

# 第10回 補助26号線沿道地区街づくり懇談会 次 第

日 時：令和4年3月20日（日）10：00～  
会 場：北沢タウンホール 2階第1・第2集会室

1. 開会
2. これまでの懇談会の振り返り
3. アンケート調査結果
4. 建物の高さ（最高限度）
5. 意見交換
6. 閉会

## 配布資料一覧

- ・次第（本紙）
- ・【資料1】スクリーンに投影する資料の綴り
- ・【資料2】第9回街づくり懇談会の振り返り【要旨】
- ・【資料3】アンケート調査結果（速報版）
- ・【資料4】建物の高さ（最高限度）
- ・【参考資料】建物の建て方等のルール（案）
- ・アンケートのお願い

# 第10回 補助26号線沿道地区 街づくり懇談会

令和4（2022）年3月20日  
世田谷区・目黒区

## 新型コロナウイルス感染症の感染防止策

### < 会場内 >

- ① 室内の空気は、機械換気により、常時、入れ換え
- ② 職員は手指の消毒を行い、マスクを着用
- ③ 座席間隔の確保
- ④ マイクなどの消毒

### < 皆様へのお願い >

- ① 入室時の手指の消毒、検温のご協力ありがとうございました。
- ② 会場内では、マスクの着用をお願いします。
- ③ 筆記用具を持参されている方は、ご自身のものをご利用ください。
- ④ 体調が悪くなった方は、お近くの職員へお申し出ください。

## 懇談会の進行にあたり3つのお願い

- ① 携帯電話は、マナーモードに設定をお願いいたします。
- ② 開催状況の記録のために、録音、写真撮影を行います。  
取り扱いには十分注意をいたします。
- ③ 会場内は、撮影禁止とはいたしません、  
皆様が撮影された写真につきましても、  
取り扱いには、ご配慮をお願いいたします。

## 配布資料の確認

- ・ 次第
- ・ 【資料1】スクリーンに投影する資料の綴り
- ・ 【資料2】第9回街づくり懇談会の振り返り【要旨】
- ・ 【資料3】アンケート調査結果
- ・ 【資料4】建物の高さ（最高限度）
- ・ 【参考資料】建物の建て方等のルール（案）
- ・ アンケートのお願い

## 本日の懇談会の流れ

### < 次第 >

1. 開会
2. これまでの懇談会の振り返り
3. アンケート調査結果
4. 建物の高さ（最高限度）
5. 意見交換
6. 閉会

## 2 これまでの懇談会の振り返り

## 街づくり懇談会における検討の流れ

これまでの振り返り

第1回 H30.11	懇談会開催の主旨説明 沿道街づくりについて意見交換
第2回 H31.2	地域の魅力と課題について意見交換
第3回 R1.7	街の将来像について意見交換
第4回 R1.10	将来の街並みについて意見交換
第5回 R2.2	将来像(案)の提案
第6回 R2.12	将来像(案)の意見交換
第7回 R3.3	沿道の地区ごとの具体的な将来イメージ について意見交換
第8回 R3.7	沿道の地区ごとの具体的な将来イメージ (建物の用途、高さなど)について意見交換
第9回 R4.1	将来像を実現するための建物の建て方等の ルール(案)について意見交換
第10回 R4.3.20	アンケート調査結果報告・建物の高さ (最高限度)について意見交換
第11回	地区計画・用途地域等・街づくり計画(たたき台)について
⋮	⋮

街の現状、  
課題の検討

沿道地区の  
将来像(案)  
の検討

実現手法の  
検討



6

## 沿道地区の将来像

第5・6回懇談会

視点

計画上の  
位置づけ

地区の  
現況

住民等から  
のご意見

将来像

- ① 子どもから高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている
- ③ 環境に優しい、うるおいのあるまち並みが形成されている
- ④ 誰もが移動しやすい、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている

7

第1回～第6回のテーマ ▶▶▶ 第7回～第8回のテーマ ▶▶▶ 第9回以降

### 沿道地区の将来像

**視 点**

- ① 計画上の位置づけ
- ② 地区の現況
- ③ 住民等からのご意見

**将来像**

- 子どもから高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている
- 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている
- 環境に優しい、うるおいのあるまち並みが形成されている
- 誰もが移動しやすい、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている

### 地区ごとの将来像イメージ

#### 実現するためのルール

**建物の建て方等の8つのルール（案）**

- 1 建物の用途
- 2 建物の高さ（最高限度）
- 3 敷地の大きさ（最小限度）
- 4 建物の外壁や広告物などの色彩や形態など
- 5 建物の構造
- 6 垣・さくなど塀の構造
- 7 幅員が4mに満たない道路
- 8 敷地の緑化

沿道20mの範囲内における地区ごとの具体的な将来イメージのルール化

関係機関（東京都）との情報共有



	(仮)住宅地区	(仮)都営住宅地区	(仮)教育施設地区	(仮)住宅・商業地区
1 建物の用途	「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更			
	独立した自動車庫を制限	—	—	マージャン屋などを制限
2 建物の高さ（最高限度）	16m	16m (淡島通り沿いは25m)	世田谷区：25m 目黒区：17m	淡島通り側 25m 三角橋交差点側 世田谷区：28m 目黒区：20m
3 敷地の大きさ（最小限度）	80㎡	80㎡ (淡島通り沿いは60㎡)	80㎡	世田谷区：指定なし 目黒区：55㎡
4 建物の外壁や広告物などの色彩や形態など	建物の屋根、外壁の形態や色彩、意匠（デザインなど）は、周辺の環境と調和したものとする。屋外広告物は、点滅光源等の使用を制限する。			
5 建物の構造	耐火建築物等または準耐火建築物等とするよう努める。			
6 垣・さくなど塀の構造	道路に面して塀を設ける場合は、生垣や透過性のあるフェンス等（背後を緑化）したものとする。			
7 幅員が4mに満たない道路	後退（セットバック）部分は、緊急車両の通行の妨げとならないよう、道路状に整備し、工作物やプランターなどを設置しない。			
8 敷地の緑化	既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内に一定量の緑化を行う。			

資料2

第9回街づくり懇談会の振り返り  
【要旨】

1. 第9回街づくり懇談会の開催概要	1
2. 意見交換	2
3. 第9回懇談会アンケートの概要	14
4. 東京都からの回答	18
5. 区からの回答	21

令和4（2022）年3月20日  
世田谷区・目黒区

### 3 アンケート調査結果

「資料3：アンケート調査結果」を用いてご説明します。

## 4 建物の高さ（最高限度）

12

### 『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査

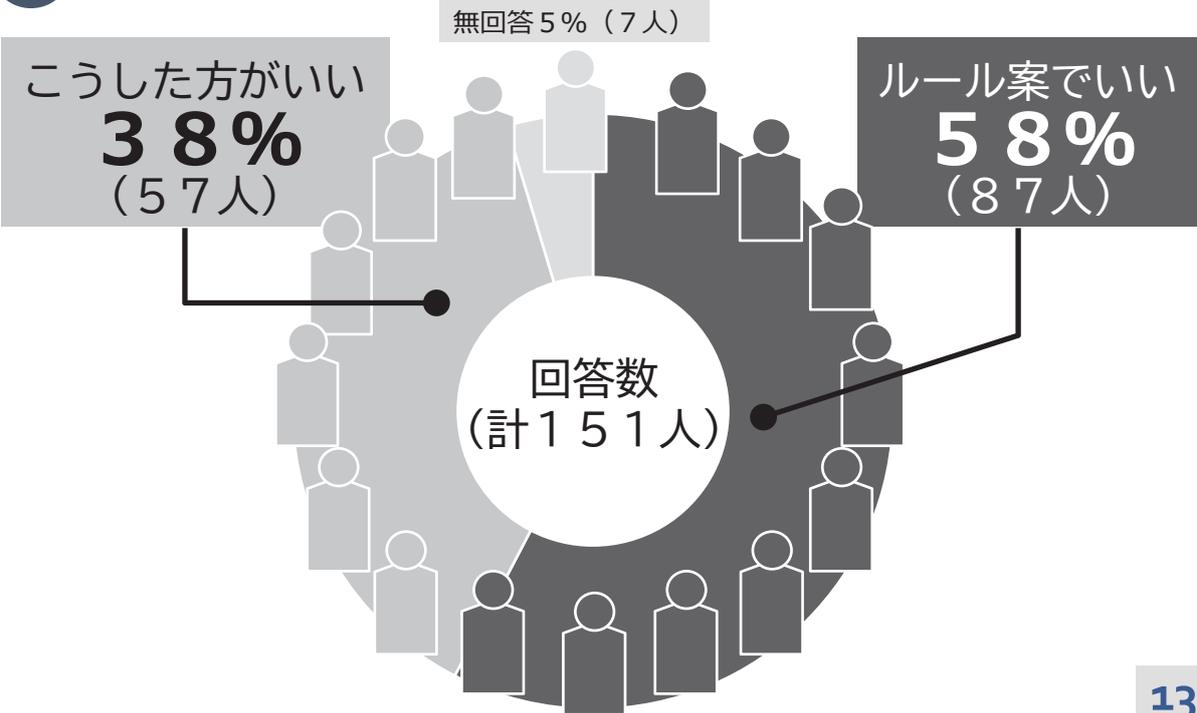
#### ルール 1 建物の用途 に関するルールについて、どう思いますか

無回答 5% (7人)

こうした方がいい  
**38%**  
(57人)

ルール案でいい  
**58%**  
(87人)

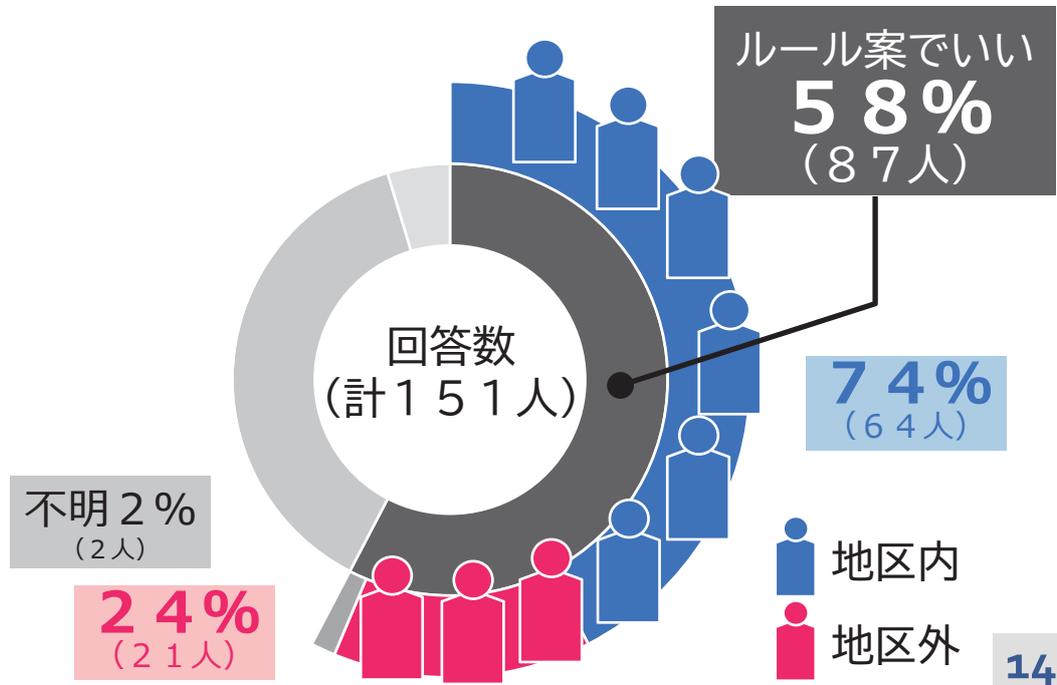
回答数  
(計151人)



13

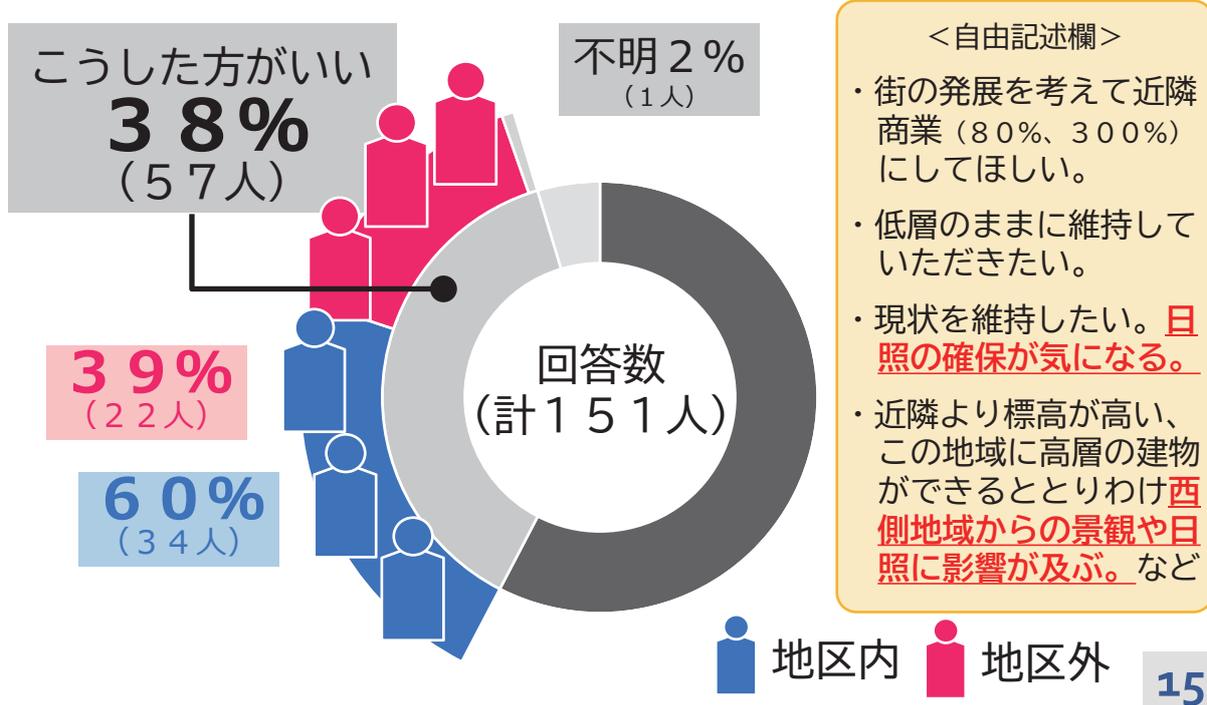
## 『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査

### ルール 1 建物の用途 に関するルールについて、どう思いますか



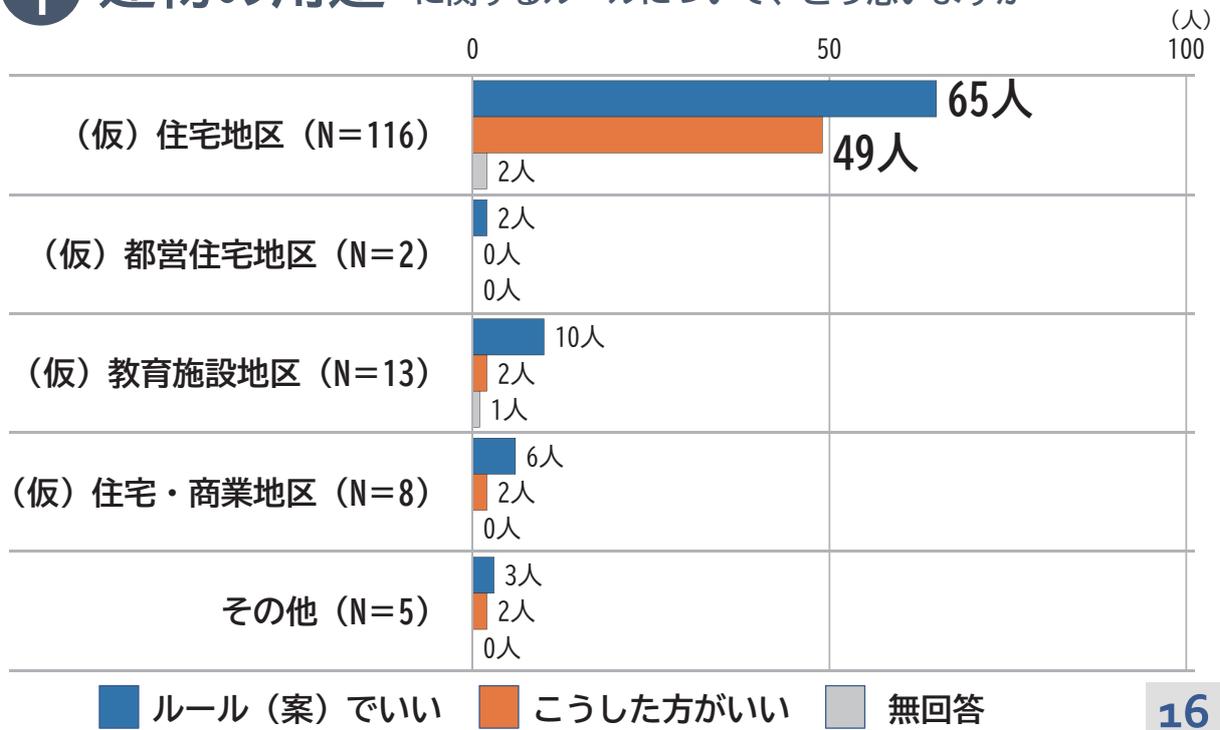
## 『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査

### ルール 1 建物の用途 に関するルールについて、どう思いますか



『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査

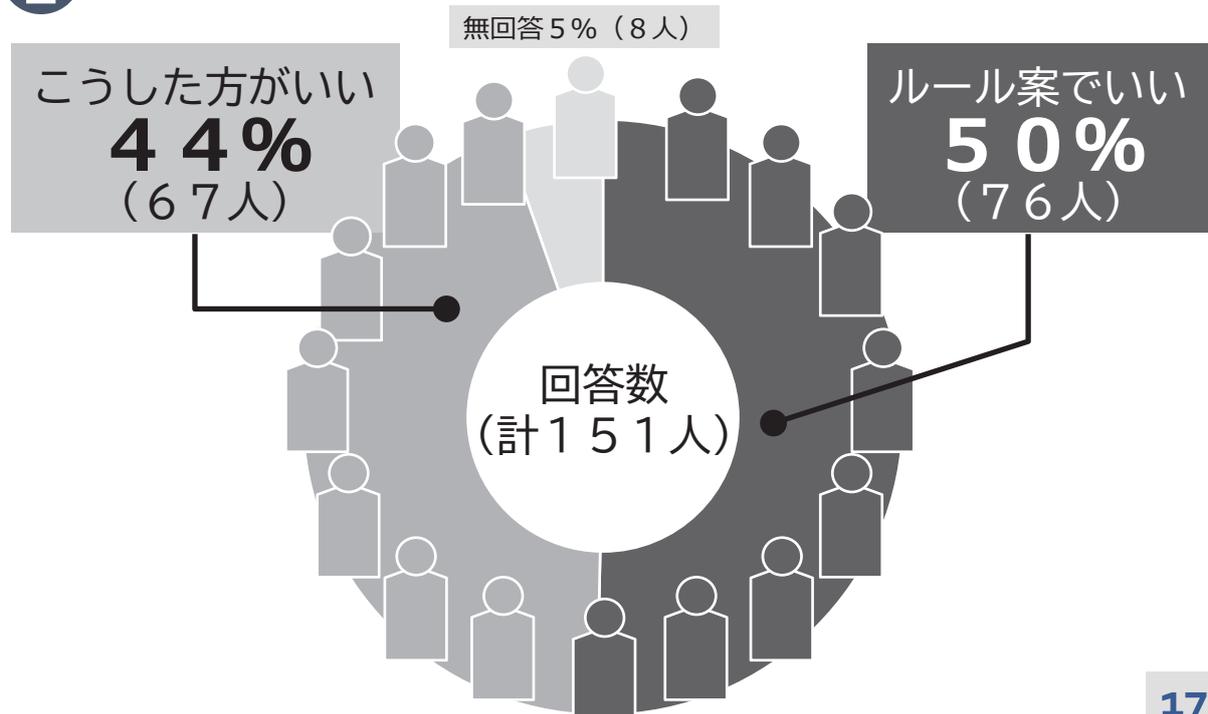
ルール 1 建物の用途 に関するルールについて、どう思いますか



16

『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査

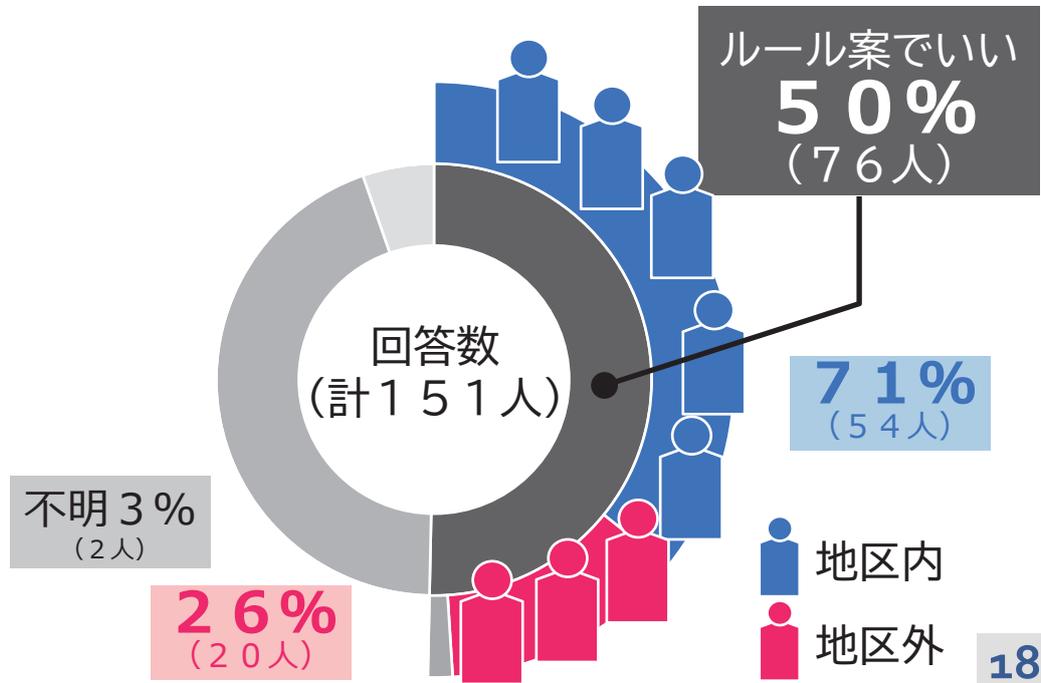
ルール 2 建物の高さ（最高限度）に関するルールについて、どう思いますか



17

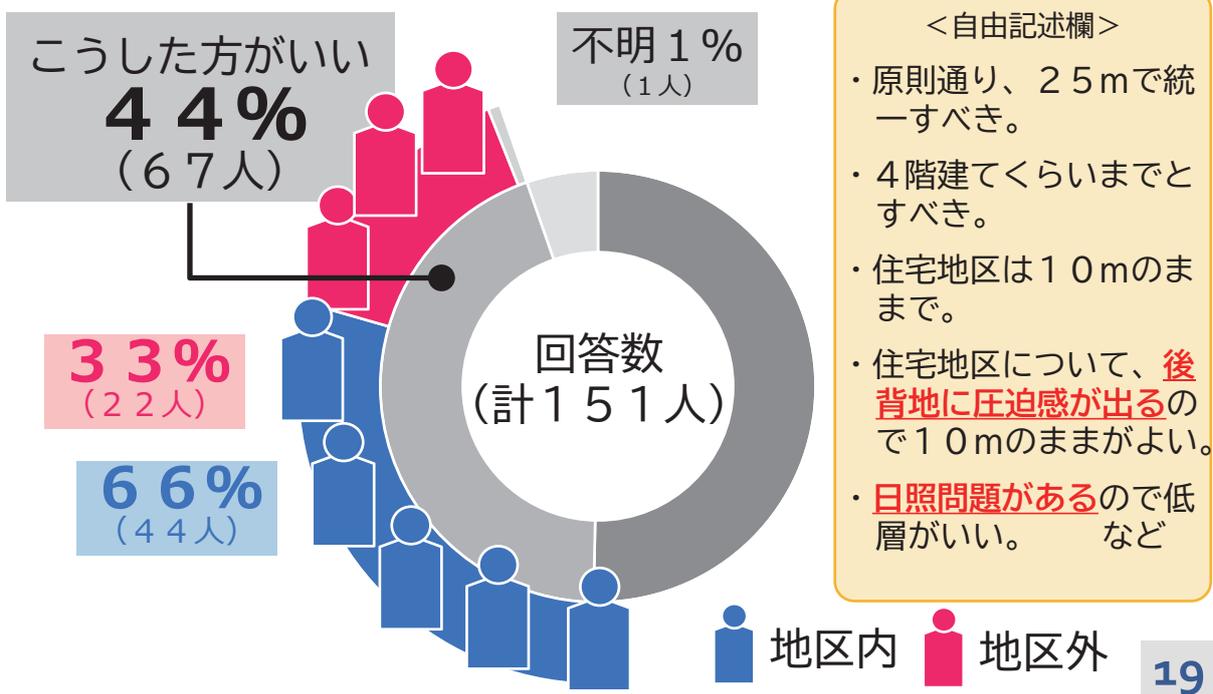
『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査

ルール 2 建物の高さ（最高限度）に関するルールについて、どう思いますか



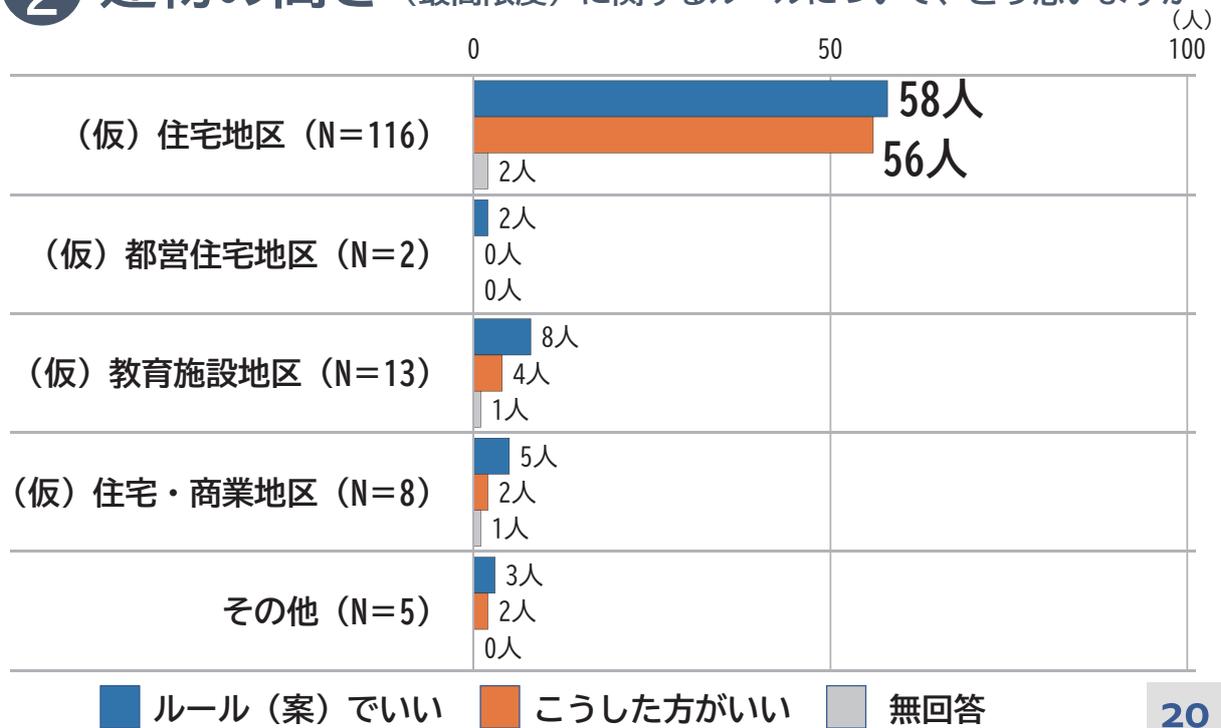
『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査

ルール 2 建物の高さ（最高限度）に関するルールについて、どう思いますか



## 『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査

### ルール 2 建物の高さ（最高限度）に関するルールについて、どう思いますか



20

## 建物の高さ（最高限度）

「資料4：建物の高さ（最高限度）」を用いてご説明します。

21

# 5

## 意見交換

## 第9回街づくり懇談会の振り返り

### 【要旨】

1. 第9回街づくり懇談会の開催概要	1
2. 意見交換	2
3. 第9回懇談会アンケートの概要	14
4. 東京都からの回答	18
5. 区からの回答	21

令和4（2022）年3月20日

世田谷区・目黒区

# 1. 第9回街づくり懇談会の開催概要

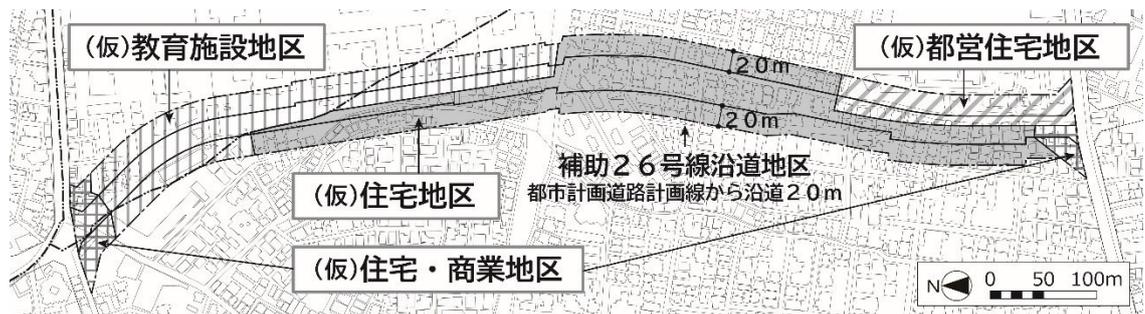
【日 時】令和4（2022）年1月16日（日）10：00～12：00

【会 場】北沢タウンホール2階 第1・第2集会室

【参加者】23人

【内 容】これまでに皆様からいただいたご意見を踏まえた、補助26号線沿道地区の『建物の建て方等のルール（案）』をお示しし、「ルール（案）でいい」もしくは「こうした方がいい」、そう思う理由などについて意見交換を行いました。

《新たなルールを定める範囲と地区の区分（案）》



《8つの『建物の建て方等のルール（案）』》

- ①建物の用途 ②建物の高さ（最高限度） ③敷地の大きさ（最小限度）
- ④建物の外壁や広告物などの色彩や形態など ⑤建物の構造
- ⑥垣・さくなど塀の構造 ⑦幅員が4mに満たない道路 ⑧敷地の緑化

【懇談会の流れ】



## 2. 意見交換

- 凡例 ▷：沿道20mの範囲内の方の意見  
 ▶：沿道20mの範囲外の方の意見

### ルール①建物の用途 について

(仮) 住宅地区	
ルール(案)でいい	▷中小規模のマンションが建設されれば、若年層の移入により街が活性化する。
	▷中小規模のマンション建設により、若年層の住民が増える。
	▷今後、高齢者が増えることを考えると、小さなスーパーぐらいはあった方がよい。暮らしにくい街だと人口が減ってしまう。
	▷小型店舗の設置により、生活の利便性が向上する。
	▷小型店舗の出店により、生活の利便性が向上する。
	▷ルール(案)の用途だと建て替えしやすい。
	▷建物の高さや用途のルールが変更されるのであれば良いと思います。
	▷土地が一部道路になり、敷地面積が狭くなる。二世帯住宅に建替える予定でいますので、ルール(案)のように、3階建てが建てられるようになると非常に助かります。でも、パチンコ屋などができると子どもたちに申し訳ないと思っていたので、地区独自のルールを見て安心しました。色々考えて下さり、ありがとうございます。
	▷国有地に図書館や公園をつくってほしい。
	▶周辺地域に配慮しつつ、沿道の方の再建もしやすいと思う。提示して頂いた第一種中高層住居専用地域への変更に賛成です。素晴らしい案だと思います。
	▶道路を地下化する京王井の頭線周辺にコンビニを集ってほしい。
	▶住宅地内の交差点にコンビニエンスストアがほしい。
▶近隣にコンビニエンスストアがないため、つくってほしい。	

		<p>▶ 昨年の東京都地価下落率 Top 10 に世田谷区の第一種低層住居専用地域を含む街が独占した。近くに商店がない地域は現状から、今後の世相にマッチしない。なので、沿道の用途地域の変更はルール案の形で非常にいいと思う。</p> <p>▷ 意見欄への記入なし：1枚 ▶ 意見欄への記入なし：2枚</p>
こうした方がいい	より大きな店舗ができるようになってもいい	▷ 近隣商業地域同士をつなぐ大きな道路を作るのだから、人を呼び込み、南北と連続的な発展を可能とするために、近隣商業地域にした方がいい。ふさわしくない建物の用途は、今回の案の様に地区独自に制限すればよい。
		▶ 近隣にスーパーがないため、大型スーパーがほしい。自身の生活スタイルより、できれば大型スーパー、24時間営業のものが希望です。
		▶ ミニスーパーは近くにあるが、下北沢や池尻まで歩くのは時間が掛かり困っているので、通常規模のスーパーがほしい。
	現状を維持したい	▷ 代沢1丁目地区について、第一種中高層住居専用地域への変更は反対。個人の住宅が多いことや、日照の確保等が理由。中層マンションやアパートが建築された場合、近隣の日照問題が現実的に発生する懸念がある。
		▶ 現状でよい。
		▶ 現状維持でも良いのではないか。店舗は淡島通り沿いでないと期待できない。配送等で交通を阻害する要因にもなる。
その他		▶ 来客や各種業者等の利便性のため、コインパーキングがあると良い。

(仮) 都営住宅地区	
ルール(案)でいい	▷ 都営住宅の一部にスーパーができれば便利。

<質問>

- 三角橋交差点部分で、目黒区側は面積が小さいが、地区計画の導入を考えているのか。

⇒ <世田谷区からの回答>

今回のルール案については、建物の高さなど両区で異なる内容が一部ありますが、補助26号線沿道地区における街づくりを考える場合、両区一体のものとして考える必要があると考えており、今後、両区で詳細を調整していく必要があると考えています。

- 今回の懇談会では、賛成の方が比較的多いようだが、代沢一丁目に住んでいる者からすると、最終的な決定の際には専門家の意見で決まる等、どのような進捗で決定するのか聞きたい。

⇒〈世田谷区からの回答〉

懇談会については、今年度はもう一度開催を予定しています。また、その前に、街づくりニュースの配布範囲を基本的な対象として、ルール（案）に関するアンケート調査を行い、広く皆様の意見を伺うことを考えています。このアンケートは、決して賛否を問うものではなく、あくまでも皆様のお考えの傾向を掴みたいと考えています。なお、数年前にアンケートを実施した際は、18票しか回答をいただけませんでした。2月初旬には、配布する予定ですので、届きましたら、近所の方にも声を掛けていただき、ご回答いただきたいと思います。

懇談会は、来年度の4月以降も開催する予定であり、引き続き、建物の建て方等のルールについて議論をさせていただきます。その中で、明確に賛否を取るわけではありませんが、ルールについて皆様の中で一定の合意形成が図られたと両区が判断した場合に、都市計画の手続きに入ることになります。

都市計画の手続き上、区の都市計画審議会という会議に3回ほど諮ることになりますが、その際に学識経験者など専門家の意見をいただいくことになります。なお、用途地域を変更する場合、決定権者は東京都知事であるため、区としては、このような変更を考えているがどうかという協議を都と行うことになります。

- 現状を維持してほしいという意見を書いたが、建物の用途について強い意見があるわけではない。気になっている部分は、建物の高さであり、用途地域の変更が高さの緩和につながることを懸念している。用途地域については、高さとも関連付けた検討を行っていただきたい。

ルール②建物の高さ（最高限度） について

(仮) 住宅地区	
ルール（案）でいい	▷自身の土地の多くが収用されるため、建替えのために16mの高さはほしい。
	▷土地が一部道路になり、敷地面積が狭くなる。二世帯で住む予定があるので、ルール（案）のように、自宅を3階建てに建替えられるようになるとありがたい。
	▶16mで良い。

		▷意見欄への記入なし：1枚
こうした方がよい	より高い建物ができるようになって良い	▷高さ16mはまあOK。25mも許容する。
		▷区の基本的な考え方の通り25mで良い。この地域のみ特別に制限するのでなく、希少な幅員33mの道路沿いエリアを有効活用することが、区や都全体のためとなる。
		▷高さを緩和するのは良いが、高度地区を第二種に緩和し、日影規制も緩和されないと再建しづらくなってしまう。
	高さを抑えたい／現状を維持したい	▷代沢1丁目地区について高さ16mは反対。代沢は高齢化や世代交代が進んでいるが、高さ制限が16mになった場合、相続をきっかけとして中高層マンションが建設される可能性が考えられる。今後の建替えにより、日照等による近隣とのトラブルが考えられるため、現在の高さまたはせめて12m程度に規制してほしい。
		▷この地区は「尾根」であり、周辺より標高が高い場所なので、10mを維持すべき。西側のエリアに日が当たらなくなってしまう。
		▶道路整備に土地を提供する人の再建への配慮は必要だが、別の方法で救済できないか。(例外的に高い建物への建替えを認める) 原則として、高さ制限は現状のままで良いのではないか。
		▶現状(10m)の維持、もしくは最高でも12m程度に抑えるべき。 ＜理由＞
		①沿道地区の将来像の4つの視点からみて、高さを上げる必要はない。 ②前回の振り返りを見ると、半数以上が現状維持や高い建物は避けて欲しいという意見のようだ。高い建物を許容すると12m程度にしてほしいという2つの意見が出ている。 ③西側低地との標高差は約10mであり、プラス6mの建物が6m高くなるという差は大きい。(仰角が1.5倍近くになる。) ④土地提供者には、別の形でメリットを得てもらうような手法は考えられないのか。 ⑤補助26号線の整備によって、地域交通(東西方向)が分断される上、スカイラインも分断される。そのため、地域の住環境を大きく損ねる。 ⑥西側低地部の住民の声を広く、聞くべきである。

		▶高さは4階建て以下にしてほしい。
		▶16mは高すぎる。せいぜい3階建ての高さに。
		▶現状の10mでよい。
その他		▷新しい道路ができるだけでなく、建物の建て方のルールが大きく変われることを急に提案され、びっくりしました。(我が家は2019年に50年以上住める住宅と業者の方に言われ、建替えたばかりなので) できるなら決定前に元々住んでいる住民に具体的な説明が必要かと思います。
		▷建物の高さが自宅(道路より20m範囲内に敷地の3分の2がかかっている…) 周辺で大きく変わっても、幅員4mに満たない道路や北側斜線の問題で16mまでできるのかなと思います。どんな街、どんな周辺環境になるのか分からず、住んでいる者としては不安です。

<b>(仮) 教育施設地区</b>		
こうした方がいい		▷地区計画で高さ制限を定めるのであれば、これまでと同様の高さの建物が建てられるように検討してほしい。
		▶両区で高さを揃える方がよい。目黒区側を16mにしてもらえないでしょうか。

#### <質問>

- ルール(案)は、土地を対象とした制限緩和によって救済するような内容だと思うが、土地を供出した人に対する補償のような建て付けで、「高い建物を建てて良い権利」のようなものを渡すことはできないのか。法的根拠があるのかどうかも分からないアイデアだが、道路整備後に新しく入ってきた人や企業も高い建物を建てるようにする必要はないのではないか。

#### ⇒<世田谷区からの回答>

道路整備のために土地の一部を提供することによって、敷地面積が敷地の大きさ(最小限度)のルールを下回ってしまう場合や、このルールを決定する日以前から元々下回っていた場合については、例外的に再建築できるという仕組みになっていますが、建物の高さや容積率は、一律のルールとして定めることとなります。

- 沿道地区の西側にある低地は、街づくりニュースの配布対象であり、そこに住む大多数の方は何が起きているか知らないはずだ。道路整備箇所に近い方の意見を重視する

のは当然だと思し、異論はないが、沿道の建物の高さについては西側低地への影響は少なくないと思う。高さが10mから16mになる場合、沿道との標高差が約10mある西側低地から見ると、仰角は14度程度から21度程度となり、かなり圧迫感が出るのではないか。そういった具体的なイメージも含め、西側の低地に住む方ともう少し丁寧に議論していただけると良い。

- 自分は東京大学の関係者である。現在、大学敷地には高さ31mくらいの建物が建っているが、その建物が建った後に高さの制限ができた経緯があるため、現状と同じくらいの建物が建てられるようにしていただけると助かる。

ルール③敷地の大きさ（最小限度） について

(仮) 住宅地区	
ルール（案）でいい	<p>▷ルール（案）でいいが60㎡も絶対拒否ではない。</p> <p>▶敷地の細分化は望ましくない。</p> <p>▷意見欄への記入なし：3枚</p>
こうした方がいい	<p>▷周辺の住宅をみると、80㎡以下であり、建替えができないお宅が結構あるように思えます。このままだと狭い道路等の問題は解決しないと思います。</p> <p>▷現状のままが理想だが、土地の価格等を考えると、60㎡まで分割できるようにしなければ世代交代が進まないかもしれない。</p>

<質問>

- 残地が80㎡より小さくなってしまおうのですが、その場合は再建できないのでしょうか。もしそうであれば収用対象者の土地だけは80㎡以上の制限から外してほしい。

⇒<世田谷区からの回答>

道路整備のために土地の一部を提供することによって、敷地面積が敷地の大きさ（最小限度）のルールを下回ってしまう場合については、例外的に再建築できるという仕組みになっています。

ルール④建物の外壁や広告物などの色彩や形態など について

ルール（案）でいい	▷色彩の制限、店舗の電光看板や音声を使った宣伝の禁止は守ってほしい。
	▶原色は禁止にしてほしい。
	▷意見欄への記入なし：3枚
こうした方がいい	▷個々が好きな建物を建てられる方が良い。よって、建物の形態や色彩は自由に決められるものとしてほしい。

<質問>

- 区界になる三角橋交差点での、両区での景観の調整はあるのか。
- 三角橋交差点周辺は区界となっているが、例えば、区界の両側で建物の高さが違う等、景観的にバランスが悪くなるのではないか。

⇒<世田谷区からの回答>

色彩や形態については、両区でアンバランスな部分があってはいけないと考えており、両区で調整し、共通的な内容にまとめていくことを想定しています。

ルール⑤建物の構造 について

ルール（案）でいい	▷強固な建物の建替えにより、防災性が向上すると思う。
	▷強固な建物へ建替えにより、街の安全性が増す。
	▷意見欄への記入なし：4枚

ルール⑥垣・さくなど塀の構造 について

ルール（案）でいい	▶実際にルール（案）のような構造になるよう、実例やガイドラインを示してほしい。場合によっては補助をするといった仕組みは考えられないか。
	▷意見欄への記入なし：2枚
こうした方がいい	▷自身の生活スタイルでは、植物の管理が難しいため、このルールをなくしてほしい。

	▷フェンス等の緑化は維持が大変だと思う。防犯的にもどうなのか。
	▷代沢1丁目地区では泥棒等の事件が散見されるため、塀の構造を樹木に制限するのは反対します。周辺環境と調和したものであれば、コンクリートやブロック塀にしても良いとしてほしい。

<質問>

- 道路に面した塀の高さや緑化の仕方等について、分かりやすく説明して下さい。
- 基礎としてのブロック塀の高さ制限はありますか。

⇒<世田谷区からの回答>

現在想定しているものは、「道路に面して塀等を設置する場合には基本的には生垣にする」、「ただし防犯等の観点から、背面を緑化し、外側から見えるようなフェンスについては設置を認める」、「防災上の観点から倒壊しやすいとされる組積造と言いますがコンクリートブロックのみを高く積み上げるような構造の塀は認めない」、「ただしフェンスの基礎として設けるような、一定の高さ以下のブロック塀は設置を認める」という内容です。

なお、世田谷区、目黒区両区で、基礎部分のブロック塀の高さが異なっています。世田谷区では60cm(おおむねブロック3段分)としている事例が多いですが、目黒区では40cm(おおむねブロック2段分)となっていますので、これは両区で調整が必要な点だと考えています。

ルール⑦幅員が4mに満たない道路 について

ルール(案)でいい	▷建ぺい率や建物の高さを変更する以前に、狭あい道路の問題を解決してほしい。
	▶セットバックのルールを守り、その場所には階段や踏石を作らないようにしてほしい。
	▷意見欄への記入なし：3枚 ▶意見欄への記入なし：1枚

<質問>

- 道路から20mを超える地域で、道路の幅員が4m未満の部分はどうなるのか。

⇒<世田谷区からの回答>

ルールとして掲げていますが、この内容は、世田谷区、目黒区両区とも、既に全区的に適用されているルールになります。

幅員が4mに満たない道路に面する敷地の場合、建物を建てる際に、一般的には、道路の中心からそれぞれ2mずつ後退し、将来的に4mの幅員の道路空間を確保しなければならないということが建築基準法で決まっています。

この後退部分に、プランターなどを置いてしまっているというような苦情が時々ありますが、塀をつくることはもとよりプランターなどを置いてはいけないというルール自体は、現時点でも適用されています。

ルール③敷地の緑化 について

ルール（案 ）でいい	▷緑化して緑の多い街並みとなる。
	▶緑化を進めてほしい。
	▶道路沿いに花壇を作ってほしい。※美化目的。花壇の設置によりポイ捨てや犬のフン等が激減した例があるそうだ。
	▷意見欄への記入なし：2枚 ▶意見欄への記入なし：2枚
こうした方がいい	▷自身の生活スタイルでは植物の管理が難しいため、このルールをなくしてほしい。
	▶「一定量」という名目だけに終わらず、実質的に担保される仕組みにしてほしい。

<質問>

- ・一定量の緑化とはどういう意味か。
- ・緑化のスペースは建物に対してどのくらい必要なのでしょうか。

⇒<世田谷区からの回答>

現時点で緑の量については整理していないため、改めてルール③の方向性を具体化する中で、今後検討していきます。

その他 について

建ぺい率、容	▷自身の土地の多くが収用され、建替えする必要がある。延べ面積も狭
--------	----------------------------------

積率、日影規制の緩和	<p>くなるため、建ぺい率を60%以上にしてほしい。</p>
	<p>▷建ぺい率60%、容積率200%について、もう少し緩くして欲しい。建ぺい率80%、容積率250%がよい。</p>
	<p>▷建ぺい率60%・容積率200%でなく、建ぺい率80%・容積率300%とすることで、大きな道路沿いの土地を有効活用し、活力ある街とすべきである。</p>
	<p>▷道路整備に土地を提供するので、今と同じ広さにする為に、建ぺい率を60%から80%くらいにしてほしい。</p>
道路整備	<p>▷日影規制をルール（案）より緩和し、5時間ー3時間（測定面4m）とすべき。ルール（案）では、あまり高さを確保できず、高さ制限を16mとすることの意味が少ない。道路沿いの南北に長いエリアが対象であるため、北側の敷地に配慮する必要性は低い。（北側も高く建てるため）</p>
	<p>▷道路の植栽について、住民の意見を聞いてほしい。</p>
	<p>▷拡張道路沿いの住宅のため、道路にポイ捨てや犬のフンの被害が起きない工夫をしていただきたいです。</p>
	<p>▷街路樹は、落ち葉の少ない木でないと掃除等の際に大変である。</p>
	<p>▷補助26号線の大きな擁壁へ緑化してほしい。</p>
ガードレール設置・無電柱化	<p>▶霧困気が良くなり、治安面でも安心なため、電球色のダウンライトを拡張道路の沿道に付けてほしい。区内に同様の地域がある。</p>
	<p>▶歩道へのガードレールの設置、電柱の地下化はあるかについて知りたい。</p>
交通量	<p>▶交通量の変化について知りたい。</p>
周辺道路	<p>▶沿道地区は無電柱となると思うが、20mを超えた地区は現状のままなのか知りたい。</p>
バス	<p>▶路線バスの運行をしてほしい。</p>
	<p>▶ルール（案）でいいが、駒場の方にバスの停留所がほしい。</p>
その他	<p>▷新しいマンションに入居したい人の意見が全く入っていない。全面的に賛成のはずである。</p>
	<p>▷都の事業に全面的に協力してきた。不利なことや気に食わない事も多いが、公的事业に協力してきた。反対派の人でも地価が上がるなどのメリット、防災上のメリット、美観も統一されてくる。皆さんにも協力して欲しい。</p>

▷先日、土地収用について正式に契約し、立ち退くことにした。また、複数棟からなるアパートのうち1棟を道路整備のために取り壊す必要があるが、全ての棟を取り壊し、居住・賃貸両用のマンションを建てたい。できるだけ緩やかなルールがよい。できるだけ急いで判定してほしい。

### <質問>

- 地区独自のルールの法的根拠を知りたい。(ルール案には賛成です。従わない人に対する強制力や違反して建てられた建物を取り壊す強制執行力はあるのかどうか。)

#### ⇒<コンサルタントからの回答>

用途地域、地区計画は都市計画法にもとづく制度で、街づくり計画は区の条例に基づく制度です。

- 時間軸の説明を聞きたい。道路建設と街づくりを対比する年表(想定されるスケジュール感)を知りたい。
- 用途地域の変更はいつ行われるのか。

#### ⇒<世田谷区からの回答>

明確にこの時期までに決定しなければならないという決め事はありません。

あくまでも、皆様の合意形成の状況を見極めつつ、法的な手続きの開始を判断するという考えです。

## ■ 当日のまとめ

### <街づくりアドバイザーから>

- ご意見をいただいた通り、沿道地区の西側にある低地への影響等について、これまで声を掛けていたよりも広い範囲に住む方からも意見をいただく機会を設けてほしいと思います。
- 都市計画の手続きがある程度進むと、住民の意見を反映できる機会が少なくなります。そのため、こういった懇談会の場やアンケートの段階で積極的に意見していただき、案を調整していくと良いと思います。懇談会では、街の方同士での議論が可能です。こういった場でより多くの方とお互いにキャッチボールをしていただくと良いと思います。
- 特に建物の高さのルールについては、区から補足的に説明があった通り「斜線制限」や「日影規制」もあり、イメージしにくいと思います。例えばこのような敷地ではこのようなことが起こる、という具体的なシミュレーションのようなことも、今後議論を深めるために必要だと思います。
- 現時点では意見が多いか少ないかで決めることはせず、それぞれの意見が選択肢として残るような意識で、今後も進めていってほしいと思います。

### <世田谷区から>

- 参加者の方それぞれの事情がある中で、最終的な落としどころを探っていく必要があります。区としては様々な意見を聞きながら、落としどころをつくらなくてはならないという宿命を背負って懇談会を開催していることをご理解いただければと思います。
- 区として提案できるルールの項目は限定的ですが、例えば緑化をするときは皆でオリーブなど植える樹木を統一する等、地域コミュニティの中で生まれる独自のルールと組み合わせていくと、街づくりはより魅力的になります。懇談会は、そういった様々な街づくりのきっかけにもなると思います。
- 例えば練馬では防災に力を入れており、皆で道路沿いに赤いバケツを置いているような地区があります。そういった場所はコミュニティのつながりが強く感じられ、防犯上のメリットもあるようです。
- 懇談会の案内範囲を広げることは、行政として非常に難しい問題ですが、区のお知らせ等を活用して、知ることができる状況をつくっています。声を掛けていただければ懇談会への参加も受け入れますし、アンケート用紙等もお渡ししますので、街づくりをテーマとした議論を、ご家族や近所の方とも是非してみてください。

### 3. 第9回懇談会アンケートの概要

出席者のうち、18人の方がアンケートに記入してくださいました。

アンケートの設問は「街づくり懇談会の感想」、「補助26号線沿道地区の街づくりについて」、「その他」であり、ご記入いただいた内容は、次のとおりです。

#### (1) 街づくり懇談会の感想

案内方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の住民で懇談会のことを知らない人が多い。周辺地域への周知をお願いします。</li> </ul>
進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区の方の説明が少し冗長だったかもしれない。丁寧に進めようとする姿勢は好感を持ちました。</li> <li>・コンサルタントの方の意見交換の進行は上手だった。</li> <li>・資料・説明等、全体的に非常に分かりやすく充実した内容でした。参加して良かったです。</li> </ul>
資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・どんどん空地が増えていき、早く新しい建物ができるようになってほしい。用途地域の変更が早く決まり、街づくりが進んでほしいです。受付でピンク色のふせん（沿道20mの範囲外の方向け）を渡されましたが、私は沿道20mの範囲内に住んでいます。</li> <li>・20m地区内は黄色、20m地区外はピンク色と意見用紙を分けられているとの説明およびアンケート他、説明会の内容が良くわかる資料づくりがされていました。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非常に建設的意見が多くよかった。課長や係長のお話は、住民同士の意見交換の重要性を強調していた点が良かった。</li> <li>・初めて参加しましたが、他人事（ごめんなさい）なので静かに聞いていました。地元に帰って、まずは旦那に話します。そうやって広げて行くといいのですね。</li> <li>・今回初めての参加でしたが、内容が充実しており、他の住民の方のご意見も伺え、非常に有意義な時間が過ごせました。このような会を設けていただきまして、関係者の方々に感謝申し上げます。次回も参加いたします。</li> <li>・立場の違う方々の意見を聴く事ができて良かった。次回も是非参加したい。資料もカラーでよかった。</li> <li>・3つ書いた質問は全て、意図や趣旨を理解してもらえなかった。</li> <li>・大変良い話し合い、説明会でした。</li> <li>・拡張道路に面した土地に住んでおり、尚かつ土地収用されるため、具体的な意見を出し、今後も協力させていただきたいと存じます。</li> <li>・大変勉強になりました。</li> <li>・具体的に道路のイメージが出来てよかった。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ルール案がとても参考になりました。</li> <li>• コロナ禍の開催で、様々な御苦勞、御配慮に感謝致します。</li> <li>• コロナ禍の中、よく9回までやられたと感謝しております。今後もよろしくお願ひします。</li> <li>• いつも丁寧に準備して下さり、ありがとうございます。</li> <li>• 議論の内容に充実感がありました。今後もスピードアップを期待します。</li> <li>• 世田谷区内である若林地区や桜木中学校近辺など新しい道路ができた他の街の状況（道路ができる前と後の様子や住んでいる方のご意見）を具体的に知りたい。</li> </ul>
--	---

(2) 補助26号線沿道地区の街づくりについて

沿道の街づくり (ルール(案))	建物の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 沿道の用途地域変更は基本的に賛成。小型店舗の出店により、生活の利便性が向上する。</li> <li>• 中小規模のマンション建設によって、若年層の移入が進み街の活性化につながる。</li> </ul>
	建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高さ16mのルールにすると5階建ての建物が建つというのは、高度地区や日影規制を知らない人からすると驚いてしまうと思うので、違う形の説明から入ると良いと思いました。</li> <li>• ルール(案)の範囲の西側(坂の下)で、日照や圧迫感に配慮を希望している方々の意見を尊重する為には、(仮)住宅地区を(仮)住宅地区(西側)と(仮)住宅地区(東側)に道路中心線等で分け、各々の規制等を検討すれば良い。(仮)教育施設地区や(仮)都営住宅地区は、道路の東西で地区を分けて設定されているので、(仮)住宅地区も同様に東西で分ければ良い。)</li> <li>• 高さのルールについて、より具体的な影響がイメージできるデータの提供を是非お願いしたい。</li> <li>• 高さ制限の想像をするのが難しいので、コンピューターで10m、16m、25mのシミュレーションができませんでしょうか。画像で見たいです。</li> <li>• 今回の街づくりは、高さ等変化があることを希望します。</li> </ul>
	建物の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 強固な建物への建替えにより、街の安全性が増すと思います。</li> </ul>
	敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 敷地内の緑化をルール化するなら、補助をした方が良いと思う。</li> </ul>

	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物が少しずつ揃うような街になってほしい。</li> <li>・今回提示頂いた案は全体的に素晴らしいと思います。</li> <li>・ルール（案）が良いです。</li> <li>・今まで出た意見をしっかり活かした（案）を作っていたいただき、ありがとうございます。納得できる（案）です。</li> <li>・全体的に適切な内容と思います。</li> <li>・用途地域の変更案は、道路が通る地域の方と周辺地域の方、両者への配慮がされているので、とても良い案だと思いました。あとは高さ等の細かい調整をすれば、合意形成がスムーズにできるのではと思いました。</li> <li>・用途地域の変更案が提示され、嬉しく思います。都から建て替え要請を受けていますので、速やかにゴールに向けて進めてほしい。</li> <li>・大きな道路ができて、住んでいる人は同じ人なので、住民第一の街づくりをしてほしいと思います。</li> <li>・西側低地など、もう少し意見を聞く範囲を広げた方がよい。</li> <li>・街づくりアドバイザーもおっしゃっていたように谷地の地形を考えて、意見を聞く範囲の拡大を是非お願いしたい。</li> <li>・ひとつだけ違和感を感じたのが、道路の西側低地の地域まで説明の対象を広げた方がよいという意見です。現地に住んでいる人なら状況が分かりますが、西側低地は道路から100m以上離れており、道路周辺の建物高さが10mでも16mでも日影や圧迫感は何も変わりません。むしろ高さ変更で影響を受けるのは、現在、説明の対象となっている道路周辺の30m前後までに住んでいる方です。アドバイザーの方も引きずられて対象を広げるような意見を出されていましたが、現地をしっかりと見て、影響を大きく受ける方々の意見を中心に汲み入れて欲しいと思いました。個人的には、最後に課長の方がおっしゃっていた、今まで通りの範囲で良いのではと思っています。</li> </ul>
周辺道路		<ul style="list-style-type: none"> <li>・代沢地区は防犯カメラが少なく、防犯上、不安を感じるため、防犯カメラを設置してほしい。</li> </ul>
道路構造		<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路の横断に関する東京都からの回答（第8回街づくり懇談会の振り返り【要旨】P21（4））について、「地元のご意見等も参考の上」という部分が実質的に確保されるように、区としても引き続き働きかけてほしい。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街づくりの話が中心でしたが、道路の形状（代沢1丁目の富士中学校近辺、どこに東西へ出る道路をつくるのか）などの計画を知らせてください。</li> </ul>
騒音・振動・大気汚染等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・振動や大気汚染、騒音について、沿道の家やその周辺で、どの位の数値になるのか、予測でもいいので専門家に予測数値を示して欲しい。沿道に住んでいるが、道路整備後の振動や大気汚染、騒音の3点についてとても不安を感じています。</li> <li>・アンダーパス等の騒音や風の変化等について聞かせてほしいと思います。</li> </ul>
街路樹	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路樹の選定について聞かせてほしい。</li> <li>・道路上の緑は豊富にしてほしい。</li> </ul>
道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路建設（三宿～池尻側、淡島通り前）の進捗が遅れていると思いますが、道路建設や用地買収は現在どれくらい進んでいるのか、また完成予定はいつなのか知らせてほしい。</li> <li>・三宿地区の様に度重なる完成期間延長が発生しない事が大切だと思います。</li> </ul>

### (3) その他

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前回の懇談会で示された案よりずいぶん具体的になったと思う反面、話が飛躍したと思いました。我が家は2019年に建替えをしたばかりです。「50年以上住める建物を」と思って建替えたのに、周りの建物の建ぺい率や高さが大きく変わるのはかなりショックでした。（ぎりぎり沿道20m内の地域に入っています） そして、家の前の道路は区道なので大きな変化はない（周りの家が建替えない限り…）ので、これからどんな街になっていくのか、イメージできず、不安です。</li> </ul>
-----	---

## 4. 東京都からの回答

### (1) 補助26号線の計画について

**意見：**

- 交通量の変化について知りたい。

代沢及び北沢地区内における交通実態の把握のため、過年度に交通量調査を実施しております。

その結果、狭あいな現道（都道鮫洲大山線）を經由して南北方向に通り抜ける通過交通が、およそ半数を占めていたことが確認できております。

なお、上記については、平成29年に開催した「事業概要及び測量説明会と環境配慮の方策に関する説明会」にて、東京都第二建設事務所より説明済みの事項です。

**意見：**

- 振動や大気汚染、騒音について、沿道の家やその周辺で、どの位の数値になるのか、予測でもいいので専門家に予測数値を示して欲しい。沿道に住んでいるが、道路整備後の振動や大気汚染、騒音の3点についてとても不安を感じています。
- アンダーパス等の騒音、風の変化等について聞かせてほしいと思います。

振動・大気・騒音については、今回整備する補助26号線（代沢）と同規模の都道での測定結果を調査し、いずれも環境基準以下であることを確認しております。

＜表1 同様の規模の都道における騒音・振動測定結果＞

路線名	観測地点	車線数	道路幅員	騒音レベル (db)		振動レベル (db)	
				昼間	夜間	昼間	夜間
都道赤坂杉並線 (井ノ頭通り)	世田谷区 大原1-16	2	25m	66	65	45	42
				評価の指標 〔騒音〕 (db)		評価の指標 〔振動〕 (db)	
				昼間	夜間	昼間	夜間
				70	65	60	55

※騒音の測定結果は、平成27年度の実績値です。

※評価の指標〔騒音〕は「環境基本法」に基づく「騒音に係る環境基準（幹線交通を担う道路に近接する空間に係る環境基準）」です。

※評価の指標〔振動〕は「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（東京都）」に基づく日常生活等に適用する規制基準です。

※なお、夜間の騒音レベル65dbは、車のアイドリング程度のイメージです。

＜表2 幅員の近い都道における大気質測定結果＞

局名	車線数	道路幅員	二酸化窒素 NO <sub>2</sub> (ppm)	浮遊粒子状物質 SPM (mg/m <sup>3</sup> )	
明治通り 西巢鴨 測定局	4	21.8m	0.042	0.042	
			評価の指標 〔NO <sub>2</sub> 〕 (ppm)		評価の指標 〔SPM〕 (mg/m <sup>3</sup> )
			0.06	0.10	

※評価の指標〔NO<sub>2</sub>〕は、「環境基本法」に基づく「二酸化窒素に係る環境基準」です。

※評価の指標〔SPM〕は、「環境基本法」に基づく「大気汚染に係る環境基準」です。

上記については、平成29年に開催した「事業概要及び測量説明会と環境配慮の方策に関する説明会」にて、東京都第二建設事務所より説明済みの事項です。

なお、本事業は、東京都環境影響評価条例に定める対象事業に該当しませんが、当該事業実施に伴う環境配慮のため、世田谷区環境基本条例に基づき、手続きを実施しております。

環境配慮項目等については、世田谷区と調整の上、当該事業実施に伴う環境配慮のために必要と考えられるものを設定しています。

**意見：**

- ・三宿地区の様に度重なる完成期間延長が発生しない事が大切だと思います。
- ・道路建設（三宿～池尻側、淡島通り前）の進捗が遅れていると思いますが、道路建設や用地買収は現在どれくらい進んでいるのか、また完成予定はいつなのか知らせてほしい。

補26三宿における用地取得は、一部を除いて完了しており、現在、街路築造工事を進めております。

なお、補26三宿の事業施行期間は、平成20年度から令和4年度としています。

「補26三宿の整備」に係る問合せ先は、以下のとおりです。

東京都第二建設事務所工事第一課（電話：03-3774-0383）

(2) 道路の構造について

**意見：**

- ・補助26号線の大きな擁壁へ緑化してほしい。
- ・拡張道路沿いの住宅のため、道路にポイ捨てや犬のフンの被害が起きない工夫をしていただきたいです。
- ・雰囲気良くなり、治安面でも安心なため、電球色のダウンライトを拡張道路の沿道に付けてほしい。区内に同様の地域がある。
- ・歩道へのガードレールの設置はあるかについて知りたい。

道路擁壁の表面仕上げ及び歩道舗装の仕様並びに道路照明の選定等も含め、道路整備段階において、地元の方々のご意見等を踏まえながら整理する機会を設けていくことを考えております。

事故防止等の観点から、道路及び交通の状況に応じて必要と認められる区間には、「車両用防護柵（ガードレール等）」の設置を検討してまいります。

**意見：**

- ・電柱の地下化はあるかについて知りたい。

補26代沢の事業地については、電線類を地中化することにより、良好な都市景観を創出します。

### (3) 道路の横断について

#### 意見：

- 街づくりの話が中心でしたが、道路の形状（代沢1丁目の富士中学校近辺、どこに東西へ出る道路をつくるのか）などの計画を知らせてください。
- 道路の横断に関する東京都からの回答（第8回街づくり懇談会の振り返り【要旨】P21（4））について、「地元のご意見等も参考の上」という部分が実質的に確保されるように、区としても引き続き働きかけてほしい。

歩行者等の安全確保を前提とした適切な横断場所の選定については、現行の通学路との位置関係や、避難場所への連絡に資する動線確保などを踏まえ、配置を検討しています。

決定に際しては、既存の歩行者・自転車等の動線に配慮するため、地元のご意見等も参考の上、交通管理者と協議を実施しながら整理していきます。

街づくり懇談会での「補26代沢の整備」に関するご意見は、区を通じて情報共有しております。

「補26代沢の整備」に関する検討状況については、以下にお問い合わせ下さい。  
東京都第二建設事務所工事第一課（電話：03-3774-6665）

### (4) 街路樹について

#### 意見：

- 道路の植栽について、住民の意見を聞いてほしい。
- 街路樹は、落ち葉の少ない木でないと掃除等の際に大変である。
- 街路樹の選定について聞かせてほしい。
- 道路上の緑は豊富にしてほしい。

アンダーパス部等を除いて、歩道部には植樹帯を配置し、街路樹を植栽する計画としています。

樹種の選定に当たっては、交通条件及び沿道条件並びに地域条件、維持管理の視点等を総合的に勘案して決定していきます。

## 5. 区からの回答

### (1) 『建物の建て方等のルール（案）』について

#### 意見：

- 建物が少しずつ揃うような街になってほしい。
- 今回提示頂いた案は全体的に素晴らしいと思います。
- ルール（案）で良いです。
- 今まで出た意見をしっかり活かした（案）を作っていただき、ありがとうございます。納得できる（案）です。
- 全体的に適切な内容と思います。
- 用途地域の変更案は、道路が通る地域の方と周辺地域の方、両者への配慮がされているので、とても良い案だと思いました。あとは高さ等の細かい調整をすれば、合意形成がスムーズにできるのではと思いました。
- 用途地域の変更案が提示され、嬉しく思います。都から建て替え要請を受けていますので、速やかにゴールに向けて進めてほしい。
- 大きな道路ができて、住んでいる人は同じ人なので、住民第一の街づくりをしてほしいと思います。
- 前回の懇談会で示された案よりずいぶん具体的になったと思う反面、話が飛躍したと思いました。我が家は2019年に建替えをしたばかりです。「50年以上住める建物を」と思って建替えたのに、周りの建物の建ぺい率や高さが大きく変わるのはかなりショックでした。（ぎりぎり沿道20m内の地域に入っています）そして、家の前の道路は区道なので大きな変化はない（周りの家が建替えない限り…）ので、これからどんな街になっていくのか、イメージできず、不安です。

第9回街づくり懇談会において、「沿道地区の将来像」や「沿道の地区ごとの具体的な将来イメージ」について、皆様からいただいたご意見等を踏まえ、『建物の建て方等のルール（案）』を区からお示しし、皆様と意見交換を行いました。

令和4年2月4日から3月4日にかけて『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査を実施し151票（3月8日到着分）の返信がありました。

引き続き、「沿道地区の将来像」を実現するための具体的な方策（ルール）について、皆様と意見交換を重ねながら検討を進めていきます。

#### 意見：

- 沿道の用途地域変更は基本的に賛成。小型店舗の出店により、生活の利便性が向上する。
- 中小規模のマンション建設によって、若年層の移入が進み街の活性化につながる。
- 高さ16mのルールにすると5階建ての建物が建つというのは、高度地区や日影規制を知らない人からすると驚いてしまうと思うので、違う形の説明から入ると良いと思いました。
- ルール（案）の範囲の西側（坂の下）で、日照や圧迫感に配慮を希望している方々

の意見を尊重する為には、(仮)住宅地区を(仮)住宅地区(西側)と(仮)住宅地区(東側)に道路中心線等で分け、各々の規制等を検討すれば良い。(仮)教育施設地区や(仮)都営住宅地区は、道路の東西で地区を分けて設定されているので、(仮)住宅地区も同様に東西で分ければ良い。)

- 高さのルールについて、より具体的な影響がイメージできるデータの提供を是非お願いしたい。
- 高さ制限の想像をするのが難しいので、コンピューターで10m、16m、25mのシミュレーションができないでしょうか。画像で見たいです。
- 今回の街づくりは、高さ等変化があることを希望します。
- 強固な建物への建替えにより、街の安全性が増すと思います。

第10回街づくり懇談会においては、特に沿道地区の西側への日影等の影響について懸念されるご意見等を踏まえ、VR(ヴァーチャルリアリティ)を用いた日影の変化に係るシミュレーション(イメージ)を確認していただくほか、日影規制などについてもご説明した上で、改めて建物の高さ(最高限度)に関する意見交換を行います。

**意見：**

- 敷地内の緑化をルール化するなら、補助をした方が良くと思う。

世田谷区では、地区街づくり計画等において緑化のルール(樹木本数や面積)を定めた場合、緑化基準を越える緑化に対する助成制度がありますので、是非ご活用ください。

## (2) 国有地について

**意見：**

- 国有地に図書館や公園をつかってほしい。

●会計検査院宿舎跡地について、国は、令和4年1月31日時点において、「本財産に係る土地利用のあり方を含め、処分方針検討中である」としています。  
「第8回街づくり懇談会の振り返り【要旨】」(令和4年1月16日)における回答と同様、世田谷区では、敷地内の高低差が大きいなど活用には課題が多いことから、現時点において一部活用を含めて国に対して要望は行っておりません。今後の都市計画道路の整備の進捗状況を見定めた上で、活用を検討していきます。

## (3) 周辺道路について

**意見：**

- 沿道地区は無電柱となると思うが、20mを超えた地区は現状のままなのか知りたい。

東京都が整備する補助26号線は無電柱化される予定ですが、それに接続する道路については、現時点では、沿道地区内も含め、無電柱化の予定はありません。

区では、計画的に無電柱化を推進するにあたり「世田谷区無電柱化推進計画」や「世田谷区無電柱化整備5ヵ年計画」を策定して、計画的に無電柱化に取り組んでおりますが、基本的に無電柱化は歩道のある道路で行われています。

歩道のない狭い道路の無電柱化は、地中配管のスペースや地上機器の設置場所など技術的な課題が多く、整備が進んでいないのが実態です。沿道地区の範囲にある区道においても、歩道のない道路での無電柱化の取り組みは課題であると認識しております。

#### (4) 防犯について

##### 意見：

- ・代沢地区は防犯カメラが少なく、防犯上、不安を感じるため、防犯カメラを設置してほしい。

区では、防犯上の観点から設置場所は公表していませんが、平成28年度から平成30年度までの3年間に区立小学校全校の通学路に防犯カメラの設置（合計310台）を行いました。令和元年度から令和2年度にかけては、登下校の際に通行する道路（登下校区域）において、防犯カメラの設置（合計100台）を行いました。また、商店街や町会等の団体が、地域での防犯設備（防犯カメラ等）の整備を行う際に整備費用の一部を補助する制度を設けています。

#### (5) 路線バスについて

##### 意見：

- ・路線バスの運行をしてほしい。
- ・駒場の方にバスの停留所がほしい。

世田谷区では、南北方向の公共交通の強化、公共交通不便地域の解消に向けて、バス路線網の充実に取り組んでおり、今後、都市計画道路の整備などを契機に、バス事業者等と協議、検討してまいります。

目黒区では、利用実態に合わせてバス路線の再編成を要請するなど改善に取り組んでおり、今後、必要に応じて協議、検討してまいります。

#### (6) 懇談会について

##### 1) 開催・案内方法について

##### 意見：

- ・周辺の住民で懇談会のことを知らない人が多い。周辺地域への周知をお願いします。
- ・西側低地など、もう少し意見を聞く範囲を広げた方が良い。

- ・街づくりアドバイザーもおっしゃっていたように谷地の地形を考えて、意見を聞く範囲の拡大を是非お願いしたい。
- ・ひとつだけ違和感を感じたのが、道路の西側低地の地域まで説明の対象を広げた方がよいという意見です。現地に住んでいる人なら状況が分かりますが、西側低地は道路から100m以上離れており、道路周辺の建物高さが10mでも16mでも日影や圧迫感は何も変わりません。むしろ高さ変更で影響を受けるのは、現在、説明の対象となっている道路周辺の30m前後までに住んでいる方です。アドバイザーの方も引きずられて対象を広げるような意見を出されていましたが、現地をしっかりと見て、影響を大きく受ける方々の意見を中心に汲み入れて欲しいと思いました。個人的には、最後に課長の方がおっしゃっていた、今まで通りの範囲で良いのではと思っています。

現在、街づくり懇談会の取組みにつきましては、補助26号線の沿道おおむね30mの範囲にお住まいの方と土地や建物を所有する方に、「街づくりニュース」によりご案内しているほか、配布を希望される方に個別に郵送等の対応を行っています。

また、町会のご協力をいただいているほか、掲示板への掲出、世田谷区・目黒区両区のホームページなどによるご案内を基本としています。

世田谷区・目黒区両区といたしましては、より多くの方にご参加いただき、意見交換をさせていただきたいと考えておりますので、ご近隣の方々もお誘い合わせの上、ご参加くださいますようお願いいたします。

## 2) 進行について

### 意見：

- ・区の方の説明が少し冗長だったかもしれない。丁寧に進めようとする姿勢は好感を持ちました。
- ・コンサルタントの方の意見交換の進行は上手だった。

街づくり懇談会における意見交換の進行や説明につきましては、運営支援を委託しているコンサルタントとともに、より有意義な懇談会になるよう工夫してまいります。

## 3) 意見交換について

### 意見：

- ・非常に建設的意見が多くよかった。課長や係長のお話は、住民同士の意見交換の重要性を強調していた点が良かった。
- ・初めて参加しましたが、他人事（ごめんなさい）なので静かに聞いていました。地元に戻って、まずは旦那に話します。そうやって広げて行くといいのですね。
- ・今回初めての参加でしたが、内容が充実しており、他の住民の方のご意見も伺え、非常に有意義な時間が過ごせました。このような会を設けていただきまして、関

係者の方々に感謝申し上げます。次回も参加いたします。

- 立場の違う方々の意見を聴く事ができて良かった。次回も是非参加したい。資料もカラーでよかった。
- 3つ書いた質問は全て、意図や趣旨を理解してもらえなかった。
- 大変良い話し合い、説明会でした。
- 拡張道路に面した土地に住んでおり、尚かつ土地収用されるため、具体的な意見を出し、今後も協力させていただきたいと存じます。
- 大変勉強になりました。
- 具体的に道路のイメージが出来てよかった。
- ルール案がとても参考になりました。
- 20m地区内は黄色、20m地区外はピンク色と意見用紙を分けられているとの説明およびアンケート他、説明会の内容が良くわかる資料づくりがされていました。
- 資料・説明等、全体的に非常に分かりやすく充実した内容でした。参加して良かったです。
- コロナ禍の開催で、様々な御苦勞、御配慮に感謝致します。
- コロナ禍の中、よく9回までやられたと感謝しております。今後もよろしく願います。
- いつも丁寧に準備して下さり、ありがとうございます。
- どんどん空地が増えていき、早く新しい建物ができるようになってほしい。用途地域の変更が早く決まり、街づくりが進んでほしいです。受付でピンク色のふせん（沿道20mの範囲外の方向け）を渡されましたが、私は沿道20mの範囲内に住んでいます。
- 議論の内容に充実感がありました。今後もスピードアップを期待します。
- 世田谷区内である若林地区や桜木中学校近辺など新しい道路ができた他の街の状況（道路ができる前と後の様子や住んでいる方のご意見）を具体的に知りたい。

街づくり懇談会における意見交換は、お一人おひとりのご意見をその背景にあるお考えも含め、時間の許す限りご紹介し、見える化し、共有することが大切であると考えております。

皆様にご指摘いただいたご意見を参考にさせていただき、今後ご参加いただいた皆様にとって有意義な意見交換が行えるよう、努めてまいります。

## アンケート調査結果（速報版）

—補助26号線沿道地区『建物の建て方等のルール（案）』について—

1. アンケート調査の概要 .....	1
2. アンケート調査結果 .....	2

令和4（2022）年3月20日

世田谷区・目黒区

## 1. アンケート調査の概要

### (1) 調査の目的

第9回街づくり懇談会でお示しした「建物の建て方等のルール（案）」に対する意見を広く伺い、意向を把握することを目的にしています。

### (2) 調査対象

補助26号線の沿道おおむね30mの範囲の居住者、事業者、土地や建物に係る権利者、これまで懇談会に参加された方などです。

### (3) 配布資料

- ①アンケート調査票兼回答用紙
- ②補助26号線沿道地区の『建物の建て方等のルール（案）』
- ③返信用封筒

### (4) 配布方法

ポスティング又は郵送により配布しました。

### (5) 回収方法

郵送又は両区窓口での回収

### (6) 調査時期

令和4年2月4日（金）から3月4日（金）

## 2. アンケート調査結果

### (1) 配布数

配布数：865票

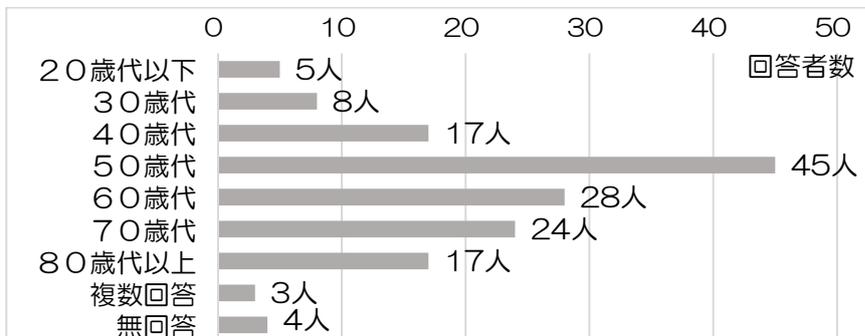
### (2) 回収数（回収率）

回収数：151票（17.5%）

### (3) 概要

- ・回答者の年齢（年代）は、「50歳代」45人、次いで「60歳代」28人、「70歳代」24人です。

#### ●年齢（年代）

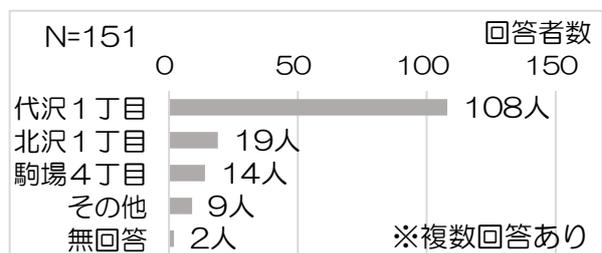


- ・土地や建物の利用形態は、「居住用」が128人です。
- ・場所は「代沢1丁目」が108人です。
- ・範囲は、補助26号線の「道路計画線から20mの範囲内」が82人、「道路計画線から20mの範囲外」が51人です。
- ・地区は、「(仮)住宅地区」が116人、「(仮)教育施設地区」が13人です。

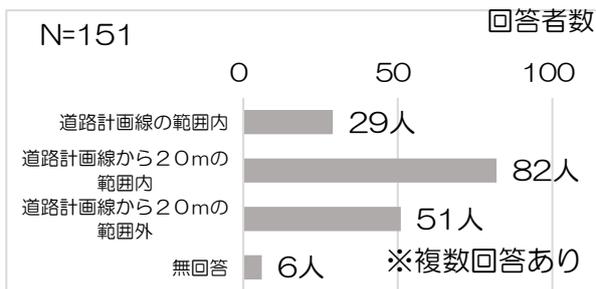
#### ●主な利用形態



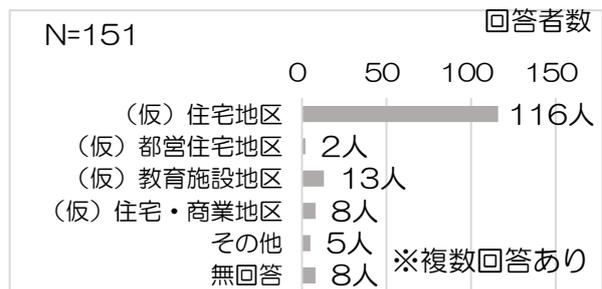
#### ●場所



#### ●範囲

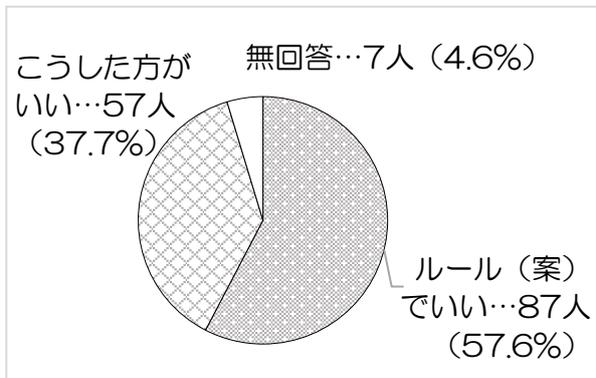


#### ●地区

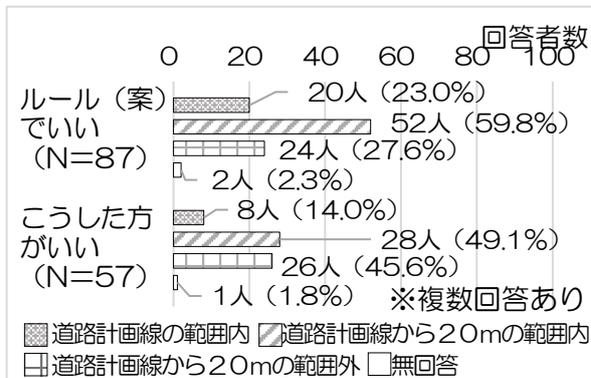


- 問3は「建物の用途」に関するルールのうち用途地域の変更についてであり、「ルール（案）でいい」が87人（57.6%）、「こうした方がいい」が57人（37.7%）です。「こうした方がいい」という意見では、「大きな建物を出来るだけ建てられる様にすべき」、「大型店舗は不要」、「現状維持」、「隣接地への影響が大きい」、「影響を知りたい」などが挙げられました。

●問3（用途地域の変更）

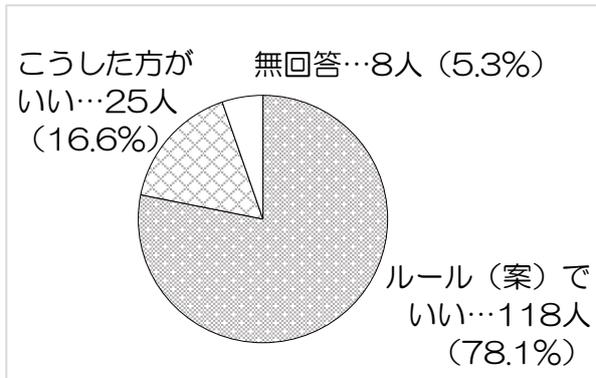


●回答者の居住地等の位置



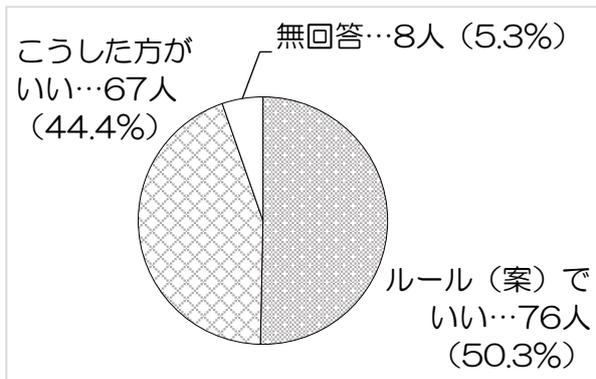
- 問4は「建物の用途」に関するルールのうち地区にふさわしくない用途の制限についてであり、「ルール（案）でいい」が118人（78.1%）、「こうした方がいい」が25人（16.6%）です。「こうした方がいい」という意見では、「制限を増やしたほうがいい」、「自動車車庫を許容すべき」、「現行のままで良い」などが挙げられました。

●問4（ふさわしくない建物用途の制限）

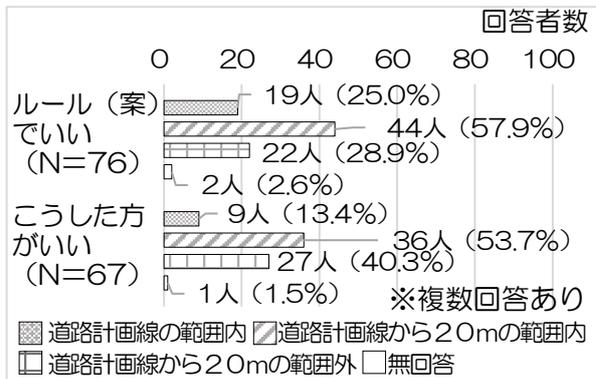


・問5は「建物の高さ（最高限度）」に関するルールであり、「ルール（案）でいい」が76人（50.3%）、「こうした方がいい」が67人（44.4%）です。「こうした方がいい」という意見では、「25mルールで良い」のほか、日照等への影響への懸念などを理由とした「12mまでが良い」、「10mのままがよい」、世田谷区・目黒区両区のルールについて「統一ルールが必要」、「影響を知りたい」などが挙げられました。

●問5（建物の高さ（最高限度））

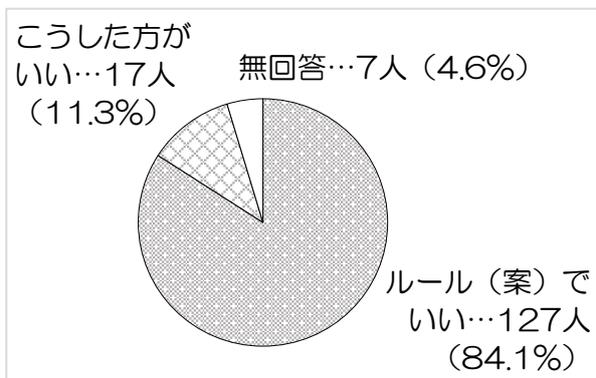


●回答者の居住地等の位置

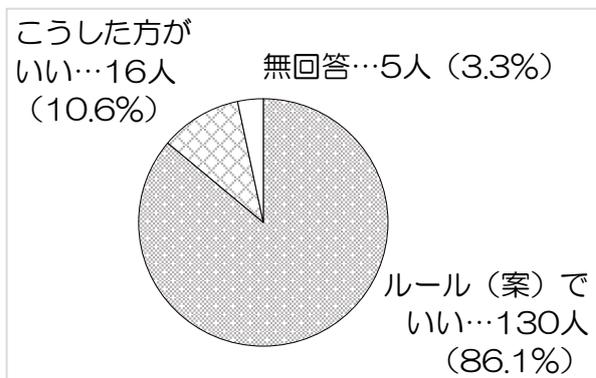


・問6は「敷地の大きさ（最小限度）」に関するルールであり、「ルール（案）でいい」127人（84.1%）、「こうした方がいい」が7人（11.3%）です。「こうした方がいい」という意見として、「最低100㎡」、「60㎡で良い」、「影響を知りたい」などが挙げられました。

●問6（敷地の大きさ（最小限度））



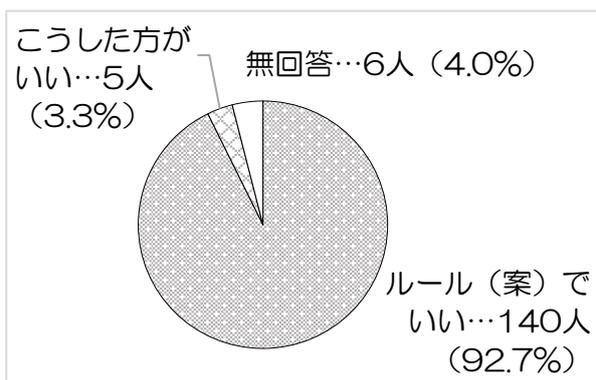
●問7（建物の外壁や広告物などの色彩や形態など）



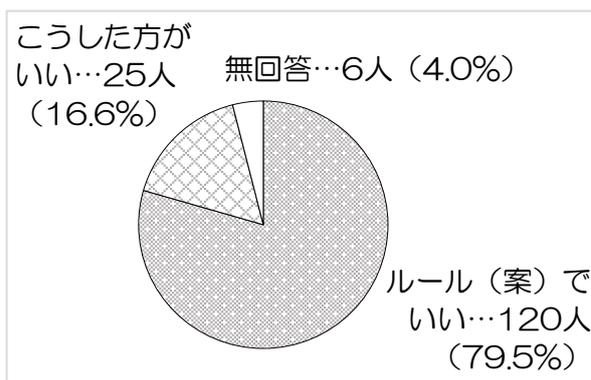
・問8は「建物の構造」に関するルールであり、「ルール（案）でいい」が140人（92.7%）、「こうした方がいい」が5人（3.3%）です。「こうした方がいい」という意見では、「義務としてほしい」、「耐火」はやりすぎ、「“努める”という言葉があいまい」などが挙げられました。

・問9は「垣・さくなど塀の構造」に関するルールであり、「ルール（案）でいい」が120人（79.5%）、「こうした方がいい」が25人（16.6%）です。「こうした方がいい」という意見では、「すべて生垣で統一」、「個々の家で緑化するのは大変」、「防犯上とても不安」、「原則とする」などが挙げられました。

●問8（建物の構造）



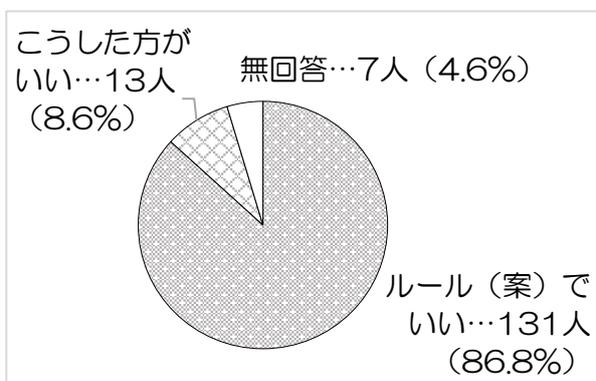
●問9（垣・さくなど塀の構造）



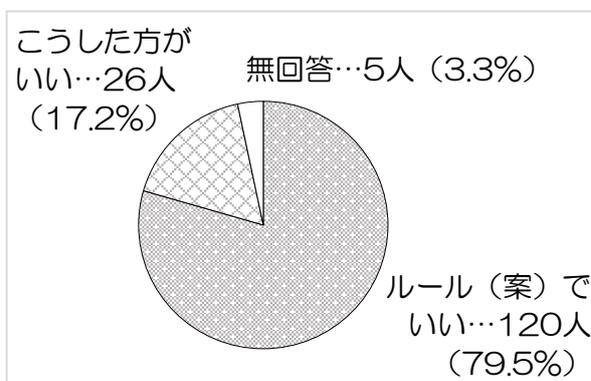
・問10は「幅員が4mに満たない道路」に関するルールであり、「ルール（案）でいい」が131人（86.8%）、「こうした方がいい」が13人（8.6%）です。「こうした方がいい」という意見では、「ある程度の強制力が必要」、後退部分の整備のしかたについて「説明なしでのルール（案）化には賛成できない」などが挙げられました。

・問11は「敷地の緑化」に関するルールであり、「ルール（案）でいい」が120人（79.5%）、「こうした方がいい」が26人（17.2%）です。「こうした方がいい」という意見では、「緑化率を設ける」、「努力目標で良い」、「管理が伴わないと環境悪化をまねく」、「敷地が狭いため緑化は不可能」、「詳しく決めた方がいい」などが挙げられました。

●問10（幅員が4mに満たない道路）



●問11（敷地の緑化）



#### (4) 調査結果

※「割合」は小数点第2位で四捨五入しており、合計が100.0%にならない場合があります。

※複数回答の設問については、合計が100.0%を超えます。

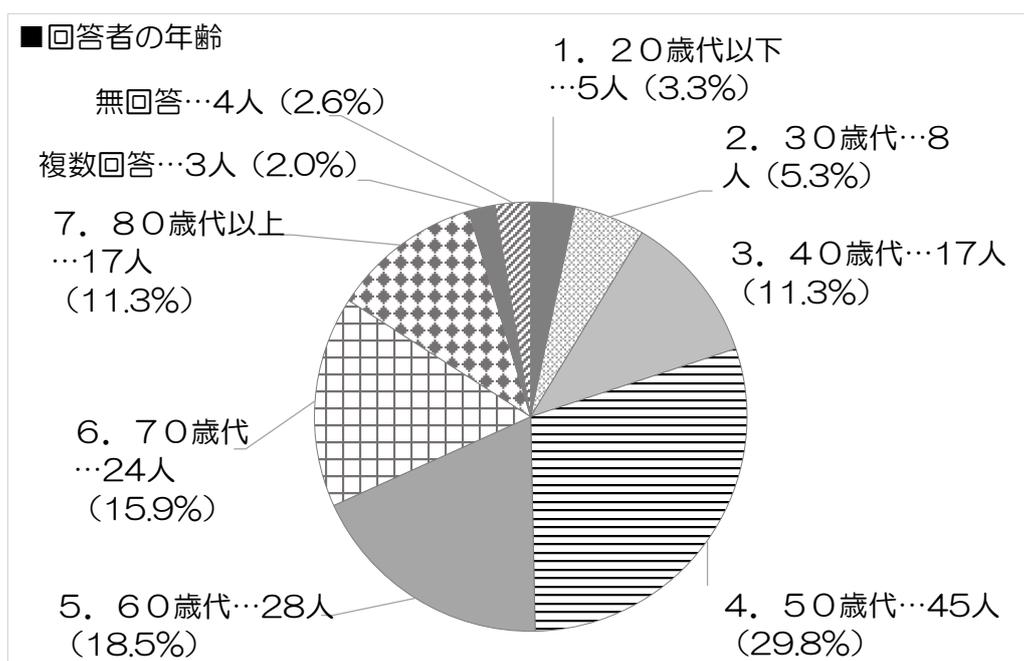
##### 1) 回答者の属性

**問1** あなたの年齢に○をつけてください。

**結果** 回答者は、「50歳代」が45人(29.8%)と最も多く、次いで「60歳代」28人(18.5%)、「70歳代」24人(15.9%)の順です。

	回答者数(人)	割合(%)
1. 20歳代以下	5	3.3
2. 30歳代	8	5.3
3. 40歳代	17	11.3
4. 50歳代	45	29.8
5. 60歳代	28	18.5
6. 70歳代	24	15.9
7. 80歳代以上	17	11.3
複数回答	3	2.0
無回答	4	2.6
合計	151	100.0

※「複数回答」した3人の回答は、「40歳代と80歳代以上」「60歳代と70歳代」「30歳代と40歳代と50歳代と60歳代」です。

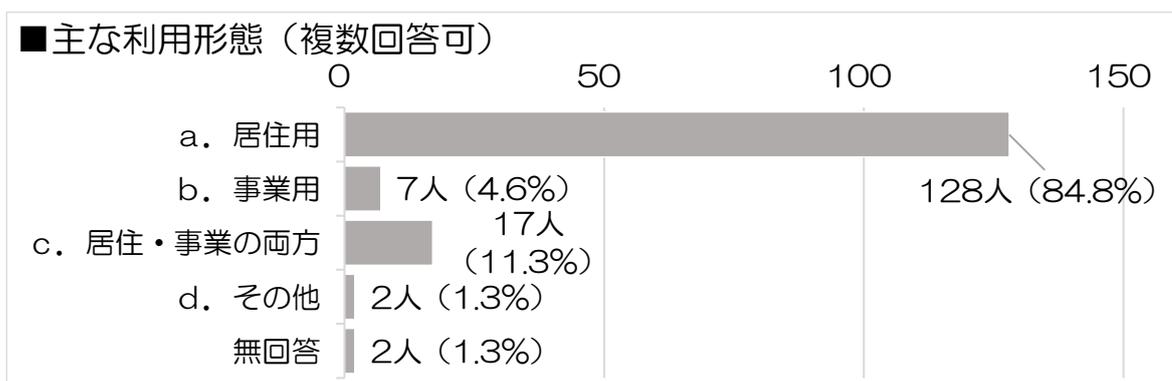


**問2** あなたが現在、お住まい、お勤め、所有されている土地や建物について伺います。  
あてはまるものすべてに○をつけてください。

① 主な利用形態は？

**結果** 回答者は、「居住用」が128人（84.8%）と最も多く、次いで「居住・事業の両方」17人（11.3%）、「事業用」7人（4.6%）であり、「その他」2人（1.3%）から記述回答がありました。

N=151（うち4人が複数回答）	回答者数（人）	割合（%）
a. 居住用	128	84.8
b. 事業用	7	4.6
c. 居住・事業の両方	17	11.3
d. その他	2	1.3
無回答	2	1.3



※ 複数回答した方の詳細

「a」と「b」を回答した方…………… 1人  
「c」と「a」を回答した方…………… 2人  
「a」と「b」と「c」を回答した方… 1人

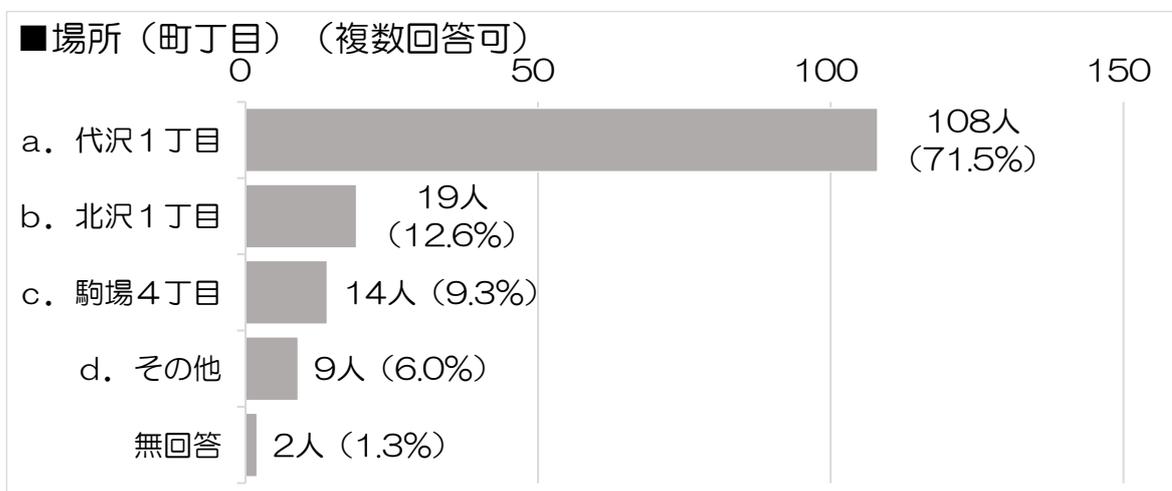
記述回答は次のとおりです。

回答	記述
その他	大学（2人）

② 場所は？

**結果** 回答者は、「代沢1丁目」が108人（71.5%）と最も多く、次いで「北沢1丁目」19人（12.6%）、「駒場4丁目」14人（9.3%）であり、「その他」9人（6.0%）中6人から記述回答がありました。

N=151（うち1人が複数回答）	回答者数（人）	割合（%）
a. 代沢1丁目	108	71.5
b. 北沢1丁目	19	12.6
c. 駒場4丁目	14	9.3
d. その他	9	6.0
無回答	2	1.3



※ 複数回答した方の詳細

「b」と「c」を回答した方…………… 1人

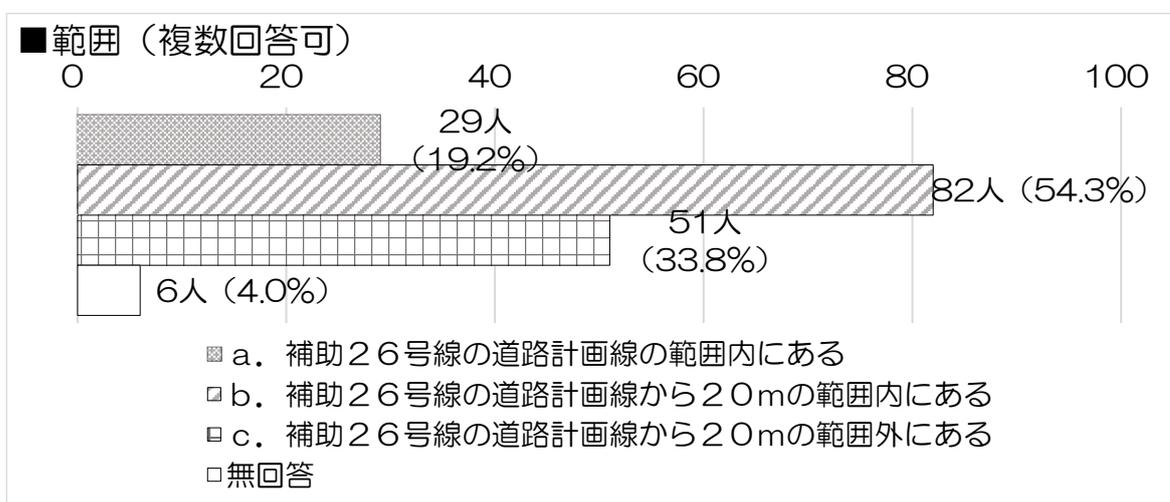
記述回答は次のとおりです。

回答	記述
その他	代沢2丁目（4人）
	北沢3丁目（1人）
	駒場3丁目（1人）

### ③-1 どの範囲にありますか？

**結果** 回答者の居住地等の位置は、「補助26号線の道路計画線から20mの範囲内にある」が82人（54.3%）と最も多く、「補助26号線の道路計画線から20mの範囲外にある」51人（33.8%）、「補助26号線の道路計画線の範囲内にある」29人（19.2%）です。

N=151（うち15人が複数回答）	回答者数 (人)	割合 (%)
a. 補助26号線の道路計画線の範囲内にある	29	19.2
b. 補助26号線の道路計画線から20mの範囲内にある	82	54.3
c. 補助26号線の道路計画線から20mの範囲外にある	51	33.8
無回答	6	4.0



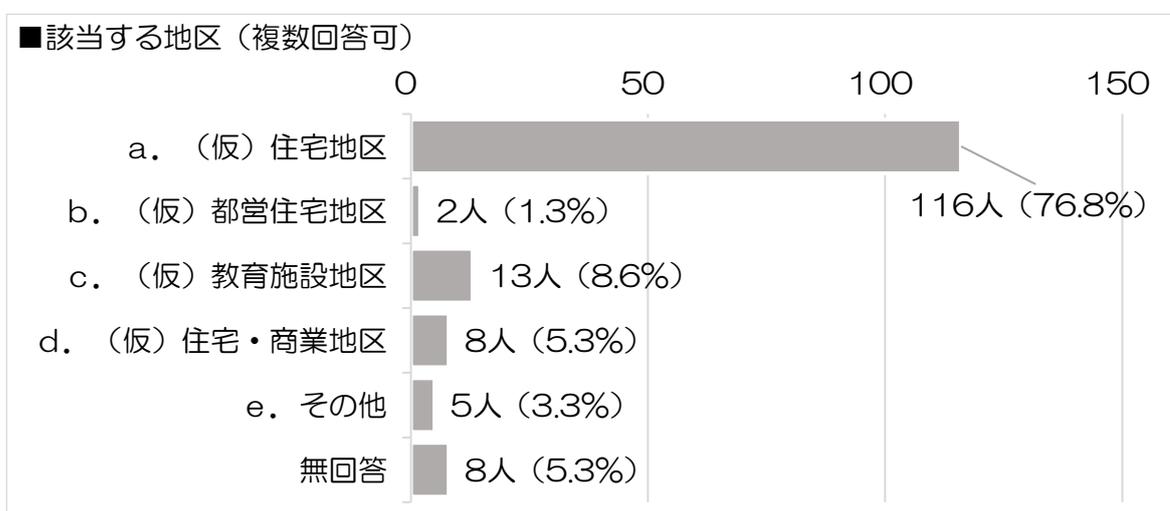
#### ※ 複数回答した方の詳細

「a」と「b」を回答した方…………… 8人  
「b」と「c」を回答した方…………… 5人  
「a」と「b」と「c」を回答した方… 2人

### ③-2 どの地区に該当しますか？

**結果** 回答者は、「(仮)住宅地区」が116人(76.8%)と最も多く、次いで「(仮)教育施設地区」13人(8.6%)であり、「その他」5人(3.3%)中2人を含む3人から記述回答がありました。

N=151 (うち1人が複数回答)	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区	116	76.8
b. (仮)都営住宅地区	2	1.3
c. (仮)教育施設地区	13	8.6
d. (仮)住宅・商業地区	8	5.3
e. その他	5	3.3
無回答	8	5.3



※ 複数回答した方の詳細

「a」と「c」を回答した方…………… 1人

記述回答は次のとおりです。

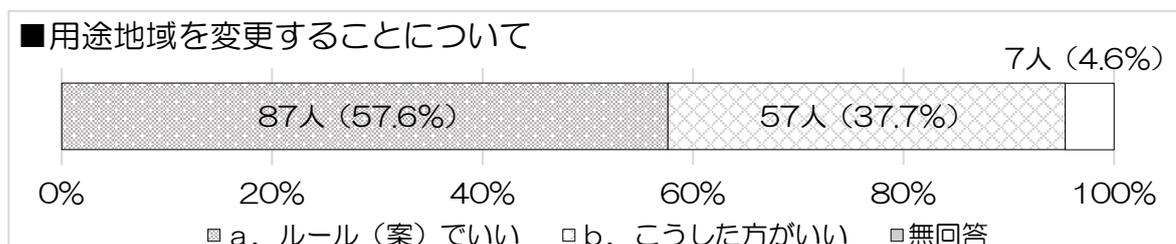
回答	記述
(仮)住宅地区	a~eのアルファベット表示が見つけれないが(淡島通り寄り1戸建)(1人)
その他	駒場3丁目(1人)
	第一種住低専用(1人)

## 2) 建物の建て方等のルール（案）への意見

**問3** ルール（案）（Step1：「用途地域」を「第一種低層住居専用地域」から「第一種中高層住居専用地域」へ変更すること）について、どう思いますか。

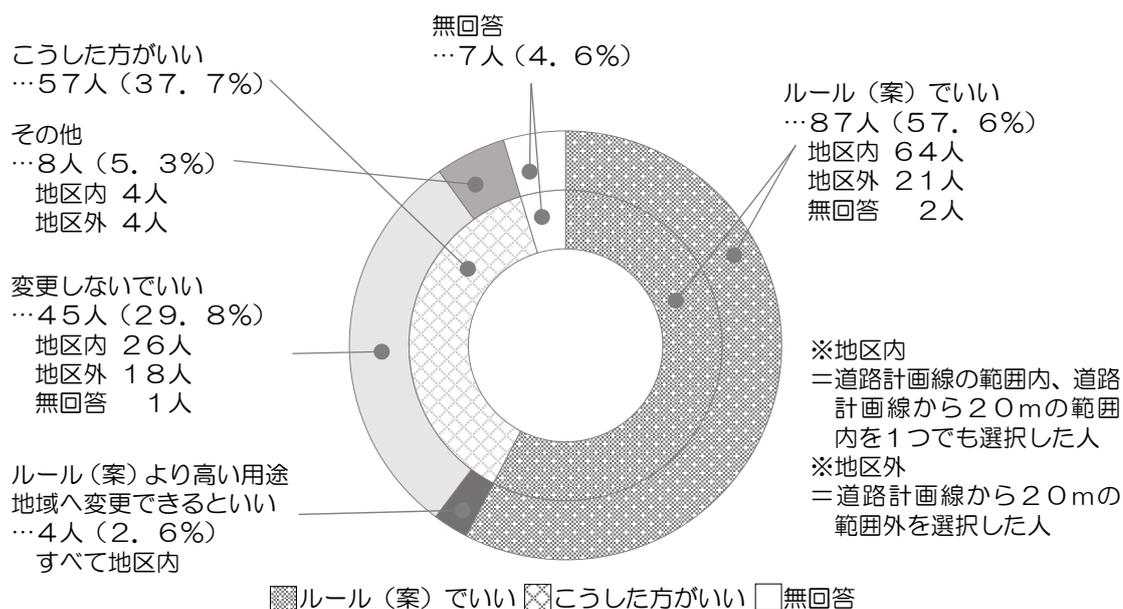
**結果** 「ルール（案）でいい」が87人（57.6%）であり、「こうした方がいい」が57人（37.7%）です。

	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい	87	57.6
b. こうした方がいい	57	37.7
無回答	7	4.6
合計	151	100.0



「こうした方がいい」と回答した57人のうち、4人からは「近隣商業地域とし、大きな建物をできるだけ建てられるようにすべき」、「建蔽率80%、容積率240%程度に変更できるといい」など、より高い用途地域へ変更できるといいという意見があり、45人からは「今のまま住宅主体の地域がよい」、「低層のままに維持していただきたい」など、変更しないでいいという意見があり、その他8人からは「第二種低層住居専用地域への変更は考えられないか。」、「道路沿い一軒目以外の用途は今のままにして欲しい。」などの意見がありました。

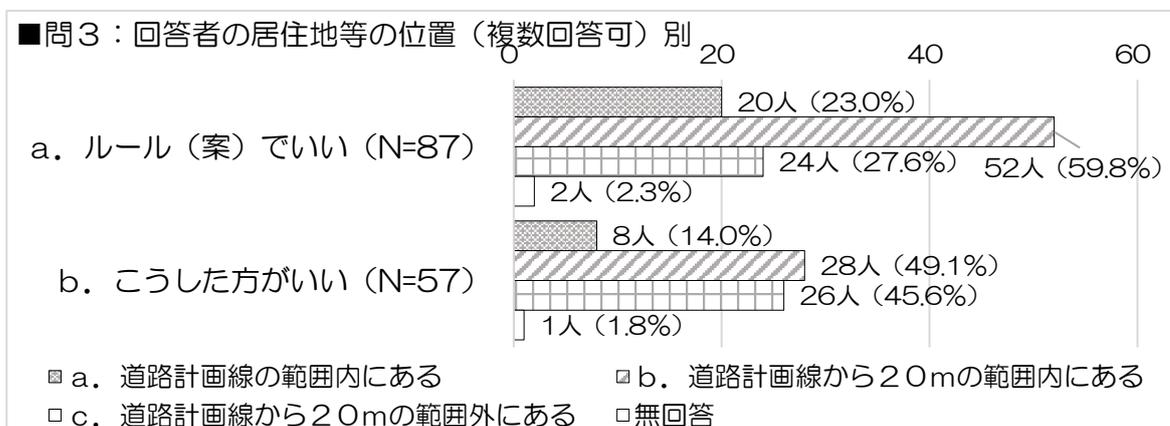
### ■意向の内訳



回答者の居住地等の位置は、「ルール（案）でいい」と回答した87人中20人が「道路計画線の範囲内」、52人が「20mの範囲内」、24人が「20mの範囲外」です。

「こうした方がいい」と回答した57人中8人が「道路計画線の範囲内」、28人が「20mの範囲内」、26人が「20mの範囲外」です。

問3の回答	問2③-1の回答（複数回答可）	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい（N=87）	a. 道路計画線の範囲内にある	20	23.0
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	52	59.8
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	24	27.6
	無回答	2	2.3
b. こうした方がいい（N=57）	a. 道路計画線の範囲内にある	8	14.0
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	28	49.1
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	26	45.6
	無回答	1	1.8

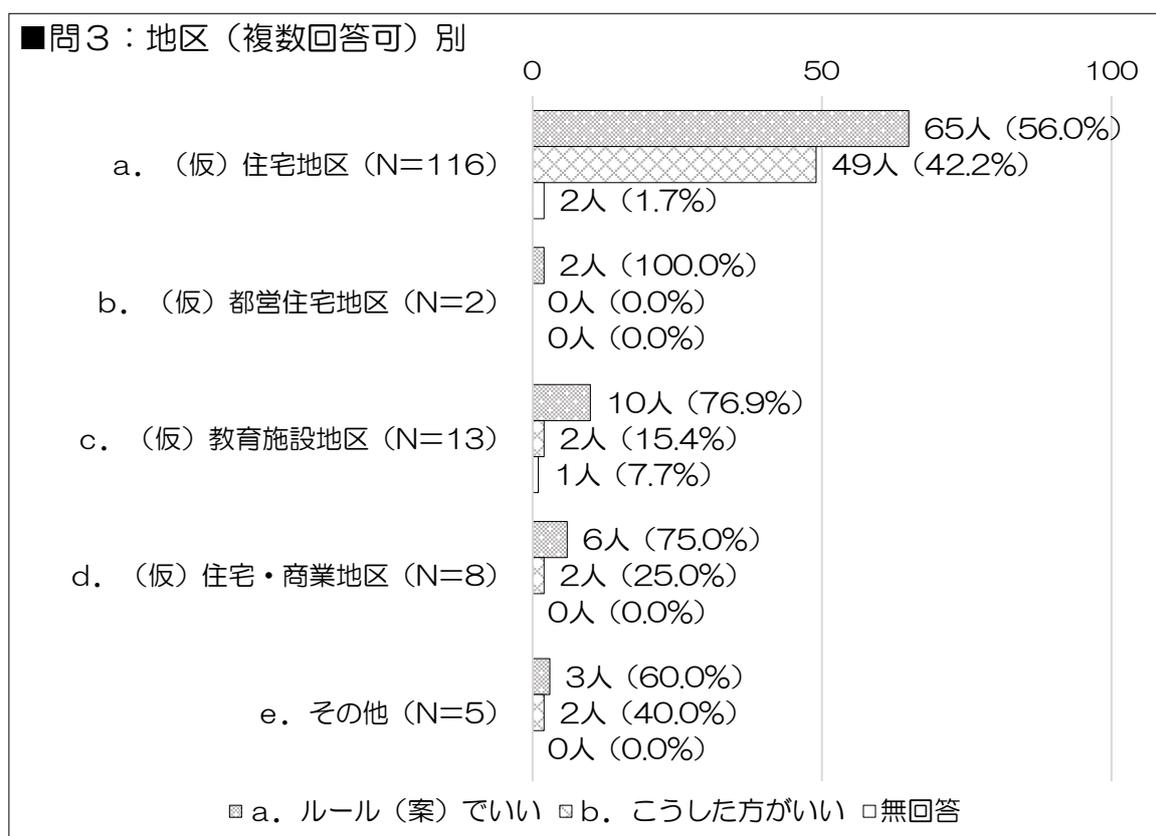


地区別では、「(仮)住宅地区」と回答した116人中65人が「ルール（案）でいい」、49人が「こうした方がいい」と回答しています。

49人のうち、4人からは「将来の住人のため街の発展を考えて近隣商業（80%、300%）にしてほしい。」「近隣商業地域とし、大きな建物を出来るだけ建てられる様にすべき。60/200でなく、60/300とすべき。」など、より高い用途地域へ変更できるといいという意見があり、38人からは「現状のままだがいい」、「現状通り変更なしでお願いします。」など、変更しない方がいいという意見があり、その他7人からは「変更はいいが店舗建設は反対。建蔽率は70%を希望。」「店舗等が増加することについては地域活性化の点から賛成するものの、中高層の建物が増加することは景観や日照の問題、また過度の人流による生活環境への影響があり反対する」などの意見がありました。

「(仮)都営住宅地区」と回答した2人中2人が「ルール（案）でいい」、「(仮)教育施設地区」と回答した13人中10人が「ルール（案）でいい」、2人が「こうした方がいい」、「(仮)住宅・商業地区」と回答した8人中6人が「ルール（案）でいい」、2人が「こうした方がいい」と回答しています。

問2③-2の回答 (複数回答可)	問3の回答	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区 (N=116)	a. ルール(案)でいい	65	56.0
	b. こうした方がいい	49	42.2
	無回答	2	1.7
b. (仮)都営住宅 地区(N=2)	a. ルール(案)でいい	2	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
c. (仮)教育施設 地区(N=13)	a. ルール(案)でいい	10	76.9
	b. こうした方がいい	2	15.4
	無回答	1	7.7
d. (仮)住宅・商業 地区(N=8)	a. ルール(案)でいい	6	75.0
	b. こうした方がいい	2	25.0
	無回答	0	0.0
e. その他(N=5)	a. ルール(案)でいい	3	60.0
	b. こうした方がいい	2	40.0
	無回答	0	0.0



意見は次のとおりです。

以降、全ての自由記述は、次のとおり整理しました。

※「分類」欄は、自由記述の内容から整理しています。

※「範囲」欄は、問2③-1において「a. 補助26号線道路計画線の範囲内にある」、「b. 補助26号線の道路計画線から20mの範囲内にある」の両方もしくはいずれかを選択した方を「内」、「c. 補助26号線の道路計画線から20mの範囲外にある」のみを選択した方を「外」、どちらも選択していない方を「無」としています。

回答	分類	意見	範囲
ルール (案) でいい	ルール (案) でいい	近くで買い物ができると便利。	内
		近くにスーパーが出来るといいな～。	内
		代沢1丁目は住宅街だが用途地域の変更により道路沿いに小型の商業施設を参入させると良い。三宿交差点以南、三宿交差点から淡島通りは元々商業施設があるが淡島交差点以北東北沢までにコンビニ、小型スーパーなどの設立はない。	内
		静かな街の環境を維持できる範囲内で、沿道の建替え促進と街の活性化を期待できます。	内
		建ぺい率や容積率が変更になるのはありがたいです。	内
		現在は、2Fだてくらいですが、今後、大きな道路のすぐそばになり建物の変化をもとめて、4～5Fだてを作りたいと思っています。	内
		5階建くらいの建築が良いと思います。	内
		ルール(案)でいい。しかし、建物だけでなく、樹木が沢山有り、住環境が良い所にして欲しいです。	内
		前面道路が拡幅され安全性も増しますので、見直しは適切だと思います。	内
		大通りに面するようになるので制限を緩和する方が合理的。	内
		私共の所だけ50/150なので変更どおり60/200でいい。	内
		高齢者が多いので近くに小さなスーパーは必要。	外
		店舗が増えると良いと思う。(ドラッグストア、スーパー等)	外
		おおむね同意。三角橋交差点周辺は大きいスーパーがなく、今は自転車で行って下北沢や池尻に買いに行っているが、老後歩ける範囲に生鮮食品やお惣菜の種類が豊富で安く買えるスーパー(●●●や●●●など(店舗名))ができるといいなと思います。	外
土地の必要性からも利用面からも大切な土地であるから。	無		
こうした方がいい	より大きな建物がで	近くに大型スーパーがなく非常に不便で、街並みも古く寂れた感じが出てきているので、将来の住人のため街の発展を考えて近隣商業(80%、300%)にしてほしい。	内

きるよ うにな っても 良い	建ぺい率80%、容積率240%程度に変更できるとい い。	内
	補助26号線沿道は、三宿1丁目（近隣商業地域60/3 00）、北沢1丁目（近隣商～、60/300）であり、今 回の地域は、これをつなぐものであり、同様に近隣商業地 域、60/300として、一体的に開発すべき。世田谷区 内の既存の26号線沿道の線では60/300であり、こ の地区だけ異なる設定は不公平だ。	内
	近隣商業地域とし、大きな建物を出来るだけ建てられる様 にすべき。60/200でなく、60/300とすべき。	内
	変更は良いが店舗建設は反対。住居専用地域として、店舗 建設は禁止を希望。 建ぺい率は70%を希望。	内
現状を 維持し たい/ 建物の 高さを 抑えたい	第一種低層のままでよい。	内
	現状の第一種低層住居専用地域のままだがよい。	内
	よく分かりませんが、今のまま静かな街がいいです。	内
	従来通り「第一種低層住居専用地域」のままでよい。静か な住環境が破壊されるから。日照が悪くなるから。	内
	貴重な第一種低層住居専用地域を守ってほしい。	内
	今のままの住宅主体の地域がよい、と考えます。（住宅地区 在住）（第一種低層住居専用地域のままだがよい）	内
	低層住居専用地域のままで良いと思う。店舗は淡島通り や、池ノ上駅近くにあるので、それで充分だと思う。	内
	第一種低層住居専用地域にとどめた方がよい。大型店舗は 不要。	内
	代沢1-35地区は緑地とし、他は現行のままで良い。 500㎡以内の一定規模の店舗は不要。建ぺい率は50% のままで良い。	内
	店舗や事務所等は淡島通り沿いにあるので今まで通りの住 居地域であって欲しい。	内
	日用品販売店舗が新たに必要と思えない。26号線の新設 に伴う交通動線、特に代沢1丁目-2丁目間のアクセスの 悪化をもっと少なくしてもらいたい。（地下に入るエリアを 広げ、車両を見おろす区域を減らして欲しい）	内
	現状通り変更なしでお願いします。（特に代沢一丁目）店舗 の希望が有る様ですが、「掘割道路」沿いに出店需要が有る とは思えず、仮に有ったとしても、狭い側道に搬入トラッ ク等が入り込む事となり好ましくない。大型の駐車場や駐 車場付き店舗も同様に、狭い側道や周辺道路の車を増やす だけである。やはり現在の閑静な住宅街を「ウリ」とする のが一番良い。	内
	隣接地への影響が大きいので変更しない方がよい。	内
	反対！！現在の良好な住環境を維持したいのでせめて3階 建までにしてほしい。	内

	<p>現状維持がよい。近隣より標高が高い、この地域に高層の建物ができるととりわけ西側地域からの景観や日照に影響が及ぶ。</p>	内
<p>建物の高さは現在のルール10mを維持すべき。西側の後背地は日照で住環境が大いに悪化すると思う。高齢になれば1Fで暮らす予定なので、現在でさえ日照不足、寒いので、それが2Fも日照不足になったら健康被害が生じる。高度を上げて地価が高くなることを望む人もある様だが、この地で、住みつづけたい者にとっては大変迷惑千万。</p>	内	
<p>第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域への変更は断固反対。高さの緩和につながり、日照の確保で、問題、トラブルが発生するのを懸念します。第一種低層住居専用地域のままでも、建築審査会で許可を得ればコンビニを建てることは可能なはずです。今のままでも利便性向上は可能と思われます。</p>	内	
<p>反対です。日影になるから。</p>	内	
<p>現状を維持したい。日照の確保が気になる。</p>	内	
<p>代沢1丁目から2丁目にかけて土地は傾斜しており、道路沿いに中高層の建築物を建てると日照権の問題が生じる恐れもあるため変更はやらない。</p>	内	
<p>ルール案に頭ごなしに反対するつもりはないが、用途地域の変更により高い建物が次々と建てられ住環境が悪くなるのではないかと不安。若干低く設定するなど配慮が欲しい。(16mではまだ高いのでは?)</p>	内	
<p>井の頭線のすぐ近くは線路の下を道路が通るようになるかと思うので、道路沿いという感覚があまりないので、変更する必要が無いような気がします。(もし道路が線路うえを行くとしたらaでもいいのかもしれませんが)</p>	内	
<p>道路計画自体一方的に幅を広げたものであり、都の説明会でも用途地域の変更については何ら説明されていない。そもそも第一種低層住居専用地域であるからこそ購入、居住したもの。用途変更については全く賛成できないし、一方的に変更するなら十分な補償すべきものである。断固反対する。理由として挙げているものはいずれも都営住宅の敷地で検討すれば足りるものであり、住民に負担、不利益を課すべきでない。</p>	内	
<p>現状のままがいい。理由・意見は問12の答参照で。(問12の回答「3年先・5年先・10年先にとどまらず、30年先・50年先・100年先までの社会状況や生活環境の变革を見渡しての「夢」をたのしめる場であってほしいのに、戦後、せつかく、平和条項や人権条項とともに「地方自治」が日本国憲法に明記されたのに、論議の出発点として重要・必須のものであるとしても、いつまでたっても「どぶ板論議」の枠内に押しとどめられている現状。住民「参加」という用語が平気で使われている現状。これは一体誰の責任なのか事あるごとに感じています。26号線問題はさらにその感を増幅させてきました。ざっくり、切り</p>	内	

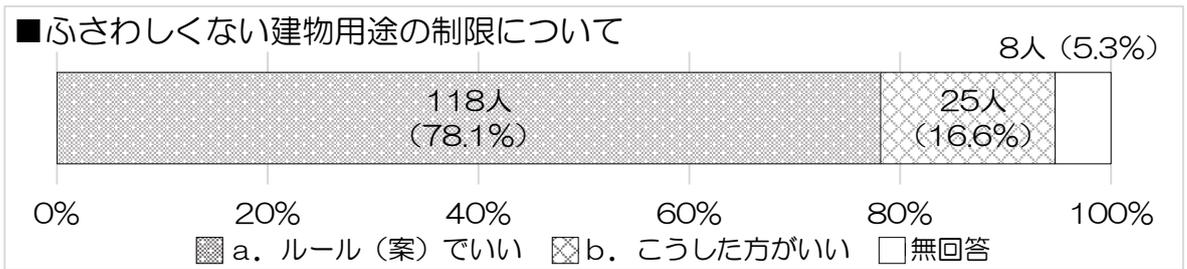
<p>詰めて言えば、①懇談会ごくろうさまです。②アンケートもごくろうさまです。③でも、追い払われる人々の苦難、犠牲を無視・忘却して気楽に将来を描くことは許されないのでは。④人権保障の視点・観点で何度でも再検討を。ということになるでしょうか。26号線道路の建設は、現在の生活環境・コミュニティを破壊するものであり、私は当初より反対してきました。26号線関連の問題を語る場合には常に、26号線道路それ自体のそもそもの必要性についての説明が不十分のまま、事業が強行されてきていることから語り始めるべきなのではないでしょうか。えらそうなもの言いで恐縮ですが、今後も、どうぞよろしく。』)</p>	
第一種低層住居専用地域のままがよい。	外
現状維持。	外
変更しないでほしい。既に建設済みの家との差異が生まれる為。	外
今のまま住宅主体の地域がよい。	外
道路が土地より高さが下がるので、用途地域は同じで良いと思います。この環境が気に入って住まいを移したのに、用途が変更になるのは宜しくないと思います。	外
現状維持。住環境を守る。閑静な文教地区の良さを変えず、日照も確保する。	外
住宅主体の地域が望ましい。低層住居専用地域の維持を望みます。	外
閑静な住宅地から、良く言えば賑やか、悪く言えば騒がしい地域になることが容易に想像される。住環境を維持したい立場として好ましくない用途変更である。	外
現状のままでよい。住宅街であるから。	外
「静かで良好な住環境」の維持のためには、住宅地区では今後も「第一種低層住居専用地域」の継続が不可欠だと思います。多くの学生さんたちの通学路であることからこれまで通りの「用途地域」の保持を求めます。	外
死んでもこの変更は許さない。徹底法廷闘争を行う。	外
第一種低層であることはこの地域の良い環境を守るために必須であり、ブランド価値や資産価値にもつながっています。この地域に愛着を持ち、静かにおちついた環境で暮らしたいと考えており、用途地域の変更はそれを脅かすものと思います。	外
第一種低層住居専用地域でよい。静かな住環境を望む。	外
第一種低層住居専用地域のままでよい。現在の環境が気に入っているため。	外
第二種低層住居専用地域への変更は考えられないか。(高い建物が並ぶことを防ぎたい)	外
低層のままが良い。見晴らしが悪くなるので。	外
道路拡張に伴い店舗等が増加することについては地域活性化の点から賛成するものの、中高層の建物が増加すること	外

	は景観や日照の問題、また過度の人流による生活環境への影響があり反対する。	
	「低層のままに維持していただきたい」計画線から20mのすぐ外側に隣接しており、店舗や5階建ての建物が建つと、日照や騒音等非常に大きな影響を受け、資産価値も大きく低下するため。	外
	第一種低層のまま維持した方がいい。住環境を維持するためには、地形的に「尾根」にあたる当該地域の高度制限を緩めるべきではないから。	外
	このままとするべし。	無
対象の範囲	車道との段差が有り車でのアクセスは、側道を使う必要がある。第一種中高層住居専用地域への変更は無理がある。車道から直接アクセスできない地域は第一種低層住居専用地域のままにして欲しい。	内
	住環境を保守して欲しいので、道路沿い一軒目以外の用途は今のままにして欲しい。	内
	1種中高層と1種住専の境界が不自然。道路で境界を別けて欲しい。別紙①A4コピー赤印参照。(2022.2.22)現地を見て、状況を見て、判断すべき。1種住専と思って購入したのに自宅以外中高層に囲まれて、自宅は高さ制限があると今後の価値にも影響する。	内
	道路が現状より低くなる地域は第一種低層のままとし、地表面と同一となる地域は第一種中高層住居専用地域とする。	外
その他	道路建設に伴う沿道住民の私有財産へのマイナス影響に最大限配慮すべき。緑や里山的景観の消滅や騒音等環境悪化の代償を。	内
	住環境の悪化を防ぐため、独立した車庫のみならず店舗等の自動車車庫も広さを制限すべき。ゾーン30は維持すべき。	内
無回答	道路はつくらないでほしいです。今までどおり住みつづけてたいです。	内
	影響がわからないので、それを知りたい。	外

**問4** ルール（案）（Step2：地区にふさわしくない建物用途の制限）について、どう思いますか。

**結果** 「ルール（案）でいい」が118人（78.1%）であり、「こうした方がいい」が25人（16.6%）です。

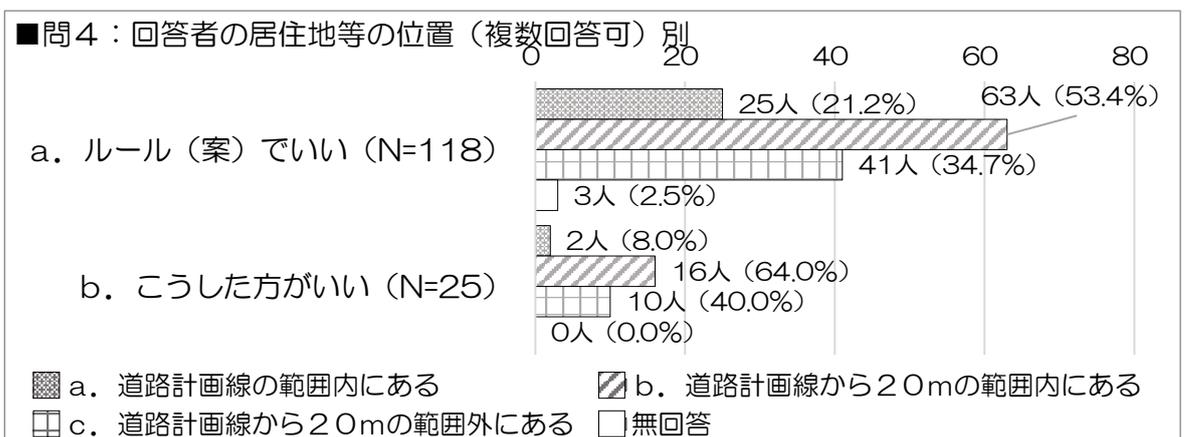
	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい	118	78.1
b. こうした方がいい	25	16.6
無回答	8	5.3
合計	151	100.0



回答者の居住地等の位置は、「ルール（案）でいい」と回答した118人中25人が「道路計画線の範囲内」、63人が「20mの範囲内」、41人が「20mの範囲外」です。

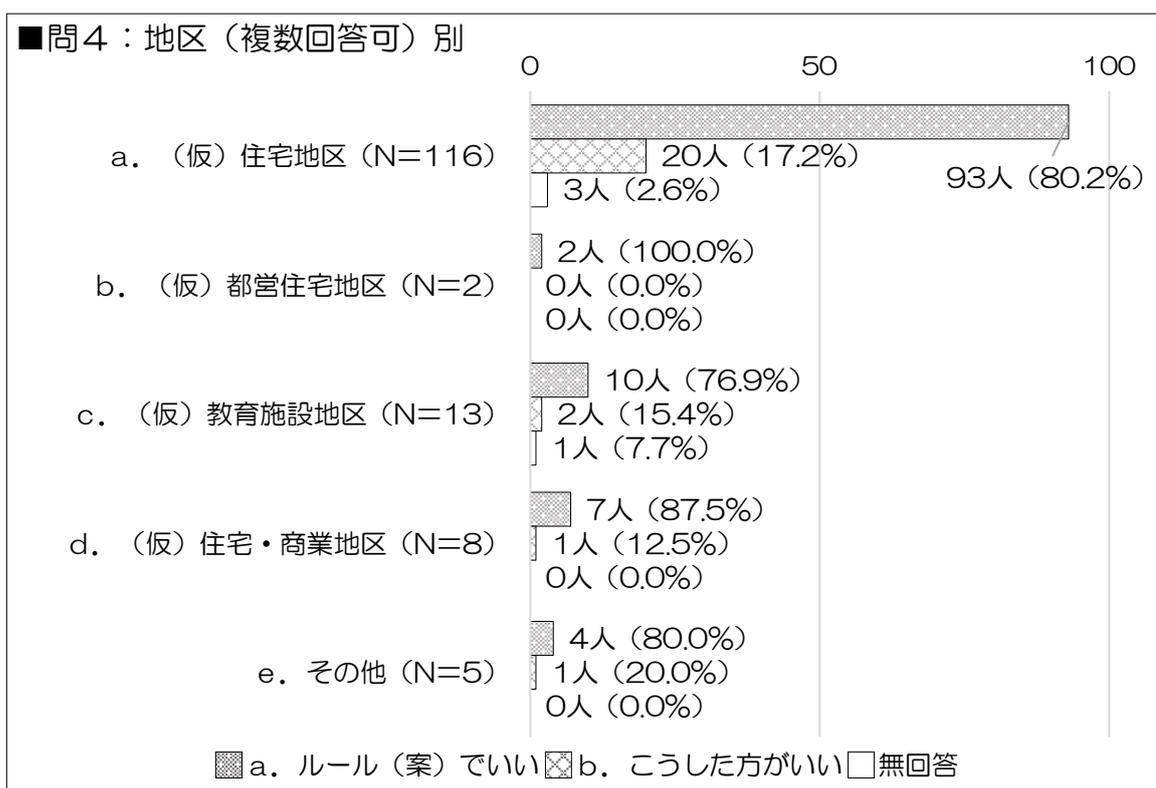
「こうした方がいい」と回答した25人中2人が「道路計画線の範囲内」、16人が「20mの範囲内」、10人が「20mの範囲外」です。

問4の回答	問2③-1の回答（複数回答可）	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい（N=118）	a. 道路計画線の範囲内にある	25	21.2
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	63	53.4
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	41	34.7
	無回答	3	2.5
b. こうした方がいい（N=25）	a. 道路計画線の範囲内にある	2	8.0
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	16	64.0
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	10	40.0
	無回答	0	0.0



地区別では、「(仮)住宅地区」と回答した116人中93人が「ルール(案)でいい」、20人が「こうした方がいい」、「(仮)都営住宅地区」と回答した2人中2人が「ルール(案)でいい」、「(仮)教育施設地区」と回答した13人中10人が「ルール(案)でいい」、2人が「こうした方がいい」、「(仮)住宅・商業地区」と回答した8人中7人が「ルール(案)でいい」、1人が「こうした方がいい」と回答しています。

問2③-2の回答 (複数回答可)	問4の回答	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区 (N=116)	a. ルール(案)でいい	93	80.2
	b. こうした方がいい	20	17.2
	無回答	3	2.6
b. (仮)都営住宅 地区(N=2)	a. ルール(案)でいい	2	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
c. (仮)教育施設 地区(N=13)	a. ルール(案)でいい	10	76.9
	b. こうした方がいい	2	15.4
	無回答	1	7.7
d. (仮)住宅・商業 地区(N=8)	a. ルール(案)でいい	7	87.5
	b. こうした方がいい	1	12.5
	無回答	0	0.0
e. その他(N=5)	a. ルール(案)でいい	4	80.0
	b. こうした方がいい	1	20.0
	無回答	0	0.0



意見は次のとおりです。

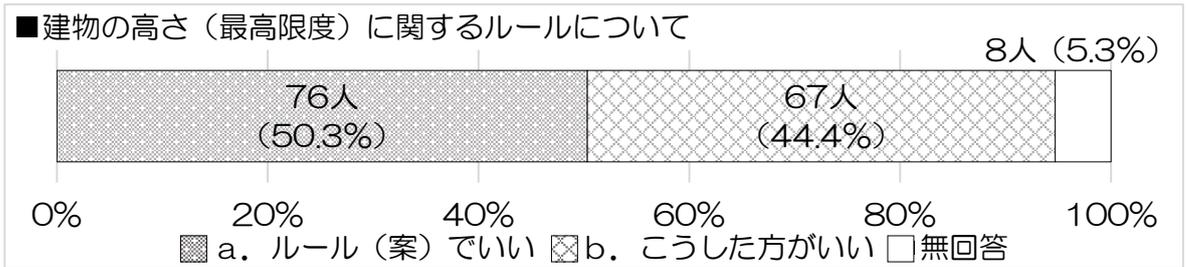
回答	分類	意見	範囲
ルール (案) でいい	ルール (案) でいい	治安が悪くなる。	内
		色彩などは各人の主観によるので制限しない方がよい。	内
		安全・安心を第一に考えてほしい。	内
		住宅地に単独の独立した自動車車庫はふさわしくない。	内
		車庫付住宅の自家用車の車庫は認められると判断している。	内
		今の環境が気に入っているので、あまりふさわしくない建物用途の制限に賛成です。	内
		せっかくの環境を悪化させたくないなので、ルール案を支持します。	外
		この地区は細い道路が多いので。	外
		単独独立自動車車庫制限。	外
		治安が悪くなる建物は制限して欲しいから。	外
	他の用途も制限したい	その他にも環境悪化につながる物の制限ができれば良いと思います。(学校がたくさん近くにあるため)	内
		近くにコンビニぐらいほしい。他はいらない。	内
		カラオケ店等の深夜営業店などマージャン屋、パチンコ屋に準ずる業種に対する規制も検討いただきたいと思います。	外
	一定の駐車スペースは必要	コインパーキングが多くあるのはよくないが一定数ないと路駐や駐禁取締が発生するのも事実。道路沿いに通常の60分より長い時間幅の駐車帯を作るよう、東京都道路建設と北沢警察と交渉して欲しい。	内
こうした方がいい	他の用途も制限したい	ゲームセンター、カラオケ店、バーやスナックなど風紀が乱れる恐れのある用途は全て制限して頂く方が良いと思います。	内
		原案の「単独の独立した自動車車庫を制限」だけでなく、良好な住環境や教育施設環境を守るため、「飲食店・車庫・宿泊施設等も制限」して欲しい。	内
		なぜ駐車場だけなのか。倉庫等も含めてほしい。	内
		もっと制限を増やしたほうがいい。	内
		(仮)住宅地区もマージャン・パチンコ・券売場など制限して下さい。	内
		問3と同様。(問3の回答「住環境の悪化を防ぐため、独立した車庫のみならず店舗等の自動車車庫も広さを制限すべき。ゾーン30は維持すべき。」)	内
		店舗等の立地はやめてほしい。閑静な環境を選んで土地を購入した意味がなくなる。	外
		高さ10m(第一種低層住居専用)でよい。店舗等は必要ないと思う。下北が整備されているため。理由は問3に同じ。	外

一定の 駐車ス ペース は必要	マンション内の駐車場が満杯のため、近くに駐車場を借り ています。近くの駐車場がへってしまうのは困りま す。。。	内
	自動車車庫の制限をすると地域に来訪した人が困ってしま うのでは。	内
	単独の独立した自動車車庫を許容すべき。不必要な規制を すべきでない。	内
	住宅用地で自動車用単独車庫は居住者に必要不可欠な場合 があるので設置は必要。不適切な例にはいれない。	内
	地区にふさわしくないとはあまり思わないため、厳しく制 限する必要はないのではないか。	外
	大きめの店舗建設を前提とするのであれば駐車場も建てら れるようにしてほしい。路上駐車があると、自転車で走る 時に危ない。	外
現状を 維持し たい	現在の静かな住宅地にしてほしい。「単独の独立した自動 車車庫を制限」とはタイムズの事か。ゼロにするのは不便 だ。	内
	現行のままで良い。	内
	こうとは何？意味不明の選択肢で攪乱している。現在案な のか、変更希望なのかを選択させるべき。今のままにし ろ！	外
	この変更は不要に思える。車庫が交通量増加の原因とはな りえない。	外
対象の 範囲	ルール1で述べた第一種低層住居専用地域のゾーニングを そのまま用いて欲しい。（問3の回答「車道との段差が有 り車でのアクセスは、側道を使う必要があり、第一種中高 層住居専用地域への変更は無理がある。車道から直接アク セスできない地域は第一種低層住居専用地域のままにして 欲しい。」）	内
	基本的には問題ないと考えるが、（仮）教育施設地区につ いては、教育施設としての利用に限定する用途制限が必要 と考えます。高い建物が建てられるからといって民間マン ションに用途を変えられても困ります。	外
その他	制限の内容については、さらに利害関係者の合意形成に努 めるのがよい。	内
	あまり、ケバケバしい建物は絶対にやめて欲しい。	内
	そもそもこのような道路を作ると、周辺の道路が抜け道と なるのを防ぐべき。新たな独立の車庫禁止だけでなく、住 民専用道路とするべき。	内
	日影規制は考えてほしい。	内
	s t e p 2の説明が理解できませんので回答できません。 基本制限して下さい。	外
	無回答	仕事がなくなって、生活するために必死です。どうしたら よいか。

**問5** 建物の高さ（最高限度）に関するルールについて、どう思いますか。

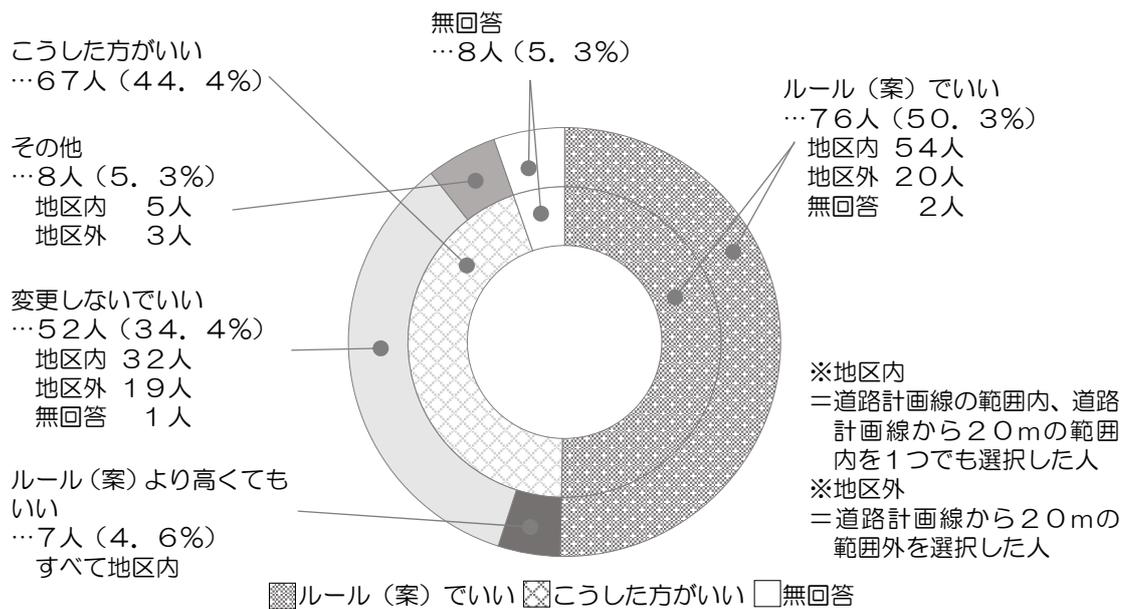
**結果** 「ルール（案）でいい」が76人（50.3%）であり、「こうした方がいい」が67人（44.4%）です。

	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい	76	50.3
b. こうした方がいい	67	44.4
無回答	8	5.3
合計	151	100.0



「こうした方がいい」と回答した67人のうち、7人からは「建蔽率や容積率で制限がかかっているの、高さ制限は、25mルールで良いと思います。」「原則通り、25mで統一すべき」などのより高くてもいいという意見があり、52人からは「住宅地区は10mのまま、」「後背地に圧迫感が出るので10mのままがよい」などの変更しなくていいという意見があり、その他8人からは「14mに制限できないか。4階建は建てられるかと。」「表通りは17mでも内側住居は今までどおりの10mに。日影問題がおきる。」「高さ12mまでが良い。」などの意見がありました。

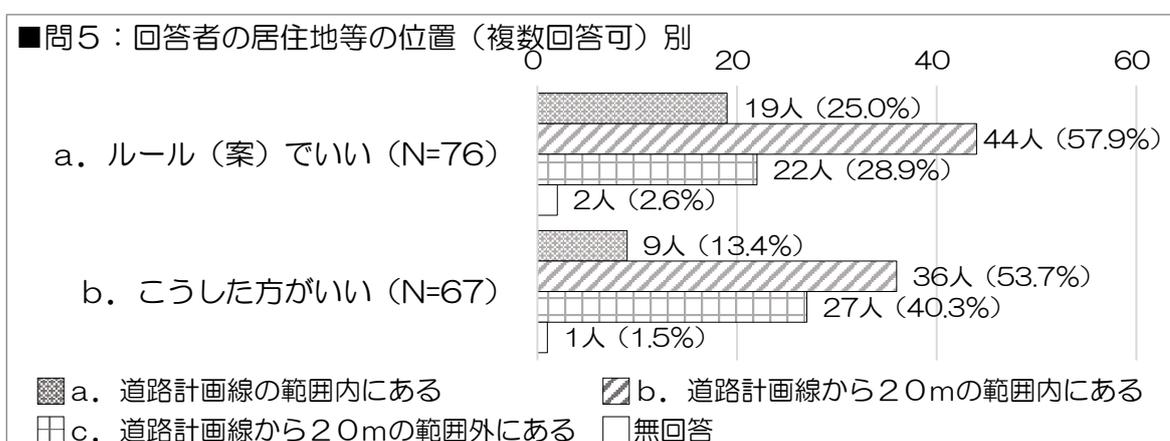
■「こうした方がいい」と回答した人の意向の内訳



回答者の居住地等の位置は、「ルール（案）でいい」と回答した76人中19人が「道路計画線の範囲内」、44人が「20mの範囲内」、22人が「20mの範囲外」です。

「こうした方がいい」と回答した67人中9人が「道路計画線の範囲内」、36人が「20mの範囲内」、27人が「20mの範囲外」です。

問5の回答	問2③-1の回答（複数回答可）	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい（N=76）	a. 道路計画線の範囲内にある	19	25.0
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	44	57.9
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	22	28.9
	無回答	2	2.6
b. こうした方がいい（N=67）	a. 道路計画線の範囲内にある	9	13.4
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	36	53.7
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	27	40.3
	無回答	1	1.5

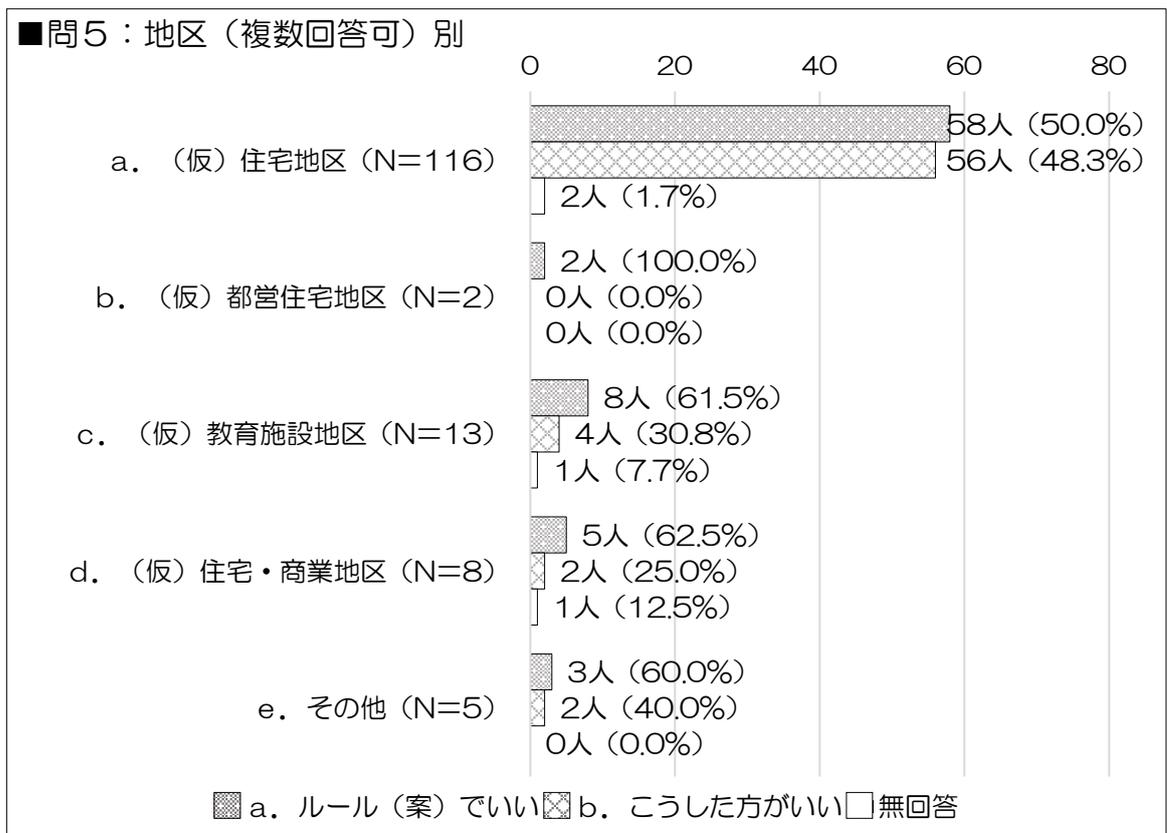


地区別では、「(仮)住宅地区」と回答した116人中58人が「ルール（案）でいい」、56人が「こうした方がいい」と回答しています。

56人のうち、7人から「区全体のルールである25mが望ましい」、「原則通り25mで統一すべき」などのより高くてもよいという意見があり、42人から「現状の10mを維持すべき」、「住宅地区は10mのままで」など、変更をしないでいいという意見があり、その他7人から「4階建てくらいまでとすべき」「都営アパートの高さを考えると、道路両側とも同程度でいい」などの意見がありました。

「(仮)都営住宅地区」と回答した2人中2人が「ルール（案）でいい」、「(仮)教育施設地区」と回答した13人中8人が「ルール（案）でいい」、4人が「こうした方がいい」、「(仮)住宅・商業地区」と回答した8人中5人が「ルール（案）でいい」、2人が「こうした方がいい」と回答しています。

問2③-2の回答 (複数回答可)	問5の回答	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区 (N=116)	a. ルール(案)でいい	58	50.0
	b. こうした方がいい	56	48.3
	無回答	2	1.7
b. (仮)都営住宅 地区(N=2)	a. ルール(案)でいい	2	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
c. (仮)教育施設 地区(N=13)	a. ルール(案)でいい	8	61.5
	b. こうした方がいい	4	30.8
	無回答	1	7.7
d. (仮)住宅・商業 地区(N=8)	a. ルール(案)でいい	5	62.5
	b. こうした方がいい	2	25.0
	無回答	1	12.5
e. その他(N=5)	a. ルール(案)でいい	3	60.0
	b. こうした方がいい	2	40.0
	無回答	0	0.0



意見は次のとおりです。

回答	分類	意見	範囲
ルール (案) でいい	ルール (案) でいい	高すぎる建物は住宅地にふさわしくない。	内
		代沢1丁目沿道で高さ16mを使ってマンション建設や小型店舗を新設するケースは少ないと予想されますが、変更後ルールに沿って新しい街づくりの進展を願っています。	内
		少しでも高く建てられるようになると思います。	内
		老人から若い人まで住める町づくりのために新しいルール案を作った方がよいと思います。	内
		教育・研究活動を継続していくため、現状より低く制限をしないで頂きたい。	内
		大学における教育・研究活動の継続のため、現状より建物高さを低くしないでいただきたい。	内
		3階建ての住宅、また傾斜のため基準地盤面は場所により異なり一概に高さ制限が日射などの条件を良くするとは言えない。そもそも隣地・日射等の規制は建基法にある。	外
		住環境に配慮。	無
	周辺への配慮	日照権に問題がない様にして欲しい。	外
		元々建っている家の日照条件が悪化しないよう、高い建物を建てる際のルールを作ってほしい。	外
こうした方がいい	もっと高い建物ができるようにしても良い	世田谷区の住宅・商業地区の28mにそろえた方がよい。26号線とつながっている世田谷公園の辺りも、建物の高さは、高いので、同じようにした方がよい。	内
		少しでも高く建てられるようにしてほしい。(再建にも配慮)	内
		建ぺい率や容積率で制限がかかっているので、高さ限度は、世田谷区の25mルールで良いと思います。	内
		将来の街の発展を考えたもっと緩和して25mでもいい。日影規制を5時間ー3時間にしたい方がいい。	内
		借地に建てていた賃貸アパートを吸収され不動産収入が途絶えた。住宅地区居住者は都道沿道に住むことになり、今後騒音、振動に耐えなければいけない。勝手に独自ルールなどは立てずに、沿道住民の保護をするべき。よって従来通りの25m(世田谷区)でよい。	内
		都営アパートの高さを考えると、道路両側とも同程度であってもよい。	内
		区全体のルールである25mが望ましい。20ー30m道路沿いなので、原則通りとすべきである。	内
		原則通り、25mで統一すべき。	内
	高さを抑えたい／現状を維持	住宅地区の制限はもっと低くても良いと思う。	内
		4階建てくらいまでとすべき。目黒区にも申し入れてほしい。	内
高さ制限は最大限きびしくしてもらいたい。		内	

持したい	住宅地区ですが、建物の高さ16mは反対。高さ12m迄。理由：日照等による近隣トラブル回避のため。昔から代沢は結構近隣トラブルのある地区です。	内
	高さ12mまでが良い。理由、日照トラブルによる近隣トラブル回避。	内
	世田谷区と目黒区で25mと17mとあるが、当地域は世田谷区、目黒区の境目である為、同じ高さにそろえることが統一された町並みになると思われる。また高さについては地区独自のルールで16mに制限されているが5階建て程度の高さでは高すぎると感じる。	内
	10mのままがよい。	内
	今のままで良い。	内
	10mのままが良い。	内
	反対。現在の住宅地はせめて3階建てまでにしてほしい。16mは高すぎる。	内
	現行通り10mで良い。	内
	高い建物はいりません。	内
	最高限度は変更しないでほしい。	内
	できれば、住宅地区は今までの10m程度（3階建て程度）がよいです。	内
	住宅地区は10mのままで。	内
	「高さ」は、今のまま、10mで良い。住宅地なので、そのまま。道路が出来、商店が出来ても個人てきの物で良い。	内
	現在の住環境を守りたいのでこのままがよい。	内
	現在のルールのままにすべき。住環境が悪化する。	内
	住環境の悪化を防ぐため現状を維持すべき。	内
	高さは10mのまま。日照が悪くなる。	内
	<u>（仮）住宅地区については、問3の回答と同じ。（問3の回答「現状維持がよい。近隣より標高が高い、この地域に高層の建物ができるととりわけ西側地域からの景観や日照に影響が及ぶ。」）</u>	内
	高さ制限を、現行「最高10m（3階建てイメージ）」から「16m（5階建てイメージ）」とする案には反対します。日照や圧迫感で住環境が悪化するので、高さは10mのママがよいと考えます。特に、西側の後背地は下り坂となっていることに留意してください。	内
	現状維持10mでなければ、この地を離れます。高度制限が改悪されて、庭に日が当らなくなった、室内への日照が悪くなった、洗濯物が乾かなくなった等の実害が出た時、補償はされるのですか。隣に高い建物が建つことを止められますか。	内
第一種低層住居専用地域ということで、高い建物がたたないということで、ここに住んでいる。5階建て程度のイメ	内	

	ージの16mは高すぎる。日照権の問題がおきる懸念があり、現在のままの10mがよい。16mには断固反対。	
	a住宅地区（代沢1丁目）は西側に下がっていく傾斜地である。西側は古くからある広い敷地の住宅で盛土の壇上に（高台にして）家を建てているケースが多いものの日当たりの問題があるので、10mのままでよい。	内
	16m（5F）は高すぎる。（圧迫感、日照等）3F以下の高さでお願いしたい。	内
	現在のまま、10メートルでお願いします。特に代沢一丁目は西側が谷間となっており、日当たりや、放送電波が届きにくくなるため、道路の通る高台の建物は建物は高くされては困ります。	内
	住宅地区について、後背地に圧迫感が出るので10mのままでよい。	内
	先に日照権のことを書いたが道路沿いに住宅地であるにもかかわらず高い建物を建てた場合、道路自体も暗くなる上に周辺環境を悪化させる要因にもなる。現状を変更しない。	内
	西側に傾斜している頂点に道路がつくられるため高さの制限が緩和されると威圧感が出る。現在の10mのまを望む。	内
	現在のゾーニングのまま。建ぺい率50%、容積率150%。	内
	現状のまがよい。理由・意見は問12の答参照を。（問12の回答「3年先・5年先・10年先にとどまらず、30年先・50年先・100年先までの社会状況や生活環境の変革を見渡しての「夢」をたのしめる場であってほしいのに、戦後、せつかく、平和条項や人権条項とともに「地方自治」が日本国憲法に明記されたのに、論議の出発点として重要・必須のものであるとしても、いつまでたっても「どぶ板論議」の枠内に押しとどめられている現状。住民「参加」という用語が平気で使われている現状。これは一体誰の責任なのか事あるごとに感じています。26号線問題はさらにその感を増幅させてきました。ざっくり、切り詰めて言えば、①懇談会ごころうさまです。②アンケートもごころうさまです。③でも、追い払われる人々の苦難、犠牲を無視・忘却して気楽に将来を描くことは許されないのでは。④人権保障の視点・観点で何度でも再検討を。ということになるでしょうか。26号線道路の建設は、現在の生活環境・コミュニティを破壊するものであり、私は当初より反対してきました。26号線関連の問題を語る場合には常に、26号線道路それ自体のそもそもの必要性についての説明が不十分のまま、事業が強行されてきていることから語り始めるべきなのではないでしょうか。えらそうなもの言いで恐縮ですが、今後も、どうぞよろしく。」）	内
	代沢に高い建物は不要。	外
	住宅地域の高さについて、14mに制限できないか。14mあれば4階建は建てられるかと。	外

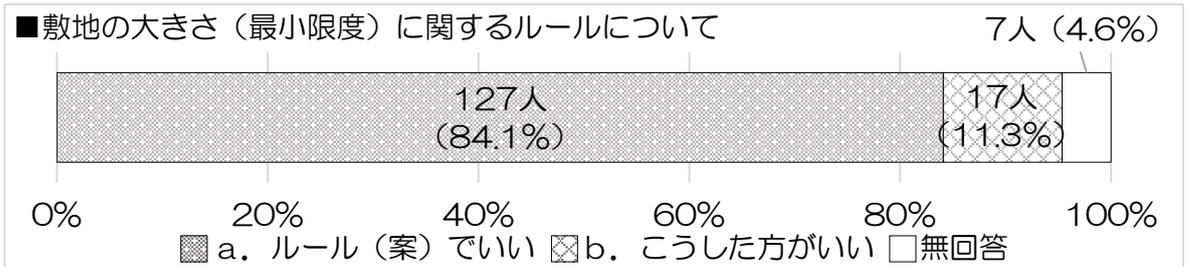
	高い建物は反対です。現状維持。	外
	現状維持。3F建ての高さを。	外
	同上10m制限でよい。	外
	現在の10mルールでよい。	外
	現状のままが良い。	外
	10m制限とする。(住宅地域)現在の住環境の維持のため。	外
	住宅地区においてはこれまで通り高さ10mに制限するルールを厳守いただきこれまで通りの住環境の維持を強く求めます。	外
	現在の10mがよい。(住宅環境の維持)	外
	現状の10mを維持すべき。理由は問3と同様。(問3の回答「 <u>第一種低層のまま維持した方がいい。住環境を維持するためには、地形的に「尾根」にあたる当該地域の高度制限を緩めるべきではないから。</u> 」)	外
	日照や圧迫感でわるい。	外
	現状維持。日照確保。プライバシー保護。	外
	日照問題があるので低層が良い。	外
	問3と同様に建物の高さ制限変更には反対します。(問3の回答「 <u>道路拡張に伴ない店舗等が増加することについては地域活性化の点から賛成するものの、中高層の建物が増加することは景観や日照の問題、また過度の人流による生活環境への影響があり反対する。</u> 」)	外
	当方の居住地域は計画地域と比べ、低地に存在する。その為、高さ制限が変更となると、日照・景観の面で賛成できない。	外
	現状の10mを維持してほしい。日照に大きな影響があるため。	外
	淡島通りに近いあたりは予定地が高い尾根のようになっています。現在でも朝日がなかなか差し込まないのに、さらに高い建物ができたら相当の制限より5mは高いことに実質なりますので、高さ制限を10mのままとしていただきたいです。	外
	現在の10mのままとしてほしい。日照権の問題が発生する為。	外
	低層住居専用地域の維持。	外
	一種低層に限る。	無
対象の範囲	問3と同じ。ひどい。(問3の回答「1種中高層と1種住専の境界が不自然。道路で境界を別けて欲しい。別紙①A4コピー赤印参照。(2022.2.22)現地を見て、状況を見て、判断すべき。1種住専と思って購入したのに自宅以外中高層に囲まれて、自宅は高さ制限があると今後の価値にも影響する。」)	内

無回答		表通りと内側の住居と一緒になく、表通りは17mでも内側住居は今までとおりの10mに。日影問題がおきる。	内
	両区で統一すべき	(仮)教育施設地区の高さ制限が、区が違うという理由で異なるのはおかしい。補26沿道地区というまちづくりの単位を設定するのであれば、沿道空間としてのまとまりを持たせたルールにすべきと考えます。案)三角橋付近、淡島通り付近は25m。その他の区間は16m、または17mとするなど立地による統一ルールが必要。	外
	その他	この辺りの地面の高低差が激しいです。たくさん坂と階段があります。建物の高さもちろんいい着目点ですが、地面の高低差がなんとかしてほしいです。雨や雪の日もしころんだら非常に危険だと思います。	内
		問3に同じ。(問3の回答「道路建設に伴う沿道住民の私有財産へのマイナス影響に最大限配慮すべき。緑や里山的景観の消滅や騒音等環境悪化の代償を。」)	内
		他に移るのは嫌です。私が死んでからにしていだけないでしょうか。	内
		目黒側は制限があり何もできない。	外
	影響を知りたい。	外	

**問6** 敷地の大きさ（最小限度）に関するルールについて、どう思いますか。

**結果** 「ルール（案）でいい」が127人（84.1%）であり、「こうした方がいい」が17人（11.3%）です。

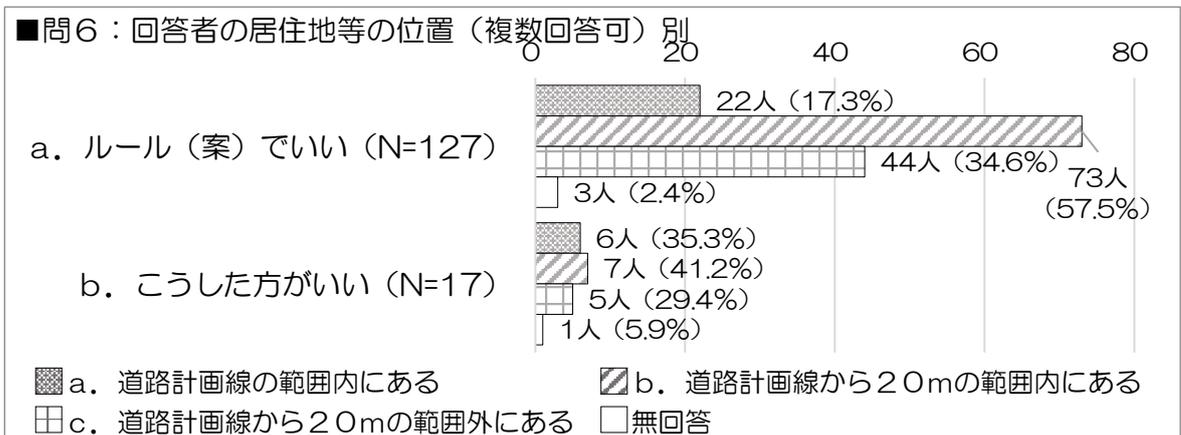
	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい	127	84.1
b. こうした方がいい	17	11.3
無回答	7	4.6
合計	151	100.0



回答者の居住地等の位置は、「ルール（案）でいい」と回答した127人中22人が「道路計画線の範囲内」、73人が「20mの範囲内」、44人が「20mの範囲外」です。

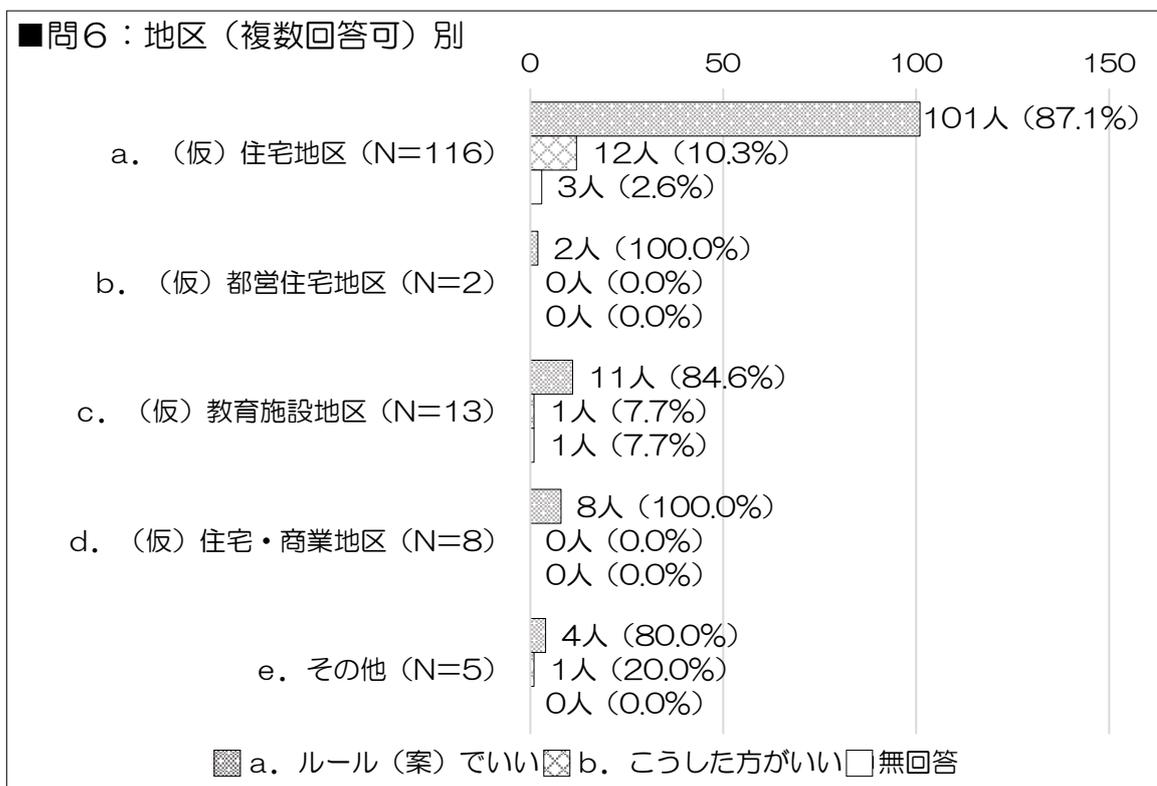
「こうした方がいい」と回答した17人中6人が「道路計画線の範囲内」、7人が「20mの範囲内」、5人が「20mの範囲外」です。

問6の回答	問2③-1の回答（複数回答可）	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい（N=127）	a. 道路計画線の範囲内にある	22	17.3
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	73	57.5
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	44	34.6
	無回答	3	2.4
b. こうした方がいい（N=17）	a. 道路計画線の範囲内にある	6	35.3
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	7	41.2
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	5	29.4
	無回答	1	5.9



地区別では、「(仮)住宅地区」と回答した116人中58人が「ルール(案)でいい」、56人が「こうした方がいい」、「(仮)都営住宅地区」と回答した2人中2人が「ルール(案)でいい」、「(仮)教育施設地区」と回答した13人中11人が「ルール(案)でいい」、1人が「こうした方がいい」、「(仮)住宅・商業地区」と回答した8人中8人が「ルール(案)でいい」と回答している。

問2③-2の回答 (複数回答可)	問6の回答	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区 (N=116)	a. ルール(案)でいい	101	87.1
	b. こうした方がいい	12	10.3
	無回答	3	2.6
b. (仮)都営住宅 地区(N=2)	a. ルール(案)でいい	2	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
c. (仮)教育施設 地区(N=13)	a. ルール(案)でいい	11	84.6
	b. こうした方がいい	1	7.7
	無回答	1	7.7
d. (仮)住宅・商業 地区(N=8)	a. ルール(案)でいい	8	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
e. その他(N=5)	a. ルール(案)でいい	4	80.0
	b. こうした方がいい	1	20.0
	無回答	0	0.0



意見は次のとおりです。

回答	分類	意見	範囲
ルール (案) でいい	ルール (案) でいい	土地の細分化は防犯や防火、耐震化の面でも現状を維持すべきと思います。	内
		当地区の土地の細分化は防止すべきです。	内
		建ぺい率を低く抑え、緑を増すべきだ。	内
		仰る通りです。	内
		住宅の狭小化は時代の方向に合わない。	内
		将来的に1/2(2分)の可能性がありますが…	内
		現状の良好な住宅環境を守ってほしい。	内
		●●●(住宅メーカーの企業名)のような、小さい家が連なるような感じは個人的によろしくないと思うため(案)の80㎡がよいと考えます。	内
		あまり細分化しない方がよい。	内
		土地細分化による住環境の悪化は避けたいと思います。「80㎡に制限する」案を支持いたします。	外
		敷地面積はこれ以上細分化せず、現在のままで良い。	外
		おおむね同意。道路沿いの住宅に入る通路をきちんと確保して緊急車輛の通路の確保・日照条件が良くなるようにしてほしい。	外
	対象の範囲	今回の対象地域以外のエリアに対しても、土地の細分化を防止するためのルールを策定すべきと思います。	内
こうした方がいい	80㎡に制限したい	地区独自ルール80㎡に制限。	内
		反対。80㎡(約25坪)では狭く、ゴチャゴチャした町並になる。	内
	もっと最小限度を大きくしてもよい	広い程良い。景観の問題。	内
		最低100㎡。ミニ開発で環境がくずれる。	外
		120㎡以上とすべし。	無
	現状を維持する必要はない	80㎡が良くて60㎡はダメという理屈に合理性がない。	内
		もはや静かな住宅地ではない為、60㎡で良い。	内
		極端な細分化でなければ制限しなくてもいいのでは。(土地の価格等を考えると)	内
		高齢者も多く住む地域なので、相続等問題が起こることがあるので60㎡の原則でいいのではないか。	内
		区のルールである60㎡のままがよい。	内
		現在のルール、区全域ルールが60㎡であるなら、60㎡でいいのではないのでしょうか。細分化を防止するといいいながら、数値をひき上げているのはおかしい。共同化してマンション開発をさせようとしているのでしょうか?	外
		区全域のルールに合わせ、60㎡でも良いのではないか。	外

	現状を維持したい	現在のルール通りで良い。	内
		現在のルールでよい。	内
	具体的なルールがわからない	「細分化」「60㎡」「80㎡」の説明なしで回答不能。なぜ、そういう説明が出てくるのかの説明を加えて再問を。理由・意見は問12の答参照を。(問12の回答「3年先・5年先・10年先にとどまらず、30年先・50年先・100年先までの社会状況や生活環境の変革を見渡しての「夢」をたのしめる場であってほしいのに、戦後、せっかく、平和条項や人権条項とともに「地方自治」が日本国憲法に明記されたのに、論議の出発点として重要・必須のものであるとしても、いつまでたっても「どぶ板論議」の枠内に押しとどめられている現状。住民「参加」という用語が平気で使われている現状。これは一体誰の責任なのか事あるごとに感じています。26号線問題はさらにその感を増幅させてきました。ざっくり、切り詰めて言えば、①懇談会ごころうさまです。②アンケートもごころうさまです。③でも、追い払われる人々の苦難、犠牲を無視・忘却して気楽に将来を描くことは許されないのでは。④人権保障の視点・観点で何度でも再検討を。ということになるでしょうか。26号線道路の建設は、現在の生活環境・コミュニティを破壊するものであり、私は当初より反対してきました。26号線関連の問題を語る場合には常に、26号線道路それ自体のそもそもの必要性についての説明が不十分のまま、事業が強行されてきていることから語り始めるべきなのではないでしょうか。えらそうなもの言いで恐縮ですが、今後も、どうぞよろしく。)」	内
	その他	大規模施設は要らない。	外
		現在住んでいる人達の意見をきくこと。	外
無回答		問5と同様。(問5の回答「影響を知りたい。」)	外

**問7** 建物の外壁や広告物などの色彩や形態などに関するルールについて、どう思いますか。

**結果** 「ルール（案）でいい」が130人（86.1%）であり、「こうした方がいい」が16人（10.6%）です。

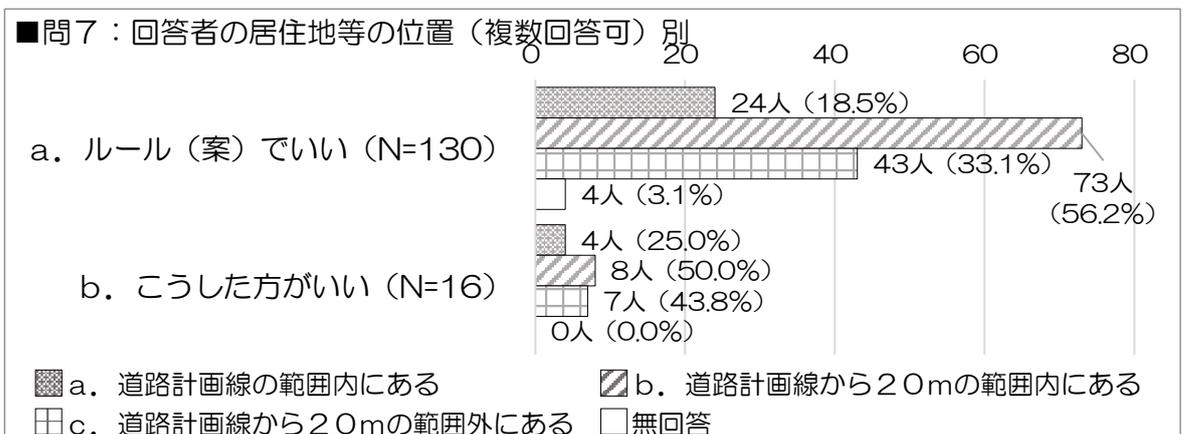
	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい	130	86.1
b. こうした方がいい	16	10.6
無回答	5	3.3
合計	151	100.0



回答者の居住地等の位置は、「ルール（案）でいい」と回答した130人中24人が「道路計画線の範囲内」、73人が「20mの範囲内」、43人が「20mの範囲外」です。

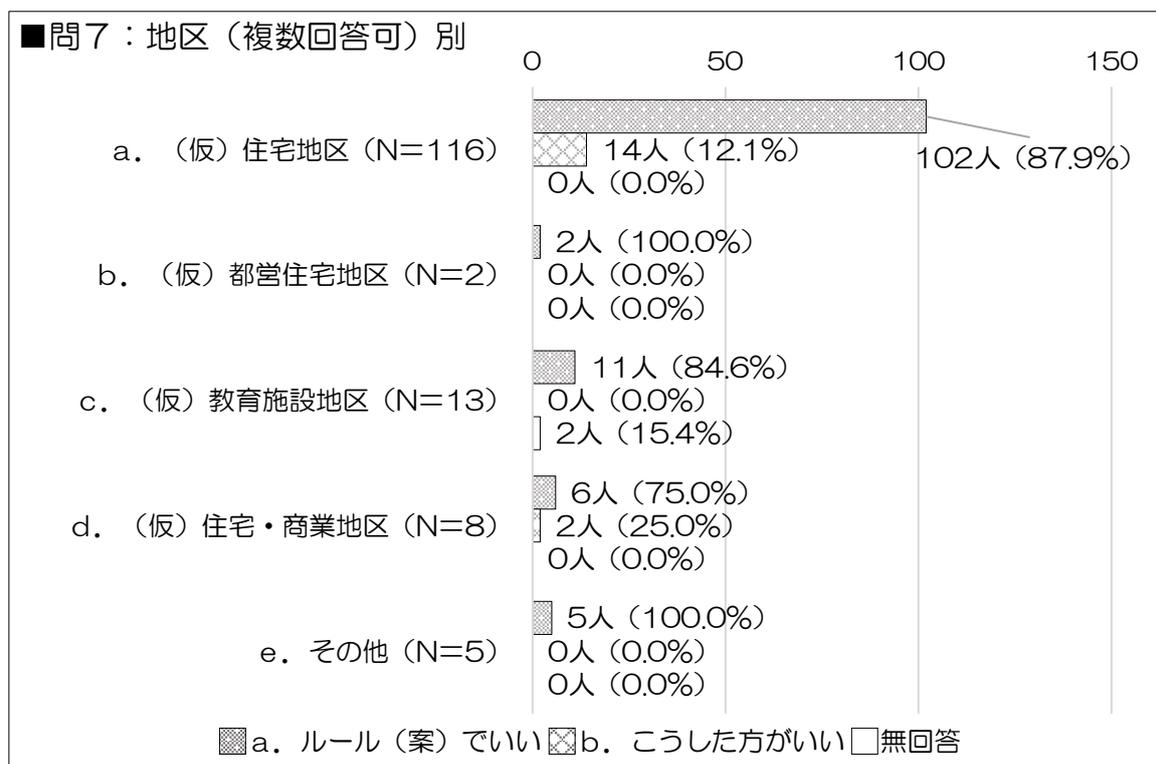
「こうした方がいい」と回答した16人中4人が「道路計画線の範囲内」、8人が「20mの範囲内」、7人が「20mの範囲外」です。

問7の回答	問2③-1の回答（複数回答可）	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい（N=130）	a. 道路計画線の範囲内にある	24	18.5
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	73	56.2
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	43	33.1
	無回答	4	3.1
b. こうした方がいい（N=16）	a. 道路計画線の範囲内にある	4	25.0
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	8	50.0
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	7	43.8
	無回答	0	0.0



地区別では、「(仮)住宅地区」と回答した116人中102人が「ルール(案)でいい」、14人が「こうした方がいい」、「(仮)都営住宅地区」と回答した2人中2人が「ルール(案)でいい」、「(仮)教育施設地区」と回答した13人中11人が「ルール(案)でいい」、「(仮)住宅・商業地区」と回答した8人中6人が「ルール(案)でいい」、2人が「こうした方がいい」と回答している。

問2③-2の回答 (複数回答可)	問7の回答	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区 (N=116)	a. ルール(案)でいい	102	87.9
	b. こうした方がいい	14	12.1
	無回答	0	0.0
b. (仮)都営住宅 地区(N=2)	a. ルール(案)でいい	2	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
c. (仮)教育施設 地区(N=13)	a. ルール(案)でいい	11	84.6
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	2	15.4
d. (仮)住宅・商業 地区(N=8)	a. ルール(案)でいい	6	75.0
	b. こうした方がいい	2	25.0
	無回答	0	0.0
e. その他(N=5)	a. ルール(案)でいい	5	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0



意見は次のとおりです。

回答	分類	意見	範囲
ルール (案) でいい	ルール (案) でいい	ヨーロッパのように統一感があるときれい。	内
		お店が出来ても落ちついた町となるように希望します。	内
		落ちついた街並がよい。	内
		あくまでも住宅街を走る「都道」広告物、看板、電光板不可。	内
		現状どおり、広告等は規制してほしい。	内
		夜は少し光量を落とせると、なお良いと考えます。	内
		ルールには賛成ですが、実際の運用はどのように実施されるのでしょうか？	内
		統一感のある街並みが良いから。	外
		広告物は必要ない。(第一種低層住居専用)	外
		ネオン等は禁止して欲しい。街灯はきちんと整備して欲しい。(現状は暗い)	外
		できれば点滅光源等がなくとも大型の屋外広告は制限していただきたいです。風俗関係等内容にも制限を求めたいです。	外
		ルール案通り実現出来れば良いが、難しい様に思える。	外
		町を破壊したいのか?!!	外
耐火建築構造等による広告物の使用制限。	無		
こうした方が いい	広告物を制限 したい	一切の広告物を禁止してほしい。	外
		制限の範囲が不明の為屋外広告物の点滅光源等は禁止してほしい。	外
	ある程度は自由 にしたい	色彩などは各人の主観によるので制限しない方がよい。	内
		点滅光源等は制限すべきだが、デザイン等に制限を加えるべきでない。	内
		個性があったほうが良いと思いますが、音声宣伝は禁止したほうが良いと思います。	内
		あまり規制すべきでない。	内

	<p>具体的・細目的な一律規制には問題あり。理由・意見は問12の答参照を。(問12の回答「3年先・5年先・10年先にとどまらず、30年先・50年先・100年先までの社会状況や生活環境の変革を見渡しての「夢」をたのしめる場であってほしいのに、戦後、せっかく、平和条項や人権条項とともに「地方自治」が日本国憲法に明記されたのに、論議の出発点として重要・必須のものであるとしても、いつまでたっても「どぶ板論議」の枠内に押しとどめられている現状。住民「参加」という用語が平気で使われている現状。これは一体誰の責任なのか事あるごとに感じています。26号線問題はさらにその感を増幅させてきました。ざっくり、切り詰めて言えば、①懇談会ごころうさまです。②アンケートもごころうさまです。③でも、追い払われる人々の苦難、犠牲を無視・忘却して気楽に将来を描くことは許されないのでは。④人権保障の視点・観点で何度でも再検討を。ということになるでしょうか。26号線道路の建設は、現在の生活環境・コミュニティを破壊するものであり、私は当初より反対してきました。26号線関連の問題を語る場合には常に、26号線道路それ自体のそもそもの必要性についての説明が不十分のまま、事業が強行されてきていることから語り始めるべきなのではないでしょうか。えらそうなもの言いで恐縮ですが、今後も、どうぞよろしく。)」</p>	内
	<p>ルールがあるに越したことはないが、所詮個人の自由までは制限できない。</p>	外
対象の範囲	<p>基本的にはルール案に賛同ですが、広告について、補助26号に向いた面だけ、ルールが緩和されてもよろしいかと。</p>	外
	<p>もう少し狭い範囲で決めていくべき。</p>	外
具体的なルールがわからない	<p>「周辺環境と調和したものとする」の表現は人それぞれとらえ方が違うのではないかと。</p>	内
	<p>もっと具体的な事例がほしいです。現状との違いを詳しく知りたいです。具体的に制限するか現状と同じとする。</p>	外
その他	<p>有名なデザイナーと提携し、再建築する方や住居のメンテナンスをする方は、その設計士を利用すると設計料やメンテナンス費用がサポートされるようにすると街並みが落ち着いたものに統一されやすくなると思う。話題にもなると思う。</p>	内
	<p>特にルールは必要ない。</p>	内
	<p>現在の用途地域は変更すべきでない。</p>	内
	<p>むしろ細分化は容認すべきでは？大型店舗や大型マンションを防ぐこともできます。</p>	内

**問8** 建物の構造に関するルールについて、どう思いますか。

**結果** 「ルール（案）でいい」が140人（92.7%）であり、「こうした方がいい」が5人（3.3%）です。

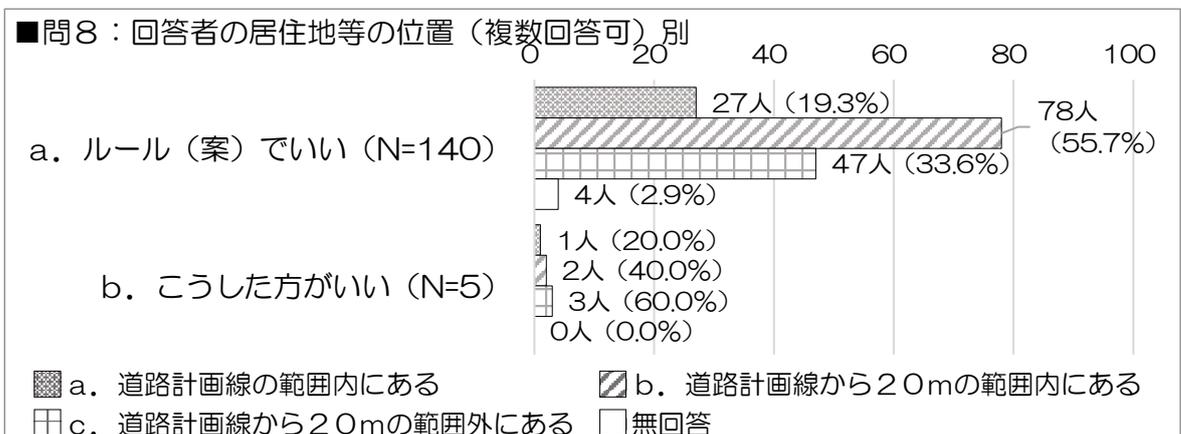
	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい	140	92.7
b. こうした方がいい	5	3.3
無回答	6	4.0
合計	151	100.0



回答者の居住地等の位置は、「ルール（案）でいい」と回答した140人中27人が「道路計画線の範囲内」、78人が「20mの範囲内」、47人が「20mの範囲外」です。

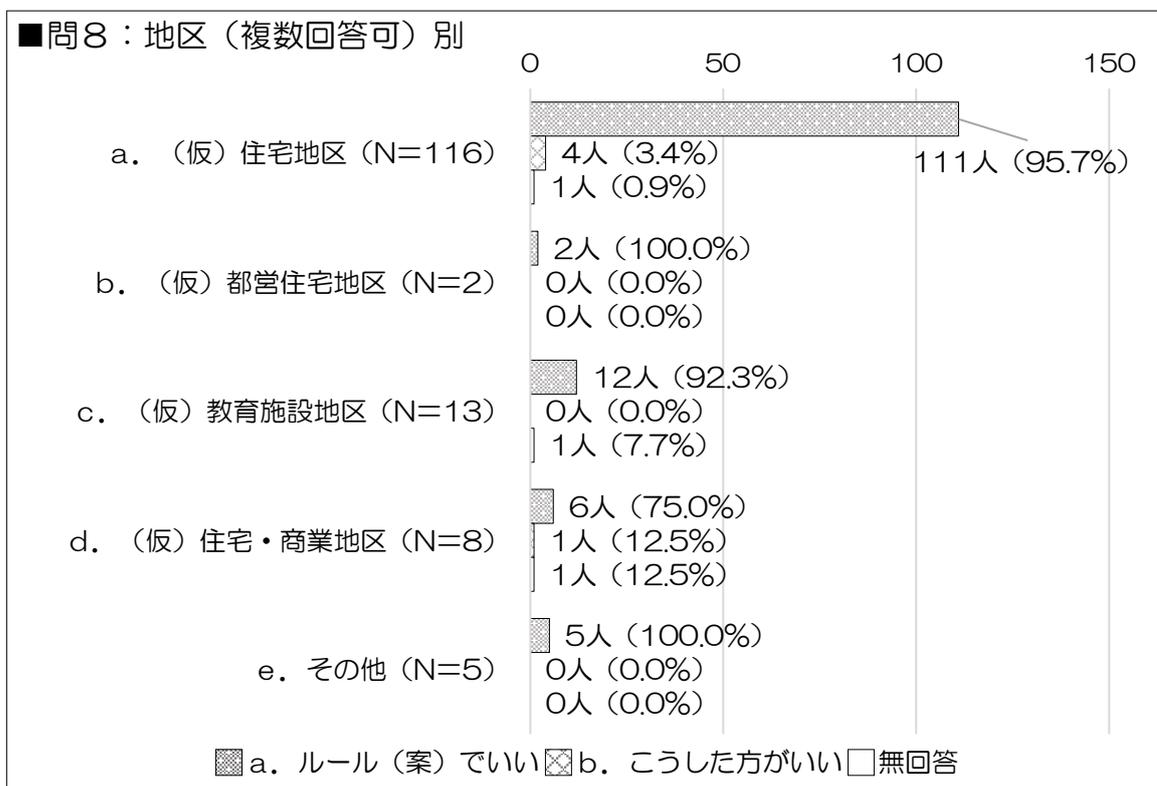
「こうした方がいい」と回答した5人中1人が「道路計画線の範囲内」、2人が「20mの範囲内」、3人が「20mの範囲外」です。

問8の回答	問2③-1の回答（複数回答可）	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい（N=140）	a. 道路計画線の範囲内にある	27	19.3
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	78	55.7
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	47	33.6
	無回答	4	2.9
b. こうした方がいい（N=5）	a. 道路計画線の範囲内にある	1	20.0
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	2	40.0
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	3	60.0
	無回答	0	0.0



地区別では、「(仮)住宅地区」と回答した116人中111人が「ルール(案)でいい」、4人が「こうした方がいい」、「(仮)都営住宅地区」と回答した2人中2人が「ルール(案)でいい」、「(仮)教育施設地区」と回答した13人中12人が「ルール(案)でいい」、「(仮)住宅・商業地区」と回答した8人中6人が「ルール(案)でいい」、1人が「こうした方がいい」と回答している。

問2③-2の回答 (複数回答可)	問8の回答	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区 (N=116)	a. ルール(案)でいい	111	95.7
	b. こうした方がいい	4	3.4
	無回答	1	0.9
b. (仮)都営住宅 地区(N=2)	a. ルール(案)でいい	2	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
c. (仮)教育施設 地区(N=13)	a. ルール(案)でいい	12	92.3
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	1	7.7
d. (仮)住宅・商業 地区(N=8)	a. ルール(案)でいい	6	75.0
	b. こうした方がいい	1	12.5
	無回答	1	12.5
e. その他(N=5)	a. ルール(案)でいい	5	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0



意見は次のとおりです。

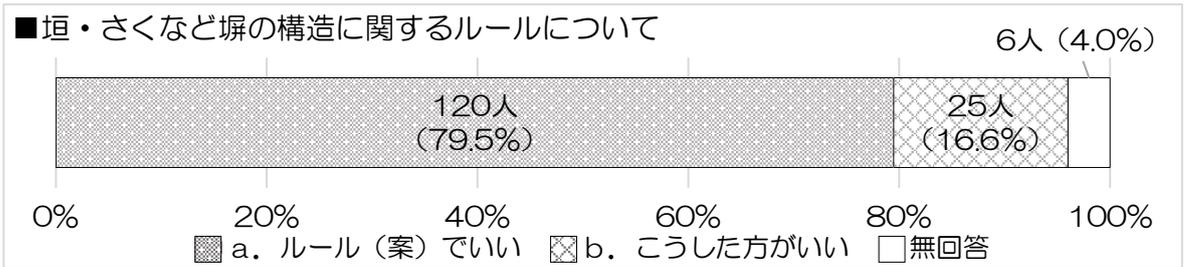
回答	分類	意見	範囲
ルール (案) でいい	ルール (案) でいい	防災性能に配慮するのはあたりまえ。	内
		安全性重視の方針で妥当と思います。	内
		各地で予想をはるかに上回る自然災害が頻発しており、当地でも十分な備えが必要です。	内
		防災、省エネルギーに努めるべきだ。	内
		災害の少ない町となるように防災を考える建物となってほしいです。	内
		本都道は戦後すぐの都市計画道路として計画されたが、人口減、高齢化で自動車が少なくなる中、都担当者は防災、防火、緊急の時の救急車の道路として説いていた。道路沿道の各家庭に自宅の新築を促し、コンクリ、準耐火の補助金を出したらいい。あの時の都職員の●●(個人名)の意志を現在の職員にも引き継いでいるんだろうから。	内
		建替え時に資金不足の場合？	内
		大きな地震が起き可能性が高い現状からすればこれは是非進めて欲しい。	外
		提案を支持します。	外
		上と同じ。(問8の回答「耐火建築構造等による広告物の使用制限。」)	無
こうした方がいい	義務化してほしい	「努める」ではなく、義務としてほしい。	外
	制限が強すぎる	行政として古い木造を減らしたい試みは理解できるが、「耐火」はやりすぎ。	外
	対象の範囲	もし新しくルールを作るなら、道路沿線だけではなく、代沢一丁目全体とか、広い範囲にしないと意味或いは効果がないと考えます。	内
	具体的なルールがわからない	“努める”という言葉があいまい。 ルール(案)そのものは穏当とも思われるが、一律適用の強行など現状では行政の対応に信頼のおけないところがあり、努力目標にはなっているが、もう少し突っ込んだところでの事業の進め方など含めた問い方にならないと答えられない。理由・意見は問12の答参照を。(問12の回答「3年先・5年先・10年先にとどまらず、30年先・50年先・100年先までの社会状況や生活環境の変革を見渡しての「夢」をたのしめる場であってほしいのに、戦後、せっかく、平和条項や人権条項とともに「地方自治」が日本国憲法に明記されたのに、論議の出発点として重要・必須のものであるとしても、いつまでたっても「どぶ板論議」の枠内に押しとどめられている現状。住民「参加」という用語が平気で使われている現状。これは一体誰の責任なの	内

	<p>か事あるごとに感じています。26号線問題はさらにその感を増幅させてきました。ざっくり、切り詰めて言えば、①懇談会ごくろうさまです。②アンケートもごくろうさまです。③でも、追い払われる人々の苦難、犠牲を無視・忘却して気楽に将来を描くことは許されないのでは。④人権保障の視点・観点で何度でも再検討を。ということになるでしょうか。26号線道路の建設は、現在の生活環境・コミュニティを破壊するものであり、私は当初より反対してきました。26号線関連の問題を語る場合には常に、26号線道路それ自体のそもそもの必要性についての説明が不十分のまま、事業が強行されてきていることから語り始めるべきなのではないでしょうか。えらそうなもの言いで恐縮ですが、今後も、どうぞよろしく。』)</p>	
無回答	?	外

**問9** 垣・さくなど塀の構造に関するルールについて、どう思いますか。

**結果** 「ルール（案）でいい」が120人（79.5%）であり、「こうした方がいい」が25人（16.6%）です。

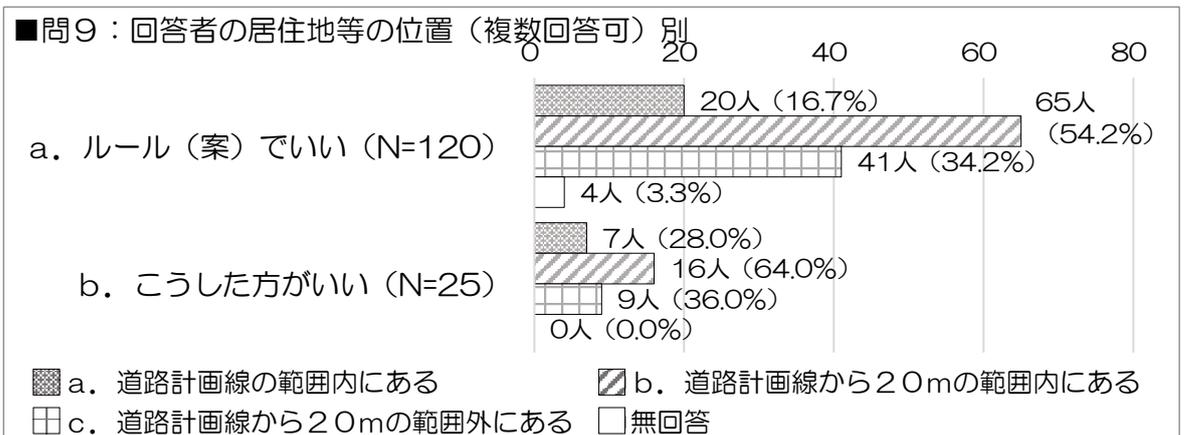
	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい	120	79.5
b. こうした方がいい	25	16.6
無回答	6	4.0
合計	151	100.0



回答者の居住地等の位置は、「ルール（案）でいい」と回答した120人中20人が「道路計画線の範囲内」、65人が「20mの範囲内」、41人が「20mの範囲外」です。

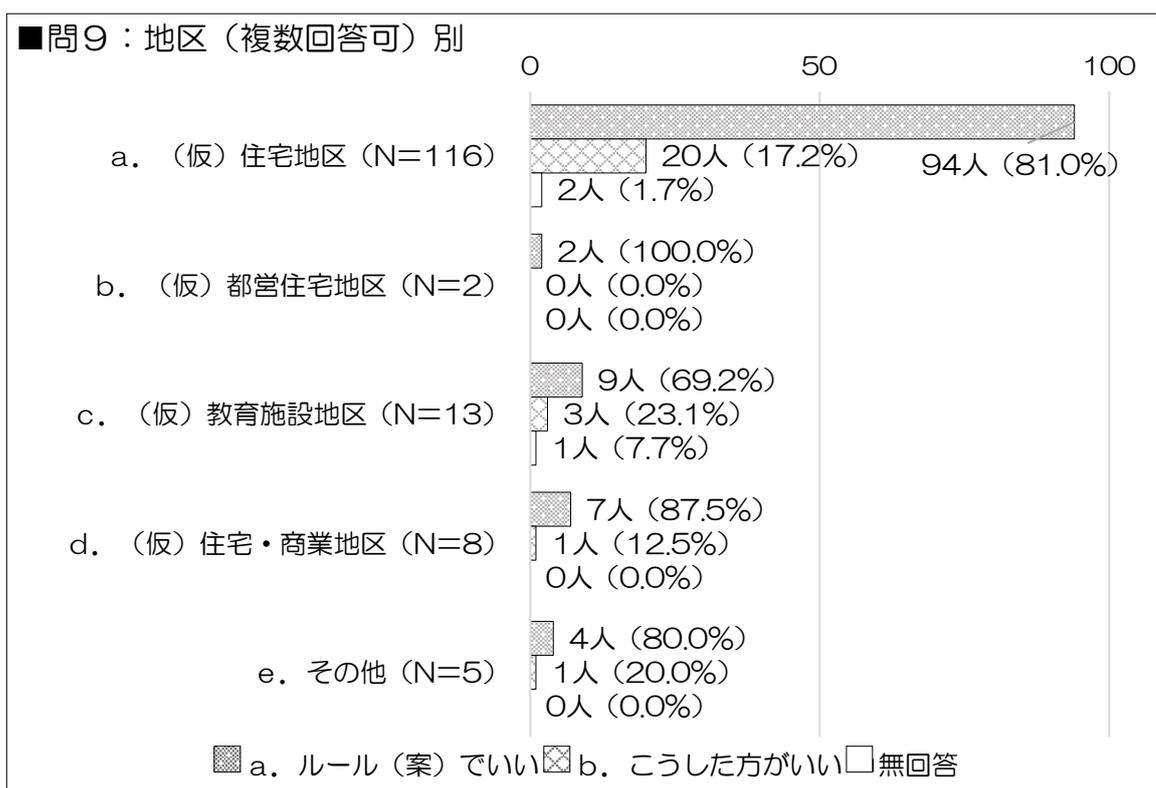
「こうした方がいい」と回答した25人中7人が「道路計画線の範囲内」、16人が「20mの範囲内」、9人が「20mの範囲外」です。

問9の回答	問2③-1の回答（複数回答可）	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい（N=120）	a. 道路計画線の範囲内にある	20	16.7
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	65	54.2
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	41	34.2
	無回答	4	3.3
b. こうした方がいい（N=25）	a. 道路計画線の範囲内にある	7	28.0
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	16	64.0
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	9	36.0
	無回答	0	0.0



地区別では、「(仮)住宅地区」と回答した116人中94人が「ルール(案)でいい」、20人が「こうした方がいい」、「(仮)都営住宅地区」と回答した2人中2人が「ルール(案)でいい」、「(仮)教育施設地区」と回答した13人中9人が「ルール(案)でいい」、3人が「こうした方がいい」、「(仮)住宅・商業地区」と回答した8人中7人が「ルール(案)でいい」、1人が「こうした方がいい」と回答している。

問2③-2の回答 (複数回答可)	問9の回答	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区 (N=116)	a. ルール(案)でいい	94	81.0
	b. こうした方がいい	20	17.2
	無回答	2	1.7
b. (仮)都営住宅 地区(N=2)	a. ルール(案)でいい	2	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
c. (仮)教育施設 地区(N=13)	a. ルール(案)でいい	9	69.2
	b. こうした方がいい	3	23.1
	無回答	1	7.7
d. (仮)住宅・商業 地区(N=8)	a. ルール(案)でいい	7	87.5
	b. こうした方がいい	1	12.5
	無回答	0	0.0
e. その他(N=5)	a. ルール(案)でいい	4	80.0
	b. こうした方がいい	1	20.0
	無回答	0	0.0



意見は次のとおりです。

回答	分類	意見	範囲
ルール (案) でいい	ルール (案) でいい	地震の際も安全。	内
		生垣や透過性のあるフェンスに賛成します。	内
		昔のような、緑の町並にしてほしい。	内
		ブロック塀を不可としてほしい。	内
		生垣にして欲しいです。	内
		緑化に特化して欲しい。	内
		もっと緑化に貢献できる案を盛り込むことができればなお良いです。(近くに学校が多く通学路となるため)	内
		緑化推進希望。	外
		近隣でも倒壊しそうなブロック塀があり心配しています。良き提案と思います。生垣を推奨すべく税制等の優遇は考えられないでしょうか。	外
		地震が多い現在、高いブロック塀は避けるべき。	外
	防犯上高い柵や壁は必要ない。	無	
	みどりの管理	生垣は生長により道路へのはみ出しもあり、管理規制が必要。	外
こうした方が いい	倒壊のおそれがあるものを制限したい	地震を考えると、道路に面する壁にはガラスを用いない方がよい。(耐震性のものなら可)	内
		地震の度にブロック塀の倒壊とケガ人のニュースが流れるので、沿道はすべて生垣で統一、その他余裕のある住人は東京都のいちょうを植える。緑が多く統一感のとれる街並が欲しい。	内
		地震などで倒壊の恐れのある高い万年塀やブロック塀をなくす。	外
	みどりの管理 ／防犯	住居の塀部分の緑化やその後のメンテナンスにはトータルで数百万以上の負担が発生するので、ルールを設けるのであれば、世田谷区からの費用補助やメンテナンスの完全委託ができる形態にしてほしい。	内
		高齢者または将来高齢者になった時に生垣などを維持管理するのが難しくなるのではないかと。実際に生垣が荒れ放題で、治安・防犯上不安がある住宅も見かける。強制はよくない。強制するならば、維持管理も含めて、行政が面倒をみるべき。	内
		ほ道を整備する段階で、緑化(たとえば街路樹、植え込み)をしてもらえばいいのではないかと。緑化推進は賛成だが、個々の家で緑化するのは大変です。	内
		道路に面して塀を設ける場合の生垣や透過性のあるフェンスは防犯上とても不安のため義務化には反対。	内
		塀がなくなるのなら、防犯上監視カメラなどを設備してほしい。	内
		防犯上塀の高さを低くするのは反対。緑化した場合、落葉等で近隣トラブルになる。(現に有るため)	内

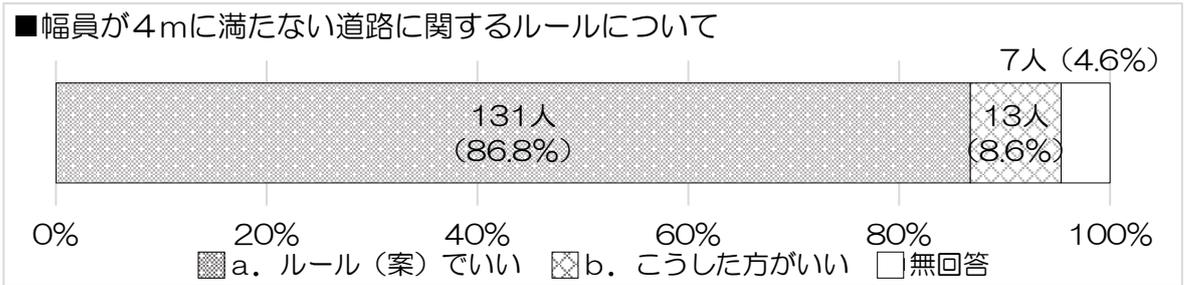
	生け垣が伸びっぱなしになって道路にはみ出さないよう、剪定のルールも設けてほしい。	外
ある程度自由にしたい	塀の構造の有無は個人の自由で決められるようにした方がよい。 生垣や緑化は、植物の管理が困難且つ費用がかかるので、個人の自由で有無を決められるようにした方がよい。	内
	一律規制は反対。何でも統一できればいいという考え方はおかしい。道路沿いの緑化推進。考えとしてはいいだろうが、ルール化はお節介すぎる。理由・意見は問12の答参照を。(問12の回答「3年先・5年先・10年先にとどまらず、30年先・50年先・100年先までの社会状況や生活環境の変革を見渡しての「夢」をたのしめる場であってほしいのに、戦後、せつかく、平和条項や人権条項とともに「地方自治」が日本国憲法に明記されたのに、論議の出発点として重要・必須のものであるとしても、いつまでたっても「どぶ板論議」の枠内に押しとどめられている現状。住民「参加」という用語が平気で使われている現状。これは一体誰の責任なのか事あるごとに感じています。26号線問題はさらにその感を増幅させてきました。ざっくり、切り詰めて言えば、①懇談会ごころうさまです。②アンケートもごころうさまです。③でも、追い払われる人々の苦難、犠牲を無視・忘却して気楽に将来を描くことは許されないのでは。④人権保障の視点・観点で何度でも再検討を。ということになるでしょうか。26号線道路の建設は、現在の生活環境・コミュニティを破壊するものであり、私は当初より反対してきました。26号線関連の問題を語る場合には常に、26号線道路それ自体のそもそもの必要性についての説明が不十分のまま、事業が強行されてきていることから語り始めるべきなのではないでしょうか。えらそうなもの言いで恐縮ですが、今後も、どうぞよろしく。」)	内
	“原則とする”とする。	外
	ブロック塀の補強は必要。ただ防犯や個人の趣向までは制限しない。	外
	緑化率で制限した方がよい。(やり方は個人の自由もあると思う)	外
対象の範囲	問8と同じ。(問8の回答「もし新しくルールを作るなら、道路沿線だけではなく、代沢一丁目全体とか、広い範囲にしないと意味或いは効果がないと考えます。」)	内
	道路の範囲が不明確。26号沿道のみか沿道地域の生活道路まで適用するのか？それなら反対。	内
その他	私有財産への制限を行う場合は、費用弁償等とセット必須。	内
	ルールは不要。	内
	不必要な規制反対。	内
	不必要な規制反対。	内

	敷地境界部分だけではなく、都市計画道路の整備に伴いよう壁となる部分（特に東京大学の敷地と接するよう壁は都市計画道路に市側から敷地と一体的に見えるため）も緑化の対象となるルールとしてはどうか。	内
	緑化の推進は結構です。但し、駐車スペースの確保は必須要件である。	内
	曲がり角のついつつ防止のため見通し良くしてほしい。	外
	既存のものは存置を認めていただきたい。	外

**問10** 幅員が4mに満たない道路に関するルールについて、どう思いますか。

**結果** 「ルール（案）でいい」が131人（86.8%）であり、「こうした方がいい」が13人（8.6%）です。

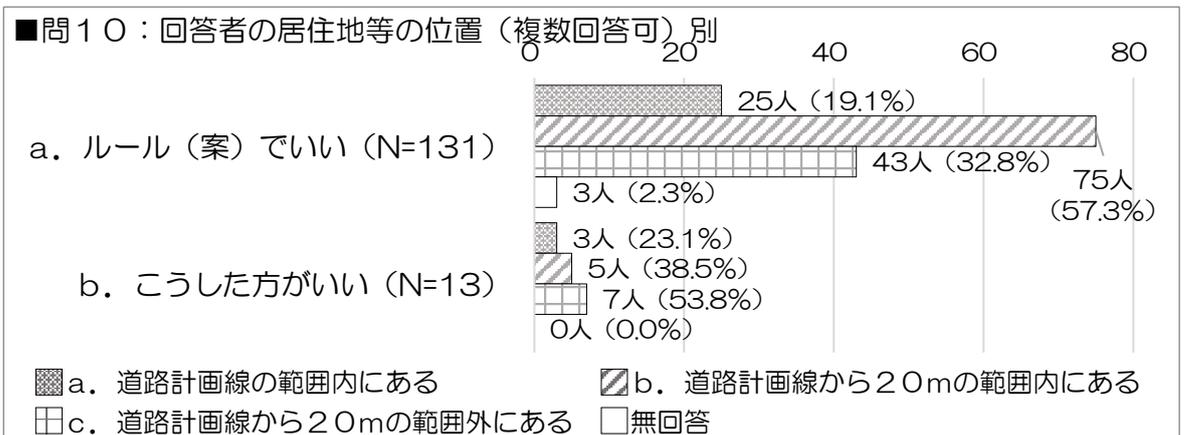
	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい	131	86.8
b. こうした方がいい	13	8.6
無回答	7	4.6
合計	151	100.0



回答者の居住地等の位置は、「ルール（案）でいい」と回答した131人中25人が「道路計画線の範囲内」、75人が「20mの範囲内」、43人が「20mの範囲外」です。

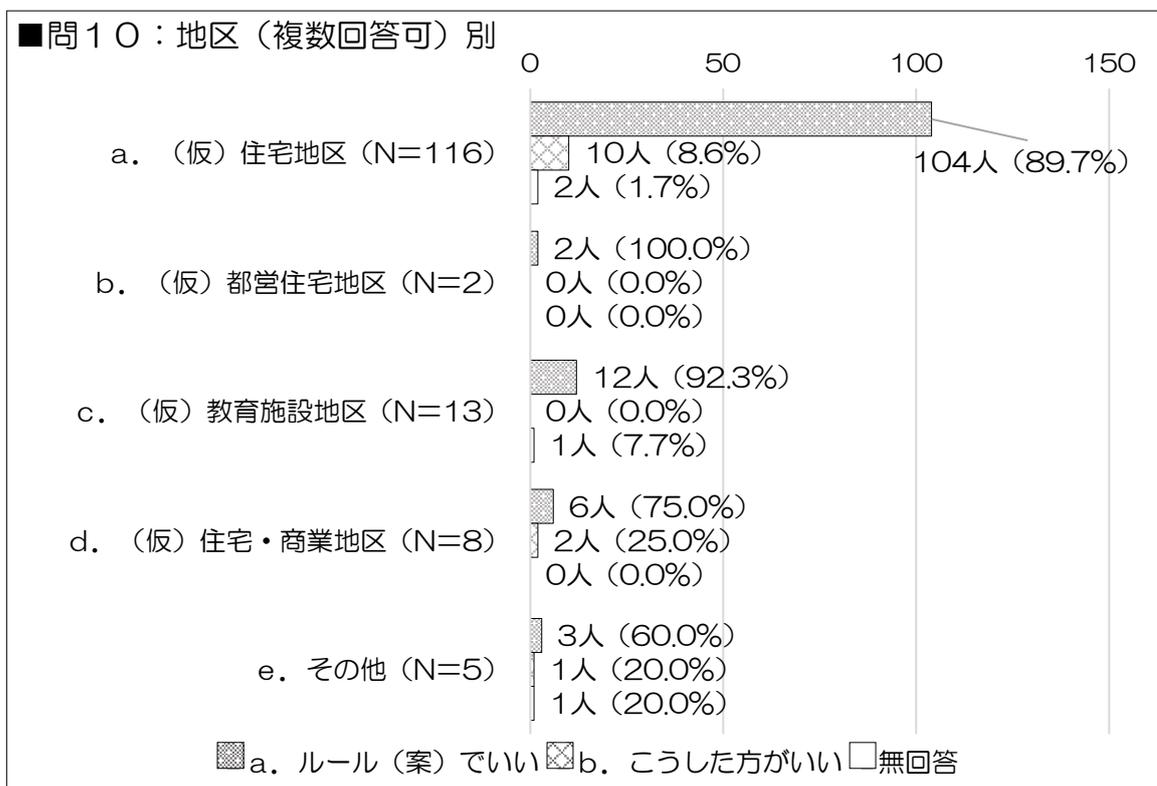
「こうした方がいい」と回答した13人中3人が「道路計画線の範囲内」、5人が「20mの範囲内」、7人が「20mの範囲外」です。

問10の回答	問2③-1の回答（複数回答可）	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい（N=131）	a. 道路計画線の範囲内にある	25	19.1
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	75	57.3
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	43	32.8
	無回答	3	2.3
b. こうした方がいい（N=13）	a. 道路計画線の範囲内にある	3	23.1
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	5	38.5
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	7	53.8
	無回答	0	0.0



地区別では、「(仮)住宅地区」と回答した116人中104人が「ルール(案)でいい」、10人が「こうした方がいい」、「(仮)都営住宅地区」と回答した2人中2人が「ルール(案)でいい」、「(仮)教育施設地区」と回答した13人中12人が「ルール(案)でいい」、「(仮)住宅・商業地区」と回答した8人中6人が「ルール(案)でいい」、2人が「こうした方がいい」と回答している。

問2③-2の回答 (複数回答可)	問10の回答	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区 (N=116)	a. ルール(案)でいい	104	89.7
	b. こうした方がいい	10	8.6
	無回答	2	1.7
b. (仮)都営住宅 地区(N=2)	a. ルール(案)でいい	2	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
c. (仮)教育施設 地区(N=13)	a. ルール(案)でいい	12	92.3
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	1	7.7
d. (仮)住宅・商業 地区(N=8)	a. ルール(案)でいい	6	75.0
	b. こうした方がいい	2	25.0
	無回答	0	0.0
e. その他(N=5)	a. ルール(案)でいい	3	60.0
	b. こうした方がいい	1	20.0
	無回答	1	20.0



意見は次のとおりです。

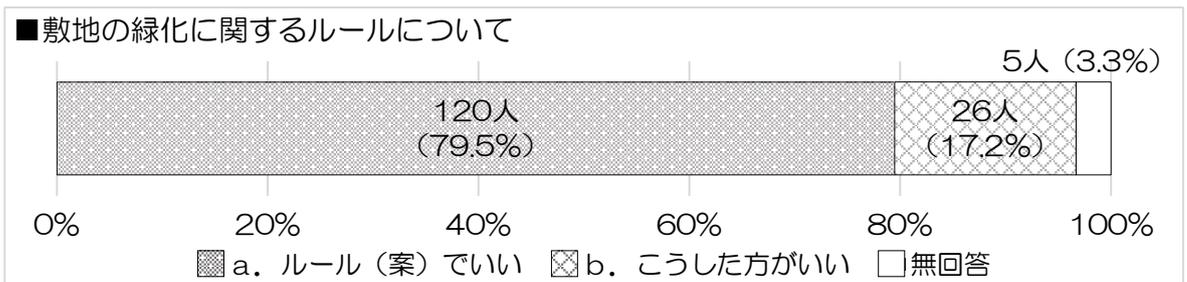
回答	分類	意見	範囲
ルール (案) でいい	ルール (案) でいい	あたりまえ。	内
		安全性最優先でお願いします。	内
		補助26号線付近の狭い区道整備は急務です。道路拡幅を加速させる施策を検討してください。	内
		道が悪すぎると思います。道が狭く、自転車の人がかわいそうです。斜めの道をどうかしてほしい。	内
		世田谷区は道が狭く込み入った地域が散見されます。早急に救急車や消防車が通れる道幅を確保、整備すべきと思います。	内
		せめて消防車、救急車の通行できる位があったらいいな一。	内
		セットバックは私有権の問題あり。キチンとして欲しい。	外
		提案を支持いたします。	外
		これは大事なことと思います。現に我が家は2年前に改修をして1mセットバックをしました。	外
こうした方がいい	道路幅員の確保	新築でセットバックにも塀があり、結局4mとならないので、塀まで工事するようにお願いしたい。	内
		道路として整備してゴミ車両が入れるようにして欲しい。	内
		4m道路は必要と考えるが、建設道路用地等とセットで改めてセットバック等見直し、同時併行で整備を進める。	内
		当該地域は古い家屋も多く、現行セットバックがなされていない家屋が多い。災害に備え、ある程度の強制力が必要。	外
		歩行者の安全確保が必要。	外
	具体的なルールがわからない	「セットバック部の整備」の作業についての説明なしでのルール(案)化には賛成できない。理由・意見は問12の答参照を。(問12の回答「3年先・5年先・10年先にとどまらず、30年先・50年先・100年先までの社会状況や生活環境の変革を見渡しての「夢」をたのしめる場であってほしいのに、戦後、せっかく、平和条項や人権条項とともに「地方自治」が日本国憲法に明記されたのに、論議の出発点として重要・必須のものであるとしても、いつまでたっても「どぶ板論議」の枠内に押しとどめられている現状。住民「参加」という用語が平気で使われている現状。これは一体誰の責任なのか事あるごとに感じています。26号線問題はさらにその感を増幅させてきました。ざっくり、切り詰めて言えば、①懇談会ごころうさまです。②アンケートもごころうさまです。③でも、追い払われる人々の苦難、犠牲を無視・忘却して気楽に将来を描くことは許されないのでは。④人権保障の視点・観点で何度でも再検討を。ということになるでしょうか。26号線道路の建設は、現在の生活環境・コミュニティを破壊するものであり、私は当初より反対してきました。26号線関連	内

		の問題を語る場合には常に、26号線道路それ自体のそもそもの必要性についての説明が不十分のまま、事業が強行されてきていることから語り始めるべきなのではないでしょうか。えらそうなもの言いで恐縮ですが、今後も、どうぞよろしく。』)	
	その他	幅20メートルの道路では無関係。また交差する道路には外部の車両が入れない様にする。道路状にしたければ都が買い取れば良い。	内
		一般用公衆道路も行政でかなりして公道扱いにしてほしい。セットバックといって、地権者負担ばかりおわせるのはどうかと。	内
		庭の手入れも大変。剪定にもお金が掛かる。もう少し色々な意見を聞いた方が良いと思う。木が大きくなったらなっただ、別の問題も出てくる。	内
		4mあれば消防・救急活動できるのか？局所的に4mでない場所もありそう。	外
		既存の状態は認めていただきたい。	外
		このルールと合わせて、無電柱化を進めて下さい。セットバックして物をおかないルールを住民が守ることと合わせて、公共側で無電柱化をやらないと、せっかくの努力が台なしです。	外
無回答		問9と同様。（問9の回答「道路の範囲が不明確。26号沿道のみか沿道地域の生活道路まで適用するのか？それなら反対。」）	内

**問11** 敷地の緑化に関するルールについて、どう思いますか。

**結果** 「ルール（案）でいい」が120人（79.5%）であり、「こうした方がいい」が26人（17.2%）です。

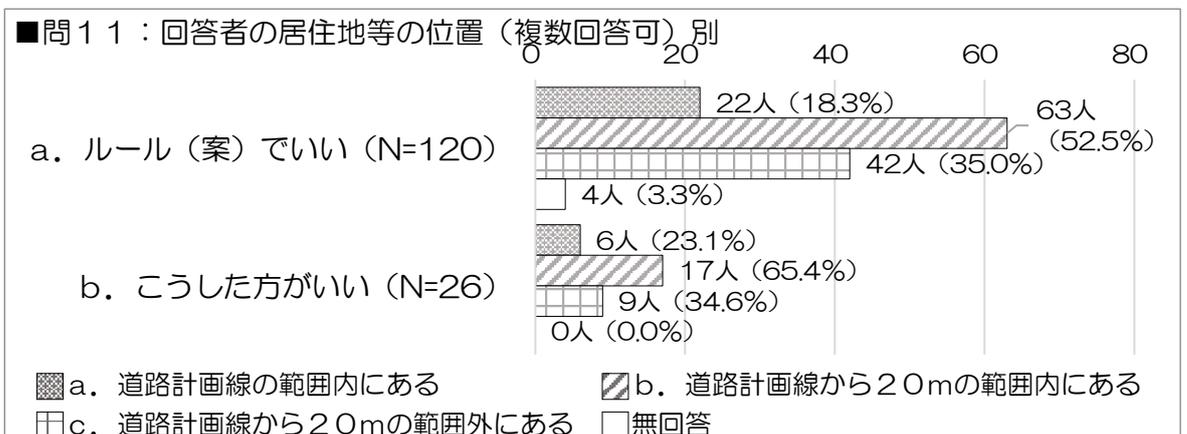
	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい	120	79.5
b. こうした方がいい	26	17.2
無回答	5	3.3
合計	151	100.0



回答者の居住地等の位置は、「ルール（案）でいい」と回答した120人中22人が「道路計画線の範囲内」、63人が「20mの範囲内」、42人が「20mの範囲外」です。

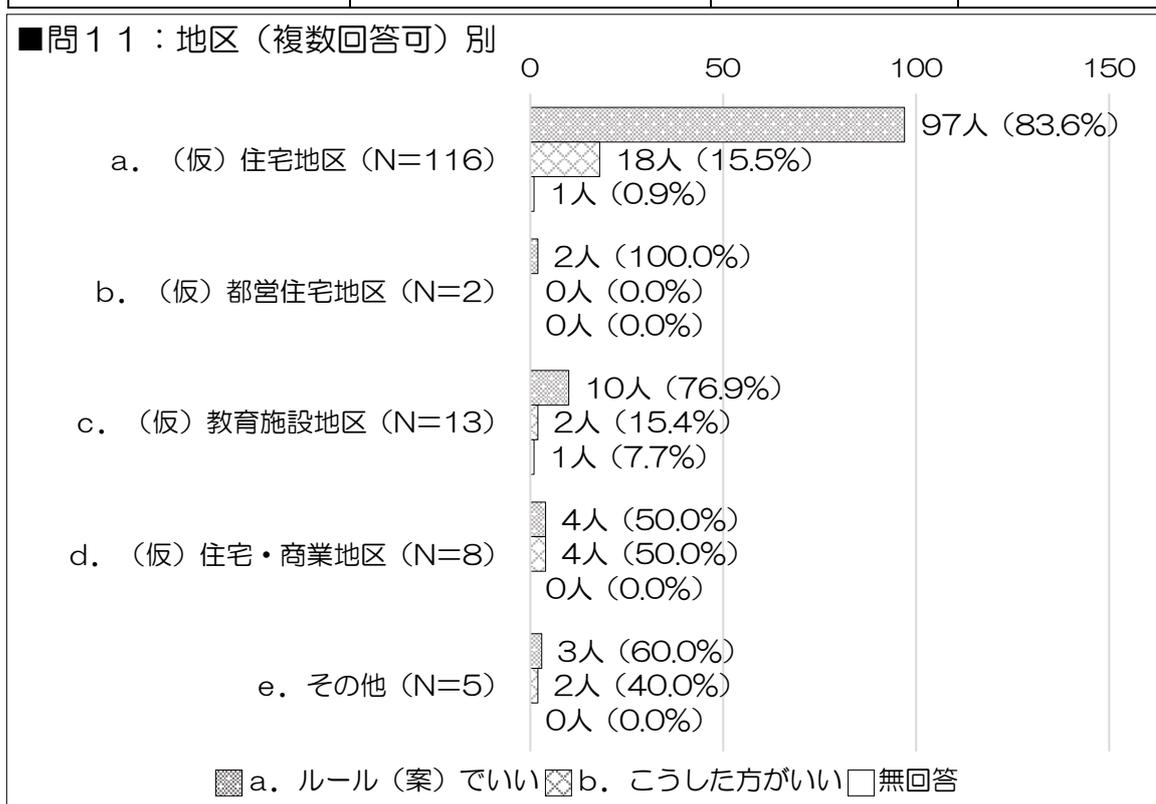
「こうした方がいい」と回答した26人中6人が「道路計画線の範囲内」、17人が「20mの範囲内」、9人が「20mの範囲外」です。

問11の回答	問2③-1の回答（複数回答可）	回答者数（人）	割合（%）
a. ルール（案）でいい（N=120）	a. 道路計画線の範囲内にある	22	18.3
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	63	52.5
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	42	35.0
	無回答	4	3.3
b. こうした方がいい（N=26）	a. 道路計画線の範囲内にある	6	23.1
	b. 道路計画線から20mの範囲内にある	17	65.4
	c. 道路計画線から20mの範囲外にある	9	34.6
	無回答	0	0.0



地区別では、「(仮)住宅地区」と回答した116人中97人が「ルール(案)でいい」、18人が「こうした方がいい」、「(仮)都営住宅地区」と回答した2人中2人が「ルール(案)でいい」、「(仮)教育施設地区」と回答した13人中10人が「ルール(案)でいい」、2人が「こうした方がいい」、「(仮)住宅・商業地区」と回答した8人中4人が「ルール(案)でいい」、4人が「こうした方がいい」と回答しています。

問2③-2の回答 (複数回答可)	問11の回答	回答者数(人)	割合(%)
a. (仮)住宅地区 (N=116)	a. ルール(案)でいい	97	83.6
	b. こうした方がいい	18	15.5
	無回答	1	0.9
b. (仮)都営住宅 地区(N=2)	a. ルール(案)でいい	2	100.0
	b. こうした方がいい	0	0.0
	無回答	0	0.0
c. (仮)教育施設 地区(N=13)	a. ルール(案)でいい	10	76.9
	b. こうした方がいい	2	15.4
	無回答	1	7.7
d. (仮)住宅・商業 地区(N=8)	a. ルール(案)でいい	4	50.0
	b. こうした方がいい	4	50.0
	無回答	0	0.0
e. その他(N=5)	a. ルール(案)でいい	3	60.0
	b. こうした方がいい	2	40.0
	無回答	0	0.0



意見は次のとおりです。

回答	分類	意見	範囲
ルール (案) でいい	ルール (案) でいい	自然と共存が正しい。	内
		最近、地元の樹木や草花にアゲハ蝶、メジロ、シジユウカウ等をよく見掛けます。今後さらに緑化を進め、区鳥であるオナガの勇姿を取り戻したいです。	内
		大きな圧迫感のある道路ではなく歩行者や自転車を使って安心し緑で心が休まるくらいの道路が良い。歩道に木のブロックを使うなど歩いて楽しいと良い。	内
		緑の多く、自然が多い場所になるよう願う。	内
		買取用地の道路脇の小さい空地などの緑化をしてほしい。	内
		緑化を是非進めて欲しい。	内
		緑化大いに賛成。	内
		緑が多い環境が良いから。	外
		当然のこと。	無
	みどりの 管理	緑化は構わないが、手間が大変そう。	内
		緑化賛成だが、大木化が早いので、管理規制が必要。	外
	その他	敷地内の緑を保全するための補助が欲しい。	内
		「敷地内の緑化」をより強く推しすすめるために敷地内緑化に協力した住戸に対して一定の税制優遇をする「世田谷目黒モデル」を検討下さい。	外
こうした方が いい	緑化の しかた 等	すすんで敷地内の緑化に努める。	内
		屋上の緑化の追加。	外
		緑化率を設ける。	外
	ある程 度は自 由にし たい	ルール化しなくても努力目標で良いと思います。人それぞれの考え方が違うと思います。	内
		強制はよくない。ガーデニングに興味がなかったり、手入れをする時間がない人もいる。	内
		あまり規制しない方が良い。	内
		緑化の有無を個人の自由で決めたい。 自身の土地の多くが収用されるため、植樹するスペースがないため。 植物の管理が自身の生活スタイル上困難且つ費用がかかるため。(もし緑化がルール化した場合は、管理費や剪定費を負担してほしい。)	内
		“原則とする”とする。	外
	みどりの 管理 ／現実 的に難 しい	ルール6に記載したものと同じです。(問9の回答「住居の塀部分の緑化やその後のメンテナンスにはトータルで数百万以上の負担が発生するので、ルールを設けるのであれば、世田谷区からの費用補助やメンテナンスの完全委託ができる形態にしてほしい。」)	内

	問9に同じ。(問9の回答「私有財産への制限を行う場合は、費用弁償等とセット必須。」)	内
	沿道20m以内に、敷地面積が広い家がそれほどないようなので、敷地内一定量緑化はむずかしいのではないかと。	内
	現在も緑地の多い地域である。さらに緑地を増やすことには賛成であるが、管理が伴わないと環境悪化をまねく事となる。	外
	伸びすぎた木によって近隣の家の日照条件を悪くしている家がある。無理に個々人の家に緑化を求めるのではなく、都や区が管理できる場所に植える方が好ましく思う。もしくは植える木の種類を制限する等。	外
	敷地が狭いため緑化は不可能。	外
対象の範囲	問8と同じ。(問8の回答「もし新しくルールを作るなら、道路沿線だけではなく、代沢一丁目全体とか、広い範囲にしないと意味或いは効果がないと考えます。」)	内
具体的なルールがわからない	具体的でないのでわからない。	内
	ルール案で良いが、基準があいまい。保全や一定量の緑化内容について、もう少しくわしく決めた方が良い。	内
	何をどこまで求めるのか不明確で、ルールとすべきでない。住民全員の合意が必要ではないか。	内
	ルール(案)説明不足。敷地内の利用制限を簡単に考え過ぎないように。(人権保障の視点・観点を。別項の問い、いずれにも該当することだが)理由・意見は問12の答参照を。(問12の回答「3年先・5年先・10年先にとどまらず、30年先・50年先・100年先までの社会状況や生活環境の変革を見渡しての「夢」をたのしめる場であってほしいのに、戦後、せつかく、平和条項や人権条項とともに「地方自治」が日本国憲法に明記されたのに、論議の出発点として重要・必須のものであるとしても、いつまでたっても「どぶ板論議」の枠内に押しとどめられている現状。住民「参加」という用語が平気で使われている現状。これは一体誰の責任なのか事あるごとに感じています。26号線問題はさらにその感を増幅させてきました。ざっくり、切り詰めて言えば、①懇談会ごころうさまです。②アンケートもごころうさまです。③でも、追い払われる人々の苦難、犠牲を無視・忘却して気楽に将来を描くことは許されないのでは。④人権保障の視点・観点を何度でも再検討を。ということになるのでしょうか。26号線道路の建設は、現在の生活環境・コミュニティを破壊するものであり、私は当初より反対してきました。26号線関連の問題を語る場合には常に、26号線道路それ自体のそもそもの必要性についての説明が不十分のまま、事業が強行されてきていることから語り始めるべきなのではないでしょうか。えらそうなもの言いで恐縮ですが、今後も、どうぞよろしく。」)	内
その他	状況により検討したいと思います。	内
	建物等(外観・デザイン)次第によるかと。	内

		ルールは不要。	内
		大切だと思いません。	内
		緑化については、道路の街路樹で対応してほしい。（例えばイチョウやサクラの並木道にする。）	内
		東大リサーチキャンパス西門の松の木は、そのまま残して欲しい。	内
		池尻～北沢の緑道との接続は大事。	外

3) その他、沿道地区の街づくりについて

**問12** その他、沿道地区の街づくりについて、ご自由にご記入ください。

※「分類」欄は、記述内容をもとに整理しました。一部のご意見については分けて記載しています。

分類		意見	範囲
沿道の街づくり (ルール (案))	建物の用途/ 建物の高さ	住宅地内に出来る道路なので、大きな建物は作らない様にして下さい。街路樹を植え、日照が充分に入り、道路も各家々に日が当たる事が大切。	内
		現住宅地区に商業施設は不要だと思う。(コンビニなど出来ると静かさは保たれない)ただ現在店舗を持っている方々には住宅地区以外の地区にて営業出来るようにした方が良い。	内
		私共は、72歳になり、家の一部が道路にかかる為、家を壊さなくてはなりません。アパート併用住宅に建て替えたくても、用途地域が確定されなければ、できません。何年も待つ事ができません。一日でも早く用途地域の変更を決めて、道路を作して下さい。よろしくお願いします。	内
		静かな第一種低層住居専用地域を引き続き維持してほしい。車量が増え振動・騒音・大気汚染に悩まされます。日光まで遮らないでほしい。	内
		用途地域の変更を早くして、道路を早く作っていただきたいです。土地が少しだけ道路にかかっている為家を壊さなければなりません。建て替える為には、用途地域が変更され道路ができなければ、思い通りの家を建てる事ができません。	内
		大型スーパーが近づくに近く、とにかく不便なので、今回のことをいいきっかけとして都営住宅地域または公務員宿舍跡に誘致してほしい。 現在の道路予定地周辺の雰囲気古い戸建てや狭い道路などが多くあまり良いものではないので、将来の街の雰囲気や利便性の向上をしっかりと見据えた形での大幅な用途地域の変更をしてほしい。	内
		24時間営業もしくは深夜営業の大型スーパーを希望します。	内
		車道と生活道の段差があることが、考慮されていない。車道から直接アクセスできない区域は高層住居専用地域への変更は止めて欲しい。	内
	渋谷駅へのアクセスの良さ、東大の学生の多さ、南北をつなぐ主要道路である点からは、東京都内でも、活力ある地域となる可能性を持つ貴重な場所である。30m道路沿いの場所は、東京と全体の今後の発展の視点から、大局的に街づくりを計画すべきであり、貴重な場所を最大限有効活用する為には、沿道に建てられる建物の高さや容積率を原則や他の26号線沿道と較べ、制限すべきではない。一部	内	

	日照を利用に制限を主張する人々がいるが、30m道路では、道路側からもあまり、影響しないし、道路の反対側からの日照には影響しないので、日照を理由に建物の高さや容積率を制限すべきではない。公共の福祉（東京都全体の発展）を重視すべき。	
	都心に接する良好な住宅地としての歴史を育んできた代沢地区の貴重な住環境を維持すべく最大限努力すべきである。一度なくなってしまう環境を取り戻すことは極めて困難である。用途地域及び高さ制限の変更は絶対反対である。	内
	5階建て（16m）のような高い建物ではないより低層のカフェなど当地区の現状の静かな落ち着いた環境を維持するよう努めて欲しい。	内
	補26沿道まちづくりとして街並みを考えるのであれば、沿道空間としてちぐはぐにならないように考えるべきと考えます。特に建物高さについては、現在の建物利用がどうかではなく、街並みとしての高さを規定する必要があるので、統一すべきと思います。区が違うから規制値が変わるといのは、論外です。	外
	低層住宅の多い地域だからこそ、この地区に住宅地としての良さを感じて住んでいる人が多くいます。道路網の整備と用途変更の話は別物であり、『高さ制限緩和で商業施設を誘致して地域活性化を図る』という発想自体が、バブル期に負の遺産を数多く残した『ハコモノ行政』時代のカビ臭い発想です。電車の便が悪く周辺に大型施設がないこの地域の地価がどの様な要因に支えられているか、行政は再度考えるべきです。	外
	補助26号線の都市計画道路計画線があることを前提に土地を購入したが、隣接地に店舗や高い建物が建つなどといった事前説明は聞いていない。代沢1丁目の住環境を守るような土地利用を考えていただきたい。下北沢も近く、この場所に店舗や高い建物は不要！！	外
	日本経済新聞2月2日付「経済气象台」に、こんな一文があります。「まちづくりも一つのビジネスだ。センスやスピード感が求められ、トップの判断、決断が重要だ。…しかし、まちづくりは企業経営とは根本的に違う側面もある。決断を下したトップはいずれ代わり、失敗すれば参入した企業も簡単にいなくなるが、そこに住む人々は撤退することができない。かつて人々は、自分たちの暮らしのあり方をじっくりと話し合っていた。多数決にしてしまうと、負けた方にとっては「他人事」になり、失敗したら「賛成した人のせい」となるからだ…決断を急ぐ行政とは別に、この町なら自分たちならこの土地を使ってこんな町にできるという、雑談の場が必要である」低層の店の連なる東北沢～世田谷代田線路跡地の再開発はすばらしいと思います。ポテンシャルある土地を安易に高層化するのではなく、雰囲気の良い町にしたいです。	外
	落ち着いた環境は残しつつ生活に便利なお店がもう少し増	外

	えると嬉しいです。	
敷地の大きさ	現在も土地細分化と敷地内緑化の減少が進んでいます。土地細分化及び敷地内緑化に対応するための税制優遇を検討してはいかがでしょうか。そのことで現地域が都内でもさらに住環境の良い地域としての評判が広がれば両区にとっても大きなメリットになると思います。	外
垣・さくなど塀の構造	代沢住宅地区沿道について生垣や透過性フェンス義務化反対。塀の倒壊を防止する施策は考えるべきですが道路に面して塀の制限を設置する場合、公的資金補助をすべき。代沢地区は泥棒等が意外に多く、防犯上生垣、フェンス等低くと防犯上、とても不安です。ルール6について反対します。	内
幅員が4mに満たない道路	細街路（二項道路）のセットバックは、この地域では重要です。緊急車両やディケアサービスの車が、奥に入れずに、不便だったりしています。住民同士のルールとして、セットバック空間に工作物を設けないようにすることを決めると同時に、行政側は、無電柱化をお願いします。セットバックしても道路に電柱が立っていたらまったく無意味な空間になります。良いルールが作れることを期待します。	外
敷地内の緑化	沿道に緑をとの話は、近くの人のおうじ等、住民の負担の少ないものに希望します。 治安と明るい町づくりを希望します。	内
	地形上高低差があるので出来るだけ壁面緑化が望ましい。	無
ルール（案）全般	25m～33m道路沿いは、道路側の住環境に配慮する必要がなく、多くの人や車がいき来するけうな場所である為、出来るだけ沿道地域を発展させることを重視すべき。	内
	「将来像」のイメージをはずさない決定がなされることを望みます。	内
	静かな住宅地という環境をこわしてほしくありません。駅への道が不便になると高齢者は行動を制限されることとなります。	内
	「都市計画道路（補助26号線）ができたことで、東京大学構内にある既存の建物等にあとから制約（各制限）のかからないように、また、将来、大学構内で建物を新たに建設する際にも、新たな制約（各制限）がかからないように、ご配慮をお願いしたい」	内
	全般的に当該地域に居住していない者の意見によって作成されているように思われる。求められていることの大部分は都営住居地域の活用で足りるのであり、その他の地域にまで不利益、負担をおしつけないでいただきたい。一方的な用途地域の変更については、訴訟も辞さないつもりである。	内
	計画には概ね賛成です。速やかに進めていただきたいと思えます。	内
	すばらしい案だと思います。早く実現してほしいです。	内

	ルール①ー⑧まですべて良いと思いますがそれに沿っての計画がうまくいくでしょうか。案を期待しています。	内
	住みやすい街づくりになるよう願っています。担当の方々ご苦労が多いと存じます。	外
	下北沢・代々木上原どちらにもアクセスが良く、渋谷まで自転車で10分ちょっとで行ける好立地の割に夜は静かで治安が良いところが気に入っています。良い所を壊さず、50年、100年住み続けたい街になるよう、お願いします！	外
	幹線道路に隣接する土地について多少の建築条件緩和はあるとしても現在静かな住宅の並んでいる地域の住環境は変えないで欲しい。	外
	都内でも有数の住環境を誇る地域ですので現状の維持をお願いいたします。そのことが世田谷区の税収増にもつながるのではないのでしょうか。	外
	住んでいる場所がどのような変更があるか知りたい。地図上の区分けではわかりにくい為。	外
	何のための事業なのか全く理解不可能。	外
その他	補助26号線の用地買収が進んでおり、今春から建物解体と更地化の動きが今まで以上に増える見込みです。沿道で建替える住民にとっても、今後の生活プランを考えるべき時期が到来していますので、地区計画の策定手続きを可及的速やかに取り進めて頂くよう、お願い申し上げます。	内
	道路で分断されるために行きづらくなる公共施設などが出てくると思うので子供でも安心して歩いて行けるエリア内にそれぞれ新設されるのがのぞましい。小学校などは特に、大きな道路を渡って通学させるのは心配なので、学区など柔軟に対応できるようにしてほしい。	内
	自身の土地の多くが収用され、駐車スペースがなくなるため、近隣（代沢1丁目）にカーシェアステーション数カ所を希望します。	内
	都営住宅地区がこのまま残るのであれば敷地内にぜひ“子供食堂”の設営を！！提案する。子供だけでなく昼間は都営のご老人も利用出来、一般の方には有料。子供は無料。老人は所得に応じて徴収するシステムにする。都営のご老人達は独居、障害を持つ方も多く良き社会貢献に。運営は東大の学生と協力など。	内
	都営アパート西側（現在の計画道路寄り）のフェンス内にある野生化した植物（スイセン、ヒガンバナ、原種に近いアサガオ（非常に小形の花が咲く））は、団地内の道路脇の空地などに移植して欲しい。（集会所周辺の空地などに）是非！！	内
	住民の意見をききながらも全員OKはありえないのでこのことをどうまとめるかがむずかしいと思います。	外
	関係住民の意見を良く聴いて対応していただきたい。	外
	子供の事故がない様、見通しの良い街づくりをお願い致します。家の前はかなり危険で毎回ひやひやします。	外

	当該地域は多くの学生さんたちの通学路です。学生さんたちの安心安全をよろしくお守り下さい。	外
	街づくり懇談会で何度も申し上げましたが、東大駒場Ⅱキャンパスの西側斜面にある森の木を伐採するのではなく出来得る限り現北沢4丁目の子供の遊び場附近に移植してほしい。世田谷区の緑化方針とも合致するし、西側斜面の森を残して欲しいという声も多数ありました。220208	外
道路の計画	道の整備を強く望みます。	内
	1989年の世田谷の地図に計画が載っているのに未だ完成しない。時間の掛け過ぎだと思う。	内
	今回の道路建設は、沿道住民にとってとてつもない環境変化をもたらします。区では沿道区民への最大配慮は当然のこと、最大限の情報提供を求めます。二建は遠すぎるため、区として道路に関する具体的詳細ルート等を先じて入手し、影響の出る区民への報連相を欠かすことなく、また、区民一人一人の自身の検討・対応が手遅れにならないよう、情報の先行提供を求めます。	内
	計画されている道路に続々と新築物件が建っているが、買収できるのか疑問。立ち退きのルールを教えてください。	内
	補助26号線の管理はどこが行うのですか。そもそも補助26号線の計画された時と今とでは道路事情が変わり、今でもこの道路は必要とされているのか。今、設置する目的がよくわからない。必要性について再度、協議した方がよいのではないかと。	外
	道路建設反対 道路建設のお先棒を担ぐ『街壊し』反対 住宅街を壊す「用途地域の変更」絶対反対 「街こわし課」の皆さん、目を覚ましてください。 代沢・北沢地区で皆さんがやっていることは、『平穏な街の破壊』、『街壊し』を前提とした作業です。皆さんは、そのことをきちんと認識していますか。 この地に長年住み続け、これからも住み続けたいと思っている人たちに、立ち退きを強要し、他所の知らない地への引っ越しを強制することを大前提とした作業であることを理解していますか。 土地の明け渡し、立ち退き、引っ越しを要求されている人たちの気持ちを真剣に考えたことはありますか。 そのことを、改めて、きちんと考えてください。それでもなお、皆さんは東京都が進める『街壊し』に加担したいと考えるのですか。 この地での道路の新設には、必要性が感じられません。周囲の幹線道路の交通量は、最近10年間、20年間に軒並み減少しています。そのことは、当の東京都建設局のホームページに掲載されているデータから明らかです。道路新設の必要性は極めて希薄なのです。 補助26号線の道路新設計画の原案は昭和21年に作成されたものだからそれに従えという人がいます。そんなバカ	無

な話はありません。戦争直後の廃墟のような東京で作られた道路計画を今更持ち出すことに何の意味があるのですか。そもそも、立案から70年以上も建設されずにきたこと自体が、何よりも雄弁に『道路の不要性』を物語っているのではないですか。

そんな必要性の乏しい道路建設のために住み慣れた土地から追い払われ、立ち退きを強要される人の気持ちがわからないのですか。池波正太郎さんの随筆に次のような一節があります。家が古くなったので郊外の広い土地への移転を考えたが、結局、引っ越しをやめたことについての述懐です。

「年とった老母や家人が別の土地へ移り、近所の人々と新しいつきあいをはじめなくてはならぬことを考えると、やはり移転には踏み切れなかった。」

「移転は迂闊にできない。改築の折、半年間、他の土地へ仮住居をしたが、私も家族も飼い猫も体調をくずし、猫の一匹は病死してしまった。」

「住みなれた土地をはなれることは、若いうちならよいが、四十をこえた人間には重大な意味をもつ。」

自分の意志で行う引っ越しでさえ多大の困難が伴うのです。まして、自らの意志に反して、住み慣れた土地からの立ち退きを強要される人の気持ちを、親身になって、想像したことがありますか。なぜ、そんな当たり前のことができないのですか。皆さんは思考停止に陥っているのですか。

道路新設で被害をこうむるのは、直接立ち退きを要求されている人たちだけではありません。周囲に住む人たちが道路新設に反対の気持ちを持っている人はたくさんいます。深さ10mの掘割、幅33mの自動車用の道路が街を分断するという無謀な計画です。反対するのは当然ではないですか。道路新設を前提とした「用途地域の変更」など、もってのほかです。議論にも値しないとんでもない話です。火事場泥棒のような真似はやめてください。

平穏な住宅地を壊し、近隣の住民に大迷惑を与えることに、なぜ、そんなに熱心なのですか。平穏な住宅街を守り育てることこそが真の街づくりではないですか。

区の担当者は当該路線について早期整備が必要だとの認識だそうです。この人たちは、一体、住民のことをどう考えているのでしょうか。この地に長い間住み続けている住民から土地を奪い取り、住んでいる家を壊し、住宅街を消滅させる、そんな行為のどこに「整備」があるのですか。住民を、世田谷区民を、虫けらのように扱うのはおやめください。

東京都の横暴な計画のお先棒を担ぐような愚かな真似はおやめください。この地に住み続けたいと望む住民を追い立てるような行為は人の道に反する行為です。道路建設を前提とした作業はすべて直ちにやめてください。

	『街壊し』をやめてください。『街壊し』に加担することをやめてください。 皆さん、どうか、目を覚ましてください。 2022年2月28日	
道路構造等	北沢1丁目に住宅があるが井の頭線の上に橋を設置するのか地下にするのか回答してほしい。	内
	淡島通りから井の頭線の線路下にむけてくぐる深ほりの中央道路部（井の頭線付近／代沢1丁目）にフタをして上部を緑化し公園にしてほしい。代沢一駒場の動線は失われず緑化がすすみ、町のにぎわいも失われない。 世田谷の静かさを大切に残してほしい。 高齢化がすすむので、バス停、小さな店が必要。 電信柱を地中化してほしい。 ※道路のへこみにフタを必ずお願いします。反対側の動線はなくてはならないです。	内
	ずいぶん深い掘割道路なので深い部分はトンネルのような形態とし行き来がしやすいようにしてほしい。	内
	淡島通りや、駒場に行くため、横だん歩道、又、信号機の場所。	内
	結局、淡島通り近くの計画道路の横断については、どうなりましたか？別紙A4②コピー参照。（2022.2.22）まわり道なく淡島通りに出ることができますか？	内
	井の頭線と並行する歩道を複数設けることにより歩行での横断を可能とすべき。	内
	代沢1丁目の、道路計画線に接した「（仮）住宅地区」に居住しています。※一点質問いたしますのでメールでご回答下さいませでしょうか。☆「補助26号線の代沢1-××（個人情報保護のため削除）に接した部分には、歩道はつくのでしょうか」歩道の有無により車の通行による危険性がかなり違ってくると思います。×××（個人情報保護のため削除）にご返信下さい。	内
	補助26号線への上り、下りへのアクセスがどうなるのか明示してほしい。又東西間を横切る道がどうなるのも知りたい。	内
	京王井の頭線と、26号線の交わる所は、急な階段や、傾斜ではなく、最寄り駅である池ノ上駅に、平坦で行けるようにしてほしい。	内
	当家は代沢1丁目××番（個人情報保護のため削除）にあり26号線の範囲内からははずれていますが20m以内にありちょうど淡島通りからすじのところにあります。私事ですが私は足が悪く身障害者です。（今のところ歩行できていますがなんとか、今後（年をとるとケガするなど）どうなるかわかりません。車イス対応の沿道になるようお願いいたします。とにかく、坂があるので現在でも身障害にはきびしいです。	内
	補助26号線ができることによって淡島通りへでにくくなる様なので高齢者や幼い子供さん達でも行きやすい様に工夫してもらいたい。	内

	<p>沿道に花壇をつくっていただきたいです。(ポイ捨て、犬のフン防止、美化のため)          治安維持のため、街灯を多くつくっていただきたいです。          治安維持、安全のためダウンライト(足元のライト)をつくっていただきたいです。          治安維持・美化のため、歩道を石畳もしくはレンガにしてください。</p>	内
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新しい道路への上下水道ガスの配管経路の変更</li> <li>2. 新しい道路からの自家用車の出入を可能とする(人も含める)</li> <li>3. 家庭ゴミの集積場所等、環境対策の検討</li> <li>4. 道路からの騒音・振動対策の検討</li> </ol>	内
	<p>将来像で「静かで良好な住環境が形成される」を重視して頂きたい。自動車の騒音・排気ガス対策をしっかりと立てて頂きたい。排気ガスはトンネル部分に充満し風で近隣に排出するのではまずい。排気塔が必要ではないでしょうか。</p>	内
	<p>歩道部分の植木は常緑樹を推奨します。また淡島通り以北の坂道部分は坂下から坂上に向っての夜間のヘッドライトの灯りの軽減のため生垣は背の高いものを沿道住民に配布。(統一感の醸成)          沿道の住人への道路振動についての補償は考えているのだろうか?土地に関する買収金額で終らせようとせず、都の考えで道作ったんだから、騒音や特に振動に対する補償を考えるべき。</p>	内
	<p>自動車より2輪車(バイク、自転車、EVバイク、etc)の交通量が増えて、歩行者との接触など、事故が増えそう。</p>	内
	<p>①掘割道路(淡島通り⇒井の頭線アンダーパス)により東西に分割されたエリア(代沢1丁目31, 37, 15, 16番地)に対する車での容易なアクセスルートの確認          タクシー利用等、車による上記エリアへのアクセスは以下の3方向から行われますが、道路の掘割化により、アクセスが円滑に行えるか、危惧しています。上記エリアが「陸の孤島化」とならぬよう、都の計画に対し、区としても特段の目配りをお願いいたします。①アクセスルート1:駒場方面・都立国際高校⇒池ノ上駅・下北沢方面へ抜けるルート②アクセスルート2:淡島通り(道路入口)⇒代沢1丁目15、16番地エリアへ入るルート③アクセスルート3:池ノ上駅⇒代沢1丁目31、37番地エリアに入るルート          都計画では、掘割箇所に「渡し」(場所は検討中)を設置する予定とのことですが、上記三方向からのアクセスが容易になるよう、「渡し」の設置場所と形状(根本をカーブで拡げる)等の工夫ができているか、区としても都の検討状況に対し、目配りをお願いします。          ②水害対策(井の頭線のアンダーパス箇所)と水害対応グッズの整備・保管場所の確保</p>	内

	<p>ゲリラ豪雨等の際には、土地の高低差があるため、大量の雨水が、代沢1丁目から北沢1丁目へ流れ込む可能性があると思います。このため、雨水をポンプ等で吸い上げ・排水するためには、排水方法や実現性を事前に検討・確認しておくことや、会計検査院住宅跡地などを活用し、水害対応グッズの保管場所を確保しておくが必要と思います。</p> <p>③電柱の地中化対象範囲の拡大 今回の道路建設に伴い、道路沿いでは電柱地中化が実現され、ありがたく思っております。そこでこの機会に、地中化の範囲を少しでも拡大していただければ大変ありがたいです。特に、池ノ上駅から新設道路側にアクセスするルート（会計検査院横のルート）については、道路拡幅（井の頭線側と調整が必要）を行い、電柱地中化により円滑な被災対応に資することができると思います。</p>	
	<p>※補助26号がある為に駒場東大前までの道路の交通に制限がかからないようにして頂きたい。※電柱の地中化をお願いしたい。</p>	外
道路工事	<p>工事は都が責任を持って進めると思うが、のり面の工事は、心配です。直下型地震が叫ばれていますが、想定外の地震の一言で、片付けられない様、技術力のある施工業者への発注を願っています。</p>	内
	<p>現在、空地が増えてきて、フェンスで囲まれた部分や、解体などの工事が行われ、トラックや作業員の姿をよく見ます。この落ちつかない環境の中を小中学生が通学している姿が不安です。これまで通学路の危険などをチェックしていたものが日々変化し、新しい工事、現場にトラック、人が入るので、事故事件が起きないように、注意していただきたいです。人が居なくなった土地を夜など歩くのは、女性などにも危険だと感じます。照明を増やすなど考慮いただきたいです。プランターなどで温かみを感じさせても良いと思います。</p>	内
	<p>道路工事反対です。</p>	無
周辺道路	<p>都市計画道路計画線から沿道20mの範疇に緊急車輛が充分通行できるよう配慮して欲しい。</p>	内
	<p>街づくりについて、建物の設置基準を変更するだけでは進行しないと思います。（補26号線沿道で即、建替えをしたい居住者の方には設置基準は重要かもしれませんが…）都営住宅を除く、このアンケートが配布された代沢や北沢の地域は古い住宅が多く、道幅が狭く、車1台通るのも大変だったり、行き止まりだったり災害が起きたら大変な地域です。補26号線脇の道路の見直し、例えば電柱の地中化、交通量が増えたときセットバックが進まない狭い道路やバイパスになりそうな一方通行しか通れない坂道等どうなるのかというイメージが具体的にもてるようお願いしたいです。～このアンケートとは直接関係ないかもしれませんが…</p>	内
	<p>とにかく、現在の道が狭い。坂が多いです。私の家の場所は、初めて来る人はほとんど行き方、道が分からない事が</p>	内

	多い。困っています。そこまず直せたら、他は全部いいと思います。	
	淡島通り→井の頭線の線路まで、西側に抜ける道は1本しかなく、車では行き止まりの道ばかりです。井の頭線の線路側の道を整備してもらえるといいです。線路に沿って歩行路を作るなど。(現在は下って、のぼってなので平坦な道)	内
	この地域は狭小道路が多く、緊急車両通行の妨げとなる。電柱に関して、セットバック後も改善されていない。速やかに電柱の移動や地中化を実施頂きたい。	外
	非常に道路が狭く、火災・災害時の緊急車両の出入り等、心配である。この様な状況で、迷い込んだ車両の増加や、無断駐車等、懸念材料が増える様な開発には賛成しかねる。また道が狭い由の治安の悪化も心配している。	外
国有地	京王井の頭線の手前(淡島通り側)の公務員宿舎は、ハクピシン等が大量に発生していますので、早期に取り壊し、公園等の公共スペースとしての活用を先行実施して頂きますようによろしくお願ひします。防犯上も今のまま放置しておくのは危険だと思います。国への働きかけをよろしくお願ひ致します。	内
	京王井の頭線の下を通る道路の地下部分に関する情報がさらに公開されることを希望する。計画道路は、富士中学校、駒場学園高校への既存の安全な通学路を分断するおそれがある。中高生への配慮を希望する。	内
	現在ある国有管理地、らく書きや雑草、暗くて夜にその横を歩くと危険を感じるので、早急に整備を希望する。	外
アンケート	このアンケート、アンケートの声かけと回収をしたことの実施、実績のためでなく実績を都市計画の専門家に諮り質問の回答として再度配布があるんですね?「補助26号線街づくり」に反映するのをお待ちしております。	内
	アンケートのし方が、「a. ルール(案)でいい」と「b. こうした方がいい」しかなく「反対」という選択肢がないのは、おかしいと思います。現状を変えることを前提にしたアンケートにしか思えません。行政の「押し付け感」が出ているように感じます。	内
	こうしたうなぎの寝床のような地区計画は道路を新しく施工するあるいは拡幅する計画づくりの際には必要だが、道路が新たにできた場合には、取付け道路などこれまでの住民の暮らしが変更になることもあるので、地域住民の意見を広く聞く必要がある。少なくとも代沢1丁目住民全体の意見を聞くべきである。	内
	街づくり懇談会では、建物の高さの最高限度を緩和することに多くの疑義が示されていた。アンケートにあたっては、そういう議論も紹介すべき。ルール案を1つに決め、それをデフォルトの位置(回答のa)に配したアンケートは、行動経済学的知見を踏まえれば、相当程度に誘導的であり、「悪いナッジ」になり得る。このアンケート結果を用いる場合には、そのバイアスを踏まえるべき。	外

その他	街づくりについては、京王電鉄や小田急電鉄と共同で取り組みを行なうと民間資本が入り、よりよいものになると思いますので、両社も話し合いに加わってもらおうとよいと思います。	内
	3年先・5年先・10年先にとどまらず、30年先・50年先・100年先までの社会状況や生活環境の変革を見渡しての「夢」をたのしめる場であってほしいのに、戦後、せっかく、平和条項や人権条項とともに「地方自治」が日本国憲法に明記されたのに、論議の出発点として重要・必須のものであるとしても、いつまでたっても「どぶ板論議」の枠内に押しとどめられている現状。住民「参加」という用語が平気で使われている現状。これは一体誰の責任なのか事あるごとに感じています。26号線問題はさらにその感を増幅させてきました。 ざっくり、切り詰めて言えば、①懇談会ごくろうさまです。②アンケートもごくろうさまです。③でも、追い払われる人々の苦難、犠牲を無視・忘却して気楽に将来を描くことは許されないのでは。④人権保障の視点・観点で何度でも再検討を。ということになるでしょうか。26号線道路の建設は、現在の生活環境・コミュニティを破壊するものであり、私は当初より反対してきました。26号線関連の問題を語る場合には常に、26号線道路それ自体のそもそもの必要性についての説明が不十分のまま、事業が強行されてきていることから語り始めるべきなのではないでしょうか。えらそうなもの言いで恐縮ですが、今後も、どうぞよろしく。	内
	緑化はいいが、落葉はき等、雪が降った時、自分の建物前の雪かきもしない人。モラルについても考えてほしい。	内
	50になって思ったことは、急に求人が少なくなることです。子供も小さいですし、まだ働いて学費や将来に備えたいです。住める場所が決まって仕事を得て収入が安定すればこのような計画について意見が言えると思いますが、私のような気持ちでいる人も多いのではないかと思います。毎日が忙しくて考えることが多くて、誰かに助けてもらいたいです。不安な気持ちでいっぱいです。	内
ルール（案）考え方はなく、住みなれた60年以上良い場所に住んで、居ただけです。ただ今を生きるだけです。皆様に有り難うと言いたいです。道路の為に立ち退き軒並無くなる事が悲しいことです。自由に書かせてもらいました。御苦労様です。	無	

# 補助26号線沿道地区『建物の建て方等のルール（案）』に関するアンケート調査結果の概要

## ● 調査概要

### 【調査期間】

令和4年2月4日（金）～3月4日（金）

### 【調査目的】

「建物の建て方等のルール（案）」に対する意見を広く伺い、意向を把握すること。

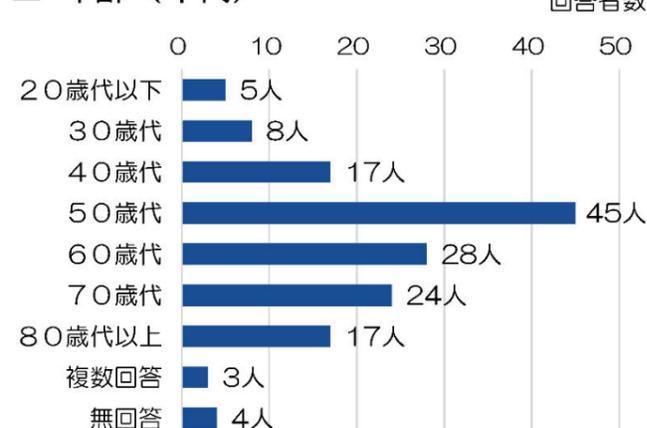
### 【調査対象】

補助26号線の沿道おおむね30mの範囲にお住まいの方やこれまで街づくり懇談会に参加された方など

### 【配布数・回収数】

配布数865票、回収数151票  
※3月8日到着分までを集計

### ■ 年齢（年代）



「50歳代」以上が114人

### ■ 主な利用形態



「居住用」が延べ128人

### ■ 範囲



「沿道20mの範囲内」が延べ111人

### ■ 場所



「代沢1丁目」が延べ108人

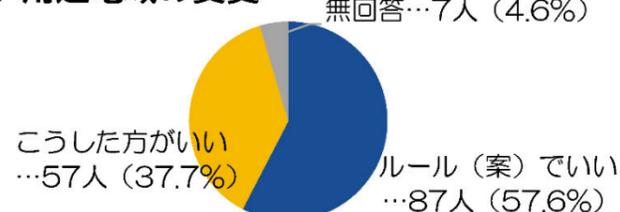
### ■ 地区



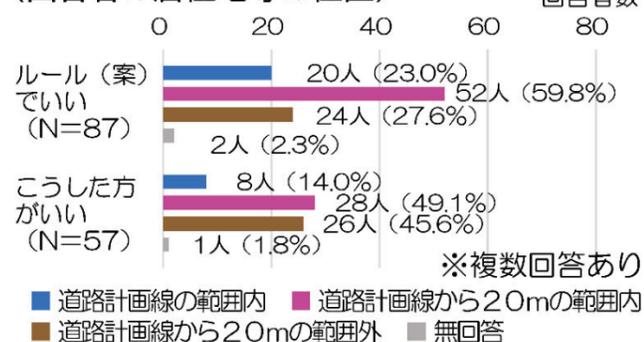
「(仮)住宅地区」が延べ116人

## ルール① 建物の用途について

### ■ 用途地域の変更

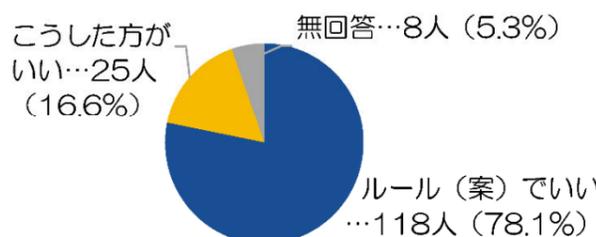


### (回答者の居住地等の位置)



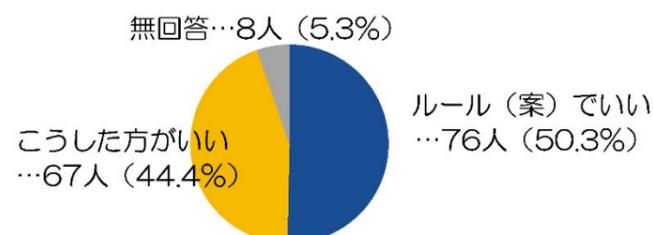
「ルール（案）でいい」が約58%  
うち約60%が「道路計画線から20mの範囲内」

### ■ ふさわしくない建物用途の制限

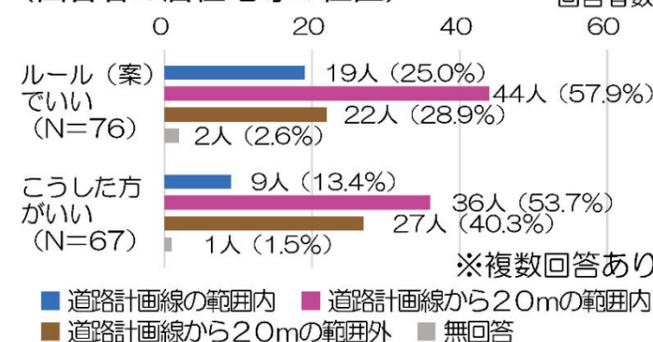


「ルール（案）でいい」が約78%

## ルール② 建物の高さ（最高限度）について



### (回答者の居住地等の位置)



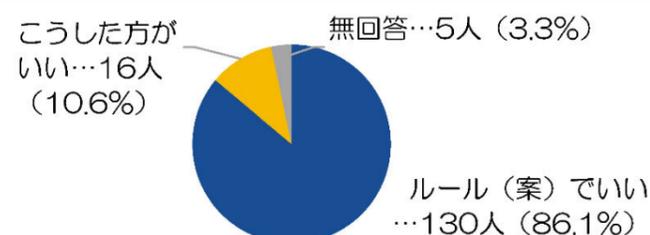
「ルール（案）でいい」が約50%  
うち約58%が「道路計画線から20mの範囲内」

## ルール③ 敷地の大きさ（最小限度）について



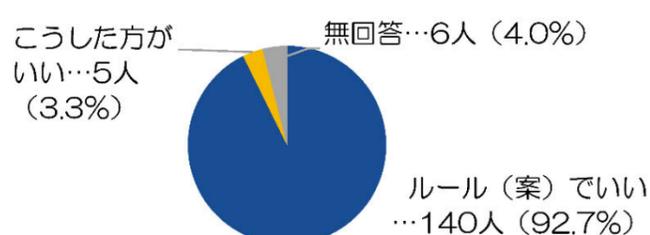
「ルール（案）でいい」が約84%

## ルール④ 建物の外壁や広告物などの色彩や形態などについて



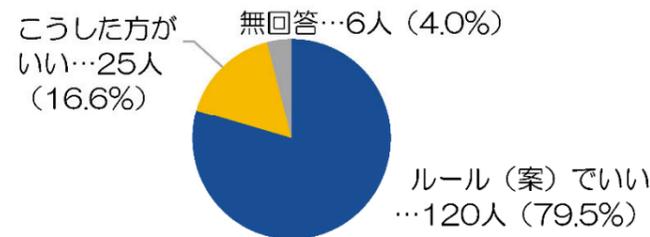
「ルール（案）でいい」が約86%

## ルール⑤ 建物の構造について



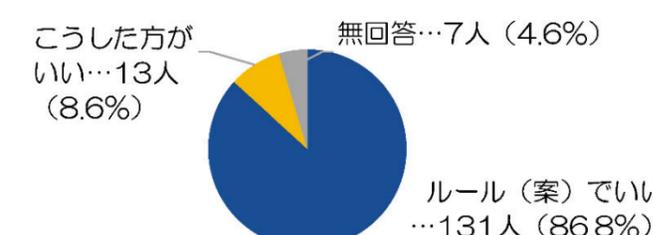
「ルール（案）でいい」が約93%

## ルール⑥ 垣・さくなど塀の構造について



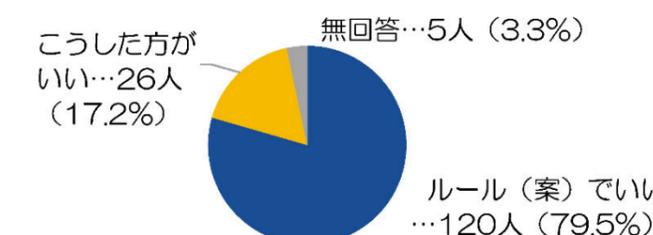
「ルール（案）でいい」が約80%

## ルール⑦ 幅員が4mに満たない道路について



「ルール（案）でいい」が約87%

## ルール⑧ 敷地の緑化について



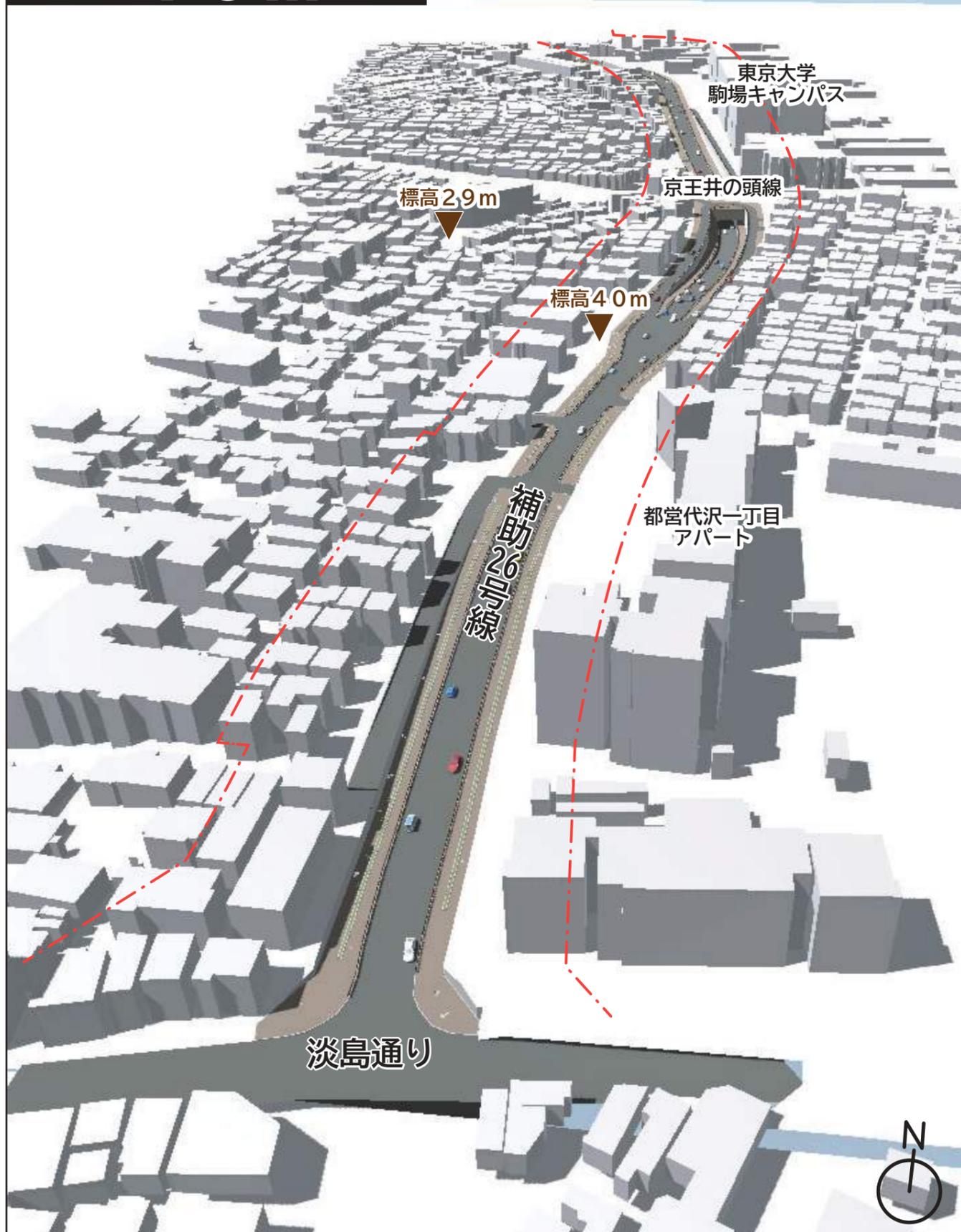
「ルール（案）でいい」が約80%

アンケート調査へのご協力、ありがとうございました。

日影の影響

VR（ヴァーチャルリアリティ）を用いたシミュレーション

建物高さ **10m** の場合



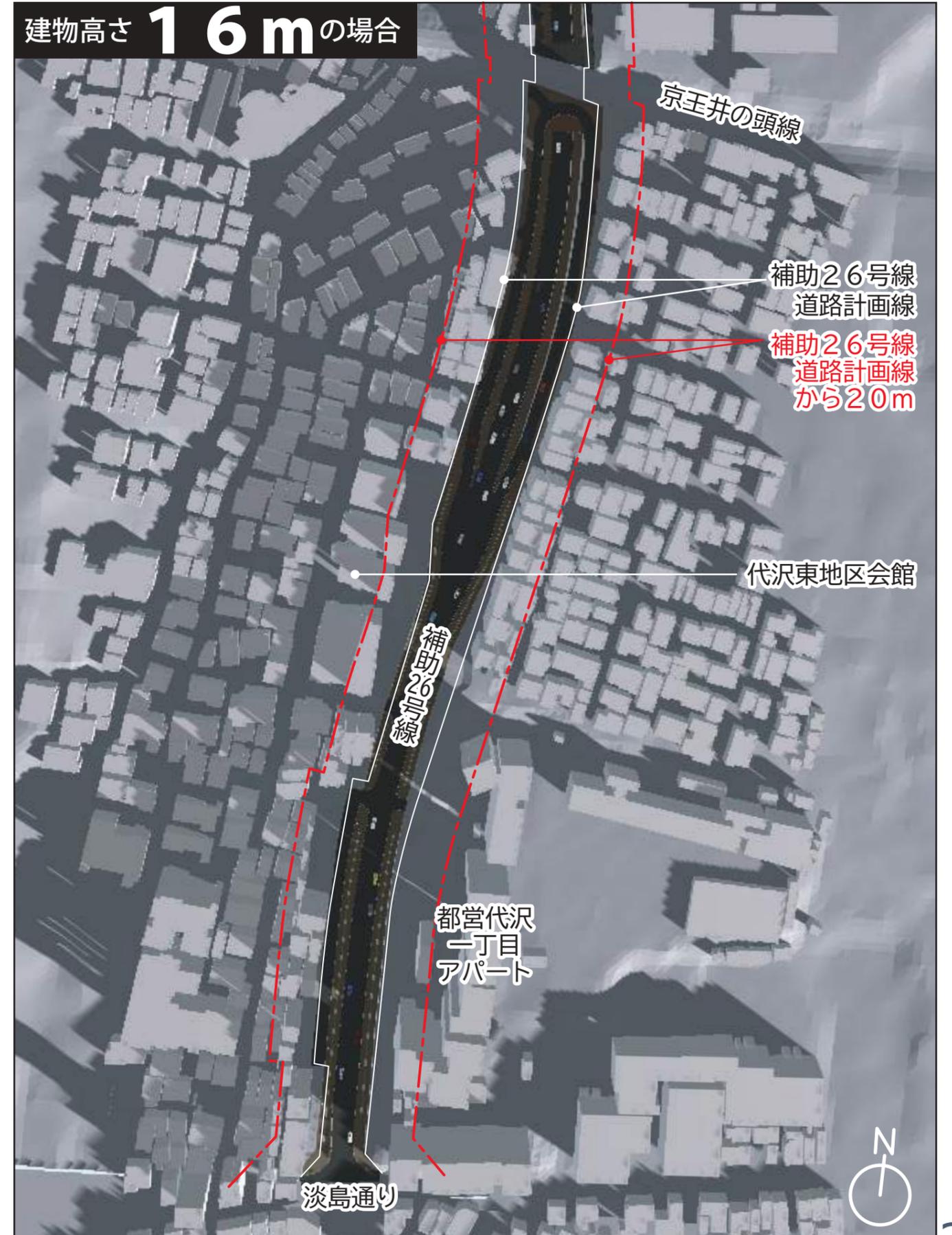
建物高さ **16m** の場合



※標高等の地図情報については、「基盤地図情報数値標高モデル」（国土地理院）をもとに作成  
 ※京王井の頭線線路付近を基準とし、北緯 35° .66'、東経 139° .676' として設定

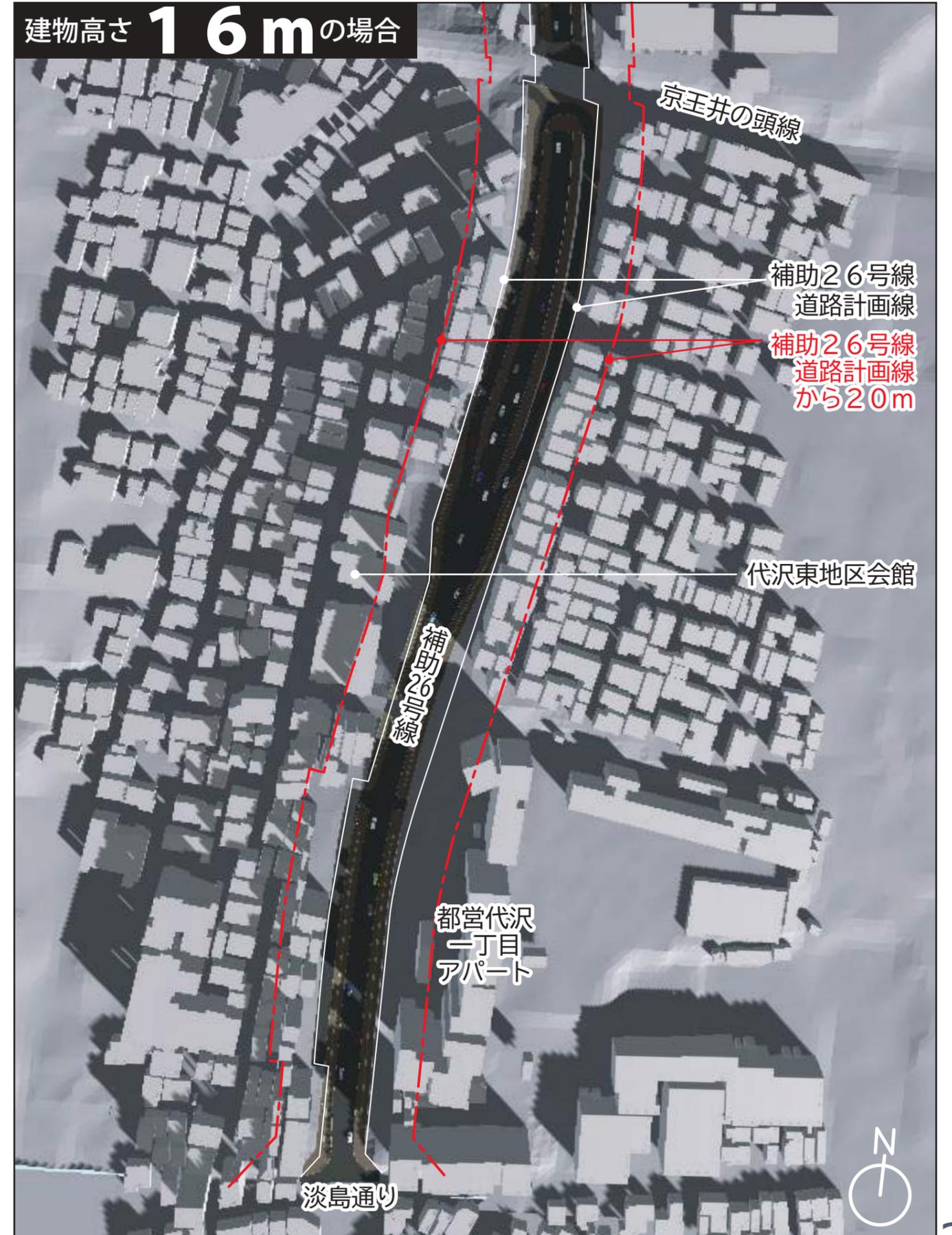
冬至日における影のイメージ（代沢一丁目）

8:00



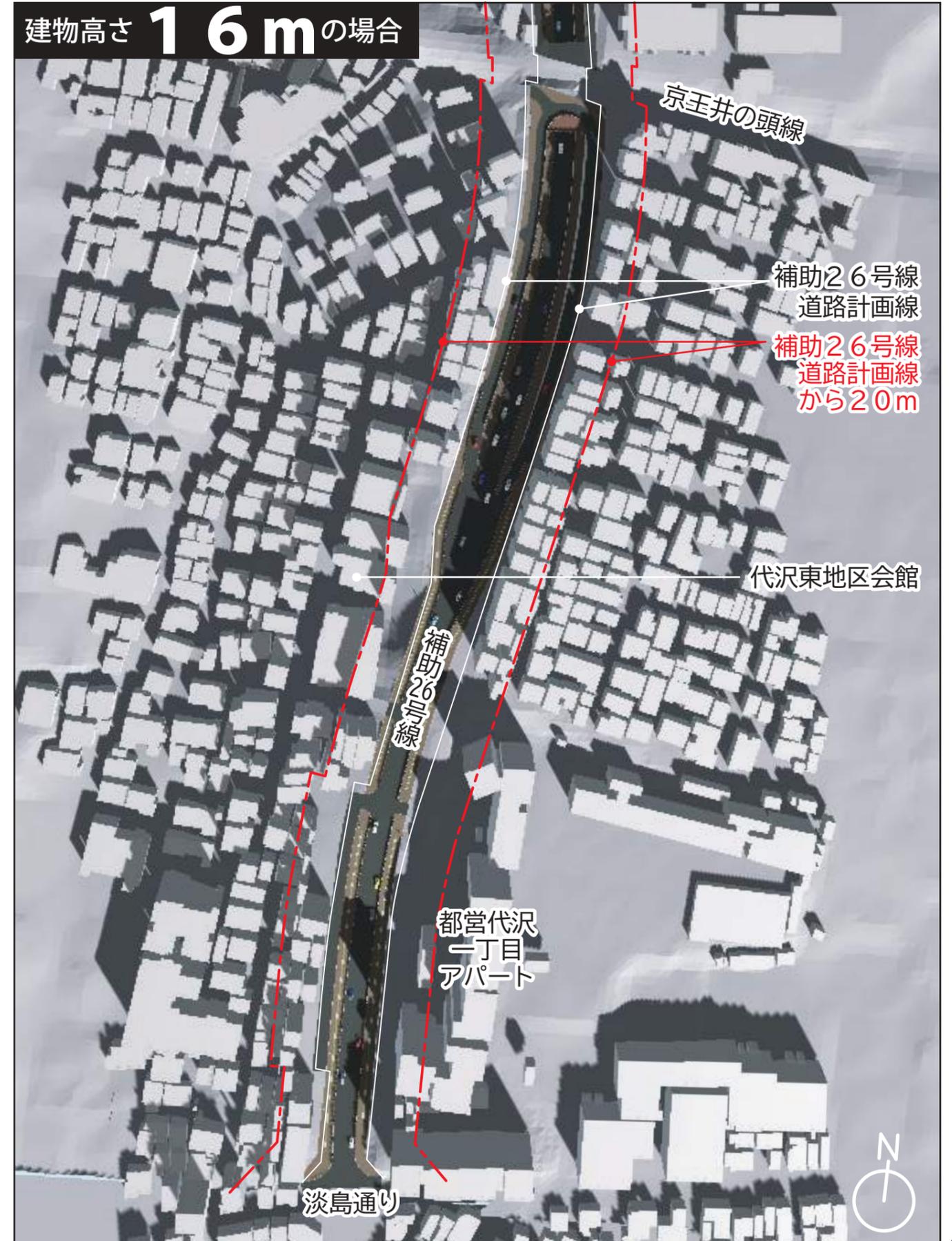
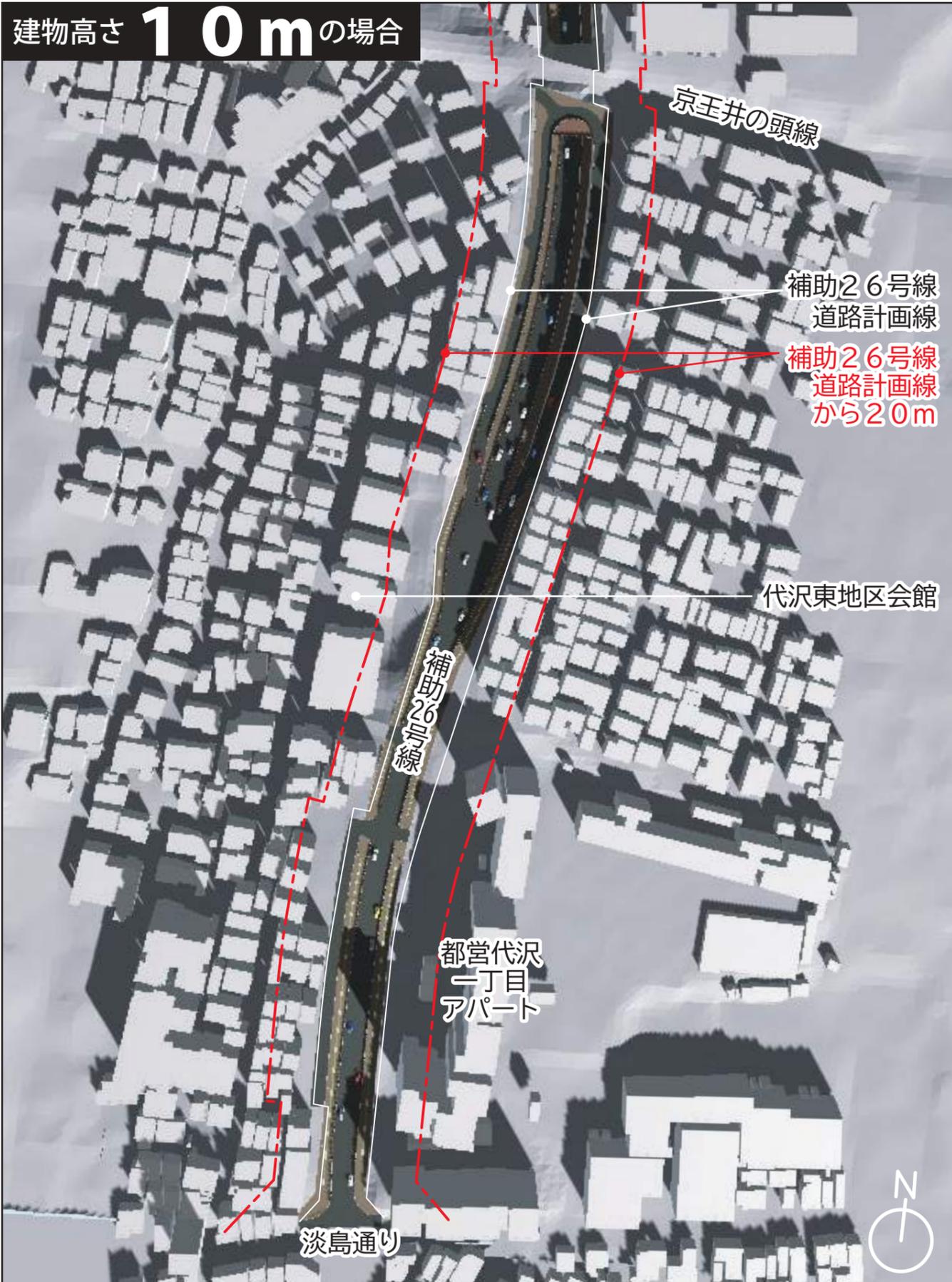
冬至日における影のイメージ（代沢一丁目）

9:00



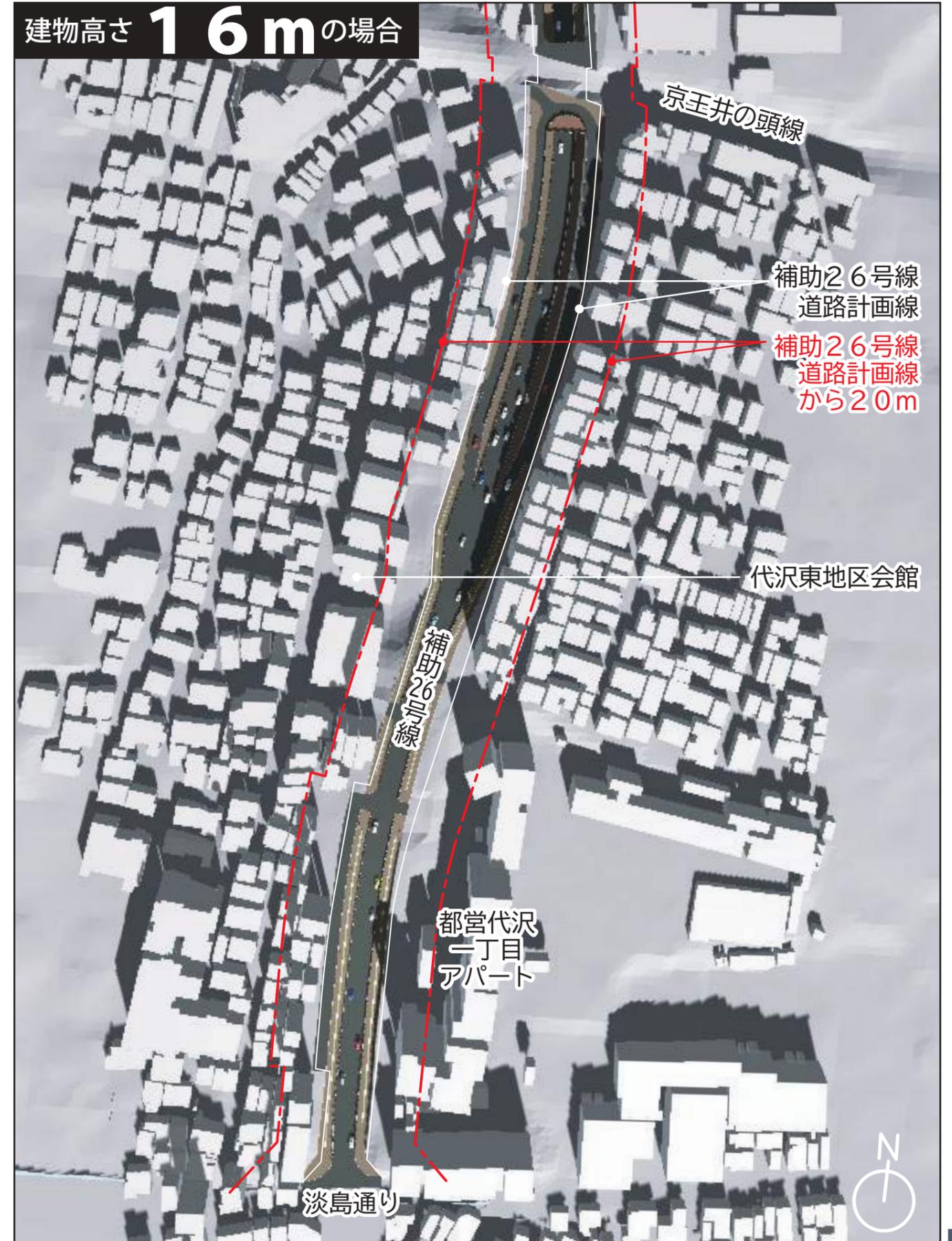
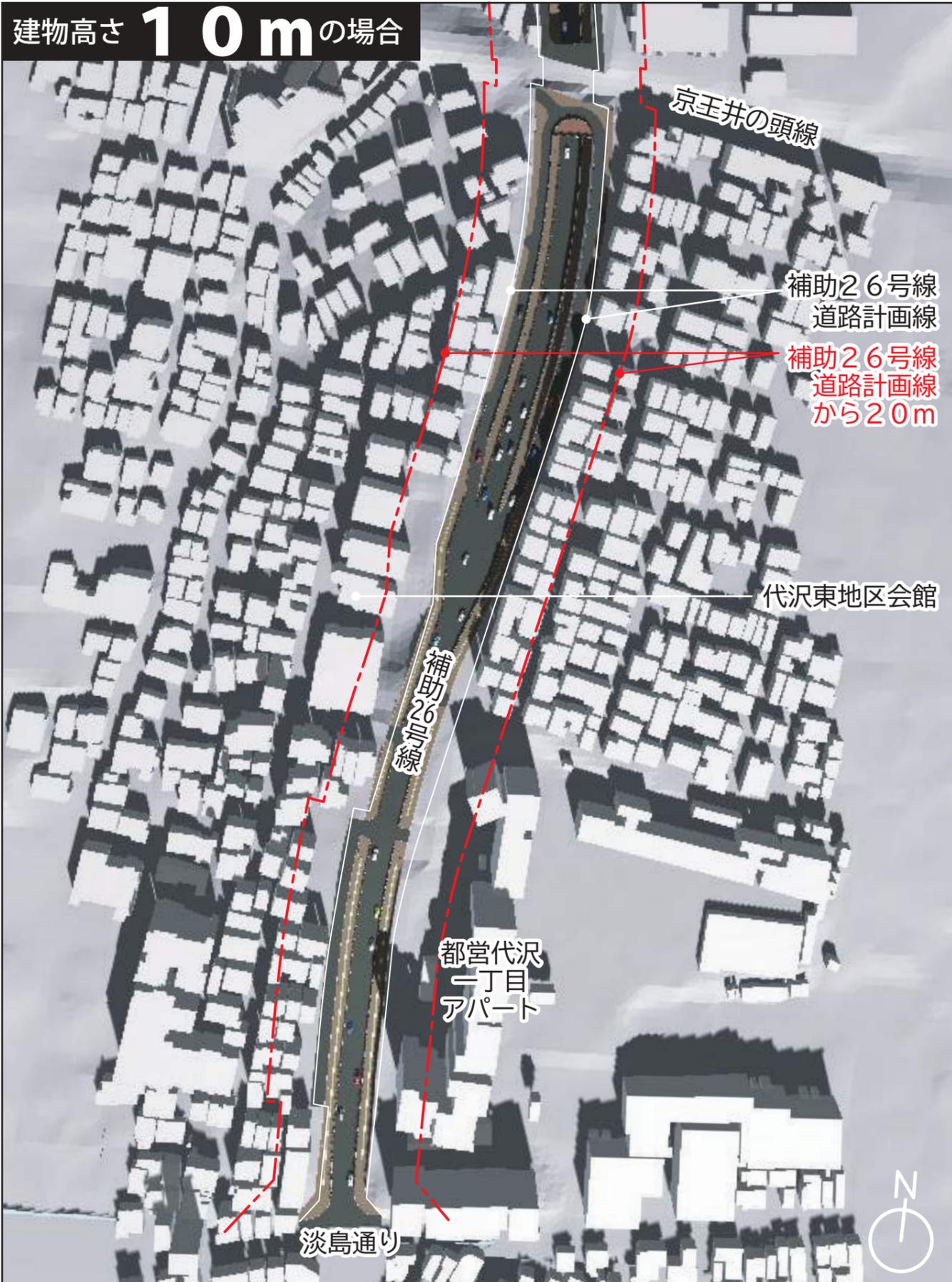
冬至日における影のイメージ（代沢一丁目）

10:00



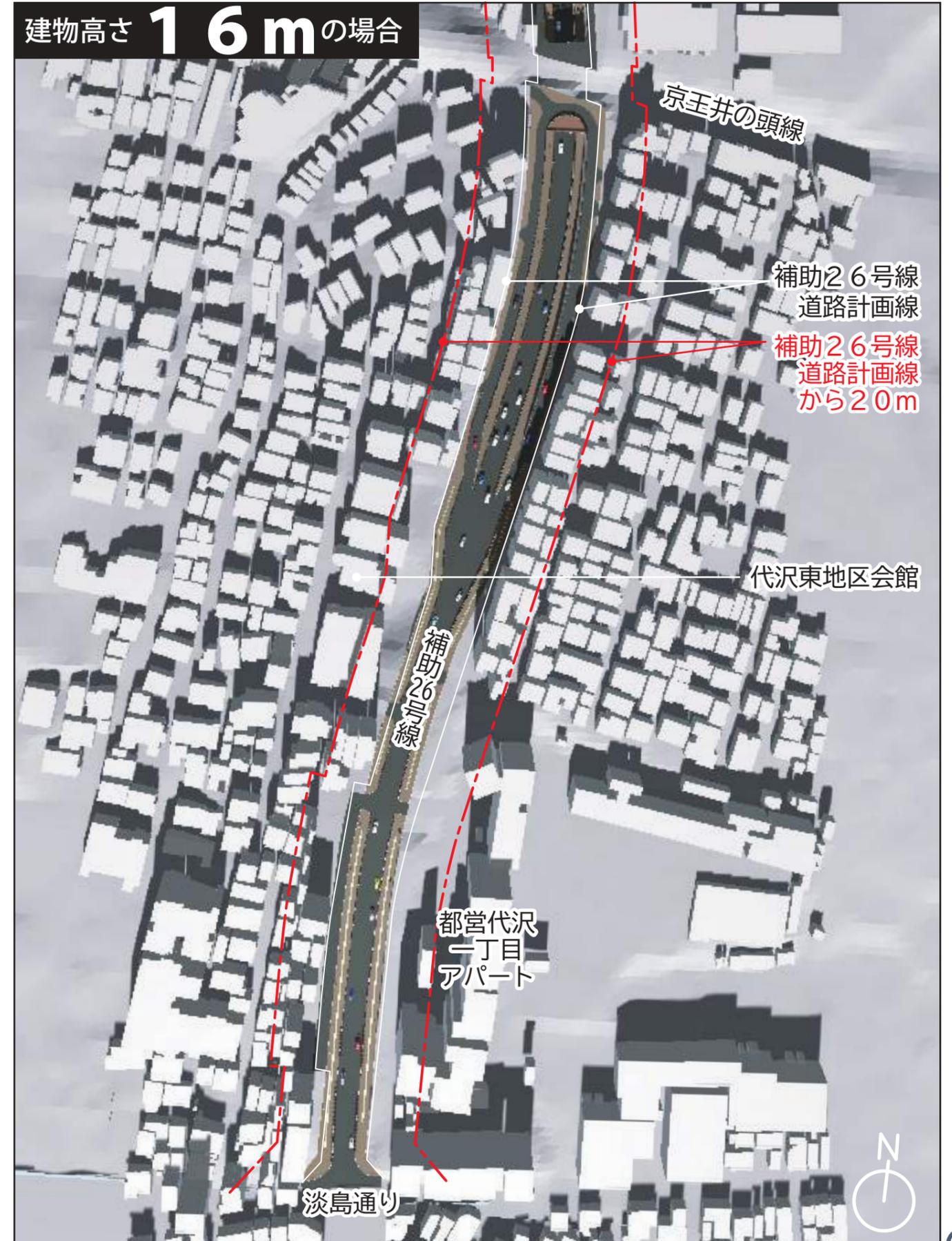
冬至日における影のイメージ（代沢一丁目）

11:00



冬至日における影のイメージ（代沢一丁目）

12:00



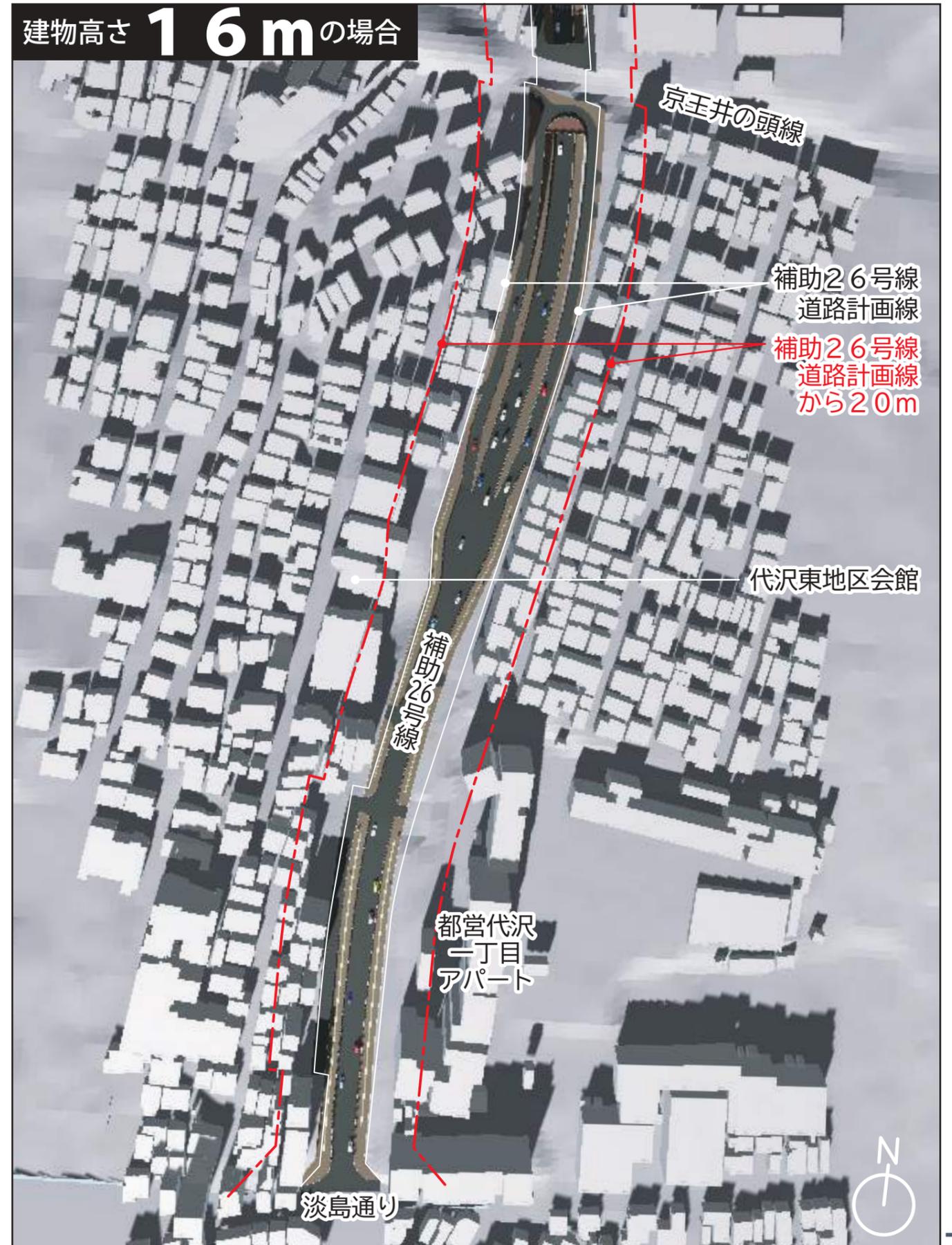
冬至日における影のイメージ（代沢一丁目）

13:00

建物高さ **10m** の場合

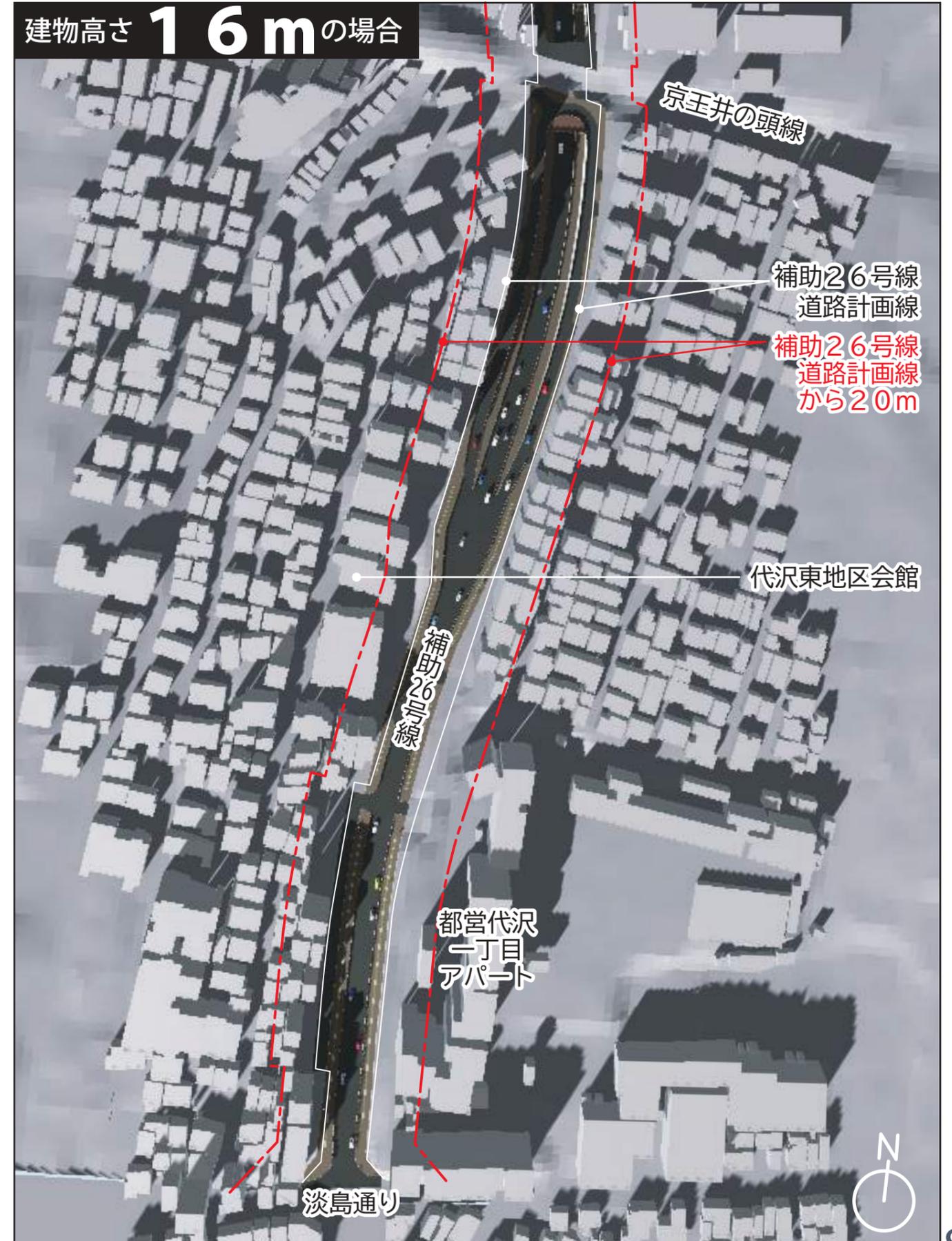


建物高さ **16m** の場合



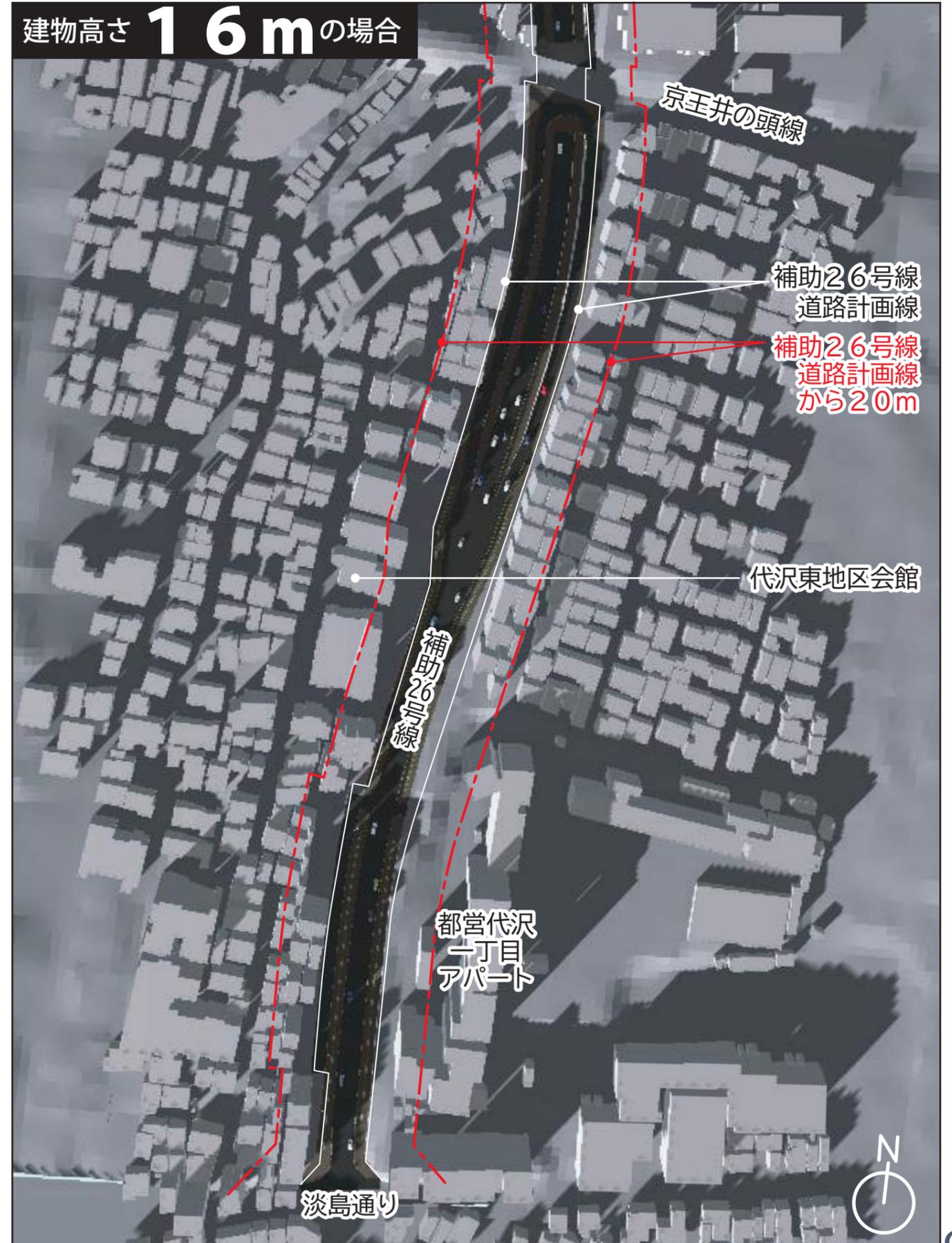
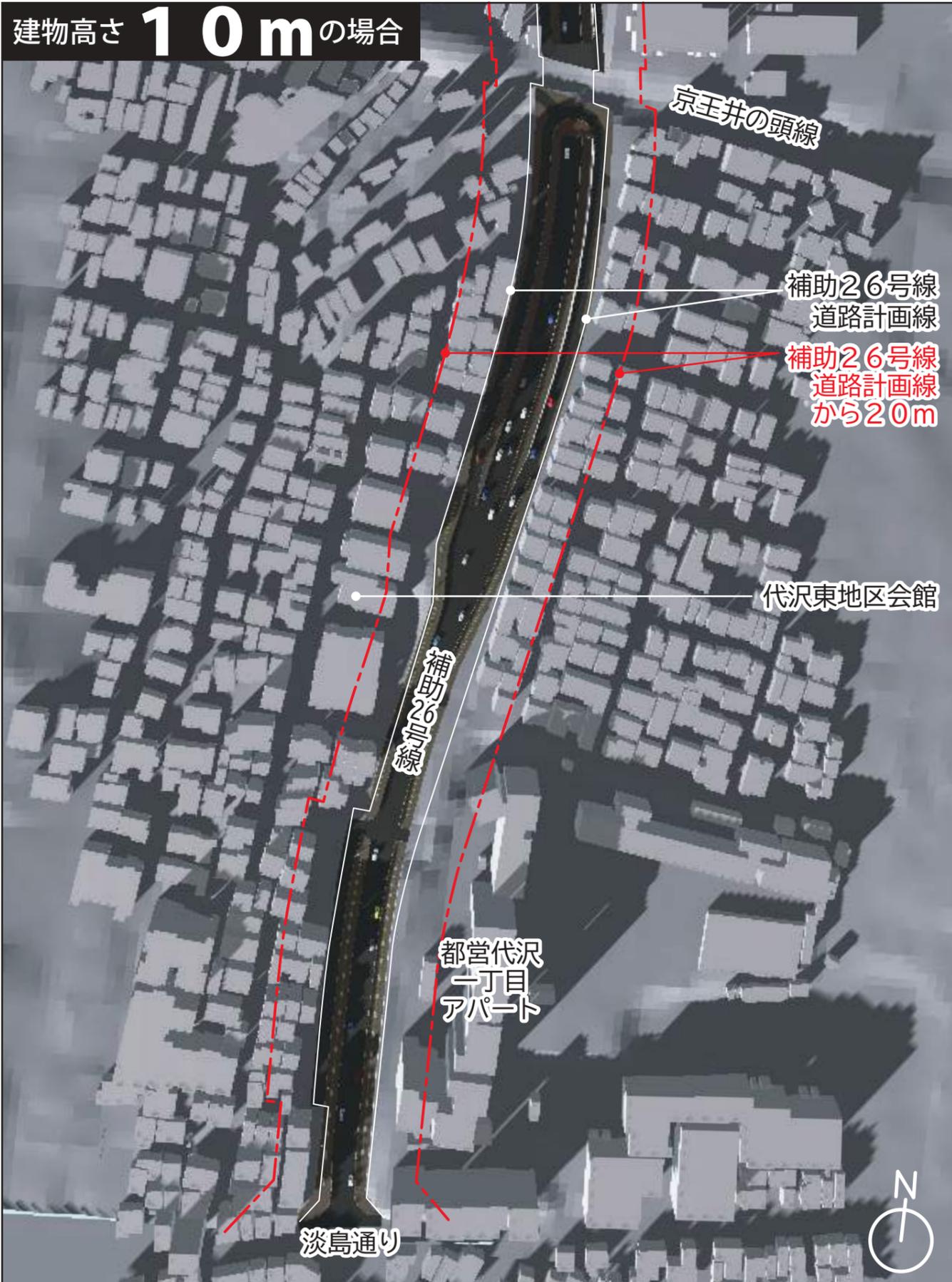
冬至日における影のイメージ（代沢一丁目）

14:00



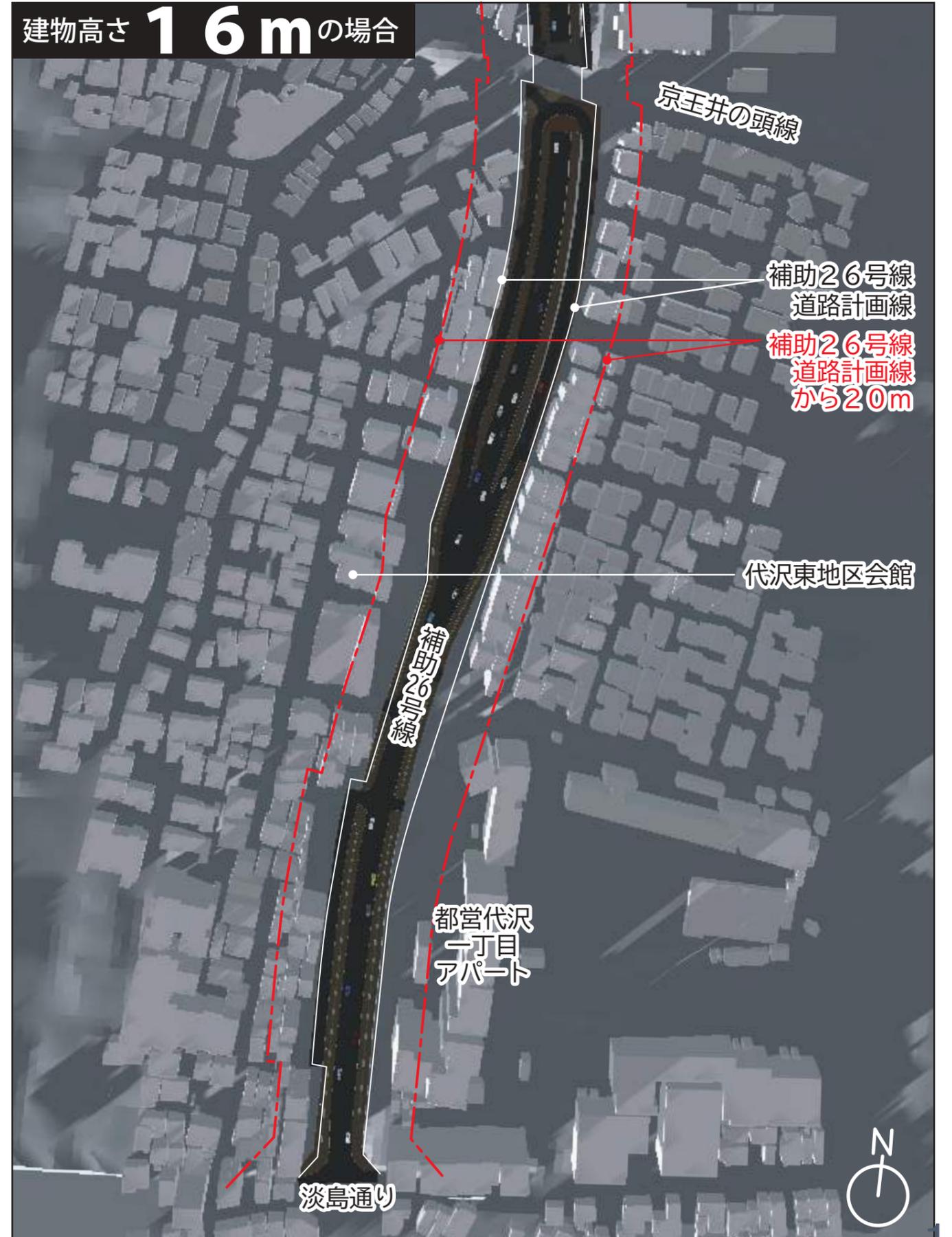
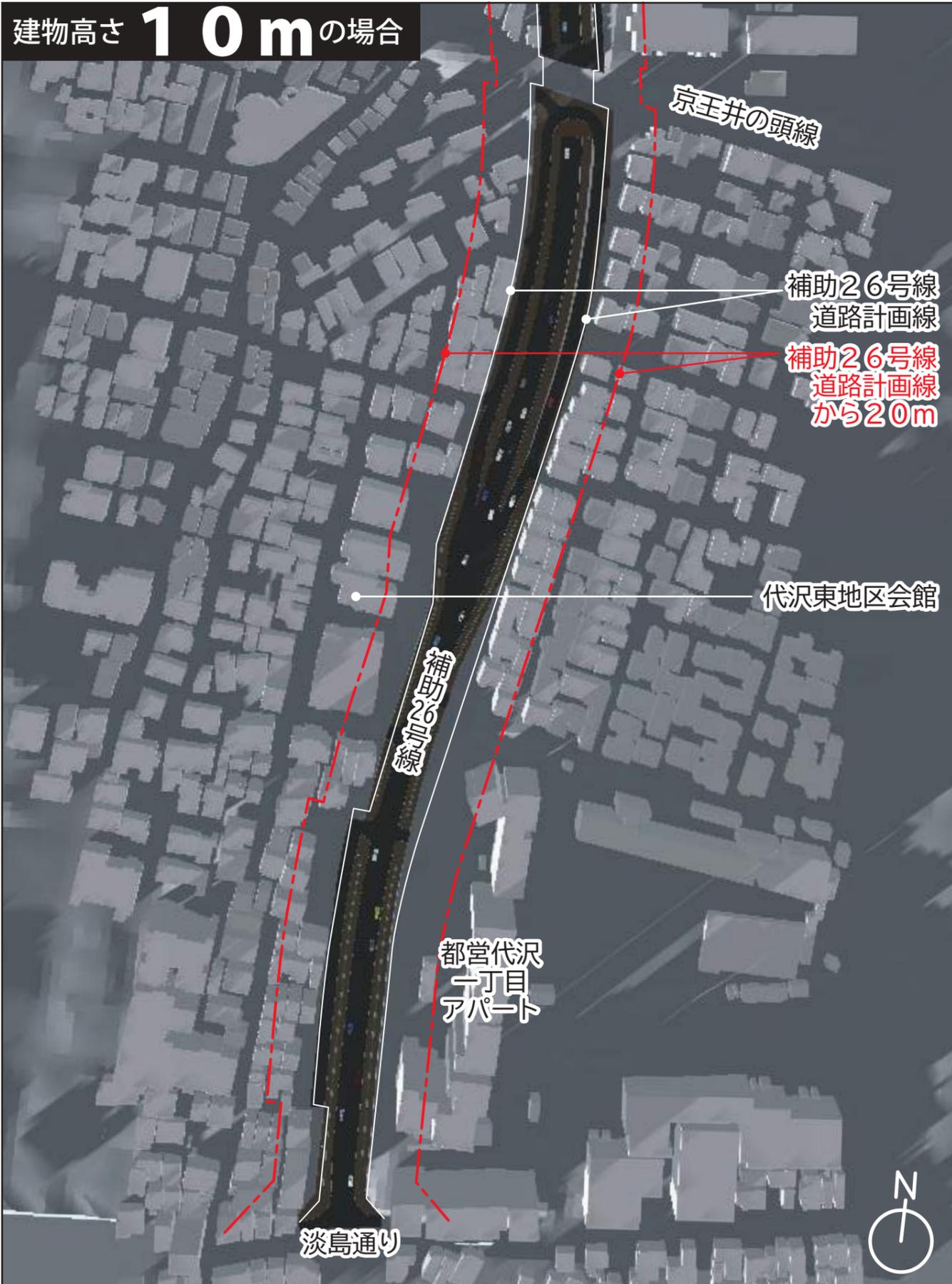
冬至日における影のイメージ（代沢一丁目）

15:00



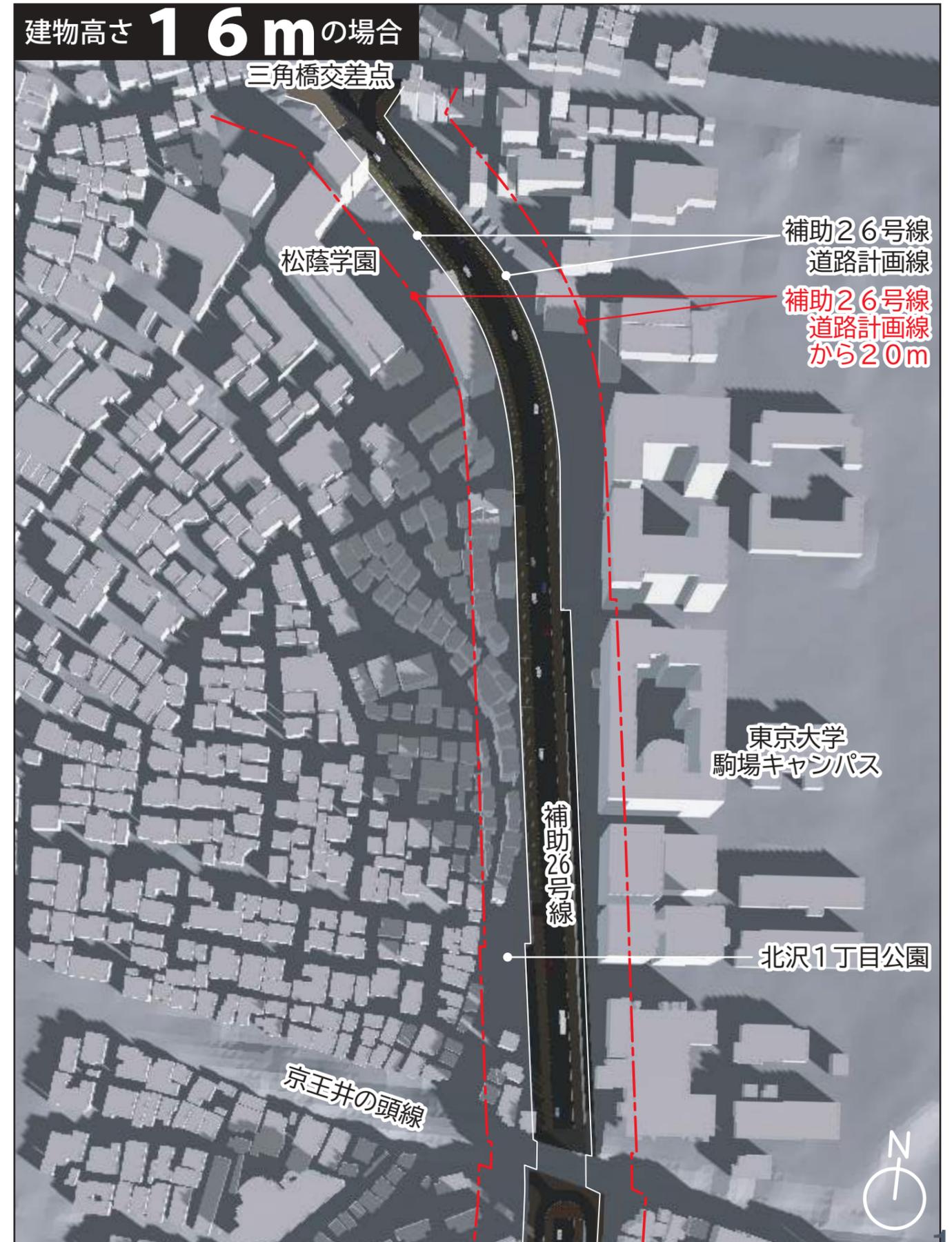
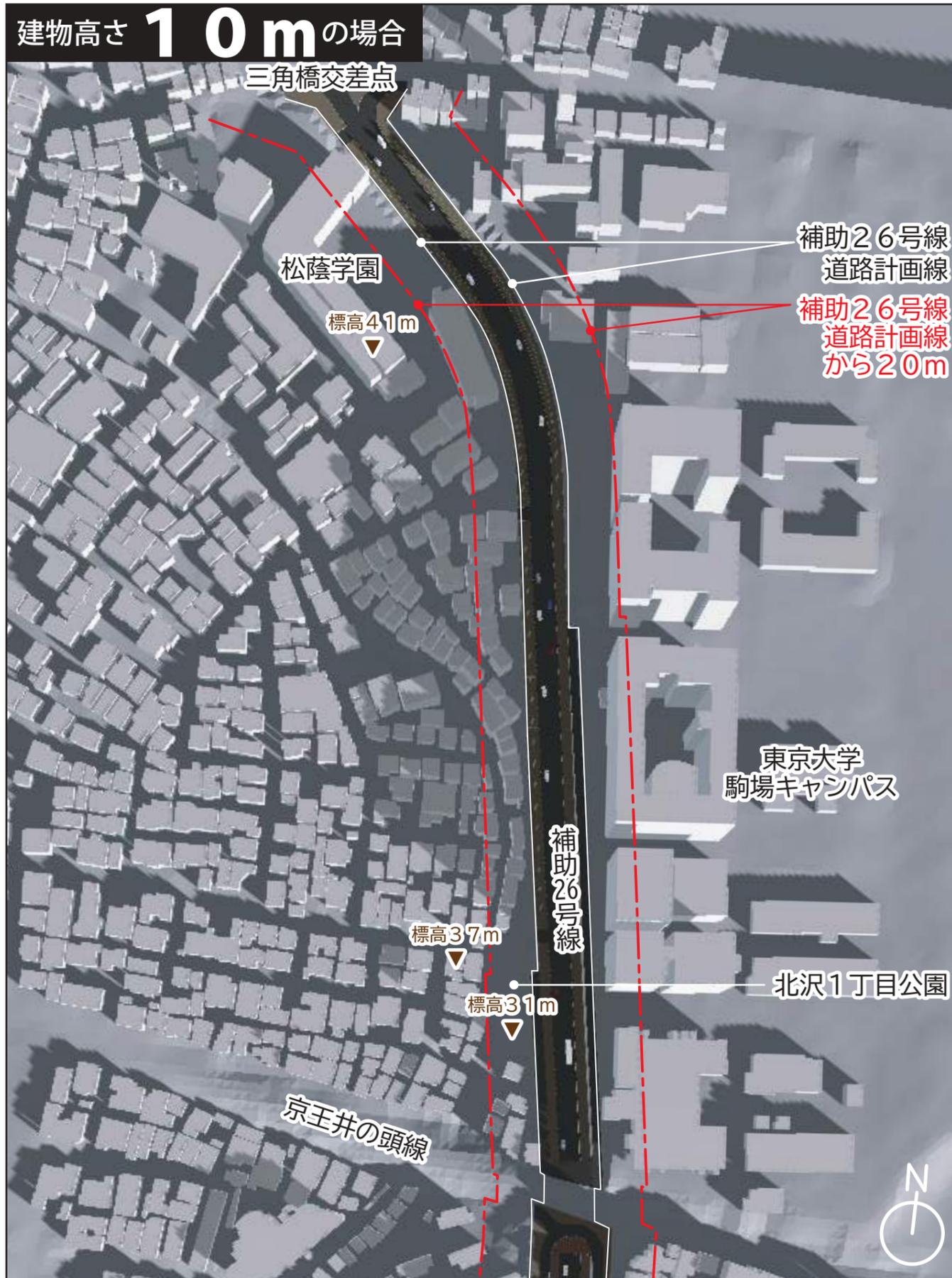
冬至日における影のイメージ（代沢一丁目）

16:00



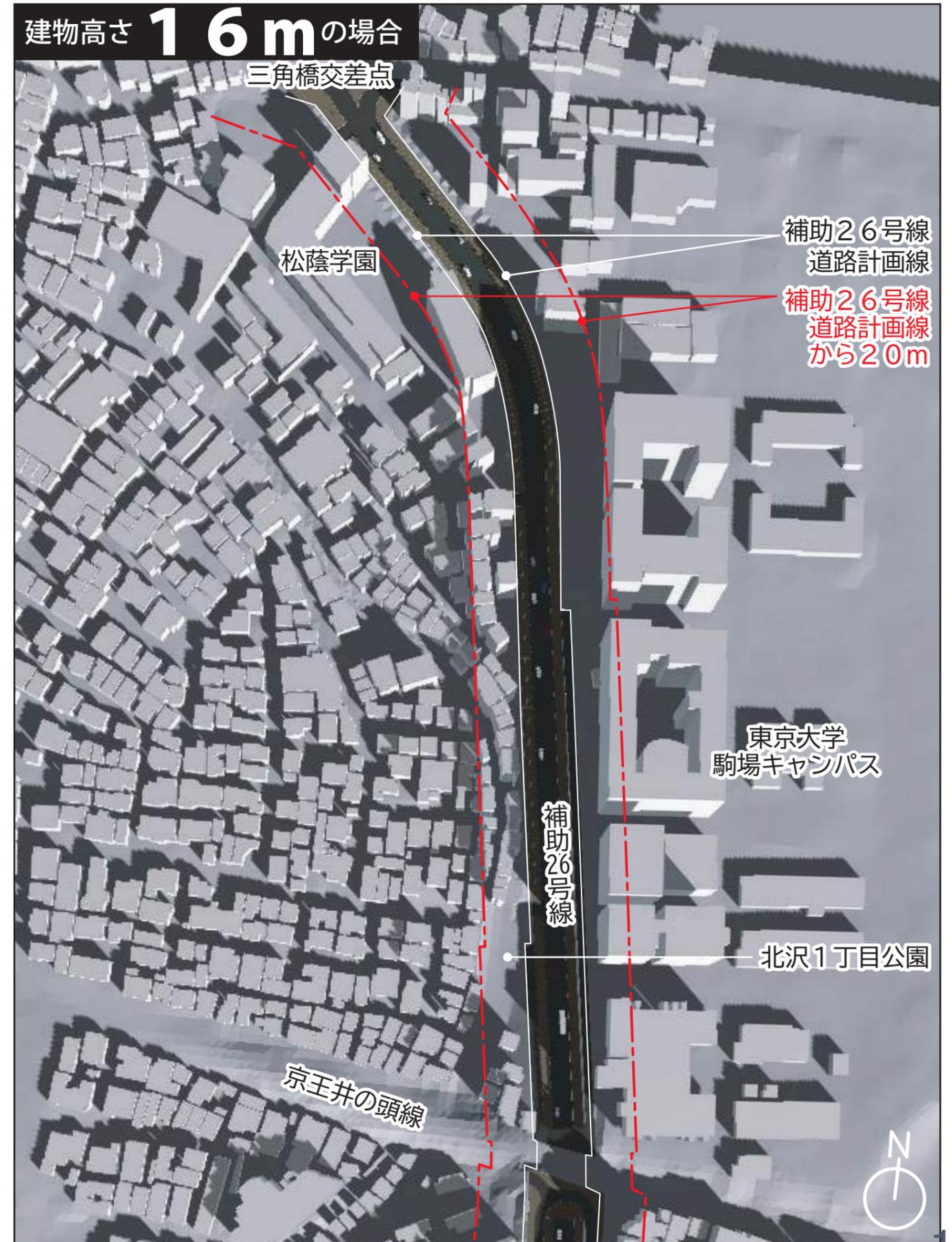
冬至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

8:00



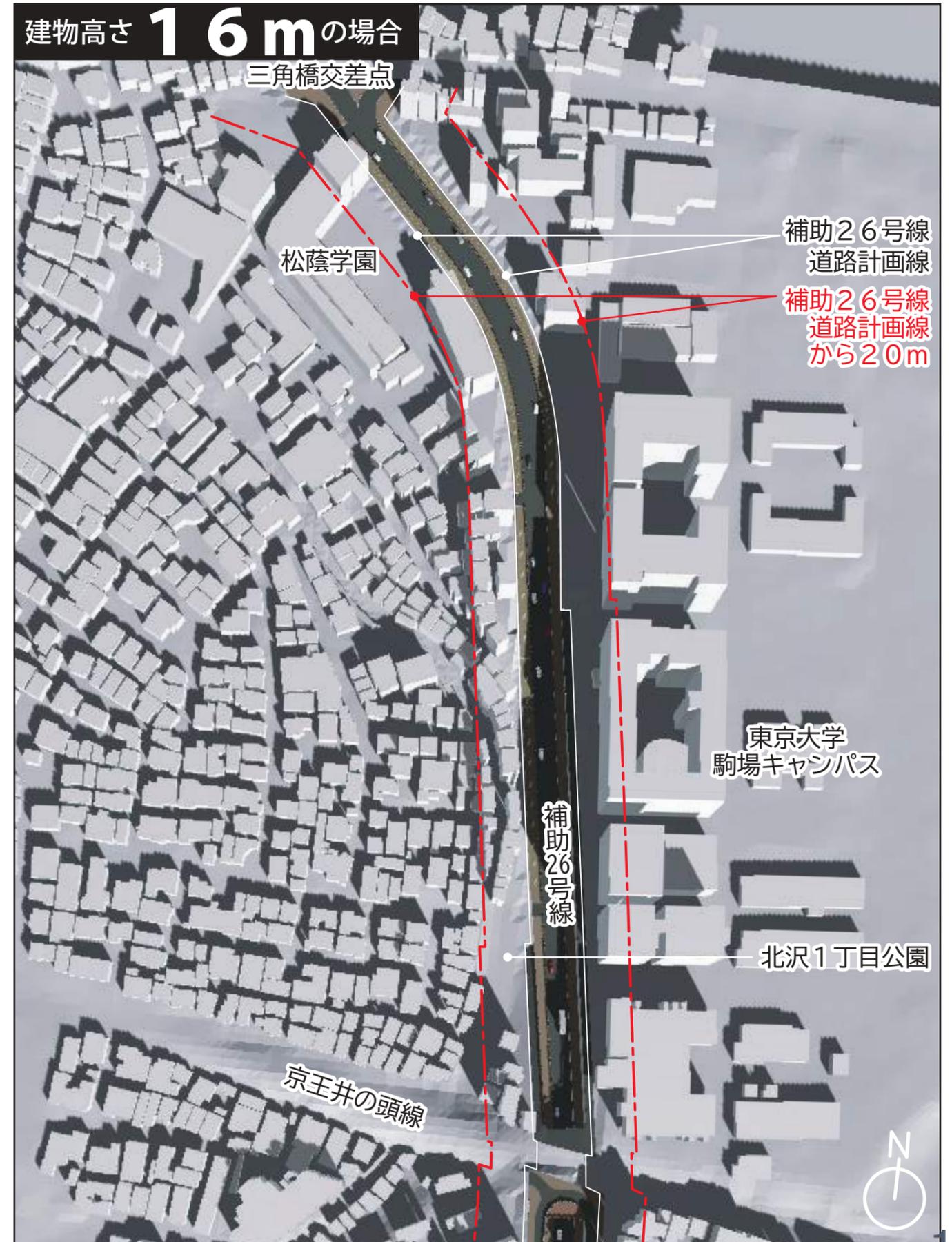
冬至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

9:00



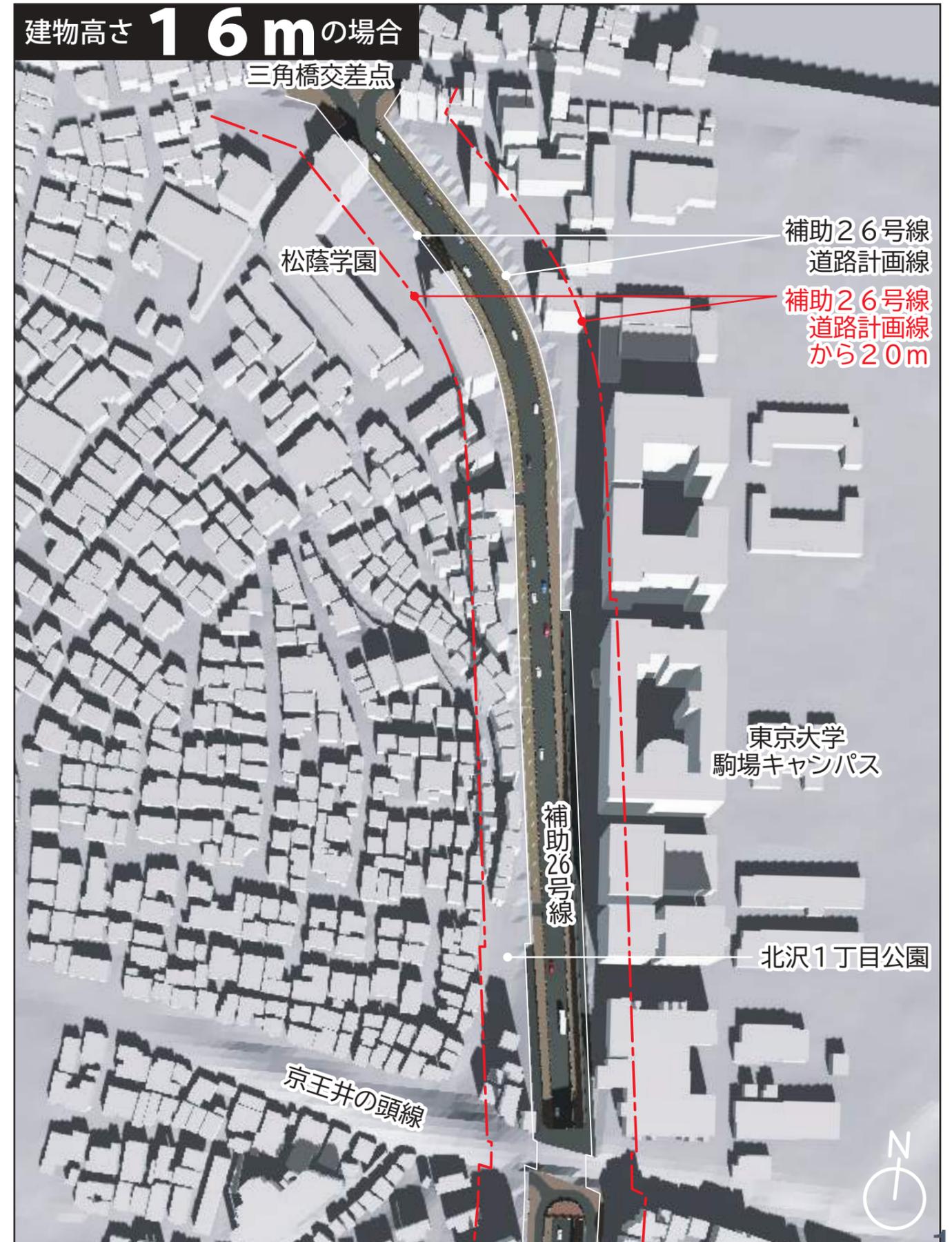
冬至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

10:00



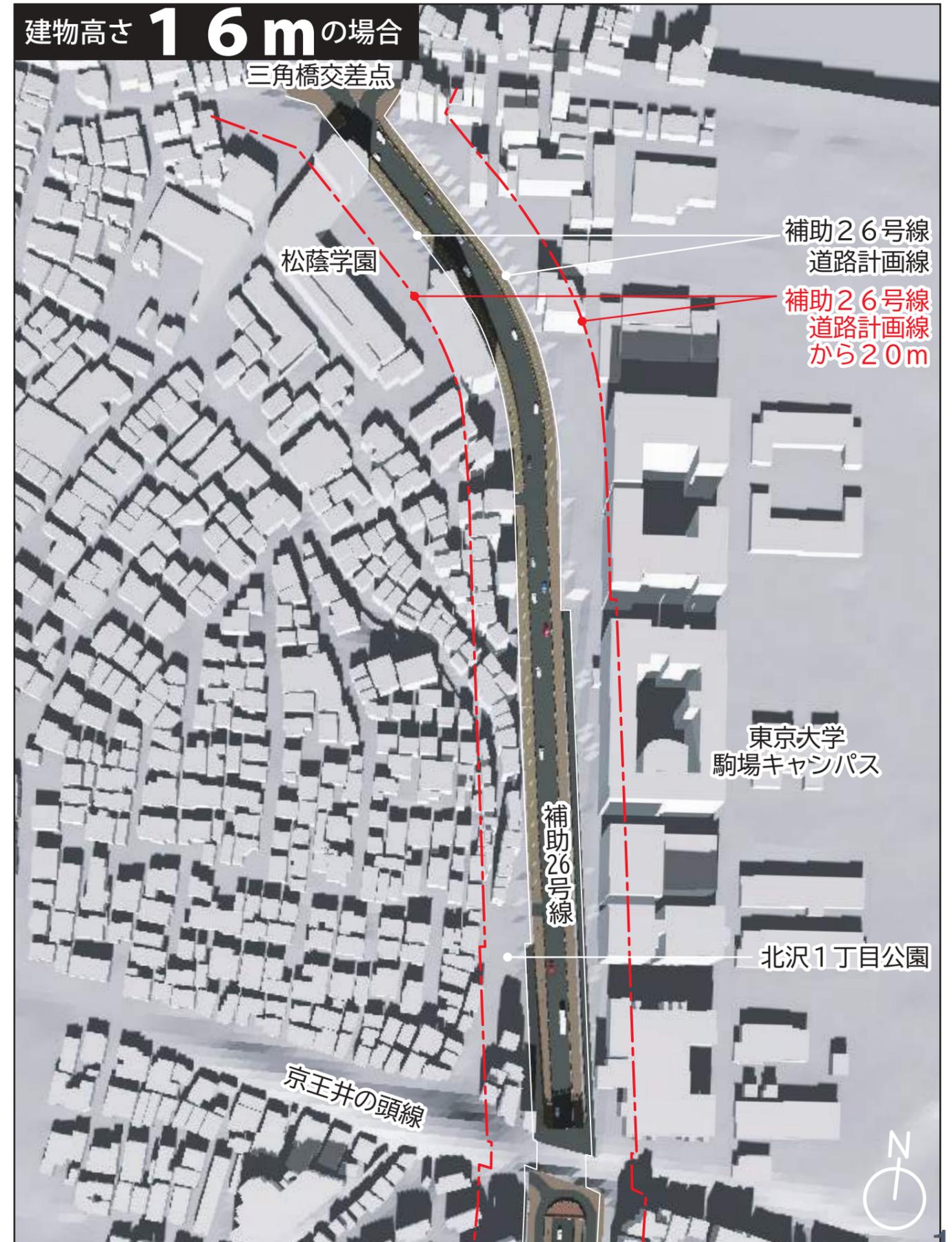
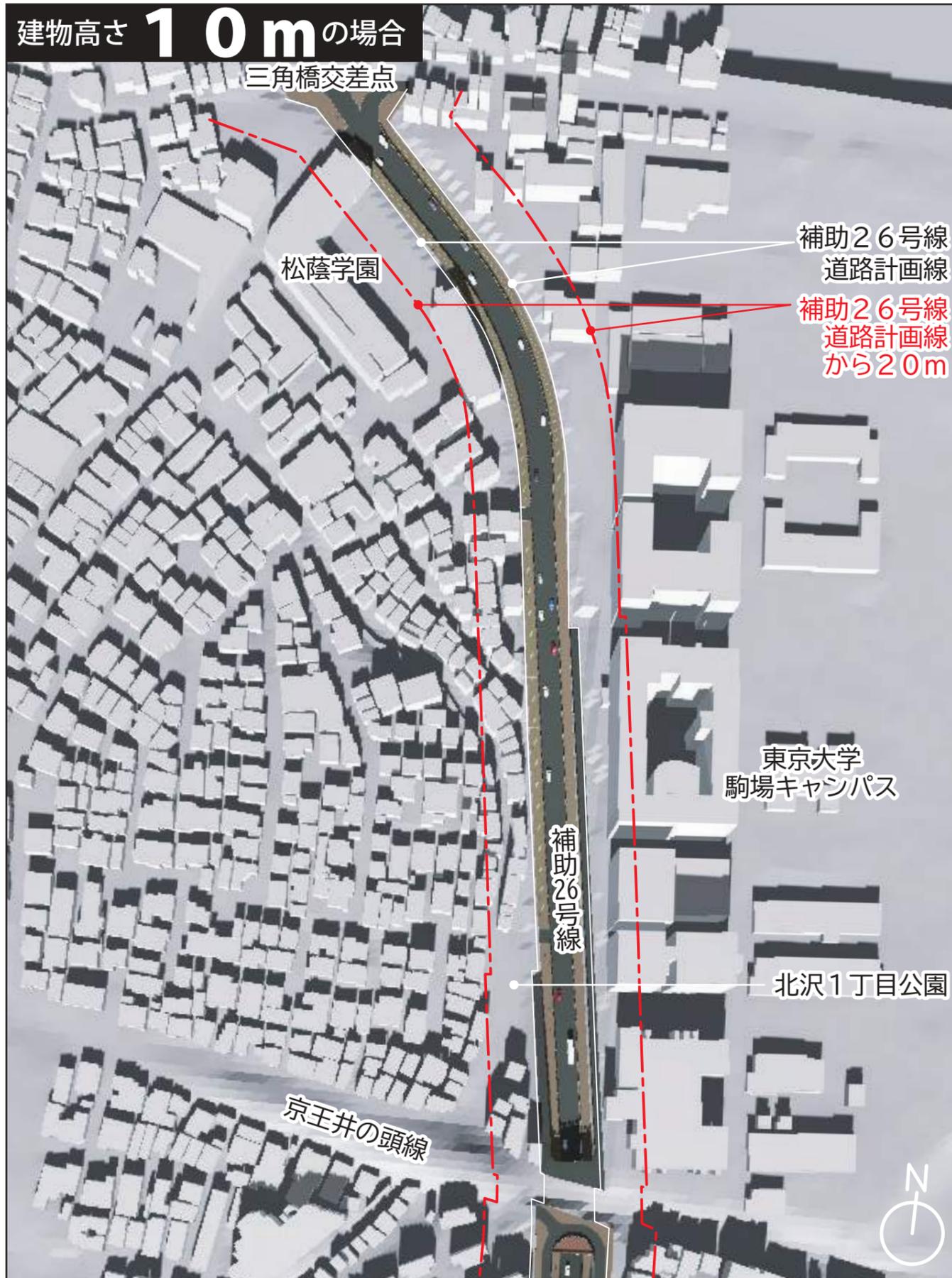
冬至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

11:00



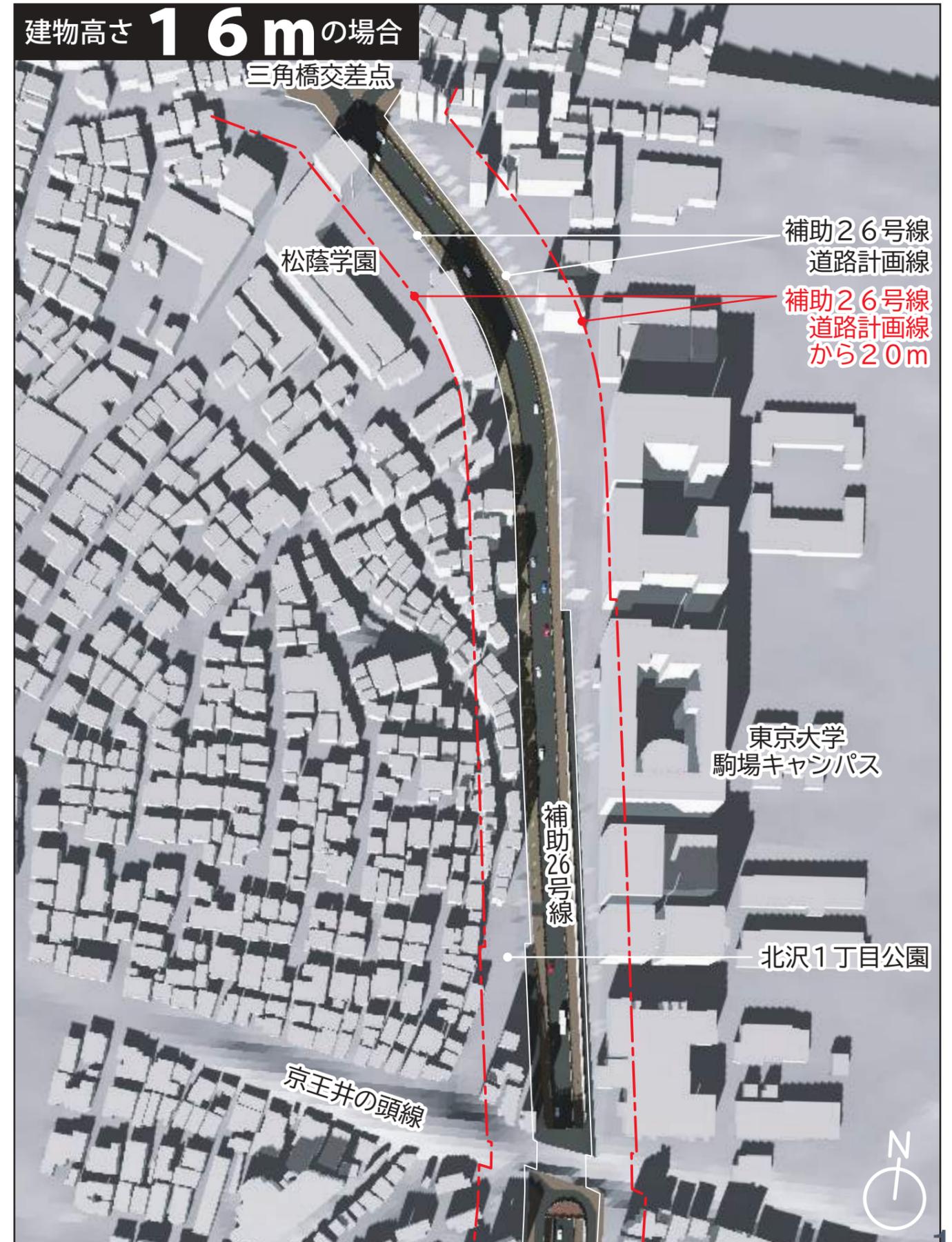
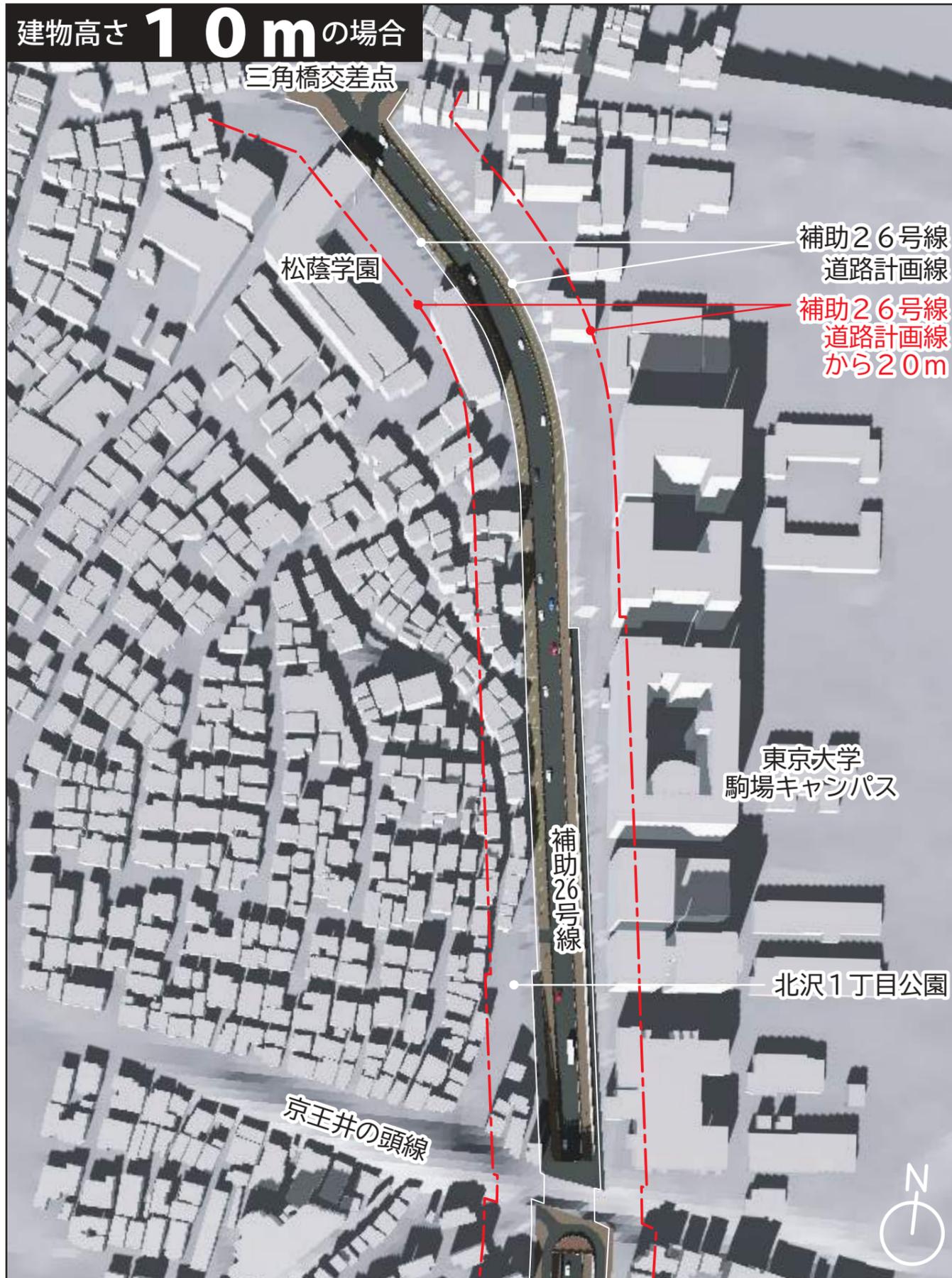
冬至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

12:00



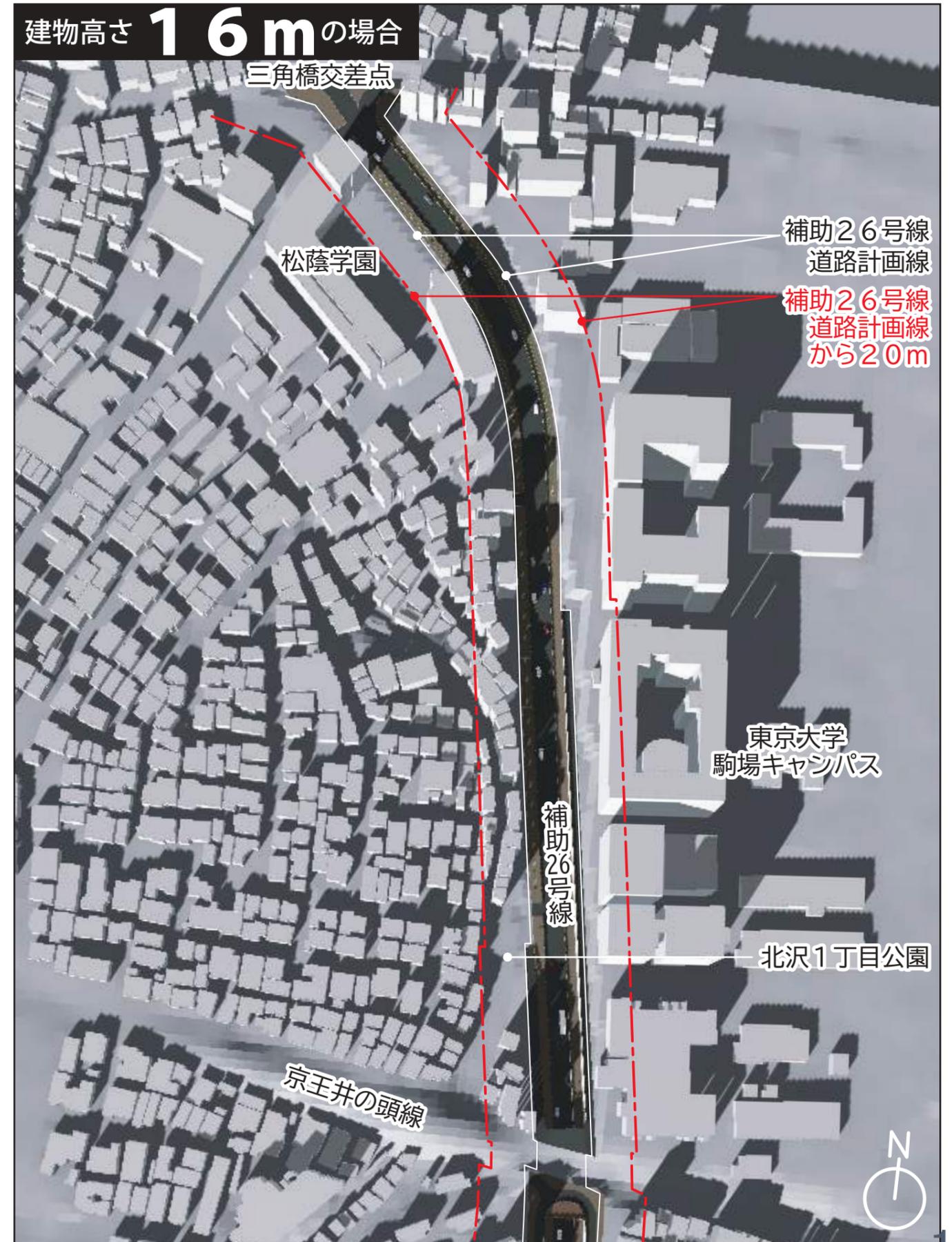
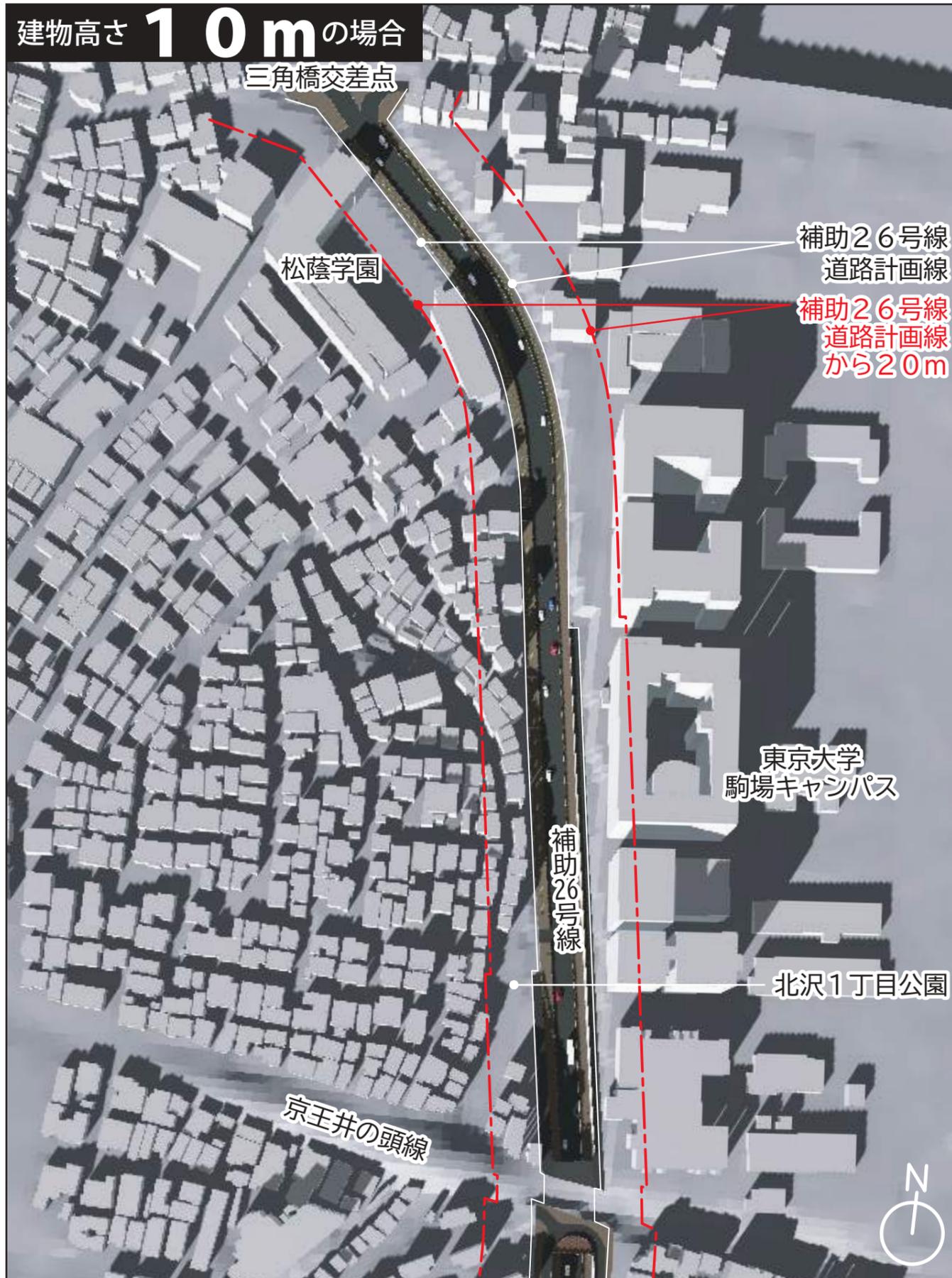
冬至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

13:00



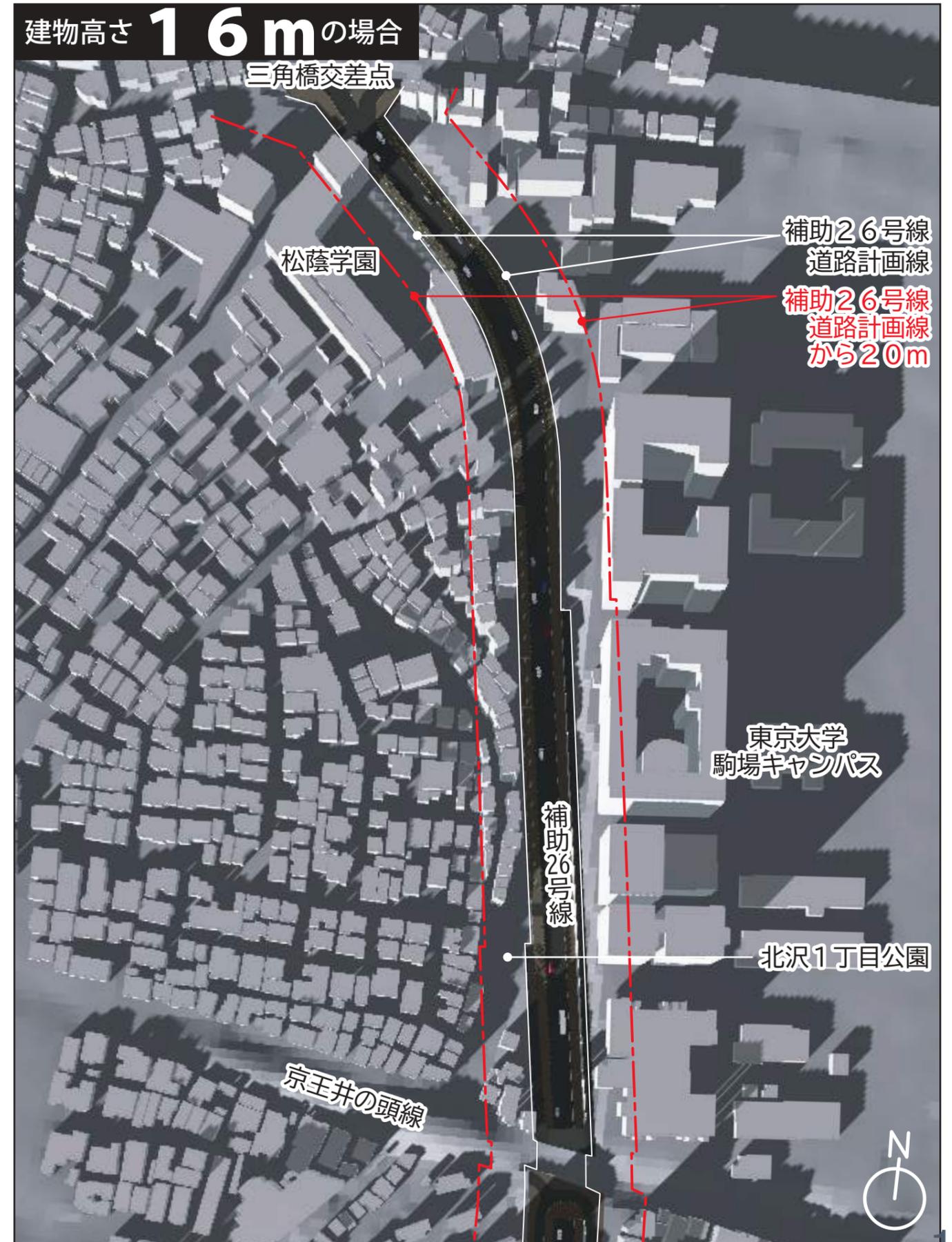
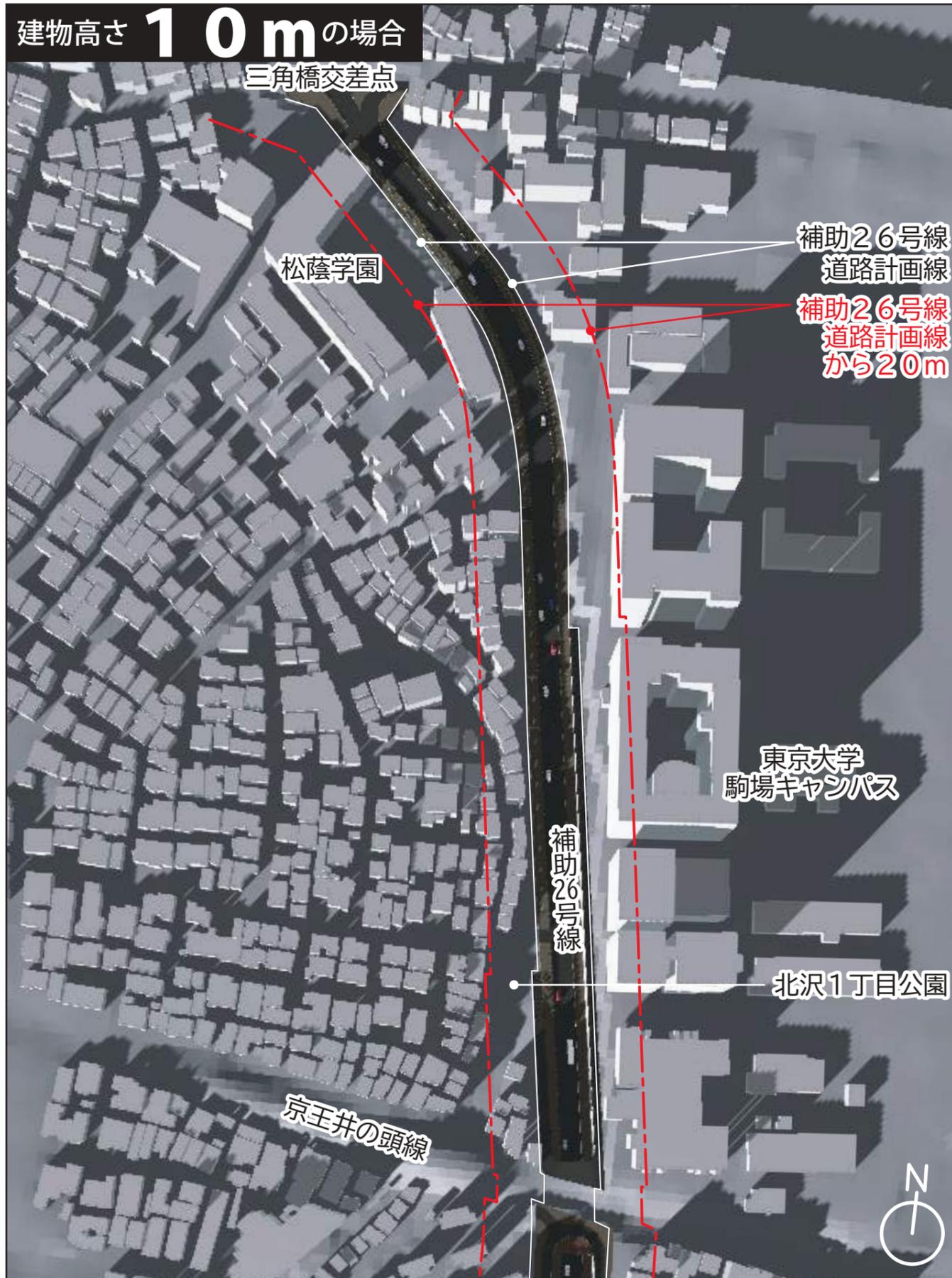
冬至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

14:00



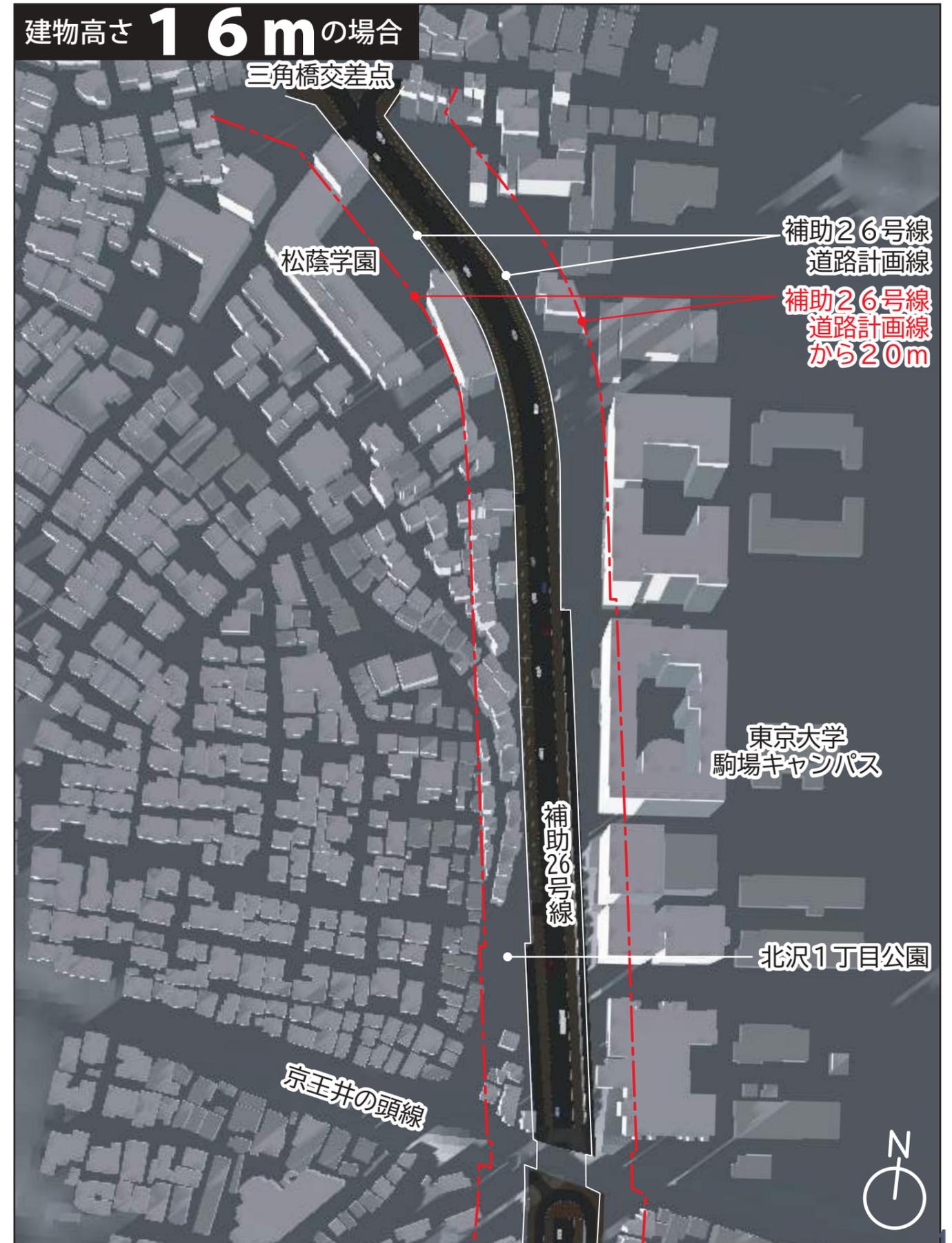
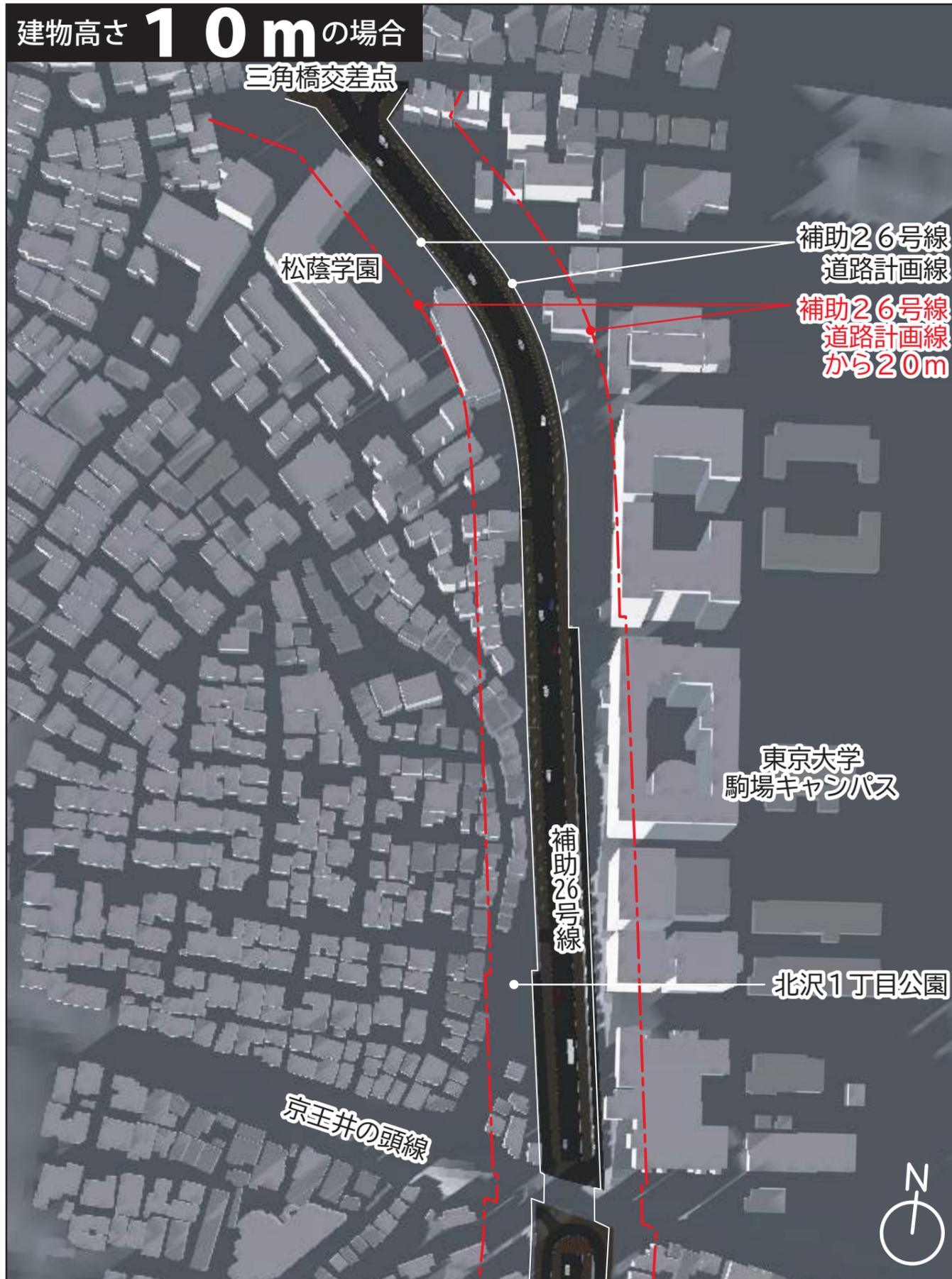
冬至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

15:00



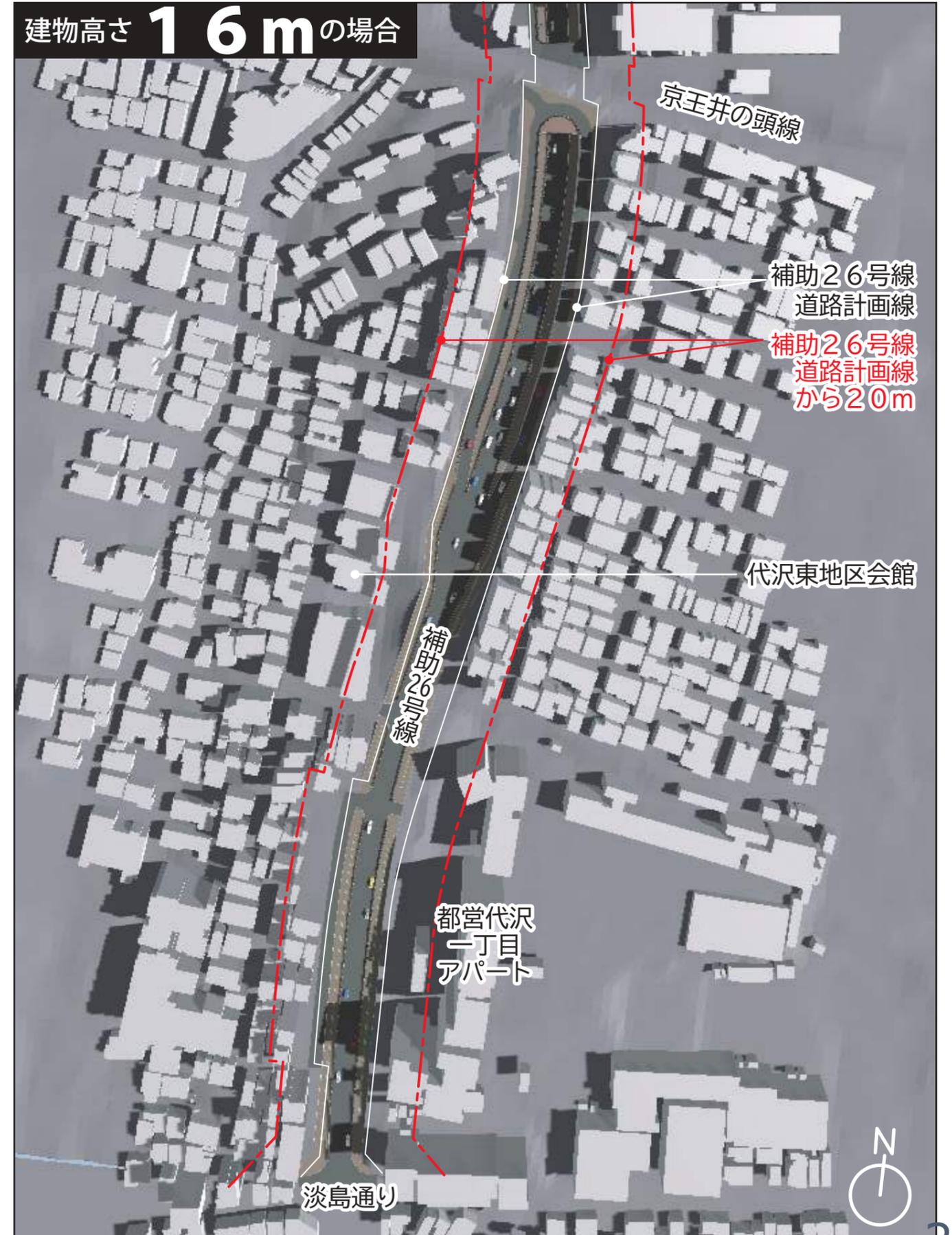
冬至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

16:00



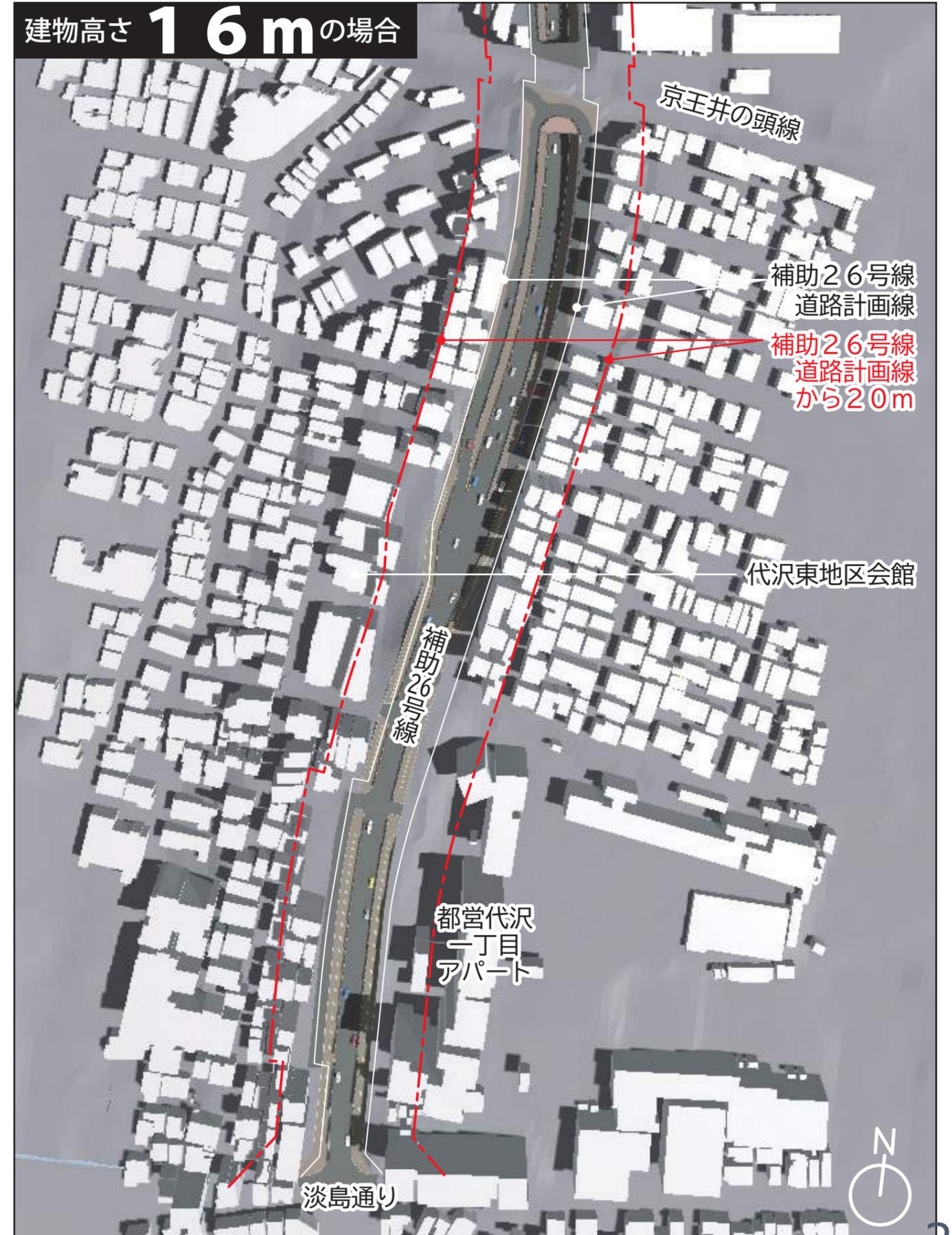
夏至日における影のイメージ（代沢一丁目）

8:00



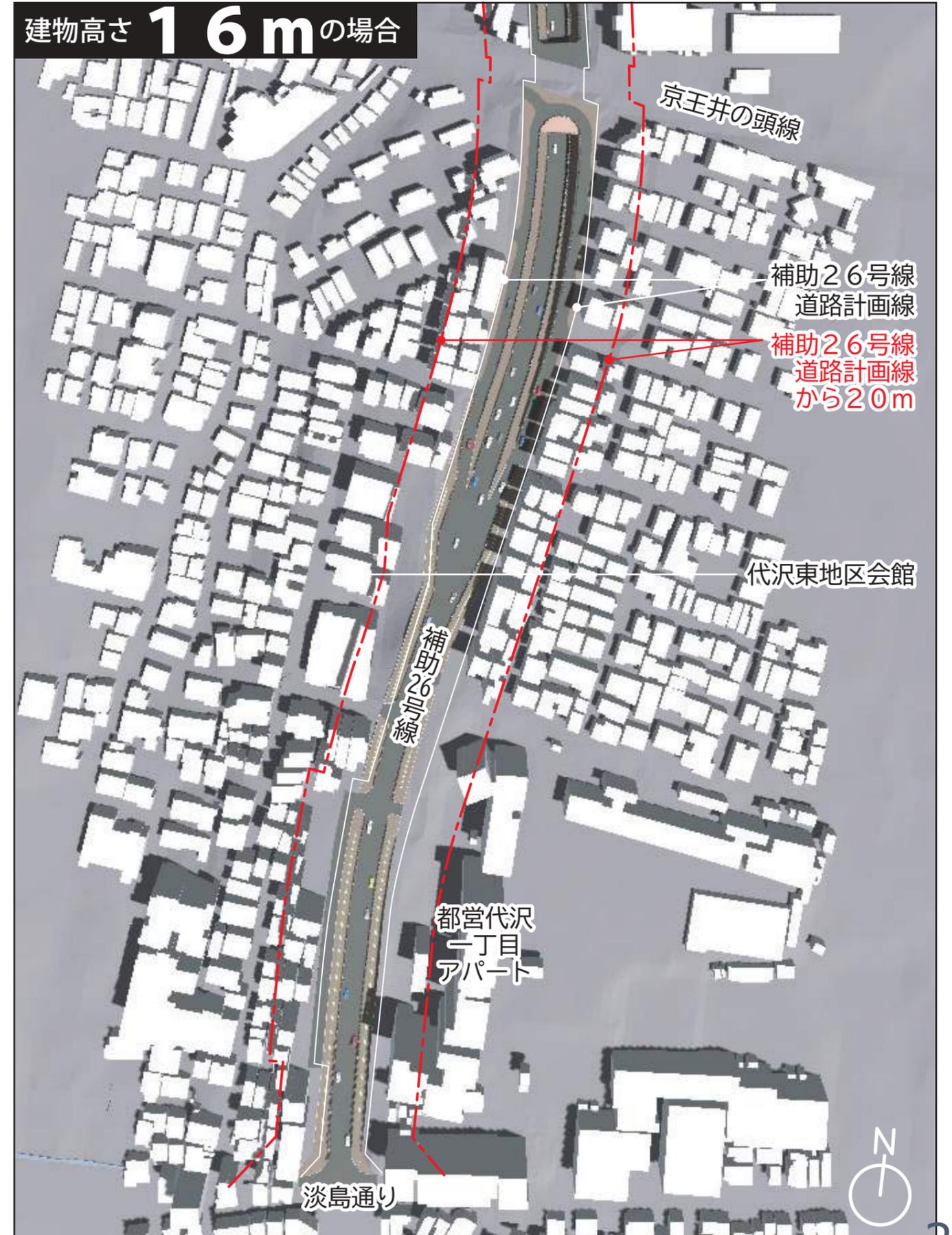
夏至日における影のイメージ（代沢一丁目）

9:00



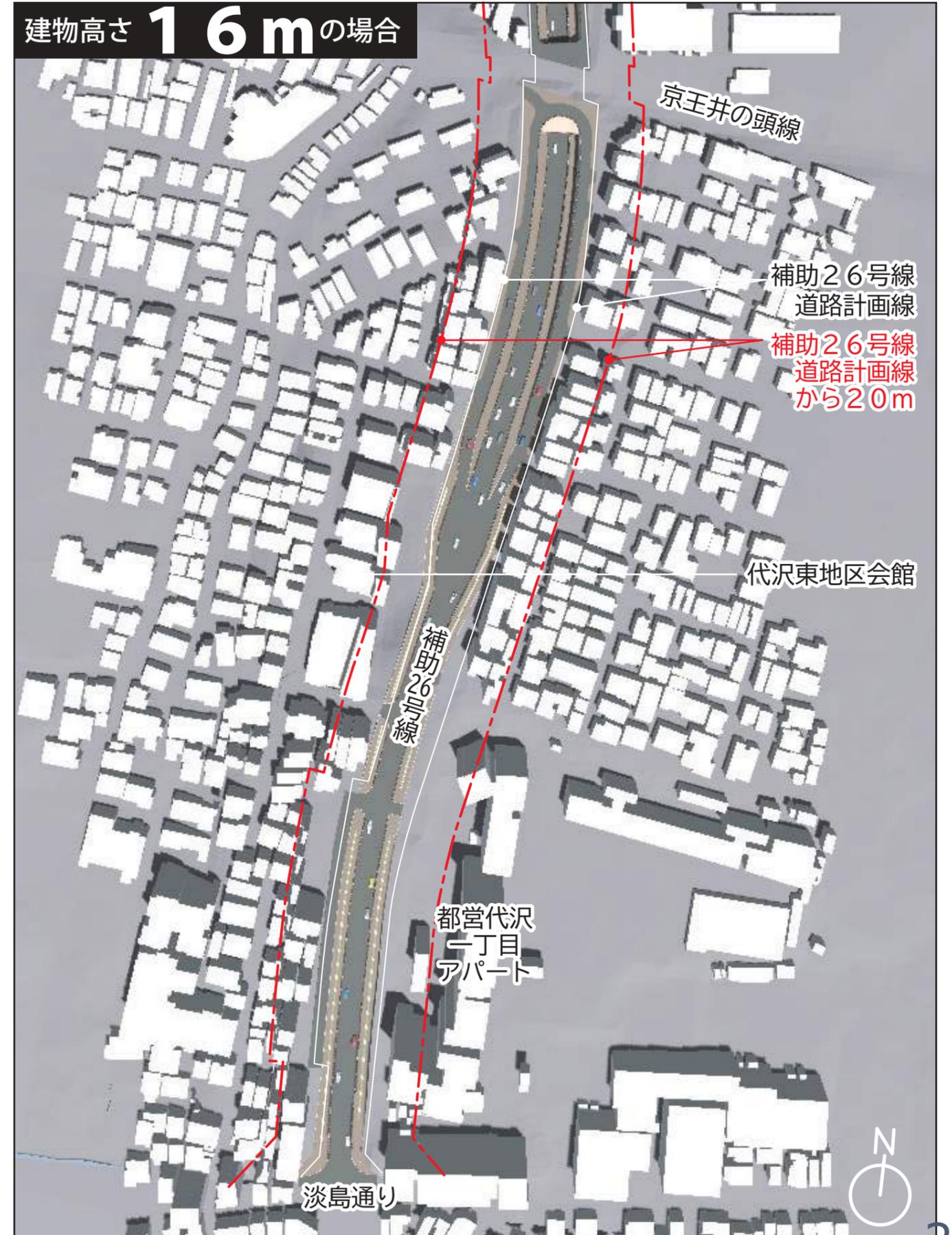
夏至日における影のイメージ（代沢一丁目）

10:00



夏至日における影のイメージ (代沢一丁目)

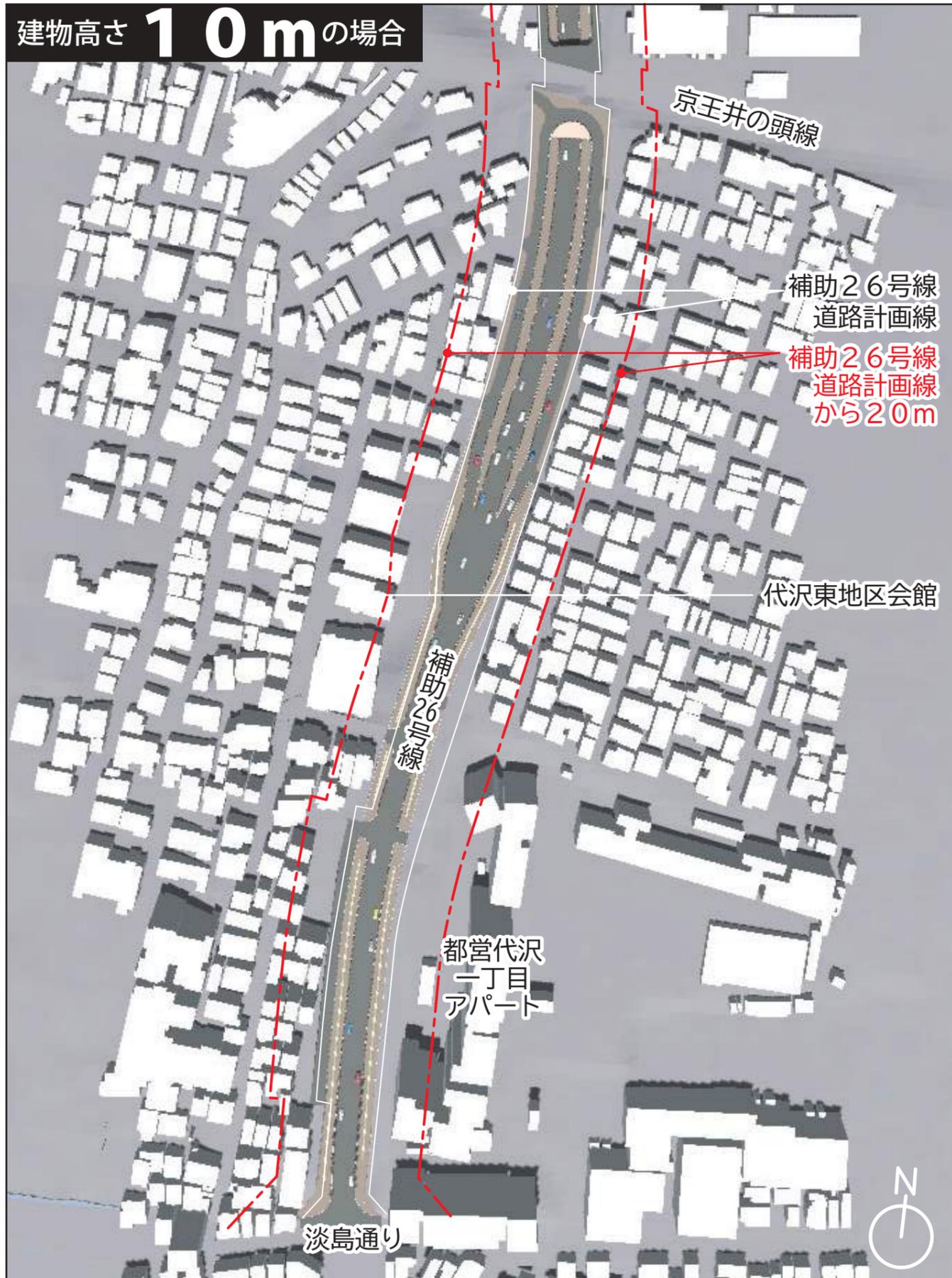
11:00



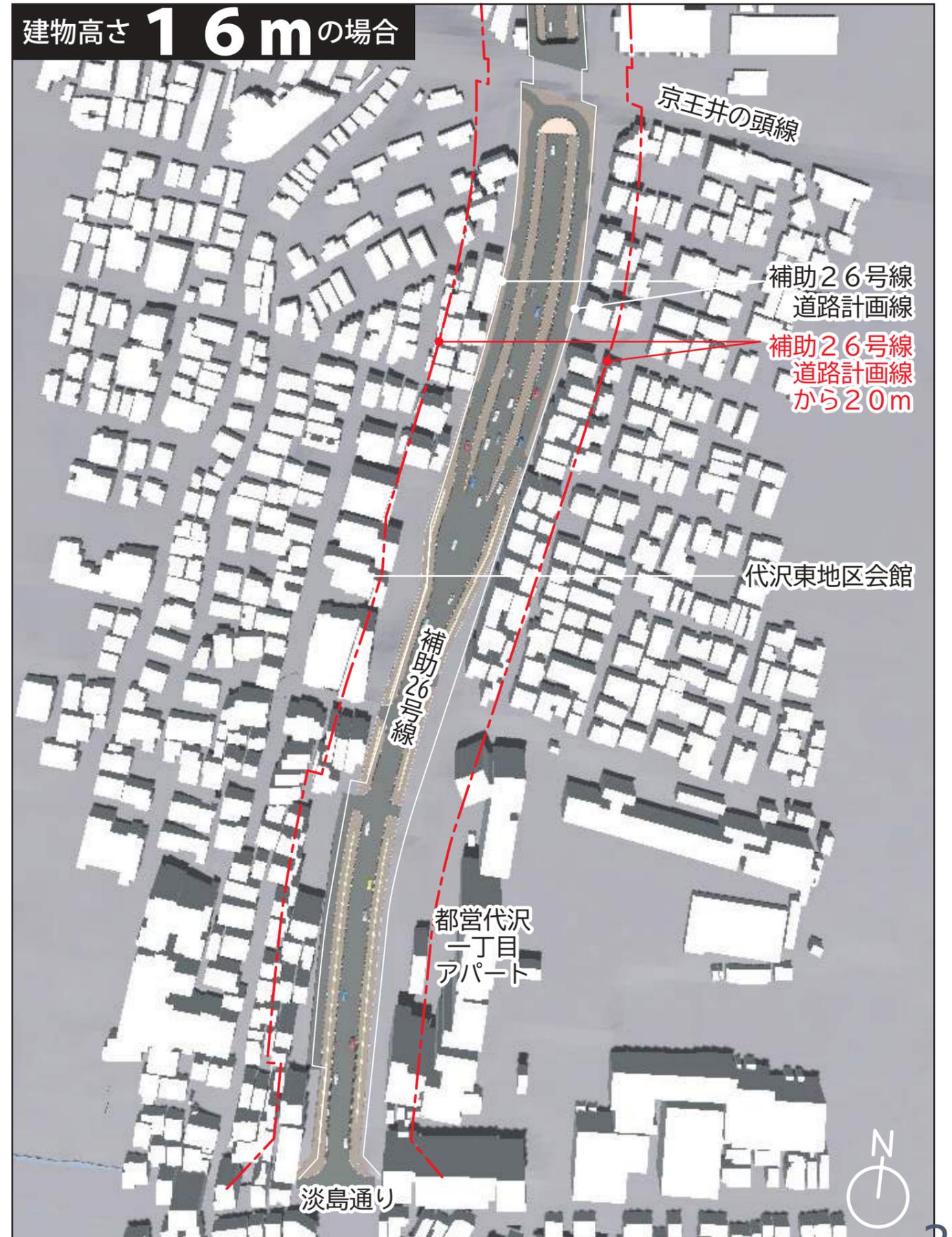
夏至日における影のイメージ（代沢一丁目）

12:00

建物高さ **10m** の場合

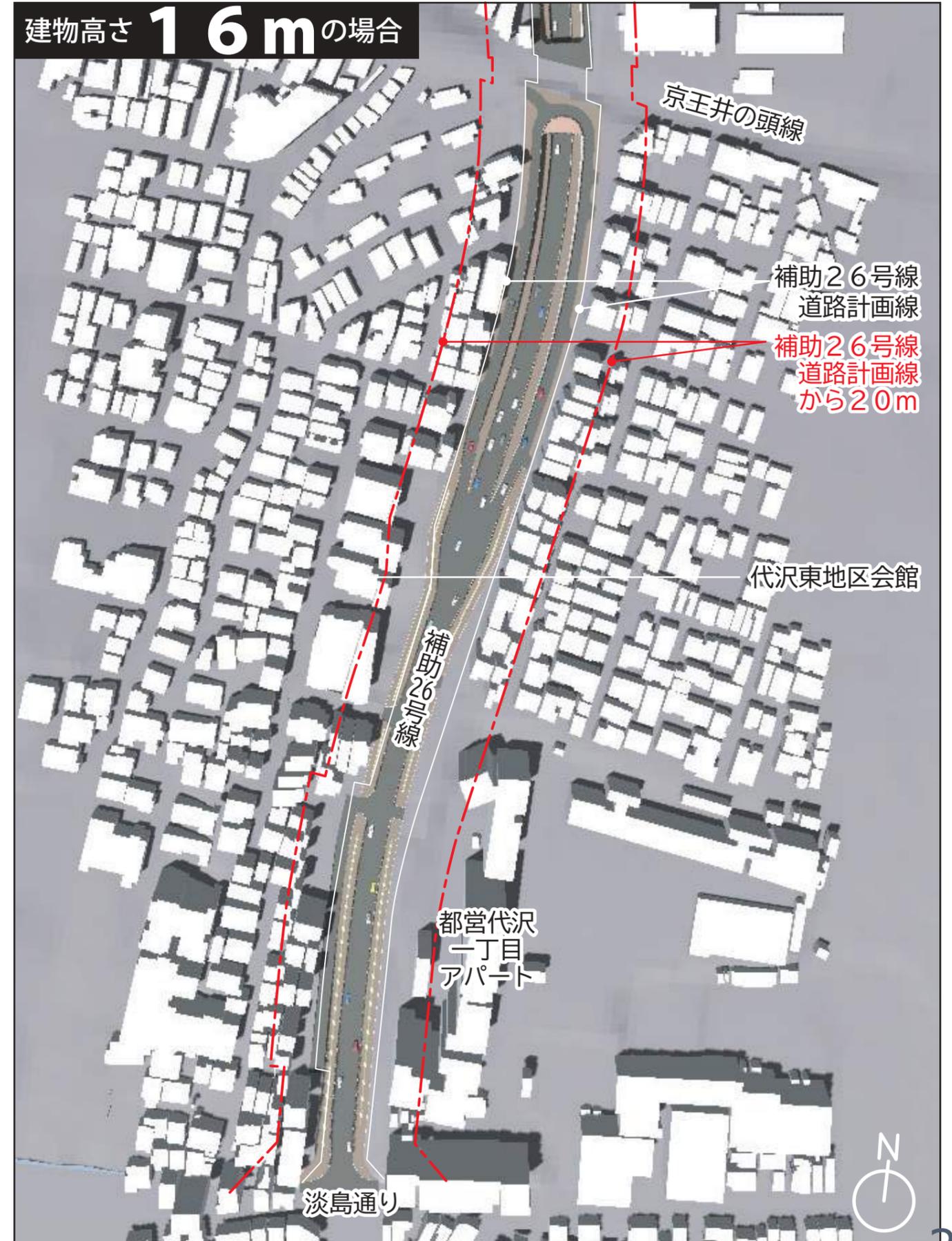
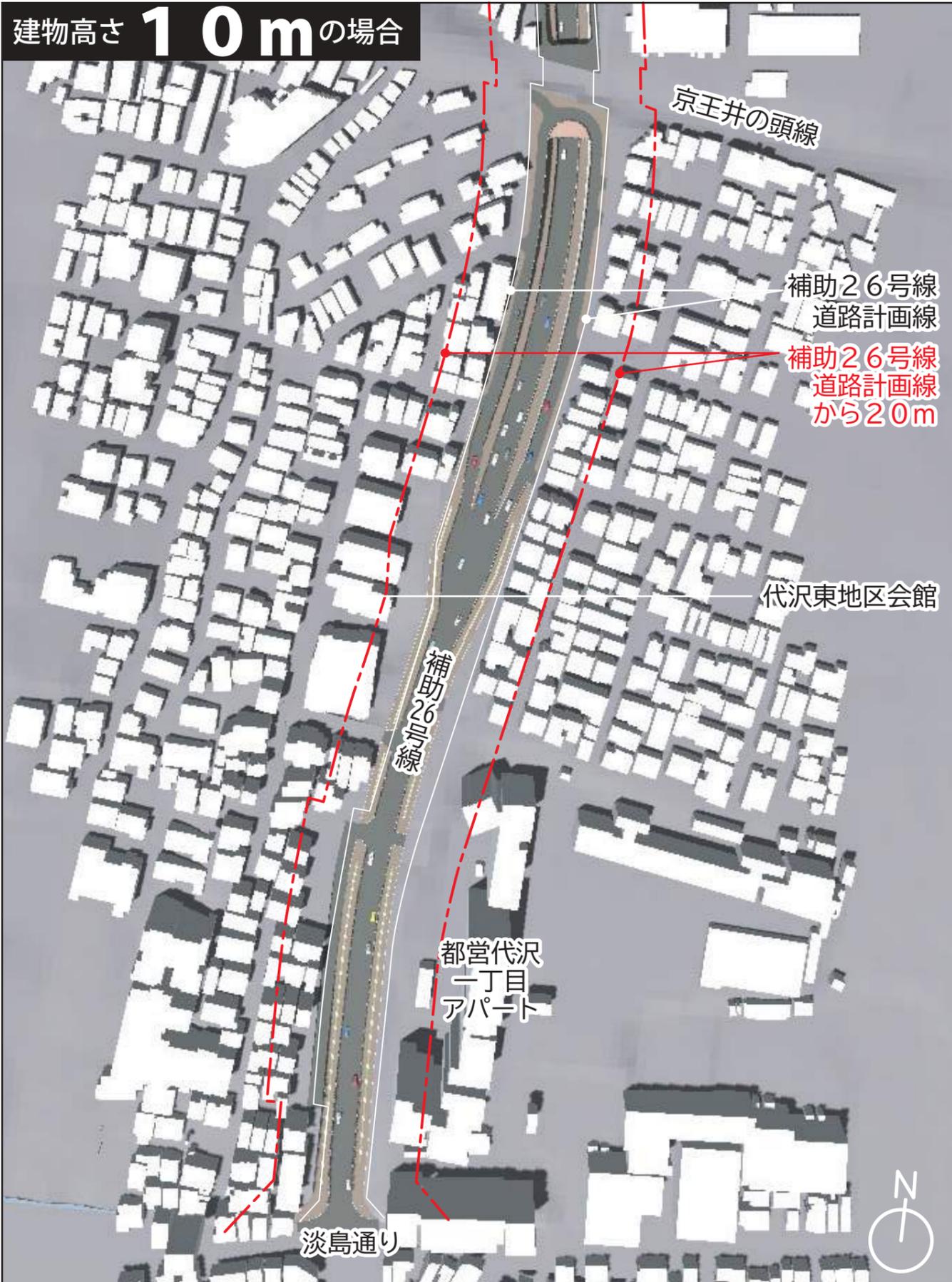


建物高さ **16m** の場合



夏至日における影のイメージ (代沢一丁目)

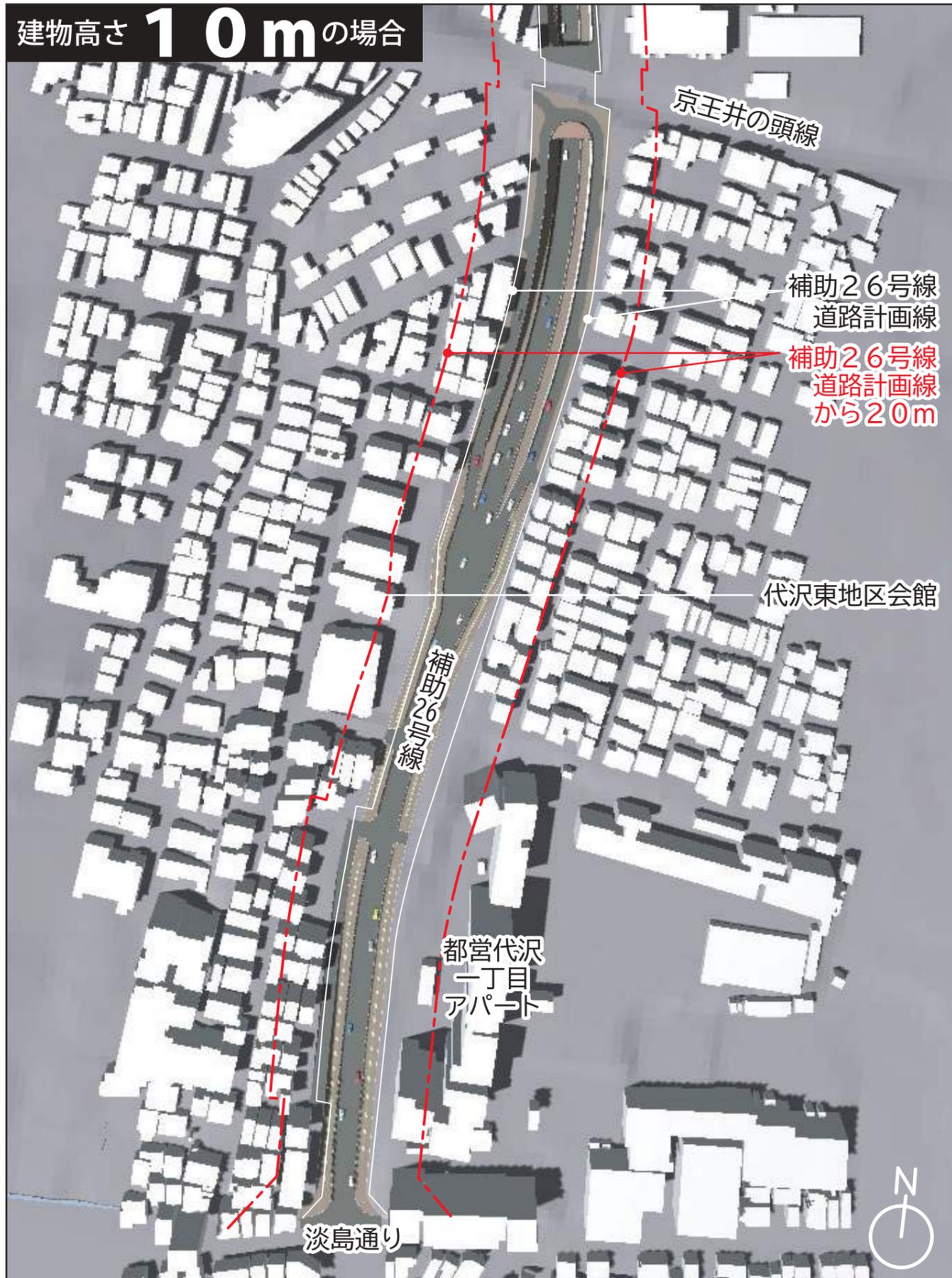
13:00



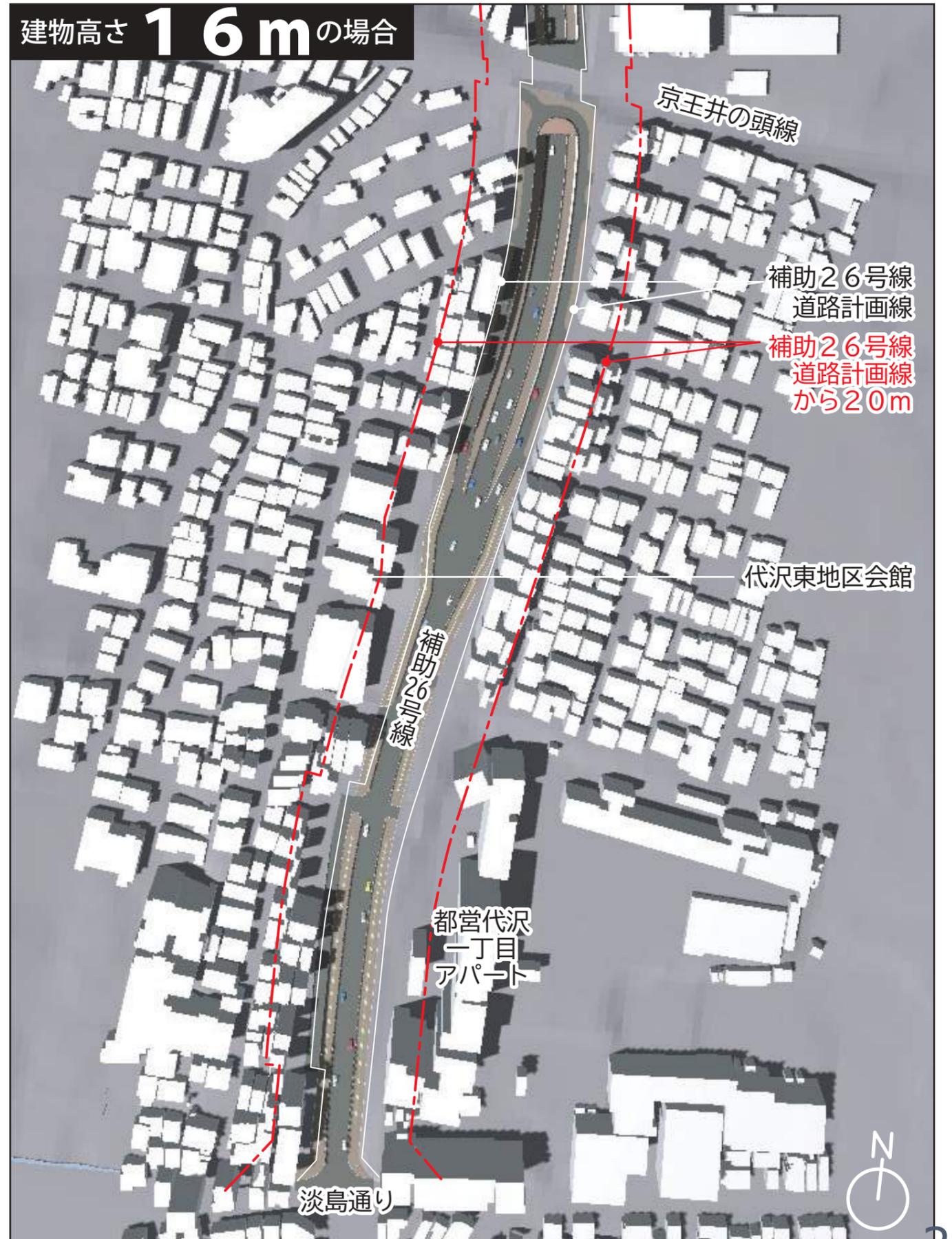
夏至日における影のイメージ (代沢一丁目)

14:00

建物高さ **10m** の場合

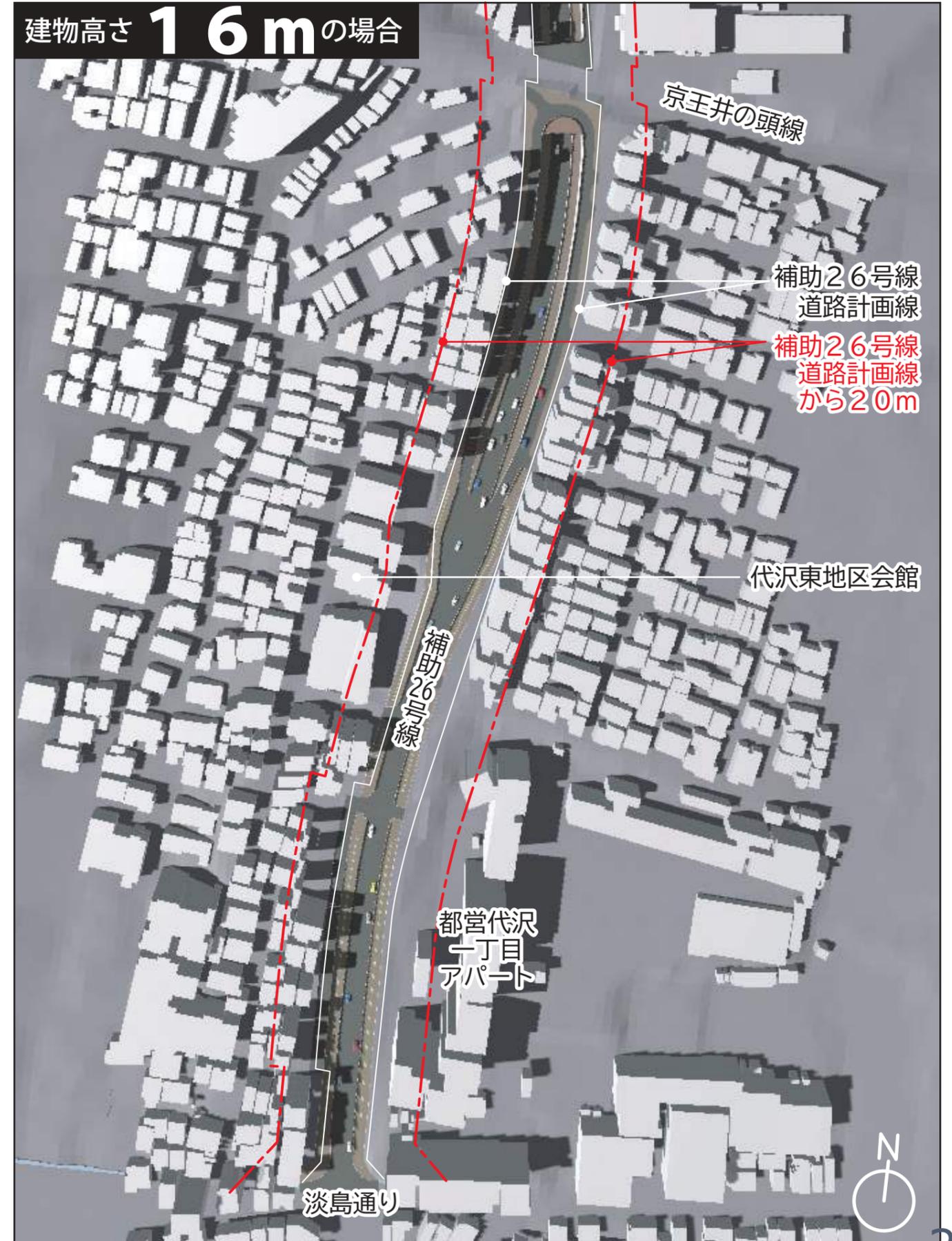


建物高さ **16m** の場合



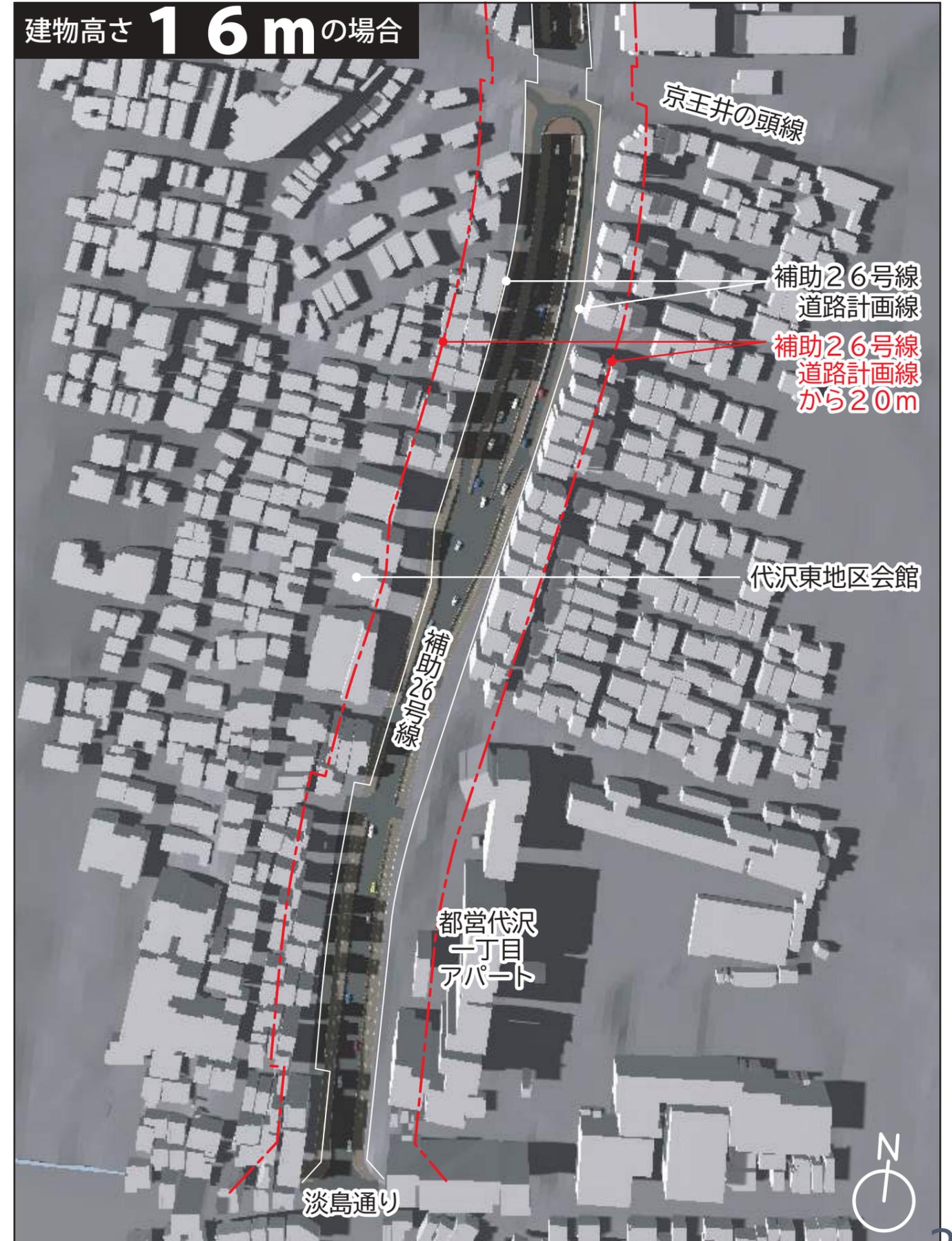
夏至日における影のイメージ（代沢一丁目）

15:00



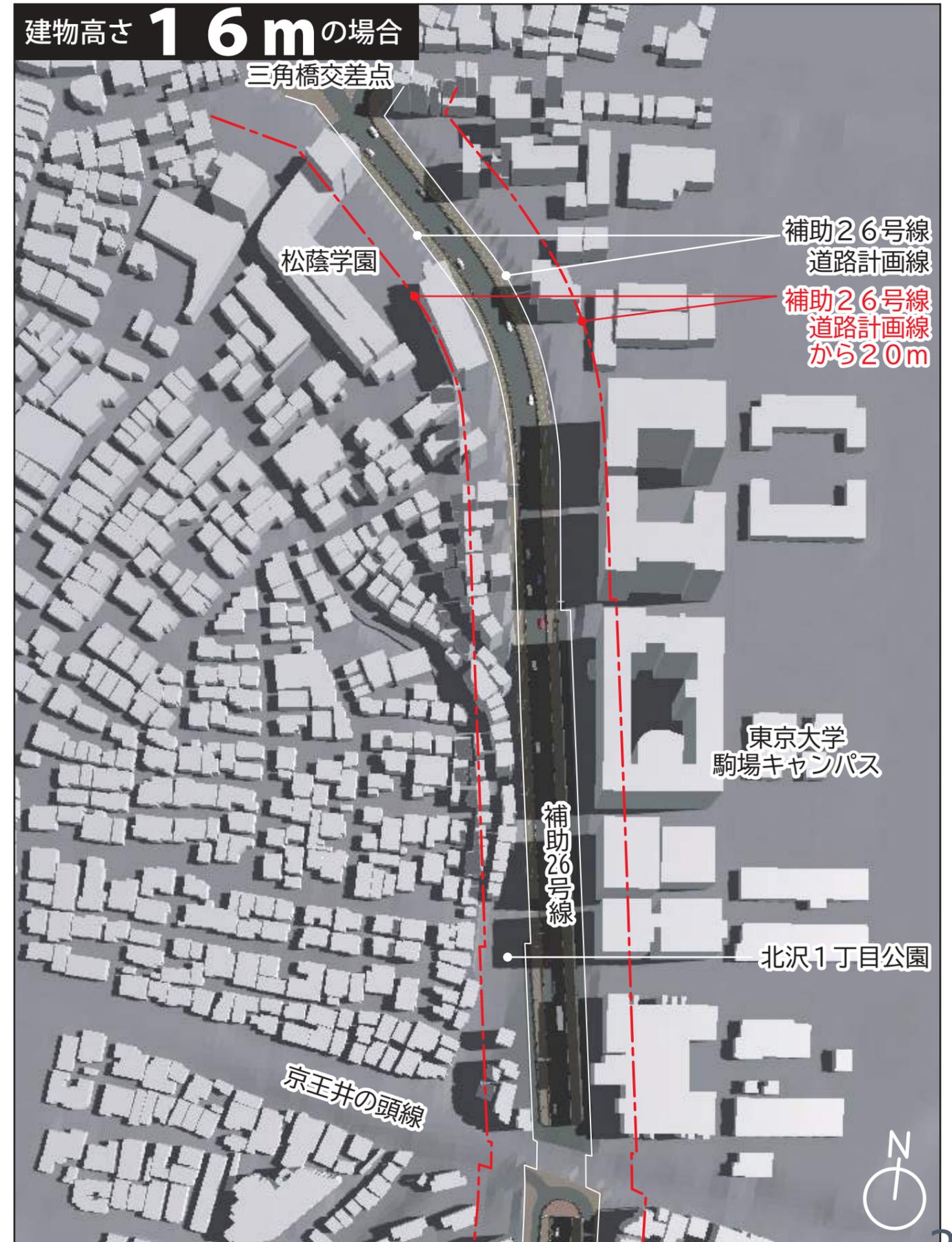
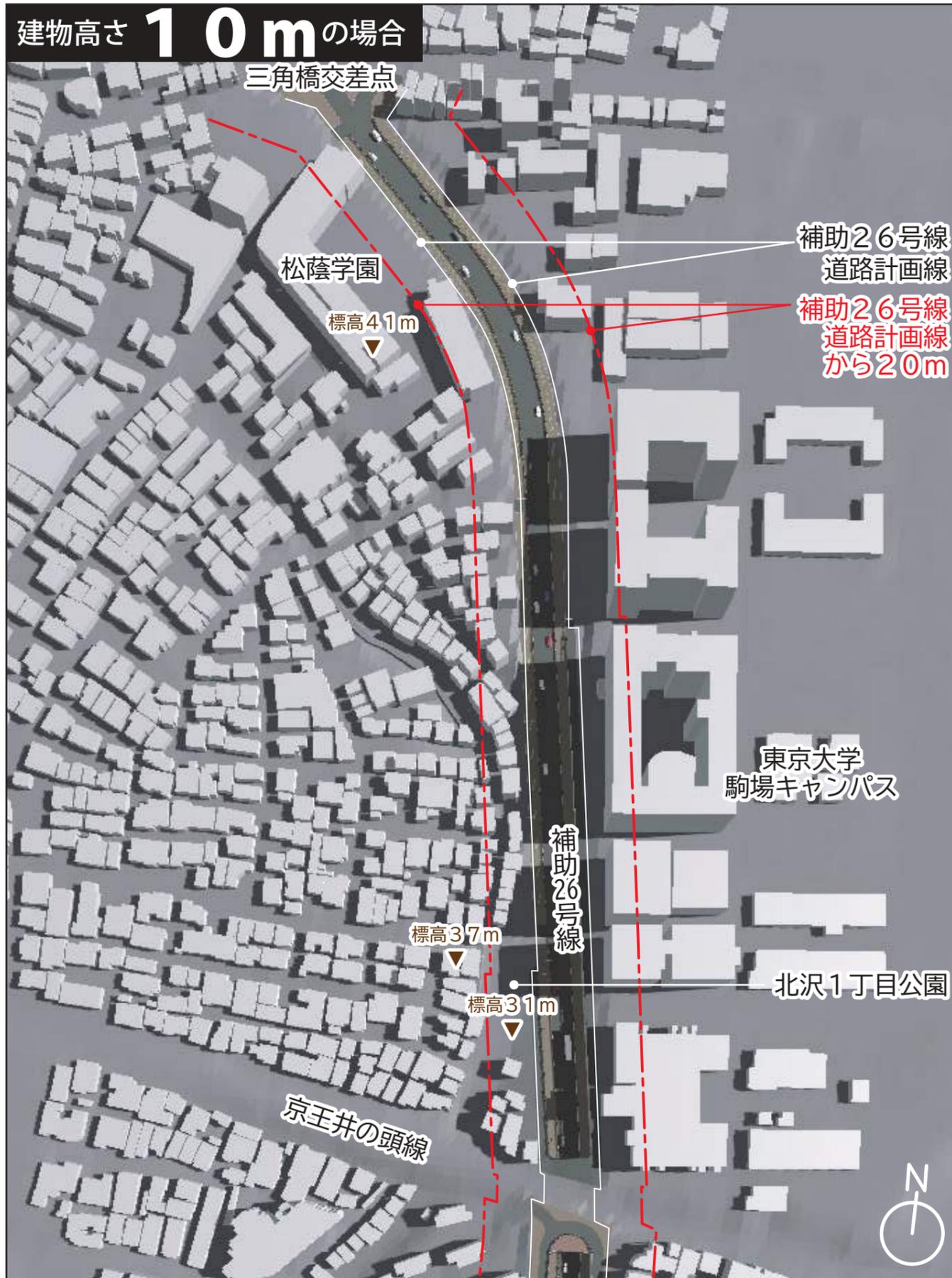
夏至日における影のイメージ（代沢一丁目）

16:00



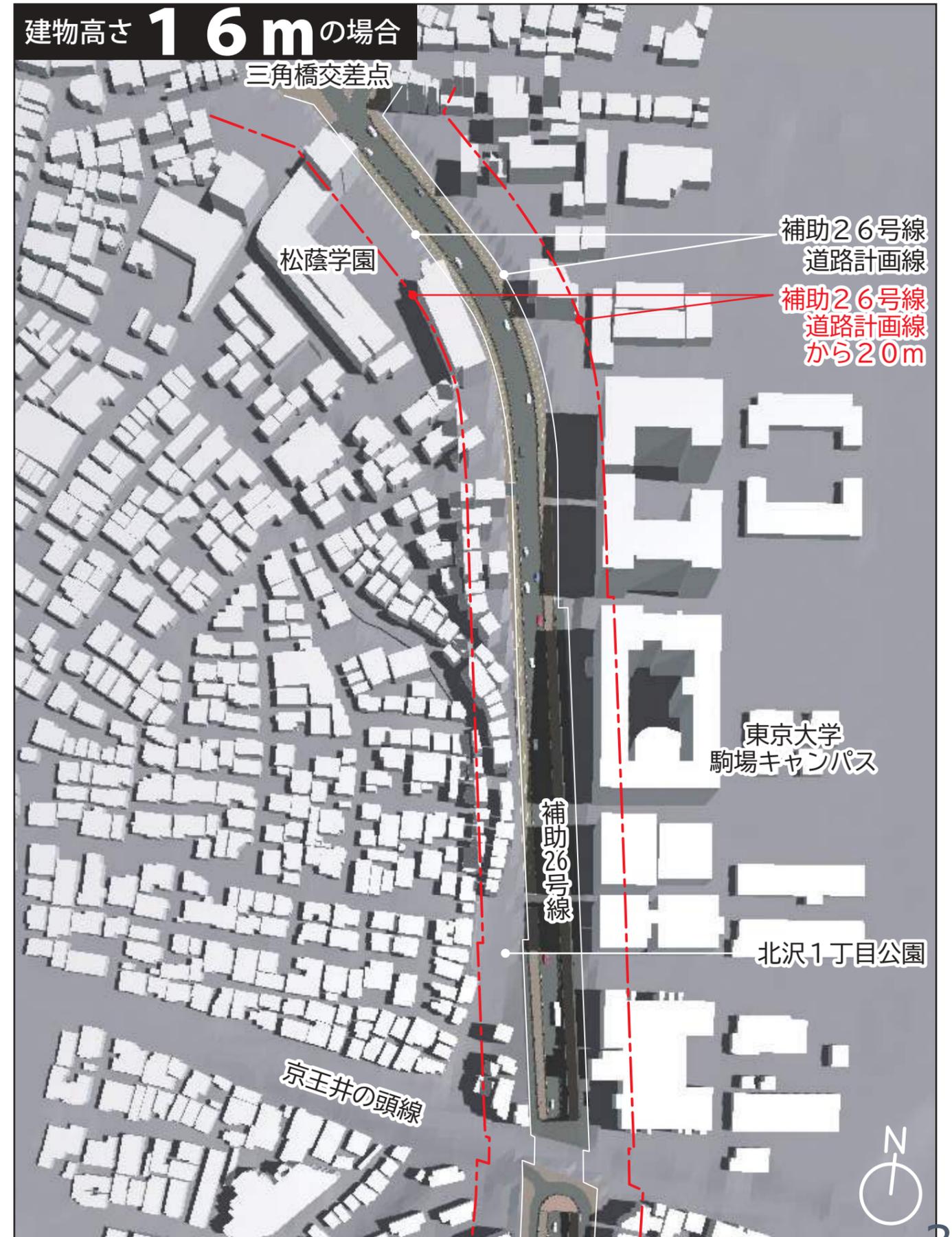
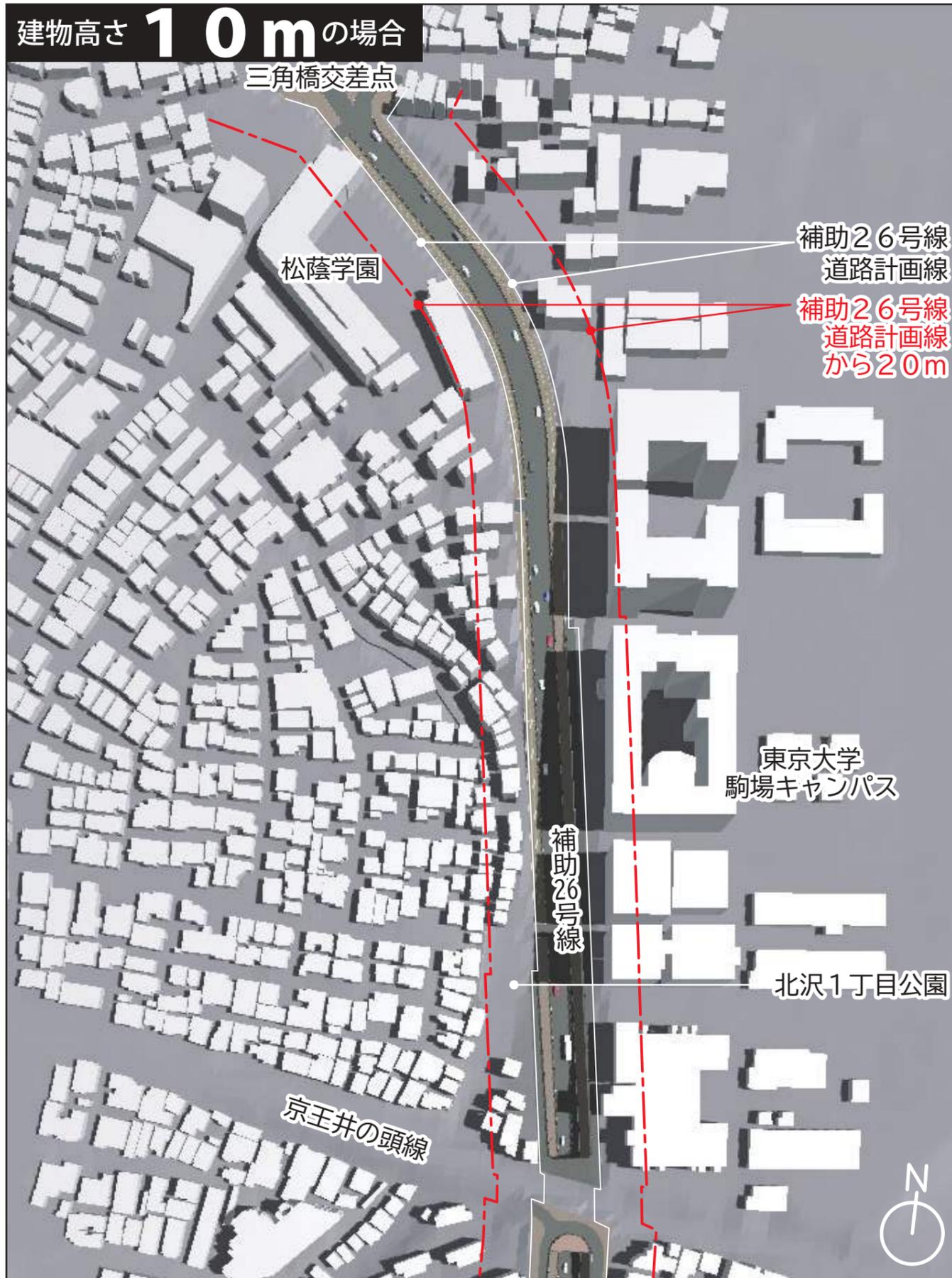
夏至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

8:00



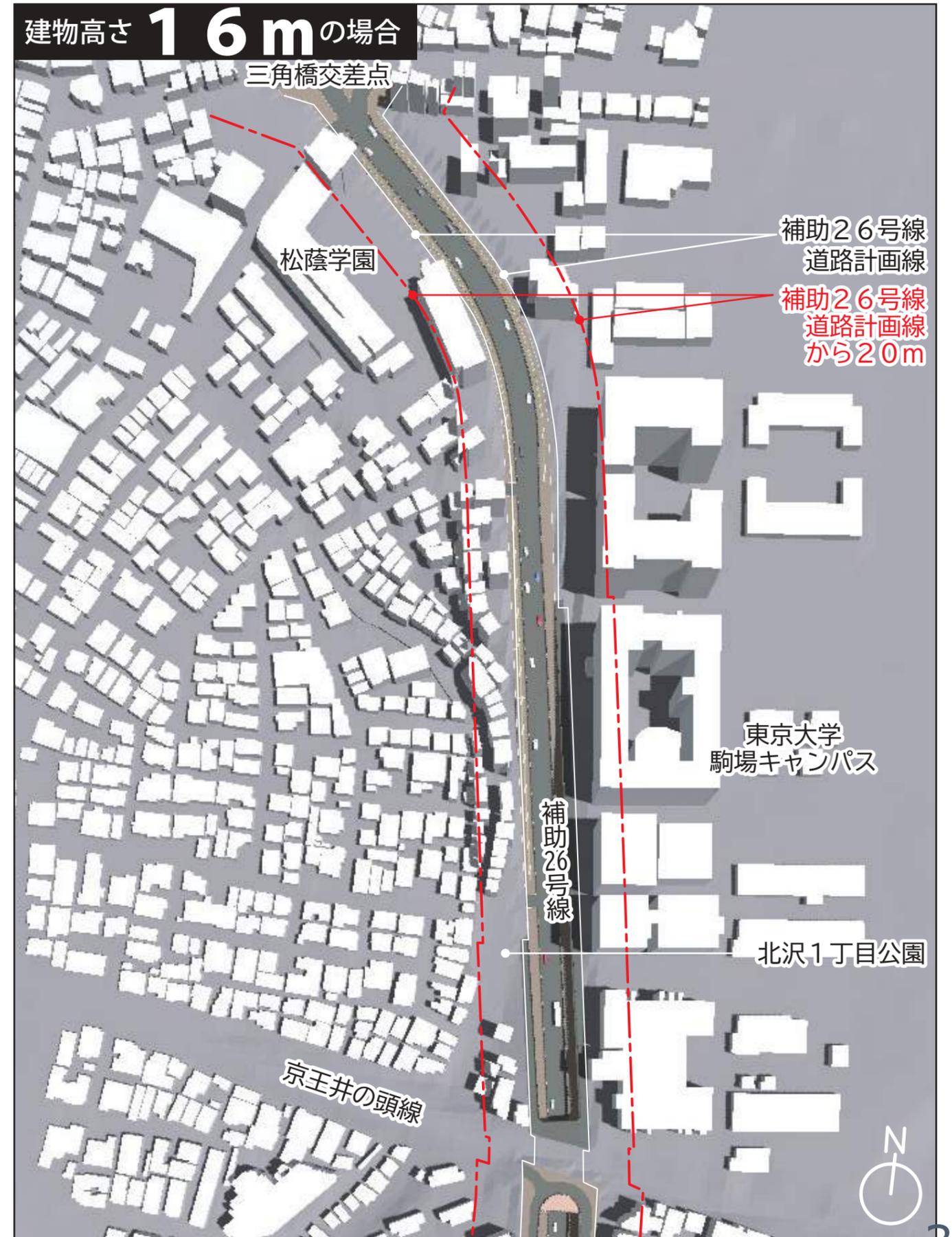
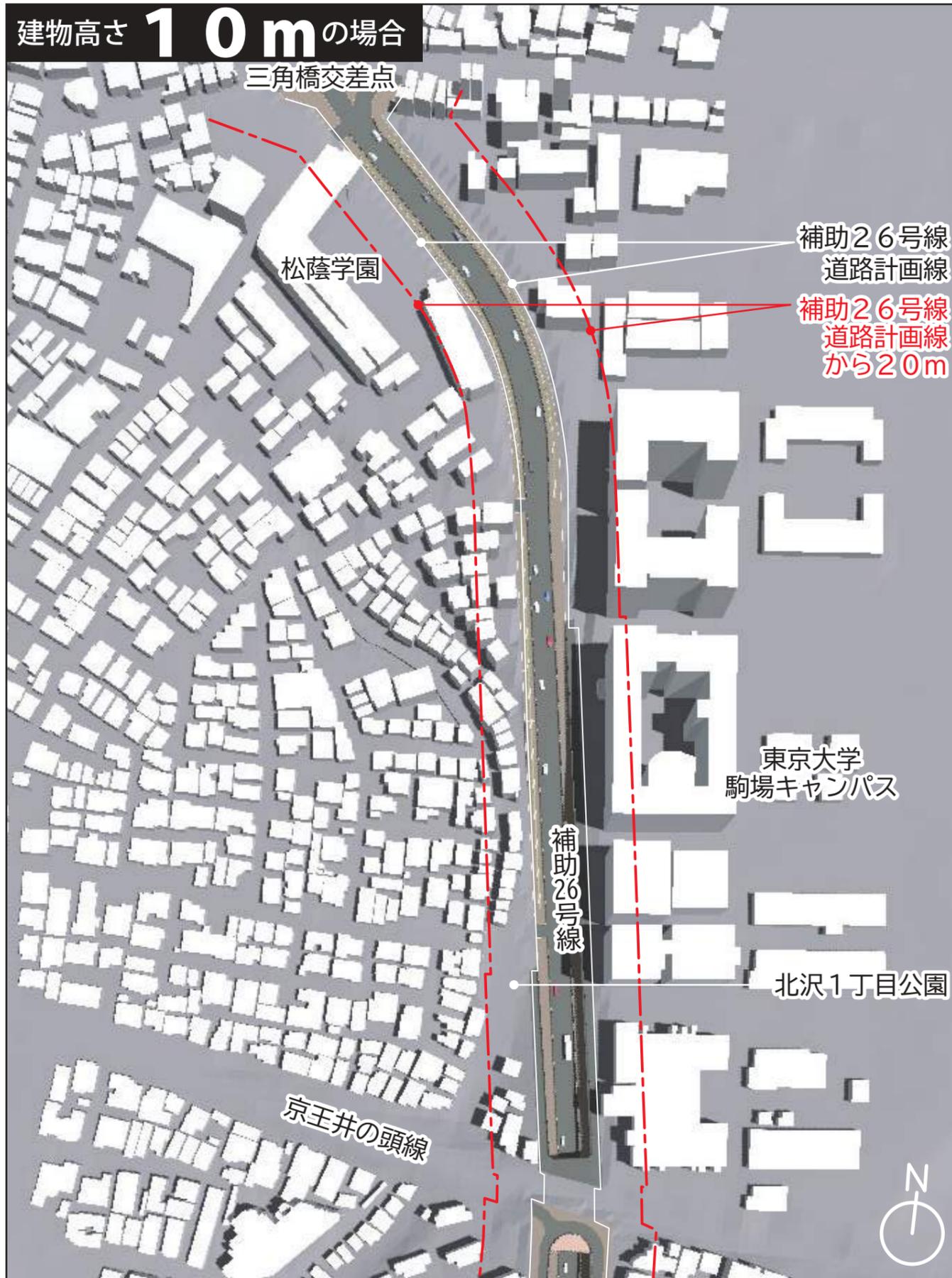
夏至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

9:00



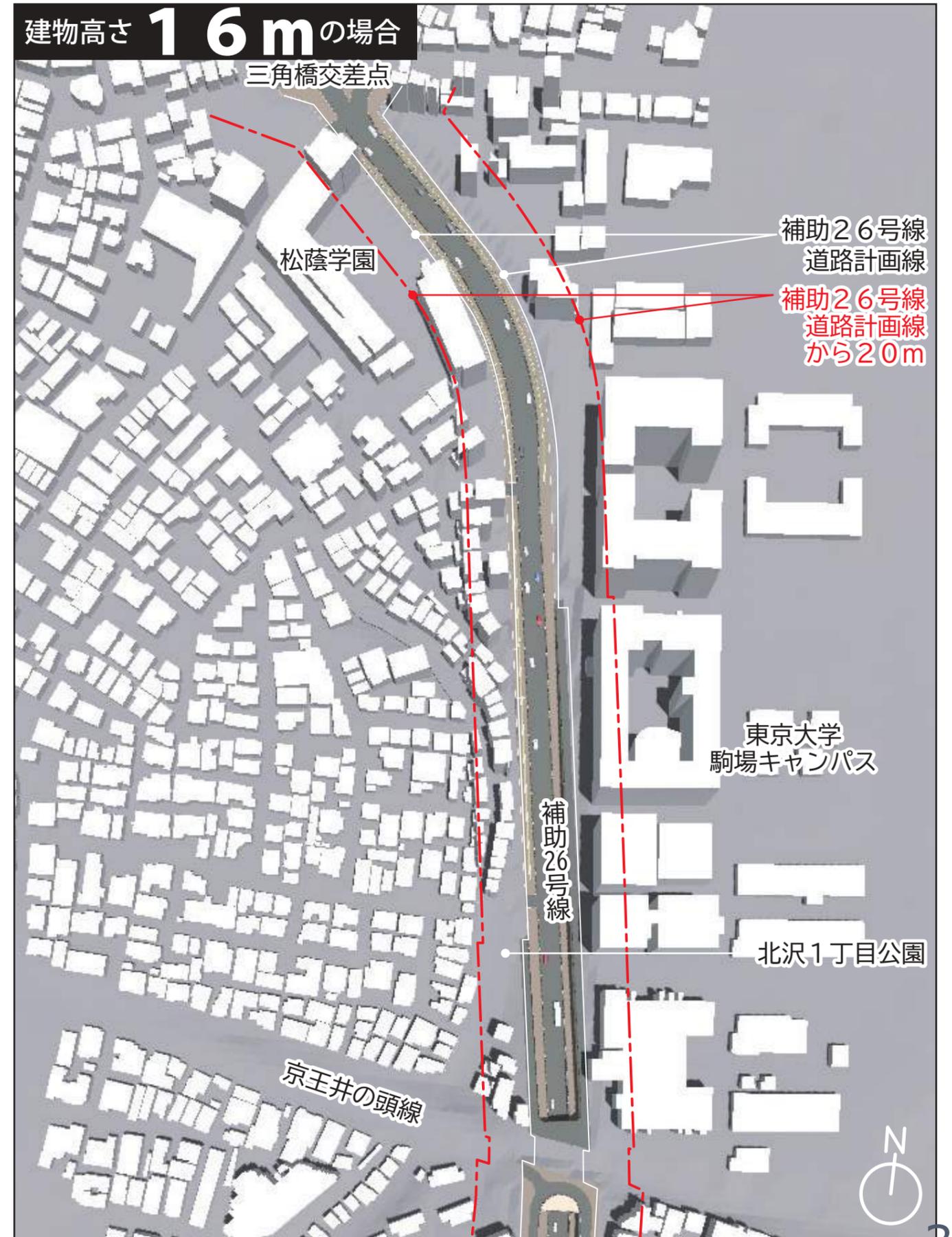
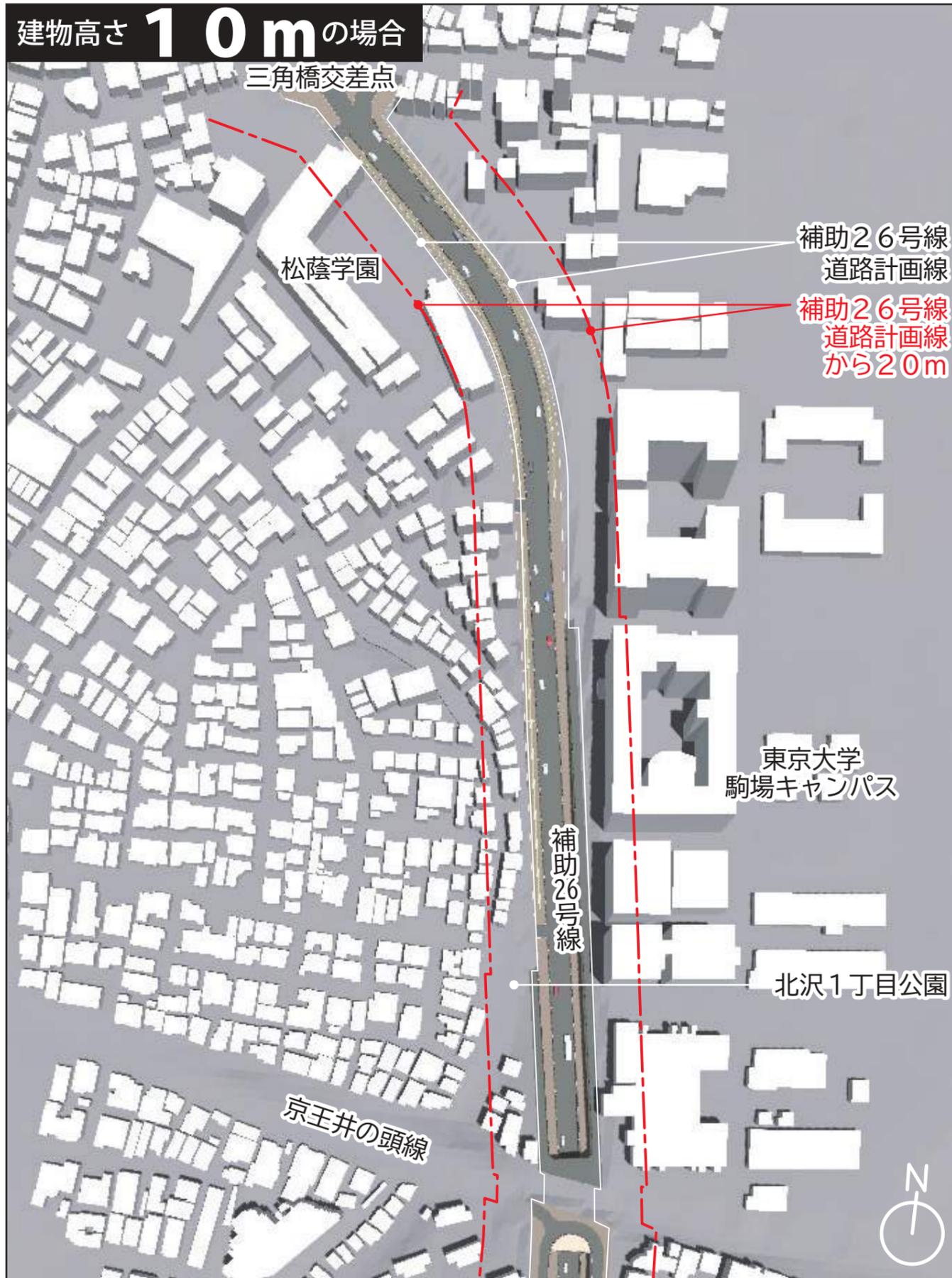
夏至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

10:00



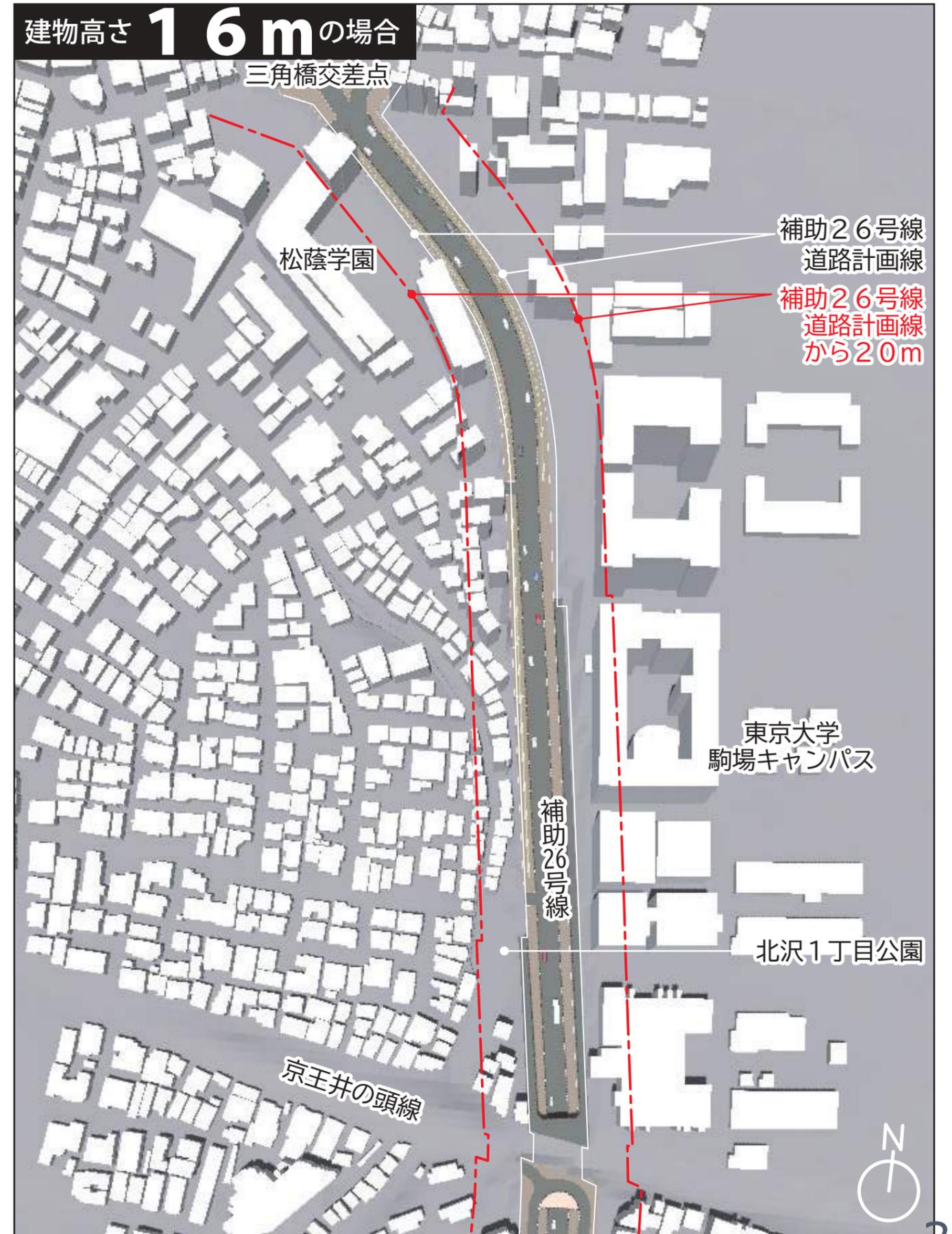
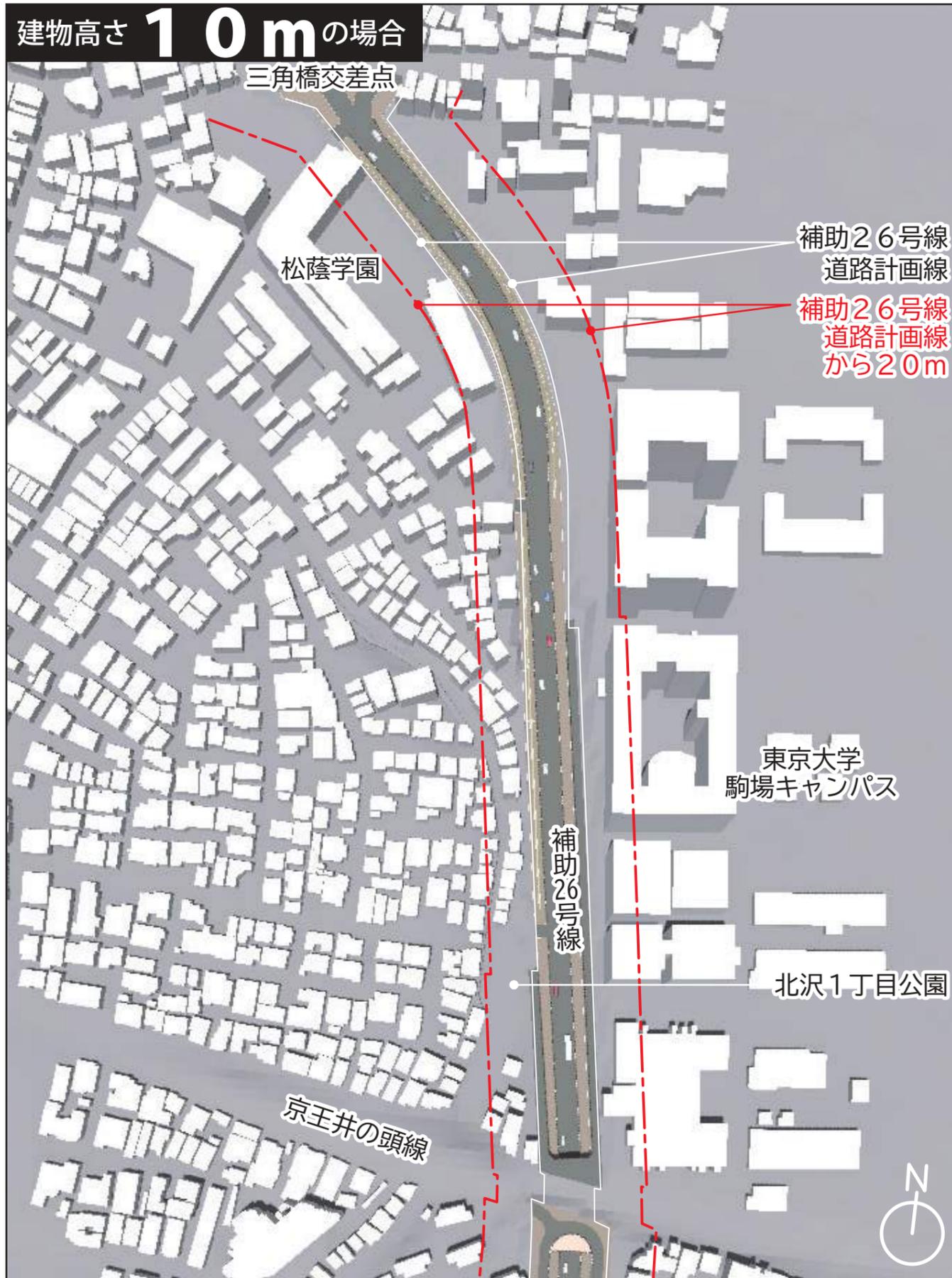
夏至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

11:00



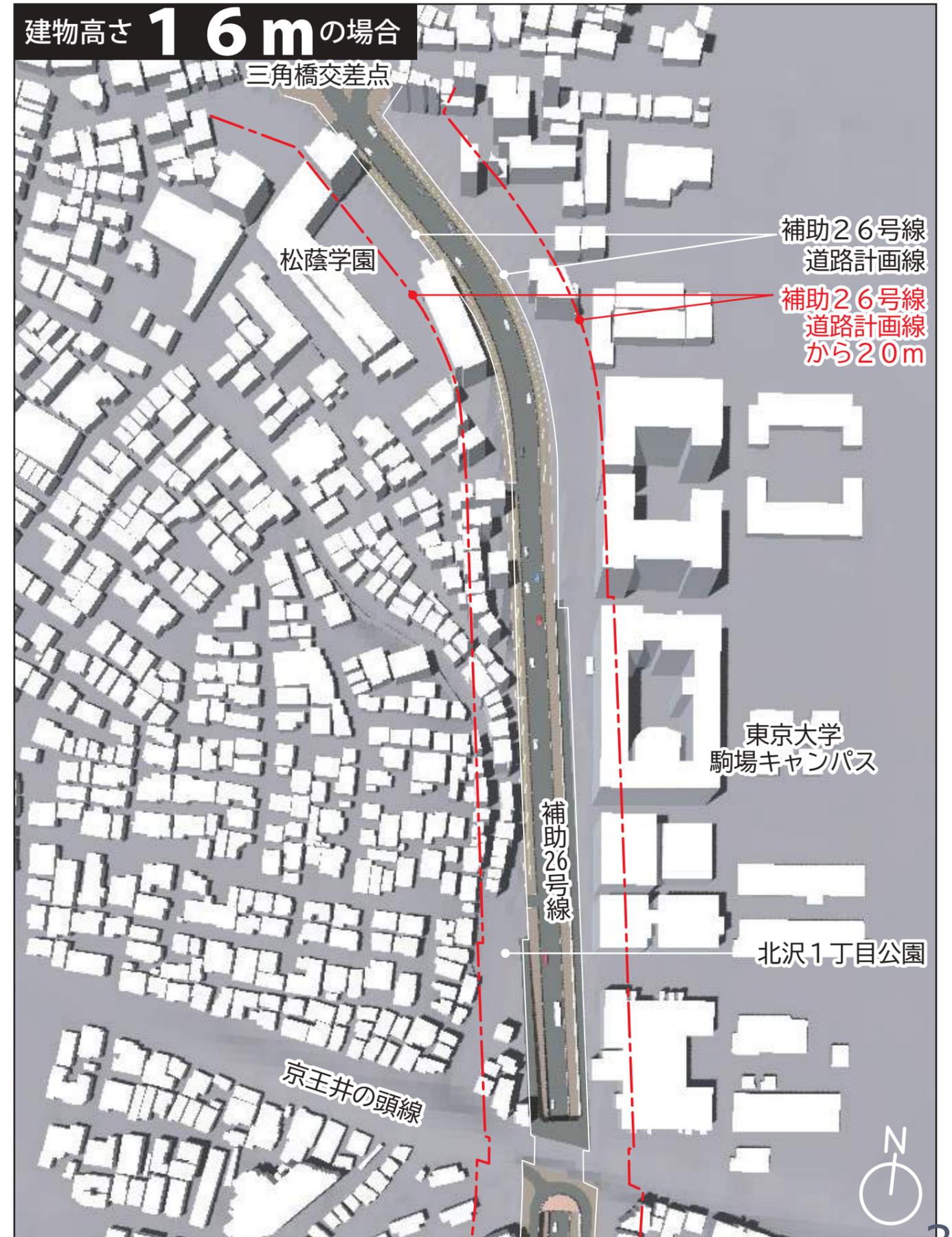
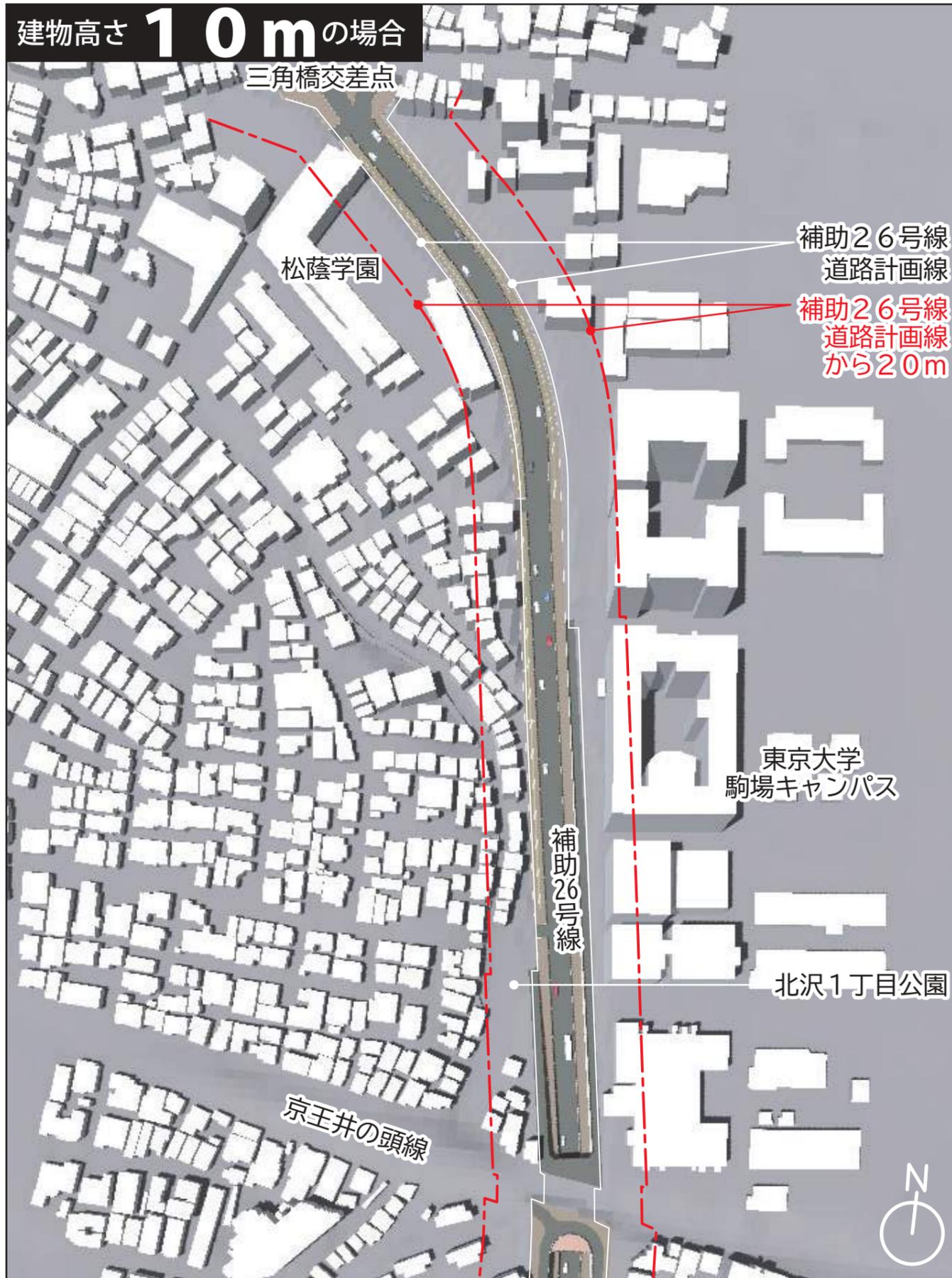
夏至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

12:00



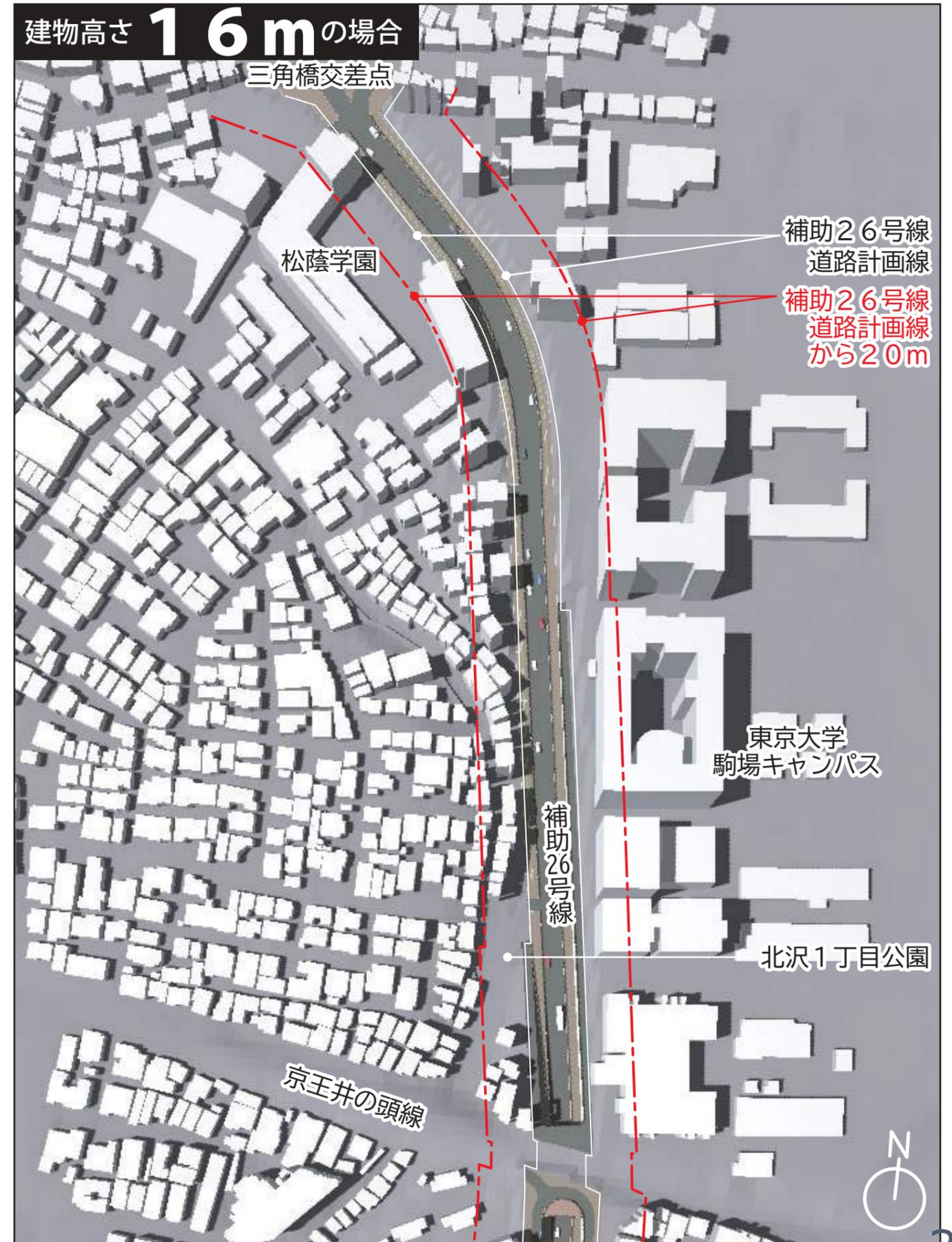
夏至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

13:00



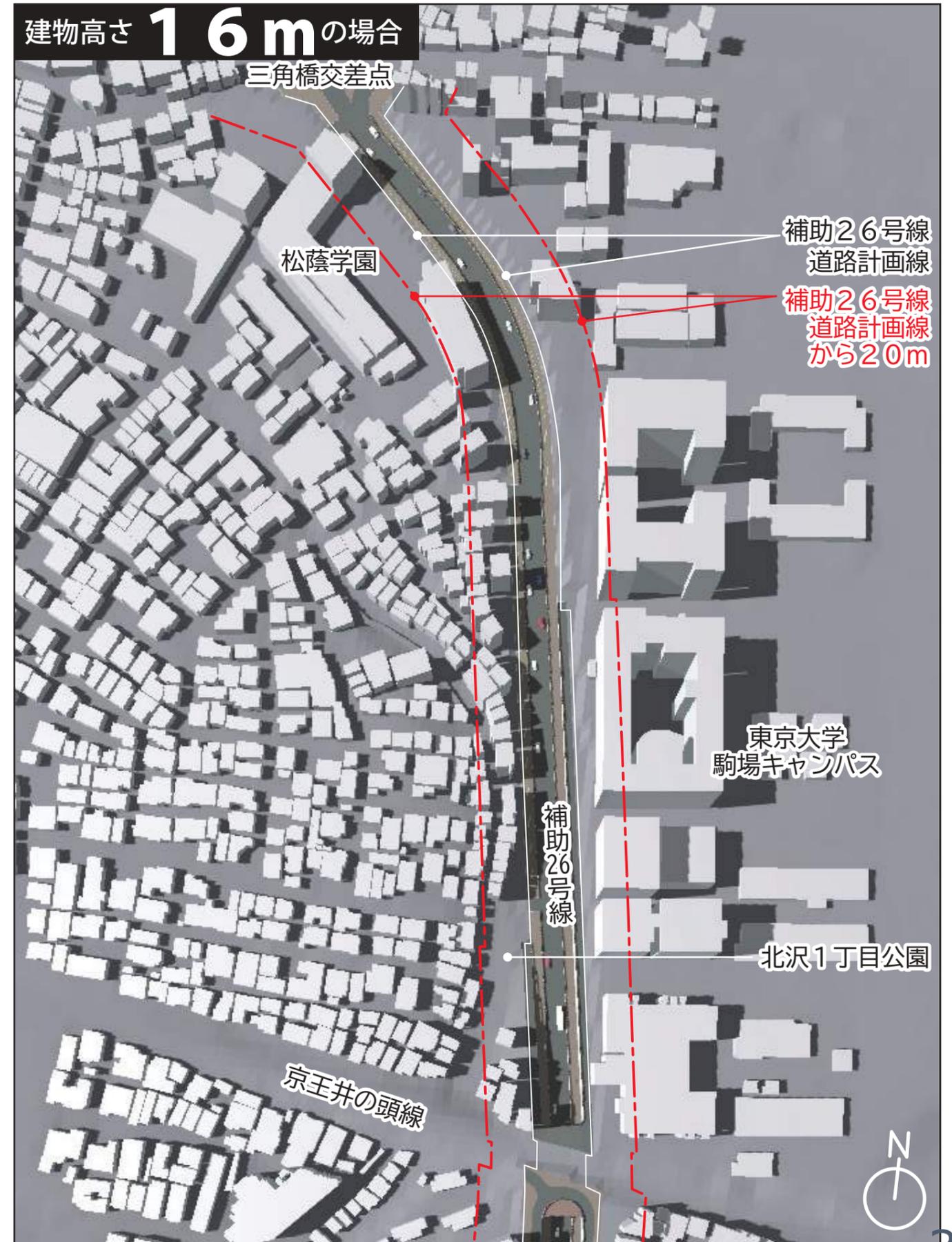
夏至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

14:00



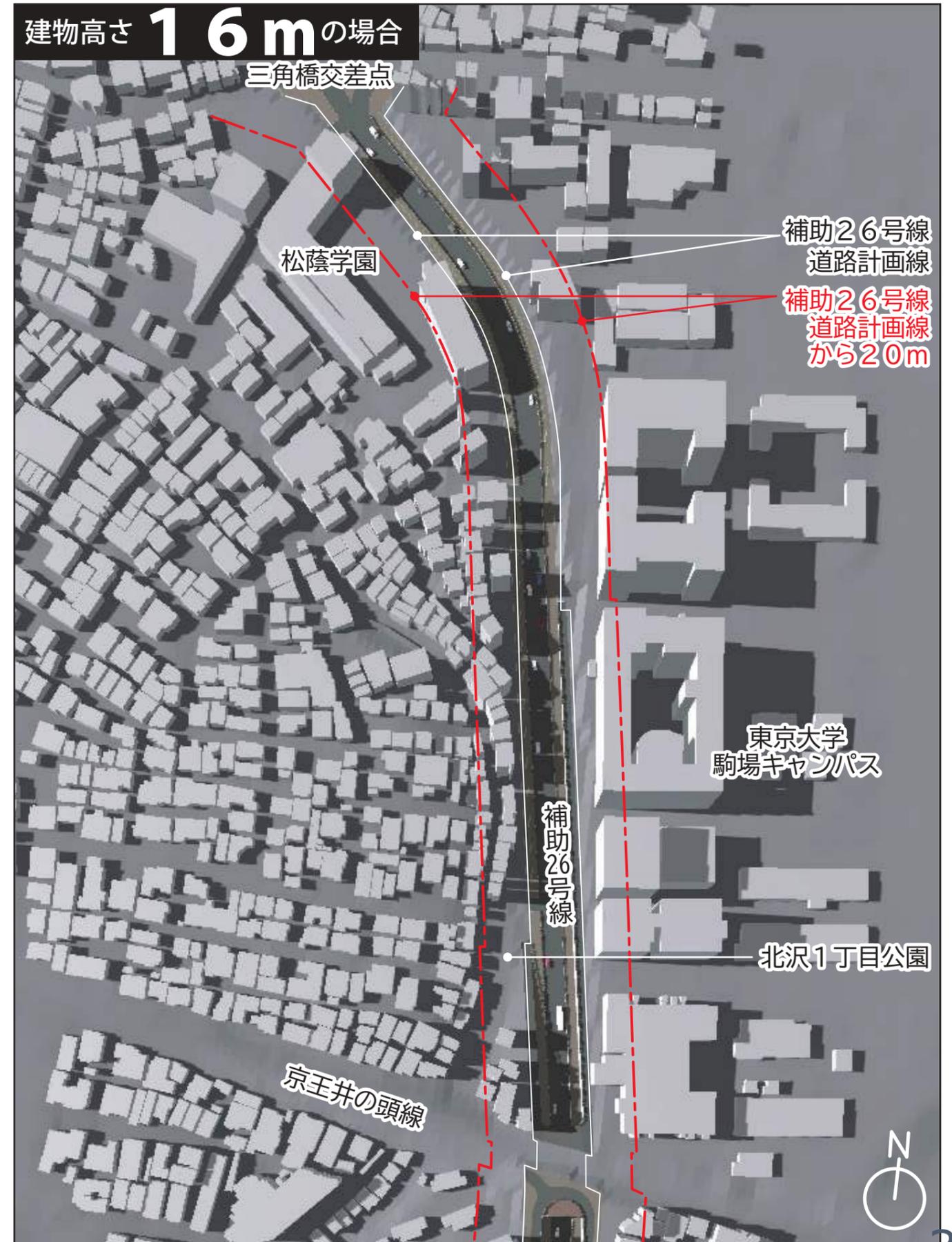
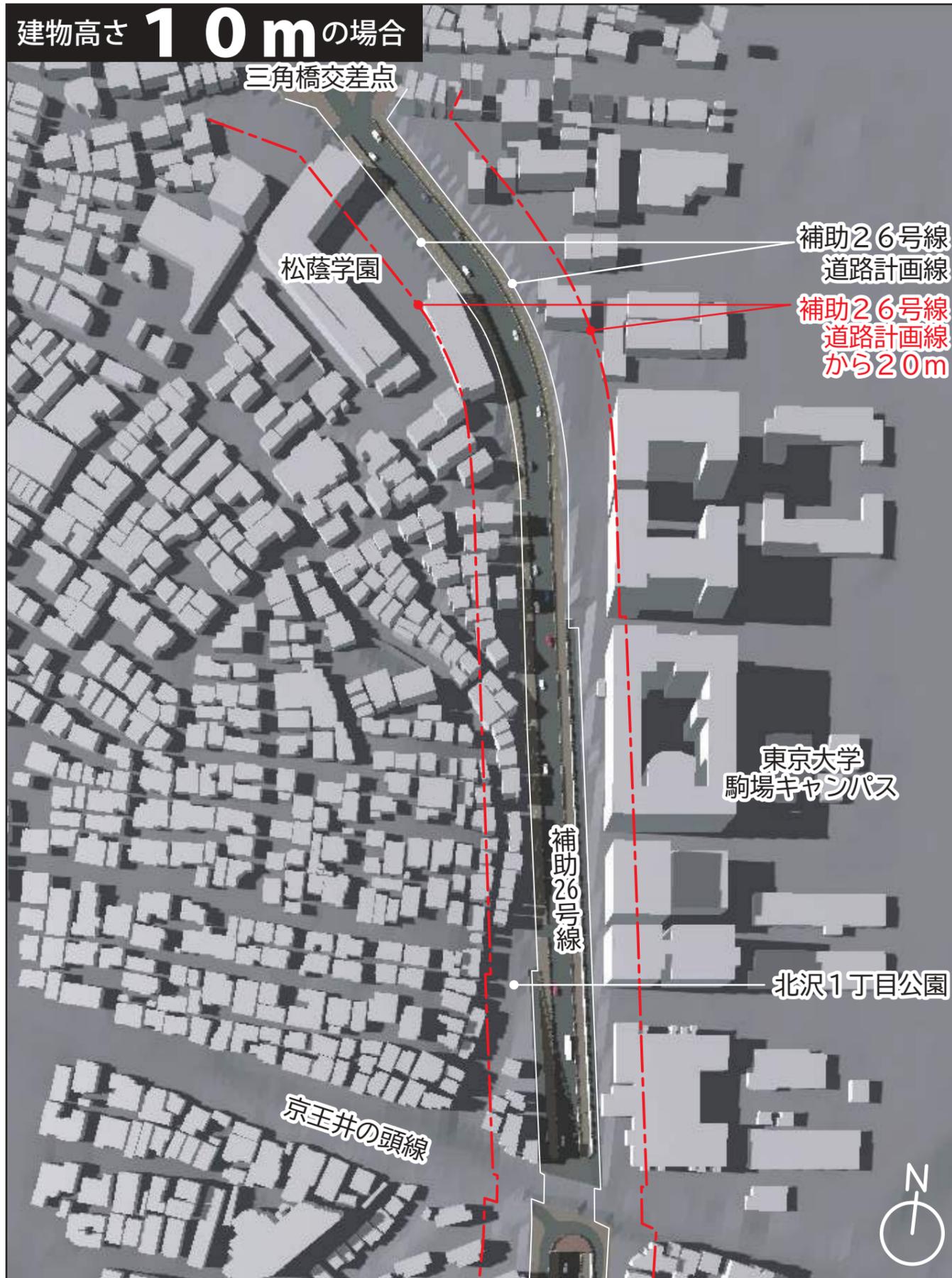
夏至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

15:00



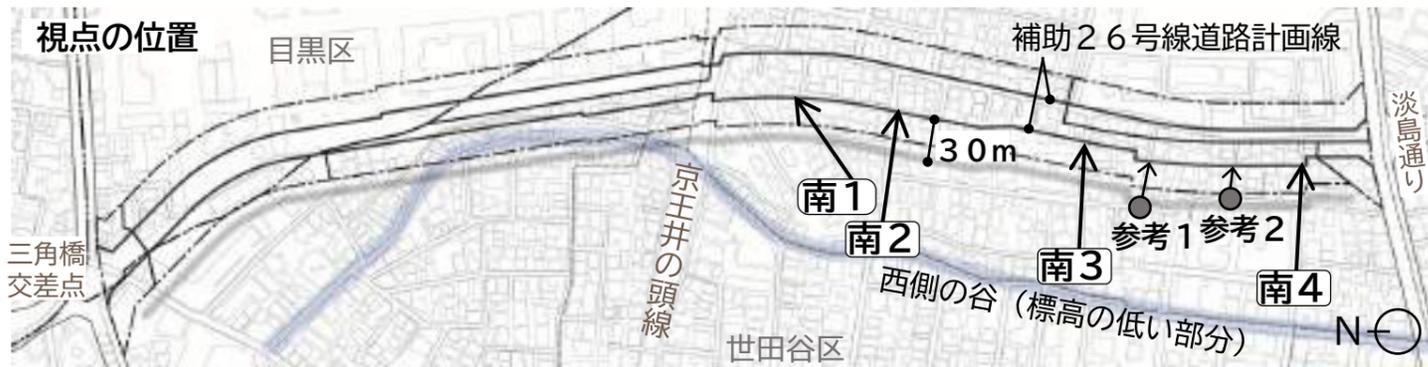
夏至日における影のイメージ（北沢一丁目、代沢二丁目、駒場四丁目）

16:00



# 建物高さのイメージ

西側からみた補助26号線方向の建物の見え方：京王井の頭線南側



ルール（案）へ変更した場合に建物を建てることのできる最大の範囲（イメージ）（絶対高さ16m、第2種高度地区）

※写真の撮影条件は以下のとおりですが、写真の見え方と実際の見え方は異なります。  
●目線の高さ：約1.5m ●レンズの焦点距離：28mm（35mmレンズ換算）

視点 南1



視点 南2



視点 南3



視点 南4



参考1



参考2



# 建物高さのイメージ

<参考> 西側からみた補助26号線方向の建物の見え方：京王井の頭線北側



ルール(案)へ変更した場合に建物を建てることのできる最大の範囲(イメージ) (絶対高さ1.6m、第2種高度地区)

※写真の撮影条件は以下のとおりですが、写真の見え方と実際の見え方は異なります。  
●目線の高さ：約1.5m ●レンズの焦点距離：28mm (35mmレンズ換算)

視点 北1



視点 北2



視点 北3



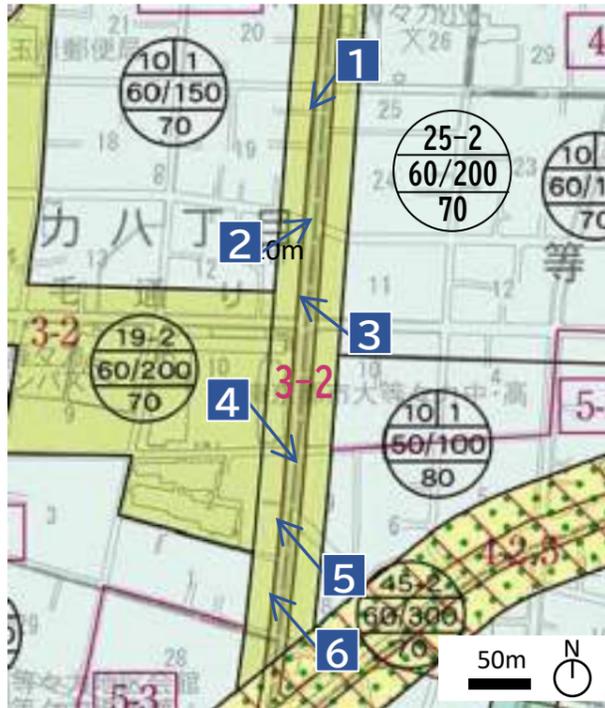
視点 北4



25m第二種高度地区、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、日影規制3h-2h（測定面4m）

用途地域図

- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 高度地区（絶対高さ-斜線高さ）
  - 建蔽率/容積率
  - 敷地面積の最低限度
  - 3-2 日影の規制時間（測定面4m）
  - 5-3 日影の規制時間（測定面1.5m）



建物階数現況図

- 凡例
- 沿道20mの範囲内（）に立地する棟数
- 1階 … 3棟
  - 2階 … 33棟
  - 3階 … 47棟
  - 4階 … 7棟
  - 5階 … 5棟
  - 6階 … 0棟
  - 7階 … 0棟
  - 8階以上 0棟
- ※東京都平成28年度 区部土地利用現況調査より作成



沿道での建築が可能となった時期

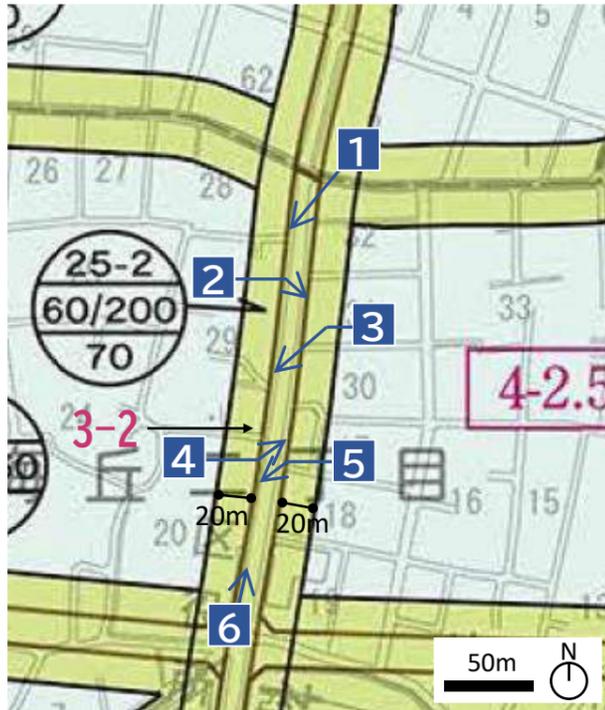
昭和29年頃		
高度地区等の変遷		
昭和38年 2月	第一種高度地区 住居地域	
平成 8年 5月	第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%	
平成16年 6月	45m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%	
平成31年 4月	25m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%	



25m第二種高度地区、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、日影規制3h-2h（測定面4m）

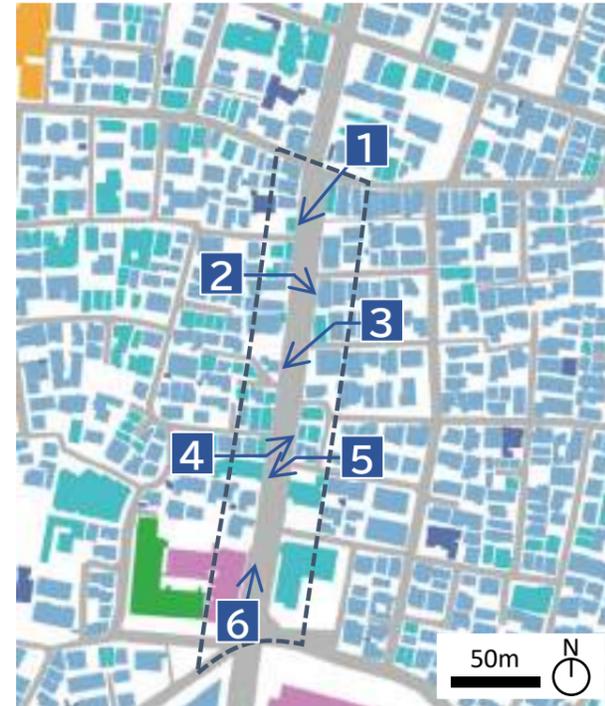
用途地域図

- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
- 高度地区  
 (絶対高さ-斜線高さ)  
 建蔽率/容積率  
 敷地面積の最低限度
- 19-2  
 60/200  
 60
- 3-2 日影の規制時間  
 (測定面4m)
- 4-2.5 日影の規制時間  
 (測定面1.5m)



建物階数現況図

- 凡例
- 沿道20mの範囲内  
 ( )に立地する棟数
- 1階 ... 2棟
  - 2階 ... 37棟
  - 3階 ... 19棟
  - 4階 ... 0棟
  - 5階 ... 0棟
  - 6階 ... 0棟
  - 7階 ... 0棟
  - 8階以上 1棟
- ※東京都平成28年度  
 区部土地利用現況調査  
 より作成



沿道での建築が可能となった時期

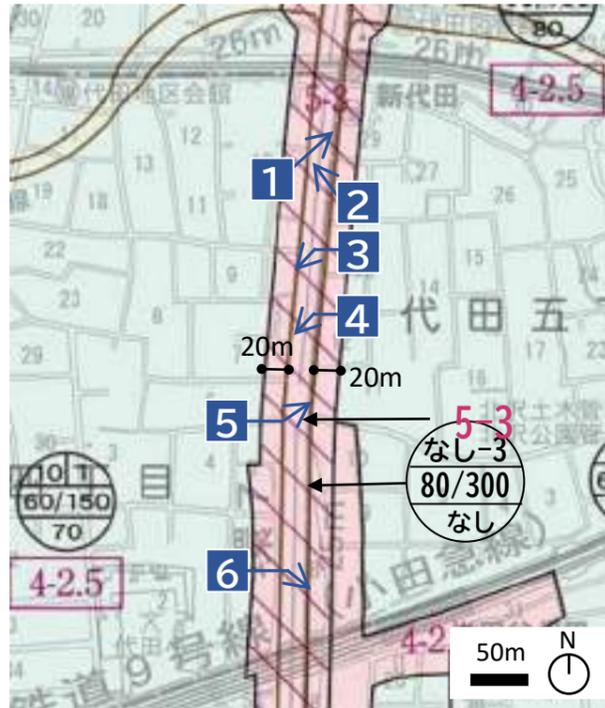
		平成13年頃
高度地区等の変遷		
昭和38年	2月	第一種高度地区 住居地域
平成8年	5月	第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成16年	6月	45m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成31年	4月	25m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%



第三種高度地区、近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%、日影規制5h-3h（測定面4m）

用途地域図

- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
  - 近隣商業地域
- 高度地区（絶対高さ-斜線高さ）  
 19-2  
 60/200  
 60  
 敷地面積の最低限度
- 5-3 日影の規制時間（測定面4m）  
 4-2.5 日影の規制時間（測定面1.5m）



建物階数現況図

- 凡例
- 沿道20mの範囲内（）に立地する棟数
- 1階 … 10棟
  - 2階 … 39棟
  - 3階 … 36棟
  - 4階 … 21棟
  - 5階 … 7棟
  - 6階 … 1棟
  - 7階 … 1棟
  - 8階以上 5棟
- ※東京都平成28年度 区部土地利用現況調査より作成



沿道での建築が可能となった時期

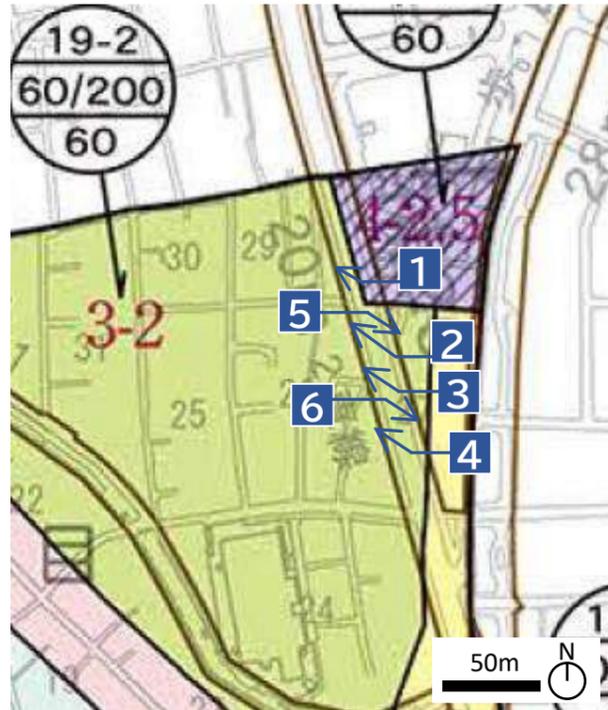
昭和40年頃	
昭和48年 4月	第三種高度地区 商業地域
昭和48年11月	第三種高度地区 近隣商業地域 建蔽率80%、容積率300%
平成 8年 5月	第三種高度地区 近隣商業地域 建蔽率80%、容積率300%



19m第二種高度地区、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、日影規制3h-2h（測定面4m）

用途地域図

- 凡例
- 第一種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 準工業地域
- 高度地区  
（絶対高さ-斜線高さ）
- 19-2  
60/200  
60  
建蔽率/容積率  
敷地面積の最低限度
- 3-2  
日影の規制時間  
（測定面4m）



建物階数現況図

- 凡例
- 沿道20mの範囲内  
（    ）に立地する棟数
- 1階 … 2棟
  - 2階 … 24棟
  - 3階 … 30棟
  - 4階 … 3棟
  - 5階 … 0棟
  - 6階 … 0棟
  - 7階 … 0棟
  - 8階以上 1棟
- ※東京都平成28年度  
区部土地利用現況調査  
より作成



沿道での建築が可能となった時期

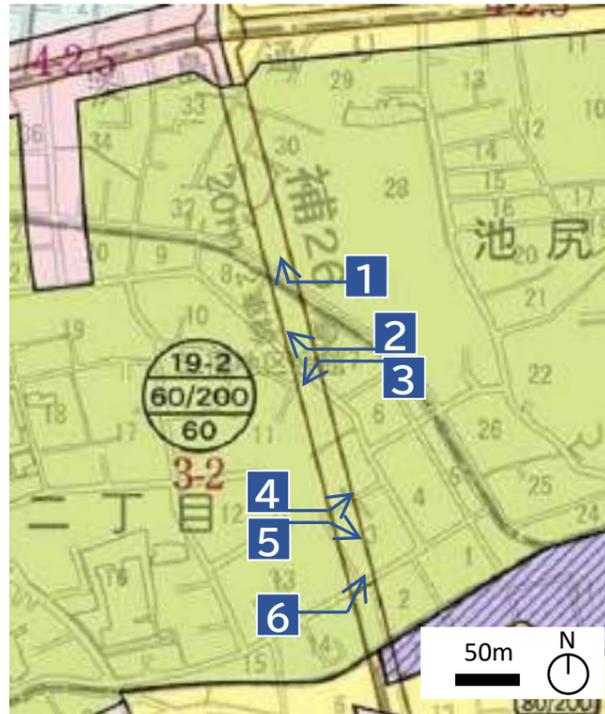
		平成8年頃
<b>高度地区等の変遷</b>		
昭和48年	4月	第二種高度地区 住居地域
昭和48年	11月	第二種高度地区 第二種住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成	8年 5月	第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成	16年 6月	4.5m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成	31年 4月	1.9m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%



19m第二種高度地区、第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%、日影規制3h-2h（測定面4m）

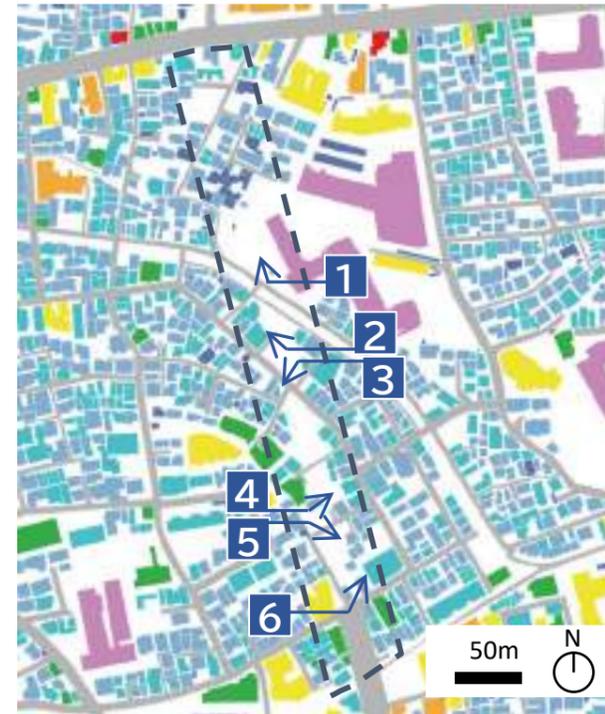
用途地域図

- 凡例
- 第一種中高層住居専用地域
- 高度地区  
（絶対高さ-斜線高さ）
- 19-2  
60/200  
60  
建蔽率/容積率  
敷地面積の最低限度
- 3-2  
日影の規制時間  
（測定面4m）



建物階数現況図

- 凡例
- 沿道20mの範囲内  
（）に立地する棟数
- 1階 … 22棟
  - 2階 … 74棟
  - 3階 … 50棟
  - 4階 … 5棟
  - 5階 … 1棟
  - 6階 … 0棟
  - 7階 … 0棟
  - 8階以上 1棟
- ※東京都平成28年度  
区部土地利用現況調査  
より作成



沿道での建築が可能となった時期

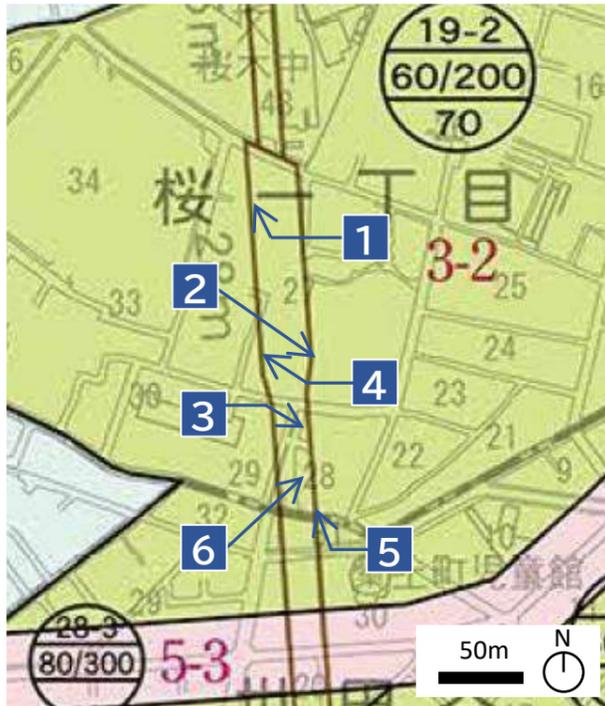
平成22年頃	
高度地区等の変遷	
昭和48年 4月	第二種高度地区 住居地域
昭和48年11月	第二種高度地区 第二種住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成 8年 5月	第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成16年 6月	4.5m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成31年 4月	19m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%



19m第二種高度地区、第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%、日影規制3h-2h（測定面4m）

用途地域図

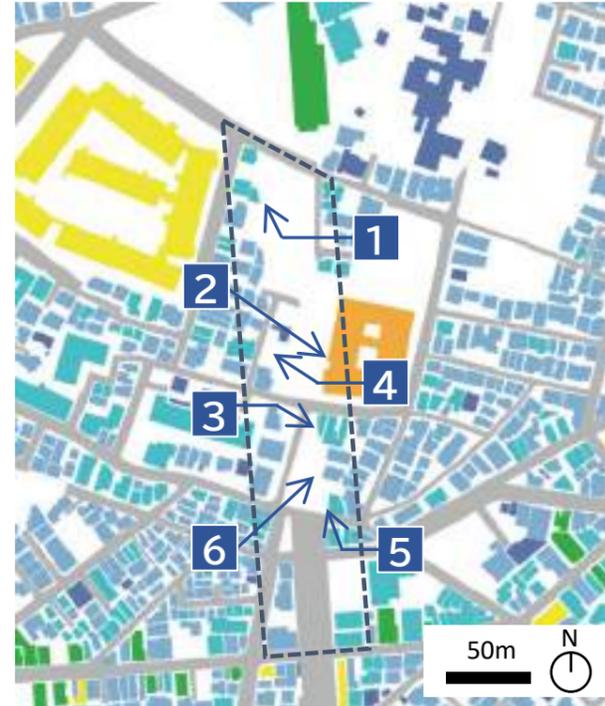
- 凡例
-  第一種低層住居専用地域
  -  第一種中高層住居専用地域
  -  近隣商業地域
  -  高度地区（絶対高さ-斜線高さ）  
建蔽率/容積率  
敷地面積の最低限度
  -  日影の規制時間（測定面4m）



建物階数現況図

- 凡例
- 沿道20mの範囲内  
()に立地する棟数
-  1階 … 1棟
  -  2階 … 30棟
  -  3階 … 24棟
  -  4階 … 0棟
  -  5階 … 0棟
  -  6階 … 1棟
  -  7階 … 0棟
  -  8階以上 0棟

※東京都平成28年度  
区部土地利用現況調査  
より作成



沿道での建築が可能となった時期

		平成18年頃
<b>高度地区等の変遷</b>		
昭和48年	4月	第二種高度地区 住居地域
昭和48年	11月	第二種高度地区 第二種住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成	8年 5月	第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成	16年 6月	4.5m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%
平成	31年 4月	19m第二種高度地区 第一種中高層住居専用地域 建蔽率60%、容積率200%

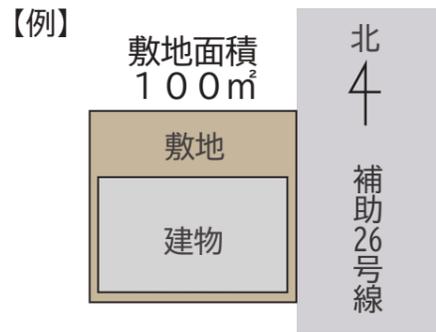


# 建物の高さ制限

建物を計画するとき、

- ① 建蔽率・容積率※
- ② 絶対高さ制限
- ③ 斜線制限  
(高度斜線制限、道路斜線制限、隣地斜線制限)
- ④ 日影規制

などにより、**建築できる規模**が決まります。

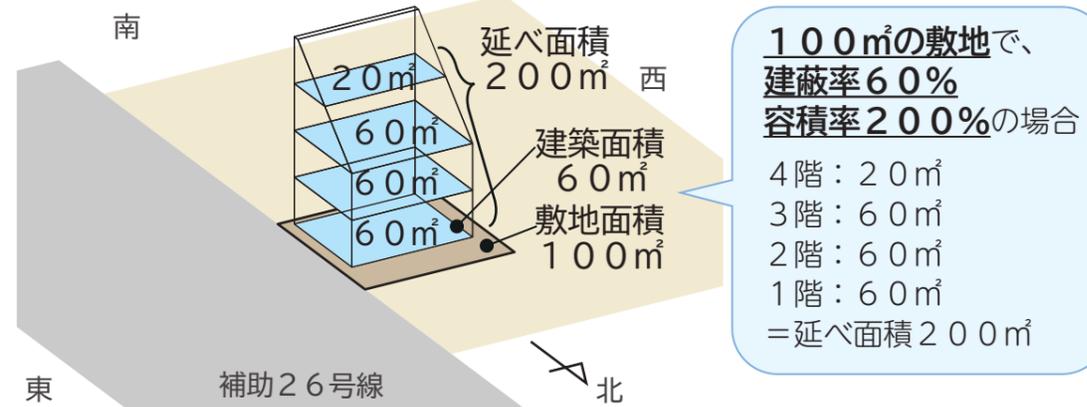


## ① 建蔽率・容積率※

建蔽率 … 敷地面積に対する建築面積の割合

容積率※ … 敷地面積に対する延べ面積の割合

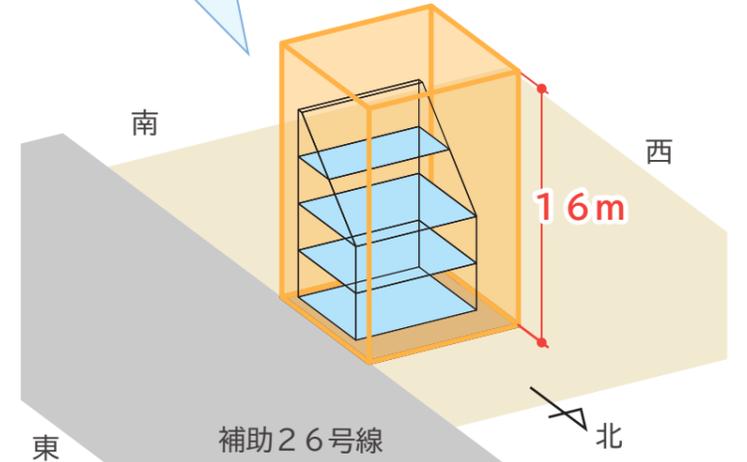
※建築基準法に基づき前面道路の幅員に応じて上限値が変わります。



## ② 絶対高さ制限

建物の高さの最高限度

絶対高さ制限が**16m**の場合、建物を計画できる範囲はオレンジ色の部分になります。



## ③ 斜線制限 (高度斜線制限、道路斜線制限、隣地斜線制限)

### 高度斜線制限

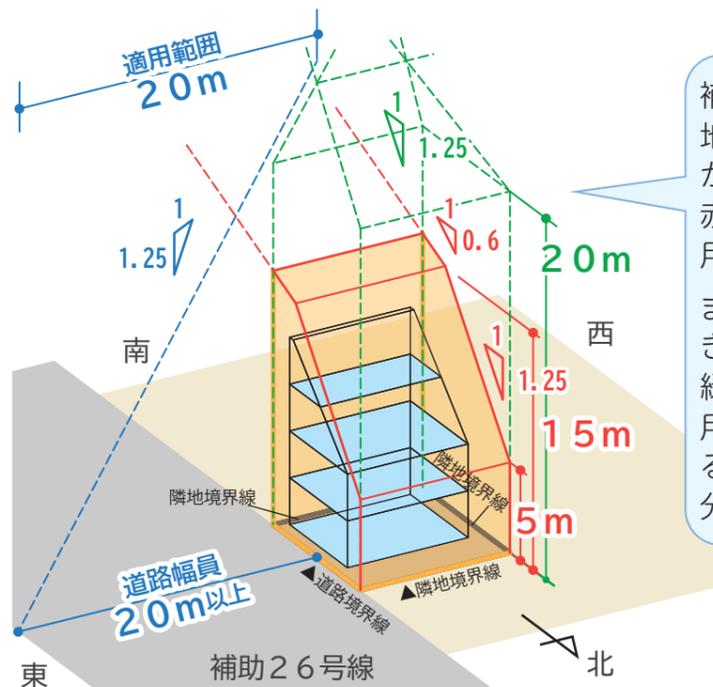
北側への日照や圧迫感などに配慮するための制限

### 道路斜線制限

道路の天空の確保と街区内の日照、採光、通風などへ配慮するための制限

### 隣地斜線制限

隣地間の通風、採光などへ配慮するための制限



補助26号線に面する敷地に、**第二種高度地区**が定められている場合、赤色の高度斜線制限が適用されます。

また、建築基準法に基づき、青色の道路斜線制限、緑色の隣地斜線制限が適用され、建物を計画できる範囲はオレンジ色の部分になります。

## ④ 日影規制

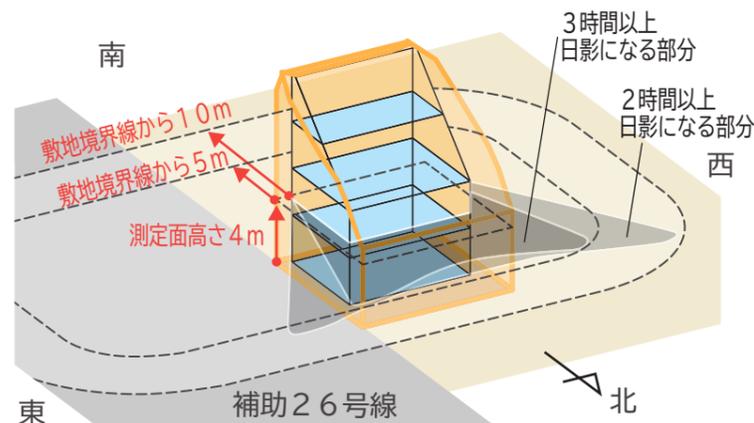
周辺の土地の日照に配慮するための制限

敷地境界線からの距離に応じて、一定の高さの面に影を落とす時間を制限

用途地域を第一種中高層住居専用地域に変更する場合、現在の「4時間-2.5時間、影を測定する面の高さが1.5m(1階の窓の中央の高さ程度)」から、「3時間-2時間、測定面の高さが4m(2階の窓の中央の高さ程度)」という制限になります。

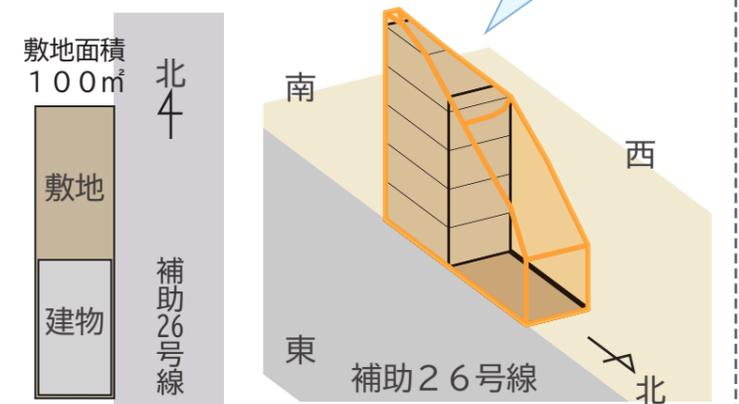
また、制限の対象となる建物が、現在の「軒高が7mを超える建物又は地上3階以上の建物」から、「高さが10mを超える建物」になります。

敷地境界線から5mの範囲は影が落ちる時間を3時間以内に、10mの範囲は2時間以内におさめなければならない、建物を計画できる範囲はオレンジ色の部分になります。

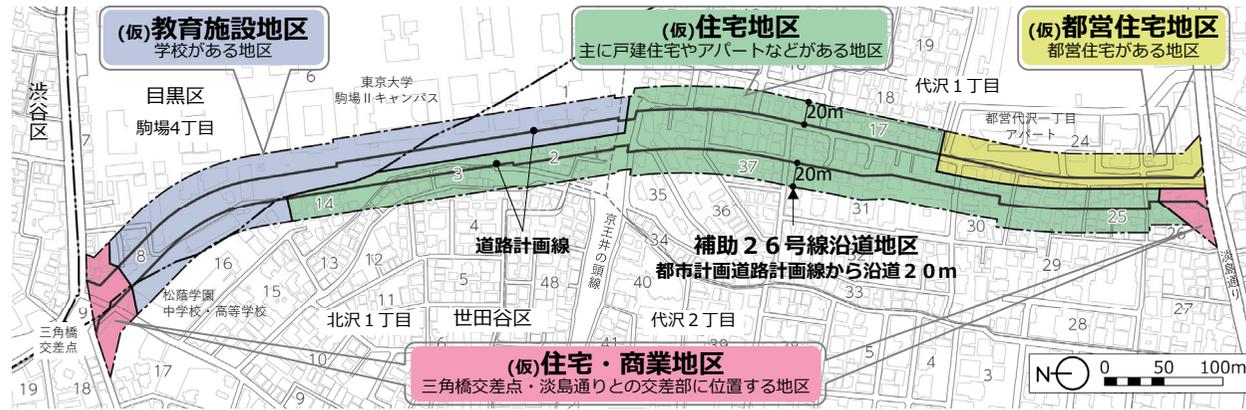


同じ100m<sup>2</sup>であっても、南北に細長い敷地の場合、建築面積を小さく、かつ、建物を南側に配置し、特に北側の敷地に対する影響を少なくすることで、高さ16m(5階建て程度)の建物を計画することができるようになります。

5階：32m<sup>2</sup>  
4階：42m<sup>2</sup>  
3階：42m<sup>2</sup>  
2階：42m<sup>2</sup>  
1階：42m<sup>2</sup>  
＝延べ面積200m<sup>2</sup>



# 建物の建て方等のルール（案）



		(仮)住宅地区	(仮)都営住宅地区	(仮)教育施設地区	(仮)住宅・商業地区	
1	建物の用途	考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な住環境や教育施設環境を守ることを基本とする</li> <li>・一定規模の日用品販売店舗も建てることのできるようになる</li> </ul>			
	ルール（案）	「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更				
		独立した自動車車庫を制限	—	—	マージャン屋などを制限	
2	建物の高さ（最高限度）	考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の住環境に配慮しつつ、一定程度の高さの建物を許容する</li> <li>・道路事業へ用地を提供した方の再建にも配慮する</li> </ul>			
	ルール（案）	16m	16m (淡島通り沿いは25m)	世田谷区：25m 目黒区：17m	淡島通り側 25m 三角橋交差点側 世田谷区：28m 目黒区：20m	
3	敷地の大きさ（最小限度）	考え方	・土地の細分化を防止する			
	ルール（案）	80㎡	80㎡ (淡島通り沿いは60㎡)	80㎡	世田谷区：指定なし 目黒区：55㎡	
4	建物の外壁や広告物などの色彩や形態など	考え方	・建物や工作物の形態・色彩・意匠は、周辺の住環境と調和するようにする			
	ルール（案）	建物の屋根、外壁の形態や色彩、意匠（デザインなど）は、周辺の環境と調和したものとする。 屋外広告物は、点滅光源等の使用を制限する。				
5	建物の構造	考え方	・建物の構造を防災性能の高いものにする			
	ルール（案）	耐火建築物等または準耐火建築物等とするよう努める。				
6	垣・さくなど 塀の構造	考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塀の倒壊を防止するとともに、圧迫感を軽減する</li> <li>・道路沿いの緑化を推進する</li> </ul>			
	ルール（案）	道路に面して塀を設ける場合は、生垣や透過性のあるフェンス等（背後を緑化）したものとする。				
7	幅員が4mに満たない道路	考え方	・セットバックする後退用地は、通行の妨げにならないようにする			
	ルール（案）	後退（セットバック）部分は、緊急車両の通行の妨げとならないよう、道路状に整備し、工作物やプランターなどを設置しない。				
8	敷地の緑化	考え方	・敷地内の緑化を推進する			
	ルール（案）	既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内に一定量の緑化を行う。				

