

『補助26号線沿道地区』における街づくりの実現化手法の検討

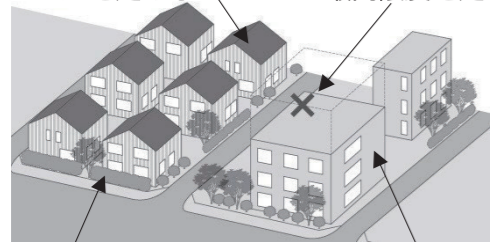
これまでの「街づくり懇談会」や「街づくりに関するアンケート」などにより、「街の現状や課題等の検討」、「沿道地区の将来像」などについて、皆様と意見交換や情報の共有を行ってきており、沿道地区の具体的なルール等の検討についてもご意見をいただいております。今後も、引き続き、皆様との意見交換を通して、「沿道地区の将来像」を共有し、次に示すような具体的なルール等の手法について意見交換を行ってまいります。

地区計画・地区街づくり計画とは

- 「地区計画」は、都市計画法に基づき、比較的小さな範囲の地区を対象に、地区の方針と建物の用途や形態などのルールなどを定めることにより、その地区にふさわしい良好な街づくりを進めることができます。
- 「地区街づくり計画」は、世田谷区街づくり条例に基づき、世田谷区内の区域について、地区の特徴に応じて、きめ細かい街づくりのルールを定めることができます。
- 沿道地区では、これらの制度を活用し、沿道地区の将来像の実現に向けて、例えば、建築することができる建物の用途や高さ、屋根や外壁の色彩、垣や柵の作り方、緑化、雨水の流出を抑制するための施設の設置などについて、ルールを検討していく予定です。

■検討する具体的なルールのイメージ

屋根や外壁の色彩のルールを定める
建物の高さの最高限度を定める

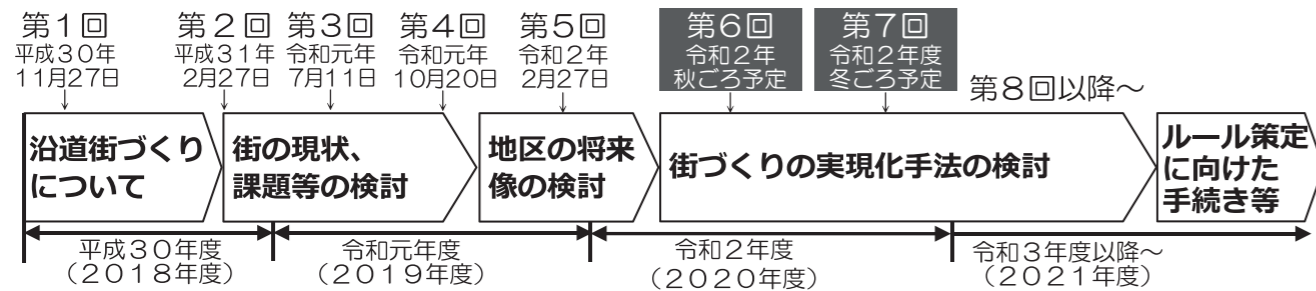


垣や柵の作り方、緑化、雨水の流出を抑制するための施設の設置などについてルールを定める
建築することができる建物の用途、建蔽率、容積率などのルールを定める

用途地域とは

- 「用途地域」は、都市計画法に基づき、秩序ある土地利用で良好な都市環境の形成や発展を図ろうとするものです。世田谷区では10種類、目黒区では8種類を指定しています。地域ごとに、建物の用途や建蔽率、容積率などを定めています。
- 沿道地区では、沿道の街づくりの将来像を見据え、ふさわしい用途地域を検討していきます。

『補助26号線沿道地区街づくり懇談会』の進め方イメージ



- これまで開催した「補助26号線沿道地区街づくり懇談会」の資料や「街づくりニュース」は、世田谷区のホームページからご覧いただけます。
- 北沢タウンホール（世田谷区北沢2-8-18）11階 北沢総合支所街づくり課にお越しいただければ、資料等をお渡しいたします。

補助26号線 街づくり 検索

＜お問い合わせ先＞

世田谷区
北沢総合支所街づくり課
担当：及川、岡崎、伊藤（史彦）
電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019

目黒区
都市整備部都市整備課
担当：鎌瀧、日下、渡部
電話：03-5722-6846 FAX：03-5722-9239

補助26号線沿道地区

令和2年9月

街づくりニュース 第6号

発行：世田谷区北沢総合支所街づくり課
目黒区都市整備部都市整備課

日頃から、世田谷区及び目黒区の区政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。）の都市計画事業を契機に、住民等の方々と沿道の街づくりの将来像を考える「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、これまで延べ134人の方にご参加いただきました。

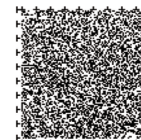
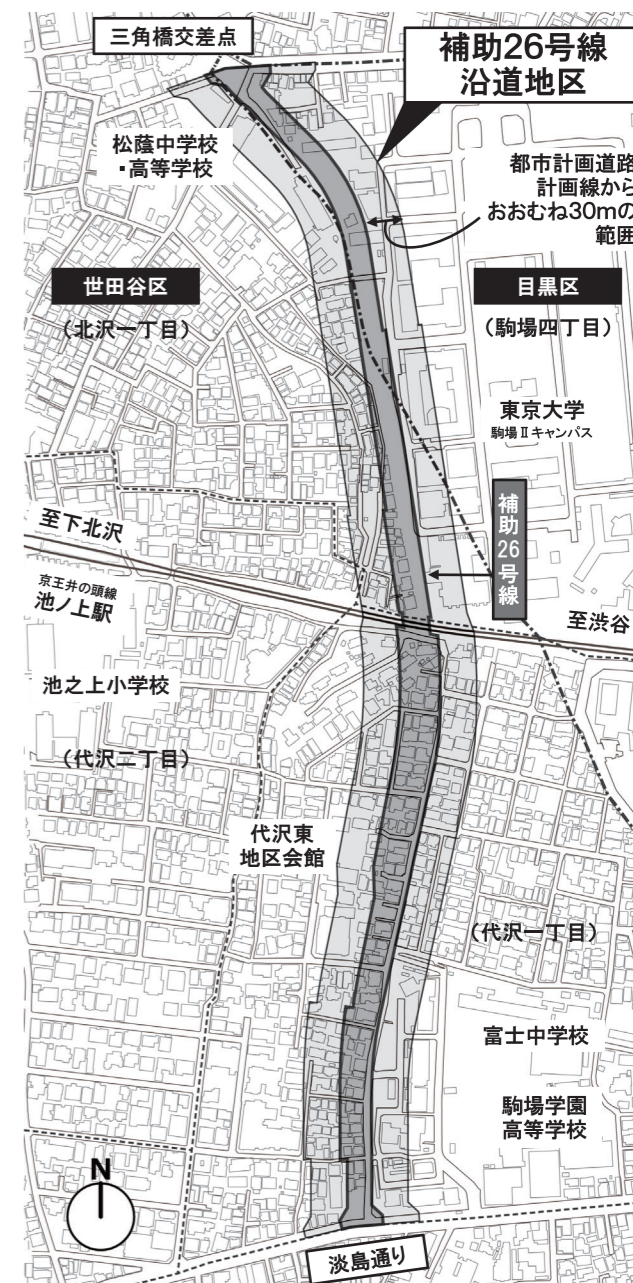
こうした中、「第6回街づくり懇談会」は、令和2年6月頃に開催を予定していましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、延期している状況です。

今後、両区としましては、新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえながら、「街づくり懇談会」を開催していく予定です。

次回の「第6回街づくり懇談会」の開催日程につきましては、改めて「街づくりニュース」にてお知らせいたしますので、是非ご参加ください。

今回の「街づくりニュース第6号」では、これまで開催してきました「街づくり懇談会」の概要及び今後の予定について、お知らせいたします。

この「街づくりニュース」は、「補助26号線沿道地区」（三角橋交差点～淡島通りの区間で、都市計画道路計画線からおおむね30mの範囲）にお住まいの方と土地や建物を所有する方のほか、個別にご希望いただいた方に配布・郵送しています。



●沿道街づくりについて（第1回）

第1回街づくり懇談会では、東京都による補助26号線の都市計画事業を契機に、沿道の街並みが変わることが予想されることから、世田谷区及び目黒区の両区において「補助26号線沿道地区」（以下「沿道地区」といいます。）の将来像を住民等の皆様と一緒に検討していくため、「街づくり懇談会」を開催していくという趣旨説明を行い、皆様と意見交換を行いました。



趣旨説明（第1回）

・平成30年11月27日
・参加者42人

●街の現状、課題等の検討（第2回～第4回）、街づくりに関するアンケート

第2回街づくり懇談会では、沿道地区の将来像を検討するために、大判の地図上で補助26号線の道路計画線の位置などを確認した上で、皆様と「地域の魅力と課題」について意見交換を行いました。
第3回街づくり懇談会では、全長約4メートル（縮尺250分の1）に及び沿道地区の模型を確認した上で、皆様と「沿道地区の将来像」について意見交換を行いました。
第4回街づくり懇談会では、現地において「街歩き」を行い、補助26号線の道路計画線の位置などを確認した上で、皆様と沿道地区の「将来の街並み」について意見交換を行いました。
令和元年9月21日～11月30日の期間、「街づくりに関するアンケート」を実施し、街づくり懇談会以外の場でもご意見を伺いました。



地域の魅力と課題（第2回）

・平成31年2月27日
・参加者28人



沿道地区の将来像（第3回）

・令和元年7月11日
・参加者38人



将来の街並み（第4回）

・令和元年10月20日
・参加者15人

●地区の将来像の検討（第5回～）

第5回街づくり懇談会では、第1回～第4回でいただいたご意見を踏まえ、3ページに示す「沿道地区の将来像（案）」の4つの柱を区から提案いたしました。

※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、ご意見はアンケート用紙に記入をお願いしました。



将来像（案）の提案（第5回）

・令和2年2月27日
・参加者11人

●街づくりの実現化手法の検討

今後の街づくり懇談会では、「沿道地区の将来像（案）」を踏まえ、その実現に向けた具体的なルール等の手法について意見交換を行っていきます。（4ページも合わせてご覧ください。）

第5回街づくり懇談会における区の提案と参加者の皆様からいただいたご意見等（概要）

区から提案した「沿道地区の将来像（案）」の4つの柱

- 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

アンケートでいただいたご意見

●沿道街づくりについて

安全・安心で利便性の高い、幅広い世代の住民が住める街づくりを希望します。
住民若返り策の一環として、二世帯住宅を建てやすい用途地域の変更をお願いします。
今後ますますの高齢化に備え、身近な場所に商店が出来ることは生活維持のために必要です。
沿道地域の建物は4～5階建てまで建てられるようにし、パチンコ店、ゲームセンター等の建築は制限して下さい。
高さ・建蔽率・容積率の緩和が望ましい。
高齢者も若い家族も共に楽しく暮らせる街にするためには、10mの高さ規制の緩和（日影規制は守りながら）や、小規模店舗の立地を認めることは避けて通れないことだと思うが、私は当事者（沿道30mの住民）ではないので、皆さんの意見に従います。
防災上からも考えるべきである。
道路づきの良い地域とすることに同意します。
私は道路整備に伴い引越すことになるが、近くに住みたい。マンションに住んでも良い。
国有地については、地域のための緑地と住宅の代替地としての活用を是非実現願いたい。
道路整備の進捗に合わせた今後の活動（取組み）に期待したい。
都による用地買収準備が進んでいるので、用途地域変更手続きを早急をお願いします。
住民が増えれば住民税等も増収となる。
池ノ上駅・東北沢駅に近いので、立地条件が良い。そのため、ビル・マンションは人気が出る。
道路が完成した後を想像すべきである（今はしにくい）。

●道路の整備について

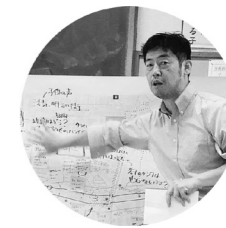
自動車の騒音・排気ガス等には十分留意した道路計画に願います。
補助26号線を横断するバリアフリーの地下通路が必要。西側住民の避難所への通路の確保や、富士中生、駒高生、都営アパート住民の池ノ上駅方面への通道の確保のため。
代沢一丁目北側の住民の憩いの場所を確保。掘割部分に出来るだけ広いふたをかけて、多目的に利用できる空間をつくる。
災害に強い街づくりのため、補助26号線周辺の道路整備は重要な課題です。区道の無電柱化と道路拡充を進めて下さい。

●街づくり懇談会の感想

将来像（案）の提案を嬉しく思います。今後とも意見を集約し、案から計画へ前進していくことを期待します。
区の「待ちから攻め」の街づくりの姿勢が伝わってきます。住民の合意形成上、大変良い取組みだと思えます。
意見交換が無く、残念でした。「継続は力」です。次回以降に期待します。
次回（第6回）に期待します。
難しい環境下での開催に感謝申し上げます。

街づくりアドバイザーより

皆様の大事にしている想いが将来像（案）に含まれているか、地区の将来像としてふさわしいかどうか、言葉を一つひとつ吟味していきましょう。



街づくりアドバイザー
寺内義典 教授（国士舘大学）