

# 地区街づくり計画のガイドライン(案)

商業地の賑わいや皆が楽しめる健全な下北沢駅周辺地区の街づくりを推進するため、本地区街づくり計画の決定後、世田谷区の街づくり条例に基づく「街づくり誘導地区」に指定する予定です。指定されると、建築確認申請の前に区に対して届出をしていただきます。区では地区街づくり計画の内容に沿って計画をお願いしますが、その際の具体的な指標がガイドラインです。以下の建築物の用途を誘導していきます。なお、届出に関する手続き等については、今後、街づくり計画の決定後、別途お知らせいたします。

皆様のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

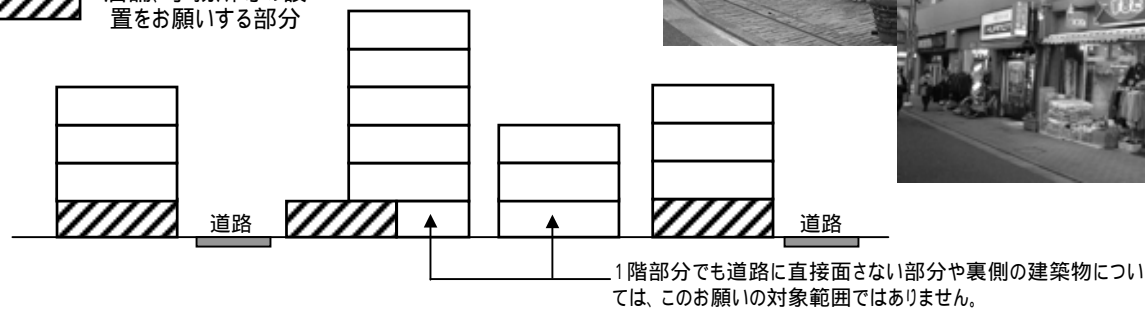
## 建築物の用途についてのガイドライン

< 1 >

本地区街づくり計画で地区区分した「商業地区」の区域では、商業地区としての賑わいの連続性を確保するため、建築物の1階の道路に面する部分には、店舗、事務所等の設置に努めてください。



店舗、事務所等の設置をお願いする部分



< 2 >

下北沢地区を皆が楽しめる健全な商業地としていくために、本地区街づくり計画の区域内では、店舗型の性風俗関連特殊営業(\*)に係る施設は建築しないようにしてください。具体的には、次のような施設が該当します。

- ・個室付浴場
- ・個室型マッサージ
- ・個室ビデオ
- ・ラブホテル
- ・アダルトショップ
- ・テレホンクラブ
- など

(\*)：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号で規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項で規定する店舗型電話異性紹介業



# きたざわ 街づくり



平成16年4月

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり部街づくり課

Vol.7

## 下北沢駅周辺地区 地区街づくり計画の「素案」への、ご意見を踏まえて、「案」をまとめました。

### ■地区街づくり計画案の公告・縦覧・意見書の提出について

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」の「案」の全文を掲載しました。

この「案」について、さらに、皆様からのご意見などを踏まえ、下北沢駅周辺地区における魅力ある街づくりを実現していくため、世田谷区街づくり条例に基づき、次の手続きを行いますので、お知らせします。

「案」の公告	4月8日(木)
「案」の縦覧	期間：4月8日(木)から4月22日(木)まで。 場所：北沢総合支所街づくり課で、ご覧になれます。 なお、ご覧いただく内容は、このお知らせと同じです。
意見書の提出	「案」に対するご意見をお持ちの方は、縦覧期間中に、北沢総合支所街づくり課へ、意見書を提出することができます。

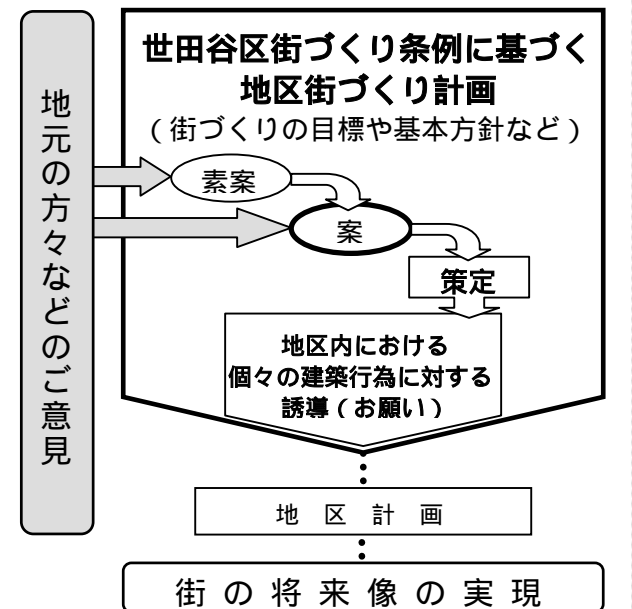
### ■今後の進め方

公告・縦覧などの手続き後、「地区街づくり計画」を策定し、「街づくり誘導地区」の指定を行う予定です。

これにより、地区内における個々の建築行為について、地区街づくり計画の内容に沿うように、お願いをしていきたいと考えております。

なお、このお知らせの4ページに、具体的なお願いの指標として、「ガイドライン(案)」を掲載しました。皆様のご理解とご協力を、よろしくお願いいたします。

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。



### お問い合わせ先(縦覧・意見書提出先)

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事業などを契機に、街全体が持っている魅力を一層引き出し、さらに発展させ、下北沢の特徴や地域資源を活かした『生活と文化を育み、地域の“心”となる安全で住みよい賑わいの街』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。 鉄道の整備に伴う市街地が一体化する街づくり 一体的な商業地として全体をつないでいく、歩行者主体の街づくり 街なみ景観の誘導と緑化の推進による、魅力ある街づくり 防災・治安などへの配慮とバリアフリー化の推進による、安全安心の街づくり 住民、事業者、行政などが役割と分担に応じて、相互に協力・連携した街づくり
土地利用の方針	土地利用の地区別方針を定める。 <b>商業地区</b> ・ 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の形成を図る。 ・ 隣接する住宅地と協調し、環境に配慮した商店街の形成を図る。 <b>住商共存・協調地区</b> ・ 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の形成を図る。 ・ 緑ある街なみの形成を図る。
交通機能の整備の方針	<b>地区全体の交通機能の考え方</b> ・ 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るため、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、事業者、道路・交通管理者、鉄道事業者などが協力・連携した取り組みと体制づくりを推進する。 <b>歩行者主体の魅力ある回遊軸の充実</b> ・ 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り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。 <b>都市施設(都市計画道路)の整備</b> 1) 駅前広場(世区街10号線) ・ 緑化や電線類地中化などによる環境整備を図る。 ・ 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」の案の全文です。  
すでに素案をお示していますが、その後のご意見などを踏まえて案を作成しました。



## 計 画 図 ( 対 象 区 域 )

凡 例	
	地区街づくり計画区域
	土地利用の方針の地区区分



交通機能の整備の方針	<p>D) 補助54号線</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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空間の形成を図る。</li> <li>沿道の環境に配慮した道路整備と交通ルールを誘導する。</li> </ul> <p><b>その他の整備</b></p> <p>1) 鎌倉通り</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者の安全性を確保するため、壁面後退などにより歩行者空間の確保を図る。</li> <li>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。</li> </ul> <p>2) ポケットパーク</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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要所に確保する。</li> </ul> <p>3) 駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>商店街における駐輪場の整備の促進や放置自転車・バイク対策の促進を図る。</li> </ul> <p>4) 井の頭線盛土部分の活用など</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>茶沢通り(補助210号線)と駅を結ぶ歩行者回遊軸などの確保に向けて関係機関と協議し、推進を図る。</li> <li>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。</li> </ul>
建築物等の整備の方針	<p><b>&lt;商業地区&gt;</b></p> <p><b>下北沢らしい街なみを継承した商業地の充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p><b>多くの人が集まる賑わいある街なみの形成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p><b>土地の有効利用を図る方策の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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を誘導する。</li> </ul> <p><b>&lt;住商共存・協調地区&gt;</b></p> <p><b>住宅地にふさわしい潤いのある環境づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅と店舗などが共存・協調する環境とともに、緑化を推進し、潤いのある環境づくりを図る。</li> </ul> <p><b>災害に強い住宅地づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路沿道部の建物不燃化の推進や、道路の隅切りなどによる住宅地内部への緊急車両のアクセスの向上を図る。</li> </ul> <p><b>土地の有効利用を図る方策の推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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を誘導する。</li> </ul>
その他地区の街づくりに関する方針	<p><b>環境に配慮した優しい街づくりの推進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p><b>商品搬入やはみ出し商品の防止などのルールづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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やはみ出し商品の防止などに向けて、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。</li> </ul> <p><b>放置自転車や路上駐車防止に向けた取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>安全・快適な歩行環境の障害となり、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、事業者、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、人に優しい快適な街の実現をめざす。</li> </ul>