

都営下馬アパート周辺地区

地区計画

地区街づくり計画

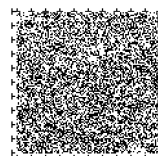
新たな防火規制



世田谷区

相談・届出窓口
世田谷総合支所
街づくり課

〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27 東棟4階
TEL: (03) 5432-2872 FAX: (03) 5432-3055
世田谷区のホームページ: <https://www.city.setagaya.lg.jp>



地区計画・地区街づくり計画の目標と土地利用の方針

目標

本地区は、東急電鉄田園都市線及び世田谷線三軒茶屋駅の東側に位置しており、地区の北側は大学、都営団地及び国家公務員宿舎等の規模の大きな敷地と戸建住宅地が混在し、地区の南側は戸建住宅を中心とした住宅地が広がっています。地区の周囲には国道246号、三宿通り及びバス通りがあり、各々の沿道には商店街が形成されています。

現在、都営団地の建替えが進められており、今後は国家公務員宿舎の跡地利用等、市街地の更新も予想されています。これをふまえ、本計画では建築物等の適切な規制・誘導を行うことにより、地区特性に応じた緑豊かでゆとりのある良好な住宅地の維持・形成及び快適な買物空間を備えた健全な商業市街地の形成を図ることを目的とします。

土地利用の方針

地区計画の目標を実現するため、地区の特性を踏まえ以下のように地区を区分し、土地利用の方針を定めます。

- 1 文教住宅地区
大学や団地等の大規模敷地と住宅地が調和した、緑豊かでゆとりのある良好な住環境の形成を図ります。
- 2 住宅地区
周辺の住宅地との連続性を考慮しつつ、戸建住宅や集合住宅を主体とした緑豊かでゆとりのある良好な住環境の形成を図ります。
- 3 沿道地区
国道246号、バス通り沿道は快適な買物空間を備えた健全な商業市街地の形成を図ります。三宿通り沿道は、住環境に配慮しながら、快適な買物空間を備えた健全な商業市街地の形成を図ります。

地区計画・地区街づくり計画・新たな防火規制

地区計画は、都市計画法に基づく制度で、地区の将来像に基づき、建築物の用途や形態、道路、公園等、法律の範囲内で街づくりのルールを定め、安全で住み良い街を実現することを目的としています。

地区計画の内容を建築基準法に基づく「世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」に定めることにより、地区内の新築・建替えなどの建築行為は建築確認申請で審査される対象となります。

地区街づくり計画とは、世田谷区街づくり条例に基づく区独自の制度です。地区街づくり計画を定め、街づくり誘導地区に指定することで、建築行為等への届出に対して、区から適合通知を発行します。

新たな防火規制は、東京都が創設した東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく制度です。都知事が指定し、耐火性が高い建築物に建替えを誘導することにより、地域の防災性を高めることを目的とするものです。

地区計画

- ▼都市計画法に基づく制度
- ▼内容は限定されるが、法的拘束力が強いのが特徴
- ▼区が策定します。

地区街づくり計画

- ▼世田谷区街づくり条例に基づく制度
- ▼地区計画よりきめ細かく決められるのが特徴
- ▼区が策定します。

新たな防火規制

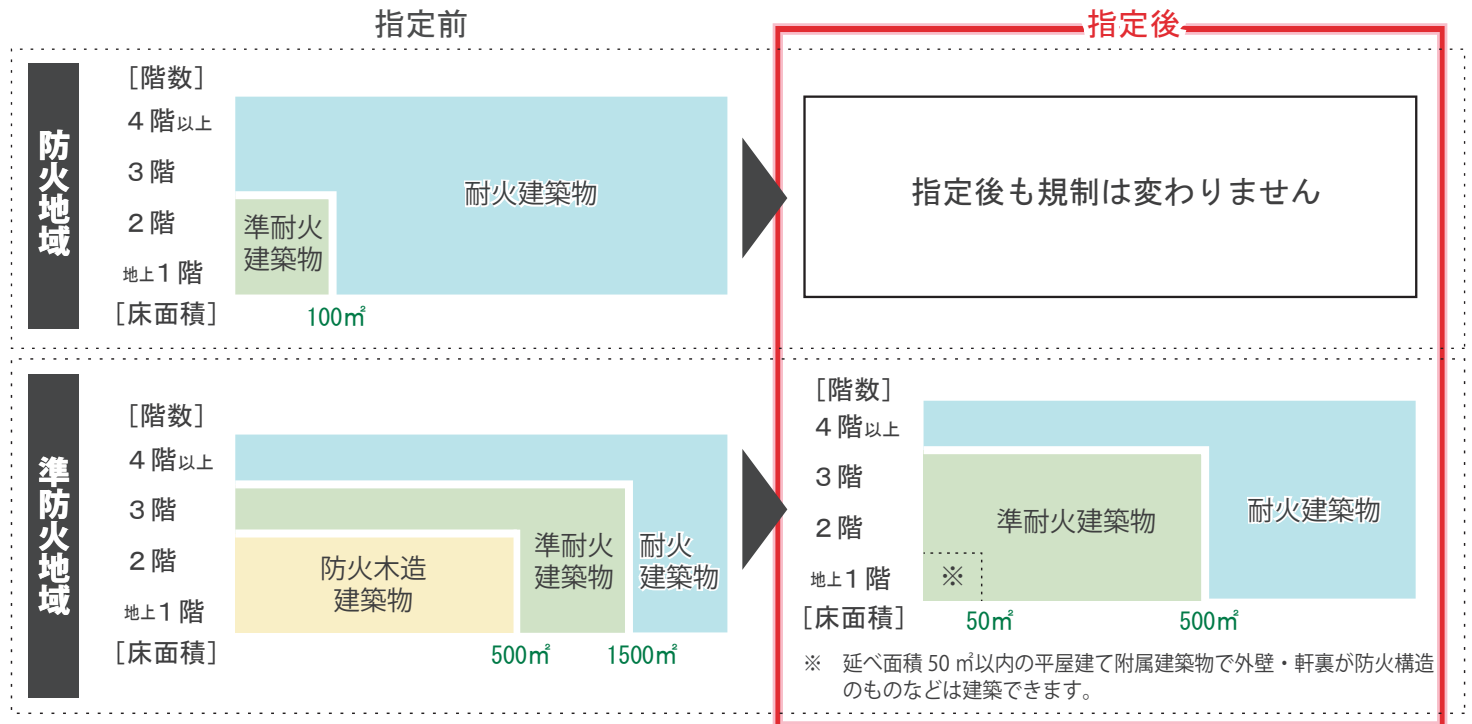
- ▼東京都建築安全条例第7条の3第1項に基づく制度
- ▼東京都が指定します。

「東京都建築安全条例」に基づく「新たな防火規制」の規制内容

告示:平成27年12月25日
東京都告示:1844号
施行:平成28年1月25日

都営下馬アパート周辺地区は、地区内に昭和女子大学一帯の広域避難場所が存在することから、広域避難場所一帯の防災機能の強化を図るため、都営下馬アパート周辺地区地区計画と併せて、東京都建築安全条例第7条の3第1項による防火規制の区域に指定されました。

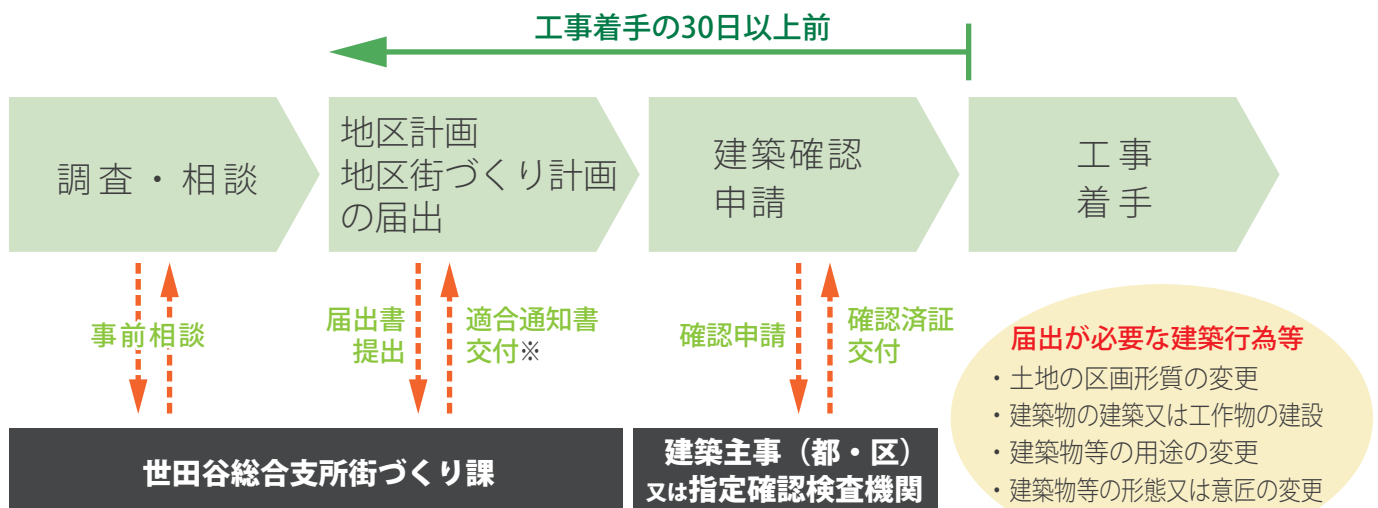
地区内で建てられる建物は、下図のように原則として耐火建築物または準耐火建築物の性能が必要となります。



- ・防火木造建築物・・・木造建築物で外壁・軒裏を防火構造としたもの。
- ・準耐火建築物・・・壁、柱、床、はり、屋根等を火災の際一定時間燃えない構造とし、開口部で延焼のおそれのある部分を網入りガラス等にしたもの。

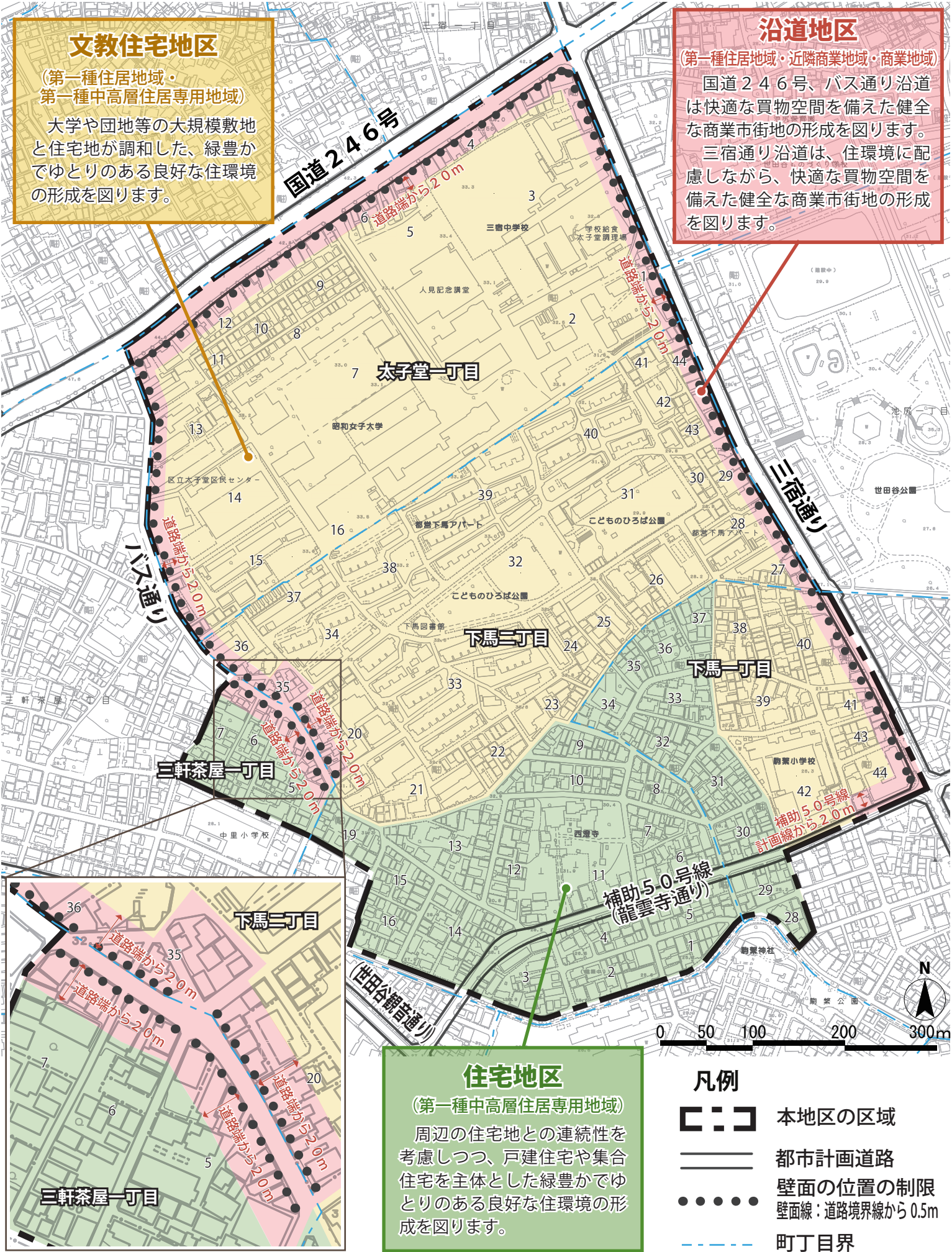
建替え等の際に必要な手続

地区内で新築・建替えなどの建築行為を行う方は、工事着手の30日以上前で、かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要です。新築や建替えなどをお考えの方は、まず、世田谷総合支所街づくり課までご相談ください。



※適合していない場合は要請及び勧告を行うことがあります。

都営下馬アパート周辺地区地区計画・地区街づくり計画 計画図



都営下馬アパート周辺地区地区計画・地区街づくり計画

地区の区分	名称 面積	文教住宅地区	住宅地区	沿道地区
		約34.5 h a	約14.1 h a	約6.3 h a
建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物等の用途の制限	—		1 「風俗営業」、「店舗型風俗特殊営業」及び「店舗型電話異性紹介営業」を営む建築物は建築してはならない。(ぱちんこ屋、まあじゃん屋は除く) 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物は建築してはならない。 K
	建築物の敷地面積の最低限度	70㎡		—
	壁面の位置の制限	敷地面積に応じて、隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までを次の距離以上とする。(※) (1) 70㎡以上250㎡未満の敷地 : 0.5m (2) 250㎡以上500㎡未満の敷地 : 0.75m (3) 500㎡以上1,000㎡未満の敷地 : 1m (4) 1,000㎡以上2,000㎡未満の敷地 : 1.5m (5) 2,000㎡以上3,000㎡未満の敷地 : 2m (6) 3,000㎡以上4,000㎡未満の敷地 : 2.5m (7) 4,000㎡以上の敷地 : 3m ※ 一定の条件を満たす附属建築物は適用除外となります。 D		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面は、計画図に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、道路面からの高さが2.5mを超える部分を除く。 I
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—		計画図に表示する壁面線と道路境界線との間には、門、フェンス、車止め等の工作物を設置してはならない。 J
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、原則25m以下でなければならない。 2 道路境界線及び隣地境界線から外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が4m以上の建築物は、30m以下とすることができる。(※) 3 道路境界線及び隣地境界線から外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が5m以上の建築物は、35m以下とすることができる。(※) 4 告示日において現に存する建築物(以下この項において「既存建築物」という。)の敷地において、告示日以後に増築する場合については、既存建築物の既存部分に対して第1項から第3項の規定を適用しない。 ※ 一定の条件を満たす附属建築物は適用除外となります。 H	1 建築物の高さは15m以下でなければならない。 2 計画変更の告示日に高さが15mを超える既存建築物の敷地の区域において、計画変更の告示日以降に建築する建築物で、以下の(1)(2)を満たすものの高さは、既存建築物の高さ以下とすることができる。 (1) 敷地内の緑化についてみどりの質を考慮した計画に努めたもの (2) 高木(高さが4m以上)を敷地内に植栽したもの G	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。 2 屋外広告物の形態、意匠、色彩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、周辺環境に配慮したものとする。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。 B		
	垣又はさくの構造の制限	1 道路や公園・公共空地に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。ただし、コンクリートブロック塀等の高さが0.6m以下のものを除く。 2 道路に面して垣又はさを設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものにするよう努める。 A		
	土地の利用に関する事項	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)の届出の対象にならない敷地においては、緑化計画の届出対象外敷地における建築に伴う緑化誘導基準に基づき緑化することに努める。 E		—

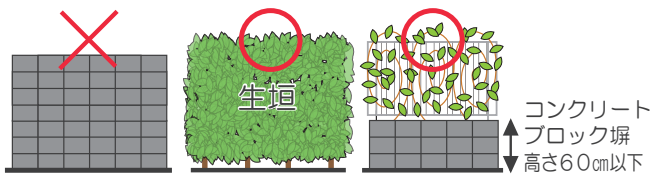
○主なルールの解説

全地区共通のルール

A 垣又はさくの構造の制限

道路や公園・公共空地に面してコンクリートブロック塀等は築造できません（※）。また、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するよう努めることとします。

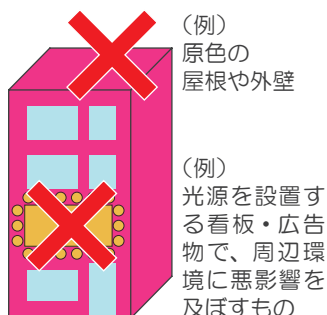
※コンクリートブロック塀等の高さが60cm以下のものは、この限りではありません。



B 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和したものとしします。

屋外広告物の形態、意匠、色彩は周辺の街並みに配慮したものとし、腐食、破損しやすい材料を使用してはならないものとしします。

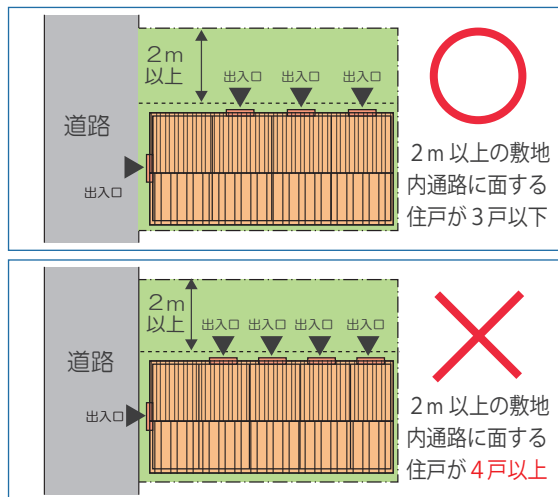


C 建築物等の用途の制限

良好な市街地環境の形成を図るため、各住戸の主要な出入口を道路に面して設けられていない長屋は建てられません。（※）

※ただし、下記の2つについては除かれます。

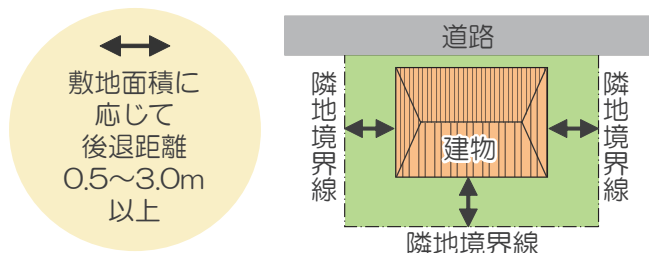
- ①幅員2m以上の敷地内の通路にのみその主要な出入口が面する住戸の数が3戸以下の長屋。
- ②地区計画決定告示日において現に長屋の敷地として使用されている土地で、その全部を一の敷地として使用する場合で、幅員2m以上の敷地内の通路にのみその主要な出入口が面する住戸が従前の幅員2m以上の敷地内の通路にのみその主要な出入口が面する戸数以下の長屋。



文教住宅地区・住宅地区のルール

D 敷地面積に応じた壁面の位置の制限

良好な住環境の形成を図るため、敷地面積に応じて建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面までの距離は、右表のとおりとします。



敷地面積	距離
70㎡以上 250㎡未満	0.5m 以上
250㎡以上 500㎡未満	0.75m 以上
500㎡以上 1,000㎡未満	1.0m 以上
1,000㎡以上 2,000㎡未満	1.5m 以上
2,000㎡以上 3,000㎡未満	2.0m 以上
3,000㎡以上 4,000㎡未満	2.5m 以上
4,000㎡以上	3.0m 以上

- ※1 70㎡未満の敷地については、地区計画上の制限はありません。
 ※2 附属建築物で小規模な倉庫、ゴミ置場、電気室、受水槽室等や高い開放性を有するものは除きます。（8ページ参照）

E 緑化の推進に関するルール

良好な環境を維持し、街のみどりを増やすために、「世田谷区みどりの基本条例」に基づき緑化を推進し、届出が義務化されていない面積150㎡未満の敷地についても敷地面積、建ぺい率に応じた基準に基づき緑化に努めます。

▼ 緑化の基準（※）

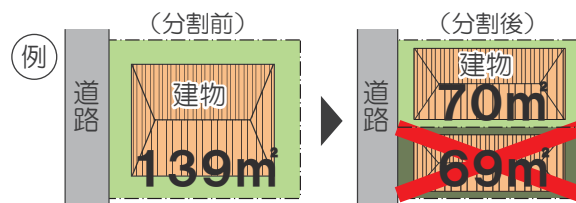
面積／建ぺい率	60%	70%
100㎡未満	中木1本	
100㎡以上 150㎡未満	中木2本	

（※）緑化計画の届出対象外敷地における建築に伴う緑化誘導基準より

F 建築物の敷地面積の最低限度

文教住宅地区と住宅地区では、住宅の建て詰まりを防ぎ、良好な住環境の維持、形成をしていくため、建築物の敷地面積の最低限度を70㎡とします。

下図の例のように建築敷地として70㎡未満には分割できません。ただし、告示日前から敷地面積が70㎡未満であることを、登記簿や建築確認済証等で確認できる場合には、70㎡未満の敷地でも建築できます。

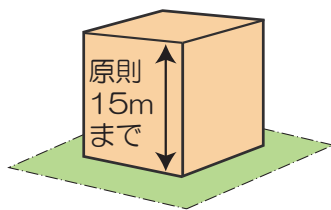


住宅地区のルール

G 建築物等の高さの最高限度

戸建住宅や集合住宅の調和を図るため、建築物の高さを原則15mまで(※)とします。

※ただし、「計画変更の告示日」に高さが15mを超える既存建築物の敷地の区域において、「計画変更の告示日」以降に建築する建築物で、右記の①②を満たすものの高さは、既存建築物の高さ以下とすることができます。



- ①敷地内の緑化について
みどりの質を考慮した計画に努めたもの
- ②高木（高さが4m以上）
を敷地内に植栽したもの

「みどりの質を考慮した計画」とは、下記の例のように、みどりが持つ機能（風景づくり、環境の改善など）に配慮して、みどりを維持・創出する計画です。

- (例)・近隣の緑との繋がりを意識した植栽とする。
・地域のシンボルとなる樹木を植える。
・二酸化炭素を多く吸収する樹種を選ぶ。
・世田谷の在来種を選ぶ。
・鳥や虫が来る樹種を選ぶ。など

高木とは、植樹時の樹高が4m以上の樹木です。

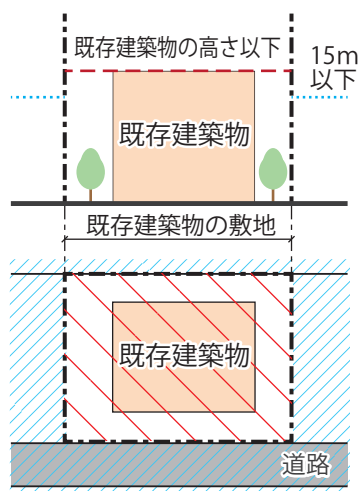


【凡例】

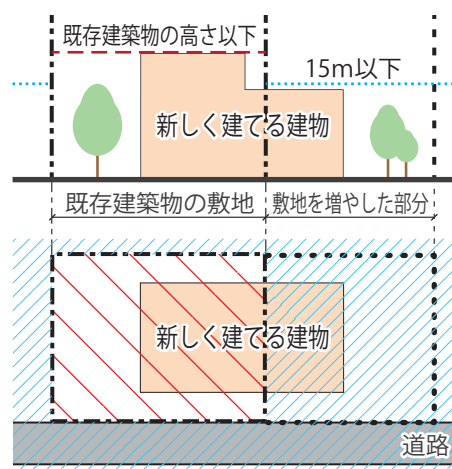
- 既存建築物の高さ以下
- 15m以下
- 既存建築物の敷地
- 敷地を増やした部分

【注】右の図における「既存建築物」は、「計画変更告示日（平成31年4月1日）」に高さが15mを超える既存建築物です。

*建替えの際は、容積率や日影規制などの様々な法令を遵守して建築することとなります。



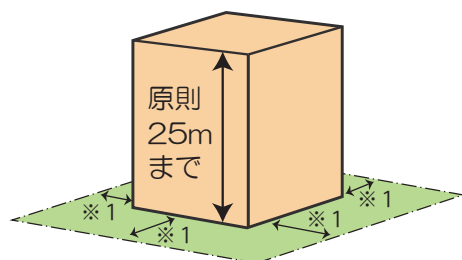
※ 将来敷地の形が変わったとしても、対象範囲は変わりません。



文教住宅地区のルール

H 建築物の高さの最高限度

大規模敷地と住宅地の調和を図るため、建築物の高さを原則25mまで(※1)とします。



※1 ただし、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を4m以上確保する(※2)ものについては、建築物の高さの最高限度を30mまで、5m以上確保する(※2)ものについては、35mまで緩和します。

※2 附属建築物で小規模な倉庫、ゴミ置場、電気室、受水槽室等や高い開放性を有するものは除きます。(8ページ参照)

沿道地区のルール

I 壁面位置の制限

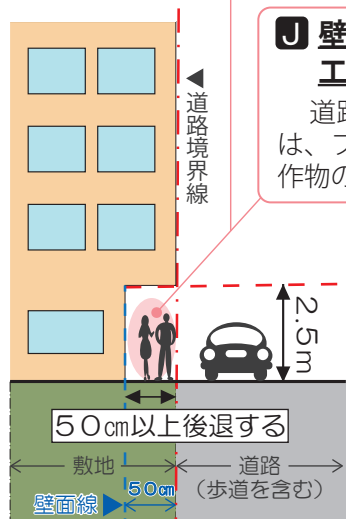
快適な買物空間を確保するため、国道246号、バス通り、三宿通りの道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面等（道路面からの高さが2.5m以下の部分に限る）までの壁面後退距離は50cm以上とします。

J 壁面後退区域における 工作物設置の制限

道路境界線と壁面線の間には、フェンス、車止め等の工作物の設置はできません。

K 建築物等の用途 の制限

良好で健全な市街地環境の形成を図るため、風俗営業の用に供する建築物、勝馬投票券発売所、場外車券売場等は建てられません。



名称		都営下馬アパート周辺地区地区計画			
位置		世田谷区太子堂一丁目、下馬一丁目、下馬二丁目及び三軒茶屋一丁目各区内			
面積		約54.9ha			
地区計画の目標		本地区は、東急電鉄田園都市線及び世田谷線三軒茶屋駅の東側に位置しており、地区の北側は大学、都営団地及び国家公務員宿舎等の規模の大きな敷地と戸建住宅地が混在し、地区の南側は戸建住宅を中心とした住宅地が広がっている。地区の周囲には国道246号、三宿通り及びバス通りがあり、各々の沿道には商店街が形成されている。 現在、都営団地の建替えが進められており、今後は国家公務員宿舎の跡地利用等、市街地の更新も予想される。これをふまえ、本計画では建築物等の適切な規制・誘導を行うことにより、地区特性に応じた緑豊かでゆとりのある良好な住宅地の維持・形成及び快適な買物空間を備えた健全な商業市街地の形成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	地区計画の目標を実現するため、地区の特性を踏まえ以下のように地区を区分し、土地利用の方針を定める。 1 文教住宅地区 大学や団地等の大規模敷地と住宅地が調和した、緑豊かでゆとりのある良好な住環境の形成を図る。 2 住宅地区 周辺の住宅地との連続性を考慮しつつ、戸建住宅や集合住宅を主体とした緑豊かでゆとりのある良好な住環境の形成を図る。 3 沿道地区 国道246号、バス通り沿道は快適な買物空間を備えた健全な商業市街地の形成を図る。三宿通り沿道は、住環境に配慮しながら、快適な買物空間を備えた健全な商業市街地の形成を図る。			
	建築物等の整備の方針	建築物の建替え等を通じて地区の目標とする市街地の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。 1 良好で健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 良好な住環境の維持、形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 大規模敷地と住宅地が調和した市街地の形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 4 快適な買物空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 6 良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 安全で良好な住環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 8 建築基準法(昭和25年5月24日法律第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	地区の区分	名称	文教住宅地区	住宅地区	沿道地区
		面積	約34.5ha	約14.1ha	約6.3ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年7月10日法律第122号)第2条第1項第1号から第3号まで及び第5号、第6項各号又は第9項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2 法別表第2(ほ)項第2号に規定するもののうち、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物は建築してはならない。 3 各住戸の主要な出入口を道路に面して設けることができない長屋は、建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りではない。 (1) 幅員2m以上の敷地内の通路にのみその主要な出入口が面する住戸の数が3戸以下の長屋 (2) 地区計画の決定の告示があった日(以下「告示日」という。))において現に長屋の敷地として使用されている土地で、その全部を一の敷地として使用する場合で、幅員2m以上の敷地内の通路にのみその主要な出入口が面する住戸が従前の幅員2m以上の敷地内の通路にのみその主要な出入口が面する戸数以下の長屋		
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、70㎡以上でなければならない。		
	壁面の位置の制限	1 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、敷地面積に応じて、次に掲げる数値以上とする。 (1) 70㎡以上250㎡未満の敷地に建築する建築物にあっては0.5m (2) 250㎡以上500㎡未満の敷地に建築する建築物にあっては0.75m (3) 500㎡以上1,000㎡未満の敷地に建築する建築物にあっては1m (4) 1,000㎡以上2,000㎡未満の敷地に建築する建築物にあっては1.5m (5) 2,000㎡以上3,000㎡未満の敷地に建築する建築物にあっては2m (6) 3,000㎡以上4,000㎡未満の敷地に建築する建築物にあっては2.5m (7) 4,000㎡以上の敷地に建築する建築物にあっては3m 2 前項の規定には、以下を含まないものとする。 (1) 物置その他これに類する用途(ゴミ置場を除く。))に供する附属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの (2) ゴミ置場の用途に供する附属建築物で、軒の高さが3m以下のもの (3) 電気室、受水槽室その他これらに類する用途に供する附属建築物 (4) 建築基準法施行令第2条第1項第2号ただし書きに規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の附属建築物			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—			
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、25m以下でなければならない。 2 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が4m以上の建築物は、前項の規定にかかわらず、建築物の高さは、30m以下とすることができる。 3 道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が5m以上の建築物は、前2項の規定にかかわらず、建築物の高さは、35m以下とすることができる。 4 前2項の規定は、同項の道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの間に次の附属建築物が存することを妨げないものとする。 (1) 物置その他これに類する用途(ゴミ置場を除く。))に供する附属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの (2) ゴミ置場の用途に供する附属建築物で、軒の高さが3m以下のもの (3) 電気室、受水槽室その他これらに類する用途に供する附属建築物 (4) 建築基準法施行令第2条第1項第2号ただし書きに規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の附属建築物 5 告示日において現に存する建築物(以下この項において「既存建築物」という。))の敷地において、告示日以後に増築する場合については、既存建築物の既存部分に対して第1項から第3項の規定を適用しない。	1 建築物の高さは、15m以下でなければならない。 2 本規定の変更決定告示日(以下この項において「基準日」という。))において現に存する建築物でその高さが15mを超えるもの(以下この項において「15mを超える既存建築物」という。))の敷地として使用されている土地の区域(以下この項において「既存区域」という。))において、基準日以後に建築される建築物で、以下の各号をすべて満たすもの(既存区域と既存区域以外の土地を1の敷地として建築する場合にあっては、既存区域に存する建築物の部分に限る。))の高さは、前項の規定にかかわらず、15mを超える既存建築物の高さ以下とすることができる。 (1) 敷地内の緑化についてみどりの質を考慮した計画に努めたもの (2) 高木(高さが4m以上であるものをいう。))を敷地内に植栽したもの	—	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境と調和したものとする。 2 屋外広告物の形態、意匠、色彩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、周辺環境に配慮したものとする。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。			
	垣又はさくの構造の制限	1 道路や公園・公共空地に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。ただし、コンクリートブロック塀等の高さが0.6m以下のものはこの限りでない。 2 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にするよう努める。			
	土地の利用に関する事項	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)の届出の対象にならない敷地においては、緑化計画の届出対象外敷地における建築に伴う緑化誘導基準に基づき緑化することに努める。			—