

これまでに、窓口、電話、説明会などで、
いただいたご質問・ご意見にお答えします

※ 主なものであり、このほか様々な
ご質問・ご意見をいただいています。

地区街づくり計画の効力について

Q 地区街づくり計画が策定されると、具体的に何が、かわるのですか。
A 今回の地区街づくり計画は、街づくりの目標や方針をまとめたものです。この計画の中には、特定の場所についての具体的なルールは含まれていません。また、この計画によって、直ちに具体的な負担などをお願いするわけではありません。なお、より具体的なルールについては、今後、この計画が策定された後、来年度以降、「都市計画法に基づく地区計画」として、皆様とともに検討していく中で、定めていくことになります。

Q 地区街づくり計画は、地区の目標や方針のみで、街の将来像へ誘導する効力がないのですか。
A 地区街づくり計画の策定後、区としては、世田谷区街づくり条例に基づき、当地区を「街づくり誘導地区」に指定する予定です。同時に、「地区内における個々の建築行為に対する誘導のガイドライン」を定めようと考えています。ガイドラインの内容としては、現時点では、「商業地区において、店舗の連続性を確保するため、建て替え時に、建物の低層階を店舗にしてください」などを考えています。

都市施設（都市計画道路）について

Q 補助54号線は平成15年1月に都市計画の変更決定がなされましたが、再変更すべきではないですか。
A 補助54号線については、現在、生活道路に侵入してきている通過交通を、円滑に外側の幹線道路（補助26号線・井の頭通り・環状7号線・淡島通り）へ連絡させるほか、延焼遮断、避難などの防災性の向上や環境空間の形成など様々な役割があるため、街にとって必要です。このような重要な道路であることから、平成15年1月、東京都は、小田急線の連続立体交差化に合わせて、補助54号線の交差構造等について都市計画の変更決定を行いました。説明会でのご意見や案に対する意見書などを踏まえ、東京都都市計画審議会での審議を経て、決定しており、下北沢付近の再変更についての考えはありません。

Q 補助54号線は、歩行者の回遊性を分断するのではないですか。
A 駅前広場（世区街10号線）と補助54号線については、人溜り空間や広幅員歩道を整備し、地区の特性である歩行者の回遊性について、その動線強化を図り、地区全体の回遊拠点空間を形成します。また、沿道と一体となって新たな賑わい空間となるような魅力的な整備を、皆様のご意見を踏まえながら、行っていきたいと考えています。

地区街づくり計画のイメージについて

Q 「回遊性のある魅力的な商店街」とはどのようなイメージですか。
A 狭い道にも1日に1万人前後の歩行者が通行し、地区全体を回遊しているのが、地区の特性です。店舗の連続性の確保や、歩きやすく楽しい買物空間づくりなどにより、魅力的な商店街づくりを目標としています。具体的な内容は、今後、「地区計画」での検討となります。

これは、現在の横浜（元町）で、店舗1階部分の後退により、買物空間を生み出している写真です。



用途地域との関係について

Q 土地利用の方針で「①商業地区」は、現在、商業地域と近隣商業地域の用途地域に指定されています。将来、すべて商業地域にするのですか。
A この地区街づくり計画では、土地利用の方針を「商業地区」と「住商共存・協調地区」とに区分して定めています。「商業地区」とは、現在、商業地域と近隣商業地域の用途地域に指定されているところを、この計画の中で、「商業地区」という名称にしているものです。この計画によって、将来、すべて商業地域にするという意味ではありません。

Q 地区街づくり計画の地区内で、用途地域の見直しは、どうすれば可能ですか。
A 平成14年に東京都は、用途地域等の指定基準を定めましたが、その中では、「都市計画法に基づく地区計画」を策定した場合は、必要に応じて用途地域の見直しを行うことができることになっています。用途地域の見直しについては、今後、地区の特性を踏まえた上で、周辺との調和などの具体的なルールを定めた「地区計画」とともに、地元の合意形成が図られた場合には、街づくりの観点から、見直しを行うことができます。なお、今回、素案をお示した地区街づくり計画は、「地区計画」への前提となる計画です。

Q 土地利用の方針で「②住商共存・協調地区」は、現在、住居系の用途地域に指定されています。なぜ、この名称にしたのですか。
A 地区の土地利用現況として、住居系の用途地域の約2割が店舗等になっています。このため、方針にありますように、「住宅地と店舗が一定のルールの下に共存する」という意味合いからです。



きたざわ 街づくり

平成16年3月

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり部街づくり課



Vol. 6

下北沢駅周辺地区 地区街づくり計画素案へ、さらに、ご質問やご意見を、お聞かせください

■ご質問やご意見を、お聞かせください

このお知らせの2・3ページに、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素案」の全文を掲載しました。

すでに「きたざわ街づくり」Vol. 5で、その内容をお知らせし、1月27日に、北沢タウンホールにおいて、地区の方々のご参加のもと、説明会を開催させていただいたところです。これまでに、窓口、電話、説明会などで、様々なご質問やご意見をいただきましたので、主なものを掲載し、お知らせいたしました。

地区街づくり計画は、地区ごとに、その特性を踏まえて、きめ細かく街づくりを進めるために、世田谷区街づくり条例に基づいて、世田谷区が策定する街づくりのルールです。また、住民、事業者、行政などが、それぞれの役割と連携により、地区の街づくり将来像を実現していくための共通の目標や方針などを明らかにしたものです。このため、多くの地区の皆様から、ご質問やご意見をいただき、共通理解の上で、つくりあげていくことが大切です。

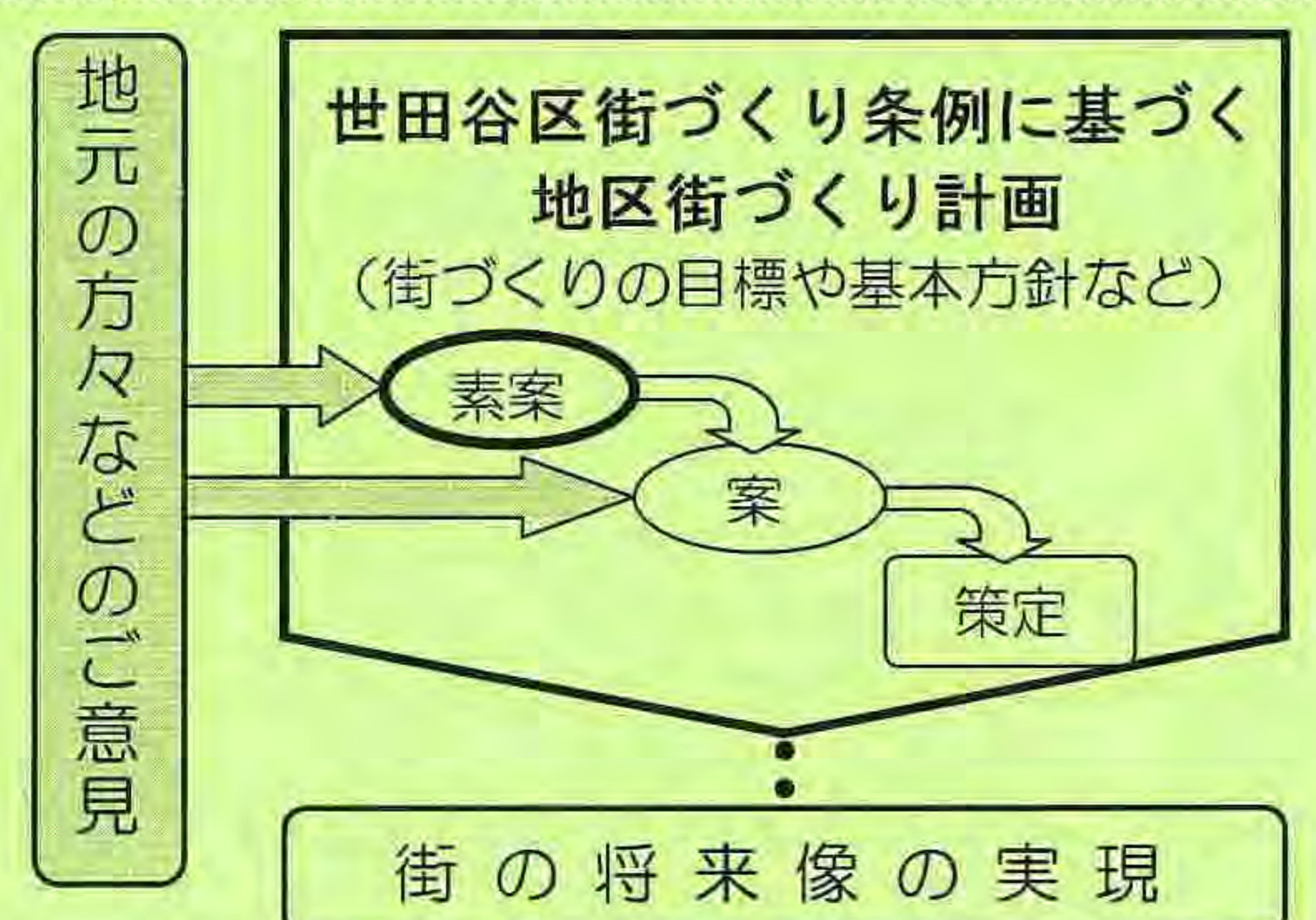
つきましては、ご質問やご意見がございましたら、3月25日ごろまでに、下記の連絡先へ、お寄せください。

■今後の進め方

皆様からの「素案」へのご意見を踏まえて、3月末を目途に、「案」をまとめます。

引き続き、街づくり条例に基づき、「案」の公告・縦覧等を行い、さらに皆様のご意見を踏まえ、16年度の早い時期に、地区街づくり計画の策定をめざしたいと考えております。

その後、街づくりの特に重要なルールについては、都市計画法に基づく地区計画として検討を進め、地区の特性を踏まえた街づくり将来像の実現につなげていきたいと考えております。



ご質問やご意見のご連絡先

世田谷区 北沢総合支所 街づくり部 街づくり課（駅周辺整備担当）

住所：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18

窓口：北沢タウンホール 7階

電話：03-5478-8074・8031（直通） FAX：03-5478-8019

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

下北沢駅周辺地区 地区街づくり計画素案

名称	下北沢駅周辺地区地区街づくり計画
位置	大原一丁目、北沢一丁目、北沢二丁目、代沢二丁目、代沢五丁目、代田二丁目、代田五丁目及び代田六丁目各地内
面積	約 25.0ha
街づくりの目標	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、区の都市整備方針においても広域生活拠点に位置づけられている。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。小田急線の連続立体交差化などを契機に、街全体が持っている魅力を一層引き出し、さらに発展させ、下北沢の特徴や地域資源を活かした『生活と文化を育み、地域の“心”となる安全で住みよい賑わいの街』の実現をめざす。
街づくりの基本方針	上記、街づくりの目標を達成するため、下記の基本的な方針により、街づくりを行う。 ① 鉄道の整備に伴う市街地が一体化する街づくり ② 一体的な商業地として全体をつないでいく、歩行者主体の街づくり ③ 街なみ景観の誘導と緑化の推進による、魅力ある街づくり ④ 防災・治安などへの配慮とバリアフリー化の推進による、安全安心の街づくり ⑤ 住民、事業者、行政などが役割と分担に応じて、相互に協力・連携した街づくり
土地利用の方針	街づくりの基本方針を尊重し、土地利用の地区別方針を定める。 ① 商業地区 ・ 幅広い顧客層に対応し、多くの人々が集う一体的な商業地として、店舗の連続性の確保や道路整備などに伴う建築物の更新などにより買物や歩行者の空間を生み出し、回遊性のある魅力的な商店街の形成を図る。 ・ 個々の商店街の特色を活かした個性豊かで特色ある商店街づくりとともに、下北沢の魅力さをさらに高める街なみとする。 ・ 隣接する住宅地と協調し、環境に配慮した商店街づくりを図る。 ② 住商共存・協調地区 ・ 住宅地と店舗が一定のルールの下に共存する、住みやすい都市型居住ゾーンの形成を図る。 ・ 都市計画道路などの整備に合わせた店舗ゾーンを誘導する。 ・ 緑ある街なみを育成する。
交通機能の整備の方針	① 地区全体の交通機能の考え方 ・ 地域の生活の中心としての拠点性と利便性などの向上を図った、駅前広場（世区街10号線）・補助54号線を整備する。 ・ 安全性、快適性を確保した歩行者優先の交通環境づくりを推進する。 ・ 街の南北が一体化した回遊性の確保と買物空間の充実を図る。 ・ バリアフリー化の推進を図る。 ・ 住民、商業者、道路・交通管理者、鉄道事業者などが協力・連携した取組みと体制づくりを推進する。 ② 歩行者主体の魅力ある回遊軸の充実 ・ 主要な歩行者回遊軸沿いなどでは、建築物の壁面後退や電線類地中化などによる歩行者空間や買物空間を確保する。 ・ 鉄道用地を活用した新たな歩行者通路、横断通路などの整備を図る。 ・ 荷捌き場の確保と商品搬入ルールの確立、並びに地区外周の道路周辺への駐車場設置を誘導する。 ③ 都市施設（都市計画道路）の整備 ｲ) 駅前広場（世区街10号線） ・ 緑化や電線類地中化などによる整備とする。 ・ 高齢者や障害者などの交通乗り換えを容易にするバス、タクシーなどの乗降場を整備する。 ・ 地形段差の処理と円滑な歩行者動線を確保する。 ・ 地域の活動に配慮した歩行者主体の広場空間の整備を図る。 ・ 地域の防災性を高めるため、防火貯水槽を設置する。

これは、世田谷区街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」の素案の全文です。
 すでに「きたざわ街づくり」Vol.5で、お知らせしておりますが、再度、掲載しました。



交通機能の整備の方針	ｲ) 補助54号線 ・ 沿道建築物と融合した新たな魅力的な商業空間・回遊ルートとして、広幅員歩道、緑化、電線類地中化などによる快適な歩行者空間の形成を図る。 ・ 沿道環境への影響に配慮した道路づくり・交通ルールを誘導する。 ④ その他の整備 ｲ) 鎌倉通り ・ 歩行者の安全性を確保するための壁面後退などによる歩行者空間の確保を図る。 ・ 井の頭線の踏切幅幅に向けて関係機関と協議し、推進を図る。 ｳ) ポケットパーク ・ 街の回遊拠点、憩い空間、荷捌き場などの機能や防火貯水槽を備えたポケットパークを確保する。 ｴ) 駐輪場 ・ 駅近くの鉄道用地を活用した駅周辺の需要に対応する駐輪場及び駐輪場から駅改札口までの歩行者通路を確保する。 ・ 商店街における駐輪場の整備の促進や放置自転車対策の促進を図る。 ｵ) 井の頭線盛土部分の活用など ・ 茶沢通り（補助210号線）と駅を結ぶ歩行者回遊軸、ポケットパークなどの確保に向けて関係機関と協議し、推進を図る。 ・ 井の頭線ホームをくぐる南北横断自由通路の確保に向けて関係機関と協議し、推進を図る。
建築物等の整備の方針	<商業地区> ① 下北沢らしい街なみを継承した商業地の充実 ・ 商店街ごとの個性を発揮した建築の誘導や、主要な歩行者回遊軸沿いなどにおいて建築物の高さや壁面などをそろえた街なみの誘導を図る。 ② 多くの人が集まる賑わいある街なみの形成 ・ 健全な業種構成や低層階についての店舗の連続性の確保をめざした建築用途の制限やバリアフリーに配慮した歩きやすい買物環境の創出を図る。 ③ 土地の有効利用を図る方策の推進 ・ 共同化や協調化その他の方策により、土地の有効利用を図りつつ公共的な空間を生み出し、ゆとりある歩行者空間と街なみの形成に寄与する建築の誘導を推進する。 <住商共存・協調地区> ① 住宅地にふさわしい潤いのある環境づくり ・ 住宅と店舗などが共存・協調する環境と共に、緑化を推進し、潤いのある環境づくりを図る。 ② 災害に強い住宅地づくり ・ 都市計画道路沿道部の建物不燃化の推進や、すみ切りなどによる住宅地内部への消防車などのアクセスの向上を図る。 ③ 土地の有効利用を図る方策の推進 ・ 共同化や協調化その他の方策により、土地の有効利用を図りつつ公共的な空間を生み出し、街なみの形成に寄与する建築の誘導を推進する。
その他の地区の街づくりに関する方針	① 環境に配慮した優しい街づくりの推進 ・ 公共施設の整備や駅舎、商業業務ビル、マンションなど建築物の整備においては、緑化の推進など環境に優しい街づくりに努める。 ② 商品搬入ルールや商品・看板等の路上陳列防止のルールづくり ・ 安心して買物が出来る人に優しい快適な商店街を形成していくため、荷捌き場を活用した商品搬入の取り決めや商品・看板などの路上陳列の防止に向けた取り決めなど、商店街関係者などによる自主的なルールづくりを推進する。 ③ 放置自転車や路上駐車防止に向けた取組み ・ 安全・快適な歩行者環境の障害となり、緊急車両などの通行を妨げている放置自転車や自動車・バイクなどの路上駐車の防止に向け、住民、商業者、道路・交通管理者、鉄道事業者などが協力・連携し、啓蒙活動や監視活動などを推進していく、人に優しい快適な街の実現をめざす。