



## 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26年2月《H25-5》  
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 『地区計画』策定に向けた「意見交換会」を開催します。

祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区（小田急線南側）では、より多くの皆様のご意見をいただき、『地区計画』の策定に向けて合意形成を図るため意見交換会を開催してきました。昨年12月14日に引き続き今年度第3回の意見交換会を開催します。

今回は、昨年末に実施したアンケートの結果と地区計画(案)のたたき台のご説明を予定しています。

ご多用のところ、恐れ入りますが、多くの皆様のご参加をお願い申し上げます。

ご参考に、前回の意見交換会でいただいたご意見、アンケート結果の概要を同封しています。

#### 開催日時・会場

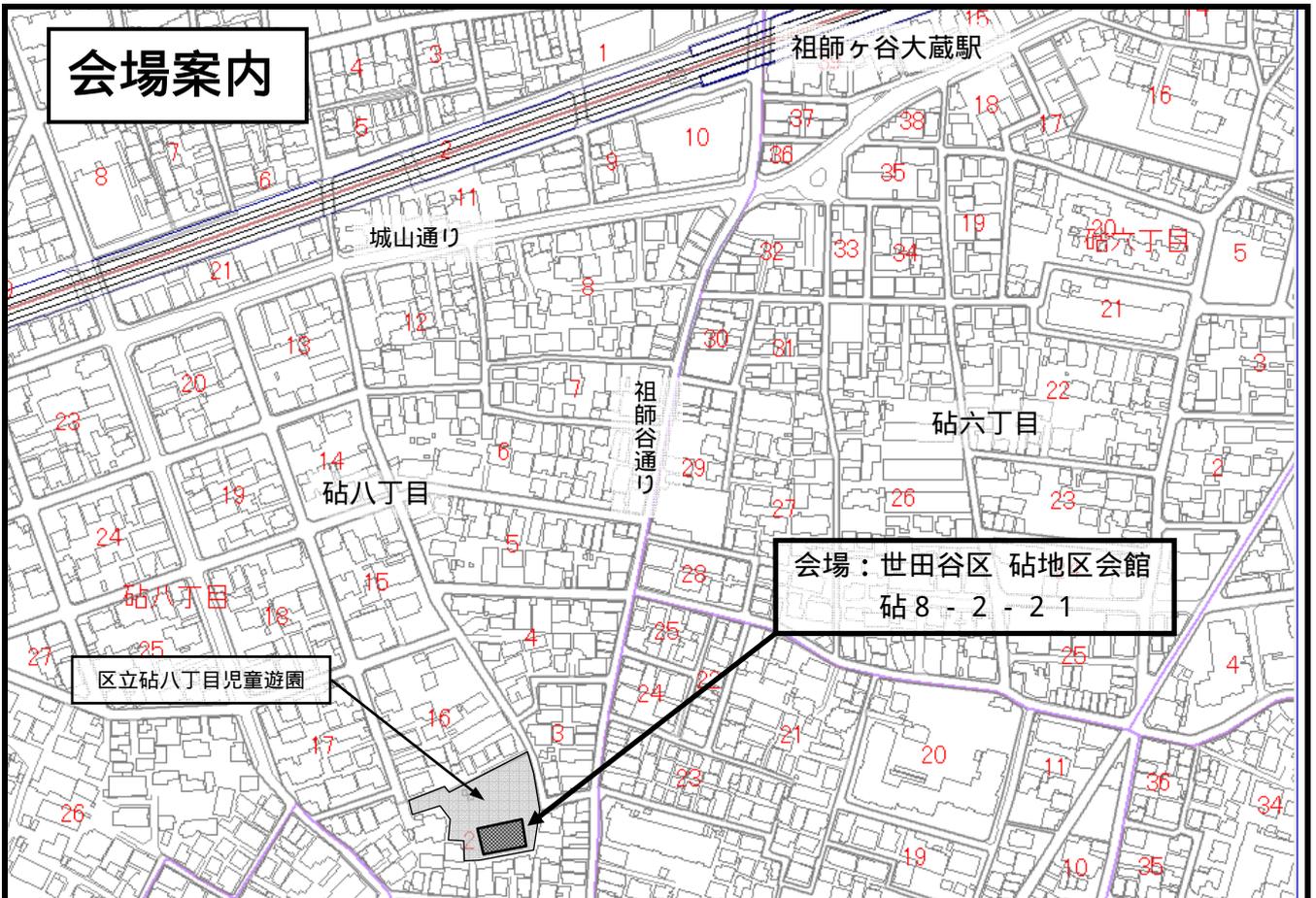
平成26年2月22日（土）

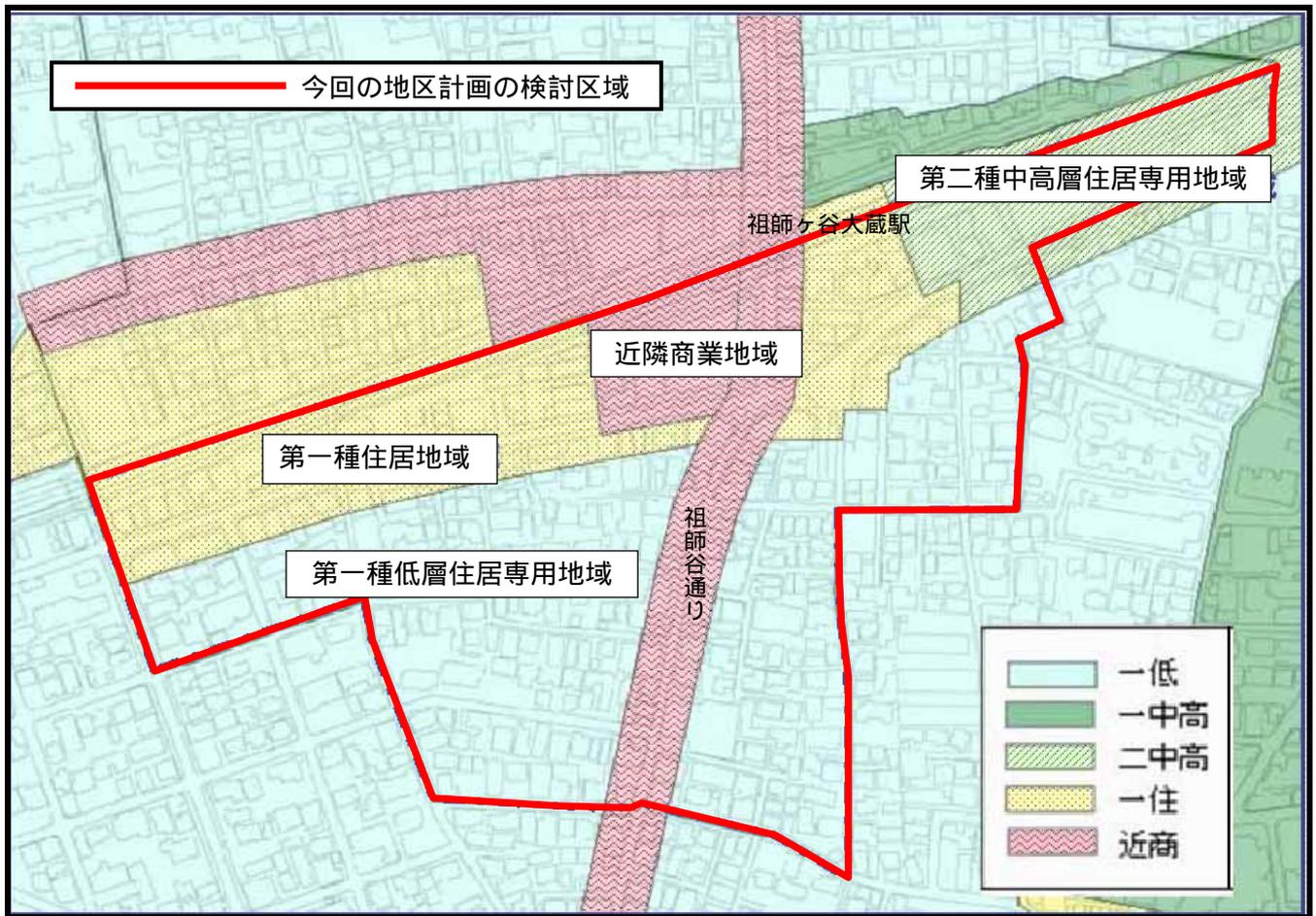
午後2：00～午後3：30

世田谷区 砧地区会館 大広間

（砧8-2-21）

#### 会場案内





..... 地区計画(案)たたき台の主な項目 .....

- 1 第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域に敷地面積の最低限度（70㎡）の導入
- 2 住居系地域における隣地境界線からの壁面位置の制限（50cm）の導入
- 3 第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域における建物高さ制限（16m）の導入
- 4 道路沿いに設ける垣・さくの構造の制限（ ）
- 5 周囲と調和の取れた建物の形態・意匠（ ）
- 6 検討区域内の祖師谷通りを幅員7mの地区施設として位置づける（ ）
- 7 検討区域内の祖師谷通り沿いの建物1階部分の壁面後退（1.5m）（ ）
- 8 検討区域内の祖師谷通り沿いの建物1階部分の用途制限(店舗・事務所等とする)（ ）
- 9 祖師谷通り（駅南側）沿道を対象に、地域の活性化を図る方策の検討

既に祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区の地区街づくり計画として定められている項目です。

**お問い合わせ**

世田谷区 砧総合支所 街づくり課 横川、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

■ 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、12月14日に「意見交換会」を開催しました。

昨年度より開催している、祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区(小田急線南側)の意見交換会でいただいたご意見を踏まえ、区から、『地区計画』に規定する具体的な項目の提案をさせていただき、さまざまなご意見をいただきました。

### 区からの提案

- 1 第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域に敷地面積の最低限度(70㎡)の導入
- 2 住居系地域における隣地境界線からの壁面位置の制限(50cm)の導入
- 3 第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域における建物高さ制限(16m)の導入
- 4 道路沿いに設ける垣・さくの構造の制限( )
- 5 周囲と調和の取れた建物の形態・意匠( )
- 6 検討区域内の祖師谷通りを幅員7mの地区施設として位置づける( )
- 7 検討区域内の祖師谷通り沿いの建物1階部分の壁面後退(1.5m)( )
- 8 検討区域内の祖師谷通り沿いの建物1階部分の用途制限(店舗・事務所等とする)( )
- 9 祖師谷通り(駅南側)沿道を対象に、地域の活性化を図る方策の検討

既に祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区の地区街づくり計画として定められている項目です。

### いただいた主なご意見・ご質問

(提案1に関して)

・敷地の分割制限に効果はあるのか。

(区)当地区では、現在70㎡を下回っている敷地は少ないので、細分化抑制のためには有効であると考えています。

・70㎡とした根拠は、強制力はあるのか。

(区)「世田谷区小規模宅地開発指導要綱」で運用している基準です。地区計画に定め、更に建築基準法に基づく条例を定めることでチェックを受けることとなります。

・現在、139㎡の敷地は分割できなくなるが、地区計画が決まる前に分割しておけば建築できるのか。

(区)地区計画の決定にとき、すでに70㎡を下回っていた敷地は、建築可能です。

(提案2に関して)

- ・敷地面積の最低限度ではなく、各戸の壁面を後退させる方が効果的では。  
(区)ご意見として承ります。

(提案9に関して)

- ・祖師谷通り沿いの近隣商業地域と、その後背地の一種低層住居専用地域とでは格差が大きすぎる。中間的な用途地域を設けて商業の活性化につなげられないか。  
(区)用途地域指定の考え方は東京都で統一的に扱っています。ご意見として承ります。
- ・祖師谷通りが7mになると、近隣商業地域の範囲が広がるのか。  
(区)祖師谷通りが拡幅されても、用途地域はすぐには変更されません。地区計画の中で、地区施設として位置づけることにより、区域変更の可能性があります。

(道路整備に関して)

- ・祖師谷通りが拡幅整備されると、ゴミ置場がなくなるのでは。  
(区)地区計画で取り組むのは難しい問題である。道路整備の中で物理的に解決できるものであれば、検討は可能です。ご意見として承ります。
- ・B区間はなぜフラット(歩道と車道)になったのか。  
(区)当初は単断面(フラット)として警察とも協議し、了解を得ていましたが、道路管理者としての考え方で複断面(段差あり)での設計を進めていました。この構造で警察と協議した結果、歩車道境に防護柵を設けるよう、条件が付きまして。商店街での整備として防護柵を設けることは通行の妨げ等になると判断し、再度単断面構造で検討することになったものです。第3回意見交換会にてご説明いたします。
- ・平らに整備された場合、私有地と道路をまたいだ駐車の手扱はどうなるのか。  
(区)私有地にまたがった駐車の場合は、駐車違反の取り締まりはできないと思われます。警察に確認します。

(その他)

- ・区主催の意見交換会で、なぜ説明を業者が行うのか。違和感を感じる。  
(区)説明を行った都市環境研究所は、区から作業委託をしているコンサルタントです。計画は区が考え、進めているものですが、資料の作成等を委託している関係で、説明は委託業者が行いました。

(かき又はさくの設置制限についてのご要望)

- ・制限を設けるのであれば、樹木の管理上、ツツジ等の低木に限定するなどとし、助成制度の紹介等も併せてしてほしい。

今後も検討を重ね、進めて参りますので、  
今までご参加いただいていない方々も、是非、ご参加ください。