

第7回補助26号線沿道地区街づくり懇談会 次 第

日 時：令和3年3月21日（日）10：00～
会 場：北沢タウンホール 12階 スカイサロン

1. 開会

2. 第6回街づくり懇談会の振り返り

3. 意見交換

「街づくりの実現化手法の検討」

<テーマ>

沿道の地区ごとの具体的な将来イメージについて

4. 閉会

●意見交換（第7回）のテーマ

『沿道の地区ごとの具体的な
将来イメージについて』

⇒付せん紙は「意見交換」で使用し
ます。ご意見をご記入ください。



第6回街づくり懇談会の振り返り

【要旨】

1. 第6回街づくり懇談会の開催概要	1
2. 意見交換	1
3. アンケートの概要	12
4. 東京都からの回答	14
5. 区からの回答	16

令和3年3月21日

世田谷区・目黒区

1. 第6回街づくり懇談会の開催概要

【日 時】令和2年12月3日（木）18：30～20：00

【会 場】北沢タウンホール12階 スカイサロン

【参加者】20人

【内 容】「補助26号線の計画上の位置づけ」、「地区の現況」、「街づくり懇談会やアンケートなど住民の皆様からいただいたご意見」などを踏まえ、以下に示す、沿道地区の将来像（案）について、意見交換を行いました。

《沿道地区の将来像（案）》

- 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

2. 意見交換

意見交換では、「沿道地区の将来像（案）」をテーマとして、参加者の皆様に各自のご意見やご質問を「ふせん」にご記入いただきました。

ご意見やご質問については、「意見交換ボード」に貼り出し、皆様に共有するとともに、街づくりアドバイザーの寺内義典教授（国土舘大学）から、ご助言をいただきながら、意見交換を行いました。

(1) 沿道地区の将来像 (案)

■沿道地区の将来像 (案) 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」について

▷：ふせん ▶：ご発言 ⇒：当日の回答

建物の用途	▷若い人の移入促進⇒街の活性化⇒代沢 1 丁目人口減少に歯止め
	▷池ノ上駅、東北沢駅が近く、新しく世田谷に住みたい人は多いはず。是非居住マンションの確保が必要。
	▷幅 20mの道路ができることは、区にとってチャンスである。中層住宅は是非欲しい。税収面。
	▷家を立ち退くのだが、近くに住みたい。マンションの建築を望む。
	▷住宅のみでなく、くらしに便利な街として、コンビニやカフェ、レストラン、駐車・駐輪場を導入していただきたいと思います。
	▷中小規模商店の誘致により身近な場所でショッピング⇒生活利便性の向上
	▷ランチができる飲食店があるとよい。
	▷若い人、高齢者ともにくつろげるような場所、カフェや日用品が買えるような店があるといいと思います。
	▷現実的に、拡張による沿道に“カフェや日用品を買えるお店が身近にある”等は不可能かと思うが、可能性について聞きたい。
	<p><街づくりアドバイザー></p> <p>⇒例えば、沿道と補助26号線の本線が平面で交差できる場所等、比較的人が集まりやすいと想定される地点の周辺に、事業者が出店したいと考える可能性はあると思います。</p> <p>⇒新型コロナウイルス感染症に関連する昨今の社会情勢から、住宅を中心とするまちでは、今後、テレワークができるカフェ等が出店される機運が高まっていくかもしれません。住民の方から「自宅が狭いため、近所にテレワークの場として利用できるカフェがあると良い」というご意見が挙がっているまちもあるようです。</p> <p>⇒こういった用途の建物があるといい、という皆様のご意見をもとに、実現するためのルールを、区が検討していくこととなります。引き続き、ご意見をいただきたいと思います。</p>
▷街中の人が集まる場所でもカフェや店舗は今経営が苦しいので、新しい沿道に人を集めるのは難しいと思う。公営の施設、図書館、病院、保健所などを作るのがよいと思う。	

	<p>▷コロナで痛感しているのは、病院、保健所などの充実。住民の健康に備えのある街作りを望みます。</p> <p>▷東京大学の近くなので、教育に関する公営の施設を区が中心になって集中させてはどうか？図書館、保健所など。</p> <p>▷児童館を作ってほしい。</p> <p>▷発想の転換が必要。ホテル、塾、病院があると良い。</p> <p>▷国家公務員住宅地の用途を地域住民のために使うべく、強く要請してほしいです。</p> <p>▷国有地の有効活用により、図書館などを設置してほしい。</p> <p>▷以下の事項について、いつごろまでに方針を出せるのか？ — 国有地</p> <p>▷国所管の item（都、区所管外）でも意見（我々の要望）を言いつづけて欲しい。</p> <p><世田谷区> ⇒図書館等の公共的な施設の設置については、区全体のバランスを考慮した配置計画等に基づいて進めています。 ⇒比較的大きな規模の土地の活用方を検討する上で、住民等の皆様のご意見は重要です。引き続き、積極的にご意見をいただきたいと思っております。</p>
建物の高さ	<p>▷用途地域を変更する場合、高さ制限はどうなるのか。</p> <p>▶当地区についても、三宿側の沿道と同程度の高さ制限になる可能性があるのか。</p> <p>▶補助26号線のうち、淡島通りよりも南側（三宿側）の沿道では、高さ制限はどのようになっているのか。</p> <p><世田谷区> ⇒仮のお話ですが、現在「第一種低層住居専用地域」に指定されている地域を「第一種中高層住居専用地域」に変更しようとする場合、区全体でのバランスを考慮すると、25mに変更することになります。その上で、「地区計画」という地区のルールによって、例えば建物の高さの最高限度を15mに定めるなど、地区の実情に合わせて高さを定めることができます。しかし、「地区計画」を定めるためには、住民の皆様の合意形成が必要になります。 ⇒淡島通りよりも南側の三宿側の補助26号線沿道は、現在、「第一種中高層住居専用地域」という用途地域を定めており、建物の高さの最高限度は「19m」を定めています。</p> <p>▷高い建物がなく、空が広い良好な住宅地。</p>

	<p>▷高層マンションなら淡島通りにあります。代沢の価値である10m規制は死守してほしいです。どこにでもある住宅街になってしまいます。</p>
建物等の形態等	<p>▷新しい住宅等に可能であれば、色をバラバラにせず統一できたら。</p>
用途地域	<p>▶現在指定されている「第一種低層住居専用地域」でも、病院は建築できるのではないか。</p>
	<p><世田谷区> ⇒「第一種低層住居専用地域」においては、「診療所」や住宅と兼用している小規模なものは建築することができます。 ⇒病床数が一定数以上の場合は「病院」と定義されますが、「病院」は「第一種低層住居専用地域」には建築することができません。</p>
	<p>▷沿道に4～5階建ての住宅が建設可能な範囲内で用途地域を緩和してほしい。</p>
	<p>▷用途地域変更が決まらなければ建て替えが出来ません。早く変更してほしいのですが。</p>
	<p>▷用途地域変更は、いつ行われますか？</p>
	<p>▷街づくりを考える基になる用途地域変更はいつ決まるのか。何年後になるのか。早く決められないのか。教えてください。</p>
	<p>▷高齢の為、用途地域の変更をどうするのか決めてほしい。</p>
	<p><世田谷区> ⇒これまでにも、皆様から「用途地域を早く変更してほしい」、「このような建物が建てられるようになると良い」等のご意見を多くいただいておりますが、用途地域を変更する場合、住民等の皆様の合意形成が必要です。 ⇒区では、令和3年度末ごろを目途に、皆様のご意見等を取りまとめていくことを想定しています。そこで、用途地域を変更してほしいという一定の合意形成が図られた場合、都市計画の変更等に向けた手続きを進めていくこととなります。 ⇒なお、手続きの開始から都市計画の決定までには、おおむね1年の期間が必要です。</p>
	<p><コンサルタント> ⇒様々なご意見をいただいている中で、皆様のご理解をいただけるよう、区とともに「街づくりの実現化手法」の案を検討していきます。今後、街づくり懇談会の場で案をご説明し、意見交換をさせていただきたいと考えています。</p>
<p>▷幅20mの道路を作って用途変更をしないという事はありえない。</p>	

	▷私は買収にかかる土地と補助26号線に接する土地を持つ。是非変更を！
	▷用途地域の緩和は、沿道に限定すれば大きな問題は生じません。
	▷用途地域の変更は絶対反対です。この貴重な環境は、一度崩してしまったら二度と戻らない。
	▷都心に近い貴重な一低層地域の価値を守ってほしい。
	▷沿道の地権者は用途地域変更や容積率変更で儲かると思うが、周辺地域にとっては大きな迷惑だ。
	▷沿道の建物の建替えを促進すべき。
	▷土地の分割をなるべく規制して、良好な住宅地を次の代まで残してほしい。

■沿道地区の将来像（案）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」について

▷：ふせん ▶：ご発言 ⇒：当日の回答

防災対策	▷1番大事なのは災害に強い街づくりだと思います。
	▷災害に配慮した街作り。震災、台風などへ備えのある街にしてほしい。
	▷地震、水害等今までにない災害が多くなり心配です。とくに水害の部分に力を入れていただきたい。
	▷災害時に在宅避難を基本とする街づくり。
	▷耐震面、耐火面の強化。

■沿道地区の将来像（案）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」について

▷：ふせん ▶：ご発言 ⇒：当日の回答

みどり	▷うるおいのある街。
	▷都心に近いオアシスのような街。
	▷高齢者がほっとひと休みできるような小公園等があるといいですね。
	▷敷地面積の大きな家が多く、緑がとても多いこの住宅地の環境を守りたい。
	▷補助26号線の樹木計画はあるか。
	<p><世田谷区></p> <p>⇒例えば、井の頭通りなどを歩いていると、街並みを形成する上で並木はとても重要な要素の一つだと感じます。補助26号線の植栽に関するご意見等は、今後も東京都に伝えていきますので、引き続き、街づくり懇談会の場等でお聞かせいただきたいと思います。</p>
	<p><街づくりアドバイザー></p> <p>⇒東京都が設置した並木の維持管理は東京都が行います。維持管理のしやすい樹木が選択されることが一般的です。また、沿道にお住まいの方が、道路に葉っぱや木の実が落ちることを気にされることも多いため、葉っぱが落ちず、木の実を付けない樹種が採用されることが多いです。</p> <p>⇒しかし、街並みを形成する最も重要な要素は、並木だと思います。街づくりの観点から並木をこのようにしてほしい、というご意見があれば、是非お聞かせいただきたいと思います。</p> <p>⇒もう一方で、例えば「このような樹種を採用したところ、その後の管理等が大変になってしまった事例がある」等、ご懸念されていることがあれば、そちらも是非お聞かせください。</p>
▷国有地の有効活用により、公園や緑地を設置してほしい。	

■沿道地区の将来像（案）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」について

▷：ふせん ▶：ご発言 ⇒：当日の回答

道路の横断	<p>▷ 淡島通り付近の上り坂部分は長い掘割として、都営代沢一丁目アパートへの入口部は平面での渡り橋を作ってほしいです。</p> <p>▷ 補助26号線の横断ルートは3ヶ所必要。（場所は既に提案済み）特に、淡島通り近くのルートは必須です。</p>
掘割部分の上空	<p>▷ 補助26号線天蓋部分が広ければ、児童館や防災倉庫、児童遊園をつくれる。是非お願いしたい。（都に push！）</p> <p>▷ 以下の事項について、いつごろまでに方針を出せるのか？ — 補助26号線天蓋部を拡幅してほしい（防災倉庫設置）</p>
交通・騒音への配慮	<p>▷ 車が少なくなって、静かな道路にしてほしい。</p>
防犯への配慮	<p>▷ 防犯カメラの設置は、十分に計画へ折り込んで欲しい。（主要道路沿）</p>
無電柱化	<p>▶ 説明スライドの中には、地上に電柱が立っているイメージ写真があるが、無電柱化についてどのように理解すれば良いか。</p> <p>▶ 補助26号線の沿道30mの範囲は、地中化されないのか。</p> <p><世田谷区> ⇒ 東京都が整備する補助26号線については、無電柱化を行うことが東京都のパンフレット「事業のあらまし」の中で、示されています。</p> <p>⇒ 補助26号線の沿道30mの範囲にある周辺の区道については、区の計画である「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」において、優先的に無電柱化を進めていく道路には位置づけられていないことから、現段階では無電柱化を行う予定はございません。</p>
周辺道路	<p>▷ その他の道路等の整備についての質問です。①井の頭線の駅に向かったの狭い道路、京王電鉄との交渉？②東大前駅からの抜け道から池ノ上駅への抜け道？</p> <p>▶ 京王井の頭線沿いの道路は通学路として利用されているので、補助26号線の整備を契機に、車が通過しないような安全な交通体系にしてほしい。地域住民として非常に心配である。</p> <p>▶ 現在、線路付近で風除けが整備されている状況を見ると、その分、線路沿いの区道を拡幅する余地はあるように思う。</p>

	<p><世田谷区> ⇒京王井の頭線の南側を通る線路沿いの区道について、駒場学園高等学校へ通う学生や富士中学校へ通う生徒の通学路として利用されていることは、区としても認識しております。現時点では線路沿いの道の拡幅について、交渉等は行っていません。</p>
道路工事	<p>▷計画道路に並行して、昔のどぶ川が暗渠になっていると思います。この舗装がひどい状態で所々、陥没しています。工事が始まると、キタミの事故のようなことが起こりかねないかと不安です。</p> <p>▷工事期間中、交通の流れに支障なきように。</p>

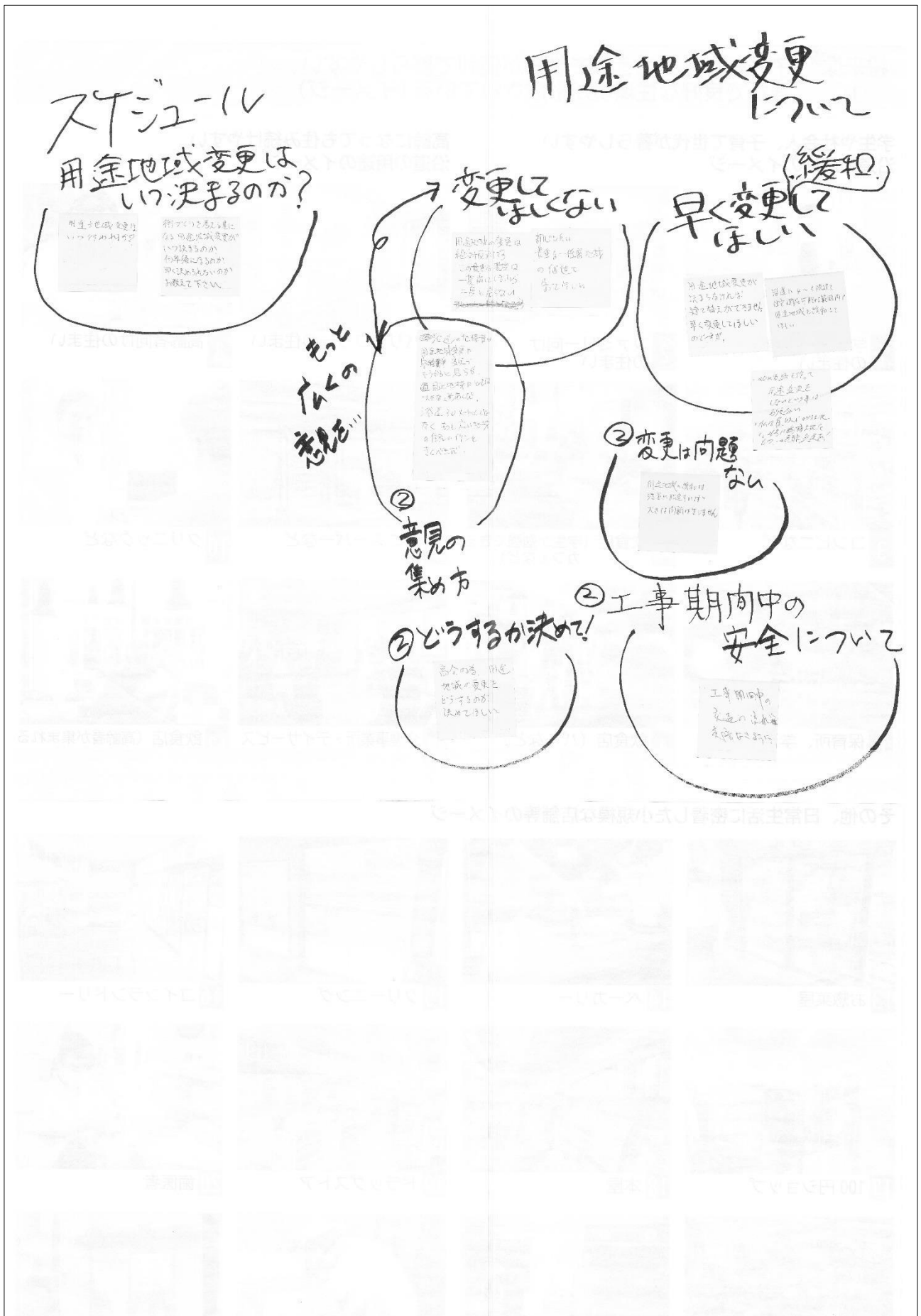
(2) その他

▷：ふせん ▶：ご発言 ⇒：当日の回答

その他意見	▷30m（都市計画道路計画線）範囲の住民です。家の目の前が道路になります。閑静な低層住宅地というのが代沢の売りですが、道路ができれば少なくとも閑静ではなくなるでしょう。住宅の価格も下がるし、悪い影響しか考えられません。道路ができる前に引越すのが現実的な選択だと思っています。
懇談会について	<p>▶沿道地区の将来像（案）の「4つの柱」以外の内容についても、意見をいくつか読み上げた方が今後の議論が深まるのではないかと。</p> <p><コンサルタント> ⇒いただいたご意見を一部読み上げて共有させていただきます。</p>
	<p>▷これから世田谷に住みたい人の意見が全く入っていない。</p> <p>▷沿道30mではなく、もっと広い地域の住民の意見を聞くべきだ。</p>

●コンサルタントによる当日の取りまとめ

- 「良好な住環境」の観点で、様々な用途の建物が立地すると良いというご意見や公共的な施設があると良いというご意見を多くいただきました。
- 建物の高さについては、現状維持を望むご意見や現状よりも少し高くなってしまってもしかたないというご意見をいただきました。
- その他、防災や環境の観点から「沿道地区の将来像（案）」をより深めていくようなご意見をいただきました。
- 以上から、今回の街づくり懇談会で区からご説明した「沿道地区の将来像（案）」の方向性に沿って、今後は具体的な「街づくりの実現化手法」の検討を進めて良いと考えます。



3. アンケートの概要

出席者のうち、10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

道路の構造	<ul style="list-style-type: none"> 北沢1丁目に住宅があります。補助26号線が井の頭線と交差することを心配していたが、トンネルとなることに安心した。
案内方法	<ul style="list-style-type: none"> 大いに有意義な懇談会であったと思います。参加者（住民）が少なく残念です。もっと参加者を多くするべく働きかけて下さい。 まだまだ住民参加が少ないので、もっと多くの意見を汲み取れるような取り組みをお願いいたします。
懇談会の進行	<ul style="list-style-type: none"> 多数の参加者を得て、活気ある懇談会でした。意見交換の時間が不足気味でした。工夫が必要では？ 時間不足でしたが、色々な意見が出てよかった。色々な意見のfollow（達成度等）が大切。頼みます。 もう少し意見交換の時間を取ってほしかった。8時30分位まで。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 色々準備をしていただき、ありがとうございます。 はじめて参加しましたが、大変参考になりました。次回までにもっとよく考えてきます。 参加して良かった。 付箋にて回答しました。

(2) 補助26号線沿道地区の街づくりについて

土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 区の発展には、中高層住宅の建設は必須である。土地を提供した者としては、今後の発展した街の様子を見たい。税収も全く違はずである。 新しく世田谷区に住みたい人に、住居（マンション）を提供できる事が望ましい。
建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 飲食店等が必要となった場合、高さ制限の緩和は止むを得ない。 沿道の建物の高さについてですが、高い建物は建てないで欲しい。日照はとても大事です。
用途地域	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域変更が決まらなると街のイメージが湧きません。いつ変更が決定されるのか、その経過情報を出していただきたいです。 第一種低層住居専用地域を維持し、ワンルームマンションなどが建たないようにして欲しい。
周辺道路	<ul style="list-style-type: none"> 沿道周辺は非常に道が狭く、入りこんでいるので（まぎれこんできた）車両通行による事故が増えないようにして欲しい。 沿道周辺の細い道にも凸面鏡・街灯・消火栓・防犯装置を設置して

	欲しい。
--	------

(3) その他

その他	<ul style="list-style-type: none">• 反対者の動向はどうか？状況がわかると良いです。• すでに建て壊しをしている家が出ています。治安が心配です。
-----	--

4. 東京都からの回答

(1) 掘割部分について

意見：

- ・補助26号線天蓋部分が広ければ、児童館や防災倉庫、児童遊園をつくれる。是非お願いしたい。
- ・「補助26号線天蓋部を拡幅してほしい（防災倉庫設置）」ということについて、いつごろまでに方針を出せるのでしょうか。

【「第5回街づくり懇談会の振り返り」より再掲】

- 掘割部の蓋掛けの整備については、掘割部を通行する自動車や自転車が安全に走行するために必要な建築限界や、周辺の擁壁等の構造の詳細を検討していく中で、整備の可能性について検討を進めていきます。

(2) 街路樹について

意見：

- ・補助26号線沿いの樹木計画はありますか。

- 歩道部には、植樹帯を設置して、高木から低木などの街路樹を植栽し、緑の回復、緑豊かな景観の創出に努めます。

(3) 道路の横断について

意見：

- ・淡島通り付近の上り坂部分は長い掘割として、都営代沢一丁目アパートへの入口部は平面での渡り橋を作ってほしいです。
- ・補助26号線の横断ルートは3ヶ所必要である。（場所は既に提案済み）特に、淡島通り近くのルートは必須です。

【「第5回街づくり懇談会の振り返り」より再掲】

- 横断歩道の位置や信号機の設置など、今後、道路構造の詳細を検討していく中で、警視庁と調整を図りながら、安全面も考慮し適切な個所で道路横断が可能となるよう検討していきます。

(4) 道路工事について

意見：

- ・工事期間中、交通の流れに支障なきようにしてほしい。
- ・計画道路に並行して、昔の川が暗渠になっていると思います。この舗装がひどい状態で所々、陥没しています。補助26号線の工事が始まると、キタミの事故のようなこ

とが起りかねないかと不安です。

- 工事の具体的な進め方については、現時点では決まっておりませんが、工事期間中において、地域の皆様の自動車利用に支障のないよう、また、安全に工事を行うよう、周辺の皆様に配慮しながら具体的に検討し、工事を着手する段階でチラシ配布などによりお知らせいたします。

(5) 居留意向について

意見：

- ・家を立ち退くのだが、近くに住みたい。マンションの建築を望む。

【「第5回街づくり懇談会の振り返り」より再掲】

- お話し合いを進めていくにあたっては、個々のご事情に配慮しながら、丁寧にサポートいたします。
- 相談窓口も開設しており、専門家のアドバイスを受けられる体制も構築しているので安心していただきたいと思います。

(6) 治安について

意見：

- ・すでに建て壊しをしている家が出ています。治安が心配です。

- 道路事業にご協力いただいた土地については、不法侵入・不法投棄などを防止する目的から、ネットフェンス等を設置し適正に管理してまいります。

5. 区からの回答

意見：

- 区の発展には、中高層住宅の建設は必須である。土地を提供した者としては、今後の発展した街の様子を見たい。税金も全く違うはずである。
- 新しく世田谷区に住みたい人に、住居（マンション）を提供できる事が望ましい。
- 用途地域変更が決まらなると街のイメージが湧きません。いつ変更が決定されるのか、その経過情報を出していただきたいです。
- 第一種低層住居専用地域を維持し、ワンルームマンションなどが建たないようにして欲しい。

● 第6回街づくり懇談会において実施した意見交換において皆様からいただいたご意見を分類したところ、概ね「沿道地区の将来像（案）」を共有できたものと考えています。今後は、「沿道地区の将来像（案）」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：

- 土地の分割をなるべく規制して、良好な住宅地を次の代まで残してほしい。
- 敷地面積の大きな家が多く、緑がとても多いこの住宅地の環境を守りたい。

● 現在、世田谷区代沢1・2丁目、北沢1丁目の「第一種低層住居専用地域」では、最低敷地規模の制限を80㎡としています。それ以外の住居系用途地域においても、60㎡の敷地面積の最低限度を定めています。

● この敷地面積の最低限度は、「地区計画」において地区独自のルールとして最低限度を定めることも可能ですので、今後、沿道地区街づくり懇談会において、皆様と意見交換をさせていただきます。

意見：

- 用途地域変更が決まらなると街のイメージが湧きません。いつ変更が決定されるのか、その経過情報を出していただきたいです。
- 第一種低層住居専用地域を維持し、ワンルームマンションなどが建たないようにして欲しい。

- 第6回街づくり懇談会では、4つの「沿道地区の将来像（案）」について意見交換をさせていただき、概ね共有させていただきました。今後は、沿道地区の将来像（案）を実現するための具体的な方策（ルール）について、皆様と意見交換等をさせていただきながら検討を進めていきます。
- 沿道地区の将来像（案）を実現していくための具体的な方策につきましては、皆様からいただいたご意見を踏まえ、今後の懇談会において整理し、意見交換をさせていただきます。
- なお、用途地域は東京都が決定するため、今後、住民の皆様の合意形成の状況を踏まえながら、東京都と協議を進めてまいります。

意見：

- ・国家公務員住宅地を地域住民のために使うべく、強く要請してほしいです。
- ・国有地の有効活用により、公園や緑地、図書館などを設置してほしい。
- ・国有地については、いつごろまでに方針を出せるのか？
- ・国所管（都、区所管外）であっても意見（我々の要望）を言いつづけて欲しい。

- 国有地につきましては、国は、旧国家公務員住宅用地について、令和3年2月28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。

意見：

- ・飲食店等が必要となった場合、高さ制限の緩和は止むを得ない。
- ・沿道の建物の高さについてですが、高い建物は建てないで欲しい。日照はとても大事です。

- 現在、沿道地区のうち「第一種低層住居専用地域」に指定されている区域は、建築物の高さの最高限度が10mとなっています。沿道地区における建築物の高さの最高限度につきましては、今後の街づくり懇談会において、沿道地区の将来像を皆様と共有した上で、「将来的にも現状のままだとよいとするのか」、「変更する場合には、どれ位の高さまで許容することができるのか」などについて、皆様と意見交換しながら検討を進めていきます。

意見：

- ・防犯カメラの設置は、十分に計画へ折り込んで欲しい。（主要道路沿）
- ・沿道周辺の細い道にも凸面鏡・街灯・消火栓・防犯装置を設置して欲しい。

- 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、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）において新たに100台の設置を進めています。
- 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。

意見：

- ・これから世田谷に住みたい人の意見が全く入っていない。
- ・大いに有意義な懇談会であったと思います。参加者（住民）が少なくて残念です。もっと参加者を多くするべく働きかけて下さい。
- ・まだまだ住民参加が少ないので、もっと多くの意見を汲み取れるような取り組みをお願いいたします。
- ・沿道30mではなく、もっと広い地域の住民の意見を聞くべきである。

- 現在、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」を配布・郵送しているほか、ご希望の方には個別に配布しています。
- 多くの方に参加していただけるよう、「街づくりニュース」は、補助26号線が通る町会の皆様には、回覧などにより、周知をお願いしています。

意見：

- ・多数の参加者を得て活気ある懇談会でした。意見交換の時間が不足気味でした。工夫が必要ではないか？
- ・時間不足でしたが、色々な意見が出てよかった。色々な意見のフォローが大切です。頼みます。
- ・もう少し意見交換の時間を取ってほしかった。

- 第6回街づくり懇談会は、1時間30分に短縮したため、意見交換の時間が短くなりましたが、次回以降は、新型コロナウイルス感染症の感染防止策を講じた上で、意見交換の時間を確保するよう努めます。

第7回
補助26号線沿道地区
街づくり懇談会

令和3年3月21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、電源をお切りいただくか、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、参加者の皆様が写真撮影をされる場合にも、取り扱いには、ご配慮をお願いいたします。

- **次第**
- **【資料 1】**
第 6 回街づくり懇談会の振り返り **【要旨】**
- **【資料 2】**
スクリーンに投影する資料の綴り
- アンケートのお願い
- **【参考資料】**
ふせん紙の記入イメージ

< 次第 >

1. 開会

2. 第6回街づくり懇談会の振り返り

3. 意見交換

「街づくりの実現化手法の検討」

< テーマ >

沿道の地区ごとの
具体的な将来イメージについて

4. 閉会

2

第6回街づくり懇談会の振り返り

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

街づくり懇談会における検討の流れ

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 R3.3.21	沿道の地区ごとの 具体的な将来イメージについて
第8回	街づくりの実現化手法の検討（詳細）
⋮	⋮

本日は
こちら

街の現状、
課題の検討

沿道地区の
将来像(案)
の検討

将来像(案)
の実現化手
法の検討



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
（案）

- 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

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

＜第6回懇談会の主なご意見＞

- ・ **カフェや日用品を買える店舗**があると良い
- ・ **病院や図書館、塾、児童館**等があると良い
- ・ **若い人の移入促進**は、まちの活性化につながる
- ・ 店舗の立地に必要な分、**建物の高さの緩和**は必要
- ・ **高い建物が建たないように**してほしい
- ・ **第一種低層住居専用地域の価値**を守ってほしい
- ・ **用途地域変更**はいつ行われるか など

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

＜第6回懇談会の主なご意見＞

- ・ 1番大事なのは**災害に強い街づくり**だと思う
- ・ **震災、台風などへ備え**のある街にしてほしい
- ・ **水害の対策**に力を入れていただきたい
- ・ 災害時に**在宅避難**を基本とする街づくり
- ・ **耐震面、耐火面の強化**

など

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

<第6回懇談会の主なご意見>

- ・ **うるおいのある街**にしたい
- ・ 都心に近い**オアシスのような街**にしたい
- ・ 敷地面積の大きな家が多く、**緑が多い住宅地の環境**を守りたい
- ・ **補助26号線の樹木計画**はあるか

など

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

<第6回懇談会の主なご意見>

- ・ 補助26号線の**横断ルート**が必要
- ・ **静かな道路**にしてほしい
- ・ 道路に**防犯カメラ**を設置してほしい
- ・ **周辺の狭い道路**を拡幅できないか

など

将来像（案）

- 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

実現化手法の例

地区計画・地区街
づくり計画の策定

用途地域等の変更

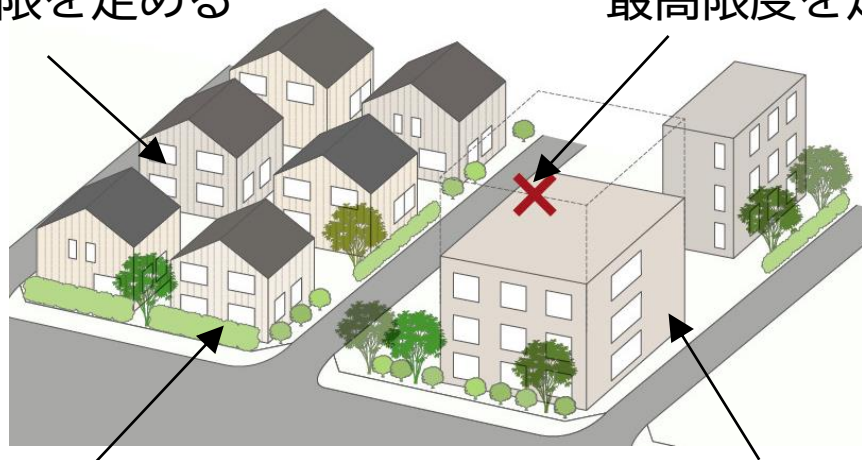
補助26号線の
整備

地区計画

地区計画は、都市計画法に基づく制度で区が策定します。地区の目標や方針を実現するために、建築物の用途や高さ、形態等の制限などを定めます。一定の区域で定める計画です。

建築物の用途の制限を定める

建築物の高さの最高限度を定める



垣や柵の作り方、緑化などについてルールを定める

屋根や外壁の色彩のルールを定める

検討する具体的なルールのイメージ



北沢三・四丁目地区
地区計画

【平成7年4月】

地区街づくり計画

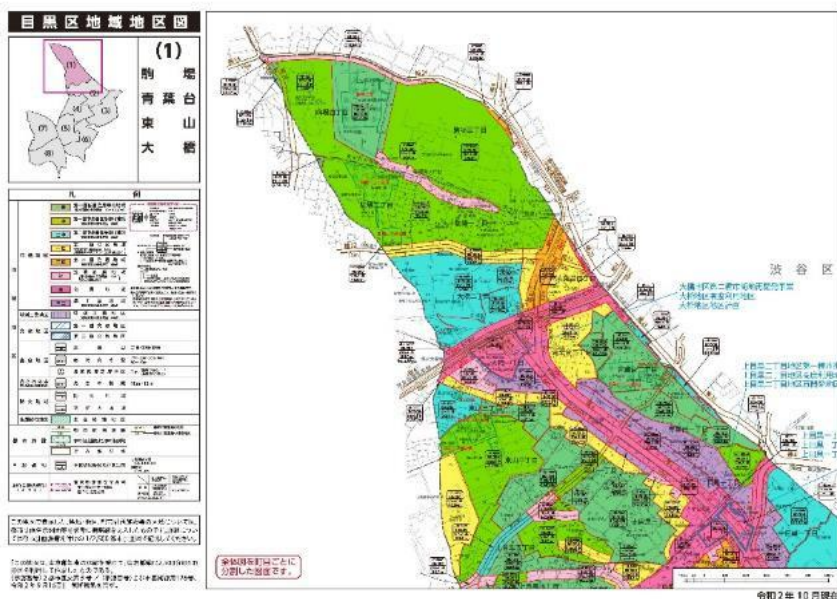
地区街づくり計画は、世田谷区街づくり条例に基づく制度で、世田谷区が策定します。地区の特性に応じて、例えば、共同住宅における駐輪スペースの確保など、地区計画よりもきめ細かく、ルールを定めることができます。



池尻四丁目・三宿二丁目地区
地区街づくり計画
【平成30年4月】

用途地域

用途地域は、都市計画法に基づく制度で、東京都が変更します。地域ごとに建物の用途等を定めたルールです。世田谷区では多摩川河川敷の一部を除く区内のほぼ全域に、目黒区では全域に指定されています。



目黒区地域地区図（用途地域等）分割図
（1）駒場、青葉台、東山、大橋
【令和2年10月】



世田谷区都市計画図1（北沢地域）
【令和2年3月】

第6回街づくり懇談会の振り返り 【要旨】

1. 第6回街づくり懇談会の開催概要	1
2. 意見交換	1
3. アンケートの概要	12
4. 東京都からの回答	14
5. 区からの回答	16

令和3年3月21日
世田谷区・目黒区

3 意見交換

「街づくりの実現化手法の検討」

<テーマ>

沿道の地区ごとの具体的な将来イメージについて

将来像（案）の実現に向けた「具体的な将来イメージ」の共有

■これまでの懇談会における 「沿道地区全体の具体的な将来イメージ」に関するご意見

●建物の用途

- ・良好な住環境を維持したい
- ・新たな若い世代を受け入れられるマンションなどがあると良い
- ・住宅以外にも日用品の店舗、コンビニ、カフェ、レストラン、ホテル、塾、保育施設、介護施設、図書館、病院、保健所、児童館、駐車場、駐輪場、トランクルームなどがあると良い
- ・パチンコ店、ゲームセンター、テナントの空家、宗教団体などがあると困る

…など

●建物の高さ

- ・現在の高さ（10m）を維持したい
- ・周囲に与える圧迫感や日照への影響が心配
- ・4～5階建ての建物が建つ程度に
- ・後背の住宅地の環境に配慮
- ・高層マンション建設反対

…など

●建物の構造

- ・建物の不燃化を推進する
- ・耐震面、耐火面の強化 …など

●建物の色彩

- ・住宅の色彩を揃えると良い …など

●敷地の緑化

- ・緑豊かな環境を維持、推進したい …など

●敷地の大きさ

- ・敷地の分割を規制できないか …など

●塀の構造

- ・コンクリートブロック等の高さを制限 …など

●水害対策

- ・水害対策に力を入れてほしい
- ・震災、台風などへの備えのある街 …など

将来像（案）の実現に向けた「具体的な将来イメージ」の共有

将来像
（案）

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

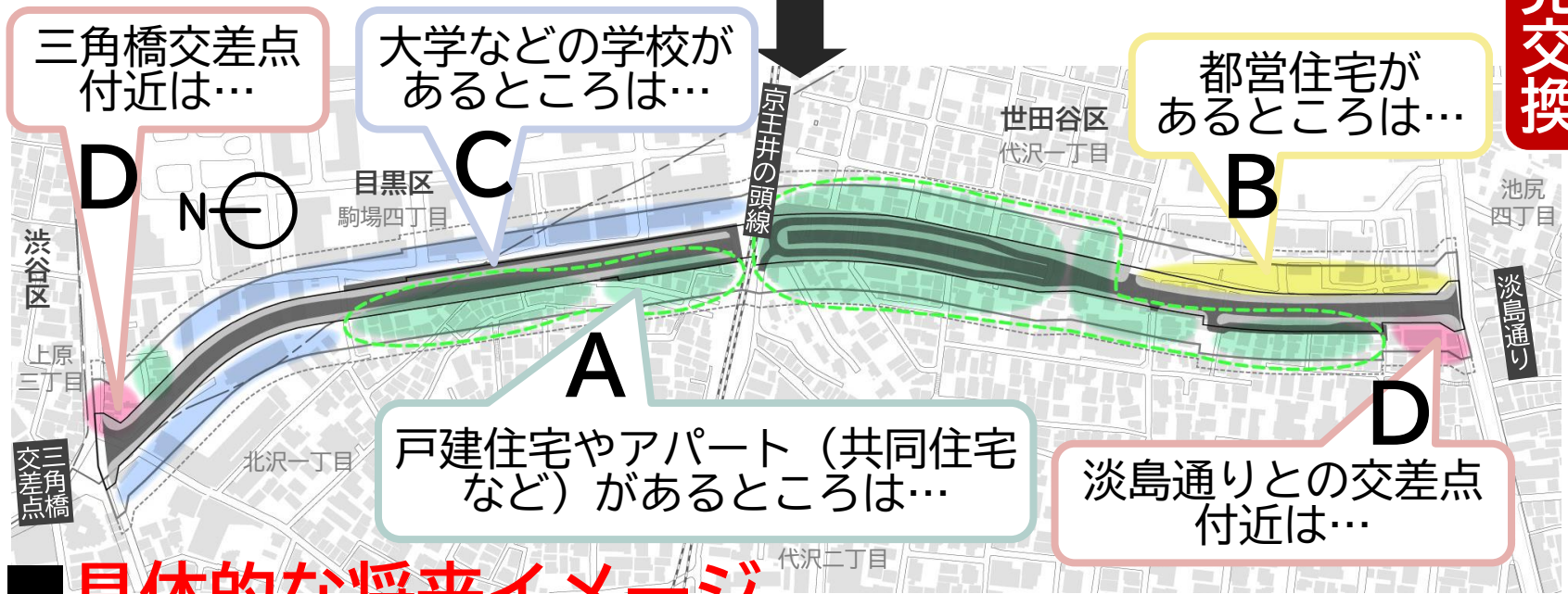
② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている

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

将来像（案）を実現するために、沿道地区の地区ごとの具体的な将来イメージを共有

本日の
意見交換



具体的な将来イメージ

「どのような建物？」 「どれくらいの高さ？」

<テーマ>

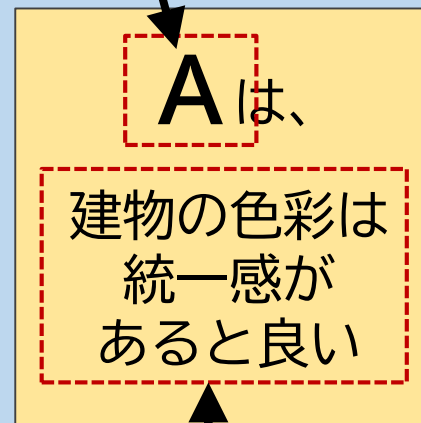
沿道地区の地区ごとの具体的な将来イメージについて

<進め方>

1 回目	①	<u>ふせん</u> へ <u>意見を記入</u> して下さい
	②	職員等が <u>受け取り</u> に伺います
	③	意見を <u>分類</u> し、 <u>共有</u> します
休憩		
2 回目	①	<u>ふせん</u> へ <u>意見を記入</u> して下さい
	②	職員等が <u>受け取り</u> に伺います
	③	意見を <u>分類</u> し、 <u>共有</u> します
まとめ		

<ふせん記入例>

沿道地区のどのあたり
(地区：A～D)が、



どのようになると良いか、
具体的な将来イメージを
書いてください。

「沿道地区の地区ごとの具体的な将来イメージ」の例

A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区

例えば…

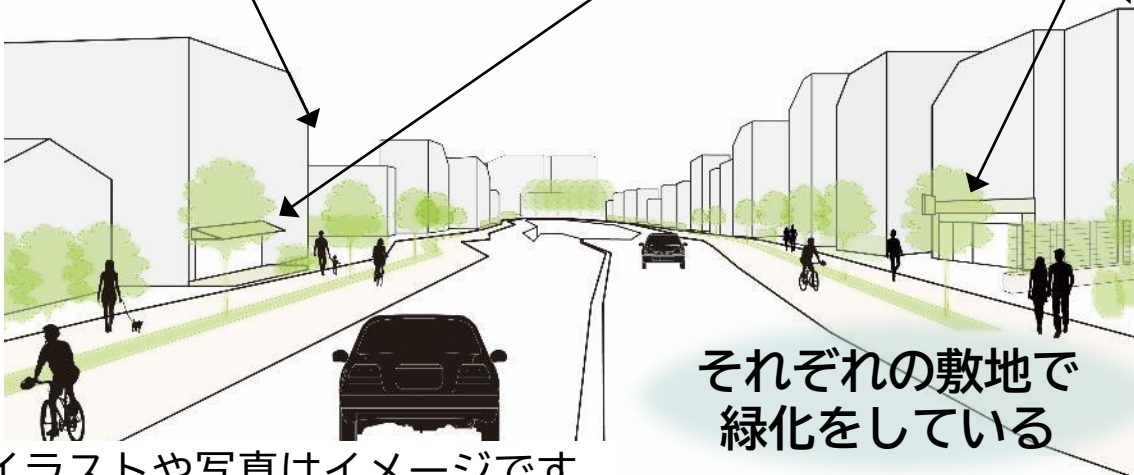
住宅が主体のままの
環境がいい



日用品の店舗、コンビニ、カフェ、
レストランなどがある



住まいの近くに
病院や保育施設、
介護施設などがある



← 低層（10m）の建物と
4～5階建ての建物がある

それぞれの敷地で
緑化をしている



※イラストや写真はイメージです。

「沿道地区の地区ごとの具体的な将来イメージ」の例

A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区

例えば…

地震で倒壊しやすい
コンクリートブロック塀
などがない

建物の色彩が
揃っている

それぞれの敷地で
水害対策をしている



それぞれの敷地で
緑化をしている



※イラストや写真はイメージです。

「沿道地区の地区ごとの具体的な将来イメージ」の例

B 都営住宅がある地区

例えば…

都営住宅



敷地の緑化により
緑豊かな環境が
形成されている

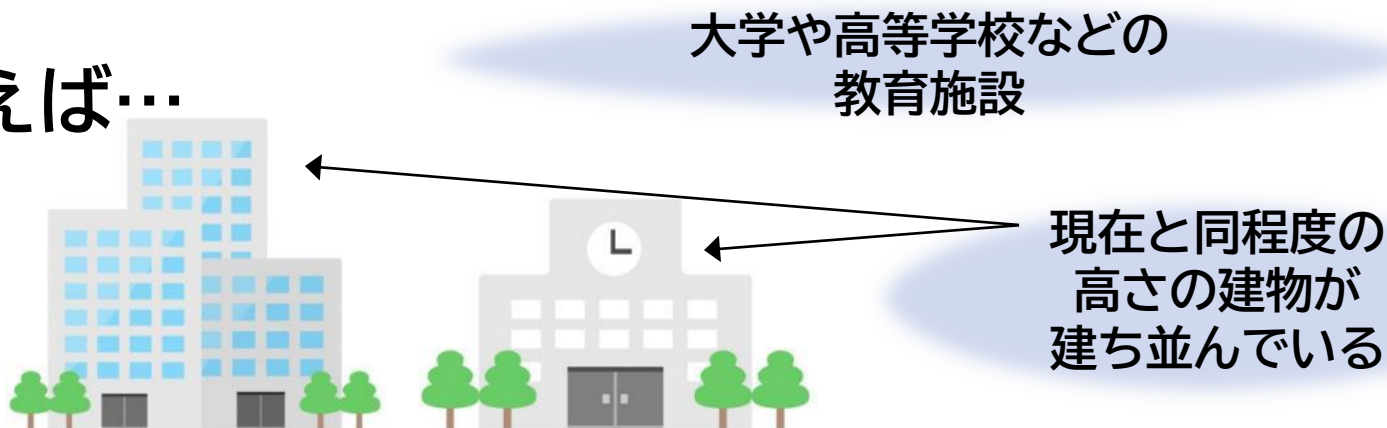
現在と同程度の
高さの建物が建ち並んでいる



「沿道地区の地区ごとの具体的な将来イメージ」の例

C 中学校や高等学校、大学等がある地区

例えば…



補助26号線の道路沿いの緑が連続している



敷地の緑化により緑豊かな教育環境が形成されている



※イラストや写真はイメージです。

「沿道地区の地区ごとの具体的な将来イメージ」の例

D

淡島通りとの交差部や三角橋交差点に位置し、
住宅と店舗、事務所等が複合する建物がある地区

住宅や店舗、事務所等が立地している



4～5階建ての建物が
建ち並んでいる



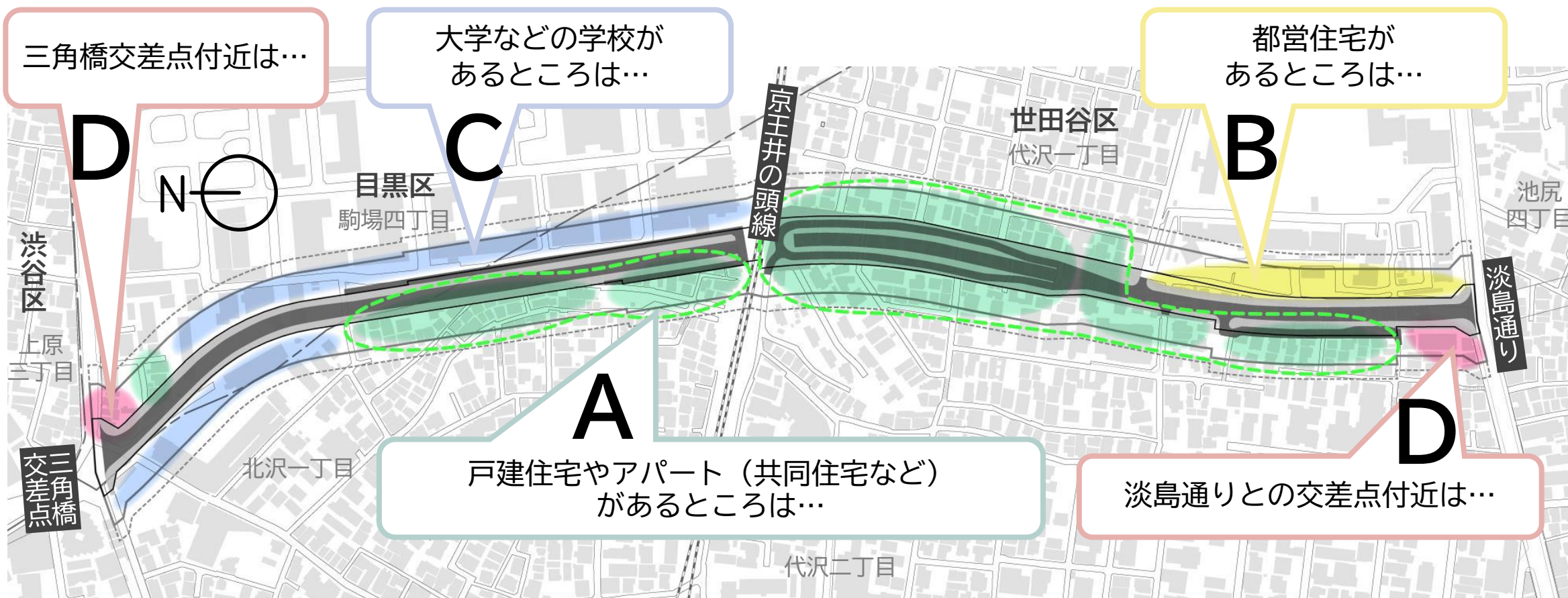
建物の不燃化を推進する

それぞれの敷地で
水害対策をしている

建物の色彩が
揃っている

※イラストや写真はイメージです。

ふせん紙の記入イメージ



Aの
建物の色彩は
統一感が
あると良い

Cの
敷地は、
緑化されてい
ると良い

Bの
建物の高さは
今と同じくらい
が良い

沿道地区の
どのあたり（地区：A～D）が、
どのようになると良いか、
具体的な将来イメージを
ご記入ください。

…など