

桜新町 街づくり協議会ニュース 第8号

平成22年5月 発行
発行：桜新町街づくり協議会

第8回街づくり協議会が開催されました

3月18日(木) 午後8時30分から、桜新町区民集会所で第8回街づくり協議会を行いました。出席者は13名(地域から10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の挨拶に続き、アドバイザーの福永氏(有限会社プレイス)からアンケートからの意見に対する対応についての説明がありました。



意見交換

今回アンケートをしたことで、はじめて街づくり協議会に参加された方がいました。地区計画についてのスタンスの確認や、セットバックに対する意見が出され、活発な意見交換が行われました。

地区の将来像を決める大切な会議なので、今後もより多くの方に参加いただき、多様な意見交換をすることが大切です。

■地区計画案について確認

- ・この地区計画案は、地権者すべてを含めた桜新町町会で考えていることなのか、商店街で考えていることなのか？
- (案は協議会で話し合ったが、きっかけとしては)商店街が始めた。かつてセットバックについて自主規制のルールをつくったが、守

られないことがあったので、地区計画をかける話しになった。

■セットバックしなかった人の理由を知りたい

- ・自主規制を知っていてセットバックをせずに建てた人は、セットバックに反対だったといえるだろう。その理由を、平成元年以降建設した人に聞きたい。建築構造上の理由か。自主規制を知らなかったのか。
- セットバックしなかった人はよそから来た人であり、建築確認が下りた後に規制のことを知ったケースがほとんどである。建築確認の前に説明をしたら、セットバックしてくれる。
- 建築の強度の点から完全なセットバックができなかった家がある。

次回のお知らせ

日時：6月7日(月) 午後8時30分～
場所：桜新町区民集会所 1F ふれあいルーム
内容：今後の進め方 他

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)

意見交換

<地域の実情に応じた街づくりに>

■準工業地帯も含めた一律のセットバックには反対

- ・準工業地帯の工場の前の歩道は幅がすでに4mもある。なぜさらに1m下がる必要があるか？人が歩き、車いすが通れる幅なので問題ないのではないか。準工業地帯は、セットバック対象にならないと考える。準工業地帯は商店街とは別に考えてほしい。

■セットバックによって収益率が下がる

- ・セットバックは店舗の売上げが下がり、1階の間口が広い店ほど不利になる。

■建て替えが難しい店がある

- ・工場の中には、必要敷地面積が現状でぎりぎりなものがある。シャッター、柵、門をつけたり、作業に必要な面積を確保しないと工場として認められない。建て替えたなら面積要件が不足し営業認可が下りなくなる。
- ・セットバックして収益率が悪くなると、(資金的に)立て替えられなくなる家が増える。すると、古くなっても建て替えられない建物が増えるだろう。
- ・奥行きが3mほどしかない店もある。セットバックしたら、建物自体が建たなくなる。
- ・この地区は地盤が良くないので、杭を打つ幅が必要。建て替えができなくなる。
- ・建物が建てられなくなると、土地の価値も下がる。

<街は全体で考えたい>

■準工業地域もつながった一つの街である

- ・用途地域は別の話。つながっていれば商店街である。準工業地帯内のマンションでも1m以上セットバックしている例がある。

■長期的な視点で街の統一感を大切にしたい

- ・街全体のことを考えて、今、我々が長期的な視点で街づくりをはじめないといけない。目先のことではなく、将来のためである。
- ・街の統一感は長い目でみて街のイメージアップになる。
- ・マスコミ等で取り上げられたり、電柱がない明るい街として評判が上がった。新しい建物の賃料は上がっている。桜新町のイメージと価値が上がるのが大事。
- ・1mはたいしたことない。街のことを考えると下がる方がよい。

■街をよくするためには店の協力が不可欠

- ・街の価値をあげるためには、通りの全員のセットバックが必要。
- ・新しく建て替えた店は1mセットバックしてくれている。セットバックした店が増えると、さがない店が目立つだろう。
- ・大きなスタンスで見た時に、がまんしてもらおう人ができることはやむをえない。それでも街にとって大事だという方向性が必要。

<セットバックの成功例と失敗例を知りたい>

- ・セットバックの成功例と、下げてみたがうまくいかなかった例を、間口の広さの違いも含めて知りたい。
- ・敷地面積のマイナス分を土地価格の上昇等でカバーできている事例もあれば知りたい。

→成功例としては、元町がある。

→土地価格への影響については、長いスパンでみないとわからない。