

第9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1月16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. 建物の建て方等のルール（案）について
4. 意見交換
5. 閉会

配布資料一覧

- ・次第（本紙）
- ・【資料 1】 第8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】
- ・アンケートのお願い

第8回街づくり懇談会の振り返り

【要旨】

1. 第8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	16
4. 東京都からの回答	20
5. 区からの回答	22

令和4（2022）年1月16日

世田谷区・目黒区

1. 第8回街づくり懇談会の開催概要

【日 時】令和3（2021）年7月20日（火）18：00～20：00

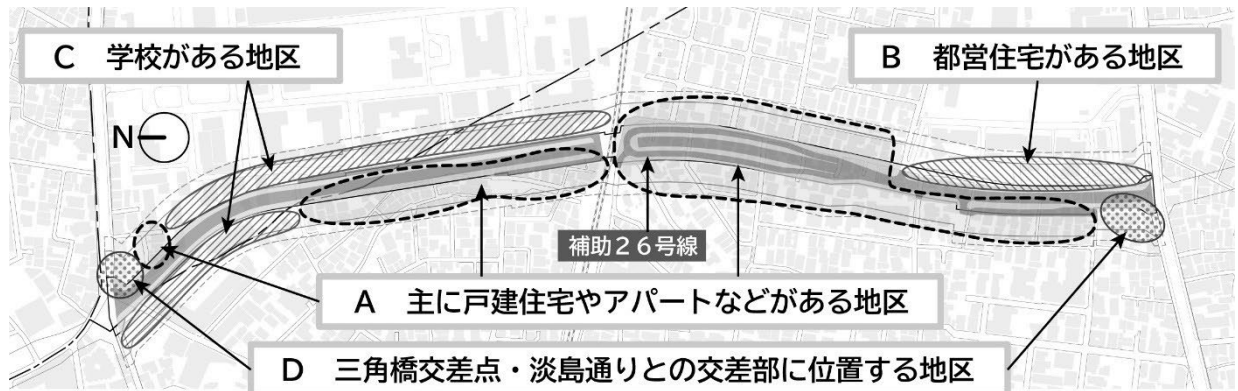
【会 場】北沢タウンホール2階 ホール

【参加者】32人

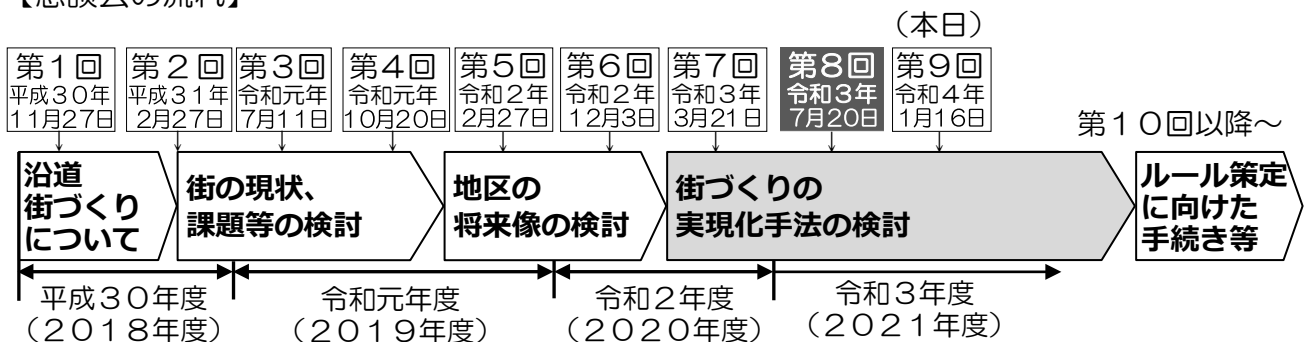
【内 容】土地利用の現況等を踏まえ、沿道地区を4つの「地区」に区分し、「建物の用途」「建物の高さ」の視点から、「地区」ごとにどのような建物が建つと良いか、どれくらいの高さになると良いかなど具体的な将来イメージについて、意見交換を行いました。

《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) 学校がある地区
- D) 三角橋交差点・淡島通りとの交差点部に位置する地区



【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（建物の用途、高さなど）」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「どの地区を」「どのようにしたいか」「なぜそう思うか」という形式で、「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）建物の用途について

■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）
理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

できてほしい	日用品等の販売を行う店舗
	▷コンビニができてほしい。 理由欄：高齢化に備えて。
	▷写真②（ミニスーパー）のようなお店ができればよい。 理由欄：近くに買物ができる場所があれば便利である。
	▷淡島通りを渡らないで買物できるミニスーパー（日用品、食料）がほしい。 理由欄：坂道が大変なのでできるだけ近くに欲しい。
	▷写真②（ミニスーパー）、写真③（ドラッグストア）などが立地する、人の目が集まる地区にしてほしい。 理由欄：アンダーパスのある箇所は暗くなりがちで治安の心配もある。人が集う場所があると、明るくなり治安が安定するから。
	▶掘割部分は暗くなりがちで、夜は人通りが少なくなる可能性があると思う。昔、ニューヨークでは治安を良くするため、人が集まるような街並みをつくるという活動を行っていた。それと同様に人が多く出入りするようなお店などが立体交差付近にあれば、人の目が治安を守ることにつながるのではないかと思う。
	<コンサルタント> ⇒防犯カメラについては維持費用などの課題もある中で、人の目で治安を維持していこうという発想は非常に貴重な意見だと思う。
<街づくりアドバイザー>	

	⇒街に子どもが増えると良いという意見もありましたが、塾に通う子どもも多いと思うので、同じく非常に良い意見だと思った。
	▷写真②（ミニスーパー）、写真③（ドラッグストア）、写真④（スーパーマーケット）が建築可能な用途にしてほしい。 理由欄：都心に近く、20～30m道路に接するエリアは、希少であり、低層の住宅用地としてムダにすべきではない。
	▶補助26号線の三宿・池尻側にはスーパーマーケットがあり、都営住宅に住む知人はそこを利用している。他にも自転車や自動車ですーパーマーケットに行っている人が多い印象なので、都営住宅の近くにスーパーマーケットができればぜひ利用したい。実現してほしいと思っている。
	▷日用品は身近な場所でショッピングしたい。 理由欄：現状は店舗が無く、大変不便。生活の利便性向上に期待。
	飲食業の店舗
	▷パン屋や喫茶店などの施設を増やしてほしい。（三角橋交差点側） 理由欄：ベビーカーを押して歩く方や子どもと手をつないで歩く方の姿を多く見受けられる。そのような子育て世帯の人たちが、気軽に立ち寄れるような場所が必要だと思った。
	▷飲食店は⑤（喫茶店）程度がいい。 理由欄：飲食店は一軒家の大きさまでにしてほしい。駅前もそうである。
	▷写真⑤（喫茶店）、写真⑥（カフェ）、写真⑦（飲食店）、写真⑧（ファミリーレストラン）が建築可能な用途にしてほしい。 理由欄：都心に近く、20～30m道路に接するエリアは、希少であり、低層の住宅用地としてムダにすべきではない。
	その他の用途
	▷会計検査院跡地について、防災備品の倉庫、図書コーナー（貸出／返却機能）、住民の交流スペース等の施設があるとよい。 理由欄：現在、代沢1丁目エリアとして上記機能が不足している。
	▷会計検査院跡地にエレベーターの設置をしてほしい。 理由欄：坂が急なので淡島通りへ車いすで出られない。
	▷児童館を作してほしい。 理由欄：老人ホームだけではなく、乳幼児の為の施設も作してほしい。
現状を維持し	▷現状のまま。

たい	理由欄：記載なし。
	▷この街の売りは閑静な住宅地（教育機関もある）である。従って用途地域は現状（第一種低層住居専用地域）を守るべきである。 理由欄：閑静な住宅地としての魅力を残したい。
	▶閑静な住宅街だということがこの街の最大の売りだと考えており、補助26号線が整備されるからといって安易に壊すべきではないと思う。補助26号線の掘割部分は自動車を早く通し、掘割以外のところは現状の閑静な住宅街としてのメリットを最大限活かしていきたい。
	▷現状のまま保持して欲しい。 理由欄：現状、静かな住宅地なので商業施設などはできて欲しくない。
	▷住宅地のままだがよい。あっても小さなカフェくらい。 理由欄：お店をやってもうまくいかないと思う。うるさくなりそう。
	▷戸建住宅、集合住宅、兼用住宅、小規模の事務所。 理由欄：現在、ここに住んでいて静かな環境を維持したいから。
	▷現状（第一種低層住居専用地域）を維持して欲しい。 理由欄：コンビニ、日用品店等は淡島通り沿いに多数立地しており、十分である。緩和しても営業が成り立つとは思えないので、住環境を優先すべきである。
できないでほしい	日用品等の販売を行う店舗
	▷日用品店はいらない。 理由欄：日用品店は淡島通りにたくさんあるから。
	▷店舗は不要である。 理由欄：経営が難しいと思う。今の時代、ネット購入できる。
	飲食業の店舗
	▶お店が住宅地の中に入ってくるのはいやだなと思う。飲食店は池ノ上駅前の繁盛店でも一軒家程度の大きさなので、それ以上大きな店舗ができるとうるさくなってしまう。また、経営的にも成り立たないと思う。
	その他の用途
	▷病院・トランクルームは作らないでほしい。 理由欄：病院があると地域が荒ただしくなりそう。小さい病院はすでにある。トランクルームは治安が悪くなる。
<街づくりアドバイザー> ⇒トランクルームがあると治安が心配という意見については、理由を伺	

	<p>いたいと思いました。トランクルームがあるよりは、人が住んで住宅の明かりがある方が良いという意図でしょうか。</p>
	<p>▶ファミリー層が住める広さの住居を沿道で建てるとすると、よほど資産がないと難しいと思う。一方でワンルームマンションが建つと、ごみが散乱することやどんな人が住んでいるのか分からないという不安があり、望ましくない。</p>
	<p><コンサルタント> ⇒ご発言いただいた通り、ワンルームマンションについては一部で問題になっていますが、そういった点についてはルールによる制限が可能なので、住戸の広さについては議論した方が良いかもしれない。</p>

■ 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）
理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

できてほしい	日用品等の販売を行う店舗
	▷小規模店舗はほしい。大規模店舗までは不要である。 理由欄：三宿地区とは違う雰囲気を保ってほしい。大規模施設は今後できる駒場住宅跡地の活用で。
	▷都営住宅の方のために低層のミニスーパーがあるとよい。 理由欄：緑のある地域なので大規模なものはいらない。
	▷スーパーは是非ほしい。 理由欄：現在は池尻のOKマート、オオゼキ等へ行っている。坂があり、お年寄りにはきつい。
	▷一部にスーパーがほしい。 理由欄：利便性の向上のため。
	その他の用途
	▷共同住宅があってもよいが、地域の人に関われるような施設を併設してほしい。 理由欄：淡島通りの三宿・池尻側では、大規模マンションと戸建住宅の住民の交流が不足しているため。
現状を維持したい	▷現状の維持。 理由欄：貴重な解放感のある空間であり、緑の多さでも重要性が高い。災害対策上も現状を保ってほしい。

	<p>▷現状のままがよい。</p> <p>理由欄：都営住宅と道路の間に新たに建てるのであればそれは都営住宅の住民の意見を最優先すべきだと思うので、何とも言えません。</p>
--	--

■ C 学校がある地区

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜ ＞内は回答者）
理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

できてほしい	日用品等の販売を行う店舗
	<p>▷写真②（ミニスーパー）、写真③（ドラッグストア）のような人が出入りするお店があるとよい。</p> <p>理由欄：若者の集う学校から新しい道を通って学生が街に出やすくなれば、若い息吹が根付くと思うから。</p>
	<p>▷ドラッグストア、コンビニがほしい。</p> <p>理由欄：近隣にドラッグストアがない。</p>
	<p>▷スーパーやドラッグストアが欲しい。</p> <p>理由欄：人口が多いにも関わらず、スーパーやドラッグストアがなく不便。</p>
	飲食業の店舗
	<p>▷写真⑥（カフェ）のような人が出入りするお店があるとよい。</p> <p>理由欄：若者の集う学校から新しい道を通って学生が街に出やすくなれば、若い息吹が根付くと思うから。</p>
	<p>▷ファミリータイプ・学生が気軽に立ちよれるカフェがほしい。</p> <p>理由欄：幼稚園、保育園があるので、子ども連れで入れるカフェがほしい。道端での立ち話を避けたい。</p>
<p>▷自習できるカフェが欲しい。</p> <p>理由欄：ネットで東大生が駒場で自習できる場所を求めていたから。</p>	
現状を維持したい	<p>▷現状。</p> <p>理由欄：大学敷地にある貴重な樹木は維持して欲しい。 ヒートアイランド現象の防止にも役立つはずである。</p>

■D 三角橋交差点・淡島通りとの交差点に位置する地区

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜ ＞内は回答者）

理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

できてほしい	日用品等の販売を行う店舗
	▷日用品店があるとよい。 理由欄：利便性がよくなるため。
	▷日用品店があってもよい。 理由欄：需要がある。
	▷商業地域が良い。 理由欄：三角橋商店街の入口になるため、日用品店も想定しておきたい。
	飲食業の店舗
	▷写真⑤（喫茶店）、写真⑥（カフェ）のような人の出入りがある店舗。 理由欄：もともと車通りの多い道に面している。人が多くにぎわいのある道の方が活性化して見えるから。
	▷低い建物の中にカフェ等ができるとよい。 理由欄：交通量が増えることや通学路の観点から、見通しが良い方がいい。
	▷飲食店舗があるとよい。 理由欄：利便性がよくなるため。
	▷商業地域が良い。 理由欄：三角橋商店街の入口になるため、飲食店も想定しておきたい。
	その他の用途
▷低い建物の中にギャラリー等ができるとよい。 理由欄：交通量が増えることや通学路の観点から、見通しが良い方がいい。	
▷レンタル自転車ポートやコミュニティ交通の停留所が必要。 理由欄：駒場東大前駅と池ノ上駅の両方は最も遠い場所のため。	
▶駒場四丁目は駒場東大前駅から遠く、池ノ上駅からも遠いので、自転車のレンタルポートを作ってほしい。また、その付近にある三角橋商店街の方たちの要望を聞きたい。	
現状を維持したい	▷現状のままだがよい。 理由欄：記載なし。

(2) 建物の高さについて

■ 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)
 理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

ある程度高い建物が 建つようになるとい い	▷写真「ア」(高さ12m程度)のようなものが欲しい。 理由欄：日照問題のため。
	▷建物の高さのイメージは写真「ア」、写真「イ」(高さ12m程度)くらいがいい。 理由欄：大きい建物に対して、側道が小さいと危ないと思う。
	▷道路に面した敷地で15mまで建てられるようにしてほしい。 理由欄：人口を増やし、街の活性化を期待したい。
	▷道路に面した敷地だけ15mまで建てられるようにしてほしい。 理由欄：騒音防止効果を期待して。
	▷中規模マンションを建設可能な街。高さ15～16mまで。 理由欄：若手住民の移入を増やし、街の活性化を進めたい。
	▷写真「エ」(高さ16m程度)のような建物が建てられるとこのまま住み続けられる。 理由欄：自分の年代だけでなく、新しい年代の人も住めるようになったら良いです。
	▷写真「カ」(高さ16m程度)程度のマンションや商業施設が多数できると良い。 理由欄：33m幅の道路沿いでは、16mの建物でも威圧感がなく、防災面でも懸念が少ない。一方、10m以下の部分は人通りが多いため、住みにくい。
▶自分の土地の一部を道路用地として提供するため、自宅を建て替える必要がある。狭くなった敷地で現在と同じ規模の建物を建てようとする、設計上不可能である。街づくり懇談会で結論が出るのを待ってから、今後の生活を考えなくてはならない状況である。できるだけ早く少しでも高さを緩和してほしいというのが率直な気持ちだが、近隣に多大な迷惑をかけるような緩和は望んでいない。 今年中に完成しようとしている補助26号線の池尻側や三宿側は、代沢一丁目より用途地域等の制限が緩いはずだが、重大な問題は起きていないように見える。	

	<p>例えば、近隣商業地域等に変更すると、一挙ににぎわいを招いてしまい問題になると思うが、1、2ランク緩和されるだけで生活プランが立てやすくなる人は何人もいるはずである。そういう立場の方の気持ちも加味して検討してほしいと思う。</p> <p>▷沿道にはある程度高さのある建物を建築可能とし、騒音防止対策になればよい。 理由欄：沿道は大きく環境が変わるため、状況により売却や建替えをしやすいようにしたい。</p>
現状を維持したい	<p>▷高さ10mのままがよい。(第一種低層住居専用地域を維持して欲しい) 理由欄：淡島通り付近は西向き傾斜地であり、「尾根」にあたる部分の高さ制限が緩和されれば、西側への日照、圧迫感などが増し、住環境が著しく悪化するため。</p> <p>▷現状維持。(10m) 理由欄：閑静な住宅地の維持。また、代沢1丁目側道路の西側は斜面(下り)になっていることに留意すべき。高さ制限を緩めることによる後背地エリアの住宅に対する影響を及ぼさないでほしい。</p> <p>▶代沢一丁目と代沢二丁目間の道路は一番標高が低く、斜面になっている。補助26号線の沿道に高い建物が建つと、その後背地の部分に対する日照の問題が発生するので避けるべきであり、建物高さ10mのルールは絶対を守るべきだと思う。</p> <p>▶12m程度の高さをイメージした写真を例に挙げている意見があるが、「今までよりも高くして良い」という整理になっている。しかし、ふせんの内容を読むと「仮に高くなってもこの程度ではないか、むしろ今の高さを守りたい」という趣旨のように感じている。「高くしても良い」という整理の仕方はよくないのではないかと感じた。</p> <p>▷現状のままがよい。 理由欄：となりに高い建物が建てば、庭への日照が不安。</p> <p>▷10mのままがよい。 理由欄：日照条件を考えると現状のままがよい。歩いていて威圧感のない今の高さがよい。</p> <p>▷マンションを建てても若い人が入居しないと思うので、高さは現在の通りがよい。 理由欄：家賃が高いものしかできないと思うから。</p>

	▷低層の住宅しか建てられないようにしてほしい。(現状維持) 理由欄：この地域の価値、環境を守るため。淡島通りで商店は多くある。
	▷10mがよい。 理由欄：記載なし。
高い建物は避けてほしい	▷建物は低い方がよい。 理由欄：住宅街なので。(統一感)
	▷個人住宅の3階建ても主流になっている。高い建物は必要ない。 理由欄：今の環境であれば高齢になっても住みやすいと思う。

■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)
理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

現状を維持したい	▷現状維持。 理由欄：西側傾斜地側から見れば、現状でも都営住宅が抜き出ており、スカイラインを無くしている。これ以上の高度化は日照や圧迫感を考えると望ましくない。
	▷現状のままだがよい。 理由欄：現状から見ても、この地区で25mは圧迫感がある。(周囲に比べ、高い場所になっているため。)

■ C 学校がある地区

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜ ＞内は回答者）

理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

ある程度高い建物が建つようになるという	▷高くしてほしい。 理由欄：東大先端科学技術研究センターが高台にあり、高い建物なので統一したい。
現状を維持したい	▷現状維持。 理由欄：すでに十分高い。 ----- ▷現状がよい。 理由欄：東大先端科学技術研究センターが美観を損ねているので、高層の建物がこれ以上建ってほしくない。
高い建物は避けてほしい	▷道路が広くなることで容積率や建ぺい率が緩和され、高い建物が建って日照が制限されないか心配です。 理由欄：記載なし。

■ D 三角橋交差点・淡島通りとの交差点に位置する地区

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜ ＞内は回答者）

理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

現状を維持したい	▷現状もしくはそれ以下にしてほしい。 理由欄：記載なし。
高い建物は避けてほしい	▷高層の建物は避け、空が広く見えるくらいの建物の高さで調整してほしい。 理由欄：近隣には教育施設が多く、子ども達には広い空を見て育ててほしいから。 ----- ▷高い建物はいらない。 理由欄：暗くなるから。

■ 沿道地区全体

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜ ＞内は回答者）

理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

ある程度高い
建物が建つよ
うになるとい
い

▷高く大きな建物がほしい。

理由欄：低く小さな建物があるので。

(3) その他

・沿道の街づくりについて

■ 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）

理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

防災対策	▷道路ができれば防災のためになるというが、それならば道路より建替え補助などにお金をかけてほしい。 理由欄：消防車の入らない狭い道や古い木造住宅が多いから。
みどり	▷公園などの健康増進道具や子どもの遊び場がほしい。 理由欄：住宅が密集しており、コロナ禍では、少ない小公園に子どもや家族が集まりすぎていたため。
	▷緑が増えるのはよいが、道路がせまくなる程の緑は困る。対策はないか。 理由欄：記載なし。

■ C 学校がある地区

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜＞内は回答者）

理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

地区計画	▷大学のキャンパスの解放感を活かした地区計画にしてほしい。 理由欄：建物の用途や高さによって空間がさえぎられないようにしてほしい。
------	--

■ 沿道地区全体

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（＜＞内は回答者）

理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

用途地域	▷用途地域の緩和についてあまり極端な変更は望まないが変更してほしい。 理由欄：沿道付近の建替え。二世帯住宅建設の促進。
------	--

	<p>▷具体的に用途地域がどのようになっているのか示してほしい。 理由欄：記載なし。</p>
	<p><世田谷区> ⇒A（主に戸建住宅やアパートなどがある地区）については、第一種低層住居専用地域が指定されており、全国にある13の用途地域のうち、最も住宅に特化した地域となっています。B（都営住宅がある地区）やC（学校がある地区）のうち東京大学の部分については、第一種中高層住居専用地域に指定されており、住宅を中心とした地区となっています。Cのうち松蔭学園幼稚園・中学校・高等学校がある部分については、いくつかの用途地域がまたがっていますが、大部分はAと同様、第一種低層住居専用地域が指定されています。D（三角橋交差点・淡島通りとの交差点に位置する地区）については、近隣商業地域という商業系の用途地域と第一種住居地域という住宅を主体とする建物が立地できる用途地域が指定されています。</p>
	<p><街づくりアドバイザー> ⇒用途地域のルールの詳細については、区から配布した参考資料の5ページにも記載していますので、そちらもご参照ください。</p>
	<p>▶私の自宅は半分建て壊しになる。20年以上前から都市計画道路の計画については知っており、自宅のことは一旦検討を止めていた。道路ができるのはまだ先なので、自分の下の世代の話になる可能性もある。道路ができることで自動車の交通は非常に便利になると思う。その中で、閑静な住宅街のままでは、おかしくなってしまうと思う。少しでも用途を緩和してほしい。 静かな住宅街を求めてこの街に来た方もおり、その部分は良いことだと思う。一方で、現在は災害時に消防車等が入れない、タクシーが行き来しづらいという問題がある。道路整備と用途のバランスをとることによる、何らかの犠牲は必要になると思う。</p>

• 道路整備について

▷：ふせん ▶：発言 ⇒：当日の回答（< >内は回答者）
理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

道路整備	<p>▷広めの歩道に自転車レーンを作してほしい。 理由欄：親子で自転車に乗る人やベビーカーを押しながら、並んで子どもの手を引く親子が多いため。</p>
周辺道路	<p>▷救急車、消防車が道路を通れるようにしてほしい。 理由欄：小さな消防車しか入らないため、消火できなかったということがないように。</p>

・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）

理由欄：ふせんの記入欄「なぜそう思うか」の内容を記載

懇談会の進行	▷メリットを挙げているが、それぞれの意見のデメリットも検討したい。 理由欄：記載なし。
--------	--

■ 当日のまとめ

＜コンサルタントから＞

- ・建物の用途や高さについて、現状を維持したいという意見も多数いただきました。一方で、補助26号線の整備に伴って自宅の建替えが必要になり具体的に生活がかかっているという観点からも意見をいただきました。
- ・今後、まずは皆様の意見の中間的なところを目標としたルールたたき台を提案して、皆様と意見交換していくのが、具体的に議論を進めるためのステップとして必要だと感じています。
- ・様々な意見をいただいている中で、皆様が少しずつ歩み寄っていただくような方向性でのルールたたき台を区とともに検討して参ります。

＜街づくりアドバイザーから＞

- ・建物の用途については、基本的に「あまりうるさい街にたくない」という方向性でしたが、スーパーマーケットを建てられるようにするかという点については、様々な意見があったと思うので、議論が必要になってくる部分だと感じています。
- ・建物の高さについては、改めて日照の件が深刻なポイントだと思いました。一方で、建物を建て替える等をして生活を続けていこうという方にとっては、できることなら高い建物が建てられるようにしてほしいということも共感できます。
- ・建物の用途や高さについては、用途地域等で指定されるルールに加えて「地区計画」というルールで定めることもできます。例えば街がうるさくなってしまいそうな用途だけを制限することも可能なので、次回の街づくり懇談会では、そういった点を踏まえてルールたたき台を提案していただき、皆様と意見交換できると良いと思います。

3. アンケートの概要

出席者のうち、23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"> 意見交換の仕方考えた方が良いと思う。ZOOMで行ってほしい。 もっと具体的に様子がわかる様、配信の仕方考えてみてはどうか。 平日の夜に開催すると出席者や年代が限られてしまうと思いました。
案内方法	<ul style="list-style-type: none"> もっとこのような懇談会があることを宣伝する必要があると思う。
進行	<ul style="list-style-type: none"> 結論ありきで進めないで下さい。 進行の時間バランスの取り方が今一つだった。(建物の用途について、意見が出ない状況で時間を使い過ぎである) コンサルタントの意見の位置づけが不明。誘導的な意見表明は避けるべきである。 進行がいまいちだった。「なぜそう思うか」を書いてもらっているのだから、そこを読めば済む。わざわざ意見を聞くのは時間の無駄。 A、B、C、Dそれぞれの地区に分けてひとつずつ議論してください。主に戸建住宅やアパートなどがあるA地区の話ばかりになっています。 手を上げている人をスタッフがよく見ているとよかったですと思います。
資料	<ul style="list-style-type: none"> 道路横断についての都の回答(第7回街づくり懇談会の振り返り【要旨】P20(4))は、ほとんど意味のある回答になっていない。この点は区からも強く働きかけて欲しい。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 街づくりに対する諸意見も、かなり絞られてきたと思う。 区のご努力により、意見がまとまってきた。都に対する意見がどの程度折り込まれるのか心配である。町内会として対応したい。 沿道以外に住む人の声が大きく、現状維持すべきとの雰囲気になっていた。 いつも同じような意見が出て、どこまで計画に取り入れられているのか、何回話しても“夢の計画”のようで住民にとってはあまりプラスがない懇談会だと感じる場合があります。

	<ul style="list-style-type: none"> •ふせんを使っでの参加はとても良いと思いました。参加者が「参加した感」がある方が充実度は高まると思います。これからもよろしくお願ひいたします。 •対立意見が出て、活発な意見交換ができたと思う。 •とても真剣な話し合いができたと思います。色々な人の意見を取り上げてくださり嬉しかったです。 •皆様の御意見は大変勉強になりました。 •初めて参加したが、とても有意義であった。色々な意見が聞けました。 •概要が理解でき、有意義であった。 •静かな住宅街を望む住民の方々の意見がよくわかりました。 •道路用地に敷地がかかる方のご意見を伺うことができたので、理解が深まった。 •補助26号線に対する理解が深まりました。 •戦後の昭和21年からの補助26号線の計画が、動き出している現実をまざまざと知ることができた。道路計画には「立ち退き」があるので、大変大きな事業だと感じた。 •初めて出席しました。昭和21年からの計画がやっと身近に感じられる状況になりました。住民との懇談会はとても必要な場だと思います。関係者の皆様、本当にご苦労様です。 •生活圏である駒場住宅の跡地利用の予定が、非常に参考になった。 •資料は良く出来ています。 •難しい環境下で有益な時間をいただきました。今後ともよろしくお願ひします。 •沿道地区の人々に用途、高さを聞いてもあまり意味が無いのではないか。都市計画上、どういう地区が適切かは行政が決めることだと思う。 •次回を楽しみにしています。 •良い街を作って頂きたいです。
--	---

(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 (建物の用途・高さ)	<ul style="list-style-type: none"> • 20m～33m道路にふさわしい用途地域及び高さ制限を希望する。 • 建物の用途と高さは新しい道路を作るにあたって、将来の発展のために変更してほしいと思います。高齢者のための街ではなく、若い人も沢山住めて仕事と住まいの両立する街づくりをお願いします。 • 沿道の建物の用途・高さを早く決めて欲しい。第一種低層住居専用
-----------------------	---

	<p>地域からの高さ制限を緩めて欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> •代沢1丁目の高齢化が進み、自家用車を手放す人も出ています。近くにスーパーがあると生活しやすいと思います。 •マルフジのようなスーパーならいいと思う。 •子育て世帯に住みやすい、優しい街になってくれると嬉しいです。(子育て支援施設の拡充、教育関係の施設など) •コロナの影響で家賃が高いところ(中央区や千代田区)から中目黒などにファミリー層が流れているらしいので、マンションを作れば入居する人はいるのではないかと。静かな環境は守りたい。 •代沢1丁目の国有地について、街づくり懇談会の中で議論すべきと思う。(又は近隣住民も一緒に) •新しい街を作るために高さを10mから変えてほしいと思います。主に戸建住宅やアパートなどがある地区は今までより変化がほしい。建替えを考えている人としては、高さ制限を15mに変更してほしいと思うところです。 •日照の問題は日影規制もあるので、最高高さを日照の問題で議論しすぎるべきではないと思います。 •西側が低くなっているため、道路沿いに高い建物ができるとう日照がさえぎられる、という発言は大変説得力があった。高さは10mより高くしないでほしい。 •主に戸建住宅やアパートなどがある地区の建物高さは、20mと33mの道路幅の違いをふまえ、細分化して検討すべきである。
沿道の街づくり (その他)	<ul style="list-style-type: none"> •用途地域変更を速やかに進めて下さい。 •用途地域変更により便利になると思うので最善の方法を考えて下さい。 •東京都は防災のために道路を作る(延焼を防ぐ)というが、それなら狭い道や木造住宅の建て替えの補助をしてほしい。 •沿道の街路樹は皆様の意見を聞いて考えるべき。(個人としてはさるすべりを希望します)
周辺道路	<ul style="list-style-type: none"> •夜、池ノ上駅から代沢1丁目に帰るのは怖いので、線路沿いは絶対に通らない。それは解決してほしいと思った。(駒場東大前駅から回って淡島通りを通り帰宅している) •元来、住んでいる者(代沢1丁目、淡島通りから見て西側の住民)にとっては、家の前に大きな道路ができて、車1台通るのもやっとの道(救急車や消防車も入れない)、行き止まりの道、自転車も通れない階段の道ばかりである。見直して欲しいと思います。大きな道路ができて、周りの道は変わるのか変わらないのかが、今、住んでいる者にとっては重要です。 •側道が狭いのは解決してほしい。

道路構造	<ul style="list-style-type: none"> ・ 淡島通り側については、そもそも「堀割」ができるだけで、付近の住民にはメリットがほとんどない。横断が不便になり、最寄りのバス停まで大きく迂回せざるを得なくなるような「街づくり」は今の時代にあり得ないし、近隣同士の利害調整の余地も狭める。 ・ 本区域の立体交差点に作られるコンクリート擁壁の圧迫感が心配。梅ヶ丘付近にも同様のコンクリート擁壁が設置された道路があるが、周囲の区画からの見通しも悪く、地域全体が暗く見える。池尻、三宿側にも同様の壁が設置されるようである。周囲の用途地域、高さ制限をいくら検討しても、道路の構造物に圧迫されるのは耐え難い。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自動車の流れがどの様に変化するのか知りたい。 ・ 交通量が増えることで事故が増えるのではないかと。自転車道の整備や通行する人たちのルールの徹底など、数々の課題を皆で取り組むべきだ。 ・ 東京都は道路を作るメリットばかり挙げるが、デメリットの検討をしているのか。交通量はどのように変化するかなどデータがほしい。東京都に開示請求します。
道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区のイメージも大切だが、道路の状況やデザインについても適切に説明して頂きたい。 ・ 都の検討状況を伝えていただけると有難い。 ・ 街づくりも含め、早く道路を完成させてほしい。

(3) その他
特になし。

4. 東京都からの回答

(1) 補助26号線の計画について

意見：

- ・自動車の流れがどの様に変化するのかわかりたい。
- ・交通量が増えることで事故が増えるのではないか。
- ・東京都は道路を作るメリットばかり挙げるが、デメリットの検討をしているのか。交通量はどのように変化するかなどデータがほしい。東京都に開示請求します。

- 補26代沢の整備により、生活道路等における通過交通が適切に処理され、事故削減等に寄与することで、地域の安全性の向上等が期待されます。
 - 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。
 - 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。
- ※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：

- ・自転車道の整備や通行する人たちのルールの徹底など数々の課題を皆で取り組むべき。
- ・親子で自転車に乗る人やベビーカーを押しながら、並んで子どもの手を引く親子が多いため、広めの歩道に自転車レーンを作ってほしい。

- 歩行者及び自転車の通行区分や通行環境の整備について、交通管理者と協議しながら、道路構造の詳細を検討していきます。

(2) 掘割部の道路の構造について

意見：

- ・立体交差部に作られるコンクリート擁壁の圧迫感が心配。周囲の用途地域、高さ制限をいくら検討しても、道路の構造物に圧迫されるのは耐え難い。
- ・地区のイメージも大切だが、道路状況やデザインについても適切に説明して頂きたい。

- 道路擁壁の表面仕上げ及び歩道舗装の仕様並びに街路樹の選定等も含め、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。

(3) 街路樹について

意見：

- ・沿道の街路樹は皆様の意見を聞いて考えるべきである。(個人としてはさるすべりを希望)

- 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。

(4) 道路の横断について

意見：

- ・道路横断についての都の回答(第7回街づくり懇談会の振り返り【要旨】P20(4))は、ほとんど意味のある回答になっていない。この点は区から強く働きかけて欲しい。

- 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。

(5) 道路整備について

意見：

- ・都の検討状況を伝えていただけると有難い。
- ・区のご努力により、意見がまとまってきた。
都に対する意見がどの程度折り込まれるのか心配である。町内会として対応したい。

- 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)

5. 区からの回答

(1) 街づくり全般について

意見：

- ・20～33m道路にふさわしい用途地域及び高さ制限を希望する。
- ・沿道の建物の用途・高さを早く決めて欲しい。
- ・用途地域変更を速やかに進めて下さい。
- ・用途地域変更により便利になると思うので最善の方法を考えて下さい。
- ・建物の用途と高さは新しい道路を作るにあたって、将来の発展のために変更してほしいと思います。高齢者のための街ではなく、若い人も沢山住めて仕事と住まいの両立する街づくりをお願いします。
- ・「●●フジ（店舗名）」のようなスーパーならいいと思う。
- ・代沢1丁目の高齢化が進み、自家用車を手放す人も出ています。近くにスーパーがあると生活しやすいと思います。
- ・沿道地区の人々に用途、高さを聞いてもあまり意味が無いのではないか。都市計画、どういう地区が適切かは行政が決めることだと思う。
- ・沿道以外に住む人の声が大きく、現状維持すべきとの雰囲気になっていた。
- ・道路用地に敷地がかかる方のご意見を伺うことができたので、理解が深まった。

●世田谷区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針である、「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」においては、「都市計画道路事業による土地利用の変化に対応するため、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します。」としています。

こうした中、世田谷区・目黒区の両区では、街づくり懇談会における沿道地区の将来像や実現方策にかかる意見交換を重ね、皆様の考えを共有してきました。

第9回街づくり懇談会においては、これまでの意見交換を踏まえつつ、用途地域及び建物の高さの最高限度を中心に、世田谷区・目黒区両区で検討した内容をお示しし、意見交換を行います。

意見：

- ・コロナの影響で家賃が高いところ（中央区や千代田区）から中目黒などにファミリー層が流れているらしいので、マンションを作れば入居する人はいるのではないかと。静かな環境を守りたい。
- ・静かな住宅街を望む住民の方々の意見がよくわかりました。
- ・良い街を作って頂きたいです。
- ・子育て世帯に住みやすい、優しい街になってくれると嬉しいです。（子育て支援施設の拡充、教育関係の施設など）

●主に戸建住宅やアパートなどがある地区については、これまで主に低層の戸建住宅を中心とする閑静な住宅地が形成されてきましたが、こうした静かな住宅地の環境を守りつつ、都市計画道路の整備を契機に、一定の生活利便施設の立地をどこまで許容するか、あるいは、許容しないのか、さらに皆様と意見交換させていただきます。

なお、いわゆるマンション（共同住宅）につきましては、現状の「第一種低層住居専用地域」においても、建物の高さ10m以下、容積率150%以下等の諸条件のもと、建築することは可能です。

(2) 建物の高さについて

意見：

- ・主に戸建住宅やアパートなどがある地区の建物高さは、20mと33mの道路幅の違いを踏まえ、細分化して検討すべきである。
- ・第一種低層住居専用地域からの高さ制限を緩めて欲しい。
- ・新しい街を作るために高さを10mから変えてほしいと思います。主に戸建住宅やアパートなどがある地区は今までより変化がほしい。建替えを考えている人としては、高さ制限を15mに変更してほしいと思うところです。
- ・日照の問題は日影規制もあるので、最高高さを日照の問題で議論しすぎるべきではないと思います。
- ・西側が低くなっているため、道路沿いに高い建物ができるとう日照がさえぎられる、という発言は大変説得力があった。高さは10mより高くしないでほしい。

●第9回街づくり懇談会においては、これまでの意見交換を踏まえつつ、用途地域及び建物の高さの最高限度を中心に、世田谷区・目黒区両区で検討した内容をお示しし、意見交換を行います。

(3) 周辺道路について

意見：

- ・夜、池ノ上駅から代沢1丁目に帰るのは怖いので、線路沿いは絶対に通らない。それは解決してほしいと思った。(駒場東大前駅から回って淡島通りを通り帰宅している)
- ・元来、住んでいる者(代沢1丁目、淡島通りから見て西側の住民)にとっては、家の前に大きな道路ができて、車1台通るのもやっとの道(救急車や消防車も入れない)、行き止まりの道、自転車も通れない階段の道ばかりである。見直して欲しいと思います。大きな道路ができて、周りの道は変わるのか変わらないのかが、今、住んでいる者にとっては重要です。
- ・救急車、消防車が道路を通れるようにしてほしい。

- 周辺道路についてのご意見は、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、調整をしていきます。

(4) 国有地について

意見：

- ・代沢1丁目の国有地について、街づくり懇談会の中で議論すべきと思う。(又は近隣住民も一緒に)
- ・現在、代沢1丁目エリアとして機能が不足している防災備品の倉庫、図書コーナー(貸出/返却機能)、住民の交流スペース等の施設があるとよい。
- ・坂が急であり淡島通りへ車いすで出られないため、エレベーターの設置をしてほしい。

- 会計検査院宿舎跡地について、国は、令和3年6月30日現在、国は「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7回街づくり懇談会の振り返り【要旨】」(令和3年7月20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大きいことから、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。

(5) 懇談会について

1) 開催・案内方法について

意見：

- ・意見交換の仕方考えた方がよいと思う。ZOOMで行ってほしい。
- ・もっと具体的に様子がわかる様、配信の仕方考えてみてはどうか。
- ・平日の夜に開催すると、出席者や年代が限られてしまうと思いました。

- 「第7回懇談会の振り返り【要旨】」(令和3年7月20日)における回答と同様、参加者の皆様と対面による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りません。また、オンラインの場合、活発な意見交換を行うという視点からは一定の限界があると考えており、現時点ではオンライン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についても検討していきます。

意見：

- ・もっとこのような懇談会があることを宣伝する必要があると思う。

●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：

- ・メリットを挙げているが、それぞれの意見のデメリットも検討したい。
- ・結論ありきで進めないで下さい。
- ・進行の時間バランスの取り方が今一つだった。(建物の用途について、意見が出ない状況で時間を使い過ぎである)
- ・コンサルタントの意見の位置づけが不明。誘導的な意見表明は避けるべきである。
- ・進行がいまいちだった。「なぜそう思うか」を書いてもらっているのだから、そこを読めば済む。わざわざ意見を聞くのは時間の無駄。
- ・A、B、C、Dそれぞれの地区に分けてひとつずつ議論してください。主に戸建住宅やアパートなどがあるA地区の話ばかりになっています。
- ・いつも同じような意見が出て、どこまで計画に取り入れられているのか、何回話しても“夢の計画”のようで住民にとってはあまりプラスがない懇談会だと感じることもあります。
- ・手を挙げている人をスタッフがよく見ているとよかったですと思います。

●街づくり懇談会における意見交換の進行や運営につきましては、運営支援を委託しているコンサルタントとともに、より有意義な意見交換が円滑に行えるよう、工夫してまいります。

3) 意見交換について

意見：

- ・とても真剣な話し合いができたと思います。色々な人の意見を取り上げて下さり嬉しかったです。
- ・対立意見が出て、活発な意見交換ができたと思う。
- ・ふせんを使っての参加はとても良いと思いました。参加者が「参加した感」がある方が充実度は高まると思います。これからもよろしく願いいたします。
- ・街づくりに対する諸意見も、かなり絞られてきたと思う。
- ・資料は良く出来ています。
- ・皆様の御意見は大変勉強になりました。

- 次回を楽しみにしています。
- 難しい環境下で有益な時間をいただきました。今後ともよろしく申し上げます。
- 初めて出席しました。昭和21年からの計画がやっと身近に感じられる状況になりました。住民との懇談会はとても必要な場と思います。関係者の皆様、本当にご苦労様です。
- 初めて参加したが、とても有意義であった。色々な意見が聞けました。
- 概要が理解でき、有意義であった。
- 生活圏である駒場住宅の跡地利用の予定が、非常に参考になった。

●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。
今後も、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。

第9回 補助26号線沿道地区 街づくり懇談会

令和4（2022）年1月16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】 第8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
- ・ 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. 建物の建て方等のルール(案) について
4. 意見交換
5. 閉会

4

2 これまでの懇談会の振り返り

5

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 R3.1.16	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	アンケートをふまえたルール(案)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



沿道地区の将来像

第5・6回懇談会

視点

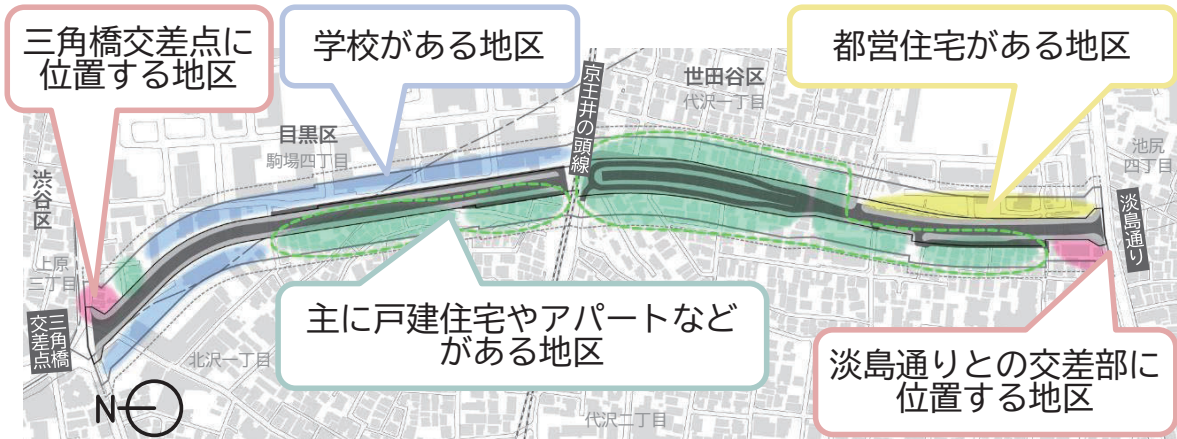
計画上の
位置づけ

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



建物の建て方や敷地の使い方について

建物の用途

敷地の大きさ

建物の形態等

建物の構造

建物の高さ

塀の構造

敷地の緑化

道路対策

など

資料1

第8回街づくり懇談会の振り返り
【要旨】

1. 第8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	16
4. 東京都からの回答	20
5. 区からの回答	22

令和4（2022）年1月16日
世田谷区・目黒区

3 建物の建て方等のルール（案）

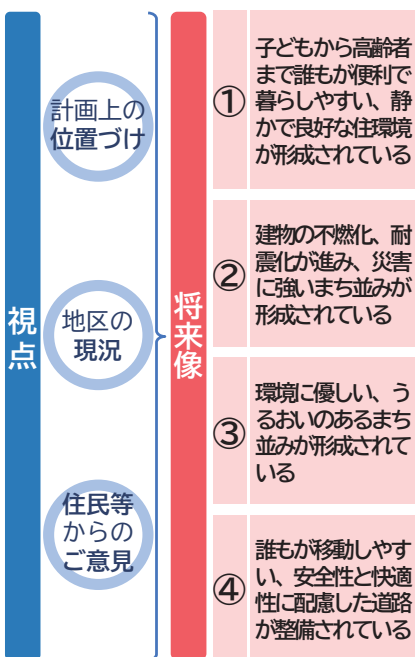
ルール（案）の考え方

第1回～第6回のテーマ

▶ 第7～8回 ▶

第9回以降

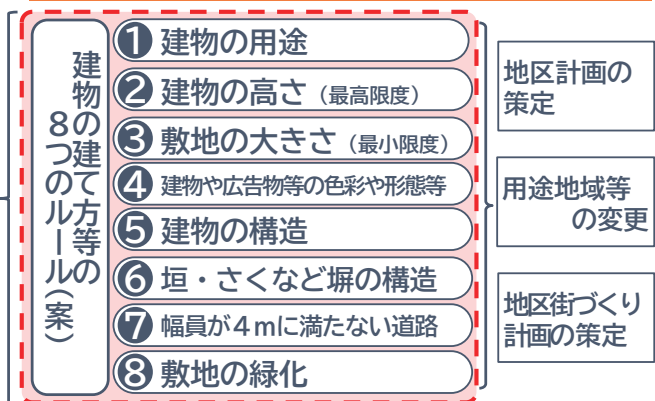
沿道地区の将来像



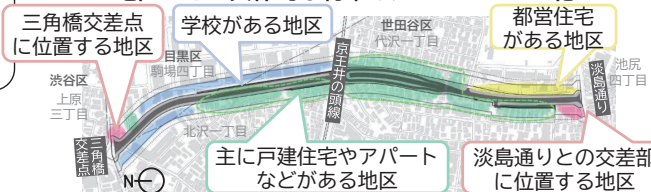
将来像

地区ごとの具体的な将来イメージ
(建物の建て方や敷地の使い方)

実現するためのルール



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

ルールを定める範囲と地区の区分（案）

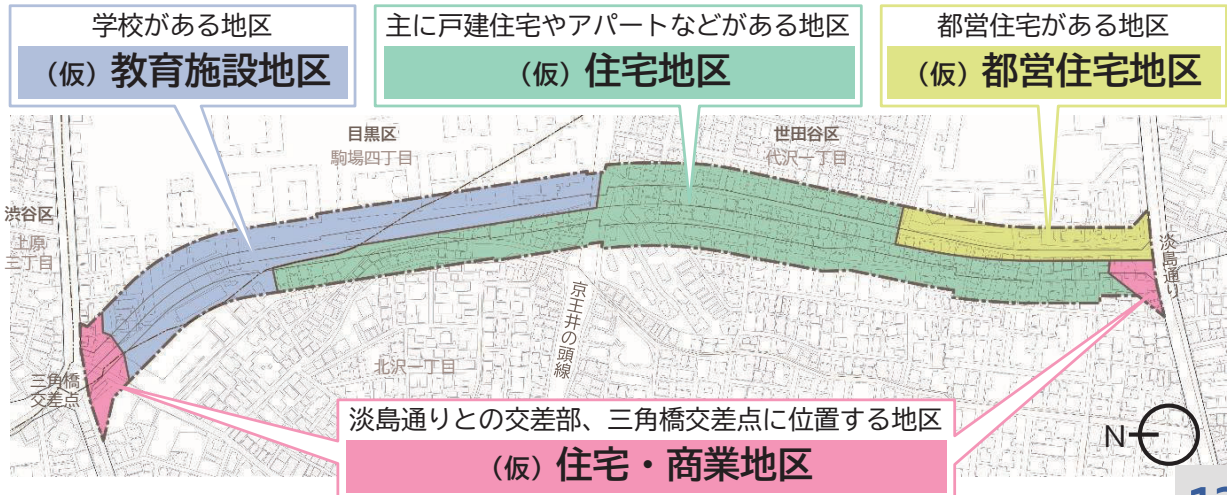
ルールを定める範囲
(沿道地区)

補助26号線の道路計画線より沿道両側20mの範囲について、ルールを定めることを想定します。

実現手法

都市計画法に基づく地区計画・用途地域等
区の条例に基づく街づくり計画

地区の区分



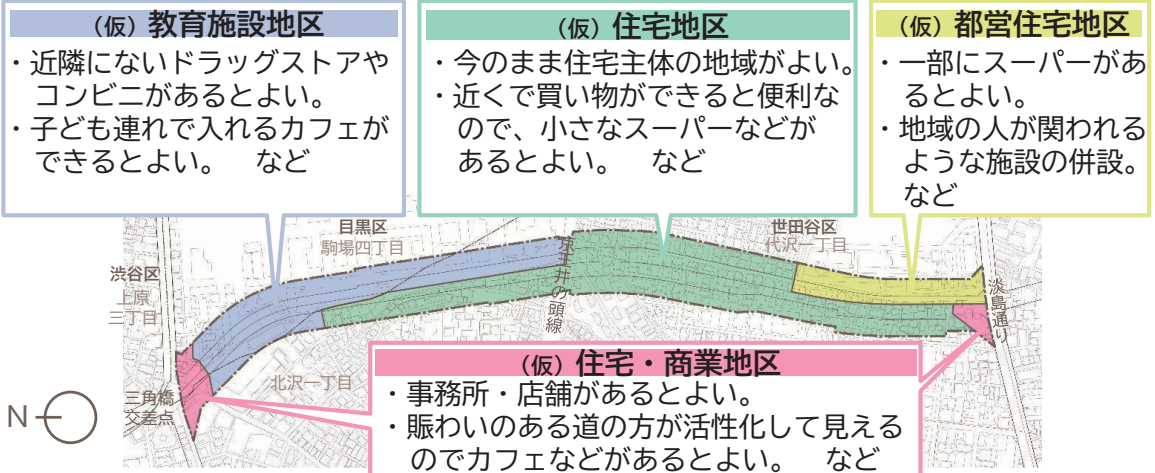
ルール 1 建物の用途

8つのルール（案）

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

これまでに頂いたご意見



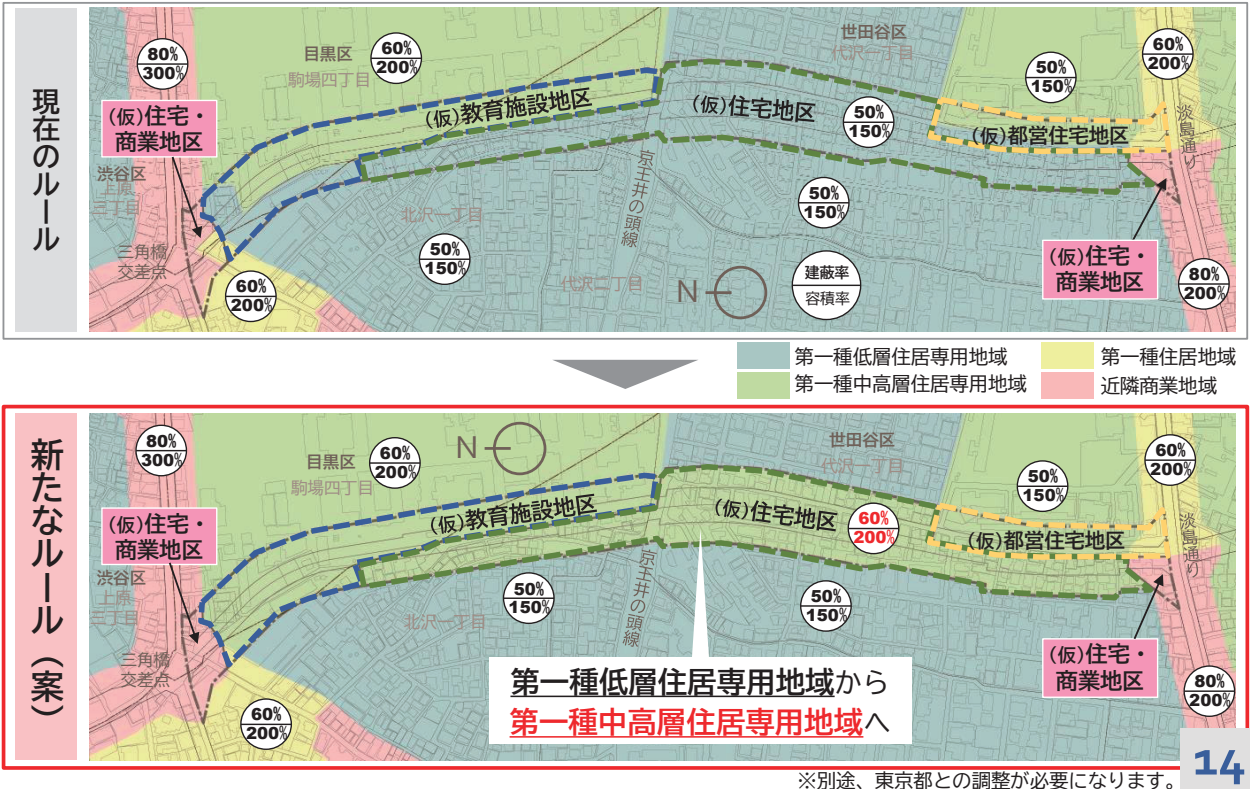
将来像を見据えた
ルールの考え方

・良好な住環境や教育施設環境を守ることを基本とする
・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

ルール 1

建物の用途 (建築することができるようにする) 8つのルール (案)

Step1: 用途地域を変更する

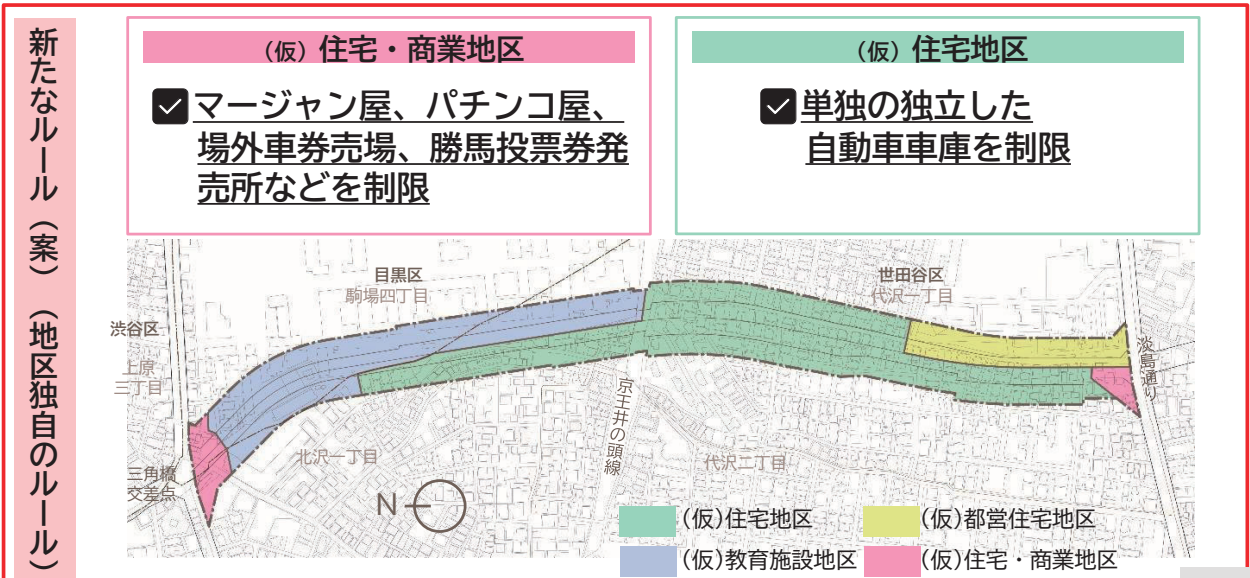


ルール 1

建物の用途 (建築できないように制限する) 8つのルール (案)

Step2: 地区独自のルールにより、地区に相応しくない用途を制限する

- 用途地域を変更すると、建築できる用途の建物の種類が増えます。
- 良好で健全な住環境及び教育施設環境を維持形成するために、地区独自のルールで一定の建物を建築できないように制限します。



ルール 2 建物の高さ

8つのルール (案)

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

これまでに頂いたご意見

(仮) 教育施設地区

・すでに高いので現状を維持してほしい。 など

(仮) 住宅地区

・西側の後背地は日照や圧迫感で住環境が悪化すると思うので、高さは10mのままがよい。
 ・道路整備に用地を提供して狭くなった敷地で、自宅を建て替える必要があるので、少しでも高く建てられるようになるとよい。 など

(仮) 都営住宅地区

・すでに高いので現状のままにしてほしい。 など



将来像を見据えた
ルールの考え方

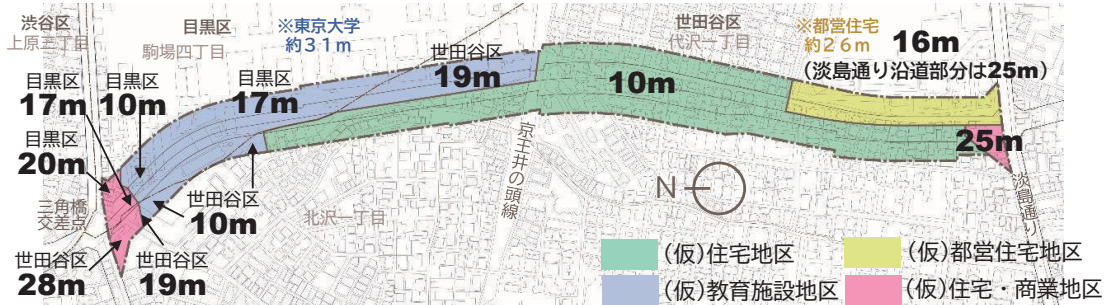
- ・ 周辺の住環境に配慮しつつ、一定程度の高さの建物を許容する
- ・ 道路事業へ用地を提供した方の再建にも配慮する

16

ルール 2 建物の高さ (両区全域の考え方)

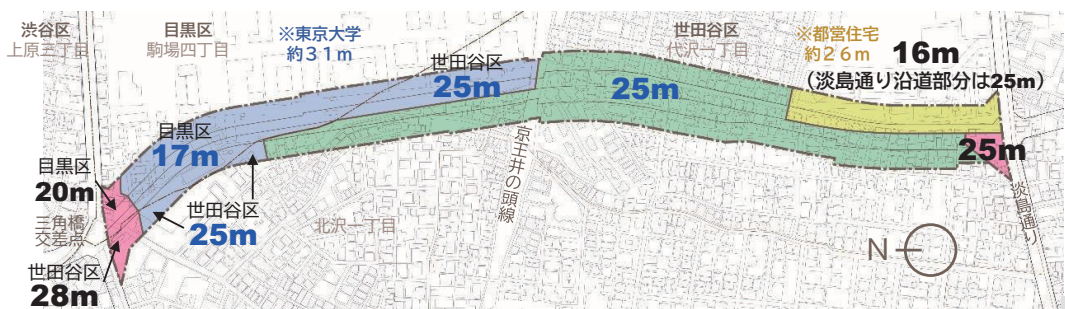
8つのルール (案)

現在のルール



【前提】 両区における基本的な考え方に基づき高度地区の高さの最高限度が適用される
 (世田谷区：地区幹線沿道地区、用途地域の変更 目黒区：用途地域の変更)

両区全域のルール



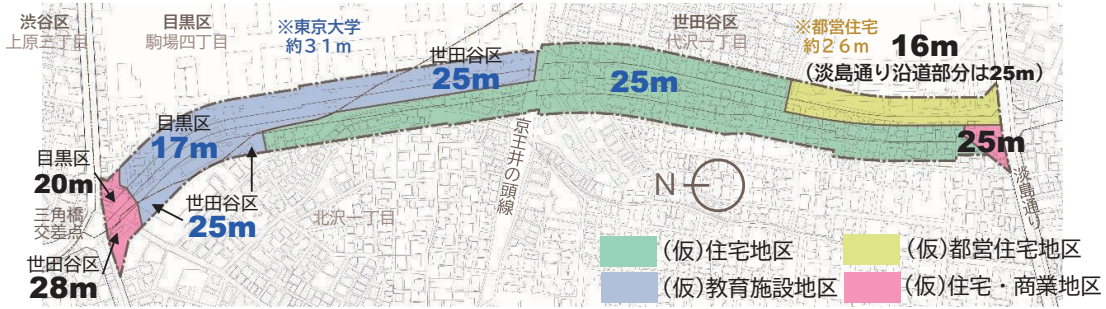
17

ルール
2

建物の高さ (地区独自の高さ制限)

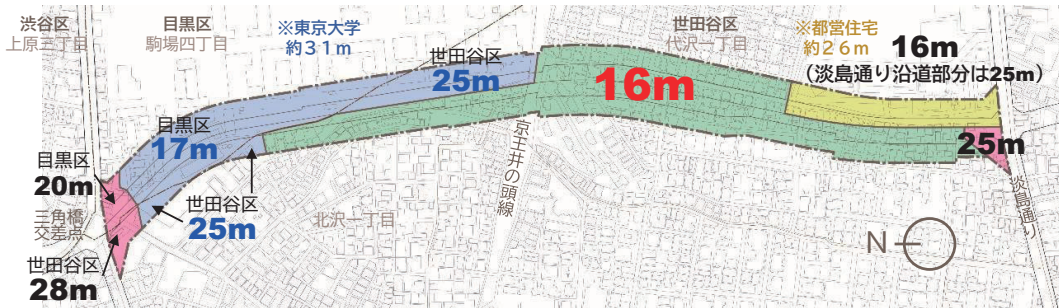
8つのルール (案)

両区全域のルール



地区独自のルールとして地区計画を定め、地区として許容できる高さに制限する

新たなルール (案)
(地区独自のルール)



18

ルール
3

敷地の大きさ (敷地面積の最小限度)

8つのルール (案)

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

これまでに
頂いたご意見

- ・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。

将来像を見据えた
ルールの考え方

- ・土地の細分化を防止する

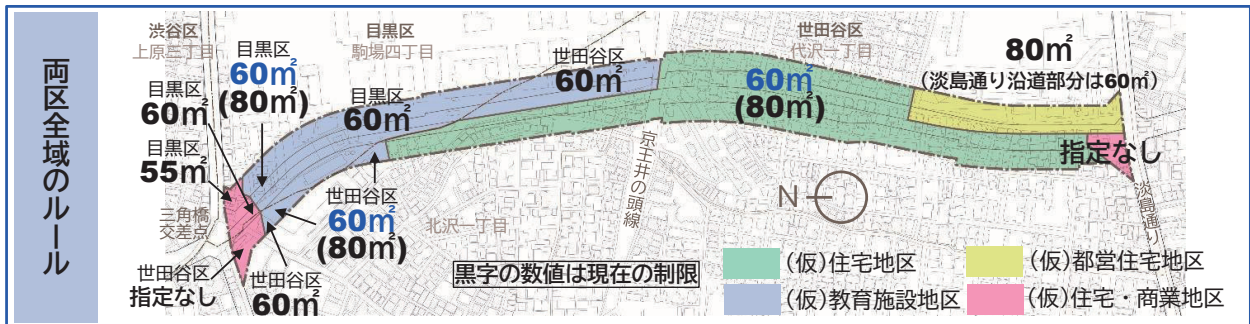
19

ルール
3

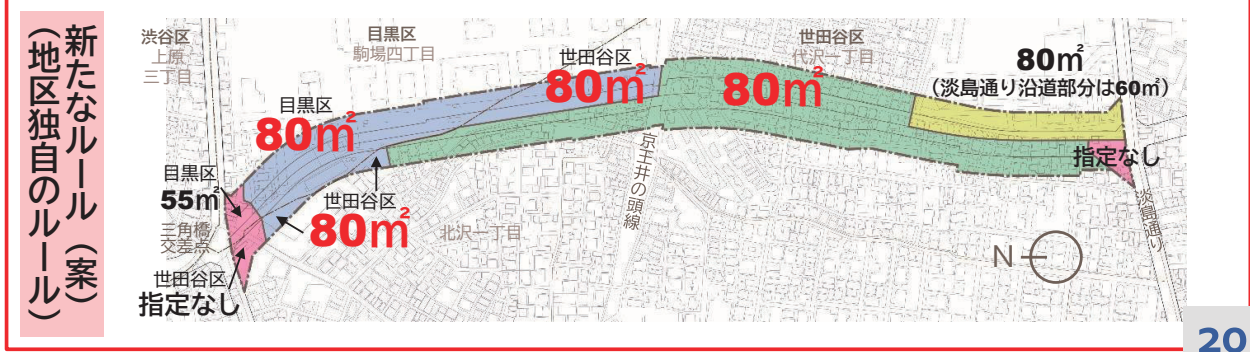
敷地の大きさ (敷地面積の最小限度)

8つのルール (案)

【前提】区全域の考え方にに基づき敷地面積の最低限度が適用される



地区独自のルールとして地区計画を定め、現在の制限を維持する



ルール
4

建物の外壁や広告物などの色彩や形態など 8つのルール (案)

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

これまでに
頂いたご意見

- ・色彩を制限し、統一感のある街並みをつくる。
- ・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にしたい。 など

将来像を見据えた
ルールの考え方

・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**

新たなルール (案) (地区独自のルール)

<全ての地区>

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。

周辺の環境と調和していない色彩のイメージ



周辺の環境と調和した色彩のイメージ



将来像

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

これまでに
頂いたご意見

- ・住環境が守られる範囲で、堅ろうな建物もあると良い。
- ・耐震面、耐火面の強化。 など

将来像を見据えた
ルールの考え方

・建物の構造を**防災性能の高いもの**にする

新たなルール（案）
（地区独自のルール）

<全ての地区>

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**

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**

鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの

将来像

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

これまでに
頂いたご意見

- ・道路に面するブロック塀を不可としたい。
- ・生垣に統一して緑多い街にしたい。 など

将来像を見据えた
ルールの考え方

・塀の**倒壊を防止**するとともに、**圧迫感を軽減**する
・道路沿いの**緑化を推進**する

新たなルール（案）
（地区独自のルール）

<全ての地区>

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。



生垣・フェンス等の背後を緑化したもののイメージ

ルール
7

幅員が4mに満たない道路

8つのルール（案）

将来像

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

これまでに
頂いたご意見

- ・人や車等が通りやすく、災害時にも安全な道路整備。
- ・救急車、消防車が道路を通れるようにしてほしい。 など

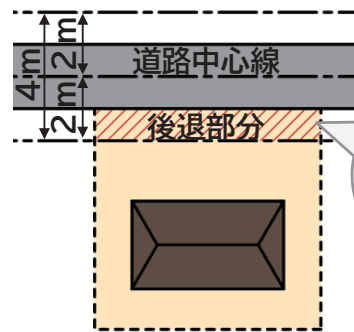
将来像を見据えた
ルールの考え方

・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

新たなルール（案）
（地区独自のルール）

<全ての地区>

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。**



24

ルール
8

敷地の緑化

8つのルール（案）

将来像

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

これまでに
頂いたご意見

- ・敷地の緑化は大切だと思う。
- ・緑が多い環境に配慮した開発を望む。
- ・より緑のある場所にしてほしい。
- ・良好な緑の環境の確保。 など

将来像を見据えた
ルールの考え方

・敷地内の緑化を推進する

新たなルール（案）
（地区独自のルール）

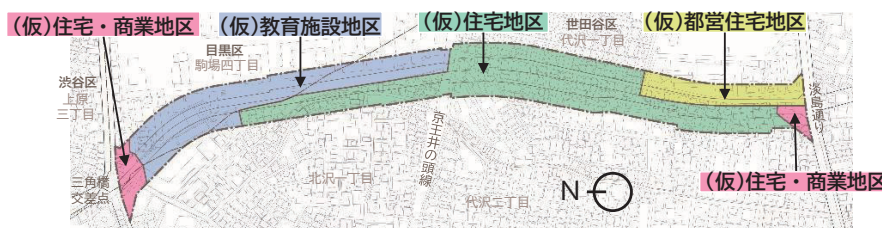
<全ての地区>

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。



25

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	「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 (淡島通り沿道部分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㎡ (淡島通り沿道部分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。			

26

4 意見交換

27

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

建物の建て方等のルール（案）について

●意見交換の進め方

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ください。
②	スタッフがふせん紙を受け取りに伺います。
③	スタッフが8つのルールそれぞれの意見のグルーピングを行います。
休憩 各自ボードをご確認いただけます。 模型もご覧いただけます。	
④	8つのルールそれぞれのボードをご紹介します。 みなさんで意見を共有しながら、ご自身のお考えを発表いただくなど、意見交換を行います。

●ふせん紙への記入の仕方

本資料P4「建物の建て方等のルール（案）の概要」をご覧ください、ルール（案）について、ふせん紙にあなたのご意見をご記入ください。

どのルール	①建物の用途／②高さ／③敷地の大きさ ④色彩等／⑤建物の構造／⑥塀の構造 ⑦狭あい道路／⑧敷地の緑化／●その他
どの地区	(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
ルール（案）でいい／こうした方がいい そう思う理由があればご記入ください。	

意見のある**ルール**に○を付けてください。

「ルール**①**、**②**、**③**」は、地区ごとに内容が異なるため、必ず該当する**地区**に○を付けてください。

ルール（案）の内容でいい場合「**ルール（案）**でいい」に、その他の意見がある場合「**こうした方がいい**」に○を付けてください。

そう思う理由があればご記入ください。

●ふせん紙の記入イメージ

<記入例1>

例えば・・・
「(仮)住宅地区」の「**①建物の用途**」のルール（案）について、「ルール（案）でいい」と思う方は、**右のように○**をした上で、**理由がある場合はご意見を記入**し、提出してください。

どのルール	①建物の用途／②高さ／③敷地の大きさ ④色彩等／⑤建物の構造／⑥塀の構造 ⑦狭あい道路／⑧敷地の緑化／●その他
どの地区	(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
(仮)住宅地区 ルール（案）でいい／こうした方がいい そう思う理由があればご記入ください。	

スーパーなどができると、利便性が向上すると思う

<記入例2>

例えば・・・
「(仮)住宅地区」の「**②建物の高さ**」のルール（案）について、「こうした方がいい」などのその他のご意見がある方は、**右のように○**をした上で、**ご意見を記入**し、提出してください。

どのルール	①建物の用途／②高さ／③敷地の大きさ ④色彩等／⑤建物の構造／⑥塀の構造 ⑦狭あい道路／⑧敷地の緑化／●その他
どの地区	(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
(仮)住宅地区 ルール（案）でいい／こうした方がいい そう思う理由があればご記入ください。	

高くなるのはいいが、16mは高いと思う

<記入例3>

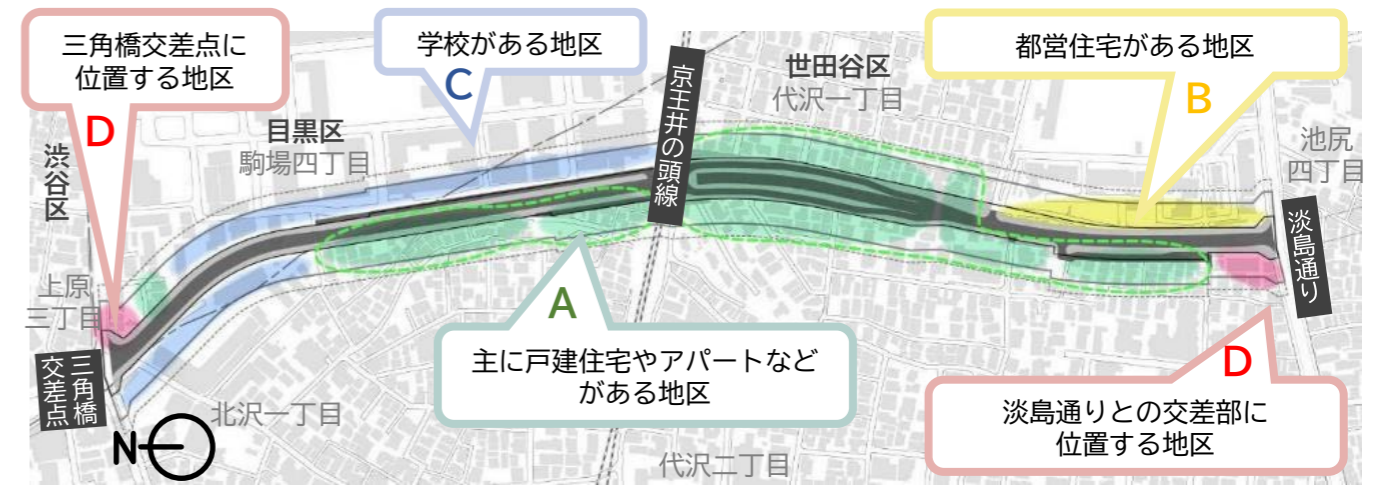
例えば・・・
「**③敷地の緑化**」のルール（案）について、「ルール（案）でいい」と思う方は、**右のように○**をし、提出してください。

どのルール	①建物の用途／②高さ／③敷地の大きさ ④色彩等／⑤建物の構造／⑥塀の構造 ⑦狭あい道路／⑧敷地の緑化／●その他
どの地区	(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
(仮)住宅地区 ルール（案）でいい／こうした方がいい そう思う理由があればご記入ください。	

沿道の地区ごとの将来イメージに関する主なご意見

第1～6回街づくり懇談会では、沿道地区全体の将来像について、第7回街づくり懇談会では、4つの地区ごとの将来イメージとして、建物の用途、建物の高さ、敷地の大きさ、建物や広告物等の色彩等、建物の構造、塀の構造、狭あい道路、敷地の緑化について、第8回街づくり懇談会では、特に、建物の用途、高さについて、意見交換を行いました。地区ごとの将来イメージに関する主なご意見は、次のとおりです。

※ [] 内の数字は、意見を頂いた懇談会の回数を表しています。例) 第7回懇談会 = [7]



	主に戸建住宅やアパートなどがある地区	都営住宅がある地区	学校がある地区	三角橋交差点・淡島通りとの交差点に位置する地区
建物の用途	<ul style="list-style-type: none"> 日照確保や空が見えるような低層住宅用途の維持。[7] 空が広く緑が多い住宅主体の地域がよい。[7] 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。[7] 中層マンションを建てて、他地域に移転せず住み続けられるといい。その1～2階部分に店舗を導入し、住民の利便性を確保したい。[7] 若い世代の移入を促進し、街の活性化につなげるべき。[7] 日用品店舗、コンビニ、カフェがあるとよい。[7] 近くで買物ができるので、ミニスーパーなどができるとよい。[8] ミニスーパーやドラッグストアなどが立地すると、人の目が集まり治安が安定すると思う。[8] 店を維持するのは簡単ではない地域。[7] 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)[7] 	<ul style="list-style-type: none"> 都営住宅の一部にスーパーを作してほしい。[7] お年寄りにとって池尻まで行くのは坂がきついので、スーパーマーケットは是非ほしい。[8] 小規模な店舗があると良い。大規模な店舗は沿道地区には不要であり、駒場東大前駅付近の国有地の活用の中で検討してほしい。[8] 周辺住民との交流が増えるように、地域の人に関われるような施設を併設してほしい。[8] 	<ul style="list-style-type: none"> 学生が街に出やすくなるよう、ミニスーパーやドラッグストアがあると良い。[8] 近隣にないので、ドラッグストアやコンビニがあると良い。[8] 道端での立ち話を避けたいので、子ども連れで入れるカフェができると良い。[7,8] 	<ul style="list-style-type: none"> 現状のままで良い。[8] 事務所・店舗があるとよい。[7] 利便性が良くなるよう、日用品の店舗があると良い。[8] 人が多くにぎわいのある道の方が活性化して見えるので、喫茶店やカフェがあると良い。[8] 通学路の見通しが良い方が良いので、低い建物で、ギャラリー等ができると良い。[8] 三角橋交差点は駅から遠いので、レンタル自転車のポート等をつくってほしい。[8]
建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 建物の高さは10mで十分。[7] 高さ制限が緩和されると、標高が低い西側の後背地は日照や圧迫感の面で住環境が悪化するので、高さは10mのままで良い。[8] 道路整備に用地を提供して狭くなった敷地で、自宅を建て替える必要があるため、少しでも高く建てられるようになると良い。[8] 日照の問題にも配慮して、高さ12m程度の建物ができると良い。[8] 若手住民を増やし、街の活性化を進めたいので、高さ15～16mまで建てられると良い。[8] 幅員の広い道路沿いでは、高さ16mの建物でも威圧感がないと思う。[8] 	<ul style="list-style-type: none"> すでに周囲から抜きんでた高さになっているので、現状のままとしてほしい。[8] 	<ul style="list-style-type: none"> すでに十分高いので、現状を維持してほしい。[8] 大学の建物と統一して、他も高くしてほしい。[8] 	<ul style="list-style-type: none"> 高い建物は避け、空が広く見えるくらいの高さにしてほしい。[8] 現状もしくはそれ以下にほしい。[7, 8]
敷地の大きさ	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の大きな家が多く、緑がとて多いこの住宅地の環境を守りたい。[6] 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。[6] 			
建物や広告物等の色彩等	<ul style="list-style-type: none"> 色彩を制限し、統一感のある街並みをつくる。[7] 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にしたい。[7] 	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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。[7]
建物の構造	<ul style="list-style-type: none"> 防火商業ビル、多用途マンションを建てるべき。[1] 住環境が守られる範囲で、堅ろうな建物もあると良い。[4] 耐震面、耐火面の強化。[6] 			
塀の構造	<ul style="list-style-type: none"> 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ので、道路に面するブロック塀を不可としたい。[7] 	—	—	—
狭あい道路	<ul style="list-style-type: none"> 救急車、消防車が道路を通れるようにしてほしい。[8] 	—	—	—
敷地の緑化	<ul style="list-style-type: none"> 生垣に統一して緑多い街にしたい。[7] 	<ul style="list-style-type: none"> より緑のある場所にしてほしい。[7] 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な緑の環境の確保。[7] 	<ul style="list-style-type: none"> 緑が多い環境に配慮した開発を望む。[7]

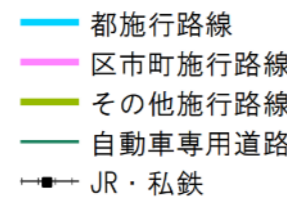
補助26号線沿道地区の計画上の位置づけと地区の現況

計画上の位置づけ

東京都の計画

- 東京における都市計画道路の整備方針 (第四次事業化計画) (平成28(2016)年3月 東京都・特別区・26市・2町)

「補助26号線(都-29. 補助52~補助54区間)」を、今後10年間(平成28年度から令和7年度まで)で優先的に整備すべき路線である「優先整備路線」に選定しています。



3-5 「優先整備路線(区部)」位置図

世田谷区の計画

- 世田谷区都市整備方針 (平成27(2015)年4月 世田谷区)

補助26号線を「延焼遮断帯」に位置づけており、「延焼遮断帯を構成する都市計画道路周辺の市街地については、事業の進捗に応じて、沿道市街地の不燃化、耐震化を進めます。」と示しています。
また、「都市計画道路事業による土地利用の変化に対応するため、周辺の住宅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します。」と示しています。



目黒区の計画

- 目黒区都市計画マスタープラン (平成16(2004)年3月 目黒区)

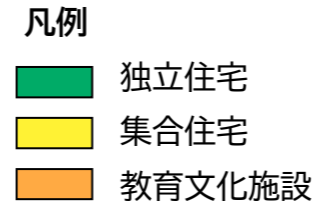
補助26号線を「延焼遮断帯」、東京大学を「広域避難場所」に位置づけており、「避難地周辺市街地の不燃化促進や道路整備を進め、避難地の安全性の確保・向上を図ります。」と示しています。



地区の現況

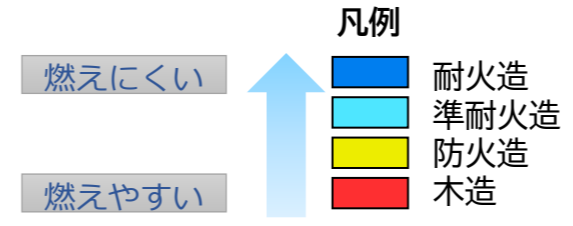
土地利用

- 大半が住宅地(独立住宅・集合住宅)です。
- 近隣には、幼稚園から大学までの多様な教育施設があります。



建物構造

- 目黒区側は、東京大学があるため、耐火造が多いですが、世田谷区側は、約6割の建物が防火造・木造です。



緑・自然

- 東京大学や都営アパートなどの大規模な敷地の中に良好な緑地があり、豊かな自然が楽しめる環境を形成しています。



土地利用の現況



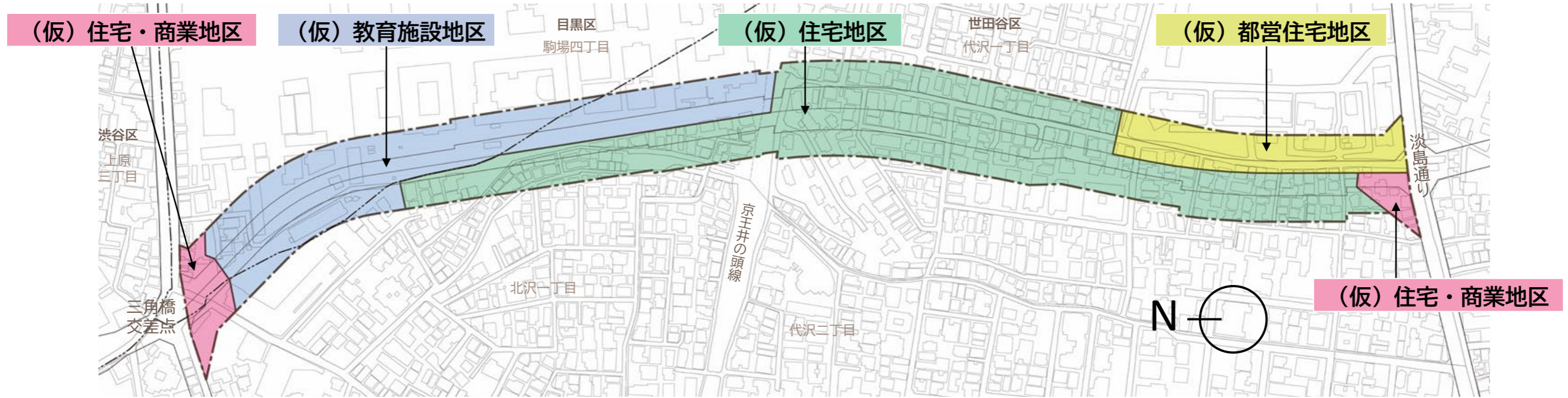
※東京都 平成28年度区部土地利用現況調査より作成

建物構造の現況



※東京都 平成28年度区部土地利用現況調査より作成

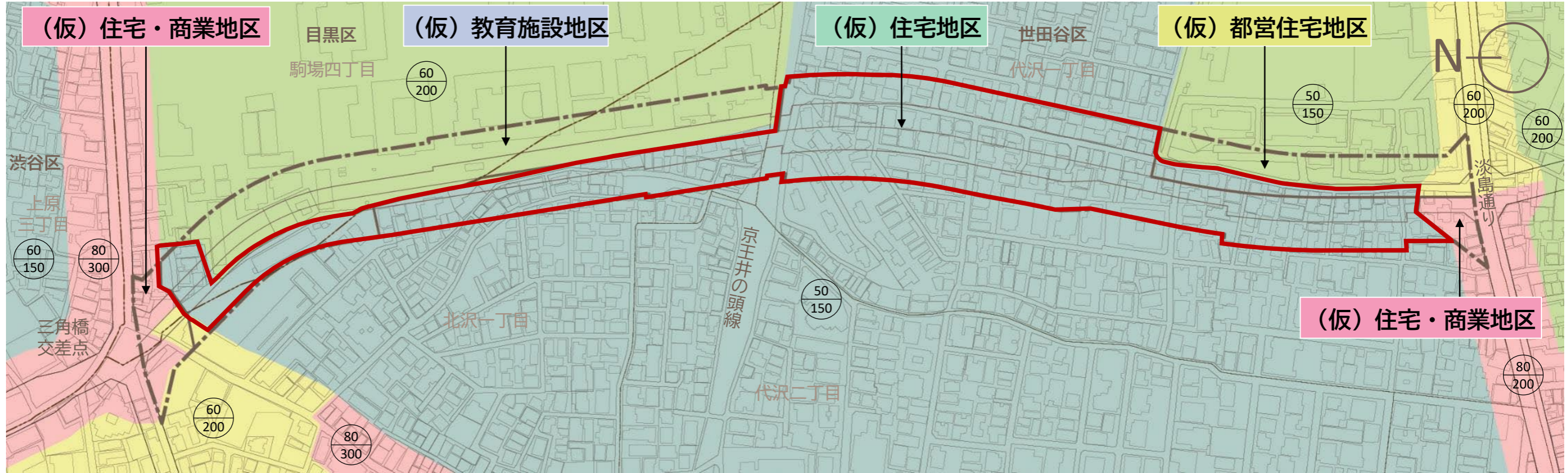
建物の建て方等のルール（案）の概要



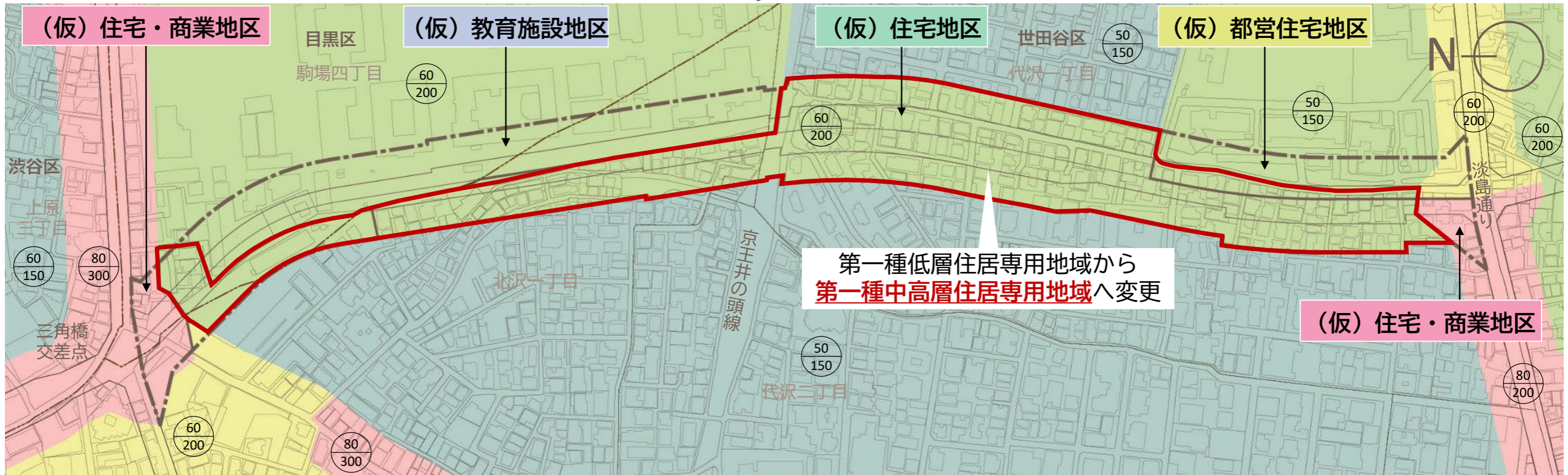
	(仮)住宅地区	(仮)都営住宅地区	(仮)教育施設地区	(仮)住宅・商業地区
1 建物の用途	「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更			
	自動車車庫を制限	—	—	マージャン屋などを制限
2 建物の高さ (最高限度)	16m	16m (淡島通り沿道部分25m)	世田谷区：25m 目黒区：17m	淡島通り側 25m 三角橋交差点側 世田谷区：28m 目黒区：20m
3 敷地の大きさ (最小限度)	80㎡	80㎡ (淡島通り沿道部分60㎡)	80㎡	世田谷区：指定なし 目黒区：55㎡
4 建物の外壁や 広告物などの 色彩や形態など	建物の屋根、外壁の形態や色彩、意匠（デザインなど）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。			

【参考】用途地域の変更（案）について

現在のルール



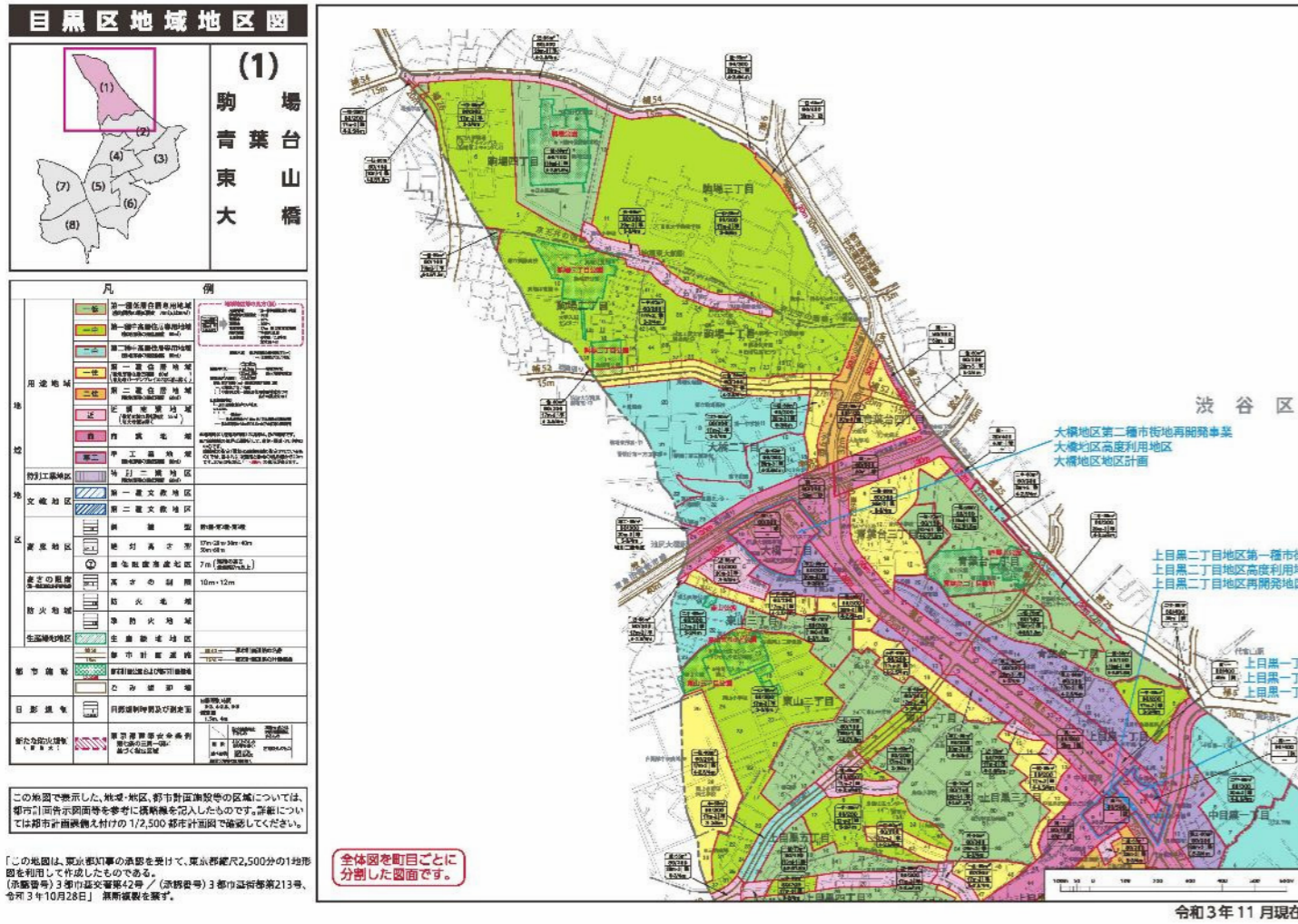
新たなルール（案）



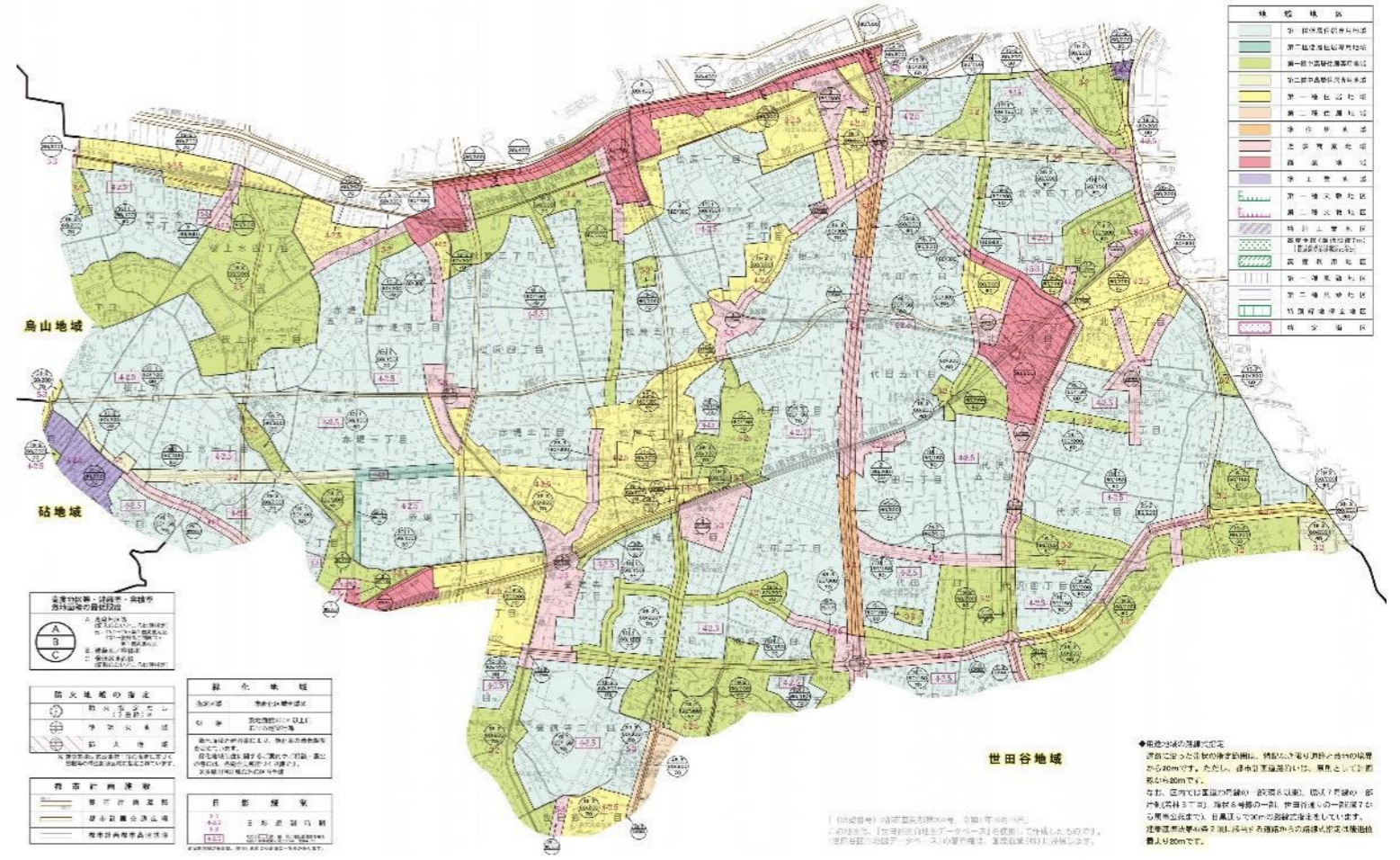
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 50 建蔽率
150 容積率
- ルールを定める範囲
- 地区の区分

【参考】用途地域とは？

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3年11月】



世田谷区都市計画図1（北沢地域）
【令和3年3月】

【参考】用途地域別建物用途制限一覧表

(仮)住宅地区

現在

変更(案)

世田谷区「建築ガイド」令和3年5月 P20,21抜粋

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。

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、寄宿舎、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											
医療福祉	老人ホーム、福祉ホーム等											
	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											
病院			(1)	(1)								
レジャー施設	ポーリング場、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、ぱちんこ屋、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 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985

【参考】建物の用途について（第一種中高層住居専用地域に建てることのできる店舗、飲食店等のイメージ）

日用品等の販売を行う店舗



① コンビニエンスストア
店舗面積：約250㎡



② ドラッグストア
店舗面積：約310㎡



③ スーパーマーケット
店舗面積：約370㎡

飲食業の店舗



④ 飲食店と美容院
店舗面積：約180㎡



⑤ 飲食店
店舗面積：約520㎡



⑥ 飲食店や花屋等
店舗面積：約540㎡

その他の用途



⑦ 不動産屋と古着店
店舗面積：約370㎡



⑧ 銀行の支店
延べ面積：約400㎡



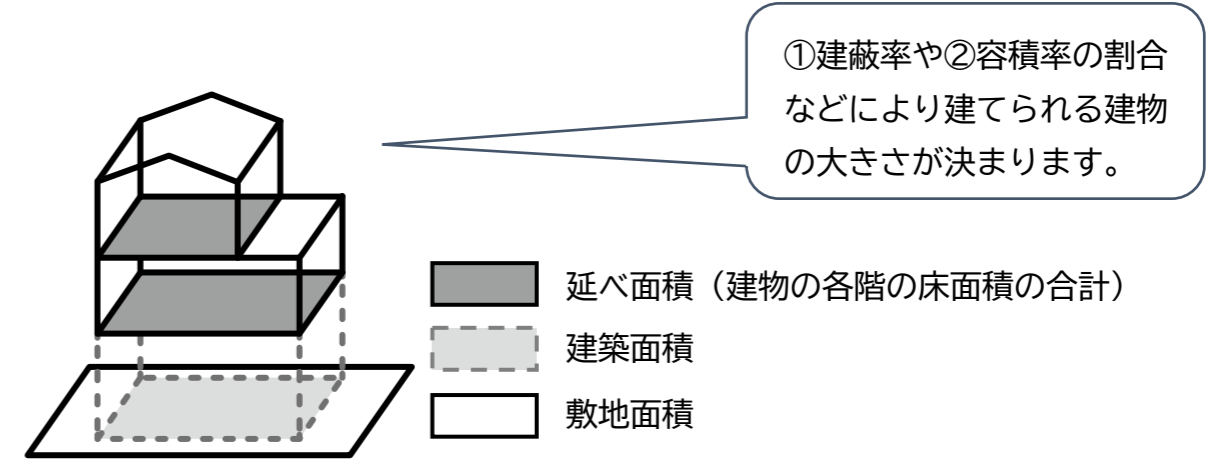
⑨ 病院
延べ面積：約2,420㎡

【参考】建物の高さ・大きさについて

敷地に対して建てることのできる建物の大きさは、「①建蔽率」や「②容積率」などにより決められています。

また、建てることのできる建物の高さは、「③高度地区（斜線型高さ制限・絶対高さ制限）」や「④日影規制」などにより決められています。

- ①建蔽率・・・敷地面積に対する建築面積の割合のことです。
- ②容積率・・・敷地面積に対する延べ面積（建物の各階の床面積の合計）の割合のことです。
- ③高度地区・・・建物の高さの最高限度を定めるものです。
- ④日影規制・・・中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することにより、日照条件の悪化を防ごうとするものです。



	現在のルール【（仮）住宅地区】	新たなルール（案）・地区独自のルール（案）【（仮）住宅地区】
①建蔽率	50%	60%
②容積率	150%	200%
③高度地区	(10m) 第1種	16m 第2種
④日影規制	軒高が7mを超える建築物または3階以上の建築物 4時間-2.5時間（測定面1.5m）	高さが10mを超える建築物 3時間-2時間（測定面4m）
建てることのできる建物の高さ・大きさのイメージ	<p>敷地面積が100㎡の場合 建築面積⇒ 50㎡ 延べ面積⇒ 150㎡ が確保できます。</p>	<p>敷地面積が100㎡の場合 建築面積⇒ 60㎡ 延べ面積⇒ 200㎡ が確保できるようになります。</p>

アンケートのお願い

(第9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。