

「街並み誘導型」地区計画の仕組み

地区計画の内容に適合する計画をたてる
(1号壁面線、2号壁面線に接する敷地であること)

特定行政庁(区長)から「制限の特例の認定」を受ける

- ◎前面道路幅員による容積率制限の緩和が受けられる
- ◎道路斜線・北側斜線が緩和される

現在指定されている高度地区(北側からの斜線制限)は、なくなります。

◆前面道路幅員による容積率制限と道路斜線等が緩和されると...

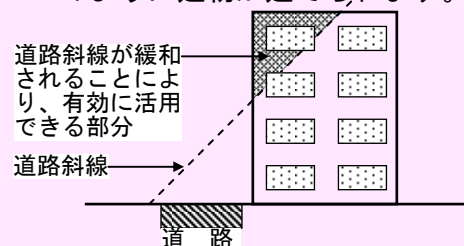
- 容積率は次のように緩和されます。(ただし、指定容積率が上限です)
- 道路斜線等が緩和されると下のようになります。

◎1号壁面線(鎌倉通り)に接する敷地
: 8m×60% (住居系用途地域は40%)

現状は、6m~7mとなっています

◎2号壁面線に接する敷地
:(前面道路幅員+1m)×60% (住居系用途地域は40%)

壁面の位置が制限される距離×2が加算されます



用途地域の変更(案)-地区計画の策定とあわせて用途地域の一部を変更します

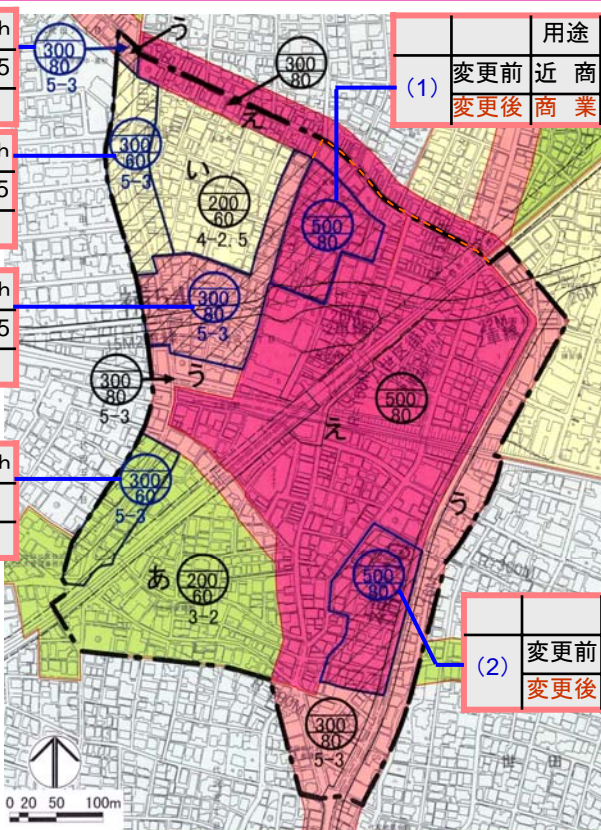
	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(4)	変更前	近商	80%	200%	4-2.5
	変更後	近商	80%	300%	5-3

	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(5)	変更前	一住	60%	200%	4-2.5
	変更後	一住	60%	300%	5-3

	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(3)	変更前	一住	60%	200%	4-2.5
	変更後	近商	80%	300%	5-3

	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(6)	変更前	一中高	60%	200%	3-2
	変更後	一中高	60%	300%	5-3

用途地域	色
第一種中高層住居専用地域	あ
第一種住居地域	い
近隣商業地域	う
商業地域	え
第一種低層住居専用地域	お



現在、東京都と協議中です。

	用途	建ぺい率	容積率	日影h	
(2)	変更前	近商	80%	300%	5-3
	変更後	商業	80%	500%	-



下北沢駅周辺地区 街づくり通信



平成18年5月

発行: 世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課

Vol. 14

下北沢駅周辺地区地区計画(原案)および説明会開催のお知らせ!!

昨年3月に下北沢駅周辺地区地区計画(素案)の説明会を開催して以降、世田谷区では、皆様への個別説明会や関係機関との協議・調整を進め、いただいたご意見等を検討のうえ、素案に修正を加えた下北沢駅周辺地区地区計画(原案)を作成しました。

本通信では、原案の内容、説明会の開催、今後のスケジュール等についてご案内します。

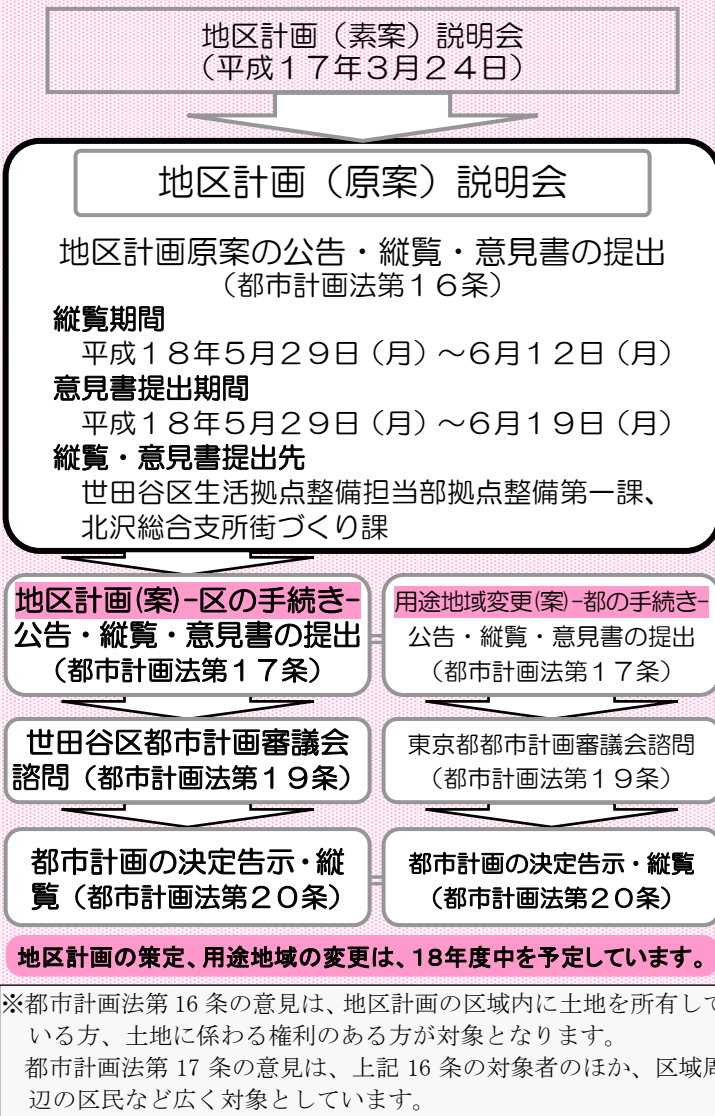
「地区計画(原案)」説明会を開催します

日時: 平成18年5月26日(金)
午後7時~8時30分
場所: 北沢タウンホール2階 ホール
(世田谷区北沢2-8-18)



※ ▲印は北沢タウンホールの出入口を示します

今後のスケジュール



お問合せ先

世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課拠点整備担当
住所: 〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27
電話: 03-5432-2624 (直通) FAX: 03-5432-3107
ホームページ: 区のホームページ (<http://www.city.setagaya.tokyo.jp>) からご覧になれます
直接のアドレスは、<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/kitazawa/machidukurika>



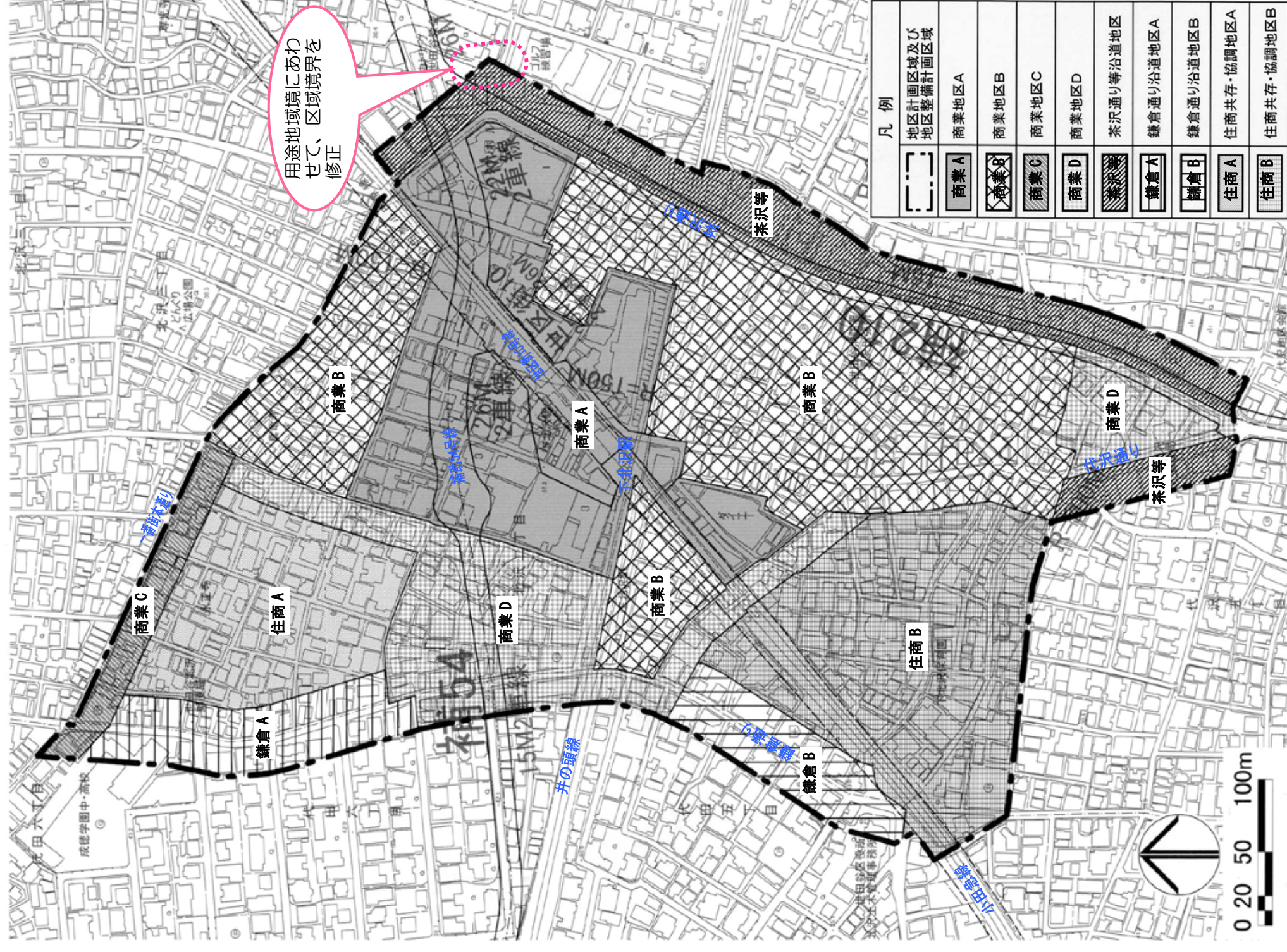
このお知らせは、対象地区にお住まいの方、土地・建物を所有されている方や周辺の方などにお届けしています。

別表第1（都市計画道路に面する一定規模以上の敷地に建つ建築物の高さの最高限度）

地区区分	(1)		(2)												
	商業地区A		商業地区B												
(イ) 基本要件 (全てに適合すること)	①都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線（当該都市計画道路に並行し当該都市計画道路と一体的な利用が図れる道路区域の部分を含む。）を前面道路とする敷地であること。		①都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線を前面道路とする敷地であること。												
	②都市計画法第53条の許可に係る建築物又は建築物の部分（未整備の都市計画施設の区域内に建築する建築物の部分）を有しないこと		③(ロ)欄の要件に適合する公開空地を(ニ)欄に示す条件で確保したもの。												
(ロ) 公開空地の要件	④都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地を備え、当該計画地区内における土地の利用状況に照らして周辺の健全な都市環境の確保に支障がないもの。		④都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地を備え、当該計画地区内における土地の利用状況に照らして周辺の健全な都市環境の確保に支障がないもの。												
	<p>①公開空地の定義</p> <p>ここでいう公開空地とは、敷地内に設けられた、日常一般に公開された空地で、以下の要件を有するもの。</p> <p>a. 歩道状空地：前面道路に沿って高低差がないよう設ける歩行者用の空地（天井の各部分の高さ2.5m以上のピロティなど含む）で、通行可能な部分の幅員が1m以上ある幅4m以下の部分。 原則として前面道路に接する全ての部分に設けるものであるもの。</p> <p>b. 貫通通路：敷地内を自然に通じ、道路、公園その他これらに類する公共施設（以下「道路等の公共施設」という。）の相互間を連絡する屋内外に設けた区画された歩行者用通路で、通行可能な部分の幅員が2m以上あるもの。</p> <p>c. 広場状空地：建物の屋内外（天井の各部分の高さ2.5m以上のピロティなど含む）に設ける最小幅員が4mを超え、一箇所当たりの面積が50㎡以上の歩行者のための空間であり、他の公開空地や道路等の公共施設と全周長の6分の1以上接し、これらの空地、施設との高低差が1.5m以下であるもの。ただし、他の公開空地や道路等の公共施設と高低差が生じる場合は、これらの空地、施設から直接入りできるものとする。</p> <p>②有効な公開空地面積の算定</p> <p>有効な公開空地面積は、公開空地面積に下表に示す係数を乗じて算出した数値の合計とする。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>形態</th> <th colspan="2">係数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>歩道状空地・貫通通路</td> <td>幅員4m以下の部分</td> <td>幅員4mを超える部分</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>広場状空地</td> <td>—</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>③配置等</p> <p>公開空地は、適切に修景、緑化し、周辺商店街の街並みの連続性の確保および、防犯面に十分配慮して配置する。</p>		形態	係数		歩道状空地・貫通通路	幅員4m以下の部分	幅員4mを超える部分		1.5	1.0	広場状空地	—	1.0	<p>①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：1.5/10以上</p> <p>②広場状空地を設けること</p>
形態	係数														
歩道状空地・貫通通路	幅員4m以下の部分	幅員4mを超える部分													
	1.5	1.0													
広場状空地	—	1.0													
(ハ) 敷地面積	500㎡以上	2000㎡以上	500㎡以上	500㎡以上											
(ニ) 敷地内に整備する都市環境の向上に寄与する公開空地の条件	①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：1.5/10以上 ②広場状空地を設けること		①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：1.5/10以上												
(ホ) 高さの最高限度	4.5m	6.0m	3.1m	3.1m											

P.11 図解
-3 参照

[計画図1]



凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	商業地区A
	商業地区B
	商業地区C
	商業地区D
	茶沢通り等沿道地区
	鎌倉通り沿道地区A
	鎌倉通り沿道地区B
	住商共存・協調地区A
	住商共存・協調地区B

別表第2（日照に配慮した住環境の形成を図る、中高層の建築物についての形態の制限）

地区区分	(1)			(2)		(3)
	商業地区Cのうち鎌倉通りの中心以西の区域、商業地区D、鎌倉通り地区A、鎌倉通り地区B（近隣商業地域、第1種中高層住居専用地域で指定容積率300%の区域）	住商共存・協調地区A（第1種住居地域で指定容積率200%の区域）	住商共存・協調地区B（第1種中高層住居専用地域で指定容積率200%の区域）	4時間	3時間	2時間
(イ) 敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	5時間				3時間	
(ロ) 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間	3時間	2.5時間				2時間