

北沢南区民集会所  
施設整備基本構想

令和8年2月

世田谷区

## 目次

第1章	施設整備における基本的な方針	1
1-1	改築にあたって	1
1-2	基本的な考え方（整備方針より抜粋）	1
	下北沢駅周辺の区民集会施設配置図	
1-3	基本コンセプト	2
第2章	計画対象施設の現況	3
2-1	敷地・建物状況	3
	（1）建物写真	3
	（2）周辺状況・写真	4
	（3）現況建物	5
2-2	利用状況	6
	（1）施設利用率	6
	（2）各室状況・利用率	6
第3章	建築予定地の条件整理	7
3-1	敷地概要	7
	現況平面図	
3-2	法的条件（都市計画法）都市計画概要	7

3-3	関連する主な法令、条例等	8
第4章	計画の概要	11
4-1	配置・外構計画	11
4-2	諸元表	11
4-3	平面ゾーニング計画図	13
4-4	防災計画の考え方	14
4-5	構造検討	14
	(1) 計画概要	14
	(2) 計画建物構造概要	14
	(3) 構造計画	14
4-6	運営管理体制	15
第5章	基本設計で考慮すべき事項	15
5-1	周辺環境への配慮	15
5-2	地域コミュニティ施設としての整備	16
5-3	環境への配慮	16
第6章	今後のスケジュール	16
参考資料		17

都市計画図

## 第1章 施設整備における基本的な方針

### 1-1 改築にあたって

令和7年4月に取りまとめた「下北沢区民集会所及び北沢南区民集会所の機能統合（整備方針）」において、賃貸ビルの改築に伴い下北沢区民集会所の借上げ部分を返還し、老朽化の進む北沢南区民集会所の改築に併せて下北沢区民集会所の機能を統合することとした。

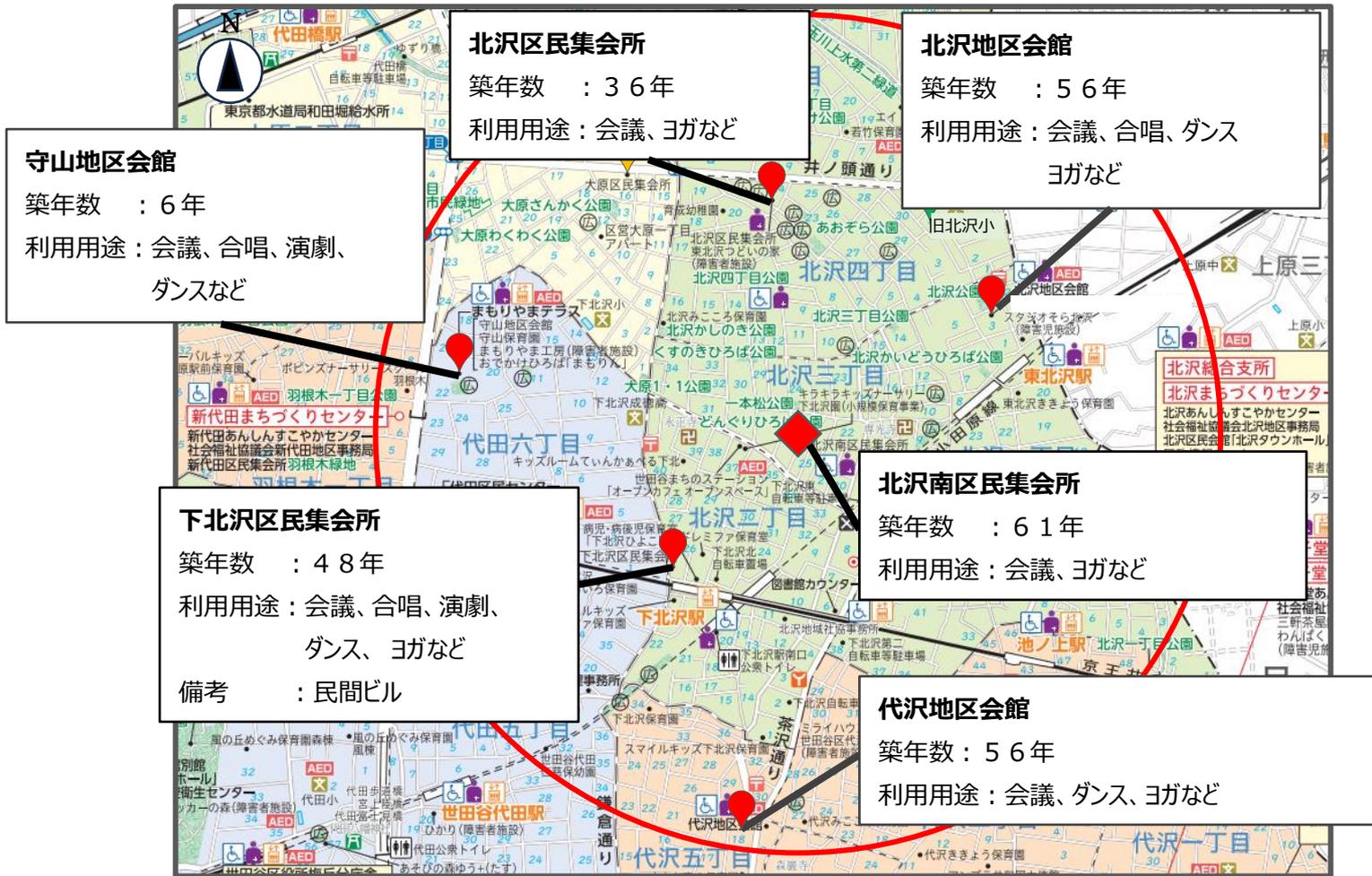
この間、下北沢区民集会所及び北沢南区民集会所の利用団体、近隣住民等を対象に、「整備方針説明会」を開催（10月8日、18日）、また利用団体、町会・商店街代表等に基本構想策定に向けたアンケート」（令和7年10月24日～11月7日）の実施（396件）等、意見を伺いながら検討を進め、基本構想を取りまとめた。

### 1-2 基本的な考え方（整備方針より抜粋）

①北沢南区民集会所は令和11年に築65年を迎え、老朽化への対応が必要となっている。また、当該施設付近に位置する下北沢区民集会所は、賃貸ビルの改築が令和9年に予定されている。そのため、公共施設等総合管理計画の方針に基づき、下北沢区民集会所の借上げ部分を返還し、その機能を北沢南区民集会所へ統合する。北沢南区民集会所は改築整備を行い、建物面積を拡張する。

②音楽や演劇が盛んな下北沢地域において、音楽や演劇の練習等が可能な集会施設は、防音や設備面から限られており、下北沢の地域ニーズに応じた活動拠点の確保が課題となっている。そのため、北沢南区民集会所の改築に併せて、防音性や防振性を高め、下北沢の地域ニーズを踏まえつつ、多様な活動に対応可能な施設として整備し、区民利用の促進を図る。

## 下北沢駅周辺の区民集会施設配置状況



### 1-3 基本コンセプト

- ①下北沢駅直近という立地条件に対応し、音楽や演劇の練習等が可能な防音や設備を整備した施設。
- ②現状の下北沢区民集会所及び北沢南区民集会所の利用実態等を踏まえた諸室面積としつつ、可動間仕切りの設置等により、地域の多様な活動にフレキシブルに対応できる施設。
- ③住宅地という立地条件を踏まえ、近隣住民に対する騒音や景観、プライバシーなどに配慮した施設。

- ④緑豊かな区立公園に面した建物として地域の風景と調和する佇まいの施設。
- ⑤施設内にエレベーターを設置するなど、バリアフリー面での課題解消を図り、誰もが公平・平等に利用できる施設環境の整備を行い、安全で安心して利用できる施設。

## 第2章 計画対象施設の現況

### 2-1 敷地・建物状況

下北沢駅から徒歩5分の商店街から入った住宅街にあり、西側は区立どんぐり広場公園に面した静かな環境にある。

#### (1) 建物写真





(2) 周辺状況・写真



① 下北沢一番街商店街から北方向  
（施設西側入口方面）



② 下北沢一番街商店街から北方向  
（施設東側入口方面）



③ 施設北西方面の曲がり角から南方向  
(施設西側入口方面)



④ 施設北東方面の曲がり角から南方向  
(施設東側入口方面)



⑤ 施設東方面の曲がり角から西方向  
(施設東側入口方面)



### (3) 現況建物

現況建物が、出張所（現まちづくりセンター）として使用されていた建物を転用したもので、2階バルコニーの配置、給湯室の広さなど、現在の利用状況とは合わない仕様になっている。

建築年	昭和39年
建物概要	<p>集会棟 構造：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 階数：地上2階 建築：1964年3月 延床面積：213.29㎡ 最高高さ：6.56㎡</p> <p>倉庫棟 構造：コンクリートブロック造 階数：地上1階 延床面積：9.99㎡</p>

## 2-2 利用状況

下北沢駅から徒歩5分の場所にあり、商店街から路地を入った場所にあるものの利用率は高い。下北沢区民集会所の廃止に伴い利用率はさらに高くなることが予想される。

### (1) 施設利用率（※1）

年度	北沢南区民集会所	下北沢区民集会所
R6	69.5%	75.2%
R5	68.9%	74.9%
R4	69.4%	66.5%
R3	61.9%	65.5%

※1「けやきネット」システムにて予約可能だった利用枠のうち、実際に利用予約の実績があったものの割合

### (2) 各室状況・利用率

名称	面積 m <sup>2</sup>	利用用途	R6 利用率 %
1階会議室 (定員 36 名)	77.50	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 麻雀 囲碁・将棋 絵画 書道 ヨガ・気功 太極拳	70.2
2階会議室 (定員 24 名)	55.00	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 麻雀 囲碁・将棋 絵画 書道	68.8

### (参考) 下北沢区民集会所（※2）

名称	面積 m <sup>2</sup>	利用用途	R6 利用率 %
3階第1会議室	66.57	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 麻雀 囲碁・将棋 絵画 書道	53.6
3階第2会議室	44.62	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 麻雀 囲碁・将棋 絵画 書道	67.1
地下ホール A (定員 30 名)	53.99	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 麻雀 囲碁・将棋 絵画 書道 日舞 合唱・コーラス 演劇・読み合わせ 社交ダンス ジャズダンス バレエ・その他ダンス 軽体操 ヨガ・気功 太極拳 その他屋内スポーツ	90.7
地下ホール B (定員 10 名)	20.25	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 麻雀 囲碁・将棋 絵画 書道 日舞 合唱・コーラス 演劇・読み合わせ	86.0
地下ホール C (定員 10 名)	18.43	会議・学習会 俳句・詩歌 手芸 華道 麻雀 囲碁・将棋 絵画 書道 日舞 合唱・コーラス 演劇・読み合わせ	82.6

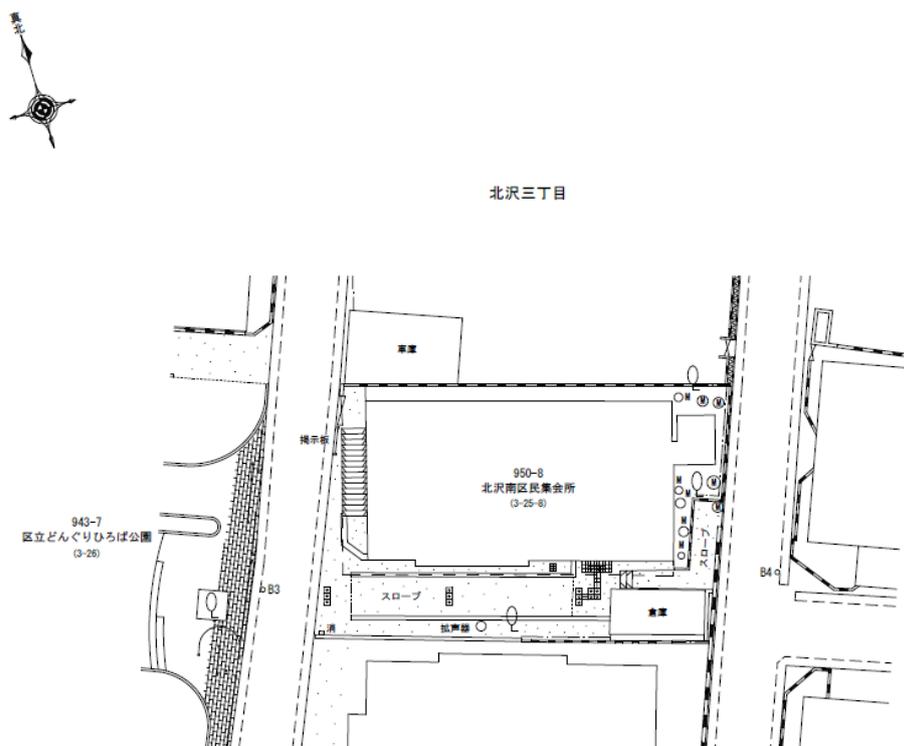
※2「3階第1会議室」および「3階第2会議室」の利用率については、両室を併合で利用した場合を含む。

### 第3章 建築予定地の条件整理

#### 3-1 敷地概要

名称	内容
所在地	世田谷区北沢3-25-8 (地番:3-950-8)
敷地面積	約253㎡ (道路後退によるセットバック後)
前面道路	東側:区道(42条2項) 西側:区道(42条2項)

#### 現況平面図



#### 3-2 法的条件(都市計画法)都市計画概要 (参考資料参照)

名称	内容
用途地域	第一種住居地域
容積率/建蔽率	200% (道路幅員による制限により160%) / 60%
防火地域	準防火地域 (東京都建築安全条例第7条の3による新防火地域)
高度地区	19m第二種高度地区
敷地規模の最低限度	60㎡
日影規制	4時間・2.5時間 測定面4m
その他の地域・地区	宅地造成等工事規制区域、北沢三・四丁目地区地区計画、緑化地域、新たな防火規制区域
参考	景観計画区域(一般地域)、街づくり誘導地区(北沢三・四丁目地区地区街づくり計画)

### 3-3 関連する主な法令、条例等

#### 関係法令等一覧表

関係法令
都市計画法
建築基準法・同施行令
消防法・同施行令
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
高齢者、障害者等の移動等の円滑化促進に関する法律（バリアフリー法）
ほか、上記法令に関する関係規定
関係条例・要綱
東京都建築安全条例
世田谷区街づくり条例（北沢三・四丁目地区地区街づくり計画）
世田谷区みどりの基本条例
世田谷区中高層建築物などの建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
世田谷区風景づくり条例
世田谷区ユニバーサルデザイン（UD）推進条例
世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例（バリアフリー建築条例）
世田谷区狭あい道路拡幅整備条例
世田谷区建築物浸水予防対策要綱
世田谷区雨水流出抑制施設の設置に関する指導要綱
世田谷区清掃・リサイクル条例
集合住宅、事業用建築物の廃棄物保管場所等の要綱等
関係指針
世田谷区公共建築物等における木材利用推進方針
世田谷区公共建築物ZEB指針
世田谷区公共施設省エネ・再エネ指針
せたがやグリーンインフラガイドライン
座れる場づくりガイドライン

○都市計画法第 58 条の 2 地区計画、世田谷区街づくり条例第 25 条 地区街づくり計画（街づくり誘導地区）（届出/協議先：北沢総合支所 街づくり課）

- ・ 建築行為等を行う場合には地区計画、地区街づくり計画に適合した計画とし、届出が必要となる。

○みどりの計画書・緑化地域制度（届出/協議先：北沢総合支所街づくり課）

- ・面積が 250 m<sup>2</sup>以上の敷地における建築物の新築・増築に該当するため、世田谷区みどりの基本条例に基づき、緑の計画書の対象となる。

I 地上部の緑化基準

敷地面積 250 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>未満、建蔽率 60%の場合、敷地面積の 10%の緑化が必要となる

III 樹木の本数基準

樹木本数基準面積（地上部緑化基準面積-控除面積（水流、池、園路、土留め））を基に、樹木の区分に応じて基準以上の樹木本数を確保する。

iv 接道部の緑化基準

「集会施設」に該当し、敷地面積 250～500 m<sup>2</sup>のため、接道延長の 4/10 の緑化が必要となる。

○世田谷区中高層建築物などの建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

（届出/協議先：北沢総合支所街づくり課）

第一種住居地域においては、高さが 10 m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物は中高層建築物に該当する。

中高層建築物等を建築する際は、標識の設置後、中 15 日の後（標識を設置した日を含めて 17 日目以降）に建築確認申請その他の提出の手続きを行うことができる。

○世田谷区風景づくり条例（協議先：都市デザイン課）

- ・一般地域（住宅共存系ゾーン）

延べ面積が 1,500 m<sup>2</sup> 以上又は高さが 15m を超える建築物の改築等が対象のため、該当しないが、公共施設の整備にあたっては、地域の風景に配慮した風景づくりを積極的に進めるとともに、各公共施設の総合的・計画的な連携により地域全体の魅力や質を高めるように取り組み、以下の公共施設風景づくり指針（基本事項）に基づいて整備を行う。

- 1 区民に愛され、地域の誇りとなるような公共施設として構想する。
- 2 区民の風景への意識を高める設計や管理を検討する。
- 3 場所の記憶をつなぎながら新たな風景の魅力を創出するような工夫を行う。
- 4 周囲の街の要素をつなぎ、界わいを形成するような工夫を行う。

○世田谷区ユニバーサルデザイン（UD）推進条例世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例（バリアフリー建築条例）

（届出/協議先：都市デザイン課）

- ・集会場の用途で届出が必要となる。

○世田谷区狭あい道路拡幅整備条例（届出/協議先：建築安全課）

- ・ 東側、西側道路共に建築基準法第 42 条 2 項道路に該当するため届出が必要となる。

○世田谷区雨水流出抑制施設（届出/協議先：工事第 1 課工務担当）

- ・ 公共施設の新築が設置対象であり、敷地面積 150 m<sup>2</sup>以上のため、計画書の提出が必要である。
- ・ 対象施設は「公共施設」に該当するため、1 ha 当たり 600 m<sup>3</sup>以上確保する。

○世田谷区公共建築物等における木材利用推進方針

- ・ 公共建築物の建築においては、施設の特性を踏まえて積極的に木材を使用し建築物の木造化、木質化を図る。

○世田谷区公共建築物 ZEB 指針

- ・ 公共建築物を新築・改築する場合には、Nearly ZEB (BEI $\leq$ 0.25) を目指す。ただし、屋上緑化・設備機器設置・屋上利用等により、太陽光発電設備を有効に設置できる面積が十分確保できない場合は、当面は ZEB Ready (BEI $\leq$ 0.50) を実現することとし、実用的な技術革新が進んだ際には、Nearly ZEB が達成できる水準を目指す。

○世田谷区公共施設省エネ・再エネ指針

- ・ 事務所、集会施設、福祉関連施設、児童施設・幼稚園、学校教育施設、その他施設の 6 つの建物用途別に分類し、用途ごとに一次エネルギー消費量削減目標を定め、効果的な省エネルギー手法の採用により、CO<sub>2</sub> 排出量削減を推進する。再生可能エネルギー電力の調達や、ガスのカーボンニュートラル化等のエネルギーの脱炭素化に関する情勢を考慮し、効果的に CO<sub>2</sub> 排出量を削減可能な費用対効果の高い手法を優先する。

○せたがやグリーンインフラガイドライン

- ・ 庁舎や学校、保育園、福祉施設、区営住宅等の公共施設においては、建物及び屋外の状況等を考慮して、雨水貯留浸透施設や植栽帯等のグリーンインフラ施設の設置を推進する。

○座れる場づくりガイドライン

- ・ 公共施設の入口は、来訪者を歓迎し、人と人との出会いが生まれる場でもあるため、複数人が座れるベンチなどの設置を検討し、座れる場づくりを進める。

## 第4章 計画の概要

### 4-1 配置・外構計画

○敷地東側は西側より約1.7m下がっており、建物はこの高低差を活用して地下1階・地上2階とする。

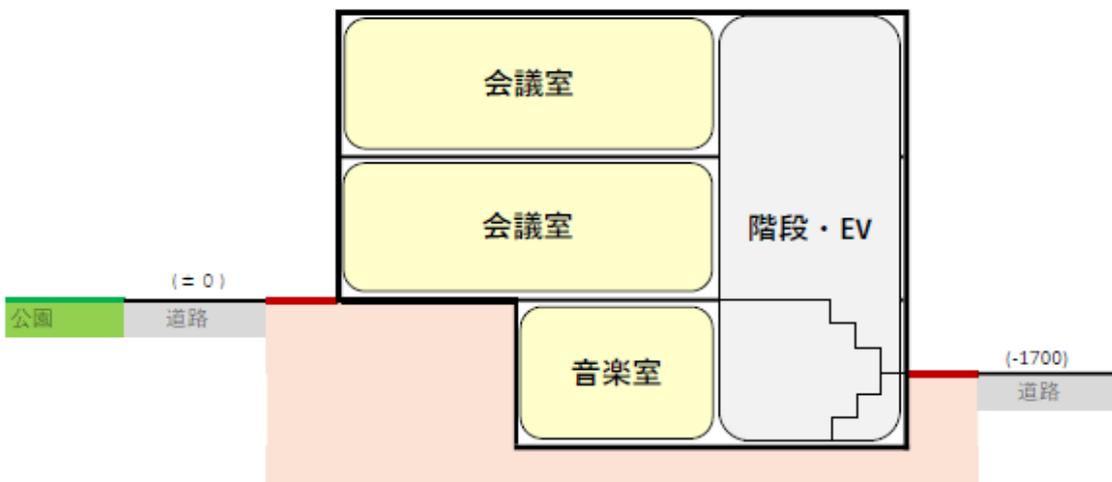
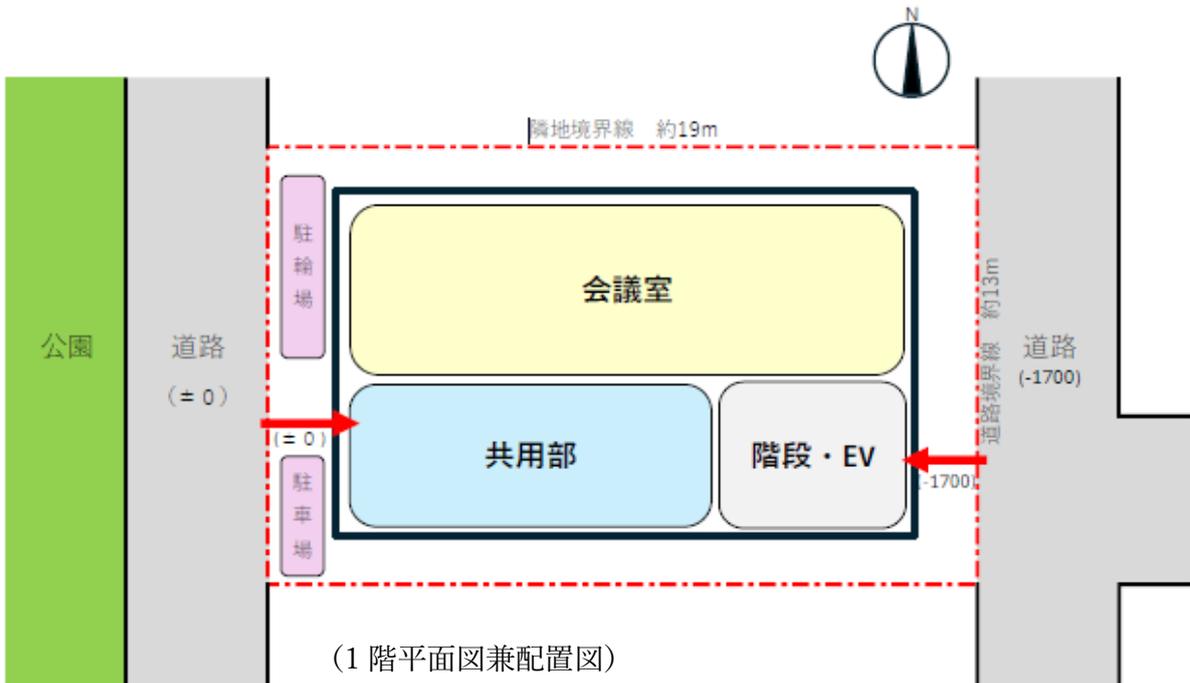
○敷地西側(公園側)に主出入口、駐車場、車椅子利用者用駐車場を配置し、敷地東側に地下1階出入口を配置する。

### 4-2 諸元表

ゾーン	室名	計画面積	想定利用定員	備考
地下1階	音楽室	50㎡程度	約30名  (机無し想定)	防音性を高め、合唱、演劇、音量の小さい楽器練習等が可能な場所を確保する。 Wi-Fi 整備
1階	会議室	70㎡程度	約30名	既存施設でのダンス、軽体操、合唱、演劇等の活動に対応した防音・防振対策を行う。 5~15名で利用する団体が多いことから2部屋運用を検討する。 床材はダンス・バレエ等に対応するとともに、壁面鏡を設置する。 選挙時投票所を考慮した出入口を配置する。 Wi-Fi 整備
2階	会議室	90㎡程度	約35名	近隣に配慮した防音対策を行う。 上記活動以外の地域コミュニティ活動を支援する場所を確保する。 5~15名で利用する団体が多いことから2部屋運用を検討する。 Wi-Fi 整備
共用部	階段 エレベーター 授乳・搾乳室 多機能トイレ 給湯室・倉庫 管理人待機室	185㎡程度		

外構	駐輪場		バイクスペースについては今後検討する。 駅に近いため利用者以外の駐輪対策が必要となる。
	世田谷区広報板		既存と同様に西側に配置する。
	防災行政無線機固定系(屋外拡声子局)		建物屋上等移設場所を検討する。

### 4-3 平面ゾーニング計画図



#### 4-4 防災計画の考え方

- ・世田谷区地域防災計画上位置づけ無し
- ・敷地の水害リスク 極めて小さい。
- ・震度分布は6強、液状化危険度はPL=0

(PL 値が小さいと液状化発生の可能性が小さい)

- ・多摩川洪水は浸水対象外

東京の液状化予測図 令和5年度改訂版(東京都建設局ホームページ)

<https://doboku.metro.tokyo.lg.jp/start/03-jyouhou/ekijyouka/top.aspx>

内水氾濫・中小河川洪水版ハザードマップ(世田谷区ホームページ)

<https://www.city.setagaya.lg.jp/documents/606/2.pdf>

#### 4-5 構造検討

##### (1) 計画概要

構造計画においては、設計と条件を意匠及び設備の各担当者と協議し、将来計画を考慮の上、建物規模・工事費・工期などの敷地条件を満足させる。要求事項を適正にとらえ、機能性・安全性・施工性・耐久性に優れた構造体を追求する。

##### (2) 計画建物構造概要

施設用途：区民集会所

建物規模：地下1階地上2階

##### (3) 構造計画

###### ①上部構造

- ・本建物は、「建築構造設計指針（監修 東京都建築構造行政連絡会）最新版」「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(最新版)」に倣い、構造体の耐震安全性の分類を「Ⅱ類」とし、「重要度係数  $I = 1.25$ 」として計画する。
- ・構造種別については、施設用途や近隣状況等を鑑み、基本設計で検討を行う。

## ②基礎構造

- ・基礎構造は敷地内で実施する地盤調査に基づき設計を行う。
- ・本敷地は東側が西側より約1.7m下がっており、本施設はこの高低差を活用して3層とし、既存の建物と同程度の建物高さを想定する。

## ③構造に係る課題

各室とも壁、床、開口部について近隣住宅に配慮した計画を行う。

## 4-6 運営管理体制

現在の北沢南区民集会所の管理委託は地元町会等ではなく事業委託で行っている。現在事業委託を継続することを前提に、新たに設けられる車椅子利用者用駐車場の利用マナーや会議室の2部屋利用等の運用方法を今後検討する。

開館時間	9時～22時
閉館日	年末年始（12月28日～1月4日）、保守点検日（月1回）

## 第5章 基本設計で考慮すべき事項

### 5-1 周辺環境への配慮

#### ①建物の圧迫感、日影、（利用にあたっての）騒音、防犯性に配慮した施設整備

- ・圧迫感・日影の影響を抑えた外装デザインの具体的検討。
- ・建物外壁及び開口部（空調設備含む）の配置・遮音性の検討。
- ・外構における防塵や防犯性に関する具体的検討。

#### ②敷地周辺の街並みに調和した外装デザインの検討。

#### ③南北隣地境界塀、東側擁壁の対応検討。

## 5-2 地域コミュニティの施設としての整備

- ・誰もがわかりやすく使いやすい、ユニバーサルデザインに配慮した施設の検討。
- ・敷地周辺からアプローチしやすい動線計画。
- ・各室の使い勝手にあった遮音・吸音・防振対策等、具体的な仕上げ材の検討。

## 5-3 環境への配慮

- ①「世田谷区公共建築物 ZEB 指針」、「世田谷区公共施設省エネ・再エネ指針」を踏まえ、建物の断熱性能の向上や高効率機器の導入等を検討。
- ②太陽光発電パネルの設置検討。

## 第6章 今後のスケジュール（予定）

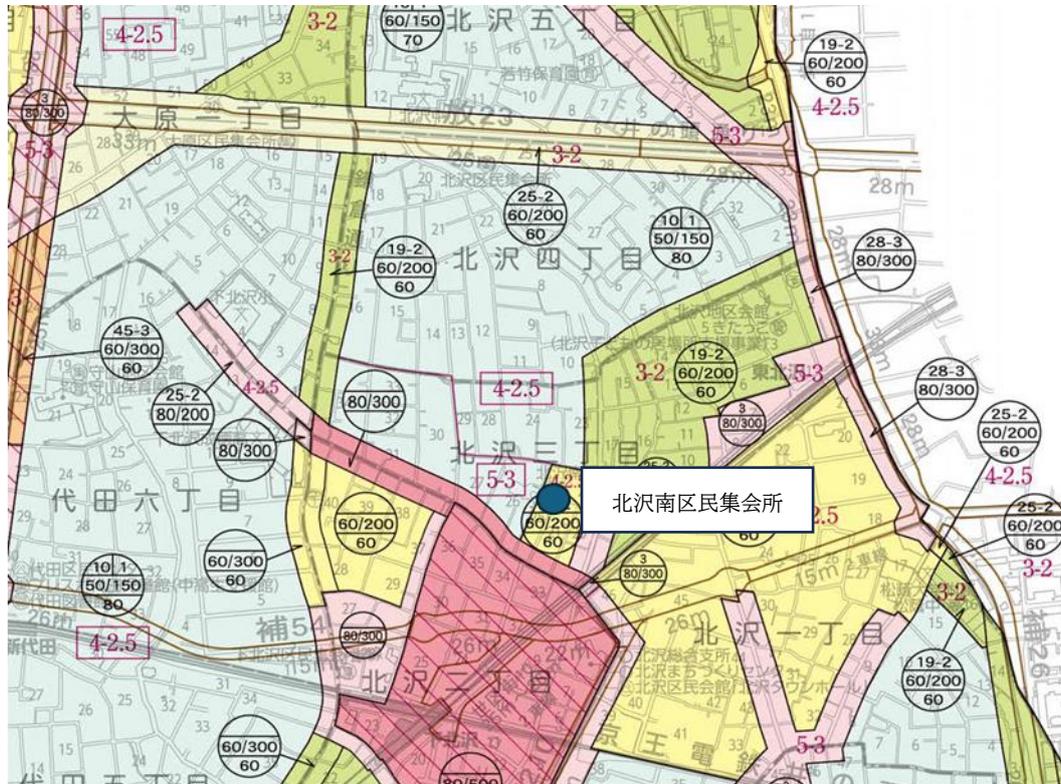
令和 7年度	基本構想説明会
8年度	基本設計・解体設計・実施設計 基本設計中間説明会 基本設計説明会
9年度	実施設計・解体工事 工事説明会
10～11年度	建築工事
12年度	運用開始

### 【参考】 下北沢駅周辺区民集会施設整備 スケジュール（予定）



〈参考資料〉

〈都市計画図①〉



緑化地域	
指定区域	市街化区域全域※
対象	敷地面積300㎡以上における建築行為
敷地面積と建蔽率により、緑化率の最低限度を定めています。 緑化地域制度に関するご案内やご相談・届出の窓口は、各総合支所街づくり課です。 ※多摩川河川敷以外の区内全域	

日影規制	
3-2 4-2.5 5-3	日影規制時間
4-2.5	
ただし、 (第一種・第二種低層住居専用地域内) は測定高さ15m、他は4.0m	
※日影規制の種類は、都市計画図2の裏面に一覧表があります。	

高度地区等・建蔽率・容積率 敷地面積の最低限度	
	A. 高度地区等 (記入のないところは無指定) 例：19-2→19m第2種高度地区 1011→絶対高さ制限10m 第1種高度地区 B. 建蔽率/容積率 C. 最低敷地面積 (記載のないところは無指定)

防火地域の指定	
	防火指定なし (2重枠)※
	準防火地域
	防火地域

※建築基準法第22条第1項の規定に基づく屋根等の構造制限区域に指定されています。

都市計画施設	
	都市計画道路
	都市計画交通広場
	都市計画都市高速鉄道

地域地区	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	第一種文教地区
	第二種文教地区
	特別工業地域
	高度地区(最低限度7m) (世田谷通り沿道の一部) (目黒通り沿道地区に指定)
	高度利用地区
	第一種風致地区
	第二種風致地区
	特別緑地保全地区
	特定街路

〈都市計画図②〉



都市計画施設	地域地区	主要生活道路	その他
都市計画道路(完成)	生産緑地地区(新法)	完成	世田谷区全域 宅地造成等工事規制区域
都市計画道路(未完成)	みなし地区 (旧法第1種生産緑地地区)	未完成	街づくり誘導地区 (地区計画等の区域でない地区には地区名を表示)
都市計画道路(事業中)	<b>地区計画等</b>	事業中	建築協定区域
立体的範囲を合わせて定める区域	地区計画区域	※主要生活道路は都市計画決定されているものではありません。	
都市計画交通広場	地区計画区域 (再開発等促進区)	<b>特定防災街区整備地区</b>	
都市計画都市高速鉄道	防災街区整備地区計画区域	国士館大学一帯Ⅰ地区	新たな防火規制区域 (東京都建築安全条例第7条の3に基づく特別区域)
都市計画都市高速鉄道(事業中)	沿道地区計画区域	国士館大学一帯Ⅱ地区	緑地協定区域
都市計画都市高速鉄道(完成)	<b>市街地開発事業</b>	国分寺産線保全整備地区	
都市計画河川	土地区画整理事業を施行すべき区域 (完了及び施行中地区を除く)	世田谷区全域 景観計画区域	
都市計画公園・緑地(開設)	土地区画整理事業施行地区 (施行中)※1	※土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、本図に表示していません。	
都市計画公園・緑地(未開設)	土地区画整理事業施行地区 (完了)※2	詳細は、各ホームページ「土砂災害防止法に基づく指定区域について」でご覧いただけます。	
一団地の住宅施設	市街地再開発事業	※「その他」欄のもの及び上記指定は都市計画決定されているものではありません。	
ごみ焼却場・ごみ処理場			
市場			
駐車場			
地域冷暖房施設			