



祖師ヶ谷大蔵駅
 周辺地区（小田急線南側）
 街づくり情報
 発行：平成24年12月《H24-4》
 世田谷区砧総合支所街づくり課
 電話 03-3482-2594

祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区（小田急線南側）の街づくりについて「意見交換会」を開催しました。



意見交換会の様子

祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画に示された祖師谷通り（駅南側）の道路の整備方針をまとめたことを契機に、地区の課題等を改めて整理するため、意見交換会を開催いたしました。快く会場を貸していただいた法人格砧町自治会の皆様に感謝の意を表しますとともに、意見交換会の内容を報告いたします。

日時 平成24年12月1日（土）
 午後2時

会場 法人格砧町自治会事務所

参加者 13名

意見交換会の概要

1 区からの現状報告（地域のデータを示しながら説明しました）

住宅敷地の細分化が進み、敷地面積が60㎡を下回る建物が出てきており、防災性や住環境の維持が懸念されています。また城山通り沿道で建物の高さが問題となっています。

2 地区内の既定の街づくりのルール説明

（1）都市計画の地域地区による一般的ルール

第1種低層住居専用地域（ ）では、最低敷地面積（80㎡）と建物高さを10mとする規制があります。その他地域では最低敷地の定めはなく、建物の高さ規制も緩やかです。

（2）地区街づくり計画によるルール

祖師谷通りでは、建替えに合わせて、建物のセットバックと1階部分の壁面後退や1階部分を店舗・事務所等とするルールが定められています。住居系地域（ ）には、垣またはさくの構造の制限や建物外観を周囲と調和のとれたものとするなどの定めがあります。

3 地区の現状を踏まえた主な問題提起

（1）第1種住居地域、第2種中高層住居専用地域に敷地面積の最低限度の導入

（2）第1種住居地域、第2種中高層住居専用地域に高さを抑える制限の導入

（3）住居系地域での壁面後退の制限の導入

文中の用途地域（第1種低層住居専用地域、第1種住居地域、第2種中高層住居専用地域、近隣商業地域）は裏面の図のとおり指定されています。

住居系地域とは、建物の用途を主に住宅としている地域で、裏面の図では第1種低層住居専用地域、第1種住居地域、第2種中高層住居専用地域を指します。

4 意見交換の要旨（紙面の都合により一部のみの抜粋となります）

敷地面積の最低限度の導入は、それぞれの敷地の条件が違うのだから、一律に規制するのは問題。壁面後退の規制の方が災害時には有効ではないか？

意見交換で出された意見をどのように合意形成して反映していくのか？

（区）皆様からいただいたご意見を検討した上で具体的な形にまとめて、次回の意見交換会でお示しいたします。これを何回か繰り返すことにより、方向性も見えてくると思います。

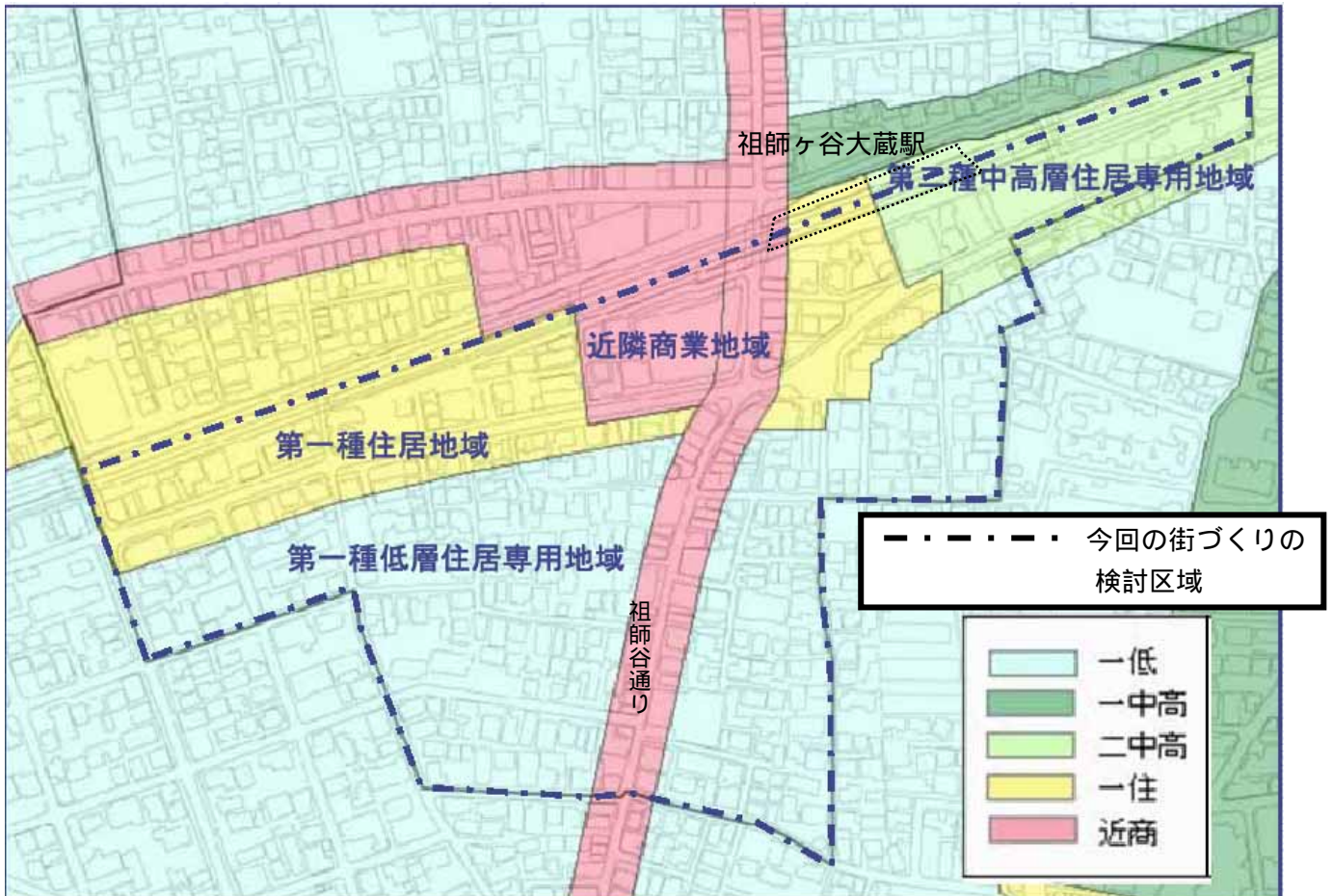
用途地域は、地域住民の合意形成が出来て決められているのか？

（区）用途地域は、都市計画法に定めがあり、決定に際しては、法に基づいた縦覧等の手続きを経て決められています。しかし、用途地域の指定がその地域の実情にあっていない場合もあることから、地域住民の合意形成を前提に地区計画制度が創設されました。

商店街の連続性を担保するために、地区計画で祖師谷通り沿道の1階部分を商店、事務所に限定する用途制限をかけるべきだ。

（区）地区計画は強い強制力のある制度であり、メリットとデメリットを考慮して、慎重に進める必要があります。

区はスピード感をもって進めてもらいたい。ただ抽象的にどうしましょうかと言っても、話は進まない。行政としてどう計画していくか、それに基づき、地域がどう協力していくのかを討議した方がわかりやすい。



お問い合わせは...世田谷区砧総合支所街づくり課 宮戸、名和、桐生

〒157-8501 世田谷区成城6丁目2番1号

電話 03-3482-2594 Fax 03-3482-1471