

補助216号線（大蔵Ⅱ期）沿道地区¹ 街づくり意見交換会



令和2年6月26日（金）、28日（日） 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

次第

- I. 開会
- II. 説明
 - 1. 本日の目的
 - 2. 補助216号線（大蔵Ⅱ期）の概要
 - 3. 街の現況
 - 4. 補助216号線整備に伴う街づくり
- III. 意見交換
- IV. 閉会

【説明内容】

本日の意見交換会は、このような内容を予定しております。

お手元の資料と画面は同じものですので、見やすい方をご覧ください。

I. 開会

Ⅱ．説明

1．本日の目的 -----	5
2．補助216号線（大蔵Ⅱ期）の概要 -----	8
3．街の現況 -----	10
4．補助216号線整備に伴う街づくり -----	21

【説明内容】

本日の説明内容は、こちらの四部構成となっています。

1. 本日の目的

■ 本日の目的

6

- 補助216号線（大蔵Ⅱ期）が、**令和2年4月に事業認可**

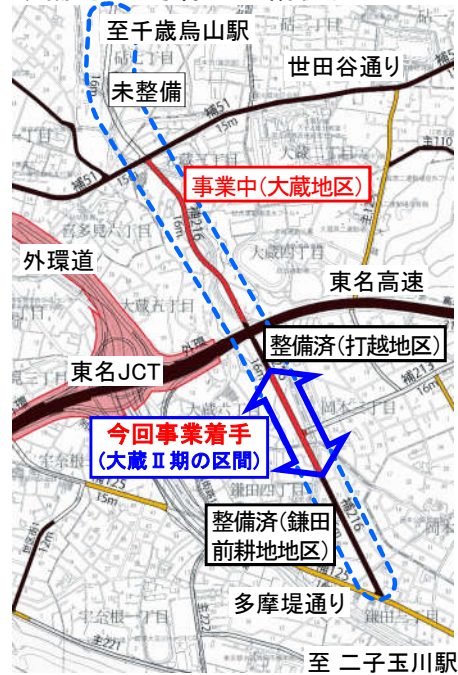


- 沿道の土地利用の転換も始まる
- 将来の街の姿を共有し、
土地の使い方や建物の建て方等の**新たなルールの検討が必要**



- 今後の沿道での街づくりについて
ご意見をお聞かせください！

◇補助216号線の整備状況



【説明内容】

右の図は、補助216号線の整備状況を表したものです。

補助216号線は、杉並区宮前から北烏山を經由し、大蔵、鎌田まで続く延長の長い都市計画道路です。

今回、道路整備を進めることとなった区間は、図の青色矢印の区間で、大蔵Ⅱ期の区間と呼んでいます。

大蔵Ⅱ期の南北の打越地区、鎌田前耕地地区は、土地区画整理事業によりすでに整備済みです。

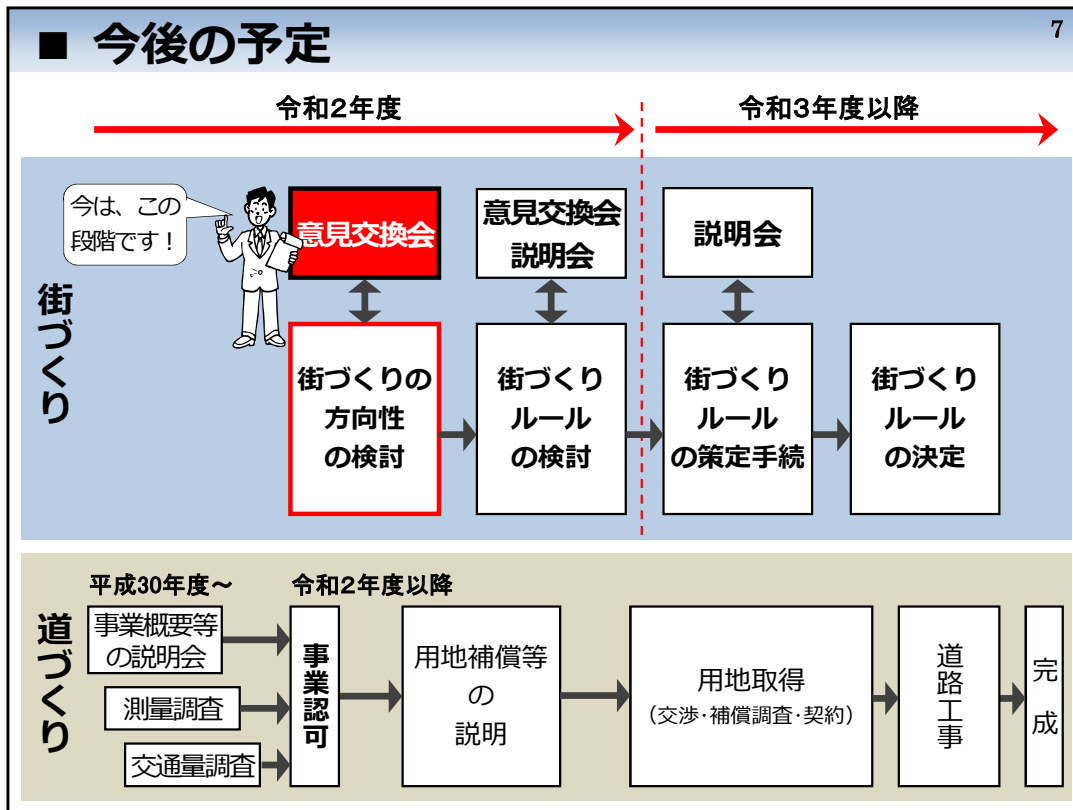
また、北側の世田谷通り～東名高速道路までの大蔵地区は現在事業中で、令和9年度の開通を目指しています。

大蔵Ⅱ期の区間は、世田谷通りから多摩堤通りの間の未整備の区間となっていました。今回、令和2年4月に事業認可を取得しました。

つきましては、今後、道路整備が進み、沿道の土地利用の転換も進むこととなります。

そのため、地域の皆さまと、将来の街の姿を共有し、土地の使い方や建物の建て方等についての新たなルールの検討が必要であると考えています。

本日は、街の現状や現在の法規制等についてご説明させて頂いた後に、今後の沿道での街づくりについて、皆さまのご意見をお聞かせ頂きたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。



【説明内容】

「街づくり」と「道づくり」の流れについてご説明します。

まず、下段の「道づくり」、補助216号線（大蔵Ⅱ期）の整備については、平成30年度から事業概要等の説明会、測量調査、交通量調査が実施され、令和2年4月に事業認可を取得しました。

今年度以降、沿道の権利者の皆さまと、用地補償等について個別にご相談させて頂き、道路工事の着手を目指すこととなります。

本日、ご意見をお聞かせ頂く、上段の「街づくり」については、今後補助216号線（大蔵Ⅱ期）の「道づくり」の整備が進み、沿道の土地利用の転換も進むことになるため、地域の皆さまと、沿道の将来の街の姿を共有しながら、街づくりルールを検討していくものです。

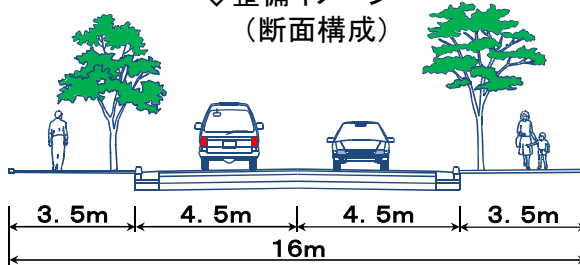
2. 補助216号線（大蔵Ⅱ期）の概要

■ 補助216号線（大蔵Ⅱ期）の概要

9

- 昭和41年7月に都市計画決定（幅員16m、延長約8,600m）
- 大蔵Ⅱ期区間は、延長391m
- せたがや道づくりプラン（H26.3）では、優先整備路線として位置付け
- 令和2年4月に事業認可（事業期間：R2.4～12.3）

◇整備イメージ（断面構成）



※断面構成等は交通管理者との協議により決定します。

◇補助216号線の整備状況



【説明内容】

右の図は、補助216号線の整備状況を表わしたものです。

補助216号線は、杉並区宮前から北烏山を經由し、大蔵や鎌田まで続く、延長約8,600mの都市計画道路で、50年以上前の昭和41年に都市計画決定されました。

最近では、打越地区や鎌田前耕地地区において、土地区画整理事業の中で整備が進められてきました。

平成26年には、世田谷区の計画（せたがやみちづくりプラン(平成26年3月)）で、大蔵Ⅱ期の区間は、優先的に整備すべき路線等として位置付けられ、今年度の4月に、事業認可を取得しました。

左下の図は整備イメージを示したもので、幅員は16mで、3.5mの歩道が両側に整備されます。

なお、断面構成については、交通管理者との協議等により変更される可能性があります。

3. 街の現況

■ 補助216号線（大蔵Ⅱ期）の現況

11



まず、補助216号線（大蔵Ⅱ期）の沿道の土地利用の状況について見てみます。

補助216号線（大蔵Ⅱ期）の区間は、仙川と並行しており、沿道には、比較的大規模な施設が立地しています。図面右側の北側から順に、ゴルフ練習場、工場・事務所、一戸建住宅等が立地しています。

補助216号線（大蔵Ⅱ期）の西側、写真の上側は、高台になっており、氷川神社や永安寺等の樹林地が広がっています。

■ 上位計画の位置付け

12

『世田谷区都市整備方針 (H27.4)』

◇都市の骨格プラン

○都市づくりの骨格プラン

- ・ **主要生活交通軸**：区内の地域間の交通を担い、主要な公共公益施設を結ぶバス交通網を支える軸として、沿道では、地域間交流のシンボル軸として景観向上や緑化などを進める。
- ・ **水と緑の風景軸**：みどりに恵まれ、様々な生物が生息し、みどりやみずの風景が連なった地域とする。



【説明内容】

世田谷区の上位計画における位置付けを、説明させていただきます。

世田谷区では、長期的な視点にたって、目指すべき将来都市像を定めた上で、その実現に向けた街づくりの考え方を示すため、都市整備方針を定めています。

世田谷区全体の骨格的な位置付けとしては、補助216号線は、世田谷区内の地域間の交通を担い、主要な公共公益施設を結ぶバス交通網を支える主要生活交通軸として位置付けています。

沿道は、地域間交流のシンボル軸として景観向上や緑化などを進めることとしています。

また、国分寺崖線の部分、図面の緑の部分は、水と緑の風景軸として位置付けており、みどりに恵まれ、様々な生物が生息し、みどりやみずの風景が連なった地域とすることとしています。

■ 上位計画の位置付け

13

『世田谷区都市整備方針（H27.4）』

○土地利用の方針

- ・ **低層住宅地区**：戸建て住宅や低層の集合住宅からなる良好な住環境を維持する。
- ・ **住宅地区**：地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導する。

※住宅地区は、
補助216号線沿道の
隣接地区の位置付け
（大蔵、打越、
鎌田前耕地地区）

◇土地利用 の方針図



【説明内容】

土地利用の方針としては、補助216号線（大蔵Ⅱ期）の沿道は、現在、低層住宅地区として、戸建て住宅や低層の集合住宅からなる良好な住環境を維持することとしています。

なお、補助216号線沿道でも整備済の打越地区や鎌田前耕地地区等では、住宅地区として位置付けられており、地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導することとしています。

■ 現行法規制 – 用途地域等

14

○ 第一種低層住居専用地域

- ・容積率 100%
- ・建ぺい率 50%

○ 10m第一種高度地区 (下図参照)

○ 敷地面積の最低限度 80㎡

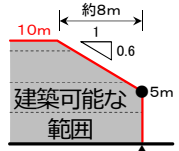
○ 第一種中高層住居専用地域

- ・容積率 200%
- ・建ぺい率 60%

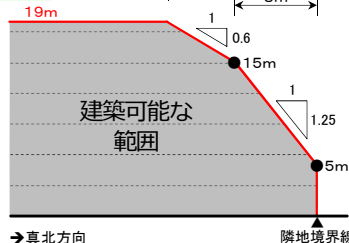
○ 19m第二種高度地区 (下図参照)

○ 敷地面積の最低限度 70㎡

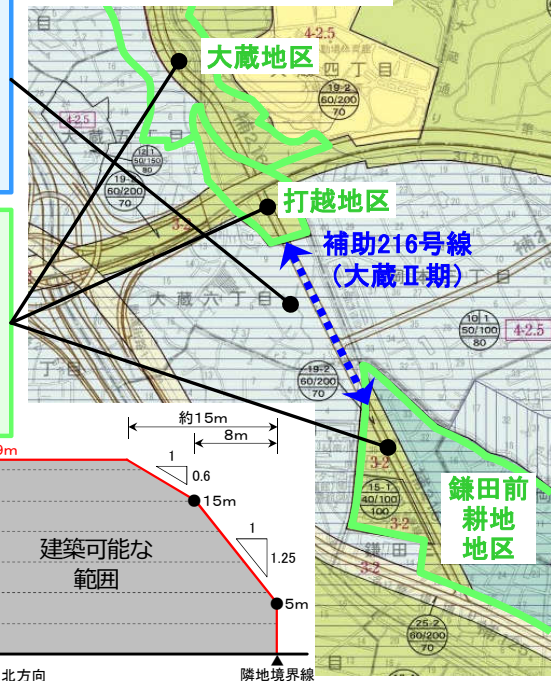
◇ 第一種高度地区 (絶対高さ10m)



◇ 第二種高度地区 (絶対高さ19m)



◇ 都市計画図(地域地区等)



【説明内容】

現在の都市計画について、ご説明します。

補助216号線（大蔵II期）の沿道については、用途地域は、第一種低層住居専用地域で、容積率100%、建ぺい率50%、絶対高さ制限は10m、高度地区は第一種高度地区、敷地面積の最低限度は、80㎡となっています。

同じ補助216号線沿道でも、整備済みもしくは事業中の大蔵、打越、鎌田前耕地地区では、用途地域は、第一種中高層住居専用地域で、容積率200%、建ぺい率60%、高度地区は、19m第二種高度地区、敷地面積の最低限度は、70㎡となっています。

■ 現行法規制－地区計画

15

○西部地域地区計画の主なルール

(大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区)

- ・容積率 80%
- ・建ぺい率 40%
- ・敷地面積の最低限度 100㎡

※但し、前面道路が幅員6m以上の場合等は、容積率100%、建ぺい率50%、敷地面積の最低限度80㎡

○周辺地区の地区計画のルール

(大蔵、打越地区等の216号線沿道)

- ・容積率 150%～200%
- ・建ぺい率 40%
- ・高さ 12m～15m
- ・敷地面積の最低限度 100㎡

※但し、敷地規模や緑化の状況等に応じて緩和措置あり

◇都市計画図(地域地区等)



【説明内容】

用途地域や高度地区以外にも、西部地域地区計画や多摩川風致地区というルールも定められています。

西部地域地区計画とは、平成5年8月に区内17地区、面積約700haを区域として決定された都市計画で、道路・公園などの都市基盤の水準が低い、第一種低層住居専用地域を中心に定められています。

補助216号線(大蔵Ⅱ期)沿道を含む、図の水色の太線で囲った区域で、建築物を建築する場合は、容積率は80%以下、建ぺい率40%以下、敷地面積の最低限度100㎡といったルールが定められています。

なお、前面道路幅員が6m以上の場合等は、ルールの緩和措置があります。

■ 現行法規制 – 風致地区

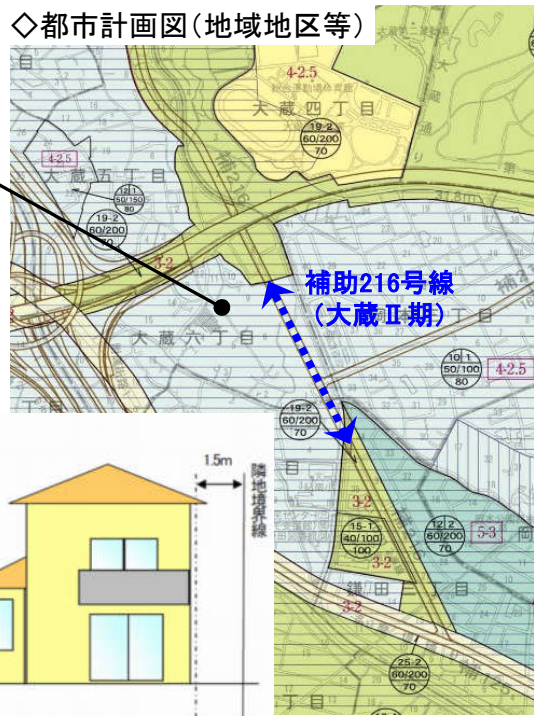
16

○ 第二種風致地区 (多摩川風致地区)

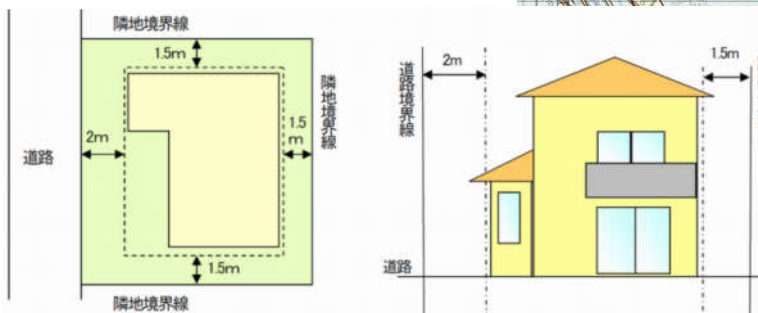
- ・ 建ぺい率 40%
- ・ 高さ 15m
- ・ 壁面後退距離
道路側 2.0m以上
他の部分 1.5m以上

※但し、敷地規模や緑化の状況等に
応じて緩和措置あり

◇ 都市計画図 (地域地区等)



◇ 風致地区の壁面後退の例



【説明内容】

風致地区とは、自然的景観を維持するために定められている都市計画で、この図面で横線のハッチがついた大半の区域は、昭和8年に多摩川風致地区に指定されています。

多摩川風致地区は、世田谷区と大田区にまたがる面積約1,200haの広範な区域で、風致地区内で建築物を建築する場合は、原則、建ぺい率40%以下、建物高さ15m以下、壁面後退距離は道路側が2m以上、その他の部分は1.5m以上とする必要があります。

なお、土地区画整理事業が実施された打越地区や鎌田前耕地地区にも、風致地区は掛かっており、緑化等を条件に建ぺい率等の緩和措置があります。

■ 道路・交通の現況

17

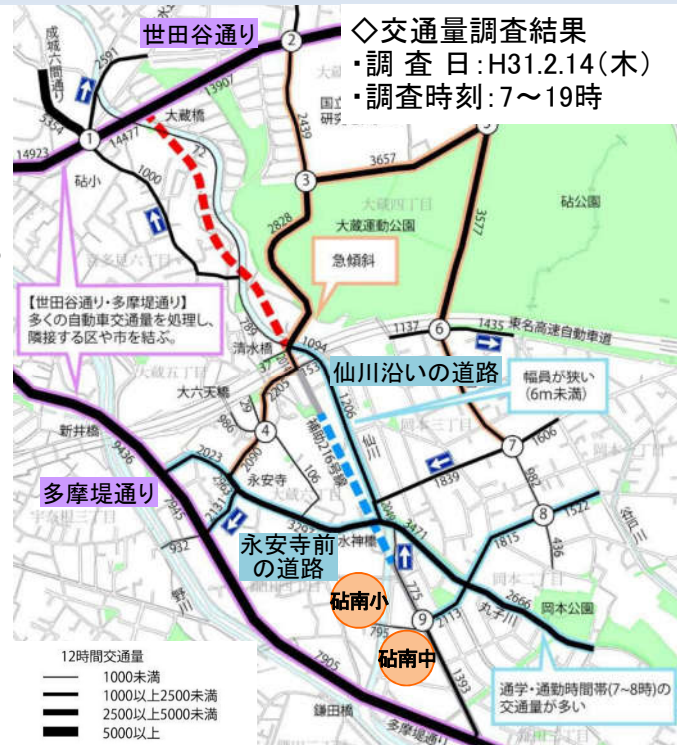
○ 現況交通量

- ・ 世田谷通りと多摩堤通りが多くの広域交通を処理
- ・ 生活道路（永安寺前や仙川沿いの道路等）に通過交通が流入

↓ 216号線が整備されると…

○ 将来交通量

- ・ 通過交通は、216号線、世田谷通り、多摩堤通りに分散
- ・ 生活道路への通過交通は減少



【説明内容】

道路・交通の現況について、ご説明します。

図は平成31年2月に実施した交通量調査の結果で、凡例の通り、交通量の多さを線の太さで示しています。

この結果からは、世田谷通りと多摩堤通りが多くの広域交通を処理していること、補助216号線周辺の生活道路である永安寺前の道路や仙川沿いの道路等に、通過交通が流入していること等が分かります。

具体的には、永安寺前の道路や仙川沿いの道路は、砧南小学校の通学路にも指定されていますが、永安寺前の道路では、12時間で3,000台以上、仙川沿いの道路でも、12時間で1,200台程度の交通量があります。

補助216号線が整備されることで、通過交通は、補助216号線などに分散し、生活道路への通過交通は減少すると予想されます。

■ 道路・交通の現況

18

①六郷用水跡の道路



②富士見坂と西谷戸橋
(補助213号線)



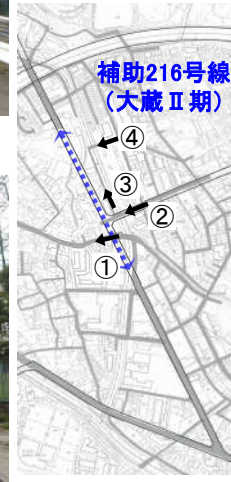
③仙川沿いの道路



④氷川橋



KEY PLAN



【説明内容】

写真で、道路・交通、街並み等の現況を、確認していきます。

道路・交通については、まず、補助216号線(大蔵Ⅱ期)に接続する道路等についてみてみます。

左上の六郷用水跡の道路は、幅員10m以上ある区間が多く、歩道も概ね整備されています。

補助216号線(大蔵Ⅱ期)とは、水神橋付近で接続し、地域で補助216号線を利用する際の、主なアクセス道路となります。

右上の富士見坂の道路は、幅員16mの都市計画道路ですが、補助213号線との交差部を除き、具体的な整備時期は未定です。

但し、現状でも幅員6m以上あり、岡本地区の主要な生活道路になっており、岡本地区から、補助216号線を利用する際の、主なアクセス道路となります。

左下の仙川沿いの道路は、補助216号線(大蔵Ⅱ期)とは接続していませんが、打越地区の東名高速道路の高架下で接続しています。

また、富士見坂の西谷戸橋から、補助216号線(大蔵Ⅱ期)に抜けることができます。

右下の氷川橋は、仙川を渡る橋の一つですが、ゴルフ練習場に突き当たるため、補助216号線(大蔵Ⅱ期)とは接続しません。

■ 仙川沿いの街並み

19

①氷川橋からの眺望



②西谷戸橋からの眺望



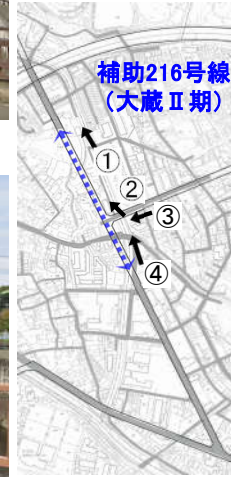
③富士見坂下からの眺望



④水神橋からの眺望



KEY PLAN



【説明内容】

街並みについて、仙川沿いの街並みをみてみます。

左上は、ゴルフ練習場横の氷川橋から北側を見た写真です。

奥には、砦公園の豊かなみどりが見渡せます。

また、仙川の東側の住宅地では、庭木のみどりが綺麗に設えられているのが分かります。

右上は西谷戸橋からの北側を見た写真です。

事務所の裏側には、氷川神社の斜面林が見えています。

左下は、富士見坂から西側を見た写真です。

ここからも、事務所越しに、氷川神社の斜面林が見えています。

ゴルフ場の脇には、永安寺の斜面林も見えています。

右下は、六郷用水跡の道路の水神橋から北側を見た写真です。

■ 補助216号線（整備済区間）の街並み

20

①打越地区



②打越地区



③鎌田前耕地地区



④鎌田前耕地地区



【説明内容】

この写真は、補助216号線（大蔵Ⅱ期）の区間ではなく、北側の打越地区、南側の鎌田前耕地地区内の補助216号線沿道の写真です。

打越地区の補助216号線は、ゴルフ練習場のところで行止まりになっており、沿道には、2～3階建の一戸建住宅が多くみられます。街路樹も立派に育っています。

鎌田前耕地地区の補助216号線は、仙川沿いの道路と多摩堤通りを連絡しており、沿道には、4～5階建の集合住宅が多くみられます。また、鎌田区民センターや砧南中学校等の公共施設も立地しています。

4. 補助216号線整備に伴う街づくり

【説明内容】

以上のような街の現状の中で、補助216号線(大蔵Ⅱ期)の整備が進むのと同時に、道づくりに併せて、沿道での街づくりについて考えていく必要があります。

■ 補助216号線整備に伴う街づくり

22

○街づくりのテーマと視点

(1) 道路・交通

補助216号線の整備により交通体系が大きく変化する
⇒ **216号線を骨格とした便利で安全な交通体系づくり**

(2) 土地・建物

補助216号線の整備により沿道の土地利用は変化する
⇒ **周辺市街地と調和した沿道市街地づくり**

(3) 街並み・みどり

補助216号線沿道は、みどり豊かな国分寺崖線に位置する
⇒ **国分寺崖線の一翼を担う良好な環境づくり**

【説明内容】

皆さまとの意見交換において、そのきっかけとなるよう、街づくりのテーマを3つ挙げました。

『道路・交通』については、補助216号線が世田谷通りから多摩堤通りまで開通すると、これまでの交通体系は大きく変化することになります。そこで、将来の「補助216号線を骨格とした便利で安全な交通体系づくり」に向けて、気になることや期待すること等を、このあとの意見交換でお聞かせください。

『土地・建物』については、補助216号線(大蔵Ⅱ期)沿道は、現在、ゴルフ練習場や工場・事務所等が立地していますが、その周辺は、概ね低層住宅地となっています。今後の道路整備に伴い、沿道の土地利用は変化していきますが、将来の「周辺市街地と調和した沿道市街地づくり」に向けて、ご意見をお聞かせください。

『街並み・みどり』については、補助216号線(大蔵Ⅱ期)周辺は、貴重な自然やみどりが残された国分寺崖線に連なり、仙川に沿って広がる地域であることを踏まえ、将来の「国分寺崖線の一翼を担う良好な環境づくり」に向けて、ご意見をお聞かせください。

Ⅲ. 意見交換

① 説明に対するご質問

- ・ ここまでの説明に対して、分かりにくかったこと等があれば、ご質問ください。

② 街づくりに対するご意見

- ・ 街づくりに対する意見交換を始めます。

■ 意見交換の進め方

24

- 街づくりのテーマに沿って進めます。
(道路・交通、土地・建物、街並み・みどり、その他)
- 各テーマごとに、『気になること』や『期待すること』などをお聞かせください。
〔 例：～が心配だなあ。 ～はどうなるのだろうか。 〕
〔 ～になればいいなあ。 ～は守りたいなあ。 〕

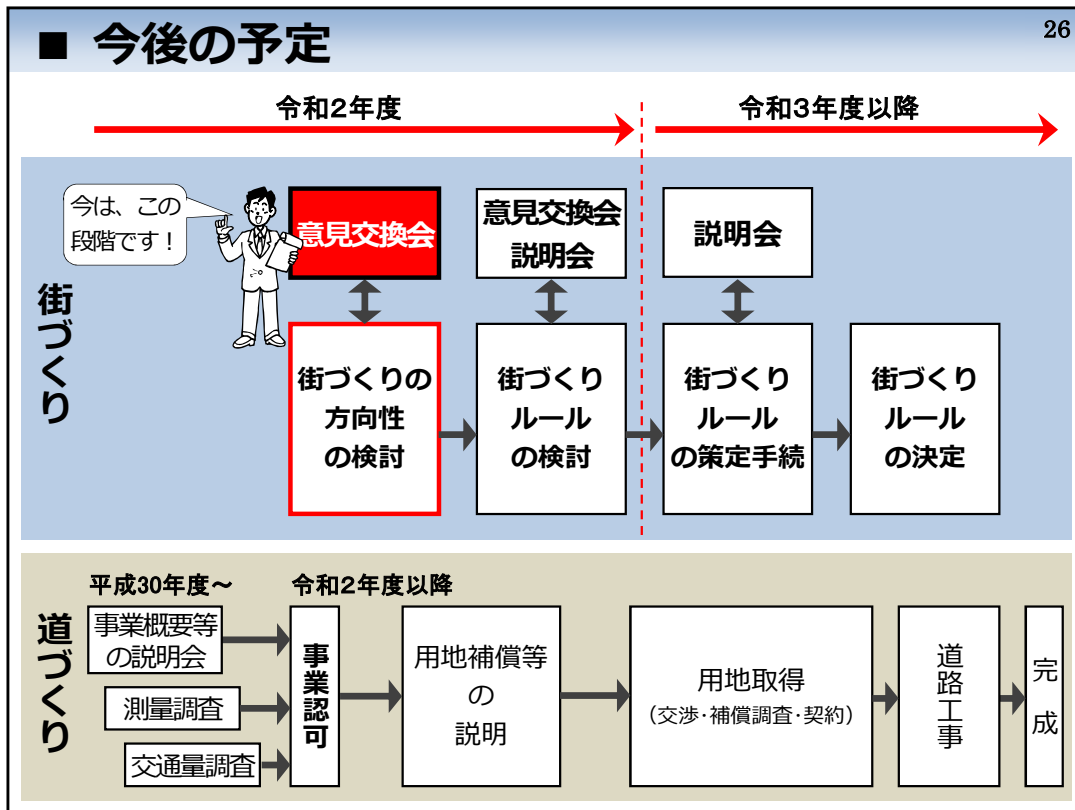
ご発言いただける方

- 挙手していただき、順番にご発言をお願いします。
- 指名された方には、マイクをお持ちします。できましたら、お名前をおっしゃってからご発言ください。
- 多くのご意見をいただきたいので、ご発言は簡潔をお願いします。

その他の方

- お手元の付箋紙にご意見をご記入ください。
- ご記入が終わった付箋紙をスタッフにお渡しください。
- スタッフが付箋紙を模造紙の上で整理し、意見交換中にご紹介していきます。

IV. 閉会



【説明内容】

今後の予定について、ご説明します。

本日は、街づくりに対する皆さまのご意見をうかがわせて頂きました。本日のご意見を踏まえて、区として街づくりの方向性やルールを検討し、改めて皆さまとの意見交換の場を設けたいと考えています。

補助216号線（大蔵Ⅱ期）線の道づくりについては、今年度以降、沿道の権利者の皆さまと、用地補償等の説明をさせて頂いた上で、個別に用地取得に向けた話し合いを進めていきます。

街づくりとしては、早期に、街づくりルールが決定できるように、皆さまのご意見をうかがいながら、街づくりルールの策定手続き等を進めていきたいと考えております。

今後とも、皆さまのご協力を宜しくお願いします。