

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画世田谷二丁目千種住宅地区地区計画を次のように決定する。

名 称		世田谷二丁目千種住宅地区地区計画
位 置		世田谷区世田谷二丁目地内
面 積		約 1.0 ha
地区計画の目標		本地区は、同質性の保たれた良好な住環境が形成されている、住宅のみが建ち並ぶ地区となっている。 このため、現在の戸建住宅と低層集合住宅等の調和した住宅市街地において、中高層建築物の建築、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止することにより、地域の良好な住環境の維持・保全を図ることを目的とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	緑豊かなゆとりと潤いのある住宅地として、良好な住環境の維持・保全を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内に配置されている道路の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1 良好な住環境の整備を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、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。 2 緑豊かな住環境を維持・保全するために、敷地内の空地等については緑化に努めること。 3 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第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画に定める事項を遵守するものとする。
地区整備計画	建築物等のに関する事項	建築物の敷地面積の最低限度 1 建築物の敷地は、70㎡以上とする。 2 前項の規定は、地区計画の決定告示日（以下「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った場合を除く。 3 第1項の規定は、告示日以降において、公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行等の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行等の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、事業の施行等以前に同項の規定に違反していた場合及び同項の規定に適合するに至った場合を除く。

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から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、敷地面積90㎡未満の敷地についてはこの限りでない。
建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、10mとする。 2 告示日において高さの最高限度を超える既存建築物の敷地（以下「例外敷地」という。）において告示日以後に建築物の建築を行う場合、当該建築物の高さは、既存建築物の高さを超えない範囲とする。なお、例外敷地以外の敷地を含み建築を行う場合は、当該敷地に係る部分についてはこの限りでない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 出窓、ベランダその他これに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状としてはならない。 2 建築物の屋根、外壁、屋外広告物等の形態又は色彩その他の意匠は、周囲の環境と調和したものとする。
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、生垣又はフェンス等とする。ただし、道路からの高さが0.6m以下のものはこの限りでない。
土地の利用に関する事項	地区内の面積250㎡以上の敷地においては、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。以下「条例」という。）に基づいて緑化に努めるものとする。また面積140㎡以上250㎡未満の敷地においても条例の規定に準じ、敷地面積の5%以上を緑化するよう努めるものとする。

「区域は、計画図表示のとおり」

は知事同意事項

理由：建築物に関する制限等を行うことにより、現に形成されている良好な住環境の維持・保全を図るために地区計画を定める。

なお、本地区計画は、住環境の維持・保全を主旨とし、地区内の大多数の住民の同意を得て提案された都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条の2に基づく都市計画提案を踏まえ、同法に基づきこの提案の実現を図るものである。