

桜新町 街づくり協議会ニュース 第11号

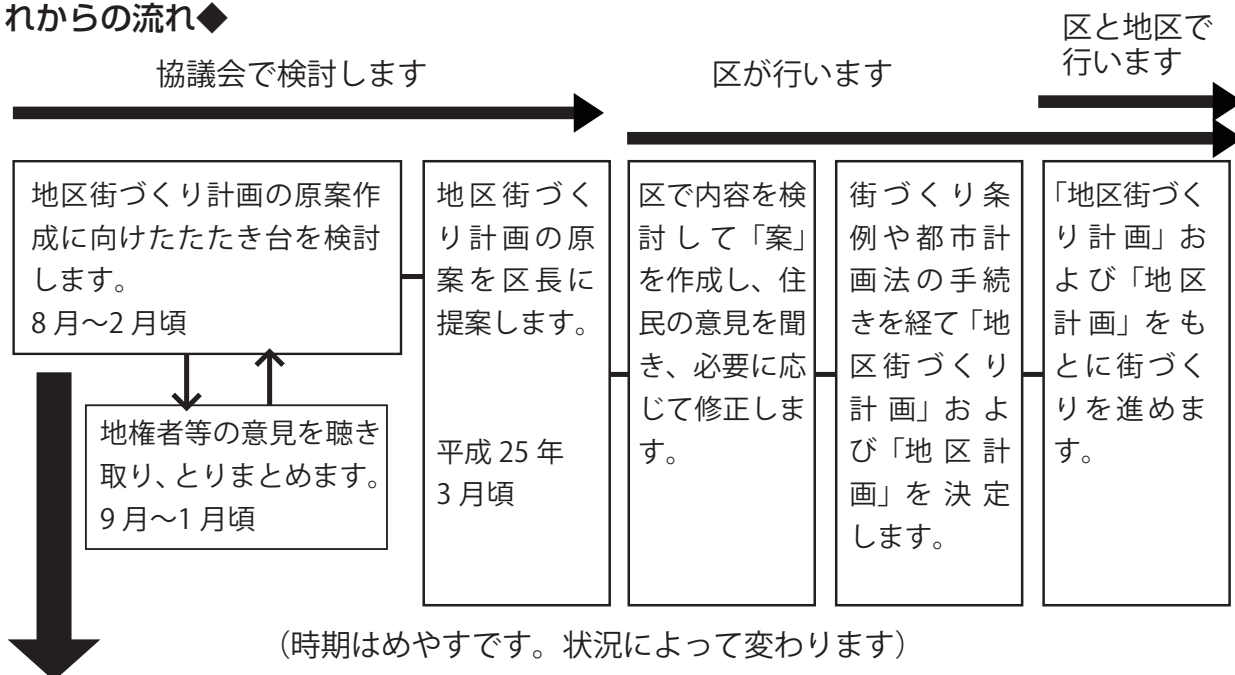
平成24年7月 発行 発行：桜新町街づくり協議会

地区街づくり計画の提案に向けて「たたき台」を作成しました

桜新町の駅からサザエさん通りにかけて「地区街づくり計画」の原案を区長に提案するために、そのたたき台を作成しました。今後、このたたき台をもとに桜新町街づくり協議会などで内容を検討をし、「原案」としてまとめていきます。

この「たたき台」に対して、ぜひご意見をください。

◆これからの流れ◆



たたき台を検討するために「街づくり協議会」を開催します。ふるってご参加ください。

日時：平成24年8月24日(金)
午後8時～9時

場所：桜新町商店街振興組合事務所 2F 会議室

内容：地区街づくり計画のたたき台について 等

※今後の方向性を決める大切な会議です。ぜひご出席ください。特に地権者の方の参加をお待ちしております。

●桜新町街づくり協議会 連絡先

世田谷区桜新町 1-7-6

(桜新町商店街振興組合事務所内)

電話/ファックス 3702-7850

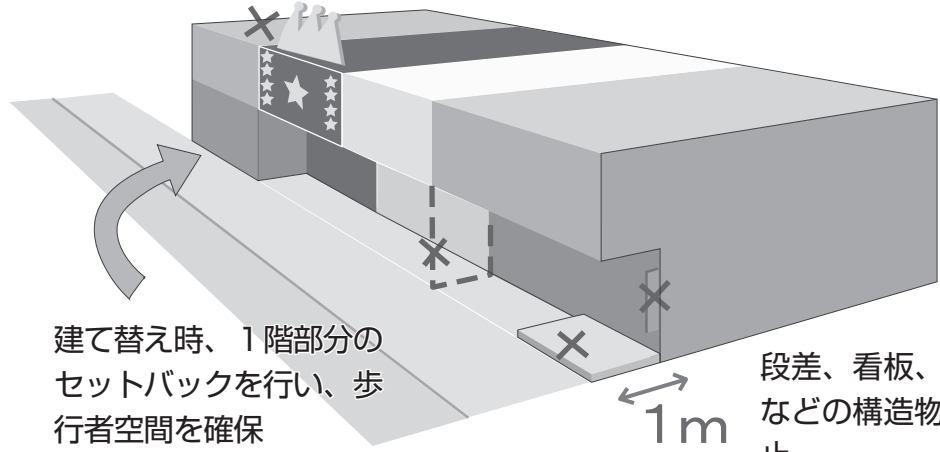
(坂口：電話 3429-4581

ファックス 3429-7906)

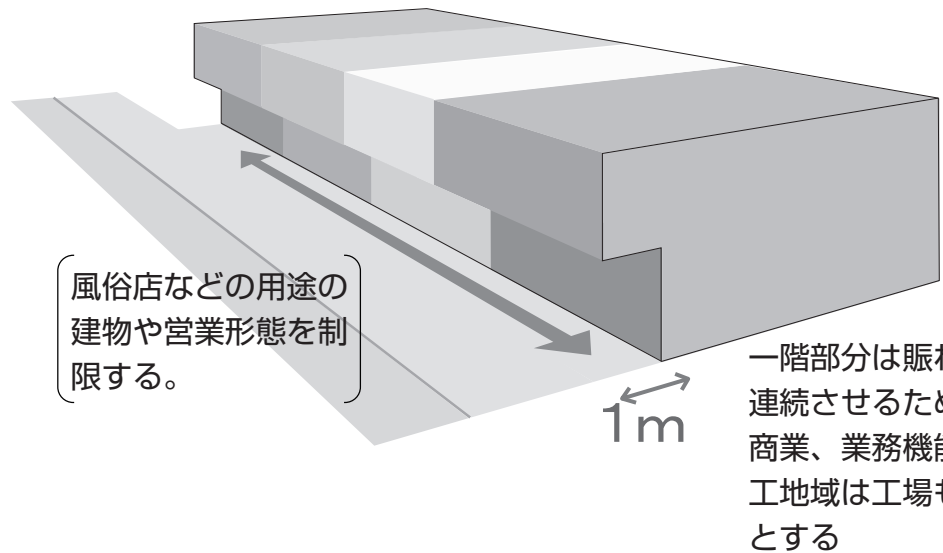
地区計画等で定める内容
(たたき台) の主な項目

建物等の制限

建築物等の形態、意匠、色彩は、周囲の環境と調和したものとする。



上記制限により連続した街並みを実現



【そのほか検討すべき項目】

・セットバック部分の使い方をどうするか、地域としてのルール（協定など）を決めます。

・建築物等の形態、意匠、色彩について、具体的な基準、屋外広告物の具体的な基準は別途独自のルール（協定など）で補強する必要があります。



可



不可?

●地区街づくり計画 および 地区計画とは●
地区の将来像に基づき、その地区の街づくりのルールを定める制度です。「地区街づくり計画」は世田谷区街づくり条例に、「地区計画」は都市計画法に基づくものです。これらの計画ができ、その内容を建築基準法に基づき条例化することで、それに適合しない建物は建てられなくなります。

協議会から区への街づくり提案（たたき台 全文）

1 整備・開発及び保全に関する方針

(1) 地区の現状と計画の目標

① 地区の現状

- ・当地区は、東急田園都市線の桜新町駅周辺に立地し、「旧玉川通り」と「サザエさん通り」に面した賑わいのある商店街を形成している。
- ・これまで、ショッピングプロムナードとして電線類の地中化や歩行空間の環境整備を行い、来訪者や地域住民のために安全な買い物環境を整備してきた。
- ・また、将来イメージとして「空に広がりのある、散歩したくなる、お店と外がつながりをもってひろがる商店街」を目指してまちづくりを進めている。

② 計画の目標

- ・当地区では、建築物等について用途や形態の原則を定めることにより、これまで取り組んできたまちづくりを永く継続させ、住宅地に隣接した地域特性を活かし、活力に満ちた連続性と統一感のある商業環境等賑わいのある街並みを形成する。
- ・このような商業環境を誰もが安心して快適に楽しむことができるように、安全な歩行空間を確保する。

(2) 土地利用及び建築物等の整備の方針

① 土地利用の方針

- ・一階に店舗を誘導し、道に開かれた賑わいを連続させ、魅力ある商業環境を形成する。
- ・準工業地域の旧玉川通りに面する地区では、住工商が共生するまちづくりをめざし、工場等の業務環境を維持しつつ賑わいを連続させる。

② 建築物等の整備の方針

- ・歩行者が安全で快適に歩ける歩行空間を確保する。

2 地区整備計画（建築物等に関する事項）

(1) 建築物等の用途の制限

① 用途や形態的な制限を加えたいもの

< A地区 >

- ・住宅地に隣接する商業地として、当地区にふさわしくない用途の建物や営業形態を制限する。（風俗店等）
- ・魅力と賑わいのある商業環境を形成するため、建築物の低層階の旧玉川通りとサザエさん通りに面する部分には、店舗、事務所等を誘導する。

< B地区（準工業地域） >

- ・住宅地に隣接し、準工業地域にある商業地として、当地区にふさわしくない用途の建物や営業形態を制限する。（風俗店等）
- ・準工業地域では、住工商共生のまちをつくるため、建築物の低層階の旧玉川通りに面する部分には、店舗、事務所、工場等を誘導する。

② 運用上のルールを決めたいもの

- ・ふさわしくない業態として、呼び込みなどで店外にスピーカーで大音量を発生するもの、閉鎖的で外から業種がわかりにくいもの、深夜まで営業する遊興施設等を制限する。

(2) 壁面の位置の制限

① 用途や形態的な制限を加えたいもの

- ・旧玉川通りとサザエさん通りに面して低層部分（歩道と敷地が接する部分の道路面から高さ2.5m以上）の建築物の壁面を道路境界から1m以上後退させる。

(3) 工作物の設置の制限

① 用途や形態的な制限を加えたいもの

- ・壁面後退をした空間には、塀、柵、門、看板、自転車置き場のラック等の工作物等を設置しない。

② 運用上のルールを決めたいもの

- ・壁面後退をした空間には、歩行の妨げとなる自動販売機、フラワーポットなどを設置しない。

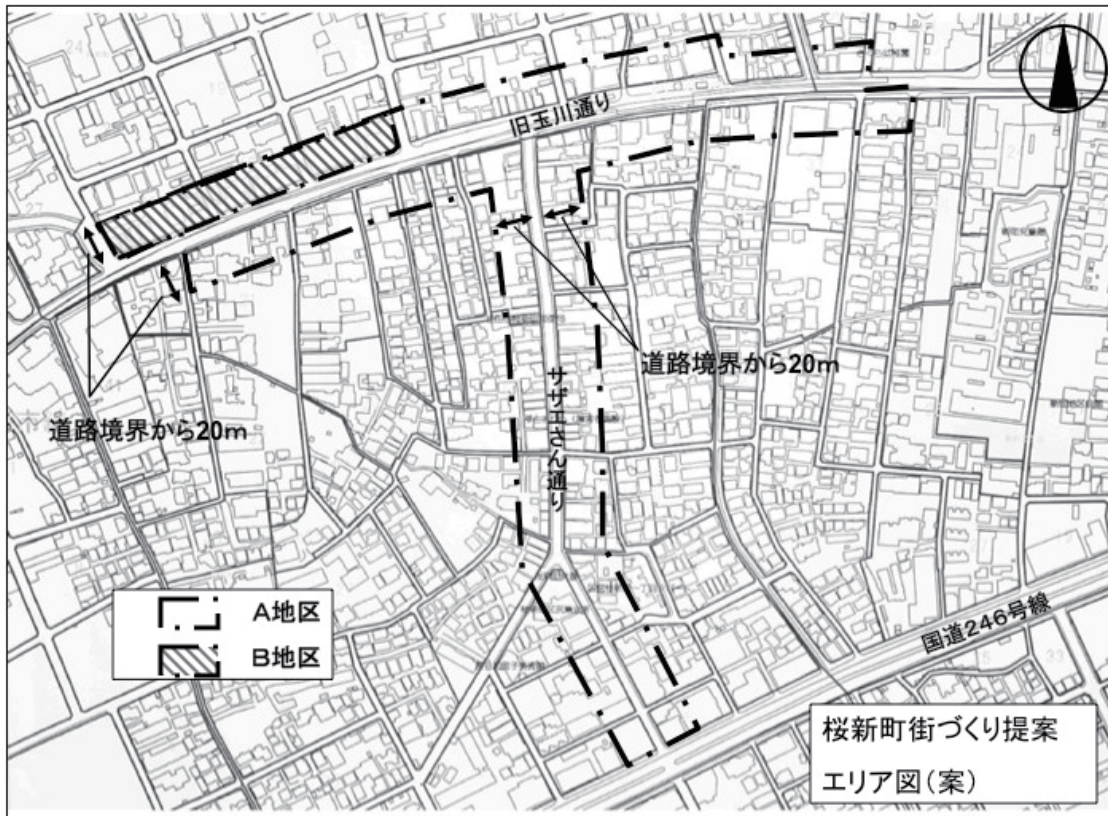
(4) 建築物等の形態又は意匠の制限

① 用途や形態的な制限を加えたいもの

- ・旧玉川通りとサザエさん通りに面する部分の壁面を後退した空間は歩道状に連続させる。
- ・旧玉川通りとサザエさん通りに面する部分の壁面を後退した空間には階段や段差、からぼり等を設けず、前面の歩道と連続させる。
- ・旧玉川通りとサザエさん通りに面する部分の壁面を後退した空間には軒、庇、手すり、戸袋、出窓、袖壁等、歩行者の通行の妨げになる突起物を設置せず、歩行者が安全に歩けるようにする。
- ・建築物等の形態、意匠、色彩は、周囲の環境と調和したものとする。
- ・屋外広告物等は、周囲の景観を阻害しないようにする。電飾などで明るすぎる看板、原色を用いた色彩、過度な装飾を用いるなどにより、景観を損なってはならない。また、腐朽し、腐食し、破損し又は燃焼しやすい材料を使用しない。
- ② 運用上のルールを決めたいもの
- ・歩道状に壁面後退させた部分の床面は、すべりにくい素材を用い、歩行者が安全に歩けるようにする。
- ・旧玉川通りとサザエさん通りに面する部分は開放的な形状による街並みを誘導する。店舗、事務所、作業所、その他これらに類するものの1階部分にシャッターを設ける場合は、閉店後にも街の賑わいを喪失させないよう店内を見通せる形状のものを基本とする。
- ・建築物や外構等は、ユニバーサルデザインに配慮したものとする。

※アンダーラインは特に重要なポイントです。

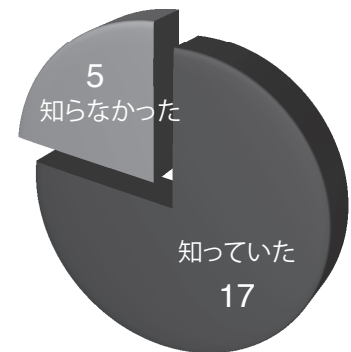
地区計画の対象範囲（案）



【桜新町地区計画検討のこれまでの経緯】

- 平成 21 年 3 月：桜新町街づくり協議会発足
- 平成 22 年 1 月：アンケートを実施
 - ・近隣町会 430 通、桜新町商店街 220 通、2つの通りに面している店主、オーナーなどにはポスティングで 100 通配布。そのうち約 60 は切手付返信用封筒をつけた。
 - ・回収数：22 通（2.9%）と少なかった。
- 平成 22 年 12 月までに協議会を 11 回開催
- 平成 23 年度：役員会で今後の進め方を検討
- 平成 24 年 7 月：地区街づくり計画のたたき台を提示

街づくり協議会をご存じでしたか？



地区計画は必要だと思いますか？

