

# 東名ジャンクション周辺地区 第9回 街づくり検討会 【資料2】

※資料の位置づけ

この資料は、第1回から第8回の街づくり検討会で配布した資料をもとに、資料1の参考欄にある区の間考え方を整理したものです。

平成26年12月17日(水) 午後6時30分～9時

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

※当日はこちらの資料をお持ちください

## 【目次】

<b>1. 東名ジャンクション周辺地区街づくり方針</b>	… 1
街づくりの基本方針	… 1
街づくりの基本方針図	… 2
<b>2. 道路ネットワークに関する資料</b>	… 3
(1) 道づくりの方向性	… 3
(2) 道路が持つ機能	… 4
①道路の分類	… 5
②防災機能	… 7
③空間機能	…1 2
④市街地形成機能	…1 2
(3) 道路整備に係る防災上の課題	…1 5
①防災生活圏の形成	…1 5
②延焼遮断帯の形成	…1 5
③消防活動困難区域の解消	…1 5
④緊急輸送道路ネットワークの充実	…1 5
⑤避難所など目的地までの複数経路の確保	…1 6
⑥避難困難区域の解消	…1 6
(4) 道路空間の確保の方法	…1 7
①道路空間の確保の考え方	…1 7
②【参考】現在の空間確保に関する制度	…2 0
(5) 道路ネットワークが不完全であることによる、 日常生活への影響	…2 2
(6) 世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画に基づく 安全で快適な歩行空間づくりに向けた施策	…2 2
(7) 「土地区画整理事業を施行すべき区域」の課題を踏まえた、 地区計画等のルールによる街づくり	…2 3
①土地区画整理事業を施行すべき区域とは	…2 3
②土地区画整理事業とは	…2 4
③市街化が進んでいる場合の土地区画整理事業の課題	…2 5
④「すべき区域」の指定の経緯	…2 5
⑤「すべき区域」における制限	…2 6
⑥市街化予想線とは	…2 6
⑦「すべき区域」の課題と対応	…2 8

### 3. 街並みの形成に関する資料 … 29

- (1) 【参考】用途地域、建ぺい率、容積率について … 29
  - ①用途地域とは … 30
  - ②建ぺい率とは … 30
  - ③容積率とは … 30
  - ④用途地域の指定状況と実際の街並み … 31
- (2) 世田谷区の身近な街づくりに関するルールについて … 32
  - ①地区街づくり計画 … 32
  - ②地区計画 … 32
  - ③区民街づくり協定 … 33
  - ④建築協定 … 33
  - ⑤緑地協定 … 33

### 4. みどりに関する資料 … 34

- (1) 世田谷区みどりとみずの基本計画 … 34
  - ①目標とする将来像 … 34
  - ②計画の基本方針 … 35
  - ③施策の体系 … 36
    - 「世田谷らしいみどりとみずの保全」に関する施策 … 37
    - 「地域の水循環の回復と水環境の再生」に関する施策 … 38
    - 「地域にあったみどりとみずの創出」に関する施策 … 39
    - 「みどりとみずのある暮らしの応援」に関する施策 … 41
- 【参考】農地に関する計画等 … 42
  - ①生産緑地地区 … 42
  - ②農地保全方針 … 42
  - ③農の風景育成地区 … 43
- 【参考2】緑化に関する支援制度 … 44

### ◇ 参考資料（イメージ写真等） … 47

# 1. 東名ジャンクション周辺地区街づくり方針

## 街づくりの基本方針

### (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.外環整備に伴い分断が予想される歩行者系の道路について、代替、補完する歩行者の通り道を確認して、既存道路の歩行者空間の拡充とともに、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。



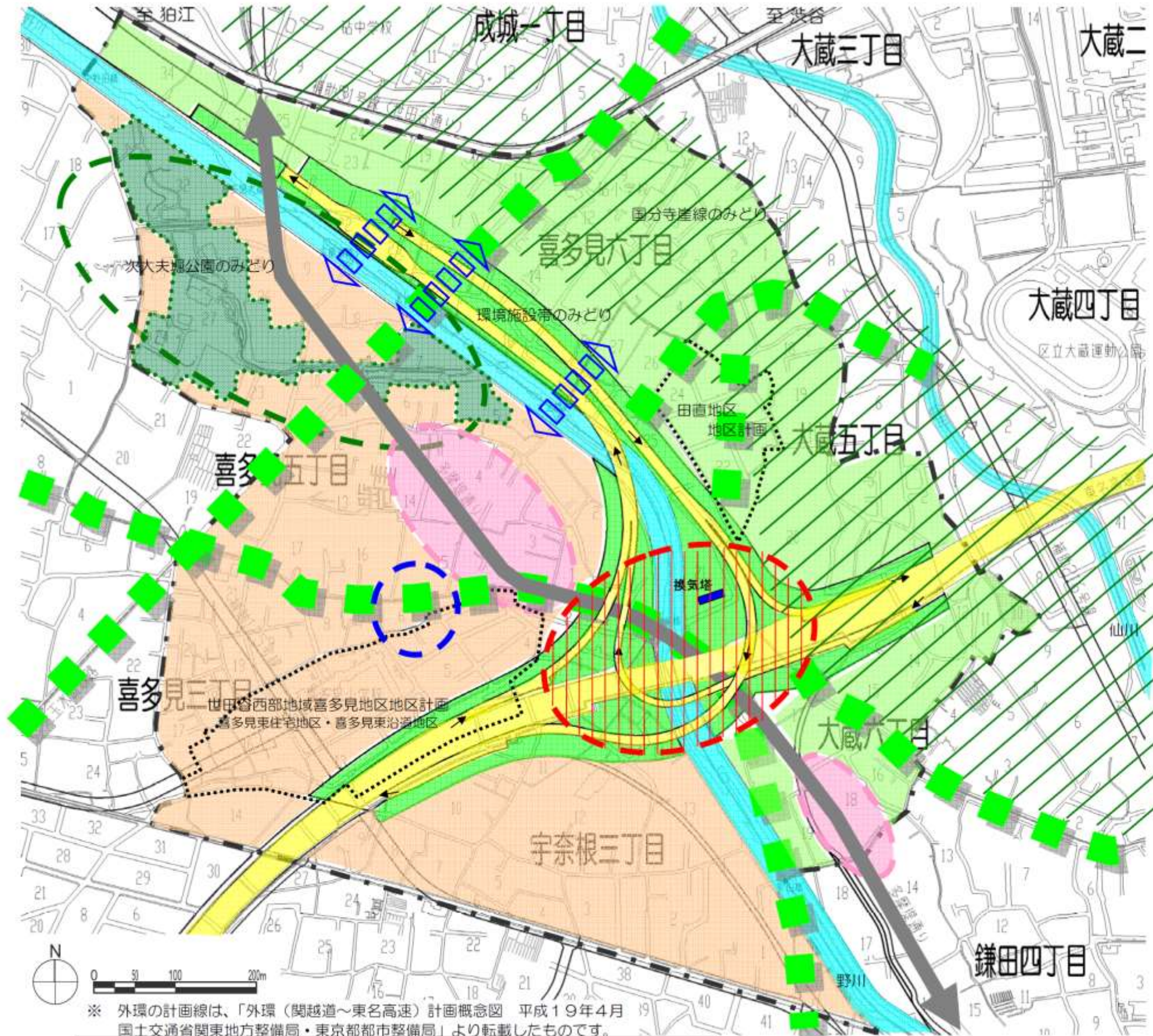
### (4)地区の元気を支える街づくり


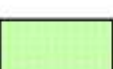










- 4-1.地域の資源である生産緑地を保全し、都市の農業を活かした地産地消の街づくりを目指す。
- 4-2.周辺環境に配慮しながら、身近なものが買える商店や地元のものづくり事業所等、住商工が調和した街づくりを目指す。
- 4-3.自治会活動など地域の様々な取り組みを活かし、地域のつながり・コミュニティを大切にしながら、手を取り合って助けあえる街づくりを目指す。





街づくりの基本方針図



- 【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）

※ 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。  
 ※ 都市計画線内の連絡路の構造等については、変更になる可能性があります。



## 2. 道路ネットワークに関する資料

### (1) 道づくりの方向性

- ・「せたがや道づくりプラン」では、基本構想や都市整備方針が掲げる将来像の実現に向けて、進めるべき道づくりの方向性を示しています。

#### 防災・減災に寄与する道づくり

都市における道路は、避難路、延焼遮断帯、消防活動のためのスペース、緊急物資輸送路など、災害発生から復旧復興に至るあらゆる場面で多様な役割を担う大変重要な施設です。

災害に強く、復元力を持つまちの実現のため、ハード面での対策として、道路のもつ防災・減災機能を重視し、防災性向上に寄与する道づくりを推進していきます。

#### すべての人にやさしい道づくり

道路は、子供から高齢者、障害者などさまざまな人がいろいろな目的、手段で利用する施設です。

高齢者の移動手段となるシニアカーや車椅子の利用者にも配慮し、ユニバーサルデザインの視点を踏まえ、多様な利用者の意見も反映し、全ての歩行者にとって安全で楽しく歩ける道路整備を推進します。また、自転車走行環境に配慮した道路整備、公共交通不便地域の解消につながる道路整備など、さまざまな交通手段に対応する道づくりを進めていきます。

#### 環境の向上に資する道づくり

世田谷区内の道路網を整え自動車交通を分散化、円滑化することで、住宅地内の通過交通を減らし住環境の改善を図るとともに、渋滞解消により排出ガスを削減します。また、道路内の緑化を充実し、連続したみどりの空間を創出するなど、環境の向上に資する道づくりを進めます。さらに維持管理性を考慮した設計、雨水浸透施設の設置、しゃ熱性舗装の施工、街路灯のLED化など環境を重視した道路の整備を行っていきます。

#### 人が集い街のにぎわいを高める道づくり

人々が多く集まる駅周辺などでは、街のにぎわいを高め、人々がいきいきと交流するコミュニティの場とするため、オープンカフェの設置等も想定したゆとりある歩行者空間、広場を整備するとともに、これらの拠点間をつなぐ都市軸となる道づくりを進めていきます。

#### 広域的な課題解決に資する道づくり

国や東京都、近隣自治体との協力、連携によって、世田谷区内だけでなく区周辺の道路整備を推進し、道路交通環境の改善、防災・減災対策の充実など、広域的な課題を解決するための道づくりを進めていきます。

【出典】『せたがや道づくりプラン 道路整備方針』（平成26年3月）

## (2) 道路が持つ機能

- 道路には、交通機能、防災機能、空間機能、市街地形成機能があります。

基本的な機能	視点
交通機能	交通処理機能の確保 都市の骨格となる道路ネットワークの形成 公共交通（路線バス等）の導入空間 交通結節点における通行機能の向上 （公共交通機関相互の円滑な乗り継ぎなど） 円滑な物流の確保 等
防災機能	緊急輸送道路の拡充 避難路のネットワーク化 延焼防止（延焼遮断帯及び延焼遅延帯） 防災拠点（区立小中学校等）へのアクセス 消防活動のスペース 等
空間機能	生活空間の確保（イベントや交流の場、通風や採光の確保など） 都市環境保全（緑化等） ライフライン施設（電気、電話、ガス、上下水道など）の設置 等
市街地形成機能	都市の骨格形成 居住環境区域の形成 景観の軸線形成 等

【出典】『せたがや道づくりプラン 道路整備方針』（平成 26 年 3 月）

## ① 道路の分類

- 道路が持つ交通機能の1つとして、都市の骨格となる道路ネットワークの形成があります。
- 道路ネットワークについては、道路の機能に応じて段階的に構成することにより、交通の分散を図ります。
- また、幅員を確保することにより、歩行者と自動車等の交通とを分離して安全性の確保を図ることができます。

### 【段階構成】

分類	幅員等	交通の主な機能	代表的な路線
幹線道路	歩道と車道を分離した片側2車線以上の相互通行の道路であり、幅員は22m以上です。	主に長距離の移動に使われることを目的とし、大量の自動車交通を処理する役割を担います。	環七通り 環八通り 玉川通り
地区幹線道路	歩道と車道を分離した片側1車線以上の相互通行の道路であり、幅員は15m以上です。	主に中距離の移動に使われることを目的とし、地域のバス交通や隣接する区や市を結ぶ役割を担います。	世田谷通り 駒沢通り 淡島通り
主要生活道路	歩道と車道を分離した道路とし、整備形態は地域の実情にあわせて行います。幅員は10～13mです。 <sup>※1</sup>	幹線道路と地区幹線道路で囲まれたエリアの交通を処理する役割を担います。	赤堤通り 城山通り 梅丘通り
地先道路 <sup>※2</sup> (6m以上)	歩行者の安全性を高め、消防車両の通行や消火活動が可能な道路で、幅員は6～8m程度です。	各宅地から主要生活道路や地区幹線道路までを結ぶ道路であり、日常生活の中で利用する最も基本となる道路です。	

※ その他道路の分類には、鉄道とバスの乗り継ぎなど交通を結節する駅前交通広場や、自転車と歩行者のみが利用できる自転車・歩行者専用道路があります。

※1 自転車走行環境の整備が必要な場合は、幅員13mを標準とします。

※2 地先道路には幅員6m未満の道路も含まれますが、計画的な整備を行う地先道路として、本プランでは幅員6m以上の道路を対象とします。幅員が4m未満の道路は、狭あい道路整備事業により幅員4mに拡幅します。

【出典】『せたがや道づくりプラン 道路整備方針』（平成26年3月）



《道路の段階構成イメージ（世田谷区内）》

幹線道路



幅員  
22m以上  
環八通り  
玉川通り  
など

地区幹線道路



幅員  
15m以上  
世田谷通り  
駒沢通り  
など

主要生活道路



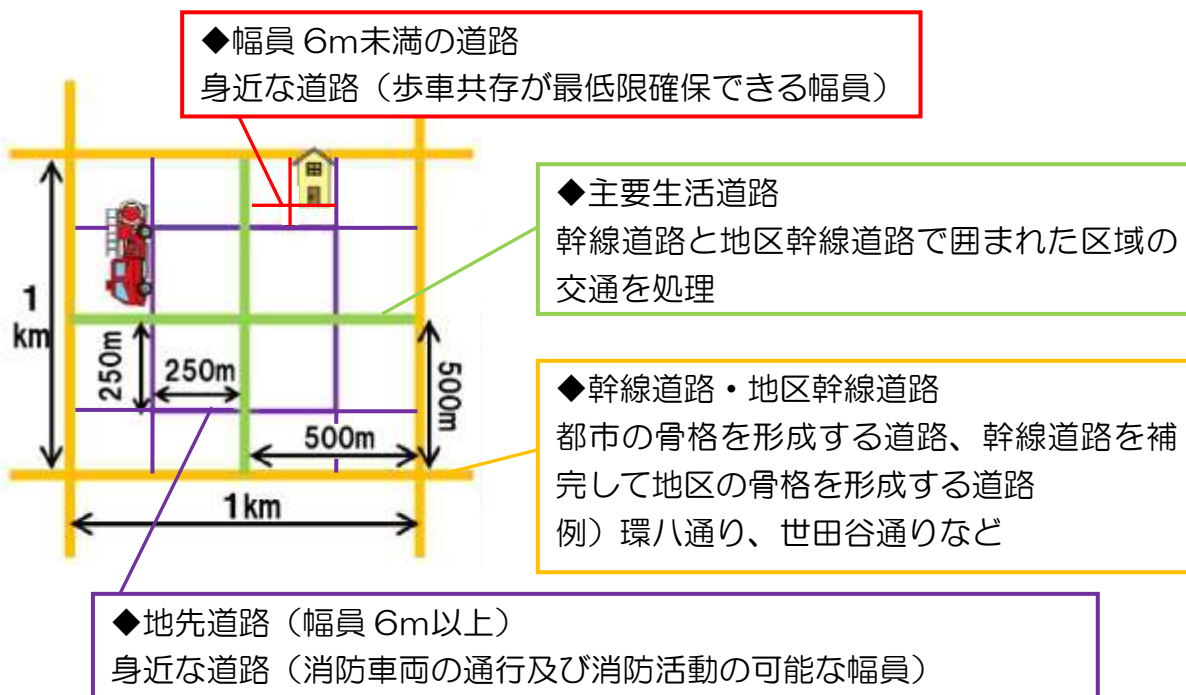
幅員  
10~13m以上  
赤堤通り  
城山通り  
など

地先道路



幅員  
6~8m程度

《道路網の段階的な構成イメージ》

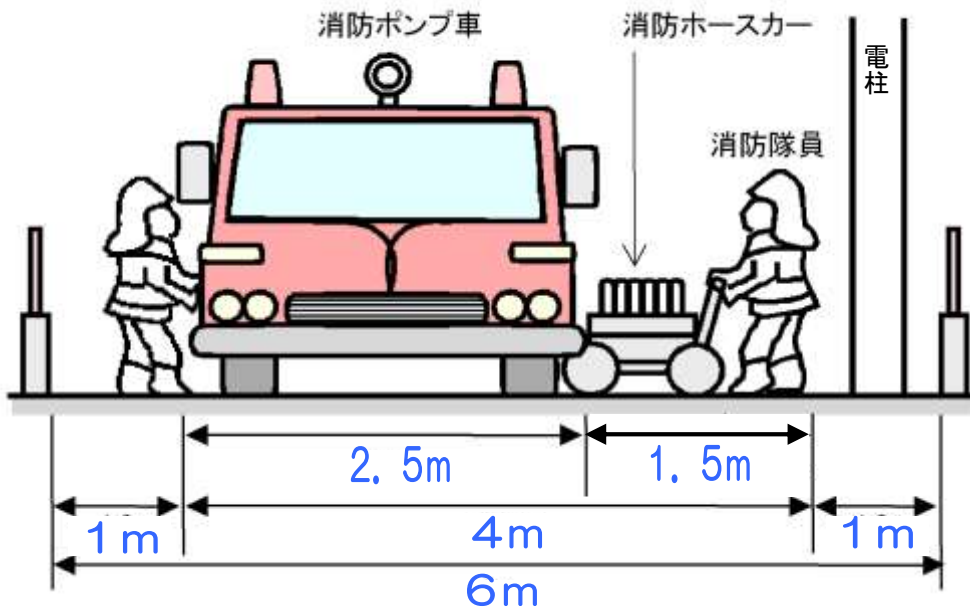


## ② 防災機能

### ●消防活動のための空間

- ・いざという時にも消防活動を円滑に行うためには、道路の幅は**6m程度必要**とされています。

《消防活動に必要な空間》

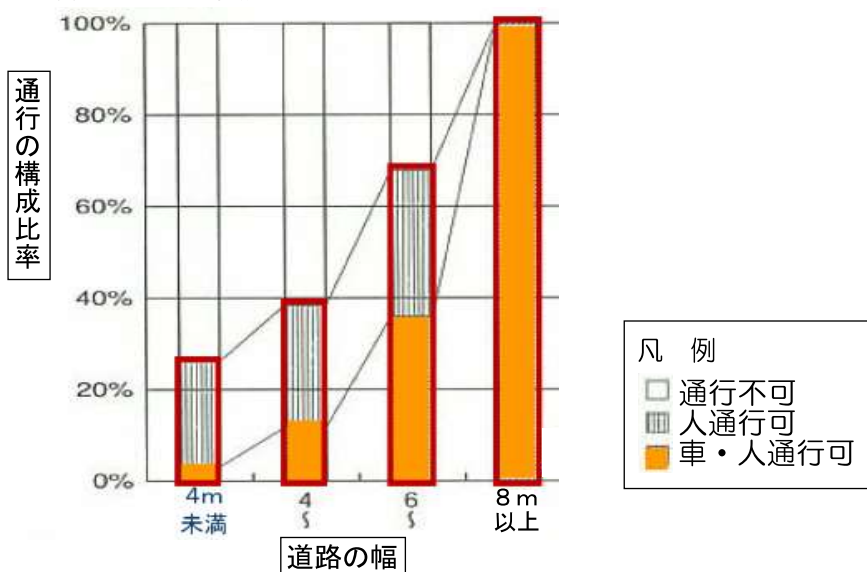


【出典】「震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引」(ぎょうせい) より作成

### ●避難のための空間

- ・幅が4mに満たない道路では7割以上の道路で通行ができなくなりました。一方、幅が**6m程度になると**7割程度の道路で、通行可能であり、避難する空間が確保できていました。

《阪神・淡路大震災における道路の幅と通行状況の関係》

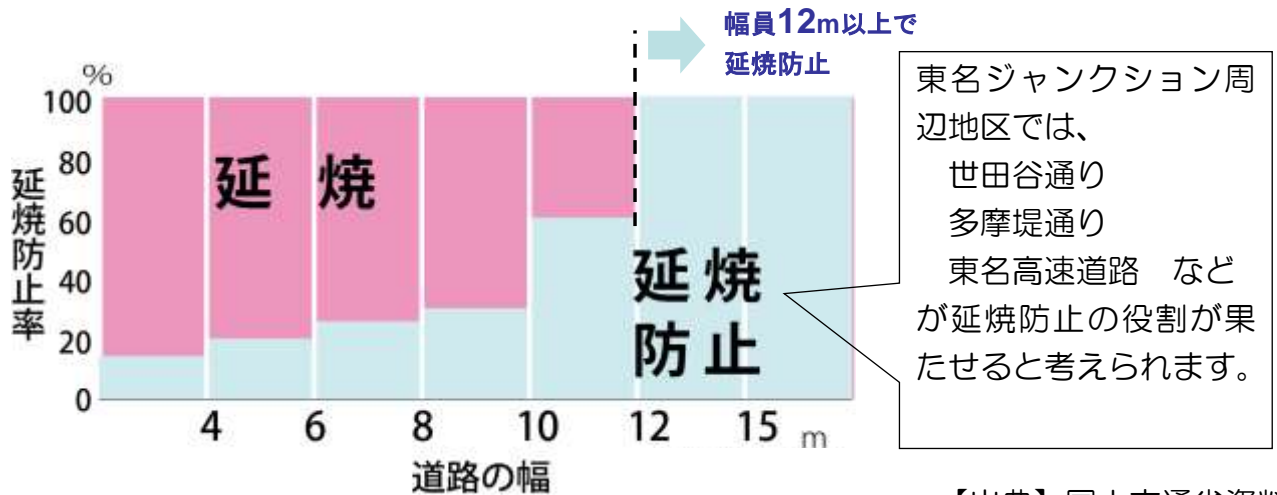


【出典】「震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引」(ぎょうせい) より作成

### ●延焼防止のための空間

- 幅が4m未満の道路沿道では、8割以上の建物が延焼したという統計があります。幅が6mになると約3割が延焼することなく、また幅12m以上の道路では延焼がほとんどないことから、広い幅員の道路による延焼防止の効果が確認されています。

《阪神・淡路大震災における道路の幅と延焼の関係》



【出典】国土交通省資料

### ●防災生活圏の形成

- 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。

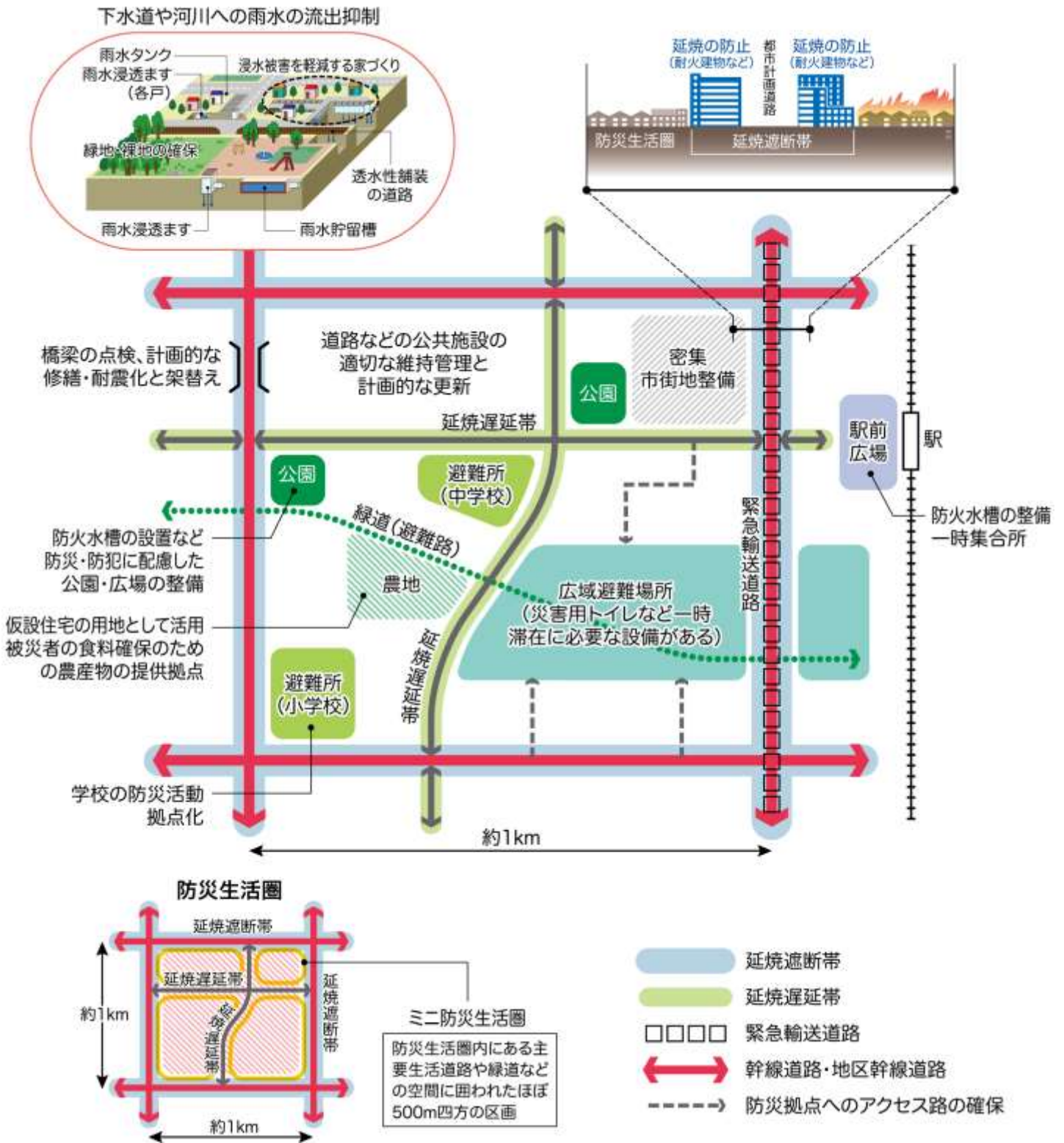
◇防災生活圏：地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設などの延焼遮断帯で周辺を囲まれたエリア

◇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8m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》

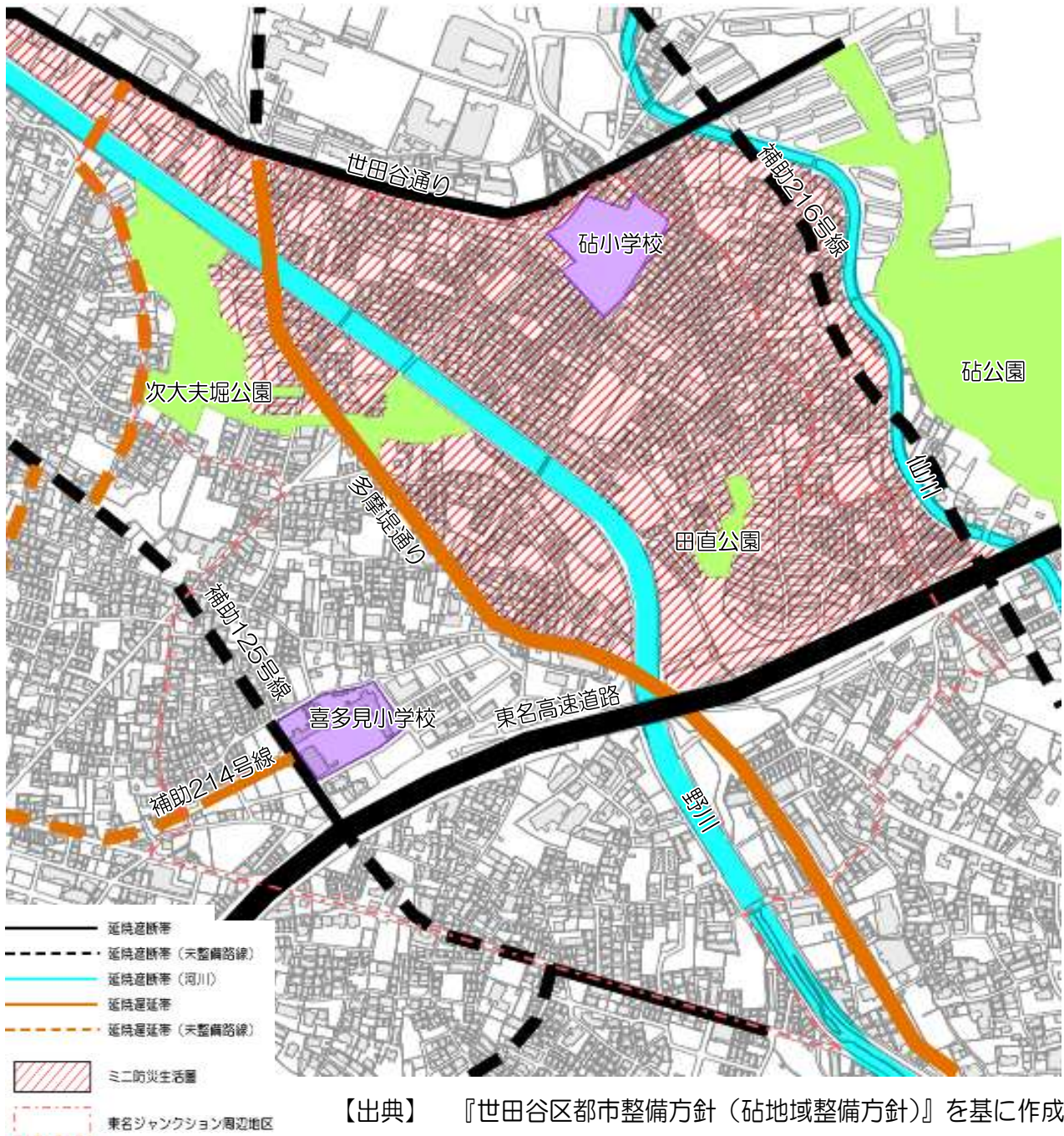


【出典】『世田谷区都市整備方針（都市整備の基本方針（案））』



- 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》



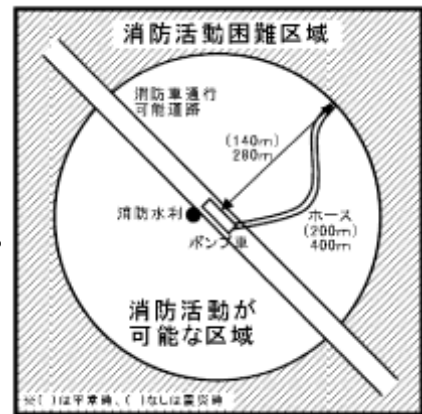
【出典】 『世田谷区都市整備方針（砧地域整備方針）』を基に作成



●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。

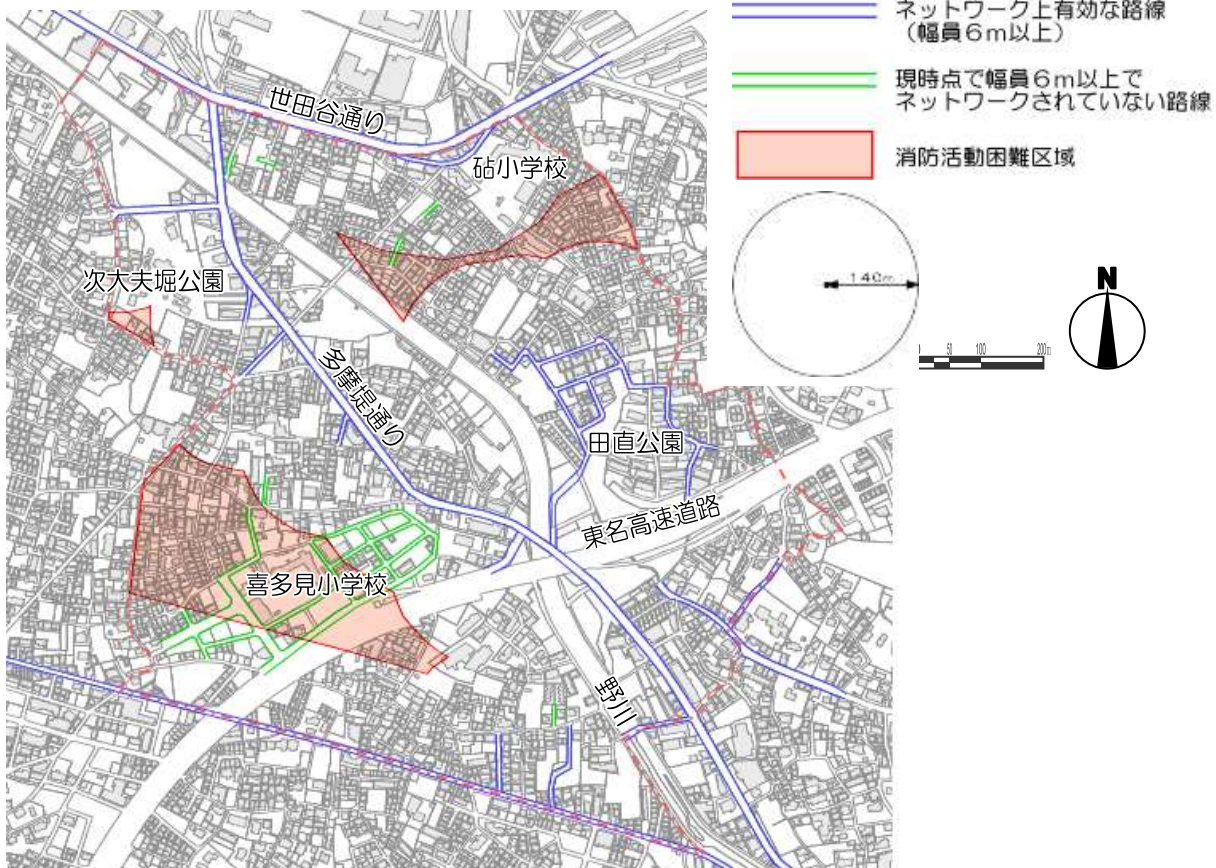
※災害時には280m、平常時には140m



【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のためには、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。
- 消防活動困難区域の解消のためには、幅員6m以上の地先道路を、**防災の観点から250mごと**に配置する必要があります。

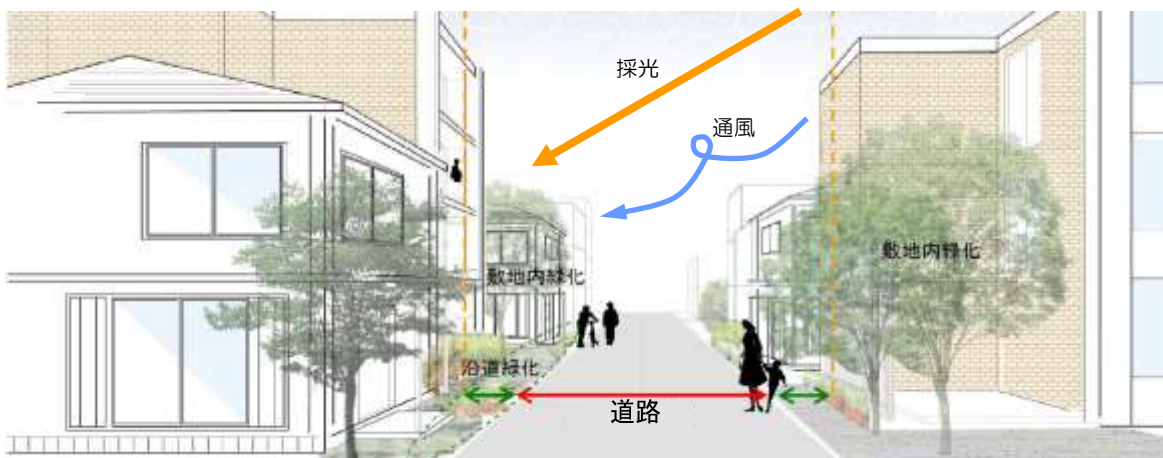
《地区内の消防活動困難区域》





### ③ 空間機能

- 沿道において植樹による地区の緑化促進や、道路により建物と建物の間に空間が生まれることによる通風や採光の確保が期待されます。



### ④ 市街地形成機能

- 家や店舗を建てたり畑を耕すなど土地を利用するためには、その土地に出入りするための道路が必要です。土地の利用が活発になるとそれに応じた道路が必要になってきます。このように、都市の構造は、道を骨格として形成されるといえます。

#### 《参考》

建物を建てる時、その敷地は幅員4m以上の道路に接していなければなりません（建築基準法第42条・43条）。

●**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》

ア. 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

【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%)

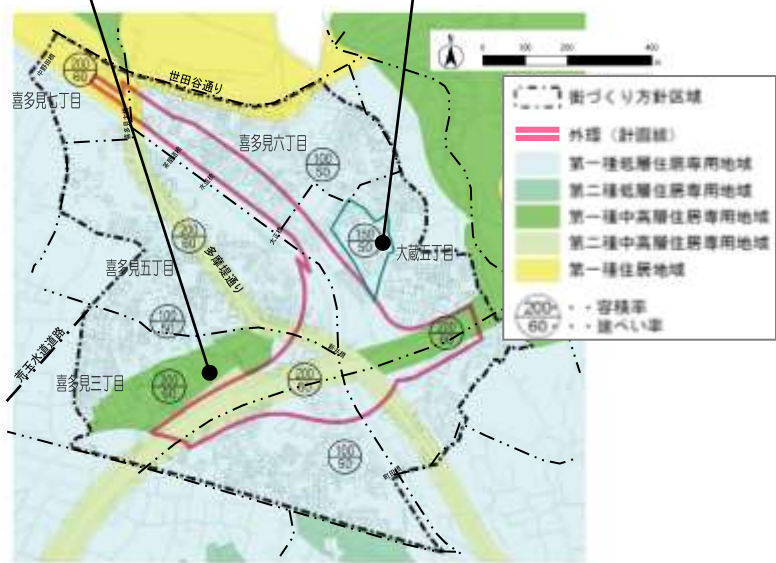
◇田直地区

【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%)



イ. 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%）



### (3) 道路整備に関する防災上の課題

#### ① 防災生活圏の形成

・8 ページ～10 ページ参照

#### ② 延焼遮断帯の形成

・延焼防止のための空間 など (8 ページ～10 ページ参照)

#### ③ 消防活動困難区域の解消

・11 ページ参照

#### ④ 緊急輸送道路ネットワークの充実

防災・減災の取り組みでは、被害のリスクを減らすことに加えて、被害を受けた際にどのように街を復旧・復興していくのかを考える必要があります。

東京都では、震災時の避難、救急救命活動、緊急物資の輸送や復旧・復興に利用される動脈として重要な役割を担う道路を、緊急輸送道路として指定しています。また、世田谷区では都の指定する路線のほか、広域避難場所に接続する応急対策活動のための路線や、主要公共施設（病院、防災倉庫、土木資材倉庫等）、給水所、警察署及び消防署等を結ぶ路線などを、緊急啓開（道路障害物除去）路線として定めています。

区内の緊急輸送道路ネットワークは、国道・高速道路も含め、総延長で約 127km ありますが、その中には幅員 6m 未満の道路も含まれており、火災や建物の倒壊などによって閉塞されてしまう可能性があります。

被災後の速やかな復旧復興のために、道路拡幅または機能を代替する道路の整備によって、信頼性の高い緊急輸送道路ネットワークを構築することが必要となります。

#### ■ 世田谷区の緊急輸送道路ネットワーク



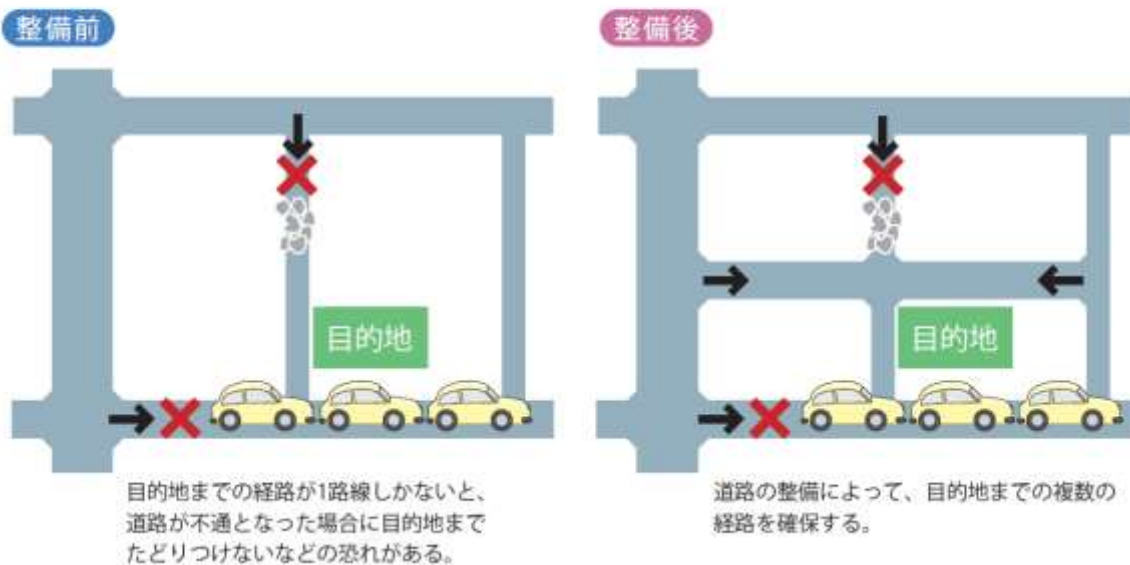
【出典】『せたがや道づくり  
プラン 道路整備  
方針』（平成 26 年  
3月）

## ⑤ 避難所など目的地までの複数経路の確保

大規模な被災時への対策として、道路ネットワークを充実し、消防・救援・救護活動や避難のための経路を多重化することも重要となります。

世田谷区内には、広域避難場所をはじめ、避難所となる学校、行政機関、給水施設、医療機関といった、防災拠点となる施設が点在しています。これらの施設には、狭い道路に面しているものや、主要な道路からの経路が一路線しかないようなものも多く、火災や建物の倒壊などによって、道路が不通になった場合に地域が孤立してしまうなど、重大な影響を及ぼす恐れがあります。

災害時に防災拠点が十分な機能を発揮するためには、目的地まで複数の経路が確保できるような道路ネットワークの整備が不可欠です。



【出典】『せたがや道づくりプラン 道路整備方針』（平成 26 年 3 月）

## ⑥ 避難困難区域の解消

狭い幅員の道路や行き止まりの箇所が多い地域では、地震発生時に円滑な避難ができなくなることが懸念されます。阪神・淡路大震災の際にも、建物・塀の倒壊や火災により、避難に支障が生じたことが報告されています。

ネットワーク化された幅員6m以上の道路に約100m圏内で到達できないなど、近距離避難が困難とされる区域は、区内全域に存在しており、避難路となる道路のネットワークの構築や行き止まり道路の解消、二方向避難路の確保など、災害時の避難路の確保に向けた整備が必要です。

【出典】『せたがや道づくりプラン 道路整備方針』（平成 26 年 3 月）

## (4) 道路空間の確保の方法

### ① 道路空間の確保の考え方

- 『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」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。

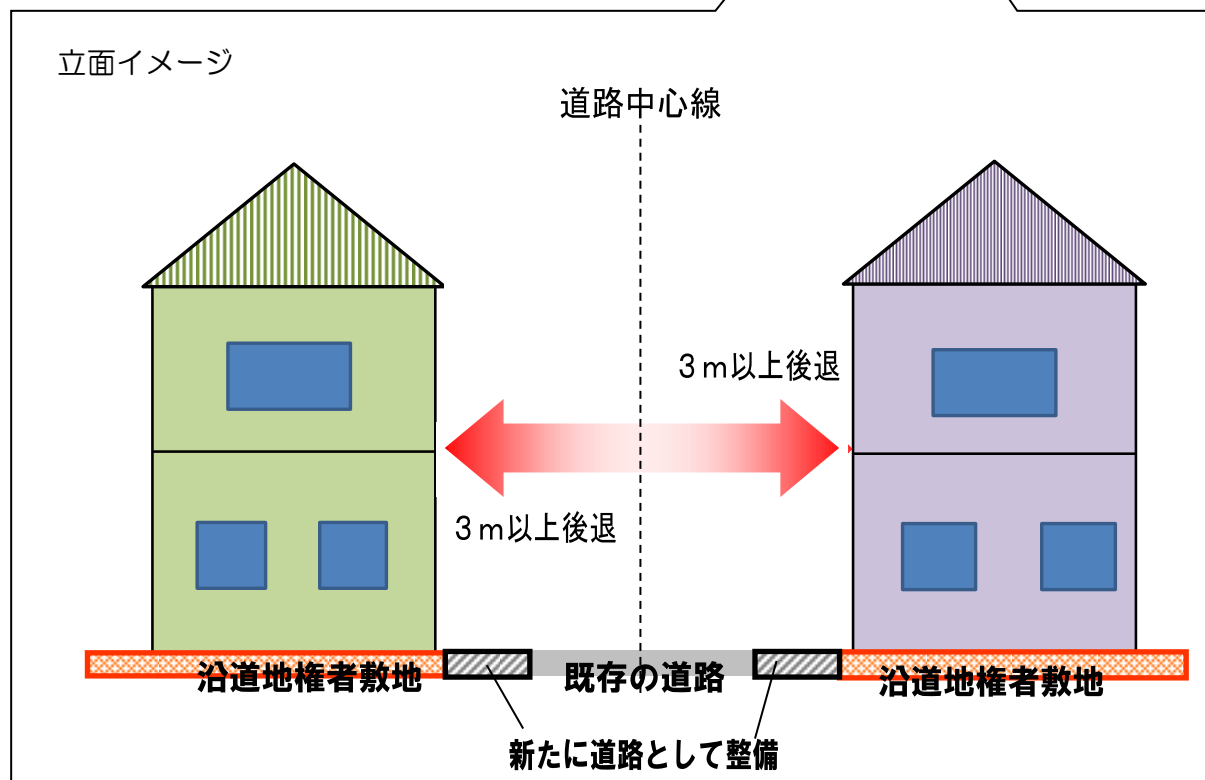
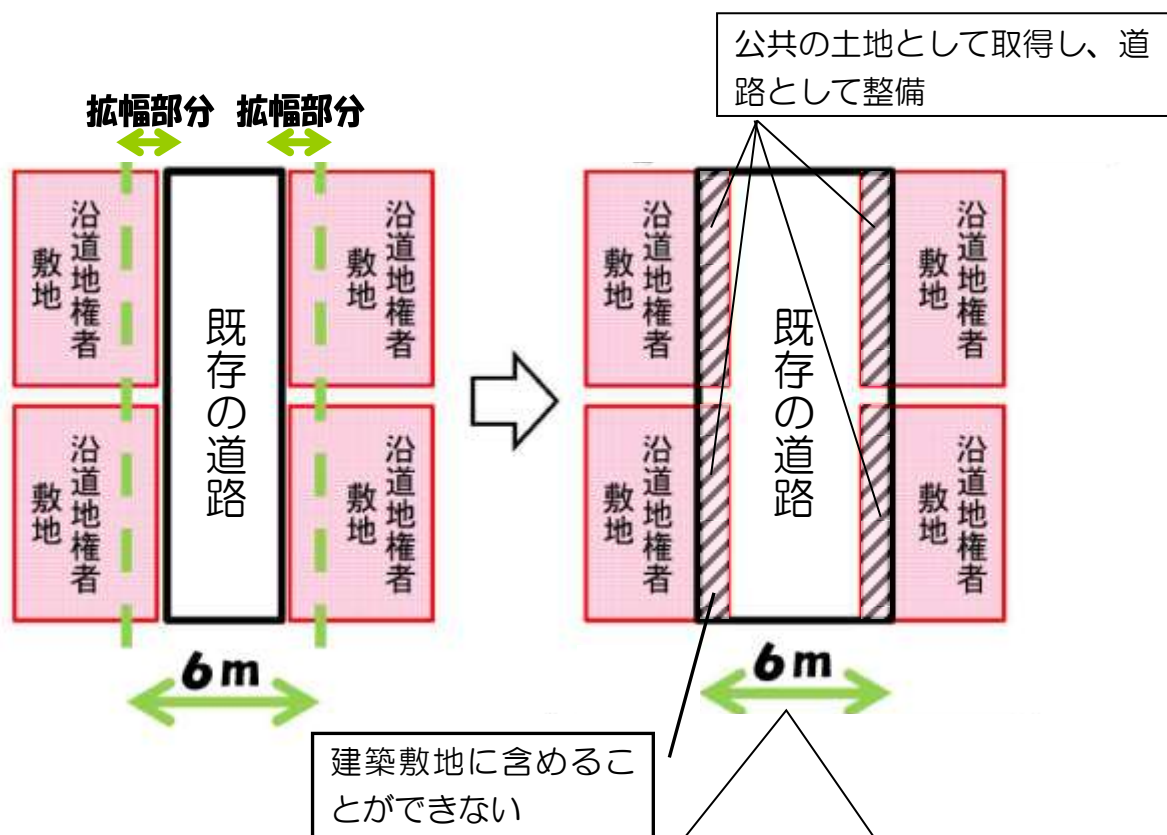
道路空間確保の方法		用地の確保の方法	備考
道路事業による空間確保	公共の土地として整備	有償取得（用地補償）	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定期間で基盤が整備される</li> <li>建築敷地が減少するため、建替える時の建物の規模が小さくなる</li> </ul>
		寄付（用地補償なし）	
建替えにあわせた空間確保	公共の土地として整備	有償取得（用地補償）	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築敷地が減少するため、建替える時の建物の規模が小さくなる</li> <li>建替えのタイミングで空間を確保するため、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。



《参考》道路空間の確保の方法（図）

【ア. 『公共の土地として整備』する場合の例（幅員6m以上）】



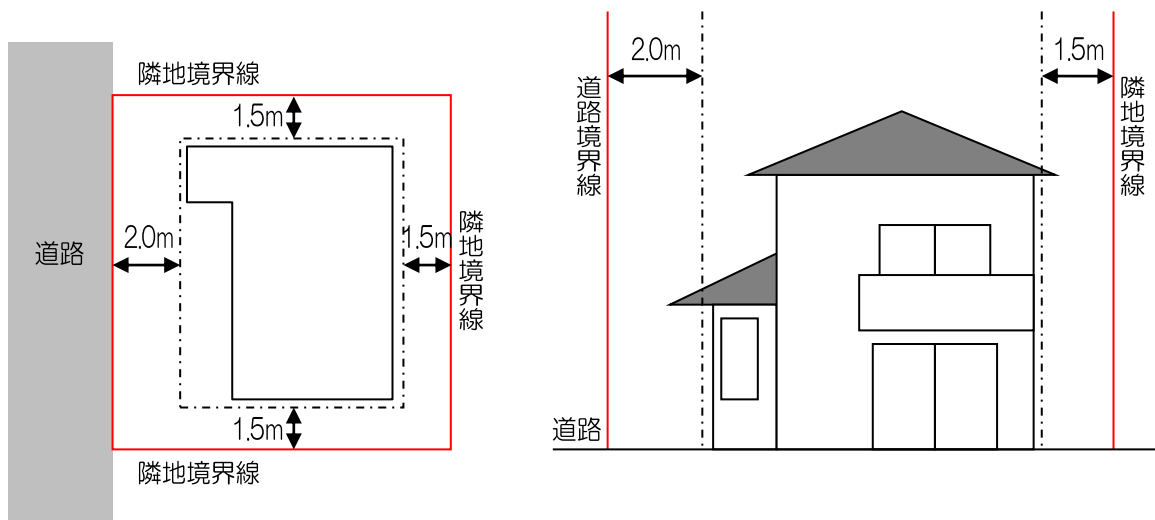


## ② 【参考】現在の空間確保に関する制度

### ●風致地区制度に基づく壁面の後退

- 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。



●地区街づくり計画・地区計画に基づく壁面の後退

- ・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することができます。

〔他地区の事例〕建築物の壁面の位置の制限／工作物の設置制限

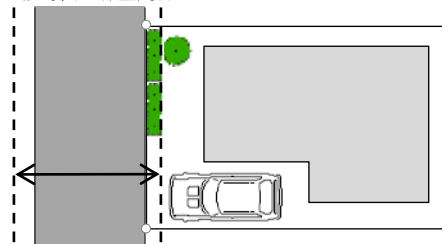
区内の適用事例・・・田直地区 ほか

○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

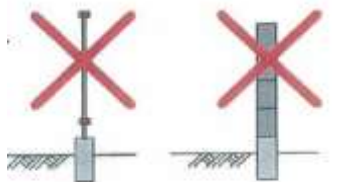
地区施設（道路）



○工作物の設置制限

壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、交通の妨げとなる工作物は設置できません。

【×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



【フェンス】

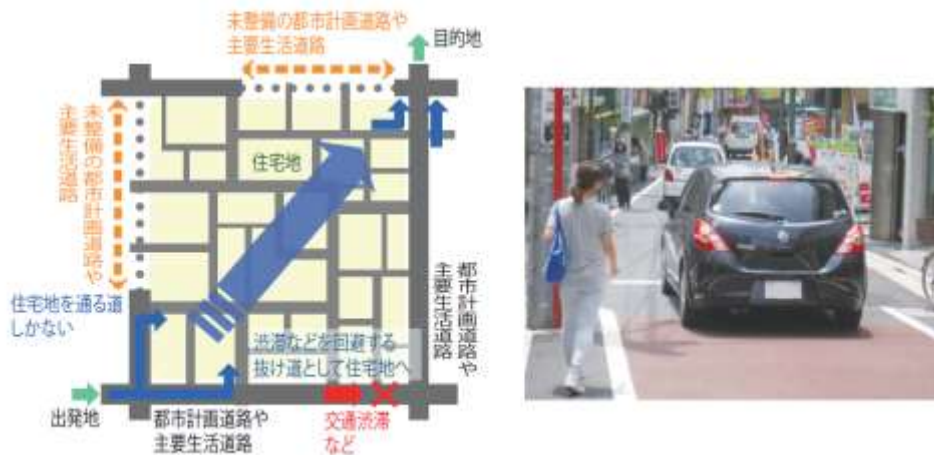
【ブロックべい】

## (5) 道路ネットワークが不完全であることによる、日常生活への影響

### ● 住宅地の生活道路への通過交通の流入

交通処理に必要な道路網が整っていないことから、本来大量の交通を処理することを目的としていない生活道路へ通過交通が流入し、住宅地や商店街では、歩行者や自転車の安全性の低下、環境悪化などの問題が発生しています。

■ 住宅地の通過交通のイメージ図



【出典】『せたがや道づくりプラン 道路整備方針』（平成 26 年 3 月）

## (6) 世田谷区ユニバーサルデザイン推進計画に基づく安全で快適な歩行空間づくりに向けた施策

### ① 安全で快適な歩行者空間の形成

- ・人が中心の生活環境の整備に向けて、歩道の確保、歩車道の分離、歩車共存の道路整備など道路状況にあわせた安全な歩行者空間の整備。

### ② 歩行者空間のユニバーサルデザインによる整備の推進

- ・歩道のユニバーサルデザインによる整備、電線類地中化の計画的な整備。

### ③ 自転車走行環境の整備

- ・歩行者と自転車利用者が安全に移動できるように、自転車の走行時間・環境の整備。

### ④ 放置自転車・バイク対策の充実

- ・区民、鉄道事業者、商店街・会、警察、区が協力して取り組む、自転車等駐輪場の整備、安全な自転車利用の普及・啓発、放置自転車・バイク等の対策の充実。

## (7) 「土地区画整理事業を施行すべき区域」の課題を踏まえた、地区計画等のルールによる街づくり

### ① 土地区画整理事業を施行すべき区域とは

- 『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。）』とは、都市計画法に基づく都市計画の1つで、昭和44年に決定しています。
- 東名ジャンクション周辺地区は、全域が「すべき区域」に指定されています。
- 「すべき区域」内では、土地区画整理事業により、道路や公園等の公共施設を整備することとしています。



#### 凡 例

- : 「すべき区域」境界線  
(世田谷南部 約 590ha)
- : 土地区画整理事業の実施済み地区
- : 東名ジャンクション周辺地区

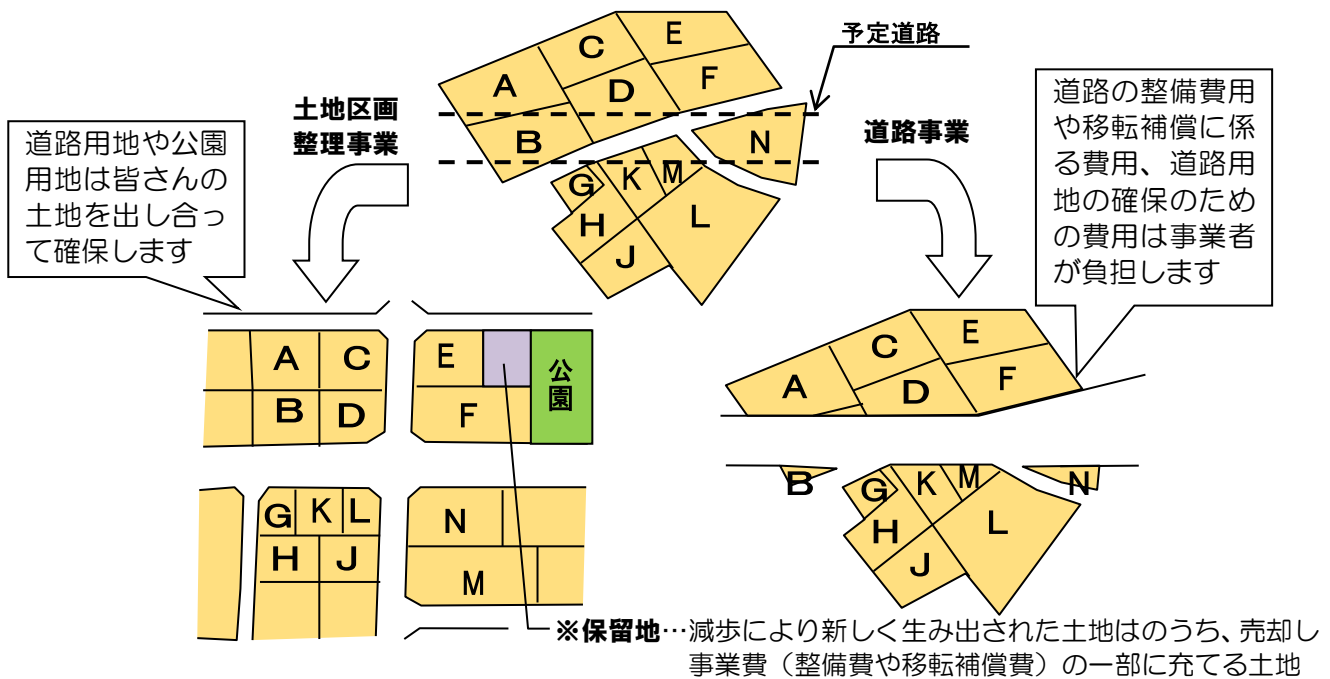
【出典】『土地区画整理事業を施行すべき区域図』より作成



## ②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》



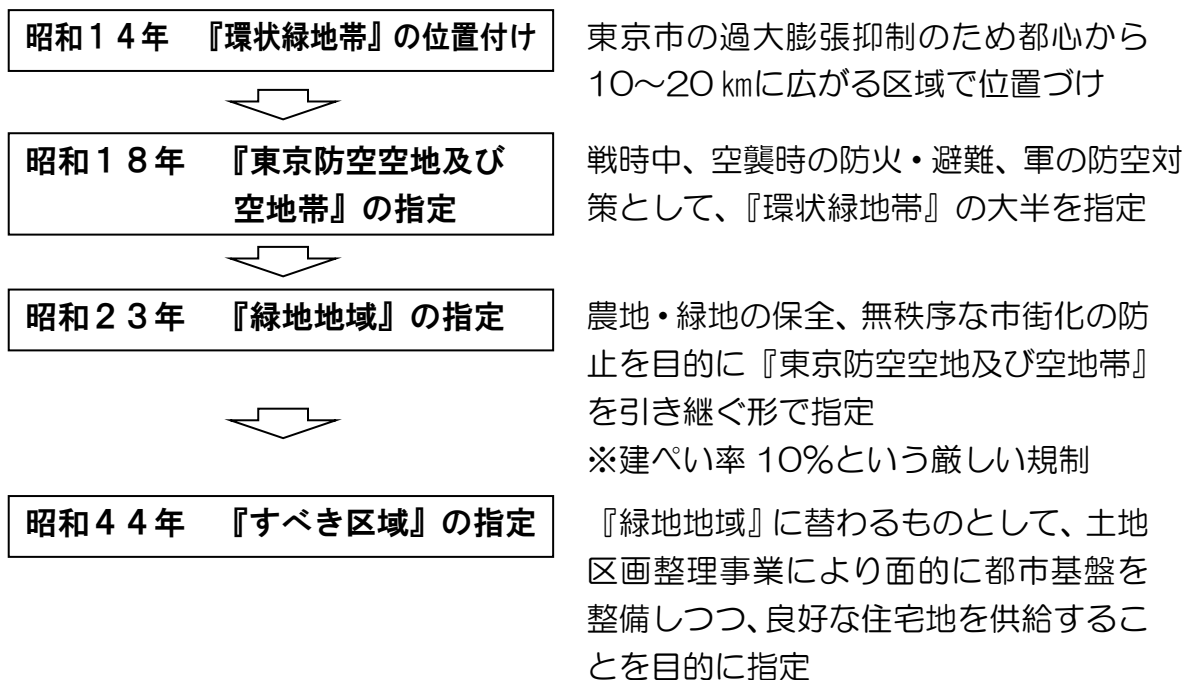
	土地区画整理事業	道路事業（買収）
合意形成	地区ごとの権利者が必要	路線ごとの権利者が必要
手続き	組合	道路事業者（行政）
事業単位	地区ごと	路線ごと
事業費負担	土地所有者の負担 （保留地*の売上金をあてる）	道路事業者（行政）の負担
土地の負担	減歩として、地区内全員で少しずつ負担	路線内の権利者が負担

### ③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「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。



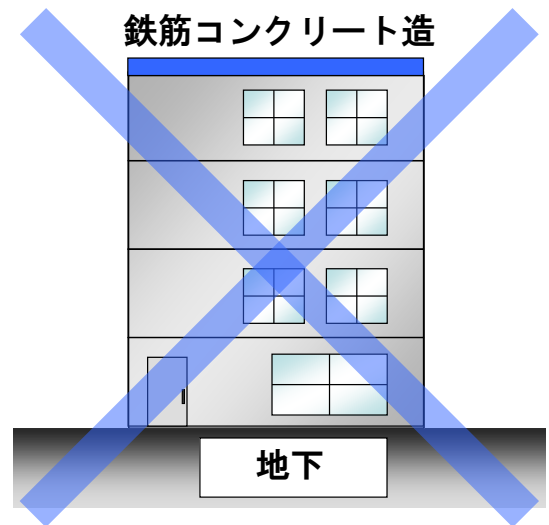
## ⑤ 「すべき区域」における制限

- 「すべき区域」においては、下記のような建築制限がかかります。

《「すべき区域」での主な制限》

- 1) 3階以上の建物は建てられない
- 2) 堅固な建物（鉄筋コンクリート造など）が建てられない
- 3) 地下のある建物は建てられない

※ただし土地区画整理事業が行われるまでの間、制限の基準を満たさない建物についても、次ページに示したような市街化予想線と照合して、支障がないと認められる場合には、事業施行の際には協力していただくことを条件として緩和しています。

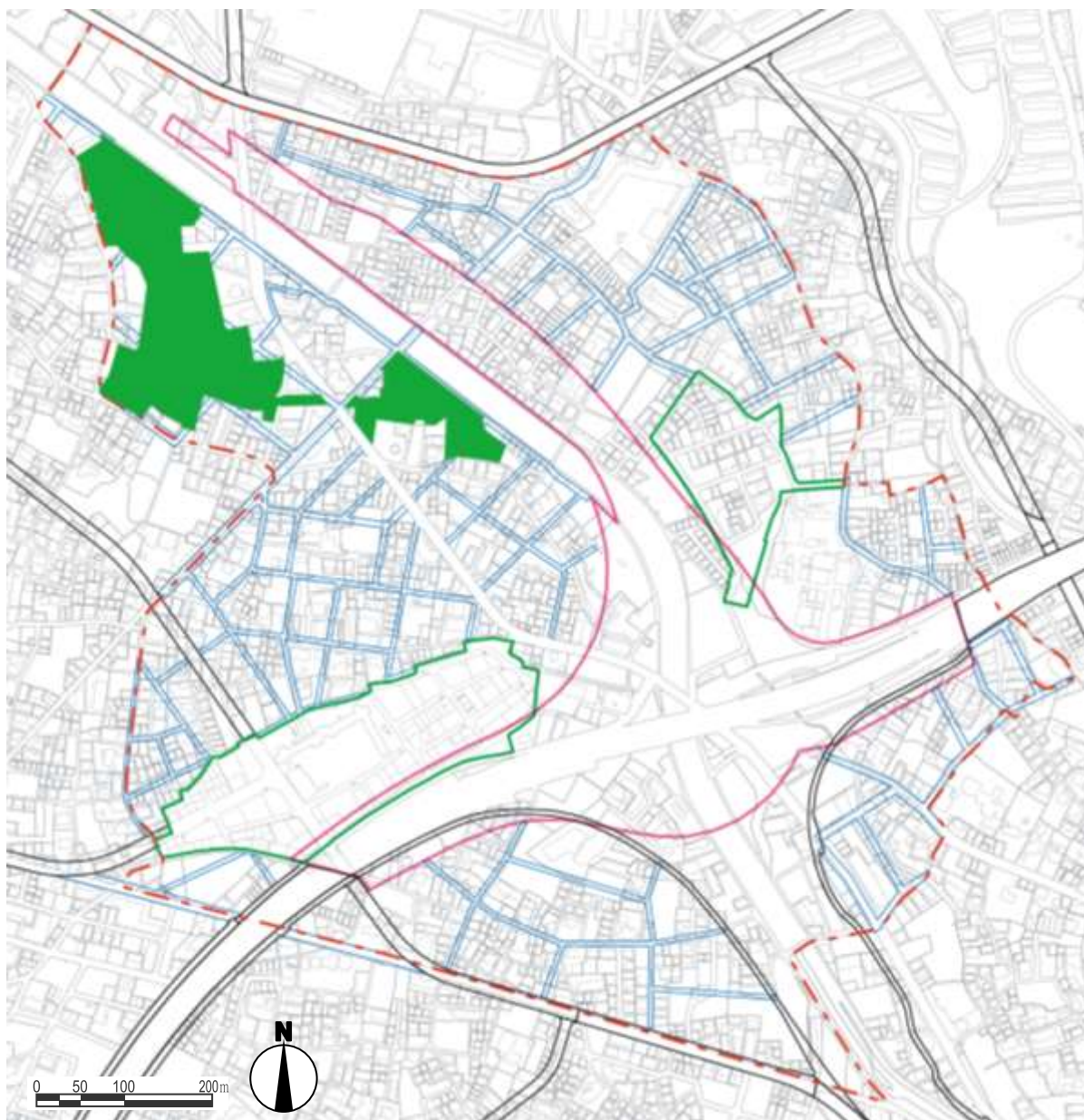


## ⑥ 市街化予想線とは

- 市街化予想線とは、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です。



《東名ジャンクション周辺地区内の市街化予想線のおおよその位置》



凡 例

- |   |   |
|---|---|
|  東名ジャンクション周辺地区 |  土地区画整理事業実施済みの地区 |
|  市街化予想線        |  都市計画公園（次大夫堀区園）  |
|  外環計画線         |  都市計画道路          |

## ⑦ 「すべき区域」の課題と対応

### ・「すべき区域」での課題

- ▶ 東名ジャンクション周辺地区を含む、世田谷南部で、約 590ha が「すべき区域」に指定されています。そのうち、約 51.6ha については、土地区画整理事業を実施しており、一定の成果を上げています。
- ▶ しかしその他の約9割におよぶ部分については、事業化に至らないまま、市街化が進んだために土地区画整理事業の実施が難しくなっています。

- ・このため、東京都は「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（以下、『ガイドライン』という。）」を策定し、一定の水準を満たすことで場合により、土地区画整理事業以外の地区計画などの整備手法で街づくりを進めることができる道筋を示しました。

### 《満たすべき主な水準》

主な項目		ガイドラインに示された最終的に目指すべき水準
区画道路率※	区画道路の面積の割合	16%以上
隅切りの設置	交差部に設置すべき隅切り	適切に設置
主要道路充足率	幅員6m以上の道路から30m以内の区域面積の割合	38%以上
宅地接道率	地区内の全宅地に対する接道している宅地の割合	100%
消防活動困難区域率	幅員6m以上の道路から140m以上の区域の割合	0%
公園整備率	地区内の公園整備面積の割合	3%以上

※区画道路率：地区面積（ア）に対する区画道路の面積（イ）の割合

$$\text{区画道路率} = \frac{\text{【(イ) 地区の区画道路面積】}}{\text{【(ア) 地区の面積】}} \times 100 (\%)$$

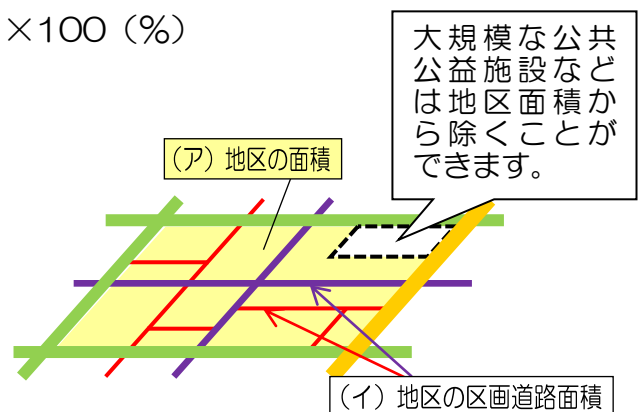
#### ★（ア）について

地区全体の面積から、大規模な公共施設（小学校等）、高速道路、公園等の面積を引いた面積

#### ★（イ）について

地区内の道路のうち、幅の広い道路（幹線道路等）

の面積を引いた道路の面積の合計（図の赤線や紫線部分を基本）



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。

## 2. 街並みの形成に関する資料

### (1) 【参考】用途地域、容積率、建ぺい率について

• 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められています。  
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

#### ① 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>●<b>第一種低層住居専用地域</b> 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>●<b>第二種低層住居専用地域</b> 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>●<b>第一種中高層住居専用地域</b> 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>●<b>第二種中高層住居専用地域</b> 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>●<b>第一種住居地域</b> 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>●<b>第二種住居地域</b> 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>●<b>準住居地域</b> 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>●<b>近隣商業地域</b> 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>●<b>商業地域</b> 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ります。

## ② 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。

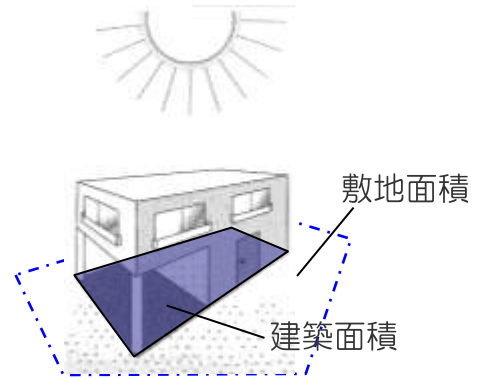
【例】

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



## ③ 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。

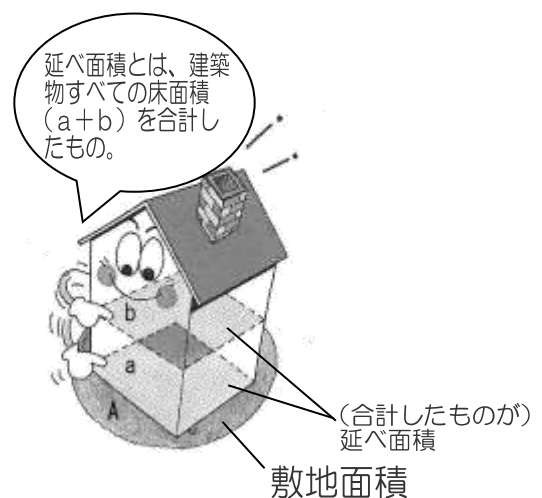
【例】

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、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



#### ④ 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。



##### 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。



##### 田直地区

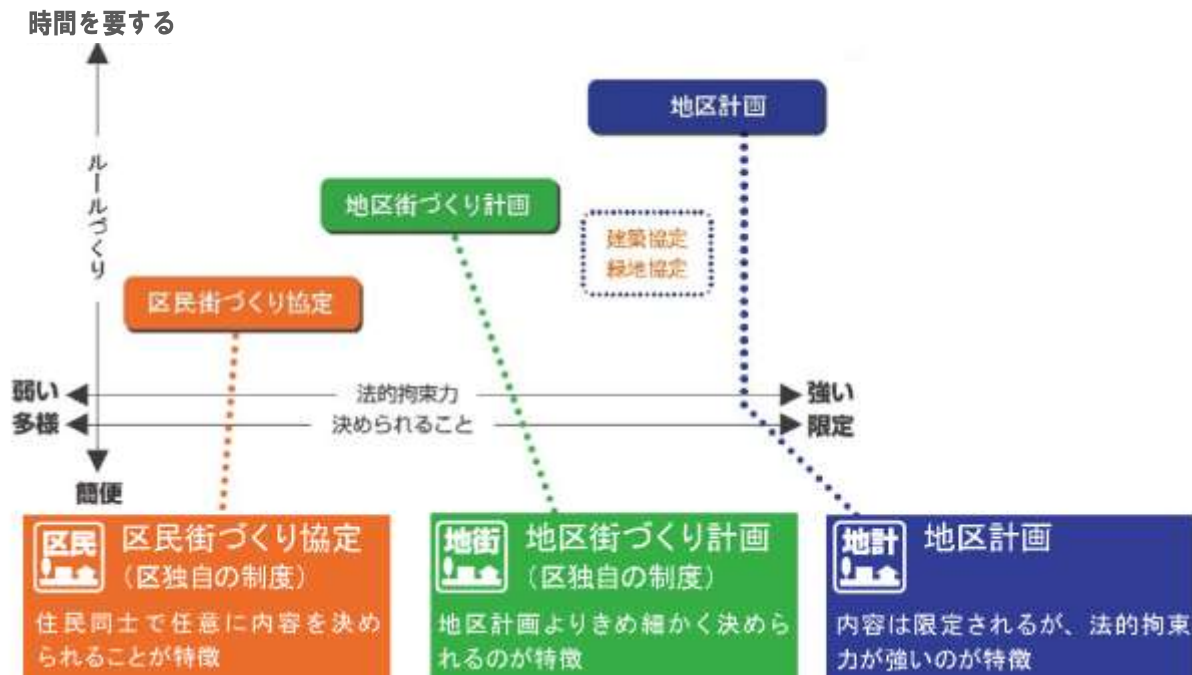
- ・ 喜多見六丁目周辺よりもアパートが多く立地していますが、喜多見六丁目と同様に閑静な住宅街が形成されています。



## (2) 世田谷区の身近な街づくりに関するルールについて

- ・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




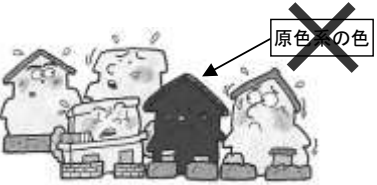
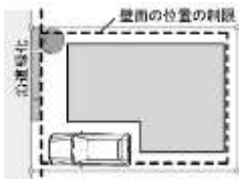

- ・『地区街づくり計画』は、世田谷区街づくり条例に基づく制度です。区民参加で街の将来像を幅広く考える世田谷区独自の街づくり手法として、平成7年に創設されました。計画は、区が策定します。現時点で、区内93地区で定められています。

### 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が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ができる制度です。

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ができる制度です。

### 3. みどりに関する資料

#### (1) 世田谷区みどりとみずの基本計画

- この計画は、都市緑地法とみどりの基本条例に基づく計画で、世田谷区基本計画と整合するものです。
- 目標とする将来像を「みどりとみずの環境共生都市・世田谷」とし、基本方針を定め、平成44年(2032年)にみどり率33%の達成を目指して、みどりとみずの保全等に関する施策を定めています。

#### ① 目標とする将来像

- 「世田谷区基本構想」(平成6年9月策定)においては、「環境と共生する社会の実現」を基本理念の一つとして掲げ、区の将来像として「快適な環境のなかで住み続けられるまち」等が示されています。これを踏まえて、世田谷のみどりとみずのまちの将来像は、以下のように設定されています。

#### 目標とする将来像

みどりとみずの環境共生都市・世田谷

## ② 計画の基本方針

- 目標とする将来像を踏まえて、以下のとおり基本方針を定めます。

### 基本方針-1: 世田谷らしいみどりとみずの保全

- 国分寺崖線、社寺林、農地、屋敷林、庭園等は世田谷らしさを象徴するみどりです。国分寺崖線の重点的な保全に取り組むとともに、区全域に点在している歴史的なみどりとしての社寺林や、環境保全のみどりとしての農地を守り活かし、次世代に向けて世田谷らしさを継承します。また、多様なみどりの中に鳥や虫などの生物の住むまちをめざした方針とします。

### 基本方針-2: 地域の水循環の回復と水環境の再生

- かつての世田谷は、緑が地下水を涵養し、湧水から中小河川に流れるという地域の水循環がありました。雨水浸透を全区で推進し、地下水を保全し、地域の水循環を回復させる取り組みを進めます。水量を確保しながら水辺の再生を進め、川の復活をめざします。

### 基本方針-3: 地域にあったみどりとみずの創出

- 地域の特性を活かしてみどりとみずをさらに増やしていく取り組みを進めます。核となる公園緑地を整備するとともに、いきいきと活用される公園に再生し、道路、学校、公共施設の緑化が率先して、民間の緑化を誘導します。雨水浸透などの水循環を回復しながら、地域のなかで、それぞれの取り組みを連携させ、一体的なみどりとみずの創出を進めます。

### 基本方針-4: みどりとみずのある暮らしの応援

- 地域にあったみどりとみずをさらに創出するためには、区民のみどりとみずへの関心が一層高まる必要があります。そのため、みどりとみずとふれあう暮らしが、区民のなかに定着していくように環境を整えます。  
みずとみどりのふれあいの機会や情報を提供するとともに、みどりとみずの保全・再生に向けて、区民や事業者の参加や自主的活動を支援します。また、ボランティアの育成なども進めます。

### ③ 施策の体系

#### 基本方針

#### 施策一覧

基本方針1  
世田谷らしいみどりとみずの保全

崖線	国分寺崖線の保全
生態系	生物生息空間の保全・回復とネットワーク化
樹林	社寺林や屋敷林など地域の歴史を伝えるみどりの保全
農	農が培ってきたみどりの保全

基本方針2  
地域の水循環の回復と水環境の再生

水循環	水環境の回復と水循環の改善
防災	災害に備えた水環境の整備
水辺	地域に親しまれ、区民がふれあえる水辺の再生

基本方針3  
地域にあったみどりとみずの創出

防災	みどりとみずによる安全なまちづくり
公園	公園緑地の整備と運営管理
道路	道路の緑化
学校	みどりの学校づくり
施設	みどりの公共施設づくり
民間	民有地のみどりのまちづくり

基本方針4  
みどりとみずのある暮らしの応援

情報	みどり文化の情報発信
体験	学習体験の場と機会の充実
支援	区民、事業者のみどりとみずを守り育てる活動の支援
人材	みどりとみずの活動を支える人材の育成



## 「世田谷らしいみどりとみずの保全」に関する施策

### 1-1 国分寺崖線の保全

- (1) 特別緑地保全地区、市民緑地、特別保護区、保存樹林・樹林地、小さな森等の諸制度の活用
- (2) 国分寺崖線保全整備条例ほか3条例による建築規制及び緑化
- (3) 「地区計画」や「緑地協定」によるみどりの保全、創出
- (4) みどりを守り増やすための基金による緑地の確保
- (5) 崖線のみどりとみずにふれあい、守り育てる運動の促進
- (6) 国分寺崖線にある湧水の保全活用

### 1-2 生物生息空間の保全・回復とネットワーク化

- (1) 河川、湧水などの水辺と周辺のみどりを活かしたビオトープづくりの推進
- (2) 学校ビオトープづくりの推進
- (3) 区民参加による身近な生き物調査の推進

### 1-3 社寺林や屋敷林など地域の歴史を伝えるみどりの保全

- (1) 開発時における既存のみどりの保全
- (2) 大規模敷地の緑地保全方針の策定
- (3) 特別緑地保全地区、市民緑地、特別保護区、保存樹木・樹林地、小さな森等の諸制度の活用
- (4) 地域のみどりとみずの財産を知り、守り育てる運動の拡大
- (5) 「地区計画」や「緑地協定」によるみどりの保全
- (6) 風景づくり計画と連携した景観重要樹木指定の検討
- (7) 樹木のリサイクルの促進
- (8) 名木百選や巨木のPR

### 1-4 農が培ってきたみどりの保全

- (1) 農業の基盤づくり
- (2) ふれあい農業の推進
- (3) 体験農園の拡充
- (4) 次大夫堀公園の自然体験農園の開設
- (5) 区民農園の充実
- (6) 新たな生産緑地地区の指定
- (7) 環境農地の保全活用に向けた新たな方策の検討
- (8) 国へ相続税納税猶予制度の改正等を要望
- (9) 他の自治体と連携した農地の保全運動

## 「地域の水循環の回復と水環境の再生」に関する施策

### 2-1 水循環の回復と水環境の改善

- (1) 道路、公園、公共施設及び開発行為や集合住宅建築、駐車場等における雨水浸透・雨水貯留施設設置、透水性舗装、保水性舗装の推進と指導
- (2) 建築時の雨水浸透施設設置の全戸普及の推進
- (3) 建物への雨水貯留・利用の促進と雨水タンク設置助成
- (4) 湧水や河川水の導水、下水高度処理水の活用による河川の水量の確保
- (5) 建築時の地下水・湧水保全指導
- (6) 野川に入る合流式下水道の改善を都へ要望
- (7) 河川の浚渫、清掃
- (8) 地下水・湧水調査や河川の水質調査
- (9) 流域連絡会、NPO、地域住民等との連携による河川環境の保全

### 2-2 災害に備えた水環境の整備

- (1) 雨水浸透施設の設置の促進
- (2) 雨水流出抑制としての雨水貯留の推進
- (3) 河川改修、調整池の設置等を都へ要望
- (4) 災害発生に備えた震災対策用井戸、防災水槽等の確保

### 2-3 地域に親しまれ、区民がふれあえる水辺の再生

- (1) 水辺ネットワークの形成
- (2) 多様な生き物のすみかの創出
- (3) 水辺とともにある地域の水文化の再生
- (4) 防災などの機能を果たす水辺の整備の推進
- (5) 水辺の再生に向けた水源の確保
- (6) 区民との協働による水辺づくりや保全活動の推進
- (7) 多摩川の自然環境の再生
- (8) 子どもから高齢者まで誰でもふれあえる水辺の整備
- (9) 水の恵みについて学べる水辺の整備

## 「地域にあったみどりとみずの創出」に関する施策

### 3-1 みどりとみずによる安全なまちづくり

- (1) 防災上の重点課題のある地区にみどりとみずの防災機能を拡充
- (2) みどりを活かした防災活動拠点の形成

### 3-2 公園緑地の整備と運営管理

- (1) 新たな公園緑地の整備
  - ①中規模公園緑地の整備
  - ②公園緑地の拡大
  - ③街づくり事業と連携した良好な公園緑地の整備
  - ④効果的な手法による都市計画公園の整備
  - ⑤みどりを守り育てる基金による公園緑地の確保
  - ⑥新たな都市公園制度の活用
  - ⑦寄付公園制度の設置
- (2) 安全・安心で魅力的な公園づくり
  - ①エコロジカルなまちづくりをリードする公園づくり
  - ②防災公園づくり
  - ③安全・安心の公園づくり
  - ④公園のユニバーサルデザインの推進
  - ⑤「健康せたがやプラン」と連携した公園緑地の活用
  - ⑥子どもがのびのび遊べる公園づくり
  - ⑦花による緑化の推進
  - ⑧パートナーシップによる管理協定制度の新たな展開
  - ⑨公園いきいき事業の推進

### 3-3 道路の緑化

- (1) 木がのびのびと育つ道路づくり
- (2) 地域の特性に応じた道路緑化
- (3) 道路緑化の実験
- (4) 道路緑化整備指針の策定
- (5) フラワーロードの整備
- (6) みどりの軸の実現のための都・国との連携
- (7) 外環の整備時の十分な緑化や地下水の保全を国へ要望
- (8) 高架下の緑化や壁面緑化の要望

### 3-4 みどりの学校づくり

- (1) 校庭芝生化の推進
- (2) 屋上緑化の推進
- (3) みどりのカーテンづくり
- (4) シンボルツリー植樹
- (5) 学校ビオトープの整備

### 3-5 みどりの公共施設づくり

- (1) 公共施設の特性を活かした緑化の推進
- (2) 「地域の庭」の育成
- (3) 花の名所づくり

### 3-6 民有地のみどりのまちづくり

- (1) みどりと花いっぱい運動の推進
  - ① みどりと花のあるまちづくりの普及啓発や運動の推進
  - ② 道路沿道の緑化の促進
  - ③ 屋上緑化、壁面緑化
  - ④ 駐車場の緑化の促進
  - ⑤ 駅周辺や商店街緑化の促進
  - ⑥ 空地の花による緑化
  - ⑦ 企業敷地等の緑化の促進
  - ⑧ 鉄道沿線の緑化の促進
  - ⑨ 鉄道の車窓からのみどりの風景づくりの促進
- (2) 緑化の指導の推進
  - ① みどりの計画書の届出制度等による緑化指導の強化
  - ② 地区計画等緑化率条例制度や緑化地域制度の活用
- (3) 緑化の顕彰や支援・誘導の推進
  - ① 建築物緑化認定制度の創設
  - ② 緑化施設整備計画認定制度の活用
  - ③ 緑化助成制度の拡充による多様な緑化の促進
  - ④ 樹木のリサイクルの促進
- (4) 雨水浸透や雨水貯留の促進
  - ① 住宅の雨水タンク設置助成などの雨水の貯留と利用の促進
  - ② 集合住宅等における雨水浸透施設設置、雨水貯留の促進
  - ③ 建築時の雨水浸透施設設置の拡充



## 「みどりとみずのある暮らしの応援」に関する施策

### 4-1 みどり文化の情報発信

- (1) 「せたがやグリーンライフ」情報誌の発行
- (2) ホームページ、地域情報誌等多様な情報媒体を活用したみどり情報の発信
- (3) 「街かどみどりの情報板」の公園や緑道への設置

### 4-2 学習体験の場と機会の拡充

- (1) 「(仮称)グリーンライフマップ」による身近なみどりとみずにふれあえる場の紹介
- (2) フィールドミュージアムの整備
- (3) 特色ある公園緑地の整備や市民緑地の確保、水辺の再生などの多様なグリーンライフの場づくり
- (4) 多様な区民の生活スタイルに応じたグリーンライフの提供
- (5) 学校の地域学習や地域の生涯学習等と連携したみどりとみずの学習機会拡充

### 4-3 区民、事業者のみどりとみずを守り育てる活動の支援

- (1) 保存樹木・樹林地制度の活用による樹木・樹林地の保全支援の推進
- (2) 生垣、花壇造成、屋上緑化・壁面緑化の助成制度による緑化活動支援
- (3) 雨水浸透施設設置、雨水タンク設置の助成制度の活用の推進
- (4) 緑化相談の拡充
- (5) 建築物等の緑化認定などの「(仮称)世田谷みどり33認定制度」の設置
- (6) 寄付による公園づくり
- (7) みどりとみずの活動表彰
- (8) 企業の緑の貢献活動の支援
- (9) みどりのボランティアを行う際の活動メニューの紹介
- (10) 風景づくり活動との連携

### 4-4 みどりとみずの活動を支える人材の育成

- (1) みどりの推進員制度の活用
- (2) みどりとみずの活動の担い手の育成
- (3) トラスト運動への参加の呼びかけ
- (4) 落ち葉掃きボランティアや花壇ボランティア、公園ボランティアなどの人材の募集
- (5) 学校での芝生の維持管理ボランティア、ピオトープボランティアなどの人材の募集
- (6) みどりとみずを守る活動を行う団体同士の交流

## 【参考】農地に関する計画等

### ① 生産緑地地区

- ・生産緑地地区とは、都市計画法に基づく地域地区の一つです。区内の市街化区域内にある農地で、所有者の申請と関係権利者の同意に基づき区長が指定する農地のことです。
- ・平成初頭、大都市地域における住宅・宅地の需要がひっ迫し、市街化区域内農地の積極的活用によって住宅・宅地の供給が求められ、一方では都市での良好な生活環境の確保のために農地の計画的な保全の必要性が高まりました。こうした背景から生産緑地法が改正（平成3年4月）され、宅地化する農地と保全する農地に分け、保全する農地について良好な都市環境の形成に役立ち将来公共施設の敷地として適している農地を生産緑地地区として指定し、都市計画上の位置付けの明確にしました。区内では 531 地区、95.44ヘクタールの農地が指定されています（平成 26.11.18 世田谷区告示第 742 号）

### ② 農地保全方針

- ・世田谷区内 7 か所を農地保全重点地区に指定し、地区毎の特性に応じた農地等の保全策（生産緑地の追加指定、宅地化農地を区民農園・苗圃として活用、屋敷林を市民緑地・保存樹林地に指定、保存樹林地の支援拡充等）を講じています。
- ・農地等の保全策によっても保全できない農地については一定の条件をすべて満たす場合、区が用地取得のうえ、農業振興等拠点として整備しています。



【出典】『世田谷区農地保全方針 農地保全重点地区図』より作成





## 【参考2】緑化に関する支援制度

- 道路に接した部分に生垣や花壇を造る場合やシンボルツリーを植栽する場合、建物の屋上や壁面を緑化する場合、駐車場を緑化する場合において、その費用の一部を助成する制度があります。

### 生垣・花壇造成・シンボルツリーの植栽

#### 主な助成条件

**■生垣緑化**

- ①これから新しく生垣等を作る場合、または既存のブロック塀等を取り壊して生垣等を造成する場合
- ②接道部から奥行き5m以上、面積1㎡以上（植ます縁石を除く）の花壇を造成すること
- ③造成する花壇が幅4m以上の道路に接していること。または道路の中心線から2mセットバックした場所に生垣等を造成すること
- ④造成する生垣等の高さが0.6m以上あり、葉の触れ合う程度に列植されること
- ⑤道路と生垣との間に高さ0.6m以上の透過性のない遮へい物がないこと

**■花壇造成**

- ①これから新しく花壇を造成する場合、または既存のブロック塀等を取り壊して花壇を造成する場合
- ②接道部から奥行き5m以上、面積1㎡以上（植ます縁石を除く）の花壇を造成すること
- ③造成する花壇が幅4m以上の道路に接していること。または道路の中心線から2mセットバックした場所に花壇を造成すること
- ④造成する花壇の縁石の高さは敷地地盤面より0.6m以下とし、道路と花壇の間にフェンス等がないこと

**■シンボルツリーの植栽**

- ①これから新しくシンボルツリーを植栽する場合、または既存のブロック塀等を取り壊してシンボルツリーを植栽する場合
- ②接道部から奥行き3mまでにシンボルツリーを植栽すること
- ③植栽するシンボルツリーの面している道路が幅4m以上であること。または道路の中心線より2mセットバックした位置から奥行き3m以内に植栽すること
- ④道路と植栽するシンボルツリーとの間に高さ0.6m以上の遮へい物がないこと

●上記の生垣、花壇を造成すること、シンボルツリーを植栽することが、法令、条例等において定められている場合は当該法令、条例等で定められた基準等を超える部分  
 ※植栽等の工事発注または資材購入の前に、必ず区の現地調査を受け申請手続きを行ってください。  
 ※申請手続き前に植栽造成等の工事に着手した場合、助成できませんのでご注意ください。



生垣の効果




#### 助成内容

	生垣緑化	花壇造成	シンボルツリーの植栽
助成対象経費	樹木等購入費、植栽費、補助材購入・設置費、ブロック塀撤去費	植ます石等購入・設置費、種込地造成費、ブロック塀撤去費 *花苗、樹木等の購入費は除きます	樹木等購入費、植栽費、補助材購入・設置費、ブロック塀撤去費
助成単価	中木（樹高1.0m以上）の生垣 1m当たり 12,000円以内 低木（樹高0.6～1.0m未満）の生垣 1m当たり 6,000円以内 多年性つる植物等のフェンス緑化 1m当たり 1,000円以内 ブロック塀等の撤去 1m当たり 5,000円以内	植ます縁石の造成費 1m当たり 2,500円以内 種込地の造成費 1㎡当たり 6,000円以内 ブロック塀等の撤去費 1m当たり 5,000円以内	中木（樹高1.5m以上2.5m未満）の植栽 1本当たり 12,000円以内 準高木（樹高2.5m以上）の植栽 1本当たり 2,400円以内 ブロック塀等の撤去費 1m当たり 5,000円以内
造成費用が上記金額以下になる場合は、実費額を助成します			
助成総額	総額 250,000円まで		

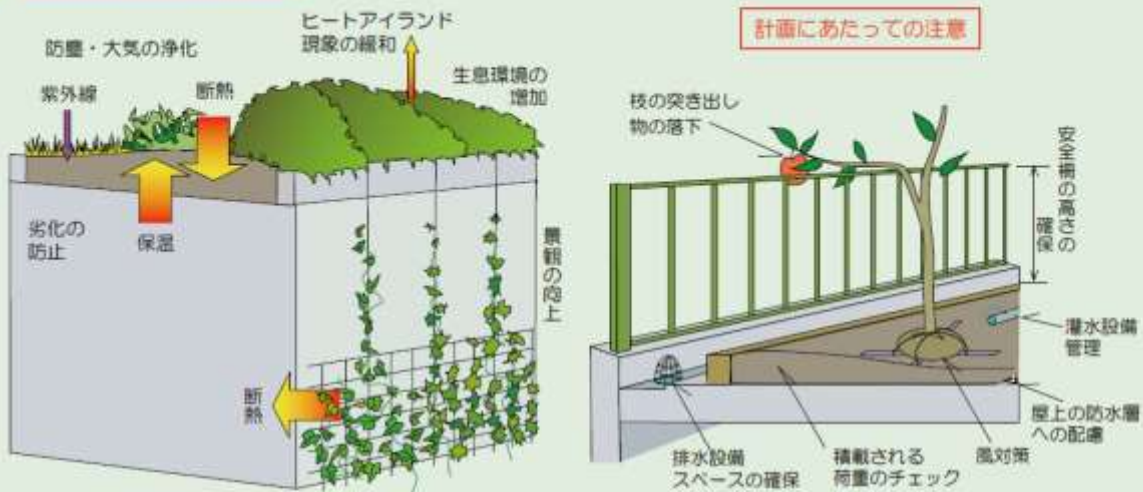


# 屋上緑化・壁面緑化

## 主な助成条件

- 建物の所有者で、
- ①新たに建築物の屋上（建築物の屋根の部分であり、屋根のないバルコニー等の床面を含む）の全部又は一部に、植栽基盤（可動式植栽基盤の場合は、安定的に設置し、容量が1基100%以上のもの）を1㎡以上整備して、樹木や多年草等を植栽する場合
  - ②新たに建築物の外壁面（屋根のないバルコニー等の外壁面を含む）を、つる性植物等で1㎡以上緑化する場合（樹木の根が壁面に浸食するのを防ぐためにフェンス等を設置してつる性植物の登はんを誘引するものを含む）つる性植物による緑化の場合は、植栽基盤（可動式植栽基盤の場合は、安定的に設置し、容量が1基100%以上のもの）もしくは補助材の延長が1.0m以上で、植栽基盤もしくは補助材の延長1.0mにつき3本以上植栽されているもの
- 上記の屋上緑化等が、法令、条例等において定められている場合は当該法令、条例等で定められた基準等を超える部分  
 ※緑化工事発注または資材購入の前に必ず事前申込書とチェックシートを提出してください。それに基づき現地を調査させていただきます。  
 ※申請手続き前に土を搬入するなど、緑化の工事に着手した場合、助成できませんのでご注意ください。

## 屋上緑化・壁面緑化の効果



## 助成内容

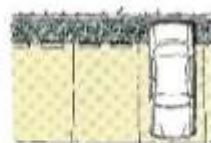
	屋上緑化	壁面緑化
助成対象経費	樹木等購入費、土壌購入費、植栽費、植栽基盤造成費、灌水施設整備費、プランター・コンテナ等（1基100%以上）購入費	樹木等購入費、植栽費、プランター・コンテナ等（1基100%以上）購入費、補助材購入・設置費
助成単価	植栽基盤の面積1㎡当たり ①植栽基盤の土の厚さが15cm未満 … 15,000円以内 ② // 15cm以上 … 20,000円以内	植栽の端から端までの面積または補助材の面積のうち、広い方の面積 1㎡当たり10,000円以内
助成総額	助成対象経費の1/2、総額 500,000円まで	

【出典】『生垣・花壇造成・シンボルツリーの植栽 屋上・壁面緑化 助成制度のご案内』より作成

## 事業用等駐車場の緑化助成制度

### 1. 対象駐車場

建築物（駐車場を管理する簡易な建物は除く）  
の敷地に含まれていない区内の駐車場



### 2. 助成金額

助成対象経費は、樹木等購入・植栽費、補助材購入・設置費、プランター等購入・設置費、植栽スペース造成に伴う舗装・ブロック塀等撤去費です。（詳しい助成要件は、裏面をご覧ください）

助成内容	助成単価
① 中木（樹木高1.0m以上）の生垣状植栽	1m当たり 12,000円以内
② 低木（樹木高0.6m以上1.0m未満）の生垣状植栽	1m当たり 6,000円以内
③ 多年生つる性植物等によるフェンス緑化	1m当たり 1,000円以内
④ 高木（樹木高4.0m以上）の植栽	1本当たり 24,000円以内
⑤ 樹木や多年草の面的植栽（芝生を除く）	1㎡当たり 6,000円以内
⑥ 5分張り以上の芝張り	1㎡当たり 1,500円以内
⑦ プランター等（100ℓ以上）の設置	1基当たり 6,000円以内
⑧ 舗装等の撤去	1㎡当たり 3,000円以内
⑨ ブロック塀等の撤去	1m当たり 5,000円以内

- 造成費用が上記金額以下になる場合は、実費額を助成
- 助成限度額 総額 500,000円まで

※工事の着手前に、現地立会い及び助成に関する申請が必要となります。

### 3. 助成対象者

対象駐車場の所有者または管理者。  
（ただし、国、都及び他の地方公共団体を除く）



### 4. 助成要件

これから新しく、次の植栽等工事を行う場合。

- ① 高さ1.0m以上の樹木を長さ1m以上、相互の葉が触れ合う程度に生垣状に植栽。
- ② 高さ0.6m以上1.0m未満の樹木を長さ1m以上、相互の葉が触れ合う程度に生垣状に植栽。
- ③ フェンス等の支持材を用いて、支持材に多年生つる性植物等を巻きつける場合、つる性植物等をフェンスの延長1mにつき3本以上植栽。
- ④ 高さ4m以上の樹木を植栽。
- ⑤ 高さ0.3m以上の樹木を、面積1㎡につき6本以上面的に植栽。  
または、高さ0.3m未満の樹木または多年草を、面積1㎡につき16本以上（ただし、リュウノヒゲ、タマリユウ、セダム類は36本以上）面的に植栽。
- ⑥ 芝生を5分張り以上で植栽。
- ⑦ 容積が1基100リットル以上のプランター等を安定的に設置。
- ⑧ 緑化を目的として、既存の舗装や緑石等を取り壊す場合の経費。
- ⑨ 緑化を目的として、既存のブロック塀等を取り壊す場合の経費。

## ◇ 参考資料(イメージ写真等)

資料1、3ページ～25ページに記した※印に関するイメージ写真等を整理しました。

### ※1 ヘビ玉道路



《ヘビ玉道路のイメージ》

- 道路区間の一部が拡幅されている道路。
- その線形が、ヘビが卵を飲みこんだように見えることから、通称として「ヘビ玉道路」と呼ばれている。

### ※2 行き止まり道路



《行き止まり道路のイメージ》

- いわゆる袋路状の道路。原則として禁止されているが、一定の条件のもとで道路として指定を受けることができる。
- 避難時における二方向の経路が確保できないことから、行き止まり道路の多い地区では、地震発生時に円滑な避難ができなくなることが懸念される。

### ※3 狭あい道路



《狭あい道路のイメージ》

- 幅員が4メートル未満の道で、一般交通の用に供されているものを指す。
- 区では、平成9年3月に「狭あい道路拡幅整備条例」を制定し、「狭あい道路」の、拡幅整備を行い、安全・安心の街づくりを進めている。



※4 都市計画道路補助216号線



▶ 事業概要（大蔵1期）

（事業地）  
世田谷区大蔵三丁目地内から大蔵五丁目地内まで  
（都市計画決定）  
昭和41年7月30日  
（事業認可（当初））  
平成19年12月19日  
（事業期間）  
平成19年12月19日から平成33年3月31日  
（幅員・延長）  
幅員16メートル 延長650メートル

・出典：世田谷区ホームページ

※5 都市計画道路補助217号線



▶ 事業概要（成城学園前駅周辺）

（事業地）  
世田谷区成城二丁目、五丁目、六丁目の各地内  
（事業期間）  
平成15年10月10日から平成29年3月31日  
（幅員・延長）  
幅員16メートル 事業延長236メートル



▶ 事業概要（成城1、2、3丁目）

（事業地）  
世田谷区成城三丁目から成城二丁目地内  
（都市計画決定）  
昭和41年7月30日  
（事業認可（当初））  
平成26年3月19日  
（事業期間）  
平成26年3月19日から平成35年3月31日  
（幅員・延長）  
幅員16メートル 延長439メートル

・出典：世田谷区ホームページ



※6 都市計画道路補助125号線



- 東名ジャンクション周辺地区内では、土地区画整理事業が施行された喜多見小学校の東側の部分が整備されている。
- 現在、上野毛付近の区間が事業化されている。

※7 スクールゾーン



《スクールゾーンのイメージ》

- 各警察で登下校時間帯進入禁止等の規制を掛けている道路。世田谷区ではスクールゾーン規制標示の設置等を実施している。

※8 電線類の地中化



《地中化を実施した道路のイメージ》

- 電線（電力線・通信線等）および関連施設を地中に埋設すること。
- 景観の改善に効果が見込まれることから、歴史的な街並みや商店街、都市部・地方部における広幅員の幹線道路沿道等で見られる。

※9 用賀プロムナード



- 用賀駅北口から砦公園、世田谷美術館まで続いている遊歩道。
- 桜並木や紅葉を楽しむことができる
- 世田谷区の地域風景資産に選ばれている

• 出典：世田谷区ホームページ

※10 デマンドバス



《デマンドバスのイメージ》

- 利用者のデマンド（需要）対応した運行を行う交通方式のバス。
- 利用者がバスの運行管理者に利用希望を電話などで伝えると、停留所や乗車希望地に停車する。

※11 上部空間等



- 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によって創出される空間のこと。
- 有効利用を目指して、区民の皆様と「上部空間等検討ワークショップ」を行い、利用計画の作成に向けた検討を進めている。

• 出典：『上部空間等利用ニュースNo. 1』

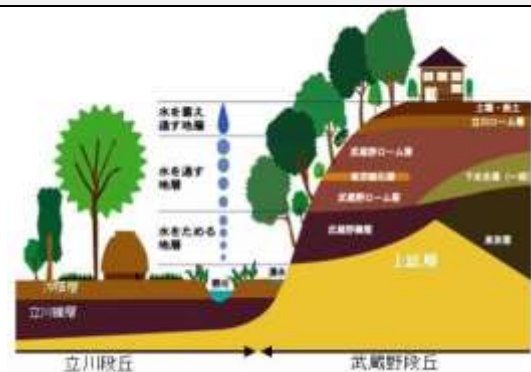
※12 府中の森公園



- 所在地  
府中市浅間町一丁目・緑町二丁目
- 概要  
武蔵野の緑に包まれた、森と丘と水辺のあるファミリースポーツ公園として、野球、テニス、サッカー等の運動施設が充実している。また、子ども用遊具、子ども用水遊び場、傾斜を成した芝生の広場等がコンパクトにまとめられている。

・ 出典「むさしの都立公園」ホームページ

※13 国分寺崖線



- 多摩川が 10 万年以上の歳月をかけて武蔵野台地を削り取ってできた段丘。
- その周辺には樹林や湧水などが多く残り、生き物にとっても重要な生息空間になっている。

・ 出典：世田谷区ホームページ「国分寺崖線発見マップ」

※14 浸透ます



- コンクリート（または合成樹脂）製で底がなく、横にたくさんの穴があいている『枺（ます）』のこと。
- 屋根に降った雨水を、雨樋から浸透ますに入れ、地下にしみ込ませる。
- 世田谷区では、雨水の浸透循環による湧水の保全に向け、浸透ますの設置に対する補助制度がある。

・ 出典：世田谷区ホームページ



### ※15 区の基本計画(若者に関すること)

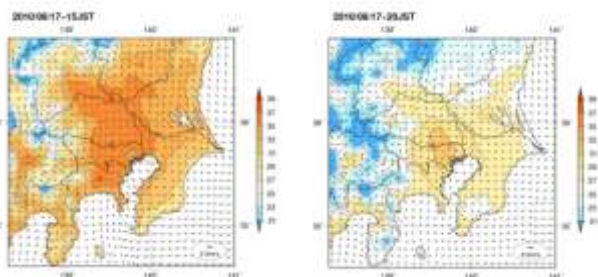
- 世田谷区基本構想(平成25年9月27日議決)における9つのビジョンの1つに「子ども・若者が住みやすいまちをつくり、教育を充実する」と示されている。

#### 一、子ども・若者が住みやすいまちをつくり、教育を充実する

家庭、学校、地域、行政が柔軟に連携して教育の充実につとめます。子どもの人権を守り、個性や能力を伸ばし、郷土を慈しむ心や豊かな人間性を育みます。子ども・若者が希望を持って生活できるようサポートし、住みやすい、住みたいまちをめざします。また子育て家庭や保育を必要とする家庭を支援し、親の学びと地域の中の交流の機会を設けるなど、子どもと大人が育ちあうまちをつくりまします。区民やNPOによる子どもや若者、子育て家庭のための活動も応援します。

・出典：世田谷区ホームページ

### ※16 ヒートアイランド現象



- 市街化の著しい都市部において、郊外に比べて平均気温が高くなる現象のこと。
- 地図上に気温の高い都市部が「島」のように浮き出ることから、ヒートアイランド(熱の島)と呼ばれている。

・出典：気象庁ホームページ

### ※17 換気塔



《落合換気所(首都高速道路中央環状線)》

- トンネル内を通行する利用者が安全で快適に運転できる環境を確保するために設置されるもの。
- 自動車からの排気ガスを含むトンネル内の空気がもたらす周辺環境への影響を極力小さくするため、集塵等の処理を行うとともに、排気風を上空に吹き上げる必要がある。換気所近隣への環境影響を抑えるため、都市部では塔状の構造物となる。

・出典：『国土技術政策総合研究所研究資料第572号 換気塔のデザイン』



#### ※18 成城の桜並木



- 成城6丁目、7丁目成城学園中学・高校周辺の桜並木。
- 昭和初期に成城学園の学童も参加して植樹されたと言われ、季節ごとに映える並木の風景は成城のまちづくりのシンボリック的存在である。
- イチョウ並木は成城学園へと視線を導き、桜並木は整然とした街並みを引き立てている。

・出典：世田谷区ホームページ

#### ※19 野川の桜並木（野川緑道）



- 喜多見9丁目付近に広がる野川の西岸に位置する土手・延長718メートルを歩行者・自転車共存型の遊歩道。
- 緑道には、桜並木とユキヤナギ、ツツジの植樹帯の他、さまざまな草花が季節を彩り、通る人の目を楽しませている。

・出典：世田谷区ホームページ

#### ※20 フィールドミュージアム構想

- 地域（フィールド）全体をひとつのミュージアム（博物館）として捉え、学習・体験の場とする考え方。
- 「みどりとみずの基本計画」に基づき、みどりとみずのある暮らしを応援する「世田谷みどり33」事業のひとつ。

・出典：世田谷区ホームページ

### ※21 ドッグラン



《ドッグランのイメージ》

- 犬の飼い主が管理の上、隔離されたスペースの中で引き綱をはずし自由に運動させることができる場所や施設のこと。

### ※22 小田急車両庫の上の公園(きたみふれあい広場)



- 小田急線の電車車庫の上にある人工地盤の公園。
- 地上 10メートルの高さにあるため見晴らしが良く、天気の良い日は富士山や丹沢の山々が望むことができる。

### ※23 グラスパーキング



《他地区事例》

- 駐車場の路面を芝生で緑化すること。
- 芝生が地表面の水分の蒸発散作用を促すため、アスファルト舗装に比べて表面温度が低くなることから、気温低減効果がある。

※24 区民農園



《砧クラインガルテン》

- 区内に区民の皆さんが土にふれ、野菜づくりを楽しむ場として、「ファミリー農園」（区内21園）、及び「砧クラインガルテン」が整備されている（平成26年3月1日現在）。

• 出典：世田谷区ホームページ