

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画喜多見駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

	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	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、 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	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。 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、背後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	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、駅の南北に駅前広場を設ける。 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	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、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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。

地区整備計画	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					
	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考		
			区画道路1号	4m	約80m	新設		
			区画道路2号	2.5m	約80m	新設		
			区画道路3号	6m	約160m	拡幅		
			区画道路4号	6m	約200m	拡幅		
			区画道路5号	6m	約160m	拡幅		
			区画道路6号	6m	約20m	新設		
	その他の公共空地	名称	面積			備考		
北口駅前広場		約700㎡			新設			
南口駅前広場		約1,000㎡			新設			
建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	商業街区A地区	商業街区B地区	商業街区C地区	住宅街区A地区	住宅街区B地区	
		面積	約3.1ha	約1.3ha	約0.3ha	約2.2ha	約1.6ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない						
		1. 建築基準法(昭和25年法律第201号。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. 東京都市計画道路補助線街路第125号線(以下「補助125号線」という。)	1. 法別表第二(に)項第四号に規定するホテル又は旅館 2. 補助125号線			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、かつ、専用部分の床面積が29㎡未		

		<p>）、区画道路2号、3号及び5号に接する建築物で、1階部分（当該道路に接する部分に限る。）の用途が次に掲げる用途のもの</p> <p>(1) 法別表第二（い）項第一号に規定する住宅</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 法別表第二（は）項第六号に規定する自動車車庫。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。</p>	<p>に接する建築物で、1階部分（当該道路に接する部分に限る。）の用途が次に掲げる用途のもの</p> <p>(1) 法別表第二（い）項第一号に規定する住宅</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 法別表第二（は）項第六号に規定する自動車車庫。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</p> <p>3. 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、かつ、専用部分の床面積が29㎡未満の住戸を有するもの。</p>	<p>満の住戸を有するもの</p>
	<p>※</p>			
<p>建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</p>		<p>4/10</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の定めるところによる。</p> <p>1. 風致地区内の区域において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</p>	<p>4/10</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の定めるところによる。</p> <p>1. 風致地区内の区域において風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地については、5/10</p>	

		<p>基づき許可を受けた敷地を風致地区条例第3条第1項又は第3条の規定に基づく建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転に係る許可のうち、風致地区条例第5条第1項第5号ただし書きの規定に該当する建築物の敷地で許可を受けた敷地にあつては、7/10</p> <p>2. 風致地区内の区域において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については、8/10</p> <p>3. 風致地区以外の区域の建築物の敷地については、7/10</p> <p>4. 風致地区以外の区域において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内にある建築物の敷地については、8/10</p>	<p>2. 風致地区内の区域において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については、6/10</p> <p>3. 風致地区以外の区域の建築物の敷地については、5/10</p> <p>4. 風致地区以外の区域において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内にある建築物の敷地については、6/10</p>
--	--	--	---

<p>壁面の位置の制限</p>	<p>道路境界線から建築物の壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、計画図その2に示すとおりとする。</p>	<p>1. 風致地区内の区域における建築物の壁又はこれに代わる柱の面までの距離（以下「壁面の位置」という。）は、道路境界線から2m以上、隣地境界線から1.5m以上とする。</p> <p>ただし、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物で、次の各号の一に該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 補助125号線に接する敷地に建築する建築物で、隣地境界線から1m以上後退した建築物</p> <p>(2) 補助125号線に接する敷地以外に建築する建築物で、道路境界線から2m以上、隣地境界線から1m以上後退した建築物</p> <p>2. 風致地区以外の区域における壁面の位</p>	<p>壁面の位置は、道路境界線から2m以上、隣地境界線から1.5m以上とする。</p> <p>ただし、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物で、道路境界線から2m以上、隣地境界線から1m以上後退したものは、この限りでない。</p>
-----------------	---	---	---

			置は、道路境界線から2m以上、隣地境界線から1m以上とする。	
建築物等の高さの最高限度	<p>1.5m</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の定めるところによる。</p> <p>1. 風致地区内の区域において風致地区条例に基づき許可を受けた建築物で、敷地面積が500㎡以上で、かつ、1から建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1.5を加えた数値以上の空地を有する建築物の高さについては、20mとする。</p> <p>2. 風致地区以外の区域の建築物で、敷地面積が500㎡以上で、かつ、1から建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1.5を加えた数値以上の空地を有する建築物の高さにつ</p>	<p>1.5m</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の定めるところによる。</p> <p>1. 風致地区内の区域において風致地区条例に基づき許可を受けた建築物で、敷地面積が500㎡以上で、かつ、1から本地区計画で定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1.5を加えた数値以上の空地を有する建築物の高さについては、20mとする。</p> <p>2. 風致地区以外の区域の建築物で、敷地面積が500㎡以上で、かつ、1から本地区計画で定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1.5を加えた数値</p>	<p>12.5m</p> <p>ただし、敷地面積が500㎡以上で、かつ、1から本地区計画で定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1.5を加えた数値以上の空地を有する建築物の高さについては、15mとする。</p>	

		いては、20mとする。	以上の空地を有する建築物の高さについては、20mとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物等の外壁、屋根等の意匠及び色彩等、周囲の環境と調和したものとする。 2. 建築物等の屋上に設置する広告塔、看板等これらに類するものは、設置してはならない。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に接し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6.0cm以下の部分については、この限りでない。		

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

※は知事同意事項

理由

自治法の改正に伴い、当該地区計画を変更する。