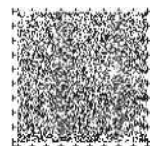


祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区 地区計画



祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画

小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の南側区域について、防災機能の向上、良好な住環境の保全及び活力ある商店街を形成するために、地区計画を定めました。

位置及び面積

位置：世田谷区砧六丁目及び砧八丁目各地内

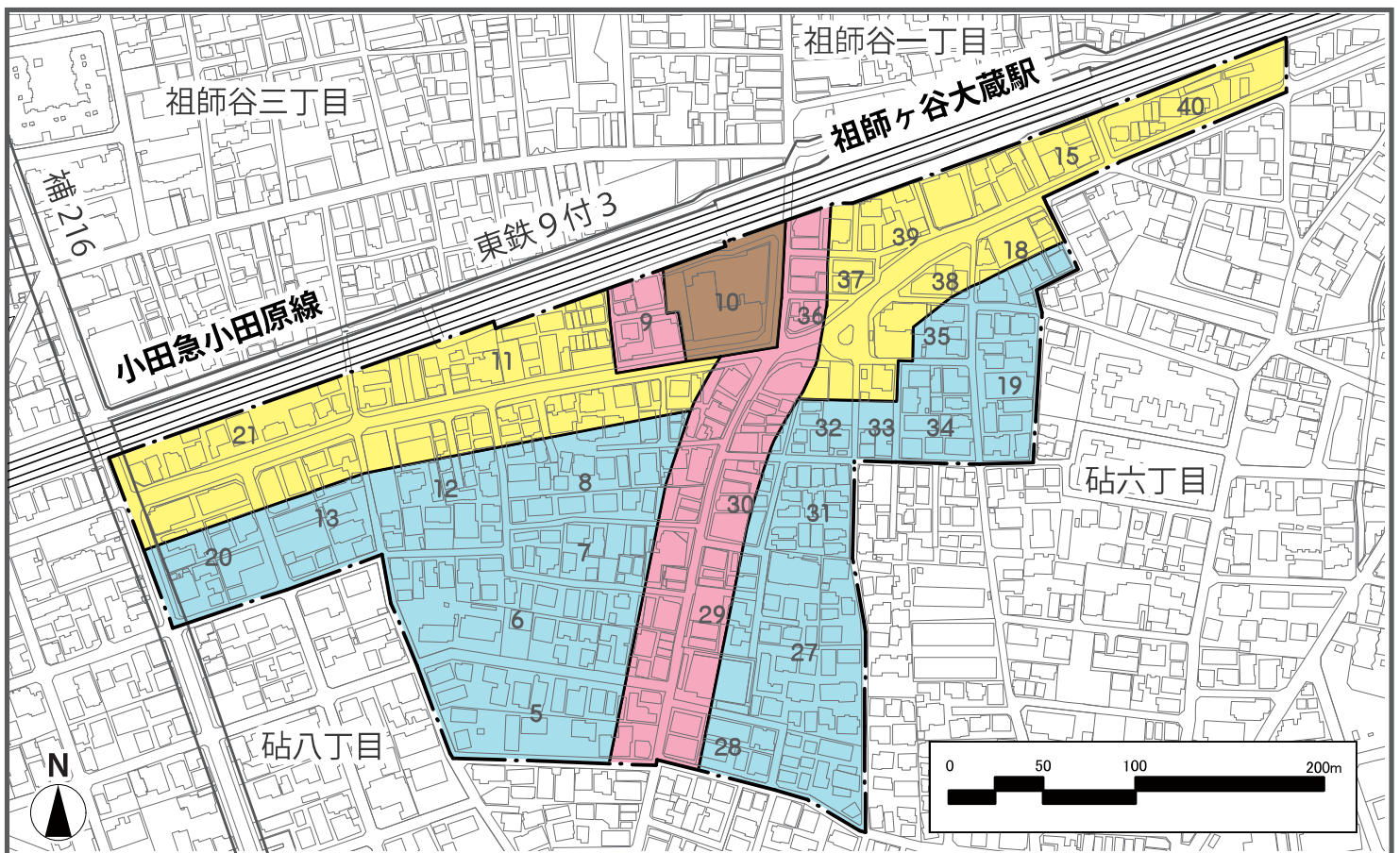
面積：約9.7ha

地区計画の目標

- 1 住宅・商業・業務が調和した安全で暮らしやすいみどり豊かな市街地の形成
- 2 防災機能の向上と良好な住環境の保全及び形成
- 3 歩行者や買い物客の安全性と利便性を高め、地域に密着した活力ある商店街の形成

土地利用の方針

住宅地と駅周辺及び商店街通りの商業地が調和した、安全で暮らしやすい市街地の形成を図るため、次のように地区を区分し土地利用の方針を定める。



住宅地区

主に低層住宅により市街地を形成する地区として、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図る。

商業・業務地区

ゆとりある歩行・買い物空間の創出により、商業環境が充実した活力ある商店街の形成を図る。

住宅・商業・業務共存地区

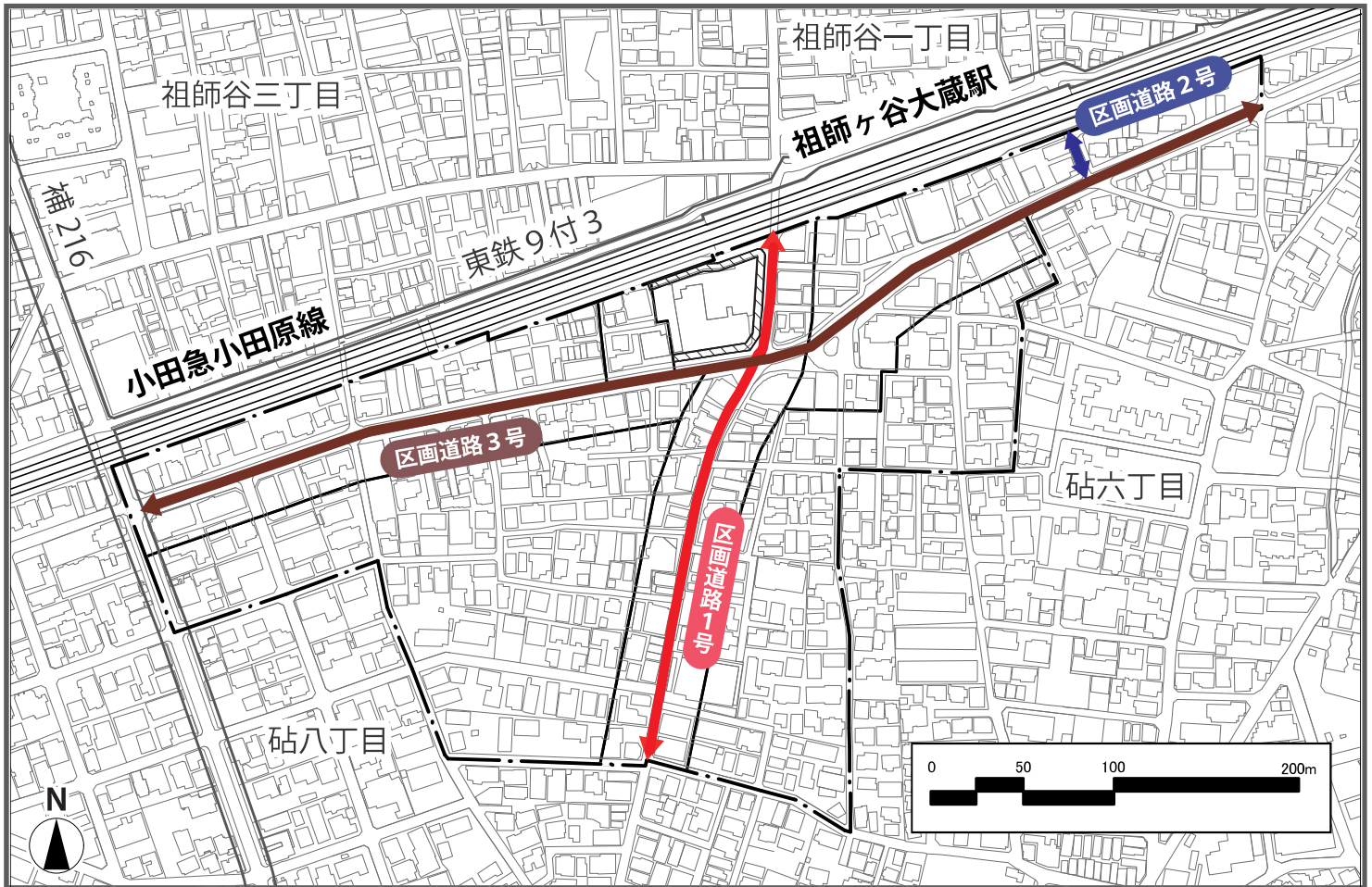
住宅地の住環境の保全に配慮しながら、住宅・商業・業務が調和した市街地の形成を図る。

再開発事業地区

土地の高度利用を図りつつ、周辺環境と調和した街並み形成を図る。

地区施設の整備の方針、配置及び規模

本地区の防災性及び歩行者の安全性・快適性の向上を図るため、区画道路及び歩道状空地进行配置する。



凡例	名称	幅員	延長	備考
	区画道路1号 (祖師ヶ谷通り)	7 m	約 300m	拡幅
	区画道路2号	9 m	約 30m	既存

凡例	名称	幅員	延長	備考
	区画道路3号 (城山通り)	6～12m	約 650m	既存
	歩道状空地	4 m	約 160m	既存

建築物等の整備の方針

- 1 活力ある商店街の形成と賑わいの連続性を確保するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 2 住宅・商業・業務の調和を図り、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 3 良好な街区景観の保全及び形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 4 みどり豊かな街並みの形成と防災機能の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

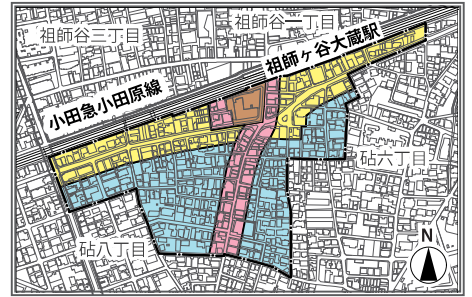
- 1 建物が密集した区域では、建物の共同化による不燃化や空地の創出等を促進するとともに、周辺の住環境と調和したものとする。
- 2 無電柱化を可能なところから推進する。
- 3 建築物の敷地内では、既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内緑化などにより、新たな緑化の創出に努める。
- 4 地区内では、建築物の敷地内に、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。

地区整備計画 建築物等に関する事項

地区の区分	名称	住宅地区	住宅・商業・業務 共存地区	商業・業務地区	再開発事業地区
	面積	約 4.9ha	約 3.1ha	約 1.4ha	約 0.3ha
建築物等の 用途の制限 解説 1	—	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5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。	①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5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 ②区画道路1号（祖師谷通り）に面する建築物の1階部分（区画道路1号（祖師谷通り）に面する部分に限る。）の用途は住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿（以下「住宅等」という。）としてはならない。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口（階段部分を含む）及び住宅等に附属する自動車車庫については、この限りでない。	—	—
建築物の敷地 面積の最低限度 解説 2	—	—	70 m ²	—	200 m ²
壁面の位置 の制限 解説 3	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。 ただし、地区計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる隣地境界線に係る部分又は敷地面積が70m ² 未満の敷地については、この限りでない。	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路1号（祖師谷通り）の道路境界線までの距離は、区画道路1号（祖師谷通り）の道路面より高さ2.8m以下の部分にあっては1.5m以上とする。	—	—
壁面後退区域 における 工作物の設置 の制限 解説 4	—	—	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面から高さ2.8m以下の部分に通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。 ただし、可動できるもの及び公益上必要なものは、この限りでない。	—	—
建築物等の 高さの最高限度 解説 5	—	—	16m	—	—
建築物等の 形態又は色彩 その他の 意匠の制限 解説 6	①建築物等の形態、色彩、意匠は、周囲の景観と調和したものとする。 ②屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合、周辺環境に配慮したものとする。また、腐朽、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。 ③出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に、突出する形状としてはならない。	—	—	—	—
垣又はさくの 構造の制限 解説 7	—	—	—	—	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0.6m以下の部分については、この限りでない。

地区区分の凡例

- 住 住宅地区
- 商 商業・業務地区
- 共 住宅・商業・業務共存地区
- 再 再開発事業地区



1 建築物等の用途の制限

周辺の住環境に配慮しながら、店舗等の連続性を確保し、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

- 共
- 商
- 再

風俗営業法に定めるラブホテル、アダルトショップ等の性風俗店舗は建築してはならない。

- 商
- 再

区画道路1号（祖師谷通り）に面する建築物の1階部分の用途は住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿（以下「住宅等」という。）としてはならない。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口（階段部分を含む）及び住宅等に附属する自動車車庫については、この限りでない。

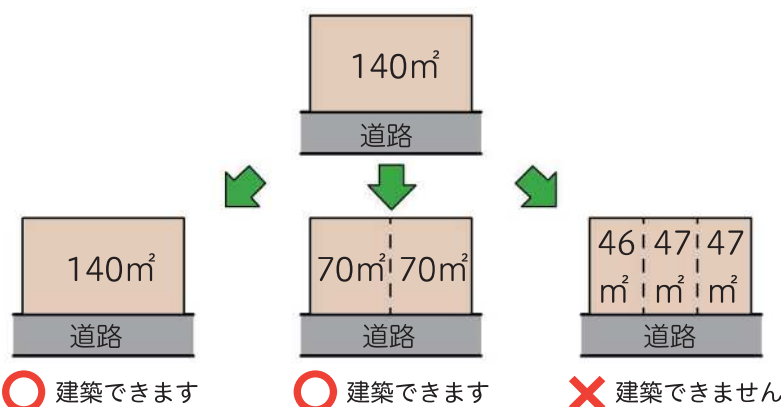
2 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止し、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

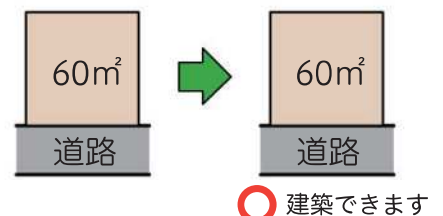
- 共
- 再

建築物の敷地面積の最低限度を、住宅・商業・業務共存地区は 70 m²、再開発事業地区は 200 m²とする。

《敷地面積の最低限度 70 m²の例》



※都市計画の決定告示日である平成30年12月21日時点で最低限度に満たない敷地は、新たに分割しない限り建築可能です。



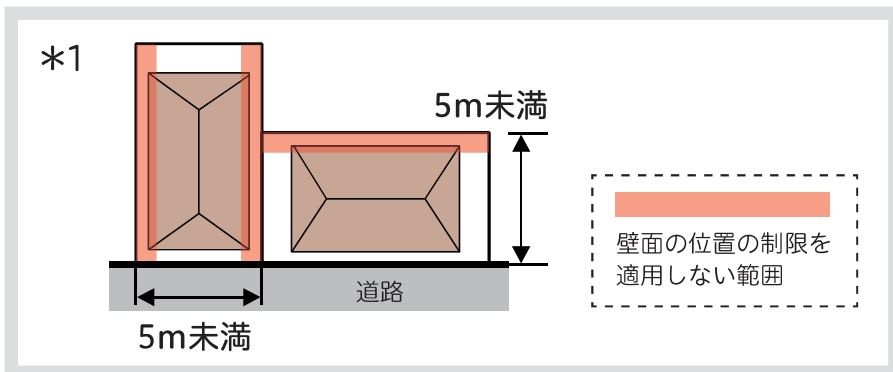
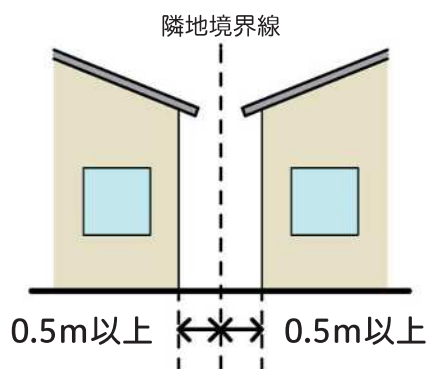
3

壁面の位置の制限

ゆとりのある街並みの形成、通風・採光の確保、延焼の防止など、良好な住環境の保全及び安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保並びに賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。

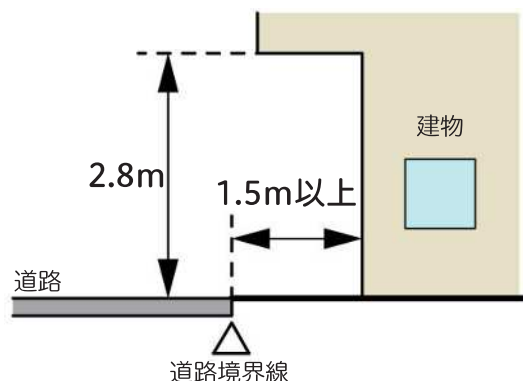
住 共

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は 0.5m以上とする。ただし、地区計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が 5m 未満となる隣地境界線に係る部分^{*1} 又は敷地面積が 70 m²未満の敷地については、この限りではない。



商

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路1号(祖師谷通り)の道路境界線までの距離は、区画道路1号(祖師谷通り)の道路面より高さ2.8m以下の部分にあっては1.5m以上とする。



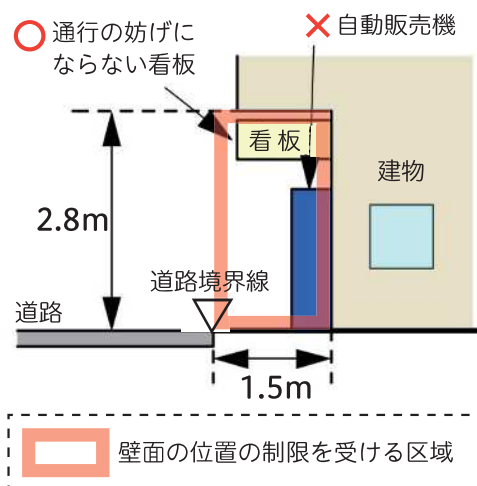
4

壁面後退区域における工作物の設置の制限

安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

商

壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面から高さ2.8m以下の部分に通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、可動できるもの及び公益上必要なものについては、適用しない。



5 建築物等の高さの最高限度

地区の特性に応じた街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。

共

建築物等の高さの最高限度を16mとする。

6 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

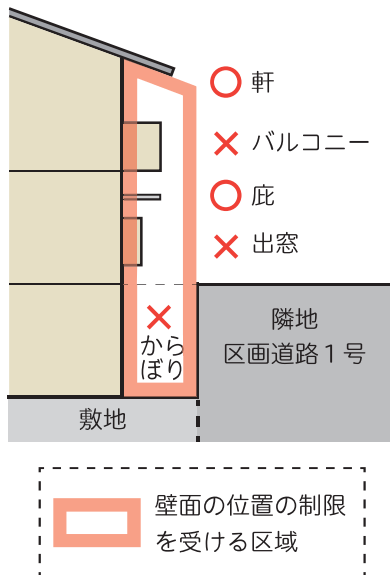
良好な街区景観の保全及び形成、安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

住

共

商

再



建築物等の形態、色彩、意匠は、周囲の景観と調和したものとする。

屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合、周辺環境に配慮したものとする。また、腐朽、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。

出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に、突出する形状としてはならない。

7 垣又はさくの構造の制限

みどり豊かな街並みの形成と防災機能の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

住

共

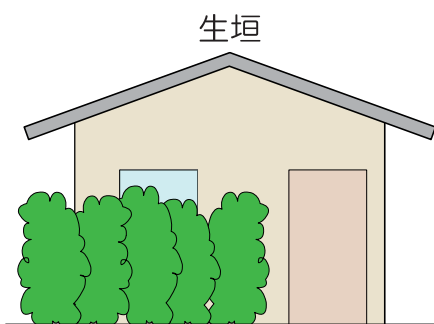
商

再

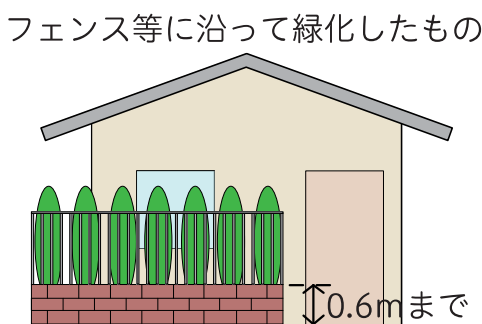
道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。

ただし、高さが0.6m以下の部分については適用しない。

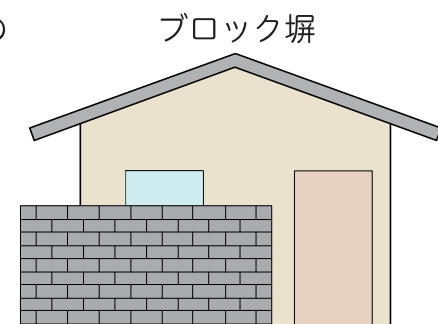
※高さが0.6m以下のブロック塀は建築できます。



○ 建築できます



○ 建築できます



× 建築できません

地区計画とは

都市計画法に基づき、地区の課題や特性を踏まえ、区と地域住民が連携しながら地区のめざすべき将来像を設定し、その実現に向けて必要な事項を都市計画に位置づけ、街づくりを進めていく手法です。地区計画の目標・方針を定めた上で、地区整備計画により道路・公園などの位置や建築物に関するルールを定めることができる制度です。

届出に関する案内

届出が必要な建築行為等

計画区域内で以下の行為を行う場合は、以下の行為に着手する30日以上前かつ建築確認申請の前までに、**地区計画の区域内における行為の届出書**の届出が必要です。

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

届出に必要な書類

◆届出書 1部

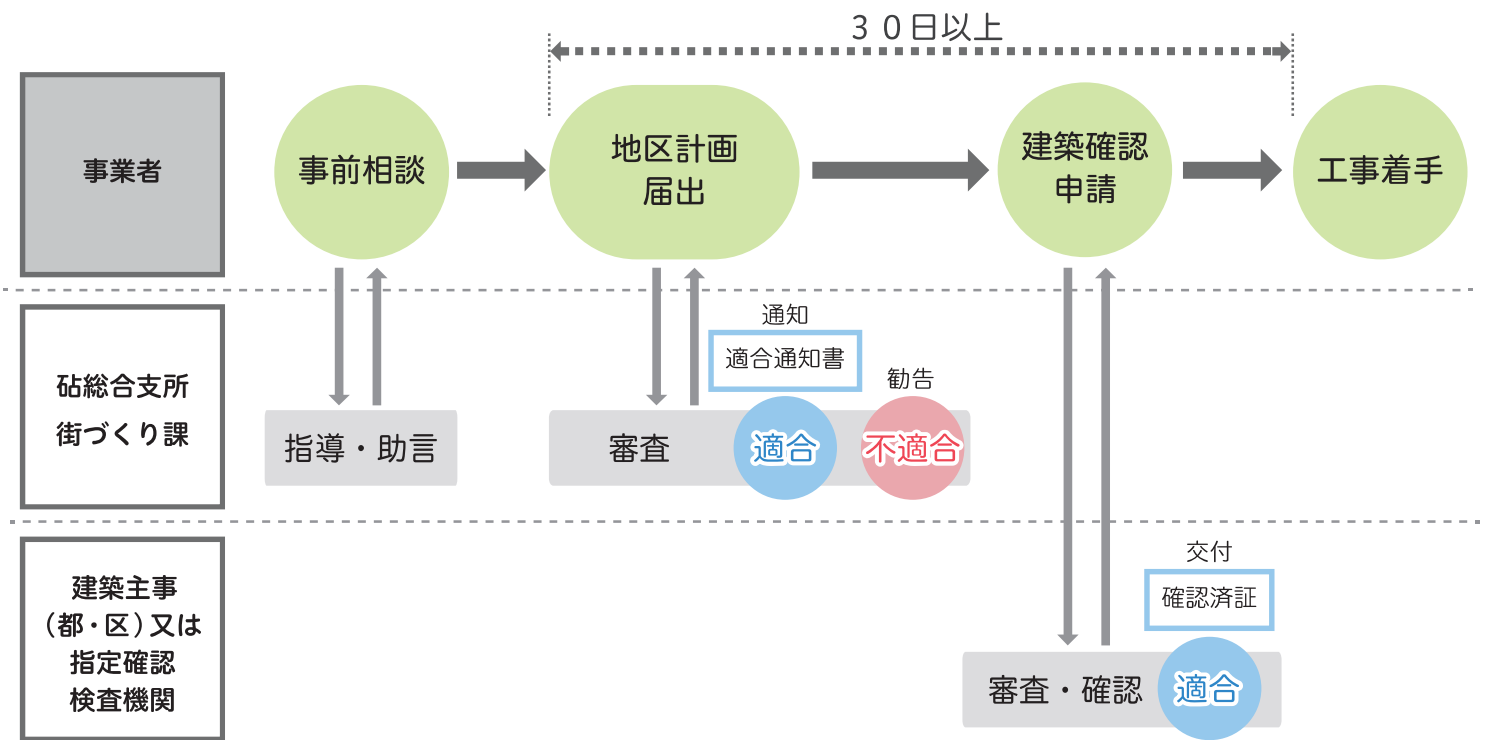
『地区計画の区域内における行為の届出書』

◆図面 2部

案内図、配置図、求積表

各階平面図、立面図（2面）、断面図（2面）
その他（必要に応じ公図、土地登記簿謄本の写し等）

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：[祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画](#)

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。