

地区計画による

街づくり

喜多見宮之原 住宅地区



世田谷
西部地域の
街づくり

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、地区の特性にあつ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出来ます。

●次の行為に着手する日の 30日前までに届け出を

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) 宅地の盛土、切土

2. 建築物の建築又は工作物の建築

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

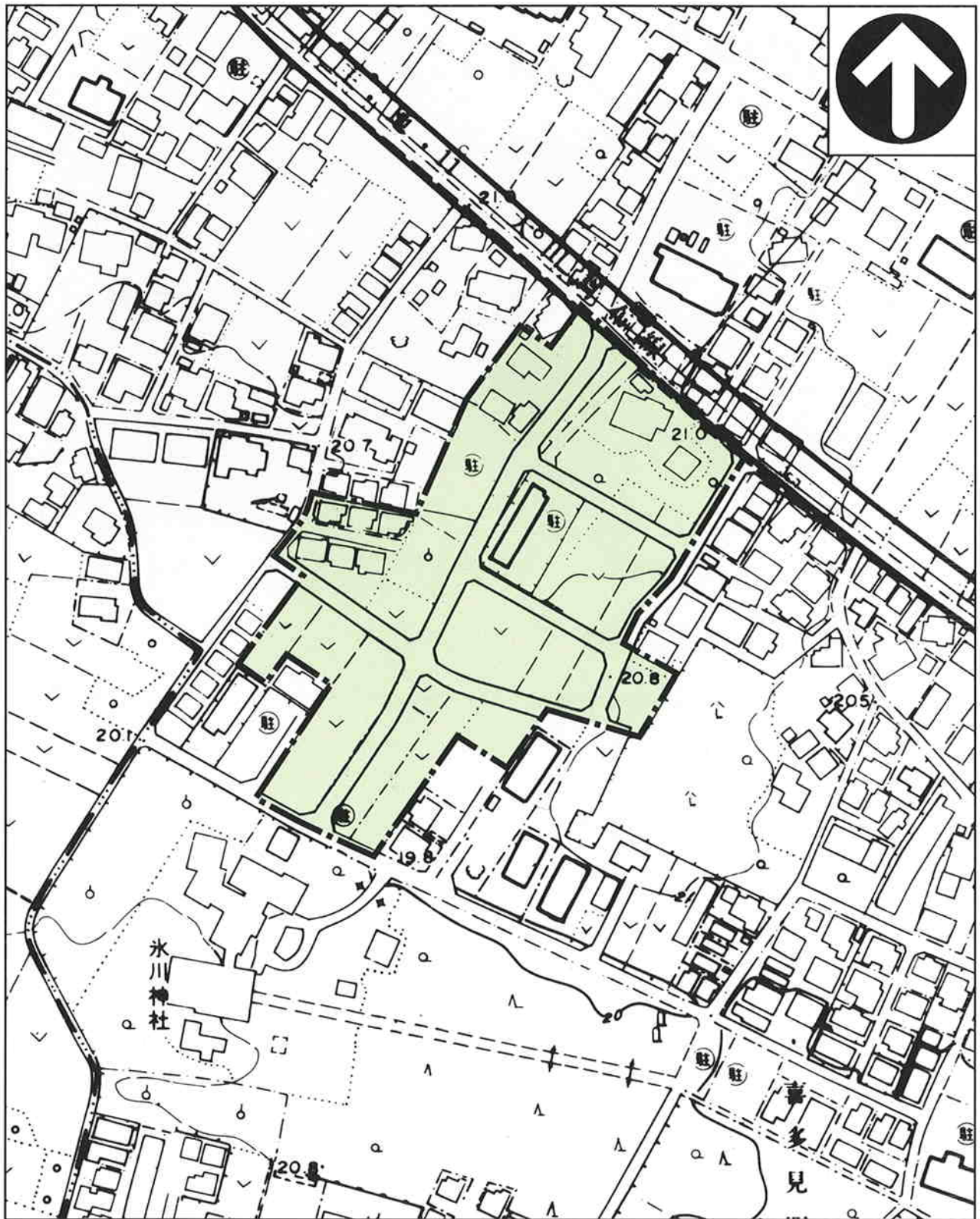
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

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。

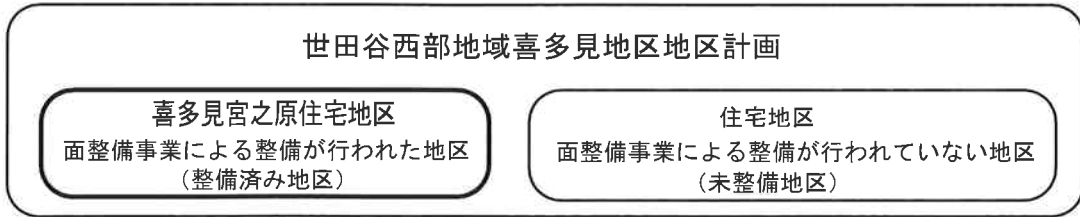
● 地区計画計画図



●喜多見宮之原住宅地区の目標

この地区は、世田谷南部喜多見宮之原土地区画整理事業の進捗に併せて、事業完了後の適切な土地利用および良好な景観形成を図るとともに、周辺の農地と住宅が調和した緑豊かな市街地の形成を図る地区です。

敷地細分化を防止し、戸建て住宅やファミリー世帯層の定着が図られる中低層住宅を誘導しながら、良好な居住環境の保全を図ります。



●街づくりガイド

都市計画変更 平成13年5月15日 世田谷区告示第296号

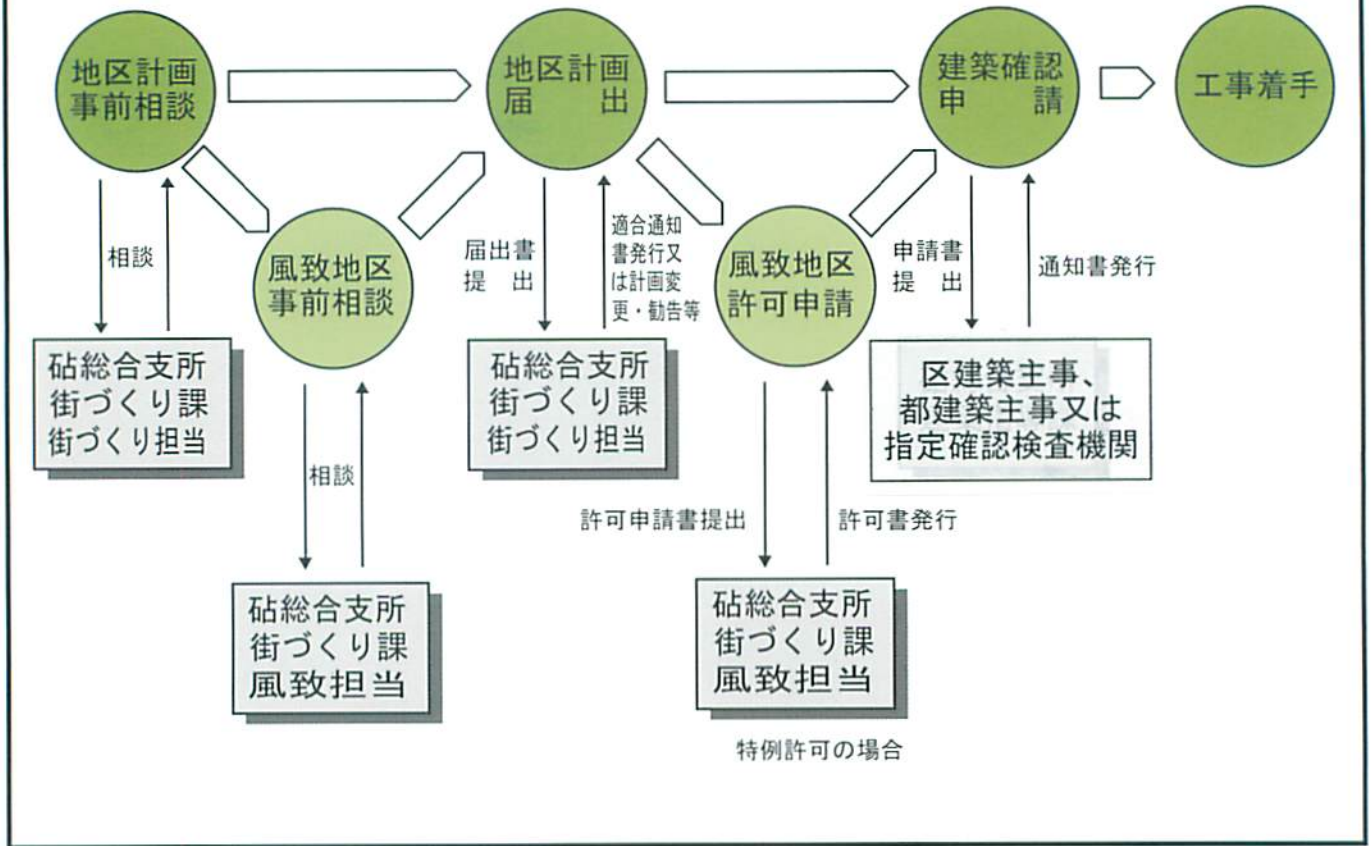
名称	世田谷西部地域喜多見地区地区計画喜多見宮之原住宅地区			
位置	世田谷区喜多見四丁目地内			
面積	約 1.6 ha			
用途地域	第一種低層住居専用地域			
高度地区	第一種高度地区			
防火指定	準防火地域			
日影規制	規制される日影時間	5m < L ≤ 10 m	4 時間以上	制限を受ける建築物 軒高が7mを超える建築物、または、地上3階以上の建物
		10m < L 測定水平面	2.5 時間以上 1.5 m	
地区整備	建築物の用途の制限	1戸の床面積が30㎡未満の住宅及び集合住宅を禁止		
	容積率	敷地の規模による制限 1 100㎡未満の敷地面積の場合は120%以下 2 100㎡以上300㎡未満の敷地面積の場合は、敷地規模に比例して最高限度を定めるものとし、次の算式により得られる数値以下 $V = \{ (A - 100) \times 3 / 20 + 120 \} / 100$ V ; 最高限度 A ; 敷地面積 (単位: ㎡) 3 300㎡以上の敷地の場合は150%以下		
	建ぺい率	1 緑化基準1を満たす場合は50% 2 角地の指定がされ、緑化基準2を満たす場合は60% 3 上記1・2以外の場合は40%		
計画	最低敷地規模	100㎡		
	壁面の位置	1 道路境界線から2m以上とする。ただし、緑化基準の1又は2を満たす場合は1.5m以上(すみ切りは1m以上) 2 隣地境界線から1.5m以上とする。ただし、緑化基準の1又は2を満たす場合は1m以上		
	最高高さ	敷地の規模による制限 300㎡未満の敷地は10m以下 300㎡以上の敷地は12m以下		
	意匠形態	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 広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を損なわないもの		
	垣・さく	垣又はさくを設ける場合は、生け垣又はフェンス等に沿って緑化したものなどとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りではない。		

多摩川風致地区(第二種風致地区)

喜多見宮之原住宅地区は、「東京都市計画多摩川風致地区(第二種風致地区)」に指定されています。第二種風致地区内における建築物には、「東京都風致地区条例」に基づく許可が必要です。

風致地区条例に基づく許可の条件		
緑化基準	敷地面積に対する緑化の割合	接道緑化の割合
1	20%以上	50%以上
2	20%以上	60%以上
第二種風致地区内の制限	最高高さ	15m
	建ぺい率	40%
	壁面の位置	道路側2m以上 その他1.5m以上

事前相談から 工事着手までの流れ



● 問い合わせ・届け出先

世田谷区砧総合支所街づくり課

電話 03(3482)2594

FAX (03)3482-1471

● 案内図



No. 128340

R40

古紙製再生紙を使用しています。