

主な質問と回答

○区内で補助52号線と同規模の道路をつくった場合、一般的に指定される用途地域はどれか。
⇒用途地域の指定については東京都の基準があり、補助52号線と同規模の道路沿道では第一種高層住居専用地域が一般的である。また、現在、住宅地のところを近隣商業地域にすることは考えにくい。

○用途地域等はいつ変更されるのか。
⇒補助52号線整備に伴って残地再建する立場でみると、現状の用途地域で建替える場合と変更後に建替える場合で不公平が生まれる。一方、用途地域の変更は一般的に道路整備や地区計画策定時に行う。手続きにも時間を要する。区としてはなるべく早く変更すべきと考えている。

○三軒茶屋駅前のキャロットタワーのような建物ができるようになるのか。
⇒三軒茶屋駅前は商業地域で容積率も大きく、権利者が組合をつくって施工する市街地再開発事業という手法を用いている。今回の補助52号線沿道の容積率は最大でも200%なので三軒茶屋駅前のようにはなりにくい。

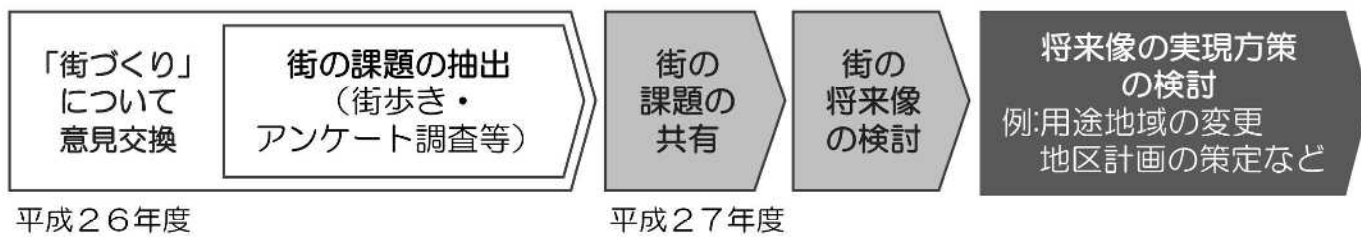
○近隣の6～7階建の建物は1～2棟程度だ。補助52号線が整備されると増えるかもしれないがイメージがわからない。
⇒ある程度の広い敷地面積がないと高い建物は建てられないので急に増えることはないだろう。高さを許容しつつも、何らかの制限を検討することも考えられる。

街づくりアドバイザー寺内義典氏(国土館大学教授)よりコメント

- 現状維持を望む声が多かったが、今後も街づくり懇談会で議論を深めていくとよい。
- 現状の第一種低層住居専用地域をどの程度の用途地域に変更するか、個々のエリアで丁寧に考えるとうい。
- 今後の街づくり懇談会で街づくりルールのたたき台案が示される予定だが、検討のペースが早いと思われる方もいると思う。個別に区に意見を出すことも重要だろう。
- 今回初めての街づくり懇談会に参加した方もいるかもしれない。今後は用途地域の変更と地区計画を組み合わせた街づくりの検討を進めていくことになるだろう。これまでの街づくり懇談会の要点を次回以降の街づくり懇談会で振り返りつつ検討を進めていくとよい。

街づくり懇談会の流れ

平成27年度は、街の課題を共有し、将来像の検討を行う予定です。その後、将来像を実現させるための方策を検討していきます。



■■■■■■■■ 問い合わせ先 ■■■■■■■■
 世田谷区世田谷総合支所街づくり課 担当:二見・北崎・神田 電話:03-5432-2872
 北沢総合支所街づくり課 担当:成瀬・小出・小野 電話:03-5478-8031

このニュースは補助52号線沿道地区にお住まいの方、土地・建物を所有する方に配付、郵送しています。

補助52号線
沿道地区

平成27年9月 発行:世田谷区北沢総合支所街づくり課

街づくりニュース

No.6

世田谷区では昨年度から、都市計画道路補助線街路第52号線（以下、「補助52号線」といいます）の整備に伴い、沿道地区の街づくりについて地区の皆さんと一緒に考える「街づくり懇談会」を開催しています。地区の現状の確認、課題の整理などを行い、目指すべき街の将来像とそのため必要なルール（用途地域や地区計画など）を検討していきます。是非ご参加ください。

「補助52号線沿道地区」 第5回街づくり懇談会を開催します

どなたでもご参加いただけます

日時 平成27年

9/29 (火)

19:00～21:00

会場 宮坂区民センター2階大会議室
(世田谷区宮坂 1-24-6)

内容 補助52号線沿道地区の街づくりの課題について参加者の皆さんと意見交換を行なっていきます。

ミニ講座



街づくりアドバイザー
寺内義典氏
(国土館大学教授)

- 補助52号線整備に関する
- 道路幅員と交通量の関係性について
 - 自転車・公共交通について
 - 交通上の懸念や課題について



▼沿道地区の街づくりを考える区域です

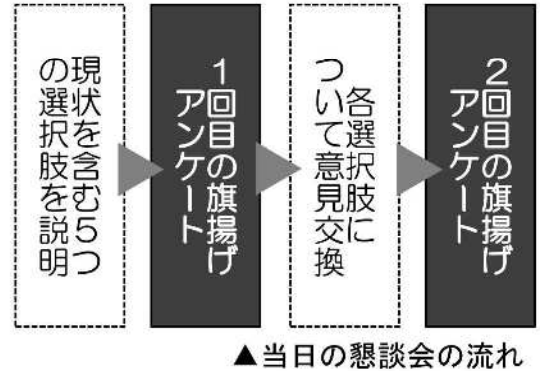


第4回街づくり懇談会の報告

日時：平成27年6月18日（木）
19:00～21:00
場所：宮坂区民センター2階大会議室
参加者：33名
街づくりアドバイザー寺内義典氏
(国土舘大学教授)



過去の街づくり懇談会で補助52号線沿道地区の「街の課題」としてテーマ「建物の用途」「建物の高さ」「道路・交通」「建物のデザイン・街並み景観」「防災」「住環境」「みどり・空地」のうち、**考え方の方向性が複数出ているテーマ「建物の用途（店舗の規模含む）」「建物の高さ」について意見交換**を行いました。3つのテーマそれぞれに5つの選択肢を用意し、説明後に旗揚げアンケートを実施し、意見交換を行った後に再度旗揚げアンケートを実施しました。

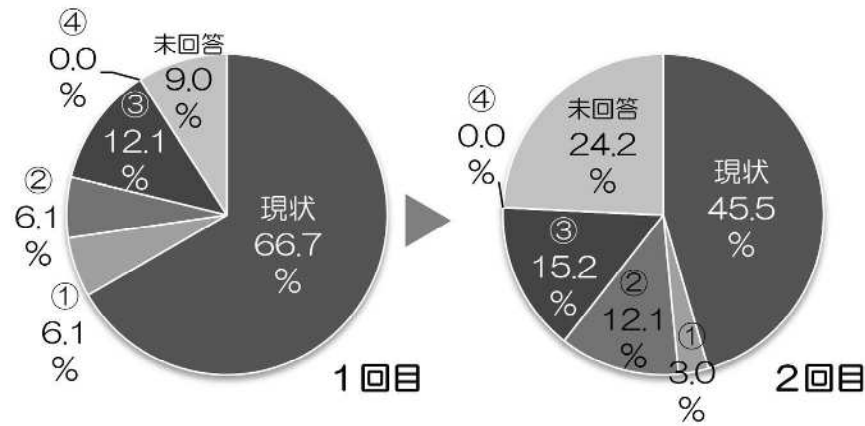


① 建築可能な店舗の規模について

■ 5つの選択肢の概要

選択肢	現状	①※3	②※3	③※3	④※3
用途地域※1	第一種低層住居専用地域ほか※2	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建てられる最大規模	住宅に付随した店舗のみ可	小規模コンビニ	コンビニ～小規模スーパー	大規模スーパー	総合スーパーや大規模量販店
イメージ	—				

■ 旗揚げアンケートの結果（回答者：33名）



■ 主な意見・感想

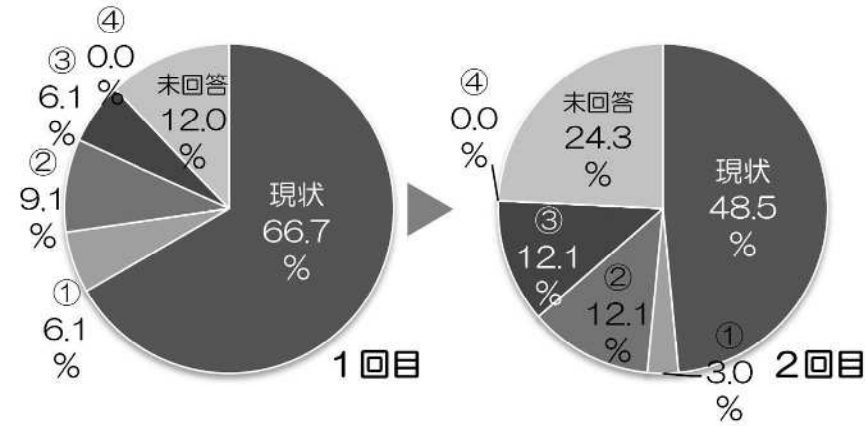
- 店舗に不自由していない。当地区周辺にはコンビニがたくさんある。
- 現状を支持する方の気持ちはよくわかる。しかし、補助52号線が整備されたら、近くに店舗がほしいという気持ちに変わらと思う。
- 補助52号線沿道に店舗は要らない。
- 大規模スーパーまでならよいだらう。
- そもそも店舗が出来るかどうかは、そこで商売が成り立つかどうかだ。

② 建築可能な建物の用途について

■ 5つの選択肢の概要

選択肢	現状	①※3	②※3	③※3	④※3
用途地域※1	第一種低層住居専用地域ほか※2	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建てられる用途	戸建住宅・共同住宅・幼稚園・保育所、小中学校・高校等	現状に加えて、作業場を併設する店舗（作業場の床面積50㎡まで）	①に加えて、大学、高専、老人福祉センター、児童厚生施設等、病院	②に加えて、事務所、石油等の貯蔵庫（床面積1,500㎡まで）	③に加えて、ホテル・旅館・ボーリング場等（床面積3,000㎡まで）

■ 旗揚げアンケートの結果（回答者：33名）



■ 主な意見・感想

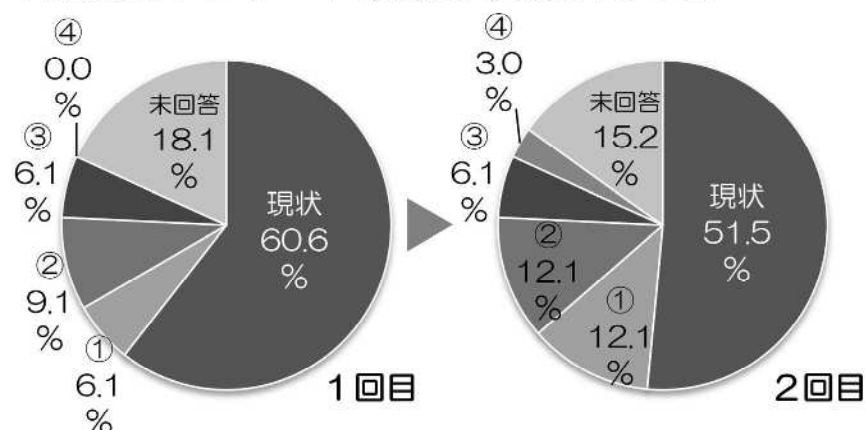
- 建物の具体的な用途に関する説明を行いました。望ましい建物用途に対する要望は無く、用途地域に関する質問がいくつか出されました。

③ 建築可能な建物の高さについて

■ 5つの選択肢の概要

選択肢	現状	①※3	②※3	③※3	④※3
高さの最高限度	3階建まで※2 10m	4階建まで 12m	5階建まで 16m	7階建まで 22m	制限は設けない
イメージ					

■ 旗揚げアンケートの結果（回答者：33名）



■ 主な意見・感想

- 高層マンションによる風や日照の被害を受けない良好な住環境をつくることを一番に考えるべきだ。
- 若林中学校のところは今の制限だと3階建てしか建てられない。校舎を高くすれば校庭が広くできるので4階建てまで建てられるようにするのはどうか。

※1：用途地域とは、都市計画法により都市計画区域内の土地利用目的によって区分し、建築物などについて必要な制限を課すことにより、地域、地区、街区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするものです。現在、当地区の大部分は低層の住宅地として良好な環境を保護する地域に指定されています。

※2：当地区では数種類の用途地域が指定されていますが、本表では「第一種低層住居専用地域」の内容を示しています。
※3：どのような建物が建てられるかは、市場ニーズなど様々な要因によって決まります。①～④の用途地域や高さが指定されたからといって、上記の用途や最高限度といった建物が必ず立地するとは限りません。