

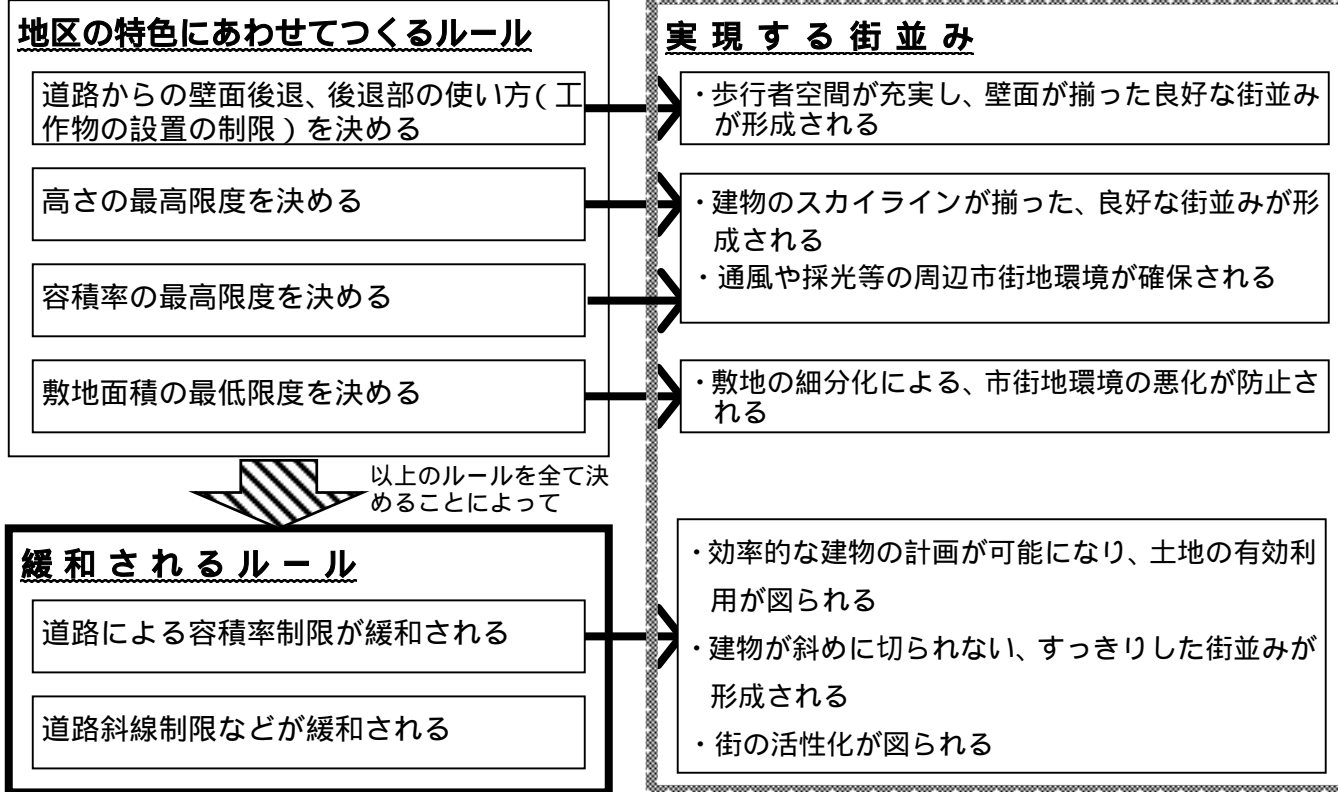
# きたざわ 街づくり

平成16年10月

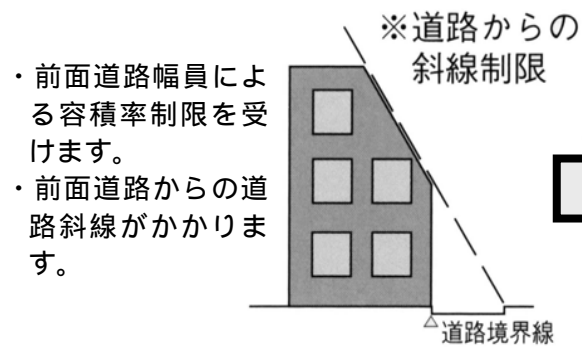
発行：世田谷区北沢総合支所街づくり部街づくり課

Vol.9

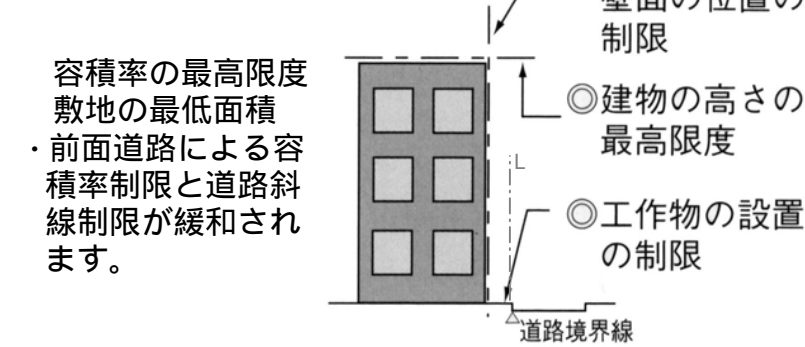
## 街並み誘導型地区計画の具体的なルールと効果



### 【現状】



### 【街並み誘導型地区計画の適用後】



### Q 容積率とはなんですか？

A 容積率とは、建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことで、次の式で表します。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \quad \%$$

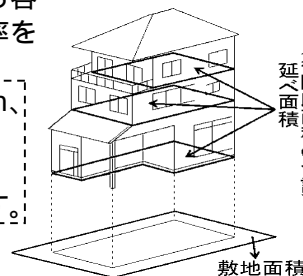
この算定による容積率が、指定容積率を超えないことが必要です。

・また、前面道路幅員により制限を受けるため、次の

$$\text{「道路幅員} \times 0.4 \text{ (商業系は} 0.6) \times 100 = \quad \%$$

という算定をし、指定されている容積率とどちらか小さい方の容積率を適用します。

例えば、商業地域で道路幅員5m、指定容積率500%の場合は、 $5m \times 0.6 \times 100 = 300\%$ となり、300%が適用されます。

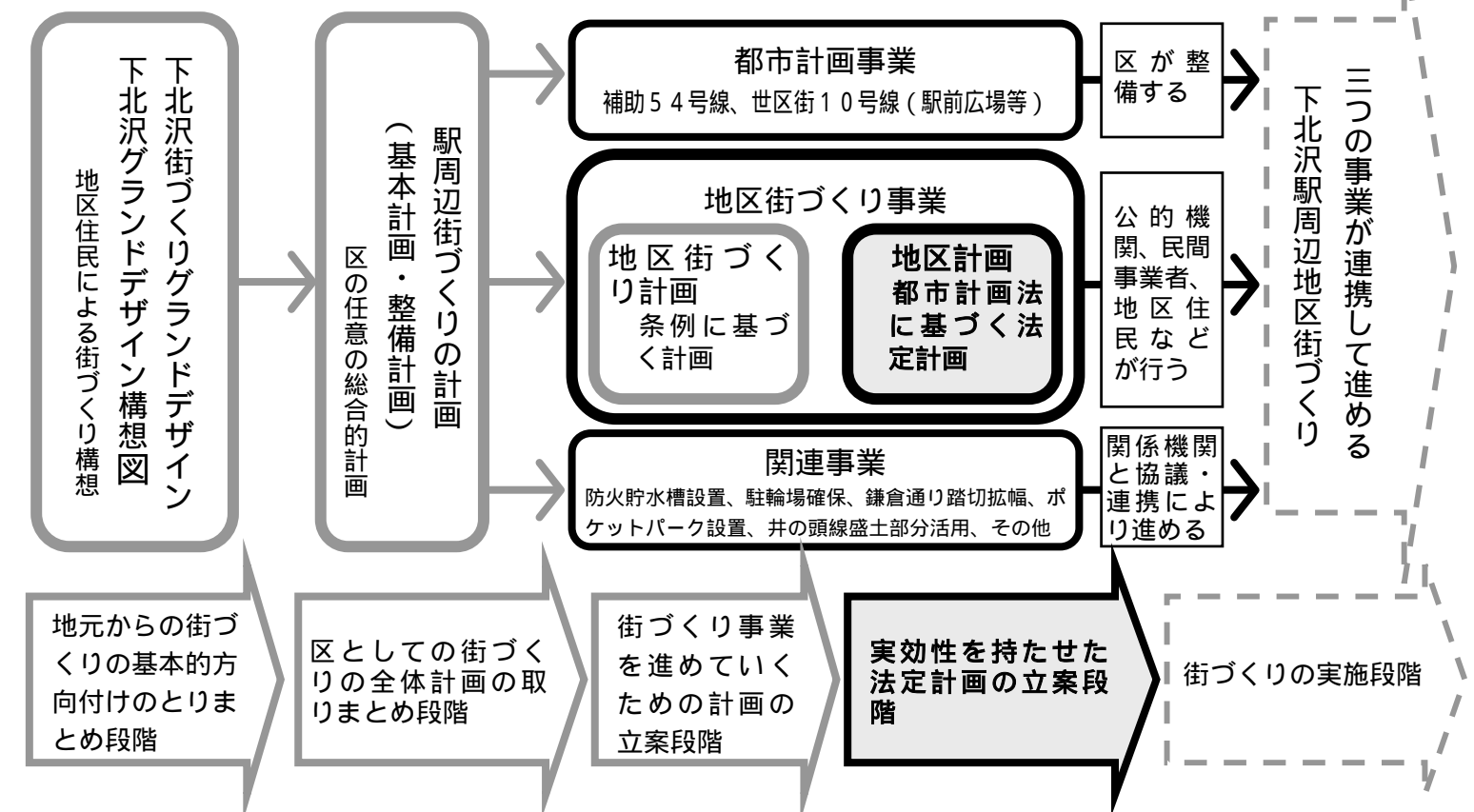


### Q 今後の予定は..?

A 地区計画を策定するにあたっては、地区にお住まいの方、土地・建物を所有している方などの意向に沿う内容とするため、今後これまでの経緯を踏まえ、区がまとめる骨子案(たたき台)を年内に街づくり通信等でお知らせし、意見交換の場やアンケート等を通じて皆様のご意見を伺う予定です。

その後、区は皆様のご意見を踏まえた地区計画素案を作成し、地元説明会を開催する予定です。

## 《下北沢駅周辺地区 街づくりの流れ》(太字が現在の進行段階)



### 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 (<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/>

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。



## 『下北沢駅周辺地区 地区街づくり計画』の概要

地区計画は、街づくりの基本方針を定めた「下北沢駅周辺地区 地区街づくり計画」を基本に検討しています。以下に「地区街づくり計画」の概要をお示しします。

### 《街づくりの目標》

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”となる安全で住み良い賑わいの街』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  
 街な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、相互に協力・連携した街づくり

### 《土地利用の方針》

#### 商業地区

- ・店舗が連続し、建物の更新などにあわせて歩行者空間を生み出しながら、回遊性があり、個性豊かで特色ある商店街および街並みの形成
- ・隣接住宅地と協調し、環境に配慮した商店街の形成

#### 住商共存・協調地区

- ・住宅地と店舗が一定のルールの下に共存し、緑ある住みやすい都市型居住ゾーンの形成
- ・都市計画道路などの整備に合わせた店舗ゾーンの形成

### 《建築物等の整備の方針》

#### 商業地区

- ・回遊軸沿いでの建築物の高さや、壁面などがそろった街並みへの誘導、健全な業種構成による店舗の連続をめざした建築用途の制限や、歩きやすい買物環境の創出、共同化や協調化その他の方策による土地の有効利用の誘導

#### 住商共存・協調地区

- ・住宅地にふさわしい潤いある環境づくり、不燃化の促進や道路の隅切り確保などによる災害に強い住宅地づくり、共同化や協調化その他の方策による土地の有効利用の誘導

### 《その他地区の街づくりに関する方針》

建築物の整備における緑化推進などの環境に優しい街づくり

商店関係者などによる商品搬入や、はみ出し商品の防止などの自主的なルールづくり

住民、商業者、道路・交通管理者、鉄道事業者などが協力・連携し、放置自転車や路上駐車への防止に向けた取り組み

### 《交通機能の整備の方針》

地域の拠点形成と利便性向上を図る都市施設の整備、歩行者優先の交通環境づくり、街の一体化を図る回遊性の確保

建築物の壁面後退や電線類地中化などによる回遊軸の充実、鉄道用地を活用した新たな歩行者通路の確保、商品搬入ルールの確立や地区外周部への駐車場設置の誘導

緑化などによる環境整備や人にやさしい交通環境の確保および防災機能を持った駅前広場整備と、快適な歩行空間を備えた補助54号線の整備  
 鎌倉通りにおける壁面後退などによる歩行者空間の確保や井の頭線踏切拡幅に向けた関係機関との協議、ポケットパークや駐輪場の確保



## 実効性のある街づくりを進めていくために

下北沢駅周辺地区では、地区街づくり計画の目標・方針に沿った街づくりを実現する具体的なルールとして「地区計画」の策定を検討していきます。

地区計画制度には、地区の特性に応じて複数のタイプがあります。下北沢駅周辺地区については、『一般的な地区計画』だけではなく、例えば歩行者回遊軸沿いなどでは、規制と緩和を組み合わせた『街並み誘導型地区計画』の適用が考えられます。これにより、歩行者空間の確保 統一感ある街並みの実現 土地の有効利用、といった街全体の活性化を図ることができます。

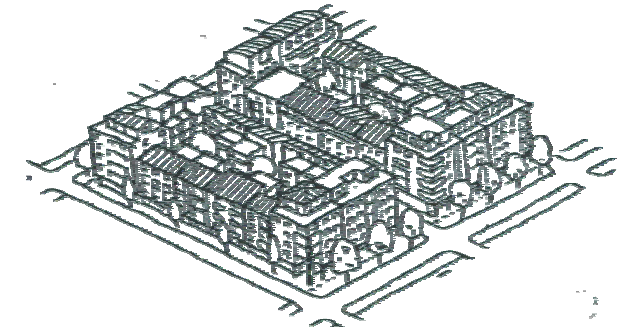
## 街並み誘導型地区計画とは

地区の特性に応じた建築物の高さ、壁面の位置、形態などを一体的に定め、個別の建築活動を通じて良好な街並みを誘導しつつ、合理的な土地利用の促進を図る制度です。



法律では、全国共通のルールとして、建てられる建物の大きさや形が、前面道路の幅員に応じて制限されます。街の状況によっては、次のような街並みになる可能性があります。

建物の高さがバラバラな街並み。  
 斜めに切られた建物が建ち並ぶ街並み。  
 土地を有効に利用した建物と有効に利用出来ない建物が混在する街並み。  
 狭い道路では、安心して歩ける歩行者空間の確保が難しい。



地区の特色に応じて、建物の高さや、壁面の位置など独自のルールを決めることにより、次のような街並みがつくられていきます。

道路からの壁面の位置を決めることにより、快適な歩行者空間が確保され、建物の壁面が揃った統一感ある街並み。  
 斜めに切られる建物がなくなり、高さも揃ってすっきりした街並み。  
 皆様の土地が有効に活用でき、活気ある街並み。

### Q 地区計画とはどんなものですか？

A ・街が無秩序にならないように、都市計画法では用途地域を定めて地域ごとに建てられる建物の用途や大きさなどを制限しています。また、建物には建築基準法で様々な制限が課せられています。用途地域は大きな範囲を対象とし、建築基準法は一つの建物を対象としています。その中間で地区ごとの特性によってルールを決めて、街づくりを行うのが地区計画です。

- ・ルールの内容は、地区にお住まいの方、土地・建物を所有されている方などの意向に沿ったものとなります。
- ・地区計画で示された街の将来像は、皆様の新築や建替えなどの建物の更新によって、時間をかけて実現されていきます。
- ・また、地区の街づくりに必要な道路・公園などの施設（地区施設）を定めて、計画的に整備することができます。