

世田谷区では、補助26号線の都市計画事業に合わせて、目黒区と連携し、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。

令和5年6月には、都市計画法第16条に基づき、地区計画等の原案説明会を開催するとともに、地区計画（原案）について公告・縦覧、意見書の受付を行いました。皆さまからいただいたご意見を踏まえ、この度「補助26号線沿道地区地区計画等（案）」をまとめました。つきましては、都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づき、地区計画等（案）について、下記の日程で公告・縦覧を行うとともに、意見書の受付を行います。

都市計画法第17条 及び 世田谷区街づくり条例第14条に基づく 地区計画等（案）の公告・縦覧、意見書の提出について

対象計画		補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画（案） 高度地区〔変更〕（案）	補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画（案）
縦覧	期間	令和5年9月20日（水）～10月4日（水） （土日を除く午前8時30分～午後5時）	
	場所	世田谷区都市整備政策部都市計画課 及び 各総合支所街づくり課	
意見書の提出	提出期間	令和5年9月20日（水）～10月4日（水） （窓口へ持参する場合、土日を除く午前8時30分～午後5時）	
	提出先	世田谷区都市整備政策部都市計画課 〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1 電話：03-6432-7148 FAX：03-6432-7982	世田谷区北沢総合支所街づくり課 〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019
	提出できる方	世田谷区の住民及び利害関係人	地区内の住民及び利害関係人
	提出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 郵送、FAX、窓口へ持参 のいずれでも可能です。 ・ 様式はありません。住所、氏名、電話番号、対象計画名（地区計画、高度地区、地区街づくり計画）、意見を記載し、対象計画ごとの提出先までご提出ください。 	

※用途地域の変更（案）に対する意見書の提出先は、東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課（電話：03-5388-3225）になります。

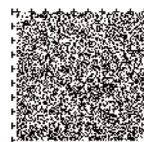
地区計画等（案）の概要については3頁～7頁をご覧ください。

本紙お問い合わせ先

世田谷区
北沢総合支所街づくり課

これまつ おおしま かわい

担当：是松、大島、川井
住所：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18（11階）
電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019

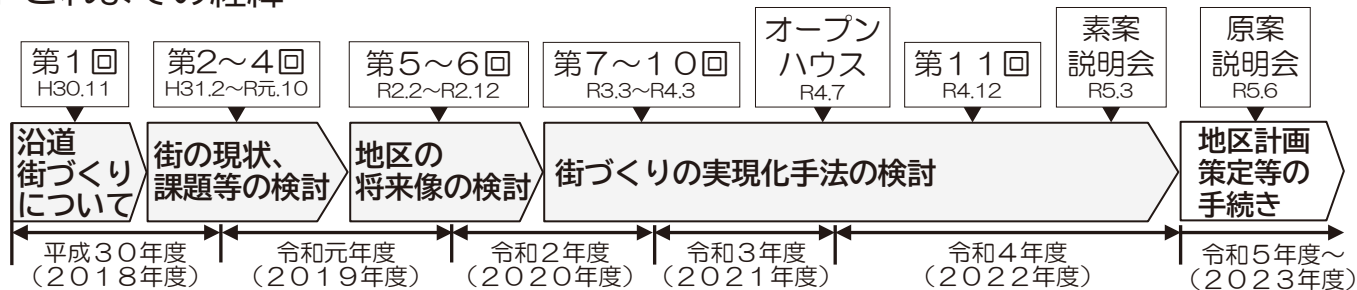


補助26号線沿道地区の街づくりについて

世田谷区、目黒区では、沿道にお住まいの皆さまとともに、街づくり懇談会等を通じて街の現状や課題を把握し、将来像やその実現に向けた検討を重ねてきました。

これらの検討を踏まえ、沿道の街づくりに向けて、地区計画及び地区街づくり計画（案）、用途地域及び高度地区（変更案）をまとめました。

■ これまでの経緯



第3回懇談会 模型の確認



第10回懇談会 意見交換

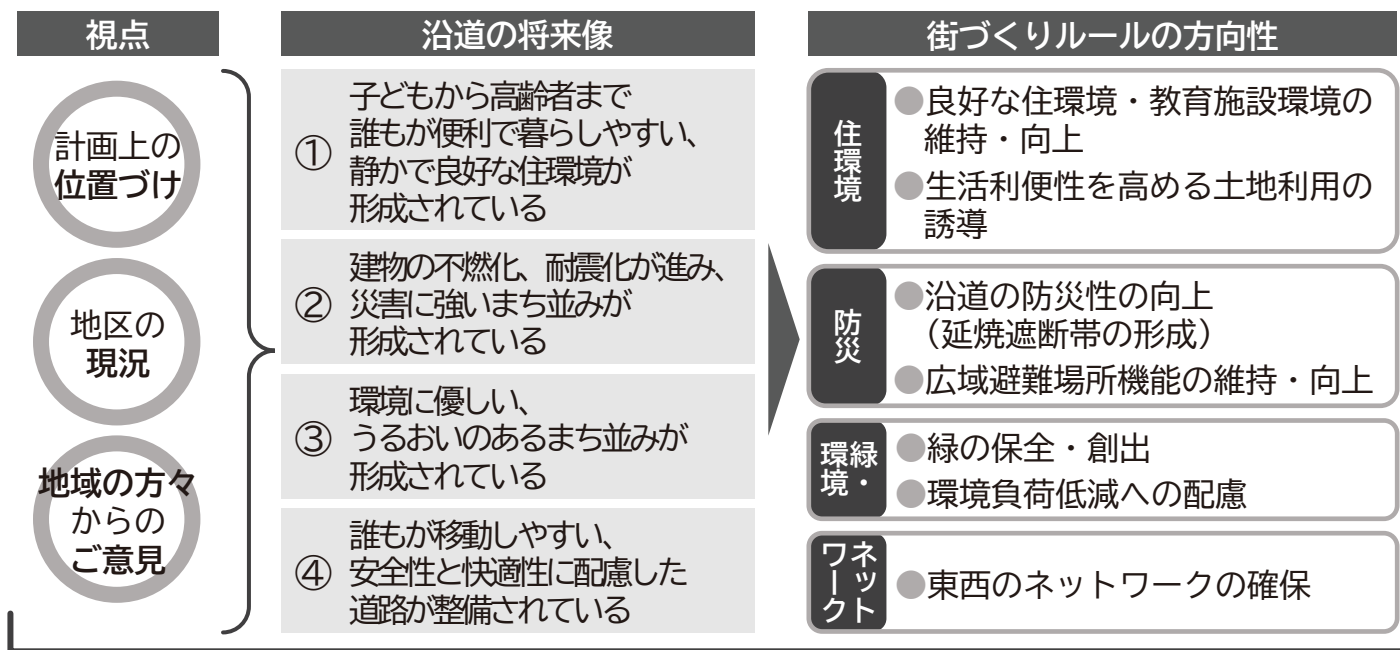


オープンハウス

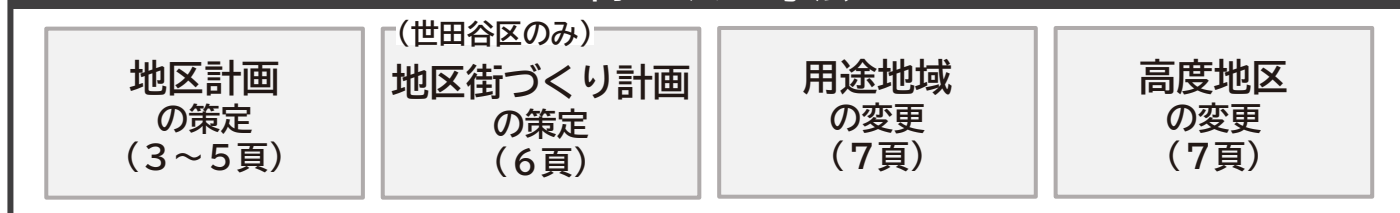


地区計画等の原案説明会

■ 街づくりの考え方



街づくりの手法



目黒区で定める地区計画（案）の概要は、目黒区のホームページで公開しています。（8頁参照）

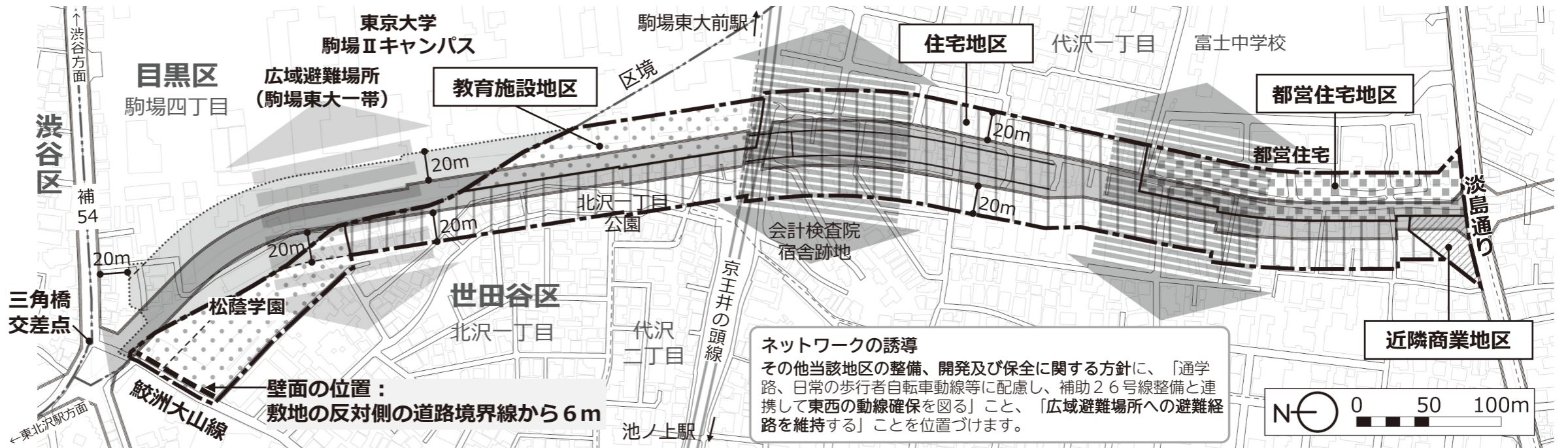
名称	補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画
位置	世田谷区代沢一丁目、北沢一丁目各地内
面積	約5.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の北東部、京王井の頭線池ノ上駅の東側で、令和元年に事業認可された東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間（以下「補助26号線」という。）の沿道に位置する。</p> <p>本地区を含む地域一帯は、戸建住宅や集合住宅を主体とした閑静な住宅地であり、地区内外には幼稚園、中学・高等学校、大学・研究所等の多様な学校教育関連施設（以下「教育施設等」という。）や都営住宅が立地している。また、駒場東大一帯は、広域避難場所に指定されている。</p> <p>「世田谷区都市整備方針」（平成27年4月）では、都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区について、「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する。」としている。また、補助26号線においては、主要延焼遮断帯として沿道市街地の防災性を高めることが求められている。</p> <p>本地区ではこうした特性を踏まえ、補助26号線の整備に合わせて隣接する「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」（目黒区決定）と整合を図りながら、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。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>1 住宅地区 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。</p> <p>2 都営住宅地区 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。</p> <p>3 教育施設地区 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、目黒区と整合を図りながら、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。</p> <p>4 近隣商業地区 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。</p>
	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>また、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺の住環境に配慮するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 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るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 教育施設等及び都営住宅の機能を維持し、周辺の低層住宅地に配慮した沿道の街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 良好な住環境や教育施設等の環境を維持するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性を向上するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
	<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内の緑化を促進する。 2 地区内においては下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。 3 地球温暖化対策を推進するため、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。 4 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。

世田谷区

地区計画（案）の概要
＜地区整備計画＞

凡例

- 地区計画の区域（世田谷区）
- 地区計画の区域（目黒区）
- 住宅地区
- 都営住宅地区
- 教育施設地区
- 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




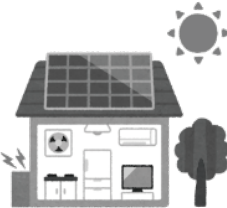
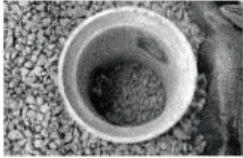
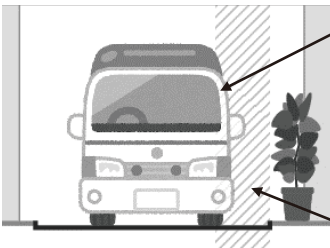


ネットワークの誘導
 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針に、「通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図る」こと、「広域避難場所への避難経路を維持する」ことを位置づけます。

地区の区分	名称	住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
面積		約3.4ha	約0.7ha	約1.2ha	約0.1ha
建築物等の用途の制限		隣接する住環境に配慮し、近隣商業地域で建築できるマージャン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。			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 法別表第二（ほ）項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。
建築物の敷地面積の最低限度		80㎡	—	80㎡	—
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		—	—	—	—

地区の区分	名称	住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
面積		約3.4ha	約0.7ha	約1.2ha	約0.1ha
建築物等の高さの最高限度		16m	25m	17m	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の高さの最高限度は、次に掲げる数値を超えてはならない。			
垣又はさくの構造の制限		ただし、学校及びその関連施設で、敷地面積5,000㎡以上10,000㎡未満に建築するものは、補助26号線の計画線から20mの範囲内は25m、補助26号線の計画線から20mの範囲外は19mとし、敷地面積10,000㎡以上のものは34mとすることができる。 ただし、学校及びその関連施設で、敷地面積5,000㎡以上10,000㎡未満に建築するものは、補助26号線の計画線から20mの範囲内は25m、補助26号線の計画線から20mの範囲外は19mとし、敷地面積10,000㎡以上のものは34mとすることができる。 なお、地区計画の決定の告示があった日（以下「告示日」という。）における、法第86条第8項の規定により公告された対象区域（以下「当該公告対象区域」という。）が地区計画区域内外にわたる場合は、これを一の敷地とみなしてこの規定を適用するものとし、告示日以降に法第86条第1項から第4項までの規定により一の敷地とみなす区域の過半が当該公告対象区域の全部又は一部であるものについても、同様とする。 ●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とします。			
建築物等に関する事項		<p>●用途地域の変更に伴い、高さの最高限度が25mとなりますが、戸建住宅中心の街並みを踏まえ、16mとします。</p> <p>●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。</p> <p>（住宅地区のイメージ）高度地区の斜線制限 1.25 0.6 1.6m 北側敷地境界線 建築できる範囲</p>			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<p>1 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。</p> <p>2 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱を設けることができない敷地の部分に突出した形状としてはならない。</p> <p>3 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よう努め、点滅光源などを使用しない。</p>			
垣又はさくの構造の制限		<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、地面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。</p> <p>生垣 0.6m以下の部分 フェンス 0.6m以下の部分 緑化したフェンス 0.6m以下の部分</p>			

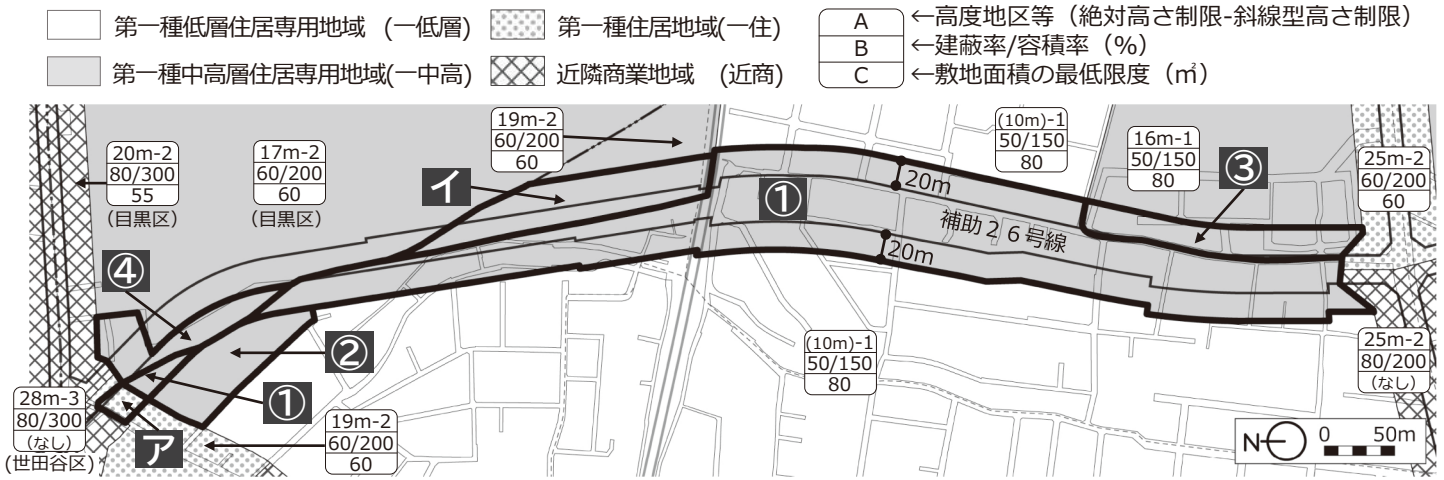
地区計画の目標や方針の更なる実現に向けて、「地区街づくり計画」には、3～5頁の内容に加えて以下のルールを定め、補助26号線沿道の街づくりを進めます。

整備計画	建築物等に関する事項	<p>不燃化の促進</p> <p>↓</p> <p>建築物は、耐火建築物等 又は準耐火建築物等とする よう努める。</p>	<p>●耐火建築物等とは…</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造等。 ・火災時に主要な構造部分が1時間以上（階数により2～3時間以上）耐えるなどして倒壊しない構造とした建物をいいます。 
	建築物等の構造の制限		<p>●準耐火建築物等とは…</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの。 ・火災時に主要な構造部分が45分以上耐えて倒壊しない構造とした建物をいいます。 
	緑化の促進	<p>既存樹木の保全に努めるとともに、接道部など視認性の高い場所の緑化に努める。</p>	<p>●道路沿いへの緑化を推奨し、みどり豊かな街並み形成を図ります。</p> 
	環境負荷の低減	<p>施設の省エネルギー化、高効率で環境性能の高い機器等の導入、再生可能エネルギーの活用を努める。</p>	<p>●地区街づくり計画の届出の際に、関連する助成制度を区からご案内し、環境に配慮した建築物の建築を促進します。</p>  <p>太陽光発電の導入</p>  <p>雨水浸透ますの設置</p>
	雨水流出抑制施設の整備	<p>建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。</p>	
その他整備に関する事項	<p>防災性の向上</p> <p>↓</p> <p>狭あい道路の後退部分は、道路状に整備し、工作物を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、緊急車両や介護車両等の通行の妨げとならないようにする。</p>	<p>●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、道路機能を阻害するような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。</p>  <p>緊急車両 介護車両 の通行</p> <p>後退部分</p>	

関連する都市計画（用途地域・高度地区）の変更について

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



	用途地域 (東京都決定※1)				高度地区 (世田谷区決定)
	用途	建蔽率/容積率	敷地面積の最低限度※2	高さの限度※2	
①	第一種低層 ⇒ 第一種中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 25m第2種
②	第一種低層 ⇒ 第一種中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 19m第2種
③	第一種中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	なし	16m 第1種 ⇒ 25m第2種
④※3	第一種低層 ⇒ 第一種中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 17m第2種
ア	第一種住居	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m第2種
イ	第一種中高	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m第2種

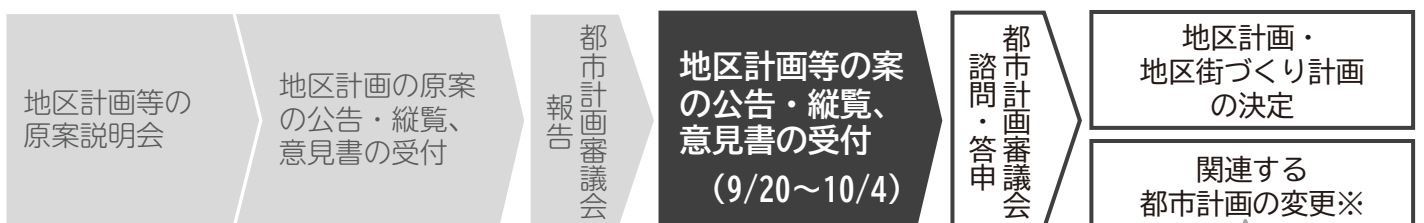
※1 東京都と協議中です。 ※2 別途、地区計画で制限します。 ※3 ④は目黒区の範囲です。

「第一種中高層住居専用地域」では、「第一種低層住居専用地域」で建てることができる用途に加えて、以下の用途を建てることができるようになります。

<建てることができる用途>

<p>【第一種低層住居専用地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅、共同住宅 ●保育所、幼稚園 ●小・中学校、高等学校 ●診療所 ●老人ホーム など 	+	<p>【第一種中高層住居専用地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●店舗、飲食店 (2階以下、床面積500㎡以下) ●自動車車庫 (2階以下、床面積300㎡以下) ●大学、専門学校 ●病院 ●老人福祉センター など
--	---	---

●今後のスケジュール …皆さまのご意見をいただきながら、地区計画の決定等に向けた手続きを進めています。



※地区計画の決定にあわせて、用途地域・高度地区の変更を行います。用途地域は東京都が決定します。

地区計画等の原案説明会 開催報告

「補助26号線沿道地区地区計画等の原案」について説明し、ご意見を伺いました。

開催概要（世田谷区・目黒区合同）		
日時	令和5年6月16日（金） 午後6時30分～	令和5年6月17日（土） 午前10時～
会場	北沢タウンホール 12階 スカイサロン	
参加者	18人	13人

● 当日の主なご質問と区からの回答（要旨）

原案説明会当日の主なご質問	当日の区からの回答
・三角橋交差点付近の、用途地域が近隣商業地域である部分は、なぜ地区計画の区域に含まれていないのか。	・懇談会等での意見交換を踏まえ、ぱちんこ屋等の制限を検討していましたが、当該部分は風営法に基づき既にぱちんこ屋等の営業が制限されていることを確認したため、地区計画で制限することは不要と判断し、区域に含めないこととしました。
・用途地域の変更により敷地の最低限度が60㎡になるところを、80㎡に地区計画で定めるとのことだが、誰が決定するのか。	・地区計画は、世田谷区が決定します。現在、用途地域で敷地の最低限度が80㎡のところについては、引き続き良好な住環境を維持するため、地区計画で80㎡を規定します。
・「敷地面積の最低限度」のルールが守られるよう担保する仕組みはあるのか。	・土地の分割（分筆）を制限するものではありませんが、80㎡未満の敷地での建築計画については、建築確認がありません。（すでに80㎡未満の敷地や補助26号線の道路事業により敷地面積が80㎡未満になった場合を除く。）

● 参加者アンケートの主なご意見（要旨）

- ・建替えが必要な住民としては、地区計画等の決定を待っています。できるだけ早くお願いします。
- ・補助26号線の周辺道路がどのように整備され、安全で暮らしやすい街になるのか、話し合いを進めていただきたい。
- ・16mの高さ制限で住環境が守られるのか。地区計画区域内は3階建戸建が増えると思うが、補助26号線から西側に向かって地盤は低く、実質5階建並みの高さが建ち、上から覗かれるようになると思う。

地区計画（原案）に対する意見書について

令和5年6月16日から7月7日までの3週間、意見書の受付を行ったところ、1件の提出がありました。

● 主な意見書の要旨と区の見解

意見書の要旨	区の見解
・住民の意向を幅広く汲み上げた成果が反映され、内容は適切だと思う。原案を基に速やかに法的手続きを進めてほしい。	・都市計画法に基づく手続きを適切に進めてまいります。

○これまでの懇談会や説明会の資料等は、世田谷区のホームページでご覧いただけます。

○目黒区内の地区計画等（案）を紹介する「街づくりニュース第15号目黒区版」は、目黒区のホームページに掲載しています。

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.tokyo.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。