

3月24日実施の地区計画素案説明会参加者数及び説明会后(4月7日まで)に寄せられた意見数

参加者	意見提出		
	地区内	地区外	合計
32人	14件	18件	32件

地区内(計画の区域内)・地区外(計画の区域外)の区分は、説明会出席表や意見の書面等に記載された「住所」によるものです。

地区計画素案に関して寄せられた主なご意見と区の方針

Q1 建替えを考えているが、建物は高くしないとイケないのか。  
A1 現在、この地区の住宅地区では建築物の高さの最高限度が45m、商業地区においては高さの上限がありません。この地区計画では、計画の目標に従って、それぞれの地区にふさわしい建物の高さの上限を新たに設定します。これは、制限を超えて建てることできないということで、その範囲内で建ててくださいというルールです。

Q2 中層建築物主体の街並みの継承という考え方と、都市計画道路沿道に対する高さ緩和に矛盾を感じるが。  
A2 下北沢駅周辺地区は、区の都市計画の基本方針である「都市整備方針」の中で、三軒茶屋・二子玉川と並ぶ広域生活拠点と位置付けられ、土地利用の将来像として商業業務施設が集積するゾーンとされています。  
この方針に基づき、新しい街の顔となる駅前広場等(世区街10号線)・補助54号線や茶沢通り沿道の一部では、道路の持つ交通機能・空間機能・市街地形成機能を商業活性化に活用し、敷地規模や公開空地の提供などを条件とした秩序ある土地の高度利用を図りながら、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。また、その他の商業を中心とする地区では、現在の親密感ある街並みを基本とした建物の高さや、壁面後退などの新たなルールを決めることにより、道路斜線制限や前面道路幅員による容積率制限を緩和して、効率的な建築計画や土地の有効活用の実現を図っていきます。

地区全体としては、住宅を中心とする地区の低中層の街並み、商業を中心とする地区の大半を占める中層の街並みと都市計画道路沿道の中高層の街並みなど、地区の特性を活かす建物の誘導を図り、メリハリのある街並みの形成を目指します。

Q3 将来、広幅員の駅前広場や補助54号線に面することになる建物が、なぜ壁面後退(3号壁面線)するのか。  
A3 現状は、前面の道路幅員による容積率制限で500%の指定容積率が使えず、また道路斜線により整形な建物が建てられていない状況にあります。広幅員の都市計画道路(駅前広場等)が整備されることにより、道路斜線の影響がなくなり、容積率も500%使えるようになります。ここでの壁面後退は、こうした公共事業によるメリットに対応した街づくりへの貢献策として、一階部分の後退による歩道への商品のはみ出し防止や、高さ10m(3階の軒程度)の位置で軒の高さが揃った街並みを形成するためのものです。

Q4 敷地が角地や二方の道路に面する場合、壁面後退は両方とするのか。  
A4 買い物空間や歩行空間の充実、緊急車両の通行や災害時の避難空間を確保するには、連続した道路空間の拡充が必要であるため、両面とも後退することになります。

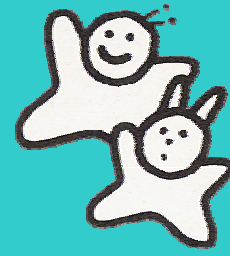
Q5 壁面後退する部分の土地は区が買収せず、私有のままなのか。そのメリットは何か。  
A5 後退部分の土地は、私有のままとし、建築計画の建ぺい率、容積率の算定の際、自分の土地として敷地面積に算入することができます。

Q6 補助54号線を前提とした地区計画は問題だ。もっと時間をかけて、街の人々の納得を得るべきではないか。  
A6 この地区計画素案は、これまで下北沢街づくり懇談会をはじめ、地元の皆様との意見交換を踏まえて(P1のこれまでの街づくりの流れ等参照)検討してきたものです。また補助54号線や駅前広場等の都市計画道路については、平成13・14年の地元説明会、公告・縦覧・意見書提出、都市計画審議会など都市計画の手続きを経て決定しており、その後の東京都と特別区による「区部における都市計画道路の整備方針」(H16.3)、世田谷区の「道路整備方針」(中間見直し、H16.10)においても、それぞれ必要性の検証や都民・区民等の意見を踏まえ、優先的に整備する路線に位置付けております。

Q7 素案説明会だけでは不十分だ。計画の内容を丁寧に説明する必要がある。  
A7 去る3月24日に全体説明会を開催しましたが、今後は、地区計画が策定されることにより、新たな権利の制限を受けることになる地権者(土地・建物所有者等の土地に係る権利者)の皆様に対し、窓口や電話等で個別に説明・相談を行い、また地元町会や商店会の会合を通じて説明・意見交換し、より深く理解を得たいと考えています。

下北沢駅周辺地区の街づくりに関する情報や今まで寄せられた主なご意見と区の方針・街づくり通信のバックナンバーは、区のホームページ(アドレス下記参照)からご覧いただけます。

**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/machidukurika>



北沢総合支所管内の街づくりのお知らせ

下北沢編

きたざわ **街** づくり



平成17年7月

発行: 世田谷区北沢総合支所街づくり部街づくり課

Vol.12

下北沢駅周辺地区地区計画「素案」について、詳しくお知らせします

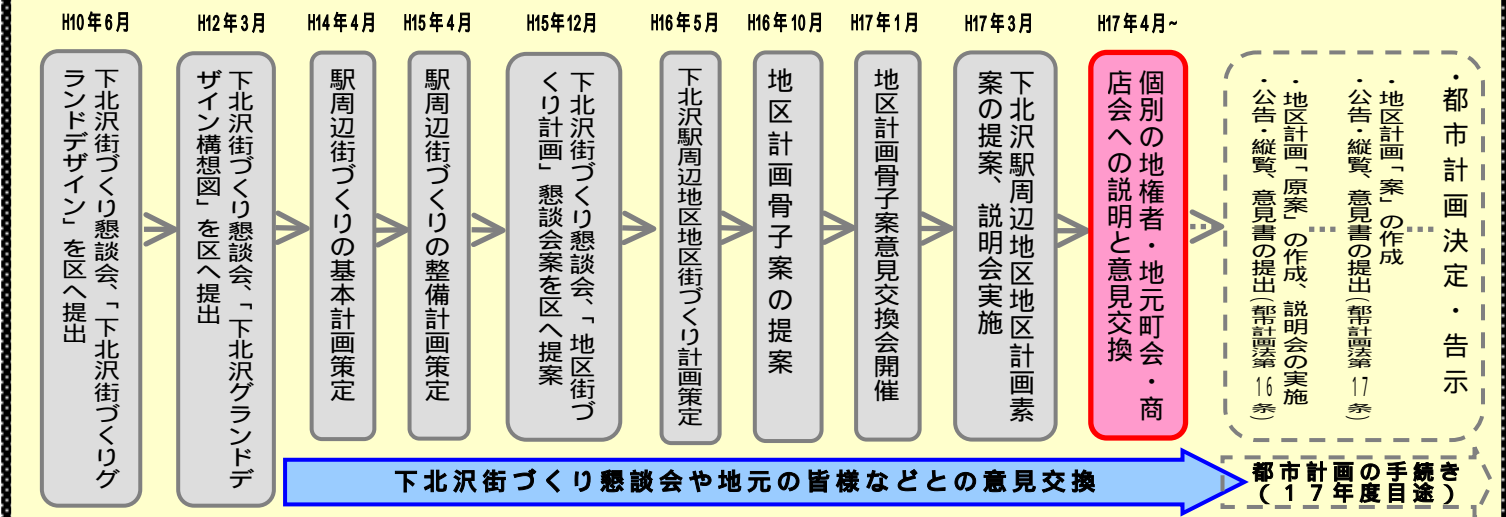
本年3月に下北沢街づくり懇談会をはじめ、地元の皆様のご意見を踏まえて作成しました地区計画素案の概要をお知らせしましたが(Vol.11参照)、今回、地区計画素案の考え方をはじめ、制限や緩和の主な内容について次ページ以降で詳しく解説します。

なお、現在、区では窓口や電話等で、地権者(土地・建物の所有者等)の皆様からの建築等のご相談を個別に受けております。地区計画素案の内容でわからない点など、遠慮なくお問い合わせ、ご相談ください。

地区計画素案説明会を開催

平成17年3月24日に地区計画素案説明会を北沢タウンホールで開催しました。当日は夜の開催にも関わらず、87名の方々が参加され、区の説明に熱心に耳を傾けていらっしゃいました。また質疑応答では様々なご意見やご質問をいただきました。なお、説明会当日やそれ以降に寄せられた主なご意見と区の方針については、8ページに掲載しましたのでご覧ください。

これまでの街づくりの流れと今後のスケジュール



都市計画法第16条の意見は、地区計画の区域内に土地を所有している方、土地に係わる権利者が対象となります。都市計画法第17条の意見は、上記16条の対象者のほか、区域周辺の区民など広く対象としています。

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(heart)”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》

鉄道の整備に伴う市街地が一体化する街づくり  
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  
街並み景観の誘導と緑化の推進による、魅力ある街づくり  
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  
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」素案は、このような視点で考えられています！！

**住商 A 住商共存・協調地区 A**

●地区の現況・課題  
道路が狭い住宅地に、店舗や事業所等が点在しており、防災性の向上、住環境の保全に関する対策が必要です。

●目指す街並み  
良好な居住環境に配慮しつつ店舗等が共存・協調する、利便性や防災性の高い、街並みのそろった低中層の住宅市街地を形成します。

**鎌倉 A 鎌倉通り沿道地区 A**

●地区の現況・課題  
鎌倉通りは、歩行者の通行の安全に課題を抱え、沿道には住宅や店舗・事業所等が混在しています。また、建物を建替える際には、西側隣接地の住環境に配慮が必要です。

●目指す街並み  
良好な住環境に配慮しつつ、店舗・事業所等と共存する、利便性や防災性の高い街並みのそろった低中層市街地を形成します。  
※指定容積率を 300%に見直し、沿道の建替えに合わせた壁面後退等により、安全な歩行者空間の充実を検討します。

**商業 D 商業地区 D**

●地区の現況・課題  
住宅が中心だった地区に近年店舗等の立地が目立ち、今後、さらに強まる傾向にあります。また、鎌倉通りについては、歩行者の通行の安全に課題を抱えています。建物を建替える際には、隣接の住環境に配慮が必要です。

●目指す街並み  
快適な買い物空間、回遊性、防災性等を備えた商業施設と住宅が共存する、街並みのそろった中層市街地を形成します。また、低層住宅地に隣接するエリアにおいては、住環境に配慮した低中層市街地を形成します。  
※一部用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域に、指定容積率 300%・建ぺい率 80%にそれぞれ見直し、現況土地利用との整合や、沿道の建替えに合わせた壁面後退等により、安全な歩行者空間の充実を検討します。

**鎌倉 B 鎌倉通り沿道地区 B**

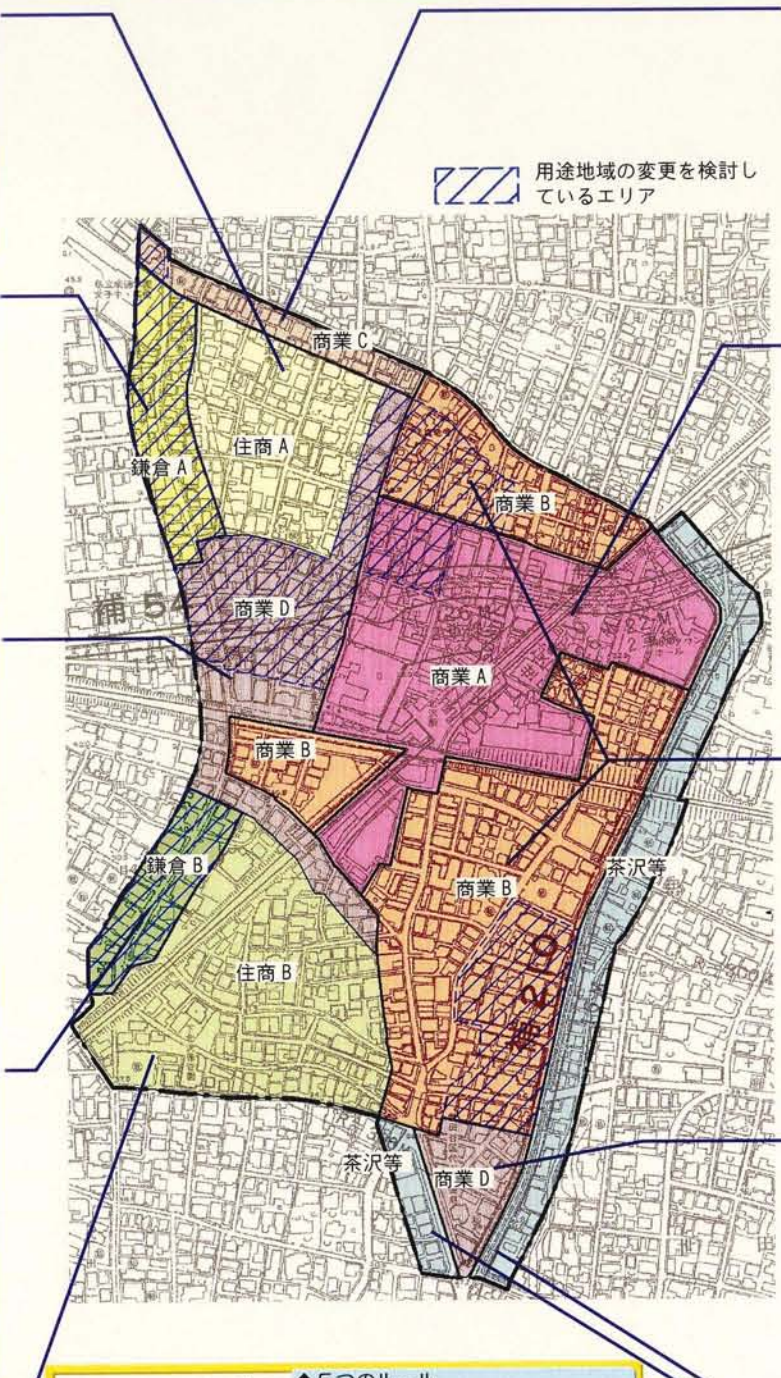
●地区の現況・課題  
鎌倉通りは、歩行者の通行の安全に課題を抱え、沿道にはマンションや店舗等が混在しています。また、建物を建替える際には、西側隣接地の住環境に配慮が必要です。

●目指す街並み  
良好な居住環境が確保され、利便性や防災性の高い、街並みのそろった低中層の住宅市街地を形成します。  
※指定容積率を 300%に見直し、沿道の建替えに合わせた壁面後退等により、安全な歩行者空間の充実を検討します。

**住商 B 住商共存・協調地区 B**

●地区の現況・課題  
道路が狭い住宅地に、一部店舗や事業所等が点在しているエリアがあり、防災性の向上、住環境の保全に関する対策が必要です。

●目指す街並み  
良好な居住環境が確保され、防災性の高い、街並みのそろった低中層の住宅市街地を形成します。



**商業 C 商業地区 C**

●地区の現況・課題  
北側隣接地の北沢 3・4 丁目地区地区計画との整合による、一体的で活気ある商業市街地づくりが求められます。また、低層住宅地の住環境に配慮が必要です。

●目指す街並み  
隣接する住環境に配慮しながら、快適な買い物空間、店舗の連続性、防災性等を備え街並みがそろった、魅力と活気あふれる低中層の商業市街地を形成します。  
※鎌倉通り西側の近隣商業地域について、指定容積率を 300%に見直し、沿道の建替えに合わせた壁面後退等により、安全な歩行者空間の充実を検討します。

**商業 A 商業地区 A**

●地区の現況・課題  
道路が狭く、土地の有効利用が図られていない状況や、商品のみ出し等により快適な買い物空間が確保されていない状況が見られます。今後、駅前広場を含む都市計画道路が整備され、街の中心としての顔づくりが求められます。

●目指す街並み  
快適な買い物空間、店舗の連続性、防災性等を備えた、魅力と活気あふれる駅前商業ゾーン形成を目指し、都市計画道路沿道においては、広域生活拠点にふさわしい多様な機能が複合した中高層建築物による街並みの形成を図り、その他のエリアでは、街並みのそろった中層の商業市街地を形成します。  
※一部用途地域を近隣商業地域から商業地域に、指定容積率を 500%にそれぞれ見直し、現況土地利用との整合を検討します。

**商業 B 商業地区 B**

●地区の現況・課題  
道路が狭く、土地の有効利用が図られていない状況や、商品のみ出し等により快適な買い物空間が確保されていない状況が見られます。

●目指す街並み  
快適な買い物空間、店舗の連続性、防災性等を備え、現在の下北沢の特徴である親密感のある空間を活かし、魅力と活気あふれる多彩な街並みのそろった中層の商業市街地を形成します。また、都市計画道路沿道では、広域生活拠点にふさわしい多様な街並みのそろった中高層の商業市街地を形成します。  
※一部用途地域を近隣商業地域から商業地域に、指定容積率を 500%にそれぞれ見直し、現況土地利用との整合を検討します。

**商業 D 商業地区 D**

●地区の現況・課題  
住宅と店舗が混在しており、一部、道路が狭く、土地の有効利用が損なわれている状況が見られます。

●目指す街並み  
快適な買い物空間、回遊性、防災性等を備えた商業施設と住宅が共存する、街並みのそろった中層市街地を形成します。

**茶沢等 茶沢通り等沿道地区**

●地区の現況・課題  
比較的幅員の広い道路沿道に、店舗・事業所・マンション等が立地しており、土地の有効利用が図られやすい状況にあります。建物を建替える際には隣接地の住環境に対する配慮が必要です。

●目指す街並み  
防災性を備え、街並みのそろった店舗と住宅が共存する中層市街地を形成します。

下北沢駅周辺地区では、規制と緩和を組み合わせた「街並み誘導型地区計画」により地区の課題解決、目指す街並みの実現を図っていきたく考えています。

◆5つのルール  
①建築物の高さ制限  
②壁面の位置の制限  
③壁面後退部における工作物の設置制限  
④敷地面積の最低限度  
⑤容積率の最高限度

◆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。





# 地区計画で定める具体のルールの説明

用途地域の見直し検討案を前提とします。

## 1 建築物の高さの制限

下北沢の現状の街並みと、新たな都市基盤の整備を踏まえ、建築物の高さの最高限度を定めます。

住宅を中心とする地区では、現在建築物の高さの最高限度は45mとされていますが、現状の低中層の街並みに配慮して、高さの上限を16mまでとします。また、商業を中心とする地区では、現在建築物の高さの最高限度が定められていませんが、秩序ある街並みを形成するため、新たに高さの上限を定めます。この商業地区では、建築物の高さの上限を22mまでとする親密感ある中層の街並みと、駅前広場等の都市計画道路沿道で新しい街の顔となる、ゆとりある中高層の街並みを形成します。

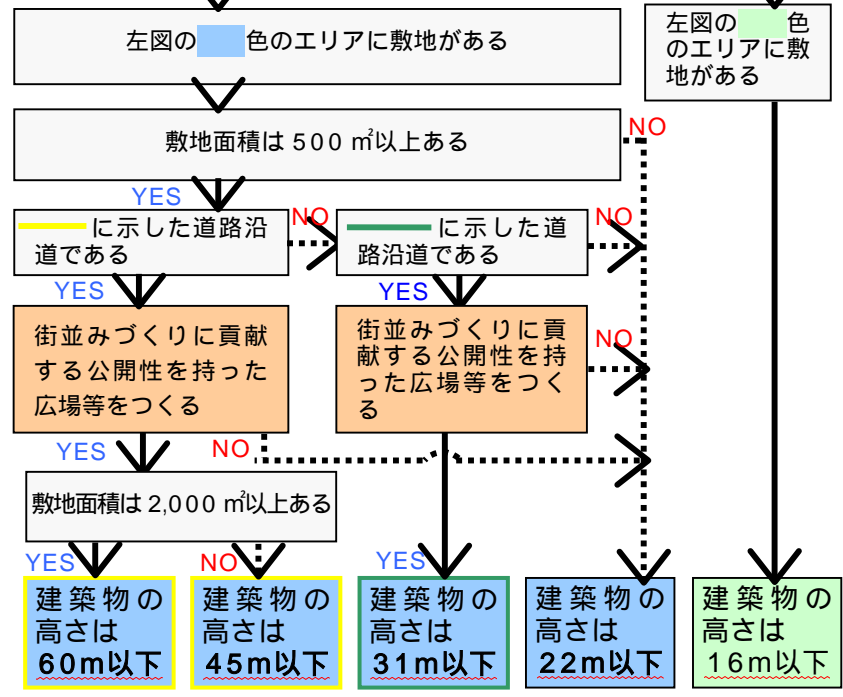
都市計画道路沿道の一定規模の敷地で、歩行者の回遊性を高める通り抜け通路や、街の賑わいの演出等に効果的な広場等の公開空地設置を条件に、敷地面積に応じて建築物の高さの上限を、31m、45m、60mまでとします。

## 街づくりに貢献する建築物の高さの最高限度

対象敷地	黄色部分(補助54号線・世区街10号線・補助210号線)に接する敷地		緑色部分(世区街10号線・補助210号線)に接する敷地
	敷地規模	2,000㎡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"> <li>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。</li> <li>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役立つように努めること。</li> </ul>		
高さの最高限度	60m	45m	31m

公開空地の規模、取り方の詳細については、現在、検討中です。

左図を見ながら、あなたの敷地に建てることのできる建築物の高さの最高限度が確認できます。

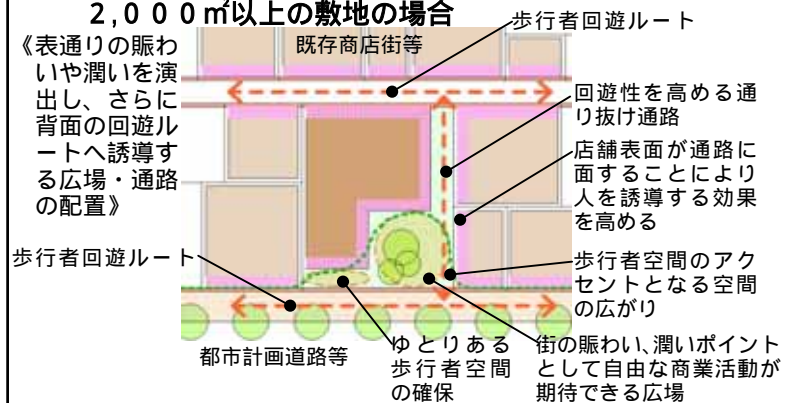


下北沢には、ちょっとしたイベント空間や、趣きの異なる商店街を行き来できる通り抜け通路があると良いのではないのでしょうか。

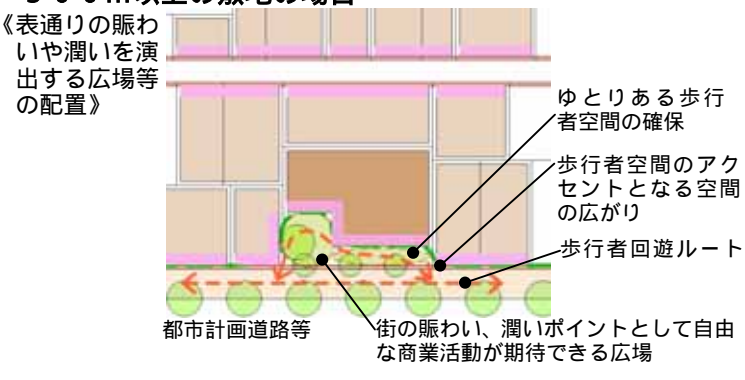


## 街並みづくりに貢献する公開性を持った広場や通り抜け通路のイメージ

### 2,000㎡以上の敷地の場合



### 500㎡以上の敷地の場合

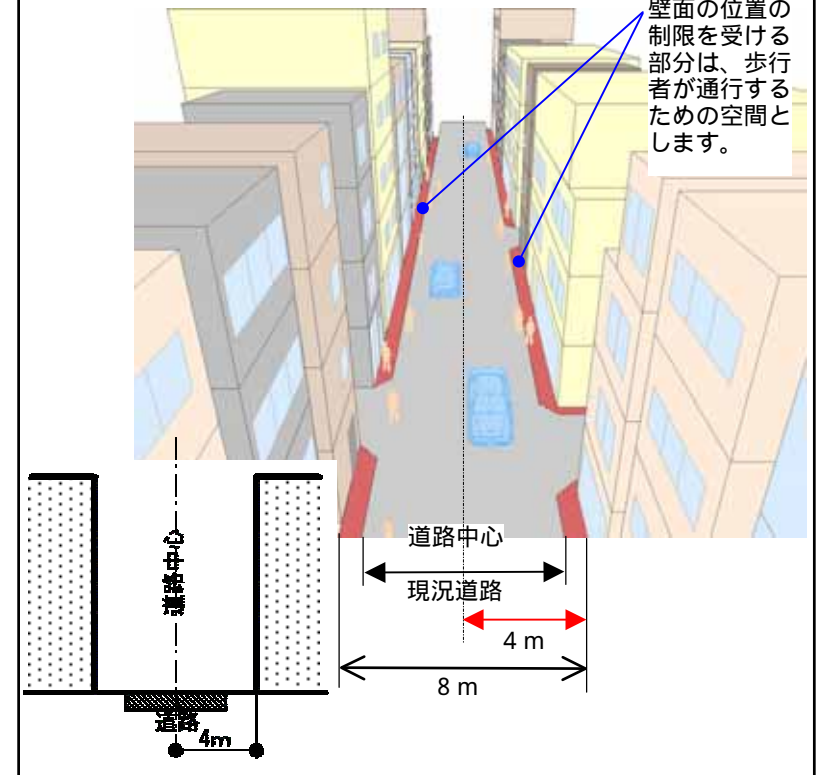


## 2 壁面の位置と工作物の設置制限等

道路の特性に応じて沿道に3種類の壁面線を定めます。

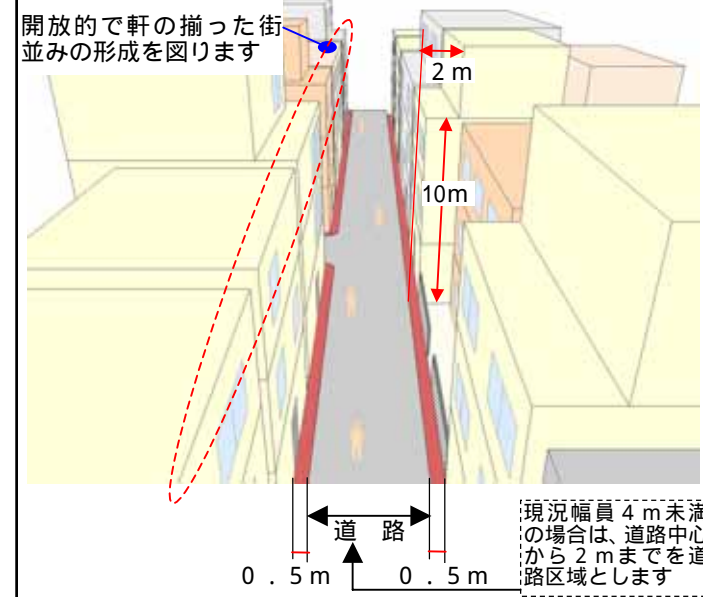
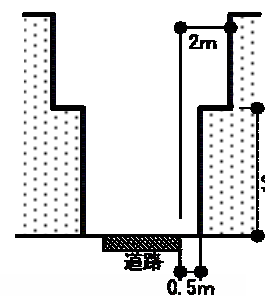
### 1号壁面線(鎌倉通り)

歩行者の安全性を確保するために、壁面の位置は道路中心から4m後退して、8mの道路空間を確保します。



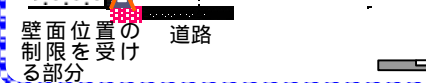
### 2号壁面線

・買い物空間や防災性の向上に役立つ空間を充実させるために壁面の位置は道路境界から0.5m後退します。  
 ・開放的で軒の高さが揃った街並みを形成するために、高さ10m(3階の軒程度)を越える部分の壁面の位置は2m後退します。



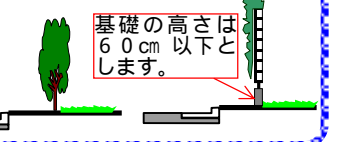
### 工作物の設置制限

・壁面位置の制限を受ける部分は、歩行者の交通を妨げる次のような工作物の設置を制限します。  
 ・門、フェンス、塀、車止め、植栽、独立看板等  
 ・自動販売機、建築設備機器等



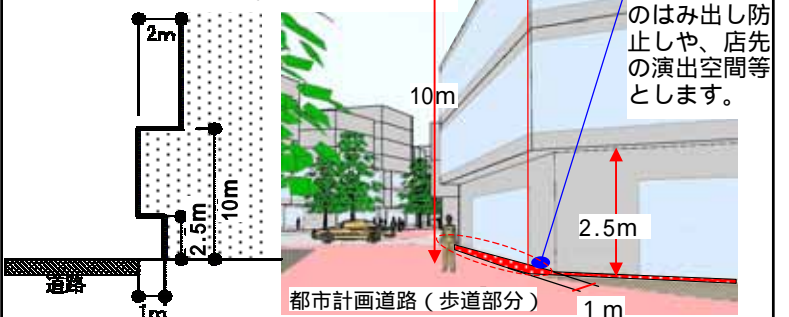
### 垣・さくの構造の制限

・震災時の危険性を回避し、緑豊かな街づくりを目的に、道路や壁面線に面する垣又はさくの構造は、生垣や緑化したフェンスとします。



### 3号壁面線

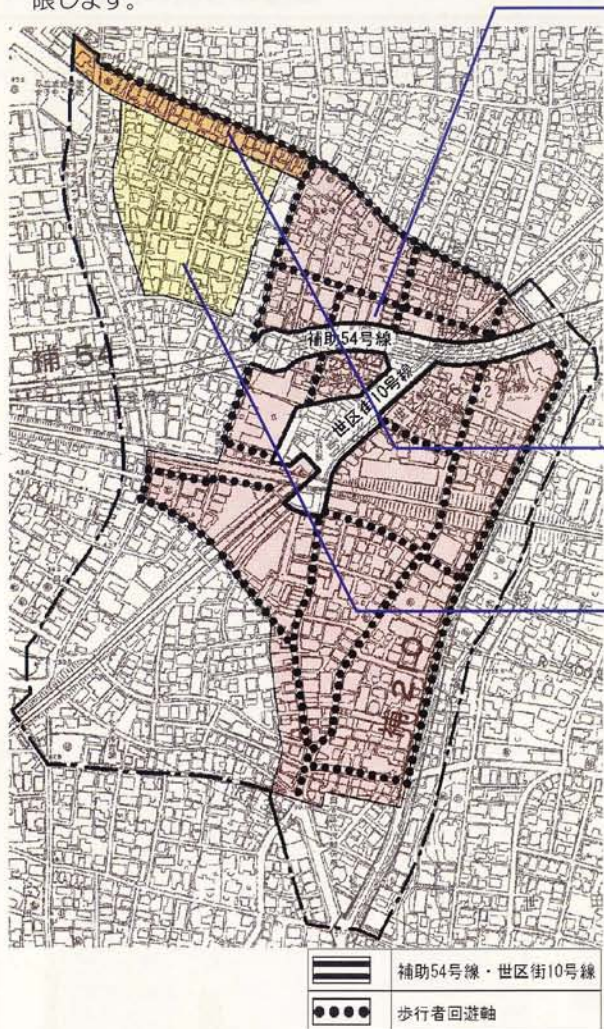
・歩道への商品のはみ出し防止や店先の演出空間等とするため、高さ2.5m以下の部分の壁面は、1m後退します。  
 ・開放的で軒の高さが揃った街並みを形成するために、高さ10m(3階の軒程度)を越える部分の壁面は2m後退します。





### 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、下に示すように建物の用途を制限します。



#### 商業地区 A・商業地区 B

●広域生活拠点としての魅力的な商業地を形成するため、商店街としての賑わい、健全性を損なう用途を制限します。  
**《制限する用途》**  
 ・補助54号線、世田谷通り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  
 ・性風俗営業をする店舗

#### 商業地区 C

●隣接する「北沢3・4丁目地区地区計画」の制限内容と整合を図りながら、商店街としての賑わい、健全性を損なう用途を制限します。  
**《制限する用途》**  
 ・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  
 ・性風俗営業をする店舗  
 ・ワンルームマンション（1住戸18㎡以下）  
 ・マージャン屋、ばちんこ屋など  
 ・ホテル、旅館

#### 住商共存・協調地区 A

●道路幅員が狭いため、住環境に影響を与える大規模な店舗・事務所等を制限します。  
**《制限する用途》**  
 ・店舗、事務所等の床面積の合計が500㎡を超えるもの  
 ・3階以上を店舗、事務所等として利用するもの

低層階は店舗とし、上部階を住宅にしている事例  
 商店街の賑わいの連続性が保たれている



### 4 敷地面積の最低限度

敷地の細分化に伴う過密な市街地形成を防止するため、敷地面積の最低限度を定めて、現状水準の維持を図ります。

地区計画の施行後、新たに敷地を分割する場合は、地区区分ごとに右図に示す面積以上とします。



※都市計画道路整備などのために土地を提供して右図の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。



### 5 容積率の最高限度

容積率の最高限度は、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指定容積率のいずれか小さい方の数値とします。



地区区分	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
前面道路幅員による算出式指定容積率	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 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 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 いずれか小さい数値	500% 300% 300% 200%

- ◆1号壁面線、2号壁面線に接する敷地については、世田谷区長の認定を受けることにより、前面道路幅員による容積率制限の緩和と、道路斜線の緩和を受けることが出来ます。
- ◆認定を受けるには、「地区計画の内容に適合していること」、「燃えにくい構造の建物であること」、「壁面後退した部分を歩道状に整備すること」等、この地区計画で目指す街並みをより確実にするための条件を検討しています。

#### ◆前面道路幅員による容積率制限と道路斜線が緩和されると....

- 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)  
 ◎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となっており  
 ◎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

※下図は、緩和される内容を標準的イメージとして示したものです。実際に建築可能な高さ、形態等は、各建築条件により異なります。

