

1 街づくりの検討状況をお知らせいたします

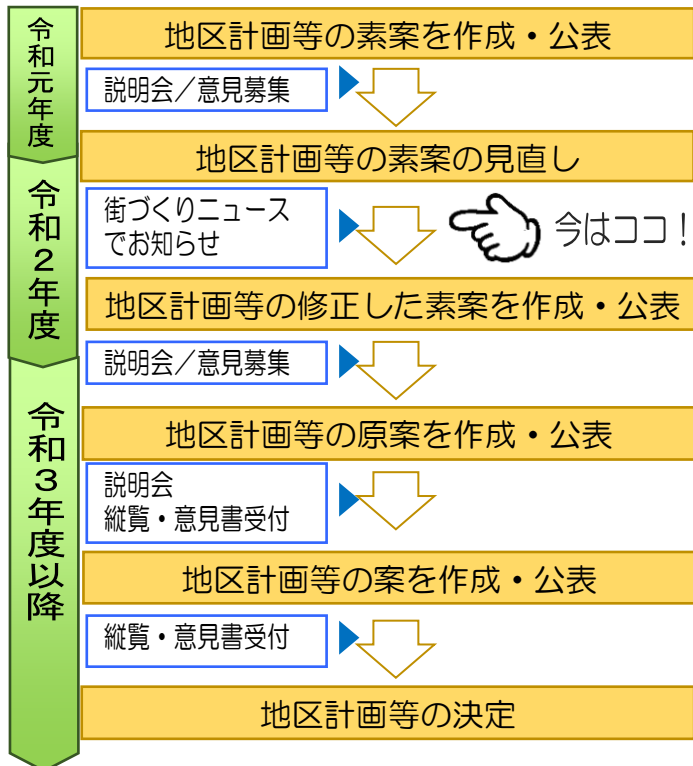
平素より世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

東名ジャンクション周辺地区では、外環道の事業化を契機に、平成22年8月に街づくり方針を策定し、街づくりの検討を進めております。本年1月には、個別相談会、2月に地区計画素案説明会を開催し、街づくりに関する多くのご意見をいただきました。（詳細については2～4ページをご覧ください。）

これを受け、区では改めて地区の防災性や利便性の向上を図る街づくり手法の検討を行っております。

本号では、素案説明会で皆さまからいただいたご意見をご紹介しますとともに、区画道路の整備や、広域避難場所への避難路となる地区幹線道路沿道の建築物の不燃化など、地区の防災性向上に向けた区の街づくり検討状況をお知らせいたします。

2 今後の進め方について



現在、区では、説明会や意見交換会等において、これまで皆さまからいただいたご意見を踏まえ、地区計画素案の修正作業をすすめております。

今後、改めて説明会の開催や説明資料の提供など、地域の皆さまへのご説明の機会を設け、ご意見を伺いながらすすめてまいります。

なお、これまでの街づくりの進捗につきましては、ニュースやホームページ等でお知らせしております。

※素案説明会の概要は世田谷区ホームページからもご覧になれます。



世田谷区
SETAGAYA CITY



184841

検索

ページ番号184841を入力して
検索してください。

世田谷区公式ホームページより



3 地区計画（素案）説明会の主な内容

■目標

- 1 安全性、防災性の向上に資する道路ネットワークの形成
- 2 世田谷通り、多摩堤通りの沿道に生活利便施設が立地し、住宅・商業・業務機能等が調和した暮らしやすい街並みの形成
- 3 野川や国分寺崖線などのみどり豊かな自然環境と調和した良好な街並みの形成
- 4 ジャンクション上部空間等の土地利用と周辺住環境が調和した街並みの形成

〔土地利用について〕

◆地区の特性に応じ、以下のように地区を区分しました。

■住宅地区

地区施設の整備にあわせた合理的な土地利用とともに、みどり豊かな自然環境と調和した低層でゆとりある良好な住環境の形成を図ります。

■田直住宅地区

土地区画整理事業の施行による都市基盤を維持しつつ、みどり豊かな自然環境と調和した低層でゆとりある良好な住環境の形成を図ります。

■喜多見東住宅地区

土地区画整理事業の施行による都市基盤を維持しつつ、みどり豊かな自然環境と調和したゆとりある良好な住環境の形成を図ります。

■世田谷通り沿道地区

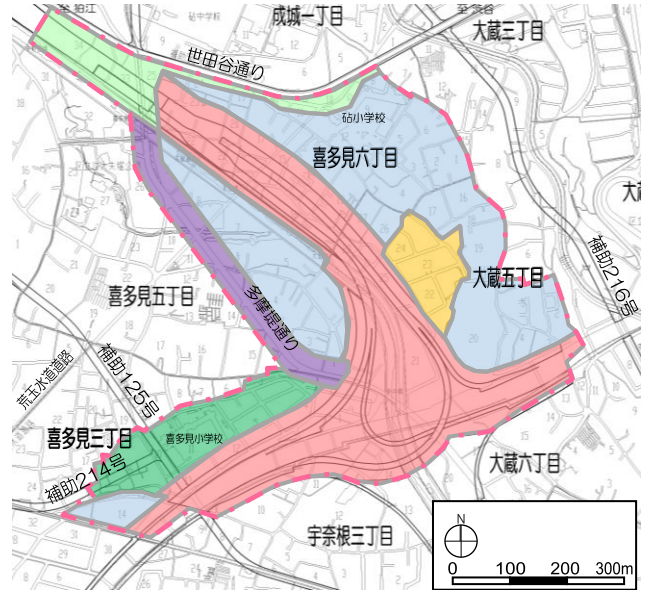
住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図ります。

■多摩堤通り沿道地区

後背の住環境と調和を図った生活利便施設を誘導し、住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図ります。

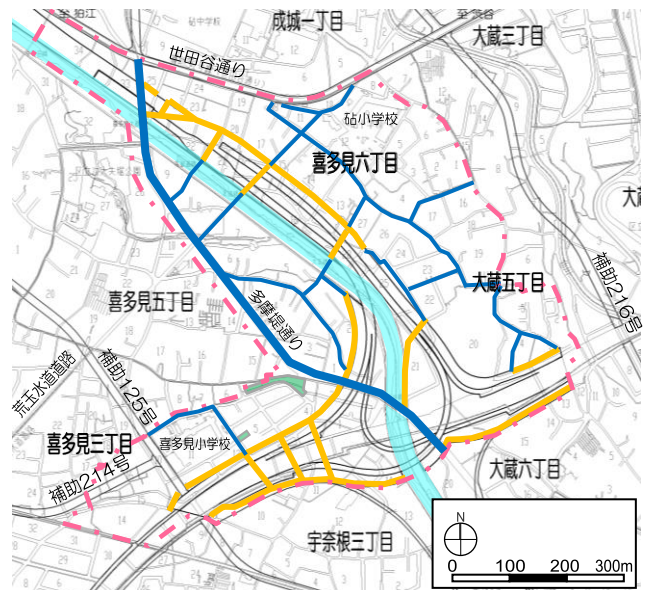
■高速道路周辺地区

ジャンクションの整備に伴い創出される上部空間等※の有効活用と沿道の土地利用により地域コミュニティの場を創出し、にぎわいのある街並みの形成を図ります。



※上部空間等とは？

外環道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等によって創出される空間のことです。



凡例 — 機能補償道路※(案) 地区計画区域

※機能補償道路とは？

外環事業により分断される生活道路について、今までの機能を補償するための道路です。

〔地区施設(道路、公園)の配置について〕

◆地区の状況等を踏まえ道路・公園を配置します。

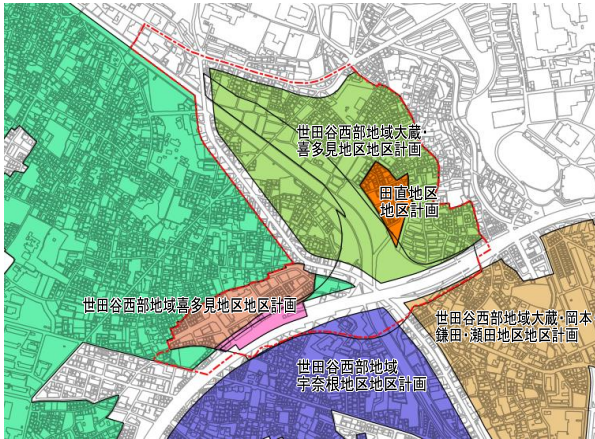
■区画道路(幅員6m、多摩堤通りのみ12~18m)

消防活動困難区域を解消し、機能補償道路や周辺の地区幹線道路等との道路ネットワークを形成するため、区画道路を配置します。

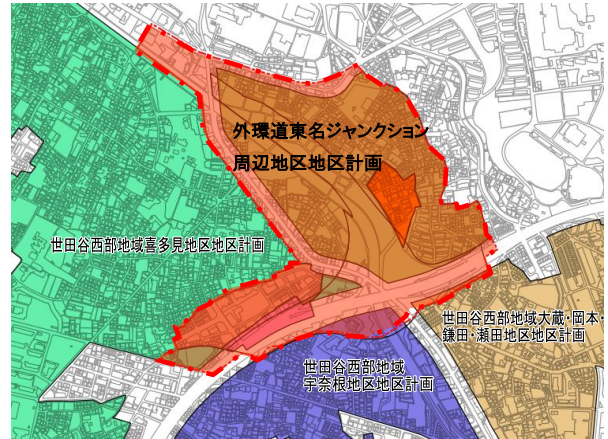
■公園

住民の憩いの場やみどりの維持・保全のため、公園を配置します。

〔既存の地区計画〕



〔外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画〕

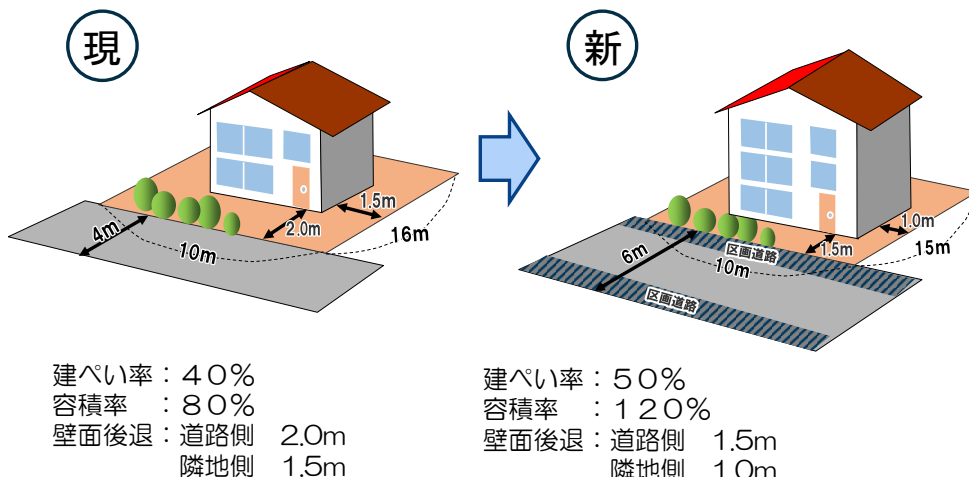


既存の地区計画による現行の制限からの主な変更点は以下の通りとなります。なお、田直住宅地区と喜多見東住宅地区では、概ね現行の地区計画による内容を踏襲します。

◆ 現行の制限からの主な変更点

建物に関する制限	素案における地区区分	従来からの制限	外環道東名ジャンクション周辺地区
建築物等の用途の制限	多摩堤通り沿道地区	第二種中高層住居専用地域で建築可能なもの	第一種住居専用地域で建築可能なもの。ただし、ボーリング場・スケート場等のスポーツ施設、自動車教習所、畜舎のほか、1,500㎡を超える事務所等は建築できません。
建築物の容積率の最高限度	住宅地区	80%	①敷地面積が200㎡以上の場合：150% ②区画道路沿道の敷地：120% ③上記以外の敷地：100%
建築物の建蔽率の最高限度	住宅地区	40% 風致地区の緩和基準あり	40%。ただし、風致地区の許可を受けた場合は50%（角地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		40%。ただし、風致地区の許可を受けた場合は55%（角地65%）
	住宅地区		100㎡
建築物の敷地面積の最低限度	住宅地区	100㎡	100㎡
	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	なし	80㎡
	壁面の位置の制限	全地区区分	なし
工作物の設置制限	区画道路内には工作物を設置してはならない		

◆ 「住宅地区」内における建築物の例



建ぺい率：40%
容積率：80%
壁面後退：道路側 2.0m
隣地側 1.5m

建ぺい率：50%
容積率：120%
壁面後退：道路側 1.5m
隣地側 1.0m

※ただし風致地区の緩和許可を受けるため、緑化基準を満たす必要があります。

地区計画（素案）説明会 ご意見・ご質問

【開催概要】地区計画（素案）説明会

（開催日時）令和2年2月2日（日）
午前10時～午前11時30分

（会場）喜多見東地区会館

（参加者数）59名

【参考】個別相談会

（開催日時）令和2年1月29日（水）
午後6時30分～午後9時30分

（会場）喜多見東地区会館

（参加者数）3名



ご質問：高さ制限により北側の日照がどのように変化しますでしょうか。

区の考え方⇒地区計画で絶対高さとしてそれ以上は建ててはいけないという制限を設けています。なお、建物を建てる際は、建築基準法上の日影規制等により、北側に影響がないように建てることになります。

ご意見：地元住民は道路幅員4mで十分と考えています。

区の考え方⇒道路ネットワークの形成や消防活動困難区域の解消（※P6参照）による地域全体の防災性向上のため、道路幅員は6mを確保することが必要であると考えています。

ご質問：道路幅員が6m未満だと消防車は入れないのでしょうか。

区の考え方⇒道路幅員が6mに満たなくても、道路を通行することはできますが、円滑な消防活動を行うことができるよう、区としては幅員は6m以上必要と考えています。また、道路が広がることで、防災上は燃え広がりを防ぎ、街並みとしては、ゆとりある環境が生まれます。

ご質問：区画道路を6mに拡幅することで、区画道路の沿道に住んでいる人は土地を1m失います。後退部分は区への寄付となりますか、買収となりますか。

区の考え方⇒買収する方向で検討を進めています。

ご質問：道路幅員を6mにするには10～20年必要になると考えますが、その間の消防活動についてはどう考えていますか。

区の考え方⇒道路の拡幅によるハード面での地域の防災性の向上に合わせ、ソフト面も含めた対応が必要と考えています。

その他ご意見：

- 車が通ると歩行者は危険なため、区画道路を早く拡幅してほしいです。
- 喜多見小学校の北側は、昔から湧水が流れており、農家の畑も広がっています。火事の心配のない地区なのに道路幅員を6mにする必要があるのでしょうか。拡幅により湧水が涸れる可能性もあります。
- 横穴墓群が出たことを忘れないための施設をつくり、小学生が地域の歴史・文化を学ぶ場としての施設をつくるべきです。

■区画道路の考え方

これまで皆様にごいただいた「区画道路に関するご意見等」を考慮して、改めて区画道路の考え方を整理することとしました。また、令和2年9月に機能補償道路が区道として認定され、区画道路の配置に関しては、従来の考え方をベースに以下の3つの要素で再検討を進めています。

●機能補償道路と接続する、幅員6mの道路ネットワークの構築

機能補償道路が行き止まりにならず、幅員6mの道路ネットワークが構築されるように区画道路を配置します。

●隣接する地区計画の区画道路と幅員6mの道路ネットワークの構築

隣接する大蔵地区地区計画の区画道路と接続し、幹線道路等の広幅員道路と接続できるように区画道路を必要最低限の配置とします。

●消防活動困難区域の解消

円滑な消防活動を行えるように、消防活動困難区域に6mの区画道路を配置します。



凡例

- 区画道路（幅員6m、多摩堤通りのみ 12~18m）
- 機能補償道路※
- 大蔵地区地区計画区画道路
- 区画道路（検討中）
- 地区計画区域
- 消防活動困難区域

※機能補償道路とは？

外環事業により分断される生活道路について、今までの機能を補償するための道路です。

■円滑な消防活動を行うために

- 消防活動困難区域は、幅員6m以上の道路から消防ホースが到達しない140m以遠の区域を示すものです。一般的な消防車両の車幅は2.5m程度ですが、災害発生時における火災現場付近までの迅速な移動や、現場において消防活動を展開する際の緊急車両相互のすれ違い等も考慮すると、地区内には一定間隔で、**幅員6m程度の道路が必要**になります。
- 大地震時に沿道建物の屋根瓦や窓ガラスの落下、門扉の倒壊などがれきが堆積しても消防車が通行できる空間を確保することができます。

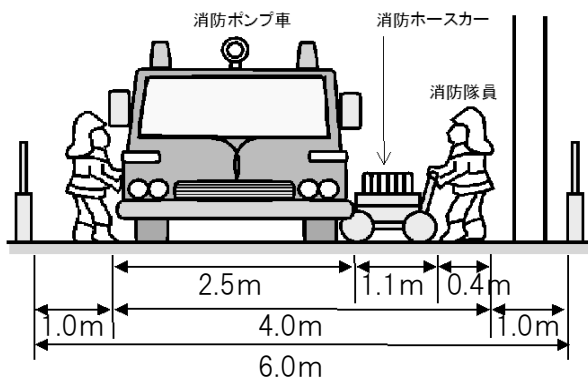


図 円滑な消防活動に必要な道路の幅

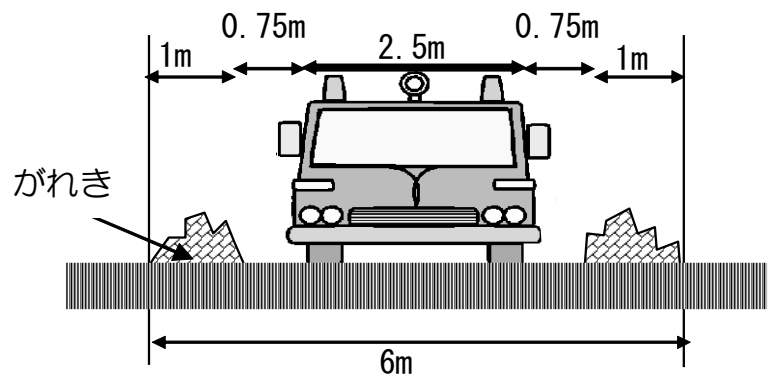


図 がれき発生時の消防車の通行に必要な幅

■広域避難場所への安全な避難路の確保

- ひとたび火災が発生すると、高温の輻射熱で避難することが困難になります。幅員11m以上の広幅員道路沿道の建築物の不燃化が図られた場合、**一定の延焼遮断帯効果**が期待できるとともに、安全な避難路ともなります。

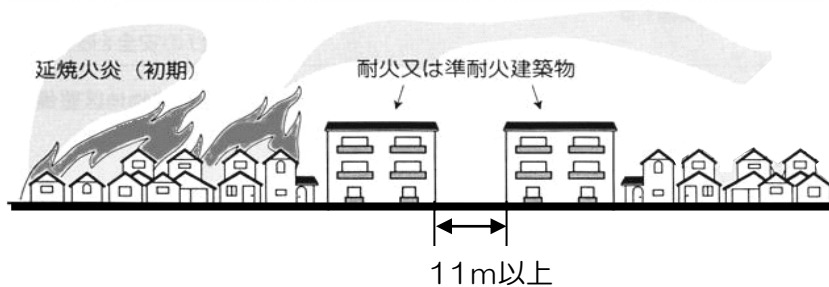


図 延焼遮断帯の整備イメージ

(都市防災実務ハンドブック(地震防災編)より作成)

東名ジャンクション周辺地区における街づくりに関する資料などについては、世田谷区ホームページにてご覧いただけます。

※ページ番号 128800 を入力して検索してください。



世田谷区
SETAGAYA CITY



128800

検索

世田谷区公式ホームページより

■ お問合せ先

世田谷区砦総合支所街づくり課

おおつき さいとう みやけ
大槻・斎藤・三宅

【所在地】〒157-8501 世田谷区成城6-2-1

【電話】03-3482-2594 【FAX】03-3482-1471

