

良好な住宅市街地の形成をめざす



# 喜多見東住宅地区 喜多見東沿道地区

世田谷西部地域喜多見地区地区計画

## ●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

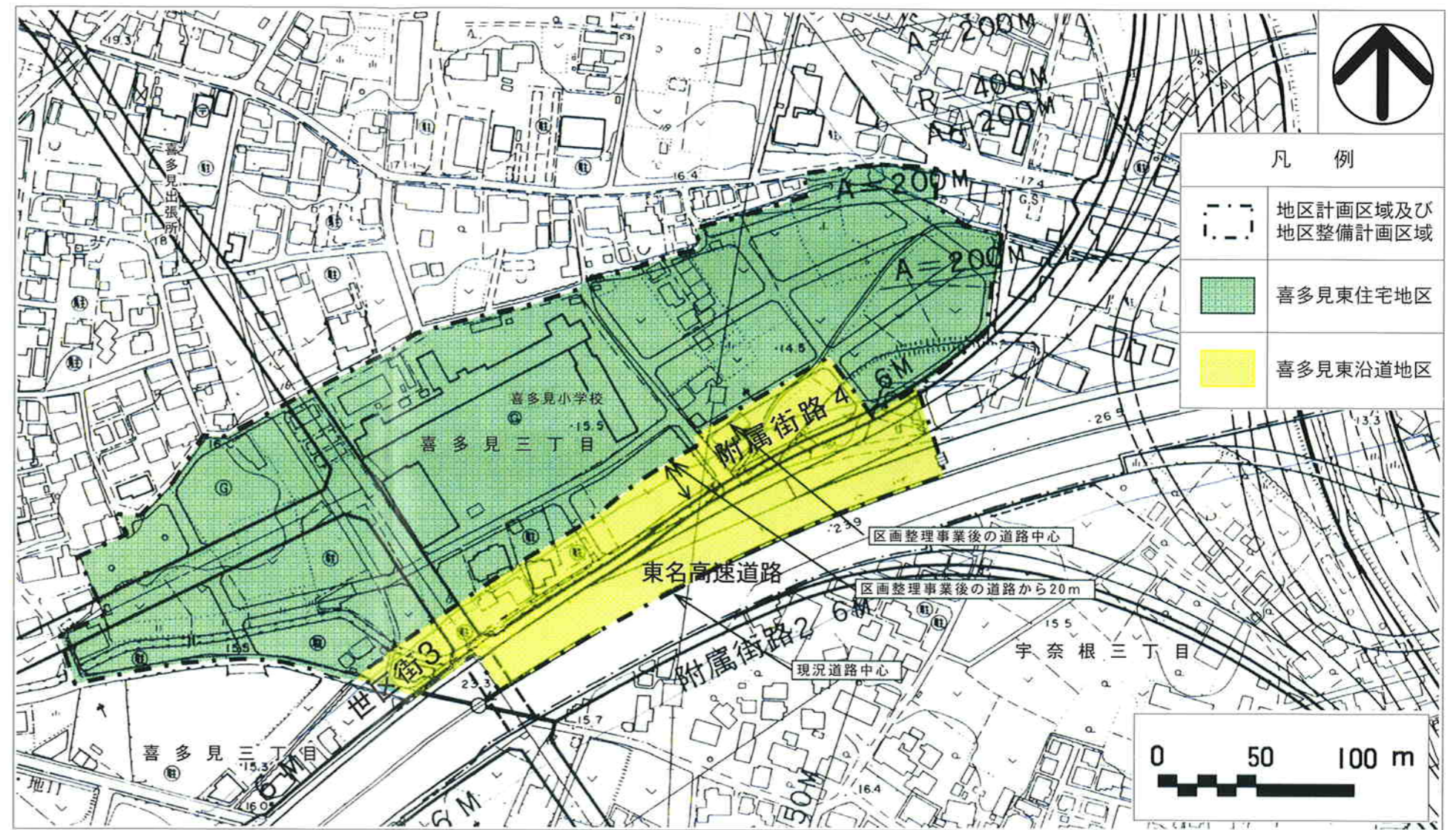
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

### 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



# ●街づくりガイド

地区の名称		喜多見東住宅地区	喜多見東沿道地区							
用途地域		第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域							
高度地区		45m第2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	3時間以上							
		10m < L	2時間以上							
測定水平面		4m								
地区整備計画	用途の制限 (建築してはならない建築物)		一住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住宅及び共同住宅は、建築してはならない。							
	建ぺい率		<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化基準1を満たす場合 50%以下 (角地は60%以下)</li> <li>・上記以外の場合 40%以下</li> </ul>							
	容積率		<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が100㎡以上200㎡未満の場合 120%以下</li> <li>・敷地面積が200㎡以上500㎡未満の場合 <math>\{(敷地面積[m^2] - 200) \times 4 / 15 + 120\}</math> %以下</li> <li>・敷地面積が500㎡以上の場合 200%以下</li> <li>・上記以外の敷地面積の場合 100%以下</li> </ul>							
	高さ		<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が100㎡以上500㎡未満の場合 12m以下</li> <li>・敷地面積が500㎡以上の場合 15m以下</li> <li>・上記以外の敷地面積の場合 10m以下</li> </ul>							
	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1を満たすものについては、1.5m以上 すみ切り部分は1m以上							
		隣地境界線より	1.5m以上 ただし、緑化基準1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。 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。							
	垣又はさくの構造の制限		道路沿い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。							
	備考 (緑化)		道路沿いの壁面後退部分は緑化する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)		<p>本地区区画区域は「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。</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="3">第2種風致地区内の制限</td> <td>建ぺい率</td> <td>40%以下</td> </tr> <tr> <td>壁面の位置</td> <td>道路側2m以上、その他1.5m以上</td> </tr> <tr> <td>高さ</td> <td>15m以下</td> </tr> </table>		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
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) ※計画にあたっては、関係機関と充分な事前相談を行ってください。			<table border="1"> <tr> <td>敷地面積に対する緑化面積の割合</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>緑化基準1</td> <td>2/10以上</td> <td>5/10以上</td> </tr> </table>	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1	2/10以上	5/10以上		
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1	2/10以上	5/10以上								

## ●地区計画の方針

名 称	世田谷西部地域喜多見地区地区計画			
地区区分	住宅地区 (未整備地区)	喜多見宮之原住宅地区 (整備済地区)	喜多見東住宅地区 (整備済地区)	喜多見東沿道地区 (整備済地区)
面 積	約100.4 ha	約1.6 ha	約4.3 ha	約1.5 ha
地区計画の 目 標	<p>道路、公園等の都市基盤が未整備のまま宅地開発が進むと、災害時の避難活動に対する不安があります。</p> <p>そこで、道路、公園、緑地等の計画的な整備推進のため、土地区画整理事業等の面整備事業による良好な市街地整備を誘導します。</p> <p>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。</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	<p>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・緑地系の土地利用との調和を図ります。</p> <p>面整備事業による整備の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・緑地等を活用した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。</p> <p>面整備事業の行われた地区（以下「整備済地区」という。）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又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導します。</p>		
	地区施設の整備の方針	<p>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誘導します。</p> <p>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。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>良好な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、建ぺい率、容積率の最高限度と、敷地面積の最低限度を定めます。</p> <p>整備済地区においては、その整備水準およ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ます。</p> <p>景観を考慮した緑豊かでうるおいのある街並み空間を形成するため、垣またはさくの構造の制限を定めます。</p>		

平成5年8月10日都市計画決定 世田谷区告示第192号  
 平成13年5月15日都市計画変更 世田谷区告示第296号  
 平成16年6月24日都市計画変更 世田谷区告示第475号  
 平成17年1月19日都市計画変更 世田谷区告示第30号

