

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

原 案

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。

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下
面 積	約 25.0ha
地区計画の目標	<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た。しかしながら、道路等の都市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計画施設整備が推進されることに伴い、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。当地区では、「街並み誘導型」地区計画も活用し、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うた街並みの形成をめざす。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く。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する	<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 新たな都市基盤の整備にあわせ、快適な買い物空間、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。都市計画道路沿道では、広域生活拠点にふさわしい都市・商業環境の向上に寄与する空間を備えた、多様な機能が複合した中高層建築物による街並みを形成し、その他の区域では街並みのそろうた中層の商業市街地を形成する。</p> <p>(2) 商業地区B 土地の有効利用による建物更新を促進し、快適な買い物空間、店舗の連続性、防災性等を備え、かつ、現状の親密感ある空間を活かし、魅力と活気あふれる多彩な街並みのそろうた中層の商業ゾーンを形成する。また、都市計画道路沿道では、都市・商業環境の向上に寄与する空間を備えた多様な機能が複合した中高層建築物による街並みを形成する。</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うた、魅力と活気あふれる近隣住民の日常の買物が便利な商業地を形成する。</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、街並みのそろうた住商複合の中層市街地を形成する。</p> <p>(5) 鎌倉通り沿道地区A</p>

	<p>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うった住商複合の低中層市街地を形成する。</p> <p>(6) 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うった低中層の住宅市街地を形成する。</p> <p>(7) 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、街並みのそろうった低中層の都市型住宅市街地を形成する。</p> <p>(8) 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、街並みのそろうった低中層の都市型住宅市街地を形成する。</p> <p>(9) 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うった住商複合の中層市街地を形成する。</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、都市計画道路補助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。</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から駅前広場まで歩行者通路（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。</p>
<p>建築物等の規制・誘導の方針</p>	<p>1 商業地区A、商業地区B、商業地区C、商業地区D、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 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、建築物の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を各地区の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、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、商業地区A、B、Cの歩行者回遊軸に沿った建築物の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、商業地区C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) 土地利用の方針に定めた街並みを実現するため、当地区の現状を踏まえつつ建築物等の高さの最高限度を定める。商業地区A、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）沿道部の一定の規模を有する敷地に建つ建築物においては、都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地の規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。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に配慮しつつ、建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

<p>建築物等の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を廃止し、北側斜線制限が緩和する。</p> <p>(5) 鎌倉通りについては、幅員 8 m 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、現道中心からの壁面の位置の制限を定め誘導する。(その他の現道(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、歩行者空間の充実、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、道路斜線の緩和とあわせて高さ 1.0 m を境とした段階的な壁面の位置の制限を定める。ただし、鎌倉通り以西の現道は除く。</p> <p>都市計画道路補助 54 号線及び都市計画道路世区街 10 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 階部分及び高さ 1.0 m を超えた部分の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(6) 壁面の位置の制限を定める土地の区域(壁面線と道路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、通行の支障となるような固定的な工作物の設置は制限する。</p> <p>(7) 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とあわせて、壁面線と道路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、通行の支障となるような建築物の形態又は意匠を制限する。また、地区内の住環境に配慮し、日影による中高層の建築物の制限と同様の基準を用いた建築物の形態の制限を行う。</p> <p>(8) 垣又はさくの構造は、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。</p> <p>2 茶沢通り等沿道地区</p> <p>道路整備の状況を勘案しつつ、建築物の建替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、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</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) 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>(2) 土地利用の方針に定めた街並みを実現するため、当地区の現状を踏まえつつ建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(3) 垣又はさくの構造は、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。</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を廃止する。</p> <p>3 法第 59 条の 2 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。</p>	<p>建築物等の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を廃止し、北側斜線制限が緩和する。</p> <p>(5) 鎌倉通りについては、幅員 8 m 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、現道中心からの壁面の位置の制限を定め誘導する。(その他の現道(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、歩行者空間の充実、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、道路斜線の緩和とあわせて高さ 1.0 m を境とした段階的な壁面の位置の制限を定める。ただし、鎌倉通り以西の現道は除く。</p> <p>都市計画道路補助 54 号線及び都市計画道路世区街 10 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 階部分及び高さ 1.0 m を超えた部分の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(6) 壁面の位置の制限を定める土地の区域(壁面線と道路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、通行の支障となるような固定的な工作物の設置は制限する。</p> <p>(7) 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とあわせて、壁面線と道路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、通行の支障となるような建築物の形態又は意匠を制限する。また、地区内の住環境に配慮し、日影による中高層の建築物の制限と同様の基準を用いた建築物の形態の制限を行う。</p> <p>(8) 垣又はさくの構造は、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。</p> <p>2 茶沢通り等沿道地区</p> <p>道路整備の状況を勘案しつつ、建築物の建替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、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</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) 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>(2) 土地利用の方針に定めた街並みを実現するため、当地区の現状を踏まえつつ建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>(3) 垣又はさくの構造は、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。</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を廃止する。</p> <p>3 法第 59 条の 2 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。</p>
<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>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当地区の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・快適で歩きやすい買物環境の創出に努め、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。</p> <p>2 壁面の位置の制限を定める土地の区域は、道路面との段差を小さくするなど歩行者が容易に通行できる構造とし、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等としての利用は避ける。</p> <p>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れないよう配慮する。また、道路から利用しやすい位置に広場状に集約して配置する、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。</p> <p>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。</p>

面		積		約 25.0 ha		幅員		延長		備考		
地区施設の配置及び規模	積種類	名称		幅員		延長		備考		備考		
		商業地区A	商業地区B	商業地区C	商業地区D	鎌倉通り沿道地区A	鎌倉通り沿道地区B	住商共存・協議地区A	住商共存・協議地区B	新設 (鎌倉通り東側)	既存	既存道路の部分と歩道状空地をあわせて幅員8mの道路空間を確保する。
地区施設の配置及び規模	道路	鎌倉通り		6m~7m		約550m		約550m		新設 (鎌倉通り東側)		既存道路の部分と歩道状空地をあわせて幅員8mの道路空間を確保する。
	その他公共空地	1号歩道状空地 2号歩道状空地		0.5m~1m 0.5m~1m		約550m		約550m		新設 (鎌倉通り西側)		
建築物等の用途の制限	名称	商業地区A	商業地区B	商業地区C	商業地区D	鎌倉通り沿道地区A	鎌倉通り沿道地区B	住商共存・協議地区A	住商共存・協議地区B	茶沢通り等沿道地区	法別表第二(に)項第一号から第八号に掲げる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、第8号の床面積の合計「1500㎡」は、「500㎡」と読みかえる。	
		面積	約4.8ha	約7.0ha	約0.6ha	約3.1ha	約1.0ha	約0.8ha	約2.0ha	約3.4ha		約2.3ha
建築物等に関する事項		<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(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、寄宿舎、下宿及びこれらに付属する自動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はない。</p> <p>① 2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるもの。</p> <p>② 住宅等の出入り口</p> <p>③ 路地状敷地で道路等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するもの</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(昭和25年政令第338号。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</p> <p>(5) 法別表第二(ほ)項第二号に規定するマーヤン屋、</p>										

	<p>ぱらんこ屋、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) 法別表第二(二)項第四号に規定するホテル又は旅館</p>			
<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<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小さい方の数値とする。</p> <p>(1) 1号壁面線が定められている敷地：<math>8 \times 6 / 10</math></p> <p>(2) 2号壁面線が定められている敷地：<math>(W+1) \times 6 / 10</math></p> <p>(3) 3号壁面線が定められている敷地：<math>50 / 10</math></p> <p>(4) 壁面線が定められていない敷地：<math>W \times 6 / 10</math></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、前項各号で算出された数値に<math>2 / 10</math>を加算した数値、又は指定容積率のうち小さい方の数値とする。</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小さい方の数値とする。</p> <p>(1) 1号壁面線が定められている敷地：<math>8 \times 4 / 10</math></p> <p>(2) 2号壁面線が定められている敷地：<math>(W+1) \times 4 / 10</math></p> <p>(3) 壁面線が定められていない敷地：<math>W \times 4 / 10</math></p> <p>(W：建築基準法上の道路幅員m)</p>		
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<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>	<p>40㎡</p>	<p>50㎡</p>	<p>50㎡</p>
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<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> <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号線に面すは都市計画</p>	<p>1.6m</p>	<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</p>	<p>2.2m</p>



		<p>る形状は、建築してはならない。</p>
2	日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次のとおりとする。	
	—	<p>(1) 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、別表第2(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て、前項の規定を適用する。</p>
		<p>(3) 第1項の規定の適用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を超える建築物で、冬至日において、別表第2(1)項から(3)項に示す地区の土地に日影を生じさせるものは、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>(5) 建築物が第1項の規定による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>
	垣又はさくの構造の制限	<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>

「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」

理由：小田急線の連続立体交差事業および都市計画道路整備の進捗に伴う建築物の更新にあわせ、広域生活拠点にふさわしい魅力的な商業地と良好な住環境を有する住宅地が調和した、防災性の高い市街地を形成していくため、用途地域及び高度地区の変更とあわせて地区計画を定める。

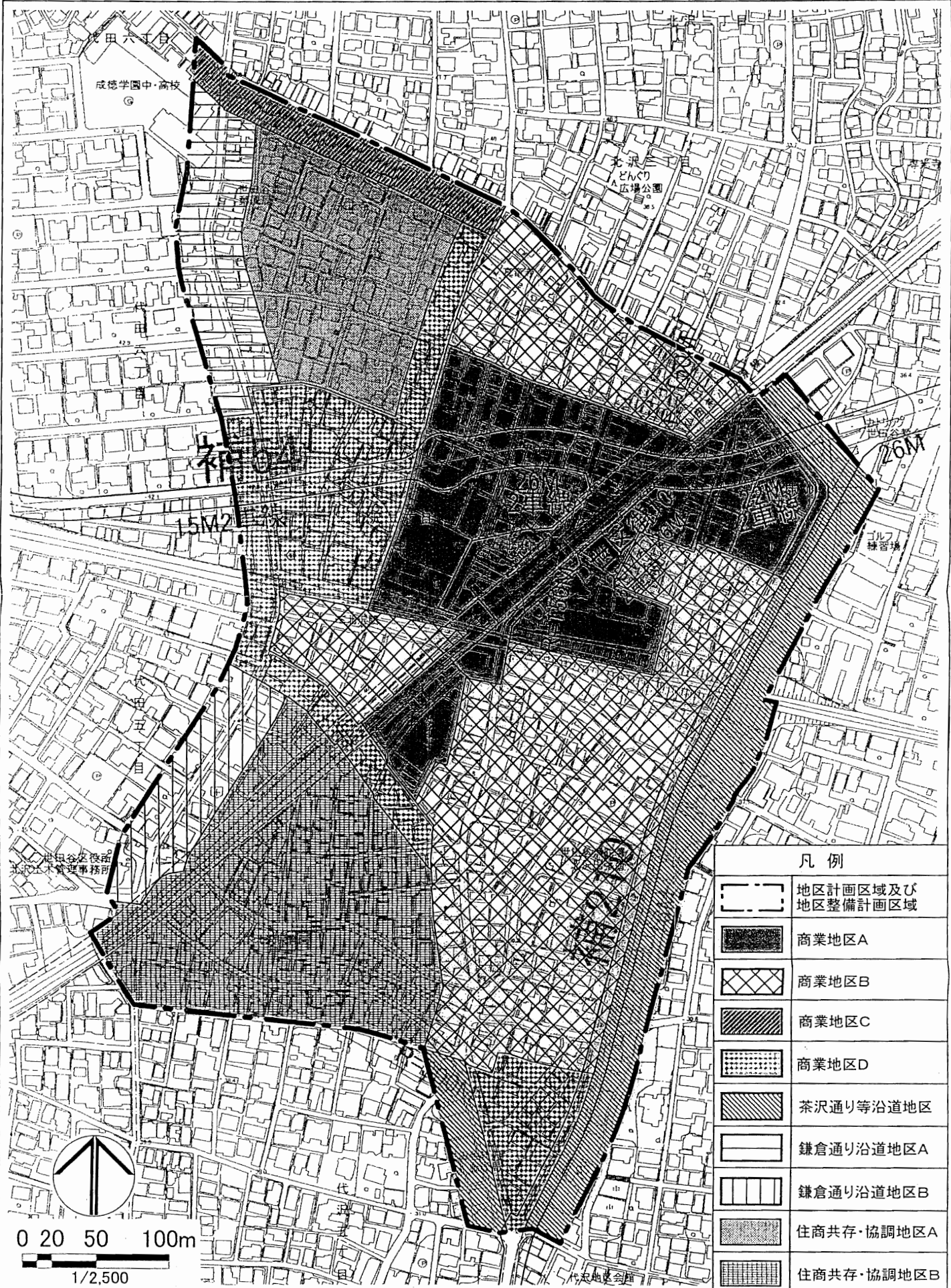
別表第1 (都市計画道路に面する一定規模以上の敷地に建つ建築物の高さの最高限度)

地区区分		(1) 商業地区A	(2) 商業地区B											
(イ)	基本要件 (全てに適合すること)	<p>①都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線(当該都市計画道路に並行し当該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。</p> <p>②都市計画法第53条の許可に係る建築物又は建築物の部分(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)を有しないこと</p> <p>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。</p> <p>④都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地を備え、当該計画地区内における土地の利用状況に照らして周辺の健全な都市環境の確保に支障がないもの。</p>	<p>①都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線を前面道路とする敷地であること。</p>											
(ロ)	公開空地の要件	<p>①公開空地の定義 ここでいう公開空地とは、敷地内に設けられた、日常一般に公開された空地で、以下の要件を有するもの。 a. 歩道状空地：前面道路に沿って高低差がないよう設ける歩行者用の空地(天井の各部分の高さ2.5m以上のピロティなど含む)で、通行可能な部分の幅員が1m以上ある幅4m以下の部分。原則として前面道路に接する全ての部分に設けるものであるもの。 b. 貫通通路：敷地内を自然に通り抜け、道路、公園その他これらに類する公共施設(以下「道路等の公共施設」という。)の相互間を連絡する屋内外に設けた区画された歩行者用通路で、通行可能な部分の幅員が2m以上あるもの。 c. 広場状空地：建物の屋内外(天井の各部分の高さ2.5m以上のピロティなど含む)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等の公共施設と全周長の6分の1以上接し、これらの空地、施設との高低差が1.5m以下であるもの。ただし、他の公開空地や道路等の公共施設と高低差が生じる場合は、これらの空地、施設から直接出入りできるものとする。</p> <p>②有効な公開空地面積の算定 有効な公開空地面積は、公開空地面積に下表に示す係数を乗じて算出した数値の合計とする。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">形態</th> <th colspan="2">係数</th> </tr> <tr> <th>幅員4m以下の部分</th> <th>幅員4mを超える部分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>歩道状空地・貫通通路</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>広場状空地</td> <td>—</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>③配置等 公開空地は、適切に修景、緑化し、周辺商店街の街並みの連続性の確保および、防犯面に十分配慮して配置する。</p>	形態	係数		幅員4m以下の部分	幅員4mを超える部分	歩道状空地・貫通通路	1.5	1.0	広場状空地	—	1.0	
形態	係数													
	幅員4m以下の部分	幅員4mを超える部分												
歩道状空地・貫通通路	1.5	1.0												
広場状空地	—	1.0												
(ハ)	敷地面積	500㎡以上	500㎡以上											
(ニ)	敷地内に整備する都市環境の向上に寄与する公開空地の条件	<p>①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：1.5/10以上</p> <p>②広場状空地を設けること</p>	<p>①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：1.5/10以上</p>											
(ホ)	高さの最高限度	4.5m	3.1m											

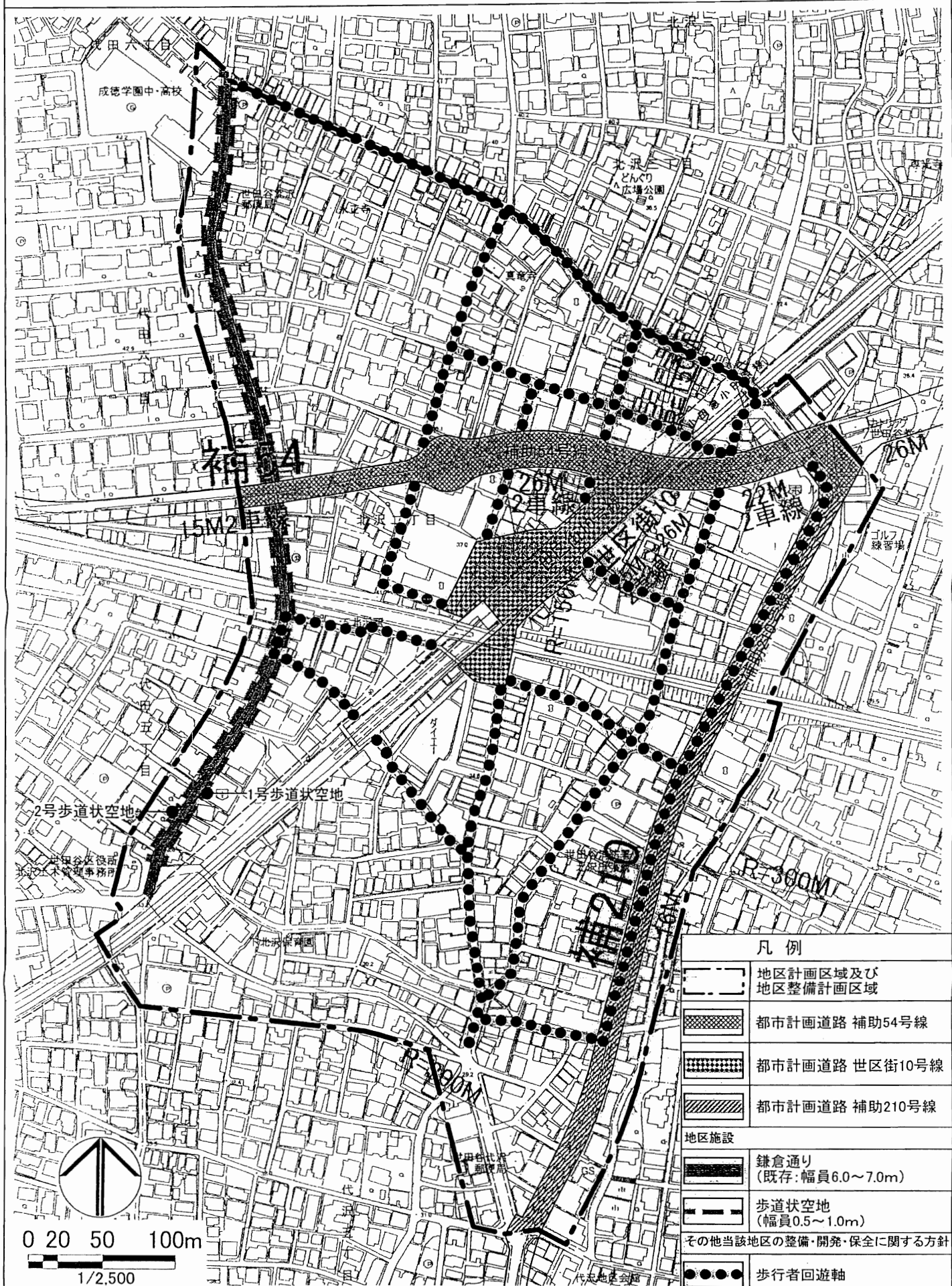


別表第2 (日照に配慮した住環境の形成と調和を図る、中高層の建築物についての形態の制限)

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、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



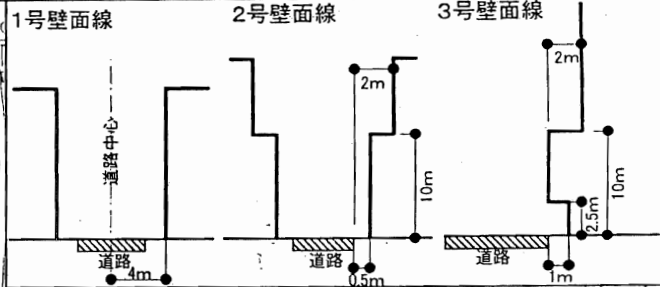
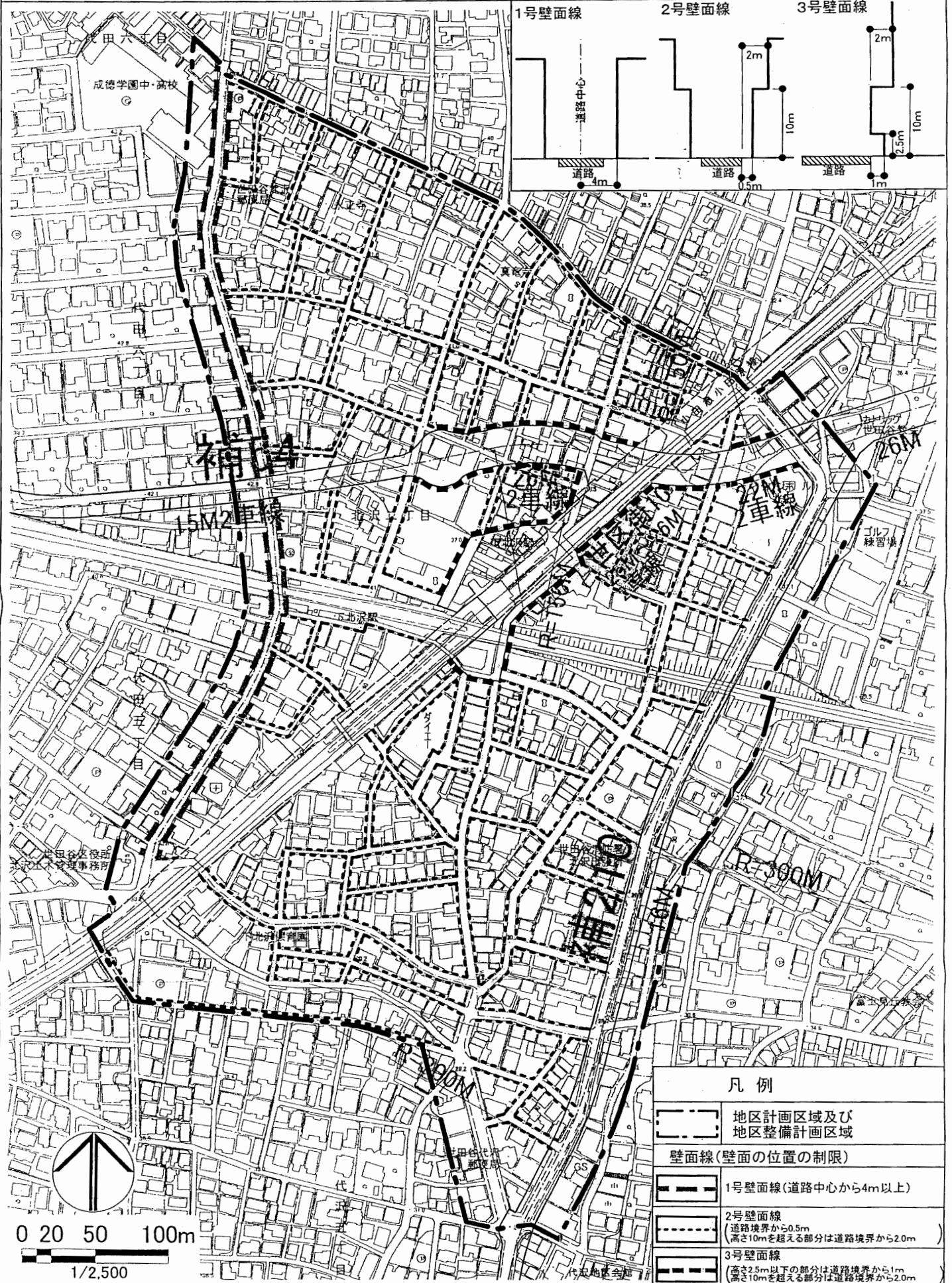
凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	商業地区A
	商業地区B
	商業地区C
	商業地区D
	茶沢通り等沿道地区
	鎌倉通り沿道地区A
	鎌倉通り沿道地区B
	住商共存・協調地区A
	住商共存・協調地区B



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)
	歩道状空地 (幅員0.5~1.0m)
その他当該地区の整備・開発・保全に関する方針	
	歩行者回遊軸

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)

平成 年 年 日 号  
世田谷区告示



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以上)
	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