

第11回
補助26号線沿道地区
街づくり懇談会

令和4（2022）年12月2日・3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。

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】 街づくりルールたたき台（概要）
- ・ 【資料3】 第10回街づくり懇談会の振り返り【要旨】
- ・ 懇談会参加者アンケート

< 次第 >

1. 開会
2. これまでの検討の振り返り
3. 街づくりルールたたき台
(地区計画等策定、用途地域等変更)
4. 意見交換 (質疑応答)
5. 閉会

2 これまでの検討の振り返り

5

「2 . これまでの検討の振り返り」について、ご説明いたします。
スライド6をご覧ください。

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	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 R4.12.23	街づくりルールのたたき台 (地区計画等策定、用途地域等変更) について意見交換

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

こちらは、これまでの「街づくり懇談会における検討の流れ」を示しています。街づくり懇談会は、右側の地図にお示ししております、代沢1丁目の淡島通りから、駒場4丁目の三角橋交差点までの延長97.5mの区間における、東京都による補助26号線の都市計画事業に合わせて、補助26号線のおおむね30mの範囲にお住まいの方々などと、沿道の将来像や街づくりのルールについて検討するため、開催しています。平成30(2018)年11月に1回目の懇談会を開催し、本日で、11回目の開催となります。

スライド7です。

沿道地区の将来像

これまでの振り返り
(第5・6回懇談会)

視点

計画上の
位置づけ

地区の
現況

地域の方々
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5回・第6回の懇談会では、補助26号線沿道地区に係わる「3つの視点」をもとに、「誰もが便利で暮らしやすい住環境」「災害に強いまち並み」「環境に優しいまち並み」「安全性と快適性に配慮した道路」などの「4つの将来像」を皆様と共有いたしました。

スライド8です。

実現手法の検討

これまでの振り返り
(第9回懇談会)

令和4年1月
検討に向けた
ルール(案)
を提示



	(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 自動車車庫を制限			
2 建物の高さ (最高限度)	16m	16m (淡島通り沿道部分25m)	世田谷区：25m 目黒区：17m	マージャン屋などを制限 淡島通り側 25m 三角橋交差点側 世田谷区：28m 目黒区：20m 世田谷区：指定なし 目黒区：5.5m ²
3 敷地の大きさ (最小限度)	80m ²	80m ² (淡島通り沿道部分60m ²)	80m ²	
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。			

8

この将来像の実現に向けて、今年1月から実現手法の検討を進めてきています。第9回懇談会では、補助26号線沿道の「4つの地区区分」に対し、建物の用途、建物の高さ、敷地の大きさなどについて、皆さまと検討するためのルール(案)をお示しました。

スライド9です。

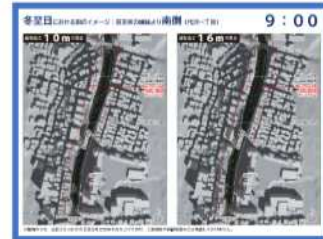
実現手法の検討

これまでの振り返り

令和4年2～3月
アンケート



令和4年3月
第10回懇談会



令和4年7月
オープンハウス



このルール（案）をもとに、今年2月に沿道の皆様へアンケートを行いました。3月の第10回懇談会では皆様からの関心が高かった、建物の高さや街並み、日影について、写真やバーチャルリアリティなどを用いて理解を深めました。7月には、これまでの取組みやルール（案）をご案内し、疑問やご質問にお答えするオープンハウスを開催しました。なお、アンケート結果については、第10回懇談会で集計結果をお伝えした後、いくつか追加のご意見を頂きました。追加で頂いたご意見は、概ね、これまでと同様の傾向でした。追加分を反映した「アンケート結果の最終版」は、資料コーナーに置いておりますので、ご覧になりたい方は、お持ち帰りください。

スライド10です。

主なご意見

① 建物の用途

- ・近くで買い物ができると便利。
- ・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る。
- ・現状のままだがよい。
- ・日照の確保が気になる。 など

② 建物の高さ

- ・少しでも高く建てられるようになると良い。
- ・区全体のルールである25mが望ましい。
- ・現状のままだがよい。
- ・日照問題があるので低層が良い。 など

③ 敷地の大きさ

- ・土地の細分化は防止すべき。
- ・相続等問題が起こることがあるので原則の60㎡でいい。 など

④ 建物の外壁や広告物などの形態や色彩など

- ・お店が出来ても落ち着いた街となるように希望する。
- ・個人の自由までは制限できない。 など

⑤ 建物の構造

- ・防災性能に配慮するのは当たり前。
- ・安全性重視の方針で妥当と思う。 など

⑥ 塀の構造

- ・ブロック塀を不可としてほしい。
- ・生垣に統一して緑多い街にしたい。 など

⑦ 幅員が4mに満たない道路

- ・緊急車両が通行できるくらいあると良い。
- ・安全最優先でお願いします。 など

⑧ 敷地の緑化

- ・緑が多い環境が良い。
- ・緑化は構わないが、手間が大変そう。
- ・敷地が小さいので必須は難しい。 など

10

こちらは懇談会やアンケート、オープンハウスで頂いた主なご意見です。用途地域や高さについては、「近くで買い物ができると便利」、「少しでも高く建てられるようになると良い」など、ルール案でよいといったご意見がある一方、「現状のままだがよい」、「25mが望ましい」とのご意見もありました。

本日は、これまでの皆様からいただいたご意見や意見交換を踏まえ、東京都など関係機関と調整中であり、**「街づくりルールのたたき台」**をご説明させていただきます。

3

街づくりルールたたき台 (地区計画等策定、用途地域等変更)

「3.街づくりルールたたき台」についてです。

① 位置づけ、手法の確認

12

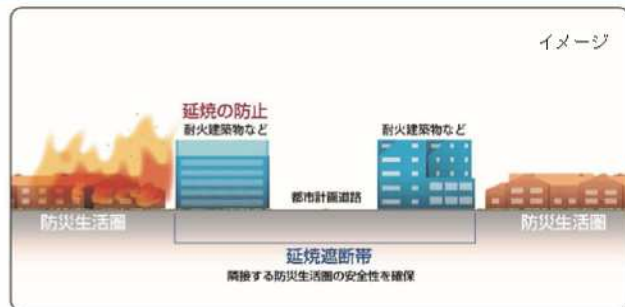
はじめに、都や区の街づくりの計画上の位置づけ、手法について確認します。
スライド13をご覧ください。

東京都の計画

東京都 防災都市づくり推進計画（令和4年3月）

主要延焼遮断帯

補助26号線（代沢・駒場区間）



不燃化の状況や住宅の密度が 木造住宅密集地域と同等である地域

（代沢一丁目、北沢一丁目）

→ 敷地の細分化の防止や建築物の不燃化を促進



東京都や世田谷区・目黒区の計画上の位置付けについてです。

東京都では、「防災都市づくり推進計画」において、補助26号線（代沢・駒場区間）を「主要延焼遮断帯」とすることを位置付けています。主要延焼遮断帯とは、幹線道路等と沿道の耐火建築物による不燃空間により、火災の延焼を遮断し、震災時の避難経路、救援活動時のネットワーク等の機能を担う、とするものです。

また、代沢一丁目と北沢一丁目は「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域」となっています。

このため、敷地の細分化の防止や建物の不燃化を促進することが求められています。

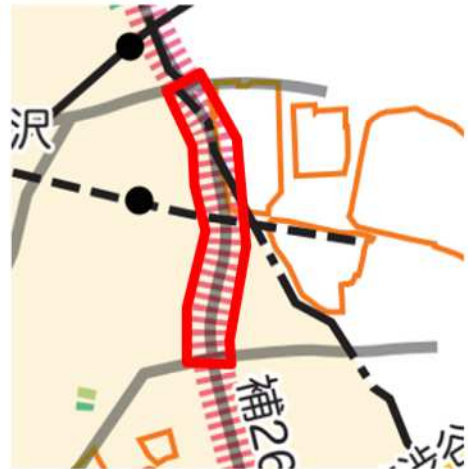
スライド14です。

世田谷区の計画

世田谷区 都市整備方針 (平成27年4月)

(土地利用構想)

- 都市計画道路事業による土地利用の変化に対応
- 周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用を誘導
- 延焼遮断帯周辺は、沿道市街地の不燃化・耐震化を促進



14

世田谷区では、都市整備方針の土地利用構想において、都市計画道路事業による土地利用の変化に対応し、周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用を誘導するとしています。
また、延焼遮断帯周辺は、沿道市街地の不燃化、耐震化を促進するとしています。

スライド15です。

目黒区の計画

目黒区 都市計画マスタープラン (平成16年3月)

- 「延焼遮断帯の形成」
幹線道路沿道の不燃化を推進し、延焼防止に効果的な延焼遮断帯の形成を目指す。
- 「幹線道路の沿道環境の整備」
補助26号線の整備に際しては、沿道住宅地の環境の保全、良好な沿道景観の形成などを進める。



凡	例
■	広域避難場所
○	第一次避難場所
—	指定避難道路
—	主要生活道路 主要区画道路
■	重点的に防災まちづくり を推進すべき区域
■	延焼遮断帯の形成
■	がけ・擁壁
—	河川

防災街づくりの方針図

目黒区でも同様に、「都市計画マスタープラン」において、補助26号線を「延焼遮断帯」と位置づけ、「幹線道路沿道の不燃化を推進し、延焼防止に効果的な延焼遮断帯の形成を目指す」とし、「地域全体としての良好な市街地環境の保全・形成や利便性・安全性の向上を図る」としています。

スライド16です。

補助26号線沿道の状況

街の現状

- 戸建住宅や集合住宅が中心の住宅地
- 多様な教育施設が集積
- 地形に高低差があり、狭い道路、階段状の道路が存在
- 世田谷区側の建物は約6割が防火造・木造

補助26号線整備

街づくりで対応すること

- 東西ネットワークの確保
- 広域避難場所（東京大学）への避難経路の確保
- 住環境の維持・道路整備による環境変化への対応
- 沿道の不燃化、耐震化の促進による延焼遮断帯の形成
- 学校等、公的機能の維持、調和



補助26号線沿道の現状について、確認します。

補助26号線の沿道になる世田谷区代沢一丁目、北沢一丁目、目黒区駒場四丁目は、

- ・戸建住宅や集合住宅が中心の住宅地と、幼稚園・中学・高校・大学等の教育施設が集積しています。
- ・地形に高低差があり、狭い道路、階段状の道路が存在しています。
- ・世田谷区側の建物は、約6割が防火造・木造となっています。

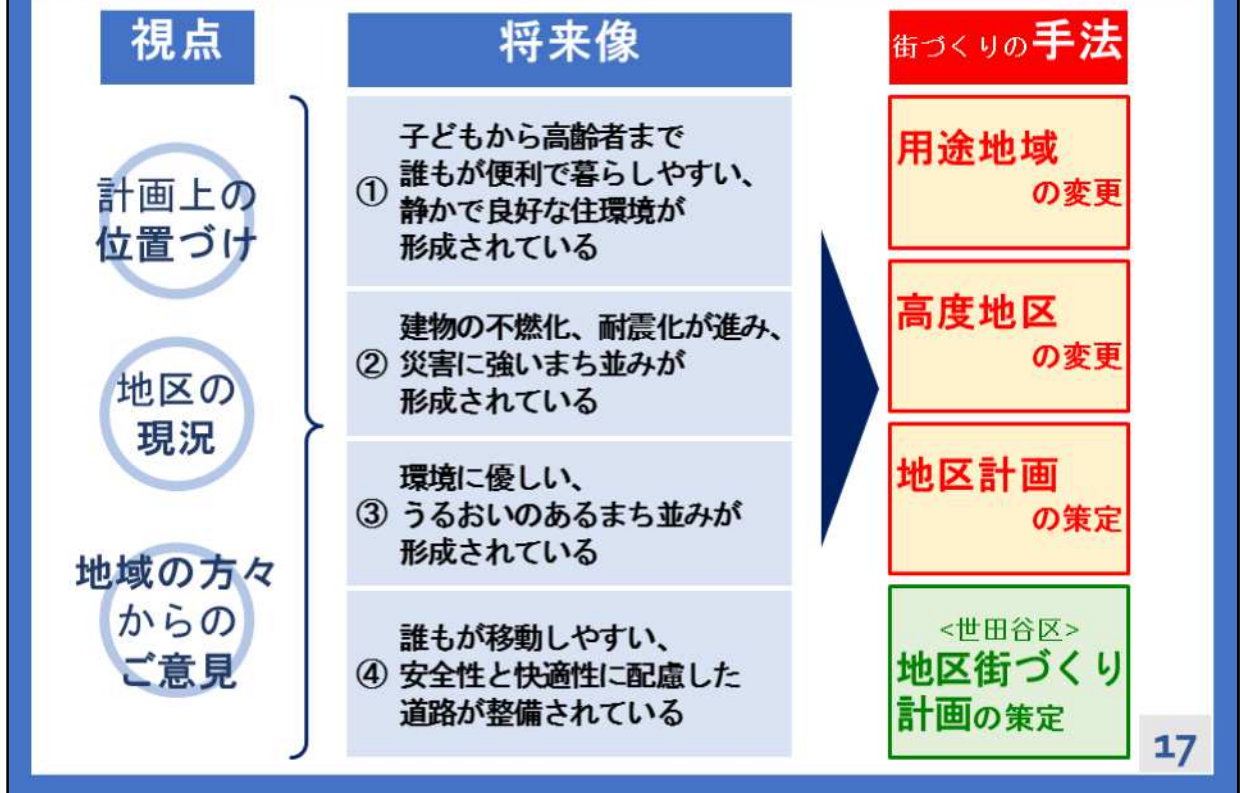
補助26号線の道路整備により、

- ・これまで京王井の頭線で分断されていた南北の行き来ができるようになる一方で、東西のネットワークを確保していく必要があります。
- ・広域避難場所である「東京大学」への避難経路の確保も必要です。
- ・現在の良好な住環境を維持しながら、道路整備による環境の変化にどう対応するか、延焼遮断帯として沿道の不燃化、耐震化の促進、既存の学校や都営住宅の維持、調和も考えていく必要があります。

これらの現状をふまえ、道路整備にあわせた街づくりの中で、土地の使い方や建物の建て方を誘導し、良好な沿道環境の形成を図ります。

スライド17です。

将来像の実現に向けて（街づくりの手法）



街の現状や課題に対応し、皆様と考えてきた街の将来像の実現にむけて、補助26号線沿道において、都市計画法による用途地域や高度地区を変更し、地区計画を策定します。

世田谷区内においては、世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画も策定します。

スライド18です。

将来像の実現に向けて（街づくりの手法）

【用途地域】

- 都市計画法に基づく制度（都市計画法第8条第1項第1号）
- 計画的な市街地を形成するため、
地域ごとに建物の用途、建蔽率、容積率などを定める。



18

街づくりの手法について、簡単にご説明させていただきます。

まず、「用途地域」についてです。

「用途地域」とは、計画的な市街地を形成するため、建物の用途の制限とあわせて、建蔽率や容積率など、建物の建て方のルールを定めるものです。

これによって、土地利用に応じた環境の確保を図ります。

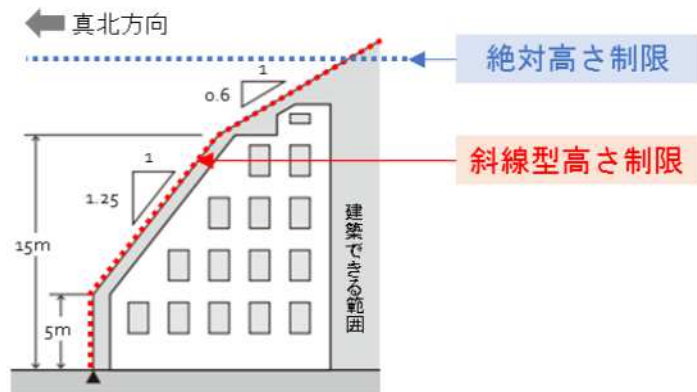
「用途地域」は、東京都が定めます。

スライド19です。

将来像の実現に向けて（街づくりの手法）

【高度地区】

- 都市計画法に基づく制度（都市計画法第8条第1項第3号）
- 市街地の環境を維持し土地利用の増進を図るため、用途地域内に建物の高さの最高限度等を定める。



出典：目黒区 用途地域・地区等による建築制限の概要 高度地区より作成

19

次に「高度地区」についてです。

「高度地区」とは、市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、用途地域内において建築物の高さの最高限度などを定めるものです。高さの最高限度は、絶対高さ制限と斜線型高さ制限、2つの制限を組み合わせせて定めています。

「高度地区」は、世田谷区、目黒区がそれぞれ定めます。

スライド20です。

将来像の実現に向けて（街づくりの手法）

【地区計画】

（区決定）

- 都市計画法に基づく制度
（都市計画法第12条の4）
- 地区や街区レベルで、きめ細かく
ルールを定める。

街づくりの目標、方針、建築物の用途、
高さ、壁面の位置の制限など



【地区街づくり計画】（世田谷区のみ）

- 世田谷区街づくり条例に基づく制度
- 地区計画で定められる事項以外にも、
柔軟に定めることができる。

20

最後に「地区計画」、「地区街づくり計画」についてです。
これらは、地区の特性に合わせて街づくりのルールを定めるものです。
用途地域や高度地区のように、市街地全域に定めるものに対し、「地区計画」は、
地区や街区レベルで、街づくりの目標や方針、建築物の用途、高さや壁面後退な
どの制限を定めることができます。

「地区街づくり計画」は、世田谷区街づくり条例に基づくもので、地区計画で定
められるルール以外についても、柔軟に定めることができます。

② 街づくりルールのだたき台

これより、街づくりルールのだたき台の内容に入っていきます。
スライド22をご覧ください。

街づくりの方向性

視点	将来像	方向性
計画上の位置づけ	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	住環境 ●良好な住環境・教育施設環境の維持・向上 ●生活利便性を高める土地利用の誘導
地区の現況	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	防災 ●沿道の防災性の向上（延焼遮断帯の形成） ●広域避難場所機能の維持・向上
地域の方々からのご意見	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	緑・環境 ●緑の保全・創出 ●環境負荷低減への配慮
	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	ネットワーク ●東西のネットワークの確保

22

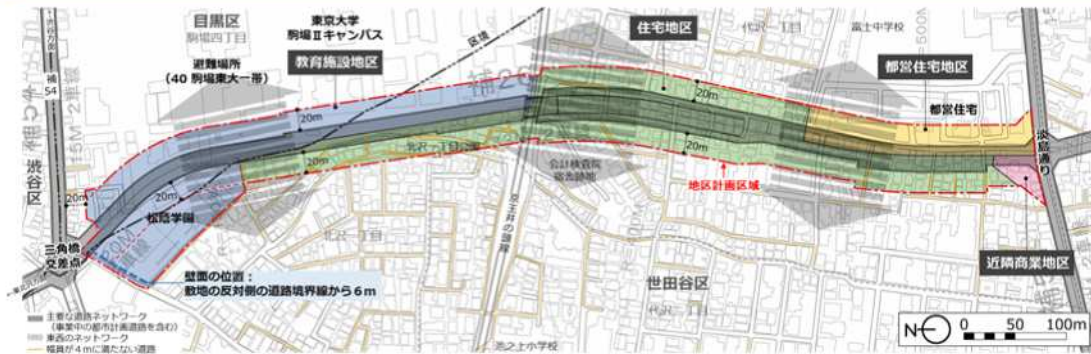
街づくりの方向性についてです。

これまでの懇談会で確認してきた、街づくりの視点、4つの将来像から、街づくりの目標の方向性を整理しました。

「住環境」に関することとして、「良好な住環境・教育施設環境の維持・向上」「生活利便性を高める土地利用の誘導」、
「防災」に関することとして、「沿道の防災性の向上」「広域避難場所機能の維持・向上」、
「緑・環境」に関することとして、「緑の保全・創出」「環境負荷低減への配慮」、
「ネットワーク」に関することとして、補助26号線の整備に対し「東西のネットワークの確保」
とし、これらの実現、促進に向けて、街づくりのルールを定めていきます。

スライド23です。

街づくりのルール（たたき台）



- 【将来像】**
- 子供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

	住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
街づくりの範囲	補助26号線計画線から20mを基本（沿道の街づくりとして一体で取り組む部分を含む） 「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。			
1 建物の用途	—	—	—	マーシャン屋などを制限。
2 建物の高さ（層高限度）	16m	25m	17m ただし、教育施設かつ、 敷地面積が 5,000㎡～10,000㎡：2.5m（沿道20m内） 1.9m（沿道20m外） 10,000㎡以上：3.4m	—
3 壁面の位置・壁面後退区域の制限	—	—	—	—
4 敷地の大きさ（最低限度）	80㎡	—	—	—
5 建物の屋根や外壁、屋外広告物の形態・色彩・高さ（デザインなど）は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとする。屋外広告物は、点滅光源などを使用しない。	—			
6 敷地の緑化	既存樹木の保全や敷地内の緑化に努める。			
7 垣・さくの制限	道路に面して柵を設ける場合は、生垣またはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。			
8 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。			
9 幅員が4mに満たない道路への対応	後退部分は、道路状に整備し、工作物やプランターなどを設置しない。			
10 環境等への配慮	環境負荷の低減に配慮した施設の計画、設備の導入に努める。			
11 ネットワークの誘導	東西のネットワークの誘導。			

※今後の関係機関等との調整により変更する場合があります。

こちらが、街づくりのルールのたたき台をまとめたものです。
 なお、このたたき台は本日の懇談会時点の内容です。
 今後の関係機関等との調整により、変更する場合があります。
 では、たたき台の考え方について、項目ごとにご説明していきます。

スライド24です。

街づくりの範囲・地区の区分



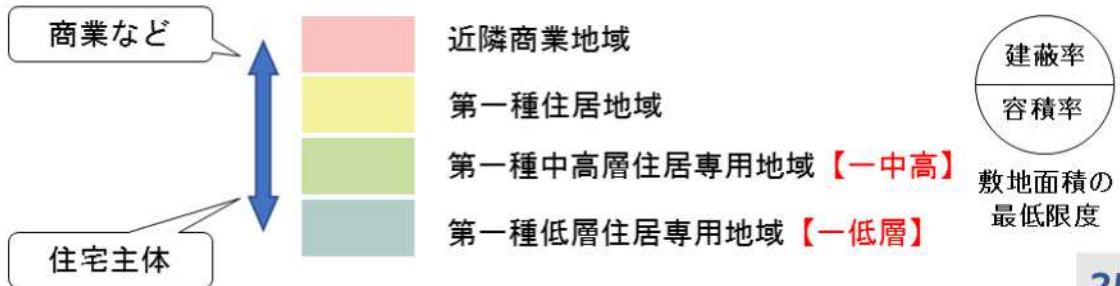
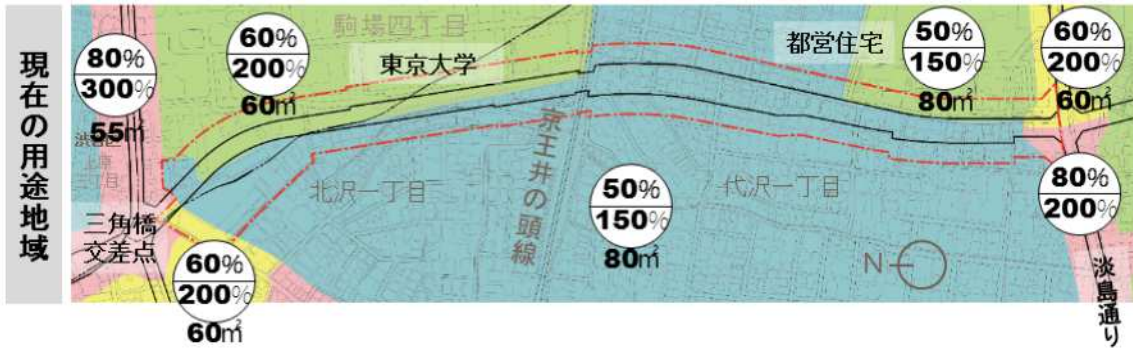
24

まず、街づくりのルールを定める範囲、地区の区分についてです。
ルールを定める範囲は、都市計画の指針や基準に基づき、補助26号線の計画線から20mを基本とし、学校として一体的な利用がされている松蔭学園の街区を含めます。
地区の区分は、戸建住宅や共同住宅が中心の「住宅地区」、東京大学や松蔭学園の大規模土地利用を中心とした「教育施設地区」と「都営住宅地区」、用途地域が近隣商業地域となっている「近隣商業地区」の4つに区分します。

スライド25です。

ルール
1

建物の用途



ここからは、11項目のルールについてご説明します。

1. 建物の用途についてです。

まず、現在の用途地域は、画面の通りです。

水色の第一種低層住居専用地域、これを一低層といますが、これを中心に。東京大学と都営住宅のところは、黄緑色の第一種中高層住居専用地域、これを一中高とといいます。

三角橋付近や、淡島通り沿いは、黄色の第一種住居地域、ピンク色の近隣商業地域となっています。

黄色やピンク色の区域になるほど、住宅以外の様々な用途の建物が建てられます。

スライド26です。

ルール
1

建物の用途

<建てることができる用途>

【第一種中高層住居専用地域】

*一低層等を貫通する主要な道路沿いで、沿道の良い環境を保護する区域
*教育施設、病院等の立地を図る区域 など

【第一種低層住居専用地域】

●住宅、共同住宅

- 兼用住宅
- 保育所、幼稚園
- 小・中学校、高等学校
- 診療所
- 老人ホーム など



●店舗、飲食店

(2階建以下、床面積500㎡以内)

●自動車車庫

(2階以下、床面積300㎡以下)

●大学、専門学校

●病院

●老人福祉センター など

26

一低層と一中高の建てられる用途の違いについてです。

一低層は、低層の良い住環境を保護する地域として、建物の用途については、住宅を中心に、保育園や小中高等学校、診療所、老人ホームなどに限定されます。

一中高は、一低層などを貫通する主要な道路沿いで、特に沿道周辺の良い環境を保護する区域や教育施設、病院などの立地を図る区域などが適用区域となっています。

一中高では、一低層で可能な用途に加え、2階以下で500㎡以下の店舗や病院、大学の建築が可能です。

なお、一中高も住居専用地域ですので、住宅を主体に、日常の暮らしに必要な用途、住環境に影響が少ない用途に制限されています。

スライド27です。

ルール
1

建物の用途

(懇談会での意見交換、位置づけ)

住環境

防災

- **良好な住環境を維持**
- **都市計画道路沿道として一定程度の店舗ができる**とよい
- **延焼遮断帯の形成に向けた沿道建物の防災性能の向上**

(用途地域の変更)

既成市街地の機能更新等を効果的かつ円滑に進めるため、**都市計画事業等の進捗状況に応じ、適時適切に見直す。**

(沿道区域内)
第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域

27

補助26号線の整備が進められる中、沿道の用途地域をどう考えるか、ということになりますが、これまでの懇談会の中では、「良好な住環境は維持したい」や「沿道としてスーパーやコンビニなどの店舗があるとよい」といったご意見がありました。

また、延焼遮断帯として、沿道の建物の防災性の向上も求められています。

用途地域は、「既成市街地の更新等を効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業などに応じ、適時適切に見直す。」とされています。

これまでの検討や位置づけを踏まえ、周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導するため、沿道区域内の第一種低層住居専用地域については、第一種中高層住居専用地域に変更します。

スライド28です。

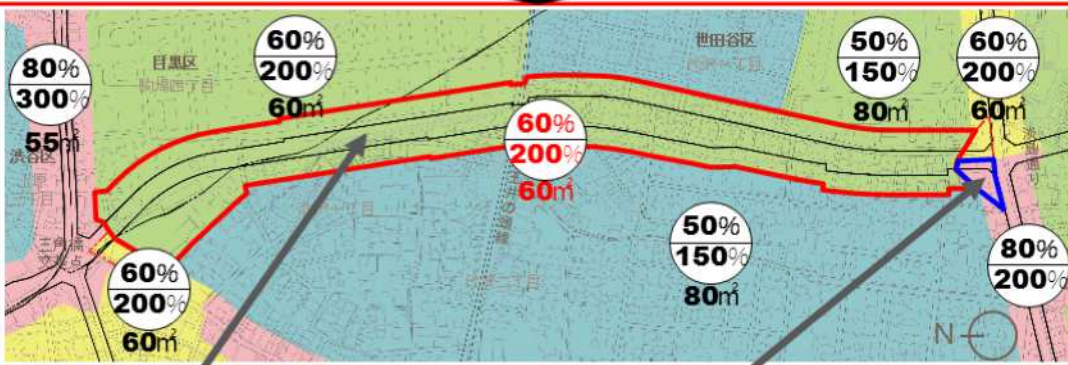
ルール
1

建物の用途

現在の用途地域



用途地域 (変更案)



用途地域
第一種中高層住居専用地域へ

地区計画
マージャン屋、パチンコ屋などを制限

この用途地域の変更により、区域内の第一種中高層住居専用地域の建蔽率は60%に、容積率は200%とし、この場合、敷地面積の最低限度は60㎡となります。

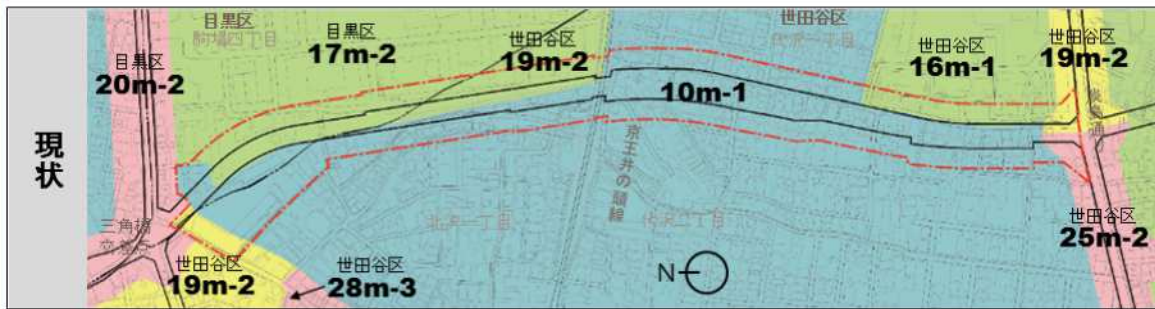
また、近隣商業地区については、隣接する住宅地区への住環境への配慮を図るため、近隣商業地域で建築可能なパチンコ店やマージャン店の用途を地区計画で制限します。

スライド29です。

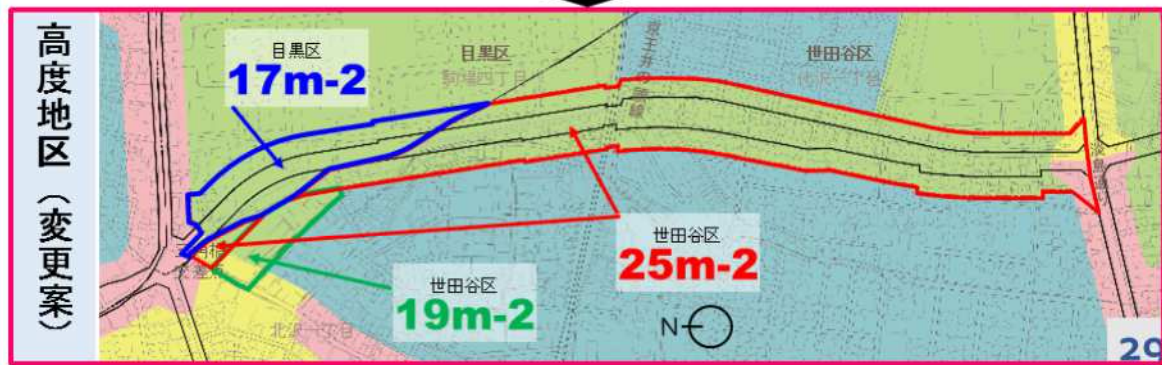
ルール 2

建物の高さ（最高限度）

高度地区の変更



用途地域変更に伴う変更



2. 建物の高さについてです。

まず、高さの規制としては、一低層の区域は10m、それ以外の用途地域には、「高度地区」という都市計画において、用途地域に応じた高さ制限を定めています。

現在の制限はスライドの通りです。

先ほどの用途地域の変更に応じて、高度地区の高さ制限も変わることになります。

補助26号線沿道20mの範囲は、世田谷区内の幹線道路沿道は、25m第二種高度地区となります。

目黒区内は、17m第二種高度地区となります。

また、沿道20mよりも外側の範囲は、19m第二種高度地区となります。

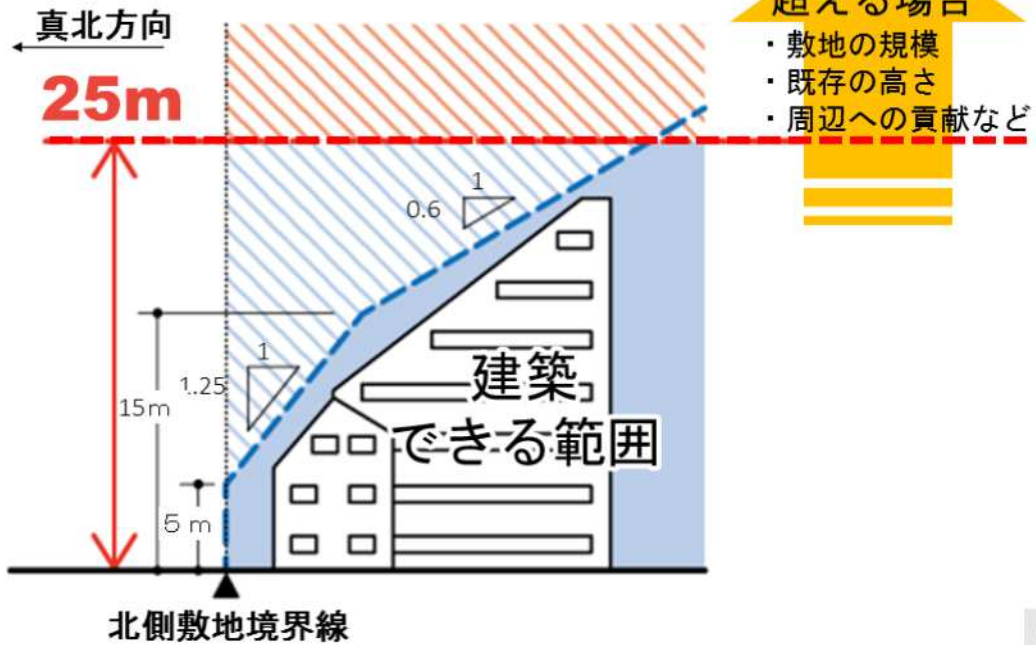
スライド30です。

ルール
2

建物の高さ（最高限度）

高度地区の変更

【25m第2種高度地区の場合】



30

沿道に指定される25m第2種高度地区ですが、25mの絶対高さ制限と、日照環境などに配慮するための斜線制限がかかります。

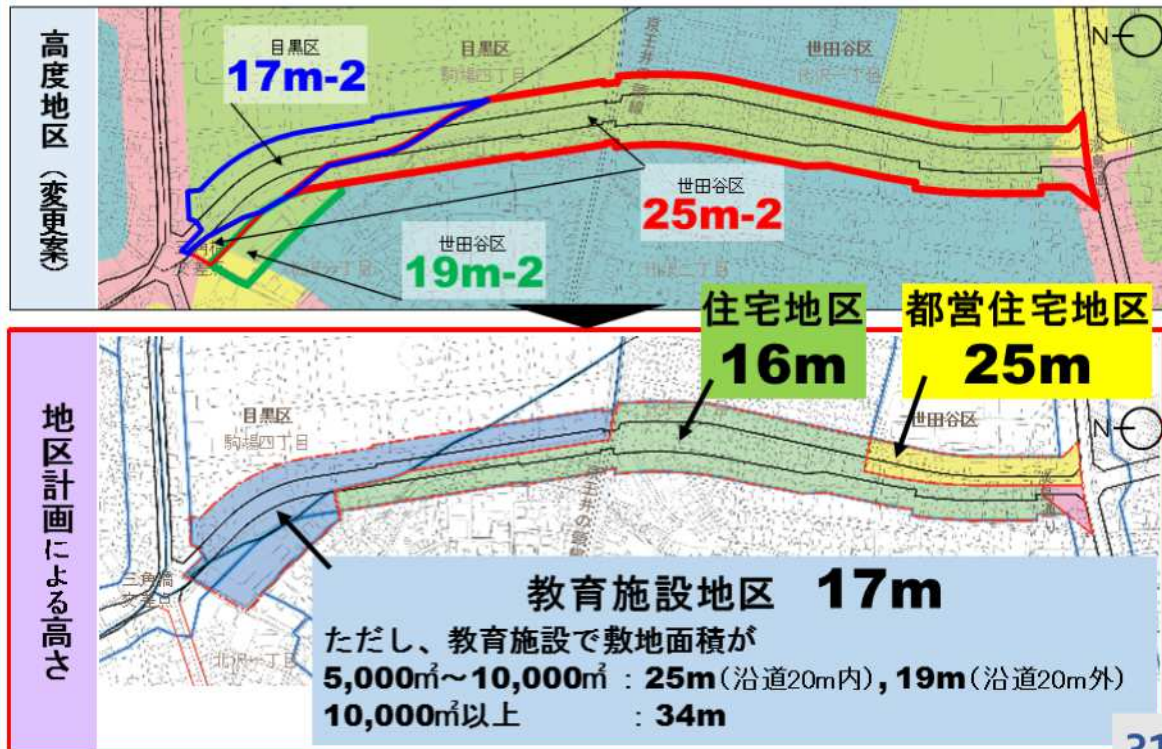
なお、絶対高さ制限は、敷地の規模や既存の建物高さ、市街地環境への配慮、などに対する基準を満たすことで、さらに高く建てられる特例が、世田谷区、目黒区、ともにあります。

スライド31です。

ルール 2

建物の高さ（最高限度）

地区計画



このような高度地区のルールに対し、良好な住環境を維持したいというご意見や沿道の土地利用の特性を踏まえ、地区計画で高さ制限をしていきます。

まず、住宅地区についてです。

住宅地区については、標準的な敷地において、住宅用途を中心に、建蔽率60%、容積率200%が活用できる高さとして16mとします。

続いて、都営住宅地区です。

都営住宅については、現在、約26mの団地が建っています。

建て替えにおいて、公共団地としての機能を維持する必要性から、高度地区と同じ、25mを地区計画で定めます。

最後に、教育施設地区です。

教育施設地区は、東京大学、松蔭学園、及びこれらに隣接した住宅や事務所等が建っています。

学校施設については、沿道の街並みを誘導しながら、既存の建物高さを踏まえ、グランドや研究施設などの機能を維持し、建て替えできるよう、考慮する必要があります。

このことから、教育施設地区については、17mを基本とし、教育施設で敷地面積5000㎡～10000㎡の場合は沿道20m以内は25m、沿道20mの外側は19m、10,000㎡以上の場合は34mとします。

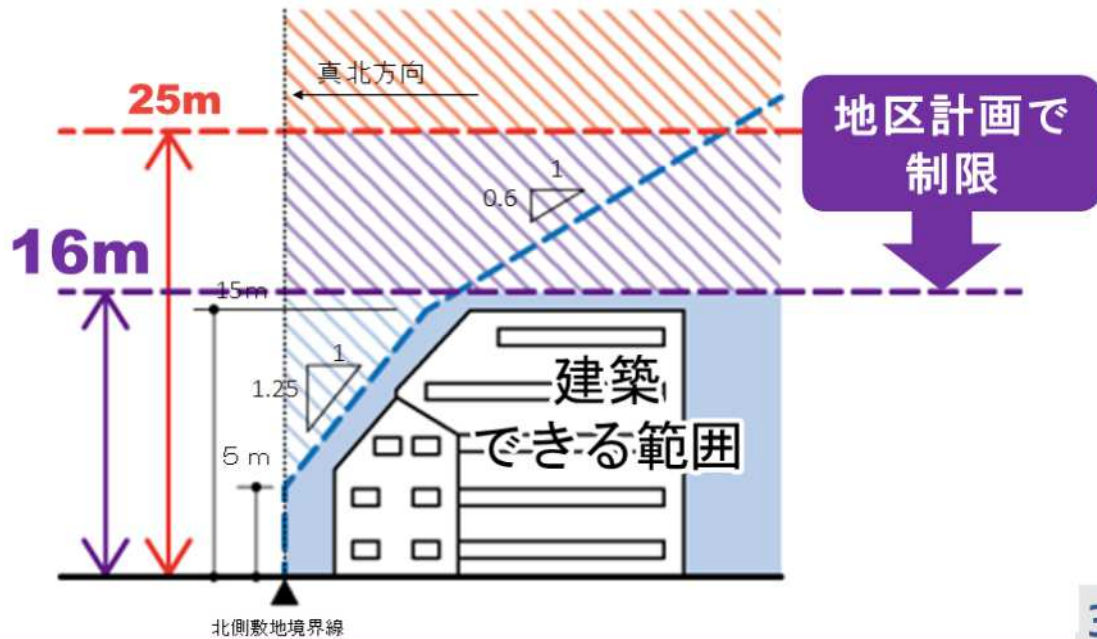
スライド32です。

ルール
2

建物の高さ（最高限度）

地区計画

住宅地区



32

住宅地区の高さをイメージで確認します。
用途地域変更により、高度地区の高さ制限は25mの絶対高さ制限と、斜線制限の組み合わせとなりますが、地区計画で絶対高さをさらに16mにおさえる、というものです。
斜線制限はそのまま残ります。

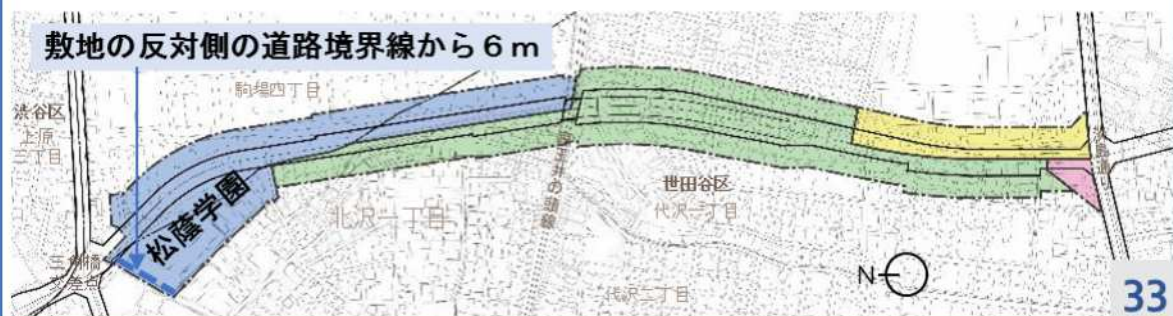
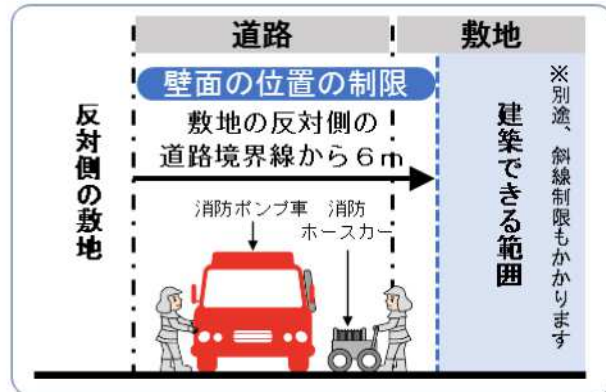
スライド33です。

ルール
3

壁面の位置・壁面後退区域の制限

防災

- 消防活動困難区域への対応



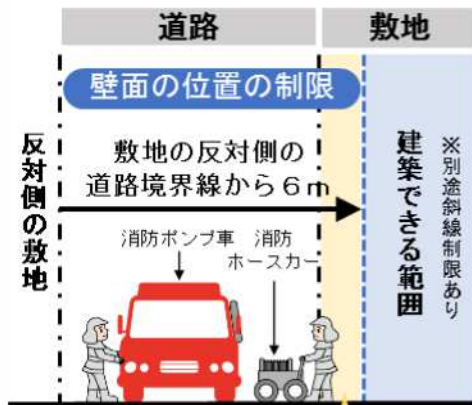
3. 壁面の位置・壁面後退区域の制限です。
三角橋交差点から都道鮫洲大山線沿いにおいて、消防活動が可能となる幅員6mが確保できるよう、壁面の位置の制限を指定し、後退区間の工作物の設置を制限します。

スライド34です。

ルール
3

壁面の位置・壁面後退区域の制限

消防活動に課題があるエリア（北沢1付近）



壁面後退区域の制限
消防活動を妨げる
工作物の設置を制限



- 補助26号線（代沢）の道路計画線
- 補助26号線（代沢）の道路計画線から20m
- 消防活動困難区域（幅6m以上の道路ネットワークから半径140m以遠の範囲）
- 幅6m以上の道路ネットワーク
- 幅6m以上（上記以外）
- 幅4m以上6m未満
- 幅4m未満
- 上記以外の都市計画道路の道路計画線
- 主要生活道路

消防活動を行うには、消防車が通れ、さらにその横をホースカーなどが通れる、幅6m以上の空間が必要であり、この幅6m以上の道路などから消防車のホースが届く範囲で、消防活動が可能とされています。

北沢一丁目は、幅4m未満の狭い道路が多く、消防活動に課題がある地域です。現状は補助26号線が整備されておらず、消防活動に課題がある区域は、画面のオレンジ色の区域となります。

補助26号線が整備されると、沿道の消防活動が困難な区域が大幅に減少します。さらに今回の街づくりで壁面後退などがおこなわれることで、さらに画面の赤色部分の改善が見込めることとなります。

スライド35です。

ルール
4

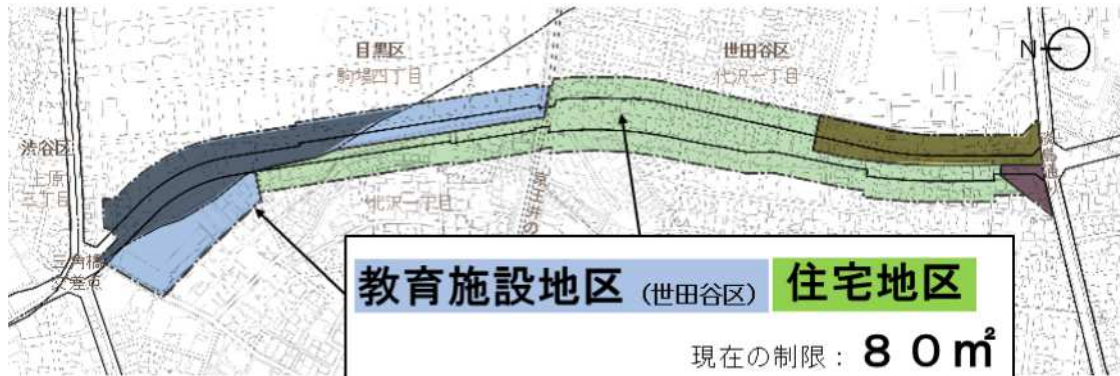
敷地の大きさ（最低限度）

住環境

●良好な住環境の保全

防災

●密集市街地の抑制



教育施設地区 (世田谷区) 住宅地区

現在の制限: 80 m²

用途地域の変更に合わせて変更: 60 m²

地区計画で制限: 80 m²

35

4．敷地面積の最低限度です。

敷地の細分化による日照や通風、防災など、環境の悪化を防止し、市街地の環境の保全を図るため、新たに敷地を分割する際の、敷地規模の最低限度を定めます。

現在、用途地域が一低層の部分には、最低限度80 m²が定められていますが、一中高になると60 m²に変わります。

住宅地区、世田谷区内の教育施設地区では、引き続き良好な住環境を保全していくため、現在の80 m²の制限を地区計画に定めます。

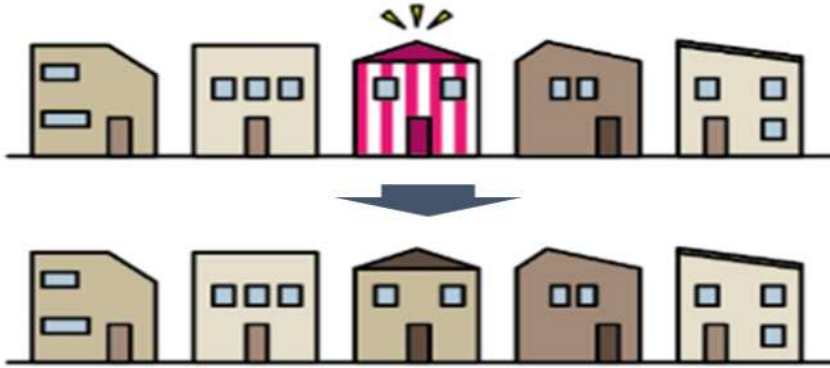
スライド36です。

ルール
5

建物、広告物などの形態、色彩、意匠

住環境

●周辺の街並みとの調和



建物の屋根や外壁、屋外広告物の形態・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、点滅光源などを使用しない。

36

5．建物、広告物の形態、色彩、意匠です。
建物や屋外広告物の形態、色彩、意匠は、住宅や学校を中心とした落ち着いた街並みに調和するようにします。
また、屋外広告物は、点滅光源を使用しないようにします。

スライド37です。

緑・環境

●緑豊かな街並み形成



既存樹木の保全や敷地内の緑化に努める。

6．敷地の緑化です。

緑豊かな街並み形成を促進するため、建て替えの際に既存樹木の保全や敷地内の緑化に努めることとします。

世田谷区、目黒区、共にみどり条例で緑化の推進をしています。地区計画でも敷地内の更なる緑化を推進できればと考えております。

スライド38です。

ルール
7

垣・さくの制限

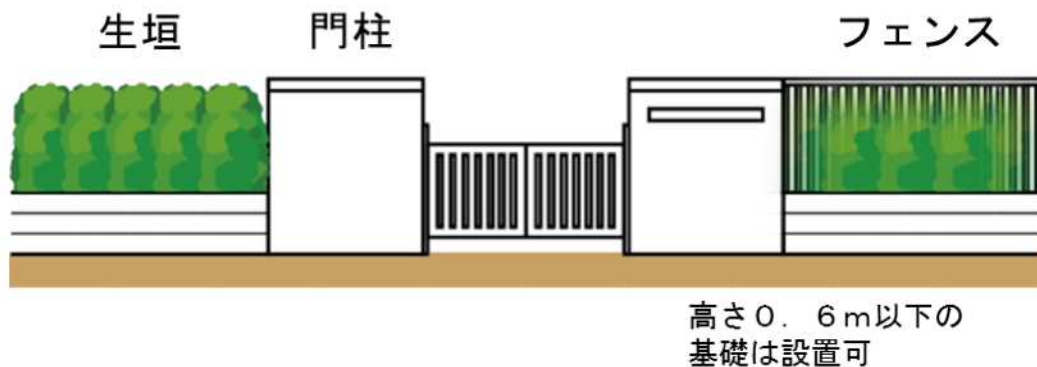
住環境

●緑豊かな街並みの形成

防災

●防災性の向上

道路に面して塀を設ける場合は、生垣またはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。



38

7. 垣・さくの制限です。

塀の倒壊を防止し、圧迫感を軽減するとともに、道路沿いの緑化を推進するため、道路に面して塀を設ける場合は、生垣またはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努めるとします。

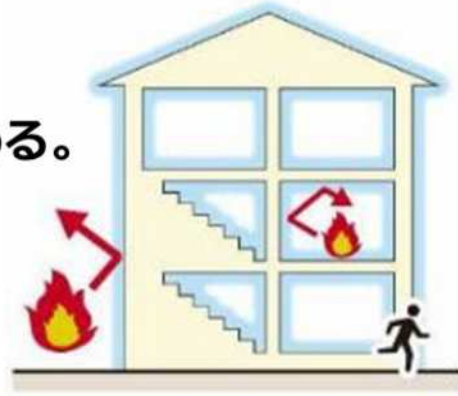
なお、フェンスの基礎となる高さ60cm（ブロック3段程度）や、門柱等は制限しません。

スライド39です。

防災

●防災性の向上

耐火建築物等または
準耐火建築物等とするよう努める。



- 耐火建築物等
 - ・火災時に主要な構造部分が1時間以上（階数により2～3時間以上）耐えるなどして倒壊しない構造とした建物
 - ・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆をした鉄骨造など
- 準耐火建築物等
 - ・火災時に主要な構造部分が45分以上耐えて倒壊しない構造とした建物
 - ・鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの

8．建物の構造です。

建物の構造を防災性能の高いものにするため、建物を建てる際は、耐火建築物や準耐火建築物とするように努めてもらうものです。

スライド40です。

ルール
9

幅員 4 mに満たない道路への対応

世田谷区

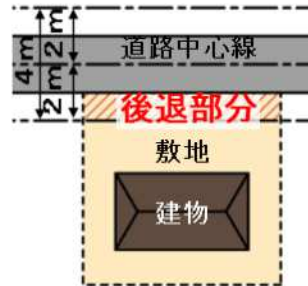
住環境

●安全な住宅市街地の形成

防災

●防災性の向上

後退部分は、
道路状に整備し、
工作物やプランターなど
を設置しない。



緊急車両
介護車両の通行



40

9．幅員 4 mに満たない道路への対応です。

幅 4 m未満の道路に面している敷地で建築をする際には、建築基準法によって道路境界線とみなされる、道路の中心線から 2メートルの位置まで、建物や門、塀を後退して建てなければなりません。

緊急車両や歩行者の安全な通行を確保し、安全、安心な住環境となるよう、幅員 4 mに満たない道路に面して後退する部分は道路状に整備し、工作物やプランターなどを設置しないこととします。

スライド 4 1 です。

住環境

●地球温暖化対策の推進

防災

●防災性の向上

環境負荷の低減に配慮した
施設の計画、設備の導入に努める。

●推奨する取り組みの例●

雨水貯留浸透施設の整備
など浸水被害の防止



雨水浸透ます

太陽光発電など
自然エネルギーの活用



建物の断熱や高効率設備の
設置など省エネルギー対策



二重窓

家庭用燃料電池
(エネファーム)

10．環境等への配慮です。

環境負荷の低減への配慮を推進するため、建物を建てる際は、環境負荷の低減に配慮した施設の計画や設備の導入に努めてもらうものです。

雨水貯留浸透施設の整備による浸水被害の防止や、太陽光発電などによる自然エネルギーの活用、建物の断熱などによる省エネルギー対策の取組みを推奨するものです。

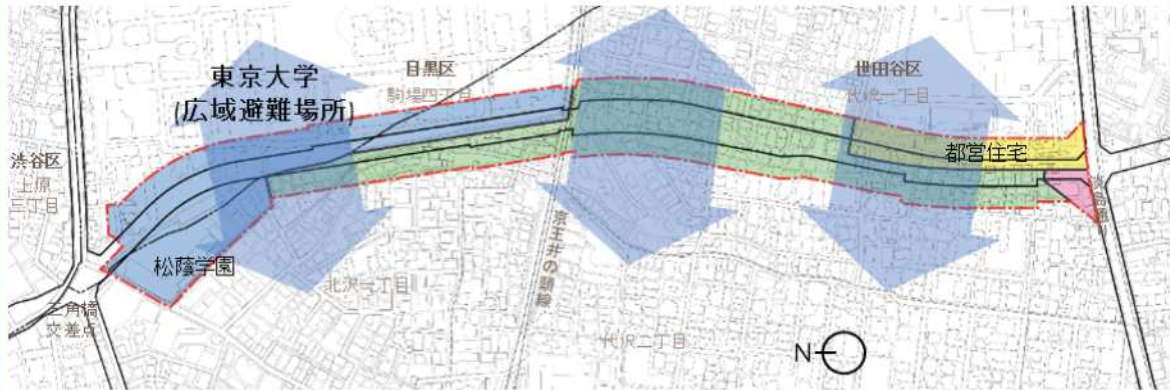
スライド42です。

ネットワーク

●東西ネットワークの確保

防災

●広域避難場所機能の維持・向上

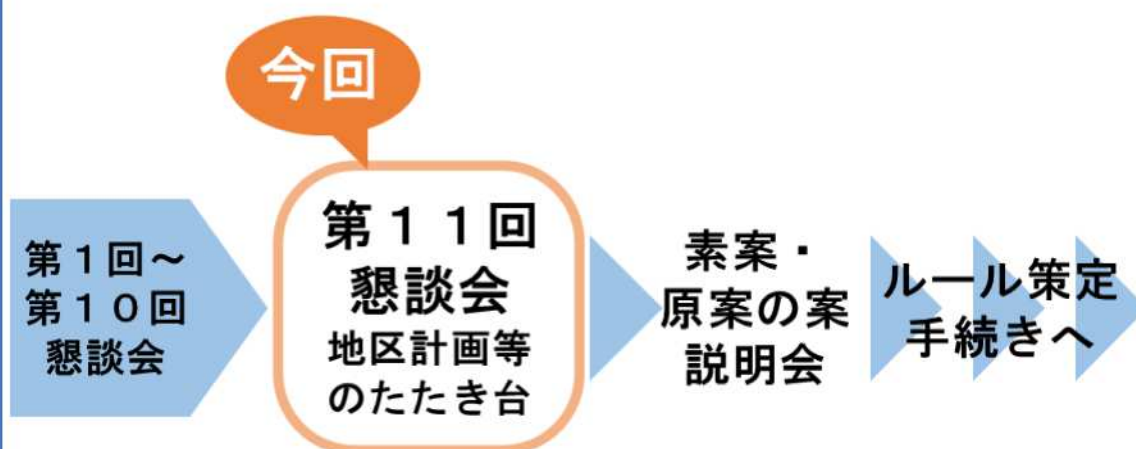


最後に、11. ネットワークの誘導です。

地区計画では、補助26号線の都市計画道路事業に対して具体的な交通規制や渡しの位置等指定をすることはできませんが、東西のネットワークの必要性を示すことで、地区計画策定後も、東西ネットワークのよりよい確保に向けて、地域の皆さんと連携していけたらと考えています。

スライド43です。

今後の進め方（イメージ）



43

たたき台の説明は以上となります。

専門的な言葉も多く、伝わりにくかった点もあったかと思えます。

本日は、この後、皆様と意見交換をさせていただき、次の地区計画の素案、目黒区では原案の案といいますが、この作成に向けて、一緒に理解を深めていければと思いますので、よろしくお願いたします。

以上で、説明を終わります。