

世田谷区及び目黒区では、補助26号線の都市計画事業に合わせて、平成30年11月より街づくり懇談会を11回開催し、補助26号線沿道にお住まいの皆さま等と街づくりの課題や方向性、沿道の街づくりルールについて意見交換を重ね、検討を進めてきました。

この度、「補助26号線沿道地区地区計画等の素案・原案の案※」をまとめましたので、説明会を開催いたします。ご参加の程、よろしくお願いいたします。

※地区計画等策定手続き前の案のことを、世田谷区では「素案」、目黒区では「原案の案」といいます。ここでは統一して「素案」と表記します。

地区計画等の 素案説明会 を開催します。

日時		会場	案内図
両日とも同じ内容で開催します。	令和5年 3月17日(金) 18:30から 20:00まで (開場18:00)	北沢タウンホール 2階 第1・第2集会室 定員40名	<p>北沢タウンホール (世田谷区北沢2-8-18)</p>
	令和5年 3月18日(土) 10:00から 11:30まで (開場9:30)	北沢タウンホール 4階 活動フロア 定員30名	

【事前申込み】をお願いいたします。

以下『問合せ先』まで、電話またはFAXにて、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。

※参加にあたってのご支援が必要な方は、お早めにご相談ください。

■受付期間 令和5年3月1日(水)～3月15日(水)
午前8時30分～午後5時00分(土日を除く)

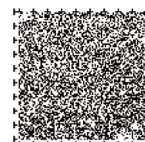
『問合せ先』

世田谷区
北沢総合支所街づくり課

おいかわ おおしま なりた
担当：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

かんなべ さくらい うい
担当：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



1. 第11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12月2日（金） 18：30～	令和4年12月3日（土） 18：30～
会場	北沢タウンホール 4階活動フロアー	代沢東地区会館 大会議室
参加者	19人	14人



街づくりルールたたき台（地区計画等策定、用途地域等変更）について意見交換を行いました

街づくり懇談会等で皆さまからいただいた意見等をふまえ、取りまとめた「街づくりルールたたき台」をお示しし、意見交換を行いました。

【当日の主なご意見】

第10回懇談会でお示した日影のシミュレーションも改めて確認しました。

建物の用途

- 日用品の買い物が近所でできるとよい。
- 住宅地区は現状のままで良い。
- 用途地域の変更をなるべく急いで欲しい。

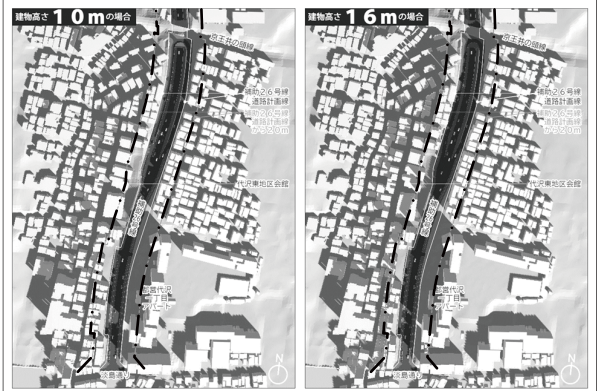
建物の高さ制限

- 高度地区と同じ25mで良いと思う。
- 変更案（16m）に賛成です。
- 今まで通りの高さ制限を望む。

ネットワーク

- どこで道路の横断ができるのかが重要。
- 通学路として使用されている道路が横断できなくなると不便。

冬至日の朝9：00の場合



当日の主なご質問と区からの回答（要旨）

Q 大型スーパーができるようになるのか。

A 「第一種中高層住居専用地域」では、店舗面積は500㎡以内に制限されます。ミニスーパーやコンビニは可能ですが、大型スーパーは建てることができません。

Q 東西のネットワークとはどのようなことか。／具体的にどこで横断できるようになるのか。

A 地区計画では、補助26号線の都市計画道路事業に対して具体的な交通規制や横断の位置等の指定をすることはできませんが、東西のネットワークの必要性を示すことで、地区計画策定後も、補助26号線を横断する地域の皆さまと連携し調整していけたらと考えています。（補助26号線の事業期間は令和元年度～令和12年度となっています。）

 街づくりアドバイザー 国土舘大学 寺内義典 教授より

道路の詳細な設計が検討・決定されるのは、工事が近づいた段階です。

他地区では、街づくりルールの検討のタイミングで沿道住民の方が活用されている横断箇所などを具体的に東京都へ伝えたことで、必要な機能が整備されたこともありました。それまでは、区として必要性を位置づけるとともに、皆さまから引き続き意見を伝え続けていただくことが重要です。

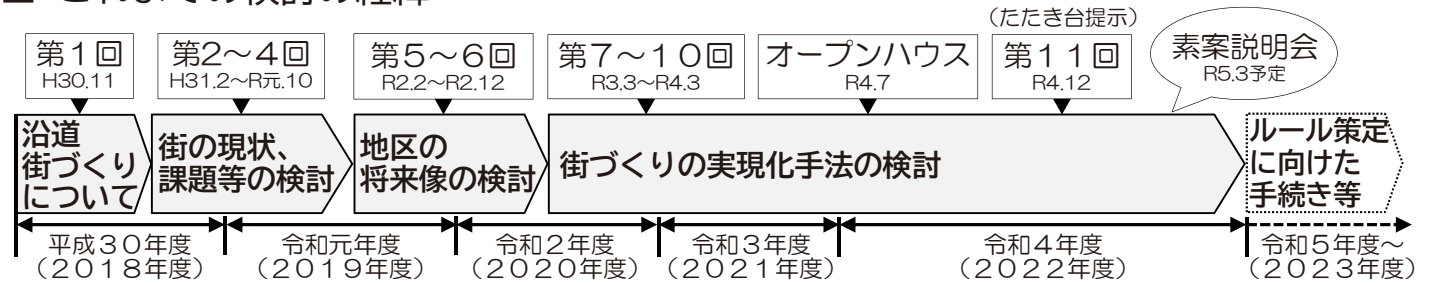


懇談会で配布した資料は、世田谷区のホームページで公開しています。（8ページ参照）

2. 素案策定までの取り組み

平成30年度から計11回開催した懇談会を通じて、地域の皆さまと模型の確認や街歩きにより街の特徴等について理解を深めるとともに、アンケート、オープンハウスを行いながら、沿道の将来像やその実現に向けた街づくりルールについて意見交換を重ね、素案をまとめました。

■ これまでの検討の経緯



第3回懇談会 模型の確認



第10回懇談会 意見交換

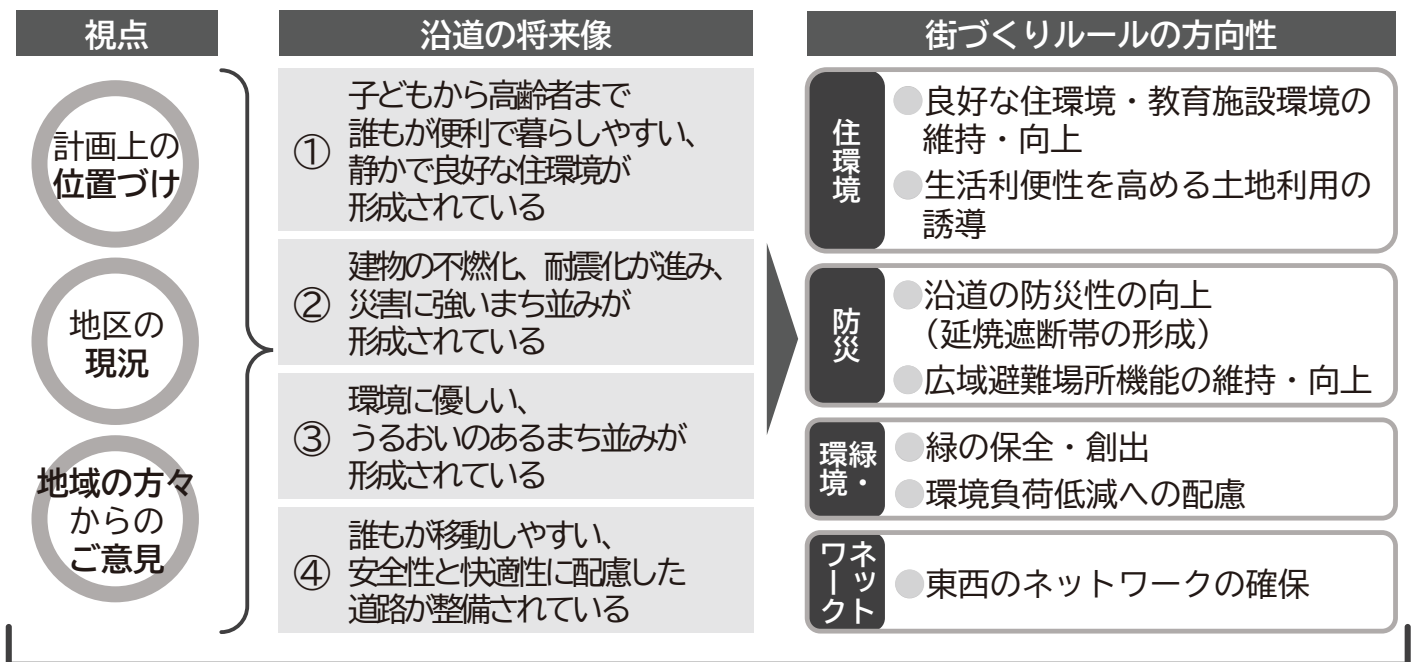


オープンハウス



建物の建て方等のルール(案)に関するアンケート

■ 街づくりの考え方



街づくりの手法



素案の概要については、次のページへ

3. 素案の概要

「地区計画等」及び「用途地域等の変更」の素案の概要についてご紹介します。

地区計画等の概要									
<p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> --- 地区計画等の区域 □ 住宅地区 ● 教育施設地区 ■ 都営住宅地区 ▨ 近隣商業地区 — 補助26号線 (代沢一丁目～駒場四丁目区間) ⇄ 東西の動線の確保 ⇄ 広域避難場所への動線の確保 									
地区計画等の目標	補助26号線の整備に合わせて世田谷区と目黒区で整合を図りながら、静かで良好な住環境や教育施設等及び都営住宅の機能を維持しつつ、防災性を維持・向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を目指す。								
区域の整備、開発及び保全に関する方針	通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図ると共に、広域避難場所への避難経路を維持する。								
地区の区分	<table border="1"> <tr> <th>住宅地区</th> <th>教育施設地区</th> <th>都営住宅地区</th> <th>近隣商業地区</th> </tr> <tr> <td>周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。</td> <td>補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、世田谷区と目黒区の整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。</td> <td>都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。</td> <td>隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。</td> </tr> </table>	住宅地区	教育施設地区	都営住宅地区	近隣商業地区	周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。	補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、世田谷区と目黒区の整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。	都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。	隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。
住宅地区	教育施設地区	都営住宅地区	近隣商業地区						
周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。	補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、世田谷区と目黒区の整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。	都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。	隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。						
土地利用の方針									
① 建築物等の用途の制限	(用途地域については、現在の「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更します。(7ページ参照))								
② 建築物の敷地面積の最低限度	80㎡ (世田谷区)								
③ 壁面の位置の制限・壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>地図上の ---</p> <p>鯉洲大山線沿い：敷地の反対側の道路境界線から6m 壁面後退区域には、通行の妨げとなる工作物を設置しない。</p>								
④ 建築物等の高さの最高限度	<p>17m</p> <p>ただし、学校及びその関連施設で、敷地面積が5,000㎡以上10,000㎡未満：25m (沿道20m内) 19m (沿道20m外) 10,000㎡以上：34m</p>								
⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態・色彩・意匠は、周辺の住環境や教育施設環境と調和したものとする。軒やひさし、手すりや階段などは、壁面後退区域に突出した形状としない。屋外広告物の形態・色彩・意匠は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとするよう努め、点滅光源などを使用しない。								
⑥ 垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とする。フェンス等の場合は緑化に努める。(世田谷区)								
⑦ 緑化の促進	敷地内の緑化を促進する。								
⑧ 環境等への配慮 (世田谷区)	雨水貯留浸透施設の整備を促進する。環境負荷低減に配慮した施設的设计、設備の導入を促進する。								
⑨ 建築物等の構造の制限 (世田谷区)	耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。								
⑩ 狭あい道路(4m未満の道路)の整備 (世田谷区)	狭あい道路の後退部分は道路状に整備し、工作物やプランター、自動車、バイク、自転車などを置かないようにする。								

地区計画等で定める建築物等の整備の方針・考え方

① 建築物等の用途の制限 周辺の住環境に配慮します。

- ・隣接する住環境に配慮し、近隣商業地域で建築可能なマージャン屋、ぱちんこ屋等の用途を制限します。
- ・第一種中高層住居専用地域ではマージャン屋等は建築できません。



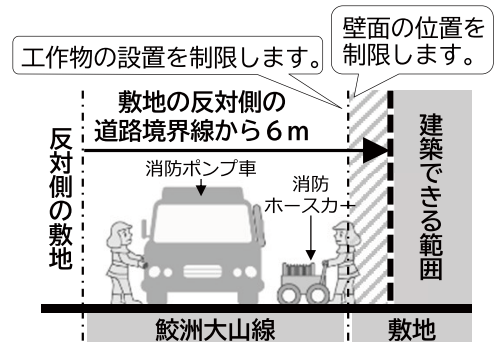
② 建築物の敷地面積の最低限度 ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制します。

- ・新たに敷地を分割する際のルールです。既に80㎡未満の敷地や道路整備により80㎡未満となる敷地等には適用されません。

③ 壁面の位置の制限・壁面後退区域における工作物の設置の制限 円滑な消防活動を行う空間の確保により、地域の防災性の向上を図ります。

(鮫洲大山線沿い)

- ・消防活動に求められる幅6mの空間を確保することで、消防活動が可能となる範囲が広がります。



④ 建築物等の高さの最高限度 周辺と調和した沿道の街並み形成を図ります。(教育施設等や都営住宅の機能維持、周辺の低層住宅地への配慮)

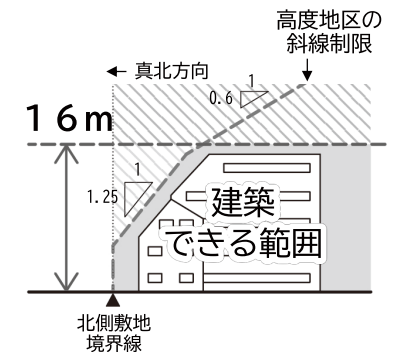
住宅地区

- ・用途地域の変更に伴って、高さの最高限度が25mとなりますが、地区内外の戸建住宅中心の街並みを踏まえ、16mとします。

(住宅地区のイメージ)

教育施設地区

- ・目黒区の現在の高度地区の指定値17mを基本に、学校等の大規模な土地利用においては、研究施設やグラウンドなど教育施設の機能を維持するため、敷地規模や沿道からの距離により19m、25m、34mとするルールとします。



都営住宅地区

- ・既存の建物高さを踏まえ、都営住宅の機能を維持するため、25mとします。

⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 良好な住環境や教育施設等の環境を維持します。

- ・建築物や屋外広告物について、色彩は原色を避けるなど、周辺環境と調和したものとします。

⑥ 垣又はさくの構造の制限 みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性の向上を図ります。

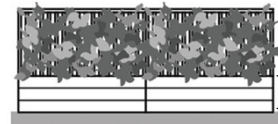
(設置できるもののイメージ)



生垣



フェンス



緑化したフェンス

0.6m
以下の基礎

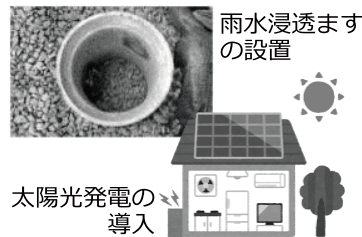
0.6m
以下の基礎

7 緑化の推進 みどり豊かで潤いのある街並みを形成します。

- ・世田谷区では150㎡以上、目黒区では200㎡以上の敷地については、各区のみどりの条例に基づく届出が必要です。
- ・みどりの条例の届出を要しない敷地については、地区計画の届出の中で、道路に面する部分等への緑化を促進します。

8 環境等への配慮[※]

下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害を防止します。
地球温暖化対策を推進します。



- ・地区計画等の届出の際に、関連する助成制度を区からご案内する等により環境に配慮した建築物の建築を促進します。

9 建築物等の構造の制限[※]

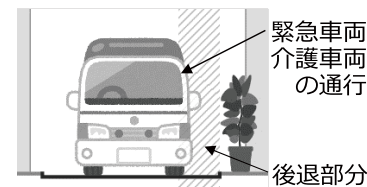
建築物の不燃化を促進し、災害に強い街並みを形成します。



- ・建築基準法に定められた耐火建築物や準耐火建築物等、建物の耐火基準を満たす建築物の建築を促進します。

10 狭あい道路の整備[※]

安全な市街地を形成し、防災性の向上を図ります。



- ・建替えの際、建築基準法に基づき幅員4m未満の道路の中心線から2mの位置まで後退した部分については、道路状に整備してプランターなどを置かないことにより、緊急車両等の通行を確保します。

※ ⑧⑨⑩：地区計画の目標や方針の実現に向けて、世田谷区の地区街づくり計画に定めます。

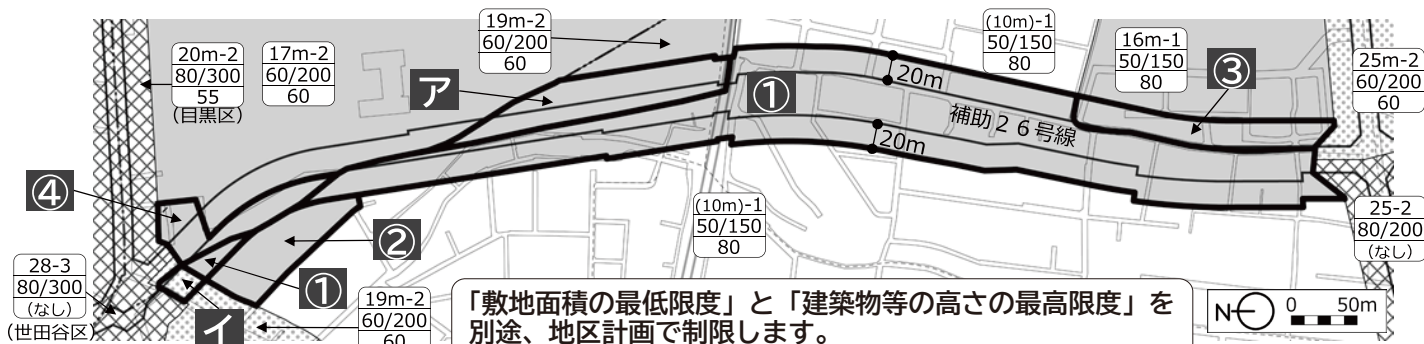
用途地域・高度地区の変更の素案の概要

地区計画の目標、土地利用の方針を踏まえ、「第一種低層住居専用地域」の部分を「第一種中高層住居専用地域」へ変更します。

■ 用途地域・高度地区の変更部分

※変更内容は東京都と調整中です。

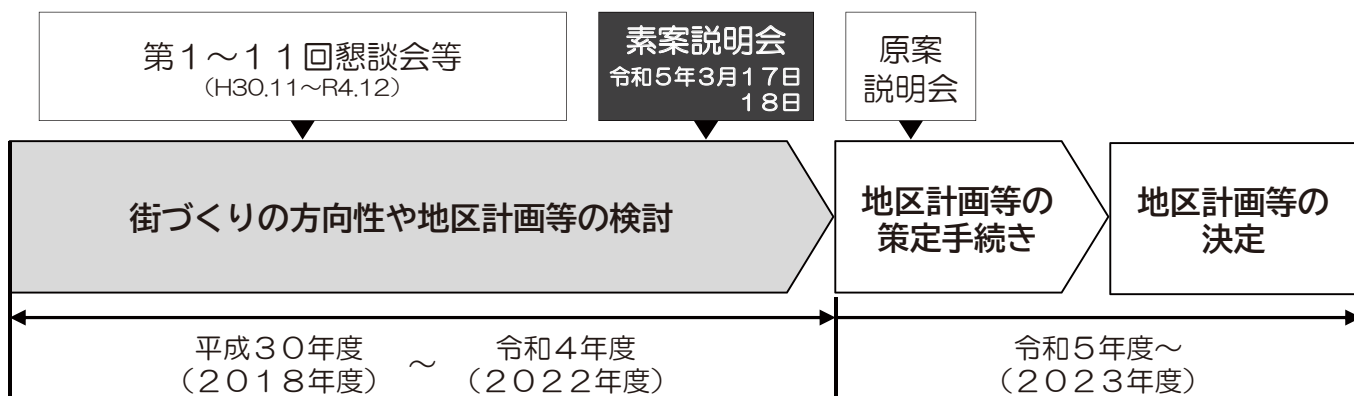
- 第一種低層住居専用地域(一低層) ■ 第一種住居地域(一住)
 - 第一種中高層住居専用地域(一中高) ■ 近隣商業地域(近商)
- A ← 高度地区等 (絶対高さ制限-斜線型高さ制限)
B ← 建蔽率/容積率 (%)
C ← 敷地面積の最低限度 (㎡)



	用途地域		高度地区		
	用途	建蔽率/容積率	敷地面積の最低限度	高さの限度	
①	□ 一低層 ⇒ ■ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 25m 第2種
②	□ 一低層 ⇒ ■ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 19m 第2種
③	■ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	なし	16m 第1種 ⇒ 25m 第2種
④	□ 一低層 ⇒ ■ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 17m 第2種
ア	■ 一中高	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m 第2種
イ	■ 一住	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m 第2種

4. 今後のスケジュール

街づくり懇談会等で皆さまからいただきましたご意見等を踏まえ、地区計画等の策定や用途地域等の変更に向けて取り組んでいきます。



説明会への参加について

【新型コロナウイルス感染拡大予防対策ほか】

- 説明会では、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、来場をお控えください。
- 来場時には、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。

【参加を見合わせる方へ】

説明会の配布資料は、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質問等については、
1ページの『問合せ先』までお気軽にお問合せください。

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>



この「街づくりニュース」は、地区計画検討区域及び周辺にお住まいの方、土地建物を所有する方等にお届けしています。