

# 第8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7月20日（火）18：00～  
会 場：北沢タウンホール 2階 ホール

1. 開会

2. これまでの懇談会の振り返り

3. 意見交換

<テーマ>

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）

4. 閉会

## 配布資料一覧

【資料1】 第7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

【参考資料】 意見交換の進め方の綴り

アンケートのお願い

本次第の裏面に、「意見交換」で使用するふせん紙をご用意しています。→

●意見交換（第8回）のテーマ

『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）』

⇒ふせん紙は「意見交換」で使用します。  
ご意見をご記入ください。

建物の**用途、高さ**について



# 第7回街づくり懇談会の振り返り

## 【要旨】

1. 第7回街づくり懇談会の開催概要	1
2. 意見交換	2
3. 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	22

令和3（2021）年7月20日  
世田谷区・目黒区

# 1. 第7回街づくり懇談会の開催概要

【日 時】令和3（2021）年3月21日（日）10：00～12：00

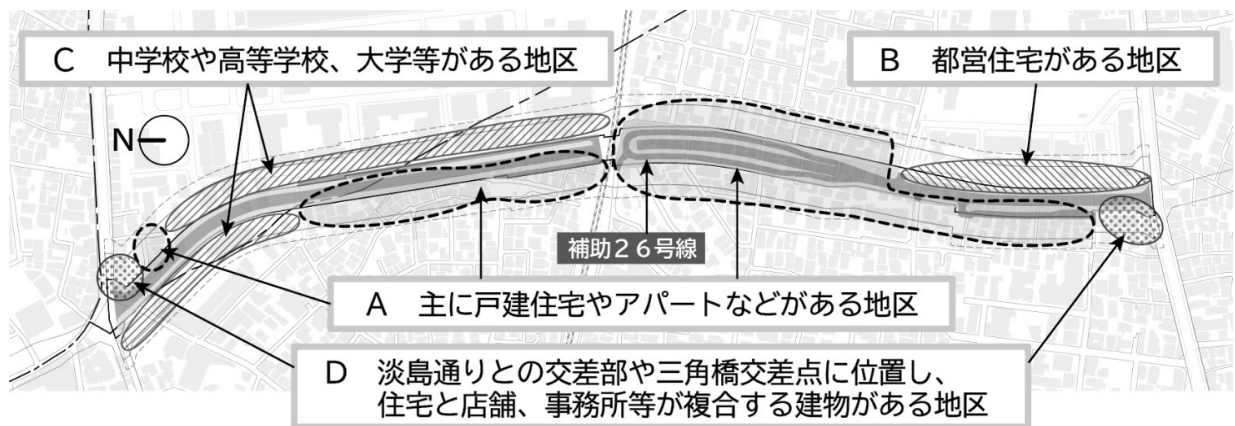
【会 場】北沢タウンホール12階 スカイサロン

【参加者】23人

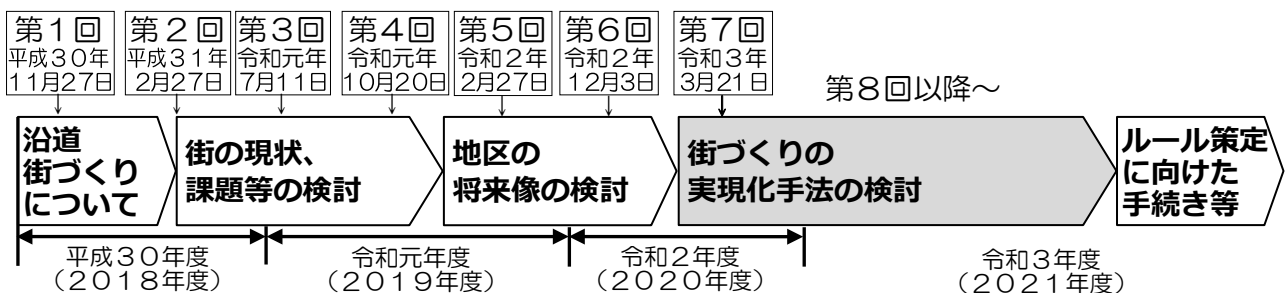
【内 容】土地利用の現況等を踏まえ、沿道地区を4つの「地区」に区分し、「建物の用途」「建物の高さ」「敷地の緑化」等の視点から、「地区」ごとにどのような建物が建つと良いか、どれくらいの高さになると良いかなど具体的な将来イメージについて、意見交換を行いました。

《4つの「地区」》

- A) 主に戸建住宅やアパートなどがある地区
- B) 都営住宅がある地区
- C) 中学校や高等学校、大学等がある地区
- D) 淡島通りとの交差点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



【懇談会の流れ】



## 2. 意見交換

意見交換では、「沿道の地区ごとの具体的な将来イメージについて」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) 地区ごとの将来イメージについて

#### ■ A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜ ＞内は回答者）

建物の用途	▷以前から住んでいる人々への配慮。
	▷若い世代の移入を促進し、街の活性化につなげるべきです。
	▷「子どもから高齢者」という表現は問題あり。障がい者や外国人にとっても住みやすい街づくりの視点が必要。ダイバーシティ、インクルージョンを進めて下さい。
	▷空が広く緑が多い住宅主体の地域。
	▷日照確保や空が見えるような低層住宅用途の維持。
	▷静かで安全な街にしてほしい。
	▷学生向けの物件ばかりなので、家族で住むことのできる物件を増やしてほしい。
	▷マンションばかりだと何十年後には老人しかいない町になるのではないか。
	▷補助26号線に面したAに中層マンションを建て、他地域に移転せず住み続けられると良い。又、その建物の1～2階部に商業店舗を導入し、住民に利便性を確保したい。
	▷将来的には10mくらいのマンションができ、一階二階は店や病院ができてほしい。
	▷目黒区側と世田谷区側で事情が異なるのではないか。世田谷区側は病院も日用品店も徒歩10分内にたくさんあるので、住宅地をわざわざそれに充ててほしくない。
	▷日用品店舗、コンビニ、カフェ。
	▷住宅が主体の地域。淡島通りの店舗が空いていたり、入れ替わりが激しいことを考えるとカフェやレストランが簡単にできるという夢

	<p>を見ないほうが良い。店を維持するのは簡単ではない地域だ。</p>
	<p>▷カフェは不要。</p>
	<p>▷レストランやコンビニ等は建てても経営が無理であろう。淡島通りを見れば明らか。</p>
	<p>▷大通り沿いに商店街は無理です。下北沢でも茶沢通りよりは裏路地沿いに商店が集まっています。池尻大橋は目黒区側に商店街が広がり、世田谷区側は貧弱です。計画の失敗例。</p>
	<p>▷建物はパチンコ店、ゲームセンター、宗教施設は禁止。またワンルームマンションもゴミ等の問題が多く、数も十分にみえるので、もう建てないでほしい。</p>
	<p>▷ホテルは治安が悪くなるので作らないでほしい。</p>
	<p>▷図書館が欲しい。</p>
	<p>▷図書館は受け取りのみの機能があれば良い。</p>
	<p>▶図書館じゃなくて図書室レベルでも良い。</p>
	<p>▷図書館を新しくつくるのではなく、無くなってしまったまちかど図書室を整備し直してほしい。</p>
	<p>&lt;世田谷区&gt;  ⇒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。  ⇒沿道地区の近隣でいうと下北沢になりますが、京王井の頭線の高架下において、図書館カウンターを整備する検討を行っています。図書館カウンターは区内ですと三軒茶屋や二子玉川へ設置しており、駅から近いところで頼んで借りることができるものです。検討段階ですので、進捗に応じて、情報をお伝えしたいと思います。</p>
	<p>▷駒場東大前の公務員住宅跡地の整備計画などを知りたい。スーパーや図書館などができたりしないのか？この地域だけで考えない方が良い。</p>
	<p>▶下北沢に図書館カウンターができる話があったが、この地区だけで考えていても近隣で同じようなものがあれば、そちらを使うことができる。例えば、駒場東大前の駅前の公務員住宅の空き地が何になろうとしているのか、そこにスーパーや図書館ができるのであれば、徒歩10分圏内の所に同じものを作る必要はないように思う。そのような情報をなるべく周知・共有していただいで議論したほうがいいと思う。すごく狭い地域の人達が集まって議論しているので、どうしても近視眼的になる。全ての地区に同じものを誘致しても仕方</p>

	ないので、その点議論いただければと思う。
	<p>&lt;目黒区&gt;</p> <p>⇒駒場東大前の公務員住宅跡地の計画ですが、検討状況について関係者に確認し、お伝えしたいと思います。</p>
	▷国有地の活用。図書館、緑地、災害時の避難所。
	<p>▷国有地について（約6,000㎡）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館が造られるといい。</li> <li>・空き家で物騒。落書きし放題になっている。</li> <li>・夜暗い。</li> <li>・人が住まなくなっていて久しい。</li> </ul> <p>道路作りと一緒に世田谷区として頑張ってもらいたい。</p>
	▷公務員住宅の空地に公共施設（公園、図書館、児童館、病院、老人ホーム等）を作ってもらいたい。
	▷広い敷地（会計検査院宿舎跡地）の活用→災害時に役立つ緑の広場、避難場所。
	▷沿道西側（国有地）に公園設置。
	▷国有地。災害関連部品備品の倉庫。図書館はスペース上無理だと思うが、図書室（本の貸借りが可能）が設置できるとよい。（近隣の青少年会館に本機能があれば取り下げよ）
	▷国有地をポンプ施設にするなら、他の防災グッズ置き場としても活用。
	▶国有地の跡地利用として防災関連グッズをしまう倉庫をつくる必要があると思う。
	▷会計局の跡地利用は公園で子供や住民が集いの場所になるようお願いします。
	▷下代田東地区会館をよく使っている人がいるので国有地もそのように使ってもらいたい。
	▷井の頭線沿いの公務員住宅の活用は、進展があるのでしょうか？
	▷6,000㎡国有地有効利用委員会を立ち上げては如何？ 区にback up願いたい。
	▷Aの中央部分。防犯拠点として地域を守る交番を招致することは可能ですか？
	▶現在淡島通りにしか交番がない。行政の問題なのでできるかどうか分からないが、Aの部分の中間あたり（京王井の頭線の東西南北ど

	<p>ちらでもよい) にできると良い。</p>
	<p>&lt;世田谷区&gt; ⇒沿道地区の近隣であれば、淡島通りや茶沢通りの付近に交番があります。交番の設置については、警察により地域のバランスを考慮し配置されているため、ご意見として受け止め、警察の方針を確認いたします。</p>
	<p>&lt;街づくりアドバイザー&gt; ⇒交番の設置は難しいかもしれませんが、人通りが多いところは人目が多いため安全だという話があります。人通りがどのようになるかという視点は大事な点です。今回でいえば、道路の横断ができるような場所には子どもの通学など朝や午後に人が集まることが考えられ、人目が多く安全だということになります。また、カフェなどについて商売が難しいだろうというような意見もありました。都市計画のルールの中で、お店が建つようにしても実際出店があるとする人通りがある交差点部などが考えられます。1階部分にお店をつくるなどルールを定めている地区もありますが、そのような要望があれば、地区計画や地区街づくり計画の中で考えるのも良いかと思えます。その中で、防犯の視点など人目の多い交差点部を核として考える道筋もあるのではないのでしょうか。</p>
建物の高さ	<p>▷高さは10mで十分。高層化は反対。</p>
	<p>▷住宅が主体のまま高さは10m。</p>
	<p>▷現在の高さ制限を維持し、統一感のある街並みをつくる。</p>
	<p>▷建物の高さ制限を緩和することはNG。特に道路の西側エリアは谷側（代沢2丁目と代沢1丁目の境）の高さが低くなっているため、制限緩和は後背エリアの住宅に与える影響大。</p>
	<p>▶図としてみると平面だが、実際は谷になっている。補助26号線は尾根筋を通っている。</p>
	<p>▷戸建住宅・アパート。高さ15～16m。</p>
	<p>▷10m制限は緩くしてほしいが、3階程度の高さまでとし、そんなに高い建物はやめてほしい。</p>
	<p>▷将来、道路が出来上がってからの建物の高さについては決まり次第早く知りたい。自分の家を建て直すときの目安ができる。</p>
	<p>▷高い建物はせいぜい第二種低層住居専用地域程度で道路から5メートル以内にして欲しい。道路に隣接していない土地に高い建物は建てないで欲しい。</p>



	<p>▶道路の端から何メートルという設定の仕方だと思うので、30mでは少し広いので、5mか難しければ10mなど狭い範囲でいいのではないか。道路から離れているのに高い建物は少しやめてほしい。</p> <p>▷高い建物は幅20mではなく、10m以下にして欲しい。</p> <p>▷沿道部分（道路から〇〇メートル）と道路から離れた部分（地域）を切り離さず、一体のものとした計画をして欲しい。沿道部分にギリギリ引っ掛からないために高い建物が建てられないのは可哀想。特に代沢一丁目西側は斜面地であり、高い土地に高い建物ではひどい。</p> <p>&lt;コンサルタント&gt; ⇒高さを定める区域の幅については、用途地域と連動して定めることがあります。用途地域については、東京都の指定基準があり、原則として20mの幅で東京都が定めることとなります。ただし、地域の実情に応じて、地区計画でより細かく設定することもできます。</p>
建物等の形態等	<p>▷どうしても高い建物を建てたいなら、庭木に十分な陽が当たる様に都営住宅並の空間を確保し、道路や隣地からも離して建てて欲しい。</p> <p>▷狭小住宅や色彩を制限し、統一感のある街並みをつくる。</p> <p>▷日用品の店舗はあってもよいが、店舗のロゴ、看板の色に制限を設ける。電光看板・音声を使った宣伝は禁止。（淡島通りでもあれだけ「テナント募集中」の貼紙が目立つのでお店やレストランがやっていけるか心配ですが。）</p> <p>▷京都でもないし、景観制限はそんなにしないでほしい。</p> <p>▷「建物の色彩の統一」という表現は誤解を招く。「トーンの統一」とか「色の限定」とか具体性が必要。個人的にカラフルな色の街は好き。</p> <p>▷建物の色彩等我々が意見を述べても住民の人はそれぞれの思いがあるとします。その辺の兼ね合いは？</p>
用途地域	<p>▷側道付近の用途地域の変更を急いで下さい。</p> <p>▷用途地域を変更してほしい。</p> <p>▷用途地域変更を速やかに！</p> <p>▷用途地域変更を急いで下さい。都から建て替えを要請されましたが、現状では動けません。</p>
防災対策	<p>▷道路に面する家は塀をコンクリートまたはブロックを不可としませんか。災害時にブロックが倒れて通行不可となったらいけないし、子供がケガをしてもいけない。</p>

	▷塀の構造等我々が意見を述べても住民の人はそれぞれの思いがあると思います。その辺の兼ね合いは？
	▷防災に配慮した町づくりをどうやって進められるのか？
	▷高い建物を建てて良いとなると震災時に倒壊、崩落が心配。対策をしてほしい。
	<p>&lt;コンサルタント&gt;</p> <p>⇒都市計画道路として広幅員の道路を整備すること自体が延焼が広がらない街となります。また、建物の建て方として、より耐火性の高い建物へ建替えることや豪雨などによる浸水被害を防ぐために各戸で雨水タンクを設置するなど、様々な取り組みが防災街づくりにつながります。</p>
みどり	▷生垣に統一して緑多い街にしたい。

## ■B 都営住宅がある地区

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（< >内は回答者）

建物の用途	▷都営住宅の一部にスーパーを作してほしい。
	▷都営住宅に年齢の違う家族が住んで欲しい。お互いを尊重して生活出来るとよいと思う！
	▷都営住宅内の道を散歩利用可として欲しい。
	▷駐車場を有効に使えるようにしてほしい。
建物等の形態等	▷従来通り、建物同士の空間を空け、道路や隣地から離れた所に建てて欲しい。
防災対策	▷老朽化対策をしっかりとってほしい。公営住宅の老朽化は地域のイメージに大きな影響を与える。
みどり	▷緑を活かした敷地の利用、オープンスペースの更なる緑化。
	▷より緑のある場所にしてほしい。
	▷現在の緑を維持する。

■C 中学校や高等学校、大学等がある地区

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜ ＞内は回答者）

建物の用途	▷カフェ・レストランが少しあればよい。
	▷学校等の音漏れの配慮。
建物の高さ	▷これ以上の高度化は望ましくない。駒場地区の東大先端科学技術研究センターが景観を壊しているようなことにはなってほしくない。
防災対策	▷道なき住宅地の整備→災害に強い（水害・火災・地震等）地域づくり。
みどり	▷大学等の良好な緑の環境の確保。
	▷東大の駒場キャンパスがあることはこの地域の誇りなので、なるべく今の姿を残すようにしてほしい。木があればの高さになるには50年以上かかります。これだけは人間の力で早めることはできません。

■D 淡島通りとの交差点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

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜ ＞内は回答者）

建物の用途	▷事務所・店舗。
	▷従来通りの用途で地下室マンションは避けて欲しい。
建物の高さ	▷高い建物は避けて欲しい。
	▷4～5階建ての街並み。
建物の形態等	▷ある程度の店舗や会社の集積がすでにあるので、建物の色彩を揃えるなどおしゃれな街へと発展させていきたい。
みどり	▷東大や駒場公園の近くは緑が多い環境に配慮した開発を望む。

■沿道地区全体

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜ ＞内は回答者）

建物の用途	▷意見交換の前に説明があったABCDのイメージが理想すぎる。
	▷改装進行中の池之上小学校に区の施設（事務所）等の出先施設があると良い。青少年会館の拡充化。
建物の高さ	▷高さ等全体的に統一を取れたものにするには？
建物の形態等	▷色等全体的に統一を取れたものにするには？

	<p>&lt;コンサルタント&gt; ⇒地区計画で、建物の色彩などを整えることも考えられます。どのようにするのが良いか、皆さんと話し合い、決めていくのがこの場ですので、意見をいただければと思います。</p>
みどり	▷敷地の緑化は大切だと思う。桜等広葉樹は風で根が動き、防災には不向き。
その他	▷土地の分割は相続等で致し方無いと思う。成城や田園調布の様な制限は今さら無理だと思う。
	<p>&lt;世田谷区&gt; ⇒成城は、学園都市として土地区画整理事業により整備した街で、街の成り立ちの具合が沿道地区とは異なると思っています。成城では、6mの道路により約250㎡という敷地を持つ区画が整備されていますが、相続があった場合には、その半分の125㎡以上にするというルールを「成城憲章」として自治会で定めています。</p>

## (2) 道路整備について

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（< >内は回答者）

道路の横断	▷補助26号線の横断場所はどこになるのか。池ノ上、下北沢に出るのに知りたい。それも国有地の利用との兼ね合いがあると思うが。
	▷代沢1丁目側。東西の渡しの位置。横断ルートの設定。
	▷道路の向こうとこちらを行き来する安全な手段がほしい。
	▷補助26号線を渡る場所を増やしてほしい。
	▷補助26号線と東西住宅地をつなぐ道路。又、横断する道路が不足している。遠回りしなくてはならない。
	▷代沢1丁目地区の東西分断の緩和。富士中学校、下代田児童遊園までの距離が長い。地域地区にとって大切！
	▷横断歩道の数が2本だけでは不便。もっと増やして欲しい。
	▷池ノ上小学校と富士中学校へ安全に通えて遠回りにならないようにしてほしい。
	▷淡島通り近くに、補助26号線の横断ルートを確保してほしい。
掘割部分の上 空	▷京王線南側の補助26号線開口部に天蓋を設けて小公園とする案。その後、どうなっているのか？
	▷6,000㎡の国有地有効利用と関連する小公園実現を是非希望する。6,000㎡国有地地区と補助26号線天蓋小公園地区は、防災倉

	庫や第2避難所として大切である。富士中学校まで行けない高齢者も増える可能性もある。
道路整備	<p>▷アンダーパス高さ4.5mとるのであれば、側道→地上のエレベーター設置を！</p> <p>▷エレベーターの設置が井の頭線との交差点付近に必要。</p> <p>▷エレベーターができれば淡島通りへ車イスで出やすい。坂道だと杖で下るのは危ない。</p>
交通・騒音・振動への配慮	<p>▷車の通行の増加による事故や環境悪化を防ぐ工夫。</p> <p>▷道路の振動について。昔、国道246号沿いの駒沢に住んでいました。国道246号と首都高の振動で益暮れ以外は建物がずっと共振していました。補助26号線沿いには住宅地が広がりますが、昼夜を問わず走る車の道路からくる振動対策をして欲しい。又は現状の工法の話を知りたい。</p> <p>▷排気ガスで空気が悪くならないようにしてほしい。</p>
水害対策	▷暗渠があるので水害が心配。対策をお願いしたい。
排水対策	<p>▷井の頭線のアンダーパス個所。ゲリラ豪雨となった場合、代沢1丁目→北沢一丁目へ大量の雨量が流れ込むリスクが高い。排水措置の検討が必要。</p> <p>▷水害対策。北沢一丁目の雨水は井の頭線の下を抜けて代沢一丁目と二丁目の間(ハザードマップで青く塗られている)に入ります。なので、これ以上水を流さないで欲しい。</p> <p>&lt;世田谷区&gt; ⇒京王井の頭線との交差点について、雨が降ると水が溜まることや冠水して通行止めにならないかなどのご心配があると思いますが、東京都としては、おそらく国有地の一部を利用し、水を汲み上げるポンプ施設を整備する予定と聞いています。具体的な計画については、情報が分かり次第お伝えしたいと思います。</p>
無電柱化	<p>▷井の頭線南側の狭い道路は電柱の地中化によってかなりストレスは減ります。</p> <p>▷共同溝による無電柱化を進め、後に続く住宅等にもその恩恵が行き渡る様にしてほしい。</p> <p>▷道路整備の折角の機会に無電柱化をしないのは、後々の財政負担となり、全くの無駄。実現すべき。</p> <p>▶都市計画道路は無電柱化が計画されているので、京王井の頭線の池ノ上の駅から東へ向かうところなどは拡幅するだけでなく無電柱化</p>

	してほしい。
バス	▷バス路線の導入は可能でしょうか？
	▷A～D。道路を広げることにより、既住民にとってメリットになるバス路線（地域巡回バス等）を設定して欲しい。
	▶アンダーパスになっているところの高さは何mくらい通れるのか、バスが通れる高さかどうか。
	▶フルサイズではなくミニバスでも良い。例えば、新宿に出るためには一度Dの方へ行き、乗り換えが必要になり不便。ハーフサイズのバスでも良い。
	▶先ほどのバスの件だが、現在は南北の交通がないので、道路ができると品川まで行ける交通機関になる可能性が将来的に十分ある。せっかく新しく造るのだからバスが通れるようにした方が良くと思う。
	▶京王井の頭線沿いを駒場から神泉に向かって歩く間に京王井の頭線の下をくぐるところがあるが、2.5mだった。4.5mはすごく高いように思う。
	▶バスの件だが、2階建てバスでも高さは3.8mであるため、4.5mあれば十分通れると思う。我々とする渋谷に出るのは便利だが、三軒茶屋まですごく不便なところなので、区でそのバスを設定してほしい。茶沢通りに出れば何本もバスがあるのは知っているが、是非区にお願いしたい。
<p>&lt;世田谷区&gt;</p> <p>⇒都市計画道路は、道路構造令に従い整備することから、基本的に車道は4.5m、歩道は2.5mの高さを確保しなければならないため、バスやトラックも通れる道路になる予定です。</p> <p>⇒交通が不便な地域について、別のテーブルで議論していくことも考えられるため、本日頂いた意見は区の担当部署に伝えます。</p>	
道路工事	▷道路を深く掘るので、法面工事が不安。きちんとした工事業者が工事に当るのか？
	▷およそ10年近い工事期間中の通行の安全、防犯対策、騒音の防止に留意してほしい。
	▷道路を掘り下げなければこういう心配はないのですが、調布の工事、中日本の橋の鉄骨不足など、信頼できるのか？
	▶外環道の工事で陥没した話で、もぐらのように掘っていけば良いがシールド工法を用いると陥没してしまう恐れがあるため、今回も心配。
	▷道路に暗渠があり、実際陥没している場所もある。工事が始まると心

	配です。
周辺道路	▷補助26号線の西側に住んでいますが、淡島通りに出るのも車利用では遠回りになり不便です。既住民も道路ができてよかったと思えるものにして欲しい。
	▷代沢1丁目西側エリア。今回の掘割道路建設に伴い、孤立しないような通行ルート（特に自動車）の確保が必要。
	▷駒場東大前→池ノ上への井の頭線南側の道路を迂回することなく、車が進めるように一方通行をなくしてほしい。
	▷建物よりもまず道路整備が必要。ステッキをついて歩けないような細いガタガタ道や行き止まりも多い。
	▷A～Dは高低差の大きい地域なので、それを活かした街づくりの機会に人や自転車が通りやすい道路に改修して欲しい。
	▷大きな道路ができたとしても、住宅と住宅の間はとても狭く、消防車も入れないような道でそれは不釣り合いではないか。
	▷救急車や消防車がどこまで入れるか、消火栓があるか、街灯があるか、そちらを先に整備して欲しい。
	▷人や車等が通りやすく、災害時にも安全な道路整備。（区の道路の拡張）
	▷井の頭線沿い南側の道路は拡幅が必要。（防災上の観点。救急車、消防車通行。又は会計検査院跡地の活用用途）
	▷学校への通学時の安全。事故が起きないように配慮した道路計画。（B～C）
	▷淡島通りから北進する坂道は夜になると車のヘッドライトで、住居が照らされる様になると思う。街路樹について、目隠しや光を防ぐ様な街路樹を統一して植えて欲しい。また、植える間隔を狭くしてはどうか。
	▷淡島通り沿いは斜面地でもあり、道路の出入りが困難。
	▷沿道地域の樹木計画は住民の意見を特に聞き入れて欲しいです。
▷すべての区間で樹木、緑を多くして欲しい。	

(3) 街づくり懇談会について

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（〈 〉内は回答者）

懇談会の進行	<p>▷国や都に我々の要望を区経由で出しているが、その後の国や都の動きが見えない。住民の要望実現の為に区として、もっと我々を使ってほしい。単なるガス抜、「やっぱりダメでした」で終らぬように頼みます。</p> <p>▷何故、東京都は出席しないのですか？</p> <p>▶工事主体は東京都なので説明が聞きたい。実際に工事が始まれば知らなかったということがたくさんあると思う。</p>
意見について	<p>▷少数派の意見も十分汲み入れた形で進行を（喫煙率30%切ったからと言って喫煙者居住禁止の街作りは無理）。人数制限した懇談会での意見収集は無理が有るのでは？</p> <p>▷地区計画や街づくり計画に触れるのであれば、もっと広い地域の人を集めて議論するべきでは？</p> <p>▶7回すべて参加しており、区の努力は買っているが、懇談会に参加する人は1割程度で、後で知らなかったという人が必ず出てくる。もうやっているかもしれないが、高齢者やPTA、学校、町会などの意見も聞いた方が良いのでないか。いろいろな意見を聞く努力をすることを心においてこれからもやってほしい。</p> <p>〈世田谷区〉 ⇒本日の懇談会はコロナ禍ということもあり、事前申込制とさせていただきます。会場はこれまで懇談会に参加いただいた方の人数から想定し、準備していますが、参加いただける方の人数に合わせて会場を工夫していきたいので、意見を頂ける方はぜひ参加していただきたいと考えています。</p>



### 3. アンケートの概要

出席者のうち、14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

開催方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対面式の懇談会も必要だが、オンラインでの開催も希望します。内容は同じで良い。</li> <li>・2か月ごとに意見を聞いてみてはいかがでしょうか。</li> </ul>
案内方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これからの会に参加できるか分からないので、ホームページなど別の方法でも情報提供や意見の募集を行ってほしい。</li> <li>・地区計画や地区街づくり計画について触れるのであれば、もっと広範囲（少なくとも代沢一丁目は全域）に周知するべきと考えます。「街づくりニュース」でも構わないので、全戸配布を行う必要があるのではないのでしょうか？ホームページで公開はしていますか？</li> <li>・「街づくりニュース」を町会の回覧板に入れて、住民に関心を持ってもらえるようにしてほしい。</li> </ul>
進行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良かったと思います。もっと時間を増やして良いです。5時間から6時間。</li> <li>・日程が合わずこれまで参加できなかったのが、2時間は短すぎると感じた。</li> <li>・今回、初めて参加したため、前回の内容等は詳しく分からないが、似たような内容が多かったと思う。他の方が話していたようにより深掘りをして考えていくことでイメージが湧いてくると思う。また、なぜこういった意見を持ったのかを聞きたいと思った。</li> <li>・最初の説明が長い。メールの送信やホームページでの公開で資料を事前に配布すれば良い。</li> <li>・まず意見交換について説明してから前回の振り返りを行えば、その間に意見を書き込めたと思う。急いで意見を書くため、読む方が読めなくなってしまう。</li> <li>・20年から30年後くらいの将来についての意見と、近い将来についての意見が混ざっていたように感じた。</li> <li>・資料内の年の表記を和暦ではなく、西暦にしていただけませんか。和暦の表記では何年前のことか分かりにくいです。</li> <li>・東京都の担当者の出席も必要である。</li> <li>・初めての参加です。今までの議論は資料で分かったが、道路につい</li> </ul>

	<p>てはどのような計画になっているのかよく分からなかった。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 色々な意見が出て有意義だった。もっと多くの人が出席するとよい。うちのマンションの人に声を掛けようと思う。</li> <li>• 色々な意見が出され、自分自身も参考になりました。</li> <li>• 参加は2回目ですが、以前より参加者が増えたようにみえた。周辺の道路工事の進捗をみて、参加者が増えたのかなとも思いました。懇談会の運営方法はよく工夫されて、分かりやすい進め方だったと思います。ありがとうございました。</li> <li>• とても理解しやすかったです。ありがとうございました。</li> <li>• 毎回これだけのご準備をありがとうございます。</li> <li>• 全部すばらしい意見は無理ですが、参加することに喜びを感じています。</li> <li>• 今回出た意見が尊重され、実現される事を願っています。</li> <li>• 多数の参加者を得て、広範囲の意見交換ができて有益な懇談会となりました。引き続き、前向きな活動を期待します。</li> <li>• 意見を参考に今後も頼みます。</li> <li>• 良い街づくり懇談会だと思う。内容は大変良く分かりました。</li> <li>• 10年くらい前に会合に出席した際は、反対派が多く会合が度々ストップしていました。今回出席して、前向きに検討している方、より良い街にしようとする世田谷区・目黒区の方が集まったと思った。</li> </ul>

(2) 補助26号線沿道地区の街づくりについて

将来像	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 安全、安心な街づくりをお願いします。</li> <li>• 交通量が増えると思うので、開放的な街づくりを行ってほしい。</li> <li>• 駒場、北沢、代沢のエリアを周囲の地域の中で、どういうエリアにしていきたいのか考える必要があるなと感じました。</li> <li>• A地区は広く、なかなか難しい面があると思う。</li> <li>• 具体的には、現実に即して計画案を考えたらと思う。</li> <li>• 25年前に沿道地区に引っ越してきたとき、10年後には周りの家はみな建替えて、自宅の前に補助26号線が整備されると聞いたが、結局そのままだ。街づくりについて何かを決めて、それをどう実現していくのかが分からない。補助26号線の道路計画線の周りは新築も多いため、今から何かをすることはできないのではないか。</li> <li>• 国有地の利用方法について、話を深めてほしい。</li> </ul>
道路の横断	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 参加は2回目です。補助26号線の道路計画線に含まれる土地の住民ではないですが、補助26号線の整備によって町会の東西が</li> </ul>

	分断されるのを心配しています。
周辺道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 補助26号線の副道付近の車の出入りを心配している方が多いです。</li> <li>• 周辺の道路を拡幅する場合は用地を確保する必要があるかと思いますが、区ではそういう予算をつける予定はありますか？</li> <li>• 補助26号線の両側に接する道路はどのように進んでいるのか、情報がほしいです。</li> </ul>
道路構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 淡島通りからトンネルにする方が立ち退きは減る。再考できないのでしょうか。</li> </ul>
必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 補助26号線がなぜ必要なのか、整備すると周辺地域にどのような影響があるのか、データを示して説明してほしい。なぜ道路を作るのか分からない。</li> </ul>
道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 補助26号線の計画線が変更になったり、まだ用地確保が進まなかったりしているの、今後どれくらいかかるのか、現状の進捗も具体的に知らせていただきたいと思いました。住民にとっては補助26号線の完成が10年先になるか、20年先になるかで、話が変わると思う。懇談会とは直接関係ないかもしれませんが、用地確保がどれくらい進んでいるのかも知りたいです。</li> </ul>

### (3) その他

その他意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 補助26号線の道路計画線から沿道10mくらいのところに住んでいるので、正直、心配である。もうこの景色がなくなると思うと、歩いていても涙が出ます。</li> <li>• 東京都も用地の購入や建替えをむやみに進めるのはやめてほしいです。</li> </ul>
懇談会について	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 補助26号線に関する東京都の対応が遅れており、住民の意見をまとめるための時間ができていると思います。町会でもしっかりと住民の意見をまとめて出すよう、要望してはいかがでしょうか。</li> <li>• コロナ禍でこちらも余裕がなくなっているので、早急に議論を進めるのはやめてほしいです。</li> </ul>

当日の「意見交換ボード」

**C** 中学校や高等学校、大学等がある地区

**B** 都営住宅がある地区

**A** 主に戸建住宅やアパートなどがある地区

**D** 淡島通りとの交差点や三角標交差点に位置し、住宅と店舗、事務所等が複合する建物がある地区

全体

防犯

防災

生活

教育

交通

安全

環境

子育て

高齢者

外国人

外国人労働者

外国人観光客

外国人住民

外国人企業

外国人学生

外国人労働者

外国人観光客

外国人住民

外国人企業

外国人学生

## 4. 東京都からの回答

### (1) 補助26号線の計画について

#### 意見：

- ・補助26号線がなぜ必要なのか、整備すると周辺地域にどのような影響があるのか、データを示して説明してほしい。なぜ道路を作るのか分からない。

- 本路線の整備により、南北方向の交通の円滑化が図られるとともに、安全で快適な歩行空間と自転車の走行空間が確保され、地域の快適性や安全性が向上します。
- 道路空間を確保することで延焼遮断帯を形成し、地域の防災性が向上します。
- 電線類地中化や街路樹の植栽により、良好な都市景観を創出します。

#### 意見：

- ・補助26号線の計画線が変更になったり、まだ用地確保が進まなかったりしているのので、今後どれくらいかかるのか、現状の進捗も具体的に知らせていただきたいと思いました。住民にとっては補助26号線の完成が10年先になるか、20年先になるかで、話が変わると思う。懇談会とは直接関係ないかもしれませんが、用地確保がどれくらい進んでいるのかも知りたいです。
- ・コロナ禍でこちらも余裕がなくなっているのので、用地の購入や建替えをむやみに進めることはやめてほしいです。

- 事業期間は、令和元年度から令和12年度としています。
- なお、補26代沢の用地取得に係る問合せ先は、以下のとおりです。  
◇ 東京都第二建設事務用地第一課（電話：03-3774-8121）

### (2) 道路の構造について

#### 1) 掘割部分について

#### 意見：

- ・京王線南側の補助26号線開口部に天蓋を設けて小公園とする案はどうなっているのか。
- ・6,000㎡の国有地有効利用と関連する小公園実現を是非希望する。6,000㎡国有地地区と補助26号線天蓋小公園地区は、防災倉庫や第2避難所として大切である。富士中学校まで行けない高齢者も増える可能性もある。

- 震災時火災においては、東京都震災対策条例に定める避難場所への一時避難、地元区が指定する指定避難所への避難等が基本となります。
- 本路線の早期整備を求めのご意見も確認しておりますので、今後、地元区等の意向も確認しながら、上記整備の要否などについて引き続き検討していきます。

**意見：**

- ・エレベーターの設置が京王井の頭線との交差点付近に必要。
- ・アンダーパス高さを4.5mとるのであれば、側道から地上へ出るエレベーターの設置をしてほしい。
- ・エレベーターができれば淡島通りへ車イスで出やすい。坂道だと杖で下るのは危ない。

●周辺における主要な施設配置や既存の歩行者・自転車等の動線に配慮し、交通管理者や地元区と協議しながら、道路構造の詳細を検討していきます。

**意見：**

- ・淡島通りからトンネルにする方が立ち退きは減る。再考できないのでしょうか。

●本路線の整備においては、アクセス機能も備えるため、交差道路や沿道施設への出入りなどについて考慮した道路構造としています。  
●また、火災の延焼防止や震災時における通行空間にも配慮し、必要な道路空間を確保する必要があります。

## 2) 既存の道路の接続について

**意見：**

- ・淡島通りは斜面地でもあり、道路の出入りが困難。
- ・代沢1丁目西側エリア。今回の掘割道路建設に伴い、孤立しないような通行ルート（特に自動車）の確保が必要。
- ・補助26号線の副道付近の車の出入りを心配している方が多いです。

●既存の交差道路との接続については、今後、交通管理者や地元区と協議しながら、詳細に検討していきます。

## (3) 街路樹について

**意見：**

- ・淡島通りから北進する坂道は夜になると車のヘッドライトで、住居が照らされる様になると思う。街路樹について、目隠しや光を防ぐ様な街路樹を統一して植えて欲しい。また、植える間隔を狭くしてはいかがでしょうか。

●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。  
●なお、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等を総合的に勘案して決定していきます。

#### (4) 道路の横断について

##### 意見：

- ・補助26号線の横断場所はどこになるのか。池ノ上、下北沢に出るのに知りたい。
- ・代沢1丁目側。東西の渡しの位置。横断ルートの設定。
- ・道路の向こうとこちらを行き来する安全な手段がほしい。
- ・補助26号線を渡る場所を増やしてほしい。
- ・補助26号線と東西住宅地をつなぐ道路。又、横断する道路が不足している。遠回りしなくてはならない。
- ・代沢1丁目地区の東西分断の緩和。富士中学校、下代田児童遊園までの距離が長い。
- ・横断歩道の数が2本だけでは不便。もっと増やして欲しい。
- ・池ノ上小学校と富士中学校へ安全に通えて遠回りにならないようにしてほしい。
- ・淡島通り近くに、補助26号線の横断ルートを確保してほしい。
- ・淡島通りに入るのも車利用では遠回りになり不便です。既住民も道路ができてよかったと思えるものにして欲しい。

●周辺における主要な施設配置や既存の歩行者・自転車等の動線に配慮し、歩行者等の安全確保を前提とした適切な横断場所について、交通管理者と協議を実施しながら整理していきます。

#### (5) 道路工事について

##### 意見：

- ・道路を深く掘るので、法面工事が不安。きちんとした工事業者が工事に当るのですか。
- ・およそ10年近い工事期間中の通行の安全、防犯対策、騒音の防止に留意してほしい。
- ・道路を掘り下げなければこういう心配はないのですが、調布の工事、中日本の橋の鉄骨不足など、信頼できるのですか。
- ・外環道の工事で陥没した話で、もぐらのように掘っていけば良いがシールド工法を用いると陥没してしまう恐れがあるため、今回も心配である。
- ・道路に暗渠があり、実際陥没している場所もある。工事が始まると心配です。

●工事期間中の通行の安全等に係る内容については、工事に着手する前段で、沿道の皆さまに対し、工事計画の概要を説明致します。

●施工中は、低騒音型、低振動型の建設機械や排ガス対策型建設機械を使用するなど、騒音対策にも留意し、工事を進めていきます。

●なお、鉄道交差部の施工時の工法については、基本的には線路の受桁を設置する工法を想定しております。

(6) 完成後（開通時）の振動や排気ガスへの対策について

**意見**：

- ・排気ガスで空気が悪くならないようにしてほしい。
- ・道路の振動について。昔、国道246号沿いの駒沢に住んでいました。国道246号と首都高の振動で益暮れ以外は建物がずっと共振していました。補助26号線沿いには住宅地が広がりますが、昼夜を問わず走る車の道路からくる振動対策をして欲しい。又は現状の工法の話を知りたい。
- ・車の通行の増加による事故や環境悪化を防ぐ工夫。

- 振動・大気・騒音については、今回整備する補26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。
- 整備に当たっては、「世田谷区環境基本条例」に基づく環境配慮制度に則り、本事業を実施することによる環境影響及びそれに対する配慮方針について、検討を行っております。

(7) 排水対策について

**意見**：

- ・ゲリラ豪雨となった場合、代沢1丁目から北沢一丁目へ大量の雨量が流れ込むリスクが高い。井の頭線のアンダーパス部分に排水措置の検討が必要。
- ・北沢一丁目の雨水は井の頭線の下を抜けて代沢一丁目と代沢二丁目の間に流れることとなります。水害対策が必要。

- 京王井の頭線との交差部における排水対策については、別途排水処理のための施設を整備する予定です。
- 今後、具体的な整備箇所や規模等に係る検討を進めていきます。

(8) 街づくり懇談会の出席について

**意見**：

- ・東京都の担当者の出席も必要である。
- ・何故、東京都は出席しないのですか。

- 街づくり懇談会は、住民等の皆様と「沿道の街づくり」について意見交換する場であるため、出席しておりません。
- 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」に係る問合せ先は、以下とおりです。  
◇ 東京都第二建設事務所工事第一課（電話：03-3774-9002）



## 5. 区からの回答

### 意見：

<A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区 について>

- ・以前から住んでいる人々への配慮。
- ・若い世代の移入を促進し、街の活性化につなげるべきです。
- ・「子どもから高齢者」という表現は問題あり。障がい者や外国人にとっても住みやすい街づくりの視点が必要。ダイバーシティ、インクルージョンで進めて下さい。
- ・空が広く緑が多い住宅主体の地域。
- ・日照確保や空が見えるような低層住宅用途の維持。
- ・静かで安全な街にしてほしい。
- ・学生向けの物件ばかりなので、家族で住むことのできる物件を増やしてほしい。
- ・マンションばかりだと何十年後には老人しかいない町になるのではないか。
- ・補助26号線に面したAに中層マンションを建て、他地域に移転せず住み続けられると良い。又、その建物の1～2階部に商業店舗を導入し、住民に利便性を確保したい。
- ・将来的には10mくらいのマンションができ、一階二階は店や病院ができてほしい。
- ・目黒区側と世田谷区側で事情が異なるのではないか。世田谷区側は病院も日用品店も徒歩10分内にたくさんあるので、住宅地をわざわざそれに充ててほしくない。
- ・日用品店舗、コンビニ、カフェがほしい。
- ・住宅が主体の地域。淡島通りの店舗が空いていたり、入れ替わりが激しいことを考えるとカフェやレストランが簡単にできるという夢を見ないほうが良い。店を維持するのは簡単ではない地域だ。
- ・カフェは不要。
- ・レストランやコンビニ等は建てても経営が無理であろう。淡島通りを見れば明らかである。
- ・大通り沿いに商店街は無理です。下北沢でも茶沢通りよりは裏路地沿いに商店が集まっています。池尻大橋は目黒区側に商店街が広がり、世田谷区側は貧弱です。計画の失敗例。
- ・建物はパチンコ店、ゲームセンター、宗教施設は禁止。またワンルームマンションもゴミ等の問題が多く、数も十分にみえるので、もう建てないでほしい。
- ・ホテルは治安が悪くなるので作らないでほしい。

<B 都営住宅がある地区 について>

- ・都営住宅の一部にスーパーを作ってほしい。
- ・都営住宅に年齢の違う家族が住まって欲しい。お互いを尊重して生活出来るとよいと思う。
- ・都営住宅内の道を散歩利用可として欲しい。

- ・駐車を有効に使えるようにしてほしい。

<C 中学校や高等学校、大学等がある地区 について>

- ・カフェ・レストランが少しあればよい。
- ・学校等の音漏れの配慮。

<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 について>

- ・事務所・店舗。
- ・従来通りの用途で地下室マンションは避けて欲しい。

<沿道地区全体 について>

- ・意見交換の前に説明があったA・B・C・Dのイメージが理想すぎる。
- ・改装進行中の池之上小学校に区の施設（事務所）等の出先施設があると良い。青少年会館の拡充化。
- ・安全、安心な街づくりをお願いします。
- ・開放的な街づくりを行ってほしい。

●令和3（2021）年7月20日に開催する第8回懇談会においては、将来的にも現在のままの環境がよいのか、都市計画道路の整備を契機に、一定規模の店舗や飲食店なども立地できるようにすることが望ましいと考えるのか、これまでの意見交換を踏まえ、皆様の考えの真意をうかがうことができるような意見交換をさせていただきたいと考えています。

**意見**：

<国有地（会計検査院宿舍跡地）について>

- ・国有地の活用。図書館、緑地、災害時の避難所。
- ・国有地について、空き家で落書きし放題になっているため物騒である。また、人が住まなくなると夜は暗い。国有地の利用は道路作りと一緒に世田谷区として頑張ってもらいたい。
- ・国有地をポンプ施設にするなら、防災グッズ置き場としても活用。
- ・会計検査院宿舍跡地の活用は、災害時に役立つ緑の広場、避難場所としてほしい。
- ・会計局の跡地利用は公園で子供や住民が集いの場所になるようお願いします。
- ・公務員住宅の空き地に公共施設（公園、図書館、児童館、病院、老人ホーム等）を作ってもらいたい。

- 会計検査院宿舎跡地について、国は、令和3（2021）年5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。
- 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。

**意見：**

- ・国有地について、図書館はスペース上無理だと思うが、図書室（本の貸借りが可能）が設置できるとよい。（近隣の青少年会館に本機能があれば取り下げてよい。）

- 青少年交流センター池之上青少年会館には、本や絵本、マンガをその場で自由にお読みいただける機能はございますが、予約資料の貸出、返却、予約、利用者登録等が行える「図書館カウンター」の機能はありません。
- 国有地については、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。

**意見：**

- ・駒場東大前の公務員住宅跡地の整備計画などを知りたい。そこにスーパーや図書館ができるのであれば、徒歩10分圏内の所に同じものを作る必要はないように思う。そうした情報をなるべく周知・共有していただきたい。

- 目黒区では、駒場東大前駅前の国有地の活用について、国と連携しながら検討を進めています。令和2（2020）年11月には跡地活用の区の考え方（「活用方針」）をまとめ、国に提出しました。国は、これを踏まえて、令和3（2021）年3月、「利用方針」を策定しました。

- 利用方針の概要は以下の通りです。

導入すべき施設等	①防災備蓄倉庫 ②コミュニティ拠点 ③スーパーマーケット ④特別養護老人ホーム等 ⑤歩行空間・広場
導入が望ましい施設等	①地域交流施設（カフェやワークテラスなど） ②居住環境向上施設（クリニックや飲食店など）

※敷地を北側：約7,000㎡と南側：約3,000㎡に分割し、北側は国が二段階一般競争入札により事業者を選定、南側は特別養護老人ホーム等敷地として区が公募により事業者を選定します。

- 令和3（2021）年度は、事業者決定に向けて取組みを進めており、進捗に応じて、地域に情報発信をしていきます。

**意見：**

<A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区 について>

- ・補助26号線と京王井の頭線の交差部付近に、防犯拠点として地域を守る交番を招致することは可能ですか。
- ・現在淡島通りにしか交番がない。行政の問題なのでできるかどうかわからないが、補助26号線と京王井の頭線の交差部付近にできると良い。

●交番や派出所、駐在所等の設置は、警視庁が各所管区の面積、所管区内の居住人口、街の形成、犯罪等の発生状況、隣接交番等からの距離などのほか、住民の意向などを総合的に勘案して決定しています。なお、現在の各交番等の管轄は、「淡島通交番」：代沢1丁目や2丁目など、「下北沢交番」：北沢1丁目や2丁目など、「駒場一丁目駐在所」：駒場4丁目1～9などとなっています。

**意見：**

<A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区 について>

- ・建物の高さは10mで十分。高層化は反対。
- ・現在の高さ制限を維持し、統一感のある街並みをつくる。
- ・建物の高さ制限を緩和することはNG。特に道路の西側エリアは谷側の高さが低くなっているため、制限緩和は後背エリアの住宅に与える影響が大きい。
- ・戸建住宅やアパートの高さは15～16mが望ましい。
- ・10m制限は緩くしてほしいが、3階程度の高さまでとし、そんなに高い建物はやめてほしい。
- ・将来、道路が出来上がってからの建物の高さについては決まり次第早く知りたい。自分の家を建て直すときの目安ができる。
- ・高い建物が建つのは、道路から5m以内にして欲しい。道路に隣接していない土地に高い建物は建てないで欲しい。
- ・沿道部分（道路から〇〇メートル）と道路から離れた部分（地域）を切り離さず、一体のものとして計画してほしい。

<C 中学校や高等学校、大学等がある地区 について>

- ・これ以上の高度化は望ましくない。

<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がある地区 について>

- ・高い建物を避けて欲しい。
- ・4～5階建ての街並みを望む。

<沿道地区全体について>

- ・高さ等全体的に統一を取れたものにするにはどうすればいいのか。

- 世田谷区では、都市計画道路の沿道街づくりとして、地区計画等を道路沿道において路線的に定める場合は、道路整備後の土地利用の目標、地域の特性や用途地域の指定基準を勘案し、原則として都市計画道路の計画線から20mの範囲を基本としています。
- その上で、令和3(2021)年7月20日に開催する第8回懇談会においては、補助26号線の道路計画線から20mの範囲に建つ建物の高さについて、将来的にも現在のままの制限がよいのか、都市計画道路の整備を契機に、一定の高さの建物も立地できるようにすることが望ましいと考えるのか、これまでの意見交換を踏まえ、皆様の考えの真意をうかがうことができるような意見交換をさせていただきたいと考えています。

**意見**：

<A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区 について>

- ・どうしても高い建物を建てたいなら、庭木に十分な陽が当たる様に都営住宅並の空間を確保し、道路や隣地からも離して建てて欲しい。
- ・狭小住宅を制限し、統一感のある街並みをつくる。

<B 都営住宅がある地区 について>

- ・従来通り、建物同士の空間を空け、道路や隣地から離れた所に建てて欲しい。

- 敷地の狭小化による建て詰まりを防止するために、現在、区では、商業系の用途地域を除いて、敷地面積の最低限度を定めており、世田谷区代沢1・2丁目、北沢1丁目、目黒区駒場4丁目の「第一種低層住居専用地域」では、建物を建てる際に必要な敷地面積の最低限度を80㎡としています。それ以外の住居系の用途地域では、敷地面積の最低限度を60㎡としています。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より厳しく制限することもできます。
- 隣の建物との間隔を確保することで、日照・通風、プライバシー、緑地空間の確保などが期待できるため、「地区計画」において、敷地の境界線から建物の外壁までの距離の制限を定めることもできます。
- 今後、皆様のご意見を踏まえ、両区で調整した上で、提案をさせていただき、皆様と意見交換をさせていただきたいと考えています。

**意見**：

<A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区 について>

- ・日用品の店舗はあってもよいが、店舗のロゴ、看板の色に制限を設ける。電光看板・音声を使った宣伝は禁止。

- 京都でもないし、景観制限はそんなにしないでほしい。
- 「建物の色彩の統一」という表現は誤解をまねく。「トーンの統一」とか「色の限定」とか具体性が必要。個人的にカラフルな色の街は好き。
- 建物の色彩等我々が意見を述べても、住民の人はそれぞれの思いがあると思います。その辺の兼ね合いはどうなのか。

<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 について>

- ある程度の店舗や会社の集積がすでにあるので、建物の色彩を揃えるなどおしゃれな街へと発展させていきたい。

<沿道地区全体について>

- 色等全体的に統一を取れたものにするにはどうすればいいのか。

- 「地区計画」や「世田谷区の地区街づくり計画」では、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」として、建物や工作物の屋根や外壁の色彩や、屋外広告物の材質や形態などのルールを定めることができます。
- 世田谷区内の「地区計画」及び「地区街づくり計画」においてこの規定を定めている地区の多くは、「形態、色彩、意匠は、周辺の街並みとの調和を図る。」などとして緩やかな誘導を図っていますが、色合い、明るさ、鮮やかさを数値化したマンセル値という数値規定を用いて誘導することもできます。
- 屋外広告物については、「地区計画」において点滅するような光源の使用を制限したり、映像装置を用いた広告物の設置を制限したりすることもできます。
- 今後、皆様のご意見を踏まえ、両区で調整した上で、提案させていただき、皆様と意見交換をさせていただきたいと考えています。

**意見：**

<A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区 について>

- 側道付近の用途地域の変更を急いで下さい。
- 用途地域を変更して欲しい。
- 用途地域の変更を速やかにしてほしい。
- 用途地域変更を急いで下さい。都から建て替えを要請されましたが、現状では動きません。

- 令和3（2021）年7月20日に開催する第8回懇談会による意見交換を踏まえ、今後の街づくり懇談会において、沿道地区の将来像及び沿道の地区ごとの具体的な将来イメージを実現していくための具体的な方策の一つとして、用途地域についても、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、皆様のご意見を踏まえながら、東京都と協議を進めていきます。

**意見：**

<A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区 について>

- ・道路に面する家は、ブロック塀を不可としませんか。災害時にブロックが倒れて通行不可となったらいけないし、子供がケガをしてもいけない。
- ・塀の構造等我々が意見を述べても住民の人はそれぞれの思いがあると思います。その辺の兼ね合いはどうか。
- ・防災に配慮した街づくりをどうやって進められるのか。

<C 中学校や高等学校、大学等がある地区 について>

- ・道なき住宅地の整備による、災害に強い地域づくり。

- 「地区計画」や「世田谷区の地区街づくり計画」においては、「垣又はさくの構造の制限」として、倒壊しやすいとされるブロック塀などの構造や高さを制限することができます。
- 世田谷区では「地区街づくり計画」において、災害に強い街づくりを実現するために、建物を建てる敷地において、河川・下水道等への雨水の流出を抑制する雨水浸透施設の設置を誘導するルールを定めることもできます。
- 今後、皆様のご意見を踏まえ、区から提案をさせていただき、皆様と意見交換をさせていただきたいと考えています。

**意見：**

<A 主に戸建住宅やアパートなどがある地区 について>

- ・生垣に統一して緑多い街にしたい。

<B 都営住宅がある地区 について>

- ・緑を活かした敷地の利用、オープンスペースの更なる緑化。
- ・より緑のある場所にしてほしい。
- ・現在の緑を維持する。

<C 中学校や高等学校、大学等がある地区 について>

- 大学等の良好な緑の環境の確保。
- なるべく今の姿を残すようにしてほしい。木があれだけの高さになるには50年以上かかります。これだけは人間の力で早めることはできません。

<D 淡島通りとの交差点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がある地区 について>

- 東大や駒場公園の近くは、緑が多い環境に配慮した開発を望む。

<沿道地区全体について>

- 敷地の緑化は大切だと思う。桜等広葉樹は風で根が動き、防災には不向きだと思う。
- 沿道地域の樹木計画は住民の意見を特に聞き入れて欲しいです。
- すべての区間で樹木、緑を多くして欲しい。

- 緑の多い環境を実現するための具体的な方策として、世田谷区では「世田谷区みどりの基本条例」や、「都市緑地法」に基づく緑化地域制度により、建物を建てる敷地の面積に応じて、敷地内の緑化基準を定めています。
- さらに、「地区街づくり計画」において、建物の建つ敷地における緑化促進策として地区独自のルールを定めることもできます。今後、皆様のご意見を踏まえ、区から提案をさせていただき、皆様と意見交換をさせていただきたいと考えています。

**意見：**

- 京王井の頭線南側の狭い道路は電柱の地中化をしてほしい。
- 共同溝による無電柱化を進め、後に続く住宅等にもその恩恵が行き渡る様にしてほしい。
- 道路整備の折角の機会に無電柱化をしないのは、後々の財政負担となり、全くの無駄。実現すべき。
- 都市計画道路は無電柱化が計画されているので、京王井の頭線の池ノ上駅から東へ向かうところなどは拡幅するだけでなく無電柱化してほしい。

- 補助26号線については電線の無電柱化を行う計画と東京都より説明を受けています。
- 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。補助26号線の沿道30m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。



**意見：**

- ・バス路線の導入は可能でしょうか。
- ・道路を広げることにより、既住民にとってメリットになるバス路線（地域巡回バス等）を設定してほしい。
- ・フルサイズのバスではなくミニバスでも良い。
- ・現在は南北の交通がないので、将来的に道路ができると品川まで行ける交通機関になる可能性が十分ある。折角、道路を造るのだからバスが通れるようにした方が良くと思う。
- ・2階建てバスも高さは3.8mであるため、4.5mあれば十分通れると思う。我々とする渋谷に出るのは便利だが、三軒茶屋まですごく不便なところなので、区でそのバスを設定して欲しい。茶沢通りに出れば何本もバスがあるのは知っているが、是非区にお願いしたい。

●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。

**意見：**

- ・駒場東大前から池ノ上へ行く場合、京王井の頭線南側の道路を迂回することなく、車が進めるように一方通行をなくしてほしい。
- ・建物よりまず道路整備が必要。ステッキをついて歩けないような細いガタガタ道や行き止まりの道も多い。
- ・高低差の大きい地域なので、それを活かした街づくりの機会に人や自転車が通りやすい道路を整備して欲しい。
- ・大きな道路ができたとしても、住宅と住宅の間はとても狭く、消防車も入れないような道がある。
- ・人や車等が通りやすく、災害時にも安全な道路整備。（区の道路の拡張）
- ・京王井の頭線沿いの南側道路は拡幅が必要。
- ・学校への通学時の安全。事故が起きないように配慮した道路計画。

●皆様のご意見を東京都へ伝えていくとともに、今後、東京都が補助26号線と周辺道路の取り付け等について詳細を検討していく中で、調整していきます。

**意見：**

- ・少数派の意見も十分汲み入れた形で懇談会を進行してほしい。人数制限をした懇談会での意見収集は無理があるのではないか。

- 地区計画や街づくり計画に触れるのであれば、もっと広い地域の人を集めて議論するべきではないか。
- 地区計画や地区街づくり計画について触れるのであれば、もっと広範囲（少なくとも代沢一丁目は全域）に周知するべきと考えます。「街づくりニュース」でも構わないので、全戸配布を行う必要があるのではないのでしょうか。ホームページで公開はしていますか。
- 懇談会に参加する人は1割程度で、後で知らなかったという人が必ず出てくる。高齢者やPTA、学校、町会などの意見も聞いた方が良いのではないか。
- 「街づくりニュース」を町会の回覧板に入れて、住民に関心を持ってもらえるようにしてほしい。

- コロナ禍においても、多くの皆様に懇談会へ参加いただけるよう、より広い会場を確保してきます。
- 現在、「街づくりニュース」の配布範囲は、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配布・郵送しているほか、ご希望の方には個別に配布・郵送もしています。また、補助26号線に関係のある「代沢2丁目北町会」、「下代田東町会」、「北沢1丁目町会」、「東北沢自治会」、「都営代沢1丁目アパート」の各町会等の会長又は副会長の方へ、街づくりニュースをお配りし、掲示板への掲出などのご協力をお願いしております。
- 「補助26号線街づくり懇談会」の配布資料や「街づくりニュース」は、全て世田谷区のホームページに掲載しています。また、これまでの懇談会における配布資料やこれまで発行した「街づくりニュース」は、世田谷区北沢総合支所街づくり課及び目黒区都市整備課の窓口でもお渡ししており、街づくりに関するご意見等につきましても、世田谷区及び目黒区、両区の窓口やお電話などでお受けしていますので、お気軽にお問い合わせください。

補助26号線 街づくり

検索

**意見**：

- 町会でもしっかりと住民の意見をまとめて出すように要望してはいかがでしょうか。

- 区では、令和元（2019）年5月に、下代田東町会から依頼を受け、町会の総会に参加させていただき、補助26号線の道路整備の概要や、沿道街づくりの取り組みの概要についてご説明をさせていただきました。  
また、別の機会には、下代田東町会からの依頼を受け、補助26号線沿道地区の模型をお貸しし、役員の皆様の間で意見交換を行い、東京都に対して要望事項を取りまとめ、提出されたと伺っています。
- 区が開催する街づくり懇談会で皆様からいただいたご意見・ご質問は、区から東京都に情報提供し、共有しておりますが、各町会の皆様におかれましても、町会の皆様でご意見を取りまとめ、要望されることは大切な取り組みであると考えます。
- 区といたしましても、町会からのご要望があれば、沿道街づくりの取り組みや、道路整備の概要などについて、説明にうかがいます。

**意見：**

- ・対面式の懇談会も必要だが、オンラインでの開催も希望します。内容は同じが良い。
- ・2か月ごとに意見を聞いてみてはいかがでしょうか。

- 対面により皆様と意見交換をさせていただいている懇談会について、参加したいと考えている全ての皆様がオンラインで参加できるとは限らないことや、オンラインの場合、参加者の皆様による活発な意見交換を行うことに限界があると考えており、現時点ではオンラインでの開催は難しいと考えています。
- 今後、区から、一定の内容を提案させていただき、その内容についてご意見・ご質問をいただく段階になりましたら、動画配信による情報提供や、オンラインによる意見募集なども検討しています。

**意見：**

- ・良かったと思います。もっと時間を増やして良いです。5時間から6時間。
- ・他の人の意見について、なぜそういった意見を持ったのか聞きたいと思った。
- ・最初の説明が長い。メールの送信やホームページでの公開で資料を事前に配布すれば良い。
- ・資料内の年の表記を和暦ではなく、西暦にしていただけないでしょうか。和暦の表記では何年前のことか分かりにくいです。

- いただいたご意見を参考に、今後の懇談会につきましては、説明時間を短くし、意見交換の時間を最大限確保するよういたします。
- 資料中の和暦表記につきましては、西暦を併記するよういたします。

# 第8回 補助26号線沿道地区 街づくり懇談会

令和3（2021）年7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。

2

## 配布資料の確認

- ・ 次第
- ・ 【資料1】 第7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
- ・ 【参考資料】 意見交換の進め方の綴り
- ・ アンケートのお願い

3

### < 次第 >

1. 開会

2. これまでの懇談会の振り返り

3. 意見交換

<テーマ>

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)

4. 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

## 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	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 R3.7.20	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
第9回	沿道の地区ごとの具体的な将来イメージの 実現手法について
⋮	⋮

街の現状、  
課題の検討

沿道地区の  
将来像(案)  
の検討

将来像の実  
現化手法の  
検討

本日は  
こちら



# 沿道地区の将来像

これまでの振り返り

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

## 将来像の実現に向けた 「具体的な将来イメージ」について意見交換

前回の振り返り

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 |
|--|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|

将来像を実現するために、  
沿道地区の地区ごとの具体的な将来イメージについて意見交換



8

## 地区ごとの将来イメージに関するご意見等

前回の振り返り

### A 主に戸建住宅や アパートなどがある地区

<第7回懇談会の主なご意見>

#### 建物の用途

- ・空が広く緑が多い住宅主体の地域がよい。
- ・日用品店舗、コンビニ、カフェがあると良い。
- ・店を維持するのは簡単ではない地域。
- ・パチンコ店、ゲームセンター、宗教施設、ワンルームマンション、ホテルは作らないでほしい。
- ・中層マンションを建て、移転せずに済み続けたい。
- ・国有地（会計検査院宿舎跡地）の活用。（図書館、病院、防災備蓄倉庫、公園、緑地など）

#### 建物の高さ

- ・高さ15～16mだと良い。
- ・建物の高さは10mで十分。
- ・現在の高さ制限を維持。
- ・高い建物は道路から5m以内としたい。
- ・店舗のロゴ、看板の色に制限を設ける。
- ・用途地域の変更を速やかにしてほしい。
- ・道路に面するブロック塀を不可としたい。
- ・生垣に統一して緑の多い街にしたい。

など

9



## 地区ごとの将来イメージに関するご意見等

前回の振り返り

### B 都営住宅がある地区

- ・都営住宅の一部にスーパーを作ってほしい。
- ・老朽化対策をしっかりとってほしい。
- ・オープンスペースの更なる緑化。
- ・より緑のある場所にしてほしい。
- ・現在の緑を維持する。  
など

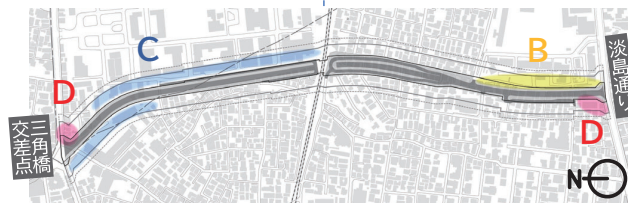
### C 中学校や高等学校、大学等がある地区

#### <第7回懇談会のご意見>

- ・カフェやレストランが少しあればよい。
- ・これ以上の建物の高度化は望ましくない。
- ・良好な緑の環境の確保。
- ・なるべく今の姿を残すようにしてほしい。  
など

### 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

- ・事務所・店舗があるとよい。
- ・高い建物は避けて欲しい。
- ・建物の色彩を揃える等、おしゃれな街へと発展させていきたい。
- ・緑が多い環境に配慮した開発を望む。  
など



10

## その他のご意見

前回の振り返り

### 補助26号線や周辺の道路整備等について

#### <第7回懇談会のご意見>

- ・東西の渡しの位置。横断ルートの設定。
- ・開口部に天蓋を設けて小公園とする。
- ・エレベーターができれば淡島通りへ出やすい。
- ・井の頭線のアンダーパスで排水措置の検討が必要。
- ・共同溝による無電柱化を進める。
- ・バス路線の導入は可能であるか。
- ・周辺道路は孤立しない通行ルートの確保が必要。
- ・沿道の樹木計画は住民の意見を聞き入れてほしい。
- ・すべての区間で樹木、緑を多くしてほしい。  
など

補助26号線に関するご意見については、  
東京都へお伝えします

11

資料1

第7回街づくり懇談会の振り返り  
【要旨】

1. 第7回街づくり懇談会の開催概要	1
2. 意見交換	2
3. 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	22

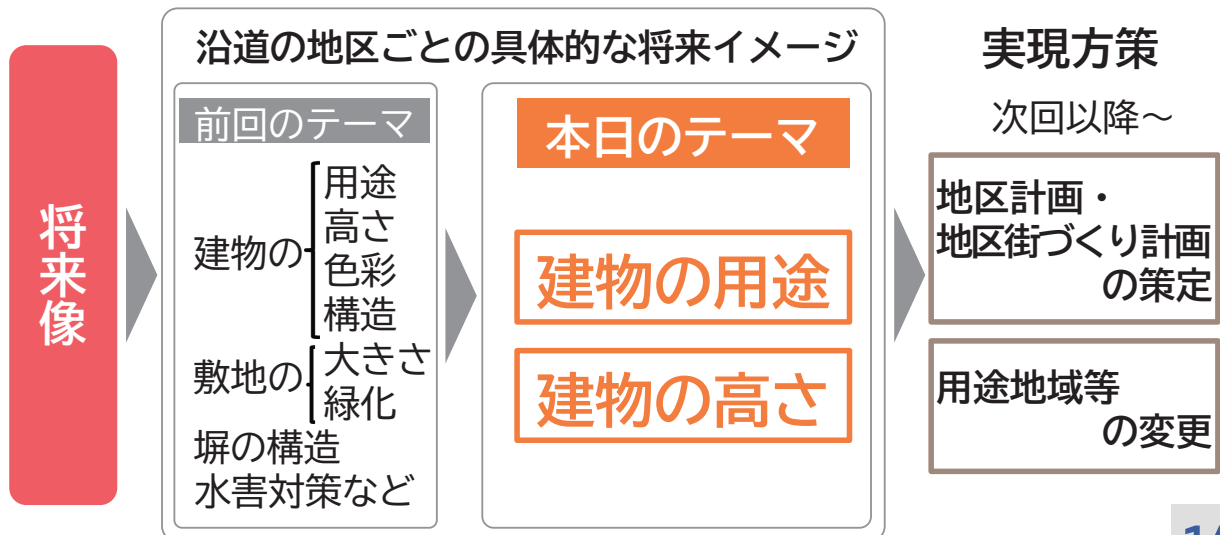
令和3（2021）年7月20日  
世田谷区・目黒区

## 3 意見交換

## 本日のテーマについて

本日の意見交換の<テーマ>

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)



■ 意見交換の進め方とふせん紙の記入イメージ

●意見交換のテーマ

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）

●意見交換の流れ

意見交換前に、「これまでに懇談会で頂いた主な意見」をご紹介します。

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| ① | 下記の「ふせん紙の記入イメージ」を参考に、ふせんに意見を記入して下さい |
| ② | 職員等が受け取りに伺います                       |
| ③ | 意見を分類し、共有・整理します                     |

●地区の区分



●ふせん紙の記入イメージ

これまでに懇談会で頂いた主な意見を踏まえて…

どの地区を

どのようにしたいか

なぜそう思うか

ご記入ください。

<ふせん記入例> 建物の用途について  
たとえば…

どの地区を (A)・B・C・D  
どのようにしたいか (用途)・高さ  
兼用住宅でなくても、写真③のような日用品の店舗ができるようにしておきたい。

なぜそう思うか  
今の静かな環境も魅力だが、高齢になっても住みやすいとよいので。

どの地区を (A)・B・C・D  
どのようにしたいか (用途)・高さ  
店舗などを許容するとしても、写真⑥くらいの規模にしてほしい。

なぜそう思うか  
今の静かな環境を守りたいので。

など

<ふせん記入例> 建物の高さについて  
たとえば…

どの地区を (A)・B・C・D  
どのようにしたいか (用途)・高さ  
高くても写真「イ」程度にしてほしい。

なぜそう思うか  
低層住宅地を保ちたいが、建替えて住み続けられるようにはなると良いので。

どの地区を (A)・B・C・D  
どのようにしたいか (用途)・高さ  
写真「カ」程度のマンションも何件かできると良い。

なぜそう思うか  
新たに住む若い人や高齢になっても住み続けられるように。

など

➡記入時の参考として、4ページ、6ページに建物の用途や高さのイメージ写真を掲載しています。

■これまでに懇談会で頂いた主な意見（建物の用途について）

できてほしい

現状

できないでほしい

<p><b>A地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館</li> <li>・老人ホーム</li> <li>・保育施設</li> <li>・介護施設</li> <li>・防災備蓄倉庫</li> <li>・交番</li> <li>・病院</li> <li>・日用品店舗（コンビニ、買い物出来る場所）</li> <li>・飲食店（カフェ、レストラン）</li> <li>・防火商業ビル</li> <li>・学習塾</li> <li>・教育に関連する施設</li> <li>・保健所</li> <li>・ホテル</li> <li>・トランクルーム</li> </ul>	<p>第一種低層住居専用地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅</li> <li>・アパート</li> <li>・兼用住宅（事務所等）など</li> </ul> <p>・今の静かな街に愛着を持っているので ・病院も日用品店も徒歩圏内にたくさんあるので など</p> <p>・生活利便性の向上のために ・高齢化に備えて、生活維持のために必要なので など</p> <p>・高齢者が孤立しないよう若い世代も住む活気のある街になると良いので など</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンルームマンション（共同住宅）</li> <li>・ホテル</li> <li>・パチンコ店</li> <li>・ゲームセンター</li> </ul>
<p><b>B地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一部にスーパー</li> </ul>	<p>第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都営住宅（共同住宅）</li> </ul>	
<p><b>C地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェ</li> <li>・レストラン</li> </ul>	<p>第一種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域 第一種住居地域・近隣商業地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京大学</li> <li>・松蔭中学・高等学校（学校）</li> </ul>	
<p><b>D地区</b></p>	<p>近隣商業地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所</li> <li>・店舗</li> <li>・住宅 など</li> </ul>	

■これまでに懇談会で頂いた主な意見（建物の高さについて）

高い建物は避けてほしい ← 現状 → ある程度高い建物が建つようになるといい

<p><b>A地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高さ10mのままがよい ←</li> <li>・空が見えるような低層住宅地を維持したい</li> <li>・日照は大事なので、高い建物は建てないでほしい など</li> </ul>	<p>高さの最高限度は、10m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替えて住み続けたいので</li> <li>・マンションなどが出来て近くに住み続けられるといいので など</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 4～5階建て</li> <li>・高さ15～16m</li> </ul>
<p><b>B地区</b></p>	<p>高さの最高限度は、16m 淡島通り側25m</p>	
<p><b>C地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今以上の高さは望ましくない（東大）</li> </ul>	<p>高さの最高限度は、 世田谷区側10m、19m、28m 目黒区側 10m、17m、20m</p>	
<p><b>D地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高い建物は避けてほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4～5階建て</li> </ul> <p>高さの最高限度は、 世田谷区側25m 目黒区側 20m</p>	

# ■ 建物の用途のイメージについて

店舗面積が小さい

店舗面積が大きい

## 日用品等の販売を行う店舗



① パン屋 (店舗兼用住宅)  
店舗面積：約50㎡



② ミニスーパー  
店舗面積：約150㎡



③ ドラッグストア  
店舗面積：約600㎡



④ スーパーマーケット  
店舗面積：約1,150㎡

## 飲食業の店舗



⑤ 喫茶店 (店舗兼用住宅)  
店舗面積：約50㎡



⑥ カフェ  
店舗面積：約160㎡

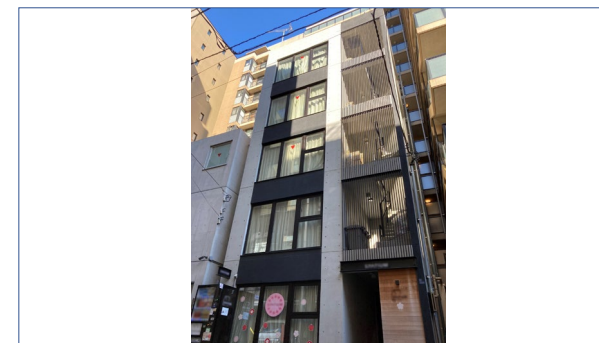


⑦ 飲食店  
店舗面積：約520㎡



⑧ ファミリーレストラン  
店舗面積：約960㎡

## その他の用途



⑨ ビジネスホテル  
延床面積：約210㎡



⑩ パチンコ店  
店舗面積：約410㎡



⑪ 自動車販売店  
店舗面積：約440㎡



⑫ 病院  
延床面積：約2,420㎡

4. 用途地域別建物用途制限一覧表

現在の用途地域

A 主に戸建住宅やアパートがある地区

C 学校がある地区の一部

B 都営住宅がある地区

C 学校がある地区

B 都営住宅がある地区の一部

C 学校がある地区の一部

D 三角橋交差点・淡島通りとの交差点に位置する地区

C 学校がある地区の一部

分類	建てられる用途	建てられない用途	第一種低層	第二種低層	第一種中高層	第二種中高層	第一種	第二種	準住居地域	近隣商業地	商業地域	準工業地域
			住居専用地域	住居専用地域	住居専用地域	住居専用地域	住居地域	住居地域				
居住	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿											
	兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの											
文教	幼稚園、小学校、中学校、高等学校											
	図書館等											
	大学、高等専門学校、専修学校等											
宗教	神社、寺院、教会等											
	老人ホーム、福祉ホーム等											
医療福祉	保育所等、公衆浴場、診療所											
	老人福祉センター、児童厚生施設等		(1)	(1)								
	病院											
レジャー施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ・パッティング練習場等						(3)					
商業	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等											
	2階以下かつ床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以内の一定の店舗、飲食店等											
	上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店 (兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可)				(2)	(3)						
	店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設											
	上記以外の事務所等 (兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可)				(2)	(3)						
	ホテル、旅館					(3)						
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等											
	カラオケボックス、ダンスホール等											
	2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫											
	倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫 (一定規模以下の付属車庫等を除く)											
	客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ											
	客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ											
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設											
	キャバレー、料理店等											
	個室付浴場業に係る公衆浴場等											
工場	兼用住宅で、作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等											
	作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等											
	作業場の床面積50㎡以内のパン屋、米屋等の食品製造業											
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の自動車修理工場											
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの											
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場											
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの											
	日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場											
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの											
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											
	火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量が非常に少ない施設					(2)	(3)					
” 少ない施設												
” やや多い施設												
” 多い施設												
その他	巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便業務、電話局											
	自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎						(3)					
	倉庫業を営まない倉庫				(2)	(3)						

注意：建築基準法の「別表第二」の概要を示すもので、すべての制限について記載したものではありません。

- (1) については、一定規模以下のものに限り建築可能。
- (2) については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
- (3) については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

担当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036
----	---



## ■ 建物の高さのイメージについて

### 12m程度（例えば3～4階建て程度）

の高さの建物による街並みのイメージ

ア)



イ)



「建物高さ12m」のルールが定められている街並みの事例

ウ)



### 16m程度（例えば4～5階建て程度）

の高さの建物による街並みのイメージ

エ)



オ)



「建物高さ17m」のルールが定められている街並みの事例

カ)



# <参考> 世田谷区「建築ガイド」令和3年5月 P27,28抜粋

※A、B、C、Dについて、現在のルールをお示ししています。

## 1. 第一種・第二種低層住居専用地域内における高さの制限

(建築基準法第55条)

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居地域は、低層住宅の住環境を保護する地域です。建築物の高さは10m又は12m以下とする地域指定がなされています。

世田谷区内の場合、原則として、第一種低層住居専用地域では10m以下、第二種低層住居専用地域では12m以下とする高さ制限があります。

**A**主に戸建住宅やアパートがある地区  
**C**学校がある地区の一部

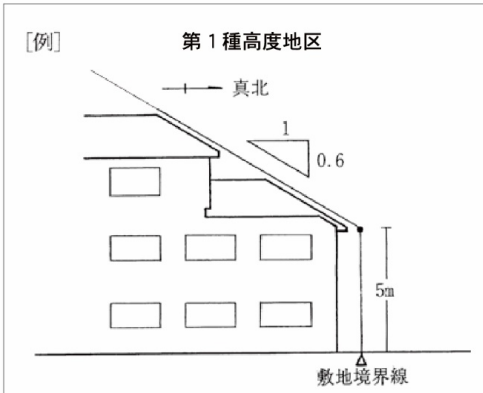
## 2. 高度地区による高さ制限

(都市計画法第8条／建築基準法第58条)

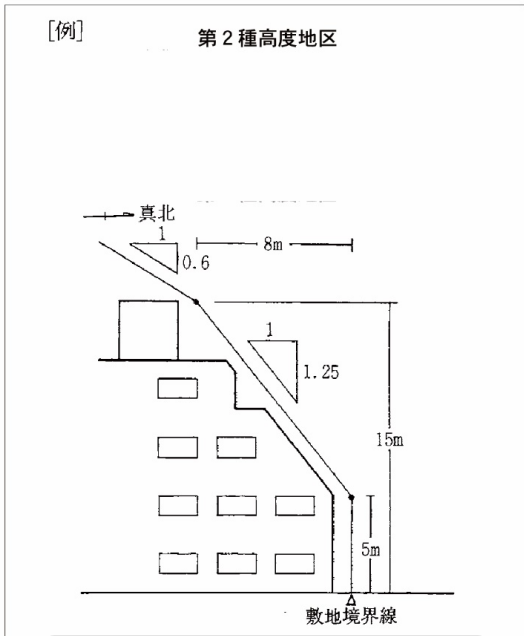
高度地区は、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。特に、高さの最高限度については、斜線型高さ制限と絶対高さ制限の2つの制限を組み合わせで定めています。

### (1) 斜線型高さ制限について

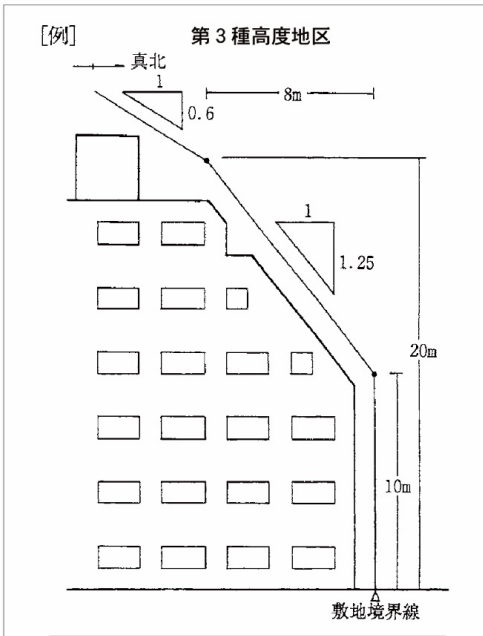
北側敷地への日照や圧迫感などによる影響に対する制限として、3種類の斜線型高さ制限を定めています。真北方向に当たる隣地境界線、又は道路の反対側の境界線、あるいは水面、線路敷等の中心線から、各図に示す斜線を超えて建築することはできません。



**A**主に戸建住宅やアパートがある地区  
**B**都営住宅がある地区  
**C**学校がある地区の一部



**B**都営住宅がある地区の一部  
**C**学校がある地区  
**D**三角橋交差点・淡島通りとの交差点に位置する地区



**C**学校がある地区の一部

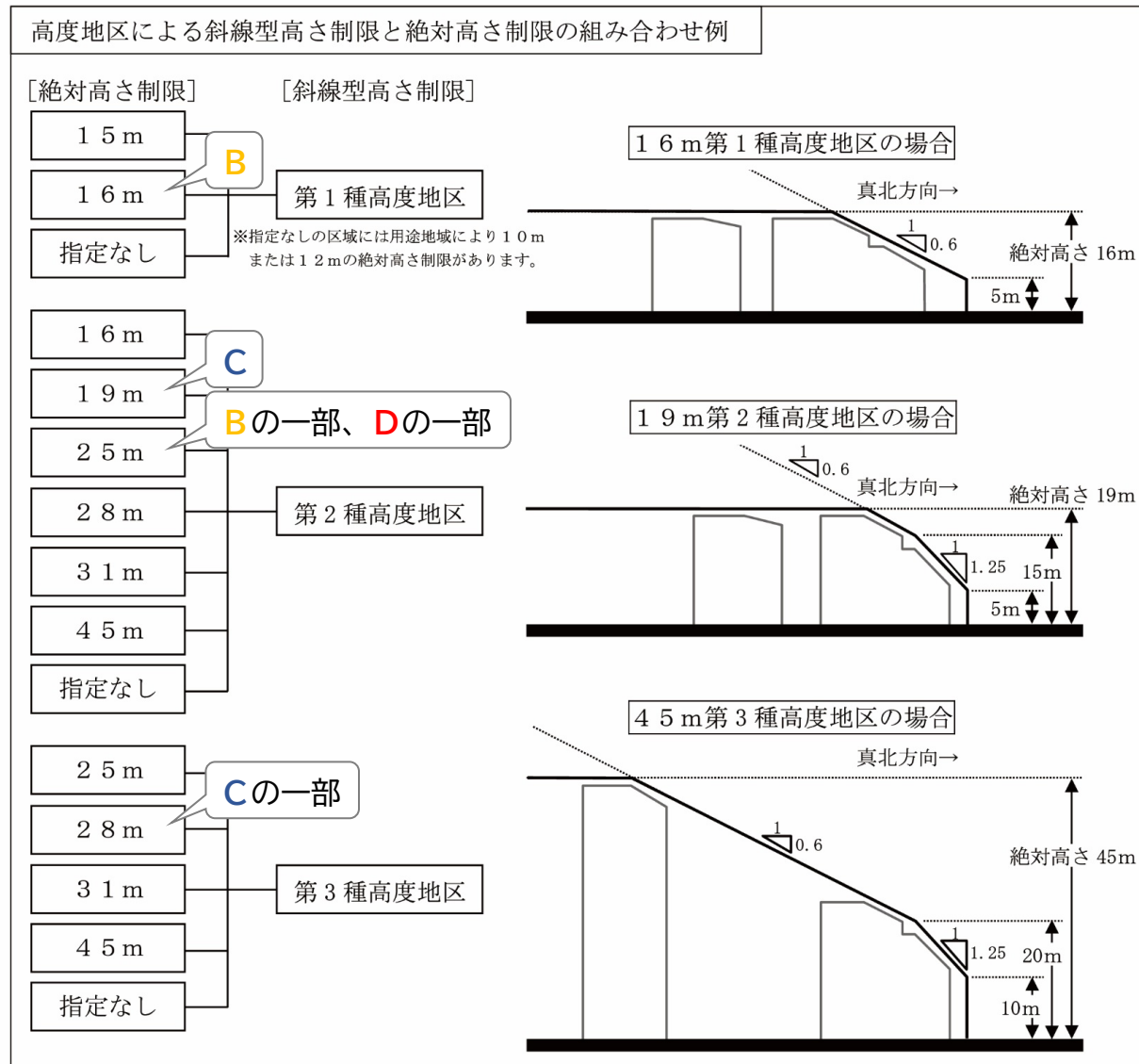
### (2) 絶対高さ制限について

住環境の保全を図るため、建築物の高さの最高限度を規定する絶対高さ制限を定めています。原則として、下図に示す斜線や高さを超えて建築することはできません。

ただし、敷地内緑化や壁面後退距離の確保など、市街地環境の向上に資する建築物等に対しては、絶対高さ制限における特例制度を設けており基準内での高さの緩和を認めています。

このように、絶対高さ制限を定めて周辺住環境の保全を図る「規制」とともに、市街地環境の向上に資する建築物等の「誘導」を組み合わせた「規制」と「誘導」の仕組みとしています。

なお、地区計画等で建築物の高さの最高限度を定めている場合については、高度地区の絶対高さ制限の指定値にかかわらず、地区計画等で定めた内容を適用します。(地区計画等の内容に関する問い合わせ先は各総合支所街づくり課)



※目黒区の、C学校がある地区の一部、D三角橋交差点に位置する地区の絶対高さ制限は、それぞれ17m (C)、20m (D) となっています。

担当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985
----	---

# アンケートのお願い

(第8回 補助26号線沿道地区街づくり懇談会)

皆様のご意見を、ご自由にお書きください。

■ 本日の街づくり懇談会について、ご感想をお聞かせください。

■ 補助26号線沿道地区の街づくりについて、ご意見をお聞かせください。

■ その他

※お帰りの際に職員にお渡しください。

※後日提出される方は、郵送・FAX・窓口持参のいずれの方法でも提出できます。

世田谷区北沢総合支所街づくり課（担当 及川、岡崎、長岡）

住所：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階

電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019

目黒区都市整備部都市整備課（担当 田島、日下、渡部）

住所：〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15 目黒区役所6階

電話：03-5722-6846 FAX：03-5722-9239

※アンケートは、補助26号線沿道地区街づくりの検討以外の目的では使用いたしません。