

千歳烏山・街づくりニュース

地区計画・地区街づくり計画を決定します



日頃より世田谷区の街づくりにご理解、ご協力いただきありがとうございます。

本区では京王線の連続立体交差事業を契機とした駅周辺の安全で魅力ある街づくりを推進するため、街づくりのルールとなる地区計画等の策定に取り組んできており、地区計画及び関連都市計画等について本年4月に世田谷区都市計画審議会の答申を得ました。

ついでには、以下の通り、都市計画等の決定及び変更を行う予定としておりますので、ご案内いたします。(添付の資料をご覧ください)

引き続き、皆様のご理解を頂き、駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまちの形成に取り組んでまいります。

～添付資料～

- ・千歳烏山駅周辺地区地区計画
- ・千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画
- ・関連都市計画等の変更の概要

決定/変更・告示

令和3年 6月18日(金) 予定

- 【決定・告示】
- ・千歳烏山駅周辺地区地区計画
 - ・千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画

- 【変更・告示】
- ・千歳烏山駅北口地区地区街づくり計画(廃止)
 - ・南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画(廃止)
 - ・南烏山五丁目補助216号沿道地区地区街づくり計画(廃止)
 - ・高度地区
 - ・防火地域及び準防火地域

※用途地域、日影規制の変更については、東京都において手続きを進めています。

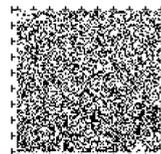
この度決定する地区計画の区域内で、建築行為等に着手しようとする場合は、地区計画及び地区街づくり計画に基づく届け出が必要になります。詳しくは添付資料をご確認いただくか、以下のお問い合わせ先までご相談ください。

◇◇◇ お問い合わせ先 ◇◇◇

世田谷区 鳥山総合支所 街づくり課 (担当: 駒形、大塚、宇田川)

電話: 03-3326-9618

FAX: 03-3326-6159



届出に関するご案内

- 地区計画区域内では、次のいずれかの行為に着手する日の30日前までに、届出してください。

1 土地の区画形質の変更

- ① 道路の新設、拡幅、廃止又は変更
- ② 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
- ③ 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ④ 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、広告塔などを建設する場合など

3 建築物等の用途の変更

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

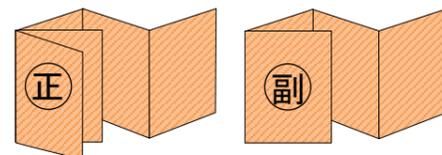
●地区計画に関する届出の方法

届出に必要な図書は、届出書1部（必要事項を記入）と図面2部です。建築行為等に着手する日の30日前までに、烏山総合支所街づくり課に提出してください。

また、世田谷区街づくり条例に基づく街づくり誘導地区（地区街づくり計画）の届出もありますので、あわせて提出してください。

●届出図書の体裁

図書等は、A4判に折り込み、左側を閉じてください。



（届出書+図面）

（図面のみ）

●届出に必要な図面（行為の内容により、以下から必要な図面を添付してください）

| 図面の種類 | 記載事項 |
|---------|---|
| 案内図 | 行為を行う土地の区域、目標となる地物（公共施設等）、方位 |
| 配置図 | 方位、敷地の境界線、敷地の面積、敷地内の建築物の位置、壁面の位置の制限、敷地に接する道路の位置及び幅員、外構、緑化計画（縮尺 1/100 程度） |
| 各階平面図 | 各室の用途・軒・庇・ベランダの寸法、各階の床面積、壁面の位置の制限（縮尺 1/50 程度） |
| 断面図（2面） | 道路からの地盤面の高さ、建築物の最高高さ、軒の高さ、床の高さ、斜線制限 |
| 立面図（2面） | 屋根・壁の色（縮尺 1/50 程度） |
| その他 | 垣、さくの構造、日影図、その他参考となる事項、敷地面積が敷地の最低限度に満たない場合は、本地区計画の決定告示日より前に敷地分割をしていることを証明する書類 |

◇◇◇お問い合わせ・届出先◇◇◇



世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

〒157-8555

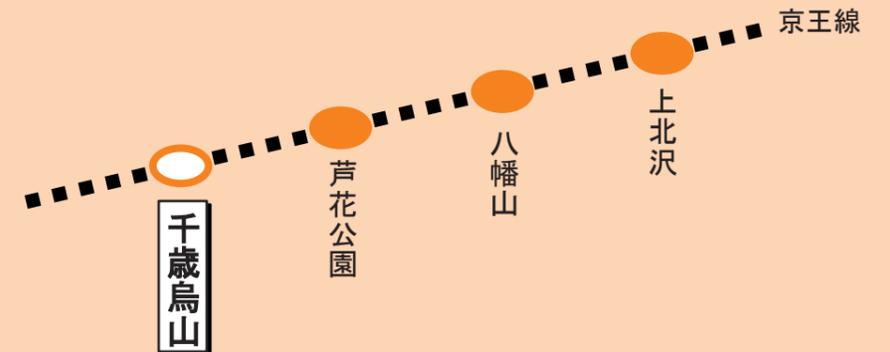
世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9618

FAX：03-3326-6159



千歳烏山駅周辺地区 地区計画



世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

千歳烏山駅周辺地区の街づくり

●街づくりの取り組み

世田谷区では、現在事業中の京王線連続立体交差事業を契機に、「主要な地域生活拠点」である千歳烏山駅周辺地区の街づくりの取り組みを進めています。

平成23年10月に街づくり協議会により「千歳烏山駅周辺地区街づくり計画原案」の提案を受け、平成26年5月に主要な地域生活拠点として更なる発展を基本目標とした「千歳烏山駅周辺地区街づくり構想」を策定しました。

また、街づくり構想を実現するため、安全で魅力ある商業拠点づくりを目指し、街づくりのルールとして、令和3年6月に「地区計画」、「地区街づくり計画」を策定します。

千歳烏山駅周辺地区 地区計画

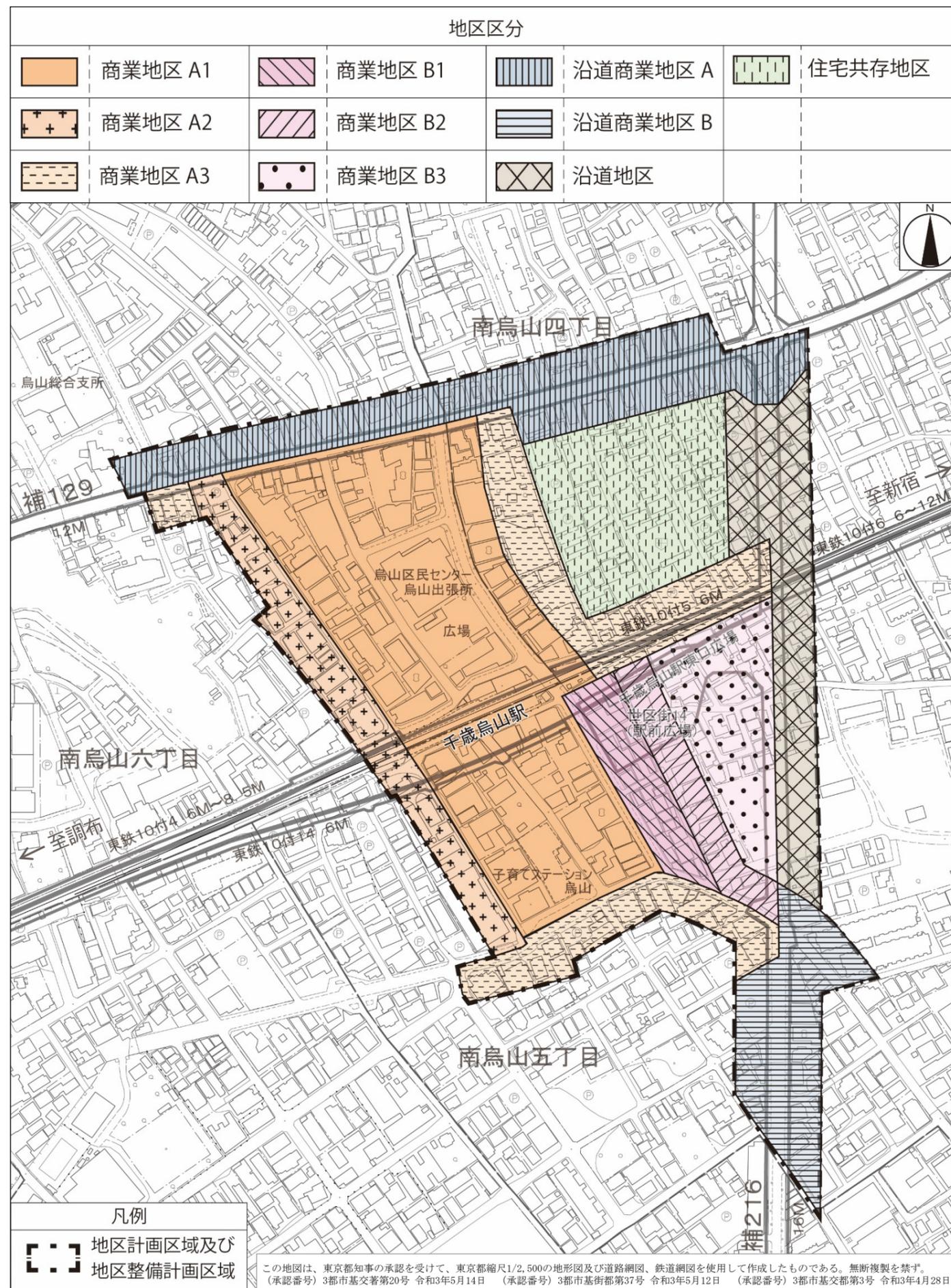
●地区計画の目標

合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざします。

●土地利用の方針

| | |
|--------------|--|
| 商業地区A1 | 烏山区民センターを核とし、商業・業務・文化施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図ります。また、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図ります。 |
| 商業地区A2 | 商業・業務施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図ります。また、隣接する住宅地に配慮しながら、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図ります。 |
| 商業地区A3 | 隣接する住宅地に配慮しながら、歩行者の安全性と商業・業務施設の充実を図ります。 |
| 商業地区B1・B2・B3 | 補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図ります。 |
| 沿道商業地区A | 歩行者の安全性と商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した沿道市街地の形成を図ります。 |
| 沿道商業地区B | 延焼遮断帯の形成を促進し、商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図ります。 |
| 沿道地区 | 補助216号線の整備にあわせて延焼遮断帯の形成を促進し、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図ります。 |
| 住宅共存地区 | 住環境の維持・保全に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図ります。 |

【計画図1】地区計画区域及び地区整備計画区域



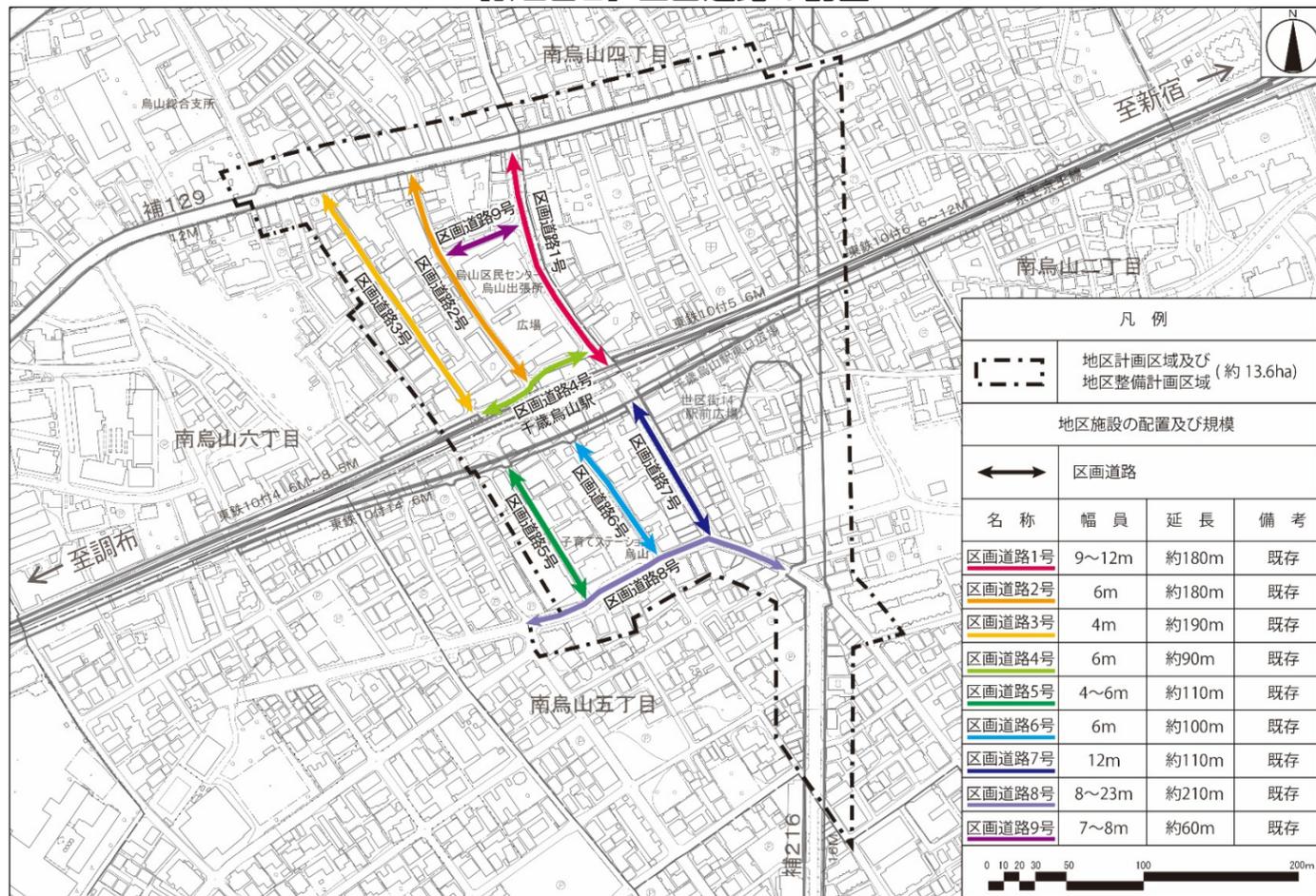
※区域の境界は、道路中心又は道路端(都市計画道路については計画線)から20mです。

●地区整備計画 建築物に関する事項

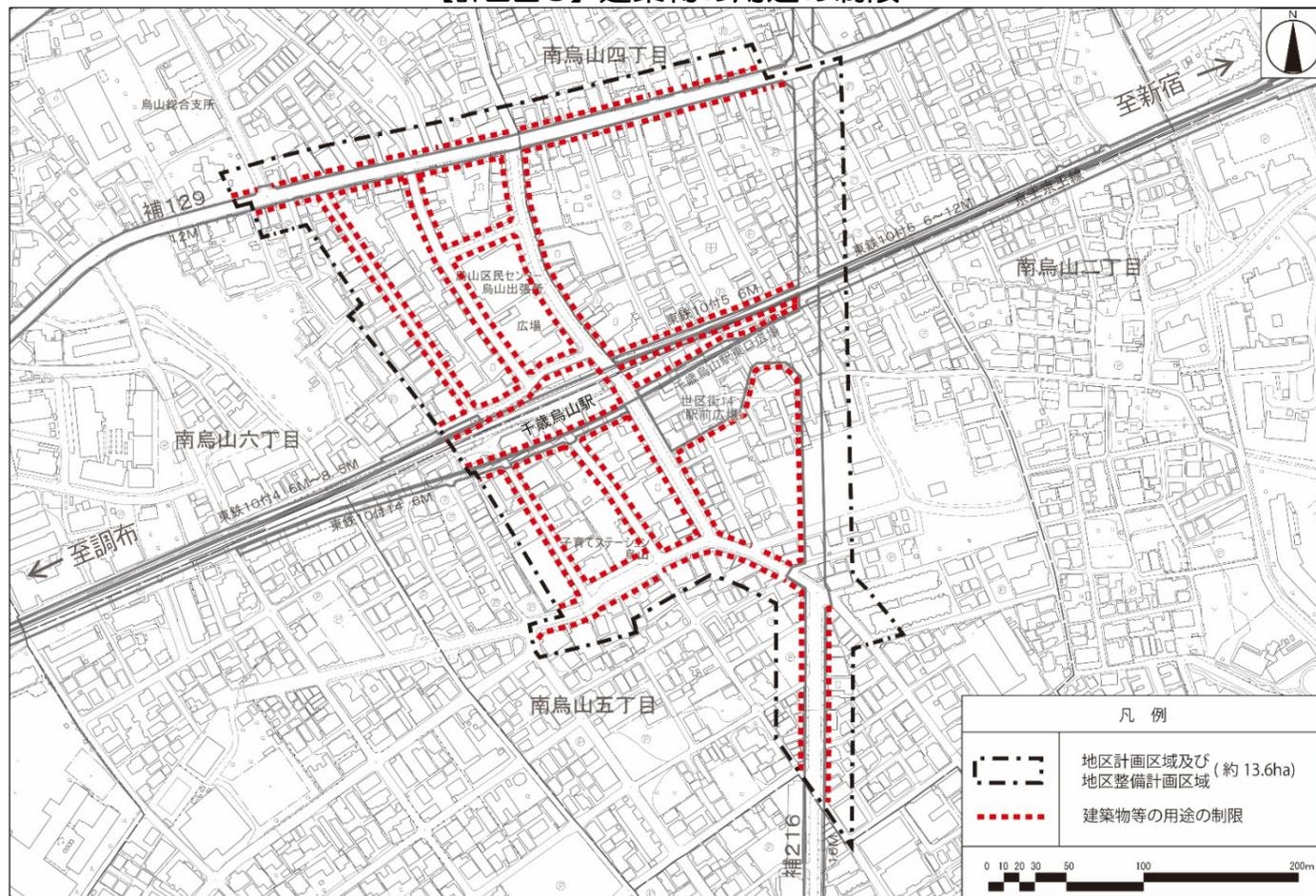
| 地区区分(※1) | 商業地区A1 | 商業地区A2 | 商業地区A3 | 商業地区B1 | 商業地区B2 | 商業地区B3 | 沿道商業地区A | 沿道商業地区B | 沿道地区 | 住宅共存地区 |
|---------------------|--|---|--------|--------|--|--|---------|---|--|--------|
| 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 計画図3(p.6)に示す道路又は駅前広場(以下「道路等」という。)に面する建築物の1階部分(道路等に面する部分に限る。)を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに附属する自動車車庫若しくは駐輪場(以下「住宅等」という。)の用途に供するもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口については、この限りでない。 2 倉庫業を営む倉庫 3 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もの | | | | | | | | | |
| 建築物の容積率の最高限度 | 計画図4(p.8)に示す1号、2号又は3号壁面線が定められている敷地において建築物の容積率の最高限度は、次の各号より算出される数値(いずれにも該当する場合は(2)により算出される数値)又は用途地域に関する都市計画により定められた容積率(以下「指定容積率」という。)のいずれか小さい数値とする。ただし、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地については、指定容積率とする。 (1) 1号壁面線又は2号壁面線が定められている敷地 : 6×6/10 (2) 3号壁面線が定められている敷地 : 8×6/10 | — | — | — | 30/10 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。 | 20/10 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。 | — | — | — | — |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 60㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の場合については、この限りでない。 | | | | | | | | | |
| 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図4(p.8)に示す壁面線を越えて建築してはならない。 | | | | | | | | | |
| 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2.5m以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。 | | | | | | | | | |
| 建築物の高さの最高限度 | 1 区画道路(※2)2号、3号、5号又は6号に接する敷地の建築物の高さの最高限度は29mとする。 2 前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地(街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。)の場合は、前項の規定は適用しない。 | 1 区画道路(※2)3号又は5号に接する敷地の建築物の高さの最高限度は20mとする。 2 前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路8号に接する敷地(街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。)の場合は、前項の規定は適用しない。 | — | — | 1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合については適用しない。 | 1 4.5m 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。 3 前二項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合については適用しない。 | — | 1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、補助216号線に面する建築物については、10mを12m、20mを22mに読み替えて適用する。 | 1 25m 2 本規定を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、前項に規定する高さを超える部分を有する建築物の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えてあると区長が認めたものについては適用しない。 | — |
| 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 1 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。 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する。 3 軒、ひさし、手すり、戸袋、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 | — | | | | | | | | | |
| 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、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さ0.6m以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについては、この限りでない。 | | | | | | | | | |

④ ※1 地区区分は計画図1(p.3)をご確認ください。 ※2 区画道路の位置は計画図2(p.6)をご確認ください。

【計画図2】区画道路の配置



【計画図3】建築物の用途の制限

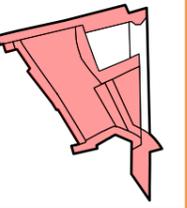


地区計画による主な制限Q&A

Q1 建築物の用途は何が制限されますか？

- A1** 商業地区及び沿道商業地区内の建築物を対象として、
- にぎわいの連続性を維持するため、主に商店街の道路に面する1階部分を店舗や事務所に制限します。
 - 性風俗関連特殊営業や倉庫業を営む倉庫を禁止します。

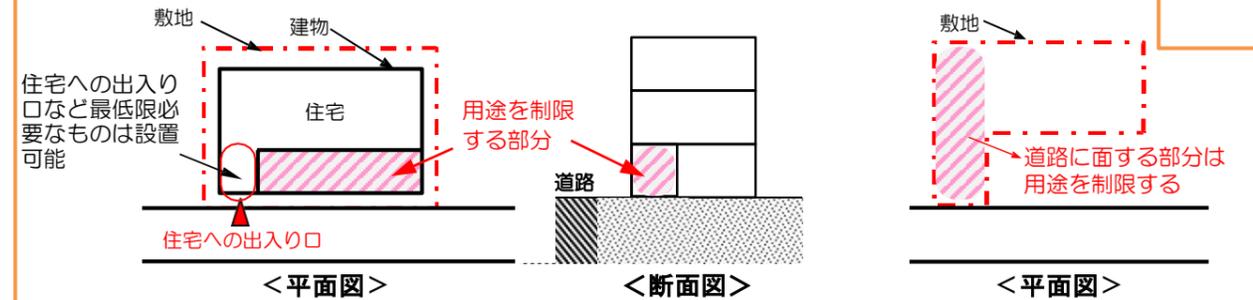
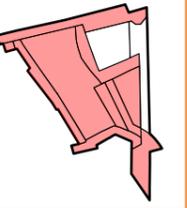
対象地区



Q2 1階は全て住宅等の用途が制限されるのですか？

- A2** 1階の道路に面している部分の用途を制限します。(計画図3参照)

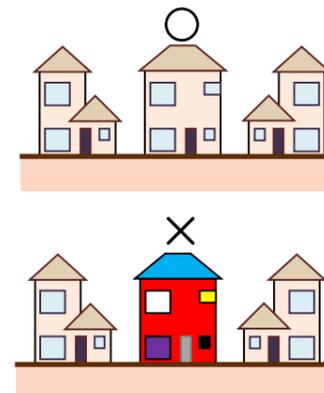
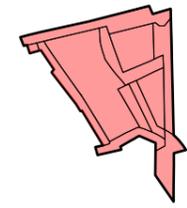
対象地区



Q3 建築物はどのような色彩にすればいいですか？

- A3** まとまりのある街並みを目指すため、周辺と調和した色遣いの外壁等にして頂く必要があります。

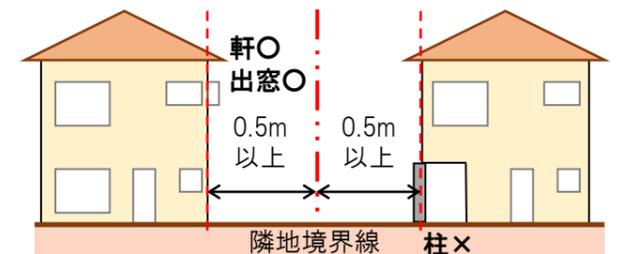
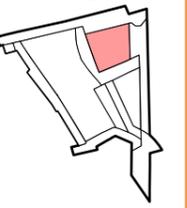
対象地区



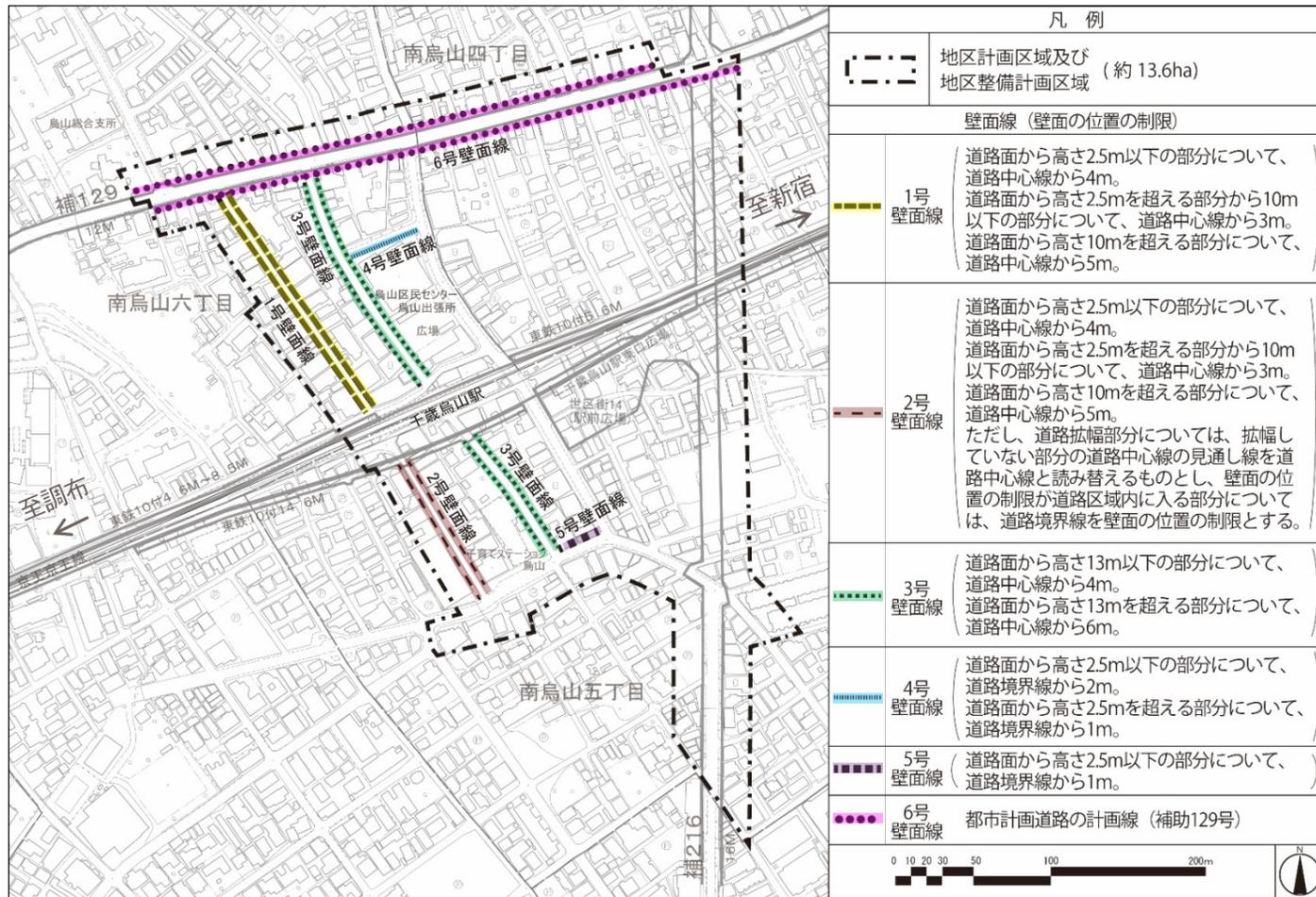
Q4 隣地境界から建築物の外壁等を離すことになっていますが、柱や出窓は設置可能ですか？

- A4** 外壁と同様に柱は0.5m以上離す必要がありますが、出窓や軒は可能です。

対象地区

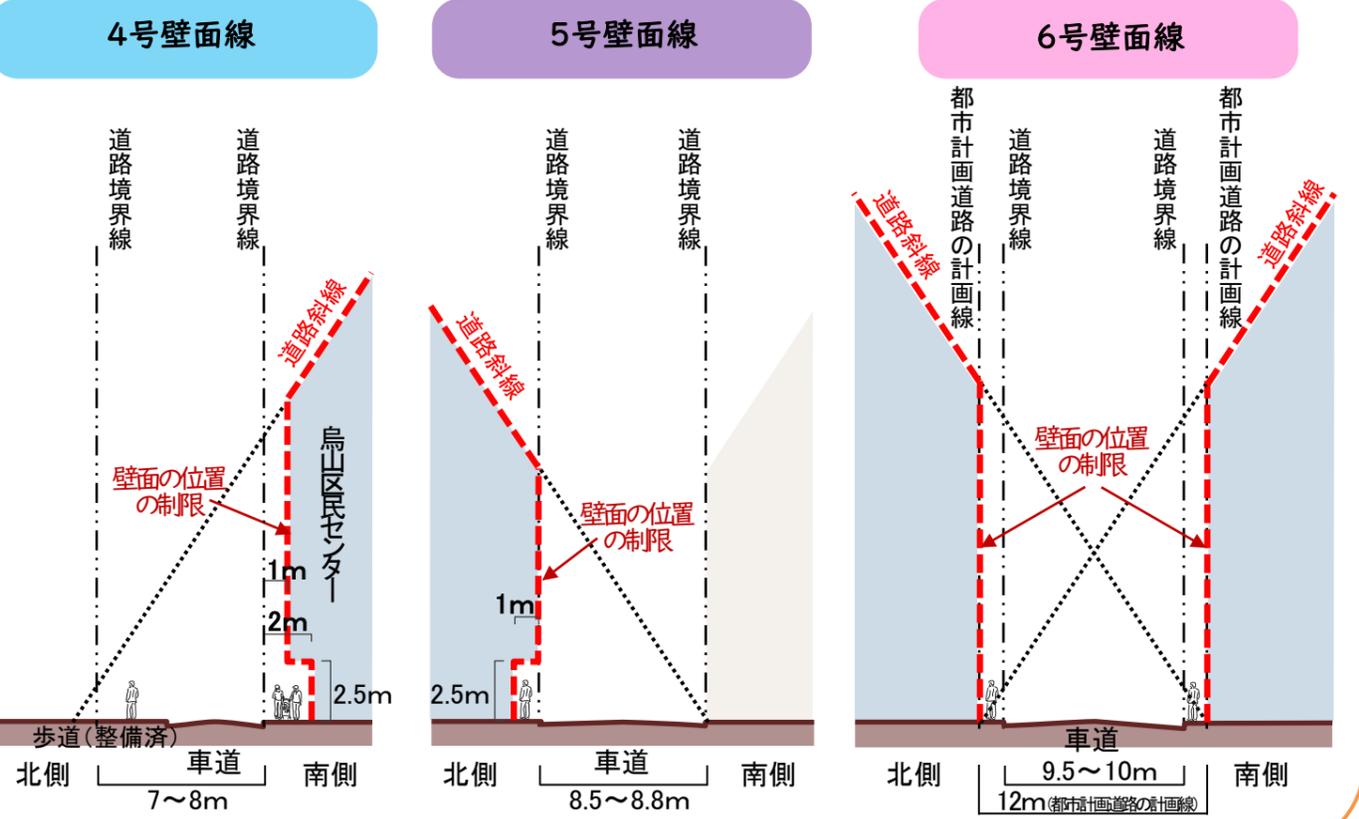
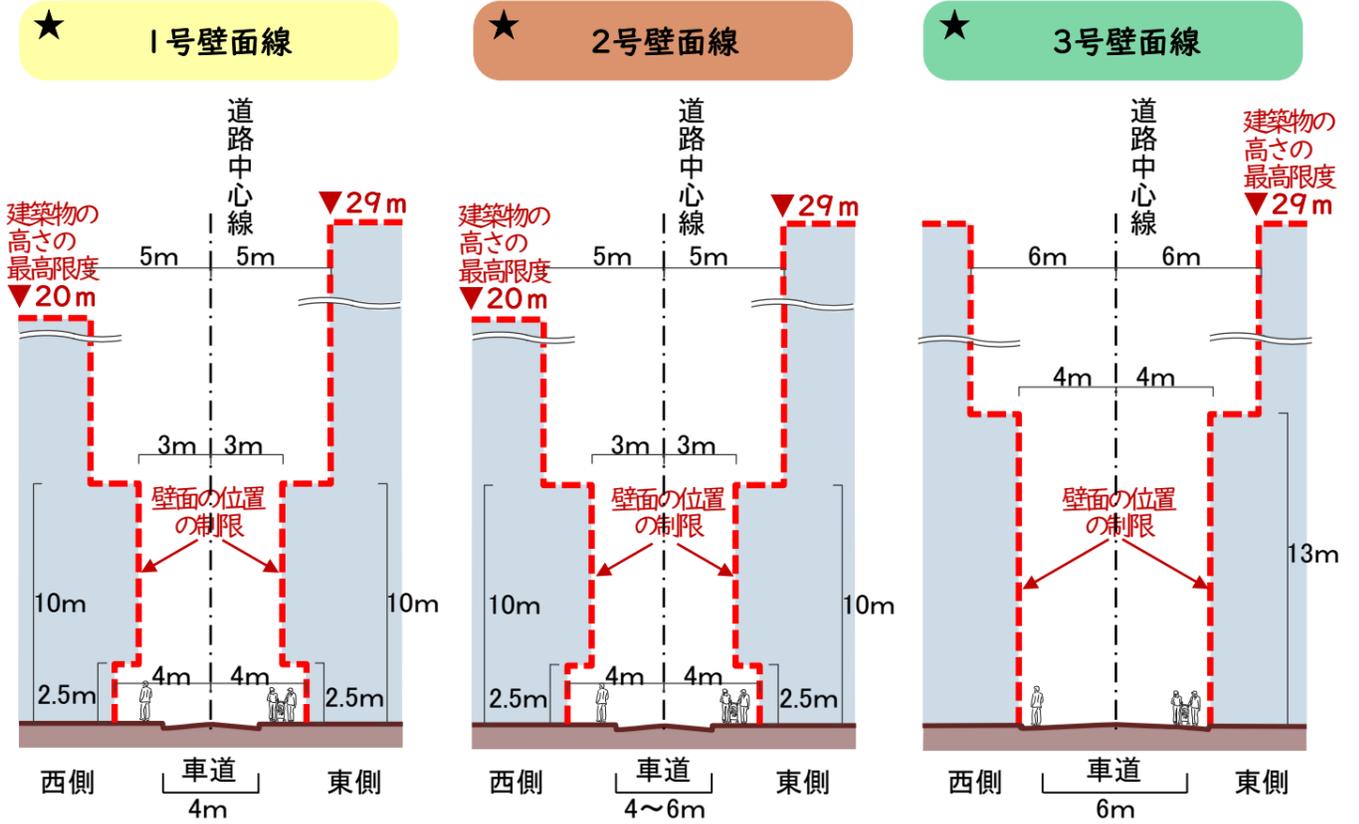


【計画図4】壁面の位置の制限



Q8 壁面の位置の制限について教えてください。

A8 6種類の壁面線を定めています。それぞれの制限は以下の通りです。
(壁面の位置の制限、高さの最高限度、道路斜線制限を表しています。)
1号、2号、3号の壁面線 (★印) については、容積率、道路斜線の緩和を受けられます。
手続きの流れについてはP.11をご覧ください。

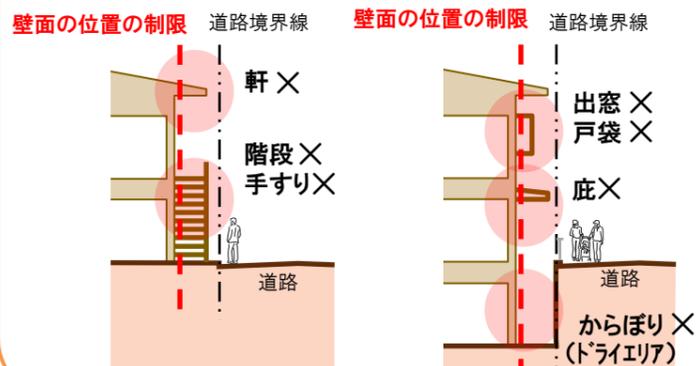


Q5 道路から壁面後退した1階部分は、道路にしなければならないのですか？

A5 ・道路にする必要はありません。
・壁面後退部分は、容積率を算定する際の敷地面積に算入できます。
・ただし、ご自身の敷地のまま、利用形態は、通行の妨げにならないよう、歩行者のための空間として整備する必要があります。

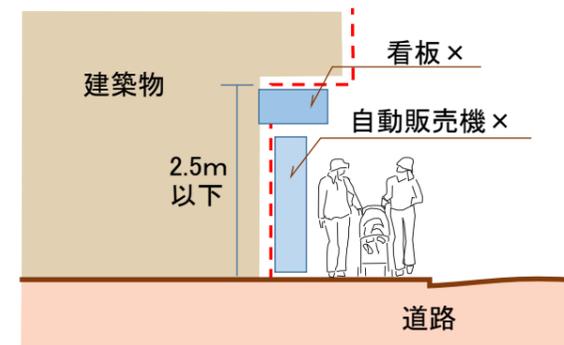
Q6 道路から壁面後退した区域では、外壁以外に制限がありますか？

A6 快適な歩行空間の確保や良好な街並みを確保するために下記のようなものの設置が制限されます。



Q7 道路から壁面後退した1階部分に看板等は設置出来ますか？

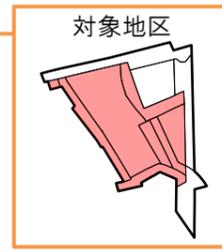
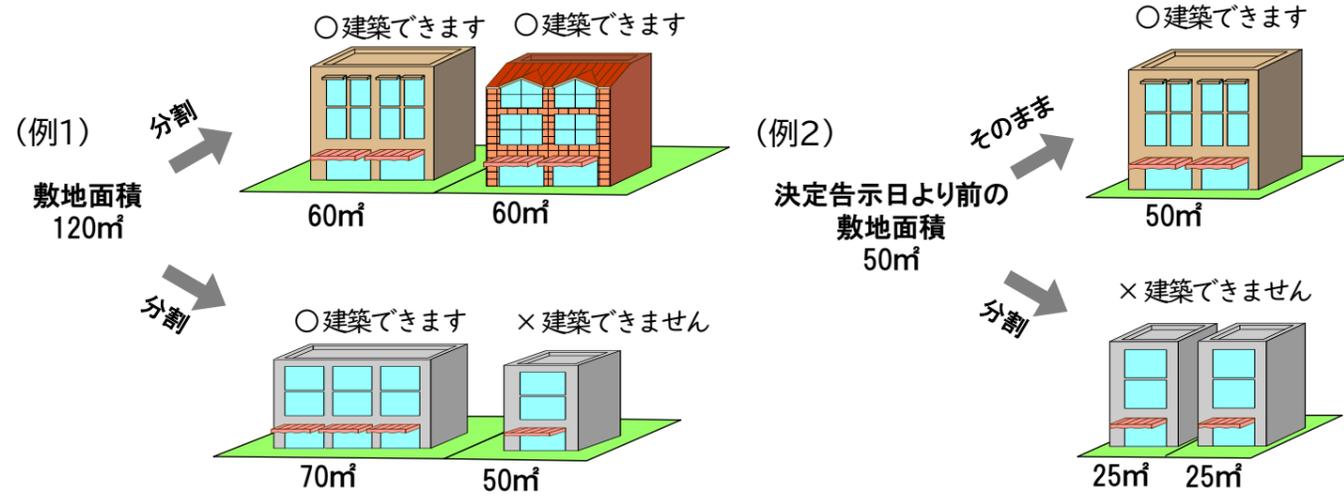
A7 道路面から高さ2.5m以下の部分には、門、フェンス、看板、自動販売機等は設置できません。



Q9 どのくらいの敷地面積で建物が建てられますか？

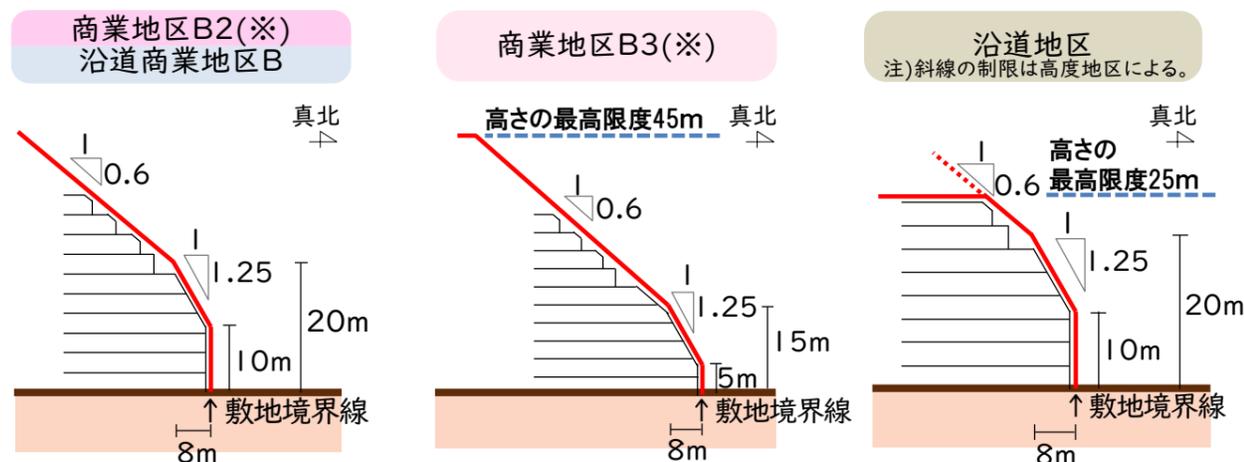
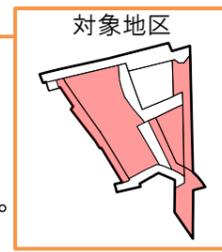
A9

敷地面積が60㎡以上であれば建物を建てるができます。
 また、この地区計画の決定告示日（令和3年6月18日）より前に「敷地面積の最低限度」を下回っていても、決定告示日以降、敷地分割などを行えば、そのままの状態でも建物を建てるができます。
 ただし、届出にあたり、令和3年6月18日以降に敷地分割していないことを証明する書類（例：土地登記事項証明書の写し）が必要です。



Q10 高さの最高限度について教えてください。

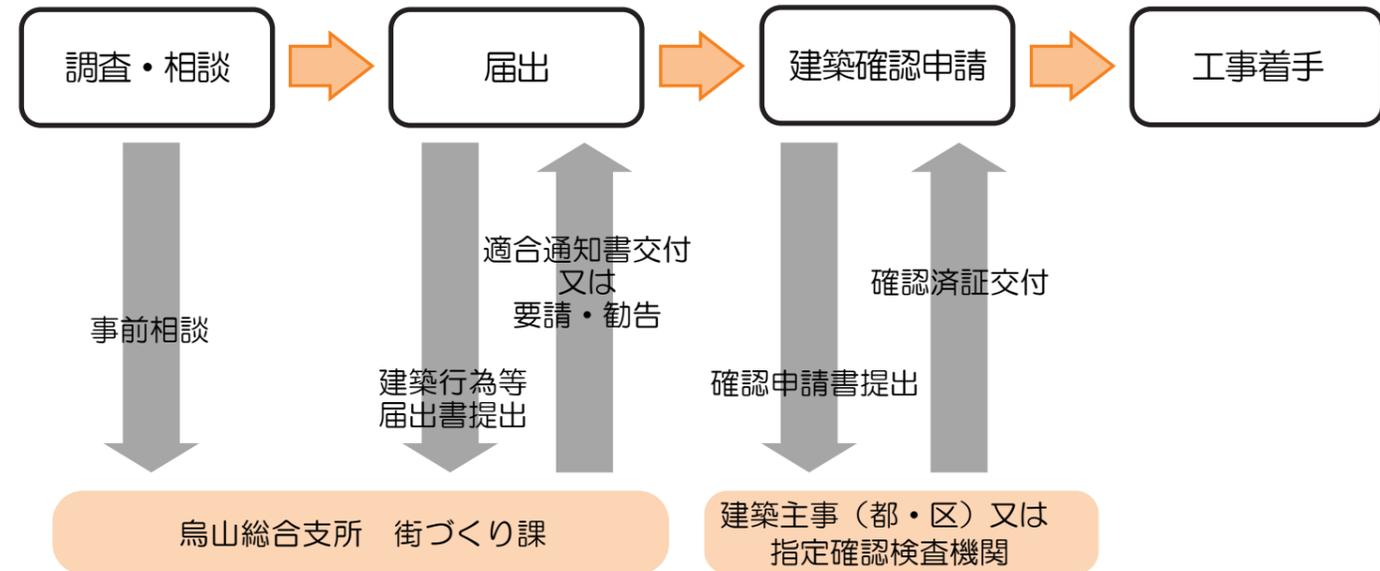
A10 ・商業地区A1、A2の街並み誘導型地区計画を導入する地区では、高さの最高限度は20m、29mです。（P.9★印参照）
 ・商業地区B2、B3、沿道商業地区B、沿道地区については、下記のとおりです。



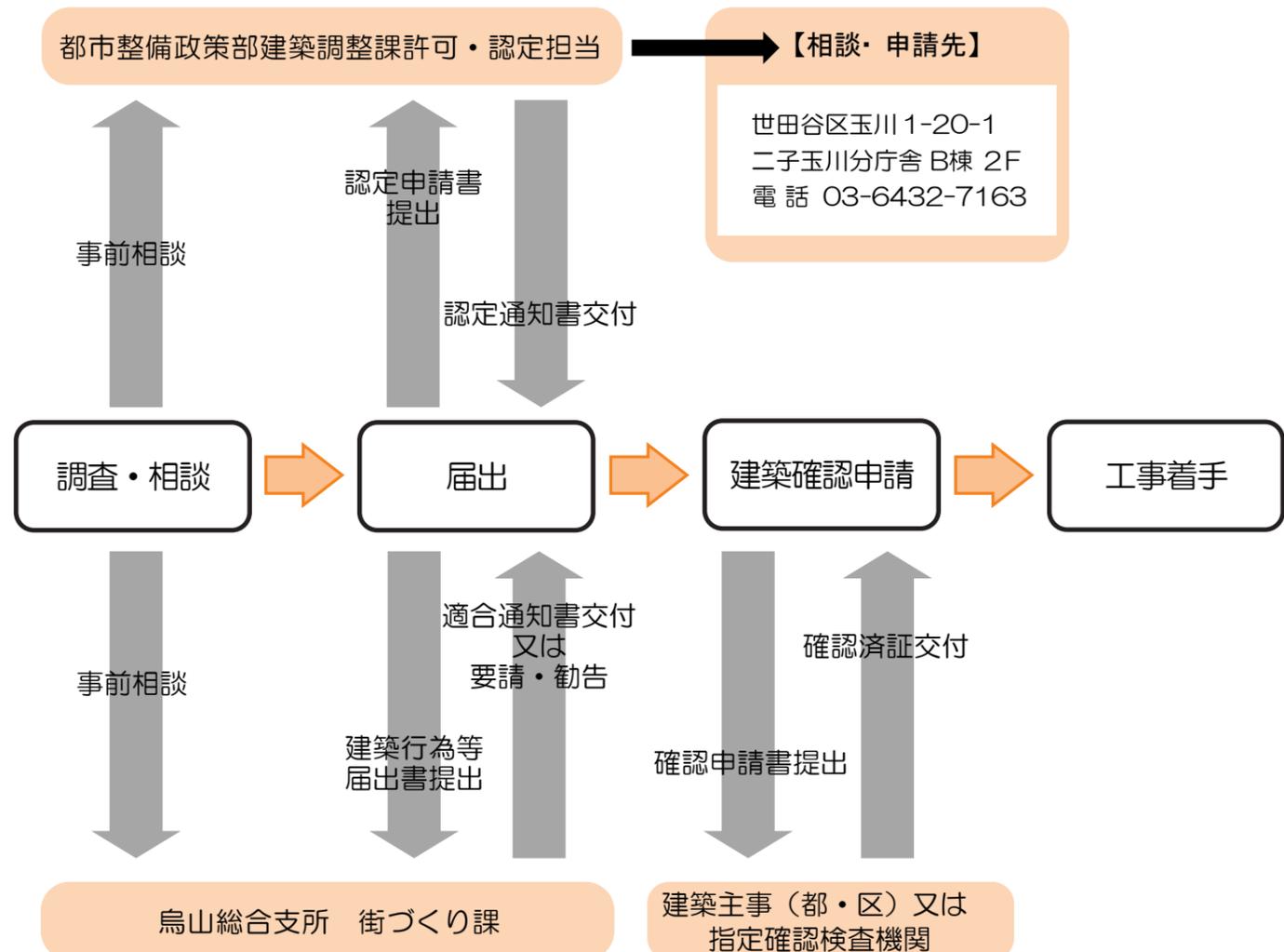
(※) 商業地区B2、B3は敷地面積が2,000㎡以上の場合については、高さの最高限度は適用されません。

手続きの流れ

●地区計画の一般的な手続きの流れ



●容積率、道路斜線制限の緩和を受ける場合の流れ (建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定を受ける場合)



届出が必要な行為や届出に必要な書類に関する詳細はP.12に掲載しています。

地区街づくり計画とは

世田谷区街づくり条例に基づき、安全で住みやすい快適な市街地環境を形成するために、地区の特性に応じて、街づくりの目標や街づくりに関する必要な事項を定めます。

届出に関するご案内

●届出が必要な建築行為等

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画区域の内、駅前地域（地区計画区域）が街づくり誘導地区（P.2）となり、街づくり誘導地区で以下の建築行為等を行う場合は、**建築行為等の30日以上前かつ建築確認申請の前までに、烏山総合支所街づくり課の窓口に建築行為等届出書の提出が必要です。**

1 土地の区画形質の変更

- ① 道路の新設、拡幅、廃止又は変更
- ② 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
- ③ 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ④ 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、広告塔などを建設する場合など

3 建築物等の用途の変更

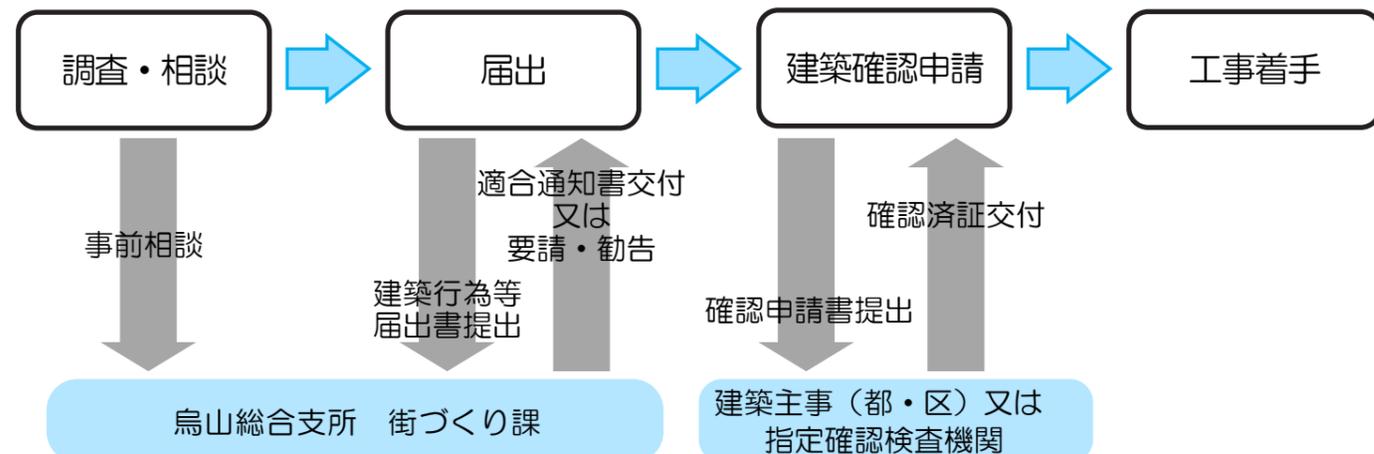
建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など

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

本地区内のうち、「千歳烏山駅周辺地域地区計画」の区域に該当する場合は、地区街づくり計画の届出とあわせて地区計画の届出も必要となります。

●地区街づくり計画の一般的な手続きの流れ



◇◇◇お問い合わせ・届出先◇◇◇

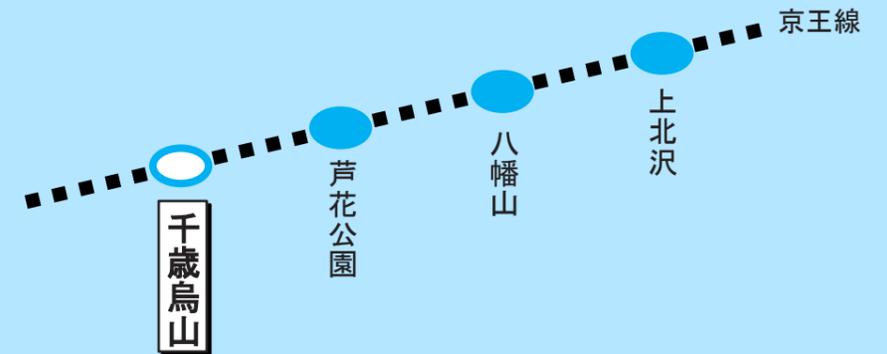
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

〒157-8555

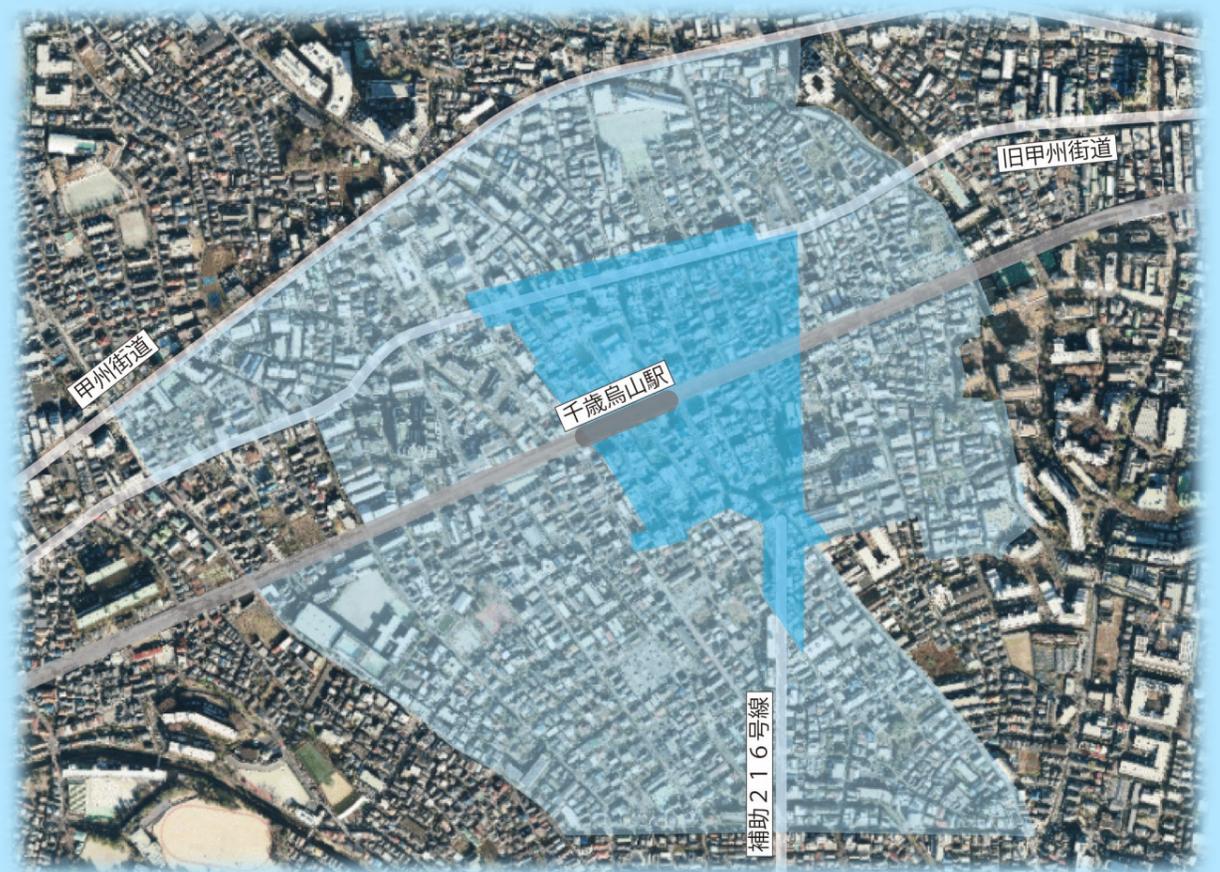
世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9618

FAX：03-3326-6159



千歳烏山駅周辺地域 地区街づくり計画



世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

千歳烏山駅周辺地域の街づくり

●地区街づくり計画の目標

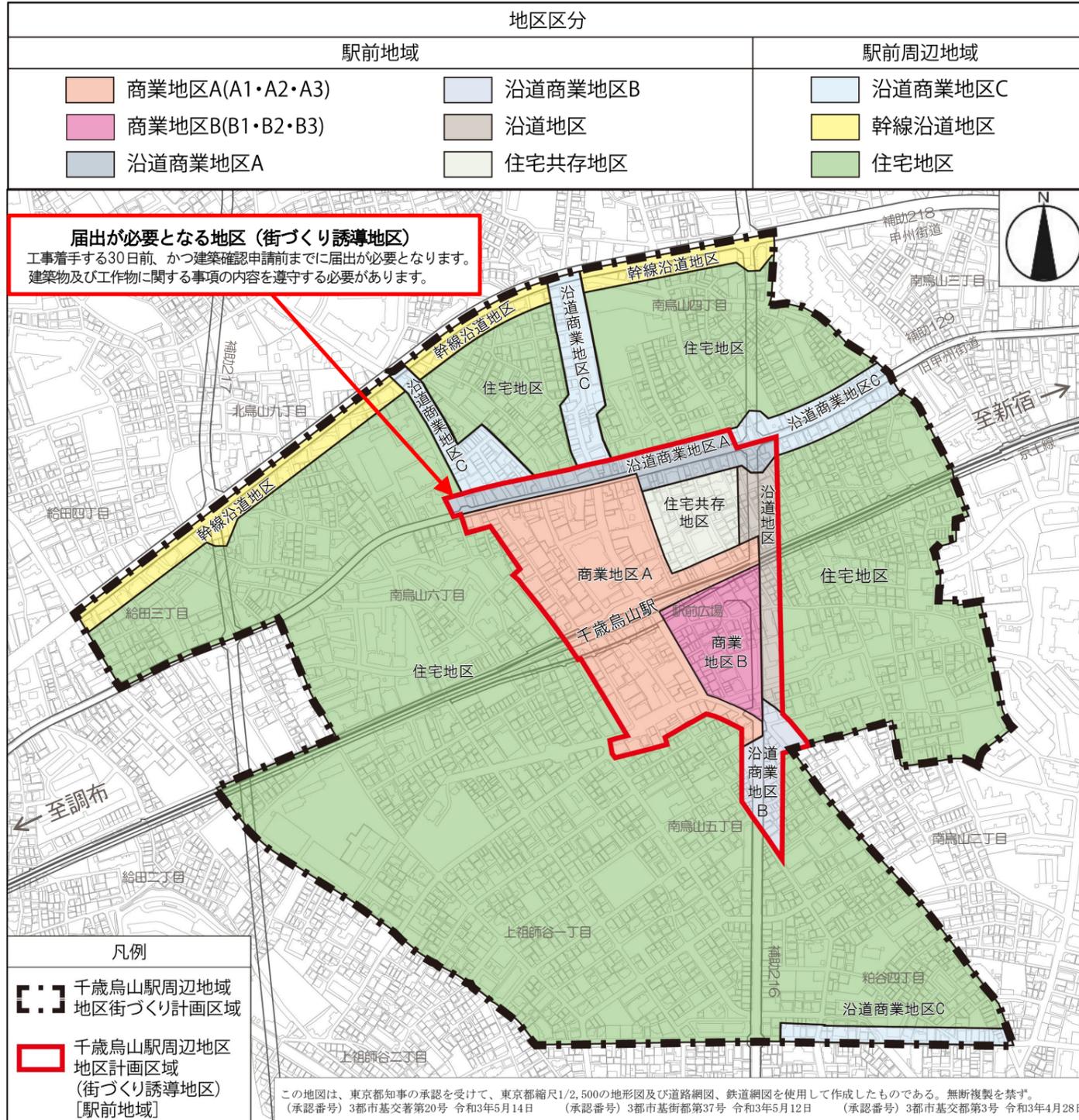
[駅前地域]

連続立体交差事業、補助216号線、駅前広場等の整備にあわせ、合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざします。

[駅前周辺地域]

細街路の改善にあわせて、安全でみどり豊かな落ち着いた良好な住環境が維持・保全された街をめざします。

●地区街づくり計画 地区の区分図



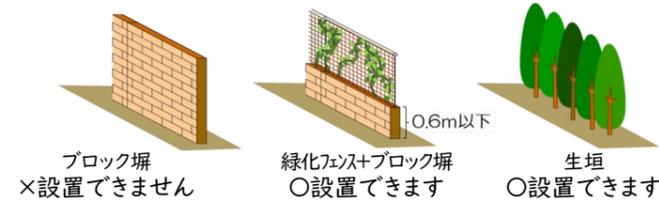
●地区街づくり計画 地区整備計画

| 地区区分 | 商業地区A (A1~A3) | 商業地区B (B1~B3) | 沿道商業地区 A | 沿道商業地区 B | 沿道商業地区 C | 幹線沿道地区 | 沿道地区 | 住宅共存地区 | 住宅地区 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|---------------|----------|----------|----------|--------|---|--------|------|-----|-----|-----|-----|------|--|--|--|--------|------|------|--|------------------|------|------|--|
| 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、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さ0.6m以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについては、この限りでない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築物の構造の制限 | 補助216号線に面する建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 樹木の保全と緑化の促進 | — | — | — | — | — | — | 既存樹木の保全に努める。 敷地面積と建蔽率に応じた緑化に努める。 <table border="1"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>50%</td> <td>60%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>100㎡未満</td> <td>中木2本</td> <td>中木1本</td> <td></td> </tr> <tr> <td>100㎡以上 150㎡未満</td> <td>中木3本</td> <td>中木2本</td> <td></td> </tr> </table> ※建蔽率とは、建築基準法第53条第1項並びに同条第3項第1号(同号に規定する防火地域内にある同号イに該当する建築物に係る部分に限る。)(同条第7項の規定により適用される場合を含む。)及び第2号の規定により適用される建蔽率とする。 ※敷地が2以上の建蔽率の異なる区域にわたる場合は、面積の最も大きい区域の建蔽率とする。 | | | 建蔽率 | 50% | 60% | 70% | 敷地面積 | | | | 100㎡未満 | 中木2本 | 中木1本 | | 100㎡以上 150㎡未満 | 中木3本 | 中木2本 | |
| 建蔽率 | 50% | 60% | 70% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 敷地面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100㎡未満 | 中木2本 | 中木1本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100㎡以上 150㎡未満 | 中木3本 | 中木2本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 狭あい道路の整備 | 1 後退部分については、原則として建築基準法に規定する道路の境界線にあわせて側溝等を整備する。 2 後退部分及び隅切り部分は、道路の機能を阻害するようなプランター置き場、駐車場又は駐輪場等として使用せず、門、フェンス、車止め又は自動販売機等の工作物を設置しない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 雨水貯留浸透施設の設置 | 建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、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。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※駅前地域(街づくり誘導地区)に関わる内容は地区計画のパフレットをご覧ください。

◆垣又はさくの構造の制限

道路に面して垣またはさく等を設ける場合は、緑化等を取り入れることで環境にも配慮します。



◆樹木の保全と緑化の推進

みどり豊かで潤いのある市街地の形成を目指します。



◆狭あい道路の整備

安全で歩きやすい市街地の形成を目指します。

◆建築物の構造の制限

都市計画道路沿道を不燃化し、災害に強い市街地の形成を目指します。

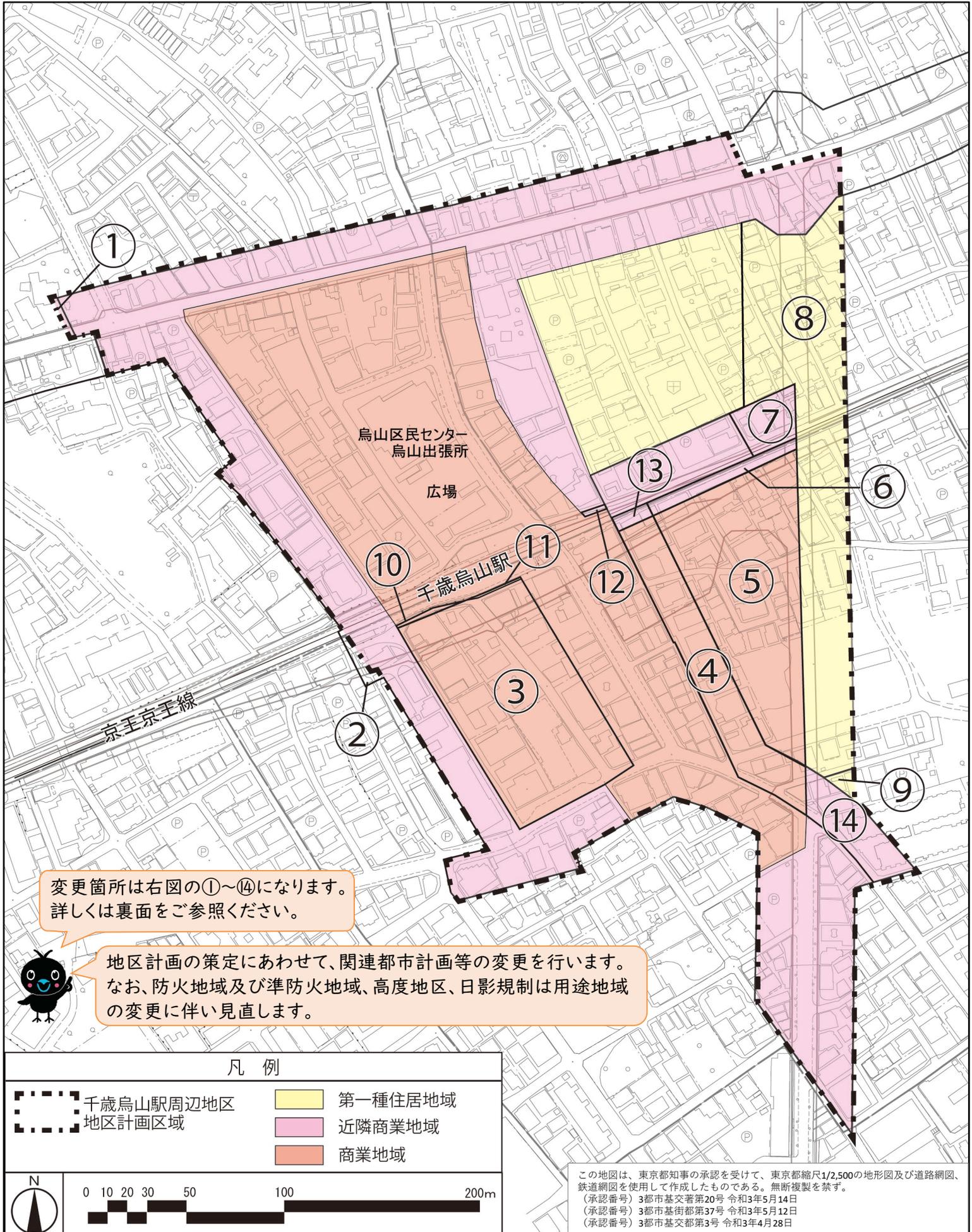


◆雨水貯留浸透施設の設置

雨水の河川等への流出を抑制し、浸水被害対策を目指します。



関連都市計画等の変更の概要 (用途地域、防火地域及び準防火地域、高度地区、日影規制)



変更箇所は右図の①～④になります。
詳しくは裏面をご参照ください。



地区計画の策定にあわせて、関連都市計画等の変更を行います。
なお、防火地域及び準防火地域、高度地区、日影規制は用途地域
の変更に伴い見直します。

凡 例

- | | | | |
|--|-----------|--|---------|
| | 千歳烏山駅周辺地区 | | 第一種住居地域 |
| | 地区計画区域 | | 近隣商業地域 |
| | | | 商業地域 |



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図、
鉄道網図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
(承認番号) 3都市基交第20号 令和3年5月14日
(承認番号) 3都市基街都第37号 令和3年5月12日
(承認番号) 3都市基交都第3号 令和3年4月28日

※区域の境界は、道路中心又は道路端(都市計画道路については計画線)から20mです。

| | 東京都決定 | | | | | 世田谷区決定 | | 面積 |
|---|----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------------------|-----------------------|----------------|--------|
| | 用途地域 | | | | 日影規制 | 高度 | 防火 | |
| | 用途 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 敷地面積の最低限度 | | | | |
| ① | 一住 ↓ 近商 | 60 ↓ 80 | 200 ↓ 300 | 70㎡ ↓ - | 4-2.5h ↓ 5-3h | 19m 2高 ↓ 28m 3高 | 準防火 | 約0.0ha |
| ② | 近商 ↓ 一中高 | 80 ↓ 60 | 300 ↓ 200 | - ↓ 70㎡ | 5-3h ↓ 3-2h | 3高 ↓ 19m 2高 | 準防火 | 約0.0ha |
| ③ | 近商 ↓ 商業 | 80 | 300 ↓ 400 | - | 5-3h ↓ - | 3高 ↓ - | 準防火 ↓ 防火 | 約1.0ha |
| ④ | 近商 ↓ 商業 | 80 | 300 ↓ 500 | - | 5-3h ↓ - | 3高 ↓ - | 準防火 ↓ 防火 | 約0.4ha |
| ⑤ | 一住 ↓ 商業 | 60 ↓ 80 | 200 ↓ 500 | 70㎡ ↓ - | 5-3h/4-2.5h ↓ - | 45m 2高 ↓ - | 準防火 ↓ 防火 | 約0.9ha |
| ⑥ | 一住 ↓ 近商 | 60 ↓ 80 | 200 ↓ 300 | 70㎡ ↓ - | 5-3h/4-2.5h ↓ 5-3h | 45m 2高 ↓ 28m 2高 | 準防火 | 約0.1ha |
| ⑦ | 一住 ↓ 近商 | 60 ↓ 80 | 200 ↓ 300 | 70㎡ ↓ - | 4-2.5h ↓ 5-3h | 19m 2高 ↓ 28m 2高 | 準防火 | 約0.1ha |
| ⑧ | 一住 | 60 | 200 ↓ 300 | 70㎡ | 5-3h/4-2.5h ↓ 5-3h | 19m 2高 ↓ 31m 3高 | 準防火 | 約1.2ha |
| ⑨ | 一中高 ↓ 一住 | 60 | 200 ↓ 300 | 70㎡ | 3-2h ↓ 5-3h | 19m 2高 ↓ 31m 3高 | 準防火 | 約0.0ha |
| ⑩ | 近商 ↓ 商業 | 80 | 300 ↓ 500 | - | 5-3h ↓ - | 3高 ↓ - | 準防火 ↓ 防火 | 約0.0ha |
| ⑪ | 商業 | 80 | 500 ↓ 400 | - | - | - | 防火 | 約0.0ha |
| ⑫ | 商業 ↓ 近商 | 80 | 500 ↓ 300 | - | - ↓ 5-3h | - ↓ 28m 3高 | 防火 ↓ 準防火 | 約0.0ha |
| ⑬ | 近商 | 80 | 300 | - | 5-3h | 3高 ↓ 28m 2高 | 準防火 | 約0.0ha |
| ⑭ | 近商 | 80 | 300 | - | 5-3h | 3高 ↓ - | 準防火 | 約0.2ha |

※別途地区計画による規制がありますので、あわせてご確認下さい。