



せいじょうがくえんまええきしゅうへん
成城学園前駅周辺地区
地区計画

●地区計画計画図

●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。

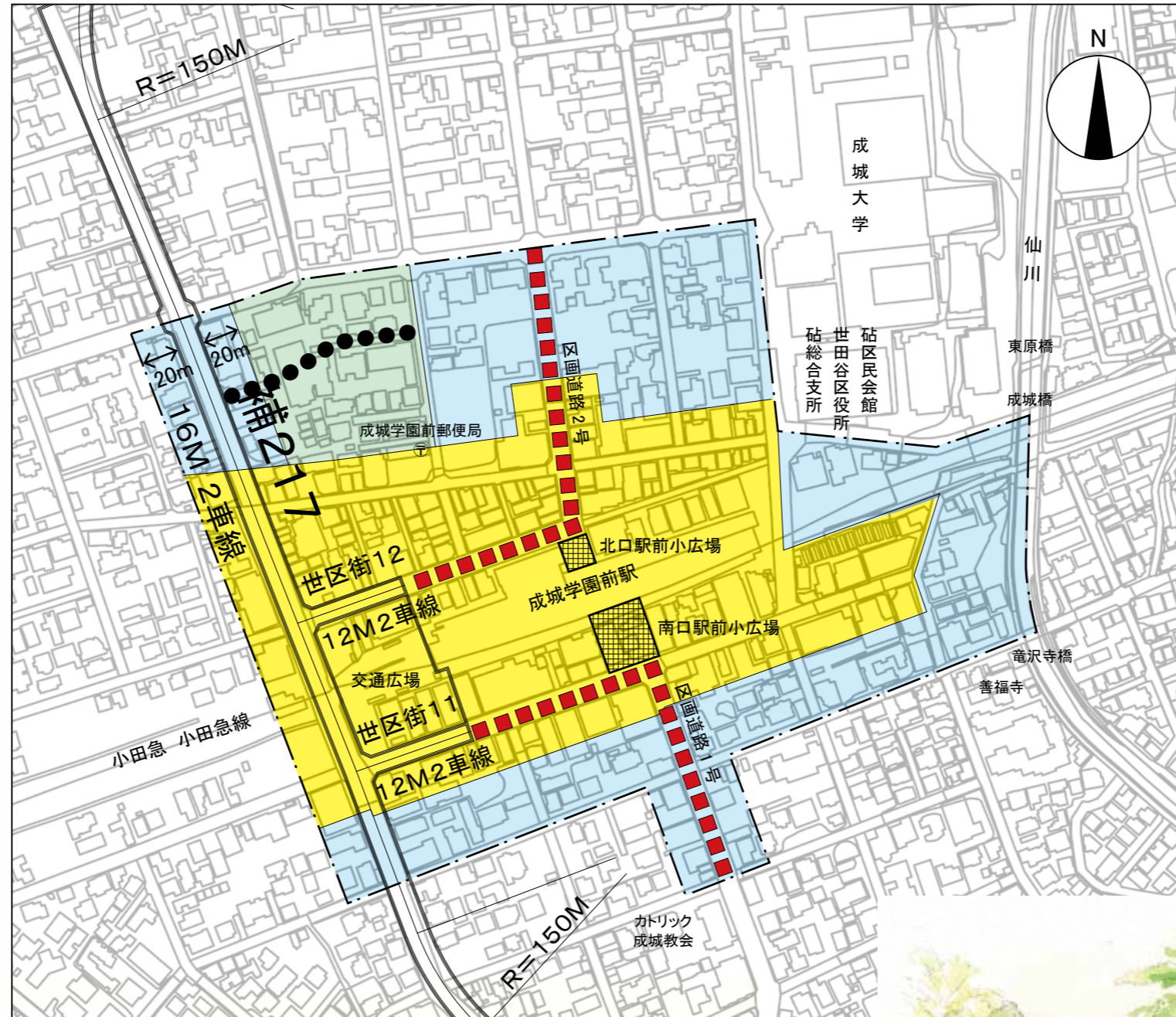
3. 建築物等の用途の変更

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変わる場合など。

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。

※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。



凡 例			
	地区計画区域及び地区整備計画区域		
	商業・業務地区		
	住宅・商業地区 A		
	住宅・商業地区 B		
地区施設の配置及び規模			
	区画道路		
名称	幅員	延長	備考
区画道路 1号	約 12m	約 210m	既存道路
区画道路 2号	約 12m	約 270m	既存道路
その他の公共施設			
名称	面積	備考	
北口駅前小広場	約 360 m ²	新 設	
南口駅前小広場	約 900 m ²	新 設	
非常用通路	約 480 m ² (延長 約 120m) (幅員 4m)	一部新設	



●街づくりガイド

地区の名称		商業・業務地区			住宅・商業地区 A			住宅・商業地区 B		
用途地域	近隣商業地域			第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域			
建ぺい率	80%			50%	60%		50%			
容積率	400%	300%	200%	150%	200%	300%	150%			
高度地区	—	第3種高度地区	第2種高度地区	16m第1種高度地区	19m第2種高度地区	28m第3種高度地区	16m第1種高度地区			
防火指定	防火地域		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	4時間以上	3時間以上	5時間以上	3時間以上		
		10m<L	—	3時間以上	2.5時間以上	2時間以上	3時間以上	2時間以上		
	測定水平面	—	4m							
地区整備計画	建築物等の用途の制限	以下の建築物を禁止 1. ホテル、旅館 2. 世田谷区画街路第11号線、第12号線、交通広場、区画道路1号、2号に面する建築物の1階部分の間口の半分以上が、住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿の用途のもの 3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号（現に営業するものを除く）又は第6項各号に該当する営業用のもの（キャバレー、待合、喫茶店、まあじゃん屋、ぱちんこ屋、ゲームセンター、性風俗特殊営業など）								
	容積率	—			1. 敷地面積が100㎡未満の場合 100%以下 2. 敷地面積が100㎡以上250㎡未満の場合 $\{(敷地面積(㎡) - 100) \times 1/3 + 100\}$ %以下 3. 敷地面積が250㎡以上の場合 150%以下					
	壁面の位置	—			道路から1m以上 ただし、次に該当する建築物の部分を除く。 1. 一階部分の用途が、第一種及び第二種低層住居専用地域で建築できる店舗、飲食店等 2. 外壁又は柱の中心線の長さの合計が7m以下で、出入口等がないもの 3. 物置等の用途で、軒の高さが2.7m以下のもの					
	形態・意匠	1. 建築物等の外壁、屋根等の意匠色彩は、周囲の環境と調和したものとする。 2. 建築物等の屋上には広告塔、看板等これらに類するものを設置してはならない。 3. 電飾された広告塔、看板類は設置してはならない。								
	垣又はさくの構造の制限	道路に接して垣・さくを設ける場合は、生垣か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以下の部分は除く。								
	土地の利用に関する事項	—			自然的環境の保護及び回復に関する条例（昭和52年4月世田谷区条例第11号）、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成13年12月世田谷区条例第68号）の基準により緑地又は空地の確保を行わなければならない。 その際、緑地又は空地は街区を貫通する非常時の避難路として有効な配置とするよう努める。					

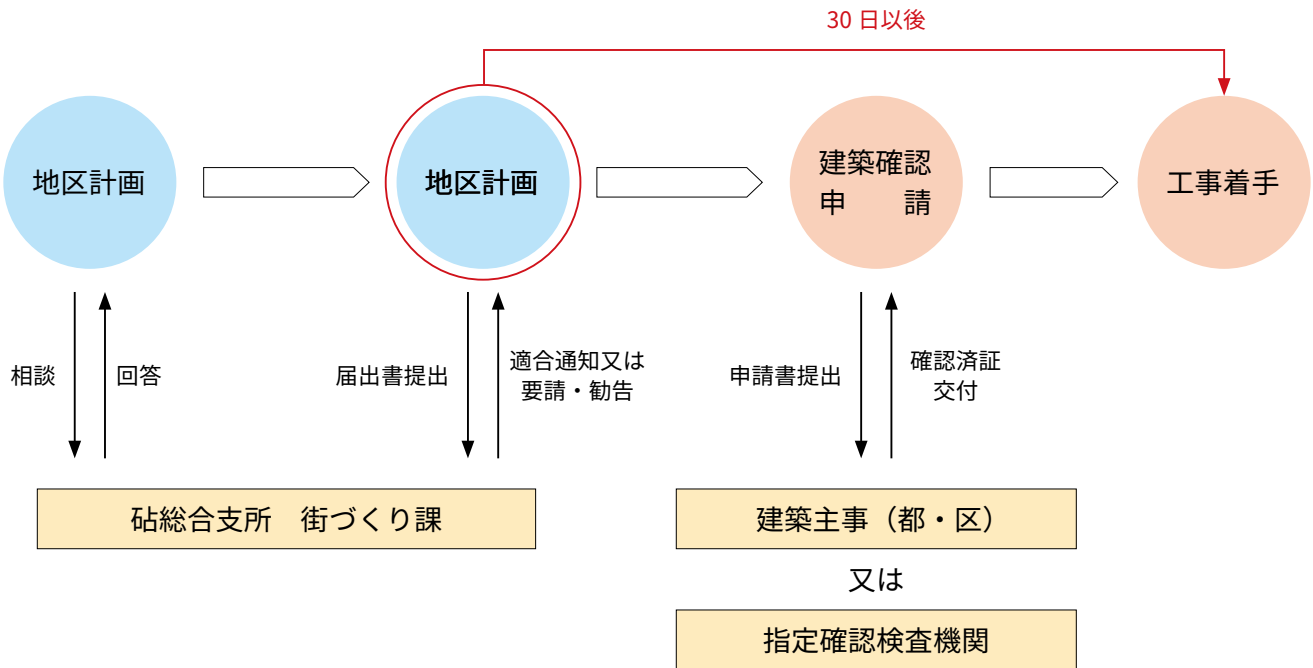
●地区計画の方針

名称	成城学園前駅周辺地区地区計画	
位置	世田谷区成城二丁目、成城五丁目及び成城六丁目各地内	
面積	約14.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区では、駅周辺の商業地と良好な住宅地の双方が調和した街づくりを推進していくため、以下を目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅周辺の商店街と住宅地の双方が調和した活力ある地域生活拠点の整備 2. 健全で、活力と魅力あふれる商店街の形成 3. 安全で快適な住環境の形成及び保全 4. 全ての者に優しく豊かな自然に恵まれ安心して歩ける健康的な街の形成 	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区では、住宅市街地「成城」の玄関にふさわしい駅周辺の商店街と良好な住環境を保持する住宅地との調和した市街地の形成を図るため、商業・業務地区及び住宅・商業地区に区分し、次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商業・業務地区では、商業環境の充実を図るとともに、建築物の共同化、不燃化を図る。 2. 住宅・商業地区Aでは、住宅地の環境と調和した土地の利用を図る。 3. 住宅・商業地区Bでは、住宅地の環境と調和した土地の利用を図るとともに、建築物の共同化、不燃化により、防災性の向上を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>通勤通学者等の駅利用者や買い物客の安全性と利便性を考慮した交通機能の充実を図るため、交通広場及び駅南北に駅前小広場を設けるとともに、既存道路の整備を進める。</p> <p>商業・業務施設では、歩行者や自転車利用客の利便性を考慮し、店先に空地を設ける。住宅・商業地区Bでは、防災性の向上を図るため、非常用通路を空地として設ける。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 商業・業務地区では、成城学園前駅周辺地区の商業景観を活かした商店街の形成及び歩行者空間の確保を図ることを目的として、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。 2. 住宅・商業地区A及び住宅・商業地区Bでは、良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目的として、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及び垣又はさくの構造の制限を行う。 <p>さらに住宅・商業地区Bでは、建築物の共同化を促進し防災性の向上を図るため、容積率の制限を行う。</p>

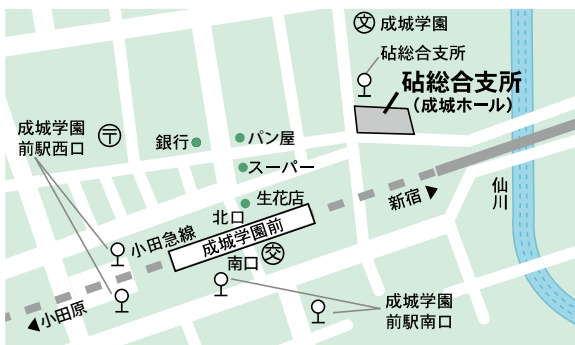
平成15年1月31日 都市計画決定 世田谷区告示第48号

平成16年6月24日 都市計画変更 世田谷区告示第486号

事前相談から工事着手までの流れ



相談・届出窓口



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

電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471

HP：

[検索](#)

※地区計画の届出に必要な書類や手続きの流れについては、
区のホームページに掲載しております。