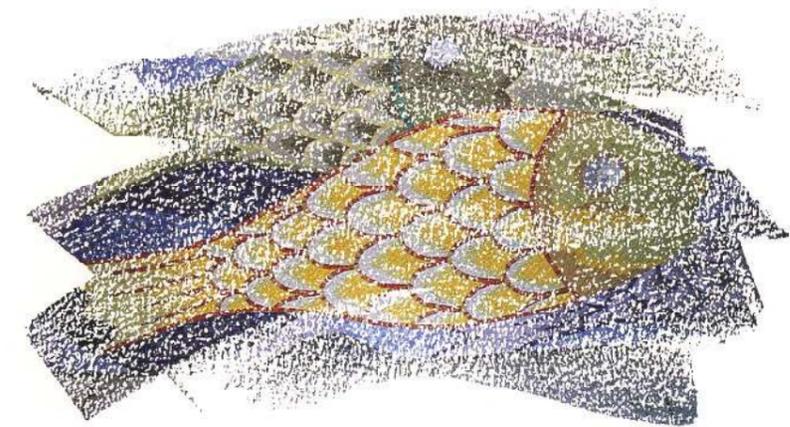


●地区計画の方針

名称	瀬田南地区 地区計画	
位置	世田谷区瀬田二丁目及び四丁目各地内	
面積	約3.30ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は多摩川沿い地域内にあり、恵まれた自然を活かした街づくりを進めていく地区であるとともに、区の広域生活拠点である二子玉川駅周辺地区にあり生活拠点にふさわしい土地利用の誘導、地区整備を進めていく地区として位置づけられている。 このような位置づけのなかで、当地区においては地区計画を策定することにより、周辺の良好な住環境に調和し、恵まれた自然を活かした良好な景観を有するカルチャー・スポーツゾーン及び近隣の利便に供する路線商業地の形成を図るものとする。
	土地利用の方針	区域を4区分し、土地利用の方針を定める。 1. A、B地区（カルチャー・スポーツ地区） 広域利用の複合施設を誘導し、敷地の周辺にオープンスペースをできるだけ確保して緑化を推進し、周辺と調和した良好な景観の街区を形成する。 2. C地区（近隣商業地区） 周辺の良好な住環境に配慮し、近隣の利便に供する路線商業地として誘導する。 3. D地区（住宅地区） 低層住宅を主体とした良好な住環境を維持する。
	地区施設の整備の方針	A、B、C地区へのアクセス機能を強化し、周辺住宅地の安全性・利便性を高めるため、区画道路を拡幅・整備する。 道路の拡幅に際しては、歩道を整備し、できるだけ通過交通を抑制して、歩行者が安全で快適に歩ける道路空間を創る。
	建築物等の整備の方針	1. 国分寺崖線の緑を活かした、風致地区にふさわしい都市景観の形成を図り、道路沿いを中心とした建築物の周囲にオープンスペースを確保し、緑化を推進するために、壁面の位置制限を定める。 2. A、B地区の建築物については、北側への日影に十分配慮するとともに、周囲に圧迫感を与えることのないように、建物の高さや側面に変化をもたせる。 また、敷地の外周部分は、開放された歩行者空間として整備し、緑化に努める。 3. A地区では、国分寺崖線の緑が遠景として望めるように、建築物の高さを一部制限するものとする。 B地区では、現在の斜面を活かした斜面建築として特徴ある建築物を整備し、緑化に努める。

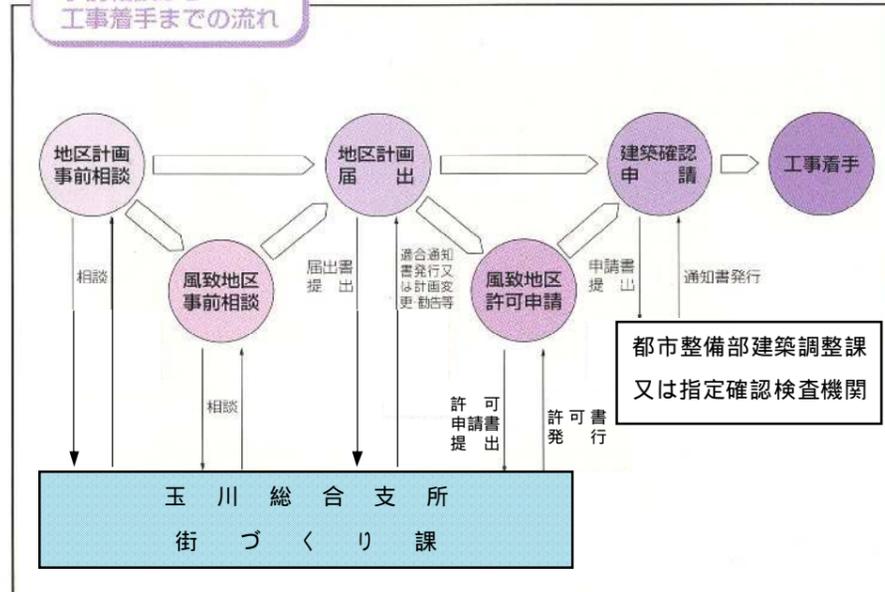
平成元年10月11日都市計画決定・告示 世田谷区告示第179号
平成5年6月25日都市計画変更・告示 世田谷区告示第142号



瀬田南地区

地区計画

事前相談から
工事着手までの流れ



●案内図



●問い合わせ・届け出先

世田谷区玉川総合支所街づくり課
電話 03 (3702) 4539



●地区計画とは

安全で快適な街並みの形成や、良好な環境の保全などを目的に、地区の特性にあったきめ細かな計画を地区の方々と共に考え、都市計画として定めたものです。地区計画には、地区の将来像などを示した街づくりの方針と、それを実現するための計画を定めています。具体的には、建物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどの建築物に関するルールや、道路、公園などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

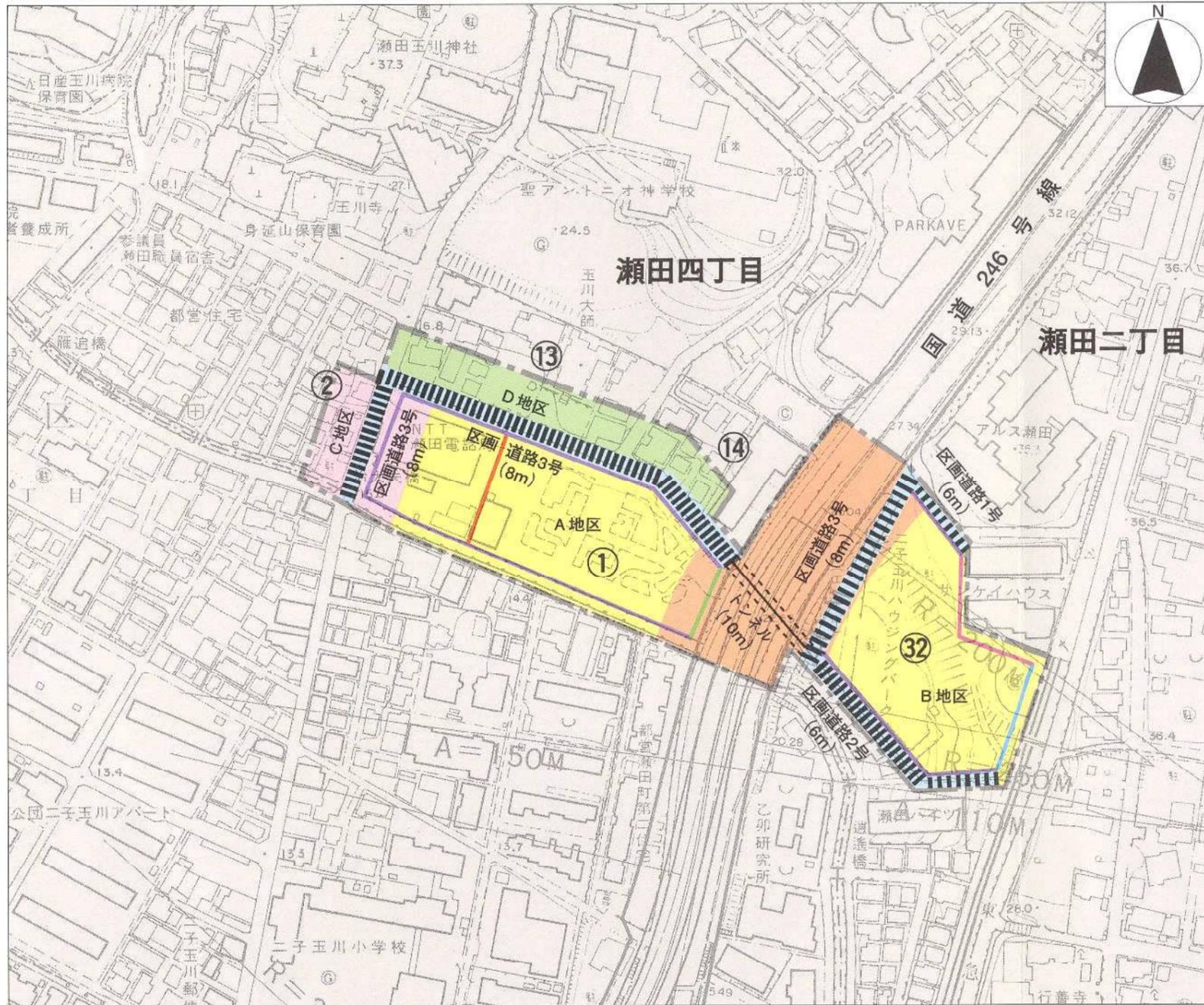
●次の行為に着手する日の30日前までに届出を

1. 土地の区画形質の変更
具体的には次のような行為が該当します。
(ア) 道路の新設、拡幅、廃止又は変更
(イ) 一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの

- (ウ) 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- (エ) 土地の切土、盛土
2. 建築物の建築又は工作物の建設
建築物の新築、増築、改築、移転、及び門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など。
3. 建築物等の用途の変更
住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を定める場合など。
4. 建築物等の形態又は意匠の変更
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。
5. 木竹の伐採
相当範囲にわたる一団の木竹を伐採する場合など。

※ただし、地区計画の内容によっては届出を要しない行為もあります。

●地区計画計画図



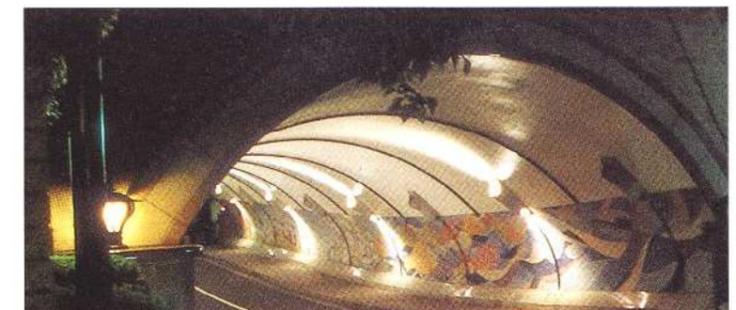
※②等は当地区計画のかかる街区の番号です



●凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	第1種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	第1種中高層住居専用地域
	地区施設(区画道路)
	壁面の位置(境界線より3m)
	壁面の位置(1F部分・境界線より東側へ3m)
	壁面の位置(1F部分・境界線より5m)
	壁面の位置(境界線より4m)
	壁面の位置(境界線より5m)

●街づくりガイド

地区の細区分	A地区	B地区	C地区	D地区
用途地域	第1種住居地域(一部近隣商業地域、準住居地域)	近隣商業地域		第1種中高層住居専用地域
用途の制限	建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物は建築してはならない。			なし
建ぺい率	60%(一部80%)		80%	50%
容積率	300%			150%
高度地区	第3種高度地区			第2種高度地区
防火指定	準防火地域(ただし国道246号線より20mまでは防火地域)			
壁面の位置	計画図に示す壁面の位置を越えて、建築してはならない。			
高さの最高限度	12m。 ただし、建築物の建築面積の1/2を超えない部分の高さについてはこの限りではない。	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。	なし	
形態・意匠	屋根、外壁、屋外広告物等は、周辺の良好な住環境、自然環境にふさわしい落ち着いた色調のものとする。			
垣・柵の構造	垣、柵を設備する場合は、生垣、又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、道路からの高さが、1m以下のものはこの限りではない。	なし		垣、柵を設備する場合は、生垣、又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、道路からの高さが、1m以下のものはこの限りではない。
日影規制	規制される日影規制	5m<L ≦10m	5時間以上	3時間以上
		10m<L	3時間以上	2時間以上
測定水平面	4m			4m
備考(第2種風致地区)	本地区計画の区域は「東京都計画多摩川風致地区(第2種風致地区)」に指定されています。第2種風致地区内における建築物には「東京都風致地区条例」により、次の許可の基準(内容抜粋)が設けられています。			
	第2種風致地区内の許可の基準	最高高さ	15m以下	
		建ぺい率	40%以下	
		壁面の位置	道路側2m以上、その他1.5m以上	



瀬田アートトンネル