

東名ジャンクション周辺地区 区画道路の意見交換会

平成28年2月1日(月)・3日(水)・5日(金)・8日(月)・12日(金)

午後7時～午後8時30分

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

1

● 本日の次第 ●

- 開会
- 説明
 - 1. 東名ジャンクション周辺地区における街づくりの検討状況
 - 2. 現在の都市計画等
 - 3. 道路ネットワークの配置案
 - 4. 道路ネットワークの形成に向けた進め方
 - 5. 今後の進め方
- 意見交換
- 閉会

2

1. 東名ジャンクション周辺地区 における街づくりの検討状況

3

1. 東名ジャンクション周辺地区における街づくりの検討状況

1-1 これまでの経緯

	周辺地区街づくり等	参考：外環事業
【平成19年度】		外環の都市計画変更
【平成21年度】	「東名ジャンクション周辺地区街づくりの会」の発足	外環の事業化
【平成22年度】	「東名ジャンクション周辺地区街づくり方針」の策定	
【平成24年度】		機能補償道路※(素案)の説明の会
【平成25年度】	東名ジャンクション周辺地区街づくりの進め方に関する説明会	オープンハウス(機能補償道路※(案)の公表)
【平成26年度】	東名ジャンクション周辺地区街づくり検討会 全9回+まち歩き ↓ 検討会のとりまとめ	- 上部空間等利用計画の検討 - 外環の都市計画変更(地中拡幅部)
【平成27年度】	上部空間等利用計画(素案)の報告会	※スライド25参照

4

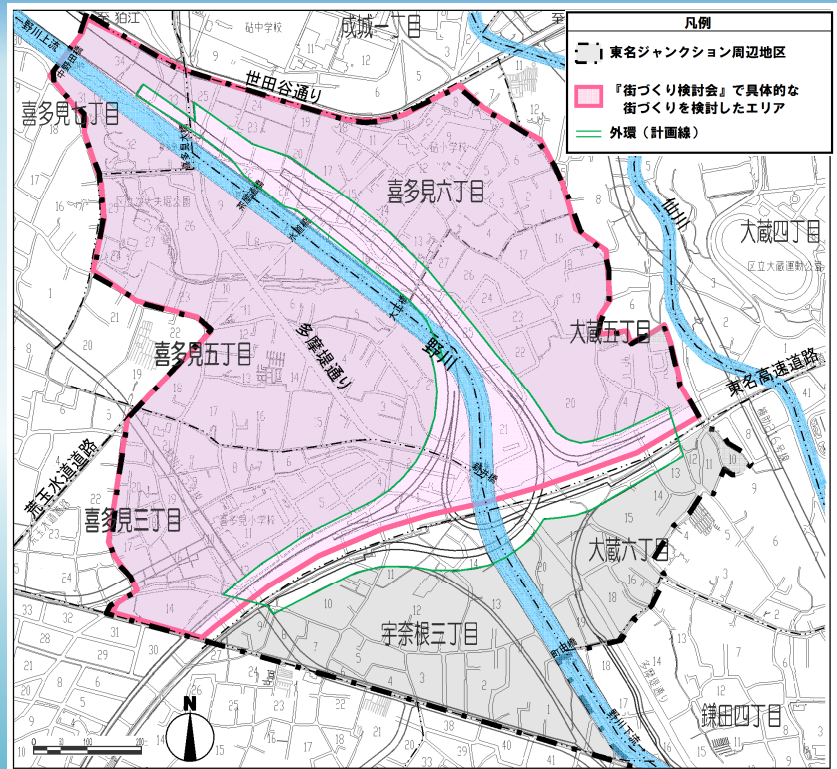
『東名ジャンクション周辺地区』について

東名ジャンクション 周辺地区

外環の計画線から概ね
200mの範囲を対象と
しています。

『街づくり検討会』
で具体的な街づくり
を検討したエリア

外環が事業化している
東名高速道路から北側
を対象としています。



5

1. 東名ジャンクション周辺地区における街づくりの検討状況

1-2 東名ジャンクション周辺地区街づくり方針

(平成22年8月策定)

◆街づくりの目標と視点

1. 安全・安心の
街づくり

2. 誰もが移動
しやすい街
づくり

3. 生活環境の心地
よい緑豊かな
街づくり

4. 地区の元気を支
える街づくり

＝街づくりの目標＝
野川や国分寺崖線などの豊かな
自然環境に囲まれ、
子どもから高齢者まで
誰もが安全・安心に
暮らせる街づくり

6

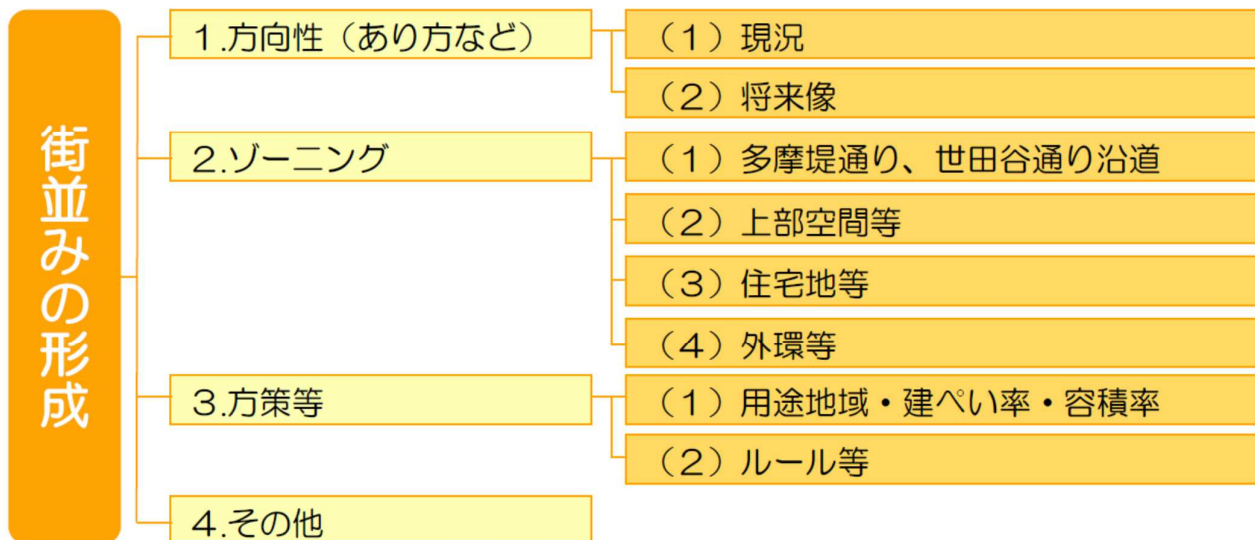
1-3 『街づくり検討会のとりのまとめ』

道路ネットワーク、街並みの形成、みどりの3つのテーマを主な検討内容として、意見をとりのまとめました。

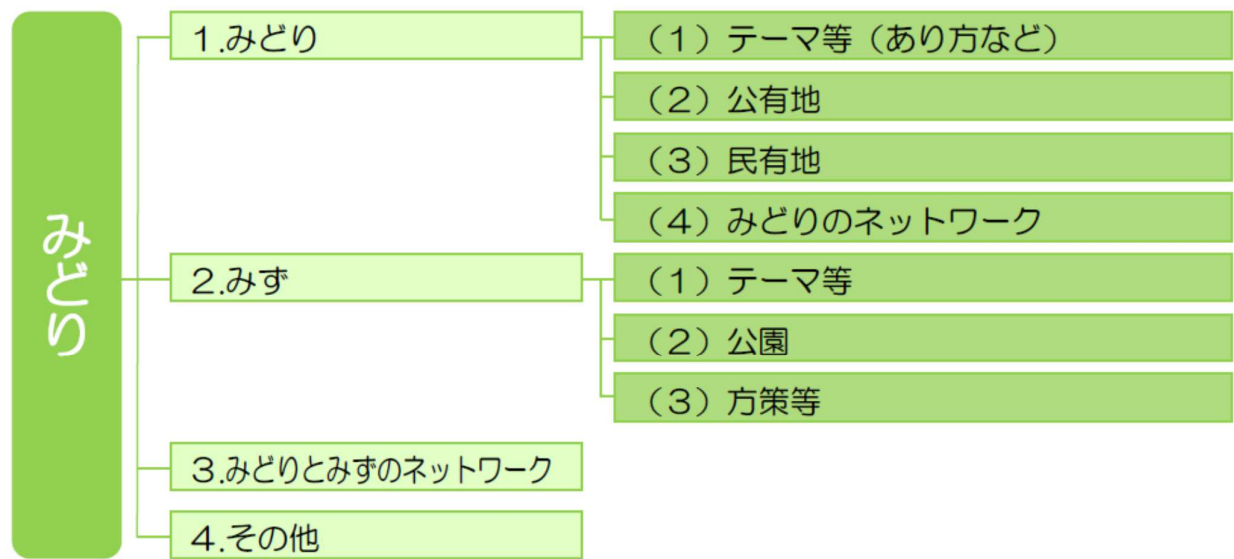
【道路ネットワークに関するご意見の体系】



【街並みの形成に関するご意見の体系】



【みどりに関するご意見の体系】



1. 東名ジャンクション周辺地区における街づくりの検討状況

1-4 区画道路の意見交換会について

平成22年度

東名ジャンクション周辺地区街づくり方針

平成25年度

東名ジャンクション周辺地区街づくり検討会

↓

平成26年度

街づくり検討会のとりまとめ

道路ネットワーク

街並みの形成

みどり

- ・道路ネットワーク配置案のまとめ
- ・先行して進める路線案の作成

区画道路※沿道の方と意見交換

地区計画など街づくり計画のたたき台の作成

※道路ネットワークの配置案における拡幅・新設の必要な路線（都市計画道路を除く）

2. 現在の都市計画等

11

2. 現在の都市計画等

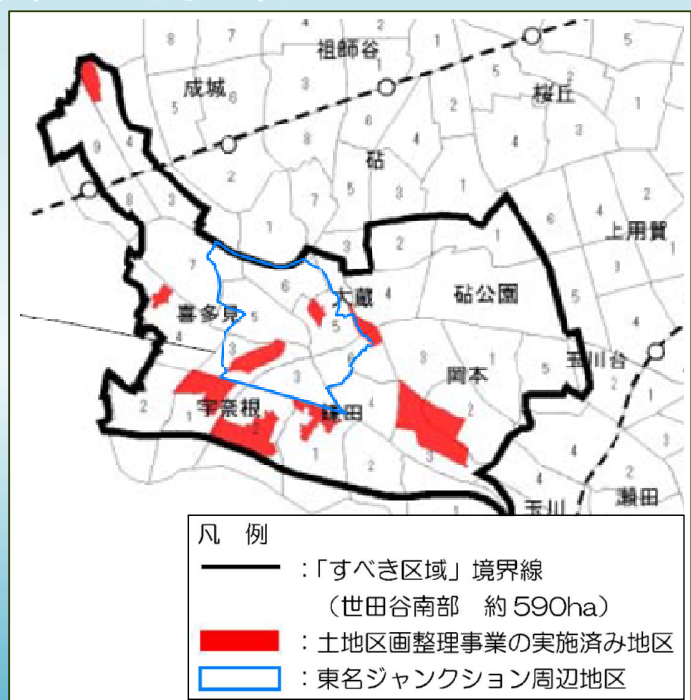
現在の都市計画等

土地区画整理事業を施行すべき区域

- 東名ジャンクション周辺地区は『土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「すべき区域」という。）』内であり、土地区画整理事業による街づくりを目指す区域です。

「すべき区域」とは

- 「すべき区域」とは、都市計画法に基づく都市計画の1つで、昭和44年に決定しています。
- 「すべき区域」内では、土地区画整理事業により、道路や公園等の公共施設を整備することとしています。



『土地区画整理事業を施行すべき区域図』より作成

12

世田谷西部地域地区計画

- 東名ジャンクション周辺地区内の第1種低層住居専用地域に指定されている区域には、世田谷西部地域地区計画が定められています。

○世田谷西部地域地区計画とは

この地域は、土地区画整理事業等の面整備事業により良好な市街地整備を誘導することとしています。

面的整備事業の実施が当分難しい地区においては、市街地として最低限必要と考えられる区画道路の整備の推進等により安全でうるおいのある住宅地の形成を目標とします。

地区内にある区画道路（建築基準法第42条第1項1号道路）で現況幅員6m未満の道路は、計画幅員を6mとしています。

東名ジャンクション周辺地区に関する『世田谷西部地域地区計画』の位置



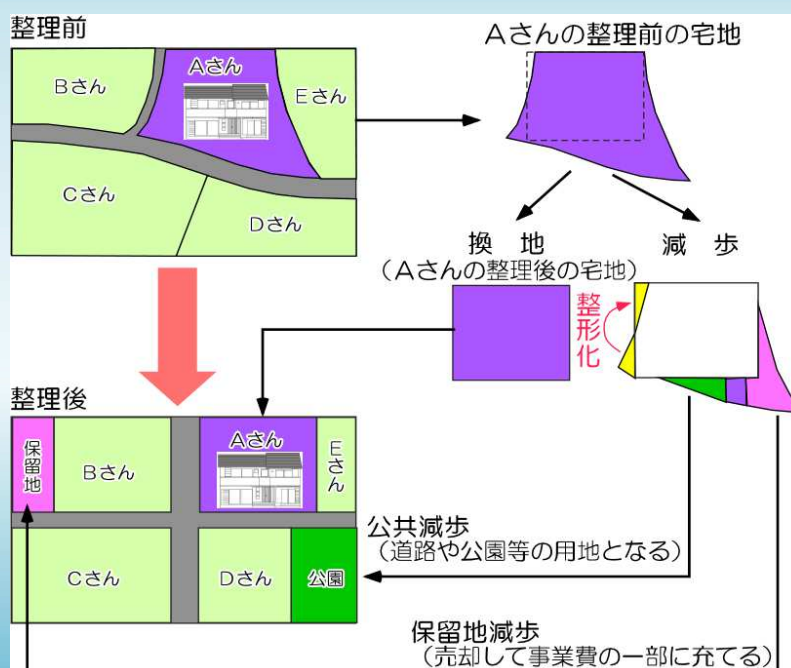
- ①喜多見地区
- ②大蔵・喜多見地区
- ③宇奈根地区
- ※番号は地図上のものに一致

13

土地区画整理事業について

○土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、道路、公園、上下水道等の公共施設が未整備な地域において、土地所有者等が少しずつ土地を出し合い（これを一般的に「減歩」と言います。）、公共施設を整備するとともに、交換分合により個々の宅地割を整頓し、土地利用の増進を図るための事業です。



【出典】『土地区画整理事業の仕組み（国土交通省）』より作成

14

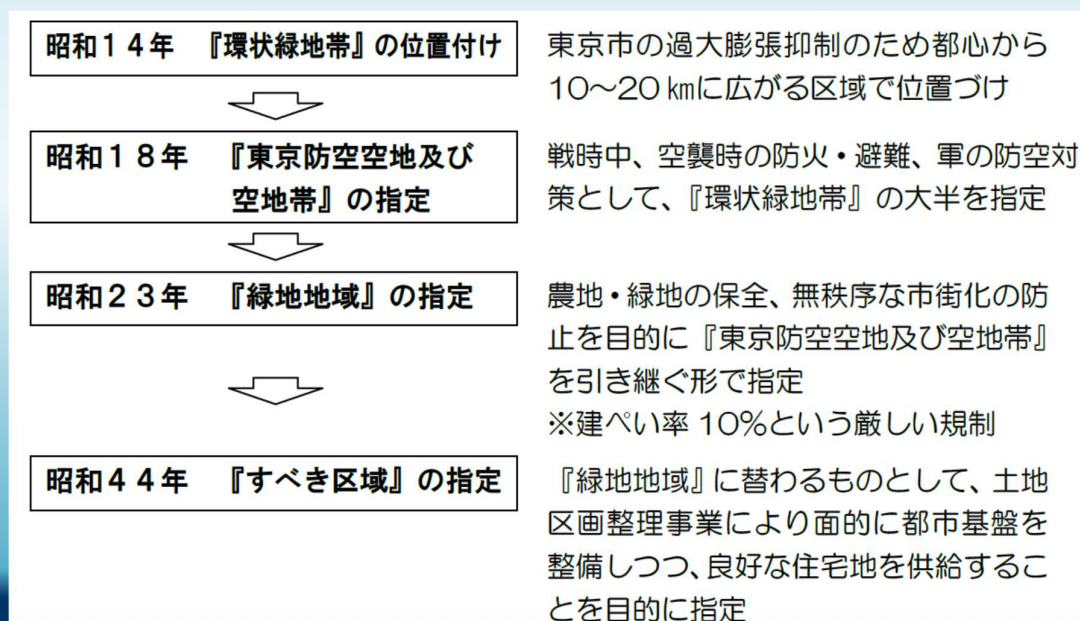
市街化が進んでいる場合の土地区画整理事業の課題

- 土地区画整理事業は、各地権者の合意形成が必要な事業です。市街化の進んだ地区では、道路等の公共施設を作り出すための土地があまりないため、すでに宅地として使っている土地を提供する必要があります。また、土地や建物の所有者が多いため、建物の移転にかかる補償費が増大することなど、地区の合意形成や事業費の面から土地区画整理事業による街づくりを進めることは困難となっています。

15

『すべき区域』の指定の経緯

- 『すべき区域』は、以下の経緯で定められているため、『すべき区域』の指定を解除するためには、土地区画整理事業により面的に都市基盤を整備することや、区画道路率等が一定の整備水準に達しており、**地区計画など他の整備手法に置き換えることが**求められています。



16

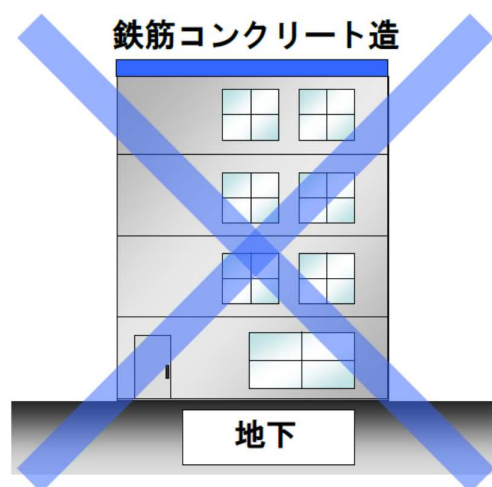
『すべき区域』における制限

- 『すべき区域』においては、下記のような建築制限がかかります。

《『すべき区域』での主な制限》

- 1) 3階以上の建物は建てられない
- 2) 堅固な建物（鉄筋コンクリート造など）が建てられない
- 3) 地下のある建物は建てられない

※ただし土地区画整理事業が行われるまでの間、制限の基準を満たさない建物についても、次ページに示したような市街化予想線と照合して、支障がないと認められる場合には、事業施行の際には協力していただくことを条件として緩和しています。

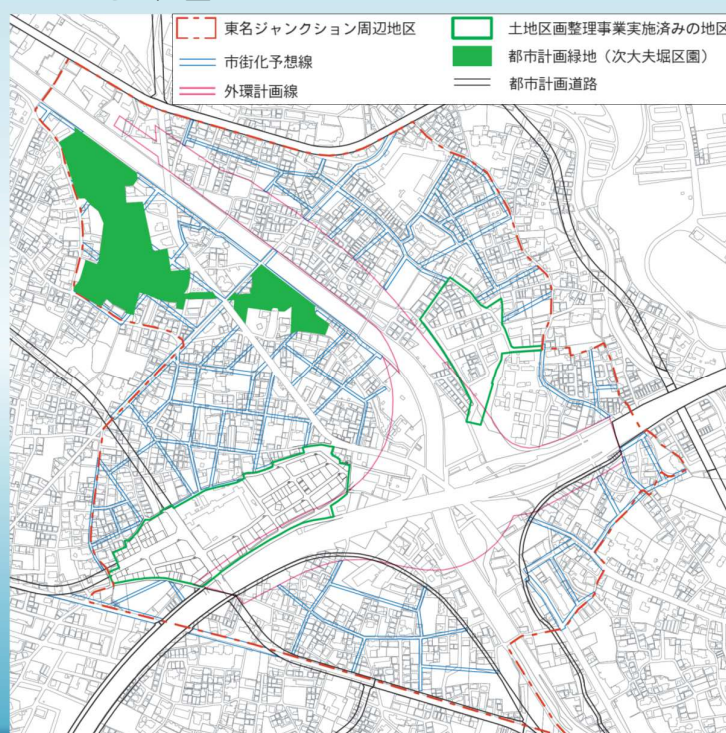


『すべき区域』の市街化予想線

○市街化予想線とは

市街化予想線とは、土地区画整理事業を実施した際に予想される幅員6m以上の道路線のことです。

東名ジャンクション周辺地区内の市街化予想線のおおよその位置



『すべき区域』の課題と対応

『すべき区域』での課題

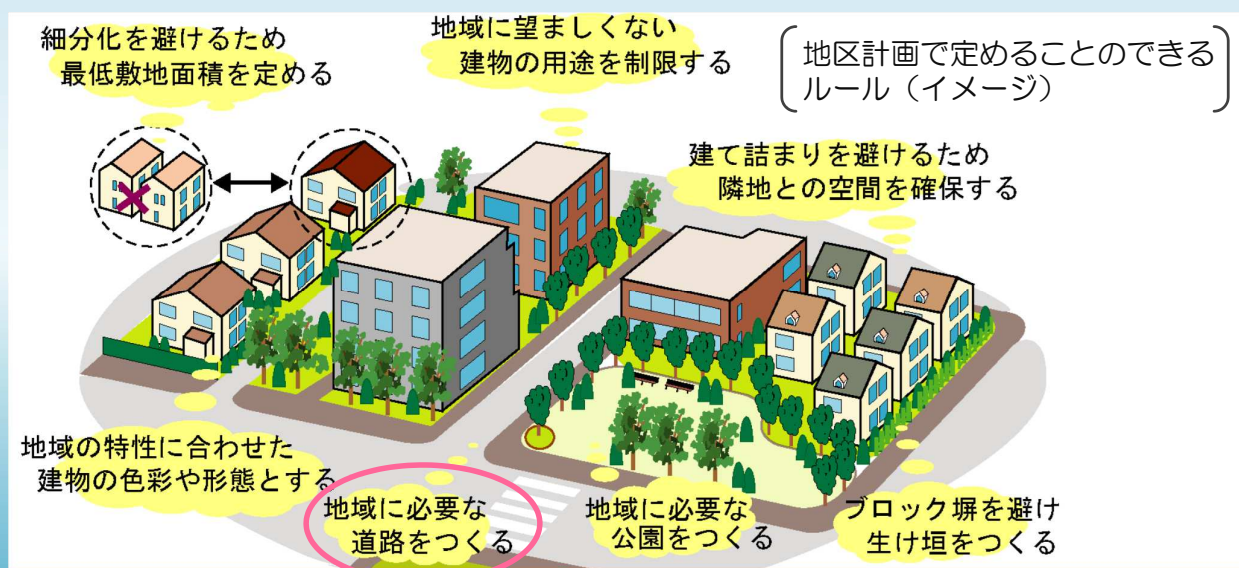
- 東名ジャンクション周辺地区を含む、世田谷南部で、約590haが『すべき区域』に指定されています。そのうち、約51.6haについては、土地区画整理事業を実施しており、一定の成果を上げています。
 - しかしその他の約9割におよぶ部分については、事業化に至らないまま、市街化が進んだために土地区画整理事業の実施が難しくなっています。
- ・このため、東京都は「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン（以下、『ガイドライン』という。）」を策定し、一定の水準を満たすことで場合により、土地区画整理事業以外の地区計画などの整備手法で街づくりを進めることができる道筋を示しました。

●本地区では、土地区画整理事業以外の整備手法で街づくりを進めていけるよう、新たな地区計画等で既存の道路を活かしたルールを定めていくことを検討しています。

19

地区計画とは

○生活に密着した身近な地区を対象とした、その地区の実情にあった街づくりのルールです。皆様が建物を新築したり建て替えたりするときに、ルールにあわせて建てていくことにより、地区の将来像が実現されていきます。



○道路ネットワークを形成する道路は地区に必要な路線として地区施設に位置付けます。

20

3. 道路ネットワークの配置案

21

3. 道路ネットワークの配置案

3-1 道路ネットワークの配置案作成について

世田谷区の道路に関する基本的な考え方や『街づくり検討会のとりまとめ』等を踏まえ、道路ネットワークの配置案を作成しました。

道路ネットワークの配置の考え方

- **世田谷区の道路に関する基本的な考え方（せたがや道づくりプラン）**
 - ⇒ 道路の機能に応じた段階構成（概ね250mピッチでの6m道路配置）
 - ⇒ 防災の観点（避難・消防・救急のための空間確保） など
- **『街づくり検討会のとりまとめ』**
 - ⇒ あり方など
 - ⇒ 基本的な機能（交通機能、防災機能、空間機能、個別箇所に関すること）
 - ⇒ 市街地形成（土地区画整理事業に関すること、地区計画に関すること）

これらの視点を踏まえ道路ネットワークを配置しました。

22

世田谷区の道路に関する基本的な考え方

道路の段階構成について

分類	幅員等	交通の主な機能	代表的な路線
幹線道路	歩道と車道を分離した片側2車線以上の相互通行の道路であり、幅員は22m以上です。	主に長距離の移動に使われることを目的とし、大量の自動車交通を処理する役割を担います。	環七通り 環八通り 玉川通り
地区幹線道路	歩道と車道を分離した片側1車線以上の相互通行の道路であり、幅員は15m以上です。	主に中距離の移動に使われることを目的とし、地域のバス交通や隣接する区や市を結ぶ役割を担います。	世田谷通り 駒沢通り 淡島通り
主要生活道路	歩道と車道を分離した道路とし、整備形態は地域の実情にあわせて行います。幅員は10～13mです。※1	幹線道路と地区幹線道路で囲まれたエリアの交通を処理する役割を担います。	赤堤通り 城山通り 梅丘通り
地先道路※2 (6m以上)	歩行者の安全性を高め、消防車両の通行や消火活動が可能な道路で、幅員は6～8m程度です。	各宅地から主要生活道路や地区幹線道路までを結ぶ道路であり、日常生活の中で利用する最も基本となる道路です。	

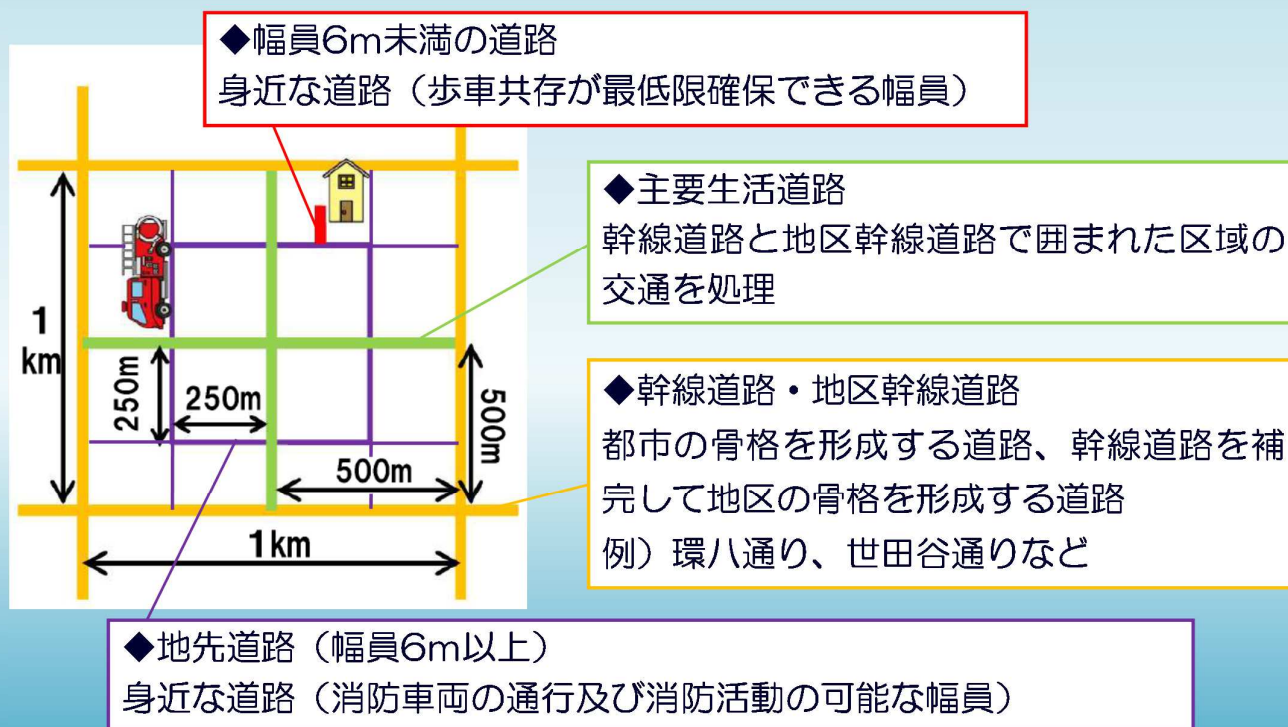
※ その他道路の分類には、鉄道とバスの乗り継ぎなど交通を結節する駅前交通広場や、自転車と歩行者のみが利用できる自転車・歩行者専用道路があります。

※1 自転車走行環境の整備が必要な場合は、幅員13mを標準とします。

※2 地先道路には幅員6m未満の道路も含まれますが、計画的な整備を行う地先道路として、本プランでは幅員6m以上の道路を対象とします。幅員が4m未満の道路は、狭あい道路整備事業により幅員4mに拡幅します。

【出典】『せたがや道づくりプラン』23

道路の段階構成のイメージ



3-2 道路ネットワークの配置案



25

3-3 先行して進める路線について

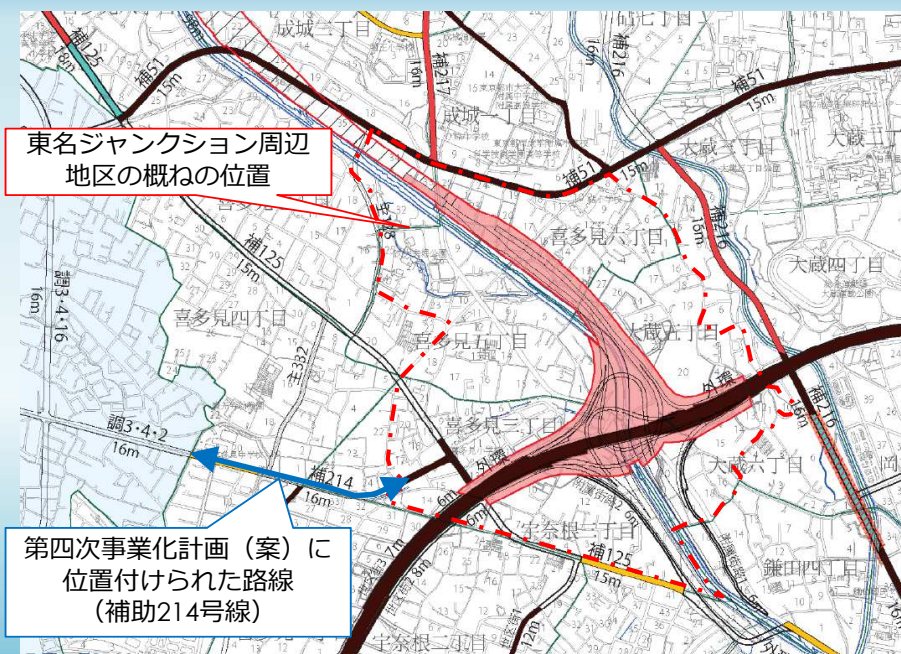
道路ネットワークの配置案で配置した路線の中で、道路ネットワーク形成や防災の観点（消防活動困難区域の解消等）から先行して進める路線について案を作成しました。

- 現況道路の状況
- 都市計画道路の整備の位置づけ
 - 『東京における都市計画道路の整備方針』
- 機能補償道路等との接続
- 行き止まり道路の解消
- 消防活動困難区域の解消 など

これらの視点をもとに先行して進める路線案を作成しました。

26

『東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）（案）』

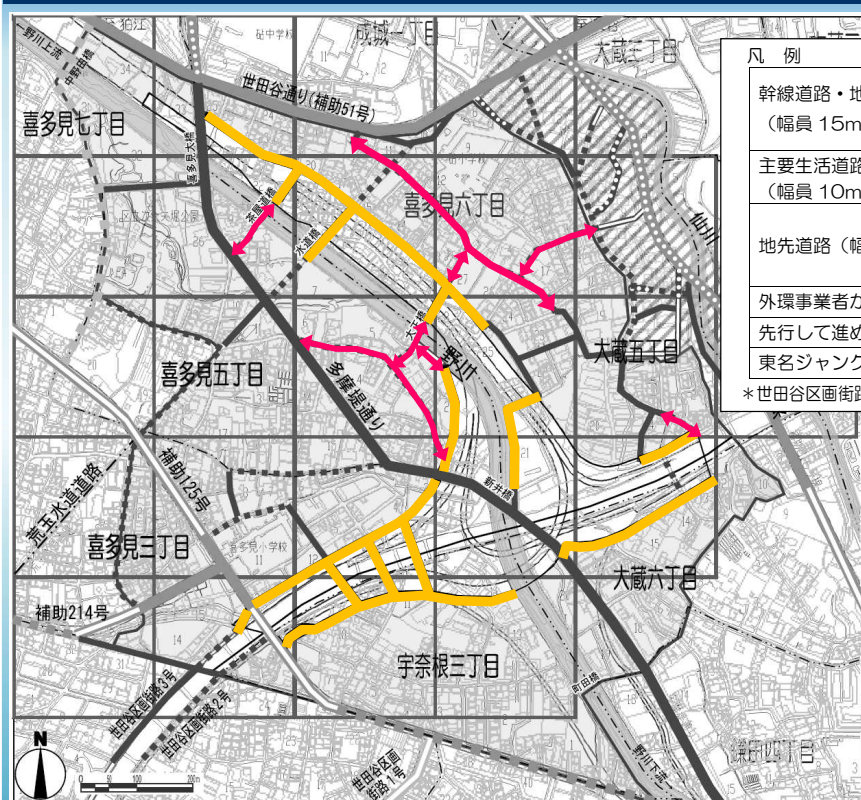


都 市 計 画 道 路	
補助000 00m	整 備 済 み 区 間
補助000 00m	概 成 区 間
補助000 00m	事 業 中 区 間
補助000 00m	未 整 備 区 間
補助000 00m	第三次事業化計画 優先整備路線（区施行） せたがや道づくりプラン 優先整備路線※ （特に早期整備が望ましい路線）
補助000 00m	せたがや道づくりプラン 優先整備路線※
補助000 00m	第二次事業化計画 優先整備路線（都施行）
補助000 00m	都市計画の見直し候補区間
主 要 生 活 道 路	
主000 00m	整 備 済 み 区 間
主000 00m	概 成 区 間
主000 00m	事 業 中 区 間
主000 00m	個別対応事業を適用している路線
主000 00m	未 整 備 区 間
主000 00m	せたがや道づくりプラン 優先整備路線

27

3. 道路ネットワークの配置案

3-4 先行して進める路線案



凡 例	
幹線道路・地区幹線道路 （幅員 15m～）	整備済み路線 拡幅の必要な路線 新設の必要な路線 現在事業中の路線
主要生活道路 （幅員 10m～13m）	整備済み路線 拡幅の必要な路線 新設の必要な路線 現在事業中の路線
地先道路（幅員 6m～）	整備済み路線 拡幅の必要な路線 新設の必要な路線 現在事業中の路線
外環事業者が整備する路線（機能補償道路※）	
先行して進める路線	
東名ジャンクション周辺地区	

*世田谷区画街路については、幅員に応じて分類しています。

※関連する都市計画道路の整備等の状況にあわせて、変更となる場合があります。
例えば、補助125号の整備見通しがたった段階で接続する路線についても検討を進めます。

28

4. 道路ネットワークの形成に向けた進め方

29

4. 道路ネットワークの形成に向けた進め方

4-1 道路ネットワークを形成する路線の具体的検討

沿道の宅地等への影響を検討してまいります。

- 道路はどのくらい拡がるのか？
- 今後建替えを行う場合、今と同程度の床面積を確保できるのか？

など



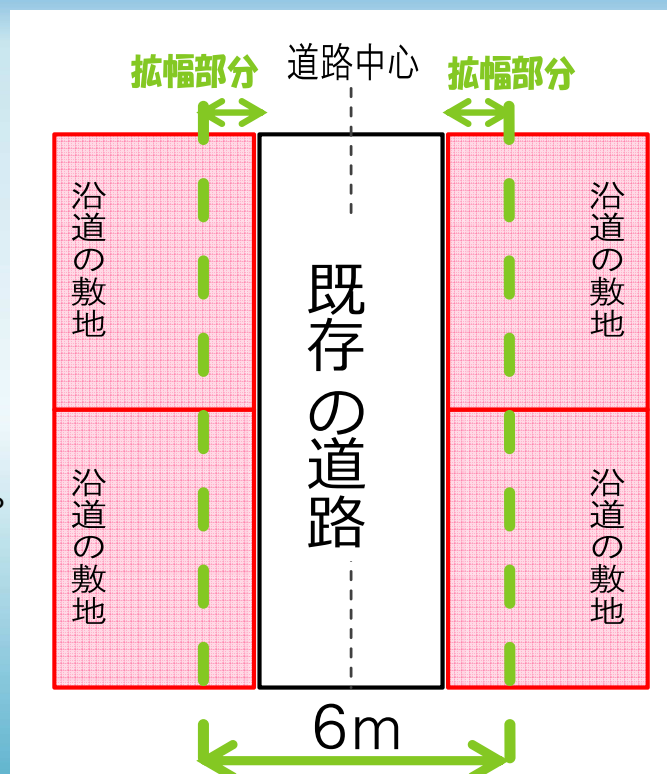
30

道路拡幅の考え方（各路線の共通事項）

基本的な考え方

- 現在の道路の中心から両側に3mずつとなるよう拡幅し6m道路とします。

※開発行為等により中心から3m以上拡幅している場合等は異なる場合があります。



31

道路拡幅の考え方（各路線の共通事項）

敷地に面している道路が幅員4m未満の場合

- 敷地に面している道路が幅員4m未満の場合は、建築基準法に基づき原則4m道路とする必要があります（中心から2m）。

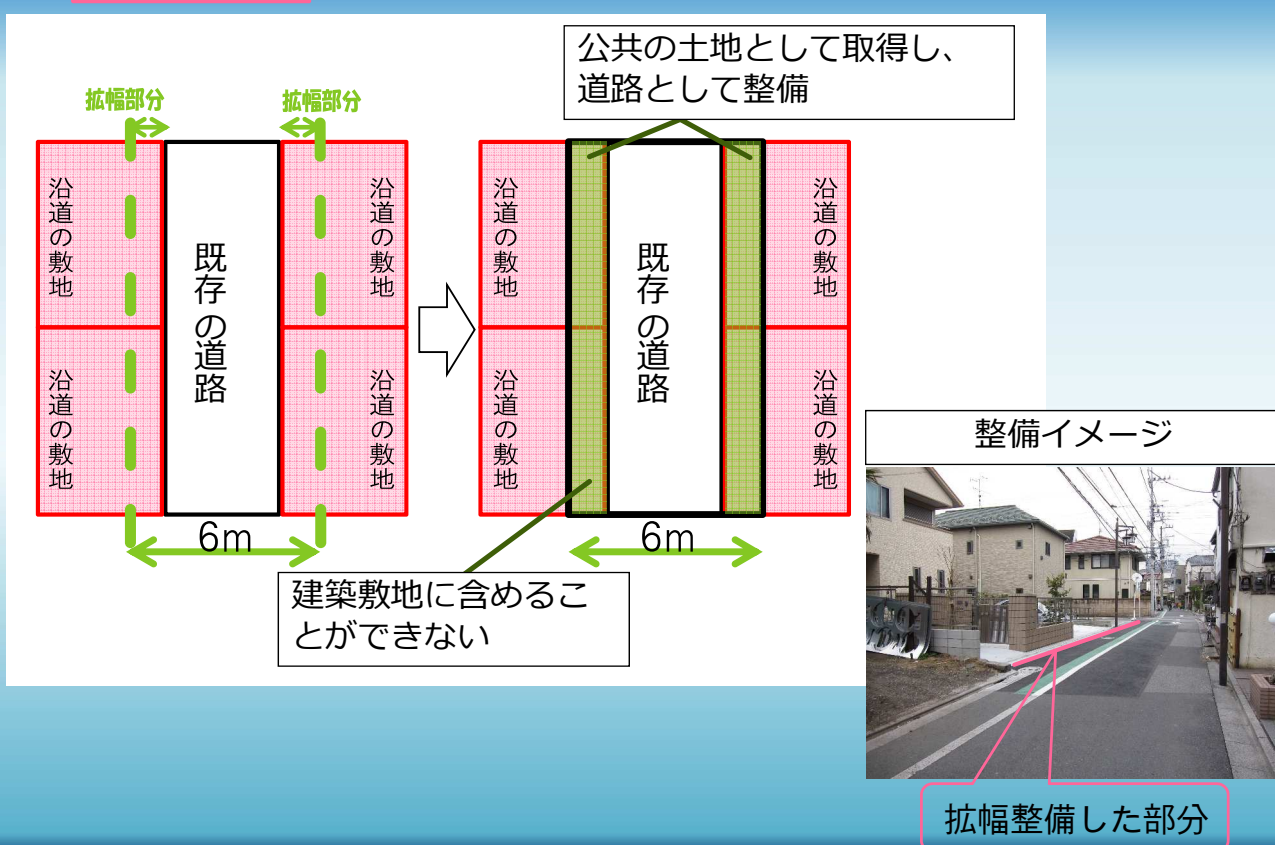
32

4-2 道路空間確保の方法例

道路空間確保の方法		用地の確保の方法	備考
公共の土地として整備	道路事業による空間確保	有償取得（用地補償）	- 一定期間で基盤が整備される - 建築敷地が減少するため、建替える時の建物の規模が小さくなる
		建築に必要な4mまでは寄付（用地補償なし）	
	建替えにあわせた空間確保	有償取得（用地補償）	- 建築敷地が減少するため、建替える時の建物の規模が小さくなる - 建替えのタイミングで空間を確保するため、一度に整備が進まない
		建築に必要な4mまでは寄付（用地補償なし）	

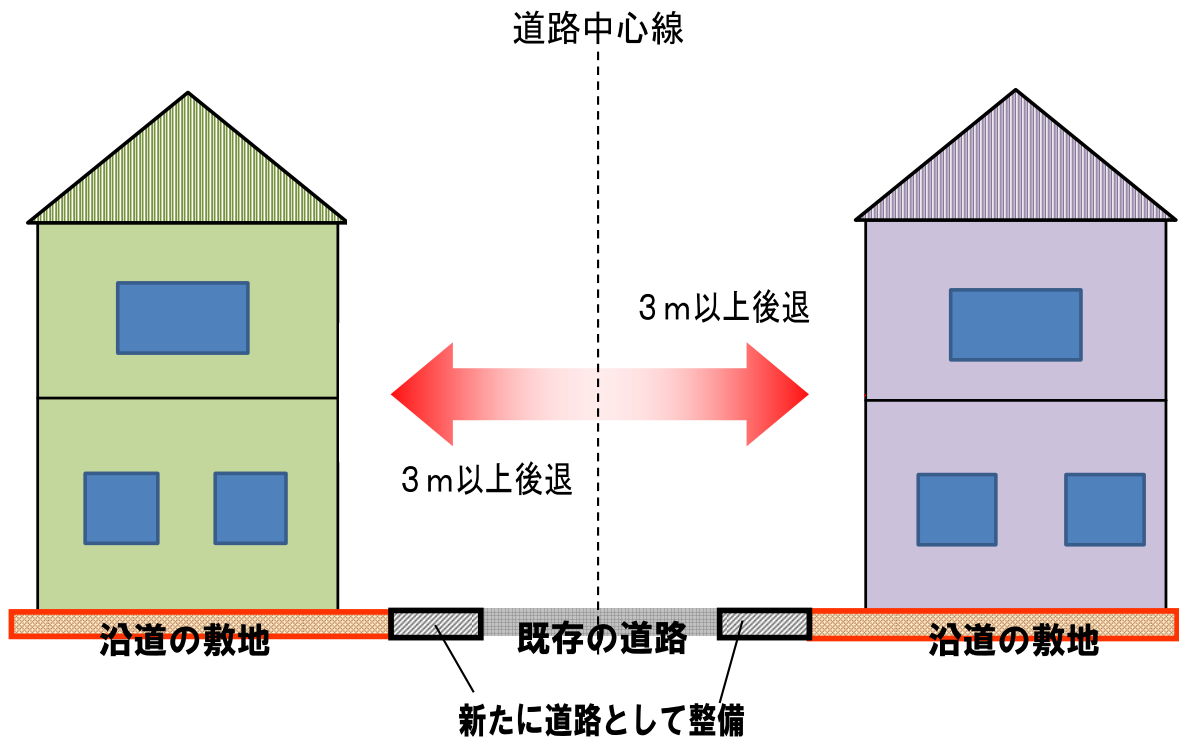
隣接する大蔵地区での事例です

【『公共の土地』として整備』する場合の例（幅員6m以上）】



【『 **公共の土地** として整備』する場合の例（幅員 6 m 以上）】

立面イメージ



35

将来の街並みイメージ

◇喜多見東地区

【現状の街並み】



【用途地域の指定】

- ◆区画整理施行前
第一種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% 容積率 100%)
- ◆区画整理施行後（現在）
第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60% 容積率 200%)
第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60% 容積率 200%)

◇田直地区

【現状の街並み】



【用途地域の指定】

- ◆区画整理施行前
第一種住居専用地域
(建ぺい率 40% 容積率 80%)
- ◆区画整理施行後（現在）
第一種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% 容積率 150%)

36

◇大蔵地区

【拡幅前】



【拡幅後（事業中）】



【用途地域の指定】

◆地区計画指定前

第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50% 容積率 100%）

◆地区計画指定後

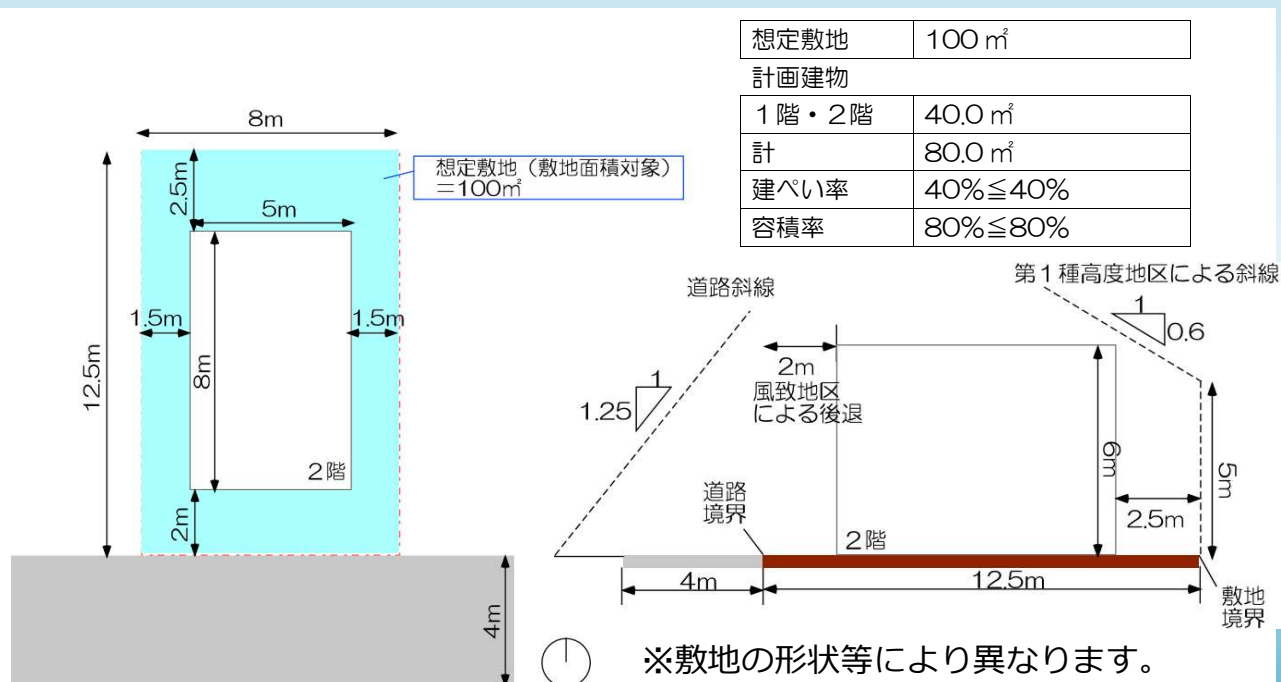
住宅地区A : 第一種低層住居専用地域（建ぺい率 50% 容積率 100%）

住宅地区B, C : 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率 60% 容積率 200%）

37

建築シミュレーション例

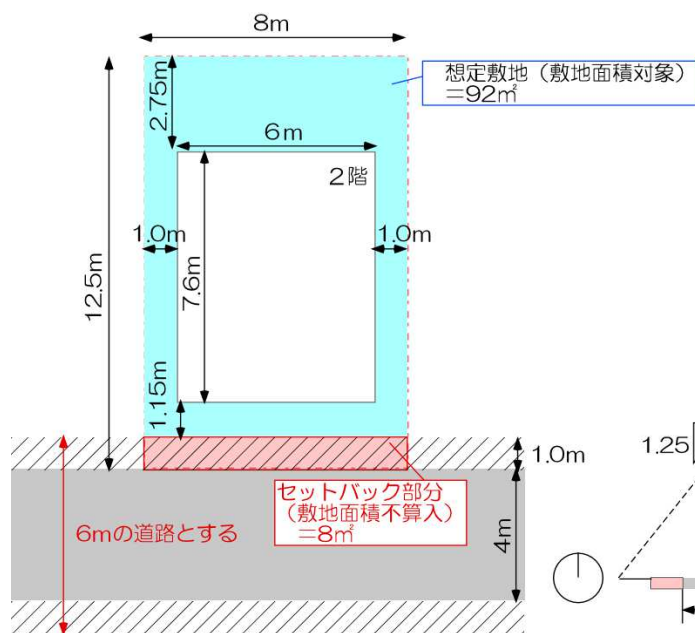
現在のルールで建築可能な範囲



38

建築シミュレーション例

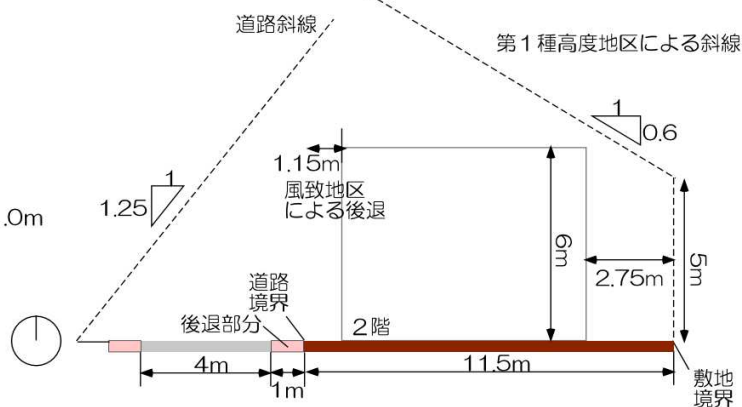
道路拡幅や地区計画等による建築可能な範囲（大蔵地区を参考に作成）



想定敷地	92 m ² （道路拡幅後）
------	---------------------------

計画建物

1階・2階	45.6 m ²
計	91.2 m ²
建ぺい率	49.6% ≤ 50%
容積率	99.1% ≤ 100%



※敷地の形状等により異なります。

5. 今後の進め方

40

5. 今後の進め方

今後の進め方

平成27年度

今はここです！

- 都市計画道路を除く、拡幅又は新設の必要な路線の沿道の方を対象とした説明を行います。
- 路線沿道の方のご意見等を伺います。

平成28年度以降

地区内の道路ネットワークを含め地区計画など街づくり計画のたたき台を作成し、意見交換会を行います。



地区計画や関連する都市計画等について具体的にお示します。

地区計画など街づくり計画の素案を作成・公表



意見募集等

地区計画など街づくり計画の案を作成・公表



意見募集等

地区計画など街づくり計画の決定

41

参考資料 すべき区域の解除のための満たすべき主な水準

主な項目		ガイドラインに示された最終的に目指すべき水準
区画道路率※	区画道路の面積の割合	16%以上
隅切りの設置	交差部に設置すべき隅切り	適切に設置
主要道路充足率	幅員6m以上の道路から30m以内の区域面積の割合	38%以上
宅地接道率	地区内の全宅地に対する接道している宅地の割合	100%
消防活動困難区域率	幅員6m以上の道路から140m以上の区域の割合	0%
公園整備率	地区内の公園整備面積の割合	3%以上

※区画道路率について

$$\text{区画道路率} = \frac{\text{【(イ) 地区の区画道路面積】}}{\text{【(ア) 地区の面積】}} \times 100 (\%)$$

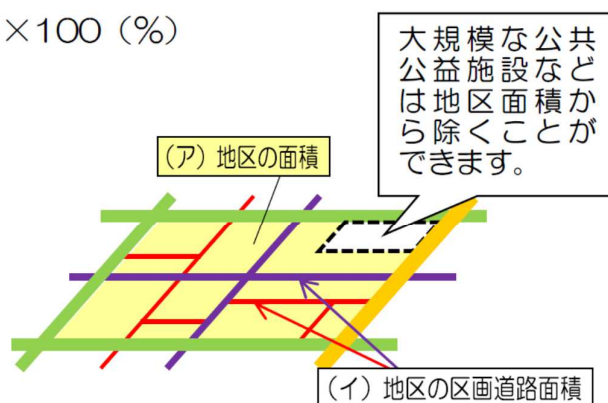
★ (ア) について

地区全体の面積から、大規模な公共施設（小学校等）、高速道路、公園等の面積を引いた面積

★ (イ) について

地区内の道路のうち、幅の広い道路（幹線道路等）

の面積を引いた道路の面積の合計（図の赤線や紫線部分を基本）



参考資料 用途地域について

- 住宅や商店、工場などの施設がふさわしい場所に建設されるよう誘導するための都市計画の制限の1つです。
- 世田谷区では、全12種類の用途地域のうち、10種類の用途地域が定められています。

【世田谷区で定められている10種類の用途地域】

●**第一種低層住居専用地域**
2～3階建ての低層住宅地としての居住環境を守る地域で、高さの制限は10m(一部12m)です。住宅以外の用途は限られていますが、小中学校や診療所、住居を兼ねれば小さな店舗を建てることができます。



●**第二種低層住居専用地域**
低層住宅地の環境を守りながら、小さな店舗も建てられる利便性のある地域です。高さの制限は12mです。床面積150㎡以内であれば、コンビニエンスストアも建てるができます。



●**第一種中高層住居専用地域**
中高層住宅地としての環境を守る地域で、高さの制限が30mや45mとなり、敷地の広さによっては10～15階建ての建物の建築が可能となります。店舗の床面積が500㎡までとなり、大学や病院、飲食店も建てられます。



●**第二種中高層住居専用地域**
主に中高層住宅地としての環境を守る地域で、床面積1,500㎡以下であれば店舗や事務所が建てられる住宅地です。比較的大きな建物を想定して、道路や公園などの公共施設がある程度整備されたようところに指定されます。



●**第一種住居地域**
住環境を守る地域で、店舗や事務所などは、床面積3,000㎡以下であればボウリング場やゴルフ練習場も建てるができます。住居と商業施設や事務所が混在する地域です。



●**第二種住居地域**
主に住環境を保全する地域で、店舗や事務所などは床面積3,000㎡を超えるものも建てられるようになります。カラオケボックスやパチンコ店も建てるができます。



●**準住居地域**
交通量の多い沿道などで、一定の商業施設や自動車関連施設などを許容する地域です。床面積150㎡以内の自動車修理工場、客席200㎡未満の映画館や劇場も建てるができます。



●**近隣商業地域**
住宅地に近接した駅前商店街などで、近隣住宅地の住民が不便なく買い物をできるための地域です。小規模の工場も建てるができます。



●**商業地域**
店舗、事務所、住宅が混在する地域です。鉄道駅周辺や幹線道路の一部に指定され、環境に悪影響を及ぼしたり、危険度が高い工場以外のほとんどのものを建てるができます。

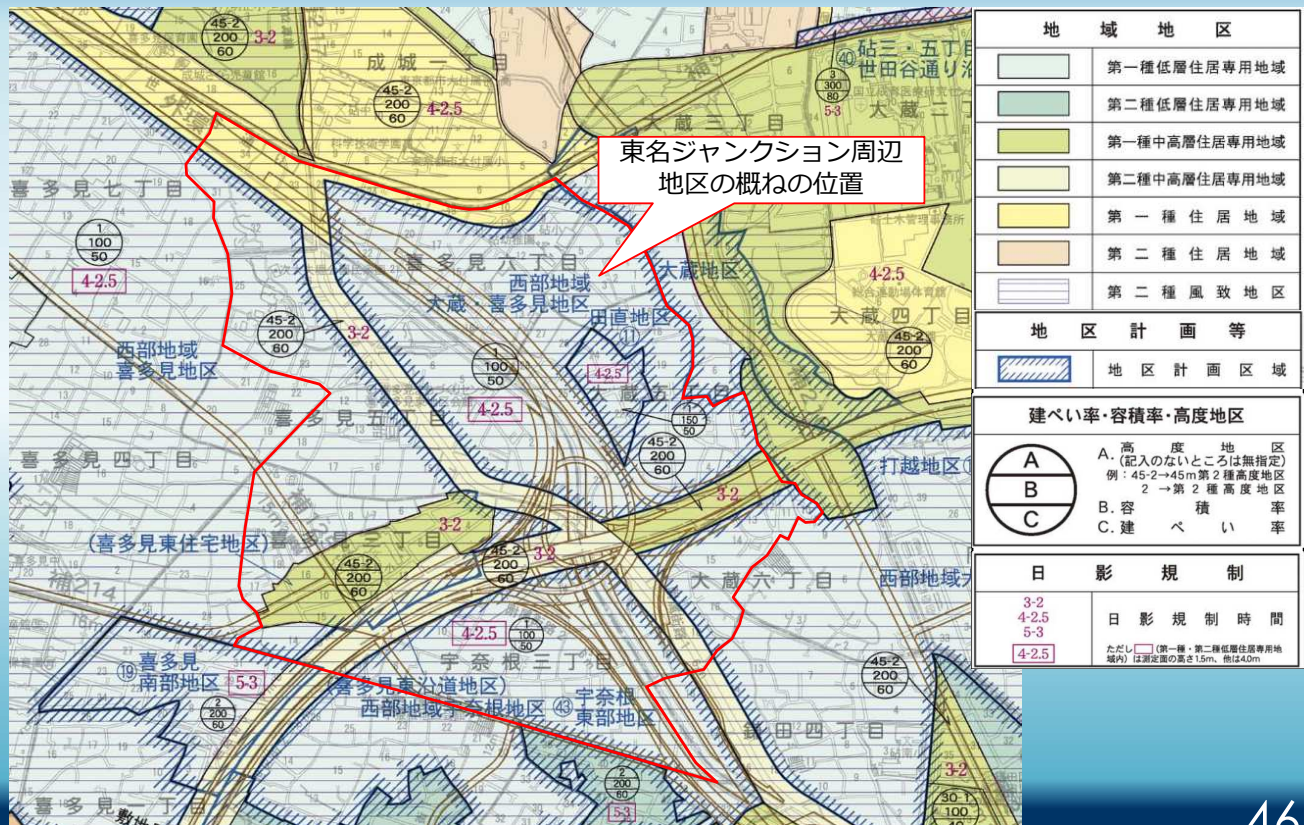


●**準工業地域**
住宅と工場が共存する地域です。周辺環境を著しく悪化させるおそれがある工場のほかは、ほとんどのものを建てるができます。



- 註1：東名ジャンクション周辺地区全域は、第二種風致地区に指定されており、用途地域とは別に、高さや建ぺい率、外壁の位置の制限があります。
- 註2：既存の地区計画で指定のある地域では、高さや、建ぺい率、容積率などの制限がある場合があります。

東名ジャンクション周辺地区における用途地域指定状況



46

参考資料 建ぺい率について

- ・建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合を定めるものです。
- ・建築面積とは、建築物の真上から光を当てたときにできる影の部分の面積を指します。

$$(\text{建ぺい率}) = (\text{建築面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$

- ・建ぺい率は、地域の特性に応じて定められます。

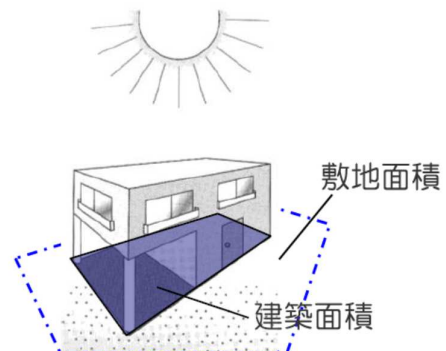
【例】

駅周辺などの商業地

⇒効率よく買い物ができるように、80%などの高い建ぺい率

住宅地

⇒ゆとりある空間形成が図られるよう40%や60%などの建ぺい率



47

参考資料 容積率について

- 容積率とは、敷地面積に対する建築物の延べ面積の占める割合をいいます。
- 延べ面積とは、建築物すべての床面積を合計したものを指します。

$$(\text{容積率}) = (\text{延べ面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$

- 建ぺい率と同じように、地域の特性に応じた制限が定められます。

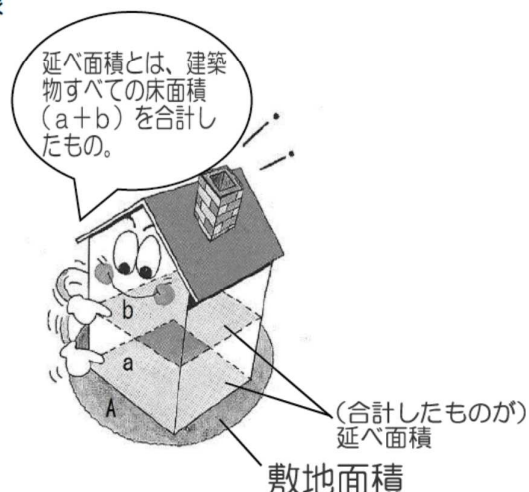
【例】

駅周辺など商業地

⇒様々な店舗が集まった施設が建築できるよう、400%などの高い容積率

住宅地

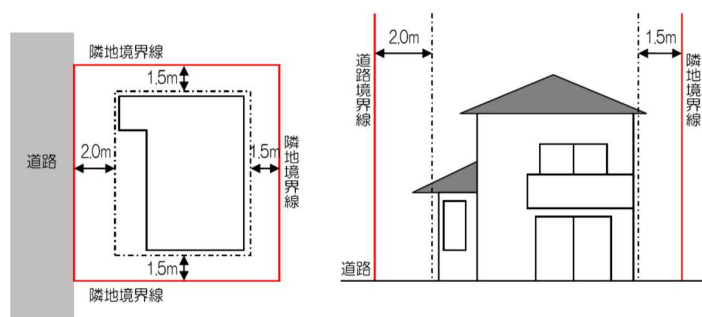
⇒ゆとりある住宅市街地形成が図られるよう、100%などの容積率



参考資料 風致地区について

- 風致地区は自然的景観を維持するため、都市における風致の勝れた区域を指定する都市計画法第8条第1項第七号に定める地域地区です。
- 風致地区は、1919年（大正8年）の旧都市計画法により制度化されたもので、都市における良好な自然的景観として認められる風致の維持をはかる地区として発足しました。世田谷区内では「多摩川風致地区」が昭和8年に指定されています。
- 東名ジャンクション周辺地区では、全域が、風致地区(第二種)が指定されており、道路境界や敷地境界から、建物の壁面を定距離後退させる必要があります。

《壁面後退の例》



※緑化等の条件により、制限を緩和できる場合があります。

風致地区指定位置図



都内28箇所 11区10市

区部 14箇所

区部 14箇所		多摩部 14箇所	
1 明治神宮内外苑付近風致地区	8 大泉風致地区	15 多摩陵風致地区	22 玉川上水風致地区 ※2
2 洗足風致地区	9 芝風致地区	16 廻田風致地区	23 玉川上水風致地区 ※3
3 江戸川風致地区	10 弁慶橋風致地区	17 五日市道風致地区	24 東京道風致地区
4 善福寺風致地区	11 市ヶ谷風致地区	18 小山田風致地区	25 鈴木道風致地区
5 石神井風致地区	12 御茶の水風致地区	19 七国山風致地区	26 青梅街道風致地区
6 多摩川風致地区	13 上野風致地区	20 露丘陵風致地区	27 北山風致地区
7 和田堀風致地区	14 関口台風致地区	21 玉川上水風致地区 ※1	28 大沢風致地区 (三鷹市指定)

※1 立川市 ※2 小金井市、小平市御幸町・回田町の一部 ※3 小平市(御幸町・回田町の一部を除く。)

【出展】東京都建設局ホームページより作成

50

■ご意見・お問合せ先■

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

【所在地】〒157-8501

世田谷区成城六丁目2番1号

【電 話】03-3482-2594

【FAX】03-3482-1471

51