

5-8 都市計画法に基づく地区計画

地区計画と建築制限条例

1. 地区計画

都市計画法に基づく制度です。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。

用途地域等が世田谷区ほぼ全域にかかる制限であるのに対し、地区計画等は身近な地区を対象とした計画です。また、私権を制限することもあるので、地区住民の意見を十分反映しながら策定します。

世田谷区内の地区計画の数
(令和6年4月1日現在)

地区計画	75地区	94地区
防災街区整備地区計画	3地区	
沿道地区計画	16地区	

2. 地区計画の構成

地区計画は2つの要素から成り立ちます。

(1) 地区計画の方針

地区の街づくりの全体構想を定め、計画の目標と整備、開発及び保全の方針を定めます。

(2) 地区整備計画

定めた方針を、具体的な街づくりとして実現するため、道路、公園、広場等の地区施設の配置、建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態若しくは意匠の制限などを、地区の特性に合わせて定めます。

3. 地区計画を実現する仕組み

地区の将来像は、みなさんが地区整備計画にもとづいて新築や、建て替えを進めることにより、一步一步着実に実現されていきます。

(1) 届出

地区整備計画が定められている区域で、次の行為を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、その内容等を区長に届出なければなりません。

- 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 ○木材の伐採
 - 土石、廃棄物又は再生資源の堆積
- (なお ○印は、地区計画に定められている場合)

(2) 建築制限条例

地区整備計画の中で特に重要な事項は、建築基準法第68条の2に定める条例に定められています。条例に定められた事項は、建築確認の必要条件となり、内容に適合しない場合は建てられなくなります。

(3) 開発行為の指導・規制

「開発許可」が必要な開発やそれに準ずる開発の場合、道路（私道）をつくり「道路の位置の指定」を受ける場合などは、地区整備計画の内容に従って整備されることになります。

担当	各総合支所 街づくり課 街づくり担当 (連絡先は114ページをご覧ください) 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 (千歳烏山駅周辺地区地区計画に関する事) ※用途地域などの調査の際、地区計画区域内かどうかの確認をしてください。 都市整備政策部 都市計画課 都市計画担当 電話番号 03-6432-7148 ファクシミリ 03-6432-7982
----	--