

副本

紙文書回付票

丁第34号証

紙文書回付票番号： 6114

起案日	平成18年 8月22日	文書番号	18世都計 第286号
決定日	平成18年 8月29日	保存期間	長期
処理期限	平成 年 月 日	先方の文書の日付	
收受日	平成 年 月 日	先方の文書番号	
情報公開 第1次判断	開示区分	開示	
	非開示理由		
件名	第41回世田谷都市計画審議会（平成18年7月26日開催）の議事録について		
決定区分	課長	起案者	都整*都市計画*都市計画 小畑 久彦 連絡先：2455

*この事案の決定および決定関与は、電子処理で行ってください。電子処理後は、この確認欄に確認済みのチェックまたは押印をして、回付順に従い送付してください。

確認欄

(決定権者)	都整*都市計画課	課長	中杉 和明
(審査者)	都整*都市計画*調整係	係長	上村 隆
(審議者)	※ 都整*都市計画*都市計画	担当係長	伊東 友忠
(協議者)	都整*都市計画*都市計画	担当係長	田中 瑞徳

添付文書

添付文書名	添付ファイル名	種別	サイズ
第41回世田谷区都市計画審議会速記録	<紙文書>	紙	--

附属機関会議録

名 称		第41回 世田谷区都市計画審議会			
担当課		都市整備部都市計画課			
開催日時		平成18年7月26日(水) 午後2時01分から午後4時58分			
開催場所		区役所第2庁舎 4階区議会大会議室			
出	委員	区議会議員	大場 康宣、穴戸 教男、新川 勝二、増田 信之、 稲垣まさよし、竹村 津絵、中里 光夫		
		学識経験者	東郷 尚武、岡本 堯生、村木 美貴、阿部 伸太 熊谷 良雄、後藤 春彦、内海 麻利		
		関係行政機関	町田 広重		
		区民代表	土橋 賀、本杉 香、鶴谷 緑平、島田 博子		
席	幹事	都市整備部長	株木 孝男	北沢総合支所街づくり課長	内田 博愛
		都市計画課長	中杉 和明	玉川総合支所街づくり課長	北川 秀雄
		都市整備部住宅課長	板谷 雅光	砧総合支所街づくり課長	松村 浩之
		道路整備部道路計画課長	青山 雅夫	烏山総合支所街づくり課長	野徳 浩保
		みどりのみず政策担当部みどり政策課長	杉本 義徳	生活拠点整備担当部長	安水 實好
		環境総合対策室環境保全課長	柳原 陽一	拠点整備第一課長	辻 裕光
		世田谷総合支所街づくり課長	浅見 保		
事務局	都市計画担当係長 伊東友忠、都市計画担当 中野秀也・小畑久彦				
公開の可否	公 開				
傍聴人	報告事項(1)7人、報告事項(2)1人、報告事項(3)15人 取材 4名				
会議次第	別紙のとおり				
会議結果	報告事項(1)～(3)及び事務連絡について説明した。				
その他					

第41回

世田谷区都市計画審議会

平成18年7月26日

—議事録—

午後2時1分開会

○中杉幹事 それでは、ちょっと定刻を過ぎましたけれども、会長、開会をお願いいたします。

○会長(東郷) 本日はご多忙のところご出席いただきましてありがとうございます。

これより第41回世田谷区都市計画審議会を開催いたします。

本日は、〇〇委員が欠席でございます。〇〇委員がまだお見えになりませんが、おくれて見ると存じます。なお、世田谷区都市計画審議会条例第5条第2項に定める会議の定足数を満たしていることをご報告申し上げます。

また、本日の議事録につきましては、〇〇委員と私が確認をし、署名をさせていただきたいと存じます。〇〇委員、よろしくお願いを申し上げます。

では、議題に入ります前に、事務局より資料の確認をお願いいたします。

○中杉幹事 それでは、資料の確認をさせていただきます前に、このたび区の人事異動によりまして、新たに幹事となりました職員を紹介させていただきます。

都市整備部長の〇〇でございます。

○金澤幹事 7月16日付で都市整備部長に着任いたしました〇〇でございます。よろしくお願いたします。

○中杉幹事 それでは、資料の確認をさせていただきます。

最初に、「世田谷区都市計画審議会委員名簿」というものがA4で1枚ございます。その次に、参考資料1ということで「外環道に関わる都市計画案について」というホチキスどめの資料と、そのほかに「外郭環状線」あるいは「東京外かく環状道路」という地図、「外環ジャーナル」23号、特集号、24号ということであると思います。それから、白い「これまでの検討の総括」というもの、また「環境への影響と保全対策」というものが資料1の一式でございます。その次に、参考資料2ということで、「上用賀一丁目地区地区計画の変更(地区整備計画の追加)について」というホチキスどめの資料と、参考資料3「東京都市計画地区計画(下北沢駅周辺地区地区計画)の決定について」という資料1、2、3があると思います。もし資料で不足しているようなものがございましたら、お知らせ願いたいと思います。

資料の確認は以上でございます。

会長、本日の議題についての審議をお願いいたします。

○会長 それでは、これより第41回世田谷区都市計画審議会の議題についての審議に入り

ます。

本日の議題は、報告事項3件でございます。

それでは、報告事項(1)の「外環道に関わる都市計画案について」の説明を〇〇幹事にお願いいたします。

○青山幹事 それでは、外環道にかかわる都市計画案についてご報告いたします。

東京都市計画道路都市高速道路外郭環状線、いわゆる外環道にかかわる都市計画案でございますが、本件は、東京都市計画道路都市高速道路外郭環状線ほか13路線の変更及び廃止でございます。いずれも東京都決定の案件でございます。このうち都市高速道路外郭環状線は、環境影響評価法の対象案件でございますので、同法に基づき環境影響評価を行った後、関連案件とともに東京都都市計画審議会に付議される予定でございます。

では、資料に基づきご説明いたします。

お手元のパンフレット「都市計画案及び環境影響評価準備書のあらまし」というパンフレットがございますが、これのまず1ページをご覧ください。前のスクリーンにも映させていただいております。まず趣旨でございますが、東京外郭環状道路は、都心から約15キロ圏を環状方向に結びます延長約85キロの自動車専用道路でございます。首都圏の交通混雑の緩和、環境の改善、都市再生に寄与する道路でございます。このうち埼玉区間、スクリーンでいきますとだいたい色の実線がございますが、これが関越道から三郷南インターチェンジまでの約34キロメートルは、開通、供用開始しております。千葉区間、三郷南インターから東関道までの約16キロでございます。丸い点線で表示されておりますが、これは現在事業中ということでございます。東京区間、関越道から東名高速まで——この赤丸で示されているところがございますが——の約16キロは都市計画決定後、未整備となっております。さらに、東名以南から湾岸道路までの約20キロは調査中という扱いとなっております。

今回ご報告いたします東京区間、関越道から東名高速間は現在嵩上げ式、いわゆる高架式で都市計画決定されておりますけれども、国土交通省と東京都は地下式への変更に向け、計画の初期段階から幅広く意見を聞きながら検討を進めてまいりました。平成17年9月には都市計画として具体的な案を策定するため、外環本線は現在の都市計画の位置を基本といたしまして、極力大深度地下を活用して既存の高速道路、関越道、中央道、東名高速とはジャンクションで接続し、外環本線と同時に整備するインターチェンジにつきましては、周辺の交通状況や利便性、地元の意向などを踏まえまして、目白通り、青梅街道及

び東八道路の3カ所にインターチェンジを設置して、国道20号及び世田谷通りにはインターチェンジを設置しないことなどを内容とする計画の具体化に向けた国と都の考え方を公表しまして、同年10月には考え方を図化しました計画概念図を公表し、住民の意見を聞いてまいりました。また、18年2月には計画概念図において整備を行った場合の環境への影響と保全対策を公表し、さらに意見を聞き、今回都市計画案として取りまとめ、手続に着手したものでございます。

次に、これまでの経緯についてご説明いたします。昭和41年7月に都市計画決定をいたしました。昭和45年10月、当時の建設大臣が地元と話し得る条件が整うまでは強行すべきではないと、いわゆる凍結発言をされ、その後、地元と話し合いができず、事業に未着手のまま今日に至っております。国土交通省と東京都は、平成11年の石原東京都知事の現地視察をきっかけとしまして、平成12年から地元との話し合いを再開しまして、15年7月には環境影響評価方法書を公告・縦覧し、16年1月から沿線の環境調査を開始いたしました。平成17年9月には計画の具体化に向けての考え方を公表し、沿線の7区市で地域の意見を聞く会、いわゆる地域P Iを開催し、地域の意見を聞いております。世田谷区では、平成17年12月から18年3月の間で9回ほど地域の意見を聞く会が開催されております。平成18年4月には外環沿線の区市長の意見交換会が開催されまして、その後、平成18年6月2日から7月3日まで都市計画法第17条に基づきまして、都市計画案の公告・縦覧が行われ、6月6日から6月27日まで沿線各区市において説明会が開催されております。

説明会の資料として、お手元の参考資料の一番後ろになりますが、33ページから34ページ及び「外環ジャーナル」の24号をつけさせていただきました。

次に、計画の変更概要についてご説明いたします。お手元の参考資料1の3ページから6ページ、あるいはこのパンフレットのあらましの2ページまたはスクリーンをご覧ください。今回、都市高速道路外環状線世田谷区宇奈根から練馬区大泉町間につきましては、沿線環境への配慮などの観点から、構造形式を嵩上げ式から地下式へ変更し、あわせて適正かつ合理的な土地利用を図るため、立体的な範囲を定める等の都市計画変更を行うものです。

なお、都市計画変更並びに環境影響評価を行う区間は、世田谷区宇奈根三丁目から練馬区大泉町四丁目までの延長約16キロメートルでございます。

パンフレットの3から4ページ、またはスクリーンをご覧ください。平面線形は、昭和41年に都市計画決定されたルートを基本としまして、極力シールド工法を活用する地下方

式に変更いたします。また、外郭環状線の起点の世田谷区鎌田二丁目から終点の練馬区大泉町一丁目間、全長約18キロメートルにつきましても、あわせて車線数を6車線として決定いたします。

既存の高速道路との接続箇所は、東名高速道路と中央高速道路及び関越自動車道の3カ所にジャンクションを設置し、接続します。また、インターチェンジにつきましては、目白通りインターチェンジ、青梅街道インターチェンジ、東八道路インターチェンジの計3カ所の設置を計画しております。

換気所につきましては、東名ジャンクション付近に1カ所、中央ジャンクション付近に2カ所、青梅街道インターチェンジ付近に1カ所、大泉ジャンクション付近に1カ所の計5カ所を計画しております。

次に、参考資料1の8ページから10ページまでの計画図またはスクリーンをご覧ください。これは世田谷区に係る外環道の平面図、縦断面図及び横断面図でございます。計画図1は東名ジャンクション付近、計画図2は成城付近、計画図4は中央ジャンクション付近となっております。

計画図1の東名ジャンクション付近で図面の説明をいたします。まず図面の方位でございますが、北の方向はこういう方向になります。右下の方が北の方になっております。これが東名高速でございます、上の方が郊外側、下が都心側という形になっております。外環の本線がこれでございます。多摩堤通り——ちょっと見にくくて恐縮でございますが——がこういうふうに走っております。あと野川もこの外環に少し平行するような形で走っておりまして、国分寺崖線もこのあたりにあるということでございます。

右側に凡例がございます。小さくて恐縮でございますが、赤色の部分が計画変更で新たに都市計画として決定する部分でございます、黄色の部分は変更廃止する部分となっております。また、斜線の部分が都市計画で立体的な範囲をあわせて定める区域となっております。

計画図ではなかなかイメージがつかみにくいかと思しますので、参考資料1の15ページ、またはスクリーンをご覧ください。これは計画概念図でございます、この6月に国と都から公表されておりますものです。図面の位置でございますが、方位がやはり先ほどの計画図と同じように右斜め下が北になっております。東名高速がこちらでございます。やはり上が郊外側、下が都心側、外環の位置、今着色されておりますが、これは外環道の計画の位置でございます、多摩堤通り、わかりにくくて恐縮ござ

いますが、野川がやはり平行して走っているというようなことでございます。

凡例は14ページにございますが、この計画概念図で黒色の実線が外環の地上部の計画範囲でございます。概ね緑色で着色されている部分でございます。黒色の破線は外環の地下部の計画範囲を示しております、概ね多摩堤通りより西の部分となっております。赤色の線は現在の都市計画線の線でございます。黄色が地表部の道路面、いわゆる連結路、ランプと言われているもので、東名高速と接続する道路面をあらわしております。緑色は地表部の環境施設帯、その他の施設ということでございます。青色が換気所ということで、ちょっと見にくくて恐縮ですが、このあたりに換気所ができる予定です。ピンク色がシールドトンネルの部分で、一部もしくはすべての構造が41メートルよりも浅い部分、いわゆる浅深度区間と言われているところでございます。紫色、途中で色が変わっておりますが、この部分が同じシールドトンネルで、すべての構造が41メートルよりも深くなる箇所、大深度区間と言われているところでございます。

次の計画図2というのをちょっと出していただくと、少し茶色っぽい色で表示されておりますが、これはトンネルの分合流部を示しております。

参考資料1の16ページ、計画概念図の10の2というのがございますが、これが今映されているところで、これは成城付近の概念図でございますが、すべてシールド区間という形になっております。右斜め下が北の方向でございます。図面の左側、ここに小田急線が通っております、上の方が喜多見、下が成城学園前駅という形になっております。やはり野川が平行して外環本線に沿って流れているということでございます。

参考資料1の17ページ、計画概念図の10の5、またはスクリーンをご覧くださいと思います。この図面は中央ジャンクション付近の概念図となりまして、右手の方向、こちらの方向が北になります。これが中央道でございます、こちらが吉祥寺通り、このあたりが東八道路のインターチェンジになります。換気所が2カ所、こことこのあたりにつくられるということでございます。

参考資料1の15ページにお戻りください。次に、附属街路についてご説明いたします。外環の附属街路につきましては、高速道路をかさ上げ式から地下式へと変更することに伴いまして、地先からの出入りを確保するための機能が不要となりますので、東名高速道路南側に計画されている附属街路1号線および1号線、2号線は延長より終点位置を変更いたしまして、附属街路3号線から第12号線までの計10路線、このうち世田谷区内は附属街路3から6号線、8、10、11号線の7路線でございますが、それにつきましては廃止いた

します。

参考資料の17ページ、またはスクリーンをご覧ください。中央道と外郭環状線とが交差する付近に計画されている三鷹3・4・11号線という都市計画道路がございますが、この北野仙川線と言われている都市計画道路につきましては、外郭環状線のジャンクション連結路の道路線形との整合を図る観点から、一部線形等を変更いたします。その他、東名、中央及び大泉ジャンクション並びに青梅街道インターチェンジ付近にそれぞれ環境施設帯を設置いたします。事業主体は国土交通省関東地方整備局の予定でございます。

以上が都市計画案の概要です。

参考資料1の3ページから7ページには計画書、8ページから10ページが世田谷区にかかわる計画図、11ページから12ページは計画の具体化に向けての考え方、13ページから18ページは計画概念図、19ページに手続及び事業の流れと各段階での検討事項、20ページから24ページには環境影響評価準備書要約版、25ページから32ページまでは計画の具体化に向けて皆さんからいただいたご意見、33ページから34ページについては世田谷区で行われた説明会の報告書を添付しております。

最後に、環境影響評価準備書についてご説明いたします。参考資料1の20ページから24ページの環境影響評価準備書要約版をご覧ください。パンフレットの方ですと、「都市計画案及び環境影響評価準備書のあらまし」で5ページから24ページになります。外郭環状線の環境影響評価は、都市計画変更とあわせて東京都が国土交通省の協力を得て実施、実施しております。環境に及ぼす影響につきましては、大気質以下計18項目について予測評価を行っております。なお、要約版では2項目に分かれております11番の植物と13番の景観について1つにまとめて記載し、16項目に整理してございます。

総合的な評価は、要約版21ページの上段に示すとおり、整合を図るべき基準または目標が定められている環境要素については、すべて整合が図られているとともに、18項目すべての環境要素で環境影響を回避または低減しているものと記載されております。

次に、個別の評価項目でございますが、大気質、騒音については21ページに、振動に関しては22ページに記載しております。その他の項目については22ページから24ページに記載しております。

以上、いずれの環境要素についても整合を図るべき基準または目標と整合が図られており、都市計画を変更する上で支障がないとしております。

なお、本日の参考資料として「東京外郭環状道路」の図面と「外環ジャーナル」23号、

24号及び東京都からのお知らせ号、「これまでの検討の総括」「都市計画案及び環境影響評価準備書のあらまし」「環境への影響と保全対策」を配付させていただいております。

以上で東京都市計画道路、都市高速道路外郭環状線にかかわる都市計画変更案についての説明を終わります。

○会長 説明は終わりました。

本件につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、よろしくお願いたします。

○中里委員 外環計画が国会での大臣の発言で凍結されたというご説明がありましたけれども、その後、国会で凍結を解除するというようなことが大臣なり、国の方から表明されてこういうふうになったということなんでしょうか。

○青山幹事 国の方からはそういった国会等でこの凍結宣言を解除したというような話は聞いておりません。

以上です。

○中里委員 今回の変更が大深度地下ということで大きく変わっているということですが、東八道路から北の部分で外環の2ですか、地上部分が残るようなことも聞いているんですけども、そのところがどうなっているのか。

それから、世田谷のすぐそばで東名のジャンクションもあるわけですから、そこは外環の2の交通量なども勘案したものになっているのかどうか、その辺を教えてほしいということ。

それから、国会で凍結解除はしたという話が出ていないということですが、だったら、これはだれの責任でこういう手続に入っているのかというのを明らかにしてほしいということと事業主体がどこになるのか、私も説明会に行って、決まっていらないような話だったんですけども、そのところを詳しく教えてほしい。

それから、高速道路の計画を議論する国幹道会議で、外環道路は検討されていないというような話もあったやに聞いているんですけども、そのところも教えてください。

○青山幹事 まず外環の2でございますが、これはお話しのように、東八道路より北側、目白通りまで外環が高架式で決定されているときに、両側にあわせて決定されるという都市計画道路でございますが、世田谷区間はほとんどないということでございますが、この外環の2につきましては、外環本線とは別に議論していこうということになっておりました、今回の計画の中では特にその辺は取り上げていないということでございます。今後、

東京都が中心になって議論されていくものと思っております。

それと、外環の2の交通量は緩和されているのかということでございますが、交通量の予測につきましては、いわゆる平成11年の道路交通センサスを基準として今回想定しておりまして、予測評価をしておりまして、平成32年のときの交通量がどうなっているかということで予測されているというふうに聞いておりまして、外環の2の交通量が入っているかどうかというのはちょっと現時点では私どもは把握しておりません。

それと、凍結解除の話でございますが、これは法的に凍結解除という手続があるというわけではなくて、当時の建設大臣が地元と話し得るまでは事業を一時ストップしようということで発言されたものだというふうに伺っております。

それと、事業主体はどうだというお話でございますが、事業主体につきましては、今回の手続の中では、あくまでも予定者として国土交通省の関東地方整備局ということで聞いておりまして、今後、先ほどお話がありました国幹道会議、国土開発幹線自動車道建設会議がありますが、そういった手続を経て事業主体が決まっていくというふうに聞いております。国幹道会議につきましては、この都市計画決定の後に開かれる予定だというふうに聞いております。開かれる時期については我々は聞いておりません。

以上です。

○中里委員 凍結については、国会の中で大臣答弁という形で行われたものなので、国会の中できちんと決着をつけてからやるべきだというのは、これは私の意見です。

それから、事業主体も決まっていないまま計画道路を進めていくということは本当におかしいというふうに思っています。

それから、計画の完成年度なんですけれども、今回の資料だと2020年を事業年度完成というふうにしているようなんですけれども、石原都知事が東京でオリンピックをやる。そのオリンピックに合わせて、2016年に完成を目指すと言っているというふうに聞いています。4年間工期を短縮するということになると思うんですけれども、それをやるにはこの事業計画そのものを変えなければ実現できないのではないかと。例えばシールドでトンネルを掘るにしても、例えば立て坑を増やして機械を増やすとか、そういう対策が必要なのではないかと思っておりますけれども、そこのところはどういうふうに考えているんでしょうか。

○青山幹事 事業主体はまだ決まっていないということでございまして、今日も資料に手続の流れということでつけさせていただいておりますが、あくまでも今回の国、都で出し

ている資料、予測については平成32年までに東名高速までつなげたいというようなことで予測していると聞いております。都知事のオリンピックとの関連というのはちょっと聞いておりませんし、事業主体が決まった後に、その工期をどうするかということも含めて検討されるものというふうに考えております。

以上です。

○中里委員　オリンピック完成までと都知事が公の場で発言していると思えますけれども、これは全然知らないということなんですか。

○青山幹事　我々は、オリンピックとの関係でこの外環道の計画がどうなっていくのかというのは正式には聞いておりません。

以上です。

○中里委員　最後にもう1つだけ。事業主体が決まっていないということなんですけれども、これは全体の事業費がどのぐらいかかるのか、そしてそれをだれが払うことになるのか、そこを教えてください。

○青山幹事　今まで公表されている資料ですと、外環本線にかかわる事業費としてはおよそ1兆2000億円程度かかるだろうということ言われております。また、インターチェンジにつきましては、インターチェンジの形状だとかによっても差が出てくるわけですが、高いところで1000億円程度の費用がかかるというふうに聞いておりますので、全体事業費としては1兆3000億円以上はかかるのではないかなと思っております。ただ、その事業費をだれが負担するのかということになりますと、それはやはりその辺も含めて事業主体がまだ決まっていないということですのでございますので、今回民営化された会社が施行するのか、あるいは国直轄でやるのかということも含めて国幹道会議で議論されて決まっていくものと思っております。

以上です。

○中里委員　P I 協議会もまだたしか終わっていないと思いますし、そもそも道路は要らないという意見が地元からもたくさん出ている中で、このだれがつくるのか、だれがお金を負担するのかということも決まっていないうまにこういう計画を進めていくというのは、私は本当におかしいと思うんです。国会の場でも凍結はしたけれども、その解除については国会では議論されていないというようなお話ですし、住民との話し合いの途中で急に計画手続が始まったというふうに私は感じています。説明会でも地元の方はそういう意見がたくさん出ていたと思うんですけれども。私は手続を白紙に戻して、住民との話し合いを

再開していくと、現在の手続を進めていくというのはやめるべきだと、一旦止めるべきだというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○青山幹事 P I 会議ということで、14年6月ぐらいですか、正式に P I 会議が発足しまして、それから今でも引き続き協議されているわけでございます。ただ、1つの区切りとして、構想段階ということで1度区切りをつけさせていただいて、当初 P I 協議会と呼んでいたものが、今 P I 会議という形で名前を変えて継続して運営されております。この会議について、引き続き現在も実施されておりますし、外環にかかわるさまざまな問題をいろいろな方の意見を聞きながら進めていくという姿勢は、国も都も持ち続けているというふうに考えております。

ただ、長い間凍結されてきた道路でございますので、一方では早く完成してほしいというふうなお声があるというふうにも聞いておりますし、その辺を総合的に判断されて今回国、東京都の方で都市計画変更の手続に入ったというふうに理解しております。

以上です。

○増田委員 まちづくりや都市づくりには何でも反対すればいいというものじゃなくて、やっぱり冷静に考えなければいけないと思うんですね。この環状道路については、明らかにこれは東京都における道路づくりの失政というか、ミス、間違い、これが露呈したものだとは私は見ています。こういう道路行政をやる場合には、まず環状道路を先に考えた上で放射道路をつくらなければ混乱するということは目に見えている。これはヨーロッパの国でも今困っているところがあると聞いていますが、当然なわけです。そういう意味で、昭和39年のオリンピックのときに間に合わせるように首都高速道路をつくったり、それに合わせてこの放射道路をつくって、結局、環状道路が何も無いままに今世田谷80万人、23区800万人の都民が大変苦しい状態を受けている。こういう意味からも、都心部の交通をよくするためにも、この環状道路は一日も早くすべきだと、このように私は考えております。

凍結についても、国会で議決した云々というのは余り聞いていないんですが、大臣の一言で凍結されたというんですが、扇大臣と石原都知事が現場を視察して、そのときの大臣は、これは一日も早く完成させなくてはならないと、こういう発言をしたことも当時聞いております。それから計画が少しずつ進み始めていると聞いております。こういうことで、一日も早く完成すべきであるという立場と同時に、一番世田谷においての問題点は、この東名道路で止まってしまっているその南はどうなるのか。これは意見の中にも書いて

ありましたけれども、これもまだ見えてこないんですね。その辺は区としてはどんなお考えなんでしょうか。これは南に接続していかないと、大泉ジャンクションみたいになってしまうのかなと。大泉は、首都高速に入らないで一般道へ出てしまうので、この外環道ができて大変混雑をしたというんですが、東名の場合には首都高速につながるから私は大丈夫だと思うんですが、ただ、心配なのは、南方面につながらない、つながる計画がまだ見えてこない、これが心配なので、これは何か区の考えがあればお聞きしたいと思います。

○青山幹事 東名以南についてということでございますが、東名以南の整備については、現熊本区長も、区市長意見交換会でたびたびその必要性を訴えておきまして、早くこの計画を示してほしいと。国の方も外環道が最終的には湾岸までつながらないと環状道路としての機能は十分果たせないのではないのかというような認識を持っているというふうに我々は思っております。世田谷区といたしましては、引き続きこの東名以南の整備を早期にやってほしいということをいろいろな機会をとらえて、国、都に話をしていきたいと思っております。

以上です。

○竹村委員 今の関連なんですけれども、この以南について調査中と先ほどお話がありました、これは大体具体的には何年ぐらいというのは実現性のめどというのはあるんですか。

○青山幹事 今回の都市計画案をつくるに当たっての交通量の予測については、平成32年が東名でとまる。42年というのを想定して、42年は湾岸までつながったというようなことで交通量の予測調査をしておりますので、概ね10年ぐらいでつなげたいという意思はあるのかなというふうに判断しております。

以上です。

○竹村委員 今、これは○○委員からもお話がありましたように、私もやはりこれは以南の計画というのがきちんとしない限りは、特に世田谷にとっては環八の交通量が増えるという可能性も非常にはらんでいる問題だと思うんですね。

それと、あとは、今後以南の計画ができてきますと、もしかすると、これは東名のジャンクションにつなげるために大深度をずっと上げてきて、国分寺崖線の大事な水道を一度切って上がる。それから、その先またつながったとなったら、また今度下げていくということが発生してくるのかなというふうに思うんですね。この外環道の本当にラインというのが国分寺崖線に沿って走っていくということなので、地下水の流動阻害ということを非

常に地域の方たちも、環境影響を心配されているんです。例えばこれまでは事業主体が明確にもなっていないというところであれば、もしかすると、湾岸までの計画が明らかになってから一気に大深度でずっと走らせるということが可能であれば、その方が環境影響とか、いろいろなことで負荷が少ないのではないかなというふうに考えるんですが、そうしたことは検討されたりとか、可能性としてありますでしょうか。

○青山幹事 東名以南につきましては、ルートだとか、構造も含めてまだ全然決まっていないということで、今後、さまざまな方々の意見を聞きながら、国、都はそれを考えていきたいというふうに我々も聞いているところです。したがって、今、委員からお話がありましたように、世田谷区としては今後その検討を進める中で、では大深度がふさわしいのか、あるいはちょっとほかのルートも考えて、要は今全然決まっていないわけですから、ある意味フリーハンドでかけるのではないかなと思っておりますので、その辺も今後区としても研究していきたいというふうに考えております。

○竹村委員 あともう1点、環境影響評価の方でお聞きしたい点があります。方法書について平成15年のときに1度意見を、パブリックコメントをとっていると思うんですが、たしかちょっと私、今はっきりわからないんですが、16年度の時点で1度国土交通省の方から大深度法による場合の環境影響評価項目というものが検討されていて、その結果というものが出されているはずなんです。そこには地下水の流動阻害について項目に入れなさいとか、あと地下水が酸化するという問題の指摘など、そのあたりをきちんと影響評価するようというように示されていると思うんですが、今回のこの環境影響評価書にはそれが、近いものは出てきていると感じているんですが、はっきりとそこで示された指針というか、項目のようにはなっていないんですが、非常に世田谷区、国分寺崖線、影響が大きいと、影響を受けてくると思いますので、ここはしっかり押さえていただきたいんですが、そのかつて国の方で示された影響項目、しっかりと影響評価、今後していただけるものかどうか、ちょっと教えてください。

○青山幹事 今特に都市計画の案というよりは、環境影響評価にかかわるご質問かと思うんですが、ご存じのように、世田谷区の環境審議会という専門家の入った審議会がございますので、今ご指摘の点も含めてその審議会の中でご審議いただければというふうに考えております。我々も環境評価の方と連携をとりながら、そういったご指摘を1つ1つお聞きしながら、意見をまとめていければと思っております。

以上です。

○後藤委員 このパンフレットの裏に都市計画の手続の流れが載っているわけなんですけれども、この外環の場合、都から見て世田谷区の都市計画審議会というのは見えないというんですか、特に我々としてどういう形でこの手続の流れの中に乗るかということがやはり確認されないといけないと思うんですね。私、この外環の沿線の別の市でやはり都市計画審議会に参加していますが、そちらの場合は、その市の審議会に対してきちんと市長さんが諮問されたんです。ですから、それはきちんとそこで市長さんに対して都市計画審議会がこうだという答申を出して、それをもとに市長が都の都市計画審議会の方に話を出すということだと思うんですけれども、現在の場合ですと、何のために今世田谷区の都市計画審議会にこれが報告されているのかよくわからないというのが正直なところで、そのご質問をさせていただきます。

○青山幹事 今ご指摘のパンフレットの裏面に都市計画及び環境影響評価の手続ということで出ておりますが、今ちょうど真ん中より上のあたりに赤い点線で囲まれたところが終わったところでございます、住民等の意見が今東京都の方に寄せられて、それを集約しているところというふうに聞いております。近々その東京都の方で集約した住民等の意見とその見解をつけて、区市長の方にまず環境影響評価にかかわる意見照会がございます。これは右側の環境影響評価の流れの中の住民等の意見、真ん中に区市長の意見がございますが、そこで、まず最初に区市長の意見を出すということでございます。知事は、その意見を受けて環境影響評価で事業を進めていくということでございまして、準備書の次に評価書というのをつくっていくということでございます。

それで、都市計画の流れと2つ流れがあるわけですが、両方かかわるような案件の場合は、環境影響評価の方の手続が先行いたします。それで、この手続の流れの一番下に黒い矢印がございますが、最終的に影響評価ということで都市計画審議会の方にも報告するというところでございますが、世田谷区の都市計画審議会といたしましては、先にこのアセス、環境影響評価準備書の区市長の意見、これは今の予定ですと7月の終わりぐらいから8月にかけて東京都の方から照会が来て、それから60日以内に区市長の意見を返すということでございますので、その前に世田谷区の環境審議会の意見を聞いて、それで区市長の意見を返していく。一方でそういった手続を進めながら、今回ご報告してございますのは、今後、世田谷区の当審議会の方のご意見を聞かなければいけない時期が出てくるわけでございますが、その手続よりも先に準備書の方の手続が先に進んで、それを踏まえて今度都市計画の案としての意見を諮問させていただくという流れになってまいります。

以上です。

○後藤委員 確認すると、このオレンジの色の方のフロー図の区長の意見というところにこの世田谷区の都市計画審議会の議論が反映されるという理解でよろしいわけですか。いずれ諮問をされて、そこにこの意見が反映されるという理解でよろしいわけですか。

○青山幹事 そのとおりでございます。

○会長 ほかに。よろしゅうございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、続きまして、報告事項(2)に入りたいと存じます。その前に、傍聴人の方が退場しますので、事務局、誘導をお願いします。

〔傍聴者入れかえ〕

○会長 お待たせいたしました。

引き続きまして、報告事項(2)の「上用賀一丁目地区地区計画の変更について」の説明を〇〇幹事をお願いいたします。

○北川幹事 本件につきましては、都市計画法16条の手続が終了いたしまして、本日は地区計画の案を定めましたので、そのご報告とともに、今後都市計画法17条の手続に進む旨の報告をさせていただきます。

恐れ入りますが、ページをめくっていただいて2ページをご覧いただきたいと思えます。原案につきまして詳細な説明は、既に当審議会でさせていただきましたので、本日は詳細な説明は省略させていただきますが、2ページの図面の方で概略だけ説明させていただきます。

本件につきましては、A地区の都立用賀技能開発学院跡地と駒澤大学高等学校につきましては、平成16年1月に地区整備計画を定めております。そのときにB地区、C地区ともに方針を定めておりまして、今回、B地区の馬事公苑覆馬場、その周辺の住宅地、C地区の国立医薬品食品衛生研究所、その周辺の住宅地につきまして地区整備計画を定めるということで、地区計画の変更をするものでございます。

なお、図面のC地区の左の方に書いてあります方針付図というものを添付いたしまして、このC地区の約3分の1につきましては将来学校等に建物の用途制限をするということの方針付図に添付させていただいております。

それでは、1ページに戻っていただきまして、2のこれまでの経緯、平成18年2月19日のところでございますが、原案説明会をいたしました。2月20日から3月6日につつまし

て都市計画法の16条の公告・縦覧、そのときに意見書が1通出てまいりまして、この内容につきまして、4月14日の都市計画審議会で報告させていただきました。そのとき、その内容でございますけれども、意見書の内容につきまして共同住宅に関する用途制限が厳し過ぎる、これにつきましては、主にワンルーム規制をしておりますので、住戸数、ワンルームの12以上はつくれないという規制でございましたので、そこのところが厳し過ぎるので、白紙撤回を求めるという意見でございました。4月14日の当審議会におきまして区の見解といたしまして、共同住宅の専用面積40㎡未満の住戸数について、原案を見直す方向で検討していくということで報告させていただいております。その後、この地権者の意見につきまして、意見を出された地権者の方と街づくり協議会の意見を聞きながら調整してまいりまして、地区計画の案を定めました。

その内容でございますが、3の地区整備計画の変更概要というところなんでございますが、①の建物の高さ、壁面後退につきましては変更してございません。その次の斎場の規制もそのままでございますけれども、ワンルームマンション（専用床面積40㎡未満の住戸が20戸以上）、ここは以前原案では12戸になっていたところ、20戸以上に修正しております。専用床面積40㎡未満の住戸が19戸まで建てられる。20戸以上は建てられないという規制でございます。そのほかに最低敷地面積は変更してございません。あと、地区施設等も変更してございません。

4の今後の予定でございますけれども、7月31日から8月14日まで法17条の公告・縦覧をいたします。また、今年の10月、当審議会に諮問いたしまして、その後、都市計画決定、告示としていく予定でございます。また、12月につきましては、議会の方に本件の建築制限条例を上程させていただきまして、建築制限条例の施行の予定で進めてまいりたいと思います。

以上でございます。

○会長 説明は終わりましたので、本件につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、お願いします。

○竹村委員 ワンルームマンションについて、前回説明の原案についてあったときにも私、申し上げたんですが、そのときには、原案では12戸以上というふうに書かれていますけれども、これが厳し過ぎるという地元のご意見もあって、20戸ぐらいまでならというご説明がありましたので、私はそのとき、やはり区の住環境整備条例の中でうたわれている

ワンルームマンション、こういう配慮をしてくださいというものが条例においてはやはり12戸以上のものということですので、この地区計画の中で20戸以上を規制するということになると、ワンルームマンションに対する区の考え方というのが少し変わってきているのかなというふうに思うんですが、そのあたりはどうなんでしょうか。

○北川幹事 区の住環境整備条例の内容でございますけれども、住居系地域については3階以上で、住戸数が12戸以上につきましては条例が適用されるということでございます。条例上、例えば50戸でもできるわけです。ただ、いろんな規制が厳しくかかるということでございます。今回につきましては、ワンルームにつきましては20戸以上はできないという地区計画の規制でございます。条例から見てもかなり厳しい規制と考えております。また、この40㎡未満の住戸は20戸以上つくれないという規制につきましては、現在世田谷区の地区計画でワンルーム等は規制されておりますが、この中から見ても最も厳しい規制になっておまして、やはり地権者から見て、当地権者につきましては約40戸ぐらいがつけられるような敷地でございます。そこからのワンルームの計画も立てているということでございますので、やはりそのことも配慮いたしまして、この20戸ということの方で判断して決めさせていただきたいと思いました。

以上でございます。

○竹村委員 今、マンションができるということが地元にありますと、やはり地域の方たち、一番ワンルームになるのではないかという心配をされます。ワンルームが一概に悪いということではないとは思いますが、やはりそこへ住む単身世帯の方が多くなると、地域のコミュニティーというものがどうなるかということをとっても心配されますので、今これは規制であるというお話を伺いました。このあたりについては、今後しっかりと取り組んでいただきたいと思いますと言要望しまして、お願いいたします。

○増田委員 建築物の用途制限なんですが、A地区については学校、福祉施設以外のものは建ててはならない、これはもともと学校が建っている地域ですから、これは理解できないわけじゃないんですが、B地区、C地区について特定の職業を名指して建ててはならない。これは斎場と書いてありますね。焼き場じゃなくて葬祭できるものと。もしこれが全区的にあっちでもこっちでもこういうふうになったら大変だなと、葬祭を許可する地区会館すら建たなくなるなど思うんですが、この地域が特定してこういう項目を入れたというその背景は何ですか。

○北川幹事 これにつきましては、1ページ目の2のこれまでの経緯で平成17年11月18日

に上用賀一丁目街づくり協議会から区へ街づくり提案ということで提案をいただいております。それまでの協議会の中でも斎場等について規制してほしいということが出ておりました。この近くに以前桜新町の二丁目の方で葬祭場建設でかなり反対があった事例がございまして、その内容につきましては、やはり住宅内にかなり入ったところとございまして、通常は、一般に葬祭場というのは幹線道路沿いに建っているのが多いのでございまして、やはりその桜新町の場合は住宅街にちょっと入り込んだところということで、非常に周りの住民の方が心配されたという事例でございました。今回も同じように、この地区につきましましては非常に閑静な住宅地でございまして、かなりそういう心配がございまして、

また、ここにつきましては、第二種中高層住居専用地域でございまして、1500㎡以下の葬祭場は建つわけでございますけれども、その西側につきまして同じ上用賀一丁目なんでしょうけれども、第一種中高層住居専用地域で、この部分については用途的に葬祭場が建たないということになっております。ただ、今回もし国立医薬品食品衛生研究所の方でマンションが建つようなことになると、やはり用途的には西側の第一種中高層住居専用地域と同等のような用途の内容になると思っております。その規制についても同じく西側と同じく葬祭場ができないという規定も入れても、ここについては問題ないかなと判断しました。

以上です。

○増田委員 経過はよくわかりました。ただ、やっぱり今聞いた話でも、厳しい言い方をすれば地元のエゴかなと、こう思うので、なるべく建てる場合には、駐車場を整備するとか、人の流れをちゃんと考えるとか、そういう規制ならいいんですけども、こういう職業はだめだよというのは、やっぱりそういう意見が地元から出た場合にも、本当は区の方できちんと話し合いをしていただいて、なるべくそういう特殊な職業も排除するということがないようにやっぱり今後は考えた方がいいのではないかと思います。意見です。

○会長 ほかに。よろしゅうございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、引き続きまして、報告事項(3)に入りますが、またここで傍聴人の方が入りますので、事務局に誘導をお願いいたします。

〔傍聴者入れかえ〕

○会長 それでは、引き続きまして、報告事項(3)の「東京都市計画下北沢駅周辺地区地区計画の決定について」の説明を〇〇拠点整備第一課長をお願いいたします。

○辻拠点整備第一課長 続きます、東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画の決定についてのご報告を申し上げます。

先般、原案の報告を申し上げましたけれども、地区計画案とする報告でございます。お手元の資料の趣旨等につきましては、先般の原案説明会のご報告の折にお話ししておりますので、かいつまんだお話とさせていただきたいと思っております。

今回の下北沢におきます地区計画の策定とあわせまして、下から4行目でありますけれども、この地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から用途地域の変更並びに高度地区の変更、さらには防火及び準防火地域の変更も伴ってございます。

経過でございます。記載のとおりでございますけれども、先日、真ん中辺であります、平成18年5月23日の当審議会にご報告して以来、5月26日に原案の説明会を開催してございます。その後、5月29日から6月12日にかけて、原案の公告・縦覧を行いました。同時に、6月19日までの3週間にわたりまして意見書の提出期間を設定いたしております。

地区計画の概要等につきましては、記載のとおりで変更はございません。

2ページに参りまして、意見書でありますけれども、5月29日の公告・縦覧開始以来、縦覧者は4名ございました。19日の締め切り日までに57通の意見書の提出、これは地権者、16条2項に基づく意見、さらには全体で427通ございました。内容、詳細については後ほど改めて説明いたします。

原案から案への変更の文言の整理ということで2つ書いてあります。1つは、文言の整理ということにつきましては、反復表現をしているところを修正したり、それから正確を期すため、誤解を生じそうな表現の修正等をしてございます。制限内容の整理でございますけれども、これは具体的には最低敷地規模の場合の不適合になる場合の記載を整備計画に盛ったということでもあります。

これは案の12ページになるんですけれども、12ページの最初の2と3、決定告示日における敷地の扱い、決定告示日以降の敷地面積の扱いということを整備計画に明確にしてございます。それから、幾つかの制限に関するものでは、用途地域の制限が1階用途について設けておりましたけれども、路地状敷地の場合の扱い等についても明記してございます。そういった制限に関する内容を整理したものでございます。

6の今後の予定でございますけれども、今後9月中旬には都市計画法第17条に基づきます地区計画案の公告・縦覧を行いまして、10月中旬に当審議会の方に諮問申し上げたいと

いうふうに考えてございます。

次に、3ページでございますけれども、意見書、平成18年5月29日から6月19日までかけまして意見が全体で427通寄せられまして、まとめ方を概略ご説明しますと、まずこの3ページのAとしまして、地権者からの意見要旨としたもの、そして、次の5ページにはBとしまして、地権者じゃない方からの意見要旨というふうに分けてございます。原案の説明の趣旨は、地権者からの意見を求めるというところにありますので、そのように分類させていただいております。さらに、内容を大きく2つに分けまして、地区計画そのものに関する意見、それと、その他の意見としましては、Ⅱとしてその他の意見というふうにそれぞれ分類してございます。

3ページに戻りまして、地権者からの意見要旨としましては、Ⅰから1、2、3、4、5番目までございます。個々には、記載のとおりでございますけれども、まず賛成に関するもの、そして4、5ということは地権者からの反対に分類できるものというふうになっています。

4ページには、地権者からのその他の意見ということで4つまとめてございます。1は、道路認可を取得し、まちづくりを推進してほしい、促進の立場からの意見でございました。それから、用途地域の変更のことはその他の分類としておりますけれども、東京都の権限に属する都合上、このような扱いとさせていただいている次第です。それから4は、補助54号線や駅前ロータリーは必要ではないという内容でございます。

5ページに参りまして、同様に地権者じゃない方からの意見ということでは、地区計画に関する意見、大半でございますけれども、同様に推進を望むものと、それから見直しを求めるものがございました。

その他の意見では、大半がこの部分で特徴的でございますけれども、昔の都市計画道路をそのまま進めるのはおかしい、分断や破壊につながってしまうから見直してほしいというものでございます。それから2は、この住民の意見を、自由な意見交換の場を設置して検討する合意形成のプロセスが必要だというふうにしたものでございました。

見解については、ここでは説明を省かせていただきます。

6ページに参りまして、都市計画の案の理由書、これも先般と内容は同じであります。理由欄の上から8行目なんです、「2号地区（促進地区）」という部分を追記してございます。

以下、7ページ以降、地区計画案となりますけれども、変更はございません。文言の修

正、整備の明記ということについては、先ほど触れましたので、省略させていただきます。

13ページの下の方に※印として知事同意事項ということが書いてあります。この知事同意事項といいますのは、都市計画法施行令の中に知事協議を要するという扱いがありますので、この案の中で3カ所ほど※印を付してあります。そういう理由でございます。

それから、17ページに、これは参考図書として用途地域の変更を伴っているものでありまして、字界図を追加してございます。

18ページ、19ページ、20ページは計画図1、2、3で変更はございません。

それから、21ページ、理由欄は同様でありますけれども、下から3行目、これに伴い土地利用の観点から検討した結果、東京都市計画用途地域の変更をしようとするものであるという部分を地区計画関連として今回載せてございます。

せんだっての原案説明会でもこの用途地域につきましてはパワーポイントでご説明しましたけれども、ちょっと再確認のために23ページの絵について簡潔にお話ししておきますと、用途地域の変更は東京都の権限になりますけれども、用途そのものの変更は3カ所でございます。この右の欄の表であります、①と③、右の下の欄の②、この3カ所が用途地域の変更の部分です。近隣商業地域から商業地域に変更するものが①と②でございます。それから、③につきましては、現在第一種住居地域から近隣商業地域に変更になるものが③でございます。その他の項目については、関連で高度地区がなくなるとか、防火地域に指定になるとかということでございます。

次に、24ページ以降、関連の図書がついておりまして、27ページに今回の地区計画関連に伴って、下から4行目、これに伴い土地利用の観点から云々ということで東京都市計画高度地区の変更ということでございます。

以下、関連の図書でございます。

30ページ、これも同様に地区計画関連事項としまして下から3行目、これに伴い4行目です。これも防火地域及び準防火地域を変更しようとするという内容でございます。

以上で今回の地区計画案の説明を終了したいと思います。

○会長 説明は終わりました。

これから本件につきまして質問、ご意見を伺うわけですが、本件の報告事項としての取り扱いというのは現在の予定では今回が最後になるだろうと、そういうような意味

からも十分審議を尽くしていただければと思っております。

それでは、ご質問、ご意見がございましたら、お願いします。

○大場委員 ただいまご説明いただきました決定についての3ページのところに書いてある意見書の要旨というところの中で、まずお聞きしますが、Aの地権者からの意見要旨という中で、地区計画に関する意見という中で、1、2、3、4、5あるいはその他の意見ということのご報告をいただきましたが、この中の地権者が何人ぐらいいらっしゃいました、それで、例えば地区計画に関する意見の賛成意見というか、反対意見というか、その辺の人数的なものというか、パーセンテージというようなものがもし把握されていたらと思ってお聞きしたいんですが。

○辻拠点整備第一課長 意見書の内訳についてのご質問がございました。3ページの上の段にこの期間中の総数が427通、443人と記載がございまして、16条2項の規定によっては57通、56人と書いてございますけれども、連署をされた方とか、それから同じものを同一人物の人が2通届けられたり、署名式だったりということで、通数と人の数が違ってございますけれども、通数の中で分類した内容としましては、16条2項に基づく地権者の方々はAという分類にしてございます。これは総数が427通でございまして、地権者からの意見としましては、比率的には13%になろうかと思っております。それから、Bの地権者じゃない方からの意見ということでは、その残りでございますので、87%が地権者以外からの提出というふうになってございます。

それから、内容的には、Bの地権者じゃない方からの意見が9割近く比率的には出てまいりますけれども、その中で各比率的にはこの地区計画に関するものとその他の意見に2つに分けてございますけれども、大半の地権者じゃない方からの意見要旨のうちの地区計画に関する割合としましては56%あります。その他の意見につきましては43%、少数のあれですけれども、そのような傾向でございます。

以上です。

○大場委員 済みません。質問した中に地権者が何人ぐらいいらっしゃるというところで、その数が今説明がないんですけれども。

○辻拠点整備第一課長 失礼しました。57通がありました中では、意見書はもとより賛否を分類するものではございませんけれども、その内訳をあえて申し上げますとすれば、56人の地権者からの提出がございまして、その内訳でございまして……。

○安水生活拠点整備担当部長 今、内訳をご説明しましたけれども、地権者は総数といた

しましては約2200人ということでございます。それで、地権者からの意見書の中身につきましては、〇〇が申しましたとおり、57通ありましたということでございます。

○宍戸委員 補助54号線と駅前のロータリー、駅前広場ということで反対の方からいろいろお手紙をいただいておりますが、補助54号線については、廃止または見直せという同じような意見に対しまして、区の見解は平成15年に検討し、変更したとありますが、この都市計画審議会で審議したことがあるんですか。

○安水生活拠点整備担当部長 当審議会に諮問いたしまして、答申をいただいております。これは平成14年10月でございましたけれども、4本ほど当審議会に諮問いたしております。これは小田急線の9号線の構造形式、そして補助26号線、54号線、そして世田谷区決定であります区画街路10号線、これは駅前広場でございますけれども、こちらについて、先ほど申しました平成14年10月に当審議会に諮問いたしまして、これは同意、承認いただいているということでございます。

以上でございます。

○宍戸委員 その中で交通広場の解釈というのはいろいろあると思うんですが、交通広場というか、憩いの場というか、その広場についても都市計画審議会で審議されたというふうに聞いておりますが、その辺はどうなんですか。

○安水生活拠点整備担当部長 ちょっと今ほど触れましたけれども、平成14年10月の当審議会に同じように区としては諮問いたしまして、この場でいろいろ議論されました。その中にもいろいろな意見書が出された中のご披露いたしまして、区としての見解を述べまして、その中で同意、承認という形でございます。最終的な決定は、ちょっと先ほど触れませんでしたけれども、15年1月に、これは54号線ほか都決定については、東京都の都市計画審議会でも当然に諮問されまして、同意ということになります。そして同時決定で、15年1月に決定しております。

以上でございます。

○宍戸委員 今の説明で決定をされたということですから、この計画案はそれを踏まえてつくったということですか。

○安水生活拠点整備担当部長 いろいろ意見書の中にもございましたけれども、区といたしましては、当時といたしまして、これは小田急連立絡みのことも含めまして、関連として当審議会でいろいろ議論いただきまして、そういう方向で都市計画決定しております。区といたしましては、この2つの関連については区の施行になっておりますので、今現在

といたしましては、事業化に向けてこれは進めているというところでございます。

以上です。

○後藤委員 今日のご報告の質問に入る前に、前回の都市計画審議会と今回の関係が大事だと思うんですけども、前回第40回の都市計画審議会においていろいろな意見が出されたと思うんです。それがどのように反映しているのかということがやはり確認できないと、次に進んでいくことができないと思うんですね。ちょっと私自身も今日のこの審議会の始まる前に会長にお願いをしたんですが、いわゆる議事録が我々の手元にないんですね。ですから、前回のお話し合いがどのような形で取りまとめられたのかということを確認しないまま次の都市計画審議会に進んでいるようなところがあって、そのあたりが少し残念だなというふうに思うわけです。

ですから、ここから先はちょっと私の記憶をたどらざるを得ないんですけども、第40回の都市計画審議会の際に、多くの委員の方が、表現はそれぞれ違ったと思うんですけども、少し話し合う場をきちんと持ってほしいということを異口同音に言われたように記憶しているんですね。それに対してどのような対応をされたのか、そこをまず最初にご報告いただくべきことなのではないかなというふうに思って質問をさせていただきます。

○辻拠点整備第一課長 経過でございますけれども、前回の都市計画審議会におきましてさまざまなご意見をちょうだいしております。5月26日に原案説明会を開催させていただきました。そのときの意見並びに当審議会の先生方からの意見等を踏まえまして、区としては、それぞれの団体の方々とは個別もしくは区長が直接お会いになる機会を設けたり、または共同記者会見等を設置するなどして、区としての基本姿勢を明らかにしてまいりました。6月15日の中では、区長の共同記者会見の中では、今回の下北沢駅周辺地区にかかわる大きな都市基盤となる補助54号線につきましては、早期の事業認可を取得し、着手をしていきたいということを重ねて明言されてございます。それから、地区計画につきましても、区長はさまざまなご意見を、なお当審議会等のご意見を尊重しながらも、年次をそのときは18年度内を目指したいというふうには申し上げてまいりました。

そういった経緯の中で、今回法的な手続でございます都市計画法16条2項に基づく意見の聴取、そういったものの集計、そして検討の中で内容そのもの、いわば都市計画法16条2項といたしますのは、地区内の利害関係人として、土地の所有者、建物の所有者、借地権者、抵当権者、質権と、これらの権利者の方々がまず最重要であるということで求めたものであります。そうした場合に、提出された意見書そのものでは、地区計画原案に対する

制限内容についての具体的な変更を示すもの等は少なくございました。そういったことから、今回原案を案というふうにさせていただくような次第です。

以上でございます。

○後藤委員 それでは、もう一言だけつけ加えさせていただきたいと思うんですけども、僕が前回お話ししたのは、いろいろな立場の方々が意見を交換し合うような場が望ましいという意見だったんですね。ですから、個別に区としてはこういうふうに粛々とやらせていただきますというお話をいただくというよりも、いろいろなステークホルダーが集まるような形の中で、そこで対話がやはり行われる必要があるのではないかと思うんです。いわゆるこの都市計画審議会の性格自体もそうなのかもしれませんが、行政的な公共性のもとだけで粛々といくようなタイプの進め方から、やはり市民的公共性というものをどのようにそこに加えていくかということがやっぱり問われていると思うんですね。それが、私、前回お話ししたトッランナー足り得るか、周回遅れになってしまうか、ちょうどその今大きな変局点にあって、相変わらず粛々とやっているからいいんだと。それを粛々とやっていることを都市計画審議会できちんと確認せよというような時代ではやっぱりなくなってきていると思うんです。ですから、そのためには、対話というのがやっぱり一番のキーワードになってきて、その対話というのはより異なる人たちが意見を出し合うということが大事なので、個別に意見を拝聴して、区のやりたいことはこうだというような対応ではなかなかうまくいかない。この問題は硬直化していただけたと思うんですね。ですから、何かそのあたりを非常に丁寧に丁寧に進めていかないと、僕は取り返しがつかないようなことになってしまうのではないかなというふうに危惧をしているんです。ですから、そのあたりを本当に慎重に進めていただきたいというふうに思っています。

○鶴谷委員 今年の5月から委員になったものですから、ちょっとピンぼけな質問をすることもできませんのですけれども、よろしくお願ひしたいんですが、先般、セイブ・ザ・下北沢というところが取りまとめた意見書のコピーをちょうだいしましたけれども、そういうことでいくと、反対意見のかなりの種類の意見はこういうことなんだなということはよく理解できました。沖縄から大阪の人まで含んでの意見ですが、むしろああいう生な意見書を見せていただければ、それはそれで非常に感謝しておりますけれども、むしろ本当にこの地権者の57通ぐらいの話だったら、こちらの生の意見を見せていただく方がもっと必要なことだったのではないのかなと感じております。

それで、先ほど〇〇委員からも発言がありましたけれども、全体でどのぐらいで、どう

いう比率でこの意見が出てきたのかということです。確かに報告書でまとめられるときには、同じような意見はまとめて、それに対する行政側の考え方を書かれるということは、整理上は大事なことだと思うんですけども、本来この意見というのは、統計的に余り意味がないと思いますけれども、定量的な形じゃないわけです。特に黙っている人の意見というのも頭に入れなければいけないわけですけども、少なくともこういうふうにまとめられるときには、例えば1番の賛成意見というのが何件を1つにまとめたのか、そういうことがもう少しそれぞれの項目についてわかれば、賛成意見もこんなにあるんだということがわかると思うんです。今までの感じでいくと、そもそも反対意見の方が声は大きいですから、どうしてもそちらのウエートが高まるというのは当然だと思うんですけども、やっぱり全体を正しく現状を認識できるということが大事じゃないのかなと、そんなふうに思っていますので、できれば、今後取りまとめでそういう定量的な様子をもう少し加味してほしいなど。できればこの57通なんかにについては生な意見を見せていただけるともつといいなというのが私の要望でございます。

あと、ちょっとまだ委員になったばかりでよくわかりませんが、過去に説明があったのかもしれませんが、今回のこの下北沢駅周辺のまちづくりの再開発計画については、全体の予算がどのぐらいの話で、都と世田谷区がどういう分担になっているのか、今お答えをもしただけなら、参考までにちょっと教えていただけると助かります。

○安水生活拠点整備担当部長　今回議論していただいておりますのは、地区計画ですので、地区内の高さとか、敷地とか、壁面線ということになりますけれども、関連工事と、関連事業といいましょうか、都市計画事業としてのお話であれば、駅前広場とか、それから54号線につきましては、全体事業費では百数億円で今考えております。

以上です。

○辻拠点整備第一課長　先ほど同じようなご質問をいただいた際に、要領を得ず、大変失礼しました。16条2項に基づくいわば地権者からの提出が57通という記載があります。そのうち、あえて賛否という分類にするならば、賛成に関する意見書が28通です。それから、反対に属する通数が27通であります。そのうち、27通の中身でありますけれども、地区計画そのものに反するという事は18です。地区計画そのものではない意見ということでは9通でございます。そのほか2通がございましたけれども、これは意見の表明ということでありまして、地区計画、今回の原案で求める内容上、判断できず、不明という扱い

で2通を計上してございまして、足し合わせると57通になってございます。

先ほど部長からもありましたけれども、今回の地権者総数は2200弱でございます。

以上です。

○鶴谷委員 今後、その1つ1つの意見について何件の意見をこうやってまとめられたのかがわかると、この意見書をまとめていただいたものが正しく認識できるのではないかなと希望しておりますけれども、今お答えできないようでしたら結構です。

○内海委員 私も本年の5月から就任させていただきまして、この間、職務で議論に参加することができませんでしたので、十分な意見が申し述べられるかどうかわからないんですが、さらに、前回の繰り返しになるかもしれませんが、この案件について意見を言わせていただきたいと思っています。

これまでのご審議、意見を拝見させていただいておりますと、主に論点として3つぐらいあるのではないかなと。1つは、今もご議論になっている手続の中の本質の対象範囲にかかわるような内容であろうかと思えます。ここまで地区計画原案の手続を法律に基づいて進めておられるんですけれども、その意見聴取が十分でないというようなご意見が幾つかあろうかと思えます。確かに今ご説明があったように、都市計画法の16条2項で意見を求める住民の対象が限定されていて、法令が規定する範囲で意見を求められている。その意見を出される方の内容が重要であるということかもしれませんが、しかし、都市計画の法制も含めて動向を見てみますと、都市計画の手続を充実させて、さらに自発的な意見を計画に反映するということが期待されている今日において、さらに下北沢において、東京を代表する——東京というか、関東でも顕著な商業地ということからも、利害関係者ということについては、先ほど多様なステークホルダーという話がありましたけれども、法律が想定している範囲以上に存在するのではないかというふうに考えています。したがって、この点については下北沢にかかわる多くの方々のご意見を反映していただけるようお願いしたいというのが1点目です。

2点目に、54号線の道路との関係があらうかと思うんですけれども、前回も他の委員の方々いろんな意見を述べられている中で、その道路事業と地区計画という1つの空間に存在する事業計画と都市計画系の地区計画というのが、権限とか、あるいは法律における決定というのは分離しているんですが、事前に、先ほどお話を聞きましたところによると、平成14年10月にここで議論されて、それからそれを含めて地区計画は検討されていると。そういう点も含めて、その内容が十分にご議論されたかどうかというのが少し疑問が

あるところでもございまして、基礎自治体が法律の枠組みを、さらに地域の実情に応じて総合的に運用していくという観点から、やはりそういった地域の方々のご意見も十分に反映するというのも非常に重要であろうと、それが2点目です。

3つ目に、これも前回から皆様のご意見として出ているところだと思いますけれども、地域の個性や魅力を生かすということで、理由書などにも書かれていますように、下北沢の魅力というのが非常に重要であって、それをつくり出すという発想だろうかと思いたすけれども、都市計画のこれまでの発想というのは、新たに都市をつくっていくという発想でございましたが、今後、従来ある都市の魅力をいかにその資源を生かしていくかという点が非常に重要であろうかというふうに思っておりますし、その資源を生かすということが今後の都市計画に与えられた課題であるかと私は認識しています。

そのためには、これらを、その魅力を資源を支えていらっしゃる方々のご努力なくしてはあり得ないことでもあろうかと思いたすので、そういったご意見も反映すると同時に、その姿勢を今後も生かして、そういった方々のご協力を今後も仰いでいくということが非常にまちづくりにとっては重要ではないかと。

ただし、防災の観点といいますのは人命にもかかわることでもございまして、単に東京都で定められている防災の位置づけとか、政策的に位置づけられている位置づけの根拠だけではなくて、さらに具体的な下北沢でどのような災害が想定できるか、科学的なデータなども含めて、より詳細な計画づくりが必要なのではないかというふうに思っています。

この3点があるわけですがけれども、加えてもう1つ、私は街づくり条例など、地域のまちづくりシステムの研究をこれまで行ってきてございまして、世田谷区はその中でも全国的にも先駆的な都市であった。私も世田谷区の調査をさせていただいて、全国的にそういった活動をされている方々、あるいは世田谷区の取り組みをご紹介してきているところで。そういった区民の地区レベルのまちづくりの活動であったり、これは区自体もかなりご熱心に取り組まれた歴史があろうかと思いたす。そういった中で、その取り組みと比較して、この都市計画決定が強行されていくということは、これまでの歴史に反することでもあるのではないかというような気もしております。さらに、今日、地域の個性を生かすという観点が全国的にも逆に進められている中で、できるだけ多くのご意見を踏まえて、よりよい計画づくりを行っていくというのが非常に重要であろうかというふうに思いたす。

そういった意味で、先ほど〇〇委員がご提案されたような議論の場を持つということをごひ改めてお願いさせていただきたいなというふうに思っております。意見です。

○村木委員 私もちよっと繰り返しになるかもしれませんが、〇〇委員が先ほどおっしゃっていたことでまず1つ目に、前回の協議を受けて審議会の意見に対して区がどのように対応されたのかというのはやはり明確にする必要があるというふうに思います。私も前回は多くの方がラウンドテーブル等を持つようなことをたくさんの方が主張されたように思うんですけども、それに対する今日のご回答というのは、納得がなかなかしづらいものが残ってしまったように思います。

仮に審議会の方々のご意見というのをどのように区として受けとめたのかということをごこれから先にもう少し明確化していく必要があるとすれば、議事録の確認という観点でもあり得るでしょうし、当審議会でラウンドテーブルの設置が必要だと皆さんが主張されるのであれば、その賛成なり、反対なりの意見等をどの程度の方が、委員が求められているのかということをご数字上で示した上で、それに対して区がどのようにそういったご意見、審議会の意見を真摯に受けとめられたのかということをご回答いただけるような手続なども本当は必要になってくるのではないかとこのように思います。

2つ目に、下北沢はやはり特殊性が非常に高く、地権者だけで構成されるようなまちではなくて、多くの方々があるからこそ、今回出てきた意見書も外部の方の意見というのが非常に多かったんだと思います。そうしますと、やはり全体的な話し合いができるようなラウンドテーブルはこれから先に必要性が出てくるかと思えますし、本日出てきている意見も地権者2200人中57通ということは、ほぼ3%ですよね。それ以外の方たちが一体何を考えていらっしゃるのかというのは知りたいところではございます。

繰り返しになりますが、3つ目には、多くの方が支援をされていらっしゃるこの地域です。とにかくこれまで長く時間がかかってきたということはおありでしょうけれども、ここでもう少し時間をとって、よりよいまちをつくるための協議というのをしっかりしていただければと思います。

以上です。

○会長 意見でよろしいんですか。答えを求めているのではないんですか。

○村木委員 特にラウンドテーブルの設置については、審議していただけるようなことがあれば……。

○安水生活拠点整備部長 先ほど〇〇が話した延長線でお話ししますけれども、当審議

会、5月23日にありました。その中で大体は出ています。あるいはいろいろな委員の先生方の話がございました。それを受けまして、区として重く受けとめましてこれらを検討してまいりました。いろんな団体さんともお話をさせていただきました。区としての見解といたしましては、下北沢のまちづくりというのは今始まったわけではございませんで、59年以来、これはいろんな形で区もかかわってきましたけれども、59年から平成10年にまちづくりの提言を受けまして、それを受けて区としての任意の計画、基本計画、整備計画、条例に基づいた地区街づくり計画を策定し、それに基づいてまちづくりの誘導をしています。確認をあわせて、任意でございますけれども、そういう形で誘導しております。それを今度都市計画法に基づいた地区計画、地区内のまちづくりのルール化ということで今回はご報告をしているのでございますけれども、あわせて道路事業につきましても、これは23区の都市計画道路といいたいまいしょうか、そういう形で順次進めてきたという経緯がございます。

そういういろんな積み重ねの中で、そして16条、17条という流れがございますので、区といたしましては、ここでラウンドテーブルといいたいまいすのは、これは多分区の地元の方も、そして市民団体の方も入れまして何か検討しようということだと思っておりますけれども、現段階について区の見解といたしましては、いろいろ真摯に受けとめて検討してまいったんですが、ラウンドテーブルというのは今のところ考えられないといいたいまいしょうか、意見書等もいただいた中で来ておりますので、大変難しい状況であるということをお答えさせていただきたいと思っております。

○後藤委員 先ほど会長がお答えいただかなくていいんですかというふうに質問されましたけれども、事務局にお答えいただく必要はないと思うんです。この委員の皆さんで話し合っただけで、区にこうしなさいと言えればいいわけですから、区ができるできないということではなくて、これはやっぱりこの審議会の独自性が非常に問われていることなので、この審議会としてそうしたことを区に要望するかどうか。ですから、意見を言い合う、議論を大切にする、その中でこの審議会として1つの方向性を打ち出せばいいのではないかと思います。

○竹村委員 私も前回ラウンドテーブル、今、安水部長からお話がありました街づくり懇談会、それから地区街づくり計画を地元の方と今までつくって誘導してきたというお話でした。そういう人たちとそれまでこういうことが話し合われているということも全く知らないで来た。でも、まちの構成員であるまちの方たち、たくさんいらっしゃると思うんで

すね。やはりこれだけ多くの意見が出ているこの下北沢のまちをこれからどうするかという点について、やはり今まで話し合ってきた人たち、小さな輪ではなくて、輪を広げていくということが課題ではないかというふうに思いますので、ぜひラウンドテーブルということは必要だと思います。

それと、幾つか伺いたいんですが、あとはこの都市計画法16条の中には、必要がある場合は、計画案をつくる場合、公聴会を開催することもできるというようなことが書いてありますよね。やはりもしラウンドテーブルが難しいということであれば、正式に意見を言える場、それからまた皆さんが意見を聞ける場というものを設ける必要もあるのではないかとこのように思います。まず1点、ここを伺えますか。

○辻拠点整備第一課長 ただいま〇〇委員からございました、1点目はご意見ということで承っておきまして、16条2項のあり方ということでの公聴会ということでもありますけれども、都市計画法を確認していただきますとよくわかるのでありますけれども、世田谷区の場合は街づくり条例を条例化しておりますので、この場合はこの説明会を開催するというふうになってございます。

以上です。

○竹村委員 その点についてはわかりました。

もう1点聞きたいことは、今回は地権者の方から56人の意見書があった。地権者の方のほんの一部だと思うんですね。これは説明会が5月26日に行われました際に、私も会場に伺いました。開始時間ぎりぎりぐらいに着きましたところ、もう中には入れないので、ロビーの方でということになって、いすが出されて、ロビーにも人がいっぱいになって、私はそのロビーの前の方に座ったんですが、周りにもたくさん地権者の方がいらっしゃいました。それで、特に中に入れなかったもので、中でどういう状況になっているのかというのが、音声だけしかわからなかったんですね。一方的にスライドが流れていたんですが、わあわあと中で騒ぐ声が聞こえ、でも、スライドは流され続けていく。一体何が何だかわからないという、特に外にいた方はそのような印象だったようです。それで、すぐお隣にいた方が、これじゃ何が何だかわからない、特に地区別に細かく今回ルールが示されているのだから、その地区別の説明会も開いてほしいというようなことをおっしゃっていただき、それを意見書に書くというふうにおっしゃっていただきましたけれども、区として、この間の1回の説明会で果たして本当に地権者の、これから実際まちづくりのルールが自分たちの暮らしに直接かかわってくる人たちにこのまちづくり計画の原案が届いたというふう

お考えなのか、説明は十分だったのかということをごどのように解釈されているか、次に伺いたいと思います。

○辻拠点整備第一課長 先般の原案説明会での会場の模様をご指摘を受けております。原案説明会での内容等につきましては、第2回定例区議会でも質問がありましたように、お答えしておりますし、さきの6月15日の共同記者会見におきましても、区長は遺憾であったというふうに言及されておりました。所管課としましては、まことにまちづくりについては区民の信頼関係の上で成り立つという強い認識のもとで、ご質問に及ばなかった方については質問書をお受け取りしておりました。38件ございました。その中の中身と申しますのは、質問ではなくて意見というふうに、質問用紙のところを意見というふうに訂正されて意見を述べられております。内容的には、補助54号線についての内容が9件でございます。それから、地区内が8件、地区外が30件というふうな内容でございました。今回の手続につきましては、都市計画法16条2項という法律に基づく行為でございますので、これは尊重していかなければいけないというふうに思っております。また、多くの地区外からの意見があったということも、我々はこの意見書を整理する上で、それぞれ私も全部目を通しながら、かかわったわけですけれども、意見ということでは受けとめている部分もございます。

したがって、今後、冒頭のスケジュールでも申し上げましたように、17条の公告・縦覧と申しますのは、いわゆる文字どおり、この地区計画に関して幅広くさまざまな方々の意見を率直に聴取していく場でありますので、その場を大切にしたいというふうに考えてございます。

以上です。

○安水生活拠点整備担当部長 答弁漏れがございましたので、私の方からお答え申し上げます。5月26日の説明会だけではなくて、ブロック別というような声を聞きましたよということがございましたけれども、区といたしましては、地区計画の素案については17年3月に説明会を同じように、これは任意の説明会をやらせていただきまして、それ以降、地区計画の内容がなかなか理解しにくいよという声も聞きましたので、その後、ブロック別に説明会をいたしまして、これは地元の方々だけではなくて、広くおいでになったと私は認識しておりますが、その中でいろいろ意見をいただいております。そういうことで、法律的には16条に関する説明会、これは公告・縦覧、意見書をもらうというのは基本ですけども、なおかつ説明会というようなことを踏まえてきておりますので、ブロック別に

についても17年度の1年間をかけましてこれはやってきたということでご理解いただきたい
と思います。

あともう1つは、いろいろ「街づくりニュース」というものも、地区内、そして地権者
の権利者の皆様方にも逐次これらの情報は流しております。

以上です。

○竹村委員 それでは、今回のこの意見書の要旨を見ますと、見解というところに何カ所
か出てくる文言が、今後も地元を初め多くの方々の意見等をいただきながら進めていくと
いうことが書かれているんですが、そうしますと、今回この原案でいただいたご意見か
ら、今回案という形になって、今日初めて私たちも見ているんですが、この中にはこれま
で出された意見もどういうものを取り入れて変更したのか、ちょっと具体的な今回の変更
箇所を教えてください。

○辻拠点整備第一課長 それでは、先ほどの修正があったという部分を具体的に申し上げま
すと、まず、案の図書7ページでございますが、土地利用の方針の中に9区分にするとい
う(1)から(9)がございます。ここの表現が街並みをそろえるという画一的な表現で個性が
ないというご指摘を受けましたことについては、表現を工夫して、削除したものもありま
して、訂正しております。

それから、8ページの建築物等の規制、誘導の方針の中での(1)のところ用途の制限
について書いてあるんですけども、商業地区A、B、C及び歩行者回遊軸に沿った1階
建築物のというふうになっていましたけれども、その部分を具体的に「都市計画道路（補
助54号線、世区街10号線）」というふうに誤解のないように明記したということでありま
す。

これは訂正でありますけれども、その他、あえて10ページのところでありますけれど
も、ここは用途の(1)の③のところでの路地状敷地の部分では、道路等の距離云々という
部分の間に挿入してございますが、「境界線から」と明確にしたこと、それから、最初
はこの「2倍以上の位置に」の以降の部分に「建築物の外壁又はこれに代わる」という一般
的な表現を追記したこと、(2)についてもその文言、建築基準法ですけれども、「法別表第
二（へ）項第5号に規定する」というふうにここを盛ったところ、それから10ページの右
端の欄でありますけれども、さまざまそういったこと等がございました。

12ページについては割愛します。先ほど申し上げました、告示日以降について最低敷地
の規模等でございます。

そういった変更等は修正ということで、事務局としても気がついたところではありますが、意見書からの全体的な変更はどこかということについては、今回、法16条2項の規定に基づいていわば地権者から出された意見に対しては、具体的な変更内容を示すものは少なくございました。したがって、地区計画で定めるこの具体的な規制等の内容に関する変更には至っておりません。その他の変更点については今申し上げた整理と成文化にとどめたということでございます。

以上です。

○竹村委員 ちょっと個々のことを今ざっと伺っただけでは私もよく理解できない部分があるんですが、これから17条の意見書ということで、より広くまちの皆さんのご意見を伺う手続ということをすると思います。この17条の手続に入る際には、本当にきめ細かく、話し合いの場、ラウンドテーブルというようなことをあえてもう1度申し上げますが、話し合いの場を持ったり、多くの方にきめ細かく説明をしてご意見をいただくというような努力を重ねていただかないと、これは本当に地域を愛する地域の人たちの意見が全く反映されない地区計画をつくってしまうということになるというふうに危機感を持っておりますので、ぜひこれは意見として申し上げておきます。

○増田委員 今日は諮問事項ではなくて報告事項ですから、どこまで発言していいのかなと思ったんですが、会長の方から冒頭、恐らく報告事項はこれが最後になると思うので、意見があれば言っていただきたいという話がありましたので、重複するような部分もあるかと思いますが、お話ししたいと思います。

基本的には、都市計画法に基づいた街づくり協議会、これは非常に市民参加ということでの街づくり協議会で市民の声をということもあるんですけども、私は世田谷でもたびたびそれをやってきて、これは大変形骸化しているし問題があるなど、こういうふうに思っていた一人でございます。

ただ、今回、下北沢においては、もう20数年前に補助54号問題等で商店街の意見が真っ二つに分かれるということで、このままでは商店街が一本化できない、運営できないと、こういうような将来を危惧して、地元の方々が集まって、街づくり協議会ではなくて自発的に街づくり懇談会というのをつくって、そこから下北沢をどうしたらいいかということの議論が始まったと聞いております。その議論も、もう20何年間続けてきたというふうに聞いております。ですから、そういう意味では、市民参加、市民発案ということでは、この下北沢の懇談会というものはむしろ先駆的なやり方だろうと、こういうふうに私は評価

をしてきた一人であります。

また、先ほど〇〇委員からこの地元下北沢の問題点をきちんと明確にしてというお話もございました。私も生まれ育ちは世田谷で、子どものころからこの下北沢方面に遊びに来ていましたし、議員になった20年前から、すぐ近所に住んでいるものですから、いろいろな意見を聞いていました。この懇談会に加盟して参加して一生懸命意見を言っている方々も、決して下北沢は、よそのまちを悪く言って申しわけないんですが、新宿歌舞伎町とか、渋谷宇田川町とか、そういうまちにしたいくはないと。下北沢の良さ、らしさを残すべきだということは全員が言って、この懇談会を進めてきた。その意見を世田谷区の方が取り入れながら、今回の原案、そして今回の案をつくってきたというふうに理解しております。

ただ、大詰めに来て、今回いろんな角度から反対の意見が出ております。これは反対の意見の方々も、決して下北沢のよさを消すなという意見で、考えようによっては、両者とも同じような目的、気持ちがあるのではないかと、こう思いますので、前回のときにもこの両者が区長に陳情とか、議員に働きかけとか、あるいは都市計画審議委員に働きかけとか、そういうようなトップダウンを説得するというよりも、地元で話し合ったらどうだろう、こういうことで、そのお手伝いは区はできませんかというふうに私は確かに発言いたしました。逆に、私のその言葉を慎重派というふうに宣伝されておりますが、それはそれで宣伝されても構わないんですけども、この数カ月間、私が発言してから、地元や何かいろいろ聞きました。非常に不幸なことに両者の歩み寄りは無理だろうということがわかりました。この街づくり懇談会というものを頭から批判をして、閉ざされた社会、特別な人たちが勝手にやっている、こういうふうにして、それを言われた懇談会の人たちは、そういう姿勢であれば話し合いなんかできない、これですっと来ているんですという話も聞きました。非常にこれは不幸なことだな、こう思います。

私もこの長い間下北沢を見てきて、やっぱり問題がたくさんあり過ぎます。あの線路沿いにあった布団屋さんが火事になったときに、前にも話しましたがけれども、消防自動車が入れない。そこで、小田急線の線路の下の石をどけて下にホースを通して、それで消火活動をやったようなこともありました。また、若い人たちが裏通りでいまだに立ち小便する、ライブハウスができたために、それが頻繁に行われると近所の方から苦情もありました。確かに、住宅とお店が混在しているから下北沢の謎めいたおもしろさがあるので、そこに昔から住んでいる住宅の人たちはそういう悩みも訴えてきました。また、細い道路に

若者たちが座っているために、私は自転車も通れないことも何度もありました。あるいは表通りから入れるエレベーターの中に大便をした、朝起きたらトイレがわりに使われていた、そういう苦情もありました。また、路線バスは今バックをして返らなければならないような状態にあります。下北沢から観光バスが出発するための場所がなく、銀行の敷地を狭いところを借りて出発しています。

下北沢は大きなまちになった割に、もう一方では、大変危険で、不便で、住みにくい、こういうまちになっています。まちというのは人がおって初めてまちができ、そしてそこが活性化して人が集まる、こういうことだと思いますが、そこに住む人、そののまちをつくってきた人たちのことを度外視してまちづくりは考えられない、こういうことを私もずっと言ってきました。

そういう意味で、この不幸な出来事を解決するためには、少しでもいい意見は取り入れるべきだと、こう思っていました。これは非常に難しいことであれば、〇〇委員が言ったように、この審議会で案を出せばと、こういう話もありましたけれども、私は余り賛成しかねます。これをトップダウンで区で決めて押しつけるのかということになりますので、じゃ、どこでそれをつくったらいいかということは考える要素はあるかも知れませんが、私は何十年も苦勞してきたこの現状を一日も早く打破するためにも、事業化に早く取り組んでいただきたい、こういうことを意見として申し上げます。

○中里委員 前回の都市計画審議会のときに多くの委員の方がラウンドテーブル、いろいろな立場の人の話し合いの場を持つべきだという意見がありました。私もそういう意見を述べました。市民の側から大変現実的な対案も出ていますし、その間、下北沢の中でもいろいろ市民が主体になってシンポジウムを開いたり、そういう場もたくさんありました。私もいろいろ参加させていただきました。しかし、行政の側はそういったいろいろな意見を実際には全く聞く耳を持たない。あつたけれども、先ほどもラウンドテーブルを持っていないなんていう意見が出ていましたけれども、ここで委員の皆さんがいろいろな立場の人たちが今話し合う、そういう機運も出ているんだから、ぜひそれを進めるべきだという意見が出てきたのが事実上無視された形で来ているというふうに私は思います。

その前回の都市計画審議会が終わった直後に説明会が進められて、しかも、先ほど話があつたように、なかなか参加した人もどういふ話かよくわからなかったという声が出るほど混乱もありましたし、会場に入れぬ人はその場で直接質問もできなかつたという状況があつて、過去17年度にブロックごとのことをやつたかもしれないですけれども、2200人

というたくさんの方の地権者がいる中で、まだまだ知られていないし、前回の説明会に参加した人もわからないと言って帰っていった人がたくさんいる、これが事実だと思うんですね。

ですから、私はこのまま手続を進めていくというのではなくて、この審議会として立場の違う市民を区がきちんとコーディネートして、ラウンドテーブルの話し合いの場を持つべきだし、区民の側から明確な対案も出ているわけだから、きちんとそれを住民に知らせて、議論を聞かせるという場をつくっていくべきだと思います。そのことを審議会として区に求めていく、〇〇委員の方からそんな提案もありましたけれども、私は審議会としてそういうことを区に求めていくべきだというふうに思います。

以上です。

○稲垣委員 私の方も前回の都市計画審議会の中でラウンドテーブルというか、多くの方の意見を聞くようなということも発言させていただいたわけですが、あともう1点、2200人の地権者の方がいらっしゃる、その方々がどのように考えているのかというのが、57通、56人の意見書ということしかないものですから、どうなのかなというふうには私自身思うわけですが、今後なんですけれども、これから進めるに当たって、やはり多くの方々の意見を聞くようなラウンドテーブルというものが必要じゃないのかなと。または、この間の審議会の中でも、例えばこの審議会の下に部会じゃないですけども、開いていくとか、この世田谷区の都市計画審議会の新しい方向性じゃないですけども、そういった審議会の独自性というのは出していくべきじゃないかなというふうに意見として言わせていただきます。

○大場委員 ちょっと質問させていただきたいんですけれども、先ほど補助54号線につきまして〇〇委員の方から平成15年1月に東京都の決定であるというお答えをいただいたと思います。それで、これが変更ができないということだと思うので、この手続が認可をされる時期というのが仮に一、二年先かどうかわかりませんが、2年先に一応認可ができたとしたときに、道路ができる前にこの沿線の土地について、例えば大きな不動産業者がその辺の地権者のところを買い集めて、将来的に高いものを建てようというようなことというのは可能なんですか。

○辻拠点整備第一課長 地区計画づくりがもしもおくれるような場合についてですけども、現在の制度、この下北沢における土地利用のあり方ということをお考えすると、特にこの商業地域であれば、現在高さ制限ということはおっしゃいますので、敷地の条件と道路の

条件等によっては60メートル以上の超高層のビルの建築も可能であります。また、地区計画内のさらなる敷地の細分化とか、それから都市計画道路以外の狭小な道路の拡幅整備ということもなかなか難しいですし、場合によれば、ペンシルビルの増加や防災上の改善も進まないということも考えられます。

区としましては、安全安心のまちづくりを第一にしまして、歩行者主体のまちづくりとか、地域が一体となるまちづくりを目指しておりますので、建築物の最高高さ制限を含めたこの地区計画の策定をぜひ実現していきたいというふうに考えている次第です。

以上です。

○大場委員 区が配られました下北沢の未来を考えるための地図(2)という資料を私は見ておるんですが、この中に道路計画のこと、それから「行政の計画から予測される未来」という中の文書を読みますと、今、〇〇さんの方からお話があったように、仮にこの地区計画をこのままうちよつとどめて区民の方のいろんなお話を聞くとかというようなことも非常に大切な部分かなと思いますけれども、私がちょっと危惧するのは、54号線というものの事業化が認可されることによって、その地区計画をとめることによって、今ペンシルビルのような建物が建っていつてしまうのかなというところもちょっと危惧します。

といいますのは、最近私が感じるのは、世田谷区の1つの事例なんですけれども、246号線に面しているところの土地の売買がありまして、当初、坪290万円ぐらいの売買の話があったんですね。それがわずか1カ月の間に最終的に坪500万円と、そういうようなミニバブル的なものというのが今世田谷区の中で各不動産業者は土地を探していることが事実なんです。そのときに、この54号線の話ができて、決定が云々といいますと、大手の不動産業者がそういう周辺の土地を今から買いあさってということはどうかわかりませんが、買収して、その地区計画がされないままに60メートル云々というようなビルのまちになってしまったときに、下北沢のまちを皆様が愛しているということがことごとく、今考えられているまちづくりではなくなってしまうのかなというところをちょっと思うんですが、その辺について何かお考えがあればお聞かせください。

○辻拠点整備第一課長 今日の朝日新聞の地区計画特集ではございませんけれども、いわば地区計画は地区レベルでの地域の特性を生かしたミニ都市計画というふうに認識しております。世田谷区は先駆けて条例をつくって、この地区計画づくりに対して市民参加、区民参加のシステムをつくり上げてきたというふうに努力しております。その中で、個別の

いろんな地域性があったとしても、この高さの問題がいろいろ今ありましたとおり、有効な手段としては、やはり地区計画による土地のルールづくりが有用なのかなというふうに思っております。

以上です。

○中里委員 関連ですけれども、たしか以前この下北沢のまち、高いビルがないのは、道が狭くて道路斜線等の規制がかかっているから高いのは現状建てられないと、高さ制限はないけれども、そういった状況の中で建てられないという説明があったように記憶しています。54号線をつくってしまって今のルールのままだと、無制限に高いものが建てられるけれども、道路などの巨大な空間がなければ高いものは建てられない、そういう規制が現在かかっているというふうに記憶していますけれども、いかがでしょうか。

○辻拠点整備第一課長 下北沢におきましては、この連立を契機としたまちづくりの中で、下北沢のまちの課題解決のために地区計画ですとか、道路整備を含めた総合的なまちづくりを進めていきたいということを訴えてございます。現在の下北沢の土地利用のあり方を地区計画の骨子案のときにもそれぞれブロック別に分かれて勉強会等をやりました。その中でも、容積率の話をしてみますと、4割に満たないというふうな状況等がございます。やはり下北沢が世田谷区における広域生活拠点として重要な立地にあることを考えますと、この下北沢のさらなる商業の発展とにぎわいの核づくり、拠点づくりを考えますと、有効利用がされなければいけないなということで、今回の連立を契機としたまちづくりの中で地区計画をとということで、今回お話ししております。

以上です。

○中里委員 今お話があったように、現状のままでは容積が有効に使えないということで、地区計画を検討しているようですから、道路ができなければ、そののっぽビル、高層ビルが進んでしまうという危険はないのではないかとこのように私は思います。ですから、私、本当にここでじっくりと住民同士話し合いをして、道路をどうするのか、それから地区計画をどうするのか、きちんと議論をすることが必要だというふうに思います。今のままではのっぽビルが建ってしまって危険だというおそれをする必要はないのではないかとこのように思います。

○大場委員 私は、もう1度聞きますけれども、54号線が東京都が決定しているという中で、今の〇〇委員のお話のように、道路ができないことを前提にこれからのここを考えていいのでしょうか。

○安水生活拠点整備担当部長 お答え申し上げます。

これは区長も6月15日に54号線の整備について申し上げたというのは、〇〇課長が話をしたと思うんですが、世田谷区は、現在東京都と事業化に向けて協議をしておるわけでございますので、区は早期に事業着手するというような方向で考えております。ですから、先ほどの議論ですけれども、区としては道路を事業化する。そのあと、地区計画がなしだと、60メートル以上の超高層を建てようと思えば建てられるというふうなことも出てくる可能性はあります。そういう意味で、基本的には22メートルの中高層の商業地にもしますけれども、沿線については、条件が地域貢献とか、敷地によっては45、60というようなことも考えられるということでございます。

以上です。

○中里委員 道路の事業を申請するのも世田谷区だし、地区計画を決めるのも世田谷区なんですから、地区計画を立てる前に道路をつくるというようなことをやらなければ、のっぴろビルが建って危険だというのは回避できるわけです。ですから、今こそ住民同士じっくり話し合っ、道路を拙速に進めるというのではなくて、きちんとしたまちづくりをやっていくべきだというふうに思います。

○大場委員 今、その意見はおかしいと思いますよ。区長が道路の認可に向けての手続をしているとおっしゃっている中で、〇〇委員の言うように、それを決めるも決めないも区だと言うけれども、区長が進めていくということを言っている以上は進めていくわけだから……。

○中里委員 住民の意見を聞いて撤回すればいいんだ。

○大場委員 いや、住民の意見も何も、区長が進めていくと、そして事業認可に向けて手続をしているという中で、ここでそれはとめろとか、云々とかと言って、本当にとまるんですか。私はとまらないと思いますけれどもね。

○中里委員 区長がやめろと言え……。

○大場委員 いや、区長がやめろって、進めると言っているんだから、そういう……。

○中里委員 区長にやめさせればいい。

○大場委員 やめさせろとか、そういう現実に見合わないようなことをこれから5年先、10年論議していったってしょうがないでしょう。

○増田委員 フリートーキングで議論になるのは大変いいことなのではないかと。ただ、このままでそういう心配がないというふうに、高いビルが建たないというんですけれど

も、現実には、具体的な名前を挙げて持ち主には大変申しわけないんですけども、〇〇にしても、それから区役所の北沢タウンホールにしても、ああいう高いのは今のままだもどんどん建つんですよ。だから、それ以下に抑えたい、あるいはその高さで制限したいというような考え方だと思います。

ただ、31日にNHKで下北沢が出てきます。これは落書きの問題が出てくるんですが、私も毎月、まちの人たち、商店街の方とか町内会の方と一緒に落書き消しを一生懸命やっています。そこで、先ほど下北沢が今のままでいいんだという意見がありましたけれども、その落書きの中で、下北沢だとか、豊島区とか、いろんなところで一生懸命落書き消しをやっているんですね。何で落書きを消すかという、それは犯罪につながるから、あれはジュリアーニ市長のニューヨークの問題じゃないですけども。そういう一生懸命やっている中で、大阪のある人が、お店を経営している若い人がこのままでいいじゃん、こう言うんですね。何でと言ったら、そこは大阪のニューヨーク村だと言うんです。落書きがいっぱいあった方がニューヨークらしくていいよと、こういう意見なんですね。下北沢は今のままでいいよというのは、まさにそれに近いのではないですか。そういう危惧を感じます。

○本杉委員 今、犯罪の問題がありましたが、この会、私、まだ2回目ですので、以前に防災はいろいろ話し合われていると思うんですが、治安では余り話されたことがないのではないかと思います。

ご存じだと思いますが、北沢警察署が、下北沢の管内ですが、下北沢二丁目という駅のところの丁目、ここが現在年間600件という犯罪ワーストワンの地域になっているわけです。2番目は経堂駅の経堂一丁目、それから明大前駅の松原二丁目、これは200件ぐらいなんです。だから、断トツに下北沢の犯罪が多いわけなんですね。これはなぜかといいますと、いろんなところからいろんな方が見えますから犯罪は多くなりますが、法務省で前科4犯以上、40人を聴取したあれがありますが、これは、駅をおりて駅周辺が雑多だこのまちは犯罪をやりやすいなということで非常に犯罪が多くなるという統計があるんですね。ですから、やっぱりある程度まちは整備されないとこれから治安というものは維持されていかないなというふうに私は思っております。

実は明大前と経堂は平成12、13年度はワーストワンだったんです。平成13年の明大前駅松原二丁目は527件、これがよくなったのは、ピースメーカーズという地域のボランティアの防犯パトロール隊が働き出したあれもありますが、そうじゃなくて、75%減少したん

ですが、3年間で335件ですね。でも、これはパトロール隊の力だけではとてもできないわざなんです。これはやっぱり駅前に154号線という道路が整備されて、駅をおりて駅前へ出ても、非常にきれいだなというふうな形になった。それから、経堂もやっぱり500件から220件に減ったのは、多分小田急線の整備で非常にまちが整備されたおかげだと。経堂の場合はボランティアのパトロール隊は余り出ていないものですから、あそこは完全にまちの整備によって治安が維持された証拠だと思っております。

ですから、これはそのままいいんだというと、治安維持は非常に難しくなってくるなと。今、年間600件の犯罪、これは犯罪単価でいきますと、1件当たり315万円被害額が出ていますから、年間18億円です。これはそのままいったら、恐らく毎年18億円、北沢二丁目の住民被害は増えるな、もっともっと増えていくものだと思って憂慮しております。

それともう1点、私は明大前で実際に道路計画にかかわったんですが、平成9年に買収されました。それから、まだ1カ所ひっかかっているところがありますが、これは計画決定内は2階建てしか建てられないんですね。実際には6階建てが建てられるところに40何年間2階建てでずっと我慢させられたというか、この経済的損失は大変大きなものがあるんですね。では、買収のときにそれを見てくれるかという、全然見てくれないですね。一銭の補償もないです。40数年間にわたる6階が2階しか経済運営ができなかったということの補償は一銭もないんですよ。そのときの路線価で買い上げる。時価じゃないんですよ。路線価で買収されるだけです。ですから、これは下北沢の地権者の方が昭和20何年からですか、60年間にわたってそういうあれに遭っているということが、私も現在まだ1カ所明大前でそういう2階建てで押さえつけられています、これは早く何としても解除しあげないと大変な、これは憲法に違反するかのごとく私権の権限の抑制になってしまうのではないかと思っております。

これは皆さんぴんとこないと思いますが、例えば皆さんの住宅が土地50坪で6割のところを2割しか建たないというのと、これをずっと押さえつけられているというのと同じことです。だから、10坪しか建たない。2階建てで20坪しか建たない。じゃ、子どもと二世帯住宅にしようといっても、20坪じゃ二世帯住宅も建てられない。これをずっと60年間も押さえつけられていると、こういうあれですよ。買収される時にこれが一銭の補償もされないんですよ。ですから、一日でも早くこういった問題はやっぱり解決しなければならぬ問題だと私は思っております。実態に基づく意見ですので、参考になればと思います。

○新川委員 地権者からの意見要旨の中にも、下北沢のまちで高層ビル誘導は魅力を損ねるといふふうに書いてございますけれども、先ほどお話の中でありましたけれども、現実には下北沢のまちには50メートルを超える建物というのはそんなに幾つもない。平均しますと大体二十二、三メートルの建物があると聞いたと思うんですね。ですから、地区計画の中で高さ制限を加えていく。これは将来的にはやはり街並み整備のためには大変いいだろうと。しかも、建物の内容につきましても、高さにつきましても、道路緩和によりまして、斜線で切られている建物がちゃんと四角くきちんと立ち上げができると、こういうようなこともできますし、そういう意味では、地区計画、この街づくり懇談会の方々が一生懸命その辺のところも考えて10年以上かけてこういう計画を練り上げてきたということでございますし、そういった意味ではこの地区計画案そのものも大変評価できるだろうといふふうに私は思います。ラウンドテーブル等でもって審議するべきだといふふうに言われましたけれども、しかし、これは街づくり懇談会の皆さん方の努力で、まちを思っつくり上げてきたこの計画案については、やはり我々、この審議会は認めてあげるべきじゃないだろうかといふふうに私は思うんです。その辺のところもあわせて、あえてラウンドテーブルまでは必要ないだろうといふふうに私は考えているところです。

以上です。

○竹村委員 この地区計画の中身については、私は議会の中では何度か質問という形で意見を述べさせていただいておりますが、恐らく今回が最後の審議になる、意見を十分に言う機会になるということですので、この場においてもその意見を申し上げたいと思うんですが、今まちの方たちがこの間、ずっと地区計画について話し合ってきたというお話もございましたが、この高さの制限を何メートルにするのかということについては、これは私の記憶ではかつての街づくり懇談会の中で議論されてきたものではなく、最終的に区の方から出された45メートル、60メートルという特例を認める大きな敷地に関してはほかとは違う特例を認めるというものがついてきたといふふうに記憶しております。

道路に関しては、歩道を広くとるといふことで、車線は片側1車線ずつ、まちを分断させないような配慮をなされるという説明がされてきまして、これについては、今、〇〇委員からも話がありました地権者の方、道路計画があることによって非常にいろいろな制限をなされてきた皆さんにとって、果たしてこれをストップせよと一概に言うていくのはいかだろうか、これは本当に地権者の皆さんのご意見ということが重要になってくると思うんですが、道路は今の広さであっても、使い方、本当に歩道を広くとるといふ道路であれ

ば、まちの分断ということはある程度避けられる。あるいは速度制限を厳しく設けるとい
うようなことも必要になってくるかと思うんですが、この地区計画で高さを60メートル、
45メートルというほか以上に高いものを、突出するものを認めてしまうということは、私
は非常に疑問を感じています。

下北沢は、もちろん皆さんがおっしゃっているように、小さな路地があつて、治安とい
うお話もありましたが、必ずしもそれが、小さなお店がある、小さな路地があることがま
ちのために防犯上悪いということではないと思うんですね。きれいなしゃれたお店、ほか
ではない、渋谷や新宿ではないお店があるから魅力があるまちなんですね。やはりこの路
地のまちの魅力というのを崩してしまつては、全くまちの活性化、もしかすると、渋谷や
新宿と同じようなまちになってしまつたら、渋谷や新宿へ行った方がいいんですよ。もっ
とお店がたくさんあります。いろいろな楽しみがその先にもあるわけですから、下北沢で
おきて、そこで買い物をしようということがなくなってしまう。これは今区が進めている
産業の振興という視点からもどうなのか。今の下北沢だから人が来るといふまちだと思
うんですね。

そういった意味から、こういう大規模な敷地で高さを特例を認めていくということにな
ってしまいますと、今後、デベロッパーがこのまちに入ってきて、今ちょっと前にも既に
地価が上がっているというお話がありました。このまちをほかと同じような表情のないま
ちに変えてしまうという危険を非常にはらんでいるというふうに思っています。これにつ
いては質問という形ではなくて、そういう意味でこの敷地と高さの関係、区はしっかりと
意見書等も踏まえまして、もう1度考慮していただきたいということを要望しておきま
す。

○後藤委員 1つ、報告が今回で終わりで、次回が諮問だから今日しか自由な意見が述べ
られないということはないと思うんですね。諮問になってからこそが本当の議論をきちん
とやっていくべきであつて、そこでどのような答申を出すかについても議論を進めていき
たいなというふうに思います。

これまでどちらかというとな事務局とのキャッチボールが多くて、質問とか、事実確認と
かというようなことに終始していたんですが、今日は多くの委員がそれぞれのお考えを述
べられて、審議会としては非常に活発だったなというふうに私自身は思います。

それで、最後にちょっと私のイメージすることをお話ししたいんですけども、皆さん
にうまく伝わるかどうかわからないんですけども、これまでのいわゆる右肩上がりの時

代の都市計画というのは、先ほど行政的公共性という言い方もしましたけれども、明確なはっきりとしたゴールを決めて、目標を決めて、そこにできるだけ真っすぐな線路を引いて、そこに効率よく走る新幹線に乗せるようなタイプの進め方がよしとされてきたと思うんですね。でも、これからは明確なゴールというのが定かではないわけです。我々、常に何か前を走る人を追っかけていくときはそこにゴールを見出すことができたんだけど、今は縮減社会とか、右肩下がりとか、いろいろ言われますが、はっきりとしたゴールがみんな持てない状況において、我々どういう乗り物に乗っているかということ、新幹線のような乗り物ではなくて、僕は学生にお話しするときは、七福神の船のようなものだというふうに言っているんですね。ですから、7人のいろんな特色ある神様が乗り合わせている船なんです。ある人は右へ行け、ある人は左へ行け、いろんな意見が出ます。その意見を言い合うことが重要で、少しずつ船を進めながら、その振れ幅を縮めていくような、そういう感覚が今の時代感覚のような気がするんですね。

ですから、都市計画審議会も今日のような形でそれぞれの委員がそれぞれの意見を開陳するような中で審議会として進む方向を、振れ幅をちょっとずつ縮めていくようなことがやはり行われていくべきだし、先ほどもありましたけれども、それがやはりまちづくりの日本の中におけるトップランナーである世田谷の進め方なのではないかなというふうに改めて思うわけです。特に今回の下北沢の問題は小田急の地下化に端を発していると思えますけれども、その地下化後の下北沢のまちが祝福されてみんなに迎え入れられるようになるためには、やはり新幹線型ではなくて、少し右往左往するんだけど、その中で合意を形成していくようなことをやらないと、後世に汚点を残すようなことになるのではないかなというふうに私自身は思います。ですから、委員の意見の中には、ラウンドテーブルは不要だというお話もあったかもしれませんが、私自身は、やはりいろんな形の方々が話し合いをする機会を持って、その中で、そう一朝一夕に1つの方向に合意することはできないわけでしょうけれども、少しずつ先ほどの船の振れ幅を縮めていくような努力をやるのが将来の下北沢のまちづくりの魅力にまたつながっていくのではないかなというふうに思いまして、あえて会長には、ラウンドテーブルという言い方がいいのかどうかわかりませんが、そうしたことを私はすべきではないかというふうに思いますので、委員の意見の取りまとめをお願いできたらなというふうに思います。

特に区長さんも都市計画審議会の意見には耳をかすというふうに記者会見でおっしゃっているそうですから、明確な都市計画審議会としての意思を1つ示しておくことが重要で

はないかなというふうに思いますので、取りまとめをお願いできたらというふうに思います。

○会長 ほかによろしいですか。

では、私の方から多少発言をさせていただきますが、ラウンドテーブルの問題について、私として1点言わせていただくとすれば、前回のときに各委員から、かなりいろんな意見が出たわけです。それについて区の方でもそれについての考え方をもう1度考えてくださいと私は最後に申し上げた。ですから、本来であれば、今日の審議会のときにそれについての区側の見解をまず述べるべきであろうというのが私の個人的な見解であります。

余り余計なことも言いたくありませんが、今日「主な意見書の要旨」と「世田谷区の見解」についてのご説明がありましたけれども、ラウンドテーブルの問題というのは、この間あたりからかなり議論が出、今日も賛成の方、反対の方、いろいろ議論があるわけですが、この5ページの部分についての先ほどの冒頭の説明のときに、「区の見解については説明を省く」という説明がありました。あれだけ議論になりながら見解については説明を省くというのは、審議会の委員に対して余り適切ではないのではないかとというのが私の見解です。強いことを申し上げるようですが、これはちょっといかがかなということがあります。

それから、もう1点申し上げたいのは、先程16条のものについてはこうだと説明がありました。ただ、これから17条の公告・縦覧の時には、これはご回答の中にあったわけですが、かなり総合的にいろんな意見をもう1度聞き直すんだと、そういう場があるから、そのときにまた意見をというお話だったわけですが、今度10月のときには正式な諮問ということになって、先ほど〇〇委員からは、本格的議論はその時だというお話があったわけですが、今までの都市計画審議会の流れからすれば、そのときに本格的議論というより、報告事項が何回もあったわけですから、そこでおおよその見解をまとめて、それで諮問のときに決定に持ち込むというのが筋だろうと思います。

この問題をトータルで取りまとめるというのは非常に大変な問題ではあります。この先ほどいただいた5ページの見解でも、「今後も地元を初め多くの方々のご意見等をいただきながら進めていく」と、こうなっているわけですね。これは5ページだけじゃなしに、今までもそうですが、意見を聞きながら進めていきますということが随所に書かれているわけですが、意見を聞きながら進めていくということについては、それによって今後もある程度修正も可能だと、こういうふうに理解をしたいと思います、その辺についての今後

の進め方について、ちょっとご見解だけ示していただければ皆様のご納得もあるのではないかなと、こういう感じがします。

私の個人的な見解を今急に申し上げましたが、これについても委員の皆様がいろいろご意見があれば、また言っていただきたいと思えますし、それから、さっき〇〇委員からのご提案があった、ここでラウンドテーブルについての云々ということについてもう1度私から投げかけてくださいというご意見もありましたが、これについては、今までの審議の中でいろいろな委員の方から賛否両方についてご意見が出ましたので、そういうことでこれを一本化してこうしろという考え方は私は持ちません。皆さんの意見はわかりました。さらにいろいろご意見があれば言っていただきたいと思えますが、あと残された期間というのは余りないわけですし、何とか公正な形で、そして先ほどからもほかの委員の方からも議論が、ご意見がありますように、下北沢のまちづくりというのを一言で言うのは難しいですけれども、何とか世田谷として誇りの持てるまちづくりにしたいと思っています。

さらに申し上げれば、個人的に言えば、私はこの数年間、世田谷というのは、やはり都市の中で非常に先進的に環境面も大事にして、国分寺崖線じゃありませんが、そういう大事な斜面のところに対する建物の階数の問題であるとか、それから、例えばこれから公営住宅とか、公社の住宅とか、住宅のいろいろな建替えの問題がありますが、こういうものについてもかなり抑えた形でやってきているというふうに考えております。そういう意味では、世田谷のまちづくりというのはそれなりに先進的にできてきたのではないかなと私は考えております。

最近の例で言えば、地区計画が世田谷だけではなくに、例えばこの間〇〇委員からもお話がありましたけれども、表参道の件についても、一部、既存不適格のビルもいろいろ出てきましたけれども、それでも30メートルというような形で、それなりのきれいなまちづくりができて、現在もそういう高さの規制というものが行われています。

それから、銀座の例にしても、デパートが百何十メートルというようなものを建てる案がありましたけれども、地元全体が今までの56メートルというような形で同意をして、しかも区もかなりこれに力を入れて、そして良いまちづくりというか、高さについて言えば、百何十メートルということではなしに、56メートルぐらいだったと思いますが、そういう形にうまくおさめたわけです。ですから、私が見ている限りでは、何も世田谷がどうというあれじゃありませんが、最近の渋谷区の例を見たり、中央区の地区計画を見たり、いろいろなほかのところも見て、それで世田谷も後顧の憂いがないように、私が会長にな

ってからだけでもそれなりのことは意見も申し上げ、また決めてもいただいているというふうに思っています。ですから、私は嫌がらせを言っているわけでも何でもなくて、私も世田谷に40年近く住んでいて、どうせ先はありませんが、何とか少しでも良くして、そして終わりたいなど、こういうふうには思っています。

ちょっと余計なことまで申し上げたかもしれませんが、以上です。もしほかに皆さん、意見がおありになれば、これは私の考えですから。

○中里委員 やはりこれだけ議論になっているわけですから、報告は今日で終わりということではなくて、私は強くラウンドテーブル、話し合う場をつくってほしいですけれども、ぜひその方向でやりながら、このまま17条に入って、諮問で終わりということではなくて、本当にじっくり取り組んでいただきたいというふうに要望しておきます。

○後藤委員 ご意見をいただいている方も、せっかくだから今日は時間を延長、かなりしていると思うんですけれども、ご意見をいただけたらいいのではないかなと個人的には思うんですけれども、あえて強要はしません。

○岡本委員 余りしゃべりたくなかったんですけれども、ラウンドテーブルをつくる、そういう場にゆだねるとするのは、ある意味では楽なんですけれども、果たしてうまくまとまるんだらうかなという危惧を私は持っています。○○委員の話もありましたように、住民の方々同士で話をすると、あるいは感情の対立になってなかなか議論が終息しない。それじゃ、区が中に入ってやるかということなんですけれども、果たしてうまく意見がまとまっていくんだらうかと。会議は踊るというようなことで、永遠と時間と労力の消費だけに終わるのではないかなと、そういう危惧を持っておりまして、よほどうまく仕組みをつくっていかないといけないのではないかと。

私の過去の経験から申し上げますと、練馬区で某私鉄のやはり非常にもめた問題がありまして、これは高架か地下という鉄道の立体化だったんですけれども、私ども地元は何十回も行って、やじと怒号を浴びて、結局まとまらないので、某大学の先生が委員長になって、いわゆるラウンドテーブルを設けて永遠と何回もやったんですけれども、結局それぞれの主張をするだけでまとまらない。結局、学経提案、つまり学識経験者の提案ということで、練馬高野台という駅をつくって、高架でということで一応案を出したんですけれども、それでも反対の方は納得しないで、まとまらないで解散してしまったんですね。結局その後、随分たってからその案のとおり、高架で練馬高野台をつくってということでもまとまったんですけれども、考えてみると、相当な時間と労力を費やして、結局何かむなしか

ったなという気がするんです。

そういうわけですから、私が何か最後に水を差すようで甚だ申しわけないんですけども、もしそういう場をつくるとしても、うまく構成とか、終息の仕方とか、そういうことを戦略的によく考えてからやらないと、いたずらに時間と労力を費やすだけになるのではないかと、こういうことを一言申し上げておきたいと思います。

○会長 それでは、よろしゅうございますか。

大分時間も超過いたしましたけれども、いろいろご意見が出たと思います。

では、以上をもちまして本日の議題についての審議はすべて終了いたします。

それでは、事務局の方から連絡事項がありましたら、お願いいたします。

○中杉幹事 それでは、ご連絡いたしたいと思います。次回の審議会日程でございますが、平成18年10月18日水曜日、午後1時半から第3庁舎3階のブライトホールにて開催の予定でございます。

また、先日、委員の皆様には都市計画審議会委員名簿と議事録のホームページの登載についてという文書を事務局から送りました。これは区民等からいろいろ委員名簿や議事録の公開について区のホームページで公開を求める声がかかなり上がってきているということで、議事録については既に区政情報センターで公開しているところではございますが、そういったちょっとアンケートをとらせていただくような文書を送付させていただいております。ここで特に反対意見というのがございませんでしたので、都市計画審議会委員名簿と議事録につきましては、本年度以降の議事録につきまして8月中に世田谷区のホームページで掲載していく予定でございます。

以上でございます。

○中里委員 ホームページ公開ということですが、これは過去の分も公開するということでしょうか、今回からでしょうか。

○中杉幹事 本年度以降の分で考えております。

○会長 それでは、最後になりましたけれども、本日の議事録につきましては、冒頭でも申し上げましたけれども、〇〇委員と私が確認をし、署名をさせていただきたいと存じます。〇〇委員には後日事務局から連絡が参りますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これもちまして第41回世田谷区都市計画審議会を閉会いたします。本当に長時間ありがとうございました。

午後4時58分閉会

議事録が真正であることを認め、世田谷区都
市計画審議会運営規則第11条第2項の規定
により署名する。

会長 東郷尚武

委員 新川勝二

議事録が真正であることを認め、世田谷区都市計画審議会運営規則第11条第2項の規定により署名する。

会長 東郷尚武

委員 新川勝二

第41回世田谷区都市計画審議会

平成18年7月26日(水) 午後2時～4時
於：世田谷区役所第2庁舎4階区議会大会議室

議 題

1. 報告事項

- (1) 外環道に関わる都市計画案について 参考資料 1
- (2) 上用賀一丁目地区地区計画の変更について 参考資料 2
- (3) 東京都市計画下北沢駅周辺地区地区計画の決定について
..... 参考資料 3

2. その他

- (1) 事務連絡

世田谷区都市計画審議会委員名簿

H18. 7

《委員》 20名

区議会議員(7)	世田谷区議会議員	大場 康 宣
	世田谷区議会議員	穴戸 教 男
	世田谷区議会議員	新川 勝 二
	世田谷区議会議員	増田 信 之
	世田谷区議会議員	稲垣 まさよし
	世田谷区議会議員	竹村 津 絵
	世田谷区議会議員	中里 光 夫
学識経験者(7)	(財)東京市政調査会理事 (会 長)	東 郷 尚 武
	元東京都技監・都市計画局長 (会長代理)	岡 本 堯 生
	東京農業大学地域環境科学部専任講師	阿 部 伸 太
	早稲田大学理工学部教授	後 藤 春 彦
	筑波大学社会工学系教授	熊 谷 良 雄
	千葉大学工学部助教授	村 木 美 貴
	駒沢大学法学部助教授	内 海 麻 利
行政機関(2)	世田谷消防署長	町 田 広 重
	世田谷警察署長	篠 原 茂
区民(4)	世田谷区町会総連合会副会長	土 橋 賀
	世田谷区商店街連合会副会長	本 杉 香
	区民代表	鶴 谷 緑 平
	区民代表	島 田 博 子

《幹事》 11名

区役所職員	都市整備部長	金 澤 秀 一
	環境総合対策室環境保全課長	柳 原 陽 一
	都市整備部都市計画課長	中 杉 和 明
	都市整備部住宅課長	板 谷 雅 光
	道路整備部道路計画課長	青 山 雅 夫
	みどりとみず政策担当部みどり政策課長	杉 本 義 徳
	世田谷総合支所街づくり課長	浅 見 保
	北沢総合支所街づくり課長	内 田 博 愛
	玉川総合支所街づくり課長	北 川 秀 雄
	砧総合支所街づくり課長	松 村 浩 之
	烏山総合支所街づくり課長	野 徳 浩 保

世田谷区都市計画審議会委員名簿

H18. 7

《委員》 20名

区議会議員(7)	世田谷区議会議員	大場 康 宣
	世田谷区議会議員	穴戸 教 男
	世田谷区議会議員	新川 勝 二
	世田谷区議会議員	増田 信 之
	世田谷区議会議員	稲垣 まさよし
	世田谷区議会議員	竹村 津 絵
	世田谷区議会議員	中里 光 夫
学識経験者(7)	(財)東京市政調査会理事 (会 長)	東郷 尚 武
	元東京都技監・都市計画局長 (会長代理)	岡本 堯 生
	東京農業大学地域環境科学部専任講師	阿部 伸 太
	早稲田大学理工学部教授	後藤 春 彦
	筑波大学社会工学系教授	熊谷 良 雄
	千葉大学工学部助教授	村木 美 貴
	駒沢大学法学部助教授	内海 麻 利
行政機関(2)	世田谷消防署長	町田 広 重
	世田谷警察署長	篠原 茂
区民(4)	世田谷区町会総連合会副会長	土橋 賀
	世田谷区商店街連合会副会長	本杉 香
	区民代表	鶴谷 緑 平
	区民代表	島田 博 子

《幹事》 11名

区役所職員	都市整備部長	金澤 秀 一
	環境総合対策室環境保全課長	柳原 陽 一
	都市整備部都市計画課長	中杉 和 明
	都市整備部住宅課長	板谷 雅 光
	道路整備部道路計画課長	青山 雅 夫
	みどりとみず政策担当部みどり政策課長	杉本 義 徳
	世田谷総合支所街づくり課長	浅見 保
	北沢総合支所街づくり課長	内田 博 愛
	玉川総合支所街づくり課長	北川 秀 雄
	砧総合支所街づくり課長	松村 浩 之
	烏山総合支所街づくり課長	野徳 浩 保

東京都市計画地区計画（下北沢駅周辺地区地区計画）の決定について

1. 趣旨

本地区は、小田急線（都市高速鉄道9号線）と京王井の頭線が交差する下北沢駅を中心とした周辺地区で、区の都市整備方針において広域生活拠点に位置付け、都市的にぎわいを楽しむ界隈を育成する地区としている。当該地区は、個々の魅力的な商店街や演劇等に代表される「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。一方、道路等の都市基盤の整備が不十分であり、歩行者の安全・快適な買物空間の形成、交通結節機能や防災機能等において課題を抱えている。

こうした状況を踏まえ、小田急線の連続立体交差事業等を契機に、都市計画道路等の整備や街の課題解決を目指した一体的な街づくりを推進しており、区域の特性にあわせた合理的な土地利用を図るとともに、防災性の向上や良好な街並みの誘導を行うことを目的に、約25.0haの区域について、地区計画の決定を行おうとするものである。

あわせて、本地区計画を決定することに伴い、土地利用上の観点から、約5.7haの区域について東京都市計画用途地域の変更、約15.4haの区域について東京都市計画高度地区を変更しようとするものである。また、防災上の観点から約2.2haの区域について、東京都市計画防火地域及び準防火地域を変更しようとするものである。

2. これまでの経緯

平成10年6月	下北沢街づくり懇談会「下北沢街づくりグランドデザイン」提言
平成12年3月	下北沢街づくり懇談会「下北沢グランドデザイン構想図」提言
平成16年5月	「地区街づくり計画」策定及び「街づくり誘導地区」指定
平成16年11月～17年2月	骨子案に対するハガキ等アンケート
平成17年1月	地区住民等ブロック別意見交換会開催（4回）
平成17年3月	地区住民等説明会開催〔素案〕
平成17年9月	第36回都市計画審議会報告（素案）
平成18年5月23日	第40回都市計画審議会報告（原案）
平成18年5月26日	地区計画原案説明会開催
平成18年5月29日～6月12日	都市計画法第16条による地区計画原案の公告・縦覧
平成18年5月29日～6月19日	意見書の提出期間

3. 地区計画概要

- (1)位置 大原一丁目、北沢一・二丁目、代沢二・五丁目、代田二・五丁目及び六丁目各地内
- (2)面積 約25.0ha
- (3)内容 ア. 規制と緩和を組み合わせた「街並み誘導型」地区計画を導入する。
イ. 立地特性を踏まえ、地区を九つに区分し土地利用の方針を定める。
ウ. 地区施設として、「鎌倉通り」及び沿道に「歩道状空地」を定める。
エ. 建築物等に関する事項で下記の制限を定める。
 - ・容積率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・高さの最高限度・垣又はさくの構造制限
 - ・用途の制限・壁面の位置の制限 ・工作物等の設置の制限・形態又は意匠の制限オ. 認定基準の運用により緩和基準を定めるものとする。

4. 意見書について

東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画に係る都市計画の原案を平成18年5月29日から2週間公衆の縦覧に供したところ、4名の縦覧者があった。また、6月19日までに都市計画法第16条第2項の規定により、57通(56人)の意見書の提出があった。なお、全体では427通(443人)であった。

5. 原案からの文言等の整理

- (1) 文言の整理 : 正確性、整合性の観点において文言の整理
- (2) 制限内容の整理 : 制限内容の詳細について成文化

6. 今後の予定

- 平成18年9月中旬 都市計画法第17条による地区計画案の公告・縦覧
- 平成18年10月中旬 都市計画審議会へ諮問
- 平成18年度 都市計画決定・告示

意見書の要旨

東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画に係る都市計画の原案を平成18年5月29日から2週間の公衆の縦覧に供したところ、平成18年6月19日までに都市計画法第16条第2項の規定により、57通(56人)の意見書の提出があった。なお、全体では427通(443人)であった。
その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
東京都市 計画地区 計画下北 沢駅周辺 地区地区 計画	<p>A. 地権者からの意見要旨</p> <p>I 地区計画に関する意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 長い時間かけて検討されてきた地区計画原案であり、災害に対する安全・安心の防災性の高い街づくり、歩行者を主体とした魅力ある街づくり、街が一体化し下北沢の賑わいと商業の更なる発展を進める内容に賛成である。 2. 防災面や道路の整備など、住みやすい下北沢にするため、原案のとおり早急に地区計画を進めてほしい。 3. 商業地区Bの高さを25mにしてほしい。 4. 下北沢の街で高層ビル誘導は、魅力を損ねる。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 小田急線の連続立体交差事業等を契機とした下北沢駅周辺地区の街づくりにおいては、広域生活拠点として、にぎわいの核となる拠点づくりを目指しており、現在の下北沢の魅力を継承しながら、より安全で安心な賑わいと交流の街としてさらに発展するよう、地区計画などによる総合的な街づくりを推進していく。 2. 下北沢の街づくりの基本方針である、安全・安心の街づくり、歩行者主体の街づくり、地域が一体となる街づくり等を目指し、地区計画の策定を進める。 3. 地区内の建築物の高さの現状を踏まえて、高さ規制を22mとし、中層主体の街並み形成を目指す。なお、中層主体とは7階程度以下と考えている。 4. 現在の商業地域には原則的に高さ制限を設けていないため、本地区区計画において新たに高さ制限を設け、下北沢の街全体を中層主体に誘導するものである。

名 称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
	<p>5. 補助54号線、交通広場が前提となった地区計画は、街を分断し商店街を衰退させてしまう。誰もが参加できる区民に開かれた継続的な意見交換の場や検討会を設置し、代替案など第三者による計画を参考に見直しをしてほしい。</p> <p>II その他の意見</p> <p>1. 下北沢には、小田急線地下化による踏切の撤廃、駅舎と駅前広場の整備、補助54号線、地区計画の実現が必要である。都市計画道路の事業認可を取得し、街づくりを推進してほしい。</p> <p>2. 用途地域の変更は、近隣商業地域から商業地域への変更案は問題ない。第1種住居地域から近隣商業地域への変更案は、商業地域に変更してほしい。</p> <p>3. 下北沢の街の整備レベルは平均以下であり、1日も早く平均に引き上げてほしい。</p> <p>4. 下北沢の街を分断させる車優先の補助54号線や駅前ロータリーは必要ない。違法駐車格好の場所となる。</p>	<p>5. 本地区計画は、現在の下北沢の魅力を継承しながら、より安全で安心な賑わいのある街として、街が一体となる歩行者主体の街づくりを目指しており、商店街のさらなる発展を図る。なお、補助54号線及び世田谷区画街路10号線についても、広幅員歩道の整備と沿道の新たな商業空間の誘導により、歩行者の回遊性を高め、商店街の活性化に寄与するものと考えている。</p> <p>また、本地区計画は、これまで下北沢街づくり懇談会をはじめ、地元の方々の意見交換や個別説明、関係機関との協議・調整を行い、いただいたご意見等を検討のうえ、素案に修正を加えて原案としたものである。今後も地元をはじめ多くの方々のご意見をいただきながら進めていく。</p> <p>1. 小田急線の連続立体交差事業等を契機として、街の課題解決に向け、地区計画や都市計画道路の整備など、下北沢駅周辺の街づくりを推進していく。そのため、補助54号線及び世田谷区画街路10号線の事業認可を早期に取得し、道路整備を推進していく。</p> <p>2. 用途地域に関するご意見については、都市計画の決定権者である東京都へ伝えている。</p> <p>3. 下北沢の街は、道路など都市基盤の整備が不十分であり、快適な買い物空間や交通結節機能、福祉的環境整備や防災機能等において課題を抱えている。こうした課題を解決するため、早急に街づくりを進める。</p> <p>4. 補助54号線及び世田谷区画街路10号線は、都市計画道路のネットワーク形成、下北沢駅における交通結節機能の強化及び地区の防災性向上のために早期に整備する必要があると考える。</p> <p>また、広幅員歩道の整備と沿道の新たな商業空間の誘導により、歩行者の回遊性を高め、商店街の活性化に寄与する道路となるよう、環境等に配慮しながら整備していく。</p>

名 称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
	<p>B. 地権者でない方からの意見要旨</p> <p>I 地区計画に関する意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 安全・安心の歩行者主体とした魅力ある街並みを形成し、街が一体化し下北沢らしく人が賑わう街となる本地区計画原案に賛成する。 2. 地区計画原案を、このまま強引に進めず見直してほしい。街並みや文化、個性や魅力といった下北沢らしさを無くすことなく、歩いて楽しい街を今のまま残して防災等の対策を講じてほしい。 3. 駅前等に高層ビルを誘導する地区計画では、下北沢の街並みが変わり、街の個性や魅力が失われる。 <p>II その他の意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 下北沢に大きな道路は必要なく、昔の道路計画をそのまま進めるのはおかしい。補助54号線や駅前ロータリーは、街を分断し街並みを破壊してしまい、街の個性や魅力を失わせてしまう。また、大気汚染や交通事故等の影響が懸念される計画を見直してほしい。 2. 住民の意見を取り入れた地区計画をつくるためにも、区民に開かれた継続的な意見交換の場（ラウンドテーブル）を設置し、住民や地域で働く人、様々な団体の意見を聞き、共に時間をかけて話し合い、十分議論をつくして検討する合意形成のプロセスが必要である。 	<p>世田谷区の見解</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 小田急線の連続立体交差事業等を契機とした下北沢駅周辺地区の街づくりにおいては、広域生活拠点として、にぎわいの核となる拠点づくりを目指しており、現在の下北沢の魅力を継承しながら、より安全で安心な賑わいと交流の街としてさらに発展するよう、地区計画などによる総合的な街づくりを推進していく。 2. 本地区計画は、下北沢街づくり懇談会をはじめ、地元の方々との意見交換等を踏まえ長期にわたり検討し、作成してきたものである。今後も地元をはじめ多くの方々のご意見等をいただきながら進めていく。地区計画によって土地利用のルールを定め、歩行者の回遊性の向上や街が一体となる歩行者主体の街づくり、防災性の向上を目標に、下北沢の魅力の更なる発展を図る。 3. 現在の商業地域には原則的に高さ制限を設けていないため、本地区計画において新たに高さ制限を設け、下北沢の街全体を中層主体に誘導するものである。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 補助54号線及び世田谷区画街路10号線は、都市計画道路のネットワーク形成、下北沢駅における交通結節機能の強化及び地区の防災性向上のために早期に整備する必要があると考える。補助54号線については平成15年に検討のうえ現在の形に都市計画の変更をしており、昔の道路計画をそのまま進めるものではない。また、広幅員歩道の整備と沿道の新たな商業空間の誘導により、歩行者の回遊性を高め、商店街の活性化に寄与する道路となるよう、環境等に配慮しながら整備を進めていく。 2. 本地区計画は、これまで下北沢街づくり懇談会をはじめ、地元の方々との意見交換や個別説明、関係機関との協議・調整を行い、いただいたご意見等を検討のうえ、素案に修正を加えて原案としたものである。今後も地元をはじめ多くの方々のご意見等をいただきながら進めていく。

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画

2 理由

下北沢駅周辺地区は、小田急線と京王井の頭線が交差する交通の要衝にあり、個々の魅力的な商店街や演劇等に代表される「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。しかしながら、道路等の都市基盤が不足しており、歩行者の安全・快適な買物空間の形成、合理的な土地の利用、防災性の向上などが課題となっている。

こうしたことから、本地区を東京都市計画「都市再開発の方針」において2号地区(促進地区)に位置付け、商環境や住環境など、広域生活拠点としての市街地の整備・改善を促進することとしており、小田急線の連続立体交差事業等を契機として、交通結節機能の強化を図り、都市計画道路等の公共施設を整備することとしている。

また、区の都市整備方針(都市計画マスタープラン)において、広域生活拠点として「都市的にぎわいを楽しむ限界として育成する地区」として、整備するものとしている。

本地区では、昭和59年に設立された下北沢街づくり懇談会から平成10年、12年に「下北沢街づくりグランドデザイン」及び「下北沢グランドデザイン構想図」の提案を受け、平成14年、15年に「駅周辺街づくりの基本計画」及び「同整備計画」を策定し、公表している。その後、平成16年には世田谷区街づくり条例に基づく「下北沢駅周辺地区地区街づくり計画」の策定並びに「街づくり誘導地区」に指定し、建築誘導を行っているところである。

今回、本地区において、商業地のさらなる発展と住宅地との共存による土地の合理的な利用を図るとともに、防災性の向上と良好な街並みの誘導を図るため、約25.0haの区域について、東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画(世田谷区決定)を決定しようとするものである。

都市計画下北沢駅周辺地区計画を次のように決定する。

名称	下北沢駅周辺地区地区計画
位置※	大原一丁目、北沢一丁目、北沢二丁目、代沢二丁目、代沢五丁目、代田二丁目、代田五丁目及び代田六丁目各地内
面積※	約 25.0ha
地区計画の目標	<p>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中心の街として栄え、本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たている。しかしながら、道路等の都市基盤が不足しており、歩行者の安全・快適な買物空間の形成、合理的な土地の利用、防災性の向上などが課題となっている。</p> <p>小田急線の連続立体交差事業や都市計画道路等の都市計画施設整備が推進されることに伴い、街の課題解決をめざした一体的な街づくりが求められている。当地区では、「街並み誘導型」地区計画も活用し、建築物の用途や形態の原則を定めることにより、土地の合理的な利用の促進を図り、道路空間の確保と建築物の不燃化を促進させ、秩序ある景観のそろうた街並みの形成をめざす。また、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、住み続けられる居住環境の整備など調和のとれた街づくりを進め、当地区の特徴や資源を活かし街の魅力をさらに発展させ、『生活と文化を育み、地域の“心”となる安全で住みよい賑わいの街』の形成をめざしていく。</p>
土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、立地特性を踏まえ次のように地区を区分し、土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 商業地区A 新たな都市基盤の整備にあわせ、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を形成する。都市計画道路沿道では、広域生活拠点にふさわしい都市・商業環境の向上に寄与する空間を備えた、多様な機能が複合した中高層建築物による街並みを形成し、その他の区域では、中層の商業市街地を形成する。 (2) 商業地区B 土地の有効利用による建物更新を促進し、快適な買い物空間、店舗の連続性、防災性等を備え、かつ、現状の親密感ある空間を活かし、魅力と活気あふれる中層の商業市街地を形成する。また、都市計画道路沿道では、都市・商業環境の向上に寄与する空間を備えた多様な機能が複合した中高層建築物による街並みを形成する。 (3) 商業地区C 現状の街並みを踏まえつつ、隣接する住宅地環境にも配慮しながら、土地の有効利用による建物更新を促進し、快適な買物空間、店舗の連続性、防災性等を備え、近隣住民の日常の買物が便利な低中層の商業市街地を形成する。 (4) 商業地区D 現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、快適な買物空間、回遊性、防災性等を備えた商業施設と住宅が共存する住商複合の中層市街地を形成する。 (5) 鎌倉通り沿道地区A
区域の整備・開発及び保全に関する方針	

	<p>現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、利便性や防災性の高い都市型住宅を誘導し、主要生活道路沿いの安全・快適な歩行空間が確保された住商複合の低中層市街地を形成する。</p> <p>(6) 鎌倉通り沿道地区B 現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、駅に近く日照・眺望に優れた立地条件を活かした利便性や防災性の高い都市型住宅を誘導し、主要生活道路沿いの安全・快適な歩行空間が確保された低中層の住宅市街地を形成する。</p> <p>(7) 住商共存・協調地区A 現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、良好な居住環境に配慮しつつ店舗等が共存・協調する、防災性の高い、低中層の都市型住宅市街地を形成する。</p> <p>(8) 住商共存・協調地区B 現状の街並みを踏まえつつ、土地の有効利用による建物更新を促進し、良好な居住環境が確保され、防災性の高い、低中層の都市型住宅市街地を形成する。</p> <p>(9) 茶沢通り等沿道地区 現状の街並みを踏まえつつ、防災性の高い住商複合の中層市街地を形成する。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1 主要生活道路である鎌倉通りは、地区交通の集散機能を担いかつコミュニティの中心軸を形成するものとして、安全・快適な歩行空間の整備を図る。そのため沿道部の建替えにあわせて歩道状空地の整備を誘導し、既存道路部分と一体となった幅員8mの道路として機能する空間の確保を図っていく。</p> <p>2 井の頭線盛土部分を活用して、都市計画道路補助210号線から駅前へのアクセス道路やポケットパーク等の整備を図る。</p> <p>3 小田急線地下化後の上部空間を利用して、周市街地から駅前広場（緊急車用通路を兼ねる）やポケットパーク、駐輪場等の整備を図る。</p>
<p>建築物等の規制・誘導の方針</p>	<p>1 商業地区A、商業地区B、商業地区C、商業地区D、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 建築物の建替え等を通じて地区の目標とする街並みを実現するために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、壁面の位置の制限を定める土地の区域における工物の設置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及び巨又はさくの構造の制限を各地区の特性に応じて定める。また、敷地の状況並びに整備計画の内容に応じて道路幅員による容積率の制限並びに道路斜線及び北側斜線制限の緩和に関する特定行政庁の認定を運用し、土地の合理的な利用を通じた良好な街並みと建築物の不燃化の誘導を行う。</p> <p>制限の目的と誘導すべき建築物は、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 用途の制限については、商業地区A、B、Cの都市計画道路（補助54号線、世区街10号線）及び歩行者回遊軸に沿った建築物の1階部分では、賑わいの連続性が途切れぬように店舗、飲食店、事務所等の用途とするよう誘導し、商業地全体としては健全な賑わいを維持していくために性風俗店等の立地を制限する。また、商業地区Cでは、周辺の居住環境に配慮した用途制限を行う。住商共存・協調地区Aでは、居住環境に配慮した建築物誘導を行うため、立地可能な施設の用途・規模を中高層住居専用地域並みに制限する。</p> <p>(2) 壁面の位置の制限が定められている敷地に係る容積率の制限については、当該敷地の壁面後退の実施に伴う道路機能の拡充に応じた最高限度を定めていくものとする。</p> <p>(3) 敷地の細分化とそれに伴う狭小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、現状水準の維持を図る。</p> <p>(4) 土地利用の方針に定めた街並みを実現するため、当地区の現状を踏まえつつ建築物等の高さの最高限度を定める。商業地区A、Bの都市計画道路（補助54号線、世区街10号線及び補助210号線）沿道部の一定の規模を有する敷地に建つ建築物においては、都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地の規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。商業系地区にあって住宅地に隣接する区域（商業地区Dの鎌倉通り以西又は都市計画道路補助54号線以北の区域及び商業地区C）の建築物は、周辺の居住環境への影響に配慮しつつ、建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

- 建築物等の高さの最高限度を設定することに伴い、高度地区による高さ制限を廃止し、北側斜線制限は緩和する。
- (5) 鎌倉通りについては、幅員8mの主要生活道路として機能する道路空間を確保するため、現道中心からの壁面の位置の制限を定め誘導する。その他の現道（建築基準法（昭和25年法律第205号。以下「法」という。）上の道路の位置付けがなされているもので、行き止まり状の区間は除く。）沿道部については、歩行者空間の充実、統一した街並みの連続性の確保並びに道路上空の圧迫感の軽減を図るため、道路斜線の緩和とあわせて高さ10mを境とした段階的な壁面の位置の制限を定める。ただし、鎌倉通り以西の現道は除く。
- 都市計画道路補助54号線及び都市計画道路世区街10号線の広幅員区間については、沿道部での新たな魅力的な商業空間の形成を目指し、店先空地の確保と統一した街並みの連続性の確保を図るため建築物の1階部分及び高さ10mを超えた部分の壁面の位置の制限を定める。
- (6) 壁面の位置の制限を定める土地の区域（壁面線と道路境界線との間の土地）は、日常的に歩道としての利用が図れるようにし、通行の支障となるような固定的な工作物の設置は制限する。
- (7) 壁面の位置の制限を定める土地の区域における工作物の設置の制限とあわせて、壁面線と道路境界線との間の土地は、日常的に歩道としての利用が図れるようにし、通行の支障となるような建築物の形態又は意匠を制限する。また、地区内の住環境に配慮し、日影による中高層の建築物の制限と同様の基準を用いた建築物の形態の制限を行う。
- (8) 垣又はさくは、街の緑化に寄与する構造とし、震災時に倒壊の危険性が高いブロック塀等は設置しないようにする。
- 2 茶沢通り等沿道地区
- 道路整備の状況を勘案しつつ、建築物の建替え等を通じて地区の目標とする街並みを一体的に実現するために、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。
- 制限の目的と誘導すべき建築物は、以下のとおりとする。
- (1) 敷地の細分化とそれに伴う狭小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、現状水準の維持を図る。
- (2) 土地利用の方針に定めた街並みを実現するため、当地区の現状を踏まえつつ建築物等の高さの最高限度を定める。
- 高さの最高限度を設定することに伴い、高度地区による高さ制限を廃止する。
- (3) 垣又はさくの構造は、街の緑化に寄与する構造とし、震災時に倒壊の危険性が高いブロック塀等は設置しないようにする。
- 3 法第59条の2は、本地区整備計画の建築物等の整備に関する事項を遵守する。

その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針

- 1 計画図2に表示する歩行者回遊軸は、商店街の主要な買物空間であるとともに、各商店街を巡るルートとして当地区の商業全体の活性化と魅力向上に寄与していくものとする。そのため、バリアフリーに配慮した安全・快適で歩きやすい買物環境の創出に努め、また、商店街としての賑わいや街並みの連続性が途切れないように努める。
- 2 壁面の位置の制限を定める土地の区域は、道路面との段差を小さくするなど歩行者が容易に通行できる構造とし、建築物出入口の小段の設置、地下室の採光・換気のための開口面の設置、道路面から下がった半地下状の空間等としての利用は避ける。
- 3 敷地内のまとまった空地は公開することを原則とし、壁面の位置がそろった商店街の街並みや、賑わいの連続性が損なわれないよう配慮する。また、道路から利用しやすい位置に広場状に集約して配置する、又は敷地内を通り抜けることのできる通路とするなど、楽しく歩く街並みの形成や商店街の回遊性の向上に資するように努める。
- 4 敷地内の空地並びに建築物の壁面や屋上は緑化を図り、うるおいある街づくりを推進する。

面		積			約 25.0 ha			備考		
地区施設の配置及び規模	積種類	名称			延長			備考		
		名称			延長			備考		
地区施設の配置及び規模	道路	鎌倉通り			約550m			既存 既存道路の部分と歩道 状空地をあわせて幅員 8mの道路として機能 する空間を確保する。		
	その他 の空地	1号歩道状空地 2号歩道状空地			約550m 約550m			新設(鎌倉通り東側) 新設(鎌倉通り西側)		
建築物等に関する事項	名称	商業地区A	商業地区B	商業地区C	商業地区D	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	茶沢通り等沿道 地区
	面積	約4.8ha	約7.0ha	約0.6ha	約3.1ha	約1.0ha	約0.8ha	約2.0ha	約3.4ha	約2.3ha
建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は、計画図2に表示する歩行者回遊軸(以下「道路等」という)に面する建築物で、面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及びこれらに付属する自動車庫の用途に供するもの(以下「住宅等」という)。ただし、次に定めるものはこの限りではない。</p> <p>① 2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるもの。</p> <p>② 住宅等の出入口</p> <p>③ 路地状敷地で道路等の境界線からの距離が路地状部分の最小幅の2倍以上の位置に建築物の外壁又はこれに代わる柱等を有するもの</p> <p>(2) 法別表第二(一)項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)第130条の9の2で定めるもの</p>								
建築物等の用途の制限		<p>法別表第二(に)項第一号から第八号に掲げる第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物は、建築してはならない。ただし、第8号の床面積の合計「1500㎡」は、「500㎡」と読みかえる。</p>								

<p>※</p> <p>建築物の容積率の 最高限度</p>	<p>(4) 1 住戸の 専用面積が 18 m²未満 のものを有 するもの (5) 法別表第 二(ほ)項 第二号に規 定するマー ジャン屋、 ぱちんこ 屋、射的場、 勝馬投票券 発売所、場 外券売場 その他こ れらに類す るもの (6) 法別表第 二(に)項 第四号に規 定するホテ ル又は旅館</p>					<p>次の各号に示す敷地における容積率の最高限度は、各号に 示す数値若しくは式により算出されるもの、又は指定容積率 のうちいずれか小さい方の数値とする。</p> <p>(1) 1号壁面線が定められている敷地：$8 \times 4 / 10$ (2) 2号壁面線が定められている敷地：$(W+1) \times 4 / 10$ (3) 壁面線が定められていない敷地：$W \times 4 / 10$ (W：建築基準法上の道路幅員m)</p>	
<p>建築物の敷地面積 の最低限度</p>	<p>1 建築物の敷地面積は、次に掲げる面積以上でなければならない。</p>	<p>4 0 m²</p>	<p>5 0 m²</p>	<p>6 0 m²</p>	<p>5 0 m²</p>	<p>5 0 m²</p>	

<p>2 前項の規定は、地区計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った場合を除く。</p> <p>3 第1項の規定は、地区計画の決定告示日以降において、公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行等の際現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの及び当該事業の施行等の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、事業の施行等以前に同項の規定に違反していた場合及び同項の規定に適合するに至った場合を除く。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。</p> <table border="1"> <tr> <td>(1) 2.2m</td> <td>1.6m</td> <td>(1) 2.2m</td> <td>1.6m</td> <td>1.6m</td> <td>1.6m</td> <td>1.6m</td> <td>2.2m</td> </tr> <tr> <td>(2) 都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線又は都市計画道路補助210号線に面する敷地に建築物で、別表第1(1)項(イ)欄から(ニ)欄に示す要件に適合するものは、同表(1)項(ホ)欄に掲げる高さとする。</td> <td>1.6m</td> <td>(1) 鎌倉通りの中心以西又は都市計画道路補助54号線の中心以北の区域に建築物は1.6mとする。</td> <td>1.6m</td> <td>1.6m</td> <td>1.6m</td> <td>1.6m</td> <td>2.2m</td> </tr> </table>	(1) 2.2m	1.6m	(1) 2.2m	1.6m	1.6m	1.6m	1.6m	2.2m	(2) 都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線又は都市計画道路補助210号線に面する敷地に建築物で、別表第1(1)項(イ)欄から(ニ)欄に示す要件に適合するものは、同表(1)項(ホ)欄に掲げる高さとする。	1.6m	(1) 鎌倉通りの中心以西又は都市計画道路補助54号線の中心以北の区域に建築物は1.6mとする。	1.6m	1.6m	1.6m	1.6m	2.2m	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は扉の面は、計画図3に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。</p> <p>(1) 1号壁面線：道路中心から4.0m</p> <p>(2) 2号壁面線：道路境界から0.5m 地盤面から高さ1.0mを超える部分は道路境界から2.0m</p> <p>(3) 3号壁面線：道路面から高さ2.5m以下の部分は道路境界から1.0m 地盤面から高さ1.0mを超える部分は道路境界から2.0m</p>
(1) 2.2m	1.6m	(1) 2.2m	1.6m	1.6m	1.6m	1.6m	2.2m											
(2) 都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線又は都市計画道路補助210号線に面する敷地に建築物で、別表第1(1)項(イ)欄から(ニ)欄に示す要件に適合するものは、同表(1)項(ホ)欄に掲げる高さとする。	1.6m	(1) 鎌倉通りの中心以西又は都市計画道路補助54号線の中心以北の区域に建築物は1.6mとする。	1.6m	1.6m	1.6m	1.6m	2.2m											
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>壁面の位置の制限</p>																	

壁面の位置の制限を定める土地の区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、フェンス、植栽、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。	—
建築物の形態又は意匠の制限	<p>1 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓および玄関等で外開きの部分、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることが出来ないこととなる敷地の部分に突出する形状は、建築してはならない。</p> <p>2 日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次のとおりとする。</p> <p>(1) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、別表第2（1）項から（3）項に示す各区分に応じて敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては同表（イ）欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上、日影となる部分を生じさせない形状とする。</p> <p>(2) 同一の敷地に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。</p> <p>(3) 第1項の規定の適用の緩和に関する措置は、法施行令第135条の12に定めるものとする。</p> <p>(4) 商業地区A、B及び商業地区Cのうち鎌倉通りの中心以東の区域にある高さが10mを超える建築物で、冬至日において、別表第2（1）項から（3）項に示す地区の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。</p> <p>(5) 建築物が第1項の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合又は、建築物が冬至日において当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合は、それぞれ日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。</p>	<p>1 道路面から高さ2.5m以下の部分に設ける軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓および玄関等で外開きの部分、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることが出来ないこととなる敷地の部分に突出する形状は、建築してはならない。</p> <p>—</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとする。</p> <p>ただし、地盤面からの高さ60cm以下の部分及び敷地の形状又は構造上止むを得ないものについては、この限りでない。</p>	—

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図1～3の表示のとおり」

理由：小田急線の連続立体交差事業および都市計画道路整備の進捗に伴う建築物の更新にあわせ、広域生活拠点にふさわしい魅力的な商業地と良好な住環境を有する住宅地が調和した、防災性の高い市街地を形成していくため、地区計画を決定する。

※は知事同意事項

別表第1 (都市計画道路に面する一定規模以上の敷地に建つ建築物の高さの最高限度)

地区区分	(1)		(2)										
	商業地区A												
(イ) 基本要件 (全てに適合すること)	<p>①都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線(当該都市計画道路に並行し当該都市計画道路と一体的な利用が図れる道路区域の部分を含む。)を前面道路とする敷地であること。</p> <p>②都市計画法第53条の許可に係る建築物又は建築物の部分(未整備の都市計画施設の区域内に建築する建築物の部分)を有しないこと</p> <p>③(ロ)欄の要件に適合する公開空地を(ニ)欄に示す条件で確保したもの。</p> <p>④都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地を備え、当該計画地区内における土地の利用状況に照らして周辺の健全な都市環境の確保に支障がないもの。</p>		<p>①都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線を前面道路とする敷地であること。</p>										
	(ロ) 公開空地の要件	<p>①公開空地の定義 ここでいう公開空地とは、敷地内に設けられた、日常一般に公開された空地で、以下の要件を有するもの。 a. 歩道状空地：前面道路に沿って高低差がないよう設ける歩行者用の空地(天井の各部分の高さ2.5m以上のピロティなど含む)で、通行可能な部分の幅員が1m以上ある幅4m以下の部分。原則として前面道路に接する全ての部分に設けるものであるもの。 b. 貫通路：敷地内を自然に通る抜け、道路、公園その他これらに類する公共施設(以下「道路等の公共施設」という。)の相互間を連絡する屋内外に設けた区画された歩行者用通路で、通行可能な部分の幅員が2m以上あるもの。 c. 広場状空地：建物の屋内外(天井の各部分の高さ2.5m以上のピロティなど含む)に設ける最小幅員が4mを超え、一箇所当たりの面積が50㎡以上の歩行者のための空間であり、他の公開空地や道路等の公共施設と全周長の6分の1以上接し、これらの空地、施設との高低差が1.5m以下であるもの。ただし、他の公開空地や道路等の公共施設と高低差が生じる場合は、これらの空地、施設から直接出入りできるものとする。</p> <p>②有効な公開空地面積の算定 有効な公開空地面積は、公開空地面積に下表に示す係数を乗じて算出した数値の合計とする。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">形態</th> <th colspan="2">係数</th> </tr> <tr> <th>幅員4m以下の部分</th> <th>幅員4mを超える部分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>歩道状空地・貫通路</td> <td>1.5</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>広場状空地</td> <td>—</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>③配置等 公開空地は、適切に修景、緑化し、周辺商店街の街並みの連続性の確保および、防犯面に十分配慮して配置する。</p>		形態	係数		幅員4m以下の部分	幅員4mを超える部分	歩道状空地・貫通路	1.5	1.0	広場状空地	—
形態	係数												
	幅員4m以下の部分	幅員4mを超える部分											
歩道状空地・貫通路	1.5	1.0											
広場状空地	—	1.0											
(ハ) 敷地面積	500㎡以上	2000㎡以上	500㎡以上										
(ニ) 敷地内に整備する都市環境の向上に寄与する公開空地の条件	<p>①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：1.5/10以上</p> <p>②広場状空地を設けること</p>		<p>①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：1.5/10以上</p>										
(ホ) 高さの最高限度	4.5m	6.0m	3.1m										

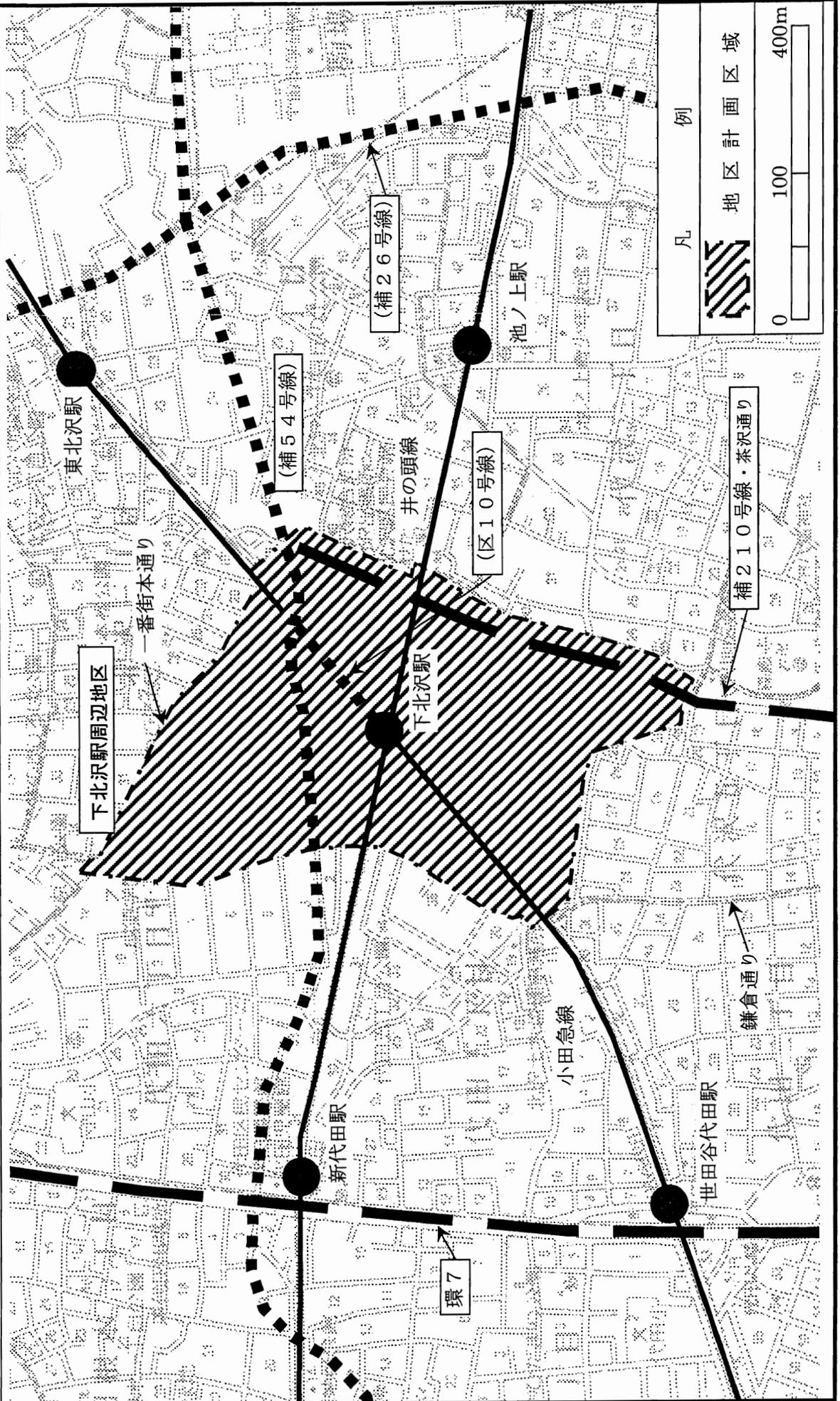
別表第2 (日照に配慮した住環境の形成と調和を図る、中高層の建築物についての形態の制限)

地区区分		(1)	(2)	(3)
		商業地区Cのうち鎌倉通りの中心以西の区域、商業地区D、鎌倉通り地区A、鎌倉通り地区B (近隣商業地域、第1種住居地域、第1種中高層住居専用地域で指定容積率300%の区域)	住商共存・協調地区A (第1種住居地域で指定容積率200%の区域)	住商共存・協調地区B (第1種中高層住居専用地域で指定容積率200%の区域)
(イ)	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	5時間	4時間	3時間
(ロ)	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間	3時間	2.5時間	2時間

東京都市計画地区計画

下北沢駅周辺地区地区計画 位置図

(世田谷区決定)



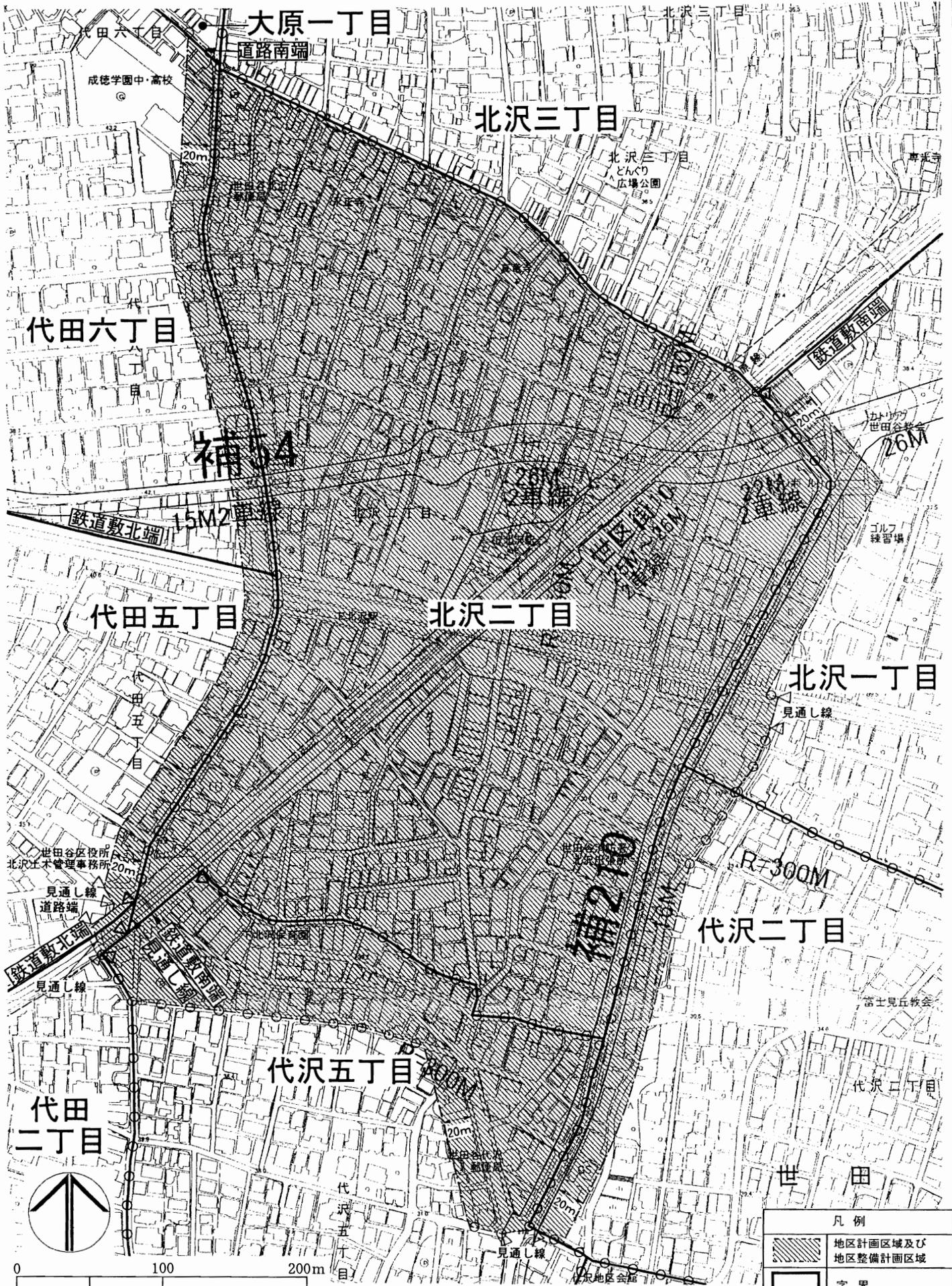
[参考] 東京都市計画用途地域

[東京都決定]

字界図

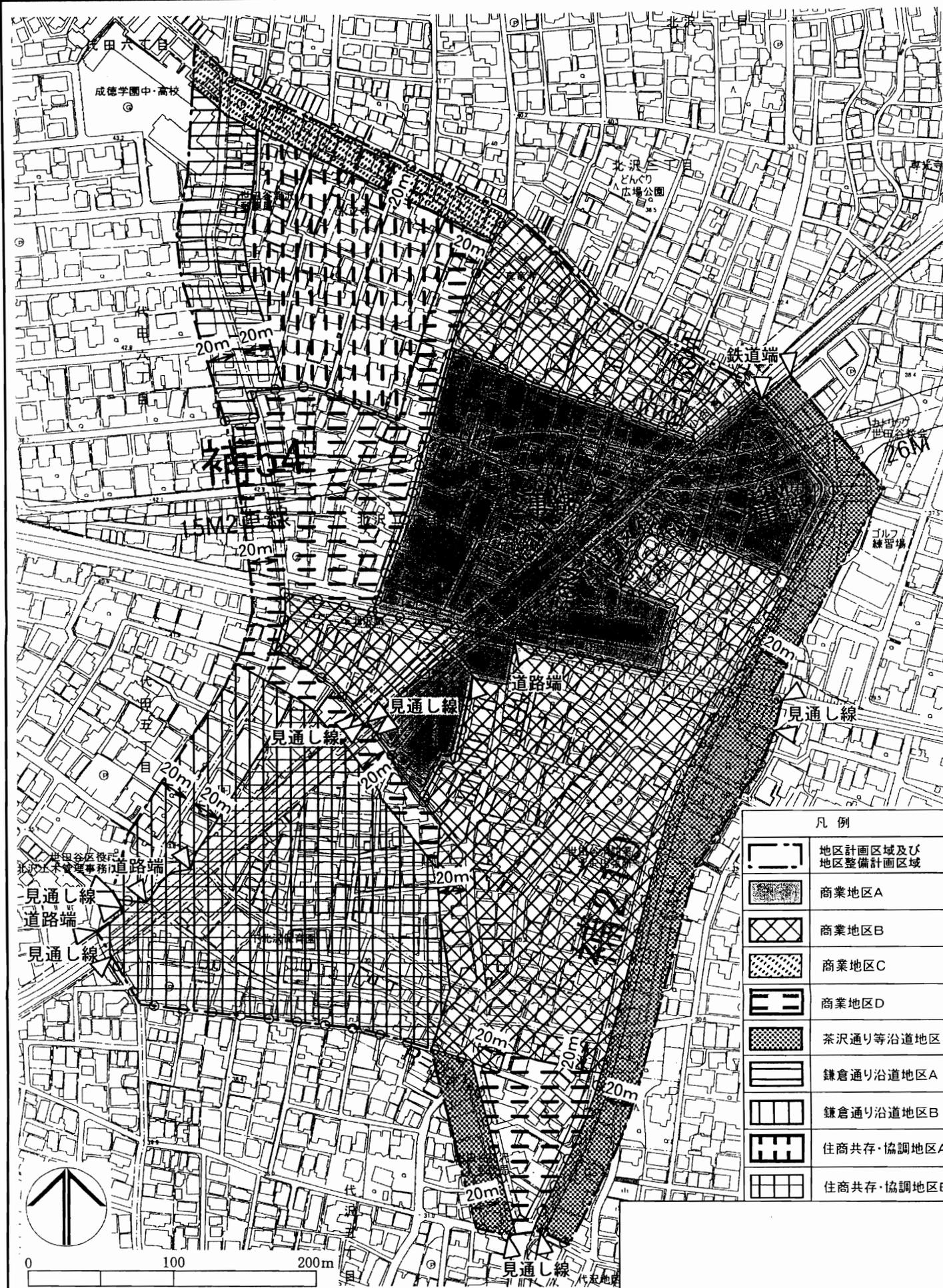
東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画

[世田谷区決定]

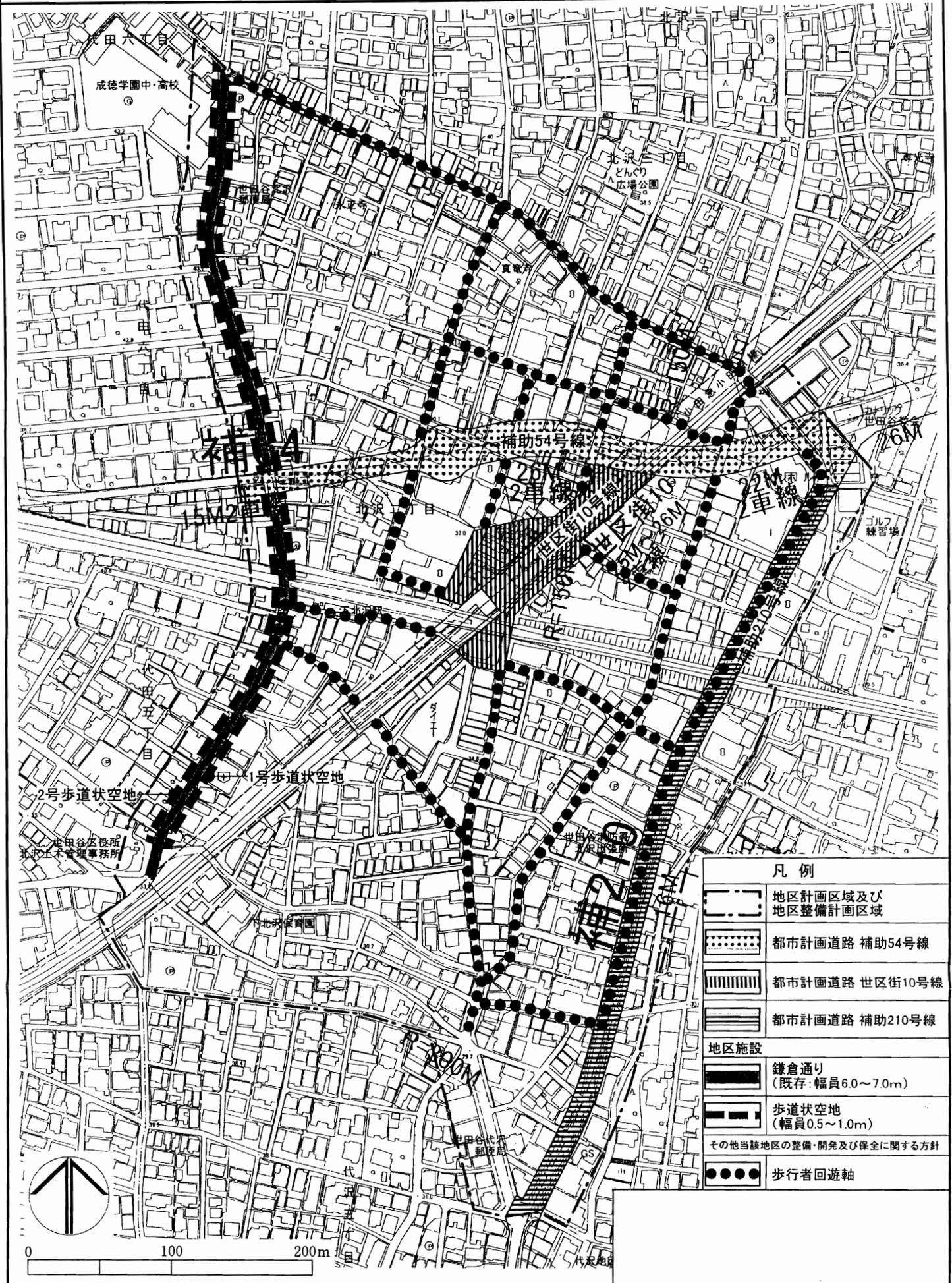


凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	字界

17



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺 1/3,000 都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 17 都市基交第 204 号、平成 17 年 9 月 14 日 (承認番号) 17 都市基街第 407 号、平成 17 年 9 月 16 日



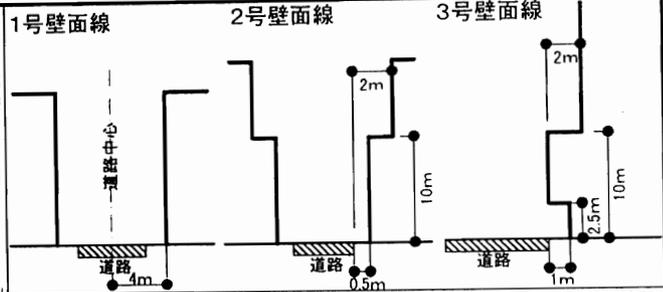
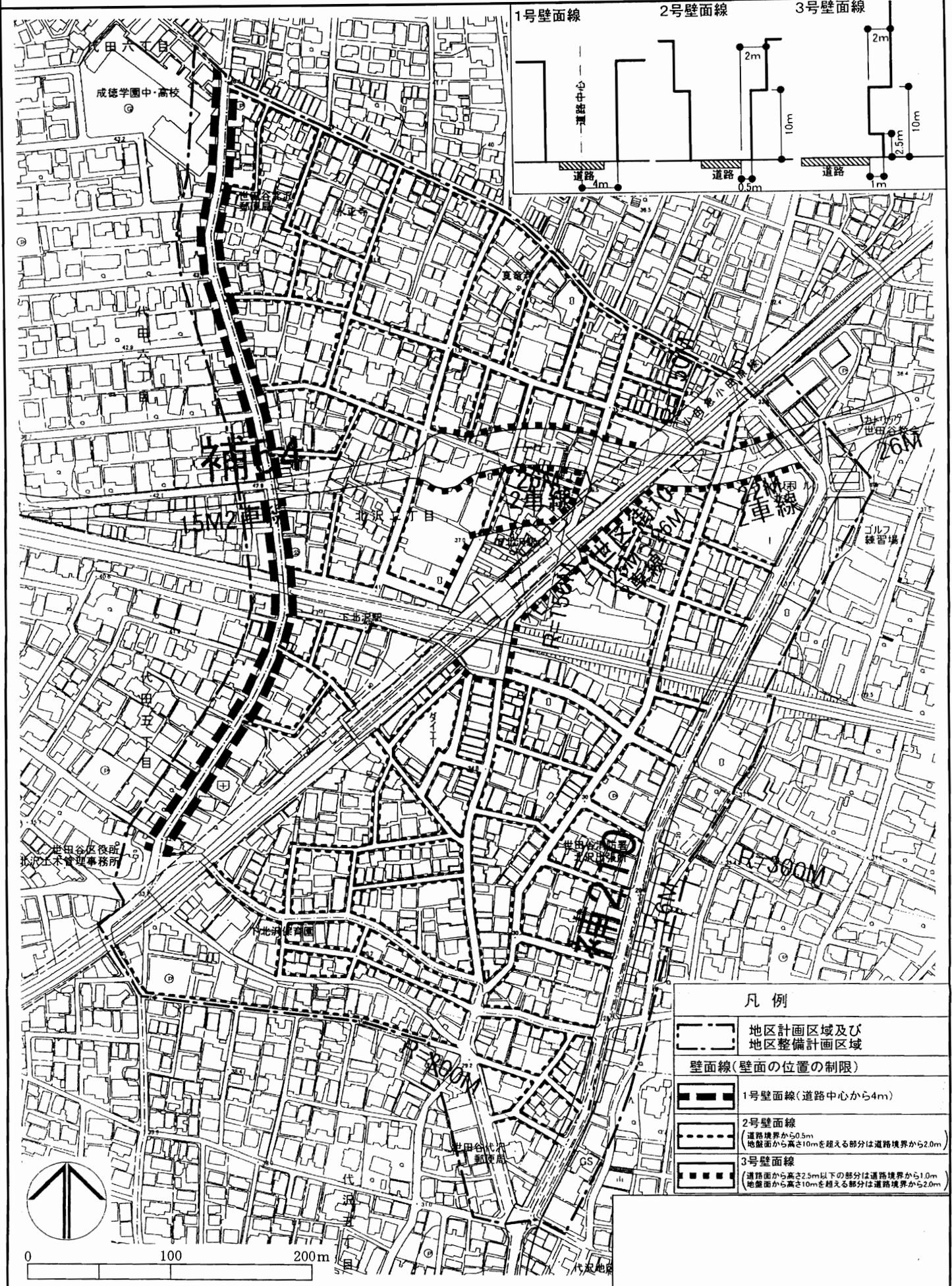
凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	都市計画道路 補助54号線
	都市計画道路 世区街10号線
	都市計画道路 補助210号線
地区施設	
	鎌倉通り (既存:幅員6.0~7.0m)
	歩道状空地 (幅員0.5~1.0m)
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	
	歩行者回遊軸

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)17都市基交第204号、平成17年9月14日 (承認番号)17都市基交第407号、平成17年9月16日

東京都市計画地区計画

下北沢駅周辺地区地区計画 計画図3

(世田谷区決定)



凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
壁面線(壁面の位置の制限)	
	1号壁面線(道路中心から4m)
	2号壁面線 (道路境界から0.5m 地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m)
	3号壁面線 (道路面から高さ2.5m以下の部分は道路境界から1.0m 地盤面から高さ10mを超える部分は道路境界から2.0m)

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺 1/3,000 都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) 17 都市基字第 204 号、平成 17 年 9 月 14 日 (承認番号) 17 都市基字第 407 号、平成 17 年 9 月 16 日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(世田谷区分・下北沢駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

下北沢駅周辺は、「東京の新しい都市づくりビジョン」において「都市環境再生ゾーン」に位置づけられ、ファッションや文化を発信する魅力と活気あふれる街としての展開を図ることとしている。

また、「世田谷区都市整備方針(都市計画マスタープラン)」においては、広域生活拠点に位置づけられ、都市的にぎわいを楽しむ界隈として育成する地区として整備することとしている。

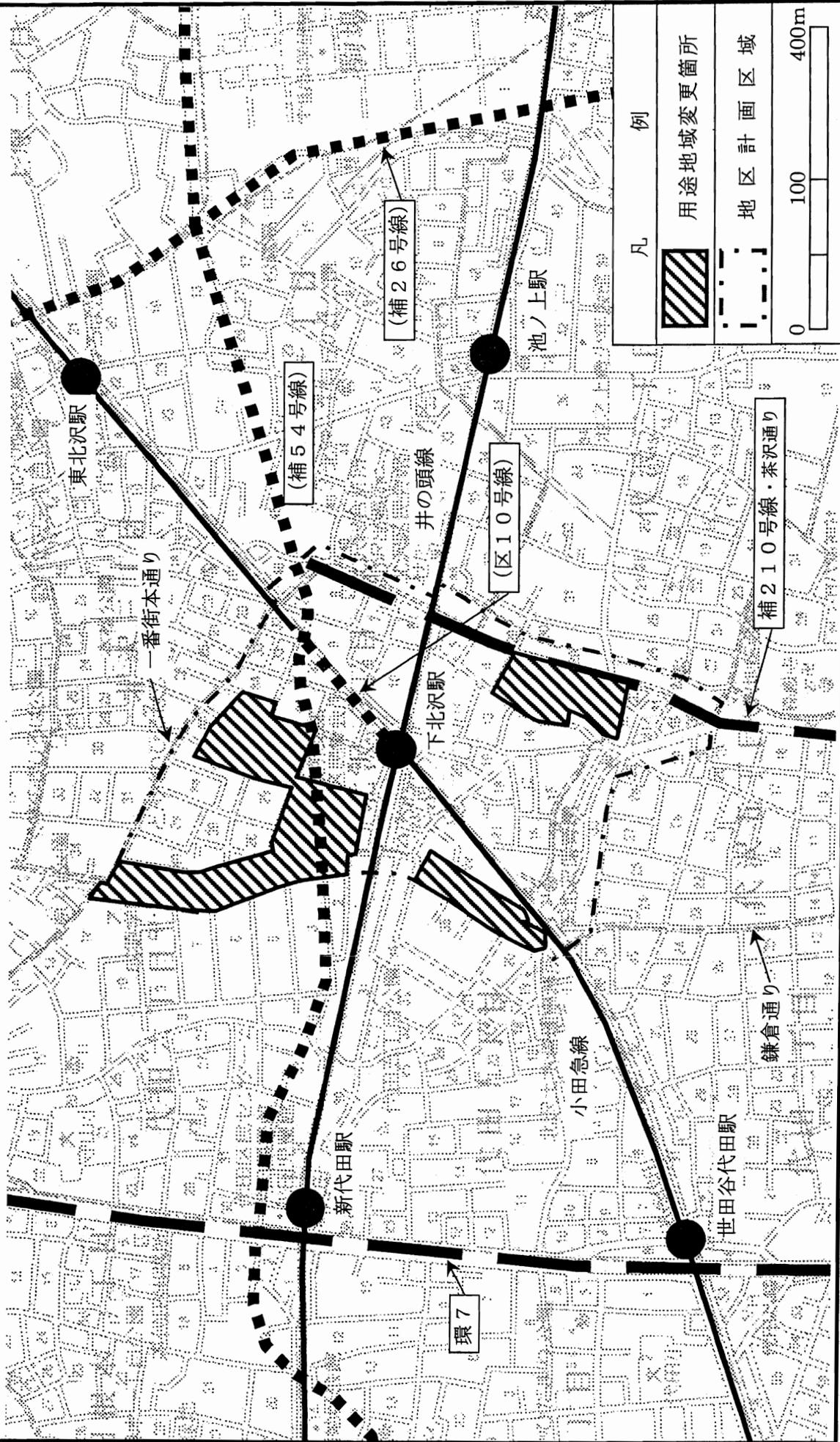
当地区は、小田急線と京王井の頭線が交差する交通の要衝にあり、個々の魅力的な商店街や演劇等に代表される「下北沢の文化」が形成され、それらが住宅地と調和しながら発展してきている。その一方で、道路等の都市基盤の整備が不十分であり、歩行者の安全・快適な買物空間の形成、交通結節機能や防災機能等において課題を抱えている。

こうした状況を踏まえ、小田急線の連続立体交差事業等を契機に、都市計画道路等の整備や街の課題解決を目指した一体的な街づくりを推進しており、区域の特性にあわせた合理的な土地利用を図るとともに、防災性の向上や良好な街並みの誘導を行うことを目的に、下北沢駅周辺地区地区計画(約25.0ha)を決定する。これに伴い、土地利用上の観点から検討した結果、面積約5.7haの区域について東京都市計画用途地域を変更しようとするものである。

[参考] 東京都市計画用途地域 位置図

(東京都決定)

東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画 位置図 (世田谷区決定)



[参考] 東京都市計画用途地域 計画図

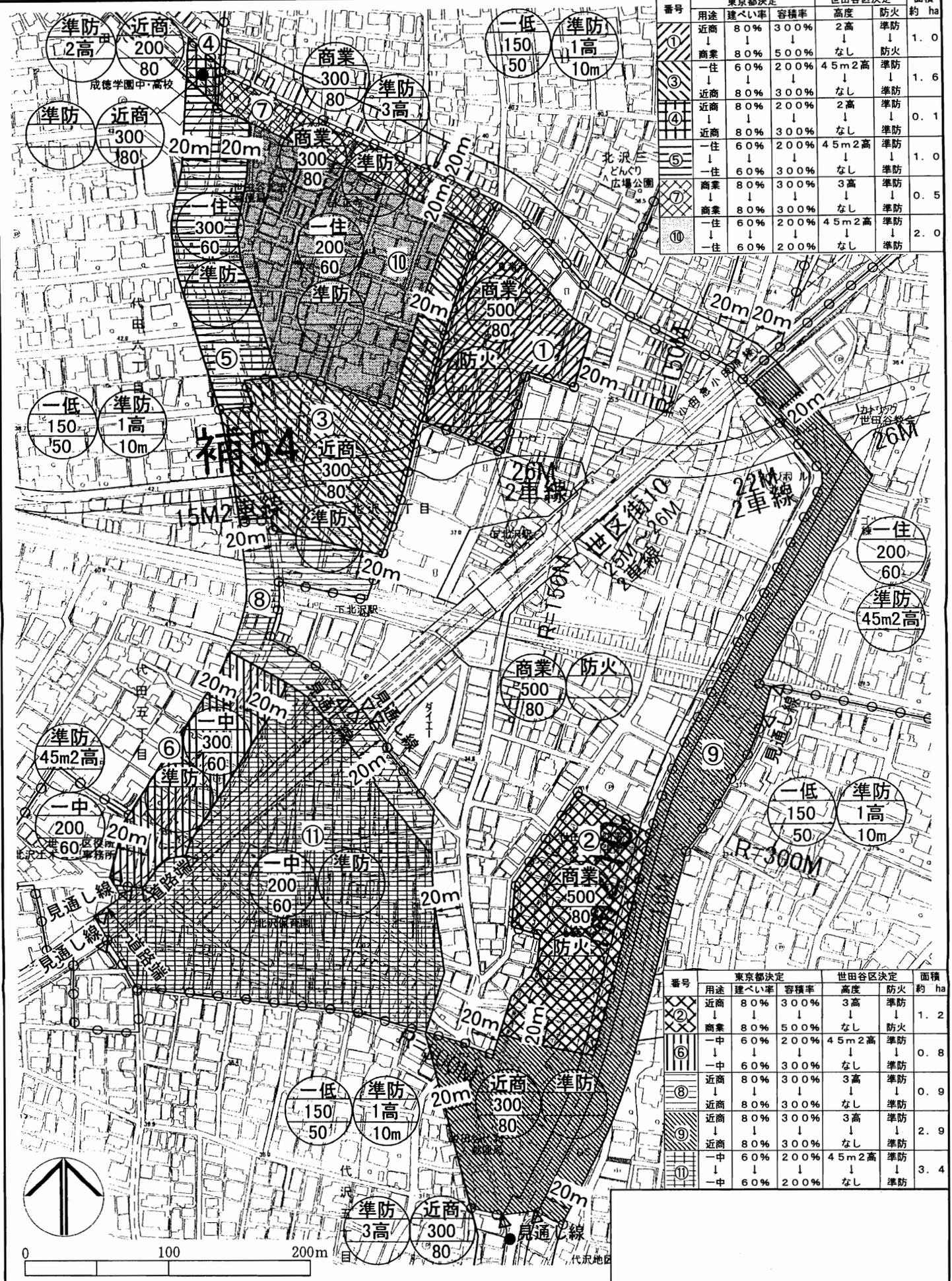
[東京都決定]

東京都市計画高度地区 計画図

[世田谷区決定]

東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

[世田谷区決定]



番号	東京都決定			世田谷区決定		面積 約 ha
	用途	建ぺい率	容積率	高度	防火	
①	近商 ↓ 商業	80% ↓ 80%	300% ↓ 500%	2高 ↓ なし	準防 ↓ 防火	1.0
③	一住 ↓ 近商	60% ↓ 80%	200% ↓ 300%	4.5m2高 ↓ なし	準防 ↓ 準防	1.6
④	近商 ↓ 近商	80% ↓ 80%	200% ↓ 300%	2高 ↓ なし	準防 ↓ 準防	0.1
⑤	一住 ↓ 商業	60% ↓ 80%	200% ↓ 300%	4.5m2高 ↓ なし	準防 ↓ 準防	1.0
⑦	商業 ↓ 商業	80% ↓ 80%	300% ↓ 300%	3高 ↓ なし	準防 ↓ 準防	0.5
⑩	一住 ↓ 一住	60% ↓ 60%	200% ↓ 200%	4.5m2高 ↓ なし	準防 ↓ 準防	2.0

番号	東京都決定			世田谷区決定		面積 約 ha
	用途	建ぺい率	容積率	高度	防火	
②	近商 ↓ 商業	80% ↓ 80%	300% ↓ 500%	3高 ↓ なし	準防 ↓ 防火	1.2
⑥	一中 ↓ 一中	60% ↓ 60%	200% ↓ 300%	4.5m2高 ↓ なし	準防 ↓ 準防	0.8
⑧	近商 ↓ 近商	80% ↓ 80%	300% ↓ 300%	3高 ↓ なし	準防 ↓ 準防	0.9
⑨	近商 ↓ 近商	80% ↓ 80%	300% ↓ 300%	3高 ↓ なし	準防 ↓ 準防	2.9
⑩	一中 ↓ 一中	60% ↓ 60%	200% ↓ 200%	4.5m2高 ↓ なし	準防 ↓ 準防	3.4



0 100 200m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を使用して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)17都市基字第204号、平成17年9月14日 (承認番号)都市基街第407号、平成17年9月16日

新旧対照表 ()内は変更箇所を示す。(世田谷区分)

種類	容積率	容積率 種へい率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の最 低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表			増減 (A)-(B)							
						新		旧								
						面積(A)	比率	面積(B)		比率						
第一種 低層住居 専用地域	以下 6/10 8/10 10/10 15/10 15/10 20/10	以下 3/10 4/10 5/10 5/10 6/10 6/10	以下 3/10 4/10 5/10 5/10 6/10 6/10	m 10 10 80 80 70 70	m 10 10 100 100 100 100	約 3.9 259.1 1,723.5 220.7 7.5 660.0 2,881.1	約 3.9 259.1 1,723.5 220.7 7.5 660.0 2,881.1	% 0.1 4.6 30.3 3.9 0.1 11.6 50.7	% 0.1 4.6 30.3 3.9 0.1 11.6 50.7	ha 約 3.9 259.1 1,723.5 220.7 7.5 660.0 2,881.1	ha 約 3.9 259.1 1,723.5 220.7 7.5 660.0 2,881.1	% 0.1 4.6 30.3 3.9 0.1 11.6 50.7	% 0.1 4.6 30.3 3.9 0.1 11.6 50.7	約 3.9 259.1 1,723.5 220.7 7.5 660.0 2,881.1	約 3.9 259.1 1,723.5 220.7 7.5 660.0 2,881.1	△ 0.1 △ 0.5
小計																△ 0.6
第二種 低層住居 専用地域	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	以下 6/10 6/10	m 70 70	m 12 12	約 44.0 41.6	約 44.0 41.6	% 0.8 0.7	% 0.8 0.7	ha 約 44.0 41.6	ha 約 44.0 41.6	% 0.8 0.7	% 0.8 0.7	約 44.0 41.6	約 44.0 41.6	2.2
小計																2.2
第一種 中高層住居 専用地域	以下 10/10 10/10 15/10 15/10 20/10 30/10	以下 4/10 5/10 5/10 5/10 6/10 6/10	以下 4/10 5/10 5/10 5/10 6/10 6/10	m 70 70	m 12 12	約 85.6	約 85.6	1.5	1.5	ha 約 85.6	ha 約 85.6	1.5	1.5	約 85.6	約 85.6	
小計																
第一種 中高層住居 専用地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	以下 6/10 6/10	m 70 70	m 12 12	約 137.2 1.3	約 137.2 1.3	2.4 0.0	2.4 0.0	ha 約 137.2 1.3	ha 約 137.2 1.3	2.4 0.0	2.4 0.0	約 137.2 1.3	約 137.2 1.3	
小計																
第一種 住居地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	以下 6/10 6/10	m 70 70	m 12 12	約 138.5	約 138.5	2.4	2.4	ha 約 138.5	ha 約 138.5	2.4	2.4	約 138.5	約 138.5	
小計																
第二種 住居地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	以下 6/10 6/10	m 70 70	m 12 12	約 45.8 62.3	約 45.8 62.3	0.8 1.1	0.8 1.1	ha 約 45.8 62.3	ha 約 45.8 62.3	0.8 1.1	0.8 1.1	約 45.8 62.3	約 45.8 62.3	△ 2.6 1.0
小計																△ 1.6
準住居地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	以下 6/10 6/10	m 70 70	m 12 12	約 108.1	約 108.1	1.9	1.9	ha 約 108.1	ha 約 108.1	1.9	1.9	約 108.1	約 108.1	
小計																
合計						約 5,680.6	約 5,680.6	100.0	100.0	ha 約 5,680.6	ha 約 5,680.6	100.0	100.0	約 5,680.6	約 5,680.6	100.0

種類	容積率	容積率 種へい率	外壁 の後 退距 離の 限度	建築 物の 敷地 面積 の最 低限 度	建築 物の 高さ の限 度	新旧対照面積表			増減 (A)-(B)							
						新		旧								
						面積(A)	比率	面積(B)		比率						
近隣 商業地域	以下 20/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m — — —	約 (45.2) (296.2) 8.0	約 (45.2) (296.2) 8.0	% 0.8 5.2 0.1	% 0.8 5.2 0.1	ha 約 (45.2) (296.2) 8.0	ha 約 (45.2) (296.2) 8.0	% 0.8 5.2 0.1	% 0.8 5.2 0.1	約 (45.2) (296.2) 8.0	約 (45.2) (296.2) 8.0	△ 0.1 △ 0.5
小計																△ 0.6
商業地域	以下 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10	以下 8/10 8/10 8/10	m — — —	m — — —	約 4.7 18.1 (59.5)	約 4.7 18.1 (59.5)	% 0.1 0.3 1.0	% 0.1 0.3 1.0	ha 約 4.7 18.1 (59.5)	ha 約 4.7 18.1 (59.5)	% 0.1 0.3 1.0	% 0.1 0.3 1.0	約 4.7 18.1 (59.5)	約 4.7 18.1 (59.5)	2.2
小計																2.2
準工業地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	以下 6/10 6/10	m — —	m — —	約 54.1 4.6	約 54.1 4.6	1.0 0.1	1.0 0.1	ha 約 54.1 4.6	ha 約 54.1 4.6	1.0 0.1	1.0 0.1	約 54.1 4.6	約 54.1 4.6	
小計																
工業地域	以下	以下	以下	m —	m —	約 58.7	約 58.7	1.0	1.0	ha 約 58.7	ha 約 58.7	1.0	1.0	約 58.7	約 58.7	
小計																
工業地域 専用地域	以下	以下	以下	m —	m —	約 —	約 —	—	—	ha 約 —	ha 約 —	—	—	約 —	約 —	
小計																
合計						約 5,680.6	約 5,680.6	100.0	100.0	ha 約 5,680.6	ha 約 5,680.6	100.0	100.0	約 5,680.6	約 5,680.6	100.0

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
都市計画用途地域を次のように変更する

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地の 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考		
							m	%	
第一種 低層住居 専用地域	約 3.9 259.1 1,723.5 220.7 7.5 660.0 6.4 約 2,881.1	以下 6/10 8/10 10/10 15/10 15/10 15/10 20/10	以下 3/10 4/10 5/10 5/10 5/10 6/10 6/10	— — — — — — —	— 100 80 80 80 70 70	10 10 10 10 12 10 12	約 0.1 4.6 30.3 3.9 0.1 11.6 0.1 50.7	%	
小計	約 2,881.1	以下	以下	m	m ²	m	約	%	
第二種 低層住居 専用地域	約 44.0 41.6 約 85.6	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	— —	70 70	12 12	約 0.8 0.7 1.4	%	
小計	約 85.6	以下	以下	m	m ²	m	約	%	
第一種 中高層住居 専用地域	約 5.4 7.7 37.4 14.3 7.1 1,276.0 5.5 約 1,353.4	以下 10/10 10/10 15/10 15/10 20/10 20/10 30/10	以下 4/10 5/10 5/10 6/10 5/10 6/10 6/10	— — —	— — —	— — —	— — —	約 0.1 0.1 0.7 0.3 0.1 22.5 0.1 23.8	%
小計	約 1,353.4	以下	以下	m	m ²	m	約	%	
第二種 中高層住居 専用地域	約 137.2 1.3 約 138.5	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	約 2.4 0.0 2.4	%	
小計	約 138.5	以下	以下	m	m ²	m	約	%	
第一種 住居地域	約 492.8 54.1 約 546.9	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	約 8.7 1.0 9.6	%	
小計	約 546.9	以下	以下	m	m ²	m	約	%	
第二種 住居地域	約 45.8 62.3 約 108.1	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	約 0.8 1.1 1.9	%	
小計	約 108.1	以下	以下	m	m ²	m	約	%	
準住居地域	約 8.7 58.8 約 67.5	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	約 0.2 1.0 1.2	%	
小計	約 67.5	以下	以下	m	m ²	m	約	%	

(世田谷区分)

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地の 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考	
							ha	%
近 商業地域	約 45.2 296.2 8.0 約 349.4	以下 20/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10	— —	— —	— —	約 0.8 5.2 0.1 6.2	%
小計	約 349.4	以下	以下	m	m ²	m	約	%
商業地域	約 4.7 18.1 59.5 9.1 約 91.4	以下 30/10 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10 8/10	— — — —	— — — —	— — — —	約 0.1 0.3 1.0 0.2 1.6	%
小計	約 91.4	以下	以下	m	m ²	m	約	%
域	約 54.1 4.6 約 58.7	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	約 1.0 0.1 1.0	%
小計	約 58.7	以下	以下	m	m ²	m	約	%
工業地域	約 — — 約 —	以下 — —	以下 — —	— —	— —	— —	約 — —	%
小計	約 —	以下	以下	m	m ²	m	約	%
工業地域 専用地域	約 — — 約 —	— — —	— — —	— —	— —	— —	約 — —	%
小計	約 —	—	—	m	m ²	m	約	%
合計	約 5,680.6						約 100.0	%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」
理由 下北沢駅周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

参考

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区北沢二丁目内	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 500 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	約 1.0 ha	用途地域及び容積率の変更
	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 500 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	約 1.2 ha	用途地域及び容積率の変更
世田谷区北沢二丁目及び代田五丁目各目内	第一種住居地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	約 1.6 ha	用途地域、建ぺい率及び容積率の変更
	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 200 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	約 0.1 ha	容積率の変更
世田谷区北沢二丁目及び代田六丁目各目内	第一種住居地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	第一種住居地域 建ぺい率 60 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	約 1.0 ha	容積率の変更
	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最低限度	約 0.8 ha	容積率の変更

(世田谷区分)

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(下北沢駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

下北沢駅周辺地区は、小田急線と京王井の頭線が交差する交通の要衝にあり、個々の魅力的な商店街や演劇等に代表される「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。しかしながら、道路等の都市基盤が不足しており、歩行者の安全・快適な買物空間の形成、合理的な土地の利用、防災性の向上などが課題となっている。

こうしたことから、当地区を東京都市計画「都市再開発の方針」において2号地区（促進地区）に位置付け、商環境や住環境など、広域生活拠点としての市街地の整備・改善を促進することとしており、小田急線の連続立体交差事業等を契機として、交通結節機能の強化を図り、都市計画道路等の公共施設を整備することとしている。

また、区の都市整備方針（都市計画マスタープラン）において、広域生活拠点として「都市的にぎわいを楽しむ限界として育成する地区」として、整備するものとしている。

今回、当地区において、商業地のさらなる発展と住宅地との共存による土地の合理的な利用を図るとともに、防災性の向上と良好な街並みの誘導を図るため、約25.0haの区域について、東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画（世田谷区決定）を決定しようとするものである。これに伴い、土地利用上の観点から検討した結果、面積約15.4haの区域について、東京都市計画高度地区を変更しようとするものである。

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の()内は変更前を示す。

種	種類	面積	積	備考
最	第1種高度地区	約 2919.3	ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さ)による。以下同じ。建物の各部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種高度地区	約 107.1 (108.2)	ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該真北方向の水平距離がメートルを超えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離から8メートルを超え、当該真北方向の水平距離から8メートルを加えたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種高度地区	約 280.4 (285.9)	ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該真北方向の水平距離がメートルを超えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離から8メートルを超え、当該真北方向の水平距離を加えたもの以下とする。
高	30m第1種高度地区	約 137.1	ha	1. 建築物の高さ(地盤面からの高さ)による。以下同じ。 は、30メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	45m第2種高度地区	約 1,969.9 (1,978.7)	ha	1. 建築物の高さは45メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該真北方向の水平距離が8メートルを超えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超え、当該真北方向の水平距離から8メートルを加えたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
限	45m第3種高度地区	約 146.7	ha	1. 建築物の高さは45メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該真北方向の水平距離が8メートルを超え、当該真北方向の水平距離から8メートルを加えたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	小計	約 5,560.5 (5,575.9)	ha	

制限	度
1	<p>制限の緩和</p> <p>この規程の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(以下、「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>
2	<p>一定の複数建築物に対する制限の特例</p> <p>一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団地の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項又は第2項(第86条の2第8項においてこれらの規定を適用する場合を含む。)の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p>
3	<p>既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p>
4	<p>許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合においては、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもので、次のいずれかにかに該当するもの。</p> <p>ア. 30m第1種高度地区内において建築物の各部分の高さは、45メートルを超えないもの。</p> <p>イ. 45m第2種高度地区又は45m第3種高度地区内において建築物の各部分の高さは、60メートルを超えないもの。</p> <p>(2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第388号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で、次のいずれかに該当し、かつ市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>ア. 30m第1種高度地区内において建築物の各部分の高さは、45メートルを超えないもの。</p>

種 類	面 積	備 考
既決定地区 ・ 世田谷通り 地区 ・ 目黒通り 地区	約 42.6 ha	建築物の高さの最高限度又は最低限度 建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の 最低限度は7メートルとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分に ついては、次の規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積 の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メート ル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築 基準法施行令(昭和25年政令第338号)第137条の 7第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 付属建築物で平屋建のもの(建築物に付属する門又は へいを含む。) (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物 その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建 築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をい う。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可 したものの
小 計	約 42.6 ha	
合 計	約 5,603.1 (5,618.5) ha	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由 : 用途地域の変更及び地区計画の策定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高
度地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	世田谷区北沢二丁目地内	第3種 高度地区	なし	約 1.0 ha	
②	世田谷区北沢二丁目及び 代沢五丁目地内	第3種 高度地区	なし	約 1.2 ha	
③	世田谷区北沢二丁目及び 代六丁目地内	第3種 高度地区	なし	約 1.6 ha	
④	世田谷区代田六丁目及び 大原一丁目地内	第2種 高度地区	なし	約 0.1 ha	
⑤	世田谷区北沢二丁目及び 代田六丁目地内	45m第2種 高度地区	なし	約 1.0 ha	
⑥	世田谷区北沢二丁目及び 代田五丁目地内	45m第2種 高度地区	なし	約 0.8 ha	
⑦	世田谷区北沢二丁目地内	第3種 高度地区	なし	約 0.5 ha	
⑧	世田谷区北沢二丁目、代 田五丁目及び代田六丁目 地内	第3種 高度地区	なし	約 0.9 ha	
⑨	世田谷区北沢一丁目、北 沢二丁目、代沢一丁目及 び代沢五丁目地内	第3種 高度地区	なし	約 2.9 ha	
⑩	世田谷区北沢二丁目地内	45m第2種 高度地区	なし	約 2.0 ha	
⑪	世田谷区北沢二丁目及び 代沢五丁目地内	45m第2種 高度地区	なし	約 3.4 ha	

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域
(下北沢駅周辺地区地区計画関連)

2 理由

下北沢駅周辺地区は、小田急線と京王井の頭線が交差する交通の要衝にあり、個々の魅力的な商店街や演劇等に代表される「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。しかしながら、道路等の都市基盤が不足しており、歩行者の安全・快適な買物空間の形成、合理的な土地の利用、防災性の向上などが課題となっている。

こうしたことから、当地区を東京都市計画「都市再開発の方針」において2号地区(促進地区)に位置付け、商環境や住環境など、広域生活拠点としての市街地の整備・改善を促進することとしており、小田急線の連続立体交差事業等を契機として、交通結節機能の強化を図り、都市計画道路等の公共施設を整備することとしている。

また、区の都市整備方針(都市計画マスタープラン)において、広域生活拠点として「都市的にぎわいを楽しむ限界として育成する地区」として、整備するものとしている。

今回、当地区において、商業地のさらなる発展と住宅地との共存による土地の合理的な利用を図るとともに、防災性の向上と良好な街並みの誘導を図るため、約25.0haの区域について、東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画(世田谷区決定)を決定しようとするものである。これに伴い、防災上の観点から検討した結果、面積約2.2haの区域について、東京都市計画防火地域及び準防火地域を変更しようとするものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（世田谷区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種類	面積	面積	備考
防火地域	約 338.5 (336.3)	ha	
準防火地域	約 5,079.1 (5081.3)	ha	
合計	約 5,417.6	ha	

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	世田谷区北沢二丁目 地内	準防火地域	防火地域	約 1.0 ha	
②	世田谷区北沢二丁目 及び代沢五丁目地内	準防火地域	防火地域	約 1.2 ha	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。