

東名ジャンクション周辺地区 第5回 街づくり検討会 【資料】

【目次】

- | | | |
|----------------------------|---|----|
| 1. 街づくりのイメージ | … | 1 |
| 2. 世田谷区の身近な街づくりに関するルールについて | … | 3 |
| 3. 今回の検討にあたって | … | 11 |

平成26年6月25日(水) 午後6時30分～9時

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

1. 街づくりのイメージ

- 前回まで、東名ジャンクション周辺地区における道路ネットワークや土地利用のゾーニングについて話し合いました。
- 区は、土地利用や建築物の誘導を図りながら地区の望ましい姿の実現に向けて街づくりを進める必要があると考えます。

【街づくりのイメージ】

例1) 住宅街において…

今ある住宅環境を残したい



- 敷地の規模や建物が建てられる位置等についてルールを検討
- 建ぺい率や容積率の見直し検討

例えば・・・

○敷地面積の最低限度、建物の高さの最高限度、建物の壁面の位置の制限などをルールとして定める。

○地区の骨格となる道路等の整備にあわせて、建ぺい率及び容積率を適切な数値に見直す。



日用品の買える店舗がほしい



- 地区の骨格となる道路等の整備
- 用途地域の見直し検討

例えば・・・

○一定規模の日用品を扱う店舗が建築できる用途地域に見直す。



例2) 地区内の主要な道路の沿道において…

現状の土地の利用状況を維持したい



○建築可能な建物の用途を検討

例えば・・・



○現在の用途地域制限で建てられる建物用途のうち、立地の望ましくない用途を制限する。

世田谷通り沿道（第一種住居専用地域）で建築可能な用途の例

- ホテル・旅館
 - 自動車教習所
 - 畜舎
 - ボーリング場
 - 単独倉庫
- など



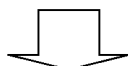
商店やものづくり事業所と住宅とが調和した街並みとしたい



○建築可能な建物の用途を検討

○用途地域の見直し検討

例えば・・・



○エリアごとに建てられる建物の用途についてルール化する。

例：1階を商業・業務等の用途

○一定規模の商店等が建築できる用途地域に見直す。



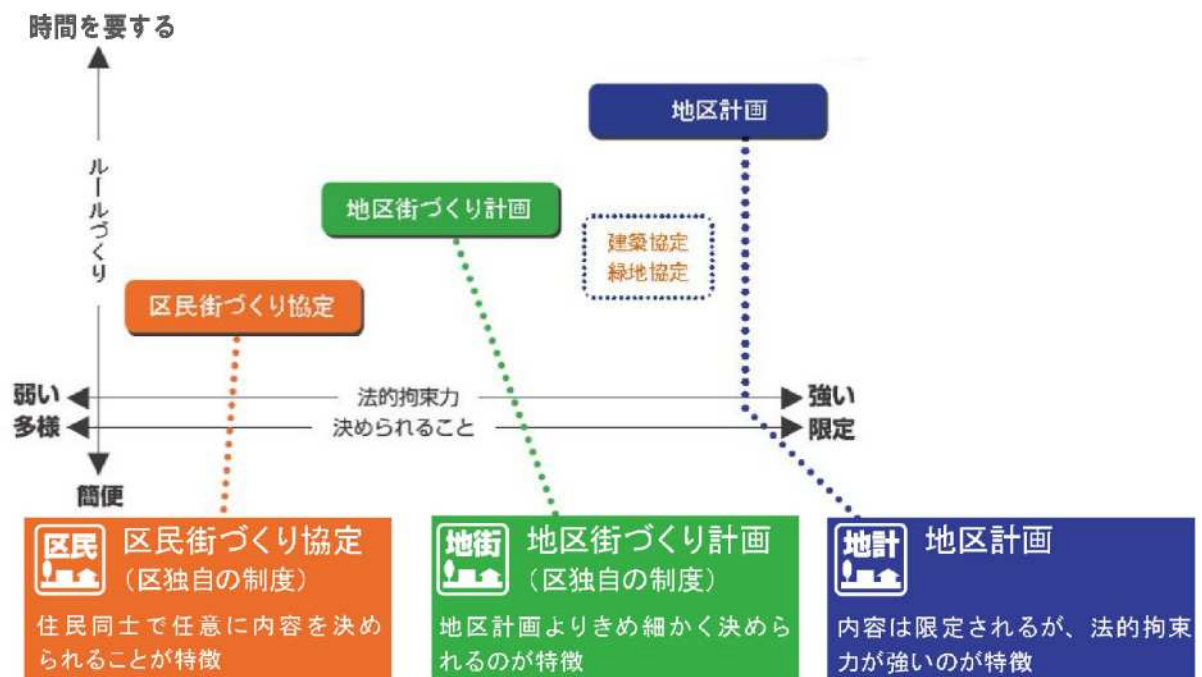
★個別の建物の建て方に関するルールについて、今回の検討会で話し合います。

2. 世田谷区の身近な街づくりに関するルールについて

(1) 具体的な街づくりの実現手法

- 望ましいと考える街並みを実現する手法として、世田谷区の街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」や、都市計画法に基づく「地区計画」などの制度があります。

【具体的な街づくりの実現手法】




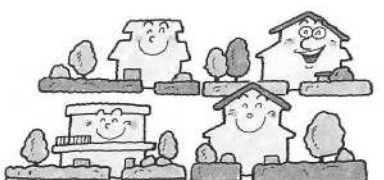


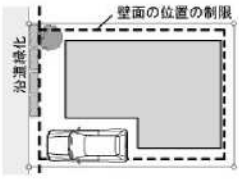

①地区街づくり計画

- ・『地区街づくり計画』は、[世田谷区街づくり条例に基づく制度](#)です。区民参加で街の将来像を幅広く考える世田谷区独自の街づくり手法として、平成7年に創設されました。計画は、区が策定します。現時点で、区内93地区で定められています。

②地区計画

- ・『地区計画』は、[都市計画法に基づく制度](#)です。地区の将来像に基づき、建築物の用途や形態、道路、公園等、法律の範囲内で街づくりのルールを定め、安全で住み良い街を実現することを目的としています。用途地域等が世田谷区ほぼ全域にかかる制限であるのに対し、地区計画等は身近な地区を対象とした計画です。また、私権を制限することもあるので、地区住民の意見を十分に反映しながら策定します。現時点で、区内82地区で定められています。

【地区街づくり計画や地区計画等で定めることのできるルールの例】

建築物等の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの最高限度
<p>地区の環境にふさわしい建物の用途を誘導するために定めます。</p> 	<p>敷地の細分化を防ぎ、建て詰まりを防止し、良好な住環境を維持します。</p> 	<p>地区の特徴や将来像などを踏まえ、日当たり確保や圧迫感のないまちを実現するため建物の高さの最高限度を定めます。</p> 
建築物等の形態又は意匠の制限	壁面の位置の制限	垣又はさくの構造の制限
<p>地区にそぐわない、建物などの形や色を制限し、調和の取れた落ち着いた街並みを形成します。</p> 	<p>道路や隣地からの建物の壁面の位置を定めることで、日照・通風・採光等を確保します。</p> 	<p>地震などの災害が起きても安全なように、ブロック塀を制限したり生け垣を設置したりします。</p> 

③区民街づくり協定

- 『区民街づくり協定』は、[世田谷区街づくり条例に基づく制度](#)です。地区計画等と比べ法的拘束力が弱い反面、ルールの内容は住民同士で自由に定めることのできるのが特徴です。現時点で、区内3地区で定められています。

《区民街づくり協定で定めているルールの例》

- 敷地面積の最低限度
 - 壁面の後退（隣棟間隔の確保）
 - 建物の外観の形態、意匠、色彩
 - 緑の確保
- 等

④建築協定

- 『建築協定』は、[建築基準法に基づく制度](#)です。地区の環境の保全改善のため、土地所有者等の全員の合意のもと、その区域で建築基準法の規定よりも厳しい基準を定めることのできる制度です。

⑤緑地協定

- 『緑地協定』は、[都市緑地法に基づく制度](#)です。市街地の良好な環境を守るため、土地所有者等の全員の合意のもと、緑地の保全や緑化について協定を結ぶことのできる制度です。

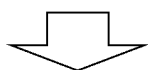
(2) 地区街づくり計画や地区計画等で定められること

①前回いただいたご意見とルールにより対応するもの

- 検討会でいただいた意見を実現化するためにルールとして定めることができます。

■ 建物の用途に関する意見

- 地形的に低い地区であるため日々の買い物に不便を感じている。多摩堤通りに商店が立地してくれると便利。
- 倉庫が並ぶだけの街は避けたい（行き交う人のいない街並みになる）。
- 歩いて行ける範囲に日用品を買える施設があるといい。



《定めるルール》 建築物等の用途の制限

⇒ 建築基準法で本来は建てられる用途であっても、地区計画で制限を定めることで建築等ができなくなります。反対に積極的に商業施設等を誘導することをルールに定めることもできます。

〔他地区の事例〕 建築物等の用途の制限・・・喜多見南部地区 など
制限される用途（沿道住宅地区）

- 倉庫（床面積の合計が 200 m²を超えるもの）
- 荷貨物集配所
- カラオケボックス

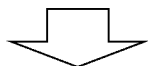


※写真はイメージ

■道路空間の確保に関する意見

○4mまで後退しなければならないところが下がっていない。道路境界がそろっていない。ルールが一定でない。

○建替えに伴う道路空間確保では、いわゆる『へび玉道路』は解消されない。



《定めるルール》建築物の壁面の位置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限

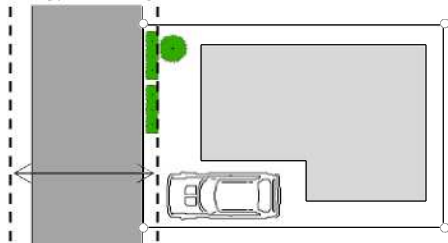
⇒建物が建てられる範囲や、道路に面する部分の工作物の設置について規定し、道路空間となる場所が確保できるよう誘導します。

〔他地区の事例〕建築物の壁面の位置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限

・・・田直地区 ほか

地区施設（道路）



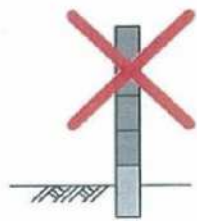
建築物の壁面の位置の制限

⇒建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は、道路境界線から2m以上その他の境界線から1.5m以上とする。

※風致地区条例に基づく許可を得た場合等に例外規定あり



【フェンス】



【ブロック塀】

壁面後退区域における工作物の設置の制限

⇒建物の壁面の位置の制限により建物が後退した区域については、工作物を設置してはならない。

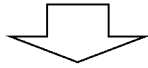
【設置が不可能なもの】

門、塀、広告物、看板等の交通の妨げになるようなもの

■地区のみどりに関する意見

○都会だが静かで、緑豊かないい環境を持っている点が魅力である。

○公共空間における街路樹の設置（成城の桜並木のような）、住宅への垣根の設置による緑の創出を図ってほしい。

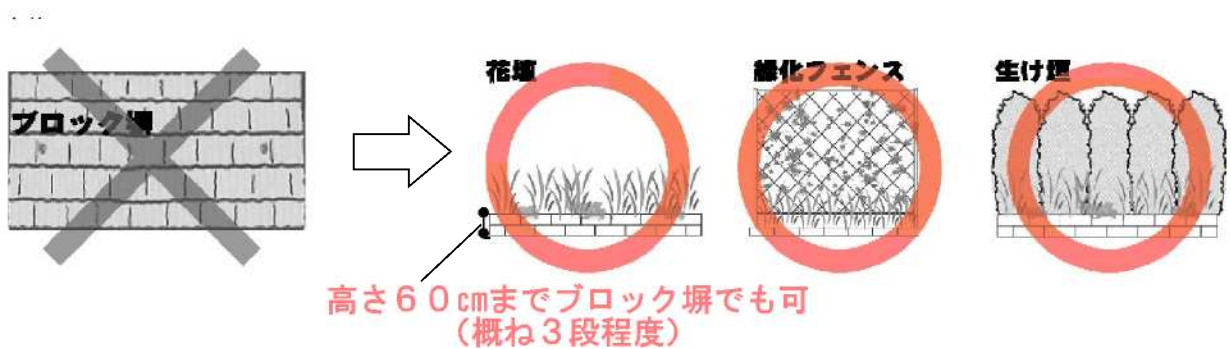


《定めるルール》垣又はさくの構造の制限

⇒道路に面する部分については、生垣とするなど緑化の促進を図ります。

※緑のあり方については次回も検討する予定です。

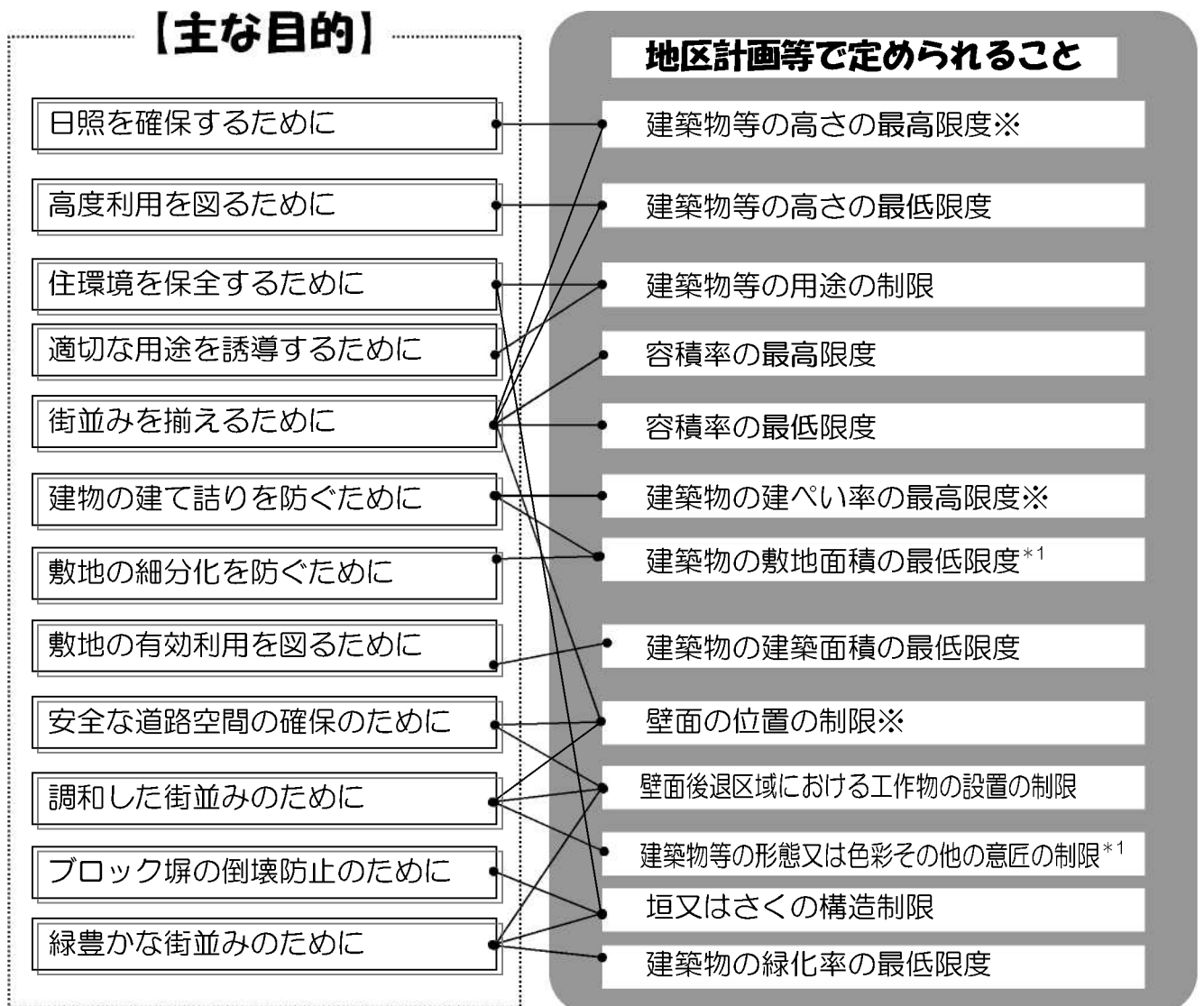
〔他地区の事例〕垣又はさくの構造の制限・・・喜多見東地区など



②その他、地区計画等で定める街づくりのルールについて

- これまで紹介したほかにも、まちづくりの目的に応じて建築物に関する制限を定めることができます。
- 今後、東名ジャンクション周辺地区はどのような街を目指すのかという方向性にあわせて対応するルールを検討します。

【街づくりの主な目的と対応する地区計画等で定められる事項】



※ 当地区では、第二種風致地区によっても制限が定められています（前回資料 P13 参照）。

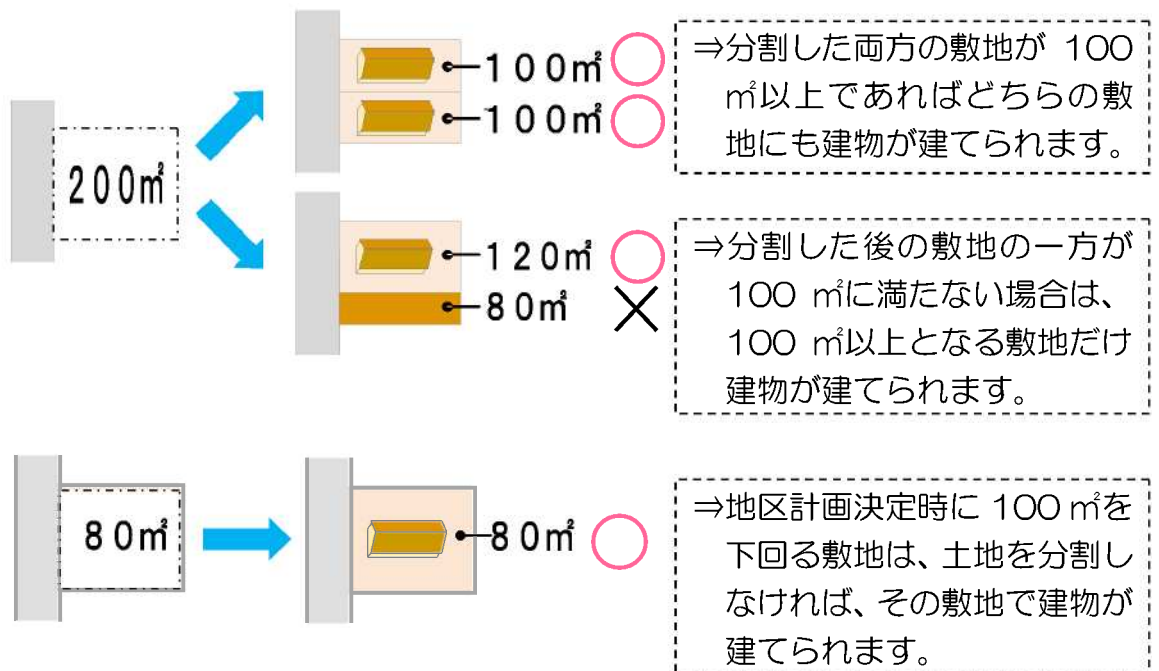
*1 ルールの概要については次ページ以降を参照。

■ 建築物の敷地面積の最低限度

- 敷地の細分化及び建物の建て詰まりを防ぎ、良好な住環境の維持・確保を図ります。

〔他地区の事例〕 建築物の敷地面積の最低限度・・・大蔵地区 など

⇒100㎡以上（住宅地区 A、住宅地区 B、住宅地区 C）

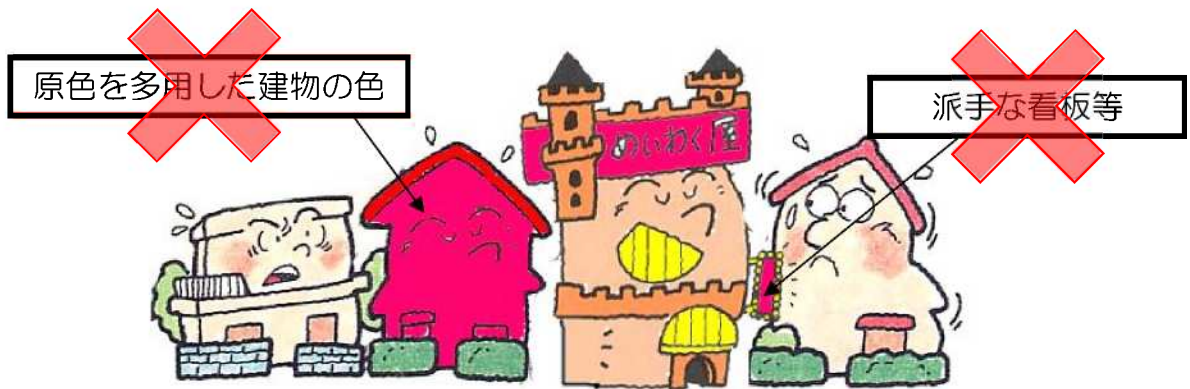


※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域では、指定建ぺい率に応じて敷地面積の最低限度を定めています（前回資料 P12 参照）。

■ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 街の環境にそぐわない色を用いた建物の立地を制限し、良好な住環境の維持・確保を図ります。

〔他地区の事例〕 建築物等の形態、意匠の制限・・・上用賀地区 など



【参考】

派手な色や光源を設置した屋外広告物・派手な色彩の建物（イメージ）



3. 今回の検討にあたって

- 前回は引き続き、どのような街並みが望ましいのかを検討し、それを実現するために必要なルールについて、話し合います。
- さらに東名ジャンクション周辺地区において、どの部分にその街並みをあてはめるかについても話し合います（前回は引き続き、ゾーニングについての検討）

【検討の視点（例）】

- ・低層住宅と緑豊かな街並み
- ・日常の買い物ができる店舗が並ぶ街並み



- ①どのようなルールを考えるべきか。制限の内容をどのように定めるか。
- ②東名ジャンクション周辺地区において、どのエリアをそのような街並みとするか。