令和7年2月・3月開催 外環道東名ジャンクション周辺地区
地区計画（変更素案）説明会のご質問・ご意見

開催概要

会場：喜多見東地区会館 2階会議室

地区別説明会	田直住宅地区 喜多見東住宅地区	2月28日(金)	18:30~19:30	2名	延べ49名にご参加いただきました。
	多摩堤通り沿道地区 世田谷通り沿道地区	3月1日(土)	10:00~11:00	9名	
	住宅地区	3月1日(土)	13:00~14:00	14名	
	高速道路周辺地区	3月1日(土)	15:30~16:30	7名	
全体説明会	3月1日(土)	18:30~20:00	17名		
アンケート	2月28日(金)~3月16日(日)		5通		

本紙では、説明会、アンケートでの主なご質問・ご意見を、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】

◎地区計画等に関するもの

【田直住宅地区・喜多見東住宅地区】

○田直住宅地区と喜多見東住宅地区の土地区画整理事業を行ったきっかけ、完了時期や歴史的な背景を教えてください。

→田直住宅地区：土地区画整理事業（昭和56年～平成2年頃）、地区計画（平成2年）

喜多見東住宅地区：土地区画整理事業（平成14年～平成25年頃）、地区計画（平成17年）

一般的に土地区画整理事業を行う場合は、土地を所有している方々が集まるか、広大な敷地を所有している方が単独で行います。

○現行ルールから変更はあるのでしょうか。

→田直住宅地区と喜多見東住宅地区については現行ルールから変更はありません。ただし、用途地域の境界の変更に伴い、喜多見東住宅地区の区域の一部を変更しています。

【世田谷通り沿道地区・多摩堤通り沿道地区】

○多摩堤通り沿道地区は、用途の変更によって世田谷通りと同じものが建つようになるのでしょうか。

→お年寄りの方などからは、近くにスーパーがないと不便だという声もあり、これまで地域の方に求められてきた生活利便施設が立地しやすくなるよう、世田谷通りと同じ第一種住居地域とします。スーパーなどは今よりも建築可能な規模が大きくなります（3000㎡まで）が、その他の用途などは地区計画で制限するため、世田谷通りと全く同じではありません。

○用途の変更によって多摩堤通りでスーパーができた場合、入庫のための列が生じるのが心配です。

→現行のルール（第二種中高層住居専用地域）の店舗面積1500㎡という制限が3000㎡まで変更されるため、十分な店舗面積が確保でき、駐車場を確保しやすくなると考えられます。

○変更素案では今より高い建物が建てられるのでしょうか。

→最高高さの制限に変更はなく、風致地区で15m以下と定めています。この最高高さの制限の中で容積率200%を最大限利用するためには、現ルール（建蔽率45%の場合）では5階建てになりますが、変更素案（建蔽率55%の場合）になると4階建てで利用することが可能となり、高さを抑えられる場合があります。

○例示がルール前後の比較ではないのですが、変更素案は、建てる人に有利に働くのでしょうか。

→現ルールでは建蔽率は敷地の形状などに応じて45%～50%（角地62.5%）までの緩和がありますが、変更素案では一律55%（角地65%）まで緩和が大きくなります。壁面後退のルールに変更はないため、大きく不利に働くことはありませんが、壁面後退の緩和についてはさまざまな種類があるため、個別に確認する必要があります。

○世田谷通り沿道を外環道東名ジャンクション周辺地区の地区計画区域に含めた経緯は何でしょうか。

→平成21年度の検討当初では、地域に大きな影響のあるジャンクションの建設に伴う街づくりの検討エリアとして、周辺200m程度の範囲としました（東側は既存の地区計画境）。その後、平成28年度に現在検討中の東京外かく環状道路（湾岸道路～東名高速間）の区域や補助125号線沿道区域を外し、先行してルールを定めるエリアとして外環道東名ジャンクション周辺地区の地区計画の区域を設定しています。

【住宅地区】

○土地利用の方針を「調和した低層でゆとりある良好な住環境」とするならば、敷地面積に関係なく容積率を統一したほうがよいのではないのでしょうか。敷地面積に応じた容積率の設定は、一般的なのでしょうか。

→住宅地区では、第一種高度地区の制限により大きな敷地でなければ総3階が建てにくくなっています。また、敷地面積に応じた段階的な容積率の設定は、田直地区などで既にルール化されています。土地利用の方針に記載している「周辺環境との調和」については、緑化の推進や色彩や意匠の制限などを意図しています。

【高速道路周辺地区】

○高さの記載に12m、15m、19mとあり、これはどのように理解すればよいのでしょうか。

→地区計画・風致地区・高度地区でそれぞれ高さに関する制限がありますが、その中で一番厳しい地区計画のルールが適用されるため、当該地区の高さは敷地面積500㎡未満では12m以下、敷地面積500㎡以上では15m以下の制限となります。

○15mは既存の土砂ピットよりも低いのでしょうか。

→既存の土砂ピットの高さについては、最大で約17mとのことです。

○本日の説明では、道路や日照権についての内容が事業者寄りの説明となっており、住んでいる人の意見を聞いていないように思います。

→ルールの変更に向けて、これまで長きにわたり説明会などの場を設けてきました。まちづくり検討会などでお聞きした地元の意見をまとめた結果が今回の変更素案となっています。

変更素案では、今よりも高く建てられることとなりますが、斜線制限などにより、北側敷地境界等から5.6m離さないで4階建て（高さ12m）の部分は建てられないなど日照に関するルールもございます。

- 高い建物や土砂ピットがヘリコプターなどのランドマークになっているため、頻繁に騒音などがあります。ランドマークとなるような目立つ建物を制限することは考えていますか。
→建築物の外壁や屋根の色を周囲と調和したものにする制限を定めます。原色の強い色や色使いが激しい計画は指導することとなります。上空から見ても目立つような屋根色は制限されます。

【地区共通】

- 風致地区は時代にそぐわないという考え方もありますが、廃止することは難しいのでしょうか。
- 多摩堤通り沿道の20mを第一種住居地域にするにもかかわらず風致地区は残すのは整合性がないと感じます。風致の良い部分は維持し、壁面後退などのデメリットは外さなければ地権者にとってマイナスな点が残ってしまいます。
- 風致地区はある方が良いと思います。この地域は小学校や保育園などが多く、子育て中の方が多い地域であるため、風致地区がある方が子育てしやすい環境だと思います。
→風致地区により、ゆとりある良好な住宅地を維持できたとの側面もあります。改廃は、東京都が定めるものであり、当該地区計画に合わせて区域から外す予定はありません。
ただし、緑化を条件とした風致地区の特例による建蔽率・壁面後退の緩和は、現ルールよりも使いやすいものを設定します。

- 最低敷地はなぜ導入するのでしょうか。変更されるとどうなりますか。
- 最低敷地の注意書きで「地区計画の告示日時時点で〇〇㎡未満の（規定に満たない）敷地は新たに分割しない限り建築可能」とはどのような意味でしょうか。
→ゆとりある住宅地を維持すべく小さな敷地が増えないように最低敷地面積を定めます。最低敷地が決められた場合、新たに敷地を分割するときはその敷地面積以上でなければ建築できなくなるため、最低敷地の2倍未満の敷地を分割すると建築ができない敷地が生じます。ただし、ルールの適用前から最低敷地面積を下回る敷地については、分割せずにそのままの敷地であれば建替え可能です。また、区画道路により敷地が減少した場合も建築可能となります。

- 用途地域や地区の区分等がまたがる敷地の場合は、ルールはどのように適用されますか。
→ルールごとに適用方法が定められています。例えば、建蔽率・容積率は敷地面積で按分して算出し、用途制限や最低敷地面積は、過半が属する地域のルールを適用することとなります。最高高さについては、それぞれの区域ごとなど、ルールごとに確認する必要があります。

- 土地区画整理事業を施行すべき区域の管轄や根拠法令は何でしょうか。
- 今回新たに世田谷区が地区計画を定めることで、土地区画整理事業を施行すべき区域が廃止され、地区計画が運用されていくという認識でよろしいでしょうか。
→土地区画整理事業を施行すべき区域（以降、すべき区域という）は、都市計画法に基づく都市計画で、都市基盤が脆弱な地域に定められています。本地域では、地区計画による区画道路の整備などにより土地区画整理事業を実施した場合と同等とみなされ、すべき区域を廃止することが可能となります。すべき区域で定める高さや構造などの建築制限は無くなり、新たに定める地区計画のルールに則っていただくこととなります。

【区画道路について】

○位置付けなくなった道路の理由は何でしょうか。全体配置のバランスが悪く、特に、喜多見六丁目のあたりは区画道路が少ないと思います。また、水道道路は高低差があり接続できません。

→一番に考慮すべき課題は地区の安全性・防災性を高めることであり、消防活動困難区域（6 m道路から140 mを超える区域）の解消に資する路線の整備です。ご指摘の喜多見六丁目の世田谷通りから大蔵五丁目に向かう崖下の路線は、並行して機能補償道路が整備されるため、代替可能と判断しました。茶屋道橋から多摩堤通りに抜ける路線については、機能補償道路に続く道路ネットワークの構築のため、区画道路に位置付けています。

○消防活動困難区域はなぜこのような形状になっているのでしょうか。

○消防活動困難区域の中にも消火栓は設置されています。6 m道路がないために消防活動が困難ということでしょうか。

→曲がり角などを考慮した消防ホースが届く範囲を直線距離で140 mと定め、それよりも遠い区域を消防活動困難区域と定義しており、防災上の安全性を図る技術的な検証指標の一つとして用いています。

○区画道路の整備については、地権者の義務という形で進めるのか、それとも買収方式でしょうか。

○区画道路で土地に対しては補償の他に、建築の費用などについての補償はあるのですか。

○今までの説明会で優先順位をつけて整備していくと聞きましたが、その点は変わりませんか。

→区画道路用地は基本的に区が買収をさせていただき方向で検討を進めていますが、消防活動困難区域を解消するための区画道路は、区として力を入れて優先的に進めていきたいと考えています。その他の路線は、現時点では、居住者の建替えのタイミングに合わせて整備していく考えです。

○家の前が区画道路だが、建替えはいつ頃やる必要がありますか。

→優先的に整備する区画道路は、今後、用地取得に関しご相談させていただきます。その他の区画道路については、居住者の建替えのタイミングに合わせて検討していきたいと考えておりますので、計画が決定後、直ちに建替えを考えていただく必要はありません。

○区画道路の部分に建物などの支障物がなくても、建替えまで整備はしないのでしょうか。

→地区の安全性などを高めるため、建替えが起こらなくても整備可能なところは区から声をかけて進めていけるように検討していきます。

○区画道路については、固定資産税は関係なくなるという認識でよろしいですか。3 m隅切り等については、国税や都税との話し合いは済んでいますか。

→区が用地買収をすれば、所有者が負担する固定資産税等は必要なくなります。

区画道路同士が交わる底辺3 mの隅切りは、区画道路と同様に区が買収を検討しています。その他の底辺2 mの隅切りは、税が免除される可能性はありますが、整備の状況など都税事務所の判断となります。

【今後の予定】

○ルールはいつから始まりますか。

→順調に進めば、令和7年度末から令和8年度頃の決定を想定しています。決定の時期や具体的なタイミングについては、都市計画手続きの進捗にあわせてお知らせいたします。

○制限を受けるタイミングはどのように決まりますか。

○建築確認申請の提出後、着工までに都市計画決定された場合は、再度申請が必要となりますか。

→既存の建物については、そのまま問題ありませんが、建築の際に地区計画に適合した形にしていただくことになります。適用されるルールは着工のタイミングによって変わり、着工前に都市計画決定した場合は変更後のルールが適用され、着工後に都市計画決定した場合は従前のルールが適用されます。

確認申請後、着工までに決定した場合は、変更後のルールに則った計画変更の確認申請が必要となります。

○なるべく早く進めてほしいと思っておりますが、計画を進めるにあたり、障害が残っているのでしょうか。今回の説明会で厳しい意見が出た場合には変更素案を再度変更することになり、原案を出すまでにさらに時間がかかるのですか。

→今回の説明会では大きく変更を要するご意見はいただかなかったと認識していますが、今後もご意見を受け止め、地域の方々にご理解いただきながら、都市計画決定まで丁寧かつ着実に進めていきます。

○外環工事の遅れに伴い、都市計画決定も遅れるのではないですか。

→都市計画決定の手続きについては、地区内の消防活動困難区域を解消するためにも、遅れずに進めていきたいと考えています。また、外環工事の進捗に影響されずに都市計画決定を進めていけると考えています。

○今後の地区計画の情報などは世田谷区のHPなどで公開するのでしょうか。

→今後につきましても、地区計画の情報については、区のホームページで公開していきます。また、次に説明する機会は地区計画等の原案を策定したタイミングで最短のスケジュールで夏頃の予定です。

○無記名のポスト投函ではお知らせの重要性が分からない方は多くいると思います。地区計画等の変更素案について、居住者の理解の程度や居住者全員の出席を確認すべきではないでしょうか。

→居住者の出席割合等は記録していませんが、区としては説明を重ねて行ってきました。ご意見を受け止め、地域の方々にご理解をいただきながら、真摯に進めていきます。

◎その他の街づくりについて

○外環道の工事は区が主体でないのは理解していますが、工事の進捗がわからない状態で、区としてはどういった見通しを立てていますか。

→現段階の事業認可期間は令和13年3月までとなっておりますが、区としても具体的な工事の終了時期の見通しは把握していない状況です。

○機能補償道路で違法駐車などが多く見られることに対し、世田谷区に相談したところ、NEXCO中日本が管轄であるため対応できないと言われました。空き巣などの盗難も発生しており、これらの状況についてはどのように対応するのでしょうか。

→機能補償道路については、将来的には区の道路として位置付ける予定ですが、ご指摘の喜多見6丁目の路線は、現在はNEXCO中日本が管理しており、違法駐車対策を事業者に要望していきます。盗難等については、警察にご相談いただければと考えます。

○上部利用の公園などはどうなっていくのですか。防災公園とする検討はしていますか。

→平成29年度に上部空間の利用計画（素案）を定めてニュースなどでお知らせしておりますが、公園や防災広場などを検討しています。外環道の事業の進捗を注視しながら、頃合いを見て地域の方々との検討を再開したいと考えています。

○ゴミ出しのルールや樹木の維持管理などは区としてどういった検討をしているのでしょうか。

→今回の街づくりの検討項目には入っていません。ゴミ出しルールや樹木などの相談については、別に窓口があるため、そちらにご相談ください。具体的なお話などあれば、改めて伺います。

○事業者のオープンハウスで、遊水池を作ることを検討しつつあると聞いた。世田谷区とも相談していくと話していたが進んでいるのでしょうか。計画が進むのであれば、街づくりとして住民との話し合いの場を設けてほしい。ジャンクションに溜まった雨水が野川へ放出されると、宇奈根・大蔵方面の危険性が高くなるので遊水池の検討は進めていただきたい。

→ジャンクション部の雨水の流出対策については、事業者で検討中だと聞いています。なお、世田谷区では、豪雨対策行動計画を策定しており、道路などの大規模な施設をつくる場合には、開発面積に応じた雨水対策の協議が必要となっておりますので、今後、事業者と協議を行うこととなります。

○世田谷区は地区計画をどれくらい運用していますか。それらの地区計画は順調に進捗しているのでしょうか。計画は慎重に立てて、速やかに実行していただきたい。

→令和5年度時点で、区内の地区計画は94地区、条例に基づく地区街づくり計画は105地区あります。それぞれ策定の時期や内容が異なるため、一律には言えませんが、隣接する大蔵地区では6割程度の道路が整備されている状況です。