

千歳台六丁目地区

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

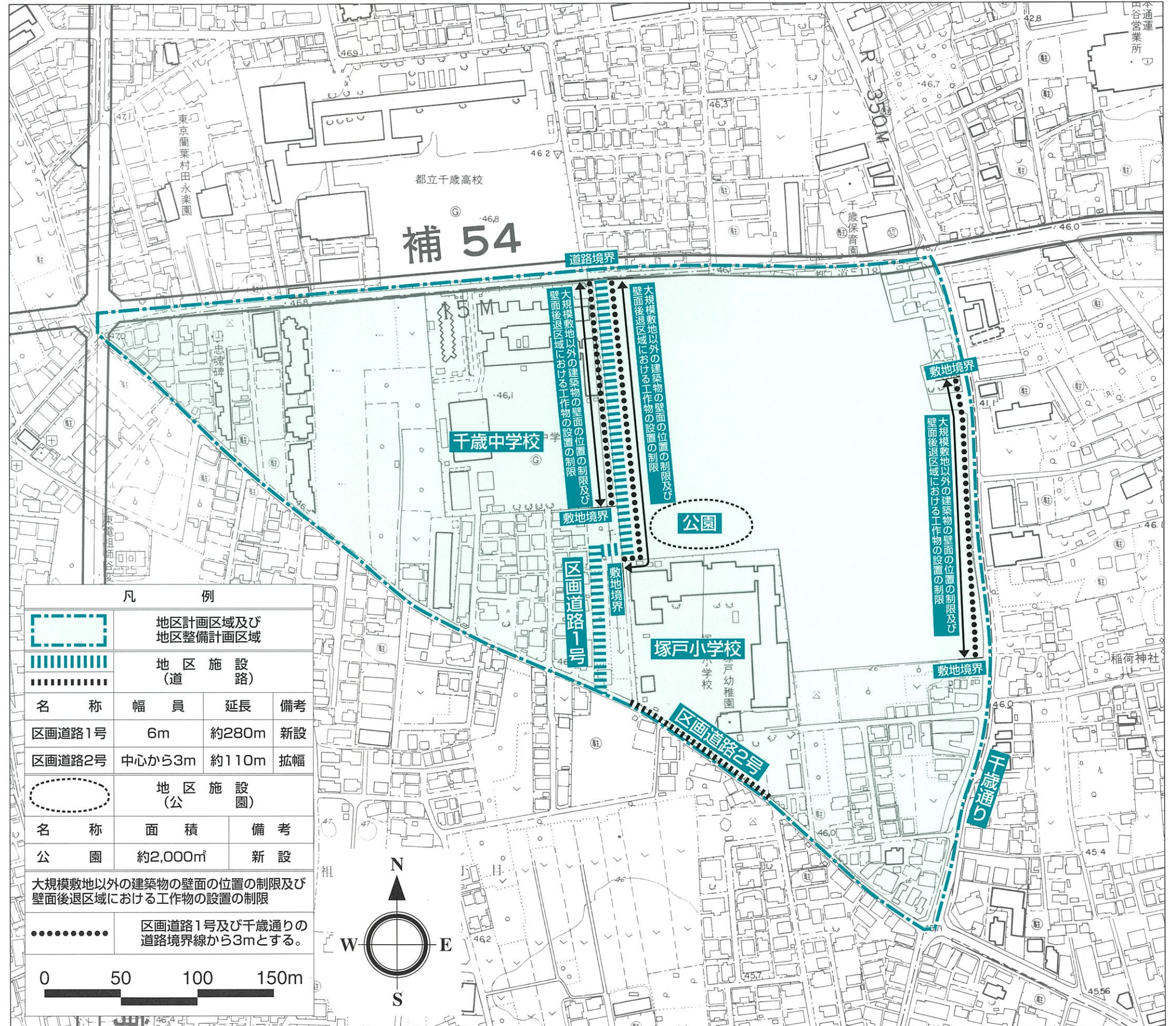
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

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



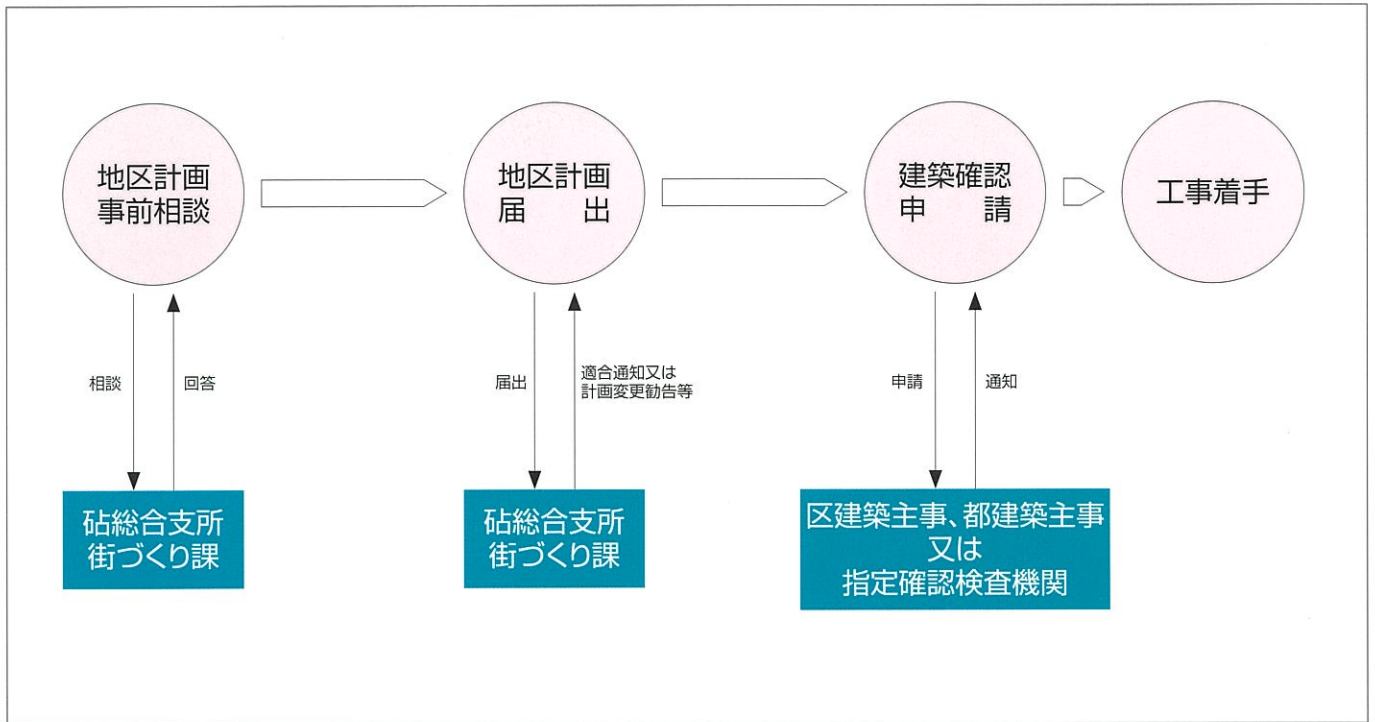
街づくりガイド

地区の名称		千歳台六丁目地区地区計画	
用途地域		第1種中高層住居専用地域／第2種中高層住居専用地域	
建ぺい率		60%以下	
容積率		200%以下	
高度地区		第2種高度地区	
防火指定		準防火地域	
地区整備計画	高さの最高限度	45m	
	敷地面積の最低限度	80㎡	
	壁面の位置の制限	<p>1. 大規模敷地の建築物の建築に際し壁面の位置は、建築物の各部分について敷地境界線から直角方向の水平距離に次の各号によって得られた数値以上の距離を確保するものとする。</p> <p>ただし、5m未満の場合は5mとする。</p> <p>①道路側＝建築物の各部分の高さ×1/5</p> <p>②隣地側＝建築物の各部分の高さ×1/3</p> <p>2. 大規模敷地以外の建築物の建築に際し壁面の位置は、計画図に示すとおり道路境界線から3mとする。</p>	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により確保された空間のうち計画図に指定された箇所は、工作物を設置してはならない。	
	形態意匠	建築物等の形態及び意匠は、周辺と調和し、都市景観や色彩に配慮する。	
	垣又はさくの制限	<p>建築物の建築に際し、道路に面して垣又はさを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。</p> <p>ただし、高さが60cm以下の部分については、この限りでない。</p>	
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
	測定水平面	4m	
その他	土地区画整理事業を施行すべき区域 (都市計画法第53条の適用)	<p>建築物を建てる場合、都市計画法第53条の許可が必要です。許可の基準は、原則、次の①、②の要件に該当する必要があります。</p> <p>①階数が3、高さが10m以下であり、かつ地階を有しないこと</p> <p>②主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること</p> <p>ただし、同法第54条の許可基準を満たさない堅牢な建築物についても、将来事業化の際に支障がないと認められる場合は、事業の施行の際には協力していただくことを条件として制限を緩和しております。</p>	

● 地区計画の方針

名 称	千歳台六丁目地区地区計画	
位 置	世田谷区千歳台六丁目及び粕谷三丁目各地内	
面 積	約 14.2ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の標 目	本地区は、都市計画道路補助54号線の整備が進み、交通至便な地域として現在も土地の利用転換が進行しているなか、塚戸小学校、千歳中学校への通学経路など地区内の道路ネットワークの形成を図り、道路基盤の整備を進める。また、住宅及び公共施設等の周辺環境に留意した中高層住宅地として安全で安心な街づくりを目指すことを目的とする。
	土地利用の方 針	本地区は、塚戸小学校、千歳中学校、青山学院大学理工学部（平成15年4月以後は同跡地）など教育機関の敷地が地区内の約55%を占めており、中高層の公共施設と概ね低層の住宅市街地が形成されている。 こうした市街地状況から、小中学校、及び周辺の低層住宅に配慮した集合住宅等を中心とする中高層住宅地の形成を図るものとする。 また、本地区は「世田谷北部土地区画整理事業を施行すべき区域」として都市計画決定されている区域であり、地区内の防災性等の向上のために土地区画整理事業を誘導する。
	地区施設の整備の方針	本地区は、大規模敷地（3,000㎡以上）（以下「大規模敷地」という。）が占める割合が多いことから道路率は低く、北側の都市計画道路補助第54号線の整備が進む一方で、東側の主要生活道路や地区内の地先道路の整備、及び面的な整備が進んでいない現状である。また、地区内小中学校の通学路の確保や通学時の安全性や快適性の向上とともに、小中学校が災害時における一時避難所としての機能を有することなど防災性からも南北に区画道路を配置し、道路ネットワークの形成を図る。整備にあたっては、歩行者や自転車利用者が安心して通行ができるよう安全面に十分配慮し、バリアフリー対策を講じるものとする。 大規模敷地（公共施設を除く）の開発及び土地利用に伴い、東西に貫通通路を誘導し、公園を計画する。 また本地区南側道路は、通学路だが幅員が狭く交通量が比較的多い為、児童・歩行者の安全性に課題がある。世田谷区地先道路として道路計画があり、将来は拡幅し周辺住民の安全性を確保して行く予定であるが、公共施設において区画道路を配置し、安全性を確保する。 土地区画整理事業に伴う道路の計画については、道路ネットワークの形成ができるように誘導する。
	建築物等の整備の方針	景観を配慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、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ものとする。 大規模敷地の建築物の建築に際しては、周辺住宅地の居住環境に留意した中高層住宅市街地の形成を図るものとする。このため、大規模敷地の建築物の建築に際して、建築物等の高さの最高限度、歩行空間確保のための壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めるものとする。 また建築基準法（昭和25年法律第205号）第59条の2（総合設計制度）等は、本地区整備計画の建築物等の整備に関する事項を遵守するものとする。 大規模敷地の建築物の建築に際しては、壁面の長さに関して、周辺環境に配慮した建築計画を誘導する。 その他、大規模敷地以外においての建築物の建築に際しては、良好な住宅地にふさわしい建築物を誘導するために、敷地面積の最低限度を定めるものとする。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	潤いのある街並みや道路景観の形成を図るため、道路や公共空地の緑化、生垣整備を誘導する。 大規模敷地の開発及び土地利用に際し、良好な景観形成を図るため、大規模敷地内の既存樹木は可能な限り保全を図る。また、敷地周辺に樹木を配置し、緑化をしながら景観や風害への対応など可能な防止策を誘導する。

事前相談から工事着手までの流れ



● 問い合わせ・届け出先

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
 ☎ 3482-2594

● 案内図／砧総合支所

