

令和6年2月開催

外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画（素案）の見直しに向けた意見交換会 及びオープンハウスのご質問・ご意見

意見交換会 開催概要

開催日:令和6年

2月22日(木)18:30~20:20

2月23日(金)10:30~12:00

会場:喜多見東地区会館 2階会議室

参加者数: 28名

(22日:16名 23日:12名)

オープンハウス 開催概要

開催日:令和6年

2月21日(水)17:00~20:00

2月22日(木)15:30~17:30

2月23日(金)14:00~16:30

会場:喜多見東地区会館 2階会議室

参加者数: 14名

(21日:5名 22日:3名 23日:6名)

アンケート(令和6年2月21日(水)~3月10日(日)) :11通

本紙では、意見交換会やオープンハウス、アンケートでいただいた主なご質問・ご意見を、地区計画等に関するもの与其他街づくりに関するものに分類し、内容の趣旨や意図を損なわないように留意したうえで、要約や補記をしております。

(○:いただいたご質問・ご意見、→:区の方考え方)

◎地区計画に関するもの

●区画道路関連（整備・安全対策など）

○今回の見直しで、以前よりも区画道路を減らした理由は为什么呢。

→区画道路の各路線は、消防活動困難区域の解消や地域の安全などの優先順位を考慮し、既にある幅6m道路を中心にネットワークを形成するなど、道路拡幅の対象が少なくなるように考えています。

○今回の見直しにより事業費がどの程度増減するのでしょうか。

→見直し前の計画では、区画道路に面し、壁面後退を要する敷地は、200軒弱が想定されていましたが、路線を減らし、見直した結果、100軒弱の敷地となっています。

○機能補償道路を整備して区画道路を拡幅すると、スピードを出したり抜け道にする車が増えると思う。交通安全対策も考えていただきたい。

○子供達の安全のためにも、小学校周辺の一方通行は必要だと思う。

○人も車もスムーズに通れる幅員の道を整備することが、抜け道対策や交通安全などに有効だと思う。抜け道についても、交通規制や時間規制などの方法があると思う。

→世田谷通りや多摩堤通り、現在整備を進める補助216号線といった広い道路を使っただき、地区内の抜け道としての利用を減らすことが道路計画上の考え方です。交通安全対策については、道路整備の前後で警察等と協議して検討していきます。

○6m道路の必要性をしっかりと説明していただかないと、4mでも十分だと感じます。

→災害時に十分な消防活動を行うためのスペースとして幅6m以上の道路が必要とされていることから、区画道路についても6mを定めています。

○建替えが進むまでは道路を拡幅しないという認識でよろしいですか。

→区画道路のために、地区計画策定後、すぐに建物を取り壊す必要はありませんが、消防活動困難区域の解消に必要な喜多見六丁目・大蔵五丁目境の区画道路など、優先順位の高い路線では、ご協力いただける箇所から順次進めたいと考えています。

○区画道路の整備まではどれくらいかかるのですか。

→整備については路線ごとに優先順位をつけながら進めるため、道路の完成までには長い時間を要すると思われます。

○残地補償を含めた用地買収は検討しているのでしょうか。

→用地買収により敷地が小さくなり、一宅地としての利用ができない場合などは、それぞれの権利者と相談し、補償などの内容を確認したうえで、契約を結ぶ流れとなります。

○隅切りは用地買収するのか。道路状整備に区の補助などは検討しているのでしょうか。

○2 mの隅切り部分についての税金は所有者が負担するのでしょうか。

→区画道路同士が交わる3 mの隅切りについては、円滑な消防活動のための区画道路の一部なので買収対象にしたいと考えています。

その他の2 mの隅切りは、東京都建築安全条例で求められるものと同様に所有者ご自身で整備していただきますが、容積率・建蔽率算定対象の敷地となります。税金は、所有者に負担していただくこととなります。

○機能補償道路との角地にも隅切りは必要でしょうか。

→現在検討している計画では、機能補償道路内に見通し空間を確保するようにしています。

○多摩堤通りの次大夫堀公園の下（南側）辺りで分かれている道路はとても細く、ここ数年の間で建替えたり、門扉を直している方も多い。そんな状況で拡幅ができるのでしょうか。

→必ずしも全ての道路が建替えを待って事業を行うものではありません。様々なご事情はあろうかと思いますが、計画策定後に、道路拡幅に関し地権者にご相談させていただくこととなります。

●公園

○公園についての説明はわずかでしたが、外環道工事で公園を作るという話はどうなっているのでしょうか。殿山遺跡が発見されており、地域の文化・歴史を守るための設備をつくっていただきたい。

→計画上の地区施設としての公園は喜多見東記念公園と喜多見東公園の2カ所ですが、地区内には田直公園と次大夫堀公園もあります。さらに外環道上部では、ジャンクション完成時期を見極めながら、公園施設を確保していく予定です。（殿山遺跡については、活用検討会のとりまとめを尊重しつつ、今後検討していきます。）

●建替えに関するルール

○敷地面積の最低限度について、現状では建替えできる敷地が区画道路の整備で基準を満たさなくなった場合、建替えは可能という認識でよいでしょうか。

→公共施設（区画道路や隅切り）の整備に伴う敷地の縮小であれば当該規定は適用されません。

○住宅地区などの容積率を緩和することで、(区画道路の拡幅により) 多少敷地が狭くなっても、延べ床面積が確保可能になるという認識でよいでしょうか。

○建替えの際のデメリットを踏まえた上で(容積率を) 決めたという認識でよいでしょうか。

○容積率を上げて、道路後退をしたらトータルの面積は減ると思う。

→敷地形状などにより、個々の敷地でルールの効果に違いがあります。

住宅地区では、区画道路により都市基盤が整うため、(現状の容積率80%から) 敷地面積200㎡以上の敷地では容積率150%、区画道路沿いでは、再建するための配慮として容積率120%を定めています。

○(住宅地区の) 容積率を緩和しても、風致地区の建蔽率規制で効果がないのではないのでしょうか。

→風致地区では原則として、建蔽率が40%(許可を受けた場合は50%)に制限されますが、(区画道路沿道では) 3階建てにした場合、120%(40×3)の容積率となります。風致地区で建蔽率50%の緩和を受けた場合は、(200㎡以上の敷地で) 3階建てであれば容積率150%(50×3)まで建築可能となります。

なお、風致地区の建蔽率は、緑化を条件に、住宅地区・田直住宅地区・喜多見東住宅地区では、50%(角地最大60%)、世田谷通り沿道地区・多摩堤通り沿道地区・高速道路周辺地区では、最大55%(角地最大65%)までとしています。

○現状の風致地区の壁面後退の制限では、からぼりやバルコニーは対象外と認められているはずですが、今回の案ではそれらも規制するというのでしょうか。

→風致地区と本地区計画の壁面後退は別のルールであり、風致地区については現在と同様に、からぼり・バルコニーの制限はありません。地区計画のルールでは、区画道路の後退部分と隅切り部分には、からぼり・バルコニー等は突出できず、工作物も設置できないものとしています。

○区画道路に面している敷地について、次回以降に、例示としていくつかの想定パターンをイラスト・写真を混ぜてわかりやすく示していただきたい。

→次回のご説明の際には、わかりやすい説明や個別相談の場を設けるよう検討していきます。

●土地利用関連(風致地区・用途地域など)

○用途地域の変更は、行政施設のための変更で、居住者にメリットがないように感じます。

→高速道路沿道の用途地域の変更は、用途地域が混ざっていたものを全て第二種中高層住居専用地域に変更する予定です。高速道路に必要な事務所や、高速道路の高架下を利用した体育室などを建てる予定です。多摩堤通り沿道に区の施設を建てる予定はありません。

○多摩堤通り沿道の用途変更については、建物の種類は大きく変わらないが、建築可能な延床面積が緩和されるという認識でよいですか。

○多摩堤通り沿道地区は、次大夫堀公園があり、子供達も多い地域であるため、にぎわいや大きな商業施設は必要ない。特にその点を大事にしていきたい。

○土地利用は変わらないが、敷地がまとまった場合、大きい規模の店舗・事務所が立地するという認識でよいですか。

→現状の第二種中高層住居専用地域で立地可能な店舗・事務所は床面積1500㎡までですが、第一種住居地域に変更することで3000㎡以下まで可能となります。多摩堤通り沿道はそれなりの交通量があるため、沿道の土地活用という意味では、3000㎡以下の店舗・事務所があっても良いという考えです。これまでの検討から生活利便施設が必要という意見が多かったことを踏まえて提案をしています。

- 多摩堤通り沿道の容積率は変わっていないため、期待するほどでもないと思う。
- この地区計画について、外環道という影響が大きい事業がある中で、もっと大きな規模での利用が可能になるような検討をしてもよかったのではないかと。

→一定の敷地規模があれば、大きめの食品スーパーも立地可能と想定しています。

- 高速道路周辺地区の「にぎわいのある街並み」とは何でしょうか。大きいスーパーなどが建設されると、他所からの人や車が多く来訪し、抜け道の交通量が増え、混雑するのではないのでしょうか。

→高速道路の区域内については、高速道路に必要な事務所や、体育室などが要望されており、第二種中高層住居専用地域を予定しています。道路基盤と公園が整備されるため、これらと一体となる沿道 20mの用途についても小さい店舗・事務所が沿道の用途として適切だと考え、ルールを検討しています。

良好な住環境を保全しながら連続性を保った街並みの形成のため、具体的には、日常生活に必要な買い物ができる店舗やカフェ、小規模な事務所などの用途を想定しています。

- 喜多見東住宅地区の「業務機能を配しつつ」とあるが、どのようなものか。

→現況の業務機能（事務所等）と同様のものを想定し、その状況を継続するという方針です。

●その他

- 風致地区の影響が大きく、既存の地区計画やすべき区域（土地区画整理事業を施行すべき区域。以下「すべき区域」）や様々な計画が重なっていることなど特殊な地域に作る地区計画として考えているのか。他の地区計画と同様の考え方でつくったのであれば、マイナスになる方が多いと思う。

→外環道の事業化を契機に、機能補償道路と合わせて基盤整備を検討してきたところです。すべき区域の削除を目指し、より良い街としていくためにも新たな地区計画が必要と考えています。

- 壁面後退と隅切り部分の道路拡幅は、安全上重要であると思います。安全確保の意味でも、この計画が進まない問題の所在を明らかにしていただきたいです。

→令和2年に行った素案説明会でいただいたご意見から、区画道路の配置を再検討しております。また、本地区には、都市基盤が弱いとされている地域にかかるすべき区域が指定されています。すべき区域は、将来的に良好な都市基盤をつくるため、土地区画整理事業が計画されている地域です。この地域の都市基盤を整えるための地区計画を策定し、すべき区域は削除していきたいと考えていますが、この検討に時間を要していました。

- この地区では、風致地区やすべき区域が定められており、既に相当なデメリットがある。幹線道路沿道は、風致地区を外すことで地区計画の方針に近づくのではないかと思います。

- 区画道路で拡幅すると駐車場所をビルドインするしかないため、高さや斜線制限、風致地区の壁面後退などを緩和してほしいです。

- 区画道路に面する土地は、高度地区・風致地区の緩和も検討してほしいです。

- 全体的な環境整備のために公共性を優先しなければならない瞬間はあると思うが、自分の敷地がどうなるか、丁寧に説明することにより理解が進むと思う。

- 風致地区は外さないでほしいです。風致地区によって水やみどり、健全な住宅地が守られています。

- 機能補償道路の隅切りについて、機能補償道路の幅を8mとしてそのうち1m分（歩道）は隅切りの役目をするため、機能補償道路の隅切りは対象外とするという内容は資料に記載してほしい。

- 区画道路を6mにしていくなら、区がしっかりと決めて進めていくべきだと思います。

- すべき区域に拘らず人口減少などを考慮して道路の拡幅は最低限にしてください。

- にぎわいにより他所からの車や人が多く来ることは、交通安全上・風致上よろしくないと思います。色々なにぎわいを呼び込むことには疑問があります。
- 多摩堤通りに大きなスーパーが建てば、規模の小さなスーパーや商店が潰れてしまうかもしれません。メリットだけでなく、デメリットも検証して進めていただきたい。
- 多摩堤通りにはコンビニが2軒あるため、スーパーは世田谷通りにあるもので十分だと思います。
- 用途地域の検討について、現時点で協議するのは拙速であり、まずは住民の安全や環境への配慮が十分に住民と話し合われるべきであると思います。
- 隅切りや壁面後退する場所の地権者との交渉には時間がかかると思います。また、この地域には消防活動困難区域が存在し身に迫る危険があるので計画を早く進めていただきたい。
- 説明を聞きたい人は自分の住んでいる地区が気になるので、ニュースに地区ごとの二次元コードを掲載するなど、もっとわかりやすくしていただきたい。

◎その他の街づくりについて

- 水害時の避難場所は国分寺崖線の高台とされているが、野川にかかる橋（新井橋や町田橋）よりも周辺地盤が低いために、水害時は道に水が溢れて近づけない。
- 氾濫時に高台へ車で逃げられるような道路が欲しいと思います。
- 人の避難と水害時に資材を運搬できるよう、野川から離れたところから緩やかなスロープの橋が、外環道の南側に一つ、可能なら北側にもう一つの計2本は必要だと思います。

→本日の意見交換は、外環道東名ジャンクション周辺の街づくりの中でも、地区計画に関する検討です。ご意見として参考にさせていただきます。

- 道路や家が整備されれば、野川に流入する雨水がさらに増える。雨水流出を抑制するような周辺地域などの緑化を考えていただきたい。

→この地域には自然が多く、農地や畑が残っており、それらが雨水を蓄える機能になっています。国などはグリーンインフラ（自然の有する機能を活用する考え方）と呼んでいますが、今ある緑を残せるように、地区計画でも定めていきたいと思っています。

水害対策としては、東京都は河川改修を行い、世田谷区は雨水流出抑制対策などを行っており、今回の地区計画においても雨水流出抑制施設の整備を定めています。

- 区画道路と水道道路が重なる場所があるが、水道管についての情報は、防災やまちづくりという中では重要な情報だと思います。

→水道、下水道、電線などのインフラは主に道路を使っており、それらのインフラを災害時も存続可能にすることは重要であると考えています。

- 東京都も雨水流出抑制施設を整備するという話がありましたが、いつ頃になるのでしょうか。

→ご意見は東京都及び外環事業者にお伝えいたします。

- 野川の護岸を高くする計画には、高速道路からの排水を受け入れる計算が含まれた高さになっているのでしょうか。

→多摩川からのバックウォーター現象の対策に設置するものだと聞いております。高速道路の排水処理についてのご心配は、外環事業者などにもお伝えいたします。

- 殿山遺跡などの文化・歴史を守る施設をつくっていただきたい。
- 今回のように住民の意見を聞く場を設けて、時間を多くとっていただきたい。
- 住民同士も意見交換できる機会を設けていただきたい。
- 区は東京都の総合治水対策の野川（小田急線から新井橋の区間）の順位を上げるように要望していただきたい。
- 全体的な広い視野を持たず、局所的な狭い目線で物事を考えており、外環道周辺から野川下流域の住民の安全が何も考慮されていないと感じます。
- 外環道周辺は世田谷区のグリーンインフラとしての最高の候補地であるため、区で買い上げて平時の緑の提供だけでなく、災害時の人々の拠点としても建設するのがよいと思います。
- 地域の交通安全にも目を向けていただきたい。
- 女性や子供、高齢者、障害者の安全や歩きやすさなども配慮して考えていただきたい。
- 学校・保育園が多く、子育て世代も増えており、安全に子育てできる街づくりを目指す必要があると思います。子育てされている女性の方もぜひ携わっていただきたい。

- 防災やネクスコも関係する計画であるため、担当の方にも出席していただいた方が的確に皆さんの質問に答えられるのではないかと思います。あるいは密接に連携をとり、区として防災やネクスコの事業を把握して街づくりを考えていただきたい。
- 外環道整備により環境は悪化し、排気ガスや騒音が発生する。それらの公害から、子供達をどのように守るかを考えるべきだと思います。
- 外環道の整備後は、蓋掛けをして公害を可能な限り減らすことを要望していただきたい。
- この地域は道路が多く、喘息の調査が来ている地域でもある。外環道が整備されるにあたり、公害対策などを強化していただきたい。
- 外環道の南進方向についても情報を示しながら、整合性のある対話の機会を設けるべきだと思います。世田谷区が東京都等に働きかけて、総合的な説明をするような場を設けてほしい。
- 外環道のHランプシールドトンネルは、テールシールの損傷により止まっています。Hランプが壊れていることについての説明会をするよう、区から要望していただきたい。
- 高速道路内の雨水については、事業者が遊水地や雨水流出抑制施設を整備するなどして、野川に流出しないでいただきたい。
- 外環道本線の工事が遅延しているため、用地買収されて柵に囲まれ土地が点在し、利便性・景観性に問題があると思います。それらの用地は外環道本線の工事完了後に整備すると聞いていますが、本線工事スケジュールと切り離して検討していただきたい。
- 高速道路会社は、雨水流出抑制施設を設置すると聞いたが、具体的な内容がわかりません。
- 外環道完成後は、外環道の雨水も野川に流出し、更に氾濫しやすくなると思われます。今後は、線状降水帯などが増えるため、安全性が心配です。