

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画宇奈根西部地区地区計画を次のように変更する。

名 称		宇奈根西部地区地区計画				
位 置 ※		世田谷区宇奈根二丁目及び喜多見一丁目各地内				
面 積 ※		約 11.5ha				
地区計画の目標		土地区画整理事業により公共施設の整備が行われている区域一帯について、区西南部を流れる多摩川沿いの風致地区の特性を生かしながら、周辺の農地と住宅が調和した緑豊かな市街地の形成をめざす。				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>周辺の基盤整備の状況や市街化の動向に応じて、適切に生産緑地の保全を図りつつ、良好な住宅市街地としての合理的かつ健全な土地利用の誘導を図る。</p> <p>そのため、地区特性に応じ区域を沿道地区及び住宅地区に区分し、それぞれ次のように方針を定める。</p> <p>1 沿道地区 中層建築物の建築を誘導し、後背地の居住環境の保全を図る。</p> <p>2 住宅地区 戸建て住宅と低中層の集合住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業区域外の区画道路を整備し、道路のネットワークの充実を図る。				
	建築物等の整備の方針	<p>景観を考慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるとともに、住宅地区においては、敷地規模に応じた容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>風致地区にふさわしい景観の形成を図るため、道路に面する部分の緑化を誘導し、垣又はさくを設ける場合にはその構造の制限を定める。</p>				
	樹林地、草地等の保全に関する方針	基盤整備の状況や市街化の動向に応じて、風致地区にふさわしい緑あふれる良好な居住環境の形成に必要な農地の適切な保全を図る。				
地区整備	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	6 m	約20 m	既存（一部拡幅）

建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	沿道地区	住宅地区								
		面積	約 1.0 ha	約 10.5 ha								
	容積率の最高限度 ※	<p>下表に掲げる数値とする。 ただし、建築物の敷地が東京都市計画道路世田谷区画街路第1号線に面する場合はこの限りでない。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>容積率の最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200㎡未満</td> <td>12/10</td> </tr> <tr> <td>200㎡以上 500㎡未満</td> <td>$(A \times 4 / 15 + 200 / 3)$</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>20/10</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">A ; 敷地面積 (単位㎡とする。)</p>		敷地面積	容積率の最高限度	200㎡未満	12/10	200㎡以上 500㎡未満	$(A \times 4 / 15 + 200 / 3)$	500㎡以上	20/10	
	敷地面積	容積率の最高限度										
200㎡未満	12/10											
200㎡以上 500㎡未満	$(A \times 4 / 15 + 200 / 3)$											
500㎡以上	20/10											
建ぺい率の最高限度	<p>4/10 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（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。以下同じ。）を受けた敷地にあつては、 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の内にある建築物の敷地で、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地は、 6/10。</p>											
敷地面積の最低限度	100㎡											

壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面（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ない。</p> <p>1. 道路境界線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	—	<p>10 m</p> <p>ただし、建築物の敷地面積が300 m²以上の場合はこの限りでない。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築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。</p> <p>美観・風致を損なう広告塔等の屋外広告物を設置してはならない。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に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。</p>	

※ は知事同意事項

「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：敷地が細分化されることによる、日照、通風、防災などの環境悪化の防止、及び地区の良好な居住環境の形成を目的として敷地面積の最低限度を定めるため、当該地区計画を変更する。