

# 桜新町 街づくり協議会ニュース 第8号

平成22年5月 発行  
発行：桜新町街づくり協議会

## 第8回街づくり協議会が開催されました

3月18日(木) 午後8時30分から、桜新町区民集会所で第8回街づくり協議会を行いました。出席者は13名(地域から10名、世田谷区役所から2名、アドバイザー1名)でした。

桜新町街づくり協議会の坂口会長からの挨拶に続き、アドバイザーの福永氏(有限会社プレイス)からアンケートからの意見に対する対応についての説明がありました。



## 意見交換

今回アンケートをしたことで、はじめて街づくり協議会に参加された方がいました。地区計画についてのスタンスの確認や、セットバックに対する意見が出され、活発な意見交換が行われました。

地区の将来像を決める大切な会議なので、今後もより多くの方に参加いただき、多様な意見交換をすることが大切です。

### ■地区計画案について確認

- ・この地区計画案は、地権者すべてを含めた桜新町町会で考えていることなのか、商店街で考えていることなのか？
- (案は協議会で話し合ったが、きっかけとしては)商店街が始めた。かつてセットバックについて自主規制のルールをつくったが、守

られないことがあったので、地区計画をかける話しになった。

### ■セットバックしなかった人の理由を知りたい

- ・自主規制を知っていてセットバックをせずに建てた人は、セットバックに反対だったといえるだろう。その理由を、平成元年以降建設した人に聞きたい。建築構造上の理由か。自主規制を知らなかったのか。
- セットバックしなかった人はよそから来た人であり、建築確認が下りた後に規制のことを知ったケースがほとんどである。建築確認の前に説明をしたら、セットバックしてくれる。
- 建築の強度の点から完全なセットバックができなかった家がある。

### 次回のお知らせ

日時：**6月7日(月)** 午後8時30分～  
場所：桜新町区民集会所 1F ふれあいルーム  
内容：今後の進め方 他

### 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)

# 桜新町 街づくり協議会ニュース 第9号

平成22年7月 発行  
発行：桜新町街づくり協議会

## 第9回街づくり協議会が開催されました

6月7日(月) 午後8時30分から、桜新町区民集会所で第9回街づくり協議会を行いました。出席者は16名(地域から11名、世田谷区役所から4名、アドバイザー1名)でした。

桜新町街づくり協議会の坂口会長からの挨拶に続き、篠原前会長から前年度の会計報告があり、その後、アドバイザーの福永氏(有限会社プレイス)からこれまでの議論の整理についての説明がありました。



## 会計報告と意見

平成21年度協議会活動経費(単位：円)

収入		支出	
費目	収入額	費目	支出額
助成金	200,000	第1号研究活動費	0
会費	0	第2号学習活動費	0
寄付	0	第3号広報活動費	54,471
その他	0	第4号運営費	2,016
		戻入	143,513
合計	200,000	合計	200,000

第3号 広報活動費	54,471
ニュース 第1～7号発行費	44,701
切手代	8,000
コピー用紙代	1,770

第4号 運営費	2,016
資料印刷インク代	2,016

### ■会計報告に対する意見

- ・せっかくの助成金なので、この協議会の活動をもっと広く知らせる為に有効に使えないか。
- 町会や商店会にも配布し、また道に面している方には、封筒に入れてポスティングをしたり、住所がわかるオーナーには郵送したりしている。ご意見をふまえて、さらに充実させていきたい。

### 次回のお知らせ

日 時：8月2日(月) 午後8時30分～  
場 所：桜新町区民集会所 1Fふれあいルーム  
内 容：セットバックの範囲について等

### 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)

## これまでの課題整理

まちづくりのアドバイザーから、これまで検討してきた桜新町の課題、議論の経緯について、説明がありました。

### <駅周辺では>

- ・ 駅周辺および商店街を歩く歩行者の安全性の確保
- ・ 商店街の賑わいの形成
- ・ 統一感のある街並み景観の形成

### <広域的には>

- ・ 住宅地と商業・事業系土地利用が近接する中で良好な環境の確保
- ・ 安全安心の観点から南北方向の交通対策

### <まちづくり協議会での論点>

- ・ まち全体の将来イメージを考えながら、セットバックをどうしていくかを考えていく必要がある。

## 意見交換

街の将来像、セットバックの是非、セットバックの幅などについて、活発な議論が交わされました。

主な意見	対応する意見
<b>セットバックすることの是非と完成の時期について</b>	
セットバックは、いつ完成するのか。	建替える時に下がっていただくので、いつとは言えない。(参加者)
平成元年からはじめて、商店街の理事の中でさえこの取り組みを知らない人がいる。このような状況では完成できないのでは。	時間がかかってもやっていくしかない。(参加者)
これから先、100年を見越したことを考えるより、10～20年のことをやっていかないといけないのでは。	都市計画は長いスパンでやるもの。現時点では不公平を感じるかも知れないが、どこかでスタートさせないといけない。そして、世代がかわっても街並みを守っていくということが必要だと思う。
やるのかやらないのか決めて、やるなら万難排してやらないといけないと思う。	
セットバックすると、面積は少なくなるかもしれないが、そのかわり環境が良くなり家賃が高くとれるかもしれない。結果的に良くなっていくと思ってやるしかないのでは。	
お客の側から考えると、セットバック部分は、雨が降っている時もちょっと傘をさせたりして、使いやすい。	まずは、まちの将来像を議論しないといけない。まち全体の雰囲気があっという間に悪くなっていくことが、これからは言えない。今、良い街並みがあるのは、先代がつくってくれたもの。(アドバイザー)
<b>セットバックの実現性</b>	
セットバックをしていない建物について、できなかった理由を検証してみてもどうか。	現状については把握できないものもあるが、可能な限り把握する必要があるだろう。(アドバイザー)
1) 奥行きが狭くてできない等、物理的な問題がある、 2) すでに計画ができてしまって、今から変更ができない、 3) その他 がありそう。もう少し理由がわかれば、実現の方向性を探れる。	
一般的に、建替えの可、不可を調べることはあるのか。調べずに規制をかけるものなのか。	
桜新町はさほど広い範囲ではないので、セットバックの実現性があるかどうか、裏付けをとってはどうか。	

主な意見	対応する意見
個々の商売の形態や、時代によっても考え方があろうから、そのバランスを考えることも大切	
<b>公平性について</b>	
感想として、不公平感を感じる。今迄もセットバックしているところとしていないところがあり、凸凹の街並みになっている。これからやるとしても、結局凸凹の街並みになってしまうのでは。	セットバックが一挙に進まないと凸凹かも知れないが、凸凹であってもより安全性は確保できる。凸凹だから意味がない、ということはない。(参加者)
いざ、自分のところが建替えになったらどうするか、と考えていた。強制力がなくても、まわりがセットバックしてきたら「自分もやらないと」思うかもしれないし、実際どうなるか。しかし、やるなら強制力があつた方がやりやすいだろう。	
<b>セットバックの幅、歩道の幅員について</b>	
東京都では、歩行者空間を 1.5m としている。説明の中で 3m の歩行者空間があつたが、あのような歩道はありえないのでは。	道路構造令では、歩行者の交通量が多い道路では 3.5m 以上、その他の道路にあっては 2m 以上となっている。(アドバイザー)
桜新町の歩道上は、自転車が通れないことになっている。先ほどの説明で、歩道に自転車が通っていたが、そのような想定は考えないで良いのでは。	基本的には、歩道上を自転車は通れない。しかし、特例として自転車が通ることもできる場所もある。(アドバイザー)
(すでにセットバックした建物について) 前面に 4m も歩道がある場所で、建て替え時にさらに下がった理由は何か。	みんな考えてやってきたこと。セットバック部分に自転車も置ける。(オーナー)
3m の歩道があるのに、さらに 1m 下がらないところにある場所に店を構えている身としては、強引な計画に見える。	
このセットバックにより、桜新町を出て行かなければいけない店も出て来るのではないかと思う。その救済方法も考えて欲しい。	
歩道が広ければ良いという考え方は無謀。孫以降の子孫が、この法律のために苦しめられてはどうかと思う。	
<b>一律セットバックするかどうか</b>	
セットバックを守っていない人がいるのは、下がりたいたのに下がれない人がいるということだ。	1) 物理的に建替え不可で廃業になってしまうのであれば、そこはセットバックしないでもよいかどうか、
1m は下げられなくても、50cm なら下げられるという方がいると思う。ムリヤリではなく、実現可能なセットバックの幅を知りたい。下げられる範囲なら下げてもよい。	2) 一律にセットバックする幅を決めるかどうか などの整理が必要。(参加者)

主な意見	対応する意見
<p>セットバックは、1mを基準として、1m下がれない場合は特例を認めても良いのでは。測量もどこから測るかとか、微妙なところがある。一律でやった方がいいのか、歩道が狭いところだけはやってもらうのか、整理しないといけない。</p>	<p>まちづくりは全体で取り組まないといけない。(参加者)</p>
<p>1m下がると、仕事上の支障がでる人もいるかも知れないから、特例をつくるなど検討をしないといけない。下がるうという意識があっても、一律さがる方が良いかを検討したい。</p>	
<p>最近セットバックしたところがあるが、自主的に下がったのか。見本としてPRできる。</p>	<p>最近セットバックしたところは、お願いに行っている。(参加者)</p>
<p>芝信用金庫のところ下がると、非常に目立ってわかりやすい。</p>	
<p><b>横浜元町のようにはいかない</b></p>	
<p>元町は、当初歩道なしの道路をつくり、その後、セットバックして歩道をつくったが、バラック小屋だったからできたこと。桜新町のようなコンクリートの建物が建ってしまったところでは、セットバックは難しい。私が生きている間には完成しないのでは。</p>	<p>元町のまねをする必要はない。(アドバイザー)</p>
<p>元町はファッションのまち、桜新町は庶民のまちなので、違う。</p>	
<p><b>路上の変圧器ボックスについて</b></p>	
<p>セットバックではなく、変圧器のボックスを地中に埋めた方がきれいなのは。</p>	<p>変圧器ボックスを地中化するのは、電線を地中化する時にやらないと、今からではムリだろう。将来、建物が鉄筋に立て替わったら、屋上に乗せてもらうことも考えられる。(参加者)</p>
<p>屋上にはソーラーパネルがくるようになるだろうが、将来的には、変圧器ボックスの大きさも小さくなるだろうから、乗せられるかもしれない。</p>	
<p><b>権利関係</b></p>	
<p>セットバックしたところは歩道なのか？ 私有地なのか？ 私有地なら何を置いても良いのか。</p>	<p>私有地であるが、何を置いても良いということにはならない。(参加者)</p>
<p><b>賑わいの確保</b></p>	
<p>駅から寂しさが出るとダメなので、ベンチなどの賑やかさをつくる演出があった方が良い。1m下がると、賑やかさの連続性が保てる。</p>	<p>ベンチを置いたら、安全歩行を確保できないのでは。(参加者)</p>

# 意見交換

## <地域の実情に応じた街づくりに>

### ■準工業地帯も含めた一律のセットバックには 反対

- ・準工業地帯の工場の前の歩道は幅がすでに4mもある。なぜさらに1m下がる必要があるか？人が歩き、車いすが通れる幅なので問題ないのではないか。準工業地帯は、セットバック対象にならないと考える。準工業地帯は商店街とは別に考えてほしい。

### ■セットバックによって収益率が下がる

- ・セットバックは店舗の売上げが下がり、1階の間口が広い店ほど不利になる。

### ■建て替えが難しい店がある

- ・工場の中には、必要敷地面積が現状でぎりぎりなものがある。シャッター、柵、門をつけたり、作業に必要な面積を確保しないと工場として認められない。建て替えたなら面積要件が不足し営業認可が下りなくなる。
- ・セットバックして収益率が悪くなると、(資金的に)立て替えられなくなる家が増える。すると、古くなっても建て替えられない建物が増えるだろう。
- ・奥行きが3mほどしかない店もある。セットバックしたら、建物自体が建たなくなる。
- ・この地区は地盤が良くないので、杭を打つ幅が必要。建て替えができなくなる。
- ・建物が建てられなくなると、土地の価値も下がる。

## <街は全体で考えたい>

### ■準工業地域もつながった一つの街である

- ・用途地域は別の話。つながっていれば商店街である。準工業地帯内のマンションでも1m以上セットバックしている例がある。

### ■長期的な視点で街の統一感を大切にしたい

- ・街全体のことを考えて、今、我々が長期的な視点で街づくりをはじめないといけない。目先のことではなく、将来のためである。
- ・街の統一感は長い目でみて街のイメージアップになる。
- ・マスコミ等で取り上げられたり、電柱がない明るい街として評判が上がった。新しい建物の賃料は上がっている。桜新町のイメージと価値が上がるのが大事。
- ・1mはたいしたことない。街のことを考えると下がる方がよい。

### ■街をよくするためには店の協力が不可欠

- ・街の価値をあげるためには、通りの全員のセットバックが必要。
- ・新しく建て替えた店は1mセットバックしてくれている。セットバックした店が増えると、さがない店が目立つだろう。
- ・大きなスタンスで見た時に、がまんしてもらおう人ができることはやむをえない。それでも街にとって大事だという方向性が必要。

## <セットバックの成功例と失敗例を知りたい>

- ・セットバックの成功例と、下げてみたがうまくいかなかった例を、間口の広さの違いも含めて知りたい。
- ・敷地面積のマイナス分を土地価格の上昇等でカバーできている事例もあれば知りたい。

→成功例としては、元町がある。

→土地価格への影響については、長いスパンでみないとわからない。