

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区 地区計画等を決定します

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、地区計画の策定等に取り組んできました。

令和5年9月に、地区計画（案）・地区街づくり計画（案）・高度地区〔変更〕（案）について、公告・縦覧、意見書の受付を行い、令和5年10月に、世田谷区都市計画審議会へ諮問し、答申を得たことから、以下のとおり、地区計画等の決定・変更を行いますのでお知らせいたします。

決定／変更告示

令和5年12月18日（月）予定

【決定告示】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号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画

【変更告示】高度地区

※用途地域の変更は、東京都において手続きを進めています。

告示日以降、計画区域内で建築行為等を行おうとする場合は、建築行為等に着手する日の30日前かつ建築確認申請前までに世田谷区に届出が必要です。

届出については、
8頁をご覧ください

お問い合わせ先

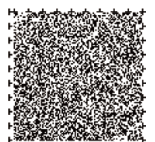
世田谷区

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



この「街づくりニュース」は、地区計画予定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。

地区計画（案）に対する意見書 について【都市計画法第17条】

令和5年9月20日から10月4日までの2週間で意見書の受付を行い、5通の意見書をいただきました。意見書の要旨と区の見解をご紹介します。

主な意見書の要旨と区の見解

	意見書の要旨	区の見解
地区計画に関する意見	(1)地区計画案は各項目ともに妥当と思われる。本案を基に速やかに法的手続きを進めてほしい。	(1)都市計画法に基づく手続きを適切に進めてまいります。
	(2)納得できない住民を残したままで補助26号線の事業が強行されていることに触れた計画案であってほしい。	(2)区では、平成30年より、11回にわたる懇談会やオープンハウスの開催、アンケートの実施、街づくりニュース等の配布を通じて、地区の皆様と意見交換を重ねてまいりました。道路事業に対する皆様の声も踏まえ、地区計画に、「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と共に、広域避難場所への避難経路を維持する。」ことを方針に掲げ、本地区計画案を取りまとめたものでございます。
その他の意見	(3)掘割で地域分断され、通行が不便になり、騒音の増加など環境の悪化が懸念される道路は中止すべき。人口は減少し車両も減るので、住み続ける住民には必要性が疑われる。	(3)～(5) 区では、補助26号線沿道30mにお住いの方等にご案内をさせていただきながら、懇談会等を開催し、地区の皆様と意見交換を重ねてまいりました。懇談会では、道路の整備に関する疑問にも応えるべく、街づくりアドバイザーとして専門家にもご参加いただき、皆様の声を補助26号線の事業者である東京都に伝えながら、検討を進めてまいりました。地区計画には、「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。」ことを方針に掲げ、地区計画策定後はこの方針に基づき、東京都と調整を図ってまいります。
	(4)税金を道路ではなく子供や医療制度など有効に使ってほしい。国際都市東京として、過去にとらわれた開発、無駄な税金、市民の声を尊重する街づくりに疑問。再検討してほしい。	
	(5)災害時の避難経路や通学路の遮断など、静かな住環境に戦後に考えられた新しい道路ができることは非常に遺憾である。道路計画の必要性を再議論してほしい。	
	(6)意見書の提出はファックスと郵送と窓口を持っていくの3点だけは時代錯誤。SNSやメールでも受け付けるべき。	
	(6)区では個人情報保護や情報セキュリティの安全確保の観点から提出方法を3点としておりますが、今後の課題として、検討してまいります。	

意見書の要旨は、東京都にも伝え、下記のとおり見解をいただきました。

都では、代沢・北沢地区において、①京王井の頭線との立体交差化による南北交通の円滑化、②生活道路への通過交通の抑制による良好な居住環境の確保、③災害時の避難路確保などによる地域の防災性の向上、④快適な歩行空間と自転車走行空間の創出のため、道路事業を推進しています。

平成30年度より区が開催している街づくり懇談会や説明会での本区間の道路整備に関するご意見は、区を通して情報共有しており、いただいたご意見は、事業を進める上での課題として認識しています。地域の皆様の声も踏まえ、関係機関と検討、協議を進めるとともに、早期完成に向けて努力してまいります。

地区計画、地区街づくり計画 について

策定経緯

- 本地区の地区計画、地区街づくり計画は、都市計画道路補助26号線（代沢一丁目～駒場四丁目区間）の事業化を契機に、目黒区との連携の下、平成30年11月より「街づくり懇談会」を開催し、地区住民の皆さまと共に、街の変化に理解を深めながら、「沿道の将来像」の実現に向けて策定したものです。
- 本地区計画等に基づき沿道街づくりを進め、「沿道の将来像」の実現を目指します。

- ・これまでの懇談会や説明会の資料等は、世田谷区のホームページでご覧いただけます。
- ・目黒区内の地区計画等を紹介する「街づくりニュース第16号目黒区版」は、目黒区のホームページに掲載しています。

補助26号線 街づくり

検索

【沿道の将来像】

- 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

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>



1. 目標・方針

「地区計画」及び「地区街づくり計画」で定める内容

「地区街づくり計画」のみで定める内容

地区の概要

- 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
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
- 位置：代沢一丁目、北沢一丁目各地内
- 面積：約5.4ha

目標

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等を維持しつつ、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

●土地利用の方針

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。

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。

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。

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。

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。

●建築物等の整備の方針

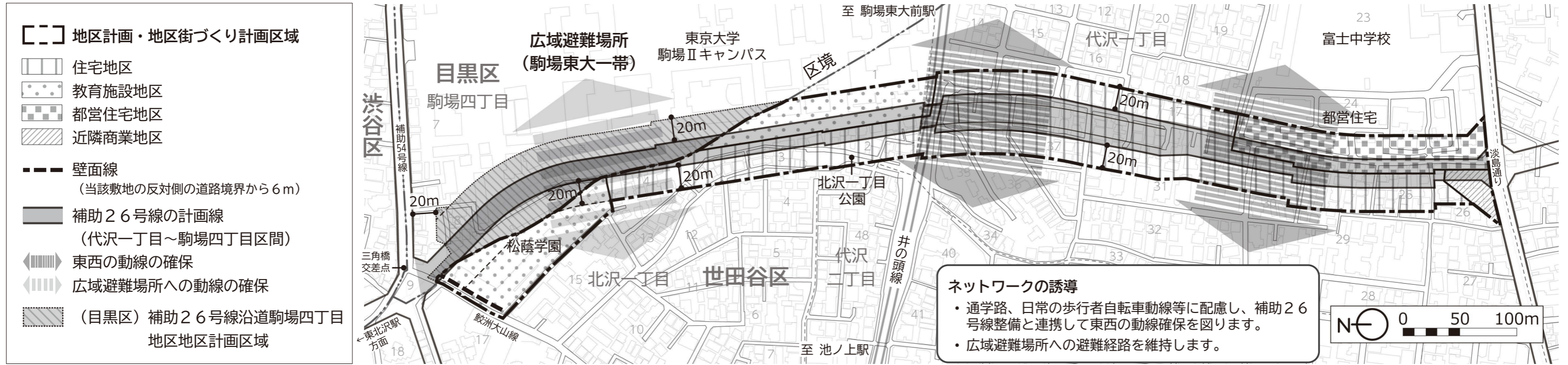
目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 7 建築物の不燃化を促進し、沿道市街地の防災性の向上を図るため、建築物等の構造の制限を定める。

●その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- 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。
- 2 地区内の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。
- 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の設計、設備の導入を促進する。
- 4 地域の利便性及び防災性を向上させるため、狭あい道路の後退部分を通行上支障のない形態に維持し、緊急車両等が通行できる道路空間を確保する。
- 5 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。

2. 計画図・方針附図



3. 地区整備計画の概要

□ 「地区計画」及び「地区街づくり計画」で定める内容 ■ 「地区街づくり計画」のみで定める内容

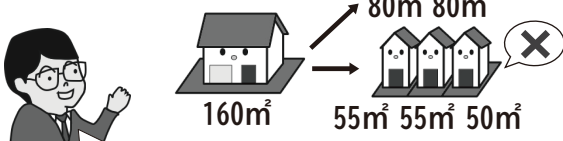
地区の区分	住宅地区	教育施設地区	都営住宅地区	近隣商業地区
1 建築物等の用途の制限	—	—	—	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物は、建築してはならない。
2 建築物の敷地面積の最低限度	80㎡	80㎡	—	—
3 壁面の位置の制限・壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	壁面線を越えて建築してはならない。(上の図の---) 壁面後退区域には、通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。	—	建築基準法別表第二(ほ)第2号によるもの
4 建築物等の高さの最高限度	16m	17m ただし、学校及びその関連施設の敷地面積*が 5,000㎡以上10,000㎡未満の場合：25m (沿道20mの範囲内) 19m (沿道20mの範囲外) 10,000㎡以上の場合：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る。 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は、壁面後退区域に突出した形状としてはならない。 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。			
6 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。			
7 建築物等の構造の制限	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。			
8 緑化の促進	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。			
9 環境負荷の低減	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。			
10 雨水流出抑制施設の整備	建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設(雨水浸透ます・トレンチ、透水性舗装、裸地(緑化含む)、雨水タンク等)の設置に努める。			
11 狭あい道路(4m未満の道路)の整備	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。			

* 「教育施設地区」における「敷地面積」は、地区計画等の告示日時時点で一団地認定を受けている場合、一団地の区域全体を一の敷地とみなし、告示日以降に一団地の区域を変更した場合でも、変更後の区域の過半が告示日時時点の一団地の区域の全部又は一部であるものは、同様に一の敷地とみなします。

4. 地区整備計画の解説

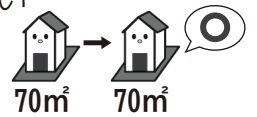
2 建築物の敷地面積の最低限度

○新たに敷地を分割する場合、**80㎡未満の敷地***では建築できません。



80㎡の制限は平成16年から入っています

*告示日前から80㎡よりも小さい敷地の場合は建築できます。



*道路事業へ用地提供したことで80㎡よりも小さくなる場合は建築できます。



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

【壁面の位置の制限】

○鮫洲大山線沿い（「計画図・方針附図」の---）では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、壁面線（敷地の反対側の道路境界線から6m）を越えて建築できません。（学校施設で、上空に設ける歩廊や渡り廊下等については建築できます。）

【壁面の後退区域における工作物の設置の制限】

○壁面後退区域（壁面線と道路境界線間の区域）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できません。

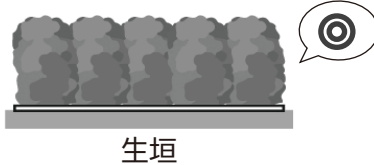
5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

○建築物や屋外広告物の形態、色彩、その他の意匠は、周辺環境と調和したものにします。

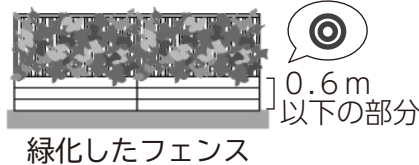


6 垣又はさくの構造の制限

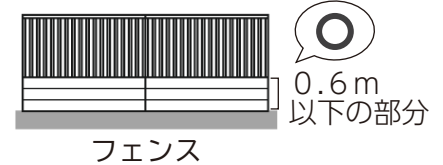
(例)



生垣



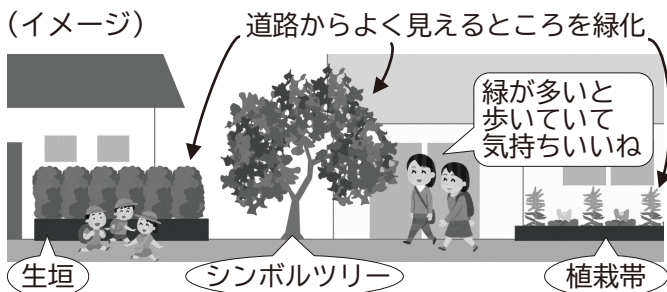
緑化したフェンス



フェンス

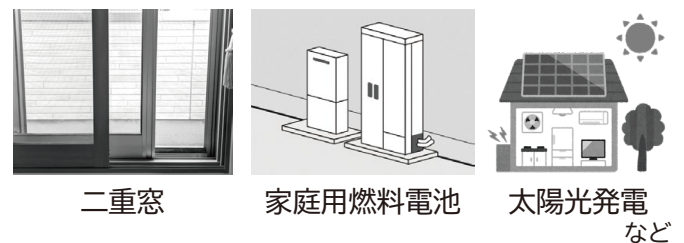
8 緑化の促進

(イメージ)



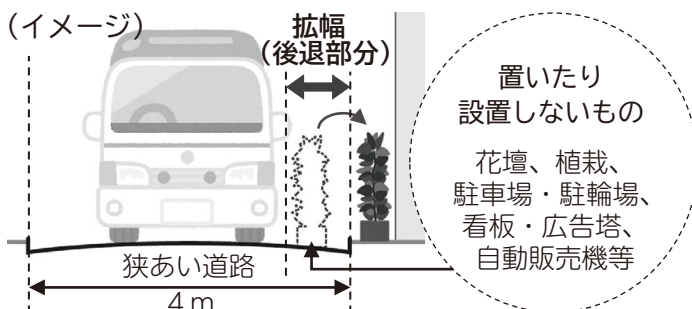
9 環境負荷の低減

(例)



11 狭あい道路（4m未満の道路）の整備

(イメージ)



建築行為の際は、
助成制度をご活用ください。
(8頁参照)

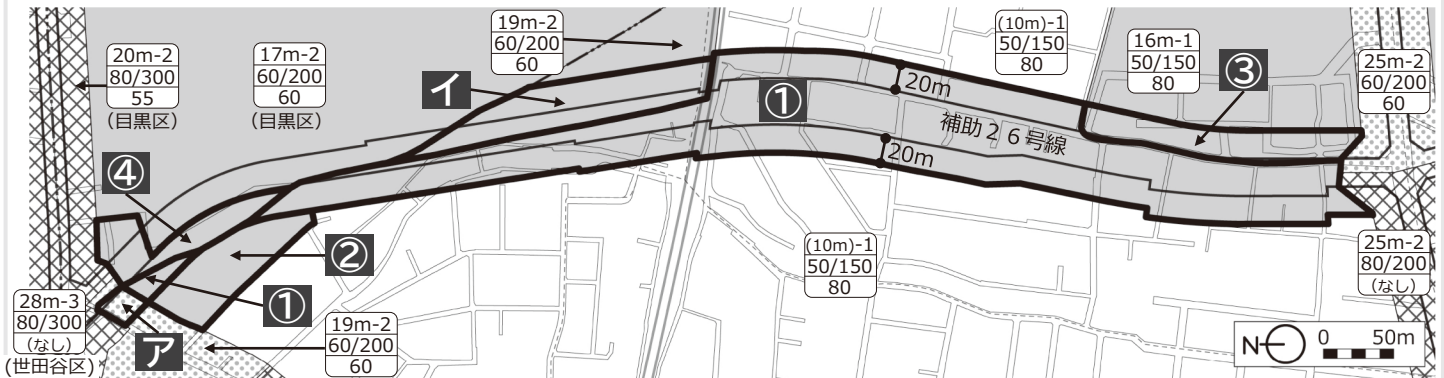
関連する都市計画（用途地域・高度地区）の変更 について

地区計画の目標、土地利用の方針を踏まえ、地区計画区域内の「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)
 第一種中高層住居専用地域(一中高)
 近隣商業地域（近商）

A	← 高度地区等（絶対高さ制限-斜線型高さ制限）
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 （世田谷区決定）
	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	 一住	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m第2種
イ	 一中高	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m第2種

※1 東京都が決定します。 ※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。

<第一種中高層住居専用地域で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 	+	<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
--	---	--

地区計画、地区街づくり計画の届出 に関する案内

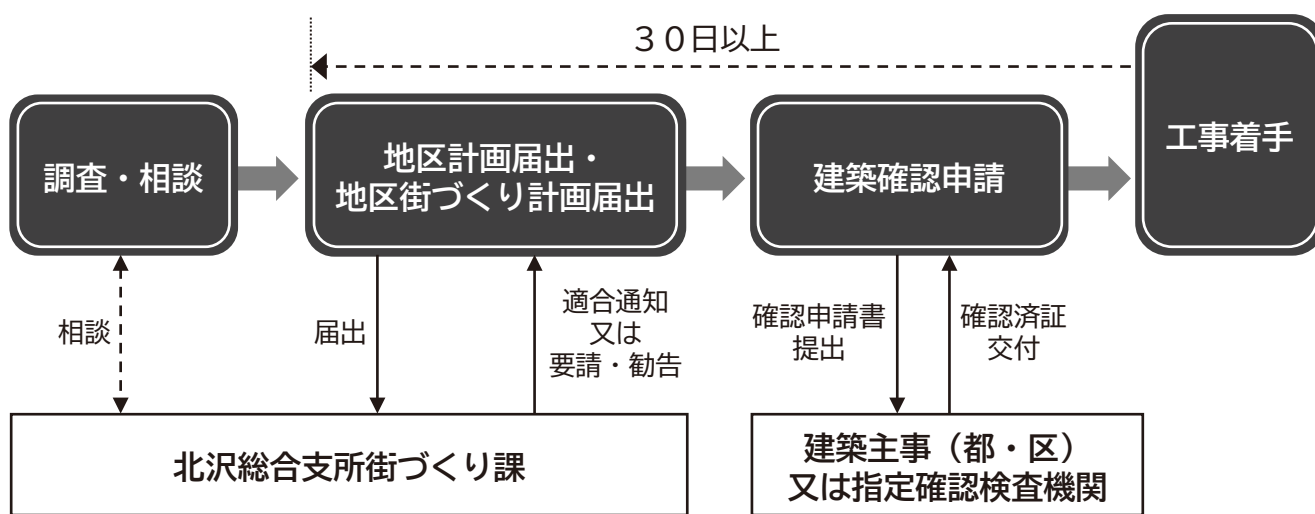
届出が必要な建築行為等

告示日以降、計画区域内で以下の建築行為等を行う場合は、**工事着手する日の30日以上前**かつ**建築確認申請前**までに、区に地区計画及び地区街づくり計画の「届出書」の提出が必要です。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築又は工作物の建設
- ③ 建築物等の用途の変更*
- ④ 建築物等の形態又は意匠の変更

* 「近隣商業地区」のみ。用途変更のみの場合は事前にご相談ください。

事前相談から工事着手までの流れ



助成制度のご案内

○世田谷区では、地区整備計画の制限等に関連し、以下の制度を設けています。良好な街の環境整備にご協力ください。

<ul style="list-style-type: none"> ・緑化助成 担当課：みどり33推進担当部 みどり政策課 		<ul style="list-style-type: none"> 6 垣又はさくの構造の制限 8 緑化の促進 関連
<ul style="list-style-type: none"> ・エコ住宅補助金 担当課：環境政策部 環境・エネルギー施策推進課 		<ul style="list-style-type: none"> 9 環境負荷の低減 関連
<ul style="list-style-type: none"> ・雨水浸透施設の設置に関する助成 担当課：土木部 豪雨対策・下水道整備課 		<ul style="list-style-type: none"> 10 雨水流出抑制施設の整備 関連
<ul style="list-style-type: none"> ・狭あい道路拡幅整備事業における助成 担当課：防災街づくり担当部 建築安全課 建築線・狭あい道路整備担当 		<ul style="list-style-type: none"> 11 狭あい道路(4m未満の道路)の整備 関連

(令和5年12月時点。各制度の詳細は担当課にお問い合わせください。)