

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画大蔵地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大蔵地区地区計画	
位 置 ※	大蔵三丁目、大蔵四丁目、大蔵五丁目、喜多見六丁目及び成城一丁目各地内	
面 積 ※	約 10.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区西部に位置し、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の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。</p> <p>本計画では、国分寺崖線の自然環境の保全ならびに良好な居住環境を維持し、安全・安心な街づくりを推進する。</p> <p>地区内の基盤整備を図るとともに、主要な道路の沿道は、周辺住民の生活利便性に配慮した商業施設を誘導する。</p>	
区 域 の 整 備 ・ 開 発	土地利用の方針	<p>本地区内を以下の四つに区分して定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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や国分寺崖線に配慮した住宅と商業施設が共存した低層住宅地として誘導する。 3. 住宅地区C：国分寺崖線に配慮した緑豊かな低中層住宅地として誘導する。 4. 世田谷通り沿道地区：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。
	地区施設の整備の方針	<p>以下の施設を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 区画道路により地区内の道路ネットワークを図る。 2. 区画道路が交わる角敷地(隅角が120度以上の場合を除く。)は、敷地の隅を頂点とする長さ2mの底辺を有する

及		二等辺三角形の部分を道路状に整備する。
び 保 全 に 関 す る 方 針	建築物等の整備の方針	<p>緑豊かで良好な住宅地の住環境を保全、育成するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の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。</p> <p>国分寺崖線や周辺環境に配慮し、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第59条の2（総合設計制度）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。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>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。</p>

地 区 整 備 計 画	地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	区画道路1号 ※	10 m	約 85 m	拡 幅
		区画道路2号	3 m (全幅6 m)	約 100 m	既 存	
		区画道路3号	4 m (全幅6 m)	約 430 m	拡 幅	
		区画道路4号	6 m	約 110 m	拡 幅	
		区画道路5号	6 m	約 130 m	拡幅・新設	
		区画道路6号	6 m	約 100 m	拡 幅	
		区画道路7号	6 m	約 160 m	拡幅・新設	
		区画道路8号	6 m	約 80 m	新 設	
		区画道路9号	6 m	約 80 m	新 設	
		区画道路10号	6 m	約 95 m	拡 幅	
		区画道路11号	6 m	約 70 m	既 存	
		区画道路12号	6 m	約 80 m	新 設	
		区画道路13号	6 m	約 140 m	新 設	
		区画道路14号	6 m	約 40 m	拡 幅	
		区画道路15号	6 m	約 100 m	拡 幅	
		区画道路16号	4 m (全幅6 m)	約 135 m	拡 幅	
		区画道路17号	4 m	約 45 m	新 設	
		区画道路18号	4 m	約 60 m	既 存	
		区画道路19号	4 m	約 40 m	新 設	
		区画道路20号	4 m	約 80 m	新 設	
		区画道路21号	4 m	約 135 m	既存・新設	
		区画道路22号	4 m	約 55 m	既 存	
		区画道路23号	4 m	約 35 m	新 設	
		区画道路24号	4 m	約 90 m	新 設	
		区画道路25号	4 m	約 40 m	新 設	

			区画道路26号	4 m	約 15 m	新 設
			区画道路27号	4 m	約 315 m	既 存
			区画道路28号	4 m	約 80 m	新 設
			区画道路29号	4 m	約 70 m	既存・新設
			区画道路30号	4 m	約 70 m	既存・新設
			区画道路31号 ※	6 m[一部8m]	約 95 m	拡 幅
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	世田谷通り沿道地区
		面 積	約4.1ha	約2.9ha	約2.9ha	約0.7ha
	建築物の容積率の最高限度	※	—————	建築物の敷地面積に応じて、次のとおりとする。ただし、建築物の敷地内に東京都市計画道路幹線街路補助線街路第216号線(昭和41年7月30日建設省告示第2428号。以下「都市計画道路」という。)がある場合は、都市計画道路に係る部分の面積は、敷地面積に算入しないものとする。	—————	—————

1. 建築物の敷地面積が200㎡未満の場合は、12/10以下とする。

2. 建築物の敷地面積が200㎡以上500㎡未満の場合は、15/10以下とする。

3. 建築物の敷地面積が500㎡以上の場合は、20/10以下とする。

<p>建築物の建ぺい率の 最高限度</p>	<p>4 / 1 0</p> <p>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（同条例第3条第1項に基づく建築物の建築に係る許可（同条例第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、同条例第3条第3項の規定に基づく協議を含む。以下「許可という。）を受けた建築物の敷地にあつ</p>	<p>4 / 1 0</p> <p>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. 風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、5 / 1 0</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において、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、5. 5 / 1 0</p>	<p>4 / 1 0</p> <p>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. 風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、5 / 1 0</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において、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、5. 5 / 1 0</p>	<p>4 / 1 0</p> <p>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. 風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、5 / 1 0</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において、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、5. 5 / 1 0</p>
---------------------------	--	--	--	--

	<p>ては、5 / 10 (ただし、6 m未満の道路に接する場合は、4. 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</p> <p>」において、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、5. 5 / 10 (ただし、6 m未満の道路にのみ接する場合は、5 / 10)</p>			
<p>建築物の敷地面積の</p>	<p>1 0 0 m²</p>			<p>—</p>

最低限度		
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、区画道路各号の境界線及び都市計画道路の境界線（以下「道路境界線等」という。）から2 m以上、その他の境界線から1.5 m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はない。</p> <p>1. 道路境界線等からの壁面の位置は、その敷地の奥行きが20 m未満の場合については、奥行き$\frac{1}{10}$以上かつ1 m以上後退したもの。</p> <p>2. その他の境界線からの壁面の位置は、1 m以上後退したもの。</p>	
建築物等の高さの最高限度	——	1.2 m 1.5 m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>2. 広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、良好な環境、風致を損なわないものとする。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>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するものとする。ただし、高さが60 cm以下のものについては、この限りではない。</p>	

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

※知事同意事項

〔理由〕

良好な居住環境が維持された戸建住宅地と国分寺崖線を配慮した沿道住宅地が調和した安心安全な街づくりを推進するため、地区計画を決定する。