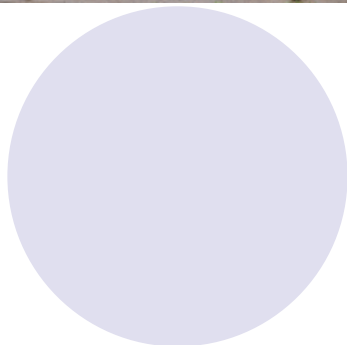




北沢三・四丁目地区

●地区街づくり計画

(計画策定:昭和58年6月、告示:平成7年4月1日 世田谷区告示第112号)

●地区計画

(都市計画決定告示:平成4年1月16日 世田谷区告示第7号)

●新たな防火規制

(施行:平成25年5月1日 東京都告示第430号)



北沢三・四丁目地区の街づくり

● 昭和51年度（1976年度）北沢三・四丁目地区の街づくりがはじまりました

世田谷区では、昭和51年度（1976年度）に、区東部の市街地について既成市街地再整備基本調査を行いました。その結果、北沢三・四丁目地区は、木造の建築物が密集し狭い道路が多いなど、万一災害が発生した場合に大きな被害を受ける恐れがあることがわかりました。

区では、昭和54年（1979年）、「世田谷区基本計画」において重点地区に指定し、建築物の建替えなどをきっかけとして、可能なところから徐々に改善していく方法（修復型街づくり）で街づくりに取り組むことにしました。

● 地区住民と区が協力して「地区街づくり計画」ができました

〔北沢地区まちづくり協議会の活動〕

昭和55年（1980年）10月、地区住民の自主的参加によって「北沢地区まちづくり協議会」が設立され、約2年間にわたる検討の結果、昭和57年（1982年）11月に「北沢地区まちづくりについての提言」をまとめ、世田谷区長に提出しました。

〔世田谷区街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」を策定〕

「北沢地区まちづくり協議会」からの提言を受けて、区では改めて地区住民の意見を聴いたうえで、昭和58年（1983年）6月に「北沢三・四丁目地区地区街づくり計画」を策定しました。地区街づくり計画は、地区の特性に応じてきめ細かな街づくりのルールを盛り込んだ計画です。

〔世田谷区街づくり条例に基づく「街づくり誘導地区」に指定〕

「地区街づくり計画」の実現に向けて、平成7年（1995年）4月に「街づくり誘導地区」に指定し、建築行為等について事前の届出を義務づけました。

● 平成4年（1992年）「北沢三・四丁目地区地区計画」を決定しました

「地区街づくり計画」策定後の次のステップとして、「地区計画」を導入しました。

アンケートの実施やさまざまな場での話し合いを重ね、平成4年（1992年）1月、道路整備や建築物の建て方のルールを都市計画法に基づく地区計画として決定しました。

● 平成29年（2017年）商業地区に街並み誘導型地区計画を導入しました

平成28年（2016年）3月、世田谷区街づくり条例第20条第2項の規定により、北沢三・四丁目地区の一番街本通り沿道北側の「商業地区」を対象に、一番街本通り沿道南側の「下北沢駅周辺地区地区計画」と同様の制限を導入することとした「地区計画等の素案の申出」がありました。

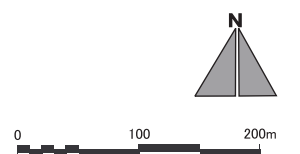
商店街の一体的な街並みの形成などを目的とした申出の内容が、「世田谷区都市整備方針」における街づくりの方針等と整合が図られていると判断し、地区の特性に応じた土地の合理的な利用及び形態等を備えた建築物の建替えを適切に誘導するために、平成29年（2017年）6月、商業地区約1.0haの区域について、いわゆる街並み誘導型地区計画を導入する地区計画に変更しました。



北沢三・四丁目地区地区街づくり計画

● 北沢三・四丁目地区の街づくりの基礎となる計画図

「地区街づくり計画」は、災害に強く快適な住環境の形成をめざして、地区の将来像、道路、公園・広場整備、建築物の改善などの基本方針を示したもので、将来にわたる街づくりの基礎となるものです。



北沢三・四丁目地区地区計画

● 地区計画とは

「北沢三・四丁目地区地区計画」は、「北沢三・四丁目地区地区街づくり計画」で定めた街づくりのルールを踏まえ、都市計画法に基づいて、快適な居住環境の形成と災害に強い市街地の実現を目標に、道路、公園・広場の整備及び建築物の建て方のルールを定めたものです。

「土地利用の方針」では、街づくりの基本的な方針を、地区整備計画の「建築物等に関する事項」では、建築物等に関する具体的なルールを定めています。

建築物の建替えや土地の区画形質の変更など(8ページ参照)を行う際に届け出をしていただき、ルールを守っていただくことで、街づくりの将来像を、より早く、確実に実現しようとするものです。

● 地区計画の目標

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ります。

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ります。

● 土地利用の方針

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ります。

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します。

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」といいます。)の沿道を、延焼防止効果をもつ中層住宅地として整備します。

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します。

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します。

● 地区計画計画図・建築物等に関する事項(地区整備計画)

鎌倉通り壁面線

●沿道の建築物は、建替えなどにあわせて、原則として道路中心線から4mさがって建てていただきます。

住宅地区1

原則として、第一種低層住居専用地域に指定されている地区では、次の建築物は建築できません。

- 1住戸の専用面積(PS、DS等は除く。)が18㎡未満のものを有するもの(共用の食堂等を有する寮・寄宿舎等は除く。)
- 建築物を建築する際の敷地面積が80㎡未満のもの
- 道路に面して高さ50cm以上のコンクリートブロック塀等は築造できません。

いなり通り壁面線

●沿道の建築物は、建替えなどにあわせて、道路中心線から3mさがって建てていただきます。

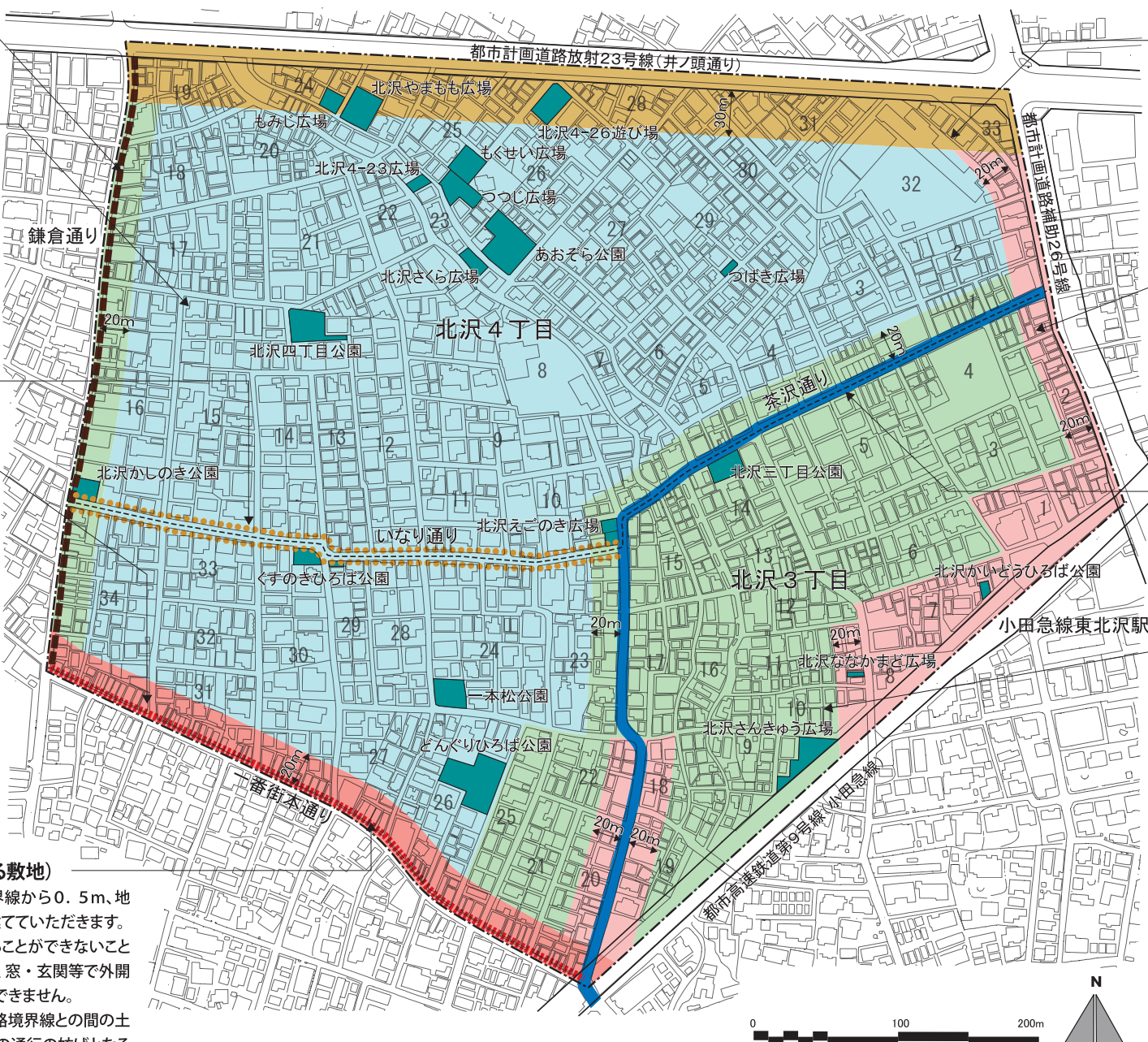
商業地区

商業地域に指定されている地区では、次の建築物は建築できません。

- 1住戸の専用面積(PS、DS等は除く。)が18㎡未満のものを有するもの(共用の食堂等を有する寮・寄宿舎等は除く。)
- マージャン屋、ばちんこ屋、ホテル・旅館等
- 倉庫業を営む倉庫
- ヌードスタジオ、ストリップ劇場等
- 一番街本通りに面する1階部分の住宅・共同住宅等(出入り口は除く。)
- 建築物を建築する際の敷地面積が40㎡未満のもの
- 高さ16mを超える建築物
- 道路に面して高さ50cm以上のコンクリートブロック塀等は築造できません。

一番街本通り壁面線(一番街本通りに面する敷地)

- 沿道の建築物は、建替えなどにあわせて、道路境界線から0.5m、地盤面から高さ10mを超える部分は2mさがって建てていただきます。
- 壁面の位置の制限により建築物の外壁等を設けることができないこととなる敷地の部分には、軒、庇、手すり、戸袋、出窓、窓・玄関等で外開きの部分、階段、からぼり(ドライエリア)等は、突出できません。
- 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、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等は、設置できません。



幹線沿道地区

井ノ頭通りの南側拡幅線から30mの地区では、次の建築物は建築できません。

- 1住戸の専用面積(PS、DS等は除く。)が18㎡未満のものを有するもの(共用の食堂等を有する寮・寄宿舎等は除く。)
- 道路に面して高さ50cm以上のコンクリートブロック塀等は築造できません。

住商協調地区

原則として、近隣商業地域に指定されている地区では、次の建築物は建築できません。

- 1住戸の専用面積(PS、DS等は除く。)が18㎡未満のものを有するもの(共用の食堂等を有する寮・寄宿舎等は除く。)
- マージャン屋、ばちんこ屋、ホテル・旅館等
- 道路に面して高さ50cm以上のコンクリートブロック塀等は築造できません。

茶沢通り(地区施設)

- 沿道の建築物は、建替えなどにあわせて幅員8mの道路に拡幅していきます。
- 建替える際には、原則として道路中心線から4mさがって建てていただきます。

住宅地区2

原則として、第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域に指定されている地区では、次の建築物は建築できません。

- 1住戸の専用面積(PS、DS等は除く。)が18㎡未満のものを有するもの(共用の食堂等を有する寮・寄宿舎等は除く。)
- 建築物を建築する際の敷地面積が60㎡未満のもの
- 道路に面して高さ50cm以上のコンクリートブロック塀等は築造できません。

公園・広場(地区施設)

※北沢公園は都市計画公園のため、地区施設に位置づけられておらず、表記していません。

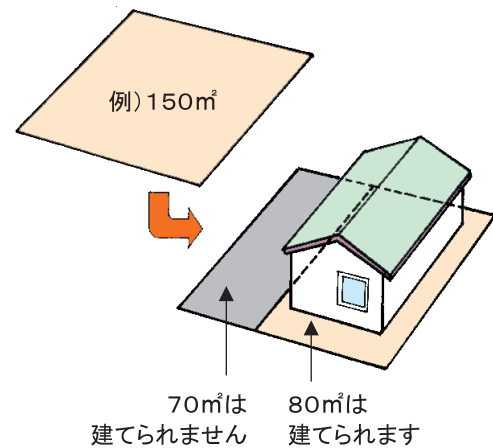
地区計画による主な制限

● 建築物の敷地面積の最低限度 ：住宅地区1・住宅地区2・商業地区

小規模な住宅等の建築により、これ以上の密集化が進まないよう、「住宅地区1」、「住宅地区2」、「商業地区」の区域について、建築物を建築する際の敷地面積の最低限度を定めています。

なお、地区計画決定日（「住宅地区1」、「住宅地区2」は平成4年1月16日、「商業地区」は平成29年6月22日）以前で、すでに敷地面積が最低限度を下回っている場合は、新たに敷地を分割しない限り建築物の新築や建替えが可能です。

敷地面積の最低限度が80㎡の場合



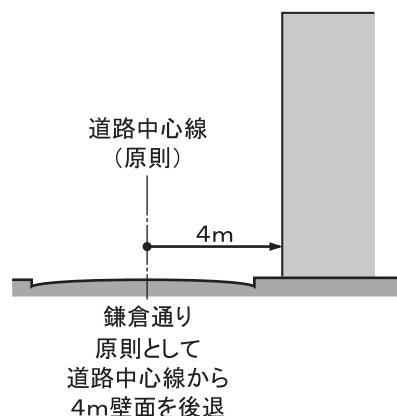
● 壁面の位置の制限：鎌倉通り壁面線・いなり通り壁面線・一番街本通り壁面線

鎌倉通り沿道では、幅員8mの道路空間を確保するため、沿道の建築物の外壁は、原則として道路中心線から4m後退して建ててください。（壁面後退する位置の詳細は、窓口でご確認ください。）

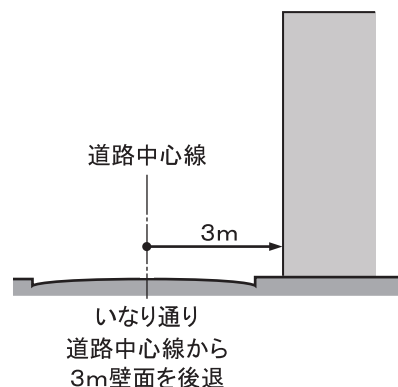
いなり通り沿道では、火災時の延焼防止のためなど、沿道の建築物の外壁は、道路中心線から3m後退して建ててください。

一番街本通り沿道では、商店街として一体性のある街並みの形成を図るため、沿道の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面等は、道路境界線から0.5m、地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界線から2m後退して建ててください。

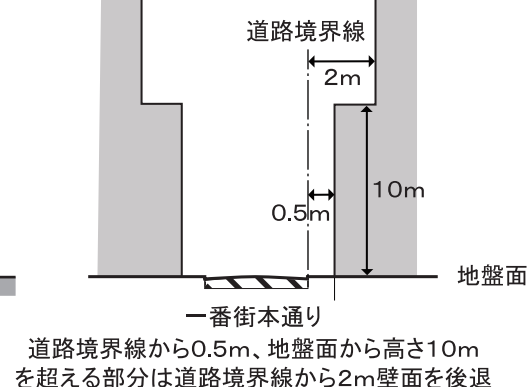
鎌倉通り壁面線



いなり通り壁面線



一番街本通り壁面線

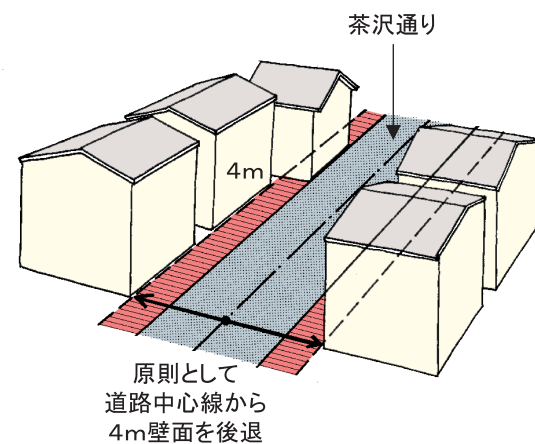


● 道路の幅員 ：茶沢通り【地区施設】

茶沢通りは、延焼防止空間及び歩行者空間を確保するため、幅員8mに拡幅整備していきます。

沿道の建築物の外壁は、建築物の建替えにあわせて、原則として道路中心線から4m後退して建ててください。

また、門、フェンス、植栽、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等は設置することができません。（壁面後退する位置の詳細は、窓口でご確認ください。）



● 建築物等の用途の制限

住居系及び商業系土地利用の調和と適正化を図るため、用途地域による制限のほかに、次に掲げる建築物は建築できません。

：全地区

- ・1住戸の専用面積（P S、D S等は除く。）が18㎡未満のものを有するもの（共用の食堂等を有する寮・寄宿舎等は除く。）

：住商協調地区・商業地区

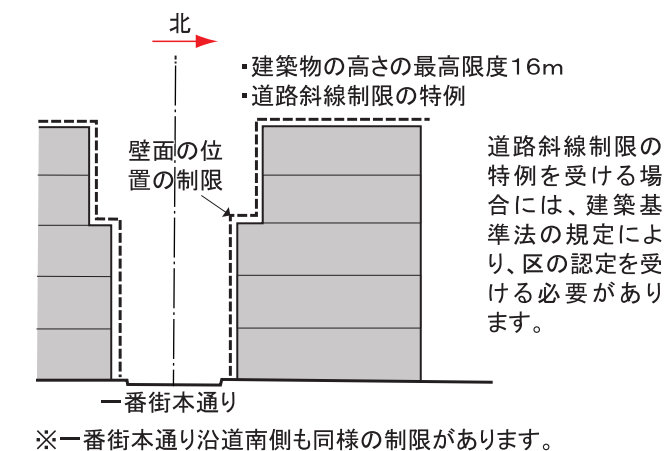
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所等
- ・ホテル・旅館

：商業地区

- ・一番街本通りに面する1階部分を、住宅、共同住宅、下宿等とするもの（出入口は除く。）※右図参照
- ・倉庫業を営む倉庫
- ・ヌードスタジオ、ストリップ劇場等

● 建築物等の高さの最高限度：商業地区

商店街として一体性のある景観のそろうた街並みの形成を図るため、商業地区における建築物の高さの最高限度は16mです。なお、一番街本通りに面する敷地については、道路斜線制限の特例があります。



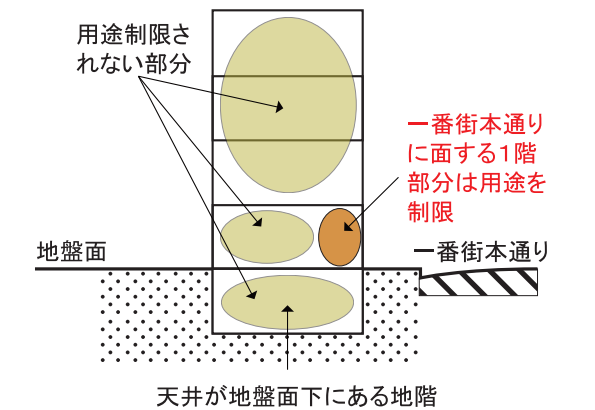
● 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

● 壁面後退区域における工作物の設置の制限：商業地区

買物空間の確保や魅力ある街並みの創出のため、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、建築物の外壁等を設けることができないこととなる敷地の部分には、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）等は、突出することができません。

また、門、フェンス、植栽、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物等は設置することができません。

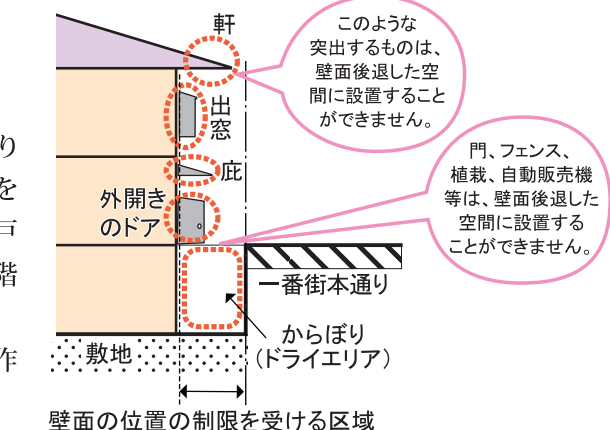
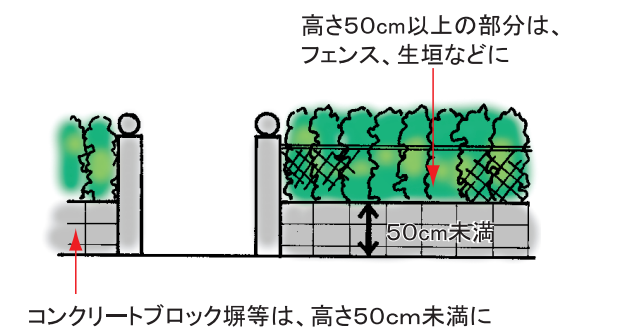
一番街本通りに面する建築物で、一番街本通りに面する1階部分の用途制限



● 垣又はさくの構造の制限：全地区

背の高いブロック塀等は、地震の際に倒壊の危険が多いとされています。そのため、新たにコンクリートブロック塀等を築造する場合は、高さ50cm未満としてください。

それ以上の部分に垣又はさくをつくる場合は、フェンス、生垣等にしてください。



届出が必要です

- 地区計画が定められた地区及び地区街づくり計画が定められた地区では、建築確認申請等の前、かつ次の行為に着手しようとする日の30日前までに、街づくり課への届出が必要です。

1. 土地の区画形質の変更

- ① 道路の新設、拡幅、廃止又は変更
- ② 一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの
- ③ 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ④ 土地の切土、盛土

2. 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転及び門、塀、よう壁、広告塔等を建設する場合など

3. 建築物等の用途の変更

建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など

4. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

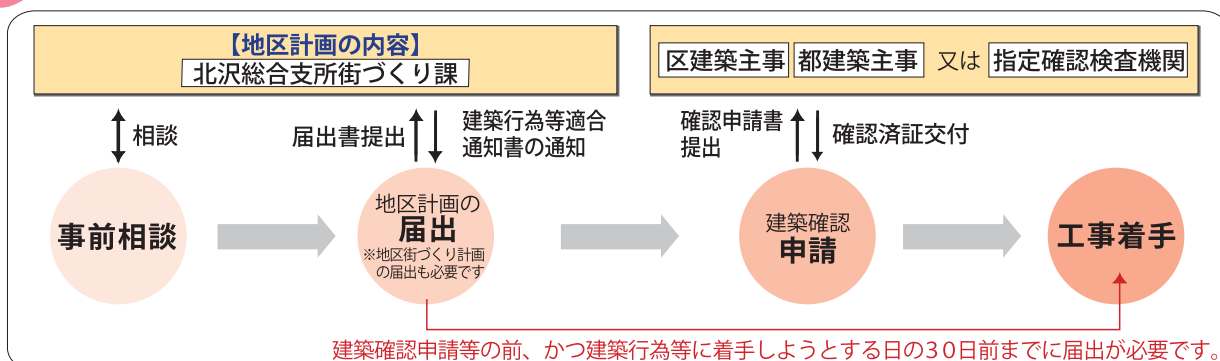
建築物、門、塀その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など

5. 木竹の伐採

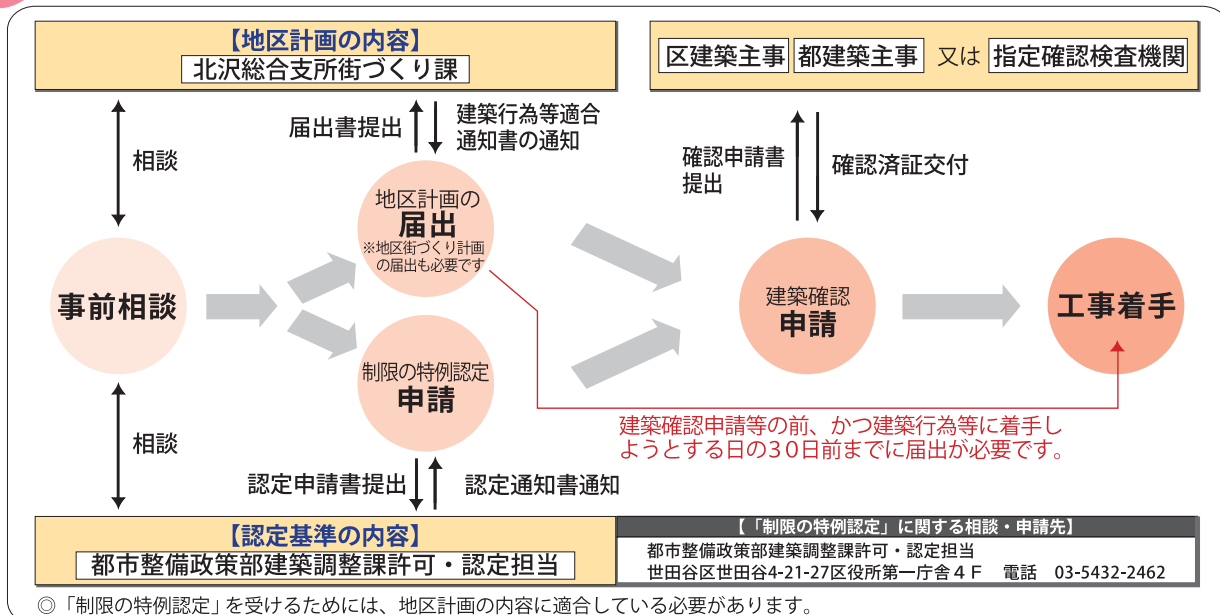
木竹を伐採する場合など

● 事前相談から工事着手まで

- 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（一番街本通りに面する敷地において道路斜線制限の緩和を受けようとする場合）



お問い合わせ・届出先 世田谷区北沢総合支所街づくり課 電話5478-8031(直通)