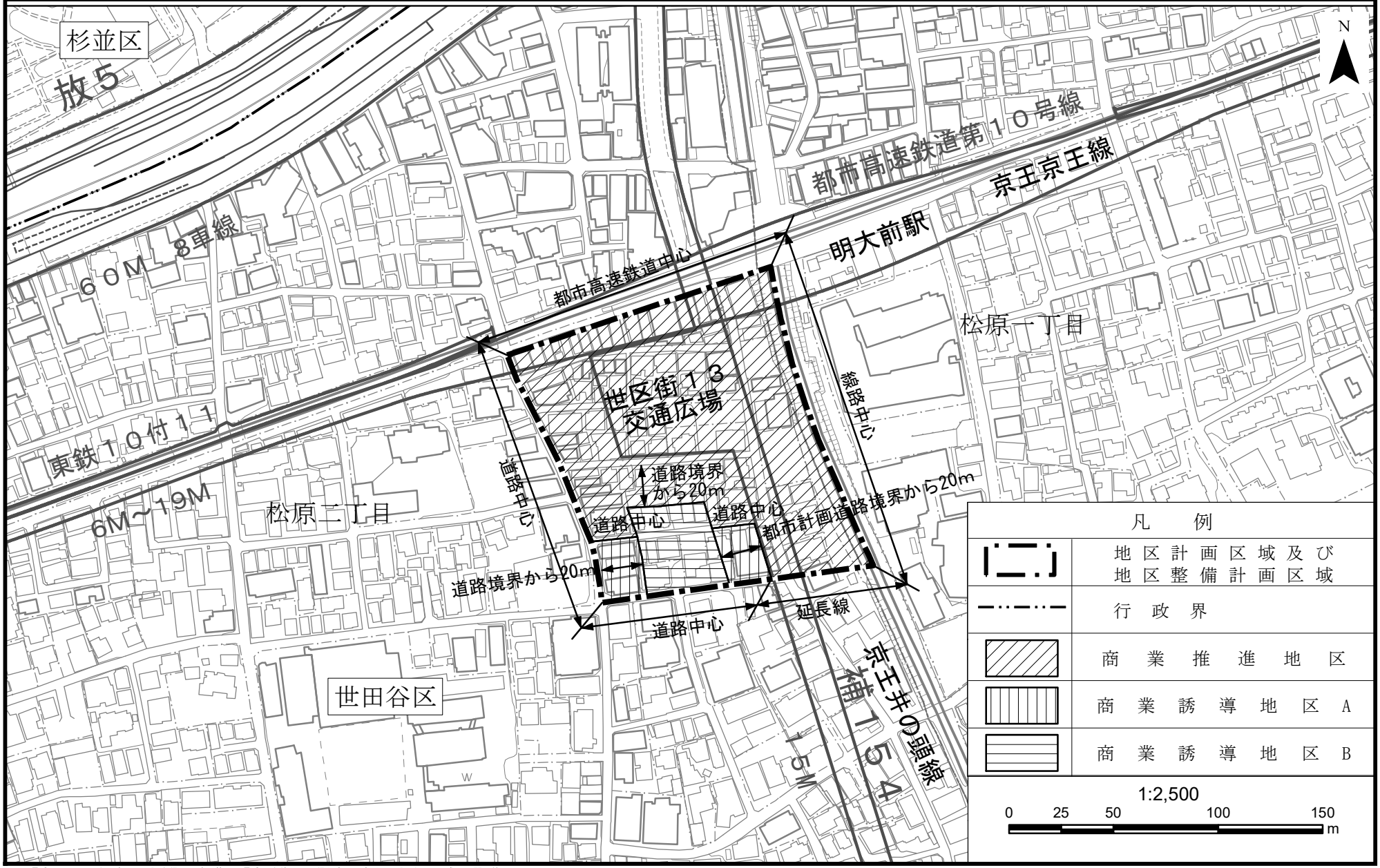
東京都市計画地区計画
明大前駅駅前広場周辺地区地区計画　位置図　〔世田谷区決定〕



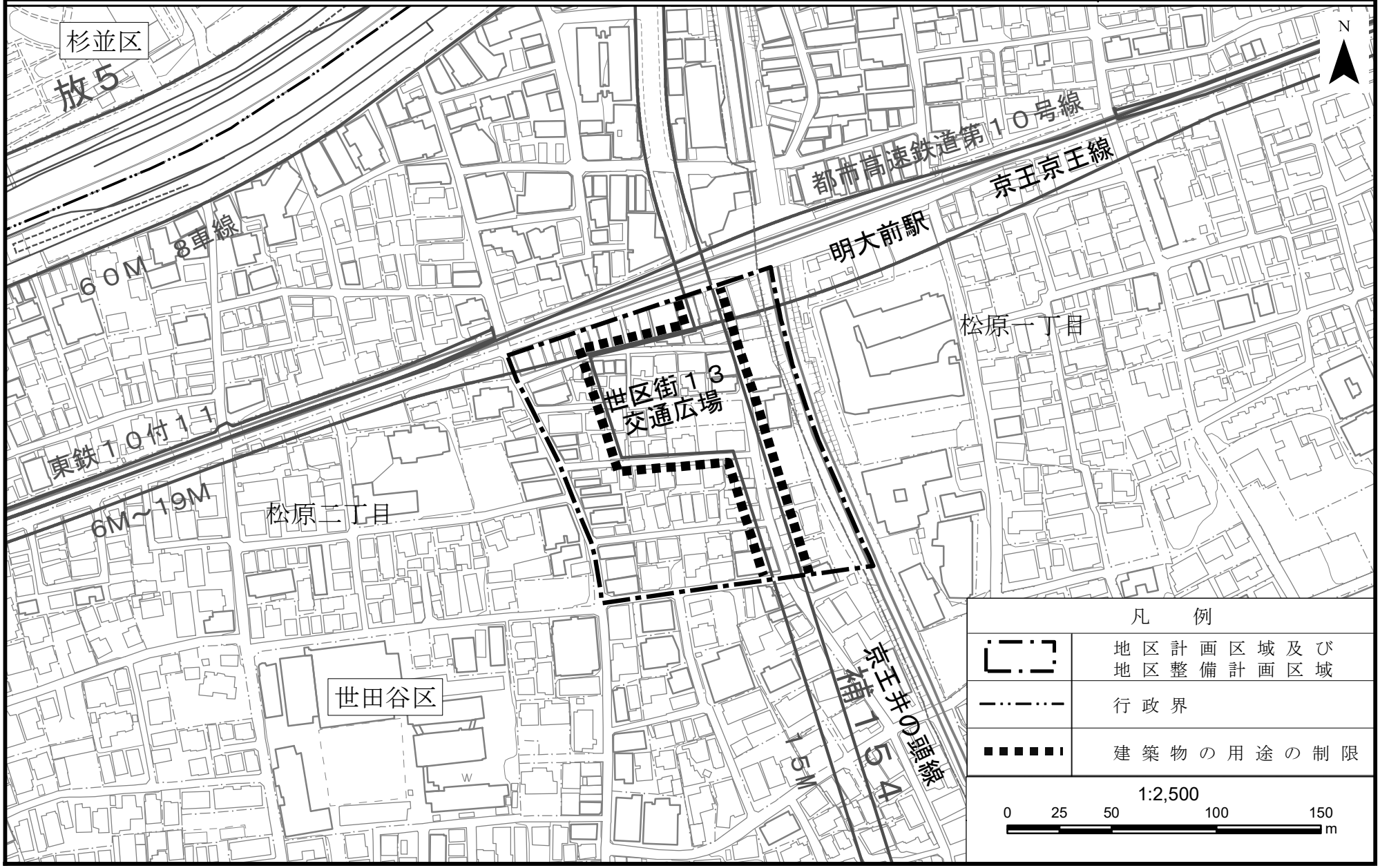
この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
明大前駅駅前広場周辺地区地区計画　計画図１〔世田谷区決定〕



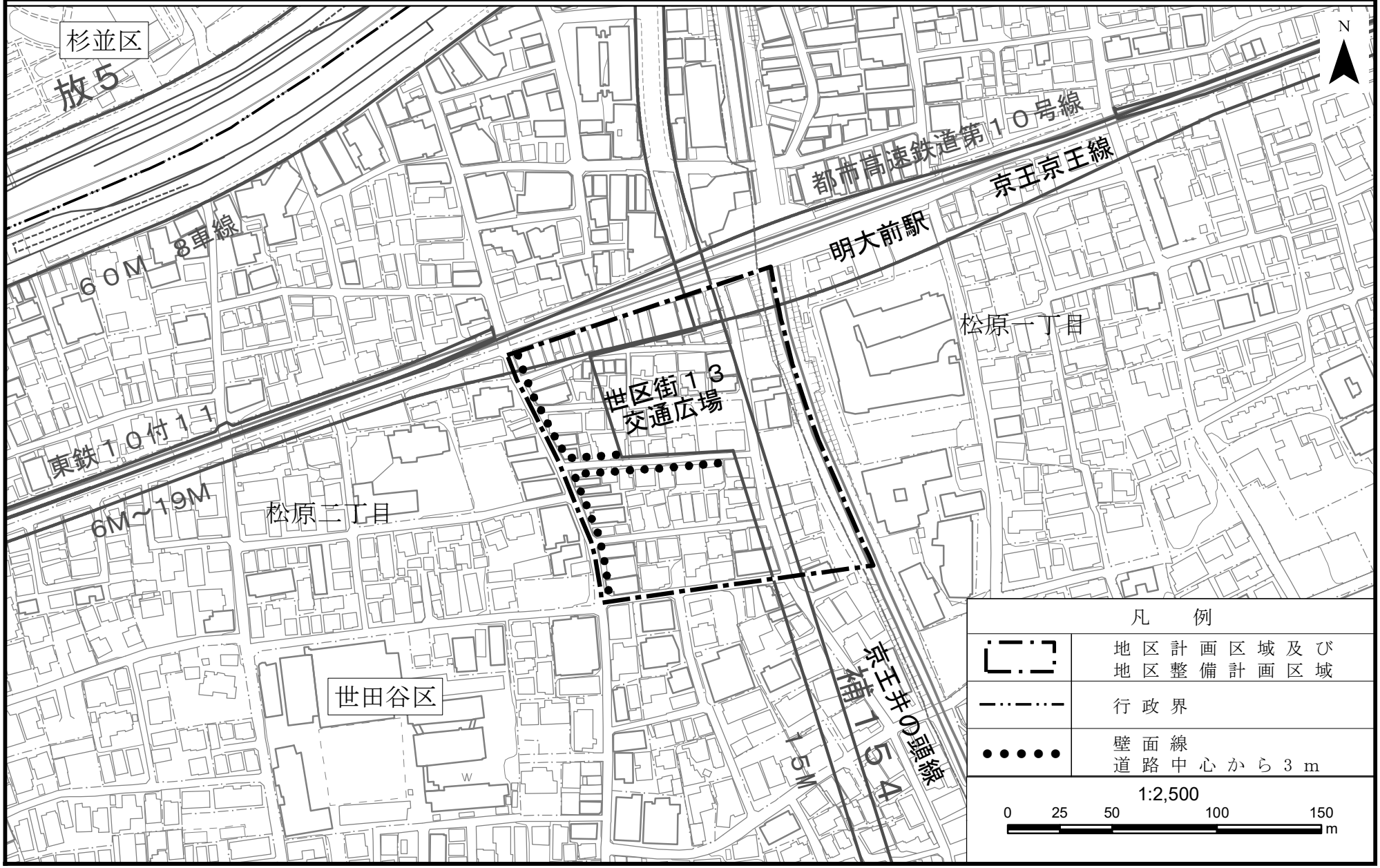
この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
明大前駅駅前広場周辺地区地区計画　計画図２〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
明大前駅駅前広場周辺地区地区計画　計画図３〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画明大前駅駅前広場周辺地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		明大前駅駅前広場周辺地区地区計画
位　　置　※		世田谷区松原一丁目及び松原二丁目各地内
面　　積　※		約１．７ｈａ
地区計画の目標		本地区は、京王電鉄京王線、京王電鉄井の頭線が乗り入れる明大前駅の南側に位置し、駅前には商業地、その後背地には住宅地が広がっており、周辺には教育施設が立地している。 明大前駅周辺では、東京都市高速鉄道第１０号線（京王電鉄京王線）の連続立体交差事業を契機として、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第１５４号線（以下「補助１５４号線」という。）及び東京都市計画道路区画街路世田谷区画街路第１３号線（以下「駅前広場」という。）の事業が行われており、街が大きく変化することが見込まれている。 世田谷区都市整備方針においては、明大前駅周辺地区を地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「地域生活拠点」と位置付けている。また、補助１５４号線については、「主要生活交通軸」及び「一般延焼遮断帯」として位置付けており、将来的には鉄道、バス及びタクシー等の交通結節機能を担う地区として、合理的な土地利用、安全・快適な歩行者空間の形成並びに防災性の向上が求められている。さらに、世田谷区街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」では、明大前駅北側の商業地と一体的に「駅周辺地区」と位置付け、「駅周辺のにぎわいを創出し、商業・業務施設等を中心とした活気のある市街地の形成を図る。」としている。 このようなことから、本地区では、都市計画事業の整備に併せ、「地域生活拠点」を形成するため、活気のある良好な商業環境の育成を図るとともに、防災性の向上を促進し、安全・安心な街づくりをめざす。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区の特性に応じ、以下の土地利用の方針を定める。 １　商業推進地区 補助１５４号線及び駅前広場の整備に伴い、にぎわいの創出及び良好な商業環境の育成を図るとともに、建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る。 ２　商業誘導地区Ａ・商業誘導地区Ｂ 現況の土地利用に配慮しながら、良好な商業環境の育成を図るとともに、建築物の敷地の統合を誘導し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る。

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">建築物等の整備の方針を以下のように定める。
1　店舗等の連続性を誘導することでにぎわいを創出し、良好な商業環境を育成するために、建築物等の用途の制限を定める。
2　現況の商業地や住宅地としての土地利用に配慮した良好な商業環境を育成するために、敷地面積に応じて建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。ただし、建築物の敷地の統合を図る場合においては制限を緩和する。
3　安全でゆとりのある歩行者空間の確保及び防災性の向上のために、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
4　周辺の環境と調和した街並みを形成するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
5　災害時等の防災性の向上を図るために、垣又はさくの構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>商業推進地区</td><td>商業誘導地区Ａ</td><td>商業誘導地区Ｂ</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約１．４ｈａ</td><td>約０．１ｈａ</td><td>約０．２ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限　※</td><td colspan="3">次に掲げ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１項各号又は第６項各号に該当する営業の用に供するもの
2　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）別表第二（ほ）項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
3　法別表第二（へ）項第三号に規定するナイトクラブその他これに類する政令に定めるもの
4　法別表第二（へ）項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫
5　法別表第二（と）項第四号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令に定めるもの
6　計画図２に示す、補助１５４号線又は駅前広場（以下「道路等」という。）に面する建築物で、１階部分（道路等に面する部分に限る。）の用途が次に掲げるもの（以下「住宅等」という。）であるもの。ただし、道路等に面する住宅等の用途に供する部分が、住宅等の出入り口であるものはこの限りでない。
（１）法別表第二(い)項第一号に規定する住宅
（２）法別表第二(い)項第三号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿</td><td>―</td></tr>
</table>

建築物の容積率の最高限度　※	―	３０／１０ ただし、敷地面積が１，０００㎡以上の場合はこの限りでない。	２０／１０ ただし、敷地面積が１，０００㎡以上の場合はこの限りでない。
建築物の建蔽率の最高限度	―	―	６／１０ ただし、敷地面積が１，０００㎡以上の場合はこの限りでない。
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及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図３に示す壁面線を越えてはならない。		―
壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図３に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、門、フェンス、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。		―
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。		
	１　敷地面積が１，０００㎡未満の場合は２２ｍとする。 ２　敷地面積が１，０００㎡以上２，０００㎡未満の場合は４５ｍとする。 ３　敷地面積が２，０００㎡以上の場合は６０ｍとする。	１　敷地面積が１，０００㎡未満の場合は２２ｍとし、かつ、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８ｍ以内の範囲にあっては当該水平距離の１．２５倍に１０ｍを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８ｍを超える範囲にあっては当該真北方向の水平距離から８ｍを減じたものの０．６倍に２０ｍを加えたもの以下とする。 ２　敷地面積が１，０００㎡以上２，０００㎡未満の場合は４５ｍとする。 ３　敷地面積が２，０００㎡以上の場合は６０ｍとする。	１　敷地面積が１，０００㎡未満の場合は１５ｍとし、かつ、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が８ｍ以内の範囲にあっては当該水平距離の１．２５倍に５ｍを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８ｍを超える範囲にあっては当該真北方向の水平距離から８ｍを減じたものの０．６倍に１５ｍを加えたもの以下とする。 ２　敷地面積が１，０００㎡以上２，０００㎡未満の場合は４５ｍとする。 ３　敷地面積が２，０００㎡以上の場合は６０ｍとする。

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境と調和したものとする。 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する。	
			3　軒、庇、手すり、戸袋、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。	―
		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緑化したものとする。 ただし、道路からの高さ０．６ｍ以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについてはこの限りでない。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限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。

変更概要

＿＿＿は、変更箇所を示す。

<table>
<tr><td colspan="4">事　　項</td><td colspan="3">旧</td><td colspan="3">新</td><td>摘　　要</td></tr>
<tr><td colspan="4">名　　称</td><td colspan="3">明大前駅駅前広場周辺地区地区計画</td><td colspan="3">明大前駅駅前広場周辺地区地区計画</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">面　　積</td><td colspan="3">約１．９ｈａ</td><td colspan="3">約１．７ｈａ</td><td rowspan="3">用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="3">地区の区分</td><td>名称</td><td>商業推進地区</td><td>商業誘導地区Ａ</td><td>商業誘導地区Ｂ</td><td>商業推進地区</td><td>商業誘導地区Ａ</td><td>商業誘導地区Ｂ</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約１．６ｈａ</td><td>約０．１ｈａ</td><td>約０．２ｈａ</td><td>約１．４ｈａ</td><td>約０．１ｈａ</td><td>約０．２ｈａ</td></tr>
</table>

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画明大前駅駅前広場周辺地区地区計画

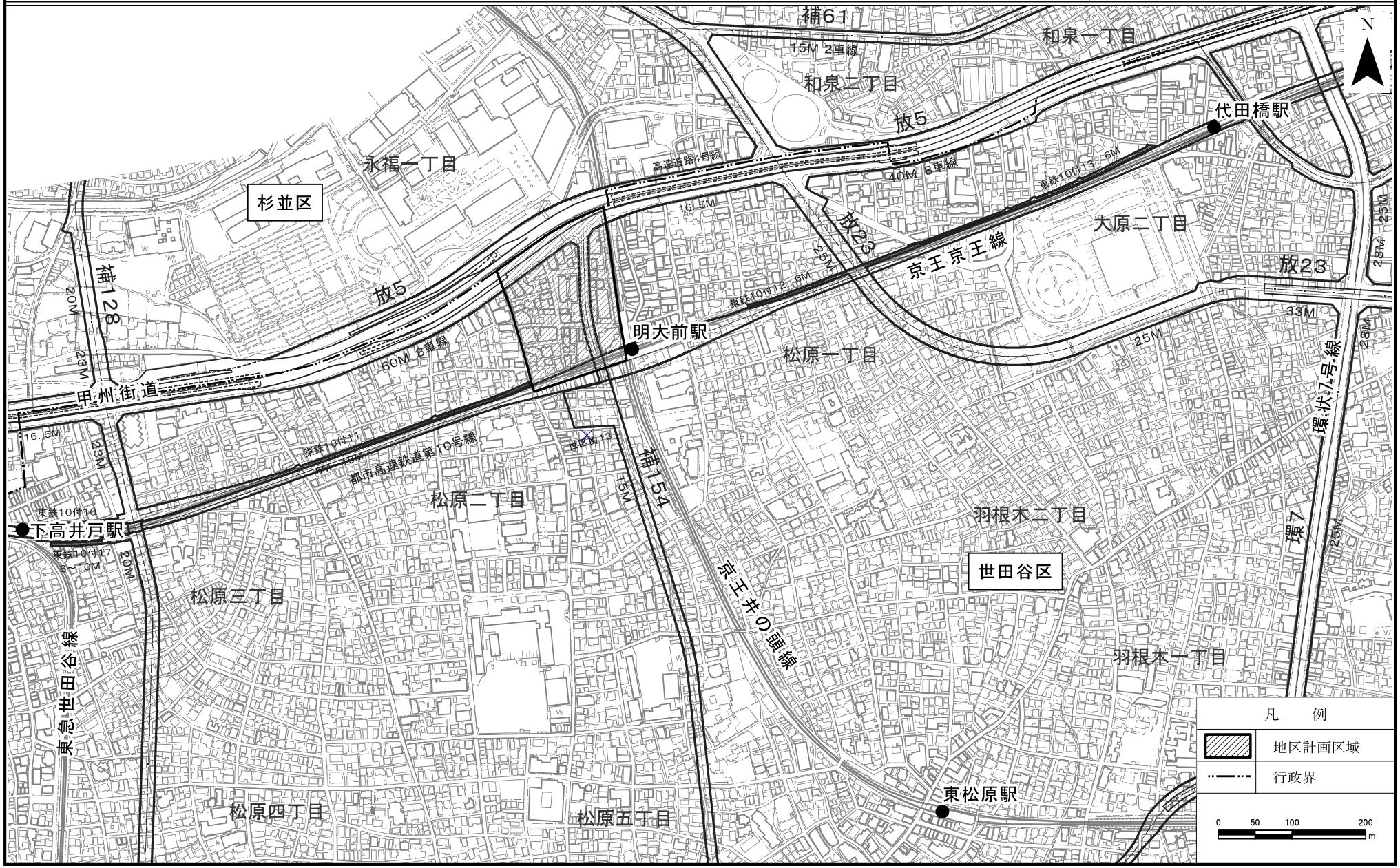
２　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

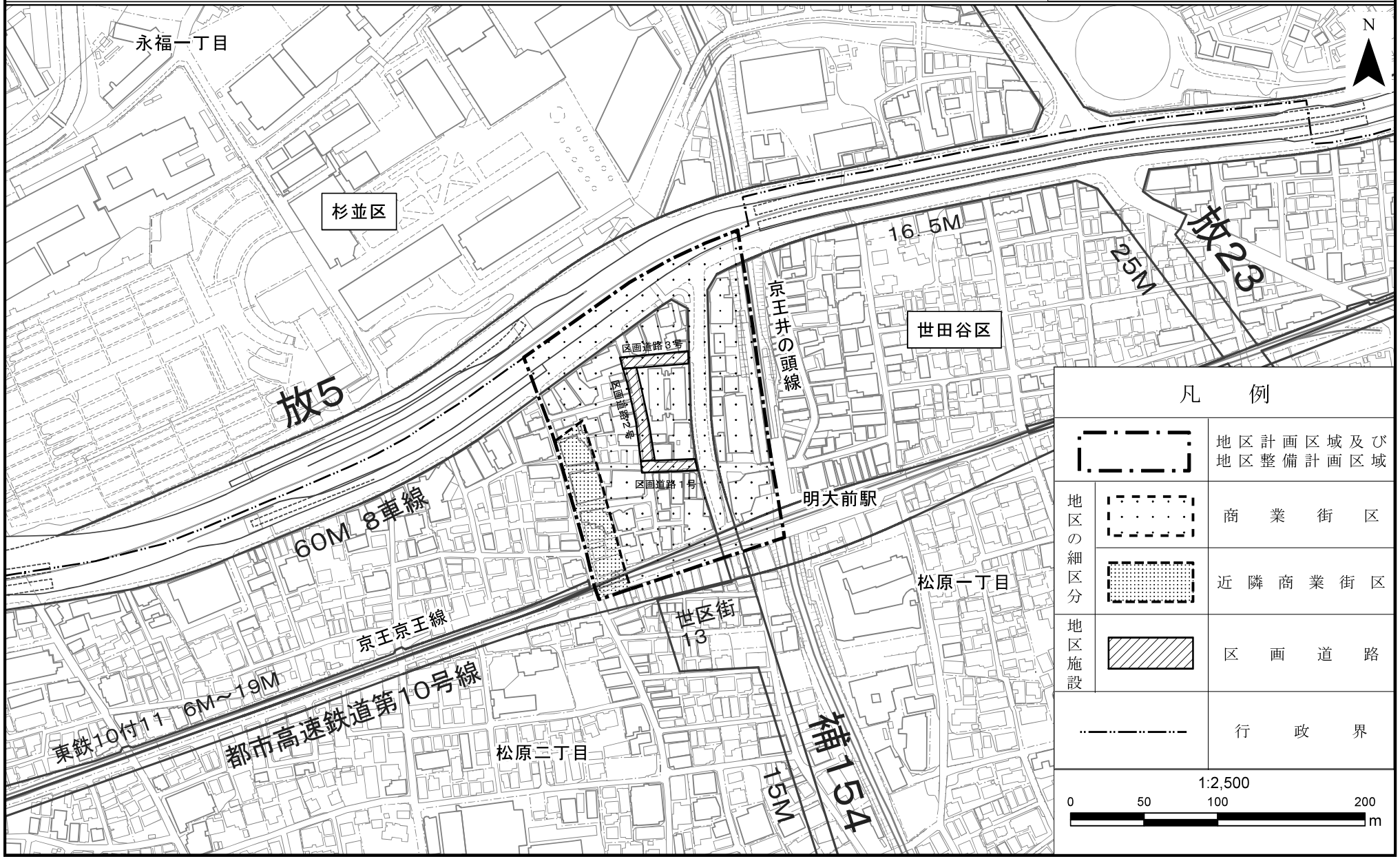
このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、明大前駅駅前広場周辺地区地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画
明大前駅北側地区地区計画　位置図　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
明大前駅北側地区地区計画　計画図　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画明大前駅北側地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		明大前駅北側地区地区計画
位　　置　※		世田谷区松原二丁目地内
面　　積　※		約２．９ｈａ
地区計画の目標		本地区は、甲州街道、京王線と井の頭線に囲まれた明大前駅北側にある都市基盤が未整備な地区で、東京都の都市再開発方針では明大前駅周辺地区に含まれている。また、世田谷区都市整備方針では地域生活拠点として位置づけており、地区の日常の生活拠点として、駅前交通環境の改善と地区特性に応じた商業の育成及び活性化を図るべき地区となっている。 本計画では、東京都市計画道路補助線街路１５４号線（以下「補助１５４号線」という。）の整備に合わせ、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で、魅力ある街並空間を創出するなど良好な都市環境の形成を図るため、以下のことを目標とする。 １　個性豊かな街の創出 ２　魅力的で活力ある商店街の形成 ３　将来、安心して暮らせる街の形成
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	駅前商業地として、土地の合理的かつ健全な高度利用と商業・業務・住宅の調和のとれた土地利用を図るため、以下のことを行う。 １　補助１５４号線を軸とした街づくりの推進 ２　共同化等による土地の有効活用
	地区施設の整備の方針	補助１５４号線の整備に合わせ、区画道路を拡幅整備し、安全で快適な歩行空間を確保する。また、敷地の共同化等を推進し、小広場等の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な商業街区の形成を図るため、周囲の環境と調和した景観を有する街並の形成や健全な商店街の形成に悪影響を及ぼす用途等の規制を行う。 また、防災性能の向上を図るため、建築物等の不燃化を推進する。 さらに、地区特性により地区内を商業街区と近隣商業街区に細区分し、建築物等の整備を図る。 １　商業街区 賑わいのある魅力的な商店街を創出するため、補助１５４号線沿いについては、１階部分の用途を商業・業務施設等とする。 ２　近隣商業街区 地区内の商業環境及び地区外住宅地の環境を保全するため、近隣公害が発生する恐れがある工場の制限を行う。

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="4">世田谷区松原二丁目地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="4">約２．９ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="4">道　路</td><td>名　　称</td><td>幅　　員</td><td>延　　長</td><td colspan="2">備　　考</td></tr>
<tr><td>区画道路１号</td><td>６ｍ</td><td>約３４ｍ</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>６ｍ</td><td>約７２ｍ</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td>６ｍ</td><td>約４０ｍ</td><td colspan="2">既設</td></tr>
<tr><td rowspan="7">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の細区分</td><td>名　称</td><td colspan="2">商業街区</td><td colspan="2">近隣商業街区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td colspan="2">約２．６ｈａ</td><td colspan="2">約０．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限
※</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は建築してはならない。
１　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）別表第二（へ）項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫
２　法別表第二（と）項第四号に規定する同表（る）項第一号（一）から（三）まで、（十一）又は（十二）の物品の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
３　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６項各号に該当する営業の用に供するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="3">４　補助１５４号線に面する建築物で１階部分（補助１５４号線に面する部分に限る。）が次に掲げる用途のもの
（１）　法別表第二（い）項第一号に規定する住宅
（２）　法別表第二（い）項第三号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿
（３）　法別表第二（い）項第五号に規定する神社、寺院、教会その他これらに類するもの
（４）　法別表第二（い）項第六号に規定する老人ホーム、保育所、福祉ホーム その他これらに類するもの
（５）　法別表第二（い）項第七号に規定する公衆浴場
（６）　法別表第二（に）項第五号に規定する自動車教習所
（７）　自動車車庫</td><td>４　法別表第二（と）項第三号に規定する工場</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="4">建築物等の屋根、外壁、屋外広告物等の意匠及び色彩は、周囲の環境と調和したものとする。</td></tr>
</table>

※は知事協議事項

「区域、地区の細区分及び地区施設の配置は、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。

変更概要

＿＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項	旧	新	摘　　要
名　　称	明大前駅北側地区地区計画	明大前駅北側地区地区計画	
面　　積	約２．８ｈａ 【図書上の面積】 約２．７ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】	約２．９ｈａ	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
地区計画の目標	本地区は、甲州街道、京王線と井の頭線に囲まれた明大前駅北側にある都市基盤が未整備な地区で、東京都の都市再開発方針及び世田谷区都市整備方針では地域生活拠点として位置づけられ、地区の日常の生活拠点として、駅前交通環境の改善と地区特性に応じた商業の育成及び活性化を図るべき地区となっている。 本計画では、東京都市計画道路補助線街路１５４号線（以下「補助１５４号線」という。）の整備に合わせ、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で、魅力ある街並空間を創出するなど良好な都市環境の形成を図るため、以下のことを目標とする。 １　個性豊かな街の創出 ２　魅力的で活力ある商店街の形成 ３　将来、安心して暮らせる街の形成	本地区は、甲州街道、京王線と井の頭線に囲まれた明大前駅北側にある都市基盤が未整備な地区で、東京都の都市再開発方針では明大前駅周辺地区に含まれている。また、世田谷区都市整備方針では地域生活拠点として位置づけており、地区の日常の生活拠点として、駅前交通環境の改善と地区特性に応じた商業の育成及び活性化を図るべき地区となっている。 本計画では、東京都市計画道路補助線街路１５４号線（以下「補助１５４号線」という。）の整備に合わせ、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進し、安全で、魅力ある街並空間を創出するなど良好な都市環境の形成を図るため、以下のことを目標とする。 １　個性豊かな街の創出 ２　魅力的で活力ある商店街の形成 ３　将来、安心して暮らせる街の形成	文言の整理を行う。

地区整備計画	面　積			約２．８ｈａ 【図書上の面積】 約２．７ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】				約２．９ｈａ				用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
	地区施設の配置及び規模	道路		名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	道路が整備されたため、拡幅を既設とする。
				区画道路１号	６ｍ	約３４ｍ	拡幅	区画道路１号	６ｍ	約３４ｍ	既設	
				区画道路２号	６ｍ	約７２ｍ	拡幅	区画道路２号	６ｍ	約７２ｍ	既設	
				区画道路３号	６ｍ	約４０ｍ	拡幅	区画道路３号	６ｍ	約４０ｍ	既設	
		建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	商業街区			近隣商業街区				用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
				面積	約２．６ｈａ 【図書上の面積】 約２．５ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】			約０．２ｈａ		約２．６ｈａ	約０．３ｈａ	

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画明大前駅北側地区地区計画

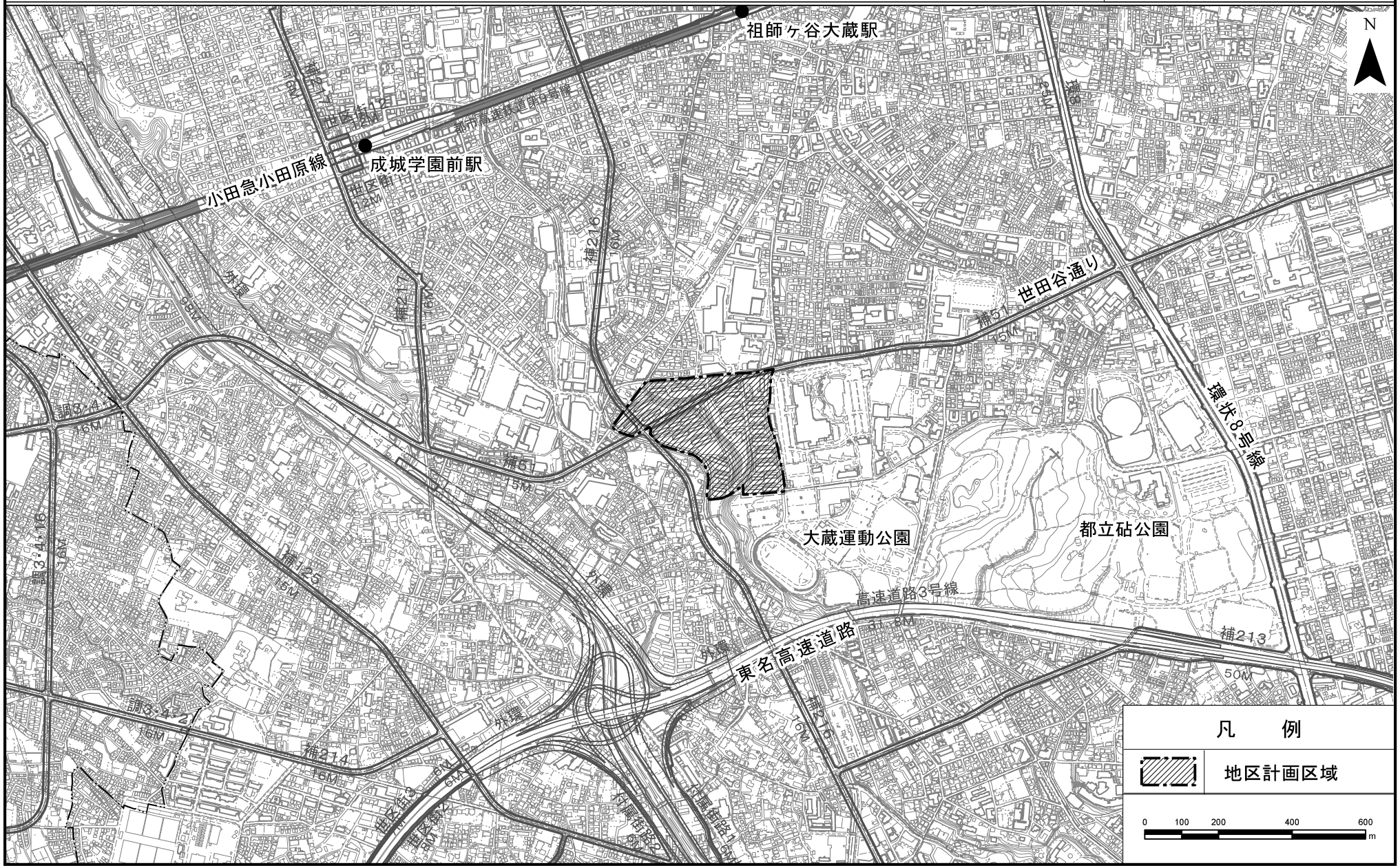
２　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

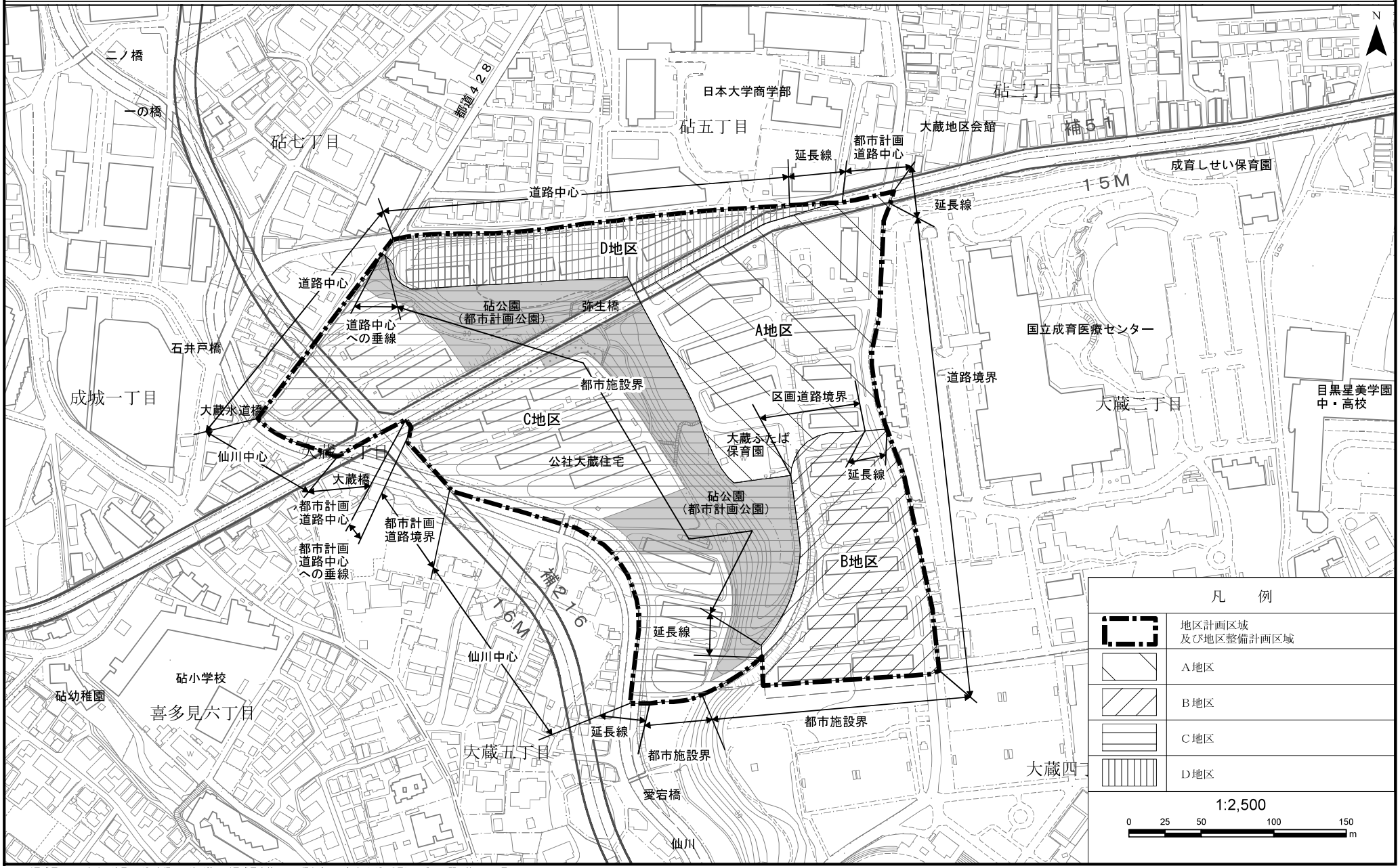
このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、明大前駅北側地区地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画
大蔵三丁目地区地区計画　位置図　〔世田谷区決定〕



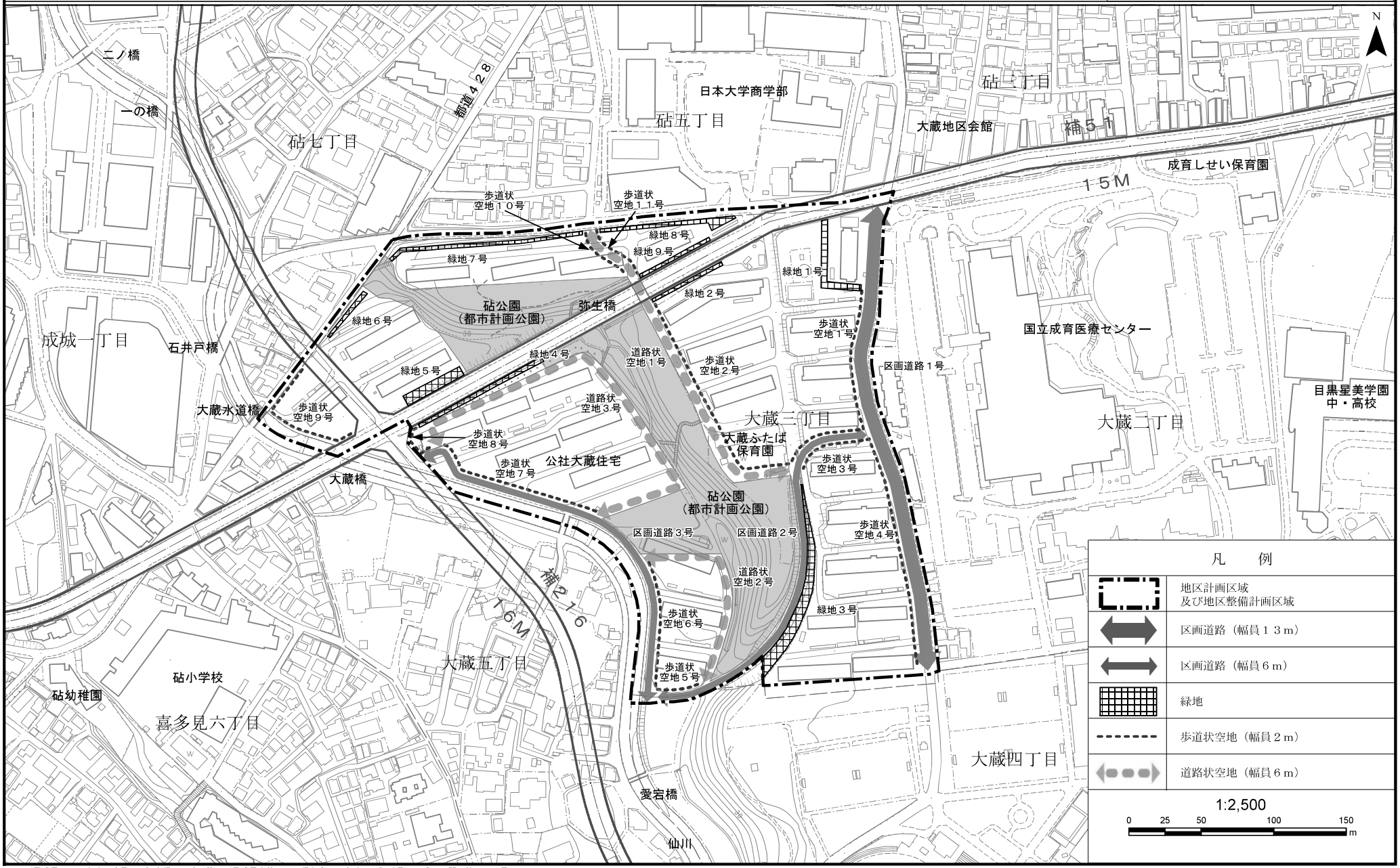
この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
大蔵三丁目地区地区計画　計画図１　〔世田谷区決定〕



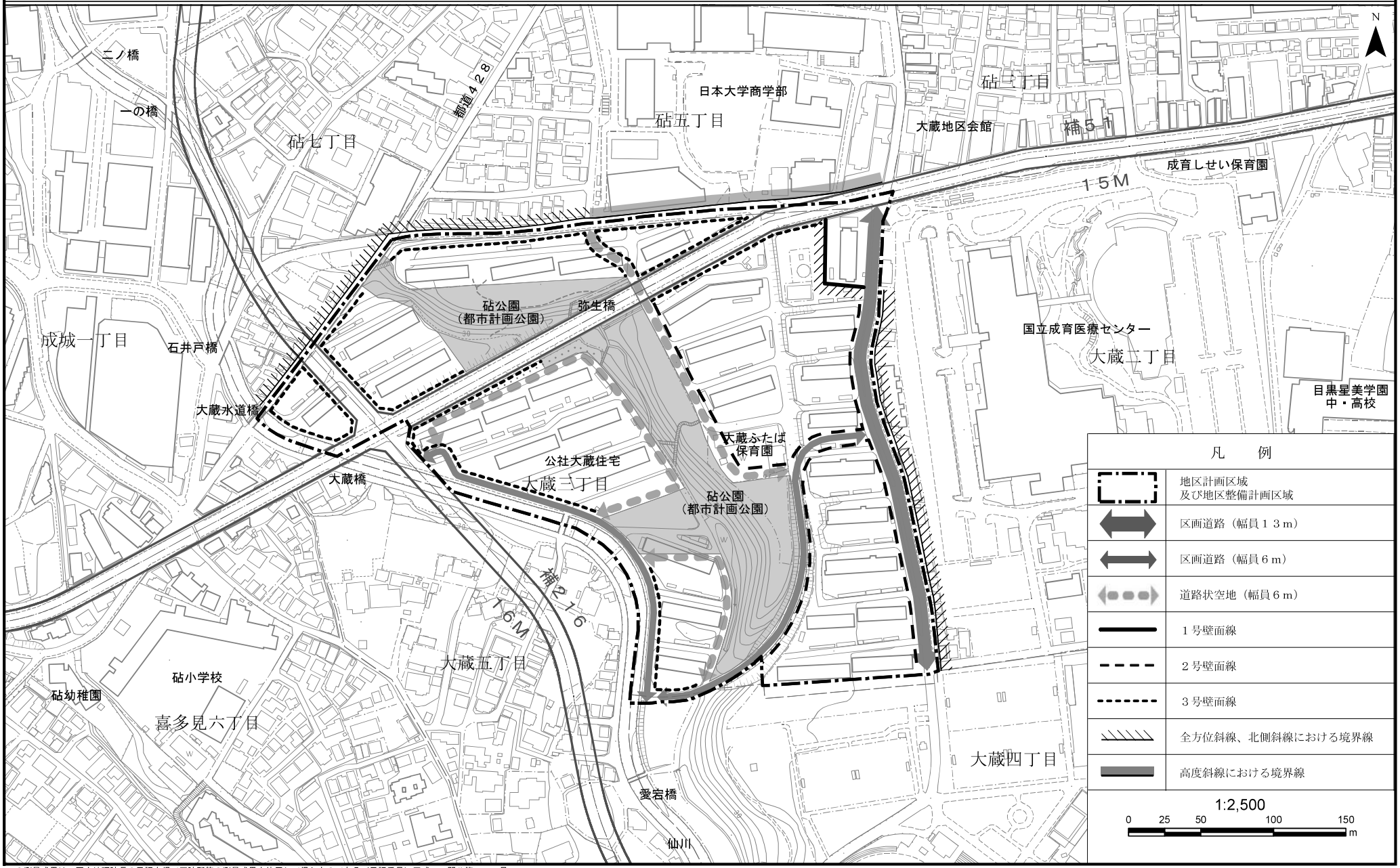
この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交蚕第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
大蔵三丁目地区地区計画　計画図２　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交蒼第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
大蔵三丁目地区地区計画　計画図３　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交審第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画大蔵三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		大蔵三丁目地区地区計画
位　　置　※		世田谷区大蔵二丁目、大蔵三丁目、大蔵四丁目、砧五丁目及び砧七丁目各地内
面　　積　※		約９．９ｈａ
地区計画の目標		本地区は、世田谷区南西部、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の南約１ｋｍに位置し、東京都住宅供給公社（以下、「公社」という。）大蔵住宅と国分寺崖線の一角を形成する都市計画公園「砧公園」等を含む自然環境豊かな住宅市街地である。 本地区の街づくりについては、世田谷区都市整備方針において、「住宅団地の建て替えにあたっては、国分寺崖線の景観や周辺環境と調和を図るとともに、道路や公園などの都市基盤の整備などによる、良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進める」としている。また、世田谷区みどりとみずの基本計画では、長期目標「世田谷みどり３３」の実現に向け、国分寺崖線や仙川等をみどりとみずの軸として位置付け、重点的にみどりとみずを保全し、緑化等を推進することとしている。さらには、広域避難場所としての位置付けを踏まえ、引き続き災害時における地域の安全性や防災性を確保する必要がある。 このような地区の状況を踏まえ、公社大蔵住宅の建替えに併せて以下のような市街地を形成することを目標とする。 １　周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成 ２　国分寺崖線の優れた自然環境の保全とスカイラインに配慮した良好な一団の住宅市街地の街並み形成 ３　国分寺崖線や仙川等を巡る快適な歩行者ネットワークの形成 ４　地域の生活交通を受け止める便利で安全な道路ネットワークの形成 ５　周辺からアクセスしやすい安全な避難空間を備えた広域避難場所の確保
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	１　国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並みを地区単位で形成する。 ２　国分寺崖線上部のＡ地区及びＢ地区では、国分寺崖線のスカイラインに配慮した街並みのほか、世田谷通り沿いの整った街並みの形成を図るため、隣接する低中層市街地の居住環境に配慮しながら、土地の合理的かつ健全な有効利用を図った中高層の住宅市街地を形成する。 ３　Ｃ地区及びＤ地区では、国分寺崖線と仙川の連続性や国分寺崖線の眺望、風致地区の指定等に配慮しながら、ゆとりある低中層の住宅市街地を形成する。 ４　広域避難場所としての機能を維持・強化するため、避難上有効な公開性のあるオープンスペースを確保する。
	地区施設の整備の方針	１　日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路を配置する。 ２　道路沿いの並木や既存樹木等の保全、新たなみどりの創出を図るため、道路沿いの安全な歩行空間を確保しながら緑地を配置する。 ３　安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため歩道状空地を配置する。 ４　地域の生活動線の維持と安全性の向上を図るため道路状空地を配置する。

	建築物等の整備の方針	目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の制限を定める。また、建築基準法（昭和２５年５月２４日法律第２０１号。以下、「法」という。）第５９条の２第１項、法第８６条第３項若しくは第４項又は法第８６条の２第２項若しくは第３項の規定に基づく許可に係る建築物については、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。 １　広域避難場所としての避難空間の確保、ゆとりのある市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ２　国分寺崖線の景観や周辺の街並みと調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 ３　圧迫感等に配慮した緑豊かで快適な歩行者空間を形成するため、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、垣又はさくの構造の制限を定める。 ４　秩序ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 ５　Ａ地区及びＤ地区では、国分寺崖線の景観を尊重した街並みのほか、世田谷通り沿いの整った街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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及び建築物等の高さの最高限度を定め、道路斜線制限、隣地斜線制限及び北側斜線制限を適用除外とする。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	１　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、水環境の保全等に努める。 ２　緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出を図り、みどり率３３％以上を確保するとともに、自然エネルギーの活用など環境に配慮した取組みに努める。 ３　広域避難場所としての機能を高めるため、防災倉庫や災害用トイレなどの設置に努める。

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　※	１３ｍ	約３２０ｍ	拡幅
			区画道路２号	６ｍ	約２９０ｍ	既存、新設
			区画道路３号	６ｍ	約２７０ｍ	新設
		緑地	名称	面積		備考
			緑地１号	約３００㎡		新設
			緑地２号	約４０㎡		既存
			緑地３号	約６５０㎡		既存
			緑地４号	約６０㎡		既存
			緑地５号	約３００㎡		既存
			緑地６号	約８０㎡		既存
			緑地７号	約２６０㎡		既存
			緑地８号	約２８０㎡		既存
			緑地９号	約５０㎡		既存
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
			歩道状空地１号	２ｍ	約１００ｍ	新設
			歩道状空地２号	２ｍ	約２２０ｍ	新設
			歩道状空地３号	２ｍ	約５０ｍ	新設
			歩道状空地４号	２ｍ	約１６０ｍ	新設
			歩道状空地５号	２ｍ	約２０ｍ	新設
			歩道状空地６号	２ｍ	約９０ｍ	新設
			歩道状空地７号	２ｍ	約１２０ｍ	新設
			歩道状空地８号	２ｍ	約２０ｍ	新設
			歩道状空地９号	２ｍ	約１００ｍ	新設
			歩道状空地１０号	２ｍ	約４０ｍ	新設
			歩道状空地１１号	２ｍ	約４０ｍ	新設
			道路状空地１号	６ｍ	約２３０ｍ	新設
			道路状空地２号	６ｍ	約１４０ｍ	新設
			道路状空地３号	６ｍ	約３００ｍ	新設

<table>
<tr><td rowspan="8"></td><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ｃ地区</td><td>Ｄ地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約２．３ｈａ</td><td>約１．５ｈａ</td><td>約５．２ｈａ</td><td>約０．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限　※</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は建築してはならない。
１　法別表第２（い）項第一号に規定するもの
２　法別表第２（い）項第二号に規定するもので建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号。以下、「法施行令」という。）第１３０条の３で定めるもの
３　法別表第２（い）項第七号に規定するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度　※</td><td>２０／１０</td><td colspan="3">１５／１０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建蔽率の最高限度</td><td colspan="2">―</td><td colspan="2">４／１０</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="4">５００㎡
ただし、法第８６条又は法第８６条の２の規定に基づく認定又は許可を受けて、当該認定又は許可に係る敷地面積の合計が上記に定める数値以上の場合は、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="4">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面は、計画図３に示す次の各号に定めるところによる。ただし、１号壁面線及び２号壁面線の各境界線から２ｍを超える区域において、軒の高さが３ｍ以下の平屋建ての建築物、落下防止庇、その他公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。
１　１号壁面線：隣地境界線から５ｍ以上とする。
２　２号壁面線：道路境界線及び地区施設（区画道路及び道路状空地）の境界線から５ｍ以上とする。
３　３号壁面線：隣地境界線、都市計画道路境界線、道路境界線及び地区施設（区画道路及び道路状空地）の境界線から２ｍ以上とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="4">壁面の位置の制限として定められた限度の線と隣地境界線、道路境界線及び地区施設（区画道路及び道路状空地）との間の土地の区域には、門、フェンス、自動販売機等の工作物（擁壁及び歩行者の安全を確保するため公益上をやむを得ないものを除く。）を設置してはならない。ただし、計画図３に表示する１号壁面線の隣地境界線、２号壁面線の道路境界線及び地区施設（区画道路及び道路状空地）の境界線から２ｍを超える区域においてはこの限りでない。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5"></td><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>４５ｍ
ただし、東京都市計画道路補助線街路第５１号線の道路境界線から水平距離８０ｍ以上の区域においては３０ｍ</td><td>３０ｍ</td><td>１５ｍ</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築物の各部分の高さは、上記に定める値以下かつ次に掲げる値以下とする。</td></tr>
<tr><td colspan="3">1　当該部分から計画図３に示す隣地境界線及び前面道路の反対側の境界線までの水平距離に１．２５を乗じた値に１０ｍを加えた値（全方位斜線）
2　当該部分から計画図３に示す隣地境界線及び前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に０．５を乗じた値に４ｍを加えた値（北側斜線）</td></tr>
<tr><td>3　当該部分から計画図３に示す道路境界線までの真北方向の水平距離が８ｍ以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５ｍを加えた値とし、水平距離が８ｍを超える範囲にあっては、当該水平距離から８ｍを減じた値に０．６を乗じ１５ｍを加えた値（高度斜線）</td><td>―</td><td>3　当該部分から計画図３に示す道路境界線までの真北方向の水平距離が８ｍ以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５ｍを加えた値とし、水平距離が８ｍを超える範囲にあっては、当該水平距離から８ｍを減じた値に０．６を乗じ１５ｍを加えた値（高度斜線）</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">1　建築物等の形態、色彩、意匠は、単調かつ長大な壁状の建物配置とならないようにする等、周辺環境に配慮したものとする。
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、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。
3　軒、庇、手すり、戸袋、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した形状としてはならない。ただし、計画図３に表示する１号壁面線の隣地境界線及び２号壁面線の道路境界線から２ｍを超える区域において、軒の高さが３ｍ以下の平屋建ての建築物、落下防止庇その他公益上やむを得ないものを設置する場合はこの限りでない。</td></tr>
</table>

			―	4　日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次のとおりとする。 （1）高さが１０ｍを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間において、平均地盤面からの高さが４ｍの水平面に、敷地境界線からの水平距離が５ｍを超え１０m以内の範囲においては３時間以上、１０ｍを超える範囲においては２時間以上、日影となる部分を生じさせない形状とする。 （2）同一の敷地内に２以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。 （3）第１号の規定の適用の緩和に関する措置は、法施行令第１３５条の１２に定めるものとする。	―
		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。		

※は知事協議事項

「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　地形地物の変更による高度地区の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項				旧				新				摘　　要
名　　称				大蔵三丁目地区地区計画				大蔵三丁目地区地区計画				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	Ａ地区	Ｂ地区	Ｃ地区	Ｄ地区	Ａ地区	Ｂ地区	Ｃ地区	Ｄ地区	高度地区の境界の変更に伴い、区域を変更する。
			面積	約２．２ｈａ	約１．６ｈａ	約５．２ｈａ	約０．９ｈａ	約２．３ｈａ	約１．５ｈａ	約５．２ｈａ	約０．９ｈａ	

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画大蔵三丁目地区地区計画

２　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

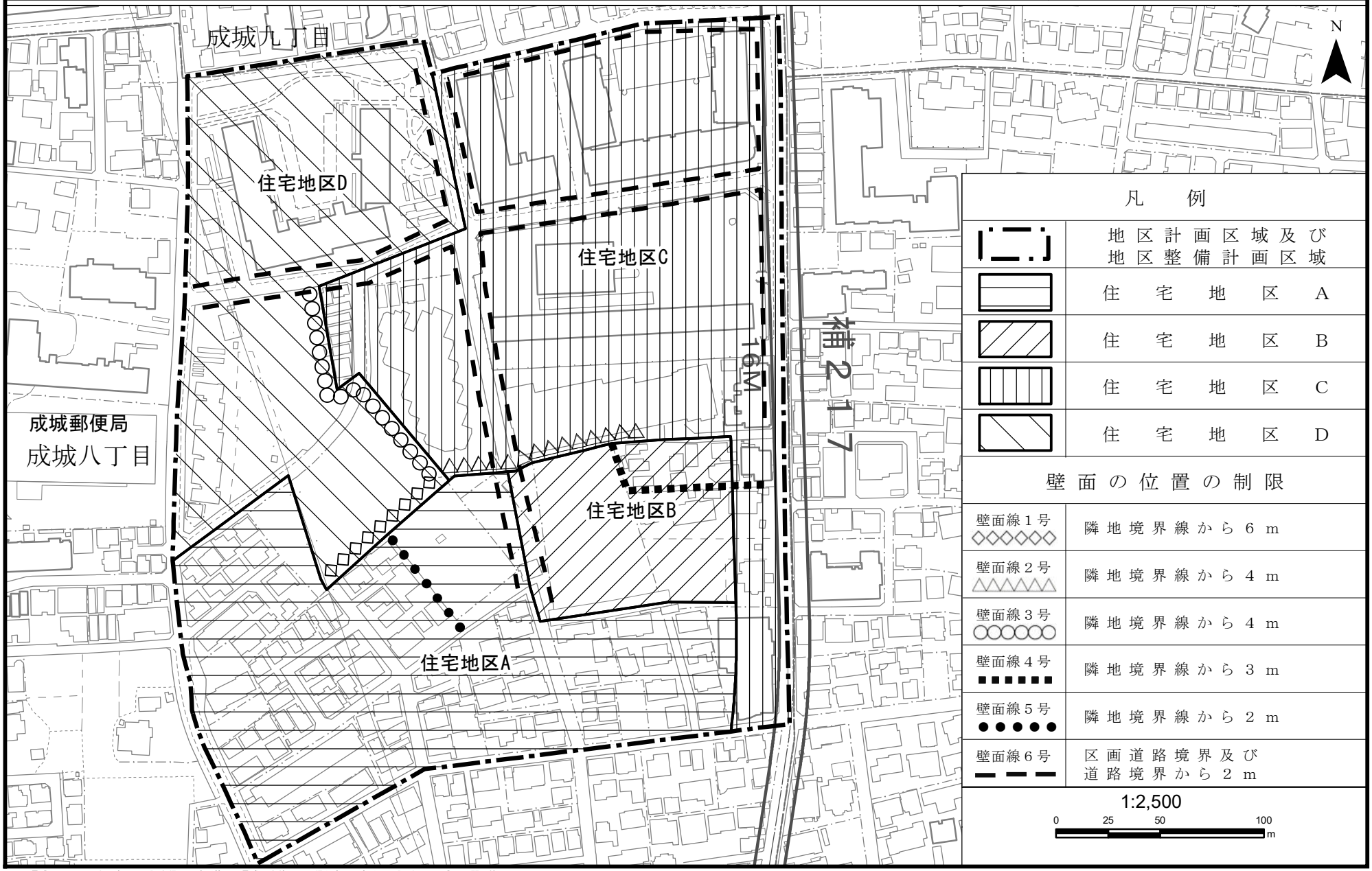
このような背景を踏まえ、地形地物の変更による高度地区の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、大蔵三丁目地区地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画
成城八丁目地区地区計画　位置図　〔世田谷区決定〕



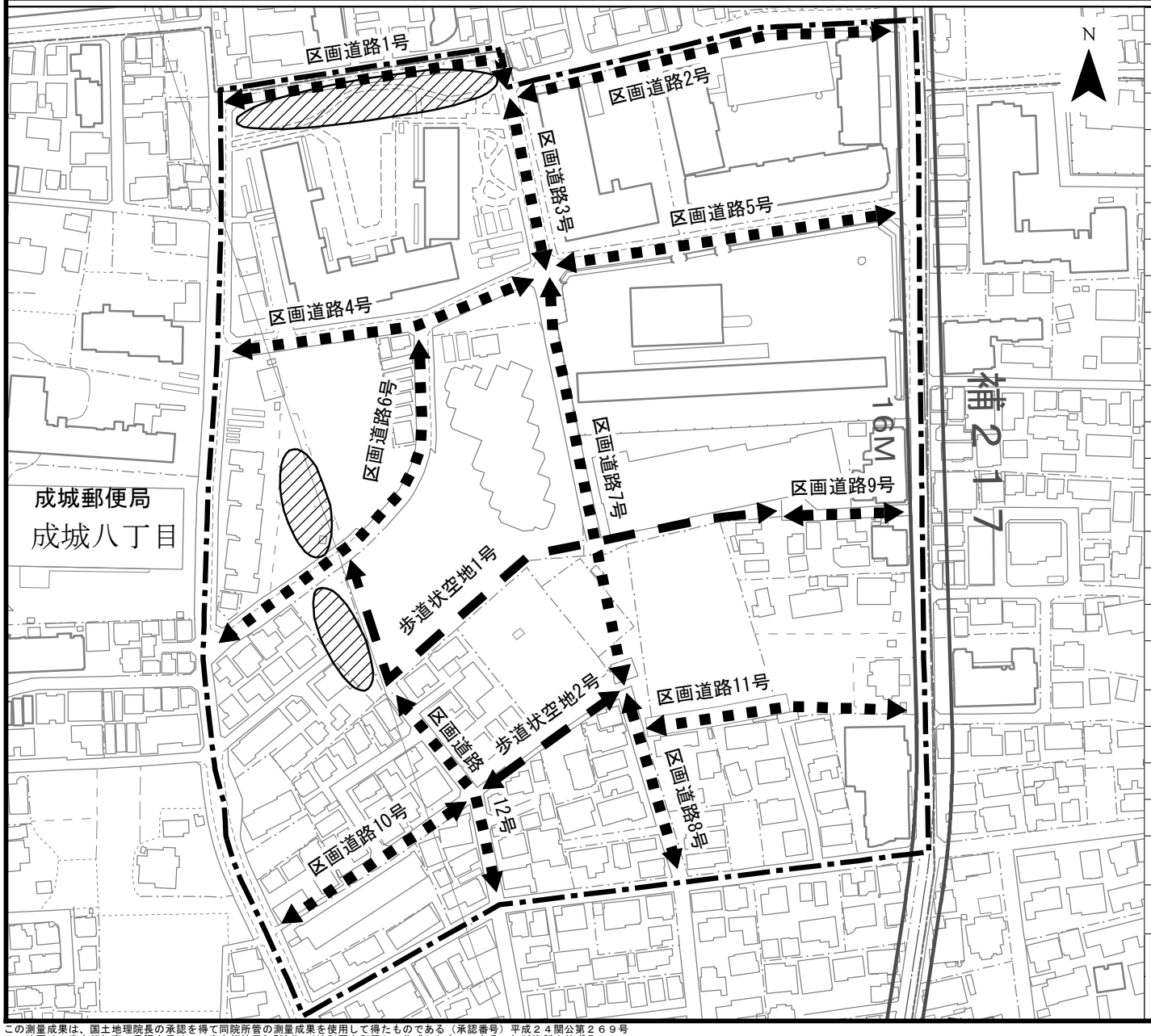
この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
成城八丁目地区地区計画　計画図１　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
成城八丁目地区地区計画　計画図２　〔世田谷区決定〕



凡　例

地区計画区域及び地区整備計画区域

地区施設の配置及び規格

区画道路

名称	幅員	延長	備考
区画道路１号	約0.2～2.25m（全幅６m）	約 125m	既存
区画道路２号	約0～0.2m（全幅６m）	約 175m	拡幅
区画道路３号	６m	約 75m	既存
区画道路４号	６m	約 145m	既存
区画道路５号	６m	約 150m	既存
区画道路６号	６m	約 170m	既存
区画道路７号	６m	約 175m	既存・新設
区画道路８号	６m	約 80m	既存
区画道路９号	４m	約 60m	既存
区画道路１０号	４～５m	約 100m	既存
区画道路１１号	４m	約 125m	新設
区画道路１２号	６m	約 130m	既存

公園

名称	面積	備考
公園	約 3,500㎡	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㎡（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㎡（幅員4m、延長約80m）	

1:2,500

0　25　50　100 m

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

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 ㎡		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 ㎡ （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 ㎡ （幅員４m、延長 約８０m）		

<table>
<tr><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名　称</td><td>住宅地区Ａ</td><td>住宅地区Ｂ</td><td>住宅地区Ｃ</td><td>住宅地区Ｄ</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>約　２．９ｈａ</td><td>約　０．８ｈａ</td><td>約　４．０ｈａ</td><td>約　２．５ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限　※</td><td colspan="3">次に掲げる建築物は建築してはならない。
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。
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。</td><td>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
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。
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。
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。
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。
５．前各号の建築物に附属するもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地面積の最低限度</td><td>１２５㎡</td><td colspan="3">１００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="4">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。
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。
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。</td></tr>
</table>

		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	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。

変更概要

＿＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項			旧				新				摘　　要
名　　称			成城八丁目地区地区計画				成城八丁目地区地区計画				
地区整備計画	道路施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	道路が整備されたため、既存とする。
			区画道路１号	約０．２～２．２５ｍ（全幅６ｍ）	約１２５ｍ	拡　幅	区画道路１号	約０．２～２．２５ｍ（全幅６ｍ）	約１２５ｍ	既　存	
			区画道路３号	６ｍ	約７５ｍ	拡　幅	区画道路３号	６ｍ	約７５ｍ	既　存	
			区画道路４号	６ｍ	約１４５ｍ	新　設	区画道路４号	６ｍ	約１４５ｍ	既　存	
			区画道路６号	６ｍ	約１７０ｍ	既存・拡幅	区画道路６号	６ｍ	約１７０ｍ	既　存	
			区画道路１０号	４～５ｍ	約１００ｍ	既存５ｍ・新設４ｍ	区画道路１０号	４～５ｍ	約１００ｍ	既　存	
	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	住宅地区Ａ	住宅地区Ｂ	住宅地区Ｃ	住宅地区Ｄ	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
		面積	約２．９ｈａ	約０．８ｈａ	約４．０ｈａ	約２．４ｈａ	約２．９ｈａ	約０．８ｈａ	約４．０ｈａ	約２．５ｈａ	

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画成城八丁目地区地区計画

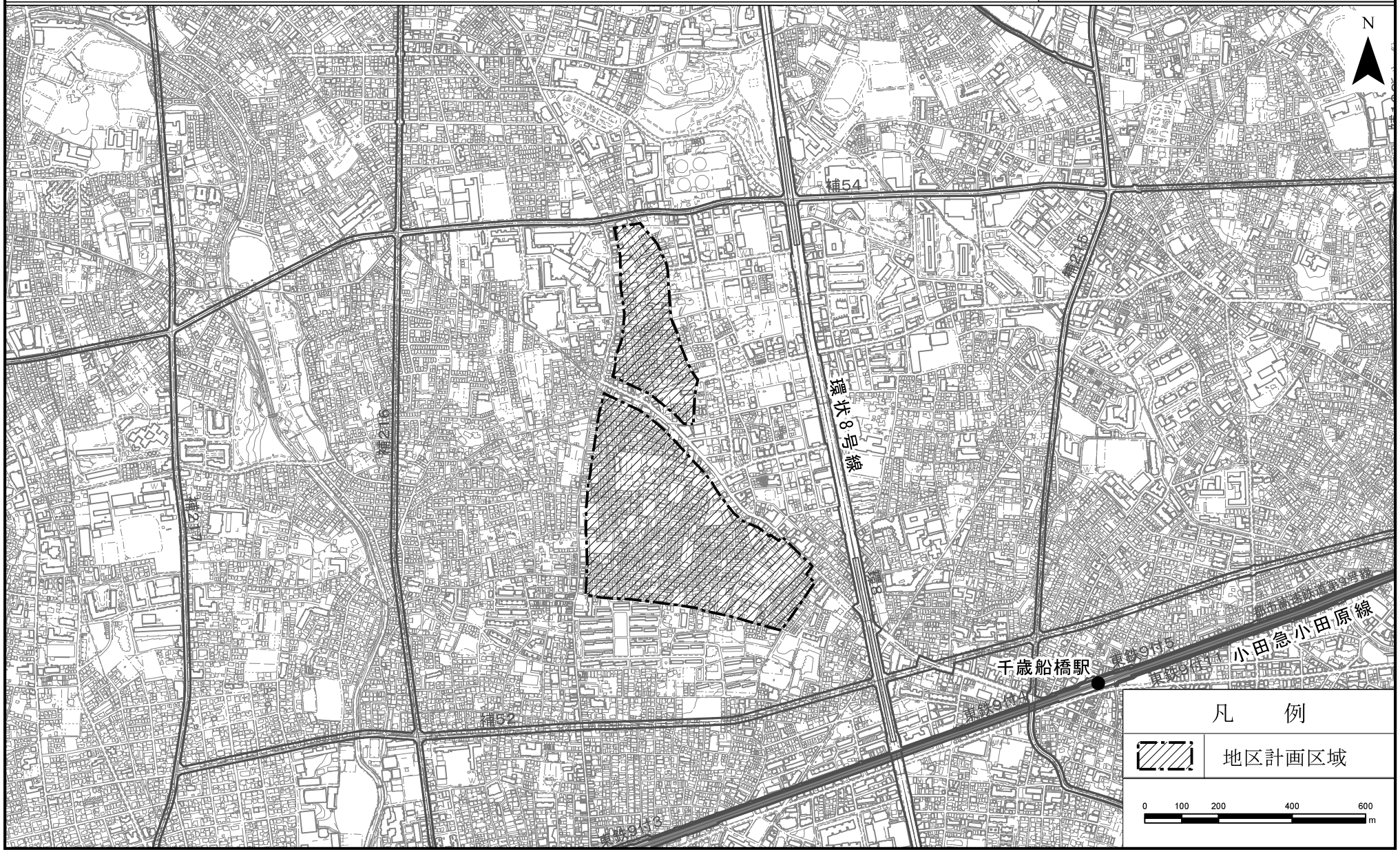
２　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

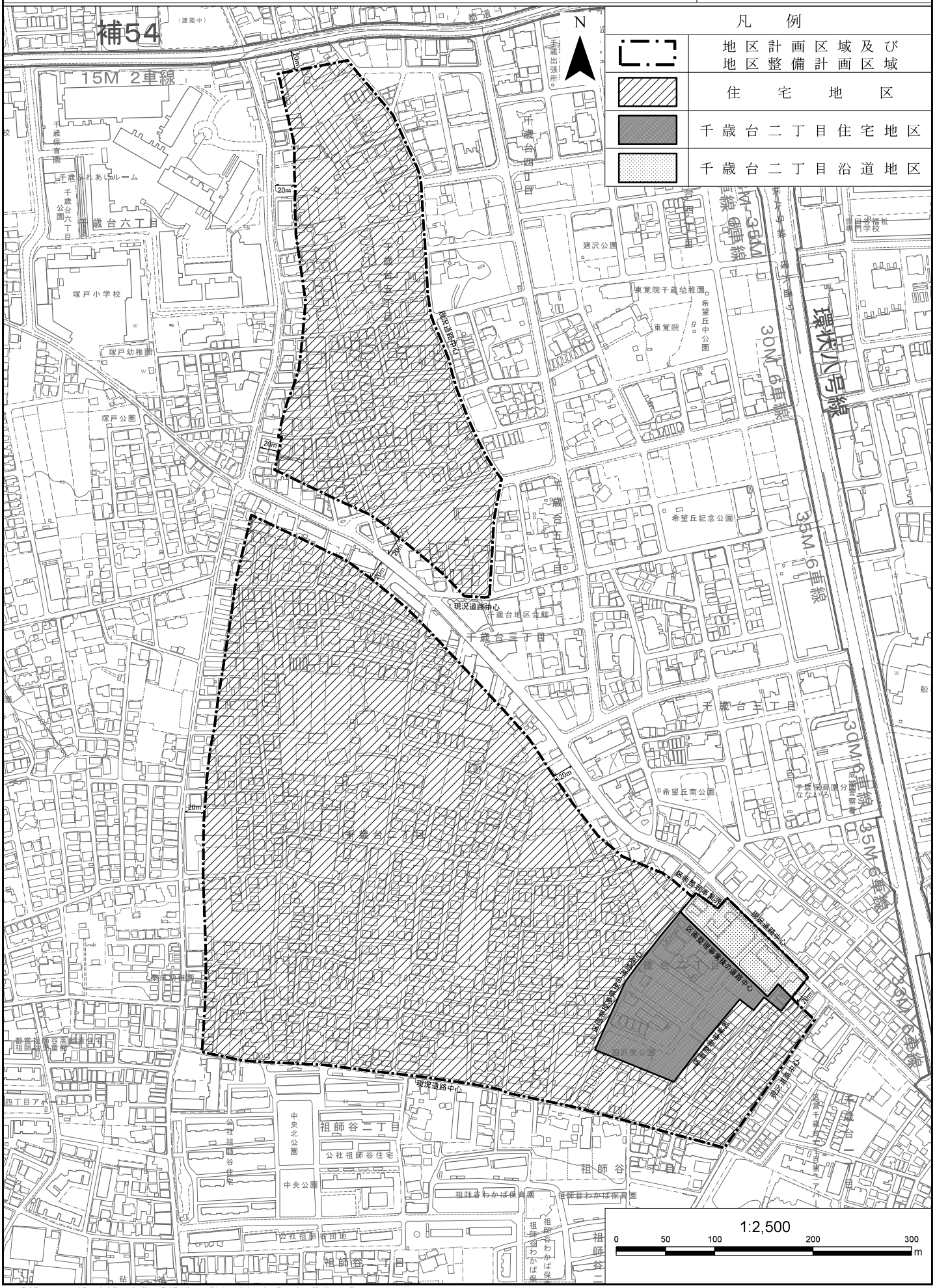
このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、成城八丁目地区地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域千歳台地区地区計画　位置図　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域千歳台地区地区計画　計画図　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４契公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交運第２５号、令和２年５月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷西部地域千歳台地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		世田谷西部地域千歳台地区地区計画
位　　置　※		世田谷区千歳台二丁目及び千歳台五丁目各地内
面　　積　※		約２９．４ｈａ
地区計画の目標		当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。 当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。 本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。 また、面整備事業導入までの経過的段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、事業に移行した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。 面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園などを中心とした緑の拠点を確保し、良好な住宅地の形成を図る。 以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。 面整備事業による整備の行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。 また、整備済地区における千歳台二丁目住宅地区においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な低中層住宅地として、また千歳台二丁目沿道地区においては、後背地である住宅地区との調和に考慮しながら、良好な中層住宅地として、また日常利便性の良い店舗など商業地等として、新たな土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を１８％以上、公園率を３％以上とする。 未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。

	建築物等の整備の方針		良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 整備済地区は、土地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定める。 また、千歳台二丁目住宅地区においては、良好な住環境の維持・向上を図るため、敷地面積に応じて高さの最高限度を定める。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。		
地区整備計画	地区の区分	名　称	住　宅　地　区	千歳台二丁目住宅地区	千歳台二丁目沿道地区
		面　積	約　２７．４ｈａ	約　１．５ｈａ	約　０．５ｈａ
	地区施設の配置及び規模	道　路	建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）第４２条第１項第１号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が６ｍ未満の場合については、その計画幅員を６ｍとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。 １　次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 （１）土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第９条第３項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第１０条第３項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （２）土地区画整理法第２１条第３項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第３９条第４項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （３）土地区画整理法第５１条の９第３項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第５１条の１０第２項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （４）土地区画整理法第５５条第９項及び第６９条第７項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第５５条第１３項及び第６９条第１０項の規定による事業計画の変更の公告	－	－

			（５）土地区画整理法第７１条の３第１１項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第１５項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 ２　道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第３６条第３項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限　※		－	次に掲げる建築物は建築してはならない。 １　建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）別表第二（い）項第一号に規定する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。 ２　同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。	
	建築物の容積率の最高限度　※		８／１０ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 １　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 ２　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	１　建築物の敷地面積が１００㎡未満の場合は１２／１０とする。 ２　建築物の敷地面積が１００㎡以上３００㎡未満の場合は、敷地規模に比例して最高限度を定めるものとし、次の算式により得られる数値とする。 Ｖ＝｛（Ａ－１００）×３／２０＋１２０｝／１００ Ｖ；最高限度 Ａ；敷地面積 （単位㎡とする。）	－

建築物の建蔽率の最高限度	４／１０ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 1　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	－	－
建築物の敷地面積の最低限度	１００㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 1　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	１００㎡	１５０㎡
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までの距離は、次の各号に定めるところによる。 1　道路境界線から１m以上とする。 2　隣地境界線から５０ｃｍ以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の各号に定めるところによる。 1　道路境界線から１m以上とする。ただし、千歳通り沿いは除く。 2　隣地境界線から５０ｃｍ以上とする。
建築物等の高さの最高限度	－	１０m ただし、建築物の敷地面積が３００㎡以上の場合は、この限りでない。	－

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。	1　建築物等の外壁、屋根等の意匠は、周囲の環境と調和し落ち着きのあるものとする。 2　広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を損なわない形状・色彩とする。	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、後背地に配慮し、周囲の環境と調和した美観・風致を損なわない形状・色彩とする。
		垣又はさくの構造の制限	法第４２条第１項第１号又は第２号に該当する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などとする。ただし、高さが６０ｃｍ以下の部分についてはこの限りでない。	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などとする。ただし、高さが６０ｃｍ以下の部分についてはこの限りでない。	

※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。

変更概要

＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項			旧			新			摘　　要
名　　称			世田谷西部地域千歳台地区地区計画			世田谷西部地域千歳台地区地区計画			
面　　積			約２９．５ｈａ 【図書上の面積】 約２９．４ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】			約２９．４ｈａ			用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
地区整備計画	地区の区分	名称	住　宅　地　区	千歳台二丁目住宅地区	千歳台二丁目沿道地区	住　宅　地　区	千歳台二丁目住宅地区	千歳台二丁目沿道地区	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
		面積	約２７．５ｈａ 【図書上の面積】 約２７．４ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】	約１．６ｈａ 【図書上の面積】 約１．５ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】	約０．４ｈａ 【図書上の面積】 約０．５ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】	約２７．４ｈａ	約１．５ｈａ	約０．５ｈａ	

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画世田谷西部地域千歳台地区地区計画

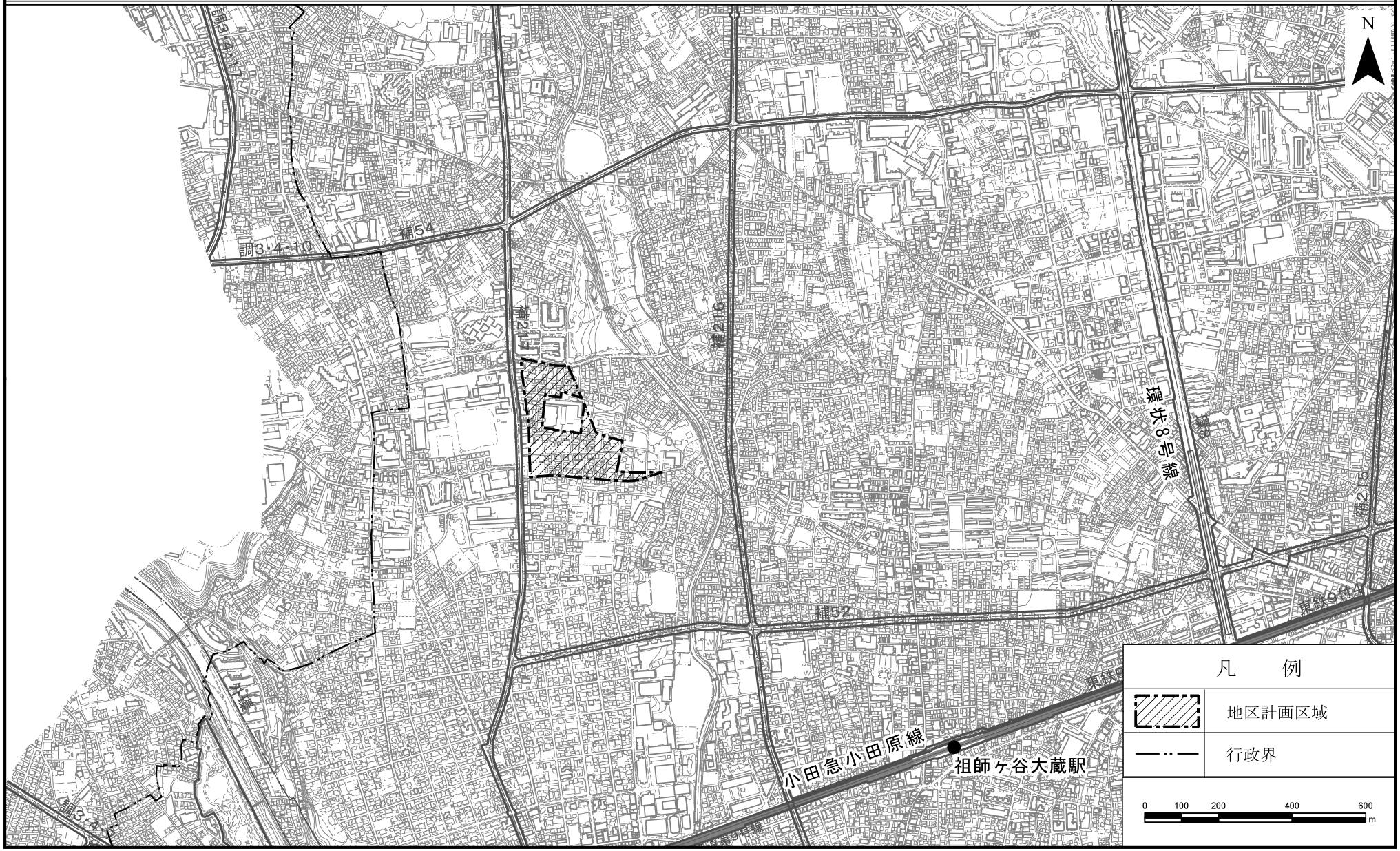
２　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

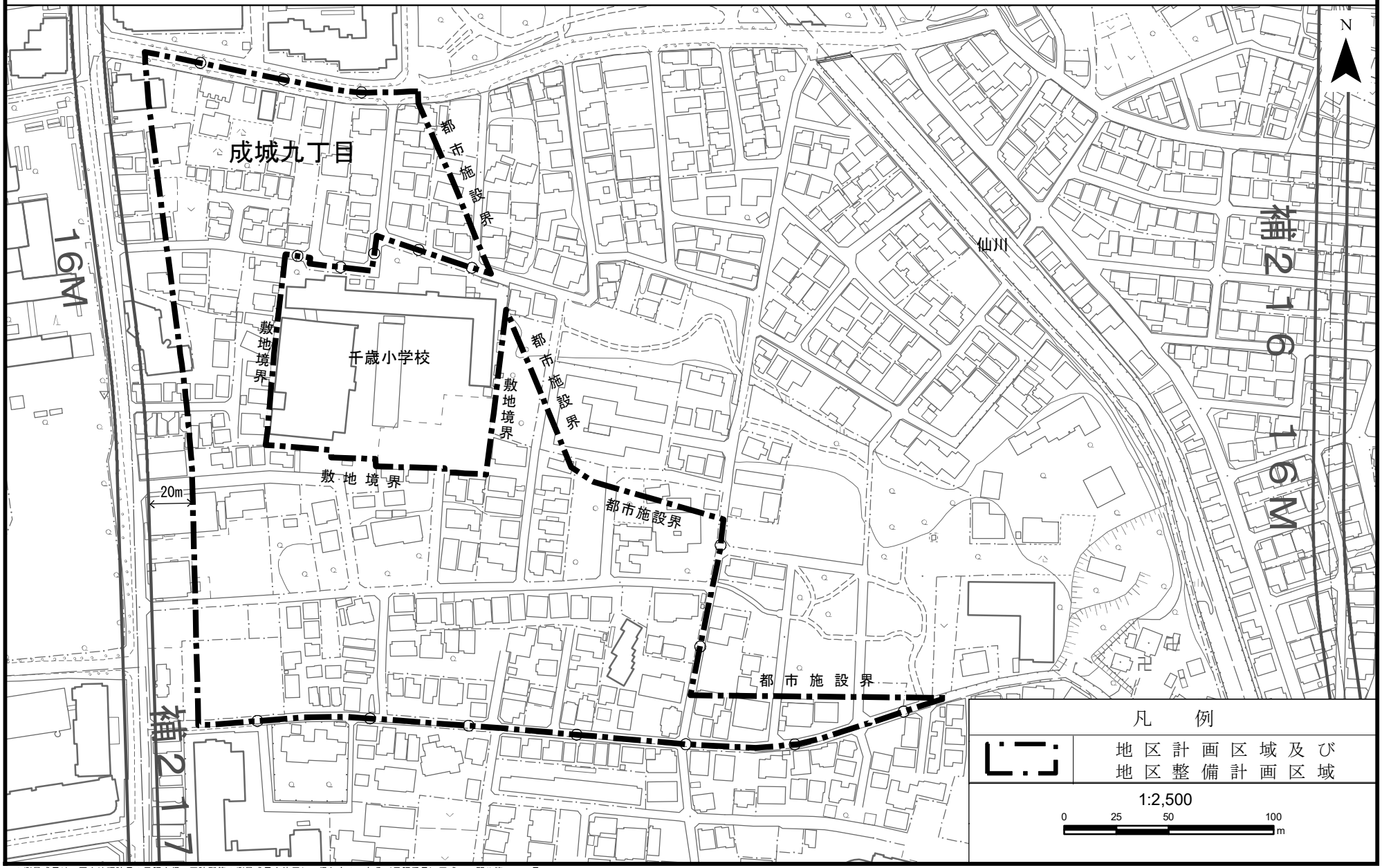
このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、世田谷西部地域千歳台地区地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域成城地区地区計画　位置図　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域成城地区地区計画　計画図〔世田谷区決定〕



凡　例

地区計画区域及び
地区整備計画区域

1:2,500

0　25　50　100 m

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷西部地域成城地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		世田谷西部地域成城地区地区計画
位　　置　※		世田谷区上祖師谷四丁目及び成城九丁目各地内
面　　積　※		約５．０ｈａ
地区計画の目標		当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。 当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。 本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。 また、面整備事業導入までの経過的段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、事業に移行した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。 以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。 面整備事業による整備の行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。 また、面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を１８％以上、公園率を３％以上とする。 未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）第４２条第１項第１号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が６ｍ未満の場合については、その計画幅員を６ｍとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。 1　次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 （１）土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第９条第３項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第１０条第３項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （２）土地区画整理法第２１条第３項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第３９条第４項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （３）土地区画整理法第５１条の９第３項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第５１条の１０第２項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （４）土地区画整理法第５５条第９項及び第６９条第７項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第５５条第１３項及び第６９条第１０項の規定による事業計画の変更の公告 （５）土地区画整理法第７１条の３第１１項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第１５項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 2　道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第３６条第３項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度　※	８／１０ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 1　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
		建築物の建蔽率の最高限度	４／１０ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 1　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
		建築物の敷地面積の最低限度	１００㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 1　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。
		垣又はさくの構造の制限	法第４２条第１項第１号又は第２号に該当する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などとする。ただし、高さが６０ｃｍ以下の部分についてはこの限りでない。

※は知事協議事項

「区域は、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。

変更概要

＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項	旧	新	摘　　要
名　　称	世田谷西部地域成城地区地区計画	世田谷西部地域成城地区地区計画	
面　　積	約５．２ｈａ 【図書上の面積】 約５．１ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】	約５．０ｈａ	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画世田谷西部地域成城地区地区計画

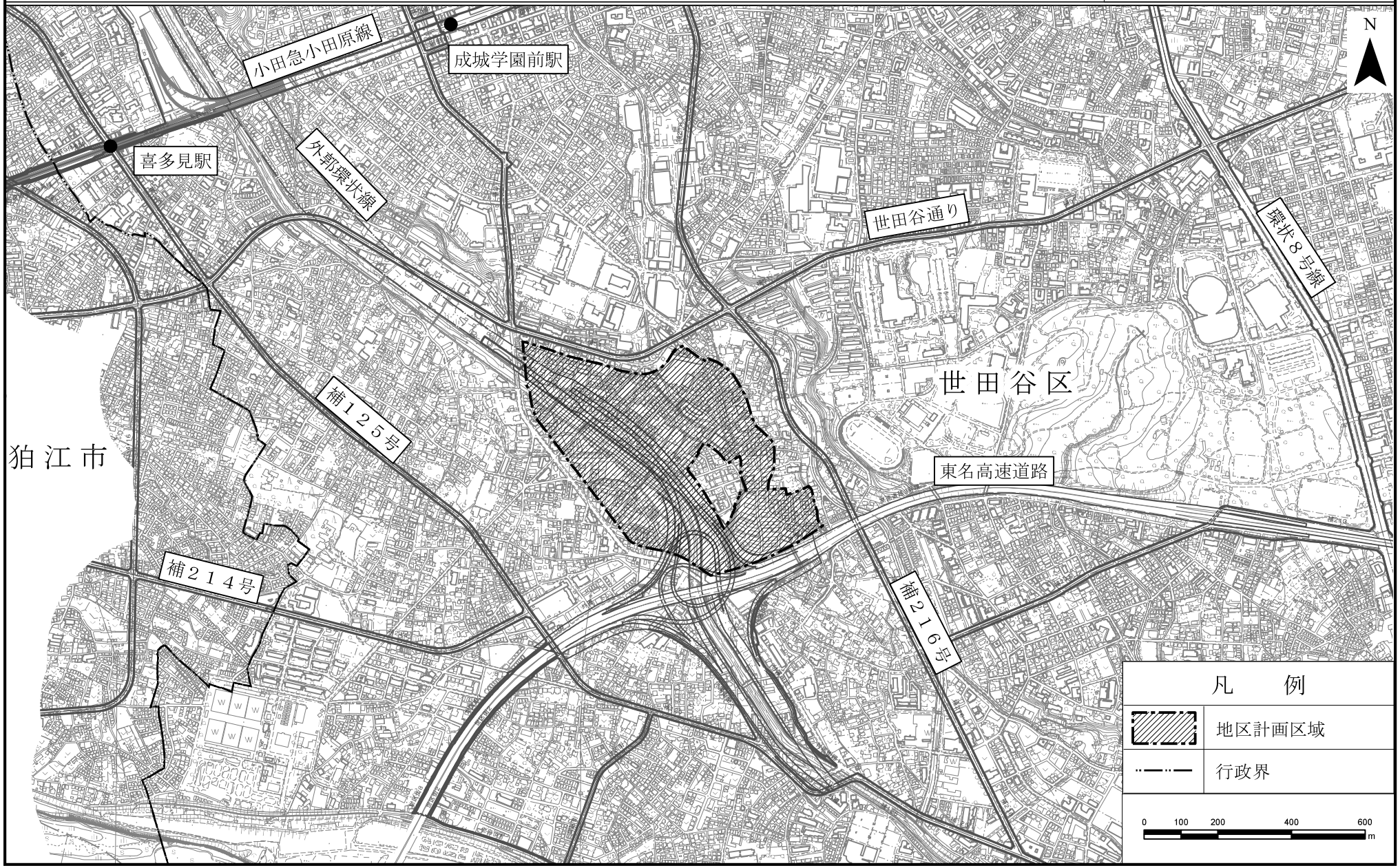
２　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

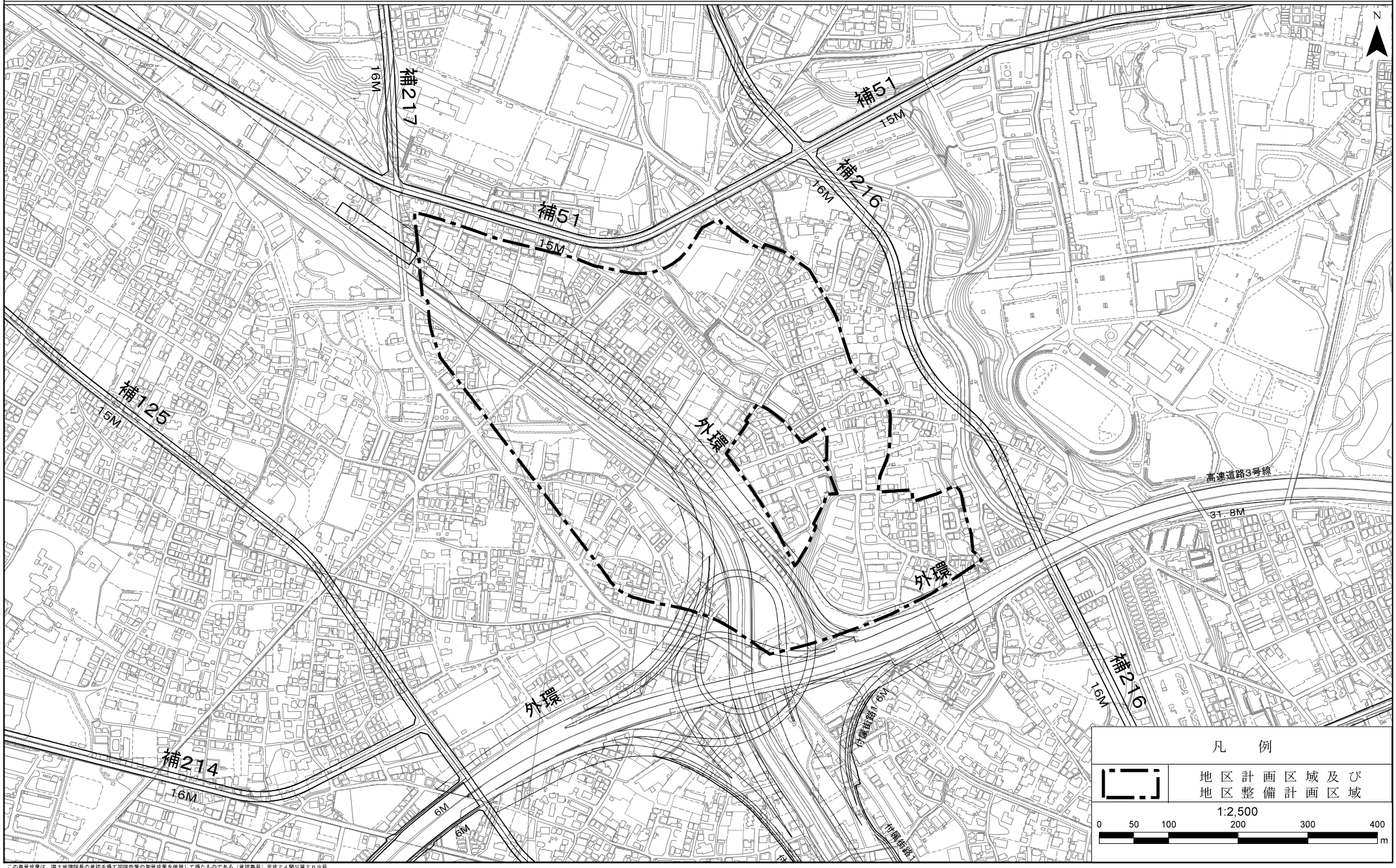
このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、世田谷西部地域成城地区地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画　位置図　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画　計画図　〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交審第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画
位　　置　※		世田谷区大蔵五丁目、喜多見五丁目及び喜多見六丁目各地内
面　　積　※		約　２８．０ｈａ
地区計画の目標		当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。 当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。 本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。 また、面整備事業導入までの経過的段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、事業に移行した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。 以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。 面整備事業による整備の行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。 また、面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を１８%以上、公園率を３%以上とする。 未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道　　路	建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）第４２条第１項第１号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が６ｍ未満の場合については、その計画幅員を６ｍとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。 1　次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 （１）土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第９条第３項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第１０条第３項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （２）土地区画整理法第２１条第３項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第３９条第４項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （３）土地区画整理法第５１条の９第３項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第５１条の１０第２項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （４）土地区画整理法第５５条第９項及び第６９条第７項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第５５条第１３項及び第６９条第１０項の規定による事業計画の変更の公告 （５）土地区画整理法第７１条の３第１１項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第１５項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 2　道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第３６条第３項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度　※	８／１０ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 1　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
		建築物の建蔽率の最高限度	４／１０ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地（風致地区にあっては、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。）を受けた敷地）にあっては、この限りでない。 1　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
		建築物の敷地面積の最低限度	１００㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 1　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。
		垣又はさくの構造の制限	法第４２条第１項第１号又は第２号に該当する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などとする。ただし、高さが６０cm以下の部分についてはこの限りでない。

※は知事協議事項

「区域は、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。

変更概要

＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項	旧	新	摘　　要
名　　称	世田谷区世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画	世田谷区世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画	
面　　積	約２８．０ｈａ	約２８．０ｈａ	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画

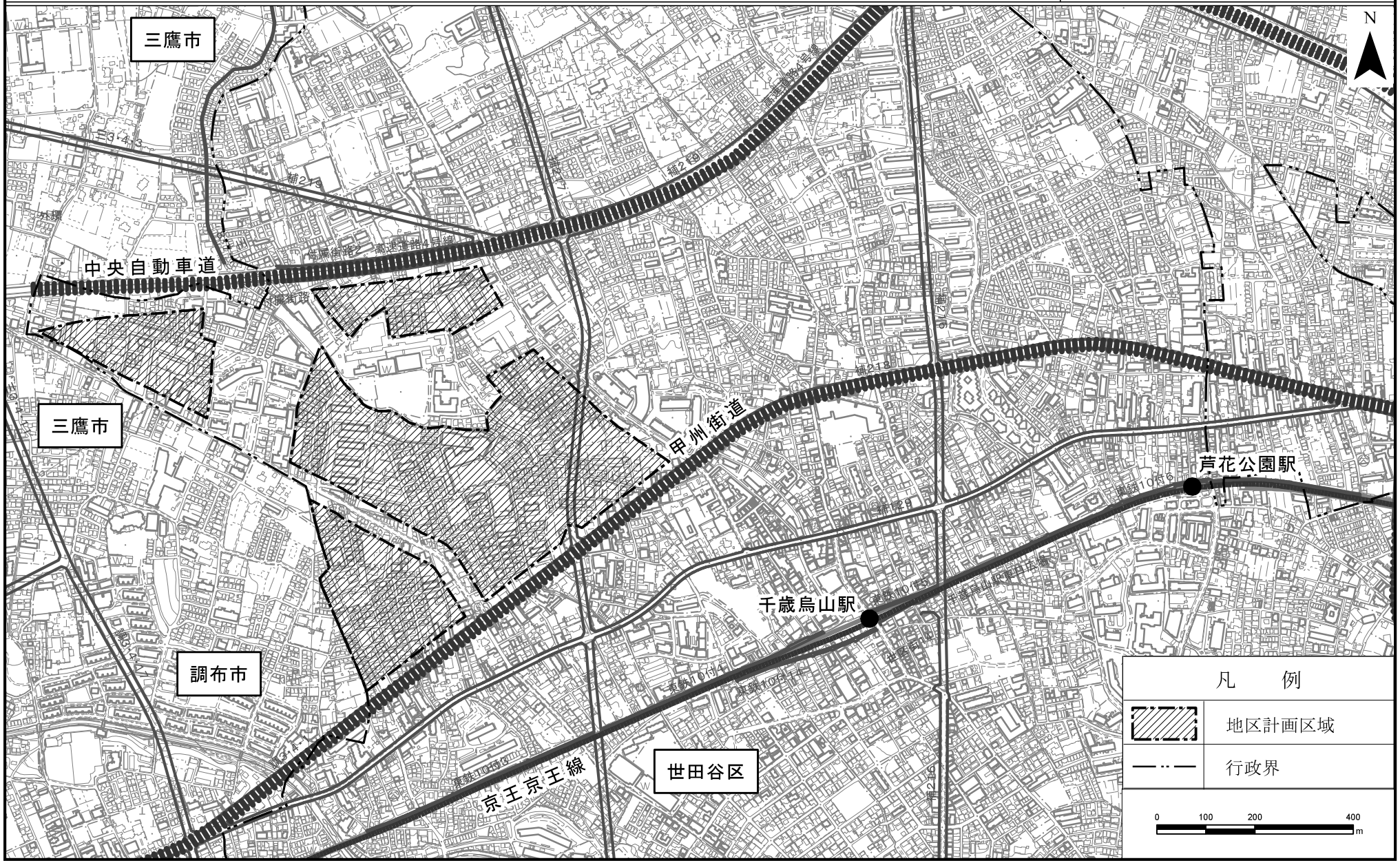
２　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

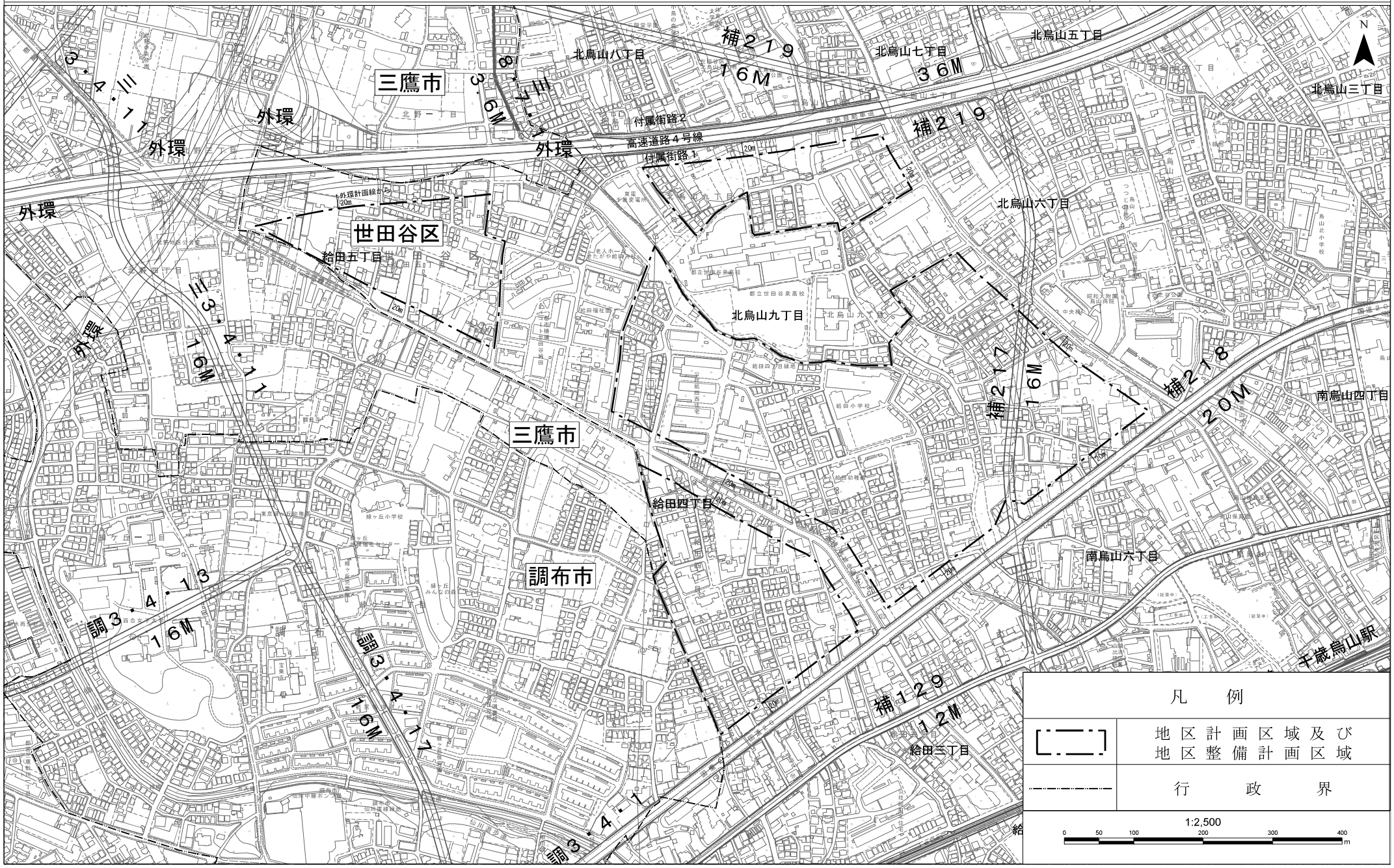
このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画　位置図〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画　計画図　〔世田谷区決定〕



この地図作成は、国土地理院長の承認を得て同院発行の数値地図を使用して作成したものである。（承認番号：平成２４関公第２６９号）
この地図は、東京都地形の表現を変更して、東京都縮尺1/2,500の2段階図を結合して作成したものである。機械検定を終了。
（承認番号）２都市基交発第２５号、令和２年８月４日　（承認番号）２都市基街発第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交発第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画
位　　置　※		世田谷区北烏山九丁目、給田四丁目及び給田五丁目各地内
面　　積　※		約３２．４ｈａ
地区計画の目標		当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。 当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。 本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。 また、面整備事業導入までの経過的段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、事業に移行した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。 以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。 面整備事業による整備の行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。 また、面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を１８％以上、公園率を３％以上とする。 未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）第４２条第１項第１号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が６ｍ未満の場合については、その計画幅員を６ｍとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。 １　次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 (1)　土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第９条第３項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第１０条第３項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (2)　土地区画整理法第２１条第３項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第３９条第４項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (3)　土地区画整理法第５１条の９第３項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第５１条の１０第２項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (4)　土地区画整理法第５５条第９項及び第６９条第７項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第５５条第１３項及び第６９条第１０項の規定による事業計画の変更の公告 (5)　土地区画整理法第７１条の３第１１項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第１５項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 ２　道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和４３年法律第１００号）第３６条第３項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度　※	８／１０ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 １　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 ２　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
		建築物の建蔽率の最高限度	４／１０ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 １　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 ２　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
		建築物の敷地面積の最低限度	１００㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。 １　建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 ２　土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。
		垣又はさくの構造の制限	法第４２条第１項第１号又は第２号に該当する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などとする。ただし、高さが６０ｃｍ以下の部分についてはこの限りでない。

※は知事協議事項

「区域は、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。

変更概要

＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項	旧	新	摘　　要
名　　称	世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画	世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画	
面　　積	約３３．１ｈａ 【図書上の面積】 約３２．９ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】	約３２．４ｈａ	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画

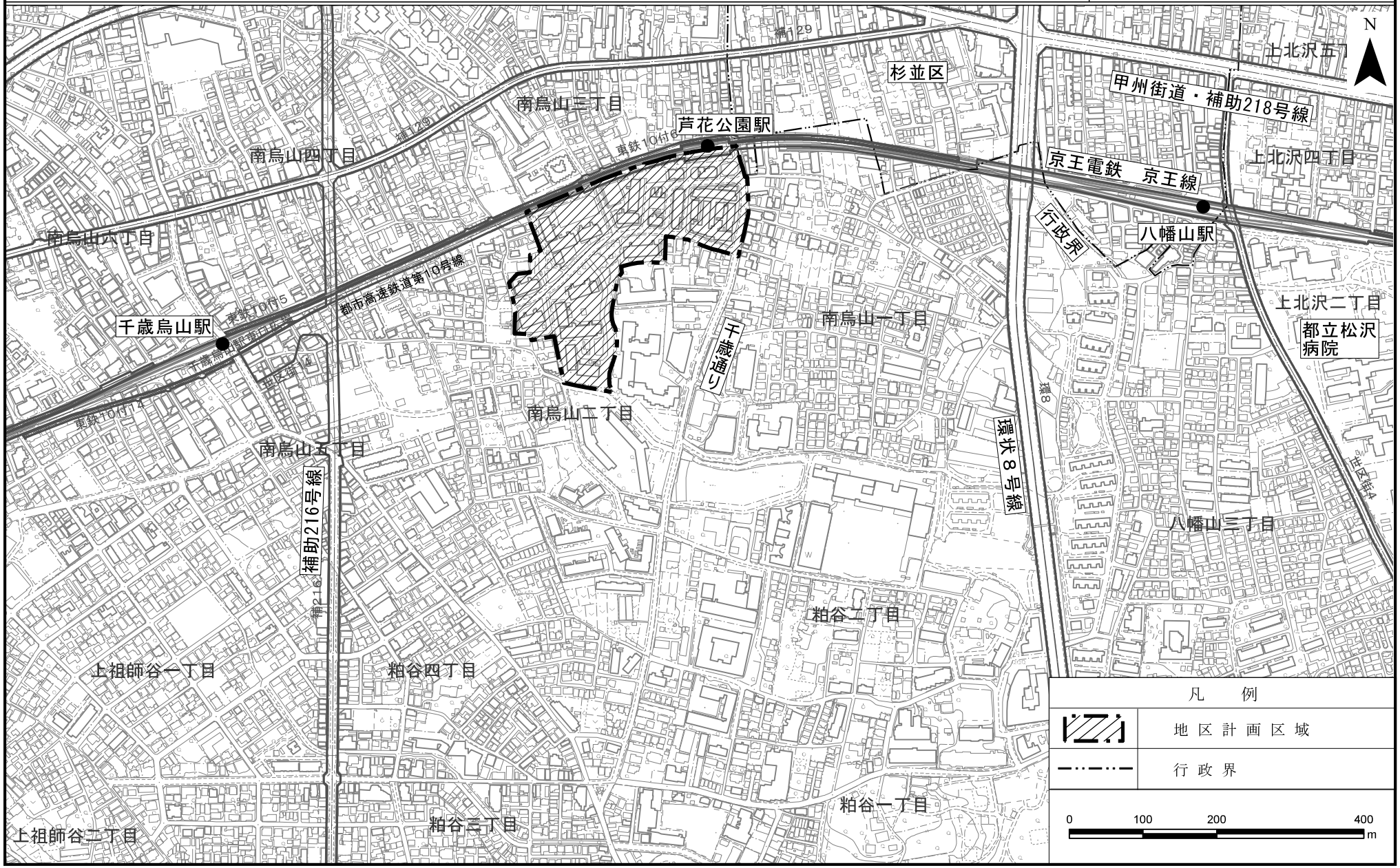
２　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

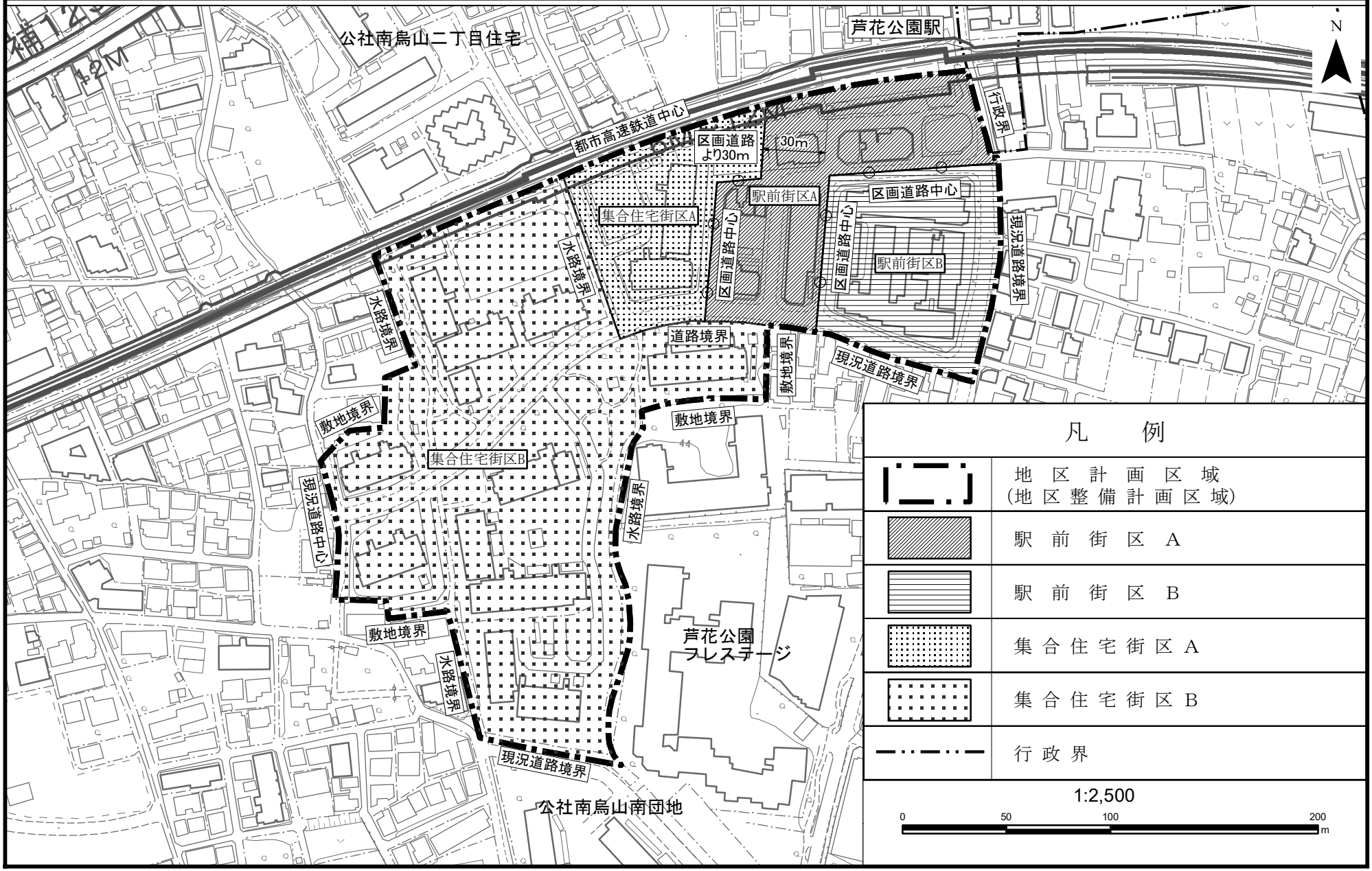
このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画を変更するものである。

東京都市計画地区計画
芦花公園駅南口地区地区計画　位置図〔世田谷区決定〕



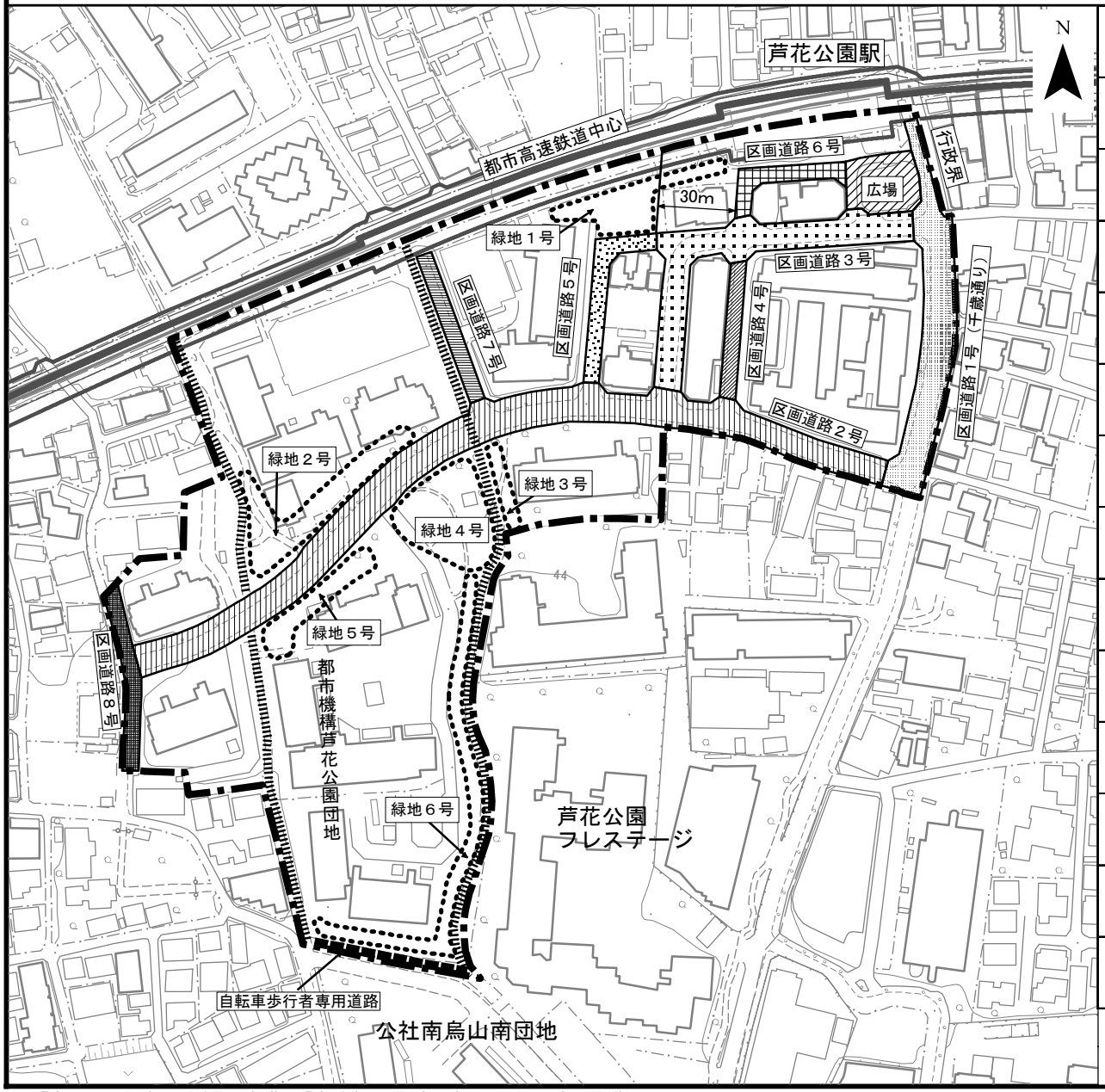
この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
芦花公園駅南口地区地区計画　計画図１〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
芦花公園駅南口地区地区計画　計画図２〔世田谷区決定〕



凡　例

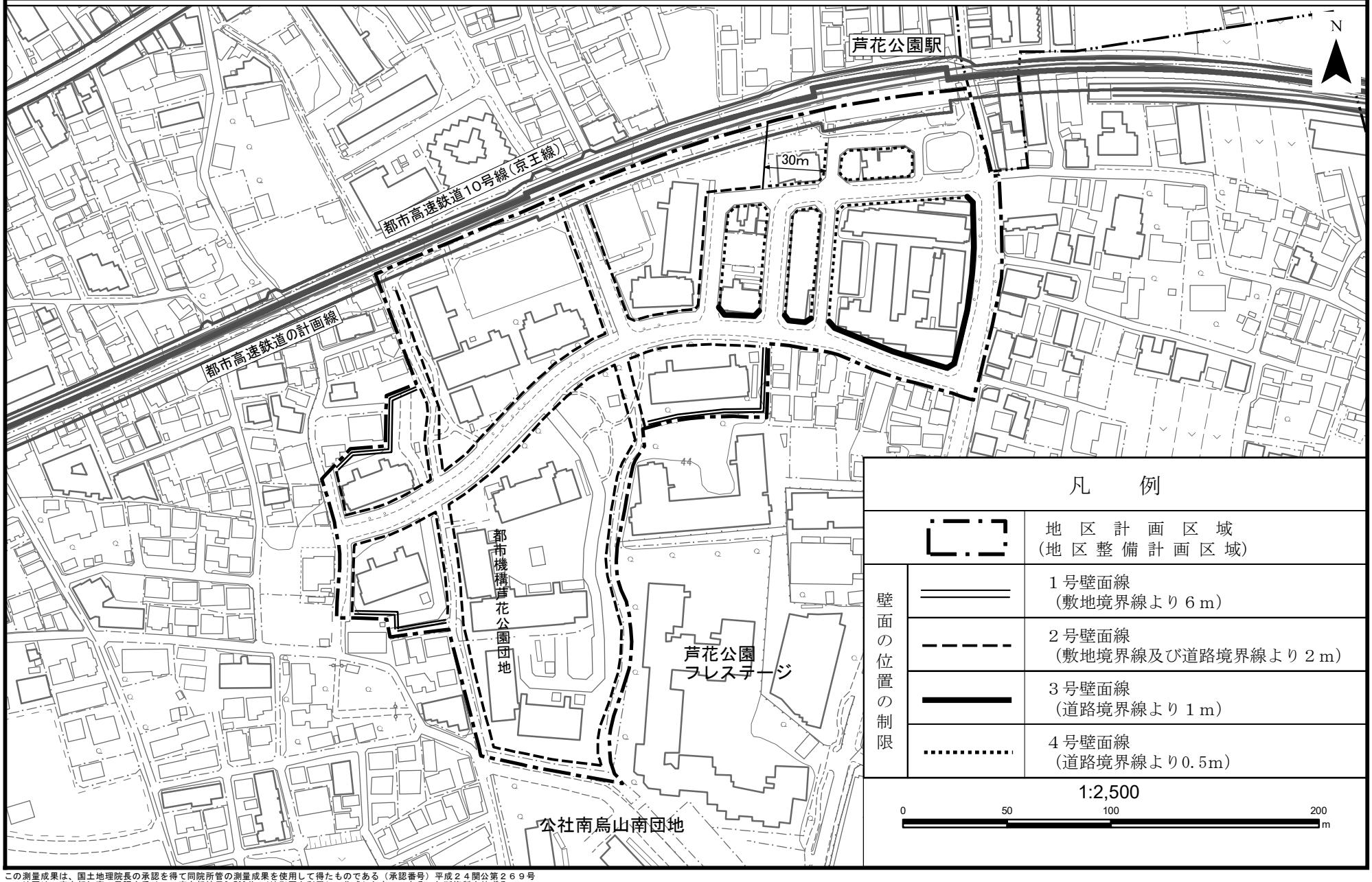
	地区計画区域 （地区整備計画区域）
	区画道路１号 （W=6～12m・全幅員12m）
	区画道路２号（W=10m）
	区画道路３号（W=10m）
	区画道路４号（W=6m）
	区画道路５号（W=6m）
	区画道路６号（W=6m）
	区画道路７号（W=6m）
	区画道路８号 （W=4m・地区外を含めた幅員W=6m）
	自転車歩行者専用道路（W=6m）
	広場（約650㎡）
	緑地（１号～６号）
	緑道状空地

1:2,500

0　50　100　200 m

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画
芦花公園駅南口地区地区計画　計画図３〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成２４関公第２６９号
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）２都市基交著第２５号、令和２年６月４日（承認番号）２都市基街都第１８号、令和２年５月７日
（承認番号）２都市基交都第１５号、令和２年７月１３日

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画芦花公園駅南口地区地区計画を次のように変更する。

名　　称	芦花公園駅南口地区地区計画
位　　置　※	世田谷区南烏山二丁目、南烏山三丁目及び南烏山四丁目各地内
面　　積　※	約５．３ｈａ
地区計画の目標	本地区は、芦花公園駅南口に位置し、周辺地区の生活拠点の一画を担う駅前地区と、昭和３３年に供用開始され豊かな緑を有する公団芦花公園団地とからなる。前者においては、生活拠点にふさわしい都市基盤の整備と商業、サービス等業務機能の充実が、後者においては、老朽化した団地の建替えが課題となっている。 本地区周辺には、武蔵野の面影を残す芦花公園をはじめ緑が多く残されている。また、芦花公園内の蘆花恒春園や世田谷区ゆかりの文学者の作品を収蔵する世田谷文学館などがあり、芦花公園駅周辺は、区の文化的なシンボル地区として魅力ある都市空間の形成が期待されている。 こうした特性を踏まえ、本地区における課題解決に向け計画されている市街地再開発事業と公団団地建替事業を適切に誘導するとともに、事業後の良好な環境の保全策を講じることにより、次の4点を目標とする街づくりを推進するものとする。 ① 周辺地区の生活拠点にふさわしい商業業務地区の形成 駅前地区は、周辺地区の生活拠点を支える都市基盤の整備を図るとともに、充実した商業業務機能の集積と住宅が調和した複合市街地の形成をめざす。 ② 緑を重視した街並の形成 地域の貴重な資源である公団団地内のケヤキ並木、サクラ並木などを本地区のシンボルとして保全し、また活用することにより、駅前における新たな緑の創出や周辺を含めた緑のネットワークづくりを進め、芦花公園らしい街並の形成をめざす。 ③ 落ち着きのある駅前の街並みの形成 文化的なシンボル地区への玄関口となる駅前は建物の高さや色の統一等に配慮し、適切なスケールがつくり出す落ち着きのある街並みの形成をめざす。 ④ 周辺市街地との調和に配慮した定住性の高い住宅地の形成 公団団地は、緑との共生や周辺市街地との調和に配慮しつつ、良好な居住環境を有する定住性の高い集合住宅街区の形成をめざす。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を大きく２つの地区に区分し、各々の特性に応じた健全で適切な土地利用を実現する。 １）駅前街区（A及びB） ① 周辺地区の生活拠点にふさわしい商業業務機能と都市型住宅が共存する複合市街地を形成する。 ② 土地の有効利用により地区特性に応じた道路や広場等の基盤整備を図るとともに、周辺の環境に配慮した落ち着きのある街並みを形成する。 ２）集合住宅街区（A及びB） ① 公団団地については、従前居住者の居住継続に配慮しつつ、地域に必要なファミリー層への対応や立地を生かした職住近接に対応するため、適切な密度と住戸規模・戸数を有する中高層集合住宅地として整備する。あわせて、街区中央部における生活利便施設（集会所、管理事務所、保育所等)の立地と、住戸数に見合う駐車場及び自転車駐車場の確保を誘導し、定住性の高い集合住宅地を形成する。 ② 土地の有効利用による居住水準の向上とオープンスペースの充実を図るとともに、建物の配置及び高さに配慮するなど周辺市街地と調和する街並みを形成する。
	地区施設の整備の方針	１） 駅周辺の交通の円滑化と地域住民、駅利用者の安全性、利便性を確保するため、千歳通りの拡幅整備を図るとともに、周回道路及び広場を配置する。広場のしつらえは文化的なシンボル地区の玄関口にふさわしいものとする。 ２） 団地と千歳通りを結ぶ既存の主要アクセス道路は、地区内の交通処理と快適な歩行者空間の形成を図るため、沿道の並木の保全を図りつつ拡幅整備する。 ３） 歩行者系空間のネットワークを形成するため、地区内の水路敷を緑道状に整備する。 ４） 集合住宅街区中央には周辺住民に開かれた交流の場としての広場状の公園・緑地を配置するとともに、主要アクセス道路及び緑道状空地に沿って小公園、緑地等を適宜配置する。 ５） 公団団地内の駐車場への出入り等のための敷地内通路は主要アクセス道路に接続するよう配置する。
	建築物等の整備の方針	地区の良好な環境を形成するため、以下のように建築物等を誘導する。 １） 駅前街区（A及びB）及び集合住宅街区（A及びB） 地区特性に応じた土地の健全な有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 ２） 駅前街区（A及びB） 駅前にふさわしい落ち着いた街並みの形成とその維持を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度（Aのみ)､建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 ３） 集合住宅街区（A及びB） 良好な住環境と魅力ある街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。

	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		地区及び周辺地域の特性を踏まえ、以下のような緑化の推進を図るものとする。 １）ケヤキ並木を有する主要アクセス道路沿道とサクラ並木を有する水路敷沿いは、極力、既存樹木を保全するとともに、新たな植栽を施し、歩行者には快適な緑陰空間として整備する。 ２）千歳通りは、道路空間における緑化やストリートファニチャーの設置、沿道宅地の緑化等を図り、文学館に通じる緑の軸として整備する。			
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　※	６～１２ｍ（１２ｍ）	約１５０ｍ	既設（　）内は全幅員
			区画道路２号　※	１０ｍ	約３２０ｍ	既設
			区画道路３号　※	１０ｍ	約１４０ｍ	既設
			区画道路４号	６ｍ	約　５０ｍ	既設
			区画道路５号	６ｍ	約　７０ｍ	既設
			区画道路６号	６ｍ	約　５０ｍ	既設
			区画道路７号	６ｍ	約　６０ｍ	既設
			区画道路８号	４ｍ（６ｍ）	約　７０ｍ	既設（　）内は地区外を含めた全幅員
			自転車歩行者専用道路	６ｍ	約　６０ｍ	既設
		広　場	名　称	面　積		備　考
			広　場	約　　６５０㎡		既設
		その他の公共空地	名　称	面　積		備　考
			緑地１号	約　　９４０㎡		既設
			緑地２号	約　１，２６０㎡		既設
			緑地３号	約　　３２０㎡		既設
			緑地４号	約　１，３１０㎡		既設
			緑地５号	約　　９７０㎡		既設
			緑地６号	約　１，２４０㎡		既設

			緑道状空地	約　２，０６０㎡	既設（水路敷部分）	
建築物等に関する事項	地区の区分	名　称	駅前街区Ａ	駅前街区Ｂ	集合住宅街区Ａ	集合住宅街区Ｂ
		面　積	約０．８ｈａ	約０．８ｈａ	約０．６ｈａ	約３．１ｈａ
	建築物等の用途の制限　※		次に掲げ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１２２号）第２条第１項各号又は第6項各号に規定する営業の用に供するもの ②　建築基準法（昭和２５年・法律第２０１号、以下「法」という。）別表第２（ほ）項第２号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ①　法別表第２（い）項第３号に規定する共同住宅 ②　法別表第２（い）項第６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 ③　法別表第２（い）項第８号に規定する診療所 ④　法別表第２（い）項第９号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので法施行令第１３０条の４に定める公益上必要な建築物 ⑤　法別表第２（は）項第４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 ⑥　前各号の建築物に附属するもの（法施行令第１３０条の５の５に定めるものを除く）	
	建築物の容積率の最高限度　※		３０／１０ ただし、法別表第２（い）項第１号に規定する建築物の用途に供する部分、第２号に規定する建築物のうち居住の用に供する部分及び第３号に規定する建築物の用途に供する部分の容積率の最高限度は、２０／１０とする。		２０／１０	１５／１０
	建築物の容積率の最低限度		１０／１０		７／１０	５／１０
			ただし、法第５９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物については、この限りではない。			

建築物の建蔽率の最高限度	８／１０ 　ただし、法第５３条第３項第２号に該当する建築物については１／１０、同条第６項第１号に該当する建築物にあっては２／１０を加えた数値とする。 　これらの規定は、法第５９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物については適用しない。		４／１０
建築物の敷地面積の最低限度	１５０㎡ 　ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示日（以下「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、あるいは現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地、又は告示日以後、都市再開発法（昭和４４年・法律第３８号）第２条第１項第１号に規定する市街地再開発事業の実施に伴い当該規定に適合しなくなるものについて、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。	―	―

建築物の建築面積の最低限度	７０㎡ ただし、法第５９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物、あるいは、建築物の敷地面積の最低限度におけるただし書きの規定に該当する土地における建築物については、この限りでない。	２００㎡ ただし、法第５９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物については、この限りでない。	２００㎡ ただし、法第５９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物及び物置、ゴミ置場、電気室、受水槽ポンプ室、自転車置場その他これらに類する附属建築物については、この限りでない。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、法第５９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物については、この限りでない。		
建築物等の高さの最高限度	２０ｍ ただし、建築面積が２００㎡以上の建築物については、２５ｍとする。	２５ｍ	建築物の各部分の高さは、各方位に応じて以下のように定める。 ①　真東・真西・真南・真北方向 建築物の当該部分から敷地境界線までの水平距離の２乗以下とする。 ただし、高さ１２ｍ以下の部分についてはこの限りでない。 ②　真東・真西方向 建築物の当該部分から敷地境界線までの水平距離の２．５倍以下とする。 ただし、敷地境界に接して、道路または水路がある場合にはそれらの反対側の境界とする。 ③　真北方向 建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの水平距離が８ｍ以内の範囲にあっては、当該水平距離の１．２５倍に５ｍを加えたもの以下とし、当該水平距離が８ｍを超える範囲にあっては、当該水平距離から８ｍを減じたものの０．６倍に１５ｍ加えたもの以下とする。 ただし、北側の敷地境界線より南側に都市高速鉄道の計画線がある部分については、都市高速鉄道の計画線の中心線を水平距離を算定する基準線とする。 ただし、②及び③において、各方向に道路又は水路を挟んで法第８６条の認定を受けて一団地とみなされた敷地である場合には、その敷地の反対側の境界線までの水平距離とする。

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1.街区としてまとまりのあるデザインとするため、建築物等の高さ及び外壁等の色彩については、隣接する建築物との調和に配慮する。 2.建築物の軒、ひさし、出窓等の突出する部分及び土地又は建物に定着する屋外広告物は壁面の位置の制限に規定する壁面線を越えて設置してはならない。 ただし、道路面から２．５ｍを超える高さの部分においては、この限りでない。	1.単調かつ長大な壁式の建物配置とならないように、デザイン上の配慮を図る。 2.建築物の軒、ひさし、出窓等の突出する部分及び土地又は建物に定着する屋外広告物は壁面の位置の制限に規定する壁面線を越えて設置してはならない。
		垣又はさくの構造の制限	道路及び広場に面して設ける垣又はさくは管理上必要最小限のものとし、生け垣、透視可能なフェンス、その他これらに類するもので美観を損ねるおそれのないものとする。	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限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。

変更概要

＿＿は、変更箇所を示す。

事　　項			旧				新				摘　　要
名　　称			芦花公園駅南口地区地区計画				芦花公園駅南口地区地区計画				
面　　積			約５．４ｈａ 【図書上の面積】 約５．５ｈａ 【新たな測定方法で算出した面積】				約５．３ｈａ				用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
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	名称	幅員	延長	備考	道路が整備されたため、新設・拡幅を既設とする。
			区画道路１号 ※	６～１２ｍ （１２ｍ）	約１５０ｍ	拡幅（ ） 内は全幅員	区画道路１号 ※	６～１２ｍ （１２ｍ）	約１５０ｍ	既設（ ） 内は全幅員	
			区画道路２号 ※	１０ｍ	約３２０ｍ	拡幅	区画道路２号 ※	１０ｍ	約３２０ｍ	既設	
			区画道路３号 ※	１０ｍ	約１４０ｍ	新設	区画道路３号 ※	１０ｍ	約１４０ｍ	既設	
			区画道路４号	６ｍ	約５０ｍ	新設	区画道路４号	６ｍ	約５０ｍ	既設	
			区画道路５号	６ｍ	約７０ｍ	新設	区画道路５号	６ｍ	約７０ｍ	既設	
			区画道路６号	６ｍ	約５０ｍ	新設	区画道路６号	６ｍ	約５０ｍ	既設	
			区画道路７号	６ｍ	約６０ｍ	拡幅	区画道路７号	６ｍ	約６０ｍ	既設	
			区画道路８号	４ｍ（６ｍ）	約７０ｍ	拡幅（ ） 内は地区外を含めた全幅員	区画道路８号	４ｍ（６ｍ）	約７０ｍ	既設（ ） 内は地区外を含めた全幅員	

			自転車歩行者専用道路	６ｍ	約６０ｍ	拡幅	自転車歩行者専用道路	６ｍ	約６０ｍ	既設	
		広場	名称	面積	備考		名称	面積	備考		広場が整備されたため、新設を既設とする。
			広場	約６５０㎡	新設		広場	約６５０㎡	既設		
			名称	面積	備考		名称	面積	備考		緑地が整備されたため、新設を既設とする。
			緑地１号	約９４０㎡	新設		緑地１号	約９４０㎡	既設		
			緑地２号	約１，２６０㎡	新設		緑地２号	約１，２６０㎡	既設		
			緑地３号	約３２０㎡	新設		緑地３号	約３２０㎡	既設		
			緑地４号	約１，３１０㎡	新設		緑地４号	約１，３１０㎡	既設		
			緑地５号	約９７０㎡	新設		緑地５号	約９７０㎡	既設		
			緑地６号	約１，２４０㎡	新設		緑地６号	約１，２４０㎡	既設		
			緑道状空地	約２，０６０㎡	新設（水路敷部分）		緑道状空地	約２，０６０㎡	既設（水路敷部分）		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前街区Ａ	駅前街区Ｂ	集合住宅街区Ａ	集合住宅街区Ｂ	駅前街区Ａ	駅前街区Ｂ	集合住宅街区Ａ	集合住宅街区Ｂ	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
		面積	約０．９ｈａ	約０．８ｈａ	約０．７ｈａ	約３．１ｈａ	約０．８ｈａ	約０．８ｈａ	約０．６ｈａ	約３．１ｈａ	

	建築物の建蔽率の最高限度	８／１０ ただし、法第５３条第３項第２号に該当する建築物については１／１０、同条第4項第１号に該当する建築物にあっては２／１０を加えた数値とする。 これらの規定は、法第５９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物については適用しない。	４／１０	８／１０ ただし、法第５３条第３項第２号に該当する建築物については１／１０、同条第6項第１号に該当する建築物にあっては２／１０を加えた数値とする。 これらの規定は、法第５９条第１項第２号又は第３号に規定する建築物については適用しない。	４／１０	法改正よる。

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

東京都市計画地区計画芦花公園駅南口地区地区計画

２　理　由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成８年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、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、芦花公園駅南口地区地区計画を変更するものである。