

下北沢駅周辺地区地区街づくり計画案 公告・縦覧結果

4月8日から22日の2週間、世田谷区街づくり条例に基づいて、「下北沢駅周辺地区地区街づくり計画案」の公告・縦覧を行いました。

(参考)意見書の内訳 単位：通、()内は人

縦覧人数 16人
提出された意見書 22通(26人)

	賛成に関するもの	反対に関するもの	その他
地区内住民等	3(7)	3(3)	1(1)
地区外住民	0(0)	13(13)	2(2)

縦覧期間中にいただいた、主な意見書のご意見・ご質問にお答えします

このほかにもご意見等をいただいております。

Q 一日も早く計画の実現に向けて進展するよう、強くお願いしたい。なお、用途地域の見直し(商業地区の拡大)を要望したい。

A 関係者の合意と協力を得ながら、計画の早期実現を図っていきます。用途地域の見直しの要望については、地元の意向等を考慮し、街づくりの将来像を実現誘導する地区計画等とあわせて検討していきます。

Q 小田急線が地下になった後の、鉄道跡地の利用について明らかになっていない。緑道として整備すべきではないか。

A 小田急線の鉄道用地の活用については、本計画の「交通機能の整備の方針」の項に示しています。また、平成15年4月に策定した「駅周辺街づくりの整備計画」では、駅舎等の鉄道施設を除き、駅前広場・駐輪場・歩行者通路・ポケットパーク及び踏切解消となる交差道路等を計画に位置付けています。なお、鉄道用地の活用の具体的な利用計画については、魅力的な商業空間の一層の発展や、都市景観の形成・防災性の向上などの視点から、今後、財政状況や地元要望を踏まえ、土地所有者である鉄道事業者など関係機関と協議を進めていきます。

Q 歩行者主体の街づくりと言いながら、駅前広場にバス・タクシーの乗降場を設けるのはおかしい。

A 一日約6万人の改札利用の駅前空間は非常に狭く、また、周辺の道路も狭いため他の交通機関との乗換えが不便など、利便性や安全性に問題があります。

そこで、鉄道とバス・タクシーなどの乗継ぎの利便性を高め、バリアフリー化を図りながら、高齢者や障害者など多くの方が安心安全に利用できるように交通結節機能を強化していきます。

また、災害時の一時避難や救援活動の拠点となる広場空間の確保によって、周辺地区の防災性、災害時の避難経路・延焼遮断機能を確保していきます。

Q 本計画の中にある「協調化やその他の方策」を具体的に説明してほしい。

A 「協調化」とは、隣り合った方々が、建替える際の計画と一緒に考え、建物の形・デザイン・オープンスペースのとり方などを統一し、調和のよい建築を行うことです。

・「その他の方策」とは、例えば、高さをそろえたり、壁面後退により前面道路を広げるなどのルールを定めることで、容積率緩和と道路斜線の緩和等を図り、美しい街並みや快適な歩行環境を誘導するといった、「街並み誘導型地区計画」を適用するなどの方策が考えられます。

Q 街を壊し、分断する補助54号線を前提とする計画案には、反対である。

A 補助54号線は、昭和21年に都市計画決定され、平成15年1月に小田急線の都市計画変更にあわせて計画変更(交差構造の変更等)されました。また、平成16年4月には「区部における都市計画道路の整備方針」が公表され、三角橋交差点から環状7号線までの区間は、駅前広場(世区街10号線)とともに、12年間(平成16~27年度)で優先的に整備すべき路線に位置付けられました。

・区は、平成15年4月に「駅周辺街づくりの整備計画」を策定し、補助54号線については、小田急連続立体交差事業の完成にあわせて、駅前広場の整備と同時に、駅前広場に接続している部分等を優先して整備することにしました。

・補助54号線の整備にあたっては、商業地の分断要素となることのないよう、街を訪れた人たちが回遊したくなるような駅前広場から商店街への歩行者回遊軸を強化するとともに、地元住民の方々とも相談しながら、広幅員歩道の整備や防災・環境・地域コミュニティなどの点で、地域貢献できるような整備を行っていきます。

・区としては、これまでの整備の方針どおり地元の皆様のご理解とご協力をいただき、順次進めていきたいと考えております。



北沢総合支所管内の街づくりのお知らせ

下北沢編

きたざわ 街づくり



平成16年5月

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり部街づくり課

Vol.8

『下北沢駅周辺地区 地区街づくり計画』を策定しました！！

地区街づくり計画の策定

世田谷区では、小田急線の連続立体交差事業等を契機とした街づくりを推進するため、下北沢街づくり懇談会をはじめ地元の皆様のご意見を踏まえ、地区街づくり計画の素案及び案を作成してきました。

このたび、街づくり条例に基づいた公告・縦覧等の手続きを経て、案のとおり5月14日付で「下北沢駅周辺地区地区街づくり計画」を策定しましたのでお知らせします。

地区街づくり計画の全文は2・3ページに掲載しました。なお、縦覧結果及び主な意見書については4ページに掲載しました。

地区街づくり計画とは

地区街づくり計画とは、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。将来の街づくり目標や土地利用の方針などを明らかにし、その方向に誘導するため、住民、事業者、行政などが、それぞれの役割と連携により街づくりを推進する基本的な計画です。

地区街づくり計画策定にあわせて、「街づくり誘導地区」に指定しました

地区街づくり計画が策定された地区について、策定同日付で「街づくり誘導地区」に指定しました。街づくり誘導地区に指定することで、指定された地区内で建築行為等を行う場合、建築確認申請等の前で、かつ建築行為等に着手する日の30日前までに、世田谷区へ事前の届出が必要になり、地区街づくり計画に沿った建築行為等をお願いすることになります。主な建築行為等は次のとおりです。

土地の区画形質変更

道路の新設・拡幅等、宅地以外の土地を宅地として利用するものなど

建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築・増築・改築、門・塀等を建設する場合など

建築物等の用途の変更

住宅から店舗、車庫から倉庫など、建築物の使い方を変更する場合など

建築物等の形態又は意匠の変更

建築物・門・塀その他の工作物の寸法・形状・色彩を変える場合など

木竹の伐採

一団の木竹を伐採する場合など

お問い合わせ先

世田谷区 北沢総合支所 街づくり部 街づくり課 (下北沢担当)

住所：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18

窓口：北沢タウンホール 7階

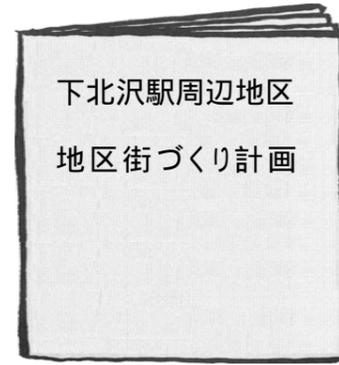
電話：03-5478-8074・8031(直通) FAX：03-5478-8019

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

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。 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。 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	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るため、駅前広場(世区街10号線)・補助5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・連携した取り組みと体制づくりを推進する。 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。 都市施設(都市計画道路)の整備 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」の全文です。



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5号線</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 <p>その他の整備</p> <p>1) 鎌倉通り</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 <p>2) ポケットパーク</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>3) 駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"> 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・バイク対策の促進を図る。 <p>4) 井の頭線盛土部分の活用など</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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	<p><商業地区></p> <p>下北沢らしい街なみを継承した商業地の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>多くの人が集まる賑わいある街なみの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>土地の有効利用を図る方策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p><住商共存・協調地区></p> <p>住宅地にふさわしい潤いのある環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>災害に強い住宅地づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>土地の有効利用を図る方策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。
その他地区の街づくりに関する方針	<p>環境に配慮した優しい街づくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>商品搬入やはみ出し商品の防止などのルールづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>放置自転車や路上駐車防止に向けた取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、人に優しい快適な街の実現をめざす。