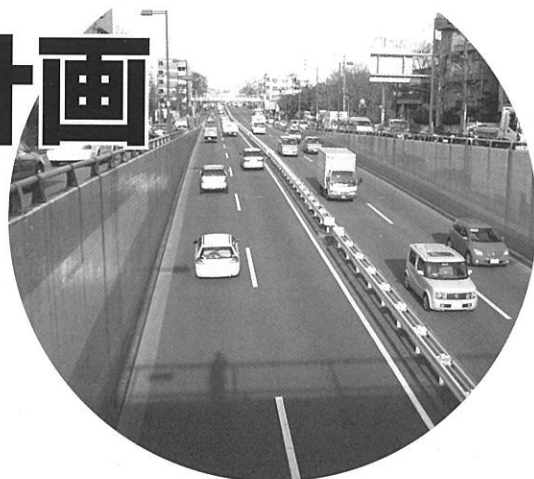
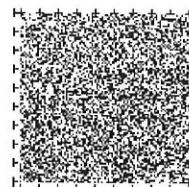


# 世田谷区

# 環八沿道地区計画



環状八号線は、都内の幹線道路として、重要な役割を果たしています。  
一方で、世田谷区内の環状八号線沿道においても、  
道路交通騒音による障害の防止など、沿道環境の改善が課題となっています。  
このようなことから、東京都は平成13年3月、世田谷区内の環状八号線を  
「幹線道路の沿道の整備に関する法律」に基づいて沿道整備道路に指定しました。  
これを受け、世田谷区では環状八号線沿道（延長約12km）を10地区に分け、  
沿道にお住まいの皆様のご意見を伺いながら、  
平成15年1月に沿道地区計画を都市計画決定しました。  
この地区内で建築行為などを行う場合は、  
その工事に着手する日の30日前かつ、確認申請前までに届出が必要です。  
届出にあたっては、沿道地区計画の内容をご理解いただき、  
良好な沿道環境を創出するため皆様のご協力をお願いいたします。



## 1

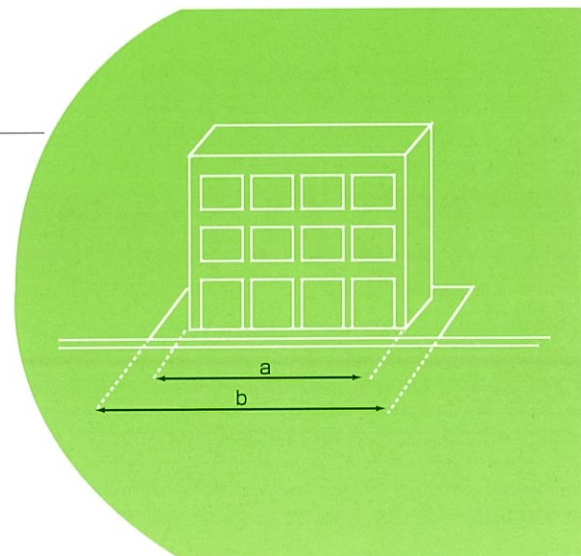
### 間口率の最低限度 (環八に面する建物のみ対象になります)

10分の7とする。

ただし、都市計画施設の区域内において、都市計画法（昭和43年法律第100号）第53条第1項各号に掲げる行為を行う場合はこの限りでない。

#### 説明

間口率(敷地の環八に接する長さbに対する建物の間口の長さaの割合 =  $a/b$ )の最低限度を10分の7とします。



## 2

### 建築物の高さの最低限度 (環八に面する建物のみ対象になります)

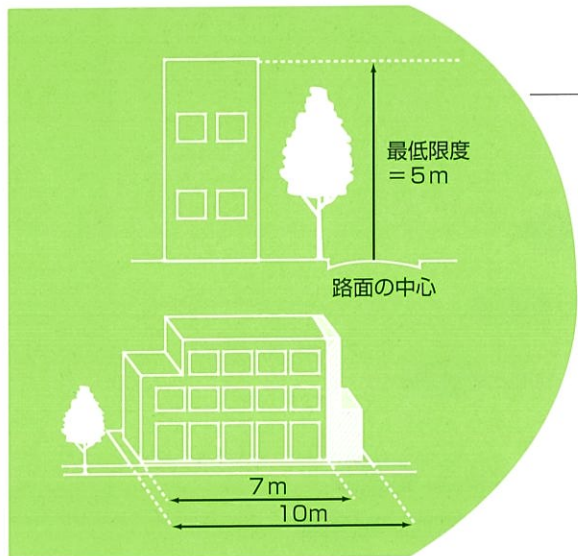
建築物の環八に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の環八の路面の中心からの高さの最低限度は5メートルとする。ただし、都市計画施設の区域内において、都市計画法（昭和43年法律第100号）第53条第1項各号に掲げる行為を行う場合はこの限りでない。

#### 説明

沿道の建物の高さが低いと、騒音がその建物を越えて広がってしまいます。騒音が背後地に伝わるのを防ぐため、建物の高さは、環八の路面の中心の高さからの最低限度を5m（おおむね2階建ての高さ）とします。

なお、間口率が10分の7を超える部分については、この制限は適用されません。

例えば、左図のように環八に接する長さが10mの敷地の場合、建物の間口の長さが7mを超える部分（左図の斜線部分）については、この制限は適用されません。



## 3

### 建築物の構造に関する遮音上の制限 (環八に面する建物のみ対象になります)

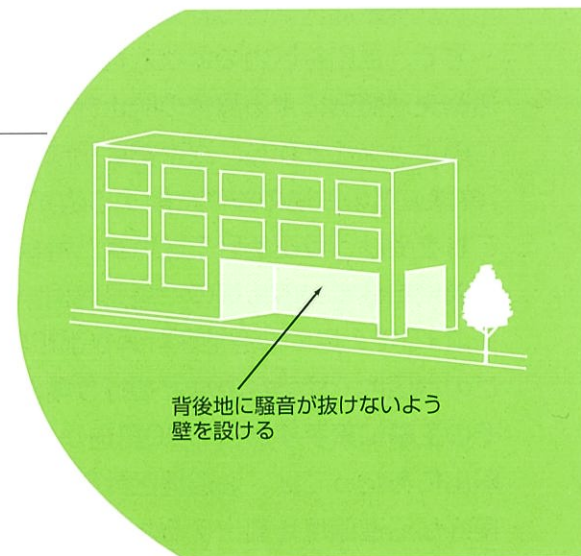
建築物の環八に面する方向の鉛直投影の各部分（間口率の最低限度を超える部分を除く。）の環八の路面の中心からの高さが5メートル未満の範囲を空隙がない壁が設けられたものとする等、遮音上有効な構造とする。

ただし、都市計画施設の区域内において、都市計画法（昭和43年法律第100号）第53条第1項各号に掲げる行為を行う場合はこの限りでない。

#### 説明

建物の1階部分を「ピロティ」と呼ばれる柱だけの構造にすると、騒音が背後地に抜けてしまいます。そのため、ピロティ部分に壁を設けるなどにより、騒音が抜けにくい構造とします。

なお、間口率が10分の7を超える部分については、この制限は適用されません。



## 4

## 壁面の位置の制限

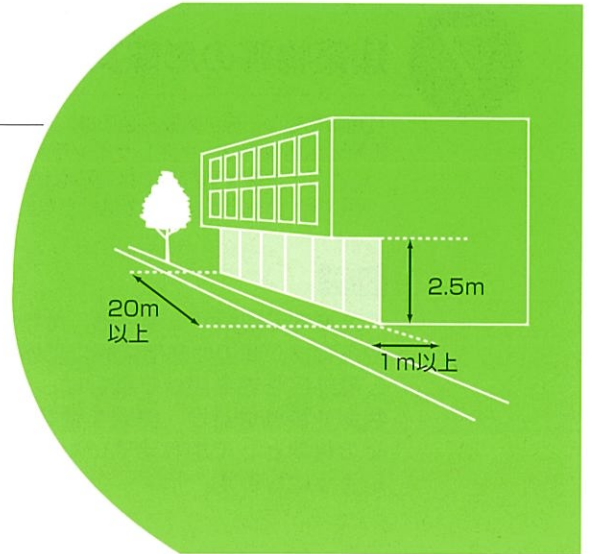
(環八に面する建物のみ対象になります)

環八に面する特殊建築物（東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）第9条各号に掲げるものに限る。）又は事務所の用途に供する建築物であって、当該建築物の環八に面する部分の長さが20メートル以上であるものの外壁又はこれに代わる柱の面から環八の道路境界線までの距離は、環八の歩道面からの高さが2.5メートル以下の部分について、1メートル以上としなければならない。

## 説明

環八に面する間口20m以上の大規模な建物については、歩道面からの高さが2.5m以下の部分については、壁や柱を道路の端から1m以上後退させます。

※千歳台・船橋地区については、これ以外にも制限があります。詳しくは7ページ（※1）をご覧ください。



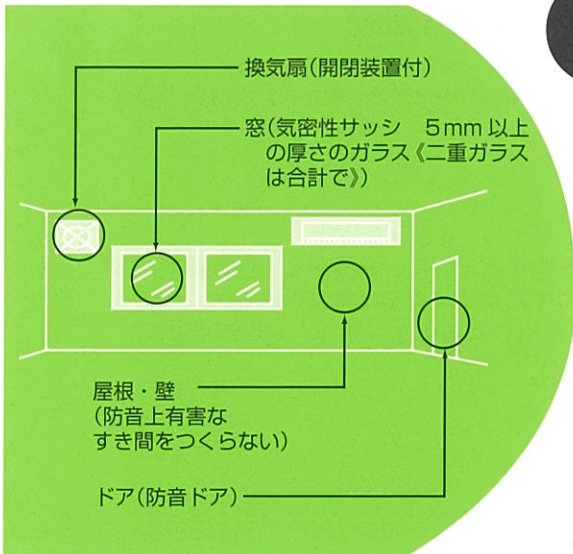
## 5

## 建築物の構造に関する防音上の制限

建築物の構造に関する防音上の制限を定める区域内においては、住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口、屋根及び壁等は防音上有害な空隙のないものとするともに、防音上支障がない構造であること。なお、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の5第1項第15号に定める措置を講じるものとする。

## 説明

住宅、学校、病院、その他静穏を必要とする建物については、騒音が入るのを防ぐ構造とします。騒音が入るのを防ぐ構造とは、窓やドアを気密性サッシにする、ガラスの厚さを5mm以上（二重ガラスの場合は合計で）にする、換気扇には開閉装置をつける、屋根や壁に防音上有害なすき間をつくらないことなどです。



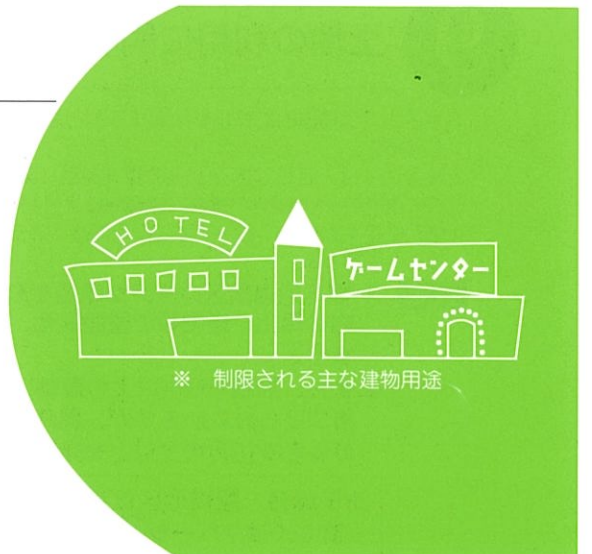
## 6

## 建築物の用途の制限

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号（第4号を除く。）又は第6項各号に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。

## 説明

建物の用途は用途地域の指定により制限を受けますが、この制限以外に環八沿道地区では良好な環境を形成するため、風営法の許可を要するホテルや個室喫茶、ゲームセンター等の立地を制限します。



# 7

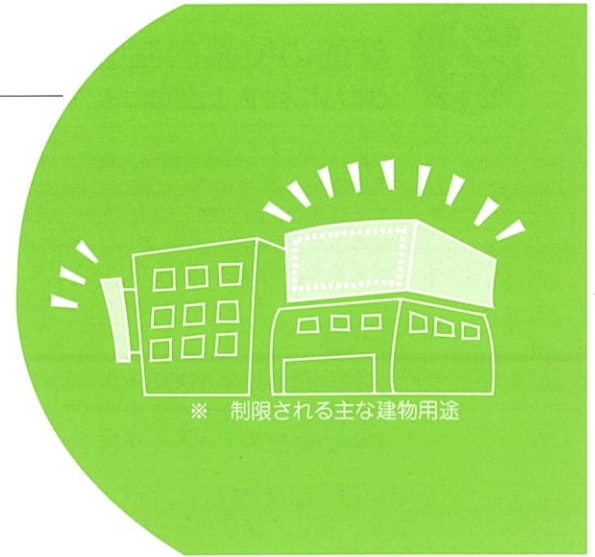
## 建築物等の形態又は意匠の制限

1. 建築物等の形態、意匠、色彩は、周辺環境に配慮したものとする。
2. 屋外広告物等は、ネオンサイン等刺激的な色彩、装飾を用いるなどにより、美観を損なってはならない。また腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。

### 説明

区域内で建築する場合は、その形態、意匠（デザイン等）や色彩は、周辺の都市景観に配慮したものとします。

屋外広告物を設ける場合は、ネオンサイン等の刺激的な色彩や装飾は避け、美観を損なわないようにします。またその材料として壊れやすいものや腐りやすいものは使わないようにします。



# 8

## かき又はさくの構造の制限

道路に接してかき又はさくを設ける場合は、その接する部分を生け垣又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、高さ0.6メートル以下の部分はこの限りでない。

### 説明

地震発生時の危険を防ぐとともに、緑豊かな街並みを形成するため、道路に面して設けるかき又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等に緑化したものとします。（高さ0.6m以下の部分は除きます。）



# 9

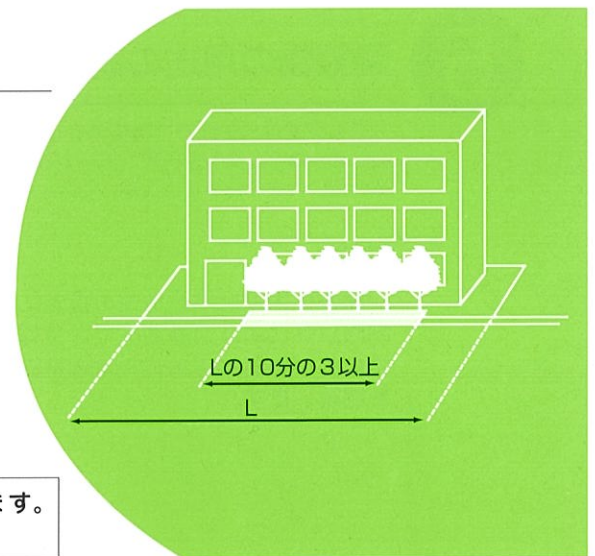
## 土地の利用に関する事項（緑化のルール）

1. 地区内では積極的に緑化を推進するとともに、建築物等の壁面緑化、屋上緑化にも努める。
2. 地区内では、世田谷区みどりの基本条例（平成17年世田谷区条例第13号）に基づく基準により、緑地の確保又は植樹により緑化を行わなければならない。その際、環八に接する敷地においては、環八に接する部分の長さの10分の3以上を緑化することに努める。

### 説明

1. 環八沿道地区の良好な環境を形成するため、地区内では敷地内の緑化、建物等の壁面緑化、屋上緑化にご協力をお願いします。
2. また、面積150㎡以上の敷地では、区の条例により緑化が義務づけられていますが、環八に接する敷地では、接する部分の長さの10分の3以上を緑化するようご協力をお願いします。

※千歳台・船橋地区については、これ以外にも制限があります。詳しくは7ページ（※2）をご覧ください。







# 世田谷区環状八号線 粕谷・南烏山・ 八幡山地区 沿道地区計画

**位置** 世田谷区八幡山二丁目、八幡山三丁目、粕谷一丁目、粕谷二丁目及び南烏山一丁目各地内

**面積** 約7.3ha (延長約1.2km)

## 沿道整備に関する方針

### 土地利用に関する方針

本地区は、都営住宅を含めて住宅が比較的連坦しているが、一部に商業施設が立地している。背後地においては、良好な住宅地となっている。

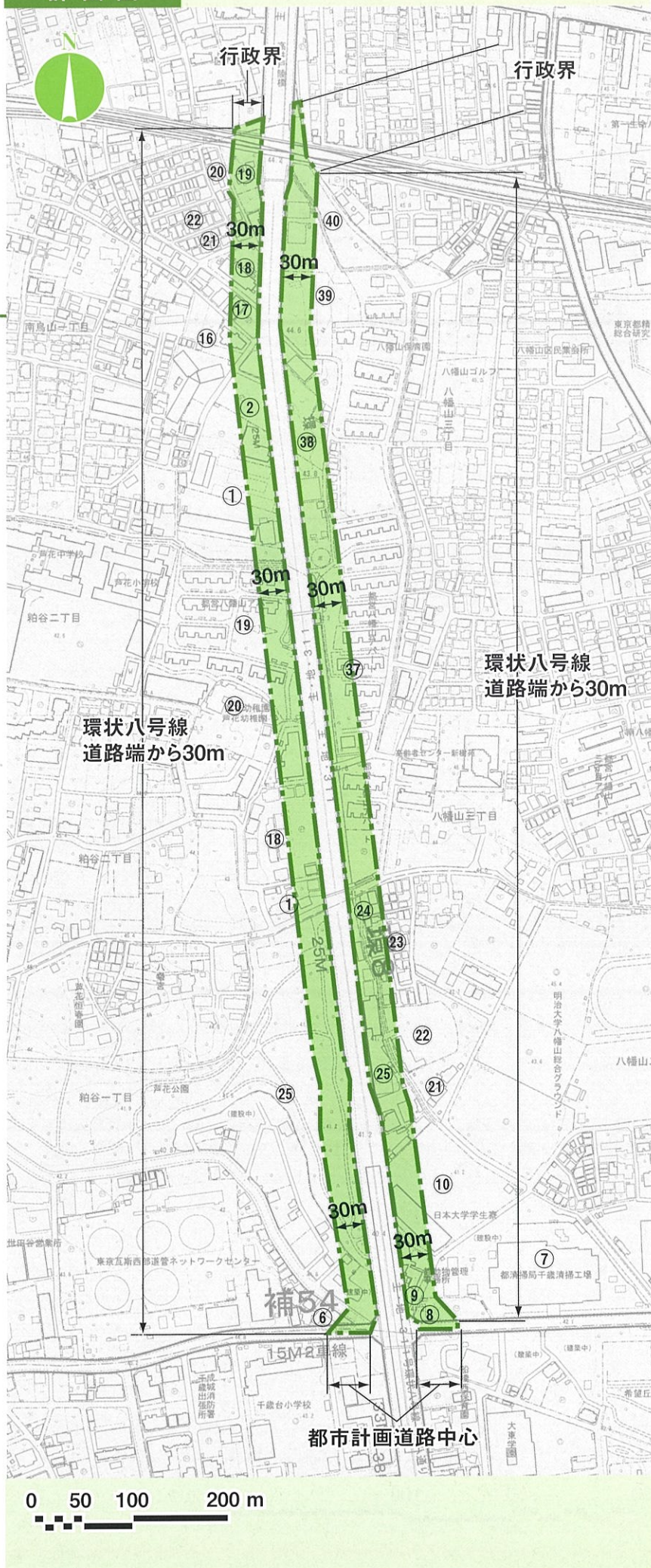
したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とのおいのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。

### 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針

東京都市計画道路幹線街路環状街路第8号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。

凡 例	
	沿道地区計画区域及び沿道地区整備計画区域
	建築物の構造に関する防音上の制限区域 (環状八号線道路端から奥行30mの範囲)

## 計画図



計画図



# 世田谷区環状八号線 千歳台・船橋地区 沿道地区計画

**位置** 世田谷区桜丘五丁目、船橋二丁目、船橋四丁目、船橋七丁目、千歳台三丁目、千歳台四丁目、八幡山二丁目及び粕谷一丁目各地内

**面積** 約8.4ha（延長約1.2km）

## 沿道整備に関する方針

### 土地利用に関する方針

本地区は、中低層建物を中心とした都市型サービス産業や流通産業施設等と戸建住宅、中低層マンション等が建ち並んでおり、住宅・商業施設が混在している。背後地は、基盤整備された一部の区域を含め、農地が点在する緑多い良好な低層住宅地である。

したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とのおいのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。

### 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針

東京都市計画道路幹線街路環状街路第8号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。

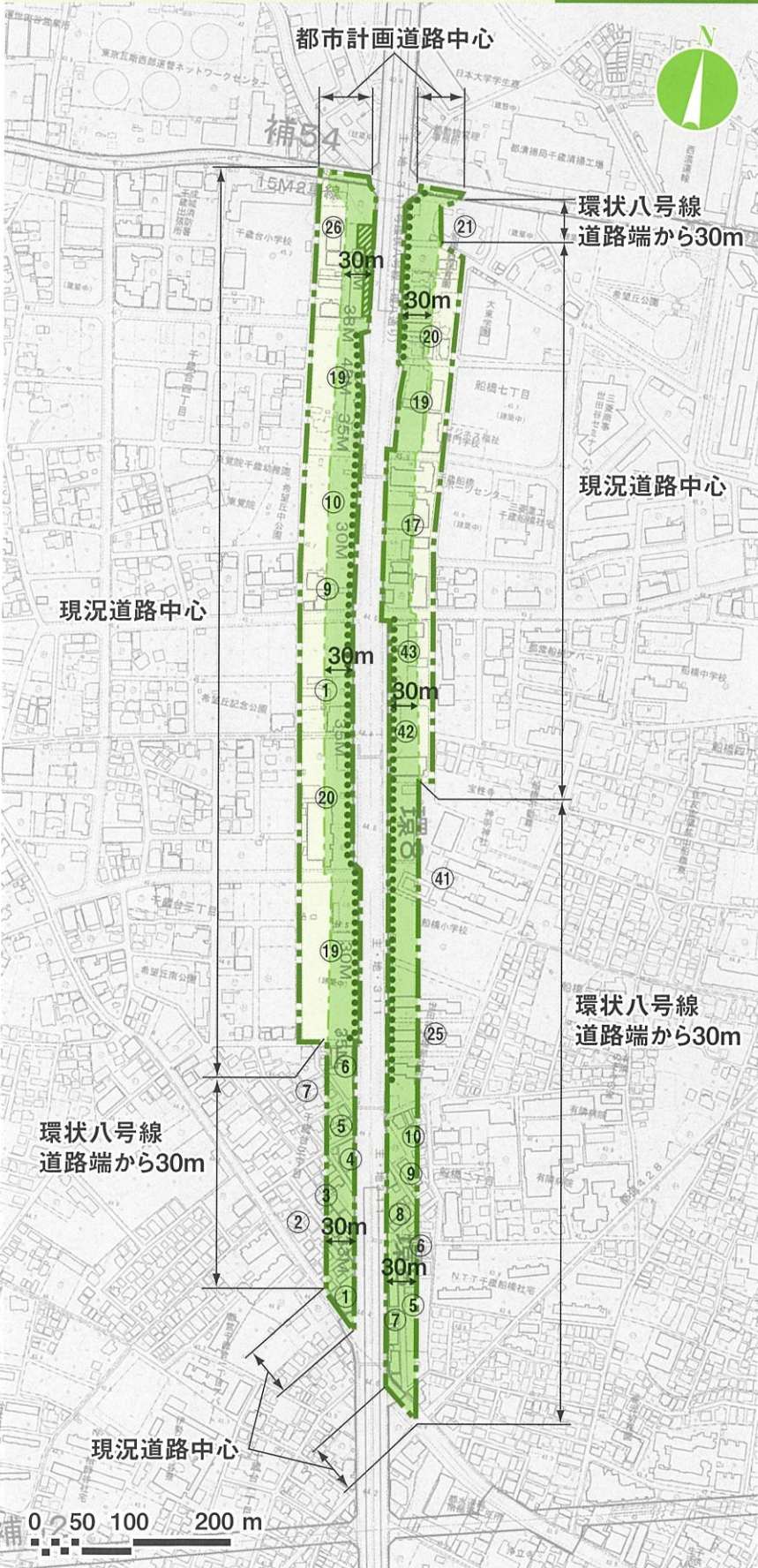
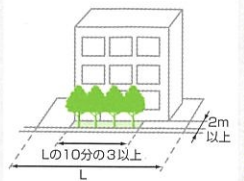
## 沿道地区整備計画の追加事項

### ※1 壁面の位置の制限

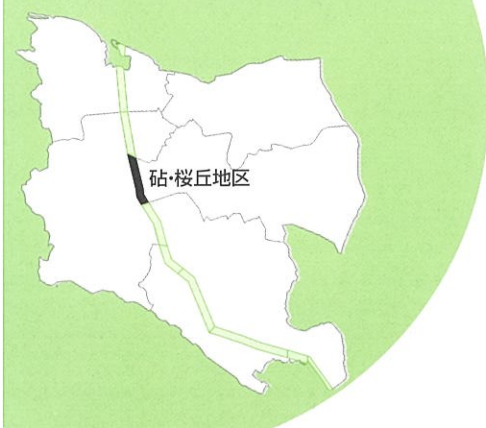
環八の道路境界線から2メートル以上後退してください。ただし、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が、敷地の環八に接する部分の長さ（L）の10分の3未満の長さである当該建築物の部分については、1メートル以上とすることができます。

### ※2 緑化

敷地面積にかかわらず、環八に接する部分の長さの10分の3以上を緑化するよう努めてください。



凡 例	
	沿道地区計画区域及び沿道地区整備計画区域
	建築物の構造に関する防音上の制限区域 (環状八号線道路端から奥行30mの範囲)
	壁面の位置の制限 (2m) 及び緑化
	環境緑地1号 (既存公園)



# 世田谷区環状八号線 砧・桜丘地区 沿道地区計画

- 位置** 世田谷区桜丘四丁目、桜丘五丁目、千歳台一丁目、千歳台三丁目、砧一丁目及び砧二丁目各地内
- 面積** 約8.3ha（延長約1.4km）

## 沿道整備に関する方針

### 土地利用に関する方針

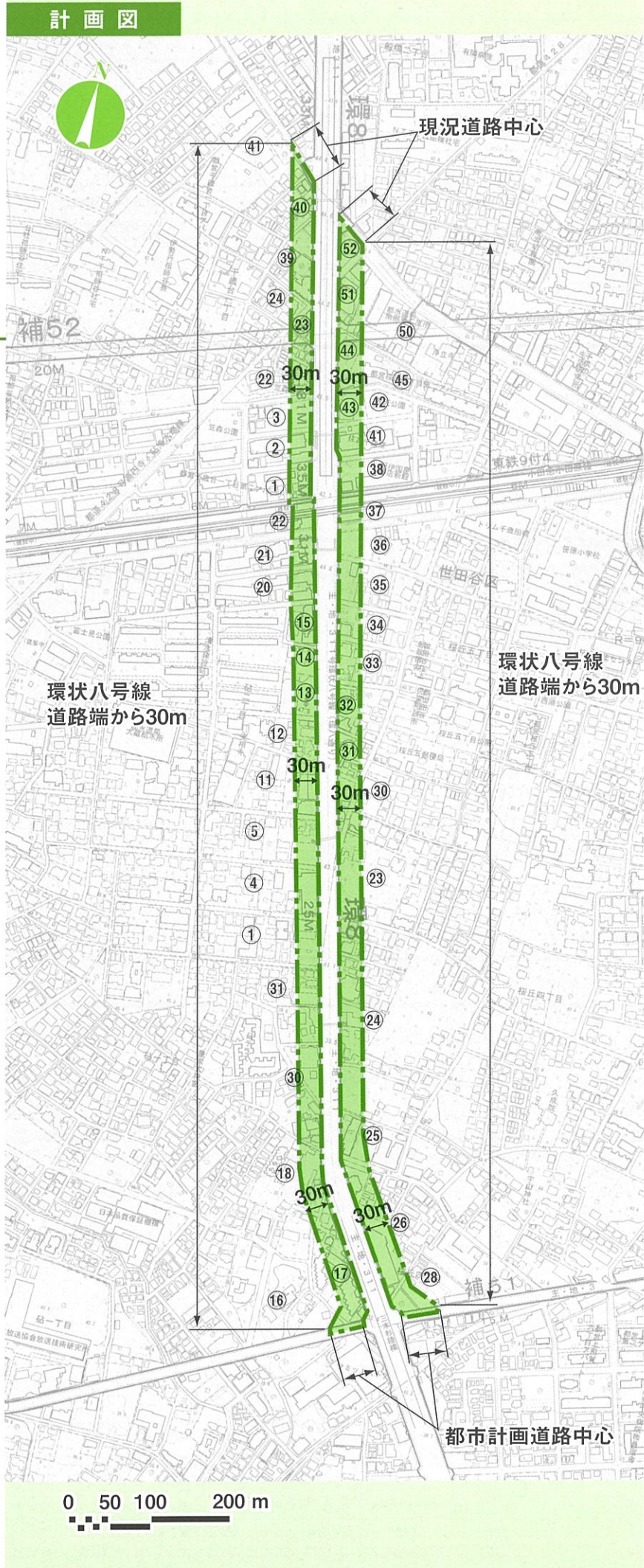
本地区は、中低層建物を中心とした都市型サービス産業や流通産業施設等と戸建住宅、中低層マンション等が建ち並んでおり、住宅・商業施設が混在している。背後地は、基盤整備された一部の区域を含め、農地が点在する緑多い良好な低層住宅地である。

したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とつながりのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。

### 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針

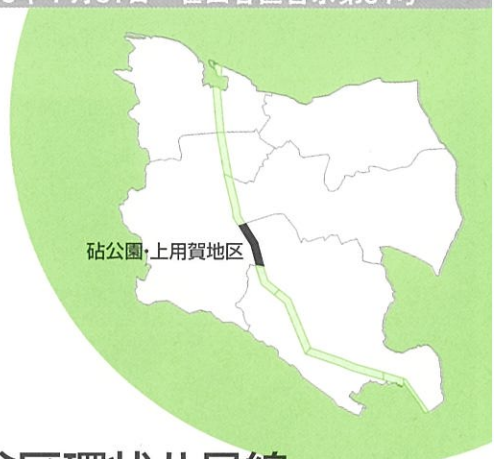
東京都市計画道路幹線街路環状街路第8号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。

凡 例	
	沿道地区計画区域及び沿道地区整備計画区域
	建築物の構造に関する防音上の制限区域 (環状八号線道路端から奥行30mの範囲)





計 画 図



# 世田谷区環状八号線 砧公園・上用賀地区 沿道地区計画

- 位置** 世田谷区上用賀五丁目、上用賀六丁目、大蔵一丁目、砧一丁目及び砧公園各地内
- 面積** 約7.1ha（延長約1.2km）

## 沿道整備に関する方針

### 土地利用に関する方針

本地区の環状八号線沿道の外回り側は砧公園、清掃工場が大半を占めている。内回り側は、区画が整然として都市型サービス産業施設が建ち並び、背後地は良好な低層住宅地である。

したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とおいしいのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。

### 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針

東京都市計画道路幹線街路環状街路第8号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。

凡 例	
	沿道地区計画区域及び沿道地区整備計画区域
	建築物の構造に関する防音上の制限区域 <small>（環状八号線道路端から奥行30mの範囲）</small>





# 世田谷区環状八号線 瀬田・玉川台地区 沿道地区計画

**位置** 世田谷区上用賀五丁目、瀬田四丁目、瀬田五丁目、玉川台一丁目、玉川台二丁目及び砧公園各地内

**面積** 約6.6ha（延長約0.9km）

## 沿道整備に関する方針

### 土地利用に関する方針

本地区は、一部の「土地区画整備事業を施行すべき区域」を除き、良好な都市基盤を有している。また、沿道は商店街が形成されており、業務・商業ビルが建ち並んでいる。背後地においては、良好な住宅地となっている。

したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とうるおいのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。

### 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針

東京都市計画道路幹線街路環状街路第8号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。

凡 例	
	沿道地区計画区域及び沿道地区整備計画区域
	建築物の構造に関する防音上の制限区域 (環状八号線道路端から奥行30mの範囲)



計 画 図



# 世田谷区環状八号線 瀬田・上野毛・野毛地区 沿道地区計画

**位置** 世田谷区上野毛一丁目、上野毛二丁目、  
上野毛三丁目、上野毛四丁目、  
野毛三丁目、瀬田一丁目、瀬田二丁目、  
瀬田三丁目、瀬田四丁目及び  
玉川台一丁目各地内

**面積** 約7.6ha（延長約1.9km）

## 沿道整備に関する方針

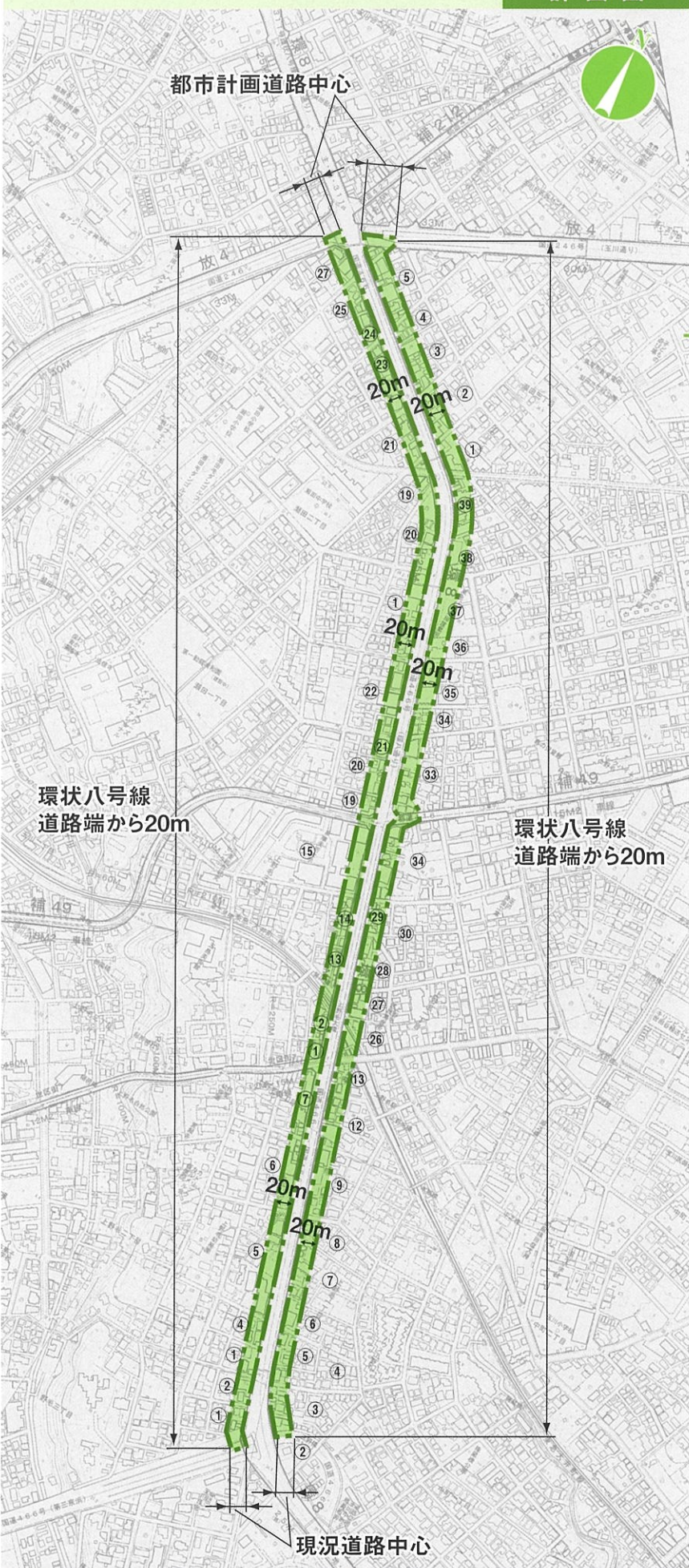
### 土地利用に関する方針

本地区は、店舗併用住宅や商業系施設が多く立地している。背後地においては、良好な住宅地となっている。

したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とうるおいのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。

### 道路交通騒音により生ずる 障害の防止に関する方針

東京都市計画道路幹線街路環状街路第8号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。



凡 例	
	沿道地区計画区域及び 沿道地区整備計画区域
	建築物の構造に関する 防音上の制限区域 <small>（環状八号線道路端から奥行20mの範囲）</small>



野毛・等々力・中町地区

# 世田谷区環状八号線 野毛・等々力・中町地区 沿道地区計画

**位置** 世田谷区玉川田園調布一丁目、  
奥沢六丁目、奥沢八丁目、等々力一丁目、  
等々力二丁目、尾山台一丁目、  
尾山台二丁目、尾山台三丁目、  
上野毛一丁目、野毛一丁目、野毛二丁目、  
野毛三丁目及び中町一丁目各地内

**面積** 約8.9ha（延長約2.1km）

## 沿道整備に関する方針

### 土地利用に関する方針

本地区は、全体として住居系が多いものの、沿道1列目には自動車関連産業等の商業系施設の立地もみられる。背後地においては、良好な住宅地となっている。

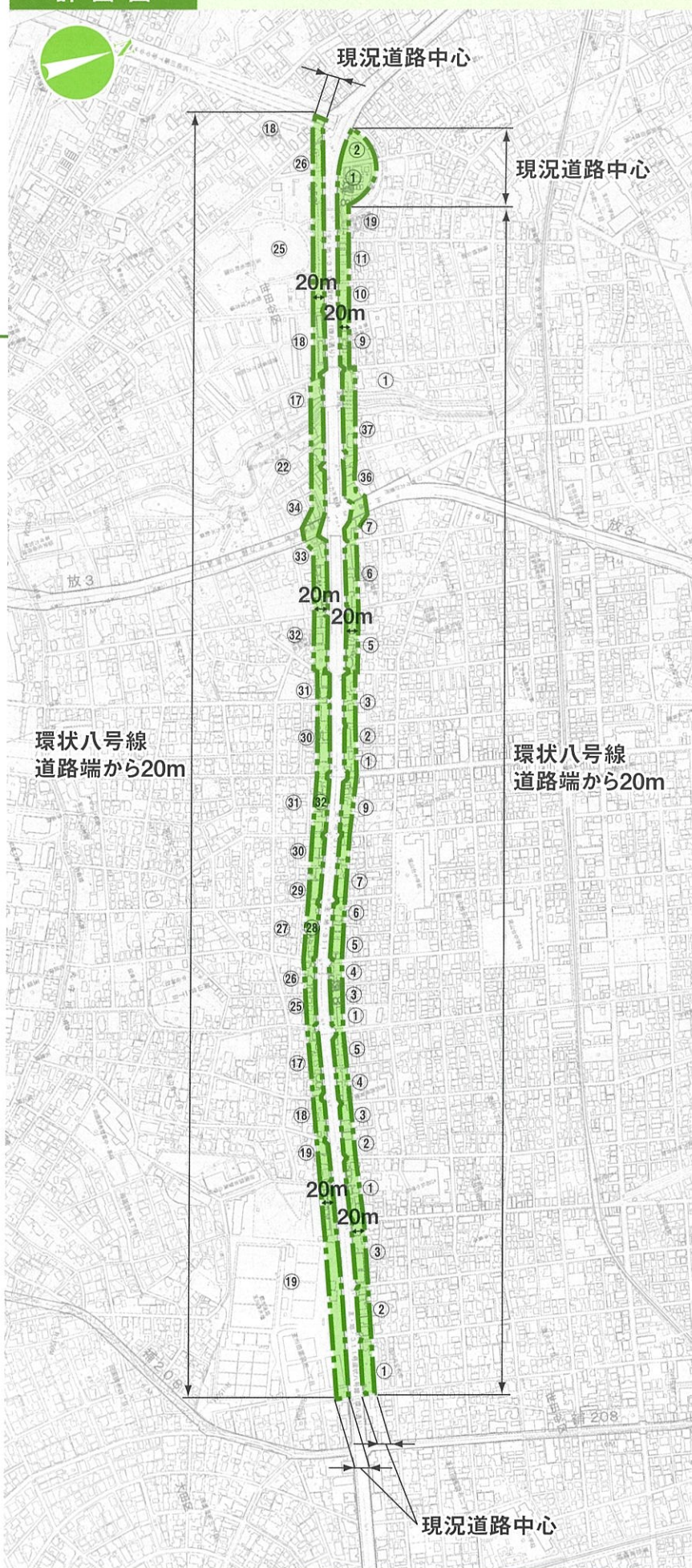
したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とうるおいのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。

### 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針

東京都市計画道路幹線街路環状街路第8号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。

凡 例	
	沿道地区計画区域及び沿道地区整備計画区域
	建築物の構造に関する防音上の制限区域 (環状八号線道路端から奥行20mの範囲)

## 計画図



環状八号線  
道路端から20m

環状八号線  
道路端から20m

現況道路中心

0 50 100 500 m

計画図



# 世田谷区環状八号線 玉川田園調布地区 沿道地区計画

- 位置** 世田谷区玉川田園調布一丁目、玉川田園調布二丁目、奥沢四丁目及び奥沢六丁目各地内
- 面積** 約2.3ha（延長約0.6km）

## 沿道整備に関する方針

### 土地利用に関する方針

本地区は、耕地整理済地区で、都市基盤は比較的良好である。沿道にはマンション等の集合住宅が連坦しているが、一部で商業系施設の立地もみられる。背後地においては、良好な住宅地となっている。

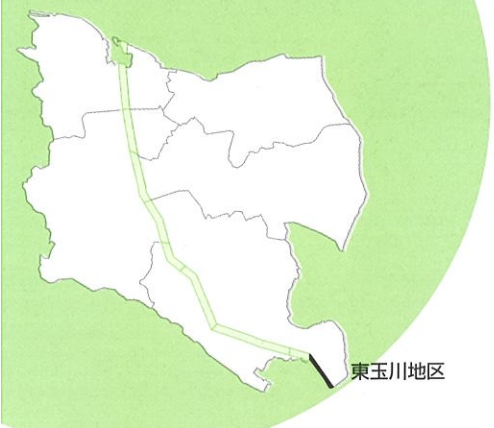
したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とのおいのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。

### 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針

東京都市計画道路幹線街路環状街路第8号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。

凡 例	
	沿道地区計画区域及び沿道地区整備計画区域
	建築物の構造に関する防音上の制限区域 (環状八号線道路端から奥行20mの範囲)





# 世田谷区環状八号線 東玉川地区 沿道地区計画

- 位置** 世田谷区東玉川二丁目、奥沢四丁目、  
玉川田園調布一丁目及び  
玉川田園調布二丁目各地内
- 面積** 約2.0ha（延長約1.0km）

## 沿道整備に関する方針

### 土地利用に関する方針

本地区は、一部で商業系施設の立地もみられるが、小規模な住居系を中心とした土地利用となっている。背後地においては、良好な住宅地となっている。

したがって、背後の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、緑とうるおいのある良好な沿道としての街並みの形成を図っていく。

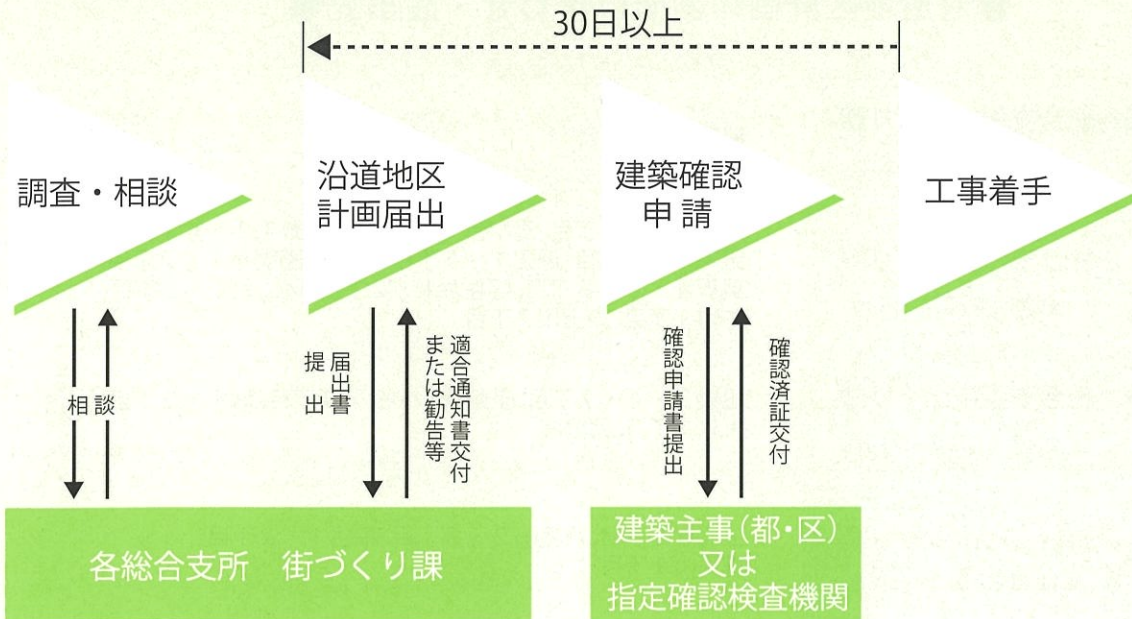
### 道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針

東京都市計画道路幹線街路環状街路第8号線（以下「環八」という。）沿道の建築物の防音構造化を促進するとともに、背後地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環八沿道に遮音上有効な建築物の誘導を図る。

凡 例	
	沿道地区計画区域及び沿道地区整備計画区域
	建築物の構造に関する防音上の制限区域 (環状八号線道路端から奥行20mの範囲)



# 事前相談から工事着手までの一般的な流れ



届出は、建築確認申請前で、次の行為に着手する日の30日前までに。

## 届出が必要な行為

- 土地の区画形質の変更（切土や盛土、道路や宅地の造成など）
- 建築物の建築又は工作物の建設（建築物の新築、増改築、移転及び門、擁壁、広告塔等を建設するなど）
- 建築物等の用途の変更（住宅を店舗にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など）
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更（建築物、門、塀、広告塔、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など）



## 「沿道地区計画」区域内での助成制度

（詳しくは東京都が発行しているパンフレット「沿道整備事業のご案内」をご覧ください。）

### 防音工事助成

沿道地区整備計画区域のうち、区の条例で「建築物の構造に関する防音上の制限（防音構造化）」を定めた区域内では、既存の住宅で一定の要件※を満たすものを対象に、道路管理者である東京都が防音工事にかかる費用の一部を助成します。

また、既存の住宅の防音工事を行うかわりに、新たに建て替える場合においても、防音工事にかかる工事費の一部を助成します。

※道路交通騒音の実測値と予測値が夜間で65デシベル以上、又は昼間で70デシベル以上等の要件があります。

- 助成を受けようとする方は、工事着手前に世田谷区を通じて、東京都に騒音調査をお申し込みください。

#### 【お問い合わせ先】

東京都建設局道路管理部管理課  
☎03-5320-5279

#### 【騒音調査の申し込み先】

世田谷区環境政策部環境保全課  
☎03-6432-7173

### 緩衝建築物の建築費等一部負担

環状八号線に接する敷地において、一定の要件に適合した耐火建築物を新築する方や建て替えを行う方に対し、道路管理者である東京都がその建築費用の一部を負担します。

- 一部負担を受けるには、工事着手前に申請が必要になります。

#### 【お問い合わせ先】

東京都建設局道路管理部管理課

☎03-5320-5279

