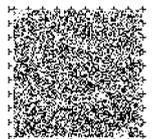


せいじょう
成城八丁目地区
地区計画



●各地区の整備計画の概要

| 地区の名称 | | 住宅地区A | 住宅地区B | 住宅地区C | 住宅地区D |
|----------------------|-----------|---|----------------|---|---|
| 用途地域 | | 第1種低層住居専用地域 | 第1種中高層住居専用地域 | | |
| 容積率 | | 80% | 150% | 200% | |
| 建ぺい率 | | 40% | 50% | 60% | |
| 高度地区 | | 第1種高度地区 | 16m 第2種高度地区 | 19m 第2種高度地区 | |
| 防火指定 | | 指定なし | 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 | | |
| | 測定水平面 | 1.5m | 4m | | |
| 建築物等の用途の制限 | | 以下の建築物は建築してはならない。 ・住宅及び共同住宅で、1住戸の専用部分の床面積が30㎡未満のもの。 | | 以下の建築物以外は建築してはならない。 ・住宅および共同住宅で、1住戸の専用部分の床面積が30㎡以上のもの。 ・老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。 ・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。 ・公益上必要な建築物。 ・前各号の建築物に附属するもの。 | |
| 敷地面積の最低限度 | | 125㎡以上 | 100㎡以上 | | |
| 壁面の位置の制限 | | 表1「壁面位置の制限」参照。 | | | |
| 工作物の設置の制限 | | 垣、さく、門、広告物、看板等は、計画図に示す壁面線1号、2号、6号線による後退部分に設置してはならない。 | | | |
| 建築物等の高さの最高限度 | | —— | 20m | 30m ただし、この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築・修繕もしくは模様替えの工事中の建築物が適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しないものとする。 | 建築物の各部分の高さは以下に定める値以下とする。 ・30m ・区画道路1号線沿いについては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離が10m以下の範囲にあっては、当該水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値以下とし、当該真北方向の水平距離が10mを越えて20mまでの範囲にあっては当該水平距離から10mを減じた値に0.6を乗じた値に11mを加えた値以下とする。 |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | | <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の外壁、屋根等の意匠は、周囲の環境と調和したものとする。 ・広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、良好な景観、風致を損なわないものとする。 ・大規模敷地における建築に際して、単調、長大な壁状の建築配置とならないよう工夫すること。 | | | |
| 垣又はさくの構造の制限 | | 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンスに沿って緑化したものとする。また、大規模敷地における建築に際しては、隣地境界線に面する部分に垣又はさくを設ける場合も、生垣又はフェンスに沿って緑化したものとする。ただし、高さが60cm以下のものについてはこの限りではない。 | | | |

●地区計画の方針

| | | |
|--------------------|-------------------------|---|
| 名 称 | 成城八丁目地区地区計画 | |
| 位 置 | 世田谷区成城八丁目各地内 | |
| 面 積 | 約10.1ha | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目 標 | <p>本地区は、大規模敷地（敷地面積が3,000 m²以上のもの、以下「大規模敷地」という）の開発及び土地利用の転換、住宅団地の建て替えの機会にあわせて、基盤整備を進めつつ住環境を整備する。</p> <p>低層住宅地と中層住宅地が共存する緑豊かで環境に配慮した街づくりを推進する。</p> |
| | 土地利用の方 針 | <p>当地区内を以下の四つに区分して定める。</p> <p>住宅地区A：緑豊かで良好な低層住宅地の住環境を保全、育成する。</p> <p>住宅地区B：隣接する低層住宅地の景観に配慮した中層住宅地として誘導する。</p> <p>住宅地区C：緑豊かな中層住宅地として誘導する。</p> <p>住宅地区D：緑豊かなオープンスペースを備えた中層住宅団地として計画的な建て替えを誘導する。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>以下の施設を整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東西、南北に通り抜ける区画道路により地区内の道路ネットワークの形成を図る。 ・歩道状空地により道路ネットワークを補完する。 ・住宅団地の建て替えに際しては、緑豊かな公園を整備する。 |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>緑豊かで良好な住宅地の住環境を保全、育成するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>大規模敷地における中層建築物の圧迫感を軽減するため、壁面の位置の制限、工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>基盤整備を補完するため、歩道状空地にあわせて壁面の位置の制限を定める。</p> <p>建築基準法第59条の2（総合設計制度）は、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。</p> |
| | その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>世田谷区みどりの基本条例（平成17年3月世田谷区条例第13号）、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（平成13年12月世田谷区条例第68号）の基準により確保する緑地又は空地は歩道状空地を形成するように配置するものとする。</p> |

地区計画決定 平成18年3月10日 世田谷区告示第194号
 地区街づくり計画決定 平成18年3月10日 世田谷区告示第198号

■各地区の概要及び壁面位置の制限



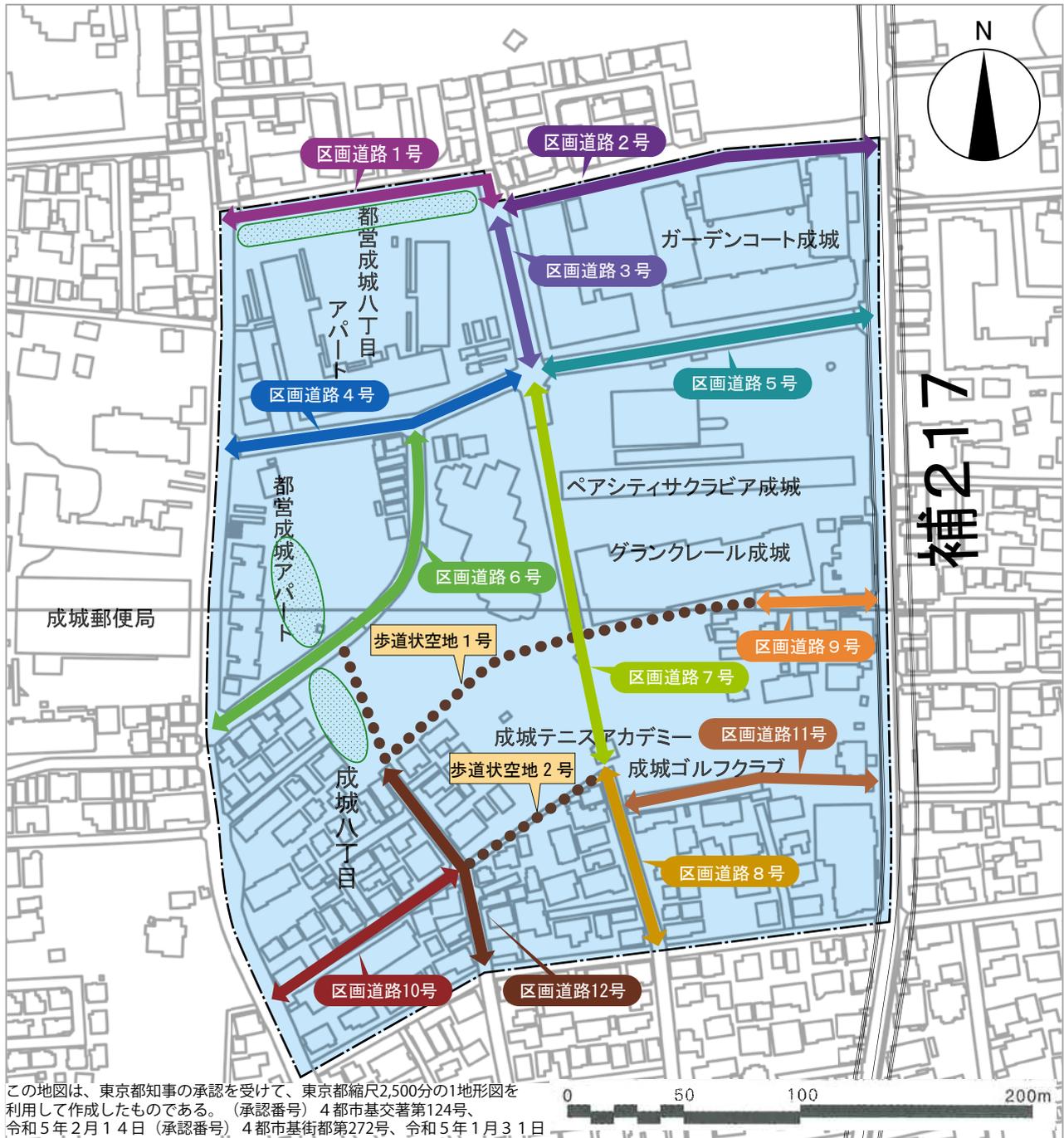
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 4都市基交著第124号、令和5年2月14日 (承認番号) 4都市基街都第272号、令和5年1月31日

表1 「壁面位置の制限」

| 名称 | 凡例 | 後退寸法 | 延面積 1,500 m ² 未満 | | 延面積 1,500 m ² 以上 | |
|--------|---------|---------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| | | | 壁面後退 | 駐輪場建築 ^{※1} | 壁面後退 | 駐輪場建築 ^{※1} |
| 壁面線 1号 | ■■■■■■■ | 隣地境界線から 6m | 必要 | 不可 | 必要 | 不可 |
| 壁面線 2号 | ■■■■■■■ | 隣地境界線から 4m | 必要 | 不可 | 必要 | 不可 |
| 壁面線 3号 | ■■■■■■■ | 隣地境界線から 4m | 必要 | 可 | 必要 | 可 |
| 壁面線 4号 | ■■■■■■■ | 隣地境界線から 3m | | 可 | 必要 | 可 |
| 壁面線 5号 | ■■■■■■■ | 隣地境界線から 2m | | 可 | 必要 | 可 |
| 壁面線 6号 | ■■■■■■■ | 区画道路境界線及び道路境界線から 2m | | 可 | 必要 | 不可 |

※1 駐輪場とは建築基準法施行令第2条第1項第2号の規定による高い開放性を有する構造の駐輪場その他これに類する建築物をいう。

地区施設の整備



| 凡 例 | | |
|------------------|---|---|
| 地区計画区域及び地区整備計画区域 | | |
| 公園 | | |
| 名称 | 面積 | 備考 |
| 公園 | 約 3,500 m ² | 新 設 |
| その他の公共空地 | | |
| 名称 | 面積 | 備考 |
| 歩道状空地 1号 | 約 960 m ² (幅員4m, 延長約240m) | 新 設 (敷地面積に算入可。ただし、新たに重複して道路とする場合を除く) |
| 歩道状空地 2号 | 約 320 m ² (幅員4m, 延長約80m) | |

| 地区施設の配置及び規模 | | | |
|-------------|------------------|--------|-------|
| 区画道路 | | | |
| 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| 区画道路 1号 | 約0.2~2.25m(全幅6m) | 約 125m | 既 存 |
| 区画道路 2号 | 約0~0.2m(全幅6m) | 約 175m | 拡 幅 |
| 区画道路 3号 | 6 m | 約 75m | 既 存 |
| 区画道路 4号 | 6 m | 約 145m | 既 存 |
| 区画道路 5号 | 6 m | 約 150m | 既 存 |
| 区画道路 6号 | 6 m | 約 170m | 既 存 |
| 区画道路 7号 | 6 m | 約 175m | 既存・新設 |
| 区画道路 8号 | 6 m | 約 80m | 既 存 |
| 区画道路 9号 | 4 m | 約 60m | 既 存 |
| 区画道路 10号 | 4~5 m | 約 100m | 既 存 |
| 区画道路 11号 | 4 m | 約 125m | 新 設 |
| 区画道路 12号 | 6 m | 約 130m | 既 存 |

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。

届出は建築確認申請前で、次の行為に着手する日の30日前までに

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

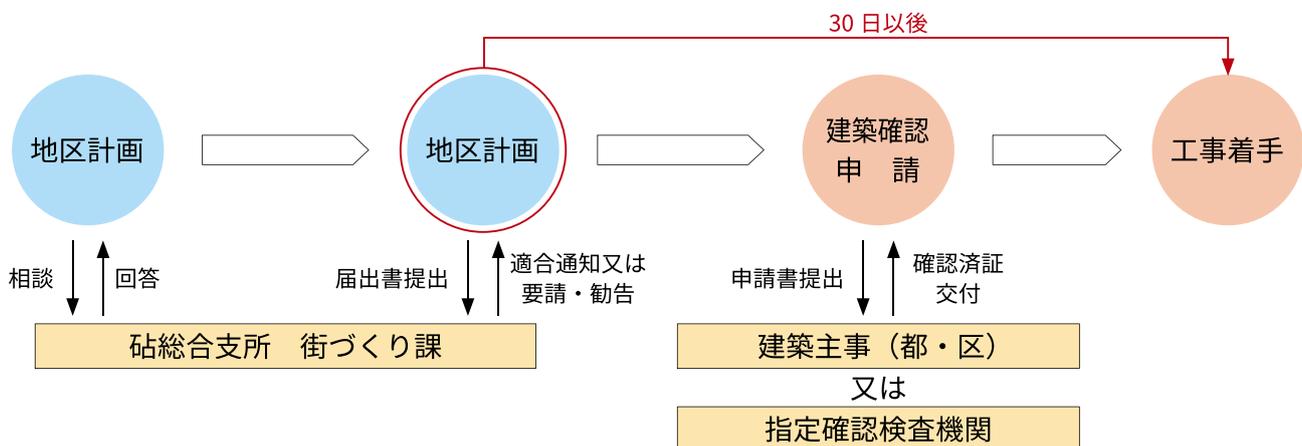
住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など。

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。

※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。

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：

※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。