

まもれシモキタ！通信



024

2012.03.01

まもれシモキタ！
行政訴訟の会

〒155-0031
世田谷区北沢 2-9-19
植松第一ビル 201
コモン法律事務所内

TEL: 03-5452-2015
FAX: 03-5452-2016
URL:
www.shimokita-action.net

目次

- 1 緩やかに進行する街の高層化
- 3 保坂区長は連立事業の問題点を洗い出し、ラウンドテーブルの設置を！
- 4 裁判レポート

緩やかに進行する街の高層化

住民の意向を十分に検討することなく、街を横断する補助54号線を事業認可が下りてから、5年以上の月日が経ちました。補助54号線は幸いなことに、現在に至るまで整備されていませんが、補助54号線と同時に事業認可された地区計画によって、街の姿は徐々に変貌を遂げつつあります。

地区計画とは？

地区計画というのは、その地域の特性に合わせて、建築物の高さ、用途、公共施設の配置などを決めるものです。

下北沢における地区計画は「街並み誘導型地区計画」というもので、一定の制限を守れ

ば、これまで以上に高い建築物を建てることを可能にするものです。特に、道路が整備された後には、その道路に面する敷地には高い建築物を建設することが可能になります。本来、地区計画は、住民の合意のもとで策定、認可されるべきものですが、不幸なことに、2006年の12月、補助54号線整備計画と共に、強引な形で認可されてしまいました。そのため、下北沢の街の多くの部分でこれまで以上に高い建築物を建設することが可能になっていきます（その詳細は区のHPでは現在閲覧できないので、まもれシモキタ！行政訴訟の会HPをご参照ください）。

街の高層化はどの程度進んでいるのか？

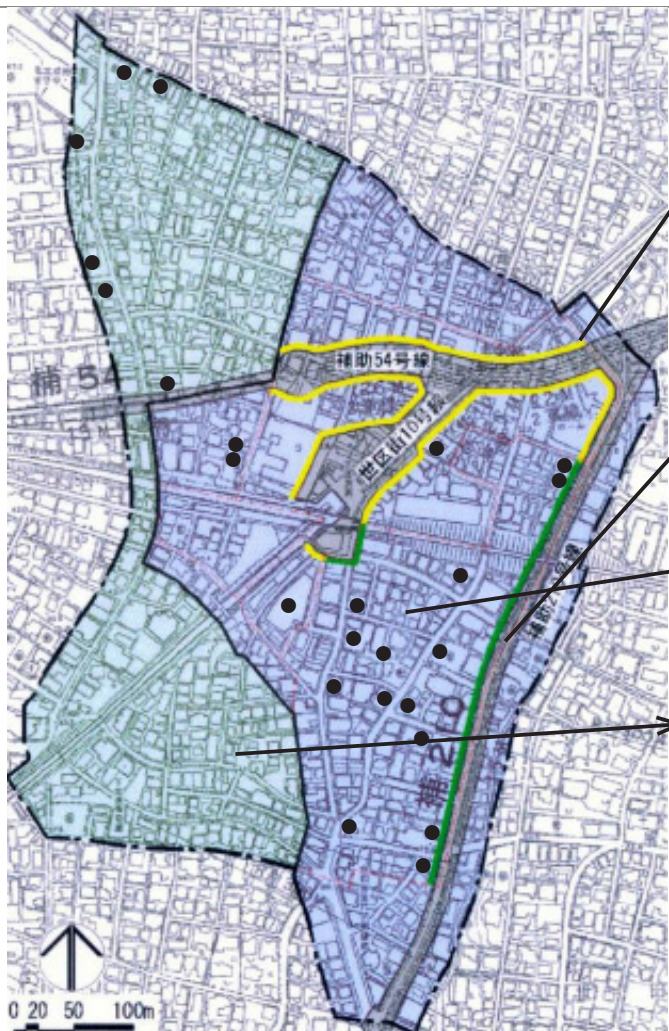
下の図は地区計画の認可後に、北沢2丁目に新たに建設された約16メートル程度以上の高さの建築物の場所を示したものです。

下北沢の地区計画は補助54号線と区画街路10号線を前提にしている為、補助54号線計画地に面する敷地（敷地面積2000㎡以上）には最大60メートルの建築物を建設することが可能になっていきます。

この補助54号線計画地に面する高層建築物の代表的な例としては、昨年ダイエー跡地に建設された「Foodium 下北沢」を挙げることが出来るでしょう。その高さはおよそ36m

<高さの最高限度>

- ・補助54号線、区画街路10号線に面する建物…敷地面積2000㎡以上であれば最大60m、敷地面積が500㎡以上であれば最大45mの高さまで建設可能
- ・茶沢通り（一部）に面する建物…敷地面積500㎡以上であれば最大31mの高さまで建設可能
- ・商業地区に面する建物…敷地面積500㎡以上であれば最大22mの高さまで建設可能
- ・住商地区に面する建物…最大16メートルの高さまで建設可能



と言われています。高さ制限ギリギリの60メートルの高さではないかもしれませんが、8階建てにもなる大型商業施設は下北沢の街に要塞のように聳え立ち、異彩を放っています。

今後、foodium 下北沢よりも高い大型商業施設が建設される可能性もゼロではありません。ただ、現時点ではいいなことに、そこまでの高層建築物は出ていません。

また、場所によつて建てられる建物の高さは変わってきます。南口の商業地域に多くの6、7階の建物が建設されていますが、これらの地域では最大22メートルの高さまで建設が可能です。その点で、高さは一定程度抑えられています。地区計画によつて斜線制限がなくなつたため、およそ7階程度の直方体の形状の建設が可能となりました。そのため、今後そうしたビルが乱立すると、空が見えない息苦しい街に

なってしまう可能性もあるのです。

ちなみに、鎌倉通り沿いでは、容積率が200%から300%に変更され、16メートルの高さまで建設が可能となりました。そのため、現在までに16メートル程度のビルが幾つか建設されているという状況になっています。

緩やかに進行する高層化

ここ5年間の推移を見ると、当初危惧されていた程の高層化にはなっていないません。しかし、見方を変えれば、たった5年でここまで高層化が進んだとも言えるかもしれません。

また、save the 下北沢が想定していた未来像（下図）とはやや異なり、現時点では、北口ではなく南口の方で高層化が緩やかに進行していることが分かりました。ただ、補助54号線の整備が実現すると、下図の未来像に近づく可能性が高いでしょう（北口では補助54号線と区画街路10号

線の完成後でないと本格的な高層化が行えないため、現状では南口が先行していると考えられます。そのため、save the 下北沢が想定していた未来像よりもさらに高層化が進行した街が実現する可能性もあります）。

高層化しても空き店舗だらけ？

しかし駅周辺や主立った通りに高いビルが建ち、下北沢がどこにでもあるような街になったとしても、多くの人はそのことを問題にしていなくてもいいかもしれません。チェーン店が多くなつてとしても、来街者や住民が利便性や楽しさを見出しており、また地権者も賃料収入を得るという関係がうまく成立していれば、さしたる問題はありません。

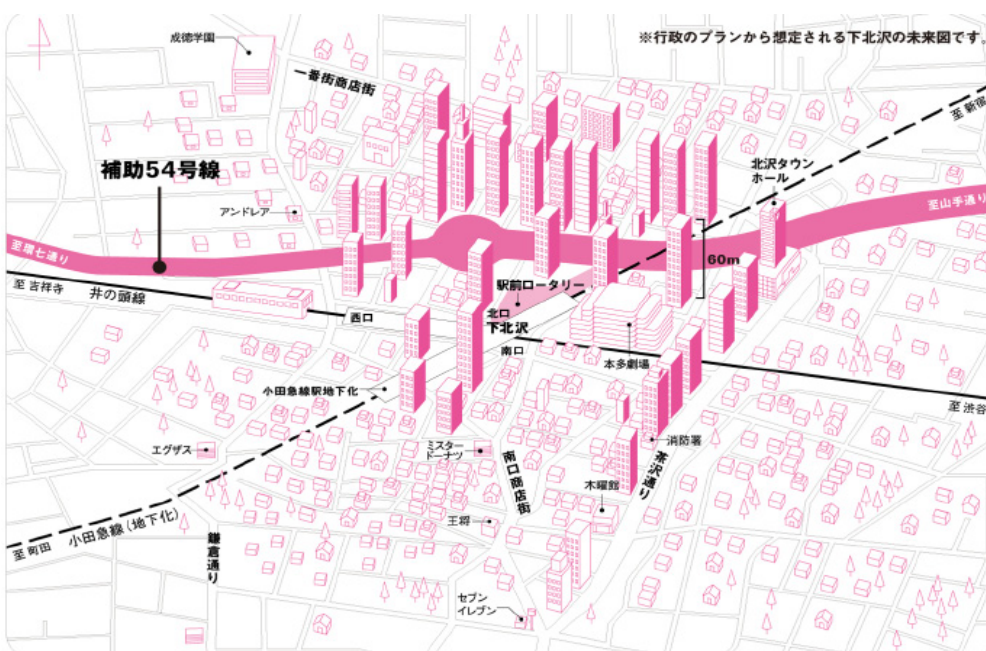
ところが実際にはこうした経済サイクルがうまく循環していると
は言いがたい状況です。そのことは新規テナントビルの入居率の低さに現れています。

具体的なデータというと、先の図で示した新規テナントビルの入居率がおおよそ70%であるのです。これは建設中のものを除いた数字ですが、入居したテナントにはデベロッパーとして開発に加わった不動産会社もあり、実際にはこれより低いと思われます。

では、どうしてこのような低い入居率になってしまうのでしょうか？　こうなる要因は空気が多い新規ビルの特徴から見るとれます。

それらは狭い敷地に窮屈に建てられた様なものが大半です。売り場に使える面積がそれほど広くはないのです。同じチェーンなら品揃えの多い広い店か、店自体は小さくてもいろいろ見て回れるところで買おうと思う

のがふつうでしょう。近隣に新宿・渋谷という大消費地が控えているため物販店はよほど特徴を出さなければなりません。



呼び込めるのは地上2階、地下なら1階までというのが一般的です。3階以上は物販なら顧客層を絞ったものの、あるいは飲食業やそれに類するものでないと成立しにくくなります。商売を成り立たせるには回転率と客単

価のどちらかを上げるしか方法がありません。面積も狭い高層階ではそうしたことが困難です。効率化されたオペレーションを持つチェーン店でさえ、賃料に見合う収入を得られないのです。新規物件で借り手がつかない

原因は、賃料と比較して収入が少ないこと（収益性が低い）がほとんどなのです。

新しく建て替えてビルを高くはしたものの、賃貸可能な面積が名目上増えただけで、店舗として有効に貸せる面積はそれほど増えていないというのか現在の高層化の実態なのです。

魅力と活気はそこにあるのか？

こうした事態は憂慮すべき事態です。下北沢地区の地区計画には、「魅力と活気あふれる商業地を形成する」という目的が掲げられています。中小の個性的な店舗が入居することができず、かと言って、チェーン店も進出を控え、結果として空きビルとなつていくような商業ビルが増えることになれば、下北沢には魅力も活力も見出せなくなってしまうのではないのでしょうか。

もし、そのようなことになってしまえば、

住民、来街者、地権者の誰もが望んでいないような事態に陥ってしまうのではないのでしょうか。

下北沢という街をどうしたいか？

まもれシモキタ！行政訴訟の会では、補助54号線整備計画と併せて地区計画ももう一度見直して、住民の合意のもとで策定し直すべきだという主張をしてきています。

しかし、計画の見直しと同程度に重要なことは、下北沢に関わる全ての関係者が、もう一度下北沢の未来について考え、行動を起こしていくことではないでしょうか。

時勢に流されて街の高層化を進めたり、そうした事態を諦めて受け入れたりするのではなく、下北沢という街の価値について議論し、その価値の存続をめぐる方策について関係者皆が探っていくということが大事になってくるのではないのでしょうか。

保坂区長は連立事業の問題点を洗い出し、ラウンドテーブルの設置を！

保坂区長の初めての予算である平成24年度予算が区議会で審議されています。残念ながらここでは、区画街路10号線（駅前ロータリー）と補助54号線に関する予算が用地買収費用など17億5100万円つくこととなりました。

保坂区長は大規模再開発優先区政からの転換を公約に当選しましたが、下北沢に限らず、区内で予定されている再開発絡みの公共事業費は根本的な見直しや凍結はなく、前熊本区政下と変わらず、予算措置が取られるに至りました。下北沢の道路予算を含め、全体に占める土木費は前年度比5.1%、12億900万円増加しています。

が得られ易い跡地の見直しから入って、補助54号線や10号線も見直していくためにラウンドテーブルを設置する旨、発言しています。

保坂区長は選挙時には下北沢について、補助54号線や駅前ロータリー、高層再開発の見直しを公約として掲げていました。したがって「区政の継続性」を理由に「従前からの地権者らに配慮」して予算を付けることと並行して、下北沢の幹線道路や高層再開発に反対する住民を交えたラウンドテーブルを早急に用意することが望まれます。何より、買収を望まぬ地権者の意思の尊重、予算執行の押し付けの回避、不要な幹線道路とこれに伴う高層再開発の抑制に力を尽くすべきです。

東京都が実施した連続立体交差事業（以下、連立事業）調査報告書に、環七上の歩道橋の整備を含む東北沢から梅ヶ丘駅（羽根木公園方面）への緑道の整備や防災貯水池、駐輪場、創作自由広場等が記載されている事を認め、この報告書を交渉の材料に使う事を約束しました。区政が「連立事業調査報告書」の重要性を初めて認めた画期的な答弁です。

連立事業調査は、道路法に基づき国が事業を実施する都道府県に義務付けた基礎調査で、高架・地下の構造形式の費用を含む比較や街づくり、環境影響を含む総合アセスが行われることになっています。この段階での情報公開や住民参加がなされなかったことが、この調査の最大の問題であり、基礎自治体である世田谷区も関与しながら、住民が東京都に情報公開をさせてな

お、報告書さえ受け取っていないという対応に終始してきました。ちなみに同類の京王線連立事業では、保坂区長に対し未だに黒塗りの報告書が届けられていることが明らかになっています。

「調査報告書」がこのようなに取り扱われ、基礎調査の段階での情報公開や住民参加を不当に排除してきた連立事業の組み立て方自体にメスを入れる事が今求められています。連立事業を巡るこのような歴史があった為に、下北沢の再開発について必要以上に賛成派・反対派の溝が作られてきました。しかし「下北沢の街のよさを大切にし、それを発展させていきたい」との思いは商店者・住民・地権者に共通する思いです。従って、関係者の街づくりについての合意形成をめざすラウンドテーブルの設置こそ必要なのです。

裁判レポート

千代田線乗り入れの都市計画決定（昭和39年）に、
翻弄されてきた下北沢

昨年12月13日（火）、下北沢道路事業認可取消等訴訟の第23回口頭弁論が東京地裁103号大法廷で行われました。石本弁護士が準備書面42の陳述を行いました。昭和39年の都市高速鉄道9号線（現千代田線）計画は、代々木上原〜喜多見間のルートの決定にすぎなかったにもかかわらず、国は列車4線分（複々線）に相当する用地の範囲も決めたと主張していることと反論しました（詳細は当会URLのアーカイブをご覧ください）

昭和39年決定で複々線化が決まったと強弁する国

国は、平成15年に小田急線を地表式から地下式に計画変更する前の都市計画決定は昭和39年決定であり、地表式の複々線化がそのときに決まっていたと主張しています。しかし、昭和39年決定では、都市高速鉄道9号線（現千代田線）のルートしか決まってい

補助54号線の高架橋構造を見ると複々線計画はなかった

補助54号線計画を地表式から嵩上式に変更した昭和41年決定は、複線を跨ぐ設計となっています。平成15年の小田急線の計画変更のときは、補助54号線を嵩上式から地表式に戻しましたが、道路の幅・位置は昭和41年決定のままで

ぐときには、補助54号線の跨線橋の桁の高さ等の構造が変わってくるために、サークル部が西にずれざるをえ

ないのです。これを見ても、昭和39年決定では複々線は考えられていなかったことは明らかとなります。

補助54号線の平成15年変更決定の計画図



平成元年度の小田急線連続立体交差事業報告書の計画図



右図の黒い線は同じ道路を示している。平成15年時はサークルの西側を通過しているのに対し、平成元年度はサークルの中央を通過していることが分かる。

サポーター募集とカンパのお願い

「まもれシモキタ！行政訴訟の会」では、この訴訟をバックアップして下さるサポーターを募集しています。サポーターの方々には1口5,000円／年（複数口歓迎）のご負担と支援をお願いしています。「まもれシモキタ！通信」をはじめ、勉強会・シンポジウムなどのイベント情報、裁判の進行状況や活動状況について郵送・メールにてお伝えします。★カンパのみの応援も大歓迎しています（郵便口座00120-2-594289 まもれシモキタ！行政訴訟の会まで）。

サポーター参加と運営費のカンパ協力をお願いします！

「まもれシモキタ！行政訴訟の会」サポーター担当：堀江照彦
TEL&FAX: 03-3467-6936 E-MAIL: HorieTeru@aol.com
住所：〒155-0031 世田谷区北沢 4-14-17

第24回 口頭弁論のお知らせ

日時：3月22日（木） 15：30～
場所：東京地方裁判所 103号大法廷
交通：東京メトロ丸の内線日比谷駅
千代田線 霞ヶ関駅 A1出口から徒歩1分
有楽町線 桜田門駅 5番出口から徒歩5分

大法廷を傍聴人で一杯にし、この訴訟への関心の高さを裁判官にアピールすることが重要です。皆様、是非ご参加下さい。法廷終了後に、弁護士会館で裁判の内容について弁護団から解説を受けるとともに、質疑応答・意見交換も行います。

裁判の経緯・過去の裁判資料はウェブで公開しています↓
<http://www.shimokita-action.net/archive/>

編集後記：久しぶりに街のあちこちを歩いてみて、行きたかったお店がなくなっていたり、新しい商業ビルが建っていたり、駐車場が増えていたり、街が随分と変化してきていることに改めて気づいた。同時に、以前はどのようなお店や建物だったか思い出せず、何となく悲しい思いも抱いてしまった。街というものは変化していくものであるから、これまで下北沢という街がどのような文化や歴史を内包してきたかを記録、記述していけないと、どんどんと忘却されてしまうのではないだろうか。そんな不安を抱きながら編集した第24号です。