

防災性能の向上と良好な住環境の形成をめざす



きぬたいち・さんちょうめ

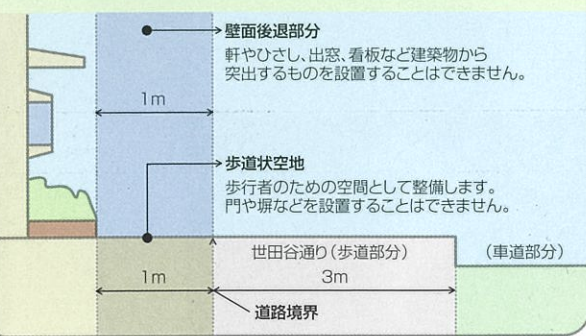
# 碓一・三丁目地区 地区計画



地区計画計画図



図1. 壁面の位置及び歩道状空地



平成 8年 5月31日都市計画決定 世田谷区告示第140号  
平成 11年 11月15日都市計画変更 世田谷区告示第451号

凡例 (地区施設及び壁面の位置)

- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 区画道路1号 (幅員6m[全幅12m])
- 区画道路2号 (幅員5~8m[全幅8m])
- 区画道路3号 (幅員6m)
- 歩行者道路 (幅員6m)
- 歩道状空地 (幅員1m) [図1参照]
- 緑道1号 (幅員3~5m)
- 緑道2号 (幅員4m)
- 公園 (面積約340m<sup>2</sup>)
- (a) 壁面の位置 (a) 地区施設からの壁面後退距離[m]
- (b) 壁面の位置 (b) 世田谷通りからの壁面後退距離[m]

地区計画の方針

名称	砧一・三丁目地区地区計画
位置	世田谷区砧一丁目、砧三丁目及び砧四丁目各地内
面積	約11.7ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p><b>地区計画の目標</b></p> <p>本地区は、東京都市計画道路補助線街路第51号線沿いで、大規模施設と住宅が混在した都市基盤が未整備な地区である。世田谷区都市整備方針では生活と文化の拠点として位置付けられる。NHK技術研究所の機能更新を推進することにより、生活と文化の拠点到びふさわしい環境の整備を進めると共に、都市基盤を整備することにより地域の防災性能の向上と良好な住環境の形成を図る。</p> <p><b>土地利用の方針</b></p> <p>地区の特性を活かし、安全で快適かつ文化的な住環境及び周辺環境と調和した都市型産業地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅地区A、B…戸建て住宅と共同住宅が調和した、良好な住環境の形成を図る。</li> <li>沿道地区A、B…後背地の住環境に配慮しつつ、商業業務施設と住宅が調和した街並みの形成を図る。</li> <li>研究施設地区…土地の高度利用を図りつつ、周辺環境と調和した都市型産業地の形成を図る。</li> </ol> <p><b>地区施設の整備の方針</b></p> <p>広域避難場所(砧公園周辺)への避難経路の確保及び歩行者の安全性の向上のために必要な区画道路、歩行者道路及び歩道状空地の整備を図る。地区の良好な住環境の形成のために必要な公園及び緑道の整備を図る。</p> <p><b>建築物等の整備の方針</b></p> <p>都市型産業施設と調和した安全で良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、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とともに、研究施設地区に建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

街づくりガイド 生活と文化の拠点としてふさわしい街づくり・安全で快適な住宅地の街づくり

地区の名称	住宅地区A	住宅地区B-I	住宅地区B-II	沿道地区A-I	沿道地区A-II	沿道地区A-III	沿道地区B	研究施設地区-I	研究施設地区-II
用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種住居地域	近隣商業地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	近隣商業地域	第2種住居地域
建ぺい率	50%以下	60%以下	60%以下	80%以下	60%以下	60%以下	60%以下	80%以下	60%以下
容積率	100%以下	200%以下	200%以下	200%以下	200%以下	200%以下	200%以下	200%以下	200%以下
高度地区	第1種高度地区(10m)	19m 第2種高度地区	31m 第2種高度地区	25m 第3種高度地区	31m 第2種高度地区	31m 第3種高度地区	25m 第2種高度地区	第3種高度地区*2	第3種高度地区*2
防火指定	準防火地域	準防火地域	準防火地域	防火地域	準防火地域	防火地域	準防火地域	防火地域	防火地域
規制される日影時間*1	4-2.5	3-2	4-2.5	4-2.5	4-2.5	4-2.5	4-2.5		
測定水平面	1.5m	4m	4m	4m	4m	4m	4m		
高さの最高限度								80m以下	80m以下
用途の制限 (建築してはならない建築物)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ワンルームマンション(住戸専用部分の床面積が18m<sup>2</sup>未満の住戸を12戸以上有するもの)</li> <li>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</li> <li>カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(風営法)第2条第1項各号又は第6項各号に該当する営業の用に供するもの</li> <li>倉庫業を営む倉庫</li> </ul>								<ul style="list-style-type: none"> <li>研究施設、研修施設及びこれらに関連する施設以外のもの</li> </ul>
壁面の位置	地区計画計画図に示す壁面の位置								
形態・意匠	建築物などの屋根、外壁、広告物等の意匠及び色彩は、周囲の環境と調和したものとする。*								
垣・さくの制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣、又はフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りではない。								

\*1 表中の【4-2.5】は、5m<L≤10mでの日影規制時間が4時間以上、10m<Lで2.5時間以上であることを示しています。  
\*2 研究施設地区には高度利用地区が指定されています。



## 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

(ウ) 宅地以外の土地を宅地として利用するもの

(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

(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

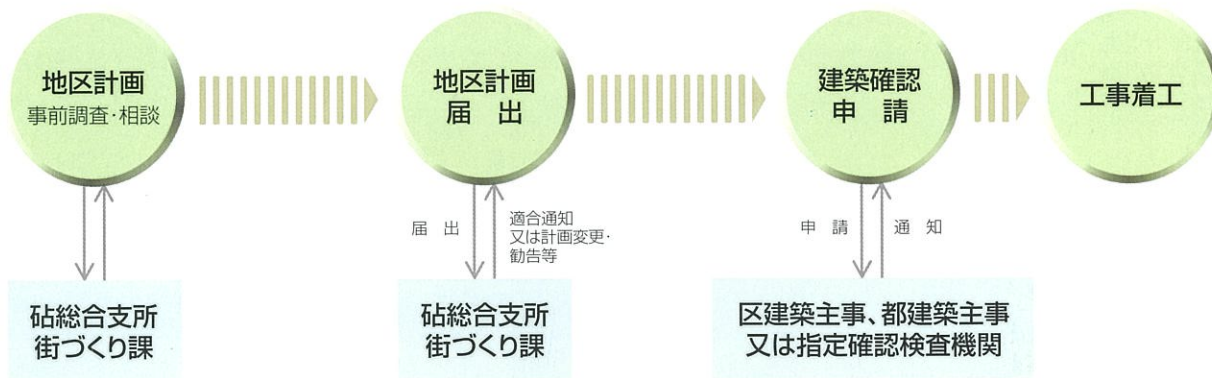
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

### 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



## 問い合わせ・届け出先・案内図

世田谷区砧総合支所 街づくり課  
〒157-8501 世田谷区成城6-2-1  
TEL. 03-3482-2594  
北口より徒歩2分

