

補助26号線沿道地区 地区計画等 原案説明会

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画（原案）
補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画（原案）

令和5（2023）年6月16日・17日
世田谷区・目黒区

説明会の進行について

- 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】 地区計画等原案の概要
- ・ 【資料 3 - 1】 補助 2 6 号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画（原案）
- ・ 【資料 3 - 2】 補助 2 6 号線沿道駒場四丁目地区地区計画（原案）
- ・ 【資料 4】 素案説明会の振り返り【要旨】
- ・ 説明会参加者アンケート

本日の次第

1. 開会
2. 地区計画等原案について
3. 質疑応答
4. 閉会

2. 地区計画等原案について

① 地区の概要、経緯

- ② 用途地域、高度地区変更（原案）
- ③ 地区計画等（原案）

「地区計画等原案について」と題し、表示の3項目に分けてご説明します。
まず「地区の概要、経緯」についてです。

対象地区



本地区は、世田谷区と目黒区の区境をまたぐ、都市計画道路補助26号線代沢駒場区間の沿道に位置します。

補助26号線整備事業

補助26号線（代沢）	
施行箇所	世田谷区代沢一丁目 ～目黒区駒場四丁目
延長	975m
計画幅員	20m～33m
事業期間	令和元年度～令和12年度
事業者	東京都 （担当：第二建設事務所）



6

本地区計画を定めるきっかけの、「補助26号線整備事業」の概要です。

淡島通りから、三角橋交差点までの延長975mの区間において、東京都が都市計画道路事業を進めています。

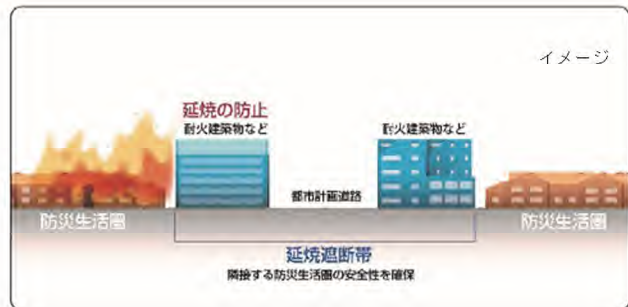
事業期間は、令和元年度から令和12年度までとなっています。

計画上の位置付け

【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



7

東京都、世田谷区、目黒区の本地区に係る計画上の位置付けです。

東京都では、「防災都市づくり推進計画」において、補助26号線（代沢・駒場区間）を「主要延焼遮断帯」とすることを位置付けています。

主要延焼遮断帯とは、

幹線道路等と沿道の耐火建築物による不燃空間により、火災の延焼を遮断し、震災時の避難経路、救援活動時のネットワーク等の機能を担う、とするものです。

また、代沢一丁目と北沢一丁目は「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」とされています。

このため、敷地の細分化の防止や建物の不燃化を促進することが求められています。

計画上の位置付け

【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



世田谷区では、「都市整備方針」の土地利用構想において、都市計画道路事業による土地利用の変化に対応し、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していくとしています。

また、延焼遮断帯周辺は、沿道市街地の不燃化、耐震化を促進するとしています。

計画上の位置付け

【目黒区】都市計画マスタープラン (令和5年4月)

○幹線道路の沿道環境の整備

東京都による補助26号線の整備にあわせて、良好な沿道景観や延焼遮断帯の形成を図るほか、文教施設が多く立地する本地区にふさわしい閑静な土地利用の誘導を図る



<土地利用>	<ネットワーク>
低層住宅地	都市活動軸・幹線道路
一般住宅地	都市活動軸・鉄道
複合住宅地	主要生活道路
地域商業地	みどりの保全軸
広域商業・業務地	みどりの創出・育成軸
産業系複合市街地	主な施設等
大規模土地利用・施設	

目黒区の、「都市計画マスタープラン」では、
「補助26号線の整備にあわせて、良好な沿道景観や延焼遮断帯の形成を図る」
「文教施設が多く立地する本地区にふさわしい閑静な土地利用の誘導を図る」として
います。

補助 2 6 号線沿道の状況

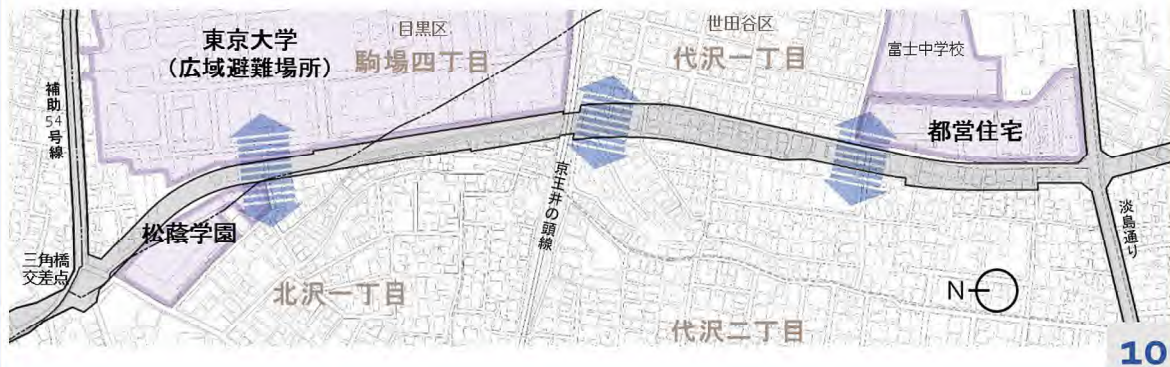
街の現状

- 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木造・防火造が約 6 割

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、都営住宅の機能維持、調和



補助 2 6 号線沿道の状況についてご説明します。

補助 2 6 号線の沿道となる世田谷区代沢一丁目、北沢一丁目、目黒区駒場四丁目
は、
戸建住宅や集合住宅が中心の住宅地と、幼稚園・中学・高校・大学など、教育施設が集積しています。
地形に高低差があり、狭い道路、階段状の道路があります。
世田谷区側の建物は、木造、防火造が約 6 割となっています。

補助 2 6 号線の道路整備により、
これまで京王井の頭線で分断されていた南北の行き来ができるようになる一方で、東西のネットワークを確保していく必要があります。
また、広域避難場所である「東京大学」への避難経路の確保も必要です。
現在の良好な住環境を維持しながら、道路整備による環境の変化にどう対応するか、延焼遮断帯として沿道の不燃化、耐震化の促進、既存の学校や都営住宅の維持、調和も考えていく必要があります。

街づくり懇談会等による検討



第1回 H30.11	懇談会開催趣旨、沿道街づくりについて
第2回 H31.2	地域の魅力と課題について
第3回 R1.7	街の将来像について
第4回 R1.10	将来の街並みについて
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	沿道の地区ごとの将来イメージについて
第8回 R3.7	建物の用途、高さなどについて
第9回 R4.1	建物の建て方等のルールについて
第10回 R4.3	アンケート結果・建物の高さの最高限度について
第11回 R4.12	街づくりルールのたたき台について

街の現状、
課題

将来像の
検討

実現手法
の検討

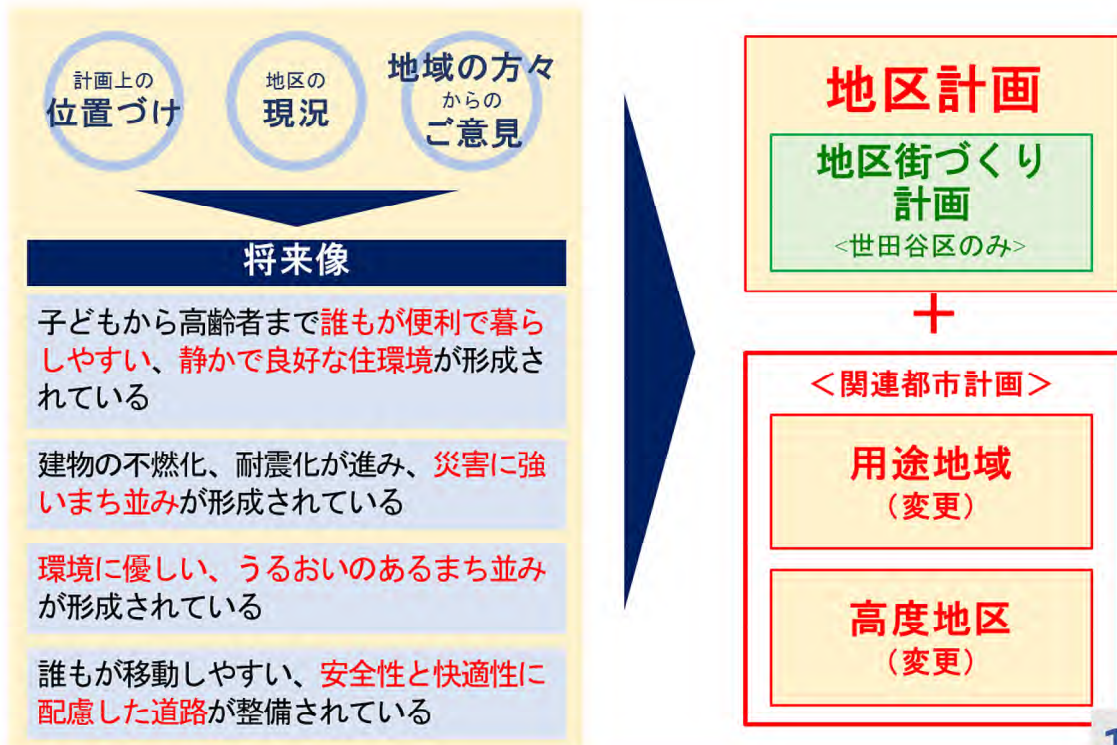
R5.3 素案説明会

11

沿道まちづくりの課題などに対し、世田谷区と目黒区では、補助26号線の道路事業に伴い、平成30年から、「街づくり懇談会」を計11回開催し、沿道にお住まいの方々との意見交換を行いながら、検討を進めてきました。

3月には地区計画等の素案を作成し、説明会を開催しました。素案説明会では2日間で計43名の方にご参加いただき、素案をまとめるにあたっての考えや、今後のスケジュール、東西ネットワークや道路整備に関することについてなど、ご意見やご質問をいただきました。

地区計画等の原案



12

本日は、都や区の「計画上の位置づけ」、「地区の現況」、皆様からいただいた「ご意見」を踏まえ、懇談会で確認してきました、沿道の街の将来像の実現に向けて、地区計画及び地区街づくり計画、用途地域と高度地区の変更の原案についてまとめましたので、ご説明します。

2. 地区計画等原案について

① 地区の概要、経緯

② 用途地域、高度地区変更（原案）

③ 地区計画等（原案）

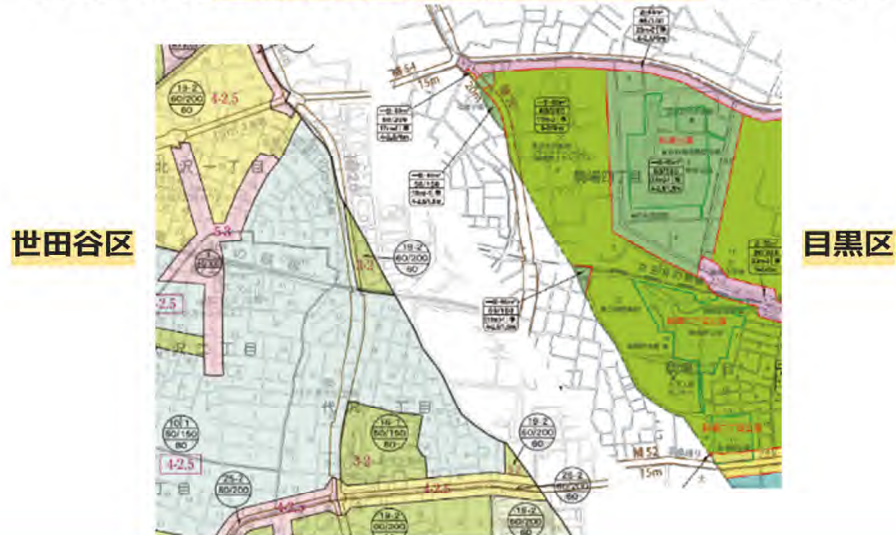
「用途地域、高度地区変更」(原案)についてご説明します。

用途地域の変更

用途地域とは

(東京都決定)

- 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。



14

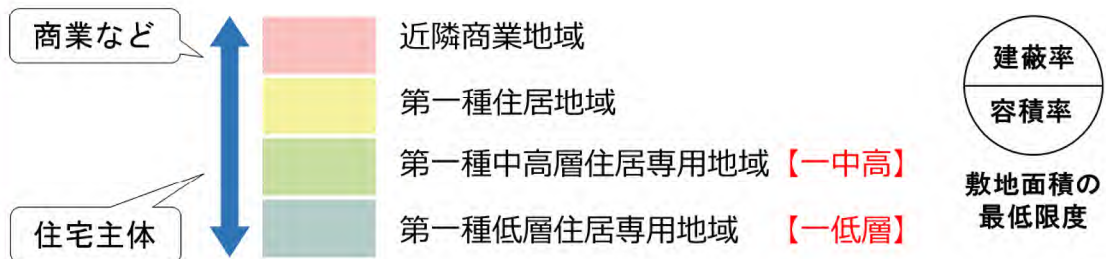
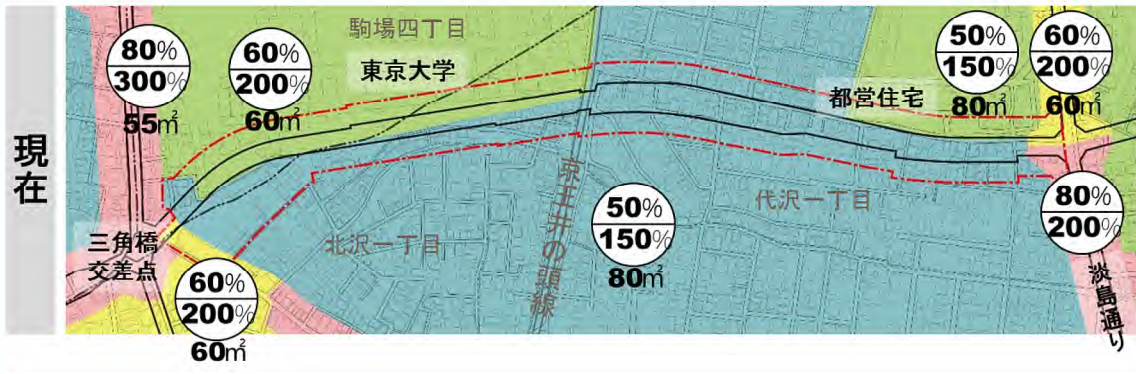
「用途地域の変更」についてです。

「用途地域」とは、計画的な市街地を形成するため、建物の用途の制限とあわせて、建蔽率や容積率など、建物の建て方のルールを定めるものです。

これによって、土地利用に応じた環境の確保を図ります。

「用途地域」の変更は、東京都が決定します。

用途地域の変更



現在の補助26号線沿道の用途地域は、スライドの通りです。

水色の第一種低層住居専用地域、一低層を中心に、
 東京大学と都営住宅のところは、黄緑色の第一種中高層住居専用地域、一中高。
 三角橋付近や、淡島通り沿いは、黄色の第一種住居地域、ピンク色の近隣商業地域と
 なっています。
 黄色やピンク色の区域になるほど、住宅以外の様々な用途の建物が建てられます。

用途地域の変更

(懇談会での意見交換、位置付け)

- **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
【一低層】



第一種中高層住居専用地域
【一中高】

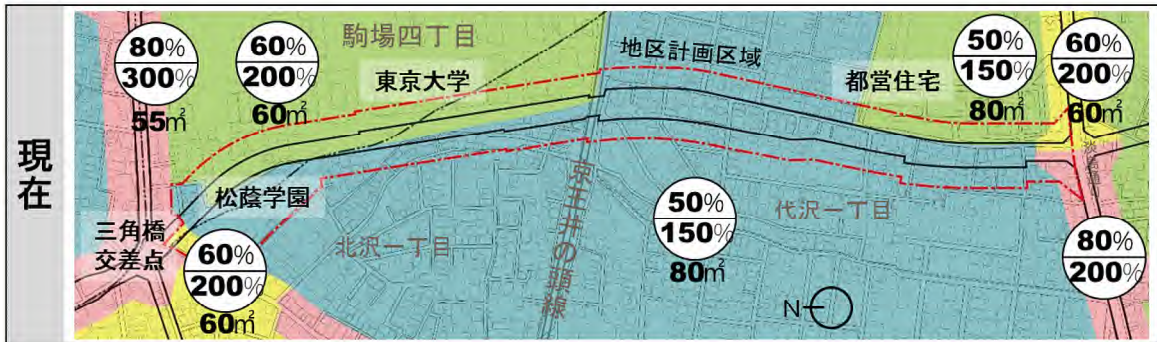
16

補助26号線の整備が進められる中、沿道の用途地域をどう考えるかということになりますが、懇談会の中では、良好な住環境は維持したい、沿道としてスーパーやコンビニなどの店舗があるとよい、というご意見がありました。また、延焼遮断帯として、沿道建物の防災性の向上も求められています。

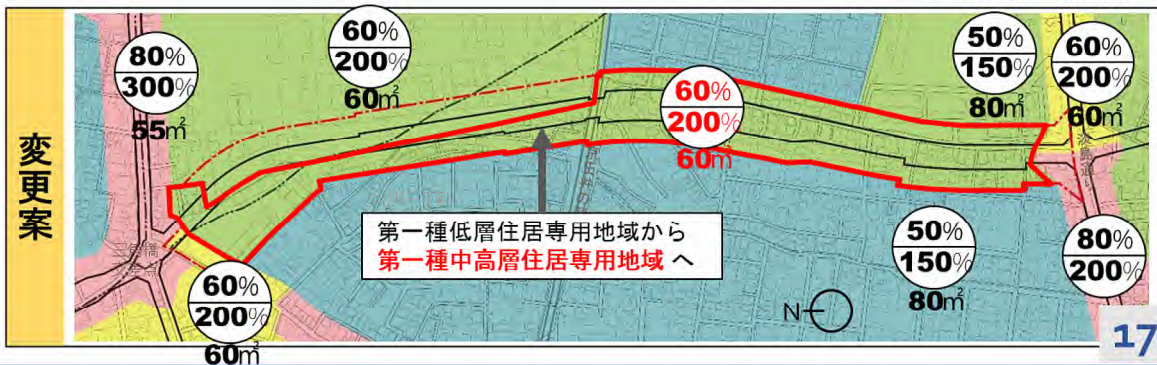
用途地域は、「都市計画事業などに応じ、適時適切に見直す。」とされています。

周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導するため、地区計画区域内の第一種低層住居専用地域については、第一種中高層住居専用地域に変更します。

用途地域の変更



※東京都と協議中



用途地域の変更により、
区域内の一中高の建蔽率は60%、容積率は200%に、敷地面積の最低限度は60m²
となります。

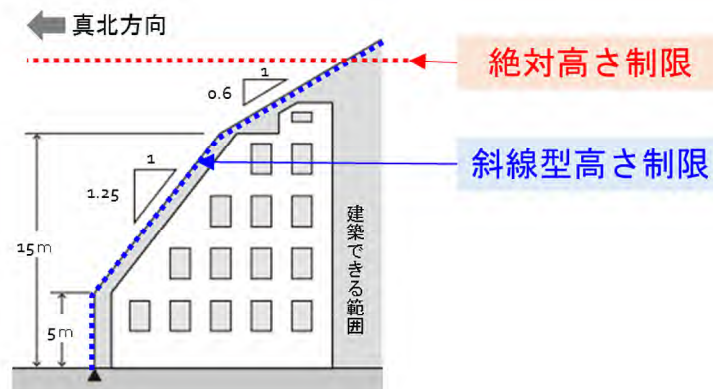
用途地域の変更の説明は以上となります。

高度地区の変更

高度地区とは

(区ごとに決定)

- 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、用途地域内に建築物の高さの最高限度等を定める。



18

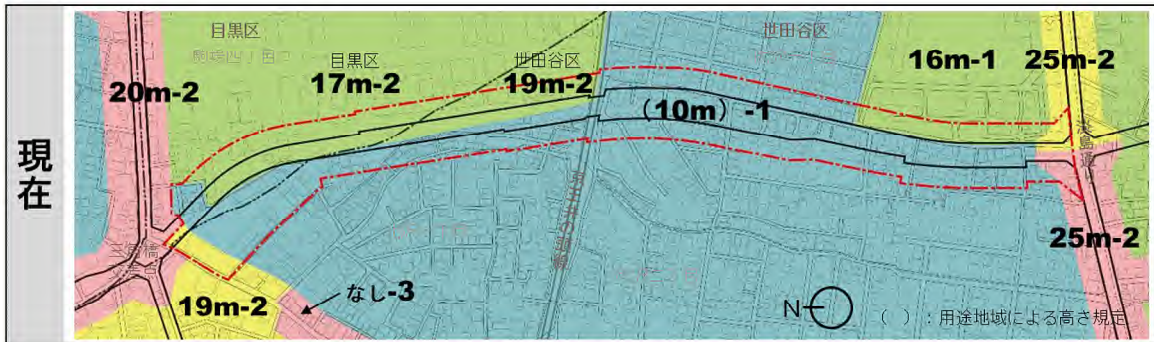
次に「高度地区の変更」についてです。

「高度地区」とは、市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、用途地域内において、建築物の高さの最高限度などを定めるものです。

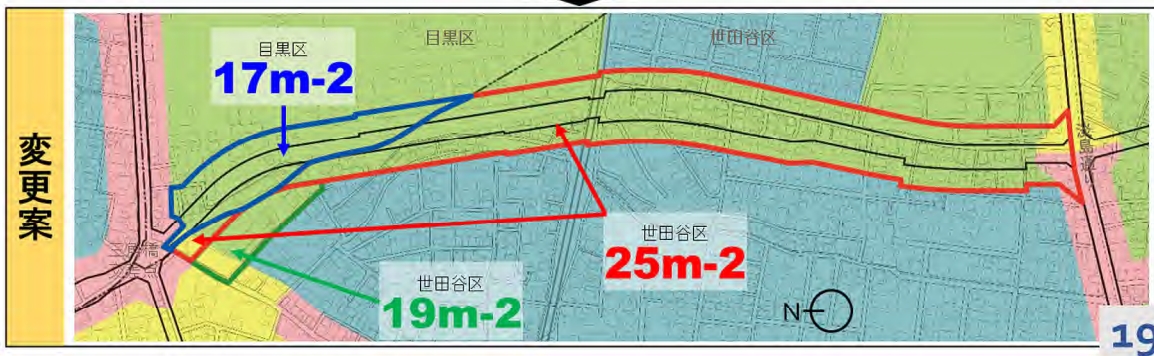
建築物の高さの最高限度は、絶対高さ制限と斜線型高さ制限の2つの制限を組み合わせで定めています。

「高度地区」は、世田谷区、目黒区がそれぞれ定めています。

高度地区の変更



用途地域変更に伴う変更



今回の変更では、
補助26号線沿道20mの範囲は、
世田谷区については25m第二種高度地区に、
目黒区については、17m第二種高度地区となります。
また、沿道20mよりも外側の範囲は、19m第二種高度地区となります。

2. 地区計画等原案について

- ① 地区の概要、経緯
- ② 用途地域、高度地区変更（原案）

③ 地区計画等（原案）

続いて、「地区計画等原案」についてです。

地区計画等について

地区計画とは

(区ごとに決定)

- 都市計画法に基づく制度
(都市計画法第12条の4)
- 地区や街区ごとにルールを定める。

〔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〕

地区計画区域内で建物を建てる時は、事前に区に届出が必要です。



地区街づくり計画とは

(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。

⇒補助26号線沿道：地区計画の内容+防災、環境に関することを規定

21

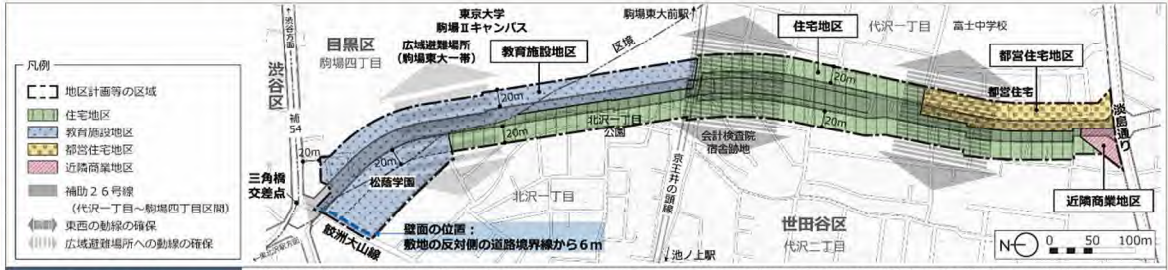
「地区計画」とは、地区の特性に合わせて街づくりのルールを定めるもので、地区や街区ごとにルールを定めることができます。

地区計画は、区ごとに策定し、決定することになります。

「地区街づくり計画」とは、世田谷区街づくり条例に基づくもので、地区計画で定められるルール以外についても、柔軟に定めることができます。

世田谷区内では、地区計画の目標や方針のさらなる実現に向けて、地区計画で定めるルールに加えて、防災や環境に関することを地区街づくり計画で定めていきます。

地区計画等原案の概要



地区計画等の目標	補助26号線の整備に合わせて世田谷区と目黒区で整合を図りながら、静かで良好な住環境や教育施設等及び都営住宅の機能を維持しつつ、防災性を維持・向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を目指す。			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図ると共に、広域遊憩場所への避難経路を維持する。			
地区の区分	住宅地区	教育施設地区	都営住宅地区	近隣商業地区
土地利用の方針	周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。	補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、世田谷区と目黒区の整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。	都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。	隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。
1 建築物等の用途の制限	〈用途地域については、現在の「第一種低層住居専用地域」を「第一種中層住居専用地域」へ変更します。〉			
2 建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	80㎡ (世田谷区)	—	—
3 壁面の位置の制限・壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	駿州大山線沿い：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 建築物等の高さの最高限度	16m	17m ただし、学校及びその関連施設で、敷地面積が5,000㎡以上10,000㎡未満：25m (沿道20m内) 19m (沿道20m外) 10,000㎡以上：34m	25m	—
5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態・色彩・意匠は、周辺の住環境や教育施設環境と調和したものとす。軒やひさし、手すりや階段などは、壁面後退区域に突出した形状としない。屋外広告物の形態・色彩・意匠は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとす。旗やひさし、手すりや階段などは、点光源などを使用しない。			
6 垣又はさくらの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とする。フェンス等の場合は緑化に努める。(世田谷区)			
7 緑化の促進	敷地内の緑化を促進する。			
8 環境等への配慮 (世田谷区)	雨水貯留浸透施設の整備を促進する。環境負荷低減に配慮した施設的设计、設備の導入を促進する。			
9 建築物等の構造の制限 (世田谷区)	耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。			
10 狭あい道路 (4m未満の道路) の整備 (世田谷区)	狭あい道路の後退部分は道路状に整備し、工作物やプランター、自動車、バイク、自転車などを置かないようにする。			

補助26号線沿道一帯の地区計画等原案の概要です。

地区計画に定める事項

- 名称
- 位置
- 面積
- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 建築物等の整備の方針
- その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
- 地区整備計画

地区計画について定める事項はスライドの通りです。
これらの内容について説明していきます。

地区計画の名称、位置、面積

「補助26号線沿道
駒場四丁目地区地区計画」
約1.3ヘクタール

「補助26号線沿道
代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画」
約5.4ヘクタール



24

地区計画の位置は、都市計画の指針や基準に基づき、補助26号線の計画線から20mを基本とし、学校として一体的な利用がされている松蔭学園の街区を含めます。

地区計画は、区ごとに決定します。

世田谷区内については「補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画」とし、面積は約5.4ヘクタールです。

目黒区内は「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」とし、面積は約1.3ヘクタールです。

世田谷区

補助26号線沿道 代沢一丁目・北沢一丁目地区 地区計画（原案）

地区計画などの内容について、世田谷区と目黒区で分けてご説明します。
まずは、世田谷区の地区計画原案についてです。

地区計画の目標

- **静かで良好な住環境や教育施設、都営住宅の機能の維持**
- **防災性の維持・向上**
- **生活利便施設等が適切に立地し、周辺と調和した沿道市街地の形成**

地区計画の目標です。

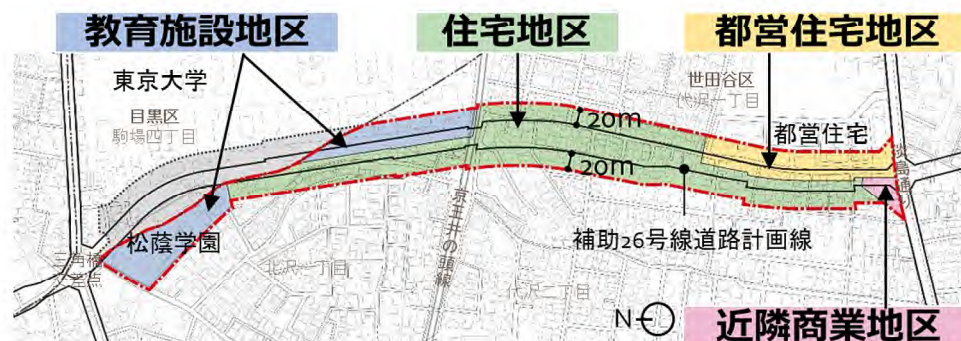
補助26号線の整備に合わせて、隣接する目黒区の計画と整合を図りながら、

静かで良好な住環境や教育施設等及び都営住宅の機能の維持

防災性の維持・向上

生活利便施設が適切に立地し、周辺と調和した沿道市街地の形成、を目指す、とします。

土地利用の方針



地区区分	土地利用の方針
住宅地区	周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。
教育施設地区	補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、目黒区との整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。
都営住宅地区	都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。
近隣商業地区	隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。

27

土地利用の方針です。

土地利用の特性に合わせて、戸建住宅や共同住宅が中心の「住宅地区」、東京大学や松蔭学園を中心とした「教育施設地区」、都営住宅がある「都営住宅地区」、用途地域が近隣商業地域となっている「近隣商業地区」の4つに区分します。なお、「教育施設地区」の内容は目黒区の地区計画にも指定されます。

4つの区分ごとに、地区の特性を踏まえ、土地利用の方針をスライドのとおり定めます。

建築物等の整備の方針

方針	定めるルール (地区整備計画)	定める地区			
		住宅地区	教育施設地区	都営住宅地区	近隣商業地区
周辺の住環境に配慮する	① 建築物等の用途の制限	-	-	-	●
ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制する	② 建築物の敷地面積の最低限度	●	●	-	-
円滑な消防活動を行う空間の確保により、地域の防災性の向上を図る	③ 壁面の位置の制限・壁面後退区域における工作物の設置の制限	-	●	-	-
周辺と調和した沿道の街並み形成を図る（教育施設等や都営住宅の機能維持、周辺の低層住宅地への配慮）	④ 建築物等の高さの最高限度	●	●	●	-
良好な住環境や教育施設等の環境を維持する	⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●	●	●
みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性の向上を図る	⑥ 垣又はさくの構造の制限	●	●	●	●

建築物等の整備の方針です。

建築物等の整備に関する方針、定めるルール、定める地区区分の一覧を示しています。この内容について、ルールごとに次のスライドより説明していきます。

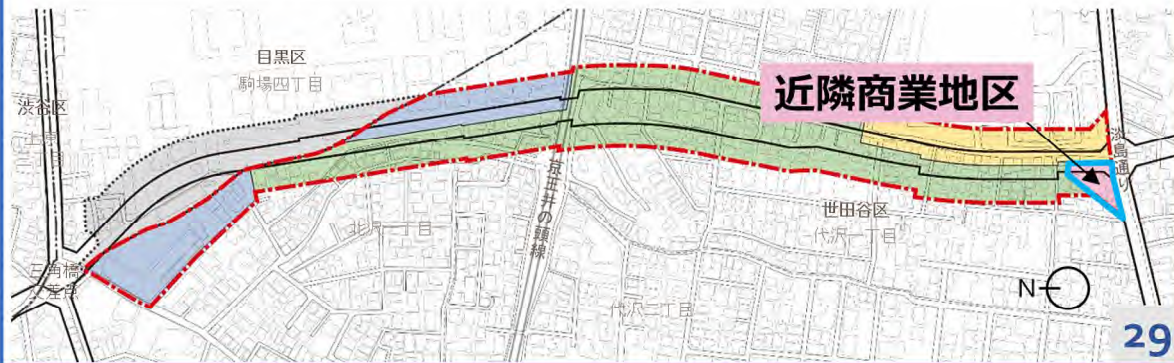
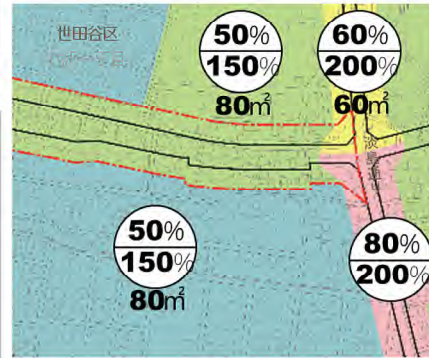
① 建築物等の用途の制限

周辺の住環境への配慮

近隣商業地区

マージャン屋、ぱちんこ屋等※
の建築を制限

※ 射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場等



建築物等の用途の制限です。

周辺の住環境への配慮をするため、淡島通りの沿道、「近隣商業地区」では、近隣商業地域で建築が可能なマージャン屋やぱちんこ屋等を制限します。
なお、一中高など住居系の用途地域では、これらの用途を建てることはできません。

② 建築物の敷地面積の最低限度

ゆとりある住環境の維持、市街地の密集の抑制

住宅地区 教育施設地区

現在（第一種低層住居専用地域）

80 m²

変更案（第一種中高層住居専用地域）

60 m²

変更案（地区計画による制限）

80 m²

●新たに分割する場合

⇒80m²未満は不可



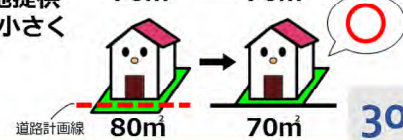
●すでに80m²より小さい場合

⇒建築可能



●道路事業への用地提供により80m²より小さくなる場合

⇒建築可能



建築物の敷地面積の最低限度です。

ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集の抑制を図るため、住宅地区、教育施設地区に、敷地面積の最低限度を定めます。

現在、一低層の用途地域では、敷地の最低限度80 m²が定められていますが、一中高になると60 m²に変わります。

引き続き、良好な住環境を保全していくためにも、現在の80 m²の制限を地区計画に定めます。

これにより、引き続き80 m²未満の敷地分割を抑制します。

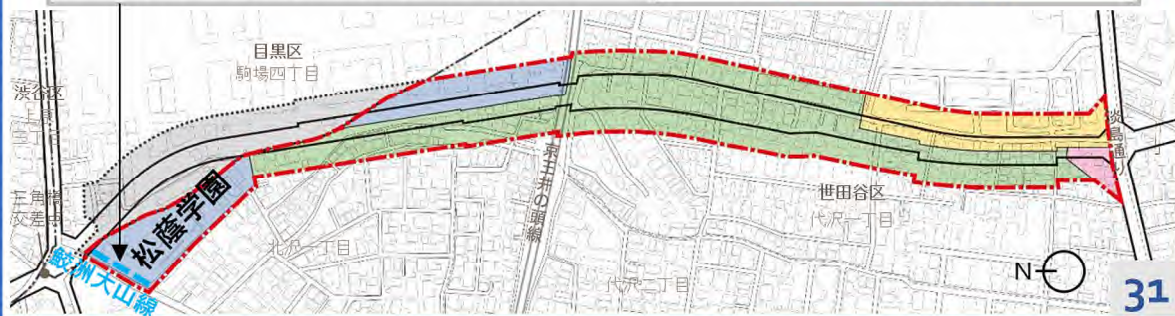
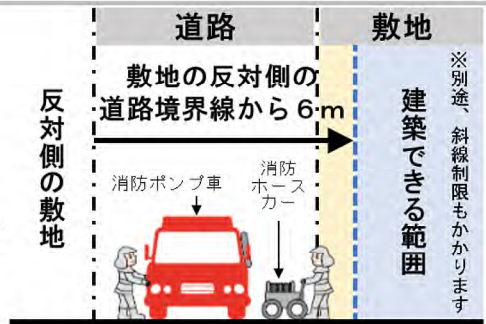
なお、現在の建築敷地がすでに80 m²より小さい場合の建て替えや、道路事業への用地提供により敷地面積が80 m²より小さくなる場合の建築は引き続き可能です。

③ 壁面の位置の制限・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

円滑な消防活動を行う空間の確保、地域の防災性の向上

教育施設地区 (世田谷区内)

鮫洲大山線沿いは、**反対側の道路境界線から6m後退**する。
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。



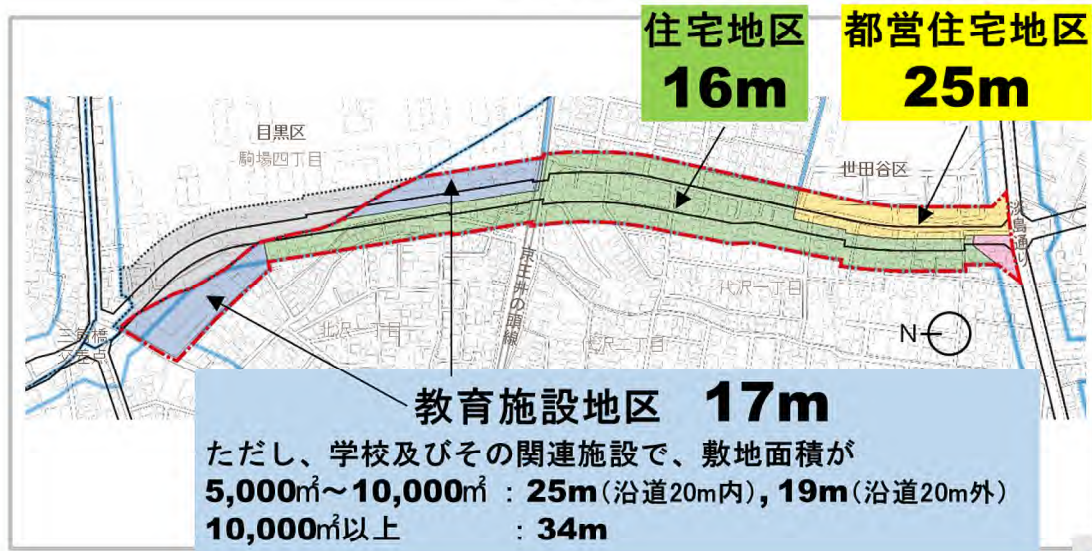
壁面の位置の制限・壁面後退区域における工作物の設置の制限です。

円滑な消防活動を行う空間を確保し、地域の防災性の向上を図るため、鮫洲大山線沿いは、幅6mの空間を確保するよう、壁面の位置の制限を定めます。

また、通行の妨げとなる門や塀などの工作物を設置しないこととします。

④ 建築物等の高さの最高限度

周辺と調和した沿道の街並み形成、教育施設等や都営住宅の機能の維持、周辺の低層住宅地への配慮



32

建築物等の高さの最高限度です。

周辺と調和した沿道の街並み形成、教育施設等や都営住宅の機能の維持、周辺の低層住宅地への配慮を図るため、建物の高さの最高限度を定めます。

住宅地区は、標準的な敷地において、住宅用途を中心に、建蔽率60%、容積率200%が活用できる高さとして、16mとします。

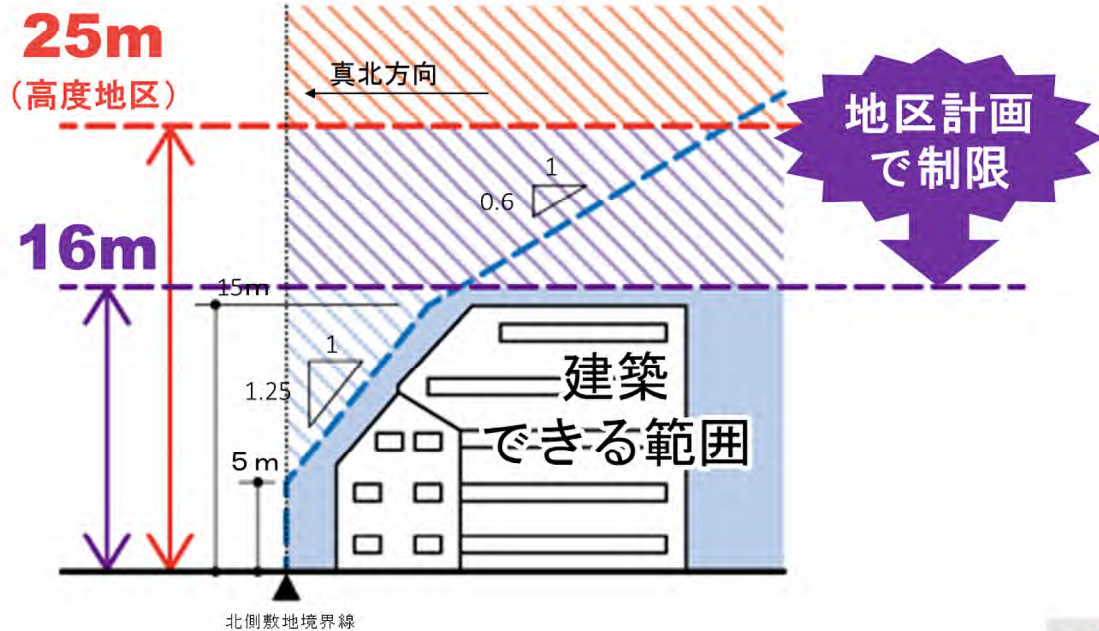
都営住宅地区は、建て替えにおいて、公共団地としての機能を維持する必要性から、現況建物と同程度であり、高度地区と同じ25mを地区計画で定めます。

教育施設地区は、すでに東京大学や松蔭学園、及びこれらに隣接した住宅や事務所等が建っています。

学校施設については、沿道の街並みを誘導しながら、既存の建物高さを踏まえ、グラウンドや研究施設などの機能を維持し、建て替えできるよう、考慮する必要があります。このことから、教育施設地区については17mを基本とし、学校およびその関連施設で、敷地面積5,000㎡～10,000㎡の場合、沿道20m以内は25m、沿道20mの外側は19m、10,000㎡以上の場合は34mとします。

④ 建築物等の高さの最高限度

住宅地区



33

住宅地区の高さの最高限度をイメージで確認します。

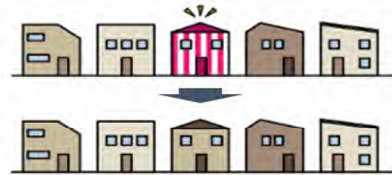
用途地域変更により、高度地区の高さ制限は25mの絶対高さ制限と、斜線制限の組み合わせとなりますが、地区計画で絶対高さをさらに16mにおさえる、ということになります。

斜線制限はそのまま残ります。

⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な住環境や教育施設等の環境の維持

- **建築物の形態・色彩・意匠は、**
周辺の住環境や教育施設環境
と調和したものとする。



- 軒やひさし、手すりや階段などは、
壁面後退区域に突出した形状としない。
- **屋外広告物の形態・色彩・意匠は、**
周辺の落ち着いた環境と調和したものとする
よう努め、点滅光源などを使用しない。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限です。

良好な住環境や教育施設環境を維持するため、建築物の形態、色彩、意匠は、周辺の環境と調和したものとしします。

屋外広告物についても、周辺の環境と調和したものとするよう努め、点滅光源などを使用しないようにします。

⑥ 垣又はさくの構造の制限

みどり豊かで潤いのある街並みの形成、防災性の向上

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、
生垣又はフェンス等とする。
フェンス等の場合は緑化に努める。



生垣



フェンス



緑化したフェンス

地面からの
高さ0.6m以下
の基礎などは
設置可

垣又はさくの構造の制限です。

みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性の向上を図るため、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ます。

歩いてよく見える沿道の緑化を推進するため、フェンス等の場合は緑化に努めることとします。

その他、整備・開発・保全に関する方針

	方針
緑化	みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内の緑化を促進
環境等	下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進
	地球温暖化対策を推進するため、環境負荷低減に配慮した施設の設計、設備の導入を促進
ネットワーク	通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図ると共に、広域避難場所への避難経路を維持する

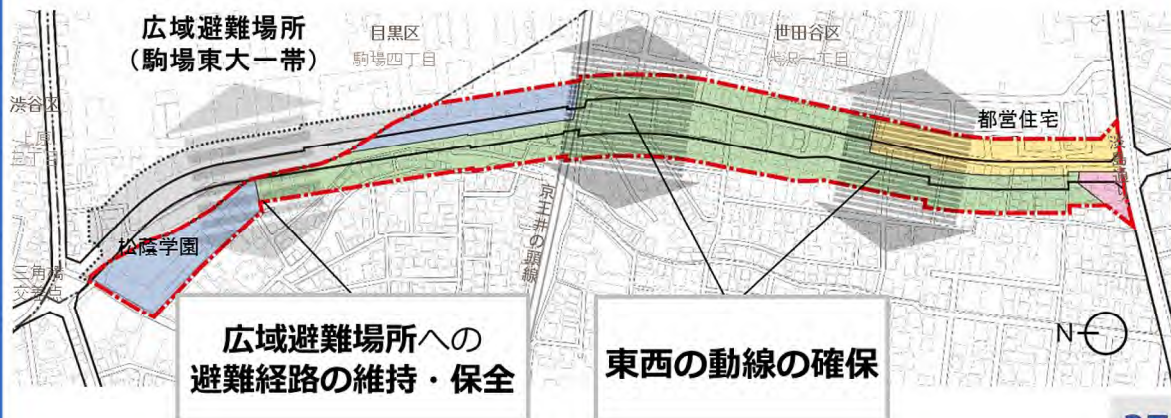
その他、整備、開発、保全に関する方針です。

緑化の促進、環境等への配慮、ネットワークの誘導について、地区計画に方針を定めま
す。

緑化の促進、環境等への配慮については、地区街づくり計画でルールを定めま
す。

ネットワークの誘導

- ・ 通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して**東西の動線確保**を図る
- ・ **広域避難場所への避難経路を維持**する



37

ネットワークの誘導です。

通学路、日常の歩行者・自転車動線等に配慮し、東西の動線確保を図ると共に、広域避難場所への避難経路を維持することを地区計画の方針に定めます。

地区計画では、補助26号線の都市計画道路事業に対して、具体的な交通規制や橋の位置など指定をすることはできませんが、東西のネットワークの必要性を方針に示すことで、具体的な検討ができる段階になりましたら、地域の皆さまと一緒に調整していけたらと考えています。

世田谷区

補助26号線沿道

代沢一丁目・北沢一丁目地区

地区街づくり計画（原案）

地区計画の目標や方針のさらなる実現に向けて、地区街づくり計画で追加で定める事項について、ご説明します。

みどり豊かで潤いのある街並みの形成

既存樹木の保全や接道部
など視認性の高い場所の
緑化に努める。



* 以下の敷地は、各区のみどり条例に
基づく届出の対象にもなっています。

世田谷区 敷地面積 150㎡以上

緑化の促進です。

みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、既存樹木の保全や接道部など視認性の高い場所の緑化に努めることとします。

なお、敷地面積 150㎡以上の敷地の場合、みどりの条例に基づく緑化の届出の対象にもなります。

下水道等への雨水の流出の抑制、浸水被害の防止

雨水貯留浸透施設の整備
を促進する。



雨水浸透ます



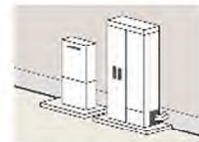
浸透（トレンチ）管

地球温暖化対策の推進

環境負荷低減に配慮した
施設的设计、設備の導入
を促進する。



太陽光発電



家庭用燃料電池
(エネファーム)

環境等への配慮です。

こちらは2つあります。

1つ目は、下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害を防止するため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する、とします。

2つ目は、地球温暖化対策を推進するため、環境負荷低減に配慮した施設的设计、設備の導入を促進する、とします。

地区街づくり計画の届出の際には、これらに関する助成制度もご案内させていただき、環境に配慮した建替えを可能な範囲でご検討いただければと思います。

建築物の不燃化の促進、災害に強い街並みの形成

耐火建築物等又は
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

建築物等の構造の制限です。

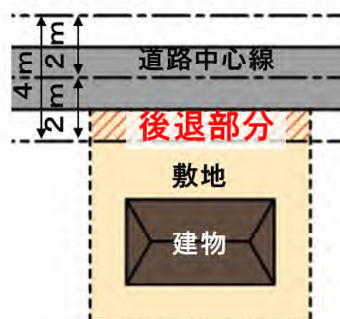
建築物の不燃化を促進し、災害に強い街並みの形成を図るため、
建物を建てる際は、耐火建築物や準耐火建築物とするよう努めるとします。

⑩ 狭あい道路(4m未満の道路)の整備

地区街づくり計画

安全な市街地の形成、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
を置かないようにする。



緊急車両
介護車両の通行



42

狭あい道路の整備です。

計画対象である北沢1丁目、代沢1丁目は、4m未満の狭い道路が多くあります。幅4m未満の道路に面している敷地で建築する際には、建築基準法により、道路の中心から2mの位置を道路境界線とみなされるため、建物や門、塀は後退して建てなければなりません。

安全な市街地を形成し、防災性を向上するため、地区まちづくり計画上でも後退部分は、道路状に整備し、工作物やプランターなどを置かないこととし、緊急車両や歩行者の安全な通行の確保をすすめていきます。

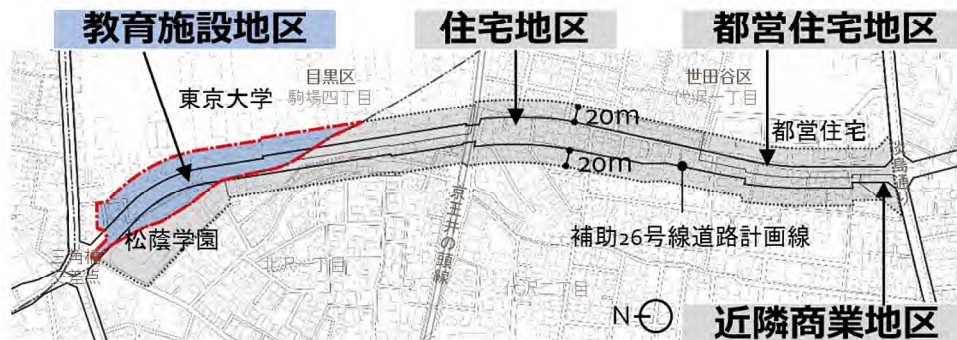
世田谷区で定めるルールは以上です。

目黒区

補助26号線沿道 駒場四丁目地区地区計画 について

ここからは、目黒区で定めるルールについてご説明します。

土地利用の方針



地区区分	土地利用の方針
住宅地区	周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。
教育施設地区	補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、世田谷区との整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。
都営住宅地区	都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。
近隣商業地区	隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。

世田谷区から説明した地区計画区域のうち、目黒区は「教育施設地区」のみ該当します。

建築物等の整備の方針・その他、整備等に関する方針

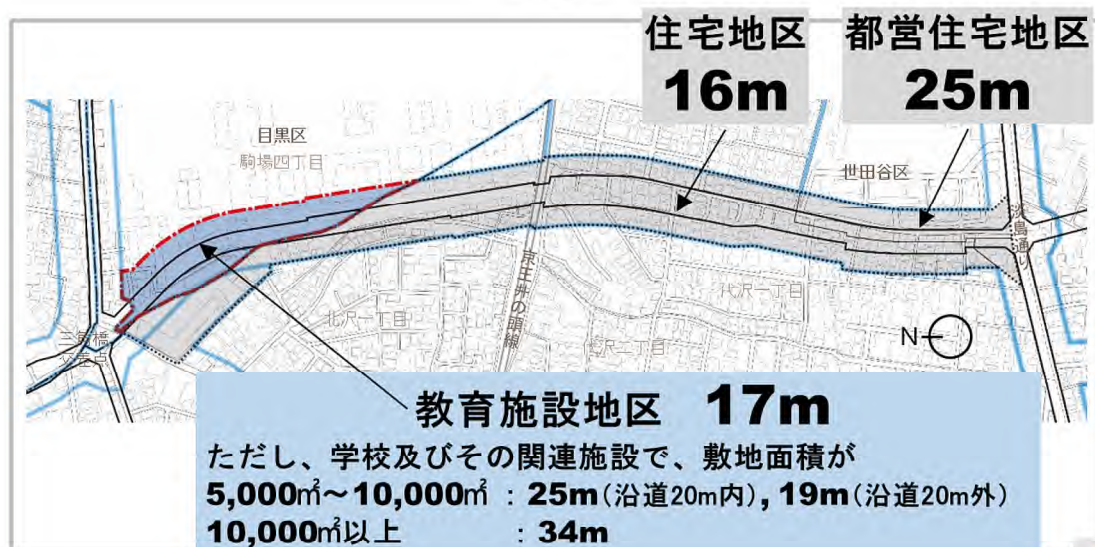
定めるルール	定める地区				
	住宅地区	教育施設地区 世田谷区内	目黒区内	都営住宅地区	近隣商業地区
① 建築物等の用途の制限	-	-	-	-	●
② 建築物の敷地面積の最低限度	●	●	-	-	-
③ 壁面の位置の制限・壁面後退区域における工作物の設置の制限	-	●	-	-	-
④ 建築物等の高さの最低限度	●	●	●	●	-
⑤ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	●	●	●	●	●
⑥ 垣又はさくの構造の制限	●	●	●	●	●
⑦ 緑化の推進	●	●	●	●	●
⑧ 環境等への配慮	●	●	-	●	●
⑨ 建築物等の構造の制限	●	●	-	●	●
⑩ 狭あい道路の整備	●	●	-	●	●
ネットワークの誘導	●	●	●	●	●

45

そのため、スライド上で赤丸をした5つの項目が目黒区で定めるものです。それぞれ、世田谷区で定めるルールとの違いなどを踏まえてご説明します。

建築物等の高さの最高限度

周辺と調和した沿道の街並み形成、教育施設等や都営住宅の機能の維持、周辺の低層住宅地への配慮



46

1つ目、建築物等の高さの最高限度は、世田谷区の教育施設地区と同じルールを定めま

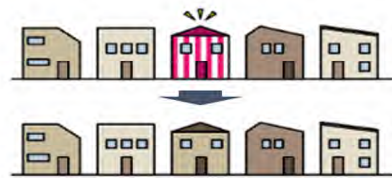
す。

17mを基本とし、
学校およびその関連施設で、敷地面積5,000㎡～10,000㎡の場合は沿道20m
以内は25m、沿道20mの外側は19m、
10,000㎡以上の場合は34mとします。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

良好な住環境や教育施設等の環境の維持

- **建築物の形態・色彩・意匠は、**
周辺の住環境や教育施設環境
と調和したものとする。



- **屋外広告物の形態・色彩・意匠は、**
周辺の落ち着いた環境と調和したものとする
よう努め、点滅光源などを使用しない。

2つ目、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限も、世田谷区と同じルールを定めます。

建築物や屋外広告物の形態・色彩・意匠は、周辺と調和したものとしします。

垣又はさくの構造の制限

みどり豊かで潤いのある街並みの形成、防災性の向上

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、**生垣又はフェンス等**とする。



生垣



フェンス



緑化したフェンス

地面からの
高さ0.6m以下
の基礎などは
設置可

3つ目、垣又はさくの構造の制限です。

世田谷区同様、道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とします。なお、フェンス等を設置する際の、地面から高さ60cm以下の基礎（ブロック3段程度）は設置可能です。

緑化の推進

みどり豊かで潤いのある街並みの形成

道路に面する部分や
建築物（屋上・壁面）の
緑化に努める。



屋上緑化



壁面緑化



* 以下の敷地は、各区のみどり条例に
基づく届出の対象にもなっています。

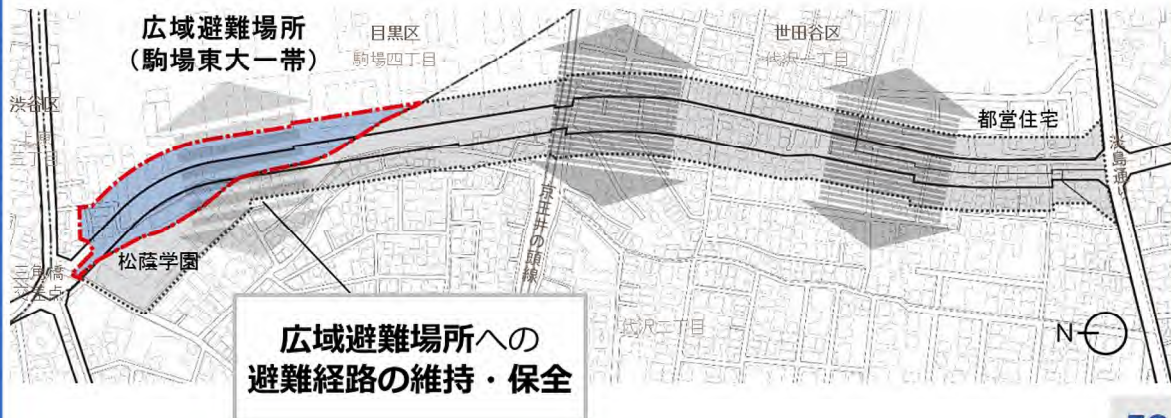
目黒区 敷地面積200㎡以上

4つ目、緑化の推進です。

みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、
目黒区では道路に面する部分や建築物、屋上や壁面への緑化に努めることとします。
なお、200㎡以上の敷地の場合、みどりの条例に基づく緑化の届出の対象にもなります。

ネットワークの誘導

- ・ 広域避難場所への避難経路を維持する



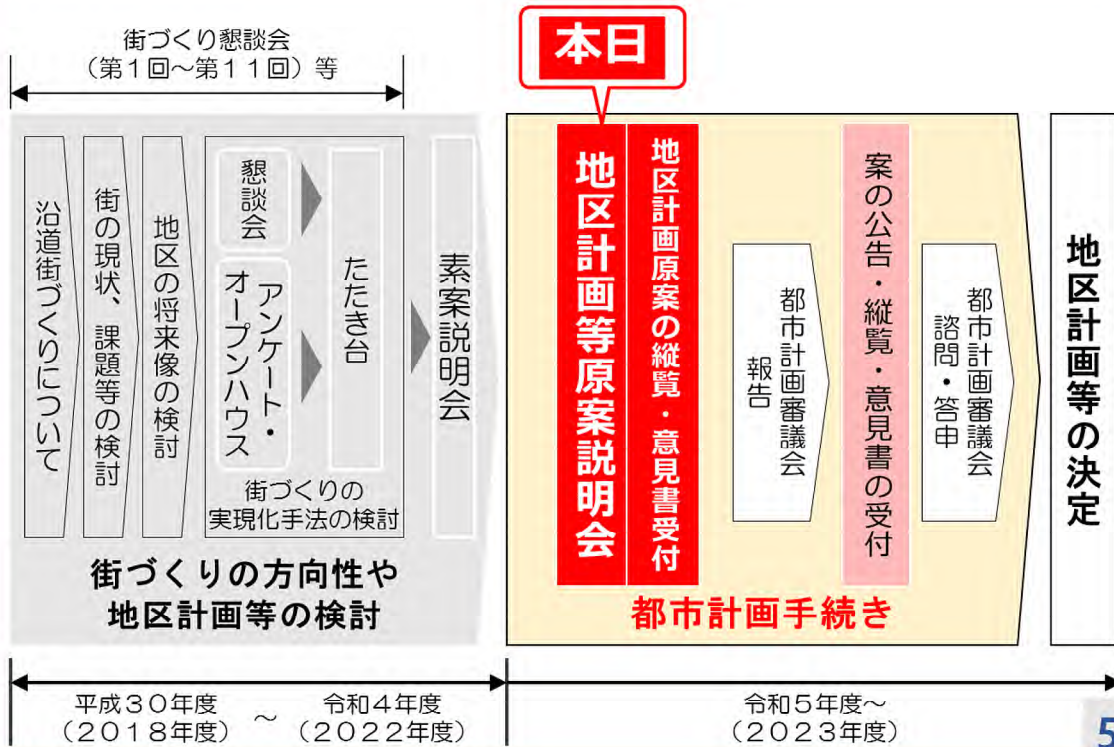
50

5つ目、ネットワークの誘導です。

防災性を維持・向上し、災害時の広域避難場所への避難経路を維持する、ことを地区計画の方針に定めます。

以上の5項目が目黒区で定めるものです。

今後の予定



本日は、地区計画等原案について、ご意見、ご質問をいただければと思います。また、今回の地区計画原案の縦覧、意見書の受付につきましては、説明会の最後に改めてご案内します。

説明は以上です。

3. 質疑応答

地区計画原案の縦覧・意見書の提出 (都市計画法第16条)

対象計画	補助26号線沿道 代沢一丁目・北沢一丁目 地区地区計画	補助26号線沿道 駒場四丁目地区 地区計画
縦覧場所・ 意見書の提出	世田谷区 北沢総合支所 街づくり課	目黒区 都市整備部 都市整備課
縦覧期間	令和5年6月16日(金)～6月30日(金)まで (土日を除く午前8時30分～午後5時まで)	
意見書の 提出期間	令和5年6月16日(金)～7月7日(金)まで	
意見書の 提出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 郵送、FAX、持参のいずれでも可能です。 ・ 様式はありません。住所、氏名、電話番号、意見を記載し、提出先までご提出ください。 ※都市計画法第16条に基づく「意見書」は、地区計画(原案)の区域内に土地を所有している方、土地に係る利害関係を有する方のご意見が対象となります。	

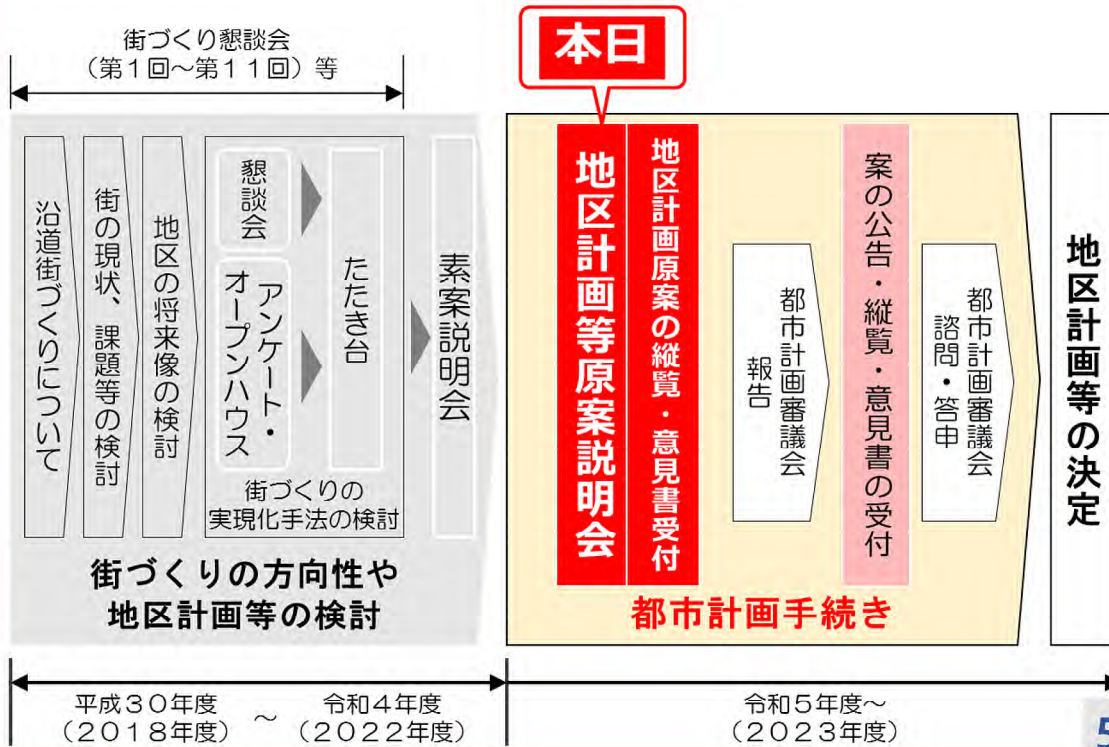
53

令和5年6月16日から行っております、都市計画法第16条に基づく地区計画原案の縦覧、意見書の提出についてです。

縦覧、意見書の受付の対象は、
補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画(原案)、
補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画(原案)です。
図書の縦覧場所、意見書の提出先は、
世田谷区の内容は世田谷区北沢総合支所街づくり課、
目黒区の内容は目黒区都市整備部都市整備課です。
図書の縦覧は、6/16から6/30(金)まで、
意見書の提出期間は6/16から7/7(金)までです。

意見書の指定様式はありませんが、対象となる地区計画の名称、提出者の住所、氏名、電話番号、意見を記載してください。なお、都市計画法第16条に基づく意見書の提出は、地区計画(原案)の区域内に土地を所有している方、土地に係る利害関係を有する方のご意見が対象です。

今後の予定



今後の予定です。

本日のご質問、ご意見を踏まえて、次は地区計画等の案をまとめ、公告・縦覧、意見書の受付を行います。

これらの手続きを経て、最後に都市計画審議会より答申をいただき、地区計画等を決定していきます。

進捗状況については、適宜街づくりニュースでお知らせします。

閉 会