

## 下高井戸駅周辺地区 地区計画等を決定します

日頃より、世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。区では「みんなでつくる明日のしもたかブック」(以下、「しもたかブック」といいます。)に掲げる街の将来像の実現や課題解決に向け、令和5年度(2023年度)より街づくり懇談会を計7回開催し、街づくりのルール(地区計画等)を検討してきました。

令和8年(2026年)2・3月に地区計画(案)、地区街づくり計画[変更](案)、高度地区[変更](案)、防火地域及び準防火地域[変更](案)について、公告・縦覧、意見書の受付を行い、4月に世田谷区都市計画審議会へ諮問し、答申を得たことから、以下のとおり、地区計画等の決定・変更を行いますのでお知らせいたします。

決定/変更告示

令和8年  
(2026年) 6月15日(月) 予定

【決定告示】下高井戸駅周辺地区地区計画

【変更告示】下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画

高度地区

防火地域・準防火地域

※用途地域の変更は、東京都において手続きを進めています。

告示日以降、計画区域内で建築行為等を行おうとする場合は、建築行為等に着手する日の30日前かつ建築確認申請前までに世田谷区に届出が必要です。

届出については  
12頁をご覧ください

●地区計画の策定に伴うこれまでの懇談会や説明会の資料等は、世田谷区ホームページに掲載しています。

世田谷区ホームページ

ページIDから探す

4046 検索



●「しもたかブック」は、令和3年(2021年)7月に地元街づくり協議会が、地域の様々な意見を参考に、下高井戸の街の魅力や課題、具体的な街の将来像をまとめたものです。

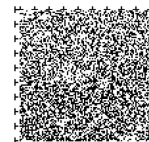
ページIDから探す

4059 検索



【問い合わせ先】

世田谷区北沢総合支所 街づくり課 担当：油野、齋藤、佐藤  
〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階  
電話：03-5478-8073 F A X：03-5478-8019



この「街づくり通信」は地区計画予定区域及び周辺にお住まいの方、土地を所有する方等にお届けしています。

# 地区計画（案）に対する意見書

令和8年（2026年）2月18日から3月4日までの2週間、意見書の受付を行い、地区計画（案）へのご意見を3通いただきました。意見の要旨と区の見解をご紹介します。

主な意見の要旨	区の見解（要約）
<p>1. 計画策定プロセス等に関するもの</p> <p>(1) 地域懇談会の意見を反映しなければならない法的根拠はないはずであるが、ある場合は都市計画法などの法令根拠を示すこと。</p> <p>(2) 都市計画法第16条に基づき提出した意見を反映できない理由及び法的根拠を示すこと。</p> <p>(3) 都市計画審議会の中でこの不公平かつ不平等なプロセスについて改めて説明し、都市計画法の手続きを中止すること。</p> <p>(4) 改めて都市計画審議員には事前にこの不公平かつ不平等な対応について説明をして、冷静かつ公平公正な法17条に基づく審議をしていただくこと。</p> <p>(5) 利害関係者全員の話し合いで策定された本計画案でないことを世田谷区は認め、都市計画審議会に対し改めて非を認める説明をすること。</p>	<p>本地区計画は、令和5年6月以降、計9回の街づくり懇談会等を開催し、地区住民等のご意見を伺いながら、地区の特性及び現状を踏まえて検討してまいりました。なお、地区計画の策定にあたり、地域懇談会での意見を必ず計画内容に反映することを求める法的な規定はございません。</p> <p>また、都市計画法第16条第2項は、案の作成にあたり意見を求める手続きを義務付けるものであり、提出いただいた意見の内容を必ず反映することを求める趣旨のものではございません。</p> <p>以上を踏まえ、これまで検討を重ねてきた地区計画案は、地区の将来像の実現及び地区目標の達成に不可欠な内容であると認識しております。</p> <p>なお、令和7年10月及び令和8年1月に開催した都市計画審議会におきまして、一部地権者の方々に懇談会等の案内が行き届いていなかった件について説明を行っています。</p>
<p>2. 壁面後退に関するもの</p> <p>(1) 壁面後退に関する規制は撤廃するか、もしくは、後退距離70cmではなく30cmとすること。</p> <p>(2) 壁面後退（70cm）に関しては、数字の法的根拠・科学的根拠が存在しない。壁面後退することにより1階店舗の売り場面積が削減されてしまうため、今後の商売に影響があり生活に支障をきたす。よって、後退を再考し撤廃するか、概ね30cmとすること。</p> <p>(3) 壁面後退部分に関しては歩道状の形態となるような整備を土地所有者など自ら費用負担しなければならない。これは明らかに憲法第二十九条第3項に反する。よって、整備費に関わる世田谷区の補助制度を確立し、土地所有者など自らが一切費用負担しないようにすること。</p>	<p>安全な歩行空間を確保するためには幅員を広く確保することが望ましい一方、地権者の負担との調整も重要となることから、懇談会において街歩きや意見交換を行いながら検討を重ねてまいりました。</p> <p>これらの検討結果に加え、地区計画の目的の一つである「合理的な土地利用の促進」の観点も踏まえ、道路側の壁面後退距離については70cmと定めることといたしました。</p> <p>街並み誘導型地区計画は、都市計画法に基づく制度であり、壁面後退については、特定の方に対して特別の犠牲を課する場合には該当しないと考えております。また、他地区の地区計画と比較しても、過度に厳しい制限内容ではないことから、憲法第29条第3項に定める「正当な補償」を要するケースには当たらないものと認識しております。</p> <p>建築制限を受ける一方で建築基準法の一部制限の緩和が可能となる地区計画の制度趣旨から、整備費に関わる助成制度を設ける予定はございません。</p>
<p>3. 地区施設の整備の方針に関するもの</p> <p>(1) 新設される駅前広場1号、2号が東西に分かれている点は人の流れが分散され、良い印象を受けたが、双方ともに線路に対して北側に偏っている点が気になる。南側の生活利便性向上も検討いただきたい。</p>	<p>京王線の高架化に合わせ、駅の南北をつなぐ歩行者回遊軸を設定し駅周辺の回遊性と利便性の向上を図ります。さらに、店舗誘導や壁面後退による歩行者空間の確保に通じて、南北それぞれの駅周辺ににぎわいと連続性のある商業空間の創出を目指します。</p>

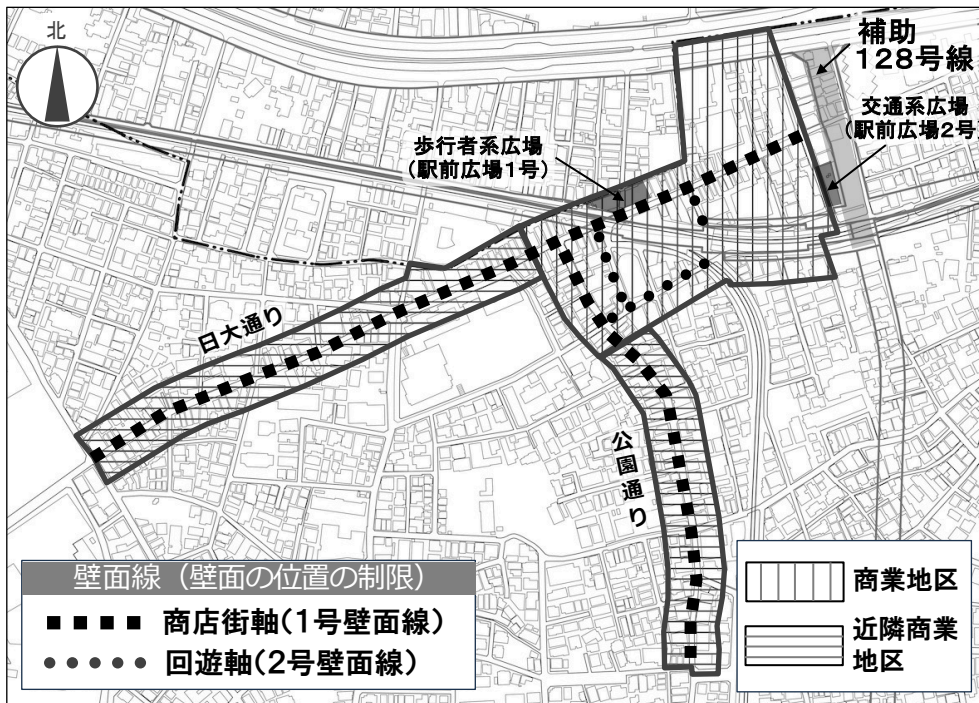
# 地区計画等の概要

地区計画の目標										
<p>本地区は、京王電鉄京王線、東急電鉄世田谷線下高井戸駅を核として商店街が形成されており、その周辺には閑静な住宅地が広がっている。地区内には、3階建て以下の建物が多く、旧耐震基準の建物も複数残っており、また、6m未満の道路が多いことから、土地利用及び防災面における課題がある。</p> <p>地区内では、京王電鉄京王線の連続立体交差事業、鉄道附属街路、補助128号線並びに駅前広場の整備など、各事業が進められている。</p> <p>「世田谷区都市整備方針」では、本地区について「地域生活拠点」として、商業・行政サービス機能等の集積を図り、活気とにぎわいを創出するほか、北沢地域のアクションエリアの方針において「下高井戸周辺地区」に位置づけ、京王電鉄京王線の連続立体交差事業や都市計画道路等の整備に伴う土地利用の変化に対応し、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成と防災性向上を図るなどとしている。</p> <p>区では、駅周辺の各都市計画事業等の整備に伴う街の変化に対応するため、「下高井戸周辺地区地区街づくり計画」（平成26年1月）を策定している。さらには、下高井戸周辺地区街づくり協議会により、まちの情緒やつながりを大切にして、暮らしやすい未来を創ることを基本理念とした「みんなでつくる明日のしもたかブック」（令和3年7月）がまとめられ、官民連携の下、街づくりに取り組んでいる。</p> <p>本地区ではこうした特性や状況を踏まえ、合理的な土地利用の促進、安全で快適な歩行者空間の確保及び補助128号線の整備に合わせた延焼遮断帯の形成などにより駅周辺の回遊性や防災性の向上を図ることで、周辺住宅地に配慮したにぎわいある商業環境の創出と良好な市街地の形成を目指す。</p>										
土地利用の方針										
<p>地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p><b>1. 商業地区</b> 地域の中心として、活気ある良好な商業環境の創出及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、にぎわいの創出、コミュニティ形成の促進及び駅周辺の回遊性の向上を図る。また建築物の敷地の統合や合理的な土地利用を促進し、防災性の向上と商店街として一体性のある良好な街並みの形成を図る。</p> <p><b>2. 近隣商業地区</b> 商業・業務施設の連続性を確保し、活気ある良好な商業環境の創出及び周辺の住宅地に配慮しながら、安全で快適な歩行者空間を確保することにより、にぎわいの創出とコミュニティ形成の促進を図る。また、合理的な土地利用を促進し、防災性の向上と商店街として一体性のある良好な街並みの形成を図る。</p> <p><b>3. 沿道商業地区</b> 補助128号線及び駅前広場の整備にあわせ、隣接する商店街とのつながりや安全で快適な歩行者空間及び商業・業務施設の連続性を確保しながら、魅力ある商業地の形成と防災性の向上を図る。</p> <p><b>4. 幹線道路沿道地区</b> 幹線道路の沿道における土地利用を踏まえ、周辺の街並みと調和した防災性の高い健全な市街地の形成を図る。</p> <p><b>5. 沿道住宅地区</b> 周辺の住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、小規模な店舗・事務所等が立地する沿道の街並みの形成を図る。</p>										
<p>名称：下高井戸周辺地区 位置：松原三丁目、赤堤四丁目、赤堤五丁目各地内 面積：約7.9ha</p> <p>甲州街道 駅前通り 下高井戸駅 松原三丁目 東急世田谷線 補助128号線 北</p> <p>世田谷区 区境 杉並区 京王線 日大通り 松沢小学校 赤堤五丁目 赤堤四丁目 公園通り</p> <p>下高井戸周辺地区</p> <table border="1"> <tr> <td>① 商店街沿道</td> <td>商業地区</td> </tr> <tr> <td>② 128号線沿道</td> <td>近隣商業地区</td> </tr> <tr> <td></td> <td>沿道商業地区</td> </tr> <tr> <td></td> <td>幹線道路沿道地区</td> </tr> <tr> <td></td> <td>沿道住宅地区</td> </tr> </table>	① 商店街沿道	商業地区	② 128号線沿道	近隣商業地区		沿道商業地区		幹線道路沿道地区		沿道住宅地区
① 商店街沿道	商業地区									
② 128号線沿道	近隣商業地区									
	沿道商業地区									
	幹線道路沿道地区									
	沿道住宅地区									

## A 商店街沿道 (4~8頁)

商店街沿道は、街並み誘導型の地区計画とします。**街並み誘導型地区計画**とは、壁面の位置の制限(下表④参照)や建物の高さの最高限度(下表⑤参照)などを定めることで、建築基準法の制限の一部(前面道路による容積率制限(5頁②参照)や道路斜線制限(7頁⑤参照))を緩和します。これにより、建物の壁面や高さがそろった統一感のある良好な街並みを誘導します。

### ■商店街沿道(商業地区、近隣商業地区)の概要



商店街沿道は、駅周辺の「商業地区」と日大通り・公園通り沿道の「近隣商業地区」に区分します。点線(■■■、●●●)の箇所に「建物の用途の制限」や「壁面の位置の制限」などを設けます(下表①④⑤⑥参照)。

※地区計画の図書では、商店街軸を「1号壁面線」、回遊軸を「2号壁面線」といいます。

地区の区分	商業地区	近隣商業地区
① 建物の用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限する。 ■■■ 商店街軸 ●●● 回遊軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限する。	5頁
② 容積率の最高限度	(前面道路幅+壁面後退幅×2)×6/10×100% ※指定容積率と比較して小さい方	5頁
③ 敷地面積の最低限度	50㎡	6頁
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	(高さ10.5m以下の部分) ■■■ 商店街軸 70cm ●●● 回遊軸 50cm (高さ10.5mを超える部分) ■■■ 商店街軸 2m ●●● 回遊軸 2m 壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない。	6頁
⑤ 高さの最高限度	■■■ 商店街軸 ●●● 回遊軸 1.6m	7頁
	■■■ 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 2.2m (敷地面積500㎡以上: 2.5m)	■■■ 商店街軸 にぎわい空間を設置した場合 1.9m
⑥ 形態又は色彩 その他意匠の制限	第3種高度地区と同等の斜線型高さ制限とする。	8頁
	建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。 ■■■ 商店街軸 ●●● 回遊軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。	8頁
⑧ 環境への配慮	雨水貯留浸透施設の整備を促進する。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進する。 地域の脱炭素化に向けて、建築物等の省エネルギー化を推進する。	11頁

※⑦の垣・さくの制限はございません。⑧の制限については地区街づくり計画の内容となります。

## ① 建物の用途の制限

**目的** 活気ある良好な商業環境の創出により、**商店街ににぎわいのある街並みを形成する。**

### ルール 〈風俗営業等の用途を制限〉

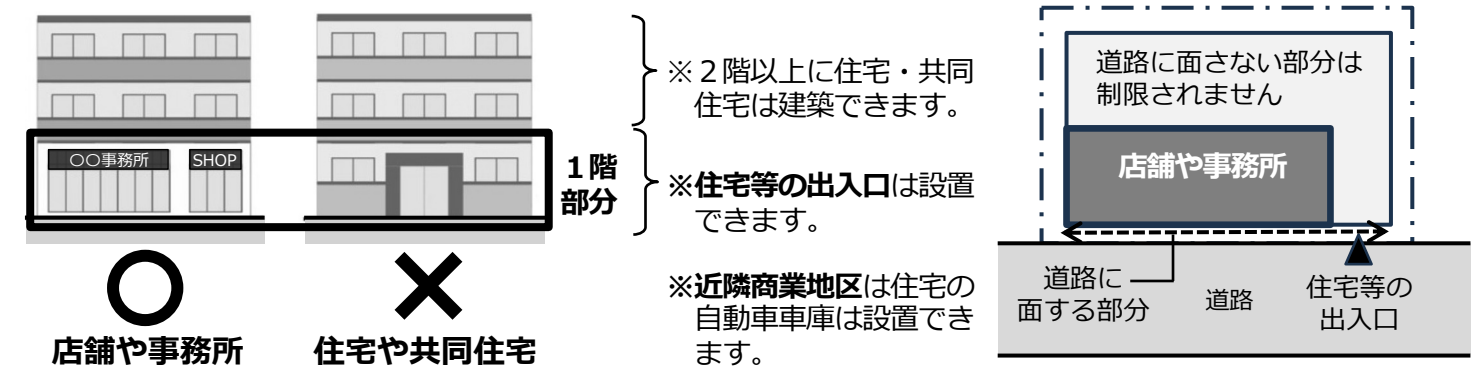
- ・ スナックやホストクラブ、キャバクラ等の風俗営業
- ・ ラブホテル等の性風俗特殊営業 など

### ルール 〈ナイトクラブや倉庫業を営む倉庫を制限〉

※「倉庫業を営む倉庫」に、自家用倉庫や自身の物品を保管するレンタル倉庫等は含まれません。

### ルール

〈壁面線に面する建築物の1階部分は住宅等(自動車庫も含む)の用途を制限〉

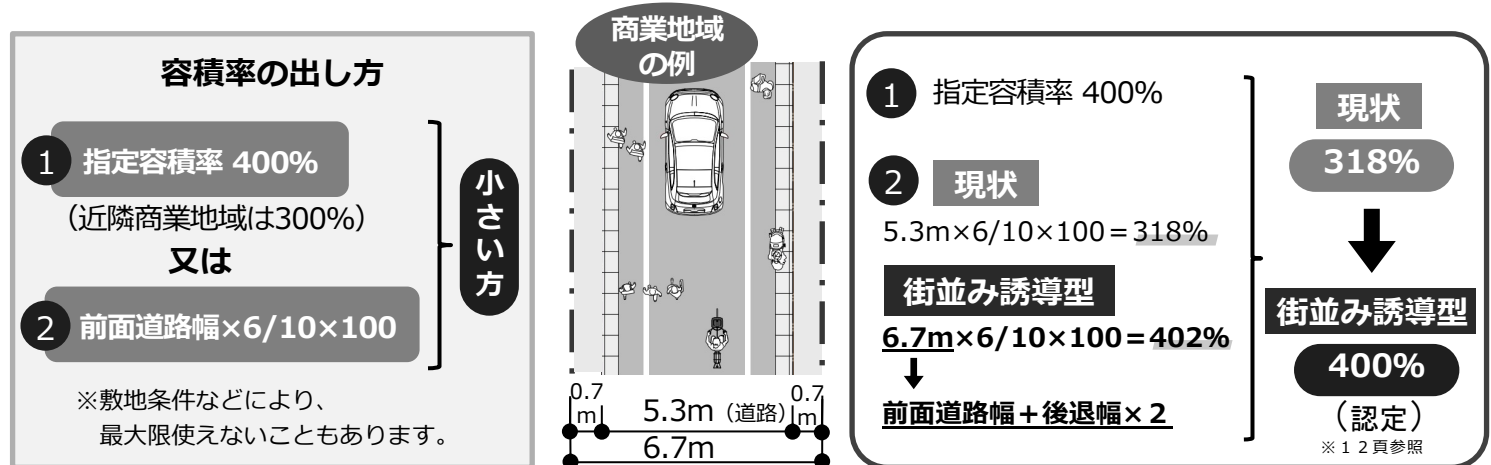


## ② 容積率の最高限度

**目的** 土地の合理的な利用の促進を図ることで、**建替え促進による防災性の強化やにぎわいのある街並みを形成する。**

### ルール (前面道路幅+壁面後退幅×2)×6/10×100%

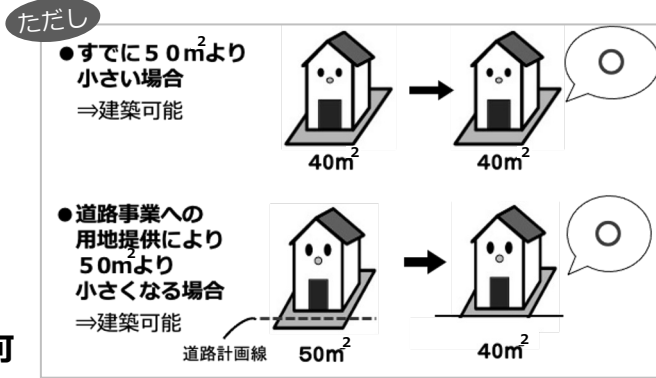
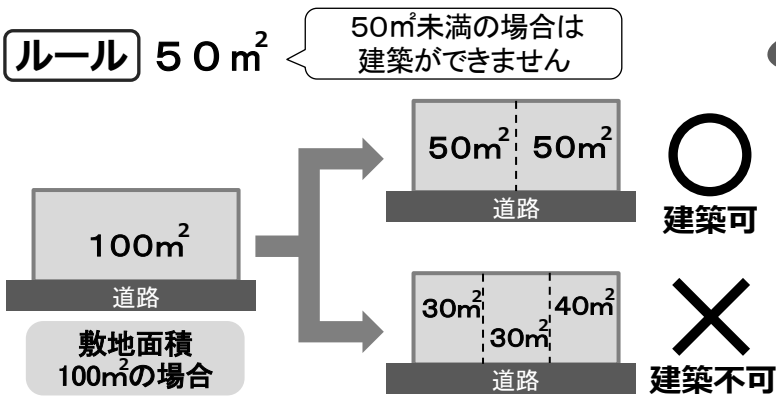
※指定容積率と比較して小さい方



容積率は①指定容積率と②前面道路の幅で計算された数値を比較して、**小さい方**が利用できる容積率となります。街並み誘導型地区計画を導入し、0.7m(70cm)後退して歩行者空間を計画すると、前面道路の計算はこの0.7m(70cm)の2倍を加えた幅員で計算できます。

### ③ 敷地面積の最低限度

**目的** 敷地の細分化を防止することにより、市街地環境の悪化を防止し、**防災性を強化する。**



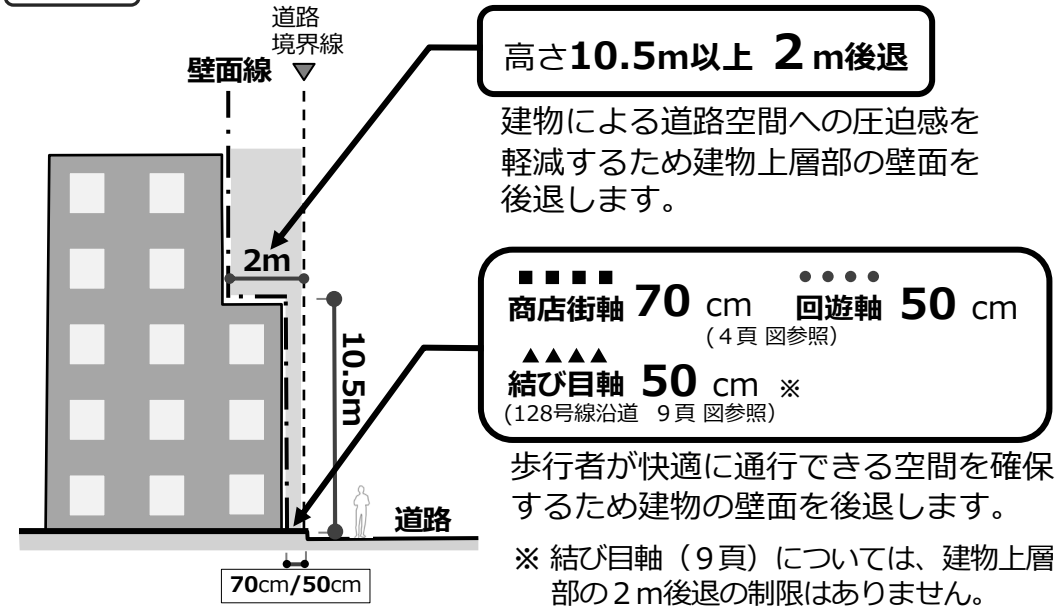
100m<sup>2</sup>の敷地を50m<sup>2</sup>と50m<sup>2</sup>に分割しても建築できますが、50m<sup>2</sup>未満の敷地に分割すると建物が建てられなくなります。ただし、地区計画決定時点で50m<sup>2</sup>より小さい敷地は今までどおり建物を建てることができます。

商店街軸、回遊軸、結び目軸に面する敷地のみ

### ④ 壁面の位置の制限・工作物設置の制限

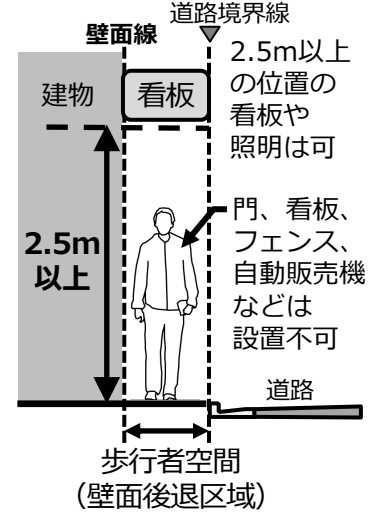
**目的** 安全で安心して歩くことのできる**歩行者空間を確保する。**

**ルール** 〈壁面後退の幅〉

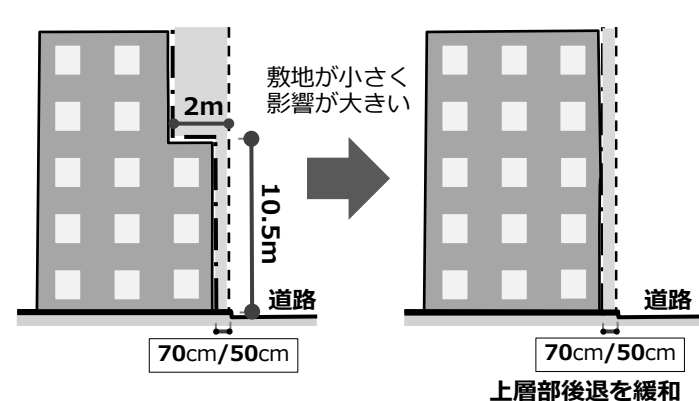


**ルール**

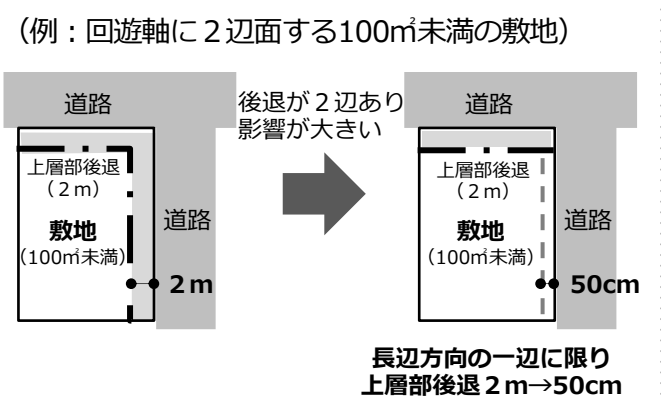
〈壁面後退区域に通行の妨げとなる工作物の設置を制限〉



#### 狭小敷地 (50m<sup>2</sup>未満) の緩和規定



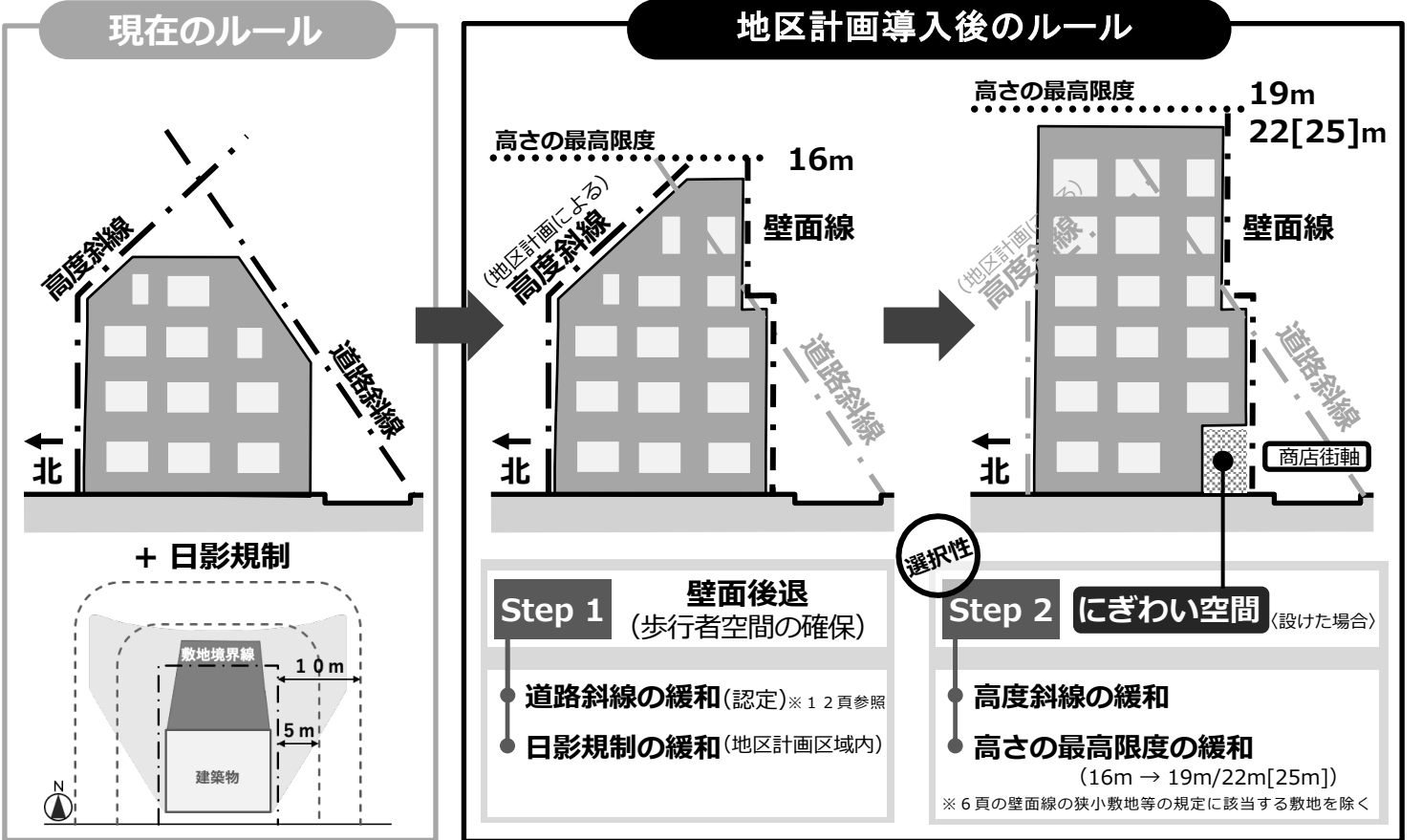
#### 2辺の壁面線のある角地の緩和規定



### ⑤ 高さの最高限度

商店街軸、回遊軸に面する敷地のみ (高度斜線は地区全域)

**目的** 土地の合理的な利用の促進を図ることで、**建替え促進による防災性を強化し、にぎわいのある街並みを形成する。**



道路斜線や高度斜線により建物の形態が制限されます。近隣商業地区は日影規制の制限もあります。

高さの最高限度が16mとなり、壁面後退などを行うことで、道路斜線と日影規制が緩和されます。

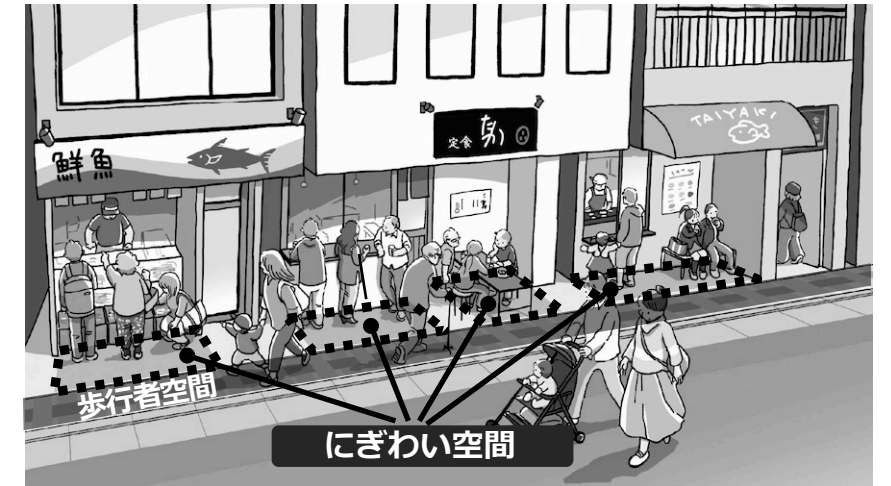
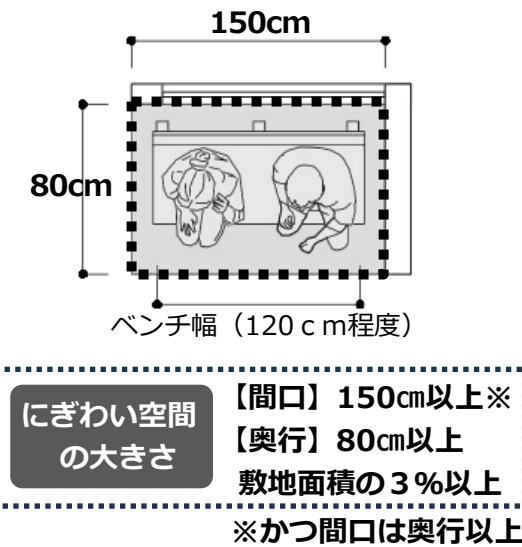
にぎわい空間を設けると、高度斜線が緩和され、高さの最高限度が19m (近隣商業地区) と、22mもしくは25m (商業地区) に緩和されます。

商店街軸に面する敷地のみ

**にぎわい空間とは**

ベンチやみどりによる憩い空間、会話や交流の場として、通りのにぎわいに寄与する空間の確保を目的としています。

④の壁面の位置の制限 (壁面後退) とは異なり、**設置は選択性**となります。



【にぎわい空間内に設置できる物】

ベンチ、テーブル、みどり、商品など

※自動車庫、駐輪場、門、フェンス、車止め、階段、自動販売機等、街のにぎわいにならないものは設置できません。

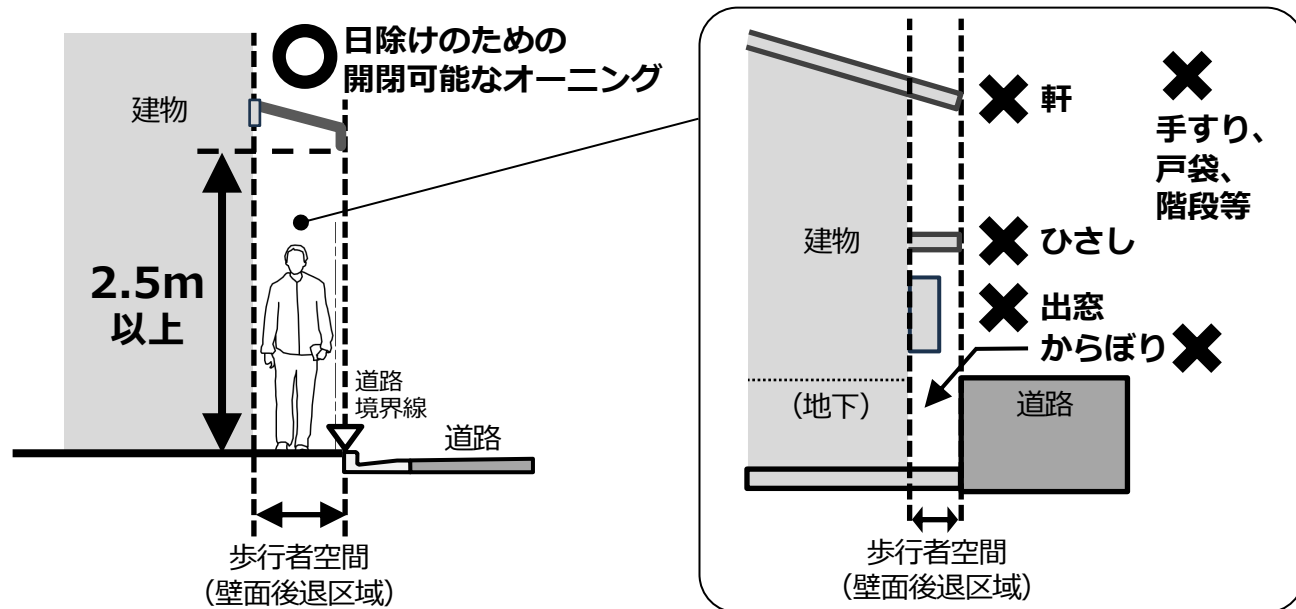
## ⑥ 形態又は色彩、その他の意匠の制限

**目的** 周辺の環境と調和した街並みを形成する。

**ルール** 〈建築物等の形態、色彩、意匠を周辺環境と調和〉

- ・建築物及び工作物の**外観** → 周辺の環境と調和した街並み
- ・**屋外広告物** → 周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。

**ルール** 〈④の壁面後退区域内は軒・ひさし・出窓等を制限〉



## ● 関連する都市計画の変更 (高度地区)

	商業地区	近隣商業地区
現状	商業地区	近隣商業地区
変更 (案)	第3種高度地区	—
高度地区	第3種高度地区	—

地区計画で同等に制限

現在、商業地域と近隣商業地域に指定されている「第3種高度地区」の指定はなくなりますが、地区計画で同等の制限をします。なお、「にぎわい空間」を設置した場合は、高度斜線制限が緩和されます(7頁参照)。

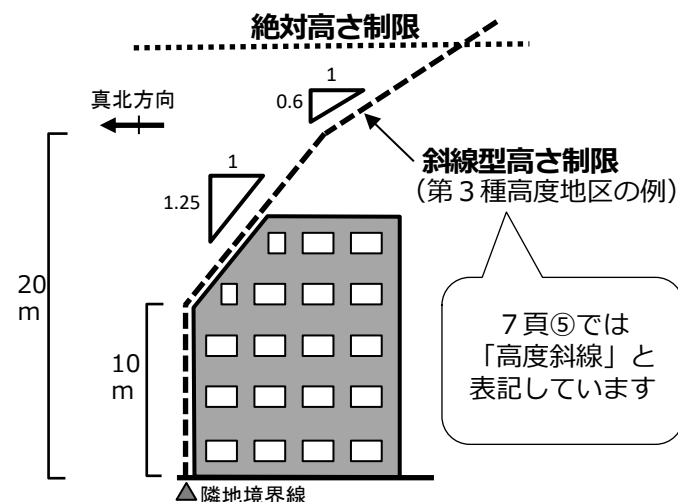
「にぎわい空間」を設けない場合や壁面線に面さない敷地の場合は、現状と同等の高度斜線制限がかかります。

### 高度地区とは

高度地区は「絶対高さ制限」と真北方向からかかる「斜線型高さ制限」の組み合わせにより、建物の高さを制限する区の統一の考え方(ルール)です。

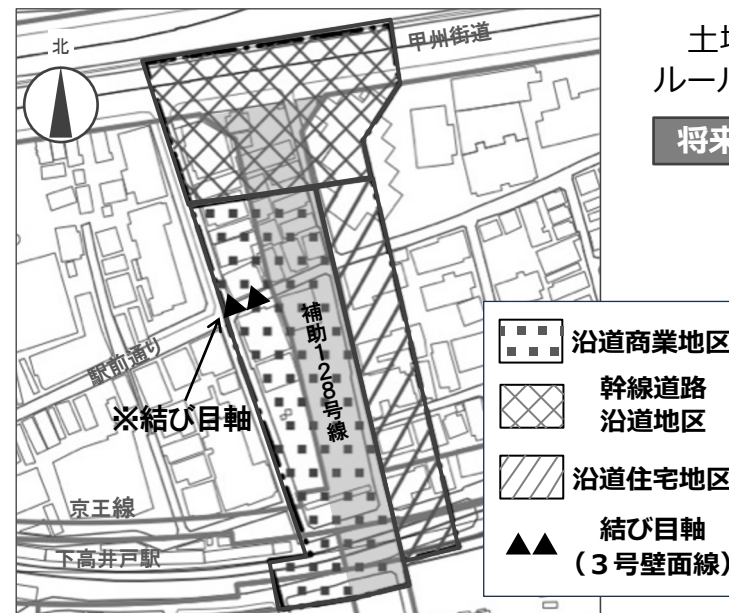
### 地区計画との関係

地区計画において、「にぎわい空間」を設置した場合に、16mの「絶対高さ制限」を緩和するほか、「斜線型高さ制限」も緩和するルールを設けます(7頁参照)。この緩和ルールは、下高井戸駅周辺地区だけのルールですので、区の統一の考え方(ルール)には入れることが出来ません。そのため、現在の第3種高度地区の指定をなくしたうえで地区計画において同等の制限をします。



## B 補助128号線沿道 (9~10頁)

### ■ 補助128号線沿道の概要



土地利用に応じて、3つの地区に区分し、街づくりのルールの原案(概要)をまとめています。

#### 将来像

1. 周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地の形成
2. 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
3. みどり豊かなうるおいのある街並みの形成
4. 安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路の整備

※結び目軸は、商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保する目的で定めています。地区計画の図書では「3号壁面線」といいます。

地区の区分		沿道商業地区	幹線道路沿道地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	用途地域	近隣商業地域 ↓ 商業地域 10頁	商業地域	第一種中高層住居専用地域 ↓ 第二種中高層住居専用地域 10頁 店舗等の床面積を500㎡以内に制限
	用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 ▲▲▲ 結び目軸に面する建築物1階部分は住宅、共同住宅等を制限。 5頁	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 5頁	— (上記の用途地域では風俗営業関連の用途は建築できません。)
② 容積率の最高限度		300% → 400% (指定容積) ※用途地域の変更のため		—
③ 敷地面積の最低限度			50㎡ 6頁	(都市計画で70㎡)
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限		▲▲▲ 結び目軸 50cm 壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない。 6頁		—
⑤ 高さの最高限度				19m 10頁
⑥ 形態又は色彩 その他意匠の制限		▲▲▲ 結び目軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。 8頁		—
⑦ 垣・さくの 構造の制限				道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣又はフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。 10頁
⑧ 環境への配慮				雨水貯留浸透施設の整備を促進。既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進。地域の脱炭素化に向けて、建築物等の省エネルギー化を推進。 11頁
⑨ 建築物等の 構造の制限				— 耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。

※⑧⑨の制限については地区街づくり計画の内容となります。

① 建物の用途 ⑤ 高さの最高限度

● 関連する都市計画の変更（用途地域・高度地区・防火地域および準防火地域）

※用途地域とは

用途地域は、住居、商業、工業など、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が決まります。

【目的】 商店街とのつながりやにぎわいの創出や防災性の向上を図る。

	沿道商業地区	
	現状	変更（案）
用途地域	近隣商業地域	商業地域
建蔽率	80%	80%
容積率	300%	400%
防火指定	準防火地域	防火地域
日影規制	5h-3h 4m	指定なし

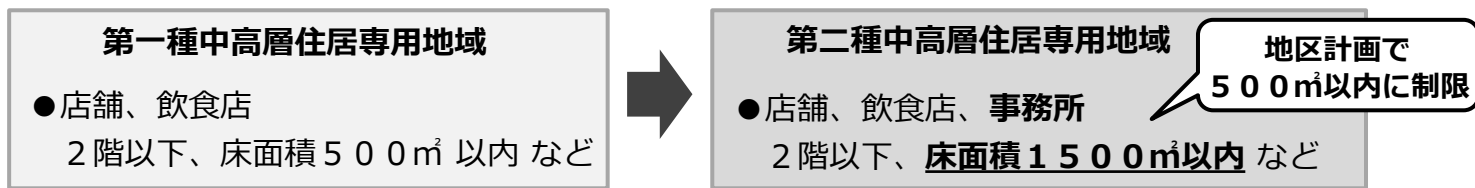
【目的】 周辺の住宅地の調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいを創出する。

	沿道住宅地区	
	現状	変更（案）
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	200%
防火指定	準防火地域	準防火地域
日影規制	3h-2h 4m	3h-2h 4m
高度地区	19m第2種高度地区	25m第2種高度地区

地区計画で  
19mに制限

第二種中高層住居専用地域に変更すると、2階以下の床面積1500㎡以内の店舗や飲食店、事務所等を建てるのが可能になりますが、東側の住宅地への配慮から、沿道市街地として事務所等も許容しながら地区計画で店舗等の面積を現在と同じ500㎡以内に制限します。

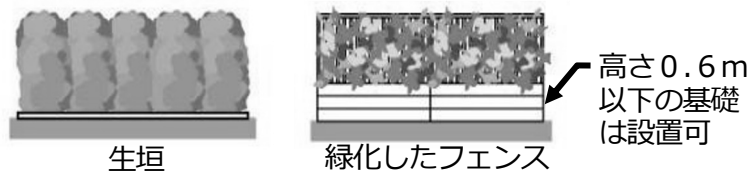
<建てることのできる用途>



⑦ 垣・さくの構造の制限

【目的】 みどり豊かで潤いのある沿道の街並みの形成や、防災性の向上を図る。

〈道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣  
又はフェンス等とし、フェンス等の場合は  
緑化に努める〉



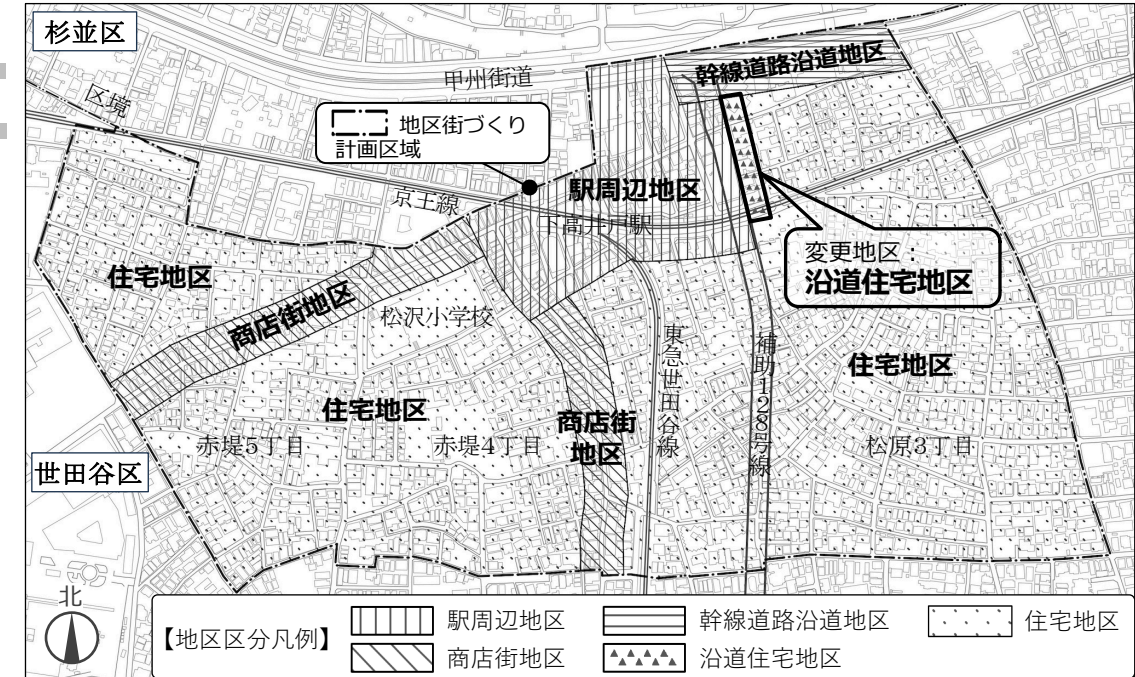
地区街づくり計画（変更）の概要

地区計画の策定に伴い、「下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画」を一部変更いたします。変更の概要は以下の通りです。※下記の変更のルールは変更告示後に工事着手をする場合に適用されます。

● 地区区分の一部変更

対象：沿道住宅地区  
（補助128号線沿道東側）

補助128号線の整備に伴い、補助128号線沿道東側20mの範囲の一部地区区分を「住宅地区」から「沿道住宅地区」に変更します。



地区区分	沿道住宅地区
土地利用の方針	住宅を主体としつつ、小規模な店舗・事務所等が立地した低中層の街並みの形成を図る。

● 建築物の構造の制限（追加）

対象：沿道住宅地区

【目的】 延焼遮断帯を構成する補助128号線沿道の不燃化、耐震化を図る。

【ルール】 〈建築物は耐火建築物等、準耐火建築物等とするように努める〉

補助128号線沿道に不燃化・耐震化を図るルールを追加し、防災性の向上を図ります。

● 環境への配慮（追加）

対象：全地区（地区街づくり計画範囲全体）

【目的】 安全で災害に強く憩いのある環境に配慮した街並みを形成する。

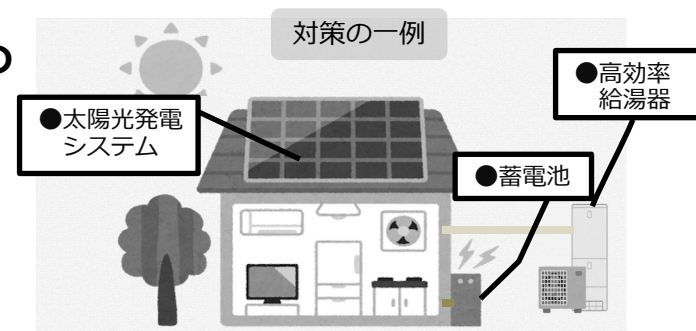
【ルール】 〈建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める〉

「建築物等の整備の方針」の雨水貯留浸透施設の整備項目にグリーンインフラの視点を追加します。

【ルール】

〈再生可能エネルギーの活用や省エネ型設備の導入など建築物等の省エネルギー化に努める〉

脱炭素地域づくりの視点を踏まえた環境に配慮した街づくりを推進するため、再生可能エネルギーの活用や省エネ型設備の導入など、建築物等の省エネルギー化に努める項目を追加します。



# 地区計画、地区街づくり計画の届出に関する案内

## 【届出が必要な建築行為等】

地区計画区域内では、次の①から④いずれかの建築行為等に着手する日の30日以上前かつ建築確認申請の前までに、北沢総合支所街づくり課に届出をしてください。

### 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、広告塔など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

地区計画の届出と合わせて地区街づくり計画の届出も必要になります

地区計画等・地区街づくり計画の届出について

届出に関する各種様式や添付図面等については区ホームページで閲覧・ダウンロードできます。

ページIDで探す

4174 検索



## 【手続きの流れ】

### ●容積率、道路斜線制限の緩和を受ける場合のみ

(建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定)

都市整備政策部建築調整課許可・認定担当

事前相談

認定申請書提出

認定通知書交付

調査・相談

地区計画届出・地区街づくり計画届出

建築確認申請

工事着手

事前相談

届出

適合通知又は要請・勧告

確認申請書提出

確認済証交付

北沢総合支所街づくり課

建築主事(都・区)又は指定確認検査機関

30日以上

4頁の図に示す商店街軸(1号壁面線)又は回遊軸(2号壁面線)が指定されている敷地では、「制限の特例認定申請」を行い、認定の基準に沿ったものであれば、「前面道路幅員による容積率制限」、「道路斜線」の緩和が受けられます。(9頁の図に示す3号壁面線を定める沿道商業地区は街並み誘導型地区計画ではないため、制限は緩和されません。)