

下北沢駅周辺地区

街づくり通信

外
号

平成18年6月

発行：世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課

「下北沢駅周辺地区 地区計画原案」説明会を行いました！！



■ 地区計画原案の説明会

前回の街づくり通信Vol. 14でもお知らせしましたとおり、下北沢駅周辺地区地区計画原案説明会を、去る5月26日に北沢タウンホール2階ホールにおいて開催いたしました。

当日は、大勢の方々がご出席され、会場の定員を超えたため、入場できなかった方々は、ロビーでお聞きいただくことになり、たいへんご迷惑をお掛け致しました。

また、質疑応答では様々なご意見やご質問をいただきました。

なお、説明会当日の質疑におけるご意見や質問用紙でいただいたご質問の主なものについて、区の考え方を4ページに掲載しました。また、あらためて世田谷区が目指す下北沢の街づくりの基本方針と将来の街のイメージ図を2・3ページに掲載しました。

本地区計画の原案に対する意見書の提出期間は、平成18年6月19日(月)までとなります。意見書の提出先は、「世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課」と「世田谷区北沢総合支所街づくり課」です。

※過去の街づくり通信は区のホームページ（下記アドレス参照）からご覧いただけます。

お
問
合
せ
先

世田谷区生活拠点整備担当部拠点整備第一課拠点整備担当

住所：〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27

電話：03-5432-2624（直通） FAX：03-5432-3107

ホームページ：区のホームページ (<http://www.city.setagaya.tokyo.jp>) からもご覧になれます。直接のアドレスは、(<http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topics/kitazawa/machidukurika/shimokitazawa>) です。

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や周辺の方などにお届けしています。

下北沢をこんなな街にしたい！

（街の課題を解決しながら現在の異質性を大事にした商業地の将来イメージ）



世田谷区は、小田急線連続立体交差事業を契機に、下北沢の街全体が持っている魅力を一層引き出ししながら、歩行者主体の安全で賑わいのある街づくりを進めます。

『街づくいの基本方針』

1 安全・安心の街づくり！

- ・ 街並に強い街づくりを進め、安全で安心の街にします。
- ・ 緊急車両がスムーズに通行できる地区的防災性を高めます。

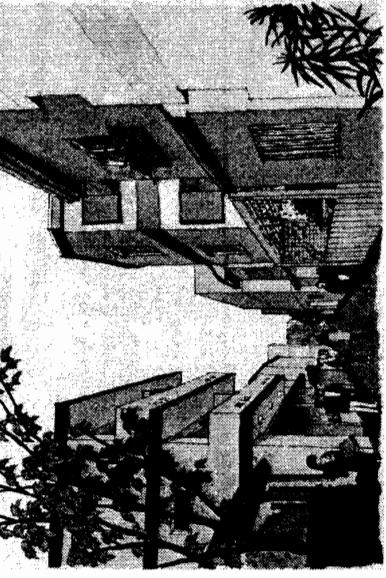
2 歩行者主体の街づくり！

- ・ 下北沢の従来の魅力である歩いて楽しめる賑わいのある街にします。
- ・ 街全体がバリアフリー化し、人にやさしい環境となります。

3 地域が一体となる街づくり！

- ・ 駅の北側と南側が一体となって、行き来が便利になります。
- ・ 路道、バス、タクシー等との乗り換えの利便性が向上します。

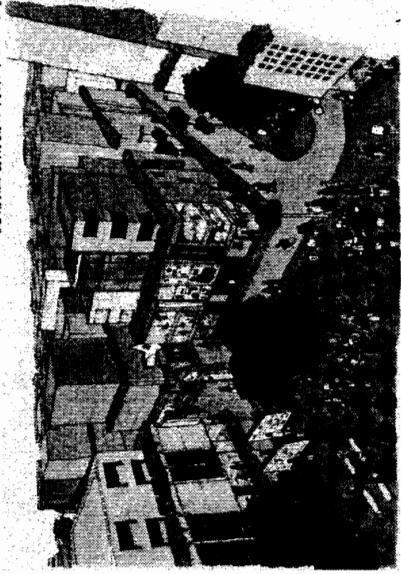
（住宅地の将来イメージ）



（駅前広場北側の将来イメージ）



（駅前広場南側の将来イメージ）



（補助5・4号歩行者空間の活用イメージ）



■ 5月26日実施の地区計画原案説明会参加者数及び説明会で寄せられた意見・質問数

※当日は限られた時間内での質疑のほかに、質問用紙でもご意見、ご質問をいただきました。

●参加者

地区内地権者等	その他	合 計
243人	168人	411人

●意見・質問

会場での質問	質問用紙	合 計
10人	38人	48人

■ 説明会当日の質疑におけるご意見や質問用紙でいただいたご質問の主なものと区の考え方

※このほかにもご意見等をいただいております。(別途お知らせいたします)

Q1 ぜひ、早急に進めてほしい。

- A・小田急線連続立体交差事業を契機とした街づくりの中で、下北沢駅周辺地区の課題解決に向か、街づくりに全力で取り組んでまいります。ご支援をお願いいたします。

Q2 世田谷区全体の街づくりとして、下北沢はどういう方向性をもった街づくりなのか。

- A・下北沢駅周辺地区は、区の広域生活拠点として位置付けております。当地区は、基盤整備の遅れから防災機能やバリアフリー等の福祉的環境整備などの課題を抱えております。それらの課題を解決し、地域の文化や商業を活性化させ、賑わいの核づくりとして、下北沢を発展させていきたいと区は考えております。下北沢の街づくりの基本方針は、①安全・安心の街づくり、②歩行者主体の街づくり、③地域が一体となる街づくり（本通信P2、3参照）です。

Q3 街並み誘導型というが、どのような社会を目指した上での街並みか。誰の為、何の為の街並み誘導か。

- A・上記3方針に基づいて、街の将来像を目指して、地区の特色に応じた独自のルールづくりで、次のような街並みを誘導します。
- ・道路からの壁面の位置を決めることにより、安全な歩行者空間が確保され、建物の壁面線がそろった統一感ある街並み。
 - ・建築規制で斜めに切られる建物がなくなり、高さもそろってすっきりとした景観の街並み。
 - ・現状の低い土地利用を改善し、地区内の土地が有効に活用できる、活気ある街並み。

Q4 壁面後退により事実上道路にしようとしている。公平でない。補償してほしい。

- A・建物を建てる際には、壁面後退部分を敷地面積に算入できますので、敷地面積は減りません。
- ・壁面線を指定することで、従来の狭い道路では斜線によって建物が斜めに削られていきましたが、その制限がなくなるメリットがあります。
 - ・街並み誘導型地区計画の容積率や斜線制限の緩和の制度をご理解いただき、活用事例も増えてきております。

Q5 意見を出したが反映されていない。

- A・今回いただきましたご意見は、貴重なご意見として賜り、都市計画審議会に区の見解を添えて報告の上、さらにご意見をいただきながら、地区計画の案を作成してまいります。

Q6 建築ルールによる、防災上のメリットを具体的に説明してほしい。

- A・建物等の壁面後退により道路状の空間を確保し、災害時に避難しやすく、緊急車両の進入をしやすくします。また、これにより見通しがよくなることで、防犯面にも寄与されると考えています。
- ・地区全体として、公開空地等の設置では、緑の空間をつくり出し、防犯面の配慮も義務付けています。

Q7 今まで一度もこの話（地区計画）を聞いたことがない。

- A・平成10年に地元から提案を受けて以来、区は、骨子案、素案を作成した段階で、説明会や意見交換会を開催してまいりました。また、町会や商店会を通して、区の基本方針についてもご説明してまいりました。
- ・さらに、「街づくり通信」を地区内の各戸に配布し、地区外にお住まいの権利者の方々にも郵送しております。また、区のお知らせやホームページ、掲示板、電話、窓口等でもご説明してまいりました。今後も、周知に努めてまいります。

Q8 区の案は一つであり、代替となる案、選択肢が示されていない。

- A・長年にわたり、町会・商店会をはじめ地元の方々より、ご提案やご意見をいただき、つくり上げてきた計画です。区は、下北沢の街づくりに対して、地区街づくり計画を策定(H16年)し、素案発表から1年余を経て、この度、区として原案をご提示させていただきました。

Q9 説明会を再度、開催してほしい。

- A・説明会の冒頭、若干の混乱はありましたが、スライドをやり直し、質疑応答まで行うことができました。いただいた質問書への対応の中で、既に個別説明も行っております。今後もご不明な点は、ご説明いたします。

Q10 補助54号線に反対である。

- A・補助54号線は、平成15年1月に都市計画変更され、平成16年3月には、「区部における都市計画道路の整備方針」において、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ております。
- ・区内の道路ネットワークを形成するほか、地区的防災性の向上など、街づくりにおいて重要な施設と考えております。