

# 桜新町 街づくり協議会ニュース 第12号

平成24年9月 発行  
発行：桜新町街づくり協議会

## 第11回街づくり協議会が開催されました

8月24日(金) 午後8時から、桜新町区商店街事務所で第11回街づくり協議会を行いました。出席者は17名(地域から14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これまでの経緯とこれからの進め方の説明、アドバイザーの福永氏(有限会社プレイス)から区へ提案する地区街づくり計画の提案に向けた「たたき台」の内容と、これについての意向調査についての説明があり、その後、意見交換を行いました。



## 意見交換

### 【これまで街づくりを進めて来た】

- ・20年前から街づくりを進めてきた。そのおかげで今の桜新町があり、良い街だといわれ、新しく出店していく人もいる。
- ・1mのセットバックもショッピングプロムナード事業を進めるなかで皆で合意してきた。車道を狭くして歩道を広げるという整備をするにあたって、店舗側も協力して歩道を

広くしよう、という約束をした。

- ・街全体で良い方向に行くことが必要である。

### 【街は良くなっている】

- ・いろいろな街を見ると、良くなっているところもあれば、えっ?と思う街もある。
- ・桜新町も最初来たところは砂利の駐車場だったり、いろいろあったが、きれいになった。
- ・桜新町に店を出したいという人も多い。

### ◆次回まちづくり協議会：平成24年10月19日(午後8時～9時) 桜新町商店街振興組合事務所2階会議室

- ・意向調査の内容について 他 ※ぜひご参加ください。

### ◆ご意向の確認にうかがいます★期間：平成24年10月～12月(予定)

- ・地権者の方を中心に、たたき台についてのご意見をうかがいます。別途協議会からご連絡しますので、意見聴取にご協力ください。

### ◆調査スタッフとしてご協力ください

- ・地権者の方の意見聴取を行う調査スタッフを募集しています。ぜひご協力ください。

### ◆商店街事務所1階にたたき台を掲示し、広くご意見を伺う予定です

- ・日時は未定です。別途ご案内いたしますので、ぜひ、たくさんのご意見をお寄せください。

## 【1mセットバックのリスクもあわせて説明してほしい】

- ・提案のたたき台を見ると、1mのセットバックが大きなポイントである。
- ・条例化することは個人の財産を制限することである。
- ・課税ベースが高い街である。1mセットバックして5mの間口があるとそれだけで5万円の家賃に相当する部分が死んだ土地になってしまう。
- ・地権者にそのリスクもあわせて説明する必要がある。

## 【緩和措置などとあわせて検討を】

- ・税制の優遇措置や用途緩和などとセットで提案してもらえないと、OKとはいえない。
- ・その上で協議会に参加をよびかけるよう、周知を徹底する必要がある。

**参考** 固定資産税の軽減は道路扱いにならないと難しいそうです（都税事務所に確認）

## 【幅広い視点で検討を】

- ・今の桜新町を見ると、歩道の植え込みや凹凸などのトラブルがあり、そういう問題を置いておいてよいのか、と思う面もある。
- ・桜新町は二子玉川と渋谷に至近で、お客さんが逃げてしまうような厳しい立地にある。

## 【紳士協定を守らない人がいる】

- ・セットバックは協力してきた。紳士協定であっても守ったが、その後守っていないところがたくさんある。守った人が馬鹿をみるようではいけない。

## 【奥行きがない敷地ではセットバックは厳しい】

- ・1mセットバックすると、奥行きがない土地では厳しい。
- ・商業用途にするといっても周辺にお店はない。

## 【エリアについても意見がほしい】

- ・エリアをどうとるかも課題である。

- ・今のようなご意見もふまえて、どのようなエリアにしていくかも今後考えていかなければならない。

## 【たたき台の扱いについて】

- ・ここで意見を出すと、たたき台を具体的に変えるのか。
- そのために意見を聞いているし、今後も聞いていきたい。

## 【セットバックしていない理由が知りたい】

- ・紳士協定を守っていない人がいる。その理由が重要だ。下がれなかった理由があるはず。
  - ・理事の中にも守っていない人がいる。積極的にこの計画を進めている立場の人でさえ、1m下がれないのであれば、その理由をきちんと把握する必要がある。
- すぐに下がるようになっている建物もある。それぞれに事情があり一律ではない。

## 【税制優遇以上の効果があったはず】

- ・努力して街づくりをしてきた結果が今の街である。これだけ価値のある街ができたことで、税制の優遇以上の効果があるはずである。

## 【街は自分たちでつくっていくものである】

- ・誤解してはいけないのは、これは役所から出てきた話ではない。
- ・むしろ、こっちから良い街をつくりたいので、やらせてほしい、という話であり、緩和措置がないとできないという筋ではない。

## ★今後の進め方

- ・本日の意見をふまえ、地権者にはリスクも含めて説明し、個別に意見を聞く。
- ・地権者以外からも意見がもらえるよう、商店街事務所などに一定期間たたき台を掲示し、自由に意見をもらえるようにしたい。
- ・そこでの意見を集約して、再度区への提案書をまとめて、協議会で諮りたい。

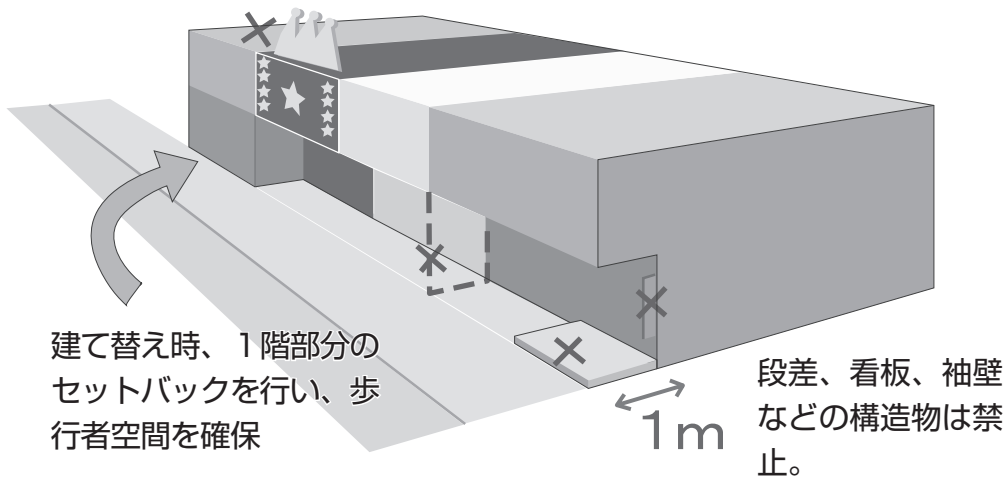
地区計画等で定める内容  
(たたき台) の主な項目

●地区街づくり計画 および 地区計画とは●

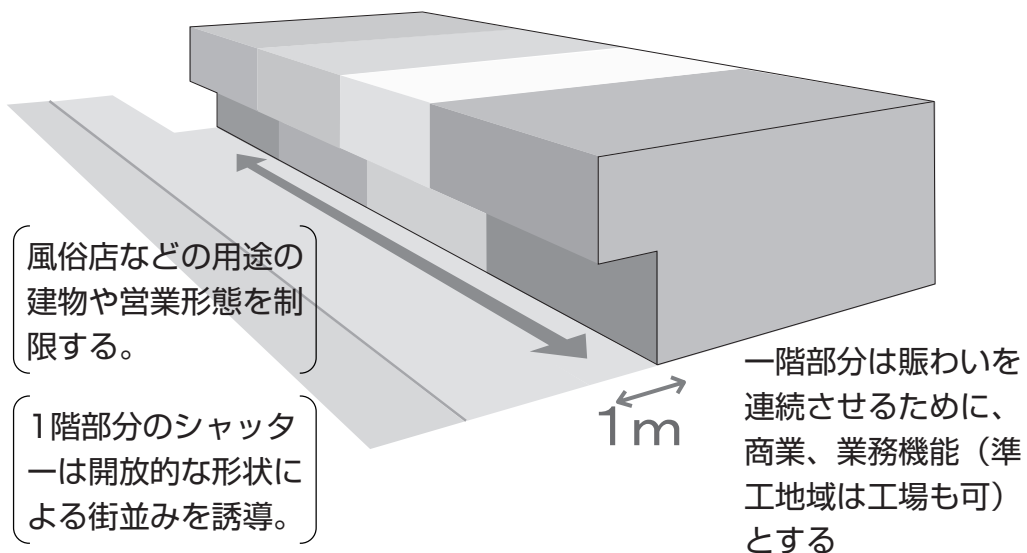
- ・地区の将来像に基づき、その地区の街づくりのルールを定める制度です。「地区街づくり計画」は世田谷区街づくり条例に、「地区計画」は都市計画法に基づくものです。これらの計画ができ、その内容を建築基準法に基づき条例化することで、それに適合しない建物は建てられなくなります。
- ・この制限は、建て替え時に適用されます。長期的な視点で良好な街並をつくることで、街の総合的な価値を高めていくことが目的です。

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。

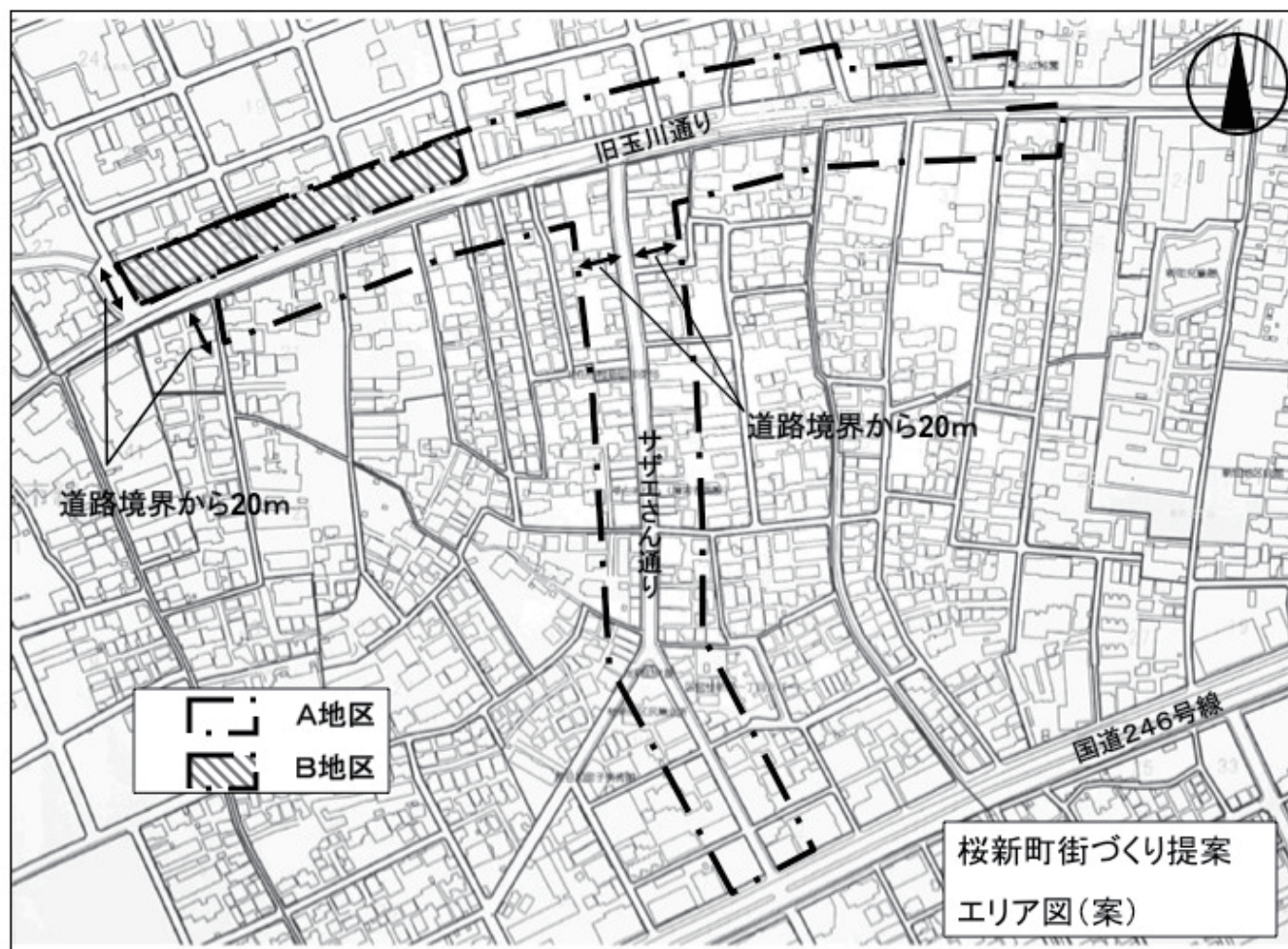


上記制限により連続  
した街並みを実現





## 地区計画の対象範囲（案）



---

### ●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)

---