

## 東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画成城学園駅前周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称		成城学園駅前周辺地区地区計画				
位 置 ※		世田谷区成城二丁目、成城五丁目及び成城六丁目各地内				
面 積 ※		約 14.1ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、駅前周辺の商業地と良好な住宅地の双方が調和した街づくりを推進していくため、以下を目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 駅周辺の商店街と住宅地の双方が調和した活力ある地域生活拠点の整備</li> <li>2. 健全で、活力と魅力あふれる商店街の形成</li> <li>3. 安全で快適な住環境の形成及び保全</li> <li>4. 全ての者に優しく豊かな自然に恵まれ安心して歩ける健康的な街の形成</li> </ol>				
	土地利用の方針	<p>本地区では、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保持する住宅地との調和した市街地の形成を図るため、商業・業務地区及び住宅・商業地区に区分し、次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業・業務地区では、商業環境の充実を図るとともに、建築物の共同化、不燃化を図る。</li> <li>2. 住宅・商業地区Aでは、住宅地の環境と調和した土地の利用を図る。</li> <li>3. 住宅・商業地区Bでは、住宅地の環境と調和した土地の利用を図るとともに、建築物の共同化、不燃化により、防災性の向上を図る。</li> </ol>				
	地区施設の整備の方針	<p>通勤通学者等の駅利用者や買い物客の安全性と利便性を考慮した交通機能の充実を図るため、交通広場及び駅南北に駅前小広場を設けるとともに、既存道路の整備を進める。</p> <p>商業・業務施設では、歩行者や自転車利用客の利便性を考慮し、店先に空地を設ける。</p> <p>住宅・商業地区Bでは、防災性の向上を図るため、非常用通路を空地として設ける。</p>				
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業・業務地区では、成城学園駅前周辺地区の商業景観を活かした商店街の形成及び歩行者空間の確保を図ることを目的として、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。</li> <li>2. 住宅・商業地区A及び住宅・商業地区Bでは、良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目的として、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。</li> </ol> <p>さらに、住宅・商業地区Bでは、建築物の共同化を促進し防災上の向上を図るため、容積率の制限を行う。</p>				
地区整備計画	面 積		約 14.1ha			
	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 12m	約 210m	既存道路
			区画道路2号 ※	約 12m	約 270m	既存道路
	その他の公共		名 称	面 積		備 考
北口駅前小広場			約 360㎡		新 設	

		空地	南口駅前小広場	約 900m <sup>2</sup>	新設
			非常用通路	約 480m <sup>2</sup> (延長 約 120m) (幅員 約 4.0m)	既存道路以外の新設部分については敷地面積算入可 (新たに重複して道路とする場合を除く)
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業・業務地区	住宅・商業地区A	住宅・商業地区B
		面積	約 6.7ha	約 6.3ha	約 1.1ha
	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. 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（に）項第四号に規定するホテル又は旅館 2. 世田谷区画街路第11号線（交通広場を含む）、世田谷区画街路第12号線、区画道路1号、2号に接する敷地に建築する建築物で、当該道路又は交通広場に面する1階部分の間口の過半の部分が次に掲げる用途であるもの （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、寄宿舍又は下宿 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122号）第2条第1項各号（現に営業するものを除く）又は第6項各号に該当する営業の用に供する建築物			
	建築物の容積率の最高限度 ※	—————			1. 建築物の敷地面積が100m <sup>2</sup> 未満の場合は、10/10とする。 2. 建築物の敷地面積が100m <sup>2</sup> 以上250m <sup>2</sup> 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。 $V = \{(A - 100) \times 1 / 3 + 100\} / 100$ V ; 最高限度 A ; 敷地面積 (単位m <sup>2</sup> とする)

	壁面の位置の制限		<p>道路境界線から1 m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する建築物及び建築物の部分については、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の一階部分の用途が法別表第二（い）項第四号から第九号までに掲げる建築物及び同表（ろ）項第二号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物</li> <li>2. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が7 m以下でかつ出入口等がないもの</li> <li>3. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.7 m以下のもの</li> </ol>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物等の外壁、屋根等の意匠及び色彩は、周囲の環境と調和したものとする。</li> <li>2. 建築物等の屋上には広告塔、看板等これらに類するものを設置してはならない。</li> <li>3. 電飾された広告塔、看板類は設置してはならない。</li> </ol>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に接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、高さが60 cm以下の石積、ブロック造の部分は、この限りでない。</p>	
	土地の利用に関する事項		<p>自然的環境の保護及び回復に関する条例（昭和52年4月世田谷区条例第第11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）の基準により緑地又は空地の確保を行わなければならない。</p> <p>その際、緑地又は空地は街区を貫通する非常時の避難路として有効な配置とするよう努める。</p>

※ は知事同意事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

住宅・商業地区Bにおいて、住宅地の環境と調和した土地の利用を図るとともに、防災上の向上を図るとともに、関連する東京都市計画用途地域（東京都決定）、東京都市計画高度地区（世田谷区決定）、の変更と合わせて、東京都市計画地区計画成城学園前駅周辺地区地区計画（世田谷区決定）を変更する。