

平成30年1月19日 発行：世田谷区砧総合支所街づくり課

## 東名ジャンクション周辺地区における地区計画（たたき台）の意見交換会を開催します

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、外環の事業化を契機に、平成22年度に「街づくり方針」を策定し、平成25年度から「街づくり検討会（全9回+まち歩き）」、「区画道路の意見交換会」を開催するなど、街づくりについての検討を進めております。

平成28年12月には、「地区計画（方針案）の意見交換会」を開催し、皆様からご意見を伺いました（概要については本紙2ページ参照）。お忙しい中、ご参加いただき、誠にありがとうございました。

これまでいただいたご意見等を踏まえ、東名ジャンクション周辺地区における地区計画（たたき台）について整理しました。皆様のご意見を伺いたく、以下の日程で地区計画（たたき台）の意見交換会を開催いたします。お忙しいところ大変恐縮ではございますが、ご参加いただきたく存じます。よろしくお願いいたします。

### これまでの経緯

- 平成22年度 街づくり方針の策定
- 平成26年度 街づくり検討会のとりまとめ
- 平成27年度 道路ネットワークの配置（案）及び先行して進める路線（案）の公表  
区画道路の意見交換会
- 平成28年度 地区計画（方針案）の意見交換会

（今回）平成29年度 地区計画（たたき台）の意見交換会

### 意見交換会の開催について

【日時】平成30年

① **2月8日（木）午後7時**から ② **2月10日（土）午前10時**から

（1時間半程度。受付は開始時間の30分前からです）

※①、②とも同じ内容です。

ご参加可能な日にお越しください。

【対象】東名ジャンクション周辺地区内にお住まいの方、地権者の方

【会場】喜多見東地区会館 2階会議室（右図参照）

（所在地）世田谷区喜多見5-11-10

【内容】地区計画（たたき台）について など

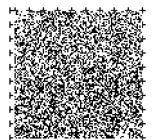
※外環事業本体の説明会ではありません

※ご参加いただける方は砧総合支所街づくり課（本紙8ページ記載のお問合せ先）までご連絡ください。

※ 意見交換会とは別に個別に相談の場を設けます。  
→ 詳しくは、本紙8ページをご覧ください。



※お車でのお来場は  
ご遠慮ください。





## 平成28年12月 地区計画（方針案）の意見交換会を開催しました

『東名ジャンクション周辺地区地区計画（方針案）』に関する意見交換会において、参加者の皆様からいただいたご質問・ご意見をとりまとめました。

### 地区計画（方針案）に関する主なご質問・ご意見

#### 【開催概要】

（対象者）東名ジャンクション周辺地区にお住まいの方、地権者の方

（開催日時）平成28年12月 9日(金)午後7時～午後9時

12月11日(日)午前10時～午前12時

（会場）喜多見小学校 体育館

（参加者数）41名（全2回の合計）

#### ◆意見交換会等の合意形成の状況によって、地区計画を策定しないという選択肢はあるのでしょうか。

⇒本地区では、外環の事業化を契機に街づくりを進めております。本地区は、幅員の狭い道路で街区が形成されているなどの課題があり、区としては課題解決等のため地区計画など街づくり計画が必要と考えております。

#### ◆地区計画決定までの流れについて確認させてください。

⇒今後、地区計画などのたたき台や素案を作成した段階で意見交換会などを開催し、ご意見を伺いながら進めてまいります。その後、都市計画法に基づき原案、案の公表、意見募集等を経て地区計画の決定となります。

#### ◆拡幅6m道路対象沿線に住んでいる住民としては、6m幅への拡張賛成、反対には、敷地売却への補償内容も提示・提案していただければ判断ができません。

⇒区画道路は地区計画の地区施設の一つになります。地区施設の整備については、地区計画決定後に進めてまいります。その際、具体的な補償や敷地への影響については、測量を行い、位置や面積を確認させた上で、ご説明させていただきます。また、補償の内容は道路整備の手法により異なります。なお、道路事業として一定の期間で整備を進めていくか、建替えに合わせて整備を進めていくのか、皆様のご意見を伺いながら、検討していきたいと考えております。

#### ◆阪神・淡路大震災で塀が崩れた時、幅員6m以上あれば逃げられたという検証結果もありますので、逃げられる幅員6mの道路が欲しいという思いがあります。

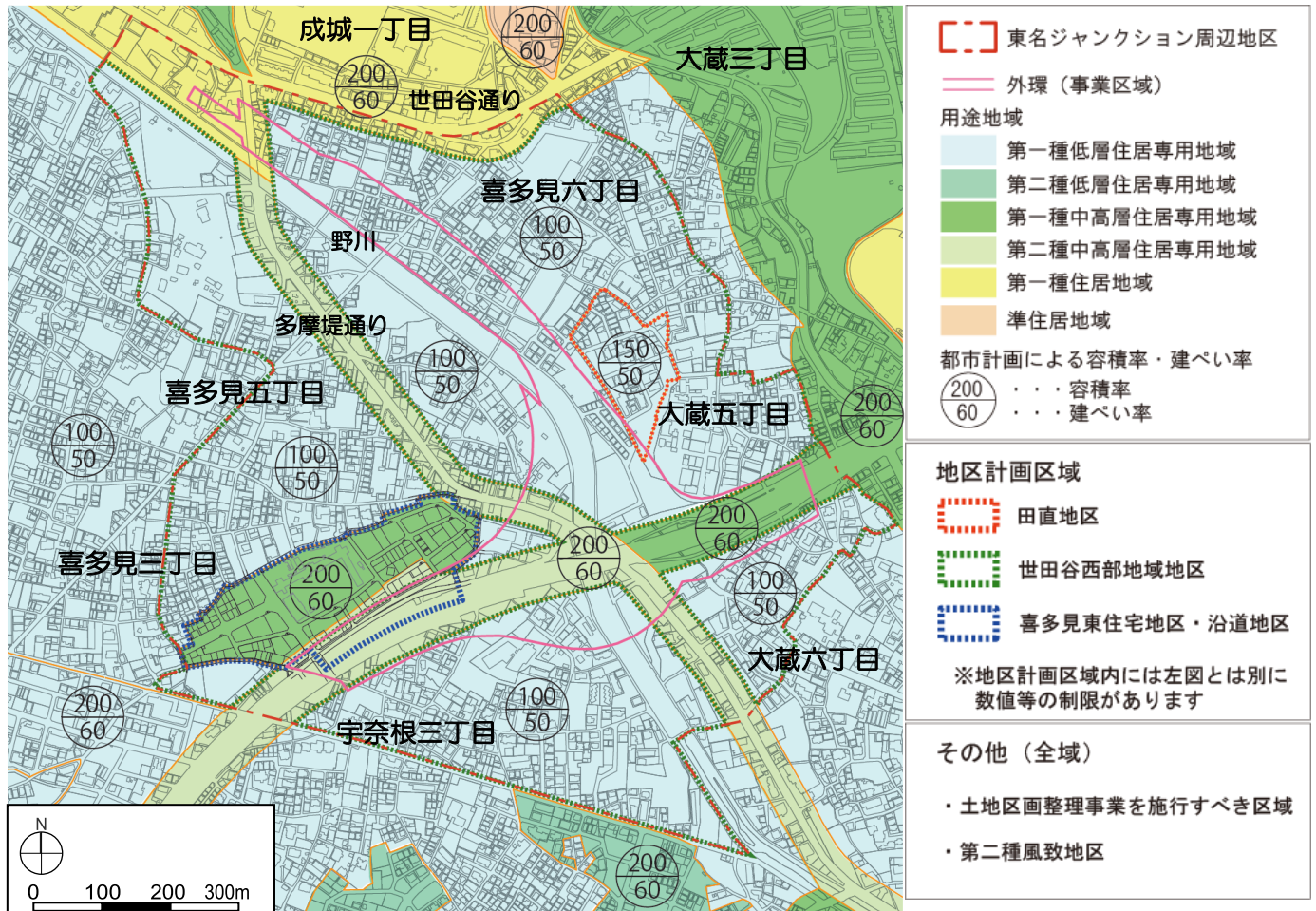
⇒阪神・淡路大震災では、幅員4m未満の道路は7割以上が通行できなくなりましたが、幅員6m以上になると7割程度の道路で人の通行が可能であり、避難する空間が確保できたという結果が出ております（出典：「震災に強い都市づくり・地区まちづくりの手引き」）。本地区は、幅員の狭い道路で街区が形成されているなどの課題があり、地区の課題を解決するためには幅員6mの道路によるネットワークの形成が必要と考えております。

#### ◆消防活動する上で、幅員4mの道路が必要であることは理解しますが、幅員6mへの拡幅は必要性が高いとは思えません。

⇒本地区は、幅員の狭い道路で街区が形成されているなどの課題があります。道路が持つ機能には延焼防止や消防活動のスペース確保等の防災機能、円滑な交通処理のための交通機能、通風、採光のための空間機能、都市の骨格を形成する市街地形成機能の4つがあり、これらの機能を発揮し、また地区の課題を解決するためには幅員6mの道路によるネットワークの形成が必要と考えております。

# 現在の都市計画

○東名ジャンクション周辺地区では、用途地域、地区計画、土地区画整理事業を施行すべき区域、風致地区等が定められています。



## 〔用途地域〕

…住宅や商店、工場などの施設がふさわしい場所に建設されるように誘導するための都市計画制限の一つです。

（本地区の主な用途地域）

- 第一種低層住居専用地域  
…低層住宅地として良好な住環境を保護する地域です。住宅以外には、小中学校や診療所、住居を兼ねれば小さな店舗を建てるができます。
- 第二種中高層住居専用地域  
…中高層住宅地として良好な住環境を保護する地域で、床面積1,500㎡以下であれば店舗や事務所を建てるができます。
- 第一種住居地域  
…良好な住環境を保護する地域で、床面積3,000㎡以下であれば店舗や事務所、ボーリング場を建てるができます。

## 〔地区計画〕

…世田谷西部地域地区計画等  
生活に密着した身近な地区を対象に、その地区の実情にあった将来のあるべき街の姿や街づくりのルールを定める都市計画です。皆様が建物を新築したり建て替えたりするとき、ルールにあわせて建てることにより、地区の目標に沿った街づくりを進めることができます。

（世田谷西部地域地区計画の主な制限）

- 建築物の容積率の最高限度：80%
  - 建築物の建ぺい率の最高限度：40%
  - 建築物の敷地面積の最低限度：100㎡
- ※敷地の状況により、用途地域の制限よりも厳しく抑えています。



# 現在の都市計画

## 〔土地区画整理事業を施行すべき区域〕

…『土地区画整理事業を施行すべき区域』とは、都市計画法に基づく都市計画の1つで、昭和44年に決定しています。

将来土地区画整理事業の事業化で、整備が予想される道路の位置を示した「市街化予想図」と照合して、支障がないと認められる場合には、事業施行の際には協力していただく事を条件として、制限を緩和しております。

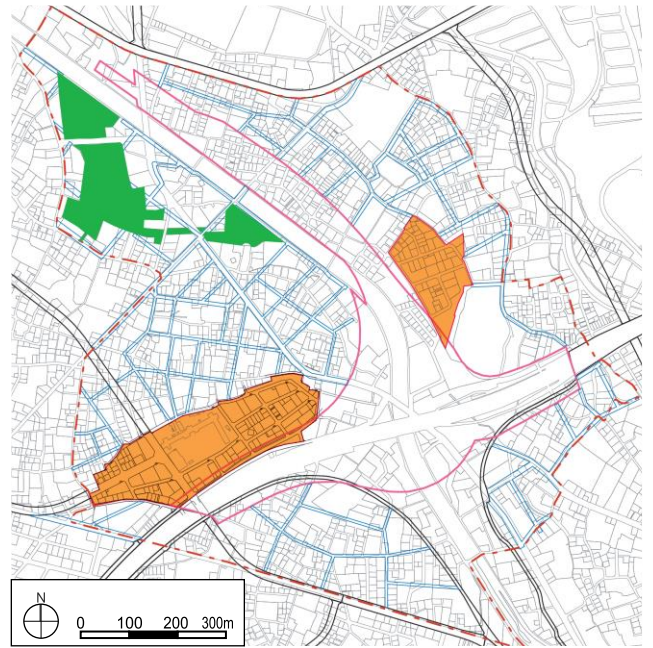
(許可基準)

- 階数が3、高さが10m以下であり、かつ地階を有しないこと。
- 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

### ※市街化予想図とは？

土地区画整理事業を実施した際に予想される幅員6m以上の道路線を示した図のことです。

東名ジャンクション周辺地区内の市街化予想図



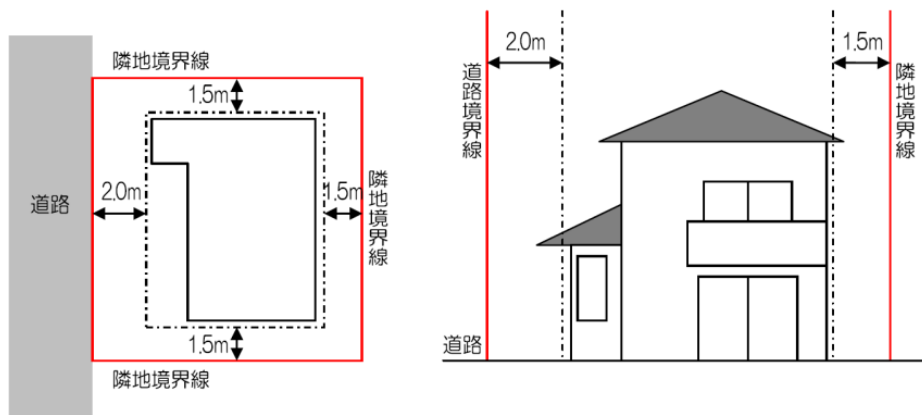
	東名ジャンクション周辺地区		土地区画整理事業実施済みの地区
	市街化予想線		都市計画緑地(次大夫堀緑地)
	外環(事業区域)		都市計画道路

## 〔風致地区〕

…風致地区は、自然的景観を維持するため、都市における風致の優れた区域を指定する都市計画法に定める地域地区です。

東名ジャンクション周辺地区では、全域が、風致地区(第二種)に指定されており、建ぺい率や高さの制限、道路境界線や敷地境界線から、建物の壁面を一定距離後退させる必要があります。

《壁面後退の例》



※敷地等の状況に応じて緩和規定があります。

- 建ぺい率の制限(40%以下)
- 建築物の高さの制限(15m以下)
- 壁面後退(道路境界線から2.0m、隣地境界線から1.5m)など



# 地区計画(たたき台)について



ここからは、現在検討している地区計画(たたき台)について概要をご紹介します。

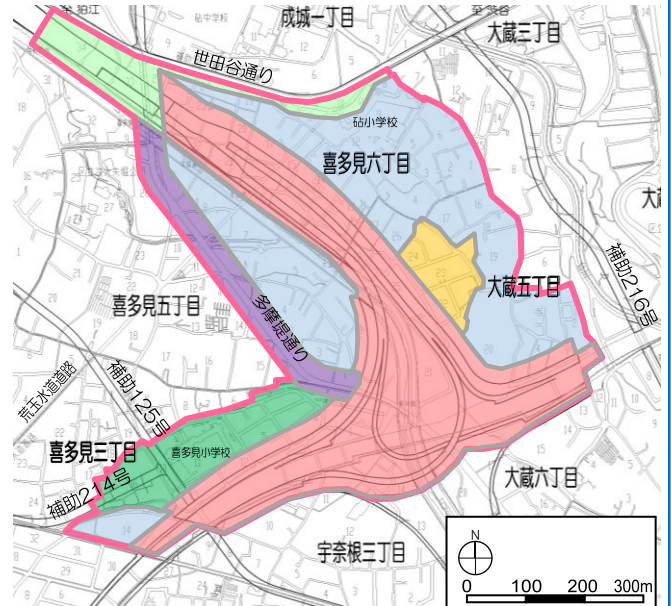
## ■目標

- 1 安全・防災・環境の向上に資する道路ネットワークの形成
- 2 住宅・商業・業務が調和した、地区の魅力や住環境に配慮した街並みの形成
- 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

## 〔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。

- 世田谷通り沿道地区**
- 多摩堤通り沿道地区**  
住宅、商業、業務が調和した街並みを誘導します。
- 住宅地区**  
低層住宅を中心とした街並みを誘導します。
- 田直地区**
- 喜多見東住宅地区**  
土地区画整理事業の効果の維持増進を図り、良好な街並みを誘導します。
- 高速道路周辺地区**  
(外環計画線から沿道20mの範囲内及び東名高架下の部分)  
上部空間等※利用計画(素案)を踏まえながら、周辺環境に調和した街並みを誘導します。



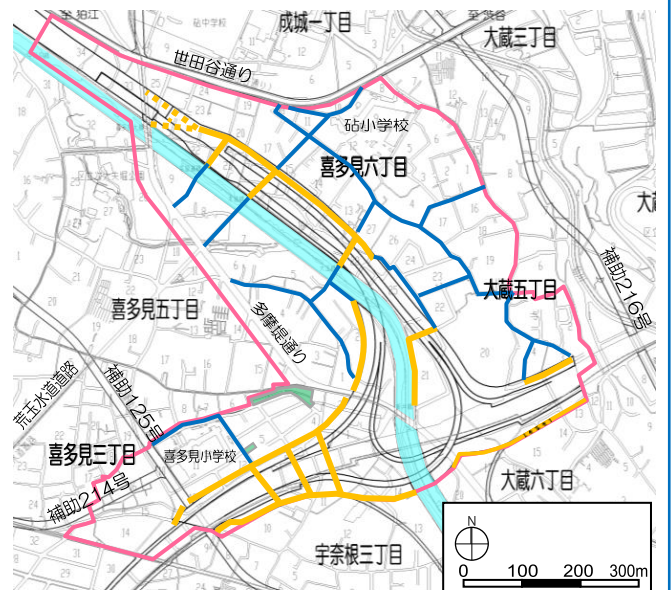
### ※上部空間等とは？

東名ジャンクション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。

## 〔地区施設(道路、公園)の整備について〕

◆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)**  
消防活動困難区域の解消といった防災の観点や機能補償道路との接続等から、幅員6mの道路を配置します。
- 公園**  
住民の憩いの場やみどりの維持、保全のため、地区内の既存の公園(喜多見東記念公園、喜多見東公園)を位置づけます。



- 凡例
- 機能補償道路
  - 機能補償道路(検討中)

# 地区計画(たたき台)

## 〔建築物等の整備について〕

◆建築物等のルール概要は、以下のとおりです。

### ① 建築物等の用途の制限

良好な環境の形成・保持のため建築物等の用途を制限します。

**世 多**

『風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律』に定める風俗営業等の用途の建築物は建築できません。

**喜**

住戸専用部分の床面積が30m<sup>2</sup>未満の戸建ておよび共同住宅は建築できません。

### ② 建築物の容積率の最高限度

道路の状況や地区の特性に応じた街並みの形成のため建築物の容積率（敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合）の最高限度を定めます。

**住**

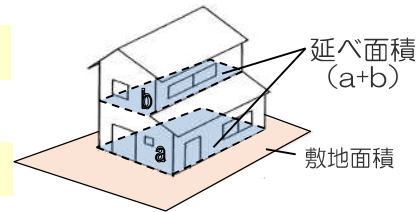
100%~150%\*

**田**

120%~150%\*

**喜**

150%~200%\*



※敷地の状況に応じて変わります

### ⑤ 建築物の壁面の位置の制限

安全で、みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため、壁面の位置の制限を定めます。

**世 多 住 高 田 喜**

#### 道路側からの後退

- 建築物の外壁等から道路境界線までの距離は**2.0m以上**
- 区画道路に面する場合、区画道路の中心線までの距離は**5.0m以上**
- 建築基準法上の道路が交差する角地では、角地の隅角を頂点とする底辺**2.0m**の二等辺三角形の部分以上後退  
(敷地等の状況に応じて緩和規定があります)

#### 隣地側からの後退

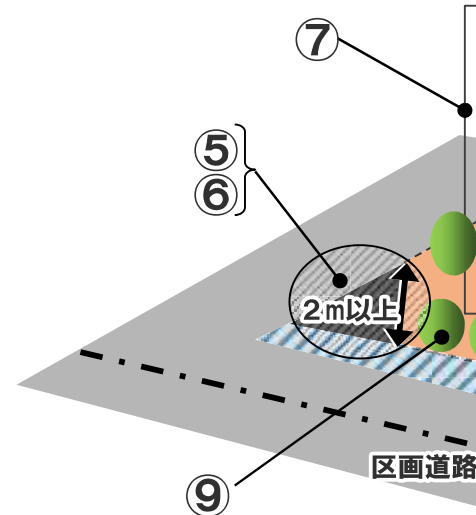
- 建築物の外壁等から隣地境界線までの距離は**1.5m以上**  
(敷地等の状況に応じて緩和規定があります)

### ⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

道路空間の確保による安全な街並みを形成するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

**世 多 住 高 田 喜**

隅切りの部分や区画道路の区域内では、門、フェンス、車止め、自動販売機等の工作物を設置することはできません。



### ⑦ 建築物等の高さの最高限度

地区の特性に応じた街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

**世 多**

15m

**高**

12m~15m\*

**田**

10m~12m\*

**喜**

10m~15m\*

※敷地の状況に応じて変わります

\*地区計画(たたき台)の内容は関係機関との調整等により変更する場合があります。  
\*関連する都市計画について、地区計画の内容と合わせて検討していきます。

### ③ 建築物の建ぺい率の最高限度

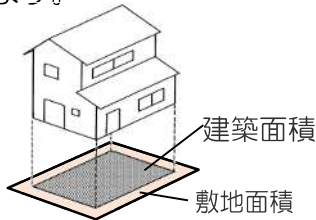
みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため、建築物の建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）の最高限度を定めます。

**世 多**

40%～65%\*

**住 高 田 喜**

40%～60%\*



※敷地等の状況に応じて変わります

### ④ 建築物の敷地面積の最低限度

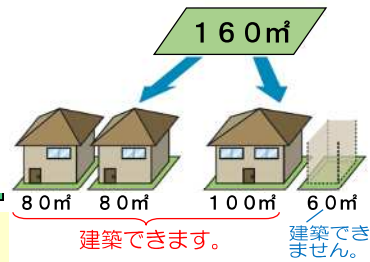
敷地の細分化防止のため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

**世 多 高**

80㎡

**住 田 喜**

100㎡



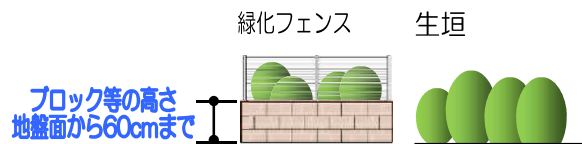
\*敷地面積の最低限度を80㎡とした場合のイメージ

### ⑨ 垣又はさくの構造の制限

圧迫感等に配慮し、安全で良好な住環境を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

**世 多 住 高 田 喜**

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではありません。



### ⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

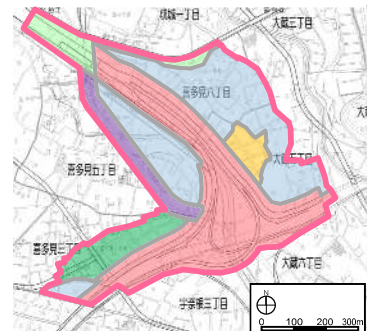
秩序ある街並みや景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

**世 多 住 高 田 喜**

- 建築物等の形態、色彩、意匠は、周囲の環境と調和したものとします。
- 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものと、光源を設置する場合、周辺環境に配慮したものとします。また、腐朽、腐食、又は破損しやすい材料は使用できません。

#### 凡例

- 世** 世田谷通り沿道地区
- 多** 多摩堤通り沿道地区
- 住** 住宅地区
- 高** 高速道路周辺地区
- 田** 田直地区
- 喜** 喜多見東住宅地区

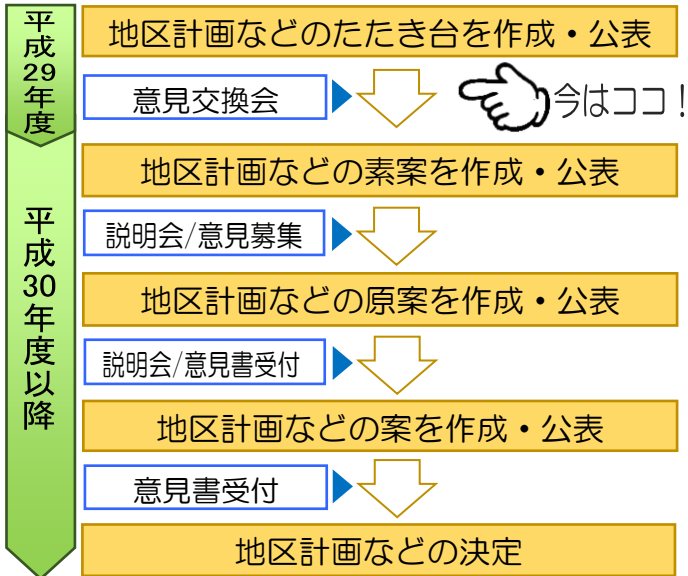


# 今後の進め方について

地区計画（たたき台）の意見交換会でいただいたご意見を踏まえながら、具体的な地区計画の内容について検討を進めます。また、並行して検討している上部空間等利用計画（案）と整合を図りながら進めてまいります。

今後も作成した内容については、説明会や意見書の受付などを行い、ご意見を伺いながら進めてまいります。開催時期など詳細については、改めてお知らせさせていただきます。

なお、今後本地区に関連する計画等に変更があった場合には、必要に応じて見直し検討を行います。



## 地区計画（たたき台）について個別に相談の場を設けます。

○意見交換会の日程で都合のつかない方やその場で発言しにくい方のため、個別にお話をお伺いします。

【日時】平成30年

### ◆ 2月3日(土)

- ① 午後1時から
- ② 午後2時から
- ③ 午後3時から
- ④ 午後4時から

### ◆ 2月6日(火)

- ① 午後6時30分から
- ② 午後7時30分から
- ③ 午後8時30分から

※事前予約制とさせていただきます。相談時間は一組あたり最大で45分程度です。

予約は先着順とさせていただきますので、ご希望の日時に添えない場合がございます。

【対象】東名ジャンクション周辺地区内にお住まいの方、地権者の方

【会場】喜多見東地区会館 2階会議室（本紙1ページ右下の地図参照）

【内容】地区計画（たたき台）について など

※相談をご希望される方は砧総合支所街づくり課（本ページ下部のお問合せ先）までご連絡ください。

※お車でのお来場はご遠慮ください。

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、区ホームページ（掲載場所は以下参照）にてご覧になれます。

世田谷区ホームページ → 暮らしのガイド → 住まい・街づくり・交通 → 街づくり → 各総合支所の街づくり → 砧総合支所管内の街づくり → 東名ジャンクション周辺地区の街づくり

## ■ お問合せ先

世田谷区砧総合支所街づくり課

おおはし もりた いしだ  
大橋・森田・石田

【所在地】〒157-8501 世田谷区成城6-2-1

【電話】03-3482-2594

【FAX】03-3482-1471

