

# 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  
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 1 1 回 補助26号線沿道地区 街づくり懇談会

令和 4（2022）年 1 2 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。

## 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

### < 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

## 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11回 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



# 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

計画上の  
位置づけ

地区の  
現況

地域の方々  
からのご意見

将来像

- ① 子どもから高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、  
静かで良好な住環境が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、  
災害に強いまち並みが形成されている
- ③ 環境に優しい、うるおいのある  
まち並みが形成されている
- ④ 誰もが移動しやすい、安全性と快適性に配慮した  
道路が整備されている

# 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



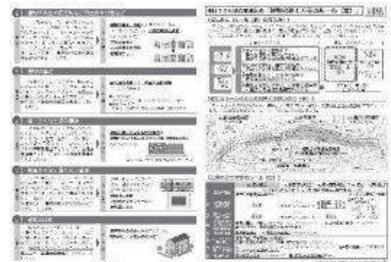
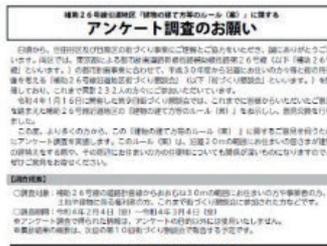
	(仮)住宅地区	(仮)都営住宅地区	(仮)教育施設地区	(仮)住宅・商業地区
1 建物の用途	「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更			
	自動車車を制限	—	—	マージャン屋などを制限
2 建物の高さ(最高限度)	16m	16m (淡島通り沿道部分25m)	世田谷区: 25m 目黒区: 17m	淡島通り側 25m 三角橋交差点側 世田谷区: 28m 目黒区: 20m
3 敷地の大きさ(最小限度)	80㎡	80㎡ (淡島通り沿道部分60㎡)	80㎡	世田谷区: 指定なし 目黒区: 55㎡
4 建物の外壁や広告物などの色彩や形態など	建物の屋根、外壁の形態や色彩、意匠(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

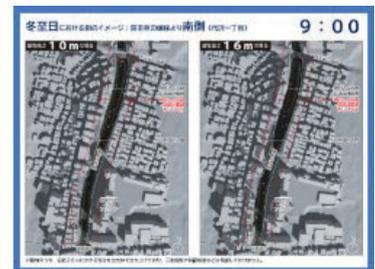
# 実現手法の検討

これまでの振り返り

令和4年2~3月  
アンケート



令和4年3月  
第10回懇談会



令和4年7月  
オープンハウス



9

## 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。
- ・現状のままだがよい。
- ・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。
- ・現状のままだがよい。
- ・日照問題があるので低層が良い。 など

### ③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。 など

### 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。 など

### ⑤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

### ⑦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。
- ・安全最優先をお願いします。 など

### ⑧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

### 街づくりルールたたき台 (地区計画等策定、用途地域等変更)

11

## ① 位置づけ、手法の確認

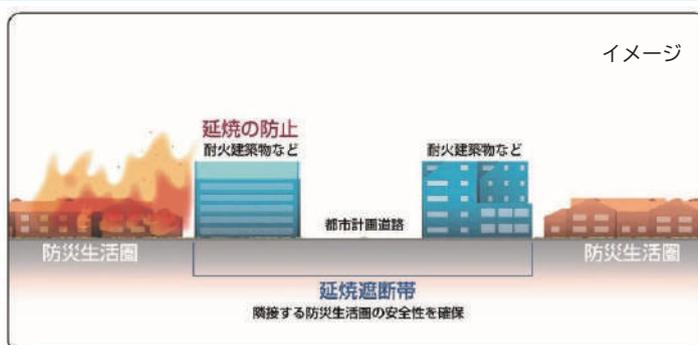
12

## 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

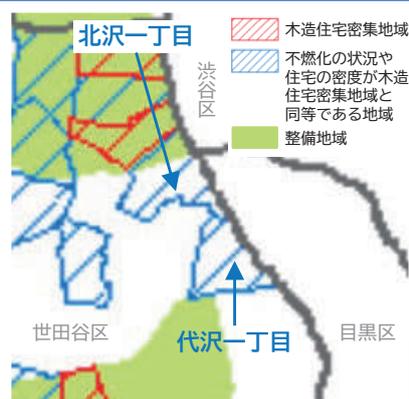
補助26号線（代沢・駒場区間）



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



13

## 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

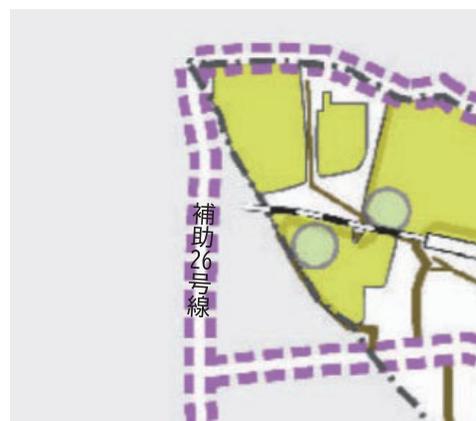


14

## 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	
	広域避難場所
	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
	かけ・擁壁
	河川

防災街づくりの方針図

15

# 補助26号線沿道の状況

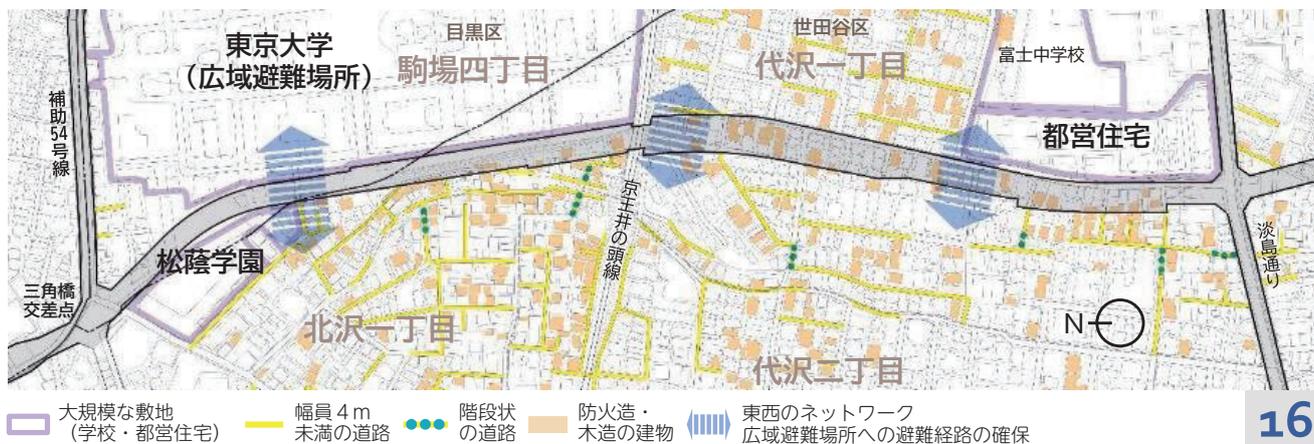
## 街の現状

- 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

計画上の位置づけ

地区の現況

地域の方々からの  
ご意見

## 将来像

- ① 子どもから高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている
- ③ 環境に優しい、うるおいのあるまち並みが形成されている
- ④ 誰もが移動しやすい、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている

## 街づくりの手法

用途地域の変更

高度地区の変更

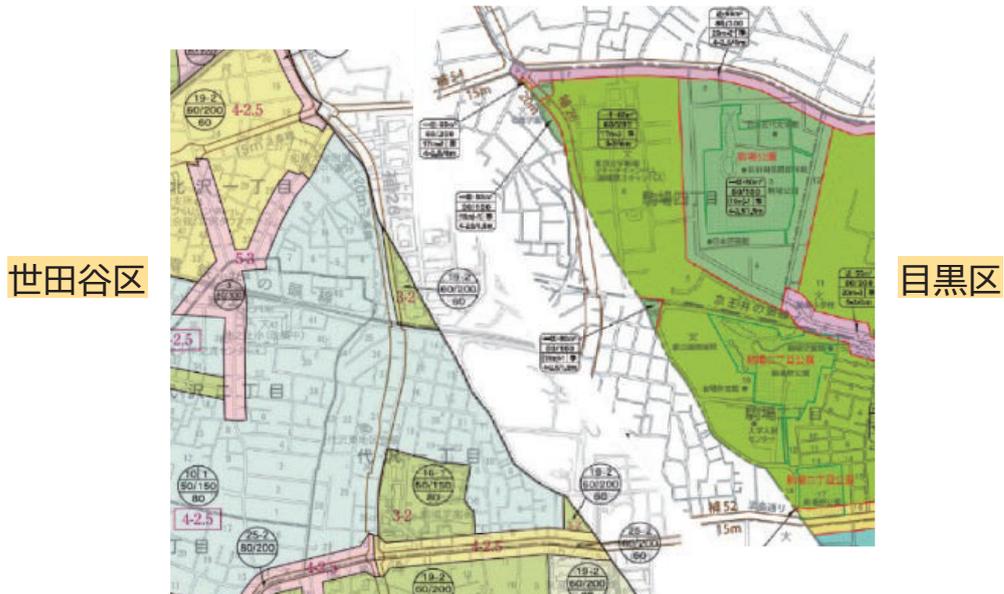
地区計画の策定

<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、  
地域ごとに**建物の用途、建蔽率、容積率**などを定める。

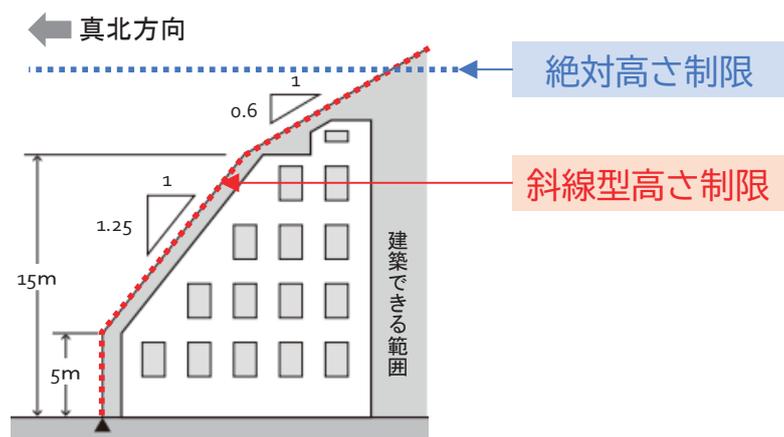


18

# 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

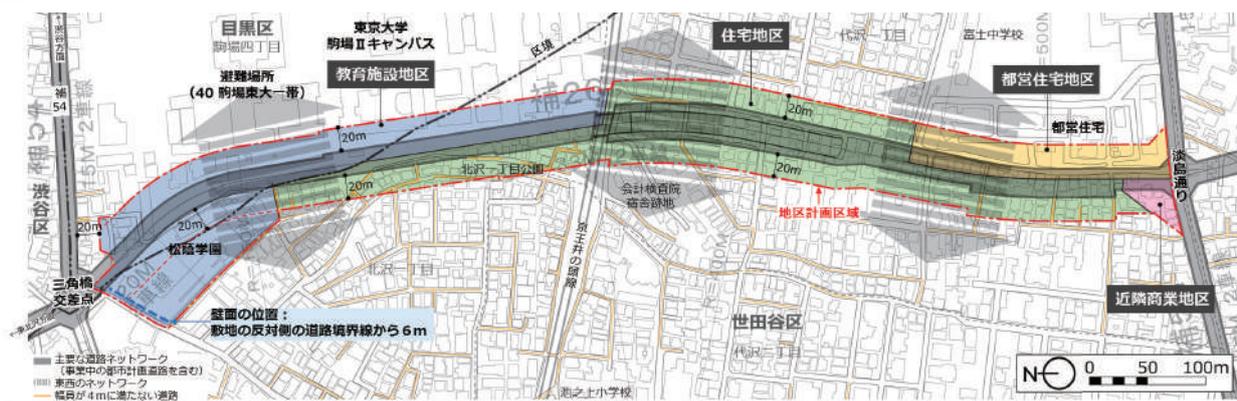
21

# 街づくりの方向性

視点	将来像
計画上の位置づけ	① 子どもから 高齢者まで <b>誰もが便利で暮らしやすい</b> 、静かで良好な住環境が形成されている
地区の現況	② 建物の不燃化、耐震化が進み、 <b>災害に強い</b> まち並みが形成されている
地域の方々からのご意見	③ <b>環境に優しい、うるおいのある</b> まち並みが形成されている
	④ <b>誰もが移動しやすい、安全性と快適性に配慮した</b> 道路が整備されている

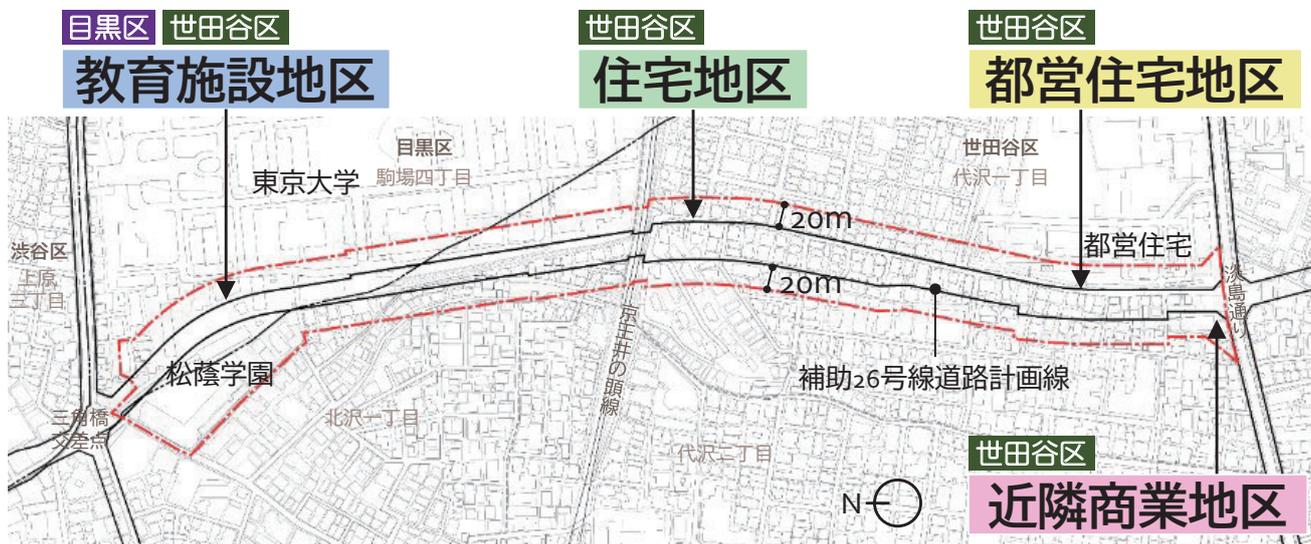
方向性	
住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 良好な住環境・教育施設環境の維持・向上</li> <li>● 生活利便性を高める土地利用の誘導</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 沿道の防災性の向上（延焼遮断帯の形成）</li> <li>● 広域避難場所機能の維持・向上</li> </ul>
緑・環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 緑の保全・創出</li> <li>● 環境負荷低減への配慮</li> </ul>
ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 東西のネットワークの確保</li> </ul>

# 街づくりのルール（たたき台）

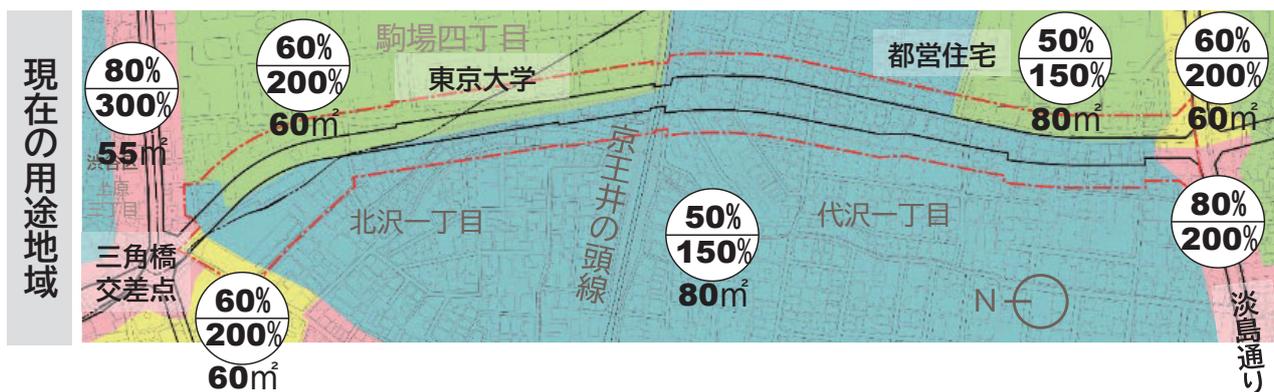


【将来像】	住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
● 子供から高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている				
● 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている				
● 環境に優しい、うるおいのあるまち並みが形成されている				
● 誰もが移動しやすい、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている				
街づくりの範囲	補助26号線計画線から20mを基本（沿道の街づくりとして一体で取り込む部分を含む）			
1 建物の用途	「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」へ変更。			マージャン屋などを制限。
2 建物の高さ（最高限度）	16m	25m	17m ただし、教育施設かつ、敷地面積が 5,000㎡～10,000㎡：2.5m（沿道20m内） 1.9m（沿道20m外） 10,000㎡以上：3.4m	—
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）	80㎡	—	30㎡（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。			
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、フェ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	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。			

# 街づくりの範囲・地区の区分



## ルール 1 建物の用途



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

ルール  
**1**

## 建物の用途

<建てることのできる用途>

### 【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500㎡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

ルール  
**1**

## 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



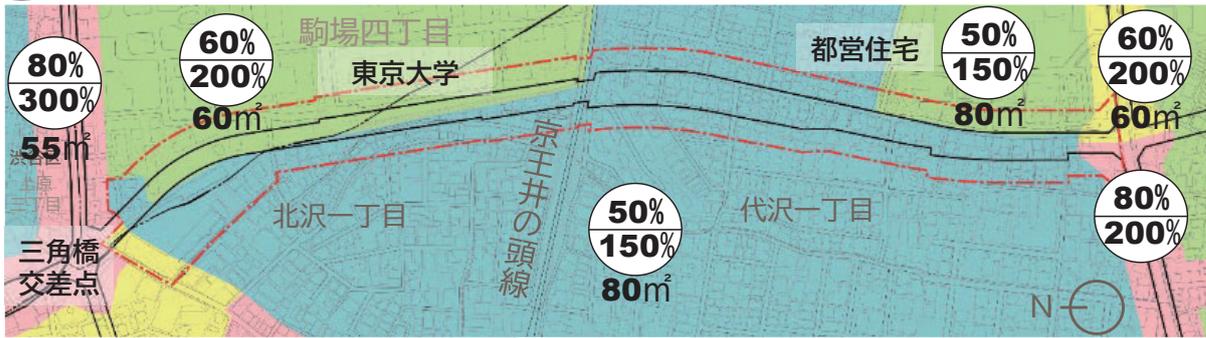
第一種中高層住居専用地域

27

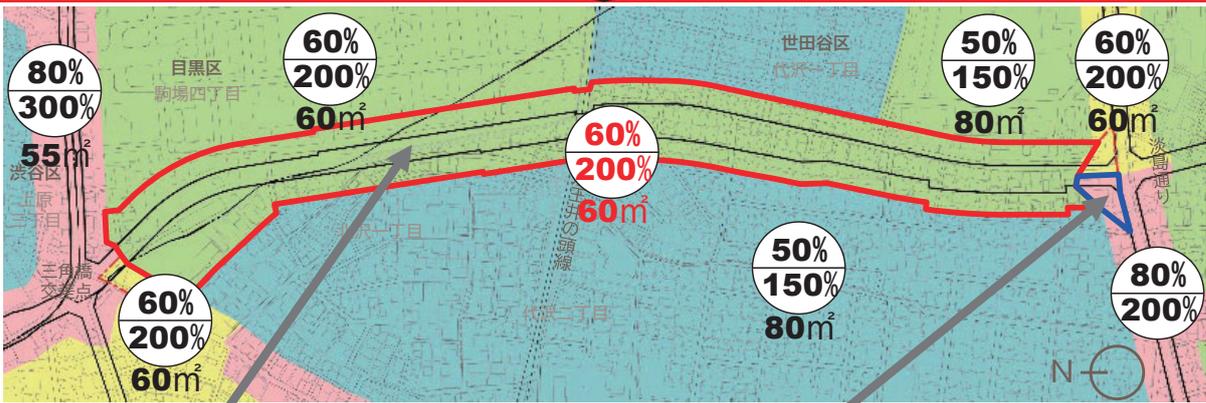
# ルール 1

## 建物の用途

現在の用途地域



用途地域 (変更案)



用途地域

第一種中高層住居専用地域 へ

地区計画

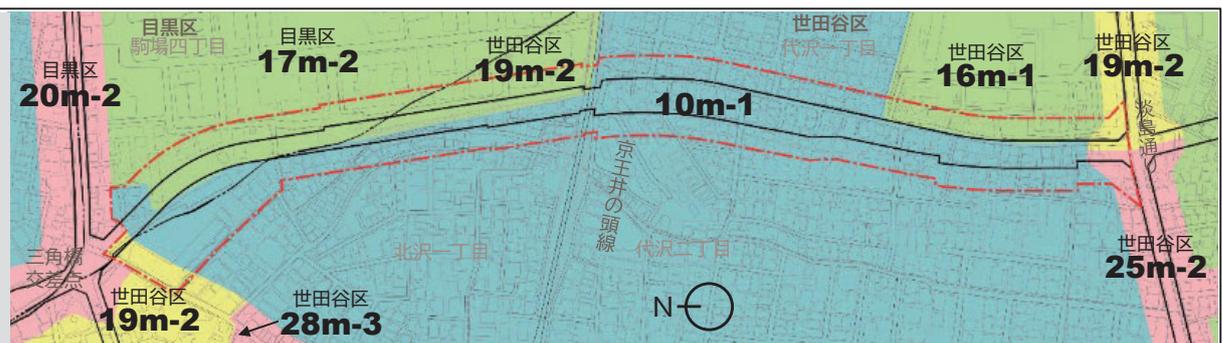
マージャン屋、パチンコ屋などを制限

# ルール 2

## 建物の高さ (最高限度)

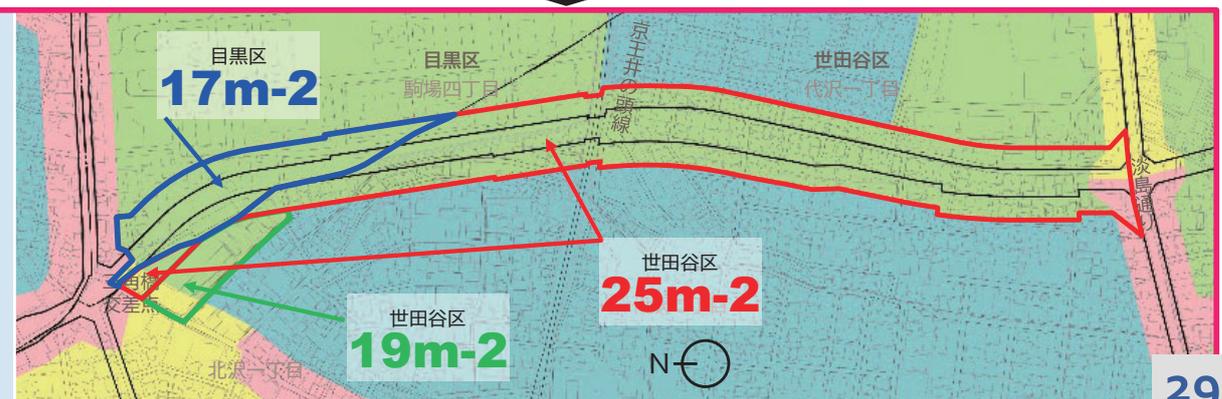
### 高度地区の変更

現状



用途地域変更に伴う変更

高度地区 (変更案)

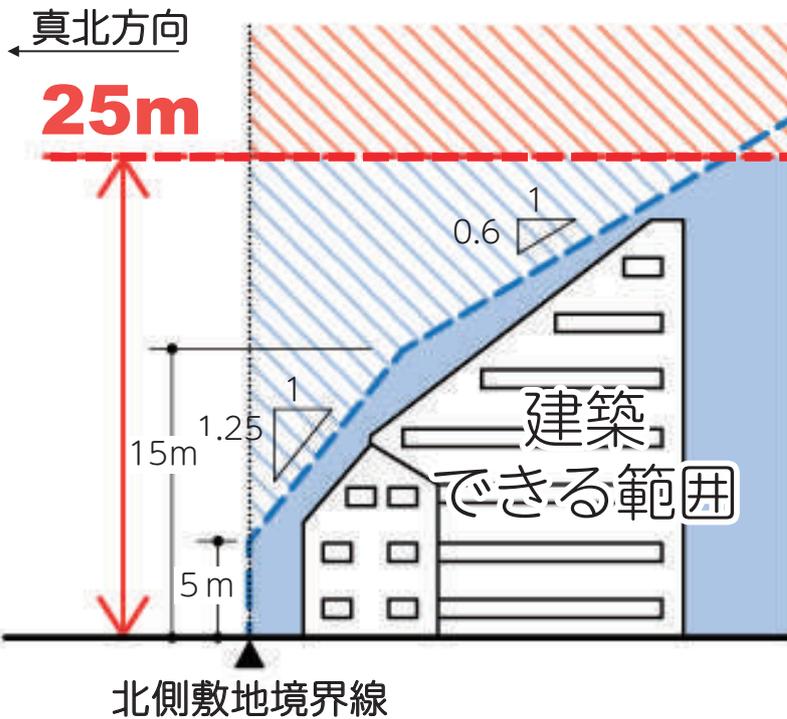


ルール  
**2**

**建物の高さ（最高限度）**

高度地区の変更

【25m第2種高度地区の場合】



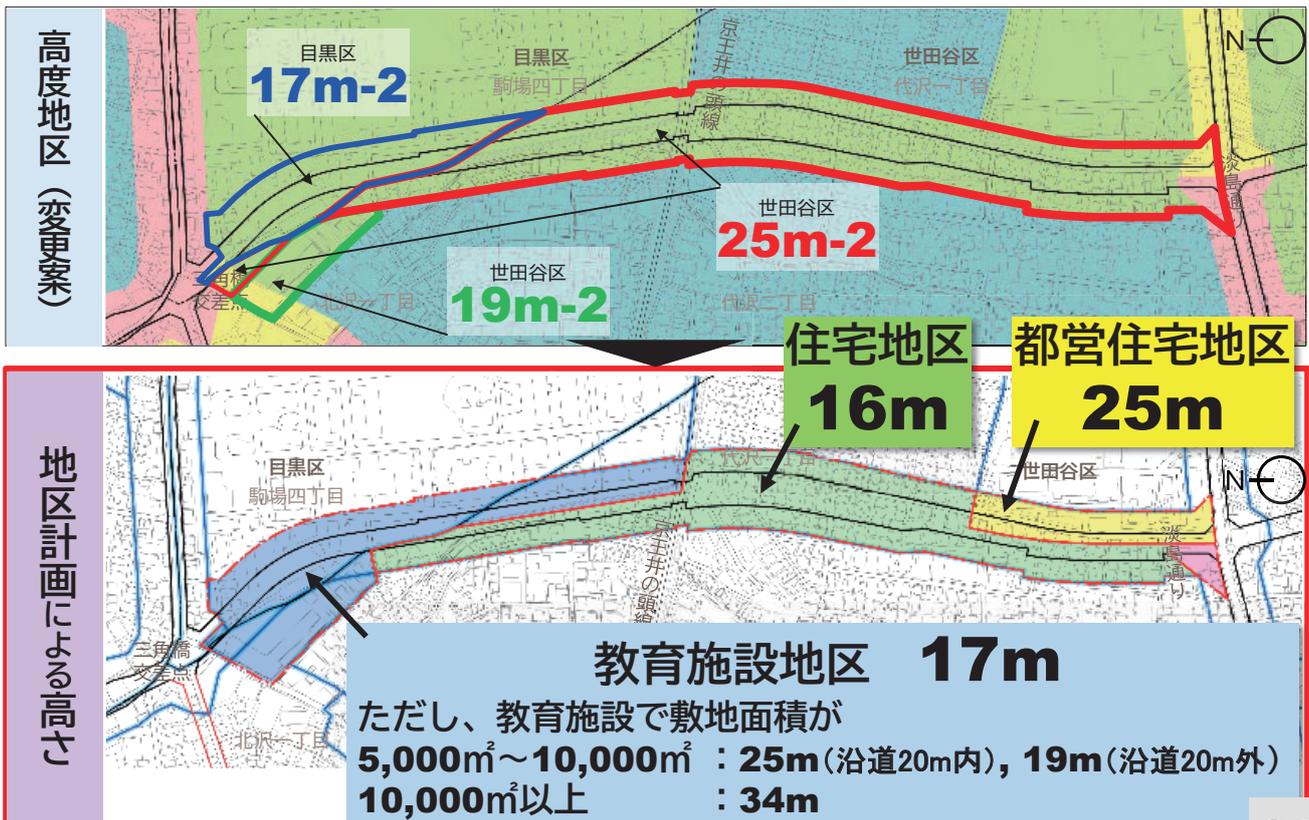
25mを  
超える場合

- ・敷地の規模
- ・既存の高さ
- ・周辺への貢献など

ルール  
**2**

**建物の高さ（最高限度）**

地区計画

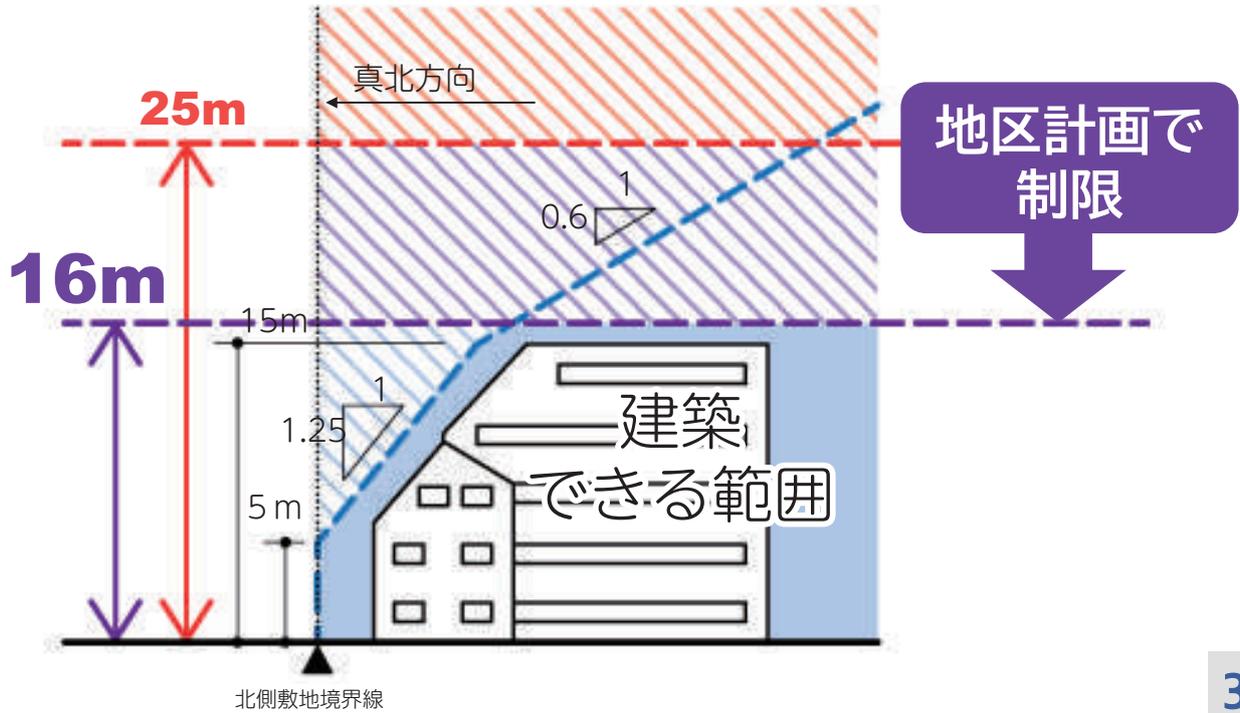


ルール  
**2**

建物の高さ（最高限度）

地区計画

住宅地区

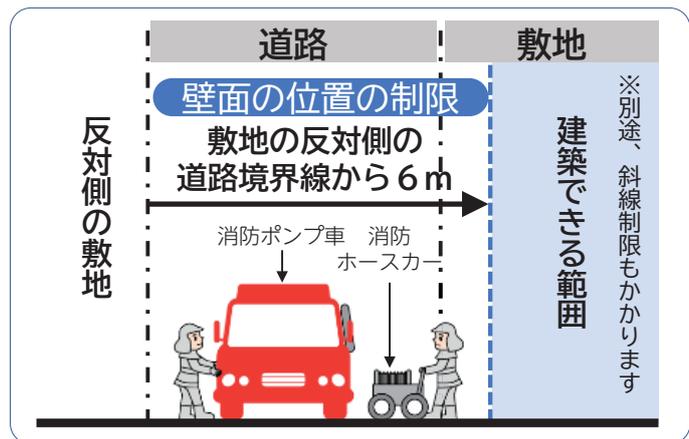


ルール  
**3**

壁面の位置・壁面後退区域の制限

防災

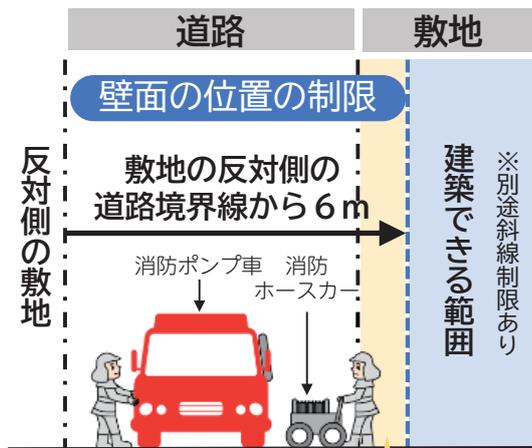
- 消防活動困難区域への対応



ルール  
**3**

# 壁面の位置・壁面後退区域の制限

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

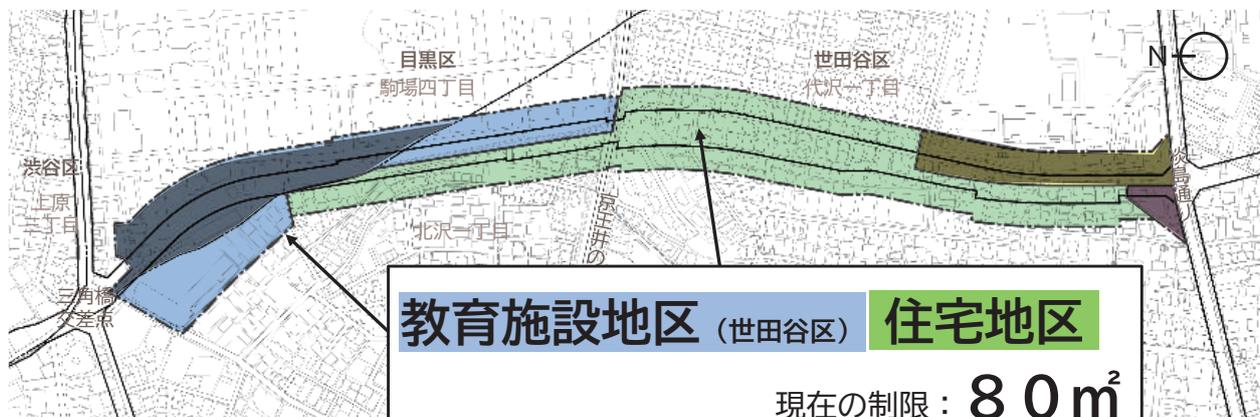


- 補助26号線（代沢）の道路計画線
- 補助26号線（代沢）の道路計画線から20m
- 消防活動困難区域（幅員6m以上の道路ネットワークから半径140m以遠の範囲）
- 上記以外の都市計画道路の道路計画線
- 主要生活道路
- 幅員6m以上の道路ネットワーク
- 幅員6m以上（上記以外）
- 幅員4m以上6m未満
- 幅員4m未満

ルール  
**4**

# 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



**教育施設地区**（世田谷区） **住宅地区**

現在の制限：80㎡

用途地域の変更に合わせて変更：60㎡

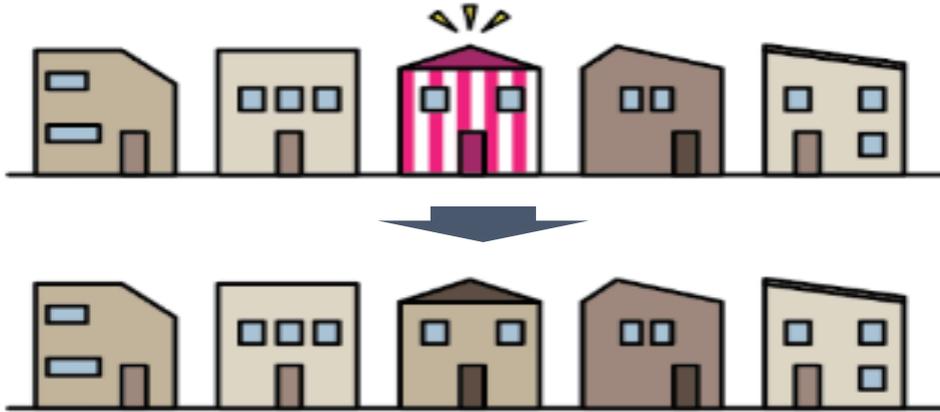
地区計画で制限：80㎡

ルール  
5

## 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

ルール  
6

## 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。

37

ルール  
7

## 垣・さくの制限

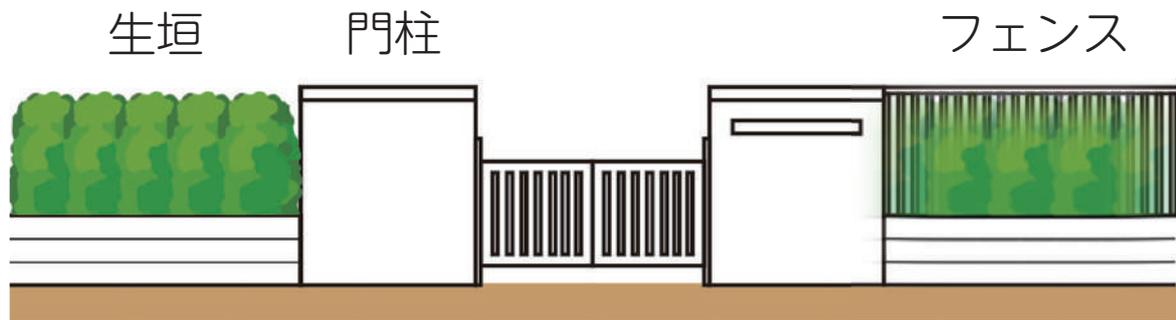
住環境

●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0.6m以下の  
基礎は設置可

38

ルール  
8

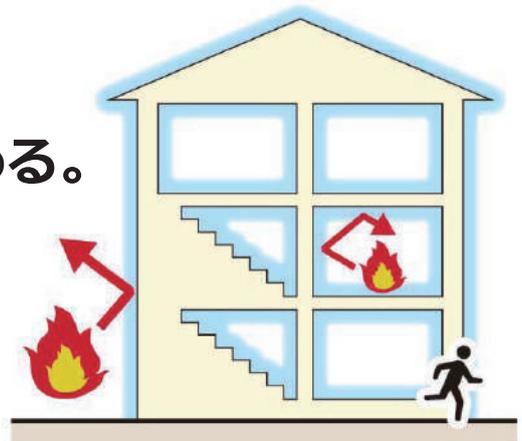
## 建物の構造

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

39

ルール  
**9**

幅員 4 mに満たない道路への対応

世田谷区

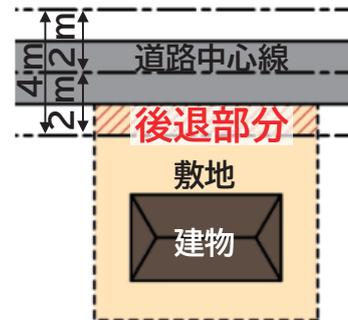
住環境

●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

ルール  
**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  
など浸水被害の防止



太陽光発電など  
自然エネルギーの活用



建物の断熱や高効率設備の  
設置など省エネルギー対策



41

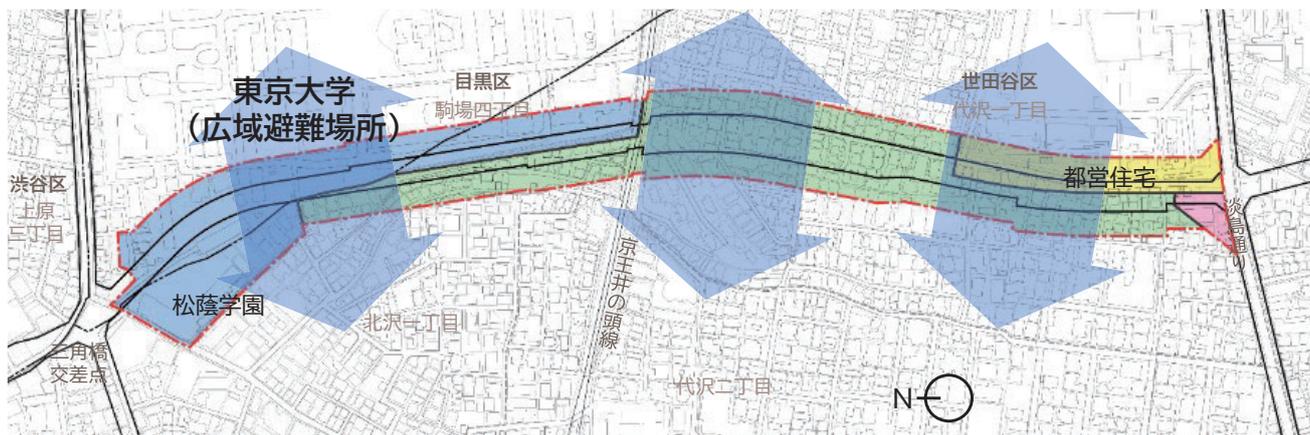
# ルール 11 ネットワークの誘導

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  
手続きへ

43

# 4

## 意見交換

