

地区計画変更のお知らせ

世田谷区では、「北沢三・四丁目地区地区計画」区域のうち一番街本通りの沿道北側の幅 20m の範囲（以下「対象区域」といいます。）について、都市計画法第12条の10に定めるいわゆる「街並み誘導型地区計画」を導入する地区計画変更の手続きを進めてきました。

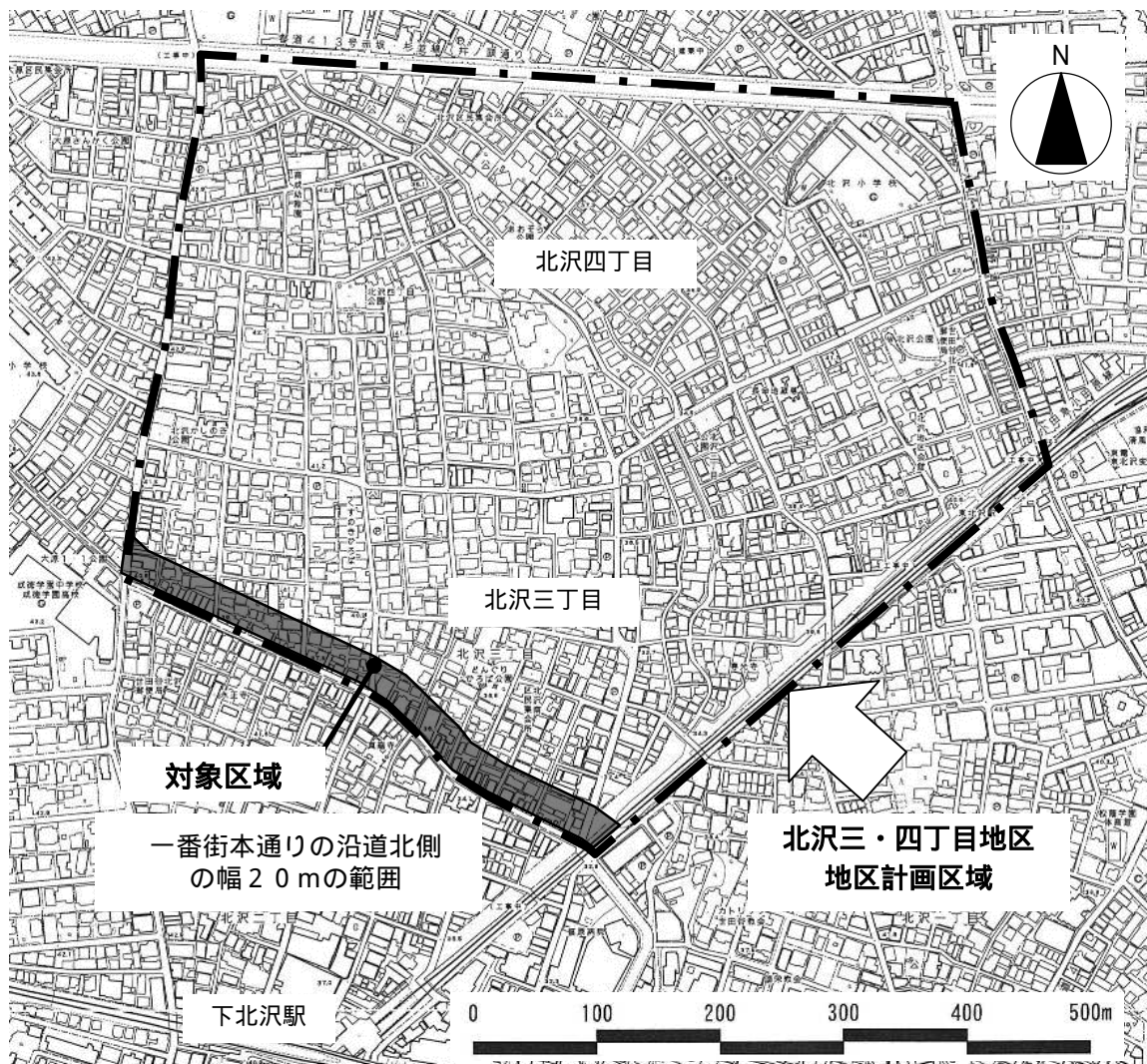
このたび、平成29年6月22日付けで、地区計画及び関連する高度地区を変更しましたので、お知らせします。対象区域において、建築計画をお考えの方は、お早めに、北沢総合支所街づくり課までご相談ください。

都市計画決定告示：平成29年6月22日 告示番号：世田谷区告示第465号

新基準の対象区域：北沢三・四丁目地区地区計画の「商業地区」（約1.0ha）

その他の「住商協調地区」、「幹線沿道地区」、「住宅地区1」、「住宅地区2」については、建築物等に関する制限事項の変更はありません。

新基準の適用対象：平成29年7月22日以降に建築行為の工事に着手するもの



地区計画（変更）概要

平成29年6月22日から施行された建築物等に関する制限事項の変更は、一番街本通りの沿道北側の幅20mの「商業地区」に限ります。（図1参照）

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 (新たに追加したもの)	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った街並みの形成を図る。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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。
	建築物等の整備の方針 (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、以下の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>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>
地区整備計画(変更した商業地区の部分を抜粋)	建築物等の用途の制限 (商業地区)	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 1住戸の専用面積が18㎡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。 2 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 3 ホテル又は旅館 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。 <ol style="list-style-type: none"> (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) 住宅等の出入り口 (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 5 倉庫業を営む倉庫 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 (商業地区)	<p>40㎡以上</p> <p>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。</p>

地区整備計画（変更した商業地区の部分）を抜粋	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（道路境界から0.5m、地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m）を越えて建築してはならない。（図2参照）
	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。
	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1

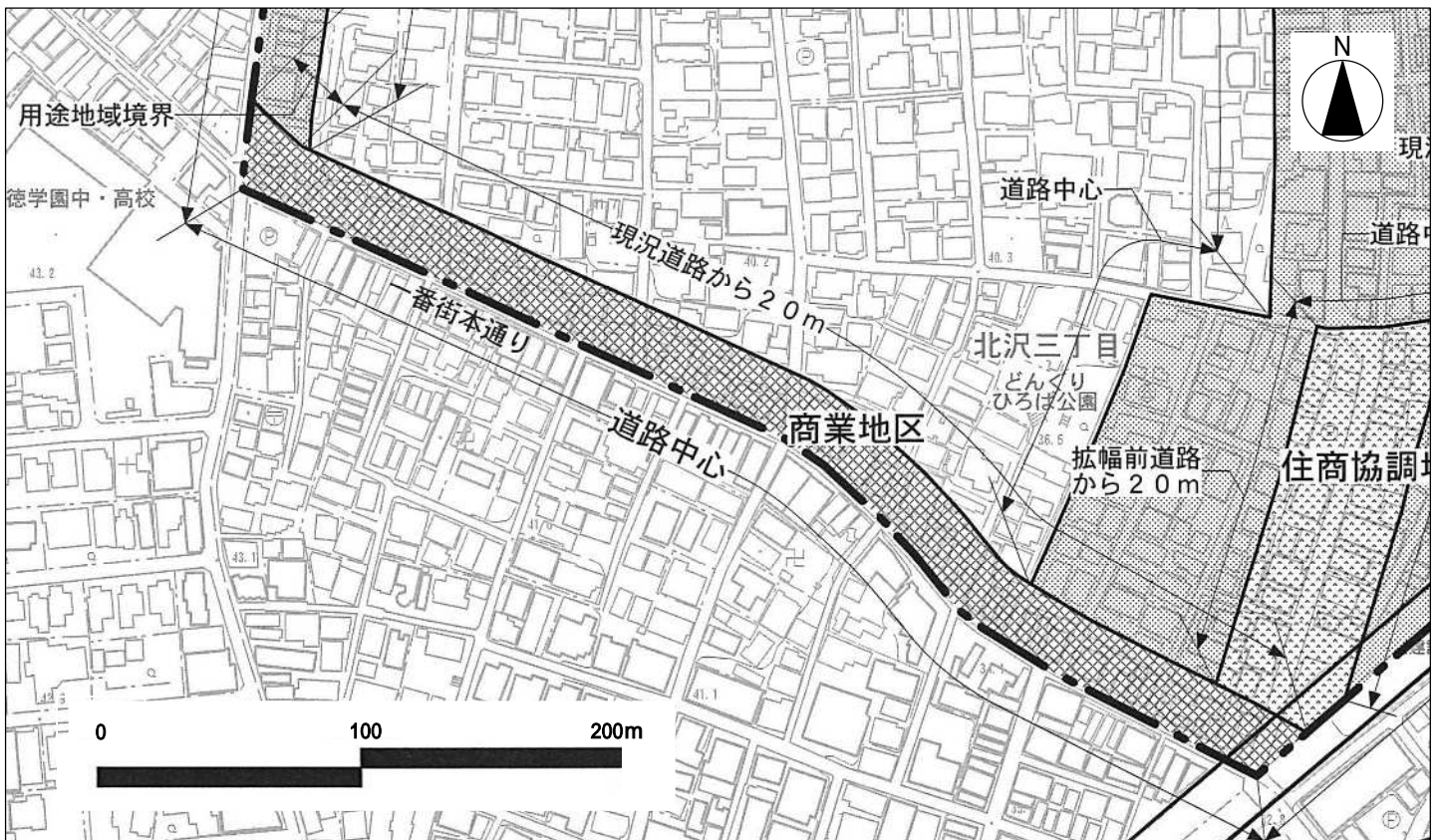


図2

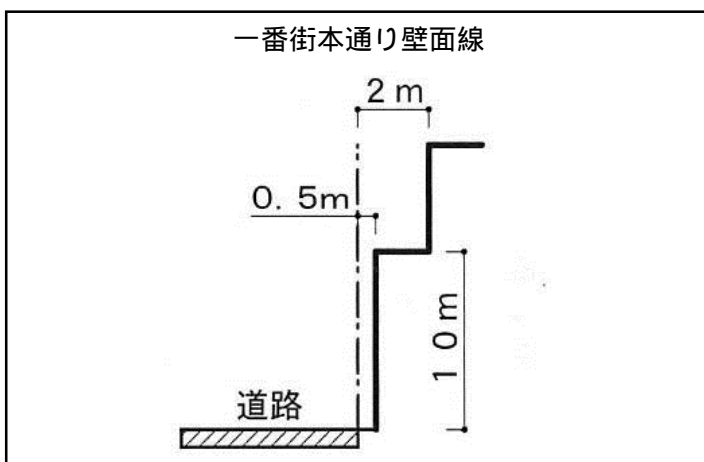
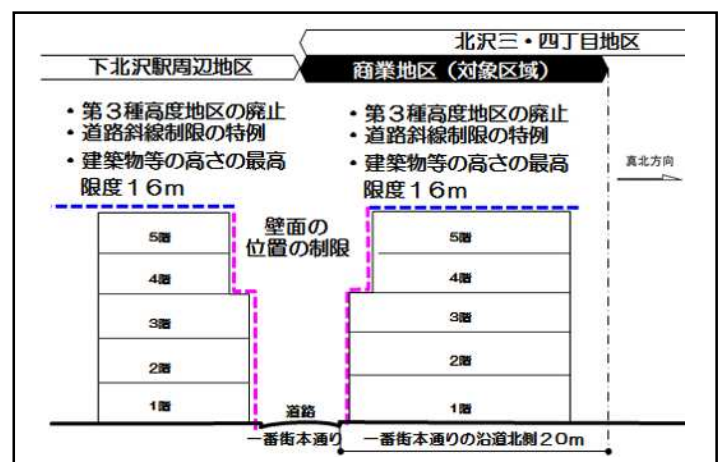


図3

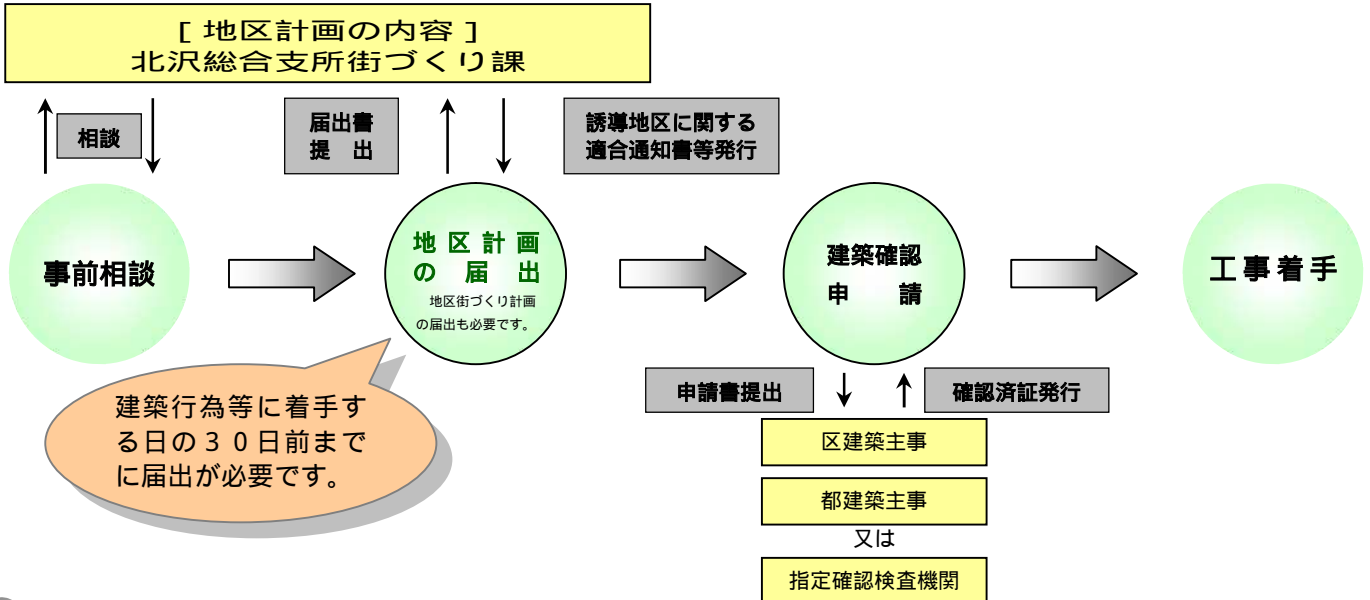


建築物等の道路斜線制限の緩和（図3参照）

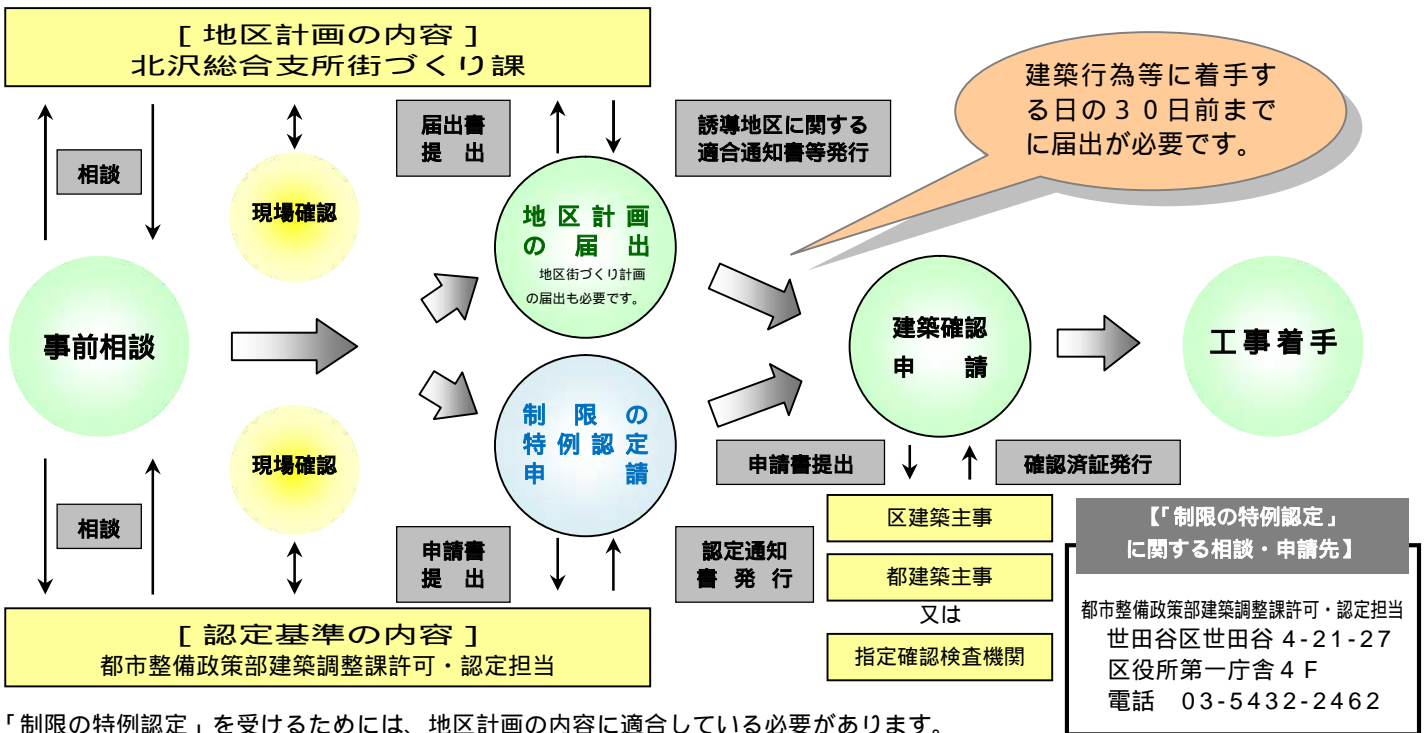
一番街本通りに面する敷地では、建築物等の高さの最高限度や壁面の位置の制限を遵守し、建築基準法に基づく認定を受けることにより、道路斜線制限が緩和されます。（街並み誘導型地区計画の区域における制限の特例認定）

手続きの流れ

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ない場合（特例認定を受けない場合）



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（特例認定を受けようとする場合）



【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、北島）

住所：〒155-8666 世田谷区北沢 2-8-18

電話：03-5478-8031 FAX：03-5478-8019