

## 届出が必要です

- 防災街区整備地区計画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

※ 建築物の建築又は工作物の建設のための土地の区画形質の変更をいい、単なる土地の分筆は含みません。

### 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

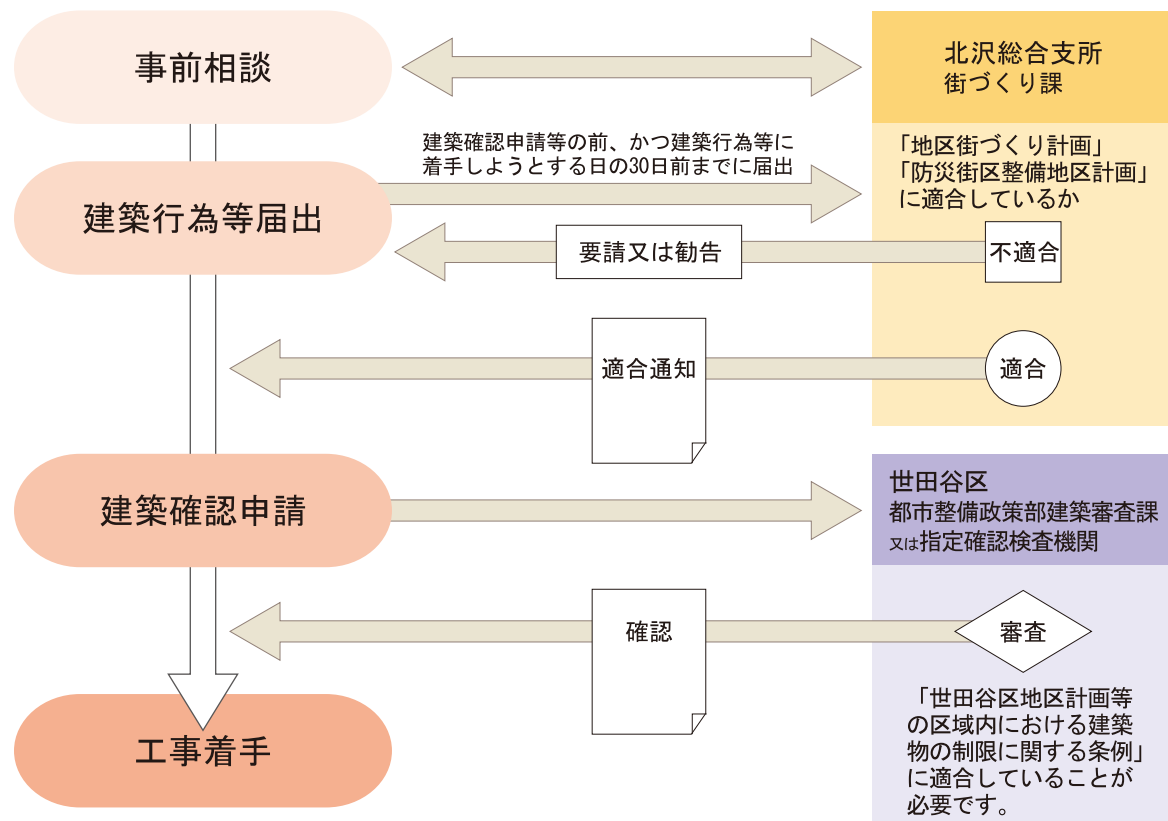
### 4. 建築物等の形態又は意匠の変更

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の流れ



※建築物の建築にあたっては、この他に、建築物の用途・規模等に応じて、各種条例・要綱等に基づく制限や手続・協議が必要になります。

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 5478-8074

# 北沢5丁目・大原1丁目地区

## ● 地区街づくり計画

(計画策定告示:平成10年4月1日 世田谷区告示第85号)

## ● 防災街区整備地区計画

[ 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 ]

(都市計画決定告示:平成12年2月25日 世田谷区告示第74号)

## ● 新たな防火規制

[ 東京都建築安全条例第7条の3 第1項による防火規制 ]

(施行:平成22年5月1日 東京都告示第421号改正)

# 北沢5丁目・大原1丁目地区のまちづくり

## 平成4年、北沢5丁目・大原1丁目地区のまちづくりがはじまりました

北沢5丁目・大原1丁目地区は、木造の建物が密集し、狭い道が多いなど、万一災害が起きた場合大きな被害を受けてしまう心配があります。そのため、世田谷区では、平成4年度に、まちづくりについての基礎的調査及び地区住民全世帯へアンケート調査を行いました。

その結果、北沢5丁目・大原1丁目地区のまちづくりは、地区の住民の協力を得ながらできることから少しずつ改善を重ねる「修復型のまちづくり」を基本とし、住民の皆さんの積極的参加のもとにまちづくりの計画をつくる「住民参加のまちづくり」を進めることになりました。

## 平成7年、「まちづくり協議会」が発足し、まちづくりの計画が提案されました

平成7年7月、地区住民の自発的な参加によって、「北沢5丁目・大原1丁目地区まちづくり協議会」が発足しました。学習会や自らの目でまちを点検する「タウンウォッチング」などを重ね、まちづくりの計画づくりに取り組みました。平成9年2月には、計画の中間報告をつくり、広く地区住民の意見を聞き、その結果を踏まえて、計画を「まちづくりについての提言」としてまとめ、平成9年7月、世田谷区長に提案されました。

## 平成10年4月、「地区街づくり計画」を策定しました

協議会からの提案を尊重して、世田谷区ではすみやかに「地区街づくり計画（案）」を作成し、住民説明会を開催するなど（平成9年12月）、地区住民の意見の反映に努め、平成10年4月には世田谷区街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」として決定するとともに、「街づくり誘導地区」に指定しました。街づくり誘導地区の指定によって、地区内で建築する際には事前に区への届出が義務づけられるなど、まちづくりの推進に大きな一歩を踏み出すことができました。

## まちづくりを進めるための区の事業も着々と

世田谷区では、平成7年度より、国の事業「密集住宅市街地整備促進事業」などを導入し、街づくり計画に沿って道路や公園の買収・整備、建築物の建て替えへの補助などを行っています。

これまで大原1丁目の鎌倉通りと羽根木通り交差点改良のほか、多くの公園の整備を行いました。

## 地区街づくり計画実現のためのルール「地区計画（防災街区整備地区計画）ができました

まちづくり協議会での議論の当初から、建築物を建て替える際に少しずつ良い環境にしていくためには、建て方についての何らかのルールが必要との声がありました。地区街づくり計画ができた後、まちづくり協議会では、「地区計画」の導入を目標に区とともに検討を重ねました。平成10年11月には、地区計画の必要性についてのアンケートが区によって実施され、多くの地区住民から賛同が得られました。そこで区は、協議会での討議結果を踏まえて地区計画の案を作成し、平成11年7月に説明会を行いました。説明会その他での住民意見をもとに案を修正し、最終的に平成12年2月には、地区計画（防災街区整備地区計画）を策定しました。

## 東京都建築安全条例による「新たな防火規制」の区域に指定しました

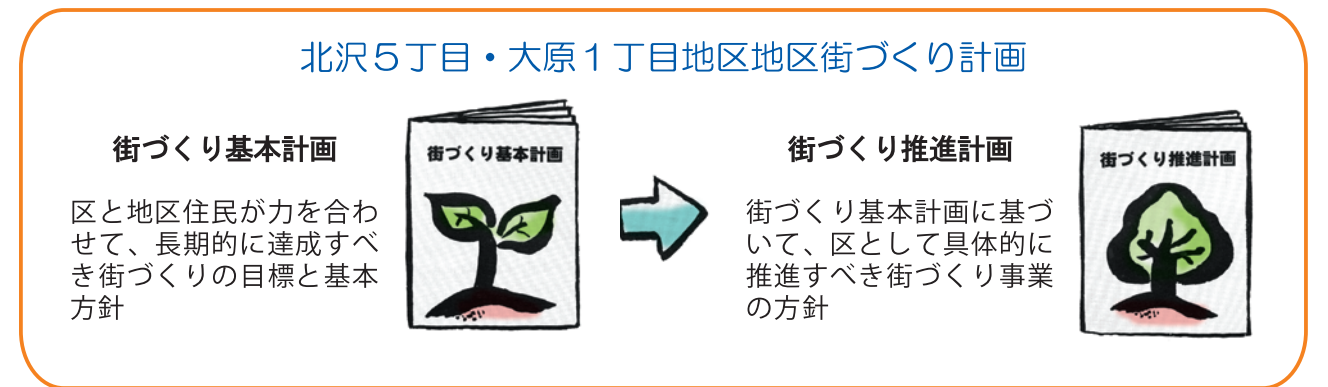
燃えにくい家づくりを推進するため、北沢5丁目・大原1丁目全域が東京都建築安全条例第7条の3第1項による新たな防火規制の区域となりました。（平成22年5月1日施行）

北沢5丁目・大原1丁目のまちづくりは、このような流れで進んできました。これからも、区と地区住民が力を合わせてまちづくりに取り組んでいきます。

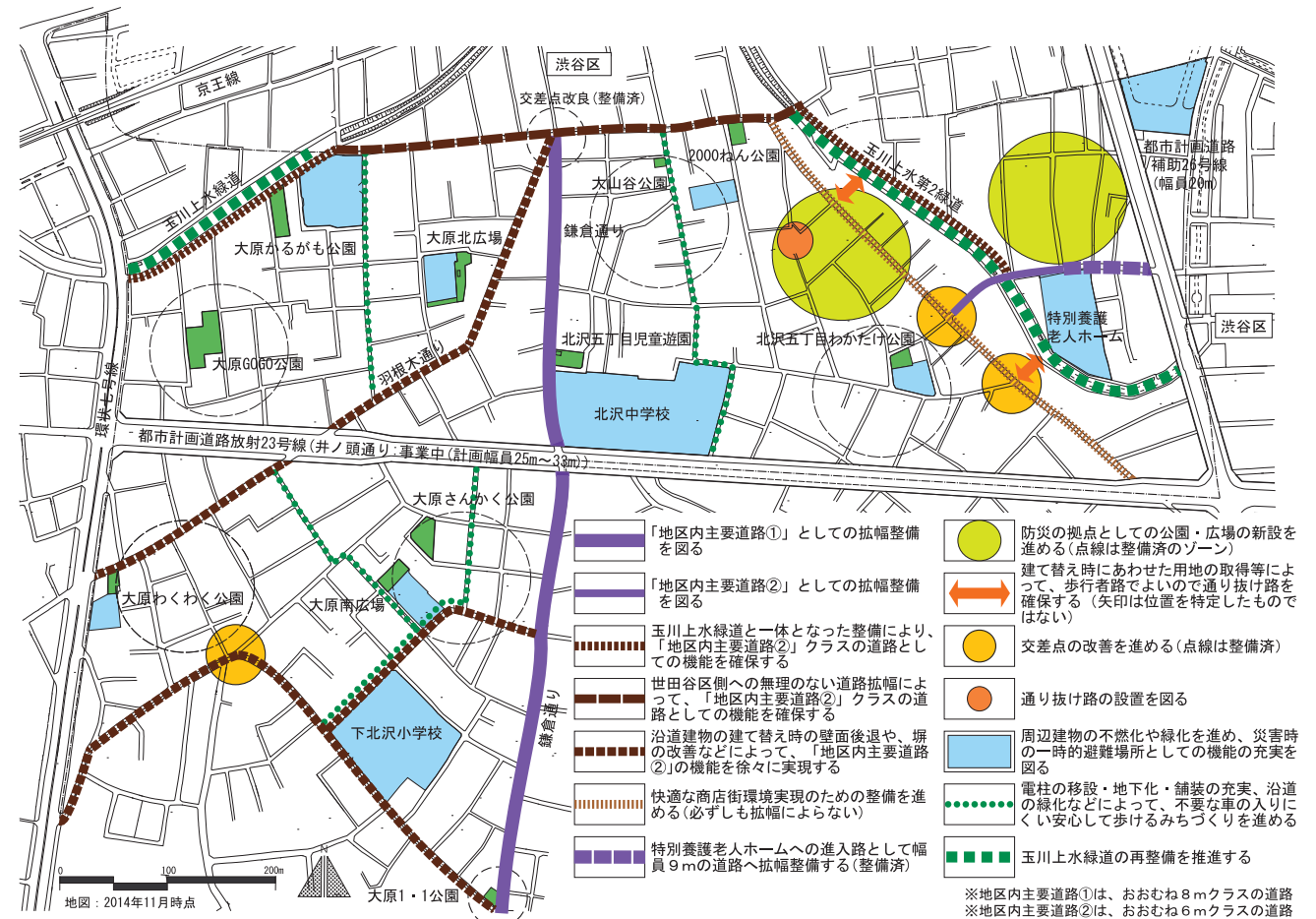
# 北沢5丁目・大原1丁目地区地区街づくり計画

「北沢5丁目・大原1丁目地区地区街づくり計画」は、「北沢5丁目・大原1丁目地区まちづくり協議会」から区への提言を尊重して策定した計画です。

地区街づくり計画は、下の図のように「街づくり基本計画」と「街づくり推進計画」の2つからできています。ここでは、基本計画に基づいて「区として具体的に推進すべき街づくり事業の方針」である街づくり推進計画図を示します。



## 街づくり推進計画図



# 北沢5丁目・大原1丁目地区防災街区整備地区計画

## 防災街区整備地区計画とは

北沢5丁目・大原1丁目地区の地区計画（防災街区整備地区計画）は、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき、「住みよく災害に強いまち」の実現を目標に、「北沢5丁目・大原1丁目地区地区街づくり計画」の内容を実現するため、道路や公園の整備及び建築物を建てる際の建て方のルール等を定めたものです。

地区計画の方針では、まちづくりの基本的な方針を、地区整備計画では、今後守るべき具体的なルール等を定めています。

ここで定めるルールは、建築物の建て替えや土地の区画形質の変更など（詳細は最終面をご覧ください。）を行う際に、区に届出をしていただき、ルールを守っていただくこととなります。

### 住宅地区1

現在の「第一種低層住居専用地域」では用途地域による制限等の他に、次の制限があります。

- 建築する際の敷地面積は**80㎡以上**が必要です。(※1)
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は**50cm以上**後退しなければなりません。(※2-②)
- 道路に面して高さ**50cm以上**のブロック塀等は築造できません。(※4)

### 井の頭通り沿道地区

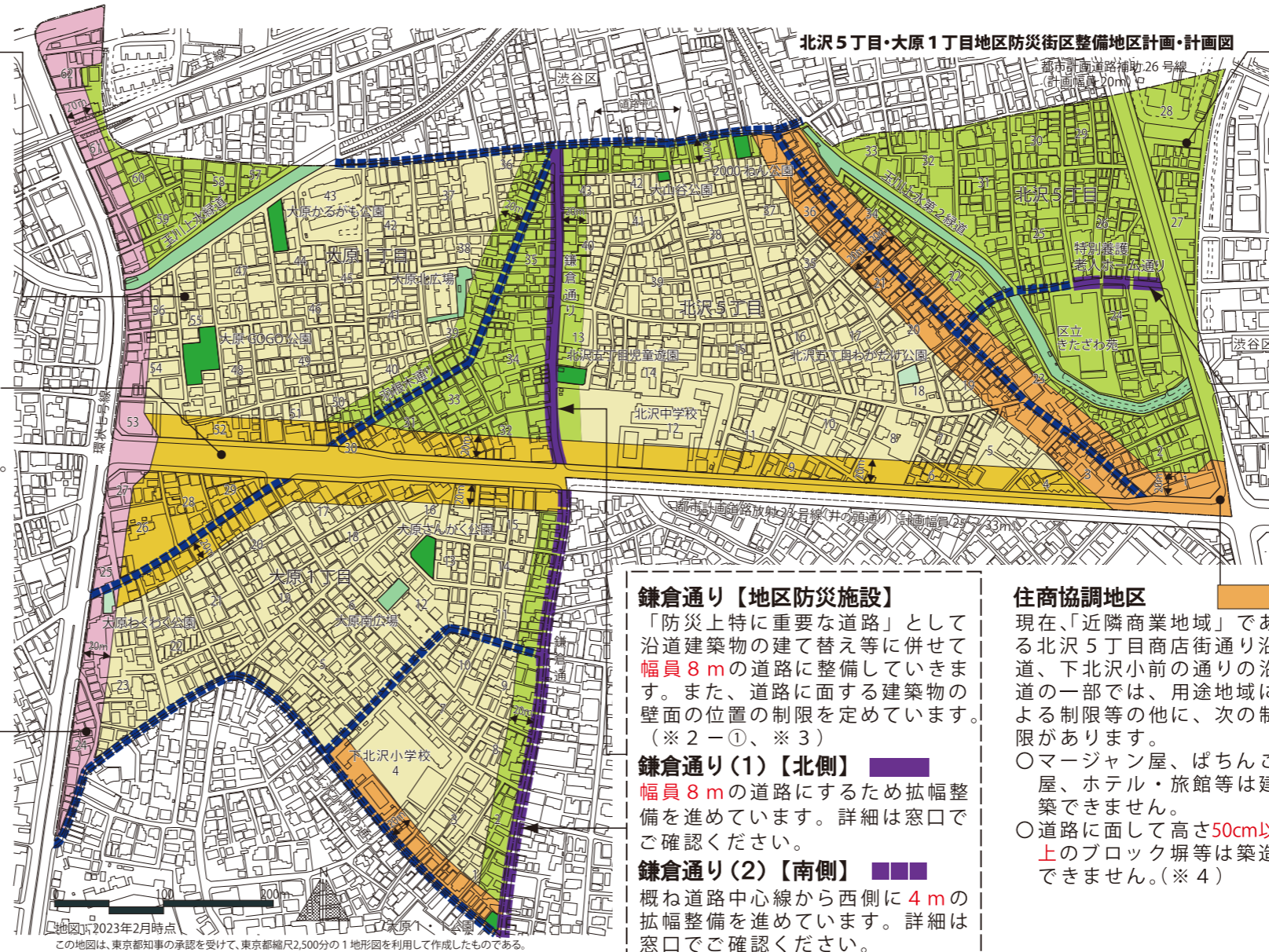
現在の「第二種中高層住居専用地域」では用途地域による制限等の他に、次の制限があります。

- 建築する際の敷地面積は**60㎡以上**が必要です。(※1)
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は**50cm以上**後退しなければなりません。(※2-②)
- 道路に面して高さ**50cm以上**のブロック塀等は築造できません。(※4)

### 環状7号線沿道地区

環状7号線沿道では用途地域による制限等の他に、次の制限があります。

- マージャン屋、ぱちんこ屋、ホテル・旅館等は建築できません。
- 道路に面して高さ**50cm以上**のブロック塀等は築造できません。(※4)



### 住宅地区2

現在の「第一種中高層住居専用地域」、「第一種住居地域」、「準工業地域」では、用途地域による制限等の他に、次の制限があります。

- 建築する際の敷地面積は**60㎡以上**が必要です。(※1)
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は**50cm以上**後退しなければなりません。(※2-②)
- 道路に面して高さ**50cm以上**のブロック塀等は築造できません。(※4)

### 特別養護老人ホーム通り【地区防災施設】

特別養護老人ホームの建設にあたり、幅員**9m**の道路に整備しました。(整備済)

### 道路に面する壁面の位置の制限

(※2-①)(※3)  
図に示す道路沿道については、将来**6m**の空間を確保するため、道路に面する建築物の壁面の位置の制限として、道路中心線から**3m**後退して建築していただきます。  
下北沢小前の通りについては、代田側道路境界線から**6m**後退して建築していただきます。

### 鎌倉通り【地区防災施設】

「防災上特に重要な道路」として沿道建築物の建て替え等に併せて幅員**8m**の道路に整備していきます。また、道路に面する建築物の壁面の位置の制限を定めています。(※2-①、※3)

#### 鎌倉通り(1)【北側】

幅員**8m**の道路にするため拡幅整備を進めています。詳細は窓口でご確認ください。

#### 鎌倉通り(2)【南側】

概ね道路中心線から西側に**4m**の拡幅整備を進めています。詳細は窓口でご確認ください。

### 住商協調地区

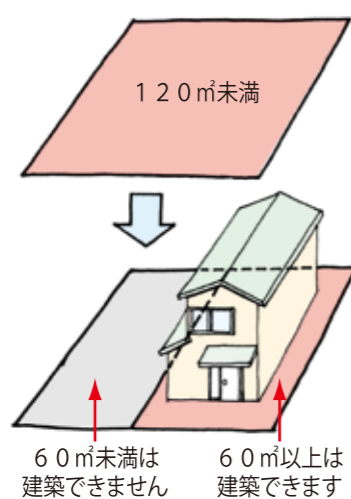
現在、「近隣商業地域」である北沢5丁目商店街通り沿道、下北沢小前の通りの沿道の一部では、用途地域による制限等の他に、次の制限があります。

- マージャン屋、ぱちんこ屋、ホテル・旅館等は建築できません。
- 道路に面して高さ**50cm以上**のブロック塀等は築造できません。(※4)

### 公園【地区防災施設】

### (※1) 建築物の敷地面積の最低限度【最低限度が60㎡の場合】

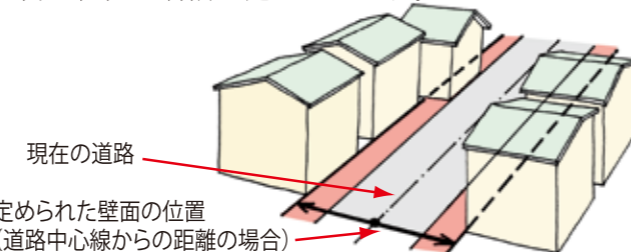
- ・小規模な住宅等による建築物の密集がこれ以上進まないよう、建物を建てる際の敷地面積の最低限の大きさを、住宅地区について定めています。
- ・地区計画決定の日（平成12年2月25日）以前から既に敷地面積が最低限度を下回っている場合は、新たに分割しない限り建築物の新築や建て替えが可能です。



60㎡未満は建築できません 60㎡以上は建築できます

### (※2) 壁面の位置の制限

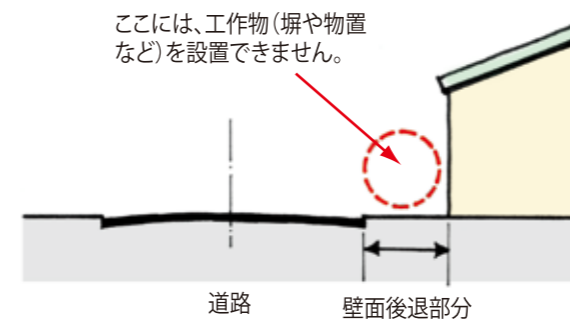
①将来、ゆとりある道幅を確保するために上の図に示す道路沿いの建築物については、道路に面する建築物の壁面の位置の制限を定めています。



②火災時の延焼防止、隣どうしのプライバシー確保などの観点から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は**50cm以上**後退して建てることを定めています。

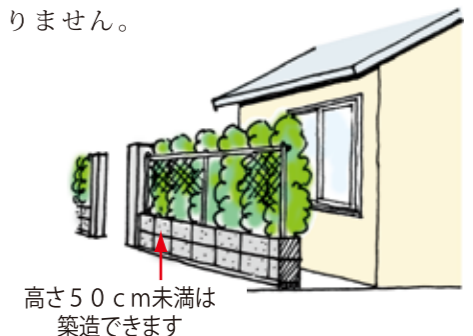
### (※3) 工作物の設置の制限

- ・ゆとりある道路づくりや災害時の消防活動や避難などが円滑に行えるよう、道路に面する建築物の壁面の位置の制限を定めた敷地では、後退部分に物置や塀などの工作物を設置することはできません。



### (※4) かき若しくはさくの構造の制限

- ・地震の際、危険性の高いコンクリートブロック塀等は新たに築造できないことを定めています。ただし、高さが**50cm未満**のものはこの限りではありません。
- ・フェンス、生け垣などは高さの制限はありません。



高さ50cm未満は築造できます

## 防災街区整備地区計画の方針

名称	北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画	
位置	世田谷区北沢五丁目及び大原一丁目各地内	
面積	約44.4ha	
地区計画の目標	「住みよく災害に強いまち」の実現を目標に、適正な土地利用の実現、道路の整備、建築物の不燃化や密集化の防止、公園等のオープンスペースの充実及び緑の維持・創出などを図り、修復型街づくりを前提に、快適な居住環境の形成及び災害に強い市街地への誘導を図る。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>区域の特性に応じて地区内を5種類に区分し、住居系及び商業系土地利用の調和、適正化を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>住宅地区1</b> 低層戸建て住宅と低層集合住宅が調和した災害に強く快適な住宅地の形成をめざす。</li> <li><b>住宅地区2</b> 低層住宅と中層集合住宅が調和した災害に強く快適な住宅地の形成をめざす。</li> <li><b>井の頭通り沿道地区</b> 延焼防止効果を持ち、住宅地区の住環境を維持するため、不燃中層住宅立地地区の形成をめざす。</li> <li><b>環状7号線沿道地区</b> 延焼防止効果を持ち、住宅地区への騒音等を緩和するため、不燃中高層建築物立地地区の形成をめざす。</li> <li><b>住商協調地区</b> 混在する住宅との共存・調和を図りつつ、商業機能の充実をめざす。</li> </ol>
	地区防災施設の整備の方針	<p>地区防災施設としての道路、公園は以下のように整備する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>道路整備</b> 火災時の延焼防止性能の向上及び地区内の消防活動困難区域の解消を図るため、また、平常時においては地区住環境の向上を図るため、区画道路を整備する。 なお、道路整備にあたっては、高齢者や障害者を含め誰もが安全で快適に通行できるよう、歩行空間の充実に配慮するとともに、沿道の緑の維持・創出に努める。</li> <li><b>公園整備</b> 防火貯水槽や災害用井戸など上水道に頼らない水利の設置や、避難時の集合所等、災害時の拠点として、また、平常時においては地区の憩いの場として、公園を適切に配置する。</li> </ol>
建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針に従い、以下のように整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>住宅地区1</b> 低層住宅地として、これ以上の密集化を防止し、防災性能の向上及び居住環境の向上を図るため、敷地の細分化の防止、隣地からの壁面の後退、道路沿いにおけるブロック塀等の築造の制限及び生け垣化の誘導を行う。</li> <li><b>住宅地区2</b> 低中層住宅地として、これ以上の密集化を防止し、防災性能の向上及び居住環境の向上を図るため、敷地の細分化の防止、隣地からの壁面の後退、道路沿いにおけるブロック塀等の築造の制限及び生け垣化の誘導を行う。 また、防災上有効な道路について、延焼防止性能の向上並びに道路整備を目標に、沿道の建築物の壁面後退を誘導するとともに、建築物の不燃化を推進する。</li> <li><b>井の頭通り沿道地区</b> 地区の防災性能向上、避難空間の確保及び幹線道路の騒音等を防止するため、敷地の細分化の防止とともに、共同化等による不燃中層集合住宅の立地を誘導する。また、1階部分には地域住民の交流の場として一定の商業施設の立地や緑化を誘導する。</li> <li><b>環状7号線沿道地区</b> 防災性能の向上及び幹線道路沿道の騒音等を防止するため、不燃中高層建築物の立地を誘導する。また、居住環境に悪影響を及ぼす施設の立地を制限する。</li> <li><b>住商協調地区</b> 店舗等の商業施設と住宅との共存・調和を図るため、居住環境に悪影響を及ぼす施設の立地の制限、緑化の推進を図り、地域住民の交流空間及び商業機能の充実を図る。</li> </ol>	

## 防災街区整備地区整備計画

地区防災施設の区域	道路	名称	特別養護老人ホーム通り	幅員	9m	延長	約84m	面積	約756㎡	備考	拡幅
		鎌倉通り(1)	8m	約290m	約2,320㎡	拡幅					
		鎌倉通り(2)	4m	約414m	約1,656㎡	拡幅					
		計			約0.5ha						
	公園	名称			面積			備考			
		北沢五丁目児童遊園			約382㎡			既設			
		大山谷公園			約74㎡			既設			
		大原かるがも公園			約590㎡			既設			
		大原1・1公園			約84㎡			既設			
		2000ねん公園			約267㎡			既設			
大原GOGO公園				約1,140㎡			既設				
大原さんかく公園			約530㎡			既設					
計				約0.3ha							

注：公園については、防災街区整備地区計画決定時（平成12年2月）に既設又は開園予定であった公園を「地区防災施設」として位置づけています。

防災街区整備地区整備計画	位置	世田谷区北沢五丁目及び大原一丁目各地内						
	面積	約43.6ha						
	建築物等に関する事項	地区の細区分	名称	住宅地区1	住宅地区2	井の頭通り沿道地区	環状7号線沿道地区	住商協調地区
		面積	約21.3ha	約12.5ha	約5.1ha	約1.8ha	約2.9ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。						
	建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	60㎡		—	—		
	壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路中心線又は、道路境界線までの距離は計画図（4・5頁参照）に示すとおりとする。						
		2. 建築物の外壁及びこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。						
	工作物の設置の制限	計画図（4・5頁参照）に示す壁面の位置と道路との間に工作物を設置してはならない。						
	かき若しく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はない。						

注：区域、地区の細区分、地区防災施設の配置、壁面の位置は計画図（4・5頁参照）表示のとおり。