

●地区計画の目標

- ・「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）」の現位置での保存・活用を前提とした土地の有効活用を一体的に計画する。
- ・旧林愛作邸の歴史的価値を尊重するとともに、周辺市街地への配慮を適切に規制・誘導し、良好な住環境を形成する。
- ・歴史的資産を活かした良好な中層住宅地の形成を図る。

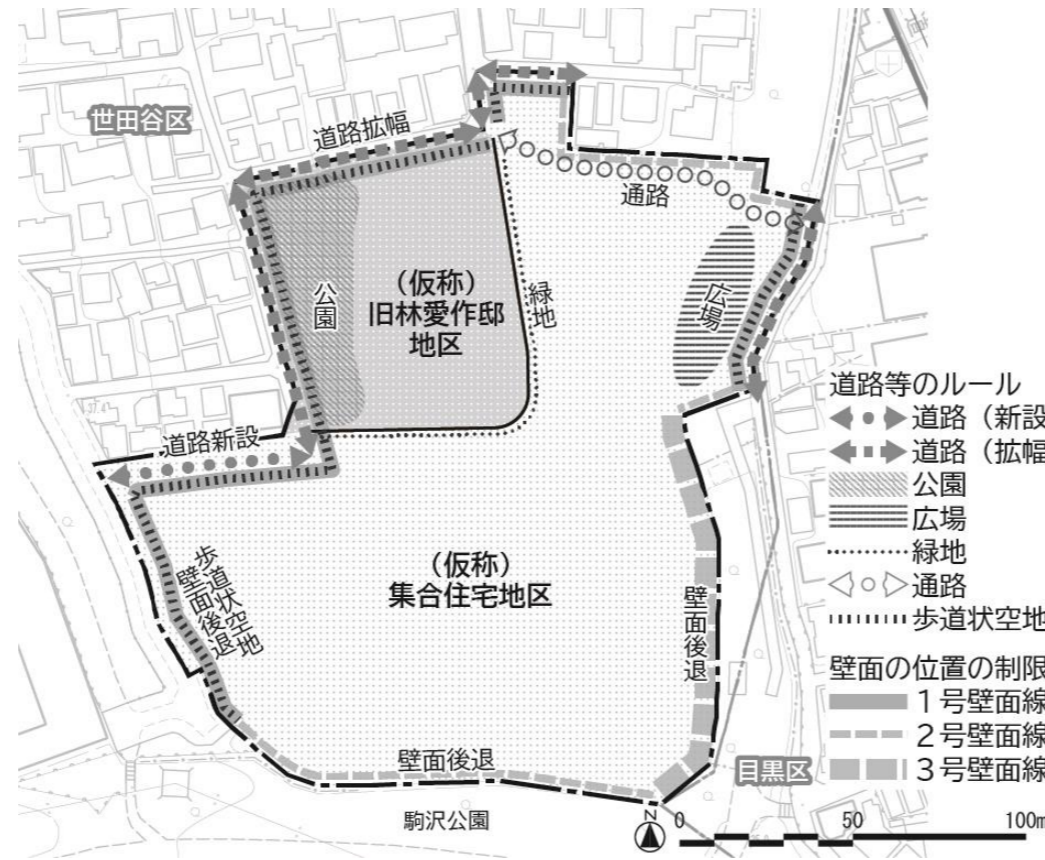
●土地利用の方針

1. (仮称) 旧林愛作邸地区

- ・「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）」の現位置での保存・活用を図る。

2. (仮称) 集合住宅地区

- ・「旧林愛作邸（周辺の池等の庭園を含む）」の現位置での保存・活用を前提とした土地の有効活用を一体的に計画する。
- ・旧林愛作邸の歴史的価値を尊重するとともに、周辺市街地への配慮を適切に規制・誘導し、良好な住環境を形成する。
- ・歴史的資産を活かした良好な中層住宅地の形成を図る。



**別表** (仮称) 集合住宅地区で、  
⑦建築物等の高さの最高限度を **25m**とする場合の7つの要件

項目	内容
1) 文化財の保存	・ (仮称) 旧林愛作邸地区内に、「重要文化財」又は「東京都指定文化財」が存在する
2) 周辺市街地への配慮	(1) 壁面の位置の制限、(2) 工作物の設置の制限 ・ 1号壁面線…道路境界線から、 <b>4.0m以上後退</b> ・ 2号壁面線…隣地境界線から、 <b>2.5m以上後退</b> ・ 3号壁面線…隣地境界線から、 <b>4.8m以上後退</b> ・ それぞれの壁面後退区域には <b>工作物は設置しない</b> ※旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对応を検討中 (3) 方位別斜線制限 ・ 各部分の高さの限度は、 - 真北の場合 …… <b>4m+0.50L</b> - 真東または真西の場合 …… <b>4m+1.25L</b> ※Lは、各部分から敷地境界線までの各方位別の水平距離 ※道路等に接する場合は敷地境界線は道路の幅の1/2だけ外側にあるものとみなす ※敷地の地盤面が隣地の地盤面より1m低い場合は当該高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす
3) 市街地環境への貢献	■ 環境空地の設置 ・ 敷地面積× <b>12%以上</b> の「環境空地」の設置 ・ 接道部に <b>幅員4m以上</b> の「歩道状空地」の設置 ※旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对応を検討中 ■ 地上部における緑化 ・ 敷地面積× <b>36%以上</b> ・ 基準樹木本数に関する緑化基準の遵守 ■ 建蔽率の最高限度…… <b>53%</b> ※60%～7%
4) 敷地条件	・ 敷地面積の最低限度…… <b>500㎡</b> ・ 敷地が現況6m以上の幅員を有する道路に敷地境界線の長さの合計の6分の1以上接している
5) 条例・基準との適合	・ 街づくり条例に定める「街づくりの方針」等 ・ みどりの基本条例施行細則に定める「緑化基準」 ・ 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に定める「協議」「住環境整備規定」 ・ 風景づくり条例に定める「風景づくりの基準」
6) 防災対策施設の設置等	・ 短時間に大量の雨水が下水に流れ込まないようにするための <b>雨水流出抑制施設</b> の設置 ・ 発災後の在宅避難を想定した <b>備蓄倉庫</b> などの設置
7) 良質な住宅等の建築	・ 天井高…… <b>2,650mm以上</b> ・ 住戸専用面積の最低限度… <b>25㎡以上</b> ※上位計画の改定に伴う変更がある場合は変更後の面積 ・ ファミリー向け住戸の設置 ※延べ面積1,500㎡以上、住戸数が30戸超のワンルームマンション建築物を建築する場合、住戸専用面積を40㎡以上の住戸を一定数以上設けるとともに、これらの住戸の住戸専用面積の平均が50㎡以上となるようにする

名称		駒沢一丁目1番地区		
地区の区分		(仮称) 旧林愛作邸地区	(仮称) 集合住宅地区	
建物等のルール	①建築物等の用途の制限	・ 「旧林愛作邸」の保存・活用に係る用途のみ建てられる。	・ 現在の制限のまま（住宅等）	
	②建築物の容積率の最高限度	・ 現在の制限のまま（150%）		
	③壁面の位置の制限	・ 道路境界線から、 <b>2.0m以上壁面後退</b> する。 ・ 隣地境界線から、 <b>2.5m以上壁面後退</b> する。		
	④工作物の設置の制限	・ 壁面後退区域には <b>工作物は設置しない</b> 。 ※旧林愛作邸現位置保存にかかる部分是对応を検討中		
	⑦建築物等の高さの最高限度	絶対高さ制限	・ 現在の制限のまま（10m）	・ 基本は、現在の制限のまま（10m） ・ <b>別表</b> に示す要件に適合する場合は、 <b>25m</b>
		斜線型高さ制限	・ 現在の制限のまま	
日影規制		・ 現在の制限のまま		
⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・ 「旧林愛作邸」や外構などの形態・色彩・意匠は、「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重し、周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮する。	・ 建築物や外構などの形態・色彩・意匠は、「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重し、魅力的になるよう工夫する。また、周辺の落ち着いた住宅地の景観に配慮し、圧迫感を和らげるよう工夫する。		
⑥土地利用に関する事項	・ 「旧林愛作邸」の歴史的価値を尊重した <b>既存樹木の保全</b> や <b>敷地内緑化</b> に努める。	・ <b>既存樹木の保全</b> に努める。 ・ 駒沢一丁目公園、駒沢公園との連続性に配慮した <b>敷地内緑化</b> による <b>新たな緑の創出</b> に努める。 ・ <b>雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備</b> に努める。		