

副本

丁第33号証

世田谷区

第11号様式(第17条関係)

起案日	平成18年 9月 6日	文書番号	18世都計 第314号	特別取扱
決定日	平成18年 9月 13日			
施行予定日	平成 年 月 日	保存期間	10年	
施行日	平成18年 9月 15日			
処理期限	平成18年 9月 13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 第1次判断	開示区分 非開示理由	開示		
件名	東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区計画案の決定と公告・縦覧について			
あて先				
発信者	区長			
公印	一般	起案者	都整*都市計画*都市計画	
決定区分	区長		山戸 健一 連絡先: 2456	
(決定権者)	特別職等	区長	熊本 哲之	
(審議者)	特別職等	助役	平谷 憲明	
(審議者)	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 法規係長	茅野 全伯	
(審議者)	政策経営部*政策企画課	課長	金澤 博志	
(審議者)	政策*政策企画*政策企画	担当係長	遠藤 幸宏	
(審議者)	都市整備部	部長	金澤 秀一	
(審議者)	* 都整*都市計画課	課長	中杉 和明	
(審査者)	都整*都市計画*調整係	係長	上村 隆	
(審議者)	都整*都市計画*都市計画	担当係長	伊東 友忠	
(協議者)	総務*区政情報*法規係	係長	岡田 順次	
(協議者)	総務*総務課	課長	河上 二郎	
(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 
(供覧)	生拠 * 拠点整備第一課	担当係長	畠目 晴彦 
(供覧)	生拠 * 拠点整備第一課	課長	辻 裕光 
(供覧)	北支 * 街づくり課	担当係長	並木 正志 
(供覧)	北支 * 街づくり課	課長	内田 博愛 

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案について別紙の とおり決定し公告、縦覧する。

世田谷区公告第号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、都市計画を決定したいので、同法第17条第1項の規定により、次のとおり公告し、当該都市計画の案を公衆の縦覧に供する。

なお、当該都市計画の案について、縦覧期間満了の日までに世田谷区に意見書を提出することができる。

平成18年9月15日

世田谷区長 熊本哲之

1 都市計画の種類

東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画

2 都市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 都市計画の案の縦覧場所

世田谷区都市整備部都市計画課、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9月15日から平成18年9月29日まで

5 意見書の提出先

世田谷区都市整備部都市計画課

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。

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 25.0 ha
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、「街並み導向型」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>
土地利用の方針	<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> <ol style="list-style-type: none"> (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、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中層の商業市街地を形成する。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、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 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
区域の整備・開発及び保全に関する方針	

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) 錦倉通り沿道地区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
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生・協調する、防災性の高い、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、低中層の都市型住宅市街地を形成する。
- (9) 萩沢通り等沿道地区

現状の街並みを踏まえつつ、防災性の高い住商複合の中層市街地を形成する。

- 1 主要生活道路である錦倉通りは、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築物等を誘導し、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。
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キング等の整備を図る。
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（緊急車両用通路を兼ねる）やパーキング等の整備を図る。

- 1 商業地区A、商業地区B、商業地区C、商業地区D、錦倉通り沿道地区A、錦倉通り沿道地区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。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。
2 用途の制限について、商業地区A、B、Cの都市計画道路（補助54号線、世区街10号線）及び歩行者回遊軸に沿った建築物の1階部分では、賑わいの連續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。

- (1) 用途の制限について、商業地区A、B、Cの都市計画道路（補助54号線、世区街10号線）及び歩行者回遊軸に沿った建築物の1階部分では、賑わいの連續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。
(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の錦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。

建築物等の規制・誘導の方針

<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) 錦倉通りには、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、現道中心からの壁面の位置の制限を定め誘導する。</p> <p>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 1.0m を境とした段階的な壁面の位置の制限を定める。ただし、錦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田谷 10 号線の広幅員区間にについては、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に建築物の 1 階部分及び高さ 1.0m 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以し、通行の支障となるようない様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以し、通行の支障となるようない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とする。</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>制限の目的と誘導するべき建築物は、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) 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、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しないよう努める。</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、賑わいの連續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>	

地区整備計画		面積	種類	約 25. 0 ha	名称	幅員	延長	既存道路の部分と歩道	既存	既存道路の部分と歩道	
地区施設の配置及び規模		道路	その他の公共空地	歩道状空地	歩道状空地	6 m~7 m	約 550 m	状空地をあわせて幅員8 mの道路として機能する空間を確保する。	新設(鎌倉通り東側)	新設(鎌倉通り西側)	
建築物等の用途の制限		地区区分	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・協調地区A	住商共存・協調地区B
建築物等に関する事項		面積	※	約 4. 8 ha	約 7. 0 ha	約 0. 6 ha	約 3. 1 ha	約 1. 0 ha	約 0. 8 ha	約 2. 0 ha	約 3. 4 ha
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。 (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、面する部分をこれらに付属する自宅、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>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。</p> <p>②住宅等の出入口</p> <p>③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</p> <p>(2)法別表第二(一)項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3)個室付浴場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>									

——
 二 (i) 項第
 一號から第
 八號に掲げ
 る第二種中
 高層住居專
 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「1500m²」
 は、「500m²」
 と読みかえ
 る。

- 2 前項の規定は、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同項の規定に適合し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ならば同項の規定に適合することとなる土地について、その全部を 1 の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った場合を除く。
- 3 第1項の規定は、地区計画の決定告示日以後において、公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行等の際に現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行等の際に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ならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を 1 の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、事業の施工等以前に同項の規定に違反していた場合及び同項の規定に適合するに至った場合を除く。

建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。						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) 2.2m	(2) 都市計画道路世区街10号線又は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、別表第1(2)項(イ)欄から(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。	(1) 2.2m の中心以西又は都市計画道路補助54号線の中 心以北の区域に建築する建築物は 1.6mとする。	(1) 2.2m	(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。	(1) 2.2m	
	(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 号線又は都市計画道路補助 210 号線に面する敷地に建築する建築物で、別表第 1 (2) 項(イ) 欄から(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。	(1) 2.2m の中心以西又は都市計 画道路補助 54 号線の中 心以北の区域に建築する建築物は 1.6mとする。	(1) 2.2m	(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。	(1) 2.2m	(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。	(1) 2.2m

(4) 1住戸の専用面積が 18 m^2 未満のものを有するもの	(5) 法別表第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射撃場、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) 法別表第二号に規定するホテル又は旅館					
※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少い方の数値とする。</p> <p>(1) 1号壁面線が定められている敷地：$8 \times 6 / 10$ (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)</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ずれか少い方の数値とする。</p>	<p>※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"> <tr> <td>建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>40m²</td> <td>50m²</td> <td>60m²</td> <td>50m²</td> </tr> </table>	建築物の敷地面積の最低限度	40m ²	50m ²	60m ²	50m ²
建築物の敷地面積の最低限度	40m ²	50m ²	60m ²	50m ²			

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、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。	—
建築物の形態又は意匠の制限	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態は、建築してはならない。	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態は、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を超えて同表(1)欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表(2)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。 (2)同一の敷地に2以上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のうち鎌倉通りの中心より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)項に示す地区的土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせてはならない。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させる場合は、それぞれ日影を生じさせてはならない。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狀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、地区的区分、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」
 ※は知事同意事項
 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、地区計画を決定する。

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	商業地区A 商業地区B	(1)		(2)	
		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。	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。	②有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：3／10以上 ③(ロ)欄に示す条件で確保すること 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の。	②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。
(イ) (全てに適合すること)					
(ロ) 公開空地の要件					
(ハ) 敷地面積					
(二) の条件					
(ホ) 高さの最高限度					

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）

	(1)	(2)	(3)
地区区分	商業地区Cのうち鍵倉通りの中心以西の区域、商業地区D、鍵倉通り沿道地区A、鍵倉通り沿道地区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)
(1) 敷地境界線からの水平距離 が5mを超えて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

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、当地区を東京都市計画「都市再開発の方針」において2号地区(促進地区)に位置付け、商環境や住環境など、広域生活拠点としての市街地の整備・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等を契機として、交通結節機能の強化を図り、都市計画道路等の公共施設を整備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、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。

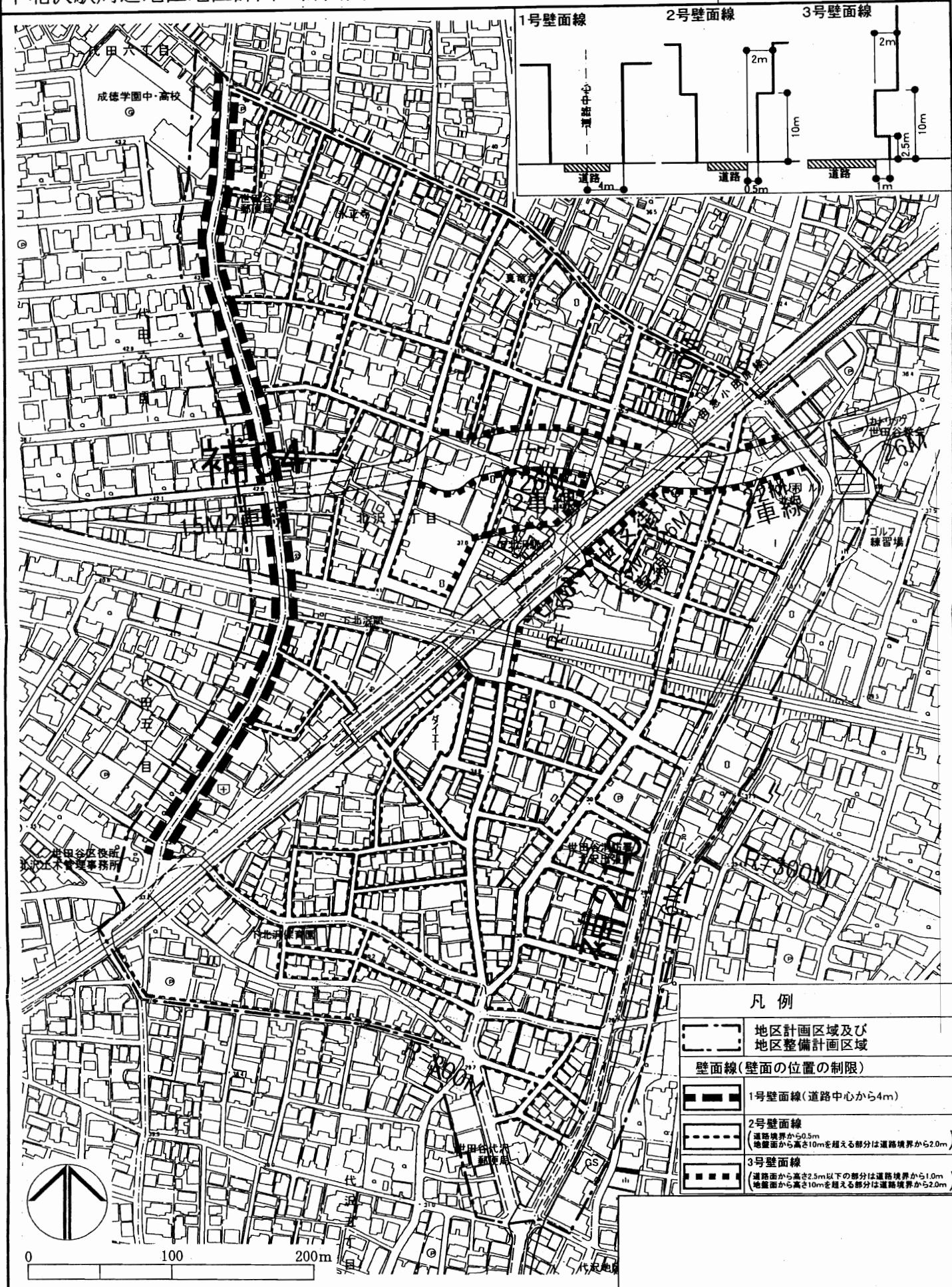
当地区では、昭和59年に設立された下北沢街づくり懇談会から平成10年、12年に「下北沢街づくりグランドデザイン」及び「下北沢グランドデザイン構想図」の提案を受け、平成14年、15年に「駅周辺街づくりの基本計画」及び「同整備計画」を策定し、公表している。その後、平成16年には世田谷区街づくり条例に基づく「下北沢駅周辺地区地区街づくり計画」の策定並びに「街づくり誘導地区」に指定し、建築誘導を行っているところである。

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。

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

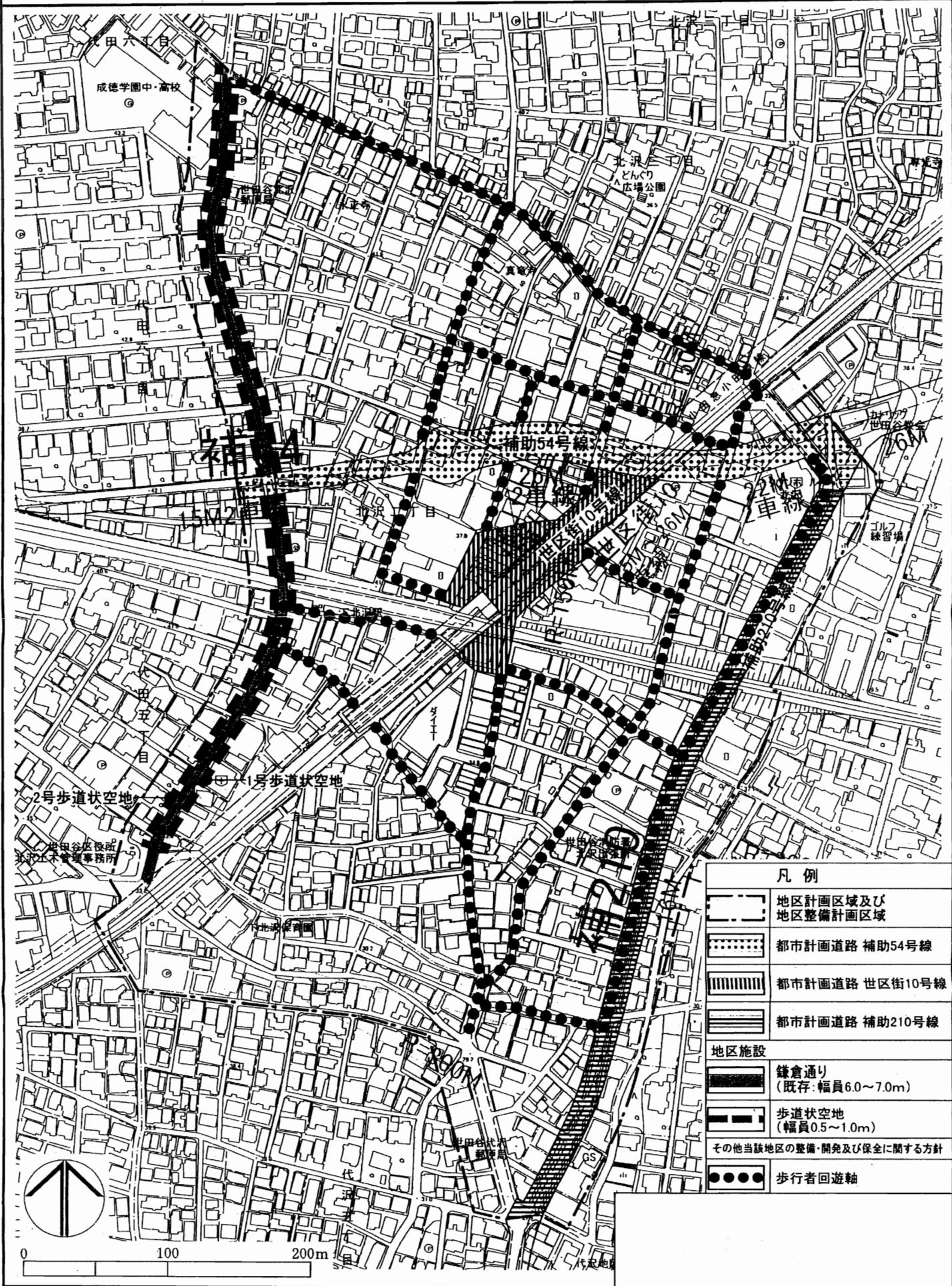
地区計画区域及び
地区整備計画区域

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 (道路境界から高さ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))

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〕

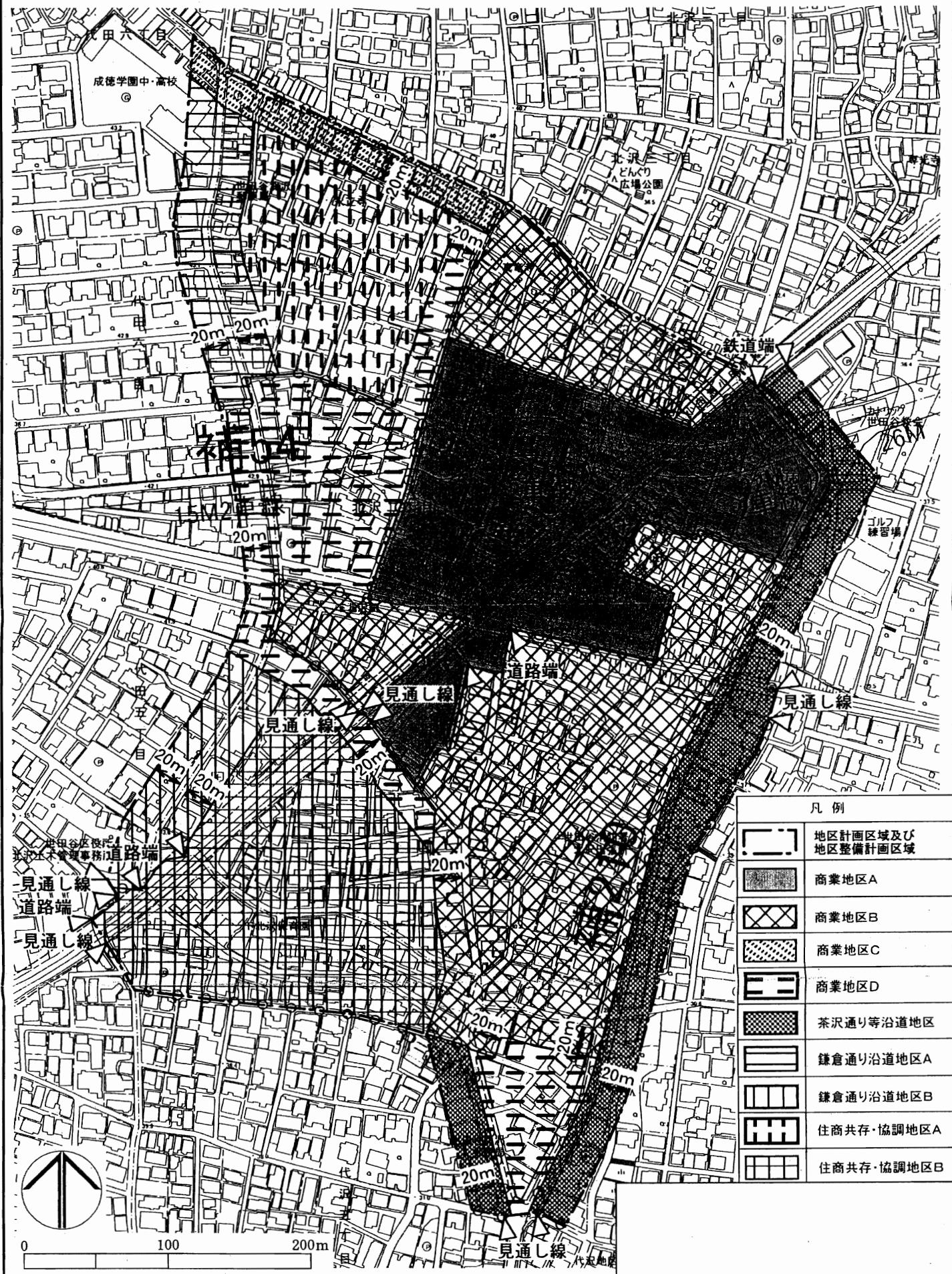


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000 都市計画道路の計画図から転記したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 17都市基交第204号、平成17年9月14日 (承認番号) 17都市基街第407号、平成17年9月16日

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]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転記したものである。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 17都市基交第204号、平成17年9月14日 (承認番号) 17都市基街第407号、平成17年9月16日

総括図
東京都市計画地区計画
下北沢駅周辺地区地区計画

平成17年12月発行

八幡町北地区 第11丁目 123-901

光明町北地区 第11丁目 123-902

東山野町北地区 第11丁目 123-903

高砂町北地区 第11丁目 123-904

新井町北地区 第11丁目 123-905

下北沢駅周辺地区地区計画

各総合支所の管轄地域は右欄をご覧下さい。

