

令和2年1月16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（素案）の説明会を開催します

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。

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外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画（以下、『地区計画』といいます。）（素案）について、以下の日程で説明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、お越しいたきますよう、よろしく願いいたします。

これまでの経緯

○これまでの街づくりの取り組みやニュース等については、区のHPでご覧いただけます。

- 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
- 平成29年度 地区計画（たたき台）の意見交換会

（今回）令和元年度 地区計画（素案）の説明会

説明会の開催について

【日時】令和2年

2月2日（日）午前10時～

（1時間半程度。受付は開始時間の30分前からです）

【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（素案）等について

※外環道に関する説明会ではありません。

※お車でのご来場はご遠慮ください。

※当日は、手話通訳者が待機しています。

お気軽にお越しください。

※ 説明会とは別に個別の相談会を開催いたします。
→ 詳しくは、本紙8ページをご覧ください。



世田谷区砧総合支所街づくり課
担当：大槻・高野・斎藤・南
電話：03-3482-2594

当日の緊急連絡先
電話：090-2736-3219





外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画（素案）について



ここからは、現在検討している地区計画（素案）について概要をご紹介します。

■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

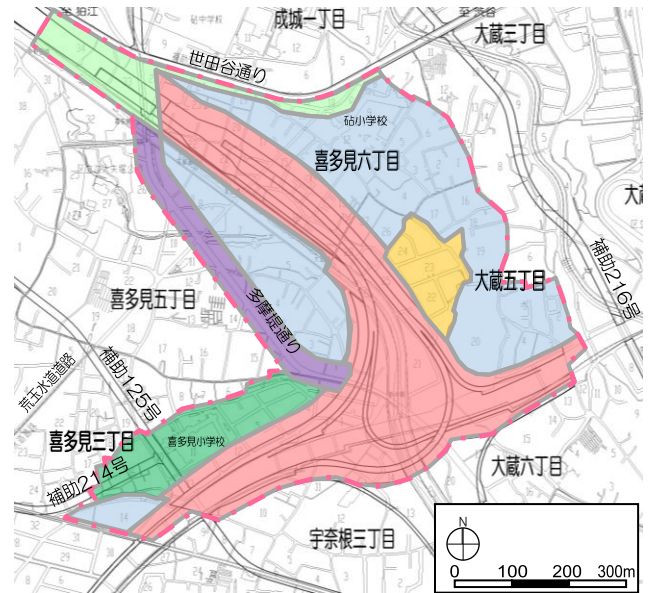
住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図ります。

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

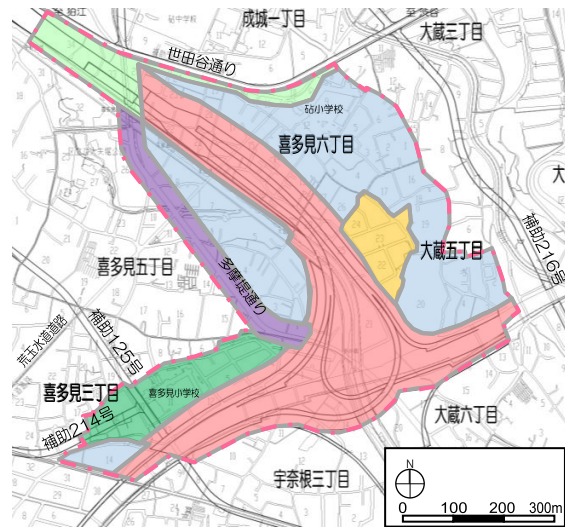
住民の憩いの場やみどりの維持・保全のため、公園を配置します。

〔建築物等の整備について〕

◆建築物等に関する制限の内容と適用される地区について、以下の①～⑨のとおり定めま
した。

凡例

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



① 建築物等の用途の制限

良好で健全な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定めます。

喜

住宅や共同住宅で住戸専用部分の床面積が30m²未満のものは建築できません。

多

(※多摩堤通り沿道地区においては、用途地域の変更を予定しております。
本誌6～7ページをご参照ください。)

ポーリング場・スケート場等のスポーツ施設、自動車教習所、政令で定める規模の畜舎のほか、床面積の合計が1,500m²を超える事務所等は建築できません。

② 建築物の容積率の最高限度

地区の特性に応じた良好な街並みを形成するため、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

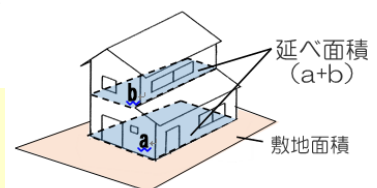
- ①敷地面積が200m²以上の場合*：150%
- ②区画道路沿道の敷地*：120%
- ③上記以外の敷地：100%

田

- ①敷地面積が200m²以上の場合：150%
- ②上記以外の敷地：120%

喜

- ①敷地面積が100m²未満の場合：100%
- ②敷地面積が100m²以上200m²未満の場合：120%
- ③敷地面積が200m²以上500m²未満の場合：120～200%
(500m²以上の敷地面積の場合は都市計画で定める200%となります。)

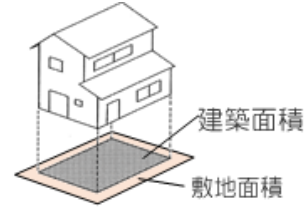


*敷地内に区画道路の区域がかかる場合については、当該部分を除いて容積率を算定した場合の数値となります。

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。

住	40%
田	ただし、風致地区条例に基づき、緩和の許可を受けた建築物の場合：50% (角地については60%)
喜	
世	40%
多	ただし、風致地区条例に基づき、緩和の許可を受けた建築物の場合：55% (角地については65%)
高	

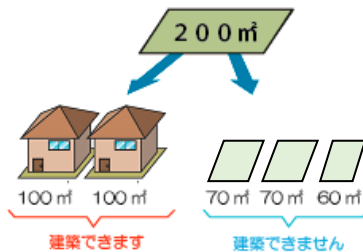


④ 建築物の敷地面積の最低限度

良好な住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

【最低限度を100㎡とした場合】

住	田	喜	100㎡
世	多	高	80㎡



※地区計画の告示日時点で最低限度に満たない敷地は、新たに分割しない限り建築可能です。

⑤ 壁面の位置の制限

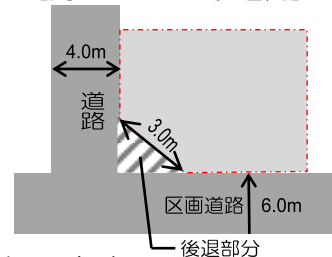
道路空間を確保し、安全な街並みを形成するため、壁面の位置の制限を定めます。

住 **田** **喜** **世** **多** **高**

○敷地内に区画道路がある敷地において、建築物の外壁等は、区画道路の境界線を越えて建築できません。

○区画道路（多摩堤通りを除く）同士が交わる角地及び区画道路（多摩堤通りを除く）と道路法かつ建築基準法による道路が交差する角地では、角地の入隅を頂点とする底辺**3.0m**の二等辺三角形の部分以上後退する必要があります。

【角地における後退例】



※第二種風致地区に指定されているため、以下の制限がかかります。

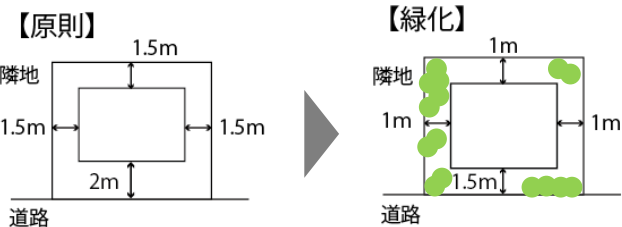
○建築物の外壁等から道路境界線までの距離は**2.0m以上**かつ隣地境界線までの距離は**1.5m以上**

風致地区条例に基づき、許可を受けた場合に緩和規定があります。

例：**喜**の場合（右図参照）

緑地率：20% 接道緑化率：50%

【風致地区条例に基づき、緩和の許可を受けた建築物の例】



⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

道路空間を確保し、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。

住 田 喜 世 多 高

壁面後退区域において、門、塀、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良好な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。

田

10m ただし、敷地面積が200㎡以上の場合は12m

世 多

15m

喜

- ①敷地面積が100㎡未満の場合：10m
- ②敷地面積が100㎡以上500㎡未満の場合：12m
- ③敷地面積が500㎡以上の場合：15m

高

12m ただし、敷地面積が500㎡以上の場合は15m

住

すでに絶対高さ制限10mが用途地域で定められています。

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。

住 田 喜 世 多 高

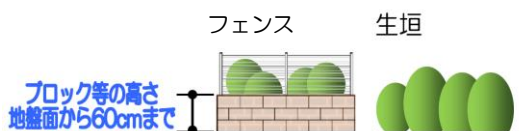
- 壁面後退区域には、出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、突出する形状とすることはできません。
- 建築物等の形態、色彩及び意匠は、周囲の環境と調和したものとします。
- 屋外広告物等の形態、色彩及び意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合は、周辺環境に配慮したものとします。また、腐朽、腐食又は破損しやすい材料は使用できません。

⑨ 垣又はさくの構造の制限

みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため、垣又はさくの構造の制限を定めます。

住 田 喜 世 多 高

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、ブロック塀等は築造してはいけません。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りではありません。

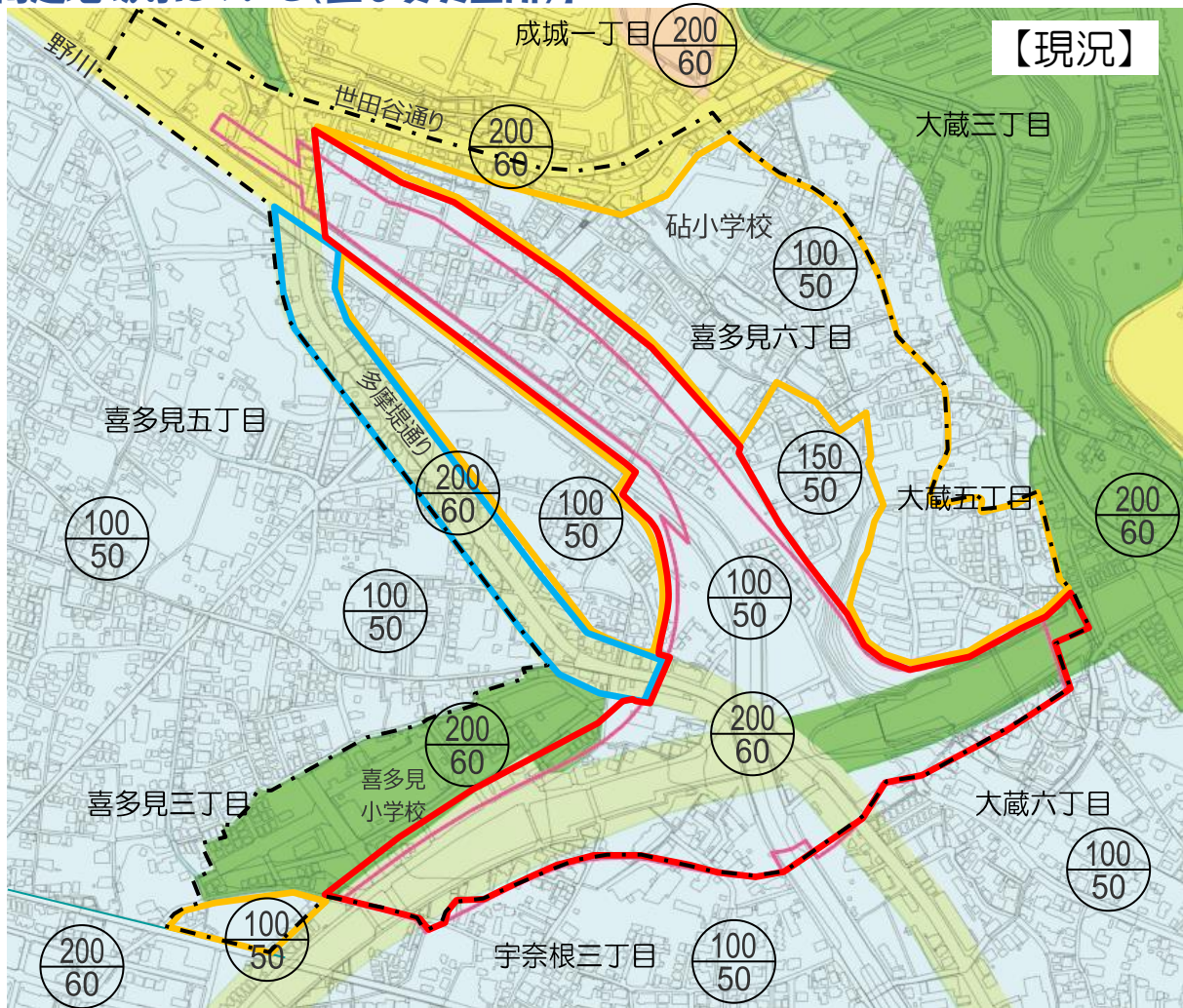


※地区計画（素案）の内容は関係機関との協議等により変更する場合があります。



都市計画の変更（素案）について

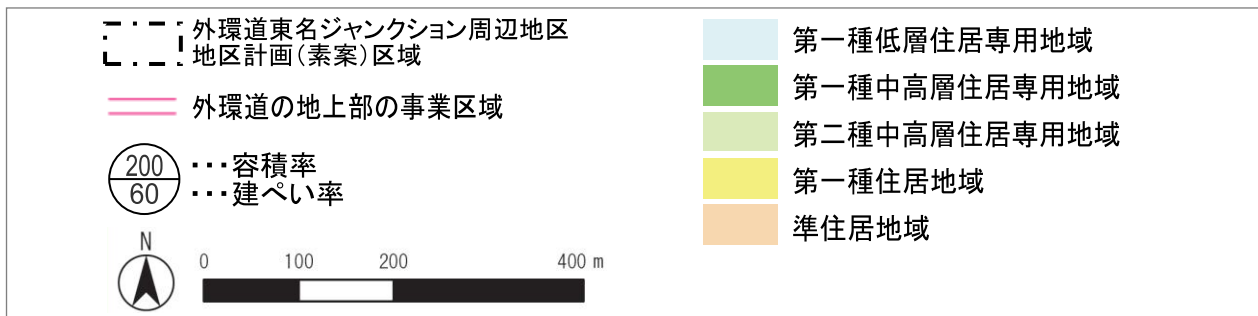
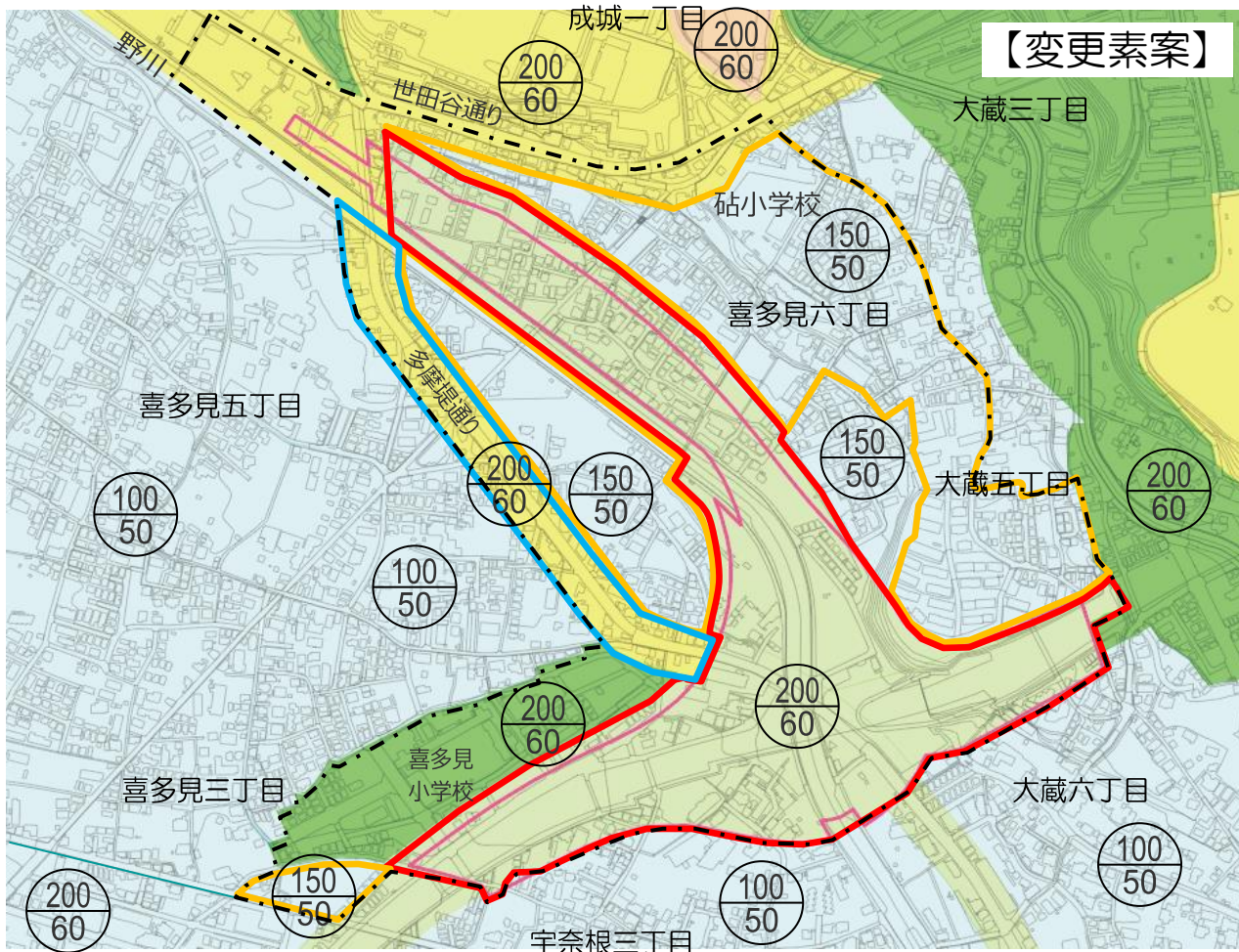
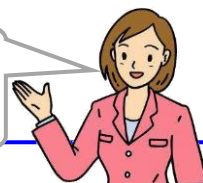
【用途地域等について(主な変更箇所)】



【用途地域等の変更案 主な内容】

場所		現況			変更案
高速道路周辺 地区	用途地域	第一種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域
	建ぺい率	50%	60%	60%	60%
	容積率	100%	200%	200%	200%
	高さの限度	10m	指定なし	指定なし	指定なし
	敷地面積の最低限度	80㎡	70㎡	70㎡	70㎡
	高度地区	1種高度	19m2種高度	25m2種高度	19m2種高度
住宅地区	用途地域	第一種低層住居専用地域			第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%			50%
	容積率	100%			150%
	高さの限度	10m			10m
	敷地面積の最低限度	80㎡			80㎡
	高度地区	1種高度			1種高度
多摩堤通り 沿道地区	用途地域	第二種中高層住居専用地域			第一種住居地域
	建ぺい率	60%			60%
	容積率	200%			200%
	高さの限度	指定なし			指定なし
	敷地面積の最低限度	70㎡			70㎡
	高度地区	25m2種高度			25m2種高度

用途地域の変更や既存地区計画の変更・廃止について概要をご紹介します。



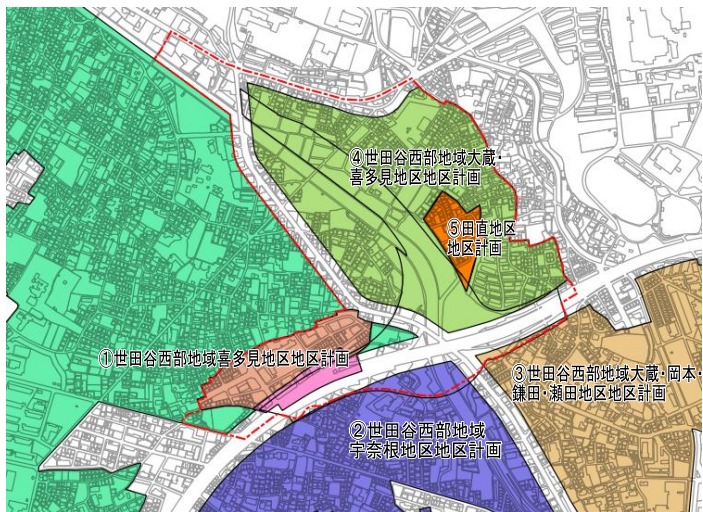
【既存地区計画の変更・廃止について】

外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画(素案)策定に伴い、以下の地区計画の変更を予定しています。

《変更》…地区計画の区域の変更

- ①世田谷西部地域喜多見地区
 - ②世田谷西部地域宇奈根地区
 - ③世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区
- 《廃止》

- ④世田谷西部地域大蔵・喜多見地区
- ⑤田直地区



※用途地域については、東京都が変更の手続きをします。

個別相談会の案内〈事前予約制〉

○説明会にお越しになれない方や個別のご相談がある方、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】 令和2年1月29日（水） ①18：30～ ②19：30～
③20：30～

※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（各回3組程度）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。令和2年1月28日（火）17時までに本ページ下部のお問合せ先までご連絡ください。

【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（素案）について

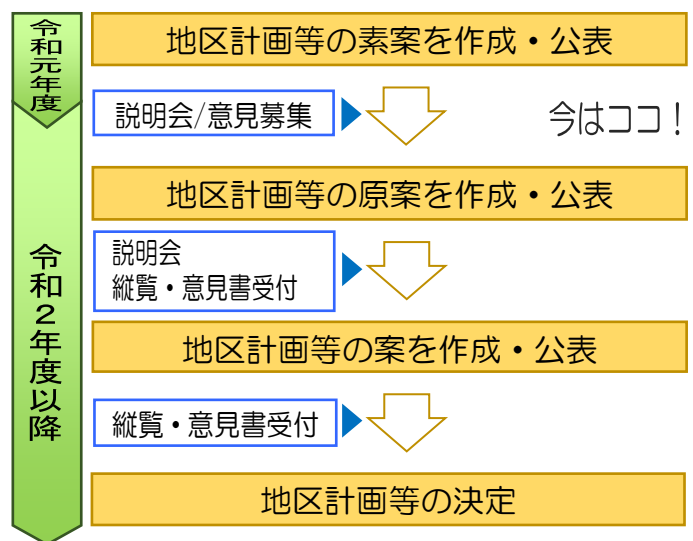
※相談をご希望される方は砧総合支所街づくり課（本ページ下部のお問合せ先）までご連絡ください。

※お車での来場はご遠慮ください。

今後の進め方について

地区計画（素案）の説明会でいただいたご意見を踏まえ、地区計画の原案の作成を進めます。また、並行して検討している上部空間等利用計画（素案）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により、ご意見を伺いながら進めてまいります。また、進捗状況等については、ニュース等でお知らせします。



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⇒くらしのガイド⇒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

おおつき たかの さいとう みなみ
大槻・高野・斎藤・南

【所在地】 〒157-8501 世田谷区成城6-2-1

【電話】 03-3482-2594

【FAX】 03-3482-1471

