

の げ い っ ち ょ う め せ い ぶ ち く ち く け い か く
野毛一丁目西部地区 地区計画



世田谷区

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、地区の特性に合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。

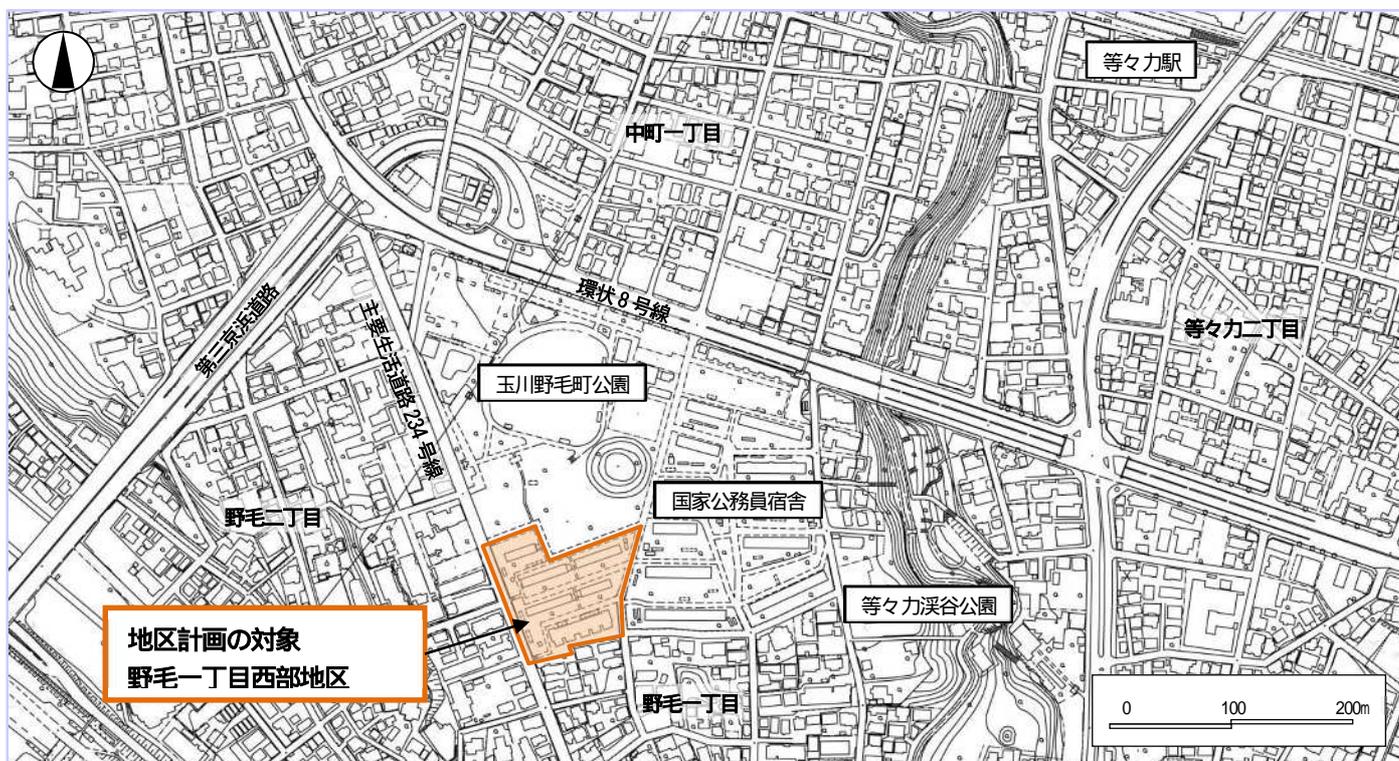
地区計画には、地区の将来像などを示した地区計画の方針と、それを実現するための地区整備計画を定めています。

具体的には、建物の用途、高さ、壁面の位置など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。

野毛一丁目西部地区の地区計画は

本地区は、世田谷区南部、東急大井町線等々力駅から南西約700mに位置した住宅市街地で、隣接する玉川野毛町公園を含めて広域避難場所に指定されています。昭和30年代に建設された都営野毛町アパートは、老朽化による建替えが平成29年度より予定されています。

そこで、住宅団地と周辺市街地が調和した良好な住環境の保全・創出を誘導していくため、住宅団地の建替えに際して地区計画を導入し、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行いました。

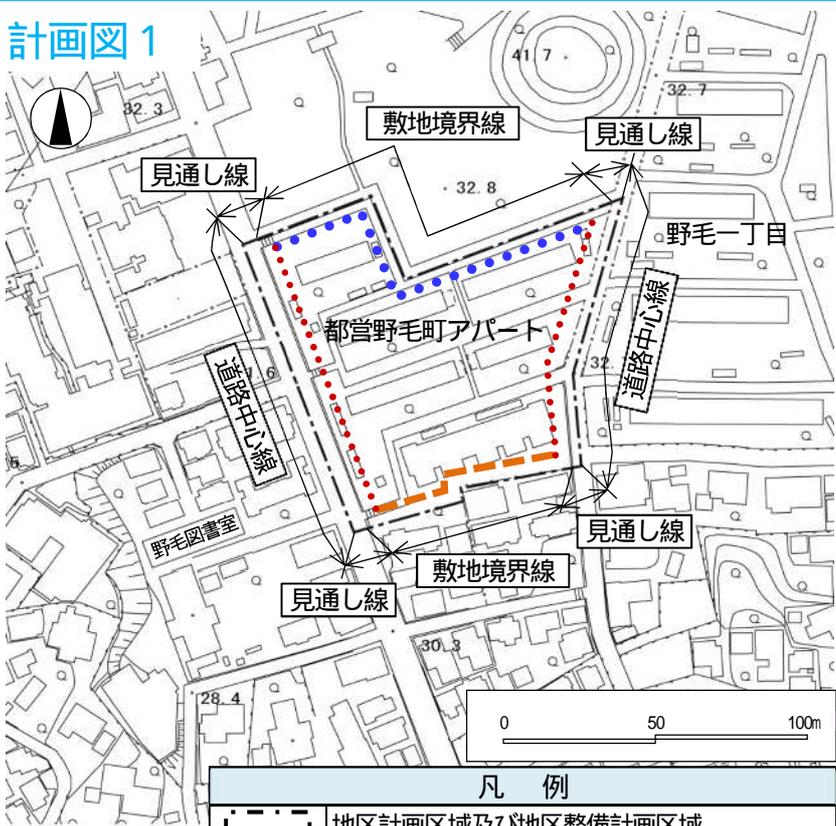


この地図の作成にあたっては、国際航業株式会社の承諾を得て、国際航業株式会社に著作権が帰属する白地図データベースを使用している

建築物等の制限の概要

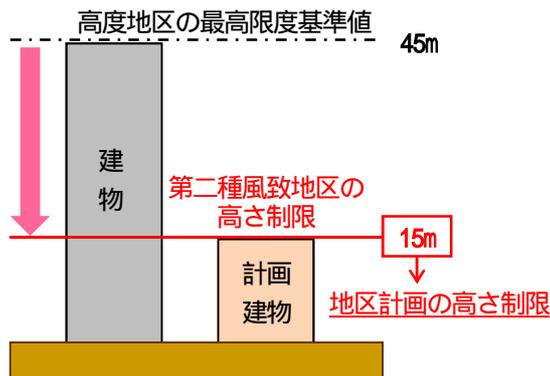
用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない 1. 共同住宅 2. 老人ホーム、保育所、福祉ホーム 3. 巡査派出所、公衆電話所 4. 老人福祉センター、児童厚生施設
建ぺい率の最高限度	40%
壁面の位置の制限	1. 1号壁面線は、道路境界線から5m以上とする 2. 2号壁面線は、隣地境界線から5m以上とする 3. 3号壁面線は、隣地境界線から7m以上とする
高さの最高限度	建築物の各部分の高さは15m以下とする 全方位斜線制限(図-1)、北側斜線制限(図-2)
形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態、色彩、意匠は周辺環境と調和したものとする
垣又はさくの構造の制限	道路、緑地、広場、歩道状空地等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緑化したものとする

計画図 1

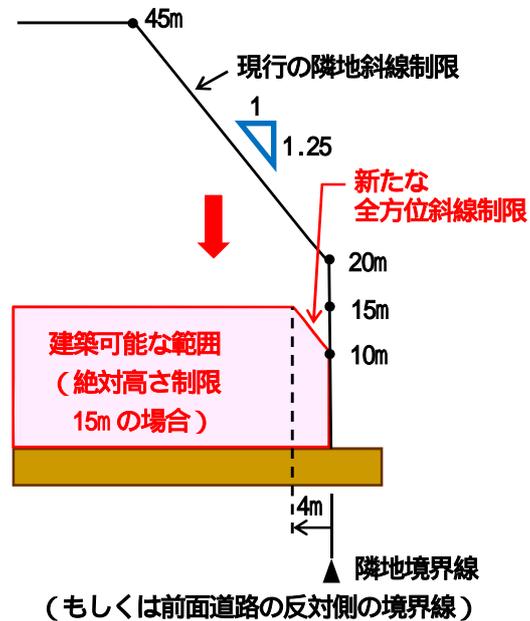


凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
壁面の位置の制限	
	1号壁面線（道路境界線から5m以上）
	2号壁面線（隣地境界線から5m以上）
	3号壁面線（隣地境界線から7m以上）

建築物等の高さの最高限度



全方位斜線制限の強化(図 - 1)

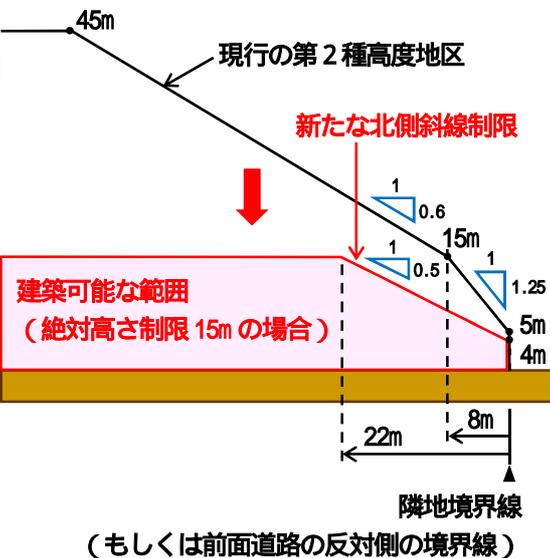


計画図 2



凡 例				
	地区計画区域及び地区整備計画区域			
地区施設の配置及び規模				
	名称	面積	備考	
緑地	緑地 1号	約 180 m ²	既存	
	緑地 2号	約 180 m ²	既存	
	緑地 3号	約 140 m ²	新設	
広場	名称	面積	備考	
	広場	約 800 m ²	新設	
その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
	歩道状空地 1号	2m	約 70m	新設
	歩道状空地 2号	2m	約 140m	新設
	歩道状空地 3号	2m	約 80m	新設

北側斜線制限の強化(図 - 2)



地区計画の目標・方針

名 称	野毛一丁目西部地区地区計画	
位 置	世田谷区野毛一丁目及び野毛二丁目各地内	
面 積	約0.9ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区南部、東急大井町線等々力駅から南西約700mに位置した住宅市街地で、隣接する玉川野毛町公園を含めて広域避難場所に指定されている。また、世田谷区の風景づくり条例による風景づくり重点区域（水と緑の風景軸）東京都風致地区条例による第二種風致地区に指定されており、等々力溪谷、国分寺崖線、多摩川緑地などの優れた緑地資源や緑豊かな住宅地が分布している。地区内には都営住宅団地が立地し、緑豊かな住環境が保たれている一方、建築物の老朽化やそれに伴う防災性の低下が課題となっている。</p> <p>世田谷区都市整備方針の中で、大規模住宅団地の建替えにおいては、居住水準の向上を図るとともに、道路・公園などの都市基盤整備や防災施設の設置など地域に貢献する機能を確保し、周辺と調和した適切な土地利用を誘導することとしている。</p> <p>こうした地域の特性と課題を踏まえ、良好な地域環境と調和した適切な都営住宅団地の建替えを誘導するとともに、次の3点を目標に「災害に強く、緑豊かで安心・快適に住み続けられる街づくり」を目指すものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広域避難場所としての防災性の向上 都営住宅団地の建替えに併せて、広場や緑地などの防災上有効なオープンスペースや避難ルートの確保など、広域避難場所としての機能の強化をめざす。 2 安全で人にやさしい歩行者ネットワークの形成 ユニバーサルデザインの観点から都営住宅団地の建替えに併せて、誰もが利用しやすい歩行者空間の整備など、安全で人にやさしい歩行者ネットワークの形成をめざす。 3 周辺景観と調和した緑豊かで潤いのある街並みの形成 地域の重要な資源である都営住宅団地内の既存樹木を活用し、玉川野毛町公園や等々力溪谷周辺を含めたみどりの拠点として、周辺景観と調和した緑豊かで潤いのある街並みの形成をめざす。 	
区域の整備 開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	老朽化した都営住宅団地の建替え事業を適切に誘導し、居住水準の向上、高齢者等に配慮した設備の提供及び地域貢献施設の整備など、質の高い集合住宅地の形成を図る。また、風致地区にふさわしい緑豊かな集合住宅地の形成を図るとともに、防災上有効なオープンスペースの確保など、広域避難場所としての機能の強化を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 緑地 既存樹木の保全及び周辺景観に配慮し、緑地を配置する。 2 広場 地区住民及び地域住民の身近な防災活動、憩い及びコミュニティの場となる広場を配置する。 3 歩道状空地 災害時の避難ルート及び安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、歩道状空地を配置する。
	建築物等の整備の方針	<p>適切な建替え誘導により、良好な地域環境と調和する街並みを形成するため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。また、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画に定める事項を遵守するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅団地としての良好な住環境の維持・向上を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 適正かつ合理的な土地の有効利用とオープンスペースの確保を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。 3 街並み景観の向上、ゆとりある住空間の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。 4 良好な風致の保全と周辺住宅地との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 周辺景観と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 街並み景観の向上及び防災性の向上を図るため、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	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区内の既存樹木はできるだけ保全するとともに、新たな緑化を推進する。 2 広域避難場所として必要なオープンスペースを確保する 3 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

地区施設の配置及び規模	緑地	名称	面積		備考
		緑地1号	約180m ²		既存
		緑地2号	約180m ²		既存
	広場	名称	面積		備考
		広場	約800m ²		新設
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
		歩道状空地1号	2m	約70m	新設
		歩道状空地2号	2m	約140m	新設
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅 法別表第2(イ)項第六号に規定する老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 法別表第2(イ)項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「法施行令」という。)第130条の4で定める公益上必要な建築物 法別表第2(ハ)項第四号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 前各号の建築物に附属するもの(法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。) 		
建築物の建ぺい率の最高限度		4/10			
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の各号に定めるところによる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1号壁面線は、道路境界線から5m以上とする。 2号壁面線は、隣地境界線から5m以上とする。 3号壁面線は、隣地境界線から7m以上とする。 <p>ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 法別表第2(イ)項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物 物置その他これに類する用途(ごみ置場及び防災倉庫を除く。)に供する附属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5m²以内のもの ごみ置場又は防災倉庫の用途に供する附属建築物で、軒の高さが3m以下のもの 電気室、受水槽室その他これに類する用途に供する附属建築物 法施行令第2条第1項第2号ただし書に規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物 			
建築物等の高さの最高限度		<p>15m</p> <p>建築物の各部分の高さは上記に定める値以下かつ次に掲げる値以下とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 当該部分から隣地境界線及び前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値(全方位斜線) 当該部分から隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値(北側斜線) 			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境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する。また、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。 			
垣又はさくの構造の制限		<p>道路、緑地、広場、歩道状空地等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緑化したものとする。</p> <p>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。</p>			
土地の利用に関する事項		<ol style="list-style-type: none"> 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、屋上緑化、壁面緑化などにより、新たな緑化の創出に努める。 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整備に努める。 			

届出が必要です

地区計画が定められた地区では、次の行為に着手する30日前までに、街づくり課への届出が必要です。

1. 土地の区画形質の変更

道路の新設、拡幅、廃止又は変更

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

宅地以外の土地を宅地として利用するもの

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、広告塔等を建設する場合など

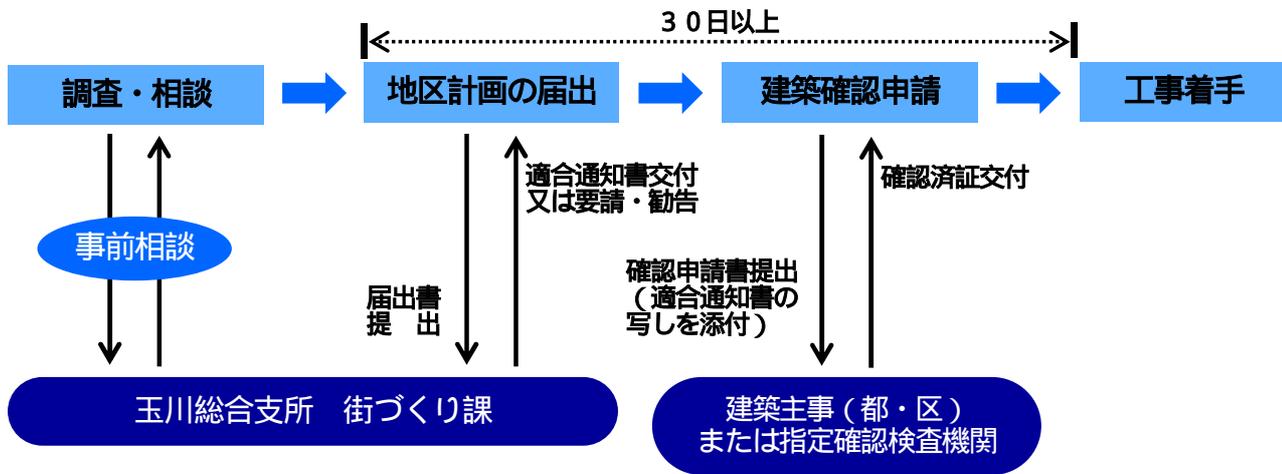
3. 建築物等の用途の変更

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色彩その他の意匠の変更

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

事前相談から工事着手までの流れ



問い合わせ・届け出先 案内図

世田谷区玉川総合支所
街づくり課

〒158-8503

世田谷区等々力3-4-1

電話：03-3702-4539

大井町線等々力駅より徒歩1分

