

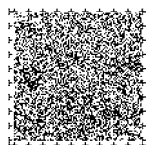
# 池尻三丁目西地区

## 地区計画

## 地区街づくり計画



地区計画	決定	平成21年5月20日告示・施行	世田谷区告示第356号
地区街づくり計画	決定	平成21年5月20日告示・施行	世田谷区告示第358号
	変更決定	平成24年1月31日告示・施行	世田谷区告示第73号

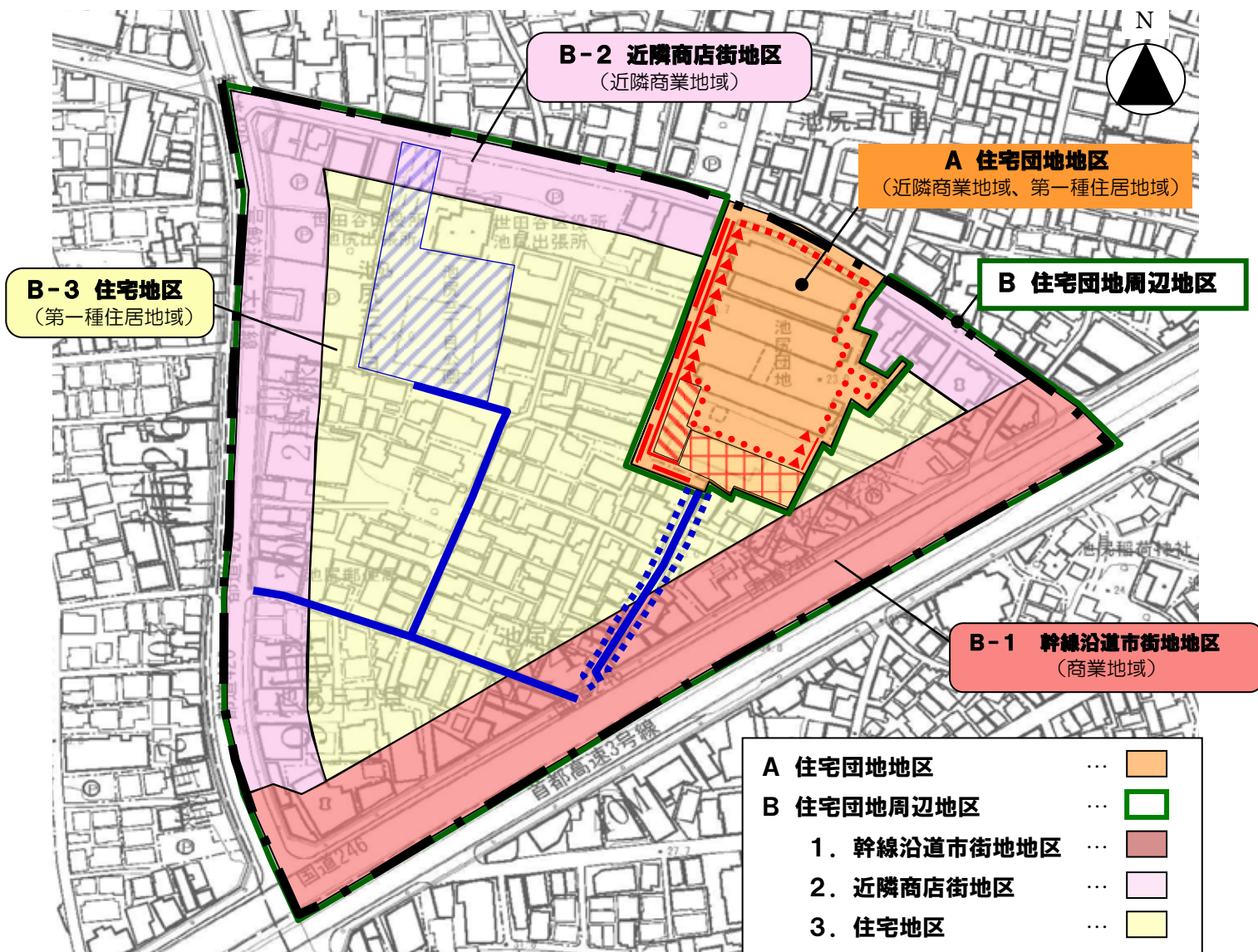


# ■ 地区計画・地区街づくり計画の目標

以下のような市街地を形成します。

- 1 生活利便性に富み、緑豊かで良好な住環境の形成及び保全を図ります。
- 2 防災性に優れた安全で安心できる都市環境の形成を図ります。
- 3 住宅市街地と商業市街地とが調和した快適な市街地の形成を図ります。
- 4 団地の建替えに伴い、周辺住宅地の環境に配慮した新たな住宅団地への再生を図ります。

## ■ 計画図 概要

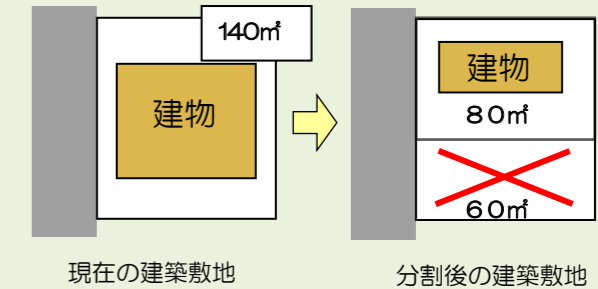


凡 例		地	街	
地区計画・地区街づくり計画区域				
地区施設	区画道路1号：幅員約6m	[Red dashed line]	[Yellow box]	
	池尻南公園	[Red grid]	[Yellow box]	
	広場状空地	[Red diagonal lines]	[Yellow box]	
	歩道状空地：幅員2m以上	[Red solid line]	[Yellow box]	
	池尻3丁目公園	[Blue diagonal lines]	[Green box]	
	壁面位置	[Red dots]	隣地境界線（公園を含む）から5m以上	[Yellow box]
		[Red triangles]	道路境界線から5m以上	[Yellow box]
		[Red squares]	道路境界線から5m以上（高さ2.5m以下）	[Yellow box]
		[Blue squares]	道路中心線から3m以上	[Green box]
		[Blue solid line]		[Green box]

計画		地区計画・地区街づくり計画		地区街づくり計画		
地区の区分	名称	A 住宅団地地区		B 住宅団地周辺地区		
	面積	約0.8ha	約1.5ha	約1.4ha	約3.0ha	
建築物等の用途の制限	1 次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 共同住宅等のうち、住戸専用面積が30㎡未満の住戸を有するもの。 (2) 勝馬投票券発売所及びこれに類するもの。 2 主要生活道路に面する建築物の1階部分は、店舗又は事務所等とする。(住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿の用途に供するものへの出入口又は、自動車車庫、車路については可)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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1項各号又は第6項各号に該当する営業の用に供する建築物。 2 勝馬投票券発売所及びこれに類するもの。		-		
建築物の敷地面積の最低限度 ①	-	-	-	70㎡		
壁面の位置の制限 ②	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、以下に定めるところによる。					
	壁面線1号 ●●●	隣地境界線(公園を含む)から5m以上とする。	-	-	-	
	壁面線2号 ▲▲▲	道路境界線から5m以上とする。	-	-	-	
	壁面線3号 ●●●	道路境界線から建築物の1階部分(道路面からの高さ2.5m以下の部分)を、5m以上とする。 (公共用の歩廊及びピロティ形式の柱、歩行者の安全上設置する庇等は除く)	-	-	-	
壁面線4号 ●●●●	-	道路中心線から3m以上とする。	-	道路中心線から3m以上とする。		
狭あい道路の整備促進 ②	-	1 狭あい道路の後退部分は、花壇を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、平常時の緊急車両の通行の妨げとならないようにする。 2 門や塀は建替えにあわせて道路中心から2mまで後退し、角敷地(隅角が120度以上の場合を除く)では底辺2mの二等辺三角形の隅切りを設置する。 3 後退した部分は、狭あい道路拡幅整備事業を活用して道路状に整備する。				
建築物等の高さの最高限度	35m	40m	20m ただし、すべての隣地境界線及び道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を5m以上とした場合は建築物の高さは35m以下とする。	15m ただし、すべての隣地境界線及び道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を5m以上とした場合は建築物の高さは35m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	1 建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、落ち着いた色彩とし、周辺の環境と調和したものとする。 2 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、腐食、破損しやすいものは設置してはならない。					
垣又はさくの構造の制限 ③	道路や公園等に面する側にコンクリートブロック塀などをつくる場合には、高さ60cm以下とする。					
土地の利用に関する事項	みどりづくり	1 建築物の敷地内では、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、みどり率33%以上を確保する。 2 道路に面する側の接する長さの7/10以上を緑化する。		世田谷区みどりの基本条例(平成17年3月14日世田谷区条例第13号)の届出の対象にならない敷地においては、敷地面積の5%以上の緑化に努める。		
	水環境への配慮	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、雨水の流出を抑制するための施設整備に努める。				

① 建築物の敷地面積の最低限度

- 一定面積(70㎡)未満の敷地に新たに分割されないようにします。  
※施行日前から70㎡未満の敷地面積の場合はこのルールは適用されません。

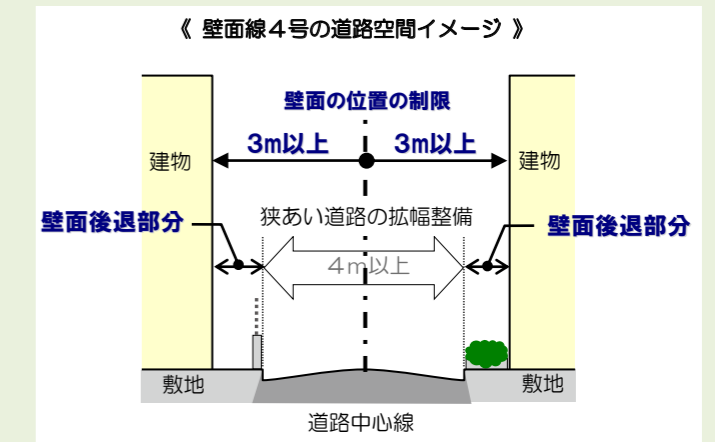


② ■壁面の位置の制限

- 壁面線4号沿道では建築の際に、道路中心線から建築物の外壁等までの距離を3m以上とします。  
※壁面線4号以外においては適用されません。

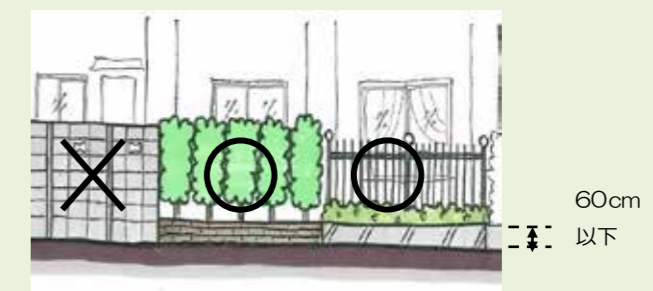
■狭あい道路の整備促進

- 地区内の狭あい道路(4m未満)の後退部分は、狭あい道路拡幅整備事業を活用した道路状整備を推進します。



③ ■垣又はさくの構造の制限

- 道路や公園などに面するコンクリートブロック塀などをつくる場合は、高さ60cm(3段程度)以下とします。



# 池尻三丁目西地区 地区街づくり計画 計画書

地区計画では住宅団地地区のみが地区整備計画に定められています。※の内容は地区計画では規定されていません。

名称		池尻三丁目西地区地区街づくり計画				
位置		世田谷区池尻三丁目及び三宿一丁目各地内				
面積		約6.7ha				
地区街づくり計画の目標		<p>本地区は、世田谷区の東端に位置し、三軒茶屋駅から約1km、渋谷駅から約2kmの距離にあり、都心からの交通の利便性が高い地区である。最寄り駅となる東急田園都市線の池尻大橋駅から約450mの距離にあり、地区周辺部は幹線道路等に囲まれた商業地となっている一方、地区内部は平穏な住宅地となっている。また、地区の東側に位置する池尻住宅は、建築物の老朽化等により早期の建替えが課題となっている。</p> <p>このような地区の状況を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生活利便性に富み、緑豊かで良好な住環境の形成及び保全を図る。</li> <li>2 防災性に優れた安全で安心できる都市環境の形成を図る。</li> <li>3 住宅市街地と商業市街地とが調和した快適な市街地の形成を図る。</li> <li>4 団地の建替えに伴い、周辺住宅地の環境に配慮した新たな住宅団地への再生を図る。</li> </ol>				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>住宅市街地と商業市街地や幹線道路等沿道との調和のとれた健全な市街地形成を目指し、住宅団地地区と住宅団地周辺地区に区分し、住宅団地周辺地区においては、さらに幹線道路等に面する商業系2地区と内側の住居系地区に区分して、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅団地地区                     <p>本地区の地区特性を継承するため、池尻住宅は適切な住宅規模を有する集合住宅及び店舗等を整備する。また、周辺道路、公園、歩道等のオープンスペースを整備することで、緑豊かで良好な住環境の維持と周辺環境の融和を図る。</p> </li> <li>2 住宅団地周辺地区                     <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 幹線沿道市街地地区                             <p>国道246号線沿道の立地を生かし、後背住宅地との調和を図り、沿道サービス・業務機能を誘導し、良好な商業市街地を形成する。</p> </li> <li>2) 近隣商店街地区                             <p>地域住民の利便施設・商業施設等の誘導及び周辺住宅地区との調和を図り、良好な商業市街地を形成する。</p> </li> <li>3) 住宅地区                             <p>緑を確保した低中層の住宅地として、ゆとりある良好な住環境の形成を図るとともに、狭あい道路の整備などにより防災性の向上を図る。</p> </li> </ol> </li> </ol>				
	地区施設の方針	<p>道路、公園、その他の公共空地について以下のように整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路 池尻住宅西側の道路は、安全・安心な街並みを形成し、良好な住環境の確保と防災性能の向上のため、区画道路により地区内のネットワークを形成し、歩行者と車が安心して利用できる空間として整備を図る。</li> <li>2 公園 地区内の公園の利便性、防犯・防災性の向上を図るとともに、緑のある住民の憩いの場として、地区に開放する公園・緑地を配置し、連続性のある公共空間を確保する。</li> <li>3 その他の公共空地                     <ul style="list-style-type: none"> <li>ア. 広場状空地：地域に開かれた広場状空地を池尻南公園と一体に整備する。</li> <li>イ. 歩道状空地：池尻南公園につながる歩行空間を確保するため、道路と併設して歩道状空地を整備する。</li> </ul> </li> </ol>				
	建築物等の整備の方針	<p>住宅市街地と商業市街地や幹線道路等沿道との調和及び、住宅団地地区と周辺住宅地との調和を図り、緑豊かで環境にも配慮した健全で安全な市街地の形成を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 適正な住宅規模を確保し、地区の健全な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2 敷地の細分化に伴う住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。※</li> <li>3 安全でゆとりある歩行者空間の形成と良好な住環境、防災性の向上のため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>4 防災性の向上を図るため、狭あい道路の整備促進を定める。※</li> <li>5 良好な住環境等の維持、形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>6 地区の良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>7 緑豊かで良好な住環境の形成と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。</li> <li>8 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法という。」）第59条の2第1項、法86条第3項若しくは第4項又は法86条の2第2項若しくは第3項の規定に係る建築物の容積率の最高限度については、都市計画において定められた数値を限度とし、建築物等の高さの最高限度は、本地区整備計画に定める数値の範囲内のものとする。</li> </ol>				
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 都市環境の改善、防災性の確保及びみどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、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。</li> <li>2 地区内の都市災害の防止や地下水の保全のため、建築物の敷地内、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、雨水の流出を抑制するための施設を整備することに努める。</li> <li>3 住宅団地地区では、みどりの保全を図るとともに、公園につながるアクセス路は連続性のある沿道緑化とし、周辺環境に配慮して整備する。</li> <li>4 防災上重要な路線は狭あい道路拡幅整備条例に基づき整備を促進する。※</li> </ol>					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	約6m	約135m	拡幅
	公園	種類	名称	面積		備考
		公園（池尻南公園）		約760㎡		一部移設（位置形状変更）
	その他の公共空地	種類	名称	幅員	延長	備考
			歩道状空地	2m以上	約130m	新設
		名称	面積		備考	
広場状空地		300㎡以上		新設		
	住宅団地周辺地区※					
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	地区の区分	名称	面積	備考	
		住宅団地地区	約0.8ha			
		幹線沿道市街地地区	約1.5ha	約1.4ha	住宅地区	
		近隣商店街地区			約3.0ha	
		1次に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）共同住宅等のうち、住戸専用面積が30㎡未満の住戸を有するもの。 （2）勝馬投票券発売所及びこれに類するもの。 2 主要生活道路に面する建築物の1階部分は、店舗又は事務所等とする。ただし、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するものへの出入口又は、自動車車庫、車路については、この限りでない。	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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1項各号又は第6項各号に該当する営業の用に供する建築物。</li> <li>2 勝馬投票券発売所及びこれに類するもの。</li> </ol>			

地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度※	—	—	建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければならない。7.0㎡	
	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までの距離は、次の各号に定めるところによる。 1 壁面線1号については、隣地境界線（公園を含む。）から5m以上とする。 2 壁面線2号については、道路境界線から5m以上とする。 3 壁面線3号については、道路境界線から建築物の1階部分（道路面からの高さ2.5m以下の部分）を、5m以上とする。ただし、公共用の歩廊及びピロティ形式の柱、歩行者の安全上設置する庇等については、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、壁面線4号については、道路中心線から3m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、壁面線4号については、道路中心線から3m以上とする。	
	狭あい道路の整備促進※	—	—	1 狭あい道路の後退部分は、花壇を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、平常時の緊急車両の通行の妨げとならないようにする。 2 門や塀は建替えにあわせて道路中心から2mまで後退し、角敷地（隅角が120度以上の場合を除く）では底辺2mの二等辺三角形の隅切りを設置する。 3 後退した部分は、狭あい道路拡幅整備事業を活用して道路状に整備する。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは3.5m以下とする。	建築物の高さは4.0m以下とする。	建築物の高さは2.0m以下とする。 ただし、すべての隣地境界線及び道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を5m以上とした場合は建築物の高さは3.5m以下とする。	建築物の高さは1.5m以下とする。 ただし、すべての隣地境界線及び道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を5m以上とした場合は建築物の高さは3.5m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	1 建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、落ち着いた色彩とし、周辺の環境と調和したものとす。 2 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す、光源を設置する場合で周辺環境に影響を及ぼすものは設置してはならない。また、腐朽、腐食、破損しやすしいものは設置してはならない。	—	—	—
	垣又はさくの構造の制限	道路や公園等に面する側にコンクリートブロック塀などをつくる場合には、高さ60cm以下とする。	—	—	—
土地の利用に関する事項	1 建築物の敷地内では、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、みどり率33%以上を確保する。 2 道路に面する側の接する長さの7/10以上を緑化する。 3 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、雨水の流出を抑制するための施設整備に努める。	—	—	1 世田谷区みどりの基本条例（平成17年3月14日世田谷区条例第13号）の届出の対象にならない敷地においては、敷地面積の5%以上の緑化に努める。 2 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、雨水の流出を抑制するための施設整備に努める。	

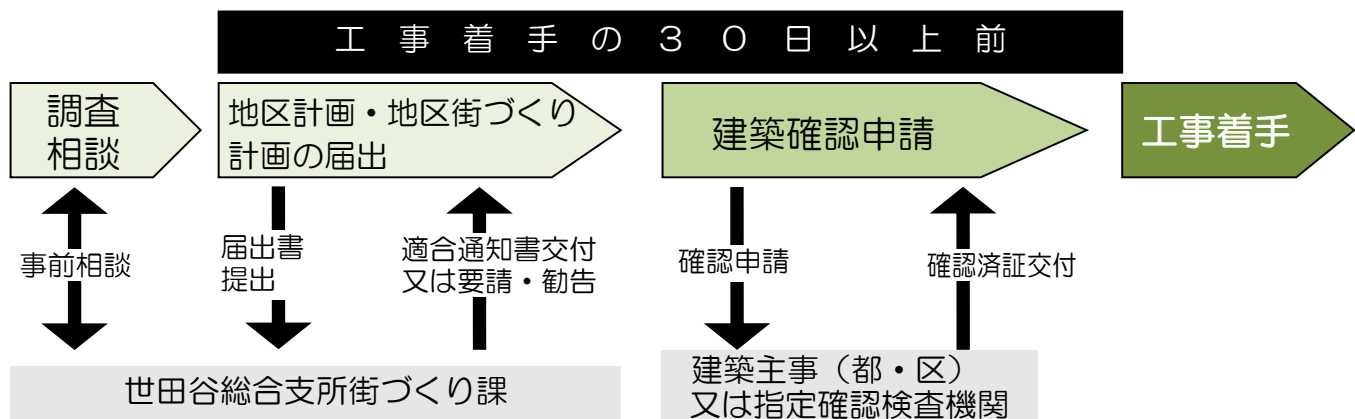
## ■ 地区計画・地区街づくり計画の届出と手続き

地区内で新築、建替えなどの建築行為を行う方は、工事着手の30日以上前で、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、世田谷総合支所街づくり課までご相談ください。

### 届出が必要な建築行為等

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築又は工作物の建設
- ③ 建築物の用途の変更
- ④ 建築物等の形態又は意匠の変更

### 手続きの流れ



### 【相談・お問い合わせ・届出窓口】

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課

〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27 TEL 03-5432-2872 FAX 03-5432-3055  
世田谷区のホームページ（HP） <https://www.city.setagaya.lg.jp>