

補助54号線沿道地区 第2回 街づくり意見交換会

【本日の次第】

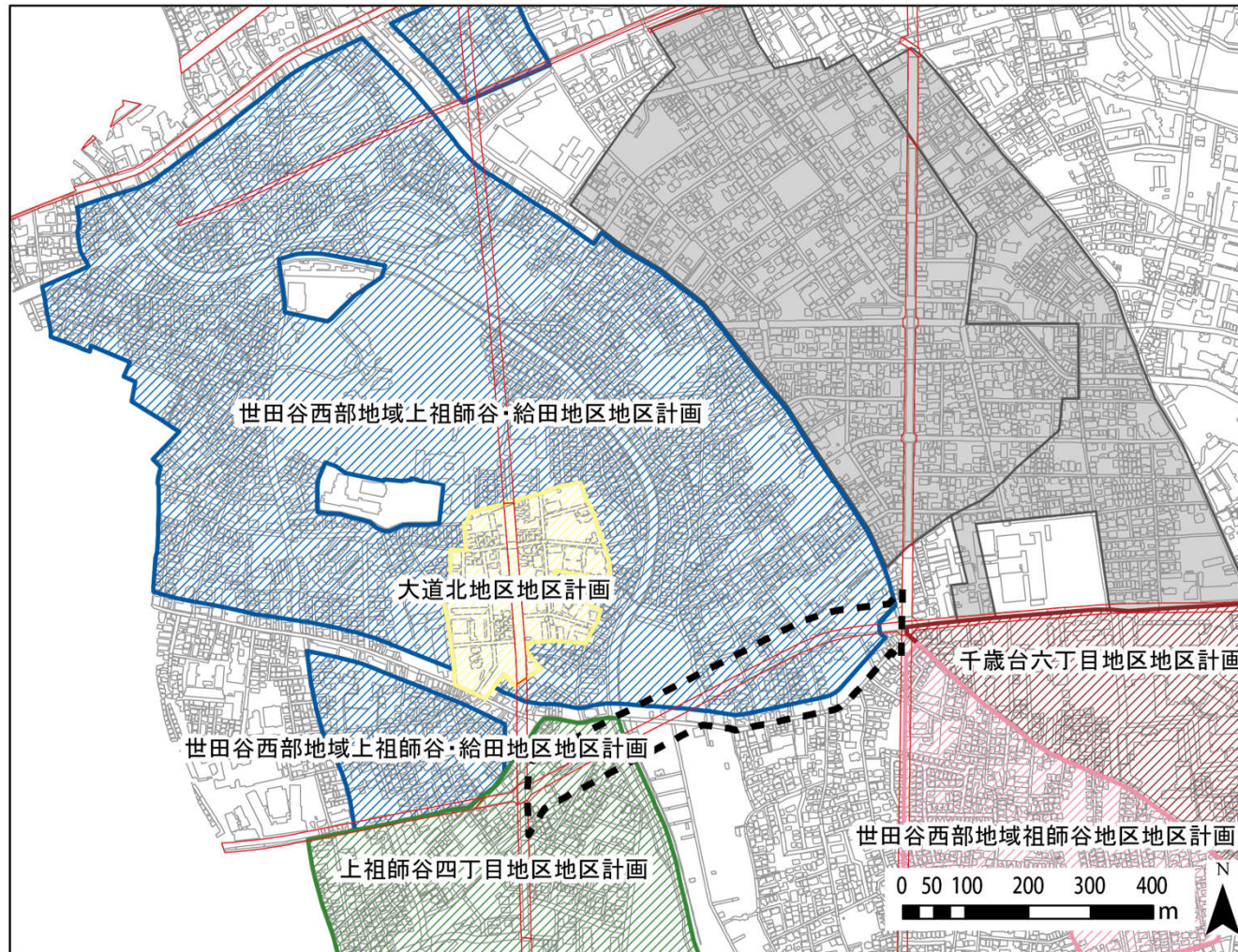
- 第1回意見交換会の振り返り
- 街づくりを進めるための前提
- 区が考える街づくりの目標
- 区が考える街づくりの目標を達成するための手法
- 区が考える街づくりの手法

日時: 令和2年1月30日(木) 19時~20時半
場所: 上祖師谷まちづくりセンター 2階 会議室

資料1



周辺の街づくりの状況



○「上祖師谷四丁目地区計画」や「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」の地区計画等が策定されています

- 意見交換会の対象範囲
- 都市計画道路
- 上祖師谷四丁目地区地区計画
- 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画
- 世田谷西部地域祖師谷地区地区計画
- 千歳台六丁目地区地区計画
- 大道北地区地区計画
- 旧法による土地区画整理事業

第1回意見交換会の振り返り



○補助54号線の整備により、安全な交通環境が確保されます



【事例】放射5号線の整備



下本宿通り(久我山1丁目付近)の交通量が約77%減少！

(出典) 東京都発表資料



背景

東京都 補助54号線の整備

- 事業認可：平成16年1月
- 延長：680m
- 幅員：15m
- 標準断面：歩道2.5m、車道片側1車線両側通行



第1回意見交換会

区民の皆さま

- 要望や希望
- 街の課題や将来像について

意向集約

世田谷区

- 街づくりの検討

検討の結果
区が考える街づくり
の方向性を
お示しします

主なご意見

補助54号線整備に関して

Q：補助54号線はいつ開通するのか？

➡ **東京都** 榎交差点から駒澤大学グラウンドまでの区間は、開通まで少なくとも2, 3年程度を予定しています。

Q：補助54号線と既存道路との高低差はどう処理されているのか？

➡ **東京都** 関係者や世田谷区と協議中です。

Q：バスルートや信号機の位置はどうなるのか？

➡ **東京都** バスルートはバス会社と協議を実施し、補助54号線を通るルートに切り替わる見込みです。また、信号機の位置は、警視庁と協議の結果、現場の広報版のとおりとなります。

Q：街路樹のある緑豊かな通りにできるのか？

➡ **東京都** 歩道の有効幅員は2mで、共同溝やライフラインの導入により植樹帯や植樹マスの設置ができないため、植栽の予定はありません。

主なご意見

防災に関して

- 狭あい道路が多く、防災上の問題が多い
- 補助54号線沿道の建物の耐震化や耐火性の向上が望ましい
- 延焼遮断や防音の観点からは、ある程度高い建物とする必要がある
- 避難路確保のため、建物の壁面後退をルール化してはどうか

街並みに関して

- 戸建て中心の街並みを維持したい
- コンビニなどの利便施設が欲しい
- 高層マンションが建ち並ぶのは違和感がある
- 補助54号線沿道の容積率や建ぺい率を上げたい
- 将来大きな敷地が分割されて細分化が進むことが心配だ

みどりに関して

- 現在の農地や寺社の緑を守りたい
- 敷地の道路に面した部分を緑化するルールにしてはどうか
- 20坪程度の敷地が多く、敷地内に緑を整備するには狭い

上位計画

世田谷区都市整備方針
地域整備方針・烏山地域

補助54号線の整備と合わせて街づくりをする区域として位置付けられてはいません

住民の皆さまの意向



補助54号線沿道の街づくりの目標

- 延焼遮断帯の整備
 - 防災生活圏の形成
 - 生活利便性の向上
 - 周辺の住環境との調和
 - みどりの形成
- など

街づくりの手法

- 用途地域変更の検討
 - 地区計画および地区街づくり計画による街づくり
- など



(出典) 世田谷区都市整備方針パンフレット

主なご意見

街並み 建物の高さ、住環境の維持、容積率の緩和、利便施設充実 など

防災 建物の耐火性、耐震性の向上 など

みどり 緑の保全、創出 など

(P5の要約を掲載)

街づくりの目標

街並み

生活利便性が向上した地区幹線道路沿道
にふさわしい街並みの形成

防災

延焼遮断帯の形成と防災に配慮した家づくり

みどり

宅地内の緑化による緑ある街の形成

補助54号線整備



主なご意見

- 街並み** 建物の高さ、住環境の維持、容積率の緩和、利便施設 など
 - 防災** 建物の耐火性、耐震性の向上 など
 - みどり** 緑の保全、創出 など
- (P5の要約を掲載)

街づくりの目標

- 街並み** 生活利便性が向上した地区幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成
- 防災** 延焼遮断帯の形成と防災に配慮した家づくり
- みどり** 宅地内の緑化による緑ある街の形成

街づくりの手法

用途地域変更の検討

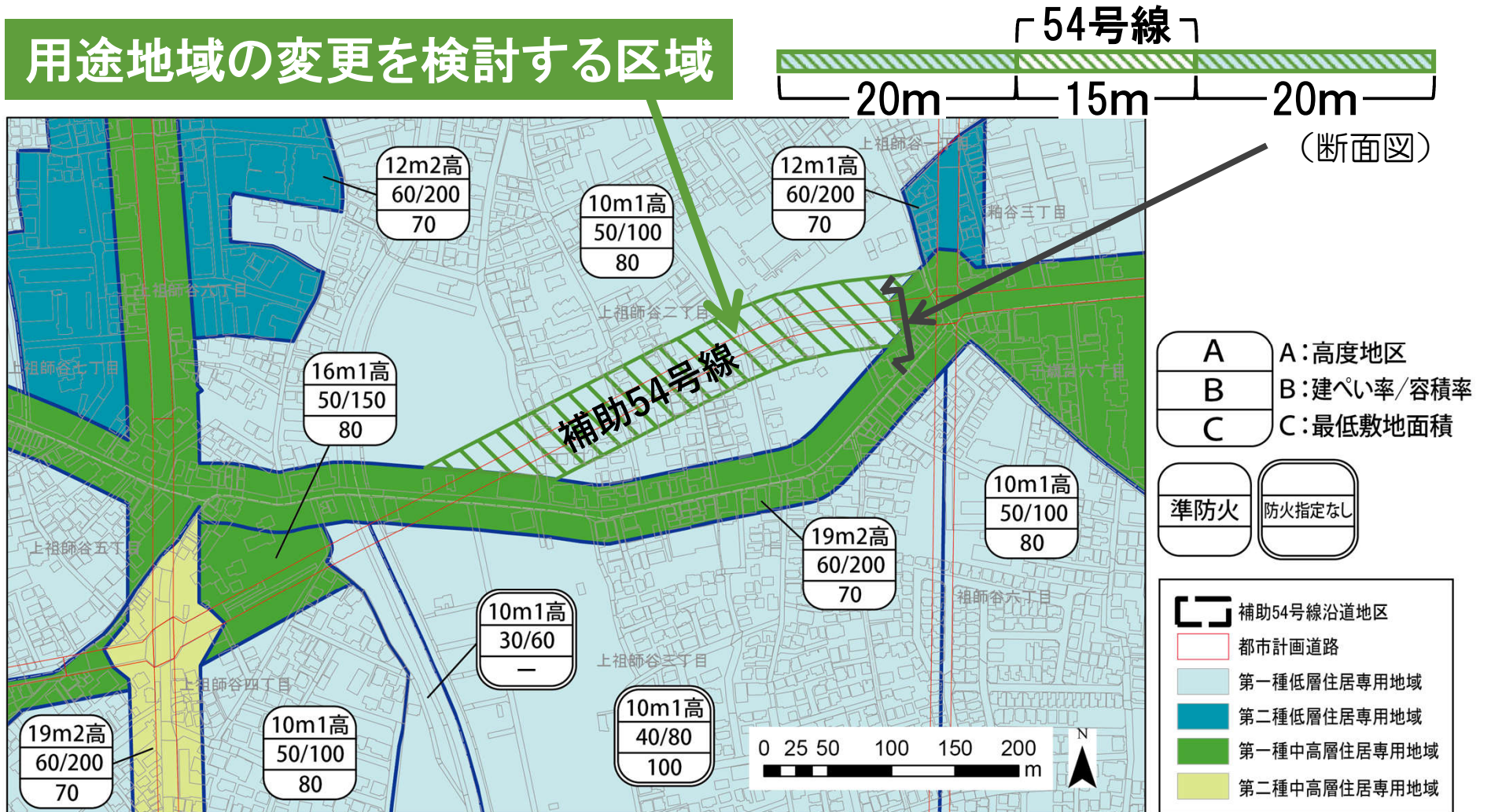
地区計画・地区街づくり計画

街の将来像の実現

街並み

生活利便性が向上した幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成




用途地域の変更を検討する区域



※今後、東京都と街づくりの目標について協議を行います。
その結果により、変更される場合があります。

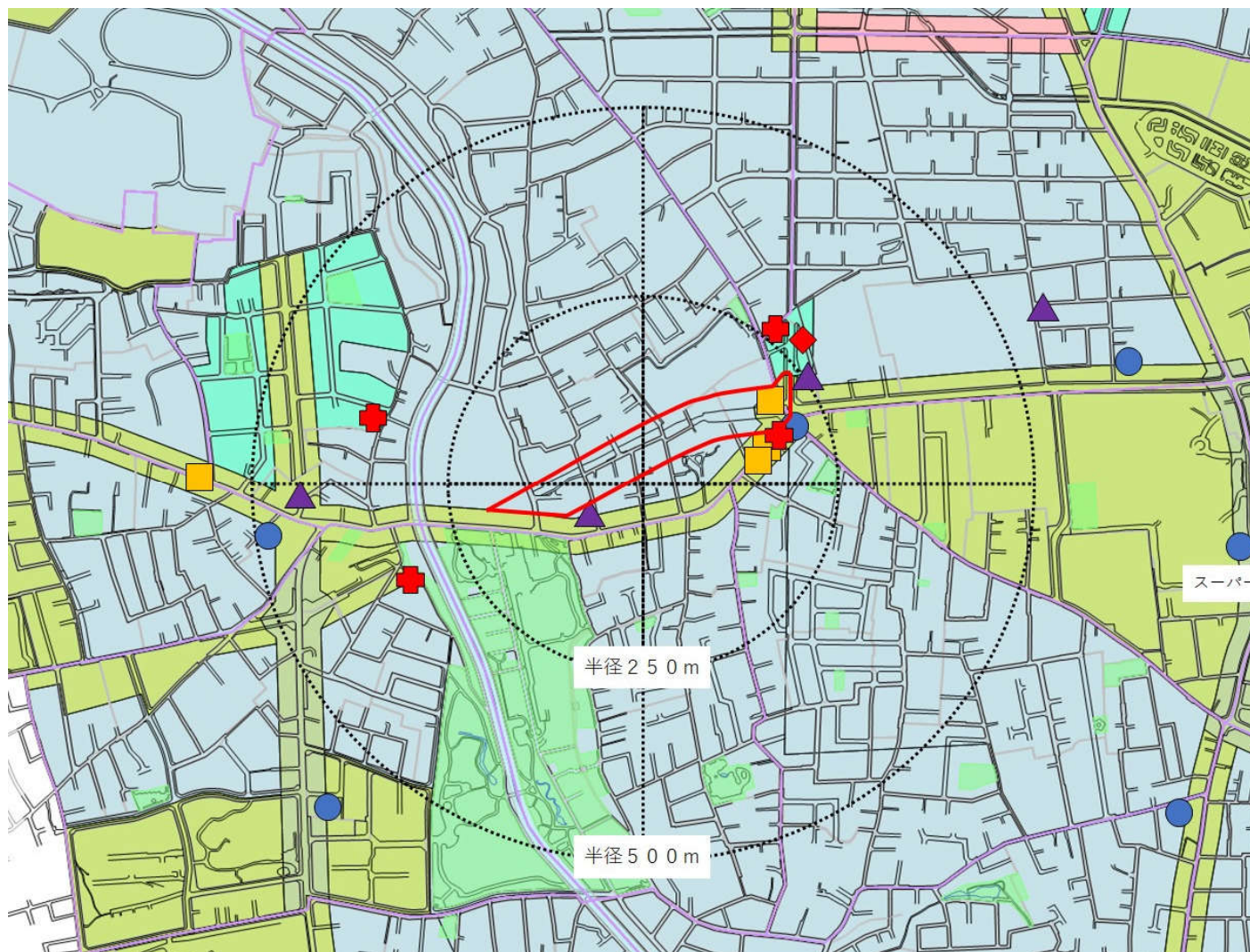
(出典) H28世田谷区土地利用現況調査

検討区域周辺の用途地域

用途地域	建築できる建物の用途
<p>第一種低層 住居専用地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅、共同住宅 ○ごく小規模な店舗付き住宅 ○診療所 
<p>第二種低層 住居専用地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅、共同住宅 ○床面積150㎡以下の小規模な店舗、飲食店など ○診療所 
<p>第一種中高層 住居専用地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅、共同住宅 ○床面積500㎡以下の店舗、飲食店など ○病院 

(出典) 世田谷の街づくり条例 パンフレット

周辺の店舗立地状況



○補助54号線沿道地区の近隣には店舗等が少なく、日常生活が不便な地域となっています

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 近隣商業地域

凡例	店舗数 [※]
■ 診療所	4
◆ 薬局	1
● コンビニ・スーパー	2
■ 飲食店	3
▲ 店舗	3

※直径1km範囲

街並み

生活利便性が向上した幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成

用途地域の変更

区では目標達成のため、沿道を**第一種中高層住居専用地域**への変更を検討しています

用途変更をすると…

建物の用途、建ぺい率・容積率、高さ等が緩和される

メリット

- 生活利便施設が建築できる
- 現状より大きな建物を建てることできる



イメージ図（1階に店舗がある共同住宅）

街並み

生活利便性が向上した幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成

用途地域の変更

区では目標達成のため、沿道を**第一種中高層住居専用地域**への変更を検討しています

用途変更をすると…

建物の用途、建ぺい率・容積率、高さ等が緩和される

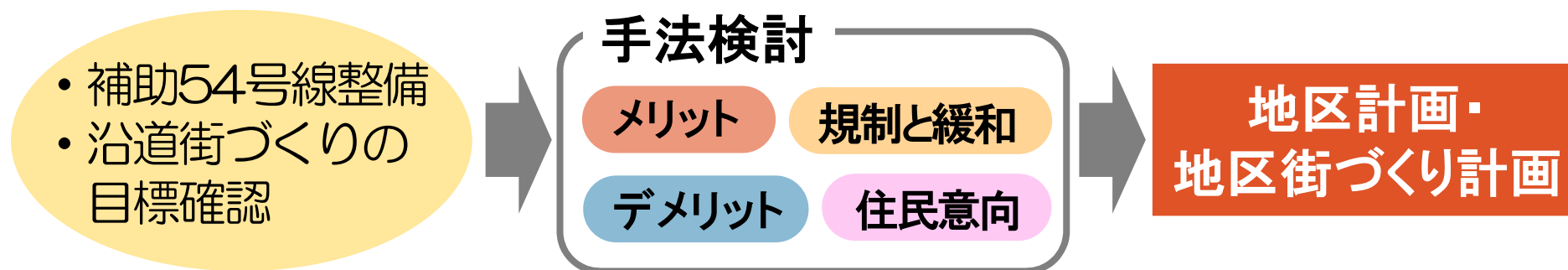
デメリット

容積率等の緩和により沿道に高い建物が建つ可能性がある

→ 日影や圧迫感が周辺に影響する

これは何とかした方が
良いね！





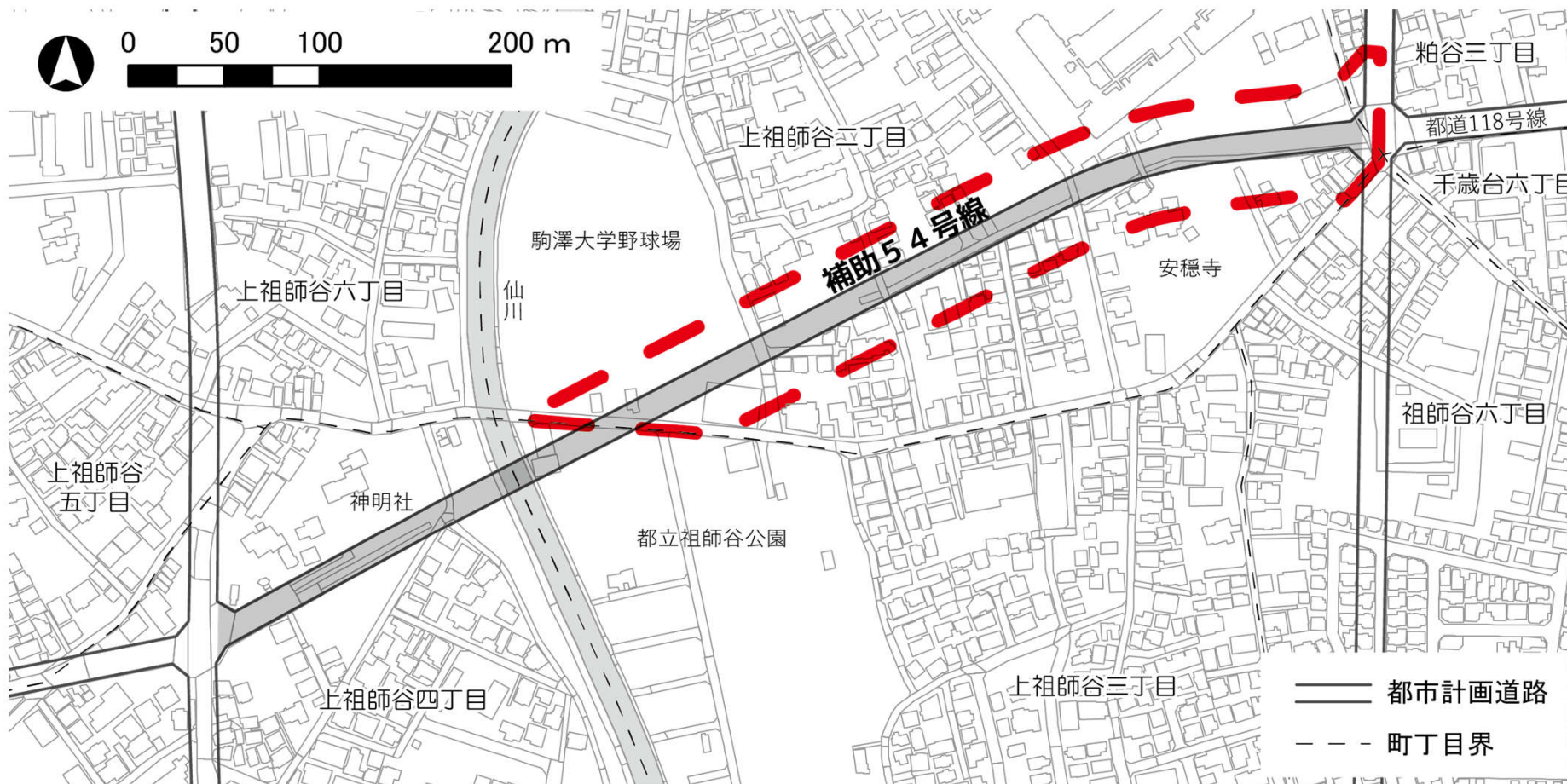
地区計画・地区街づくり計画とは…

- 建物の高さや構造、用途などについて、地域の皆さまの賛同を得てつくる地域の街づくりのルールです
- 用途地域の変更によって緩和される事項も、地区計画によってルールをつくるのがセットとなります



区では目標達成のため、地区計画・地区街づくり計画で街に必要なルールを検討していきます

街づくりを検討する区域



(出典) H28世田谷区土地利用現況調査



街づくりを検討する区域

街並み

生活利便性が向上した幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成

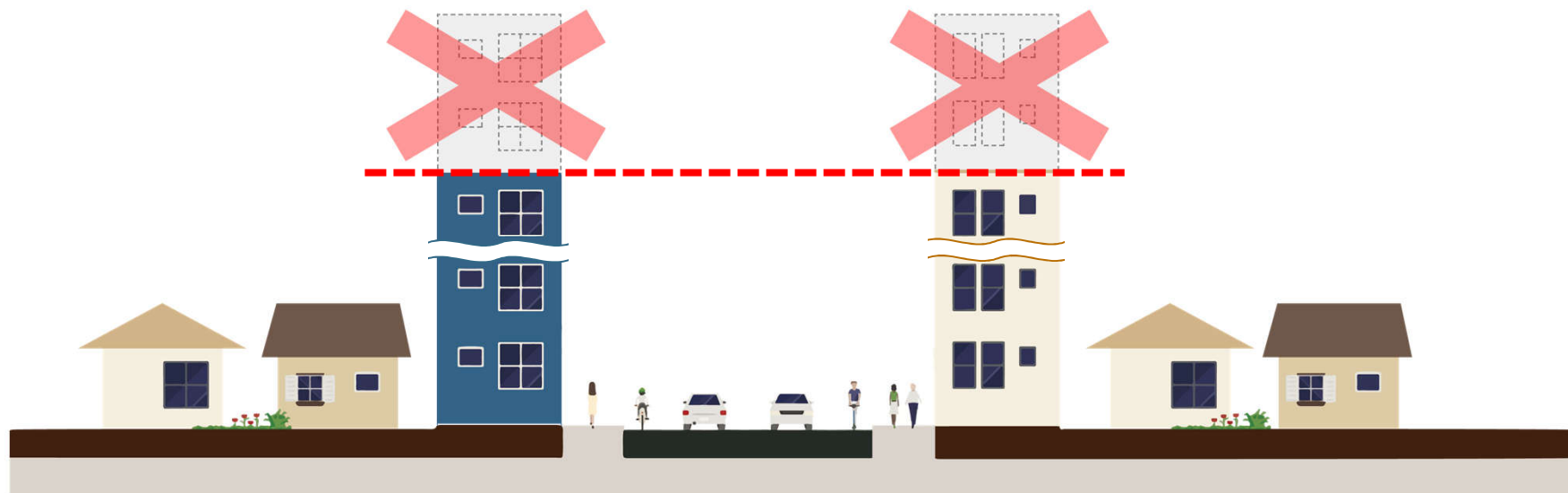
建物等の高さの制限

街並みを揃えたい
高すぎる建物が建たないように
するための検討が必要です

現状の最高高さ
(街づくりを検討する区域内)



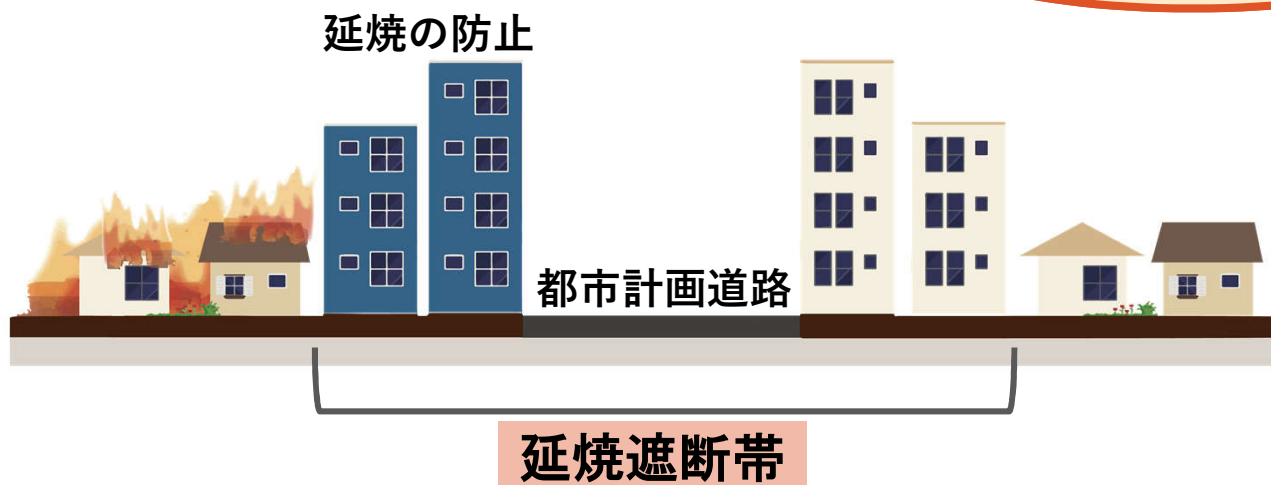
最高高さ10m



防災 延焼遮断帯の形成と防災に配慮した家づくり

建物等の構造の制限

街の防災性を高めるための検討が必要です



延焼遮断帯：燃え広がりを防止するため道路沿道周辺を燃えにくくする
準耐火構造：通常の火災が終了するまでの間、建物の倒壊及び延焼を防止する構造

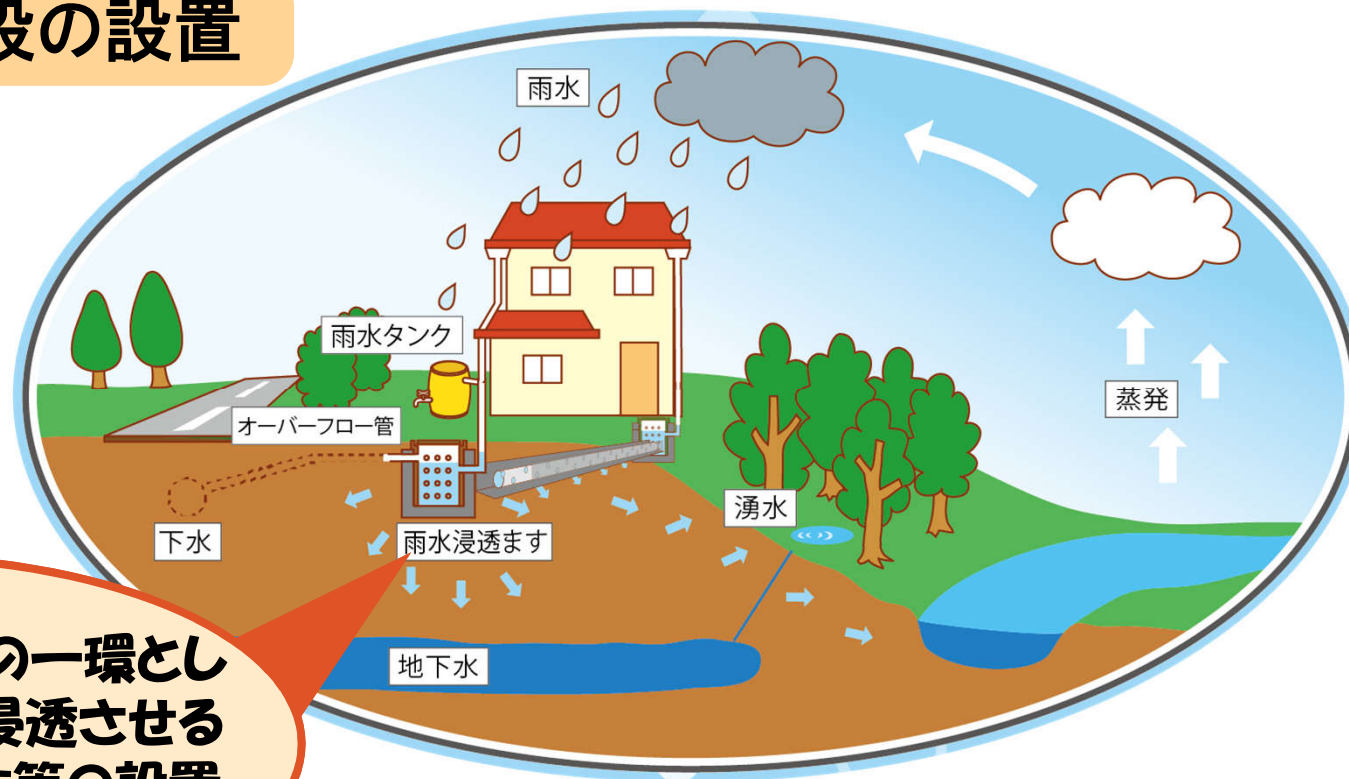


準耐火構造の建物

防災

延焼遮断帯の形成と防災に配慮した家づくり

雨水浸透施設の設置



新築時に豪雨対策の一環として雨水を地面へと浸透させるため、雨水浸透ます等の設置にご協力をお願いします

雨水浸透ます：
コンクリート(又は合成樹脂)製で底がなく、横に穴があいている「柵」のことです。
敷地内の雨水を、地下にしみ込ませます。



(出典) 世田谷区雨水浸透施設に関する助成制度に関する補助制度 パンフレット

みどり 宅地内の緑化による緑ある街の形成

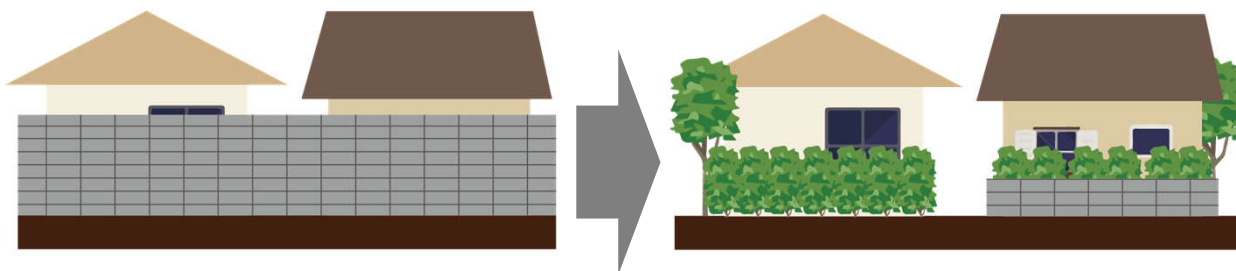
敷地内の緑化

垣や柵の構造の制限



敷地内の緑化の例

ブロック塀は生垣にしたい
敷地内の緑化の検討
が必要です



街並み

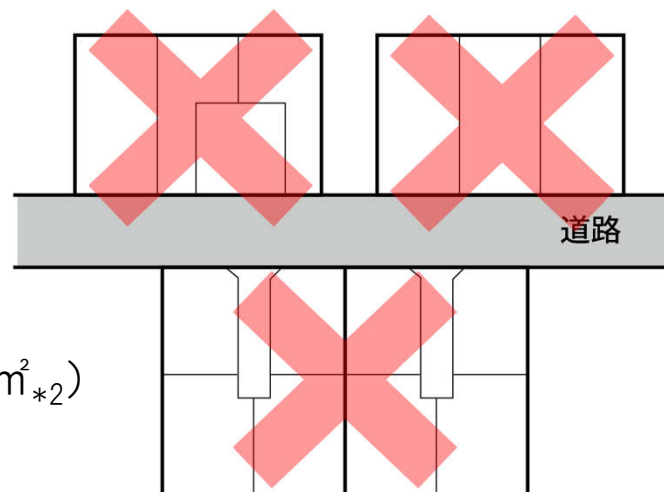
防災

みどり

大きな敷地は大きく使って
もらうための検討が必要です

敷地の細分化防止

今までと同じ土地活用だと
目標達成は難しいよね。

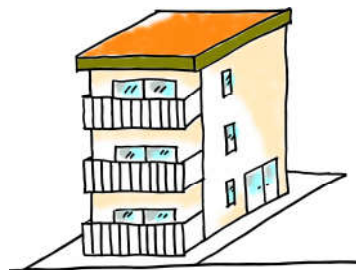


※現在の検討区域内の最低敷地面積・・・ 80m^2_{*1} (100m^2_{*2})

*1:用途地域による

*2:地区計画による

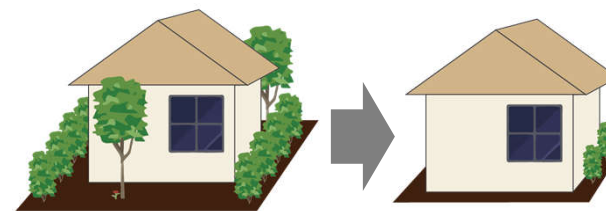
店舗等の営業面積が
確保できなくなる

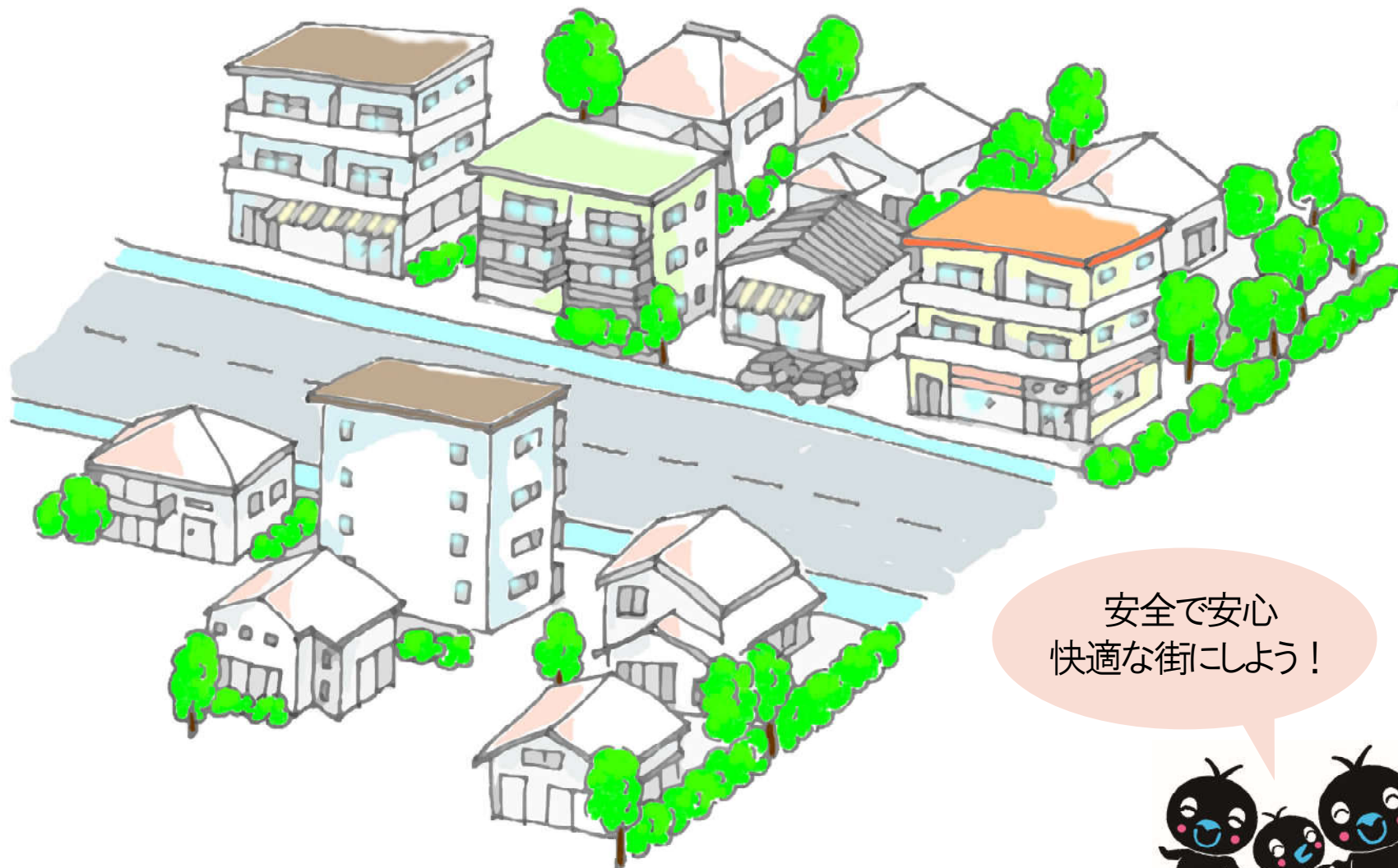


火が燃え移り易くなる



敷地内で緑化できる
スペースが小さくなる





安全で安心
快適な街にしよう！



意見のまとめ

令和元年度

第1回 街づくり意見交換会
街の課題と将来像について

第2回 街づくり意見交換会
区が考える街づくりの目標や手法を示す

今回

第3回 意見交換会
街づくりの手法について具体的な数値を示す

次回

令和2年度以降

地区計画等(素案)説明会

地区計画等(原案)説明会、公告・縦覧、意見書受付

地区計画等(案)の公告・縦覧、意見書受付

地区計画・地区街づくり計画等の決定