

地区計画、地区街づくり計画の届出 に関する案内

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区
地区計画等を決定します

世田谷区では、補助26号線の都市計画事業に合わせて、目黒区と連携し、平成30年11月より街づくり懇談会を11回開催し、補助26号線沿道にお住まいの皆さまと街づくりの課題や方向性、沿道の街づくりルールについて意見交換を重ね、地区計画の策定等に取り組んできました。

令和5年9月に、地区計画(案)・地区街づくり計画(案)・高度地区[変更](案)について、公告・縦覧、意見書の受付を行い、令和5年10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5年12月18日(月) 予定

- 【決定告示】 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画
 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画
 - 【変更告示】 高度地区
- ※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、**8頁をご覧ください**

お問い合わせ先
 世田谷区 担当：是松、大島、川井
 北沢総合支所 住所：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18(11階)
 街づくり課 電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019

この「街づくりニュース」は、地区計画予定区域及び周辺にお住まいの方、土地建物を所有する方等にお届けしています。

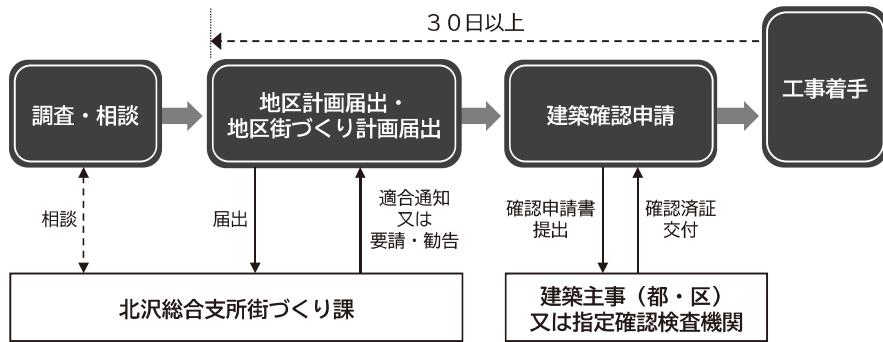
届出が必要な建築行為等

告示日以降、計画区域内で以下の建築行為等を行う場合は、**工事着手する日の30日以上前**かつ**建築確認申請前**までに、区に地区計画及び地区街づくり計画の「届出書」の提出が必要です。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築又は工作物の建設
- ③ 建築物等の用途の変更*
- ④ 建築物等の形態又は意匠の変更

* 「近隣商業地区」のみ。用途変更のみの場合は事前にご相談ください。

事前相談から工事着手までの流れ



助成制度のご案内

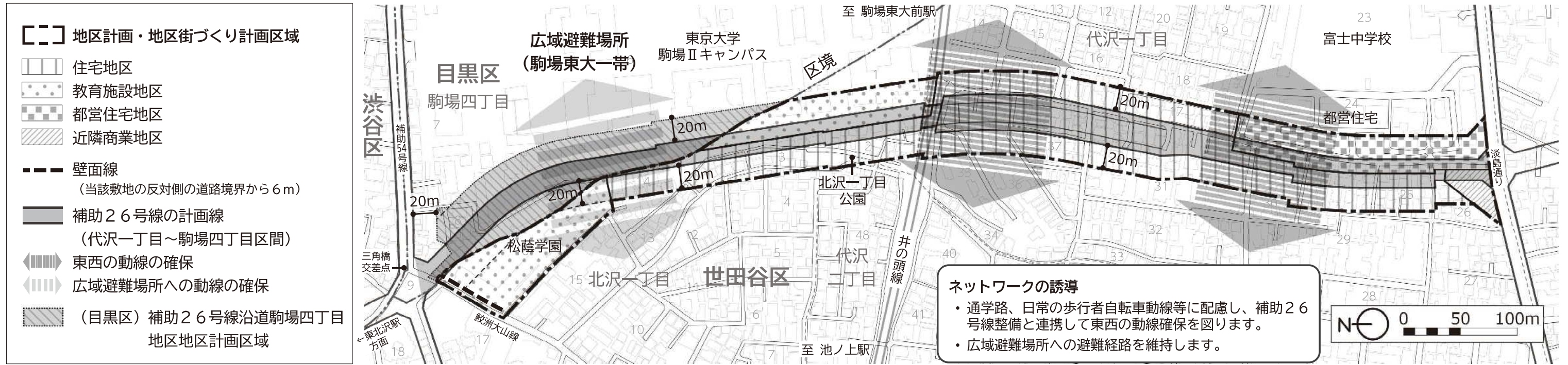
○世田谷区では、地区整備計画の制限等に関連し、以下の制度を設けています。良好な街の環境整備にご協力ください。

・緑化助成 担当課：みどり33推進担当部 みどり政策課		6 垣又はさくの構造の制限 8 緑化の促進 関連
・エコ住宅補助金 担当課：環境政策部 環境・エネルギー施策推進課		9 環境負荷の低減 関連
・雨水浸透施設の設置に関する助成 担当課：土木部 豪雨対策・下水道整備課		10 雨水流出抑制施設の整備 関連
・狭あい道路拡幅整備事業における助成 担当課：防災街づくり担当部 建築安全課 建築線・狭あい道路整備担当		11 狭あい道路(4m未満の道路)の整備 関連

(令和5年12月時点。各制度の詳細は担当課にお問い合わせください。)



2. 計画図・方針附図



3. 地区整備計画の概要

□ 「地区計画」及び「地区街づくり計画」で定める内容 ■ 「地区街づくり計画」のみで定める内容

地区の区分		住宅地区	教育施設地区	都営住宅地区	近隣商業地区	
建築物等に関する事項	1 建築物等の用途の制限	—	—	—	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建築物は、建築してはならない。	
	2 建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	80㎡	—	—	
	3 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	—	壁面線を越えて建築してはならない。(上の図の---) 壁面後退区域には、通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。	—	—	
	4 建築物等の高さの最高限度	16m	17m ただし、学校及びその関連施設の敷地面積*が 5,000㎡以上10,000㎡未満の場合：25m (沿道20mの範囲内) 19m (沿道20mの範囲外) 10,000㎡以上の場合：34m	25m	—	
	5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態、色彩、意匠は、周辺の住環境や教育施設環境と調和したものとする。 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものは、壁面後退区域に突出した形状としてはならない。 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとするよう努め、点滅光源などを使用しない。				
	6 垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。 ただし、地面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。				
	7 建築物等の構造の制限	建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。				
その他整備に関する事項	8 緑化の促進	既存樹木の保全に努めるとともに、接道部など視認性の高い場所の緑化に努める。				
	9 環境負荷の低減	施設の省エネルギー化、高効率で環境性能の高い機器等の導入、再生可能エネルギーの活用を努める。				
	10 雨水流出抑制施設の整備	建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設(雨水浸透ます・トレンチ、透水性舗装、裸地(緑化含む)、雨水タンク等)の設置に努める。				
	11 狭あい道路(4m未満の道路)の整備	狭あい道路の後退部分は、道路状に整備し、工作物を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、緊急車両や介護車両等の通行の妨げとならないようにする。				

※ 「教育施設地区」における「敷地面積」は、地区計画等の告示日時点で一団地認定を受けている場合、一団地の区域全体を一の敷地とみなし、告示日以降に一団地の区域を変更した場合でも、変更後の区域の過半が告示日時点の一団地の区域の全部又は一部であるものは、同様に一の敷地とみなします。