



たなおし
田直地区
地区計画

●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。

●次の行為に着手する日の30日前までに届出を

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

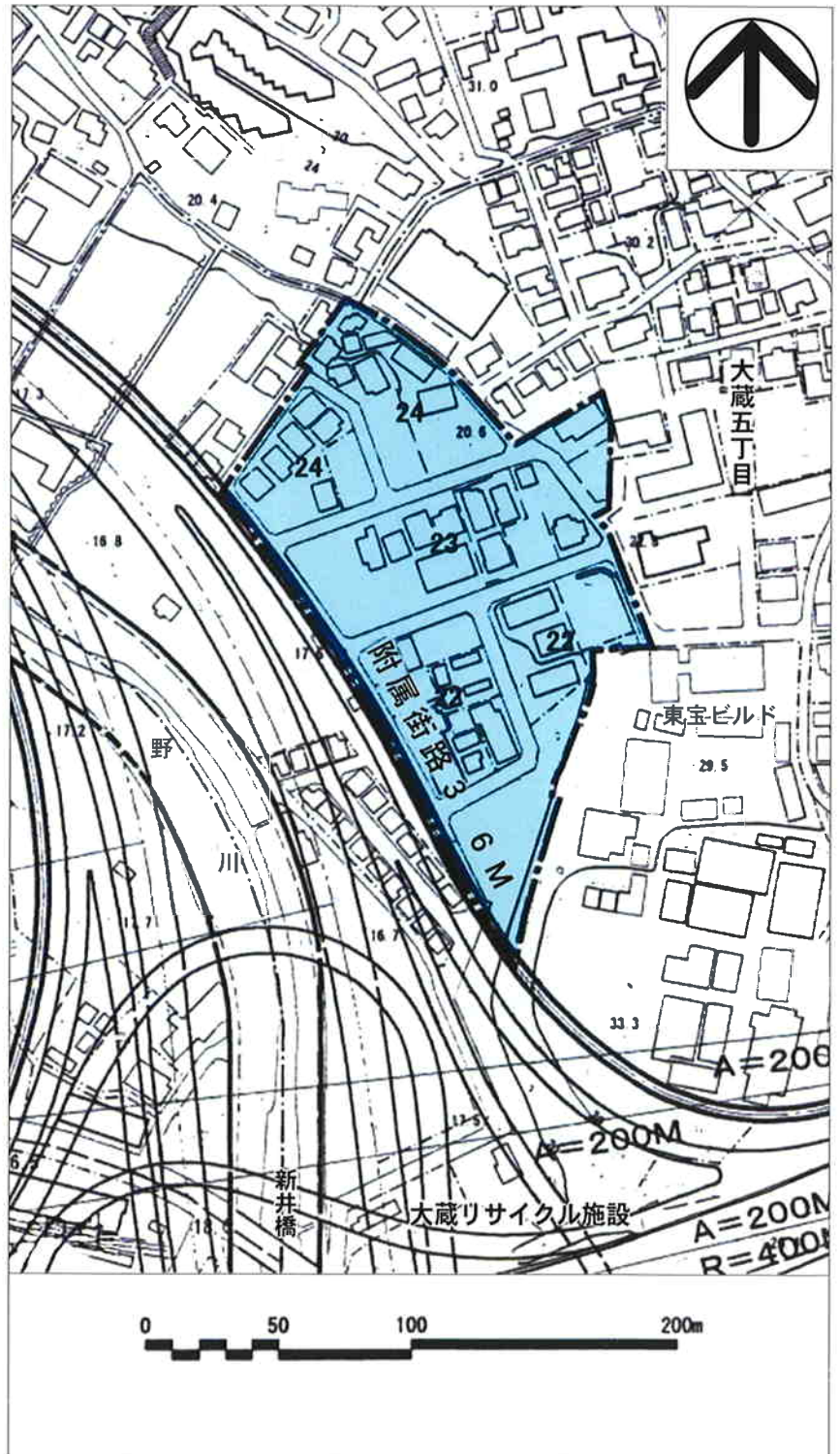
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

5. 木竹の伐採

相当範囲にわたる一団の木竹を伐採する場合など。

※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。

●地区計画計画図




●地区計画の方針

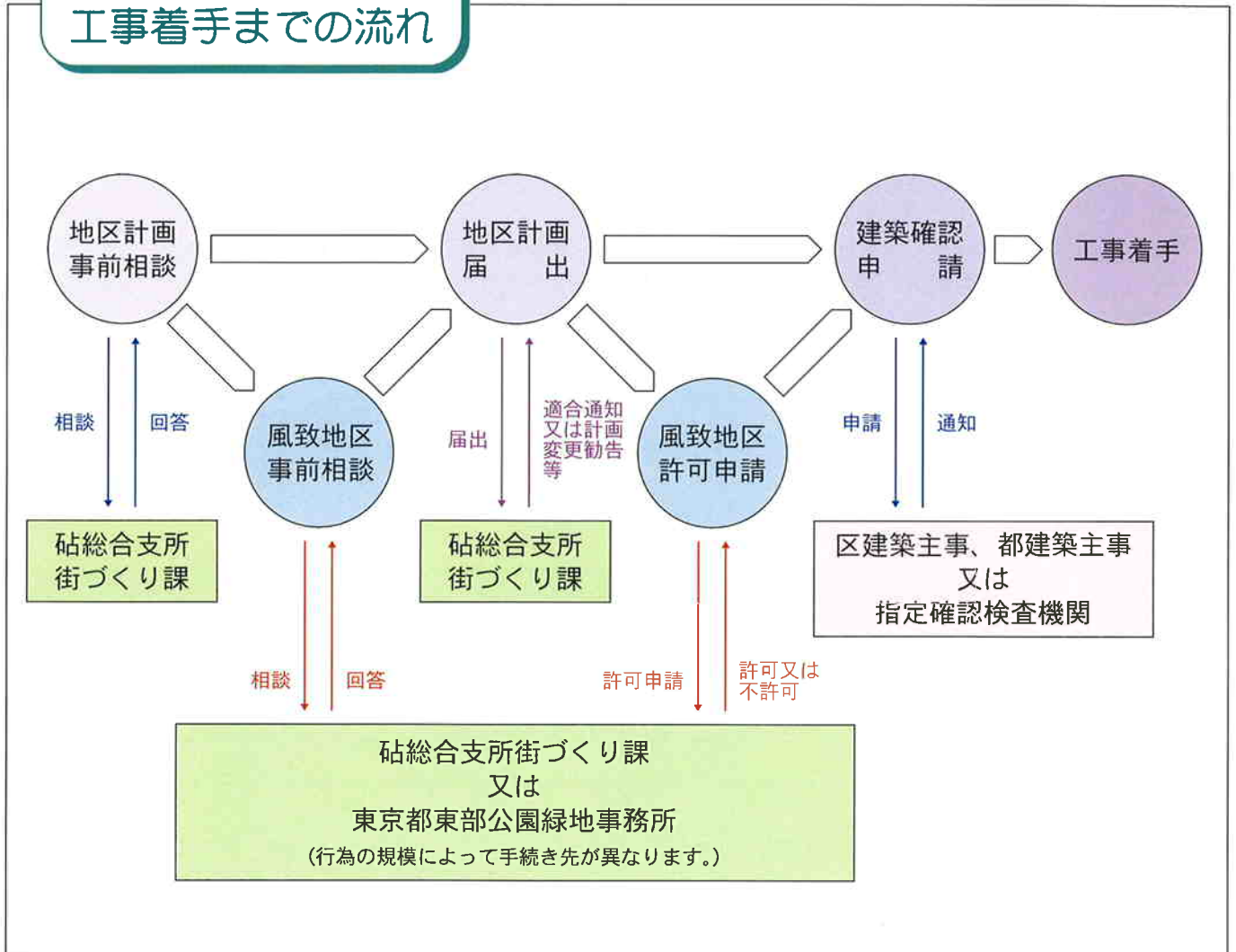
| | | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称 | 田直地区地区計画 | |
| 位置 | 世田谷区大蔵五丁目地内 | |
| 面積 | 約 1.8ha | |
| 地区計画の目標 | <p>当地区は、区西側を流れる野川の北側に位置しており、区内有数の緑をもつ国分寺崖線に含まれている。地区周辺は既に開発行為等により低層住宅地が形成されている。</p> <p>近年、組合による土地区画整理事業が行われ今後発展が期待されるところであり、事業効果の維持増進を図り、緑豊かで潤いのある良好な住宅市街地の形成をめざす。</p> | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | 風致地区として、積極的に緑豊かな環境を生み出すと共に、合理的かつ健全な土地利用を誘導し、周辺地域と調和のとれた良好な中層住宅地としての街並みの形成を図る。 |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>景観を考慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるとともに、敷地面積に応じた容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>緑豊かで潤いのある街並み空間を形成する道路沿いを緑化し、垣又はさく等を設ける場合にはその構造の制限を定める。</p> |

平成2年12月6日都市計画決定 世田谷区告示第195号
平成16年6月24日都市計画変更 世田谷区告示第479号

●街づくりガイド

| | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 用途地域 | 第1種低層住居専用地域 | | | |
| 高度地区 | 第1種高度地区 | | | |
| 防火指定 | 準防火地域 | | | |
| 日影規制 | 規制される日影時間 | 5m < L ≤ 10m 4時間以上 | | |
| | | 10m < L 2.5時間以上 | | |
| | 測定水平面 | 1.5m | | |
| 地区整備計画 | 建ぺい率 | ・緑化基準を満たす場合 50%以下（角地は60%以下） ・左記以外の場合 40%以下 | | |
| | 容積率 | 120%以下 ただし、敷地面積が200㎡以上の場合、150%以下 | | |
| | 高さ | 10m以下 ただし、敷地面積が200㎡以上の場合、12m以下 | | |
| | 敷地面積の最低限度 | 100㎡ | | |
| | 壁面の位置 | 道路境界線より | 2m以上 ただし、緑化基準を満たし、道路からの敷地の奥行きが20m未満の場合、その奥行き1/10以上、かつ1m以上。道路のすみ切り部分の壁面の位置は1m以上 | |
| | | 隣地境界線より | 1.5m以上 ただし、緑化基準を満たすものについては、1m以上 | |
| | 意匠 | 建築物等の意匠及び色彩は、周囲の環境と調和したものとする。 | | |
| 垣又はさくの構造の制限 | 道路に沿っ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。 | | | |
| 備考（壁面の位置等） | 道路沿いの壁面後退部分は、緑化のためのスペースとして必要な空間を確保するようにしてください。 | | | |
| (第2種風致地区) | 本地区計画区域は「東京都市計画多摩川風致地区（第2種風致地区）」に指定されています。第2種風致地区内における建築物には「東京都風致地区条例」による次の制限（内容抜粋）があります。 | | | |
| | 第2種風致地区内の制限 | 建ぺい率 | 40%以下 | |
| | | 壁面の位置 | 道路側2m以上、その他1.5m以上 | |
| 高さ | | 15m以下 | | |
| (緑化基準) |  | 敷地面積に対する緑化面積の割合 | 道路と敷地の接道延長に対する生垣等の緑地帯延長の割合 | |
| | | 緑化基準 | 2/10以上 | 5/10以上 |
| ※計画にあたっては、関係機関と十分な事前相談を行ってください。 | | | | |

事前相談から 工事着手までの流れ



● 問い合わせ

世田谷区砧総合支所
街づくり部街づくり課
〒157-8501 世田谷区成城 6-2-1
電話 03(3482)2594

● 案内図

