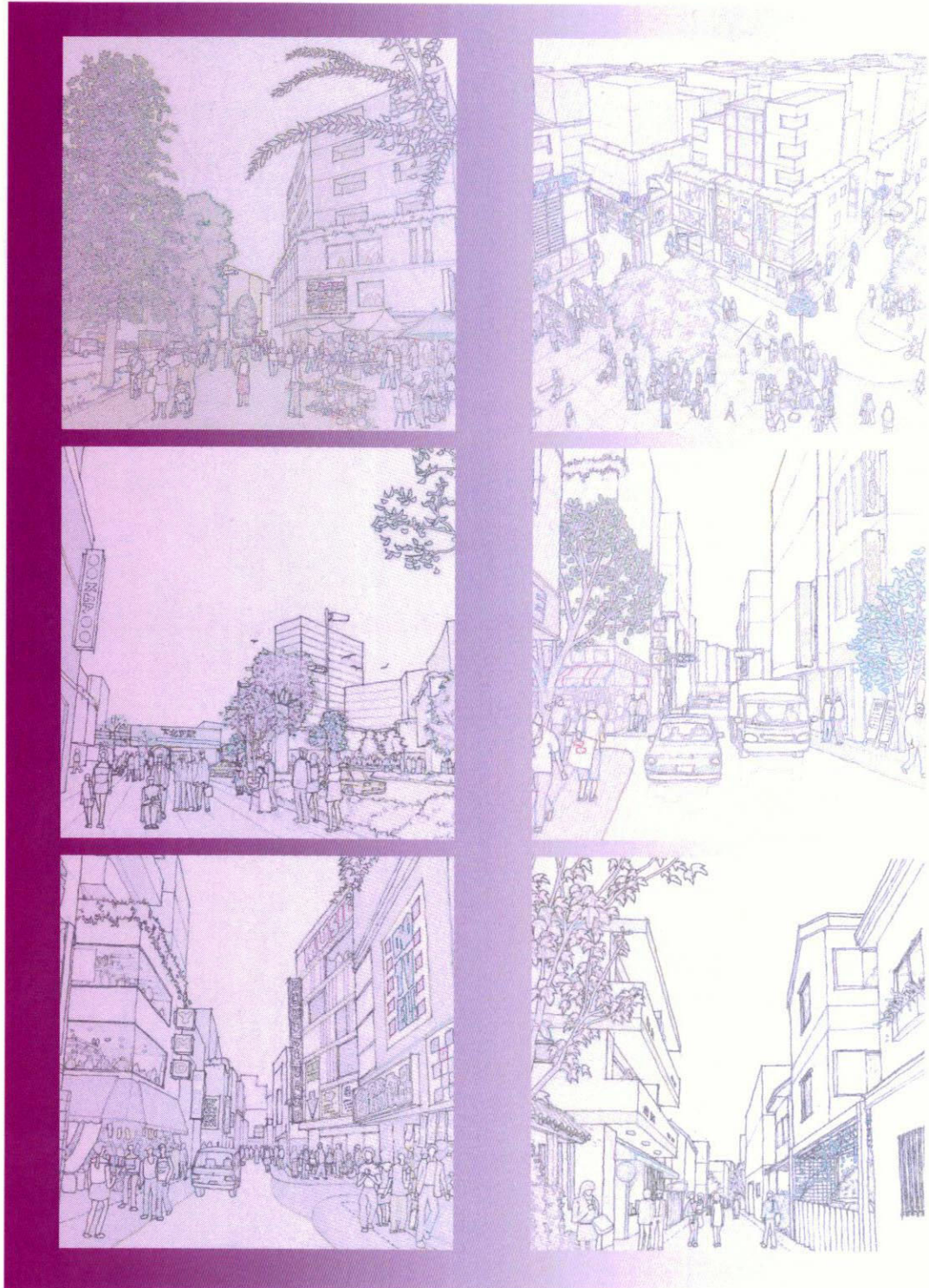


下北沢駅周辺地区 地区計画



下北沢駅周辺地区の街づくり

街づくりの基本方針

(私たちの街は、次のような方針に沿って街づくりを進めていきます)

※「地区街づくり計画」(H16.5策定)より一部抜粋

1 安全・安心の街づくり

- ・災害に強い街づくりを進め、安全で安心の街にします。
- ・緊急車両がスムーズに通行できる地区の防災性を高めます。

2 歩行者主体の街づくり

- ・下北沢の従来の魅力である歩いて楽しめる賑わいのある街とします。
- ・街全体がバリアフリー化し、人にやさしい環境となります。

3 地域が一体となる街づくり

- ・駅の北側と南側が一体となって、行き来が便利になります。
- ・鉄道、バス、タクシー等との乗り換えの利便性が向上します。

街づくりの取り組み

下北沢駅周辺地区は、道路等の都市基盤の整備が不十分であり、歩行者の安全、快適な買物空間の形成や防災機能等において課題を抱えています。

こうした課題を解決するため、区は、これまでに地元提言を踏まえた「駅周辺街づくりの基本計画」、「同整備計画」、「地区街づくり計画」を策定し、このたび「地区計画」を策定しました。

当地区の街づくりは、「小田急線連続立体交差化」、「補助54号線・駅前広場(世区街10号線)」等の整備を行う都市計画事業、「地区街づくり計画」や「地区計画」による適切な建替え計画の誘導による街づくり、「小田急線上部利用」等の関連事業が、それぞれ連携を図りながら街が持っている魅力を引き出しつつ総合的に進めているところです。

「下北沢駅周辺地区 地区計画」は、個々の建物の建替え等を通じて、目標で定めた街の実現を図るための“ルール”です。

下北沢駅周辺地区 地区計画

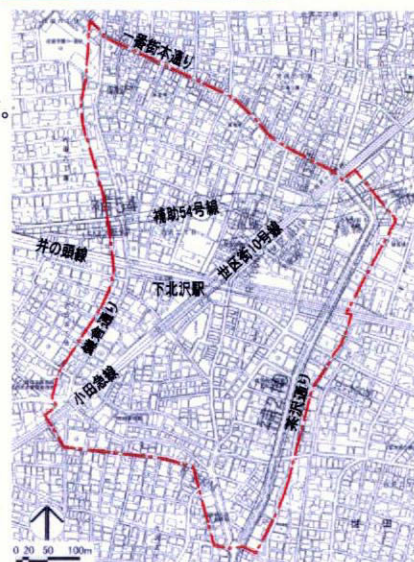
※ここに掲載する内容は、計画書を抜粋、要約したものです。

地区計画の目標

当地区では、「街並み誘導型」地区計画等も活用し、建築物の用途や形態の原則を定めることにより、土地の合理的な利用の促進を図り、道路空間の確保と建築物の不燃化を促進させ、秩序ある景観のそろった街並みの形成をめざしています。また、歩行者が主体の安全・快適で、回遊性のある魅力的な商業空間の形成、住み続けられる居住環境の整備など調和のとれた街づくりを進め、当地区の特徴や資源を活かし街の魅力をさらに発展させ、『生活と文化を育み、地域の“心”となる安全で住みよい賑わいの街』の形成をめざしています。

面積：約25.0ha

位置：大原一丁目、北沢一丁目、北沢二丁目、代沢二丁目、代沢五丁目、代田二丁目、代田五丁目及び代田六丁目各地内



区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針（計画図1参照 P.8）

(1) 商業地区A

新たな都市基盤の整備にあわせ、魅力と活気あふれる駅前商業ゾーンを形成する。都市計画道路沿道では、中高層建築物による街並みを形成し、その他の区域では中層の商業市街地を形成する。

(2) 商業地区B

土地の有効利用による建物更新を促進し、現状の親密感ある空間を活かし、魅力と活気あふれる中層の商業市街地を形成する。都市計画道路沿道では、中高層建築物による街並みを形成する。

(3) 商業地区C

近隣住民の日常の買物が便利な低中層の商業市街地を形成する。

(4) 商業地区D

商業施設と住宅が共存する住商複合の中層市街地を形成する。

(5) 鎌倉通り沿道地区A

主要生活道路沿いの安全・快適な歩行空間が確保された住商複合の低中層市街地を形成する。

(6) 鎌倉通り沿道地区B

主要生活道路沿いの安全・快適な歩行空間が確保された低中層の住宅市街地を形成する。

(7) 住商共存・協調地区A

良好な居住環境に配慮しつつ店舗等が共存・協調した、低中層の都市型住宅市街地を形成する。

(8) 住商共存・協調地区B

良好な居住環境が確保された、低中層の都市型住宅市街地を形成する。

(9) 茶沢通り等沿道地区

現状の街並みを踏まえた、住商複合の中層市街地を形成する。

地区施設の整備の方針

- ◎ 主要生活道路である鎌倉通りは、沿道部の建替えにあわせて歩道状空地の整備を誘導し、既存道路部分と一体となった幅員8mの道路として機能する空間の確保を図っていく。
- ◎ 井の頭線盛土部分を活用して、補助210号線から駅前へのアクセス道路やポケットパーク等の整備を図る。
- ◎ 小田急線地下化後の上部空間を利用して、周辺市街地から駅前広場にアクセスする歩行者通路（緊急車用通路を兼ねる）やポケットパーク、駐輪場等の整備を図る。

建築物等の規制・誘導の方針

1 商業地区A, B, C, D、鎌倉通り沿道地区A, B、住商共存・協調地区A, B

建築物の建替え等を通じて地区の目標とする街並みを実現するために、各地区の特性に応じ必要な制限*を定める。また、道路幅員による容積率の制限並びに道路斜線及び北側斜線制限の緩和に関する特定行政庁の認定を運用し、良好な街並みと建築物の不燃化の誘導を行う。（※ 用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限、壁面後退部分における工作物の設置制限、形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限）

2 茶沢通り等沿道地区

道路整備の状況を勘案しつつ、建築物の建替え等を通じて地区の目標とする街並みを一体的に実現するために、「敷地面積の最低限度」、「高さの最高限度」、「垣又はさくの構造の制限」を定める。

3 建築基準法（以下「法」という。）第59条の2（総合設計制度）は、本地区整備計画の建築物等の整備に関する事項を遵守する。

その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針

- ◎ 計画図2（P.9参照）に表示する歩行者回遊軸は、商店街の主要な買物空間であるとともに、当地区の商業全体の活性化と魅力向上に寄与するため、安全・快適で歩きやすい買物環境の創出に努める。また、商店街としての賑わいや街並みの連続性が途切れないように努める。
- ◎ 壁面の位置の制限を定める土地の区域は、道路面との段差を小さくするなど歩行者が容易に通行できる構造とする。
- ◎ 敷地内のまとまった空地は公開することを原則とし、楽しく歩ける街並みの形成や商店街の回遊性の向上に資するように努める。
- ◎ 敷地内の空地並びに建築物の壁面や屋上は緑化を図り、うるおいある街づくりを推進する。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員	延長	備考	
道路	鎌倉通り	6m~7m	約550m	既存	既存道路の部分と歩道状空地をあわせて幅員8mの道路として機能する空間を確保する。
その他の公共施設	1号歩道状空地	0.5m~1m	約550m	新設（鎌倉通り東側）	
	2号歩道状空地	0.5m~1m	約550m	新設（鎌倉通り西側）	

建築物等に関する事項

※ここに掲載する内容は、計画書を抜粋、要約したものです

地区の区分		建築物等の用途の制限 (建築してはならない建築物を示す)	建築物の容積率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物等の高さの最高限度
名称	面積				
商業地区A	約 4.8 ha	(1)補助54号線、世区街10号線又は、計画図2(P.9参照)に表示する歩行者回遊軸(以下「道路等」という。)に面する建築物で、面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの(以下「住宅等」という。)。ただし、次に定めるものはこの限りでない。 ①2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるもの ②住宅等の出入り口 ③路地状部分のみによって道路等に接する敷地(路地状敷地)で、道路等の境界線からの距離が、路地状部分の最小幅の2倍以上の位置に建築物の外壁又は、これに代わる柱等を有するもの (2)倉庫業を営む倉庫 (3)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する法施行令第130条の9の2で定めるもの	1 各号に示す数値若しくは式により算出されるもの、又は指定容積率のうちいずれか小さい方の数値とする。 (1)1号壁面線が定められている敷地 : $8 \times 6 / 10$ (2)2号壁面線が定められている敷地 : $(W+1) \times 6 / 10$ (3)3号壁面線が定められている敷地 : $50 / 10$ (4)壁面線が定められていない敷地 : $W \times 6 / 10$ (W:建築基準法上の道路幅員m)	1 40㎡ 2 地区計画の決定告示日において、前項の面積を下回るものはこの限りでない(以下「下回った場合の規定」という。) 3 地区計画の決定告示日以降において公共事業の施行等による敷地面積の減少により第1項の面積を下回るものはこの限りでない。ただし、事業の施行等以前に第1項の規定に違反していた場合等は除く(以下「公共事業に係わる規定」という。)	(1)22m (2)補助54号線、世区街10号線又は補助210号線に面する敷地に建築する建築物で、別表第1(P.6参照)の条件を満たすものは、45mあるいは、60mとする。
	商業地区B	約 7.0 ha	(1)補助54号線、世区街10号線又は、計画図2(P.9参照)に表示する歩行者回遊軸(以下「道路等」という。)に面する建築物で、面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの(以下「住宅等」という。)。ただし、次に定めるものはこの限りでない。 ①2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるもの ②住宅等の出入り口 ③路地状部分のみによって道路等に接する敷地(路地状敷地)で、道路等の境界線からの距離が、路地状部分の最小幅の2倍以上の位置に建築物の外壁又は、これに代わる柱等を有するもの (2)倉庫業を営む倉庫 (3)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する法施行令第130条の9の2で定めるもの	(1)補助54号線、世区街10号線又は、計画図2(P.9参照)に表示する歩行者回遊軸(以下「道路等」という。)に面する建築物で、面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの(以下「住宅等」という。)。ただし、次に定めるものはこの限りでない。 ①2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるもの ②住宅等の出入り口 ③路地状部分のみによって道路等に接する敷地(路地状敷地)で、道路等の境界線からの距離が、路地状部分の最小幅の2倍以上の位置に建築物の外壁又は、これに代わる柱等を有するもの (2)倉庫業を営む倉庫 (3)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する法施行令第130条の9の2で定めるもの (4)1住戸の専用面積が18㎡未満のものを有するもの (5)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6)ホテル又は旅館	1 50㎡ 2 下回った場合の規定 3 公共事業に係わる規定
商業地区C	約 0.6 ha	(1)補助54号線、世区街10号線又は、計画図2(P.9参照)に表示する歩行者回遊軸(以下「道路等」という。)に面する建築物で、面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの(以下「住宅等」という。)。ただし、次に定めるものはこの限りでない。 ①2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるもの ②住宅等の出入り口 ③路地状部分のみによって道路等に接する敷地(路地状敷地)で、道路等の境界線からの距離が、路地状部分の最小幅の2倍以上の位置に建築物の外壁又は、これに代わる柱等を有するもの (2)倉庫業を営む倉庫 (3)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する法施行令第130条の9の2で定めるもの (4)1住戸の専用面積が18㎡未満のものを有するもの (5)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6)ホテル又は旅館	(1)補助54号線、世区街10号線又は、計画図2(P.9参照)に表示する歩行者回遊軸(以下「道路等」という。)に面する建築物で、面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの(以下「住宅等」という。)。ただし、次に定めるものはこの限りでない。 ①2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるもの ②住宅等の出入り口 ③路地状部分のみによって道路等に接する敷地(路地状敷地)で、道路等の境界線からの距離が、路地状部分の最小幅の2倍以上の位置に建築物の外壁又は、これに代わる柱等を有するもの (2)倉庫業を営む倉庫 (3)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する法施行令第130条の9の2で定めるもの (4)1住戸の専用面積が18㎡未満のものを有するもの (5)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6)ホテル又は旅館	1 50㎡ 2 下回った場合の規定 3 公共事業に係わる規定	(1)22m (2)鎌倉通りの中心以西又は補助54号線の中心以北の区域に建築する建築物は16mとする。
商業地区D	約 3.1 ha				

壁面の位置の制限 P.14 QA10・P.15 QA11	壁面の位置の制限を定める土地の区域における工作物の設置の制限 P.15 QA12	建築物の形態又は意匠の制限 P.15 QA12	垣又はさくの構造の制限 P.15 QA13
<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面は、計画図3（P.10参照）に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>(1) 1号壁面線 ：道路中心から4.0m</p> <p>(2) 2号壁面線 ：道路境界から0.5m ：地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m</p> <p>(3) 3号壁面線 ：道路面から高さ2.5m以下の部分は道路境界から1.0m ：地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、フェンス、植栽、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。</p>	<p>1 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓および玄関等で、外開きの部分、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることが出来ないこととなる敷地の部分に突出する形状は、建築してはならない。</p> <p>2 中高層の建築物については、次のとおりとする。</p> <p>(1) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、別表第2（P.7参照）に示す各区分に応じて、同表に掲げる時間以上、日影となる部分を生じさせない形状とする。</p> <p>(2) 同一の敷地に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなし、前項の規定を適用する。</p> <p>(3) 第1項の緩和に関する措置は、法施行令第135条の12に定めるものとする。</p> <p>(4) 商業地区A、B及び商業地区Cのうち鎌倉通りの中心以東の区域にある高さが10mを超える建築物は、冬至日において日影を生じさせる区域の規定を適用する。</p> <p>(5) 建築物が日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合又は、建築物が冬至日において当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合は、それぞれ日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※商業地区A、B及び商業地区Cの鎌倉通り中心以東の区域は、日影時間による制限の適用はありませんが、計画区域内での他の区域に日影を生じさせる場合は、(4)、(5)が適用されます。</p> </div>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとする。</p> <p>ただし、地盤面からの高さ60cm以下の部分及び敷地の形状又は構造上止むを得ないものについては、この限りでない。</p>

※ここに掲載する内容は、計画書を抜粋、要約したものです

地区の区分		建築物等の用途の制限 (建築してはならない建築物を示す)	建築物の容積率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物等の高さの最高限度	
名称	面積					
沿道地区A 鎌倉通り	約 1.0 ha	_____	P.12 QA4	P.12 QA5・6	P.12 QA7	P.13 QA8・9
沿道地区B 鎌倉通り	約 0.8 ha	_____				
協調地区A 住商共存	約 2.0 ha	・ポーリング場、バッティング練習場 ・ホテル、旅館 ・飲食店・事務所として利用する部分が3階以上にある又は500㎡を超えているもの ・自動車教習所 など *全てを例示していないので、詳しくは都市計画図書を参照				
協調地区B 住商共存	約 3.4 ha	_____				
沿道地区 茶沢通り等	約 2.3 ha	_____				

別表第1 (都市計画道路に面する一定規模以上の敷地に建つ建築物の高さの最高限度) (商業地区A・Bに該当 P.13参照)

地区区分		商業地区A	商業地区B
(イ)	基本要件 (全てに適合すること)	①補助54号線、世区街10号線又は補助210号線(都市計画道路に並行し都市計画道路と一体的な利用が図れる道路区域の部分を含む。)を前面道路とする敷地であること。 ②未整備の都市計画施設の区域内に建築する建築物の部分(都市計画法第53条の許可関連)を有しないこと。 ③(ロ)欄の要件に適合する公開空地を(二)欄に示す条件で確保したもの。 ④都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地を備え、周辺の健全な都市環境の確保に支障がないもの。	①世区街10号線又は補助210号線を前面道路とする敷地であること。
(ロ)	公開空地の要件	<p>①公開空地の定義</p> <p>一般に公開され、右の要件を有するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ●歩道状空地：前面道路に沿って高低差がないように設ける、通行可能な幅員が1m以上ある幅4m以下の歩行者用の空地。 ●貫通通路：道路、公園等の相互間を連絡し、屋内外に設けた通行可能な幅員が2m以上ある歩行者用通路。 ●広場状空地：建物の屋内外に設ける最小幅員が4mを超え、一箇所当たりの面積が50㎡以上の歩行者のための空間であり、他の公開空地や道路、公園等と全周長の6分の1以上接するもの。 <p>②有効な公開空地面積の算定</p> <p>有効な公開空地面積は、公開空地面積に右に示す係数を乗じて算出した数値の合計とする</p> <ul style="list-style-type: none"> ●歩道状空地：1.5 ●貫通通路：1.5 (幅員4m以下の部分) 1.0 (幅員4mを超える部分) ●広場状空地：1.0 <p>③配置等</p> <p>公開空地は、修景・緑化し、商店街の街並みの連続性の確保および、防犯面に配慮して配置する。</p>	
(ハ)	敷地面積	500㎡以上	2000㎡以上
(ニ)	公開空地の条件	①敷地面積に対する割合：1.5/10以上 ②広場状空地を設けること	①敷地面積に対する割合：3/10以上 ②貫通通路を設けること
(ホ)	高さの最高限度	45m	31m

さ	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限を定める土地の区域における工作物の設置の制限	建築物の形態又は意匠の制限	垣又はさくの構造の制限	
9	P.14 QA10、P.15 QA11	P.15 QA12	P.15 QA12	P.15 QA13	
	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は塀の面は、計画図3（P.10参照）に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>(1) 1号壁面線 ：道路中心から4.0m</p> <p>(2) 2号壁面線 ：道路境界から0.5m ：地盤面から高さ1.0mを超える部分は道路境界から2.0m</p> <p>(3) 3号壁面線 ：道路面から高さ2.5m以下の部分は道路境界から1.0m ：地盤面から高さ1.0mを超える部分は道路境界から2.0m</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、フェンス、植栽、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。</p>	<p>1 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓および玄関等で、外開きの部分、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることが出来ないこととなる敷地の部分に突出する形状は、建築してはならない。</p> <p>1 道路面から高さ2.5m以下の部分に設ける軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓および玄関等で外開きの部分、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることが出来ないこととなる敷地の部分に突出する形状は、建築してはならない。</p>	<p>2 中高層の建築物については、次のとおりとする。</p> <p>(1) 高さが1.0mを超える建築物は、冬至日の真太陽時における午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、別表第2（下欄参照）に示す各区分に応じて、同表に掲げる時間以上、日影となる部分を生じさせない形状とする。</p> <p>(2) 同一の敷地に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなし、前項の規定を適用する。</p> <p>(3) 第1項の緩和に関する措置は、法施行令第135条の12に定めるものとする。</p> <p>(4) 一（※当該地区では、該当しない項目）</p> <p>(5) 建築物が日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合又は、建築物が冬至日において当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合は、それぞれ日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。</p>	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとする。</p> <p>ただし、地盤面からの高さ60cm以下の部分及び敷地の形状又は構造上止むを得ないものについては、この限りでない。</p>

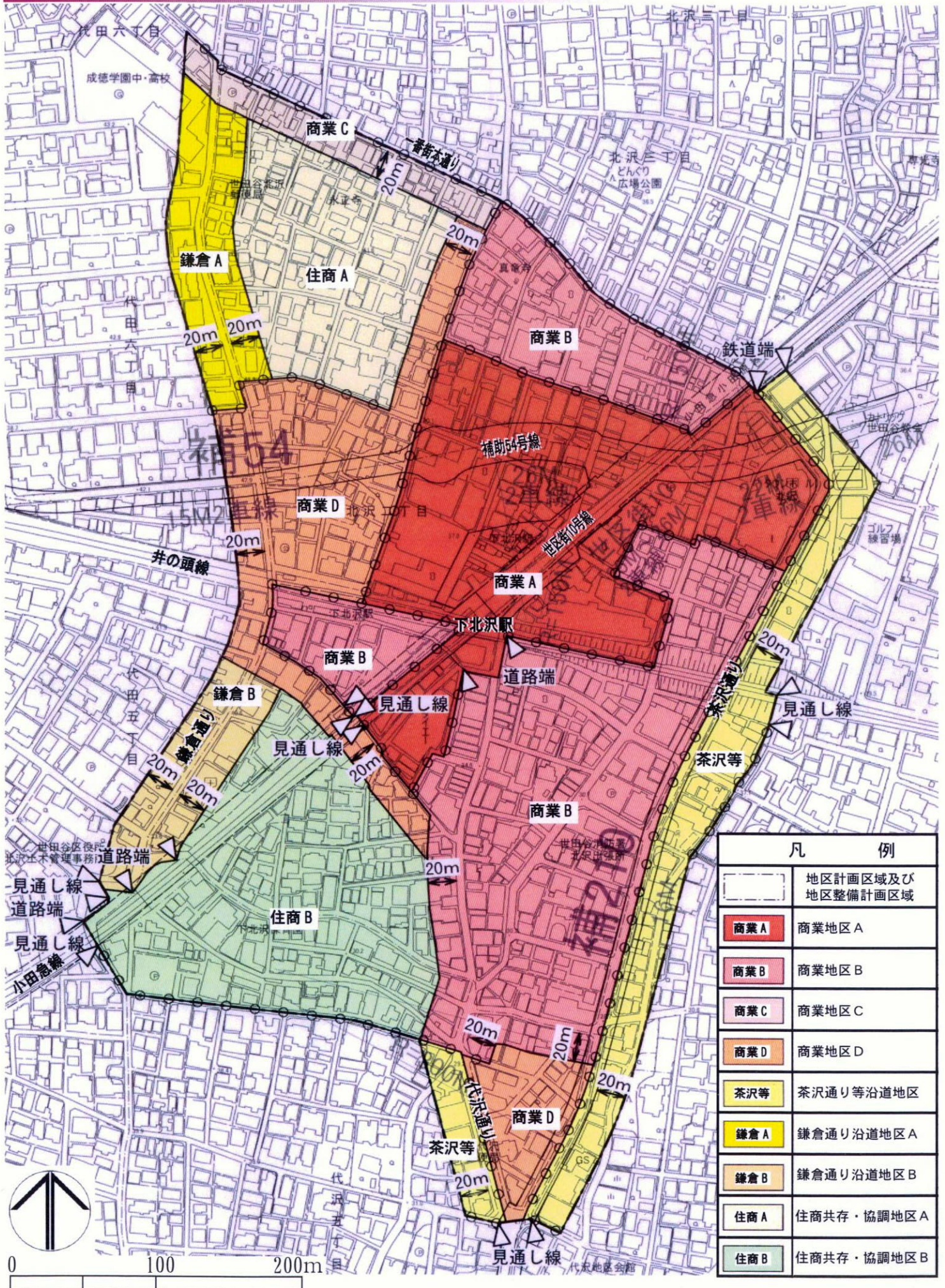
別表第2（日照に配慮した住環境の形成を図る、中高層の建築物についての形態の制限）

地区区分		商業地区Cのうち鎌倉通りの中心以西の区域、商業地区D、鎌倉通り沿道地区A、鎌倉通り沿道地区B (近隣商業地域、第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域で指定容積率300%の区域)	住商共存・協調地区A (第1種住居地域で指定容積率200%の区域)	住商共存・協調地区B (第1種中高層住居専用地域で指定容積率200%の区域)
(イ)	敷地境界線からの水平距離が5mを超え1.0m以内の範囲における日影時間	5時間	4時間	3時間
(ロ)	敷地境界線からの水平距離が1.0mを超える範囲における日影時間	3時間	2.5時間	2時間

◎1号または、2号壁面線が指定されている敷地では、制限の特例認定の申請（P.14「手続きの流れ」参照）を行い、認定の基準に沿ったものであれば、「前面道路幅員による容積率制限」、「道路斜線」、「北側斜線」の緩和が受けられます。（茶沢通り等沿道地区は、壁面線指定がされていないので、制限は緩和されません。）

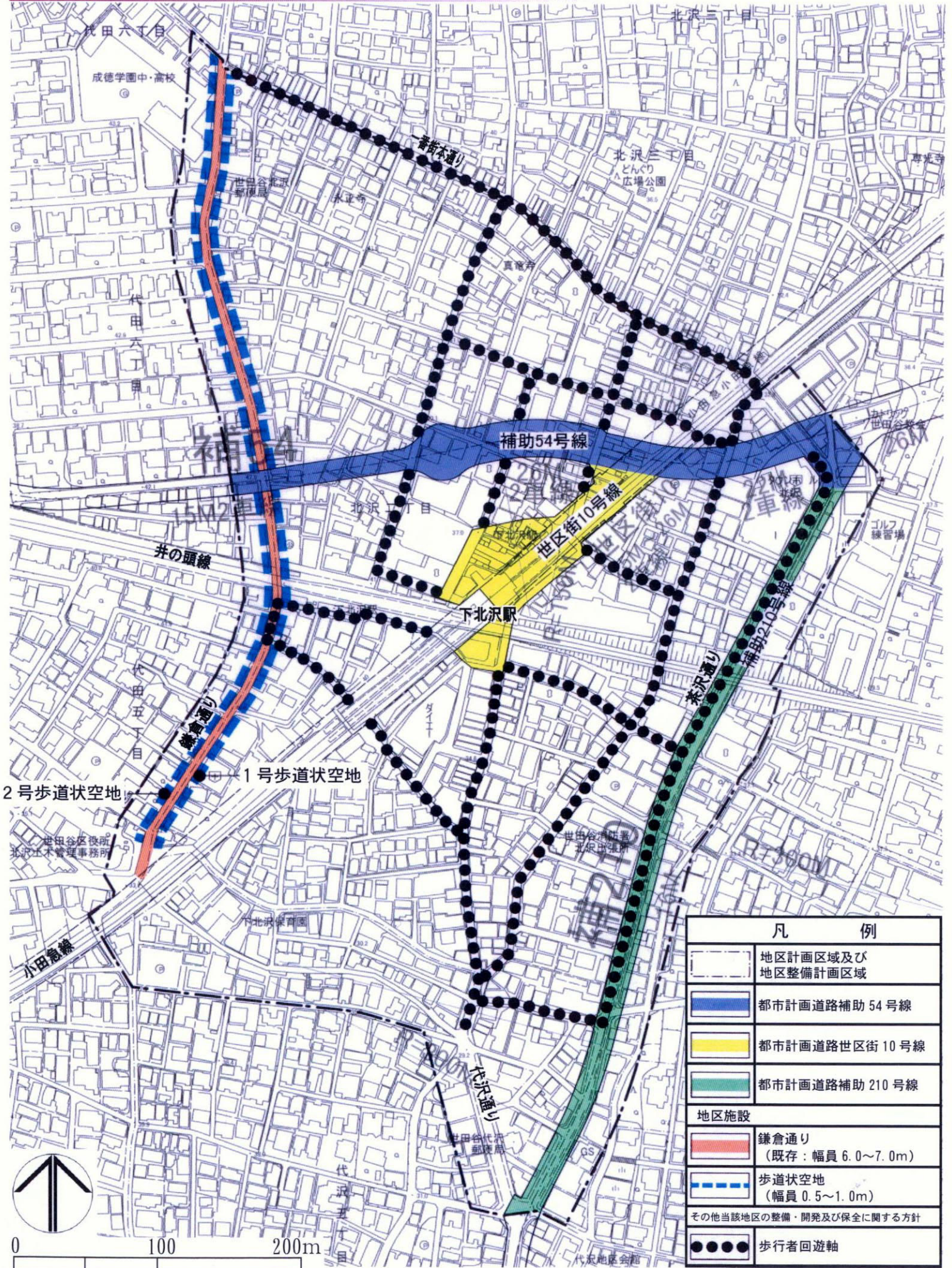
◎当該地区は、高度地区の指定はありません。

《計画図1》 -地区区分-

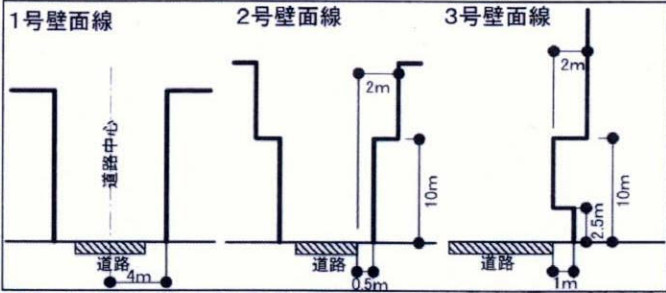
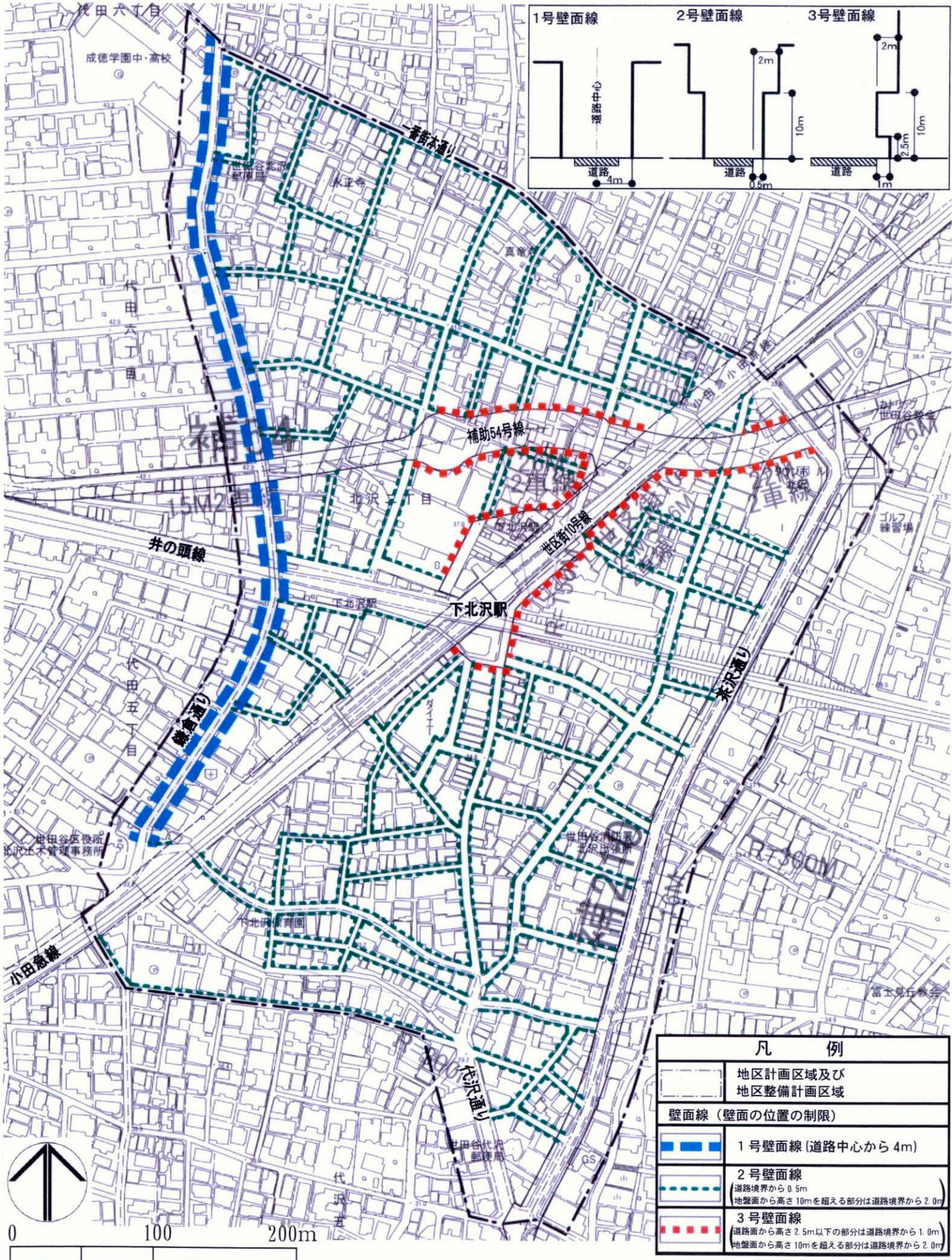


凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	商業地区 A
	商業地区 B
	商業地区 C
	商業地区 D
	茶沢等 茶沢通り等沿道地区
	鎌倉 A 鎌倉通り沿道地区 A
	鎌倉 B 鎌倉通り沿道地区 B
	住商 A 住商共存・協調地区 A
	住商 B 住商共存・協調地区 B

《計画図2》 -地区施設・歩行者回遊軸等-



《計画図3》 -壁面線-



凡 例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域
壁面線（壁面の位置の制限）	
	1号壁面線（道路中心から4m）
	2号壁面線 道路境界から0.5m 地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m
	3号壁面線 道路面から高さ2.5m以下の部分は道路境界から1.0m 地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m

Q1 地区計画における一般型と街並み誘導型の違いは？

A1 ◇一般型は、建て替え時に守っていただく制限のみを定めて、街並みを形成していきます。一方、街並み誘導型は、制限は守っていただき、認定を受ける* ことで、2つの制限（容積率制限・斜線制限）が緩和され、建物の壁面や高さのそろった街並みが図られます。

※ 認定を受けるには、制限の特例認定の申請が必要です。

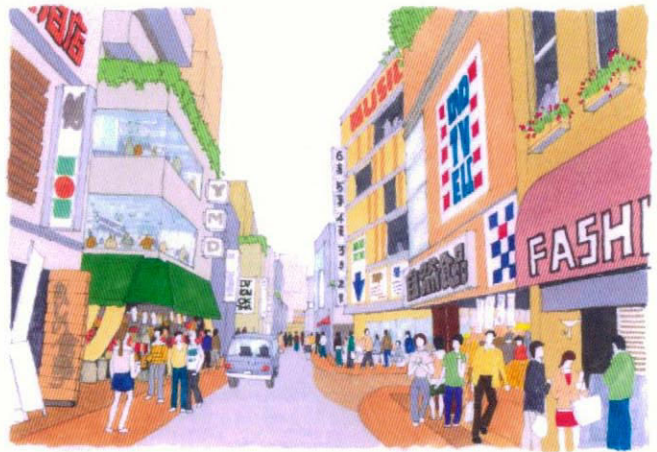
Q2 歩行者回遊軸とは何ですか？

A2 ◇計画図2（P.9参照）に示す、歩いて楽しく買物が出来るルートです。

◇計画図1（P.8参照）に示す、商業地区A・B・Cの歩行者回遊軸に面する建物の1階部分に対しては、店舗の連続性を損なう用途を制限します。

◇みなさまには、安全・快適で歩きやすい買物環境の創出に努めていただくよう、お願いしていきます。

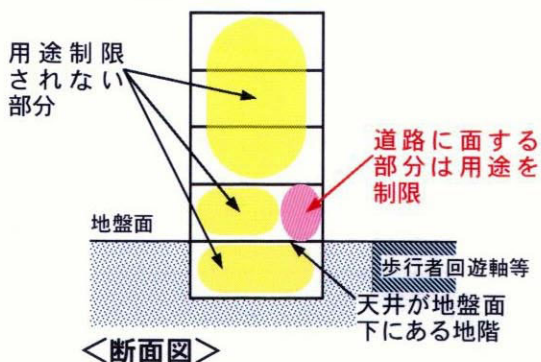
◇本地区区計画では、用途の制限を商業地域に限って定めていますが、街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」では近隣商業地域の部分も含めて定めており、ガイドラインで1階部分を店舗・事務所等とすることを願います。



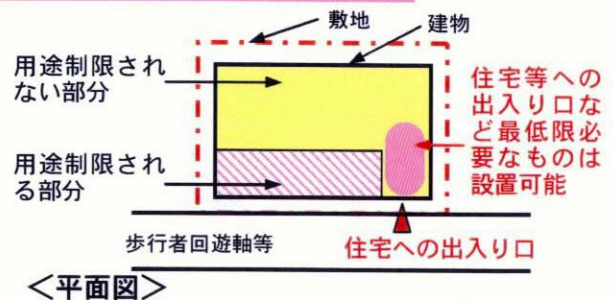
Q3 商業地区A・B・Cで補助54号線や歩行者回遊軸に面する建物のうち、1階のどの部分で住宅等の用途が制限されるのですか？

A3

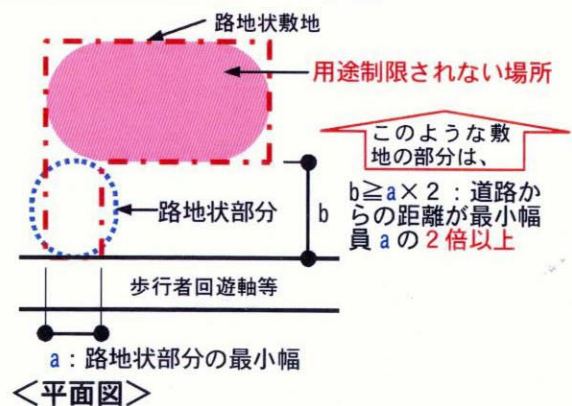
◎用途が制限される部分



◎必要最低限設置可能な用途



◎用途が制限されない場所



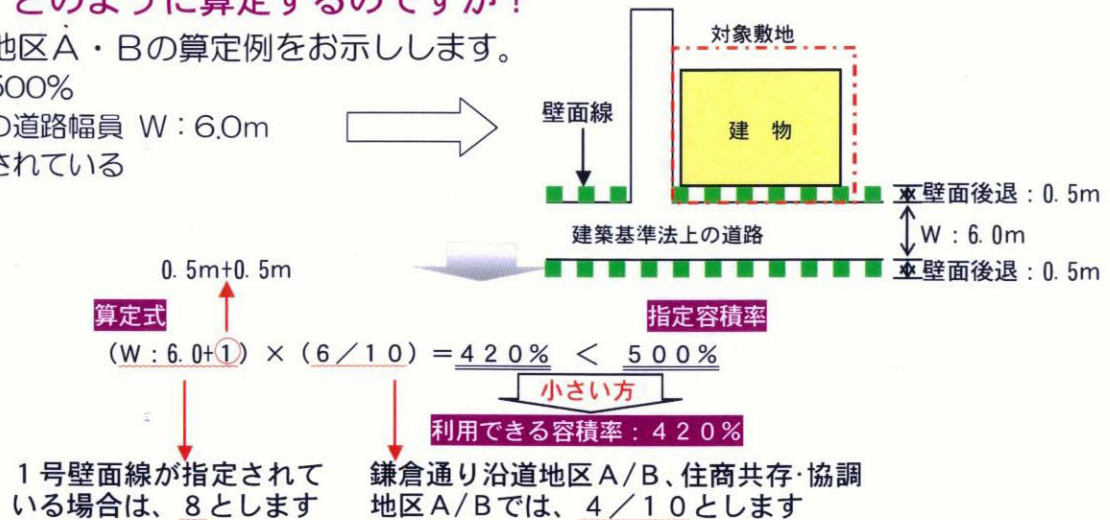
Q4 なぜ、住商共存・協調地区Aで建物の用途を制限するのですか？

A4 ◇当該地区は現状道路が狭いため、住環境に与える影響を考慮しています。具体的には、大規模な住宅以外の施設が立地しないよう、店舗・事務所等の床面積は500㎡以下とし、かつ、3階以上の階を店舗・事務所等の用途として使用することを制限します。

Q5 壁面線（1号または2号）が指定されている敷地で、認定を受けて利用できる容積率は、どのように算定するのですか？

A5 ◇商業地区A・Bの算定例をお示しします。

- ・指定容積率：500%
- ・建築基準法上の道路幅員 W：6.0m
- ・壁面線が指定されている



Q6 容積率や道路斜線制限等の緩和を受けるには、どのような手続きが必要ですか？

A6 ◇地区計画の届出とは別に、「制限の特例認定」の申請を行う必要があります。

◇申請内容が、制限を緩和しても交通上・安全上・防災上・衛生上支障がないと認められる建築物であるかを、個々の建築敷地の周辺状況などを踏まえて判断します。

◇個々の建築に対する判断は、認定基準に基づいて行われます。（P.14に「手続きの流れ」を掲載しています。）

※制限の特例認定に関する相談・申請先：都市整備部建築調整課（Tel 03-5432-2462 世田谷区世田谷 4-21-27 区役所第一庁舎 4F）

Q7 敷地面積が、「敷地面積の最低限度」を下回っています。建物は、建てられないのでしょうか？

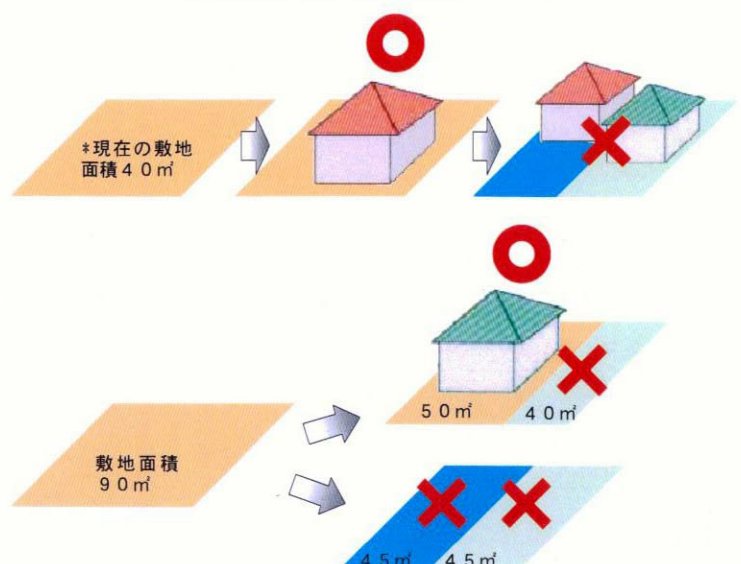
A7 ◇この地区計画が決まる日（決定告示日）より前に、すでに「敷地面積の最低限度」を下回っており、告示日以降、敷地分割などをしなければ、そのままの状態而建物を建てられます。

◇この地区計画が決まった日以降に、都市計画道路整備などにより土地を提供し、その結果「敷地面積の最低限度」を下回った場合でも、建物を建てられます。

注：下記事項の救済はできません。

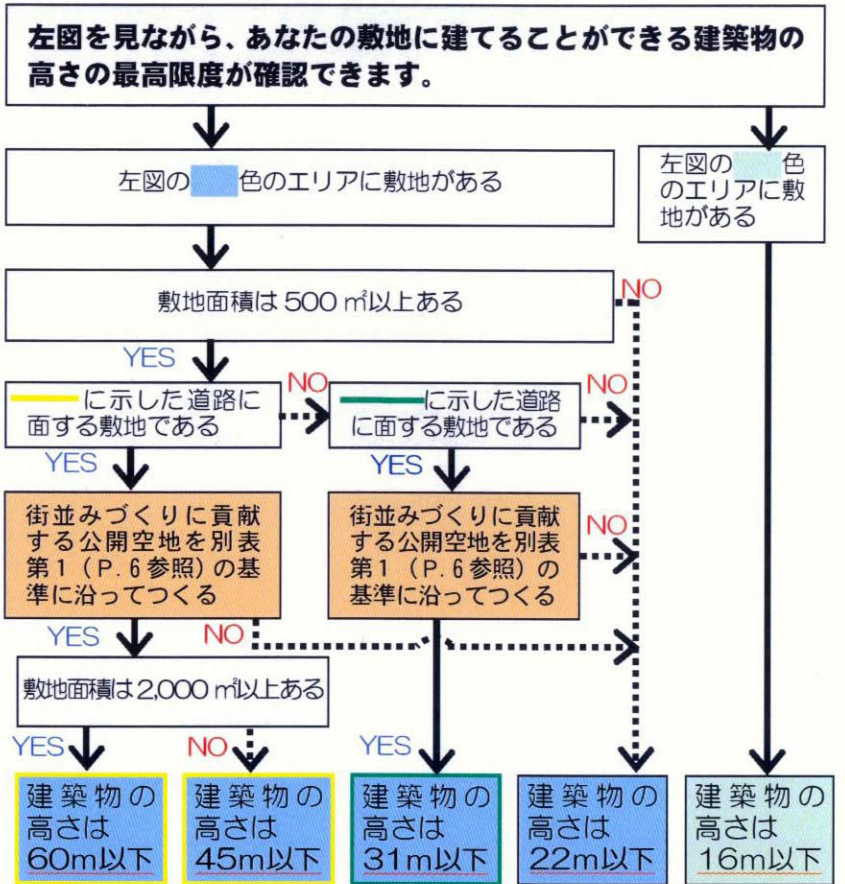
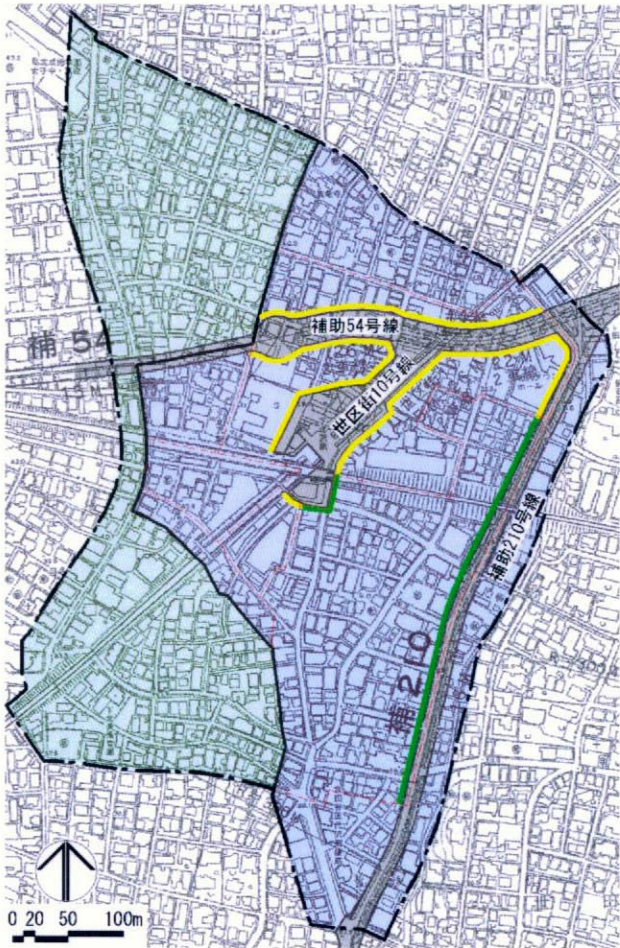
◇現在、「敷地面積の最低限度」を上回っていても、敷地を分割することにより、最低限度未満となった敷地には、建物を建てられません。

敷地面積の最低限度が50㎡の場合
（商業地区D・茶沢通り等沿道地区）



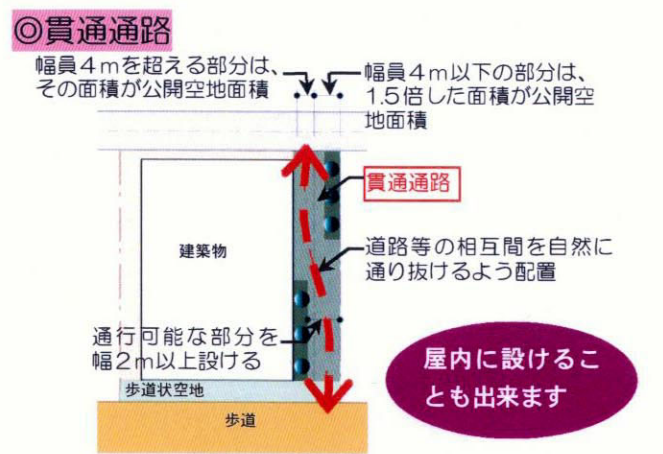
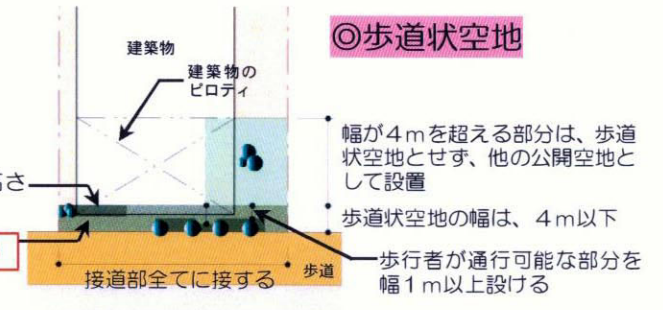
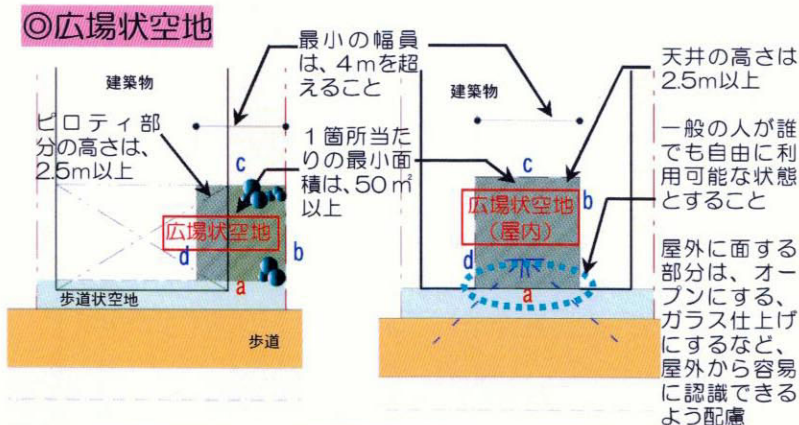
Q8 建築敷地に、どれくらいの高さの建物を建てることできるか教えてください。

A8 ◇下のフローに沿って進めると、高さの最高限度、敷地や建て方の条件が確認できます。



Q9 公開空地について教えてください。

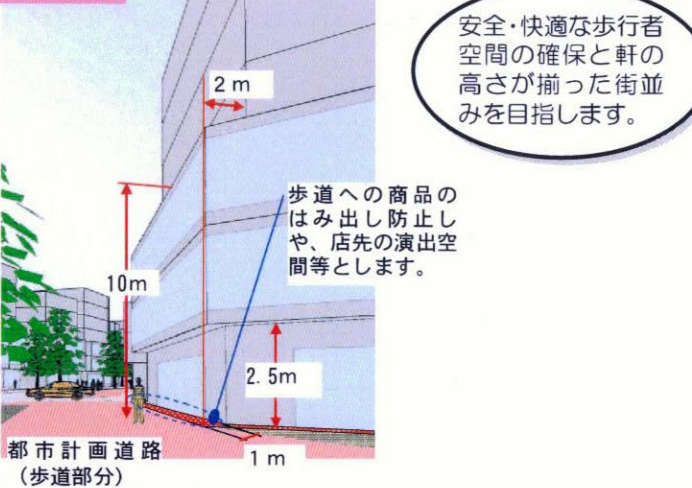
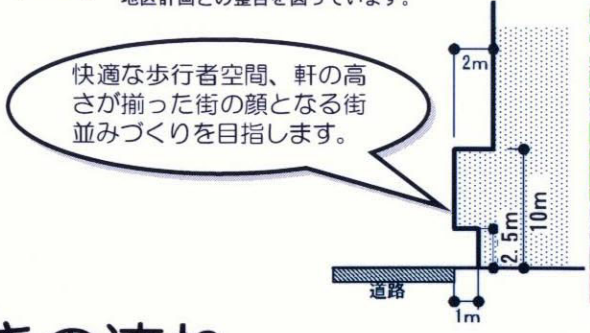
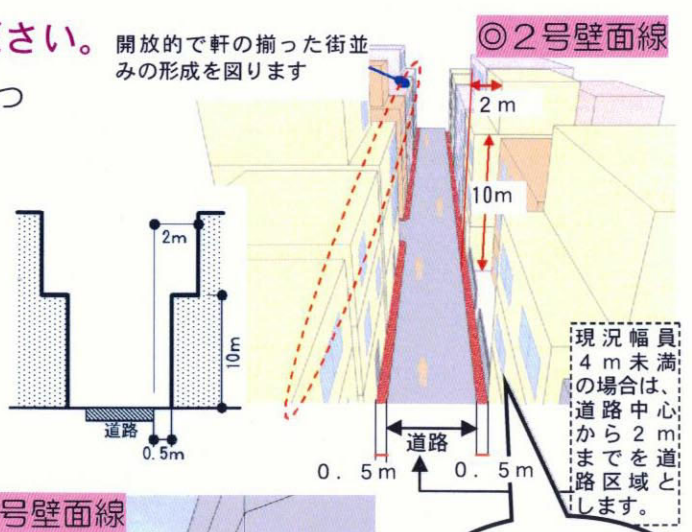
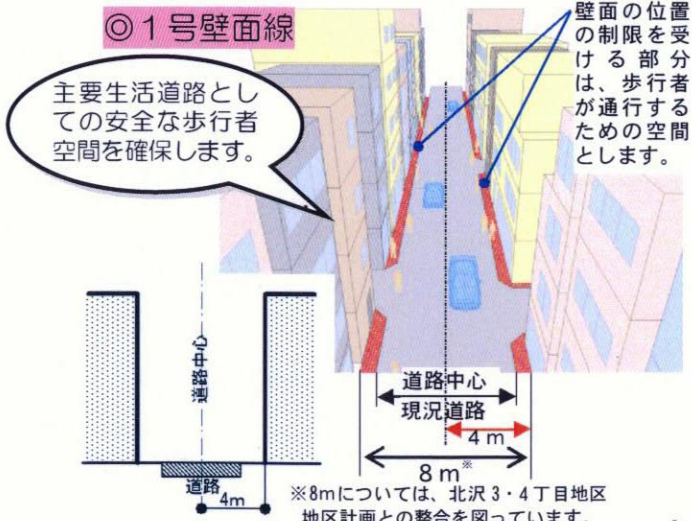
A9 ◇誰でも利用できて、街に魅力を与え、快適にするために設ける空間として3種類あります。



他の公開空地や道路等と接する a の長さは、全周長の6分の1以上とする $a \geq \frac{a+b+c+d}{6}$

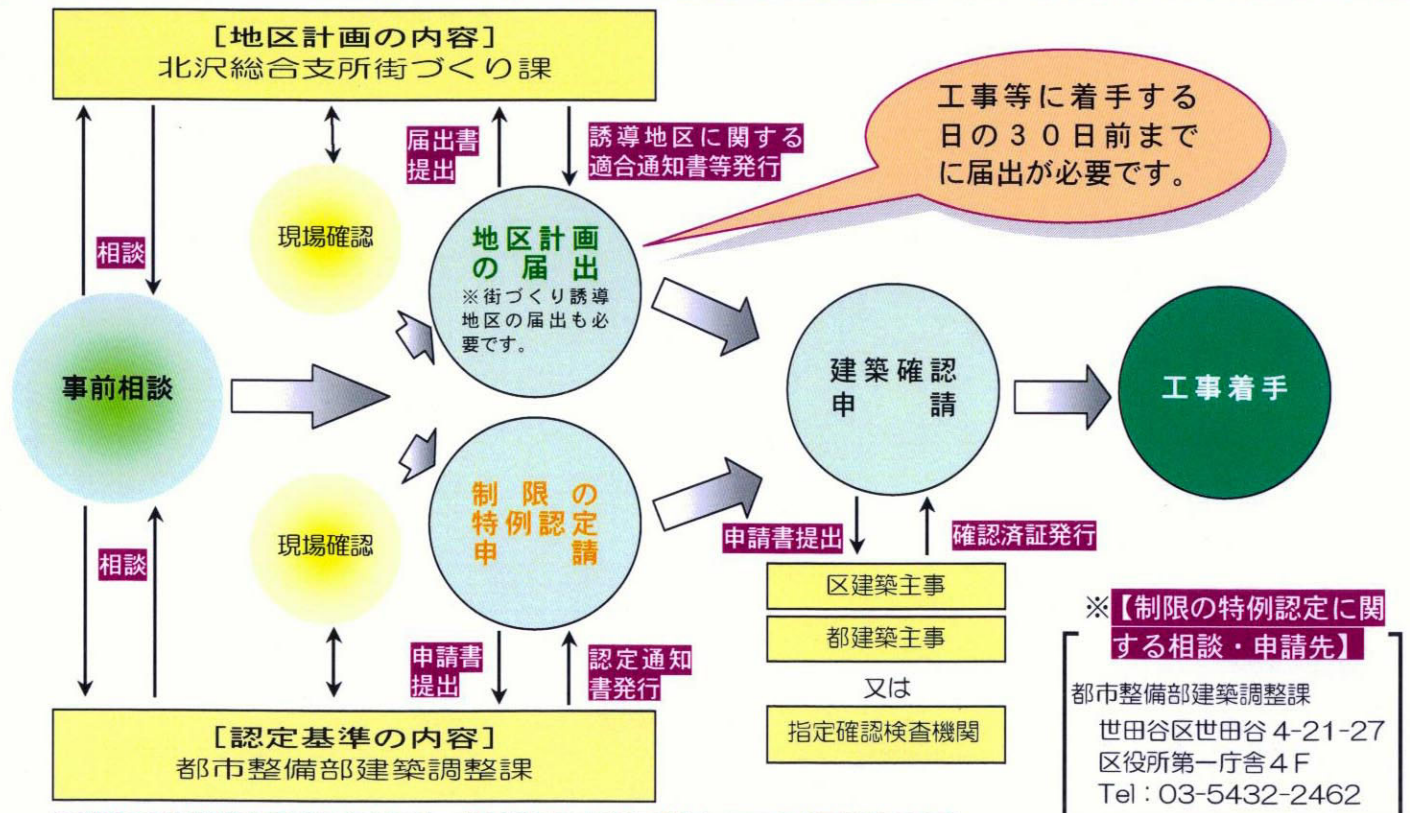
Q10 壁面線について具体的に教えてください。

A10 ◇3種類の壁面線を定めています。(位置についてはP.10 計画図3に示しています。)



手続きの流れ

容積率または道路斜線制限等の緩和を受けようとする場合 (認定を受けようとする場合)



◎制限の特例認定を受けるためには、地区計画の内容に適合している必要があります。

Q11 壁面後退した部分は、道路として寄付しなければならないのですか？

A11 ◇道路として寄付する必要はありません。ご自身の敷地のままです。

◇後退部分は、容積率を算定する際の敷地面積に算入できます。

◇ただし、利用形態は、地区計画の方針に沿って、通行の妨げにならないよう、歩行者のための空間として整備していただきます。

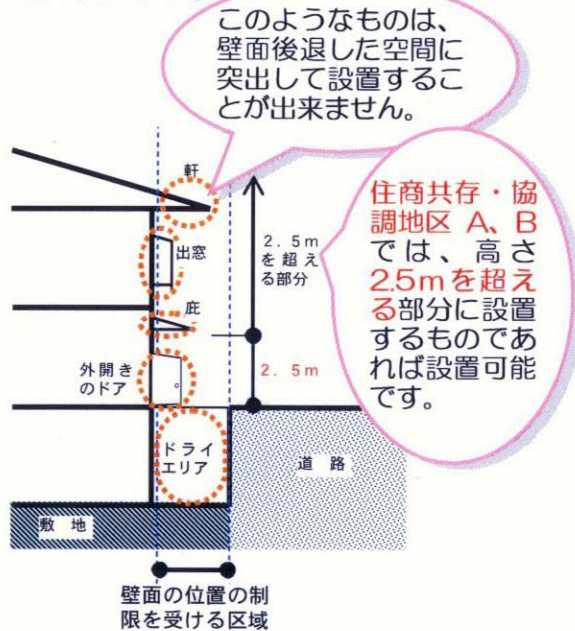
Q13 垣又はさくは、どのようにつくれますか？ また、ブロック塀はつくれますか？

A13 ◇下図のような構造が可能です。なお、ブロック塀を設置する時は、60cm以下となります。

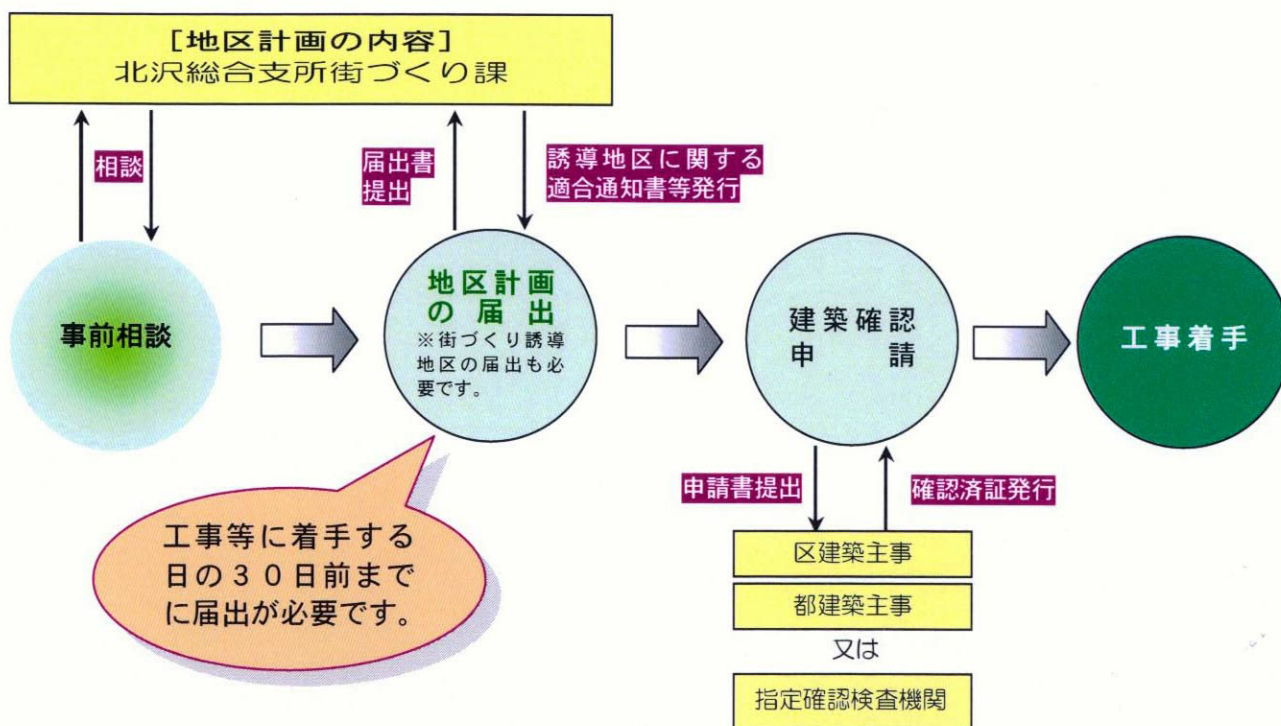


Q12 壁面の位置が制限される区域では、壁面のほかにどのようなものが制限されるのですか？

A12 ◇歩行者や緊急車の通行の妨げとなる、以下のようなものの設置が制限されます。



容積率または道路斜線制限等の緩和を受けない場合（認定を受けない場合）



工事等に着手する日の30日前までに届出が必要です

地区計画が定められている地区では、次のいずれかの行為に着手する日の30日前までに、北沢総合支所街づくり課に届出してください。

1 土地区画形質の変更 (※ 建築物の建築又は、特定工作物の建設のための土地の区画の変更をいい、単なる土地の分合筆は含まない。)

- ①道路の新設、拡幅、廃止又は変更
- ②一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
- ③宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ④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、広告塔など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

容積率や道路斜線制限等の緩和を行うには、別途、建築調整課に「制限の特例認定」の申請が必要になります。

【申請・相談先】

都市整備部建築調整課
世田谷区世田谷 4-21-27
区役所第一庁舎 4F
03-5432-2462

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地区計画の目標と方針、それを実現するための地区整備計画を定めます。

具体的には、建物の用途・高さ・壁面の位置など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。

地区計画に関する届出の方法

届出に必要な図書は、届出書1部（必要事項を記入）と図面2部です。行為に着手する日の30日前までに、北沢総合支所街づくり課に提出してください。

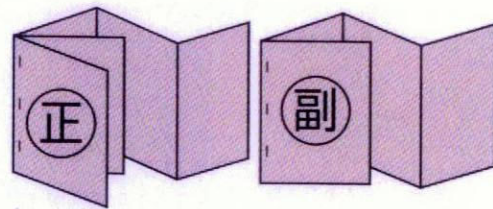
また、条例に基づく街づくり誘導地区（地区街づくり計画）の届出もありますので、あわせて提出してください。

届出する行為の内容により必要な図面を添付してください。

図面の種類	明示すべき事項
案内図	行為を行う土地の区域、ならびに目標となる地物（公共施設等）、方位
配置図	方位、敷地の境界線、敷地の面積、敷地内の建築物の位置、壁面の位置の制限、敷地に接する道路の位置及び幅員、外構、緑化計画（縮尺 1/100 程度）
各階平面図	各室の用途・軒・庇・ベランダの寸法、（縮尺 1/50 程度）、各階の床面積、壁面の位置の制限
断面図（2面）	道路からの地盤面の高さ、建築物の最高高さ、軒の高さ、床の高さ、斜線制限
立面図（2面）	屋根（縮尺 1/50）・壁の色
その他	垣、さくの構造、その他参考となる事項、敷地面積が敷地の最低限度に満たない場合は、本地区計画決定告示日より前に敷地分割をしていることを証明する書類

届出図書の体裁

図書等は、A4版に折り込み、左側を閉じてください。



（届出書＋図面）

（図面のみ）

お問い合わせ・届出先

世田谷区北沢総合支所街づくり課
世田谷区北沢2-8-18（北沢タウンホール 6F）
電話 03-5478-8031



※ ▲印は北沢タウンホールの出入口を示します