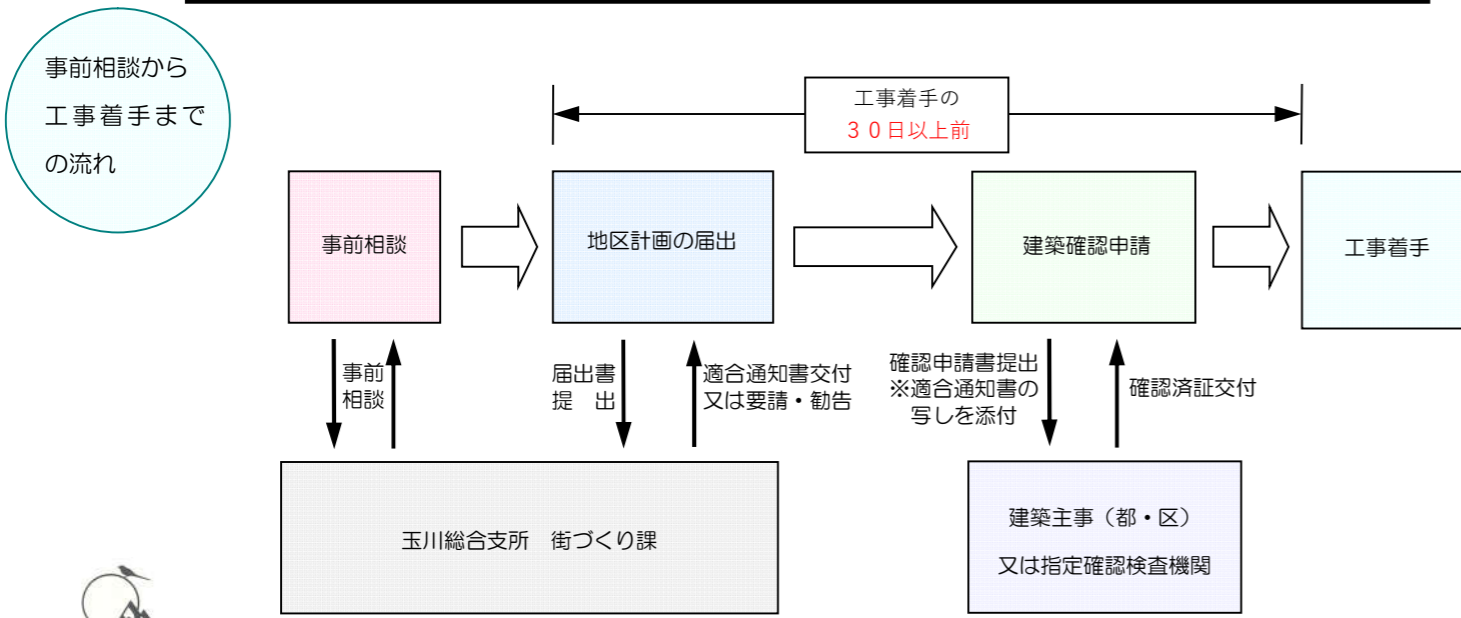


● 地区計画の方針

名称	奥沢二・五丁目北地区地区計画	
位置	世田谷区奥沢二丁目及び奥沢五丁目地内	
面積	約3.1ha	
地区計画の目標	本地区の街づくりを推進するため以下のことを目標とする。 1 健全な商業地の育成を図る。 2 良好な居住環境の保全・整備を図る。 3 住宅系土地利用と商業系土地利用の秩序ある共存を目指す。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の土地利用の方針を以下のように定める。 1 建物の更新・中高層化を促進し、土地の高度利用を図る。 2 住宅系施設と商業系施設の併存する土地利用構成とし、秩序ある共存を図る。
	地区施設の整備の方針	1 沿道建築物の壁面後退や公開空地の確保等を進め、歩行者空間の整備・充実を図る。 2 北側の緑道を公園的機能と街路的機能の調和した魅力ある空間として、道路と一体的に整備する。
	建築物等の整備の方針	商業と住宅の秩序ある共存、歩行空間の確保及び魅力ある都市景観の形成を目的として、以下のことを行う。 1 建築物等の用途の制限 2 建築物の敷地面積の制限 3 建築物の壁面の位置の制限 4 建築物等の高さの制限 5 建築物及びその他の工作物の意匠の制限

計画決定及び変更の経緯

- 平成元年10月11日 区告第178号決定
- 平成5年6月25日区告第141号変更
- 平成8年5月31日区告第142号変更
- 平成11年11月15日区告第447号変更
- 平成15年8月15日区告第484号変更



● 問い合わせ先・届け出先／世田谷区玉川総合支所街づくり課 Tel.03-3702-4539

地区計画による街づくり

奥沢二・五丁目北地区の街づくり

〔地区計画〕

良好な商店街の発展をめざして

● 地区計画とは

地区計画は、その地区を将来どのような街にするかを示す「地区計画の方針」と具体的なルールを定めた「地区整備計画」から構成されています。道路や公園などの地区施設や、建築物の用途、高さ、壁面の位置および形態などについての制限等を定めます。

● 次の行為に着手する30日前までに届出をしてください。

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) 一回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、移転および門、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

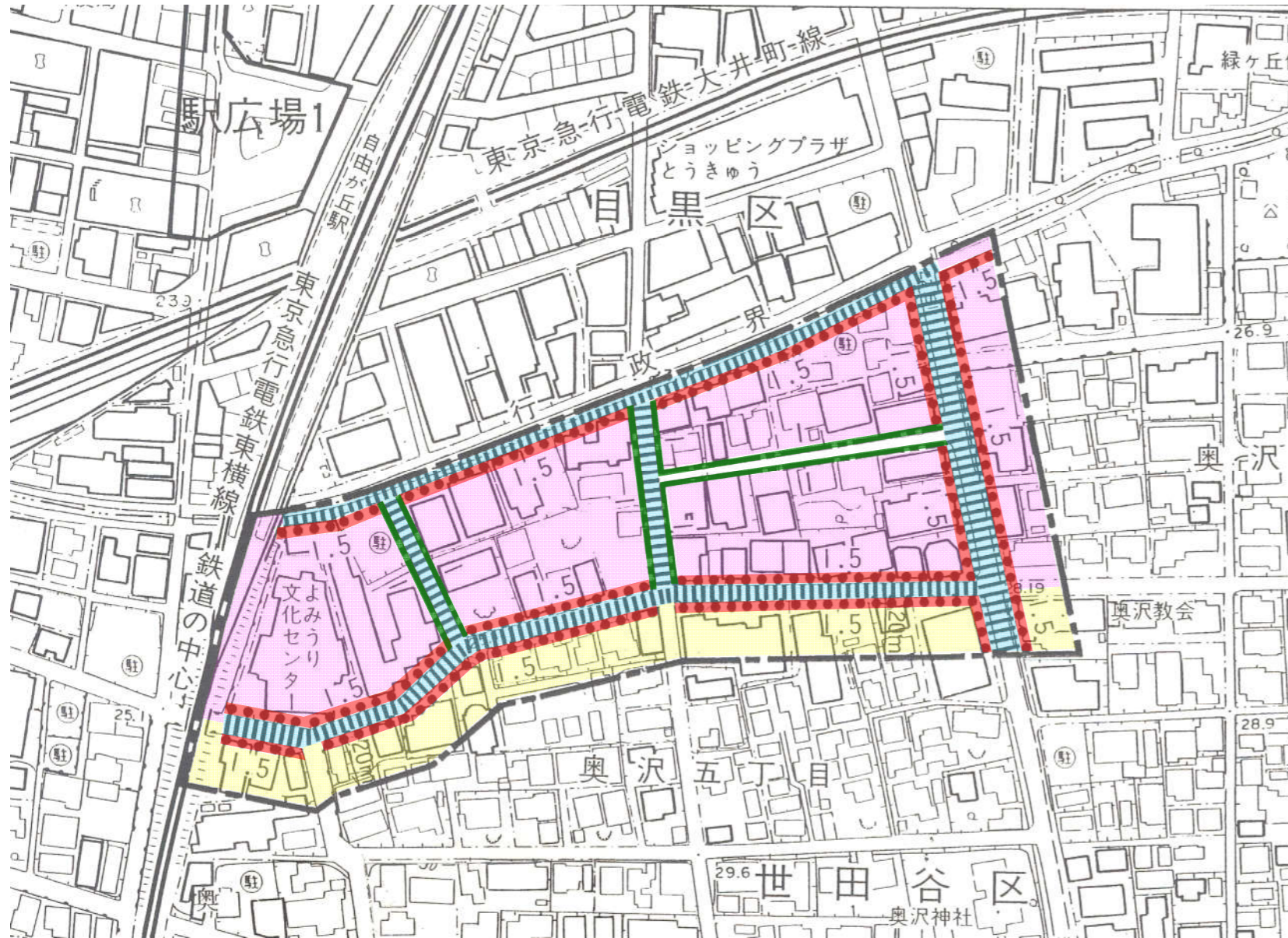
住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など。

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。



● 地区計画計画図



凡 例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	沿道建築物の一階用途を制限する道路
	壁面の位置（境界線より1m）
	壁面の位置（境界線より1.5m）

● 街づくりガイド

用途地域		近隣商業地域	第一種住居地域
建ぺい率		80%	60%
容積率		300%	300%
高度地区			
防火指定		防火地域	防火地域
日影規制	規制される 日影時間	5m < L ≤ 10m	5時間以上
		10m < L	3時間以上
測定水平面			4m
地区整備計画	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 建築基準法（以下「法」という。）別表第二(に)項第三号に規定するもののうち、ポーリング場及びスケート場 2 法別表第二(に)項第四号に規定するホテル又は旅館 3 法別表第二(ほ)項第二号に規定するマーシャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4 法別表第二(と)項第二号及び第三号に規定する工場 5 計画図に示す道路に面する建築物の一階部分の用途が店舗、事務所その他これらに類するもの以外のもの 6 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に該当する営業の用に供するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ※	
	壁面の位置の制限	計画図に示す壁面の位置を越えて建築してはならない。	
	建築物等の高さの最高限度	21m	
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物等の外壁若しくはこれに代わる柱若しくは屋根又は看板類の意匠及び色彩は、周辺環境と調和する落ち着いたものとする。	

※平成15年8月15日時点で100㎡未満の敷地については、届出書に証明書類を添付すること。