

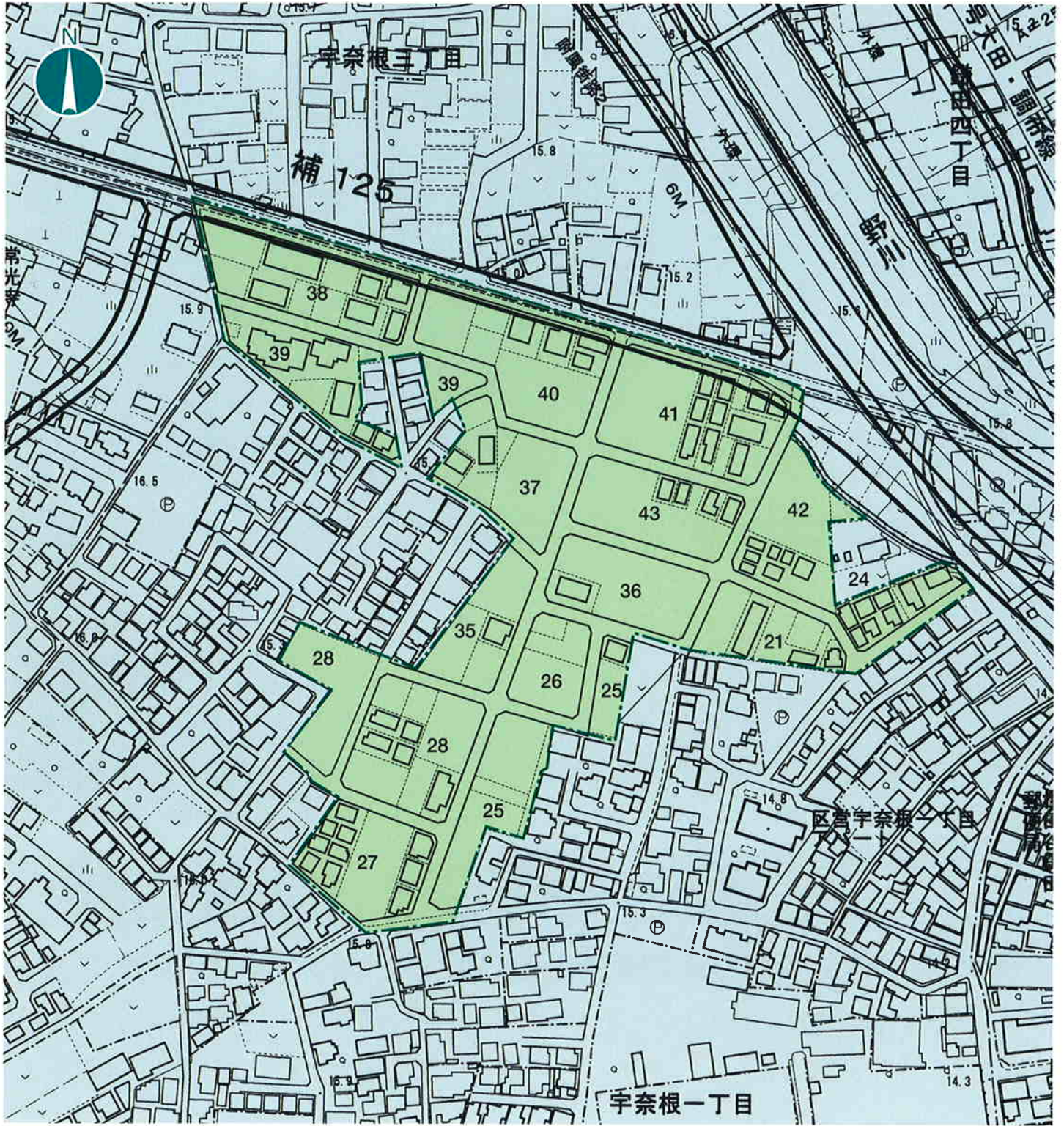


農地と住宅地が調和した
緑豊かな市街地




う な ね と う ぶ ち く
宇 奈 根 東 部 地 区
地 区 計 画

●地区計画計画図



1:2,500



凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域

●地区計画の方針

名	称	宇奈根東部地区地区計画
位	置	世田谷区宇奈根一丁目及び宇奈根三丁目各区内
面	積	約4.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の標	土地区画整理事業により公共施設の整備が行われている区域について、農地と住宅地が調和した、風致地区に見合う緑豊かな市街地の形成をめざす。
	土地利用の針	周辺の基盤整備の状況や市街化の動向に応じて、良好な住宅市街地としての合理的かつ健全な土地利用を促進する。本地区では、ファミリー世帯層が定住できる住宅を誘導し、周辺住宅地と調和した戸建て住宅及び低中層集合住宅からなる市街地の形成を図る。
	建築物等の整備の針	景観に配慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。 風致地区にふさわしい景観の形成を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	区域内の緑化を推進し、潤いある居住環境の形成を図る。

●街づくりガイド

用途地域	第2種低層住居専用地域											
建ぺい率	60%											
容積率	200%											
高度地区	第2種高度地区											
防火指定	準防火地域											
日影規制	規制される日影時間	5m < L ≤ 10m	5時間以上									
		10m < L	3時間以上									
	測定水平面	1.5m										
地区整備計画	建築物等の用途の制限	住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有する住宅及び床面積が30㎡未満の住戸を有する共同住宅の建築を禁止										
	建ぺい率	<ul style="list-style-type: none"> ・緑化基準1を満たす場合 50% ・角地で緑化基準2を満たす場合 60% ・上記以外の場合 40% 										
	容積率	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積が200㎡未満の場合 120%以下 ・敷地面積が200㎡以上500㎡未満の場合 $\{(敷地面積(m^2) - 200) \times 4/15 + 120\}$以下 ・敷地面積が500㎡以上の場合 200%以下 										
	敷地面積の最低限度	100㎡										
	壁面の位置	道路境界線より	2m以上	ただし、緑化基準1, 2を満たす場合：1.5m以上(すみ切り部分は1m以上)								
		隣地境界線より	1.5m以上	ただし、緑化基準1, 2を満たす場合：1m以上								
	高さの最高限度	10m 　ただし、敷地面積が300㎡以上の場合は12m										
	形態・意匠	建築物等の外壁、屋根等の意匠及び色彩は、周辺の環境と調和したものとする。 美観・風致を損なう広告塔等の屋外広告物を設置してはならない。										
垣又はさくの構造の制限	垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。											
備考	① 壁面の位置	出窓、ひさし、ベランダ等の外壁からの突出部分の先端から道路までの距離は、1m以上確保してください。										
	② 第2種風致地区	本地区計画の区域は、「東京都市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」による次の制限(内容抜粋)があります。	第2種風致地区内の制限	<table border="1"> <tr> <td>最高高さ</td> <td>15m以下</td> <td>建ぺい率</td> <td>40%以下</td> </tr> <tr> <td>壁面の位置</td> <td colspan="3">道路側2m以上、その他1.5m以上</td> </tr> </table>	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		
	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											
③ 緑化基準 ※計画にあたっては、関係機関と十分な事前相談を行ってください。		敷地面積に対する緑化面積の割合	道路と敷地の接道延長に対する生垣等の緑地帯延長の割合									
	緑化基準1	2/10以上	6/10以上									
	緑化基準2	2/10以上	7/10以上									

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。

届出は建築確認申請前で、次の行為に着手する日の30日前までに

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変える場合など。

4. 建築物等の形態又は意匠の変更

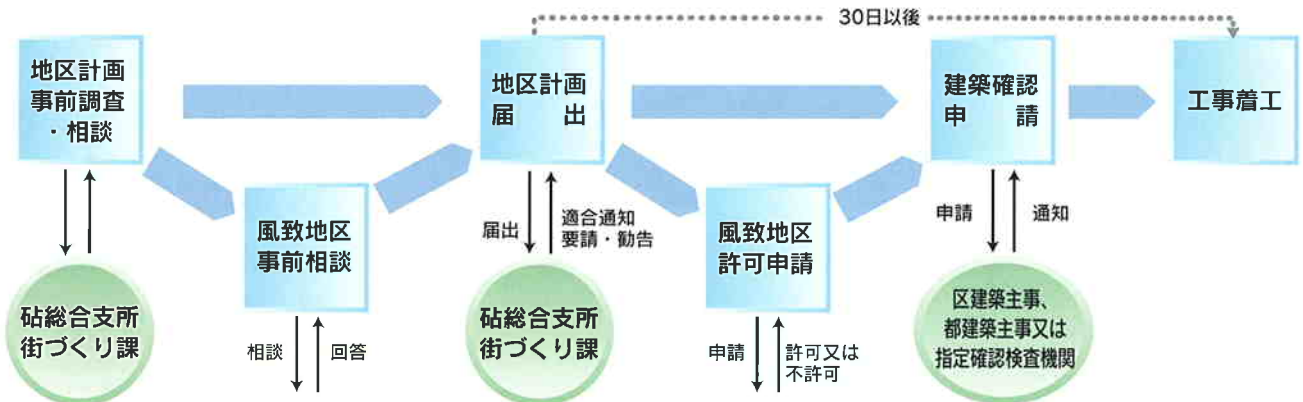
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

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。

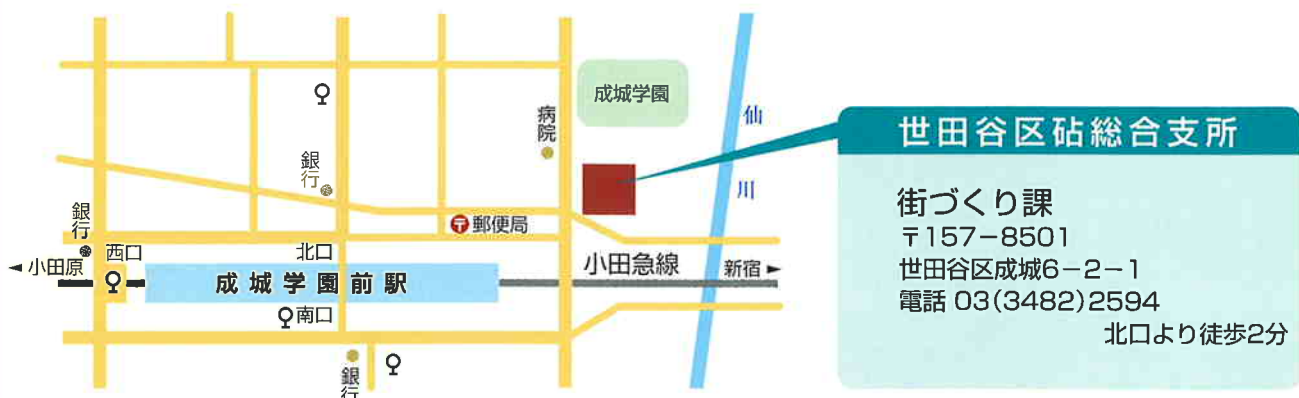
※ ただし、地区計画の内容によっては届出を要しない行為もあります。

事前相談から工事着手までの流れ



砦総合支所街づくり課 又は 東京都東部公園緑地事務所 (行為の規模によって手続き先が異なります。)

お問い合わせ・届け出先・案内図



世田谷区砦総合支所

街づくり課

〒157-8501

世田谷区成城6-2-1

電話 03(3482)2594

北口より徒歩2分