

問9

ルール6 垣・さくなど塀の構造に関するルールについて、どう思いますか。

a. ルール(案)でいい b. こうした方がいい

そう思う理由やその他のご意見(こうした方がいいなど)があればご記入ください。

問10

ルール7 幅員が4mに満たない道路に関するルールについて、どう思いますか。

a. ルール(案)でいい b. こうした方がいい

そう思う理由やその他のご意見(こうした方がいいなど)があればご記入ください。

問11

ルール8 敷地の緑化に関するルールについて、どう思いますか。

a. ルール(案)でいい b. こうした方がいい

そう思う理由やその他のご意見(こうした方がいいなど)があればご記入ください。

その他、沿道地区の街づくりについて、ご自由にご記入ください。

問12

アンケートは以上です。ご回答ありがとうございました。同封の返信用封筒に入れてご返送をお願いします。

これまでの街づくりの取り組みは、世田谷区及び目黒区のホームページに掲載しています。

● 世田谷区ホームページ
https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/002/d00162198.html



● 目黒区ホームページ
https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/katsudo/komaba26.html



補助26号線 街づくり 検索

補助26号線沿道地区『建物の建て方等のルール(案)』に関する

アンケート調査のお願い

日頃から、世田谷区及び目黒区の街づくり事業にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。両区では、東京都による都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線(以下「補助26号線」といいます。)の都市計画事業に合わせて、平成30年度から沿道にお住まいの方々等と街の将来像を考える「補助26号線沿道地区街づくり懇談会」(以下「街づくり懇談会」といいます。)を開催しており、これまで累計232人の方々にご参加いただいております。

令和4年1月16日に開催した第9回街づくり懇談会では、これまでに皆様からいただいたご意見を踏まえた補助26号線沿道地区の『建物の建て方等のルール(案)』をお示しし、意見交換を行いました。

この度、より多くの方々から、この『建物の建て方等のルール(案)』に関するご意見を伺うためにアンケート調査を実施します。このルール(案)は、沿道20mの範囲で建物の建て替えをする際や、その周辺の住環境についても関係が深いものになりますので、ぜひご意見をお寄せください。

【調査概要】

- 調査対象：補助26号線の道路計画線からおおむね30mの範囲にお住まいの方や事業者の方、土地や建物に係る権利者の方、これまで街づくり懇談会に参加された方などです。
- 調査期間：令和4年2月4日(金)～令和4年3月4日(金)
- ※アンケート調査で得られた情報は、アンケートの目的以外には使用いたしません。
- ※集計結果の概要は、次回の第10回街づくり懇談会で報告する予定です。

アンケートのご回答について

同封いたしました資料別紙に示す、補助26号線沿道地区の『建物の建て方等のルール(案)』について、次のページから始まる12問のアンケートにお答えください。

回答は、この用紙に直接ご記入いただき、以下のいずれかの方法でご返送ください。

【締め切り】

令和4年3月4日(金)

【返送方法】

- ① 同封した「返信用封筒」に入れ、郵便ポストへ投函(切手は不要です)
- ② 窓口へ持参(以下のいずれかのお問い合わせ先へ、平日8時30分から17時00分まで)

《お問い合わせ先》 『建物の建て方等のルール(案)』の内容や、アンケート調査に関するご質問等は、次の各区担当課までご連絡ください。

<世田谷区 北沢総合支所 街づくり課>
世田谷区北沢2-8-18
北沢タウンホール11階
担当：及川、岡崎、長岡
電話：03-5478-8073
FAX：03-5478-8019

<目黒区 都市整備部 都市整備課>
目黒区上目黒2-19-15
目黒区総合庁舎6階
担当：田島、日下、渡部
電話：03-5722-6846
FAX：03-5722-9239

あなたのことについてお答えください。

問1

あなたの**年齢**に○をつけてください。

20歳代以下・30歳代・40歳代・50歳代・60歳代・70歳代・80歳代以上

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

① **主な利用形態**は？

a. 居住用 b. 事業用 c. 居住・事業の両方 d. その他（ ）

② **場所**は？

a. 代沢1丁目 b. 北沢1丁目 c. 駒場4丁目 d. その他（ ）

問2

【「別紙」の1ページの図を参照してください。】

③-1 どの**範囲**にありますか？

※ a, b, cのいずれかにまたがる場合は、すべてに○をつけてください。

a. 補助26号線の道路計画線の範囲内にある
b. 補助26号線の道路計画線から20mの範囲内にある
c. 補助26号線の道路計画線から20mの範囲外にある

③-2 どの**地区**に該当しますか？

※ 20mの範囲外の方は、隣接する地区に○をつけてください。

a. (仮)住宅地区 b. (仮)都営住宅地区
c. (仮)教育施設地区 d. (仮)住宅・商業地区 e. その他（ ）

補助26号線沿道地区の『建物の建て方等のルール(案)』について伺います。
それぞれ、a、bのどちらか、あなたの意見に最も近いものに○を付けてください。

ルール1 **建物の用途** 【「別紙」の2ページを参照してください。】

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

a. ルール(案)でいい b. こうした方がいい

そう思う理由やその他のご意見(こうした方がいいなど)があればご記入ください。

問3

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

問4

a. ルール(案)でいい b. こうした方がいい

そう思う理由やその他のご意見(こうした方がいいなど)があればご記入ください。

【「別紙」の3ページを参照してください。】

ルール2

建物の高さ(最高限度)に関するルールについて、どう思いますか。

a. ルール(案)でいい b. こうした方がいい

そう思う理由やその他のご意見(こうした方がいいなど)があればご記入ください。

問5

ルール3

敷地の大きさ(最小限度)に関するルールについて、どう思いますか。

a. ルール(案)でいい b. こうした方がいい

そう思う理由やその他のご意見(こうした方がいいなど)があればご記入ください。

問6

【「別紙」の4ページを参照してください。】

ルール4

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

a. ルール(案)でいい b. こうした方がいい

そう思う理由やその他のご意見(こうした方がいいなど)があればご記入ください。

問7

ルール5

建物の構造に関するルールについて、どう思いますか。

a. ルール(案)でいい b. こうした方がいい

そう思う理由やその他のご意見(こうした方がいいなど)があればご記入ください。

問8

補助26号線沿道地区の『建物の建て方等のルール(案)』

ルール4 建物の外壁や広告物などの色彩や形態など

「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」などの意見を踏まえ、将来像①の実現を見据えたルールの考え方を「建物の外壁や工作物の形態・色彩・意匠は、**周辺の住環境と調和するようにする**」とします。

ルール(案)

建物の屋根、外壁の形態や色彩、意匠(デザインなど)は、**周辺の環境と調和**したものとする。

屋外広告物は、**点滅光源等の使用を制限**する。

ルール5 建物の構造

「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」などの意見を踏まえ、**将来像②**の実現を見据えたルールの考え方を「建物の構造を**防災性能の高いもの**にする」とします。

ルール(案)

耐火建築物等または**準耐火建築物等**とするよう努める。

- 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等
- 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

ルール6 垣・さくなど塀の構造

「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」などの意見を踏まえ、**将来像②、③**の実現を見据えたルールの考え方を「**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」とします。

ルール(案)

道路に面して塀を設ける場合は、生垣や透過性のあるフェンス等(背後を緑化)したものとする。

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

「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」などの意見を踏まえ、**将来像②**の実現を見据えたルールの考え方を「**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」とします。

ルール(案)

後退(セットバック)部分は、緊急車両の通行の妨げとならないよう、**道路状に整備し、工作物やプランターなどを設置しない。**

ルール8 敷地の緑化

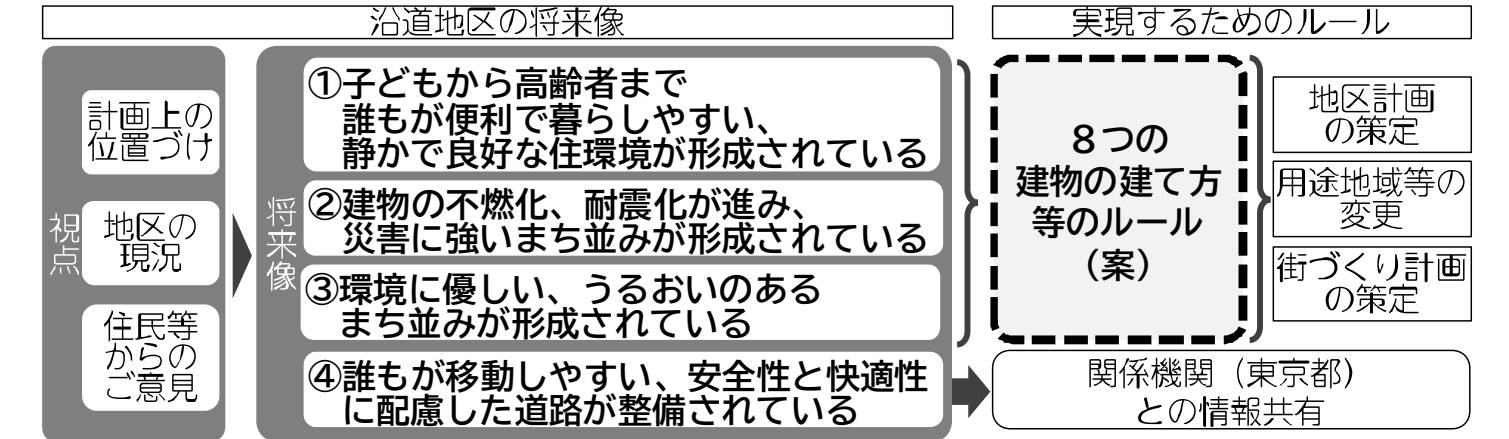
「敷地の緑化は大切だと思う」、「より緑のある場所にしてほしい」、「良好な緑の環境の確保」、「緑が多い環境に配慮した開発を望む」などの意見を踏まえ、**将来像③**の実現を見据えたルールの考え方を「**敷地内の緑化**を推進する」とします。

ルール(案)

既存樹木の保全に努めるとともに、**敷地内に一定量の緑化**を行う。

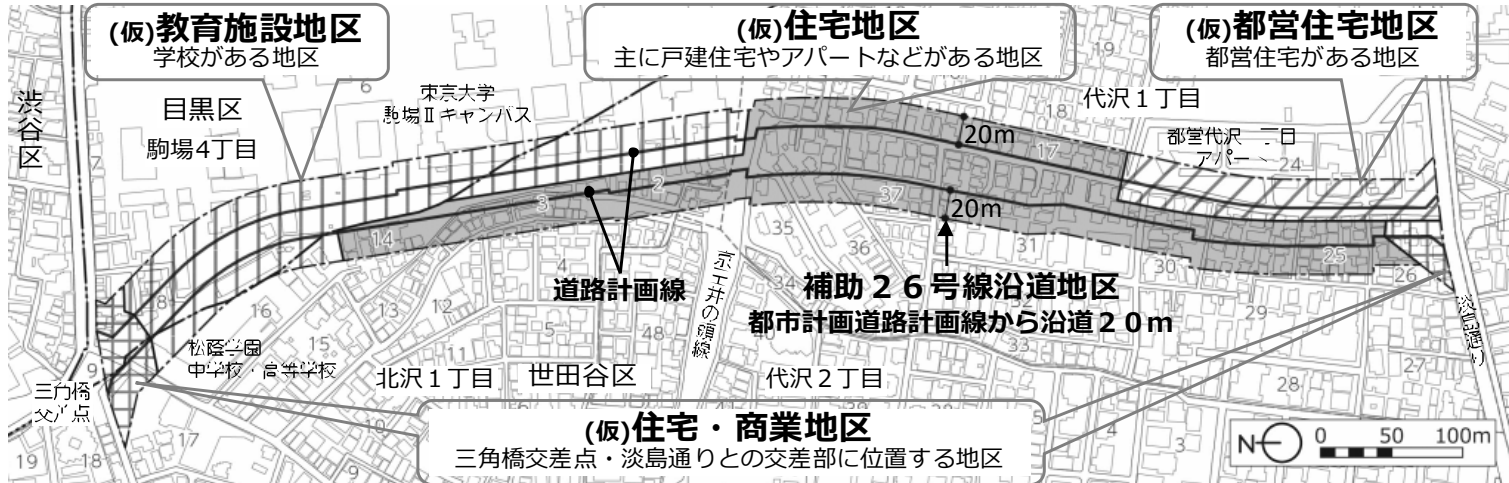
【はじめに(ルール(案)の考え方)】

街づくり懇談会では、補助26号線に係わる3つの視点をもとに、以下の「4つの将来像」を共有しました。この将来像の実現を見据え、建物の用途や高さなど、地区ごとの具体的な将来イメージについてのご意見を踏まえ、8つの「建物の建て方等のルール(案)」をまとめました。



【新たなルールを定める範囲と地区の区分(案)】

新たなルールを定める範囲は、補助26号線の道路計画線より**沿道両側20mの範囲**を想定し、土地利用の状況などを踏まえ、以下の4つの地区に区分しました。



【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			
2 建物の高さ(最高限度)	1.6m	1.6m (淡島通り沿いは2.5m)	世田谷区: 2.5m 目黒区: 1.7m	淡島通り側 2.5m 三角橋交差点側 世田谷区: 2.8m 目黒区: 2.0m
3 敷地の大きさ(最小限度)	8.0㎡	8.0㎡ (淡島通り沿いは6.0㎡)	8.0㎡	世田谷区: 指定なし 目黒区: 5.5㎡
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。			

建物の用途

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

ご意見

- (仮)住宅地区・今のまま住宅主体の地域がよい
・近くで買い物ができると便利なので小さなスーパーなどがあるとよい など
- (仮)都営住宅地区・一部にスーパーをつくらしてほしい など
- (仮)教育施設地区・近隣にないドラッグストアやコンビニがあるとよい など
- (仮)住宅・商業地区・事務所・店舗があるとよい など

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

Step1: 「用途地域※」の変更

※用途地域…住宅地や商業地などの地域の特性に合わせて、建てることのできる用途などを定める都市計画法に基づく制度。



沿道地区は、現在、主に低層住宅を主体とする「第一種低層住居専用地域」に指定していますが、「第一種中高層住居専用地域」に変更し、一定規模（500㎡以内）の店舗等も建てることのできるようになります。

これにあわせて、**建ぺい率**（敷地面積に対する建築面積の割合）を現在の50%から**60%**に、**容積率**（敷地面積に対する床面積の合計の割合）を現在の150%から**200%**に変更します。

Step2: 地区にふさわしくない建物用途の制限

(仮)住宅地区

住宅地内への不特定多数の車両の進入による住環境の悪化を防ぐため、新たに建てることのできるようになる、**単独の独立した自動車車庫を制限**

(仮)住宅・商業地区

健全な住環境を維持形成するため、現在建てられる、**マージャン屋、パチンコ屋、場外車券売場、勝馬投票券販売所などを制限**

建物の高さ（最高限度）

将来像

- 子どもから高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている
- 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている

ご意見

- (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
- (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・商業地区・現状もしくはそれ以下にしてほしい など

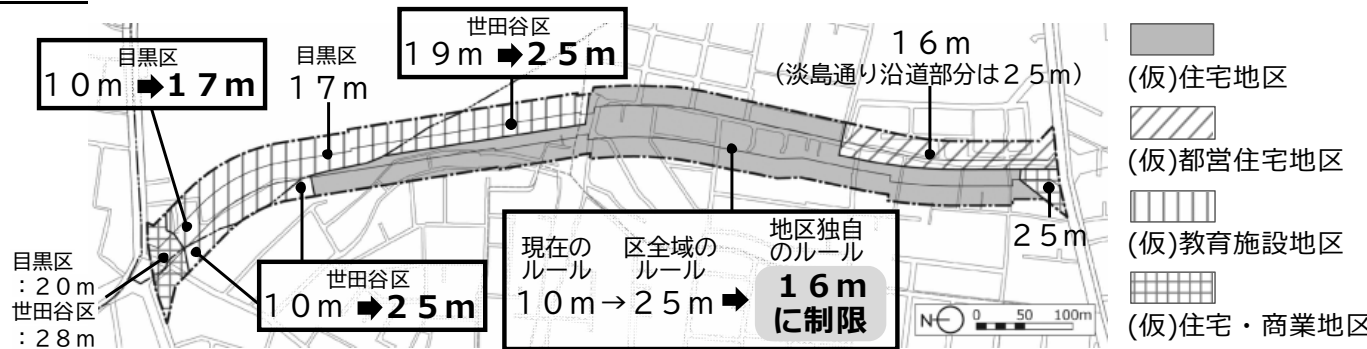
考え方

- ・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

用途地域等に応じた「高度地区※」の高さの最高限度が適用されます。（世田谷区では「25m」、目黒区では「17m」）※高度地区…建物の高さの最高限度や最低限度を定める都市計画法に基づく制度。

これに対し、周辺の住環境に配慮するため、地区独自のルールとして、高さの最高限度が現在の「10m」から「25m」となる「(仮)住宅地区」を、「16m」（5階建て程度のイメージ）に制限します。

ルール(案)



敷地の大きさ（最小限度）

将来像

- 子どもから高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている
- 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている

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、緑がとても多い住宅地の環境を守りたい など

考え方

- ・土地の**細分化を防止**する

用途地域等に応じた敷地の大きさに関する両区の考え方から、敷地面積の最小限度は、沿道地区全体において、原則として「60㎡」となります。

これに対し、土地の細分化を防止するため、地区独自のルールとして、現在の「80㎡」を維持します。

ルール(案)

