

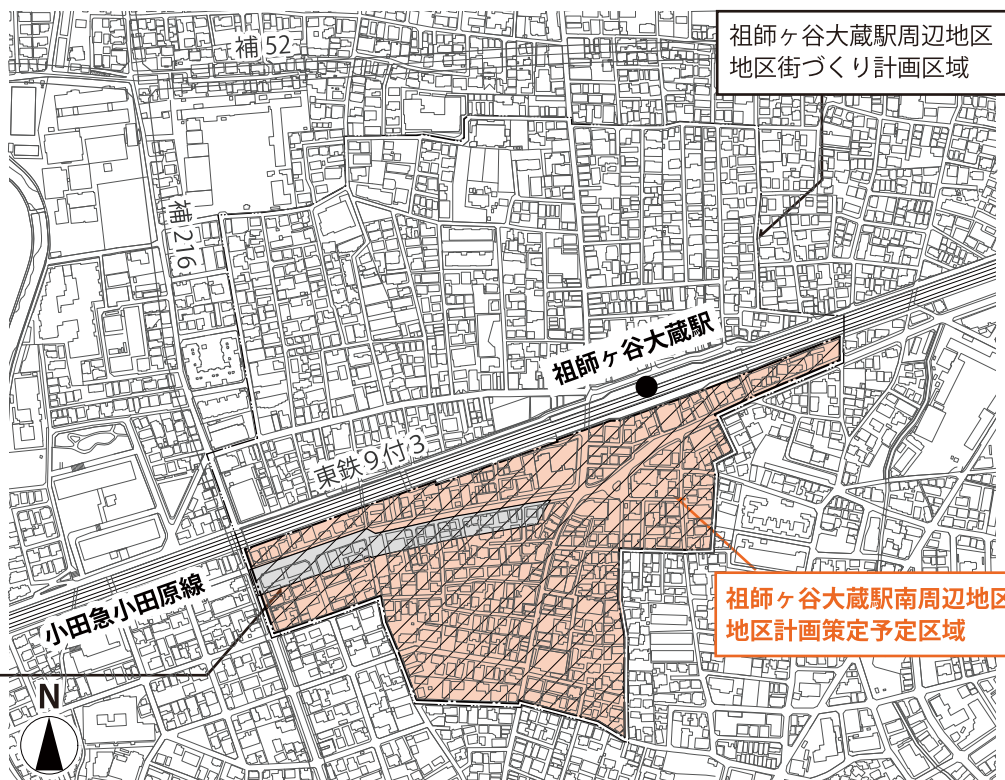


祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画（原案）等 説明会を開催します

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、小田急線祖師ヶ谷大蔵駅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。

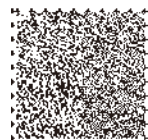
これまで地区の皆様からいただいたご意見等を踏まえ、祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画（原案）等をとりまとめましたので、都市計画法第16条に基づき、以下の日程で説明会を開催いたします。また、地区計画（原案）についての公告・縦覧・意見書の受付を行います。詳しくは、8頁をご覧ください。



- 日時 平成**30**年**6**月**10**日（日）午前10時～11時30分
- 場所 祖師ヶ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（原案）等についての内容説明・質疑応答
- 会場案内図



※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。



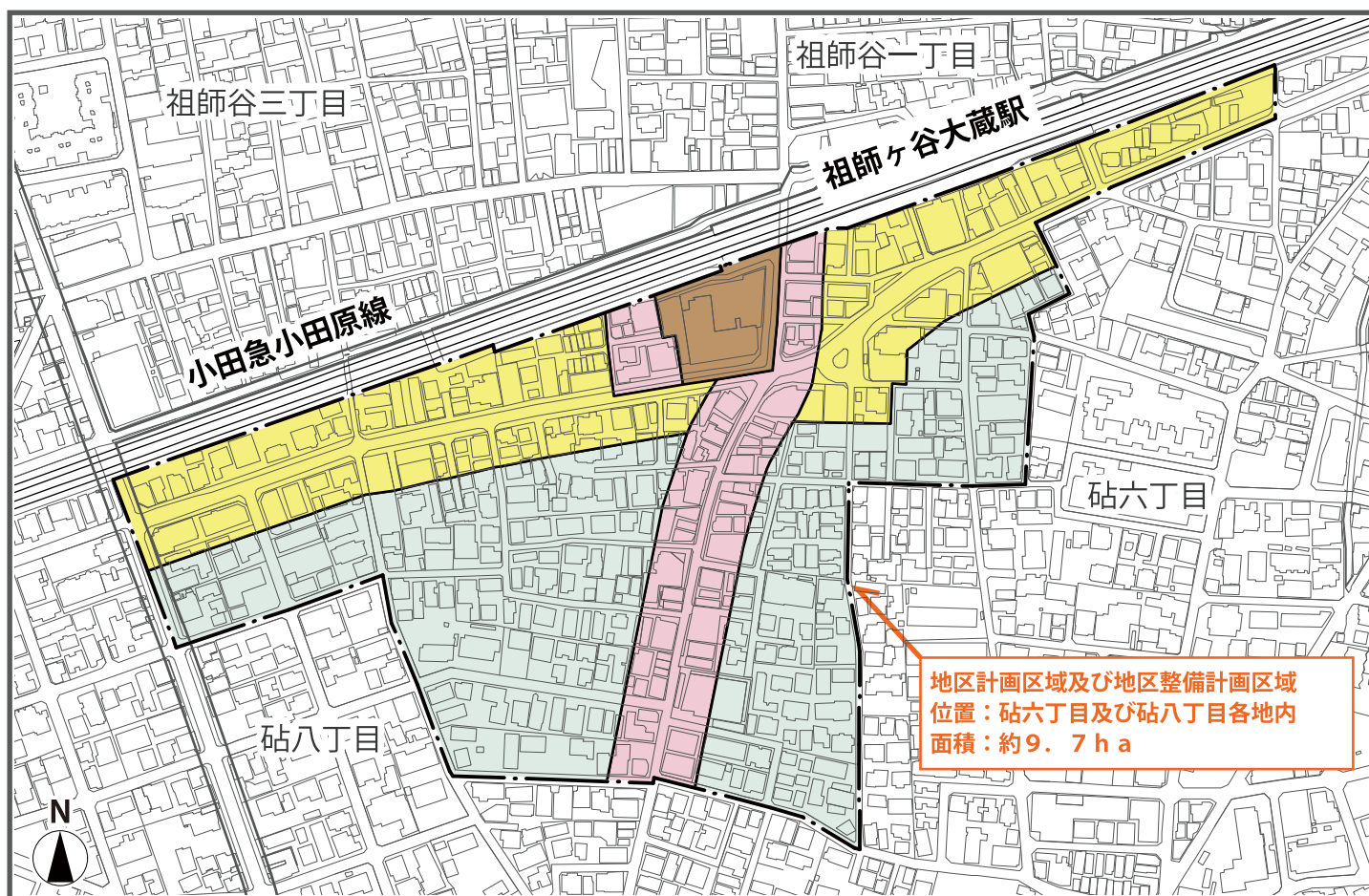
祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画（原案）の概要

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。



住宅地区

主に低層住宅により市街地を形成する地区として、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図る。

商業・業務地区

ゆとりある歩行・買い物空間の創出により、商業環境が充実した活力ある商店街の形成を図る。

住宅・商業・業務共存地区

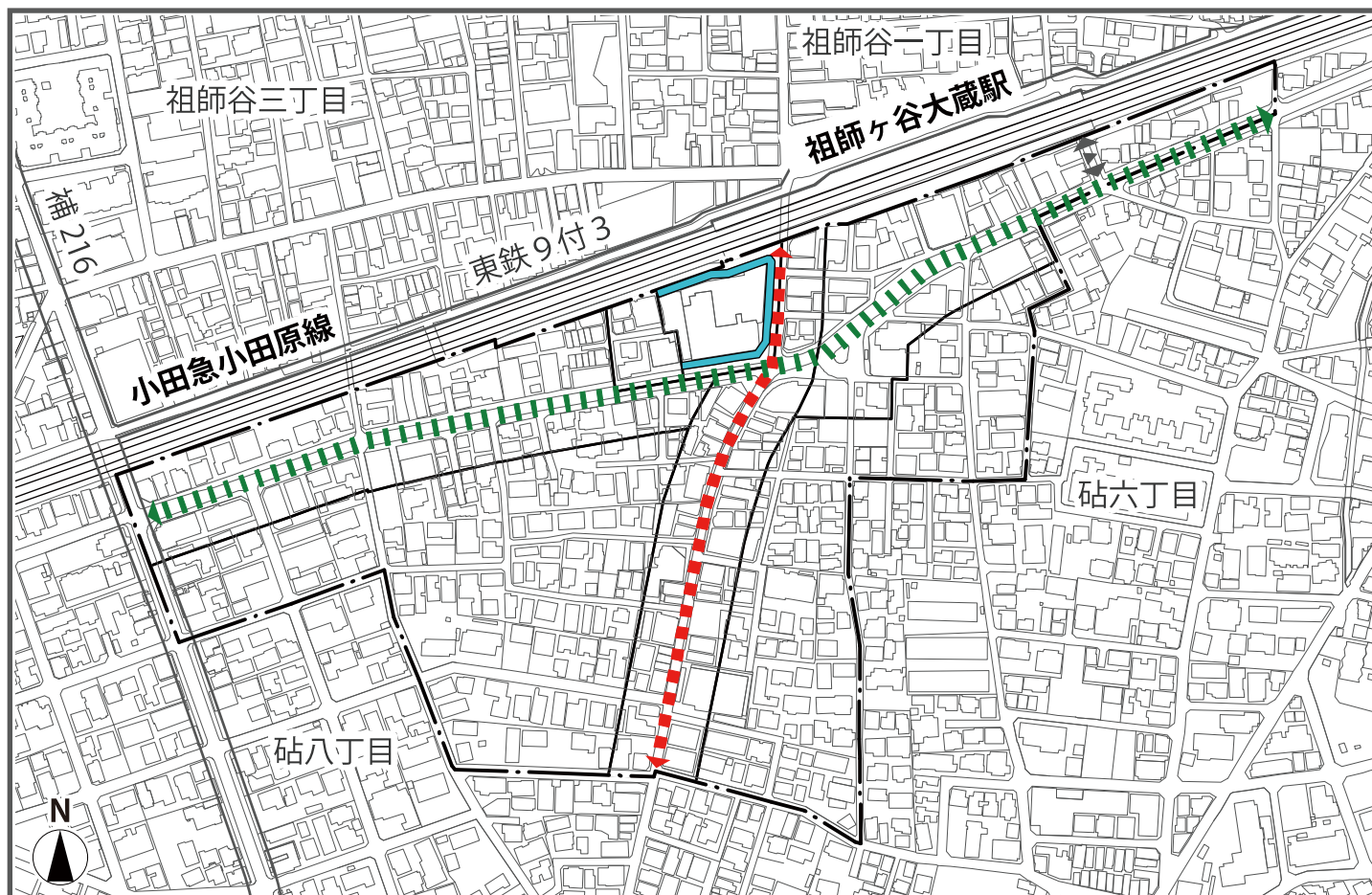
住宅地の住環境の保全に配慮しながら、住宅・商業・業務が調和した市街地の形成を図る。

再開発事業地区

土地の高度利用を図りつつ、周辺環境と調和した街並み形成を図る。

地区施設の整備の方針

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 (祖師谷通り)	7 m	約 300m	拡幅
	区画道路 2 号	9 m	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	4 m	約 160m	既存

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- 1 建物が密集した区域では、建物の共同化による不燃化や空地の創出等を推進するとともに、周辺の住環境と調和したものとする。
- 2 無電柱化を可能なところから推進する。
- 3 建築物の敷地内では、既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内緑化などにより、新たな緑化の創出に努める。
- 4 地区内では、建築物の敷地内に、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。

①建築物等の用途の制限

周辺の住環境に配慮しながら、店舗等の連続性を確保し、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

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

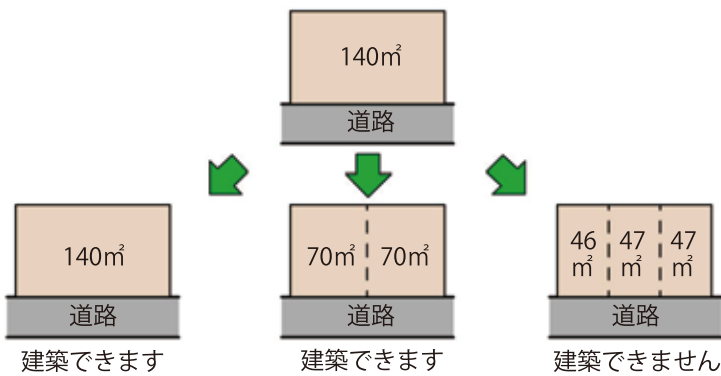
区画道路1号（祖師谷通り）に面する建築物の1階部分（区画道路1号（祖師谷通り）に面する部分に限る）の用途は住宅等としてはならない。（住宅、共同住宅等の出入口等は除く）

②建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止し、住環境の保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

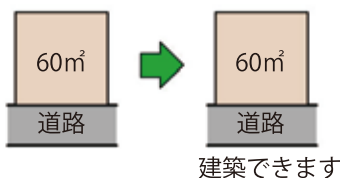
共 再

住宅・商業・業務共存地区は70㎡、再開発事業地区は200㎡とする。



《敷地面積の最低限度の制限を70㎡とした場合の例》

※制限が導入された時点で最低限度に満たない敷地は、新たに分割しない限り建替え可能です。

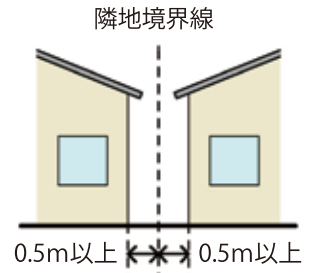


③壁面の位置の制限

ゆとりのある街並みの形成と通風、採光の確保、延焼の防止など、良好な住環境の保全や、安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。

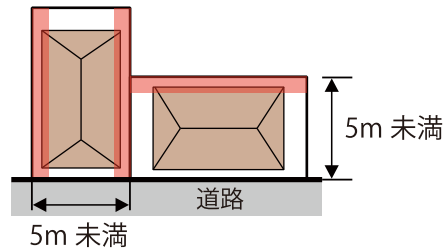
住 共

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。

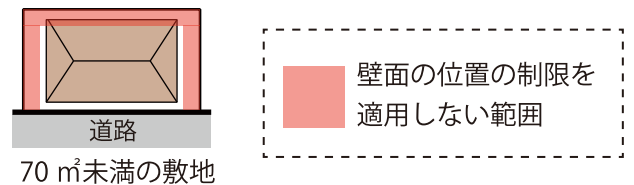


ただし、地区計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる隣地境界線に係る部分*1又は敷地面積が70㎡未満の敷地*2については適用しない。

*1

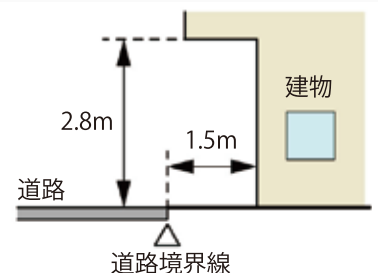


*2



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）の道路路面より高さ2.8m以下の部分については1.5m以上とする。

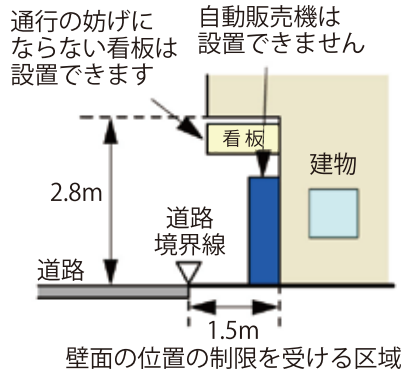


④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図るため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

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については適用しない。



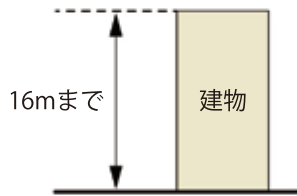
壁面の位置の制限を受ける区域

⑤ 建築物等の高さの最高限度

地区の特性に応じた街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。

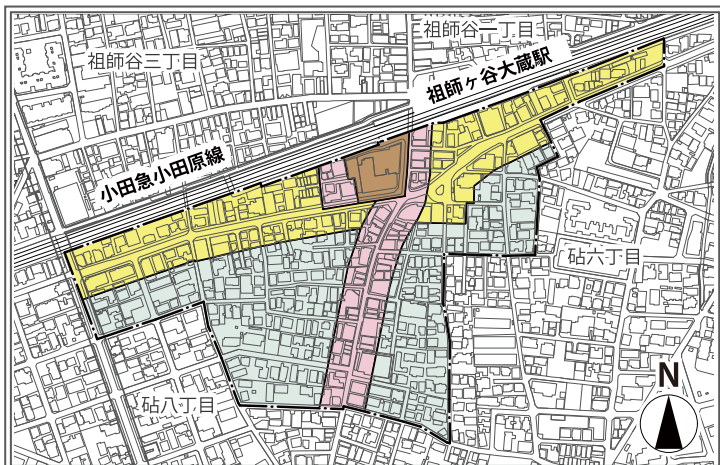
共

建築物等の高さの最高限度を 16m とする。



地区区分の凡例

住 住宅地区	共 住宅・商業・業務共存地区
商 商業・業務地区	再 再開発事業地区



⑥ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

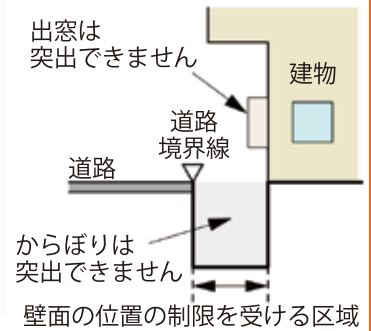
良好な街区景観の保全及び形成、安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

住 共 商 再

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。

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。

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。

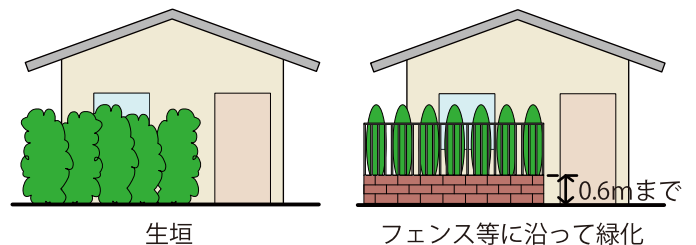


⑦ 垣又はさくの構造の制限

みどり豊かな街並みの形成と防災機能の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

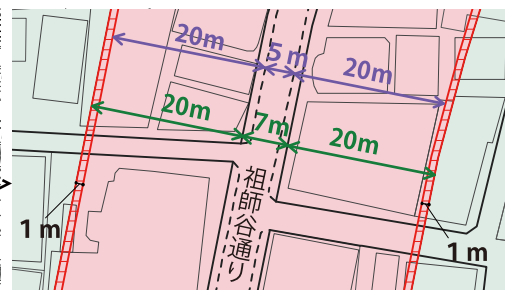
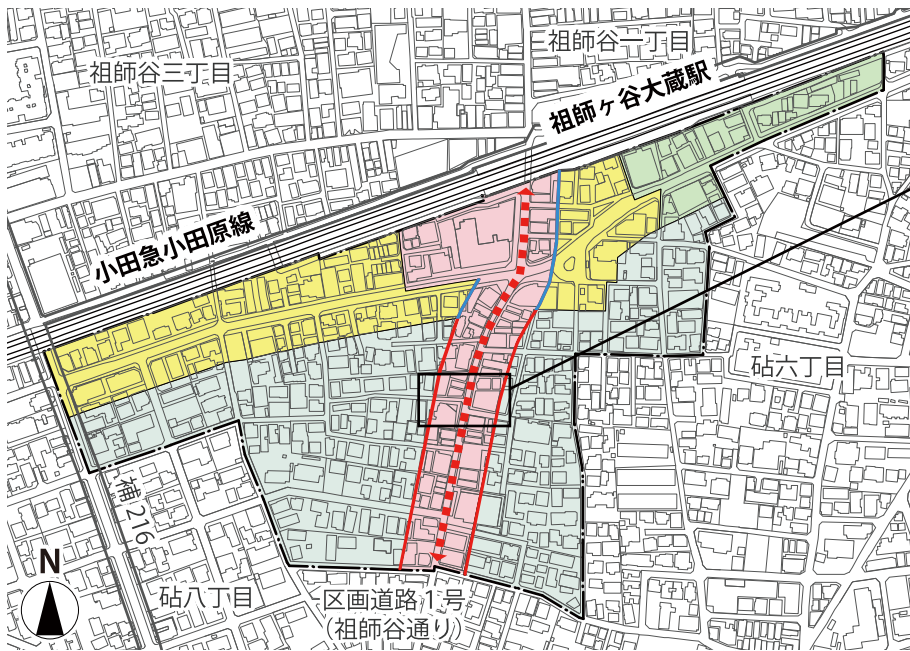
住 共 商 再

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（原案）の概要

用途地域・高度地区



↔ 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ずつ広くなります。

用途地域の凡例

- 変更区域は上図の赤線 — の区域と青線 — の区域のみです。
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 近隣商業地域

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

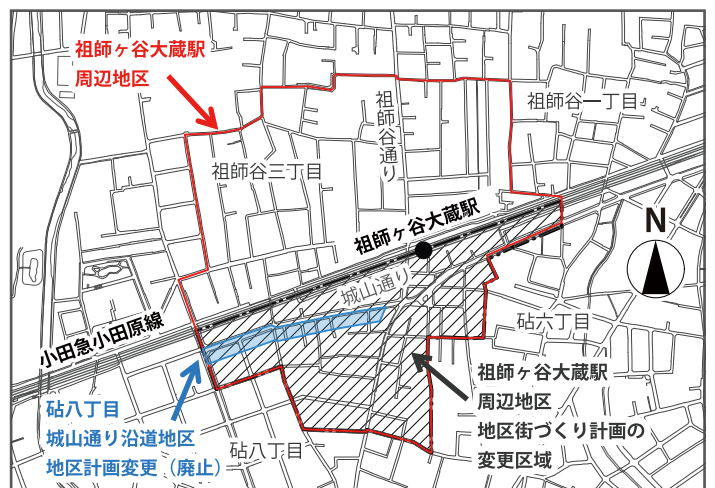
	現況	変更後
用途地域	第一種住居地域	近隣商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	200%	300%
高度地区	45m第二種高度地区	第三種高度地区

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変更（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（素案）

説明会を開催しました

- 日 時：平成30年2月25日（日）
午前10時から11時5分
- 会 場：祖師ヶ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）
- 出席者：住民・関係権利者 8名
- 内 容：地区計画（素案）等説明、意見交換



当日の様子

■ 主な質疑応答（○：ご質問 ⇒：区の回答）

祖師ヶ谷通りについて

○祖師ヶ谷通りが一部整備されるまで、実際には約30年かかっている。事業を早期に進めてほしい。
⇒区では、祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画により祖師ヶ谷通りの拡幅・整備を進めており、祖師ヶ谷通りは、個別の建て替えに合わせて、用地を取得し一定程度連続して買収が完了した時点で、整備をするという手法をとっているため時間がかかっています。今後、祖師ヶ谷通り沿道の皆様の合意が得られれば別の手法も検討していきたいと考えております。

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

○防災を考えると、0.5mは非常に狭い。この地区は、隣と接近している家屋が非常に多い。
0.5mでは火災が起きると隣にすぐ移ることが予想される。よって、1mとしていただきたい。
○少なくとも当事者同士の合意があれば0.5mを守らなくても良いのではないかと。
⇒良好な住環境の保全及び形成と防災機能の向上を図るために、当該制限と同主旨の民法第234条規定も参考に、0.5mとしていきたいと考えております。

垣またはさくの構造の制限について

○垣またはさくの構造の制限については、景観や住環境のメリットがあるが、維持管理費がかかる。また、剪定が毎年2～3回必要だろうし、防犯的に塀より劣ることも場合によってはありうる。その点についてはどう考えているのか。
⇒区では、150㎡未満の敷地において、新たに生垣等を設ける場合の助成制度を設けております。また、世田谷トラストまちづくりでは、費用負担を軽減するための合理的な管理方法や樹種の相談を行っておりますので、それらを活用しながら緑化をお願いしたいと考えております。なお、防犯性については、生垣等にすることにより、見通しが良くなり、防犯性が向上すると考えております。

都市計画法第16条に基づく地区計画（原案） の公告・縦覧及び意見書の提出について

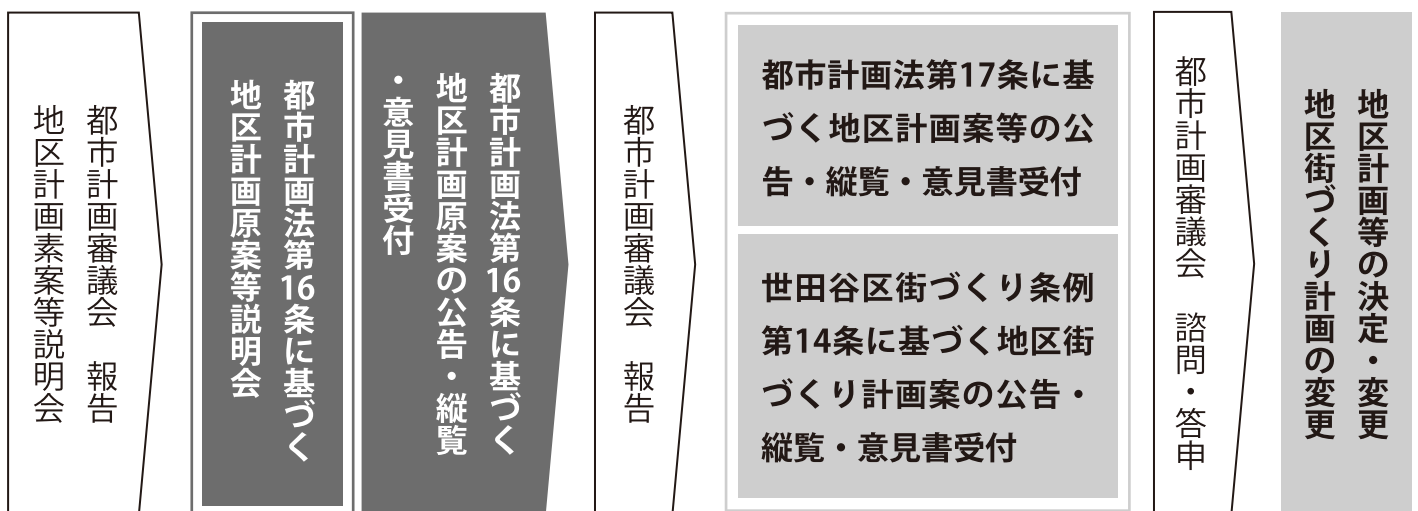
- 縦覧の期間 平成30年6月8日（金）～6月22日（金）
（土、日、祝日を除く午前8時30分～午後5時までです。）
- 意見書提出の期間 平成30年6月8日（金）～6月29日（金）
（窓口の受付は、土、日、祝日を除く午前8時30分～午後5時までです。）
- 縦覧場所・意見書の提出先 砧総合支所街づくり課

※意見書に様式はありませんが、提出する方の氏名・住所をご記入ください。

※提出方法は、郵送・ファクシミリ・持参のいずれでも可能です。

今後のスケジュール（予定）

今後も皆様のご意見を伺いながら、都市計画の手続きを経て、平成30年度の地区計画の策定等に向けて取り組んでいきます。



済

6/10 開催

公告・縦覧 6/8（金）～6/22（金）
意見書受付 6/8（金）～6/29（金）

- ・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、変更等を行う予定です。
- ・用途地域の変更については、東京都で手続きを行う予定です。

お問い合わせ
縦覧場所
意見書提出先

世田谷区 砧総合支所 街づくり課（担当 おおはし みなみ なるおか たかの 大橋、南、成岡、高野）
住所：〒157-8501 世田谷区成城六丁目2番1号
電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471