

## 東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画成城八丁目地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	成城八丁目地区地区計画
	位 置 ※	世田谷区成城八丁目地内
	面 積 ※	約 10.1ha
	地区計画の目標	本地区は、大規模敷地（敷地面積が3,000㎡以上のもの、以下「大規模敷地」という）の開発及び土地利用の転換、住宅団地の建て替えの機会にあわせて、基盤整備を進めつつ住環境を整備する。 低層住宅地と中層住宅地が共存する緑豊かで環境に配慮した街づくりを推進する。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	当地区内を以下の四つに区分して定める。 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の景観に配慮した中層住宅地として誘導する。 3. 住宅地区C：緑豊かな中層住宅地として誘導する。 4. 住宅地区D：緑豊かなオープンスペースを備えた中層住宅団地として計画的な建て替えを誘導する。
	地区施設の整備の方針	以下の施設を整備する。 1. 東西、南北に通る区画道路により地区内の道路ネットワークの形成を図る。 2. 歩道状空地により道路ネットワークを補完する。 3. 住宅団地の建て替えに際しては、緑豊かな公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	緑豊かで良好な住宅地の住環境を保全、育成するため、建築物等の用途の制限、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。 大規模敷地における中層建築物の圧迫感を軽減するため、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。 基盤整備を補完するため、歩道状空地にあわせて壁面の位置の制限を定める。 建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という）第59条の2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。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	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ものとする。

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
				区画道路1号	約0.2~2.25 m (全幅6m)	約125 m	既存
				区画道路2号	約0~0.2 m (全幅6m)	約175 m	拡幅
				区画道路3号	6 m	約75 m	既存
				区画道路4号	6 m	約145 m	既存
				区画道路5号	6 m	約150 m	既存
				区画道路6号	6 m	約170 m	既存
				区画道路7号	6 m	約175 m	既存・新設
				区画道路8号	6 m	約80 m	既存
				区画道路9号	4 m	約60 m	既存
				区画道路10号	4~5 m	約100 m	既存
				区画道路11号	4 m	約125 m	新設
				区画道路12号	6 m	約130 m	既存
		公園	名称	面積			備考
			公園	約3,500 m <sup>2</sup>			新設
	その他の公共空地	名称	面積			備考	
		歩道状空地1号	約960 m <sup>2</sup> (幅員4m、延長約240m)			新設 (敷地面積に算入可。 ただし、新たに重複して 道路とする場合を除く。)	
		歩道状空地2号	約320 m <sup>2</sup> (幅員4m、延長約80m)				

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	住宅地区D	
		面積	約 2.9ha	約 0.8ha	約 4.0ha	約 2.5ha	
	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. 法別表第二（い）項第一号および二号に規定する住宅のうち床面積が30㎡未満の住戸を有するもの。 2. 法別表第二（い）項第三号に規定する共同住宅のうち住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するもの。				次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 法別表第二（い）項第一号および第三号に規定する共同住宅のうち住戸専用部分の床面積が30㎡以上の住戸を有するもの。 2. 法別表第二（い）項第六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. 法別表第二（は）項第四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。 4. 法別表第二（は）項第七号に規定する公益上必要な建築物。 5. 前各号の建築物に附属するもの。	
	敷地面積の最低限度	125㎡	100㎡				
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置の制限は、次のとおりとする。 1. 壁面線1号、2号及び3号線については、計画図に示す側に適用し、制限を超えて建築してはならない。ただし、壁面線3号線にあっては、法施行令第2条第1項第2号の規定による高い開放性を有する構造の駐輪場その他これに類する建築物についてはこの限りではない。 2. 壁面線4号、5号及び6号線については、計画図に示す制限を超えて建築してはならない。ただし、延べ面積1,500㎡未満の建築物、並びに壁面線4号線及び5号線にあっては、法施行令第2条第1項第2号の規定による高い開放性を有する構造の駐輪場その他これに類する建築物についてはこの限りではない。						

工作物の設置の制限	垣、さく、門、広告物、看板等は、計画図に示す壁面線1号、2号、6号線による後退部分に設置してはならない。			
建築物等の高さの最高限度	—	20m	30m ただし、この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕もしくは模様替えの工事中の建築物が適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しないものとする。	建築物の各部分の高さは以下の各号に定める値以下とする。 1. 30m 2. 区画道路1号線沿いについては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が10m以下の範囲にあっては、当該水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値以下とし、当該真北方向の水平距離が10mを越えて20mまでの範囲にあっては当該水平距離から10mを減じた値に0.6を乗じた値に11mを加えた値以下とする。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物等の外壁、屋根等の意匠は、周囲の環境と調和したものとする。</li> <li>2. 広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、良好な景観、風致を損なわないものとする。</li> <li>3. 大規模敷地における建築に際して、単調、長大な壁状の建築配置とならないよう工夫すること。</li> </ol>			
垣又はさくの構造の制限	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したものとする。また、大規模敷地における建築に際しては、隣地境界線に面する部分に垣又はさくを設ける場合も、生垣又はフェンスに沿って緑化したものとする。ただし、高さが60cm以下のものについてはこの限りではない。			

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由：地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、地区計画を変更する。

## 変更概要

は、変更箇所を示す。

事項		旧				新				摘要
名称		成城八丁目地区地区計画				成城八丁目地区地区計画				
地区整備計画	道路施設の配置及び規模	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、既存とする。
		区画道路1号	約0.2～2.25m (全幅6m)	約125m	拡幅	区画道路1号	約0.2～2.25m (全幅6m)	約125m	既存	
		区画道路3号	6m	約75m	拡幅	区画道路3号	6m	約75m	既存	
		区画道路4号	6m	約145m	新設	区画道路4号	6m	約145m	既存	
		区画道路6号	6m	約170m	既存・拡幅	区画道路6号	6m	約170m	既存	
		区画道路10号	4～5m	約100m	既存5m・新設4m	区画道路10号	4～5m	約100m	既存	
	地区の区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D
面積		約2.9ha	約0.8ha	約4.0ha	約2.4ha	約2.9ha	約0.8ha	約4.0ha	約2.5ha	

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画成城八丁目地区地区計画

### 2 理 由

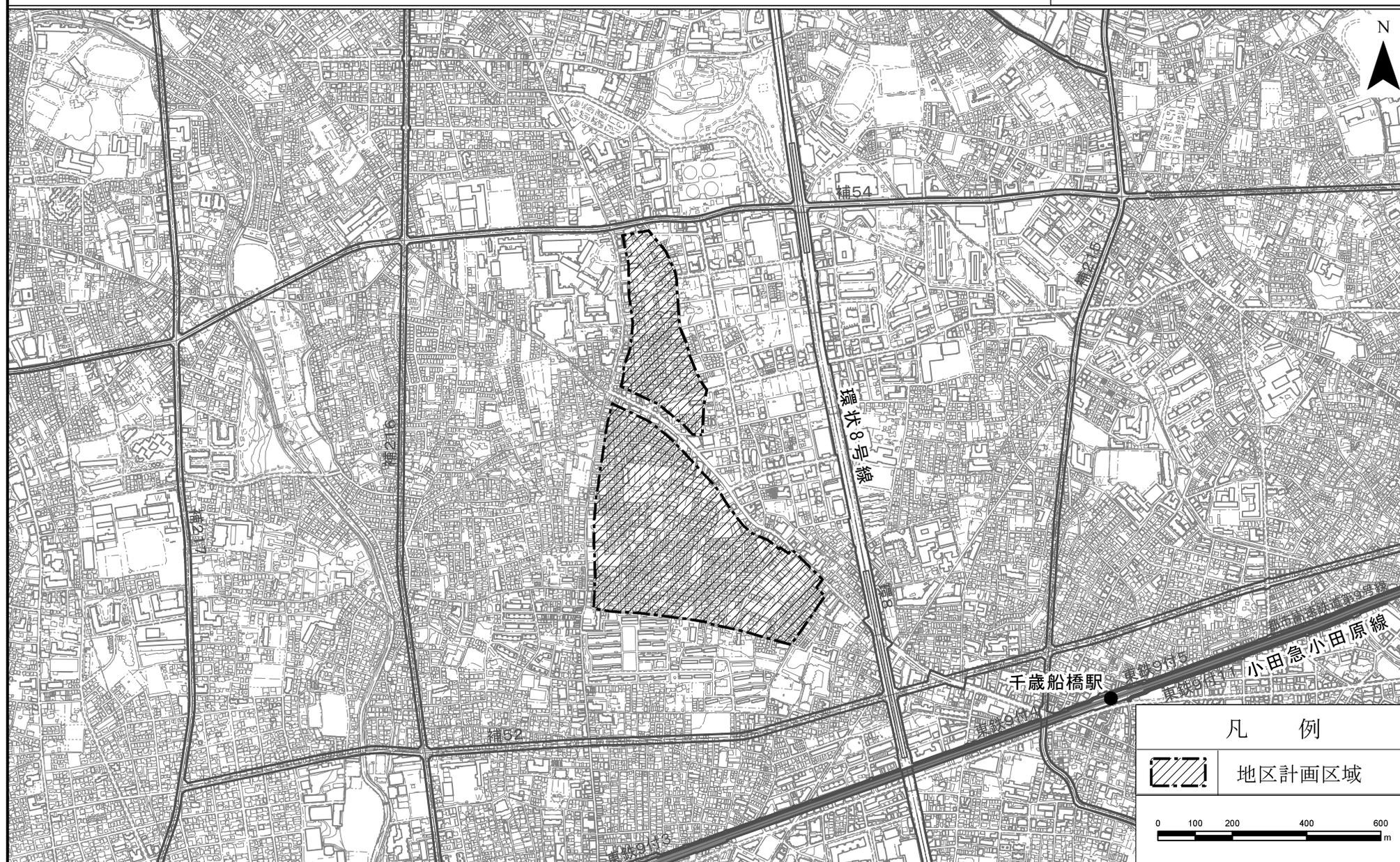
昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、成城八丁目地区地区計画を変更するものである。

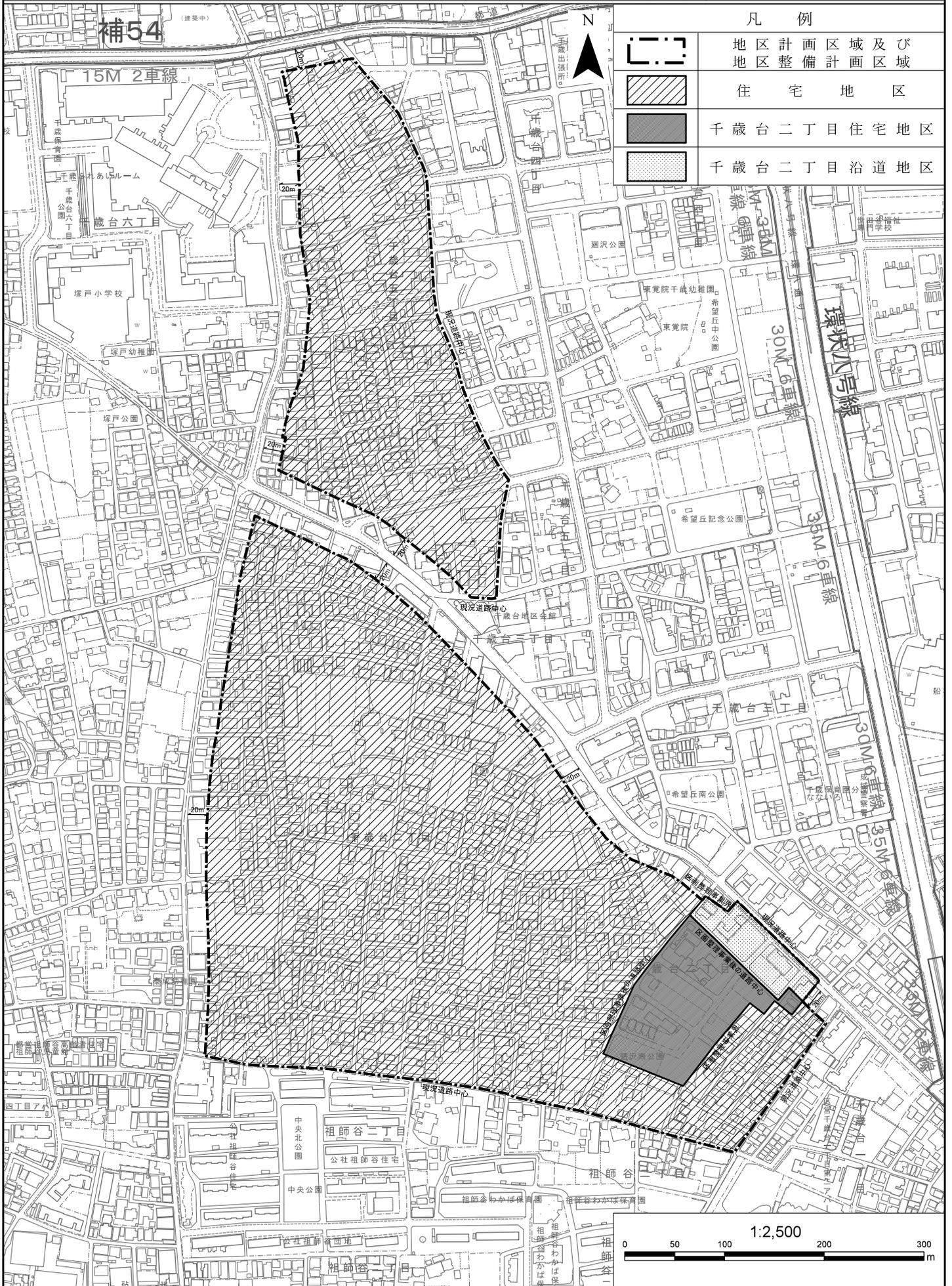
# 東京都市計画地区計画

## 世田谷西部地域千歳台地区地区計画 位置図〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24関公第269号  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 （承認番号）2都市基交審第25号、令和2年6月4日（承認番号）2都市基街都第18号、令和2年5月7日  
 （承認番号）2都市基交都第15号、令和2年7月13日

東京都市計画地区計画  
世田谷西部地域千歳台地区地区計画 計画図〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同所管の測量成果を使用して得たものである。(承認番号) 平成24年公第269号  
この地図は、東京都知事の承認を受け、東京都幅員2,500分の1地形図を基盤として作成したものである。製図権を認める。  
(承認番号) 2都南支文第2号、令和2年5月4日(承認番号) 2都南支文第13号、令和2年5月7日  
(承認番号) 2都南支文第15号、令和2年7月13日

## 東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷西部地域千歳台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	世田谷西部地域千歳台地区地区計画	
位 置 ※	世田谷区千歳台二丁目及び千歳台五丁目各地内	
面 積 ※	約 29.4 h a	
地区計画の目標	<p>当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する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な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>当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。</p> <p>本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>また、面整備事業導入までの経過的段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、事業に移行した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。</p> <p>面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園などを中心とした緑の拠点を確保し、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。</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>都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。</p> <p>面整備事業による整備が行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。</p> <p>また、整備済地区における千歳台二丁目住宅地区においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な低中層住宅地として、また千歳台二丁目沿道地区においては、後背地である住宅地区との調和に考慮しながら、良好な中層住宅地として、また日常利便性の良い店舗など商業地等として、新たな土地利用を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を18%以上、公園率を3%以上とする。</p> <p>未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。</p>

		建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。</p> <p>整備済地区は、土地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>また、千歳台二丁目住宅地区においては、良好な住環境の維持・向上を図るため、敷地面積に応じて高さの最高限度を定める。</p> <p>景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>		
地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区	千歳台二丁目住宅地区	千歳台二丁目沿道地区
		面積	約 27.4ha	約 1.5ha	約 0.5ha
	地区施設の配置及び規模	道路	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第1項第1号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が6m未満の場合については、その計画幅員を6mとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。</p> <p>1 次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域</p> <p>(1) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第10条第3項の規定による事業計画の変更についての認可の公告</p> <p>(2) 土地区画整理法第21条第3項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第39条第4項の規定による事業計画の変更についての認可の公告</p> <p>(3) 土地区画整理法第51条の9第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第51条の10第2項の規定による事業計画の変更についての認可の公告</p> <p>(4) 土地区画整理法第55条第9項及び第69条第7項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第55条第13項及び第69条第10項の規定による事業計画の変更の公告</p>	—	—

		<p>(5) 土地区画整理法第71条の3第11項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第15項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告</p> <p>2 道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第3項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域</p>		
建築物等に関する事項	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（イ）項第一号に規定する住宅のうち住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するもの。 2 同項第三号に規定する共同住宅のうち住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するもの。	
	建築物の容積率の最高限度 ※	<p>8/10</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。</p> <p>1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	<p>1 建築物の敷地面積が100㎡未満の場合は12/10とする。</p> <p>2 建築物の敷地面積が100㎡以上300㎡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。</p> $V = \left\{ \frac{(A - 100) \times 3}{20 + 120} \right\} \div 100$ <p>V；最高限度 A；敷地面積 （単位㎡とする。）</p>	—

建築物の建蔽率の最高限度	<p>4 / 10</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。</p> <p>1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	<p>100㎡</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。</p> <p>1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	100㎡	150㎡
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までの距離は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>1 道路境界線から1m以上とする。</p> <p>2 隣地境界線から50cm以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>1 道路境界線から1m以上とする。ただし、千歳通り沿いは除く。</p> <p>2 隣地境界線から50cm以上とする。</p>
建築物等の高さの最高限度	—	<p>10m</p> <p>ただし、建築物の敷地面積が300㎡以上の場合は、この限りでない。</p>	—

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。	1 建築物等の外壁、屋根等の意匠は、周囲の環境と調和し落ち着いたものとする。 2 広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を損なわない形状・色彩とする。	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。 2 広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、後背地に配慮し、周囲の環境と調和した美観・風致を損なわない形状・色彩とする。
垣又はさくの構造の制限	法第42条第1項第1号又は第2号に該当する道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものなどとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。	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などとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。	

※は知事協議事項

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由：地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

は、変更箇所を示す。

事 項		旧			新			摘 要	
名 称		世田谷西部地域千歳台地区地区計画			世田谷西部地域千歳台地区地区計画				
面 積		<u>約29.5ha</u> 【図書上の面積】 <u>約29.4ha</u> 【新たな測定方法で算出した面積】			<u>約29.4ha</u>			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	地区の区分	名称	住宅地区	千歳台二丁目住宅地区	千歳台二丁目沿道地区	住宅地区	千歳台二丁目住宅地区	千歳台二丁目沿道地区	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
		面積	<u>約27.5ha</u> 【図書上の面積】 <u>約27.4ha</u> 【新たな測定方法で算出した面積】	<u>約1.6ha</u> 【図書上の面積】 <u>約1.5ha</u> 【新たな測定方法で算出した面積】	<u>約0.4ha</u> 【図書上の面積】 <u>約0.5ha</u> 【新たな測定方法で算出した面積】	<u>約27.4ha</u>	<u>約1.5ha</u>	<u>約0.5ha</u>	

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画世田谷西部地域千歳台地区地区計画

### 2 理 由

昭和 43 年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和 48 年、昭和 56 年、平成元年、平成 8 年、平成 16 年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約 18 年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、世田谷西部地域千歳台地区地区計画を変更するものである。

# 東京都市計画地区計画

## 世田谷西部地域成城地区地区計画 位置図〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24関公第269号  
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。  
 （承認番号）2都市基交第25号、令和2年6月4日（承認番号）2都市基街都第18号、令和2年5月7日  
 （承認番号）2都市基交都第15号、令和2年7月13日