

令和5年2月12日（日） 午前 10:00～11:30
池尻区民集会所 第1会議室 [地下1階]

池尻・三宿の街 懇談会

～補助 26 号線の交通開放をきっかけとして～

次 第

I. 開会

II. 説明

1. 池尻・三宿の街の状況
2. アンケート調査結果

III. グループワーク

IV. 閉会

会場内での注意事項

- 1 水分補給以外の飲食と会場内での喫煙はご遠慮下さい。
- 2 携帯電話は電源を切るか、マナーモードにして通話をご遠慮下さい。
- 3 新型コロナウイルスの感染予防及び感染拡大防止のため、下記の事項にご協力下さい。
 - ・ 出席者の皆様には、マスクの着用をお願いします。
 - ・ ウイルス感染の可能性のある方、体調のすぐれない方はご参加をお控えください。
 - ・ 入口及び各テーブルに消毒液を設置しておりますので、手指消毒の実施にご協力をお願いいたします。

正しく使おう マスク!



① 鼻の形に合わせ
すき間をふさぐ



② あご下まで伸ばし顔に
すき間なくフィットさせる

会話時は
必ず着用!

ポイント

- ・鼻出しマスク× あごマスク×
- ・着けたら外側は触らない
- ・ひもを持って着脱
- ・品質の確かな、できれば不織布を

<厚生労働省パンフレットより抜粋>

以上、ご理解とご協力をお願いいたします。

【個別にご相談・ご要望がある方は下記までお問い合わせください】

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課（担当：鍋坂、金濱、長谷川）

住所：〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27

（第一庁舎4階41番窓口）

電話：03-5432-2872 FAX：03-5432-3055



池尻・三宿の街 懇談会

～補助26号線の交通開放をきっかけとして～

令和5年2月12日（日） 世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課

■ 懇談会の開催目的

街を取り巻く状況

今回開放された区間



南側の商店街の区間



北沢川緑道と池尻北広場



現在の街の状況について、調査した結果をご報告するとともに、皆さまが感じておられる課題やご意見をおうかがいすることが本懇談会の目的です。

■ 懇談会の対象範囲

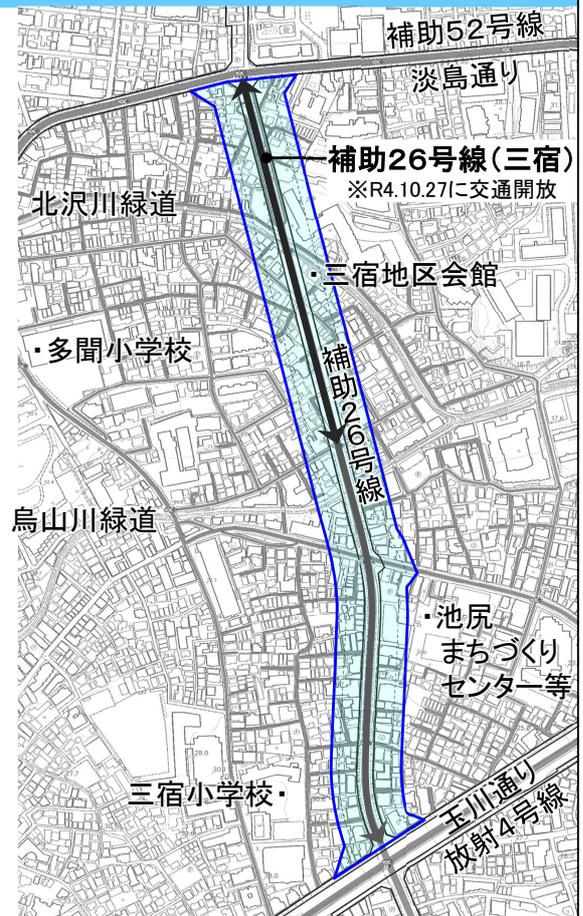
3

◇対象区域

- ・ 補助26号線の道路計画線からおおむね30mの範囲を含む区域

◇参加者

- ・ 対象区域内で居住・就業・営業されている方
- ・ 補助26号線の道路計画線からおおむね30mの範囲内に土地・建物を所有されている方



■ 本日の進め方

4

【説明】

1. 街の状況について

「道路・交通」「街並み・みどり」「防災」

2. アンケート調査結果

【グループワーク】

グループに分かれて、

「道路・交通」「街並み・みどり」「防災」の

テーマごとに意見交換

1. 街の状況について

テーマ1：道路・交通

■ 補助26号線

◇ 路線名

- ・ 東京都市計画道路
補助線街路第26号線

◇ 起点

- ・ 品川区東大井一丁目

◇ 終点

- ・ 板橋区氷川町

◇ 総延長

- ・ 22.4 km



補助26号線 (三宿)

- ◇ 起点 : 三宿二丁目
- ◇ 終点 : 池尻四丁目
- ◇ 延長 : 440m

※出典：工事説明会資料 (H30.6)

■ 道路管理者 [北側エリア]



① 淡島通り



② 淡島通りとの交差点



③ 副道部分



④ 新たな交差点



⑤ 歩行者・自転車道



⑥ 新たな交差点

道路管理者 [南側エリア]

①玉川通り



②鮫洲大山線



③三宿・池尻交差点



④歩道



⑤郵便局前の交差点



道路幅員 [北側エリア]

①北沢川緑道沿い道路



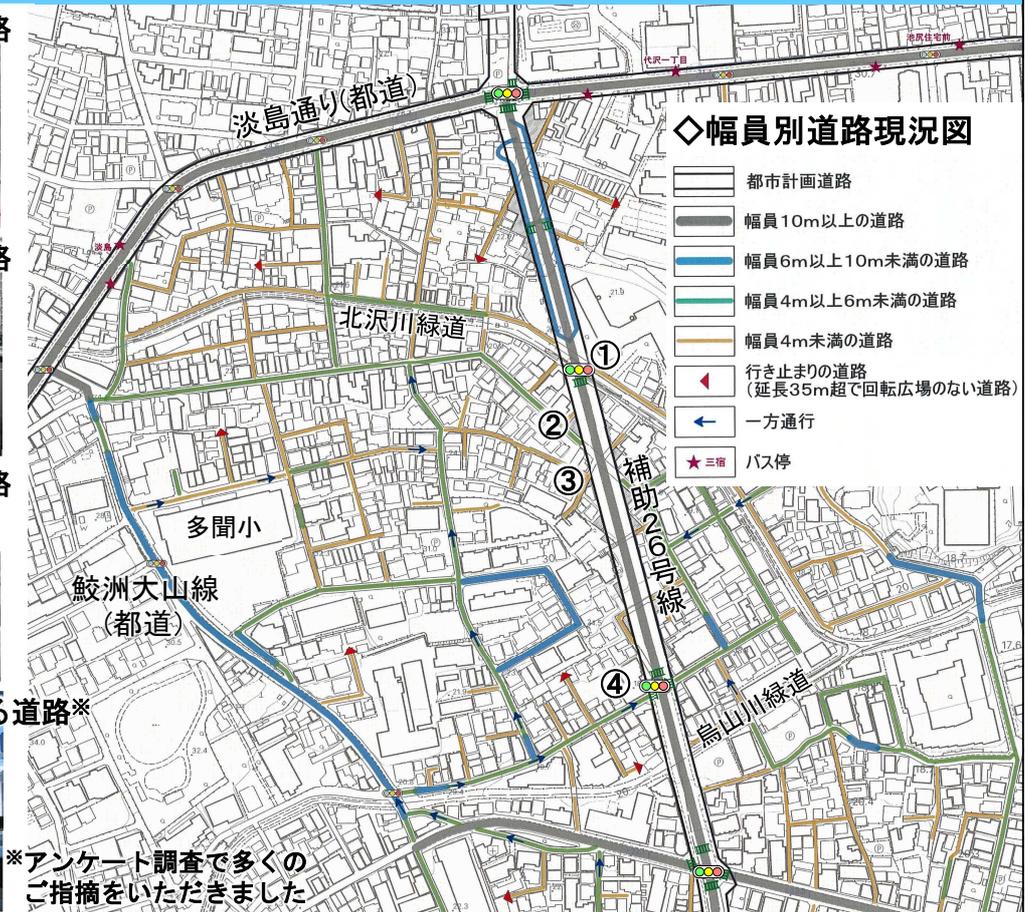
②鋭角に交差する道路



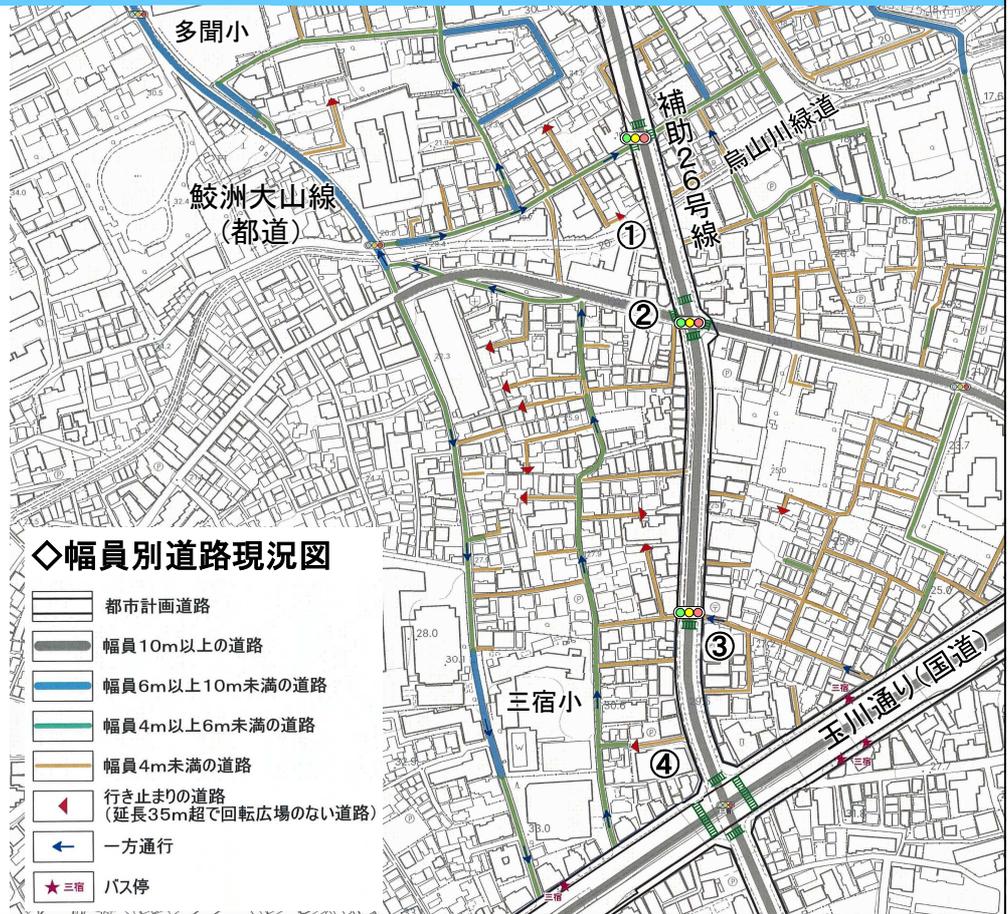
③鋭角に交差する道路



④通過交通の見られる道路*



*アンケート調査で多くのご指摘をいただきました

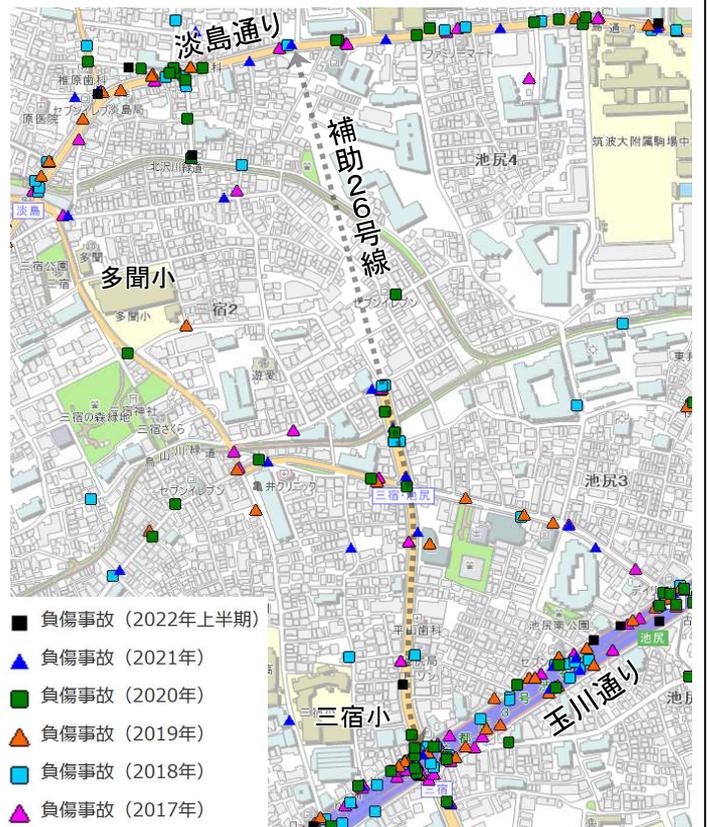


◇死亡事故発生地点



※出典: 交通事故発生マップ (警視庁)

◇負傷事故発生地点



テーマ2：街並み・みどり

■ 建物用途の制限

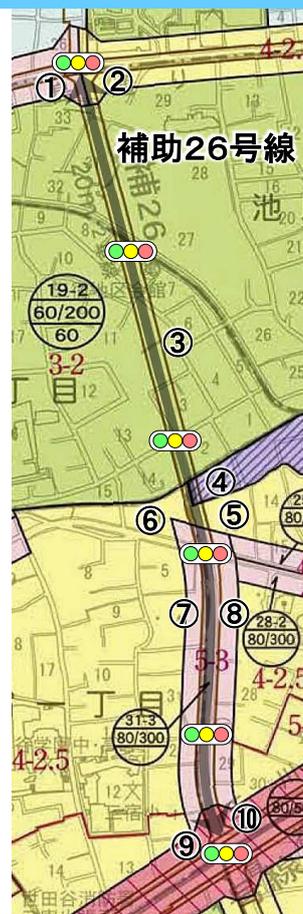
◇都市計画法に基づき、地域別に用途地域（全13地域）が定められ、建物用途等が制限されている

◇用途地域ごとの建築可能な用途は、以下の通り

※1 3 地域のうち関連する5地域を抜粋

用途地域	住宅	公共施設	店舗	事務所
③ 第一種中高層 住居専用地域	○	○	床500㎡以下 2階以下	×
②⑤⑥ 第一種住居地域	○	○	床3,000㎡以下	床3,000㎡以下
④ 準工業地域	○	○	○	○
①⑦⑧ 近隣商業地域	○	○	○	○
⑨⑩ 商業地域	○	○	○	○

※ホテル・旅館、スポーツ施設（ゴルフ練習場等）は事務所と同様



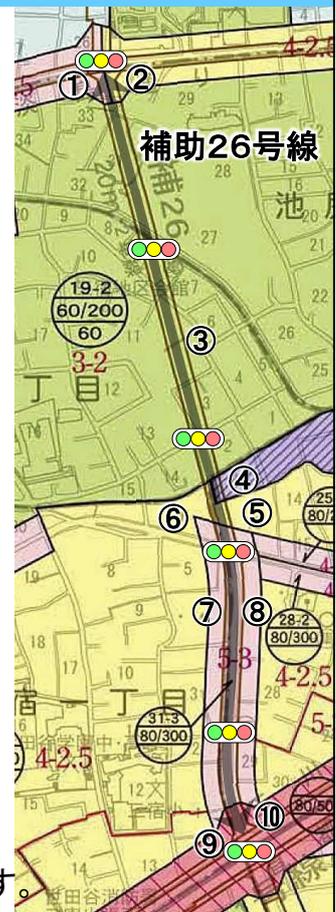
■ 補助26号線沿道の建物用途

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設
- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用施設
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設
- 農林漁業施設
- 屋外利用地・仮設建物
- 公園、運動場等
- 未利用地等
- その他



■ 建物の大きさに関する制限

用途地域	建ぺい率 /容積率	高さ制限		
		高度地区	地区 計画等	備考 (概ねの階数)
①近隣商業地域	80/200%	25m第2種	—	8階建
②第一種住居地域	60/200%	25m第2種	—	8階建
③第一種中高層 住居専用地域	60/200%	19m第2種	—	6階建
④準工業地域	60/200%	31m第2種	—	10階建
⑤第一種住居地域	60/200%	19m第2種	—	6階建
⑥ "		19m第2種	15m	5階建
⑦近隣商業地域	80/300%	31m第3種	20m	6階建
⑧ "		31m第3種	20m 条件付で 35m	6階建
⑨商業地域	80/500%	—	25m	8階建
⑩ "			40m	13階建

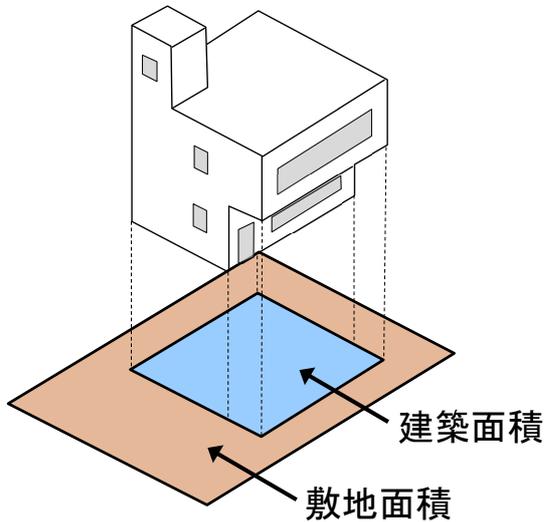


※高さ制限等が重複する場合は、**厳しい方の制限が適用**されます。
 ※商業系用途地域以外では、最低敷地面積(60㎡)も定められています。

■ 容積率、建蔽率とは？

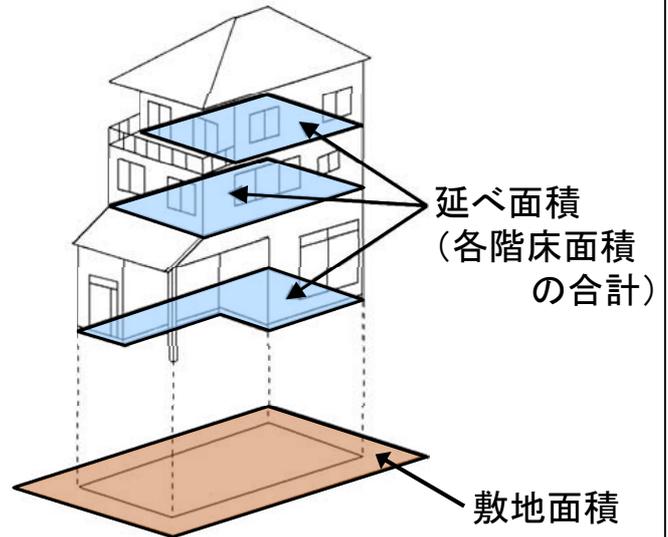
◇建ぺい率

$$= \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100(\%)$$



◇容積率

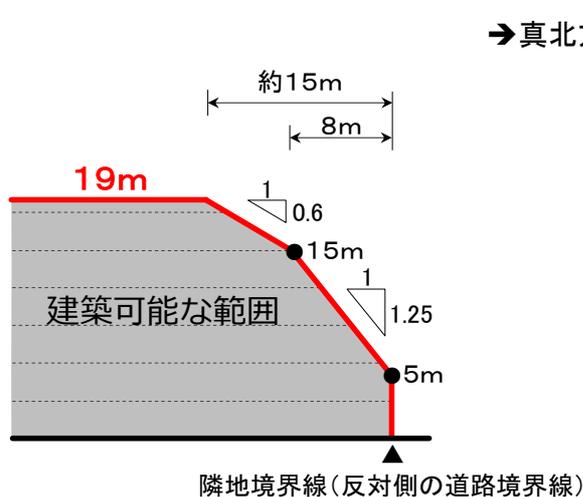
$$= \text{延べ面積} \div \text{敷地面積} \times 100(\%)$$



■ 高度地区とは？

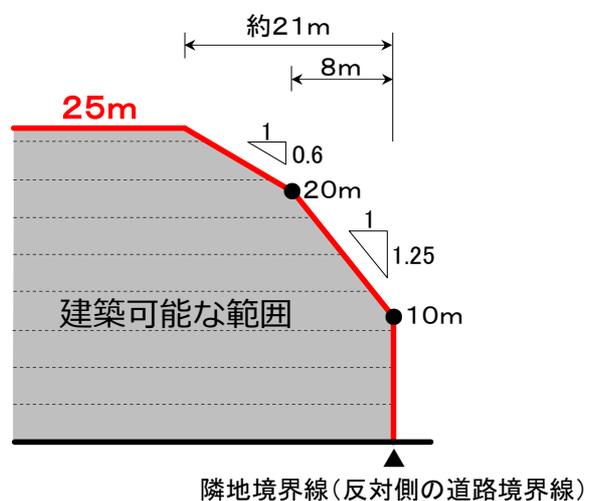
◇第2種高度地区

(絶対高さ19mの場合)



◇第3種高度地区

(絶対高さ25mの場合)



■ その他の制限 (地区計画等による)

◇池尻四丁目・三宿二丁目地区

※地区街づくり計画:H30.4決定

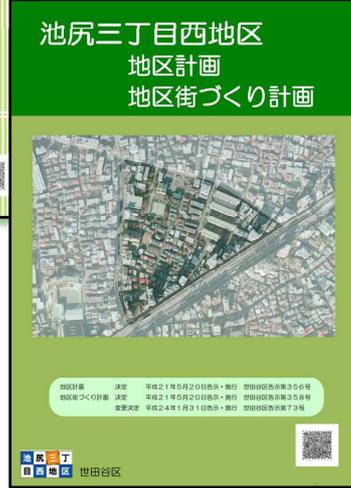


◇三宿一丁目地区

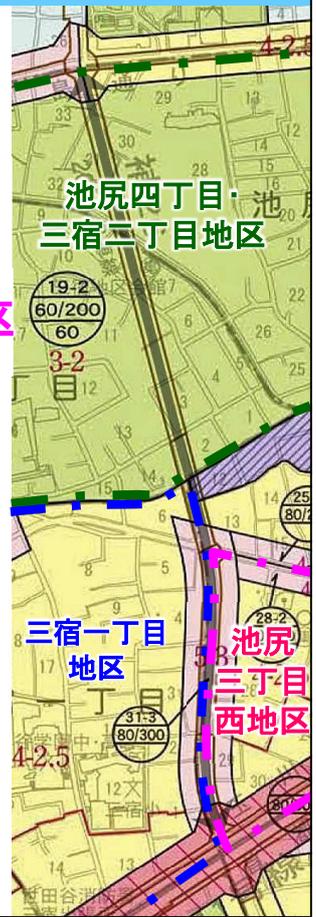


※地区計画:H15.11決定
※地区街づくり計画:H7.4決定

◇池尻三丁目西地区

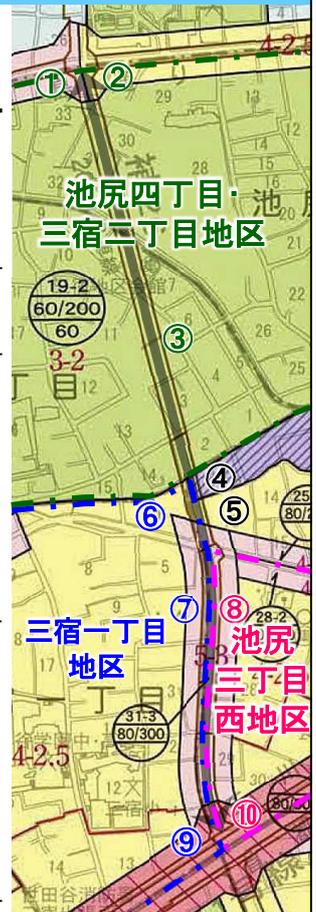


※地区計画:H21.5決定
※地区街づくり計画:H21.5決定



■ その他の制限 (地区計画等による)

地区計画等 地区名	用途 地域	壁面の 位置の制限	形態・色彩・ 意匠の制限	垣さく
池尻四丁目・ 三宿二丁目	①近商	—	—	コンクリート ブロック塀等 禁止(60cm 以下除く)
	②一住	隣地境界線から 50cm以上(敷地 60㎡未満除く)		
	③一中高			
—	④準工	—	—	—
	⑤一住	—	—	—
	⑥一住	—	屋外広告物等で光 源は設置禁止等	コンクリート ブロック塀等 禁止(1m未 満除く)
⑦近商	—			
三宿一丁目	⑨商業	—	屋外広告物等で、 周辺環境に悪影響 を及ぼす光源は設 置禁止	—
	⑧近商	—	建築物の屋根・外 壁は原色を避け落 着いた色彩	コンクリート ブロック塀等 禁止(60cm 以下除く)
⑩商業	—	屋外広告物等で、 周辺環境に悪影響 を及ぼす光源は設 置禁止		



■ 補助26号線沿道の街並み

① 第一種中高層住居専用地域



② 第一種住居地域



③ 近隣商業地域



④ 商業地域



■ 公園・広場等

池尻北広場(約600㎡)



◇都市公園等分布図



淡島通り公園(約270㎡)



烏山川緑道



北沢川緑道



◇人口当たり公園面積
(都市公園+身近な広場)

世田谷区	1.98㎡/人
4町丁目	
※三宿1・2丁目	0.91㎡/人
池尻3・4丁目	

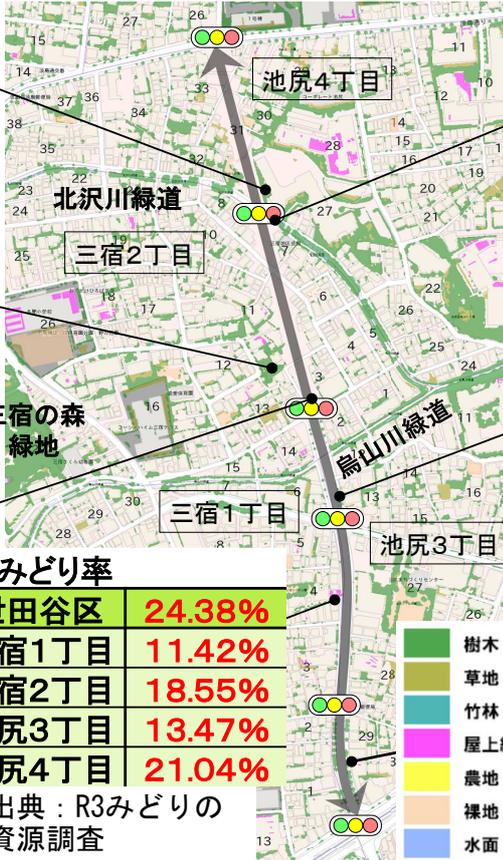
池尻三丁目公園(4,160㎡)



民地内のみどり



◇みどり面分布図



道路内のみどり

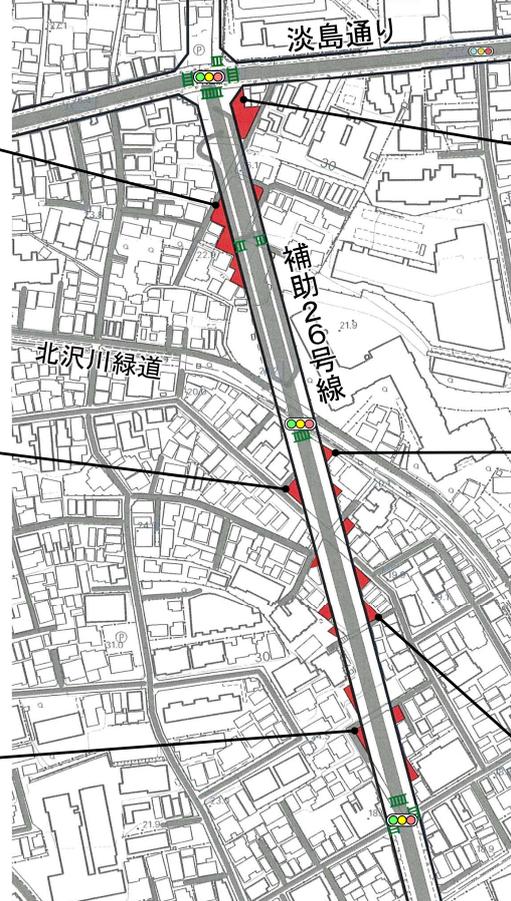


◇みどり率

世田谷区	24.38%
三宿1丁目	11.42%
三宿2丁目	18.55%
池尻3丁目	13.47%
池尻4丁目	21.04%

※出典：R3みどりの資源調査

補助26号線沿道の空地

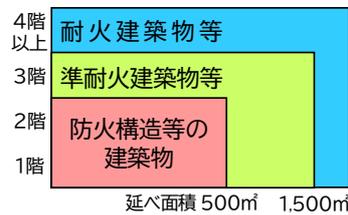


テーマ3：防災

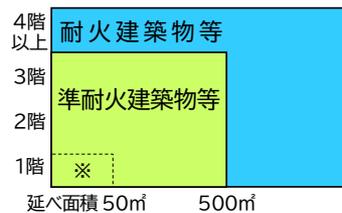
■ 防火対策のため、建物に求められる性能①

- ・ 建物の密集度が高い地域や幹線道路沿いなどで、火災被害を広げないための建築制限があります。

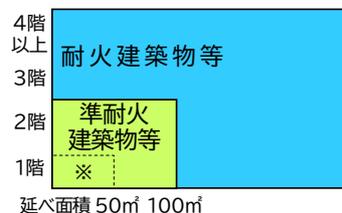
<準防火地域>



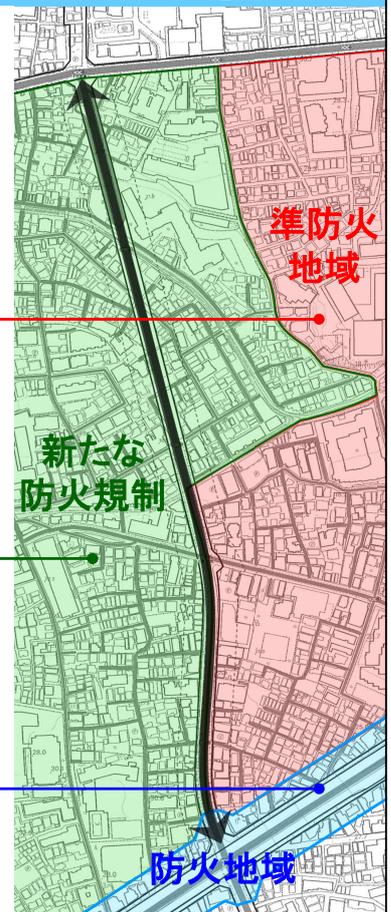
<新たな防火規制>



<防火地域>



※延べ面積が50㎡以下の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のものならば建築可能



■ 防火対策のため、建物に求められる性能②

27

	特徴	主な構造	耐火性能	
耐火建築物	準耐火建築物よりもさらに耐火性能を高めた構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造(壁・柱・床等に防火被覆)など ※木造も性能を満たせば可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な構造部(壁・柱・床・はり・屋根・階段)にも耐火性のある材料を使用 ・火災に耐える時間(4階建以下の場合) 外壁・柱・床等 : 60分間 屋根・階段 : 30分間 	
準耐火建築物	建物全体が火災で崩れにくく、より長い時間周囲から火をもらわず、周囲にも火を出さない構造	鉄骨造、木造(壁・柱・床等に防火被覆)など 	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な構造部(壁・柱・床・はり・屋根・階段)にも耐火性のある材料を使用 ・火災に耐える時間 外壁・柱・床等 : 45分間 屋根・階段 : 30分間 	
防火構造等	建物外側のみが火に強く、一定時間周囲から火をもらわない構造	木造(外壁モルタル塗り)など 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・軒裏のみ耐火性のある材料を使用 ・火災に耐える時間 外壁・軒裏 : 30分間 	

■ 建物構造の状況

28

<補助26号線北側>

- ・ 補助26号線の北側エリアは、戸建住宅が多く、防火造や準耐火造が多い
- ・ 木造も散見される

<補助26号線南側>

- ・ 店舗・事務所が立地しており、大半が耐火造
- ・ 沿道を離れると準耐火造や防火造が多い

<玉川通り>

- ・ 大規模な建物が多く、大半が耐火造



◇構造別建物現況図

- 耐火造
- 準耐火造
- 防火造
- 木造

※資料：R3年度土地利用現況調査

■ 不燃化率

<不燃化率の推移>

	H28 年度	R3 年度	増減 (R3-H28)
世田谷区	58.8%	59.8%	+1.0ポイント
三宿一丁目	64.4%	68.4%	+4.0ポイント
三宿二丁目	61.3%	66.0%	+4.7ポイント
池尻三丁目	76.2%	78.3%	+2.1ポイント
池尻四丁目	72.4%	78.2%	+5.8ポイント

※資料：令和3年度土地利用現況調査
 ※不燃化率＝（耐火建築物建築面積＋準耐火建築物建築面積×0.8）／全建築物建築面積



◇構造別
建物現況図

- 耐火造
- 準耐火造
- 防火造
- 木造

■ 地域危険度

<総合危険度ランク>

	建物倒壊 危険度	火災 危険度	総合 危険度
三宿一丁目	2	3	3
三宿二丁目	2	2	2
池尻三丁目	2	2	2
池尻四丁目	1	2	2

※出典：地震に関する地域危険度測定調査（R4.9）
 ※建物倒壊危険度：建物量・構造・建築年代、地盤の状況等から、建物倒壊棟数を測定してランク付け
 ※火災危険度：出火の危険性（火気器具等使用状況、地盤等）、延焼の危険性（建物量、構造、公園等）から、全焼棟数を測定してランク付け
 ※総合危険度：建物倒壊危険度及び火災危険度に、災害時活動困難係数（道路・公園等の活動空間の不足率、避難等に有効な道路ネットワークの不足率等）を乗じてランク付け



- 危険性が高い ↑
- 総合危険度ランク(第9回)
- 5 (1-85位)
 - 4 (86-373位)
 - 3 (374-1195位)
 - 2 (1196-2848位)
 - 1 (2849-5192位)

2. アンケート調査結果

■ アンケート調査概要

32

◇対象区域（調査票の配布範囲）

- ・ 補助26号線の道路計画線からおおよそ30mの範囲を含む区域

◇対象者

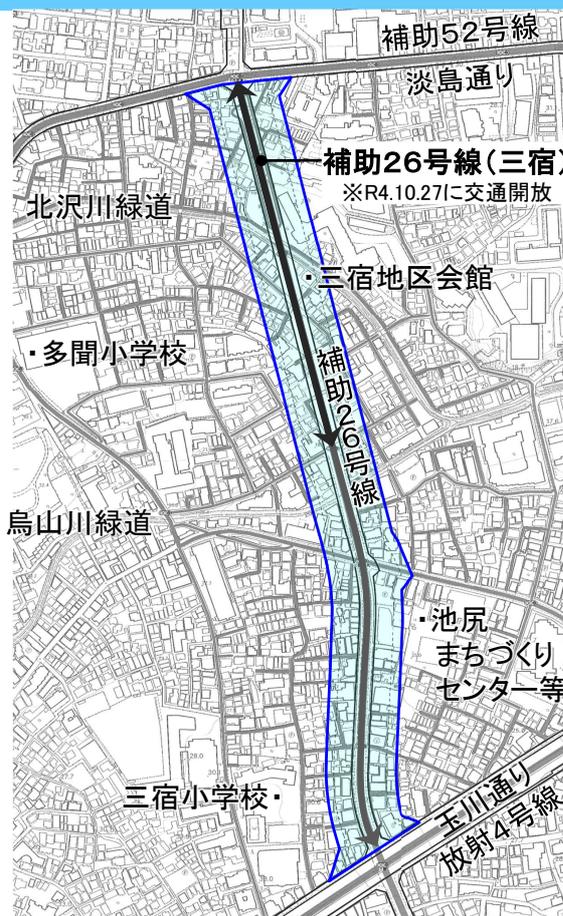
- ・ 対象区域内に居住・就業・営業されている方
- ・ 補助26号線の道路計画線からおおよそ30mの範囲内の土地・建物所有者

◇調査期間

- ・ 令和4年12月8日～28日

◇回収結果

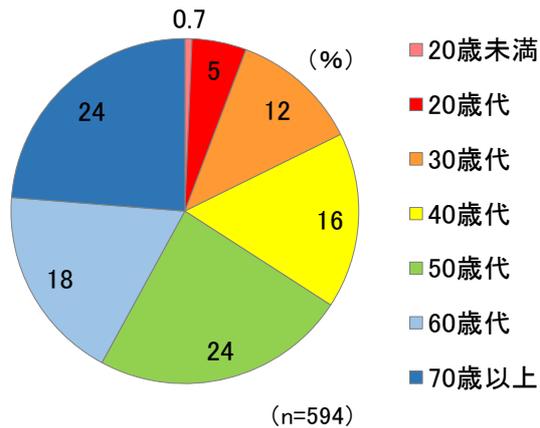
- ・ 配布数 3,762件
- ・ 回収数 595件
- ・ 回収率 約16%



◇回答者の属性

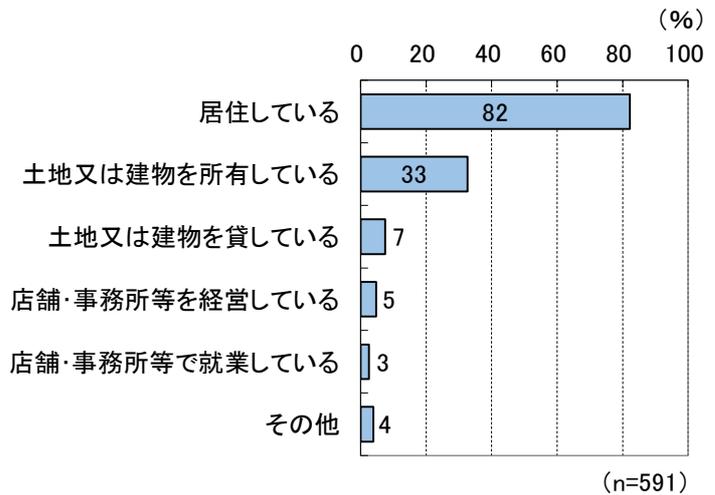
問. あなたの年齢は？

- ・回答者の年齢は20歳代以下は少ないが、30歳代以上は各年代とも1～2割強を占める



問. あなたと地域の関わりは？

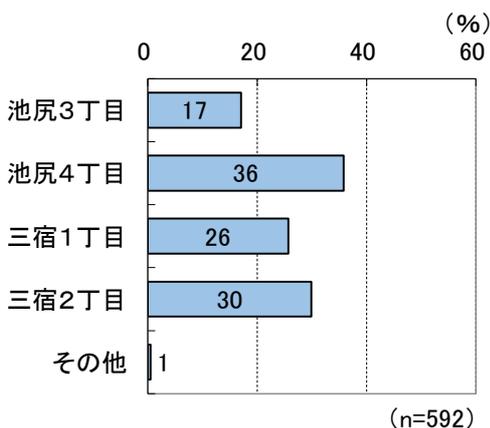
- ・回答者の大半が居住者である
- ・土地・建物所有者も3割を占める



◇回答者の属性

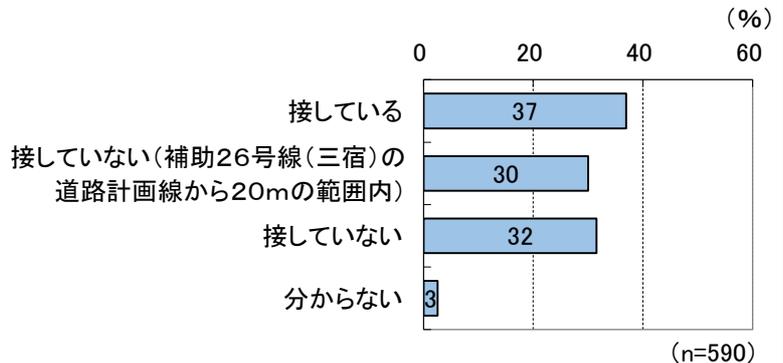
問. あなたと関わりのある場所は？

- ・回答者の居住地等は、池尻4丁目が最多（36%）で、三宿1・2丁目もそれぞれ3割程度を占める



問. 左記は26号線に接しているか？

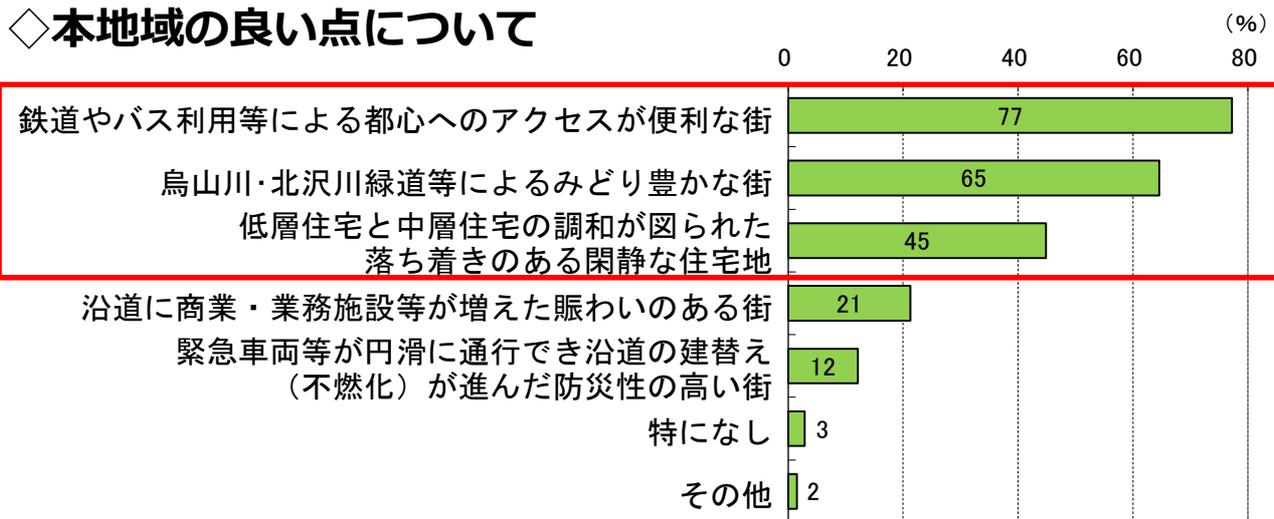
- ・居住地等の場所が、補助26号線に接している方が約4割、道路計画線から20mの範囲内の方が約3割を占める



■ アンケート調査結果

35

◇ 本地域の良い点について



(n=593)

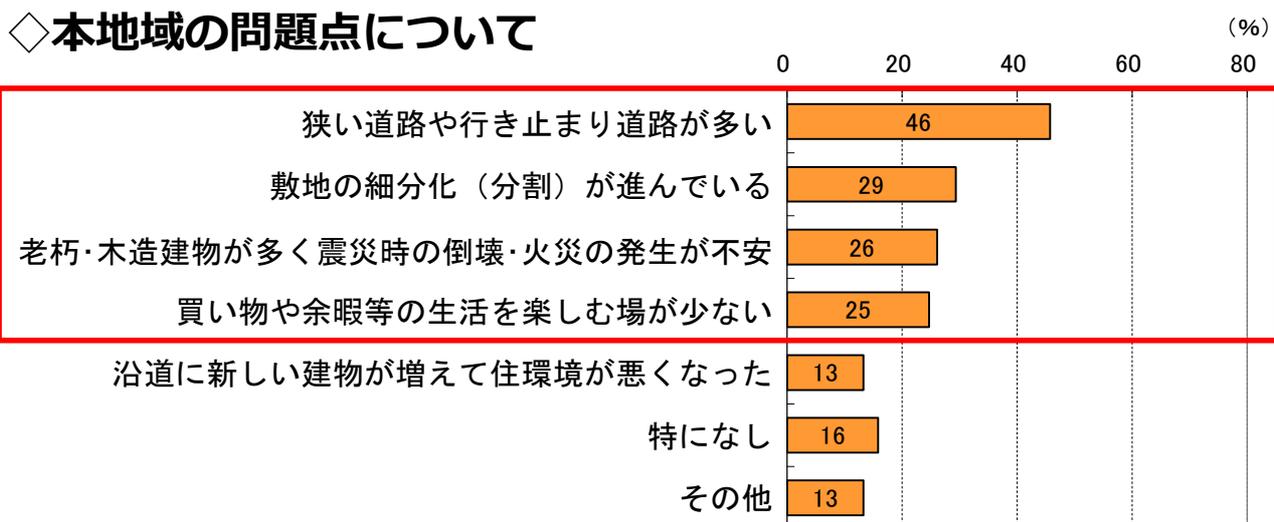
【主な自由意見】

- ・スーパー、郵便局、美容院等、生活に便利な店舗が近くにある
- ・買物・食事に便利
- ・有名な店が多く、話題性がある
- ・ブランド感がある など

■ アンケート調査結果

36

◇ 本地域の問題点について



(n=586)

【主な自由意見】

○道路・交通

- ・狭い、見通しの悪い道路が多い
- ・セットバックが進まない
- ・電柱が邪魔
- ・生活道路の車の交通量が多い

※補助26号線関連のご意見は次頁以降

○生活環境等

- ・子どもが安心して遊べる公園等がなくなった
- ・ワンルームマンションが増えた
- ・お店の前や道路にゴミが多く、街全体が汚い
- ・飲食店や酔っ払いが、深夜・早朝までうるさい
- ・夜道が暗く怖い

◇自由意見（道路・交通について①）

○26号線の課題（交差点関連）

<新たな交差点（北側）>

- ・北沢川緑道の位置とずれていて不便
- ・万年堀や路上駐車等で見通しが悪い
- ・横断できる時間が短い

<新たな交差点（南側）>

- ・交差する区道に信号、ミラーがなく、非常に危険
- ・通学路であり早急に対応してほしい

<三宿・池尻交差点>

- ・交通量が増え右折時間が短くなった
- ・右折信号等を検討してほしい

<その他>

- ・横断歩道を増やしてほしい
- ・時間パーキングメーターの駐車スペースは見通しが悪く危険

○補助26号線の課題（交差点以外）

- ・交通量が増えて騒音、振動が気になる
- ・路上駐車が多い
- ・時間パーキングは見通しが悪い
- ・車道・歩道を走行する自転車が危険
- ・副道は、車のスピードが出ており危険
- ・スーパー周辺も歩道・自転車道の整備、無電柱化を進めてほしい
- ・ベンチを設置してほしい
- ・区や民間のレンタサイクルのスポットが設置されると良い

◇自由意見（道路・交通について②）

○その他の道路

- ・狭い道路、行き止まり道路、見通しの悪い道路が多い
- ・三宿・池尻交差点から多聞小学校に抜ける道路、多聞小学校から烏山川緑道北川を抜ける道路は、交通量が多く危険
- ・補助26号線以外の道路の交通量を減少させる取組みを進めてほしい
- ・建替えてセットバックしても、道路の舗装や電柱がそのままでは通行が不便

○バス路線

- ・バスが通ると嬉しい（渋谷駅、三軒茶屋駅、北側の井の頭線・小田急線・中央線、南側の東急東横線方面等）
- ・バス路線はいらない

○26号線整備に対する意見（賛成）

- ・とても便利になった
- ・買物に行きやすくなった
- ・歩道・自転車道が分かれているのが良い
- ・街並みや見通しが良くなった
- ・補助26号線の淡島通り北側も早く整備してほしい
- ・家の前の道路の車の交通量が減少した
- ・他の道路の交通量が減ることを期待

○26号線整備に対する意見（反対）

- ・必要性が分からない、不便になった
- ・これまでの通りを無視した造りになっている
- ・道路整備のための費用は防災・福祉・緑化等に使うべきである

◇自由意見（街並・みどりについて）

○26号線沿道の店舗等

- ・店舗・飲食店等を増やし、賑わいをくってほしい
- ・個性あふれるお店、おしゃれなお店、生活必需品関連の店舗等がほしい
- ・貸し店舗やテナントがない

○26号線沿道の空地

- ・フェンス、工事用足場、三角コーン等で、街の美観が損なわれている
- ・植栽・ベンチの設置、公園の整備等に有効に利用してほしい
- ・活用方法が決まっているなら教えてほしい

○公園・広場

- ・緑が多く、公園があり住みやすい
- ・緑道が分断された
- ・池尻北広場が小さくなった
- ・池尻北広場の出入口の植栽の背が高く、子どもの飛び出しが心配

○みどり

- ・沿道の緑化を進めてほしい
- ・緑道の老木化した桜を植替えてほしい
- ・道路植栽をきちんと管理してほしい

○ゴミ等

- ・歩道のゴミ集積場所が汚い
- ・ゴミのポイ捨て等で街が汚い
- ・落書きがみられる

◇自由意見（防災・その他について）

○防災

- ・接道条件で建替えが出来ずに、老朽化した建物が目立つ
- ・狭い道路や老朽化した木造建物が多く、地震・火災等の災害が心配
- ・高さ制限や建蔽率の緩和等を考えないと、本当の不燃化にはならない
- ・水害が心配

○その他

- ・街灯が疎らで暗い場所が多い
- ・夜道が暗く一人歩きは怖い
- ・ワンルームマンションが増えている
- ・飲食店が深夜・早朝まで騒がしい
- ・早朝の通学時間帯に泥酔した人が歩いている
- ・店前の不法投棄が多く汚い
- ・飲食店が増え、治安悪化が不安

グループワーク

■ グループワークの進め方

【ご参加の皆さま】

- ①付箋紙に、各テーマにおける良い点や問題点等の意見を記入する
- ②記入した意見を、順番に発表し、テーブルの地図に貼り付ける



【事務局】

3テーマの意見交換終了後に、意見を取りまとめ、各グループの意見を発表

◇テーマ1 : 道路・交通に関すること



色の付箋に意見を記入

↑
10分間
↓

◇テーマ2 : 街並み・みどりに関すること



色の付箋に意見を記入

↑
10分間
↓

◇テーマ3 : 防災に関すること



色の付箋に意見を記入

↑
10分間
↓

▼
まとめ

テーマ1 : 道路・交通

- ・ 2分間、思いつくことを付箋に記入してください
- ・ 2分経過したら、記入が終わった方からグループ内で発表して、地図上に貼り付けてください
- ・ 特定の場所に対する意見でない場合は、地図上の余白に貼り付けてください。

テーマ2：街並み・みどり

- ・ 2分間、思いつくことを付箋に記入してください
- ・ 2分経過したら、記入が終わった方からグループ内で発表して、地図上に貼り付けてください
- ・ 特定の場所に対する意見でない場合は、地図上の余白に貼り付けてください。

テーマ3：防災

- ・ 2分間、思いつくことを付箋に記入してください
- ・ 2分経過したら、記入が終わった方からグループ内で発表して、地図上に貼り付けてください
- ・ 特定の場所に対する意見でない場合は、地図上の余白に貼り付けてください。

グループ発表

**本日は、ご参加いただき
ありがとうございました。**

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課 事務局一同

『池尻・三宿の街 懇談会』アンケート

- ※ご意見、ご感想など、ご自由にお書きください。今後の参考にさせていただきます。
- ※このアンケートは、当該地域における取り組み以外の目的では使用いたしません。
- ※お帰りの際に、出口で事務局スタッフへ提出してください。
- ※後日提出される方は、郵送・FAXで2月20(月)までに、下記送付先へお送りください。

■ 補助26号線沿道(池尻・三宿)の街づくりに関するご意見

[]

■ 本日の懇談会に参加して思ったことなど

[]

【アンケート送付先】

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課 (担当：鍋坂、金濱、長谷川)

住所：〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27 (第一庁舎4階41番窓口)

電話：03-5432-2872 FAX：03-5432-3055



よろしければお名前等をご記入ください。

お名前

ご住所

電話番号

ファックス番号