

補助26号線沿道 代沢一丁目・北沢一丁目地区

地区計画 地区街づくり計画



世田谷区

地区計画 決定告示 令和5年12月18日 世田谷区告示第816号
地区街づくり計画 決定告示 令和5年12月18日 世田谷区告示第818号



策定経緯

- 本地区の地区計画、地区街づくり計画は、都市計画道路補助26号線（代沢一丁目～駒場四丁目区間）の事業化を契機に、目黒区との連携の下、平成30年11月より「街づくり懇談会」を開催し、地区住民の皆さまと共に、街の変化に理解を深めながら、「沿道の将来像」の実現に向けて策定したものです。
- 本地区計画等に基づき沿道街づくりを進め、「沿道の将来像」の実現を目指します。

【沿道の将来像】

- ① 子どもから高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている
- ③ 環境に優しい、うるおいのあるまち並みが形成されている
- ④ 誰もが移動しやすい、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている

目標・方針等

□ 「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

地区の概要

- 名称：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
- 位置：代沢一丁目、北沢一丁目各地内
- 面積：約5.4ha

目標

補助26号線の整備に合わせて隣接する「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」（目黒区決定）と整合を図りながら、静かで良好な住環境等を維持しつつ、防災性を維持・向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を目指す。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

●土地利用の方針

地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。

- 1 住宅地区**
周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。
- 2 都営住宅地区**
都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。
- 3 教育施設地区**
補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、目黒区と整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。
- 4 近隣商業地区**
隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。

●建築物等の整備の方針

目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。

- 1 周辺の住環境に配慮するため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- 3 円滑な消防活動を行う空間の確保により、地域の防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 4 教育施設等及び都営住宅の機能を維持し、周辺の低層住宅地に配慮した沿道の街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 5 良好な住環境や教育施設等の環境を維持するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 6 みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性を向上するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
- 7 建築物の不燃化を促進し、沿道市街地の防災性の向上を図るため、建築物等の構造の制限を定める。

●その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内の緑化を促進する。
- 2 地区内の下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。
- 3 地球温暖化対策を推進するため、環境負荷低減に配慮した施設的设计、設備の導入を促進する。
- 4 地域の利便性及び防災性を向上させるため、狭あい道路の後退部分を通行上支障のない形態に維持し、緊急車両等が通行できる道路空間を確保する。
- 5 通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図ると共に、広域避難場所への避難経路を維持する。

計画図・方針附図

地区計画・地区街づくり計画区域

- 住宅地区
- 教育施設地区
- 都営住宅地区
- 近隣商業地区

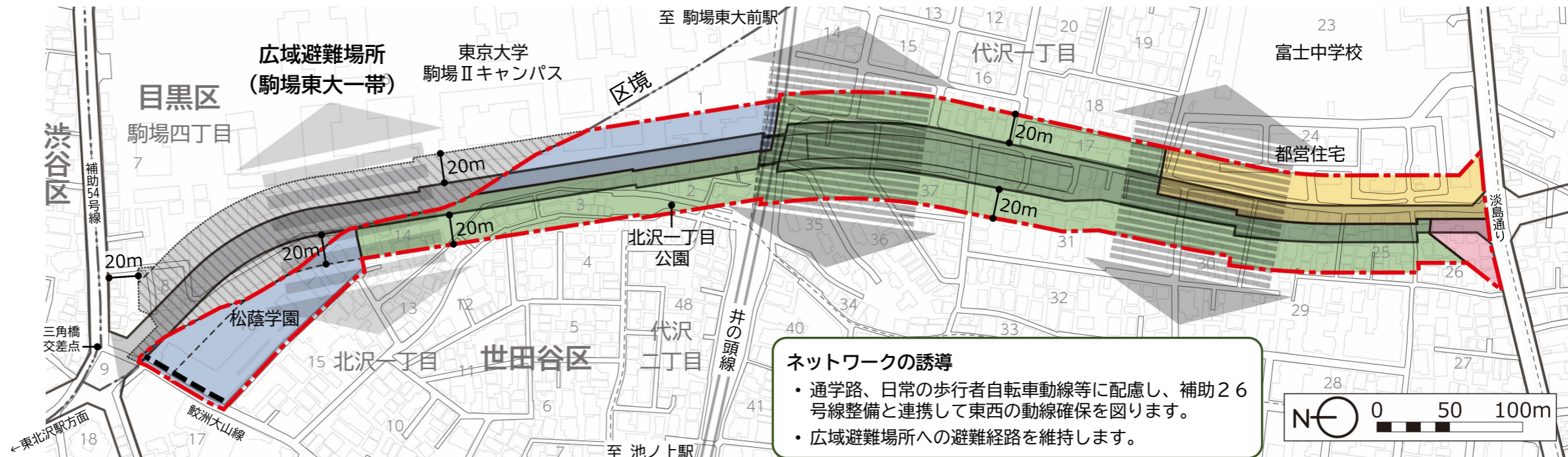
--- 壁面線
(当該敷地の反対側の道路境界から6m)

補助26号線の計画線
(代沢一丁目～駒場四丁目区間)

東西の動線の確保

広域避難場所への動線の確保

(目黒区) 補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画区域



地区整備計画の概要

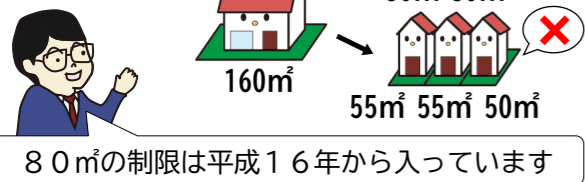
□ 「地区計画」及び「地区街づくり計画」で定める内容 ■ 「地区街づくり計画」のみで定める内容

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
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。			
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(浸透ます、浸透トレンチ、透水性舗装、芝地・植栽、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。			

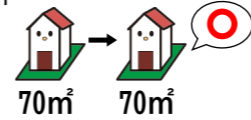
※「教育施設地区」における「敷地面積」は、地区計画等の告示日時点で一団地認定を受けている場合、一団地の区域全体を一の敷地とみなし、告示日以降に一団地の区域を変更した場合でも、変更後の区域の過半が告示日時点の一団地の区域の全部又は一部であるものは、同様に一の敷地とみなします。

2 建築物の敷地面積の最低限度

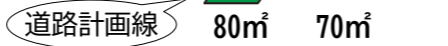
○新たに敷地を分割する場合、**80㎡未満の敷地***では建築できません。



*告示日前から80㎡よりも小さい敷地の場合は建築できます。



*道路事業へ用地提供したことで80㎡よりも小さくなる場合は建築できます。



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

【壁面の位置の制限】

○鮫洲大山線沿い（「計画図・方針附図」の---）では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、壁面線（敷地の反対側の道路境界線から6m）を越えて建築できません。（学校施設で、上空に設ける渡り廊下等については建築できます。）

【壁面の後退区域における工作物の設置の制限】

○壁面後退区域（壁面線と道路境界線との区域）には、門、塀、フェンス、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物を設置できません。

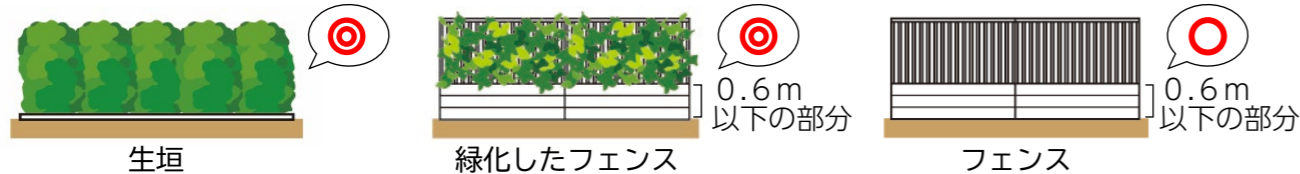
5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

○建築物や屋外広告物の形態、色彩、その他の意匠は、周辺環境と調和したものにします。

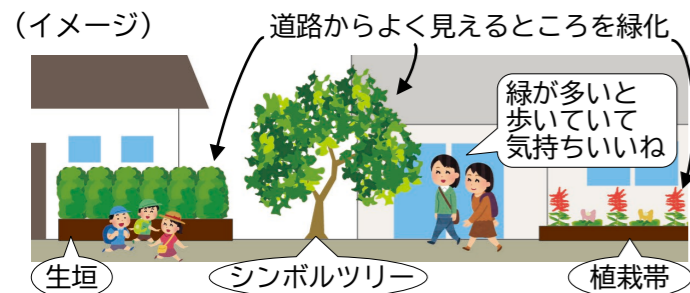


6 垣又はさくの構造の制限

(例)



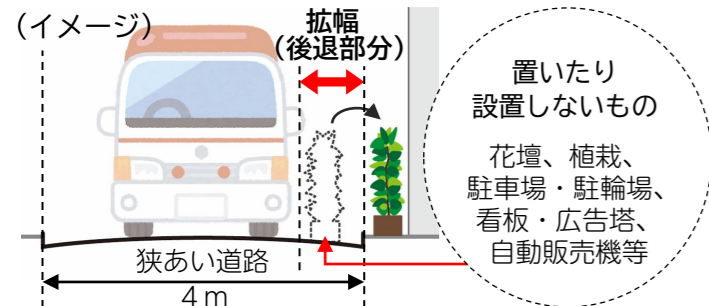
8 緑化の促進



9 環境負荷の低減



11 狭あい道路（4m未満の道路）の整備



助成制度をご活用ください。

- ・緑化助成（6 8 関連）
- ・エコ住宅補助金（9 関連）
- ・雨水浸透施設の設置に関する助成（10 関連）
- ・狭あい道路拡幅整備事業における助成（11 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下さい。

地区計画

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。地区の目標・将来像を示す「地区計画の方針」と、建物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して街並みなど地区独自のルールを定めます。

地区街づくり計画

世田谷区街づくり条例に基づく世田谷区独自の制度で、地区の特性に応じて、街づくりの目標、街づくりに関する必要な事項を定めます。本地区では地区計画の内容に加えて、「建築物等の構造」、「その他整備に関する事項」について、ルールを定めています。

届出に関する案内

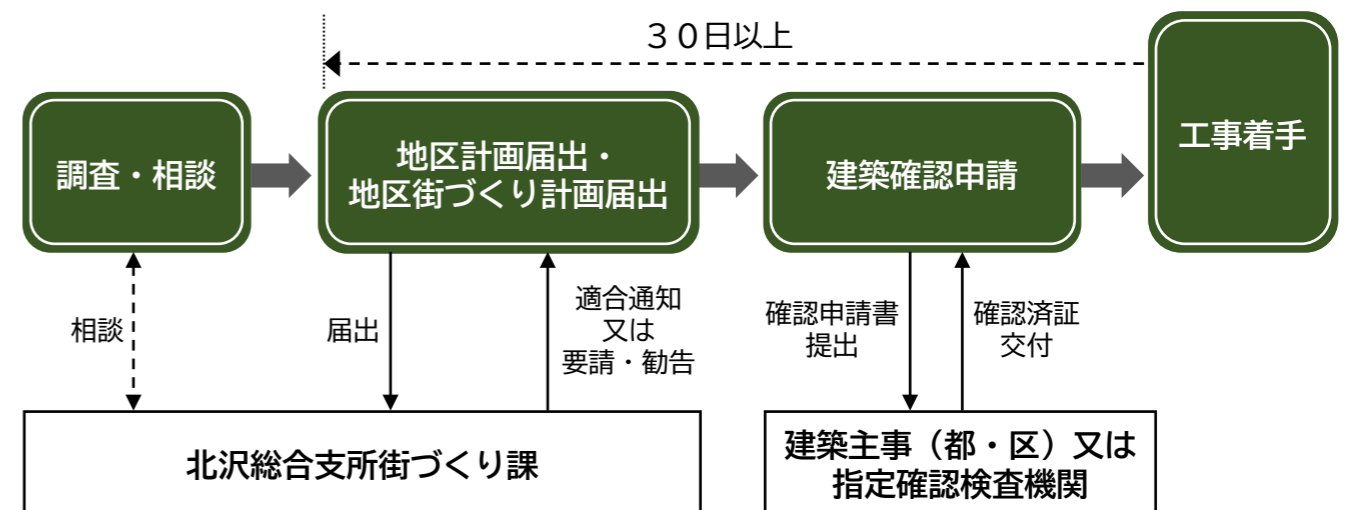
届出が必要な建築行為等

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



相談・お問合せ・届出窓口

世田谷区北沢総合支所 街づくり課
〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階
電話：03-5478-8031 FAX：03-5478-8019