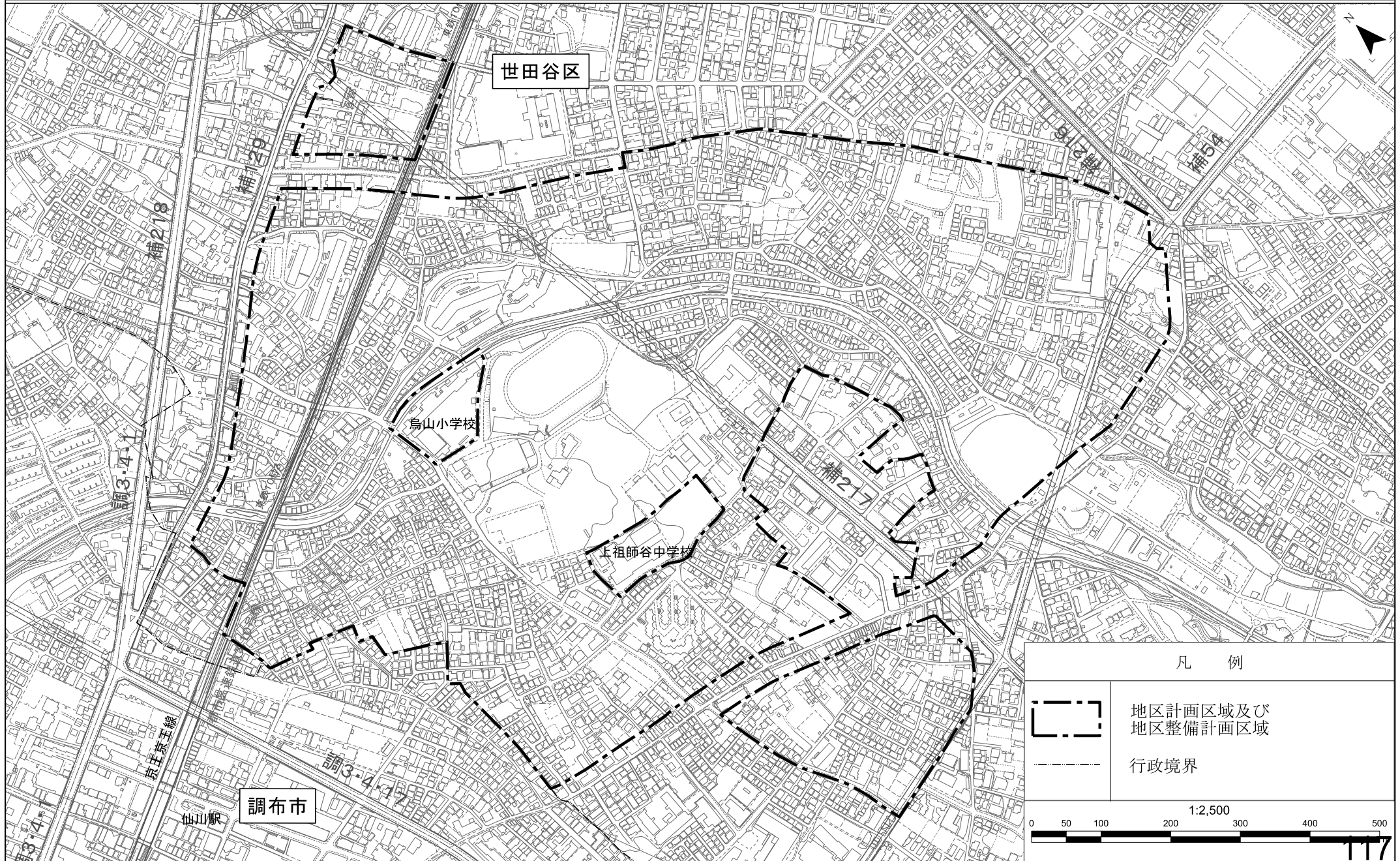


世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画 計画図〔世田谷区決定〕



この図面は、国土交通省の定める都市計画図の作成基準に基づき作成されたものであり、図面記載の事項は、図面作成当時の状況に基づき作成されたものであり、図面記載の事項は、図面作成当時の状況に基づき作成されたものである。また、図面記載の事項は、図面作成当時の状況に基づき作成されたものである。

## 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上祖師谷・給田地区地区計画

### 2 理由

東京都は、平成16年の用途地域一斉見直し以降、道路の拡幅整備等により、用途地域の境界の基準としていた地形地物の変更等が多く発生し、指定状況と現況との不整合がみられることから、これを解消するために用途地域等の変更を一括して行うこととした。

地区計画の区域の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めている。

このことから、今回の用途地域の境界の変更に伴い、本地区計画の区域境界の整合を図るため、地区計画の区域を変更するものである。

東京都市計画地区計画の決定（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5.2ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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、芦花公園内の藍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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>③ 落ち着いた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、適切なスケールが作り出す落ち着いたある街並みの形成をめざす。</p> <p>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。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>1) 駅前街区（A及びB）</p> <p>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。</p> <p>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いたある街並みを形成する。</p> <p>2) 集合住宅街区（A及びB）</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>1) 駅前街区（A及びB）及び集合住宅街区（A及びB）</p> <p>地区特性に応じた土地の健全な有効利用を図るため、容積率の最高限度、容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>2) 駅前街区（A及びB）</p> <p>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、敷地面積の最低限度（Aのみ）、形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>3) 集合住宅街区（A及びB）</p> <p>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、形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
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	

建築物等に関する事項			緑道状空地	約 2,060㎡	既設（水路敷部分）		
	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0.7ha	約0.6ha	約3.1ha	
	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項各号文は第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）		
	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	
容積率の最低限度	10/10	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。					

	建蔽率の最高限度	<p>8 / 10</p> <p>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つては2 / 10を加えた数値とする。</p> <p>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。</p>		4 / 10
	敷地面積の最低限度	<p>150 m<sup>2</sup></p> <p>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。</p>	—	—

	<p>建築面積の最低限度</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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。</p>		
	<p>高さの最高限度</p>	<p>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。</p>	<p>25m</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>



	形態又は意匠の制限	<p>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彩色については、隣接する建築物との調和に配慮する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>	

※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：用途地域等の変更に伴い、地区計画を変更する。

## 変更概要

は、変更箇所及び追加箇所を示す。

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. 4 h a				約 5. 2 h a				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	区画道路1号※	6～12m (12m)	約150m	既設	
			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	<p>広場が整備されたため、新設を既設とする。</p> <p>緑地が整備されたため、新設を既設とする。</p>			
		広場	約 6 5 0 m <sup>2</sup>	新設	広場	約 6 5 0 m <sup>2</sup>	既設				
	名称	面積	備考	名称	面積	備考					
	緑地 1 号	約 9 4 0 m <sup>2</sup>	新設	緑地 1 号	約 9 4 0 m <sup>2</sup>	既設					
	緑地 2 号	約 1, 2 6 0 m <sup>2</sup>	新設	緑地 2 号	約 1, 2 6 0 m <sup>2</sup>	既設					
	緑地 3 号	約 3 2 0 m <sup>2</sup>	新設	緑地 3 号	約 3 2 0 m <sup>2</sup>	既設					
	緑地 4 号	約 1, 3 1 0 m <sup>2</sup>	新設	緑地 4 号	約 1, 3 1 0 m <sup>2</sup>	既設					
	緑地 5 号	約 9 7 0 m <sup>2</sup>	新設	緑地 5 号	約 9 7 0 m <sup>2</sup>	既設					
	緑地 6 号	約 1, 2 4 0 m <sup>2</sup>	新設	緑地 6 号	約 1, 2 4 0 m <sup>2</sup>	既設					
		緑道状空地	約 2, 0 6 0 m <sup>2</sup>	新設	緑道状空地	約 2, 0 6 0 m <sup>2</sup>	既設				
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. 9 h a	約 0. 7 h a	約 0. 7 h a	約 3. 1 h a	約 0. 8 h a	約 0. 7 h a	約 0. 6 h a	約 3. 1 h a	