

周辺の農地と住宅が調和した緑豊かな市街地の形成をめざす



うなねせいぶ

# 宇奈根西部地区

## 地区計画



## ●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

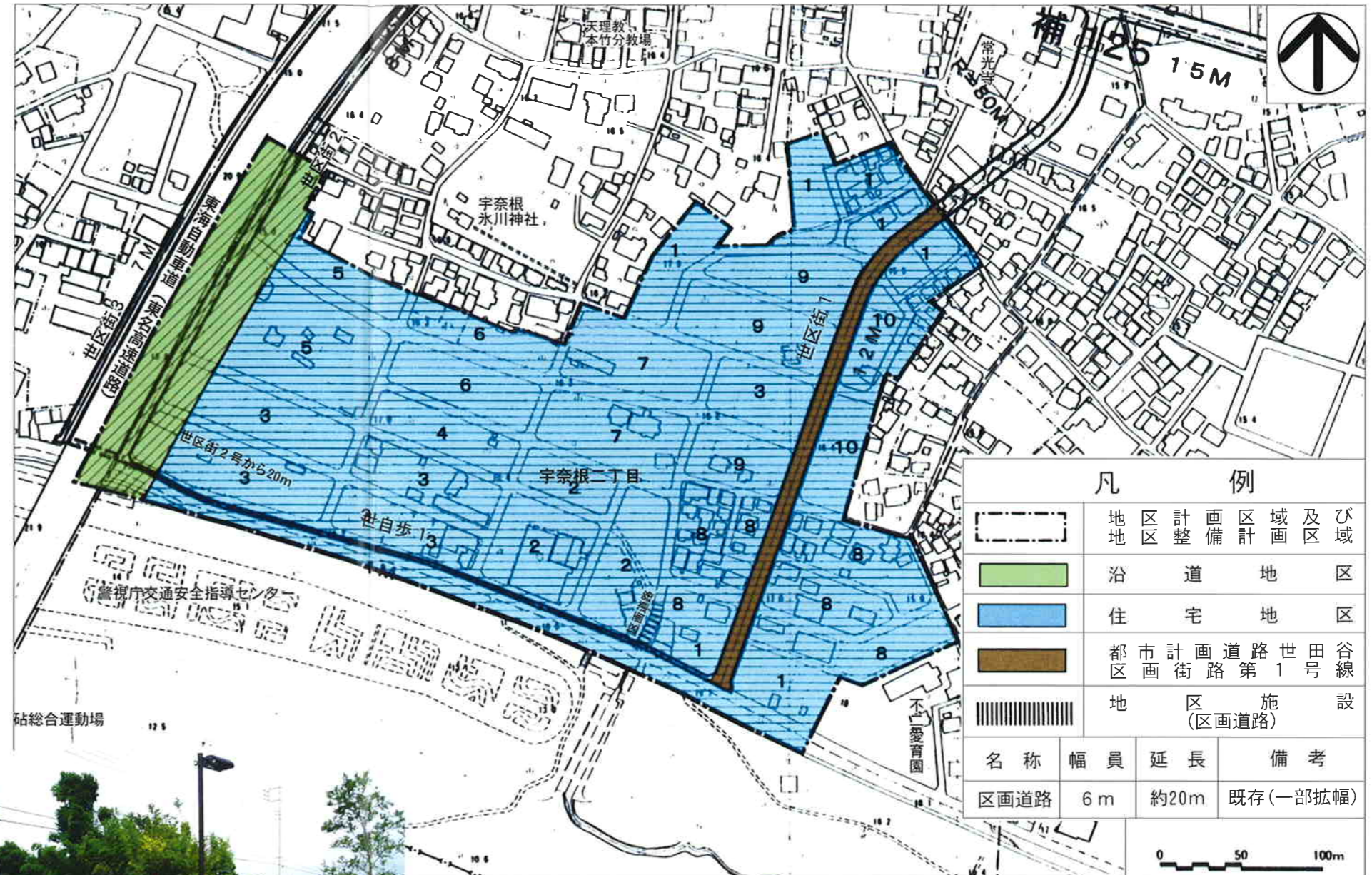
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

### 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。

## ●地区計画計画図





# ●街づくりガイド

地区の名称		沿道地区	住宅地区						
用途地域		第2種中高層住居専用地域	第2種低層住居専用地域						
高度地区		45m第2種高度地区	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	3時間以上						
	10m < L	2時間以上	5時間以上						
測定水平面		4m	3時間以上						
測定の水平面		4m	1.5m						
建ぺい率		<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化基準1を満たす場合 50%以下</li> <li>・角地で緑化基準2を満たす場合は60%以下</li> <li>・上記以外の場合 40%以下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化基準3を満たす場合 50%以下</li> <li>・角地で緑化基準4を満たす場合は60%以下</li> <li>・上記以外の場合 40%以下</li> </ul>						
容積率		200%以下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が200㎡未満の場合 120%以下</li> <li>・敷地面積が200㎡以上500㎡未満の場合 {敷地面積(㎡) × 4/15 + 200/3} %以下</li> <li>・敷地面積が500㎡以上の場合 200%以下</li> <li>ただし、敷地規模に拠らず都市計画道路世田谷区画街路第1号線に面する敷地は、200%以下</li> </ul>						
高さ		15m以下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が300㎡未満の場合 10m以下</li> <li>・敷地面積が300㎡以上の場合 12m以下</li> </ul>						
敷地面積の最低限度		100㎡							
地区整備計画	壁面の位置	道路境界線より	2m以上 ただし、緑化基準1を満たし、道路からの敷地の奥行きが20m未満の場合、その奥行きは1/10以上、かつ1.5m以上 すみ切り部分は1m以上						
		隣地境界線より	2m以上 ただし、緑化基準3を満たし、道路からの敷地の奥行きが20m未満の場合、その奥行きは1/10以上、かつ1.5m以上 すみ切り部分は1m以上						
意匠		建築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。 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		道路に面する部分に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(緑化)		道路沿いの壁面後退部分は緑化するためのスペースとして必要な空間を確保するようにしてください。							
(第2種風致地区)		本地区計画区域は「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>建ぺい率</td> <td>40%以下</td> </tr> <tr> <td>壁面の位置</td> <td>道路側2m以上、その他1.5m以上</td> </tr> <tr> <td>高さ</td> <td>15m以下</td> </tr> </table>	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	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								
高さ	15m以下								
(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						
		緑化基準2	3/10以上						
		緑化基準3	5/10以上						
		緑化基準4	6/10以上						
			7/10以上						

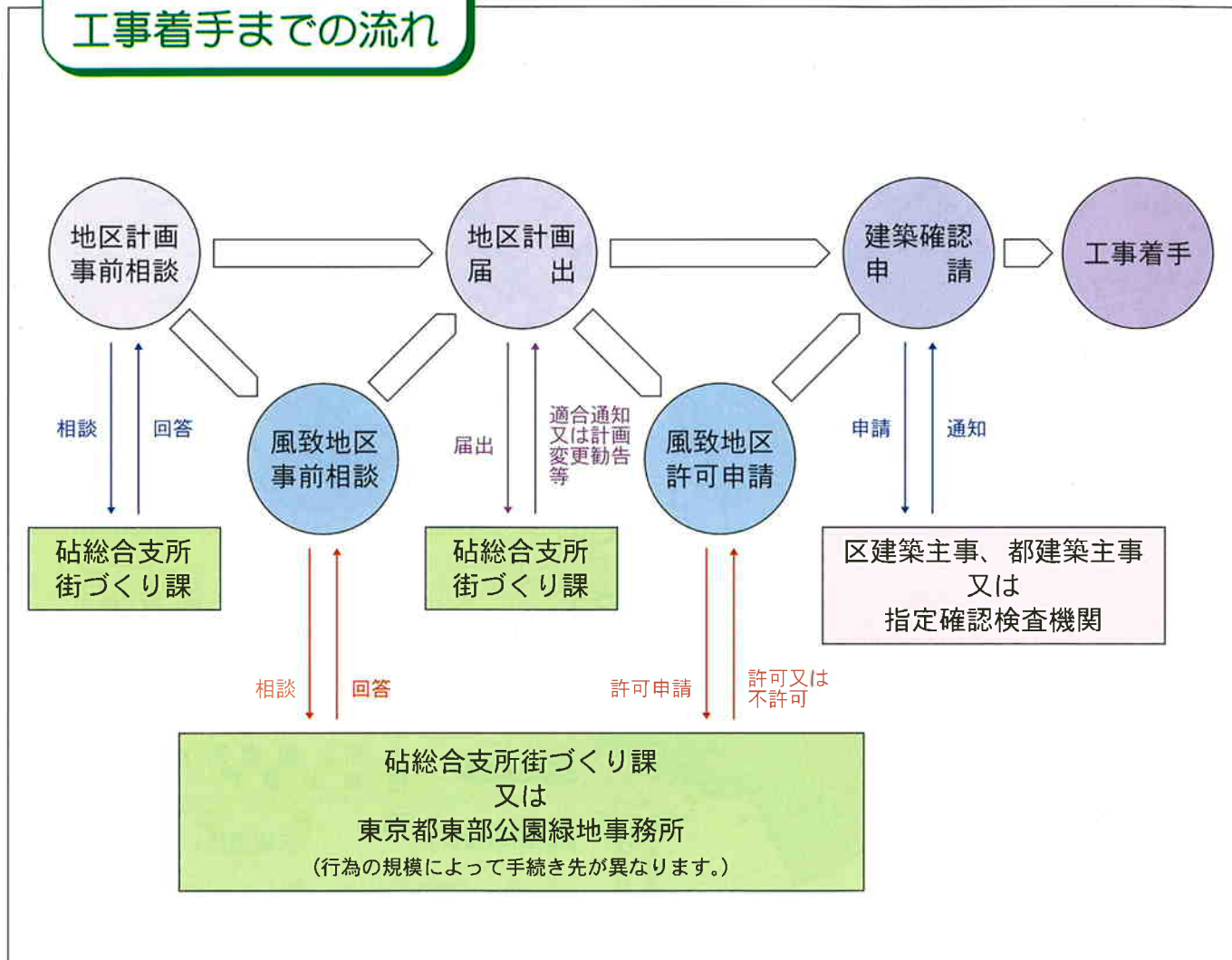
※ 出窓、ひさし、バルコニー等外壁からの突出部分の先端から道路までの距離は、1m以上確保してください。

## ●地区計画の方針

名 称	宇奈根西部地区地区計画	
位 置	世田谷区宇奈根二丁目及び喜多見一丁目各地内	
面 積	約 11.5ha	
地区計画の 目 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一帯について、区西南部を流れる多摩川沿いの風致地区の特性を生かしながら、周辺の農地と住宅が調和した緑豊かな市街地の形成をめざす。	
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>周辺の基盤整備の状況や市街化の動向に応じて、適切に生産緑地の保全を図りつつ、良好な住宅市街地としての合理的かつ健全な土地利用の誘導を図る。</p> <p>そのため、地区特性に応じ区域を沿道地区及び住宅地区に区分し、それぞれ次のように方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 沿道地区 中層建築物の建築を誘導し、後背地の居住環境の保全を図る。</li> <li>2. 住宅地区 戸建て住宅と低中層の集合住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業区域外の区画道路を整備し、道路のネットワークの充実を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>景観を考慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるとともに、住宅地区においては、敷地規模に応じた容積率の最高限度、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、道路に面する部分の緑化を誘導し、垣又はさく等を設ける場合にはその構造の制限を定める。</p>
	樹林地、草地等の保全に関する方針	基盤整備の状況や市街化の動向に応じて、風致地区にふさわしい緑あふれる良好な居住環境の形成に必要な農地の適切な保全を図る。

平成8年5月31日都市計画決定 世田谷区告示第137号  
平成16年6月24日都市計画変更 世田谷区告示第483号

## 事前相談から 工事着手までの流れ



## ●問い合わせ

世田谷区砧総合支所  
街づくり部街づくり課  
〒157-8501 世田谷区成城6-2-1  
電話 03(3482)2594

## ●案内図

