

# 北沢地域 整備方針

1. 北沢地域の概況と街づくりの課題	1
1 - 1 地域の概況	1
1 - 2 街づくりの現状	5
1 - 3 街づくりの課題	8
2. 北沢地域の街づくりの主要な目標	11
2 - 1 街づくりのテーマ	11
2 - 2 街づくりの基本目標	15
2 - 3 地域の骨格プラン	16
2 - 4 目標とする土地利用のすがた	20
2 - 5 防災街づくりの目標像	24
3. 北沢地域の整備方針	26
3 - 1 市街地整備の方針	26
3 - 2 道路・交通体系の整備方針	34
3 - 3 水と緑の整備方針	43
3 - 4 防災および生活環境整備の方針	50
3 - 5 都市景観形成の方針	54
附. 事業化重点地区・誘導地区	59

## 3 - 5 都市景観形成の方針

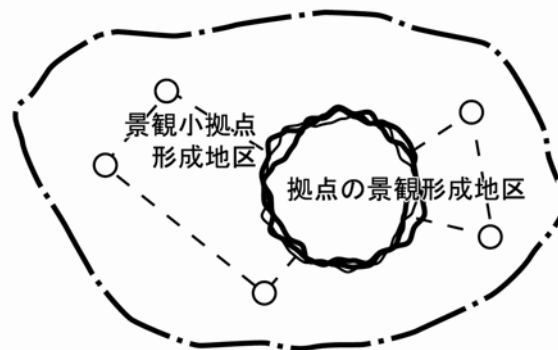
北沢地域では、地域全体としては豊かな住宅街で構成されているが、落書き等都市景観上好ましくない場所も見られる。今後、様々な街づくり事業を行う際には風景づくり条例の趣旨を踏まえ、常によりよい景観をつくるよう配慮していかなければならない。地区全体の景観とイメージを向上させていくために、特に拠点や軸となるような地区での景観づくりを進めるとともに、埋もれてしまった地域の景観資源を発掘しながら地域住民が誇りを持てる景観をめざすものとする。

風景づくり条例では、地域の歴史や文化を伝える大切さや風景資産を守り、生かしていくことを目的に地域風景資産が定められている。この地域風景資産も景観形成に拠点として捉える。

### (1) 「景観拠点」の形成の方針

下北沢など地域の中心地や商店街一帯を「拠点の景観形成」地区、せたがや百景、風景づくり条例で定める地域風景資産に選定された場所などを「景観小拠点形成」地区とし、主要な景観拠点に位置づける。

「景観拠点」形成のイメージ



#### 拠点の景観形成

地域の中心市街地であり広域生活拠点や地域生活拠点として位置づけられている下北沢、梅ヶ丘、明大前、下高井戸の各駅周辺一帯や商店街を「拠点の景観形成」を行う地区とし、次のような整備を進めることによって、それぞれの街の特徴を表すようなまとまりのある景観を形づくっていく。

下北沢駅周辺のまちは、賑わいのある魅力ある街になっているが、みどり、景観からはまだ不十分である。そこで、下北沢駅周辺の公共公益施設等に緑豊かな景観をつくる。

- ・ 現状では道路などの公共空間に電柱、看板、ネオン等が乱雑に配置されており、これらを整理しながら秩序だてていくことにより、安心して楽しく歩くことができる快適な道としていく。

- ・ 商店街では、街を歩くときに歩行者の目にとまる1～2階部分がきれいに整備されていることが重要である。このため、特に建物の低い階の部分について、それぞれの個性を発揮した質の高いものとしていき、それにより街並み全体の景観が向上していくよう商店街等に働きかけていく。
- ・ 道路と建物の境界部分は半公共的な性格を持っている。このため、住宅であれば緑化、商店であればセットバックなどにより魅力的な空間として拡充していくように、建築などの機会を捉えて誘導していく。

#### 景観小拠点の形成

せたがや百景やせたがや界限賞を受賞した地区、風景づくり条例で定める地域風景資産や界わい宣言を行う区域、あるいは歴史的建造物、名木百選に選定された樹木など地域の景観に個性を生み出していくポイントを、「景観小拠点形成」地区と考えて周辺整備をあわせて進めることにより地域全体の景観向上に生かしていく。

## (2) 骨格的な軸線沿いの景観形成の方針

世田谷線と井の頭線という2本の鉄道、主な道路、主要な歩行者系道路と位置づけた緑の用水軸は、それぞれ北沢地域の景観をつくるうえで背骨となるような骨格的な軸である。そこで、この3つの軸およびその周辺を、優先的に景観形成をはかり地域全体の景観のイメージを向上させていくための骨格的な地区であると位置づけ、次のような方針で先導的に整備を進めていくものとする。

#### 世田谷線・井の頭線沿線の景観形成

世田谷線・井の頭線沿線は単なる都市交通機関であるのみならず沿線住民にとって親しみのある存在である。そこで区と事業者と住民が協力して整備を続け、新たな風景づくりを進める。

#### 主な道路沿道の景観形成

地域を南北に走る環状7号線と東西方向の井の頭通り・補助54号線および下北沢に至る茶沢通りそれぞれの沿道は、歩道を通行する歩行者と、車道を通行する車からの両者の視点を重視した景観形成を行う。

- ・ 住宅地の沿道では、周辺の環境を守りながら、良好な住環境を感じ取ることができるような景観を形成する。
- ・ 商業地では、例えば看板の乱立などがないような調和のとれた、それでいて、にぎわいのある魅力的な空間を演出していく。

---

【注】 せたがや百景 : 1984年区内の風景のポイントを投票により100カ所選定したもの。  
 せたがや界限賞 : 1984年から魅力的な街並みを表彰しているもの。現在まで22地区が受賞している。

---

### 緑の用水軸沿道の景観形成

緑の用水軸は、歩行者系の道路であるが地域をこえた広い範囲の人々が利用する役割を担っている。このような多くの人々が利用する道路が、誰もが楽しく歩ける魅力的な施設となっていることは、北沢地域全体にとっても重要なことである。このため、緑の用水軸とその周辺の景観整備を進めるものとする。

- ・ 緑の用水軸周辺では、地域の住民自らが守り育てる緑の景観づくりを行う。
- ・ 整備を行うときは、多くの部分が静かな住宅地を通っていることから、特に周辺住宅のプライバシーの保護と、静かな環境を損なうことのないように注意する。

## (3) 市街地景観形成の方針

北沢地域の市街地は「第2章 街づくりのテーマ」で定義したように利便性を重視する「都市型居住ゾーン」と静かな環境を重視する「一般型居住ゾーン」の2つに大別される。北沢地域では、この2つのゾーンの特性に見合った考え方で市街地の景観を整備していかねばならない。

「都市型居住ゾーン」では、現状では必ずしも調和のとれた街並みとはなっていない地区が多い。

そこで、今後は街並みの連続性や統一感が感じられるように、敷地や建物の形状などに関して地域のルールができるように街並み整備のガイドラインづくりなどを誘導していく。

「一般型居住ゾーン」では、おおむね良好な居住地景観が形成されているため現状の保全を基本としながら、寺社の緑など地区の個性となるようなさまざまな風景を生かしていくことで、よりよい景観を形づくっていく。

こうした考えを基本として、市街地をその特徴別に種類分けしたうえで、それぞれの景観形成の方針を以下のとおりとする。なお、以下には一部本節の上記(1)(2)で述べた項目も含まれる。また、( )内は主に対応する土地利用構想や市街地整備の方針での地区の分類を表す。

### 拠点の景観形成(商業拠点地区・近隣商店街地区)

道路の景観整備と、店舗の個性ある表情づくりにより、歩いて楽しいにぎわいのある魅力的な景観を形成する。

### 一般型居住ゾーンのうち保全・活用型地区(農地共存地区、住宅団地地区、低層住居街並み保全地区、公共公益施設地区)

これらの地区は全体として良好な景観を形成しており、基本的に現在の景観を保全していくとともに、地区内にある景観のポイントを際立たせることによって、一層魅力的な景観を形成する。

**一般型居住ゾーンのうち修復・改善型地区（低層居住基盤整備地区、低層住居街並み改善地区）**

これらの地区は都市基盤が不十分で市街地の改善が必要な地区にある。このため、きめの細かい修復型の街づくりに合わせて、地区内にある景観のポイントを際立たせることによって、街並みの景観を改善していく。

**都市型居住ゾーンのうち改善・創出型地区（低中層住居地区）**

土地をより有効利用する方向で街並みの更新をめざす地区であり、建て替えや再開発などに合わせて、整った景観の街並みをつくり出していく。

**（４）居住景観ゾーンの形成の方針**

代沢地区は森巖寺や代沢八幡神社などの「せたがや百景」や緑の多い良好な街並みが特徴となっている。また、桜上水一・二丁目地区は、農地が残り住宅団地内の空地と合わせてオープンスペースに恵まれた地区である。これらの地区では、今後土地利用の変化や開発が進むと予想されるため、現状の低密度の環境を生かした、整然とした街並みの景観づくりを進めるモデルとして「居住景観ゾーン」と位置づけ先導的な保全・整備をはかる。