

副本

丁第32号証

第11号様式(第17条関係)

世田谷区

起案日	平成18年 5月18日		文書番号	18世拠整一 第73号	特別取扱
決定日	平成18年 5月22日				
施行予定日	平成 年 月 日		保存期間	10年	
施行日	平成18年 5月 29日				
処理期限	平成 年 月 日		先方の文書の日付		
收受日	平成 年 月 日		先方の文書番号		
情報公開	開示区分	開示			
第1次判断	非開示理由				
件名	下北沢駅周辺地区地区計画の原案の公告・縦覧について(都市計画法第16条関連)				
あて先					
発信者	区長				
公印	一般	起案者	生拠*拠点一*拠点整備 大平 光則		
決定区分	部長		連絡先: 内線2624		
決定 審議 審査 協議	(決定権者)	生活拠点整備担当部	部長	安水 實好	
	(審査者)	総務*区政情報課	課長	松田 隆夫	
	(審査者)	総務*区政情報*管理係	係長	茅野 全伯	
	(審議者)	※ 生拠*拠点整備第一課	課長	辻 裕光	
	(審査者)	生拠*拠点一*拠点整備	担当係長	畠目 晴智	
	(協議者)	都整*建築調整課	参事	峯田 政和	
	(協議者)	都整*建調*建築調整	担当係長	吉満 政雄	
	(協議者)	都整*都市計画課	課長	中杉 和明	
	(協議者)	都整*都市計画*都市計画	担当係長	伊東 友忠	
	(協議者)	道路*交通広場整備担当課	課長	小山 英俊	
	(協議者)	道路*交通広場*交通広場	担当係長	外山 正彦	
	(協議者)	北支*街づくり課	課長	内田 博愛	
(協議者)	北支*街づくり*街づくり	担当係長	並木 正志		

(協議者)

総務 * 区政情報 * 法規係

係長

✓岡田 順次



決定・審議・審査・協議

東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画の原案を策定したので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条第2項の規定により定められた世田谷区街づくり条例（平成7年3月世田谷区条例第17号）第17条第1項の規定に基づき、下記のとおり公告・縦覧する。

記

1 地区計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画

2 地区計画を定める土地の区域

世田谷区大原一丁目、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

3 地区計画の原案の縦覧場所

世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課及び世田谷区北沢総合支所街づくり課

4 縦覧期間

平成18年5月29日から平成18年6月12日まで

5 意見書の提出期間

平成18年5月29日から平成18年6月19日まで

6 意見書の提出先

世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課及び世田谷区北沢総合支所街づくり課

(案)

世田谷区公告第　号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条第2項の規定により定められた世田谷区街づくり条例（平成7年3月世田谷区条例第17号）第17条第1項の規定に基づき、地区計画の原案を次のとおり公告するとともに、公衆の縦覧に供する。

なお、その原案に係る区域内の土地の所有者及び利害関係人は、縦覧開始の日から3週間以内に、本地区計画の原案に対する意見を区長に対し、文書により提出することができる。

平成18年5月　　日

世田谷区長　熊本哲之

1 地区計画の種類及び名称

東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画

2 地区計画を定める土地の区域

世田谷区大原一丁目、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

3 地区計画の原案の縦覧場所

世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課及び世田谷区北沢総合支所街づくり課

4 縦覧期間

平成18年5月29日から平成18年6月12日まで

5 意見書の提出期間

平成18年5月29日から平成18年6月19日まで

6 意見書の提出先

世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課及び世田谷区北沢総合支所街づくり課

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画

2 理由

下北沢駅周辺地区は、小田急線と京王井の頭線が交差する交通の要衝にあり、個々の魅力的な商店街や演劇等に代表される「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。

こうしたことから、当地区は、東京都市計画「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発及び保全の方針」の中の都市再開発方針において、広域生活拠点としての商業環境や居住環境など市街地の整備・改善を促進することとしており、小田急線の連続立体交差事業・複々線化事業を契機として、交通結節機能の強化を図り、都市計画道路や駅前広場等の公共施設の整備をすることとしている。また、区の都市整備方針（都市計画マスタープラン）においては、広域生活拠点として「都市的にぎわいを楽しむ界隈として育成する地区」として、整備するものとしている。

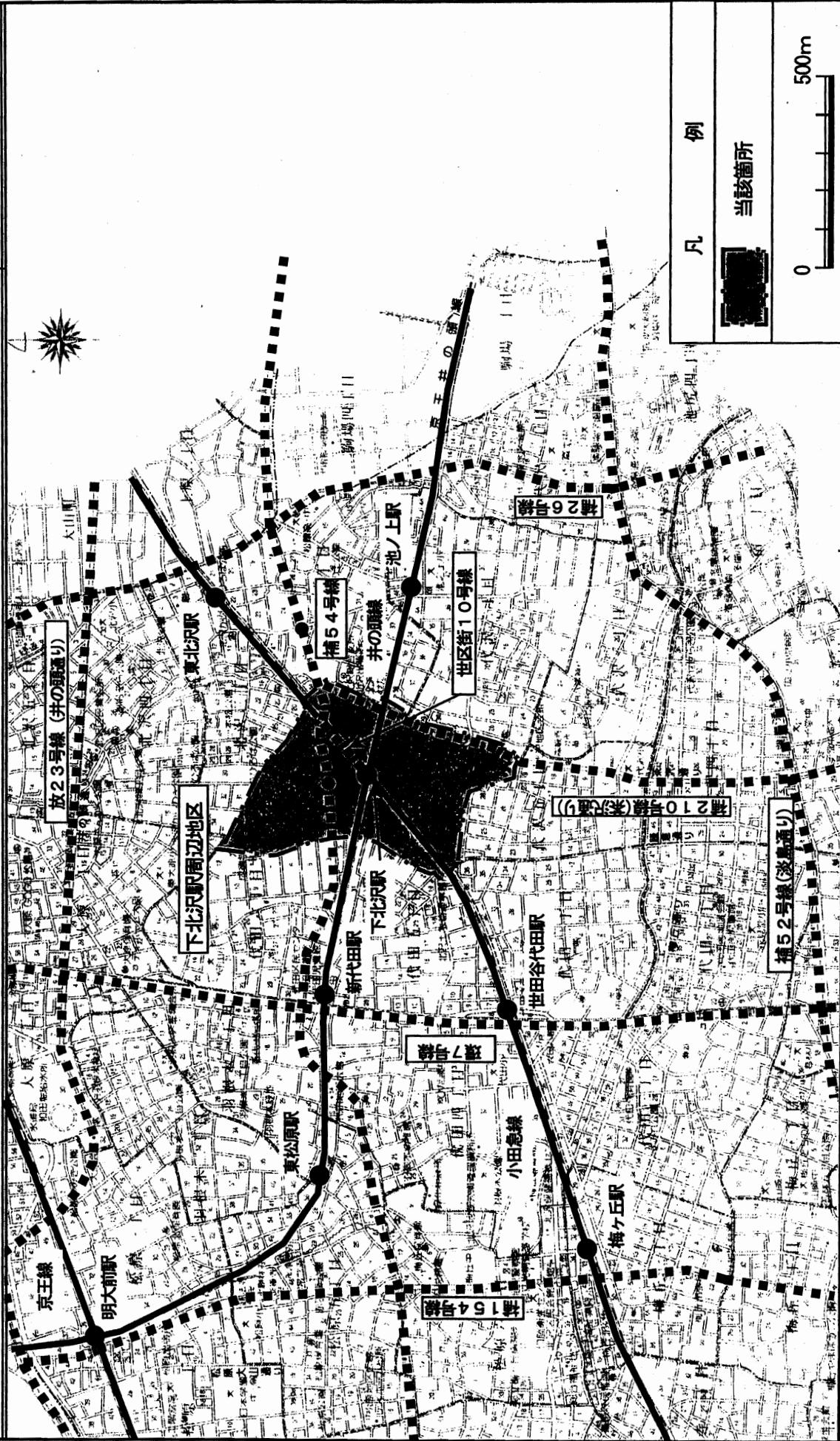
当地区では、昭和59年に設立された下北沢街づくり懇談会から平成10年、12年に「下北沢街づくりグランドデザイン」及び「下北沢グランドデザイン構想図」の提案を受け、平成14年、15年に「駅周辺街づくりの基本計画」及び「同整備計画」を策定し、公表している。その後、平成16年には世田谷区街づくり条例に基づく「下北沢駅周辺地区地区街づくり計画」の策定並びに「街づくり誘導地区」の指定をし、ガイドラインによる建築誘導を行っているところである。

今回、当地区において、商業地のさらなる発展と住宅地との共存による土地の合理的な利用を図るとともに、防災性の向上と良好な街並みの誘導を図るため、約25.0haの区域について、東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画（世田谷区決定）を決定しようとするものである。また、関連する用途地域、高度地区について、同時に変更するものである。

[参考] 東京都市計画地区計画

下北沢駅周辺地区計画 位置図

[世田谷区決定]



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。

原 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 25.0ha	
地区計画の目標		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。
地区計画の目標		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、街の課題解消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、「街並み導導型」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、住み継ぎ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。
土地利用の方針		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。
区域の整備・開発及び保全に関する	(1) 商業地区A	新たな都市基盤の整備にあわせ、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。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った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、快適な買物空間、店舗の連続性、防災性等を備え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。
	(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住民の日常の買物が便利な商業地を形成する。
	(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。
	(5) 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中層市街地を形成する。

- (6) 錫倉通り沿道地区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。
- (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、街並みのそろっ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
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。
- (9) 茅沢通り等沿道地区
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。

- | | |
|------------|--|
| 地区施設の整備の方針 | 1 主要生活道路である錫倉通りは、地区交通の集散機能を担いかつコミュニケーション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つた幅員8mの道路として機能する空間の確保を図っていく。 |
| | 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パーク等の整備を図る。 |
| | 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）やパーキング等の整備を図る。 |

- | | |
|---------------|--|
| 建築物等の規制・誘導の方針 | 1 商業地区A、商業地区B、商業地区C、商業地区D、錫倉通り沿道地区A、錫倉通り沿道地区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、建築物の形状又は意匠の制限及び直角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応じて道路幅員による容積率の制限を運用し、土地の合理的な利用を運営する特定行政令の認定を適用し、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。
制限の目的と誘導建築物は、以下のとおりとする。 |
| | (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並みに制限する。 |
| | (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。 |

- | | |
|---------------|--|
| 建築物等の規制・誘導の方針 | (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。 |
| | (4) 土地利用の方針に定めた街並みを実現するため、当地区的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>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、北側斜線制限は緩和する。</p> <p>(5) 鎌倉通りには、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）に保並びに道路部の連続性の確保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、統一した街並みの形成を図るために、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>(6) 壁面の位置の制限を定めた街並みの連続性の確保を図るために、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(7) 壁面の位置の制限を定めた街並みの連続性の確保を図るために、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>(8) 壁面の位置の制限を定めた街並みの間の土地（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、通行の支障となるようない様正を制限する。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>(9) 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 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、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>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>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、パ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とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限を定めた街並みの区域は、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、楽しく歩けることを目指す。</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>
<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、パ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とする。</p> <p>2 壁面の位置の制限を定めた街並みの区域は、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、楽しく歩けることを目指す。</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>

地区整備計画		面 積 約 25. 0 ha		幅 員 6 m~7 m		延 長 約 5 50 m		備 考		
地区施設の配置及び規模	種類	名 称 錦倉通り				既存 錦倉通り東側		既存道路の部分と歩道状空地をあわせて幅員8 mの道路空間を確保する。		
		1号歩道状空地	2号歩道状空地	0. 5 m~1 m	0. 5 m~1 m	約 5 50 m	新設 錦倉通り西側	新設 錦倉通り東側		
その他の公共空地	面 積	商業地区A 約 4. 8 ha	商業地区B 約 7. 0 ha	商業地区C 約 0. 6 ha	商業地区D 約 3. 1 ha	錦倉通り 沿道地区A 約 1. 0 ha	錦倉通り 沿道地区B 約 0. 8 ha	住商共存・ 協調地区A 約 2. 0 ha	住商共存・ 協調地区B 約 3. 4 ha	
建築物等の用途の制限	地区区分	建築物等に関する事項	(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。 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住宅等の出入口口 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。 (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	(1)錦倉通りではならない。 次に掲げる建築物は建築してはならない。 (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。 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住宅等の出入口口 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。 (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	(4)1住戸の専用面積が18m ² 未満のものを有するもの (5)法別表第二(ほ)項規定するマージャン屋、	法別表第二(ほ)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は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「1500m ² 」は、「500m ² 」と読みかえる。	約 2. 3 ha	約 2. 3 ha	茶沢通り等沿道地区	茶沢通り等沿道地区

ば 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) 法別表第 二(に)項 第四号に規 定するホテ ル又は旅館	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いわゆる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) 壁面線が定められない敷地 : $W \times 6 / 10$ (W : 建築基準法上の道路幅員m)
建築物の容積率の 最高限度		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2／10を加算した数値、又は指定容積率のうちいわゆる小さい方の数値とする。	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。 40m ²	50m ²	60m ²
建築物の敷地面積 の最低限度	1 建築物の高さの 最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。	(1) 2.2m (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	(1) 2.2m (2) 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	(1) 2.2m 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
			16m	16m	16m
				50m ²	60m ²
					50m ²

<p>域に建築する建築物は 16mとする。</p>	<p>る敷地に建築する建築物で、別表第1(2)項(イ)欄から表第1(1)(二)欄に示す要件に適合するものは同表(2)項(ホ)欄に掲げる高さとする。</p>	<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扉の面は、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 (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 210号線に面する敷地に建築する建築物で、別表第1(1)(イ)欄から表第1(1)(二)欄に示す要件に適合するものは、同表(1)項(ホ)欄に掲げる高さとする。</p>	<p>壁面の位置の制限 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、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>壁面の位置の制限 建築物の形態又は意匠の制限 を定める土地の区域における工作物の設置 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）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）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>

		る形状は、建築してはならない。
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。		
	(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) 檻に掲げる時間以上、10m を超える範囲においては同表 (ロ) 檻に掲げる時間以上、日影となる部分を生じさせない形状とする。	
	(2) 同一の敷地に 2 以上の建築物がある場合には、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。	
	(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。	
(4) 商業地区 A、B 及び商業地区 C のうち競輪通りの区域にある高さが 10m を超える建築物で、冬至日ににおいて、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、日影を生じさせる建築物とみなして、第 1 項の規定を適用する。		
(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、建築物が冬至日ににおいて当該建築物がある地区外の土地に日影を生じせる場合は、それぞれ日影を生じ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。		
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。	

「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構築した、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。

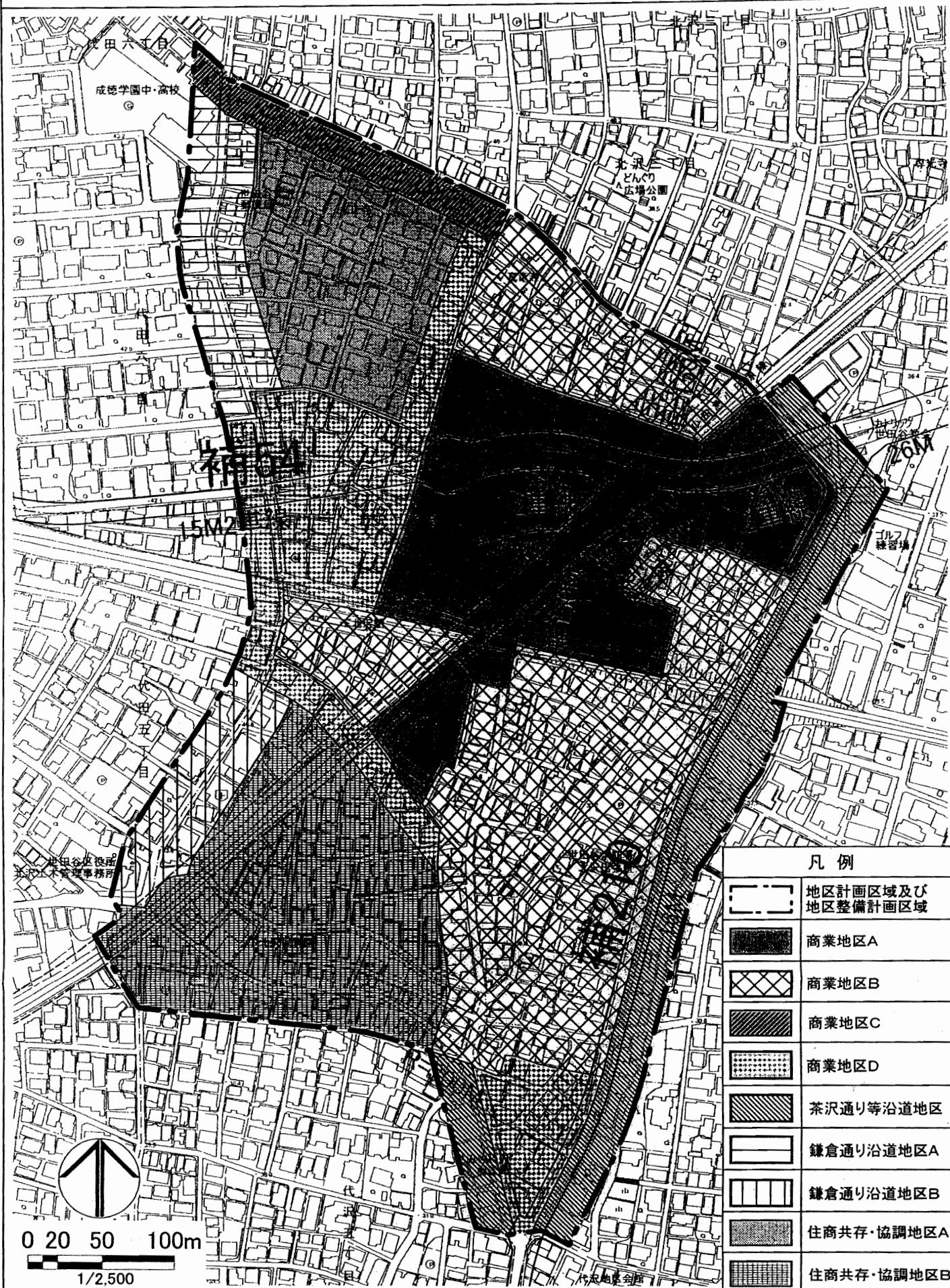
別表第1 (都市計画)道路に面する一定規模以上の敷地に建つ建築物の高さの最高限度)

地区区分		(1)	(2)												
		商業地区A	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> <p>②有効な公開空地面積に対する割合：3／10以上</p> <p>③(ロ)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>												
(ロ)	公開空地の要件	<p>①公開空地の定義</p> <p>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の。</p> <p>a. 步道状空地：前面道路に沿つ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 1 m 以下ある幅 4 m 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。</p> <p>b. 対通行路：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 2 m 以上あるもの。</p> <p>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 4 m を超え、一箇所当たりの面積が 50 m 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. 5 m 以下であるもの。ただし、他の公開空地や道路等の公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</p> <p>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"> <thead> <tr> <th>形態</th> <th>幅員 4m 以下の部分</th> <th>幅員 4m を超える部分</th> <th>係数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>歩道状空地・対通行路</td> <td>1. 5</td> <td>—</td> <td>1. 0</td> </tr> <tr> <td>広場状空地</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>1. 0</td> </tr> </tbody> </table> <p>③配置等</p> <p>公開空地は、適切に修景、緑化し、周辺商店街の街並みの連續性の確保および、防犯面に十分配慮して配置する。</p>	形態	幅員 4m 以下の部分	幅員 4m を超える部分	係数	歩道状空地・対通行路	1. 5	—	1. 0	広場状空地	—	—	1. 0	<p>①有効な公開空地面積に対する割合：3／10以上</p> <p>②広場状空地を設けること</p> <p>③(ロ)欄に示す条件</p> <p>④高さの最高限度</p>
形態	幅員 4m 以下の部分	幅員 4m を超える部分	係数												
歩道状空地・対通行路	1. 5	—	1. 0												
広場状空地	—	—	1. 0												
(ハ)	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>500 m²以上</p> <p>2000 m²以上</p> <p>500 m²以上</p>												
(二)	の条件	<p>①有効な公開空地面積に対する割合：3／10以上</p> <p>②対通行路を設けること</p>	<p>31 m</p>												

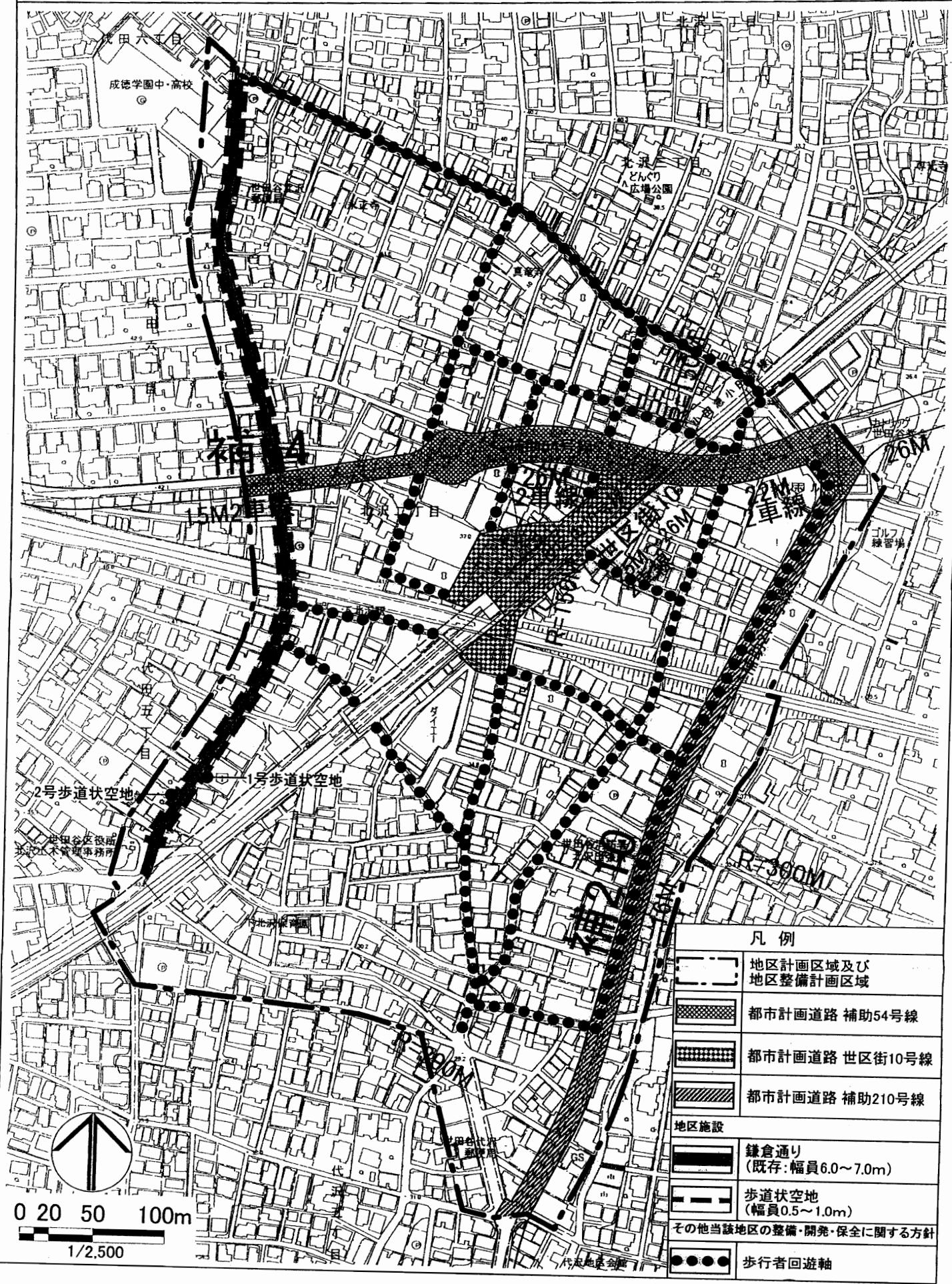
別表第2（日照に配慮した住環境の形成と調和を図る、中高層の建築物についての形態の制限）

地区区分	(1)	(2)	(3)
	商業地区Cのうち鍛倉通りの中心少し西の区域、商業地区D、鍛倉通り地区A、鍛倉通り地区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を超える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

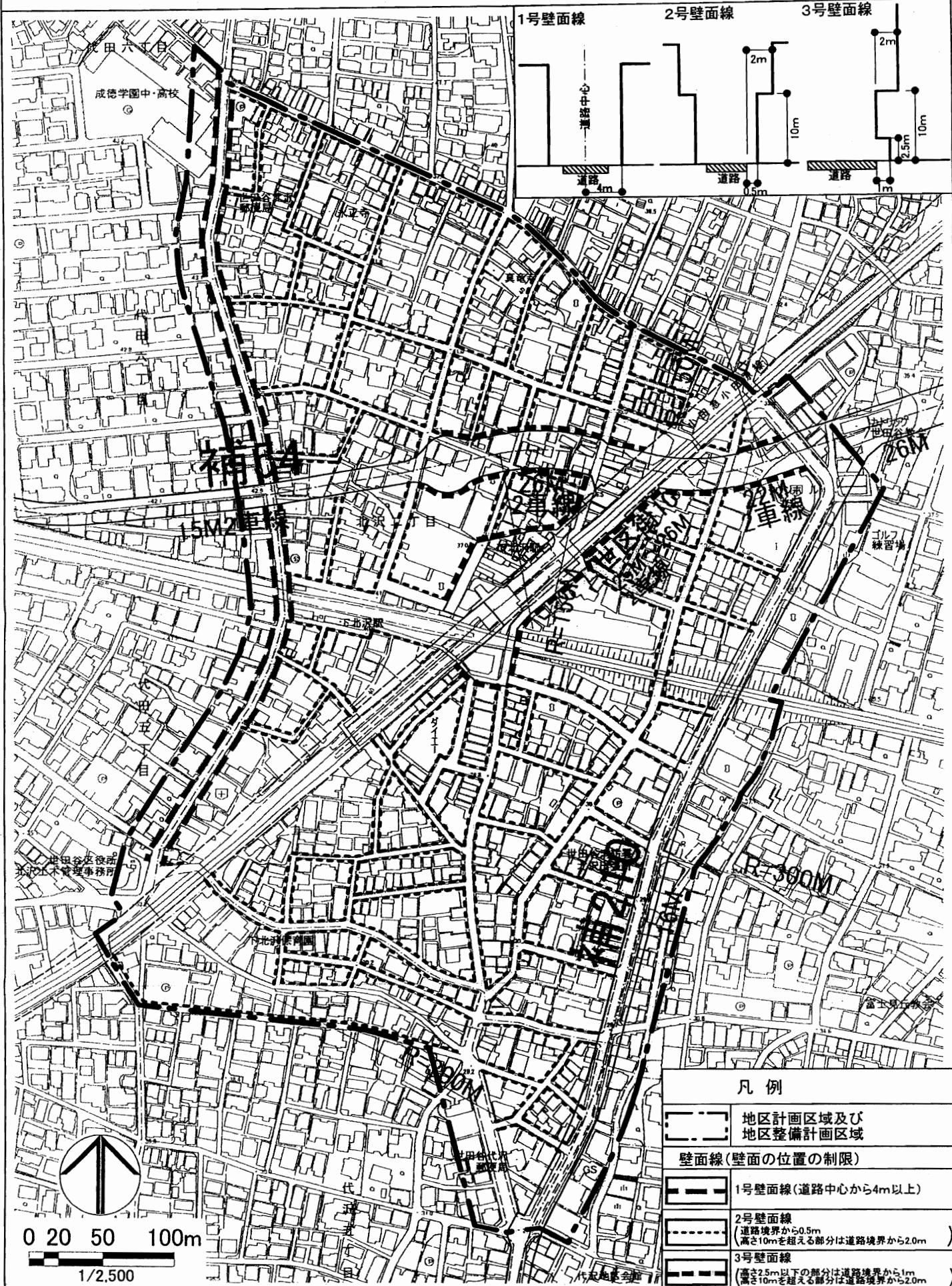
東京都市計画地区計画 下北沢駅周辺地区地区計画 計画図1(世田谷区決定)

平成 年年日号
世田谷区告示

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)

平成 年 年 日
世田谷区告示 号

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 年年号
世田谷区告示

東京都市計画地区計画 下北沢駅周辺地区地区計画
総括図

都心方面新地域は右側を二段階

馬場橋交差点 駒込川橋 325-968

北野駅在来線 由比ガ谷線 316-903

西日暮橋交差点 駒込川橋 542-283, 281, 282

横濱市 美津 駒込川橋 345-259

上野駅在来線 駒込川橋 302-408

下北沢駅周辺地区地区計画



第一種居住地域
第二種居住地域
第三種居住地域
第四種居住地域
第五種居住地域
第六種居住地域
第七種居住地域
第八種居住地域
第九種居住地域
第十種居住地域
第十一種居住地域
第十二種居住地域
第十三種居住地域
第十四種居住地域
第十五種居住地域
第十六種居住地域
第十七種居住地域
第十八種居住地域
第十九種居住地域
第二十種居住地域
第一種商業地域
第二種商業地域
第三種商業地域
第四種商業地域
第五種商業地域
第六種商業地域
第七種商業地域
第八種商業地域
第九種商業地域
第十種商業地域
第十一種商業地域
第十二種商業地域
第十三種商業地域
第十四種商業地域
第十五種商業地域
第十六種商業地域
第十七種商業地域
第十八種商業地域
第十九種商業地域
第二十種商業地域
第一種工業地域
第二種工業地域
第三種工業地域
第四種工業地域
第五種工業地域
第六種工業地域
第七種工業地域
第八種工業地域
第九種工業地域
第十種工業地域
第十一種工業地域
第十二種工業地域
第十三種工業地域
第十四種工業地域
第十五種工業地域
第十六種工業地域
第十七種工業地域
第十八種工業地域
第十九種工業地域
第二十種工業地域
第一種緑地地域
第二種緑地地域
第三種緑地地域
第四種緑地地域
第五種緑地地域
第六種緑地地域
第七種緑地地域
第八種緑地地域
第九種緑地地域
第十種緑地地域
第十一種緑地地域
第十二種緑地地域
第十三種緑地地域
第十四種緑地地域
第十五種緑地地域
第十六種緑地地域
第十七種緑地地域
第十八種緑地地域
第十九種緑地地域
第二十種緑地地域
第一種開発規制区域
第二種開発規制区域
第三種開発規制区域
第四種開発規制区域
第五種開発規制区域
第六種開発規制区域
第七種開発規制区域
第八種開発規制区域
第九種開発規制区域
第十種開発規制区域
第十一種開発規制区域
第十二種開発規制区域
第十三種開発規制区域
第十四種開発規制区域
第十五種開発規制区域
第十六種開発規制区域
第十七種開発規制区域
第十八種開発規制区域
第十九種開発規制区域
第二十種開発規制区域
第一種自然保護区域
第二種自然保護区域
第三種自然保護区域
第四種自然保護区域
第五種自然保護区域
第六種自然保護区域
第七種自然保護区域
第八種自然保護区域
第九種自然保護区域
第十種自然保護区域
第十一種自然保護区域
第十二種自然保護区域
第十三種自然保護区域
第十四種自然保護区域
第十五種自然保護区域
第十六種自然保護区域
第十七種自然保護区域
第十八種自然保護区域
第十九種自然保護区域
第二十種自然保護区域

25,000