



きたざわ

街

づくり



平成17年3月

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり部街づくり課

Vol. 11

下北沢駅周辺地区地区計画「素案」のお知らせ

このたび世田谷区は、下北沢街づくり懇談会をはじめ、意見交換会やハガキ等のアンケートでいただいた地元の皆様のご意見を踏まえ、地区計画素案を作成しましたので、概要をお知らせします。

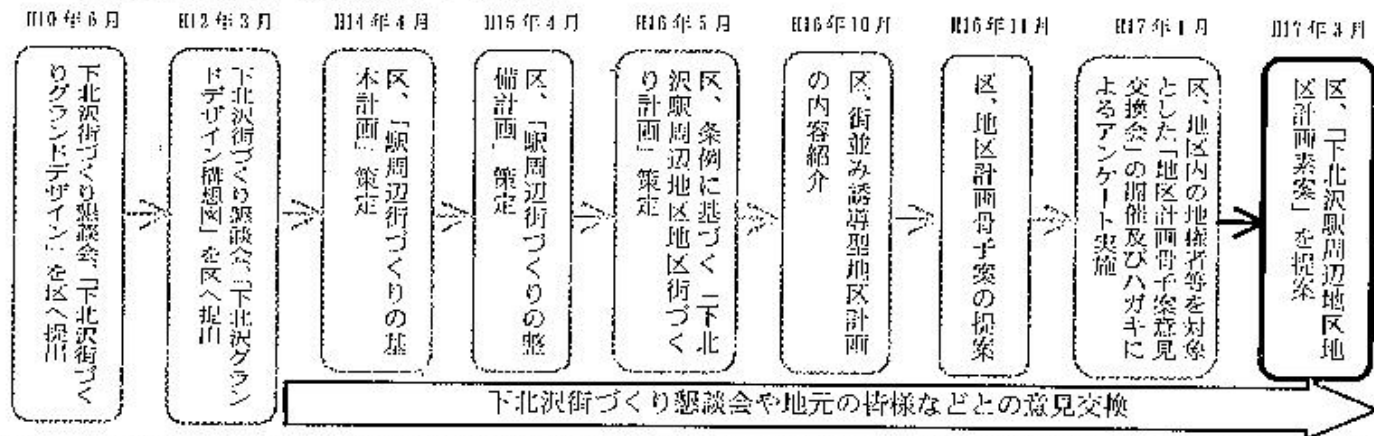
■ 地区計画骨子案 ブロック別意見交換会を開催

区では、平成17年1月19日・21日・26日・28日の4日間にわたり、地区計画骨子案に対するブロック別意見交換会を開催しました。ブロック別で行うことで、その地域に密着した、活発な意見を交わすことができました。

意見交換会の参加状況及び主な意見などは7・8ページに掲載しました。



■ 地区計画素案の提案までの流れ



■ 下北沢駅周辺地区街づくりの基本的な考え方（「地区街づくり計画」(H16年5月策定)より)

《街づくりの目標》

下北沢駅周辺地区は、小田急線と井の頭線が交差する交通の要衝にあり、古くから北沢地域の商業の中心の街として栄え、区の都市整備方針においても広域生活拠点に位置付けられている。また、個々の魅力的な商店街や劇場に代表される下北沢の文化が形成され、それらが住宅地と調和しながら発展してきている。小田急線の連続立体交差事業などを契機に、街全体が持っている魅力を一層引き出し、さらに発展させ、下北沢の特徴や地域資源を活かした『生活と文化を育み、地域の“心(しん)”となる安全で住みよい賑わいの街』の実現をめざす。

《街づくりの基本方針》

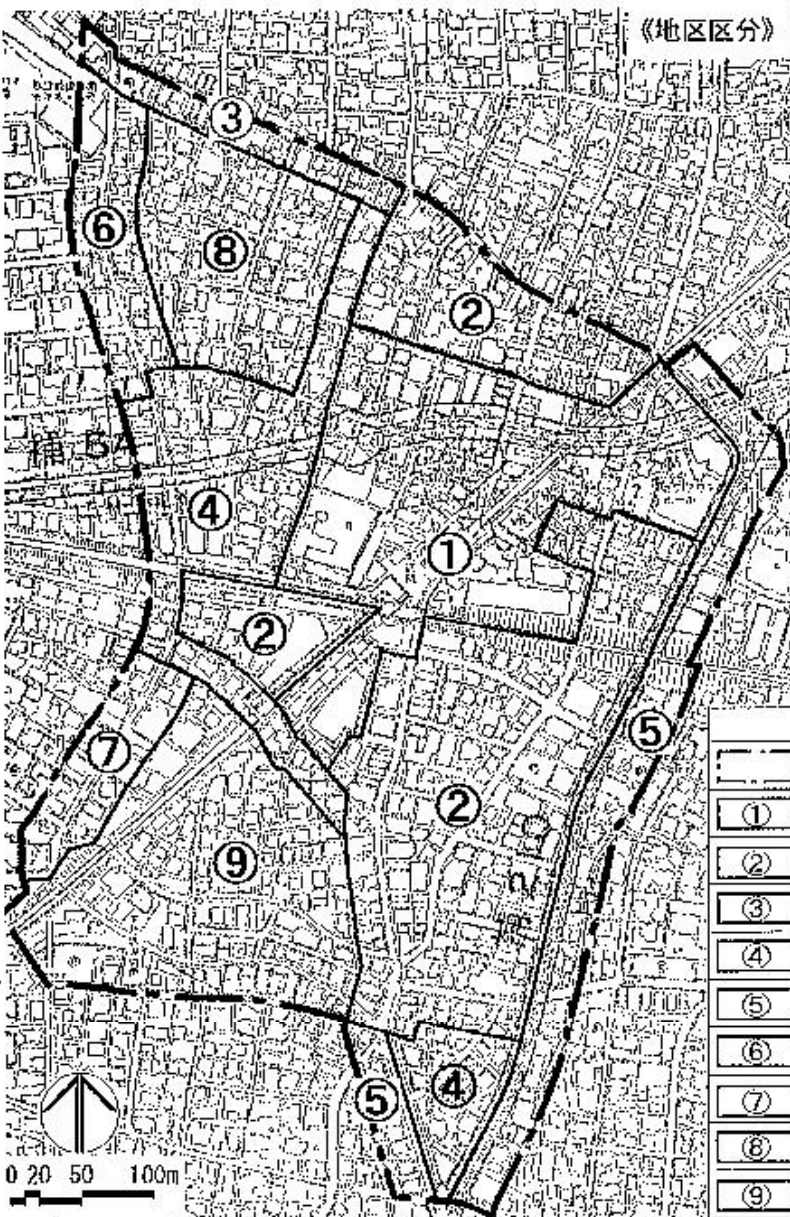
- ① 鉄道の整備に伴う市街地が一体化する街づくり
- ② 一体的な商業地として全体をつないでいく、歩行者主体の街づくり
- ③ 街並み景観の誘導と緑化の推進による、魅力ある街づくり
- ④ 防災・治安などへの配慮とバリアフリー化の推進による、安全安心の街づくり
- ⑤ 住民、事業者、行政などが役割と分担に応じて、相互に連携・協力した街づくり

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。

下北沢駅周辺地区地区計画素案（概要）

●素案の基本的な考え方

- ①現在の下北沢の魅力である、歩いて生活できる中層建物主体の活気ある街並みづくりを継承します。
- ②街の課題となっている道が狭く、土地が有効に利用されていない状況や、防災性に対する不安の解消に向けて、規制と緩和を組み合わせた『街並み誘導型地区計画』を導入します。
- ③土地利用や建築物の建て方に関するルールづくり、街路空間やポケットパークなどの確保や整備を図ります。
また、地区計画の策定にあたっては、土地利用や建築物の規制に関連する用途地域の見直しもあわせて検討し、本計画との整合を図っていきます。（用途地域の見直し検討案は、6ページに掲載しました）



《地区区分》

●地区計画の目標

- ①土地の合理的な利用を促進する。
- ②現状を基本とした中層主体の街並みの形成と、新たな都市基盤の整備に合わせた新しい街の顔となる中高層の街並みの形成を目指す。
- ③歩行者主体の回遊性のある買い物空間の確保や魅力的な商業空間を形成する。
- ④住み続けられる住環境を整える。
- ⑤防災性に優れた建物への更新を誘導する。

●地区施設

- ①鎌倉通りは、周辺地区も含めた主要生活道路であり、建替えに合わせて歩行者のための安全快適な空間を確保するため、幅員8mの道路として機能する空間を形成していきます。
- ②小田急線の地下化後の上部空間及び井の頭線の盛土部分を活用した、駅へのアクセス道路や歩行者通路、ポケットパーク等の整備を目指します。

●地区区分

地区計画の目標を実現するために、左図のように区分し、街づくりの方針やルールを定めます。

●その他

- ①総合設計制度は、地区計画の内容を遵守するものとします。
- ②日影規制は維持し、住環境への配慮を行っていきます。

凡 例	
	地区計画区域
	商業地区A
	商業地区B
	商業地区C
	商業地区D
	鎌倉通り沿道地区
	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

街並み誘導型地区計画のルール

街並み誘導型地区計画は、以下の5つのルールをすべて決めることで、2つの規制のルールが緩和されます。

◆5つのルール

- ①建築物の高さ
- ②壁面の位置
- ③壁面後退部における工作物の設置
- ④敷地面積の最低限度
- ⑤容積率の最高限度

（以降の説明で□で囲まれ、☆印が付いている項目です）

●2つの緩和されるルール

- ①前面道路幅員による容積率制限の緩和
- ②道路斜線制限などの緩和

*「認定」の手続きを経ることが必要です。

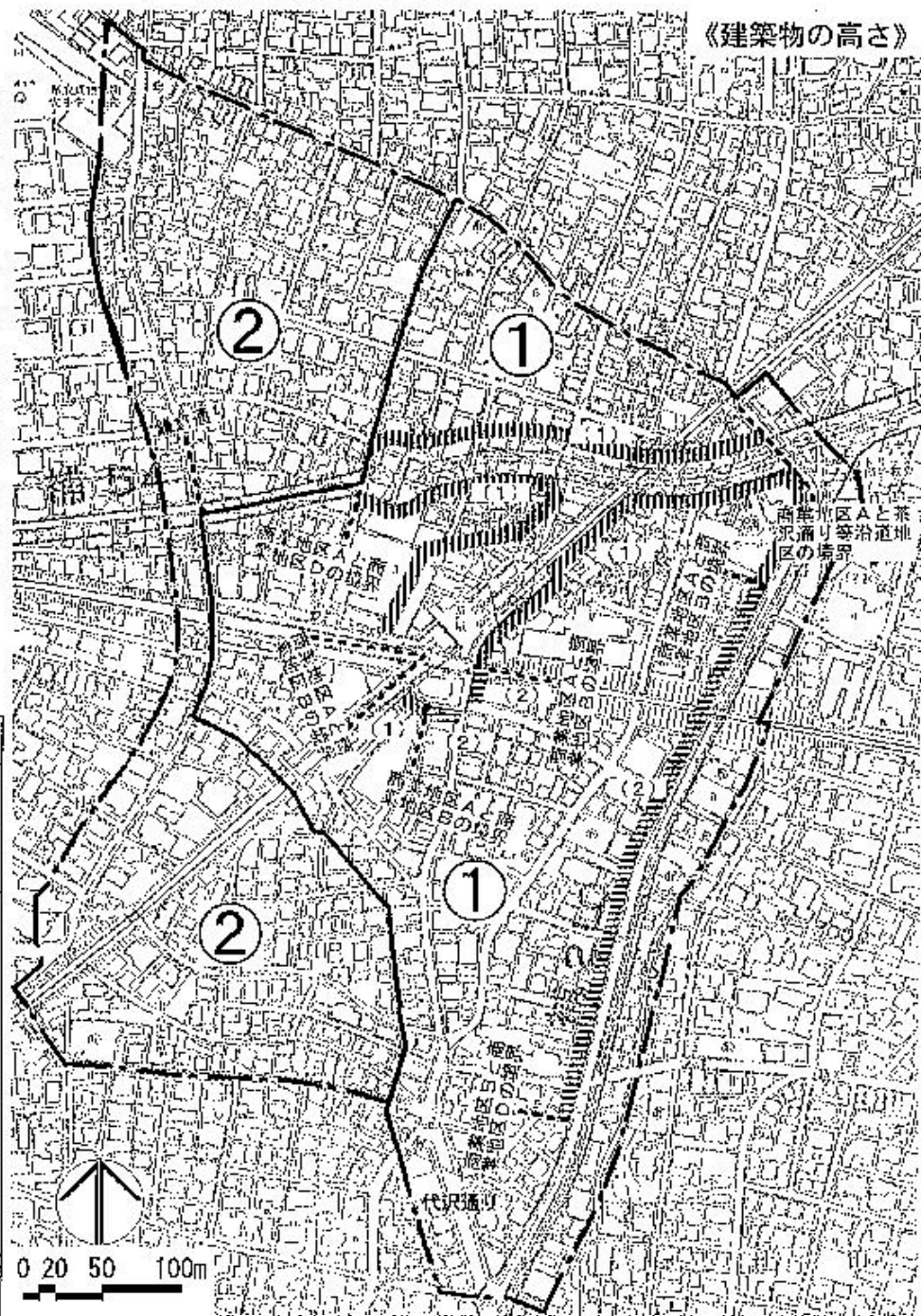
地区計画で定めるルール

1 建築物の高さ (☆)

現在の下北沢の街並みを継承していくため、街全体を中層建築物主体の高さに制限していきます。

ただし、都市計画道路に接する敷地においては、街づくりに貢献する空間の確保を条件（敷地規模・公開空地の確保等の条件を満たしたものに）、中高層建築物の建築も可能とし、回遊性の向上や、歩行者空間の充実などメリハリある街並みを誘導していきます。

《建築物の高さ》



凡 例	
	地区計画区域
①	22m (7階程度) 以下
	補助54号線・世区街10号線（駅前広場等）・補助210号線（茶沢通り）に接する敷地で敷地規模・公開空地の確保等の条件を満たしたものについては、その基準により45m（14階程度）以下か、60m（17階程度）以下
	世区街10号線（駅前広場等）・補助210号線（茶沢通り）に接する敷地で敷地規模・公開空地の確保等の条件を満たしたものについては、31m（10階程度）以下
②	16m（5階程度）以下

◆街づくりに貢献する建築物についての高さの最高限度

下表に示す敷地については、一定規模以上の面積があり、街づくりに貢献する公開性を持った広場や通り抜け通路などを設置することを条件に、建物の高さの最高限度を次のように定めます。

対象敷地	部分の補助54号線・世区街10号線（駅前広場等）・補助210号線（茶沢通り）に接する敷地	部分の世区街10号線（駅前広場等）・補助210号線（茶沢通り）に接する敷地
高さの最高限度	60m	45m
敷地規模	2000㎡以上	500㎡以上
公開空地	敷地規模に応じた一定規模を確保すること	
公開空地の取り方	<ul style="list-style-type: none"> まとまった公開空地を設ける場合は、道路から利用しやすい位置に広場状に集約すること。 通り抜け状に設ける場合は、楽しく歩ける街並みの形成や回遊性の向上に資するように努めること。 	

2 壁面の位置 (☆)

買い物空間や歩行空間の充実、緊急車両が通行可能な空間の確保や災害時の避難空間の確保等を目的とし、通り抜けの建築基準法上の道路を基本に壁面の位置を制限していきます。

建物が後退した部分は、歩行者の通行が妨げられないように適切に維持・管理していくものとします。

また、下図に示すような立体的な壁面の位置の制限を行い、中層階の軒の揃った街並みの形成、天空の確保を行います。

*敷地の2箇以上に壁面位置の制限が設定されている場合は、一定の緩和措置を設けます。



凡 例	
	地区計画区域
壁面線 (壁面の位置の制限)	
	1号壁面線 (道路中心から4m)
	2号壁面線 (道路境界から0.5m 高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m)
	3号壁面線 (高さ2.5m以下の部分は道路境界から1m 高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m)

◆ 1号壁面線 (鎌倉通り)

歩行者の安全性を確保するために、道路の中心から4mとし、幅員8mの道路空間を確保します。

◆ 2号壁面線

買い物空間や防災性の向上に資する空間を充実させ、高さ10m (3階の軒) の位置で軒の高さが揃った街並みを形成するとともに、天空の広がり確保していきます。

◆ 3号壁面線

1階部分の後退により歩道への商品のはみ出し等を防止し、高さ10m (3階の軒) の位置で軒の高さが揃った街並みを形成するとともに、天空の広がり確保していきます。

3 建築物の用途制限

賑わいある健全な商業地の形成、住宅地における住環境の保全などを目的に、下表に示す地区においては、建築物の用途を制限していきます。特に用途地域の商業地域では、商店街の主要な買い物空間であり、各商店街を巡る歩行者回遊軸沿道においては、商業空間（店舗等）の連続性を確保していくものとします。

対象地区	制限される建築物の用途
商業地区A 商業地区B	◎補助54号線、世区街10号線、歩行者回遊軸に面する1階部分を住宅の用途として利用する建築物 ◎営業倉庫 ◎店舗型の性風俗営業をする施設など
商業地区C	◎上記に加え、ワンルームマンション、マージャン屋、ぱちんこ屋、ホテルなど（北側に隣接する北沢3・4丁目地区地区計画と整合を図っています。）
住商共存・協調地区A	◎店舗・事務所等の規模が500㎡を超えるもの、3階以上のもの（地区内の道路幅員が狭いため、店舗や事務所等の規模を住商共存・協調地区Bと同様にします）

*現在（この地区計画が施行される以前）制限される建築物の用途として利用している場合は、継続して使用できます。また、同じ用途で利用するのであれば建替えも可能です。



凡例	
	地区計画区域
	補助54号線・世区街10号線（補助道路線）
	歩行者回遊軸
	商業地区A、商業地区B（歩行者回遊軸に面する1階部分の用途を制限するエリア）
	商業地区C（歩行者回遊軸に面する1階部分の用途を制限するエリア）
	住商A
	住商共存・協調地区A

4 工作物の設置制限 (☆)

壁面の位置の制限を受ける部分は、歩行者のための空間としていきますので、以下のような交通の妨げとなる工作物等は設置しないものとします。

- ・門、フェンス、塀、垣、車止め、植栽等
- ・自動販売機、建築設備機器等

5 敷地の最低限度 (☆)

現状を踏まえながら、建て詰まりなどの市街地環境の悪化を防ぐために、新たに敷地を分割する場合は、地区区分ごとに以下に示す面積以上とします。

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	その他の地区
40㎡	50㎡	60㎡

*現在（この地区計画が施行される以前）上記数値以下の敷地、都市計画道路整備などのために土地を提供して上記数値を下回った場合は、そのままの状態を利用することが可能です。

6 容積率の最高限度 (☆)

容積率の最高限度は現行のルールに従い、前面道路幅員により算出されるものまたは、用途地域ごとに定められている数値のいずれか小さい方の数値とします。⇒1号壁面線、2号壁面線に接する敷地については、道路幅員による容積率制限の緩和ルールがあります（次ページ参照）。

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
前面道路幅員(m) × 60% この式で算出される数値または、 以下に示すもののいずれか小さい数値	前面道路幅員(m) × 40% この式で算出される数値または、 以下に示すもののいずれか小さい数値	前面道路幅員(m) × 40% この式で算出される数値または、 以下に示すもののいずれか小さい数値	前面道路幅員(m) × 40% この式で算出される数値または、 以下に示すもののいずれか小さい数値
500%	300%	300%	200%

7 垣・さくの構造の制限

震災時の倒壊の危険回避や緑豊かな街並みづくりを目的に、道路または、壁面線に面する垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとし、ブロック塀等は設置しないものとします。ただし、地盤面からの高さ60cm以下の部分は、この制限から除外されます。

地区計画で緩和されるルール

- 1号壁面線（鎌倉通り）、2号壁面線に接する敷地については、地区計画で定める5つのルール（☆印の項目）に適合し、特定行政庁（世田谷区長）の認定を受けることによって、次の制限が緩和されます。
 ※ 都市計画道路沿いと代沢通りに接する敷地は、前面道路幅員が広く、緩和ルールの適用を受けなくても土地の有効な利用が可能のため、緩和される対象敷地とはしません。

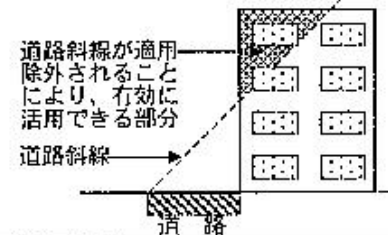
①道路斜線制限の適用除外

道路からの斜線制限が適用除外となり、効率的な建築物の計画が可能となります。

②前面道路幅員による容積率制限の緩和

前面道路幅員による容積率制限が緩和され、土地の効率的な利用が可能となります。

《道路斜線制限の適用除外》



◆利用可能な容積率がこのように緩和されます。

- ◎ 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%）
- ◎ 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%）

《前面道路幅員による容積率制限の緩和例》

地区区分	指定容積率	前面道路幅員	現在の利用可能容積率	緩和された場合の利用可能容積率
商業地区A	500%	4m	240% = 4m × 60%	300%
商業地区B		6m	360% = 6m × 60%	420%
		8m	480% = 8m × 60%	500%
商業地区C*	300%	4m	240% = 4m × 60%	300%
商業地区D*		5m	300% = 5m × 60%	300%
鎌倉通り沿道地区A	300%	6m	240% = 6m × 40%	300%
鎌倉通り沿道地区B				
住商共存・協調地区A	200%	4m	160% = 4m × 40%	200%
住商共存・協調地区B		5m	200% = 5m × 40%	200%

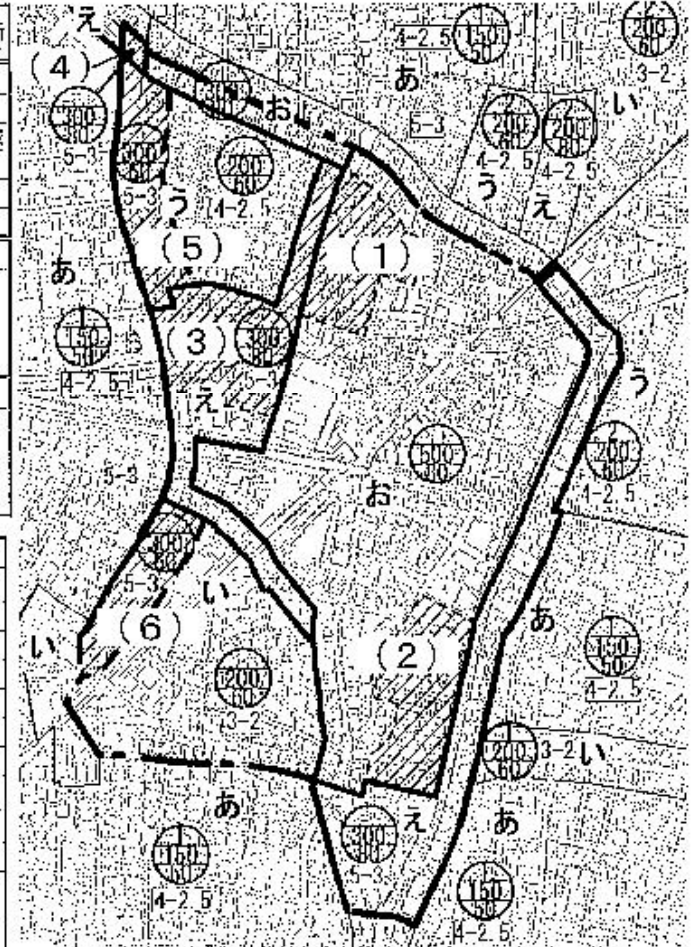
*：鎌倉通りを前面道路とする敷地は、1号壁面線に接する敷地の算定式によります。

用途地域の変更

◆用途地域の変更検討案

- 右に示す用途地域の変更検討案は、新たに整備される都市計画道路や現状の土地の利用状況、本地区計画との整合性などを考慮して検討したものです。
- 現在、地区内に指定されている高度地区（北側からの斜線）は廃止しますが、日影規制の維持により住環境の保全を図っていきます。
- 今後、この案をもとに、東京都と協議を進め、決定は、東京都が行うこととなります。

用途地域の変更検討箇所 (1) 用途地域の変更検討箇所	
用途地域	<ul style="list-style-type: none"> あ 第一種低層住居専用地域 い 第一種中高層住居専用地域 う 第一種住居地域 え 近隣商業地域 お 商業地域
建ぺい率・容積率・高度地区	<ul style="list-style-type: none"> イ 高度地区 ロ 容積率 ハ 建ぺい率
日影規制	<ul style="list-style-type: none"> 3-2 4-2.5 5-3 4-2.5 (第一種中高層住居専用地域内) 日影規制面積が1.5m、建ぺい率1.0m



変更内容

変更箇所	用途地域	建ぺい率	容積率	日影規制	
(1)	前	近隣商業地域	80%	300%	5-3
	後	商業地域	変更なし	500%	規制なし
(2)	前	近隣商業地域	80%	300%	5-3
	後	商業地域	変更なし	500%	規制なし
(3)	前	第一種住居地域	60%	200%	4-2.5
	後	近隣商業地域	80%	300%	5-3
(4)	前	近隣商業地域	80%	200%	4-2.5
	後	変更なし	変更なし	300%	5-3
(5)	前	第一種住居地域	60%	200%	4-2.5
	後	変更なし	変更なし	300%	5-3
(6)	前	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	4-2.5
	後	変更なし	変更なし	300%	5-3

■地区計画骨子案に対するハガキ等アンケート及びブロック別意見交換会参加状況

	地区住民等	その他	合計
ハガキ等(件)	52	24	76

※ハガキ等の到着は2月28日現在

※その他のうち2件は、署名付きの要望書等

	ブロック別意見交換会				
	開催日	1月19日	1月21日	1月26日	1月28日
参加者数(人)	36	18	52	56	162

■ハガキ等アンケート及び意見交換会で寄せられた主な意見と区の考え方

Q1 住宅地で道路が狭いため、容積率200%が使えず建替えができない。防災上も不安だ。道路が広がり、建物もある程度高いものに建替えたいが、この地区計画で可能か。

A 今回の地区計画に導入を予定している「街並み誘導型地区計画」では、建築物の高さ制限、敷地面積の最低限度、道路からの壁面後退と後退部の工作物の設置制限、容積率の最高限度を決めることにより、道路幅員による容積率制限や道路斜線等の制限が緩和されます。したがって、前面の道路空間が広がり、土地の有効活用や斜めカットのない効率的な建築計画が可能となります。(ただし、街並み誘導型の適用は、建築基準法上の道路沿いである必要があります。また、認定申請が必要となります。)

Q2 壁面の位置の制限(壁面後退)というが、地区計画が決まるとすぐに建物・工作物を後退させるのか。後退部分の扱いはどうなるのか。

A 現状の建物・工作物を除くというのではなく、建替えなどの際に、道路境界から一定の距離を後退して建物・工作物を建てていただきます。後退した部分は、道路区域にはならず、私有のままで歩道状に整備していただきますが、この面積は建物の建ぺい率・容積率の算定の際、敷地面積に算入することができます。

Q3 壁面後退して、そこに自転車・バイクが置かれても困る。駐輪場を利用しやすい場所に設置してほしい。

A 駅近くの鉄道用地を活用して、需要に対応した自転車・バイク駐輪場を確保します。また、放置自転車等については、住民、商業者、道路・交通管理者、鉄道事業者などと協力・連携して啓蒙・監視活動により防止に努めます。

Q4 54号線、駅前広場等周辺の建物の高さが17階程度というのは高すぎる。高層ビルは下北沢らしさを壊す。

A ・下北沢駅周辺地区は、区の都市計画に関する基本的な方針「都市整備方針」の中で、3大広域生活拠点(二子玉川・三軒茶屋・下北沢)の一つと位置付けられており、土地利用の将来像を商業業務施設が集積するゾーンとしています。
 ・都市計画道路補助54号線や駅前広場等の周辺は、用途地域は商業地域、容積率は500%と指定されており、区は、都市計画道路の整備ポテンシャルを商業活性化に活用し、新しい魅力的な商業空間の創造に結び付けていきたいと考えています。しかし、現状では建物の高さ制限がないことから、無秩序な土地の高度利用が図られることも予想されるため、その防止策として、地区計画による一定の高さ制限を取り入れるものです。
 ・その他の商業エリアについては、街並み誘導地区計画を適用して、現在の街並みを基本とした建物の高さの誘導や買い物空間・歩行者空間を確保するための壁面後退、また最低敷地規模などのルールを決めることにより、道路斜線等の制限や前面道路幅員による容積率制限を緩和して、効率的な建物計画や土地の有効活用の実現を図り、街の活性化を誘導していきたいと考えています。
 ・都市計画道路沿いの、中高層の建物を配した新しい街並みと、下北沢らしい街並みを継承した中層主体の街並みが共存する、メリハリのある街並みを、一気に街を改変する再開発事業の手法ではなく、建物の建替えの際に規制誘導していく地区計画の手法により、街づくりを進めていく方針です。

Q5 敷地面積の最低限度を決めると、下北沢の魅力の一つである小さな店ができなくなるのではないか。

A 最低敷地の限度が定められた時点で、最低限度に満たない敷地でも、新たに敷地を分割しない限り、建物の新築や建替ができます。

Q6 用途地域の変更と容積率アップを、以前要望した。地区計画とセットであると聞いていたが、今回の骨子案に載っていない。

A 用途地域の見直しは、現状の市街地の状況や地区計画などにより担保される街の将来像、道路等の基盤施設の整備計画等により検討されます。当地区においても、部分的に見直しの必要な部分があると考えています。今後、地区計画策定作手続の中で、その範囲・内容等を決定する東京都と協議を行っていきます。

Q7 地区計画については、地区内の住民だけでなく、影響を受ける周辺住民の意見も聞くべき。

A ・地区計画の策定にあたっては、この計画により新たに権利の制限を受けることになる、計画区域内の土地所有者や建物所有者などの土地に関する権利者、及び区域内の住民や商売をされている方々の意向を計画の内容に反映させ、理解を得る必要があります。
 ・地区外の方々のご意見も窓口・電話・ファックス等でお聞きしており、参考とさせていただいております。

Q 8 下北沢周辺は、防災、治安、バリアフリー化等の整備が立ち遅れているため、都市計画事業は地元住民にとって千載一遇のチャンスである。早期実現を期待している。

A 区は、地元町会・商店街の代表で構成される「下北沢街づくり懇談会」から提言された、街づくりの基本構想「下北沢グランドデザイン構想図」(12年3月)など、地元の皆様のご意見を踏まえ、平成16年5月、街づくり条例に基づく下北沢駅周辺地区の街づくりの全体計画として、地元説明会・公告・縦覧・意見書提出の手続きを経て「地区街づくり計画」を策定しました。ここに示された街づくりの基本的な考え方(街づくりの目標・街づくりの基本方針)や土地利用・交通機能の整備・建築物等の整備などの方針に基づき、補助54号線・駅前広場等の都市計画事業、建物の建て方の具体的なルールなどを都市計画法で定める地区計画、防火貯水槽・駐輪場の設置などの関連事業を、平成25年度完成を目指す小田急線連立事業等(地下化)の進捗に遅れることなく実現していきます。

Q 9 地区計画の前提となる補助54号線の整備については十分検討されていないし、関係住民にも説明されていないのではないかと。

A 小田急線の地下化に伴う鉄道と道路の交差方式を、高架式から平面式に変更する補助54号線の都市計画の手続きは、平成13年から14年にかけて関係住民の方々を対象に素案の説明会、案の説明会、案の公告・縦覧・意見書提出などが行われ、そうした機会に出された都民・区民意見等を踏まえた都市計画審議会の審議・答申を経て、平成15年1月、東京都において決定されたものです。
 ・さらに、「区都における都市計画道路の整備方針」(東京都・特別区 16年3月)、及び「世田谷区道路整備方針中間見直し」(16年10月)においても、それぞれ(案)についての都民・区民意見等を踏まえ、必要性の検証等を行い、優先的に整備する路線と位置付けたところです。

Q 10 補助54号線は街や商店街を分断する。中止すべきだ。

A 54号線の整備は、すでに渋谷区側は完成し、環状7号線以西でも完成・事業中のところがあります。下北沢地区が整備されることで、地区交通の円滑な処理が可能となり、地区内に流入している通過交通を排除でき、地区内住民の安全性と利便性が向上すると考えます。
 ・防災面では、災害発生時における延焼を遮断する効果や緊急車両の進路確保、救援活動時の輸送ネットワーク、震災時の広域避難場所である駒場東大への避難路を確保する機能などを有し、区民の生命・財産を守り、地域の安全性向上に寄与します。
 ・広幅員の歩道は、駅前広場から駅北口商店街一帯の賑わいを生み出し、広域生活拠点にふさわしい魅力的で快適な商業空間をつくり出していきます。
 ・北沢2丁目の緑被率は5.1%であり、区の平均20.45%を大きく下回り、区内でも低い状況にあります。駅前広場と併せて沿道へ街路樹等を植栽して下北沢の街に緑の空間を作り出すことにより、地域の環境が向上すると考えます。
 ・区としては、補助54号線は、駅前広場等(世区街10号線)とともに下北沢の街づくりにとって必要な都市施設と認識しており、事業化に向けた取り組みを変更する考えはありません。

■ 「地区計画素案」説明会

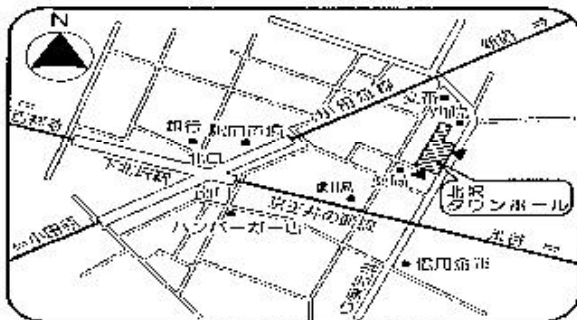
を開催します

日時：平成17年3月24日(木)

午後7時～8時30分

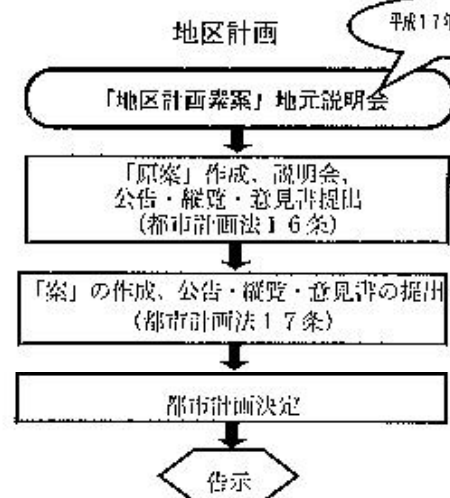
場所：北沢タウンホール2階 ホール

(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



※地区計画の策定は、平成17年度を予定しています。

お問合せ先

世田谷区北沢総合支所街づくり部街づくり課(下北沢担当)

住所：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18

窓口：北沢タウンホール7階

電話：03-5478-8074・8031(直通)

FAX：03-5478-8019

ホームページ：区のホームページ(<http://www.city.setagaya.tokyo.jp>)からもご覧になれます

直接のアドレスは、<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/kitazawa/machidukurjka>