

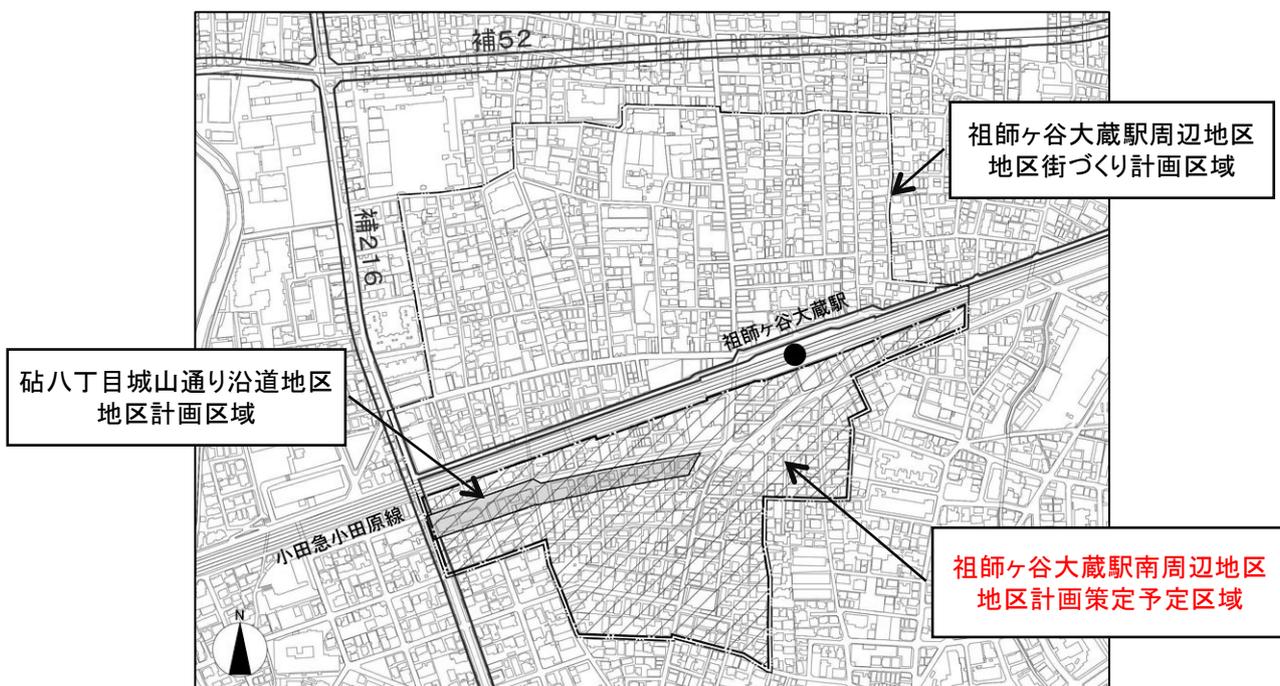


## 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画(素案)説明会のご案内

日頃より、世田谷区の街づくりにご理解、ご協力をいただき誠にありがとうございます。  
世田谷区では、小田急線南側の祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区において、防災機能の向上や住環境の保全、住宅地と商業地が調和した安全で暮らしやすい市街地の形成を図るため、平成24年から地区計画策定に向け取り組んでおります。

これまで地区の皆様からいただいたご意見等を踏まえ、祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画(素案)を作成いたしました。(素案)の内容は2～3ページに記載しております。

皆様のご意見を伺いたく、以下の日程で地区計画(素案)説明会を開催いたします。お忙しいところ大変恐縮ですが、ご参加いただきたく存じます。よろしくお願いたします。



### 《説明会の概要》

□日時：平成30年2月25日(日) 午前10時～11時30分

□場所：祖師谷南商店街振興会館3階 会議室(世田谷区砧六丁目37番5号)

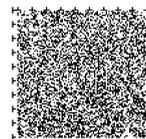
□内容：地区計画・用途地域(素案)等についての内容説明・質疑応答

□会場案内図



※前回の意見交換会と会場が異なりますのでご注意ください。

※会場には駐車場がございません。  
お車でのご来場はご遠慮ください。



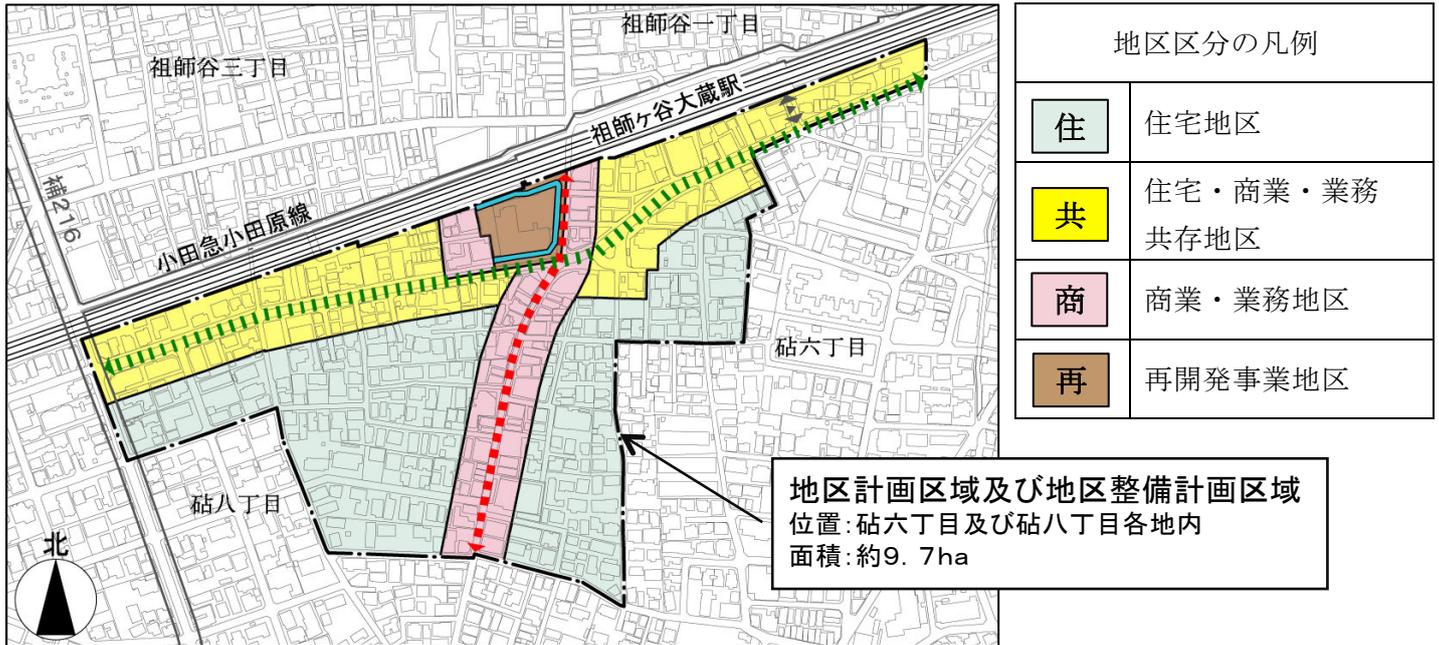
# 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画（素案）の概要

## 《地区計画の目標》

1. 住宅・商業・業務が調和した安全で暮らしやすいみどり豊かな市街地の形成。
2. 防災機能の向上と良好な住環境の保全及び形成。
3. 歩行者や買い物客の安全性と利便性を高め、地域に密着した活力ある商店街の形成。

## 《土地利用の方針》

住宅地と駅周辺及び商店街通りの商業地が調和した、安全で暮らしやすい市街地の形成を図るため、次のように地区を区分し土地利用の方針を定める。



## 《地区整備計画》

### ●地区施設について

本地区の市街地の防災性及び歩行者の安全性・快適性を向上するため、区画道路及び歩道状空地を配置する。

凡例	名称	幅員	延長	備考
◀■ ■■▶	区画道路1号(祖師ヶ谷通り)	7m	約300m	拡幅
◀▲▲▲▶	区画道路2号	9m	約30m	既存
◀     ▶	区画道路3号(城山通り)	6~12m	約650m	既存
■	歩道状空地	4m	約160m	既存

### ●建築物等に関する事項

#### 【建築物等の用途の制限】

**共 商 再** 風俗営業法に定めるラブホテル、アダルトショップ等は建築してはならない。

**商 再** 区画道路1号(祖師ヶ谷通り)に面する建築物の1階部分の用途は住宅としてはならない。(住宅、共同住宅等の出入口等は除く)

#### 【建築物の敷地面積の最低限度】 《敷地面積の最低限度の制限を70㎡とした場合の例》

**共** 敷地面積の最低限度を70㎡とする。

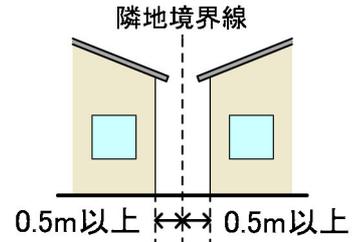
**再** 敷地面積の最低限度を200㎡とする。



### 【壁面の位置の制限】

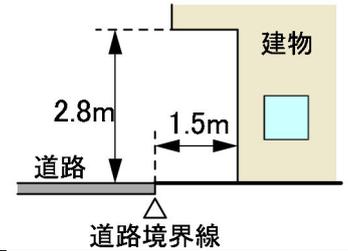
住  
共

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、地区計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該隣地境界線又は敷地面積が70㎡未満の敷地については適用しない。



商

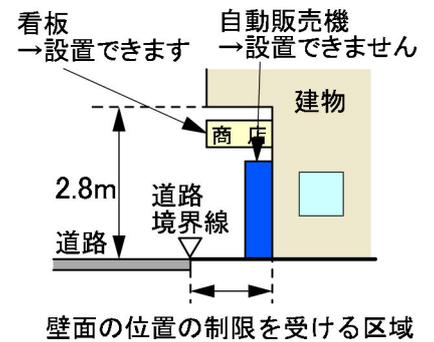
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路1号（祖師谷通り）の道路境界線までの距離は、区画道路1号（祖師谷通り）の道路面より高さ2.8m以下の部分にあっては1.5m以上とする。



### 【壁面後退区域における工作物の設置の制限】

商

壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面から高さ2.8m以下の部分に通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、可動できるもの及び公益上必要なものは、この限りでない。



### 【建築物等の高さの最高限度】

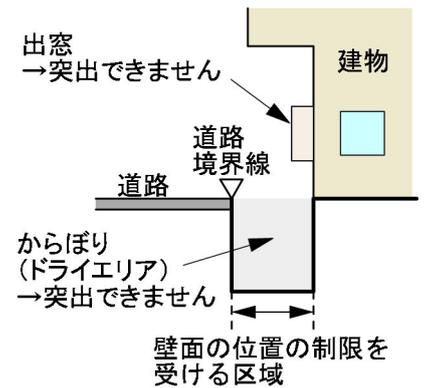
共

建築物等の高さの最高限度を16mとする。

### 【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

全ての  
地区

1. 建築物等の形態、色彩、意匠は、周囲の景観と調和したものとする。
2. 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合、周辺環境に配慮したものとする。また、腐朽、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。
3. 出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に、突出する形状としてはならない。

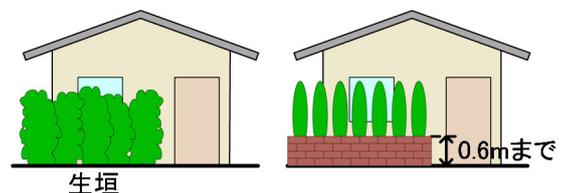


※3.の規定における祖師谷通り（区画道路1号）のイメージ

### 【垣又はさくの構造の制限】

全ての  
地区

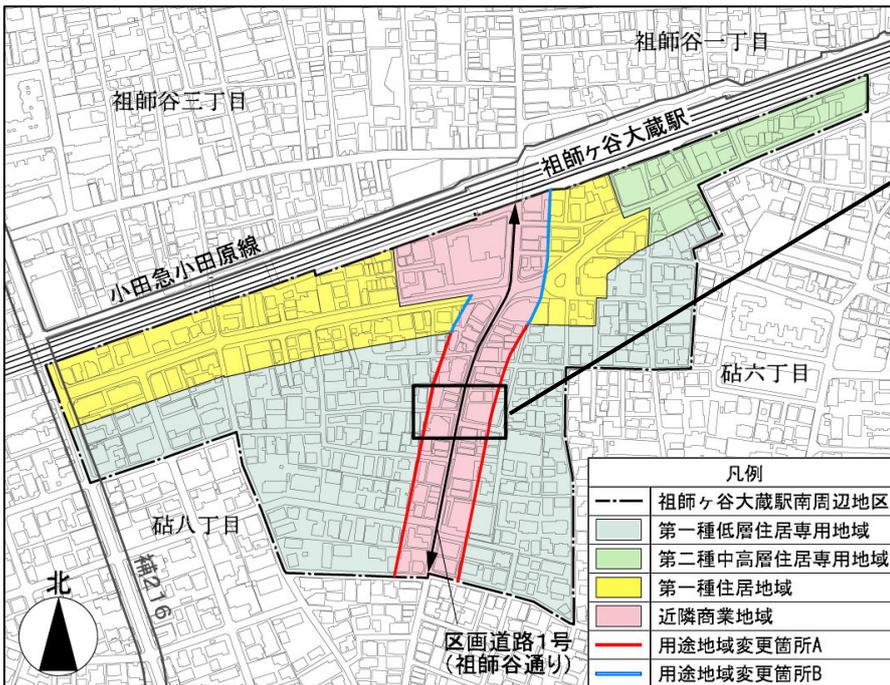
道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さが0.6m以下の部分については適用しない。



# 関連する既存の都市計画等の変更（素案）の概要

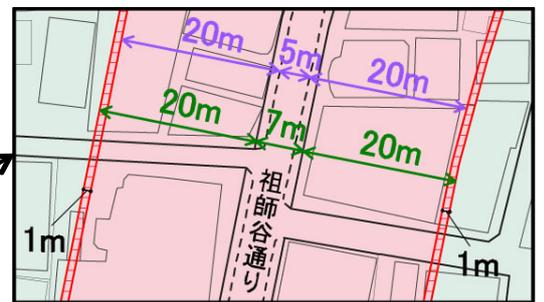
## 《用途地域・高度地区》

### ・用途地域図（変更後）



変更区域は上図の赤線 — の区域と青線 — の区域のみです。

### ・用途地域図変更後（一部拡大）



↔ 現況 ↔ 変更後 ≡ 変更区域

近隣商業地域の区域が変更となります。現況は拡幅前の区画道路1号（祖師ヶ谷通り）の道路境界線から20mの範囲が近隣商業地域となっています。

区画道路1号（祖師ヶ谷通り）の幅員を5mから7mに拡幅するため、近隣商業地域の区域は拡幅後の道路境界線から20mとなり、現況より1mずつ広がります。

用途地域の変更とともに、建ぺい率と容積率、高度地区等も変更となります。以下が概要となります。

### ・用途地域変更区域A（— の区域）の変更内容

	現況	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
建ぺい率	50%	80%
容積率	100%	300%
高度地区	第一種高度地区	第三種高度地区

### ・用途地域変更区域B（— の区域）の変更内容

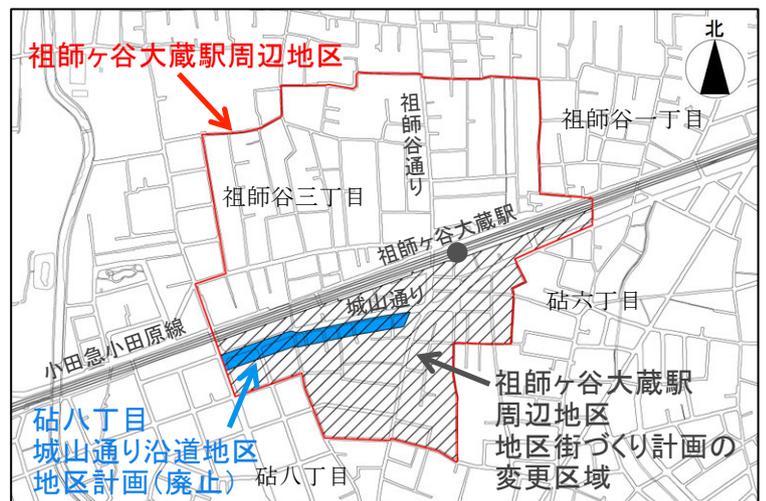
	現況	変更後
用途地域	第一種住居地域	近隣商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	200%	300%
高度地区	45m 第二種高度地区	第三種高度地区

## 《砧八丁目城山通り沿道地区地区計画・祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画》

祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区の地区計画策定に伴い、既に定められている地区計画及び地区街づくり計画について、必要な変更を行います。

- ・新たな地区計画の策定に伴い、砧八丁目城山通り沿道地区地区計画を廃止します。
- ・祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画は、小田急線の南側の地区において、新たに策定される地区計画と同内容に変更します。

なお、小田急線の北側の地区において、内容の変更はありません。



# 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画(たたき台)意見交換会の結果概要

日時：平成29年10月25日(水)午後 7時から 8時30分

10月28日(土)午前10時から11時30分

会場：砧地区会館 会議室(世田谷区砧八丁目2番21号)

出席者：住民・関係権利者 20名(全2回の合計)

内容：地区計画・用途地域(たたき台)等説明、意見交換

■主な質疑応答(○：ご質問 ⇒：区の回答)、※：たたき台からの変更点

## 地区計画の区域について

○商店街が続いているにもかかわらず、地区計画の南側の区域はなぜこの区域までなのでしょう。  
⇒今回の地区計画の区域は、平成9年発足の街づくり協議会の小田急線南側の区域(街づくり計画提案区域)であり、街づくりに関する気運が高く、地区計画の内容も地区街づくり計画の内容を踏襲していることから、この区域といたしました。

## 敷地面積の最低限度について

○現在、地区内に小規模な敷地が増えていて建物が密集しており、防災面でも環境面でも非常に問題があると思います。敷地面積の最低限度は厳しく迅速に行ってほしいです。  
⇒住環境の保全や防災機能の向上を図るため、住宅・商業・業務共存地区に敷地面積の最低限度70㎡を定めます。

## 住宅地区、住宅・商業・業務共存地区の壁面の位置の制限について

○小規模な敷地で50cm確保すると建替えが難しくなるのではないのでしょうか。  
⇒不整形な敷地や小規模な敷地では50cm確保するのが難しいところもあり、50cm確保すると現状と同規模の建物を建てられない可能性もあるため、緩和措置について検討いたします。  
※今回の地区計画(素案)に緩和規定を設けました。(本紙3ページをご覧ください)

## 商店街通りの壁面後退区域における工作物の設置制限について

○自分の敷地なのに、看板の設置ができなくなるのはおかしい。商店街では、吊り看板等があるところも複数あるので、看板まで制限するのは実体と合っていないのではないのでしょうか。  
⇒通行の妨げとならない工作物等は設置可能となります。

## 用途地域の変更について

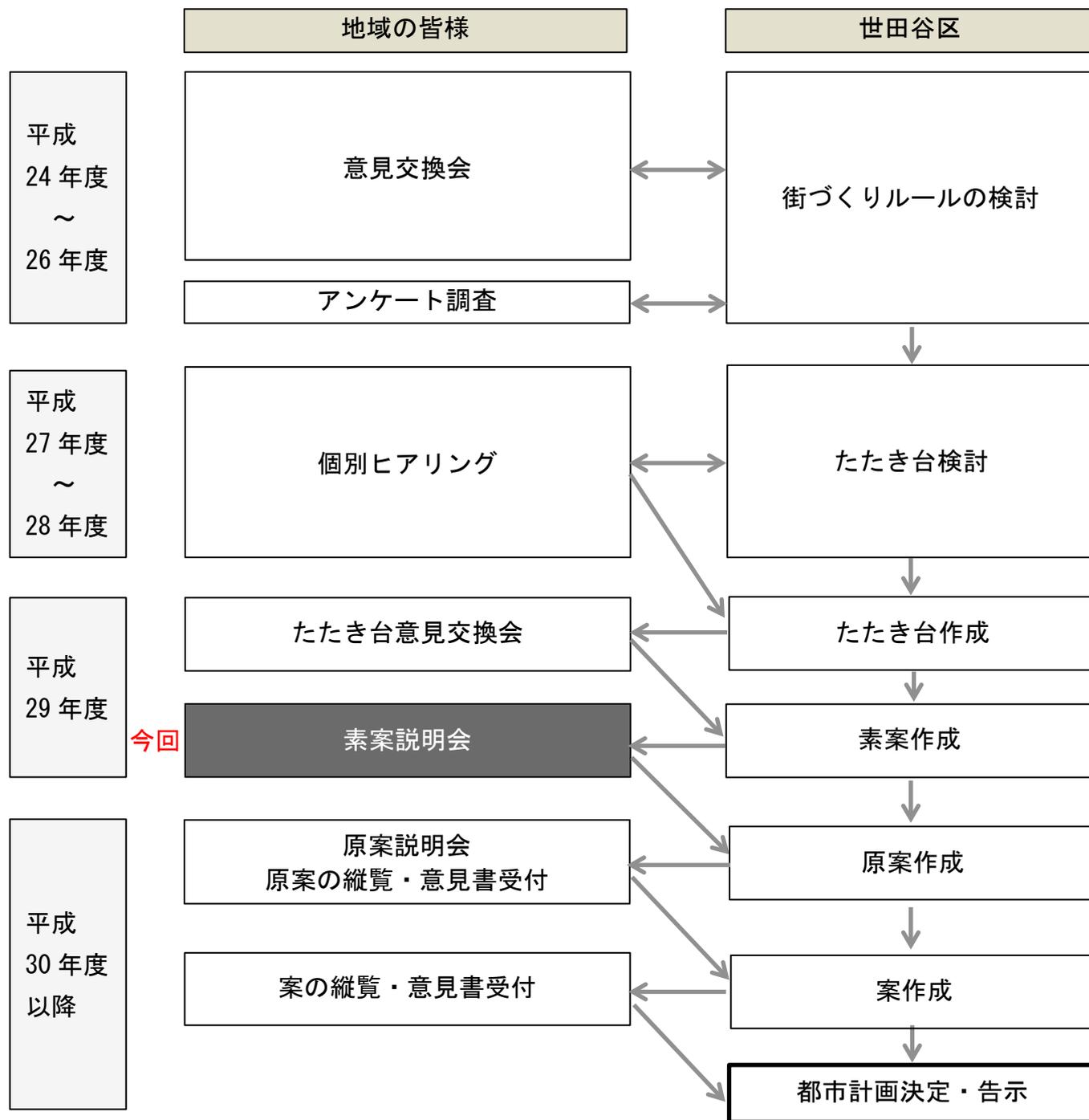
○用途地域変更のスケジュールを教えてください。  
⇒地区計画と同時並行で検討し、同時期に変更する予定となります。

## 無電柱化について

○商店街通りの無電柱化を行っていただきたいです。狭い道路でも無電柱化を行っている事例はあります。  
⇒無電柱化の条件等を整理し、検討いたします。

## 地区計画に関するスケジュール（予定）

今後も説明会等で皆様のご意見を伺いながら、街づくりのルール（地区計画等）を検討作成し、平成30年度以降に決定したいと考えています。



※地区計画以外の関連都市計画等は、地区計画策定に合わせて、変更等をいたします。

〈お問い合わせ〉 世田谷区 砧総合支所 街づくり課（担当大橋、南、森田、成岡）  
 住所：〒157-8501 世田谷区成城6丁目2番1号  
 電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471