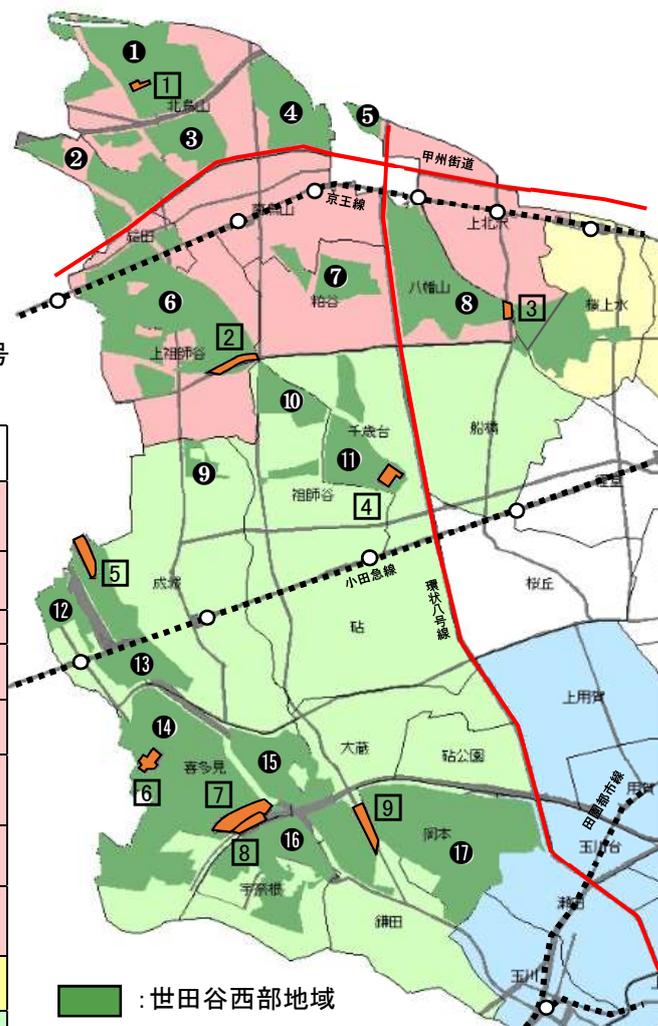


# 世田谷西部地域 地区計画

都市計画決定日:平成5年8月10日 区告示番号179~195号  
(最終更新:令和5年4月28日)



地区計画区域	町丁目	届出支所			
①北烏山北部地区 ①北烏山七丁目住宅地区	北烏山四・五・七・八丁目	烏山			
②北烏山・給田地区	北烏山九丁目 給田四・五丁目	烏山			
③北烏山南部地区	北烏山六丁目	烏山			
④北烏山東部地区	北烏山一丁目	烏山			
⑤上北沢地区	上北沢五丁目	烏山			
⑥上祖師谷・給田地区 ②補助54号線沿道地区	上祖師谷二・五・六・七丁目 給田一・二・三丁目	烏山			
⑦粕谷・南烏山地区	粕谷二・四丁目 南烏山二・五丁目	烏山			
⑧上北沢・桜上水・八幡山地区 ③補助215号線沿道地区	上北沢一丁目(③あり) 八幡山一・二・三丁目	烏山			
	桜上水一・二・三・四丁目	北沢			
	船橋六丁目	砧			
⑨成城地区	成城九丁目	砧			
⑩祖師谷地区	祖師谷五・六丁目	砧			
⑪千歳台地区 ④千歳台二丁目沿道地区・住宅地区	千歳台二・五丁目	砧			
⑫喜多見北部地区	喜多見九丁目	砧			
⑬喜多見・成城地区 ⑤成城四丁目住宅地区	喜多見八丁目 成城三・四丁目	砧			
⑭喜多見地区 ⑥喜多見宮之原住宅地区 ⑦喜多見東住宅地区 ⑧喜多見東沿道地区	喜多見一・二・三・四・五・七丁目	砧			
			⑮大蔵・喜多見地区 ※	大蔵五丁目 喜多見五・六丁目	砧
			⑯宇奈根地区	宇奈根一・二・三丁目 大蔵六丁目 鎌田四丁目	砧
			⑰大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区 ⑨補助216号線沿道地区	大蔵六丁目 岡本一・二・三丁目 鎌田三・四丁目	砧
瀬田四・五丁目	玉川				

下記地域(上記地図の 部分)は地区計画の内容が一部異なりますので、各総合支所の担当にお問い合わせください。

① 北 烏 山 七 丁 目 住 宅 地 区
② 補 助 5 4 号 線 沿 道 地 区
③ 補 助 2 1 5 号 線 沿 道 地 区
④ 千 歳 台 二 丁 目 沿 道 地 区 ・ 住 宅 地 区
⑤ 成 城 四 丁 目 住 宅 地 区
⑥ 喜 多 見 宮 之 原 住 宅 地 区
⑦ 喜 多 見 東 住 宅 地 区
⑧ 喜 多 見 東 沿 道 地 区
⑨ 補 助 2 1 6 号 線 沿 道 地 区

大蔵・喜多見地区は、令和8年3月5日に地区計画を廃止し、「外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画」へ移行しました。詳細は、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画のページ(ページ D30067)をご覧ください。

# うるおいのある、暮らしやすい街づくりをめざして

この地区計画は、地域の特性に配慮しながら、道路などの基盤整備を進めることにより、より安全で、暮らしやすい街づくりをめざすものです。

## 地域の現況と地区計画の目標

この地域は、世田谷区の西側一帯に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地です。区域の状況は、道路、公園等の都市基盤が未整備なまま宅地開発などが進化したところも見受けられ、災害時の避難活動に対する不安があります。

このため、道路、公園・緑地等の計画的な整備推進が必要です。その効果的な方法として、土地区画整理事業等の面整備事業により良好な市街地整備を誘導します。

また、面整備事業の実施が当分の間、期待できない地区においては、市街地として最低限必要と考えられる区画道路の整備を推進することにより、安全でうるおいのある住宅地の形成を目標とします。

## 土地利用の方針

都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成します。農地と住宅地が共存する市街地として、宅地系の土地利用と農地・緑地系の土地利用との調和を図ります。

面整備事業による整備の行われていない地区（以下、「未整備地区」という。）においては、既存の農地・緑地等を

活用して緑豊かでうるおいのある低層住宅地としての土地利用を誘導します。

また、面整備事業の行われた地区においては、公園・緑地等の緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層もしくは中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導します。

## 地区施設(道路)の整備方針

地区の防災性、利便性および快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため、道路、公園等の基盤整備を推進します。未整備地区においては、区画道路を適切に配置することにより、地区の安全性の向上を図るとともに、将来の面整備事業の導入に寄与できるものとします。

## 建築物等の整備方針

良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、道路整備の状況に応じて、<sup>べい</sup>建蔽率、容積率の最高限度と、敷地面積の最低限度を定めます。

景観を考慮した緑豊かでうるおいのある街並み空間の形成のため、垣またはさくの構造の制限を定めます。

## 以下の行為に着手する 30 日前までに届出をお願いします。

本地区計画区域内で、次にあげる行為を行おうとする場合は、届出てください。なお、区画道路の拡幅整備を行う場合は、供用開始後に届出となります。

### 1 土地の区画形質の変更

- 道路の新設、拡幅、廃止または変更。
- 土地の切土、盛土など。

### 2 建築物の建築または工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転および門、塀、擁壁、広告塔などを建設する場合など。

### 3 建築物等の形態または意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、寸法、形状、色彩等を変える場合など。

お問い合わせ先(届出先)

※よくあるお問合せはまずは別紙 Q&A をご参照ください。

担 当 課	住 所	電 話 番 号
北沢総合支所街づくり課	北沢2-8-18 (北沢タウンホール11階)	03-5478-8031
玉川総合支所街づくり課	等々力3-4-1 (玉川総合支所4階)	03-3702-4539
砧総合支所街づくり課	成城6-2-1 (砧総合支所3階)	03-3482-2594
烏山総合支所街づくり課	南烏山6-22-14(烏山総合支所1階)	03-3326-9618

# 西部地域地区整備計画

容 積 率 の 最 高 限 度	80%とします。 ただし、右記の①、②、③のいずれかに該当する場合は、制限が解除されます。	① 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合。 ② 道路の築造を伴う開発行為で開発許可*の工事完了告示のあった区域の場合。 ③ 土地区画整理事業*の認可等の公告のあった区域の場合。
建 蔽 率 の 最 高 限 度	40%とします。 ただし、右記の①、②、③のいずれかに該当する場合は、制限が解除されます。 (なお、風致地区内では、別途、許可が必要になります。)	
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	100㎡とします。(平成16年6月24日施行) ただし、右記の①、②、③のいずれかに該当する場合は、制限が解除されます。	
地区施設の 配置及び規模	区画道路	建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路(道路法の道路で4m以上)及びこの地区計画告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路の対象とします。 なお、区画道路に該当する道路の現況幅員が6m未満の場合については、その計画幅員を6mとします。(上記②、③の区域を除く。)
建築物等の形態又は色彩 その他意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとしてください。	
垣 又 は さくの構造の制限	<p>建築基準法第42条第1項第1号及び第2号の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などにしてください。ただし、高さが60cm以下のブロック塀等については、この限りではありません。</p>  <p style="text-align: center;"> <span>ブロック塀 ×設置できません</span> <span>緑化フェンス+ブロック塀 ○設置できます</span> <span>生垣 ○設置できます</span> </p>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・角地緩和による建蔽率<sup>べい</sup>10%の緩和は、制限の有無にかかわらず適用可能です。</li> <li>・準防火地域の準耐火建築物による建蔽率<sup>べい</sup>10%の緩和は、敷地面積<sup>べい</sup>・建蔽率<sup>べい</sup>・容積率の制限が解除された場合、適用可能です。</li> <li>・風致地区内では、別途、建蔽率<sup>べい</sup>の制限が適用されます。</li> </ul>	

## \*開発許可制度

開発許可制度とは、都市の発展と秩序ある整備を図るために開発行為をはじめとして、建築行為や用途変更を規制している制度です。

開発行為とは、主として建物を建てることなどを目的として行われる土地の区画または形質の変更をいいます。具体的には、土地が500㎡以上ある場合で、次のようなときは、事前に区長の許可を受けなければなりません。

- ① 道路などによる区画の変更(道路の新設・廃止・付替)
- ② 切土、盛土などによる土地の形質の変更
- ③ ①と②を同時に行う土地の区画・形質の変更

開発許可制度では、土地の取引で、第三者が不測の損害を受けないよう、またその保護を図るために、開発行為の内容などを開発登録簿に記載して、一般の閲覧に供することになっています。

ただし本計画では、道路の築造を伴わない開発行為については建蔽率や容積率の適用除外にはなりません。

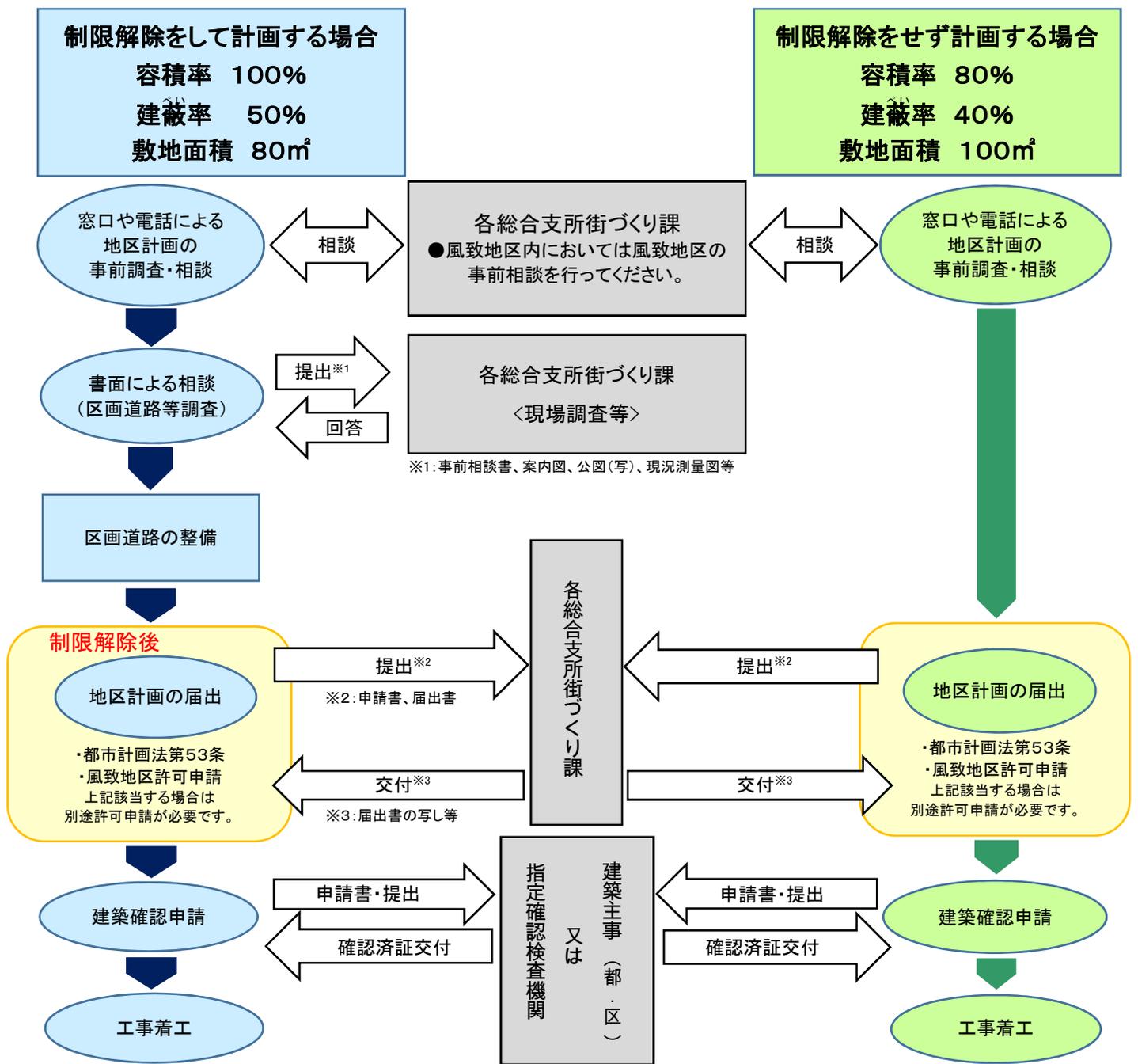
## \*土地区画整理事業

土地区画整理事業は、良好な環境の市街地を計画的に開発することにより、地域の住環境改善や土地の有効利用を図るために行われる事業です。

事業が行われている区域内では、土地所有者等が少しずつ土地を出し合い、将来の土地利用計画に合わせ、道路・公園などの公共施設を整備するとともに、個々の宅地を交換分合して整形します。

一般に、この事業は、個人または数人の地主が共同して、土地区画整理法に基づいて、都市計画事業を行います。

# 事前相談から工事着工までの流れ



## 区画道路の整備について

**道路の拡幅整備が必要な場合**

拡幅整備の流れ(例)

- 官民境界の確定
- 道路敷の寄付申請
- 道路認定・区域決定
- 道路整備
- 供用開始[告示]

**道路の拡幅整備が不要な場合**  
 (下記のいずれかに該当)

- ①敷地部分のすべての区画道路、都市計画道路が整備されている敷地
- ②道路の築造を伴う開発許可区域内(工事完了公告済)※
- ③土地区画整理事業認可区域内※

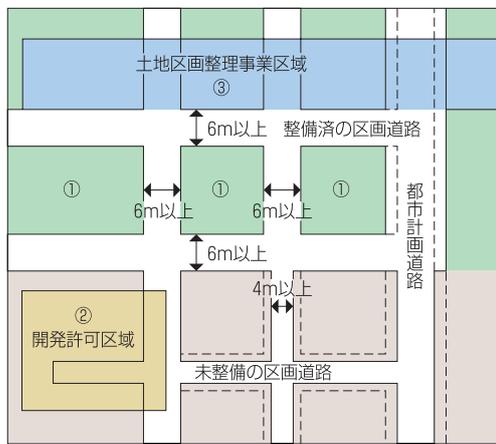
※開発行為区域内や土地区画整理事業認可区域内の場合、それが確認できる資料を地区計画の届出書に添付すれば、「事前相談書等の提出」を省略することができます。詳しくは、事前調査・相談時にご確認ください。

または

**Q1** 建ぺい率50%・容積率100%・最低敷地面積80㎡がつかえるのは、どういう敷地の場合ですか？

**A** 次のいずれかに該当する敷地でなくてはなりません。

- ①敷地部分のすべての区画道路、都市計画道路が整備されている敷地
- ②道路の築造を伴う開発行為で、開発許可の工事完了公告があった区域内にある敷地
- ③土地区画整理事業（昭和29年以降）の認可等の公告があった区域内にある敷地（区長の許可が必要な場合もあります。）



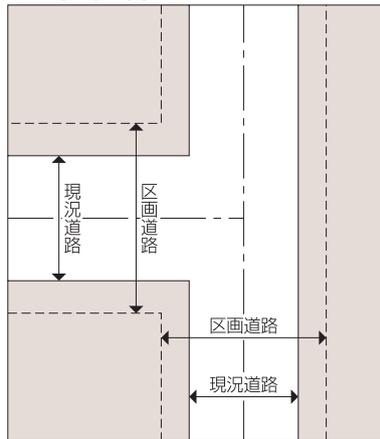
**Q2** 区画道路とは何ですか？

**A** 地区計画で定めることのできる地区施設の一つです。原則として公道で6m以上（4m以上6m未満のものは6m以上に拡幅）のものをいいます。

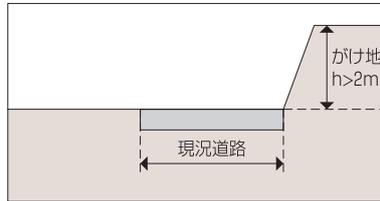
また、原則として私道や4m未満の道路は、対象になりません。

なお、道路の築造を伴う開発行為で、開発許可の工事完了公告があった区域、土地区画整理事業の認可等の公告があった区域、都市計画施設の区域には、区画道路はありません。

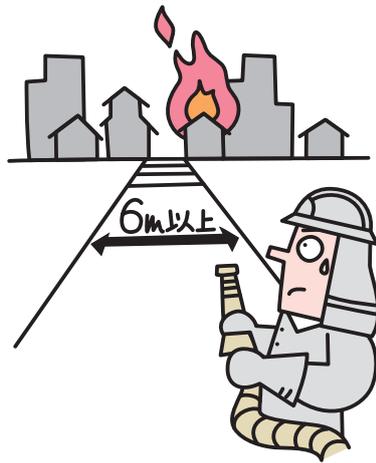
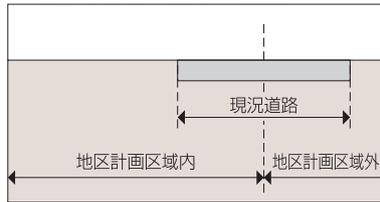
●一般的な例



●検討が必要な例（がけ地に沿う場合）



●検討が必要な例（地区計画区域境の場合）



**Q3** 区画道路は敷地のどこにどれだけかかるのですか？

**A** 公道で4m以上6m未満の道路では、原則としてその中心から3mのところが区画道路の位置になります。ただし、反対側に道路部分が確保できない、あるいは道路機能上の問題などから、区画道路の位置を検討しなくてはならない場合もあります。こうしたことから、区画道路が調べようとする敷地にどの程度かかっているかについて、即答することはできません。

一般的には申請される方が周辺の道路状況について調査の上、事前相談書を提出した後に、区が現地調査を行い、道路線形等の調整を行って回答することになります。

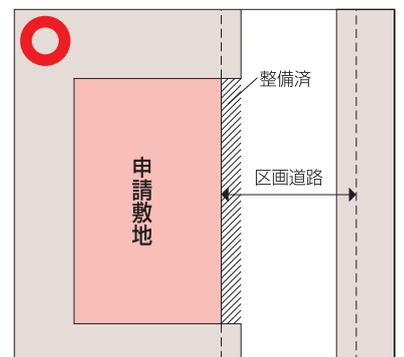
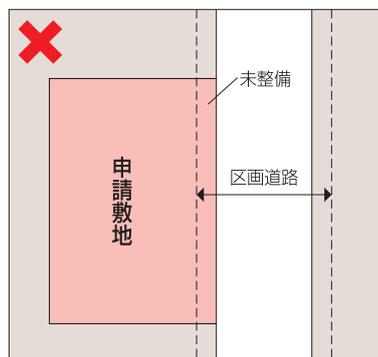
**Q4** 区画道路の用地は、寄付になるのですか？

**A** 寄付になります。道路部分の提供は、申請される方の意向によって行われます。したがって、建ぺい率40%・容積率80%で建物の計画を行う場合や、すでに都市計画道路や区画道路が整備されている場合には、道路部分の寄付の必要はありません。

**Q5** 道路部分を寄付すれば、すぐに建ぺい率50%・容積率100%・最低敷地面積80㎡がつかえる状態になりますか？

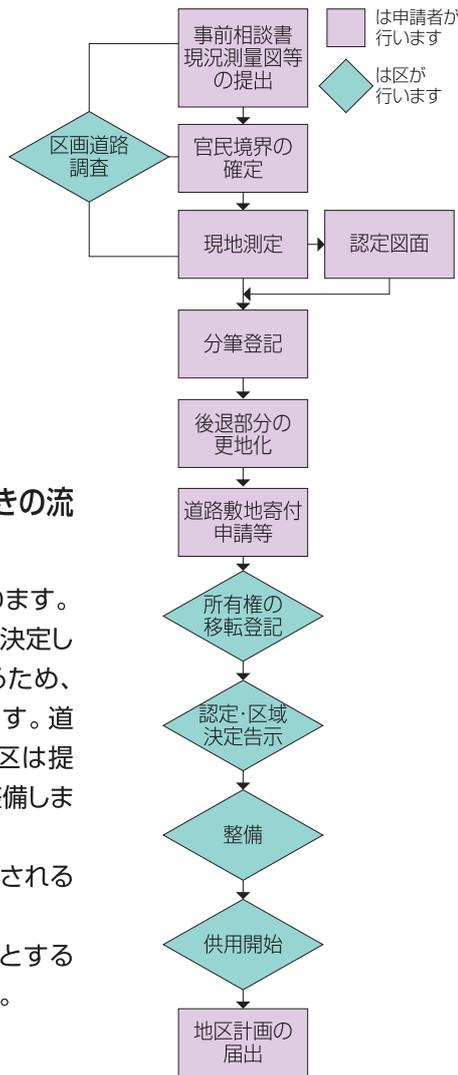
**A** 区画道路等の部分が道路として整備されないと、つかうことはできません。

なお、この整備までには、多くの時間と手続きを要する場合がありますので建築設計前にご相談ください。





区への寄付手続きの流れ(例)



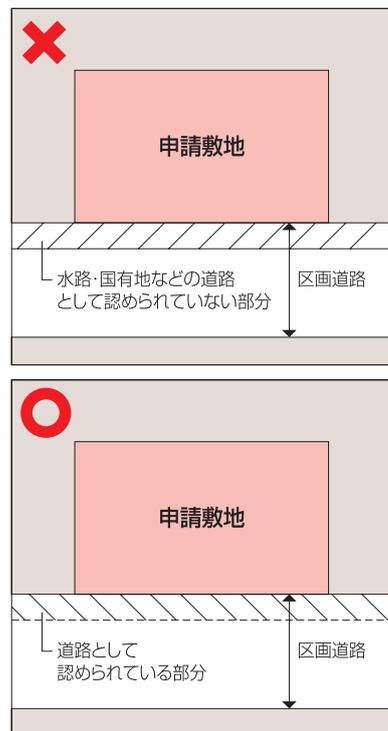
Q6 道路部分の寄付手続きの流れはどうなりますか?

**A** 右記の図のようになります。なお、区画道路の位置が決定した後、区に寄付する部分を明確にするため、敷地の境界確定測量が必要になります。道路寄付にかかる一連の手続きの後、区は提供していただいた部分を道路として整備します。

手続きに関する測量費用等は、申請される方の負担となります。

都道については拡幅整備を行おうとする場合、東京都建設局と協議が必要です。

※詳しくは各総合支所街づくり課へご相談ください。

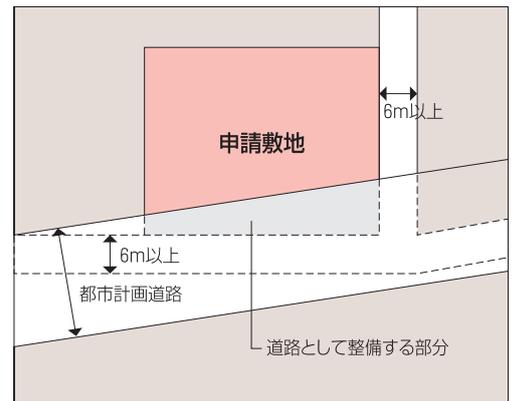


Q7 区画道路内に自己所有地以外の土地があるのですが、建ぺい率50%・容積率100%・最低敷地面積80㎡はつかえるのですか?

**A** つかえない場合が考えられますので、あらかじめ道路の位置を調査するとともに拡幅部分があれば整備できるものか調べる必要があります。建ぺい率50%・容積率100%・最低敷地面積80㎡をつかうためには、申請敷地は整備された区画道路に接していなければなりません。

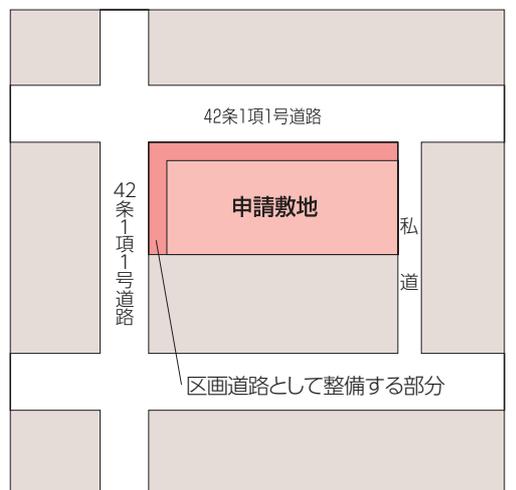
Q8 敷地の前面道路の幅員は6m以上ありますがその上に都市計画道路がかかっている場合、建ぺい率50%・容積率100%・最低敷地面積80㎡はつかえるのですか?

**A** 建ぺい率50%・容積率100%・最低敷地面積80㎡をつかうためには、申請敷地に接する都市計画道路の部分が道路として整備されていなければなりません。



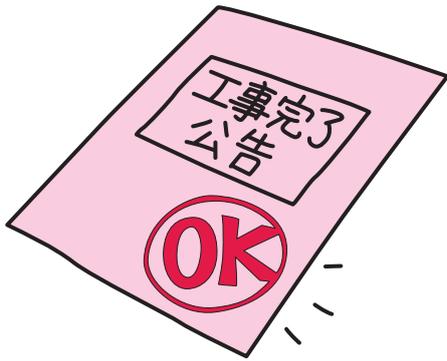
Q9 敷地が区画道路の対象となる道路に2面以上接していますが、建ぺい率50%・容積率100%・最低敷地面積80㎡をつかう場合、すべて整備する必要がありますか?

**A** 少しでも接していれば、すべての部分が整備の対象となります。



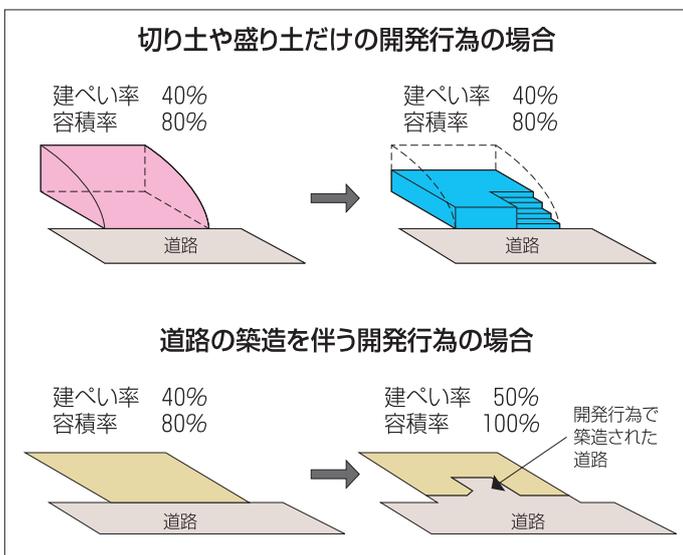
**Q10** 都市計画法第29条に定める開発行為が行われた区域は、建ぺい率50%・容積率100%・最低敷地面積80㎡になるのですか？

**A** 都市計画法第36条第3項による工事の完了公告のあった区域であれば、建ぺい率50%・容積率100%・最低敷地面積80㎡となります。  
ただし、道路の築造を伴わない開発行為及び旧住宅地造成事業などは該当しませんのでご注意ください。



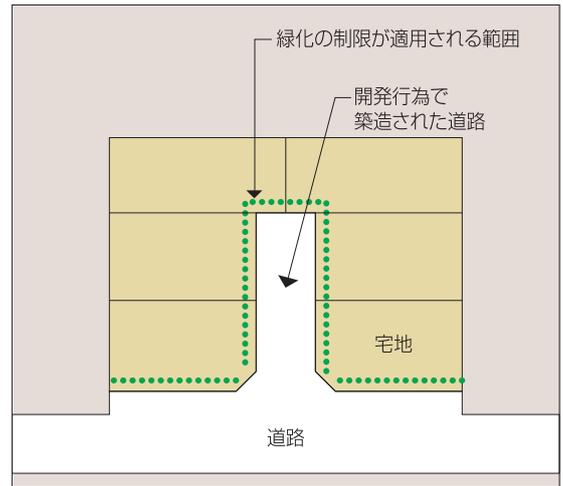
**Q11** 切り土や盛り土なども開発行為といえると思いますが、建ぺい率や容積率の適用除外にならないのですか？

**A** 切り土や盛り土だけの開発行為では適用除外にはなりません。



**Q12** 開発に伴って道路を築造する場合、どこからどこまで垣・さくを緑化しなくてはならないのですか？

**A** 垣・さくの制限の対象となる道路は4m以上の区道と開発行為で築造されたすべての道路が該当します。  
従ってそこに面する緑化の制限が適用されます。

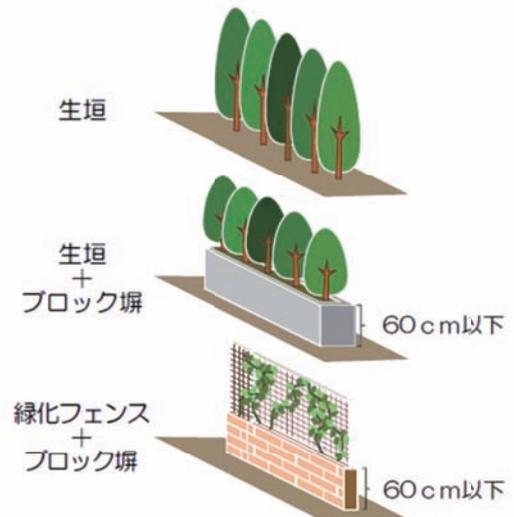


**Q13** 4m以上の区道に面して垣・さくを設置する場合、どのように緑化すればよいのですか？

**A** 生垣とするほか、さく(フェンス)は緑化する必要がありますが、高さが60cm以下のブロック塀等については、緑化する必要はありません。なお、60cm以下のブロック塀等の上にさく(フェンス)を設置する場合は、さく(フェンス)を緑化してください。

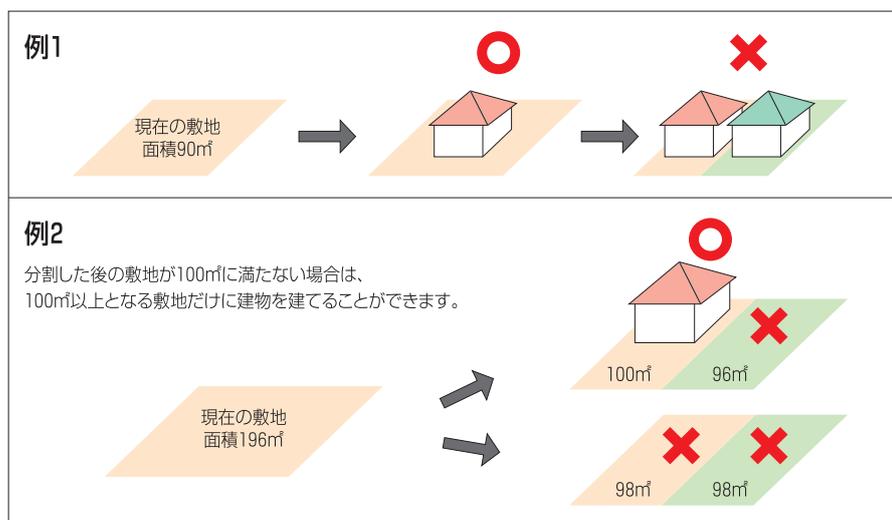
**【垣又はさくの構造の制限】**

<垣又はさくの整備イメージ>



## Q14 敷地面積が100㎡より小さい土地では、建物の新築や建替えはできないのですか？

**A** 敷地面積の最低限度100㎡に満たない敷地でも、最低限度の制限が定められた平成16年6月24日以降に敷地分割をしない場合は、建物の新築や建替えが可能です。ただし、届出にあたり、平成16年6月24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等の写し)が必要です。また100㎡以上の敷地であっても、新たに100㎡未満に分割した場合には建物が建てられなくなります。なお、Q1に記載する①、②、③のいずれかに該当する敷地については、80㎡以上であれば建物を建てるすることができます。



## Q15 建ぺい率40%・容積率80%で建築する場合は特に手続きは必要ないのですか？

**A** 地区計画の区域内で建築を行う場合、地区計画の届出が必要となります。

地区計画の届出は、工事着手の30日前まで、かつ建築確認の申請以前に、区(関係する総合支所街づくり課)に対して行ってください。なお、届出後に建築計画の変更等が生じた場合も、同様の変更の届出が必要となります。

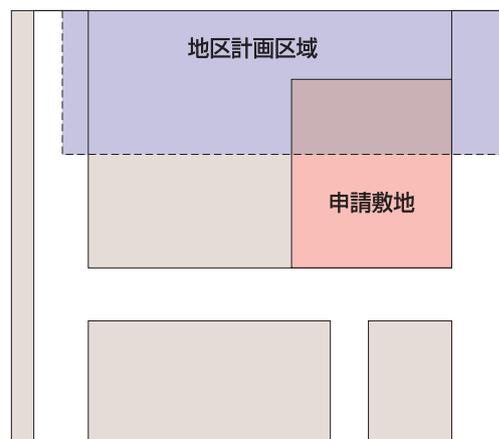
## Q16 東京都への建築確認申請の場合、地区計画の届出は必要ないのですか？

**A** 区(関係する総合支所街づくり課)に対する届出が必要となります。

## Q17 敷地の一部が地区計画の区域にかかる場合、届出は必要なのですか？

**A** 一部でも地区計画の区域にかかっている場合は、届出は必要となります。

建ぺい率・容積率は、それぞれの区域の建ぺい率・容積率を面積比で加重平均した値となります。



## Q18 「土地区画整理事業を施行すべき区域」になっていますが、どのような制限があるのですか？

**A** 建築物の新築・改築等の建築確認申請に際して、地区計画とは別の制限として、都市計画法第53条の許可を得る必要があります。建物の構造・階数の制限を受けますのでご注意ください。