

補助26号線沿道地区 地区計画等 素案説明会

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画（素案）
補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画（原案の案）

令和5（2023）年3月17日・18日
世田谷区・目黒区

新型コロナウイルス感染症の感染防止策

- ① 室内の空気は、機械換気で常時入れ換えをしています。
- ② 職員はマスクを着用して説明します。

説明会の進行にあたり3つのお願い

- ① 携帯電話は、マナーモードに設定をお願いいたします。
- ② 開催状況の記録のために、録音、写真撮影を行います。
取り扱いには十分注意をいたします。
- ③ 会場内は、撮影禁止とはいたしません
皆様が撮影された写真につきましても、
取り扱いには、ご配慮をお願いいたします。

配布資料の確認

- ・ 次第
- ・ 【資料1】 スクリーンに投影する資料の綴り
- ・ 【資料2】 地区計画等素案の概要
- ・ 【資料3】 第11回街づくり懇談会の振り返り【要旨】
- ・ 説明会参加者アンケート

本日の次第

1. 開会
2. 地区計画等素案について

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画（素案）

補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画（原案の案）

3. 質疑応答
4. 閉会

2. 地区計画等素案について

① 地区の概要、経緯

② 地区計画等素案について

「2. 地区計画等素案」について、ご説明いたします。
まず「地区の概要、経緯」についてです。

街づくり懇談会等による検討

街づくり懇談会の開催

第1回 H30.11	懇談会開催の主旨説明 沿道街づくりについて意見交換
第2回 H31.2	地域の魅力と課題について意見交換
第3回 R1.7	街の将来像について意見交換
第4回 R1.10	将来の街並みについて意見交換
第5回 R2.2	将来像(案)の提案
第6回 R2.12	将来像(案)の意見交換
第7回 R3.3	沿道の地区ごとの具体的な将来イメージ について意見交換
第8回 R3.7	沿道の地区ごとの具体的な将来イメージ (建物の用途、高さなど)について意見交換
第9回 R4.1	将来像を実現するための建物の建て方等のル ール(案)について意見交換
第10回 R4.3	アンケート調査結果報告・建物の高さ(最高限 度)について意見交換
第11回 R4.12	街づくりルールのたたき台(地区計画等策定、 用途地域等変更)について意見交換

街の現状、
課題の検討

沿道地区の
将来像(案)
の検討

実現手法の
検討



世田谷区と目黒区では、補助26号線の道路事業に伴い、平成30年11月から、「街づくり懇談会」を計11回開催し、補助26号線の沿道にお住まいの方々と意見交換を行いながら、沿道の街づくりについて検討を進めてきました。

街づくり懇談会等による検討

街づくり懇談会



第3回（令和元年7月）
模型の確認



第4回（令和元年10月）
街歩き



第10回（令和4年3月）
日影のシミュレーション

アンケート（令和4年2月～3月）



オープンハウス（令和4年7月）



懇談会では、街歩きを実施したり、模型やバーチャルリアリティによるシミュレーションの確認を行いながら、街の特徴や課題を整理し、沿道地区の将来像や街づくりのルールについて、検討を行ってきました。
また、アンケートを実施し、疑問やご質問にお答えする、オープンハウスも行ってきました。

道路事業、計画上の位置付け

補助26号線整備事業



補助26号線（代沢）	
施行箇所	世田谷区代沢一丁目～目黒区駒場四丁目
延長	975m
計画幅員	20m～33m
事業期間	令和元年度～令和12年度
事業者	東京都（担当事務所：第二建設事務所）

「道路事業や、都や区の計画上の位置付け」について、確認します。

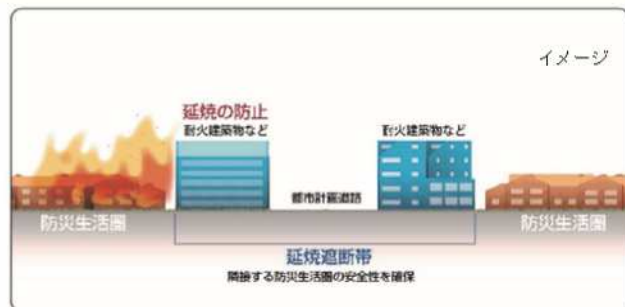
代沢1丁目の淡島通りから、駒場4丁目の三角橋交差点までの延長975mの区間において、東京都による都市計画道路の整備事業が進められています。事業期間は、令和元年度から令和12年度までとなっています。

道路事業、計画上の位置付け

【東京都】防災都市づくり推進計画（令和4年3月）

主要延焼遮断帯

補助26号線
（代沢・駒場区間）



不燃化の状況や住宅の密度が 木造住宅密集地域と同等である地域

（代沢一丁目、北沢一丁目）
→敷地の細分化の防止や
建築物の不燃化を促進



9

東京都では、「防災都市づくり推進計画」において、補助26号線（代沢・駒場区間）を「主要延焼遮断帯」とすることを位置付けています。

主要延焼遮断帯とは、幹線道路等と沿道の耐火建築物による不燃空間により、火災の延焼を遮断し、震災時の避難経路、救援活動時のネットワーク等の機能を担う、とするものです。

また、代沢一丁目と北沢一丁目は「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域」となっています。

このため、敷地の細分化の防止や建物の不燃化を促進することが求められています。

道路事業、計画上の位置付け

【世田谷区】 都市整備方針

(平成27年4月)

(土地利用構想)

- 都市計画道路事業による土地利用の変化に対応
- 周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用を誘導
- 延焼遮断帯周辺は、沿道市街地の不燃化・耐震化を促進



凡例

	高速道路		骨格防災軸(都市計画道路)
	幹線道路		骨格防災軸(河川)
	地区幹線道路		主要延焼遮断帯
	都市高速鉄道・駅		ごみ焼却場・ごみ処理場
	鉄道・駅		市場
	都市計画公園・緑地(開設)		
	都市計画公園・緑地(未開設)		
	広域避難場所		

10

世田谷区では、「都市整備方針」の土地利用構想において、都市計画道路事業による土地利用の変化に対応し、周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用を誘導するとしています。また、延焼遮断帯周辺は、沿道市街地の不燃化、耐震化を促進するとしています。

道路事業、計画上の位置付け

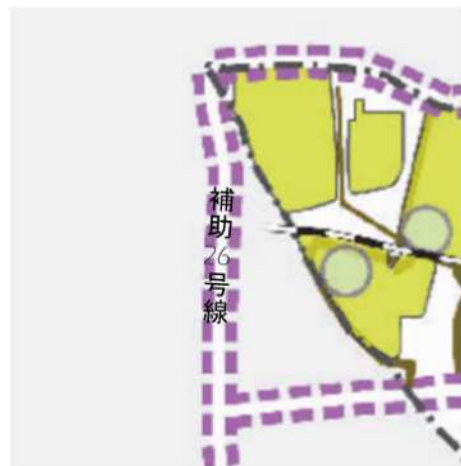
【目黒区】都市計画マスタープラン
(平成16年3月)

○ 延焼遮断帯の形成

幹線道路沿道の不燃化を推進し、延焼防止に効果的な延焼遮断帯の形成を目指す

○ 幹線道路の沿道環境の整備

補助26号線の整備に際しては、沿道住宅地の環境の保全、良好な沿道景観の形成などを進める



防災街づくりの方針図

凡例

広域避難場所	重点的に防災まちづくりを推進すべき区域
第一次避難場所	延焼遮断帯の形成
指定避難道路	がけ・擁壁
主要生活道路	河川
主要区画道路	

11

目黒区でも、「都市計画マスタープラン」において、補助26号線を「延焼遮断帯」と位置づけ、「幹線道路沿道の不燃化を推進し、延焼防止に効果的な延焼遮断帯の形成を目指す」とし、「地域全体としての良好な市街地環境の保全・形成や利便性・安全性の向上を図る」としています。

補助26号線沿道の状況

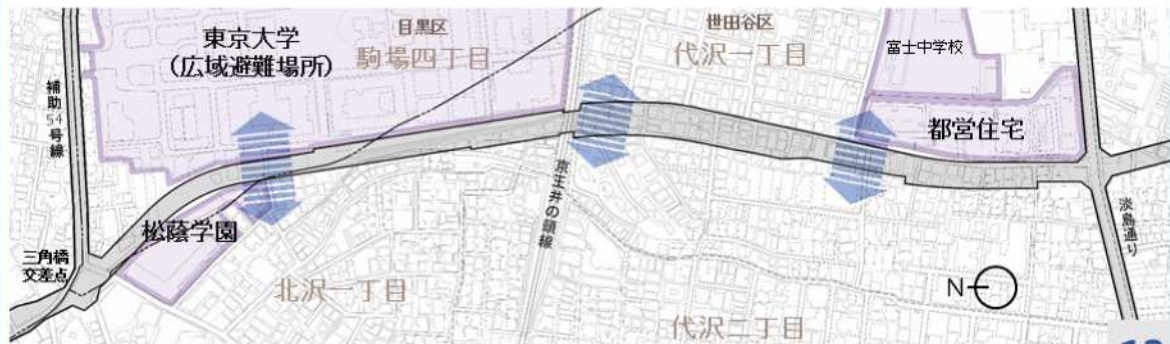
街の現状

- 戸建住宅や集合住宅が中心の住宅地
- 多様な教育施設が集積
- 地形に高低差があり、狭い道路、階段状の道路が存在
- 世田谷区側の建物は約6割が防火造・木造

補助26号線整備

街づくりで対応すること

- 東西ネットワークの確保
- 広域避難場所（東京大学）への避難経路の確保
- 住環境の維持・道路整備による環境変化への対応
- 沿道の不燃化、耐震化の促進による延焼遮断帯の形成
- 学校、都営住宅の機能維持、調和



補助26号線沿道の状況についてです。

補助26号線の沿道となる世田谷区代沢一丁目、北沢一丁目、目黒区駒場四丁目は、戸建住宅や集合住宅が中心の住宅地と、幼稚園・中学・高校・大学など、教育施設が集積しています。地形に高低差があり、狭い道路、階段状の道路が存在しています。世田谷区側の建物は、約6割が防火造・木造となっています。

補助26号線の道路整備により、これまで京王井の頭線で分断されていた南北の行き来ができるようになる一方で、東西のネットワークを確保していく必要があります。また、広域避難場所である「東京大学」への避難経路の確保も必要です。現在の良好な住環境を維持しながら、道路整備による環境の変化にどう対応するか、延焼遮断帯として沿道の不燃化、耐震化の促進、既存の学校や都営住宅の維持、調和も考えていく必要があります。

これらの現状をふまえ、道路整備にあわせた街づくりの中で、土地の使い方や建物の建て方を誘導し、良好な沿道環境の形成を図ります。

主なご意見（懇談会、アンケート等より）

● 建物の用途

- ・近くで買い物ができると便利。
- ・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する。
- ・現状のままがよい。

● 建物の高さ

- ・少しでも高く建てられるようになると良い。
- ・区全体のルールである25mが望ましい。
- ・現状のままがよい。
- ・日照問題があるので低層が良い。

● 敷地の大きさ

- ・土地の細分化は防止すべき。
- ・相続等問題が起こることがあるので原則の60㎡でいい。

● 建物の外壁や広告物などの形態や色彩など

- ・お店が出来ても落ち着いた街となるように希望する。
- ・個人の自由までは制限できない。

● 建物の構造

- ・防災性能に配慮するのは当たり前。
- ・安全性重視の方針で妥当と思う。

● 塀の構造

- ・ブロック塀を不可としてほしい。
- ・生垣に統一して緑多い街にしたい。

● 幅員が4mに満たない道路

- ・緊急車両が通行できるくらいあると良い。
- ・安全最優先でお願いします。

● 敷地の緑化

- ・緑が多い環境が良い。
- ・緑化は構わないが、手間が大変そう。
- ・敷地が小さいので必須は難しい。

● 道路整備

- ・補助26号線の横断ルートが必要。
- ・道路の形状などの計画を知らせてください。
- ・自動車の交通量、振動、騒音、排気ガスがどのようになるのか不安。

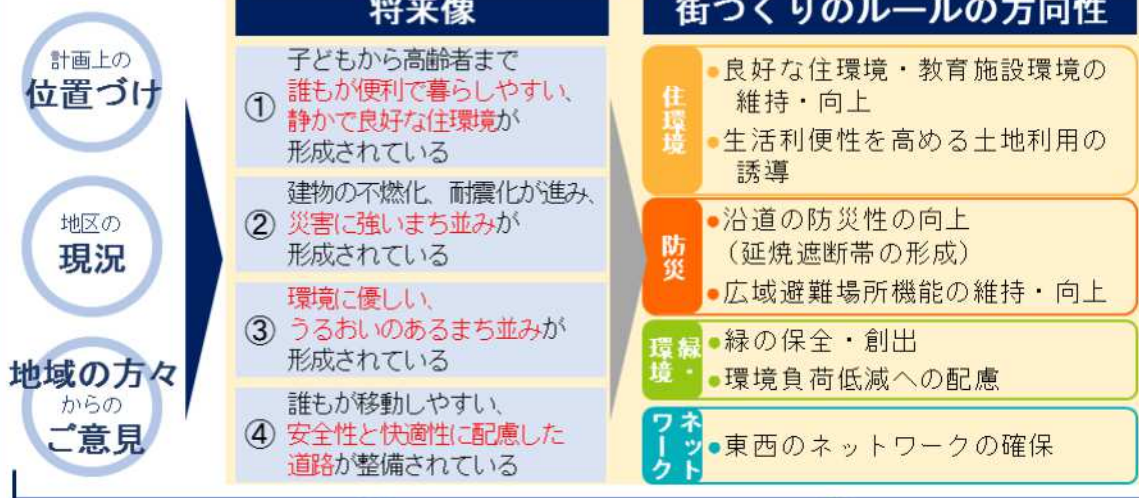
こちらは懇談会やアンケート、オープンハウスで頂いてきました、主なご意見です。

建物の用途については、「近くで買い物ができるようになると便利」、「静かな環境を維持しながら、建替え促進と街の活性化に期待」、「現状のままがよい」などの意見がありました。

高さについては、「少しでも高く建てられるようになると良い」、「25mが望ましい」、「現状のままがよい」などのご意見、また日照を気にするご意見がありました。

東京都が進める道路整備に関する内容についても、ご意見やご質問をいただきました。

街づくりの将来像・方向性・手法



街づくりの手法

地区計画
の策定

地区街づくり
計画の策定
<世田谷区>

用途地域
の変更

高度地区
の変更

14


懇談会では、都や区の「計画上の位置づけ」、「地区の現況」、「地域の方々からのご意見」を踏まえ、

「誰もが便利で暮らしやすい静かで良好な住環境」、「災害に強いまち並み」、「環境に優しい潤いのあるまち並み」、「安全性と快適性に配慮した道路」の4つの将来像を共有しました。

この実現に向けて、「街づくりで取り組むルールの方向性」を整理し、地区計画の策定や用途地域の変更による街づくりの手法を活用しながら、補助26号線沿道の街づくりを進めていくことを確認してきました。

1. 第11回 街づくり懇談会 を開催しました！

開催概要	令和4年12月2日（金）	令和4年12月3日（土）
日 時	18:30～	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 大ホール
参加者	19人	14人



街づくりルールたたき台（地区計画等案、用途地域等案）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割のシミュレーションも改めて確認しました。

建物の用途

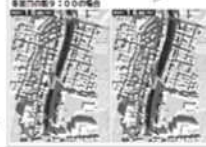
- 日用品の買い物がお所々できるとよい。
- 住宅地区は現状のままが良い。
- 用途地域の変更をなるべく急いで欲しい。

建物の高さ

- 高度地区と同じ2.5mが良いと思う。
- 変更新（1.6m）に賛成です。
- 今まで通りの高さ制限を維持。

ネットワーク

- どこで道路の横断ができるかが重要。
- 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。



当日の主なご質問と区からの回答（要約）


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幅を広く確保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 国土院大学 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 -

街づくりニュース第13号
(2ページ)

12月に開催した街づくり懇談会では、補助26号線沿道の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。街づくりニュースにその報告をさせていただいております。

本日は、これまでの検討を踏まえ、取りまとめた「地区計画等案」についてご説明します。

2. 地区計画等素案について

① 地区の概要、経緯

② 地区計画等素案について

「地区計画等素案」についてご説明します。

街づくりの手法

街づくりの

将来像

方向性

実現するための「街づくりの手法」

新たなルールの方策

地区計画

地区街づくり
計画<世田谷区のみ>

地区の特性に
合わせて定めるもの
【地区ごとに策定】

+

ルールの変更

用途地域

高度地区

土地利用の
基本となるもの
【区全体に指定】

17

補助26号線沿道において、街づくりの将来像の実現にむけて、地区計画、地区街づくり計画を策定し、用途地域、高度地区を変更します。

地区計画、地区街づくり計画は、補助26号線沿道の地区の特性に合わせて新たに策定します。

用途地域、高度地区は、土地利用の基本となるもので、世田谷区、目黒区全体にルールが決められています。

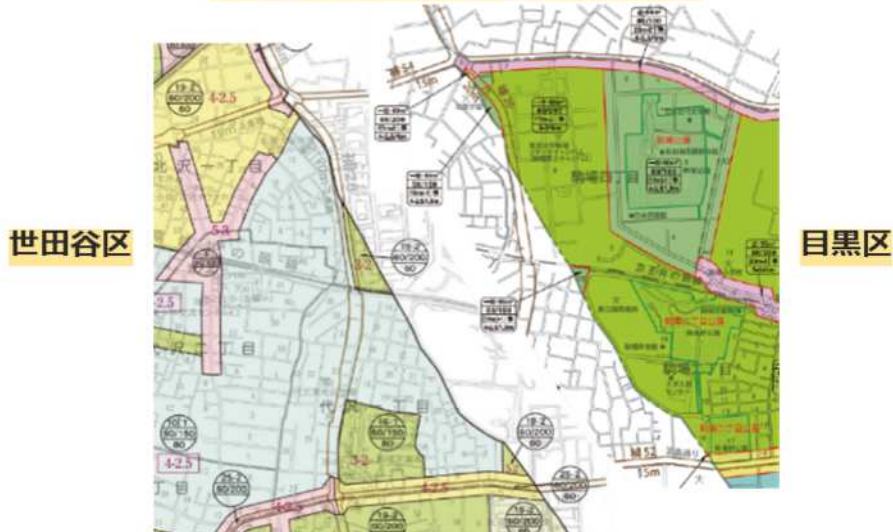
今回の地区計画に示す目標等の実現に向けて変更します。

まず、用途地域、高度地区の変更の内容から説明します。

用途地域の変更

用途地域とは

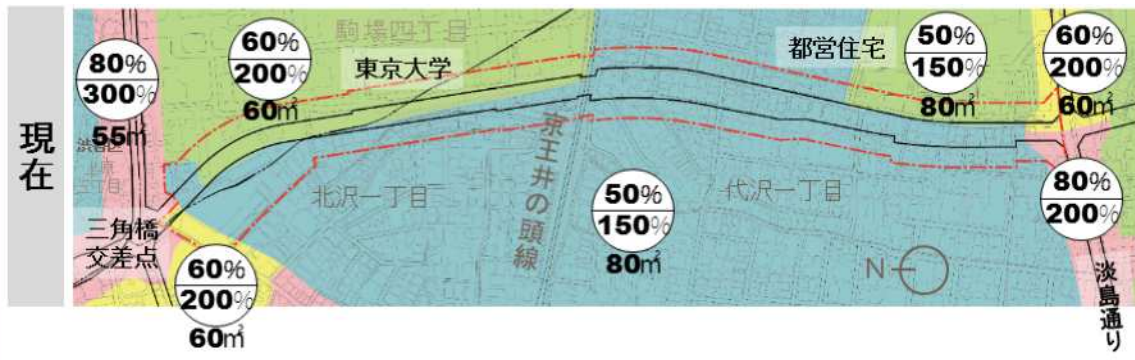
- 都市計画法に基づく制度（都市計画法第8条第1項第1号）
- 計画的な市街地を形成するため、**地域ごとに建物の用途、建蔽率、容積率などを定める。**



「用途地域の変更」についてです。

「用途地域」とは、
計画的な市街地を形成するため、
建物の用途の制限とあわせて、建蔽率や容積率など、
建物の建て方のルールを定めるものです。
これによって、土地利用に応じた環境の確保を図ります。
「用途地域」の変更は、東京都が決定します。

用途地域の変更



商業など

住宅主体

近隣商業地域

第一種住居地域

第一種中高層住居専用地域【一中高】

第一種低層住居専用地域【一低層】

建蔽率

容積率

敷地面積の最低限度

現在の補助26号線沿道の用途地域は、スライドの通りです。

水色の第一種低層住居専用地域、一低層を中心に、東京大学と都営住宅のところは、黄緑色の第一種中高層住居専用地域、一中高三角橋付近や、淡島通り沿いは、黄色の第一種住居地域、ピンク色の近隣商業地域となっています。

黄色やピンク色の区域になるほど、住宅以外の様々な用途の建物が建てられます。

用途地域の変更

(懇談会での意見交換、位置付け)

- **良好な住環境を維持**
- **都市計画道路沿道として一定程度の店舗ができる**とよい
- **延焼遮断帯の形成に向けた沿道建物の防災性能の向上**



(用途地域の変更)

既成市街地の機能更新等を効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業等の進捗状況に応じ、適時適切に見直す。

(沿道区域内)

第一種低層住居専用地域
【一低層】



第一種中高層住居専用地域
【一中高】

20

補助26号線の整備が進められる中、沿道の用途地域をどう考えるか、ということになりますが、懇談会の中では、良好な住環境は維持したい、沿道としてスーパーやコンビニなどの店舗があるとよい、というご意見がありました。また、延焼遮断帯として、沿道建物の防災性の向上も求められています。

用途地域は、「都市計画事業などに応じ、適時適切に見直す。」とされています。

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ため、沿道区域内の第一種低層住居専用地域については、第一種中高層住居専用地域に変更します。

用途地域の変更

【第一種中高層住居専用地域】

- ・一低層等を貫通する主要な道路沿いで、沿道の良好な環境を保護する区域
- ・教育施設、病院等の立地を図る区域 など

【第一種低層住居専用地域】

●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

●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

一低層と一中高で建てられる用途の違いについてです。

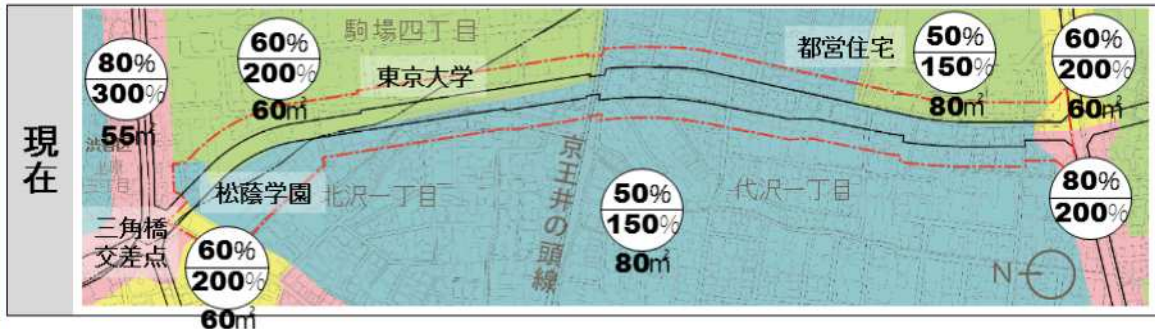
一低層は、低層の良好な住環境を保護する地域として、建物の用途については、住宅を中心に、保育園や小中高等学校、診療所、老人ホームなどに限定されます。

一中高は、一低層などを貫通する主要な道路沿いで、沿道の良好な環境を保護する区域や教育施設、病院などの立地を図る区域などに指定することができる、となっています。

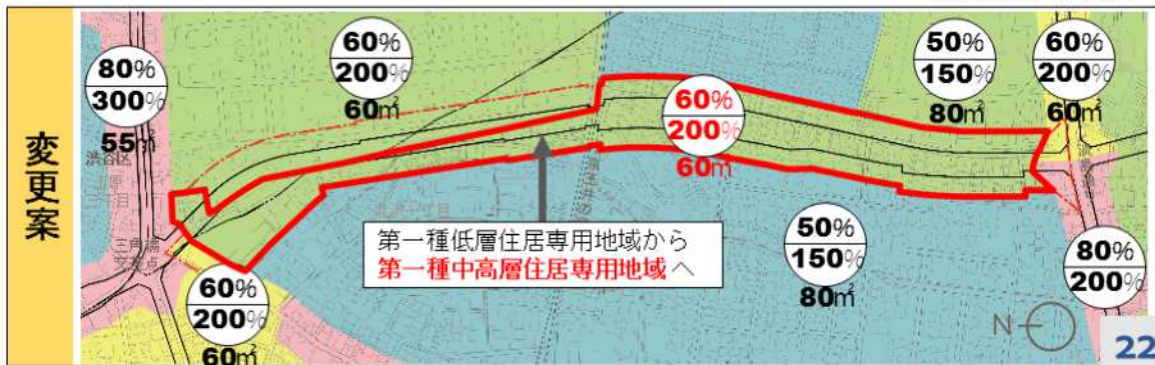
一中高では、一低層で可能な用途に加え、2階以下で500㎡以下の店舗や大学、病院などの建築が可能です。

なお、一中高も住居専用地域ですので、住宅を主体に、日常の暮らしに必要な用途、住環境に影響が少ない用途に制限されています。

用途地域の変更



※東京都と協議中



22

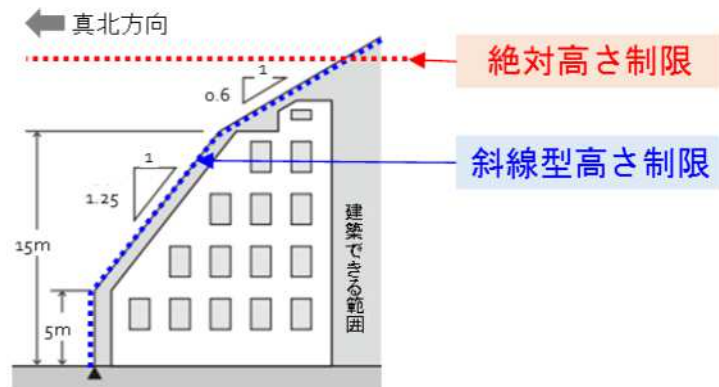
この用途地域の変更により、
区域内の一中高の建蔽率は60%、容積率は200%に、
敷地面積の最低限度は60㎡となります。

用途地域の変更の説明は以上となります。

高度地区の変更

高度地区とは

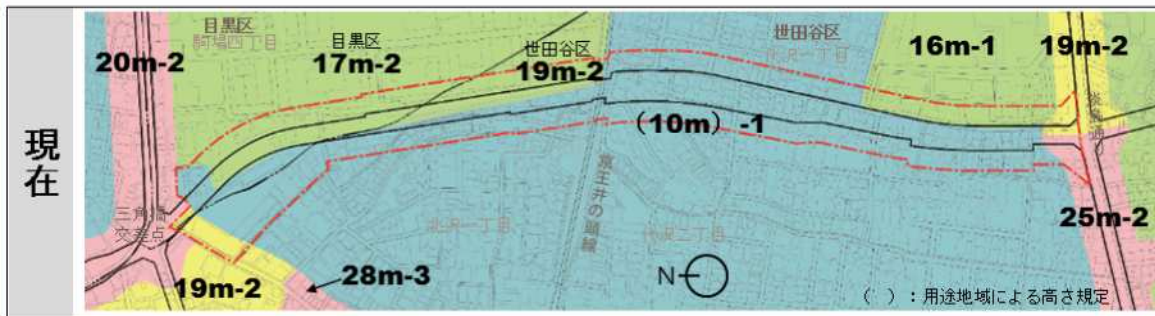
- 都市計画法に基づく制度（都市計画法第8条第1項第3号）
- 市街地の環境を維持し土地利用の増進を図るため、用途地域内に建物の高さの最高限度等を定める。



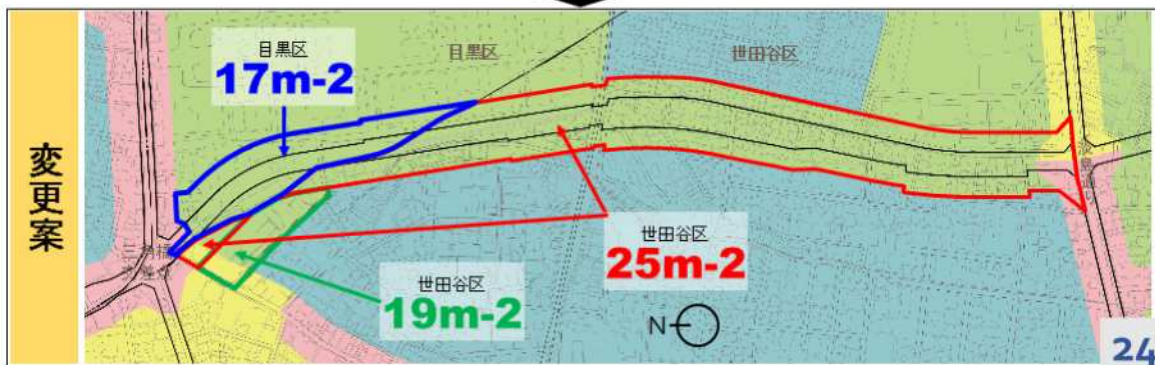
次に「高度地区の変更」についてです。

「高度地区」とは、市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、用途地域内において、建築物の高さの最高限度などを定めるものです。高さの最高限度は、絶対高さ制限と斜線型高さ制限の2つの制限を組み合わせて定めています。「高度地区」は、世田谷区、目黒区がそれぞれ定めています。

高度地区の変更



用途地域変更に伴う変更



現在の高さの最高限度はスライドのとおりです。
先ほどの用途地域の変更に応じて、高度地区の高さ制限も変わることになります。

補助26号線沿道20mの範囲は、
世田谷区内の幹線道路沿道は、25m第二種高度地区となります。
目黒区内は、17m第二種高度地区となります。
また、沿道20mよりも外側の範囲は、19m第二種高度地区となります。

高度地区の変更

【25m第2種高度地区】



世田谷区内の沿道で指定される「25m第2種高度地区」では、25mの絶対高さ制限と、日照環境などに配慮するための斜線制限がかかることを意味します。

なお、絶対高さ制限は、敷地の規模や既存の建物高さ、市街地環境への配慮、などに対する基準を満たすことで、さらに高く建てられる特例が、世田谷区、目黒区、ともにあります。

このような高度地区のルールに対し、良好な住環境を維持したいというご意見や、沿道の土地利用の特性を踏まえ、

次にご説明します、地区計画で高さの最高限度を定めます。

以上が、用途地域、高度地区の変更についての説明になります。

地区計画等について

地区計画とは

(区ごとに決定)

- 都市計画法に基づく制度
(都市計画法第12条の4)
- 地区や街区ごとにルールを定める。

〔街づくりの目標、方針、建築物の用途、
高さ、壁面の位置の制限など〕

地区計画区域内で建物を建てる時は、事前に区に届出が必要です。



地区街づくり計画とは

(世田谷区のみ)

- 世田谷区街づくり条例に基づく制度
- 地区計画で定められる事項以外にも、
柔軟に定めることができる。

⇒補助26号線沿道：地区計画の内容+防災、環境に関することを規定

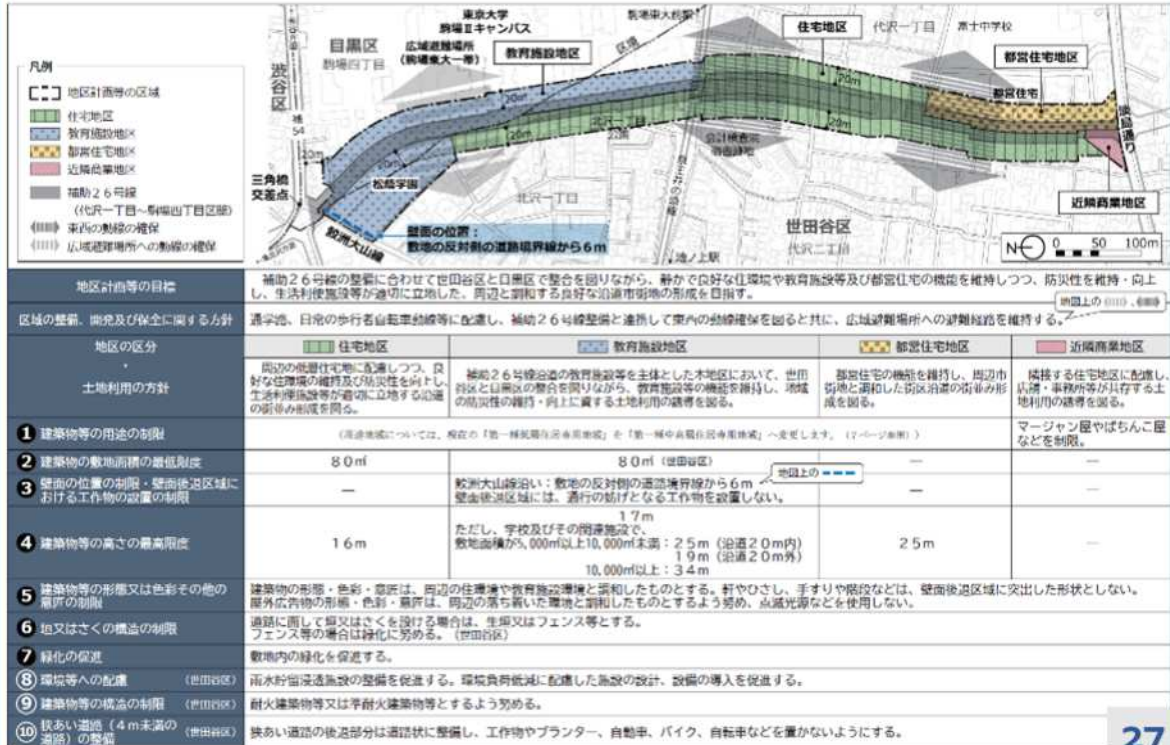
26

ここから、地区計画等の説明に入っていきます。

「地区計画」は、地区の特性に合わせて街づくりのルールを定めるもので、地区や街区ごとにルールを定めることができます。地区計画は、区ごとに策定し、決定することになります。

「地区街づくり計画」は、世田谷区街づくり条例に基づくもので、地区計画で定められるルール以外についても、柔軟に定めることができます。世田谷区内では、地区計画で定められるルールに加えて、防災や環境に関することを地区街づくり計画で定めていきます。

地区計画等素案の概要



こちらは地区計画等素案の概要です。
地区計画等素案の概要は、「街づくりニュース第13号」と同じ内容です。

順に説明していきます。

地区計画に定める事項

- 名称
- 位置
- 面積
- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 建築物等の整備の方針
- その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
- 地区整備計画

地区計画に定める事項についてです。

地区計画に定める事項は、スライドのとおりです。
これらの内容について、説明していきます。

地区計画の名称、位置、面積

「補助26号線沿道
駒場四丁目地区地区計画」
約1.3ヘクタール

「補助26号線沿道
代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画」
約5.5ヘクタール



29

地区計画の名称、位置、面積についてです。

地区計画の位置は、都市計画の指針や基準に基づき、補助26号線の計画線から20mを基本とし、学校として一体的な利用がされている松蔭学園の街区を含めます。

名称、面積についてですが、地区計画は、区ごとに決定するため、世田谷区内については「補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画」とし、面積は、約5.5ヘクタールとなります。目黒区内は「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」とし、面積は、約1.3ヘクタールとなります。

地区計画の目標

- **静かで良好な住環境や教育施設、都営住宅の機能の維持**
- **防災性の維持・向上**
- **生活利便施設等が適切に立地し、周辺と調和した沿道市街地の形成**

地区計画の目標です。

補助26号線の整備に合わせて、隣接する世田谷区・目黒区の計画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の維持、

防災性の維持・向上、

生活利便施設が適切に立地し、周辺と調和した沿道市街地の形成、を目指す、とします。

土地利用の方針



地区区分	土地利用の方針
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。
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、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。
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。

31

続いて、土地利用の方針です。

土地利用の特性に合わせて、戸建住宅や共同住宅が中心の「住宅地区」、東京大学や松蔭学園を中心とした「教育施設地区」、都営住宅がある「都営住宅地区」、用途地域が近隣商業地域となっている「近隣商業地区」の4つに区分します。

世田谷区内は4地区すべてが該当します。
目黒区内は「教育施設地区」の一部のみが該当します。

4つの区分ごとに、地区の特性を踏まえ、土地利用の方針をスライドのとおり定めます。

建築物等の整備の方針

方針	定めるルール (地区整備計画)	定める地区			
		住宅地区	教育施設地区 世田谷区内 目黒区内	都営住宅地区	近隣商業地区
周辺の住環境に配慮する	① 建築物等の用途の制限	-	-	-	●
ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制する	② 建築物の敷地面積の最低限度	●	●	-	-
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	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	-	●	-	-
周辺と調和した沿道の街並み形成を図る（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）	④ 建築物等の高さの最低限度	●	●	●	●
良好な住環境や教育施設等の環境を維持する	⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●	●	●
みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性の向上を図る	⑥ 垣又はさくの構造の制限	●	●	●	●

続いて、建築物等の整備の方針です。

スライドは建築物等の整備に関する方針、定めるルール、定める地区の一覧です。この内容について、ルールごとに次のスライドより説明していきます。

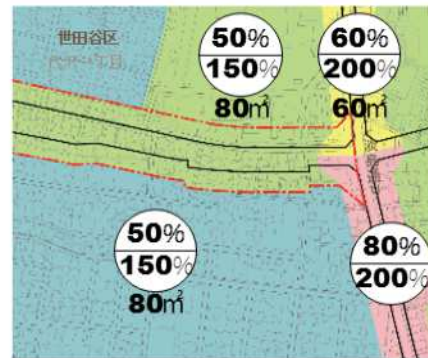
① 建築物等の用途の制限

周辺の住環境への配慮

近隣商業地区

マージャン屋、ぱちんこ屋等※
の建築を制限

※ 射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場等



33

、建築物等の用途の制限です。

周辺の住環境への配慮をするため、淡島通りの沿道、「近隣商業地区」では、近隣商業地域で建築が可能なマージャン屋やぱちんこ屋等を制限します。なお、一中高など住居系の用途地域では、これらの用途を建てることはできません。

② 建築物の敷地面積の最低限度

ゆとりある住環境の維持、市街地の密集の抑制

住宅地区 教育施設地区 (世田谷区内)

現在 (第一種低層住居専用地域)

80 m²

変更案 (第一種中高層住居専用地域)

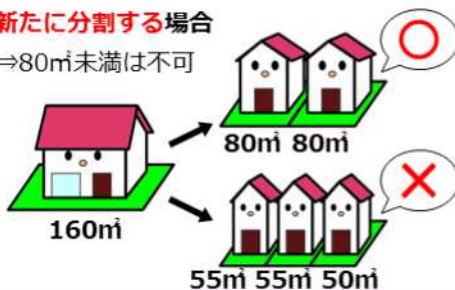
60 m²

変更案 (地区計画による制限)

80 m²

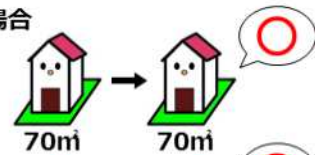
●新たに分割する場合

⇒80m²未満は不可



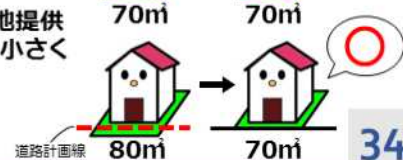
●すでに80m²より小さい場合

⇒建築可能



●道路事業への用地提供により80m²より小さくなる場合

⇒建築可能



34

、建築物の敷地面積の最低限度です。

ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集の抑制を図るため、住宅地区、世田谷区内の教育施設地区に、敷地面積の最低限度を定めます。

現在、一低層の用途地域では、敷地の最低限度80m²が定められていますが、一中高になると60m²に変わります。

引き続き、良好な住環境を保全していくため、現在の80m²の制限を地区計画に定めます。

これにより、引き続き80m²未満の敷地分割を抑制します。

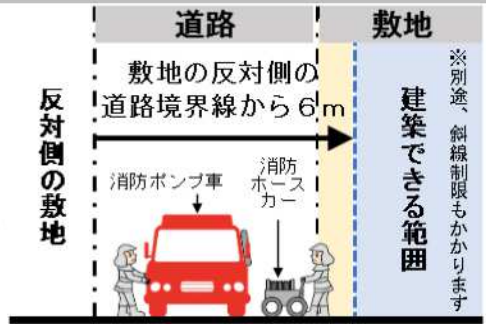
なお、現在の建築敷地がすでに80m²より小さい場合の建て替えや、道路事業への用地提供により敷地面積が80m²より小さくなってしまふ場合の建築は可能です。

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、地域の防災性の向上

教育施設地区 (世田谷区内)

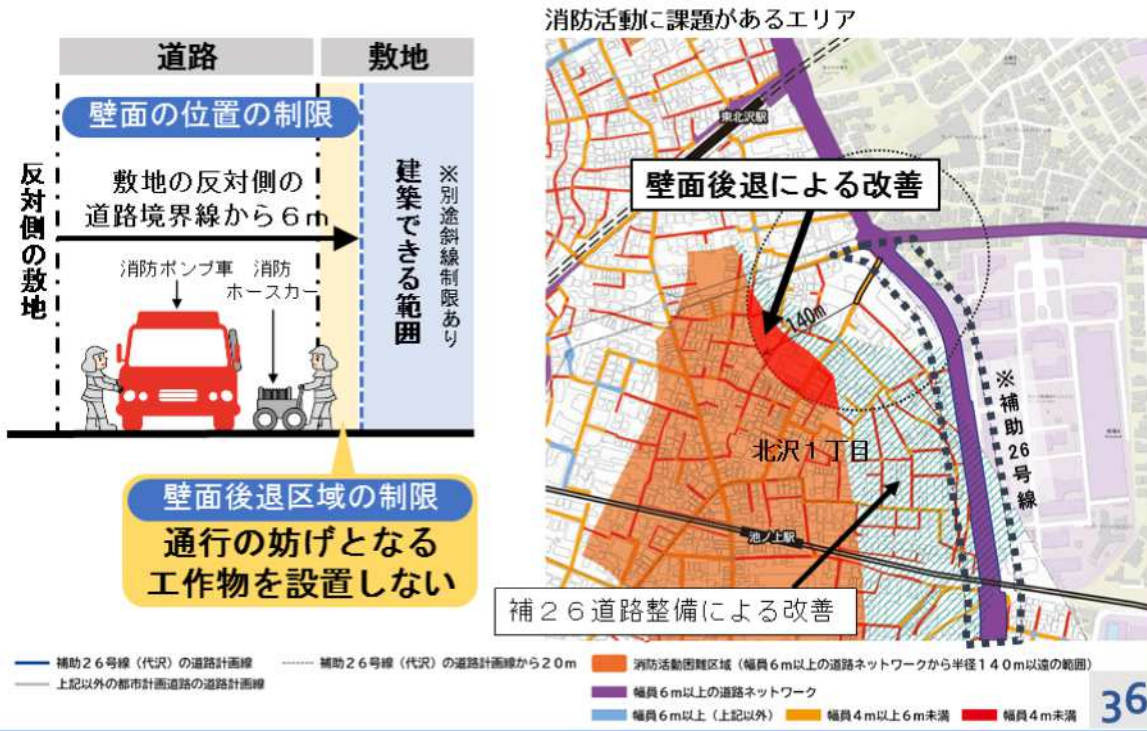
鮫洲大山線沿いは、**反対側の道路境界線から6m後退する。**
壁面後退区域には、**通行の妨げとなる工作物を設置しない。**



、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です。

円滑な消防活動を行う空間を確保し、地域の防災性の向上を図るため、鮫洲大山線沿いは、幅6mの空間を確保するよう、壁面の位置の制限を定めます。また、通行の妨げとなる門や塀などの工作物を設置しないこととします。

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



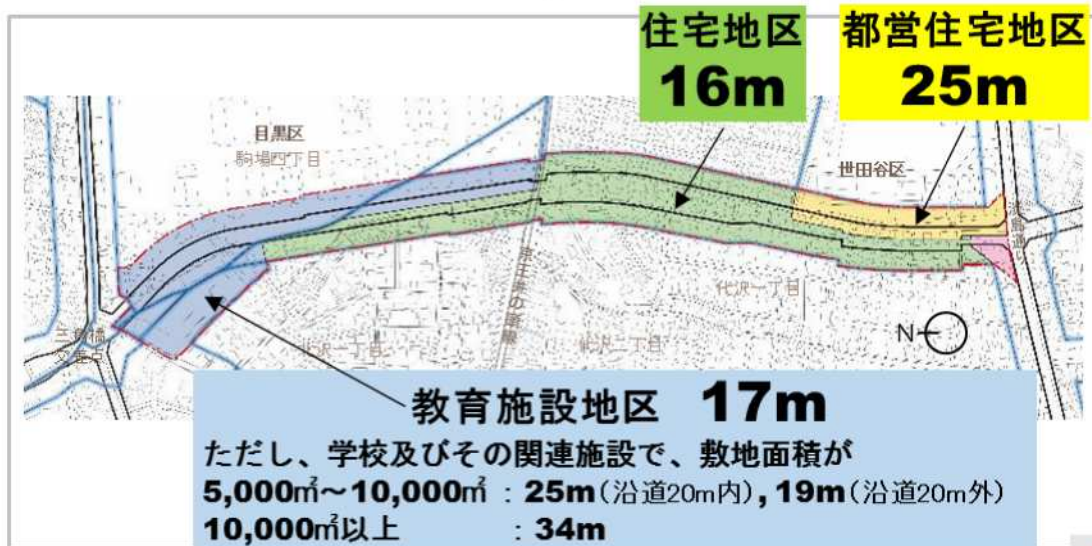
消防活動を行うには、消防車が通れること、その横をホースカーなどが通れる、幅6m以上の空間が必要であり、この6m以上の道路などから消防車のホースが届く範囲で、消防活動が可能とされています。

北沢一丁目は、幅4m未満の細い道路が多く、消防活動に課題がある地域です。現状は補助26号線が整備されておらず、消防活動に課題がある区域は、オレンジ色の区域となります。

補助26号線が整備されると、沿道の消防活動が困難な区域が大幅に減少します。今回の街づくりで壁面後退などが行われることで、さらに赤色部分の改善が見込めることとなります。

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、教育施設等や都営住宅の機能の維持、周辺の低層住宅地への配慮



37

、建築物等の高さの最高限度です。

周辺と調和した沿道の街並み形成、教育施設等や都営住宅の機能の維持、周辺の低層住宅地への配慮を図るため、建物の高さの最高限度を定めます。

住宅地区については、標準的な敷地において、住宅用途を中心に、建蔽率60%、容積率200%が活用できる高さとして、16mとします。

都営住宅地区については、現在、最高高さ約26mの団地が建っています。建て替えにおいて、公共団地としての機能を維持する必要性から、高度地区と同じ、25mを地区計画で定めます。

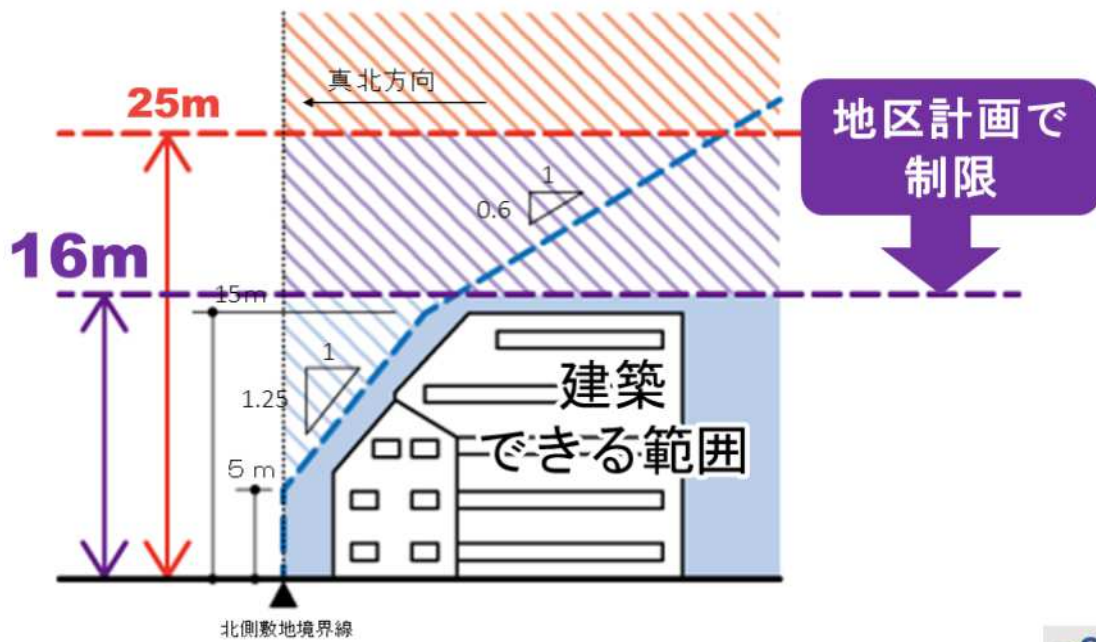
教育施設地区は、東京大学や松蔭学園、及びこれらに隣接した住宅や事務所等が建っています。

学校施設については、沿道の街並みを誘導しながら、既存の建物高さを踏まえ、グランドや研究施設などの機能を維持し、建て替えできるよう、考慮する必要があります。

このことから、教育施設地区については、17mを基本とし、学校およびその関連施設で、敷地面積5,000㎡～10,000㎡の場合は沿道20m以内は25m、沿道20mの外側は19m、10,000㎡以上の場合は34mとします。

④ 建築物等の高さの最高限度

住宅地区



38

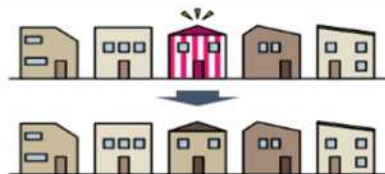
住宅地区の高さの最高限度をイメージで確認します。

用途地域変更により、高度地区の高さ制限は25mの絶対高さ制限と、斜線制限の組み合わせとなりますが、地区計画で絶対高さをさらに16mにおさえる、というものです。斜線制限はそのまま残ります。

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の維持

- **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。

、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。

良好な住環境や教育施設環境を維持するため、
建築物の形態、色彩、意匠は、周辺の環境と調和したものとし
ます。屋外広告物についても、周辺の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ようにします。

⑥ 垣又はさくの構造の制限

目黒区：地区計画

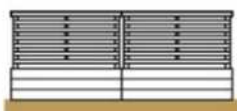
世田谷区：地区計画

みどり豊かで潤いのある街並みの形成、防災性の向上

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。（世田谷区内）



生垣



フェンス



緑化したフェンス

地面からの
高さ0.6m以下
の基礎などは
設置可

、垣又はさくの構造の制限です。

みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性の向上を図るため、道路に面して塀を設ける場合は、生垣またはフェンス等とします。また、世田谷区内では、歩いてよく見える沿道の緑化を推進するため、フェンス等の場合は緑化に努めることとします。

なお、フェンス等を設置する際の、地面からの高さ60cm以下の基礎（ブロック3段程度）については設置可能です。

その他、整備等に関する方針

方針		定めるルール	目	世
緑化	みどり豊かで潤いのある街並みを形成する	⑦緑化の促進	地区計画	地区街づくり計画
環境等	下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害を防止する	⑧環境等への配慮	-	-
	地球温暖化対策を推進する			
防災	建築物の不燃化を促進し、災害に強い街並みを形成する	⑨建築物等の構造の制限	-	-
	安全な市街地を形成し、防災性の向上を図る	⑩狭あい道路（4m未満の道路）の整備		
方針			目	世
ネットワーク	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		地区計画	地区計画

続いて、その他整備に関する方針等をご説明します。

緑化の促進に関するルールを、目黒区では地区計画に、世田谷区では地区計画の目標や方針を踏まえて、ルールは地区街づくり計画に定めます。
 また、環境等への配慮、建築物等の構造の制限、狭あい道路の整備については、世田谷区のみ、地区街づくり計画で定めます。
 その他、ネットワークの誘導についての方針を世田谷区、目黒区の地区計画で定めます。
 次のスライドより、それぞれの内容についてご説明します。

⑦ 緑化の促進

目黒区：地区計画

世田谷区：地区街づくり計画

みどり豊かで潤いのある街並みの形成

世田谷区

既存樹木の保全や接道部
など視認性の高い場所の
緑化に努める。

目黒区

道路に面する部分や
建築物（屋上・壁面）の
緑化に努める。



* 以下の敷地は、各区のみどり条例に
基づく届出の対象にもなっています。

世田谷区 敷地面積15.0㎡以上

目黒区 敷地面積20.0㎡以上

42

、緑化の促進です。

みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、
世田谷区では戸建て住宅が中心であることを踏まえ、既存樹木の保全や接道部など視認性の高い場所の緑化に努めることとし、
目黒区では道路に面する部分や建築物、屋上や壁面への緑化に努めることとします。
なお、世田谷区、目黒区ともに、一定規模以上の敷地の場合、みどりの条例に基づく緑化の届出の対象にもなります。

⑧ 環境等への配慮

世田谷区：地区街づくり計画

下水道等への雨水の流出の抑制、浸水被害の防止

雨水貯留浸透施設の整備を促進する。



雨水浸透ます



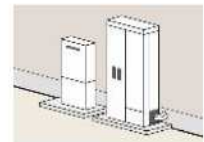
浸透（トレンチ）管

地球温暖化対策の推進

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。



太陽光発電



家庭用燃料電池
(エネファーム)

43

、環境等への配慮です。

こちらは2つあります。

1つ目は、下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害を防止するため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する、とします。

2つ目は、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、とします。

世田谷区では、4月より「エコ住宅補助金」がスタートします。資料コーナーに案内もご用意しております。新築だけでなく改修にも活用できますので、是非ご検討ください。

⑨ 建築物等の構造の制限

世田谷区：地区街づくり計画

建築物の不燃化の促進、災害に強い街並みの形成

耐火建築物等又は
準耐火建築物等と
するよう努める。



●耐火建築物等

- ・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
- ・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆をした鉄骨造など

●準耐火建築物等

- ・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
- ・鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの

、建築物等の構造の制限です。

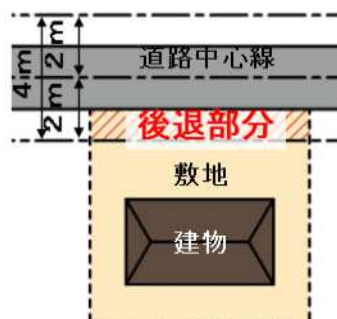
建築物の不燃化を促進し、災害に強い街並みの形成をはかるため、
建物を建てる際は、耐火建築物や準耐火建築物とするように努めるとします。

⑩ 狭あい道路(4m未満の道路)の整備

世田谷区：地区街づくり計画

安全な市街地の形成、防災性の向上

後退部分は、
道路状に整備し、
工作物やプランターなど
を置かないようにする。



緊急車両
介護車両の通行



45

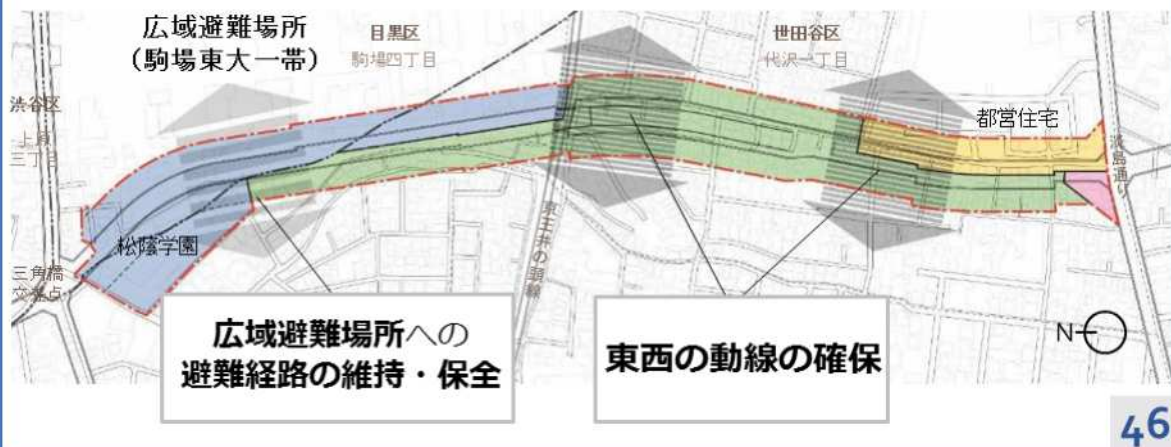
、狭あい道路の整備です。

北沢1丁目、代沢1丁目は、4m未満の狭い道路が多くあります。
幅4m未満の道路に面している敷地で建築する際には、建築基準法により、道路の中心から2メートルの位置を道路境界線とみなされるため、建物や門、塀は後退して建てなければなりません。

安全な市街地を形成し、防災性を向上するため、
後退部分は、道路状に整備し、工作物やプランターなどを置かないこととし、
緊急車両や歩行者の安全な通行を確保していきます。

ネットワークの誘導

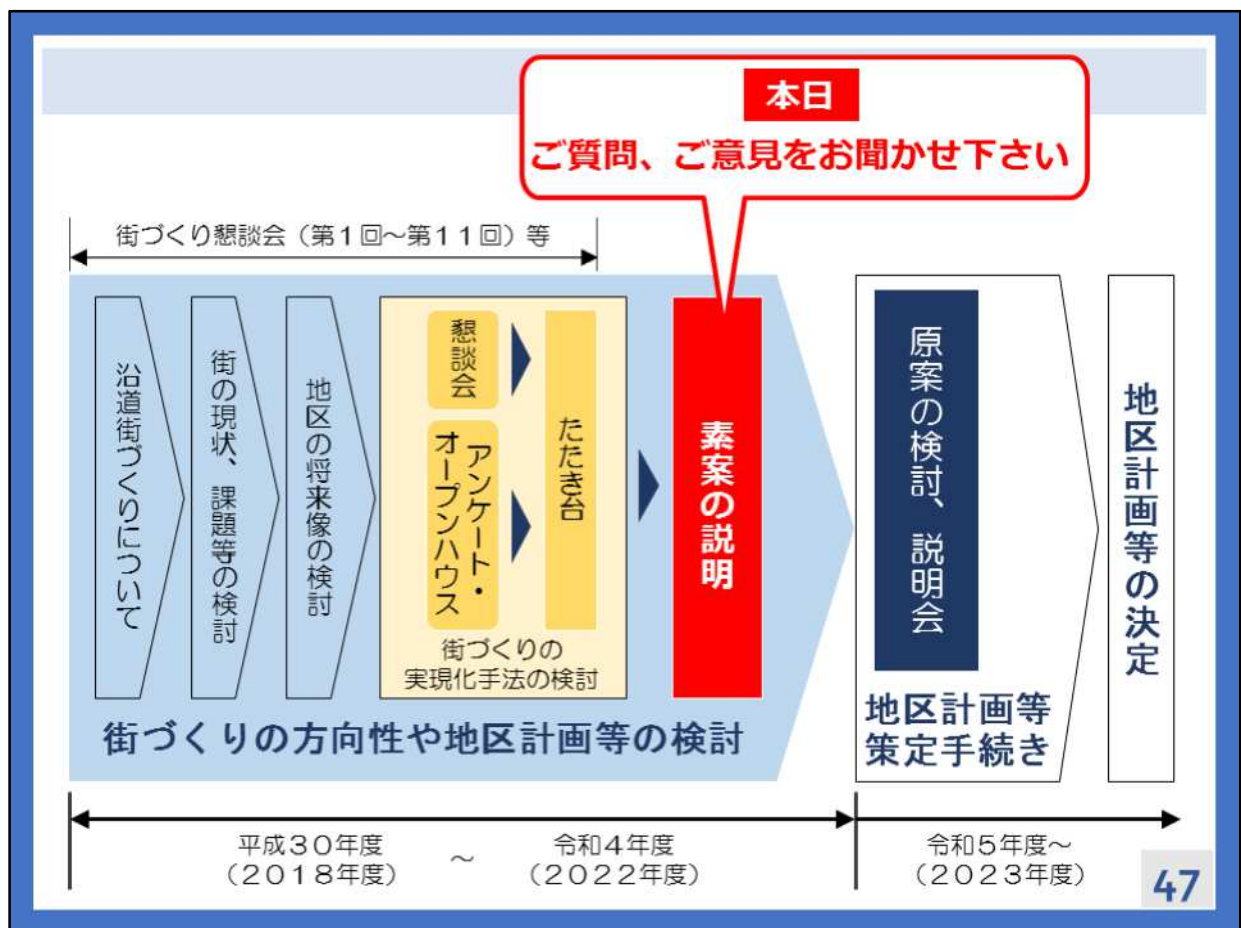
- ・ 通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して**東西の動線確保**を図る
- ・ **広域避難場所への避難経路を維持**する



最後に、ネットワークの誘導です。

通学路、日常の歩行者・自転車動線等に配慮し、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、ことを地区計画の方針に定めます。

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橋の位置など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方針に示すことで、具体的な検討ができる段階になりましたら、地域の皆さまと一緒に調整していけたらと考えています。



素案の説明は以上となります。

画面には、これまでの経過と今後の予定を示しております。

皆様と「素案」の内容について、理解を深め、次のステップとなります「地区計画原案」の検討に向けて、進めていきたいと思っております。

3. 質疑応答