

市街地の総合的な整備と良好な住宅地の形成をめざす

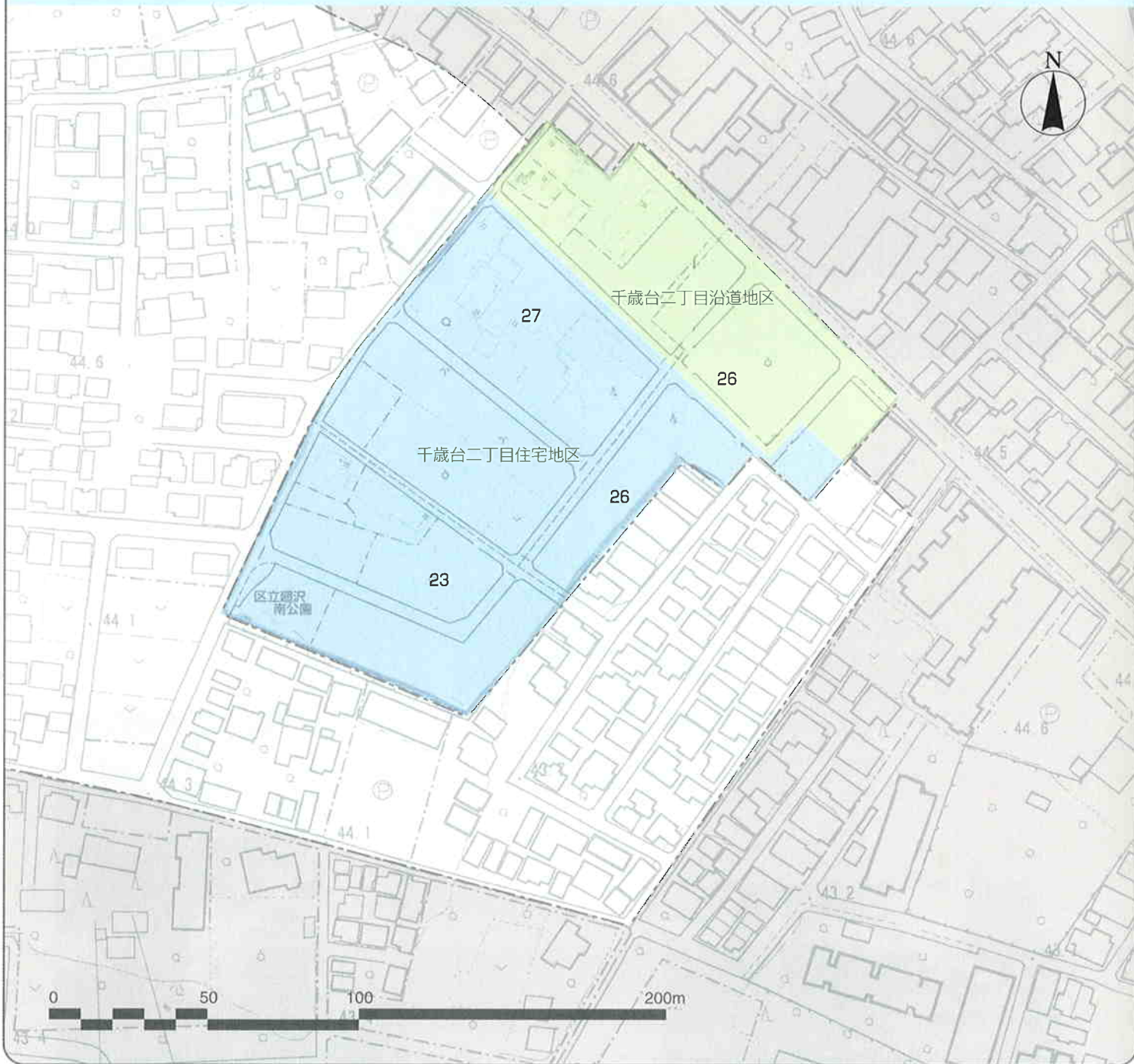


ちとせだいにちょうめえんどうちく・じゅうたくちく

千歳台二丁目沿道地区・住宅地区



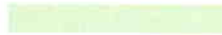
世田谷西部地域千歳台地区 地区計画

地区計画計画図



平成 5年 8月10日都市計画決定 世田谷区告示 第189号
 平成14年 6月28日都市計画変更 世田谷区告示 第342号
 平成16年 6月24日都市計画変更 世田谷区告示 第502号

凡 例

-  地区計画区域及び地区整備計画区域
-  千歳台二丁目住宅地区
-  千歳台二丁目沿道地区
- 住宅地区



街づくりガイド

地区の名称	千歳台二丁目沿道地区	千歳台二丁目住宅地区
用途地域	第二種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
防火指定	準防火地域	
高度地区	45m 第二種高度地区	第一種高度地区
日影時間 規制される日影時間*1	3-2	4-2.5
測定水平面	4m	1.5m
建築物の用途制限	1戸の床面積が30m ² 未満の住宅及び集合住宅は禁止。	
容積率	200%以下	敷地の規模による制限 ・敷地面積が100m ² 未満の場合は 120%以下 ・敷地面積が100m ² 以上300m ² 未満の場合 V = {(A-100)×3/20+120} / 100以下 V:最高限度(単位:%) A:敷地面積(単位:m ²) ・敷地面積が300m ² 以上の場合 150%以下
建ぺい率	60%以下	50%以下
敷地面積の最低限度	150m ²	100m ²
壁面の位置	道路側(隅切も含む、千歳通りに面した建築物の壁面は除く) 1m以上 その他 0.5m以上	
高さの最高限度	—	・敷地面積が300m ² 未満の場合は 10m以下 ・敷地面積が300m ² 以上の場合 12m以下
形態・意匠	・建築物等の外壁、屋根等の意匠は周囲の環境と調和したものとする。 ・広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、後背地に配慮し、周囲の環境と調和した美観・風致を損なわない形状・色彩とする。	・建築物等の外壁、屋根等の意匠は、周囲の環境と調和し落ち着いたものとする。 ・広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を損なわない形状・色彩とする。
垣・さくの制限	道路に面して垣またはさくを設ける場合は、生垣・フェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。	

*1.表中の『3-2』は、5m<L≤10mでの日影規制時間が3時間以上、10m<Lで2時間以上であることを示しています。

地区計画の方針

名称	世田谷西部地域千歳台地区地区計画 千歳台二丁目沿道地区・住宅地区
位置	世田谷区千歳台二丁目地内
面積	約2.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。面整備事業による整備済地区においては、公園などを中心とした緑の拠点を確保し、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>千歳台二丁目住宅地区においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な低中層住宅地として、また千歳台二丁目沿道地区においては、後背地である住宅地区との調和に考慮しながら、良好な中層住宅地として、また日常利便性の良い店舗など商業地等として、新たな土地利用を誘導する。</p> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、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誘導する。</p> <p>建築物等の整備の方針</p> <p>整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。また、土地の細分化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>千歳台二丁目住宅地区においては、良好な住環境の維持・向上を図るため、敷地面積に応じて高さの最高限度を定める。</p> <p>景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

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。

届出は、建築確認申請前で、次の行為に着手する日の30日前までに。

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

(ウ) 宅地以外の土地を宅地として利用するもの

(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

(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变える場合など。

4. 建築物等の形態又は意匠の変更

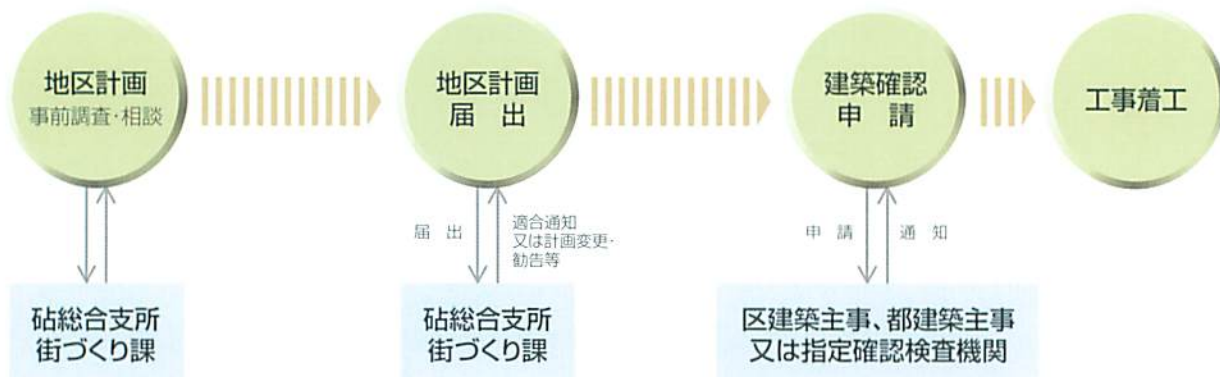
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を变える場合など。

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。

事前相談から工事着手までの流れ



問い合わせ・届け出先・案内図

世田谷区砧総合支所 街づくり課
〒157-8501 世田谷区成城6-2-1
TEL. 03-3482-2594
北口より徒歩2分

