

第128回

世田谷区都市計画審議会

令和7年10月27日

——速記録——

## 午後 2 時開会

○幹事 それでは、定刻となりましたので、第128回世田谷区都市計画審議会を開会したいと思います。

開会に先立ちまして、事務局より御報告をさせていただきます。

まず、事務局より、審議会委員の改選について御報告いたします。学識経験者選出委員の任期満了に伴いまして、10月 1 日付で御就任いただくことになりました委員の皆様を御紹介させていただきます。事前に配付しております委員名簿も併せて御覧ください。

初めに、新任の委員の方を御紹介いたします。

○○委員からの後任として御推薦いただきました弁護士の○○委員でございます。○○委員、一言お願ひいたします。

○委員 ただいま御紹介にあずかりました弁護士の○○と申します。東京弁護士会に所属しております。

世田谷区は居住区ではないんですけども、業務の関係で頻繁に訪れておりまして、少しでも都市計画にお役に立てればと考えております。どうぞよろしくお願ひいたします。

○幹事 ○○委員、ありがとうございます。

続きまして、再任の委員 6 名を御紹介いたします。

○○委員でございます。

○○委員でございます。

○○委員でございます。

そのほか、○○委員、○○委員、○○委員も再任でございますが、本日は所用により御欠席との御連絡をいただいております。

委員の任期につきましては、世田谷区都市計画審議会条例第 2 条第 2 項に基づき、令和 9 年 9 月 30 日までの 2 年間となります。なお、世田谷区長からの委嘱状を机上に置かせていただいておりますので、よろしくお願ひいたします。

次に、会長を含む学識経験者選出委員に改選がございましたことから、世田谷区都市計画審議会条例第 4 条第 1 項に基づき、委員の選挙により学識経験者選出委員の中から会長を選出していただきたいと思います。御推薦等があればお願ひいたします。

○委員 私も前回からの成り立てで誠に僭越ですけれども、私もなかなか勝手が分からぬ部分もありますので、精通しております○○委員に引き続き会長をお願いしたいなというふうに個人的には思うんですけども、いかがでしょうか。

○幹事 ありがとうございます。ただいま御推薦をいただきました○○委員に会長をお願いすることに御異議はありませんでしょうか。いかがでしょうか。

[拍手]

○幹事 ありがとうございます。それでは、○○委員に会長をお願いすることとなりました。○○委員、改めて、どうぞよろしくお願ひいたします。

引き続いて都市計画審議会会長に御就任いただきました○○会長から一言御挨拶いただければと思います。よろしくお願ひいたします。

○会長 ○○でございます。もう少し会長をやれということのようでございまして、務めさせていただこうと思います。

これからもまた、多分世田谷区は様々な街づくりの動きがあって、いろいろと皆さんの御意見あるいはアイデア等をいただきながら進めることができればと思っております。よりよい世田谷の街づくりを実現するように、微力ですけれども、尽力したいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

○幹事 ○○会長、ありがとうございます。

続きまして、会長より会長代理を指名していただきます。会長代理は、世田谷区都市計画審議会条例第4条第3項に基づき会長より御指名いただきます。○○会長、よろしくお願ひいたします。

○会長 会長代理でございますけれども、○○委員にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○会長 ありがとうございます。

○○委員にはこれまで代理をお願いして、今まで助けていただきましてありがとうございます。

それでは、会長代理として○○委員を会長として御指名させていただきました。

○幹事 ありがとうございます。会長代理には○○委員ということでお願いさせていただきます。

以上をもちまして、会長及び会長代理の選出を終了いたします。

続きまして、委員の御出欠について御報告いたします。先ほど御報告いたしましたが、本日は、○○委員、○○委員、○○委員におかれましては、所用により御欠席との御連絡をいただいております。世田谷区都市計画審議会条例第5条第2項に定める会議の定足数

委員の2分の1以上の出席に達しておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを御報告させていただきます。

また、本日の議案につきましては、一部パワーポイントを使用して御説明させていただきます。パワーポイントは前方と後方にございますスクリーンに映しますので、御覧になりやすい方を御覧ください。

続きまして、本日の議案に変更がございましたので、御報告いたします。資料送付の際にもお知らせさせていただきましたが、当初審議を予定しておりました報告事項「東京都市計画地区計画の変更について（千歳烏山駅周辺地区）」につきましては、報告を見送ることとなりましたので、改めて御報告させていただきます。

それでは、開会に当たりまして、幹事を代表し、○○副区長より御挨拶を申し上げます。

○幹事 皆様、こんにちは。副区長の○○でございます。第128回都市計画審議会の開催に当たり一言御挨拶を申し上げます。

本日は皆様、大変御多忙の中御出席いただき、誠にありがとうございます。

また、○○委員、御就任いただきありがとうございます。

ほかの学識経験者の皆様も引き続き委員をお引き受けいただきましたこと、心より感謝申し上げます。

さて、本審議会におきましては、地区計画、それから生産緑地、そのほか公園の整備など、区民生活に密接に関わる、都市計画に関わる案件を審議していただいております。皆様からは大変熱心に御審議いただいております。ありがとうございます。

近年、都市のインフラや建築物の老朽化の問題、気候変動における大規模災害も度々起こっております。それからライフスタイルの多様化も進んでおり、社会状況も色々、変化しております。区におきましても、道路や公園の基盤整備、それから建築物の不燃化や耐震化の促進などに取り組み、安全安心の街づくりを進めております。本審議会におきましても、こうした社会状況の変化を踏まえながら、ぜひ皆様から熱心に御審議いただいて、よりよい都市計画にしてまいりたいと考えております。

本日の審議会でございますが、先ほど変更があったと御報告させていただきましたが、審議事項が1件、報告事項が2件となっております。どうぞよろしく御審議のほどお願い申し上げます。

以上をもちまして、私からの御挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひいたします

す。

○幹事 それでは、早速ですが、会長、開会のほどよろしくお願ひいたします。

○会長 それでは、これより第128回世田谷区都市計画審議会を開会いたします。

本日の議事録の署名人についてでございますが、○○委員にお願いしたいと思います。

議事録には○○委員と私とで確認し、署名させていただきます。○○委員、よろしくお願ひいたします。

それでは、審議に入る前に事務局より本日の資料の確認をお願いいたします。

○幹事 それでは、資料の確認をさせていただきます。先日事前にお送りさせていただいている資料、上から第128回の都市計画審議会次第、次第の裏面には委員・幹事名簿をおつけしております。次に、令和7年度都市計画審議会開催日時・会場、その後に諮問第418号「東京都市計画生産緑地地区の変更について」、参考資料1「東京都市計画地区計画の決定（外環道東名ジャンクション周辺地区）、東京都市計画地区計画の変更（世田谷西部地域喜多見地区、世田谷西部地域宇奈根地区、世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区、世田谷西部地域大蔵・喜多見地区及び田直地区）、東京都市計画高度地区の変更（外環道東名ジャンクション周辺地区）、東京都市計画用途地域の変更（外環道東名ジャンクション周辺地区）及び東京都市計画土地区画整理事業の変更（世田谷南部土地区画整理事業）について」、参考資料2「東京都市計画地区計画の決定について（下高井戸駅周辺地区）」でございます。

なお、参考資料1、東京都市計画地区計画の決定（外環道東名ジャンクション周辺地区）においては、事前に送付させていただいた資料に誤りがあったため、改めて机上に配付をさせていただいておりますので、そちらを御覧いただきますようお願いいたします。

また、今回から委員の皆様には、資料送付時点のものにはなりますけれども、説明で使用するパワーポイント資料を事前に送付しております。送付時点から修正している場合もございますので、スクリーンと併せて御覧いただければと思います。

お配りしている資料は以上でございます。不足している資料等がございましたら、恐れ入りますが、事務局までお伝えください。よろしいでしょうか。——それでは、会長、本日の審議をお願いいたします。

○会長 それでは、これより第128回世田谷区都市計画審議会の審議に入ります。本日の議案は、諮問事項が1件、報告事項が2件でございます。

それでは、審議に入りますが、まず、諮問第418号「東京都市計画生産緑地地区の変更

について」です。

本件の説明について、○○幹事にお願いいたします。

○幹事 それでは、私の方から令和7年度生産緑地地区の変更につきまして御説明をさせていただきます。

本件は、8月4日の都市計画審議会にて、都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告及び縦覧に先立ち御報告をさせていただいた内容になります。

まず初めに、8月4日の本審議会にて、○○委員より、生産緑地の面積について御意見をいただいたことについて御回答をさせていただきます。右上に説明用資料1と記載のある資料を御覧いただけますでしょうか。生産緑地の面積について、「1、種類、件数及び面積」に記載しております面積が、「2、変更概要」に記載している(1)の削除と(2)の追加分の合計が「1」の面積にならないのではないかという御指摘をいただいたところでございました。それぞれの面積については間違っておりませんが、生産緑地については、地権者の方が分筆などのために実測を行った際に、縄伸び、縄縮みが発生した場合に面積の精査を行う必要がございまして、「1」の面積には、この精査分の面積を反映しておりますため、「2」の合計面積は1の面積にはならないというような状況でございます。面積精査につきましては、資料の3ページ、新旧対照表に反映しております、3ページの一番右側、摘要という欄の一番右下に面積精査による増と記載しております。今回の場合は、330平方メートル、いわゆる0.33ヘクタールが増になっておりますので、そちらを足すことで合計面積が合うといった形になっております。少し分かりづらくて恐縮ではございますが、面積の表記についての説明は以上でございます。

それでは、早速中身に入っていきますが、続きまして、8月4日の本審議会の際に御報告できなかった案件について、追加で御説明させていただきます。スライドには、お手元の「諮問第418号」の資料を1枚めくっていただきまして、1ページ目を映しておりますが、「第2 削除のみを行う位置及び区域」の表でございます。生産緑地番号23番、表でございますと一番上になりますが、桜丘四丁目にございます生産緑地約3340平方メートルの区域は、都市公園である桜丘農業公園として、令和7年3月31日に供用開始をされておりまして、今年度の都市計画変更において削除を行います。この削除については、生産緑地法第8条第4項にて定められた公共施設の設置によるものとなります。よって、同ページの「第1 種類及び面積」に記載の面積も変更となります。3ページの新旧対照表にも反映しているところでございます。

こちらのスライドは該当箇所の図面になりますが、同じく諮問第418号資料の11ページ目の計画図の中央付近にございます横線のメッシュの区域です。スライドでは赤枠で示しております。桜丘農業公園として供用開始するまでの経緯を簡単に御説明いたします。当該生産緑地は、平成4年に指定された農地です。令和4年度に生産緑地法第8条第4項の通知が地権者より世田谷区長宛てに出され、世田谷区土地開発公社による取得が行われました。令和6年度は都市計画事業認可を経て、区が土地の買戻しを行い、整備工事を行っています。供用開始は令和7年3月31日となっております。

桜丘農業公園につきましては、現在の状況を写真等で示しておりますけれども、説明は以上となります。

それでは、配付資料の最後についております「説明用資料1」を用いて変更の内容を改めて御説明させていただきます。まず1の「種類、件数及び面積」については、全体が465件から12件の減少となり、453件、面積は80.36ヘクタールから約2.55ヘクタールの減少となり、約77.81ヘクタールとなります。

次に、2の「変更概要」についてですが、(1)の削除のみを行う区域は、行為制限の解除を理由とするものが22件で約2.44ヘクタール、生産緑地法第8条第4項による公共施設の設置によるものが1件で0.33ヘクタールでございます。

(2)の追加のみを行う区域については、合計件数が8件で、面積は0.19ヘクタールとなります。変更を行う地区の位置や個別の計画図については、諮問資料に示しているとおりでございます。

最後です。4の都市計画案に関する縦覧・意見書についてですが、変更概要のとおり、本日追加報告をさせていただいた桜丘農業公園の内容も含めて縦覧しており、意見書の提出はございませんでした。

5のこれまでの経緯につきましては記載のとおりでございます。

最後に、今後の予定でございますが、11月上旬に都市計画決定及び告示を行う予定でございます。

私からの説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願ひいたします。

○会長 説明がございました。

ただいまの説明につきまして、御質問あるいは御意見があればお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。特によろしいでしょうか。——一番大きな変更が公共施設、つまり公園に移行することで生産緑地を解除するということで、そもそも生産緑地の目的に

最もかなう削除というか、移行になったということであろうかと思います。

それでは、御質問、御意見がないようでございましたら、採決に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

○会長 それでは、諮問第418号「東京都市計画生産緑地地区の変更について」、賛成の方には挙手をお願いいたします。

[ 挙 手 ]

○会長 全員賛成と認めます。したがいまして、本件は原案のとおり承認いたすこといたします。ありがとうございました。

それでは、続きまして、報告案件に移りたいと思います。まず最初に、報告事項(1)「東京都市計画地区計画の決定（外環道東名ジャンクション周辺地区）、東京都市計画地区計画の変更（世田谷西部地域喜多見地区、世田谷西部地域宇奈根地区、世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区、世田谷西部地域大蔵・喜多見地区及び田直地区）、東京都市計画高度地区の変更（外環道東名ジャンクション周辺地区）、東京都市計画用途地域の変更（外環道東名ジャンクション周辺地区）及び東京都市計画土地区画整理事業の変更（世田谷南部土地区画整理事業）について」の審議に入りたいと思います。

それでは、本件の説明につきまして、○○幹事にお願いいたします。

○幹事 それでは、外環道東名ジャンクション周辺地区の地区計画の決定と、それに関連する既存の地区計画、高度地区、用途地域及び土地区画整理事業の変更について説明いたします。なお、本件は、前回の第127回都市計画審議会で地区計画の原案について御報告させていただいたものです。

まず、お手元の参考資料1、表紙にあります主旨でございます。外環道の事業化を契機に、平成22年から検討会やオープンハウスなど、地区住民と意見を交わし、街づくりの検討を進めてきました。このたび原案説明会及び縦覧、意見書の受付を経て、地区計画及び関連する都市計画の変更の案を取りまとめたので、御報告するものでございます。

ここからはパワーポイントを用いて説明いたします。見やすい方のスクリーンを御覧ください。

地区計画の案を説明する前に、前回の都市計画審議会でいただいた2つの質問について補足説明をさせていただきます。なお、このスライドは前回審議会の補足となります

で、本日お配りしている参考資料には入っておりませんので、スクリーンを御覧ください。

1つ目は、理由書などに記載した合理的な土地利用とはどういう意味なのかという御質問についてです。合理的とは、道理や理論が整っている、または無駄がない様を指すものと理解しており、例えば国土利用計画法第10条では、合理的な土地利用が図られるよう、地方公共団体等は、自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存等に配意しつつ、土地利用の規制に関する措置を講じるものとするなどと用いられております。また、国土交通省が示す土地基本方針においては、社会経済状況の変化と見通しを踏まえ、合理的な土地利用を図るためには、地域の特性を含めた自然的、社会的、文化的な諸条件を勘案し、住民など関係者の意見反映など、適切な合意形成の手続を経て、必要な土地の利用等に関する計画を策定するものとするとの記載があります。

当該地区におきましては、区画道路や機能補償道路の整備、外環上部空間の利用などにより、防災性、安全性の向上、地域コミュニティーの場の創出などの変化が見込まれております。これら都市基盤の計画的な位置づけと土地利用の変化を踏まえ、それに見合った土地利用、用途地域や高さ、建蔽率、容積率などを設定する必要があると考えております。言い換えますと、基盤が整備される見込みがあるのであれば、今制限されているものを基盤に見合ったルールにしていくことが理にかなった合理的な土地利用だというふうに考えております。

また、前回も少し触れましたが、既存の西部地域地区計画、風致地区、地域の特性などを踏まえ、風致地区の規定や最低敷地面積など、これまでの街づくりで踏襲すべきものは踏襲する、これらの考え方を基に土地利用の規制に関する措置として、本地区計画を策定することが合理的な土地利用になると、そのように考えておるところでございます。

2つ目は、高速道路周辺地区の高さについてです。スライドでは、地区ごとの高さの最高限度を示しております。なお、当該地区は全域が風致地区の範囲内なので、現制度も含め、高さの最高限度は15メートル以下となっております。高速道路周辺地区については、外環の上部利用の計画内容を可能にするとともに、地元住民からも、風致は維持しつつも、外環上部空間を含めにぎわいが創出されることを期待する声があるため、外環事業区域とその沿道20メートルの区域を第二種中高層住居専用地域に変更します。店舗や事務所機能を加えつつ、今の居住空間も確保するには、一定程度の高さまで緩和することも必要となってきます。風致地区内の良好な住宅地であることを考慮し、風致地区の15メートル

の規定を上限とし、さらに、500平方メートル未満の敷地では12メートルまでに高さを制限します。

このスライドは外環事業者がこれまでの説明に使用した完成イメージを示す資料となります。右側が北で小田急線成城学園前駅方向になります。

次のスライドで、このイメージを基に、断面イメージを2か所御覧いただきます。まず断面イメージ1の箇所ですけれども、野川水道橋の少し下流側、公園として上部空間利用が想定されている箇所で、スライドの右側の丸で囲われた箇所でございます。断面イメージ2は、外環道からのランプが地上面より上にある高速道路周辺地区から野川をまたぎ、田直住宅地区までの付近でスライド左側の丸で囲われた箇所になります。

緑色に書かれている断面イメージ1-①から③は野川水道橋付近の断面イメージです。1-①が500平方メートル以上の敷地で、一部住宅地区がまたがる土地です。最高高さ15メートルまで建築可能となります。斜線や日影の規制がかかります。高さを許容する一方で、敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある土地利用を誘導できます。また、現状500平方メートル以上の土地は、地区内には多くはありません。1-②は敷地が500平方メートル未満、1-③はさらに小さい100平方メートルから200平方メートル程度の敷地を想定したものです。共に高さ制限が12メートルのケースです。斜線規制の影響は敷地形状によりますが、後背の一低層との高さの違和感は生まれにくいかと思います。

一番下が高速道路周辺地区から野川をまたぐ箇所の断面イメージ2となります。イメージ図左側の橋梁ランプを北側に背負う沿道20メートル区分の敷地では、斜線による影響が少なく、敷地規模が500平方メートルを超える土地では、15メートルまでの高さの建築物が建てやすくなりますが、東名高速脇で既に同じ規定となっている喜多見東住宅地区との連続性を考えると、違和感は生じにくいのかというふうには考えております。

次に、参考に現状の喜多見東住宅地区の写真をお示しします。この地区は現行規制が、先ほどの高速道路周辺地区の箇所と同じで、500平方メートル以上の敷地では高さの最高限度は15メートル、500平方メートル未満では12メートルとなっております。

右上の写真では、東名高速と建築物の高さ関係が分かるかと思います。写真のマンションは高さが約12メートルで4階建て、赤点線が想定の約15メートルの高さです。なお、東名高速の高さ約12メートルは高速道路舗装面の高さの想定で、防音柵等の高さはもう数メートル高い位置にあるかというふうには考えております。

右下の写真が地区内の500平方メートル以上の土地で15メートルの高さで造られた5階

建てマンションと2階建ての低層住宅との状況です。

ここまでが前回の審議会でのやり取りを補足したものとなります。

以降、本日の説明に入らせていただきますが、今回お示ししている地区計画等の案は、結果として、前回審議会で説明した原案と同じ内容となっております。前回説明した箇所につきましては、繰り返しとなりますので、概略を説明させていただきます。

まず、対象地区は成城学園前駅から南に約1.5キロメートルの位置にある低層住宅地を中心とした地区で、東名高速道路と現在工事中の外環道が交差するジャンクション部分を含む約52.8ヘクタールです。用途地域の現状としては、第一種低層住居専用地域が大半を占め、多摩堤通り沿道では第二種中高層住居専用地域、世田谷通り沿道では第一種住居地域などとなっております。

今回、既に策定されている西部地域地区計画4地区と田直地区、地区計画がない世田谷通りと多摩堤通り沿道を含め、新たに外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画として策定いたします。

現状の地区計画の制限概要は、西部地域地区計画では建蔽率、容積率、敷地面積の最低限度などの規定がございます。また、土地区画整理事業が完了した喜多見東地区、田直地区は、用途の制限や高さの最高限度なども加えた制限を規定しております。

地区の現状と課題です。当該地区は、地区内に野川が流れ、農地も残っています。また、全域が風致地区に指定されており、緑豊かな自然環境と調和した良好な街並みを後世に継承していくことも課題となっております。

次に、都市基盤が未整備で消防活動困難区域が残っていることです。当該地区は、都市基盤が未整備のまま市街化が進んだ土地区画整理事業を施行すべき区域の一角で、基盤整備が十分でなく、道路ネットワークの形成が課題となっています。

次に、地区内に総合スーパーが不足しているなど、買物が不便なことです。多摩堤通りや世田谷通りなどの主要生活交通軸があるものの、日常生活を支えるスーパー等がなく、買物がしにくいという声があります。

最後に、外環事業で生み出される上部空間の土地利用と周辺環境などの調和です。整備時期は未定ではございますが、平成27年度に策定した上部空間等利用計画素案を踏まえ、周辺の街づくりも行っていく必要がございます。

これまでの経緯です。平成21年度より基本的な街づくりの方針の検討から始め、平成25、26年度には検討会や説明会などを行い、平成27年度にはそれまで特に意見が多かった

区画道路について意見交換を行っております。

平成28年度以降は、令和元年度に素案を説明した後、地区住民からの御意見も踏まえ、区画道路の配置の見直しを行っております。その後、令和5年度から意見交換を再開し、令和6年度に変更素案説明会、先月、原案の説明会を実施しております。

地区計画の名称、位置、面積は先ほど御説明したとおりです。

地区計画の目標は、先ほど説明した地区の課題を改善するため、4つの目標を掲げております、内容は記載のとおりでございます。

地区施設の配置です。画面、青色で示す区画道路、黄色の線で示す機能補償道路により、地区内にある消防活動困難区域の解消や道路ネットワークが形成されるよう配置しております。また、公園は既存の2か所の公園を地区施設に位置づけます。

地区内の安全性を高めるため、道路に関するルールとして、隅切りの確保を規定します。東京都建築安全条例で規定する隅切りに加え、本地区においては、完成後の区画道路も含め幅6メートル以上となる道路の交差部にも隅切りを設けることとします。

地区区分は、図の記載のとおり、6つとなります。

地区ごとの建築物の制限等は一覧表のとおりです。住宅地区から順次説明しますが、原案からの変更等はありません。

住宅地区の土地利用方針です。緑豊かな自然環境と調和したゆとりある低層住宅の住環境の形成を図ります。基盤整備に応じた容積率の緩和、風致地区の制限を生かしつつ、建蔽率等の許可基準を地区計画に位置づけます。

住宅地区の具体的なルールはスライドのとおりです。表左側に記載の現ルールを、本地区計画や風致地区の規定により、右側の赤字のとおり変更します。建蔽率及び壁面後退に関しては、風致地区の許可を受けた場合の上限を地区計画に位置づけます。

続きまして、田直住宅地区です。田直住宅地区は土地区画整理事業が完了しておりますので、現行の田直地区地区計画の制限内容を踏襲します。よって、現行のルールからの変更はなく、田直住宅地区として本地区計画の一地区に含まれることになります。

喜多見東住宅地区です。こちらも田直住宅地区と同様に土地区画整理事業が完了しており、当該地区の現行のルールを規定します。よって、現行のルールからの変更はありません。

次に、世田谷通り沿道地区です。現状を踏まえ、住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図ります。延焼遮断帯としての機能を維持するため、構造制限を誘導するこ

となどを変更します。

世田谷通り沿道地区は、建蔽率については風致地区の許可を上限に一律55%を上限に利用可能としつつ、壁面の位置の制限でも風致地区の規定を地区計画に位置づけます。最低敷地面積を70平方メートルから80平方メートル以上に変更します。

多摩堤通り沿道地区です。地区の課題でもある生活利便施設を誘導し、住宅、商業、業務機能が調和する街並みの形成を図ります。生活利便施設を誘導していくために用途地域の変更を予定しております。

総合スーパーが建築しやすくなるよう、用途地域を一段階緩和し、世田谷通り沿道と同じ第一種住居地域とします。しかしながら、用途変更に伴い緩和される用途のうち、店舗などの一部の用途以外は地区計画で現ルール並みに制限をいたします。

次に、高速道路周辺地区です。ジャンクションの上部空間を有効活用しつつ、沿道等と一体となつたにぎわいある街並みの形成を図ります。上部空間と沿道で連続的な街並みを形成するため、用途地域を緩和し、第二種中高層住居専用地域とします。現ルールの用途は混在しておりますが、一番変化の大きい一低層住宅の制限を左に記載しています。上部空間等との一体性を意識し、第二種中高層専用地域の制限に変更いたします。

最後に、全地区共通の制限です。建築物等の形態、色彩、意匠に関する制限です。建築物等は周辺環境と調和したものとし、屋外広告物等は街並みに配慮したものとします。

垣又はさくの構造制限です。道路に面して垣や柵を設ける場合のルールを定めます。

その他の方針として、自然環境の保全やグリーンインフラの観点を踏まえた雨水対策、未接道宅地の解消なども定めます。

ここまでが本地区計画の案の説明となります。

続きまして、関連する地区計画の廃止・変更です。赤い枠が今回地区計画で定める範囲で、画面のとおり、赤枠の中に全区域が含まれる2地区、赤枠内に部分的に含まれる3地区を変更します。

用途地域・高度地区の変更は記載のとおりですが、制限としては風致地区地区計画などの中で最も厳しいものが適用されることとなるため、必ずしもこの数値がルールになるわけではございません。なお、用途地域の変更は東京都が行います。

次に、土地区画整理事業を施行すべき区域、いわゆるすべき区域の変更です。今回地区計画を策定することで、すべき区域を廃止します。これにより、本地区では、都市計画法53条の構造制限の許可が不要になります。なお、すべき区域の変更は東京都が行います。

地区計画（原案）の説明会の開催結果です。9月に開催し、2日間で21名の方に御参加いただきました。主な御意見として、建蔽率の緩和による建て詰まりへの不安などをお受けし、壁面の位置の制限等により、敷地境界では現ルールと同程度の空間の確保を図っていくことなどを説明いたしました。地区計画の内容を再確認するような質問や、外環事業や地区内施設に関する質問が行われました。また、これまで長い期間をかけて検討を重ねてきていることもあります、ここ最近では早期の計画決定を求める声も出てきております。

また、原案に関する都市計画法第16条に基づく手続を記載のとおり実施しましたが、意見書の受付はありませんでした。

最後に、今後のスケジュールです。12月の案の公告・縦覧を経て、令和8年1月に本審議会に諮問する予定です。その後、東京都の都市計画審議会において、用途地域や整理すべき区域等の変更が付議され、都市計画決定及び変更の告示は3月頃を目指しております。

説明は以上でございます。

○会長 ただいまの説明につきまして、御質問、御意見がございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員 土地区画整理事業を施行すべき区域からこの52.6ヘクタールを除外するということですが、これはこの地区計画決定をしたので、すべき区域から除外すると。それですごい原則的なお話ですが、区画整理を施行すべき区域にはみんな西部地域地区計画がかかっていると思うんですが、西部地域地区計画ではすべき区域が除外されずに、今回の地区計画が除外されるのは何か違いがあるんでしょうか。

○幹事 東京都が、この地区画整理事業を施行することが今現状としてなかなか難しくなってきている、敷地は細分化され、権利者もかなり複数になっているというところもありまして、都がすべき区域のガイドラインというものをつくっておりまます。そのガイドラインに、例えば道路率ですか公園率、そういった基盤整備に関する基準を設けておりまして、そういうものがある程度一定の基準まで達しているものに関しては、地区計画等とか、ほかのものに置き換えることによって、すべき区域を廃止できるというようなガイドラインになります。今回この地区計画を検討するに当たりましては、東京都といろいろ協議していきながら、それらを個々、一つ一つ確認して、今回廃止できるというところになっています。

ただ、西部地域の地区計画に関しましては、そのガイドラインの策定前の地区計画になりますし、項目等におきましても、廃止するためには十分ではないため、西部地域地区計画だけでは廃止できないという状況になっております。

○委員 それについて除外されると市街化予想線に入っていましたが、それが除外されるということで、市街化予想線が建築の妨げになつたわけですが、今度はそれがなくなる。そうすると、その地区の中の大きな道路は分かるんですが、やはり街路が必要だと思うんですね、区画街路というか。それぞれの道というのは、今回のことであつてもう解決して整備されるのか、これからも整備すべき道はできるのか、区画整理をするならば、減歩をして保留地を処分して事業費をつくって道路を造るわけですけれども、これからそういう道路が必要な場合はどのような形で道路が整備されるのか、教えてください。

○幹事 今回地区計画をつくることによって区画道路12路線を設定いたします。また、機能補償道路も17路線あるという中で、一定の基盤はその計画によって整備されるものというふうには認識しております。まずは、区としましてはこの12路線の区画道路、こちらをしっかりと整備を進めていきたいと考えておりますけれども、もちろんポイント、ポイントで地区の安全性を高めるために道路計画を行うことはございます。時には地先道路整備計画とか、そういったものの中で交差点の改良や、あとは国有地などを使って道路確保をするとか、そういうことは当然今後も行われていくものだと考えております。

○委員 先ほど言いましたとおり、区画整理をした場合には、自分たちで事業費を出して整備するんですけども、今回のこの中の整備というのは公費でやるんですか。どういう形でその事業費を出されるのか、ルールを教えてください。

○幹事 費用に関しましては、基本的には二項道路の後退分は寄附、それ以外の部分で後退するところに関しては区が購入していく形を考えております。ただ、購入に関しては、国庫事業などを使いながら進めていきたいと考えております。

○委員 一方で、まだ残り500数十ヘクタールが区画整理を施行すべき区域で、これらの場合は、全て事業をやるときに自分たちで土地を出し合って、それを処分して事業費を捻出すると、こういう区の方が指定したところのみが4メートルまでは自主的ですけれども、それ以降は公が買い取るというのに私は矛盾を感じるんですが、見解はいかがでしょうか。

○幹事 先ほどの回答でも申し上げましたけれども、区画整理自体がなかなか進まないという状況が、難しくなってきてるというのが現状かと思います。そういう中で、今

回、この地区に関しましては外環道という事業が行われていく中で、それを契機として周辺の街づくりを取り組んできて検討してきたところでございます。確かにそこには他の地域との差というのは当然出てくるんですけれども、やはりこの事業を契機として、区としても地域整備方針にアクションエリアも指定しております。そういう場所に関しては、やはりすべき区域を外せないのか、外せるかどうかというのはやはりしっかりと検討していく必要があると考えております。今回につきましても、その検討の中で外せる見込みが立ったことから、外しております。

今後、砧地域に多くのすべき区域はあり、全ての区域を今後検討していくのはとても時間はかかりますけれども、まずアクションエリアなどを示したところで、すべき区域がかかっているようであれば、今後も同じように検討していくのかなと考えております。

○委員 この中には喜多見東地区であるとか、田直地区であるとか、一生懸命減歩をして町をつくってきた歴史もあるわけです。そのエリアを含んだこの広域なところがすべき区域から除外されている。先ほど言いましたとおり、私から見ればあまりにも落差があるんですが、その辺、これから街づくりの支障にならないか心配をしています。先にやったところは大変な苦労をして区画道路を造って、後から区が決めたところは、これ以外でも大蔵地区もそうですが、4メートル以上は有償で区の方が買い取っていくという、ちょっと極端な例で、一方は個人が努力をし、一方は区の方が公費で賄うという、これによって差が世田谷区内で受けられるようになることが果たしていいのかと、私は思います。ですから、今言わされたとおり、西部地域地区計画の中でも、中心から3メートルセットバックしたり、6メートルの整備がされたり、道路率が結構上がったところはあると思うので、一回西部地域地区計画を決めたからそれでよしではなくて、その後の街の変化というのを各総合支所街づくり課を中心によく見て、すべき区域の見直しを図るべきだと思いますので、ぜひとも検討をお願いします。これは意見です。

○会長 ありがとうございます。貴重な御意見だと思いますし、ぜひ今後も継続する街づくりで、なるべく公平性を担保できるような形で街づくりが進むように御尽力いただければと思います。

○委員 報告を聞き逃してしまったのかもしれませんけれども、9月に16条と、それから計画の説明会を行っているということですけれども、その中で、どういう意見や質問とかが出ているか、説明会をどのように開いたかも教えてください。

○幹事 9月5日、6日に原案説明会を実施しています。今スライドに出しているところ

ですけれども、建蔽率の緩和によって建て詰まりが起こるのではないかというような御質問ですとか、区画道路で敷地が減少した場合にも最低敷地は適用されるのかとか、あと二中高への変更により、上部空間利用計画が変更になるのか、そういう質問に対してそれぞれ現行の風致地区の規定ですとか、あとは制度の説明をさせていただいております。

今回の原案説明会、当初は両方とも1時間半を予定していたんですけども、前回、地区ごとに分けてかなり時間をかけて説明した効果もあったのか、ほとんど質問等もなくて、予定よりも早く終わったというような状況にございます。これまでのどちらかというとこの地区計画の制度の説明とか、あとこの地区内に造られる施設の今の状況なんていうことを質問されたのが主だったかなと思っています。

また、先ほどの説明でも申し上げましたけれども、もうすぐ建替えなんかも考えていって、早くこの計画を策定してほしいなんていう声もいただいているところでございます。

○委員 建築物などの形態、色彩の制限のところで、色彩は、周囲の環境と調和したものにするということが書かれているんですけども、明るい色は調和にならないのでしょうか。グレーとか暗い色ばかりが調和なのか、色彩って明るいと気分も明るくなるんですけども、周囲の環境と調和というのがどういうことが調和なのかということを思いましたので、お尋ねしました。赤があっても私はいいかなと思うんですけども。

○幹事 色彩の調和に関しては、特段マンセル値などを示して、この色から駄目で、この色からオーケーとか、そういう規定ではございません。あくまでこの地区の全体を見たときに、突出した色合いになっていないかというところで、出てくる届出等を見て判断するものとなります。ですので、赤が駄目、黄色がオーケーとかそういうことではないのが現状でございます。この地区自体が、先ほど来説明させていただいているんですけども、風致地区ということもあって、かなり緑も多く、自然環境も残る地区でございます。

そういう中で突出した色合いになるものというのは制限していきたいという考え方でございますので、具体的にこれがいい悪いというものはないというような状況でございます。

○委員 ○○です。よろしくお願ひします。

先ほど今回パワーポイントの資料がついているのはとてもいいなと思いました。説明するイメージは大体分かっていたので、見やすかったです。

私は世田谷区に住んでいまして、狭隘道路のエリアを結構経験していたもので、いまだに結構あちこちあるんだと思ったんです。今回このジャンクションの関係で地区計画のエ

リアが広がって、そのエリアについては今みたいな説明で進めるということだと思います、2つ知りたいんですけども、1つは、先ほど○○委員が言われていたことと少し関係するかもしれませんけれども、区画整理事業の場合は、減歩と換地で進めていくということで、本人の持ち出しなど、いろいろ様々だと思うんです。実際には結構苦労して時間をかけてやっていくと思うんですよね。それで、実態は建て詰まっているのでなかなかうまくいかないということだと思うんですよ。ただ、それが地区計画をかけてやろうとするときに、先ほどの説明で分からなかったのは、御本人の費用の持ち出しというのはほとんどないのか、それともある程度必要に応じてあるのかとか、それがよく分からなかったのが1つ。

ここまで合意形成されていることなので、私はあまりそこに対しては意見を言うつもりもないんですけども、他のエリアに行ったときに、そういうジャンクションみたいなものが、そういう地区計画に関連するようなプロジェクトがあったときに、その関連でやるというケースになっていると思うんですけども、その他のエリアをどう考えているのかということを知りたいことが1つです。

私が大学の教員をしていて、前に学生が世田谷区を調べたんですね。そうしたら、区内の道路の4メートル未満が990キロメートルあって、25%ぐらいあるというんですね。結構あるんですね。それが世田谷区の特徴なのかもしれないですけれども。そういうことを考えると、地区計画をかけながらやってくという、その優先順位とか、そういうのがよく分からぬもので、その辺のことが分かれば教えてほしいと思います。

今回のエリアは、これから合意形成されて、いろいろ進んでいき、エリアによって施工のスピードが違うと思うんですけども、全体を完成させるのは大体いつぐらいのイメージかというのは、きっと難しい質問だと思いますけれども、聞いてたみたいと思いました。

○幹事 まず1つ目なんんですけども、御本人の持ち出しということに関しては、区の事業になりますので、我々の方で事業の説明をして、区の方で取得していくということになりますので、基本的にはないというふうに考えていただけたらと思います。

あと2つ目ですけれども、どのようなときに街づくりが行われるのかというところです。この7月に都市整備方針の第二部になりますが、地域整備方針の策定をいたしました。その中で各総合支所においてはアクションエリアというものを示しておりまして、向こう10年間で街づくりに取り組んでいく地区を示しています。そういうところに関しまし

では、今の街づくりの状況など、あとこういった事業の進捗なんかも見まして、各総合支所で地区街づくり計画等を検討していく地区として定めております。それ以外の場所につきましても、街づくりの機運が高まったところに関しては、そういった検討等を行うとも書いてありますし、例えば地区街づくり協議会などをつくって、地元の方々がこういった街づくりを行っていきたいといった提案をいただいた場合には、その提案を基に区の方でも検討していくというケースもございます。ですので、必ずしも事業が起こって、区としてやっていくというところだけでなく、提案があってやっていくところがあると、そのように御認識いただければと思います。

あと最後、スピードの部分ですけれども、非常に申し上げにくいところでは確かにあります。用地交渉はお相手があつて進むものですので、なかなかいつまでというのを申し上げにくいんですけども、やはり消防活動困難区域が残るという地区でもありますので、消防活動を円滑に行うためにも、なるべく早く整備はしたいと思っております。

規模感が全然違うので、参考になるかわかりませんが、隣の大蔵地区というところがありまして、約20数年で大体6割を超えてきたというような状況でございます。区画道路の量が大分違いますので、必ずしも同じ年数かかるかというのは別なんですけれども、まずはこの地区内でも優先順位も決めていきながら、取り組んでまいりたいと考えております。

○委員 今日の御報告とは少し方向が違うかもしれません、ふと思ったのが、このジャンクション、まだ先だとはいえ、住宅もできるし、生活する場が周りにあるということで、例えば環境政策部とか、騒音の問題、あとは環境、空気とか、そういうところというのは、都市整備の方としては関与する部分なのか、一切関係ないのか、私が勉強不足で分からんんですけども、教えていただけますでしょうか。

○幹事 地区計画としましては、環境に関するところ、その他の整備方針等には書いておりますけれども、具体的に環境政策部と何か一緒に取り組んでいるというところは基本的にあまりこれまでなかったかなとは思っていますが、ただ、外環事業だけを見ますと、環境影響評価、環境アセスメントの対象にもなったりとかして、様々な環境の部分での検証や評価は行っているかなと思います。また、これについては東京都も関わってくることのかなと認識しております。

あと、先ほど申し上げました地域整備方針の中では、様々な環境に関する部分というのを新たに記載も加えております。そういうところに関しましては環境政策部とも一緒にな

って検討してきておりますので、そういったところの大きな検討状況も踏まえて、各場所での地区というのがまたそれぞれ、それに基づいて検討していく流れになります。

○会長 私から 1 点確認なんですかけれども、今使っているスライドの 9 ページ。上部空間等の利用計画素案ということで、防災広場ですとか、防災施設、それから運動広場、緩衝緑地、公園、福祉・交流・防災拠点と書いてあるんですが、ここに書いてあるこの施設というのは、土地というのをどのように持たれるんでしょうか。現状はまだ一般市街地ですので、区道の部分と民有の部分とかがあって、今度道路が入ると、これは国有地になるんですか。扱いは国道ですよね、外環。ですから、道路部分は国有地が高架道路の下には入ってくる。高架でも道路の真下の部分は国の所有地になるんですか。公園としては、それを借り上げて区で公園にする、それから、そこから外れているところは区が買い取る等々、ちょっと土地利用としては、今度整備することによって、たくさんの公共施設というか、地区施設ができるのは間違いないんですけれども、その土地の権利について、土地の所有状況がどうなっていくのかということだけちょっと教えていただければと思います。

○幹事 基本的には会長がお話しをいたいたとおり、外環事業者等々が土地を所有して、そこを区が借りる手続になりますと、この外環上部空間に関しては、特段区が土地を購入するという予定は今のところないのかなと認識しております。

また、東名高速の下とか、あと外環のジャンクションの高架下も、一部施設は入れておりますけれども、ここに限らず、ほかの用賀の方とかでも下を借りて公園等に使っていたりとか、スポーツ施設なんかにも使っております。これは多分、名称は忘れましたけれども、債務返済機構からたしか借りるような形になるのかなと認識しております。

以上です。

○会長 そうすると、施設が建ちそうな福祉・交流・防災拠点というのは、土地も施設も区が所有して、活用する。それから、防災広場が一番広いのだが、道路でカバーされる部分と、そうではない部分と、それから多摩堤通りが通っている部分とが入り乱れるというか、かぶさっているんですが、この図でいうと、道路に全然かかっていないところは、現在は民有地じゃないかと思うんですけども、それは区の方で買い取るんですか。でも、道路用地として、このジャンクションの空間であるということで、国の方が道路の内側を全部買い取るんでしょうか。

○幹事 基本的には、赤枠の内側というのは、外環道の事業区域になりますので、区の方

というよりかは、外環事業者の方で取得して、当然、外環事業者が今後の外環道の管理する上で必要な施設というのは区の方で借りることはできませんが、そうではない部分に関しては区が借りて、地域のために活用されていくと認識しております。

○会長 ということは、これは基本的には全部土地は、国道等の管理の機構の方の土地を区が占有で借りて、施設も区で建てて活用するという理解でいいんですか。

○幹事 そうです。野川はまた少し例外ですけれども、基本的にはそのように考えています。

○会長 それは有料で借りるんですか、ただで貸してくれるんですか。

○幹事 まだその辺りのところに関してはこれから協議になります。

○会長 分かりました。この地域の人にとって公開される部分と公開できない部分もひとつとしたらあるのかとは思うんですけども、できれば、うまく交渉して、地域に貢献できるようにしていただければと思いました。

○委員 説明、どうもありがとうございました。先ほどのスライドのその他方針という全地区共通の中で御説明があった点で教えていただきたいんですが、今回、区画道路の整備を併せて進めていくという中で、グリーンインフラの観点も踏まえてというような一文があったかと思います。それで、昭和40年代にできた区画整理事業でつくられた街のところ、それからこれまでの従来の地区計画があったところ、一部廃止になったり、変更になったりするところがあるんですが、今回、簡単に言うと都市型の水害、気候災害がやはり非常に激甚化してくる中で、こういうジャンクションを契機とした街づくりを進めていくときの、グリーンインフラと書いてありますけれども、こういう都市型雨水、あるいは水害に備える方策の具体的な目標像だとか、そのための、今回区画道路を整備していくんだけれども、こういうような点で民地側と共同して、うまく公共施設側、道路側も整備していくんだというような方針も含めてお考えになっているのかどうかをお伺いしたいなと思いました。例えばレインガーデンとか、雨水浸透型の緑地帯を併せて整備していくとか、そういうようなものもあるのかということをお伺いしたいなと思いました。

○幹事 まだ具体的に何を整備されるのかとか、今おっしゃったレインガーデンですか、そういうものになるのかというのは決まっているものではございません。また、上部利用としての公園の中でもそのような整備ももしかしたら入ってくるのかもしれません。今、地区計画上ではあくまでこの施設ができるというところで、具体的な施設整備がどのようになるのかというところまでは規定しているものではございませんが、区におき

ましては、雨水浸透施設などを設置することで、河川への雨水流入を減らすとか、遅らせるといった流域対策を担っております。また、近年では、先ほど御紹介がありましたグリーンインフラといった自然が有する機能を生かした雨水流出抑制対策にも取り組んでいるところです。

外環事業者にあっても、区では豪雨対策行動計画というものがありまして、必要な対策量というのを事業ごとに設けています。そういったものを外環事業者、また区も同じですけれども、区の施設整備におきましても、そういったところで時間、面積に対して何立米ぐらいの雨水対策を行うかという規定がありますので、そういうのをしっかりと区も守りつつ、また外環事業者にもしっかりと守っていただいて、地域の安全対策、雨水対策に取り組んでいきたいと考えております。

○委員 ありがとうございます。方針というか、考え方はよく分かりました。恐らく当該地区計画の対象となるこのエリアは、もともと非常に地形的にも弱いところだとは思っているんですが、ぜひ今、具体的なところはこれからというお話だったんですが、例えば従来の時間雨量50とか60ミリというキャパもはるかに今超えてきているので、そういう意味では、少しこの現況の水害、あるいは都市型の豪雨の状況を踏まえて、基盤としてのインフラ整備をぜひ進めていただければなと思います。よろしくお願ひします。

○会長 ありがとうございます。今回、審議会にかかっている案件は、この地区計画の範囲内なので、ここの文章も地区内という書き方になっているのは理解しますが、これは実は地区外も含めてやらないと駄目な話なので、ぜひ野川のいわば流域治水対策として、グリーンインフラによる雨水保留をして水害対策にするというのは、もっと広い範囲での対策にも結びつけられるように展開していただければなと思います。

ここはちょうど野川があって、その横にトンネルで外環が入っていくので、想定外に野川があふれて、その水が全部外環に入っていってしまうと、とても大変な事態になってしまうのですが、野川をあふれさせないというグリーンインフラ、流域治水ということを進めていただくことが、将来的にも大事かなと思います。今回、審議しているのはある限られた地区の話ですけれども、土地利用ですから、このグリーンインフラはもっと広い範囲につなげていっていただくことが、より効果的に災害に強い世田谷をつくることになるのではないかなと思いますので、よろしくお願ひします。

ほかはよろしいでしょうか。——それでは、御質問等がよろしければ、今回報告案件でするので、以上でこの件については終了させていただきたいと思います。貴重な御意見を含

めて熱心にありがとうございました。

それでは、続きまして、報告事項(2)「東京都市計画地区計画の決定について（下高井戸駅周辺地区）」の審議に入りたいと思います。

本件の説明につきまして、○○幹事にお願いいたします。

○幹事 それでは、東京都市計画地区計画の決定について（下高井戸駅周辺地区）について御説明させていただきます。

本件は、初めて都市計画審議会に御報告する内容となり、今回は原案の報告、16条の予告となります。

参考資料2の内容につきまして、前方のスクリーンにて御説明させていただきます。まず、地区計画の対象地区についてです。地区計画の予定区域は赤色で示した範囲となります。本地区は、京王電鉄京王線と東急電鉄世田谷線の下高井戸駅を核として商店街が形成されております。その周辺には閑静な住宅地が広がっております。また、本地区を含む破線の範囲が平成26年に策定されました下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画の区域となります。

地区の概要です。現在、下高井戸駅周辺では京王線の連続立体交差事業やそれに付随する付属街路整備事業、令和6年3月に事業認可されました都市計画道路事業の補助128号線など様々な事業が同時に進行しております。また、街の現状といたしまして、駅周辺では、容積の利用割合が50%未満の敷地が多く、3階建て以下の建物が7割以上となっております。さらに、昭和55年度以前の旧耐震基準建築物が3割程度残っており、6メートル未満の道路も多いため、土地利用及び防災面における課題がございます。

位置づけについてです。区の都市整備方針では、地域生活拠点に位置づけられており、アクションエリアの方針において京王線の連続立体交差事業等に伴う土地利用の変化に対応し、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成と、地区の防災性向上を図るとしております。

また、補助128号線沿道についてはスライドのとおりとなっております。

平成26年に策定されました下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画では、スライドにある制限を設けております。また、令和3年には、街づくり協議会が中心となり、地域の方々の意見を参考に、下高井戸の街の魅力や課題、街の将来像などをまとめた「しもたかブック」を作成いたしました。こちらは、令和4年に区民まちづくり協定に登録されておりま

す。

これまでの経緯です。令和4年にアンケート調査を実施するほか、令和5年6月より街づくり懇談会等を計9回開催し、ワークショップや街歩きなどを通じて、丁寧に意見交換をしながら、街の現状や課題、街の将来像やその実現手法の検討を進めてまいりました。

続きまして、地区計画の原案の御説明をいたします。地区計画の名称、位置、面積はスライドのとおりです。

街の現状、課題等を踏まえた地区計画の目標はスライドのとおりです。

なお、地区区分は次のスライドにてお示ししますが、商店街沿道と補助128号線沿道で地区特性が異なるため、地区計画のルールも分けて検討を進めてまいりました。商店街沿道では、街並み誘導型地区計画、補助128号線沿道はいわゆる一般型の地区計画です。また、目標の実現に向けて地区の土地利用を適切に誘導し、市街地形成の促進を図るため、地区計画に合わせて、スライド下部のとおり都市計画の変更を行います。

地区区分です。オレンジ色で囲った商店街沿道は、駅周辺を商業地区、日大通りと公園通りの商店街が広がる近隣商業地区に区分しております。また、ピンク色で囲った補助128号線沿道では、商店街と補助128号線をつなぐ沿道商業地区、甲州街道沿いの幹線道路沿道地区、沿道東側の住宅地とのつながりを持つ沿道住宅地区に区分しております。

こちらが地区計画の原案の概要となります。具体的な内容については後ほど御説明いたします。画面右上の壁面線の図を御覧ください。本地区計画においては3つの壁面線を指定いたします。商店街軸は図の赤線で示しており、商店街の主要な通りとして、にぎわいの創出やコミュニティーの形成の促進を目的としております。回遊軸は緑の点線で示しており、駅前の回遊性の向上を目的としております。結び目軸は水色の線で示しており、商店街とのつながりやにぎわいの連続性を確保する目的としております。

続きまして、土地利用の方針です。商店街沿道の商業地区、近隣商業地区において地区の特性に応じて、記載のとおり定めます。

補助128号線沿道の土地利用の方針は、沿道商業地区、幹線道路沿道地区、沿道住宅地区において地区の特性に応じて、スライドのとおり定めます。

地区施設の整備の方針は、歩行者系駅前広場とする駅前広場1号、交通系駅前広場とする駅前広場2号を定めております。

5つの地区においてスライドのとおり、用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度等を定めています。なお、赤丸で示した項目は、街並み誘導型地区計画の要件となる項

目になります。この内容についてルールごとに御説明いたします。

まず、用途の制限については、良好な市街地の形成を図るため、沿道住宅地区を除く4地区において、風俗営業の一部の用途やナイトクラブ等倉庫業を営む倉庫の建築を制限します。

また、商店街を中心としたにぎわいの連続性を創出するため、壁面線を定める商店街軸、回遊軸及び結び目軸に面する1階部分は、住宅や共同住宅等を制限します。

補助128号線沿道東側の沿道住宅地区においては、後ほど御説明いたします用途地域の変更により一中高から二中高となり、店舗等の床面積が1500平方メートルまで建築可能となります。ただし、周辺住宅地への影響を考慮し、これらの用途は500平方メートル以内に制限いたします。

容積率の最高限度です。商業地区、近隣商業地区において、街並み誘導型地区計画を導入し、壁面後退をすることで認定により指定容積率まで使えるようになります。

敷地面積の最低限度です。土地の細分化を防止することにより、市街地の密集を抑えるため、50平方メートルとします。

壁面の位置の制限です。先に商店街沿道について御説明いたします。安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保のために、赤色の商店街軸に面する部分の後退幅は道路境界から70センチメートル、緑色の回遊軸に面する部分の後退幅は道路境界から50センチメートルとします。また、建物の高層化による圧迫感に配慮して、10.5メートル以上の高さについては、左上の図のように後退幅を2メートルとします。

壁面後退については、狭小敷地や壁面に2辺面する敷地への影響を心配する御意見もいただいております。そこで、50平方メートル未満の敷地については、上部の2メートル後退を緩和し、壁面線が2辺ある敷地は片側一方、長辺側の2メートル後退を緩和する規定を設けます。

壁面後退区域には、門やフェンスなどの工作物等は設置できません。ただし、既存樹木や2.5メートル以上の高さにある看板、照明は可とします。

補助128号線沿道の壁面後退については、水色の結び目軸に面する部分を50センチメートル後退とし、商店街沿道と同様に工作物の設置制限を設けます。

高さの最高限度です。商店街沿道の商店街軸、回遊軸に面する敷地は最高高さを16メートルとします。また、地区全域に第三種高度地区と同等の斜線型高さ制限がかかります。そのほか認定により、道路斜線の緩和及び都の日影に関する条例により、地区内の日影規

制が適用除外となります。

さらに、選択制となります。商店街軸に面して、商店街のにぎわいと憩いのある街並み形成に寄与するにぎわい空間を設けていただいた場合は、スライドのとおり、高度地区の適用除外と高さの最高限度の緩和をいたします。

こちらのイラストがにぎわい空間のイメージ図です。ベンチやテーブルなど移動が可能なものは設置可能ですが、工作物の設置や駐輪場としての活用は不可とします。また、大きさの基準はスライド右側のとおりです。

続いて、補助128号線沿道の沿道住宅地区の高さ制限です。当地区は後ほど御説明する高度地区の変更により25メートル第二種高度地区になりますが、周辺の住宅地に配慮し、地区計画で現状と同様の19メートルに制限いたします。

形態、意匠の制限についてはスライドのとおりです。なお、右側の図のとおり、壁面後退区域に関しては、軒、ひさし等の突出は不可ですが、下高井戸商店街の特徴の一つでもあるオーニングについては、高さ2.5メートル以上は設置可とします。

垣又はさくの制限は、スライドのとおりとなります。

その他の整備、保全に関する方針です。駅の南北をつなぐ歩行者ルートとして、図の黄緑色に示す歩行者回遊軸を位置づけます。環境への配慮としましては、雨水流出抑制、緑化の促進、脱炭素地域づくりの促進についてスライドのとおり定めております。

続きまして、関連する都市計画の変更についてです。沿道商業地区については、用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更いたします。商業地域に変更することで、下の表の赤字の部分が変更となります。沿道住宅地区については、第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更いたします。商業地区及び近隣商業地区においては、第三種高度地区が指定なしとなります。ただし、先ほど御説明したとおり、地区計画で第三種高度地区と同等の斜線型高さ制限がかかります。なお、この変更手続は、地区計画において、にぎわい空間設置による高さ制限の緩和規定を定めるためです。

また、沿道住宅地区については、用途地域の変更に伴い区の高度地区の考え方と合わせて25メートル第二種高度地区に変更いたします。ただし、周辺住宅地との調和を図るため、先ほど御説明した地区計画の中で、沿道住宅地区については、高さの最高限度を19メートルに制限しております。

こちらは都市計画の変更手続ではございませんが、日影規制については東京都の日影に関する条例に基づき、紫色で囲った近隣商業地域内の日影規制がなくなります。なお、日

大通りは前面道路が東西であり、公園道路は前面道路が南北方向となり、敷地状況が異なるため、次のページにて、おののの通りの建物ボリュームイメージを御説明いたします。上段の左側の図が日大通りの現状と、右側が地区計画策定後のイメージです。左側の現状は、日大通りの北側と南側で接道状況が異なるため、画面のとおりのような建物ボリュームとなります。こちらは一般的なイメージとなります。地区計画が策定されると、右の上の図のとおり、日大通り北側は後背地の日影規制のため4階以上は制限を受けますが、北側、南側共に現状よりも建物のボリュームを大きく建築可能となります。

下段の図は、公園通りのイメージです。公園通りは東側と西側での違いはほぼございません。現在は近隣商業地域の日影規制の影響を受けるため、日影規制を受けない10メートル以下の3階建てとすることで、整形に建築が可能となります。現地も3階建ての建物が多い状況です。地区計画が策定されると、右下の図のとおり、整形で5階建ての建物が可能となります。

続いて、8月に行った素案説明会の開催結果の概要です。2日間で合計36名の方が出席されました。当日に受けた主な質問、意見としまして、壁面後退の適用時期やにぎわい空間の設置についてなどです。また、特定の地権者の方に懇談会のお知らせが行き届いていなかったことが昨年12月に判明し、素案説明会に御参加いただいた際に記載のとおりの御意見をいただいております。こちらの地権者の方とは、素案説明会後も文書等で直接やり取りを行っており、壁面後退の根拠や地元の皆様と共に検討を進めてきたことなどを数回御説明しております。

最後に、今後のスケジュールです。本日都市計画審議会に御報告させていただいた後、原案説明会を開催するとともに、都市計画法第16条の規定による公告・縦覧を行う予定です。令和8年1月に16条報告、17条予告、4月に都市計画審議会へ諮問させていただきまして、令和8年6月の決定を目指して進めてまいります。

御報告は以上です。

○会長 これは初めてかもしれませんけれども、報告ということで、下高井戸駅周辺です。御質問、御意見等があれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員 この商店街に関して、にぎわいをつくっていくということで、大切なことだと思うんですけども、先ほど報告の中で、一部地権者に対する報告、落ち度のようなこともありましたし、ただ、壁面後退70センチメートルということですけれども、全ての方がこ

の協議の中で賛成をしていたというわけではないと理解するんですけれども、そういう中ので、やはりこういうしっかりした街づくりを進めていくためには、先ほど何かの文書の方で対応ということがありました。ただ、それだけで反対されている方とか、そういう方が前に進めていく気持ちにならないと、こういう計画というのは、街づくりは完成していかないわけでありまして、その辺に関しては今後どういう対応を取られる、書面にてということがありましたけれども、それ以上の何か対応等を考えている部分があるのか教えてください。

○幹事 今回、その特定の地権者の方にお知らせをできていなかったのが昨年の12月に分かりました。その後も、この検討フローのスライドを見ていただきますと、第6回、第7回と街づくりのルールのたたき台の検討の懇談会を行ってきておるところです。また、これとは別に、令和7年3月にはオープンハウスの開催をして、地区計画の検討状況なども丁寧に御説明させていただいていたところです。ただ、途中までお知らせできていなかったのは事実でございますので、現在、何度かメール等々でやり取りをさせていただいているところです。

今後も、引き続きそうした対応は続けさせていきますが、もし説明会に来ていただけるようであれば、その場ででも、対面でこれまで議論してきたことに対する御理解というのを求めていきたいと考えております。

壁面後退の件につきましては、この第2回に皆様と共に街歩きを行って、3回、4回を通じてかなり意見交換をしてきました。70センチメートルがいいとか、もっと広い方がいいとか、そういう様々な議論の中で、70センチメートルがあれば、人1人歩ける幅だろうというところと、今回指定された容積率を全て使い切れる幅としまして、現在の下高井戸の商店街の道路幅員としまして1.4メートルが不足しているので、その1.4メートル不足分を按分して、両側に割り振る形で70センチメートルとしているところです。こういったことを3回、4回の地権者懇談会で説明して、御理解をいただいているところで、このことについても、引き続きこのような説明をしていきたいと考えております。

○委員 せっかくの地区計画で、いい街を皆さんでつくっていこうということですので、どなたも協力して進めていくということが大切だと思いますので、こういったすれ違いがあったのかもしれませんけれども、ぜひ対面等というお話もありましたので、丁寧な対応をしていただくように、意見として申し上げておきます。

○委員 参考までに、今、御連絡ができていなかったという話の中で、どういう原因だっ

たのか、例えば権利関係が結構入り組んでいて、たどり着けなかったとか、単純なミスとか、いろいろあると思うんですけれども、その辺がどうなったのかというのをまず参考までにお聞きしたいのと、この70センチメートルの幅がどうなんだという反対意見というか、厳しい御意見が出たということは今御紹介いただいたんですけども、ほかに何か地元の皆さん、地権者の皆さんから、ここはあまり同意できないとか、賛成できないとか、もっと変えてほしいとか、何か納得できないよという意見がほかにあったのか、なかつたのか。あったのであれば、どういう意見が出たのか、教えてください。

○幹事 1点目につきましては、令和4年度に検討をスタートした際に、地権者全てを調査しております。土地の相続が発生した関係で情報が行き届いていなかったというのが率直なところです。一般的に一度検討のときに調査をしまして、現地へのポスティングと地区外地権者は郵送という形を取らせていただいているんですけども、地区外地権者の方に郵送して、区が出した郵便物が戻ってきた場合は、改めて地権者を調査しているところです。

もう一つ、ほかに反対意見というところですが、1階を店舗の用途に限定しているのが厳しいのではないかというお話は、懇談会の初期の段階ではありましたが、やはり皆さん、この下高井戸の商店街というのを今の状態で維持したいということで、そこについては回を重ねていく段階で御理解いただけたのかなと考えております。

その他、特に大きな反対意見というのはこれまでには聞いておりません。

○委員 にぎわい空間についてお伺いいたします。スライド26ページと27ページでございます。こちらは選択制となっておりまして、先ほどの住民の説明会でも建替えのときに別な選択をしても構わないという御説明だったと伺ったところですけれども、選択制にすることによって、これは選択した場合と選択しなかった場合とで、建物の高さであるとか、この歩行者空間に凸凹ができてしまって、かえって統一性が取れなくなってしまうようにも思うのですが、そのあたりについてどういうお考えか、御説明いただければと存じます。

○幹事 確かににぎわい空間は選択制ですが、壁面の位置の制限というのは皆さん守っていただくことなので、歩行者空間の連続性というのは確保できます。高さ16メートルの制限をかけますが、このにぎわい空間を設置していただいた場合は、前方のスライドですと、建物の北側が切り取られる形になっています。それをにぎわい空間を設置していただいた場合は、この高度地区という制限を解除いたしますので、このように整形に建てるこ

とができます。高さはやはりその分を上乗せするので、どれを選ぶかによって変わってくるんですけれども、先ほど申し上げたとおり、歩行者空間の連続性というのは確保できると考えております。

○委員 分かりました。ありがとうございます。

○会長 にぎわい空間についてほかにあればやっておこうと。よろしいですか。

○委員 いろいろ御説明ありがとうございます。近隣に住んでいるものですから、このにぎわいというところで、大きな建物のにぎわいで、先ほども出ましたけれども、公園通りも、日大通りも小さな商店がいっぱいあると思うが、そこがこのにぎわい空間を、道路を確保するために70センチメートルって、実質的にできるんでしょうか。こんな大きな建物ばかりあの通りにはございませんけれども、もし建替えなさるにしても、そんな大きな土地ではございませんので、二、三軒御一緒に建替えれば違うんでしょうかけれども、そんなことって可能なのかどうかお聞きしたいなと思いました。

○幹事 このにぎわい空間の大きさは、この下高井戸の地区の中でも一番小さい面積、大体50平方メートルぐらいなんですけれども、そこで設置できるかどうかを検証しているので、それ以上の面積があれば、このにぎわい空間を設けていただくことは可能だと考えております。これは、下高井戸の街は、お店の人とお客様が店先でやり取りするというのが一つの特徴でもあるということで、そういうことができる空間があった方がいいよねというところから、こういうルールをつくったところです。

○委員 ありがとうございます。

○会長 70センチメートルというのは、この絵で言うと、左の方に歩行者空間と書いてある、あれが70センチメートルです。さらにその敷地内で全面を公開する、オープンにするというのがにぎわい空間ですよね。

○幹事 おっしゃるとおりです。

○会長 それで、さっき気になったのは、にぎわい空間をなくしてもいいみたいな話をしましたか。なくしてもいいっておかしいけれども、つくったんだけれども、やはり囲おうなんていうことは許可するんですか。

○幹事 それは、「にぎわい空間を一度つくっても、もう一度建物を再建するときはなくしていいですか」という質問があったので、「選択制ですので、御判断によります」という回答をさせていただいております。

○会長 その場合には、上の高さ制限が斜線で元へ戻りますということですね。

○幹事 おっしゃるとおりです。

○会長 だから、一度下がって上を平らにしたビルを下だけ塞ぐということはできないということですね。ビルを壊さない限りということでいいんですよね。

○幹事 そのとおりです。

○委員 2点ほどございまして、先ほど説明がありましたけれども、1階部分の用途制限の話で、多分、都市計画の分野が商店街のにぎわいを生むために1階にお店を入れなさい、住宅禁止というのは結構定番ではあるんですけども、一方で、それほど商業機能がどれだけ従来と同じニーズがあるのかという話があって、危惧する声はごもっともだなと思うんです。現状、例えば駅から離れたところにおいても、空き店舗がないとか、つまりもう商業以外の用途が入っているのか、それとも今でもかなりニーズがあっているぐらいなのかというところが1点。だんだん反対の声が減ってきたというのは、ミスリードじゃないけれども、説得したのかどうかというのが若干気になって、長期的に見たときにどうかというのが1点。

もう1点は、先ほどのセットバックとにぎわい空間はセットですけれども、これは下がった後に、そこをどう実際に運用するかという話が、要はセットバックして駄目って言つても、誰がマネジメントするかとか、例えば商店街がやるのかとか、街づくり協議会がやるのかとか、つまりそのできた後、本当にそのルールを担保する議論というのがどうされているのかというあたりを教えてください。

○幹事 今でも連続して商店街というのはつながっているような状況です。1階の用途の制限は、平成26年に作成した地区街づくり計画の中で既につくられているところで、そのときで、近隣商業地区の中では、約2割は住宅になっているところがあります。商業地区ですと、約5%住宅になってしまっているところがあるような状況です。そういう方が今回地権者懇談会に御参加いただいて、先ほど申し上げた御説明をしたところなんですが、一部の人からは、この用途制限があったことは知らなかつたので、次の建替えの際には、1階は店舗を設けたいというような声もいただいているところです。

もう1点、にぎわい空間の運用については、あえてこの地権者懇談会の中ではあまり決めていないです。というのも、今後、商店街の方で、ある程度自由度が高い運用をしたいというのがありますので、今後この地区計画の策定と同時並行でここをどういったふうに使っていくかというのも、商店街の中と、あと地元街づくり協議会で考えていきたいと考えております。

○委員 1点目はそういうお話だと思いますけれども、ほかの街だと地区計画を入れて、結局1階に店舗利用を入れたけれども、空き店舗になっているところもあるので、現状のニーズが気になったという点です。

2点目は、街づくり協定とか、要は地区計画はハードな話ですけれども、運用はやはりある程度、少し場をつくって議論を同時にしていく必要が、ほっておくというよりは、合わせ技でそういう街づくり協定みたいなのは、ひょっとしたら区から持ちかけるという展開もあるのではないか、これは提案ですけれども気になりました。

○幹事 この「しもたかブック」というのが、皆さん、地元で作っていただいたものなんですけれども、これが区民街づくり協定に登録されているところです。こうした中に、今回のぎわい空間の使い方なんかも組み込んでいきたいと、街づくり協議会としては考えておるところなので、そういったところに対して、区もアプローチしていきたいと考えております。

○会長 基本的にはこのぎわい空間が敷地内の個人の空間ですというのが前提ですということでおろしいんですね。だから、壁が場合によったら出てきて、お店の窓口というか、カウンターをセットしていて、セットバックしていて、そこにベンチを置いたり、何か使えるような工夫とか、行列ができるたいやき屋さんもあるんだけれども、その行列がぎわい空間に並んでいて、道路を邪魔しないとか、そういう様々な使い方はもう個店に任せていこうというのが基本ですか。

○幹事 おっしゃるとおりです。

○委員 自動販売機を置いてはいけないというのに置いてしまう可能性が、そういうレベルの話なんですよね。

○会長 そうですね。ルールね。何となくお互いで協約しておくようなことというのを、ルールというときついんだけれども、協約とか、約束事みたいなのが、それは、ここ商店街としてすごいにぎわっているのはよく知っていますし、日大通りで学生さんが毎日通っていますから、若い人も多く通る商店街で、結構若い人のお店もあるんですよね。ですから、今後もそういうにぎわいを活用していこうという思いは分かるんですが、先ほどこれまでの話し合い、その他は全部関係権利者というのは土地、建物を持っている方だけなんだけれども、今の使い方ルールみたいなのは、テナントで入っているお店さんがどう使うかということが大きな問題になるので、どこかある時点でそういうテナントの方にも、この街づくりということの話し合いをすることが重要なと思うんですが、そういうことはこれ

までやられてきたんですか。

○幹事 少し説明が不足していましたが、この懇談会というのは、地権者はもちろんですが、テナント利用されている方にもお声かけさせていただいている。そうした中で、今回の検討は進めてきておりますので、これからも継続していきたいと考えております。

○会長 分かりました。

○委員 パワーポイントの3ページと30ページの2つは関係していると思うんですけれども、緑のところの「駅前広場（歩行者系）」とと、右側に「駅前広場（交通系）」と書いてあるエリアは、私、昔はよく下高井戸に世田谷線で行って、京王線に乗り換えたりと結構使っていて、最近行っていないので、事情が分からんんですねけれども、今もうこれはできているということですか。30ページを見ると、少しニュアンスが違うのかもしれないんですが、歩行者回遊軸とかがあって、そういう軸とはこれは関係していないところにあるので、少しマクロで見ると、もう少し説明の仕方とか、空間のつくり方の連携とか、地区計画のエリア外との関係も考えるといいのではないかと思ったんですけども、その辺はいかがでしょう。

○幹事 歩行者系駅前広場は、昔市場があったところは分かりますでしょうか。そこを指しております。現在は区の方で購入させていただいて、今は更地で仮整備しているところです。京王線の連続立体交差事業に合わせて、この駅前広場、歩行者系、交通系につきましては整備していく予定ですので、少し先になります。

それと歩行者回遊軸の件ですが、現在これは京王電鉄の連続立体交差事業（高架化事業）を進めているんですけども、南北を行き来できるところを位置づけております。

この画面の左側の緑に塗ったところは、ちょうど歩行者系交通広場と直接つながるところですので、そういった意味で、回遊というのは担保できているというふうに考えております。

○委員 分かりました。

1つ提案なんですが、非常に分かりやすい説明とパワーポイントをいつも出していただいているんですけども、時間の短縮もあると思うので、ポインターで場所を示すだけで理解度が高まるのではないかと思うんですけども、工夫してもらうといいかなと思います。パソコン上でやるとかいろいろルールがあるのかもしれないんですけども、そんなことないですかね。私は教員をやっていたもので、学生に分からせるために、いかにやるかとやっていましたので、これだとなかなか、あそこか、どこかなという感じになっちゃ

うので、よろしくお願ひします。御検討ください。ありがとうございました。

○会長 検討させていただきますが、今日実はパソコンを2台並べて、息を合わせて送っているんですよね。違いますか。

○幹事 1台でやらせていただいています。

○会長 1台で。じゃ、中でカーソルを使ったやつでやっていただければ大丈夫かな。少しタイムラグがあるように思ったので、だけれども、分かりました。

もう1点だけ、3ページを出していただくと、地図として一番大きいスケールで、今の歩行者系広場のところが開かずの踏切と言うと語弊があるけれども、踏切のところですね。連続立体でこれが上がって、鉄道を下に駅舎を移す。ホームが上に上がって、みんな下へ下りてきてということで。

○幹事 おっしゃるとおりです。

○会長 ですね。鉄道の位置が、現在はこういうピンク色なんだけれども、少し位置が変わるんですかというのが右側の方ですね。補助第128号線のさらに右側のところが、側道の取り方がかなり不規則というか、片側に大きく寄っているんですけど、将来的には鉄道の位置がちょうど道路の真ん中に入るような形に変形されるんでしょうか。

○幹事 下高井戸につきましては、その位置のまま真上に上がるだけなので、鉄道の位置というのには変わらないです。この鉄道付属街路第11号線がなぜこんな変則型かといいますと、こちら、下高井戸の駅につきましては、東急世田谷線がオーバーパスしていますので、この高架橋の日影の影響がかなり広範囲に及びます。そういった日影を包括する形で側道の線を引いていますので、こういった変則の形になっているところです。

○会長 すると、この東鉄10付11号と書いてあるところの下のほぼ1宅地分膨らむんですけれども、ここは何か広場的なものになるとか、そういうことでは全くなくて、鉄道施設として使われる、入れない空間ですということですね。

○幹事 付属街路につきましては道路に整備されます。ここは幅員19メートルとなりますので、どう造っていくかはこれから検討になると思います。

○会長 分かりました。

それと補助128号ということと、その連続立体というのが、ざっくりでいいんですけれども、10年後なのか、もっと早いのか、もっと先なのかというあたりはどんなものなんでしょうか。

○幹事 事業期間としましては、令和13年3月31日までで、令和12年度となっておりま

す。

○会長 5年後ですね。

○幹事 はい。

○会長 というような時間の流れで整備していく、そのための地区計画の変更ということですでの、割と早く下高井戸の駅周辺は変わりそうということだと思います。

よろしいでしょうか。——それでは、次回また進行に併せて報告させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、本日予定しておりました案件は以上でございます。審議を終了したいと思います。

事務局より連絡事項がありましたら、お願ひいたします。

○幹事 事務局から次回審議会の開催について御連絡をさせていただきます。次回の第129回世田谷区都市計画審議会は、令和8年1月13日火曜日の午後2時からの開催を予定しております。会場につきましては世田谷区役所東棟10階、今日とは異なります。区議会大会議室を予定しておりますので、詳細につきましては後日また改めて御連絡をさせていただきます。お忙しいところ大変恐縮ではございますが、御出席いただきますようお願いいたします。

事務局からは以上になります。

○会長 ありがとうございます。次回、来年と言われると、もう年末なんだと思って焦っちゃいますけれども、来年です。よろしくお願ひいたします。

それでは、最後に、本日の議事録につきましては、冒頭でも申し上げましたが、○○委員と私とで確認をして署名させていただきます。○○委員には後日連絡させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、これをもちまして第128回世田谷区都市計画審議会を閉会しようと思いました。熱心に、またいろいろなアイデアを含めて御議論いただきましてありがとうございました。では、閉会いたします。

午後3時57分閉会