



補助54号線沿道の街づくりの方向性について 意見交換会を開催しました

今回は、第1回意見交換会のご意見等を踏まえて、区が考える街づくりの方向性をご説明し、地域の皆さんと意見交換を行いました。

本ニュースでは、意見交換会でお示した区の考えと、参加者からのご意見やご質問を紹介します。



▲意見交換会の様子



▲展示した模型※

第2回街づくり意見交換会の開催概要

- 開催日時： 令和2年1月30日（木）19時～20時半
- 会場： 上祖師谷まちづくりセンター2階会議室
- 出席者数： 13名
- テーマ： 区が考える街づくりの目標・手法について、必要性や方向性の確認

※当日は、補助54号線沿道およそ30mの範囲の周辺模型（1/250）を展示しました。

当日の主な内容（2～7ページでご紹介します）

1 街づくりを進めるための前提

2ページ▶

街づくりを地元の皆さんと区の両輪で進めることについて

2 区が考える街づくりの目標

3ページ▶

どんな街にするのか？について

3 区が考える街づくりの手法

目標達成に必要な手法について

手法① 用途地域変更による緩和について

4・5ページ▶

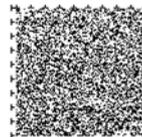
手法② 地区計画等による様々な規制や誘導について

6・7ページ▶

注) 2～7ページの説明について

・当日映写したスライドの説明は一部文章化しています。

・イラストの吹き出しは、スライドの内容について特に重要なポイントを補足説明したものです。



第1回意見交換会で出されたご意見のふり返し

街並みに関して

- 戸建て中心の街並みを維持したい
- コンビニなどの利便施設が欲しい
- 高層マンションが建ち並ぶのは違和感がある
- 補助54号線沿道の容積率や建ぺい率を上げたい
- 将来大きな敷地が分割されて細分化が進むことが心配だ

防災に関して

- 狭あい道路が多く、防災上の問題が多い
- 補助54号線沿道の建物の耐震化や耐火性の向上が望ましい
- 延焼遮断や防音の観点からは、ある程度高い建物とする必要がある
- 避難路確保のため、建物の壁面後退をルール化してはどうか

みどりに関して

- 現在の農地や寺社の緑を守りたい
- 敷地の道路に面した部分を緑化するルールにしてはどうか
- 20坪程度の敷地が多く、敷地内に緑を整備するには狭い

街づくりを進めるための前提について

街づくりの検討を進めていくにあたって、都市整備方針などの区の上位計画に基づいて進めていきます。しかし当該地区は、上位計画において、補助54号線の整備と合わせて街づくりを行う区域としての位置づけはされていません。

そのため



区では街づくりが必要と考えています

住民の皆さまと区が、
道路整備を契機とした街づくりの必要性を共有し、
街づくりを共に進めていくことが求められます！

住民の皆さまの意向



住民の皆さんの意向があって
なおかつ皆さんと区が
同じ方向を向いている
ことが大切なんだね！



当日のご意見・ご質問

- 本日の出席者は少人数だが、ルールの策定には地域の何割の合意が必要か？
⇒区のお返事：何割以上の合意とは決まっています。ニュース等で意見交換の内容を周知し、皆様からご意見をいただくなど、合意形成を図りながら決定していきます。

区が考える

街づくりの目標と、目標を実現するための手法

区では、皆様からの「街並み」「防災」「みどり」に関するご意見をもとに、それぞれ街づくりの目標を検討しました。

■ 主なご意見

街並み …建物の高さ、住環境の維持、容積率の緩和、利便施設充実 など

防災 …建物の耐火性、耐震性の向上 など

みどり …緑の保全、創出 など



街づくりには
将来像となる目標と
実現のための手法が
必要です

■ 区が考える街づくりの目標

街並み 生活利便性が向上した地区幹線道路沿道に
ふさわしい街並みの形成

防災 延焼遮断帯の形成と防災に配慮した家づくり

みどり 宅地内の緑化による緑ある街の形成

■ 街づくりの手法

上記の街を形成していくため、区では、用途地域の変更と、地区計画・地区街づくり計画の策定を行うことで、これらの目標の実現を図っていきたくと考えています。



用途地域変更の検討

地区計画・地区街づくり計画

街の将来像の実現

●用途地域の変更と地区計画等は、補助54号線が完成前に決まりますか？

⇒区の回答：区と住民の皆様の考えが固まり次第となります。

●補助54号線沿道で建築計画があるので、早急をお願いしたい。

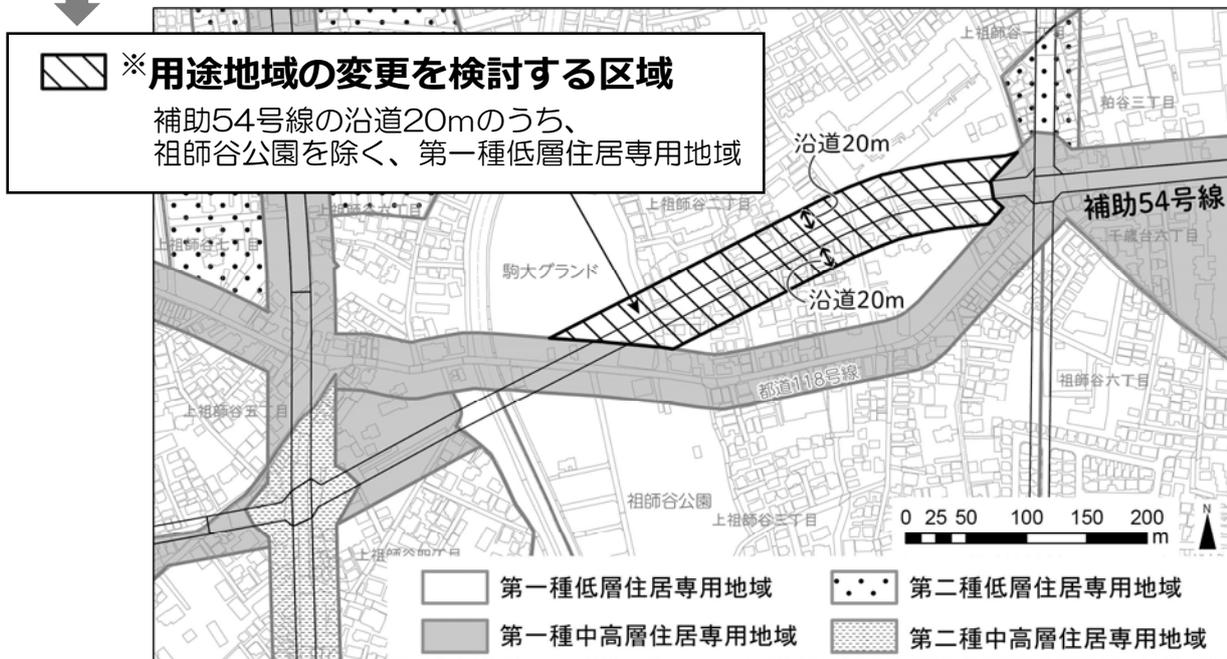
区が考える 街づくりの手法 ①用途地域の変更

今後、低層住宅の中に広幅員の補助54号線が整備されることで、土地利用の幅も広がるため、生活利便性の向上や、都市計画道路沿道にふさわしい街並み形成について、用途地域変更により検討する必要があると区では考えています。

街並み 生活利便性が向上した地区幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成

目標を実現するため

沿道※で **第一種中高層住居専用地域** への変更を検討しています



※今後、東京都と街づくりの目標について協議を行います。その結果により、変更される場合があります。

道路整備に合わせて、用途地域の変更は
地区計画の策定と
セットで行います。



用途地域だけが
変わるわけでは
ないんだね！

当日のご意見・ご質問

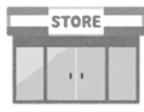
- 便利な道路沿道になるのはうれしい。
- 補助54号線ができて、店舗はなかなか出来づらいと思うので、生活利便性の向上を目標の一番に持ってくるのは違和感がある。防災やみどりに重きを置いてもいいのではないか。

診療所に欠かせない
相棒の調剤薬局は
店舗なんだね



■ 検討区域周辺の用途地域と建築できる建物の用途

現状の「一低層」では、ごく小規模な店舗付き住宅しか建築できませんが、「一中高」になると、病院や、床面積500㎡以下の店舗、飲食店なども建築できるようになります。

凡例	用途地域	略称	建築できる建物の用途
現状の 用途地域 ↓ 一低層から 一中高へ	 第一種低層 住居専用地域	一低層	○住宅、共同住宅 ○ <u>ごく小規模な店舗付き住宅</u> ○診療所 
	 第二種低層 住居専用地域	二低層	○住宅、共同住宅 ○ <u>床面積150㎡以下の小規模な店舗、飲食店など</u> ○診療所
	 第一種中高層 住居専用地域	一中高	○住宅、共同住宅 ○ <u>床面積500㎡以下の店舗、飲食店など</u> ○病院 

■ 用途地域の変更にはデメリットもあります

メリット

- 生活利便施設が建築できる
- 現状より大きな建物を建てることできる

デメリット

- 容積率等の緩和により沿道に高い建物が建つ可能性がある

➡ 日影や圧迫感が周辺に影響する

そこで



▲イメージ図
(1階に店舗がある共同住宅)



あまり高い建物が建つのはどうかしら…

皆さまのご意向を踏まえながら、「地区計画・地区街づくり計画」による街づくりのルールを検討していきたいと考えております。

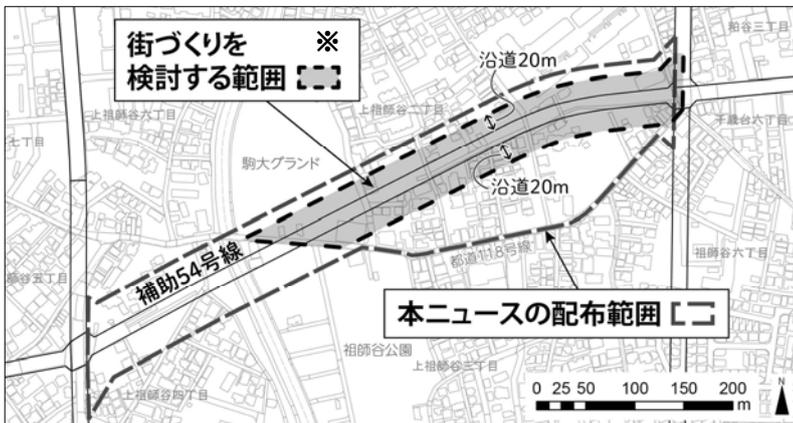
- 用途地域については、一低層のままが良いという人や、一中高が良いという人など、様々な意見があると思う。
- 榎交差点が一中高になっているので、その延長で一中高が良いのではないか。
- 沿道を一中高にすることには賛成である。

区が考える 街づくりの手法 ②地区計画・地区街づく

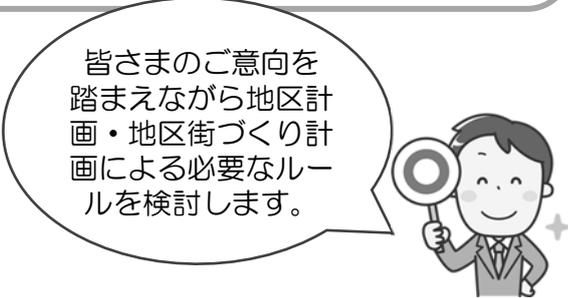
「地区計画・地区街づくり計画」による街づくりのルールは、用途地域の変更によって緩和される容積率や建物の高さ等について、制限することができます。そのため区では、街づくりの目標達成のため、地区計画・地区街づくり計画で、街に必要なルールを検討していきます。

■ 地区計画・地区街づくり計画とは…

- 建物の高さや構造、用途などについて、地域の皆さまの賛同を得てつくる地域の街づくりのルールです
- 用途地域の変更によって緩和される事項も、地区計画によって規制することがセットとなります



※主に用途地域の変更を検討している区域を対象としています。



皆さまのご意向を踏まえながら地区計画・地区街づくり計画による必要なルールを検討します。

意見交換会には、街づくりを検討する区域以外の方にもご参加いただいておりますが、街づくりを進めていくにあたって、影響を受ける方のご意見を広く伺いたいと考えています。

■ 検討するルール項目①～⑥

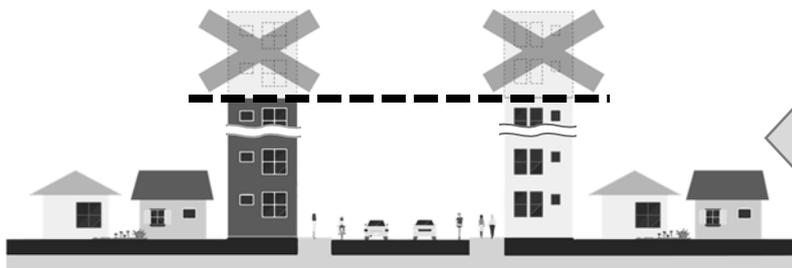
① 建物等の高さの制限

街並みを揃えたり、周辺住宅への配慮のため、高すぎる建物が建たないようにするための検討が必要です

街並み



補助54号線沿道は何階建てくらいの建物がふさわしいかな？



当日のご意見・ご質問

- 沿道の建物が8階建てといった高さにはなってほしくない。
- 沿道は5階建てくらいまでが良いのではないかな。
- 街づくりを検討する区域以外の方にも、建物の高さ等の影響が出てくることあると思う。

大きな土地は大きく使うことで色々な効果が出ます



②建物等の構造の制限

街の防災性を高めるための検討が必要です

※延焼遮断帯：燃え広がりを防止するため道路沿道周辺を燃えにくくします

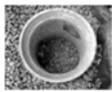


③雨水浸透施設の設置

防災

豪雨対策の一環として、雨水を地面へと浸透させるための「雨水浸透ます等」の設置（新築時）に、ご協力をお願いしていくことも必要です

※雨水浸透ます：



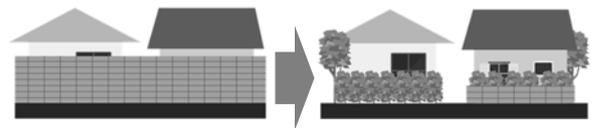
コンクリート（又は合成樹脂）製で底がなく、横に穴があいている「枺」のことです。敷地内の雨水を、地下にしみ込ませます。

④敷地内の緑化

みどり

⑤垣や柵の構造の制限

道路沿いのブロック塀は生垣にしたり、敷地内の緑化を検討していくことが必要です



⑥敷地の細分化防止

街並み

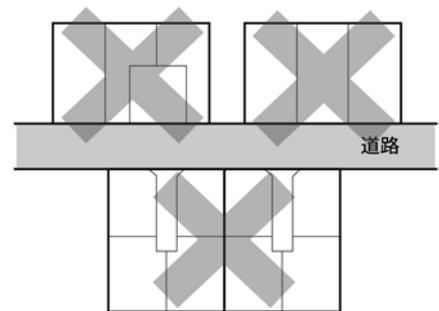
防災

みどり

大きな敷地は大きく使ってもらうための検討が必要です

敷地の細分化が進むと…

- ①店舗等の営業面積が確保できなくなる
- ②火が燃え移り易くなる
- ③敷地内で緑化できるスペースが小さくなる



用途地域の変更で、生活利便施設の建築が可能になっても、そのメリットを活かすことが難しくなるな…

今回は、建物の最高高さや最低敷地面積等を具体的にお示しして意見交換をしたいと思います！



- 現在の緑ある環境を大事にしてほしい。
 - 現在の畑を続けることができなくなるのか。畑を売って家を建てて欲しいということか。
- ⇒区の回答： 将来、農地を宅地化する場合には、細分化せず現在の大きい敷地のまま使ってほしいと考えており、そのためのルールづくりを検討していきます。

■ 区の考えに関する皆様のご意見をお寄せください

街づくりは地域の皆さんの土地利用や暮らしに大きく関わる重要なものです。意見交換会に出席できなかった方々からも、できる限り多くのご意見を受けて検討したいと考えています。

このニュースでご紹介した「区が考える街づくりの方向性（目標や手法）」について、ぜひご意見をお寄せください。

《ご意見の投書方法》



ニュースに添付の別紙に
住所・氏名・ご意見 を記入

①郵送 ②FAX

烏山支所街づくり課（お問合わせ先参照）へお送りください。

③窓口へ持参

烏山総合支所街づくり課の窓口
または、上祖師谷まちづくりセンター窓口にご持参ください。



街づくりを進めるために
皆様のご意見をお聞かせください

お願い

- 住所、氏名をご記入ください
- ご質問に直接お答えできない場合があります

■ 今後の予定

区では、第1～2回の意見交換会でいただいたご意見を受けて、補助54号線の整備に合わせて、用途地域の変更と、地区計画・地区街づくり計画の策定に向けた検討を進めていきます。



次回

令和元年度
第1回街づくり意見交換会（令和1年8月27日）
街の課題と将来像について

第2回街づくり意見交換会（令和2年1月30日）
区が考える街づくりの目標や手法を示す

第3回街づくり意見交換会（春～夏頃の予定）
街づくりの手法について具体的な数値を示す

令和2年度以降
地区計画等(素案)説明会

地区計画等(原案)説明会、公告・縦覧、意見書受付

地区計画等(案)の公告・縦覧、意見書受付

地区計画・地区街づくり計画等の決定

※このニュースは、補助54号線の概ね沿道30mの範囲（6ページの地図参照）にお住まいの方、土地・建物を所有する方に投函・郵送しています。

【お問い合わせ先】

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課（担当：平倉、佐藤、浅井）
所在地：〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14
電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

