

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
活動ガイダンス

～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・安心に暮らせるまちの実現に向けて～

平成25年12月

お問い合わせ

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

〒157-8501 世田谷区成城6-2-1

電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471

お願い：本ガイダンスは、検討会開催時に毎回お持ちください。

はじめに

このガイドスは、『街づくり検討会』において活発な議論が円滑に行えるよう、事前に各回でどのような取り組みを行っていくかをご紹介しますものです。

『街づくり検討会』では、東名ジャンクション周辺地区の街づくり目標である「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・安心に暮らせるまち」の実現に向け、先行エリアを対象として、街づくり基本方針に基づく具体的な街づくりの方向性を検討を行います。

【街づくりの基本方針】（東名ジャンクション周辺地区街づくり方針 抜粋）

1. 安全・安心の街づくり

- 1-1. 災害時も緊急車両が円滑に通行でき、住民が安全に避難できるような安全な街を目指す。
- 1-2. 高速道路の高架下などの街なかの死角をなくし、治安の良い街を目指す。
- 1-3. 生活道路が通過交通の抜け道とならないような道路ネットワークづくりを目指す。



2. 誰もが移動しやすい街づくり

- 2-1. 歩行者が通行しやすい交差点づくりや歩行者等空間の充実により、誰もが通行しやすいユニバーサルデザインの道づくりを目指す。
- 2-2. 関係機関への働きかけを通じて公共交通の利便性向上を目指す。
- 2-3. 歩行者空間の充実や、東名ジャンクション整備に伴い分断が予想される歩行者ネットワークを補完する歩行者用道路ネットワークにより、身近な散歩道の形成を図る。



3. 生活環境の心地よい緑豊かな街づくり

- 3-1. 野川や国分寺崖線などの地域の資源を保全し、自然環境を活かした緑豊かな街を目指す。
- 3-2. 地区内にある生産緑地を保全し、地域の緑として農地のある田園的な街を目指す。
- 3-3. 東名ジャンクション整備とあわせ、環境施設帯やジャンクション内の土地を有効活用し、周辺の居住環境との調和を図る。



4. 地区の元気を支える街づくり

- 4-1. 地域の資源である生産緑地を保全し、都市の農業を活かした地産地消の街づくりを目指す。
- 4-2. 周辺環境に配慮しながら、身近なものが買える商店や地元のものづくり事業所等、住商工が調和した街づくりを目指す。
- 4-3. 自治会活動など地域の様々な取り組みを活かし、地域のつながり・コミュニティを大切にしながら、手を取り合って助けあえる街づくりを目指す。



なお、検討会開催の際には本ガイドスを必ずお持ちくださいますようお願い致します。

東名ジャンクション周辺地区 街づくり検討会
活動ガイドンス
《 目 次 》

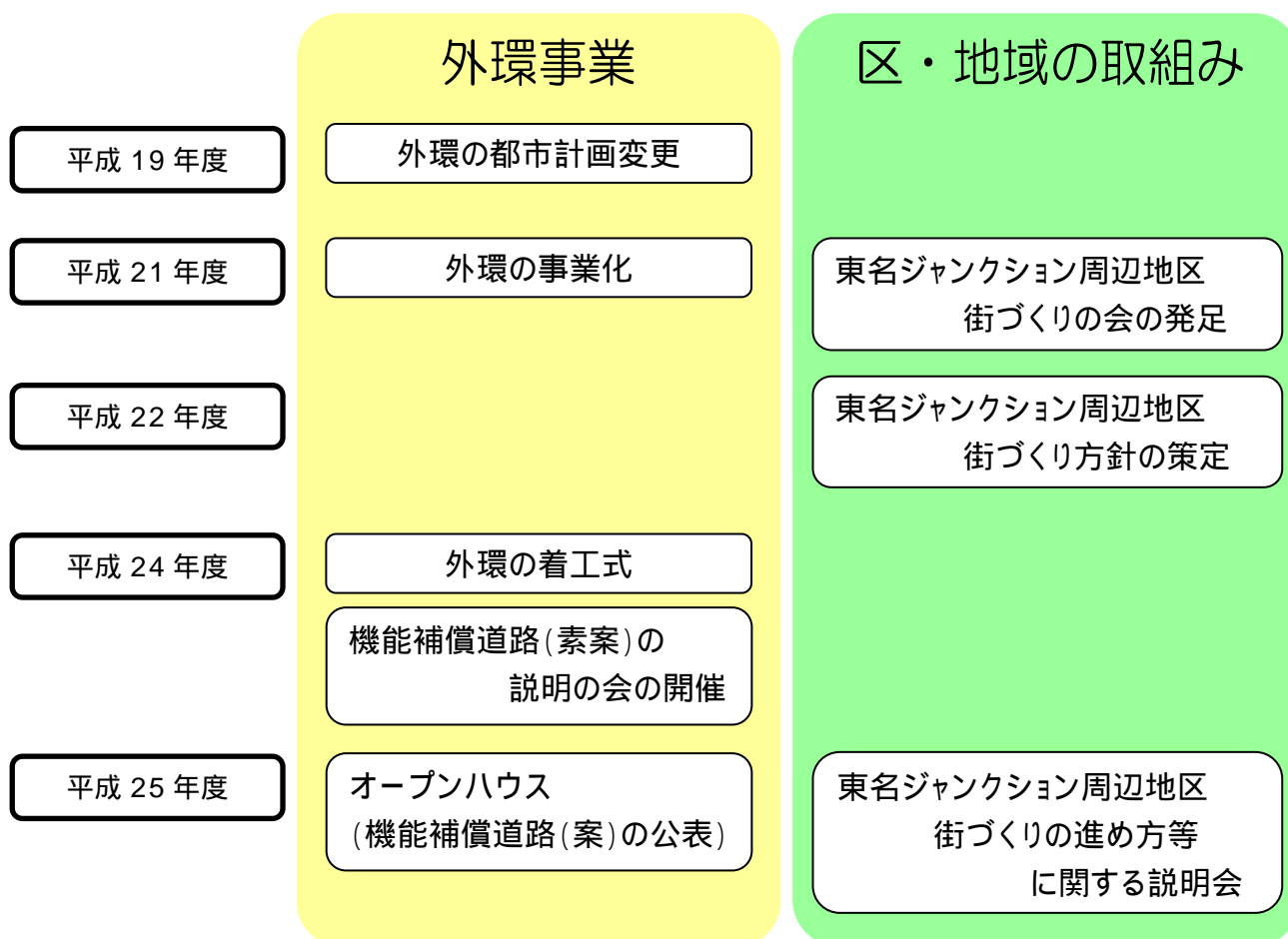
はじめに

東名ジャンクション周辺地区におけるこれまでの経緯について	1
街づくり検討会 活動の流れについて	2
第1回：街づくり検討会の検討内容について	4
第2回：道路ネットワークのあり方について(1)	15
第3回：道路ネットワークのあり方について(2)	17
第4回：良好な街並みを形成するための建物のあり方について(1)	19
第5回：良好な街並みを形成するための建物のあり方について(2)	25
第6回：地区内の緑について	26
第7回：実現に向けた街づくりの進め方について	28

東名ジャンクション周辺地区におけるこれまでの経緯について

区では、平成 21 年度に設立した『東名ジャンクション周辺地区街づくりの会¹』でご検討いただいた内容などを参考にしながら、平成 22 年度に『東名ジャンクション周辺地区街づくり方針（以下『街づくり方針』という。）』を策定しました。

平成 24 年度の機能補償道路²の説明の会において、外環事業者（国・高速道路会社）から示された東京外かく環状道路（関越道～東名高速間：延長約 16 km。以下『外環』という。）の『機能補償道路及び上部空間利用の検討の進め方』などを踏まえ、今後区では道路ネットワークや建物ルールを定めるなど、具体的な街づくりを進めていきます。



- 1 『街づくりの会』とは、地区の将来のあり方について検討を進めるため、平成 21 年度に公募により地域住民等で構成された会をいいます。
- 2 『機能補償道路』とは、事業によって分断されてしまう既存の道路について、なるべく近い位置に同じ程度の幅員の道路を事業者が整備し、事業前の通行を確保するためのものです。

街づくり検討会 活動の流れについて

街づくり検討会では、街づくり方針に掲げた『街づくりの目標』の実現に向け、具体的な街づくりの検討をします。

以下の表に示すテーマを扱いながら、平成 26 年度にかけて概ね 1 か月に 1 回開催します。

開催日	テーマ	掲載ページ
12/12 (木) 19:00 ~	<p>第1回 街づくり検討会の検討内容について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 検討対象地区についての課題の確認を行います。 ・ 検討会での検討テーマと検討を進めるにあたってのキーワードについて整理します。 	4
1/18 (土) 9:30 ~	<p>まち歩き</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第1回で整理した、街づくりの検討を進めるうえでのキーワードを踏まえながら、実際に地区内を歩きながら現況を確認します。 	
2月予定 () 19:00 ~	<p>第2回 道路ネットワークのあり方について(1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路ネットワークの基本的な考え方について整理するとともに地区内の道路について、歩行者、自転車、車それぞれのネットワークのあり方について検討します。 	15
2月予定 () 19:00 ~	<p>第3回 道路ネットワークのあり方について(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第2回で検討した道路ネットワーク形成を実現するための課題について整理し、対応策を検討します。 	17

開催日	テーマ	掲載ページ
未定 () 19:00 ~	<p>第4回 良好な街並みを形成するための建物のあり方について(1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅や商業施設、ものづくり事業所等が調和したまちの実現に向け、街並みなどについて検討します。 	19
未定 () 19:00 ~	<p>第5回 良好な街並みを形成するための建物のあり方について(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第4回に引き続きルールの検討を進めます。個別の宅地において、必要となる具体的なルールの内容について検討します。 	25
未定 () 19:00 ~	<p>第6回 地区内の緑について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街の休憩場所となる公園の位置を確認するとともに、それらをつなぐ緑のネットワークを検討します。 	26
未定 () 19:00 ~	<p>第7回 実現に向けた街づくりの進め方について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後の街づくりを進めていくうえで、地域の皆様・事業所に取り組んでいただきたいこと、行政として取り組んでいくことについて整理します。 	28
未定 () 19:00 ~	<p>第8回 検討内容のとりまとめ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第7回で整理した『街づくり検討会からの提案書』について確認します。 ・今後の街づくりの展開について行政の考えをお示しします。 	

第1回

街づくり検討会の検討内容について

第1回で検討する内容など

- ・ 検討対象地区についての課題を確認します。
- ・ 街づくり検討会で検討する内容について確認します。
- ・ 検討におけるキーワードを共有します。

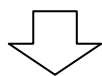
-1 街づくり検討会の設立趣旨について

「街づくり検討会」は、地区の皆様との協働のもと平成22年度に区で策定した『街づくり方針』に基づき、先行して街づくりを取り組むべきエリア（先行エリア；次ページ参照）について、具体的な街づくりを進めるための取組みについて検討を行う会です。

「街づくり検討会」では、『街づくり方針』に定めた4つの視点、『安全・安心の街づくり』、『誰もが移動しやすい街づくり』、『生活環境の心地よい緑豊かな街づくり』、『地区の元気を支える街づくり』について、それらを実現するための具体的な取組みについてご検討いただく予定です。

例えば...

- ・ 地区内の道路ネットワークのあり方
- ・ 建物を建てる際のルールづくり
- ・ 街づくりを進めるうえでの役割分担 など

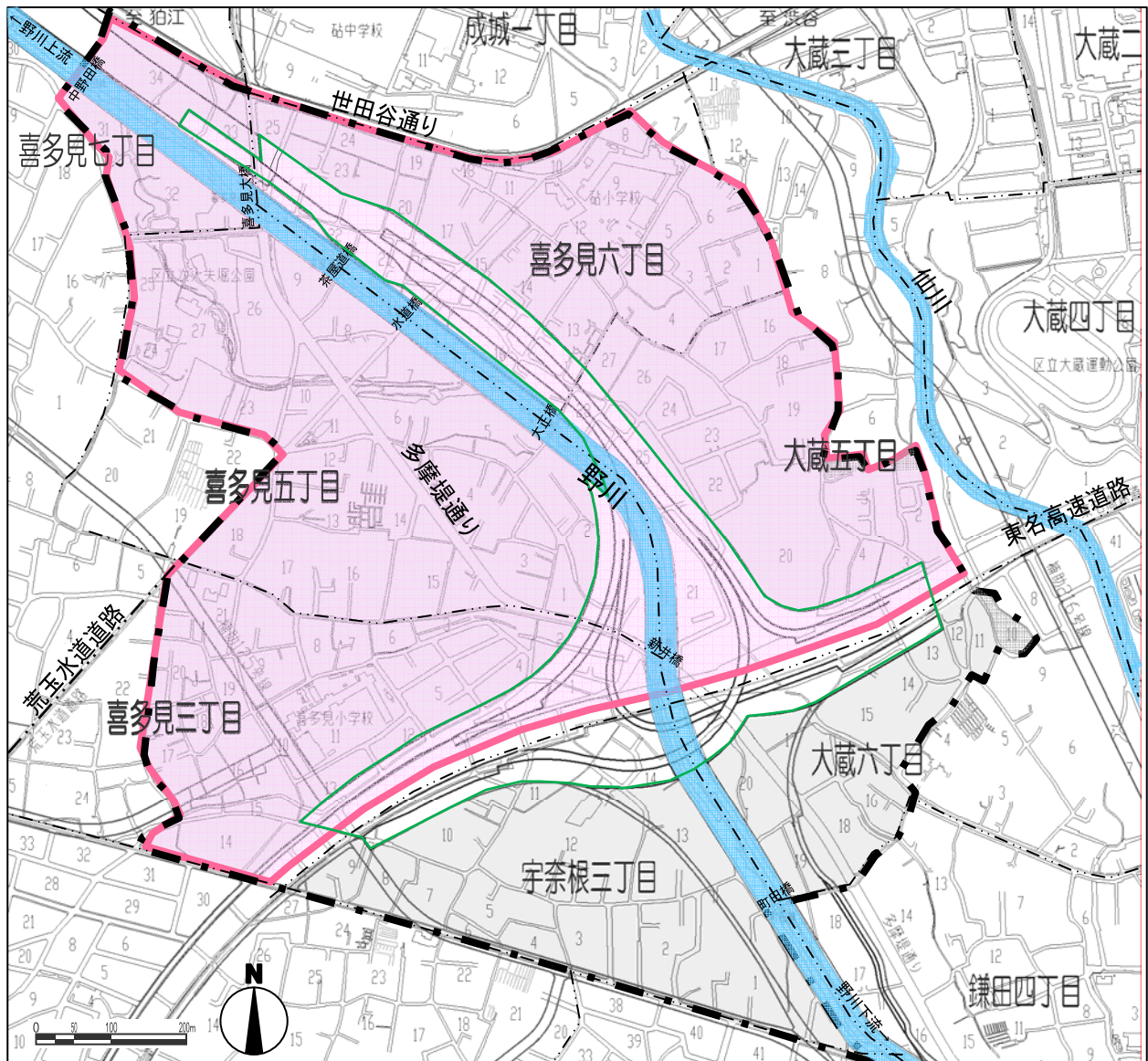


『街づくり検討会』でご検討いただいた内容は…

ご検討いただいた内容については、『街づくり検討会からの提案書』として取りまとめます。

区は、とりまとめた内容に基づき、街づくりの実現に向けた取組み（地区街づくり計画や、地区計画の策定など）を進めます。




【東名ジャンクション周辺地区 先行エリア】



先行エリアに含まれる番地

- 大蔵五丁目 2番から5番、16番から28番
- 喜多見三丁目 1番から21番
- 喜多見五丁目 1番から18番、23番から27番
- 喜多見六丁目 1番から6番、8番から25番
- 喜多見七丁目 31番から34番

凡例

-  東名ジャンクション周辺地区
-  先行エリア
(先行的に街づくりを進めるエリア)
-  外環 (計画線)

《参考》街づくりの検討を地域で行ったあと街づくり計画を定めた事例

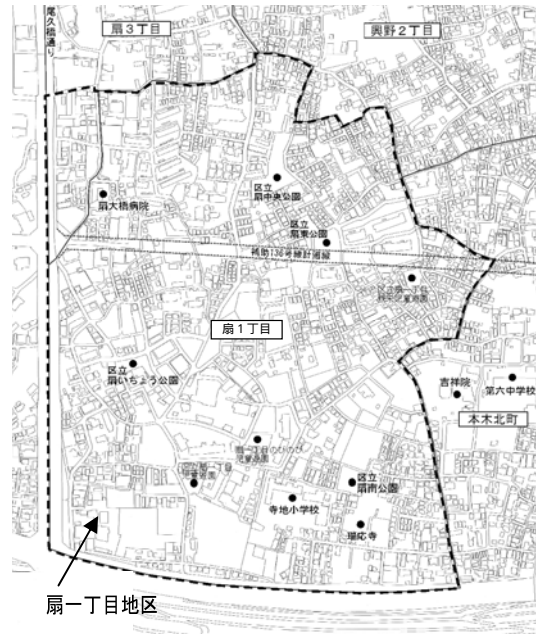
足立区 扇一丁目地区

「扇一丁目地区」では、都市計画道路補助第136号線の事業化及び日暮里舎人ライナーの開通による新駅の開業などまちを取り巻く環境が大きく変化することを踏まえ、関係する自治会や町会の方に声掛けを行い、街づくりのあり方について検討をしました。

検討の結果は、『地区まちづくり構想』として取りまとめられました。

街づくりは、ルールができてそこで終わりではありません。

「扇一丁目地区」では、身近に取り組める街づくり活動の第一歩として啓発ポスターの作成等を行っています。



1. まちづくり計画とは

まちづくり計画とは、まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。

2. まちづくりの目的

まちづくりの目的は、まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。

3. まちづくりの計画

まちづくりの計画は、まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。

4. まちづくりの計画の概要

まちづくりの計画の概要は、まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。

5. まちづくりの計画の成果

まちづくりの計画の成果は、まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。

6. まちづくり計画の成果と展望

まちづくり計画の成果と展望は、まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。

7. まちづくり計画の成果と展望

まちづくり計画の成果と展望は、まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。まちづくりの方向性を示すための計画です。



-2 『街づくり方針』について

「街づくり検討会」での検討の基となる『街づくり方針』とは、東名ジャンクション周辺地区を対象として、地区内の課題への対応として街づくりの基本方針を定めたものです。

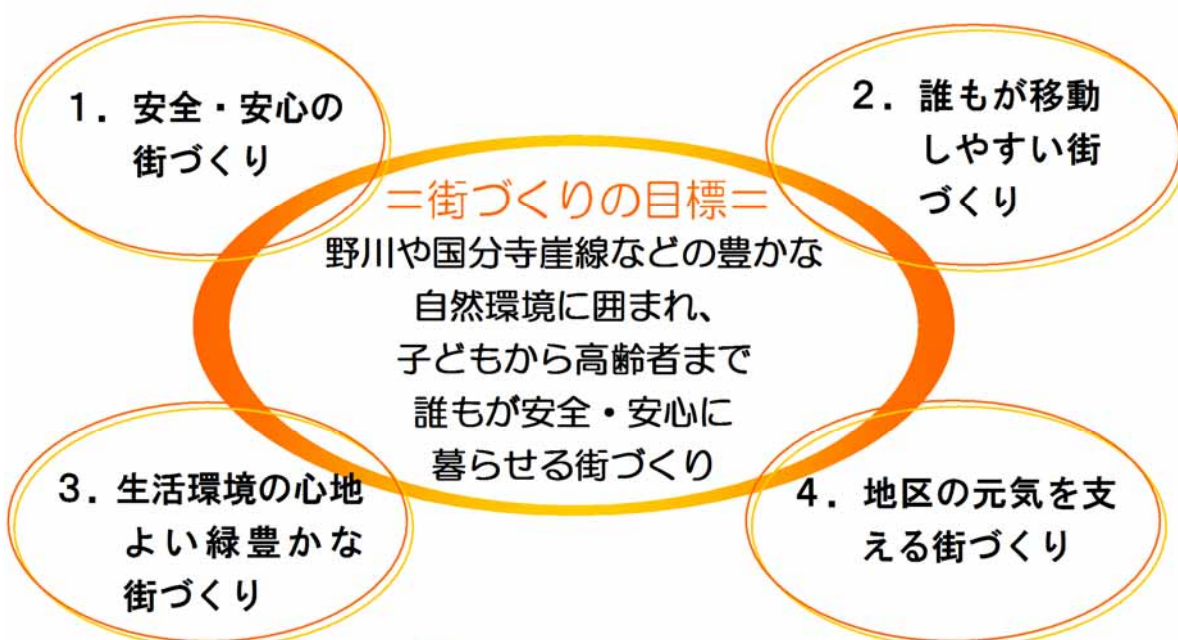
『街づくり方針』は、平成 21 年度に開催した『東名ジャンクション周辺地区街づくりの会』において、ご検討いただいた内容をもとに区で作成しました。下記の現況と課題は、検討の過程で、参加者の皆さんからいただいたご意見や地区を対象に実施したアンケート調査から地区の現況や課題について整理したものです。

【地区の現況と課題】

- ・道路などの基盤が未整備な区域がある。
- ・街なかに死角となる箇所がある。
- ・公共交通の利用が不便な地域である。
- ・次大夫掘公園などの公園・緑地があり比較的自然環境に恵まれている。
- ・農地が多くみられる一方で宅地化が進み減少している。
- ・住宅地内に小規模な工場が立地するなど、土地利用の混在が見られる。

↓ 地区の現況や区の上位計画等を踏まえ…

4つの視点に基づく街づくりの目標を定めています。



-3 『街づくり方針』に定めた目標等の実現に向けた方法

《検討会での検討テーマ》

『街づくり方針』に定めた各基本方針に関する具体的な取組み内容の例について紹介します。


『街づくり検討会』では、これらの内容をテーマとして検討を重ね、取りまとめます。

1. 安全・安心の街づくり

- 1-1. 災害時も緊急車両が円滑に通行でき、住民が安全に避難できるような安全な街を目指す。
- 1-2. 高速道路の高架下などの街なかの死角をなくし、治安の良い街を目指す。
- 1-3. 生活道路が通過交通の抜け道とならないような道路ネットワークづくりを目指す。


【具体的な取組み】

災害時における円滑な緊急車両の通行や安全な避難経路の確保のために生活道路が通過交通の抜け道とならないようにするために

 例えば・・・

- ・適切な道路ネットワークを検討する
- ・地区内の道路の位置付け（地区内の主要な道路、生活に根差した生活道路）
第2回の検討会（道路ネットワークのあり方について(1)）で検討する予定です。

治安の良い街を目指すために

 例えば・・・


- ・見通しのよい交差点をつくるなど街なかの死角をなくす
第3回の検討会（道路ネットワークのあり方について(2)）で検討する予定です。
- ・地域で防犯パトロール等を実施する
第7回の検討会（実現に向けた街づくりの進め方について）で検討する予定です。

2. 誰もが移動しやすい街づくり

- 2-1. 歩行者が通行しやすい交差点づくりや歩行者等空間の充実により、誰もが通行しやすいユニバーサルデザイン^{*}の道づくりを目指す。
- 2-2. 関係機関への働きかけを通じて公共交通の利便性向上を目指す。
- 2-3. 歩行者空間の充実や、東名ジャンクション整備に伴い分断が予想される歩行者ネットワークを補完する歩行者用道路ネットワークにより、身近な散歩道の形成を図る。


【具体的な取組み】

皆が通りやすい道路となるように

 例えば・・・


- ・ 道路の整備のあり方を検討する
第3回の検討会（道路ネットワークのあり方について(2)）で検討する予定です。

公共交通の利便性向上のために

 例えば・・・

- ・ 関係機関への働きかけ
第7回の検討会（実現に向けた街づくりの進め方について）で検討する予定です。

歩行者が快適に通行できる道路となるように

 例えば・・・

- ・ 歩行者を中心とした道路ネットワークを検討する
第2回の検討会（道路ネットワークのあり方について(1)）で検討する予定です。


『ユニバーサルデザイン』とは、ユニバーサル＝「普遍的な、全体の」、という言葉が示しているように、「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無などにかかわらず、最初からできるだけ多くの人々が利用可能であるようにデザインすることをいいます。

3. 生活環境の心地よい緑豊かな街づくり

- 3-1.野川や国分寺崖線などの地域の資源を保全し、自然環境を活かした緑豊かな街を目指す。
- 3-2.地区内にある生産緑地を保全し、地域の緑として農地のある田園的な街を目指す。
- 3-3. 東名ジャンクション整備とあわせ、環境施設帯やジャンクション内の土地を有効活用し、周辺の居住環境との調和を図る。

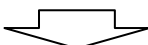
【具体的な取組み】

自然豊かな街並みとなるように

 例えば・・・

- ・沿道の緑化などをルール化する
第6回の検討会（地区内の緑について）で検討する予定です。
- ・地区内に公園や広場として確保する区域を検討する
第6回の検討会（地区内の緑について）で検討する予定です。

農地のある田園的な街並みとなるように

 例えば・・・

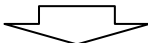
- ・農の風景を残す取組みについて確認する
第6回（地区内の緑について）・第7回の検討会（実現に向けた街づくりの進め方について）で検討する予定です。

4. 地区の元気を支える街づくり

- 4-1.地域の資源である生産緑地を保全し、都市の農業を活かした地産地消の街づくりを目指す。
- 4-2.周辺環境に配慮しながら、身近なものが買える商店や地元のものづくり事業所等、住商工が調和した街づくりを目指す。
- 4-3.自治会活動など地域の様々な取り組みを活かし、地域のつながり・コミュニティを大切にしながら、手を取り合って助けあえる街づくりを目指す。

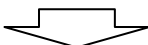
【具体的な取組み】

生産緑地等の農地を活かし地産地消に根差した街となるように

 例えば・・・


- ・農の風景を残す取組みについて確認する
第6回（地区内の緑について）・第7回の検討会（実現に向けた街づくりの進め方について）で検討する予定です。

商業施設や事業所等と住宅が調和した街並みとなるように

 例えば・・・

- ・『街づくり方針』の街づくり基本方針図を踏まえつつ、建物の用途に関するルールを検討する
第4回・第5回の検討会（良好な街並みを形成するための建物のあり方について(1)、(2)）で検討する予定です。

地域コミュニティを維持しながら地区の街づくりを進められるように

 例えば・・・

- ・地区住民みんなで街を育て守っていくために、街づくりに関わるべきことを検討する
第7回の検討会（実現に向けた街づくりの進め方について）で検討する予定です。

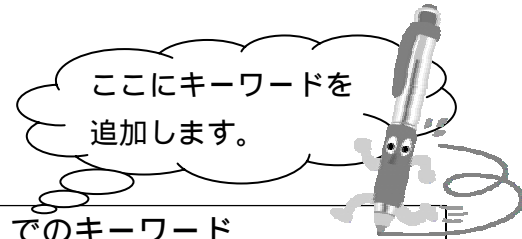
-4 検討を進めるために抑えておくべきキーワード

【第1回の検討課題】

『街づくり方針』策定後、東日本大震災の発生など街づくりを進めるうえで、考えなければならないような出来事がありました。また、外環の事業進捗に伴い、街並みが少しずつ変化しています。本日は、街づくりの方向性を検討する上で必要な観点(キーワード)について意見交換を行い、まとめます。



【本日の検討課題 検討シート】



街づくり方針の視点	街づくり方針 街づくりの基本方針	検討するうえでのキーワード
1. 安全・安心の街づくり	1-1. 災害時も緊急車両が円滑に通行でき、住民が安全に避難できるような安全な街を目指す。 1-2. 高速道路の高架下などの街なかの死角をなくし、治安の良い街を目指す。 1-3. 生活道路が通過交通の抜け道とならないような道路ネットワークづくりを目指す。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行者、自転車の安全な通行 ・ 危険な交差点（事故） ・
2. 誰もが移動しやすい街づくり	2-1. 歩行者が通行しやすい交差点づくりや歩行者等空間の充実により、誰もが通行しやすいユニバーサルデザインの道づくりを目指す。 2-2. 関係機関への働きかけを通じて公共交通の利便性向上を目指す。 2-3. 歩行者空間の充実や、東名ジャンクション整備に伴い分断が予想される歩行者ネットワークを補完する歩行者用道路ネットワークにより、身近な散歩道の形成を図る。	<ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリー（ユニバーサルデザイン） ・ 道路ネットワーク

街づくり方針の視点	街づくり方針 街づくりの基本方針	検討するうえでのキーワード
3 . 生活環境の心地よい緑豊かな街づくり	<p>3-1.野川や国分寺崖線などの地域の資源を保全し、自然環境を活かした緑豊かな街を目指す。</p> <p>3-2.地区内にある生産緑地を保全し、地域の緑として農地のある田園的な街を目指す。</p> <p>3-3. 東名ジャンクション整備とあわせ、環境施設帯やジャンクション内の土地を有効活用し、周辺の居住環境との調和を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・身近な自然 ・緑としての農地 ・
4 . 地区の元気を支える街づくり	<p>4-1.地域の資源である生産緑地を保全し、都市の農業を活かした地産地消の街づくりを目指す。</p> <p>4-2.周辺環境に配慮しながら、身近なものが買える商店や地元のものづくり事業所等、住商工が調和した街づくりを目指す。</p> <p>4-3.自治会活動など地域の様々な取り組みを活かし、地域のつながり・コミュニティを大切にしながら、手を取り合って助けあえる街づくりを目指す。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅、商業、ものづくり事業所の調和 ・

第2回 道路ネットワークのあり方について(1)

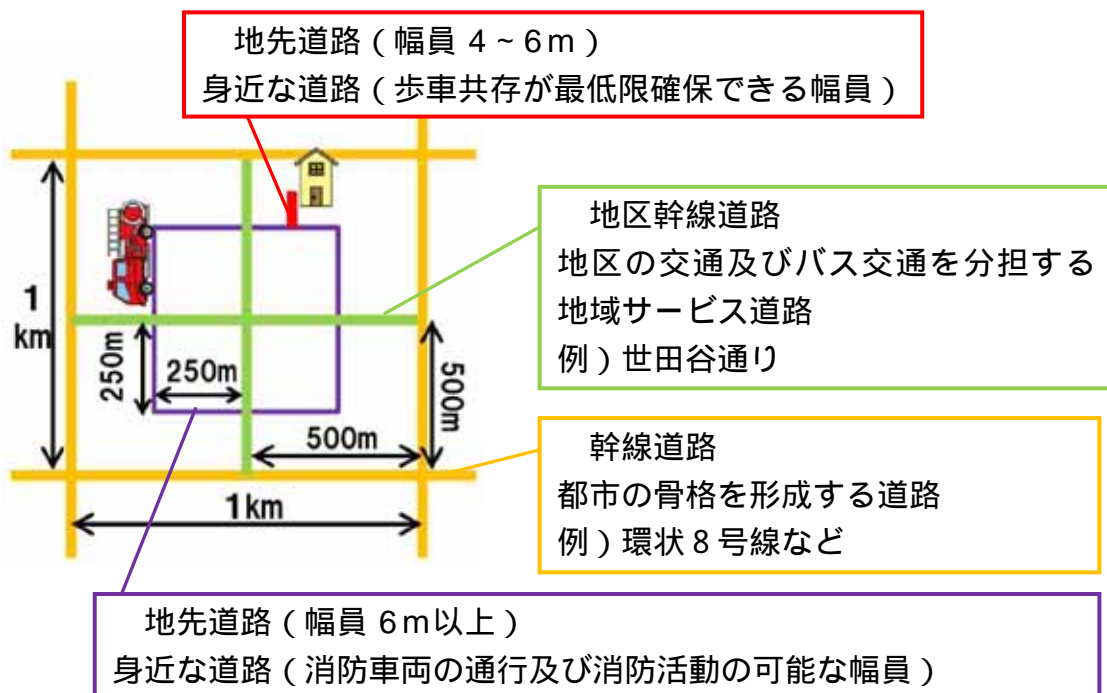
～道路ネットワークの配置について～

第2回で検討する内容など

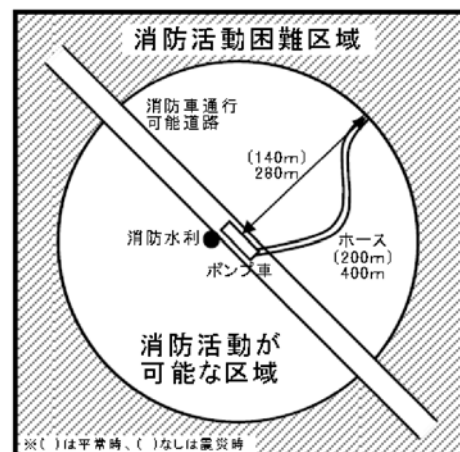
- ・道路ネットワークの基本的な考え方や必要性について確認します。
- ・地区内の道路について、歩行者、自転車、車それぞれのネットワークについて検討します。

-1 道路ネットワークの基本的な考え方

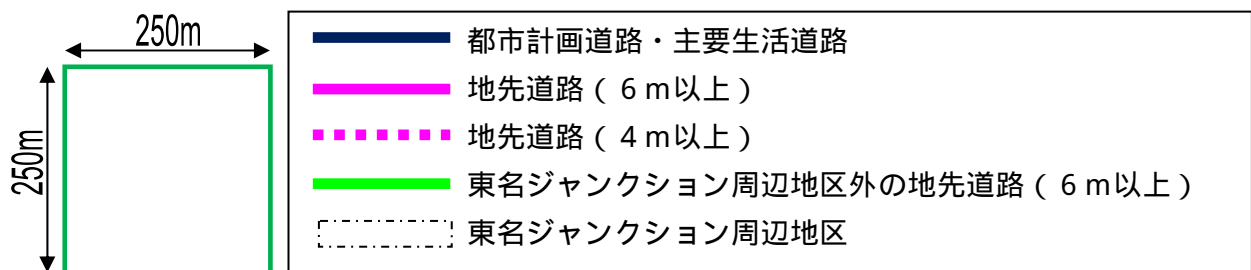
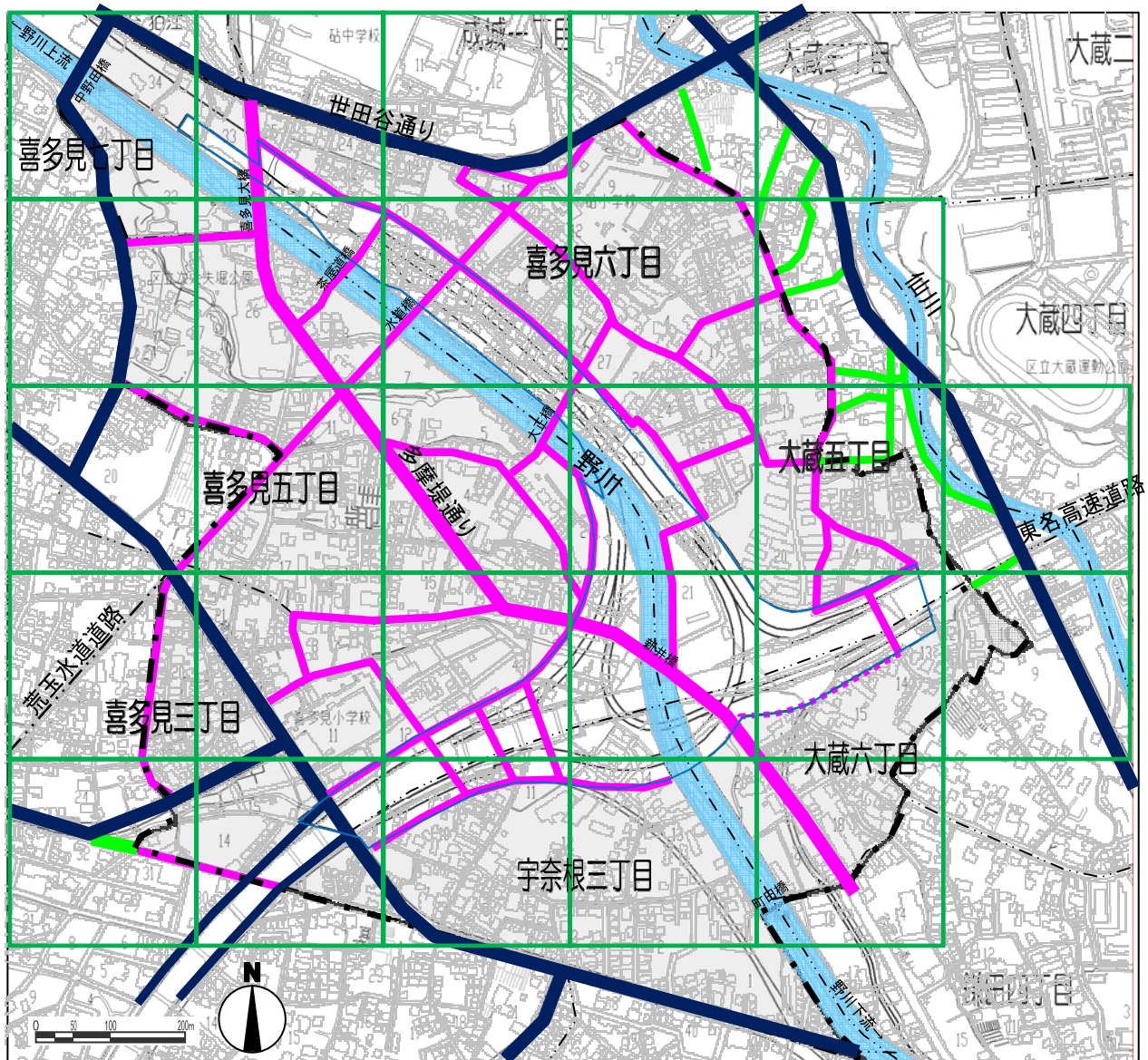
道路のあり方については、区の『世田谷区道路整備方針』等で定められています。特に地区内の道路については、地先道路として位置づけられており、幅員 6m以上または 4m以上の道路が必要です。



幅員 6 m 以上の地先道路については、防災の観点から 250m ごとに配置する必要があります。



道路ネットワークの案
 (既存の道路を活かしながら 250m間隔で 6m道路を配置)



第3回

道路ネットワークのあり方について(2)

～ 実現に向けた方策について～

第3回で検討する内容など

- ・道路ネットワークを実現するための手法について確認します。
- ・第2回で検討した道路ネットワーク図をたたき台として、実現に向けて課題となりそうな箇所の確認や実現に向けた方策について検討します。

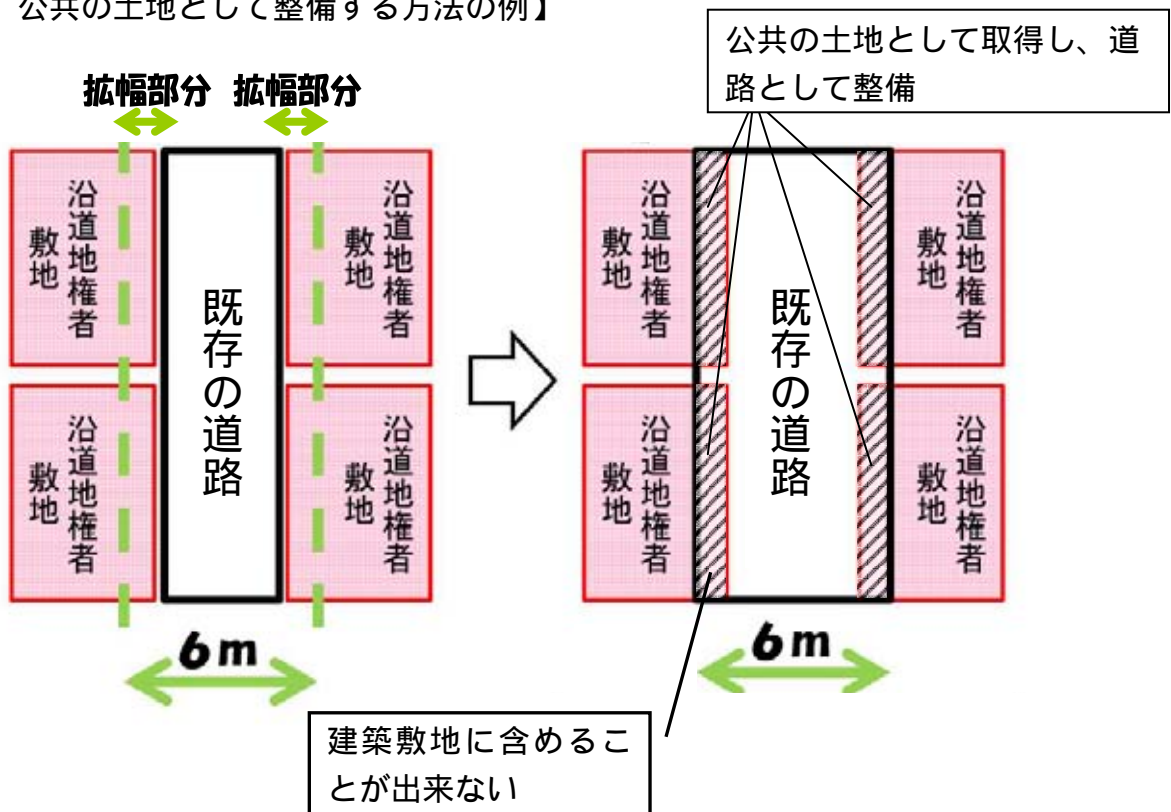
-1 道路ネットワークの実現に向けた方策について

幅員 6m以上または 4m以上の道路を実現していくための方法としては以下の方法があります。

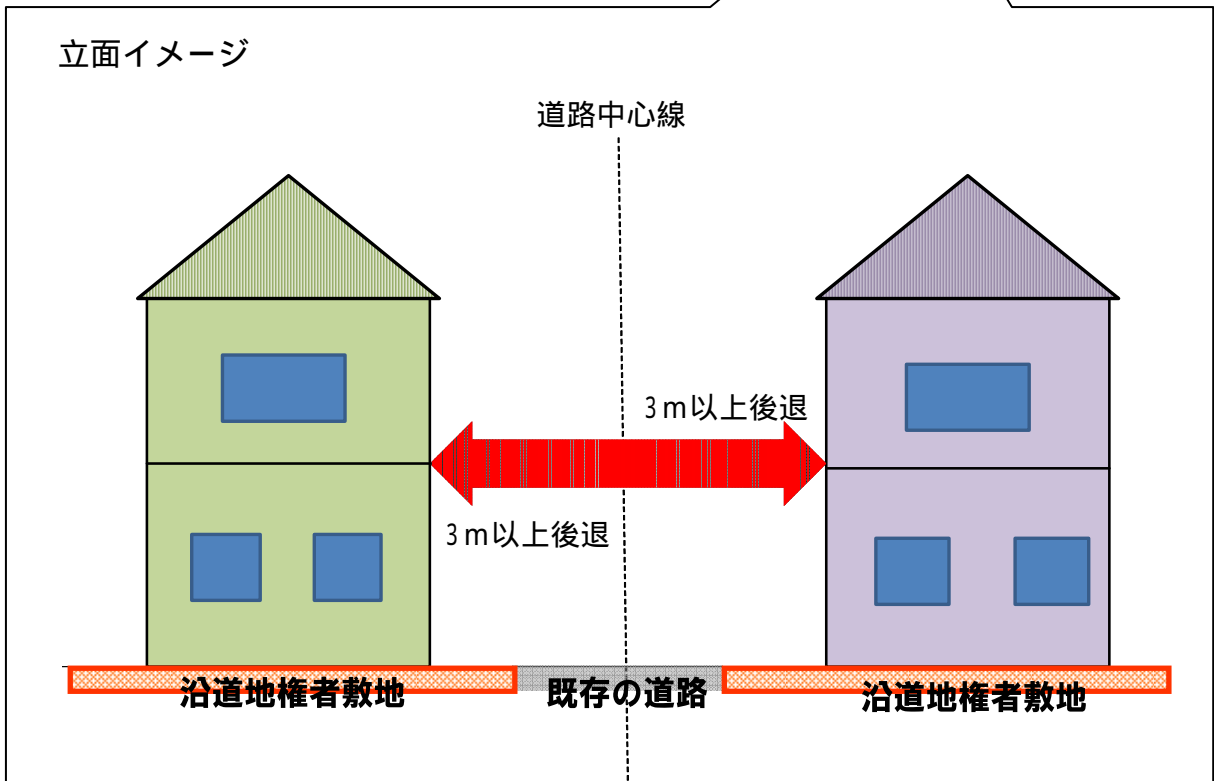
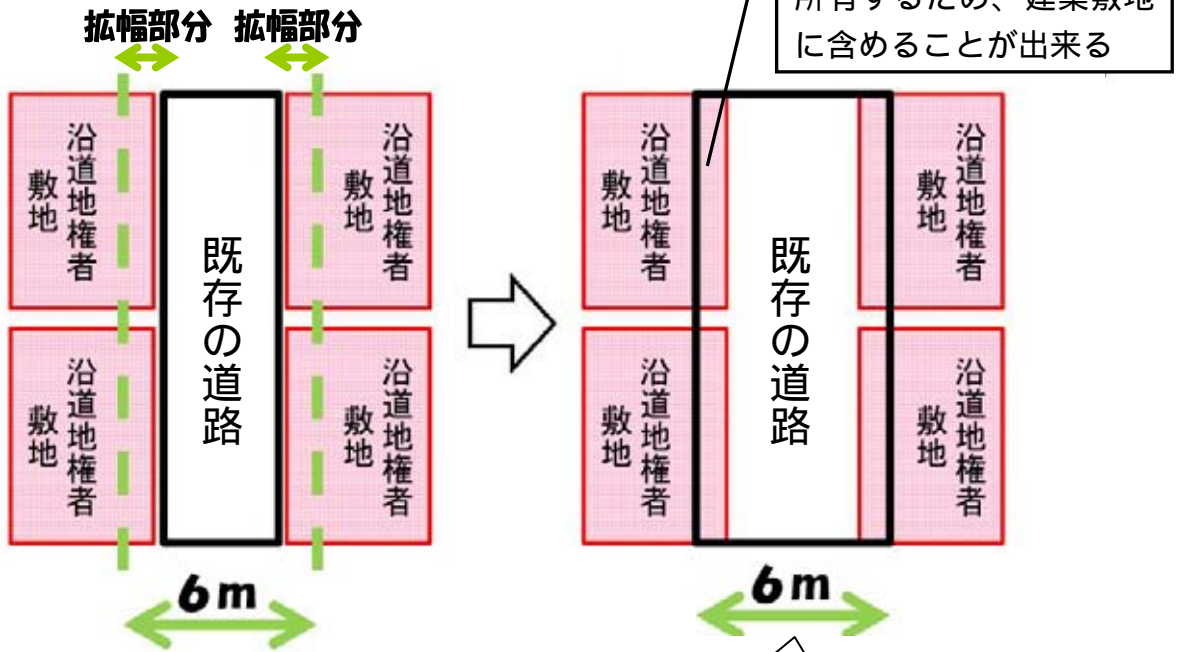
行政が公共の土地として取得し道路として整備する。

建替えにあわせて建物や工作物の位置を後退し、道路空間を確保する。

【 公共の土地として整備する方法の例】



【 建替えにあわせた道路空間の確保の方法の例】



第4回

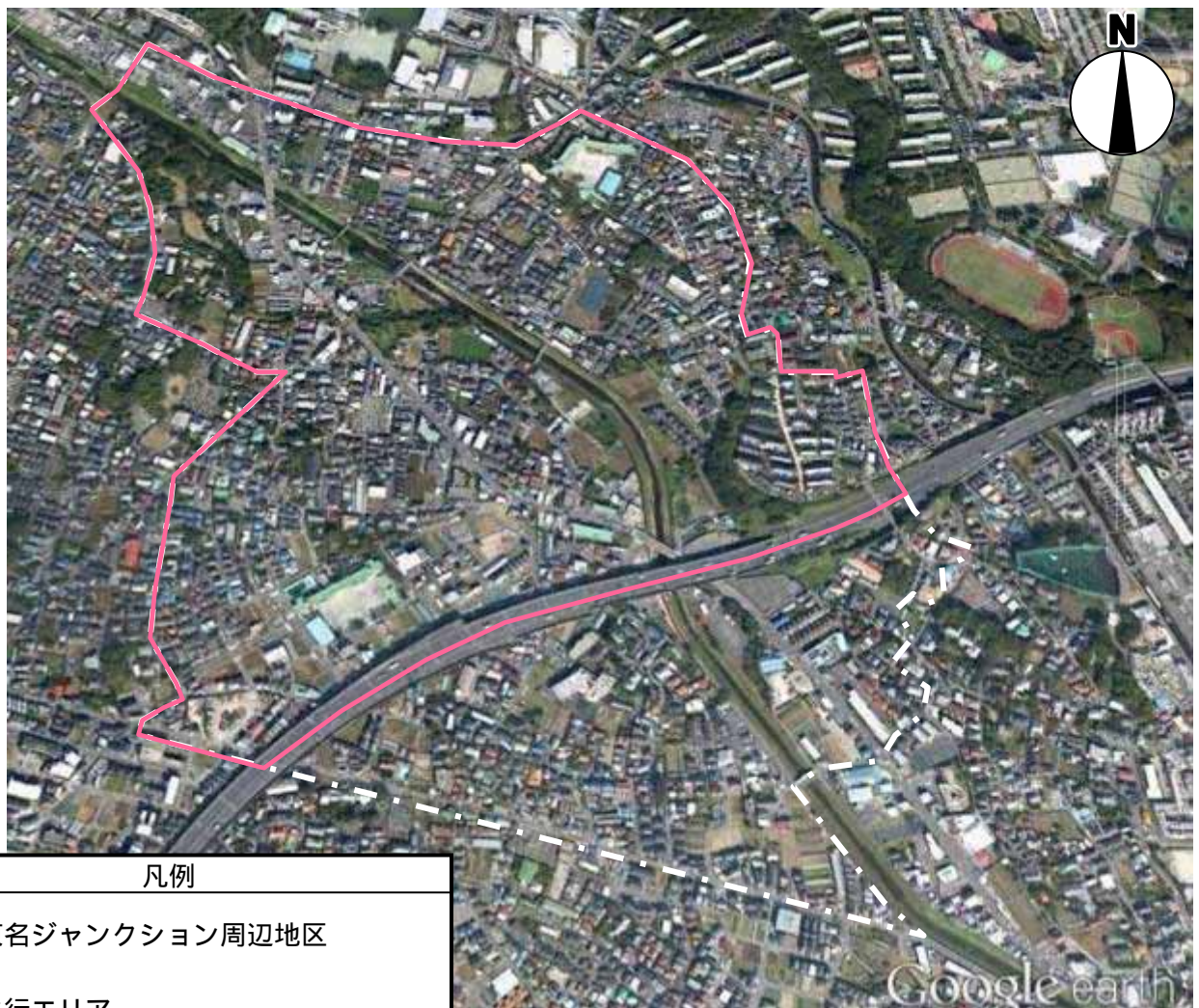
良好な街並みを形成するための建物のあり方について(1)

第4回で検討する内容など

- ・東名ジャンクション周辺地区における土地利用現況や、都市計画の状況（用途地域）について確認します。
- ・住宅や商業施設、ものづくり事業所等が調和したまちの実現に向けてどのような建物が地区にあることが望ましいのか検討します。

-1 東名ジャンクション周辺地区における土地利用現況

東名ジャンクション周辺地区の様子（2012 GoogleEarth）



凡例



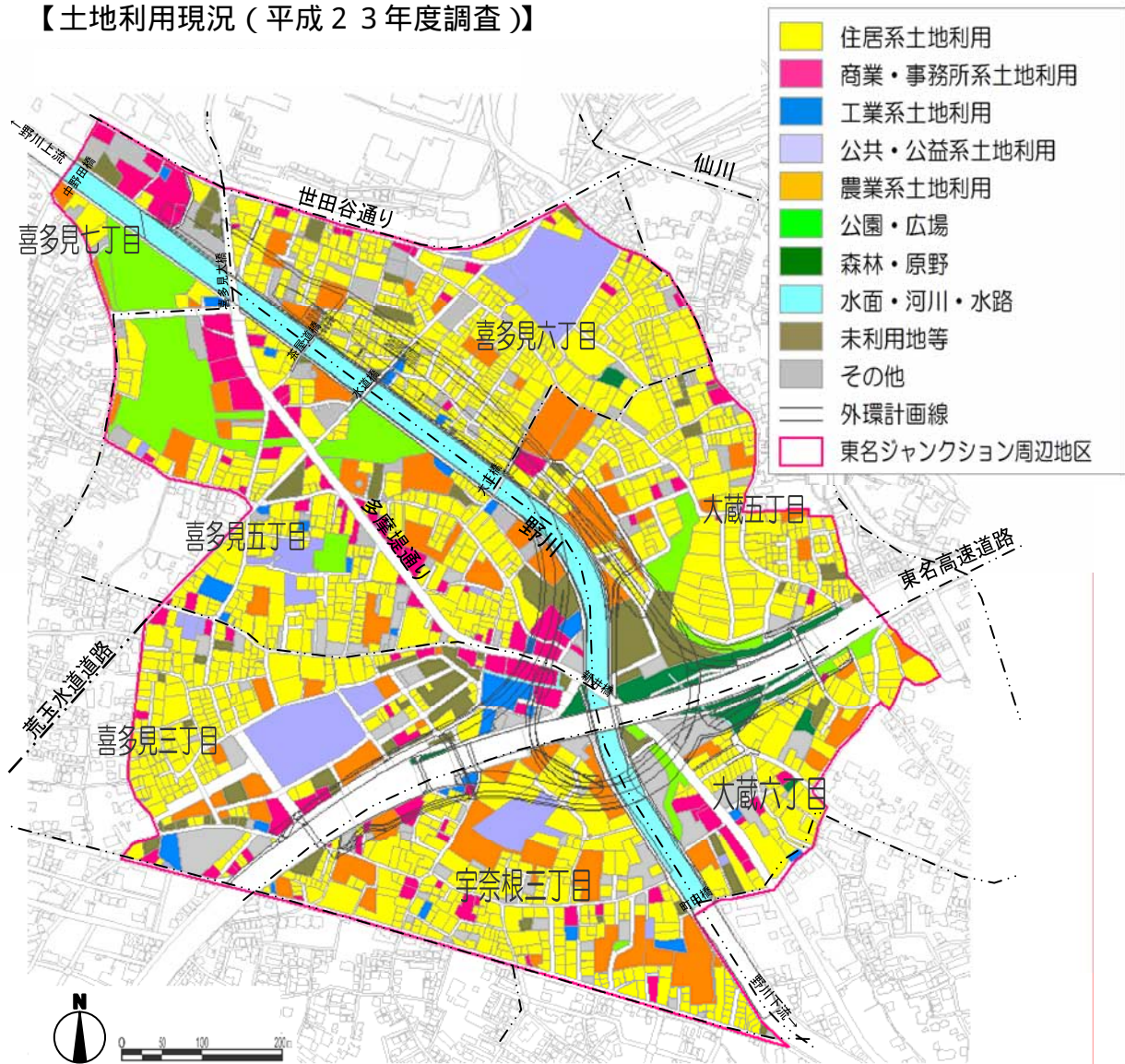
東名ジャンクション周辺地区



先行エリア
(先行的に街づくりを進めるエリア)

東名ジャンクション周辺地区内の土地利用の状況が土地利用現況調査で整理されています。

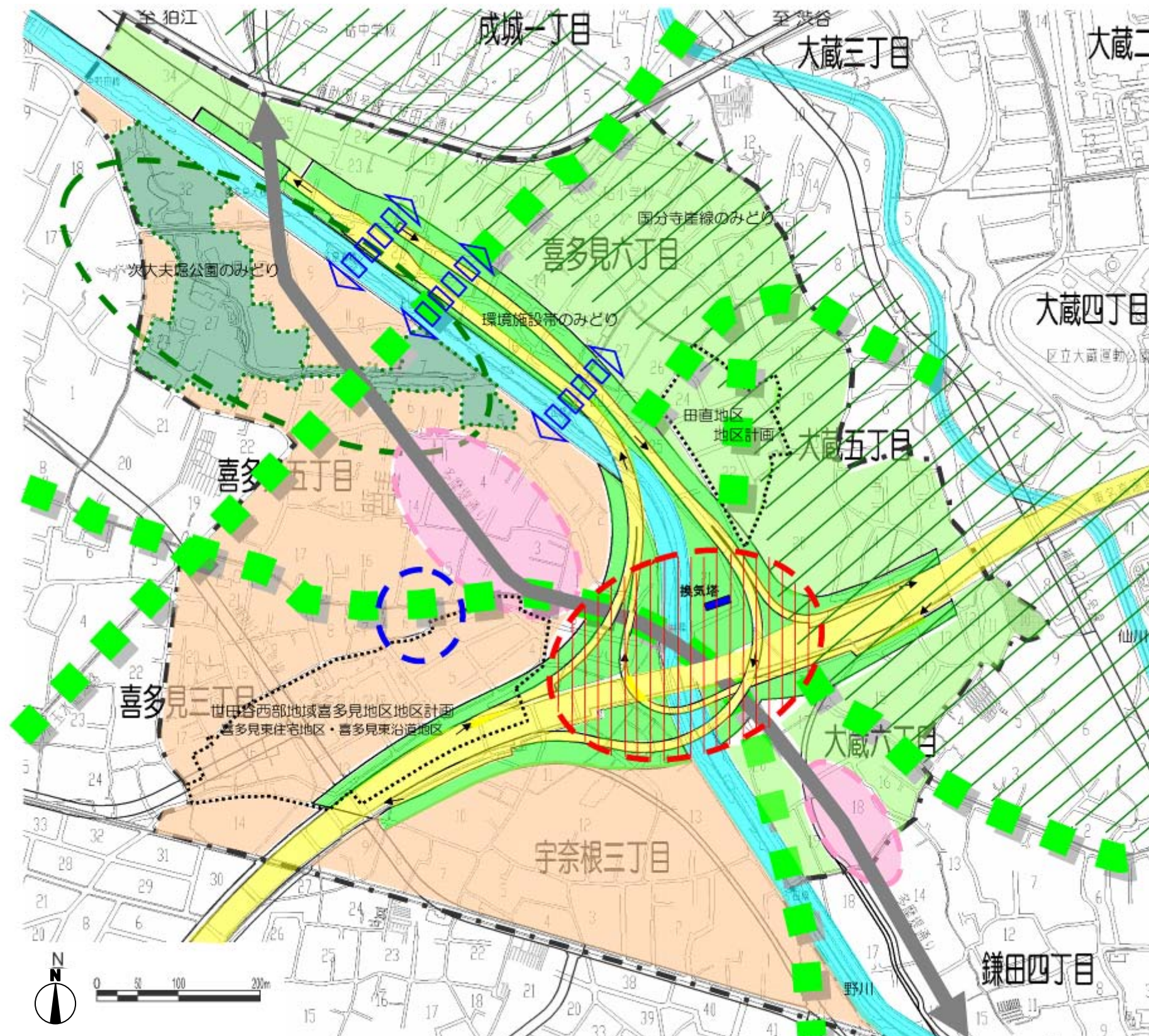
【土地利用現況（平成23年度調査）】



-2 『街づくり方針』に定めた基本的な土地利用の考え方


『街づくり方針』において、街づくりの基本的な土地利用の考え方を基本方針図としてまとめています。

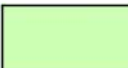
【街づくり基本方針図】




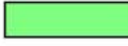
※外環の計画線は、「外環（関越道～東名高速）計画概念図 平成19年4月 国土交通省関東地方整備局・東京都都市整備局」より転載したものです。


【街づくりの方針】


- 


〔農地を活かした街づくり〕
 地区内にある生産緑地の保全を図り、地域の緑として農地のある田園的な街づくり、都市の農業を活かした地産地消の街づくりを目指す。
- 


〔自然環境を活かした街づくり〕
 国分寺崖線などの地域の資源を保全し、自然環境を活かした緑豊かな街を目指す。
- 


〔多摩堤通り沿道の街づくり〕
 ・都市型集合住宅の誘導を図りにぎわいのある街並みの形成を図る。
 ・身近なものが買える商店や地元のものづくり事業所等、住商工が調和した街づくりを目指す。
- 


〔外環本体部〕
 東名ジャンクション整備とあわせ、環境施設帯やジャンクション内を有効活用し、周辺の居住環境との調和を図る。
- 


〔ジャンクション（東名合流部）〕
 ・コミュニティ施設、自然とのふれあう憩いの場等、地域の資源としての有効活用に向けた整備を図る。
 ・道路の分断の補完を図る。
- 


外環整備により分断が予想される道路機能の補完
- ### 【既存の計画等での位置づけ】
- 

みどりの拠点の形成
 （みどりとみずの基本計画）
- 

水辺再生事業・構想区域
 （みどりとみずの基本計画）
- 

国分寺崖線の保全
- 

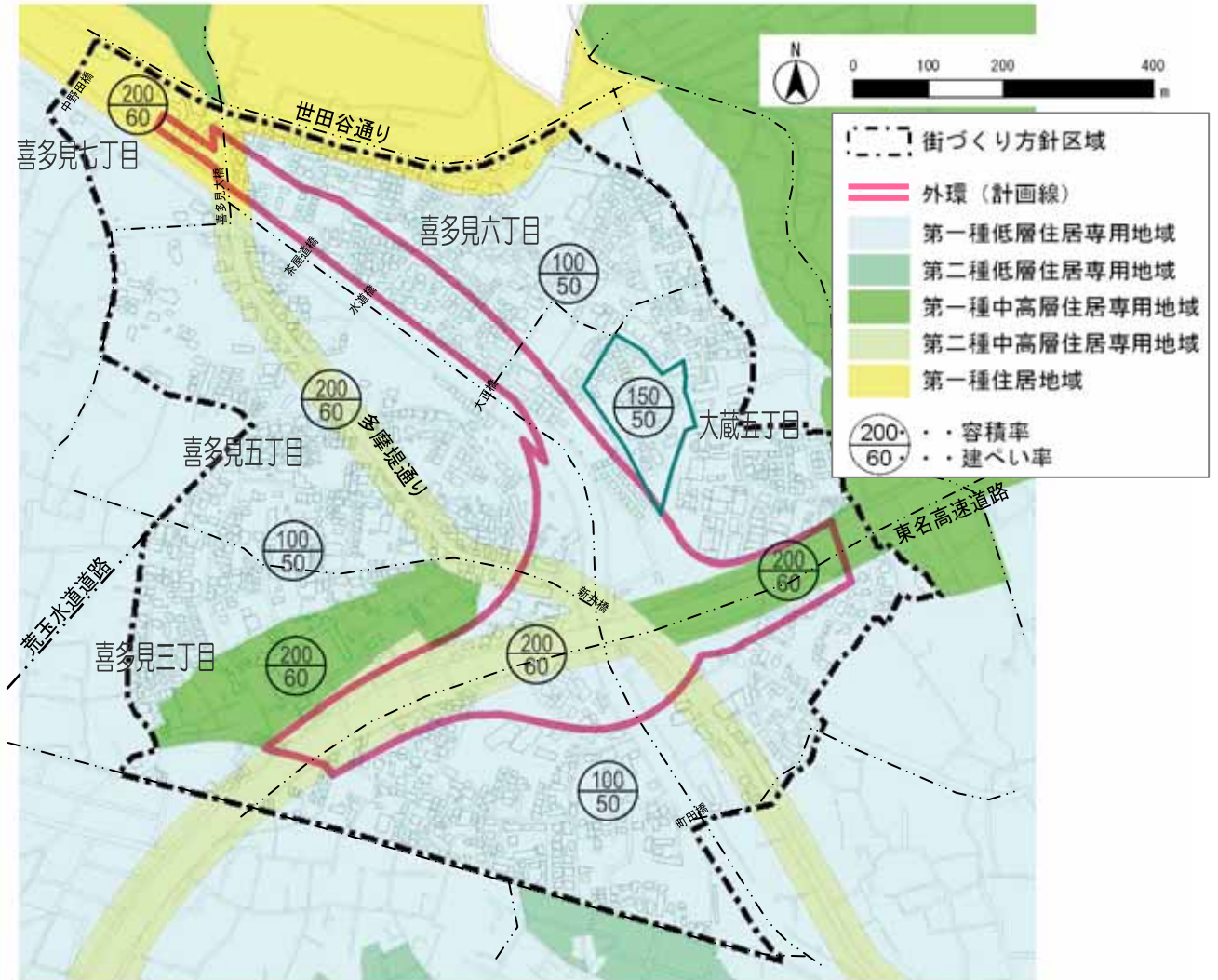
【地区計画策定済み地区】
 外環の都市計画変更に伴い地区計画区域との整合を図る。
- 

緑のネットワーク（イメージ）
 （砦地域 都市整備方針）
 河川や樹林地、公園などのみどりをつなぐ。
- 

野川沿いの水と親しめる歩行者系道路
 （砦地域 都市整備方針）

一定の基盤整備を行い、地区計画を定めることに合わせて、用途地域の見直しの検討を行います。

【現況の用途地域】

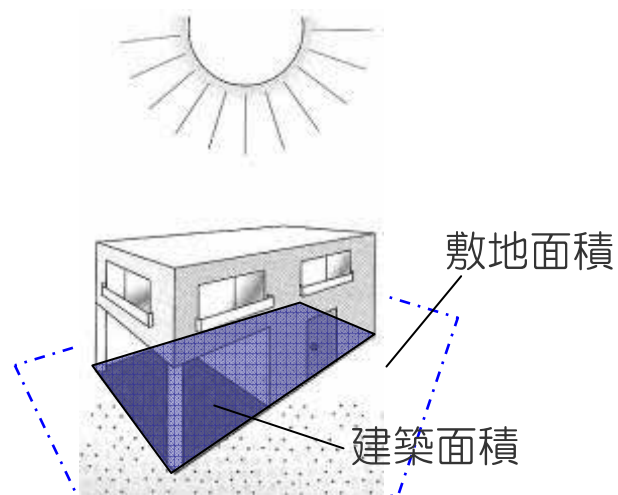


【用語解説】

建ぺい率とは

- ・ 建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合をいいます。
- ・ 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。

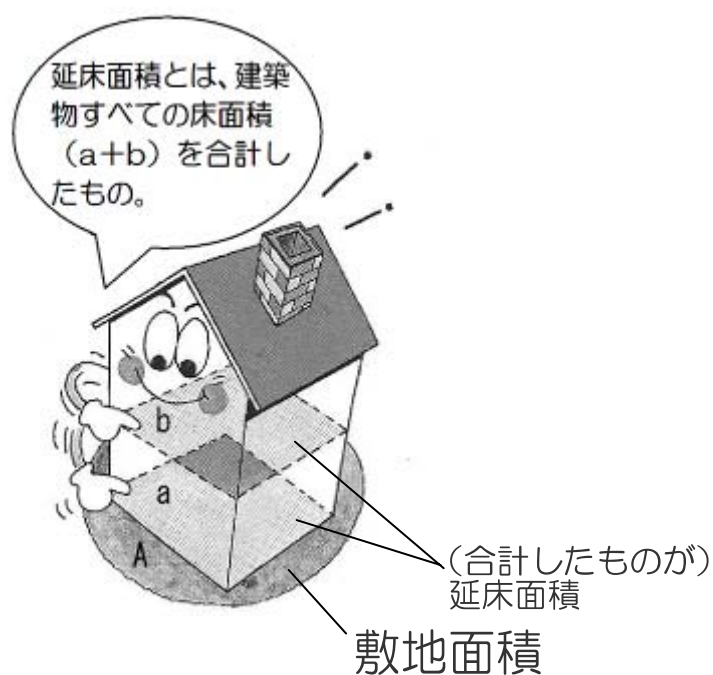
$$\text{（建ぺい率）} = \text{（建築面積）} \div \text{（敷地面積）}$$



容積率とは

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

$$\text{（容積率）} = \text{（延床面積）} \div \text{（敷地面積）}$$



用途地域の種類（世田谷区で定められている10種類の用途地域）

<p>●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。</p> 	<p>●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。</p> 	<p>●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。</p> 
<p>●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なところに指定されます。</p> 	<p>●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。</p> 	<p>●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。</p> 
<p>●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。</p> 	<p>●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。</p> 	<p>●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。</p> 
<p>●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。</p> 		

- 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。
- 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。

第5回 良好な街並みを形成するための建物のあり方について(2)

第5回で検討する内容など

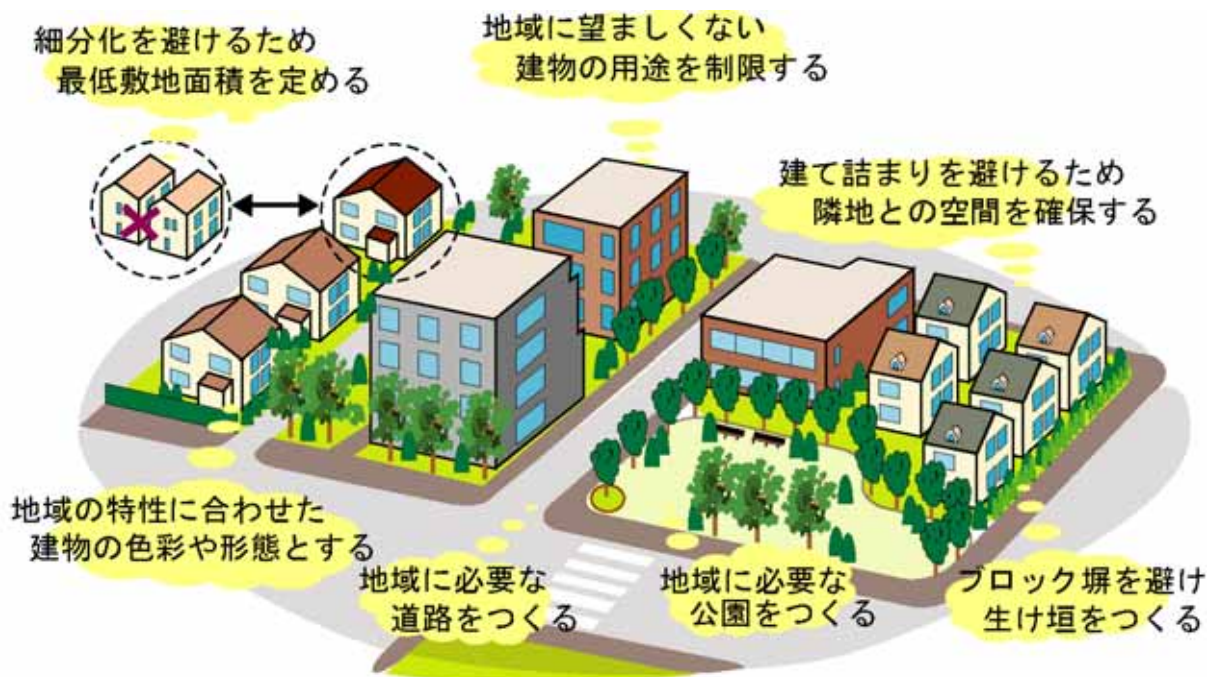
- ・具体的な街づくりルールの手法の1つである地区計画 について、概要を確認します。
- ・東名ジャンクション周辺地区において、必要となる具体的なルールの内容について検討します。

-1 良好な街並みを形成するための建物ルールについて

地区計画などにより、建物の用途を定めたり、建物の形状、色彩、敷地の使い方などについてルールを検討します。

緑に関するルールについては、第6回で検討します。

例えば、“地域に必要な公園をつくる”、“ブロック塀を避け生け垣をつくる”など



『地区計画』については、30 ページを参照ください。

第6回

地区内の緑について

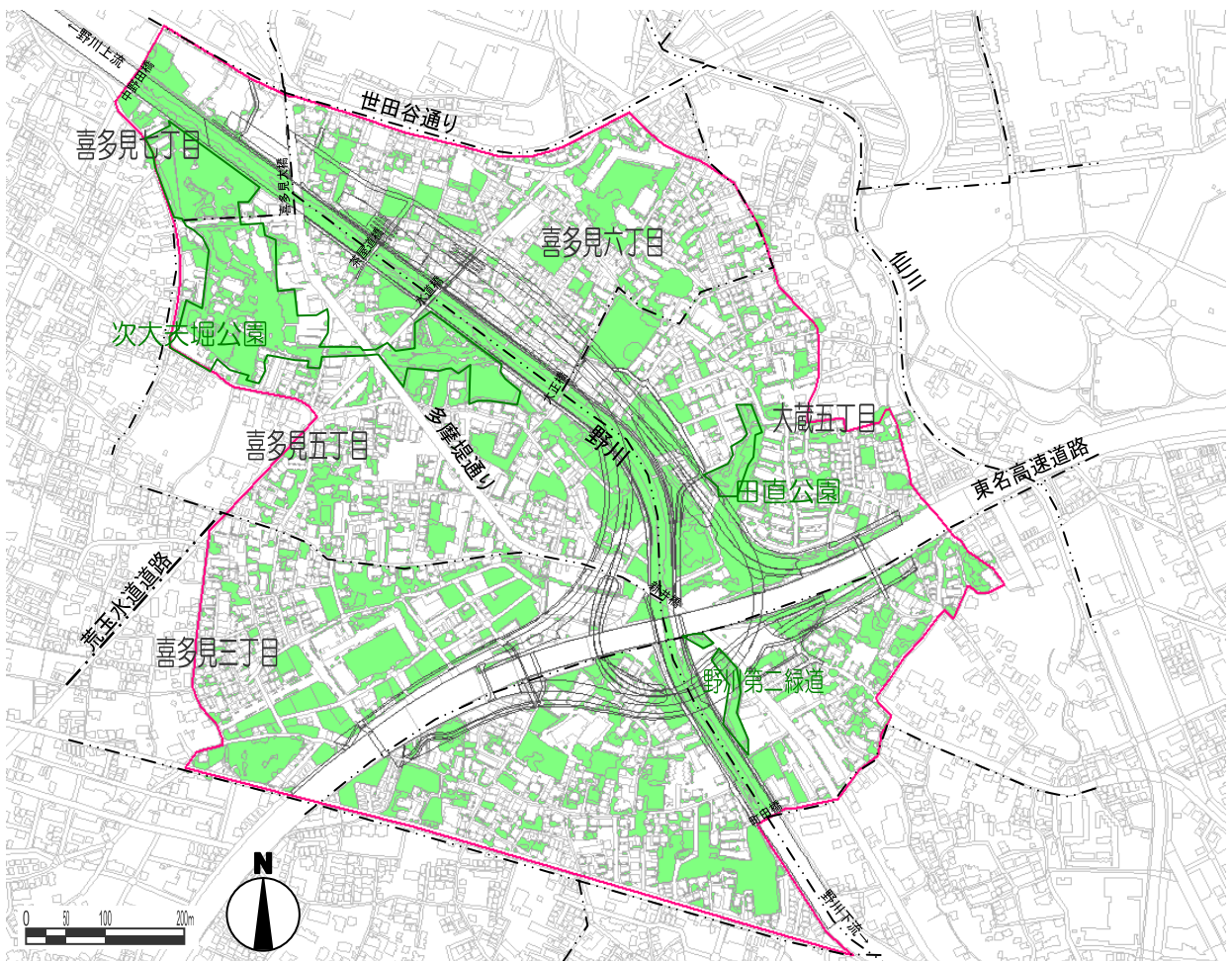
第6回で検討する内容など

- ・地区内の緑の位置を確認します。
- ・潤いのある空間（散歩や買い物時の休憩場所）の整備手法等を確認します。
- ・緑空間の確保、緑のネットワークの形成に向けた方法について検討します。

-1 地区内の緑について

地区内における緑の状況（樹林地、竹林、草地等）は下図の通りとなっています。

【地区内の緑被状況】 土地利用現況（平成23年度）より作成



潤いのある空間（散歩や買い物時の休憩場所）として、地区内の公園が考えられます。

第5回で検討した街づくりルールとあわせて、各ご家庭でできる緑化について検討します。

地区内の公園
次大夫堀公園



次大夫堀公園内の自然体験農園



田直公園



各家庭でできる緑化(生け垣等)のイメージ



第7回

実現に向けた街づくりの進め方について

第7回で検討する内容など

- ・街づくりの実現に向けて、地域の皆様、行政それぞれの立場でどのような取り組みが必要となるのかについて確認します。

-1 街づくりの実現に向けて

第6回までに皆様にご検討いただいた内容については、地区計画などの都市計画として行政（都・区）が決定するものと、地域の皆様に取り組んでいただくものに分けることができます。

都市計画として、定めた内容は様々な手法により実現していきます。

都市計画として決定するもの

例) 道路の位置、具体的な建物の建て方のルール
地区計画、地区街づくり計画

例) 建物用途
用途地域の指定（東京都との協議のうえ、東京都が決定）

地域の皆様に取り組んでいただくもの

例) 道路の前に私物を置かない、自転車等の通行マナー
わがまちルール（仮称）の設定、パトロールの実施など

-2 住民・行政の街づくりの役割について

住民同士、あるいは、住民と行政などがそれぞれの役割分担のもとに、目的を共有し、協力・協調する取り組みが重要となります。

住民・自治会の街づくりの役割とは



自らの生活の場であるまちを安全快適なものとし、次世代に残していくため、街づくりの主体となる必要があります。

このため、一人一人が自分の立場でよりよいまちづくりにつながる活動へ積極的に実践・参加していくことが望まれます。

企業（事業者）の街づくりの役割とは



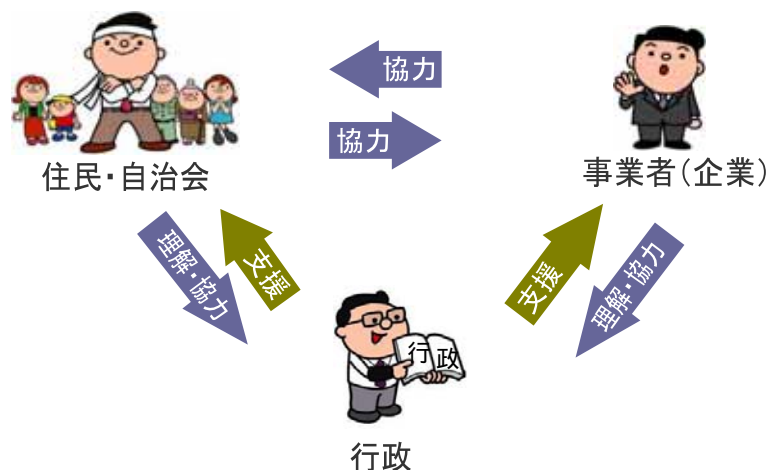
自らの生産活動の維持や発展に際し、地区の特性や街づくりのルールを理解し、街づくりに積極的に協力・貢献していくことが必要です。

また、地区での街づくり活動にも積極的に参画・協力することが望まれます。

区（行政）の街づくりの役割とは？



住民や企業（事業者）との協働のもと、総合的かつ計画的な街づくりを着実に実施していく役割を担っています。そのため、街づくりに関する情報提供や住民主体のまちづくり活動の支援等を推進していきます。



【参考】地区計画とは

主役は
住んでいる
皆さんです。



自分たちが住む街を安全で快適な街、潤いと活力のある街にしたい…。これは一人ひとりの願いです。

地区計画制度は、将来どのような街にするかといった目標と、その目標を実現するためのルールを、皆さんと区が一緒になって決める制度です。

この制度ができる以前の街づくりは、都市全体からの視点にもとづく都市計画法と、個々の建物からの視点にもとづく建築基準法という2本柱で進められてきました。そのため、それぞれの地域に合わせた街づくりが十分に行われていませんでした。

地区計画制度は、皆さんの住んでいる比較的身近な地区を単位としています。そして生活者としての皆さんの視点に立って、景観にも配慮した地域の特性を活かし、きめの細かいルールを定めることができる制度です。

住民参加方式により皆さんの意向を反映できる計画、つまり住んでいる皆さんが主役の街づくりが実現できる制度です。

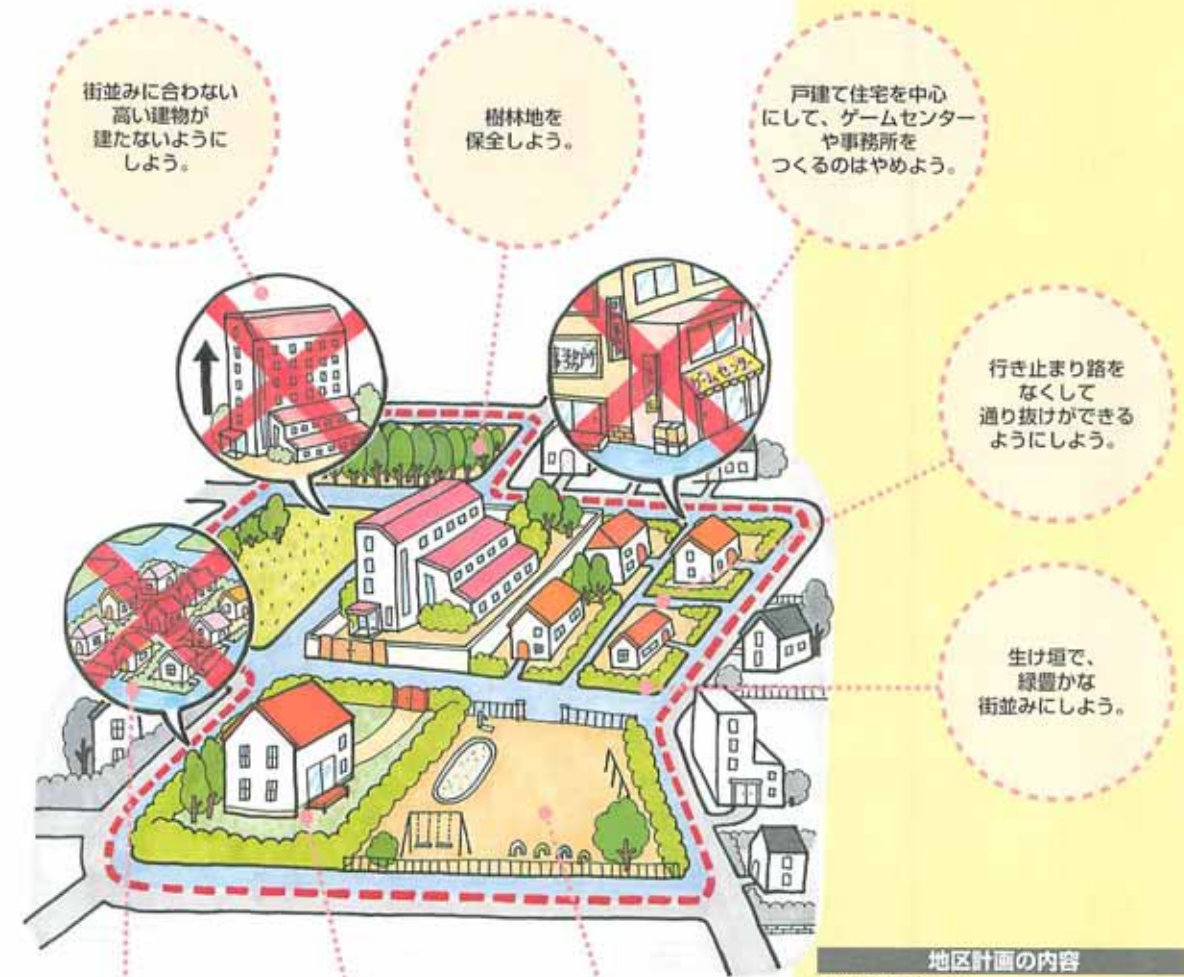
地区街づくり計画と地区計画

住民参加のもとで建築物の建て方などのルールを決める制度には、地区計画のほかにも、建築協定や地区街づくり計画などがあります。世田谷区では、街づくり条例を昭和57（1982）年に定めました。地区街づくり計画はこの条例に基づく制度で、地区の皆さんと区と一緒にルールを決めていくものです。さらに街づくりの重要なものについて、法的な位置付けをもたせ、より実効性のある街づくりを進めるのが地区計画といえます。

【街づくりのルールを決める主な制度】

地区街づくり計画	世田谷区街づくり条例に基づく区独自の制度。地区の特性に応じて、法的なメニューにとらわれることなく、きめ細かい街づくりのルールを盛り込むことができます。
地区計画	都市計画法に基づく制度。建築物の用途や形態、道路、公園など、一定のメニューの範囲内で定めることができます。都市計画の一つとして定めるものです。
建築協定	建築基準法に基づく制度。建築物などに一定の制限を地域住民が自ら設けることができます。区長が認可します。
緑地協定	都市緑地保全法に基づく制度。緑の保全や緑化に関して、地域住民間で自主的に協定を結ぶことができます。区長が認可します。

地区計画は、その地区を将来どのような街にするかを示す「地区計画の方針」と、具体的なルールを定めた「地区整備計画」から構成されています。道路や公園などの地区施設と、建築物の用途、形態の制限や、樹林地の保全など土地の利用に関することを定めます。



地区計画の内容

【地区計画の方針】

今後どのような街に育てていくかという、街づくりの目標や将来像を定めます。

【地区整備計画】

地域にあった細かなルールを都市計画として定めることができます。

■地区施設の配置及び規模

■建築物等及び建築物敷地の制限に関する事項

- ・ 建築物の用途
- ・ 容積率の最高・最低限度
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 敷地面積、建築面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度、最低限度
- ・ 形態、意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

■土地利用の制限に関する事項