



凡 例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
--	------------------

1:2,500

0 50 100 200 300 400

この測量成果は、国土院院長の承認を得て院所管の測量成果を使用して得たものである。(承認番号) 平成24年公第269号  
 この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府第2,500分の地形図を利用して作成したものである。製図段階を禁ずる。  
 (承認番号) 2都府県交第25号、令和2年4月4日(承認番号) 2都府県第116号、令和2年5月7日  
 (承認番号) 2都府県交第15号、令和2年7月13日

## 理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画

### 2 理由

東京都は、平成16年の用途地域一斉見直し以降、道路の拡幅整備等により、用途地域の境界の基準としていた地形地物の変更等が多く発生し、指定状況と現況との不整合がみられることから、これを解消するために用途地域等の変更を一括して行うこととした。

地区計画の区域の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めている。

このことから、今回の用途地域の境界の変更に伴い、本地区計画の区域境界の整合を図るため、地区計画の区域を変更するものである。



大原・羽根木地区地区街づくり計画を次のように変更する。

名 称	大原・羽根木地区地区街づくり計画	
位 置	世田谷区大原一丁目、大原二丁目、羽根木一丁目、羽根木二丁目、代田五丁目及び代田六丁目各地内	
面 積	約9.2ha(延長約1.14km)	
沿道の整備に関する方針	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	東京都市計画道路幹線街路環状第7号線(以下「環七」という。)沿道の建築物の防音構造化に努めるとともに、後背地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環七沿道の建築物の適切な誘導を図る。
	土地利用に関する方針	本地区は、環七沿いには商業業務施設やマンション等が混在して立地しているが、後背地は概ね住宅地である。従って、本地区では沿道と後背地が調和する整備を目標にポケットパーク等公共施設の適切な配置、緑化の推進を図る。 大原交差点の付近では、建築物の共同化など適切な誘導により商業の活性化を図るとともに、後背地では緑化を推進することにより生活環境の改善を図る。

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	区 分	敷地が環七に接する建築物等	敷地が環七に接する建築物以外の建築物等
		建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度	7 / 10 ただし、都市計画施設の区域内（①, ②, ③, ④）は除く。	—
		建築物の高さの最低限度	環七の路面の中心から 5 m ただし、都市計画施設の区域内（①, ②, ③, ④）は除く。	—
		建築物の構造に関する遮音上必要な制限	環七の路面の中心からの高さが 5 m 未満の範囲を空隙のない壁が設けられたものとする等、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設の区域内（①, ②, ③, ④）は除く。	—
		建築物の構造に関する防音上必要な制限	住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は、防音上有害な空隙のない構造であるとともに、防音上支障がない構造とする。 なお、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 136 条の 2 の 5 第 1 項第 15 号に定める措置を講ずるものとする。	同左 ただし、㉔, ㉕の区域を除く。
		垣又はさくの構造の制限	緑化推進保全区域（㉔, ㉕, ㉖, ㉗, ㉘, ㉙）にある道路（環七及び東京都市計画道路幹線街路放射第 5 号線を除く。）又は通路に面した垣・さくは、生垣又はネットフェンス等透視可能な構造とする。 ただし、高さ 1 m 以下の部分又は法令等の制限上やむを得ない場合はこの限りでない。	
	関与する利事項に	緑化推進保全区域	㉔, ㉕, ㉖, ㉗, ㉘, ㉙の区域において、緑化の推進保全を図る。	

「区域は計画図表示のとおり」

理由：用途地域等の変更に伴い、地区街づくり計画を変更する。