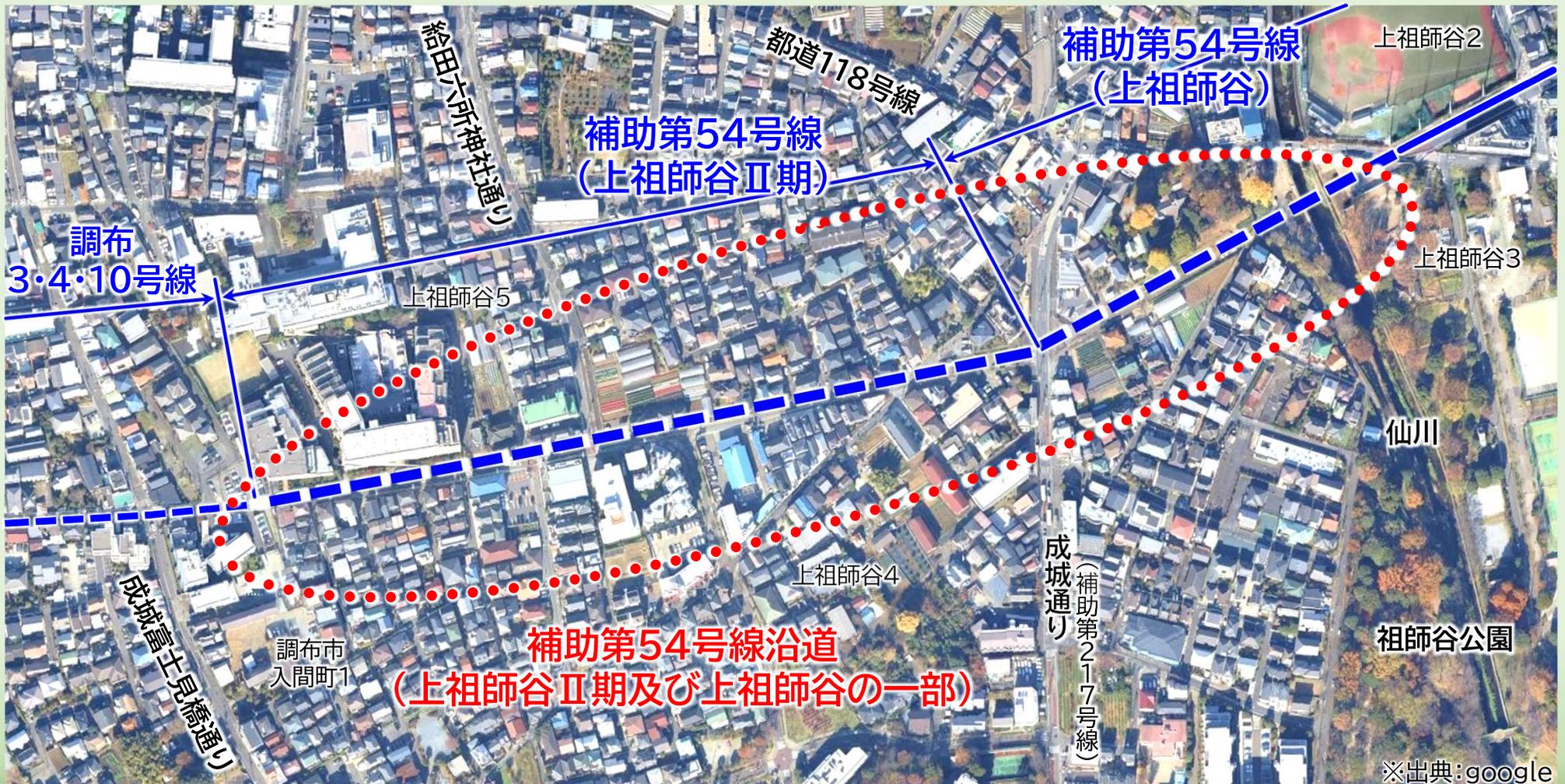


補助第54号線沿道 (上祖師谷Ⅱ期及び上祖師谷の一部)

第1回 街づくり意見交換会



©世田谷区



※出典:google

R8年2月26日(木)、28日(土) 世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

次 第

- I. 開 会 (約 5分)
- II. 説 明 (約30分) ※質疑応答を含む
- III. 意見交換 (約40分)
- IV. 閉 会 (約 5分)

時間配分は目安です！
全体で1時間半程度を
予定しています



I. 開 会



Ⅱ. 説 明

1. 本日の目的
2. 補助第54号線の概況
3. 街の概況



1. 本日の目的

- (1) 沿道の街づくりについて
- (2) 対象範囲
- (3) 今後の予定

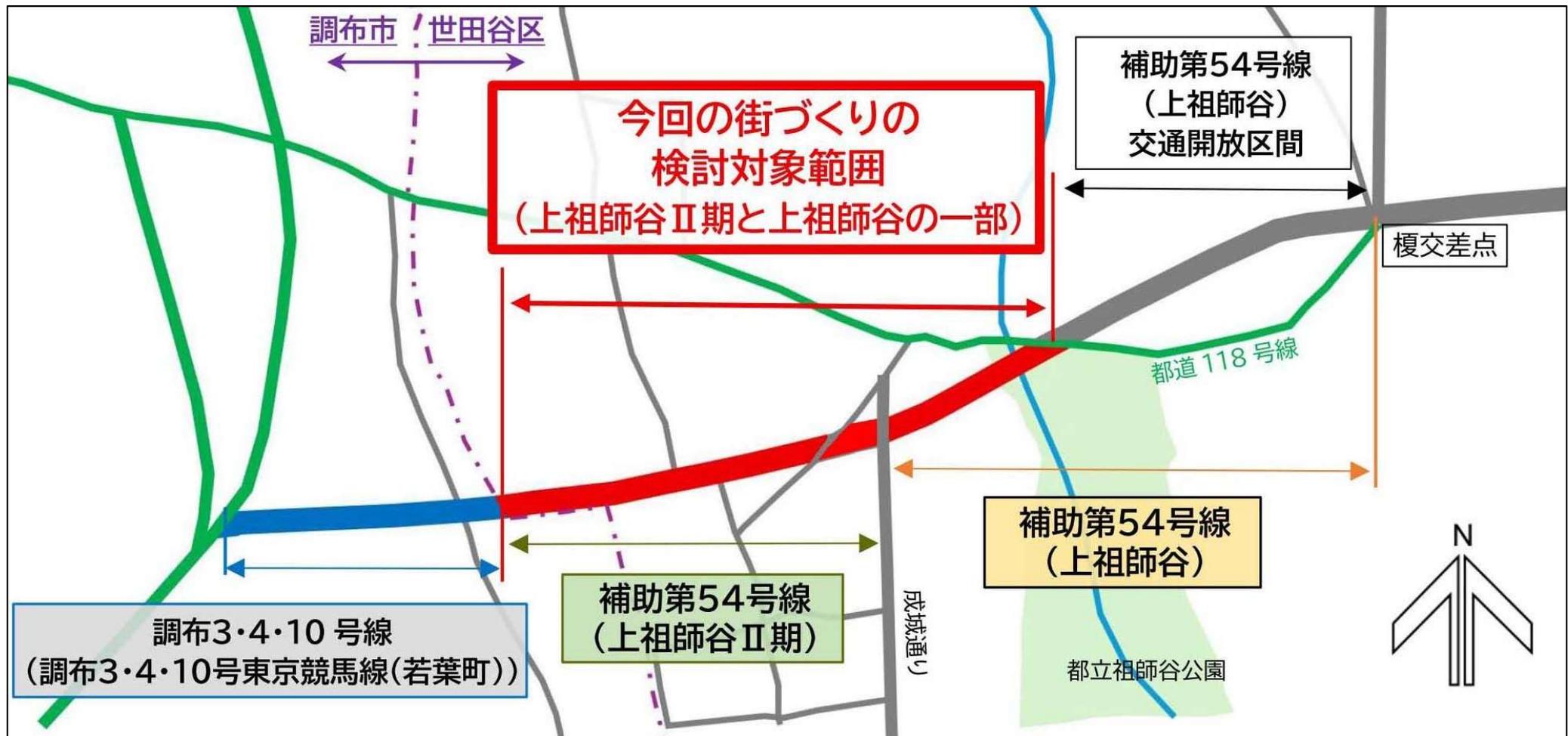


(1) 沿道の街づくりについて

○補助第54号線（上祖師谷Ⅱ期）が、R6年1月に事業認可



○東京都の道路整備に伴い、
今後、沿道では建替えや土地活用が進むと予想されます。



○建替えや土地活用が進むと…

街並みの調和や防災性の向上等の課題への対応も望まれます。



○世田谷区では、街を取り巻く状況の変化や課題に対応するため…

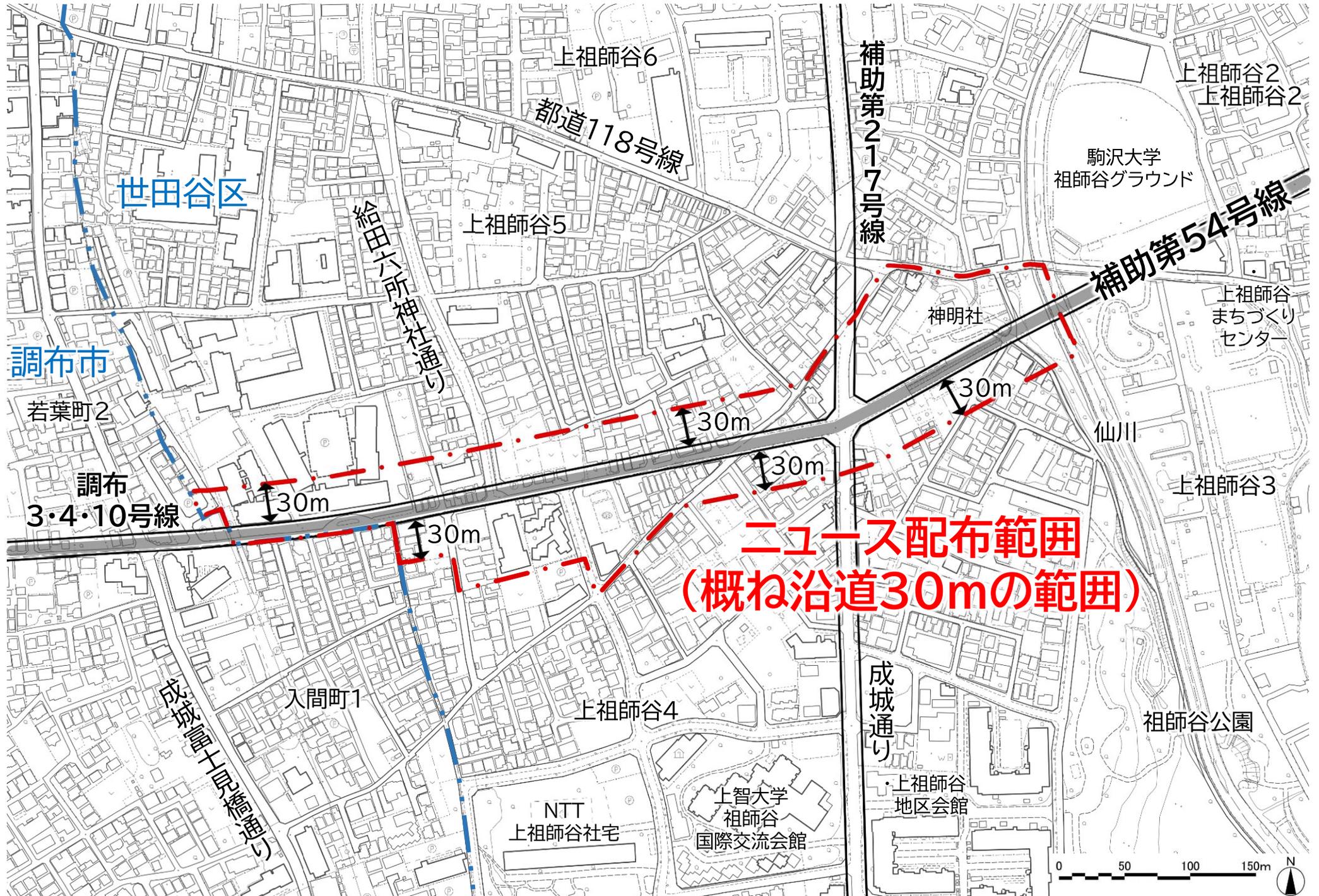


地域の皆さまと意見交換をしながら、「街の将来像」や「街づくりのルール」の検討を進めていきたいと考えます。

本日は、今後の街づくり等について
皆さまの率直なご意見をお聞かせください。



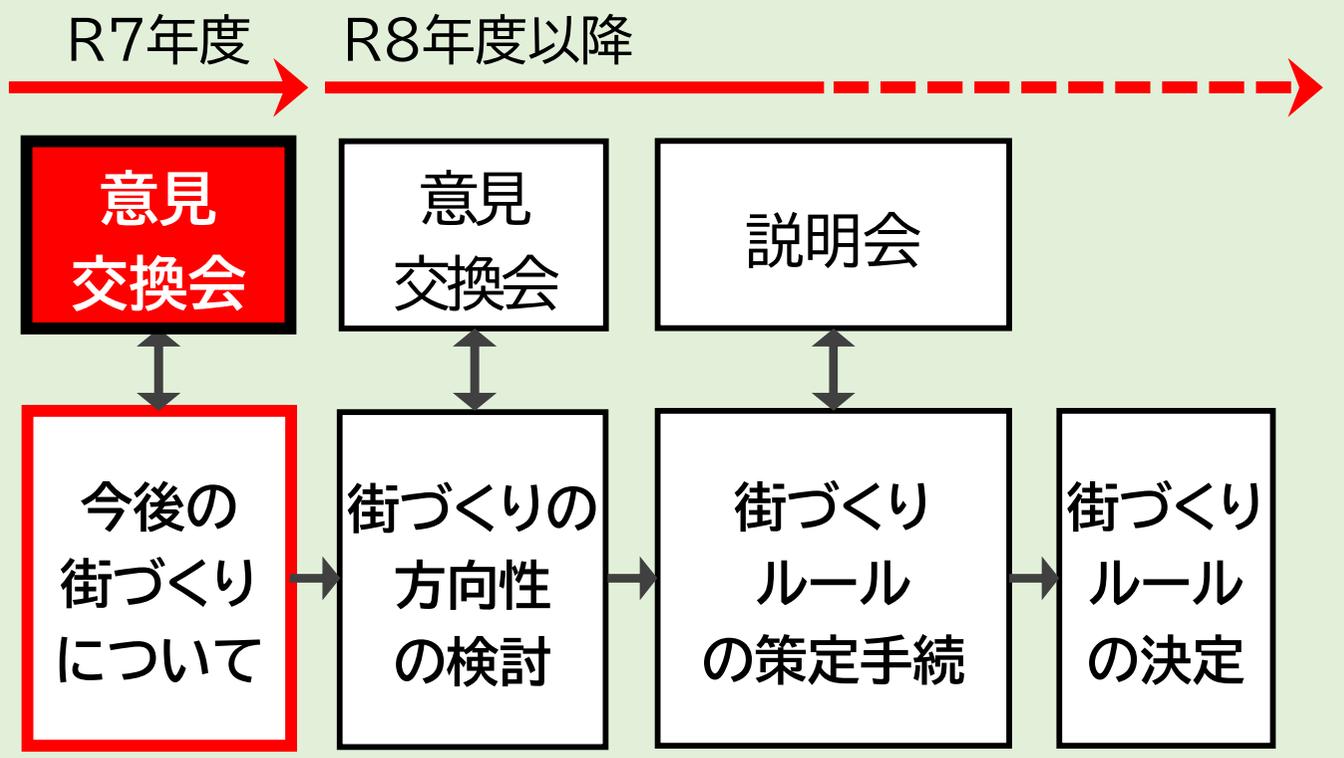
(2) 対象範囲 (街づくりニュースの配布範囲)



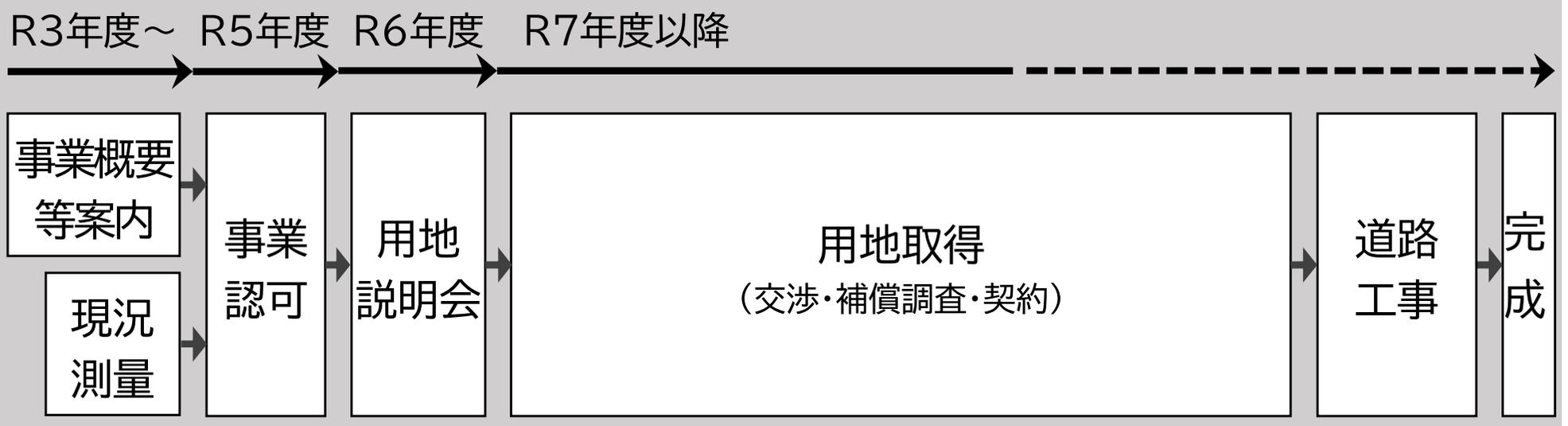
(3) 今後の予定

街づくり(世田谷区)

今回が、初めての意見交換会です！



街づくり(東京都)



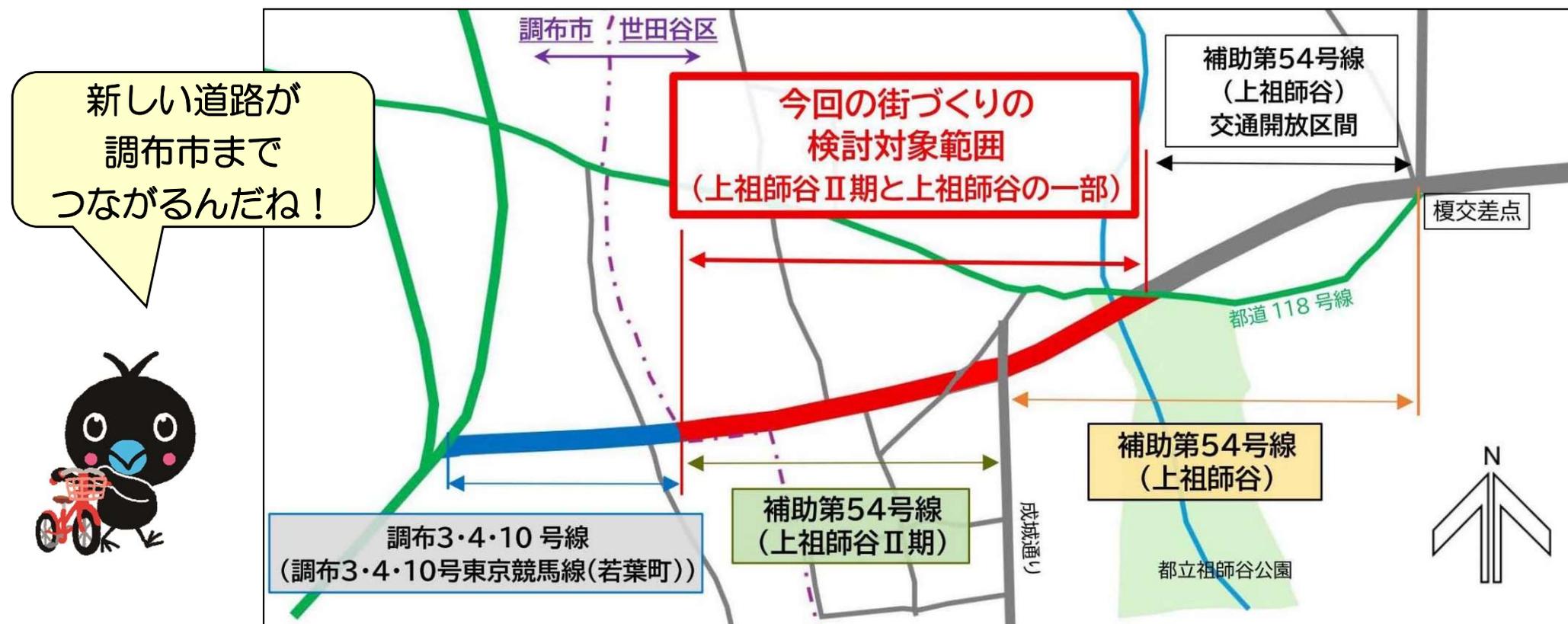
2. 補助第54号線の概況

- (1) 道路の整備概要
- (2) 現況写真



(1) 道路の整備概要

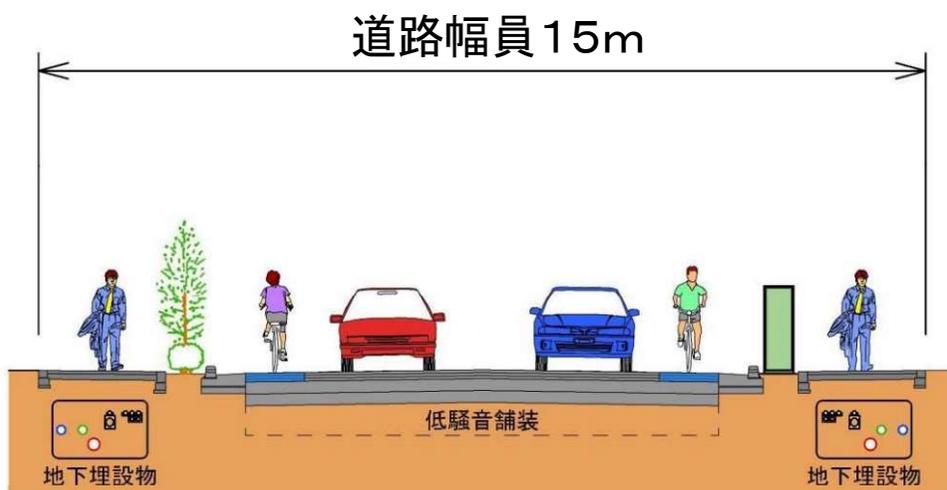
	調布3・4・10号線	補助第54号線	
		上祖師谷Ⅱ期	上祖師谷
都市計画決定	昭和37年12月	昭和21年4月	昭和21年4月
事業認可	令和6年1月	令和6年1月	平成16年1月
事業期間	令和5年度～11年度	令和5年度～14年度	平成15年度～令和8年度
延長	約345m	約480m	約680m (約430mは交通開放済(R5.4))



◇標準断面図

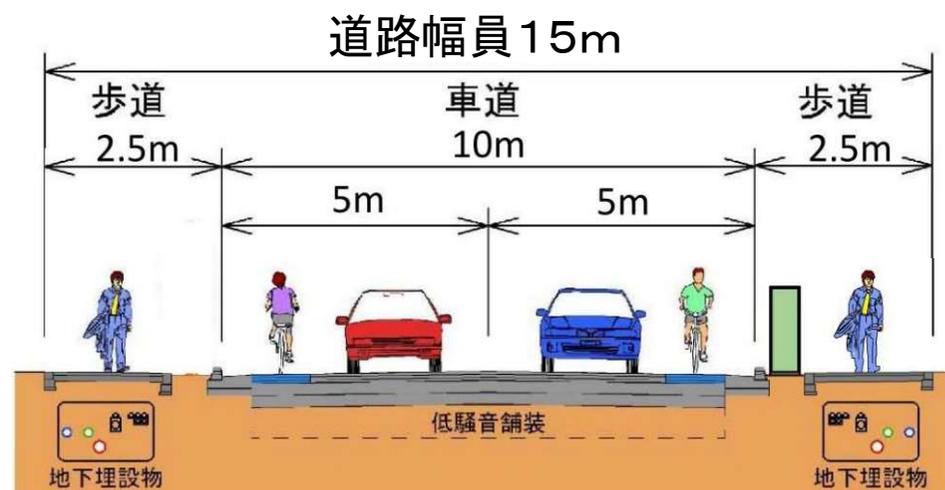
<上祖師谷Ⅱ期>

(調布3・4・10号線も同様)



※上図は整備イメージであり、今後、東京都が交通管理者と協議した上で決定します。

<上祖師谷>



※標準断面図の出典：東京都第二建設事務所ホームページ

歩道と車道が分かれて、
安全に通行しやすくなるんだね！



◇榎交差点付近の街並み



◇榎交差点付近の街並み



◇自転車ナビマーク、無電柱化の地上機器



地上機器

◇仮移設されたバス停(駒大グラウンド前)



3. 街の概況

- (1) 上位計画における位置づけ
- (2) 現在の街づくりルール
- (3) 現況写真



- 「世田谷区都市整備方針」において、
【アクションエリア】に位置付けており、
今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進める地区として、
沿道の建築物の不燃化や
土地利用の誘導など、
沿道の街づくりを検討することを定めています。



◇アクションエリア



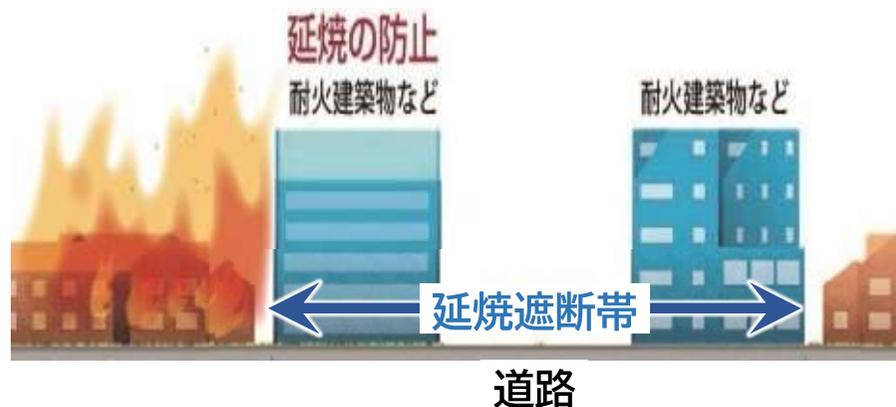
(1) 上位計画における位置づけ

- 「東京都防災都市づくり推進計画」において、
【一般延焼遮断帯】に位置付けられており、
都市計画道路の整備にあわせ、沿道の不燃化を進める
ことが定められています。



延焼遮断帯とは？

道路と沿道の耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のことで、市街地火災の延焼を阻止する機能を果たし、震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワーク等の機能も担う



◇延焼遮断帯の位置図



※出典：東京都防災都市づくり推進計画基本方針(R7.3)

その前に…

ようちいき ちくけいかく
「用途地域」 「地区計画」 って何？

けんぺいりつ ようせきりつ
「建蔽率、容積率」とは？

こうどちく
「高度地区」 って？



都市計画法に基づき、
地域ごとに建築物の用途や規模（建蔽率、容積率等）を制限
今回の対象範囲内は以下の3地域

第一種低層 住居専用地域 (一低)

- ・低層住宅の良好な住環境を保護する地域
- ・建てられる用途は、住宅、兼用住宅、保育所、小中学校、老人ホーム、診療所等
- ・建蔽率/容積率は50/100%等



第一種中高層 住居専用地域 (一中高)

- ・中高層住宅の良好な住環境を保護する地域
- ・小規模なお店(500㎡以下・2階以下)や病院等も建築可能
- ・建蔽率/容積率は60/200%等



第二種中高層 住居専用地域 (二中高)

- ・中高層住宅の良好な住環境を保護する地域
- ・中規模なお店や事務所(1,500㎡以下・2階以下)等も建築可能
- ・建蔽率/容積率は60/200%等



○地区計画とは？

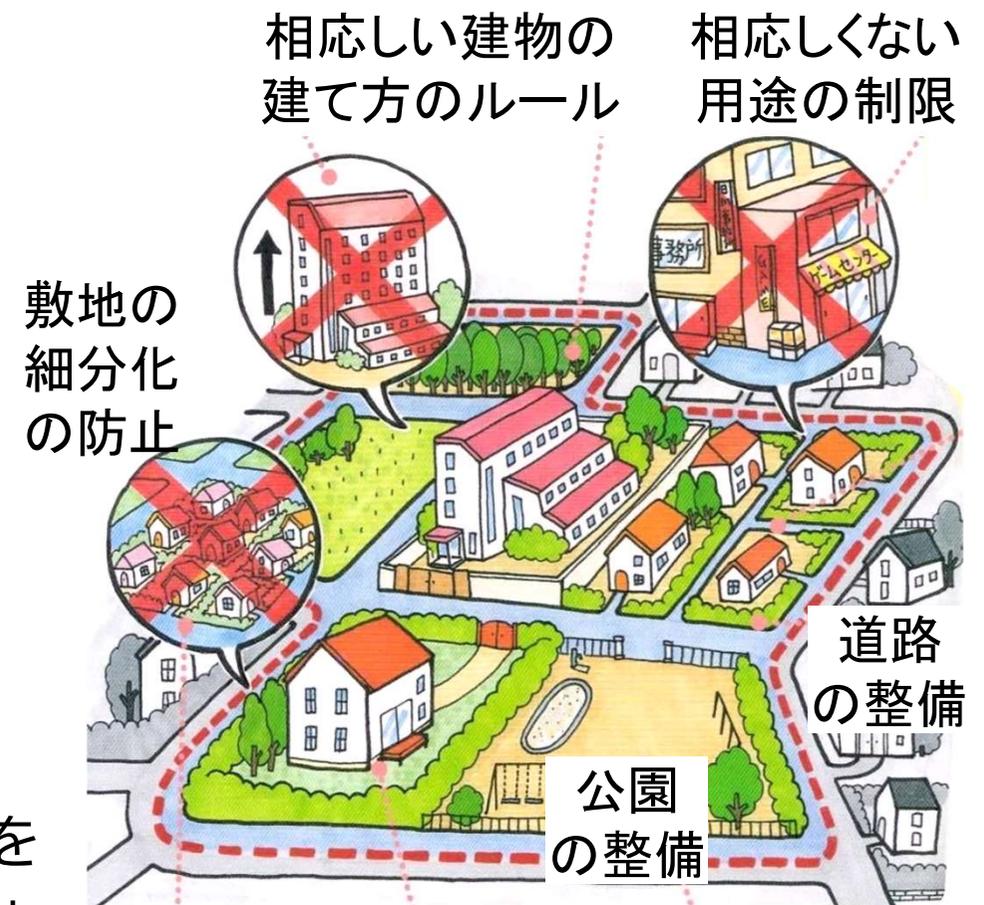
- ・ 都市計画法に基づく制度（都市計画法第12条の4）
- ・ 地区・街区レベルできめ細かく街づくりのルールを定められる

○定められる主な事項は？

- ・ 地区計画の目標と方針
- ・ 地区施設(道路・公園等)の配置・規模
- ・ 建築物等に関する事項
 - 用途の制限
 - 建蔽率・容積率の最高限度
 - 高さの最高限度
 - 壁面の位置の制限
 - 形態・色彩・意匠の制限 など

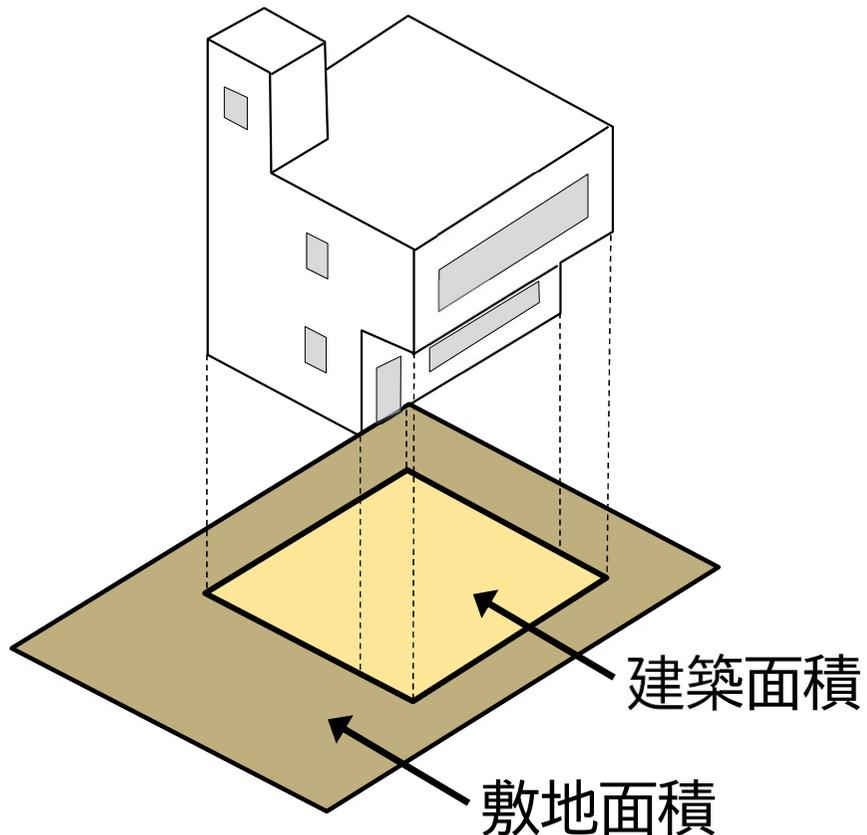
○決定後は？

- ・ 建築行為等の際に、事前に区への届出を義務付け、地区計画の内容に適合するように区が審査する



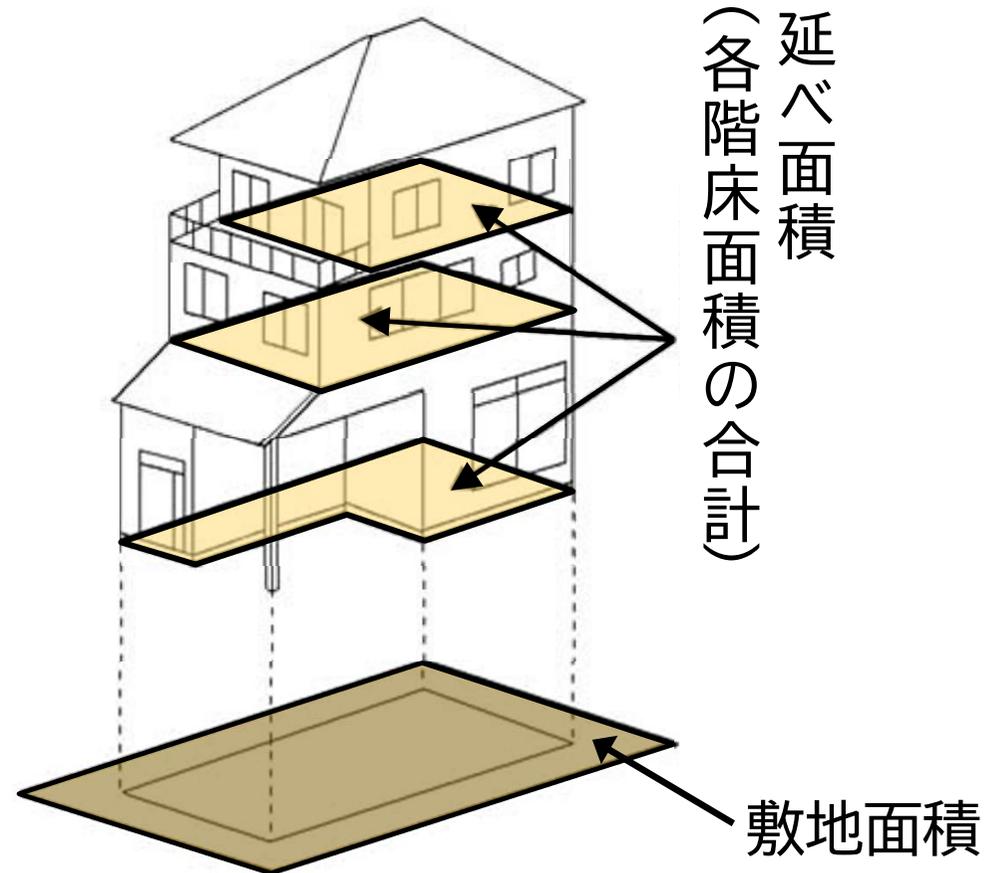
○建蔽率（単位：％）

$$= \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$



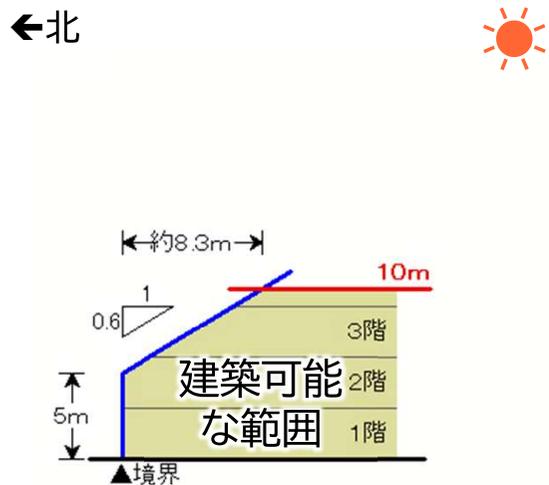
○容積率（単位：％）

$$= \text{延べ面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

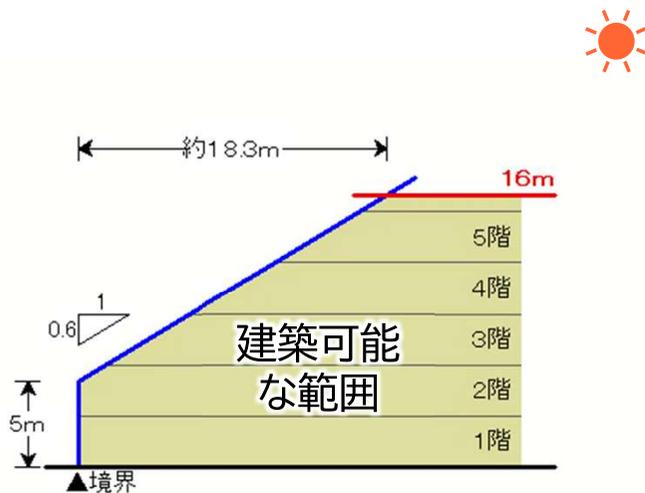


断面図

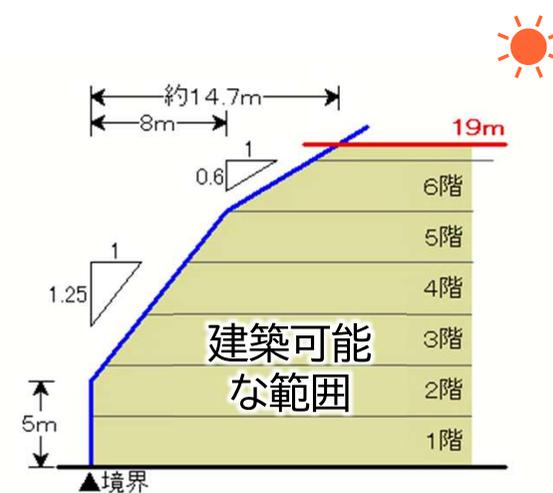
第一種高度地区
(絶対高さ10m)



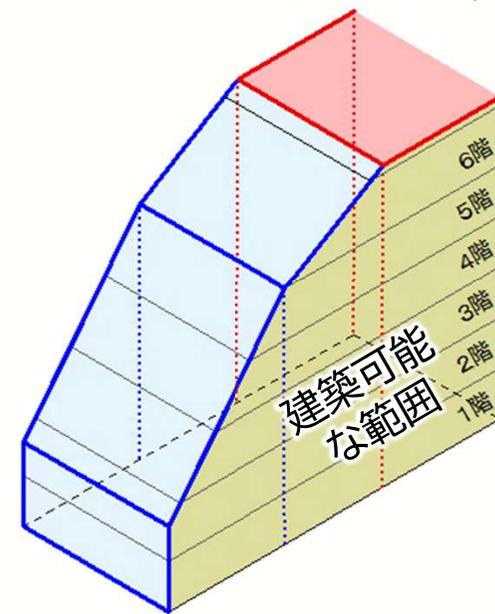
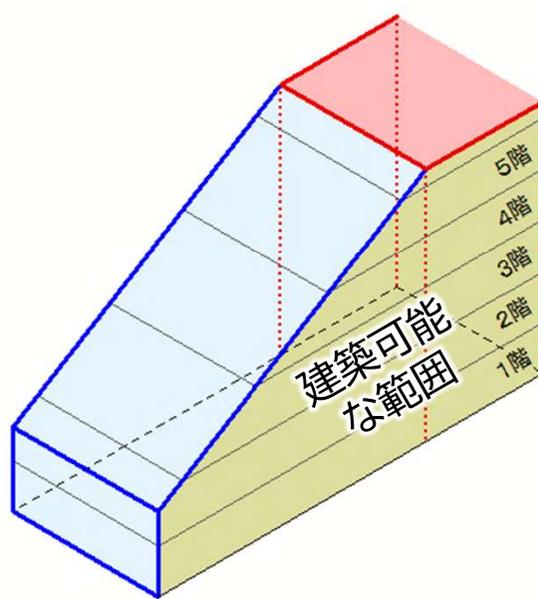
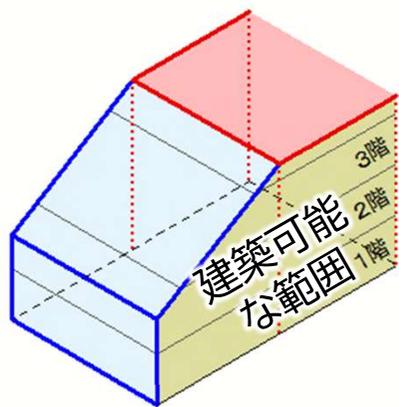
16m 第一種高度地区



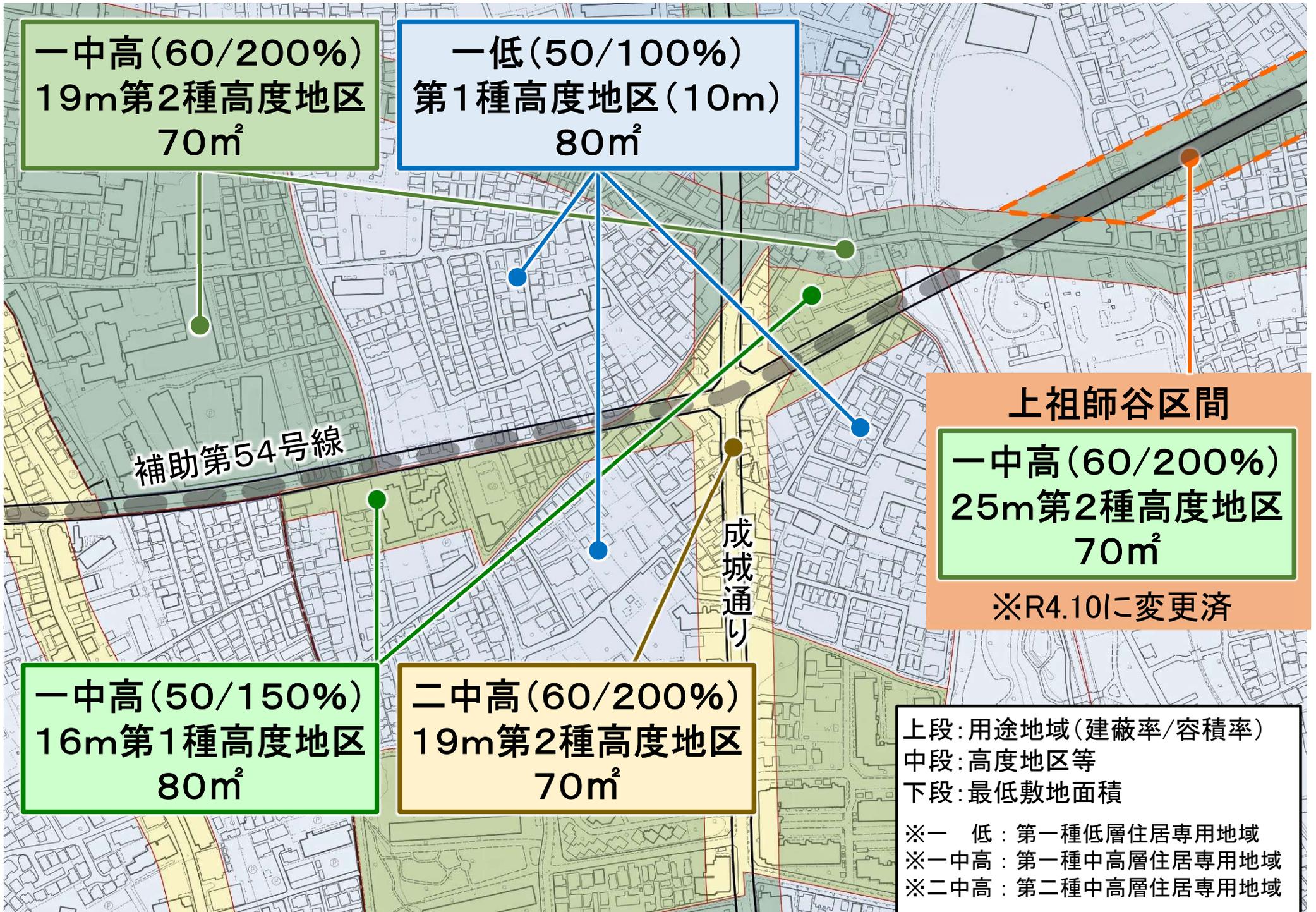
19m 第二種高度地区

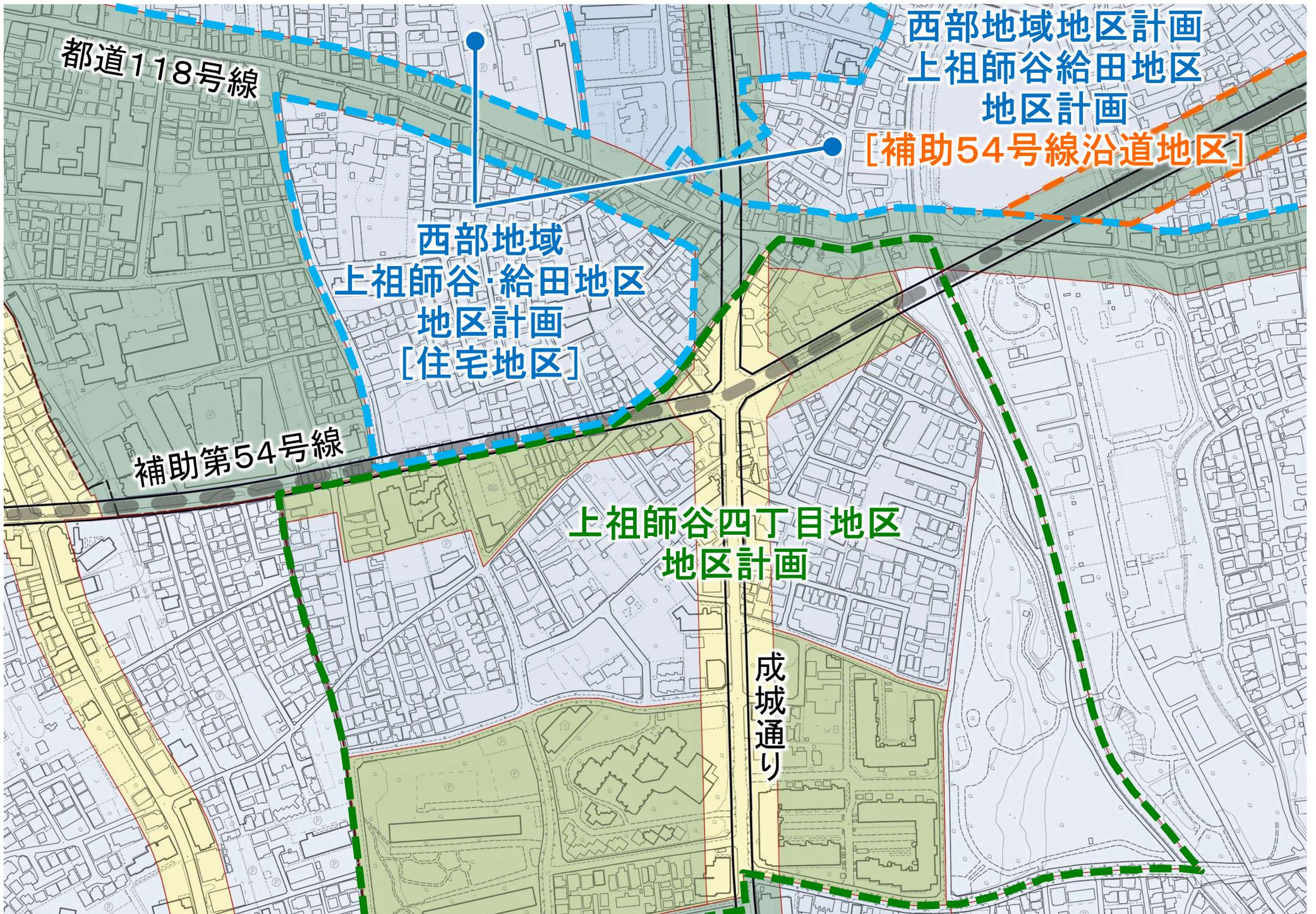


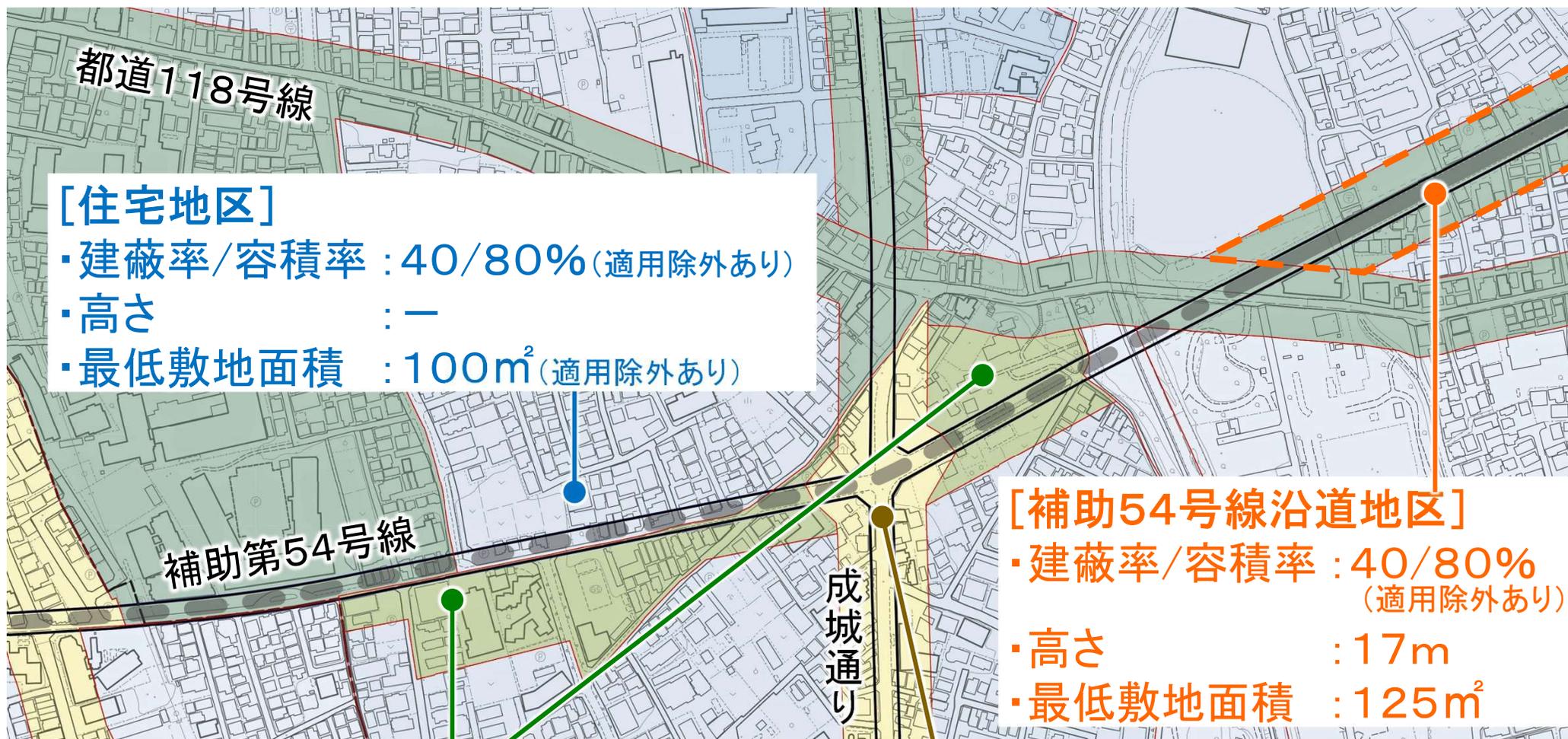
鳥瞰図



■ 現在の街づくりルール【用途地域等】







[中層住宅地区]

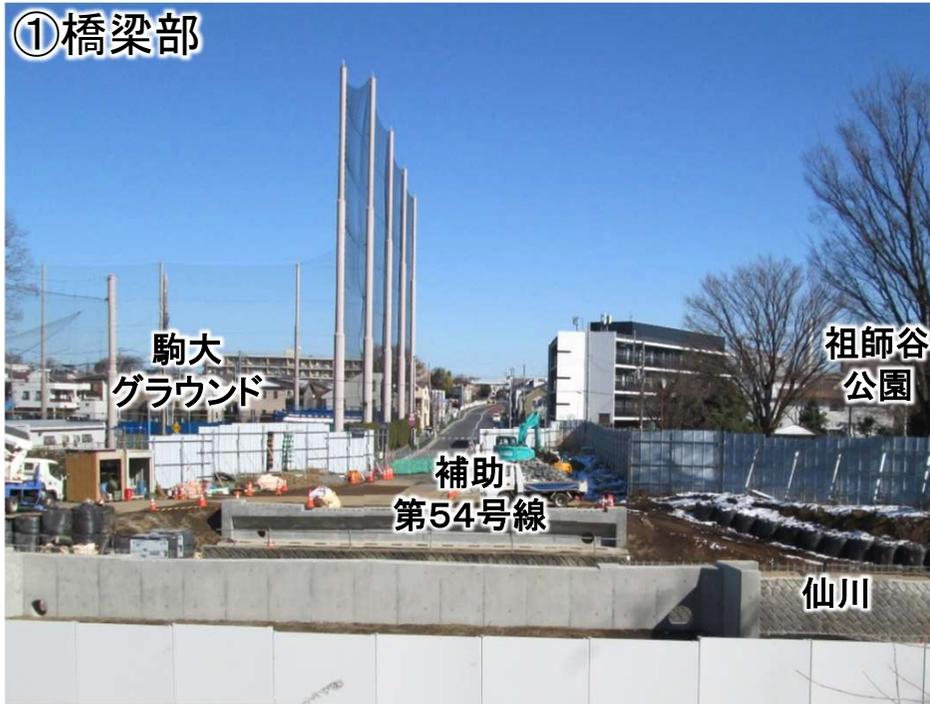
- ・建蔽率/容積率 : —
- ・高さ : 軒高15m
- ・最低敷地面積 : 150m² (一部)
- ・壁面の位置 : 補54計画線より1m

[沿道地区]

- ・建蔽率/容積率 : —
- ・高さ : 軒高15m
- ・最低敷地面積 : —
- ・壁面の位置 : 補54計画線より1m



① 橋梁部



② 神明社前



③ コンビニ前



写真位置図



①成城通りとの交差部の街並み



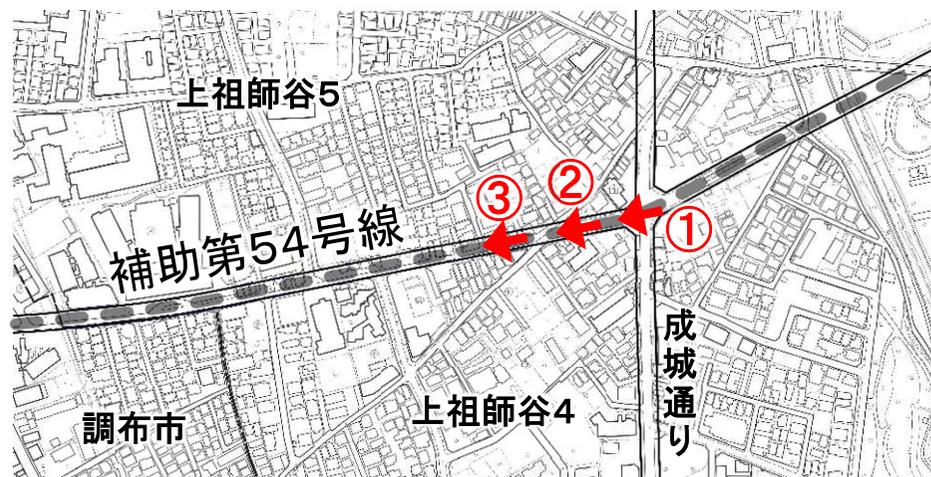
②住宅による街並み



③住宅による街並み



写真位置図



①事業所、マンション周辺



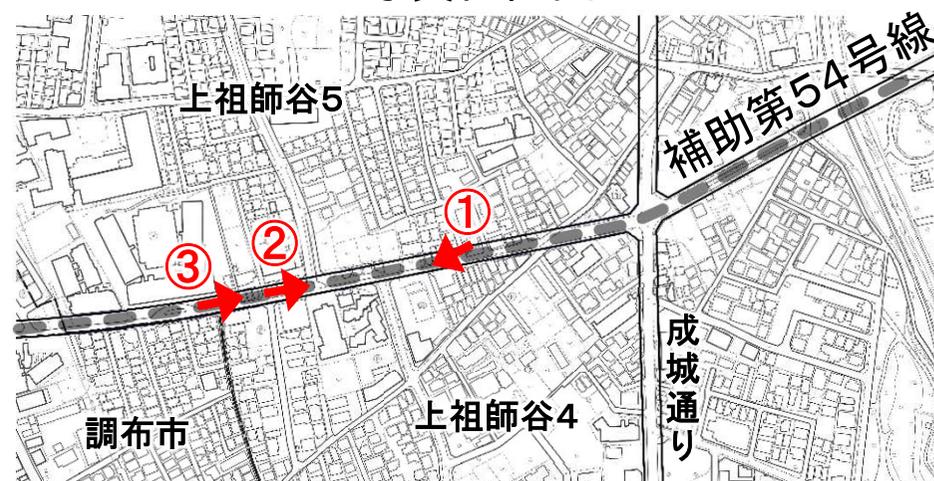
②給田六所神社通りとの交差点



③ドラッグストア周辺



写真位置図



①マンション



②マンション



③マンション



写真位置図



Ⅲ. 意見交換

1. 意見交換の進め方
2. 今後の予定



■ 意見交換の進め方

○ご意見について

- 例えば、街並み、みどり、防災等のテーマごとに、
『こんな街にしたいなあ』
『これは改善したいなあ』等の
ご意見をお聞かせください。



○進め方について

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。

【街並み】

住環境に配慮した
幹線道路に相応しい
街並みの形成

【みどり】

みどり豊かな
住環境の保全・創出

【防災】

防災性の高い
沿道市街地の形成

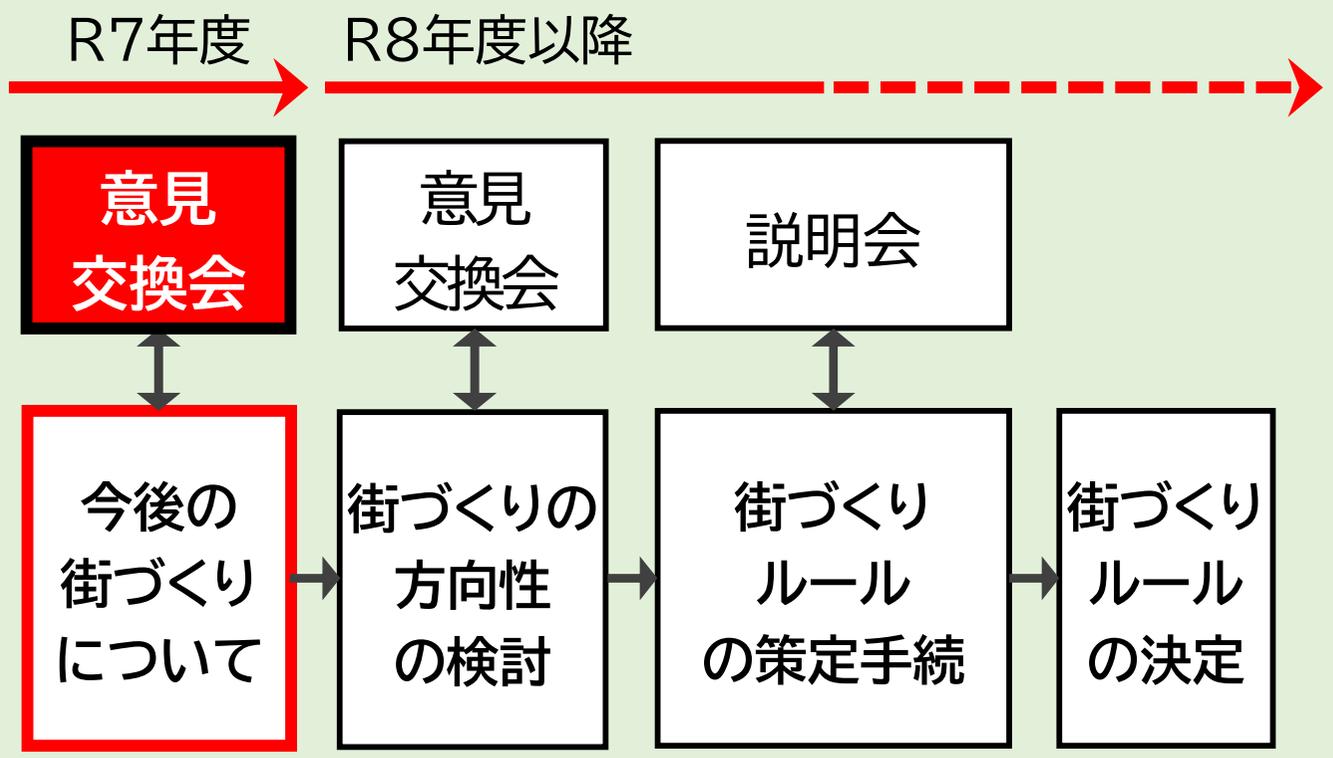


その他の方

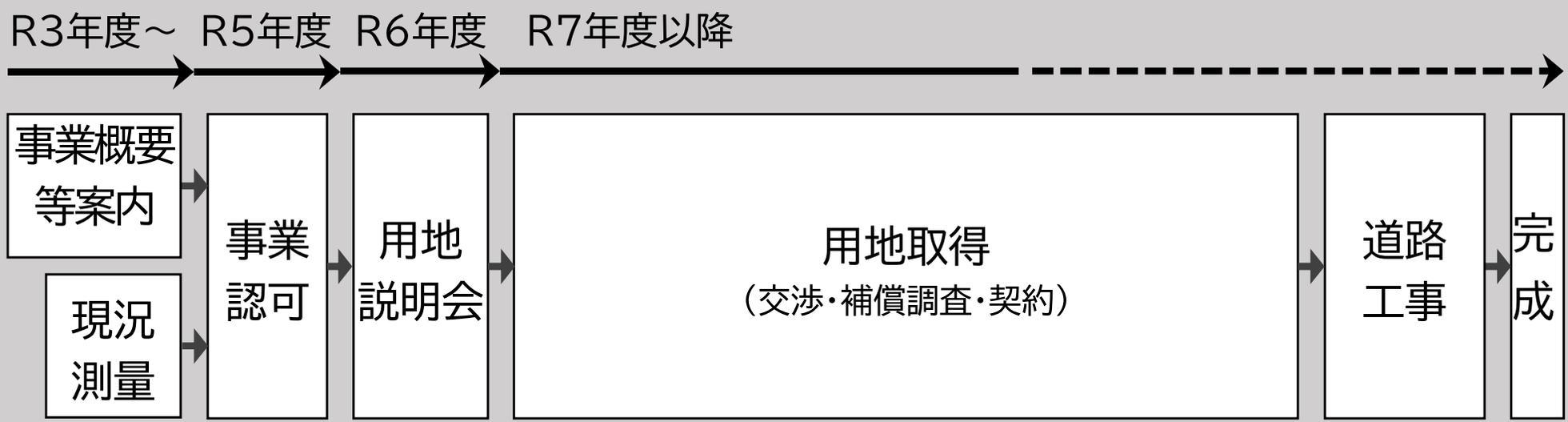
- お手元の付箋紙にご意見をご記入ください。
- ご記入が終わった付箋紙をスタッフに渡してください。
- スタッフが付箋紙を模造紙の上で整理し、意見交換の中でご紹介していきます。

街づくり(世田谷区)

今回が、初めての意見交換会です！



道づくり(東京都)



IV. 閉会

ご来場ありがとうございます！
次回もぜひご参加ください！

