

図2

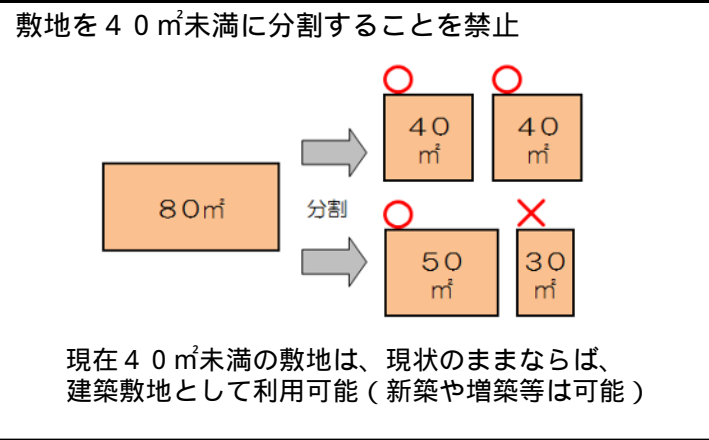


図3

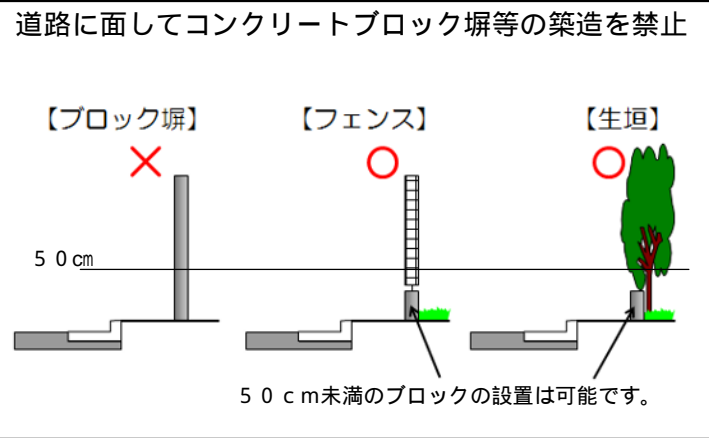
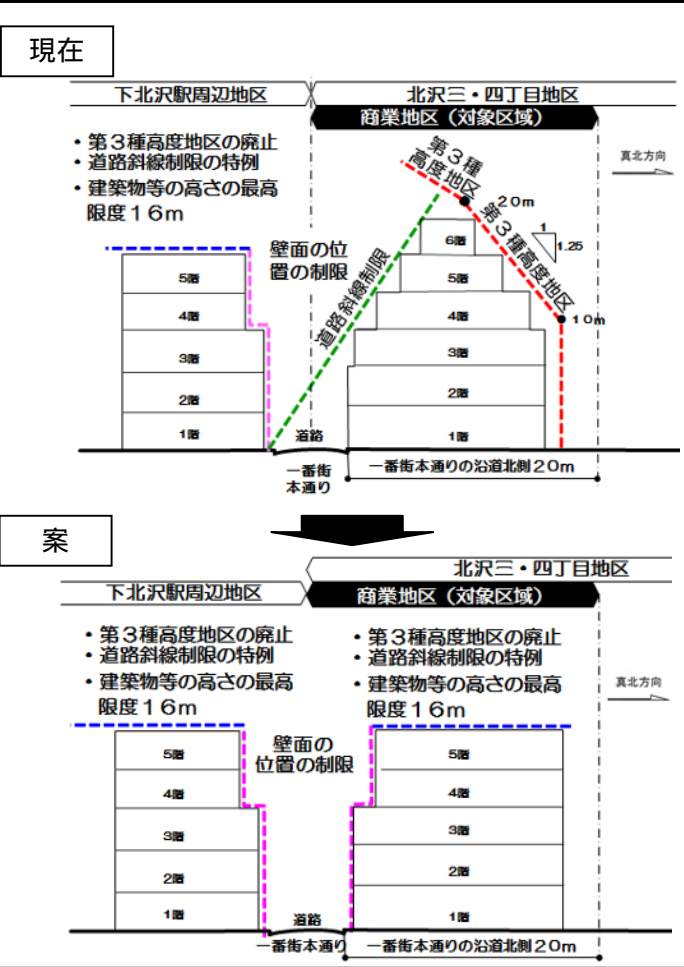


図4



北沢3・4丁目地区

平成29年2月
世田谷区北沢総合支所街づくり課

まちづくり通信 号外

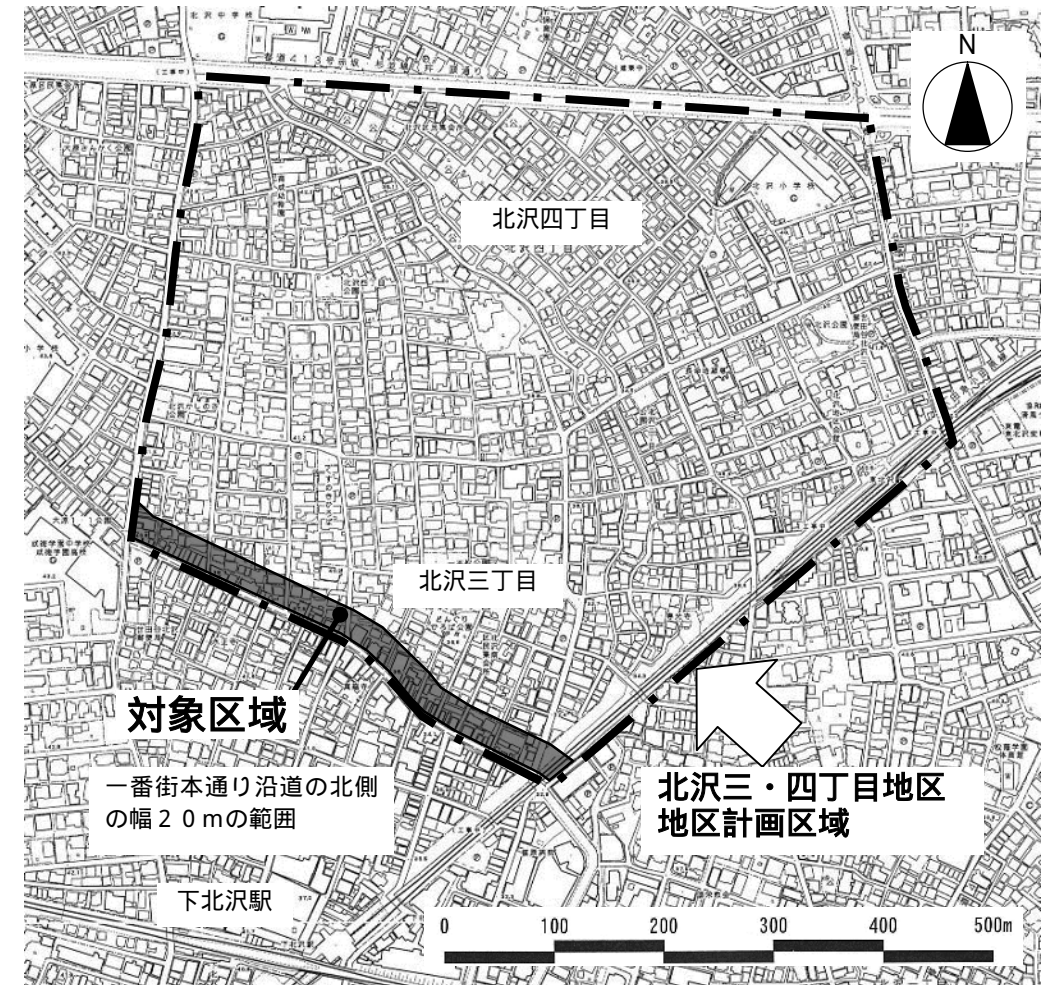
「北沢三・四丁目地区地区計画」の変更
に向けた「案」の縦覧を行います

日ごろより世田谷区の街づくりにご理解、ご協力をいただき、ありがとうございます。

世田谷区は「北沢三・四丁目地区地区計画」区域のうち一番街本通り沿道の北側の幅20mの範囲について、「地区計画等の素案の申出」（以下「素案の申出」といいます。）を踏まえた地区計画変更の原案を作成し、平成28年11月14日に原案説明会を開催しました。

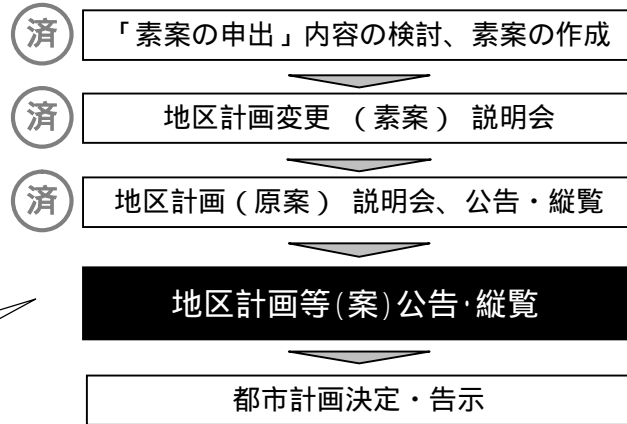
このたび、地区計画（案）及び関連する都市計画（案）を取りまとめ、次のとおり縦覧を行います。

区では、地域の皆さまとともに街づくりを進めていきたいと考えておりますので、今後ともご理解、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。



今後の予定

今回の都市計画法第17条に基づく公告・縦覧を行ったうえで、世田谷区都市計画審議会による審議を経て、都市計画決定・告示する予定です。



今は、この段階です！



【お問い合わせ先】 ご不明な点などございましたら、下記へお問い合わせください。



世田谷区北沢総合支所街づくり課（担当：岡崎、村田）
住所：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18
電話：03-5478-8031 FAX：03-5478-8019

「北沢三・四丁目地区街づくり」ホームページのご案内
<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/347/d00021984.html>
世田谷区ホームページ 暮らしのガイド
住まい・街づくり・交通 街づくり 各総合支所の街づくり
北沢総合支所管内の街づくり 北沢総合支所管内の街づくり 北沢三・四丁目地区街づくり

【地区計画(案)及び関連都市計画(案)の縦覧】

縦覧期間：平成29年2月22日(水)～3月8日(水)

縦覧場所：都市計画課 及び 各総合支所街づくり課

「地区計画等の素案の申出」とは？

- 世田谷区街づくり条例第20条に基づき、区民が主体の身近な街づくりを進めるために、土地所有者等が「地区計画等の素案」を、世田谷区に申出できる制度です。
- 申出の要件として、対象区域の土地の所有者又は借地権を有する者の1/2以上の同意等が必要です。

原案説明会の報告

原案説明会の概要を、ご報告いたします。

日時 平成28年11月14日(月)
午後7時～8時30分
会場 北沢タウンホール2階第1集会室
出席者数 19名

質問と回答(主なものを抜粋)

質問) 「壁面の位置の制限」により後退した部分は、道路として拡幅することか。

回答) 一番街本通りの道路幅員を拡げるわけではありません。一番街本通りに面する敷地は、建物を建築する際に、道路境界線から50cm離して建ててくださいという規定です。(図1参照)

質問) 「壁面の位置の制限」により、壁面後退した部分の敷地は、建築する際に敷地面積に含めることはできるのか。

回答) 建築敷地に含めることは可能です。

質問) 「壁面の位置の制限」により後退した部分について、固定資産税の土地や家屋の評価に影響はあるのか。

回答) 敷地面積は変わらないため、現状どおりとなります。

質問) 「壁面の位置の制限」による50cmの後退は、“お願い”か、それとも“強制”か。

回答) 一番街本通りに面する敷地において建築する際には、50cmの壁面後退をしないと建築確認が下りません。

質問) 「壁面の位置の制限」による壁面後退50cmを規制されることは理解しにくい。

回答) 一番街本通り沿道の商業地区の建ぺい率の上限は80%です。建物の配置を計画する際に、道路から50cm離して建てても、80%の建ぺい率は使い切ることができると考えています。
なお、この「壁面の位置の制限」の50cmの後退は、道路斜線制限の特例を受けるための条件のひとつとなります。

質問) 一番街本通りについて、電線類の地下埋設化をする予定はないのか。

回答) 世田谷区では、「電線類地中化計画」に基づき、計画的に電線類の地中化を進めています。一番街本通りについては、現時点では、地中化の予定はありません。

質問) 都市計画道路補助54号線は、今後変更などはあるのか。

回答) 都市計画道路補助54号線の下北沢駅周辺部分は、現在事業中であり、変更はありません。

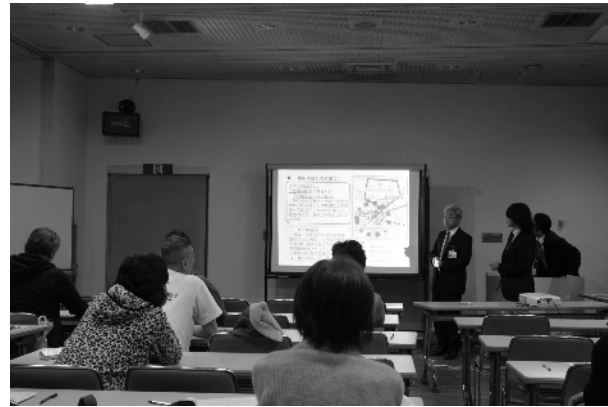
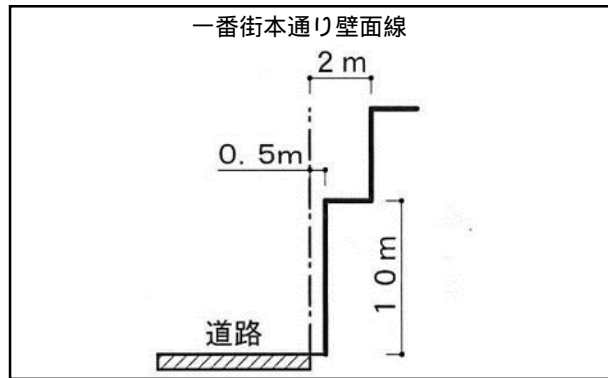


図1



地区計画(案)概要

建築物等の整備に関わる規制内容の変更は、一番街本通り沿道の北側の幅20mの「商業地区」に限ります。なお、これまでに整備した公園・広場を地区施設として新たに位置づけます。

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四丁目各地内
面積	約33.4ha
地区計画の目標 (新たに追加するもの)	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うた街並みの形成を図る。
土地利用の方針 (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。
地区施設の整備の方針 (道路)	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。
建築物等の整備の方針 (商業地区)	商業機能の増進、魅力ある街並みの創出のため、以下の制限を定める。 1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の敷地面積の最低限度 3. 壁面の位置の制限 4. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 5. 建築物等の高さの最高限度 6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 7. 垣又はさくの構造の制限 また、一番街本通りに面する敷地は、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。
地区施設の配置及び規模	公園・広場(これまでに整備済みの公園・広場を新たに位置づける。)
地区の区分	商業地区
建築物等の用途の制限 (新たに追加するもの)	1 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庫の用途に供するもの(以下「住宅等」という。)は、建築してはならない。ただし、次に定めるものはこの限りでない。 (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 (2) 住宅等の出入口 (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 2 倉庫業を営む倉庫 3 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第130条の9の2に定めるもの(ヌードスタジオ、ストリップ劇場等)
建築物の敷地面積の最低限度	40㎡以上 ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地等は除く。(図2参照)
壁面の位置の制限	一番街本通りに面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附属する門又は塀の面は、一番街本通り壁面線(道路境界線から0.5m、地盤面から高さ1.0mを超える部分は道路境界線から2.0m)を越えて建築してはならない。(図1参照)
壁面後退区域における工作物の設置の制限	一番街本通り壁面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	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、一番街本通り壁面線による壁面の位置の制限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。(図1参照)
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。(図3参照)

その他 (図4参照)

関連する都市計画の変更(高度地区の廃止)

建築物の高さの最高限度や壁面の位置の制限など、変更後の地区計画との整合を図るために、対象区域(商業地区)の高度地区(第3種高度地区)を廃止します。

建築物等の制限の緩和

一番街本通りに面する敷地では、建築物等の高さの最高限度や壁面の位置の制限を遵守し、建築基準法に基づく認定を受けることにより、道路斜線制限が緩和されます。(街並み誘導型地区計画の区域における制限の特例)