



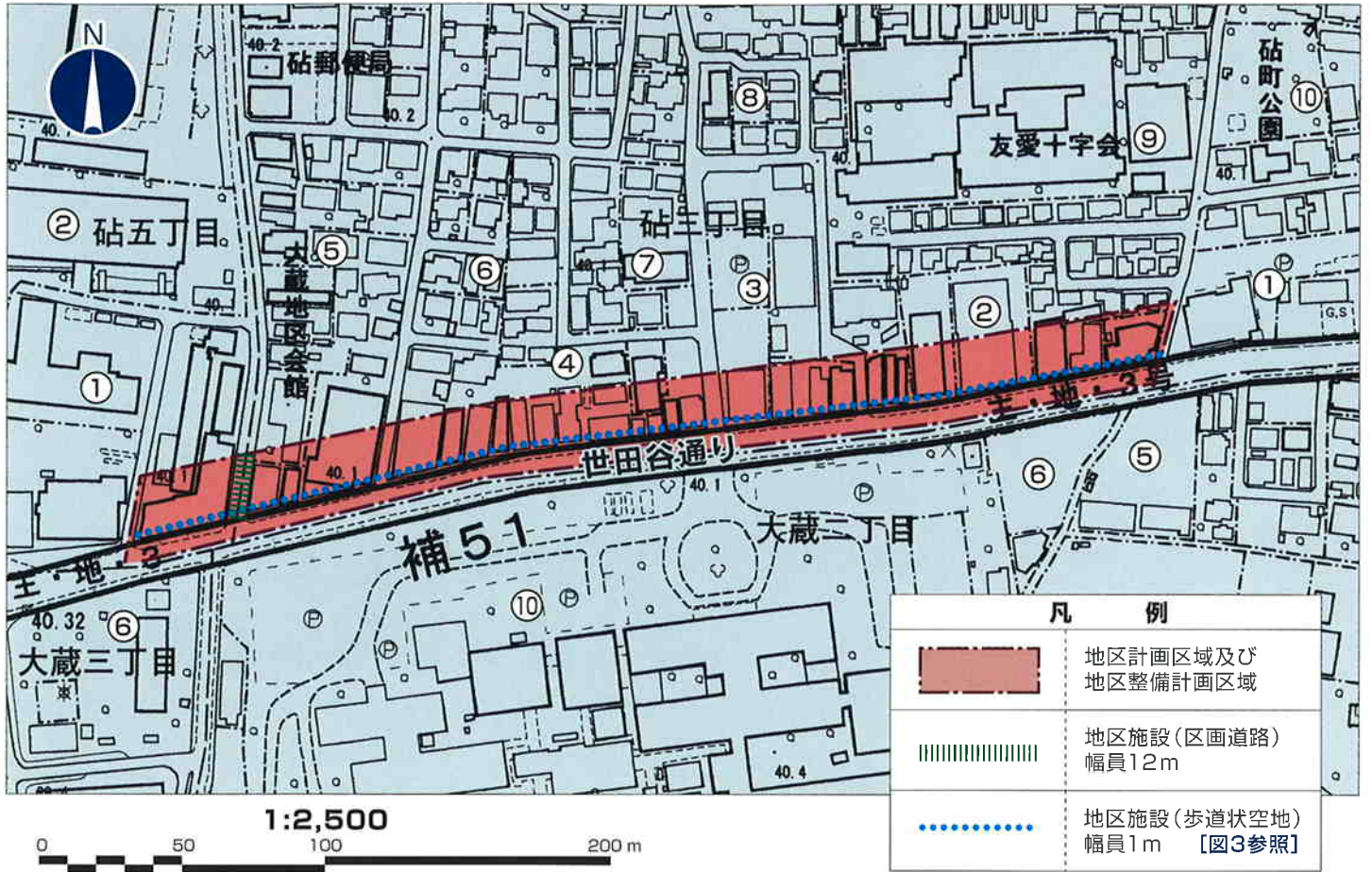
住宅地と調和した 災害に強い活気ある商店街



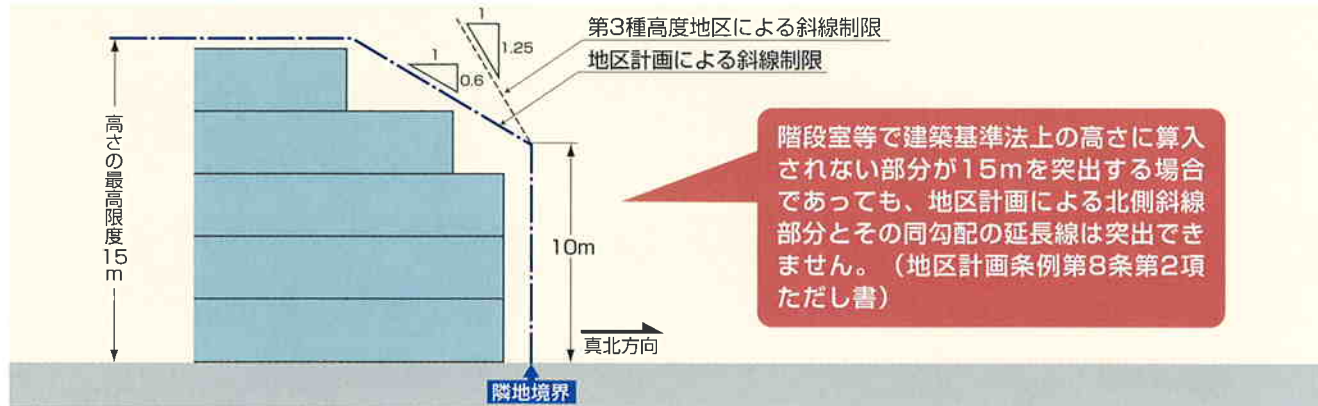
きめたさん ・ ご ちょうめ

砦三・五丁目世田谷通り沿道地区 地区計画

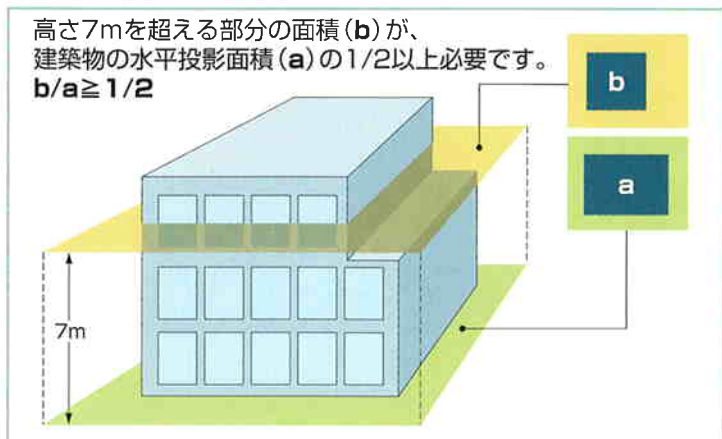
● 砧三・五丁目世田谷通り沿道地区 地区計画計画図



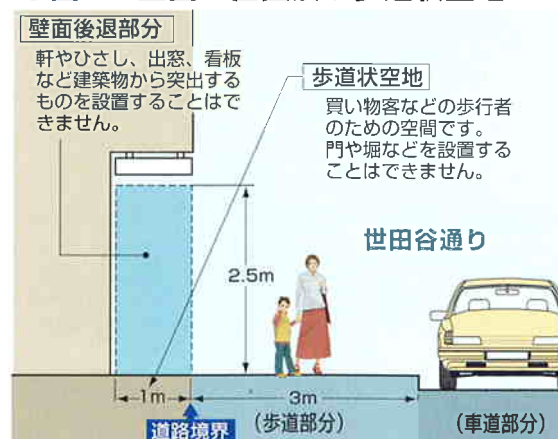
● 図1 高度地区及び高さの最高限度



● 図2 高さの最低限度



● 図3 壁面の位置及び歩道状空地



●地区計画の方針

名 称	砧三・五丁目世田谷通り沿道地区地区計画	
位 置	世田谷区砧三丁目及び五丁目各地内	
面 積	約1.0ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、東京都市計画道路補助線街路第51号線（以下「世田谷通り」という。）沿いの古くから栄えた、地域生活に密着した商店街を形成している。</p> <p>本地区の南側には国立成育医療センター（旧国立大蔵病院）があり、又、災害時の広域避難場所である砧公園、大蔵運動公園が広がっている。</p> <p>このため、本地区においては、世田谷通り沿道の防災性能の向上を図るとともに、後背の良好な住宅地に配慮しながら活気ある商業環境の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>世田谷通り沿道の商店街として、土地の合理的かつ健全な高度利用と広域避難場所への安全な避難路の形成を図るため、以下のことを行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物の中層化、不燃化を促進する。 2. 立体型の用途制限により、住宅と商業業務が共存した利便性の高い近隣商業地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地区周辺の道路網の形成に必要な区画道路の整備を図る。 2. 地区の良好な商業環境の形成に必要な歩行者空間の整備・充実を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>良好な商業環境の形成を図るため、建築物の1階部分の用途を制限するとともに、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。又、後背地の住環境の保全及び世田谷通り沿道の防災性能の向上のため、建築物等の高さの最高限度及び最低限度を定める。</p>

●街づくりガイド

用 途 地 域	近隣商業地域		
建 べ い 率	80%		
容 積 率	300%		
高 度 地 区	第3種高度地区		
防 火 指 定	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	4m	
地区整備計画	建築物等の用途の制限〔建築してはならない建築物〕	<ol style="list-style-type: none"> 1. カラオケボックスその他これに類するもの 2. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50m²を超えるもの 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 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項各号又は第6項各号に該当する営業の用に供するもの 5. 世田谷通りに面する建築物で、1階部分（世田谷通りに面する部分に限る）の用途が次の（1）～（4）の用途のもの <ol style="list-style-type: none"> （1）住宅 （2）共同住宅、寄宿舎又は下宿 （3）神社、寺院、教会その他これらに類するもの （4）自動車車庫 	
	高さの最高限度（図1参照）	15m（第3種高度地区の1：1.25の斜線の勾配は1：0.6とする）	
	高さの最低限度（図2参照）	7m（建築物の水平投影面積の1/2以上が7mを超えること）	
	壁面の位置（図3参照）	建築物の1階部分（世田谷通りの歩道面より高さ2.5mまでの部分）から世田谷通りの道路境界線までの距離は1m以上とする。この部分には、軒、ひさし、出窓、看板等建築物から突出するものを設置してはならない。	
	形態・意匠	建築物等の外壁、屋根等の形状及び色彩は、周囲の環境と調和し景観に配慮したものとする。美観・風致を損なう広告物等の屋外広告物は設置してはならない。	

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、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

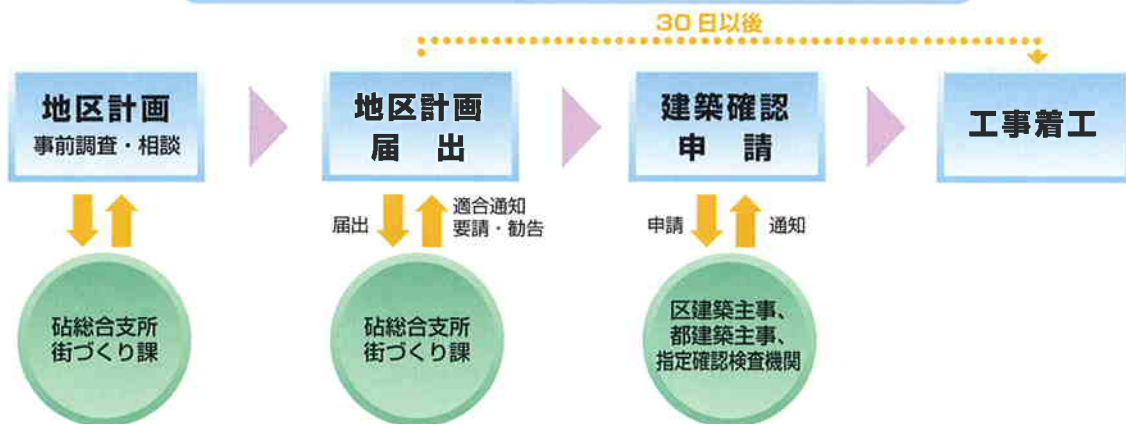
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

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



お問い合わせ・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

電話 03(3482)2594

北口より徒歩2分