

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が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、^{べい}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*の認可等の告示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;"> ブロック塀 ×設置できません 緑化フェンス+ブロック塀 ○設置できます 生垣 ○設置できます </p>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・角地緩和による建蔽率10%の緩和は、制限の有無にかかわらず適用可能です。 ・準防火地域の準耐火建築物による建蔽率10%の緩和は、敷地面積・建蔽率・容積率の制限が解除された場合、適用可能です。 ・風致地区内では、別途、建蔽率の制限が適用されます。 	

*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。

