

東名ジャンクション周辺地区

地区計画(方針案)

意見交換会

平成28年12月9日(金)午後7時～午後8時30分

11日(日)午前10時～午前11時30分

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

1

● 本日の次第 ●

- 開会
- 説明
 1. これまでの経緯
 2. 現在決定されている都市計画等
 3. 地区計画(方針案)
 4. 今後の進め方
- 意見交換
- 閉会

2

1. これまでの経緯

1. これまでの経緯

周辺地区街づくり等

参考：外環事業

【平成19年度】

【平成21年度】

【平成22年度】

【平成24年度】

【平成25年度】

【平成26年度】

【平成27年度】

- 「東名ジャンクション周辺地区街づくりの会」の発足

- 「東名ジャンクション周辺地区街づくり方針」の策定

- 東名ジャンクション周辺地区街づくりの進め方に関する説明会

- 東名ジャンクション周辺地区街づくり検討会
全9回+まち歩き

検討会のとりまとめ

- 区画道路の意見交換会

- 上部空間等利用計画の検討

- 上部空間等利用計画（素案）の報告会

- 外環の都市計画変更
- 外環の事業化

- 機能補償道路※(素案)の説明の会

- オープンハウス(機能補償道路※(案)の公表)

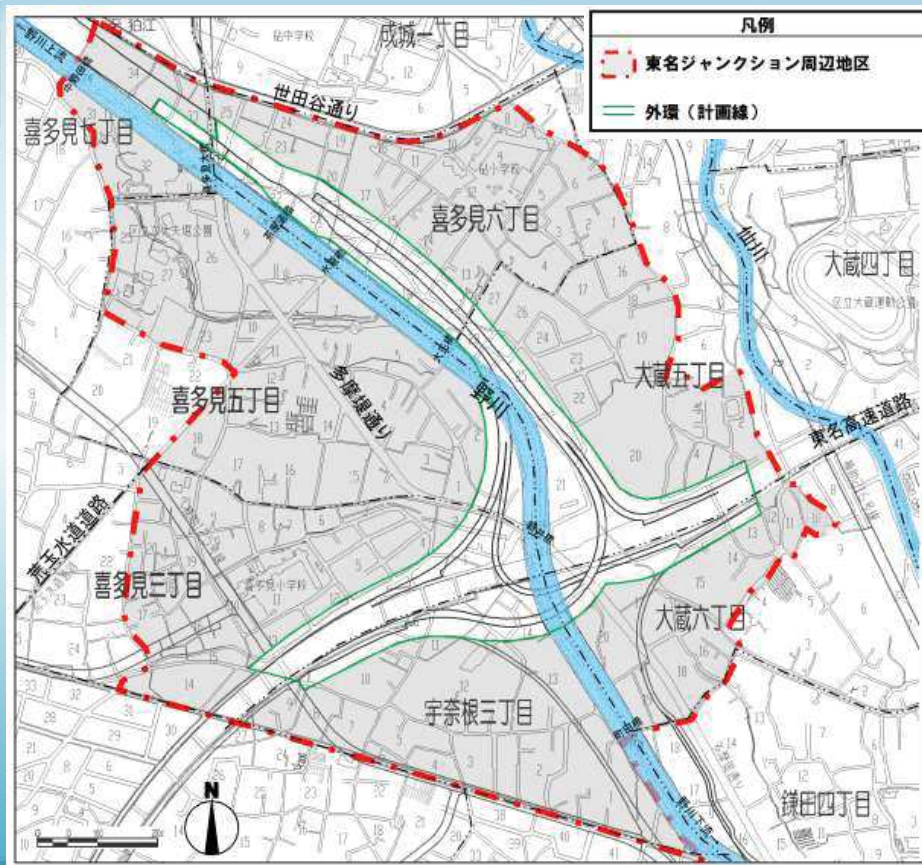
- 外環の都市計画変更(地中拡幅部)

※機能補償道路：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

『東名ジャンクション周辺地区』について

東名ジャンクション 周辺地区

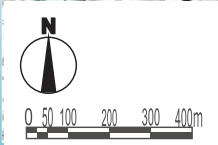
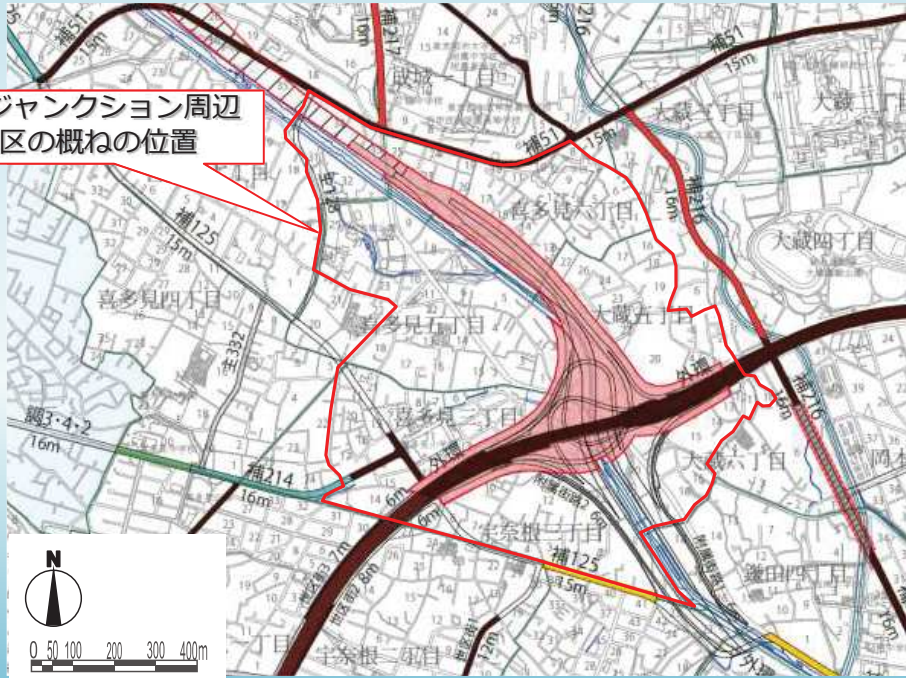
外環の計画線から概ね
200mの範囲を対象と
しています。



2. 現在決定されている都市計画等

東名ジャンクション周辺地区における都市計画道路等

東名ジャンクション周辺地区の概ねの位置



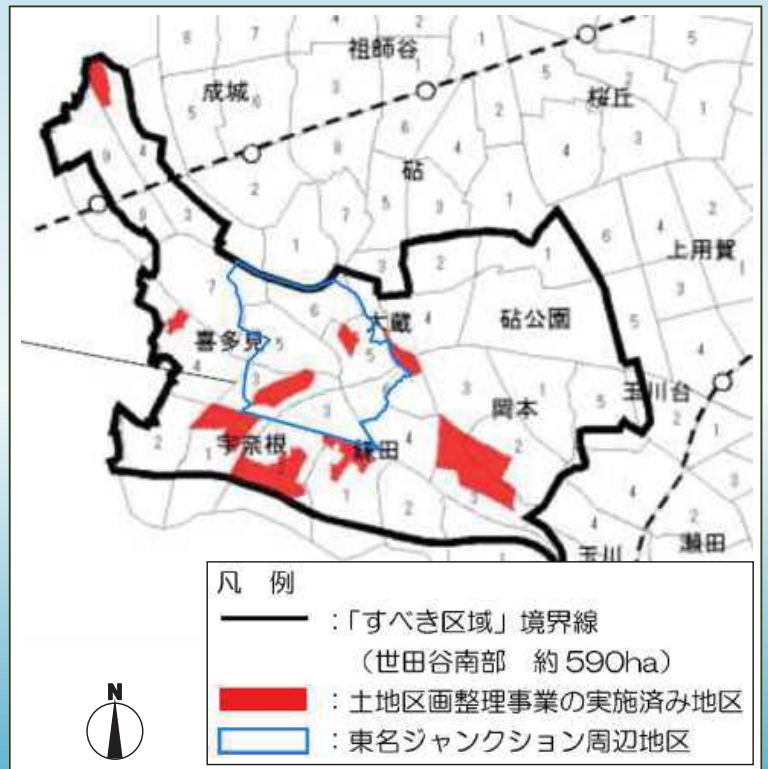
都市計画道路	
補000 00m	整備済み区間
補000 00m	概成区間
補000 00m	事業中区間
補000 00m	未整備区間
補000 00m	第四次事業化計画 優先整備路線 (区旅行) せたがや道づくりプラン 優先整備路線* (特に早期整備が望ましい路線)
補000 00m	せたがや道づくりプラン 優先整備路線*
補000 00m	第四次事業化計画 優先整備路線 (都旅行)
主要生活道路	
主000	整備済み区間
主000	概成区間
主000	事業中区間
主000	個別対応事業を適用している路線
主000	未整備区間
主000	せたがや道づくりプラン 優先整備路線
○	せたがや道づくりプラン 交差点改良箇所

土地区画整理事業を施行すべき区域

- 東名ジャンクション周辺地区は『土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「すべき区域」という。）』内であり、土地区画整理事業による街づくりを目指す区域です。

「すべき区域」とは

- 「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。
- 「すべき区域」内では、土地区画整理事業により、道路や公園等の公共施設を整備することとしています。



凡例	
— (thick black line)	「すべき区域」境界線 (世田谷南部 約590ha)
■ (red shading)	土地区画整理事業の実施済み地区
□ (blue outline)	東名ジャンクション周辺地区

『土地区画整理事業を施行すべき区域図』より作成

『すべき区域』における制限

- 将来土地区画整理事業の事業化で、整備が見込ま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、建築を許可します。

【許可基準】

1. 階数が3、高さが10m以下であり、かつ地階を有しないこと。
2. 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。

東名ジャンクション周辺地区内の市街化予想図

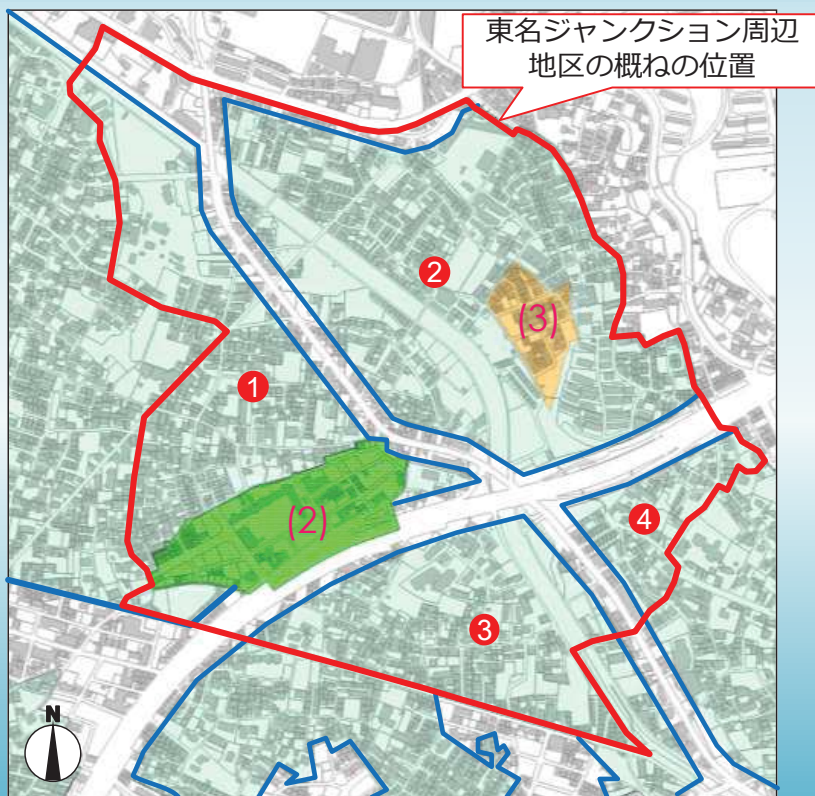


○市街化予想図とは

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。

東名ジャンクション周辺地区に関する地区計画

- (1) 世田谷西部地域地区計画
 - ①喜多見地区
 - ②大蔵・喜多見地区
 - ③宇奈根地区
 - ④大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区
- (2) 喜多見東住宅地区
 - ・喜多見東沿道地区地区計画
- (3) 田直地区地区計画



風致地区について

- 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勝れた区域を指定する都市計画法第8条第1項第七号に定める地域地区です。世田谷区内では「多摩川風致地区」が昭和8年に指定されています。
- 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、道路境界や敷地境界から、建物の壁面を一定距離後退させる必要があります。

《風致地区（第二種）における主な制限》

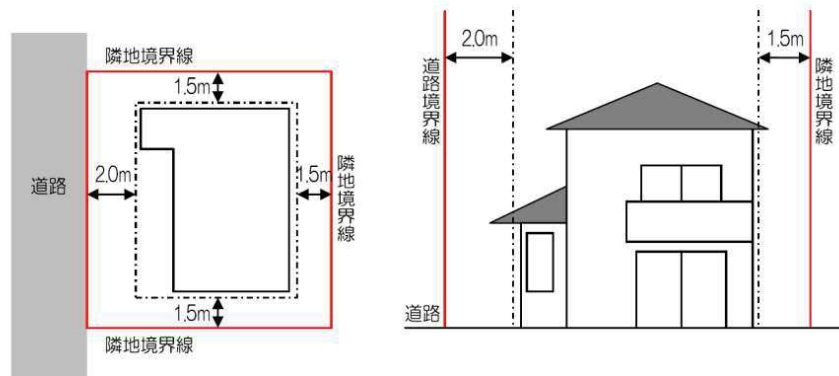
建ぺい率 40%以下

建築物の高さ 15m以下

壁面後退距離

(道路側、その他の部分⇒下図参照)

《壁面後退の例》



※緑化等の条件により、制限を緩和できる場合があります。

3. 地区計画（方針案）

『すべき区域』の課題と対応

『すべき区域』での課題

- ▶ 東名ジャンクション周辺地区を含む、世田谷南部で、約590haが『すべき区域』に指定されています。そのうち、約51.6haについては、土地区画整理事業を実施しており、一定の成果を上げています。
- ▶ しかしその他の約9割におよぶ部分については、事業化に至らないまま、市街化が進んだために土地区画整理事業の実施が難しくなっています。

- このため、東京都は「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン（以下、『ガイドライン』という。）」を策定し、一定の水準を満たすことで場合により、土地区画整理事業以外の地区計画などの整備手法で街づくりを進めることができる道筋を示しました。



- 本地区では、土地区画整理事業以外の整備手法で街づくりを進めていけるよう、新たな地区計画等で既存の道路を活かしたルールを定めていくことを検討しています。

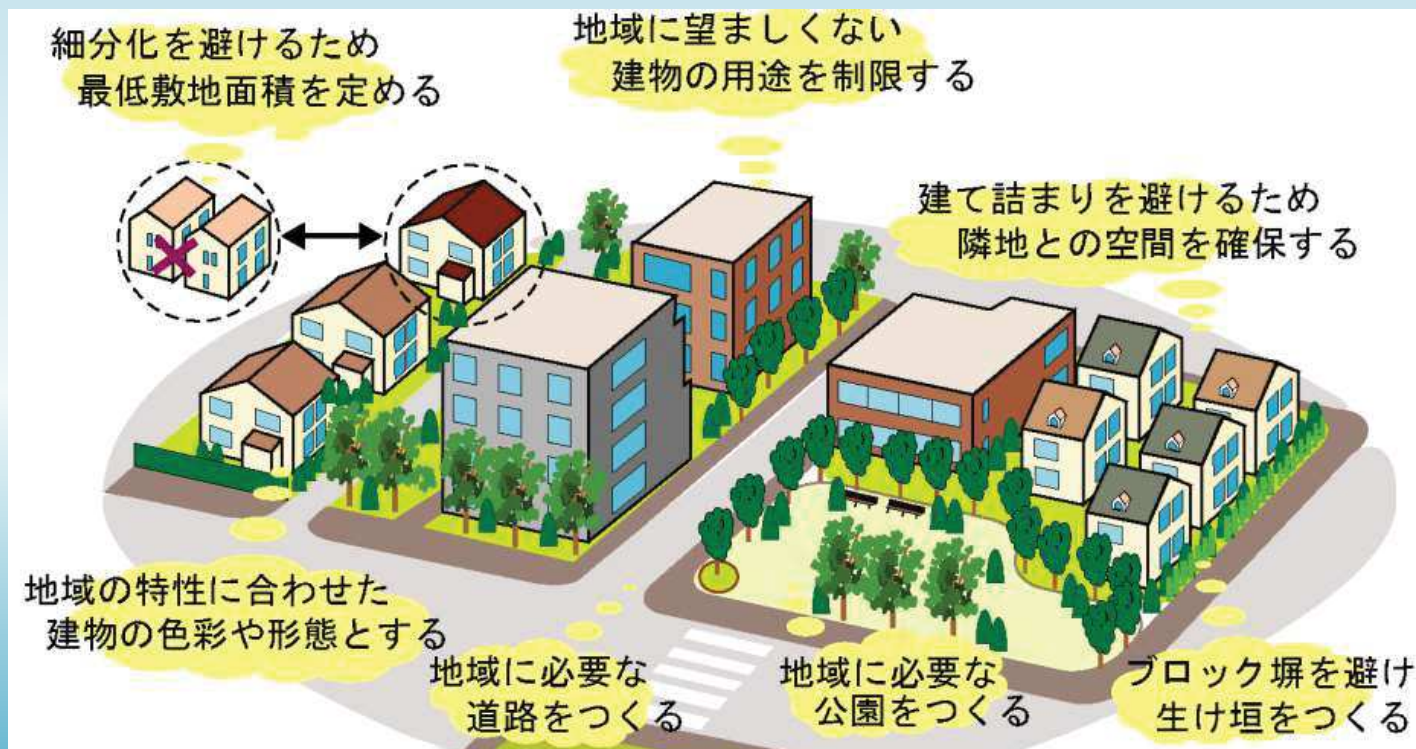
『地区計画』とは

- 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に、ルールにあわせて建てていくことにより、地区の目標に沿った街づくりを進めることができます。

【地区計画で定める事項】

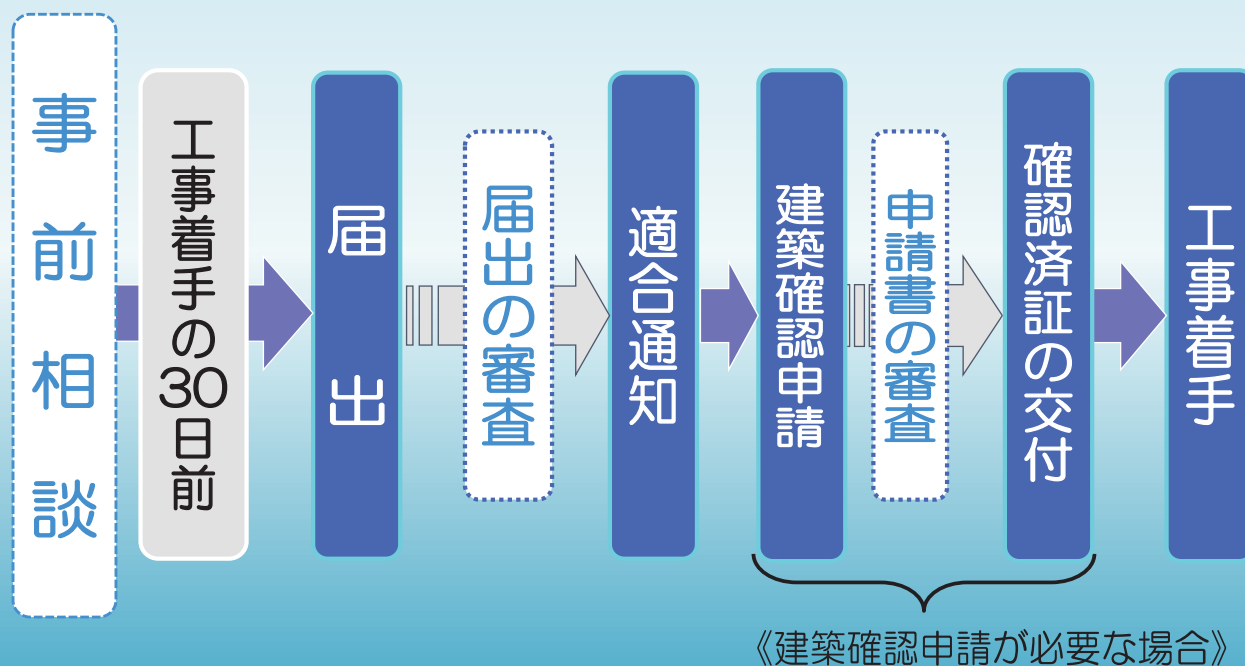
- 名称・位置・区域・面積
- 地区計画の目標
- 土地利用等の方針
- 地区施設（道路・公園等）の配置・規模
- 建築物等の整備に関する事項
用途の制限、容積率・建ぺい率の最高限度 など

○地区計画で定めることのできるルール（イメージ）



『地区計画』が決定すると…

○地区計画の決定後、建物を建てる際などには、『届出』が必要になります。この届出により、地区計画の内容に適合しているか確認します。届出は工事着手の30日前かつ建築確認申請前までに提出が必要です。



地区計画（方針案）の検討にあたって

◆東名ジャンクション周辺地区 街づくり方針（H22.8）

【街づくりの目標】

野川や国分寺崖線などの豊かな自然環境に囲まれ、子どもから高齢者まで誰もが安全・安心に暮らせる街づくり

◆東名ジャンクション周辺地区街づくり検討会 （H25.12～H26.12 全9回+まちあるき）

『街づくり検討会のとりまとめ』（H27.3）

- 道路ネットワーク
- 街並みの形成
- みどり

◆区画道路の意見交換会（H28.2）

地区計画（方針案）

地区計画（方針案）の区域について

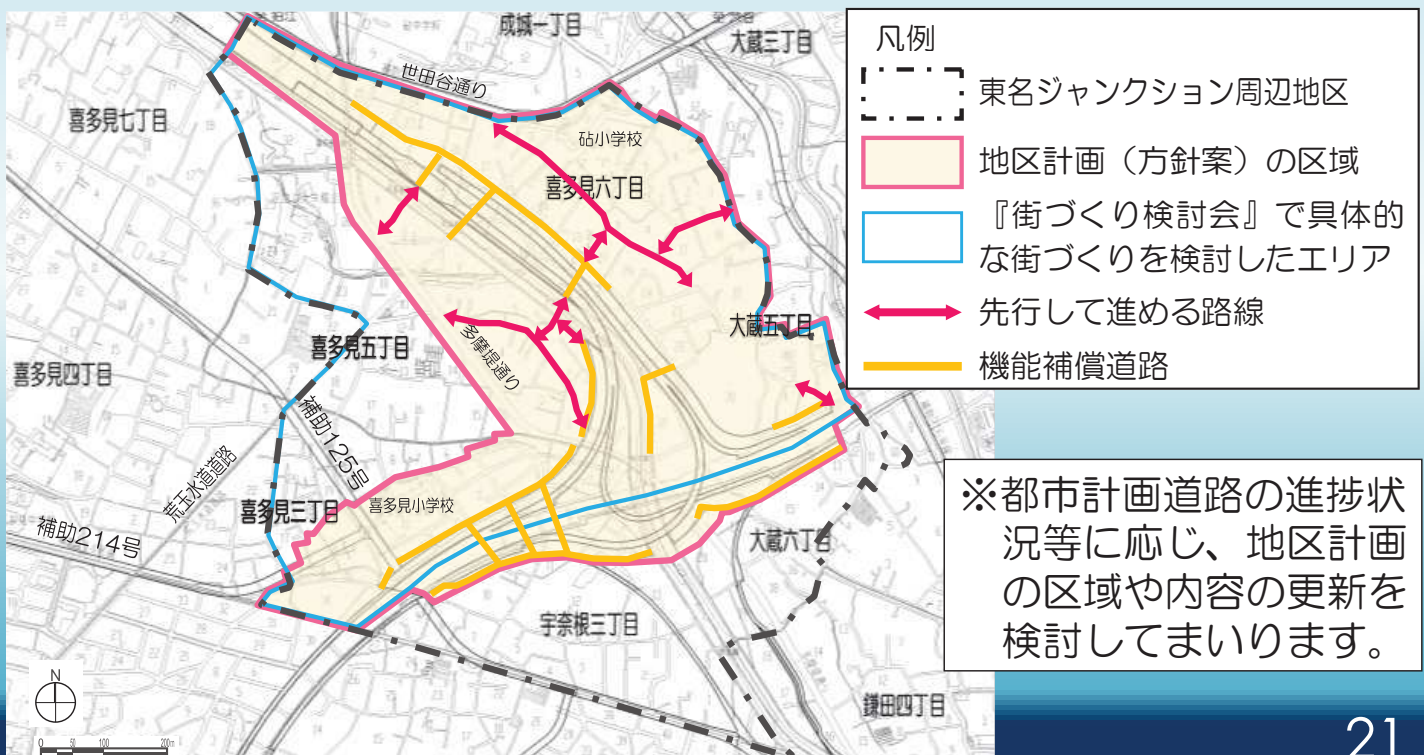
- 道路ネットワークの配置（案）
（右図）において、拡幅・新設の必要な路線の内、「街づくり検討会のとりまとめ」等や、現在の道路状況、消防活動困難区域の解消といった防災の観点、機能補償道路の接続といった道路ネットワーク形成の観点、都市計画道路の進捗状況から、先行して進める路線についての案を作成しました。



3. 地区計画（方針案）

地区計画（方針案）の区域について

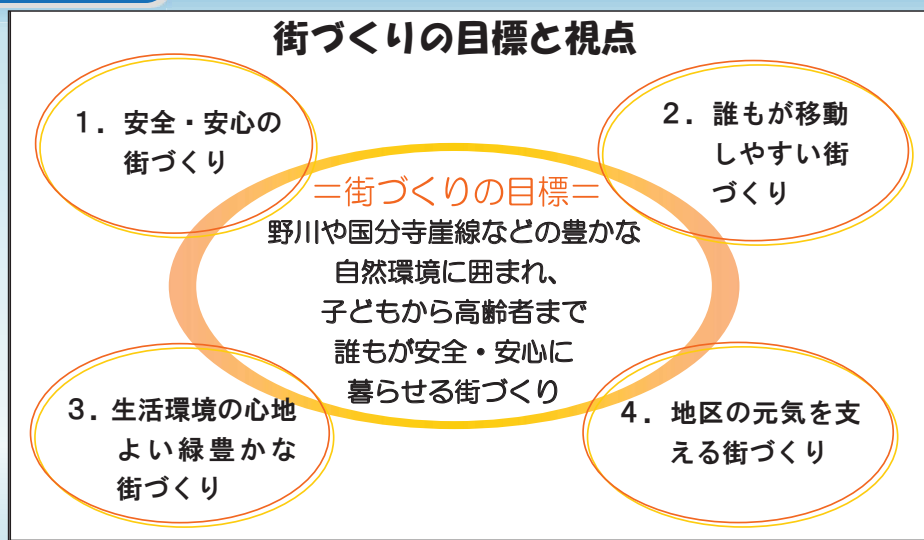
◆先行して進める路線や外環の進捗状況を踏まえ、地区計画（方針案）の区域を整理しました。



21

3. 地区計画（方針案）

地区計画の目標



《地区計画の目標》

- 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

22

地区計画の方針

地区計画の目標に沿った街づくりを進めるため

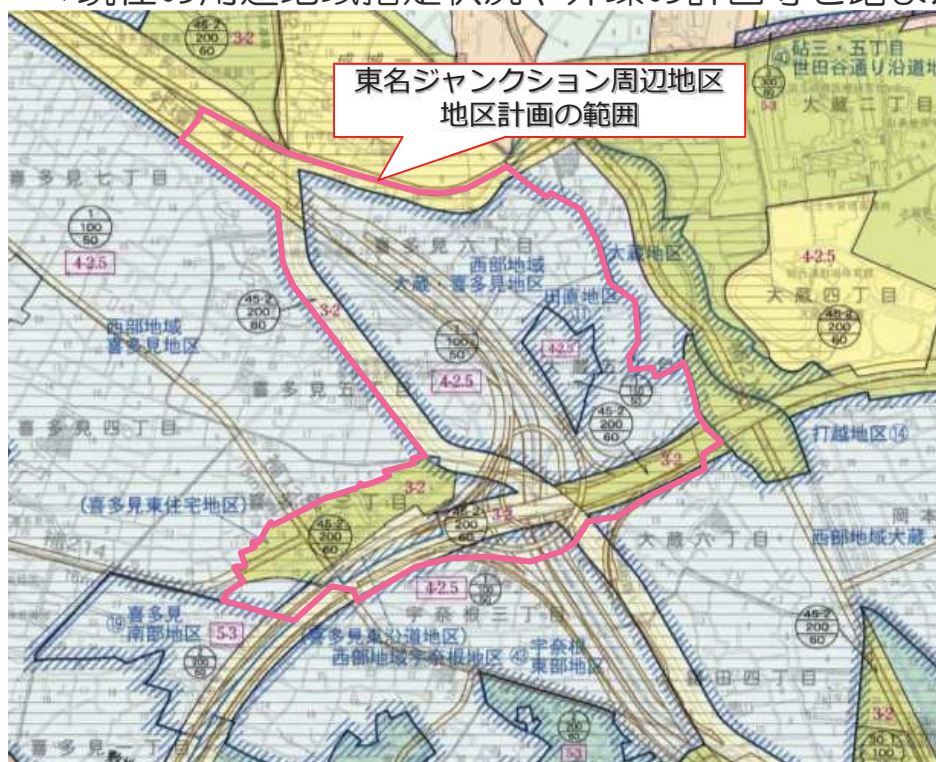


《地区計画の方針》

- ① 土地利用について
- ② 地区施設（道路、公園）の整備について
- ③ 建築物等の整備について

地区計画の方針① 土地利用について-1

- ◆地区の特性に応じ、地区を区分しました。
⇒現在の用途地域指定状況や外環の計画等を踏まえて検討しました。



地域地区	
	第一種低層住居専用地域
	第二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
	第二種住居地域

建ぺい率・容積率・高度地区	
	A. 高度地区 (記入のないところは無指定) 例：45-2→45m第2種高度地区 2→第2種高度地区
	B. 容積率
	C. 建ぺい率

0 50 100 200 300 400m



地区計画の方針① 土地利用について-2

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。

多摩堤通り沿道地区



世田谷通り沿道地区

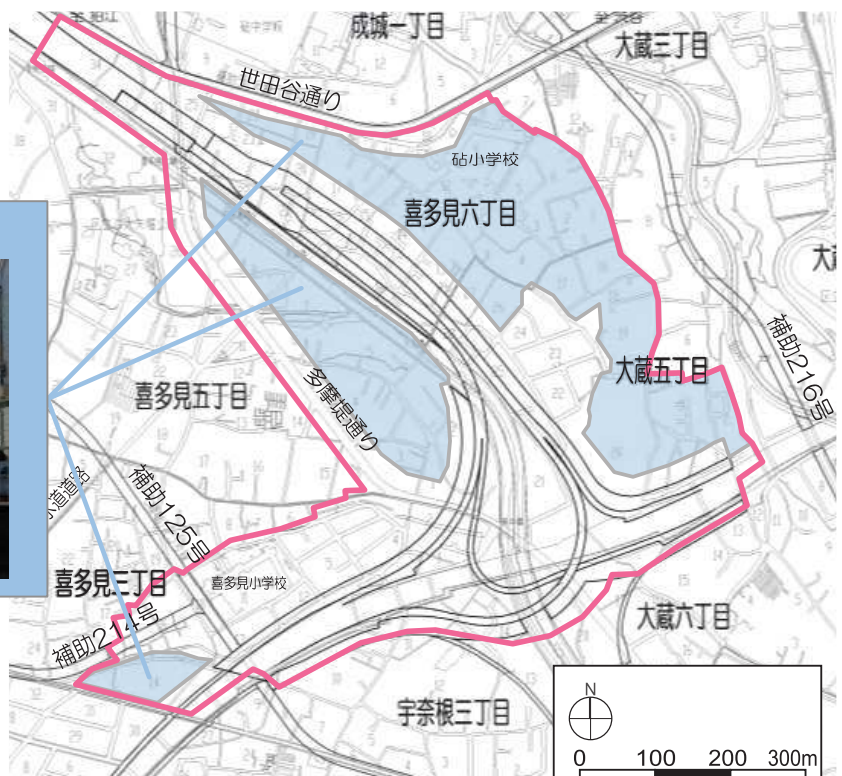


地区計画の方針① 土地利用について-3

住宅地区

低層住宅を中心とした街並みを誘導します。

住宅地区



地区計画の方針① 土地利用について-4

田直地区

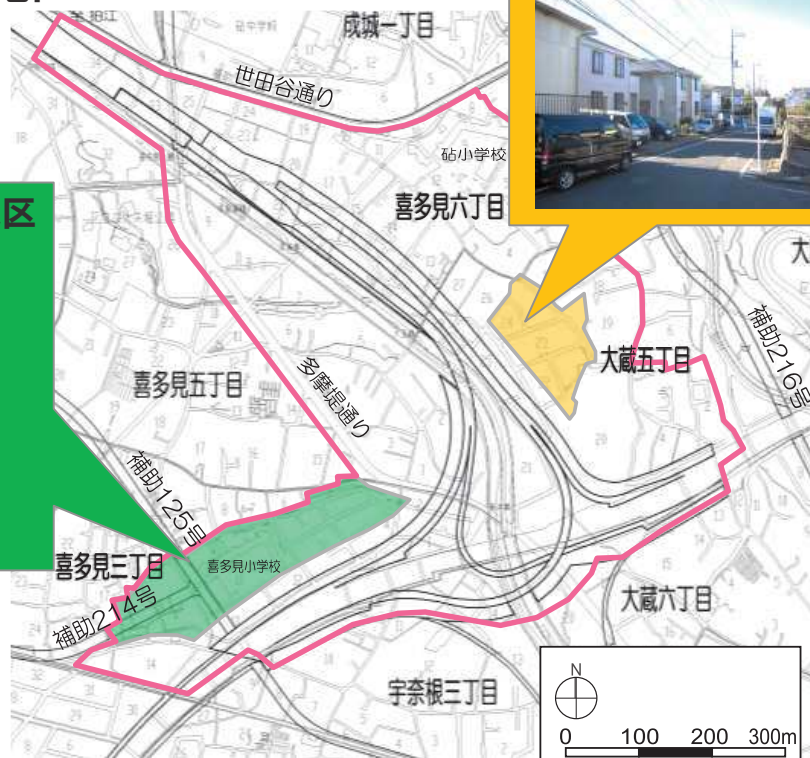
喜多見東住宅・喜多見東沿道地区

既存の地区計画を踏まえて街づくりを誘導します。

喜多見東住宅・喜多見東沿道地区



田直地区



地区計画の方針① 土地利用について-5

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。

高速道路周辺地区



地区計画の方針② 地区施設（道路、公園）の整備について

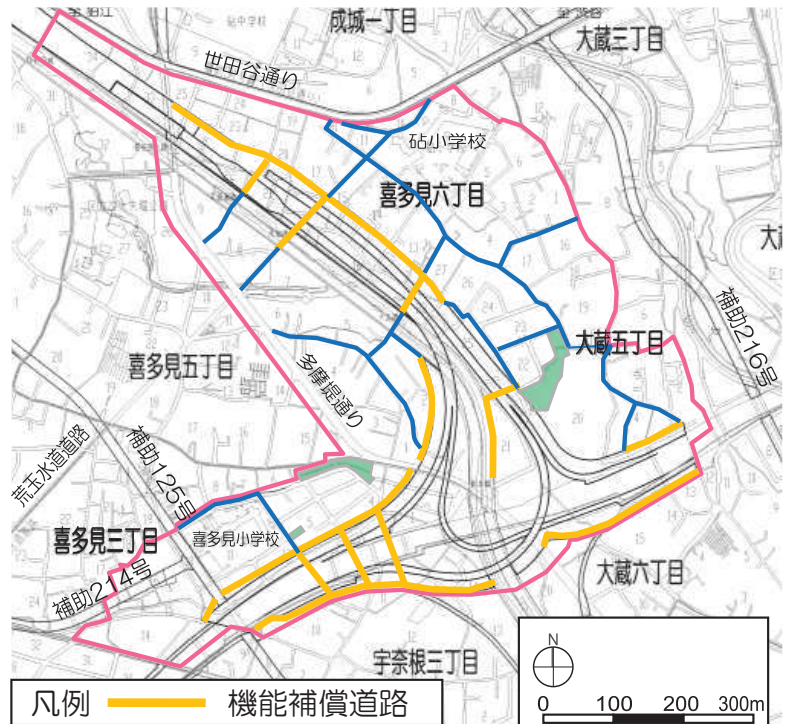
◆地区の状況等を踏まえ道路・公園を配置します。

— 道路

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、道路ネットワークの配置（案）に基づき、幅員6mの道路を配置します。

■ 公園

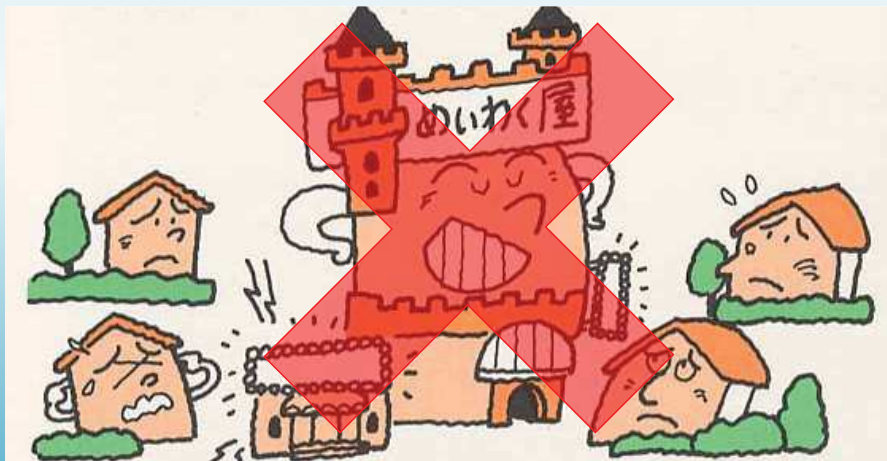
住民の憩いの場やみどりの維持、保全のため、地区内の既存の公園（田直公園、喜多見東記念公園、喜多見東公園）を位置づけます。



地区計画の方針③ 建築物等の整備について-1

◆地区の目標に沿った住環境の向上を図るため、以下の項目を定め、建築物等を誘導します。

良好な環境の形成・保持のため、**建築物等の用途の制限**を定めます。



地区計画の方針③ 建築物等の整備について-2

道路の状況や地区の特性に応じた街並みの形成のため、**建築物の容積率の最高限度**を定めます。

• 容積率とは

- **容積率**とは、敷地面積に対する建築物の延べ面積の占める割合をいいます。
- **延べ面積**とは、建築物すべての床面積を合計したものを指します。

$$\text{容積率} = (\text{延べ面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100 (\%)$$

- 建ぺい率と同じように、地域の特性に応じた制限が定められます。

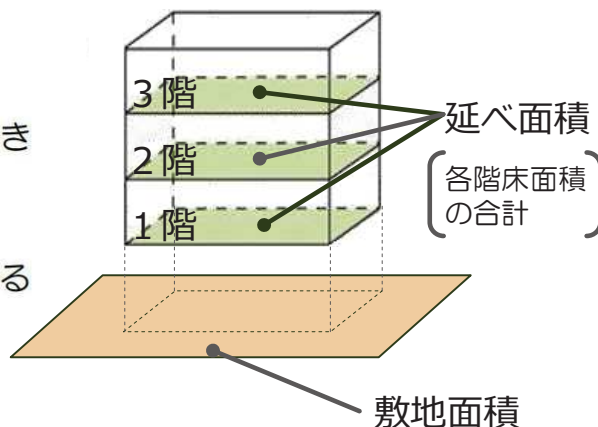
【例】

駅周辺など商業地

⇒ 様々な店舗が集まった施設が建築できるよう、400%などの高い容積率

住宅地

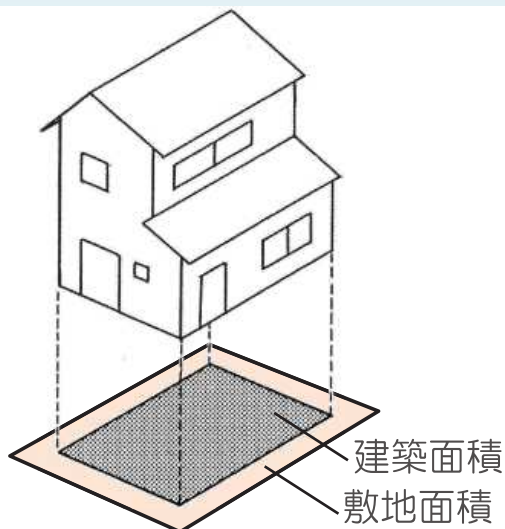
⇒ ゆとりある住宅市街地形成が図られるよう、100%などの容積率



地区計画の方針③ 建築物等の整備について-3

ゆとりある街並みの形成のため、**建築物の建ぺい率の最高限度**、**建築物の敷地面積の最低限度**、**壁面の位置の制限**、**壁面後退区域における工作物の設置の制限**を定めます。

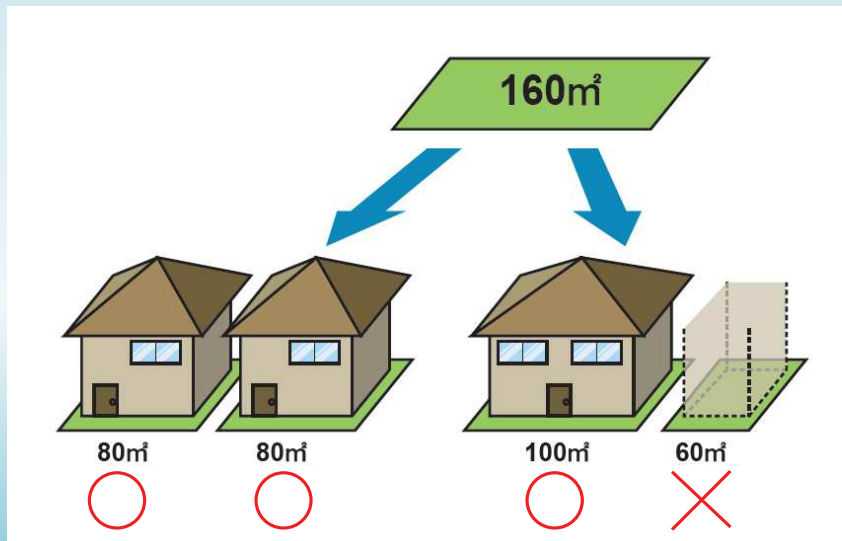
• 建ぺい率とは



敷地面積に対する建築面積（建物を真上からみたとき、柱や外壁などの中心線で囲まれた範囲のもっとも大きい面積）の割合を定めるものです。

地区計画の方針③ 建築物等の整備について-4

- 敷地面積の最低限度（80㎡とした場合のイメージ）

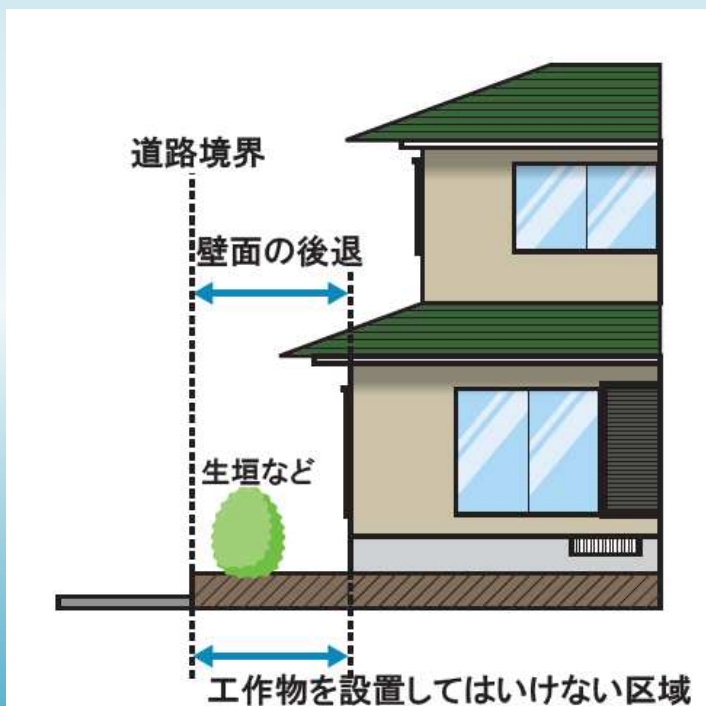


例)

160㎡の敷地を80㎡の敷地2つに分割した場合は、どちらも建築が可能です。100㎡と60㎡に分割した場合は、60㎡の土地に建築することはできません。

地区計画の方針③ 建築物等の整備について-5

- 壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めた場合のイメージ

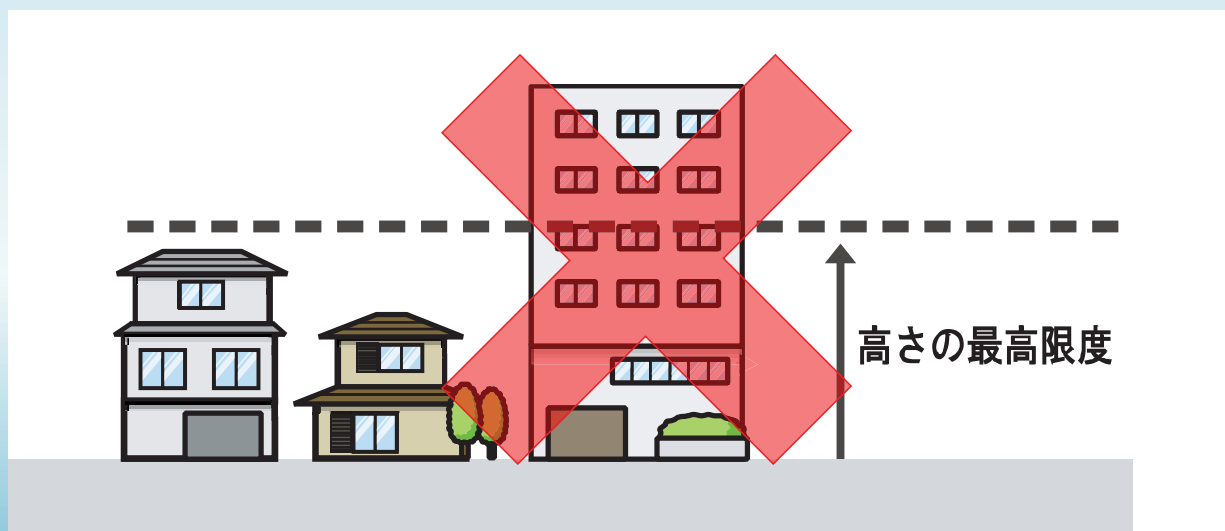


建築物の壁面を、道路や隣地との境界線から一定の距離以上後退させる必要があります。

また、後退部分については工作物（門・塀及び擁壁等、看板、自動販売機等）の設置について制限を設けることができます。

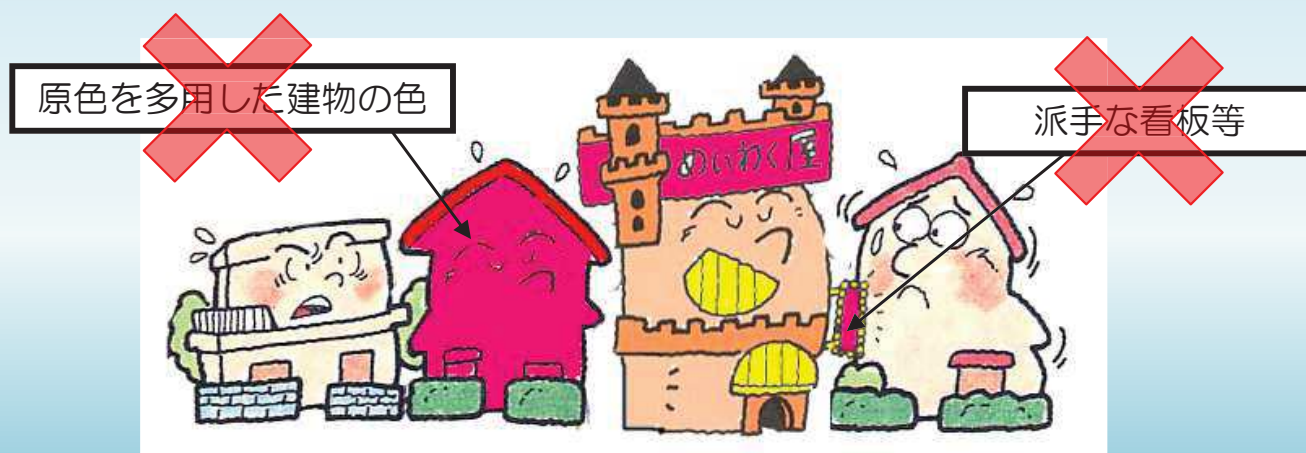
地区計画の方針③ 建築物等の整備について-6

地区の特性に応じた街並みの形成のため、**建築物等の高さの最高限度**を定めます。



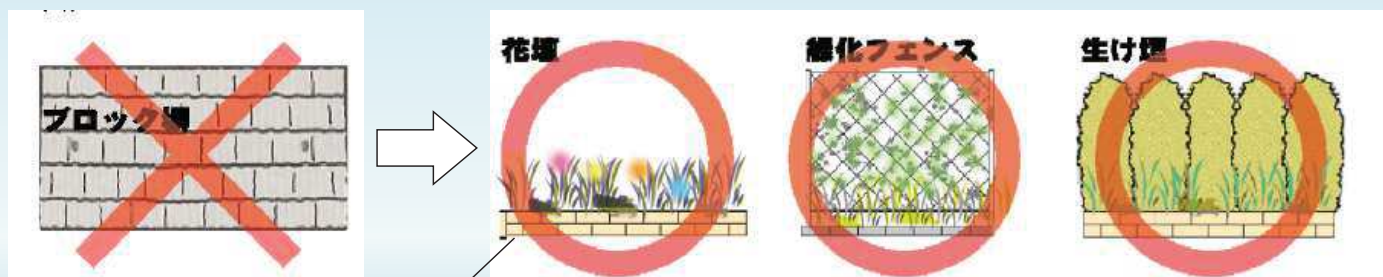
地区計画の方針③ 建築物等の整備について-7

地区の環境に調和した形態や色彩を誘導するため、**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。



地区計画の方針③ 建築物等の整備について-8


ブロック塀等の倒壊防止及び緑豊かな街並み形成のため、垣又はさくの構造の制限を定めます。



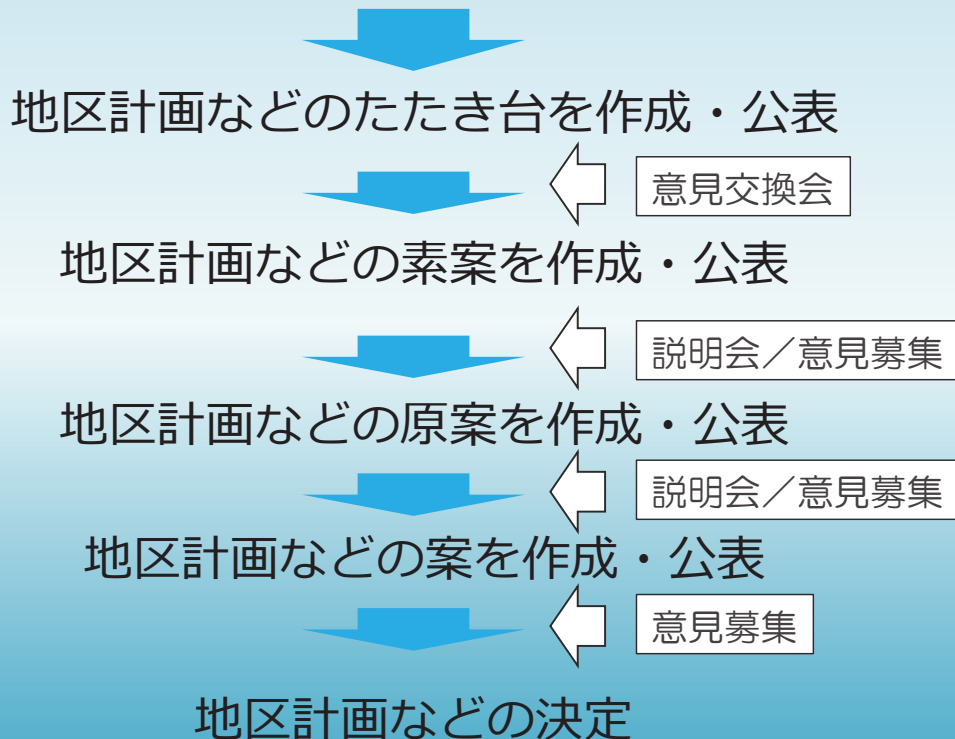
例えば、高さ60cm（概ね3段程度）までブロック塀でも可

4. 今後の進め方

今後の進め方

平成28年度 ○地区計画（方針案）を作成し、意見交換会を行います。
今はここです！ 

平成29年度以降

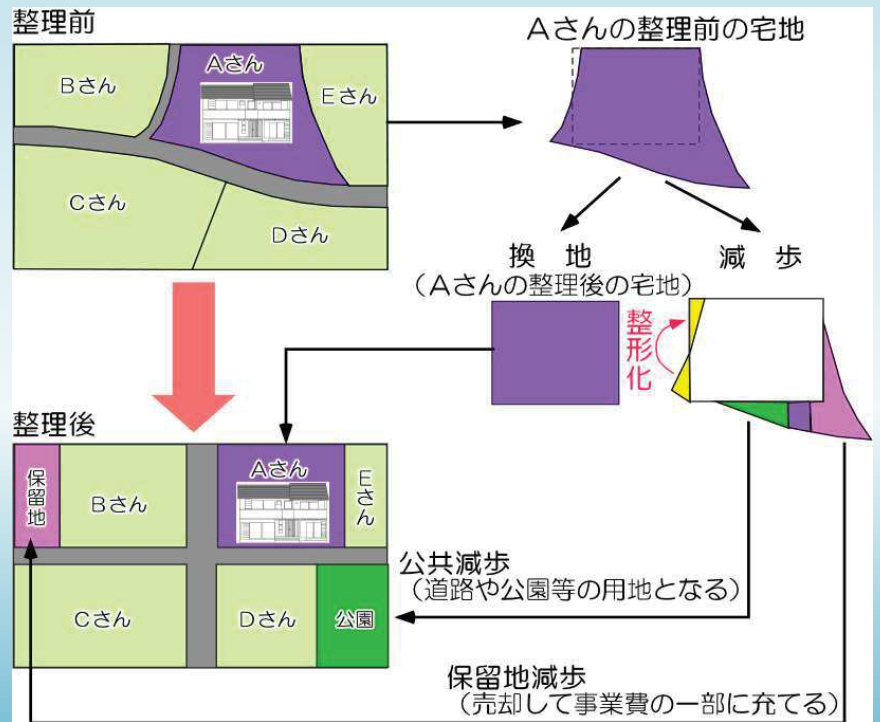


◆参考資料

土地区画整理事業について

○土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、道路、公園、上下水道等の公共施設が未整備な地域において、土地所有者等が少しずつ土地を出し合い（これを一般的に「減歩」と言います。）、公共施設を整備するとともに、交換分合により個々の宅地割を整頓し、土地利用の増進を図るための事業です。



【出典】『土地区画整理事業の仕組み（国土交通省）』より作成

世田谷区の道路に関する基本的な考え方 道路の段階構成について

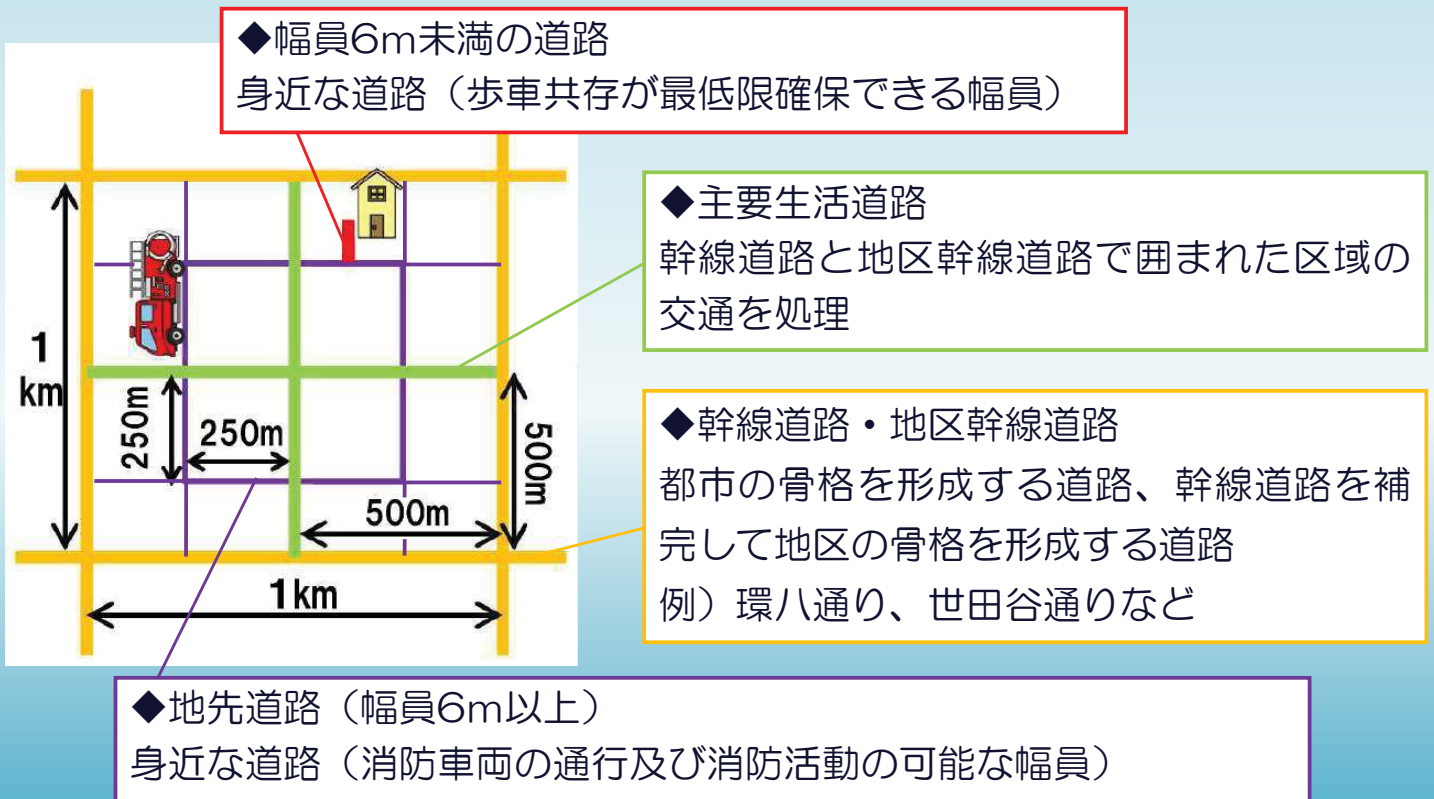
分類	幅員等	交通の主な機能	代表的な路線
幹線道路	歩道と車道を分離した片側2車線以上の相互通行の道路であり、幅員は22m以上です。	主に長距離の移動に使われることを目的とし、大量の自動車交通を処理する役割を担います。	環七通り 環八通り 玉川通り
地区幹線道路	歩道と車道を分離した片側1車線以上の相互通行の道路であり、幅員は15m以上です。	主に中距離の移動に使われることを目的とし、地域のバス交通や隣接する区や市を結ぶ役割を担います。	世田谷通り 駒沢通り 淡島通り
主要生活道路	歩道と車道を分離した道路とし、整備形態は地域の実情にあわせて行います。幅員は10～13mです。 ^{※1}	幹線道路と地区幹線道路で囲まれたエリアの交通を処理する役割を担います。	赤堤通り 城山通り 梅丘通り
地先道路 ^{※2} (6m以上)	歩行者の安全性を高め、消防車両の通行や消火活動が可能な道路で、幅員は6～8m程度です。	各宅地から主要生活道路や地区幹線道路までを結ぶ道路であり、日常生活の中で利用する最も基本となる道路です。	

※ その他道路の分類には、鉄道とバスの乗り継ぎなど交通を結節する駅前交通広場や、自転車と歩行者のみが利用できる自転車・歩行者専用道路があります。

※1 自転車走行環境の整備が必要な場合は、幅員13mを標準とします。

※2 地先道路には幅員6m未満の道路も含まれますが、計画的な整備を行う地先道路として、本プランでは幅員6m以上の道路を対象とします。幅員が4m未満の道路は、狭あい道路整備事業により幅員4mに拡幅します。

道路の段階構成のイメージ



43

すべき区域の解除のための満たすべき主な水準

主な項目		ガイドラインに示された最終的に目指すべき水準
区画道路率※	区画道路の面積の割合	16%以上
隅切りの設置	交差部に設置すべき隅切り	適切に設置
主要道路充足率	幅員6m以上の道路から30m以内の区域面積の割合	38%以上
宅地接道率	地区内の全宅地に対する接道している宅地の割合	100%
消防活動困難区域率	幅員6m以上の道路から140m以上の区域の割合	0%
公園整備率	地区内の公園整備面積の割合	3%以上

44

※区画道路率について

$$\text{区画道路率} = \frac{\text{【(イ) 地区の区画道路面積】}}{\text{【(ア) 地区の面積】}} \times 100 (\%)$$

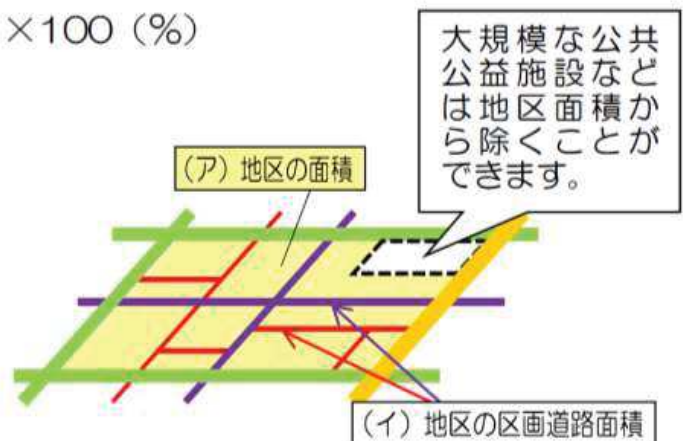
★ (ア) について

地区全体の面積から、大規模な公共施設（小学校等）、高速道路、公園等の面積を引いた面積

★ (イ) について

地区内の道路のうち、幅の広い道路（幹線道路等）

の面積を引いた道路の面積の合計（図の赤線や紫線部分を基本）



用途地域について

○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誘導するための都市計画の制限の1つです。

○世田谷区では、全12種類の用途地域のうち、10種類の用途地域が定められています。

【世田谷区で定められている10種類の用途地域】

●第一種低層住居専用地域

2～3階建ての低層住宅地としての居住環境を守る地域で、高さの制限は10m（一部12m）です。住宅以外の用途は限られていますが、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。



●第二種低層住居専用地域

低層住宅地の環境を守りながら、小さな店舗も建てられる利便性のある地域です。高さの制限は12mです。床面積150㎡以内であれば、コンビニエンスストアも建てるができます。



●第一種中高層住居専用地域

中高層住宅地としての環境を守る地域で、高さの制限が30mや45mとなり、敷地の広さによっては10～15階建ての建物の建築が可能となります。店舗の床面積が500㎡までとなり、大学や病院、飲食店も建てられます。



●**第二種中高層住居専用地域**
主に中高層住宅地としての環境を守る地域で、床面積 1,500 m² 以下であれば店舗や事務所が建てられる住宅地です。比較的大きな建物を想定して、道路や公園などの公共施設がある程度整備されたようなところに指定されます。



●**第一種住居地域**
住環境を守る地域で、店舗や事務所などは、床面積 3,000 m² 以下であればボウリング場やゴルフ練習場も建てることができます。住居と商業施設や事務所が混在する地域です。



●**第二種住居地域**
主に住環境を保全する地域で、店舗や事務所などは床面積 3,000 m² を超えるものも建てられるようになります。カラオケボックスやパチンコ店も建てることができます。



●**準住居地域**
交通量の多い沿道などで、一定の商業施設や自動車関連施設などを許容する地域です。床面積 150 m² 以内の自動車修理工場、客席 200 m² 未満の映画館や劇場も建てる
ことができます。



●**近隣商業地域**
住宅地に近接した駅前商店街などで、近隣住宅地の住民が不便なく買い物をできるための地域です。小規模の工場も建てる
ことができます。



●**商業地域**
店舗、事務所、住宅が混在する地域です。鉄道駅周辺や幹線道路の一部に指定され、環境に悪影響を及ぼしたり、危険度が高い工場以外のほとんどのものを建てる
ことができます。



●**準工業地域**
住宅と工場が共存する地域です。周辺環境を著しく悪化させるおそれがある工場のほかは、ほとんどのものを建てる
ことができます。



註1：東名ジャンクション周辺地区全域は、第二種風致地区に指定されており、用途地域とは別に、高さや建ぺい率、外壁の位置の制限があります。

註2：既存の地区計画で指定のある地域では、高さや、建ぺい率、容積率などの制限がある場合があります。

■ ご意見・お問合せ先 ■

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

【所在地】 〒157-8501

世田谷区成城六丁目2番1号

【電話】 03-3482-2594

【FAX】 03-3482-1471