

平成28年11月18日 発行：世田谷区砧総合支所街づくり課

東名ジャンクション周辺地区における地区計画（方針案）の意見交換会を開催します

平素より世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

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）においては、平成 25・26 年度に「街づくり検討会」（全 9 回＋まち歩き）を開催し、いただいたご意見は、「街づくり検討会のとりまとめ」（街づくりニュース 第 10 号参照）として整理いたしました。

また、道路については、都市の骨格であり、街づくりの基本となる部分であることから、より丁寧に検討を進めていくため、東名ジャンクション周辺地区の道路ネットワークの配置（案）において、拡幅・新設の必要な区画道路沿道の皆様を対象に意見交換会を平成 28 年 2 月に開催し、ご意見を伺いました（概要については本紙 6、7 ページ参照）。お忙しい中、ご参加いただき誠にありがとうございました。

これまでいただいたご意見等を踏まえ、東名ジャンクション周辺地区における地区計画（方針案）について整理しました。皆様のご意見を伺いたく、以下の日程で地区計画（方針案）の意見交換会を開催いたします。お忙しいところ大変恐縮ではございますが、ご参加いただきたく存じます。よろしくお願いいたします。

これまでの経緯

- 平成 22 年度 街づくり方針の策定
- 平成 26 年度 街づくり検討会のとりまとめ
- 平成 27 年度 道路ネットワークの配置（案）及び先行して進める路線（案）の公表
区画道路の意見交換会

平成 28 年度 地区計画（方針案）の意見交換会

意見交換会の開催について

【日時】平成 28 年

① **12月 9日(金)午後7時**から ② **12月11日(日)午前10時**から

（1 時間半程度。受付は開始時間の 30 分前からです）

※①、②とも同じ内容です。ご参加可能な日にお越しください。

【対象】東名ジャンクション周辺地区内にお住まいの方、地権者の方

【会場】世田谷区立 喜多見小学校 体育館（右図参照）

（所在地）喜多見 3 丁目 1 1 番 1 号

【内容】地区計画（方針案）について など

※外環事業本体の説明会ではありません。

※ご参加いただける方は砧総合支所街づくり課（本紙 8 ページ記載のお問合せ先）までご連絡ください。

※お車でのご来場はご遠慮ください。





地区計画(方針案)の考え方について

街づくりのルール(地区計画)について

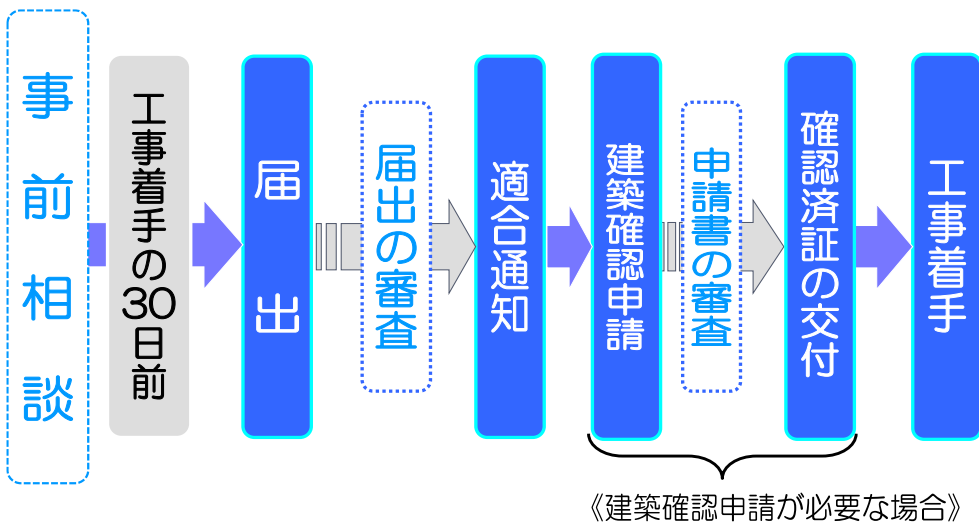
◆地区計画とは？

○生活に密着した身近な地区を対象に、その地区の実情にあった将来のあるべき街の姿や街づくりのルールを定める都市計画です。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、地区の目標に沿った街づくりを進めることができます。

地区計画の手続き

■地区計画の決定後、建物を建てる際には、『届出』が必要になります。この届出により、地区計画の内容に適合しているか確認します。届出は**工事着手の30日前かつ建築確認申請前までに提出が必要**です。

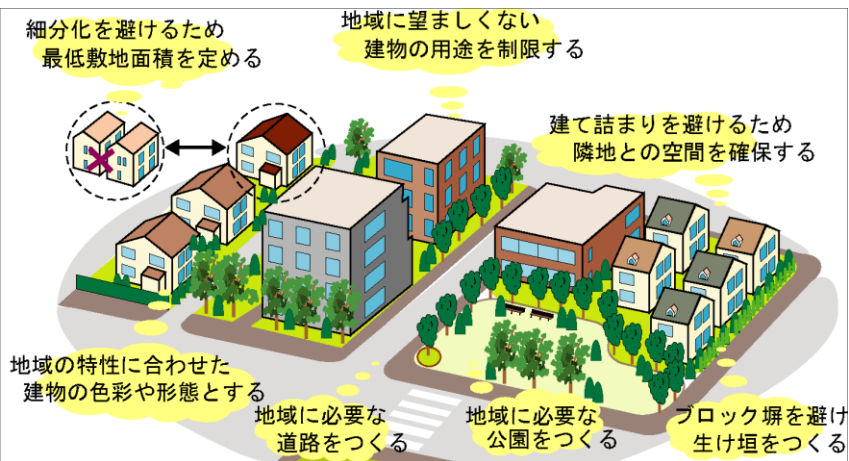
【手続きの流れ】



地区計画で定める事項

- 名称・位置・区域・面積
- 地区計画の目標
- 土地利用等の方針
- 地区施設（道路・公園等）の配置・規模
- 建築物等の整備に関する事項
用途の制限、容積率*・建ぺい率*の最高限度 など

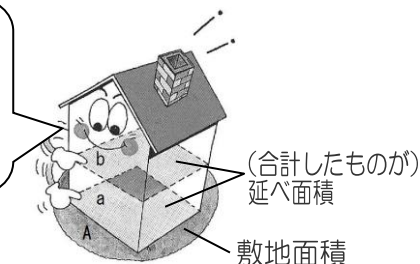
【地区計画で定めることのできるルール（イメージ）】



※容積率とは？

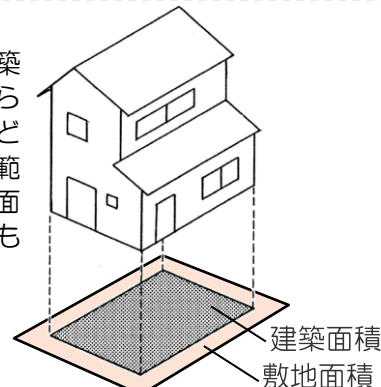
敷地面積に対する建築物の延べ面積（建築物すべての床面積を合計したもの）の占める割合をいいます。

延べ面積とは、建築物すべての床面積(a+b)を合計したもの。



※建ぺい率とは？

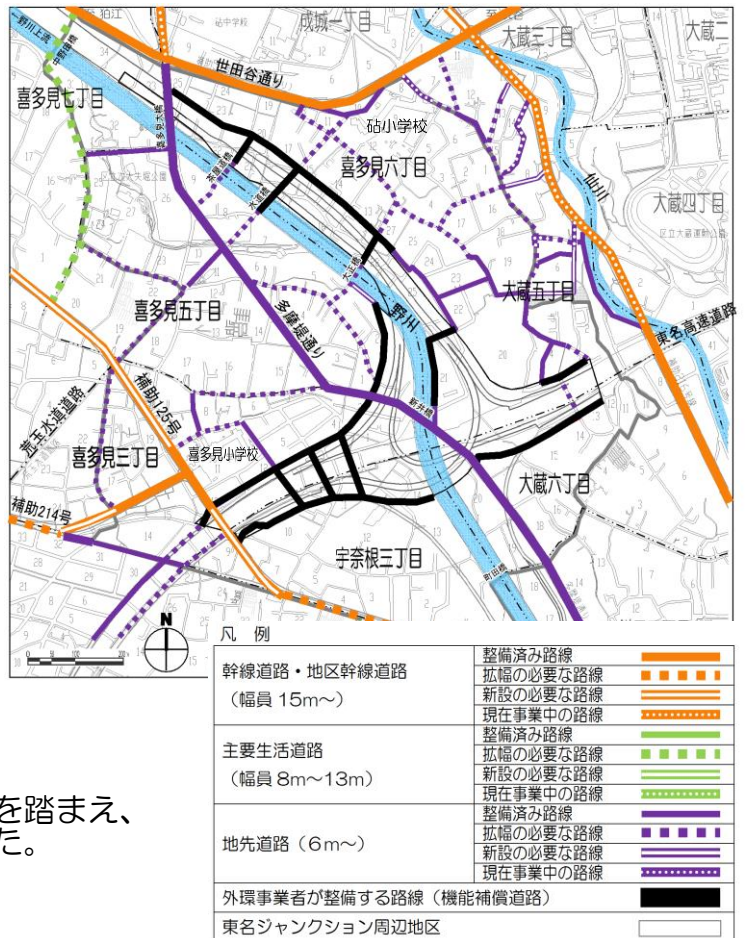
敷地面積に対する建築面積（建物を真上からみたとき、柱や外壁などの中心線で囲まれた範囲のもっとも大きい面積）の割合を定めるものです。



地区計画(方針案)の区域について

○道路ネットワークの配置(案)において、拡幅・新設の必要な路線の内、「街づくり検討会のとりまとめ」等や、現在の道路状況、消防活動困難区域^{*}の解消といった防災の観点、機能補償道路^{*}の接続といった道路ネットワーク形成の観点、都市計画道路の進捗状況から、先行して進める路線についての案を作成しました(街づくりニュース第11号参照)。

【道路ネットワークの配置(案)】



※消防活動困難区域とは？

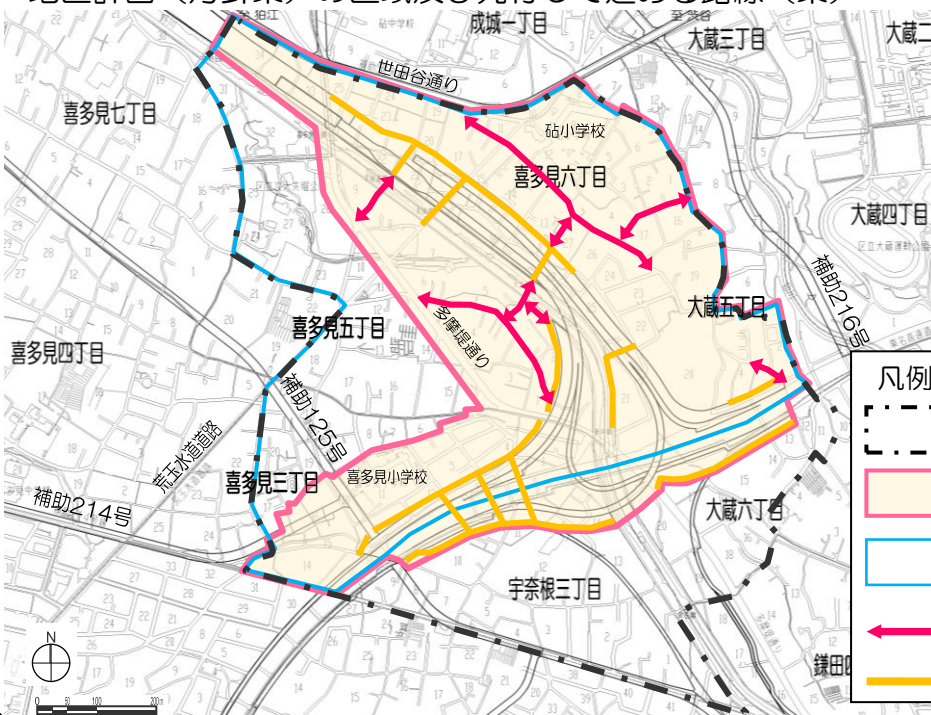
消防活動を円滑に行うために必要な幅員である6m以上の道路から、消防ホースを限界の140mまで伸ばした範囲に含まれない区域のこと。消防活動の困難さを評価する指標です。

※機能補償道路とは？

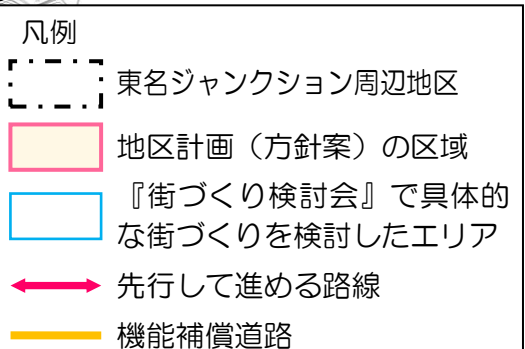
外環事業により分断される生活道路について、今までの機能を補償するための道路です。

先行して進める路線や外環の進捗状況を踏まえ、地区計画(方針案)の区域を整理しました。

地区計画(方針案)の区域及び先行して進める路線(案)



※都市計画道路の進捗状況等に応じ、地区計画の区域や内容の更新を検討してまいります。



地区計画(方針案)

世田谷区都市整備方針や東名ジャンクション周辺地区街づくり方針と、「街づくり検討会のとりまとめ」等の内容を踏まえ、地区計画(方針案)を整理しました。

■目標・方針

【目標】

- 1 安全・防災・環境の向上に資する道路ネットワークの形成
- 2 住宅・商業・業務が調和した、地区の魅力や住環境に配慮した街並みの形成
- 3 野川や国分寺崖線などのみどり豊かな自然環境と調和した良好な街並みの形成

【方針】

- ① 土地利用について
- ② 地区施設(道路、公園)の整備について
- ③ 建築物等の整備について

〔土地利用について〕

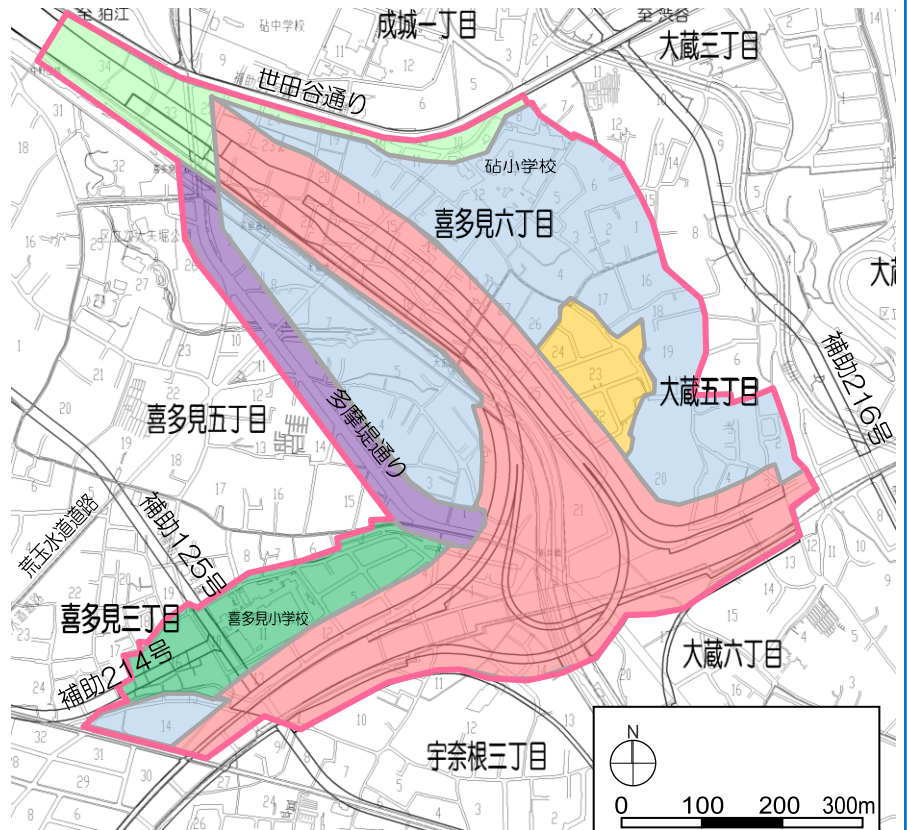
◆地区の特性に応じ、以下のように地区を区分しました。

- 世田谷通り沿道地区**
- 多摩堤通り沿道地区**
住宅、商業、業務が調和した街並みを誘導します。
- 住宅地区**
低層住宅を中心とした街並みを誘導します。
- 田直地区**
- 喜多見東住宅・喜多見東沿道地区**
既存の地区計画を踏まえて街づくりを誘導します。
- 高速道路周辺地区**
(外環計画線から沿道20mの範囲内及び東名高架下の部分)
上部空間等*利用計画(素案)を踏まえながら、周辺環境に調和した街並みを誘導します。

※上部空間等とは？

東名ジャンクションの蓋掛け上部や環境施設帯、東名高速道路高架下空間など、ジャンクション整備等によって創出される空間のことです。

【地区区分案】



【凡例】

	世田谷通り沿道地区
	多摩堤通り沿道地区
	住宅地区
	田直地区
	喜多見東住宅・喜多見東沿道地区
	高速道路周辺地区

〔地区施設(道路、公園)の整備について〕

◆地区の状況等を踏まえ道路・公園を配置します。

道路(幅員6m)

消防活動困難区域の解消といった防災の観点や機能補償道路との接続等から、道路ネットワークの配置案に基づき、幅員6mの道路を配置します。

公園

住民の憩いの場やみどりの維持、保全のため、地区内の既存の公園(田直公園、喜多見東記念公園、喜多見東公園)を位置づけます。

〔地区施設の配置〕



〔建築物等の整備について〕

◆地区の目標に沿った住環境の向上を図るため、以下の項目を定め、建築物等を誘導します。

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1 建築物等の用途の制限 | ← 良好な環境の形成・保持のため |
| 2 建築物の容積率の最高限度 | ← 道路の状況や地区の特性に応じた街並みの形成のため |
| 3 建築物の建ぺい率の最高限度 | } ← ゆとりある街並みの形成のため |
| 4 建築物の敷地面積の最低限度(図1) | |
| 5 壁面の位置の制限(図2) | |
| 6 壁面後退区域における工作物の設置の制限(図2) | |
| 7 建築物等の高さの最高限度 | ← 地区の特性に応じた街並みの形成のため |
| 8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | ← 地区の環境に調和し形態や色彩を誘導するため |
| 9 垣又はさくの構造の制限 | ← ブロック塀等の倒壊防止及び緑豊かな街並み形成のため |

図1
(80㎡とした場合のイメージ)

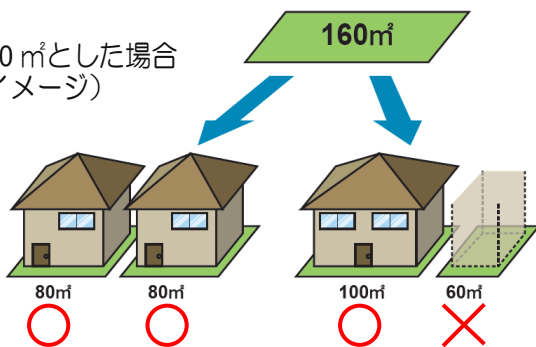
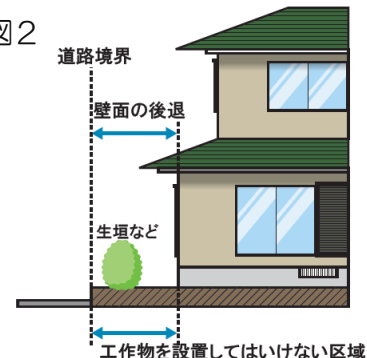


図2



※地区計画(方針案)の内容は関係機関との調整等により変更する場合があります。



区画道路の意見交換会を開催しました

道路については、都市の骨格であり、街づくりの基本となる部分であることから、世田谷区の道路に関する基本的な考え方や、街づくり検討会でいただいたご意見等を踏まえまとめた、東名ジャンクション周辺地区の道路ネットワークの配置（案）において、拡幅・新設の必要な区画道路沿道の皆様を対象に意見交換会を平成 28 年 2 月に路線ごとに計 5 回開催し、ご意見を伺いました。

区画道路に関する主なご意見・ご質問

◆なぜ、この地区に区画道路(幅員6mの道路)の整備が必要なのでしょう。

⇒本地区は、幅員の狭い道路で街区が形成されているなど、基盤が整っていない課題があります。道路が持つ機能には延焼防止や消防活動のスペース確保等の防災機能、円滑な交通処理のための交通機能、通風、採光のための空間機能、都市の骨格を形成する市街地形成機能の4つがあり、これらの機能を発揮し、また地区の課題を解決するためには幅員6mの道路によるネットワークの形成が必要と考えております。

◆なぜ、この路線で拡幅を行うのでしょうか。

⇒世田谷区の道路網の段階的な構成イメージとして、幅員6mの道路は概ね 250m 間隔で配置されることが望ましいとしております。区画道路の位置については、地区内に既に存在している幅員6m以上の道路の位置や外環の周りに整備される機能補償道路の位置（本紙3ページ参照）、隣接する大蔵地区とのネットワーク等を考慮して、道路ネットワークの配置（案）をまとめました。

【道路網の段階的な構成イメージ】



◆拡幅の考え方を確認したい。

⇒基本的には、現在の道路の中心から両側 3m ずつ拡幅し、幅員 6m の道路となります。

◆道路用地の取得方法を確認したい。

⇒建築基準法により確保しなければならない道路幅員 4m 以内に含まれる土地については、寄付とさせていただきます。それ以外で道路となる部分について、隣接する大蔵地区では、土地や建物等の移転にかかる費用を補償しており、本地区での用地取得方法は、この考え方を基本に、地域の皆様の意見を踏まえながら検討していきます。

◆拡幅により、通過交通など交通量が増えてしまう。

⇒地区周辺では、世田谷通りや補助 216 号線などの都市計画道路を概ね 1 km 四方に配置しており、これらの路線が整備されれば、主要な交通は都市計画道路が担い、通過交通は抑制されると考えております。

【開催概要】

(対象者) 道路ネットワークの配置(案)において、拡幅・新設の必要な区画道路沿道の皆様

(開催日) 平成28年2月1日(月)・3日(水)・5日(金)・8日(月)・12日(金)

(区画道路の路線ごとに開催日を分けて行いました。)

(時間) 午後7時～8時30分 (会場) 喜多見東地区会館

(参加者数) 68名(全5回の合計)

◆整備スケジュールを確認したい。

⇒地区内の道路ネットワークを含めた地区計画などの街づくり計画の決定を行った後、区画道路を整備していきたいと考えております。なお、道路事業による道路空間確保の場合は、事業がスタートしたところから、例えば10年と期間を設定し、期間内に区画道路を整備できるよう用地確保を行います。一方、建替えに合わせた道路空間確保の場合は、皆様の建替えのタイミングに合わせて用地の確保などを行います。期間を決めて区画道路を整備するのか、建替えの時期に合わせて整備するのか、道路整備の手法により完成時期は大きく異なります。

◆区画道路の整備に反対があった場合でも、整備は行うのでしょうか。

⇒地区全体が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、基盤が整っていないなど、地区全体の安全性等を考慮すると、区画道路の整備が必要だと考えており、今後も皆様からご意見を伺いながら、検討していきたいと考えております。

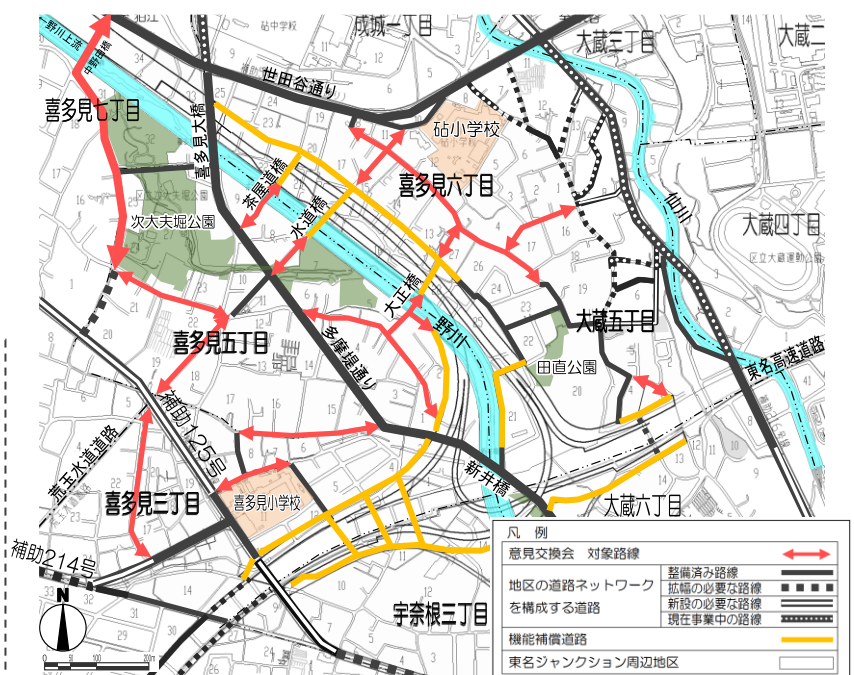
◆すべき区域を解除しないと、どのような不都合がありますか。

⇒すべき区域の指定により、市街化予想線という将来の土地区画整理事業の施行時の道路配置を想定した線が、現状の道路位置とは関係なく基盤の目状に配置されており、市街化予想線内の建築に制限がかかります。そのため、東京都の「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」を踏まえながら、土地区画整理事業に変わる手法として、地区計画を検討しています。

◆先行して進める路線になっていない路線の道路整備はいつ行われるのでしょうか。

⇒都市計画道路補助125号線の進捗状況や区の道路事業の進捗状況等を踏まえ、進めていきたいと考えております。

※区画道路整備の必要性や整備の方法などに関する世田谷区としての考え方は、当日の資料で詳しくご紹介しております。意見交換会の資料は、砧総合支所街づくり課窓口や区ホームページ(本紙8ページ参照)にてご覧になれます。

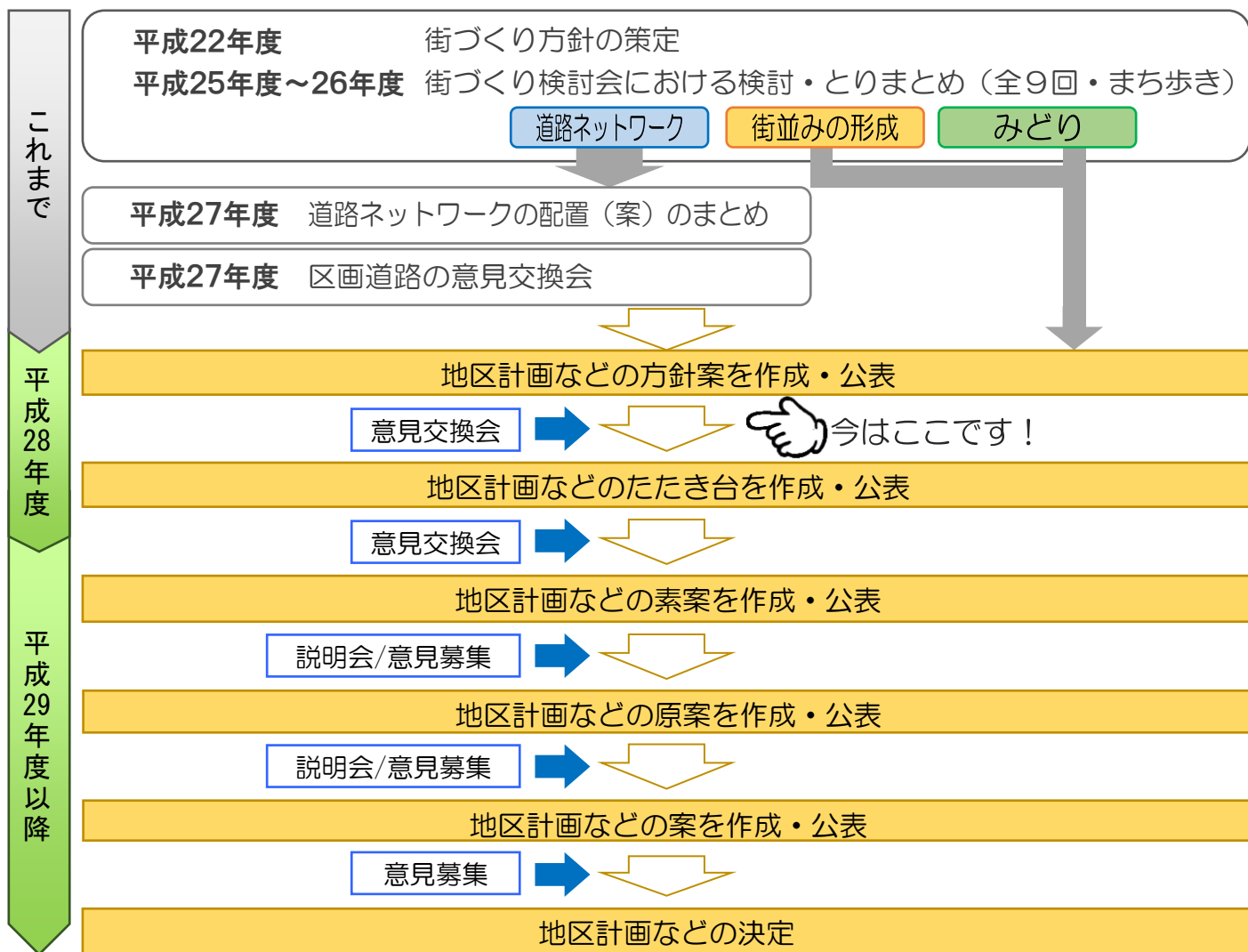


今後の進め方について

地区計画（方針案）の意見交換会でいただいたご意見を踏まえながら、具体的な地区計画の内容について検討を進めます。また、並行して検討している上部空間等利用計画（案）と整合を図りながら進めてまいります。

今後も作成した内容については、意見交換会などを開催し、ご意見を伺いながら進めてまいります。開催時期など詳細については、改めてお知らせさせていただきます。

なお、今後本地区に関連する計画等に変更があった場合には、必要に応じて見直し検討を行います。



東名ジャンクション周辺地区における街づくりに関する資料などについては、区ホームページ（掲載場所は以下参照）にてご覧になれます。

世田谷区ホームページ⇒住まい・街づくり・交通⇒街づくり⇒各総合支所の街づくり⇒砧総合支所管内の街づくり⇒東名ジャンクション周辺地区の街づくり

■ お問い合わせ先

世田谷区砧総合支所街づくり課

おおはし もりた いしだ
大橋・森田・石田

【所在地】〒157-8501 世田谷区成城6-2-1

【電話】03-3482-2594

【FAX】03-3482-1471

