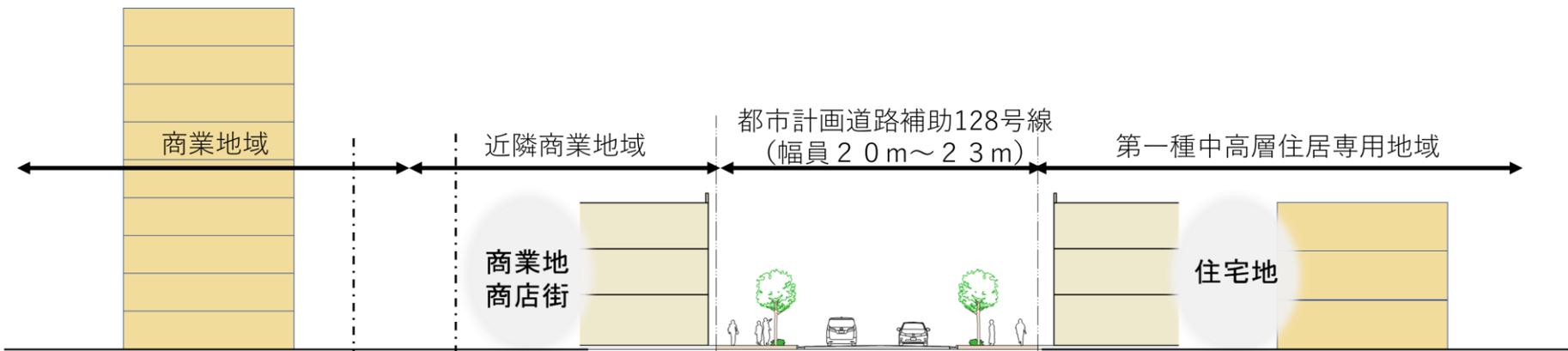
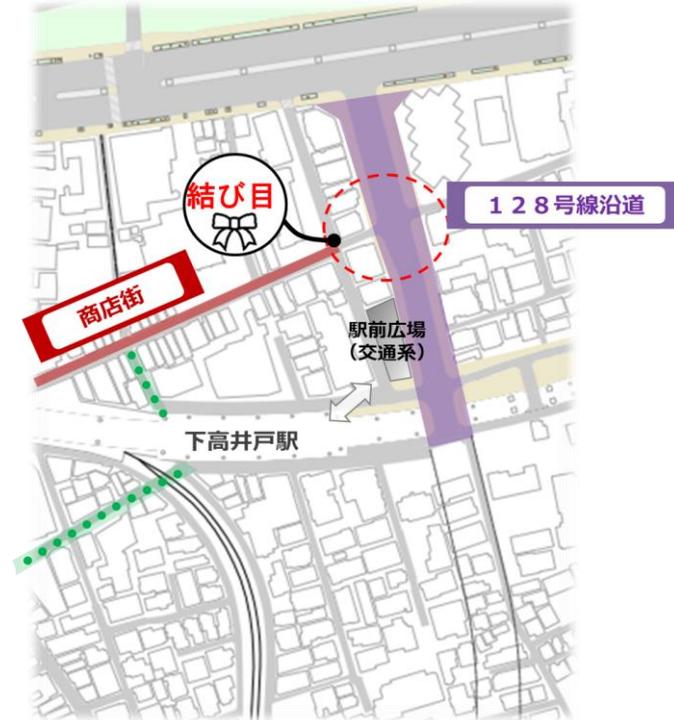


●意見交換のテーマ

①沿道の将来像

②沿道の建築物の用途



- 1) 過去3回の懇談会で出された意見や現在の沿道のルールを紹介します。
- 2) 『ふせん』に、以下の例のようにご意見、ご質問をお書きください。

① 将来像

道路西側は商店街と一体的に、にぎわいを創出してほしい

(例)

① 将来像

商店街と128号線のつながりや歩行者の動線の確保が必要

(例)

② 建築物の用途

東側も店舗が必要

(例)

② 建築物の用途

現在の制限を変えないでほしい

(例)

質問

1階を店舗にするように制限できますか。

(例)

- 3) ご記入いただいた『ふせん』を図面に貼りながらご意見を共有し、意見交換を行います。 **60分**

- 4) ファシリテーターが各グループのみなさまのご意見、質問をまとめ、全体で発表します。
各グループ発表後、質問は区などから回答します。 **30分**



まとめのイメージ

将来像(案)

今までの主な意見要旨 (第1~3回までの懇談会)

① 周辺の住宅地との調和を図りながら、
商店街とのつながりやにぎわいのある
良好な市街地が形成されている

- ・ 128号線と商店街をどうつなぐか
- ・ カフェや小さい店舗、低層のマンションがあり、店舗と住居が共存
- ・ 東側にも小規模な店舗、たまり場になるような施設があるとよい。
- ・ にぎやかな街になると良い
- ・ 商店街との「結び目」の周辺には、個人が事業所を開くような形態がよい
- ・ 1階を店舗にしてほしい
- ・ かつては貸本屋、パン屋をはじめ、和菓子屋、床屋、事業所などが連なる商店街があった。
- ・ 用途地域を変更してほしい⇔用途地域を変更してほしくない

② 建物の不燃化、耐震化が
進み、災害に強い街並み
が形成されている

- ・ 老朽化、防災などの課題があり、できるだけ早く対応してほしい
- ・ 記録的豪雨で路面冠水が多くみうけられる。

将来像(案)

今までの主な意見要旨 (第1～3回までの懇談会)

③

みどり豊かなうるおいのある
街並みが形成されている

- ・ **緑がたくさん**あるといい
- ・ 小休止できるような小さな公園を設置してほしい
- ・ ベンチや**緑と花**を設置してほしい
- ・ 住宅がマンションなどに建て替わり、**宅地内の緑の減少が課題**

④

安心して歩くことのできる、安全
性と快適性に配慮した道路が整備
されている

- ・ **防災用設備**などが設置されるといい。
- ・ **車両の動線と、歩行者の動線を分け**、歩行者の安全に配慮してほしい。
- ・ 車両の進入が増えることが予想され、**歩行者の安全性を確保**してもらいたい。
- ・ 路線バスを運行してほしい。
- ・ **ベビーカーと人、自転車**が安心して通れるような幅が必要。
- ・ **街路樹を充実**してほしい。

補助128号線の整備

第一種中高層住居専用地域

- ・ 中高層住宅地として住居の環境を守る地域

<建てることのできる用途>

- 住宅、共同住宅

- 兼用住宅

- 保育所、幼稚園

- 小・中学校、高等学校

- 診療所

- 老人ホーム など

- 店舗、飲食店

- (2階建以下、床面積500㎡以内)

- 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

近隣商業地域

- ・近隣住宅地の住民に対する日用品の供給を行うなど、商業その他の業務の利便性を向上するための地域

<建てることのできる用途>

●住宅、共同住宅

●保育所、幼稚園

●小・中学校、高等学校

大学、専門学校

●診療所、病院

●老人ホーム

●自動車車庫 など

●店舗、飲食店

●事務所

●ホテル、旅館

●マージャン屋、ぱちんこ屋

●ボーリング場、水泳場等の運動施設

●カラオケボックス、劇場、映画館

●工場（床面積150㎡以内） など

意見交換の進め方(補助128号線沿道)

●意見交換のテーマ

将来像の実現化手法について

1. 今までの沿道の将来像についての意見を紹介
2. 現在の用途地域で建築できる用途を説明

目的（議論のポイント）

① 沿道の将来像

- ・西側のにぎわいと東側の住宅地への配慮を踏まえて議論
- ・東側も店舗必要？どのような建物が必要？
- ・今までの意見にも触れ、西と東を区分して意見を引き出す
(例) 緑を増やしたい→東側？西側？両方？

② 沿道の建築物の用途

- ・東側のにぎわいは？
 - ・結び目の考え方やにぎわいの種類
 - ・どのような用途が必要？店舗の大きさは？事務所は？
 - ・用途を上げたい理由やあげたくない理由
- ふさわしい建物の大きさや高さなども適宜聞く

地区の現況(補助128号線沿道)

沿道の建物の防火性能

- 集合住宅や事務所は、**耐火造**が多い。
- **防火造**の建物が5割程度建ち並んでいる。

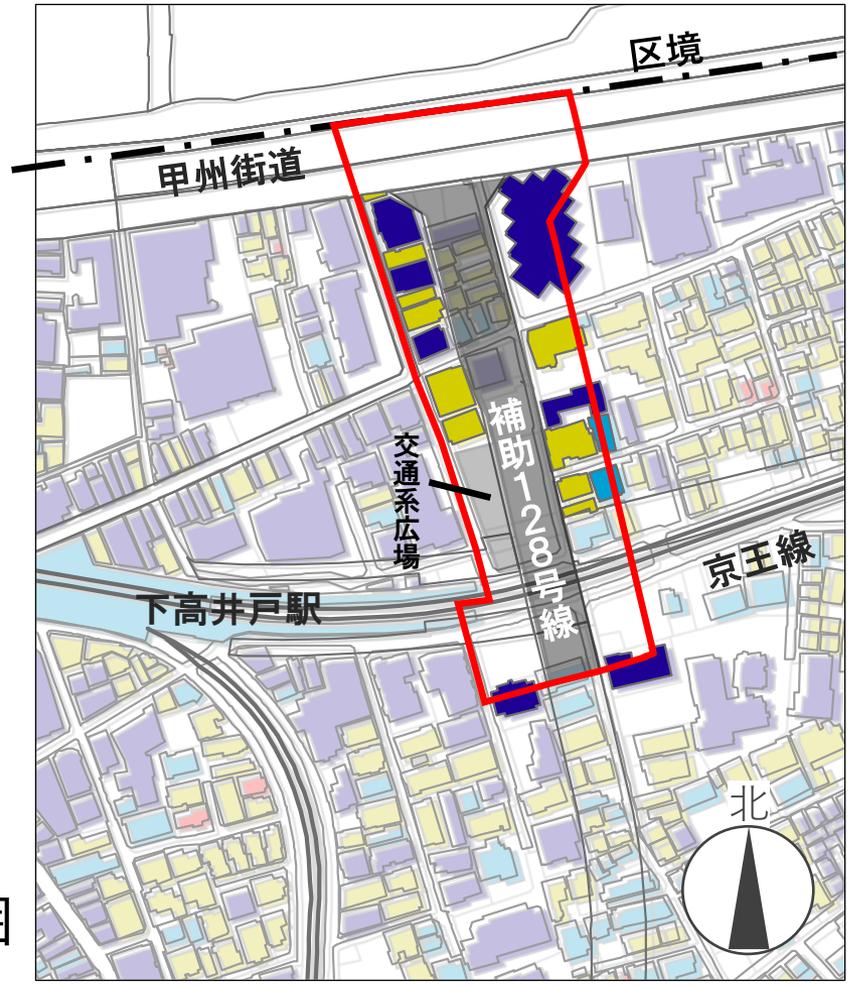
燃えにくい ↑

燃えやすい

凡例

- 耐火造 (7棟)
- 準耐火造 (2棟)
- 防火造 (10棟)

地区計画検討範囲



※世田谷区土地利用現況調査(令和3年)より作成

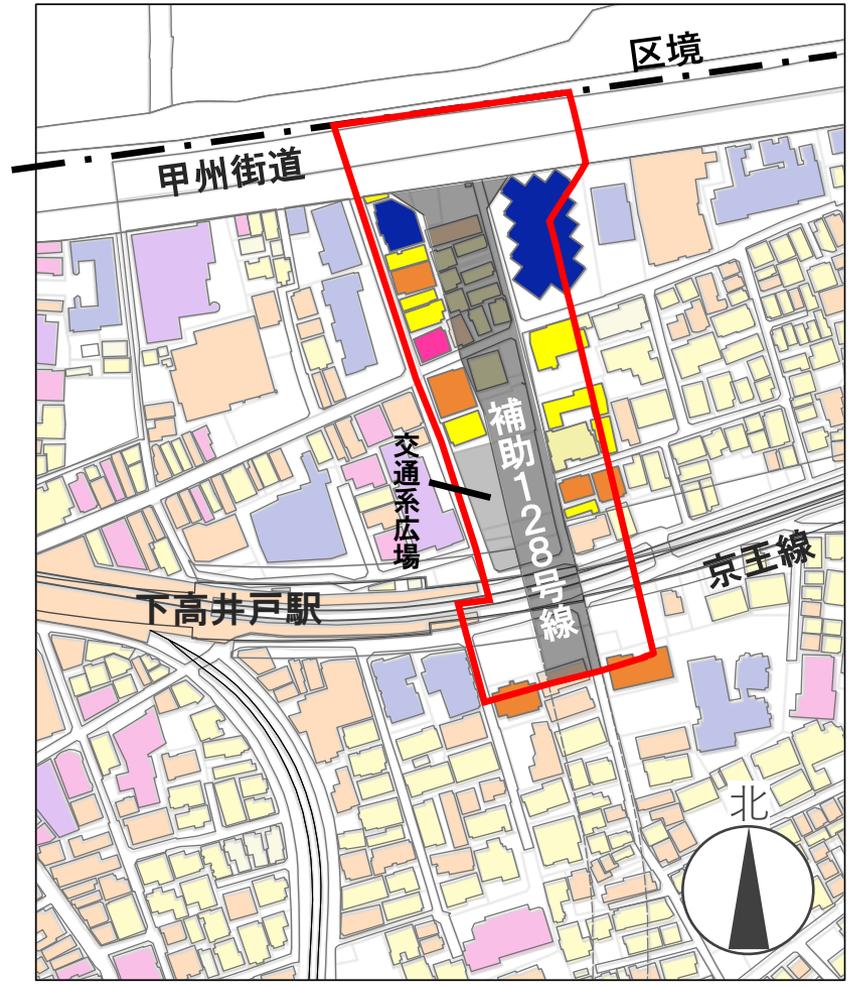
地区の現況(補助128号線沿道)

沿道の建物高さ

- 2階建て8m未満、3階建て12m未満の建物が多くを占める。
- 甲州街道沿いには20m以上の建物が建っている。

凡例

	4m未満 (1棟)
	4m以上8m未満 (9棟)
	8m以上12m未満 (6棟)
	12m以上16m未満 (1棟)
	16m以上20m未満 (0棟)
	20m以上 (2棟)
	地区計画検討範囲



※世田谷区土地利用現況調査(令和3年)より作成

商業地域

- ・ 商業その他の業務の利便性を向上するための地域

<建てることのできる用途>

近隣商業地域

+

- キャバレー、スナック
キャバクラ、クラブ
- ディスコ
- 性風俗特殊営業の店舗

など

第二種中高層住居専用地域

- ・主に中高層住宅として住居の環境を守る地域

<建てることのできる用途>

第一種中高層
住居専用地域

+

- 1500㎡までの一定（2階以下）のお店や事務所など

第一種住居地域

- ・ 良好な住環境の保護を目的としているが、住居専用地域ではないため、住宅や商業施設、工場などが混在している市街地が多く見られる地域

<建てることのできる用途>

第一種中高層
住居専用地域

+

- ボーリング場、ゴルフ練習場
- 店舗、飲食店(3,000m²以下)
- ホテル、旅館
- 石油類、ガス類の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設など

用途地域と建築(参考)

4. 用途地域別建物用途制限一覧表

注意：建築基準法の「別表第二」の概要を示すもので、すべての制限について記載したものではありません。

分類	建てられる用途	建てられない用途	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
居住	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの											
文教	幼稚園、小学校、中学校、高等学校 図書館等											
	大学、高等専門学校、専修学校等											
宗教	神社、寺院、教会等											
医療 福祉	老人ホーム、福祉ホーム等 保育所等、公衆浴場、診療所											
	老人福祉センター、児童厚生施設等 病院		(1)	(1)								
レジャー施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ・バッティング練習場等							(3)				
商業	2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等											
	2階以下かつ床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以内の一定の店舗、飲食店等											
	上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店 (兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可)				(2)	(3)						
	店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設											
	上記以外の事務所等(兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可)				(2)	(3)						
	ホテル、旅館					(3)						
	マーシャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等											
	カラオケボックス、ダンスホール等											
	2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫											
	倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の付属車庫等を除く)											
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ												
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ												
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設												
キャバレー、料理店等												
個室付浴場業に係る公衆浴場等												
工場	兼用住宅で、作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等											
	作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等											
	作業場の床面積50㎡以内のパン屋、米屋等の食品製造業											
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の自動車修理工場											
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの											
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場											
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの											
	日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場											
	作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの											
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											
火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量が非常に少ない施設					(2)	(3)						
” 少ない施設												
” やや多い施設												
” 多い施設												
その他	巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便業務、電話局											
	自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎							(3)				
	倉庫業を営まない倉庫				(2)	(3)						