

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画下北沢駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

素案

名称	下北沢駅周辺地区地区計画
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
面積	約 25.0 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>下北沢駅周辺地区は、小田急線と井の頭線が交差する交通の要衝にあり、古くから北沢地域の商業中心の街として栄え、本区の都市整備方針においても広域生活拠点に位置付けられている。また、個々の魅力的な商店街や劇場に代表される下北沢の文化が形成され、それらが住宅地と調和しながら発展してきている。しかしながら、道路基盤が不足しており、歩行者の安全・快適な買物空間の形成、合理的な土地の利用、防災性の向上などが課題となっている。</p> <p>小田急線の連続立体交差事業や都市計画道路等の都市施設整備が推進されるのに伴い、街の課題解決をめざした一体的な街づくりが求められている。よって、本地区区計画では、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、街路空間の確保と建築物の不燃化を促進させ、全体として現状の街並みを基本としつつ景観のそろった中層主体の街並みの形成と、新たな都市基盤の整備に合わせた下北沢の新しい顔となる中高層の街並みの形成をめざす。また、安全・快適な歩行者主体の回遊性のある買物空間を確保した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、下北沢の特徴や資源を活かし街の魅力さをさらに発展させ、『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く。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、立地特性を踏まえ次のように地区を区分し、土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) 商業地区A 都市計画道路沿道においては、都市環境の向上に寄与する高度利用を誘導し、広域生活拠点にふさわしい多様な機能が複合した中高層建築物による街並みの形成を図り、それ以外の区域では土地の有効利用による建物更新を促進し、街並みのそろった中層の商業市街地の形成を図る。これにより快適な買物空間、店舗の連続性、防災性等を備えた、魅力と活気あふれる駅前商業ゾーンを形成する。</p> <p>(2) 商業地区B 都市計画道路沿道においては、都市環境の向上に寄与する高度利用を誘導し、中高層建築物による複合的な街並みの形成を図り、それ以外の区域では現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、街並みのそろった中層の商業市街地の形成を図る。これにより快適な買物空間、店舗の連続性、防災性等を備え、かつ、下北沢らしい親密感のある空間を活かした魅力と活気あふれる多彩な商業ゾーンを形成する。</p> <p>(3) 商業地区C 現状の街並みを踏まえつつ、隣接する住宅地環境にも配慮しながら、土地の有効利用による建物更新を促進し、快適な買物空間、店舗の連続性、防災性等を備え、低中層の街並みがそろった、魅力と活気あふれる近隣性の商業地を形成する。</p> <p>(4) 商業地区D 現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、快適な買物空間、回遊性、防災性等を備えた商業施設と住宅が共存する、街並みのそろった住商複合の中層市街地を形成する。</p> <p>(5) 茶沢通り等沿道地区 現状の街並みを踏まえつつ、防災性を備え高さのそろった住商複合の中層市街地を形成する。</p>

	<p>(6) 鎌倉通り沿道地区A 現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、利便性や防災性の高い都市型住宅を誘導し、主要生活道路沿いの街並みがそろった住商複合の低中層市街地を形成する。</p> <p>(7) 鎌倉通り沿道地区B 現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、駅に近く日照・眺望に優れた立地条件を活かした利便性や防災性の高い都市型住宅を誘導し、主要生活道路沿いの街並みがそろった低中層の住宅市街地を形成する。</p> <p>(8) 住商共存・協調地区A 現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、良好な居住環境に配慮しつつ店舗等が共存・協調する、防災性の高い、街並みのそろった低中層の都市型住宅市街地を形成する。</p> <p>(9) 住商共存・協調地区B 現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、良好な居住環境が確保され、防災性の高い、街並みのそろった低中層の都市型住宅市街地を形成する。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1 主要生活道路である鎌倉通りは、地区交通の集散機能を担い、かつコミュニティの中心軸を形成するものとして、安全・快適な歩行空間の整備を図る。そのため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。</p> <p>2 井の頭線盛土部分を活用して、茶沢通り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。</p> <p>3 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。）やポケットパーク等の整備を図る。</p>
<p>建築物等の規制・誘導の方針</p>	<p>1 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、建築物等の用途の制限、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、建築物の高さの最高限度、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及び垣又はさくの構造の制限を各地区特性に応じて定める。また、敷地の状況並びに整備計画の内容に応じて道路幅員による容積率の制限並びに道路斜線制限の緩和に関する特定行政庁の認定を運用し、土地の合理的な利用を通じた良好な街並みと建築物の不燃化の誘導を行う。</p> <p>制限の目的と誘導すべき建築物は、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 用途の制限については、商業地域の主要な買物ルートに沿った建築物の1階部分では、賑わいの連続性が途切れぬように店舗、飲食店、事務所等の用途とするよう誘導し、商業地全体としては健全な賑わいを維持していくために性風俗店等の立地を制限する。また、一番街本通りの商店街では、周辺の居住環境に配慮した用途制限を行う。住商共存・協調地区Aでは、居住環境に配慮した建築誘導を行うため、立地可能な施設の用途・規模を中高層住居専用地域並みに制限する。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限が定められている敷地に係る容積率の制限については、当該敷地の壁面後退の実施に伴う道路機能の拡充に応じた最高限度を定めていくものとする。</p> <p>(3) 敷地の細分化とそれに伴う狭小過密な市街地形成を防止するため、敷地面積の最低限度を定め、現状水準の維持を図る。</p> <p>(4) 下北沢の現状を踏まえ、地区全体として中層建築物を主体とした街並みを誘導する。そのため商業系地区は22m、住居系地区は16mを高さの最高限度の原則とする。ただし、商業地区A及びBの都市計画道路（補助54号線、世区街10号線及び補助210号線）沿道部においては、都市基盤の向上が図れることから、一定の敷地規模を有し都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地を備えた建築物については、最高限度を引き上げる。また、商業系地区にあって住宅地に隣接する区域（商業地区Dの鎌倉通り以西又は都市計画道路補助54号線以北の区域及び商業地区C）の建築物は、周辺の居住環境への影響を配慮し16mに引き下げる。</p> <p>高さの最高限度を設定することに伴い、高度地区による高さ制限は廃止する。また、日影規制については住宅も多いことから存続させる。</p>

- (5) 鎌倉通りについては、幅員8mの主要生活道路として機能する道路空間を確保するため、壁面の位置の制限を現道の中心から定め誘導する。その他の地区内の現道（建築基準法（昭和25年法律第205号。以下「法」という。）上の道路の位置付けがなされているもので、行き止まり状の区間は除く。）沿道部については、歩道空間の充実、統一した街並みの連続性の確保並びに道路上空の圧迫感の軽減を図るため、道路沿い及び高さ10mでの段階的な壁面後退を誘導する。
都市計画道路世区街10号線及び都市計画道路補助54号線の広幅員区間については、沿道部での新たな魅力的な商業空間の形成を目指し、店先空地の確保と統一した街並みの連続性の確保を図るため建築物の1階部分と高さ10mでの壁面後退を誘導する。
なお、茶沢通り等沿道地区には、壁面の位置の制限は定めない。
- (6) 壁面の位置の制限を定める土地の区域（壁面線と敷地境界線との間の土地）は、日常的に歩道としての利用が図れるようにし、交通の支障となるような固定的な工作物の設置は制限する。
- (7) 垣又はさくは、街の緑化に寄与する構造とし、震災時に倒壊の危険性が高いブロック塀等は設置しないようにする。
- 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ものとする。

その他整備・開発・保全に関する方針

- 1 計画図2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、各商店街を巡るルートとして下北沢商業全体の活性化と魅力向上に寄与していくものとする。そのため、バリアフリーに配慮した安全・快適で歩きやすい歩行環境の創出に努め、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。
- 2 壁面の位置の制限を定める土地の区域は、道路面との段差の少ない歩行者が通行可能な構造とし、建築物出入口の小段の設置、地下室の採光・換気のための開口面の設置、道路面から下がった半地下状の空間としての利用等は避ける。
- 3 敷地内のまとまった空地は公開することを原則とし、壁面の位置がそろった商店街の街並みや賑わいの連続性が損なわないよう配慮しつつ、道路から利用しやすい位置に広場状に集約配置し、又は敷地内を通り抜けることのできる通路とするなど、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。
- 4 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ものとする。

地区整備計画	面積	約 25.0 ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	
		その他の公共空地	道路	鎌倉通り	6m～7m	約550m	既存
			1号歩道状空地	0.5m～1m	約550m	新設（鎌倉通り東側）	既存道路の部分と歩道状空地を合わせて幅員8mの道路空間を確保する。
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

地区の区分	名称	商業地区A	商業地区B	商業地区C	商業地区D	茶沢通り等沿道地区	鎌倉通り沿道地区A	鎌倉通り沿道地区B	住商共存・協調地区A	住商共存・協調地区B	
	面積	約4.7ha	約7.0ha	約0.6ha	約3.1ha	約2.3ha	約1.0ha	約0.8ha	約2.0ha	約3.5ha	
建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は計画図2に表示する歩行者回遊軸に面する1階部分を、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの（管理人室、廊下又は広間の類、階段、エレベーター、自動車車庫の出入口その他これらに類するものの用に供する部分を除く。）</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（以下「施行令」という。）第130条の9の2で定めるもの</p>			<p>(4) 1住戸の専用面積が18㎡未満のものを有するもの</p> <p>(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</p> <p>(6) ホテル又は旅館</p>			—	—	—	—	<p>第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物は、建築してはならない。ただし、「床面積の合計が1500㎡を超えるもの」として制限されているものの床面積の合計は、「500㎡を超えるもの」と読みかえるものとする。</p>

建築物の容積率の最高限度	<p>1 次の各号に示す敷地における容積率の最高限度は、各号に示す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ほうの数値とする。</p> <p>(1) 1号壁面線が定められている敷地：$8 \times 6 / 10$</p> <p>(2) 2号壁面線が定められている敷地：$(W + 1) \times 6 / 10$</p> <p>(3) 3号壁面線が定められている敷地又は壁面線が定められていない敷地：$W \times 6 / 10$</p> <p>(W：建築基準法上の道路幅員m)</p> <p>2 前項各号に該当する敷地のうち壁面線の定められた辺を2以上有する敷地については、指定容積率の範囲内で一定の容積率の割増を受けることができる。</p>		<p>次の各号に示す敷地における容積率の最高限度は、各号に示す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ほうの数値とする。</p> <p>(1) 1号壁面線が定められている敷地：$8 \times 4 / 10$</p> <p>(2) 2号壁面線が定められている敷地：$(W + 1) \times 4 / 10$</p> <p>(3) 壁面線が定められていない敷地：$W \times 4 / 10$</p> <p>(W：建築基準法上の道路幅員m)</p>														
建築物の敷地面積の最低限度	<p>1 建築物の敷地面積は、次に掲げる面積以上でなければならない。</p> <table border="1" data-bbox="524 619 2029 676"> <tr> <td data-bbox="524 619 1025 676">40㎡</td> <td data-bbox="1025 619 1361 676">50㎡</td> <td data-bbox="1361 619 2029 676">60㎡</td> </tr> </table> <p>2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する土地で、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。</p> <p>(1) 地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で前項の面積を満たさないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地で前項の面積を満たさないもの</p> <p>(2) 地区計画の決定告示日以降において、公共施設の用地として提供したことにより前項の面積を満たさなくなる土地</p>								40㎡	50㎡	60㎡						
40㎡	50㎡	60㎡															
建築物等の高さの制限	<p>1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="524 895 2029 1455"> <tr> <td data-bbox="524 895 696 1455"> <p>(1) 2.2m</p> <p>(2) 都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線に面する敷地に建築する建築物で、敷地面積が500㎡以上あり、一定の規模の公</p> </td> <td data-bbox="696 895 869 1455"> <p>(1) 2.2m</p> <p>(2) 都市計画道路補助210号線又は都市計画道路世区街10号線に面する面積500㎡以上の敷地に建築する一定規模の公開空地を有する建築物は、3.1mとする。</p> </td> <td data-bbox="869 895 1025 1455">1.6m</td> <td data-bbox="1025 895 1198 1455"> <p>(1) 2.2m</p> <p>(2) 鎌倉通りの中心以西又は都市計画道路補助54号線の中心以北の区域に建築する建築物は1.6mとする。</p> </td> <td data-bbox="1198 895 1361 1455">2.2m</td> <td data-bbox="1361 895 1534 1455">1.6m</td> <td data-bbox="1534 895 1697 1455">1.6m</td> <td data-bbox="1697 895 1870 1455">1.6m</td> <td data-bbox="1870 895 2029 1455">1.6m</td> </tr> </table>								<p>(1) 2.2m</p> <p>(2) 都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線に面する敷地に建築する建築物で、敷地面積が500㎡以上あり、一定の規模の公</p>	<p>(1) 2.2m</p> <p>(2) 都市計画道路補助210号線又は都市計画道路世区街10号線に面する面積500㎡以上の敷地に建築する一定規模の公開空地を有する建築物は、3.1mとする。</p>	1.6m	<p>(1) 2.2m</p> <p>(2) 鎌倉通りの中心以西又は都市計画道路補助54号線の中心以北の区域に建築する建築物は1.6mとする。</p>	2.2m	1.6m	1.6m	1.6m	1.6m
<p>(1) 2.2m</p> <p>(2) 都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線に面する敷地に建築する建築物で、敷地面積が500㎡以上あり、一定の規模の公</p>	<p>(1) 2.2m</p> <p>(2) 都市計画道路補助210号線又は都市計画道路世区街10号線に面する面積500㎡以上の敷地に建築する一定規模の公開空地を有する建築物は、3.1mとする。</p>	1.6m	<p>(1) 2.2m</p> <p>(2) 鎌倉通りの中心以西又は都市計画道路補助54号線の中心以北の区域に建築する建築物は1.6mとする。</p>	2.2m	1.6m	1.6m	1.6m	1.6m									

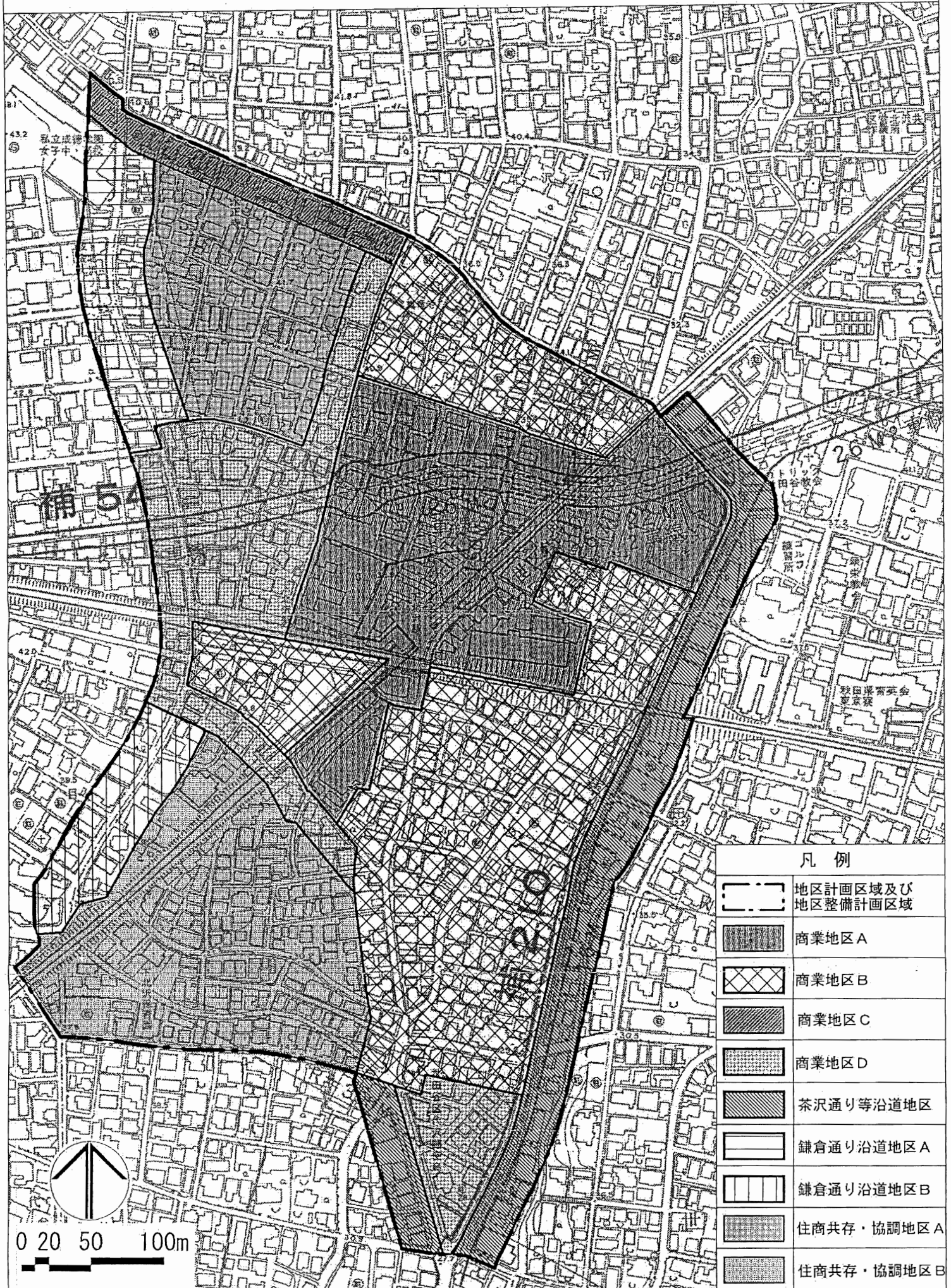
	開空地を有するものは45mとし、敷地面積が2000㎡以上あり、一定の規模の公開空地を有するものは60mとする。							
	—	—	2 日影による中高層の建築物の高さの制限は、次のとおりとする。 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、別表(1)項から(3)項に示す各区分に応じて敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては同表(イ)欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表(ロ)欄に掲げる時間以上、日影となる部分を生じさせない高さとする。					
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3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。 (1) 1号壁面線：道路中心から4.0m (2) 2号壁面線：道路境界から0.5m 高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m (3) 3号壁面線：高さ2.5m以下の部分は道路境界から1.0m 高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m							
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	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、以下の交通の妨げとなる工作物等を設置してはならない。 (1) 門、フェンス、塀、垣、植栽等 (2) 車止め (3) 自動販売機、建築設備機器等							
垣又はさくの構造の制限	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。 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。							

「地区の区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図1～3の表示のとおりである。」

別表（日影による中高層の建築物の高さの制限）

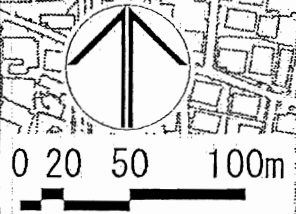
地区区分		(1)	(2)	(3)
		商業地区Cのうち鎌倉通りの中心以西の区域、商業地区D、茶沢通り等沿道地区、鎌倉通り地区A、鎌倉通り地区B (近隣商業地域、第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域で指定容積率300%の区域)	住商共存・協調地区A (第1種住居地域で指定容積率200%の区域)	住商共存・協調地区B (第1種中高層住居専用地域で指定容積率200%の区域)
(イ)	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	5時間	4時間	3時間
(ロ)	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間	3時間	2.5時間	2時間

東京都市計画地区計画 下北沢駅周辺地区地区計画 計画図1 (世田谷区決定)

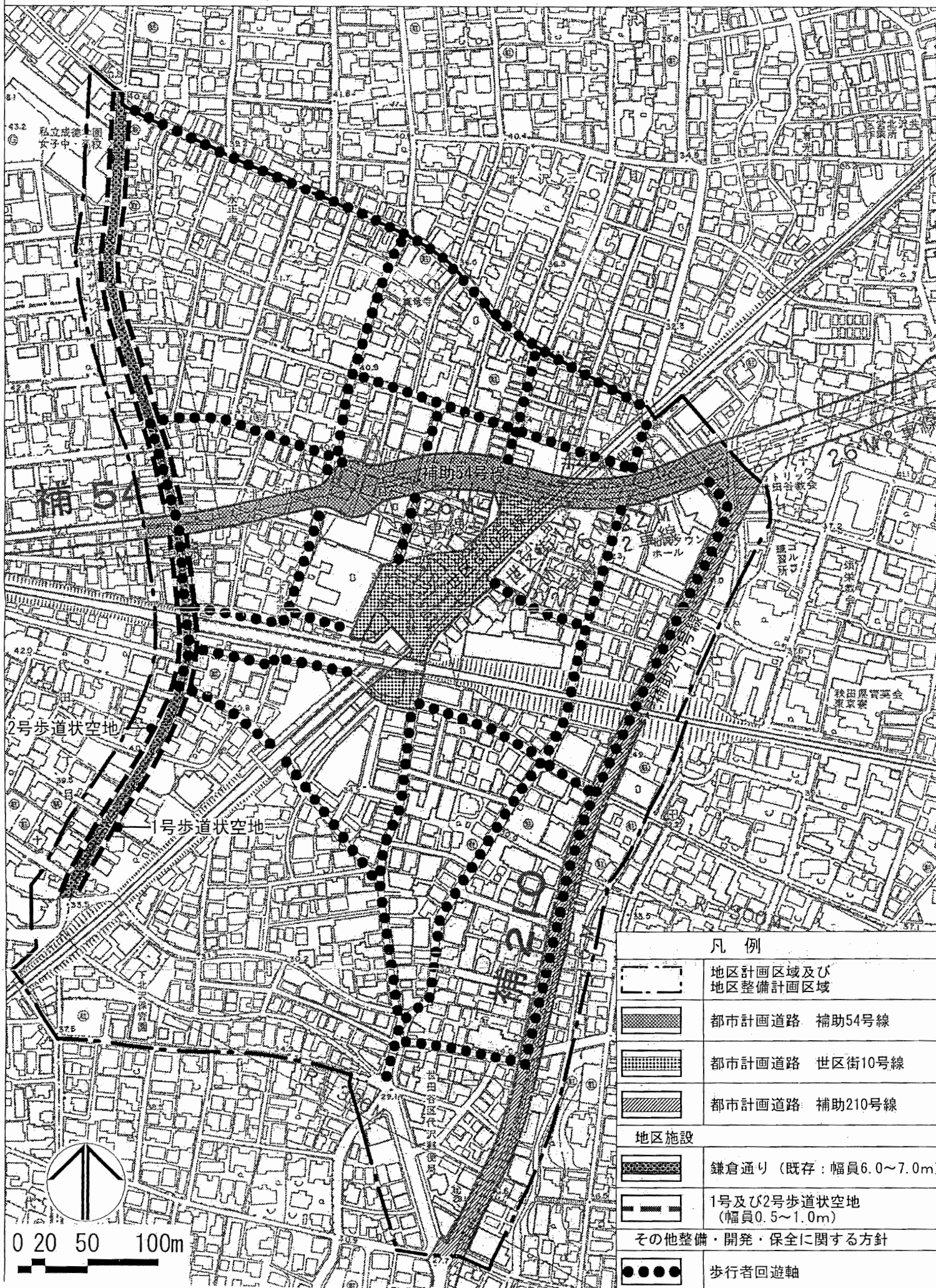


凡例

	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
	茶沢通り等沿道地区
	鎌倉通り沿道地区A
	鎌倉通り沿道地区B
	住商共存・協調地区A
	住商共存・協調地区B



東京都市計画地区計画 下北沢駅周辺地区地区計画 計画図2 (世田谷区決定)



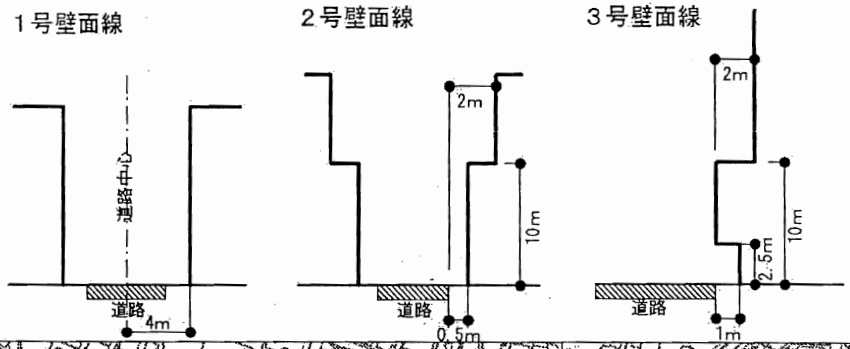
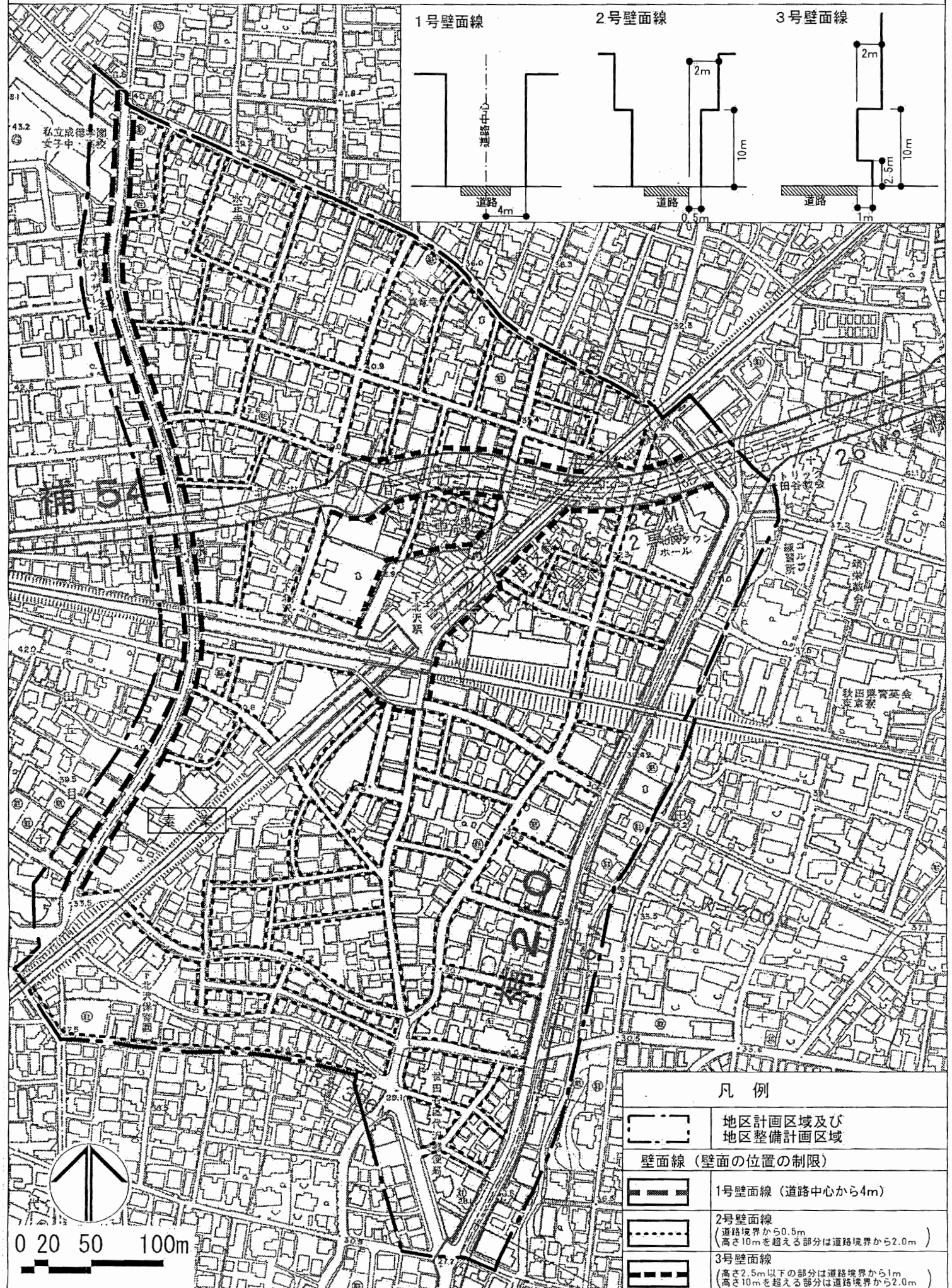
凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	都市計画道路 補助54号線
	都市計画道路 世区街10号線
	都市計画道路 補助210号線
地区施設	
	鎌倉通り (既存: 幅員6.0~7.0m)
	1号及び2号歩道状空地 (幅員0.5~1.0m)
その他整備・開発・保全に関する方針	
	歩行者回遊軸



0 20 50 100m

東京都市計画地区計画 下北沢駅周辺地区地区計画 計画図3 (世田谷区決定)



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 (高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m))
	3号壁面線 (高さ2.5m以下の部分は道路境界から1m (高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m))

