

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）  
 都市計画北沢三・四丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	北沢三・四丁目地区地区計画
位 置	世田谷区北沢三丁目及び北沢四丁目各地内
面 積	約 33.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、都市基盤整備が立ち遅れたまま市街化した木造住宅密集市街地であり、地区特性を考慮しつつ土地利用の適正化、道路の整備、建築物の不燃化の促進、オープンスペースの確保等、修復型まちづくりを進めながら、快適な居住環境の形成、災害に強い市街地への誘導を図る。</p> <p>また、地区の南側に位置する一番街本通り沿道の商業地は、土地の合理的な利用の促進を図り、商店街として一体性のある景観のそろった街並みの形成を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>地区特性により地区内を5種類に区分し、住居系及び商業系土地利用の調和、適正化を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業地区                  世田谷区の広域生活・文化拠点に位置づけている下北沢駅周辺の商店街として、後背住宅地の居住環境に配慮しながら、商業機能の増進、魅力ある街並みの整備を図る。</li> <li>2 住商協調地区                  地区内外の住居系土地利用との調和を図りつつ、商業機能の充実をめざす。</li> <li>3 幹線沿道地区                  東京都市計画道路幹線街路放射街路第23号線（以下「井ノ頭通り」という。）の沿道を、延焼防止効果をもつ中層住宅地として整備する。</li> <li>4 住宅地区1                  緑の保全、オープンスペースの確保、緑化の推進を図りながら、戸建住宅を主体とした良好な低層住宅地として整備する。</li> <li>5 住宅地区2                  緑化の推進、オープンスペースの確保を図りつつ、低層住宅と中層住宅の調和した住宅地として整備する。</li> </ol>

<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>道路、公園・広場について以下のように整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路 <p>防災性能の向上及び交通安全の確保のため、地区の東側外周を通る東京都市計画道路補助線街路第26号線に接続する茶沢通りを位置づける。</p> </li> <li>2 公園・広場 <p>公園や広場を地区内に適切に配置し、地下貯水槽等防災設備の設置スペースとして、また緑のある憩いの場として整備する。特に歩行者空間として整備する中央水路周辺に重点的に広場を確保、整備することにより、周辺の緑と合わせ、水路を軸とする防災緑地帯の形成を図る。</p> </li> </ol>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>土地利用の方針の5区分に従い、建築物等の整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業地区 <p>商業機能の増進、魅力ある街並みの創出のため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 一番街本通りに面する敷地では、敷地の状況並びに整備計画の内容に応じて道路斜線制限の特例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を誘導する。</p> </li> <li>2 住商協調地区 <p>店舗等と住宅との共存を図るため、居住環境に悪影響を及ぼす建築物の用途の制限を行うと共に、個性的な商店街の形成をめざし、建築物の共同化、協調化を推進する。</p> </li> <li>3 幹線沿道地区 <p>防災性能向上のため延焼防止効果をもつ中層集合住宅等の耐火建築物を誘導する。また、道路沿いにおけるブロック塀等の築造の制限、緑化の推進を図る。</p> </li> <li>4 住宅地区1 <p>良好な低層住宅地の居住環境を保全するため、敷地の細分化の防止、住戸の狭小なワンルームマンション等の規制を行う。また、防災性能の向上のため、建築物の不燃化の誘導、道路沿いにおけるブロック塀等の築造の制限、生け垣化を推進する。 いなり通り沿いについては、延焼防止効果の増進のため壁面の位置の制限を行い、建築物の不燃化、生け垣化を推進する。</p> </li> <li>5 住宅地区2 <p>低層住宅と中層住宅の調和した住宅地として、周辺居住環境に十分配慮しつつ、建築物の不燃化や共同化、協調化を推進して低中層集合住宅を誘導する。このため敷地の細分化の防止、住戸の狭小なワンルームマンション等の規制、道路沿いにおけるブロック塀等の築造の制限、緑化の推進を行う。 鎌倉通り沿いについては、延焼防止効果の増進、歩行者空間確保のため壁面の位置の制限を行い、建築物の不燃化を図る。</p> </li> </ol>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			茶沢通り	8 m	約 670 m	拡 幅
		公 園 ・ 広 場	名 称	面 積	備 考	
			あおぞら公園	約 810 m <sup>2</sup>	既 設	
			一本松公園	約 400 m <sup>2</sup>	既 設	
			北沢かいどうひろば公園	約 60 m <sup>2</sup>	既 設	
			北沢かしのき公園	約 240 m <sup>2</sup>	既 設	
			北沢三丁目公園	約 350 m <sup>2</sup>	既 設	
			北沢四丁目公園	約 640 m <sup>2</sup>	既 設	
			くすのきひろば公園	約 270 m <sup>2</sup>	既 設	
			どんぐりひろば公園	約 1170 m <sup>2</sup>	既 設	
			北沢えごのき広場	約 160 m <sup>2</sup>	既 設	
			北沢さくら広場	約 220 m <sup>2</sup>	既 設	
			北沢ななかまど広場	約 40 m <sup>2</sup>	既 設	
			北沢やまもも広場	約 470 m <sup>2</sup>	既 設	
			北沢4 - 23 広場	約 110 m <sup>2</sup>	既 設	
			つつじ広場	約 350 m <sup>2</sup>	既 設	
			つばき広場	約 80 m <sup>2</sup>	既 設	
			もくせい広場	約 370 m <sup>2</sup>	既 設	
			もみじ広場	約 160 m <sup>2</sup>	既 設	
		北沢4 - 26 遊び場	約 380 m <sup>2</sup>	既 設		
		北沢さんきゅう広場	約 330 m <sup>2</sup>	既 設		

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業地区	住商協調地区	幹線沿道地区	住宅地区 1	住宅地区 2
		面積	約 1.0 ha	約 2.6 ha	約 2.6 ha	約 18.6 ha	約 8.6 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。					
		<p>1 1 住戸の専用面積が 18 m<sup>2</sup>未満のものを有するもの。 ただし、寮又は寄宿舎等において、共用の食堂又は浴室等を有するものについては、この限りでない。</p> <p>2 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第二（ほ）項第 2 号に規定するマージャン屋、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>3 法別表第二（に）項第 4 号に規定するホテル又は旅館</p> <p>4 一番街本通りに面する建築物で、一番街本通りに面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及びこれらに附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。</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) 住宅等の出入口口</p> <p>(3) 路地状敷地の建築物で一番街本通りに面する道路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>5 法別表第二(へ)項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫</p> <p>6 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5で定めるもの</p>				
建築物の敷地面積の最低限度	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。				
	40㎡			80㎡	60㎡
	<p>2 前項の規定は、地区計画の決定告示日(以下「告示日」という。)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、同項の規定に適合するに至った場合を除く。</p> <p>3 第1項の規定は、告示日以降において、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、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、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、事業の施行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。</p>				
壁面の位置の制限	<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附属する門又は塀の面は、計画図3に表示する壁面線を越えて建築してはならない。</p>		<p>計画図3に表示する壁面線を越えて建築してはならない。</p>		

壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図3に表示する一番街本通り壁面線による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。				
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。				
	16m				
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓及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、計画図3に表示する一番街本通り壁面線による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。				
垣又はさくの構造の制限	道路に面してコンクリートブロック塀等を築造してはならない。ただし、その部分の高さが50cm未満のものはこの限りでない。				

は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置は計画図表示のとおり」

理由：「建築基準法施行令」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

変更概要

事項			旧					新					摘要
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	商業地区	住商協調地区	幹線沿道地区	住宅地区1	住宅地区2	商業地区	住商協調地区	幹線沿道地区	住宅地区1	住宅地区2	
		面積	約1.0 ha	約2.6 ha	約2.6 ha	約18.6 ha	約8.6 ha	約1.0 ha	約2.6 ha	約2.6 ha	約18.6 ha	約8.6 ha	
	建築物等の用途の制限		6 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					6 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5で定めるもの					建築基準法の改正に伴い表記上の整合を図るため、建築物等の用途の制限を変更する。