

調整中

小田急電鉄小田原線(代々木上原駅～梅ヶ丘駅間)  
上部利用計画(施設配置)(区案)

平成25年9月  
世田谷区

# 目次

はじめに

1. 計画の位置づけ	1
1) 上部利用の区域	
2) 計画の位置づけ	
2. 検討経過	2
1) 小田急小田原線(代々木上原駅～梅ヶ丘駅間)上部利用方針	
2) 区民アイデア募集	
3) 小田急線上部利用区民意見検討委員会	
4) 上部利用計画(区案)のとりまとめ*	
5) 東日本大震災以降の取組み*	
6) 検討経過と今後の予定*	
3. 上位計画	4
1) 都市整備方針	
2) その他の計画など	
4. 地域特性	7
1) 地形の状況	
2) 土地利用の状況	
3) 交通ネットワーク及び防災環境の状況	
4) みどりの状況	
5. 上部利用の基本的考え方	8
1) 上部利用の目標*	
2) 求められる機能*	
3) 上部利用イメージ	
6. 施設計画の考え方	10
1) 駅前広場*	
2) 通路*	
3) 緑地・小広場*	
4) 自転車等駐車場	
5) 人々が集う施設	
6) 上部利用に関連して引き続き検討する施設や機能など	
7) 上部利用施設配置図*	
施設計画の考え方に掲載している写真・イラストについては、事例を掲載しており、あくまでも施設のイメージであり、確定したものではありません。	
7. 整備の進め方	16
1) 鉄道事業者との適切な役割分担に基づく整備の考え方*	
2) 補助事業の検討	
8. 今後の課題	19
1) 上部の利用方法(使用権)について*	
2) 公租公課相当額による利用部分について	

注) \* は、大震災の経験から、平成 23 年 2 月にまとめた上部利用計画(区案)を追加、修正した内容が含まれる項目です。

## はじめに

世田谷区では、小田急電鉄小田原線（代々木上原駅～梅ヶ丘駅間）連続立体交差事業および複々線化事業による鉄道地下化に伴い生じる線路跡地の利用（以下、「上部利用」という。）について検討を進めてきた。

上部利用に対する区民アイデア募集には 128 件の提案をいただくなど区民の関心が高いことから、区民意見を専門的見地から検討、整理するため小田急線上部利用区民意見検討委員会を設置し、広い視点からのご議論をいただいた。区では、平成 22 年 3 月に取りまとめた検討委員会の「小田急線鉄道跡地の望ましい上部利用のあり方」を受け、整備に要する財源への交付金等の活用について国、都へのヒアリングなどを行いながら検討を進め、平成 23 年 2 月に小田急線上部利用計画（区案）を作成した。

同年 3 月 11 日、東日本大震災が発生した。区は震災の教訓を生かした、地域防災等の視点から上記計画の追加、修正に取り組み、「上部利用計画（区案）」の追加、修正に向けた基本的考え方（素案）」を昨年 7 月に公表した。

本案は、その後、この考え方に基づいて鉄道事業者等との調整を進め、東京都、小田急電鉄、渋谷区、世田谷区で構成する地上部利用検討会への報告を経て、取りまとめたものである。

平成 25 年 9 月  
世田谷区

世田谷代田駅付近



下北沢駅付近



東北沢駅付近



# 1. 計画の位置づけ

## 1) 上部利用の区域

上部利用の区域は、小田急線（代々木上原駅～梅ヶ丘駅間）連続立体交差事業及び複々線化事業区域の内、鉄道施設（駅舎、排気塔など）、交差道路を除いた部分である。

- ・延長 約 1.7 km（世田谷区内）
- ・面積 約 27,500 m<sup>2</sup>（世田谷区・渋谷区内、鉄道施設・交差道路を除く）

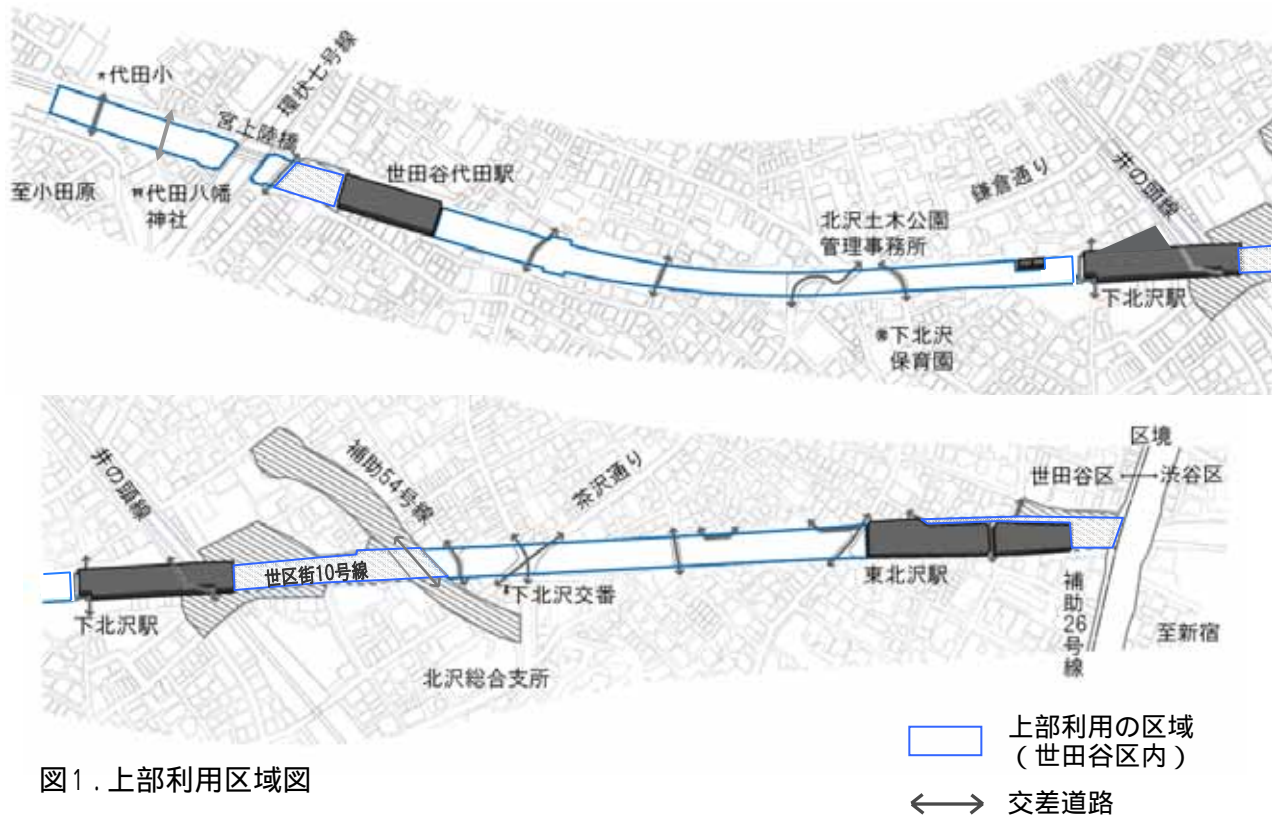


図1. 上部利用区域図

## 2) 計画の位置づけ

提案する計画は、上部の土地利用計画、施設計画等についての区の方考え方をまとめたものである。この計画を連続立体交差事業協議会に提出する。

なお、土地の使用権等については、鉄道事業者等との協議を経た上で決定する。

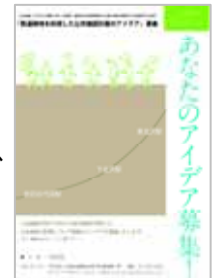
## 2. 検討経過

- 1) 小田急小田原線(代々木上原駅～梅ヶ丘駅間)上部利用方針  
・策定日 平成17年3月

2) 区民アイデア募集

小田急線上部利用計画区案たたき台 平成20年8月公表  
アイデア募集

- ・募集期間 平成20年8月1日～10月31日
- ・周知方法 区のおしらせ(区報せたがや8/1号)、区ホームページ、小田急線上部利用通信 1
- ・応募要領の配布  
区窓口(拠点整備第一課、北沢総合支所街づくり課、北沢出張所、代沢・新代田・梅ヶ丘まちづくり出張所)、小田急線東北沢、下北沢、世田谷代田各駅
- ・応募件数 128件(個人117・団体11)



3) 小田急線上部利用区民意見検討委員会

区民アイデアの検討・整理

- ・委員会開催 全10回
- ・期間 平成20年7月～平成22年3月

確認ヒアリング

応募アイデア全ての確認を行い、さらに内容の確認が必要とされたアイデアについて、検討委員会による応募者への確認ヒアリングを実施した。

- ・実施日 平成21年1月26日、31日
- ・確認ヒアリングを実施したアイデア 22案

中間まとめに対する意見募集

検討委員会における検討の中間まとめを公表し、それに対する区民意見募集を実施した。

- ・募集期間 平成21年10月1日～31日
- ・周知方法 区広報紙(区報せたがや10/1号)、区ホームページ  
小田急線上部利用通信No.4を小田急線東北沢駅～梅ヶ丘駅間の沿線概ね500mの範囲約2万4千世帯に各戸配布、その他区窓口(拠点整備第一課、北沢総合支所街づくり課)、小田急線東北沢、下北沢、世田谷代田各駅にて配布
- ・意見件数 106件

検討委員会取りまとめ

検討委員会による「小田急線鉄道跡地の望ましい上部利用のあり方」を策定、公表した。

- ・策定日 平成22年3月
- ・公表 平成22年5月通信発行、区ホームページ概要公開

4) 上部利用計画(区案)のとりまとめ(追加・修正)

策定日 平成23年2月

提案する計画では、都市計画等により、配置、規模など定めている駅前広場を中心として、通路、広場・緑地及び自転車等駐車場などについて、周辺土地利用との整合、地形条件、鉄道条件などとの関係を考慮して配置した。

5) 東日本大震災以降の取組み(追加・修正)

小田急線上部利用オープンハウス開催

上部利用計画をPRするとともに、防災についてのアンケートを実施した。

- ・開催日 平成23年9月21日、23日、26日(来場者 167名)
- ・場所 北沢地区会館、北沢タウンホール、代田小学校

小田急線上部利用まち歩きワークショップ開催

線路脇などを歩いて確認し、実際の体験から意見をいただいた。

- ・開催日 平成23年11月27日
- ・場所 世田谷代田駅周辺から東北沢駅周辺まで

小田急線上部利用シンポジウム開催

学識者、地域住民の方などをパネリストに招き、上部利用についての意見を交換した。

- ・開催日 平成24年4月12日
- ・場所 北沢タウンホール(来場者 160名)

小田急線上部利用計画の追加、修正の基本的考え方(素案)の公表、意見募集

小田急線上部利用通信No.8にとりまとめ、沿線約2万4千戸に配布するとともにオープンハウスによるPR等を実施した。(来場者 58名)

- ・公表 平成24年7月通信発行、区ホームページ概要公開
- ・オープンハウスの開催 8月24日、29日、31日(北沢タウンホール、代田小学校、北沢地区会館)

6) 検討経過と今後の予定(追加・修正)

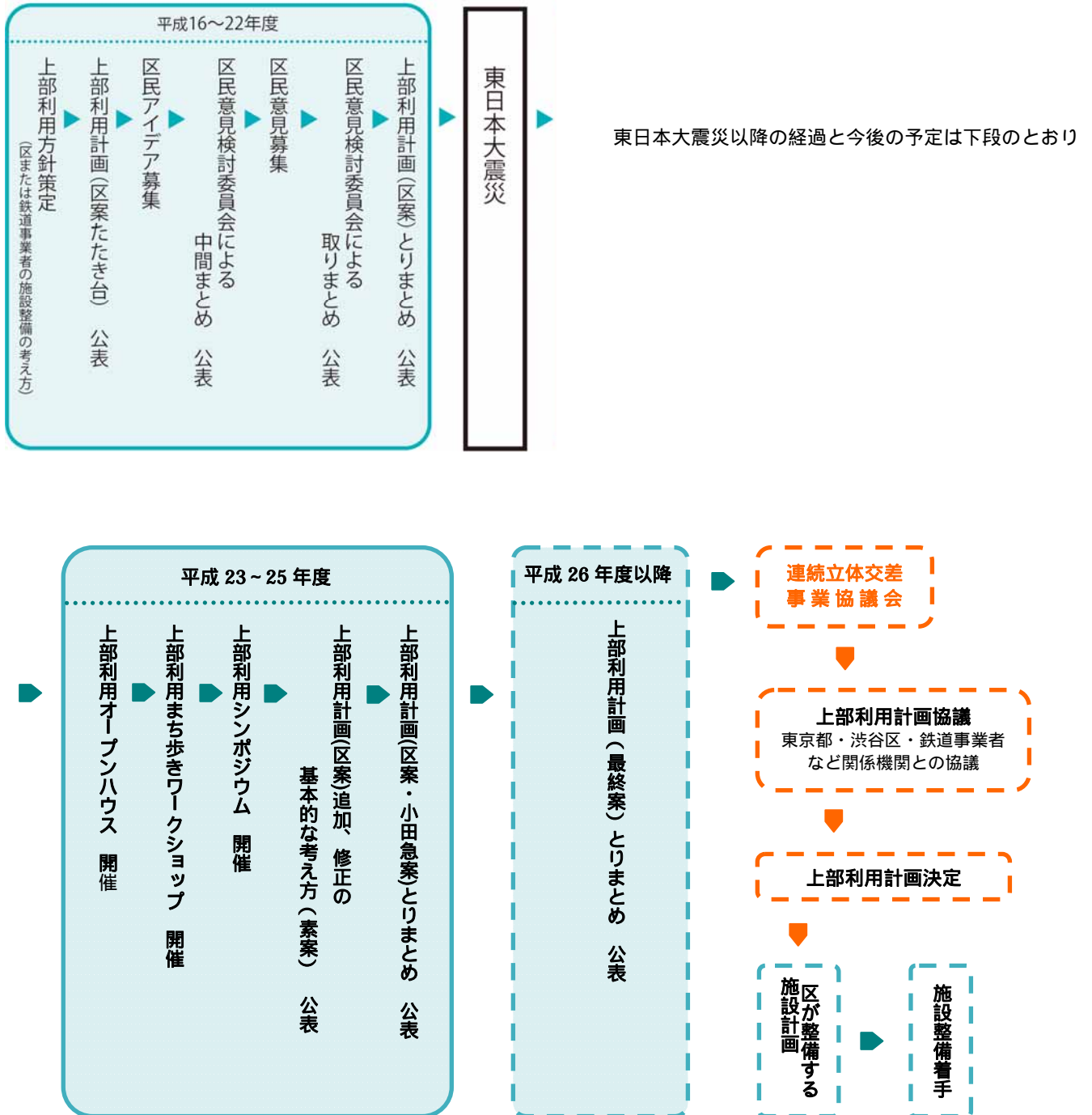


図2. 検討経過および今後の予定フロー図

### 3 . 上位計画

#### 1) 都市整備方針

##### 【世田谷区都市整備方針】

世田谷区都市整備方針には、東北沢、下北沢及び世田谷代田各駅について、以下のように位置づけられている。

- ・下北沢駅（広域生活拠点（にぎわいの界隈） 地域生活拠点）

都市的ににぎわいを楽しむ界隈として育成する地区。区全体としては「広域生活拠点」と位置づけられる商業・文化活動などが充実する都市的の市民生活の拠点。都市的な文化、情報を発信するとともに、独自の個性と庶民的な地域住民の生活の場としての性格を合わせ持った拠点である。

- ・東北沢、世田谷代田駅（地区生活拠点）

地区のコミュニティの中心となる身近な生活拠点として育成する地区。北沢地域では、駅を中心とした近隣商業型地区9地区を位置づけている。

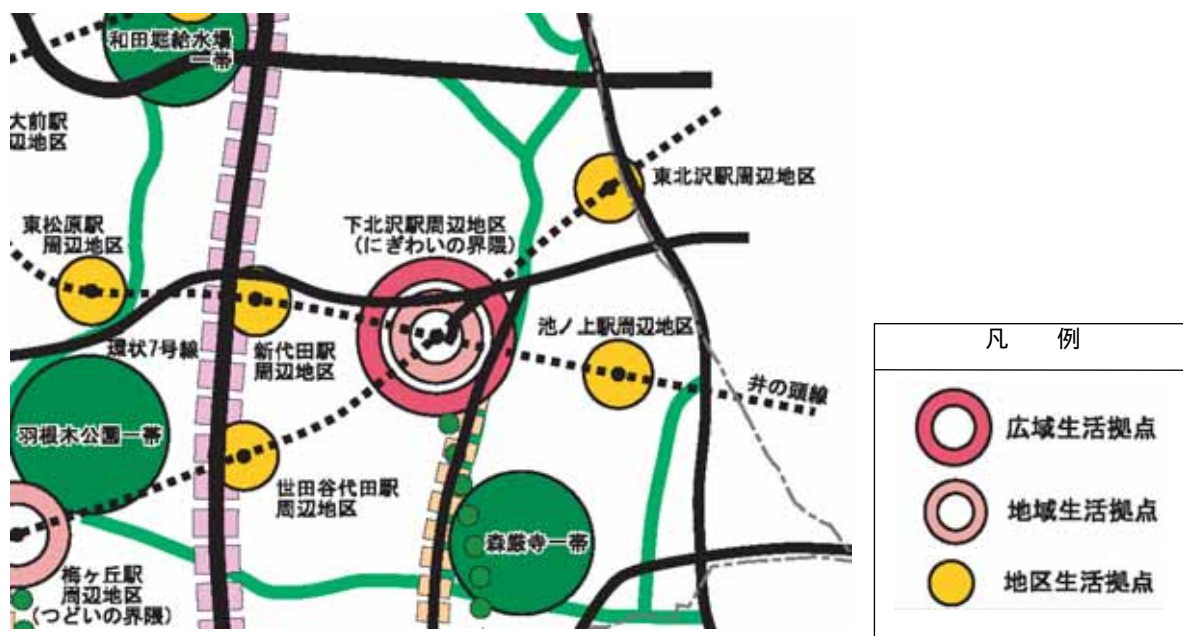


図3. 地域の骨格プラン図

#### 2) その他の計画など

- ・下北沢駅周辺地区 地区計画（面積 約25.0 ha）

建築物の用途、形態の原則を定め、土地の合理的な利用及び道路空間の確保と建築物の不燃化を促進し、秩序ある景観のそろった街並み形成を目指す。また、歩行者が主体の安全・快適で、回遊性のある魅力的な商業空間の形成、住み続けられる居住環境の整備など調和のとれた街づくりを進め、当地区の特徴や資源を活かし街の魅力をさらに発展させ、「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」の形成を目指す。



図4. 下北沢駅周辺地区地区計画 位置図

- ・北沢三・四丁目地区 地区計画（面積 約33.6ha）  
地区特性を考慮しつつ土地利用の適正化、道路の整備、建築物の不燃化の促進、オープンスペースの確保等、修復型まちづくりを進めながら、快適な居住環境の形成、災害に強い市街地への誘導を図る。



図5.北沢三・四丁目地区地区計画 位置図

- ・都市計画道路事業  
（事業の概要）

施行者	世田谷区
都市計画道路事業名称	東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第54号線及び区画街路世田谷区画街路第10号線
事業施行期間	平成18年10月18日から平成27年3月31日
事業地	世田谷区北沢二丁目地内（下図 参照）
幅員・延長	補助線街路第54号線：幅員22～26メートル 延長265メートル 世田谷区画街路第10号線：幅員25メートル 延長64メートル 交通広場5,400平方メートル

施行者	東京都
都市計画道路事業名称	東京都市計画道路事業補助線街路第26号線
事業施行期間	平成18年12月15日から平成31年3月31日
事業地	世田谷区北沢四丁目、北沢三丁目、北沢一丁目、渋谷区大山町、上原三丁目及び目黒区駒場四丁目地内（下図 参照）
幅員・延長	幅員20～33メートル 延長550メートル



都市計画道路	
補000 00m	概成区間
補000 00m	事業中区間
補000 00m	第三次事業化計画 優先整備路線（平成16～27年度）
補000 00m	促進路線

図6.都市計画道路事業 位置図



・世田谷代田駅、東北沢駅駅前広場整備計画（平成22年3月策定）

各駅広場整備に関する基本的な考え方及び広場の区域、面積、道路位置・線形について定めた。広場の設置施設（舗装・植栽・案内板等）については、今後、区民の意見を聞きながら検討する予定である。

世田谷代田駅駅前広場（区域面積約 1,700 m<sup>2</sup>）

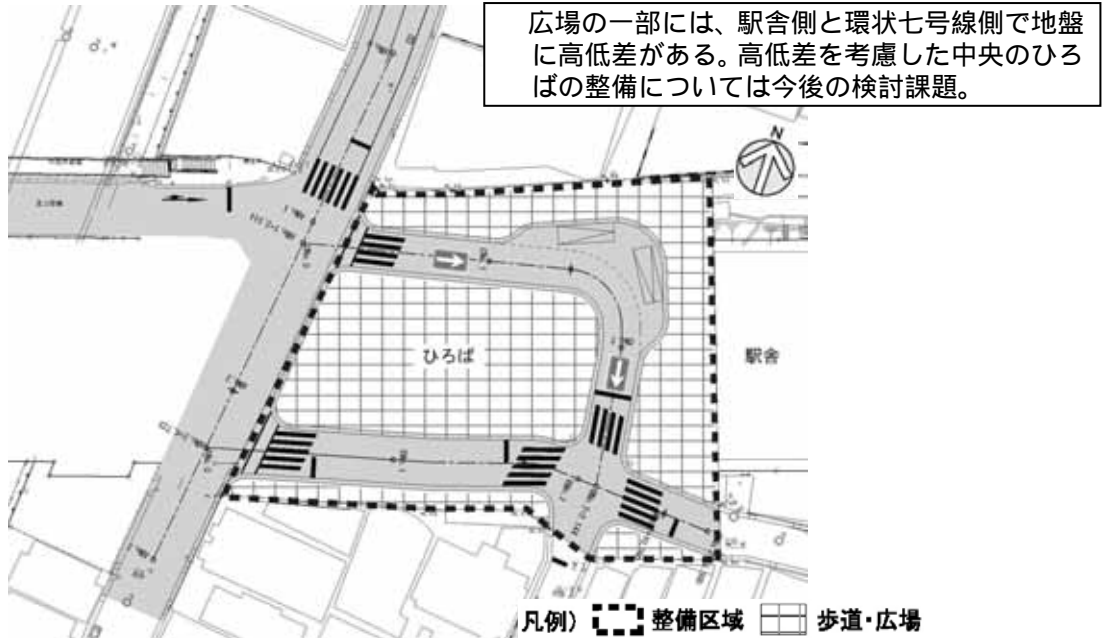


図7. 世田谷代田駅駅前広場整備計画図

東北沢駅駅前広場（区域面積約 1,700 m<sup>2</sup>）

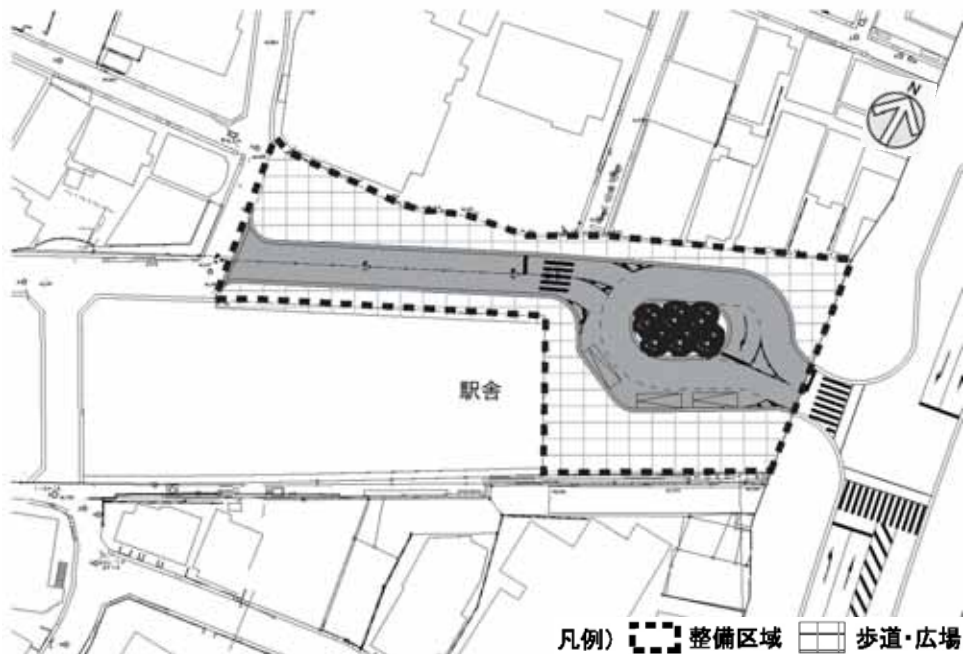


図8. 東北沢駅駅前広場整備計画図

## 4. 地域特性

### 1) 地形の状況

世田谷代田駅、下北沢駅及び東北沢駅の各三駅は高台に立地し、駅間は沢状の地形となっている。また、鉄道敷地と隣接する敷地との高低差もみられる。



図9. 沿線地形図

### 2) 土地利用の状況

下北沢駅周辺は商業系の土地利用の面的な広がりが見られるが、その他の地域においては住居系中心の利用となっている。



図10. 沿線土地利用現況図

### 3) 交通ネットワーク及び防災環境の状況

環状7号線と補助26号線(事業中)に挟まれた区域であり、補助54号線(事業中)を除くと東西方向の骨格道路は無い。

南北方向には、沿線をほぼ等間隔に主要生活道路である鎌倉通りと茶沢通りが抜けている。その他の道路はほとんど幅員6m未満である。また、鎌倉通り付近では、消防水利が不足しているなど、消火活動に課題がある。



図11. 沿線道路ネットワーク図

### 4) みどりの状況

上部沿線に接する地域(北沢1~3丁目、代沢5丁目、代田2~5丁目)の平均みどり率は17.0%であり、区全体の平均(24.6%)を下回っている。〔出典:世田谷の土地利用2011〕



図12. 沿線みどりの現況図

## 5 . 上部利用の基本的考え方

### 1) 上部利用の目標(追加・修正)

防災・減災のための基盤的機能を持ち、みどりの中を、ゆっくり歩きながら、くつろぐことができる公共施設として、駅前広場、緑地・小広場（立体含む）及び通路を世田谷区が整備・維持管理し、鉄道事業者が整備する施設と連携することで、まちに新たな魅力創出していくことを目指す。

### 2) 求められる機能(追加・修正)

#### 駅前広場

交通広場や防災広場、環境広場などの機能をもつ駅前広場を整備する。

#### 連続する通路

鉄道上部に連続する通路の整備が求められる。通路は歩行者、自転車通行等の日常的な利用や、災害時の防災活動における利用など、多様な機能をもつ空間とする。

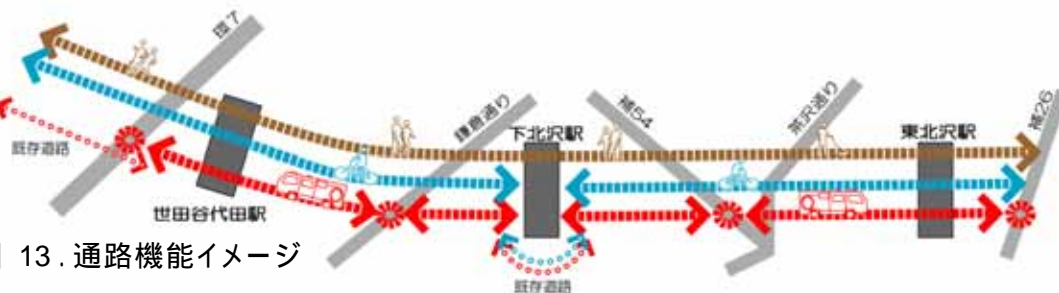


図 13. 通路機能イメージ

#### みどりの軸の形成（緑地・小広場）

みどり率が低い北沢地域ではみどりの創出に向けた区民の期待は大きく、地域のみどりの軸を形成するなど「みどり33」の実現に向けた取り組みを進める。

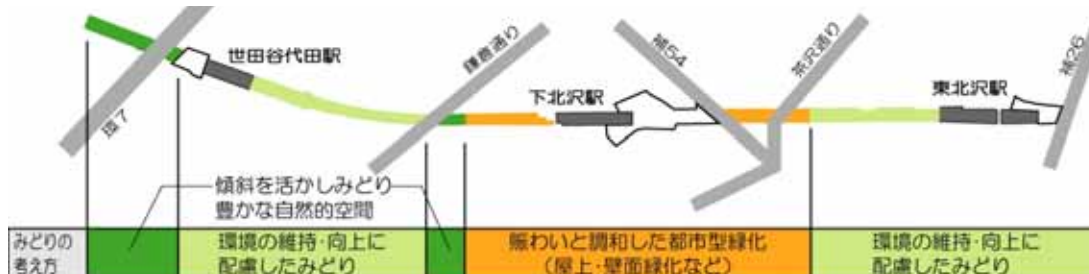


図 14. みどりの軸の形成イメージ図

### 防災施設(追加・修正)

線路跡地に防災・減災のための施設として連続する通路や、概ね300mごとに「ミニ防災スポット」を区で設置し、防災・減災の機能の充実を図る。

- 1) 区内延長約1.7kmの線路跡地に整備する通路は、災害時に避難路や緊急車両の通行、防災活動の空間となるよう整備する。
- 2) 「ミニ防災スポット」は駅前広場や緑地・小広場を活用し、防災倉庫等の施設を備えたものとする。
- 3) スタンドパイプ等の防災器材を収納できる防災収納ベンチを駅前広場や緑地・小広場、通路に適宜配置する。

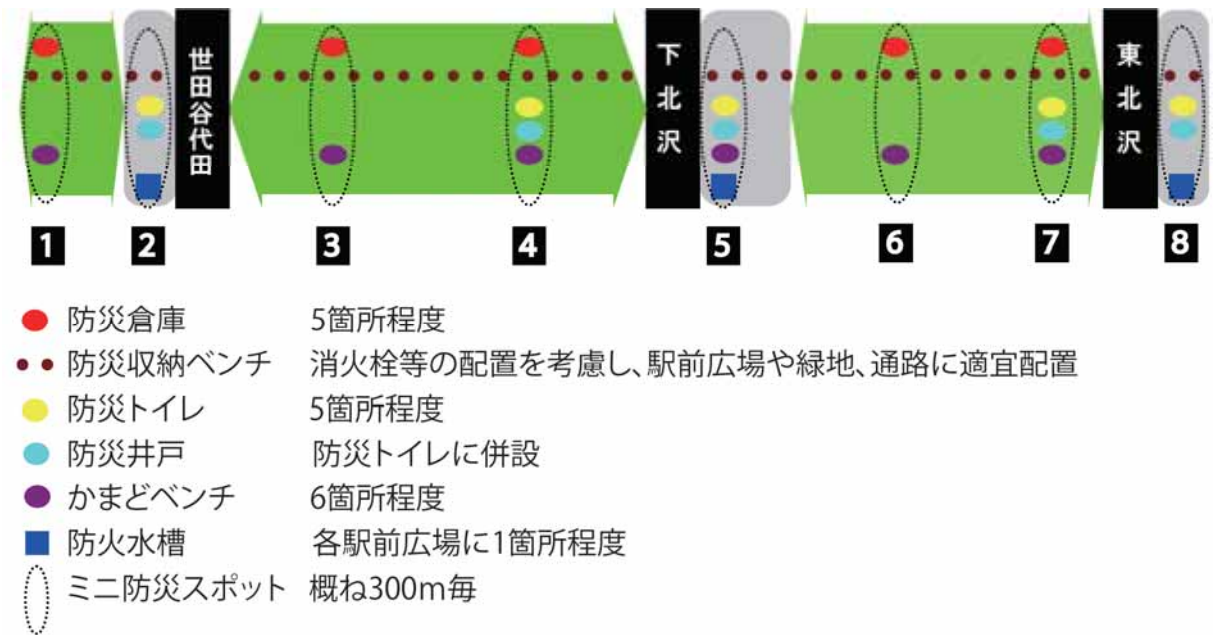


図15. 防災施設の配置図(事例)

### 3) 上部利用イメージ

鉄道跡地(区内延長約1.7km)の沿線地域には、区を代表する商業地である下北沢や、北沢、代田、代沢などの低層の良好な住宅地が広がり、地域特性もさまざまである。検討委員会の取りまとめでは、沿線土地利用を住居系土地利用エリアと商業系土地利用エリアに区分して、上部利用のあり方を検討したところである。これを受けて、住宅系と商業系の混在するエリアを考慮して検討し、以下の通りのゾーン区分とした。



図16. 上部利用イメージ

## 6 . 施設計画の考え方

### 1 ) 駅前広場(追加・修正)

街の玄関となる駅前広場には、交通広場機能のほか、防災広場や環境広場などの生活拠点に相応しい機能を確保する。世田谷区では、上部利用や駅舎など鉄道事業施設との関係を考慮した連続性に配慮するとともに、周辺隣接地との関係なども十分考慮して整備する。

また、地域活性化のためのイベント等の場として、さらに、災害時に備えての防火水槽等を備える広場を整備する。

- ・ 下北沢駅交通広場 面積約 7,170 m<sup>2</sup>(鉄道上部部分約 2,700 m<sup>2</sup>)
- ・ 東北沢駅駅前広場 面積約 1,730 m<sup>2</sup>(鉄道上部部分約 1,100 m<sup>2</sup>)
- ・ 世田谷代田駅駅前広場 面積約 1,650 m<sup>2</sup>(鉄道上部部分約 1,100 m<sup>2</sup>)



交通広場



災害時の防災広場



区民の交流広場

### 2 ) 通路(追加・修正)

歩行者・自転車等の区民の日常的な利用に供するとともに、災害時には緊急車両の通行や防災活動を可能とする連続した通路の整備が求められる。整備に当たっては、道路との交差部では安全に横断出来る対策を施し、可能な限り通路沿いには緩衝緑地を設けるなど、通行の安全や住環境の保全に配慮した整備とする。

また、通路の連続性を生み出すために環状七号線の架橋を区が行う。



歩行者・自転車が通行する通路



災害時の緊急車両



上部の各施設をつなぐ通路

### 3 ) 緑地・小広場・立体緑地(追加・修正)

通路に加え、緑地・小広場を区が整備し、シームレスな豊かな緑の癒し空間の拠点とする。また、計画の段階から区民参加で進めることによって緑の維持管理については、行政だけでなく区民、NPOとのパートナーシップでの取り組みを目指していく。また、駐輪場の上部を活用した立体的な緑についても検討していく。



潤いを与える施設

## 通路と緑の軸（事例）



線路跡地の活用 ハイライン（アメリカ）



線路跡地の活用 ハイライン（アメリカ）



天空広場（大橋ジャンクション）



通路『パーゴラ』（多摩市）



緑の壁 + 植え込みでリズム感（オフィスビル丸の内）



トレリス+パーゴラ（複合ビル 芝浦）



連続したゲート型『パーゴラ』（玉川高島屋）



トレリス+ガゼボで連続性（玉川高島屋）

## 通路と緑の軸（事例）



連続したゲート型『パーゴラ』



緑のトンネル（ウクライナ）



連続性と上部空間の調和した通路（世田谷区）



緩やかな丘に合わせた石階段の通路



傾斜地に合わせた階段のある通路



緑の絨緞 + パーゴラ



周辺住宅地と調和した通路



上部デッキから下につなぐ階段 + エレベーター

#### 4) 自転車等駐車場

鉄道事業者に3駅3箇所に配置するよう要請する。整備に当たっては、区が設置予定の通路との連続性を確保するなどして、自転車利用環境の向上を目指す。各駅における設置台数は、「世田谷区自転車等の利用に関する総合計画」に基づき検討するものとする。



自転車等駐車場

#### 5) 人々が集う施設

人々が集う施設として世田谷区は、駅前広場、緑地・小広場などを活用し、地域のコミュニケーション機能やレクリエーション機能等を持つ施設の整備に取り組む。また、鉄道事業者には、生活拠点に相応しい賑わいの施設として、文化的、娯楽的機能を持つ店舗等の施設整備を誘導する。



賑わいの施設



区民の交流拠点

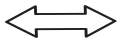










#### 6) 上部利用に関連して引き続き検討する施設や機能など

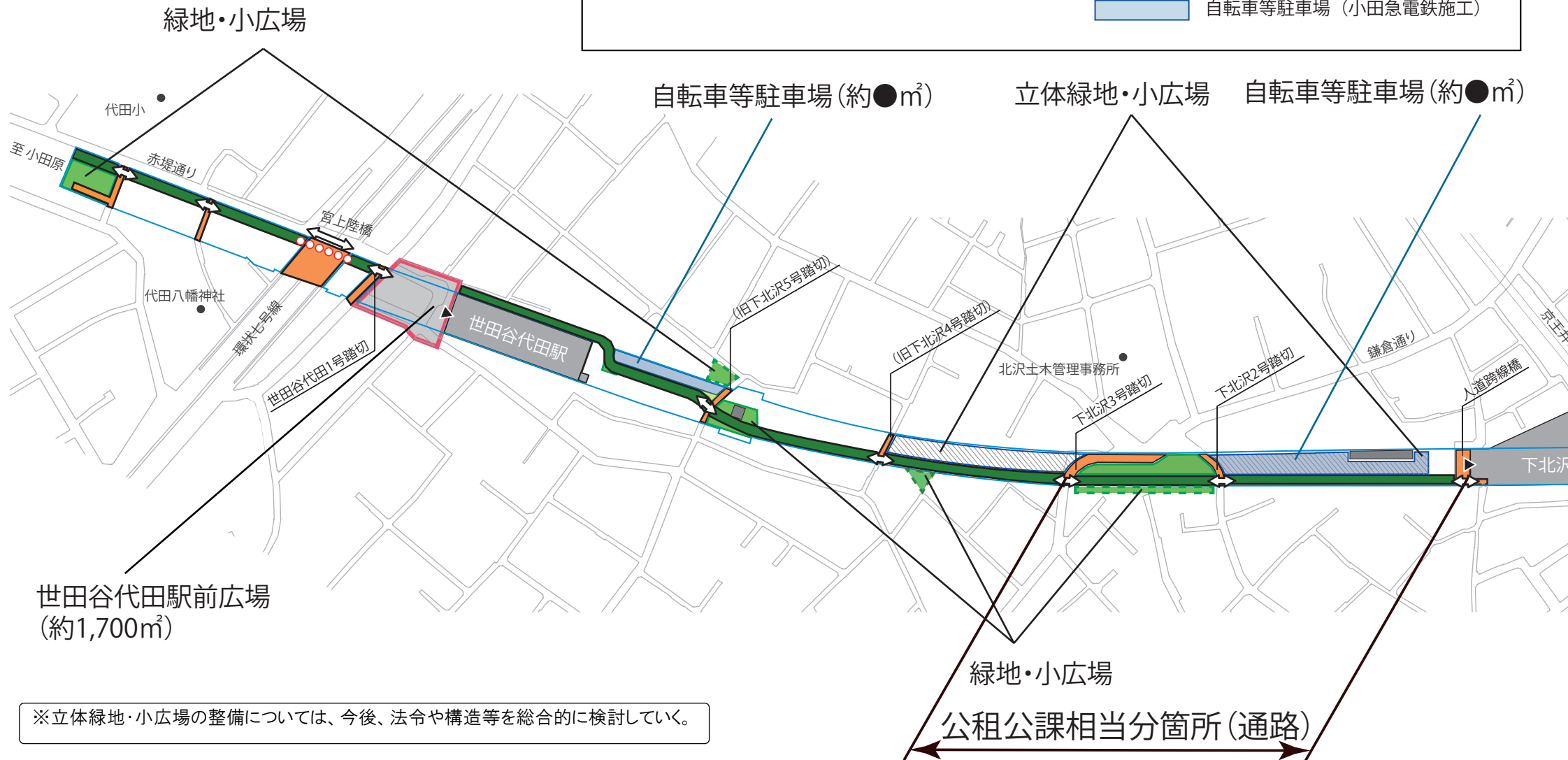
上部沿線のまちづくりの進展や鉄道事業者の計画などにあわせ、今後も引き続き検討していくべき施設に対しては、設置、管理主体が鉄道事業者や世田谷区以外の施設も考えられるため、計画策定後も引き続き関係者と協議する。



7) 上部利用施設配置図(追加・修正)

※計画図には、世田谷区が整備・維持管理する施設についての概ねの位置を示す。  
 ※上部に必要となる具体的な内容については、今後、鉄道事業者等と協議する。  
 ※自転車等駐輪場については、鉄道事業者へ依頼する。

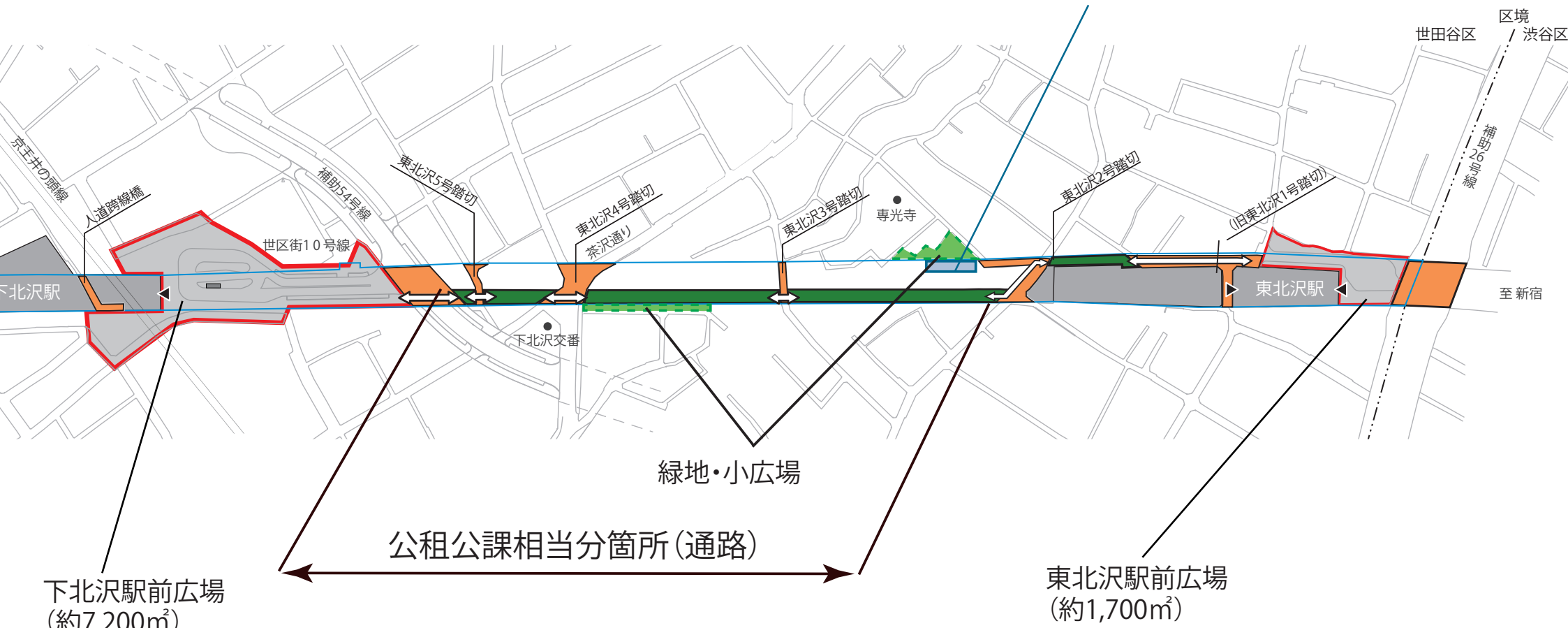
凡	例		
	交差道路等通行の安全性の確保		駅前広場(世田谷区施工)
	鉄道事業者施設(駅舎等)		通路( " )
	改札口		緑地・小広場( " )
	交差道路		緑地・小広場( " ) (鉄道上部以外)
	環七横断橋(世田谷区施工)		立体緑地・小広場( " )
			自転車等駐車場(小田急電鉄施工)



※立体緑地・小広場の整備については、今後、法令や構造等を総合的に検討していく。



自転車等駐車場(約●m<sup>2</sup>)



下北沢駅前広場  
(約7,200m<sup>2</sup>)

東北沢駅前広場  
(約1,700m<sup>2</sup>)

施設の種類	面積 (m <sup>2</sup> )	
	上部	上部以外
交通広場・駅前広場	約4,900	約5,700
通路 (上記の公租公課相当分)	約3,700 (約1,900)	約300 —
緑地・小広場	約1,500	約1,500
自転車等駐車場	約●	—

※数量については、現時点での概算である。

凡	例
交差道路等通行の安全性の確保	駅前広場 (世田谷区施工)
鉄道事業者施設(駅舎等)	通路 ( " )
改札口	緑地・小広場 ( " )
交差道路	緑地・小広場 ( " ) (鉄道上部以外)
環七横断橋 (世田谷区施工)	立体緑地・小広場 ( " )
	自転車等駐車場 (小田急電鉄施工)

## 7. 整備の進め方

### 1) 鉄道事業者との適切な役割分担に基づく整備の考え方(追加・修正)

上部利用の目標を達成するためには、上部に施設を整備することとなる区、鉄道事業者などが連携、協力することにより、その整備効果をあげていく必要がある。区では、上部利用方針\*1の考え方に基づき、鉄道事業者等との適切な役割分担を図りつつ、効率的、効果的な施設整備に取り組む。

【注記】(\*1) 上部利用方針(平成17年3月策定)では、上部に整備する施設種別により、区が優先的に検討・整備する施設(駅前広場、通路など)、鉄道事業者に整備を要望する施設(自転車等駐車場等)として、区分する基本的考え方を示している。

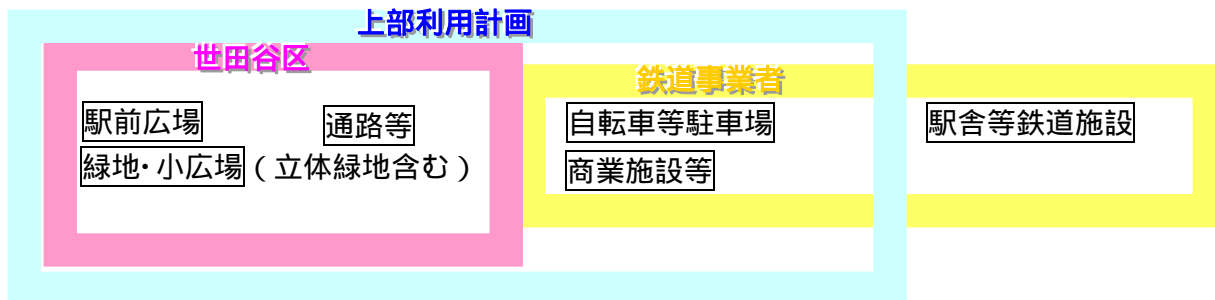


図17. 役割分担概要図

#### (役割分担と整備の進め方)

施設種別	役割分担	役割分担と整備の進め方
駅前広場・通路 緑地・小広場等 (立体緑地含む)	世田谷区	公共性、必要性等の観点から区が優先して整備する。整備にあたっては、上部利用や駅舎など鉄道事業施設との関係を考慮した連続性に配慮し、周辺隣接地との関係なども十分考慮した整備とする。
自転車等駐車場	鉄道事業者	「世田谷区自転車等の利用に関する総合計画」の方針に基づき、上部利用においては、鉄道事業者に整備を要請する。

### 2) 補助事業の検討

上部利用を進めるにあたり、世田谷区が主体となって利用する部分は、公租公課(固定資産税、都市計画税)相当額による利用の範囲を含め、鉄道事業者が所有する鉄道用地に何らかの利用権を取得するなどの課題がある。利用権の取得にあたっては、財源を確保し、上部利用を円滑かつ、効率的に進めるため、都市計画事業認可を受け整備を進めている下北沢駅交通広場(世田谷区画街路第10号線)を除き、交付金等活用の可能性などについて国、都へのヒアリングを実施するなどして検討した。その結果、上部利用計画区域に対する補助事業導入の候補として以下の事業が挙げられる。

#### 社会資本整備総合交付金

- ・都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金)  
(区内活用事例 成城学園前駅周辺地区)
- ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)  
(区内活用事例 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区、千歳船橋駅周辺地区、豪徳寺駅周辺地区、北沢3・4丁目地区 など)

各事業の補助要件及び補助率など補助事業概要は、次ページ表に整理した。

その他上部利用計画区域周辺部で行われている事業は以下の通りである。

- ・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)北沢3・4丁目地区
- ・電線類地中化整備事業(東北沢駅北部)

補助事業 概要表

補助事業名	社会資本整備総合交付金	
	都市再生整備計画事業 (旧まちづくり交付金)	住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生特別措置法(*1)に基づく都市再生整備計画を策定</li> <li>五ヵ年事業(年間2000万円以上5ヵ年間1億以上)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>重点整備地区を一つ以上含む地区であること</li> <li>原則として、住宅戸数が30戸/ha(事業共通)</li> <li>地区内の換算老朽住宅戸数が1ha以上に50戸以上。(重点供給地域では0.5ha以上に25戸以上)</li> <li>住宅戸数密度に応じた、一定の換算老朽住宅戸数密度の割合(*2)</li> </ul>
基幹事業： 地区公共施設 (道路・公園等の用地、整備)	概ね2/5(約40%) *事業間、年度間での割振り(流用)が行える。	1/2(50%) 地区公共施設(直接施行)
補助項目 (補助率等)	関連社会資本整備総合交付金事業(*3)	1/2(50%) <ul style="list-style-type: none"> <li>基幹事業と一体的に実施する事業</li> <li>基幹事業と同種の事業を整備計画に位置づけることはできない。(総合的に行う市街地整備事業は除く。)</li> <li>補助対象額に限度額はない。基幹事業を中心とした事業構成により目標をどのように達成するかの説明が必要となる。</li> </ul>
	効果促進事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>基幹事業による効果を高める事業。ソフト事業等も含まれる。(地域住宅交付金の提案事業と考え方は同じ。)</li> <li>全体事業費の20%以内が補助対象額</li> </ul>
	基幹事業：その他	2/5(約40%) 提案事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>市区町村の提案に基づく事業</li> <li>社会実験等のソフト事業</li> </ul> 市町村都市再生整備協議会(都市再生特別措置法46条の2)等として認められる(指定される)者が実施することができる。
上部利用において想定する区域	右記以外の区域を想定	北沢三・四丁目地区内を想定

## 【注記】

### ( \* 1 ) 都市再生整備計画の要件について

第四十六条 市町村は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域において、都市再生基本方針（当該区域が都市再生緊急整備地域内にあるときは、都市再生基本方針及び当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針）に基づき、当該公共公益施設の整備等に関する計画（以下「都市再生整備計画」という。）を作成することができる。

#### 2 都市再生整備計画には、次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 都市再生整備計画の区域
- 二 都市再生整備計画の目標
- 三 前号の目標を達成するために必要な次に掲げる事業に関する事項
  - イ 公共公益施設の整備に関する事業、ロ 市街地再開発事業、ハ 防災街区整備事業、ニ 土地地区画整理事業、ホ 住宅施設の整備に関する事業、ヘ その他国土交通省令で定める事業
- 四 前号の事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業に関する事項
- 五 前二号の事業により整備された公共公益施設の適切な管理のために必要な事項
- 六 計画期間
- 七 その他国土交通省令で定める事項

### ( \* 2 ) 換算老朽住宅戸数密度の割合について

住宅戸数密度(戸 / ha)	30 ~ 40	40 ~ 50	50 ~ 60	60 ~ 70	70 以上
換算老朽住宅戸数( * )割合(%)	70 以上	60 以上	50 以上	40 以上	30 以上

- ・ 換算老朽住宅戸数：老朽住宅に接道不良・基準法不適格住宅のうち一定の基準を超えたものを加えた戸数のこと。
- ・ 補助金の採択要件としては建築物の老朽度等と戸数密度のみが基準となっている。

### ( \* 3 ) 協議会方式について

都市再生特別措置法により組織した市町村都市再生整備協議会が、補助事業に関する整備・管理を行うことができる方式のこと。

とくに、都市再生特別措置法（第46条の2）において、特定非営利活動法人等が市町村都市再生整備協議会を組織できることとなっており、都市再生特別措置法施行規則（第14条）の都市再生整備推進法人等に準ずる特定非営利活動法人として、都市再生特別措置法施行規則（第11条3号）当該市町村長が指定したものとなっていることから、協議会構成員の民間事業者が協議会の事業を代行することができる。

## 8 . 今後の課題

### 1) 上部の利用方法（使用権）について(追加・修正)

連続立体交差事業による公租公課相当額で使用できる面積を超える部分については、原則としては、鉄道事業者の定める貸付規則等の規定に従って使用することになるが、区の財政状況を鑑み、鉄道事業者には特段の配慮を要請し、協議を行う。

### 区が整備、維持管理する施設毎の使用権について

施設の種類	使用権の種類	面積		備考
		上部	上部以外	
交通広場 駅前広場	賃借権 又は所有権	約 4,900 m <sup>2</sup>	約 5,700 m <sup>2</sup>	・使用料又は用地取得については別途協議
通路	賃借権	約 3,700 m <sup>2</sup>	約 300 m <sup>2</sup>	・公租公課相当分を含む (約 1,900 m <sup>2</sup> ) ・使用料は別途協議
緑地・小広場	賃借権	約 1,500 m <sup>2</sup>	約 1,500 m <sup>2</sup>	・使用料は別途協議

立体緑地・小広場の整備については、今後、法令や構造等を総合的に検討していく。  
数量については、現時点での概算である。

### 2) 公租公課相当額による利用部分について

公租公課相当額による利用は、公共性が高く、より多くの区民利用が見込まれる施設に活用することを原則とする。活用にあたっては用地取得が困難な部分、補助事業などが活用できない部分、利用のためのコストが高い部分などの諸事情を考慮のもと、通路部分の一部を想定し、今後協議を進める。