

世田谷区では、補助26号線の都市計画事業に合わせて、目黒区と連携し、平成30年11月より街づくり懇談会を11回開催し、補助26号線沿道にお住まいの皆さまと街づくりの課題や方向性、沿道の街づくりルールについて意見交換を重ね、検討を進めてきました。

令和5年3月には、地区計画等の素案説明会を開催し、参加者の皆さまからいただいたご意見を踏まえ、この度「補助26号線沿道地区地区計画等（原案）」をまとめました（3頁～7頁参照）。つきましては、都市計画法第16条に基づき、下記の日程で説明会を目黒区と合同で開催いたします。また、地区計画（原案）について、公告・縦覧を行うとともに、意見書の提出を受け付けます（8頁参照）。

地区計画等の 原案説明会 を開催します。

日時	会場	案内図
令和5年 6月16日(金) 18:30から 20:00まで (開場18:00)	北沢タウンホール 12階 スカイサロン	<p>北沢タウンホール (世田谷区北沢2-8-18)</p>
令和5年 6月17日(土) 10:00から 11:30まで (開場9:30)	定員各30名 ※両日とも同じ内容 で開催します。	

【事前申込み】をお願いいたします。

以下『問合せ先』まで、電話またはFAXにて、申込みをお願いします。

※FAXの場合は、「氏名」、「住所」、「連絡先」、「希望の日程」をご記入ください。

※参加にあたってのご支援が必要な方は、お早めにご相談ください。

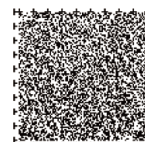
■受付期間 **令和5年6月1日(木)～6月14日(水)**
 午前8時30分～午後5時00分(土日を除く)

地区計画（原案）の公告・縦覧、意見書の提出については8頁をご覧ください。

『問合せ先』

世田谷区
北沢総合支所街づくり課

これまつ おおしま かわい
 担当：是松、大島、川井
 住所：〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18(11階)
 電話：03-5478-8073 FAX：03-5478-8019



補助26号線沿道地区地区計画等の素案説明会を開催しました。

街づくり懇談会などでいただいたご意見を踏まえてまとめた「補助26号線沿道地区地区計画等の素案」について、説明会を開催しました。

● 開催概要

日時	令和5年3月17日(金) 18:30~	令和5年3月18日(土) 10:00~
会場	北沢タウンホール 2階 第1・第2集会室	北沢タウンホール 4階 活動フロア
参加者	22人	21人



● 当日の主なご質問と区からの回答（要旨）



地区計画等や用途地域は、具体的にはいつ頃決定する予定ですか。

「素案説明会」でいただいたご質問やご意見を踏まえて「原案」を策定し、都市計画審議会に諮りながら、都市計画法に基づく手続きを進めていきます。順調に進んでも決定まで1年程度を要します。

地区計画は世田谷区と目黒区、用途地域の変更は東京都で決定しますが、同時期の決定を目指し、調整しながら手続きを進めていきます。



現状維持を望む声やより制限を緩和してほしいという声があったが、どのような経緯で今回の案に至ったのか知りたいです。

これまで計11回の懇談会を通じて、街歩きを行ったり、模型やバーチャルリアリティによる日影の影響を確認したりしながら、意見が分かれる部分はある意味最後まで平行線である中で、お互いの考えを聞くなど、時間をかけて意見交換を重ねてきました。高さについては高度地区の変更により25mになるところを地区計画で16mに抑え、高さに対する様々な意見や周辺環境を踏まえながら検討してきました。



地区計画に東西動線を示していただくことはありがたいです。今後、道路整備について東京都へ直接意見を伝える機会はあるのでしょうか。

東京都の補助26号線事業の相談窓口は、皆さまから個別に連絡していただくことは可能です。区からも、説明会等でいただいたご意見は引き続き東京都に伝えます。



● 参加者アンケートの主なご意見

- ・ 建替えを検討しているので、なるべく早く地区計画等が決定されることを希望します。
- ・ 初めての参加でしたが、これまでの流れなどよく理解できました。
- ・ 避難場所への経路について、十分な検討をお願いします。（車イス移動等も含め）

素案説明会で配布した資料は、世田谷区のホームページで公開しています。（8頁参照）

世田谷区 地区計画（原案）の概要＜目標・方針＞

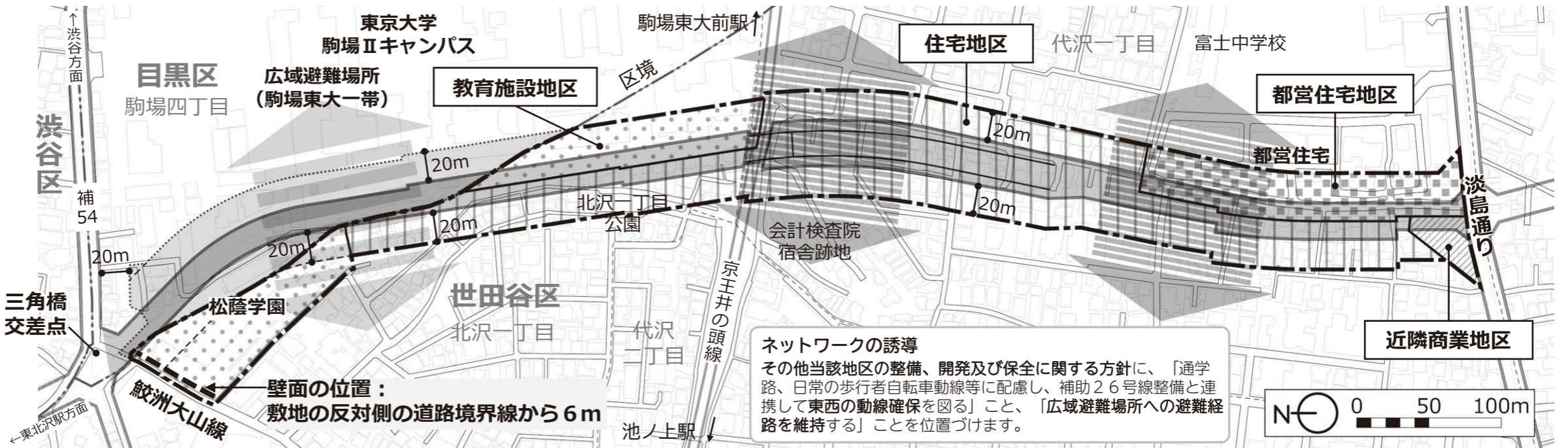
目黒区で定める地区計画（原案）は、目黒区のホームページで公開しています。（8頁参照）

名 称	補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画
位 置	世田谷区代沢一丁目、北沢一丁目各地内
面 積	約5.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の北東部、京王井の頭線池ノ上駅の東側で、令和元年に事業認可された東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間（以下「補助26号線」という。）の沿道に位置する。</p> <p>本地区を含む地域一帯は、戸建住宅や集合住宅を主体とした閑静な住宅地であり、地区内外には幼稚園、中学・高等学校、大学・研究所等の多様な学校教育関連施設（以下「教育施設等」という。）や都営住宅が立地している。また、駒場東大一帯は、広域避難場所に指定されている。</p> <p>「世田谷区都市整備方針」（平成27年4月）では、都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区について、「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。」としている。また、補助26号線においては、主要延焼遮断帯として沿道市街地の防災性を高めることが求められている。</p> <p>本地区ではこうした特性を踏まえ、補助26号線の整備に合わせて隣接する「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」（目黒区決定）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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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。</p>
	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>また、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。</p> <p>1 周辺の住環境に配慮するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3 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ため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>4 教育施設等及び都営住宅の機能を維持し、周辺の低層住宅地に配慮した沿道の街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>5 良好な住環境や教育施設等の環境を維持するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>6 みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性を向上するため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>1 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する。</p> <p>2 地区内においては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する。</p> <p>3 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。</p> <p>4 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。</p>

世田谷区

地区計画（原案）の概要
 <地区整備計画>

- 凡例
- 地区計画の区域（世田谷区）
 - 地区計画の区域（目黒区）
 - 住宅地区
 - 教育施設地区
 - 都営住宅地区
 - 近隣商業地区
 - 補助26号線（代沢一丁目～駒場四丁目区間）
 - 東西の動線の確保
 - 広域避難場所への動線の確保



ネットワークの誘導
 その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針に、「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」こと、「広域避難場所への避難経路を維持する」ことを位置づけます。




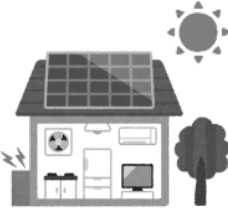
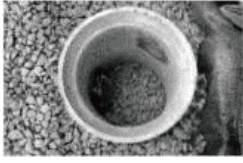
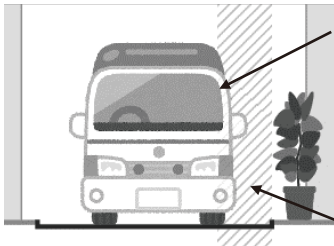
地区の区分	住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
面積	約3.4ha	約0.7ha	約1.2ha	約0.1ha
建築物等の用途の制限	—	—	—	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 法別表第二（ほ）項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外券売場その他これらに類するもの。
建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	—	80㎡	—
壁面の位置の制限	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線（当該敷地の反対側の道路境界線から6m）を越えて建築してはならない。 ただし、学校教育法（昭和20年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物（以下「学校」という。）で、壁面後退区域の上空に設ける歩廊及び渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りでない。	—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、フェンス、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。	—

地区の区分	住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
面積	約3.4ha	約0.7ha	約1.2ha	約0.1ha
建築物等の高さの最高限度	16m	25m	17m	—
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 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。 2 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱を設けることができない敷地の部分に突出した形状としてはならない。 3 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。			
垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、地面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。			

建築物等に関する事項

建築物等に関する事項

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」には、3～5頁の内容に加えて以下のルールを定め、補助26号線沿道の街づくりを進めます。

整備計画	建築物等に関する事項	<p>不燃化の促進</p> <p>建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。</p>	<p>●耐火建築物等とは…</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆した鉄骨造等。 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をいいます。 
	建築物等の構造の制限		<p>●準耐火建築物等とは…</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの。 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をいいます。 
	緑化の促進	<p>既存樹木の保全に努めるとともに、接道部など視認性の高い場所の緑化に努める。</p>	<p>●道路沿いへの緑化を推奨し、みどり豊かな街並み形成を図ります。</p> 
	環境負荷の低減	<p>施設の省エネルギー化、高効率で環境性能の高い機器等の導入、再生可能エネルギーの活用を努める。</p>	<p>●地区街づくり計画の届出の際に、関連する助成制度を区からご案内し、環境に配慮した建築物の建築を促進します。</p>  <p>太陽光発電の導入</p>  <p>雨水浸透ますの設置</p>
	雨水流出抑制施設の整備	<p>建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。</p>	
狭あい道路の整備	<p>防災性の向上</p> <p>狭あい道路の後退部分は、道路状に整備し、工作物を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、緊急車両や介護車両等の通行の妨げとならないようにする。</p>	<p>●建替えの際、建築基準法に基づき幅員4m未満の道路の中心線から2mの位置まで後退した部分については、道路状に整備してプランターなどを置かないことにより、緊急車両等の通行を確保します。</p>  <p>緊急車両 介護車両 の通行</p> <p>後退部分</p>	

関連する都市計画（用途地域・高度地区）の変更について

地区計画の目標、土地利用の方針を踏まえ、「第一種低層住居専用地域」の部分を「第一種中高層住居専用地域」へ変更します。

■ 用途地域・高度地区の変更部分

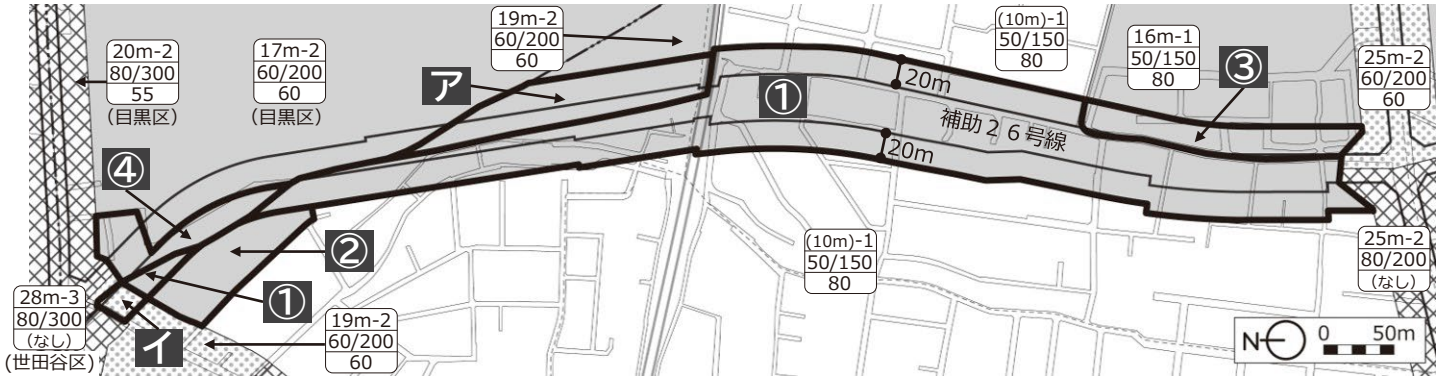
- 第一種低層住居専用地域（一低層）

 第一種住居地域(一住)

 A ← 高度地区等（絶対高さ制限-斜線型高さ制限）
- 第一種中高層住居専用地域(一中高)

 近隣商業地域（近商）

 B ← 建蔽率/容積率（%）
- C ← 敷地面積の最低限度（㎡）



	用途地域（東京都決定※1）				高度地区
	用途	建蔽率/容積率	敷地面積の最低限度※2	高さの限度※2	
①	 一低層 ⇒ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 25m第2種
②	 一低層 ⇒ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 19m第2種
③	 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	なし	16m 第1種 ⇒ 25m第2種
④※3	 一低層 ⇒ 一中高	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 17m第2種
ア	 一中高	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m第2種
イ	 一住	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m第2種

※1 東京都と協議中です。 ※2 別途、地区計画で制限します。 ※3 ④は目黒区の範囲です。

「第一種中高層住居専用地域」では、第一種低層住居専用地域で建てることができる用途に加えて、以下の用途を建てることができるようになります。

<建てることができる用途>

<p>【第一種低層住居専用地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅、共同住宅 ●保育所、幼稚園 ●小・中学校、高等学校 ●診療所 ●老人ホーム など 	+	<p>【第一種中高層住居専用地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●店舗、飲食店（2階以下、床面積500㎡以下） ●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
--	---	---

原案説明会への参加について

- 当日は、目黒区と合同で開催し、世田谷区内の地区計画、目黒区内の地区計画について説明いたします。目黒区内の地区計画（原案）を紹介する「街づくりニュース第14号目黒区版」は、目黒区ホームページに掲載しています。
- 熱や咳などで体調のすぐれない方、ウイルス感染の可能性のある方は、来場をお控えください。
- 説明会の配布資料は、開催後に世田谷区のホームページに掲載します。
- ホームページでは、これまでの懇談会の資料等もご覧いただけます。

補助26号線街づくり 検索

世田谷区ホームページ

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/002/d00162198.html>



目黒区ホームページ

<https://www.city.meguro.tokyo.jp/kurashi/sumai/katsudo/komaba26.html>

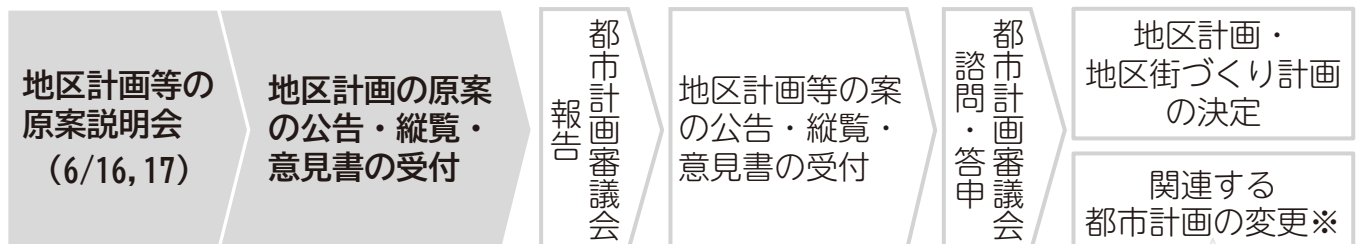


地区計画（原案）の縦覧、意見書の提出について（都市計画法第16条）

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
縦覧	期間	令和5年6月16日（金）～6月30日（金） （土日を除く午前8時30分～午後5時）
	場所	世田谷区 北沢総合支所 街づくり課
意見書の提出	提出期間	令和5年6月16日（金）～7月7日（金）
	提出先	世田谷区 北沢総合支所 街づくり課
	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、1頁『問合せ先』まで、ご提出ください。 <p>※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。</p>

今後のスケジュールについて

皆さまのご意見をいただきながら、地区計画の決定等に向けて取り組んでいきます。



※地区計画の決定にあわせて、用途地域・高度地区の変更を行います。用途地域は東京都が決定します。

この「街づくりニュース」は、地区計画検討区域及び周辺にお住まいの方、土地建物を所有する方等にお届けしています。