

第1回

下北沢駅周辺駐車場 地域ルール策定協議会

北沢総合支所街づくり課
令和5年10月6日

1

下北沢駅周辺地区の現状

2

検討の方向性

3

今後の予定

地域ルール of 概要

東京都駐車場条例に基づく「駐車場の附置義務」

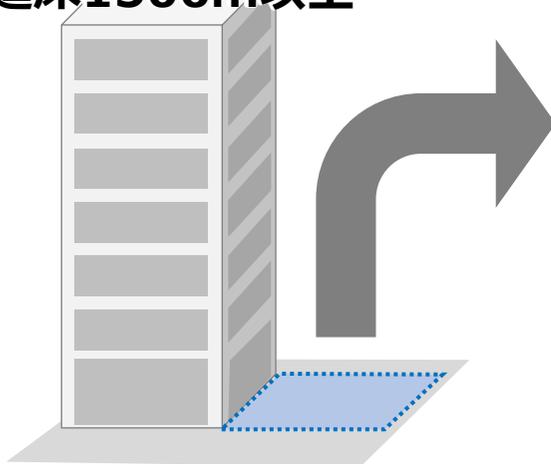
○昭和33年 東京都駐車場条例 制定

○駐車場の附置義務制度を設立

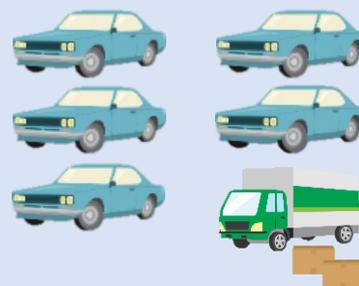
- ・原則、一定規模以上の建築に対し、一律の基準によって駐車場の設置が義務付けされている制度。

附置義務対象建築物

延床1500㎡以上



附置義務駐車場



附置義務対象建築物の規模

適用区域	用途	対象規模
(駐車場整備地区等) 商業地域 近隣商業地域	特定用途 (店舗・事務所等)	延床面積 1500㎡以上
	非特定用途 (共同住宅等)	延床面積 2000㎡以上
その他の地域	特定用途 (店舗・事務所等)	延床面積 2000㎡以上

地域ルール概要

東京都駐車場条例における「地域ルール」

○平成14年 条例改正

○地域ルール制度を設立

- ・ 地域でルールをつくることにより、一律の基準によらない、地区特性に対応した駐車場の設置が可能に。

【対象：駐車場整備地区（要都市計画決定）など】



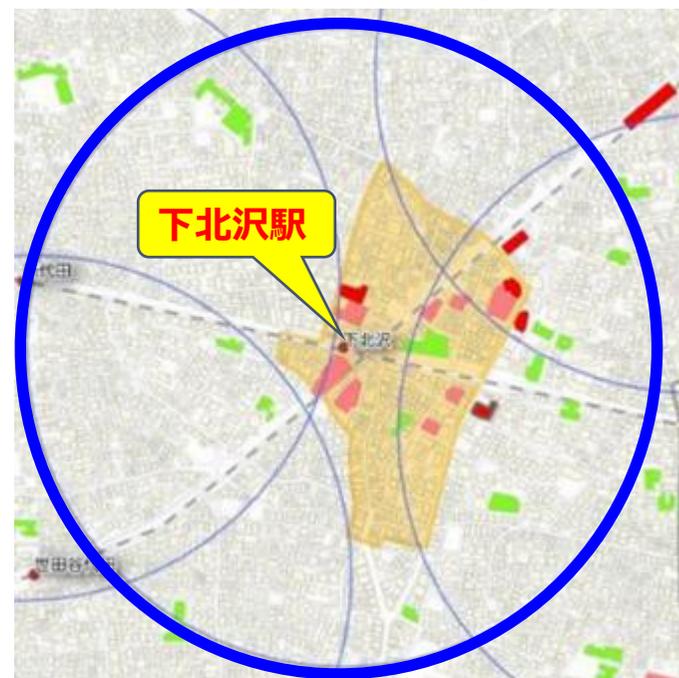
近年の駐車課題
車中心から人中心へ

○令和4年 条例改正

○地域ルール策定対象区域の拡大

- ・ 鉄道駅周辺のおおむね半径500m以内のエリアかつ、都市計画マスタープランや地区計画等において、人中心のまちづくりや大規模開発等による良好な市街地環境を誘導するなどの位置づけがあるエリアの策定が可能となった。

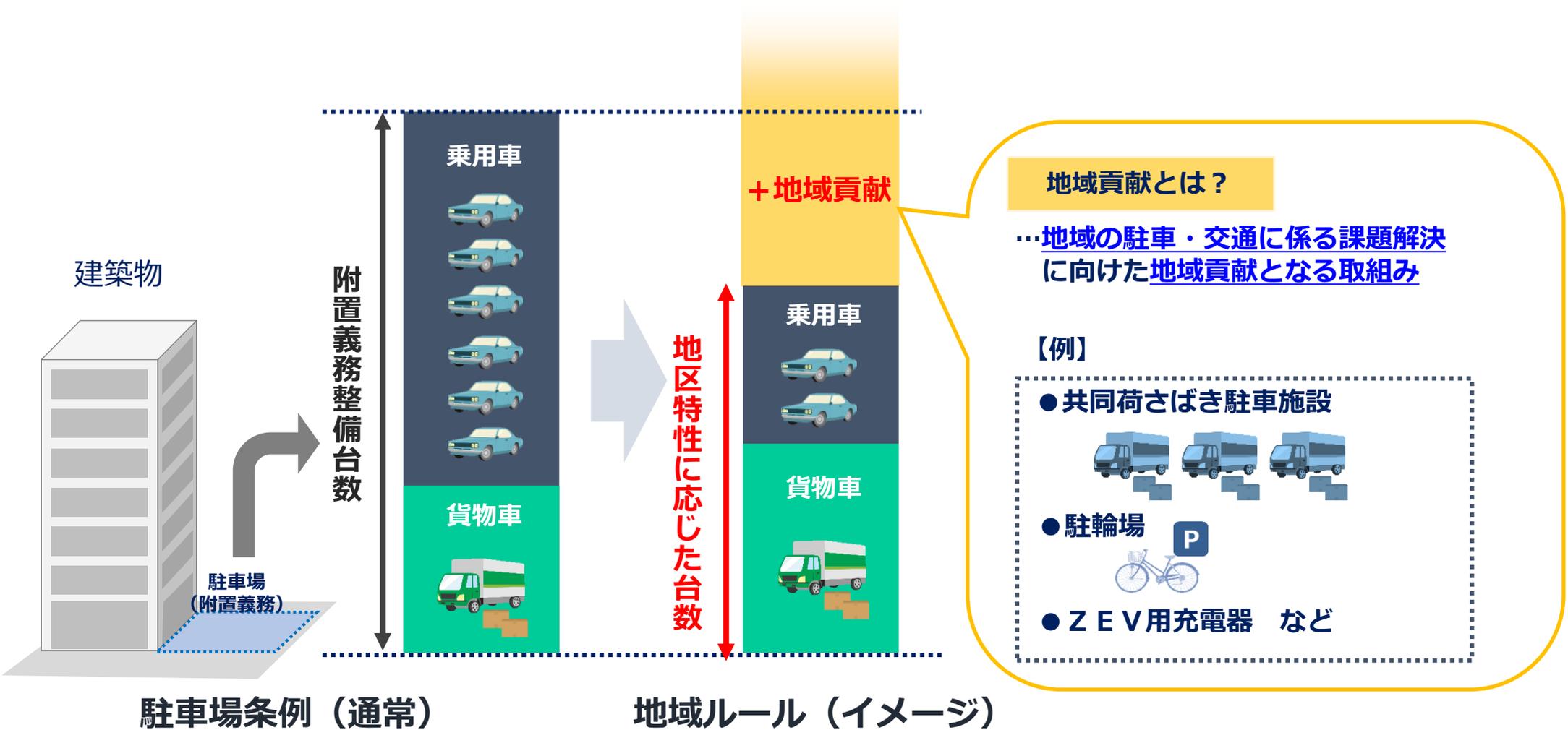
鉄道駅500mライン



▶ 下北沢駅周辺も対象に

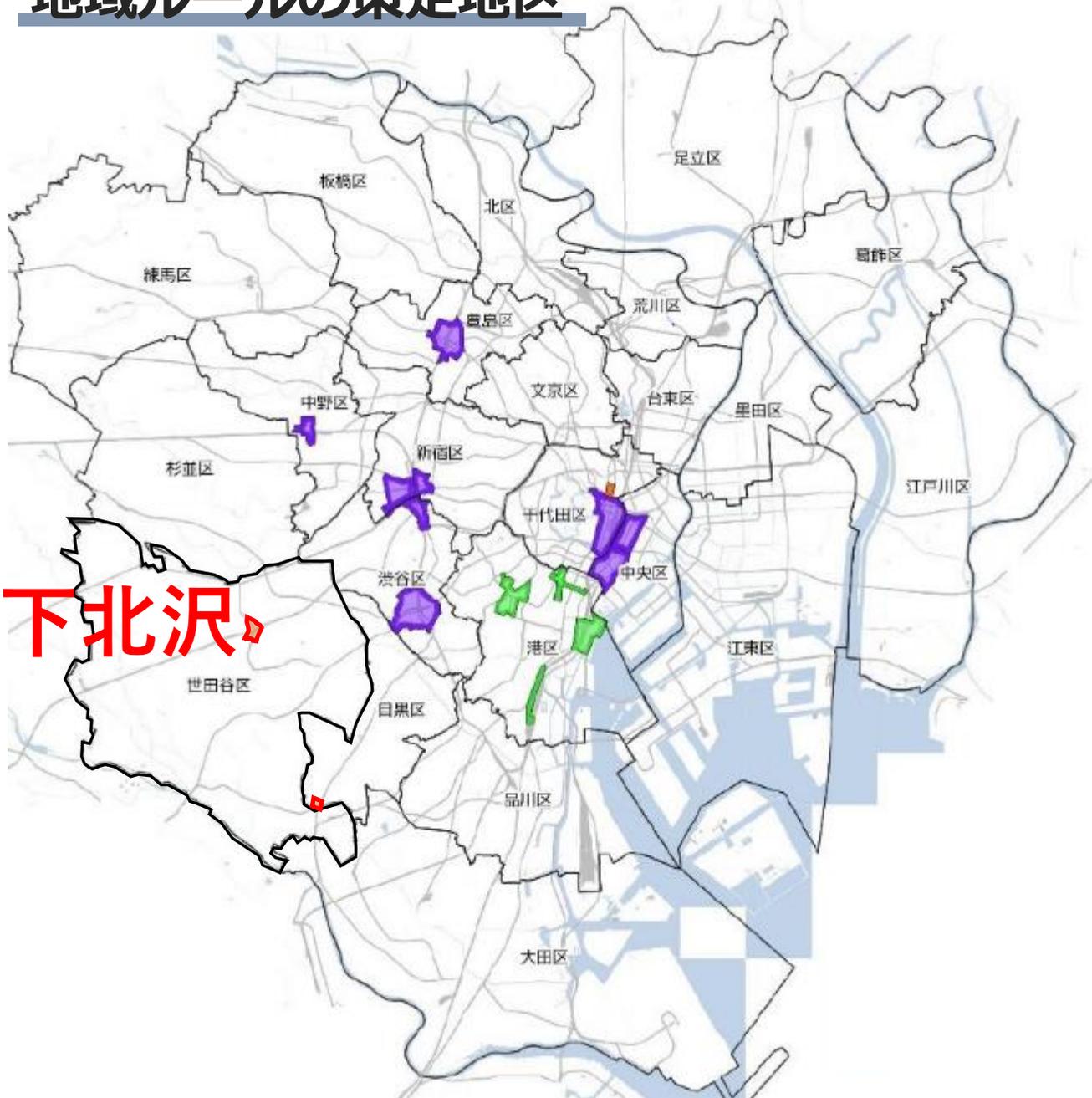
地域ルール概要

地域ルールのイメージ



地域ルール概要

地域ルールの策定地区



1 4地区で策定

駐車場整備計画	
大丸有地区	千代田区
銀座地区	中央区
東京駅前地区	中央区
渋谷駅周辺地区	渋谷区
代々木地区	渋谷区
新宿駅東口地区	新宿区
新宿駅西口地区	新宿区
池袋地区	豊島区
中野駅周辺地区	中野区
低炭素まちづくり計画	
環状2号線周辺地区	港区
品川駅北周辺地区	港区
六本木交差点周辺地区	港区
浜松町駅周辺地区	港区
都市再生駐車施設計画	
内神田1丁目周辺地区	千代田区

検討中

鉄道駅等から概ね半径500m以内	
自由が丘駅周辺地区	目黒区
下北沢駅周辺地区	世田谷区

下北沢駅周辺地区の現状

都市計画・行政計画の位置づけ

○世田谷区都市整備方針（平成27年4月） 【下北沢駅周辺地区：広域生活・文化拠点】

- ・小田急線の連続立体交差事業にあわせた街づくりにより、若者をはじめ多くの人々が徒歩で回遊でき、魅力的な商店街や劇場などの機能が充実した、個性的な文化をもつ活気にあふれた拠点。

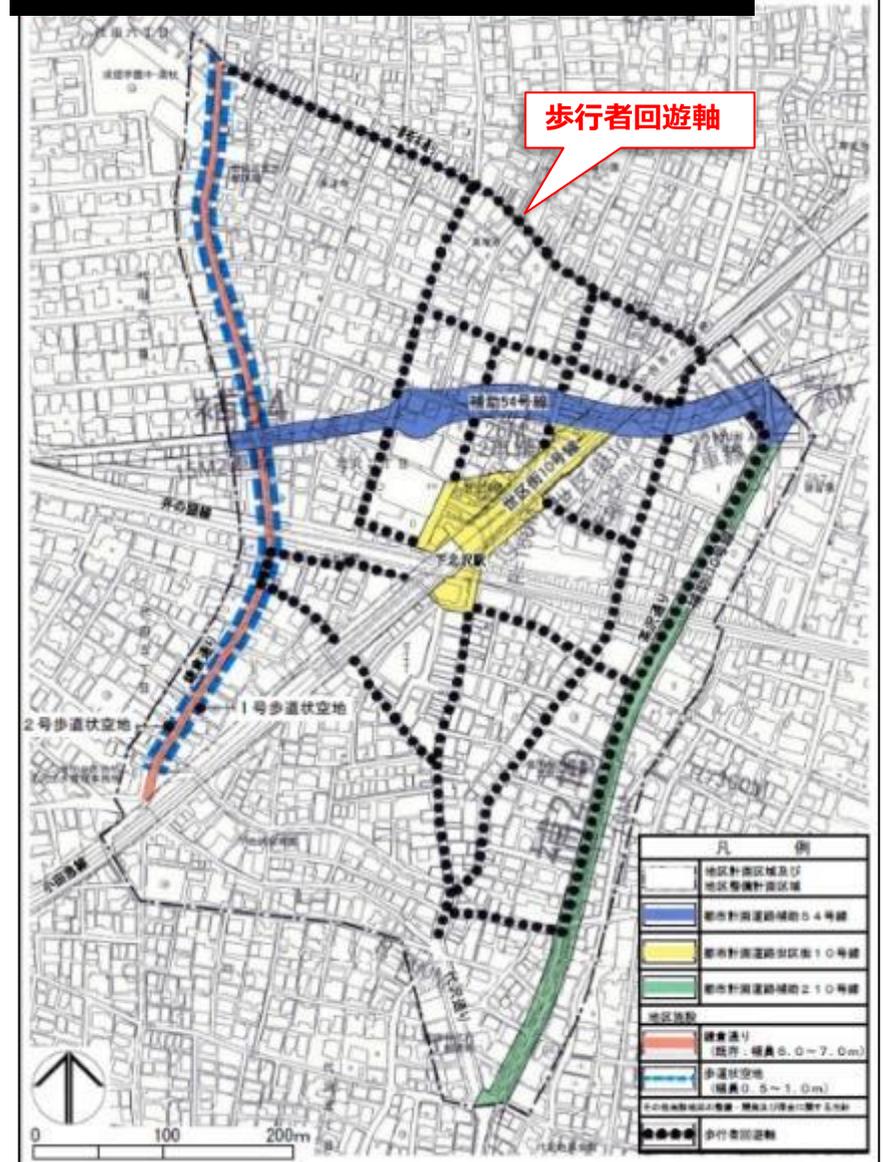
○下北沢駅周辺地区_地区計画（平成18年12月）

- ・歩行者が主体の安全・快適で、回遊性のある魅力的な商業空間の形成（地区計画の目標）
- ・「歩行者回遊軸」を規定。安全で歩きやすい環境の創出に努める。
 - 回遊軸に面した建築物は1階部分を店舗・事務所等に用途制限。

○下北沢駅周辺地区_地区街づくり計画（平成16年5月）

- ・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（街づくりの基本方針）
- ・荷捌き場の確保と商品搬入レールの確立、並びに地区外周の道路周辺への駐車場設置の誘導（交通機能の整備方針）

下北沢駅周辺地区 地区計画



下北沢駅周辺地区地区計画 計画図

下北沢駅周辺地区の現状

新たな歩行者ネットワーク

小田急上部通路

令和4年1月開設



小田急上部通路

平成29年3月開設



補助54号線
(下北沢1期)
※事業中

下北沢駅

世区街10号線
(駅前交通広場)
※事業中



下北沢駅南西口

令和4年1月開設



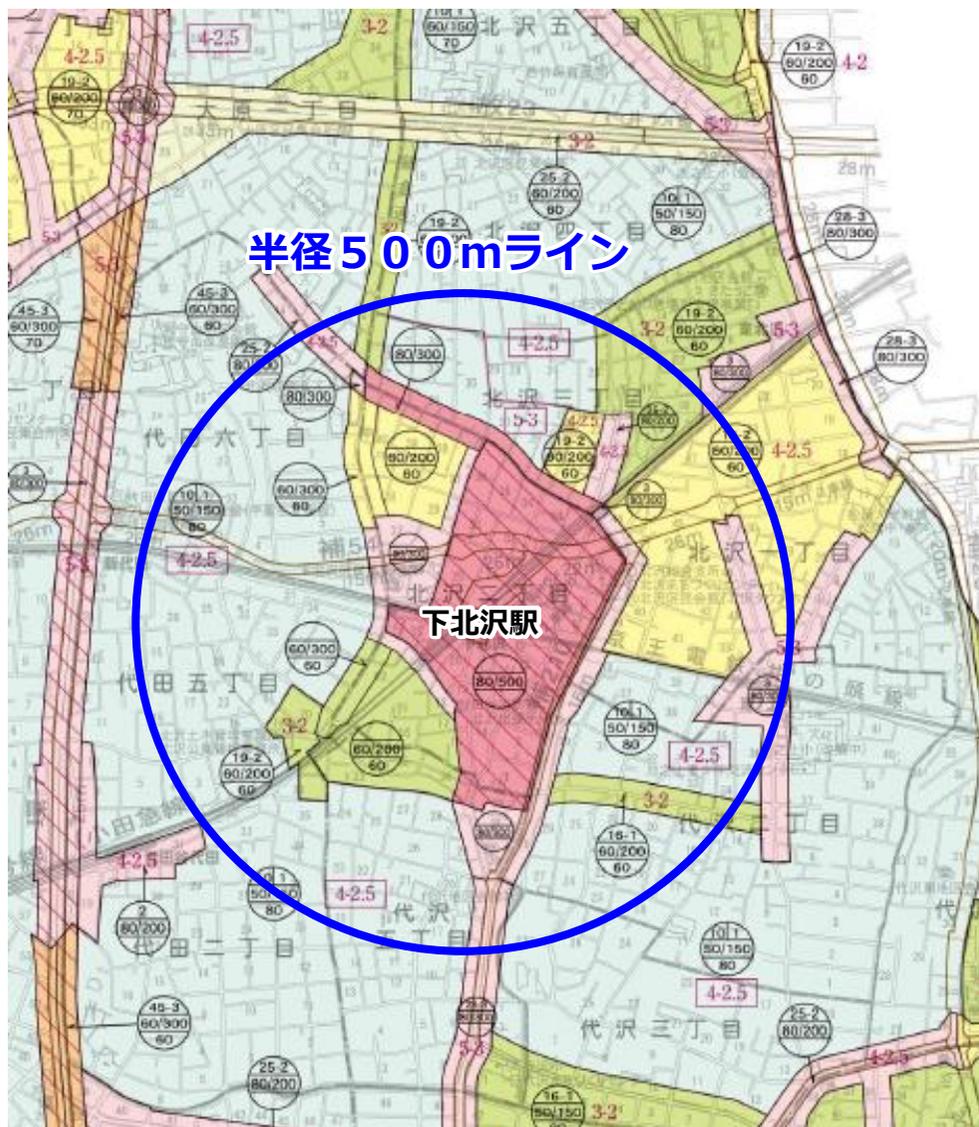
アクセス道路(京王高架脇)

令和4年3月開設



下北沢駅周辺地区の現状

用途地域



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

駅中心：商店街
外縁：閑静な住宅街

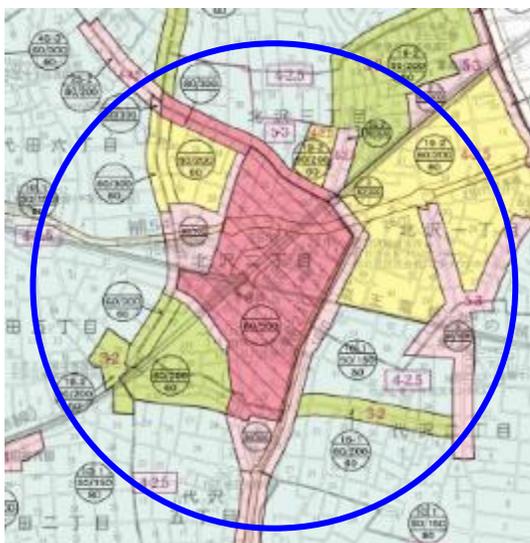
※鉄道駅周辺半径500m

…新たに地域ルールの策定が可能となった地区の範囲

下北沢駅周辺地区の現状

先行地区等との 『商業地域』の比較

下北沢駅



○: 鉄道駅周辺半径500mライン

商圈エリア: 狭い

新宿駅



出典: 新宿区HP

池袋駅



出典: 豊島区HP

自由が丘駅



出典: 目黒区HP

中野駅

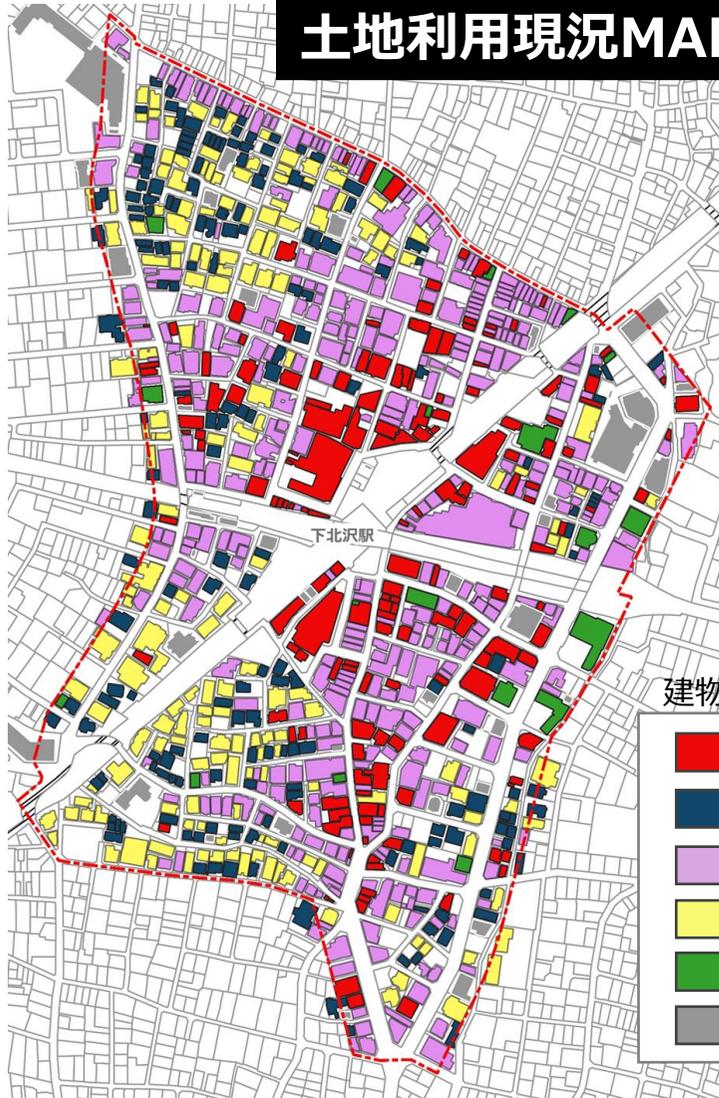


出典: 中野区HP

下北沢駅周辺地区の現状

土地利用の状況

土地利用現況MAP



建物の用途区分

- 商業
- 独立住宅
- 住商併用
- 共同住宅
- 事務所
- その他

令和3年度 土地利用現況調査

下北沢駅周辺地区
地区計画策定時

平成18年度

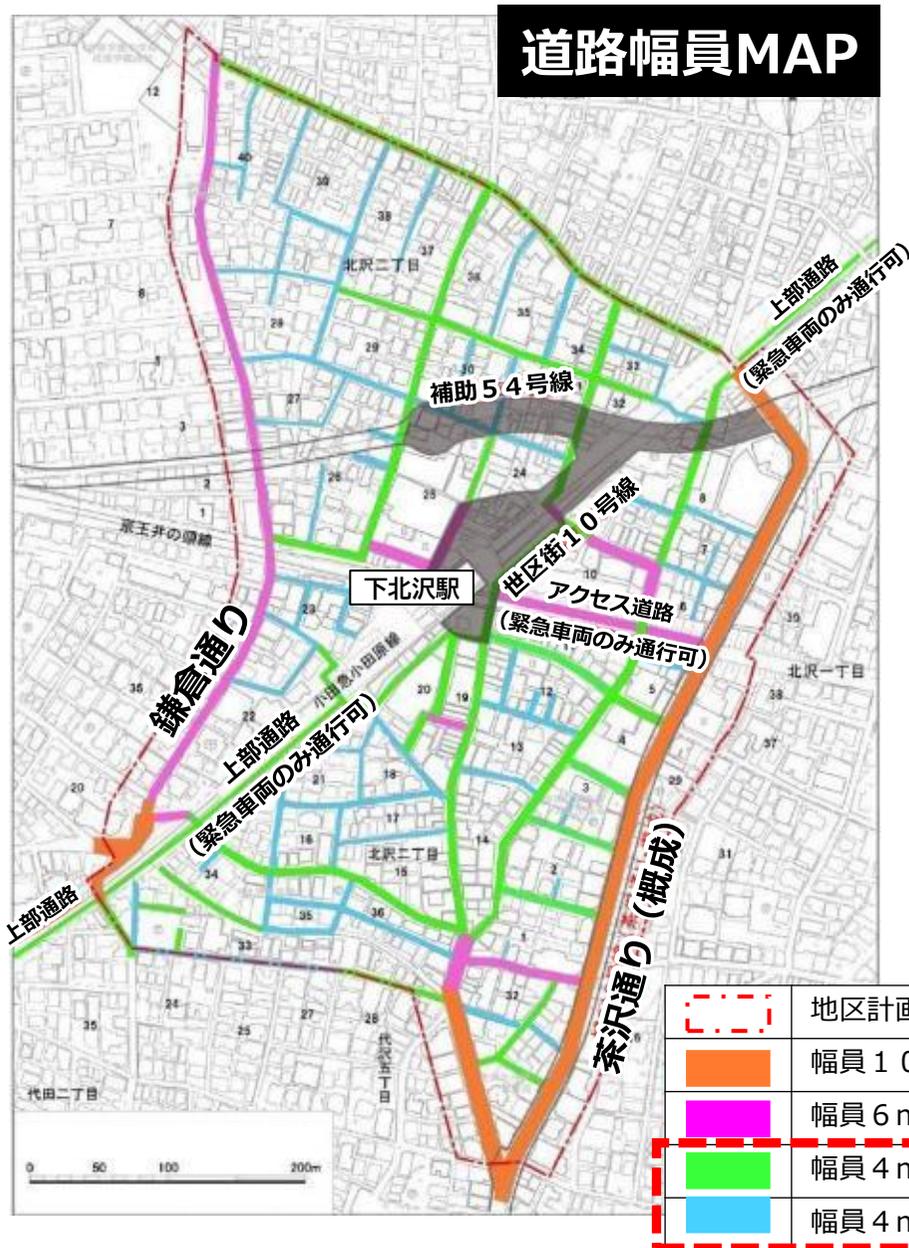
令和3年度

商業	191棟	163棟	↓ down
独立住宅	254棟	188棟	↓ down
住商併用	362棟	388棟	↑ UP

→住商併用の建物が増加傾向

下北沢駅周辺地区の現状

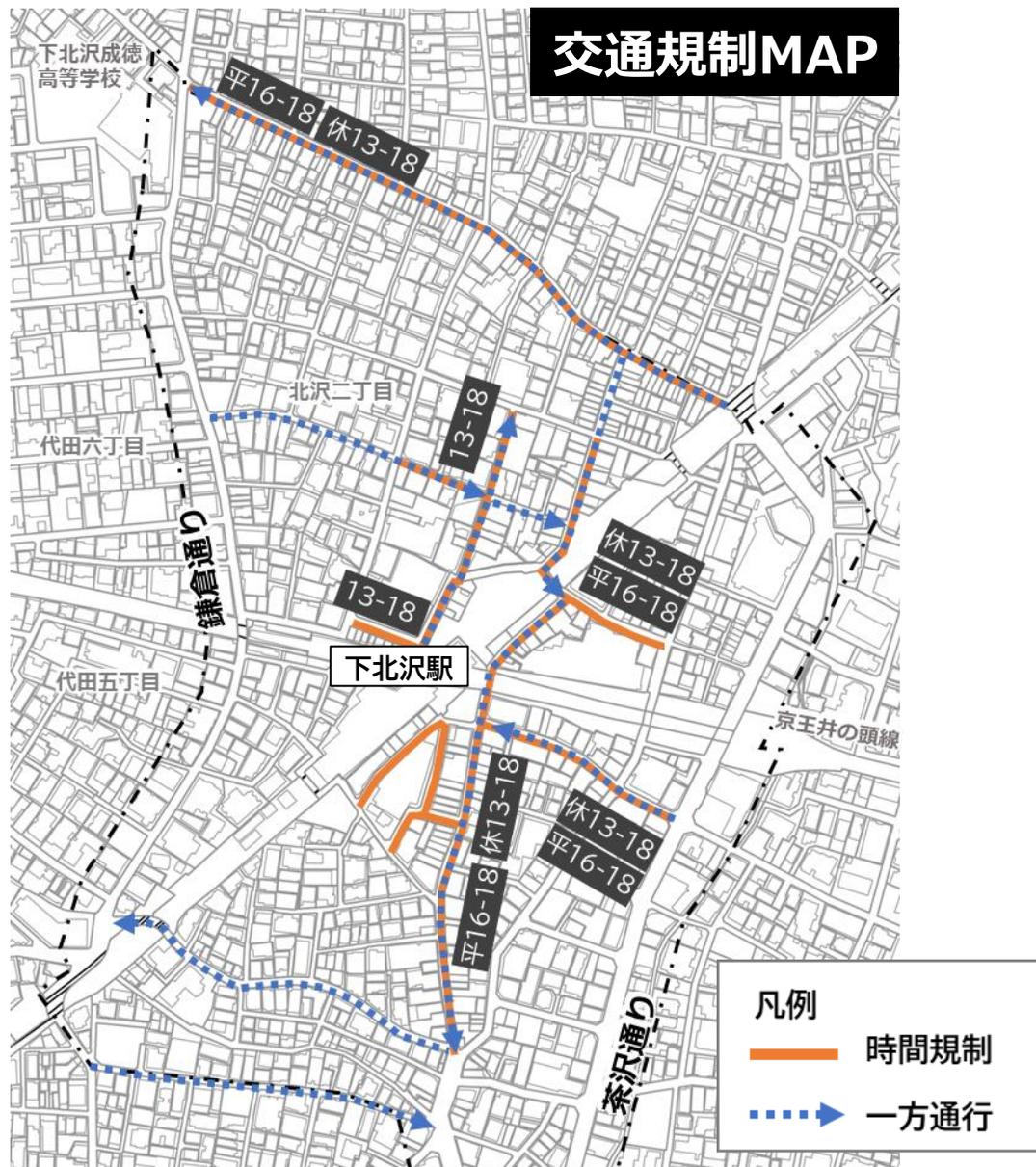
道路幅員



→ 駅周辺は狭い道路（4m程度）が中心

下北沢駅周辺地区の現状

交通規制

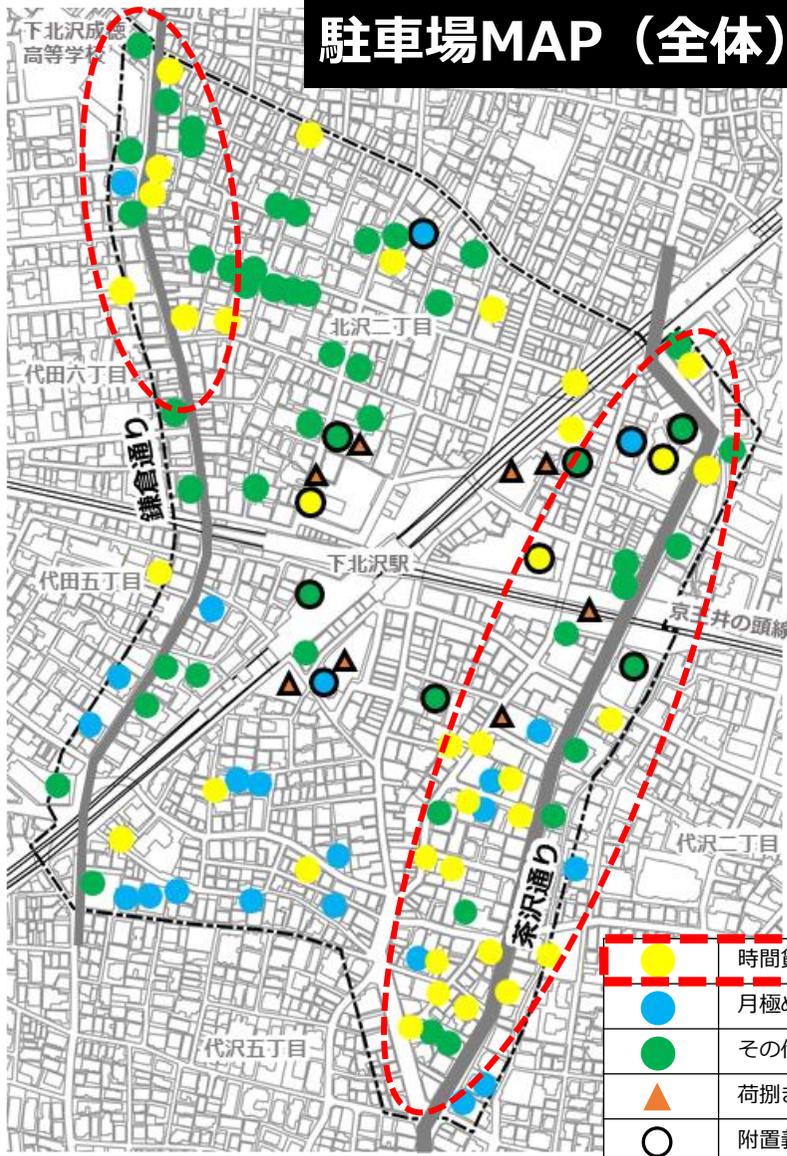


午後～夕方にかけて
時間規制あり

下北沢駅周辺地区の現状

駐車場の位置

駐車場MAP (全体)



駐車場位置図

駐車場	時間貸し	月極め	その他 (自社・自己)	荷捌き	合計
全台数	324台	114台	116台	17台	571台

※ 身障者駐車場を除く

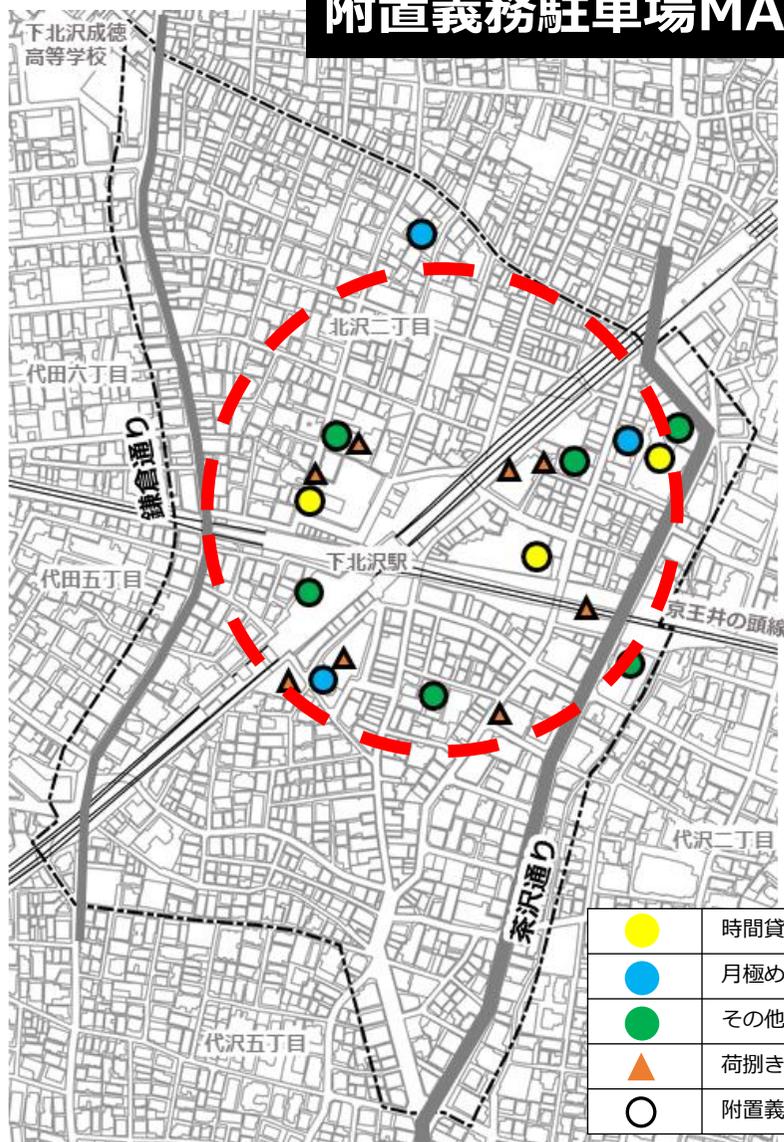
時間貸し駐車場

→茶沢・鎌倉通り沿いに多い

下北沢駅周辺地区の現状

附置義務駐車場の位置

附置義務駐車場MAP



附置義務駐車場の図

地区内附置義務駐車場：169台（全体の約30%）
→附置義務駐車場は駅中心部に多い

駐車場	時間貸し	月極め	その他 (自社・自己)	荷捌き	合計
全台数	324台	114台	116台	17台	571台
うち 附置義務	71台 (16台)	52台	29台	17台	169台

※ () 内は、月極併用
 ※ 隔地駐車場、身障者駐車場を除く

下北沢駅周辺地区の現状

附置義務対象建築物の立地状況、予測



	現在、附置義務建物が建っている敷地
	将来、延床1500㎡以上の建築可能な敷地
	昭和56年以前の建物（旧耐震基準）が建っている敷地

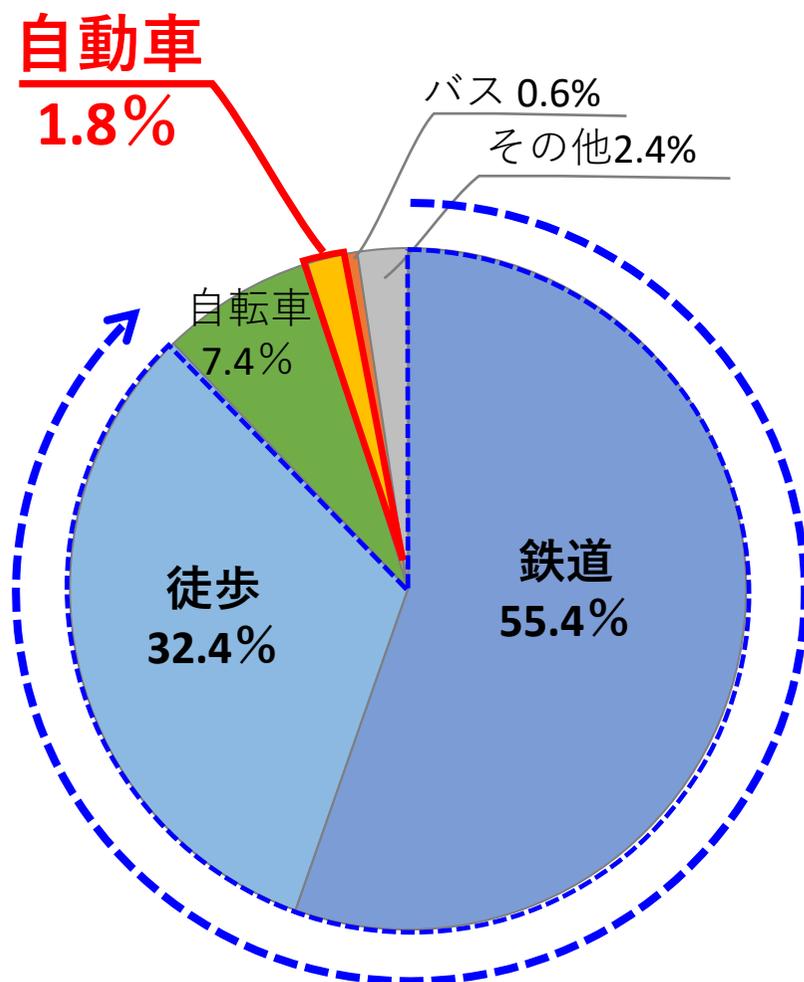
※地区計画及び前面道路を考慮した容積計算
※鉄道敷地上の建物を除く

将来

→建替えが進むと附置義務駐車場が必要な建物が増加

下北沢駅周辺地区の現状

交通手段別分担率（北沢二丁目）



交通手段別分担率（集中量）

北沢二丁目に来る人の
→ **自動車の割合は1.8%**

鉄道・徒歩
約9割

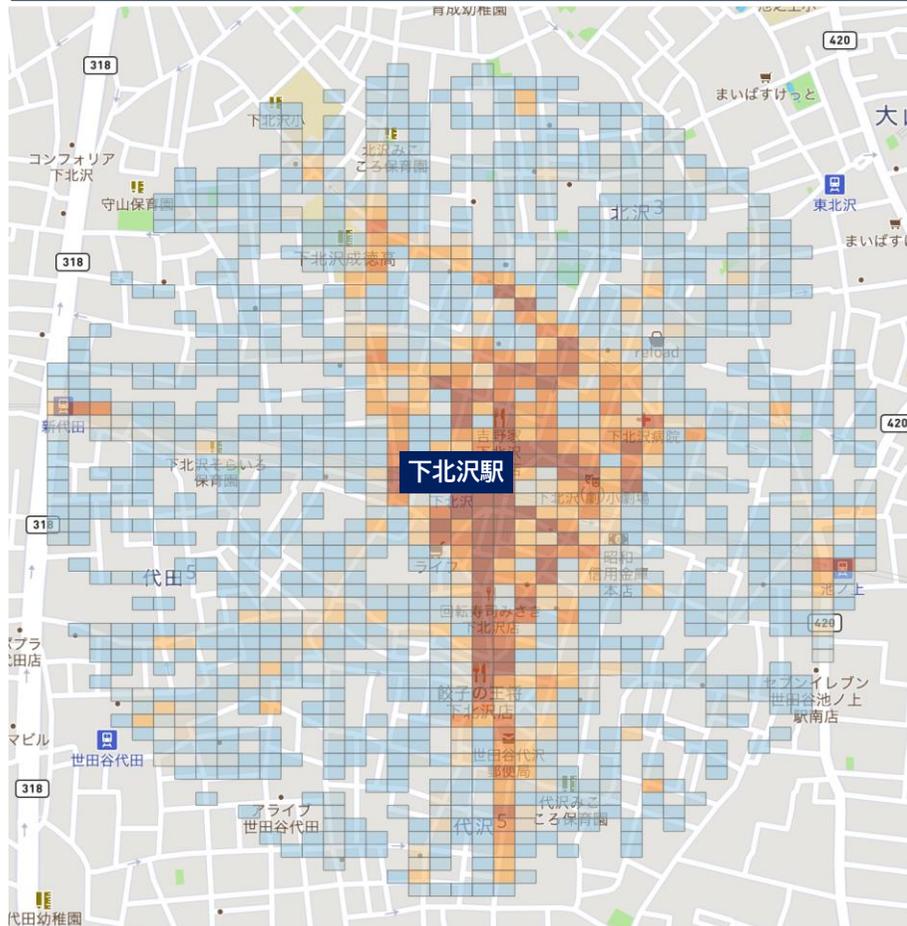


出典：Geoshapeリポジトリ

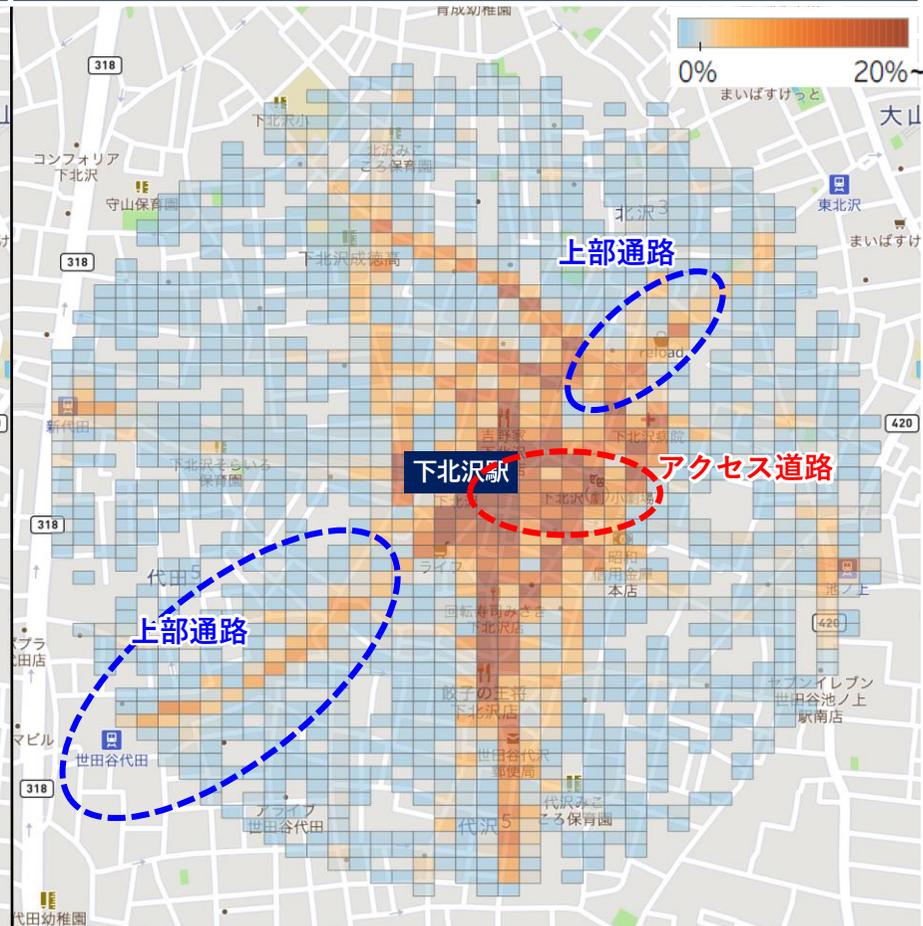
下北沢駅周辺地区の現状

徒歩行動可視化マップ ~2020年、2023年の比較~

2020 (令和2年)



2023 (令和5年)



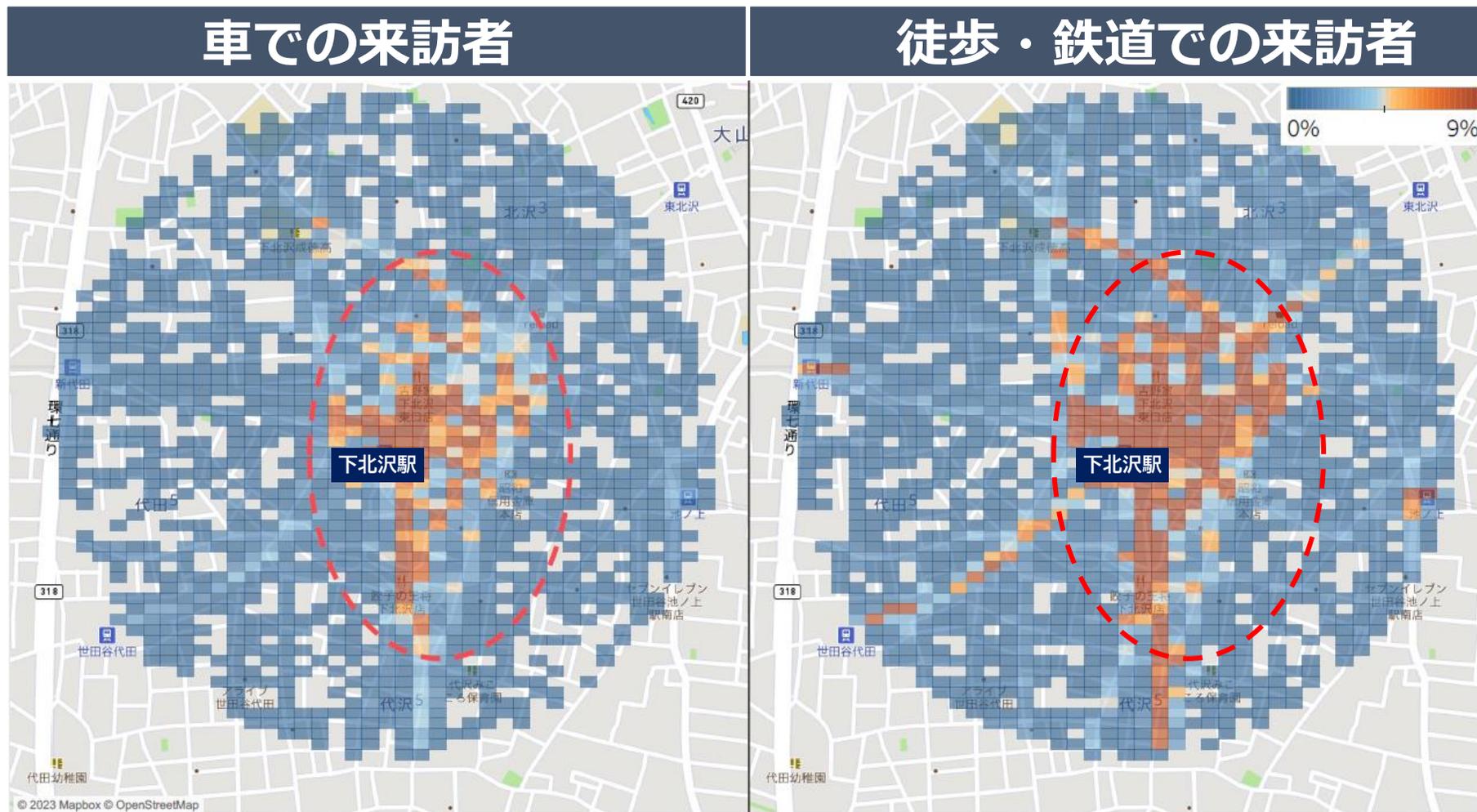
※エリア外への通過者を除く (エリア内の滞在が20分以上)
※ログ反応数が最も高い地点を100%とした際の相対評価にて評価

出典：株式会社Unerry

→歩行者の回遊性が高まっている

下北沢駅周辺地区の現状

徒歩行動可視化マップ ～来訪手段別の比較～



※エリア外への通過者を除く（エリア内の滞在が20分以上）
※ログ反応数が最も高い地点を100%とした際の相対評価にて評価

出典：株式会社Unerry

→車での来訪者は行動範囲が狭い

1

下北沢駅周辺地区の現状

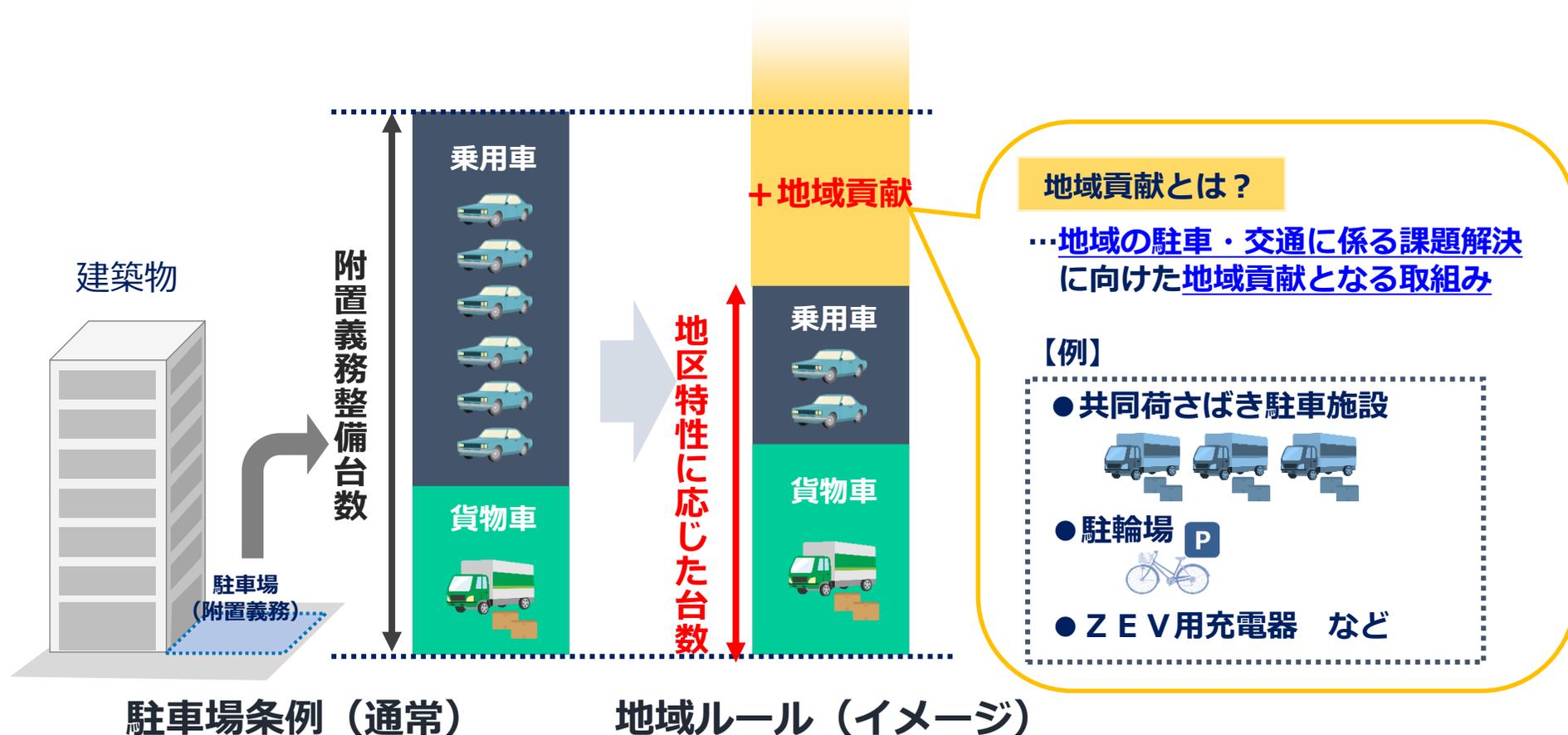
2

検討の方向性

3

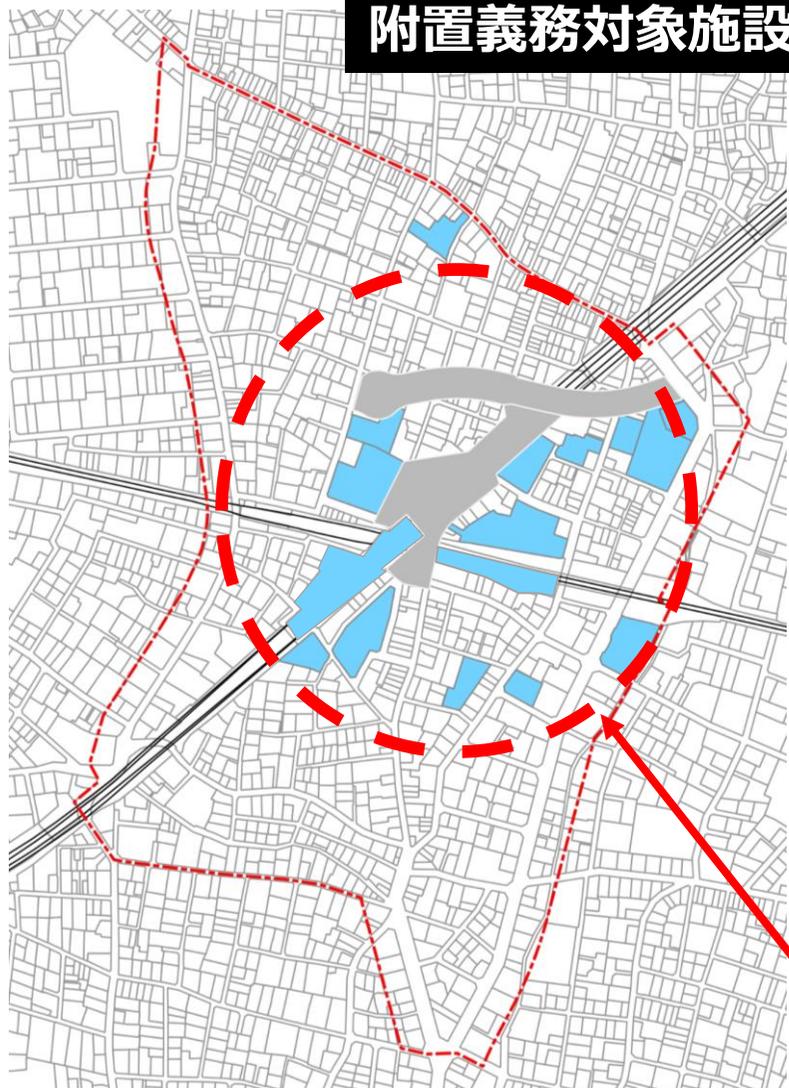
今後の予定

地域ルールで目指すところ



→地域ルールを活用した
歩行者主体の街づくりの促進へ

附置義務対象施設



附置義務対象建物図

駅周辺の賑わい、歩行者の回遊

＜歩行者主体のまちづくり＞
施策の齟齬



車と歩行者の錯綜

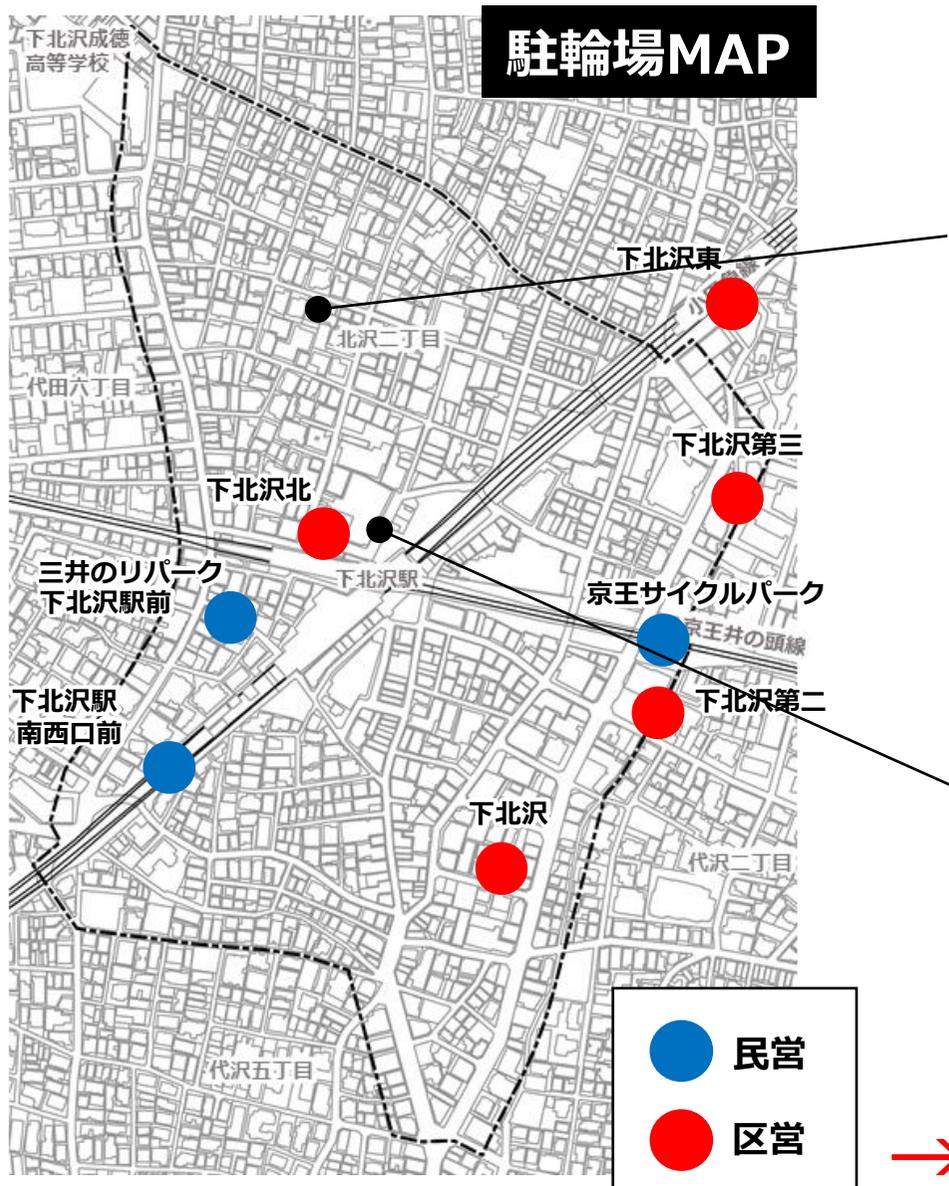
附置義務駐車場は駅中心部



(出典) 警視庁 交通事故発生マップ



→路上荷捌きの常態化
(事業用車による事故発生)



下北沢駅周辺の駐輪場



住宅街への迷惑駐輪



買い物客による路上駐輪

→路上駐輪等による歩行者通行の妨げ

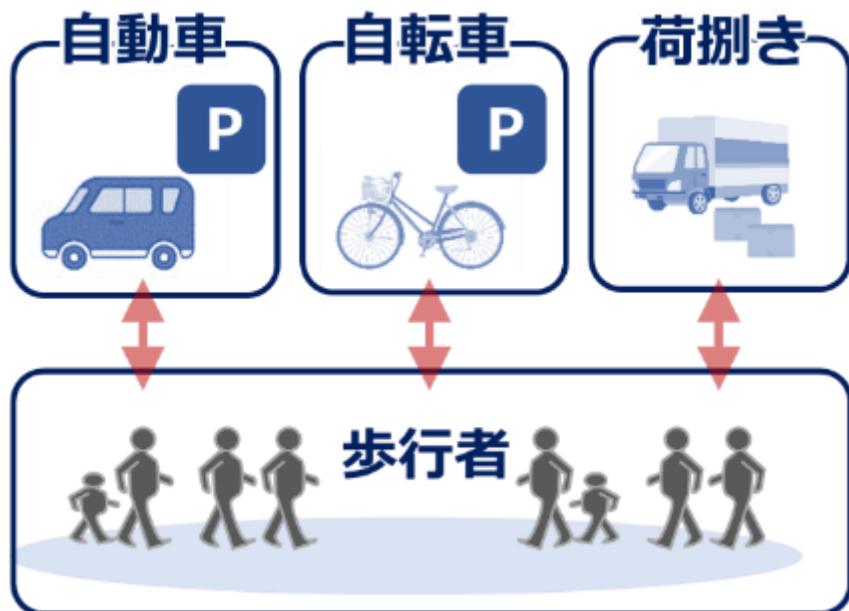
R4 アンケート調査の実施

地元
【6商 / 2町会】

■ 趣旨

歩行者主体の街づくり
を進める上での

【現状】 / 【課題】



附置義務所有者※
【16棟（14件）】

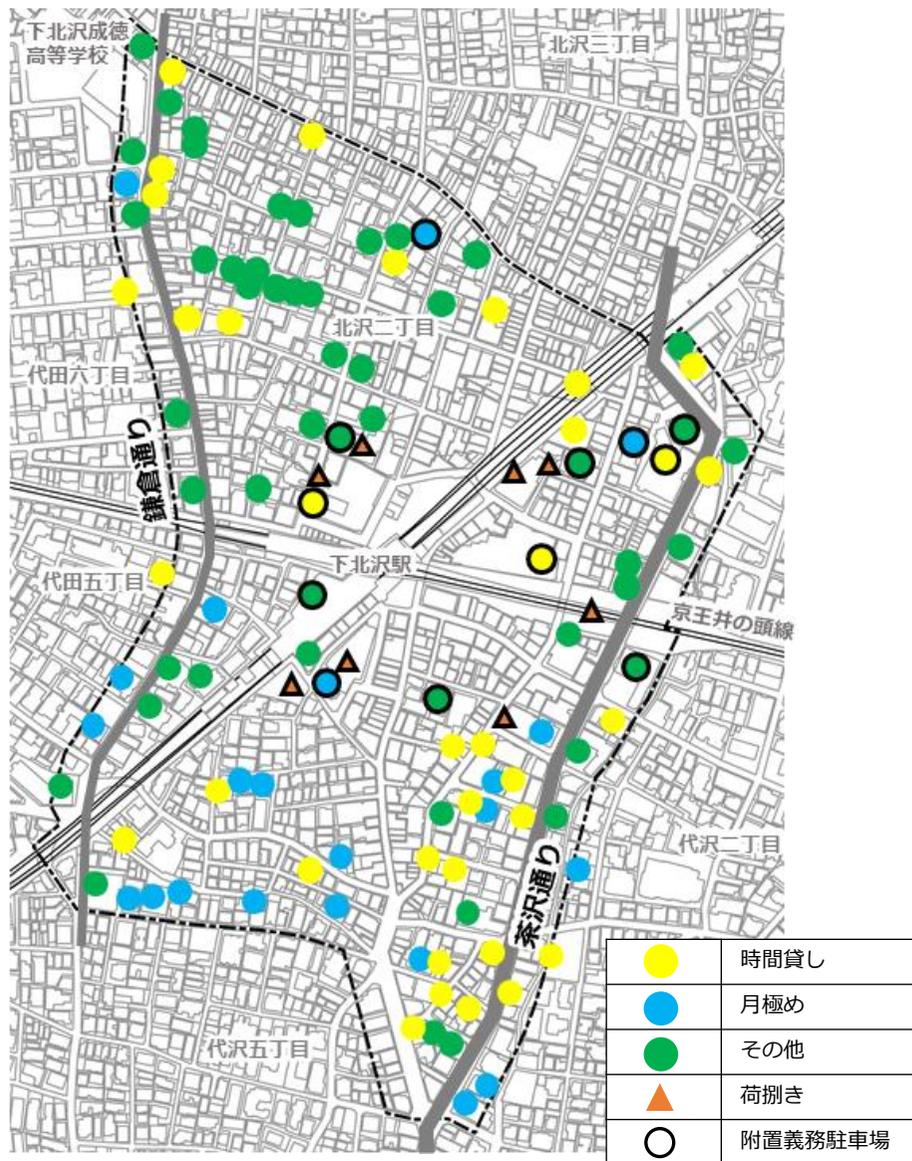
■ 趣旨

駐車場条例附置義務の
対象となる建築物での

【整備状況】 / 【利用方法】



※延床1500㎡以上の建物所有者25



駐車場位置図

駐車場って？

下北沢は歩行者のまち

(駐車場設置は駅周辺外側へ)

自動車交通に不向きな街
買い物客は車で来ない

足りている

- ・ 時間貸しパーキング多い
- ・ 南エリアは足りている

足りていない

- ・ 時間貸し駐車場が中心
- ・ 駐車場を探す車が多い



路上荷捌き車

小規模店舗が多く、路上荷捌きは仕方がない…

荷捌き場所ない
(小規模店店舗、狭い道路)

商業のまち
(荷捌き場は必要)

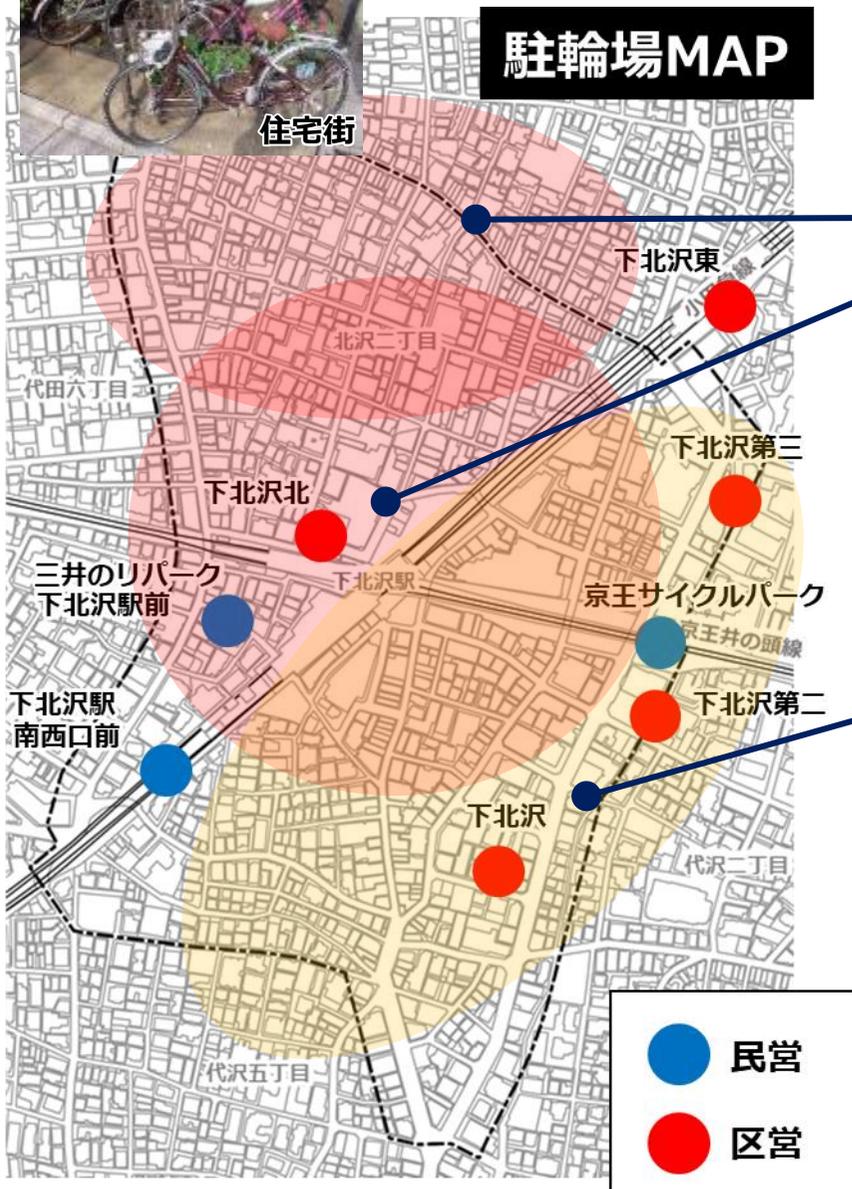


何らかの対策は必要

(例：指定の荷捌きスペース、ルールなど)



駐輪場MAP



駐輪場って？

(北側・駅周辺)足りていない



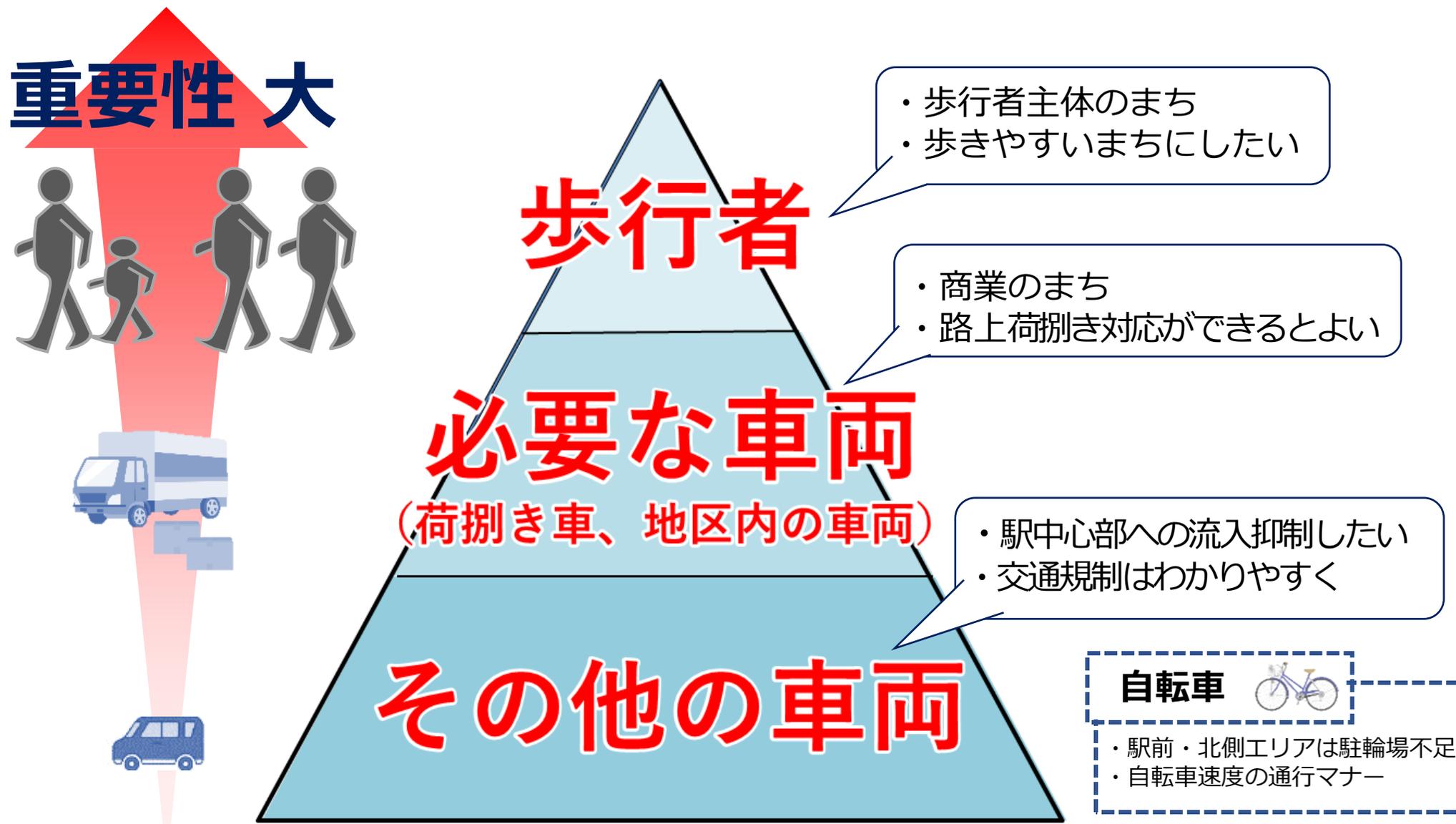
(南エリア)足りている



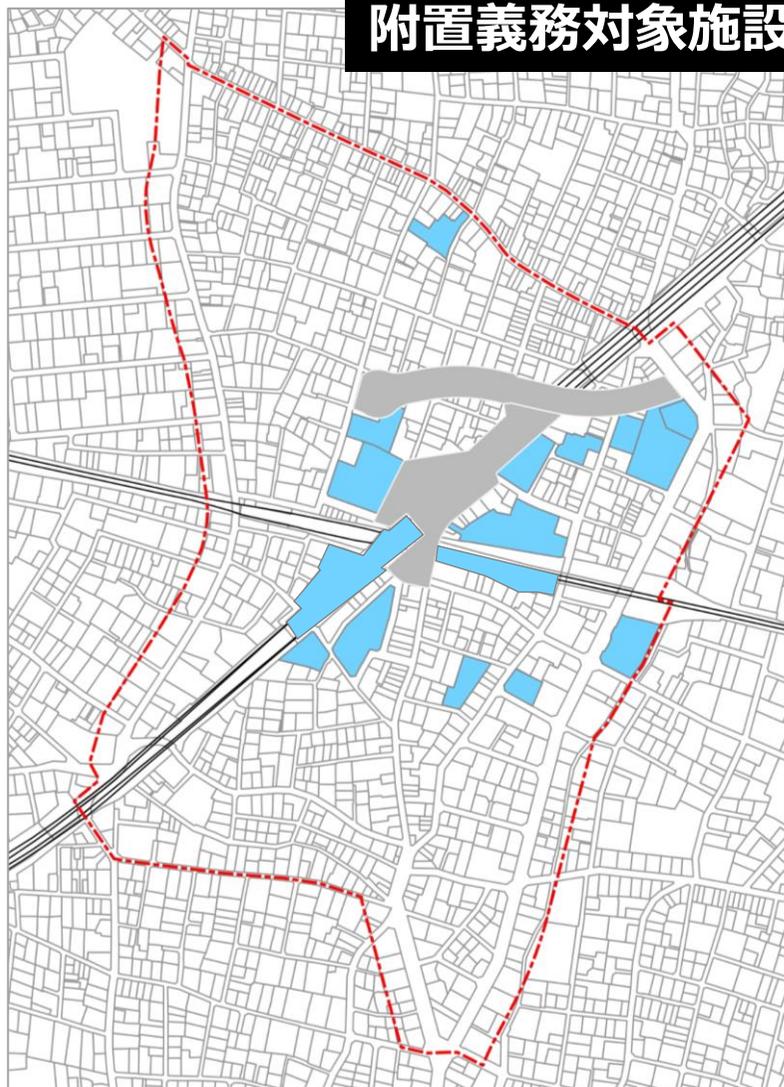
路上駐輪について

- ・駐輪場は整備されてきた
- ・駅近辺、スーパー利用の路上駐輪が多い

歩行者と自動車の建付け



附置義務対象施設



附置義務対象建物図

附置義務対象建築物において
敷地内の駐車場が10台未満※

※ 隔地駐車場、身障者駐車場を除く

12棟（75%） / 16棟中

→ 1棟あたりの
附置義務駐車場台数は**少ない**

主なご意見

- ・ 大型車は入りにくい
- ・ 駐車場までたどり着くことが困難
- ・ 地下や機械式駐車場は使いにくい
- ・ 駐車場の余剰分は外部へ貸出し

敷地内に

駐車場を作っても…

使えない、使いにくい、使ってもらえない

地域ルールで目指したい方向性（案）

○歩行者主体の街づくりの促進へ

～安全で、地域も所有者も来街者もメリットのある、ルールづくり～

人が多い通り
では駐車場
どうする？

車の流入

減らしたい

駐車場は茶沢、
鎌倉沿いが
使いやすい

進入禁止の道路
沿いに駐車場が
あっても…

共同荷捌き
スペースが
あったら…

路上荷捌き

減らしたい

駅近くにも
駐輪場が
増えたら？

路上駐輪

減らしたい

シェアサイクル
が増えたら？？

1

下北沢駅周辺地区の現状

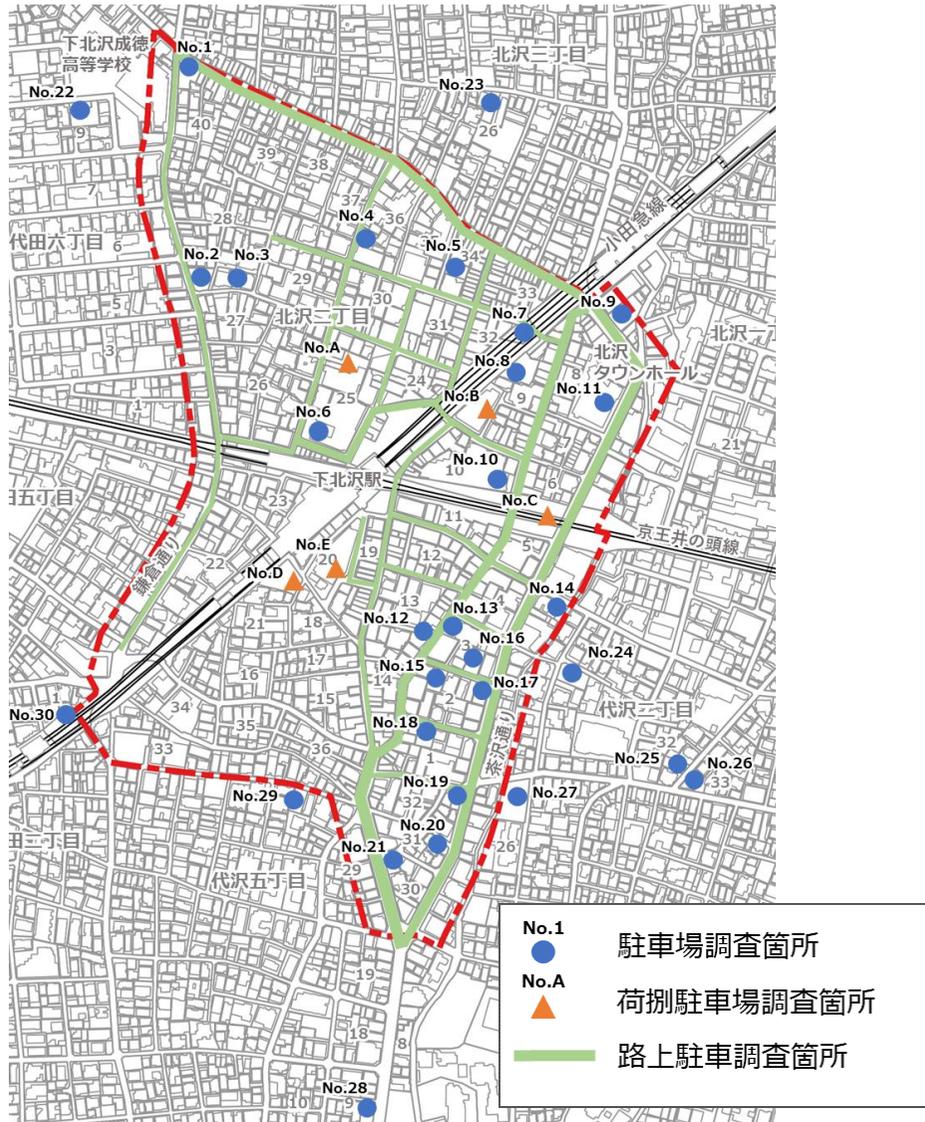
2

検討の方向性

3

今後の予定

駐車実態調査等の実施



駐車場実態調査箇所

□ 日時

令和5年10月 8日 (日) (7:00~19:00)

令和5年10月10日 (火) (7:00~19:00)

※荒天等の場合の予備日は、14日(土)・19日(木)に実施

□ 目的

下北沢駅周辺の駐車実態を調査する

□ 調査項目

- ・ 駐車場の調査 (利用実態・目的地)
- ・ 荷捌き駐車場の調査
- ・ 路上駐車の実態の調査 (実態・目的地)

駐車実態調査等の実施

① 駐車場の調査

…駅周辺の5台以上の時間貸し駐車場を対象(29箇所)

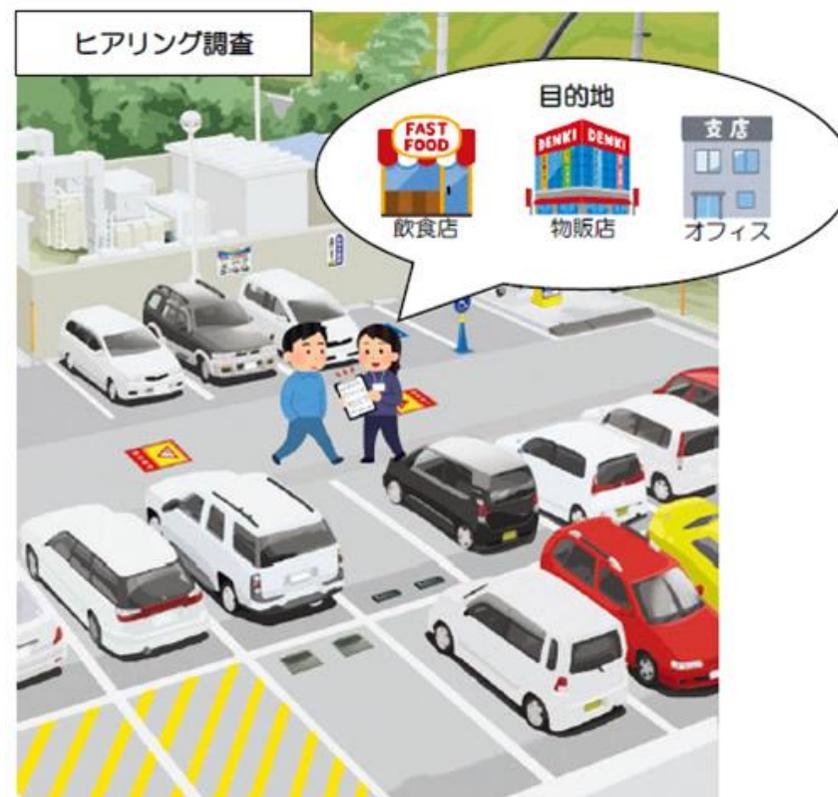
駐車場利用実態調査

→ 1時間毎の駐車場利用
台数を把握



駐車場目的地調査

→ 車で下北沢に来た「理由」、
「行き先」をヒアリング



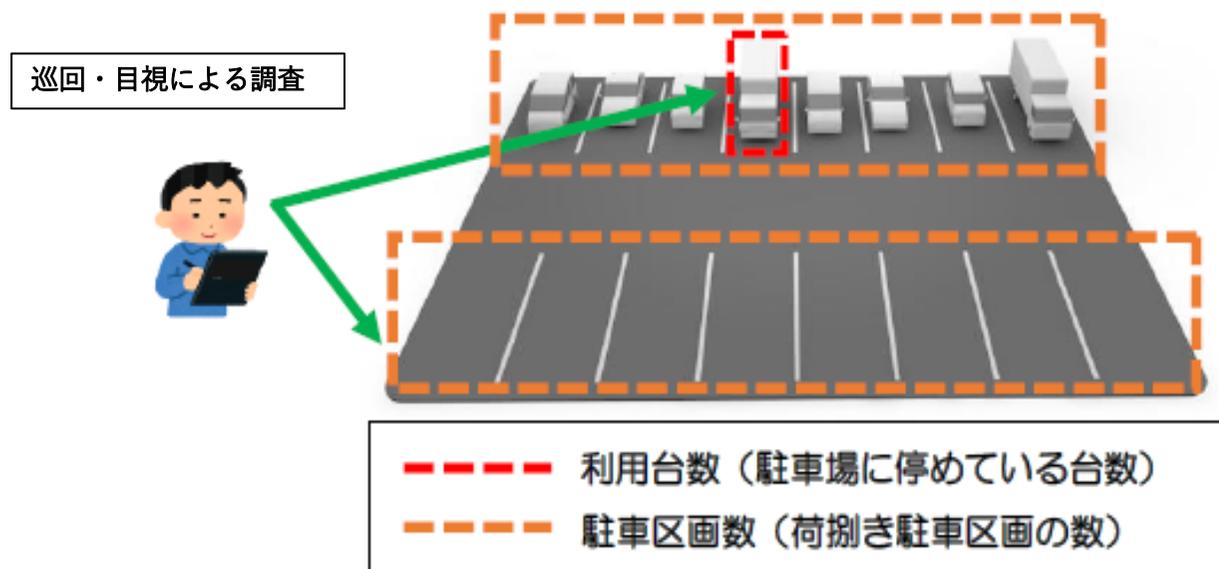
駐車実態調査等の実施

② 荷捌き駐車場の調査

… 2台以上の荷捌きスペースを有する駐車場を対象(5箇所)

荷捌き利用実態調査

→ 荷捌き駐車場を利用する車両の「車種」、「利用台数」、「駐車時間」等の把握



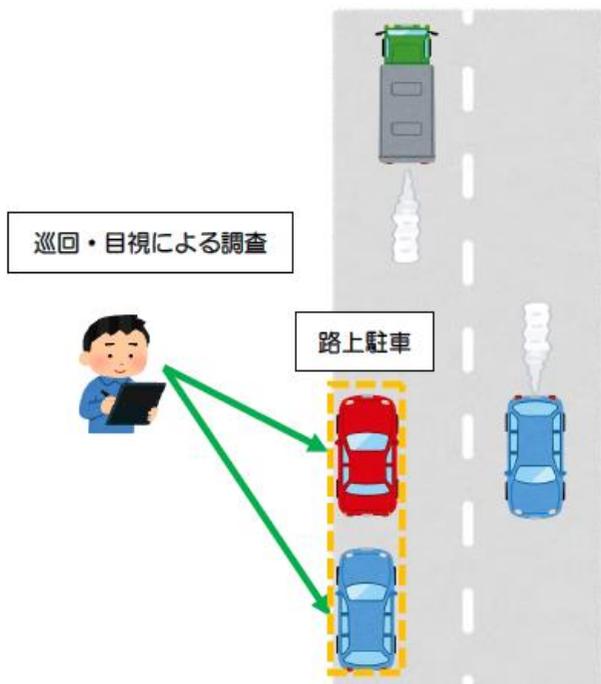
駐車実態調査等の実施

③ 路上駐車調査

… 駅周辺の主に商店街エリア内の路線を対象

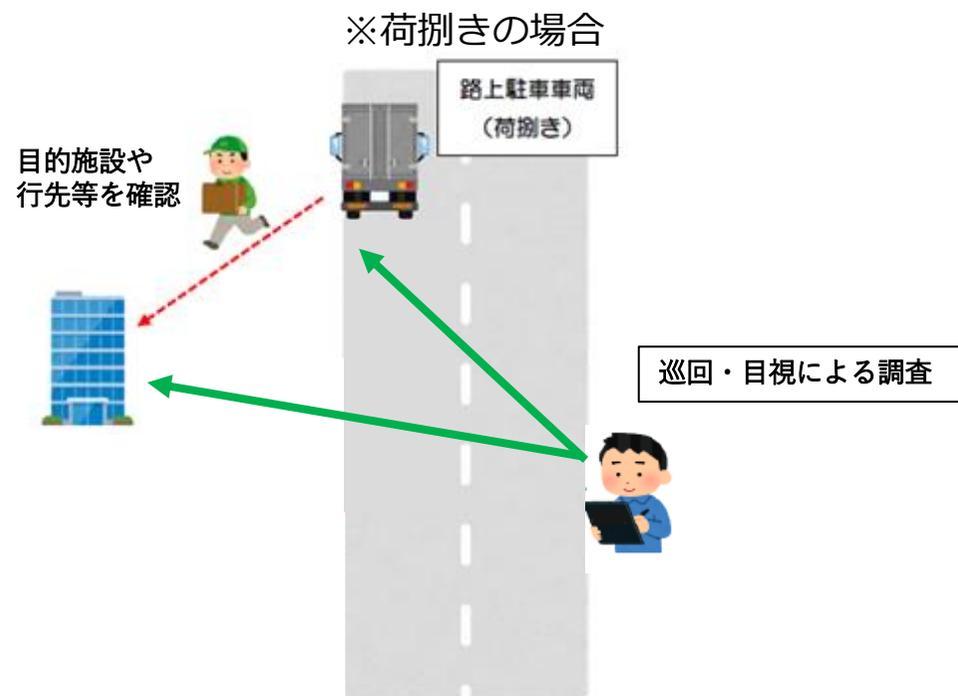
路上駐車実態調査

→ 路上駐車している車両の
車種、台数、駐車時間等を把握



路上駐車目的地調査

→ 路上駐車した人がどこに行ったか 等



今後のスケジュール

R4~

R5~

R6~

今回 10月6日 (金)

**第1回
策定協議会**

**第2回
策定協議会**



・ 地区現状・課題の把握
・ 地区の行政計画等の整理

・ 駐車実態調査の実施・分析
調査日：10月8日(日)・10日(火) 実施予定

・ 運用体制・方法の検討
・ 地域ルール方向性の検討

・ 運用マニュアル案の作成
・ 地域ルール案の作成

・ (適用申請受付、審査など)
・ 地域ルールの運用

世田谷区

協議会

(学識経験者、地元関係者、警察、東京都、世田谷区)

運用
組織