### 第11回 補助26号線沿道地区街づくり懇談会 次 第

日 時:令和4年12月2日(金)18:30~

3日(土)18:30~

会 場:2日 北沢タウンホール 4階 活動フロアー

3日 代沢東地区会館 2階 大会議室

- 1. 開会
- 2. これまでの検討の振り返り
- 3. 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)
- 4. 意見交換
- 5. 閉会

#### 配布資料一覧

- 次第(本紙)
- ・【資料 1】スクリーンに投影する資料の綴り
- •【資料 2】街づくりルールのたたき台(概要)
- ・【資料3】第10回街づくり懇談会の振り返り【要旨】
- ・ 懇談会参加者アンケート

### 第11回 補助26号線沿道地区 街づくり懇談会

### 令和4(2022)年12月2日・3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

### < 会場内 >

- ① 室内の空気は、機械換気により常時入れ換え
- ② 職員は手指の消毒を行い、マスクを着用
- ③ 座席間隔の確保
- ④ マイクなどの消毒

### < 皆様へのお願い >

- ① 入室時の手指の消毒、検温のご協力ありがとう ございました。
- ② 会場内では、マスクの着用をお願いします。

### 懇談会の進行にあたり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が、 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。

2

### 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】街づくりルールのたたき台(概要)
- ・【資料3】第10回街づくり懇談会の振り返り【要旨】
- ・懇談会参加者アンケート

### 本日の懇談会の流れ

### < 次第 >

- 1. 開会
- 2. これまでの検討の振り返り
- 3. 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)
- 4. 意見交換(質疑応答)
- 5. 閉会

4

### 2 これまでの検討の振り返り

### 街づくり懇談会における検討の流れ

これまでの振り返り

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 <b>11回</b> R4.12.2,3	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

6

### 沿道地区の将来像

これまでの振り返り (第5・6回懇談会)

視点

<sub>計画上の</sub> 位置づけ

地区の現況

**地域の方々** からの**ご意見** 

# 将来像

- 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
- 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

### 実現手法の検討

これまでの振り返り (第9回懇談会)

令和4年1月 検討に向けた ルール(案) を提示



		(仮)住宅地区	(仮)都営住宅地区	(仮)教育施設地区	(仮)住宅・商業地区	
1	建物の用途	「第-	-種低層住居専用地域」を	「第一種中高層住居専用	地域」へ変更	
ľ	<del>是</del> 例07门应	自動車車庫を制限	_	_	マージャン屋などを制限	
2	建物の高さ (最高限度)	16m	16m (淡島通り沿道部分25m)	世田谷区:25m 目黒区:17m	淡島通り側 25m	
3	敷地の大きさ (最小限度)	8 0 m²	8 0 ㎡ (淡島通り沿道部分6 0㎡)	8 0 m²	世田谷区:指定なし 目黒区:55㎡	
4	建物の外壁や 広告物などの 色彩や形態など	建物の屋根、外壁の形態や色彩、意匠(デザインなど)は、周辺の環境と調和したものとする。 屋外広告物は、点滅光源等の使用を制限する。				
5	建物の構造	耐火建築物等また	耐火建築物等または準耐火建築物等とするよう努める。			
6	垣・さくなど 塀の構造	道路に面して塀を設ける場合は、 生垣や透過性のあるフェンス等(背後を緑化)したものとする。				
7	幅員が4mに 満たない道路	後退(セットバック)部分は、緊急車両の通行の妨げとならないよう、 道路状に整備し、工作物やプランターなどを設置しない。				
8	敷地の緑化	既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内に一定量の緑化を行う。 8				

### 実現手法の検討

### これまでの振り返り

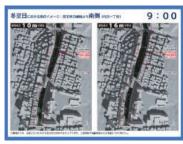
### 令和4年2~3月 アンケート

### 



<sup>令和4年3月</sup> 第**10回懇談会** 





令和4年7月 オープンハウス





### 主なご意見

### 1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 を期待できる。
- ・現状のままがよい。
- ・日照の確保が気になる。

#### など

### 2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。など

### 8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。  ${}_{\text{tel}}$

### 4 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。

### 6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。 など

### 6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。 など

### √の幅員が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。

#### など

### 3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。など

10

3

### 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)

### ① 位置づけ、手法の確認

12

### 東京都の計画

### 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



### 世田谷区の計画

### 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



### 目黒区の計画

### 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。



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

### 補助26号線沿道の状況

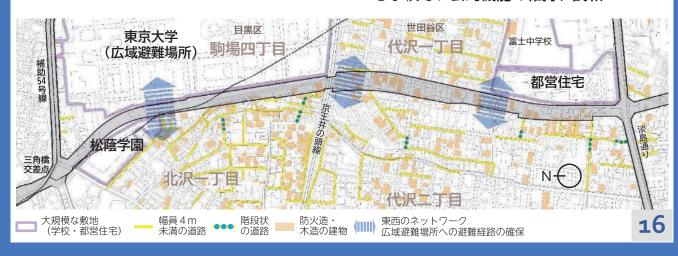
### 街の現状

- ○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**
- ○学校等、公的機能の維持、調和



### 将来像の実現に向けて(街づくりの手法)

### 視点





**地域の方々** からの ご意見

### 将来像

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

建物の不燃化、耐震化が進み、 ② 災害に強いまち並みが 形成されている

環境に優しい、 ③ うるおいのあるまち並みが 形成されている

誰もが移動しやすい、 ④ 安全性と快適性に配慮した 道路が整備されている

### <sub>街づくりの</sub>手法

用途地域 <sub>の変更</sub>

高<mark>度地区</mark> の変更

地区計画 の策定

世田谷区>地区街づくり計画の策定

### 将来像の実現に向けて(街づくりの手法)

### 【用途地域】

- ○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、<br/>
  地域ごとに建物の用途、建蔽率、容積率などを定める。

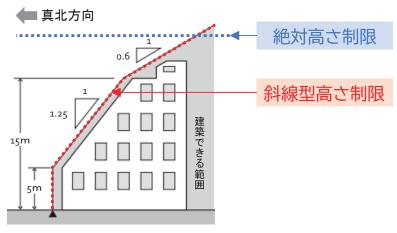


18

### 将来像の実現に向けて(街づくりの手法)

### 【高度地区】

- ○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。



出典:目黒区 用途地域・地区等による建築制限の概要 高度地区より作成

19

### 将来像の実現に向けて(街づくりの手法)

### 【地区計画】

(区決定)

- ○都市計画法に基づく制度 (都市計画法第12条の4)
- ○地区や街区レベルで、きめ細かく 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



### 【地区街づくり計画】 (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。

20

### ② 街づくりルールのたたき台

### 街づくりの方向性

### 視点

#### 将来像



計画上の 位置づけ

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

地区の 現況

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

地域の 方々 からの ご意見

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

#### 方向性

- 良好な住環境・教育施設環境の 維持・向上
- 生活利便性を高める土地利用の 誘導

- 沿道の防災性の向上 (延焼遮断帯の形成)
- ●広域避難場所機能の維持・向上

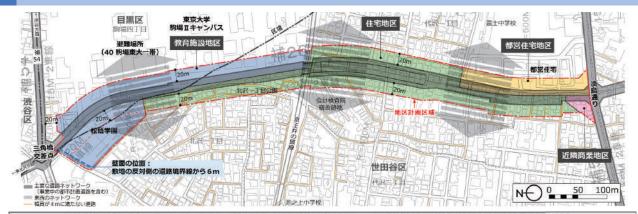
緑

- ●緑の保全・創出
- ■環境負荷低減への配慮

▶東西のネットワークの確保

22

### 街づくりのルール(たたき台)

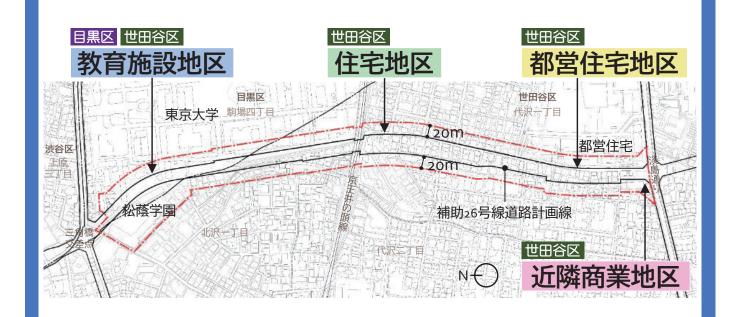


●子供から高齢者まで誰もが便利で善らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている●環境に優しい、うるおいのあるまち並みが形成されている。

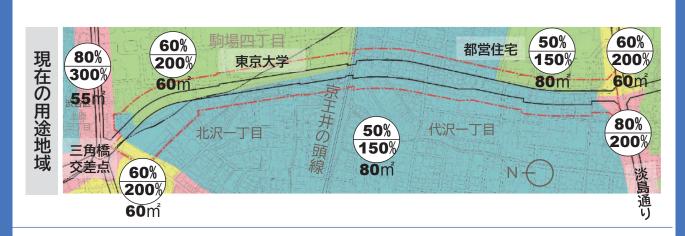
※今後の関係機関等との調整により変更する場合があります。

		住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
	街づくりの範囲	CONTRACTOR -	補助26号線計画線から20m	を基本(沿道の街づくりとして一体で取り組む部分を含む)	
	建物の用途		「第一種低層住居專用	出地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更。	
	建物の用述	-	_	_	マージャン屋などを制限。
	建物の高さ(最高限度)	1 6 m	2 5 m	17m ただし、教育施設かつ、 敷地価積が 5,000㎡~10,000㎡:25m (沿道20m内) 19m (沿道20m内) 10,000㎡以上:34m	P=
	壁面の位置・壁面後退区域の制限	_	_	鮫洲大山線沿い:敷地の反対側の道路境界線から6m 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。	9 <del>-</del>
	敷地の大きさ (最低限度)	8 0 m²	_	8 0㎡ (世田谷区)	( <del>-</del>
	建物、広告物などの 形態、色彩、意匠	建物の屋根や外壁、屋外広告物の形態・色彩・意匠(デザインなど)は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとする。 屋外広告物は、点滅光源などを使用しない。			
	敷地の緑化	既存樹木の保全や敷地内の緑化に努める。			
	垣・さくの制限	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、フェンス等の場合は緑化に努める。			
	建物の構造	耐火建築物等または準耐火建築物等とするよう努める。			
	幅員が4mに満たない道路への対応	後退部分は、道路状に整備し、工作物やブランターなどを設置しない。			
)	環境等への配慮	環境負荷の低減に配慮した施設の計画、設備の導入に努める。 車両のネットワークの誘導。			
1	ネットワークの誘導	東西のネットワークの誘導。	NI A ///	N関係機関竿との調敕により亦再する場合	18 + 11 + 1

### 街づくりの範囲・地区の区分



### 建物の用途





建蔽率

容積率

敷地面積の 最低限度

24



### 建物の用途

### <建てることができる用途>

### 【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
- ●兼用住宅
- ●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階建以下、床面積500m以内)
- ●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

26



### 建物の用途

(懇談会での意見交換、位置づけ)

住環境

防災

- ●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

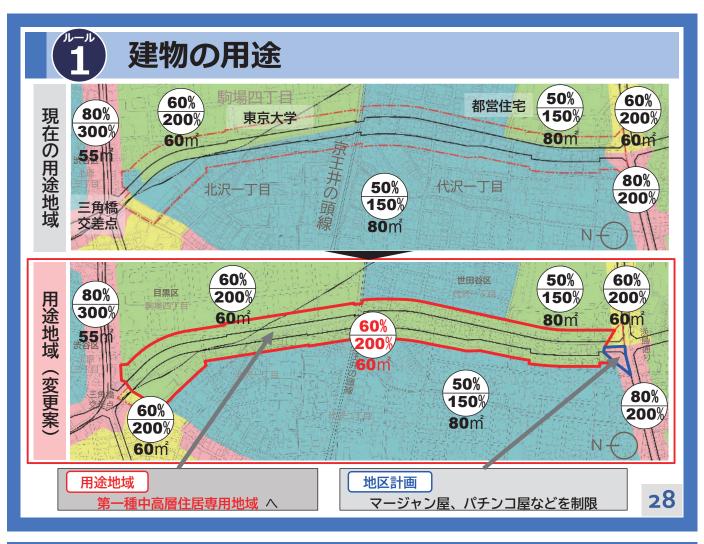
#### (用途地域の変更)

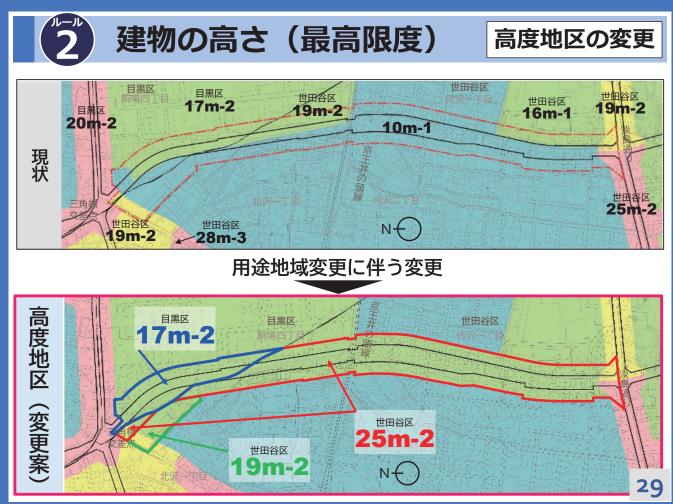
既成市街地の機能更新等を効果的かつ円滑に進めるため、都市計画事業等の進捗状況に応じ、適時適切に見直す。

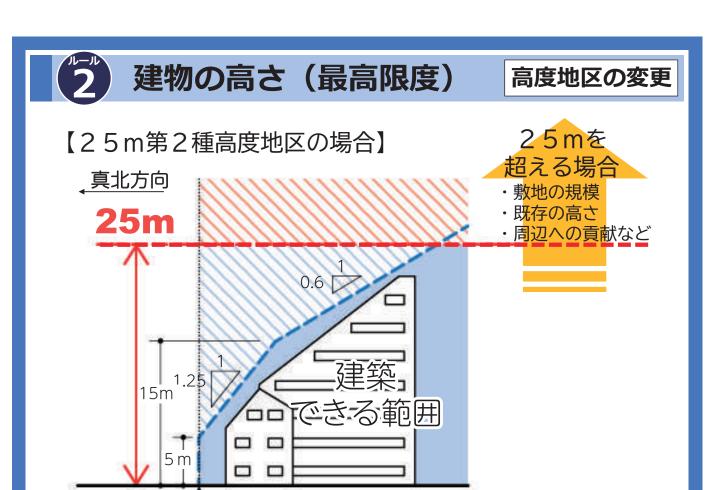
(沿道区域内) 第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域

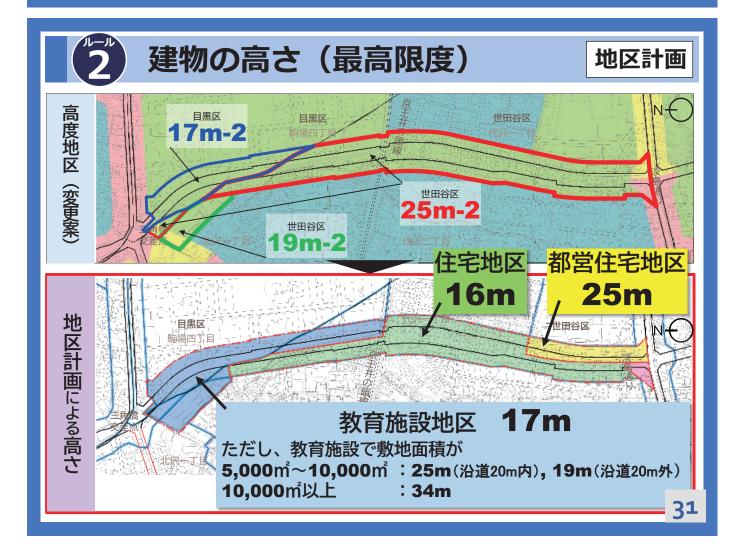


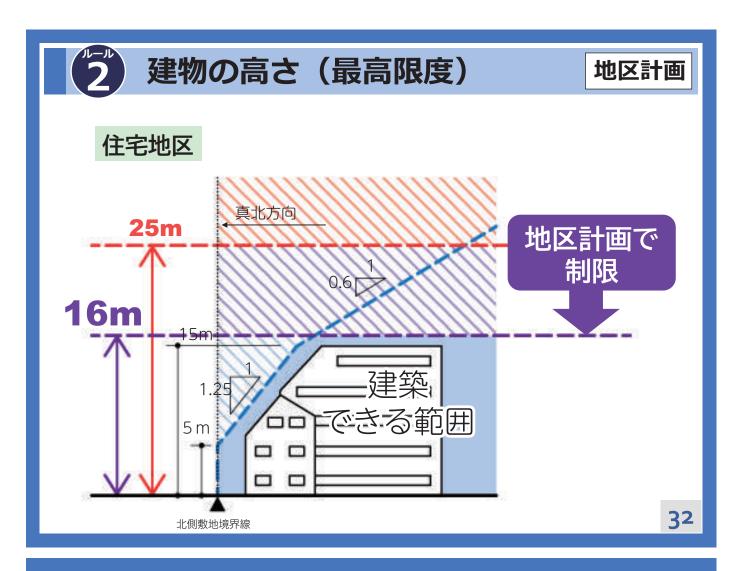




30

北側敷地境界線





### 壁面の位置・壁面後退区域の制限

### 防災

●消防活動困難区域 への対応







消防活動に課題があるエリア(北沢1付近)



壁面後退区域の制限

消防活動を妨げる 工作物の設置を制限

補助26号線(代況)の道路計画線 上記以外の都市計画道路の道路計画線 = 主要生活道路

------ 補助26号線 (代沢) の道路計画線から20m

■ 幅員6m以上の道路ネットワーク ■ 福員4m未満 編員6m以上(上記以外) 幅員4m以上6m未満

34

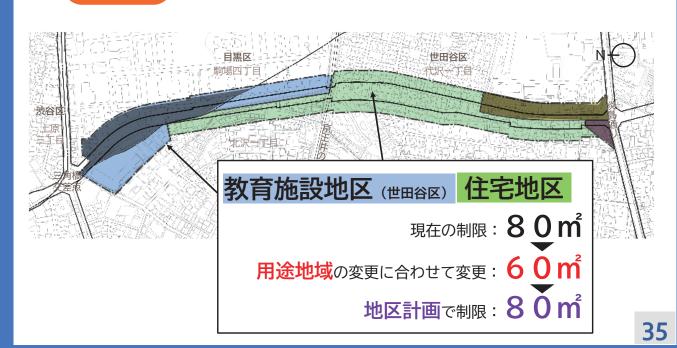
### 敷地の大きさ(最低限度)

住環境

●良好な住環境の保全

防災

密集市街地の抑制

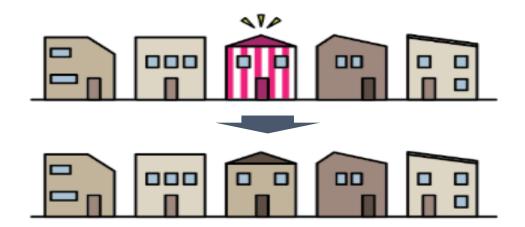




### 建物、広告物などの形態、色彩、意匠

住環境

●周辺の街並みとの調和



建物の屋根や外壁、屋外広告物の形態・色彩・意匠(デザインなど)は、周辺の環境と調和したものとする。

屋外広告物は、点滅光源などを使用しない。

36



### 敷地の緑化

緑・環境

●緑豊かな街並み形成





既存樹木の保全や敷地内の緑化に努める。



### 垣・さくの制限

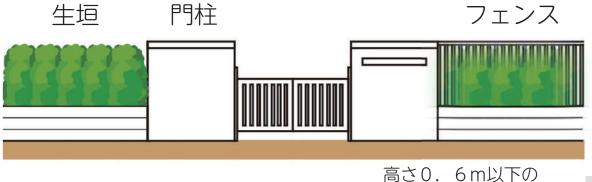
住環境

●緑豊かな街並みの形成

防災

●防災性の向上

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、フェンス等の場合は緑化に努める。



高さり、6 m以下の 基礎は設置可

38



### 建物の構造

世田谷区

防災

●防災性の向上

耐火建築物等または 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



### 幅員4mに満たない道路への対応 世田谷区

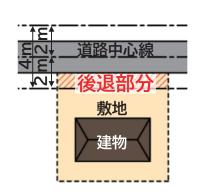
住環境

●安全な住宅市街地の形成

防災

●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 を設置しない。



緊急車両 介護車両の通行





40

### 10

### 環境等への配慮

世田谷区

住環境

●地球温暖化対策の推進

防災

●防災性の向上

環境負荷の低減に配慮した 施設の計画、設備の導入に努める。

推奨する取り組みの例 ●

雨水貯留浸透施設の整備 太陽光発電など など浸水被害の防止

自然エネルギーの活用



雨水浸透ます



建物の断熱や高効率設備の 設置など省エネルギー対策





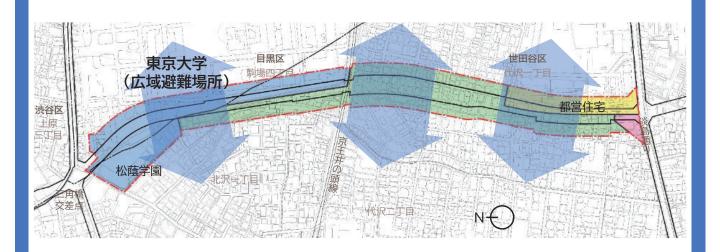
### (1) ネットワークの誘導

ネットワーク

●東西ネットワークの確保

防災

●広域避難場所機能の維持・向上



42

### 今後の進め方(イメージ)

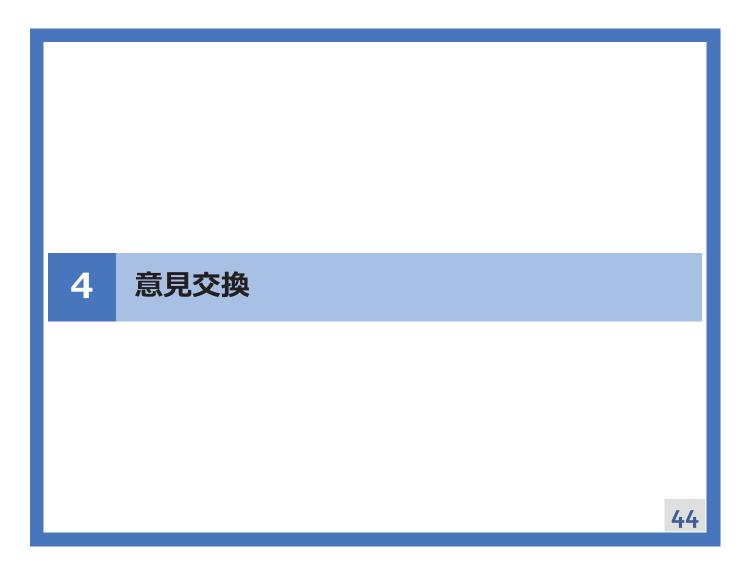
今回

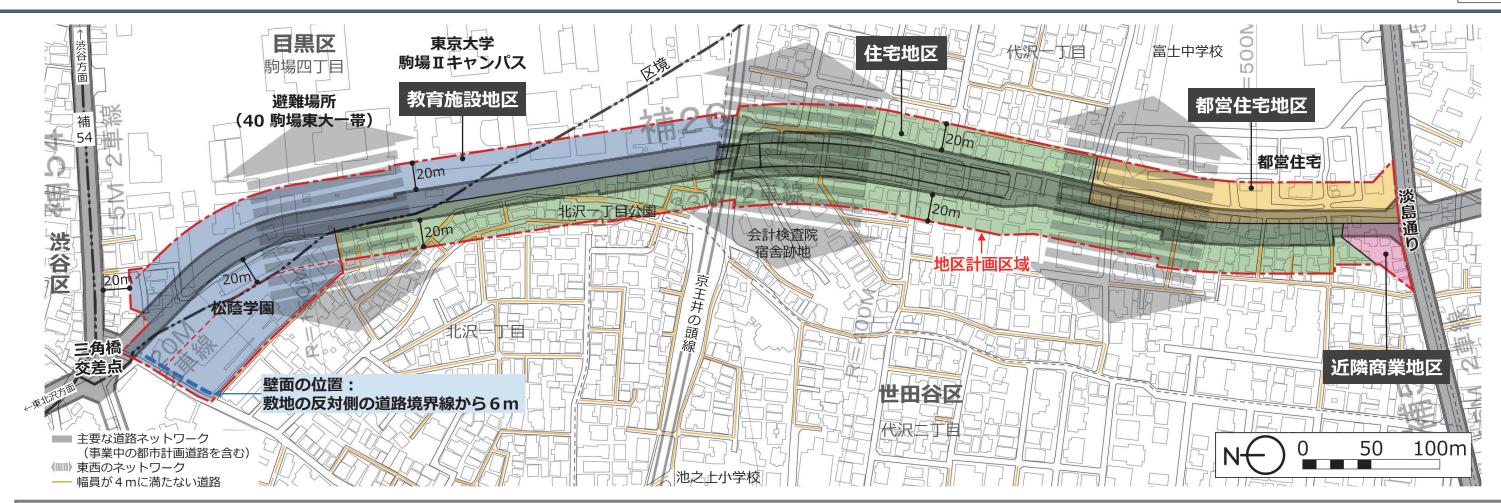
第1回~ 第10回 懇談会

第11回 懇談会 地区計画等 のたたき台

素案・ 原案の案 説明会

ルール策定





【将来像】

- ●子供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
- ●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

- ●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
- ●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

		住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区	
	街づくりの範囲	補助26号線計画線から20mを基本(沿道の街づくりとして一体で取り組む部分を含む)				
1	建物の用途	「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更。				
1	建物の用述	_	_	_	マージャン屋などを制限。	
2	建物の高さ(最高限度)	1 6 m	2 5 m	17m ただし、教育施設かつ、 敷地面積が 5,000㎡~10,000㎡:25m(沿道20m内) 19m(沿道20m外) 10,000㎡以上:34m	_	
3	壁面の位置・壁面後退区域の制限	_	_	鮫洲大山線沿い:敷地の反対側の道路境界線から6m 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。	_	
4	敷地の大きさ(最低限度)	8 0 m²	_	80㎡(世田谷区)	_	
5	建物、広告物などの 形態、色彩、意匠		建物の屋根や外壁、屋外広告物の形態・色彩・意匠(デザインなど)は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとする。 屋外広告物は、点滅光源などを使用しない。			
6	敷地の緑化	既存樹木の保全や敷地内の緑化に	努める。			
7	垣・さくの制限	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、フ	アエンス等の場合は緑化に努める。		
8	建物の構造	耐火建築物等または準耐火建築物等とするよう努める。				
9	幅員が4mに満たない道路への対応	ない道路への対応 後退部分は、道路状に整備し、工作物やプランターなどを設置しない。				
10	環境等への配慮	環境負荷の低減に配慮した施設の	計画、設備の導入に努める。			
11	ネットワークの誘導	東西のネットワークの誘導。			調整により変更する場合があります。	

## 第10回街づくり懇談会の振り返り【要旨】

1. 第10回街づくり懇談会の開催概要 1	
2. 意見交換	
3. 第10回懇談会アンケートの概要 7	
4. 東京都からの回答	
5. 区からの回答	

令和4(2022)年12月2日 12月3日

世田谷区•目黒区

### 1. 第10回街づくり懇談会の開催概要

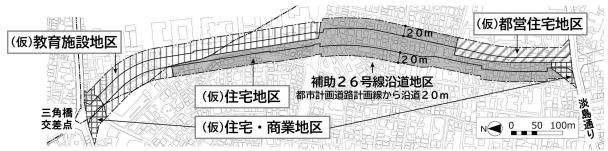
【日 時】 令和4(2022) 年3月20日(日) 10:00~12:00

【会 場】北沢タウンホール2階 第1・第2集会室

【参加者】30人

【内 容】第9回街づくり懇談会でお示しした補助26号線沿道地区『建物の建て方等のルール(案)』に関するアンケート調査結果(速報)、建物の高さ(最高限度)等のイメージについてお示しし、意見交換を行いました。

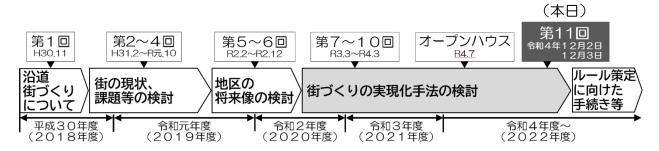
#### 《(参考) 第9回懇談会でお示ししたルール案》



	(仮)住宅地区	(仮)都営住宅地区	(仮)教育施設地区	(仮)住宅・商業地区
	「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更			
①建物の用途	独立した 自動車車庫を制限	_	_	マージャン屋などを制限
②建物の高さ(最高限度)	1 6 m	16m (淡島通り沿いは25m)	世田谷区:25m 目黒区 :17m	淡島通り側 :25m 三角橋交差点側 世田谷区:28m 目黒区 :20m
③敷地の大きさ(最小限度)	8 0 m²	80㎡ (淡島通り沿いは60㎡)	8 0 m²	世田谷区:指定なし 目黒区 :55㎡
④建物の外壁や広告物などの 色彩や形態など	) 建物の屋根、外壁の形態や色彩、意匠(デザインなど)は、周辺の環境と調和したものとする。 屋外広告物は、点滅光源等の使用を制限する。			
⑤建物の構造	耐火建築物等または準備	耐火建築物等とするよう努め	める。	
⑥垣・さくなど塀の構造	道路に面して塀を設ける場合は、生垣や透過性のあるフェンス等(背後を緑化)したものとする。			
⑦幅員が4mに満たない道路	後退(セットバック)部分は、緊急車両の通行の妨げとならないよう、 道路状に整備し、工作物やプランターなどを設置しない。			
⑧敷地の緑化	既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内に一定量の緑化を行う。			

※令和4年1月時点

#### 【懇談会の流れ】



#### 2. 意見交換

#### <質問>

• 容積率について、敷地が道路計画線から沿道20mの内外にまたがっている場合は どのように理解すれば良いのか。

#### ⇒<世田谷区からの回答>

基本的には、道路計画線から20mの範囲内についてはルール(案)の内容が適用され、範囲外については今まで通りのルールが適用されます。例えば、面積の半分が容積率200%、もう半分が容積率150%の場合は、中間の175%の容積率となる、という計算になります。

なお、ルール(案)で示している200%は都市計画法で定める容積率ですが、 それとは別に、敷地ごとに建築基準法による制限として、道路幅員による容積率の 制限もあります。前面道路の幅員に住居系の用途地域の場合は10分の4を掛けた 値がその制限値となります。前面道路幅員が4mの場合、160%となり、ルール (案)で示した都市計画法に基づくルールからさらに制限されます。補助26号線 に面する敷地は前面道路幅員が広いため200%のルールが適用され、面していな い敷地で前面道路幅員が狭い場合にはこのように容積率の上限が変わります。前面 道路幅員による容積率の制限の説明は、今回の配布資料に掲載していませんが、区 が発行している「建築ガイド」に掲載しています。

高さについては、厳密に沿道20mの範囲内外それぞれの数値に抑える必要があります。

#### <質問>

・説明を聞き、斜線制限について理解が深まったが、特に代沢1丁目の西側への影響に配慮するような制限について説明いただきたい。資料4の46ページの図で緑色の線がそれにあたるのか。

#### ⇒<世田谷区からの回答>

資料中緑色の線は、隣地斜線制限といいます。隣地境界線から20m立ち上がったところから斜線制限が発生します。仮に高さの最高限度を16mと想定した場合、 隣地斜線制限自体は直接の影響を及ぼさないことになります。

#### <質問>

アンケート調査の結果として、特に建物の用途や高さについて賛否があるようだが、 これからどのように判断し、いつ頃に最終決定をするのか。

#### ⇒<世田谷区からの回答>

アンケート調査の結果については、再度整理したものを次回の街づくり懇談会で

お示しします。本日いただいたご意見やご質問も踏まえ、今後の方向性などについて説明いたします。

#### <質問>

・敷地の緑化について、「既存樹木の保全に努める」というのはどのような内容か。道路整備によりなくなってしまう東京大学の敷地にある森のような木を北沢一丁目公園に移植してほしい、とアンケート調査で回答したが、そのような内容を指しているのか。

#### ⇒<世田谷区からの回答>

沿道20mの範囲内にあるそれぞれの敷地における既存樹木の保全を指しています。建替えをするときに一度更地にすることがあると思いますが、そういった場合に極力、今ある樹木を残していただきたいという内容です。前回の懇談会やアンケート調査でお示ししたルール(案)は概ねの方向性を示した内容ですが「一定量の緑化」とはどれくらいなのかというご指摘もいただきました。皆様が概ねこの内容で良いということであれば、次回の懇談会で、「一定量」の内容などをより具体的にお示しします。

#### <質問>

- ・そもそもの考え方として、道路がつくられても住環境はそのまま維持したいと皆さんが思っている中で、沿道20mの範囲だけルールを変えるとなると、利益を得る人と不利益を被る人がおり、当然意見は割れる。もともと代沢は全体的に同じ条件で建物を建てられる地区である。今も代沢には公共交通機関に繋がる道があり、その既存の道路に沿ってルールを変えるような議論であればまだ理解はできる。今でも高さ10mまで建てられるのであれば小規模な店舗をつくることができる。なぜ建物を高くしなければいけないのか。また、高くする必要があるのであれば、なぜ新しい道路の沿道20mに限定するのか。住環境を守るなら守れば良いと思う。道路整備により直接的に影響を受ける人については、地域として何らかの形で救済する必要があるとは思うが、道路をつくるために高さを急に変えられて、自分たちに沿道20mの線を引かれなければいけないのかが不明である。なぜそのように考えなければならないのかに焦点を当てて説明してほしい。
- •「沿道20m」の線は、誰がどのように決めたのか。建物の高さが1m変わるだけで、 日の出から1時間後くらいの日の入り方がかなり変わると思う。建物の高さが6m 高くなる場合、23mくらい影が伸びると思うが、そういった影響があるにもかか わらず、なぜ20mで線を引かれなければいけないのか。西側の地域は日照の条件 が不利だと認識されているなら、利益のある人ではなく、そういった不利益のある 人を守るようなルールづくりについてもう少し議論させてもらえるとありがたい。

#### ⇒<世田谷区からの回答>

世田谷区では、世田谷区都市整備方針で都市計画道路が整備される場合には交通の変化等を考慮して、沿道の土地利用を適切に誘導する、としています。補助26号線沿道地区では、道路整備が事業認可されようとしているタイミングで懇談会を開始し検討を進めてきた経緯があります。

検討当初から、沿道の土地利用を実現する手法の一つとして用途地域の変更が想定されたことから、東京都が公表している「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」の原則に基づき、沿道「20m」という範囲を基本に、おおむね沿道「30m」の範囲にお住いの方々等へ補助26号線沿道地区の街づくりに関する案内を配布し、懇談会を開催してきています。

沿道に限らず面的な街づくりの問題意識をお持ちであれば、世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画という制度があります。これは、地区の方々が街づくり協議会という組織を立ち上げ、自由に意見交換をして将来像をまとめていく制度です。区は、その協議会に専門家を派遣しています。近隣では、代田地域において、4、5年前に地区の代表たちが代田地区街づくり協議会を設立して議論を行っています。

#### ⇒<街づくりアドバイザーからの回答>

大学の授業で都市計画を教えており、他の沿道街づくりの取組にも関わっていますが、今の意見は非常に根本的で重要な問題だと思っています。法律に基づいて都市計画道路が決定されると、その整備について裁判が行われる地区もありますが覆すことはなかなか難しく、厳しいというのが一般的です。都市計画の事業を進めているのは東京都ですが、東京都が進めようとしている都市計画道路整備事業は、東京都全体の公共交通や物流、色々な人の動き、場合によっては防災等の観点から道路整備の必要性の有無について判断しています。公共の福祉という言葉があるが、皆様の幸せの総量と道路整備により土地を取られてしまう方の犠牲のバランスをどう取るかというのが、都市計画が担うべき仕事の一つです。

沿道に近い場所では、やはり道路による影響があり、もちろん少し離れた場所でも影響があります。朝、自分の部屋に朝日が入っていたのに入らなくなる可能性や日が当たらず洗濯物が乾かない等、生活する上で日照は非常に大きな影響があると自分でも認識していますが、もう一方で、沿道では道路整備によって土地を収用され、生活を続けることができないという方の問題も起きます。

公共の福祉のため、東京都民の幸せのために道路をつくるということが東京都の考えです。補助26号線が完成した時に道路に最も近い方の受ける影響を少しでも良い形にするのか、少し離れたところの方についてどう考えるのか、地域ごとに影響の出方は異なるためこの地区ではどのように考えるのか、もう一方で被る影響だけではなくもう少し前向きな街づくりの力になるようなことを考えられないか、ということを考える場として街づくり懇談会の場が設けられているのだと思います。

#### ⇒<世田谷区からの回答>

これまでの街づくり懇談会で、4つの将来像をまとめました。その中で様々なル

ールがあり、例えば耐火造や準耐火造の建物にして、生垣をつくりブロック塀のない街にしたいという意見や、樹木を保存しながらできるだけ建て替えて緑あふれる街にしたいという意見も出ており、そういったことを議論してきました。もし道路ができても何も変わらない方が良いということであれば用途地域の変更は行いませんが、これまでの議論の中ではちょっとしたコンビニがあった方が便利だ、日用品が買えるドラッグストアがあった方が良い等の意見もありました。現在の第一種低層住居専用地域では、カフェを併設した小さな住宅のようなものは建てることができるが、コンビニの面積は一般的に200㎡くらいであり、第一種低層住居専用地域に建てるのは難しいというのが現状です。そういったことを勘案し、加えてそれぞれの事情と意見を踏まえながらルール(案)をお示ししてきました。今、強く、このままで良いという意見をいただいたが、そういったことについて皆様で議論していただきたいというのが、今回の意見交換の意図だったと思います。

当日、お答えできませんでしたご質問、ご意見については、以下の通りです。 こちらのご質問、ご意見に関しましては、本資料 P1 2以降「東京都からの回答」 「区からの回答」にお示ししておりますので、そちらをご覧ください。

#### <質問>

- 今回、道路をつくることだけでどれだけ影響があるか知りたい。道路が高い位置につくられるところと低い位置につくられるところがあると思うが、道路が高くなるとその横に建つ住宅には高低差があり、甚大な影響があると思う。道路の高さと日影の影響を掛け合わせて検証してもらえればと思う。
- ・補助26号線は掘割構造であり、幅6mの側道ができるということだが、側道の構造はどうなるのか。自宅の前の道路は、向かいにマンションが建ており、建てられた際、幅6mに広げられた。だが、歩車道が分かれておらず路側帯があるのみであるため、補助26号線の側道の構造でもそのようなイメージを持っている。配布資料中のVR画像で茶色く着色された部分が側道になるのだろうか。
- ・コンビニやスーパーをつくってほしいという意見があるようだが、チェーン店には 1日に3、4回くらい搬入車が入ってくるのを見る。淡島通りでも搬入車があちこ ちに停まっているが、そういったトラックが側道に入ってくるのは心配である補助 128号線の側道のように、路側帯がある所にガードレールがあるような構造だと、 停車場所がなく大通りとは異なるイメージになるのではないか。
- スーパー等の大きな商業施設では駐車場を設ける義務があると思うが、池尻三丁目の方にあるスーパーでは、週末になると駐車待ちの車列ができている。スーパー等ができると、そのような車列が側道にできてしまうのではないかという心配がある。
- ・代沢1丁目は道路の半分以上が側道になると思うので、幅約30mの道路沿いの街づくりではなく、幅6mで路側帯しかない道路沿いの街づくりを考えるべきではないか。色々と事例写真を出していただいたが、そういった点は少し考え直した方が

良いと思う。

#### <意見>

- ・第1回街づくり懇談会から参加しているが、これまで何度も皆様と意見交換した内容を集約し、ほぼ最終的な案という段階に来たと認識している。自分の土地は道路整備に伴い一部買収されるため、建替えなければいけないという立場である。その中で、狭くなった敷地に十分な床面積の建物を建てるのは設計上無理があるため、なんとかしてほしいと言い続けてきており、同じような考えの方は多いと思う。
- •街の将来を考えると、今と同じルールではまずいと考えている。用途地域や高さ等、何かしらの緩和を行い、大きさや高さに多少ゆとりのある建物をつくれるようにして、そこに若い世代が住んでもらえると街の活性化が進むと思う。また、小型店舗ができると日用品は身近な場所で買えるなど、生活の利便性を高めることができると思う。それを踏まえると、地域全体を一律的に高さ10mとするのは無理があると思う。高齢化が進んでいるので、どんどん人口が減り、高齢者ばかりになってしまうのではないかと心配している。
- •他の街に引っ越す人が自宅に挨拶をしにくることがあるが、その際に「ここは静かで上品で良い街だったが、近くで買い物ができない。坂道を越えて15分ほど歩く必要がある。」と仰っていた方の話が印象的だった。
- 補助26号線の整備は良いチャンスであり、このチャンスを逃すと街の将来を考えることは今後なくなってしまうと思う。周りの方にあまり迷惑のかからない範囲(街の静かな雰囲気を変えない範囲)で、街の活性化等の観点からルールを多少緩和していくことを皆様とともに考えていきたいと思う。ルール(案)の内容であれば、今までの雰囲気を変えずに利便性を高めることができると考えている。

### 3. 第10回懇談会アンケートの概要

懇談会終了後、出席者30人中、16人の方よりアンケートを記入していただきました。 アンケートの設問は「街づくり懇談会の感想」、「補助26号線沿道地区の街づくりについて」、「その他」であり、内容は、次のとおりです。

### (1) 街づくり懇談会の感想

開催時間	・私は40代で中年の年代ですが、参加者の殆どが高齢者な点が気になりました。今後、長く住まれる若い方々のご意見が伺いたいです。 懇談会の開始時刻が朝10時と早い点も関係があるのかと思います。午後開始にしていただけたら、もう少し若い年代も参加いただ
進行	<ul> <li>・アンケート結果説明が丁寧すぎる。アンケート結果を今後どう採用し、建物用途、高さはどう決定するのかを聞きたかった。</li> <li>・最初の説明に1時間半掛かっていましたが、ポイントだけ話せば1/3(30分)くらいにまとめられると思います。そうすれば一番大事な意見交換の方に時間を割けると思います。後半の質問の回答も冗長すぎるので、一言でびしっと回答するだけにしてほしいと思いました。資料は大変すばらしいです。それもあったので説明は短くて大丈夫だと感じました。</li> <li>・非常に細やかな資料を豊富にご用意くださり、大変感激いたしました。感謝申し上げます。自身の知識不足な点もありますが、高度制限に関して、もう少し簡潔にお話をしていただけますと幸いでした。</li> <li>・「意見交換」の時間と「質疑応答」の時間を明確に分けたハンドリングをしてほしいと思いました。</li> </ul>
	<ul> <li>・時間が短すぎる。</li> <li>・前回は区からのメッセージが明確で、説明も端的で分かりやすく有意義な会と感じましたが、今回は逆の形になってしまい、参加者もどのような意見を言ったらいいのか分からず、個々の事情に即した質問という流れになってしまったのではと感じました。皆様が集まって意見交換をする機会は限られており貴重な時間なので、合意形成までのスピードを適切なものとするためにも、説明は端的で区からのメッセージをわかりやすいものとし、意見交換に時間を多く割いていただいた方がいいのではと思いました。また、意見交換も同期的なマイク方式ではなく、前回のような付箋で行う非同期方式も併用した方が多くの方の意見を汲み取ることができ、合意形成をしやすくなるのではないでしょうか。色々書いてしまいましたが、頂いたご説明や資料等から区の関係者の方々の多大なご尽力をとて</li> </ul>

	も感じております。心より感謝申し上げます。次回も楽しみにして おります。
	<ul><li>東京都側の担当者が同席して、質問に答えてもらわないと意味がない。</li></ul>
その他	・今回の区の準備と説明は立派でした。意見・質問の質が変わってきたことを感じる。将来像の議論の場を作っていくことが必要。この懇談会はよいチャンスだ。区のご指導を願いたい。 ・自分たちの住む街にしっかり意識を向けて、賛成・反対含め議論をかわす様子は大変素晴らしかった。 ・現状が良く理解できた。 ・とても丁寧な説明、資料をありがとうございました。理解が深まりました。 ・丁寧な説明ありがとうございました。初参加でしたが、VRシミュレーションなど分かりやすかったです。 ・これまでに無い、細かなシミュレーションを含めた資料でより良く理解できました。 ・アンケートの集計の説明、日影の影響等詳しくデータを集め、作っていただき、熱心に話していただきありがとうございます。 ・わかりやすい資料、丁寧な説明を有難うございました。特に用途地域、高度地区のルールについてよく理解できました。 ・今回は高度制限や建築基準法等の専門的なお話が中心でしたが、個々の住民がより意識を高め、勉強する必要があると思いました。 ・今回、区から説明いただいた内容を端的にまとめると、「前回(第9回)の街づくり懇談会で区から提示したルール案について、ルール③~③は概ねルール案で良いというアンケート結果が得られた。それに対して①用途地域 ②高さについては意見が分かれた。現地の写真を用いたシミュレーションやVRでの検証から日影の影響は午前10時以降10mでも16mでも大差がないことが分かった。また、様々な斜線規制で収用された土地に高さ16mの建物が建つことはない。なので、①②の案でも周辺地域への日照の影響は少ないため、用途地域・高さの変更もルール案の「第一種中高層・16m」で推進していきたい。」ということでよろしいでしょうか。上記の認識でよろしければ、根拠が明確で分かりやすく、周辺地域の方と収用される方のどちらにも配慮しており、理解も得られやすい提案と感じました。その方向で合意形成を進めてほしいと感じました。

### (2)補助26号線沿道地区の街づくりについて

(2) 1103323		ガンへりについて
沿道の街づくり	建物の用途	<ul> <li>・私は比較的若い世代ですが、買い物が不便で買い物難 民と感じている。このまま用途地域や高さが変更され ないのであれば、この地域を気に入っているのでそうな らない施策を希望します。</li> <li>・コンビニを建てる場合、駐車場がないタイプのものに して、利用を徒歩・自転車に限定すれば静かな町を保 てる。しかし、道路ができるのに車での来訪ができな い施設というのは不便か。採算がとれるかも分からな い。若い世代を取り込む際、近くに下北沢、渋谷があ ることを考慮すると、若者のベッドタウンにするのも いいのでは。ベッドタウンは閑静なイメージ。スーパーはあった方がいいと思う。</li> <li>・補助26号線沿道には駒場 II キャンパスがあるが、学 部生が利用することはほぼないので、意見はない。駒 場 II キャンパスを利用する院生や留学生からしたらコンビニやスーパーがあれば便利だろう。しかし、駒場 II キャンパスを利用する人間はそう多くないので、 の活気に関して「東大生の利用が見込める」と考える のは微妙なところ。都内でも有数の活気ある街で若者 にも大人気となるなら話は別だろうが、閑静な住宅街 を望む声が多いことからそうはならないのではない か。</li> <li>・マージャン屋の偏見はダメ。健康麻雀は高齢者の楽し み。</li> </ul>
	建物の高さ	<ul> <li>・日影のシミュレーションは大変分かりやすかったです。16mでもそれほど大きな影響がないことが分かり安心しました。</li> <li>・建物の高さはルール案で良い。今は3階建ての建物が多くなっているので、耐火建築物にする。また、斜線制限通り日影規制考えて建物を建てて欲しい。</li> <li>・20m範囲内の西側は高さの規制は変わらないのか。</li> <li>・初参加でこれまでの経緯を全く知りません。高さ制限を高くするメリットは何でしょうか。日照や圧迫感を考えると、道路ができる二建物が高くなることの理由が知りたいなと思いました。ちなみに私は高さをあまり高くしてほしくない派です。また、これからの高齢化の中で買い物難民が増えてくることを考えると、そ</li> </ul>

	敷地の大きさ	の辺りを解消できる施設や仕組みができればいいなと思います。 ・高さ制限については、利害が反する2者の意見がある。これはいつまで経っても融合しないものなので、行政の判断で決めてよいのではないか。 ・昔からある家は色々変わっても、結局建て替えないと思う。80㎡以下だとなおさら建て替えないのではないか。
	その他	<ul> <li>ベースの法律がよく分からない。</li> <li>いつまでも現状の用途地域では街の将来に不安を感じます。今般のルール変更案に賛同しますので、今後も前向きに取り進めてください。建替えを要請していますので、スピードupお願いします。</li> <li>・用途地域の変更が確定されないと建て直しができず、早く行いたいのに動きが取れない状況です。周辺地域の方に配慮しつつ、土地を収用されてしまう方も救済する案を区から提示頂いていると感じているので速やかに進めて頂ければ嬉しいです。</li> <li>・意見をいつまとめるのか、どのようになったらまとめる事ができるのか、教えていただきたいです。</li> <li>・完成までのスケジュールを知りたい。</li> <li>・それぞれ立地条件、住まいの形、家族様式、年齢等が異なるので意見が割れるのは当然だと思います。理解し満足していただけるよう促して下さい。</li> <li>・日照の話など、だんだんと具体的な話になってきたので、急に怖くなりました。自分は離れている所に住んでいるので、関係ない話だったのですが、昔からの地主の方にはつらい話だと思います。住んでいる人一番に考えてほしいと思いました。</li> </ul>
道路構造		<ul> <li>・地元民の車移動路の確保も重要です。生活に支障がでます。</li> <li>・駒場方向から池ノ上駅方向へ車で移動できなくなるのは反対です。今より不便になるのは納得できない。</li> <li>・地元の東西への移動について、以前から車の移動路について知りたいと訴えていますが、全く回答がありません。アンダーパスの上部の道路構造はどうなりますか。今より利便性が下がることは納得できない。</li> <li>・補助26号線をはさんだ東→西への横断の経路、又車で右折する場合、左折する場合のアクセスを明示して</li> </ul>

	ほしい。 ・道路の計画がどうなっているのかが分からない。壁は造らなくなったのか?三宿の方の道路を見るとコンクリの何かがあるが。横断歩道はどこにつくのか。 ・工事が10年間かかると聞いたことがあるが、実際、どれくらいかかるのか。以前の資料にあった側道はどうなるのか。新しい道路につながる道路なのか。
街路樹	<ul><li>街路樹を地元住人の希望を踏まえて考えて欲しい。葉の落ちない樹木にして欲しい。</li></ul>

### (3) その他

その他	<ul><li>アンケートは出しませんでした。何かを云える程近くない、という 考えでした。</li></ul>
	・ 今回の区画整理事業に伴う「清算金」の請求が発生するのか否か。
	もし発生する場合の該当地域はどの辺りになるのか。どこなのか。
	その金額は。全国各地で高額徴収の問題が起こっており、とても心
	配しています。
	• 今回のテーマから話が逸れますが、私の住居は地区計画外のエリア
	にあります。しかし、区画整理事業に伴う清算金問題が他所で起き
	ている事例があります。我が家のエリアもその事例に当たるのか否
	かを知りたい場合、どこに問い合わせればよいか知りたいです。

#### 4. 東京都からの回答

(1) 道路の計画・構造について

#### 意見:

- 道路の計画がどうなっているのかが分からない。
- アンダーパス及び側道の構造はどうなっているのか。
  - ●東京都第二建設事務所のホームページに、「事業のあらまし」として、事業の 概要や道路構造の概要 (イメージ図) 等を掲載したパンフレットを公表してお ります。

**URL**:

https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/content/000055681.pdf

#### (2) 道路の整備期間について

### 意見:

- ・工事が10年間かかると聞いたことがあるが、実際、どれくらいかかるのか。
  - ●事業期間は、令和元年度から令和12年度としています。

#### (3) 道路の横断について

### 意見:

- 横断歩道はどこに設置されるのか。
  - ●歩行者等の安全確保を前提とした適切な横断場所の選定については、現行の通 学路との位置関係や、避難場所への連絡に資する動線確保などを踏まえ、配置 を検討していきます。
  - ●決定に際しては、既存の歩行者・自転車等の動線に配慮するため、地元のご意見等も参考の上、交通管理者と協議を実施しながら整理していきます。

- •地元の東西への車での移動について、今より利便性が下がることは納得できない。
- ・ 駒場方向から池ノ上駅方向へ、車で移動できなくなるのは反対。
  - ●現状における東西方向の自動車等の主要動線に配慮しながら、通行動線の保全 について、検討していきます。
  - ●特にアンダーパス部等においては、迂回路が極端に長くならないよう配意し、 地元のご意見等も参考の上、交通管理者と協議を実施しながら整理していきます。

#### (4) 街路樹について

### 意見:

- ・ 街路樹を地元の希望を踏まえて考えて欲しい。
- ・葉の落ちない樹木にして欲しい。
  - ●アンダーパス部等を除いて、歩道部には植樹帯を配置し、街路樹を植栽する計画としています。
  - ●樹種の選定に当たっては、可能な限り常緑樹の採用を前提に、交通条件及び沿道条件並びに地域条件、維持管理の視点等を総合的に勘案して決定します。

#### (5) 街づくり懇談会の出席について

### 意見:

- 東京都側の担当者が同席して、質問に答えてもらわないと意味がない。
  - ●街づくり懇談会は、住民等の皆様と「沿道の街づくり」について意見交換する場であるため、出席しておりません。
  - ●街づくり懇談会での「補26代沢の整備」に関するご意見は、区を通じて情報 共有しております。
  - ●「補26代沢の整備」に関する検討状況については、以下にお問い合わせ下さい。

東京都第二建設事務所工事第一課(電話:03-3774-6665)

#### 5. 区からの回答

- (1) 『建物の建て方等のルール (案)』について
  - 1)建物の用途

- ・小型店舗ができると日用品は身近な場所で買えるなど、生活の利便性を高めることができると思う。高齢化が進んでいるので、どんどん人口が減り、高齢者ばかりになってしまうのではないかと心配している。
- 他の街に引っ越す人が自宅に挨拶をしにくることがあるが、その際に「ここは静かで上品で良い街だったが、近くで買い物ができない。坂道を越えて15分ほど歩く必要がある。」と仰っていた方の話が印象的だった。
- 私は比較的若い世代ですが、買い物が不便で買い物難民と感じている。このまま 用途地域や高さが変更されないのであれば、この地域から立ち去ることも考えた いと思います。この地域を気に入っているのでそうならない施策を希望します。
- ・コンビニを建てる場合、駐車場がないタイプのものにして、利用を徒歩・自転車 に限定すれば静かな町を保てる。しかし、道路ができるのに車での来訪ができな い施設というのは不便か。採算がとれるかも分からない。若い世代を取り込む際、 近くに下北沢、渋谷があることを考慮すると、若者のベッドタウンにするのもい いのでは。ベッドタウンは閑静なイメージ。スーパーはあった方がいいと思う。
- ・補助26号線沿道には駒場 II キャンパスがあるが、学部生が利用することはほぼないので、意見はない。駒場 II キャンパスを利用する院生や留学生からしたらコンビニやスーパーがあれば便利だろう。しかし、駒場 II キャンパスを利用する人間はそう多くないので、街の活気に関して「東大生の利用が見込める」と考えるのは微妙なところ。都内でも有数の活気ある街で若者にも大人気となるなら話は別だろうが、閑静な住宅街を望む声が多いことからそうはならないのではないか。
- マージャン屋の偏見はダメ。健康麻雀は高齢者の楽しみ。
- コンビニやスーパーをつくってほしいという意見があるようだが、チェーン店には1日に3、4回くらい搬入車が入ってくるのを見る。淡島通りでも搬入車があちこちに停まっているが、そういったトラックが側道に入ってくるのは心配である補助128号線の側道のように、路側帯がある所にガードレールがあるような構造だと、停車場所がなく大通りとは異なるイメージになるのではないか。
- スーパー等の大きな商業施設では駐車場を設ける義務があると思うが、池尻三丁目の方にあるスーパーでは、週末になると駐車待ちの車列ができている。スーパー等ができると、そのような車列が側道にできてしまうのではないかという心配がある。
  - ●第11回街づくり懇談会においては、これまでの街づくり懇談会やアンケート調査、オープンハウスで皆様からいただいたご意見や、関係機関との調整内容を踏まえ「街づくりのルール(地区計画策定等)のたたき台」をお示しし、皆様と意見交換を行います。

#### 2) 建物の高さ(最高限度)

#### 意見:

- 今回、道路をつくることだけでどれだけ影響があるか知りたい。道路が高い位置につくられるところと低い位置につくられるところがあると思うが、道路が高くなるとその横に建つ住宅には高低差があり、甚大な影響があると思う。道路の高さと日影の影響を掛け合わせて検証してもらえればと思う。
- ・街の将来を考えると、今と同じルールではまずいと考えている。用途地域や高さ等、何かしらの緩和を行い、大きさや高さに多少ゆとりのある建物をつくれるようにして、そこに若い世代が住んでもらえると街の活性化が進むと思う。
- 地域全体を一律的に高さ10mとするのは無理があると思う。
- 日影のシミュレーションは大変分かりやすかったです。 1 6 mでもそれほど大き な影響がないことが分かり安心しました。
- ・建物の高さはルール案で良い。今は3階建ての建物が多くなっているので、耐火 建築物にする。また、斜線制限通り日影規制考えて建物を建てて欲しい。
- 20m範囲内の西側は高さの規制は変わらないのか。
- 初参加でこれまでの経緯を全く知りません。高さ制限を高くするメリットは何でしょうか。日照や圧迫感を考えると、道路ができる二建物が高くなることの理由が知りたいなと思いました。ちなみに私は高さをあまり高くしてほしくない派です。また、これからの高齢化の中で買い物難民が増えてくることを考えると、その辺りを解消できる施設や仕組みができればいいなと思います。
- 高さ制限については、利害が反する2者の意見がある。これはいつまで経っても 融合しないものなので、行政の判断で決めてよいのではないか。
  - ●第11回街づくり懇談会においては、これまでの街づくり懇談会やアンケート調査、オープンハウスで皆様からいただいたご意見や、関係機関との調整内容を踏まえ「街づくりのルール(地区計画策定等)のたたき台」をお示しし、皆様と意見交換を行います。

- ・説明を聞き、斜線制限について理解が深まったが、特に代沢1丁目の西側への影響に配慮するような制限について説明いただきたい。
  - ●沿道の用途地域や高さ規制が変更された場合においても、変更区域で建てられる建築物が、隣接する第一種低層住居専用地域に落とすことができる日影の時間は変わりません。

#### 3) その他ルール (案) 全般

- 代沢1丁目は道路の半分以上が側道になると思うので、幅約30mの道路沿いの 街づくりではなく、幅6mで路側帯しかない道路沿いの街づくりを考えるべきで はないか。色々と事例写真を出していただいたが、そういった点は少し考え直し た方が良いと思う。
- 昔からある家は色々変わっても、結局建て替えないと思う。80㎡以下だとなお さら建て替えないのではないか。
- ・第1回街づくり懇談会から参加しているが、これまで何度も皆様と意見交換した内容を集約し、ほぼ最終的な案という段階に来たと認識している。自分の土地は道路整備に伴い一部買収されるため、建替えなければいけないという立場である。その中で、狭くなった敷地に十分な床面積の建物を建てるのは設計上無理があるため、なんとかしてほしいと言い続けてきており、同じような考えの方は多いと思う。
- 補助26号線の整備は良いチャンスであり、このチャンスを逃すと街の将来を考えることは今後なくなってしまうと思う。周りの方にあまり迷惑のかからない範囲(街の静かな雰囲気を変えない範囲)で、街の活性化等の観点からルールを多少緩和していくことを皆様とともに考えていきたいと思う。ルール(案)の内容であれば、今までの雰囲気を変えずに利便性を高めることができると考えている。
- ベースの法律がよく分からない。
- いつまでも現状の用途地域では街の将来に不安を感じます。今般のルール変更案 に賛同しますので、今後も前向きに取り進めてください。建替えを要請していま すので、スピードupお願いします。
- ・用途地域の変更が確定されないと建て直しができず、早く行いたいのに動きが取れない状況です。周辺地域の方に配慮しつつ、土地を収用されてしまう方も救済する案を区から提示頂いていると感じているので速やかに進めて頂ければ嬉しいです。
- 意見をいつまとめるのか、どのようになったらまとめる事ができるのか、教えていただきたいです。
- 完成までのスケジュールを知りたい。
- それぞれ立地条件、住まいの形、家族様式、年齢等が異なるので意見が割れるのは当然だと思います。理解し満足していただけるよう促して下さい。
- アンケート調査の結果として、特に建物の用途や高さについて賛否があるようだが、これからどのように判断し、いつ頃に最終決定をするのか。
  - ●第11回街づくり懇談会においては、これまでの街づくり懇談会やアンケート調査、オープンハウスで皆様からいただいたご意見や、関係機関との調整内容を踏まえ「街づくりのルール(地区計画策定等)のたたき台」をお示しし、皆様と意見交換を行います。

#### (2) 懇談会について

#### 1) 開催方法

### 意見:

- 私は40代で中年の年代ですが、参加者の殆どが高齢者な点が気になりました。 今後、長く住まれる若い方々のご意見が伺いたいです。懇談会の開始時刻が朝1 0時と早い点も関係があるのかと思います。午後開始にしていただけたら、もう 少し若い年代も参加いただけるのではないでしょうか。
  - ●区では、これまで街づくり懇談会に参加されていなかった方への取組の周知、 皆様の『建物の建て方等のルール(案)』に関する疑問点の解消などを目的と して、令和4年7月1日から7月3日にかけて「オープンハウス」を開催し、 延べ80名の方にご来場いただきました。
  - ●引き続き、住民の皆様が参加しやすい時間帯での開催を検討してまいります。

#### 2) 意見交換

- ・今回の区の準備と説明は立派でした。意見・質問の質が変わってきたことを感じる。将来像の議論の場を作っていくことが必要。この懇談会はよいチャンスだ。区のご指導を願いたい。
- 自分たちの住む街にしっかり意識を向けて、賛成・反対含め議論をかわす様子は 大変素晴らしかった。
- ・現状が良く理解できた。
- とても丁寧な説明、資料をありがとうございました。理解が深まりました。
- 丁寧な説明ありがとうございました。初参加でしたが、VRシミュレーションなど分かりやすかったです。
- これまでに無い、細かなシミュレーションを含めた資料でより良く理解できました。
- アンケートの集計の説明、日影の影響等詳しくデータを集め、作っていただき、 熱心に話していただきありがとうございます。
- わかりやすい資料、丁寧な説明を有難うございました。特に用途地域、高度地区 のルールについてよく理解できました。
- ・今回は高度制限や建築基準法等の専門的なお話が中心でしたが、個々の住民がより意識を高め、勉強する必要があると思いました。
- ・今回、区から説明いただいた内容を端的にまとめると、「前回(第9回)の街づくり懇談会で区から提示したルール案について、ルール③~⑧は概ねルール案で良いというアンケート結果が得られた。それに対して①用途地域②高さについては意見が分かれたが、現地の写真を用いたシミュレーションやVRでの検証から日影の影響は午前10時以降10mでも16mでも大差がないことが分かった。また、様々な斜線規制で収用された土地に高さ16mの建物が建つことはない。なので、①②の案でも周辺地域への日照の影響は少ないため、用途地域・高さの変更もルール案の「第一種中高層・16m」で推進していきたい。」ということでよ

ろしいでしょうか。

上記の認識でよろしければ、根拠が明確で分かりやすく、周辺地域の方と収用される方のどちらにも配慮しており、理解も得られやすい提案と感じました。その方向で合意形成を進めてほしいと感じました。

- それぞれ立地条件、住まいの形、家族様式、年齢等が異なるので意見が割れるのは当然だと思います。理解し満足していただけるよう促して下さい。
  - ●街づくり懇談会における意見交換は、いただいたご意見の背景にあるお考えも 含め、見える化し、皆様と共有することが大切であると考えております。
  - ●今後も、ご参加いただいた皆様にとって、有意義な意見交換が行えるよう、努めてまいります。

#### 3) 進行

- ・アンケート結果説明が丁寧すぎる。アンケート結果を今後どう採用し、建物用途、 高さはどう決定するのかを聞きたかった。
- •最初の説明に1時間半掛かっていましたが、ポイントだけ話せば1/3(30分) くらいにまとめられると思います。そうすれば一番大事な意見交換の方に時間を 割けると思います。後半の質問の回答も冗長すぎるので、一言でびしっと回答す るだけにしてほしいと思いました。資料は大変すばらしいです。それもあったの で説明は短くて大丈夫だと感じました。
- ・非常に細やかな資料を豊富にご用意くださり、大変感激いたしました。感謝申し上げます。自身の知識不足な点もありますが、高度制限に関して、もう少し簡潔にお話をしていただけますと幸いでした。
- •「意見交換」の時間と「質疑応答」の時間を明確に分けたハンドリングをしてほしいと思いました。
- 時間が短すぎる。
- ・前回は区からのメッセージが明確で、説明も端的で分かりやすく有意義な会と感じましたが、今回は逆の形になってしまい、参加者もどのような意見を言ったらいいのか分からず、個々の事情に即した質問という流れになってしまったのではと感じました。皆様が集まって意見交換をする機会は限られており貴重な時間なので、合意形成までのスピードを適切なものとするためにも、説明は端的で区からのメッセージをわかりやすいものとし、意見交換に時間を多く割いていただいた方がいいのではと思いました。また、意見交換も同期的なマイク方式ではなく、前回のような付箋で行う非同期方式も併用した方が多くの方の意見を汲み取ることができ、合意形成をしやすくなるのではないでしょうか。色々書いてしまいましたが、頂いたご説明や資料等から区の関係者の方々の多大なご尽力をとても感じております。心より感謝申し上げます。次回も楽しみにしております。

●街づくり懇談会における意見交換の進行や説明につきましては、運営支援を委託しているコンサルタントとともに、より有意義な懇談会になるよう工夫してまいります。

### 懇談会参加者アンケートのお願い

(第11回 補助26号線沿道地区街づくり懇談会)

	本日の街づくり懇談会について、ご意見・ご感想をお聞かせください。
	その他、ご意見等ございましたらご記入ください。
	との他、と思見寺とされなりたりと記入へたされ。
	※お帰りの際に職員にお渡しください。
※後	後日提出される方は、郵送・FAX・窓口持参のいずれかにて、ご提出ください。

世田谷区北沢総合支所街づくり課(担当及川、大島、成田)

住所:〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階

電話: 03-5478-8073 FAX: 03-5478-8019

目黒区都市整備部都市整備課(担当 神邊、櫻井、宇井)

住所: 〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15 目黒区役所6階

電話:03-5722-6846 FAX:03-5722-9239

※アンケートは、補助26号線沿道地区街づくりの検討以外の目的では使用いたしません。