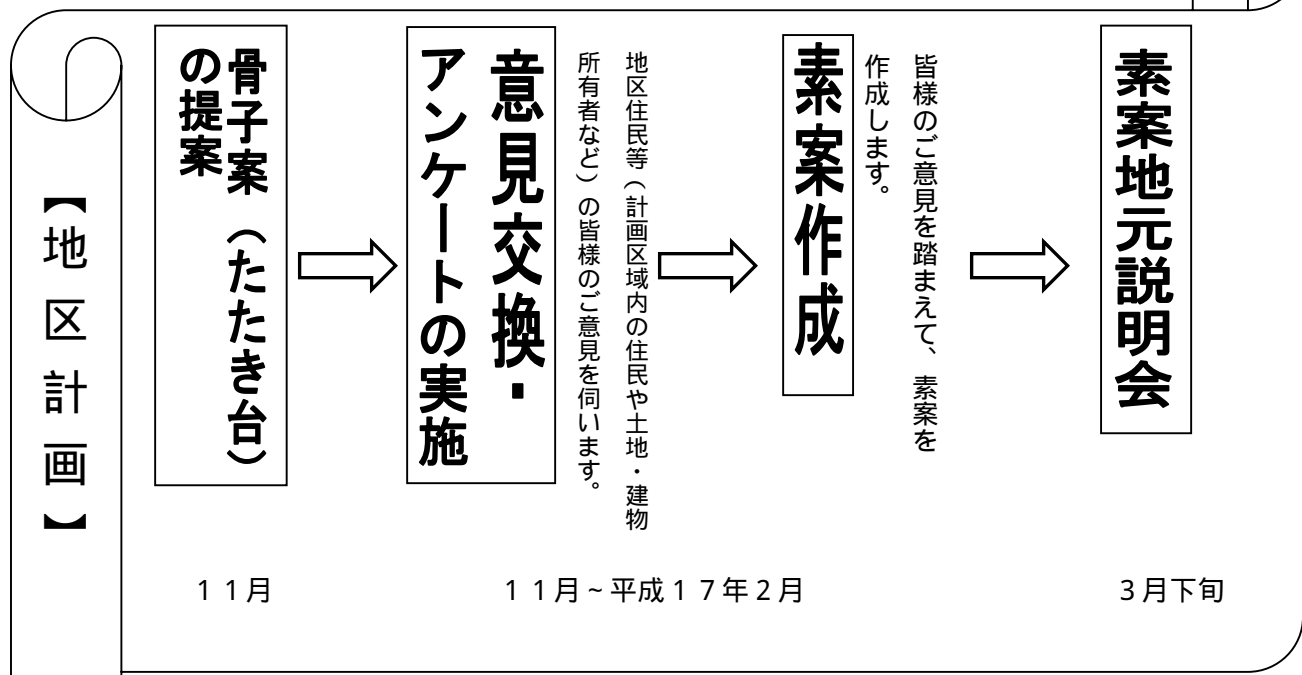


# 《今後の予定》



この後、皆様のご意見を踏まえて「地区計画の原案」を作成するなど、都市計画の手続きに入ります。地区計画の策定は、平成17年度を予定しています。



# きたざわ 街づくり

平成16年11月

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり部街づくり課

Vol.10

## 下北沢駅周辺地区地区計画の「骨子案」をまとめました。ご意見をお聞かせください！

世田谷区では、前回発行の「きたざわ街づくり Vol.9」でお知らせしたとおり、地元の皆様のご意見を踏まえて、下北沢駅周辺地区において、「街並み誘導型地区計画」を検討しています。

今回、下北沢駅周辺地区の地区計画について、地区の現況・課題を整理した上で、区の基本的な考え方を「骨子案」としてまとめました。

地区にお住まいの方、商売をされている方、土地・建物を所有されている方などから、「骨子案」に対するご意見・ご感想をいただき、今後作成する地区計画素案の内容に反映していきたいと考えています。

本通信の内容をご覧の上、添付のハガキにて皆様のご意見・ご感想を区にお寄せください。

### 1. 下北沢駅周辺地区は、こんな街です。(地区の現況)

分析、図面は、道路幅員現況図を除き、平成13年度データによる。

#### 道路の状況

外周は、概ね6m以上の道路に囲まれています。地区内部には4m未満の道路や行止り道路が多い状況です。また、全体の4割弱の敷地が4m未満の道路に接しており、特に住居系用途地域に集中しています。

住居系用途地域：第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域  
商業系用途地域：商業地域、近隣商業地域



#### 歩行者交通

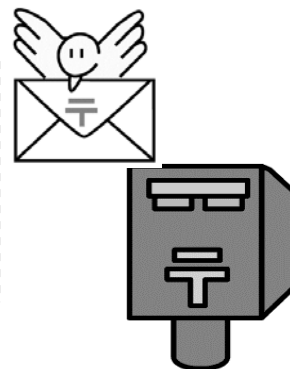
地区内の交通は、歩行者が主体で地区全体を回遊している状況がみられ、商業地では、休日の7時～21時の時間帯には、4m前後の道にも延べ1万人以上の歩行者交通があります。多い所では、6m未満の道路に延べ4万人以上の歩行者が通行しており、混雑している状況が見られます。

#### 土地の有効利用

当地区の容積率は200～500%が指定されていますが、道路が狭いなどの原因により、地区全体では160%程度、商業地域の500%の地域では、190%程度の利用に留まっています。

《道路幅員現況図》

左のハガキを切り取っていただき、ご意見・ご感想などをお書きになり、切手を貼らずにご投函ください。(17年1月31日まで)



お問い合わせ先  
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：  
・区のホームページの、  
<http://www.city.setagaya.tokyo.jp> からご覧になれます。  
・直接のアドレスは、  
<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/kitazawa/machidukurika/shimokitazawa/> です。

この案内は、対象地区にお住まいの方、土地・建物を所有されている方などにお届けしています。



切り取り

郵便はがき

1 5 5 8 7 9 0

4 8 3

料金受取人払

世田谷局承認

4 8 3

差出有効期限  
平成17年1月  
31日まで  
(受取人)  
世田谷区北沢2-8-18  
北沢タウンホール7階

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） 行

### 建物の用途

1階部分が商業系の利用をしている建物は、商業系用途地域では約69%、住居系用途地域でも約33%となっています。また、その大半は、建物の3階以下を店舗として利用している状況です。

### 建物の構造

耐火性能に優れた構造の建物比率は、商業系用途地域で約70%、住居系用途地域では木造住宅があるため約60%～66%となっています。耐火・準耐火構造

### 建物の高さ

一部に10階～14階の高い建物が見られますが、地区全体の平均は、2.7階、商業系用途地域では4～5階、住居系用途地域では3階以下の建物が大半を占めています。



## 2. 街づくりの課題と方向付け

下北沢駅周辺地区の街づくりにおいては、小田急線の連続立体交差事業等を契機として、街が抱える諸課題を解決し、魅力ある広域生活拠点の形成を図っていくために、次のような視点から地区計画の検討を進めています。

#### 新しい街の顔づくり

・補助54号線や駅前広場（世区街10号線）沿道では、街づくりのルールがないまま道路整備とあわせて建物の建替えが行われると、無秩序な街並みになることが予想されます。後背の住宅地の環境に配慮しながら土地の有効利用を促進し、街の拠点や顔となるような統一感を持った街並みづくりが必要と考えます。

#### 快適な商業空間づくり

・現在の狭い道に人と車が混在している状況を改善し、歩行者主体の魅力ある回遊軸を形成するために、快適に歩ける買い物空間の確保と魅力ある商店街の街並みづくりが必要と考えます。

#### 住み続けられる住環境づくり

・住宅地を中心としたゾーンでは、住宅と店舗が共存しながら、住み続けて行くことを前提とした環境整備が必要と考えます。

#### 災害に強い住環境づくり

・道路空間の拡充や建物の不燃化を進めるなど、安心して暮らせる、環境整備が必要と考えます。

#### 土地の有効利用

・広域生活拠点として、街全体を更に活性化させるためには、道路幅員が狭いなどの理由から土地の有効利用が難しい状況を改善していく必要があると考えます。

## 9. 壁面の位置と工作物の設置制限

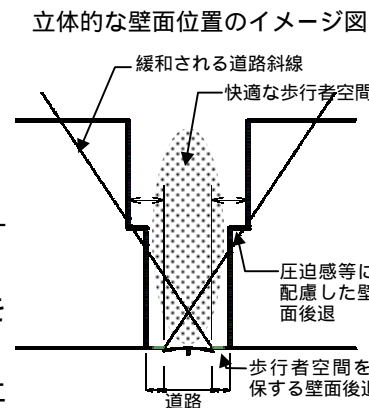
壁面の位置は、建築基準法上の道路沿いに道路境界から0.5m～1.0m程度の後退を考えています。（ただし、補助54号線や補助210号線、行止り道路などの沿道は除きます。）

鎌倉通り沿いの壁面の位置については、北沢3・4丁目地区地区計画との整合を図り、道路中心から4.0mとします。

駅前広場については、1階部分のみを後退させる壁面位置の制限を検討します。

その他の道路では、建物の圧迫感や通風等を考慮した、中層階以上を壁面後退させる立体的な壁面位置の制限も検討します。

壁面後退は、歩行者のための道路空間を充実させることを目的とします。したがって、後退した部分には門、塀、自販機等の工作物等の設置を制限します。



## 10. 容積率の最高限度

現在、指定されている容積率を上限とし、壁面後退を含めた道路基盤の整備状況を踏まえて設定します。

## 11. 敷地面積の最低限度

現状の敷地面積を踏まえ設定します。ただし、現在の敷地面積が新しく定めた敷地の最低限度未満であっても、敷地の大きさなど現状の状態を変えない限り、建物を建築することができます。

## 12. ブロック塀等の設置制限

道路に面した垣・柵は、壁面の制限位置まで後退して設置することとします。また、震災時の倒壊の危険回避、防犯性の向上も考慮して、ブロック塀等とはせずに、生垣又は透視可能なフェンス等とします。

### 《街並み誘導型地区計画のルールについて》

#### 地区の特性にあわせてつくるルール

- 建築物の高さの制限
- 壁面の位置と工作物の設置制限
- 容積率の最高限度
- 敷地面積の最低限度



以上のルールを全て決めることにより、

#### 緩和されるルール

- 前面道路幅員による容積率制限の緩和
- 道路斜線制限などの緩和

『認定』の手続きを経て、適用の効果が発揮されます。

### 【ご意見】

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

お名前

ご住所

次に当てはまるものを全てで囲んでください。

- 計画区域内の
- 1 土地の所有者
  - 2 建物の所有者
  - 3 その他土地に関する権利をお持ちの方
- 計画区域内に
- 1 お住まいの方
  - 2 商売などをされている方
  - 3 その他（ ）

### 3. 地区計画の範囲と地区の細区分



#### 地区計画の範囲

- 平成16年5月に策定した地区街づくり計画の区域（街づくり誘導地区の指定区域）に基づいて地区計画の適用を考えています。

#### 地区の細区分

- 地区街づくり計画の土地利用方針で定めた次の2地区を基本としますが、地区整備計画の内容次第では更に細区分や変更することも検討します。

地区区分	都市計画上の用途地域
商業地区	商業地域、近隣商業地域の区域
住商共存・協調地区	第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域

凡例	
	下北沢駅周辺地区地区計画区域
	地区区分

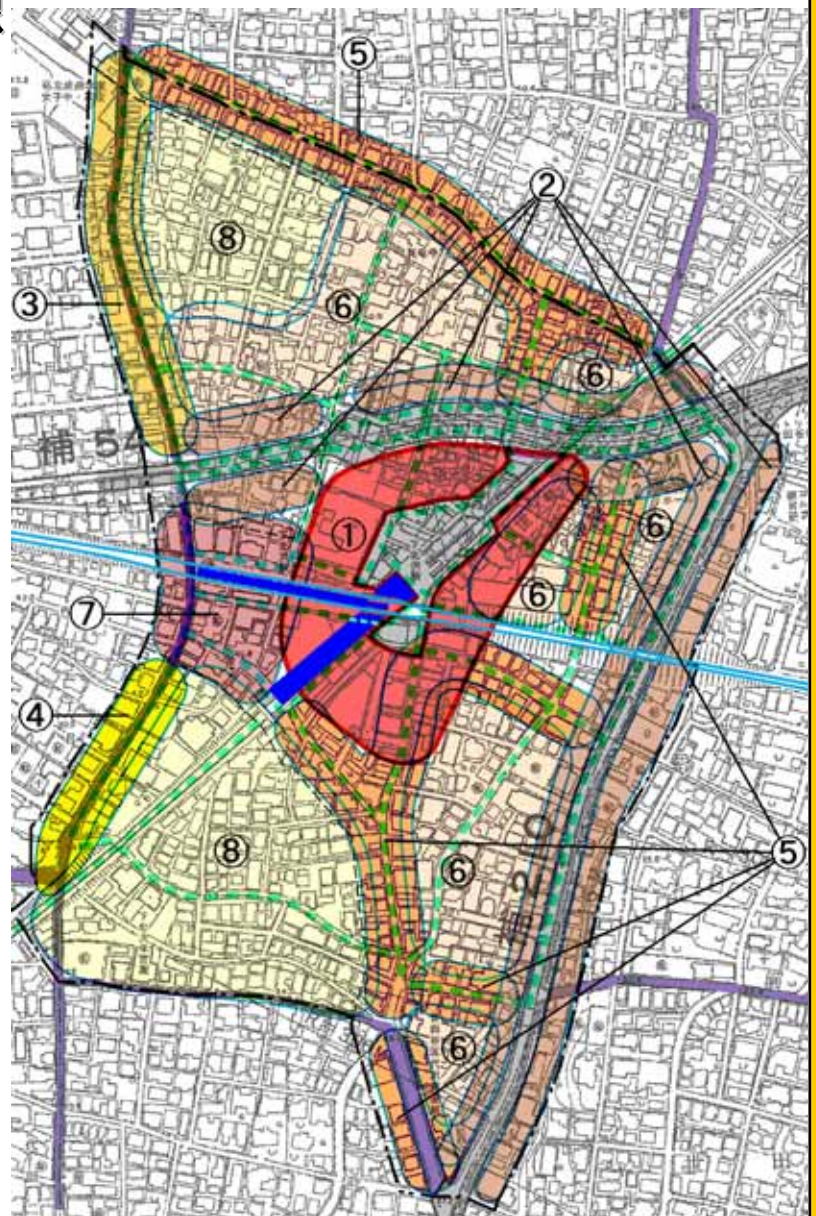


### 4. 目指すべき街の将来像

これから造られる都市計画道路沿道では、新しい街の顔として魅力ある商業空間を形成し、その他の商業地については、下北沢らしい魅力を活かしつつ、商業空間の更なる充実が必要と考えます。

住宅地では、住環境の保全と防災性の向上を図っていく必要があると考えます。

-  都市計画道路
-  主要生活道路
-  鉄道・駅
-  主要な回遊軸として考えられるルート
-  ① 駅前商業・業務ゾーン（駅前の街の顔となる商業空間をつくっていくゾーン）
-  ② 沿道商業・業務ゾーン（沿道沿いの魅力ある商業空間を創っていくゾーン）
-  ③ 住商複合ゾーン（北側鎌倉通り沿い）
-  ④ 中層居住ゾーン（南側鎌倉通り沿い）
-  ⑤ 通り筋型商業ゾーン（快適な歩行者空間を確保し、賑わいある商業空間をつくっていくゾーン）
-  ⑥ 横丁型商業ゾーン（下北沢ならではの親密感ある商業空間を大事にしていくゾーン）
-  ⑦ 駅西口周辺商業ゾーン
-  ⑧ 低中層居住ゾーン



## 5 . 地区施設の整備方針

街づくりにとって重要な道路などについては、地区施設に位置付け、整備や機能の拡充を図っていきます。

鎌倉通りや井の頭線盛土部分を活用した道路などを地区施設として検討していきます。

## 6 . 建築物の整備方針

**商業地区**：道路斜線による斜めカットのない、高さや壁面が揃い1階が店舗化した中層主体の商業街区の誘導を行っていきます。

：駅前広場と補助5 4号線沿い(補助2 1 0号線からサークル部まで)は、基盤に合わせた高層建築物主体の街の拠点・顔づくりを行っていきます。

**住商共存・協調地区**：低中層の不燃化した建物の誘導を行っていきます。

## 7 . 建築物の用途制限

商業地区は、性風俗関係の店舗を禁止し、回遊軸に沿って1階部分の店舗化を誘導していきます。一番街本通り沿いの商業地については、本通り北側の北沢3・4丁目地区地区計画で定められているものと同様の用途制限を本通り南側でも定め、商店街北側との整合性を図っていきます。

(一住戸専用面積が18㎡未満のものを有するもの、まあじゃん屋、パチンコ屋、ホテル、旅館など)

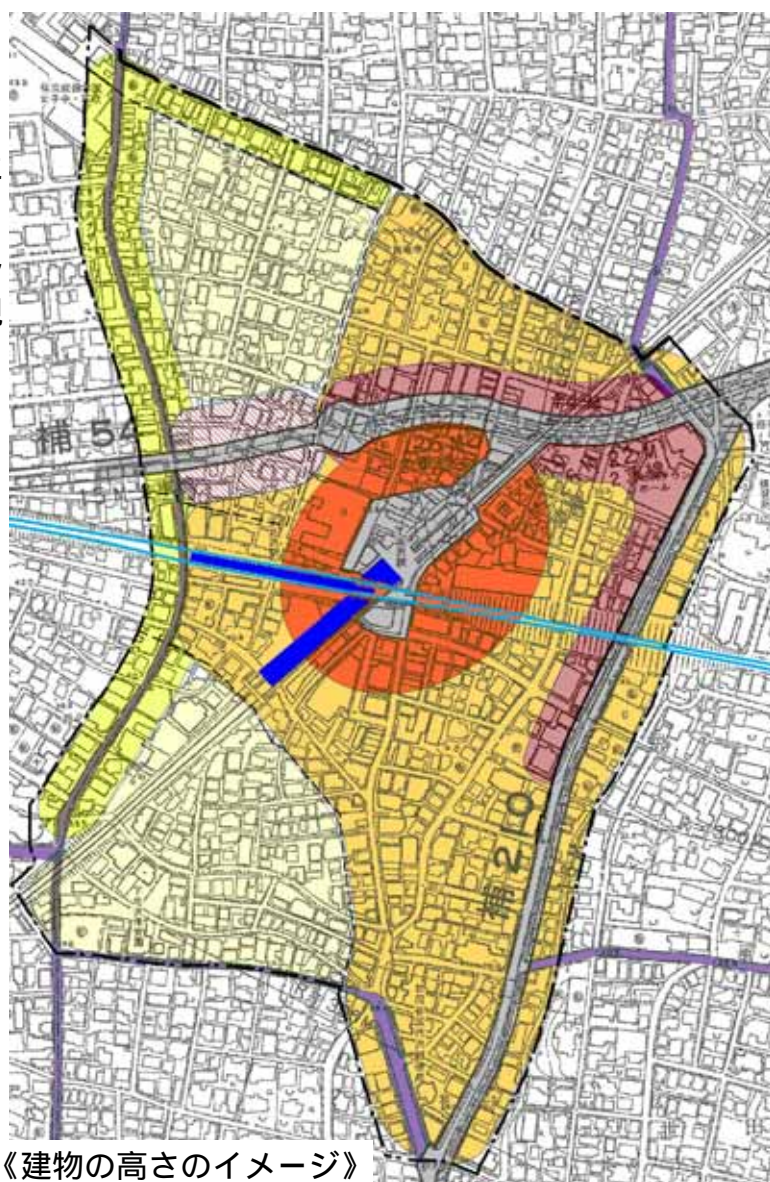
## 8 . 建築物の高さ制限

新たに整備される都市計画道路沿道では、街の顔となるよう一定の高さ制限のもとに高度利用を図ります。

その他の区域では、道路斜線などを緩和して効率的な建築計画を可能にしながら、現状の街並みを基本に考えます。

建物の高さのイメージは、右図のとおりです。これを基に建築物の高さ制限を検討していきます。

	都市計画道路
	主要生活道路
	鉄道・駅
	中高層(～17階程度 ：駅前の顔づくり)
	中高層(～17階程度 ：沿道の街並みづくり)
	中層(5～7階：周辺の住宅地に配慮しつつ沿道の街並みづくり)
	中層(5～7階 ：現状の街並みを基本)
	中層(4～5階 ：周辺の住宅地に配慮)
	低中層(3～5階 ：住環境の保全)



《建物の高さのイメージ》