

# 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。

## 届出が必要な建築行為等

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更



行為に着手する30日以上前かつ建築確認申請の前に届出が必要

該当するものを○で囲んでください

壁面の位置の制限がある場合、記入が必要です。

道路に面した部分にかき、さくをつくる場合は、構造・高さをつくらない場合は、「道路側はかきさくなし」と記入

### 地区街づくり計画

第4号様式(第16条関係) (別紙1) 年月日

世田谷区長 宛て 建築行為等届出書

届出者 住所 氏名 電話番号

建築行為等の届出書

建築行為等の届出書	届出者	世田谷区	丁目	番	号
建築行為等の完了予定日	平成	年	月	日	

建築行為等の完了予定日 平成 年 月 日

設計士 氏名 電話番号

用途地域等 高度地区 建築制限 建築物の高さ

1. 土地の区画形質の変更 行為の目的 建築物の用途

2. 建築物の建築又は工作物の建設 建築面積 延べ面積 建築物の高さ

3. 建築物等の用途の変更 変更前の用途 変更後の用途

4. 建築物等の形態又は意匠の変更 変更の内容

5. 木竹の伐採 行為の目的 行為の面積

前 付 図 画 敷内図 敷外図 各種平面図 日照図(着色) 断面図 断面図

地区名 事業の種類 その他事項

連絡先 住所 氏名 電話番号

### 地区計画

別記様式第11の2(第43条の9関係) (別紙2) 年月日

世田谷区長 宛て 地区計画の区域内における行為の届出書

届出者 住所 氏名 電話番号

都市計画法第112条の9第1項の規定に基づき、土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設、建築物等の用途の変更、建築物等の形態又は意匠の変更、木竹の伐採 について、下記より届出ます。

1. 行為の場所 世田谷区 丁目 番 号【(地番) 丁目 番 号】

2. 行為の着手予定日 平成 年 月 日

3. 行為の完了予定日 平成 年 月 日

4. 設計士 氏名 電話番号

(イ) 土地の区画形質の変更 区域の面積

(イ) 行為の種類	建築物の種類・工作物の建設	(新築・改築・増築・移転)	延べ面積	延べ面積
(1) 敷地面積	延べ面積	延べ面積	延べ面積	延べ面積
(2) 建築又は建設面積	延べ面積	延べ面積	延べ面積	延べ面積
(3) 延べ面積	延べ面積	延べ面積	延べ面積	延べ面積

(ロ) 高さ m (ハ) 用途

(ニ) 建築物の用途 延べ面積 (ホ) 変更前の用途 (ヘ) 変更後の用途

建築物等の用途の変更

(イ) 建築物等の形態又は意匠の変更 変更の内容

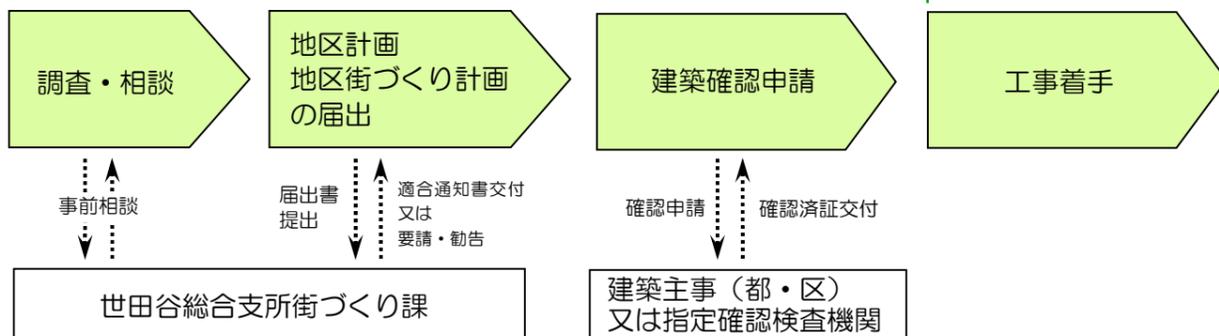
(ロ) 木竹の伐採 伐採の面積

備考

- 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の代表者及び代表者の氏名を記載すること。
- 届出者の氏名(届出に当たっては届出者の氏名)の記載を任意で省略する場合は、判明を要すること。
- 建築物等の用途の変更について変更部分に該当する場合は、各部分ごとに記載すること。
- 地区計画において定められている内容に準じて、必要な事項について記載すること。
- 都市計画法第112条の9に規定する内容を定めた地区計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次のとおり。
- (1) 当該建築物の建築については、(イ)(ロ)(ハ)延べ面積の(イ)の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更がなされる場合は、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
- (2) 当該建築物の用途の変更については、(イ)(ロ)(ハ)敷地面積の合計及び(イ)(ロ)(ハ)延べ面積の合計(両欄のうち)は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計についても記載すること。
- 同一土地の区域については以上の記載の行為を併せて行うときは、同一の届出書によることとする。
- 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定すること。

連絡先 住所 氏名 電話番号

工事着手の30日以上前



# 太子堂二・三丁目地区

## 地区街づくり計画・地区計画

(昭和60年策定⇒平成7年4月1日変更告示  
⇒平成20年4月18日変更告示  
⇒平成28年11月1日変更告示)

(平成2年12月6日決定告示  
⇒平成5年6月25日変更告示  
⇒平成9年4月4日変更告示)

### 地区街づくり計画とは

世田谷区街づくり条例に位置づけられるものであり、その地区の特徴に応じた街づくりのルールを住民と区が一緒になって考え、街づくりの目標、街づくりに関する必要な事項として土地利用、道路・公園等の施設の配置、建物の高さ等の建築物の制限等について定めたものです。さらに、地区街づくり計画の策定された地区において、建築行為等についての事前の届出を義務づけ、地区街づくり計画の実現に努めることとなっています。太子堂二・三丁目地区は、街づくり誘導地区に指定されるとともに、街づくり事業の重点地区として街づくり推進地区にも指定されています。

### 地区計画とは

都市計画法に基づく制度で、建築物の用途や形態、道路、公園などについて地区のルールを一定の範囲内で定めることができます。世田谷区では、太子堂二・三丁目地区地区街づくり計画で定めたルールに法的な位置付けをもたせ、より実効性のある街づくりを進めるため、地区計画を決定しました。地区内での建築行為等については、地区計画の内容に沿って行わなければなりません。

### 相談・届出窓口

〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27 西棟2階  
世田谷区世田谷総合支所 TEL: 03-5432-2872 FAX: 03-5432-3055  
街づくり課 世田谷区のホームページ: <https://www.city.setagaya.lg.jp>

# 太子堂二・三丁目地区地区街づくり計画

昭和60年  
策定

平成7年4月  
変更

平成20年4月  
変更

平成28年11月  
変更

平成28年11月1日変更告示

## 街づくりの目標

本地区は、都市基盤の整備が十分にされないまま市街地化が進み、密集市街地として防災上の危険性が指摘されてきました。既に30年以上にわたって住民参加により修復型の防災まちづくりが進められており、防災性能の向上が図られてきています。変更計画では、地区内の広域避難場所指定に伴って周辺一帯の一層の避難機能の強化、建築物の不燃化・耐震化の促進、道路の拡幅整備、空地の確保と合わせて不燃領域率の向上を図ります。また、これまでの住民参加による修復型まちづくりの取り組みを継承し、いつまでも住み続けられる災害に強い市街地への改善・形成を図ることを目標とします。

## 土地利用計画

・地区内の土地利用を左記の6つに区分し、土地利用の調和を図ります。

- 商業業務地区 (商業地域)
  - 商店街地区 (近隣商業地域)
  - 住宅地区Ⅰ、Ⅱ (Ⅰ：第一種住居地域、Ⅱ：第一種中高層住居専用地域)
  - 耐火促進地区
  - 避難場所地区
- (淡島通り沿道：第一種住居地域  
その他：第一種中高層住居専用地域)

## 道路・公園等の施設計画

### ■幹線道路

・通行の安全性や避難活動の円滑化を考慮して歩道の整備改善を図る。さらに、広域避難場所とのネットワーク強化のため、国道246号線の横断歩道の確保や歩道の有効幅員の確保を図ります。

### ■主要区画道路

※壁面後退：道路中心から3m(門・塀を含む)  
・震災時の消防活動や避難活動の円滑化、延焼遅延効果を期待して幅員6mに整備します。

### ■避難ルート

・広域避難場所への避難ルートと想定される道路や階段は、路上の障害物の改善、坂や階段の安全性の確保を図ります。

### ■区画道路

・主要区画道路以外の4m未満の道路は、狭あい道路拡幅整備事業等を活用して、建て替え時や解体時、コインパーキング等の設置時に、4m道路幅員、隅切りを確保します。

## 建築物等の整備計画

### ■まちづくりへの貢献と隣棟間隔の確保

・緑化の推進、隣棟間隔の確保に努めます。  
・住宅地区Ⅰ・Ⅱでの敷地面積100㎡以上の場合の建て替えにおいては出窓や地下室を含めて隣地境界線から50cm以上の壁面後退をしてください。

### ■用途の制限

・住宅地区Ⅰ・Ⅱにホテル・旅館や娯楽施設等を建築することはできません。

### ■小規模宅地開発の制限(商業業務地区除く)

・敷地面積の最低限度を60㎡とします。(※1)ただし、告示日(※2)以前から敷地面積が60㎡未満の場合及び道路整備事業等への協力により60㎡未満の敷地となる場合は、適用しません。

### ■建築物の高さの最高限度

商業業務地区：25m 商店街地区：20m  
住宅地区Ⅰ・Ⅱ：15m  
耐火促進地区：15m(※3) (耐火建築物かつ地域の防災性向上のための貢献を区長が認めた場合は25m)  
・周辺の街並みとの高さの調和に配慮してください。また、新たな日影を発生させる屋上部での工作物等は設置できません。

### ■行き止まり路の解消

・緊急時に二方向避難が困難な行き止まり路は、住宅の建て替え等に合わせるとり抜け路の確保を図ります。

### ■通り抜け路の確保

・広域避難場所への緊急時の避難を可能とするような通り抜け路の確保を図ります。

### ■カーブの改良、通行危険地点の改良 交差点の改良

・通行上の安全確保のために、見通しの悪いクランク状の道路やカーブ部分、交差点等の改良を図ります。

### ■重点交差点改良

・三本通りと円泉寺通りとの交差点部は重点的に改良を図ります。

### ■歩行者優先路

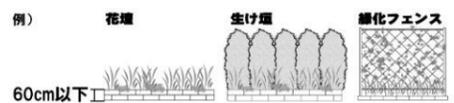
・緑化を推進しながら歩行者優先路の整備を図ります。  
・特に太子堂二丁目13番と14番に挟まれた区間は、幅員2mの歩行者空間、その両側1mの緑地帯の整備を誘導します。

### ■屋外広告塔や看板等の工作物の制限

・屋外広告塔や看板等の工作物は、日影が住環境に悪影響を及ぼさないものとしてください。  
・光源等を伴うもので夜間に住環境へ悪影響を及ぼすものは設置できません。

### ■高いコンクリートブロック塀等の制限

・道路に面する部分は、できるだけ生垣やフェンスなどにします。  
・道路に面して高さが60cmを超えるコンクリートブロック塀等は設置できません。(※4)



### ■防災性能の向上への配慮

避難場所地区⇒耐火建築物としてください。  
それ以外の地区⇒新たな防火規制の制限による構造としてください。  
・建て替え時に狭あい道路の拡幅とあわせてL型側溝の後退整備を図ります。

### ■ショッピングプロムナードの整備

※壁面後退：道路境界から1階部分において1m(門・塀を含む)  
・歩行者の交通安全及び買物環境の向上を図ります。  
※茶沢通り沿い「三軒茶屋銀座商店街 街づくり協定指定区域」については、商店街振興組合と事前の調整を行ってください。

### ■公園の確保を目指すゾーン

・密集地内の防災機能の向上や子供の遊び場のために、公園の確保を目指します。

### ■緑道

・他の公園、広場及び道路とのネットワークを活かし、地区内の防災性能の向上を図ります。

### ■広域避難場所指定地及び避難空地

・広域避難場所指定地及び太子堂中学校校庭は避難空地として安全性を確保します。

### ■水環境への配慮

・雨水の河川等への流出を抑制するための施設(浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など)の整備に努めてください。

### ■緑化の推進

・世田谷区みどりの基本条例に基づき緑化するよう努めてください。  
・同条例の届出の対象と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(※5)に基づき緑化することに努めてください。  
・主要区画道路沿道では接道の緑化に努めてください。

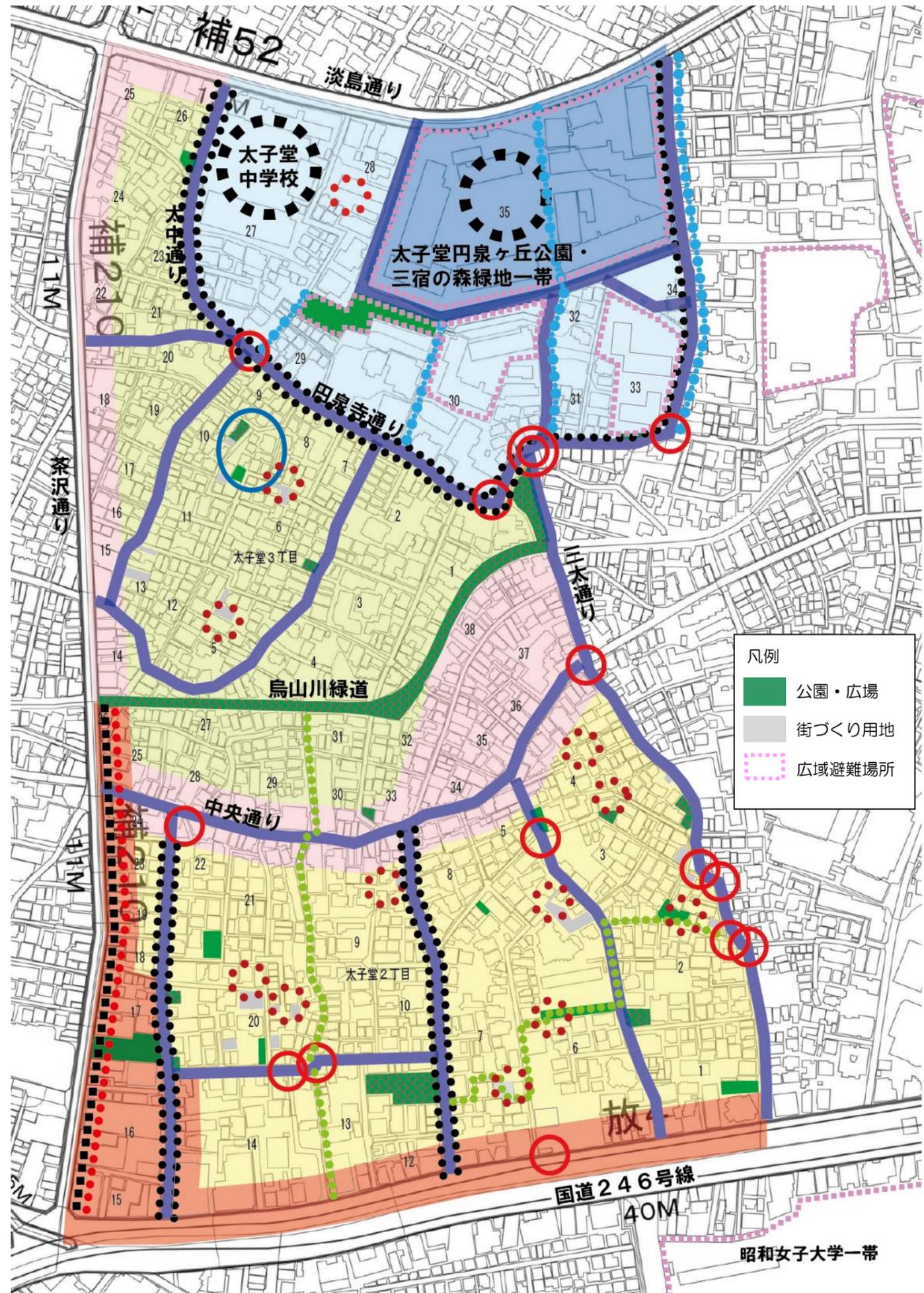
### ■災害時の建築物や工作物の安全性の確保

・傾斜地での建築物や擁壁等、災害時の危険性が懸念される建築物や工作物については一層の安全性の確保に努めてください。

### ■空家や空き地での安全性の確保等

・所有者等は空家や空き地の適正な管理に努めてください。区はこれらに関する対策に努めます。

# 太子堂二・三丁目地区 計画図



凡例

- 公園・広場
- 街づくり用地
- 広域避難場所

# 太子堂二・三丁目地区地区計画

平成2年12月  
策定

平成5年6月  
変更

平成9年4月  
変更

平成2年12月6日告示

## 地区計画の目標

地区特性を考慮しつつ土地利用の適正化、建築物の不燃化の促進、オープンスペースの確保等、修復型まちづくりを進めながら災害に強い市街地への誘導、形成を図ります。

## 土地利用の方針

- 商業業務地区  
世田谷区の広域商業業務文化拠点に位置づけられている三軒茶屋駅周辺地区の中核商店街として、後背住宅地の居住環境に配慮しながら、商業業務機能の増進を図ります。
- 住商協調地区  
住宅と共存した地域に親しまれる近隣商店街として整備します。
- 住宅地区Ⅰ  
戸建住宅と共同住宅との調和を図り、街並の整った住宅地の形成をめざします。建築物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進するとともに、木造賃貸住宅等の密集地の環境の改善を図ります。また、居住環境を悪化させるような土地利用の規制を行います。
- 住宅地区Ⅱ  
戸建住宅と共同住宅との調和を図り、街並の整った住宅地の形成をめざします。建築物等の更新に合わせて居住環境の整備を推進し、木造賃貸住宅等の密集地の環境の改善を図ります。
- 公共公益施設集中地区  
病院、学校、寺社、団地等の中の樹林やオープンスペースを保全及び確保することにより、地区全体として一時避難場所等の機能をもつ地区として整備する。また斜面地の樹林を保全し、地区の緑化を推進します。

地区施設の 配置及び規模	名称		面積	備考	名称		面積	備考	
	公園	太子堂2丁目子どもの遊び場		約1,050㎡	既設	かえる広場		約80㎡	既設
		太子堂児童遊園		約630㎡	既設	メダカ広場		約140㎡	既設
		烏山川緑道(幅員約8m×延長約380m)			既設	アメンボ広場		約60㎡	既設
		すずむし広場		約240㎡	既設	くろまつ広場		約40㎡	既設
		カドッコ広場		約50㎡	既設	さくら広場		約80㎡	既設
		トンボ広場		約160㎡	既設				
建築物等に関する事項	地区の細区分	商業業務地区	住商協調地区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	公共公益施設集中地区			
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築できません。 1住戸の専用面積が18㎡未満のものを有するもの。							
		—	—	ポーリング場、 スケート場、水泳場	—	—	—	—	
		—	—	ホテル又は旅館	—	—	—	—	
	敷地面積の最低限度	—	(60㎡ 地区街づくり計画 参照 ※1)	60㎡	60㎡	60㎡	60㎡	60㎡	
	壁面位置の制限	●●●●● については、道路中心線から3m ■ ■ ■ ■ ■ については、道路境界線から1階部分のみ1m							
	高さの最高限度	25m	20m	15m	15m	—	(耐火促進地区15m 地区街づくり計画参照 ※3)		
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋上広告塔又は看板等の工作物のうち、ネオン灯等を設置する場合で、周辺住環境に悪影響を及ぼすものは設置できません。							
かき又はさくの構造の制限	道路に面して高さが1m以上のコンクリートブロック塀等をつくれません。 (60cmを超えるブロック塀等をつくれません。地区街づくり計画 参照 ※4)								

## 主なルールの解説

### ■緑化の推進について(※5)

世田谷区みどりの基本条例に基づく届出の対象とならない敷地においては、敷地面積、建ぺい率に応じた以下の基準に基づき緑化に努めてください。

### ◆緑化誘導基準

(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)

面積/建ぺい率	60%	70%	80%
100㎡未満	中木1本	屋外で可能な緑化	
100㎡以上 150㎡未満	中木2本	中木1本	

### ■敷地面積の最低限度の変遷(※2)

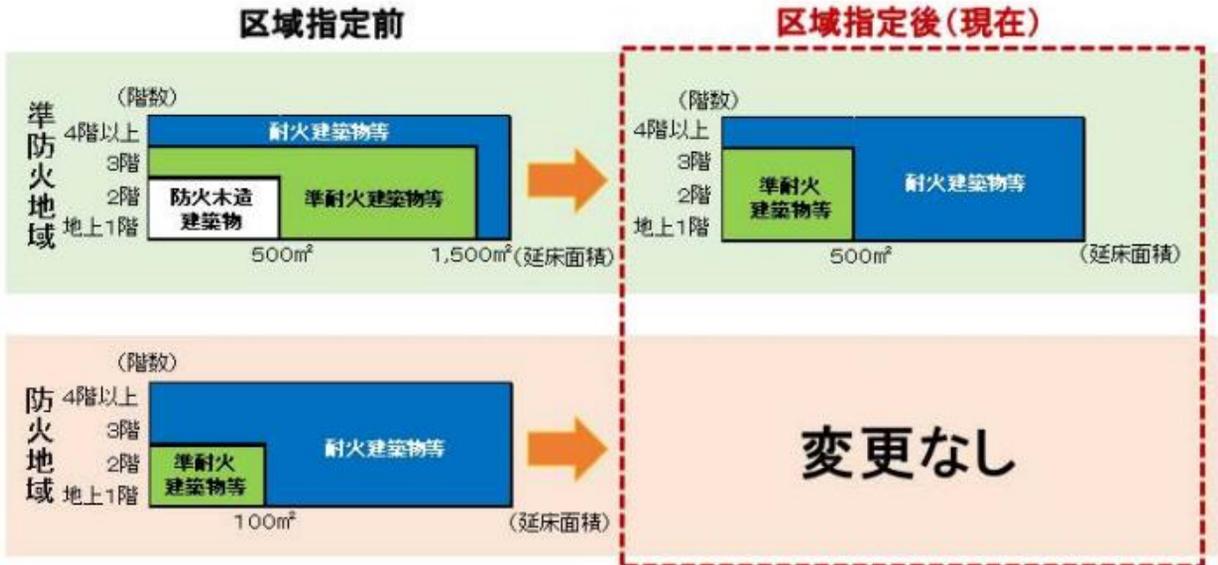
告示日	S60	H2.12.6	H7.4.1	H20.4.18
地区計画	—	住宅地区Ⅰ・Ⅱ 公共公益施設 集中地区に追加	変更なし	変更なし
地区街づくり計画	なし	なし	住宅地区Ⅰ・Ⅱ 耐火促進地区 避難場所地区 に追加	商店街地区 に追加

### ■隣地境界線からの壁面後退の変遷

告示日	S60	H2.12.6	H28.11.1
地区計画	—	なし	なし
地区街づくり計画	なし	なし	住宅地区Ⅰ・Ⅱに追加

## 「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

太子堂二・三丁目地区は、東京都建築安全条例第7条の3第1項による防火規制「新たな防火規制」の区域に指定されています。「新たな防火規制」とは、地震などの災害発生時に火災などの危険性が高い区域を指定し、個々の建築物の建替えにより防火性の高い建築物へ誘導することを目的としています。今後は原則として、区域内のすべての建築物が耐火建築物又は準耐火建築物となります。



- ・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。

## 不燃化特区助成制度のご案内（令和7年度まで）

木造住宅密集地域では、大地震が発生した場合、同時多発火災により大規模な市街地災害が発生する恐れがあります。延焼による焼失ゼロの「燃えないまち」を実現するため、木造住宅密集地域のうち特に危険度が高い地区を不燃化特区に指定し、老朽建築物の不燃化建替え・除却等を行う場合に助成を行っています。

詳しくは世田谷総合支所街づくり課担当までお問い合わせください。  
電話：03-5432-2871