



喜多見駅周辺地区 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

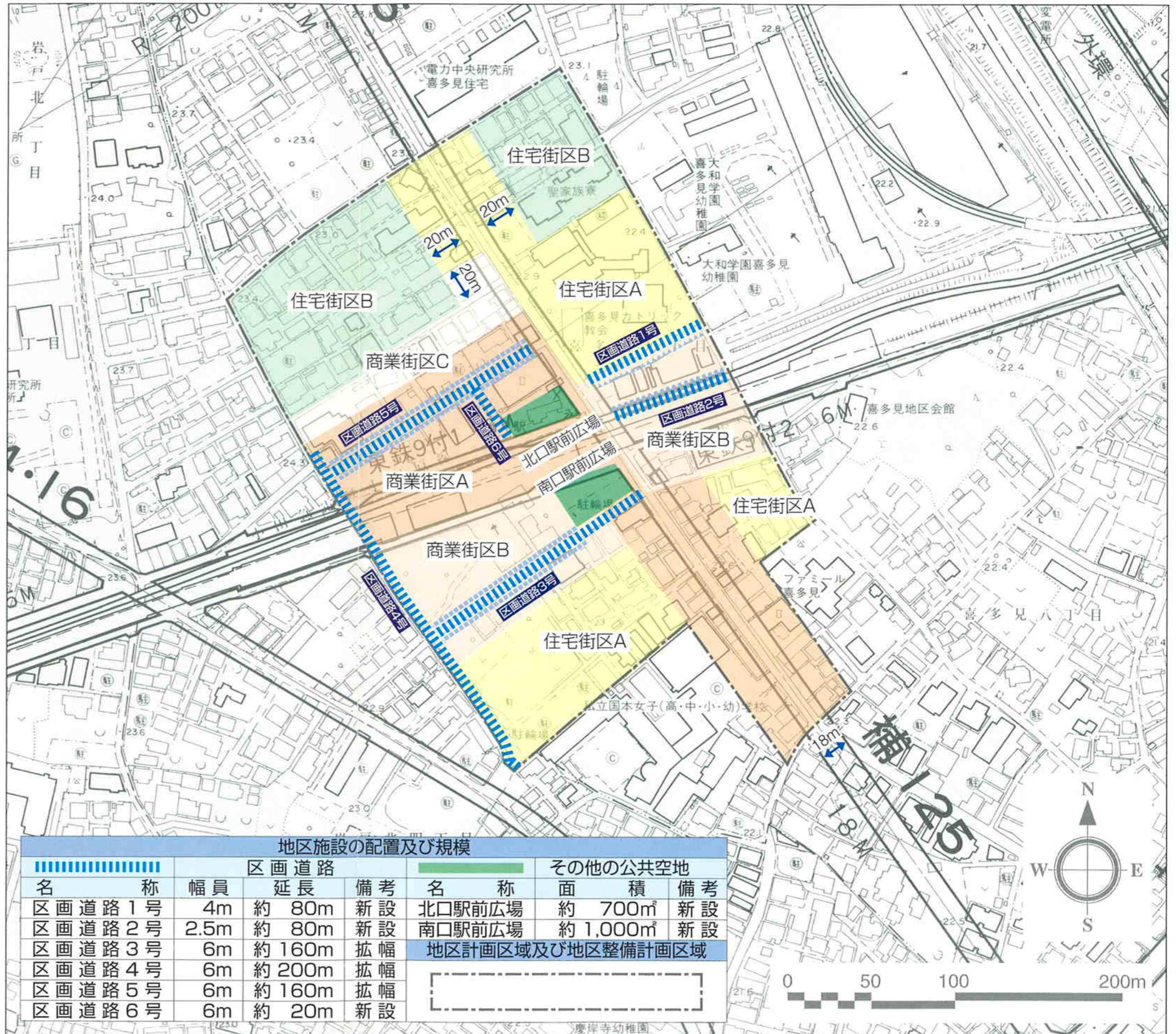
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。

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



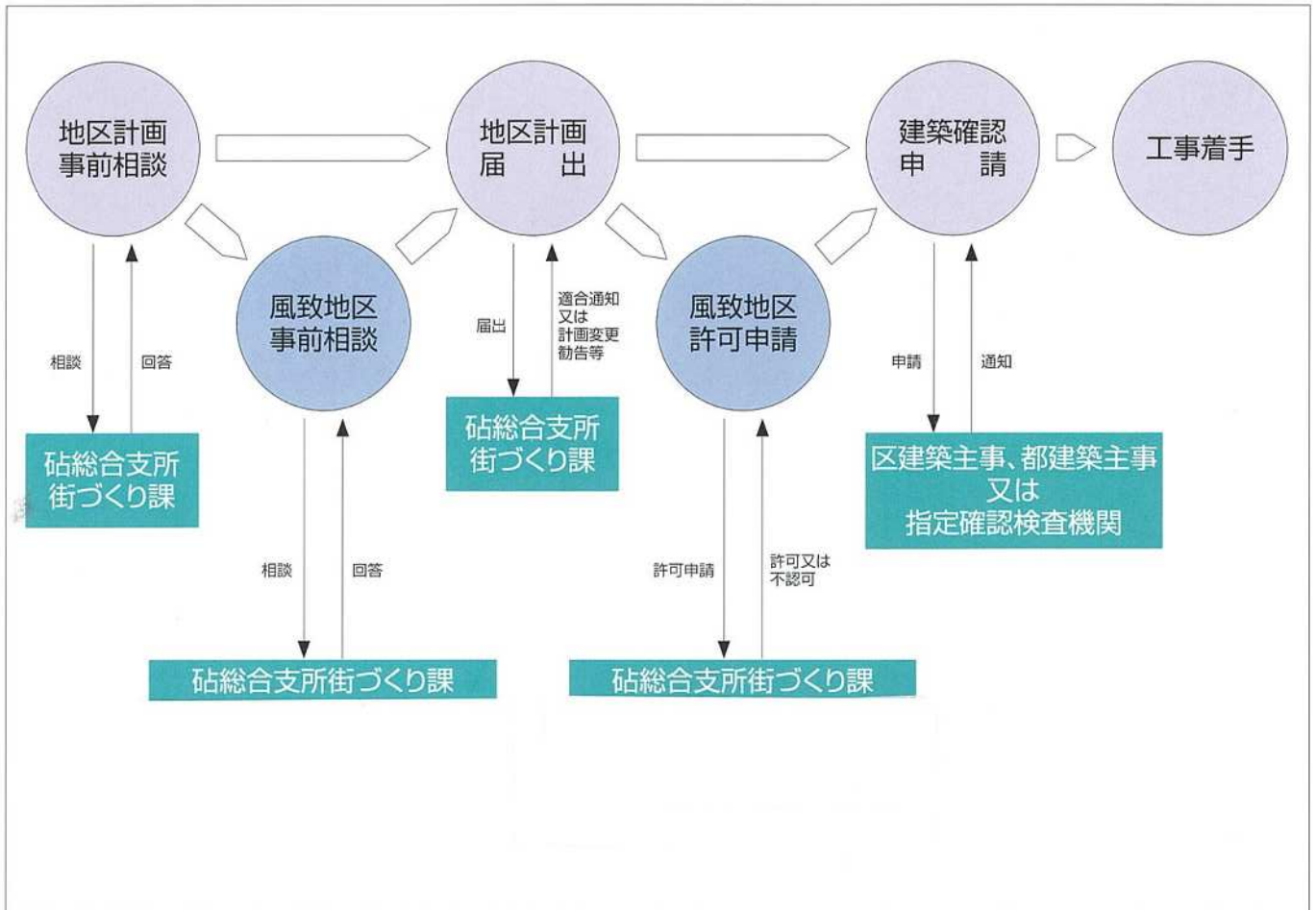
街づくりガイド

地区の名称		商業街区A	商業街区B	商業街区C	住宅街区A		住宅街区B
用途地域		近隣商業地域			第1種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種低層住居専用地域
容積率		300%以下			200%以下		100%以下
高度地区		第3種高度地区			第2種高度地区		第1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	4時間以上	4時間以上
		10m < L			3時間以上	2時間以上	2.5時間以上
測定水平面		4m				1.5m	
地区	用途 (次に掲げる建築物は建築してはならない。)	1.建築基準法(以下「法」という。)別表第二(に)項第四号に規定するホテル又は旅館 2.商店街通り(補助125号線、区画道路2・3・5号)の1階部分では、以下のもの ●法別表第二(い)項第一号に規定する住宅 ●法別表第二(い)項第三号に規定する共同住宅、寄宿舎又は下宿 ●法別表第二(は)項第六号に規定する自動車庫 ただし、前各号に掲げる建築物以外の建築物に附属するもので50㎡以下のものは除く。			法別表第二(い)項第三号に規定する共同住宅のうち、戸数が8戸以上で、一住戸の床面積が29㎡未満のもの		法別表第二(い)項第三号に規定する共同住宅のうち、戸数が8戸以上で、一住戸の床面積が29㎡未満のもの
	建ぺい率 (風致地区内は、別途、許可が必要です。また、風致地区の制限内容(備考欄参照)を超える場合は、特例許可が必要です。)	●風致地区外 80%以下 ●風致地区外で角地の場合 90%以下 ●風致地区内で緑化基準1を満たす場合 80%以下 ●風致地区内で緑化基準1を満たし、角地の場合 90%以下 ●上記以外の場合 40%以下		●風致地区外 70%以下 ●風致地区外で角地の場合 80%以下 ●風致地区内で緑化基準1を満たす場合 70%以下 ●風致地区内で緑化基準1を満たし、角地の場合 80%以下 ●上記以外の場合 40%以下		●風致地区外 50%以下 ●風致地区外で角地の場合 60%以下 ●風致地区内で緑化基準3を満たす場合 50%以下 ●風致地区内で緑化基準3を満たし、角地の場合 60%以下 ●上記以外の場合 40%以下	
備	壁面の位置 (風致地区内は、別途、許可が必要です。また、風致地区の制限内容(備考欄参照)を超える場合は、特例許可が必要です。)	道路境界線より ●風致地区外 ▲道路境界から1.0m以上 ■道路境界から1階部分1.0m以上 ●道路境界から1階部分2.0m以上 ●風致地区内で緑化基準1を満たす場合 上記と同じ		●補助125号線に面する敷地で、緑化基準1を満たす場合 制限なし (すみ切り部分は1.0m以上) ●上記以外の場合 2.0m以上 (すみ切り部分は1.0m以上)		●風致地区外 2.0m以上 ●風致地区内の補助125号線に面する敷地で、緑化基準3を満たす場合 制限なし (すみ切り部分は1.0m以上) ●上記以外の場合 2.0m以上 (すみ切り部分は1.0m以上)	
		隣地境界線より ●風致地区外 制限なし ●風致地区内で緑化基準1を満たす場合 制限なし		●緑化基準1を満たす場合 1.0m以上 ●上記以外の場合 1.5m以上		●風致地区外 1.0m以上 ●風致地区内で、緑化基準3を満たす場合 1.0m以上 ●上記以外の場合 1.5m以上	
画	高さ (風致地区内は、別途、許可が必要です。)	15m以下 ただし、敷地面積が500㎡以上で、下記の空地を有する建築物の場合は、20m以下 V=100-A+15 V:空地率 A:建ぺい率(単位%) 風致地区内で15mを超える場合は、緑化基準2を満たし、特例許可が必要です。		12.5m以下 ただし、敷地面積が500㎡以上で、下記の空地を有する建築物の場合は、15m以下 V=100-A+15 V:空地率 A:建ぺい率(単位%)		—	
	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。 ●建築物等の屋上に設置する広告塔、看板等は禁止。					
備考 (第2種風致地区)	垣又はさくの構造の制限	道路面に沿って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。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。					
		本地区計画区域は「東京都市計画多摩川風致地区(第2種風致地区)」に指定されている区域と、指定されていない区域があります。 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。					
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2.0m以上、その他1.5m以上				
		高さ	15m以下				
(緑化基準)				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		
※計画にあたっては、関係機関と十分な事前相談を行ってください。		緑化基準 1		1/10以上		—	
		緑化基準 2		2/10以上		—	
		緑化基準 3		2/10以上		5/10以上	

地区計画の方針

名 称	喜多見駅周辺地区地区計画
位 置	世田谷区喜多見八丁目及び喜多見九丁目各地内
面 積	約 8.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標 <p>本地区では、駅周辺の商業地と良好な住宅地の双方が調和した街づくりを推進していくため、</p> <ul style="list-style-type: none"> ①活力ある地区生活拠点の整備 ②安全で快適な居住環境の形成及び保全 ③豊かな自然に恵まれた健康的な街の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針 <p>本地区では、駅周辺の市街地の地区特性に応じて、都市景観に配慮しつつ、駅前を中心とする商業地を3地区に、その他の住宅地を2地区に区分し、次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 商業街区A地区では、既存商店街の商業環境の充実を図るとともに、建築物の共同化及び不燃化を図る。 2. 商業街区B地区では、地区施設等の整備に伴い、新たに建設される商業業務施設の誘導を図る。 3. 商業街区C地区では、後背地の住宅地の環境と調和した商業地の形成を図る。 4. 住宅街区A地区では、戸建て住宅と中層集合住宅の良好な居住環境を保全及び創出し、低中層住宅地の形成を図る。 5. 住宅街区B地区では、戸建て住宅を中心とした良好な居住環境を保全及び創出し、低層住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針 <ul style="list-style-type: none"> 1. 地区住民及び駅利用者の利便性と交通機能の充実を図るため、駅の南北に交通広場を設ける。 2. 駅周辺の交通の円滑化及び地域住民、駅利用者等の安全性を確保するため、駅周辺の区画道路を整備する。
	建築物等の整備の方針 <ul style="list-style-type: none"> 1. 商業街区A地区、B地区、C地区では、駅周辺の都市景観を活かした商店街の形成及び歩行者空間の確保を図ることを目的として、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。 2. 住宅街区A地区、B地区では、良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目的として、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。

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
 〒157-8501 世田谷区成城6-2-1
 ☎ 3482-2594

●案内図／砧総合支所

