

副本

紙文書回付票

丁第35号証

紙文書回付票番号： 1705

起案日	平成18年11月20日		文書番号	18世都計 第442号
決定日	平成18年11月22日		保存期間	長期
処理期限	平成 年 月 日		先方の文書の日付	
収受日	平成 年 月 日		先方の文書番号	
情報公開	開示区分	開示		
第1次判断	非開示理由			
件名	第42回世田谷都市計画審議会（平成18年10月18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 小畠 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 瑞穂 
添付文書	添付文書名		添付ファイル名	種別 サイズ
	第42回世田谷区都市計画審議会速記録		<紙文書>	紙 --

このことについて、世田谷区都市計画審議会運営規則第10条に基づき議事録を別紙のとおり作成する。作成した議事録を情報公開用として区政情報課へ6部提出する。

附属機関会議録

名称	第42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10月18日（水）午後1時32分から午後4時56分				
開催場所	区役所第3庁舎3階 ブライトホール				
委員	区議会議員	大場 康宣、宍戸 教男、新川 勝二、増田 信之、 稻垣まさよし、竹村 津絵、中里 光夫			
	学識経験者	東郷 尚武、岡本 基生、村木 美貴、阿部 伸太 後藤 春彦			
	関係行政機関	古家 益夫			
	区民代表	土橋 賀、本杉 香、鶴谷 緑平			
幹事	都市整備部長	金澤 秀一	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		
	みどりとみす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・小畠久彦				
公開の可否	公開				
傍聬人	15人	取材 18名			
会議次第	別紙のとおり				
会議結果	諮問第183号から諮問第186号について、賛成多数で承認された。 事務連絡について説明した。				
その他					

第42回

世田谷区都市計画審議会

平成18年10月18日

――議事録――

午後1時32分開会

○中杉幹事 それでは、定刻になりましたが、開会に先立ちまして、本日欠席委員は、○○委員、○○委員、○○委員の3名でございます。なお、○○委員からはちょっと今までご連絡がございません。ということで、現在16名の出席をいただきまして、規定による定足数に達しております。

では、会長、開会の方をよろしくお願ひいたします。

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

これより第42回世田谷区都市計画審議会を開催いたします。

本日の議事録につきましては、○○委員と私が確認し、署名をさせていただきますので、○○委員、よろしくお願ひいたします。

議題の審議に入ります前に、関係行政機関選出の委員の方が代わられておりますので、事務局にご紹介をお願いいたします。また、資料の確認も併せてお願いいたします。

○中杉幹事 それでは、私の方からご紹介させていただきます。世田谷消防署長の○○委員でございます。

○古家委員 ○○です。

○中杉幹事 それでは、資料の確認をさせていただきます。

お手元に配付してございます、まず議題のA4の1枚がございます。次に、都市計画審議会委員名簿が1枚ございます。その次に、ホチキスどめで右上に諮問第183号、184号、185号、186号とございまして、そのほかに説明資料、また参考資料1というものが今日の資料でございます。よろしいでしょうか。

それでは、会長、本日の議題につきまして審議の方をよろしくお願ひいたします。

○会長 本日の議題は諮問事項4件……。

○中里委員 議題に入る前に、今回の議題に予定されている下北沢の問題で、議会の中で区の当局が賛成を誘導するような文書を配付したというのが問題になっておりまして、その問題について区からの説明を受ける機会をぜひ設けさせていただきたい。

それから、議会の中では、そういった文書を区が配ったということを認めておりまして、その文書を資料として提示していただきたいというふうに要望いたします。

○会長 今の資料を皆さんに配付という意味ですか。

○中里委員 区からその資料を配付していただきたいということをまず要望いたします。

○会長 区の方から。

○中里委員 はい。

○大場委員 その資料は何のために、どの資料を配るんですか。

○中里委員 議会で、事前に区の方から「賛成です」と書かれた紙が区民に渡されたということが問題になっていたんですけども、そのものを資料として、今日の審議にかかわる重大な問題ですから、区の方から提示していただきたいということです。

○増田委員 この問題は確かに議会で取り上げた議員が二、三人おります。そこで理事者から説明があり、概ねの議員は理事者の説明を了としております。議会でもそういう資料は配られていませんので、なぜ配る必要があるのか、私にはわかりません。

それとあわせて、別件ですけれども、今日ここにテレビカメラが入っていました。傍聴もいつもより多いです。これは我々委員には事前に何も話がないんですけども、議会では議会運営委員会で承認をとってからこういう形をとるんですが、どこでだれがどういう権限でこれをされたのか、答弁をいただきたいと思います。

○会長 とりあえず私の方から申し上げますが、今まで決められている、傍聴人についてはその枠内でおさめているというふうに私は理解をいたしております。

あと、区の方で何か……。

○中杉幹事 今ご質問にあったカメラの方のお話ですけれども、事前に会長の方にはお話をさせていただいて一応了解を得ているということでございます。

それと、カメラについては今入った前撮りだけで、審議中には入らないということになっております。

以上です。

○中里委員 資料については区の方からぜひ提示していただきたいということでお願いしていたんですけども、出てこないようですので、私の方で準備させていただいたので、委員にそれを配ることを許可していただきたいんですけども。

○会長 それについては、議会側の皆さんはご存じだけれども、ほかの審議会の委員についてはご存じないということで、情報を共有するという意味合いですね。そういうことであれば、それ自体は——見ておられない方もあるれば余計……。

○宍戸委員 先ほど〇〇委員からもお話がありましたけれども、区議会でも何人かの方がそういう話がありましたけれども、僕らは資料は見ておりませんし、議会の中でも区側の答弁を了として、私たちはそういうふうに考えておりますので、議事を進めていただきた

いと思います。

○会長 私としては、資料については、要するに何もなかったということではなしに、実際にあったことについての情報を公開して、その上で審議していただくということが民主的な手続だろうと思いますので、そういう意味で、原文をつくられたのは区であろうが、だれだろうが、そういう意味では配付していただきたい。（○○委員「会長に一任します」と呼ぶ）では、よろしくお願ひします。

○中杉幹事 今の資料の件ですが、○○委員から資料をお預かりして今用意しますので、コピーができ次第お配りしたいと思います。

○会長 時間の関係もありますから、進行させていただきます。

本日の議題は、諮問事項……。

○中里委員 議題に入る前にこの資料の問題について理事者の方から説明を受けたいというふうに思うんです。というのはなぜかというと、都市計画の手続上に瑕疵があったのではないかという疑いが議会で問題になったわけです。先ほど認めたという発言もありましたけれども、認めた議員ばかりではありませんし、今日の審議会では初めて出される問題ですから、審議会として区が行ってきた手續がどうなのかというのはよく見きわめる必要があると思うんです。その資料がどういう経過でつくられ、どう使われてきたのかというのを議題に入る前に明らかにしたいというふうに思うんですけれども。

○会長 それは私の考え方としては、後から説明があって、その後、審議の時間が十分あるわけですから、その中で発言のときにそれを言っていただき、また、私の方はその資料の配付が困ると言っているわけではないので、その時点までに事務的に配付していただければよろしいと、そういうことで進めさせていただきたいと思います。ということでご了承いただきたい。

○後藤委員 1点だけ。進め方はそれでいいと思うんですけども、情報に関しては提供を、どちらかというと今のお話し合い、左側にお座りの議員の方々はよくご存じのことなんですが、我々はその意味でいうと蚊帳の外に置かれているような状況もありますので、情報提供に関してはつつがなくやっていただければというふうに思います。進行は会長にお任せいたします。

○会長 それでは、審議に入っていきたいと思いますが、本日の議題は諮問事項4件でございます。なお、本日はまず○○助役から全体的なご報告をお願いして、引き続き資料の説明を○○拠点整備第一課長にお願いをしたいと存じます。その後、質疑応答に入りたい

と存じますので、よろしくお願ひをいたします。

それでは、どうぞ。

○平谷助役 所管助役の〇〇と申します。本日は〇〇会長のお許しをいただきまして、出席をさせていただいているところでございますけれども、常日ごろから世田谷区のまちづくりにつきましてご理解とご指導を賜っておりますことに、まずもって感謝と御礼を申し上げたいと思います。

私は、諮問に先立ちまして、下北沢のまちづくりの経緯、この間、審議会でご指摘いただいている主な課題等に対しまして、区の考え方を申し上げた後、諮問事項に関する資料の説明をさせていただきます。

まず、お手元に「下北沢街づくりの経過」という1枚物のA3判で横長でございます。資料の一番後ろのようです。ご確認いただきましたでしょうか。よろしゅうございますか。

その資料でございますが、左の方に上から地元地域、街づくり懇談会、これは右に行きますほど新しい時間が入っているというふうにご覧いただきたいと思います。左側の中ほどに、先ほど申し上げました街づくり懇談会というのがございます。これは正式名称を下北沢街づくり懇談会という会合でございまして、昭和59年、1980年に発足いたしまして、以来20年を超えて、120回を超える会合を通じてさまざまのご意見、ご提案等を区にちょうだいしております。この懇談会は、この度の地区計画案のエリアをほぼカバーする地元4町会、4商店会の代表者52名と世話人4名（※代表者52名は世話人を含む）で構成され、運営がなされているところでございます。この懇談会には世田谷区の条例に基づきます専門家派遣、いわゆるコンサルタントの派遣でございますけれども、それがなされておりまして、区の方は出席要請に応じましてその懇談会に参加させていただくというふうな形でございます。

一番上方に経過という欄がございます。平成10年6月、その懇談会より下北沢街づくりグランドデザインを区に提案がございました。12年3月でございますが、今度は下北沢グランドデザイン構想図、これがまた区に提出をされております。こうしたことを受けまして、平成14年4月、区といたしまして駅周辺街づくりの基本計画を策定させていただきました。以降15年4月には駅周辺街づくりの整備計画策定、15年12月にはその間の動きを受けまして、改めて懇談会から地区街づくり計画懇談会案というものが世田谷区に提案されてございます。16年5月になると、今度は区でございますが、下北沢駅周辺地区地

区街づくり計画策定ということになってございます。16年10月には地区計画骨子案の作成、以降、右に記載されておりますような動きで今日に至っていると、このようにお目通しを賜りたいと思います。

地元地域におきます区の取り組みというのが上から2こま目にございます。これが地元地域におきます区の取り組みを記載させていただいております。平成10年7月に街づくり通信の第1号を発行させていただきました。約5400通の各戸配布、2000通の郵送配布等によりまして、なるたけ多くの方々にお知らせしようということで、それ以降も適宜「区のおしらせ」等での広報に努めてまいりました。そういう取り組みと同時に、平成16年以降は、ホームページによりましてさらに広くの方に情報提供していこうというふうな形で展開をしております。それと同時に、やや字が小さくて恐縮なんすけれども、13年以降では節目ごとに地元での会合、説明会等、さまざまな機会でご意見、ご提案等をちょうどいいして今日に至っているところでございます。

この枠の一番下の方に、都市計画審議会というのがございますけれども、これが本審議会を指しております。平成13年4月、小田急、補助54、区街10と書いてあるわけですが、これは小田急連立に伴います補助54号線、世田谷区画街路10号線に関してですが、素案説明会が延べ1500名の区民の皆さん方が参加いただいた、意見等をちょうどいいしているところでございます。1つ飛ばして、平成14年4月でございますが、同様な形で今度は案の説明会を実施させていただいておりますけれども、この際には延べ1000名の参加によります意見等の反映に努めさせていただいております。

それらの経緯を踏まえまして、本審議会におきまして14年10月、補助54号線変更案に同意承認等々がございまして、15年1月には変更告示が東京都によってなされているところでございます。その後の動きが最近の右端の方にございますように、平成17年9月の素案の中間報告、18年5月は原案のいわゆる16条公告・縦覧等の関係、18年7月、18年9月の17条公告・縦覧、意見聴取を経て今日を迎えているということでございます。区議会にはその都度ご報告しておりますが、ここでは説明を省略させていただいております。

次に、この間ご指摘いただいております補助54号線への対応、あるいは法定手続以外の幅広い意見の反映のあり方、さらにはラウンドテーブルのご提案等に関する区の見解を申し上げます。

まず、補助54号線並びに世田谷区画街路10号、いわゆる交通広場と言われているものでありますけれども、先ほどの参考資料にもございますように、平成13年より足かけ3年に

わたる取り組みを経まして、本審議会等でご承認いただき、この7月下旬には東京都知事に対しまして、区として事業認可申請を行い、本日認可をされたことをこの場でご報告申し上げます。

本日の諮問事項は、ただいま申し上げております既に決定されております補助54号線等を前提とした地区計画等でありますけれども、この間、区では下北沢街づくり懇談会に代表される推進のグループの皆さん、あるいは補助54号線等の見直しや反対、あるいはラウンドテーブルをお求めになっている3つのグループの皆さん方とも応接をさせていただいて今日に至っております。このうち、例えば大学の先生方等のグループの皆さんからは対案、さらに、この8月には事業認可申請の撤回要望もちょうだいしておりますけれども、この間、さまざまな形での意見交換等をさせていただいたまいりました。なお、対案に対する区の見解は後ほど資料説明の中で補足をさせていただきます。

また、ラウンドテーブルでございますけれども、本審議会でもご意見、ご提案をいただいておりますけれども、補助54号線等の整備等を前提に、次のステップへの早期取り組みを求めておられる方々と補助54号線等のそれ自体の見直し、反対の皆さんが一堂に会するラウンドテーブル、こういったものの開催は行政として現実的には困難ということで判断をさせていただいているということでございます。

なお、先ほど〇〇委員のご指摘にありました17条の公告・縦覧、意見書の提出前のことではありますけれども、世田谷区職員による誘導があったのではないかといったことが世田谷区議会でご指摘がございました。これに関して区の考え方を申し上げます。

9月の初旬ごろのことでございますが、地元町会、商店街9つの団体から個別に現状報告等を求める会合がございまして、そこに区の職員への出席要請がございました。その際、区としましては、地区計画等が掲載されております、先ほど申し上げました街づくり通信等をお持ちしまして、その都度意見交換を重ねたところでございます。それとは別に、代表者の方々からは、意見書の書き方がわからない、何か参考になるようなものをもらいたいというご依頼がございまして、代表者の方に例示的なメモをお渡ししたというものでありますけれども、これに対して誘導ではないかというご指摘をいただいたものであります。代表者の方にお渡ししたものでございまして、区が広く区民に配布したということは一切ございません。行政にかかる事柄に関して不慣れな方も少なくないということがございますことから、窓口等でのお問い合わせ等に関しては、なるたけ丁寧な説明ということを心がけさせていただいているところでございますけれども、今回の代表

者からの行政への対応もその一環ということで判断をさせていただいているところでございます。

私からは以上でございまして、また後ほどいろいろありましたら、ご質疑等には応じますが、引き続き、諮問事項の資料説明に入らせていただきます。

○辻拠点整備第一課長 濟問第183号から186号につきまして一括してご説明させていただきます。

濟問第183号、世田谷区都市計画審議会様、世田谷区長熊本哲之。標記の件につきまして（※標記の件とは「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」）、都市計画法第19条第1項の規定により、東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画を決定したいので、同法第77条の2第1項の規定に基づき濟問します。

1ページです。地区計画図書をご覧ください。東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）、都市計画下北沢駅周辺地区地区計画を次のように決定する。1ページから9ページまでです。表の地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の規制、誘導の方針等、さらに地区整備計画としての建築物等に関するルールを地区区分に応じて定めてございます。

8、9ページは別表第1、第2です。

10ページは位置図、11、12、13ページに計画図1、2、3がついてございます。これまで当審議会においてご説明いたしております内容です。詳細につきましてはお目通しいただきたいと存じます。

次に、14ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。最初に下北沢地区的特性を述べ、課題としての都市基盤の不足、歩行者の安全、快適な空間、土地利用、防災性の向上等課題を整理させていただきました。当地区が都市再開発の方針における2号地区として市街地の整備改善を促進すること、小田急線の連立事業等を契機として、交通結節機能の強化、都市計画道路等を整備することとしていること、また区の都市整備方針において広域生活拠点として位置づけております。当地区はご案内のように下北沢街づくり懇談会から平成10年、12年以降、記載のようなご提案をいただいております。平成16年には区の街づくり条例に基づいて街づくり計画策定、誘導地区に指定、建築指導を行っているところです。

以上、今回当地区において商業地のさらなる発展と住宅地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ヘクタールの

区域について下北沢駅周辺地区地区計画を決定しようとするものでございます。

次に、 諸問第184号、世田谷区都市計画審議会様、世田谷区長熊本哲之。標記の件につきまして（※標記の件とは「東京都市計画高度地区の変更について（下北沢駅周辺地区地区計画関連）」のこと）、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、東京都市計画高度地区の変更について、同法第77条の2第1項の規定に基づき諸問します。

1ページをご覧ください。東京都市計画高度地区の変更（世田谷区決定）、都市計画高度地区を次のように変更する。高度地区につきましては建築物の高さの最高限度を導入する計画であることから、1ページ本表の記載、3ページ位置図、4ページ計画の内容でございます。

5ページの参考、都市計画の案の理由書、先ほどと同様でございますが、地区計画関連に伴い、下から3行目あたりですが、土地利用の観点から検討した結果、面積約15.4ヘクタールの区域について高度地区を変更しようとするものでございます。

続きまして、諸問第185号、世田谷区都市計画審議会様、世田谷区長熊本哲之。標記の件につきまして（※標記の件とは「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（下北沢駅周辺地区地区計画関連）」のこと）、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、同法第77条の2第1項の規定に基づき諸問します。

1ページをご覧ください。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。防火地域及び準防火地域につきましては2カ所の商業地域変更に伴うもので、1ページ本表の記載、2ページ位置図、3ページ計画図の内容でございます。

4ページの参考「都市計画の案の理由書」、これも同じく用途地域の変更に伴い、下から3行目で防火上の観点から検討した結果、面積約2.2ヘクタールについて防火地域及び準防火地域を変更しようとするものでございます。

最後に、諸問第186号、世田谷区都市計画審議会様、世田谷区長熊本哲之。標記の件につきまして（※標記の件とは「東京都市計画用途地域の変更について（世田谷区分・下北沢駅周辺地区地区計画関連）」のこと）、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、東京都市計画用途域の変更について、東京都より意見照会がありましたので、同法第77条の2第1項の規定に基づき諸問します。

用途地域の変更内容につきましては、1ページから3ページまで本表の記載です。

4ページに位置図、5ページ計画図の内容でございます。

6ページの参考、都市計画の案の理由書、同じく地区計画関連に伴い土地利用上の観点から検討した結果、面積約5.7ヘクタールについて用途地域を変更しようとするものでございます。

次に、説明資料でご説明いたします。まず1、趣旨ですが、先ほどの都市計画の案の理由書にありますことを記載しておりますので、お目通しいただきたいと存じます。

次に、2、都市計画案ですが、記載のとおりでございます。

3、これまでの経緯であります。平成17年9月、第36回都市計画審議会へ素案報告してございます。翌18年5月23日、第40回都市計画審議会へ原案報告、5月26日、地区計画原案説明会を開催いたしました。5月29日から6月12日の間、都市計画法第16条による地区計画原案の公告・縦覧を行い、5月29日から6月19日の間意見書を受け付けました。7月26日には第41回都市計画審議会へ案を報告、9月15日から9月29日の間、都市計画法第17条による地区計画案の公告・縦覧を行い、意見書を受けました。

続いて、裏面です。4、地区計画概要ですが、位置、面積は記載のとおりでございます。(3)内容につきましては、アからオの5項目の特徴を記載してございます。

5、意見書についてですが、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案を平成18年9月15日から2週間公衆の縦覧に供したところ、2名の縦覧者がありました。また、9月29日までに都市計画法第17条の第2項の規定により、1051通の意見書の提出がありました。

最後に、6、今後の予定ですが、本日ご承認いただけた際の予定を記してございます。

次に、3ページ、意見書の要旨についてご説明いたします。名称、東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画。主な意見書の要旨ですが、1地区計画に関する意見と10ページの、2その他の意見とに分けて整理してございます。

まず1、地区計画に関する意見についてご説明いたします。(1)ですが、寄せられた意見を整理して表現させていただきますと、災害に強い安全安心の街になるとなります。ここでは全体として9項目ございますが、例えば③下北沢は広場や道路も狭く災害に強い街づくりを進めてほしい。⑨数え切れない問題を抱える街並みを整理し、発展を期待するなどがあります。区の見解としては、地区の防災性を高めた災害に強い安全で安心な街を目指しております。後段です。このため、壁面の位置の制限や工作物の設置制限などを規定

し、…街並みを誘導しながら…修復型の街づくりとして防災性の向上を図ることとしている。また、補助54号線や駅前広場の整備により、延焼遮断帯や避難路等の防災機能の向上を図るものである。以上のことから、総合的に安全安心の街づくりを目指しているとしております。

4ページの上の方です。(2)「歩行者に優しい環境が実現する」という意見に対する見解は、下北沢らしさを継承した人に優しい環境を創り出し、歩いて楽しめるにぎわいのある街を目指している。修復型の街づくりとして、歩行者主体の安全・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を図ることとしているとしております。

(3)「これまでの地区計画策定の経緯から計画に賛成する。」という意見に対する見解としましては、昭和59年以降の経緯について触れさせていただいておりますが、下の方です。平成16年5月には区街づくり条例に基づく計画として、下北沢駅周辺地区地区街づくり計画を策定し、同時に街づくり誘導地区に指定し、現在も建築する際に指導している。5ページ、これらを受けて、平成16年10月に骨子案、ブロック別意見交換会4回、その後の素案では説明会を開催して意見募集を行った。平成18年5月には原案の説明会を開催して都市計画法に基づく意見の募集等を行ったとしております。

(4)「地域が一体となる。」という意見に対しては、小田急線を挟んだ南北の地域が一体となり、鉄道、バス、タクシーの乗りかえなど利便性が向上した街を目指している。小田急線の連立事業等による踏切の解消また世区街10号線の整備、歩行者回遊軸の沿道に建築物の用途制限を行うことで商業の連続性を保ち、街の一体的な回遊性の向上を図ることとしている。また、小田急線の上部空間を利用し、歩行者通路やポケットパークを整備する方針という見解です。

次に、(5)「道路建設を前提とした地区計画の策定作業を中止し、話し合いの場を設けよ。」では、全体9項目ですが、例えば①「地区計画案に反対であり、策定作業を中止し、住民、商業者、専門家などで見直す話し合いの場を設けよ。」6ページですが、⑧「ラウンドテーブルについて」などがあります。これらに対する区の見解は、5ページの下から5行目になりますけれども、本地区計画案は、補助54号線等の都市基盤が骨格として整備されることを前提としており、この都市計画道路に対し中止または一部中止を求める意見や代替案が寄せられている。6ページ、しかし、補助54号線は既に法手続を経て変更されており、その際には、世田谷区及び東京都の都市計画審議会の承認を受けている。

区としても交通ネットワーク上不可欠であり、延焼遮断帯や避難路等の防災機能としても重要であり、必要不可欠な施設と考えている。下北沢の街づくりを進めるに当たり、これまで決定されてきたことを踏まえて、次の段階へ進むことを求めている方々と、その見直し・中止を求める方々とが一堂に会するラウンドテーブルを設置して議論することは現実的ではないと判断しております。飛びましたが、代替案については、後ほどの項で区の見解を述べさせていただきます。

(6) 「容積率の緩和や高層化の誘導により住環境、都市環境上の問題が生じる。」では、全体で5項目ですが、例えば②「緩和型の地区計画は、高層型の商業地の侵食と高層マンションの進出により…地区計画には反対する。」7ページの⑤「高層建築物によって日照、採光、通風など…よい住環境に配慮した計画とは考えられない。」などがあります。区の見解としましては、6ページからですけれども、地区計画案は現在の街並みを基本とした建築物の高さの誘導や壁面後退、最低敷地規模などのルールを決めることにより、道路斜線等の制限や前面道路幅員による容積率制限を緩和し、街の活性化等を誘導していく考え方である。商業地域の高さについては、現状では建物高さの最高限度がないことから、一定の最高高さ制限を導入するものである。商業系地区、6割強ですけれども、7ページ、原則高さ制限を22メートルとし、同じ商業系地区であっても住宅地に隣接する商業地区C、Dの一部及び住居系地区、4割弱ですが、16メートルに制限している。ただし、都市計画道路等の一部沿道においては、既に建っている建築物の高さを基準にし、敷地条件2000m²以上は60メートル、500m²以上では45メートルの最高高さ制限とする。この場合、一定規模以上の敷地内にまとまった広場状空地等の設置を義務づけるものである。あわせて商業地区の歩行者回遊軸に沿った建築物の1階部分では、店舗、飲食店等の用途とするよう誘導し、商業地のにぎわいを維持していく。一方、現在指定されている…日影規制をそのまま維持し、建築物の形態制限を行うことで、日照に配慮した住環境の形成を図るものである、という見解です。

(7) 「下北沢の魅力が損なわれ、地元の商業者への配慮が欠けている。防災対策は道路以外でもできる。」では、7項目ございまして、例えば①「高層再開発を導き、商業者に苦しい経営を強いいる地区計画案を見直すべき。」8ページですけれども、④「細街区々」とあります、「地区計画の目標に据えるべき基本認識であるが、本計画はそれと反対である。」などがあります。区の見解としまして7ページ前段ですけれども、下北沢の特色の現状について触れさせていただいております。…下北沢の街づくりを進める上で

商業の発展を図ることは重要なテーマで、現在の下北沢の魅力を損なうことがないよう、一気に街を改変する再開発事業の手法ではなく、修復型の街づくりを進める計画となっている。長い年月をかけ、段階的に整備を図り、このようにございますような、下北沢の魅力の継承、商店街のさらなる発展を図るものである。8ページ、下北沢は骨格となる道路の整備、防災面の課題、安全・快適な買い物空間の形成等課題を抱えている地区もある。そのため、都市計画道路の整備とともに、壁面後退による道路状空間を確保し、防災活動等を容易にしていく改善のほか、建築物の不燃化や耐震化による災害予防を進めしていくものである。また、地区計画区域内でのポケットパーク等の設置などの対応をしていく、しております。

次に、(8)「広くさまざまな意見を聞いて計画を見直すべきである。」説明が不足しているのですが、全体として10項目ですが、例えば②「代替案の意見を聞き、原案をつくり直すことを希望する。」9ページの方で⑥「地区計画策定のプロセスは閉鎖的形式的であり、再度説明会を開くべき。」⑧「原案説明会について…。」⑨「さまざまな個人団体が…一度も正式な回答をもらっていない。」などがあります。区の見解としましては、8ページの中ごろになりますが、平成16年10月から平成17年3月にかけて地区計画骨子案、意見交換会やはがきアンケート、素案説明会、個別の意見交換会を行ってきました。本年5月の原案説明会は、内容説明と質疑応答を終え、加えて質問書による意見収集も図るなどし、説明会は成立したと認識している。これらの結果は、別途発行した号外通信でも広くお知らせしてきました。その他、区の広報紙への情報掲載はもとより、平成16年9月からのホームページ開設、節目ごとに街づくり通信を発行、5000通を超える各戸配布や約2000通の権利者への郵送など、さまざまな情報発信を行い、丁寧に説明してきたと考えている。

9ページの5行目ですけれども、代替案が示すまちづくりの方針、6項目ございましたが、歩行者中心の街、災害に強い街、電車とバス等の乗換えをスムーズに等、区の基本方針と共に通するものと考えます。しかしながら、整備についての具体案では、次のように考え方の隔たりが大きい。①補助54号線を中止または一部中止する考えであるが、これでは交通ネットワークが形成されず、住宅地への車両の流入や防災上の課題解決にはならない。②世区街10号線のイベント広場化と別途交通ロータリーを設置する考えについては、既決定内容に比べ、各交通機関の乗りかえ距離が長くなるなど利便性が低くなり、車両排除は消防活動が困難な区域の解消の妨げになる。③建築物の高さの限度については、例外

的な緩和措置のない22メートル等にすべきとしているが、補助54号線や世区街10号線沿いで、一定規模以上の敷地内にまとまった広場状空地等の計画に対しては、既存の建物の高さを基準に、それぞれ45メートル、60メートルと最高高さの限度を定めるものであります。なお、補助54号線や世区街10号線は既に変更決定した都市計画道路であり、これについて改めての検討は困難であると考える。こうした代替案の提案など、幾つかの活動団体に対しても、この間、各代表の方々とはできるだけ多くの機会を設け、時に、区長が直接面談するなど、区の見解説明や意見交換を行ってきた、という見解です。

10ページになります。(9)「都市計画手続に問題がある。」では、3項目ありますが、例えば①では、「手続上の問題として9割近い同意を要件としているはず。…原案に…地権者以外の7割が反対している。都市計画の提案権で3分の2の同意を要件としている…。」③「区が賛成の意見書をつくり、提出を促すことに疑問を感じる。」などがあります。区の見解としては、地区計画の決定は寄せられた意見書の賛否数の多少のみで決定されるものではなく、同意率に関して特に明確な規定はない。本地区計画は、法に基づき、区域内の住民または利害関係を有する方から意見を求める16条の公告・縦覧を経て、住民及び利害関係人から広く意見を求める17条の公告・縦覧を行った。都市計画審議会には、それぞれの手続に際し、その都度報告し議論いただくとともに、各委員からのご意見を踏まえて区として対応している。区としては、都市計画の手続を適正に行っている。区が賛成の意見書を作成した事実はない、となります。

次に、2、地区計画以外の意見をまとめたものです。(1)「…住環境が悪化…東京都の説明がない。」という意見に対して区の見解は、用途地域の変更は地区計画でその地区的ルールを定めることとあわせて行っている。ただいまお目通しいただいているようなものを指しまして、今回の用途地域の変更は地区計画と密接に関連していることから、地区計画の説明会や街づくり通信、区のホームページ——11ページですが——等において、あわせて説明、周知を図っている、となります。

(2)「補助54号線及び駅前広場の早期実現を、等。」では5項目ありますと、例えば①「補助54号線の早期実現」などがあります。これに対する区の見解は、補助54号線等については都市計画道路のネットワークの向上、下北沢駅周辺の鉄道、バス、タクシー間の乗り継ぎ利便性を向上させるとともに、交通広場の早期整備に努める、としています。

(3)「補助54号線等の整備に反対する。」では9項目ありますと、例えば④「広過ぎる道路は必要ない。」などがあります。区の見解としましては、補助54号線等は平成14年10

月、区都市計画審議会での審議答申を受け、平成15年1月都市計画変更決定を受けております。12ページ、4行目ですけれども、幅員26メートルの区間においては、9メートルの車道の両側に8.5メートルの広幅員の歩道を整備し、快適な歩行空間、歩行者の回遊性の向上等、歩行者中心の下北沢の街づくりに大きく寄与させるものです。…補助54号線等と共に車道が2車線の道路であり、緑の確保、街のシンボル空間、荷さばき施設の整備等により、地域に大きく貢献させるものとなります。

最後に、(4)「道路に関するその他の意見」では、①「…電線類の地中化」②「長期の工事に街が耐えられず、完成した時点で街がなくなる。」③「街は工事現場と化し、ごみと犯罪の街になる。」などがあります。これに対する区の見解は、補助54号線等におきましては、電線共同溝の整備を行い、電線類を地中化する。工事の施工に当たっては、周辺環境への影響に十分配慮し、生活環境等への影響を極力小さくするよう進める。補助54号線等の整備による課題解決についても触れさせていただいております。

以上、主な意見書の要旨と区の見解でございます。

以上で本件の説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

○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、どうぞ。

○稻垣委員 まず最初に、先ほど冒頭、○○委員の方からこのチラシというか、これを配付されたわけですけれども、この問題に対して、先ほど助役の方からもこの説明があつたわけですけれども、今まで区はこういったものに対しまして、例えばこの3枚目、「下北沢駅周辺地区地区計画案に賛成です」とか、その前のページを見ますと、意見書の作成、「選んだ街づくり方針に賛成する旨を用紙に記入する」、こういった書類をほかの地区計画等でも手続として住民の方々に出されているということはあるんですか。

○辻拠点整備第一課長 ただいまのご質問でございますけれども、ご相談は多々ありますけれども、ほかにはございません。

以上です。

○稻垣委員 今の答弁だと何となく納得できないんですけども、実際こういったものを私なんかがこうやって単純に見れば、例えば行政は中立という立場で考えれば、賛成するとか、反対するとかを書かないで、しっかりとそういったものをつくり上げて住民の意見

を聞くべきだというふうに思います。

それと、先ほどのこちらの説明用資料の方で、「区が、賛成の意見書を作成した事実はない」というふうになっておりますけれども、こういったのを見ると、どうしてもそういう疑問を感じ得ないというふうに思います。

それともう1点、この当審議会の方で、私も言っておりましたけれども、ラウンドテーブルをつくるべきじゃないかということを言っておりました。助役から、行政として現実的に難しいと判断したということなんですかけれども、どういった形で行政の中で議論をされたのか。例えば例で言いますと、外かく環状道路、P I、パブリックインボルブメント、そういった手法を用いながら、賛否両論分かれている中で意見を吸い上げる手法というものいろいろあります。ただ、府内だけで検討するのではなくて、いろんな形で住民と意見を交わした上で判断をしたのか、その辺も十分説明が足りないというふうに思いますので、その辺の見解をお聞かせください。

○平谷助役 ラウンドテーブルに関して、今委員からご指摘いただいたわけでございますが、例えば○○委員がおっしゃっておられます外環道などの場合ですと、いわゆる練馬から世田谷間16キロメートルが凍結をされまして、○○都知事と○○大臣の間で話し合いがなされ、いわゆるP Iというような手法に移っていった。一方、先ほど下北沢の経緯等を申し上げていることでご理解いただけるのではないかと思うんですが、下北沢におきましては、20年以上前から、1984年以降の長い地元のいわゆる取り組みがございまして、今日に至っているというのが1つございます。もう1つは、補助54号線等も実はこの都市計画審議会で、そのとき委員はおられないにしても、機関としての都市計画審議会では既にいわゆるご承認いただいた、その上で今日を迎えているという中で、補助54号線、決まっていることをもう1回見直してという立場の皆さんと、もう決まったことの上に次のステップに行きたいという方々と一堂に会してというのは、行政の立場としてそういう形でのご議論というのは、この審議会の中でもこの間いろいろな意見をちょうだいしているのを私も承知しておりますけれども、やはり現実的ではないというふうに判断をさせていただいたということでございます。

○稻垣委員 あと、この意見を集約しているのを見てみると、どうも反対意見がかなり多く書かれているというふうに思います。こういった反対意見が多く書かれている中で、行政としてはどういうふうに考えられているのか、ご答弁いただければと思います。

○安水生活拠点整備部長 今の意見書を○○の方で説明申し上げましたけれども、反対と

言いましょうか、地区計画案をいろいろ見直してほしいというような意見が多いのではないかということでございますけれども、件数といいましょうか、今のままの計画案がよいというような方々は4割、それから見直すべきという方々は6割ぐらいということで、その中で、今回その1通の中にこういう中身というか、項目が多いというようなことで、ここに出てているのではないかというふうに思います。

以上です。

○竹村委員 今のお答えの中で、今までいいというのが4割、見直すべきというのが6割あったというふうなお答えでした。それで、前回16条のときにもこの意見書の中に反対意見がとても多い、それから団体、グループとして反対意見を述べている団体がたくさんあるということから、私たちこの審議会の中でも、この地区計画について区民の合意形成が得られていないというところが1つのポイントだったと思うんですね。ラウンドテーブルがなぜ不可能なのかというご説明を再三、今前段でいただいているんですけども、ラウンドテーブルというのは1つの合意形成のための提案というようなことだったと思います。それで、この審議会の中でも多くの委員がやはり何らかの話し合いの場を持つべきということが16条の段階での審議会の総意だったのではないかと思うんですね。つまり、この16条の段階で得られていないということが明らかになった合意形成、これをどうつくっていくかということがこの17条の段階までの区の仕事だったのではないかと思うんですが、これについて、それでは区はどういう合意形成の努力をしたのか、そして、合意形成がどのように得られてきたと感じているのか、その辺を伺います。

○平谷助役 今、○○が申し上げておりますように、全体として、いわゆる意見書の類型化をしてまいりますと、賛成の方が4割ぐらい、反対の方が6割ぐらいと。賛成の方は今回の地区計画案に関して、賛成であるとか、あるいは補助54号を前提にして進めてほしいとか、それらが本日の区の整理した資料で、委員の方もお目通しいただけると思うんですね。反対の皆さん方の方は、54号線に例えば反対とか、あるいは進め方に反対とか、いろんなそれぞれたくさんございます。それを本日の資料にお示しをしている。

これは先ほど申し上げているような繰り返しになるかもしれませんけれども、その54号線に対しての例えばコンセンサス、そのこと自体、つまり54号線は、私どもにしてみれば、もう既に決まったことだし、それを進めるという立場なんですね。一方、○○委員に対するストレートなお答えになるかどうかちょっとあれですが、そういう方のコンセンサスを図る手法というものはなかなか難しいのではないかと。一方、先ほど申し上げているよ

うに、さまざまな情報提供、例えば街づくり通信5400通、権利者の方への2000通の郵送配布、ホームページ、さまざまな形での情報提供をさせていただきながら、そういう中での意見をいただきたい。しかも、法定による16条、17条を経て、本日は17条に集まった意見書に対する見解書を申し上げていると、こういうことで私どもは考えているということです。（傍聴席から発言する者あり）

○会長 静肅にお願いします。

○竹村委員 今、情報提供という、街づくり通信などを出されているというご説明でしたけれども、しかし、合意形成を得なくてはこの地区計画を決定することはできないと私は思うんですが、そのあたりは区としてどのようにとらえて進めているんでしょうか、それをお伺います。

○平谷助役 繰り返しになりますけれども、補助54号線等の整備を前提にした地区計画というものと、いわゆる補助54号線を見直す、そういう意見とのコンセンサスというのはなかなか難しいのではないかと、こんなふうに思っております。

○竹村委員 ただ、これまで54号線についてこの審議会でも決めてきたことというのは私も理解しております。であれば、それを理解していただくような努力、54号線がでけて何が心配かという点なんですが、やはり今車が入ってこない下北沢、下北沢は逆に道路がないということから、車では行かないという人がとても多いと思うんですね。それが今のまちをつくってきている、まちの魅力を保っているということだと思います。区はこれまで、私も議会質問してきましたけれども、この道路は車を通すためではないというふうな説明をされています。今回のこの中にも、歩道を広くとります、それから緑化もしますというようなことが書かれていますし、私の質問でも答弁をされてきました。そうであれば、本当に車は絶対に増やさないという区としての実際の取り組み、こういう形で通さないということ。

それからもう1点、この広い幅員の道路ができることによって高さの問題を非常に区民の皆さんには心配されています。例えばただ一方的に、これは決まつたことだからということで区として強行していくても、何ら歩み寄りができないんですね。そうであれば、じゃ、高さはどうするのか、いま一度再考する。これは私、今回の議会質問の中でも申し上げましたけれども、この60メートルを建てられるところは今の敷地ではわずか2カ所しかない。それから、45メートルが可能になる敷地は3カ所しかないというところで、たった数カ所の高さを確保するために地区計画をかけるのかという問題だと思うんですね。この

あたり、この60メートル、それから45メートルという高さをいま一度見直すというようなことをしなければ、今反対を言っている区民の皆さんとの歩み寄り、これは得られないと思うんです。このあたり、区として私はしっかりと努力をして、いま一度見直しも再考すべきだと思うんですが、いかがでしょうか。

○板垣道路整備部長 先に道路の方のお答えをさせていただきたいと思いますけれども、先ほど車を絶対通さないというようなお話をいただきましたけれども、道路をつくるわけですので、これは車も通す空間としての道路であることは間違いございません。都市計画道路のネットワークという意味では、私ども、この補助54号線はそういうネットワークの必要性はまず第1にあるというふうに考えております。ただ、つくり方として、今ここで26メートルという大変広い道路ではないかというようなご批判といいますか、そういう心配をされている方もたくさんいらっしゃることは承知しておりますけれども、これまでにお話ししてきておりますように、車道の車線としては通常の2車線道路としての計画でございまして、その両側には8.5メートルずつの歩道空間をつくり、その歩道は下北沢であるからこそ広い歩行空間をつくることによって、回遊性の高い、そういうところの歩行者ネットワークも十分その地域に貢献できる、そういう道路づくりを目指していくということで、この間そのお話をしてきたところでございます。

先ほど助役の方もお話ししていますように、平成15年1月に都市計画決定をした以降、同年には現地の測量の説明会、それから用地の測量の説明会も開催しまして、地権者の方々をも含めて説明をしながら、その作業を進めてきました。その中で、事業認可の申請もしながら準備を進めておりまして、本日事業認可も至ったということでございますので、道路としての我々の下北沢での役割というのは、防災性も含めて大変必要なものということで、道路事業は必要だということをこの間、説明をしてきたつもりでございますので、そういう点でご理解をいただきたいというふうに思います。

○安水生活拠点整備部長 それでは、高さについてご質問がございましたので、お答えいたします。

基本的に、先ほど区の見解書の6ページのところにございますけれども、現状では建築の高さの最高限度がない、そういうのがございますけれども、もう1度繰り返しになるかもしれませんけれども、商業地域、約6割について今回面的に、区としては大変厳しいと思っていますが、22メートルとするものでございます。ただし、54号線沿いの駅前広場といいましょうか、区画街路10号線ですが、沿道におきまして、都市空間や回遊性の向上に

寄与する公開空地を備えた場合、一定の条件によりまして45メートル、60メートルの高層化を残すものでございまして、このことは道路や駅前広場等を公共スペースだけによらずに、民間建築の建替え時に広場状空地の公共スペースを確保させる、こういうことで都市的市民文化の拠点という位置づけもございますので、より多様な商業活動を活発化させる、こういうところが区の考え方ございます。

以上です。

○竹村委員 今の高さのことでもう1点聞きたいと思います。

例えば敷地面積が2000m²というところで60メートルという高さですね。これは例えば60メートルの高さをとって2000m²で建物を建てようとする。ここでの容積率は500%だったと思うんですね。これを容積率いっぱい使ったとしますと、逆に建ぺい率は30%ぐらいで、それ以上は建てられないので、70%の空地ができるというふうに思うんです。これは私、本当に素人ですので、単純な計算をしてみるとそうなるんですね。もちろん地域環境に貢献する空地というのは必要だと思うんですが、果たしてこの2000m²の敷地の70%までどうしても空地をとらなければ防災の問題があるのかということを考えてみると、例えば2000m²の50%をもし空地をとることでも、1000m²の敷地というのが確保できるのであれば、逆に高さを抑えて、空地は50%ぐらいでも十分環境には貢献できるのではないかというふうに思うんですね。もしこれを50%ぐらいで建てるとなると、10フロア、500%の容積率を満たしたとしても、30数メートルとか、40メートルぐらいでもこの容積率を満たすことになるのではないかというふうに思うんです。空地、空地ということで、もちろんたくさん空地をとることはまちの魅力にもなってはいきますけれども、これだけ皆さんから反対の意見がある中では、やはりその根本の見直しというのも必要ではないですか。そうでなければ、合意形成を得られないというまま終わってしまうのではないかと思うんですが、いかがでしょうか。

○安水生活拠点整備部長 今の500（※容積率%）の中ではそんな高いものはというようなことだと思うんですが、商業地域全体、先ほど申しましたように、22メートルということですから、建ぺい率7割ぐらいで七、八階となるんでしょうか。そうしたときに、7割（※建ぺい率）といいましても、結構すき間がないぐらいになりますので、ほとんど空地がとれない。面的に、ほとんどと言うと語弊があるかもしれませんけれども、空地がとれない。そういうところを区として、先ほど申しましたけれども、やはり道路沿いとか駅前広場沿いについて公共的なスペースというのを確保、民間さんの建替えに応じ、条件によ

ってということをお答えしたんですが、私としてお答えしますと、公開空地というのは約3割ということですが、それ以外には敷地周辺に2割とすると、建ぺい率4割、5割ということになるんでしょうか。そうしますと、500（※容積率%）ということですから、階数というのは10（※階）から12（※階）ではないかというふうに試算できるのではないでしょか。よろしいでしょか。そうしたときに、住宅ですと、これは30（※メートル）とか、そうでしょけれども、商業地域ですから、商業系のビルとか、事務所系のビルとなりますと、階高は4.5メートルとかになりますので、45とか52メートルぐらいになるんです。これは例えばタウンホールを見ていただきますと、あそこは12階建てで52メートル、最高高さで58メートルぐらいになるわけです。そういうことで、マンションは似合わないといいましょうか、住宅地の中には1階は店舗を義務づけるということでございますので、そういうことでは、商業系ビルとか、事務所系ビルというのは当然用途上はできるわけですから、そういうことを考えると、やっぱり今みたいな形になるのではないかということで区は考えています。

以上です。

○増田委員 高さについては45メートル、60メートルというのが、区の方は制限なしを規制するんだというふうに言っているわけですね。今の〇〇委員のように、いや、緩和しているんだという言い方、見方、これに対して区はもう一度その辺、しっかりとした説明をしていただきたい、これがまず第一点です。先にお答えください。

○安水生活拠点整備部長 確かに商業地域におきましては、高さ制限といいましょうか、高さの限度はございません。

以上です。

○増田委員 次に、道路、補助54号の問題ですが、反対の意見の中にもそのことが書いてあるというんですけども、この反対意見の数の多さについて私は別に余り意識していません。というのは、この反対を運動されていらっしゃる方のホームページを拝見しましたし、手紙も来ていますし、意見書を出せということでかなり運動もされていますので、マイノリティーとマジョリティーの違いかなと、このように思います。ただ、道路の問題については、私たち地元に住んでいる者として一番心配しているのは、広域避難場所というのが下北沢の場合は遠いですね。1つが東大の駒場のところ、もう1つは日大文理学部のところ、そこまでどうやって行けるんだろうということを常に心配しています。これは地元の方々にとってみると、自分たちも心配ですけれども、下北沢にいらっしゃっている方

が、大体毎日平均7万人近い方が下北沢の駅を出入りしていらっしゃるわけで、その人たちがそこでもし大震災があったときにどうするのかな、パニック状態になるのではないのかな、今のあの細い道路だけでいいのかなということは、だれもが昔から心配していたことで、今回の地区計画でその一端が直されてくるのかなということで、みんな非常に期待しているわけです。ですから、この補助54号が東大駒場へつながっていく道であるということをなぜ区はもっと強調し、説明しないのか、その辺が私はわからないわけです。私たちは地元でそう思っていますけれども、この辺はいかがですか。

○板垣道路整備部長 今のご指摘の件についてでございますけれども、もちろん私ども、この補助54号線の整備に当たりましては、地域の防災性の向上に役立つということも再三申し述べてきたところでございます。それは下北沢付近の防災性を高めるということ、それから、今〇〇委員がおっしゃったように、東大の方が広域避難場所になっておりますので、その避難路としての役割をこの補助54号が持つだろうということは、そういう意味でもこの補助54号線の整備というのは地域に大きな貢献をしていくということで考えておりますので、説明が少し不十分であれば、また十分町の方にもしていただきたいと思いますけれども、当然そういう役割を担っていく道路だというふうに考えております。

以上です。（傍聴席から発言する者あり）

○増田委員 今、ああやって外野で叫ぶようのが今の実態で、私も当初は地元ともっと話し合うべきだということをこの審議会で言いましたけれども、いろいろ聞くにつれ、運動する形を見るにつけ、そうじやないなということがだんだん私の気持ちの中で高まってまいりました。いずれにしても、命が一番大事です。そこに住んでいる方がいるからまちができたわけです。そういう住んでいる方、そこにいる地元の方の意見を無視して、下北沢は楽しいまちでそのまで残せばいいんだということだけでは通らないのではないか。当然私も生まれ育ってきましたし、下北沢とのおつき合いが長いですから、いろんな意見を聞いています。そこで困っている出来事も何十項目も聞いています。そうしたことを考えると、今回の件は早く進めてもらいたいと、このように思う一人でございますけれども、反対をされる方、少数意見を度外視しろとは言いません。耳でよく聞き、そして進めるべきだということを再三言ってきましたけれども、やっぱり命が一番大事です。その地元の方々の意見を度外視して物は進められない。

地元の人たちも下北沢を、今のような細い道路があり、いろんなお店がある、この雰囲気を決して消したいとは思っていないはずです。私もそういうのは聞いたことが1回もあ

りません。新宿や渋谷にするな、こういう話は聞いたことがございます。しかし、自分たちの命を守るためにある程度はやむを得ないということは最終的な意見だったと、このように私は聞いて、今一日も早く通して事業化にしてもらいたい、こういう気持ちでございます。これは意見として申し上げておきます。

○後藤委員 まずもって、議事録というものが今回初めて配られて、その議事録を見ながら参加できるようになったというのは非常にいいことだなというふうに思うんですけれども、その議事録を読み返してみると、これまでのこの審議会での議論というのは、事務局側はやはり手続についてかなり発言されていて、委員はまちの将来像について語っているということで、読み返してみても全くかみ合っていなかったわけですけれども、今回この質問ということで、少し私も手續についてのお話をせざるを得ないというふうに思っています。

今日のこの意見書の要旨というんですか、これの世田谷区の見解というところを拝見しても、この10ページのところだったと思いますけれども、都市計画の手続に問題があるというところの世田谷区の見解で、「都市計画審議会には、それぞれの手続きに際し、その都度報告し議論いただくとともに、各委員からのご意見等を踏まえ、区として対応している」というふうに書かれているんですが、審議会の委員とすると、私あるいは私たちの意見を踏まえて対応していただけてきたのかと考えると、甚だ疑問であるわけです。その意味で言いますと、少しこの都市計画審議会を軽視されているのではないかというふうに私自身は思います。先ほどから出ているラウンドテーブルの話は前々回に出た話です。前々回にさまざまな委員からそうした発言があったわけですが、それに対して前回きちんとした回答がなく、それに対して会長から前回の最後に少し苦言を呈していただきましたけれども、ようやく今回助役が先ほどのような説明をされた。それも、1かゼロかという意見を持った人がラウンドテーブルに着くのは現実的ではないというのはわからないわけではないんですけども、先ほどの意見書の4割が賛成、6割が反対といったときの答弁で、6割の方は実はいろんな意見があるんだと。いろんな意見で反対なんだというふうに助役がおっしゃいました。実はラウンドテーブルというのは、1かゼロかの議論はさすがに成り立たないかもしれません、さまざまな人の意見をそのテーブルの上に置いて議論するということが重要なわけで、その6割の中にさまざまな意見があるということであれば、ぜひそのラウンドテーブルに着く意味というのはあるのではないかというふうに改めて思うわけです。

それからもう1つ、住民合意ということについて、やはりこれまでのご説明ではなかなかきちんと確認できない。何をもって合意が形成されたのかというのが、今日このA3の横長で平成10年からの経緯を示していただいておりますけれども、ここの中で合意が形成されていく順序がやっぱり読めないんですね。それぞれの手続は踏んでいるというご主張がある。その都度、その都度通信を発行して広報、周知はされているというご説明がありますけれども、どの時点で合意が形成されたのかということがやはりこの図を見てそれなり。となりますと、なかなかその合意が確認できないままでは、この案件というのは素直には承服できないなというふうに思いますし、この事例が他都市に行ったときに、世田谷区のこの下北沢の地区計画というのは合意率は何%だったんだろうか、わかりませんではやはり通らないと思うんですね。ですから、そのあたりはやはりきちんとした、それはなかなか客観的なデータを示すことは困難だと思うんですけれども、こういうデータからだと何%の合意率が読み取れる、こういうデータからは何%の合意率が読み取れるというふうなことを積み重ねていかないといけない。その辺の作業がまだ不完全なのではないかなというふうに思います。

それから、3点目なんですけれども、先ほど配っていただいた2枚のものがございますが、「区が、賛成の意見書を作成した事実はない」というふうにこちらのものに書かれていますので、我々はそれを信じざるを得ないんだけれども、それに対してこういうものがあるというふうにお示しされると、果たしてどうなのか、実態はどうなのか、実際のところはどうなのか、非常に判断に迷うわけなんですね。こうした不完全な状況で今日決めろというのはやはりちょっと乱暴な話であって、そのあたり、少し手続的にもこのままだと瑕疵が生じてしまうと思います。そのあたりをきちんと治癒するということがまず先決なのではないかなというふうに私自身は思います。

○村木委員 学識経験者として述べさせていただくと、大学で都市計画を教える立場で地区計画というのを学生に説明するときに、一般的に8割合意、しかし、通常は約100%に近い合意形成の上に地区計画は成り立つということを教えています。そうすると、今日のご説明だと、今〇〇先生もおっしゃいましたが、4割の賛成ということで、これは一般型ではないということしか言えないと思うんですね。それを考えたときに、なぜここまで合意形成ができていないのかということを考えると、世田谷区には街づくり条例があり、そこで市民からの提案があれば街づくり協議会の設立ができるわけですね。それが今日のまちづくりの経過のご説明の中では、地域には懇談会がある、市民がそこで話し合いをす

る場をずっと持ってきたというのであれば、なぜここまで賛成と反対というふうに分かれてしまったのかということが、第三者としてこの場にいながら理解がしかねるところです。その反対者の人たちが同じテーブルに入って、地域の中で将来のあり方というのを協議して、合意を持った計画づくりをしていく場というそのツールを世田谷は一番早くつくれてきたはずなのに、なぜここでできていないのかということ、これをしっかりとご説明いただけないといけないと思います。

それから、私も今の〇〇先生のお話と同じことをお伺いしたかったんですが、今日の意見書の提出方法というのを見る限り、これは一般市民からすれば賛成からしか回答を選ぶことができないというふうに見られてしまっても仕方ないと思うんですね。仮にそうではなくて手続だけだったというような判断をされたとしても、これは私のところに来た、いろんなところからいろんな書類が送られてきますが、情報開示で出てきた書類を見させていただくと、賛成者の中の98%が3つの理由の中から何らかの回答をしていらっしゃるとなると、ここで出てきた意見書の数を私たちが都市計画を判断するのに、正しかったかどうかということを理解すること自体がとてもしづらいと言えます。

最後にもう一つ、これはいつも私は申し上げていますが、意見書が出てきたときにどれが何通だったのかということがわからないと、地域の方、市民の方、何を一番問題視されているのかわからず、我々ここにいる人たちは必ずみんな死んでいくわけで、下北沢はそのままずっと残っていくわけです。まちは一日でできるわけではありませんから、判断を間違っては困るわけです。そういうエビデンスをしっかりと提示していかないと都市計画審議会が間違った判断をすることになるのではないかと、これは非常に強く思います。

以上です。

○安水生活拠点整備部長 まず丁寧に進めるべきといいましょうか、そういう話があったと思うんですが、丁寧といいましょうか、合意率等のお話だったと思うんですけれども、区としては助役、そして〇〇課長の方から話があったと思うんですが、私どもとして20年来の懇談会等の活動、そしていろんな計画づくりの中で進めてきたというようなところがございます。

それから、意見書の中で、私、意見書の中身をあえて分けるというようなことを話したんでございますけれども、16条の場合は2200名が権利者ですが、それらの方々に対しましては、私どもとしては全戸配布とか、地権者の皆様方に郵送でお届けしています。これは

一回だけじゃなくて、骨子案から素案、原案、案という段階まで数えると相当な数字だと思うんですが、それを周知してございます。そこであえて意見を出すという方、区の見解としてはそういうふうに認識しておりますので、出さない方も当然いるわけで、その方々については区としてはよしとしている方々じゃないかというふうに私は考えております。

それから、17条となりますと、合意率10割、8割となると、これは区民あるいは区民84万人がおられるわけですから、そこをどうするかというのも物理的にあるのではないかと、これは個人的な話になりますけれども、ですから、合意率というよりは、周知しましてやはりご理解いただく。そしてそこで意見をいただくというようなことで、先ほど4割、6割の話は意見書が出た中でのことでございまして、あと意見書の中身につきましても、先ほど少し触れておりますけれども、補助54号線とか、それからラウンドテーブル、そういうものが主なものでございます。それが1点目です。

続きまして、世田谷区として街づくり条例があって、懇談会からの提言というのがございますけれども、これは街づくり条例の中では、協議会だけではなくて地元住民も当然提言できますから、懇談会であっても提言を受けまして、世田谷区としてその提言を踏まえて、地区街づくり計画とか、地区計画をつくるかどうか判断するわけなんですが、世田谷区としては判断したわけです。それを踏まえて地区街づくり計画といいましょうか、計画づくりをしようと。それが始まったのが平成10年、12年です。それから、区としての任意の計画といいましょうか、基本計画、整備計画とここに載っていますけれども、これについても地元の皆さん方と進めてきましたし、それから、地区街づくり計画、やはり任意の計画より条例に基づいた計画づくりというのを求められたわけですから、それに基づいてまた区が判断し進めてきた、そんな流れでございますので、懇談会も条例に基づいてこれは提言はできるというふうに考えています。

それから、意見書のメモでございますけれども、こちらにつきましては、先ほど来お話しはしておりますんでございますけれども、これは地元の団体さんより事前にそういうお話がありまして、現状報告等に行ったんですけども、その中で、代表の方から事前にそういう要請がございまして、代表者の方に例示としてメモをお渡ししたというのが真意でございますので、それを区が配ったり、そういうことはございません。

以上でございますが、何か答弁が足らないのであれば、またお答えしたいと思います。

○村木委員 区は配布していなかったとしても、結果論として、その配られたものの使わ

れ方が想定していなかったことになってしまった場合、それをもとに私たちが審議会で判断して将来像というのを決定してしまって大丈夫なのかというのが疑問として残るわけです。それが1つ。

それから、今懇談会で出たことをまとめて地区街づくり計画にしたというようなご回答がありましたが、どうしてそのときに反対者の意見というのが反映されながら、うまくネゴシエーションして1つの計画になっていかなかつたのか。要は大きな反対が現段階で残っているわけですよね。これはその長いプロセスの中で懇談会にすべての人が参加できるような状況であれば、こんなことにならなかつたのではないかですか。

以上です。

○安水生活拠点整備部長 地区街づくり計画の中では、これは懇談会だけではなくて、やはり町会、商店街、あるいは一般説明会もやっております。その中で地区街づくり計画そのものについての反対等はなかつたと記憶しております。地区計画等の中で、あるいは道路等の中で今日こういう状況ではございますけれども、その時期といいますのは、道路等についてちょうど15年の当時でございますので、そういうのがございましたけれども、地区街づくり計画そのものへのそういうものはなかつたと記憶しています。（傍聴席から発言する者あり）

○会長 ちょっとご静粛にお願いします。

○中里委員 資料を出させていただいたので、その件について確認をちょっとしていきたいと思います。

まず、助役の方から9団体に個別に渡した文書があると先ほど説明がありましたけれども、私がお示しした文書がその文書と同じ内容、同じものであるのかどうか、確認させてください。

○辻拠点整備第一課長 ○○委員の方から席上に配付されました3枚ありますが、「下北沢をこんな街にしたい！」ということと、それから手順書とありますが、同じものと考えています。

○中里委員 先ほど地域の方からお願いされてという話がありましたけれども、この文書はいつだれがつくったものなんですか。

○辻拠点整備第一課長 議会の中でも再三お答えはしておりますんですけども、この件について、まず前提として区が意見書の賛成誘導をしたり、配ったり、作成した事実はございません。仕事の相談の一環として、所管でメモとして作成いたしました。

○中里委員 区民の方に言われてつくったという話ですけれども、なぜこのような形式の文書にしたのか、なぜこのような内容の文書にしたのか、その所管の中ではどういった議論がされたんでしょうか。

○辻拠点整備第一課長 代表の方々からは、この意見書の書き方がわからないので教えてほしいと。何か参考になるものがないかというようなご依頼に対してメモとして作成したものです。

以上です。

○中里委員 通常の窓口対応の一環というような話も先ほどありましたけれども、普通に区民の方がこういった都市計画の手続で書き方を教えてほしいというふうに言われて、こういった賛成と書いたような紙をつくり、賛成と記入すると指示をするような紙をつくることは、私は到底考えられないんですけども、なぜこういう内容にしたんですか。

○安水生活拠点整備部長 これは賛成の団体の代表様からそういう要請を受けたわけです。例示のメモをその方にお渡ししたということです。

○中里委員 では、その区民の方が賛成意見の書き方を教えてほしいという要請だったということですか。

○安水生活拠点整備部長 先ほど、窓口とか問い合わせ等、いろいろございます。それで丁寧にお答えしているわけですが、賛成、反対の方がおられるわけで、どこにどういう内容でというようなことはご回答しています。

以上です。

○中里委員 9つの団体に個別に配られたという話ですけれども、同じものを配ったんですか。

○辻拠点整備第一課長 代表者にお渡ししたものでございます。

以上です。

○中里委員 9つの団体それぞれに同じものを配ったんですか。

○辻拠点整備第一課長 代表の方にお渡ししたものでございます。同じものでございます。

○中里委員 なぜこういった文面になったのかの理由がさっきの説明では少しもわかりませんし、9つの団体それぞれに要請されたと言いながら、事前にこの文書をつくり、同じものを配っているわけです。なぜこういう文面になったのか、どういう検討の結果、この文面になったのか、教えてください。

○辻拠点整備第一課長 何回かお答えしておりますけれども、この賛成の立場の団体の代表の方から書き方がわからないのでということで、あくまでメモとして例示的におつくりしてお渡ししたものでございます。

以上です。

○中里委員 幾ら賛成の人たちからだとはいえ、書き方を教えてくださいで、「賛成する旨を用紙に記入する」とわざわざ網かけしてありますよ。こういう文面、様式になった理由が今の説明では全くわからないんですけども。

○辻拠点整備第一課長 1枚目の「下北沢をこんな街にしたい！」という用紙は、特段おつくりしたものじゃありません。原案説明会のときに、既にこういったものを要約してございます。地区計画図書は非常に複雑でわかりにくい。何を言わんとしているのか、そういったことを簡潔にした内容でございまして、原案説明会の既にあったものを、窓口に置いてあるもの、そういうものでございます。

以上です。

○中里委員 窓口に「賛成する旨を用紙に記入する」と書いたこの紙が置いてあるんですか。

○辻拠点整備第一課長 そのようには申し上げておりません。この1枚目の緑色の用紙でつくってありますけれども、「下北沢をこんな街にしたい！」という1枚の用紙です。そのことでございます。誤解のないようお願いします。

○中里委員 全く説明がわかりませんね。私が言っているのは2枚目です。1枚目の紙は窓口に置いてある紙でしょう。問題なのは2枚目の紙で、その中から1つ選んで賛成と用紙に書いてくださいと、そういう指示が網までかけて書いてあるわけです。なぜこういう指示になっているのか、なぜこういう文面を選んだのか、どういう検討をしたのか、それをお答えいただきたい。

○辻拠点整備第一課長 何回もお答えしておりますけれども、代表者の方からは意見書の書き方がわからないという立場で教えてほしいと、どう書くんだ、何か参考になるものがあったらもらいたいという依頼に対してのメモとしてお書きしたものです。

以上です。

○中里委員 この9つの団体というのはまちづくりに参加している、一緒に取り組んでいる団体というふうに聞いていますけれども、であるならば、16条のときにも意見書を提出ということをやっているわけですね。そのときにも同様に書き方を教えてほしいと言われ

たんですか。

○辻拠点整備第一課長 そのような事実は当時何もありません。

○中里委員 では、その人たちは16条のとき意見書を書けなかったから、今回は出したいから書き方を教えてほしいという要請だったんですか。

○辻拠点整備第一課長 そのような推測はよくわかりません。

以上です。

○中里委員 9つの団体の代表の方にということですけれども、具体的に何人に何枚ずつ、何セットずつこれをお渡ししているんですか。

○辻拠点整備第一課長 9カ所ほどお邪魔させていただきました。代表の方に1部お渡ししたものでございます。

以上です。

○中里委員 今回の問題について問題がないというような認識を持っているようですが、これは今後もそういった要請があれば同様のことを行うという理解でよろしいですか。

○辻拠点整備第一課長 そのようには考えておりません。個別の相談が今回あったということについての事実を申し上げてきました。

以上です。

○中里委員 今後も個別の相談はあるのではないか。そのときはなぜやらないんですか。

○安水生活拠点整備部長 先ほど〇〇が申したとおりです。(傍聴席から発言する者あり)
(〇〇委員「傍聴外へ出した方がいいよ。ちゃんとしなさいよ。何で傍聴が発言するんだよ」と呼ぶ)

○大場委員 先ほどから〇〇委員も議会での同じような繰り返しで、役所側も同じ答弁をされていまして……。

○中里委員 だってここは審議会だもん。

○大場委員 審議会はいいんですけども、私は、例えば賛成の立場にある人間だとしたら、余り反対運動にはなれていないので、例えば自分がその辺の商店会の会長なり、町会長をやっていたとしたら、自分たちのこれを進めてもらいたいというのにどういう書き方をしたらいいでしょうかねと相談に行くのは当たり前だと思うよ。私はですよ。それで、区の方は、昔だったら、ワープロとかがないから手で書いたんでしょうけれども、今回は

このような資料を見せていただきましたが、反対の方たちにも送ってもいただきました。今回この意見書が誘導だとか、瑕疵責任があるとか、いろんなお話も出ていますけれども、ただ、書かれた方はご本人の意思で書いていると私は思うんですね。ご自分でサインしている。それを印刷したわけじゃないんだから、代筆したわけでもなくね。この反対の意見の中で、私ども資料を送っていただいた中にも、全く同じ文書、お名前は申し上げませんが、ご家族で自筆のサインしている。全く同じですよ。そういうものとこれとはどういうふうに違うのかという話にもなってきてしまうと思うんです。

それで、いずれにいたしましても、まず意見書は本人の意思に基づいて提出されたものであるということと、それから手続上の瑕疵といったものではないと、私はそう思っておりますので、非常に反対側からの立場のご意見を言っているんだけれども、それはやっぱり両方、賛成する人も、反対する人もあるので、それはご意見としていろいろわかります。ただ、先ほどから20年にわたってここまで進めてきて、それでこの意見書のあり方で賛成が4割で反対が6割、それについて行政側はこういう意見書の書き方を出して、その4割の賛成しかないということについてこの審議会で判断できないというご意見もありましたけれども、私はそうではないと思っております。

以上です。

○金澤幹事 事務局としてちょっとお答えさせていただきたいと思います。

今、手続の問題が議論されているわけですが、提出されたと、それを受けた部署として見解を述べさせていただきたいと思いますが、今回の提出されたご意見は多数ございました。うちの方とすれば、本人の意思により出されたものと考えております。したがいまして、有効な意見書と判断して、それで取りまとめてお出ししたものでございます。

○中里委員 ○○委員が賛成する側で、書き方もよくわからないんだから、聞くのは当然だというお話でした。そういう気持ちできっと住民の方も要請されたんだと思います。しかし、それにどういう形でこたえるかというのは行政の判断、責任の問題ですし、今の話が通るのであれば、今後もやるということになると思いますけれども、今後もやるということでおいいんですか。

○辻拠点整備第一課長 個別のケースで判断しているものでございます。わかりません。

以上です。

○中里委員 同様のケースがあった場合にやらないと言い切れるんですか。

○辻拠点整備第一課長 今申し上げたとおりでございます。

以上です。

○中里委員 もうこの問題についての質問はこの辺にしますけれども、私は手続上、大変大きな瑕疵があるというふうに考えますし、中立であるべき行政が行うことと住民の中で住民が運動として行うこととは全く意味が違うというふうに思います。今後もこれをやらないというふうには言い切れないわけですね。そうなりますと、世田谷の都市計画行政、都市計画の手続の信頼性というのが今後地に落ちる、行政が誘導しているに違いないというふうにだれもが指摘するような事態が今後起こってしまうのではないか、そういうふうに大変危惧します。

今回こういう事態の中で、この地区計画についてこのまま手続を進め、決をとるということはやるべきではないというふうに思います。

○竹村委員 私も今申し上げようとしたのは○○委員と同様のことだったんですけれども、やはり住民運動で同じ意見書をつくったものにいろいろな方がサインする。これは情報提供として、住民が活動としてやるという意味合いもあると思うんですが、これを中立の立場で、しかも、今回のこの都市計画についての意見書を集約するという義務を負っている行政が、どちら側か、反対なり、賛成なり、一方の意見を誘導するという形、これはもう決してあってはならないということだと思います。そういう意味でも、今回もちろん出された方の意見、本当にその方の意見なのかもしれません。だけれども、区がやったことによってその辺は全く逆にわからなくされてしまったんですね。つまり今回のこの17条の手続、私は議会でも今回は無効ではないかということを申し上げました。

今回のこれまでの経緯を見てみましても、まず16条に先立つ説明会、非常に大荒れになりました。皆さん当然ご存じだと思うんですね。あの中で私もあの会場におりまして、ただ、スタートの7時ちょうどぐらいに行きましたら、もう中の会場はいっぱいです。外で席を設けますということで、玄関フロアの方に入っていたんですけども、その中に周りに地権者の方がたくさんいらっしゃいました。中が大荒れになっている中で、淡々とビデオが流されるという説明会だったんです。途中でまたビデオが戻ったりして、何を言っているのかわからない。周りの地権者の方たちもさっぱりわからない。このAエリア、Bエリアというふうに今回細かく内容が分かれていますけれども、じゃ、果たして自分の住んでいるところがどうなるのか、これがわからない。きちんと個別に説明をしてほしいということをおっしゃっていました。こうした中で、私は説明会をやり直すのが当然行政として誠意がある対応だと思っていましたが、これは成立しましたということで一方的に進ん

でしました。そして、16条について、先ほども申し上げましたように、この審議会からは合意形成のためのラウンドテーブルを設ける必要があるという大半の意見がありながらも、これも全く取り込まれていない。そして、今回17条、このような意見誘導、事実として実際この意見書で出されたもの、たくさん出てしまったと思います。こうした中で、私たちは審議会の委員として今日判断してくださいと言われても、先ほども〇〇委員がおっしゃっていましたが、本当に判断材料にならないものを提示されているだけなんですね。この点について区としてはどのように考えるのか。もう一度やり直すということを私は求めますが、いかがでしょうか。

○平谷助役 これに関しましては、先ほど〇〇部長が申し上げたように、私どもとしては、ご自分の意思で出されたものを整理してここにお出ししているというふうに考えております。

○新川委員 この文書、私も初めて見ましたけれども、こういう文書の中で、先ほどの説明もありました。賛成する立場の方からこういった形、どういうふうに書いたらいいのかということのご相談を受けたと。それに対しまして例示的に、そういう場合はこういうふうにお書きになったらよろしいのではないかというふうに書いたらしいかというご相談を受けたと。それに対しまして例示的に、そういう場合はこういうふうにお書きになったらよろしいのではないかというふうに書いたらしいかという文書だろうと。こういう簡単な書き方で、それが大きく行政の責任を踏み出しているというような言い方をされましたけれども、私はそうとは思いません。これはやはりこういう書き方もありますよということの書き方だろうというふうに私は思っております。これからこういう誤解の生じるような文書は出さない、そういうようなことを強く要望しております。

○稻垣委員 先ほど私も質問させていただきましたけれども、このメモというものなんですけれども、やはり賛成する側の方々、団体に提出するといつても、行政という中立の立場で考えれば、「賛成する旨を用紙に記入する」とか、そういったものはやはり今後やつてはならないのではないかというふうに思います。今後、このまちづくりを進めるに当たって、いろんなところで世田谷はこれからまちづくりを進めていかなければなりません。やはりこういった中でしっかりと中立とした立場でやっていけることを意見として述べさせていただきますのと、今回の17条のことに対しましても、今日賛否ということになるのかわかりませんが、私としては、これは今までの手続上の問題も含めて、もう一度やはりきちっと審査をし直すべきじゃないかなというふうに意見として述べさせていただきます。

○宍戸委員 先送りしろという意見もございましたので、一言言わせていただきますが、

前回7月に行われたこの会で、次は賛否をとりますよというお話がありました。意見書の問題でいろいろご意見がありますが、私はそれも含めて賛否の判断をすればいいと思いますので、本日、賛否をとっていただきたいというふうに思っております。（傍聴席から発言する者あり）（○○委員「会長、黙らせてください、傍聴を。じゃなきや、外に出てもらってください」と呼ぶ）

○本杉委員 私も今○○委員に賛成でございます。前回のときに今日賛否を問うということを、かなりもういろんな意見も出尽くしましたし、私も今日は、本当は5月に全国の大会があったのを、そちらを欠席してわざわざ来たのでありますて、ぜひ今日、一応賛否はとっていただきたい。

そして、1つ、地区計画のこれを一日でも延ばすことは、今商店街にとりまして非常に死活問題になるということをちょっとお伝えしておきたいと思います。私、40年ほど商店街運営に携わっておりますが、今非常に商店街は危機に陥っております。それは、今までにないような形での商店街活性化の阻害要件が非常に多くなっている。例えば、これはだれもご存じないと思いますが、金融庁の指導によって商店街に商店がつくれないケースができているんですよ。これはどういうことかというと、例えば私が100坪ぐらいの用地があって、今まで2階建てでしてきたのを建替えようということで、15メートル建てられるから5階建てに建替えようと。ワンフロア100坪だから1億円で5億円、お金はもちろんありませんから、金融機関へ借りに行く。1階に商店をつくって、一部は私が使ってあと貸し店舗にしようということで金融機関に行きますと、これはもう都市銀行でも信用金庫でも全部そうですが、この1階の店舗は住宅にしませんか、住宅にすればすぐお貸ししますよ。低利ですぐお貸しします。店舗としてはちょっと考えさせていただきたい。これはなぜかというと、金融庁は、住宅なら回収率が100%に近いから大丈夫だと、でも、店舗では危ないと。だから、店舗で貸すんだったら、この不良債権担保として積み増しを100%しろと。だから、1階1億円で借りるんだったら、もう1億円を金融機関は貸倒引当金に充てなければならないんですよ。そうしたら、金利は当然6億円分を銀行側としては要求しなければならなくなるのですから、貸し済るわけですね。ですから、早く地区計画をあれして、用途制限でここは店舗にしなければいけないということをしないと歯抜けの商店街になってしまします。これはもう現実に豪徳寺でも起きていますし、下北沢の一番街でも起きていますね。それから、明大前でも地区計画のないところでつい最近そういう件も起きました。ですから、ぜひこの地区計画は早期に決めていただきたい。

それともう1つは、駐車場の問題です。これは専門家が多いからあれですが、戸数が20戸以上になりますと3戸に1戸駐車場の付置義務、これによってマンション業者は1階を全部駐車場にしてしまうんですよ。駐車場のたっぱ（※高さ）は低いですから、できるだけ上に建物を建てて利益を上げようとする。こうすると、商店街はやっぱり歯抜けになってしまいます。それから、もう1つは、駐車場のために国策、金融機関が超低利、超長期間の融資を立体駐車場にするわけですね。ですから、立体駐車場がどんどんできるということはいいんですが、これが商店には非常に連続性を阻害する。

もう1つ、地区計画、用途制限で重要なことは、風俗営業の制限です。性風俗をできるだけ制限していただきたい。私、関東近県、いろんなところへ治安問題、防犯問題で講演を行っていますが、性風俗のあるところは我々の民間パトロールでは絶対に防犯効果は上がりません。これは警察の公権力で強引に抑え込まないと絶対上がりません。ですから、性風俗の許可されるところでは治安問題が大変な問題になっています。ですから、これをぜひ早く用途制限で性風俗の規制を強化していただきたい。ですから、私はできるだけ早い地区計画の決定と用途制限の、厳しいというか、限度のある制限をお願いしたいというふうに思います。

○後藤委員 今お2人から本日賛否を問うということが前回決まったという発言があったと思うんですけれども、僕、議事録を持ってますけれども、それはそうなんですか。そういうじゃないと思うんですけども。その確認をさせていただければと思います。

○平谷助役 恐らく前回の最後の会長さんの締めくくりのときに、次回はいわゆる決をとっていきたいと、たしかそういう議事録になっていたかと思います。そのことを先ほどの委員さんはおっしゃったのではないでしょうか。

○後藤委員 議事録を読む限り、会長の最後の取りまとめのところは、これから話ということだと思いますけれども、「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」というふうにお話しされているだけで、採決を次回とするというふうには聞いていません。伺っておりません。あるいはそのときの会長の発言の趣旨を確認させていただいてもいいと思いますけれども。

○金澤幹事 今ちょっと議事録を確認しておりますけれども、私の記憶によれば、間違なくあのとき最後に会長が、今回は報告で議論を十分尽くしましたと、次ではということなんですが、今ちょっと確認していますので。

確認できましたので、その部分をお読みいたします。45ページでございます。「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」ということでございます。

○後藤委員 ですから、決定するということ、採決をとるということをそこで決めたわけではないですよね。

○金澤幹事 申しわけございませんけれども、今回議題としてお送りしたときに、こここの分については諮問事項、4件ともでございますけれども、議題、諮問事項として提出して、それで皆様方にお集まりいただいたわけです。だから、それはもうその時点でうちの事務局とすれば、会長との……。

○後藤委員 それは全くおかしい。諮問をしたら、答申がその日に出てくるということは、必ずそういうものだというものではなくて、ほかの都市計画審議会は何回も何回も回を重ねて最終的に答申をまとめるわけですから、諮問したから今日出せというのはおかしいと思います。

○大場委員 私はこのように思います。本日会長が諮問を決定するかどうかという議事録がある、ないということもありましたけれども、私どもは今日のこの審議会は諮問について集まっているのであって、大方今までの反対運動等流れを見ますと、例えばこれを1カ月先あるいは2カ月先に延ばしても同じ意見の繰り返しと思うんです。ですから、私は今日諮問をして決定していただきたいと思いますので、もしそれに対して反対云々というのがあるのであれば、採決で決めていただければと思います。

○後藤委員 私、先ほど3点お話ししたつもりなんですけれども、特に1つは、最後にお話ししたことに関しては判断できないということを申し上げているんです。今日の資料の世田谷区の意見というところの資料が判断の信頼に足り得るものではないというようなことの疑義を呈しているわけですから、それをクリアにしていかないと採決に踏み込むことはできないのではないかと思うんです。

○金澤幹事 先ほども手続論の中でお話しさせていただきましたけれども、今回の意見書の提出につきましては、本人の意思で出されたと我々は考えておりまして、この意見書は有効だという意味で判断の材料としてお出ししてございます。

○中里委員 ○○委員の方から意見書の集約したものやその内容で判断できかねるというご意見がありましたけれども、私も今回、集め方についていろいろ問題があるということを指摘されていますし、個人情報は隠すのは当然ですけれども、実際にどういう意見書が

上がってきたのかそのものを回覧でもできるような資料を直接我々に見せていただきたいということと、それから、賛成意見、反対意見などの正確な数も示していただかないと、これはきちんとした判断にならないというふうに思います。

○金澤幹事 まさしく手続論だと思うんですけれども、一般的に都市計画審議会に出す場合は、意見が出てくればそれを要旨としてまとめて出すというのは、その手続に全然反したものではございません。

○中里委員 今回はいろいろな疑問も出されているので、一般的な話ではなく、今回特別ということで、どういう意見書があるのか、その実物も示して委員の判断にゆだねるような手をとるべきだというのが私の意見です。

○金澤幹事 (※意見書を) 出す段階のその説明がどうかというのは、申しわけございませんが、事務局として置かせていただいて、出てきたもので判断をする。それで、都市計画審議会に諮る、これが我々の仕事でございます。

○増田委員 私も今日初めてこの書類を見させていただきました。先ほど理事者の方で言っているように、これに反対の方がサインして出すことは絶対ないと思うんですね。誘導というのは、賛成に対してこうだから賛成してくださいというような内容にはなっていないのではないかなど、これを見た限りはこういうふうに思いました。

それから、今日の採決の問題につきましては、前回、前々回、報告事項で下北沢問題がかなり時間を延長して議論いたしました。いつまでたっても終わらないような状況の中で、最後に会長が、次回諮問が出ますので、そのときにという話が出ました。それによつて、地元の方々も10月18日は1つの山だねというようなこともかなりの賛成の方々、推進の方々も言っていました。それから、反対される方々のホームページや何かを見ても、この10月18日は大変大きな山場と、こういうような雰囲気を醸し出していました。それが証拠に、今日はテレビ局まで来て、多くの傍聴の方も詰めかけていらっしゃる。今日採決されるということを見越して来ていらっしゃるんだと、こう思います。もしそういうことがないのであれば、こういう雰囲気はできなかつたろうと、こう思います。ですから、私も今回の諮問については賛否が諮られるであろうと思って参加していますので、ぜひとも賛否はとるべきだと。反対される方はその段階で反対されればいいと、このように私は思います。

○阿部委員 大分話があれしているんですけども、今の状況ではちょっと危惧される部分がありますので、そのところだけ確認しておきたいんですが、まず先に質問を3点だ

けさせていただきます。それから、その後、その質問の意味、2つの視点でお話ししたいと思いますけれども、まず1つ、一番最初にA3の経緯を説明いただきました中で、街づくり懇談会が54名（※正しくは52名）でスタートしたというところがありますが、それがその後増えたのかどうかとか、メンバーの入れかわりとか、そういう話し合いに参加したいというのがあった場合、入ってくるようなゆとりがあったのかどうか、それがちょっと1つ聞きたいところ。これは意見書をまとめたものの9ページの方に密室という言葉が出てきていたので、ちょっとその辺が気になったところです。

それから2点目は、やはりこの意見書をまとめたものの中に、6ページです。ラウンドテーブルを設置して議論することは現実的でないと、説明もありましたけれども、この意味が、今後話し合いを一切拒絶するのかどうかということです。そういうニュアンスで言っているのかというあたり。

それから3つ目は、諮問第183号の一番最後のページです。理由書のところですけれども、下北沢の文化とか、それから別の場所にも界隈性ですとか、路地裏性とかいう言葉が出てきているにもかかわらず、この理由書の一番最後のところ、5行ほどですけれども、「今回、当地区において」というあたりでは、それが非常に一般化されてしまっているというような感じ、この下北沢らしさだとか、界隈性みたいなのが今後育成されていくだとか、存続していくということも含めてここのところは書いてあるのかどうか。そこら辺を聞きたいと思うんです。

といいますのは、地区計画というのは、ドイツとか、ヨーロッパの地区の独自性というのをより強調するための制度として出てきたというその独自性と、それからそのときに関係権利者たちの理解というのが非常に重要な、特殊な制度であると思うんですけれども、その部分がどうもこの文章の中ではちょっと読み切れないという部分が感じられました。やはりドイツというのは、地続きのヨーロッパで意見がいろいろ食い違う中で、お互いの立場を理解しながら共通項を見つけ出して1つのことをやっていこうという都市計画の先進的な地域でできたものであって、そういった中でやっぱり意見が合わなくても当然であって、その中でどうやっていくかというのがやっぱり成熟しているんだと思うんですね。こうした意味から言うと、今回の流れの中で、やっぱりそういったプロセスが明確になっていないという部分があつたり、どこの段階でどう市民が入ったらいいかというのがわからなかつたりというのがあったと思うんですね。だから、そこら辺はやっぱりしっかりやっていかなければいけない。当然59年だとか、その当時の時代背景の中では、まだま

だ市民参加だとかが十分じゃなかった。だけれども、時代は変わってきているわけですから、都市計画の継続性というのは大事だとは思うんですけども、その変わった時代に対してどうシステムが対応してきたのかというところがやっぱり大事だと思うんですね。

そういう意味で、今の3点あたりをちょっと含んでいるのかどうか、それによってこの内容が妥当かどうかというのは判断する1つのヒントになっていくと思いますので、質問させていただきたいと思います。

○平谷助役 ラウンドテーブルに関して、繰り返しの部分と補足の部分があるかと思うんですね。1つは、補助54号線に反対する方たちと、それはもう前提にして次に行かれの方たち、一方反対される方たちの中には、補助54号をとにかく取り消しを都知事を相手に裁判を起こされてたり、あるいは国を相手に連立の問題を問題提起されてたりと。そういう意味では、とにかくそういうものをいわゆるもとに戻してというふうな動きの方たちと、一方前に進みたいという方たちが、つまり言うなればコンセンサスと言った場合に、何が何でもという言い方は語弊があるかもしれませんけれども、もとに戻したい方たちの、例えばそこでのコンセンサスというのは一体何なんだろうと、逆に言うとこういうふうに思うわけですね。ですから、そういう意味では、今委員がおっしゃっているように、特にヨーロッパ、ああいった中でのいわゆる市民社会のありようと、1980年以降の動きでありますから、今日的ないわゆるシステムが持つ課題というのはもしかしたらあるかもしれませんけれども、私ども行政としては、今この目の前にある現実の中での判断というものを迫られておりますから、その意味での審議会への諮問をお出ししているということでございます。そういう意味では、それぞれ各委員のある種の物の考え方、理念というようなお話もありますし、一方現実的なご助言もありますし、そんなふうなことで私の方は理解をさせていただいています。

○安水生活拠点整備部長 私から懇談会のご質問がございましたので、お答えしたいと思います。

懇談会が発足した当時は2町会、5商店会で構成されていました、その後、4町会、これは12もしくは13年だったのではないかと私は思っていますが。それで、メンバーの構成でございますけれども、これは各単会さんから役員の皆さん、あるいはまちづくりをやりたいと言いましょうか、そういう方々七、八人で構成されていて、これは時間軸でと言いましょうか、会員の方も替わるというようなことになっています。

それから、区としてのまちづくりの進め方については、懇談会さん、それから町会、商

店街さん、いろいろ団体さん等についてはご意見を賜って進めてきたというところでございます。

それでは、3番目の質問です。地区計画そのもの、183号のところじゃないかと思うんですが、下北沢の独自性等のお話というふうにお伺いしたんですが、世田谷区としても、やっぱり芸術文化とか、それから界隈性とか、歩行者主体というのは基本理念を持っていまして、これは16年に定めた4つのまちづくりの基本方針案がございまして、この中には安全安心とか……。基本的な理念といたしまして、1ページをちょっと、地区計画そのものの目的といいましょうか、趣旨といいましょうか、その中で下北沢のあの地区計画につきましては、2行目のところ、「都市的にぎわいを楽しむ界隈を育成する地区」、そういうふうなところで目的を掲げてやってきているということです。

○阿部委員 いろいろ今まで聞いていた区の方の説明の中では、これはまだこれからがスタートであって、これから地元の方ときちっと話をしながら詳しい部分を詰めていくんだというようなお話でとらえていたんですね。となってきたときに、その話し合いが持たれるかどうかということがまず非常に大事な部分であって、それから、その話し合いの中で今の雰囲気というのがどう残っていくかというのが次に大事なことであって、その2つがやっぱり見えないところが非常に怖い部分なんですよ。いろんな都市で潤いのあるまちづくりだとか、地域性のあるというようなまちづくり、いろいろやっていますけれども、結局それが画一的なまちになってしまっているという事例が多くあって、結局この地区計画というのは、その細かい部分をきちっとその地域のテーマというか、資源というのを資産化していくためのプロセスだと思うので、その部分をこの文章が含んでいるのかどうかというところが私が一番気になるところなので、そこが含んでいるのであれば、やはり都市計画の継続性というのはそれなりに尊重していく。それなりに税金を使ってここまで議論をかけてきているわけですから、そこら辺がやっぱり知りたいところなんですけれども。

○辻拠点整備第一課長 委員のご質問の、今回下北沢のこれからということについての地区計画のご諮詢を申し上げているわけですけれども、下北沢のまちづくりにつきましては、ご承知のように、連続立体交差事業を契機としまして、懸案となっている都市基盤である54号線の整備並びに……。

○平谷助役 お答えをいたします。

そういう意味では、ラウンドテーブルに関しましての認識は先ほど申し上げましたが、

いわゆる仮にご承認いただけたとすれば、その地区計画に基づいて、あるいは事業の今後のプロセスにおいて、いわゆるさまざまな形での意見交換だとか、具体的な取り組みは想定できると思います。

以上です。

○阿部委員 議論の方はいいんですけども、もう1個の方、これは界隈性の中で当然その地区のよさというのは残してやっていくというふうな文章ですね。

○安水生活拠点整備部長 そういう位置づけにしておりますので、進めてまいります。

○岡本委員 手続論を離れて、私のご意見を申し上げますと、今回の区の進め方を見ますと、確かに率直に言って性急だなという感は否めませんね。いろんな意見の人とよく話し合うように言っていたんですけども、しかし、これまでの経過を振り返ってみると、

○○助役の説明がありましたように、これまで長年にわたって地元の人と案を練り、計画をつくって、そして手続を踏んでこられた。こういう実績はやはり認識しなければならないと思います。

それからまた、防災上とか、環境上の観点からしましても、下北沢がこのままでいいのかどうかということも疑問です。私先日、実は下北沢をずっと歩いたんですけども、荷物の搬入車を中に入れるかどうかでけんかになっているんですね。果たしてこれで将来の下北沢、このままでいいのかどうかというふうに、こういう状況を目の当たりにして思いました。しかしながら、下北沢のよさを残せという意見はよくわかりますので、これはちょっと1歩も2歩も踏み出すことになりますけれども、今後のまちづくりに当たりましては、懇談会なり、協議会なりをつくりましてどういうふうにやっていくか、よく話し合ってフォローしてまちづくりを進めていただいたらどうかと、これは私の意見でございます。

○増田委員 私はラウンドテーブルについては、やっぱり下北沢をよくしたい、変なまちにしたくない、下北沢のよさを残したいというのは、推進してきた街づくり懇談会の皆さんも同じだし、今反対をされていらっしゃる方も同じなので、区は仲介をして話し合いができるようでききれないのかということを前々回言いました。その間、二、三ヶ月間を置いて、前回の委員会のときに、私はそれは無理だという話を今度いたしました。それは結果的に、反対されていらっしゃる方が、街づくり懇談会は陰でこそこそやっているというか、自分たちの入る場がなかったというか、そういうとらえ方をして、あの懇談会自体を全く認めないというふうに大上段から言っていることが1つありました。

もう一方で、その懇談会に参加していた地元の方々というのは、今反対されていらっしゃる方は、私たちは喫茶店が1軒しかない下北沢から営々とここまでつくってきて、皆さん、集まってきた方々、あるいはテナントさん、こういう方々は下北沢が好きだと言いながら、私たちの事業に何も参加しないじゃないかと。落書き1つ消すわけでもなし、あるいはパトロールに参加するわけでもなし、ポイ捨て防止のキャンペーンをしても、そこに参加してくれるわけでもない。町会にも所属しない。商店街にも入ってこない。こういう方たちなんですという話も聞きました。今回、今月からまた「きたざわまつり」というのが行われますけれども、ここにはたくさんの商店街、PTA、いろんな団体がずらっと書いてあるんですが、この人たちがこの下北沢のまちをつくってきたんですね。この人たちの意見をやっぱり大事にすることが重要であろうと。今反対されている方々は、今年か去年の暮れあたりから慌てて商店街に加盟するようになっていらっしゃるようですけれども、やっぱり本当に下北沢が好きならば下北沢を安全なまちにするべきであるということで、ラウンドテーブルを開くのは、双方がここまで心がすれ違っていてはとてもできないだろうということを感じて、私は前回のときにこの懇談は無理だということはわかりましたというふうに話をいたしました。

今、下北沢が抱えている問題はたくさんあります。三軒茶屋から下北沢に行きたいときはバスしかないわけです。そのバスがタウンホールのところでバックしてUターンして出ていく、こんなまちが果たしていいんだろうか、こういうこともありました。若者たちが細い道路に座り込んでいる。私も年じゅう自転車で行くんですけども、通れないことがたびたびありました。あるいはライブハウスが出てきて、地下からズンズンという音が夜中じゅう聞こえてお年寄りが疲れなくなった、こういう反対もありました。私はその間に立って、しかし、住民と商店街と一緒にやっていくのがこのまちなんだから、ある程度は我慢しようということも話しましたけれども、やっぱり入院をされそうだということで、双方で話し合いをしてもらって解決した問題もありました。ある方は自分の家の外から入れるエレベーターのところに、朝起きたら大便がしてあった。トイレがわりに使っていた。それから、深夜になると立ち小便を一斉にされる。こういう話も随分苦情として聞いております。これまで暴力団を排除する運動をしたり、そういうことを一生懸命闘ってきた人たちがこの街づくり懇談会の人だということを私は改めて認識しているわけです。

昔、小田急線が地下になるか、高架になるかともめたとき、それから補助54号の問題をどうするかというときに商店街が真っ二つに分かれてしまって收拾がつかなくなってしまった。こ

のままでは商店街が壊れてしまう。こういうふうに危惧してみんなで下北沢の将来をどうするか考えようよといつて始まったのがこの懇談会だと聞いております。まさにそれこそ住民参加であり、市民の発露であると、このように思います。今まで地区計画に基づいた街づくり協議会というのは形骸化しているケースが世田谷にもたくさんあります。そうではなくて、本当に自分たちの発露ができる、こういうことが大事であろう。これをどう評価していくかが大事な問題だと思います。

今回は手続論ばかりで中身については全く議論がないので、非常に残念なんですけれども、私は一日も早く地元の皆様方の声を聞いて、採決していただきたいと、このように思います。

○村木委員 今いろんなご意見が出ているんですが、例えば車の搬入の話とか、それから落書きのお話であったと思いますが、それって本来であれば都市計画とは関係のないことで、要はどういう方がその空間を所有しているかというか、どういう方に地権者の方が貸していらっしゃるかということなんですね。なので、それは本来であれば地域ルールで解決できることであり、地域がそういう問題を抱えながらも防災に強いまちをつくっていくには、どういうルールを持っていくのかということを決めるのか。または今出ているような大きな道路を通して街並み誘導型地区計画でまちを変えていくのか。これによって失うものというのは多分回遊性なんです。回遊性というのは、つくったとおりには動かないですから、それを選ぶのか。またはその折衷案というのを考えるのか。この3者のどれかなんだと思うんですけども、それを今この少ない情報の中で、それから反対意見と賛成意見に大きく揺れている中で決めてしまって大丈夫なのかなというのが疑問として残っています。

以上です。

○中里委員 道路の問題が、都市計画が事前に決まっているんだから、これは別問題だという話が先ほどされていましたけれども、住民の方から出ている代替案というのを見ると、私は非常に現実的だということをこの間も何回も言っているんですけども、代替案の中で問題にしているのは工期なんですね。第1期をどこの部分を事業化するのかという問題なんです。住民の方の案も、駅が新しくなるわけですから、駅前への最低限のアクセス、これはやってもやむを得ないだろうというふうになっているわけですね。駅前へのアクセスと関係ない部分がそのまま道路第1期としてつくろうとしていて、そこが下北沢の路地の文化のにぎわいのある、回遊性のある一番楽しいまちをつぶしてしまうと。だか

ら、そこは2期、3期以降に回して、まちづくりを考えながら事業化していくべきいいじゃないか、こういう提案ですから、都市計画変更を伴わなければいけないような話ではないと思うんです。工期の話ですから。

それから、先ほど東大駒場への広域避難場所への避難路がないじゃないかと、それが大事なんだという話が出ましたけれども、そうであるならば、そこへのルートが2期になっているというのはどういうことなのか、それは理由にならないのではないかというふうに私は思うんです。私、そういう意味からも、道路の都市計画変更を今すぐやれというのが反対している人たちの要求ではなくて、工期を見直して、そしてまちのあり方を見直すべきじゃないかという非常に現実性のあるものだと思うんですね。そういう話を我々はこの場で議論できていないし、実際にどういう計画があるのかということも並べてきちんと比較するような機会もなかつたし、ラウンドテーブルも開いてほしいというのは、そういう突っ込んだ議論もしていきたいという思いがあったからだと思うんですね。ですから、ぜひ手続上、まだまだその合意も形成されていないし、そういったさまざまな対案も具体的に出ている中で、それを我々も含めてきちんと議論するような場が必要なのではないかというふうに思います。

○板垣道路整備部長 今工期のとり方といいますか、工区のとり方、そういうことでのお話がございましたけれども、基本的には私ども第1工区として今回事業認可を申請したところにつきましては、ここを2つに分けるとかということになりますと、むしろ商店街に長い間ご迷惑をかけることになるということの方がよほど下北沢にとっては大変デメリットになるということの考えを持っておりまして、むしろ今の部分で非常に広い歩道がとれます。8.5メートルの歩道幅員がとれます。それをつくることによって、むしろ下北沢の背骨になるところが歩行者の回遊性をつくる大きな道路づくりになるというふうに考えて、今回の第1工区というのを設定したものでございます。

広域避難場所との関係でお話がありましたけれども、道路づくりは大変長いスパンがかかるもので、いまだに都市計画道路、環状8号線だってようやく全体がつくられたような状況がございます。それは段階的に工区分けをやっていかざるを得ないというのが現実の道路づくりでございますので、そういう中で、どういう工区分けをとるかというのは、私どもは今の段階で一番いい工区割りをとっていくということで考えておりますので、よろしくご理解をお願いしたいと思います。

○竹村委員 今何人かの委員からこの地区計画の中身のこと、お話を出てきました。これ

まで何回かこの審議会でこの話題が出てくる中で、ほとんどの時間が手続論に費やされていましたのではないかと思います。本来は都市計画審議会は、ご専門の先生方、学識経験者の方々がこれほどそろっているわけですから、実際にこの地区計画の中身をしっかりと議論することが審議会の目的ではないかと思うんですが、今日諮問という形になってしまふと、この一番重要なことも落とされてしまったまま決定してしまうということになりかねないと思っております。

それと、○○委員がおっしゃったようなまちの問題、確かにあるのだと私も思います。しかしながら、だからこそ今推進派の方たちがいるからということでこれを強行に決めてしまったら、もっともつとこのまちは割れてしまうのではないかでしょうか。実際に16条の段階で地権者の方の意見、地権者全体で賛成意見がたしか50数件出たということだったと思います。地権者の意見が50数件、そしてその中の賛成と反対がほぼ拮抗する数ではなかったかと、今正確なデータを持っていないんですが、思うんですね。そうすると、20数人ずつの人が地権者であっても賛成、反対というふうに割れているわけです。そして、さらにその周りにお店を持っている方たち、さまざまな意見があって、本当に全く合意形成が得られていない。今回17条でも6割反対、4割が賛成ということ、まして意見書がこのような形で区が配った意見書が出た。もちろんそれは意見を出そうと思って出された本当に区民意見かもしれません。だけれども、中にはお役所がこういうふうに言ってきたんだから出さなくてはというふうに思う方もまだまだたくさんいらっしゃるんだと思うんです。これは区は誘導ではないと言いますが、事実誘導になっているということをあえてもう一言申し上げます。

そうしたいろいろなことを考え合わせますと、私はやはり今ここで今日決定すること、これは本当に将来の下北沢のまちづくり、そしてだれもが、賛成の方も、反対の方も下北沢が好きだと言って意見を言っているんですね。ここでもう1度しっかりと話し合いの場をつくらないでどちらかに強行に決めてしまうということは、禍根を残すと思います。あえてもう1度今日はこれは採決をすべきではないということを申し上げます。

○増田委員 資料は今日初めて席上で配付されたわけではありません。郵送で事前に送つていただいているので、私はしっかりと読んできました。ですから、それを前提にこの審議会は成り立っていると、このように思います。ですから、拙速、その日ということではないということをまず1つ申し上げたいと思います。

また、誘導云々という問題が今日は最初から終わりまで論議になってしまいましたけれ

ども、そういう発言をされていらっしゃる方々の中にも矛盾が随分あったわけですね。昨日決算委員会が終わりましたけれども、小学校は子どもたちにとって危ないんだから、一日も早くやれと。危ないということがわかって2年間放置したなんていう意見も出てきていたぐらいです。下北沢が今大変な状況で、防災上大変なまちになっているということを前提にすれば、早くやれというふうにそういう方がおっしゃるのは当然だろうと思うんですが、それを延ばせというのは私には理解できません。

○本杉委員 先ほど○○委員、交通の問題でロジスティックスをその当事者同士でやればいいというようなお話だったんですが、大規模商業者は自分で荷おろし所を持てますけれども、我々みたいな中小の商店街はそういう施設を持つてることは全然考えられないんですね。ですから、それはどうしても道路になってしまふんですよ。道にとめて、そこから積みおろしをするということが、これはどうしても避けられない現状なんです。それで、以前は1つの食品問屋に頼めば1台で全部間に合ったんですが、今は1商品ずつでロジスティックスが構成されてしまったんですね。ですから、物すごい数の車が来ることになっている。ですから、どうしても道路で荷おろしをせざるを得ない。

そのときに、26メートル道路が問題になっていますが、私は下北沢の規模でいったら、これは全然広くないと思いますね。明大前は地区計画の第1号になっていますが、これは3メートルを15メートルにしたんです。これは平成4年からやりましたが、当然私どもは反対しました。そんな広い道路は要らない。8メートルの人車一体でいいと進めたんですが、計画を変更して7メートルは買収しないようにしようとか、いろんなあれが出ましたが、その40年近い年月にわたって規制してきたものを解除することは、その補償金額だけで世田谷区がつぶれるほどになるというようなあれもありましたが、これは都の方から来られて世田谷で一番上の方にいた方に、私どもが一言言われたことでいまだに非常に残っているあれがあるんですが、それは地元の人たちは10年か15年先しか考えていない。目先しか考えていない。我々行政は100年先を考えている。100年先を考えているのと10年、15年先を考えているのではどうしてもやっぱり違ってしまうわけですね。ですから、それは現実に昨年明大前15メートルの道路ができました。そうしたら、すぐこれは狭過ぎた。8メートルの車道をとったんですよ。8メートルの車道に今言ったようなロジスティックスでしょっちゅう荷おろしの車が駐車すると、1車線ふさがってしまうと走れないんですよ。片側通行と同じことになってしまふんですね。ですから、道路は絶対10メートルか11メートル必要だということを私は痛感いたしました。そして歩道は3.5メートルずつ両方

にあるんですが、3.5メートルなんて歩道があったら大変な広さだと言いましたが、まず20センチ縁石をとります。それから植栽と地下埋設物の構造体が上へ出ますとまず1メートルは死んでしまいます。それから、商店側がどうしてちょっと出したくなる。看板が出る、それから自転車をとめる人がいる、車いすをとめる人がいるとなると、実際に有効の面積（※幅員）は1.5メートルしかないんですよ。最近の若者はがたいがよくなっていますから、明大前は明大生が3人並んで通ってきたら、まずよけてしばらく待たなければ通れないというぐらいの狭さになってしまっているんですね。ですから、8メートル、これだけあっても恐らく下北沢のケースでは狭かったなというケースになりかねないと私はこういうふうに思っております。

それと——ちょっと忘れました。道路と交通の問題、そういうことで私の意見です。（傍聴席から発言する者あり）（〇〇委員「表へ出した方がいいよ。うるさい。同じ人だよ。退場、退場」と呼ぶ）

○村木委員 今のご意見に対して私の方でご回答させていただくと、どうやって搬入するかというのは、比較的道の幅員の狭いところというのはみんな苦労していらっしゃるんですね。共同でどこかの場所を使うとか、国土交通省の例えば社会実験でどこかを借り上げて、それがまちに対してどのような恩恵になるのかというようなことを日本全国のいろいろな都市がやっていますし、例えば渋谷の井の頭通りは車道を狭めて歩道を拡幅するというようなこともやっていらっしゃって、それで昼間、まちの中に搬入の車が入らないようになります。それでももちろん商店が影響を受けるところというのはたくさんあるわけですが、結局のところ、商店街というのはお客様にとって一番いいまちをつくることが望ましいというふうに考えるのが一般的だというふうに全国の中心市街地を見ていると思います。そうしますと、下北沢にとって一番何がよかったのか、これはもう商店街活性化だけではなくて、全体としてのまちとして何を最終型として持っていくのかということを私たちは考えることが都市計画なんだと思います。

以上です。

○本杉委員 道路の問題が非常に大きく取り上げられていますが、この下北沢の計画を見ますと、確かに道路2本の問題が華々しくあれていますが、そのほかの回遊性とか裏の方のまちについてはほとんど手が入らないというか、加えられない、今までの街並みがそのまま残るようになっていると思いますから、私はこの幹線を、やっぱり筋を通して、そのロジスティックスとか、最近起きていろいろな問題を解決していくあれとしては非常

に将来性のあるいいまちになると思っております。

○会長 ほかにご意見はございませんか。——そういうことであれば、ここで、今日は〇〇委員が欠席をしておられまして、意見書が提出をされております。〇〇委員は欠席しておられますから、それによって決のどうこうという話にはならないわけですが、委員からの貴重なご意見でございますから、これについて今ご配付申し上げ、区の関係当局の方から簡単に説明をしていただきたいと思います。

○中杉幹事 今配付したのが、会長の方からご説明があって、今日職務によって欠席するということで、〇〇委員の方から皆様にお配りしていただきたいということで意見が届いております。この中で中段に、意見といたしまして、下北沢駅周辺地区地区計画の案に反対し、十分な議論を経て再検討されることを求めますという意見でございます。理由といったしましては、下に1、2、また裏面に3と書いてございますので、ご覧になっていただければと思います。

以上です。

○会長 ただいま皆さん、ご配付申し上げたところに書いてございますような意見をちょうどいしております。

これで大体皆さんの意見が出そろったという感じに受け取るわけです。前回のときの私の発言というものが、先ほどもちょっと議論になりました。実は5月のとき、あるいは7月のときと報告事項として審議会にかけられたのが2度ございます。それで、先ほど〇〇委員のご発言というか、前回のご発言のことと私の考えが若干違うところがあるかもしれません、私は前回のときの冒頭に、次回は諮問になります。今日は報告事項の最後となりますから、ともかく皆さん、全員が意見を十分述べてくださいと。何遍やってもということにもなりかねない、今日もお聞き及びのように、賛否のご意見というのがいろいろな形で出ております。それで、今後の問題としては、実際問題として、都市計画審議会で一応決まったにしても、非常に無数の問題がまだこれから先、率直に言って残っております。そういうようなことで、先ほど〇〇委員から今日諮問の問題というご質問も出ましたけれども、これは前回のときに、たしか〇〇委員からは諮問のときが始まりだというような言い方をされたかと思います。ただ、ご案内のとおり、都市計画審議会というのは、この問題だけではなしに、報告事項で非常に議論を積み重ねたということからすれば、いずれにしても、採決の問題というものが諮問のときになされるというのが筋であろうと思います。もちろんいろいろなご意見があろうかと思いますが。そういう意味で、この中で

賛成、反対、もちろん分かれるわけですが、今日これまでの議論の中からも手続論の問題というのが非常に出ております。そういう意味で皆さんのご判断ということになりますが、手續の問題も含めてこういうことでいいのかどうかというようなことについて採決に入らせていただけたらいかがかというように私は考えておりますが、よろしいでしょうか。

○中里委員 私は採決すべきではないということで、中身の意見は今まで言っておりませんので、手續論云々という話がありましたけれども、こういった手續上の不備を本当にそのままにしたまま都市計画審議会が採決をして、もしこれで採択というようなことになれば、私たち自身が世田谷区が行ってきた不備のある手續を認めたということになりかねないということで、私はあくまでも採決すべきではないという意見です。

計画の中身の問題についてですけれども、3つ大きな問題があると思います。1つは、先ほどから言っている手續の問題です。これまで街づくり懇談会で長きにわたってというお話も先ほどからありましたけれども、街づくり懇談会というのは、町会や商店会の役員しか入れないと。まちづくりに関心のある方もということでしたけれども、その町会の中で推薦を受けないと参加できないということがこれまで何回も指摘をされてきてます。だれでも入れるというものではなかったと。さらに、今回そこに入れなかった人たちが別のまちづくりの団体を複数つくって、しかも、その中でまちづくりについて議論をして対案まで出している。そういう中で、私は街づくり条例の精神に立てば、こういった区が協議会、懇談会として支援していない団体であっても、そこから出てきた提案というのと同じように扱って、その中で比較検討を、採用する、採用しないというふうにやっていくべきだと思います。ところが、この間、街づくり懇談会と長年やっているんだからということで、一方的に排除するような態度が長年続けてきた。そういう中で合意形成がされてこなかったというふうに思います。

それから、道路計画についても、これまで手續でいろんな段階を踏んできました。説明会、意見募集がありました。そのたびに54号線についてはほとんど圧倒的に反対意見です。そういう中で手續を押し切ってきたということも私は言っておきたいと思います。住民団体の人たちがアンケートも行っています。住民の人たちのいろんな意向を聞いています。その中で、大きな道路は要らない、高層ビルのまちは嫌だ、これが圧倒的多数だというのがそのアンケートにも出ていますし、これは私自身の感覚とも一致しています。こういった住民のいろんな声をまさに排除してきて強引に進めてきているというのが、今のや

り方ではないでしょうか。

それから、今回の17条意見で、賛成意見を誘導するような、行政としてはあってはならないようなことまでやられている。そこに区の姿勢というのがあらわれているのではないかと思います。私は、こういう中で決めていくことは本当におかしいし、無効だと思います。

それから、道路の問題ですけれども、今回の地区計画は道路を前提としています。その道路の両側を高層化する、高さを緩和するという内容です。多くの方が指摘しているのは、下北沢の魅力というのは路地の文化、路地の中にいろんなお店がたくさんあって、そこが歩いて楽しい、回遊性があるというふうに言っているわけですけれども、そこを大きな道路でつぶしてしまえば、この路地の文化、歩いて楽しいまちそのものが破壊されてしまうというふうに思います。それから、道路は2車線だと言いますけれども、車道を通すことに変わりはありません。そこで人の流れは途絶えます。まちを分断いたします。それから、自動車がたくさん入ってくる。今は狭くてなかなか車が入ってこれないということで、歩行者は安全安心歩いて楽しめるというのが多くの人たちの意見です。

先ほども言いましたけれども、住民から出た代替案というのは、駅前のアクセスだけ最低限道路はまず進めて、残りの部分は住民みんなで話し合いを進めて今後考えていこうじゃないかという案です。これは本当に現実的だと思います。住民の代替案を取り入れた計画に変更することを私は強く求めます。

それから、高さの問題ですけれども、先ほど言ったように、下北沢に高層ビルは似合わないというのが多くの人の意見ですし、そもそも高層ビルの、しかも先ほどの話では商店の専用のビルが駅前に建つだろうという話になってくるんだと思います。そうなってくると、大手の資本、大手の商店、そういうものばかりになってきて、下北沢の個性的な小さないろんな店がたくさんあるという個性は変えられて、壊されて、そしてどこにでもあるまちになってしまい、そういう方向に筋道をつける地区計画だというふうに思います。先ほどほかの委員から新宿や渋谷は下北沢には要らないよ、そういうまちにしたくないよという声がありました。これは多くの人がそう思っていると思いますが、今回の地区計画というのは、そういったどこにでもあるつまらないまち、下北沢らしさをなくしてしまうまちという計画だと思います。高さの緩和は行うべきではありません。

そもそも不正な手続に基づいたという中でこの都市計画審議会がこれを認めていくようなことがあれば、これは審議会にとって汚点を残す、そういうことになると思います。私

は断固として反対をいたします。

以上です。

○後藤委員 手続論に終始したということが何人かの方から言われました。私は今日は手続論しかあえて言わないというふうに申し上げたんですが、実は日本の都市計画審議会が制度疲労を起こしているんですね。これまで行政は誤らない、都市計画を誤らないという前提で、どういう手続をきちんと踏んできたかだけを都市計画審議会というのはチェックする機構だったんです。ですから、前、〇〇部長と都計審って何という研究会に参加したことがあるんですが、私、その席でお話したのは、都市計画審議会というのは最後に検査済み証を押す係だと。ベルトコンベアーの上に組み立てラインがあって、そこを流れてきたものがちゃんとつくられているかどうかをチェックするもので、実はその川上のどういう製品をつくろうか、社会は何を求めているのか、どういうニーズがあるのかといったところの議論には直接我々は関与できないような仕組みになっているんですね。しかしながら、やっぱり21世紀になったときに、前々回、私申し上げたように、都市計画がまちを壊し出してしまうような状況があるときに、その川上だから私たちはタッチできないというような都市計画審議会であつていいのかどうなのかというのは、やっぱりこれから問われてくると思うんです。

今回のこの下北沢の問題で、世田谷区の都市計画審議会はある意味ぼろぼろの状態だと思うんですね。機能していないというような言い方もされています。これは大変心外なんだけれども、一部の見方からすれば機能していないというふうに言われてもしようがないかもしれません。その意味で、我々もその検査済み証を押すような係だけではなくて、やはりきちんと川上のところから議論に参加したいし、逆に区役所側もそういった前段階のところからこのテーブルに話題を投げかけてくるような信頼関係を取り戻していくかないと、先ほどの汚点という話もありましたけれども、本当に後世に対してまずい例を残してしまうような気がするんですね。ですから、そのあたり、大変僭越なんだけれども、区の方には少し考えていただきたいということあります。

○増田委員 今の〇〇委員の指摘は私も感ずるところはあります。ただ、ある学者の方が政治の問題を発言したときに、地方には任せられないという前提のもとに言っていたんですが、地方公務員は資質が低い、地方議員というのは無能であるという前提で言われていたんです。それは何かというと、国は議員提出議案として提出されて、それを議論してやっている。地方は地方議員が議員提出議案を出すのはほとんど皆無に等しい。ほとんど行

政側から出てきたのを認めている。ですから、そういう言い方をするんだという話でございました。ただ、それに対して反論もありまして、地方議会の場合には、条例案が出てくる前に徹底して行政と議会が議論をして、それで提出される。こういうのはどっちがいいのか、この問題だと思うんです。ですから、必ずしもそこで承認の判断だけを押すのではなくて、それまでにかなりの議論もし、積み重ねてきた、これが私は新しいパターンのやり方が下北沢であろうと、このように思って何回かその発言をいたしました。

地元の方の中からこういう意見もありました。私たちも現在の下北沢の雰囲気感を失いたくない。これはだれよりも地元の私たちがそう考えている。しかし、たとえその一部を割いても、生命と財産の安全対策が最優先で、空間スペースを生む今回の計画の早期実現を支持しているのであります。こういう書き方をしておりました。大変地元の皆さん方、ここで生活をし、まちをつくってきた方々はそういう思いでずっと、一日千秋の思いで待っている、これが現実でございます。

○竹村委員 質問なんです。これは私が聞き落としていたことでしたら、ちょっと勘弁していただきたいんですが、確認をしたいと思いますが、前段で助役が専門家から出されている代替案、提案については後で述べるというふうにおっしゃっていたと思うんですが、その見解は示されましたでしょうか。どのように区として見解を述べられたのかがちょっと記憶ないので、もう一度教えてください。

○辻拠点整備第一課長 私の先ほど意見書の計画の説明の中で9ページになります。9ページの上から5行目の「代替案が示す」以下のところで先ほど述べさせていただきました。

以上です。

○竹村委員 もう少し丁寧に中身についてご説明をお願いします。

○板垣道路整備部長 まず代替案が出されている中で、基本的には補助54号線につきまして一部整備しないこと、それからそもそも整備しない方針という2つの案がございます。ですから、そういう意味で、この補助54号線を中止または一部中止する考えについては、先ほど申しました交通ネットワークの形成が確保できないというようなことで、防災上の課題の解決にもならないというふうに考えています。

それから、世区街10号の交通広場の部分ですけれども、ここについては別途交通ロータリーを設置した方がいいというような考えになってございますけれども、それと、今私どもが予定しております交通機関の乗りかえ、いわゆる交通利便性の向上という点から

何ら解決されるものではないということをここに書いているものでございます。それから、車両を排除するような考え方もございますけれども、それでも私どもの考えとは相違しているというところでここにまとめたものでございます。

以上です。

○竹村委員 この代替案というのは、幾つかのグループの出された案をまた1つにワークショップでまとめるという経過を経て示してこられた。ここに多くの専門家も参画されているものだと思うんです。この件に関して区がこういうふうに考えるということに関しては、実際にこの代替案を出されたグループと話し合いを持たれましたか。

○板垣道路整備部長 私も、先だってフォーラムの代表の方にもお会いして意見交換もさせていただいております。その前には、○○課長たちもいろんな代表者の方だけではございませんが、何人かの方と意見交換もしてきたということでございます。

以上です。

○竹村委員 その結果、両者で、区とそれからこの代替案の提案者側は合意形成というのを得られたものなんでしょうか。

○板垣道路整備部長 先ほどから申し上げていますように、基本的に補助54号線という道路は下北沢にとっては必要ないのではないかというところがベースにございますので、そういう部分では平行線とならざるを得ないというのが現実でございます。

以上です。

○竹村委員 この代替案の中身、私も見せていただいて、必ずしも54号線が必要ないということもありますが、一切排除ということではなくて、中心部分への車を避ける、外で車が、ロータリーを真ん中に設けない工夫ですとか、そうした提案というのがなされていたというふうに記憶をしているんですね。そして、この意見集約というのは賛成、反対がどれだけあるのかという以上に、この代替案というか、こういう意見を持ってという、いわば反対の意見になるとは思うんですが、それをどう生かしていくかというそのプロセスというか、歩み寄りがこの手続の中で私は非常に重要ではないかというふうに考えます。その歩み寄りというのが区の方からなされているのか。それと、提案側の方からもそれについて区の見解を理解するというような合意への歩み寄りがなされているのかどうか伺います。

○板垣道路整備部長 先だって、私、代表者の方に会った際には、ぜひこの補助54号のつくり勝手といいますか、いろんな整備の内容については、地元のご意見もいろいろお聞き

したい。それから、活用策についていろいろご意見をいただきたい。そういうことの中で、より地元に貢献できるような道路づくりをしたいということはお話しさせていただきました。そういう面では、今この事業認可をいただいた段階で今後整備をする際には、当然地元の方といろんな話し合いをしながらよりよい道路のつくり方というのは幾らでも建設的な話し合いはできるというふうに考えております。

以上です。

○会長 ほかによろしゅうござりますか。——先ほども申し上げましたけれども、これまで報告事項としても何回も回を重ね、そして前回は諮問の方向になるので、ともかく意見については十分出してくださいということをこの前申し上げたわけであります。もちろん今日の議論の中でもまだいろいろ問題が残っているということは私もよく承知はしておりますけれども、諮問の場で改めて採決に入らせていただきたいというように考えております。

ただ、採決に入るにいたしましても、単なる計画の内容ということではなくに、いろんな考え方があると思います。いわゆる手続論というようなことからも問題があるわけでございますし、私はこれを分けないで、手続論の問題と、それから内容の問題、総合的に判断をしていただいて表決に加わっていただきたいなというように考えます。そういうことでよろしゅうござりますか。（傍聴席から発言する者あり）（○○委員「お静かに」、○○委員「お静かに」、○○委員「傍聴は出でいけ」と呼ぶ）ちょっと大事な場所でもありますし、静肅に聞いていただきたいと思います。

私についての考え方はまた後ほど述べさせていただくとして、まず皆さん方、いずれにしても、賛否両方それなりの意見を持って今日に至っているわけでございます。そういうことで採決に移らせていただきたいと、かように考えるわけでございます。ただ、採決の方法でございますけれども、世田谷区決定でございます諮問の第183号から第185号までの3件と、それからもう1つは東京都決定でございますから、その東京都決定である第186号東京都市計画用途地域の変更についてとに分けてお諮りをしたいと存じますけれども、ご異議ございませんか。

○中里委員 一言だけ言わせていただきます。

先ほども言いましたけれども、採決はすべきではないというのが私の意見ですし、ここで認めてしまうようなことがあれば、都市計画審議会として将来にわたって汚点を残すことになるということをよく自覚していただきたいというふうに思います。

○会長 それでは、先ほど申しました3件の問題について先にお諮りしたいと存じます
が、ご異議ございませんか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○会長 それでは、お諮りしたいと存じます。

諮問第183号「東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区……。(傍聴席から発言する者あり) 静かに、ご静粛にしていただきたいと思います。(傍聴席から発言する者あり)(○○委員「あなた方もさまざまな汚点を残すよ」、○○委員「議事進行。静かにしなさい」、○○委員「議事進行」と呼ぶ) ちょっとご静粛に願いたいと思います。(傍聴席から発言する者あり)(○○委員「静かにしなさい。退場しなさい」、○○委員「退場」と呼ぶ) ちょっと静粛にしていただきたいと思います。先ほどお話ししたこの3件の変更について、183号と184号の変更について及び185号の都市計画防火地域及び準防火地域の変更についての3件について賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

[挙 手]

○会長 それから、ほかの方は反対ということで、反対の方も挙手をはっきりさせていただきたい。

[挙 手]

○会長 手続的には賛成の方が9票、反対の方が5票ということでございますので、審議会としては決定をさせていただきたいと存じます。この3件については承認をいたします。

次に、諮問第186号「東京都市計画用途地域の変更について(世田谷区分・下北沢駅周辺地区地区計画関連)」について同意することに賛成の方は挙手をお願いいたします。

[挙 手]

○会長 9票と5票ですので、同意することといたします。賛成多数と認めます。(傍聴席から発言する者あり)(○○委員「お静かに願います。聞こえないよ。」と呼ぶ)

そういうことで、いろいろとご議論がありますけれども、両者について一応決定させていただきたいと思います。

以上をもちまして本日の議題についての審議は一応終了いたしますが、私として一言コメントをさせていただきたいと存じます。

これについてはいろいろ先ほどからご議論があった中で、一部の方からご異論もあるうかと思いますが、これは基本的に、私は世田谷の都市づくりというのは、これまでいわゆ

る生活環境の維持向上と、あるいはそういうまちづくりという面ではほかの都市から比べれば非常に先進的な形でやってきたという自負がございます。そういう意味で、他の都市の模範にもなってきたというように考えてはおります。しかし、今回の下北沢の案件については、もちろん内容の問題もいろいろ反対、賛成ということがあるのは当然でございますが、まず手続の面で区側の運営が十分であったかどうかということについては、私は率直に言って疑問を呈するものでございます。とりわけ都市計画法第17条の公告・縦覧に当たって区側の対応というものは十分であったとは言えないというふうに考えております。これはいろいろなご異論があるかもしれません、私はこの案を今日ではなしに、事前に何人かの方からちょうどいをいたしまして、受け取ったときに、率直な意見はこれは「しまった」と思ったんです。ですから、ほかの意見の方もあろうかと思いますが、（傍聴席から発言する者あり）（〇〇委員「聞こえないから静かにしてください」と呼ぶ）これは公務員の公平とか、公正とか、そういう視点、あるいは私自身も行政を長い間やってまいりましたけれども、行政の中立性という視点から見た場合に、必ずしも適正だったとは言えないというふうに率直に考えております。したがいまして、そういうことで、区にも事前に申し上げたことでございます。

ただ、もう1つ問題は、先ほどその問題について議論が出ましたときに、今後のことについては「よくわからない」という答弁がございました。これは今後の問題として、私は率直に言って、区側がその賛成者の方にメモを渡すかどうかということは別問題として、賛成の方だけに、しかもそれは1人じやなしに何人も渡したというお話ですけれども、行政側が相手方が「意見書の書き方がわからない」というのであれば、これは賛成する場合についてはこういうことで賛成します、反対する場合はこういうことで反対しますと、少なくとも両方例示をした上でやらなければ、どうしてもこれは不公正だというふうに考えるわけでございます。したがって、都市計画決定があつても、今後地元との協議であるとか、いろいろな問題が無数にこれから展開されるわけでございます。そういう中で、先ほどのお答えのように、今後も特定の方向に誘導するような形でこれが行われれば、これはゆゆしいことになるというふうに私は思っております。

したがいまして、先ほどのお答えのように、今後のこととは「わからない」ではなくに、今後の問題については、行政の公正、公平性の問題、そして公務員として当然保つべき中立性の問題というものを十分踏まえて、世田谷のまちづくりの発展のために尽くしていただきたいなど。もちろん今まで熱意の面から言われたというようなこともあるかもし

れませんが、それは割り引いたとしても、やはり今回のこういうことについては、多分これだけ大きな問題になると私も思いましたし、私自身がそういうふうに感じた次第でございます。

したがいまして、これから今後の問題として対応の場というものが無数にあるわけでございますけれども、そういう中でいわゆる答弁としても、これからはそういうことで、「わからない」ということではなしに、やはり適正な運営をしていただくということでやっていただかなければ、これから世田谷の都市づくりの問題についても絶えず今回のような問題が出てくるというふうに思います。だれの目から見ても行政の公平公正、あるいは公務員の中立性という立場で処理をしているということを努力していただきたいなと思います。

私はやっぱり一番残念なのは、これまで世田谷区というのはほかの都市に比べて都市づくりの面で非常に先進的な役割というものを果たしてきた。それだけに、やはり今回の問題というのは非常に残念だと思います。多くの学識経験者の委員からもそういう問題を提起され、今後ともそういう意味できちつとしていただきたいなというのが私の所見でございますので、それについてできればお答えもいただければ幸せだと思います。

以上でございます。

○平谷助役　ただいま会長がおっしゃっていただきましたことを十分肝に銘じまして、その線で私どもとしても反省も加えながら努力をさせていただきたいと、こんなように思っています。（傍聴席から発言する者あり）（○○委員「何で暴言をおまえが言っているんだよ。暴力的な発言やめろよ。みっともないよ。あなたも議員だろう」と呼ぶ）

○会長　それでは、事務局の方から連絡事項がございましたら、お願いいいたします。

○中杉幹事　それでは、ご連絡させていただきます。

次回の審議会の日程でございますが、平成18年11月6日の月曜日、午後1時半から第2庁舎の4階の大会議室にて開催予定でございます。

本日は長時間にわたりどうもありがとうございました。

退場につきましては、また事務局の方で誘導等をさせていただきますので、よろしくお願いいいたします。

以上です。

○会長　ただいまの報告について何かございますか。

○中里委員　私、会長の最後の言葉、今後こういうことが絶対あってはならない云々があ

りましたけれども、であるならば、今回行われたことの真相を徹底的にこの審議会として
今後究明していくべきだと思います。

○会長 ほかにございませんか。——それでは、これをもちまして第42回世田谷区都市
計画審議会を閉会いたします。大変長時間ありがとうございました。

午後4時56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 増田信之

第42回世田谷区都市計画審議会

平成18年10月18日（水）午後1時30分～
於：世田谷区役所第3庁舎3階ブライトホール

議題

1. 質問事項

- ◆ 質問第183号 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
- ◆ 質問第184号 東京都市計画高度地区の変更について
(下北沢駅周辺地区地区計画関連)
- ◆ 質問第185号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
(下北沢駅周辺地区地区計画関連)
- ◆ 質問第186号 東京都市計画用途地域の変更について
(世田谷区分・下北沢駅周辺地区地区計画関連)

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. 10

《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	宍戸 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	稻垣 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)	元(財)東京市政調査会常務理事 (会長)	東郷 尚武
	元東京都技監・都市計画局長 (会長代理)	岡本 喬生
	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	古家 益夫
	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
	みどりとみす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

諮詢第183号
平成18年10月18日

世田谷区都市計画審議会 様

世田谷区長
熊本哲之

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（諮詢）

都市計画法第19条1項の規定により、東京都市計画地区計画下北沢駅周辺地区地区計画を決定したいので、同法第77条の2第1項の規定に基づき諮詢します。

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

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 25.0 ha
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>
土地利用の方針	<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、「街並み誇専型」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っ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、当該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> <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。 (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	

現状の街並みを踏まえつつ、土地の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。

(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。

(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。

(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。

(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。

地区施設の整備の方針	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した幅員 8 m の道路として機能する空間の確保を図っていく。
	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パーク等の整備を図る。
	3 小田急線地下化後の上部空間を利用して、周辺市街地から駅前広場にアクセスする歩行者通路（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。

建築物等の規制・誘導方針	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 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、壁面の位置の制限の高さの最高限度、壁面の位置の制限、壁面の位置の制限の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を各地区的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斜線及び北側斜線制限の緩和に関する特許行政令の認定を運用し、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。
	(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はりめぐらしく店舗、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用途制限を行なう。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斜線及び北側斜線制限の緩和に関する特許行政令の認定を運用し、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。
	(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。
	(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。

- (4) 土地利用の方針に定めた街並みを実現するため、当地区的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ける高さの最高限度を定める。また、都市空間や回遊性の向上に寄与する公園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。

建築物等の高さの最高限度を設定することに伴い、高密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) 鎌倉通りには、幅員 8 m の主要生活道路として機能を確保するため、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 1.0 m 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。
- (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、通行の支障となるよう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、通行の支障となるよう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とする。

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貫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、高密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とする。

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・街並みの連続性が途切れないとする。
- 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、楽しく歩ける街並みの形成や商店街の回遊性の向上に資するよう努める。
- 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。

地区整備計画		面積	約 25. 0 ha	種類	名称	幅員	延長	備考
地区施設の配置及び規模	道路	鎌倉通り	6m~7m				約550m	既存道路の部分と歩道をあわせて幅員状空地を確保する。
	その他の空地	1号歩道状空地	0. 5m~1m				約550m	新設(鎌倉通り東側)
	2号歩道状空地	0. 5m~1m				約550m	新設(鎌倉通り西側)	8mの道路として機能する空間を確保する。
建築物等の用途の制限	地区区分	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	茶沢通り等沿道地区
建築物等に関する事項	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

次に掲げる建築物は建築してはならない。
 (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。
 ①2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるものの。
 ②住宅等の出入り口
 ③路地状敷地で道路等の境界線から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

(2)法別表第二(へ)項第五号に規定する倉庫業を営む倉庫
 (3)個室付浴場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

法別表第一
 一(に)項第一
 二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[1500m²]は、「500m²」と読みかえる。

(4) 1住戸の専用面積が 18 m^2 未満のものを有するもの	（5）法別表第二号に規定するマークヤン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	（6）法別表第二号に規定するホテル又は旅館	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すれか小さい方の数値とする。 (1) 1号壁面線が定められている敷地 : $8 \times 6 / 10$ (2) 2号壁面線が定められている敷地 : $(W+1) \times 6 / 10$ (3) 3号壁面線が定められている敷地 : $50 / 10$ (4) 壁面線が定められていない敷地 : $W \times 6 / 10$ <small>(W:建築基準法上の道路幅員m)</small>
建築物の容積率の最高限度	※	1 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すれか小さい方の数値とする。 (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 : $W \times 4 / 10$ <small>(W:建築基準法上の道路幅員m)</small>	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すれか小さい方の数値とする。 (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 : $W \times 4 / 10$ <small>(W:建築基準法上の道路幅員m)</small>
建築物の敷地面積の最低限度	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。	4 0 m^2	5 0 m^2
			5 0 m^2

<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るならば同項の規定に適合しないもの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場合に至つた場合を除く。</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に建築物の敷地として使用している土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行等の際に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のにおいては、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至つた場合を除く。</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; padding: 5px;">建築物等の高さの 最高限度</th><th style="text-align: center; padding: 5px;">1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。</th><th style="text-align: center; padding: 5px;">(1) 2.2m (2) 都市計画 道路補助 54 号線、都市計 画道路世区街 街10号線又 は都市計画 道路補助 210号線に面す る敷地に建築 する建築物で、別表第 1(2)項 に建築する建 築物で、別 表第1(1) 項(イ)欄か ら(二)欄に示 す要件に適 合するもの は、同表(2) (1)項(ホ) 欄に掲げる 高さとする。</th><th style="text-align: center; padding: 5px;">(1) 2.2m (2) 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 域に建築す る建築物は 1.6mとする。</th><th style="text-align: center; padding: 5px;">1.6m</th><th style="text-align: center; padding: 5px;">1.6m</th><th style="text-align: center; padding: 5px;">1.6m</th><th style="text-align: center; padding: 5px;">1.6m</th><th style="text-align: center; padding: 5px;">2.2m</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left; padding: 5px;">壁面の位置の制限</td><td data-bbox="1126 149 1410 1782" style="height: 150px; vertical-align: top;"> <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 (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 (3) 3号壁面線：道路面から高さ 2.5m以下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> </td></tr> </tbody> </table>	建築物等の高さの 最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。	(1) 2.2m (2) 都市計画 道路補助 54 号線、都市計 画道路世区街 街10号線又 は都市計画 道路補助 210号線に面す る敷地に建築 する建築物で、別表第 1(2)項 に建築する建 築物で、別 表第1(1) 項(イ)欄か ら(二)欄に示 す要件に適 合するもの は、同表(2) (1)項(ホ) 欄に掲げる 高さとする。	(1) 2.2m (2) 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 域に建築す る建築物は 1.6mとする。	1.6m	1.6m	1.6m	1.6m	2.2m	壁面の位置の制限	<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 (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 (3) 3号壁面線：道路面から高さ 2.5m以下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>
建築物等の高さの 最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。	(1) 2.2m (2) 都市計画 道路補助 54 号線、都市計 画道路世区街 街10号線又 は都市計画 道路補助 210号線に面す る敷地に建築 する建築物で、別表第 1(2)項 に建築する建 築物で、別 表第1(1) 項(イ)欄か ら(二)欄に示 す要件に適 合するもの は、同表(2) (1)項(ホ) 欄に掲げる 高さとする。	(1) 2.2m (2) 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 域に建築す る建築物は 1.6mとする。	1.6m	1.6m	1.6m	1.6m	2.2m				
壁面の位置の制限	<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 (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 (3) 3号壁面線：道路面から高さ 2.5m以下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>											

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	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狀は、建築してはならない。	1 道路面から高さ 2.5m 以下の部分に設ける軒、庇、外壁手すり、戸袋、出窓、外壁、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狀は、建築してはならない。
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。 (1) 高さが 1.0m 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 時までの間ににおいて、平均地盤面からこの高さが 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 1.0m 以内の範囲においては同表 (イ) 檻に掲げる時間以上、1.0m を超える範囲においては同表 (ロ) 檻に掲げる時間以上、日影となる部分を生じさせない形狀とする。 (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。 (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。 (4) 商業地区 A、B 及び商業地区 C のうち卸倉通りの中心より東の区域にある高さが 10m を超える建築物で、冬至日ににおいて、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、日影を生じさせて、第 1 項の規定を適用する。 (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、建築物が冬至日ににおいて当該建築物がある地区外の土地に日影を生じせる場合は、それぞれ日影を生じ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。	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。 ただし、地盤面からの高さ 60cm 以下の部分及び敷地の形狀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。	
垣又はさくの構造 の制限		「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)

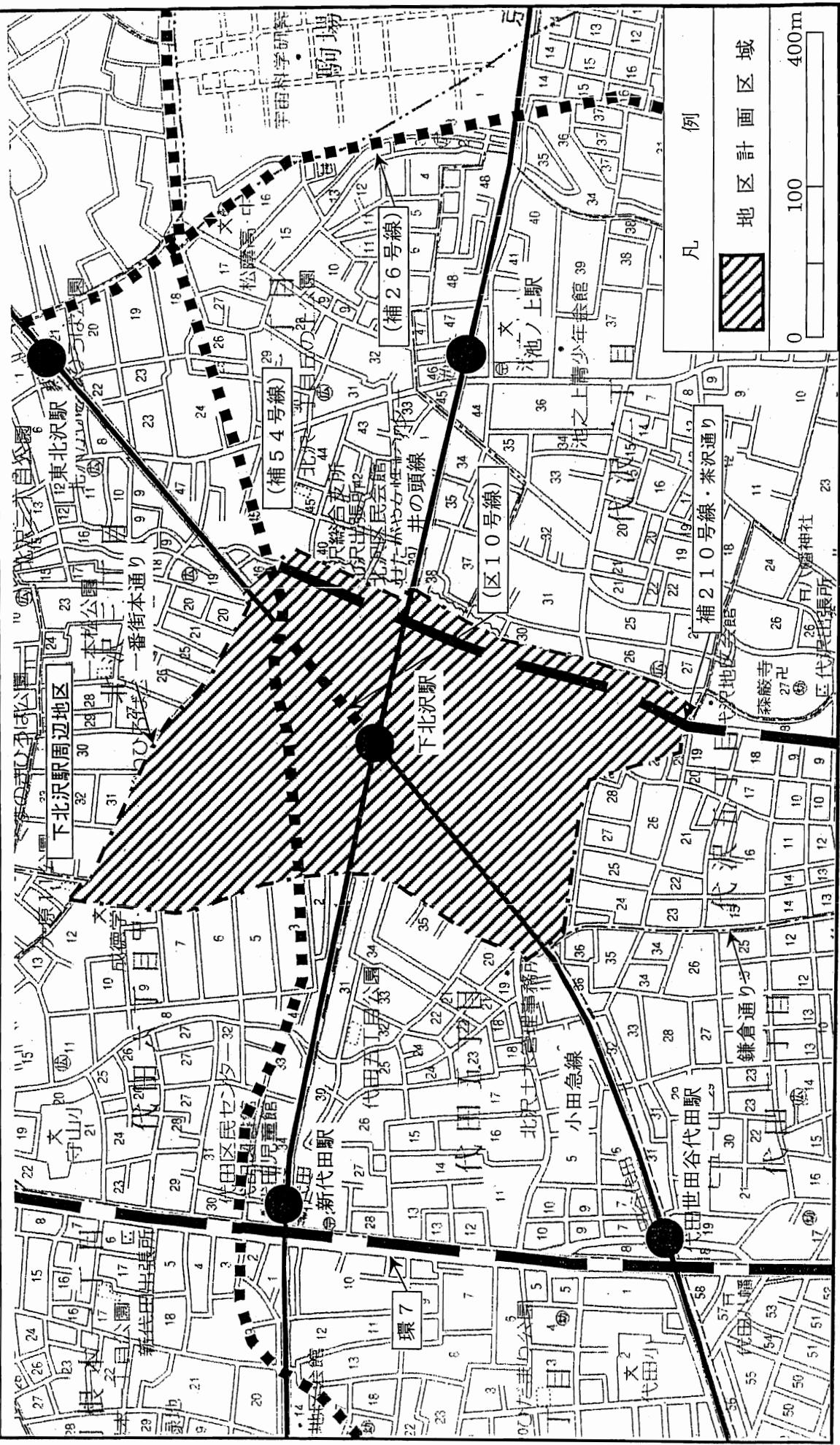
地区区分		(1)	(2)												
		商業地区A	商業地区B												
(一) 基本要件 (全てに適合すること)		<p>①都市計画道路補助 54号線、都市計画道路世区街 10号線又は都市計画道路補助 210号線（当該都市計画道路に並行し当該都市計画道路と一体的な利用が図れる道路区域の部分を含む。）を前面道路とする敷地であること。</p> <p>②都市計画法第53条の許可に係る建築物又は建築物の部分（未整備の都市計画施設の区域内に建築する建築物の部分）を有しないこと。</p> <p>③(ロ)欄の要件に適合する公開空地を(二)欄に示す条件で確保したもの。</p> <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>												
(二) 公開空地の要件		<p>①公開空地の定義</p> <p>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。</p> <p>a. 歩道状空地：前面道路に沿つ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。</p> <p>b. 貫通道路：敷地内を自然に通り抜け、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。</p> <p>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50m²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</p> <p>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"> <thead> <tr> <th>形態</th> <th colspan="2">係数</th> </tr> <tr> <th></th> <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・貫通常路</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</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・貫通常路	1.5	1.0	広場状空地	—	1.0
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・貫通常路	1.5	1.0													
広場状空地	—	1.0													
(ハ) 敷地面積	500m ² 以上	2000m ² 以上	500m ² 以上												
(二) 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	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 ②広場状空地を設けること	①有効な公開空地面積の敷地面積に対する割合：3／10以上 ②貫通常路を設けること	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												
(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、鎌倉通り沿道地区A、鎌倉通り沿道地区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)	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)	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)
(イ) 敷地境界線からの水平距離が5mを超える10m以内の範囲における日影時間	5時間	4時間	3時間	4時間	3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	2.5時間	2時間	2時間

東京都計画地区計画 下北沢周辺地区位置図

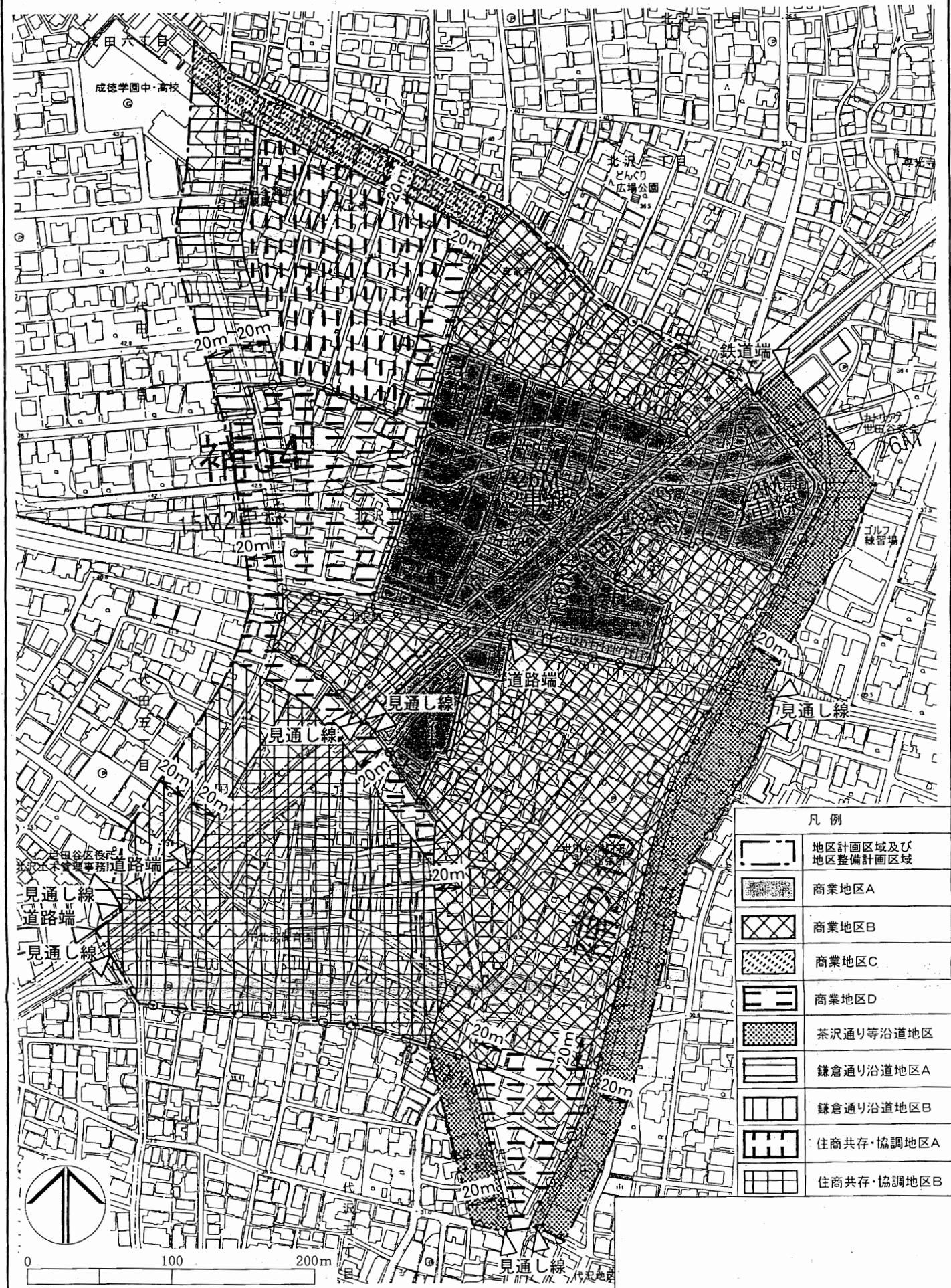
[世田谷区決定]



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 1

[世田谷区決定]



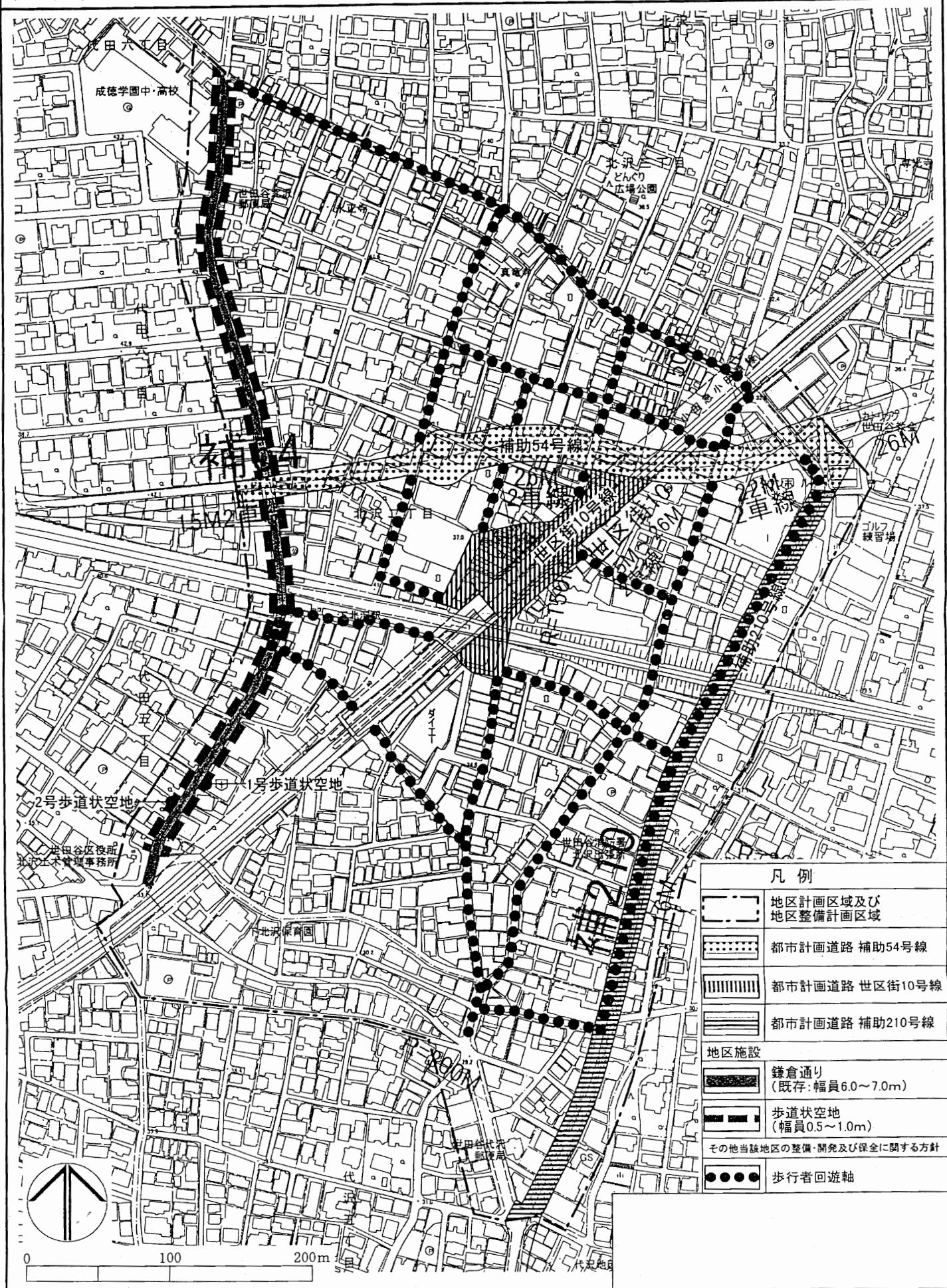
この地図は、東京都市部規制第1/2.500の地形図及び道路網を縮小して作成したものである。ただし、計画線は、縮尺1/3,000都市計画道路の計画図から転記したものである。平成12年1月9日発行。

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 2

〔世田谷区決定〕

12

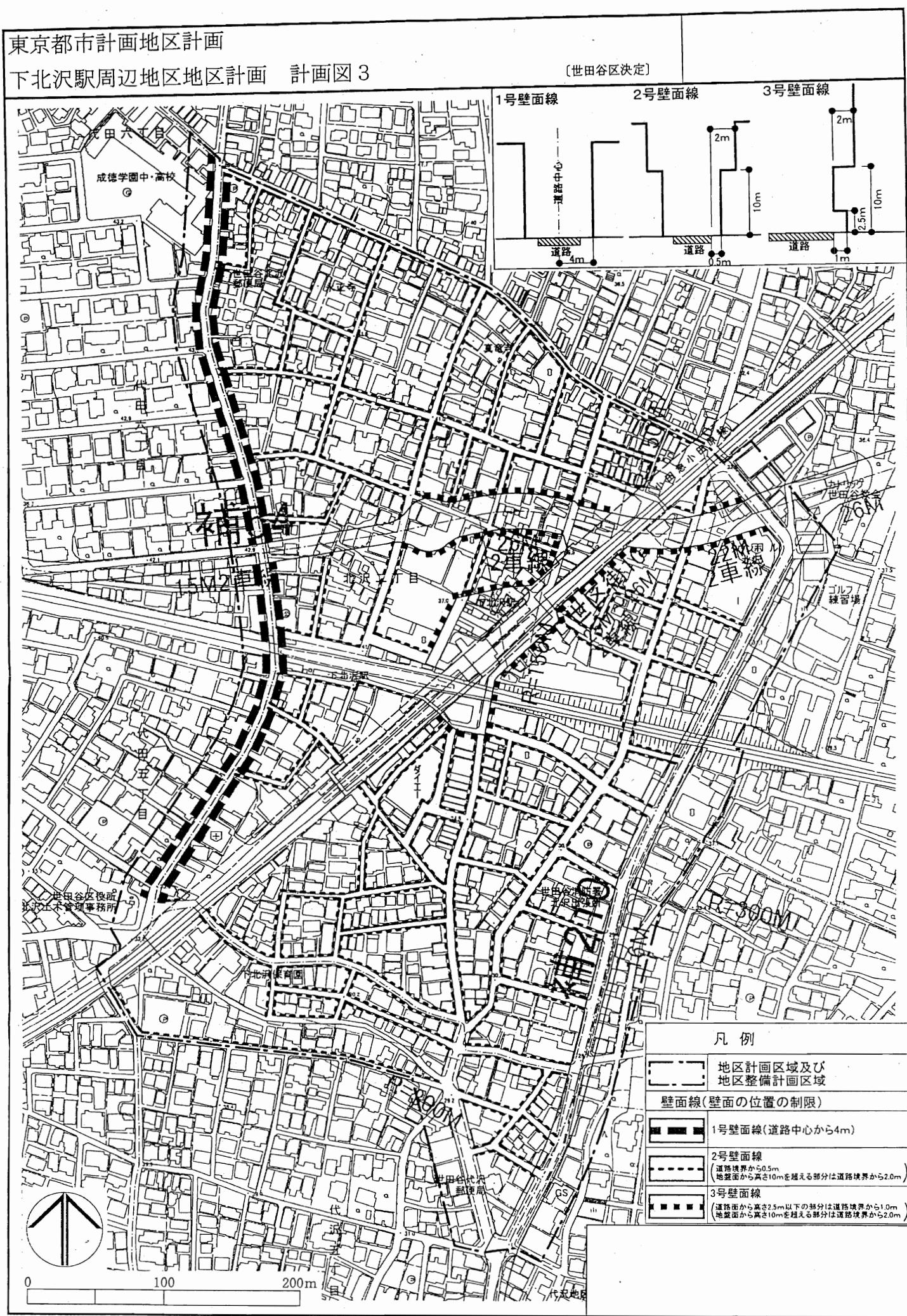


東京都市計画地区計画

下北沢駅周辺地区地区計画 計画図3

[世田谷区決定]

13



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、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界隈として育成する地区」として、整備するものとしている。

当地区では、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、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。

諮問第184号

平成18年10月18日

世田谷区都市計画審議会様

世田谷区長

熊本哲之

東京都市計画高度地区の変更について（諮問）
(下北沢駅周辺地区地区計画関連)

都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、東京都市計画高度地区の変更について、同法第77条の2第1項の規定に基づき諮問します。

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。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種 高度地区	約 ha 2,919.3	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さ）による。 （1）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。	
第2種 高度地区	約 ha 107.1 (108.2)	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、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの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 ha 280.4 (285.9)	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、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
30m 第1種 高度地区	約 ha 137.1	1. 建築物の高さ（地盤面からの高さ）による。 （1）は、3.0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 ha 1,969.9 (1,978.7)	1. 建築物の高さは4.5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、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
45m 第3種 高度地区	約 ha 146.7	1. 建築物の高さは4.5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、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
小計	約 ha 5,560.5 (5,575.9)		

1 制限の緩和	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、北側の前面道路又は隣地との関係においての建築物の各部分の高さの最高限度が定められた場合において、その高さを算定するときには、当該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の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
(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の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。	(2) 隣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。
2 一定の複数建築物に対する制限の特例	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て一団地の土地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8・6条第1項又は第2項（第86条第1項を含む。）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は、同一敷地内にあるものとみなす。
3 既存不適格建築物等に対する適用の除外	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おいては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
4 許可による特例	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。 (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、次のいずれかに該当するもの。 ア. 3.0m第1種高度地区又は4.5m第3種高度地区において建築物の各部分の高さは、4.5メートルを超えないもの。 イ. 4.5m第2種高度地区又は6.0メートルを超えないもの。 (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。 ア. 3.0m第1種高度地区において建築物の各部分の高さは、4.5メートルを超えないもの。

変更概要

種類		既決定地区	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
最高限	・世田谷通り ・目黒通り	約 ha	42.6	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、こ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 ヘいを含む。） (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	
限度	小計	約 ha	42.6		
	合計	約 ha	5,603.1 (5,618.5)		

「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。

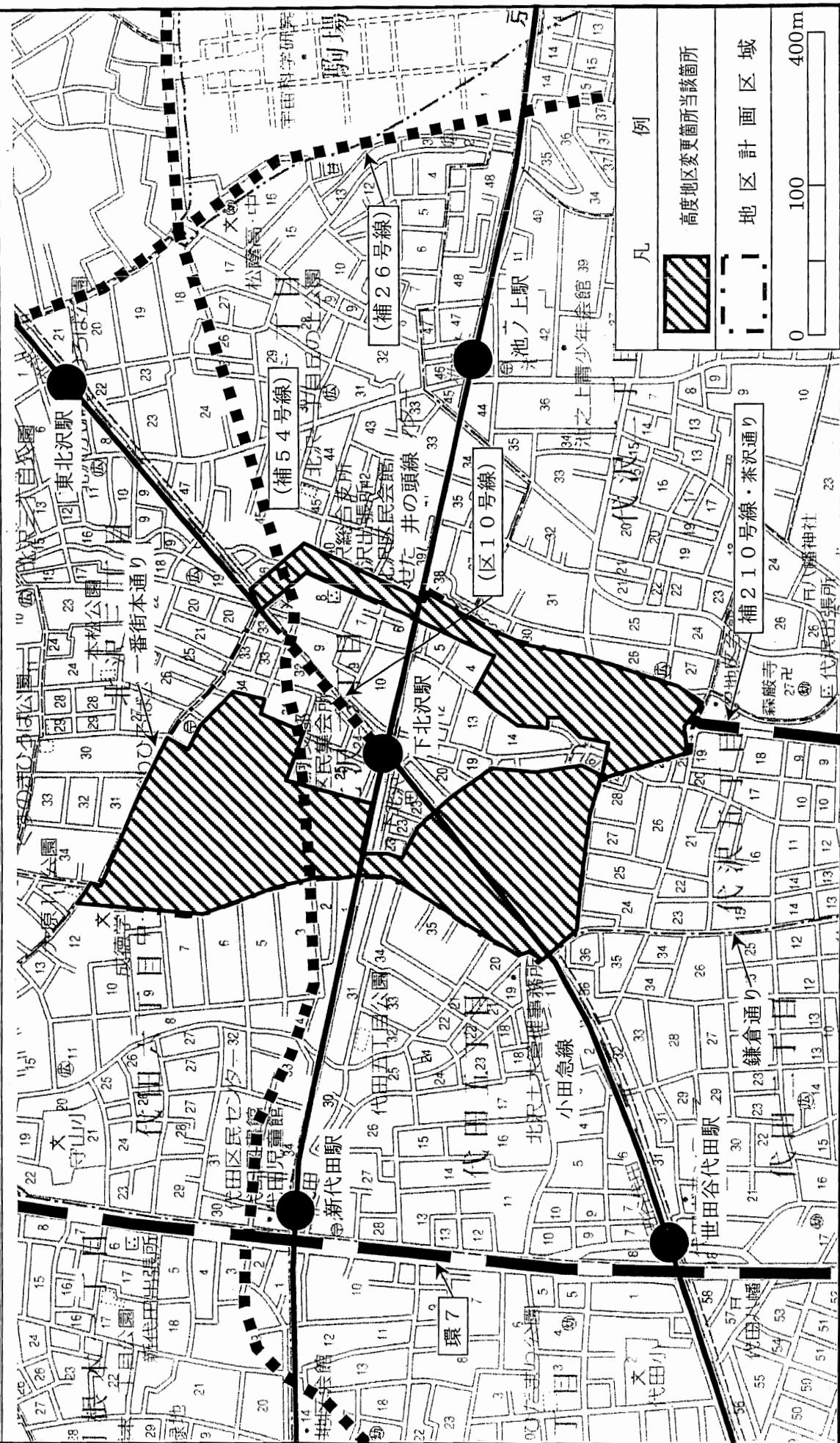
番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	世田谷区北沢二丁目地内	第2種 高度地区	なし	約 ha 1.0	
②	世田谷区北沢二丁目及び 代沢五丁目各地内	第3種 高度地区	なし	約 ha 1.2	
③	世田谷区北沢二丁目及び 代田六丁目各地内	45m第2種 高度地区	なし	約 ha 1.6	
④	世田谷区代田六丁目及び 大原一丁目各地内	第2種 高度地区	なし	約 ha 0.1	
⑤	世田谷区北沢二丁目及び 代田六丁目各地内	45m第2種 高度地区	なし	約 ha 1.0	
⑥	世田谷区北沢二丁目及び 代田五丁目各地内	45m第2種 高度地区	なし	約 ha 0.8	
⑦	世田谷区北沢二丁目地内	第3種 高度地区	なし	約 ha 0.5	
⑧	世田谷区北沢二丁目、代 田五丁目及び代田六丁目 各地内	第3種 高度地区	なし	約 ha 0.9	
⑨	世田谷区北沢一丁目、代 沢二丁目及び代沢五丁目 各地内	第3種 高度地区	なし	約 ha 2.9	
⑩	世田谷区北沢二丁目地内	45m第2種 高度地区	なし	約 ha 2.0	
⑪	世田谷区北沢二丁目、代 沢二丁目及び五丁目 各地内	45m第2種 高度地区	なし	約 ha 3.4	

東京都市計画高度地区位置図

東京都市計画地区計画下北沢周辺地区計画位置図

[世田谷区決定]

[世田谷区決定]

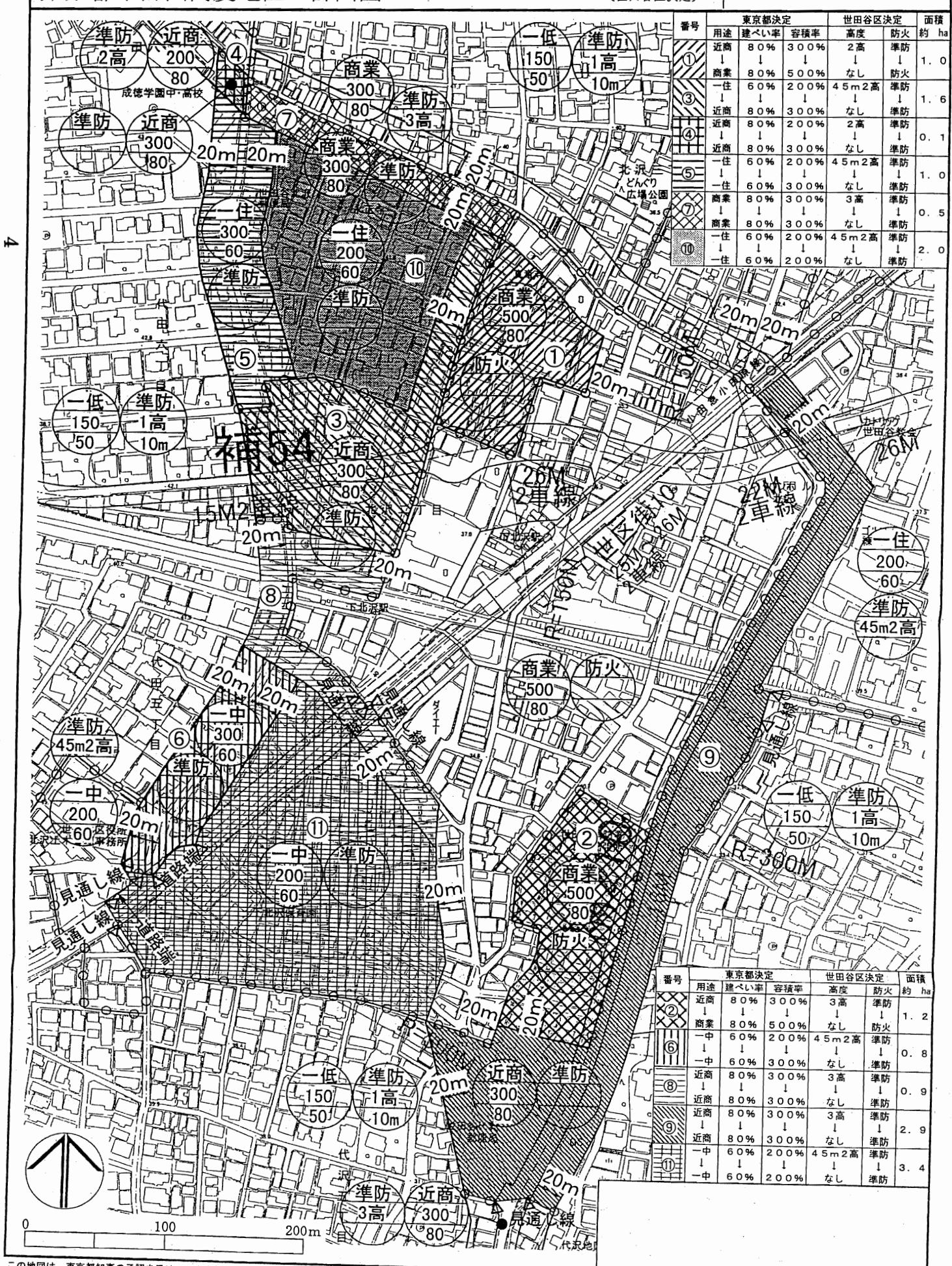


[参考] 東京都市計画用途地域 計画図

[東京都決定]

東京都市計画高度地区 計画図

[世田谷区決定]



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。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 17都市基交第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

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界隈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。

諮詢第185号
平成18年10月18日

世田谷区都市計画審議会様

世田谷区長
熊本哲之

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（諮詢）
(下北沢駅周辺地区地区計画関連)

都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、同法第77条の2第1項の規定に基づき諮詢します。

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

変更概要

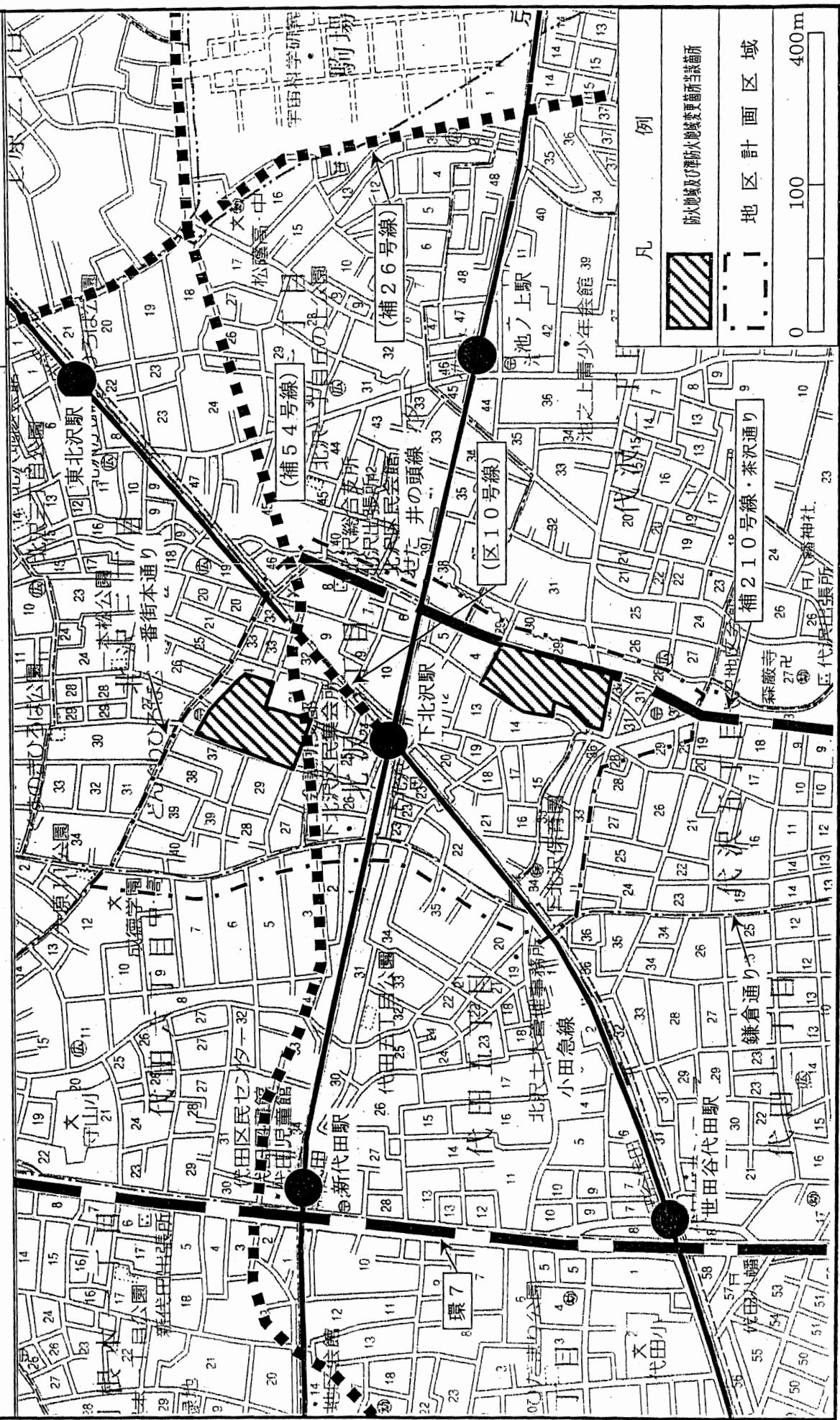
番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
①	世田谷区北沢二丁目 内地内	準防火地域	防火地域	約 1.0 ha	
②	世田谷区北沢二丁目 及び代沢五丁目各地 内	準防火地域	防火地域	約 1.2 ha	

「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。

東京都計画防火地域及び準防火地域 位置図
東京都計画地区計画下北沢周辺地区地区計画 位置図

[世田谷区決定]
[世田谷区決定]

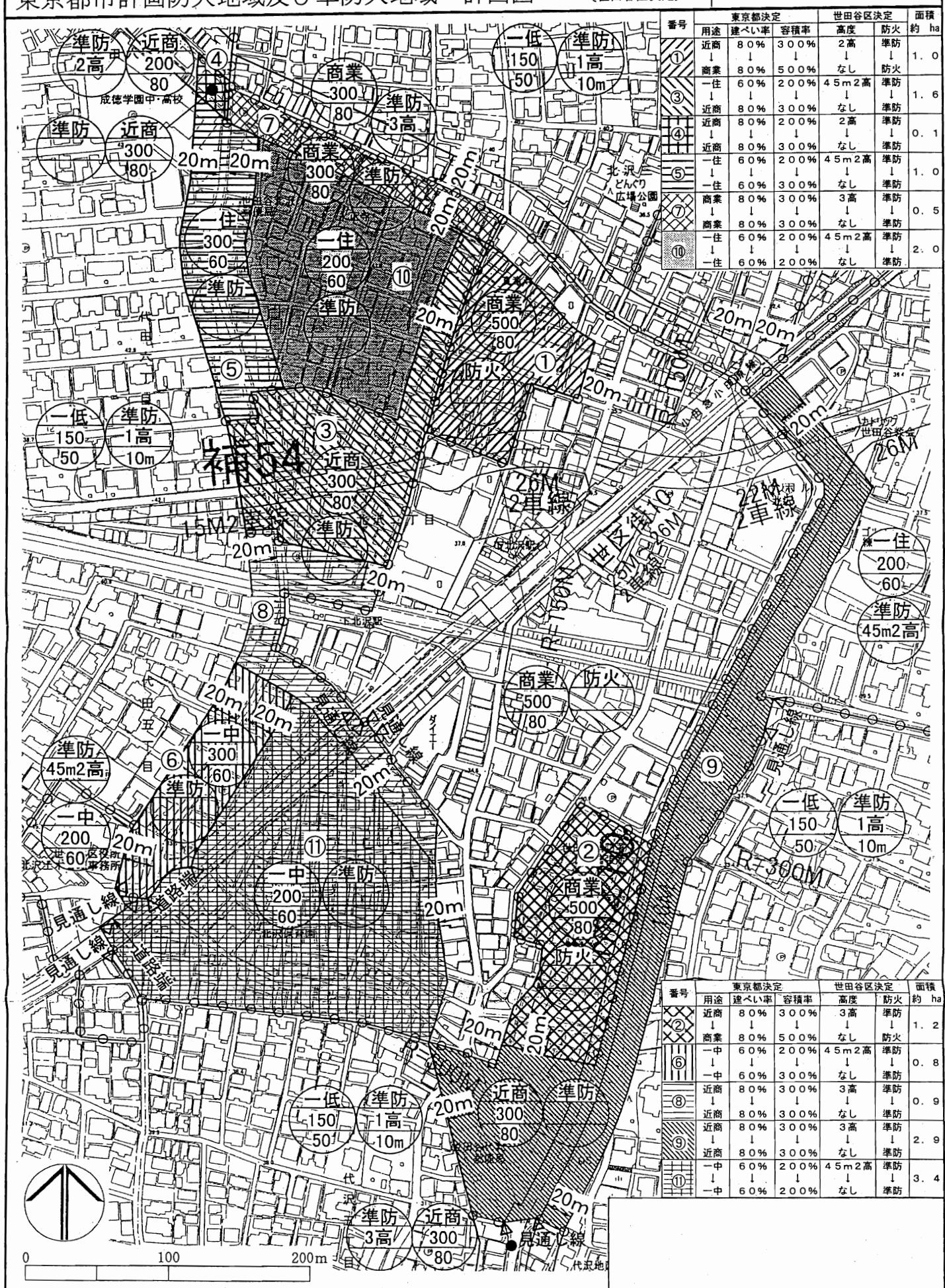


〔参考〕東京都市計画用途地域 計画図

〔東京都決定〕

東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

〔世田谷区決定〕



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界限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。

諮詢 第 186 号

平成 18 年 10 月 18 日

世田谷区都市計画審議会 様

世田谷区長

熊本 哲之

東京都市計画用途地域の変更について（諮詢）
(世田谷区分・下北沢駅周辺地区地区計画関連)

都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、東京都市計画用途地域の変更について、東京都より意見照会がありましたので、同法第 77 条の 2 第 1 項の規定に基づき諮詢します。

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

(世田谷区分)

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」
理由 下北沢駅周辺地区計画の決定に
用途地域を変更する。

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

() 内は変更箇所を示す。
(世田谷区分)

種類	容積率	外壁の後退距離の限度	建築物面積の限度	新				旧				(A) - (B)	
				面積(A)		比 率		面積(B)		比 率			
				m ²	m ² 約	m	% 約	m	% 約	m	% 約		
第一種 低層住居専用地域	6/10	3/10	以下	m ²	m ² 約	3.9	0.1	m ²	3.9	ha 約	0.1	ha	
	8/10	4/10	-	100	10	259.1	4.6	259.1	4.6				
	10/10	5/10	-	80	10	1,723.5	30.3	1,723.5	30.3				
	15/10	5/10	-	80	10	220.7	3.9	220.7	3.9				
	15/10	5/10	-	80	12	7.5	0.1	7.5	0.1				
	15/10	6/10	-	70	10	660.0	11.6	660.0	11.6				
	20/10	6/10	-	70	12	6.4	0.1	6.4	0.1				
小計						2,881.1	50.7	2,881.1	50.7				
第二種 低層住居専用地域	15/10	6/10	以下	m ²	m ² 約	12	0.8	m ²	44.0	ha 約	0.8	ha	
	20/10	6/10	-	70	12	41.6	0.7	41.6	41.6				
小計													
第一種 中高層住居専用地域	10/10	4/10	以下	m ²	m ² 約	5.4	0.1	m ²	5.4	ha 約	0.1	ha	
	10/10	5/10	-	-	-	7.7	0.1	-	7.7				
	15/10	5/10	-	-	-	37.4	0.7	-	37.4				
	15/10	6/10	-	-	-	14.3	0.3	-	14.3				
	20/10	5/10	-	-	-	7.1	0.1	-	7.1				
	20/10	6/10	-	-	-	(1,226.0)	22.5	-	1,226.8				
	30/10	6/10	-	-	-	(5.5)	0.1	-	4.7				
小計						(1,353.4)	23.8	-	1,353.4				
第二種 中高層住居専用地域	20/10	6/10	以下	m ²	m ² 約	137.2	2.4	m ²	137.2	ha 約	2.4	ha	
	30/10	6/10	-	-	-	1.3	0.0	-	1.3				
小計													
第一種 住居地域	20/10	6/10	以下	m ²	m ² 約	492.8	8.7	m ²	495.4	ha 約	8.7	ha	
	30/10	6/10	-	-	-	(54.1)	1.0	-	53.1				
小計						(546.9)	9.6	-	546.5				
第二種 住居地域	20/10	6/10	以下	m ²	m ² 約	45.8	0.8	m ²	45.8	ha 約	0.8	ha	
	30/10	6/10	-	-	-	62.3	1.1	-	62.3				
小計						-108.1	1.9	-	108.1				
準住居地域	20/10	6/10	以下	m ²	m ² 約	8.7	0.2	m ²	8.7	ha 約	0.2	ha	
	30/10	6/10	-	-	-	58.8	1.0	-	58.8				
小計						67.5	1.2	-	67.5				

卷之三

種類	容積率	建物の面積の限度	新			旧			増減		
			面積(A)		比率	面積(B)		比率	%約	%約	(A) - (B)
			m ²	△ 0.1	△ 0.5	△ 0.6					
近隣	以下	m ²	ha約	ha約	ha						
商業地域	20/10	8/10	—	—	(45.2)	0.8	45.3	0.8	0.8	0.8	0.1
小計	30/10	8/10	—	—	(296.2)	5.2	296.7	5.2	—	—	—
商業地域	40/10	8/10	—	—	8.0	0.1	8.0	0.1	—	—	—
小計	以下	以下	m ²	%約	%約	ha					
工業地域	30/10	8/10	—	—	4.7	0.1	4.7	0.1	—	—	—
小計	40/10	8/10	—	—	18.1	0.3	18.1	0.3	—	—	—
工業地域	50/10	8/10	—	—	(59.5)	1.0	57.3	1.0	—	—	2.2
小計	60/10	8/10	—	—	9.1	0.2	9.1	0.2	—	—	—
以下	以下	m ²	%約	%約	ha						
工業地域	20/10	6/10	—	—	54.1	1.0	54.1	1.0	—	—	—
小計	30/10	6/10	—	—	4.6	0.1	4.6	0.1	—	—	—
以下	以下	m ²	%約	%約	ha						
工業地域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小計	以下	m ²	%約	%約	ha						
工業地域	以下	m ²	%約	%約	ha						
小計	以下	m ²	%約	%約	ha						
合計									5,680.6	5,680.6	100.0

更概要

(世田谷区分)

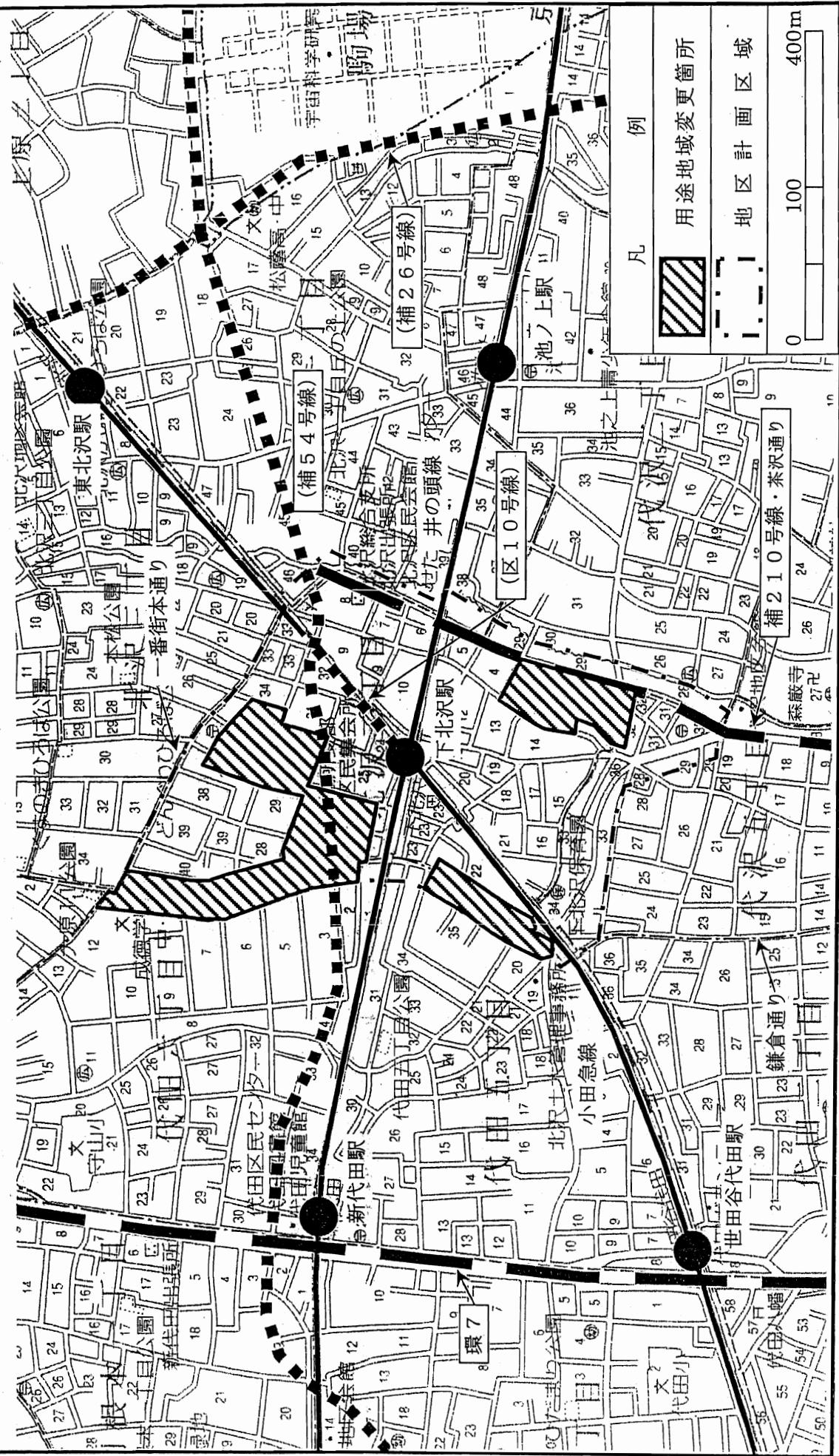
変更箇所	変更前			変更後			面積	備考
田谷区北沢二丁目内 代田五丁目各地内	近隣商業地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	80 % 300 % — m —	商業地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	80 % 500 % — m —	約 m m ²	約 m m ²	ha 用途地域及び容積 率の変更	
田谷区北沢二丁目及 代沢五丁目各地内	近隣商業地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	80 % 300 % — m —	商業地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	80 % 500 % — m —	約 m m ²	約 m m ²	ha 用途地域及び容積 率の変更	
田谷区北沢二丁目及 代田六丁目各地内	第一種住居地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	60 % 200 % — m —	近隣商業地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	80 % 300 % — m —	約 m m ²	約 m m ²	ha 用途地域、建ぺい 率及び容積率の変 更	
田谷区代田六丁目及 大原一丁目各地内	近隣商業地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	80 % 200 % — m —	近隣商業地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	80 % 300 % — m —	約 m m ²	約 m m ²	ha 容積率の変更	
田谷区北沢二丁目及 代田六丁目各地内	第一種住居地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	60 % 200 % — m —	第一種住居地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	60 % 300 % — m —	約 m m ²	約 m m ²	ha 容積率の変更	
田谷区北沢二丁目及 代田五丁目各地内	第一中高層住専用地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	60 % 200 % — m —	第一中高層住専用地域 建ぺい率 容積率 高さの限度 敷地面積の最 低限度	60 % 300 % — m —	約 m m ²	約 m m ²	ha 容積率の変更	

東京都計画用地域 位置図

[参考] 東京都市計画地区計画下北沢周辺地区計画 位置図

[東京都決定]

[世田谷区決定]



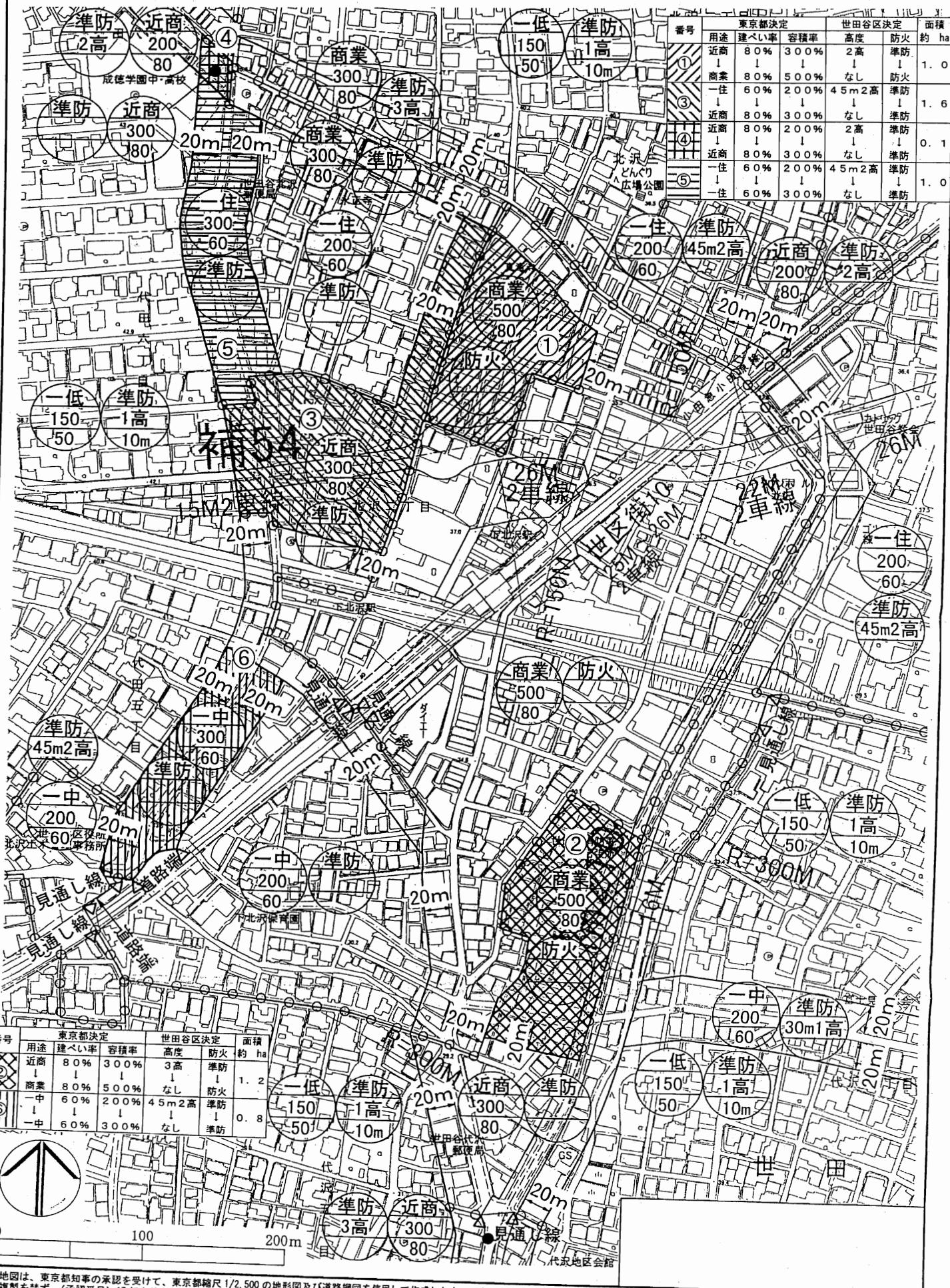
東京都市計画用途地域 計画図

[東京都決定]

[世田谷区決定]

[世田谷区決定]

[参考] 東京都市計画高度地区 計画図
[参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図



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。
無断複製を禁ずる。(承認番号) 17都市基文第204号、平成17年9月14日 (承認番号) 17都市基文第407号、平成17年9月16日

参考

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、ファン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限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。

説明用資料

平成18年10月18日
生活拠点整備担当部拠点整備第一課

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及び用途地域等の変更について

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 都市計画案

諮詢番号	諮詢事項名
183	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
184	東京都市計画高度地区の変更について（下北沢駅周辺地区地区計画関連）
185	東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（下北沢駅周辺地区地区計画関連）
186	東京都市計画用途地域の変更について（世田谷区分・下北沢駅周辺地区地区計画関連）

3 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
平成18年7月26日	第41回都市計画審議会報告（案）
平成18年9月15日～9月29日	都市計画法第17条による地区計画案の公告・縦覧・意見書の提出

4 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。

5 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案を平成18年9月15日から2週間公衆の縦覧に供したところ、2名の縦覧者があった。また、9月29日までに都市計画法第17条第2項の規定により、1051通（1064人）の意見書の提出があった。

6 今後の予定

平成18年12月上旬 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案を平成18年9月15日から2週間公衆の縦覧に供したところ、2名の縦覧者があった。また、9月29日までに都市計画法第17条第2項の規定により、1051通（1064人）の意見書の提出があった。

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>1 地区計画に関する意見</p> <p>(1) 災害に強い、安全・安心の街になる。</p> <p>①災害に強い、安全な施設を整える計画案に賛成する。</p> <p>②下北沢の大きな不安事項であった『災害時の安全』に対して、大きな前進を図る地区計画案に賛成する。</p> <p>③下北沢は広場や道路も狭く、災害に強い街づくりを進めて欲しい。</p> <p>④道路幅を広げ、災害に強い街づくりを早急に進めて欲しい。</p> <p>⑤下北沢駅周辺地区地区計画に賛成。安全・安心な街づくりを早く実現してほしい。</p> <p>⑥高齢化社会が進むため、安全安心の街づくりは必要不可欠だ。</p> <p>⑦高齢者・年配者も気軽に利用できる町にして欲しい。</p> <p>⑧緊急車両の通行が容易になり、地区的防災性が高まる地区計画案に賛成する。</p> <p>⑨下北沢は、敗戦の際、闇市化し、現在では火災の危険をはらんでいる。数え切れない問題を抱える街並みを整理し、発展を期待できる本案を一日も早く実現して欲しい。</p>	<p>(1) 下北沢駅周辺街づくりについては、昭和59年(1984年)以降20年余にわたり、「下北沢街づくり懇談会」等地元の皆様からの様々なご提案を頂きながら、節毎に説明会や意見交換会等開催し、議会はもとより都市計画審議会のご審議を経て、現在の地区計画(案)作成に至っている。</p> <p>本地区計画案は、下北沢駅周辺地区の街づくりの基本方針に沿って、下北沢らしさを継承しながら、地区的防災性を高めた災害に強い安全で安心な街を目指している。</p> <p>地区計画案では、壁面の位置の制限や工作物の設置制限などを規定し、秩序ある景観のそろった街並みを誘導しながら、個々の建築物の更新にあわせた修復型の街づくりとして防災性の向上を図ることとしている。</p> <p>また、補助54号線や駅前広場の整備により、延焼遮断帯や避難路等の防災機能の向上を図るものである。</p> <p>区は地区計画の策定により、総合的に安全・安心の街づくりを目指している。</p>

(2) 歩行者に優しい環境が実現する。

①歩行者に優しい環境づくりを実現する
計画案に賛成する。

②歩行者主体の街づくりに賛成する。

(2) 街づくりの基本方針に沿って、下北沢
らしさを継承した、人に優しい環境を創
り出し、歩いて楽しめる賑わいのある街
を目指している。

地区計画案では、壁面の位置の制限や
工作物の設置制限、建築物の用途制限や
建築物の高さの最高限度などを規定し、
秩序ある景観のそろった街並みを誘導
しながら、個々の建築物の更新にあわせ
た修復型の街づくりとして、歩行者主体
の安全・快適で回遊性のある魅力的な商
業空間の形成や住み続けられる居住環
境の整備などを図ることとしている。

補助 54 号線や駅前広場の整備による
快適な広幅員歩道の整備とあわせて、地
区計画による沿道の新たな商業誘導に
より魅力づくりを進め、総合的な街づく
りに取り組んでいく。

(3) これまでの地区計画策定の経緯から、
計画に賛成する。

①長い年月をかけて地元の総意をまとめ
た「グランドデザイン」を基に、立案
された「安全で安心な街づくり」を目
指す地区計画案に賛成する。

②地区計画に賛成する。

(3) 下北沢の街づくりにおける活動では、
昭和 59 年から地元の 4 町会・4 商店会の
代表者で構成された「下北沢街づくり懇
談会」が、これまで自主的な活動を続
けている。下北沢街づくり懇談会は、平成
10 年 6 月に「下北沢街づくりグランドデ
ザイン」、平成 12 年 3 月には「下北沢グ
ランドデザイン構想図」をそれぞれ区長
へ提言している。それらを受けて、区と
して平成 14 年 4 月に「駅周辺街づくり
の基本計画」、平成 15 年 4 月に「駅周辺
街づくりの整備計画」を策定している。
さらに、平成 15 年 12 月に「地区街づく
り計画懇談会案」が提案された。平成 16
年 5 月には、区街づくり条例に基づく計
画として「下北沢駅周辺地区地区街づく
り計画」を策定し、同時に「街づくり誘
導地区」に指定して、現在も建築する際
に指導している。

これらを受けて、都市計画法上の位置付けとするため、平成 16 年 10 月に地区計画骨子案を発表し、ブロック別意見交換会を 4 回開催、その後の素案では説明会を開催して意見募集を行った。平成 18 年 5 月には原案の説明会を開催して都市計画法に基づく意見の募集等を行った。

本地区計画案は、以上の経緯を踏まえて作成されており、基本方針である「安全で安心な街づくり」などを進めていく。

(4) 地域が一体となる。

- ① 地域が一体となる街づくりに賛成する。
- ② 下北沢の駅が南北一体となる街づくりに賛成する。

(4) 街づくりの基本方針に沿って、小田急線を挟んだ南北の地域が一体となり、鉄道・バス・タクシーの乗換えなど、利便性が向上した街を目指している。

小田急線の連続立体交差事業等により踏切が解消され、さらに世区街 10 号線を整備することで、南北の一体化や交通の利便性向上を図るものである。

地区計画案では、都市計画道路や歩行者回遊軸の沿道に建築物の用途制限を行うことで、商業の連続性を保ち、街の一体的な回遊性の向上を図ることとしている。

また、小田急線の上部空間を利用し、歩行者通路やポケットパークを整備する方針であり、地区内の関連する事業が連携して総合的な街づくりに取り組んでいく。

(5) 道路建設を前提とした地区計画の策定作業を中止し、話し合いの場を設けよ。

- ① 地区計画案に反対であり、策定作業を中止し、住民・商業者・専門家などで見直す話し合いの場を設けよ。
- ② 地区計画案に反対し、策定作業を中止して開かれた話し合いの場を設け、高層化・道路建設を前提としない内容に見直せ。

(5) 下北沢駅周辺の街づくりは、「下北沢街づくり懇談会」をはじめ、地元の方々による活動を 20 年余にわたり積み重ね、様々なご提案を頂きながら、地区計画案の作成に至っている。

本地区計画案は、補助 54 号線等の都市基盤が骨格として整備されることを前提としており、この都市計画道路に対し、中止又は一部中止を求める意見や代替案が寄せられている。しかし、補助 54

③住民、商業者、専門家などが、参加し、計画内容を見直す話し合いの場を設置してほしい。

④行政は、既存組織の代表の懇談会以外にまちづくりのイニシアチブをとることはなかった。即刻、地区計画案を中止し、住民参加の場を設け再検討すべき。

⑤このまま地区計画を進めることに反対であり、意見交換の場を再設置し、計画見直しを検討せよ。

⑥住民の参画を保障した円卓会議を設け、しっかりと検討すべき。

⑦下北沢地区ならではの街づくりの在り方がいかにあるべきか、真に住民と協議する場が設けられるべきである。

⑧多くの市民がラウンドテーブルによる話し合いを希望しているにも関わらず無視されているため、合意形成のプロセスに瑕疵がある。

⑨参加のまちづくりのお手本となる世田谷に戻って欲しい。

(6) 容積率の緩和や高層化の誘導により、住環境・都市環境上の問題が生じる。

①下北沢の高層再開発を導き、商業地の魅力を損ねる。

②緩和型の地区計画は、高層型の商業地の侵食と高層マンションの進出により住宅地を荒廃させることから地区計画には反対する。

③道路に沿った敷地に60mまでの高さのビルを可能にする規定を計画案は含んでおり、路地の魅力を大きく損ねる。

号線は、既に法手続きを経て変更されており、その際には世田谷区及び東京都の都市計画審議会の承認を受けている。

区としても交通ネットワーク上不可欠であり、延焼遮断帯や避難路等の防災機能としても重要であり、必要不可欠な施設と考えている。

また、代替案を提案する団体等に対しても、この間、各代表の方々と直接面談の機会ができるだけ設け、要望に対する区の見解説明や、意見交換を行ってきた。

本年6月には、区長が、その中の団体の方と直接面談して要望をお聞きするとともに、その後の記者会見では区の考え方を表明している。

以上の経過から、下北沢の街づくりを進めるにあたり、これまで決定してきたことを踏まえて、次の段階へ進むことを求めている方々と、その見直し・中止を求める方々とが一同に会するラウンドテーブルを設置して議論することは現実的でないと判断している。

(6) 地区計画案は、現在の街並みを基本とした建物の高さの誘導や壁面後退、最低敷地規模などのルールを決めることにより、道路斜線等の制限や前面道路幅員による容積率制限を緩和し、効率的な建物計画や土地の有効活用の実現を図り、街の活性化を誘導していく考えである。

商業地域の高さについては、現状では建物高さの最高限度がないことから、無秩序な土地の高度利用が図られることも予想されるため、地区計画による一定の最高高さ制限を導入するものである。商業系地区(6割強)では原則高さ制限を

④地区計画区域内で、ほとんどのビルの可能容積が上がるが、道路基盤が整っていないので、都市環境上問題が発生する。

⑤高層建築物によって、日照・採光・通風などに今後大きな問題が起きる可能性があり、よい住環境に配慮した計画とは考えられない。

(7) 下北沢の魅力が損なわれ、地元の商業者への配慮が欠けている。
防災対策は道路以外でもできる。

①下北沢の高層再開発を導き、商業地の魅力を損ね、商業者に苦しい経営を強いる地区計画案を見直すべきである。

②建物高さを60mまで緩和することで大企業の進出が可能となり小規模経営者が排除されるなどから高層化、道路建設を前提とした計画案の見直しをしてほしい。

③今のままの下北沢を大切にして欲しい。街の個性を捨てるな。街並みは一度壊されると再現はされない。そのまま残せ。

22mとし、同じ商業系地区であっても住宅地に隣接する商業地区C・Dの一部及び住居系地区(4割弱)では16mに制限している。ただし、都市計画道路等の一部沿道においては、既に建っている建築物の高さを基準に、敷地条件2000m²以上では60m、500m²以上では45mの最高高さ制限とする。この場合、一定規模以上の敷地内にまとまった広場状空地や貫通通路等の街づくりに貢献する公開空地の設置を義務付けるものである。併せて、商業地区の歩行者回遊軸に沿った建築物の一階部分では、店舗・飲食店等の用途とするよう誘導し商業地の賑わいを維持していく。

一方、現在指定されている高度地区は適用除外されるが日影規制はそのまま維持し、中高層の建築物の制限と同様、建築物の形態制限を行うことで、日照に配慮した住環境の形成を図るものである。

(7) 下北沢は、古くから商業を中心として発展しており、界隈性や路地裏性、その中の商店等が魅力となり、地元の商業者やテナント、世田谷区内外からの来街者が、地域の活性化に寄与することで築き上げられてきた街である。

したがって、下北沢の街づくりを進める上で、商業の発展を図ることは重要なテーマの一つと考えており、本地区計画案は、現在の下北沢の魅力を損なうことのないよう、一気に街を改変する再開発事業の手法ではなく、修復型の街づくりを進める計画となっている。個々の建築物の建替えにあわせ、長い年月をかけ段階的に整備を図り、これまでの下北沢の歴史や文化、下北沢らしさを壊すことなく、商業の活性化に寄与しながら下北沢の魅力の継承や商店街のさらなる発展を図るものである。

- ④細街路によってつながる低層建物主体の、商住混在の街という特質と、営業者や居住者のこれまでの努力が地区の活力と活性力を生み出しており、地区計画の目標に据えるべき基本認識であるが、本計画はそれと正反対である。
- ⑤安らぎ、楽しさ、レトロな雰囲気など街の歴史や文化、風景などを守るべきだ。
- ⑥小田急線跡地やポケットパーク等の活用や消防バイク、多数の消火栓設置などでもできる。
- ⑦防災的に強くする方策は、道路計画・地区計画によらずともできる。
- (8) 広く様々な意見を聞いて計画を見直すべきである。説明が不足している。
- ①広域生活拠点といいながら、区民に公開されず、一部の利害関係者の意見しか反映していない。
- ②代替案の意見を聞き、原案をつくり直すことを希望する。
- ③現状の地区計画を進めるのは中止し、都市計画のプロや住民の意見を広く取り入れ、時代と下北沢のよさにあった計画を練り直せ。
- ④原案に対する地権者の意見においても、賛成と反対が半分に分かれており、住民の合意が得られているとは到底いえない。
- ⑤当該計画に替わる提案がなされており、これらを無視した計画の強行は、都市計画の策定・参加・決定のあるべき姿を歪める。

一方、下北沢は、骨格となる道路の整備が遅れ、防災面での不安や歩行者の安全・快適な買物空間の形成、福祉的環境整備などの課題を抱えている地区もある。そのため、都市計画道路の整備とともに、本地區計画案では下北沢の魅力を壊すことなく、壁面後退による道路状空間を確保し防災活動等を容易にしていく改善の他、建築物の不燃化や耐震化による災害予防を進めていくものである。

また、計画区域内でのポケットパーク・防火貯水槽等の設置などの対応をしていく。

- (8) 本地區計画案は、下北沢街づくり懇談会をはじめ、地元の方々のご意見をいただき、区街づくり条例により策定した「地区街づくり計画」に基づき作成している。これまで、平成16年10月に地区計画骨子案をまとめ、意見交換会やハガキアンケートを行った。平成17年3月には素案を作成して説明会を開催、以降も個別に意見交換会を行ってきた。その後、区は平成18年3月に原案を作成、都市計画法による手続きを進めてきた。本年5月に行った原案説明会は、内容説明と質疑応答を終え、加えて質問書による意見収集も図るなどし、説明会は成立了と認識している。これらの結果は別途発行した号外通信でも広くお知らせしてきた。

その他、区の広報紙への情報掲載はもとより、平成16年9月からのホームページ開設、節目毎に街づくり通信を発行、5000通を超える各戸配布や約2000通の権利者への郵送など、様々な情報発信を行い、丁寧に説明してきたと考えている。

⑥地区計画策定のプロセスは閉鎖的、形式的であり、再度説明会を開くべき。

⑦住民への周知において、区は、街づくり懇談会なる密室の中で、区の担当者が議論を誘導し、素案が作成されている。しかも素案に対して反対や修正の意見が出ても無視し、原案・案になるまで住民の意見を一切無視し続けてきている。このことにより、住民に対し十分な情報の提供をしていない。

⑧原案説明会は、参加者の多くが説明会と認めないにもかかわらず、強行したことは、合意形成というまちづくりの本質とほど遠い。

⑨様々な個人・団体がいくつもの質問状を区に提出してきたが、一度も正式な回答をもらっていない。「計画について、個別に丁寧に説明してきた」という区の説明は、事実と異なる。

⑩区は、道路としての機能が不要な補助54号線と地区計画は別の計画であり、関連がないかのような説明に終始し、補助54号線についての住民説明を拒絶してきた。補助54号線の説明なしに地区計画を決定することは許されない。

なお、ここ1~2年間の中で、区は団体より「市民が望む下北沢のまちづくり計画案」(以下、代替案)の提案を受けている。

代替案が示すまちづくりの方針(6項目)は、「歩行者中心の街」「災害に強い街」「電車とバス等との乗換えをスマートに」等、区の基本方針と共通するものと考える。しかしながら、整備についての具体案では、次のように考え方の隔たりが大きい。

①補助54号線を中止又は一部中止する考えであるが、これでは交通ネットワークが形成されず、住宅地への車両の流入等や防災上の課題解決にはならない。

②世区街10号線のイベント広場化と別途交通ロータリーを設置する考えについては、既決定内容に比べ、各交通機関の乗換え距離が長くなるなど利便性が低くなり、車両排除は消防活動が困難な区域の解消の妨げになる。

③建築物の高さの限度については、例外的な緩和措置のない22m等にすべきとしているが、補助54号線や世区街10号線沿いで、一定規模以上の敷地内にまとまった広場状空地や貫通道路等、街づくりに貢献する計画に対しては、既存の建物の高さを基準に、それぞれ45m、60mと最高高さの限度を定めるものである。

なお、補助54号線や世区街10号線は、既に変更決定した都市計画道路であり、これについて改めての検討は困難であると考える。

こうした代替案の提案など、いくつかの活動団体に対しても、この間、各代表の方々とは直接面談の機会ができるだけ設け、要望に対する区の見解説明や、意見交換を行ってきた。本年6月には、区長が直接面談して要望をお聞きする

(9) 都市計画手続きに問題がある。

①地区計画の手続き上の問題として、住民合意が無くこのまま決定することは到底許されない。地区計画には地区内地権者の9割近い同意を要件としているはずだが、原案に対する意見は賛成と反対が半分、地権者以外の7割が反対している。都市計画の提案権では3分の2の同意を要件としているので、決定は違法である。

②都市計画審議会で複数の委員からの指摘に対し、区は適切な情報提供や説明をしていない。

③区が賛成の意見書を作り、提出を促すことに疑問を感じる。

場を持ったほか、共同記者会見を開催し、区の考えを表明してきたところである。

(9) 地区計画の決定は、寄せられた意見書の賛否数の多少のみで決定されるものではなく、同意率に関して特に明確な規定はない。

本地区計画は法に基づき、区域内の住民又は利害関係を有する方から意見を求める16条の公告総覧を経て、住民及び利害関係人から広く意見を求める17条の公告総覧を行った。

都市計画審議会には、それぞれの手続きに際し、その都度報告し議論いただくとともに、各委員からのご意見等を踏まえ、区として対応している。

区としては、都市計画の手続きを適正に行っている。

区が、賛成の意見書を作成した事実はない。

2 その他の意見

(1) 用途地域の変更と容積率の緩和により住環境が悪化する。東京都の説明がない。

①住宅地の中の商業地としての独自の文化、歩いて楽しめるまちを壊す、再開発・高層化を前提とした用途・容積等の緩和は反対である。

②東京都は用途地域の変更を一時中止し都民に説明せよ。

③用途地域・容積率の決定は、東京都の権限だが、都の説明がない。都は説明責任を果たしていない。

(1) 用途地域の変更は、地区が目指す将来市街地像の実現を図るために、地区計画でその地区的ルールを定めることとあわせて行っている。

本地区では、下北沢駅周辺の実態と、将来のあるべき姿を考慮し、用途地域等の変更により、一層の魅力的な商業空間の形成を図る。それと同時に、地区計画で高さの最高限度を定めるなど街づくりのルールをつくり、地区の秩序ある発展を促すとともに、周辺住宅地の住環境の保全を図る。

今回の用途地域の変更は地区計画と密接に関連していることから、地区計画の説明会や「街づくり通信」、区のホー

④用途の緩和により高層化され低層住宅地が侵食され、マンション化、商業街区がさらに拡大され都市周辺の住宅環境が劣悪なものなる。

(2) 補助 54 号線及び駅前広場の早期実現を、等

①補助 54 号線の早期実現を。

②現状では指定避難場所の東大へ行くのは不可能であり、一刻も早く広い道路を作つて欲しい。

③交通渋滞の解消が出来るので賛成。

④駅まで車で行ける駅前広場のある駅に。

⑤南北が一体となり、鉄道、バス、タクシー等の利便性を向上して欲しい。

(3) 補助 54 号線等の整備に反対する。

①補助 54 号線、区画街路 10 号線の都市計画を見直すべき。

②都市計画変更の手続きは適切さを欠いていた。道路計画は知らないところで進んでいた。

③道路幅を広げず、地下式とせよ。

④広すぎる道路は必要ない。環状 7 号線と同じ幅の道路は必要ない。

⑤交通ネットワークの完成した地域であり、新たな幹線道路を作る必要はない。

⑥下北沢の一番の賑わいの空間を幹線道路で分断し、歩行者主体の街並みを破壊する。

ムページ等において、あわせて説明、周知を図っている。

(2) 補助 54 号線及び世田谷区画街路第 10 号線については、都市計画道路のネットワークの向上、下北沢駅周辺の交通結節機能の向上および下北沢地域の防災性の向上などを図るために、早急に整備していく。

鉄道、バス、タクシー間の乗り継ぎ利便性を向上させ、下北沢駅周辺の交通結節機能を向上させるため、交通広場の早期整備に努める。

(3) 補助 54 号線（東京都決定）及び世田谷区画街路第 10 号線（世田谷区決定）の都市計画変更決定については、都市計画法の規定に基づき、案の公告縦覧、区民意見の募集を経て、平成 14 年 10 月の区都市計画審議会での審議・答申を受け、平成 15 年 1 月に都市計画を決定している。なお、手続きを進めるにあたっては、議会にも報告を行つてきている。

両路線は、都市計画道路のネットワークの向上、下北沢駅周辺の交通結節機能の向上および下北沢地域の防災性の向上などを図るために、早急に整備する必要がある道路と考える。

そうしたことから、平成 16 年に策定した「区部における都市計画道路の整備方針」及び「世田谷区道路整備方針」に

- ⑦下北沢を破壊して大量の車を流入させる。税金の無駄使いである。
- ⑧バス、タクシーが入るロータリーはナシセンス。交通広場化に反対。歩行者優先とすべき。
- ⑨多くの商業者や文化人がこの街から離れてしまい、道路により街が分断され、防災・治安が悪化する。

(4) 道路に関するその他の意見

- ①道路の拡幅より電線類を地中化すべき。
- ②長期の工事に街が耐えられず、完成した時点で街がなくなる。
- ③街は工事現場と化し、ごみと犯罪の街になる。
- ④下北沢では大型道路ではなく、消防バイクによる災害に強い街づくりを進めるべき。
- ⑤延焼防止帯というが、6m幅で十分である。

において、優先整備路線として位置付けており、現在決定されている幅員及び構造により整備を進めていく。

幅員26mの区間においては、9mの車道の両側に8.5mの広幅員の歩道を整備し、快適な歩行空間として、歩行者の回遊性の向上等を図る。このように、歩行者中心の下北沢の街づくりに大きく寄与させるために、現在都市計画決定されている幅員が必要と考える。

また、駅周辺の交通結節機能を強化するため、バスやタクシーが駅至近まで乗り入れることが出来る交通広場の整備は必要と考える。

補助54号線及び世田谷区画街路第10号線は、共に車道が2車線の道路であり、整備に当たっては、快適な歩行空間としての整備に加え、歩行者の回遊性の向上、緑の確保、街のシンボル空間としての整備、荷捌き施設の整備等により地域に大きく貢献させるよう整備し、地域の分断とならないよう整備を進める。

(4) 補助54号線及び世田谷区画街路第10号線においては、電線共同溝の整備を行い、電線類を地中化する。

工事の施工に当たっては、周辺環境への影響に十分配慮し、生活環境や商業活動への影響を極力小さくするように進める。

補助54号線及び世田谷区画街路第10号線の整備は、延焼遮断帯としての機能に加え、消防活動が困難な区域の解消、広域避難場所への避難経路の確保等地域の防災機能の向上に大きく寄与するものと考える。

下北沢街づくりの経過