

# 東名ジャンクション周辺地区 第3回 街づくり検討会 【資料】

## 【目次】

1．道路について（防災の観点から）	…	1
2．市街化予想線について	…	7
3．土地区画整理事業について	…	8
4．今回の検討にあたって	…	10
5．道路ネットワーク実現に向けた方策について	…	12

平成26年2月24日(月) 午後6時30分～9時

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

# 1 . 道路ネットワークについて ( 防災の観点から )

## ( 1 ) 防災生活圏の考え方

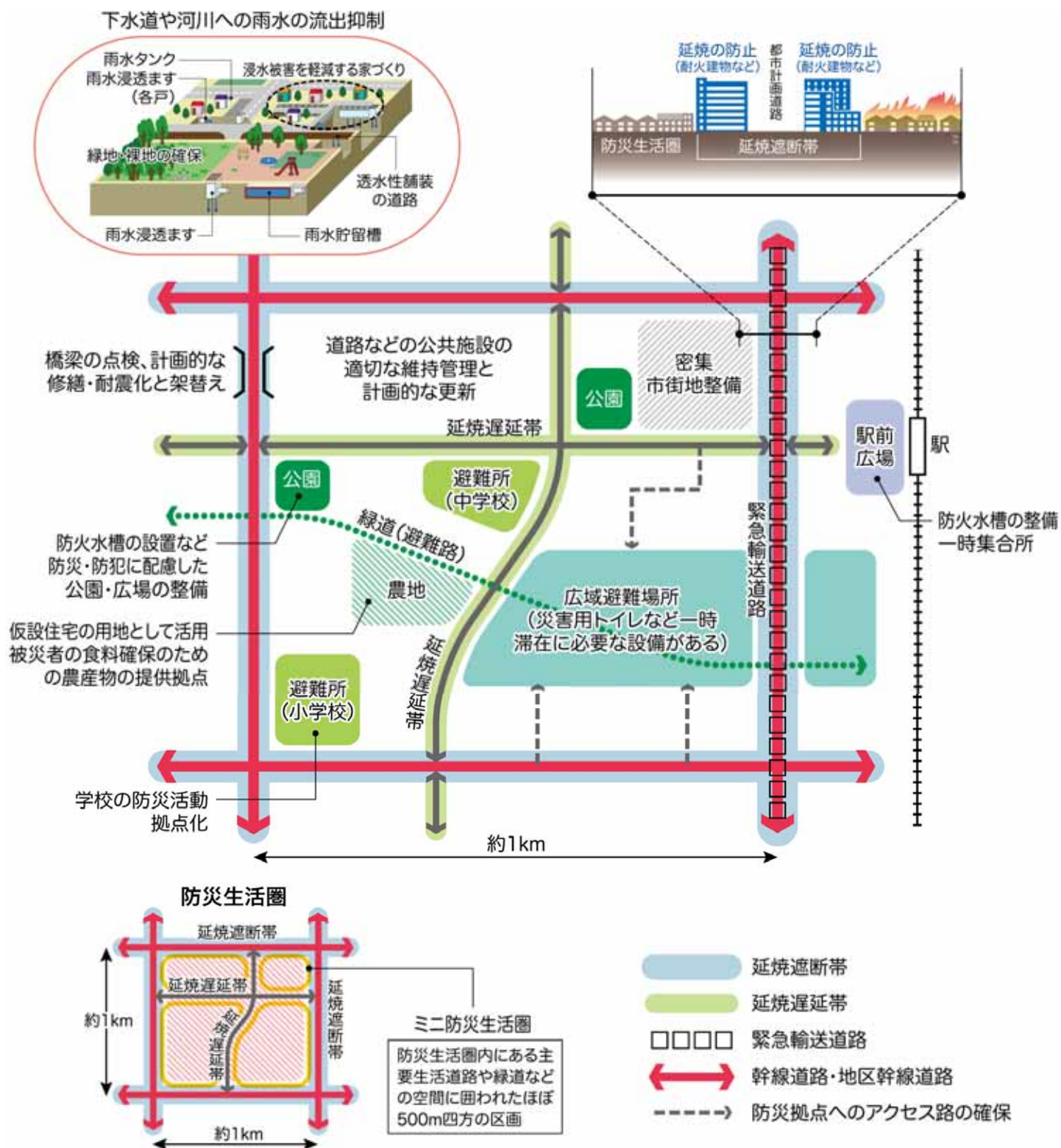
防災生活圏やミニ防災生活圏の形成は、震災に伴う市街地火災の燃え広がりを抑え「震災に強く、逃げないですむ街づくり」を進めるために必要です。

防災生活圏：地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設などの延焼遮断帯で周辺を囲まれたエリア

ミニ防災生活圏：延焼遅延帯 で囲まれたエリア

延焼遅延帯とは、主要生活道路、幅員 8 m の既存道路、鉄道敷・河川、広域避難場所、広域避難場所、大規模施設用地、一団地の住宅施設、公園・運動場、公共施設といった不燃的要素からなる帯状の不燃空間のことをいう。

## 《防災生活圏のイメージ》

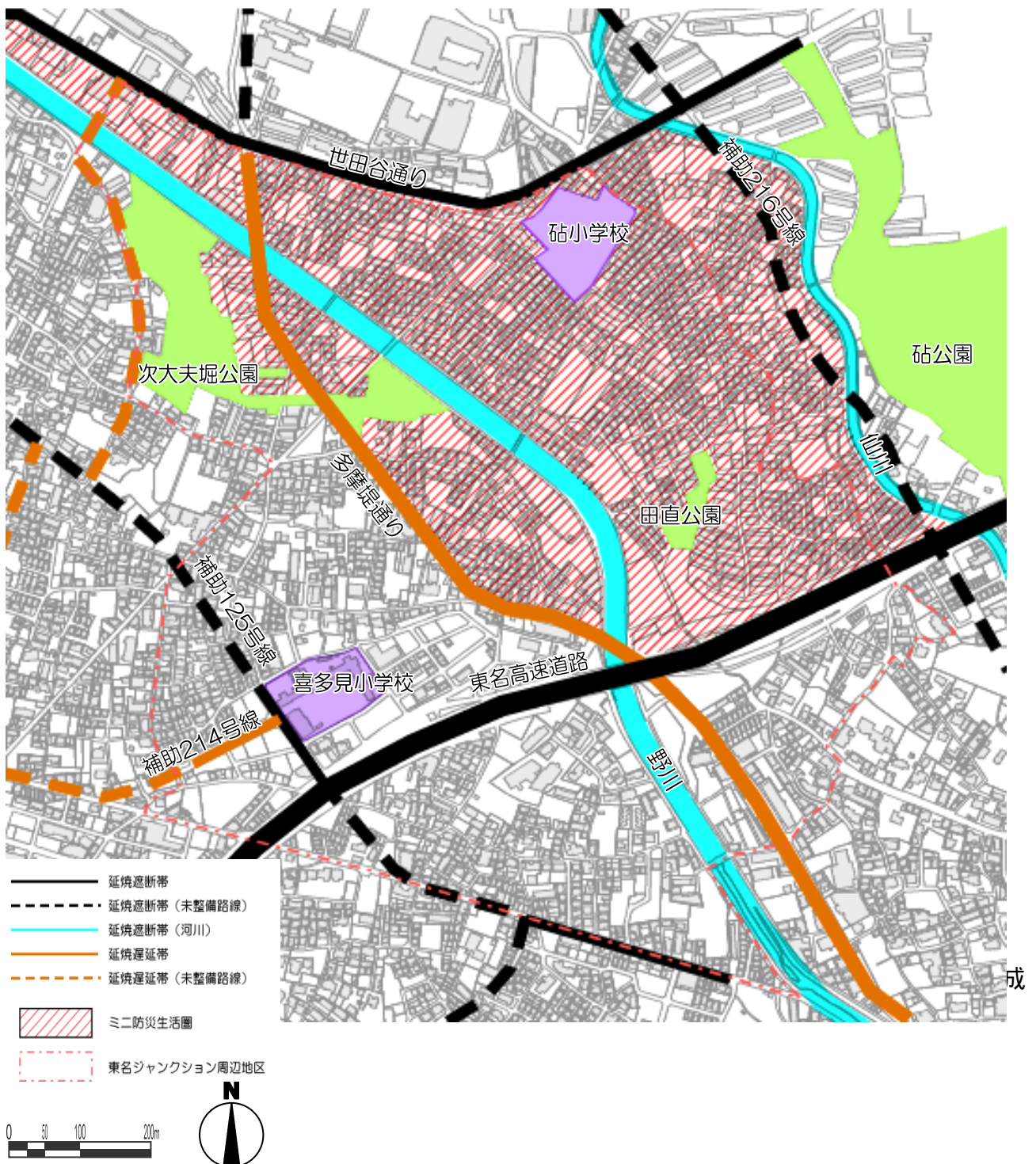


【出典】『世田谷区都市整備方針（都市整備の基本方針（案））』

東名ジャンクション周辺地区では、東名高速道路、世田谷通り、補助125号線、補助216号線、仙川、野川、多摩川が延焼遮断帯としての機能を持ち、それらで囲まれるエリアを防災生活圏と位置づけています。

上記のうち、現在、東名高速道路、世田谷通り、仙川、野川が延焼遮断帯として機能しており、防災生活圏やミニ防災生活圏が一部で形成されています。

《東名ジャンクション周辺における防災生活圏のイメージ》



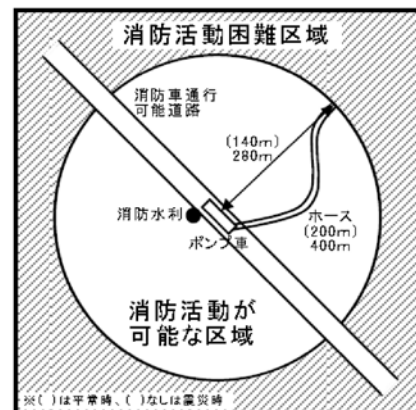
成



## (2) 消防活動困難区域

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、消防ホースを限界まで伸ばした範囲に含まれない区域を指します。消防活動の困難さを評価する指標です。

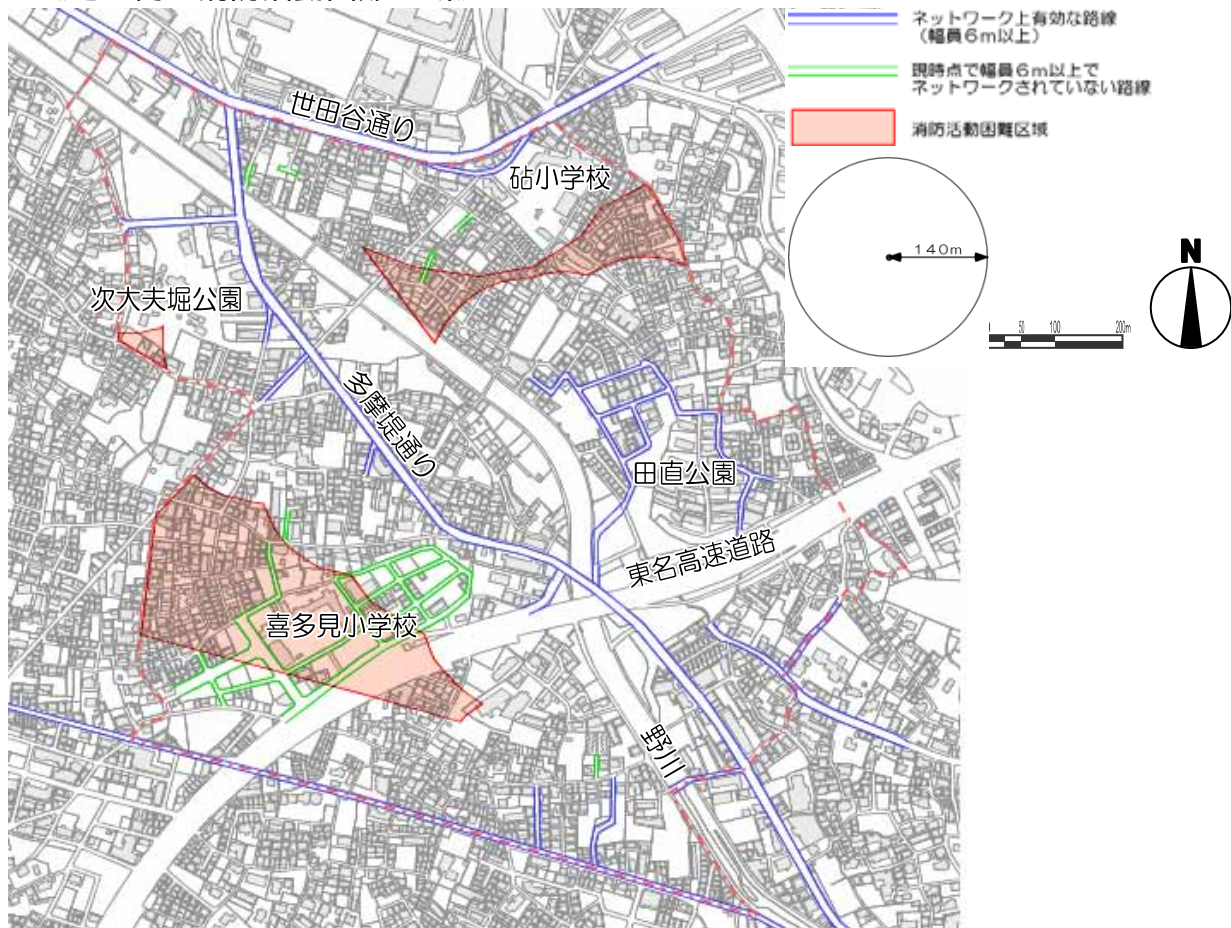
災害時には280m、平常時には140m



【出典】『密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック』  
(国土技術政策総合研究所資料 H19.1)

東名ジャンクション周辺地区では、消防活動困難区域が地区の東側に一部と地区の西側に大きく分布しています。消防活動困難区域内にも幅員6m以上の道路がありますが、周辺の幅員6m以上の道路とネットワークされていないため、消防活動困難区域を解消するためには、これらをつなぐ必要があります。また、東名高速道路は高架となっているため、反映されません。

### 《地区内の消防活動困難区域》

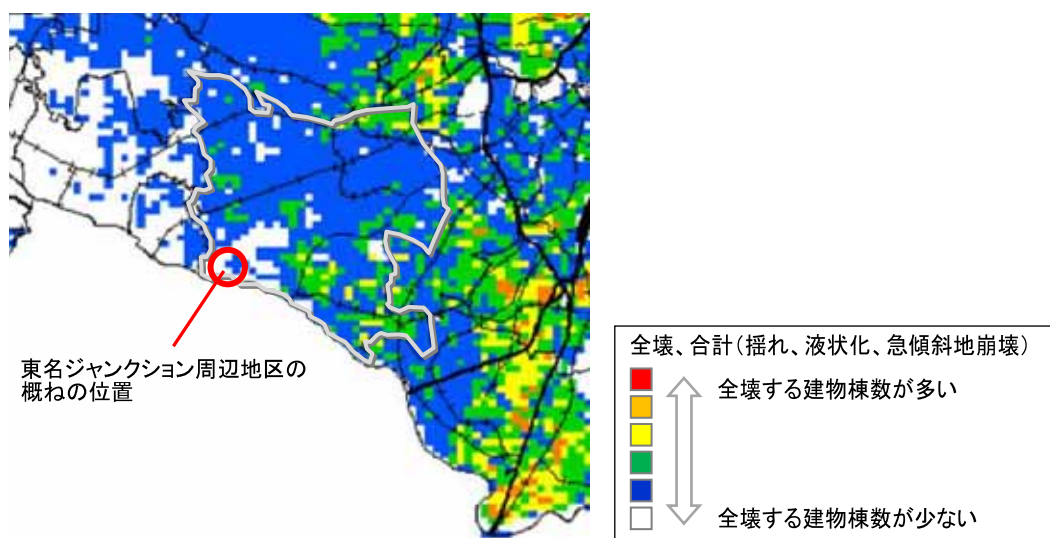


### (3) 被害想定

平成 24 年 4 月に東京都より被害想定は公表されています。発生することが予想される複数の地震を想定しており、このうち、被害が甚大と考えられる「東京湾北部地震」をとりまとめたものです。

東名ジャンクション周辺地区では、建物の全壊は最大で約 7% 程度、建物の焼失は最大で約 15% 程度、道路の閉塞は 15% 未満と想定されており、世田谷区の他地区と比較すると、被害は少ないことが予想されています。

#### 《世田谷区周辺の被害想定（全壊建物棟数分布）》

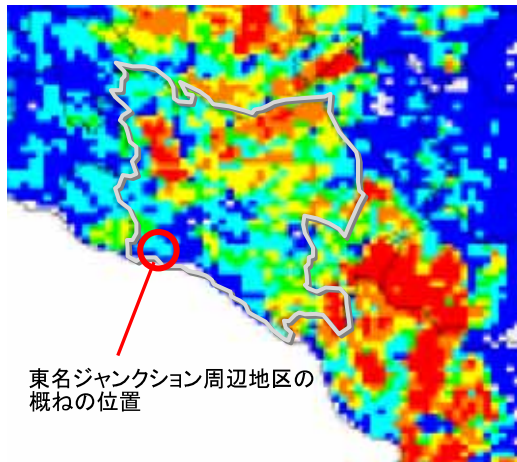


《参考》図の色分けは 250m 四方のマスごとに該当する建物棟数をランク付けたものです。

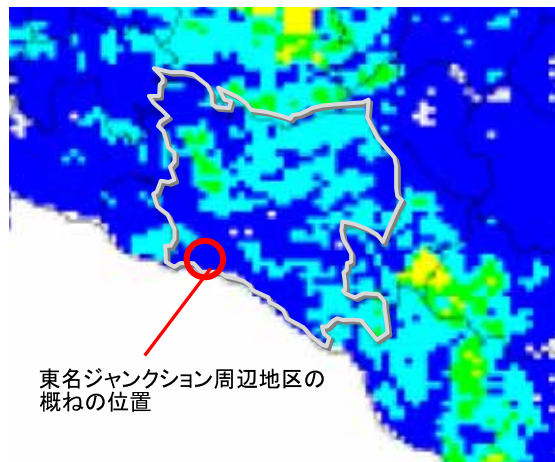
《世田谷区周辺の焼失棟数》

(冬 18 時発生 風速毎秒 8 m)

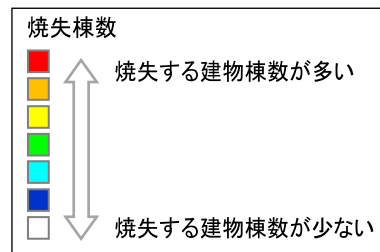
(冬 5 時発生 風速毎秒 8 m)



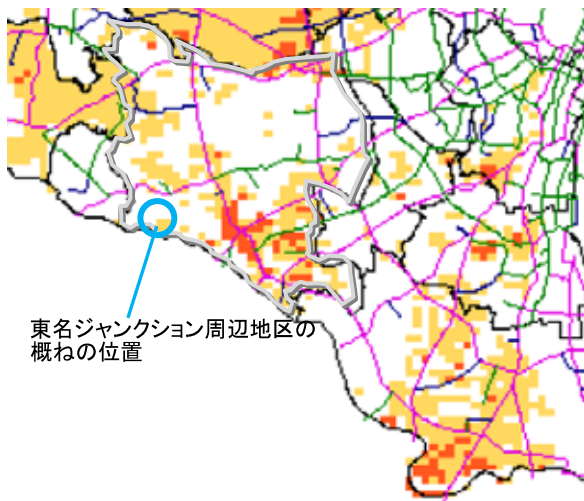
東名ジャンクション周辺地区の概ねの位置



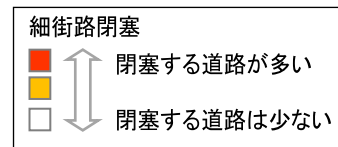
東名ジャンクション周辺地区の概ねの位置



《世田谷区周辺の幅員 13m未満の道路で閉塞の恐れのある箇所》



東名ジャンクション周辺地区の概ねの位置



【出典】 首都直下地震等による東京の被害想定  
(平成 24 年 4 月 18 日公表)



## 2 . 市街化予想線について

### (1) 市街化予想線とは

東名ジャンクション周辺地区は、全域が「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。）」に指定されています（昭和44年都市計画決定）。市街化予想線は、『すべき区域』において、今後、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を指します。

『すべき区域』において、建物を建てる場合には、都市計画法に定める許可が必要で、建築制限がかかります。ただし、市街化予想線から外れている範囲は、制限が緩和され堅固な建物（鉄筋コンクリート造など）や3階以上の建物や地下を有する建物も建築することが可能です。

補助125号線などの都市計画道路とは異なり、市街化予想線がそのまま道路となるとは限りません。区画整理事業を実施する際に、どのように道路が造られるのか決定されます。

市街化予想線の概ねの位置については第2回配布資料11ページに記載しています。

### (2) 『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。

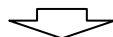
昭和14年 『環状緑地帯』の位置付け

東京市の過大膨張抑制のため都心から10～20kmに広がる区域で位置づけ



昭和18年 『東京防空空地及び空地帯』の指定

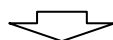
戦時中、空襲時の防火・避難、軍の防空対策として、『環状緑地帯』の大半を指定



昭和23年 『緑地地域』の指定

農地・緑地の保全、無秩序な市街化の防止を目的に『東京防空空地及び空地帯』を引き継ぐ形で指定

建ぺい率10%という厳しい規制



昭和44年 『すべき区域』の指定

『緑地地域』に替わるものとして、土地区画整理事業により面的に都市基盤を整備しつつ、良好な住宅地を供給することを目的に指定

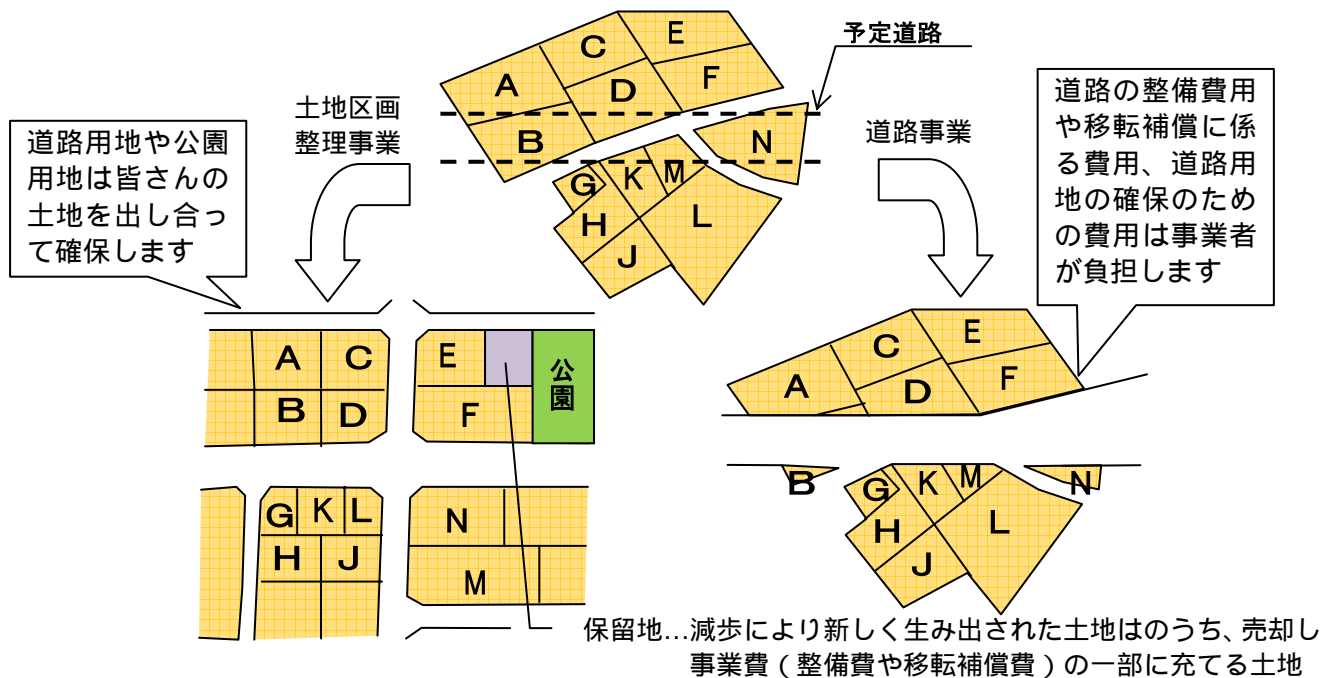


### 3 . 土地区画整理事業について

#### (1) 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。

土地区画整理事業と道路事業の比較イメージ》



	土地区画整理事業	道路事業（買収）
合意形成	地区ごとの権利者で必要	路線ごとの権利者で必要
手続き	組合	道路事業者（行政）
事業単位	地区ごと	路線ごと
事業費負担	土地所有者の負担 （保留地 の売上金をあてる）	道路事業者（行政）の負担
土地の負担	減歩として、地区内全員で少しずつ負担	路線内の権利者が負担

## ( 2 ) 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。

## 4 . 今回の検討にあたって

第 2 回街づくり検討会（1 月 28 日開催）では、下記の点に着目し、意見交換しました。

第 2 回街づくり検討会資料 18 ページより作成

### (1) 現在決定している計画

機能補償道路（ただし、歩道等の設置については、上部空間利用の検討の際に意見として取り込みます。）

都市計画道路  
主要生活道路

### (2) 区の提案

東名ジャンクション周辺地区は「すべき区域」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。

しかし、東京都から示されたガイドラインでは、道路や公園などがある一定の水準を満たすことで、場合により、市街地整備計画を策定し、土地区画整理事業以外の整備手法で街づくりを進めることができるようになりました。



区は、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、まずは地区計画等でルールを定めていこうと考えています。

### (3) 道路ネットワークの検討の視点

消防活動の行える（幅 6 m 以上）道路の配置は・・・

250m ごとに配置しなくていけない (第 2 回資料 7 頁)  
(第 3 回資料 4 項)

道路の幅は・・・

建物を建てるためには 4 m 以上必要 (第 2 回資料 4 頁)

消防活動を行うためには 6 m 以上が望ましい (第 2 回資料 2 ~ 3 頁)

土地区画整理事業以外の整備手法の街づくりを行うためには...

区画道路率の確保 (第 2 回資料 12 頁)

消防活動困難区域の解消 (第 2 回資料 7・12 頁)

(第 3 回資料 4 項)

などを実現する必要があります。

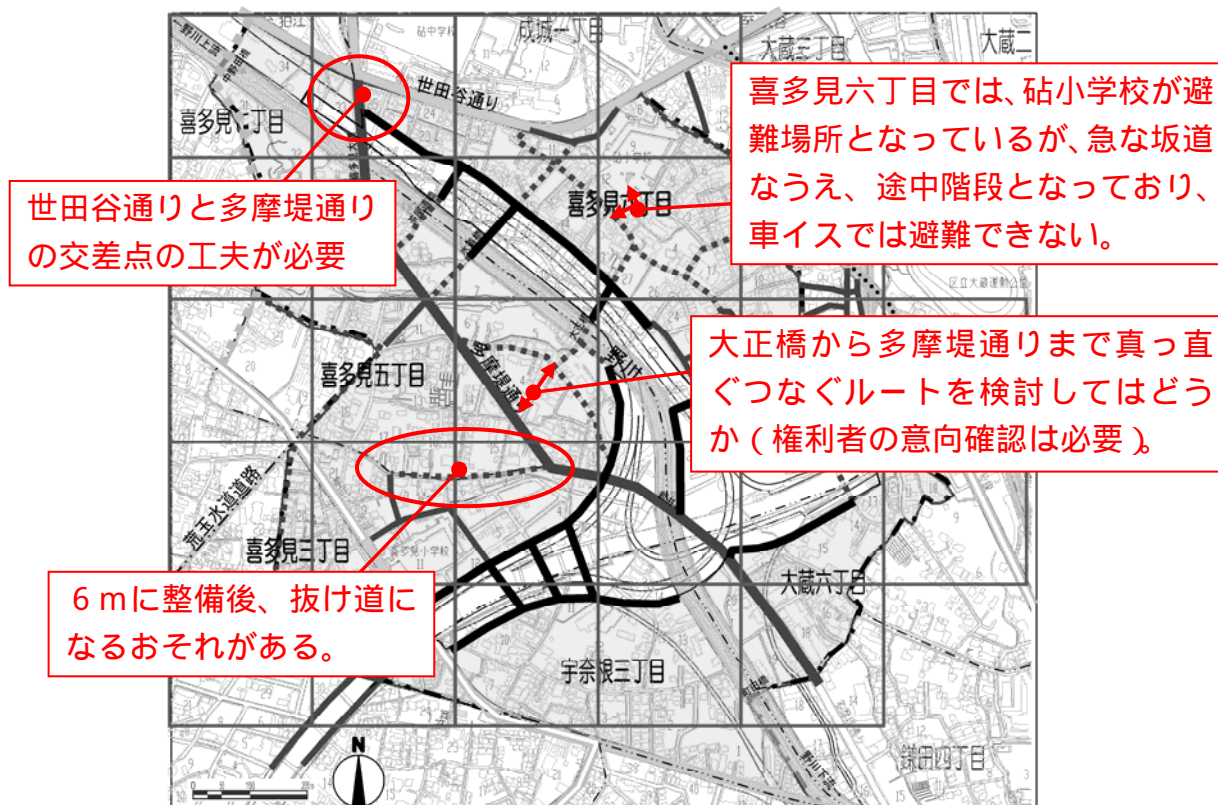


第2回街づくり検討会（1月28日開催）の意見交換では、下記のようなご意見が寄せられました。本日の検討は、第2回街づくり検討会のご意見を踏まえて、道路ネットワークのあり方を再度整理します。

《主なご意見・指摘事項》

- ・道路ネットワークの検討に防災面の観点が必要である
- ・消防活動の困難性は解消されるのか
- ・いつ震災が発生してもおかしくないので、優先度の高いところを中心に取り組むべき
- ・歩道を設置すべき
- ・歩行者・自転車の通行を優先した整備をすべき
- ・電線地中化の検討をすべき
- ・整備後の環境変化への対処を考えていくべき
- ・幅員6mの道路を整備した場合の抜け道・通過交通・スピード対策を検討すべき（ハード整備による交通抑制など）
- ・スクールゾーンや居住者を優先するような規制の検討をすべき
- ・野川沿いの遊歩道を残してほしい
- ・畑や駐車場が多く、建物もゆったりと建っているため、道路を広げなくとも防災上問題ないのではないか
- ・機能補償道路と水道道路の段差への配慮が必要
- ・道路の検討において、市街化予想線をそのまま活かす必要はない

具体的な場所における指摘事項



## 5 . 道路ネットワークの実現に向けた方策について

### (1) 道路空間の確保の方法

『道路空間確保の方法』には、「道路事業により期間を定めて整備する方法」と、「個々の敷地における建物の建替えにあわせて整備する方法」があります。

『道路事業による空間確保』では、「公共の土地として整備」することになります。

『建替えにあわせた空間確保』は、「公共の土地として整備」する場合と、「道路状の空間として整備」する場合があります。

『用地の確保の方法』には、「行政が有償取得（買い取り）」する場合や、「ご寄付」いただく場合、また「用地確保はせずに、敷地内の建物や工作物等の設置制限のみを行う」場合などがあります。

道路空間確保の方法		用地の確保の方法	備考
道路事業による空間確保	公共の土地として整備	有償取得（用地補償）	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定期間で基盤が整備される</li> <li>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</li> </ul>
		寄付（用地補償なし）	
建替えにあわせた空間確保	公共の土地として整備	有償取得（用地補償）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
		寄付（用地補償なし）	
	道路状の空間として整備（沿道地権者が整備）	用地確保はしない 工作物等の設置制限のみ	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路状の空間として整備した部分は、土地所有者等が自由に利用できない</li> <li>道路状の空間として整備した部分は、建築敷地に含めることができるため、現在と同じ規模の建物が建てられる</li> <li>建替えのタイミングで空間を確保するため、道路状の空間として一度に広がらない</li> </ul>

なお、道路等の基盤整備を行い、地区計画を定めることに合わせて、用途地域（用途制限や容積率等）の見直しの検討を今後行う予定です。







## (2) 現在の空間確保に関する制度について(参考)

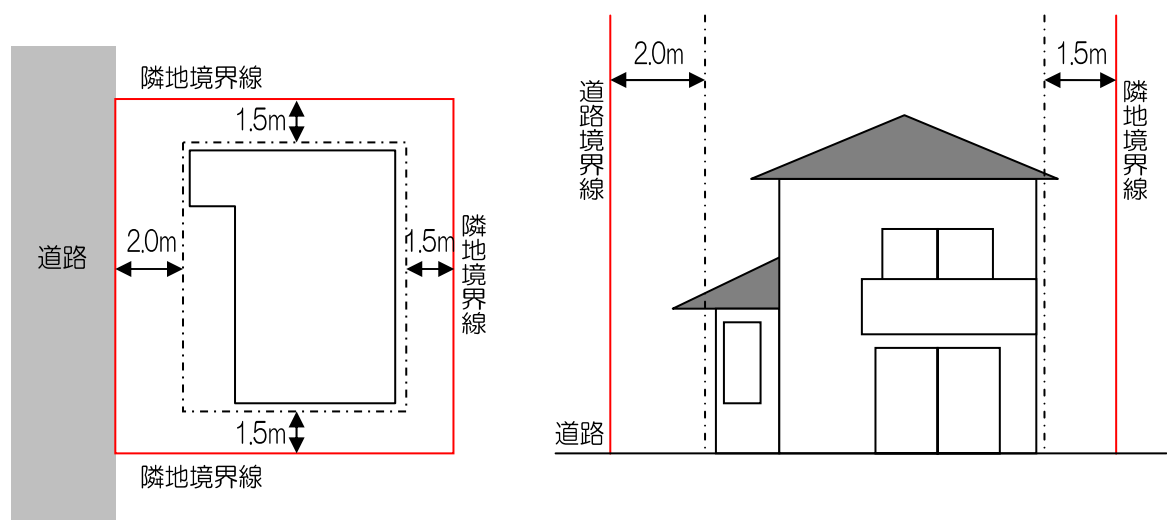
### 【風致地区制度に基づく壁面の後退について】

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。

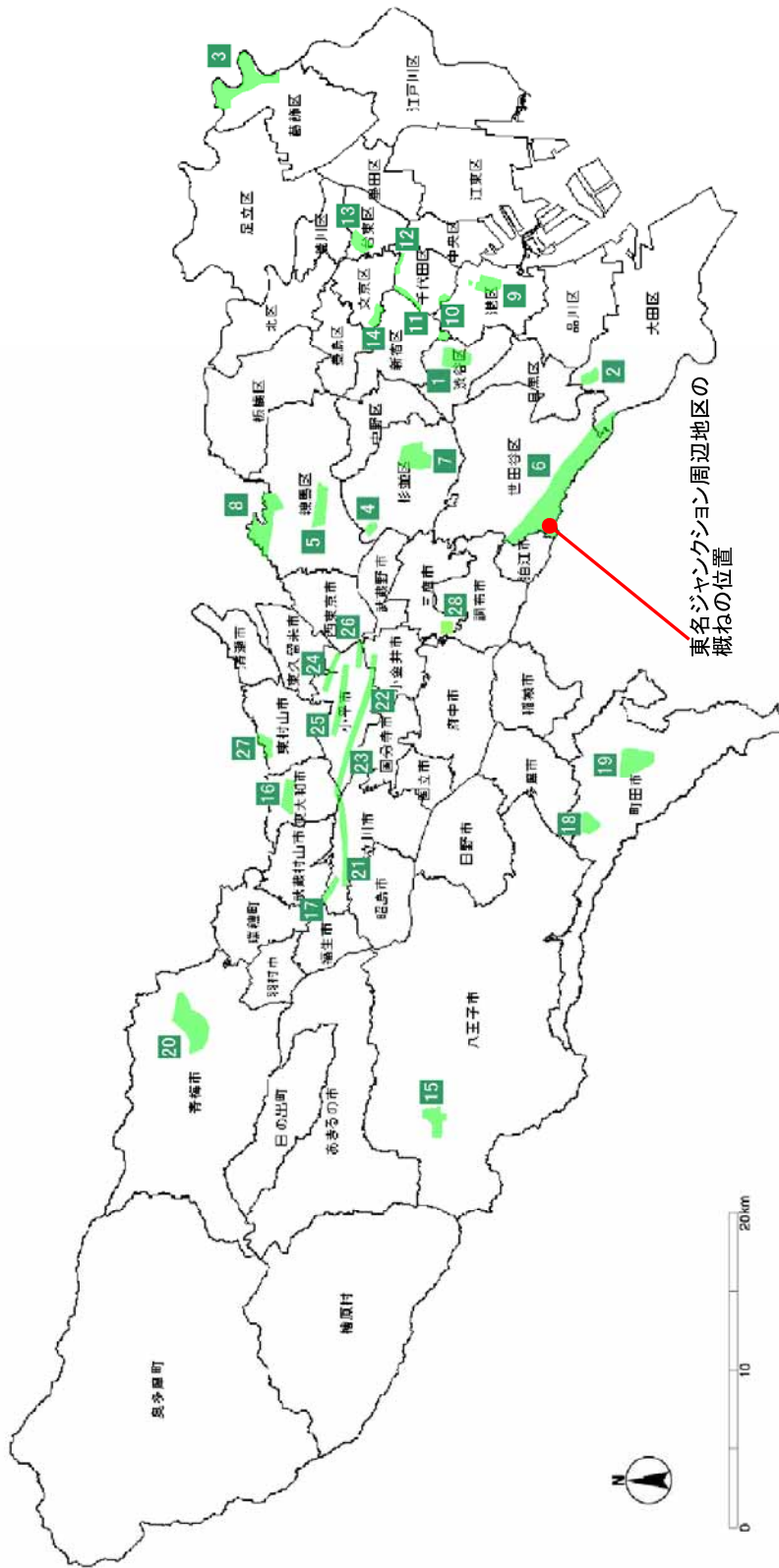
東名ジャンクション周辺地区では、全域が、風致地区(第二種)が指定されており、道路境界や敷地境界から、建物の壁面を一定距離後退させる必要があります。

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