

# 街づくりニュース

令和6年2月 発行:世田谷区 砧総合支所 街づくり課

## 1 街づくりのルールを見直しています！

外環道東名ジャンクション周辺地区では、地区のにぎわいや基盤整備を促進するための街づくりの検討を進めています。地区計画（素案）の説明会后、区はいただいたご意見をもとに街づくりのルールを検討してきました。

この度、見直した街づくりのルールについて改めて皆さまのご意見をうかがいます。お忙しいとは存じますが、ぜひご参加ください。

平成21年度	東京外かく環状道路の事業化
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	
～平成29年度	意見交換会開催
令和2年2月	地区計画(素案)の説明会

※これまでの経緯については、2ページのご案内から区HPをご覧ください。

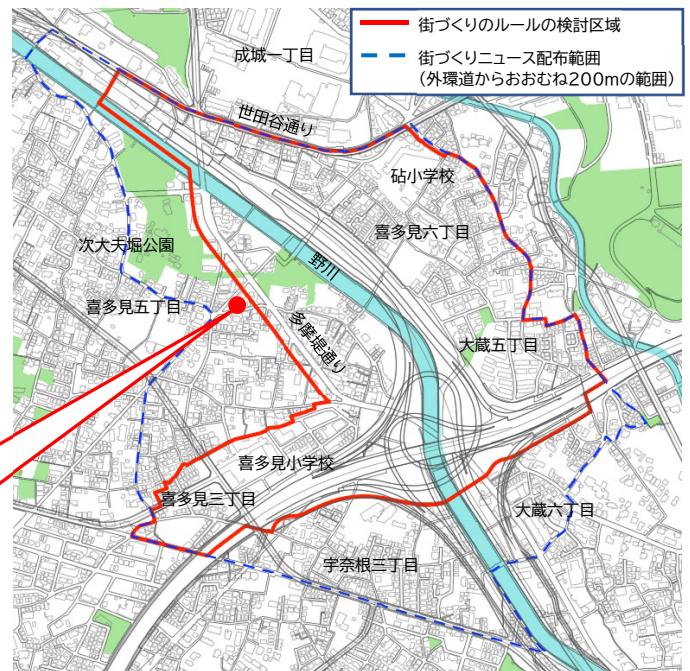
## 2 意見交換会 オープンハウスのご案内

内容：見直しの視点とルール案、用途地域等の検討案など

- ・東京外かく環状道路に関する説明会ではありません。
- ・意見交換会とオープンハウスは、同じ内容です。

会場：**喜多見東地区会館 2階会議室**  
(所在地:世田谷区喜多見 5-11-10)

- ・駐車場はありません。
- お車でのお来場はご遠慮ください。



## 地区計画等（素案）の見直しに向けた

### 『意見交換会』

日時：令和6年

**2月22日(木) 18:30～20:00**

**23日(金) 10:30～12:00**

- ・当日会場にお越しください。(予約不要)
- ・20分前に開場いたします。
- ・手話通訳などの支援が必要な方は2月15日までに、4ページお問合せ先までお申し出ください。
- ・説明後、皆様と意見交換を行います。

地区全体の説明や、皆さんのご意見も聞きたい方は、意見交換会へ！



### 『オープンハウス』

日時：令和6年

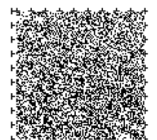
**2月21日(水) 17:00～20:00**

**22日(木) 15:30～17:30**

**23日(金) 14:00～16:30**

- ・期間中は、いつでも入退場いただけます。
- ・地区ごとにパネル(見直し案)をご覧いただき、ご意見をうかがいます。

具体的な場所について確認したい方は、オープンハウスへ！



### 3 街並みの目標とルールの特討案

地区ごとの街並みの目標案については、前回の地区計画（素案）説明会と同様に下図のとおりに設定します。

#### ●地区ごとの街並みの目標と用途地域等の特討案

※用途地域の変更（赤字部分）は東京都が決定します。  
皆様のご意見を踏まえ、都と協議を進めてまいります。

##### 世田谷通り沿道地区

住宅・商業・業務機能が調和した現在の街並みを維持します。  
用途地域：変更なし  
建築物の制限：建蔽率、敷地規模等

##### 多摩堤通り沿道地区

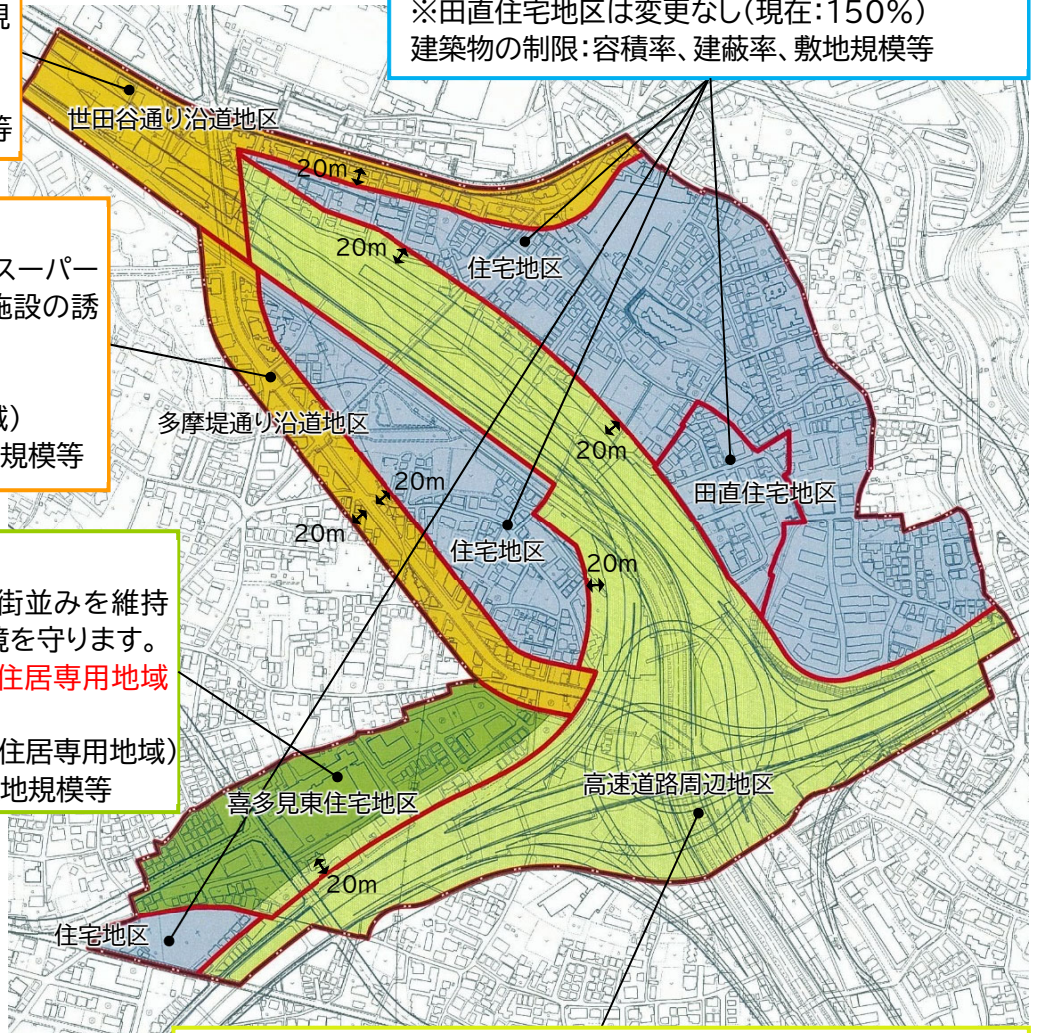
現況規模の街並みを維持しつつ、スーパー（3,000㎡以下）等の生活利便施設の誘導を図ります。  
用途地域：第一種住居地域に変更（現在：第二種中高層住居専用地域）  
建築物の制限：用途、建蔽率、敷地規模等

##### 喜多見東住宅地区

土地区画整理事業による現在の街並みを維持し、みどりと調和した良好な住環境を守ります。  
用途地域：第一種・第二種中高層住居専用地域の区域を変更（現在：第一種低層、第一種中高層住居専用地域）  
建築物の制限：容積率、建蔽率、敷地規模等

##### 住宅地区・田直住宅地区

道路等の整備にあわせた合理的な土地利用とともに、低層で良好な街並みの形成を図ります。  
用途地域：容積率150%に変更（現在：100%）  
※田直住宅地区は変更なし（現在：150%）  
建築物の制限：容積率、建蔽率、敷地規模等



##### 高速道路周辺地区

高速道路の上部や高架下に、公園・広場等の地域コミュニティの場を創出するとともに、高速道路関連施設や運動施設等を設置します。それら施設の周辺部に、事務所や中規模な店舗等の建築を可能とすることで賑わいのある街並みの形成を図ります。  
用途地域：第二種中高層住居専用地域に変更（現在：第一種低層、第一種・第二種中高層住居専用地域）  
建築物の制限：容積率、建蔽率、敷地規模、高さ等

	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
	第一種住居地域
	地区区分境

建築物の制限の詳細な内容は、区HPから前回の地区計画(素案)説明会の資料をご覧ください。

これまでの経緯についてはこちら



128800 検索



地区計画(素案)説明会の資料についてはこちら



184841 検索



## 4 街づくりルールの見直し内容

地区計画（素案）説明会でお示した街づくりのルールから見直す内容は、以下の3点です。


- ① **区画道路の配置**：より効率的な配置とし、路線の一部を位置づけません。
- ② **隅切の確保**：地区の安全性を高めるため、全ての道路の交差点で見通しのための空間（隅切）を確保します。
- ③ **建築物の不燃化**：世田谷通り沿道地区および多摩堤通り沿道地区では、建替え時に燃えにくい建築物に誘導します。

### ① 区画道路の配置について


#### ●見直しの視点

下記3点の考え方を踏まえ、より効率的な配置となるよう見直したいと考えています。

#### 1) 機能補償道路から連続する区画道路の配置

- ・機能補償道路（）から幅員6m以上の道路が連続するように区画道路を配置する。



#### 2) 隣接地区の区画道路と幅員6mの道路ネットワークの構築

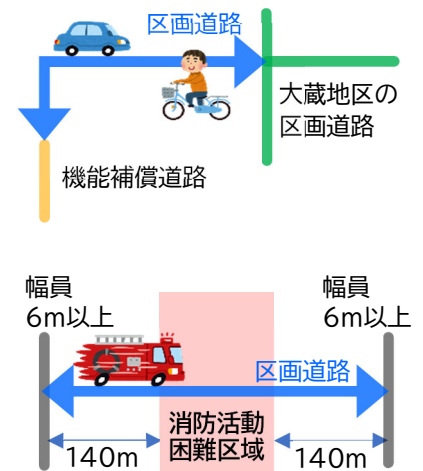
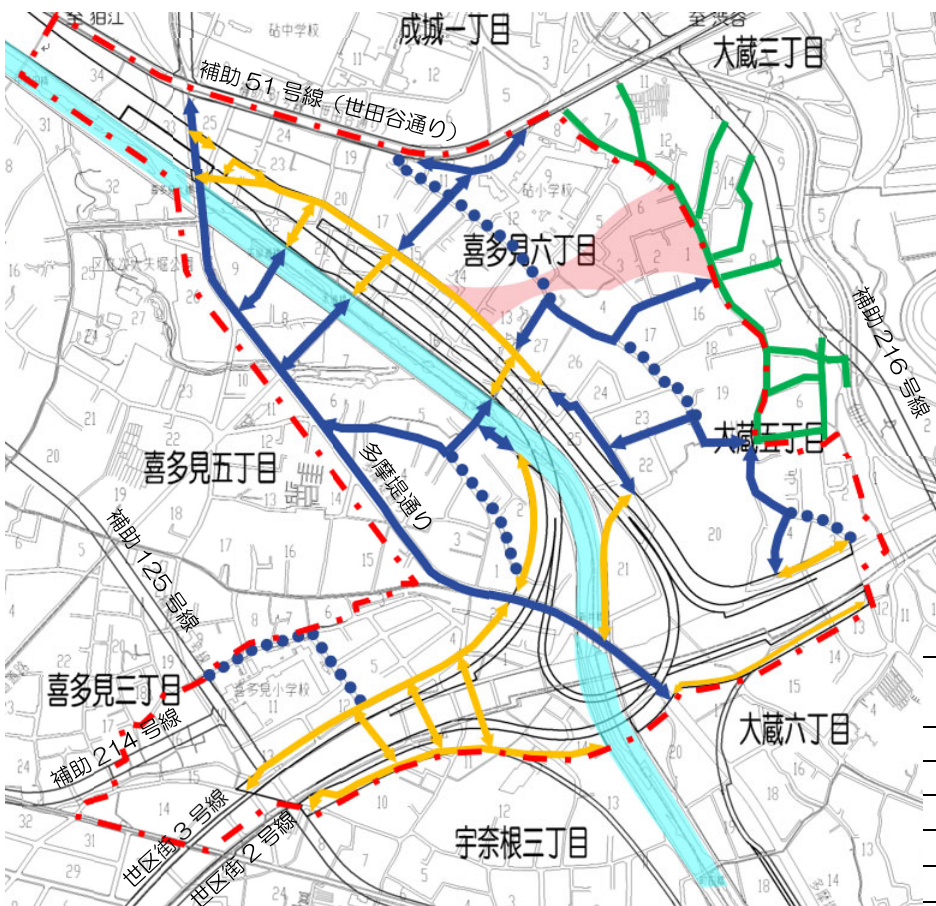
- ・隣接する大蔵地区の区画道路（）と接続し、幹線道路等の広幅員道路と接続できるように区画道路を配置する。

#### 3) 消防活動困難区域の解消







- ・消防活動困難区域（）を解消できるように区画道路を配置する。

#### ●見直し案（区画道路の配置）

下図の通り、路線の一部（）を位置づけず、実線（）の路線を区画道路とします。



区画道路の整備によりすべての消防活動困難区域が解消されます。

	区画道路 (幅員6m、多摩堤通りのみ12~18m)
	機能補償道路
	区画道路に位置づけない道路
	大蔵地区の区画道路
	解消される消防活動困難区域
	街づくりのルールの検討区域

※機能補償道路：外環道事業により分断される生活道路について、今までの道路機能を代替するための道路。(外環道事業区域内に整備されます。)

※消防活動困難区域：円滑な消防活動を行うために必要な幅員6m以上の道路から、消防ポンプ車のホースが到達する一定の距離(140m)以上離れた区域

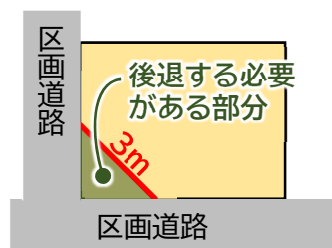
## ② 隅切の確保について

### ●見直しの視点

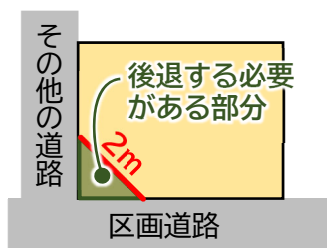
見通しの良いより安全な道路空間を確保するために、機能補償道路を除く道路が交わる全ての交差点において、隅切を確保したいと考えています。

### ●見直し案

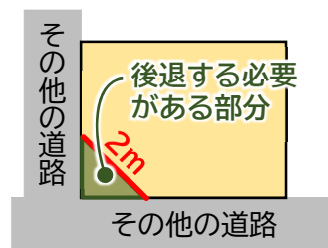
下記に示す二等辺三角形の角部分においては、外壁等を後退させ、道路状に整備する。



※素案で示した内容と同様



※素案から一部追加



※素案から追加

※その他の道路：区画道路・機能補償道路以外の道路

## ③ 建築物の不燃化について

### ●見直しの視点：沿道建築物の不燃化の促進

世田谷通りと多摩堤通りは、震災時の救助活動や避難経路等のため緊急輸送道路や延焼遮断帯に位置付けられています。

当該機能を果たすために、沿道ではより燃えにくい構造の建物を誘導します。

※緊急輸送道路：震災時の救助や物資輸送等を円滑に行うため、応急活動の中心となる防災拠点や庁舎等を相互に結ぶ道路。

※延焼遮断帯：道路と沿道の耐火建築物等により構成され、市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす带状の不燃空間。避難経路、救援活動等の機能も担う。

### ●見直し案

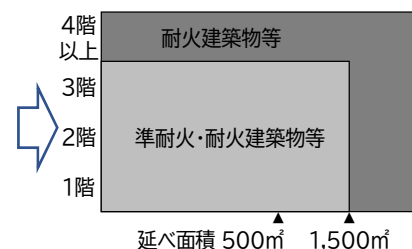
世田谷通り沿道地区・多摩堤通り沿道地区では、新たに建築する建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。

※対象となる地区は2ページをご覧ください。

#### ◇現行の構造制限



#### ◇新たな構造への誘導



#### 防火構造等



#### 準耐火建築物等

- ・鉄骨造、防火被覆をした木造等
- ・壁・柱・床・屋根等の主要な構造部にも耐火性のある材料を使用



#### 耐火建築物等

- ・鉄筋コンクリート造、防火被覆をした鉄骨造等
- ・準耐火建築物以上の耐火性のある材料を使用



【問合せ先】 世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：伊藤、田中、三宅）  
〒157-8501 世田谷区成城六丁目2番1号（砧総合支所3階）  
電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471

