

(仮称)昭和女子大学・都営下馬アパート周辺地区

# 街づくりニュース

第6号

平成26年2月

世田谷区世田谷総合支所  
街づくり課

## 街づくり勉強会を開催します！

(仮称)昭和女子大学・都営下馬アパート周辺地区の街づくりにつきましては、前号の街づくりニュース（第5号）でお伝えの通り、昨年12月に街づくり検討区域を拡大しました。

これを契機に、「街づくり」について地区のみなさまにより一層ご理解いただけるよう、下記のとおり「街づくり勉強会」を開催します。

この勉強会では、住民参加の街づくりに携わる専門家を講師に招き、街づくりの具体的な取り組みの紹介と、街づくりが街に与える効果などについて、わかりやすくお話しいただく予定です。

是非お誘い合わせの上、ご参加下さい。

### ★「街づくり勉強会」のご案内★

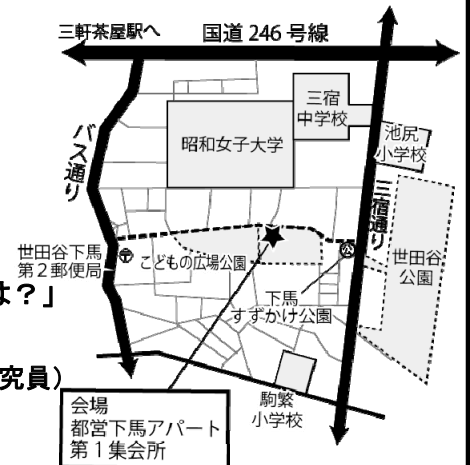


〔日時〕平成26年 3月1日（土）  
午前10時～11時30分（予定）

〔会場〕都営下馬アパート第一集会所  
（下馬2-31-5）

〔内容〕・講演  
「持続的なまちづくりのためのルールとは？」  
講師：阿部 俊彦 氏  
（早稲田大学都市・地域研究所 客員主任研究員）

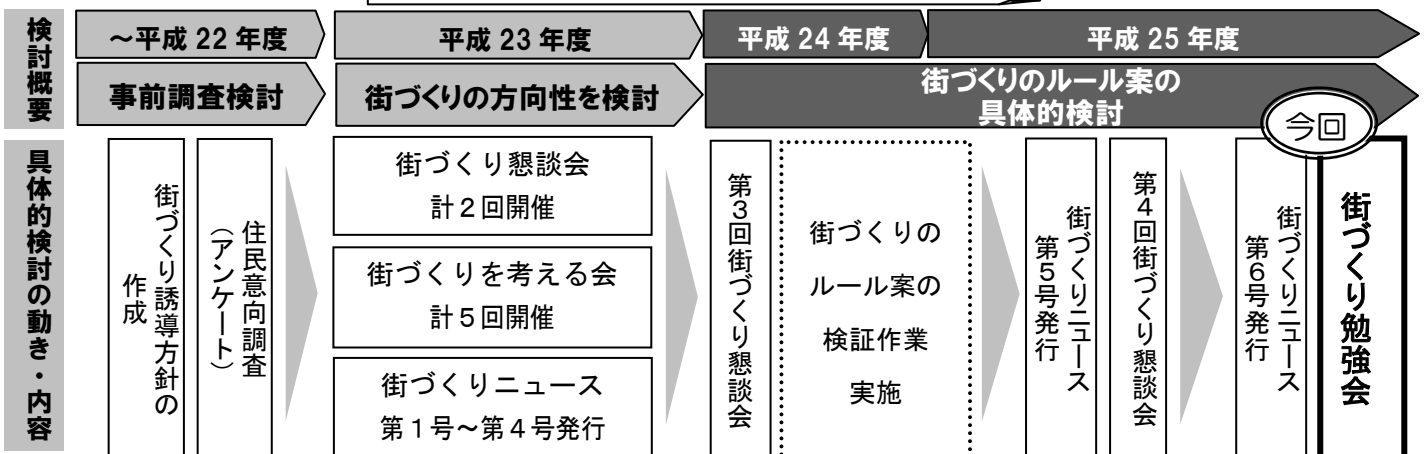
・質疑応答、他



#### 講師紹介

新宿区や中野区の防災街づくりに住民側のアドバイザーとして関わり、最近では、東日本大震災の被災地である宮城県気仙沼市で、住民参加による復興の街づくりを進めておられます。

### ● これまでの検討経緯 ●



# 第4回街づくり懇談会を開催しました。

平成25年12月13日（金）と14日（土）、都営下馬アパート第一集会所において、「第4回街づくり懇談会」を開催しました。懇談会ではこれまでの検討経過報告と、「地区計画」「新たな防火規制」の制度を活用した街づくりのルール案を提案し、ご質問、ご意見をいただきました。

提案した主な街づくりのルール案については、12月に配布の「街づくりニュース」第5号をご覧ください。

## ご質問・ご意見など【要旨】

【Q. ご質問・ご意見 A. 区回答】

**1日目：**12月13日（金）午後7時～〔会場〕都営下馬アパート第一集会所〔出席者〕14名

### ●街づくりルール検討にかかる時間について

Q. 前の懇談会以後、時間がかかり過ぎている。新しい都営住宅が建ってから、高さ制限などを提案しても遅いのではないかと。

A. 街づくりのルールを決めることで、現在地区内にある建物が建替え時などに大きな不利益を生じないかなど、ルールづくりは慎重に行う必要があると考えているため、その検討や検証などに時間をかけた。

### ●最低敷地面積の制限について

Q. この案では70㎡未満の敷地には建物が建てられなくなるとのことだが、最近の一戸建てをみると敷地は狭いが悪い印象はない。建物が更新され安全な建物になるが、なぜ規制するのか。

A. 地区計画の施行時に70㎡未満の敷地は、これまで通り建替えなど可能である。これは敷地を分ける場合のルールであり、敷地が狭くなることで余裕が少なくなり、周囲に圧迫感を生じるなど住環境への影響があることから、ある程度まとまった敷地面積が必要と考えている。

### ●隣地からの壁面後退について

Q. 現在所有している敷地の形は間口が狭いため、建物を建替えるにあたり隣地境界線から壁面を50cm空けた場合、建物として非常に使いにくいものになってしまう。

A. 地区内の狭い敷地を例に、この壁面後退を適用した場合のシミュレーションを行っている。いずれにせよ、法的な建ぺい率の制限により敷地のどこかを空けなければならないため、影響は少ないと考えている。しかし、これにより建物の使い勝手などに大きく影響するのであれば、緩和措置を検討する。

**2日目：**12月14日（土）午前10時～〔会場〕都営下馬アパート第一集会所〔出席者〕11名

### ●道路からの壁面後退・1階の店舗の誘導（246号沿道・バス通り沿道地区）について

Q. 1階部分を道路から下げることや、店舗などとするについて、今ある建物はそのままでよいのか。

A. 地区計画が施行された後、建替え時にこれらのルールが適用されるため、現在の建物をすぐ建替えたり、改装するなどの必要はない。ただし、沿道に歩行空間ができるまでには時間がかかる。

### ●隣地からの壁面後退の距離について

Q. 案では敷地面積に応じ壁面後退距離を多段階に区切っているが、隣接する旭小学校周辺地区では敷地500平方メートル未満は一律50センチである。ルールを合わせたほうが公平ではないかと。

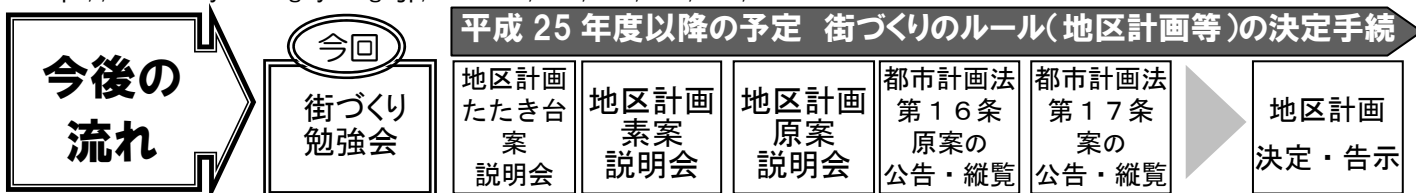
A. この地区内には一戸建て住宅の他、都営住宅、公務員宿舎跡地など、多様な規模の建物や敷地があることから、きめ細かいルールづくりが必要と考えている。このため、敷地面積に応じ壁面後退距離を多段階に定めるルールを提案した。



当日の会場の様子（2日目）

○ これまでの懇談会資料は、世田谷区のホームページで公開しています。 **街づくり懇談会 下馬** 検索

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/346/d00036664.html>



ご意見  
お問い合わせは  
こちらまで

世田谷区世田谷総合支所街づくり課 担当：鈴木 すすき、岩本 いわたと、伊藤 いとう  
〒154-8504 世田谷区世田谷4-22-33  
TEL：(03) 5432-2872 FAX：(03) 5432-3055