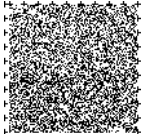


経堂駅東地区 地区計画



世 田 谷 区

都市計画決定 平成20年(2008年)1月25日 世田谷区告示第 45号
都市計画変更 平成30年(2018年)3月 7日 世田谷区告示第158号



「地区計画」とは？

◆地区計画とは？

都市計画法に基づき、建築物の用途や形態、道路や公園の配置などについて、地区のルールを一定の範囲で定める制度です。

地区内での新築や建替え等については、地区計画の内容に沿って行われなければなりません。

◆届出が必要です

次の行為に着手する日の30日前で、かつ、建築確認申請前までに、世田谷区へ「地区計画」の届出が必要です。

【届出が必要な行為】

- 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
- 木竹の伐採



経堂駅東地区地区計画の概要

◆地区計画の目標

経堂駅東地区は、経堂駅の東側に位置し、駅周辺には商店街が形成されており、その周囲には低中層の住宅地が広がっています。また、小田急線北側には駅に近接して未利用の小田急線経堂電車基地跡地がありました。

平成16年6月、世田谷区では世田谷区街づくり条例に基づく「経堂駅周辺地区地区街づくり計画」を策定し、街づくりの具体的な取り組みを始めました。このような地区の状況を踏まえ、世田谷区都市整備方針に掲げる「地域生活拠点」の形成を目指し、住宅と商業・業務の調和のとれた、活力ある健全な市街地環境の形成を図ることとしました。

◆土地利用の方針

住宅と商業・業務の調和のとれた健全な市街地の形成を目指し、住宅地と商業地においてそれぞれ適正な土地利用を誘導します。

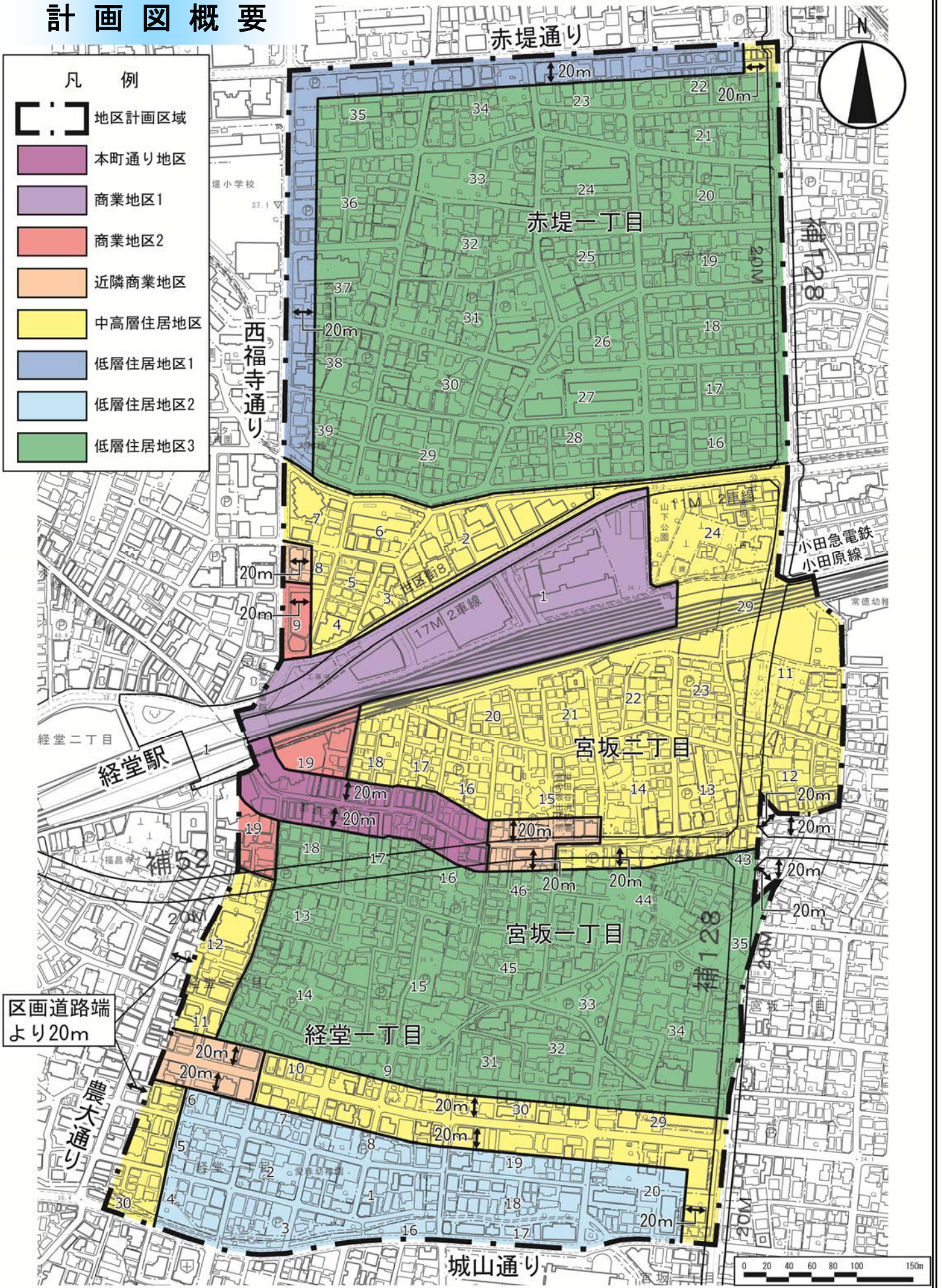
- ①住宅地では、現在の良好な住環境の維持・向上を図ります。
- ②商業地では、ゆとりある買物空間の形成と賑わいのある街並み形成を図ります。
- ③小田急線経堂電車基地跡地では、地域に貢献する良好な開発を誘導します。



計画図概要

凡 例

-  地区計画区域
-  本町通り地区
-  商業地区1
-  商業地区2
-  近隣商業地区
-  中高層住居地区
-  低層住居地区1
-  低層住居地区2
-  低層住居地区3



地区計画の概要

(※ここに掲載する内容は地区計画の計画書を抜粋、要約したものです。詳しくは計画書をご参照ください。)

地区の細区分		本町通り地区（解説A）	商業地区 1	商業地区 2	近隣商業地区	中高層住居地区	低層住居地区 1	低層住居地区 2	低層住居地区 3
用途地域		商業地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
①建築物の用途の制限	ファミリー向け住戸の附置（解説B）	『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』第2条に定める「ワンルームマンション建築物」を建てる場合で、延床面積1,500㎡以上で住戸専用面積が40㎡未満の住戸数が30戸を超えるものについては、30戸を超える部分の1／2以上の住戸の面積を40㎡以上とし、かつ、当該部分の住戸面積の合計を住戸数で除して得た面積が50㎡以上としなければならない。							
	1階を店舗などに限定	1階部分の本町通りに面する部分は、店舗又は事務所とする。ただし住宅等への出入口等は除く。（解説A－①）	—	—	—	—	—	—	—
	風俗営業などの禁止	「風俗営業」及び「店舗型性風俗特殊営業」を営む建築物は建築してはならない。（ぱちんこ屋、まあじゃん屋等は除く。）			—	—	—	—	—
		勝馬投票券発売所（馬券売場）及びこれに類する建築物は建築してはならない。					—	—	—
②建築物の容積率の最高限度		◆350% ◆世田谷区画街路第8号線（経堂駅交通広場）に接する敷地は500%	—	—	—	—	—	—	—
③建築物の敷地面積の最低限度（解説C）		70㎡	—	—	—	80㎡			90㎡
④壁面の位置の制限と壁面後退区域での工作物の設置の制限		◆道路からの高さ2.5m以下の部分は本町通りから1.25m、2.5mを超える部分は0.5m以上後退する。ただし、世田谷区画街路第8号線（経堂駅交通広場）に面する部分は除く。（解説A－②） ◆後退した部分には門、塀、さく、駐車・駐輪施設、自動販売機、その他歩行者の通行の妨げとなるような工作物は設置できない。	◆世田谷区画街路第8号線から2m以上後退する。ただし、当該都市計画道路（接続街路）北側に接する敷地及び当該都市計画道路（経堂駅交通広場）に接する敷地に建築する建築物は除く。 ◆後退した部分には門、塀、さく等は設置できない。（案内サイン、駐車施設、駐輪施設及び植栽帯は除く）	—	—	70㎡以上の敷地では隣地境界線から0.5m以上後退する。			80㎡以上の敷地では隣地境界線から0.5m以上後退する。
						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未満となる部分の当該隣地境界線については上記の規定を適用しない。			
⑤建築物の高さの最高限度		◆16m ◆300㎡以上の敷地で本町通りに面する部分（道路からの高さ2.5m以下の部分）を2.25m後退した建物は22m ◆世田谷区画街路第8号線（経堂駅交通広場）に接する敷地の建物は60m	◆60m ◆第3種高度地区と同じ北側斜線を超えてはならない。	60m	45m	—	—	10m	
⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		◆建築物の屋根又は外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いた色彩にするとともに、形態、意匠は周辺の街並みと調和したものとする。 ◆屋外広告物等の色彩、形態、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で周辺環境に悪影響を及ぼすものは設置してはならない。また、腐朽し、腐食し、破損し又は燃焼しやすい材料を使用してはならない。							
		軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、ドライエリア等は、「④壁面の位置の制限」により後退する敷地の部分に突出する形状としてはならない。（解説D）	—	—	軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、ドライエリア等は、「④壁面の位置の制限」により後退する敷地の部分に突出する形状としてはならない。（解説D）				
⑦垣又はさくの構造の制限（解説E）		—	—	—	—	◆道路に面して垣又はさくを設ける場合は、倒壊しないような構造とすることに努める。 ◆面積125㎡以上の敷地では道路に接する長さの3／10以上の緑化に努める。ただし、250㎡未満の敷地において、「⑨緑化のルール」の内容を満たしたものについては、この限りではない。			
す 土 地 の 利 用 に 関	⑧雨水浸透施設の設置	地区内においては、建築物の敷地内に、浸透地下埋管、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を整備することに努める。							
	⑨緑化のルール	地区内では、積極的に既存樹木の保全を図るとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進することに努める。							
	—	『世田谷区みどりの基本条例』で定める緑化率以上の緑化を地表面で行う。	—	—	面積250㎡以上の敷地においては、『世田谷区みどりの基本条例』に基づき緑化を行う。面積125㎡以上250㎡未満の敷地については、同条例の緑化基準に準じ、以下の緑化率以上緑化することに努める。ただし、面積250㎡未満の敷地において、「⑦垣又はさくの構造の制限」の内容を満たしたものについては、この限りではない。（解説F）				
					5%			10%	

内容の解説

解説A 本町通り地区について

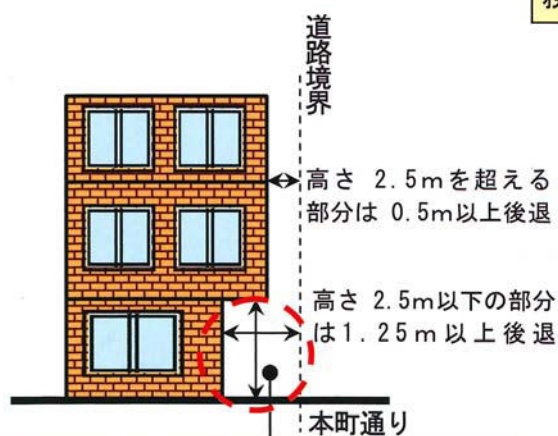
- ・ 本町通り地区では「**街並み誘導型地区計画**」を活用し、商店街の買い物空間の形成と良好な街並み形成、土地の有効利用実現を目指します。
- ・ 「街並み誘導型地区計画」とは、地区計画で定める建物の壁面の位置や高さなどの制限に適合し、制限の特例認定（※）を受けることで、道路斜線制限と前面道路幅員による容積率制限が適用除外になる制度です。（※：制限の特例認定を受けるためには、地区計画の届出のほか制限の特例認定の申請が必要です。）

解説A-① 1階を店舗などに限定

- ・ 商店街としての賑わいを確保するため、本町通りに面する建物の1階部分で、**本町通りに面する部分の用途は店舗又は事務所**とします。
- ・ ただし、住宅等への出入口や階段、自動車庫はこの限りではありません。

解説A-②

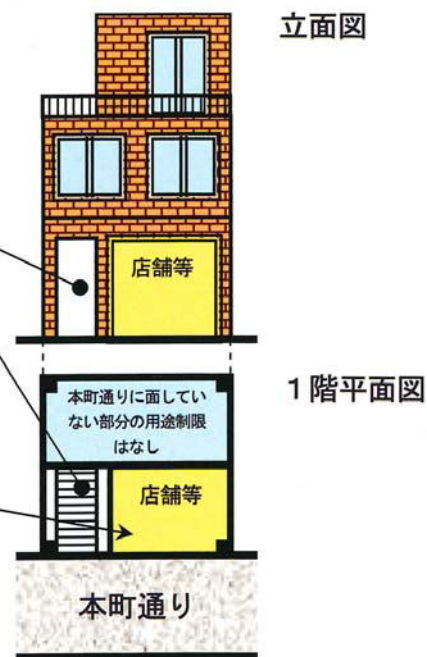
壁面の位置の制限と工作物設置制限



後退部分には軒やひさし、出窓などのほか、門、塀、さく、駐車・駐輪施設等、通行の妨げになるようなものは設置できない

住宅への出入口や階段等は設置可能

1階で本町通りに面する部分の用途は店舗又は事務所とする

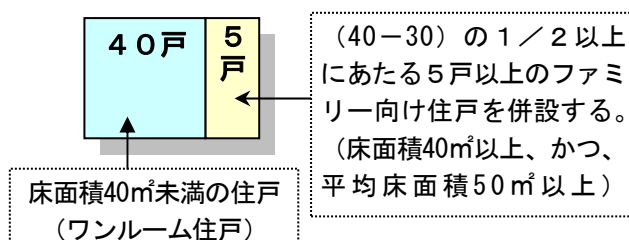


- ・ 買い物空間の形成を目指し、本町通りに面する部分では、建物の壁面を後退します。
- ・ 壁面後退した部分には、**軒やひさし、出窓などのほか、門や塀、駐車・駐輪施設などは設置できません。**
- ・ なお、景観の美化に資する目的のプランターボックス等はこの限りではありません。

解説B ファミリー向け住戸の附置

- ・ 40㎡未満の住戸が30戸を超えてかつ延べ面積1,500㎡以上のワンルームマンションを建設する場合、ワンルーム形式の住戸の数から30戸を引いた数の1/2以上の数の住戸を、床面積40㎡以上かつ平均床面積50㎡以上のファミリー向けの住戸として設けます。

例：40戸のワンルームマンションを建設する場合



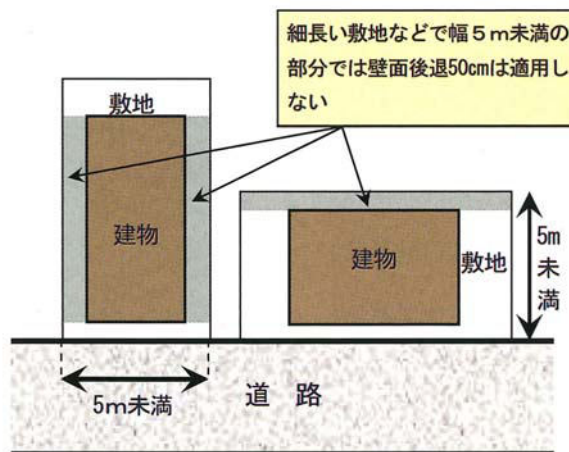
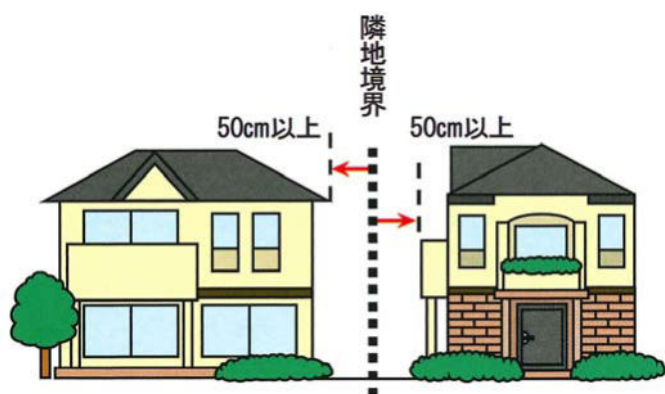
解説C 敷地面積の最低限度

- 敷地を分割して建物を建てる場合、敷地面積の最低限度で定める数値未滿には分割できません。
- ただし、告示日前から敷地面積が「敷地面積の最低限度で定める数値」未滿であることを、登記簿や建築確認済証等で確認できる場合には、建築ができます。



解説D 壁面の位置の制限

- 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、ドライエリアなどを含み、隣地境界線から50cm以上壁面を後退させる必要があります。（※雨どいやエアコン室外機などの建築設備を含みます。）



- ただし、地区計画の告示日において現存する敷地で、向かい合う敷地境界線の距離が5m未滿の場合、その境界線に面する部分の壁面後退は適用しません。

解説E 垣や柵の構造の制限

- 道路に面して垣やさくを設ける場合、地震等により倒壊しないような構造（※）とすることに努めてください。
- また、面積が125㎡以上の敷地では、道路に接する長さの3/10以上を緑化することに努めてください。
- ただし、250㎡未滿の敷地において、緑化のルールで定める緑化率を満足した場合の接道部緑化についてはこの限りではありません。

〔緑化の例〕



【※建築基準法施行令第62条の8の構造基準】

- ①高さは2.2m以下とする
- ②壁の厚さは15cm（高さ2m以下の塀にあっては10cm）以上とする
- ③壁頂及び基礎には横に、壁の端部及び隅角部には縦に、それぞれ径9mm以上の鉄筋を配置する
- ④壁内には径9mm以上の鉄筋を縦横に80cm以下の間隔で配置する 等

解説F 緑化のルール

- 面積125㎡以上250㎡未滿の敷地については、以下の基準に基づき、敷地内の緑化に努めてください。なお、緑化面積や樹木本数の算出については、「世田谷区みどりの基本条例」に定める基準に準じます。
- ただし、上記の敷地で、垣やさく構造の制限で定める接道部緑化を満足した場合についてはこの限りではありません。

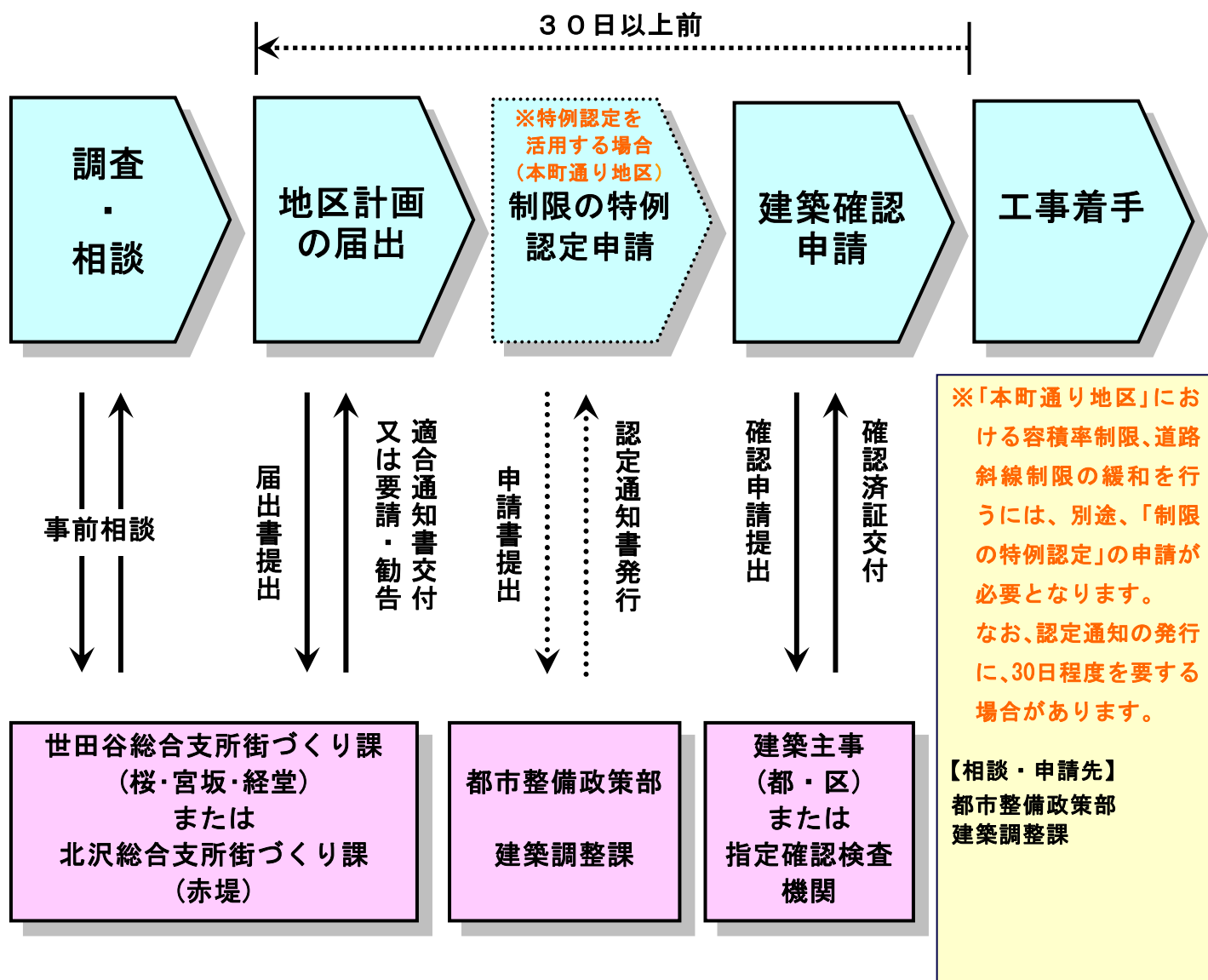
- ◆中高層住居地区と低層住居地区1・2
⇒緑化率 5%
- ◆低層住居地区3
⇒緑化率10%



地区計画の届出について

- 地区内で新築、建替えなどを行う方は、工事着手の30日前まで、かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要です。
- 新築や建替えなどをお考えの方は、まず、世田谷総合支所街づくり課または北沢総合支所街づくり課までご相談下さい。

【事前相談から工事着手までの一般的な流れ】



●経堂駅東地区地区計画の問い合わせ・届出先●

桜・宮坂・経堂	◆世田谷総合支所街づくり課 世田谷区世田谷4-21-27 東棟4階 電話：03-5432-2872 (ダイヤルイン)
赤堤	◆北沢総合支所街づくり課 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階 電話：03-5478-8031 (ダイヤルイン)