

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）
 都市計画八幡山三丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	八幡山三丁目地区地区計画
位 置	世田谷区八幡山三丁目地内
面 積	約 6 . 7 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区北西部、京王線八幡山駅から南西約 2 0 0 m に位置し、都市計画道路幹線街路環状第 8 号線を軸に東西にわたり整備された東京都市計画一団地の住宅施設（以下「一団地の住宅施設」という。）のうち、一部未完成部分を含む都営住宅団地を中心とした市街地であり広域避難場所に位置付けられている。未完成部分には商業施設及び戸建て住宅等が立地し、都営住宅団地部分は、周辺住民にも開放された広場が整備されるなど緑豊かな住環境が保たれている一方、道路ネットワークの未形成や建築物の老朽化に伴う防災性の低下への対応が課題となっている。</p> <p>世田谷区都市整備方針において、今後、概ね 1 0 年間にわたり、街づくりを優先的に進めるアクションエリアに位置付け、広域避難場所としての機能維持・向上のため、空地等の確保を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境及び住宅団地のみどりを活かしたみどりのネットワークを形成することとしている。</p> <p>また、更新時期を迎えた都営住宅団地の建替えに合わせ、一団地の住宅施設を廃止し、都市基盤施設の整備を図るとともに、居住水準の向上、良好な住環境の確保、周辺環境との調和など地区特性に合わせた合理的で適切な土地利用の誘導を行う必要がある。</p> <p>このような地区の状況を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広域避難場所としての機能の維持向上を図るとともに、防災性に優れた安全で安心できる市街地の形成を目指す。 2 周辺市街地に配慮した、住宅団地と商業等生活関連施設が共存する集合住宅を中心とした中高層住宅地の形成を目指す。 3 安全で安心な生活道路等のネットワークの形成を目指す。 4 みどり豊かで良好な住環境の形成及び保全を図るとともに、これらを活用したみどりのネットワークの形成を目指す。
区域の整備 開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区計画区域を 4 つに区分し、地区の特性に応じた適切な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 A 地区 都営住宅団地の建替えに当たっては、居住水準の向上を図るとともに、周辺市街地と調和したみどり豊かで良好な住環境の形成を図る。また、広域避難場所としての機能を維持・向上させるため、避難上有効な空地等を確保する。 2 沿道 A 地区 都営住宅団地の建替えに当たっては、居住水準の向上を図るとともに、良好な住環境の形成や秩序ある幹線道路沿道の街並み形成を図る。また、幹線道路沿道の地区として、延焼の防止に有効な建築物の誘導を図る。 3 住宅 B 地区 都営住宅団地の建替えに当たっては、居住水準の向上を図るとともに、道路・公園の基盤整備と合わせた、みどり豊かで良好な住環境の形成を図りつつ、中高層住宅や商業等の生活関連施設を適切に誘導する。また、広域避難場所としての機能を維持・向上させるため、避難上有効な空地等を確保する。 4 沿道 B 地区 沿道にふさわしい建築物を適切に誘導し、秩序ある幹線道路沿道の街並み形成を図る。また、幹線道路沿道の地区として、延焼の防止に有効な建築物の誘導を図る。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように地区施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路を配置する。

		<p>2 地域住民の憩いの空間となり、防災性の向上にも資する公園・広場を配置する。</p> <p>3 道路・歩道沿いの景観に配慮した緑地を配置する。</p> <p>4 安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩行者通路・歩道状空地を配置する。</p>																																	
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、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、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。</p> <p>1 集合住宅を中心とした良好な住宅市街地と商業施設等が立地する健全な沿道市街地が共存する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 周辺の街並みと調和した市街地の形成を図るため、建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。また、住宅B地区においては地区の特性を踏まえて、公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度を定める。</p> <p>3 広域避難場所としての避難空間を確保し、ゆとりのある市街地を形成するため、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。</p> <p>4 土地の細分化を防止し、良好な市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>5 圧迫感等に配慮したみどり豊かな空間を形成し、歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>6 秩序ある街並みや景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>																																	
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 地区内では、建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。</p> <p>2 みどり豊かで潤いのある市街地を形成するため、地区内では既存樹木等のみどりの保全や、新たな緑化を推進するとともに、自然エネルギーの活用など環境に配慮した取組みに努める。</p>																																	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名 称</th> <th>幅 員</th> <th>延 長</th> <th>備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区画道路1号</td> <td>9 m</td> <td>約 1 6 5 m</td> <td>新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路2号</td> <td>9 m</td> <td>約 1 3 0 m</td> <td>新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路3号</td> <td>6 m</td> <td>約 4 5 m</td> <td>既 存・拡 幅</td> </tr> <tr> <td>区画道路4号</td> <td>6 m</td> <td>約 2 0 0 m</td> <td>拡 幅・新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路5号</td> <td>9 ~ 1 1 m</td> <td>約 3 7 0 m</td> <td>新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路6号</td> <td>6 m</td> <td>約 9 5 m</td> <td>新 設</td> </tr> <tr> <td>区画道路7号</td> <td>6 m</td> <td>約 1 4 5 m</td> <td>拡 幅・新 設</td> </tr> </tbody> </table>	名 称	幅 員	延 長	備 考	区画道路1号	9 m	約 1 6 5 m	新 設	区画道路2号	9 m	約 1 3 0 m	新 設	区画道路3号	6 m	約 4 5 m	既 存・拡 幅	区画道路4号	6 m	約 2 0 0 m	拡 幅・新 設	区画道路5号	9 ~ 1 1 m	約 3 7 0 m	新 設	区画道路6号	6 m	約 9 5 m	新 設	区画道路7号	6 m	約 1 4 5 m	拡 幅・新 設
		名 称	幅 員	延 長	備 考																														
		区画道路1号	9 m	約 1 6 5 m	新 設																														
		区画道路2号	9 m	約 1 3 0 m	新 設																														
		区画道路3号	6 m	約 4 5 m	既 存・拡 幅																														
		区画道路4号	6 m	約 2 0 0 m	拡 幅・新 設																														
		区画道路5号	9 ~ 1 1 m	約 3 7 0 m	新 設																														
		区画道路6号	6 m	約 9 5 m	新 設																														
	区画道路7号	6 m	約 1 4 5 m	拡 幅・新 設																															
	公園	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名 称</th> <th>面 積</th> <th>備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園1号</td> <td>約 2 , 8 0 0 m²</td> <td>既 存</td> </tr> <tr> <td>公園2号</td> <td>約 7 5 0 m²</td> <td>既 存</td> </tr> <tr> <td>公園3号</td> <td>約 8 5 0 m²</td> <td>新 設</td> </tr> </tbody> </table>	名 称	面 積	備 考	公園1号	約 2 , 8 0 0 m ²	既 存	公園2号	約 7 5 0 m ²	既 存	公園3号	約 8 5 0 m ²	新 設																					
		名 称	面 積	備 考																															
公園1号		約 2 , 8 0 0 m ²	既 存																																
公園2号		約 7 5 0 m ²	既 存																																
公園3号	約 8 5 0 m ²	新 設																																	

緑地	名 称	面 積		備 考		
	緑地 1 号	約 1 4 0 m ²		新 設 (計画図 2 に示す位置に概ね1mの幅で配置する。ただし、通路の用に供する部分は除く。)		
	緑地 2 号	約 6 0 m ²				
	緑地 3 号	約 3 2 0 m ²				
	緑地 4 号	約 9 0 m ²				
	緑地 5 号	約 2 3 0 m ²				
広場	名 称	面 積		備 考		
	広場 1 号	約 3 , 0 0 0 m ²		既 存・拡 幅		
	広場 2 号	約 5 0 0 m ²		新 設		
	広場 3 号	約 1 , 0 0 0 m ²		新 設		
その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考		
	歩行者通路 1 号	4 m	約 1 1 5 m	新 設		
	歩行者通路 2 号	4 m	約 9 5 m	新 設		
	歩行者通路 3 号	4 m	約 5 0 m	新 設		
	歩行者通路 4 号	5 . 8 m	約 3 0 5 m	既 存・新 設		
	歩道状空地 1 号	3 m	約 3 6 0 m (合計)	新 設 (計画図 2 に示す道路に沿った位置に整備する。)		
	歩道状空地 2 号	2 m	約 8 4 5 m (合計)			
	歩行者通路及び歩道状空地は、既存樹木の保全に配慮しながら整備することとする。					
建築物等に関する事項	地 区 の 区 分	名 称	住宅 A 地区	沿道 A 地区	住宅 B 地区	沿道 B 地区
		面 積	約 2 . 0 h a	約 1 . 0 h a	約 2 . 6 h a	約 1 . 1 h a
	建築物等の用途の制限	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 2 (い) 項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が 3 0 m ² 以上であるもの 2 法別表第 2 (い) 項第六号に規定する老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 3 法別表第 2 (い) 項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築				

	<p>基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「法施行令」という。）第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>4 法別表第2（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</p> <p>5 法別表第2（は）項第五号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>6 法別表第2（は）項第七号に規定する公益上必要な建築物で法施行令第130条の5の4で定めるもの</p> <p>7 法別表第2（は）項第八号に規定する前各号の建築物に付属するもの（法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>		<p>発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>2 法別表第2（ほ）項第三号に規定するカラオケボックスその他これらに類するもの</p>
建築物の容積率の最高限度	15 / 10		
区域の特性に応じた最高限度		15 / 10	
公共施設の整備の状況に応じた最高限度		8 / 10 ただし、建築物の敷地に接する全ての区画道路の供用が開始されている敷地及び供用が開始された区画道路に接続する法第42条の道路に接する敷地は、15 / 10とする。	
建築物の建ぺい率の最高限度	4 / 10	4 / 10 ただし、建築物の容積率の最高限度における区域の特性に応じた最高限度を適用する場合は、この限りでない。	
建築物の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に代わる柱の面は、計画図3に表示する次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>1 1号壁面線：道路境界線、歩行者通路境界線、計画図1に示す地区計画境界線から5m以上とする。</p>		

	<p>2 2号壁面線：計画図1に示す地区計画境界線から12m以上とする。</p> <p>3 3号壁面線：道路境界線から3m以上とする。</p> <p>4 4号壁面線：道路境界線、歩行者通路境界線、計画図1に示す地区計画境界線から2m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。</p> <p>1) 当該地区計画の都市計画決定の告示日において当該規定に適合しない建築物（以下「既存建築物」という。）の敷地で、告示日以降に3号及び4号壁面線を越えない範囲で増築又は改築する場合の既存建築物</p> <p>2) 物置その他これに類する用途（ごみ置場を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの</p> <p>3) ごみ置場で軒の高さが3m以下のもの</p> <p>4) 受水槽ポンプ室、電気室その他これらに類する付属建築物</p> <p>5) 高い開放性を有する構造の自転車駐車場その他これに類するもの</p> <p>6) 他法令で定めがある安全上、防火上必要なもの</p>			
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域のうち、計画図2に示す歩道状空地を設ける箇所は、門、塀その他工作物を設置してはならない。</p> <p>ただし、歩道状空地1号及び2号の通行に支障がないと認められるものは、この限りでない。</p>			
建築物等の高さの最高限度	<table border="1"> <tr> <td>30m</td> <td> <p>建築物等の各部分の高さは、次に掲げる値以下とする。</p> <p>1 当該部分から計画図3に示す境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値（全方位斜線）</p> <p>2 当該部分から計画図3に示す境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（北側斜線）</p> </td> <td> <p>建築物等の各部分の高さは、次に掲げる値以下とする。</p> <p>1 当該部分から計画図3に示す境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値（全方位斜線）</p> <p>2 当該部分から計画図3に示す境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（北側斜線）</p> </td> </tr> </table>	30m	<p>建築物等の各部分の高さは、次に掲げる値以下とする。</p> <p>1 当該部分から計画図3に示す境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値（全方位斜線）</p> <p>2 当該部分から計画図3に示す境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（北側斜線）</p>	<p>建築物等の各部分の高さは、次に掲げる値以下とする。</p> <p>1 当該部分から計画図3に示す境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値（全方位斜線）</p> <p>2 当該部分から計画図3に示す境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（北側斜線）</p>
30m	<p>建築物等の各部分の高さは、次に掲げる値以下とする。</p> <p>1 当該部分から計画図3に示す境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値（全方位斜線）</p> <p>2 当該部分から計画図3に示す境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（北側斜線）</p>	<p>建築物等の各部分の高さは、次に掲げる値以下とする。</p> <p>1 当該部分から計画図3に示す境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値（全方位斜線）</p> <p>2 当該部分から計画図3に示す境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（北側斜線）</p>		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境に配慮したものとする。</p> <p>2 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合は、周辺環境に悪影響を及ぼすものを設置してはならない。また、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</p>			
垣又はさくの構造の制限	<p>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緑化したものとする。ただし、高さが0.6m以下の部分、及び他法令に垣又はさくの構造について定めがあるものはこの限りでない。</p>			

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

は知事協議事項

理由： 都営住宅団地の建替えに合わせ、都市基盤施設の整備を図るとともに、居住水準の向上、良好な住環境の確保、周辺環境との調和、地区特性に合わせた合理的で適切な土地利用の誘導を行うため、地区計画を決定する。