

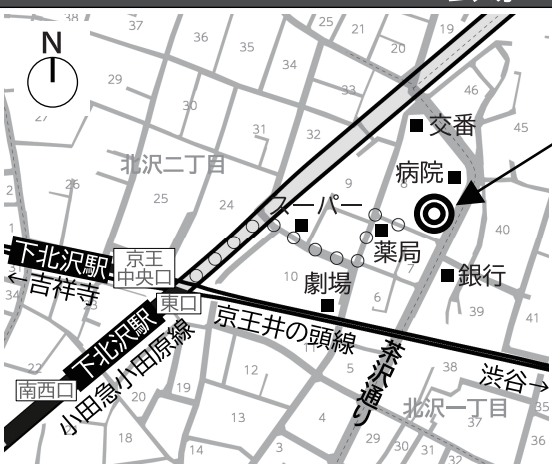



世田谷区及び目黒区では、東京都による補助26号線の都市計画事業に合わせて、平成30年度から沿道にお住まいの方々等と沿道の街づくりを考える「街づくり懇談会」（以下、「懇談会」といいます。）を開催しています。

これまでの懇談会での検討を経て、令和4年に入ってから、1月には第9回懇談会で「建物の建て方等のルール（案）」（以下、「ルール案」といいます。）をお示しし、2～3月にはルール案に関するアンケートを実施、3月には第10回懇談会で検討を深め、7月にはオープンハウスを開催し、様々なお話を伺ってきました。

この度、「街づくりルール（たたき台）」を取りまとめましたので、『第11回街づくり懇談会』を以下のとおり開催いたします。是非ご参加の程、よろしくお願いいたします。

『第11回街づくり懇談会』

内容 街づくりルール（地区計画策定等）のたたき台について

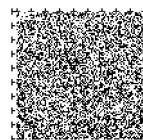
日時	会場
令和4年 12月2日(金) 18:30から 20:30まで (開場18:00)	 <p>北沢タウンホール 4階 活動フロア (世田谷区 北沢2-8-18)</p> 
令和4年 12月3日(土) 18:30から 20:30まで (開場18:00)	 <p>代沢東地区会館 2階 大会議室 (世田谷区 代沢1-31-8)</p> 

両日も同じ内容で開催します。

参加をご希望の方は、6ページの「『街づくり懇談会』への参加について」をご覧ください、【事前申込み】をお願いいたします。

(各会場、先着30名まで)

この「街づくりニュース」は、補助26号線の概ね沿道30mの範囲にお住まいの方、土地や建物を所有する方等にお届けしています。



1. 第10回 街づくり懇談会 を開催しました！

開催概要

【日 時】 令和4年3月20日（日）10：00～12：00

【会 場】 北沢タウンホール2階 第1・第2集会室

【参加者】 30人



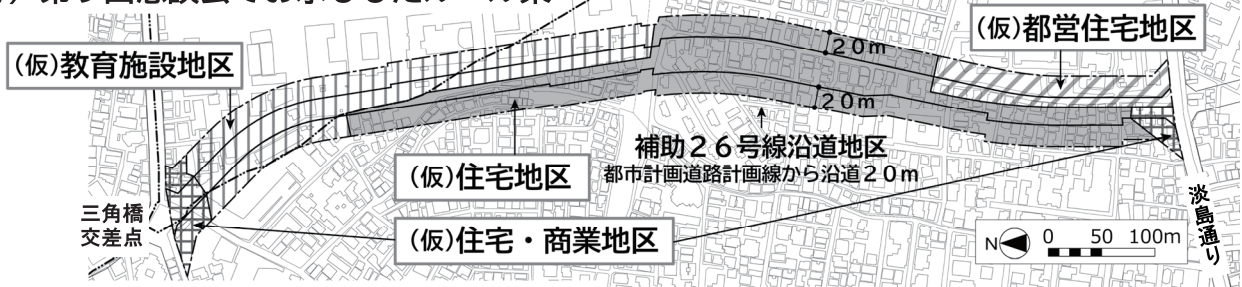
懇談会で配布した資料は、世田谷区のホームページで公開しています。（6ページ参照）

アンケート結果の報告

街づくりニュースの配布範囲の皆様あてに、第9回懇談会でお示したルール案を配布し、アンケートを実施したのについて、結果報告を行いました。

主なご意見	建物の用途	建物の高さ（最高限度）
ルール案 でいい	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者が多いので近くに小さなスーパーが必要。 静かな街の環境を維持できる範囲内で沿道の建替え促進と街の活性化を期待できる。 など 	<ul style="list-style-type: none"> ルールに沿った新しい街づくりの進展を願う。 高すぎる建物は住宅地に相応しくない。 など
こうした方 がいい	<ul style="list-style-type: none"> 街の発展を考えて近隣商業地域にしてほしい。 現状を維持したい。日照の確保が気になる。 など 	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区全体のルール（25m）が望ましい。 日照問題があるので低層が良い。 など

（参考）第9回懇談会でお示したルール案



	(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
	「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更			
① 建物の用途	独立した自動車車庫を制限	—	—	マージャン屋などを制限
② 建物の高さ（最高限度）	16m	16m (淡島通り沿いは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㎡ (淡島通り沿いは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。			

※令和4年1月時点。その後の皆様からのご意見、東京都等関係機関との協議等を踏まえ、次回第11回懇談会で「街づくりルール（たたき台）」をお示しする予定です。

建物の高さ（最高限度）や街並みについて

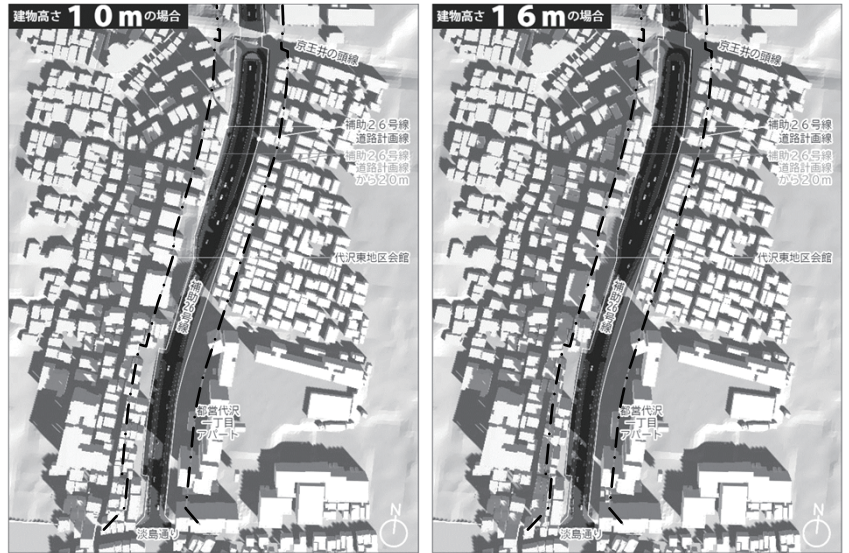
アンケートでいただいた建物の高さや日影、街並みの変化などへのご意見やご質問をふまえ、ルールの変更による影響や制限についてお示し、意見交換を行いました。

① VR（バーチャルリアリティ）を用いて日影の影響をお示しました。

補助26号線沿道の建物の高さが10m、16mの場合について、1年で最も影が伸びる冬至日等の「8時から16時までの1時間ごとの影の様子」や「時間経過による影の動き」をシミュレーションしたものをお示しました。

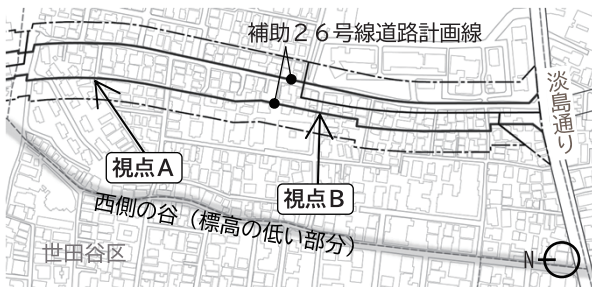
※沿道20mにかかる部分を立方体で立ち上げており、日影規制や斜線制限などは考慮していません。

冬至日の朝9:00の場合



② 補助26号線沿道の西側から見た建物の見え方のイメージをお示しました。

ルール案に変更した場合に建てることのできる建物の範囲



③ 補助26号線と類似する沿道のまち並みの事例をご紹介します。

<補助154号線（駒沢公園通り）の街並み>



その他、建物を建てる時の「斜線制限」や「日影規制」についてもご紹介しました。

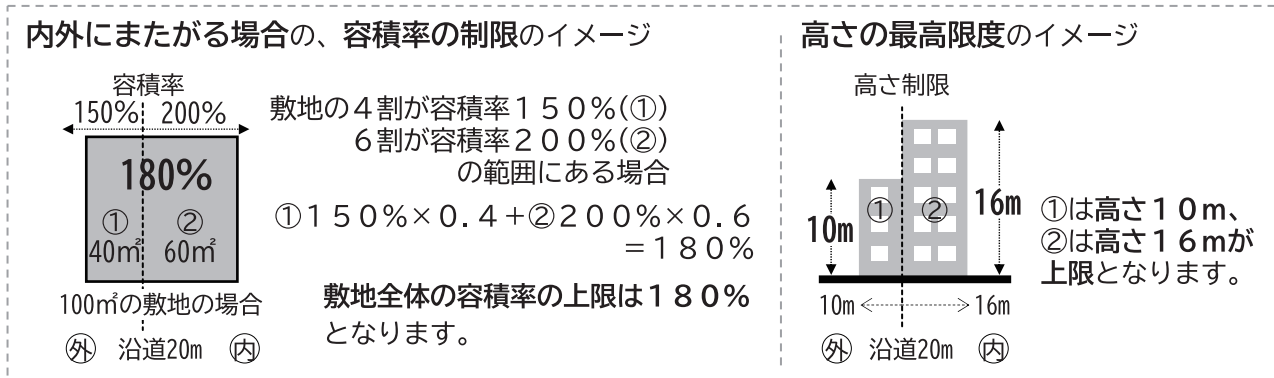
当日の主なご質問と区からの回答（要旨）

Q ルール案の範囲を「沿道20m」にするのはなぜか。

A 用途地域の指定においては、東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」が示されています。その中で、「用途地域等を路線式指定とする場合、原則として、その区域の幅は道路境界線より20mとする。」とされています。

Q 敷地が沿道20mの内外にまたがる場合、容積率、高さ制限のルールはどのように適用されるのか。

A 容積率：それぞれの敷地面積で按分計算した数値が敷地全体の容積率となります。
高さ制限：敷地が沿道20mの線にまたがる場合、それぞれの制限値が適用されます。



Q 「敷地の緑化」のルールについて、「既存樹木の保全に努める」とはどのような内容か。

A 建替え等を行う場合には、敷地内に現存する樹木もできる限り残し、うるおいのあるみどりの街並みを育てていくことを想定しています。

その他、当日の主なご意見

- 補助26号線の副道について、歩道の有無などはどのようになるのか。コンビニやスーパーができると搬入車が停車したり、駐車待ちの車列ができてしまうのではないかと心配。代沢一丁目は道路の半分以上が掘割形状となるので、副道沿いの街づくりを考えるべきではないか。
- 街の静かな雰囲気を変えない範囲で、街の活性化等の観点からルールを緩和していくことを皆様とともに考えていきたい。ルール案の内容であれば、これまでの街の雰囲気を変えずに利便性を高めることができると思う。

参加者アンケートからの主なご意見

- 私は比較的若い世代ですが、買い物難民と感じている。このまま用途地域や高さに変更されないのであれば、この地域から立ち去ることも考えたいと思うが、この地域を気に入っているのでそうならない施策を希望する。
- 日影のシミュレーションは大変分かりやすく、16mでもそれほど大きな影響がないことが分かり安心した。
- 沿道20mより西側の高さの規制は変わらないのか。
- （ルール案の）ベースの法律がよく分からない。
- 意見をいつまとめるのか、どのようになったらまとめる事ができるのか教えてほしい。
- 高さ制限については、利害が反する2者の意見があり、いつまでも融合しないものなので、行政の判断で決めて良いのではないかと心配。

※すべてのご質問、ご意見をまとめた資料は、第11回懇談会で配布し、後日、世田谷区のホームページに掲載します。

2. オープンハウス を開催しました！

懇談会等にて検討してきた街づくりの取組みやルール案をご案内し、疑問や質問にお答えする「オープンハウス」を開催しました。これまで懇談会にあまり参加できなかった方も多数ご来場いただき、まちのこと、道路や街づくりのルールのことなど、様々なお話を伺うことができました。全日厳しい暑さの中でしたが、ご来場いただき、ありがとうございました。

開催概要

【日 時】 令和4年7月1日（金）15：00～20：00
7月2日（土）10：00～19：00
7月3日（日）10：00～12：00

【会 場】 代沢東地区会館 2階 大会議室

【来場者】 延べ80人



ご来場いただいた方からの主な声

●『建物の建て方等のルール（案）』について

- ・高さ16mとはどの程度か。高さ16mの建物がどんどん建つようになるのか。

👏 おおむね5階建ての建物が建てられる高さです。なお、建物を建てる際には高さの最高限度（16m）以外にも、斜線制限や日影規制などの制限があるため、実際に高さ16mの建物が建てられるのは、敷地の規模や形状などの条件を満たした場合となります。

- ・懇談会にほぼ参加しているので改めて意見はない。
- ・建物の高さ16mは決定事項なのでしょうか。
- ・生活が少しでも便利になるようお願いします。

●道路整備について

- ・道路の構造、歩行者の横断、自動車の動線等について要望がある。

👏 道路整備の事業主体である東京都からは、道路の詳細な設計は検討中と聞いています。道路整備に関する皆様のご意見は、引き続き、区からも東京都第二建設事務所へ伝えていきます。

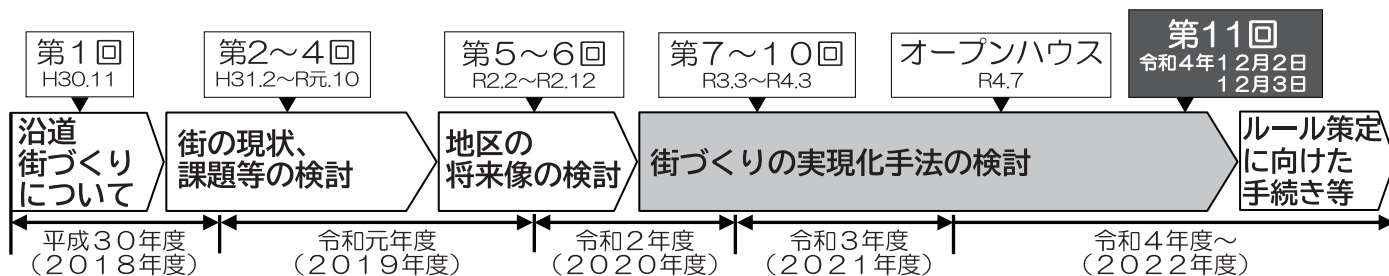
- ・補助26号線の事業はいつまでかかるのか。

👏 補26（代沢）の事業は、令和元年度から令和12年度までと公表されています。

●その他、オープンハウスの感想

- ・気になっていた事を聞いて良かった。
- ・丁寧に説明していただき不明点や疑問点が解消された。

3. 補助26号線沿道地区街づくりの進め方



『街づくり懇談会』への参加について

参加をご希望の方は【事前申込み】をお願いいたします。

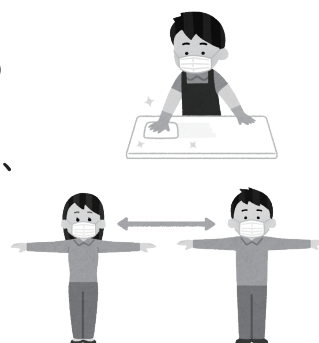
- 受付 懇談会へご参加いただける方は、電話又はFAXにて、下記の『お申込み先』まで、事前にお申込みをお願いします。
(FAXの場合は、「氏名」、「住所」、「連絡先」、「希望の日程」をご記入ください。)

■受付期間 令和4年11月15日(火)～11月30日(水)
午前8時30分～午後5時00分(土日・祝日を除く)

各会場、
先着30名

【新型コロナウイルス感染拡大予防対策ほか】

- 懇談会では、新型コロナウイルス感染症の感染防止策として、室内の換気や物品の消毒、入場者の手指の消毒、検温等を行います。
- 熱や咳などで体調のすぐれない方、ウイルス感染の可能性のある方は、ご来場をお控えください。
- ご来場時には、マスク着用、筆記用具の持参にご協力ください。
- 荒天や新型コロナウイルス感染症の影響等で急遽中止する場合は、区のホームページにてお知らせいたします。



【ご参加を見合わせる方へ】

懇談会の配布資料は、開催後に世田谷区のホームページに掲載します。ホームページでは、これまでの懇談会の資料等もご覧いただけます。街づくりに関するご意見等については、以下の『お申込み先』までご連絡ください。

補助26号線 街づくり

検索

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.to/kyo.jp/kurashi/sumai/katsudo/komaba26.html>



『お申込み先』

世田谷区
北沢総合支所街づくり課

担当：おいかわ おおしま なりた 及川、大島、成田
住所：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 (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：かなべ さくらい うい 神邊、櫻井、宇井
住所：〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15 (6階)
電話：03-5722-9714 FAX：03-5722-9239