

東名ジャンクション周辺地区 第4回 街づくり検討会 【資料】

【目 次】

1．昨年度の振り返り	… 1
2．土地利用の考え方	… 9
3．今回の検討にあたって	… 22

平成26年5月26日(月) 午後6時30分～9時

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

お願い：本資料は、第5回街づくり検討会開催時にお持ちください。

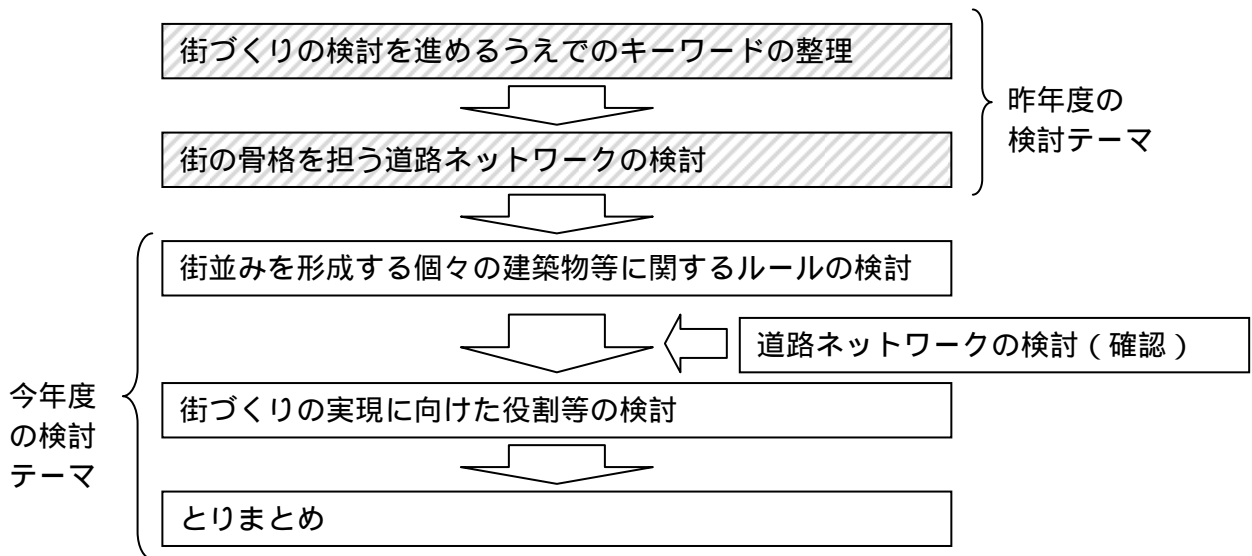
1 . 昨年度の振り返り

(1) 街づくり検討会の流れ

街づくり検討会では、『街づくり方針』に定めた将来像の実現に向けて具体的な街づくりを進めるための方策を検討いただいています。

昨年度は、検討にあたって何がキーワードになるのか確認し、街の骨格を担う道路ネットワークについて検討しました。

【街づくり検討会の検討の流れ】



(2) 今後の話し合いに向けたキーワードの整理 【第1回】

『東名ジャンクション周辺地区街づくり方針』の街づくりの基本方針に対するキーワード

第1回の検討会では、『街づくり方針』の街づくりの基本方針の各内容について、検討する上でのキーワードについて意見交換を行いました。

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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>【1 全体に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全・安心の視点として、大気汚染への対応が必要（ランプ上における大気汚染への対応 大気測定の制度化） 第5の視点として外環工事中の十数年間の外環工事の進捗に合わせた環境整備を具体的にどのように行っていくか？ 避難公園などはどこにあるの？広さは？設備は？ <p>【1-1 に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> 安全・安心 緊急車両の通行条件？ 緊急時の一時避難場所になる農地の確保。 <p>【1-2 に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> 防犯施設の充実（防犯灯など） <p>【1-3 に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> 歩道・自転車道の整備 車道より優先 歩行者、自転車の安全な通行（歩行者、自転車、自動車の通行区分） 子どもが安心して歩ける街づくり 建築時の狭あい道路の改善を進める（安全・安心） 生活道路が通過交通などの抜け道とならないように。緊急車両が通行できるように

《『1. 安全・安心の街づくり』に関するキーワード》

- ・生活環境（大気汚染対策）
- ・緊急車両が円滑に通行できる道路
- ・狭あい道路の改善
- ・安全に通行できる道路

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
<p>2 . 誰もが移動しやすい街づくり</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>【2 全体に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路ネットワークのあり方、特に、多摩堤通りの抜け道にならないようにする方策 ・交通量が多い（渋滞が多い） 移動しにくい ・道路空間の確保（区画整理による確保、高架下を利用した道路の確保） ・狭あい道路の幅員を拡幅すると抜け道になるのでは <p>【2-1 に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ベビーカーでも通行しやすい段差のない歩道 ・電線類の地中化（無電柱化）

《『2 . 誰もが移動しやすい街づくり』に関するキーワード》

- ・通過交通対策
- ・誰もが通行しやすい道路

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
<p>3 . 生活環境の心地よい緑豊かな街づくり</p>	<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>	<p>【3 全体に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代が住みやすいと思える街づくり ・住環境の悪化をいかに防ぐか（外環道からの騒音、大気質の悪化を防ぐための対策...公害測定等）生活環境 緑地帯の規模 <p>【3-1 に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑と水（自然）との共生 ・緑の重要性は認められるが、管理の責任・義務について疑問が多い 道路に突き出ている庭木が多い 私有財産 公園は整備・維持に費用がかかる <p>【3-2 に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地 産地直送野菜 直売所 <p>【3-3 に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境施設等の活用 災害時の倉庫、貯蔵施設 ・死角の除去 外環（環境施設帯）がどのようになるか

《『3 . 生活環境の心地よい緑豊かな街づくり』に関するキーワード》

- ・豊かな自然
- ・適正に管理された緑

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
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>	<p>【4 全体に関するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 40 / 80 (建ぺい率・容積率) の見直し 残地でも地域に残れるように ・ 街づくりと並行して先行エリア内の建築確認の基準、用途地域などを見直すこと ・ 元気を支える 公園の増設 <p>【4-2 に関連するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模スーパーより、地域密着型の商店街 (地域の顔が見える) ・ 三軒茶屋や下北沢を目指すのか 地元だけに閉じるか 住商工の調和か どれに絞るか <p>【4-3 に関連するもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 子育てしやすい街 授乳施設・保育施設の整備・充実

《『4 . 地区の元気を支える街づくり』に関するキーワード》

- ・ 地域密着の商店、ものづくり事業所と住宅が調和した街
- ・ 子育てのしやすい街

【具体の場所におけるご意見】

【野川】

- ・野川の魚、鳥の行く先を案じます 自然破壊がされそうです
- ・野川と子供がふれあえる親水公園

【次大夫堀公園～外環の上部空間】

- ・外環完成時の緑地帯の利用に関して 野川に蓋をして、次大夫堀公園と一体化して公園とし利用すること

【野川沿いの通路】

- ・安全に子供が通行できる生活道路（野川沿いは道が細い）



【補助125号線】

- ・125号線道路が出来ないと話しができない！

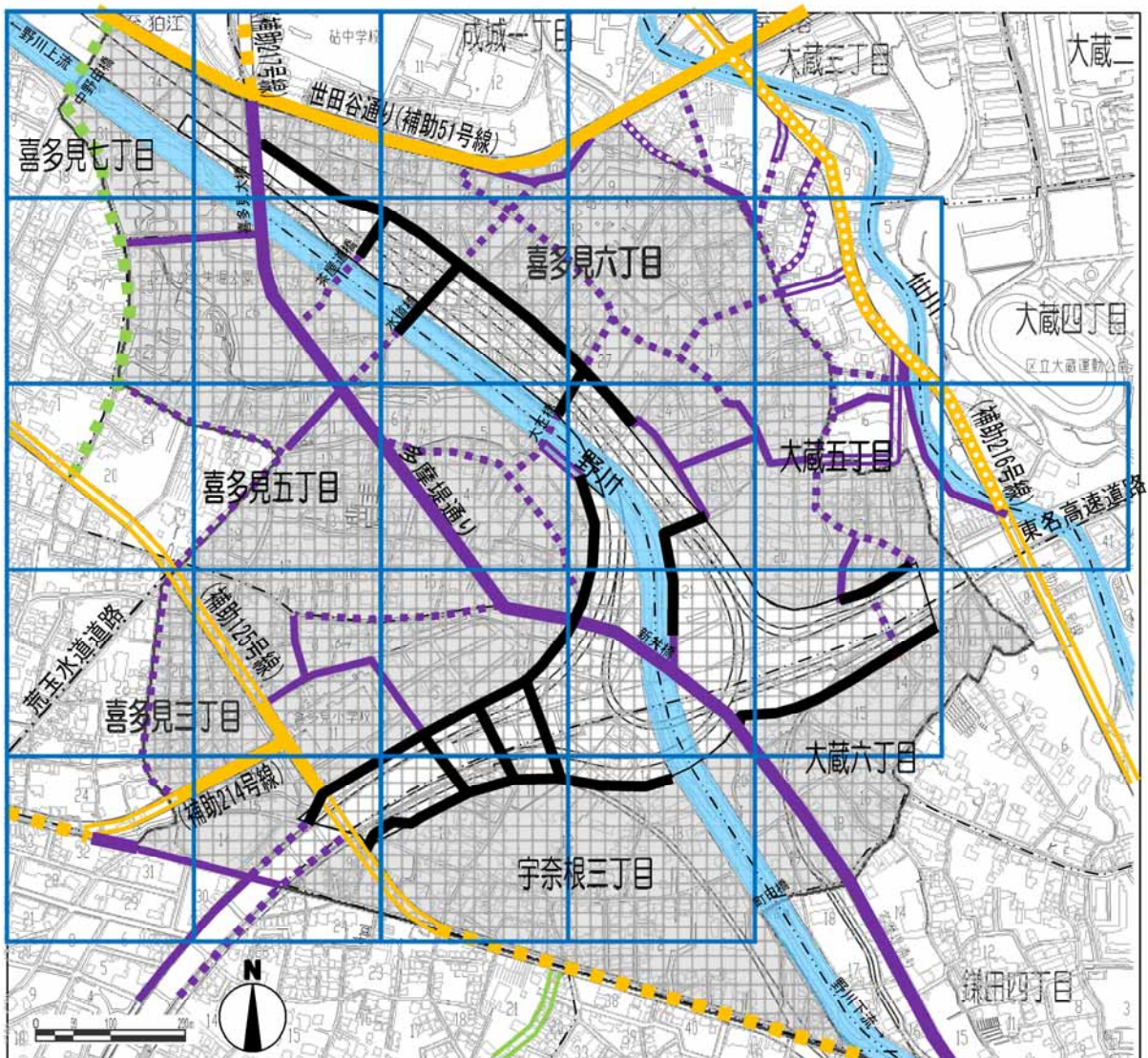
【地区に関連する都市計画道路】

- ・都市計画道路等の進捗状況を知りたい
- ・地区内都市計画道路とまちづくり検討会の関係
- ・道路（都道、区道）区画整理の道路予想線（市街化予想線）とまちづくり検討会の関係

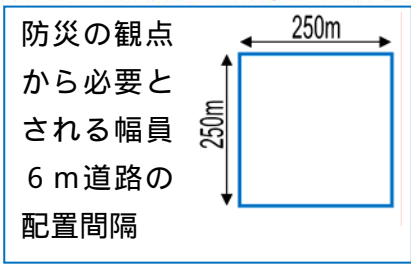
(3) 道路ネットワークのあり方について【第2回・第3回】

道路ネットワークの基本的な考え方に基づき、道路ネットワークの案（たたき台）を皆さんにご提案し、意見交換を行いました。

《道路ネットワークの案（たたき台）》・・・第2回資料

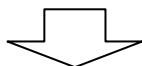


- 凡□例
- 幹線道路・地区幹線道路（幅員 15m～）
 - 主要生活道路（幅員 10m～）
 - 地先道路（幅員 6m～）
 - ■ ■ ■ ■ 拡幅の必要な路線
 - ▬▬▬▬▬ 新設の必要な路線
 - ▬▬▬▬▬ 外環事業者が整備する道路（機能補償道路）
 - 現在事業中の道路
 - 東名ジャンクション周辺地区
- *世田谷区画街路については、幅員に応じて分類しています。



○主なご意見

- ・優先順位を決めて、特に優先度の高いところを中心に取り組むべきである。
(水道橋の前後の道路や、大正橋と機能補償道路をつなぐ新設道路)
- ・道路の検討で、市街化予想線をそのまま活かす必要はない。
- ・消防活動の困難性は解消されるのか。ここまで道路が必要とは思えない。
- ・歩道の設置が必要。車よりも歩行者や自転車の通行を優先すべき。
- ・スクールゾーンや居住者優先とするような規制の検討が必要
- ・道路の段差解消など通行者への配慮が必要(災害時に喜多見6丁目から避難場所の砧小学校への道が階段となっていて車椅子などが心配だ)
- ・機能補償道路や、地区内の道路を幅員6mに整備した場合、通過交通が増えることが予想されるため対策が必要(一方通行、速度制限等など)
- ・電柱地中化を併せて検討できないか。



《道路ネットワークの検討において欠かせないポイント》

【ネットワークのあり方】

- ・消防活動困難区域の解消に最低限必要な幅員6m以上の道路ネットワーク
- ・歩行者優先の生活道路の位置づけ

【道路のつくり方】

- ・優先度を定めた整備の推進
- ・歩行者空間の確保
- ・通過交通対策(居住者、通学優先など)
- ・段差のない道路

道路ネットワーク案については、建物等に関するルールの検討のあと改めて、整理する予定です。

2 . 土地利用の考え方

(1) 建物を建てるための基本的なルール

都市計画法や建築基準法により、建てることのできる建物用途や規模が決まっています。特に、用途地域は街並み形成の一要因となっています。

建物の用途 . . . 用途地域

建物の規模 . . . 建ぺい率、容積率 など

用途地域とは

- ・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】

<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(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>

●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ことができます。



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。

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。

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

- ・ 建ぺい率は、地域の特性に応じて定められます。

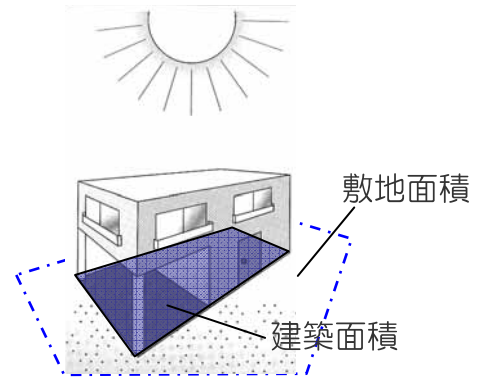
【例】

駅周辺などの商業地

効率よく買い物ができるよう、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



容積率とは

- ・ 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。

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

- ・ 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。

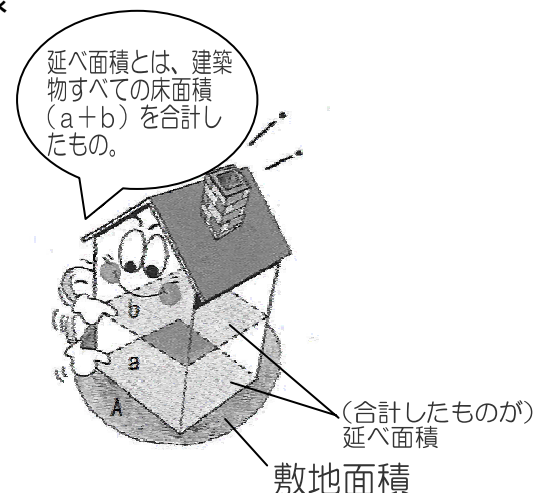
【例】

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に、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



用途地域の指定状況と実際の街並み

世田谷通り沿道

- ・ 4、5階程度の中高層建築物が建ち並んでいます。
- ・ スーパーなど日々の生活に必要な商業施設の立地が見られます。



喜多見六丁目周辺

- ・ 2階建ての戸建住宅が集まっており、閑静な住宅地が形成されています。



多摩堤通り沿道

- ・ 3、4階程度の建築物が建ち並んでいます。
- ・ 小規模なコンビニや飲食店のほかに、事務所やガソリンスタンドも立地しています。



田直地区

- ・ 喜多見六丁目周辺よりもアパートが多く立地していますが、喜多見六丁目と同様に閑静な住宅街が形成されています。



喜多見五丁目周辺

- ・ 2階建ての戸建住宅が集まっており、閑静な住宅地が形成されています。



喜多見東地区

- ・ 現在は戸建住宅の立地がほとんどですが、近年5階建ての介護施設が立地するなど、中高層の住宅街が形成されています。



用途地域（第一種・第二種低層住居専用地域内）による高さ制限

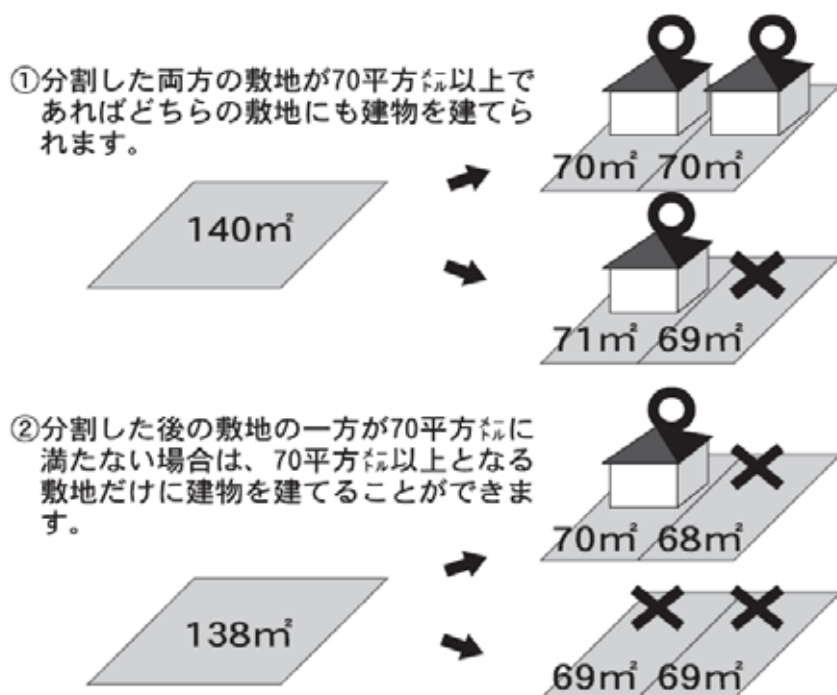
- ・第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域は、低層（一般的には2～4階建）住宅の住環境を保護する地域です。このため、建築物の高さは10m又は12m以下とする地域指定がなされています（建築基準法第55条）。
- ・世田谷区内の場合、原則として、第一種低層住居専用地域では10m以下、第二種低層住居専用地域では12m以下とする高さ制限があります。

用途地域（第一種・第二種低層住居専用地域内）による敷地面積の最低限度

- ・市街地の良好な環境の保全を図るため、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（建築基準法第53条の2）。
- ・新たに建物の敷地を分割する際の敷地面積の最低限度を制限します。
- ・敷地面積の最低制限に満たない敷地は、新たに分割等しない限り、建物の新築や建て替えが可能です。

都市計画で指定された建ぺい率	敷地面積の最低限度
40%	100 m ²
50%	80 m ²
60%	70 m ²

【例】敷地面積の最低限度が70平方メートルである地域で敷地を分割する場合



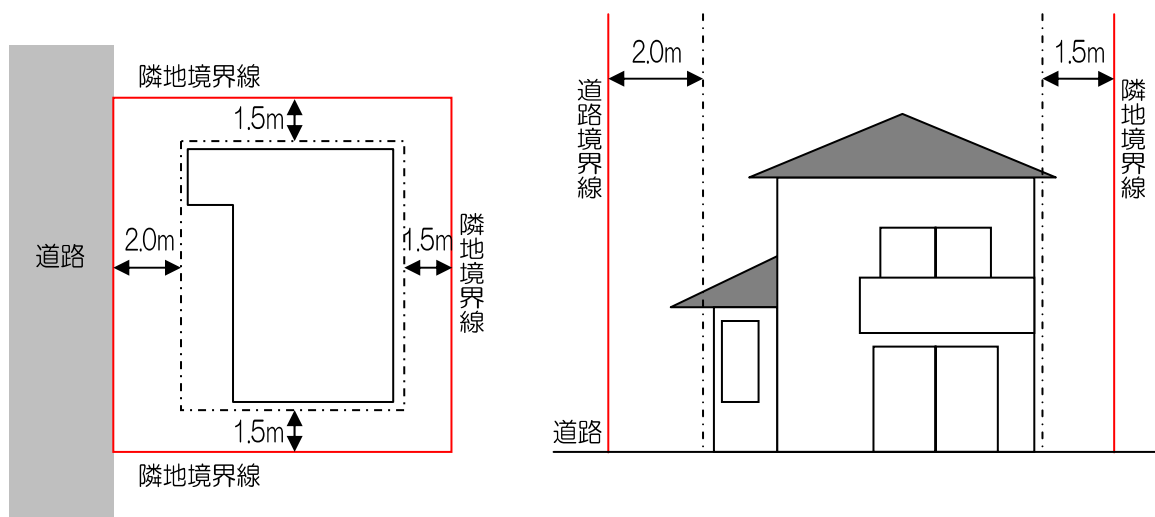
風致地区（第二種）による制限

- 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)に指定されており、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。

建ぺい率	40%以下
建築物の高さ	15メートル以下
壁面後退距離（道路側）	道路側 2メートル以上
壁面後退距離（その他）	他の部分 1.5メートル以上

敷地の大きさや形状、緑化等の条件により、上記の基準は緩和される場合があります。

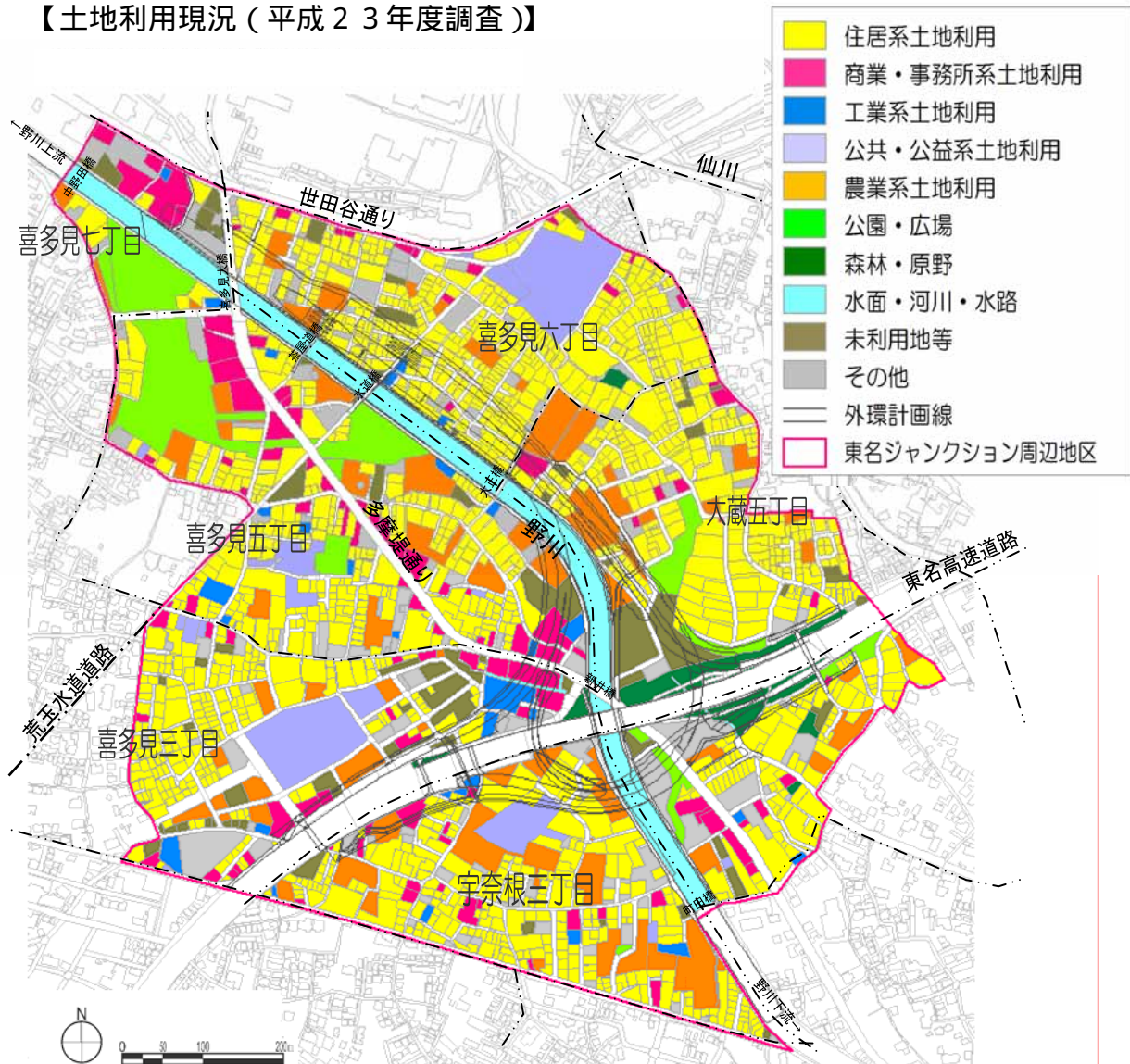
《壁面後退の例》



(2) 現在の土地利用

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。【ガイダンス P20 より】
用途地域の指定状況や、将来の土地利用のあり方とを見比べながら、変更すべき点等について検討します。

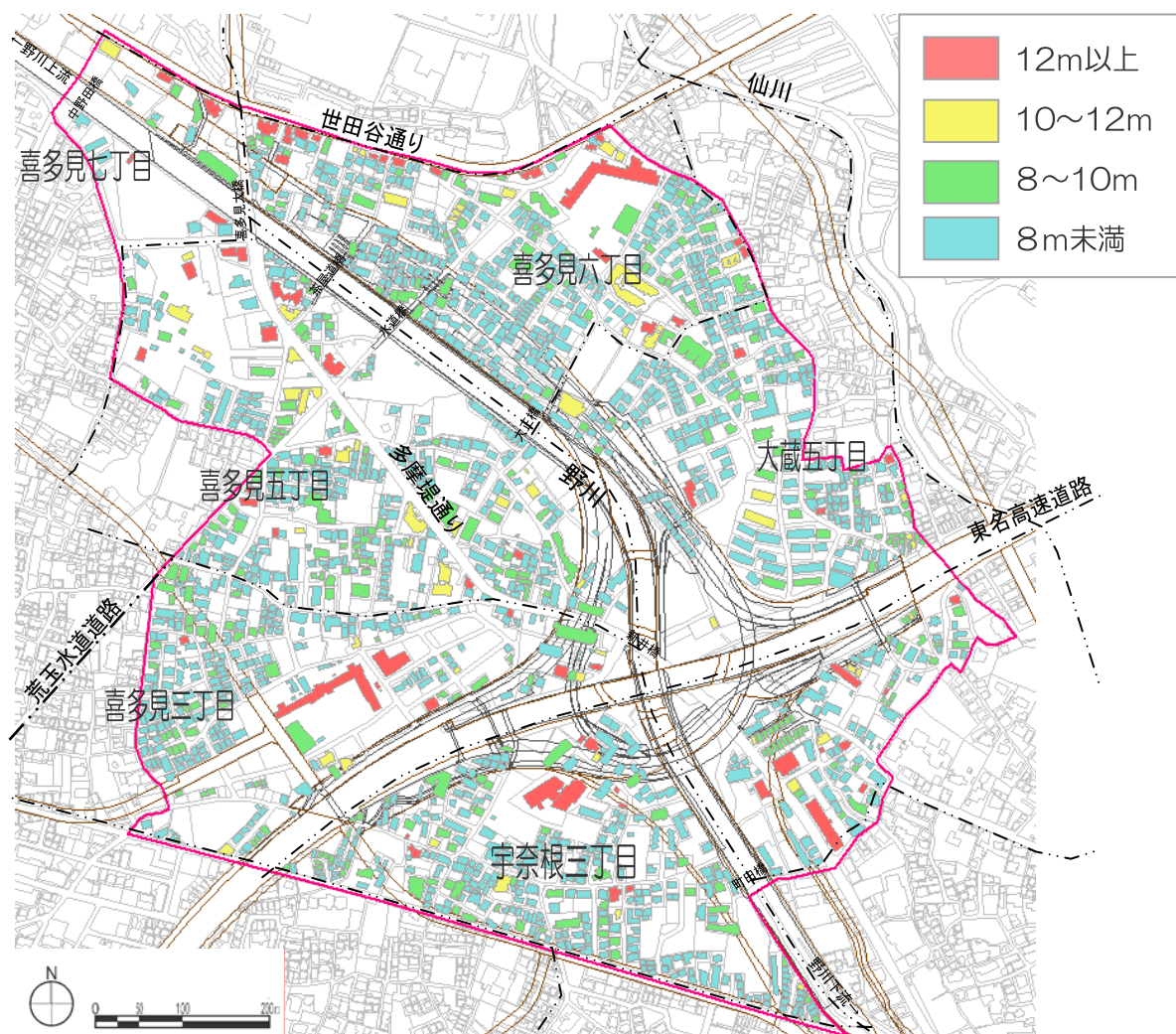
【土地利用現況（平成23年度調査）】



その他の内訳
屋外利用地、仮設建物、倉庫など

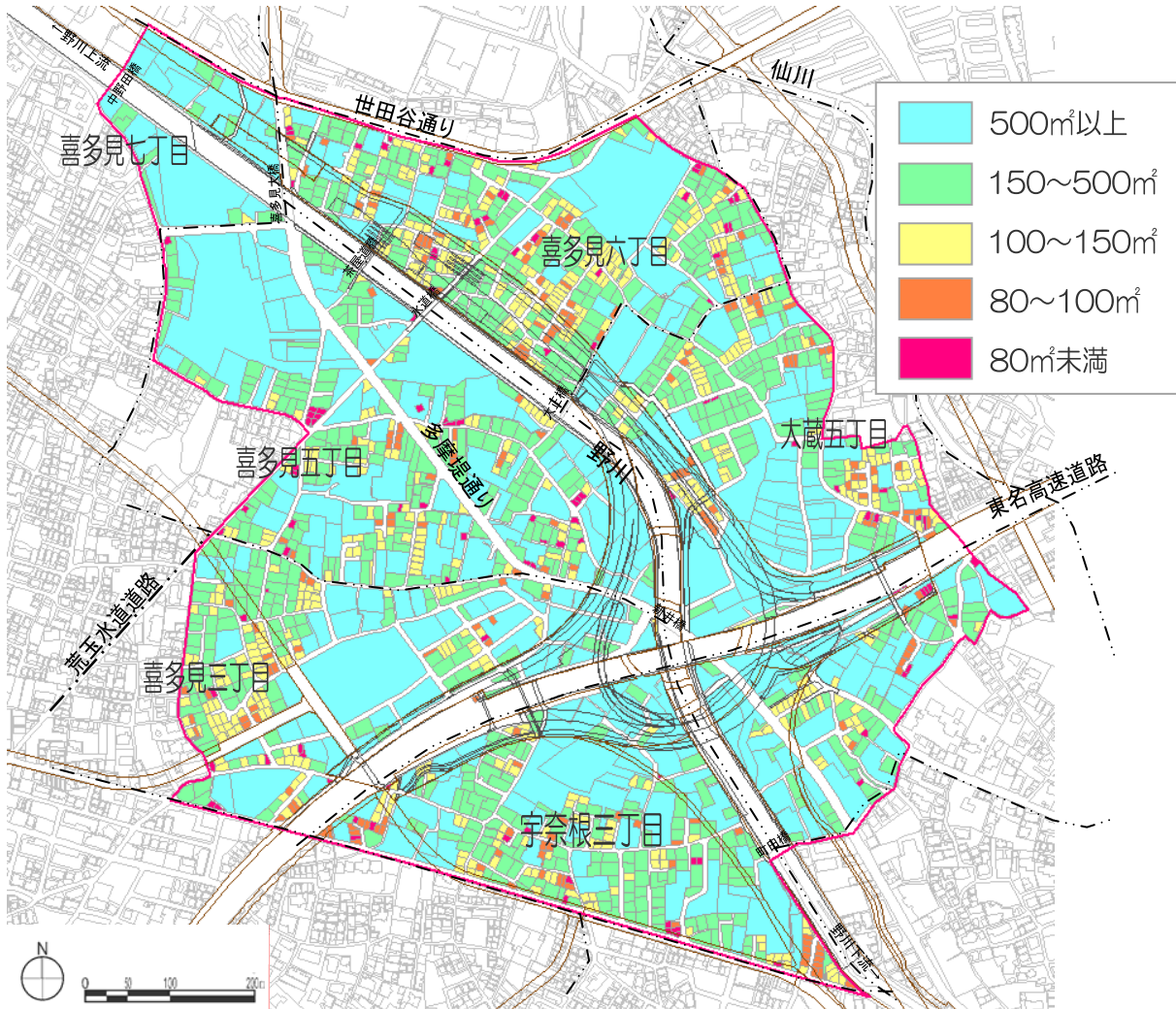
本地区の大半が第一種低層住居専用地域に指定されており、地区内の建物は、高さ8m未満の建物（概ね1～2階建て）が多く見られます。敷地規模の大きいところでは高さの高い建物も見られます。

【地区内の建物の高さ分布（平成23年度調査）】



80 m²以上の敷地が多く、500 m²以上の大規模な敷地もみられます。

【敷地規模の分布状況（平成23年度調査）】



(3) 街づくり方針に定めた今後の土地利用のあり方

『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。【ガイダンスP21より】
街づくり方針の土地利用の考え方を基本として、今後どのような建物を誘導し、街並みをつくっていくのかについて検討します。



(4) 基盤整備と土地利用の関係

区画道路等の都市基盤が整備されることで、利便性、安全性及び快適性の向上が期待されます。土地利用の変化が想定されるなかで、都心居住の推進、住環境の保全などを図ることを目的として、地区の将来像に合わせた計画的な街づくりを進めることとなります。

《地区内の道路基盤が確保されゆとりある街並みを形成している例》

土地区画整理事業により道路基盤等を整備しながら地区計画で街並みの誘導を図っている地区

喜多見東地区


田直地区

【現状の街並み】

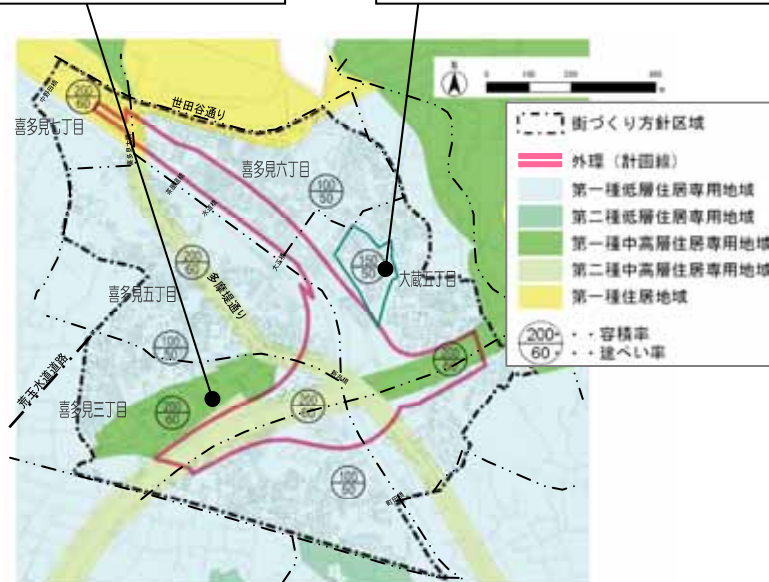


【用途地域の指定】
 区画整理施行前
 第一種低層住居専用地域
 (建ぺい率 50% 容積率 100%)
 区画整理施行後(現在)
 第一種中高層住居専用地域
 (建ぺい率 60% 容積率 200%)
 第二種中高層住居専用地域
 (建ぺい率 60% 容積率 200%)

【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%)



【周辺地区における用途地域指定状況と容積率・建ぺい率】

・建ぺい率・容積率は用途地域のほか、地区計画や風致地区の指定により制限されています。

地区名 (用途地域)		建ぺい率(%)				容積率(%)	
		用途地域	地区計画	風致特例許可		用途地域	地区計画
				なし	あり		
世田谷西部地域 (第一種低層住居)		50	基盤整備 前 40 後 50	40	50	100	基盤整備 前 80 後 100
喜多見 東地区	住宅地区 (一中 ^{*1})	60	-	40	50	200	敷地規模に 応じて 100~200
	沿道地区 (二中 ^{*2})						
田直地区 (第一種低層住居)		50	-	40	50	150	120・150

* 1 : 第一種中高層住居専用地域、* 2 : 第二種中高層住居専用地域

この表は制限の概要を記載したものであり、敷地の大きさなどにより一部制限が異なる場合があります。

地区計画により道路基盤を整備するとともに良好な住宅市街地の形成を図っている地区・・・大蔵地区

【現状の街並み】



【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%）

【周辺地区における用途地域指定状況と容積率・建ぺい率】

・建ぺい率・容積率は用途地域のほか、地区計画や風致地区の指定により制限されています。

地区名 (用途地域)		建ぺい率 (%)				容積率 (%)	
		用途地域	地区計画	風致特例許可		用途地域	地区計画
				なし	あり		
世田谷西部地域 (第一種低層住居)		50	基盤整備 前 40 後 50	40	50	100	基盤整備 前 80 後 100
大蔵地区	住宅地区 A (一低*1)	50	-	40	45 50	100	-
	住宅地区 B (一中*2)	60	-	40	50	200	敷地規模 に応じて 120~200
	住宅地区 C (一中*2)						-
	沿道地区 (一住*3)						-

* 1 : 第一種低層住居専用地域、* 2 : 第一種中高層住居専用地域、* 3 : 第一種住居地域

この表は制限の概要を記載したものであり、敷地の大きさなどにより一部制限が異なる場合があります。

【参考】前面道路幅員と建物規模の関係について

建築基準法(第52条)において、道路幅員と容積率の関係について規定されています。

道路幅員 12m以上であれば、都市計画で指定された容積率まで建築可能
道路幅員 12m未満の場合、道路幅員に係数(用途地域に応じて設定)を乗じた数値または都市計画で指定された容積率以下まで建築可能

- | | |
|------|-----------------|
| 《係数》 | ➤ 住居系の用途地域：4/10 |
| | ➤ その他の用途地域：6/10 |

《例》第1種中高層住居専用地域 容積率200%指定の場合

敷地に接している道路の幅員が12m以上
200%まで可。

敷地に接している道路の幅員が12m未満
道路幅員に4/10を乗じた数値が200%の内小さい値まで可。

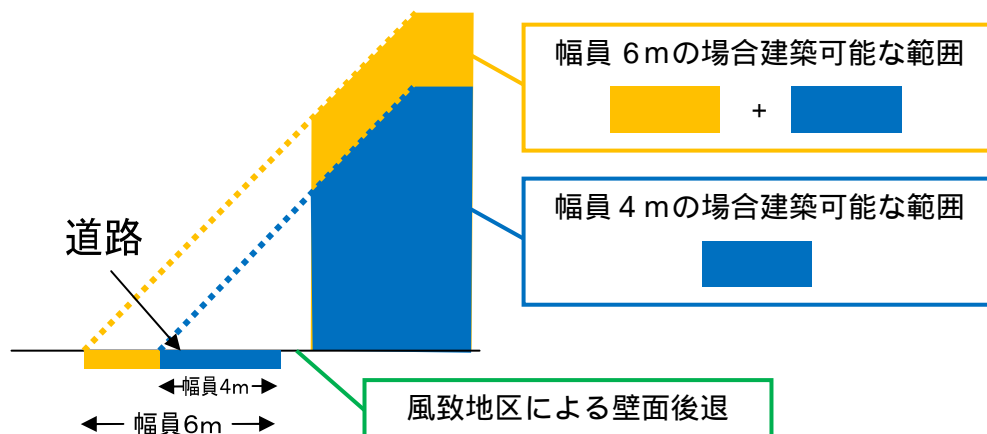
道路幅員が4mの場合・・・ $4 \times 4/10 = 16/10$ (160%)
こちらの数値が小さいので 160%まで(都市計画で指定された容積率までは利用できない)

道路幅員が6mの場合・・・ $6 \times 4/10 = 24/10$ (240%)
指定容積率のほうが小さいので 200%まで(都市計画で指定された容積率まで利用できる)

建築基準法(第56条)において、道路に面する建物によって、採光や通風等環境を確保するため、道路幅員と建物の建てられる範囲の関係が規定されています。(いわゆる道路斜線制限)

道路幅員によって建物が建てられる範囲が異なります。

【イメージ図】



3 . 今回の検討にあたって

東名ジャンクション周辺地区において、望ましい街並みづくりのためにどのような用途の建物を誘導していくべきかについて検討します。

【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
- これらがどこにあるのが望ましいか？（ゾーニングといいます）

誘導すべき街並みの実現のために必要となる個別の建物等に関する街づくりルール（地区計画等）については、次回検討する予定です。