

原案説明会への参加について

- 当日は、世田谷区と合同で開催し、目黒区内の地区計画、世田谷区内の地区計画について説明いたします。世田谷区内の地区計画（原案）を紹介する「街づくりニュース第14号世田谷区版」は、世田谷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、開催後に目黒区のホームページに掲載します。
- これまでの懇談会の資料等は、世田谷区のホームページでご覧いただけます。

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>

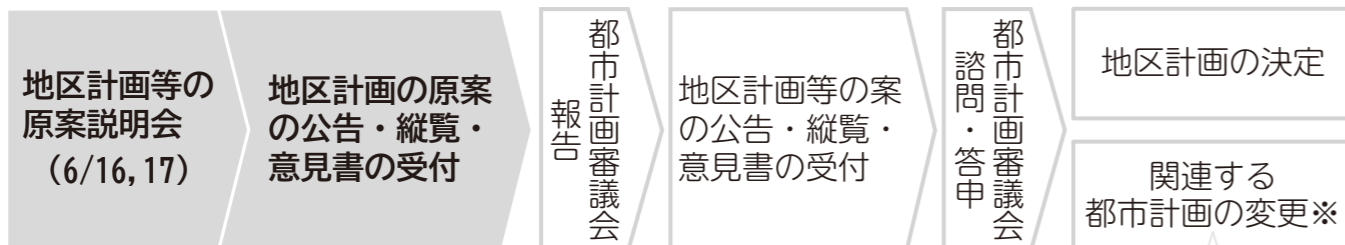


地区計画（原案）の縦覧、意見書の提出について（都市計画法第16条）

対象計画		補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画
縦覧	期間	令和5年6月16日（金）～6月30日（金） （土を除く午前8時30分～午後5時）
	場所	目黒区 都市整備部 都市整備課
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	目黒区 都市整備部 都市整備課
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。 ※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。

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。

補助26号線
沿道地区

令和5年5月

発行：目黒区都市整備部都市整備課

目黒区版

街づくりニュース 第14号

目黒区では、補助26号線の都市計画事業に合わせて、世田谷区と連携し、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世田谷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 定員各30名	<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）	※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。

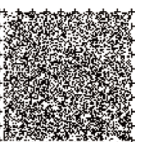
■受付期間 令和5年6月1日（木）～6月14日（水）
午前8時30分～午後5時00分（土日を除く）

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』

目黒区
都市整備部都市整備課

担当：かなべ さくらい うい
神邊、櫻井、宇井
住所：〒153-8573 目黒区上目黒2-19-15（6階）
電話：03-5722-9714 FAX：03-5722-9239



補助26号線沿道地区地区計画等の素案(原案の案)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)

- 参加者** 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。
- 区** 「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。
- 参加者** 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。
- 区** 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。
- 参加者** 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。
- 区** 東京都の補助26号線事業の相談窓口に、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)

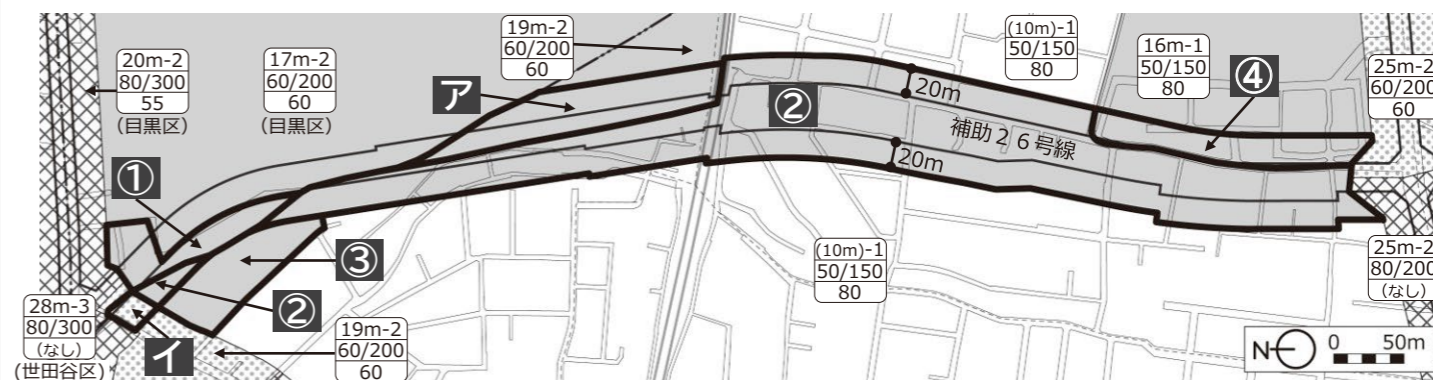
素案説明会で配布した資料は、世田谷区のホームページで公開しています。(8頁参照)

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)
- 第一種中高層住居専用地域(一中高)
- 第一種住居地域(一住)
- 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(m)



	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	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)	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 17m第2種
②※3	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)	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 25m第2種
③※3	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)	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	10m ⇒ なし	第1種 ⇒ 19m第2種
④※3	第一種中高層住居専用地域(一中高)	50/150 ⇒ 60/200	80㎡ ⇒ 60㎡	なし	16m 第1種 ⇒ 25m第2種
ア※3	第一種中高層住居専用地域(一中高)	60/200	60㎡	なし	19m 第2種 ⇒ 25m第2種
イ※3	第一種住居地域(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 ②、③、④、ア、イは世田谷区の範囲です。

「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>

【第一種低層住居専用地域】

- 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

+

【第一種中高層住居専用地域】

- 店舗、飲食店(2階以下、床面積500㎡以下)
- 自動車庫(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

<参考> 世田谷区で定めるルール

地区区分	名称 面積	住宅地区	教育施設地区	都営住宅地区	近隣商業地区
		約3.4ha	約1.2ha	約0.7ha	約0.1ha
地区計画で定める事項	土地利用方針	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、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。	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。
	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、場外車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	建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければならない。			
		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。	—	—
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、次に掲げる数値を超えてはならない。			
		16m	目黒区ルールと同じ(4頁参照)	25m	—
	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。 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。			
地区街づくり計画※で定める事項	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。			
	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。			
	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。			
	雨水流出抑制施設の整備	建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。			
	狭あい道路の整備	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。			

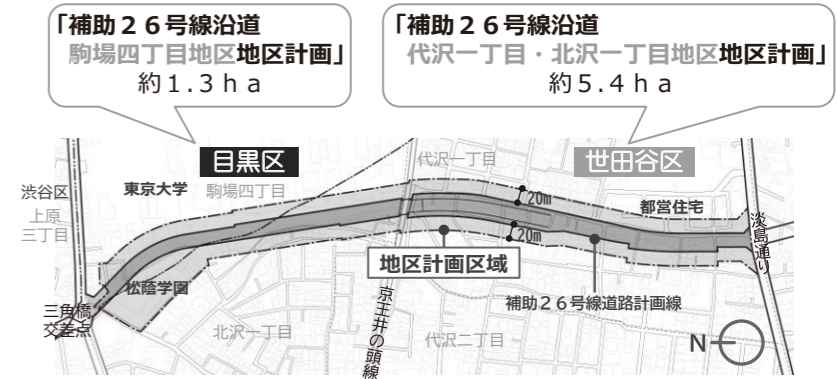
※地区街づくり計画は、世田谷区独自の条例に基づき定めるものです。世田谷区側は戸建住宅が多く立地する区間であることから、周辺市街地に配慮した独自のルールを定めることにしています。

目黒区 地区計画(原案)の概要<目標・方針>

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

補助26号線は目黒区と世田谷区をまたがる道路であるため、2区で連携しながら沿道の街づくりを進めていきますが、地区計画はそれぞれの区で定めます。

本紙では、主に目黒区側の「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画(原案)」についてご紹介します。参考として、世田谷区側のみに定めるルールも6頁でご紹介します。



名称	補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画	
位置	目黒区駒場四丁目地内	
面積	約1.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、目黒区の北西部、京王井の頭線駒場東大前駅の西側で、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号線世田谷区代沢一丁目～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>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。)が立地している。また、駒場東大一带は、広域避難場所に指定されている。</p> <p>「目黒区都市計画マスタープラン」(令和5年4月改定)では、「地域特性に応じた市街地整備」の方向性の一つとして「沿道・沿線一体型」のまちづくりを掲げ、「駒場四丁目の一部を含む補助26号線沿道で、地域住民等による地区計画策定に向けたまちづくりの検討を進めます。」としており、地区別構想(北部地区)の中で、「駒場四丁目周辺では、東京都による補助26号線の整備にあわせて、世田谷区と連携しながら沿道まちづくりを推進し、良好な沿道景観や延焼遮断帯の形成を図るほか、教育・研究機関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ります。」としている。</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号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画」(世田谷区決定)と整合を図りながら、教育施設等の機能を維持しつつ、防災性を維持・向上し、周辺と調和した安全・安心で快適に暮らせる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	土地利用の方針	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。
	建築物等の整備の方針	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1 教育施設等の機能を維持し、周辺と調和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。 2 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。 3 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。
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内の緑化の推進に努める。 2 広域避難場所への経路に配慮し、可能な限り保全し、維持する。 	

