

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画喜多見南部地区地区計画を次のように変更する。

名 称		喜多見南部地区地区計画
位 置 ※		世田谷区喜多見一丁目、喜多見二丁目、喜多見三丁目及び喜多見四丁目各地内
面 積 ※		約 7.8ha
地区計画の目標		土地区画整理事業により公共施設の整備が行われている区域について、区西南部を流れる多摩川沿いの緑豊かな風致地区の特性を生かしながら潤いのある良好な住宅市街地の形成をめざす。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区を沿道住宅地区と中低層住宅地区に分け、それぞれ次のように方針を定める。</p> <p>1. 沿道住宅地区 中層建築物の建築を誘導し後背地の居住環境の保全を図る。 高速道路高架下の土地利用については周辺との調和を図る。</p> <p>2. 中低層住宅地区 周辺地域と調和のとれた良好な居住環境の形成を図る。</p>
	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、中低層住宅地区においては、敷地規模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。沿道住宅地区では周辺道路の交通事情及び背後地の居住環境を考慮し、大型車の利用が見込まれる建築物、昼夜にわたり自動車出の利用が見込まれる建築物について用途の制限を定める。</p> <p>風致地区にふさわしい景観の形成を図るため、道路に面する部分の緑化を誘導し、垣又はさくを設ける場合にはその構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	沿道住宅地区	中低層住宅地区									
			面積	約 1.2 ha	約 6.6 ha									
		建築物等の用途の制限 ※	<p>以下に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>(1) 倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡を超えるもの。</p> <p>(2) 荷貨物集配所。</p> <p>(3) カラオケボックス。</p>			—————								
		容積率の最高限度 ※	—————	<p>下表に掲げる数値とする。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>敷地面積</th> <th>容積率の最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200㎡未満</td> <td>12/10</td> </tr> <tr> <td>200㎡以上</td> <td>$(A \times 4 / 15 + 200 / 3)$</td> </tr> <tr> <td>500㎡未満</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>500㎡以上</td> <td>20/10</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">A ; 敷地面積 (単位㎡とする。)</p>			敷地面積	容積率の最高限度	200㎡未満	12/10	200㎡以上	$(A \times 4 / 15 + 200 / 3)$	500㎡未満	100
敷地面積	容積率の最高限度													
200㎡未満	12/10													
200㎡以上	$(A \times 4 / 15 + 200 / 3)$													
500㎡未満	100													
500㎡以上	20/10													
建ぺい率の最高限度	<p>4/10</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の掲げる数値とする。</p> <p>1. 東京都風致地区条例 (昭和45年東京都条例第36号。以下「風致地区条例」という。) に基づき許可 (風致地区条例第3条第1項に基づく建築物の建築に係る許可 (風致地区条例第5条第1項第5号ただし書の規定に該当するものに限る。) をいい、風致地区条例第3条第3項の規定に基づく協議を含む。以下同じ。) を受けた敷地にあつては、</p> <p style="padding-left: 20px;">5/10。</p> <p>2. 街区の角にある敷地又はこれに準じる敷地で、特定行政庁が指定するものの内にある建築物の敷地で、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地は、</p> <p style="padding-left: 20px;">6/10。</p>													

敷地面積の最低限度	100㎡	
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面（以下「壁面」という。）までの距離は、道路境界線から2m以上、その他の境界線から1.5m以上とする。</p> <p>ただし、風致地区条例に基づく許可を受けたもので、以下に掲げる場合はこの限りでない。</p> <p>1. 道路境界線からの壁面の位置は、その敷地の奥行きが20m未満の場合については、奥行き1/10以上後退したもの。</p> <p>2. その他の境界線からの壁面の位置は、1m以上後退したもの。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>15m</p> <p>ただし、風致地区条例に基づく許可を受けたものについてはこの限りでない。</p>	<p>10m</p> <p>ただし、建築物の敷地面積が300㎡以上の場合はこの限りでない。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>美観・風致を損なう広告塔等の屋外広告物を設置してはならない。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に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。</p>	

※ は知事同意事項

「区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおり」

理由：敷地が細分化されることによる、日照、通風、防災などの環境悪化の防止、及び地区の良好な居住環境の形成を目的として敷地面積の最低限度を定めるため、当該地区計画を変更する。