

外環道東名ジャンクション周辺地区

地区計画(素案)

説明会

令和2年2月2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

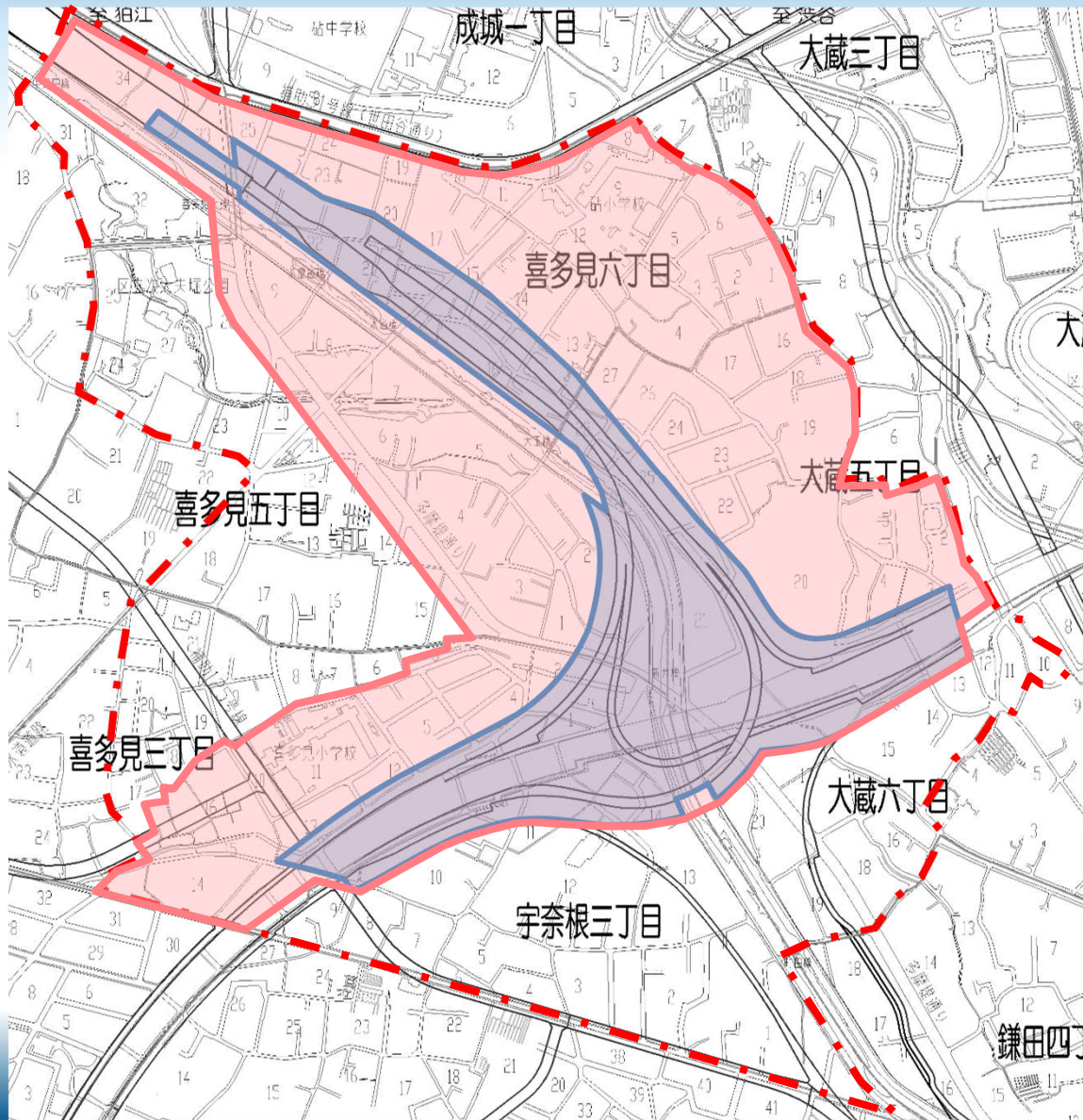
● 本日の次第 ●

- 開会
- 説明
 1. これまでの経緯
 2. 地区計画（素案）
 3. 都市計画の変更（素案）
 4. 今後の進め方
- 質疑応答
- 閉会

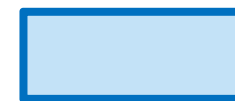
1. これまでの経緯

1. これまでの経緯

『外環道東名ジャンクション周辺地区』について



凡例



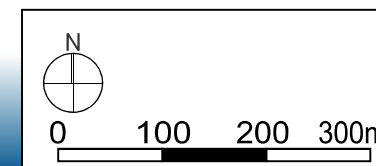
外環道の地上部の事業区域



東名ジャンクション周辺地区



外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画区域



2. 地区計画（素案）

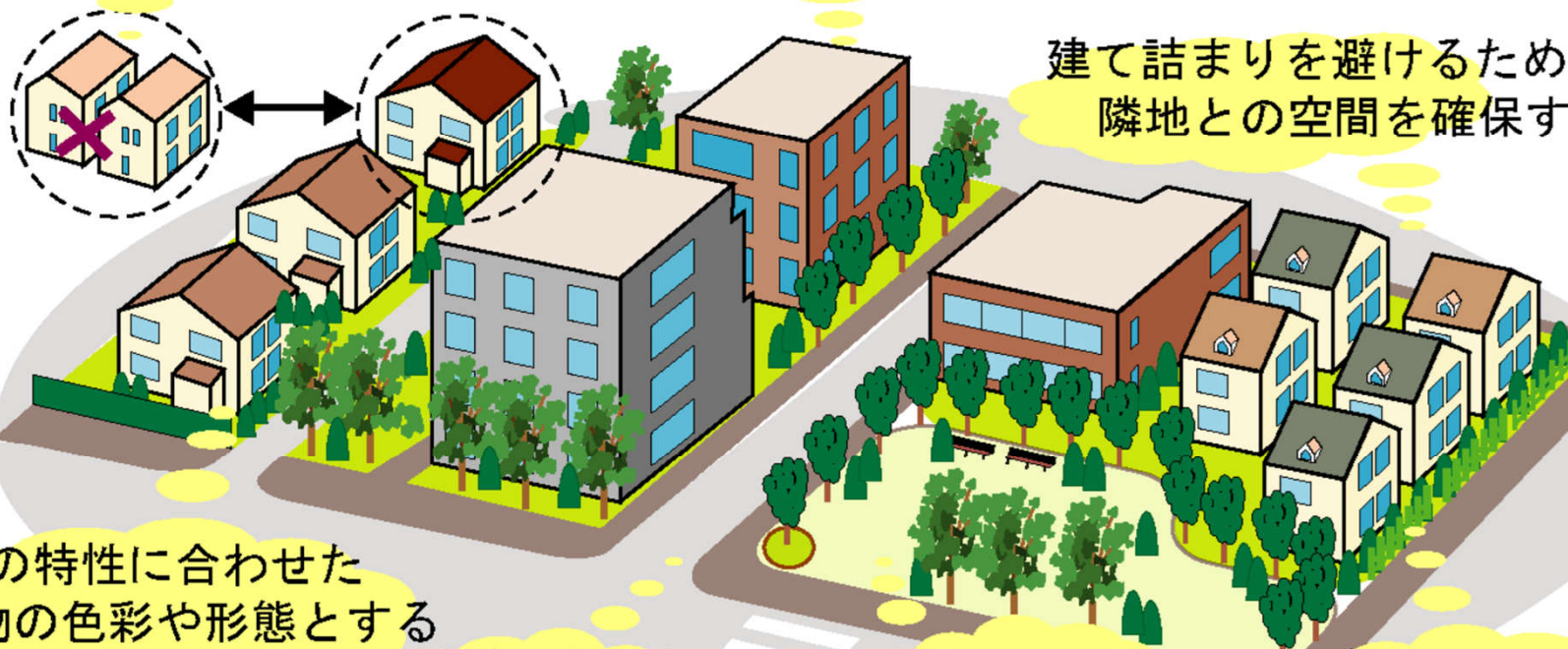
2. 地区計画（素案）

地区計画で定めることのできるルール（イメージ）

細分化を避けるため
最低敷地面積を定める

地域に望ましくない
建物の用途を制限する

建て詰まりを避けるため
隣地との空間を確保する



地域の特性に合わせた
建物の色彩や形態とする

地域に必要な
道路をつくる

地域に必要な
公園をつくる

ブロック塀を避け
生け垣をつくる

街づくりの目標

安全・安心の
街づくり

誰もが移動しやすい
街づくり

＝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

生活環境の心地よい
緑豊かな街づくり

地区の元気を支える
街づくり

※「東名ジャンクション周辺地区街づくり方針」より抜粋

地区計画の目標

- 安全性、防災性の向上に資する道路ネットワークの形成
- 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
- 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
- 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

区域の整備、開発及び保全に関する方針

①土地利用について

⇒地区の特性に応じて地区区分を行い、街並みの誘導を図ります。

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。

③当該地区の整備、開発及び保全について

⇒地区の特性に応じて、みどり及び水環境の保全を促進します。

④建築物等の整備について

⇒地区の特性に応じてルールを定め、建築物等を誘導します。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

①土地利用について

⇒地区の特性に応じて地区区分を行い、街並みの誘導を図ります。

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。

③当該地区の整備、開発及び保全について

⇒地区の特性に応じて、みどり及び水環境の保全を促進します。

④建築物等の整備について

⇒地区の特性に応じてルールを定め、建築物等を誘導します。

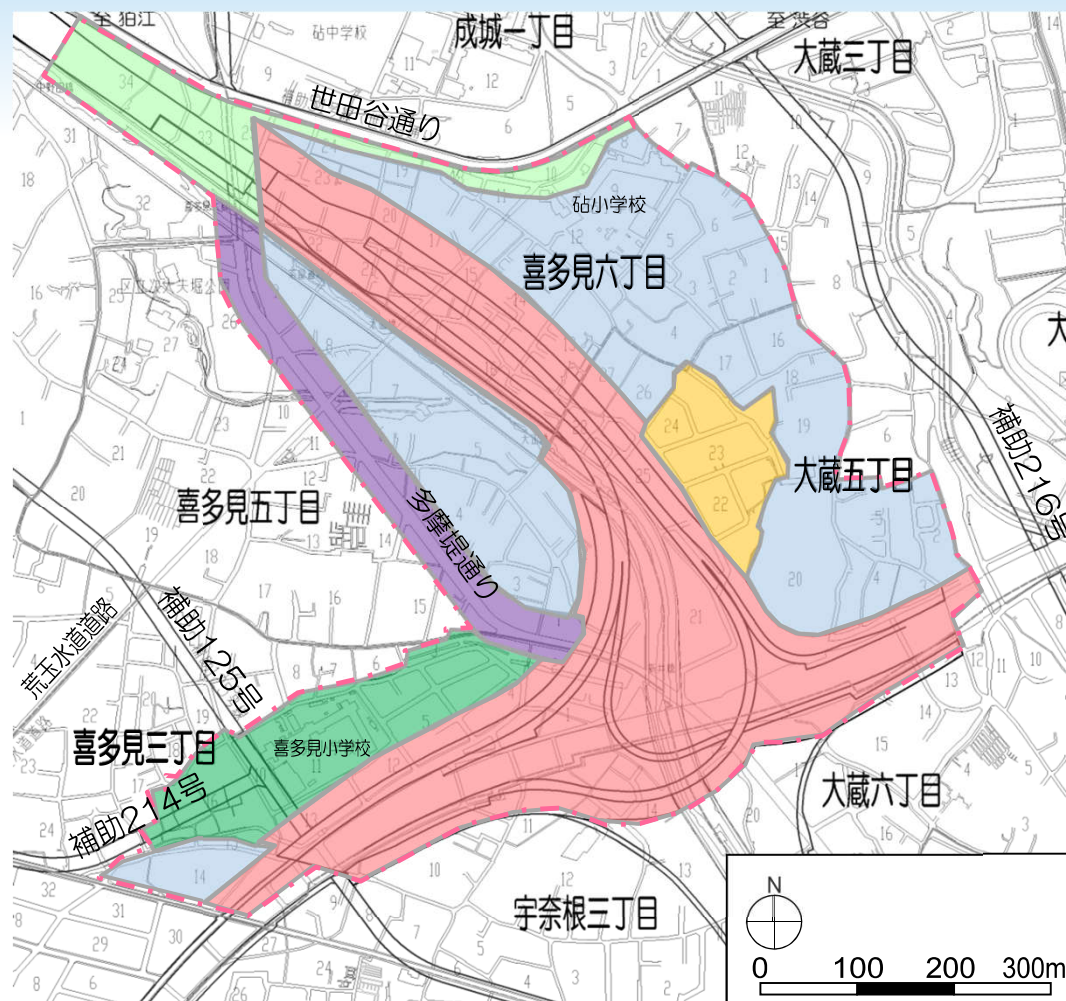
2. 地区計画（素案）

① 土地利用について

- ◆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。

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



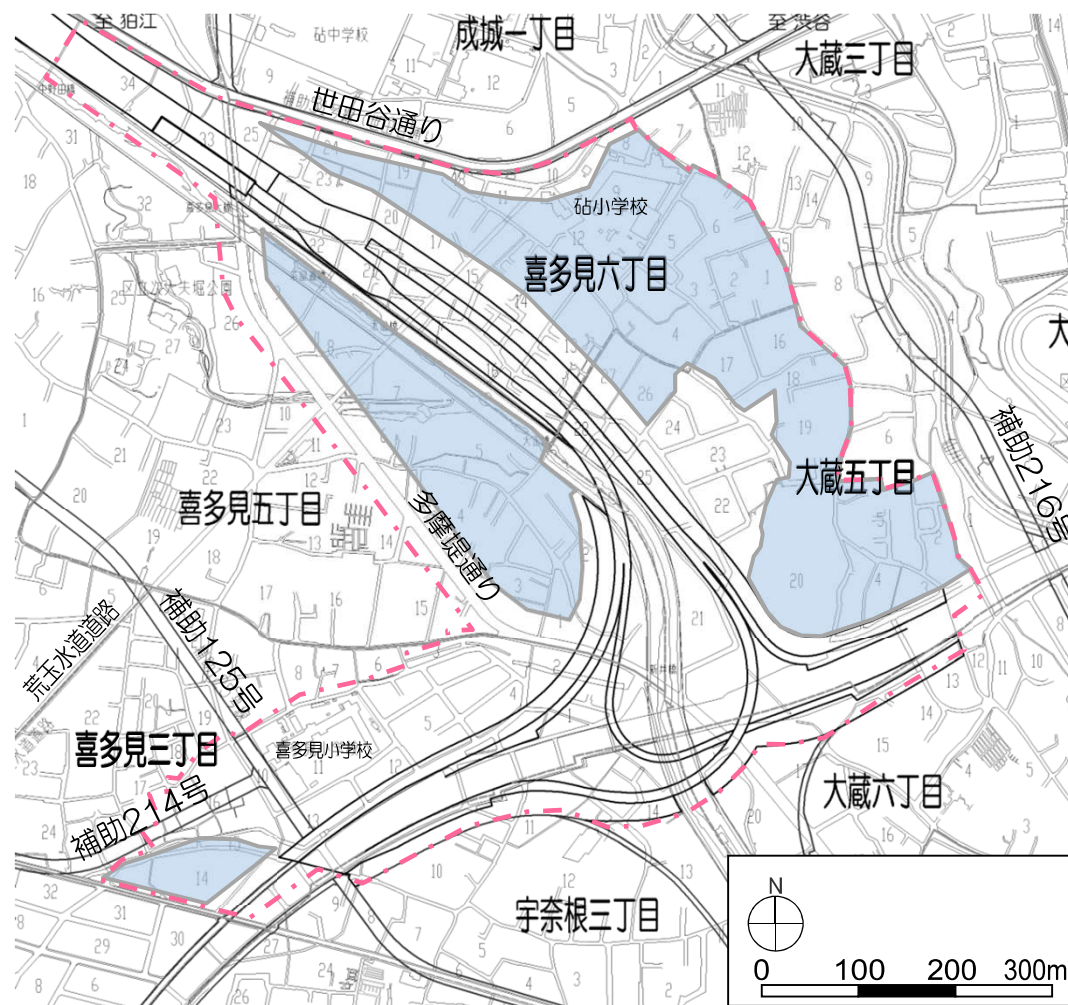
2. 地区計画（素案）

① 土地利用について-1

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。

住宅地区



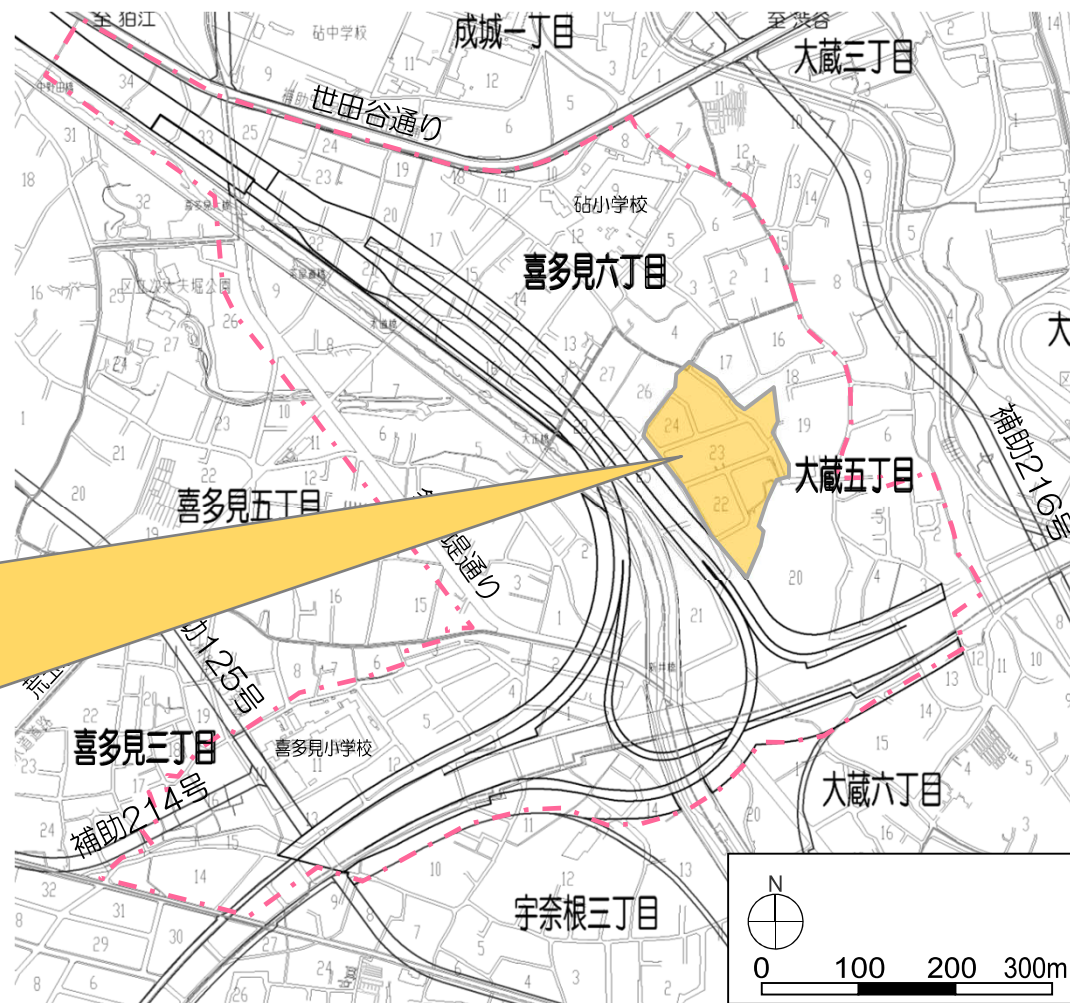
2. 地区計画（素案）

① 土地利用について-2

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。

田直住宅地区



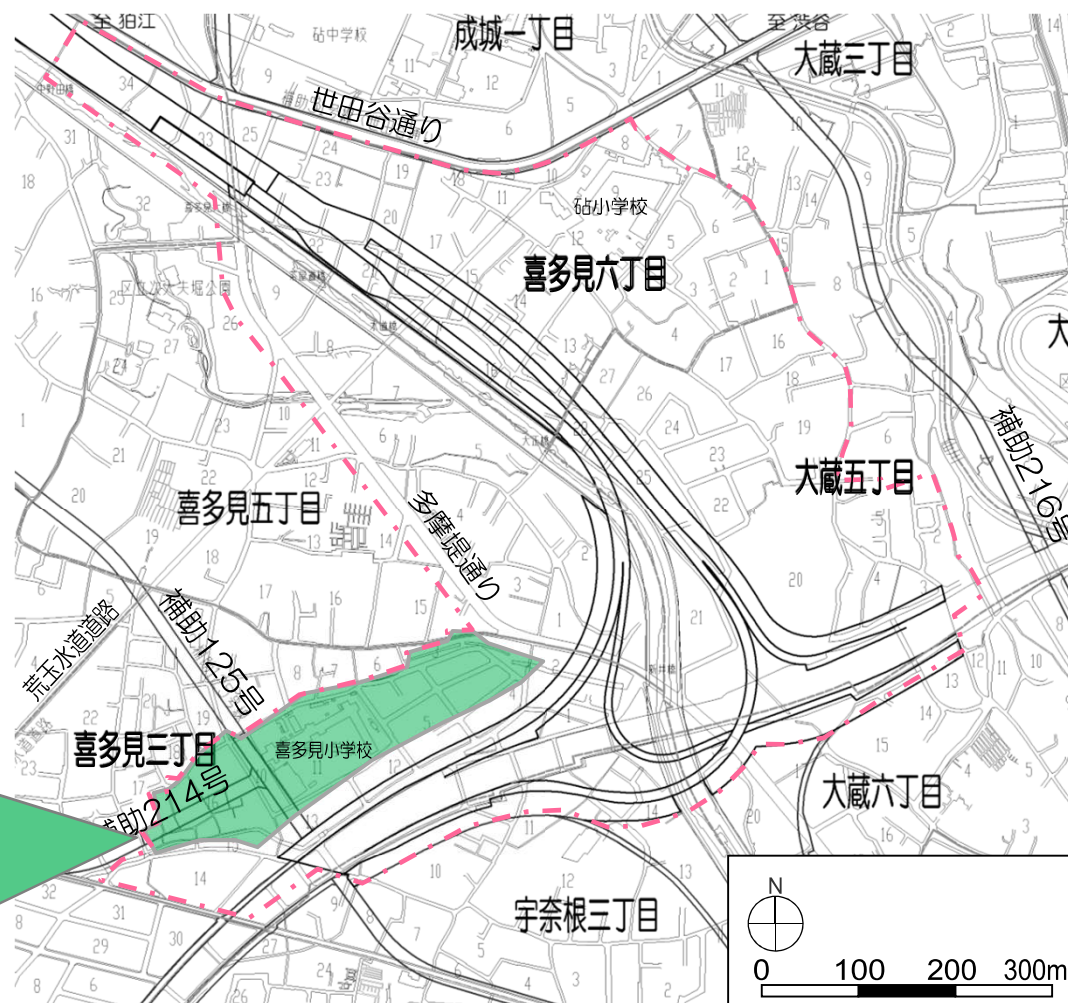
2. 地区計画（素案）

① 土地利用について-3

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。

喜多見東住宅地区



2. 地区計画（素案）

① 土地利用について-4

世田谷通り沿道地区

住宅・商業・業務機能が調和する街並みの形成を図ります。

世田谷通り沿道地区



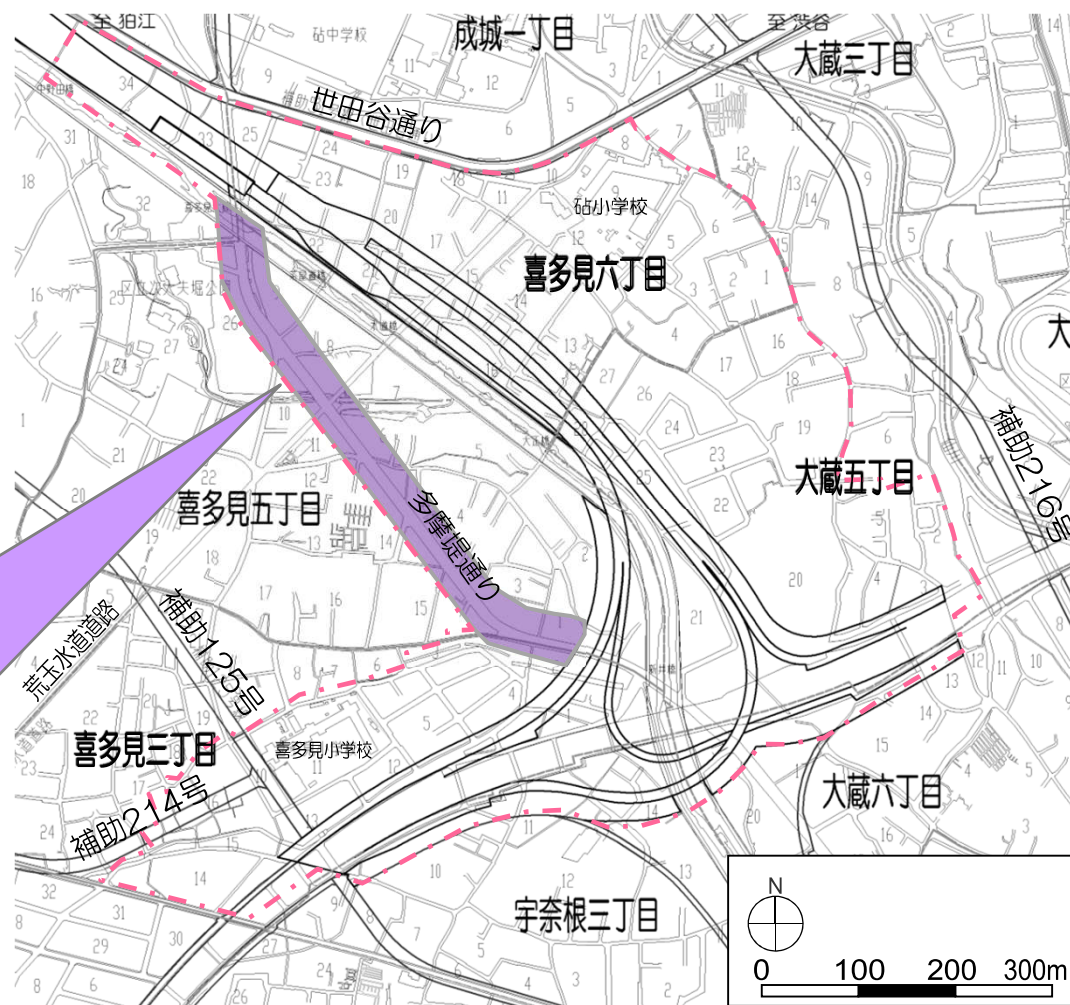
2. 地区計画（素案）

① 土地利用について-5

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。

多摩堤通り沿道地区

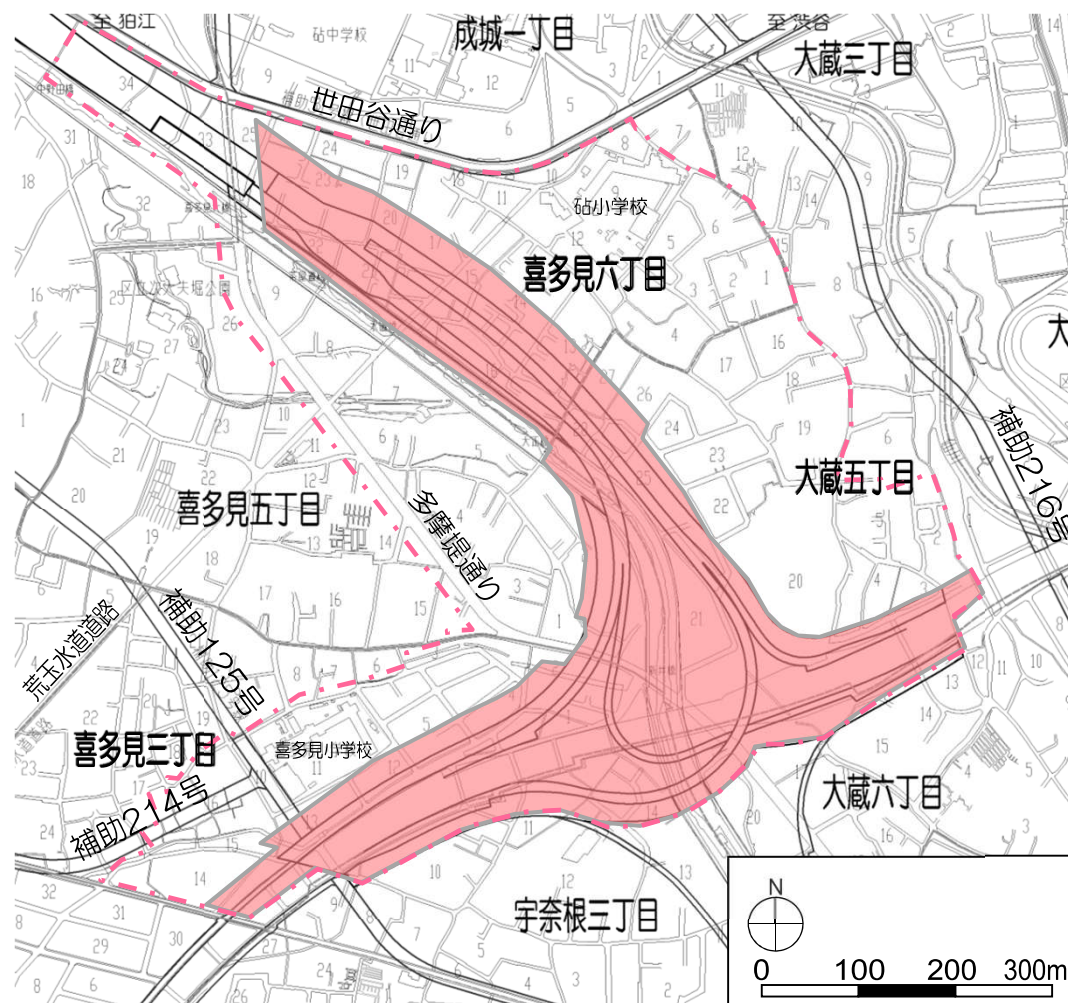


2. 地区計画（素案）

① 土地利用について-6

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。



区域の整備、開発及び保全に関する方針

①土地利用について

⇒地区の特性に応じて地区区分を行い、街並みの誘導を図ります。

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。

③当該地区の整備、開発及び保全について

⇒地区の特性に応じて、みどり及び水環境の保全を促進します。

④建築物等の整備について

⇒地区の特性に応じてルールを定め、建築物等を誘導します。

2. 地区計画（素案）

② 地区施設（道路、公園）の整備について

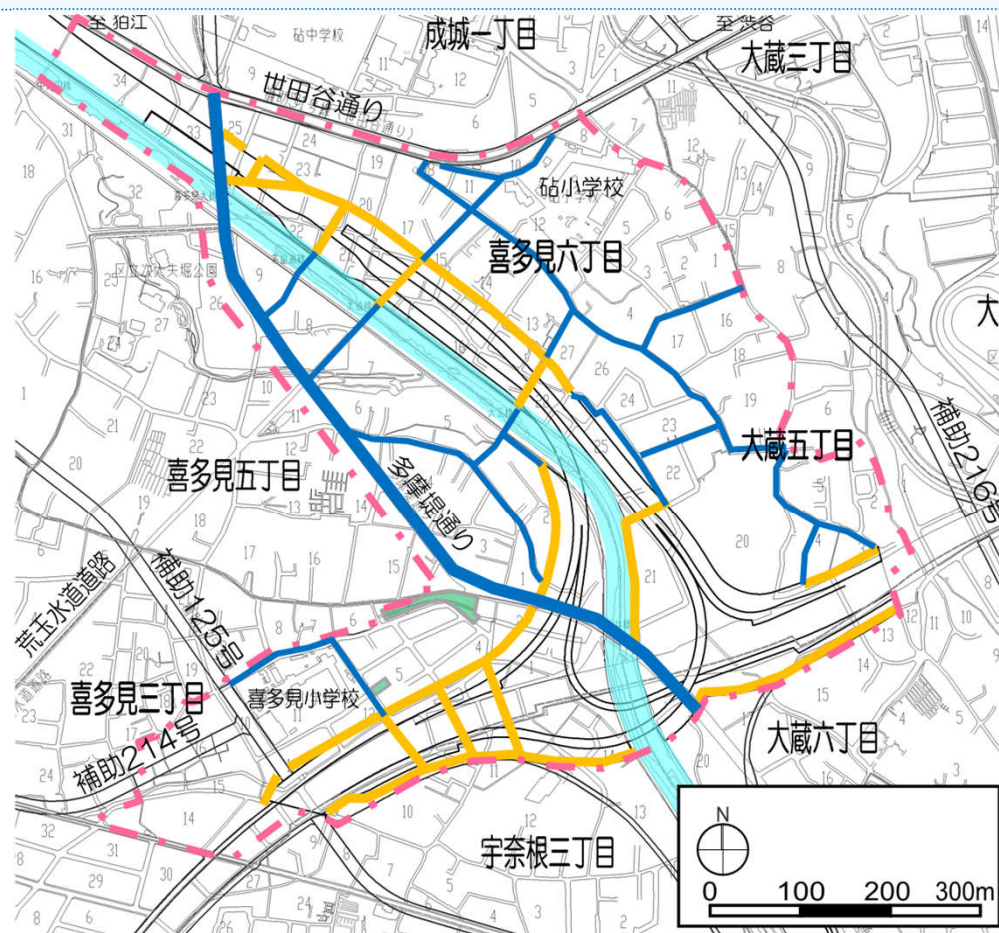
◆地区の状況等を踏まえ道路・公園を配置します。

— 区画道路（幅員6m、多摩堤通りのみ12～18m）

消防活動困難区域の解消や機能補償道路、周辺の地区幹線道路等とのネットワークを踏まえ、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。



凡例 ——— 機能補償道路 - - - - 地区計画区域

区域の整備、開発及び保全に関する方針

①土地利用について

⇒地区の特性に応じて地区区分を行い、街並みの誘導を図ります。

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。

③当該地区の整備、開発及び保全について

⇒地区の特性に応じて、みどり及び水環境の保全を促進します。

④建築物等の整備について

⇒地区の特性に応じてルールを定め、建築物等を誘導します。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

①土地利用について

⇒地区の特性に応じて地区区分を行い、街並みの誘導を図ります。

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。

③当該地区の整備、開発及び保全について

⇒地区の特性に応じて、みどり及び水環境の保全を促進します。

④建築物等の整備について

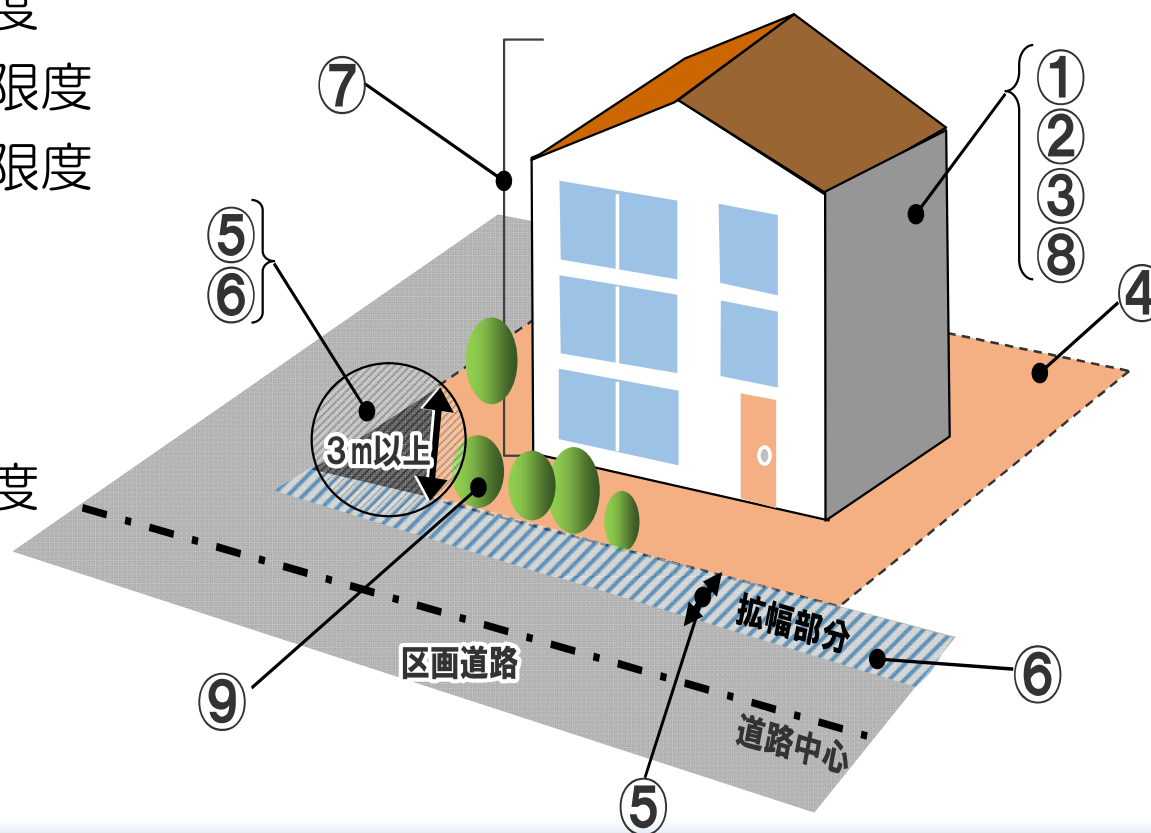
⇒地区の特性に応じてルールを定め、建築物等を誘導します。

2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について

地区の特性に応じ、以下の9つのルールで建築物等を誘導します。

- ①建築物等の用途の制限
- ②建築物の容積率の最高限度
- ③建築物の建ぺい率の最高限度
- ④建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥壁面後退区域における
工作物の設置の制限
- ⑦建築物等の高さの最高限度
- ⑧建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限
- ⑨垣又はさくの構造の制限



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-1

住 田 喜 世 多 高

① 建築物等の用途の制限

良好で健全な市街地形成のため定めます。

喜 喜多見東住宅地区

住宅や共同住宅で住戸専用部分の床面積が
30㎡未満のものは建築できません。

多 多摩堤通り沿道地区

ボーリング場・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1,500㎡を超える事務所等
は建築できません。



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-2

住 田 喜 世 多 高

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定めます。

住 住宅地区

敷地等の状況に応じて以下の通りとなります。

- ①敷地面積が200㎡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%

※敷地内に区画道路の区域がかかる場合は、当該部分を除いた敷地面積に対する割合となります。



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-2

住 田 喜 世 多 高

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定めます。

田 田直住宅地区

敷地等の状況に応じて以下の通りとなります。

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



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-2

住 田 喜 世 多 高

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定めます。

喜 喜多見東住宅地区

敷地等の状況に応じて以下の通りとなります。

- ① 建築物の敷地面積が 100m^2 未満の場合
は **100%**
- ② 建築物の敷地面積が 100m^2 以上 200m^2
未満の場合は **120%**
- ③ 建築物の敷地面積が 200m^2 以上 500m^2
未満の場合は **120~200%**

■ 500m^2 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。



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-3

住 田 喜 世 多 高

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定めます。

住 住宅地区

田 田直住宅地区

喜 喜多見東住宅地区

40%

ただし、敷地等の状況に応じて以下の通りとなります。

- ①風致地区条例に基づき緩和の許可を受けた建築物の敷地の場合は、**50%**（※風致地区条例の許可には緑化が伴います。）
- ②風致地区条例に基づき緩和の許可を受けた建築物の敷地かつ、角地の場合は**60%**



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-3

住 田 喜 世 多 高

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定めます。

世 世田谷通り沿道地区

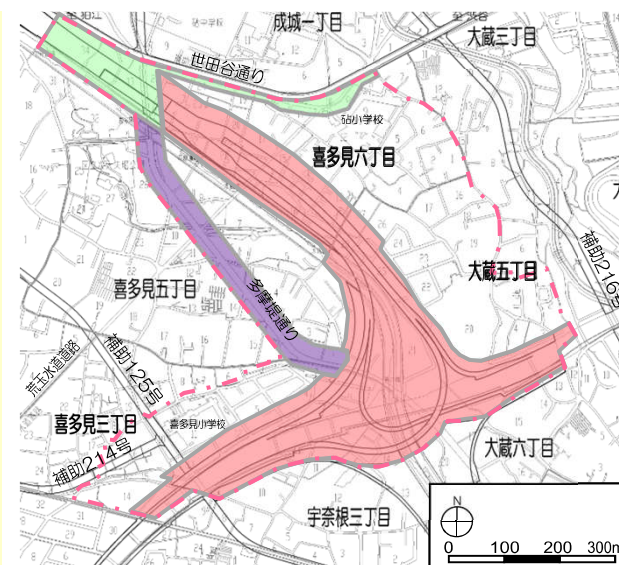
多 多摩堤通り沿道地区

高 高速道路周辺地区

40%

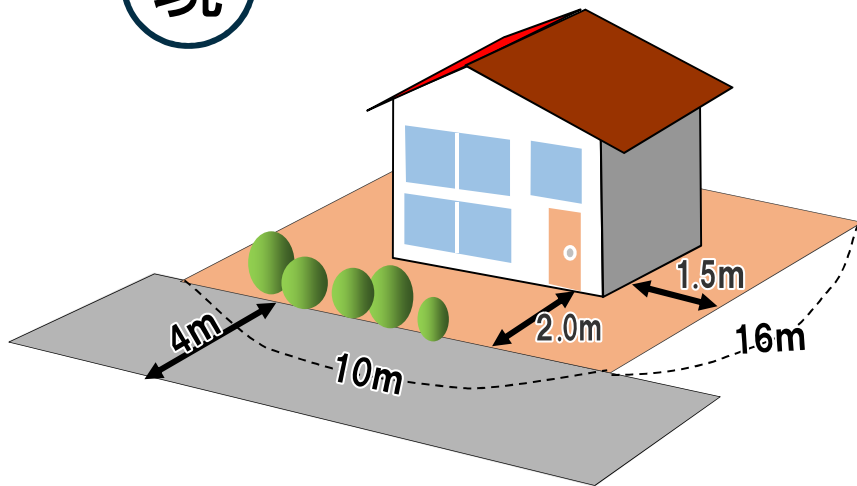
ただし、敷地等の状況に応じて以下の通りとなります。

- ①風致地区条例に基づき緩和の許可を受けた建築物の敷地の場合は、**55%**（※風致地区条例の許可には緑化が伴います。）
- ②風致地区条例に基づき緩和の許可を受けた建築物の敷地かつ、角地の場合は**65%**



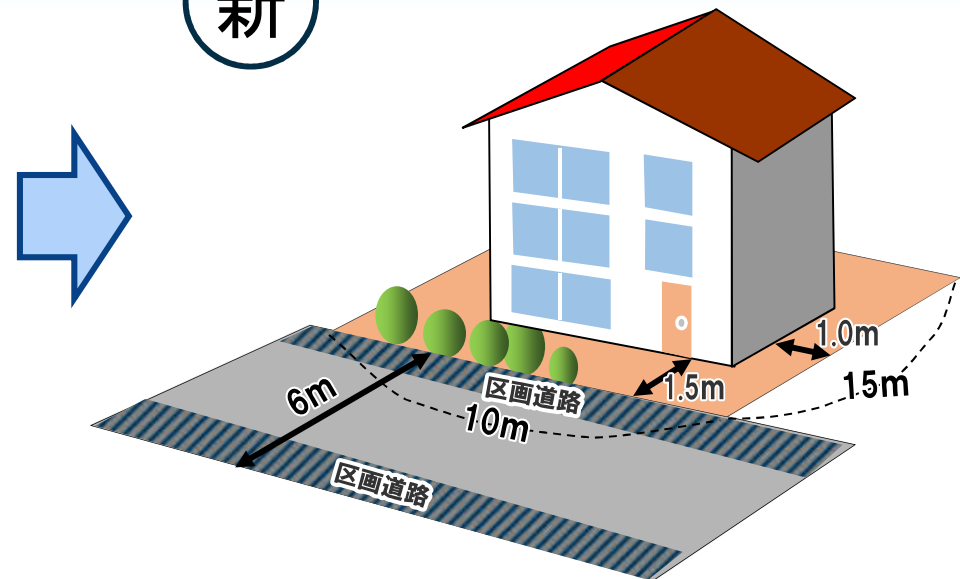
制限の変化（例：住宅地区の場合）

現



建ぺい率：40%
容積率：80%
壁面後退：道路側 2.0m
隣地側 1.5m

新



建ぺい率：50%
容積率：120%
壁面後退：道路側 1.5m
隣地側 1.0m

※ただし風致地区の緩和許可を受けるため、緑化基準を満たす必要があります。

2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-4

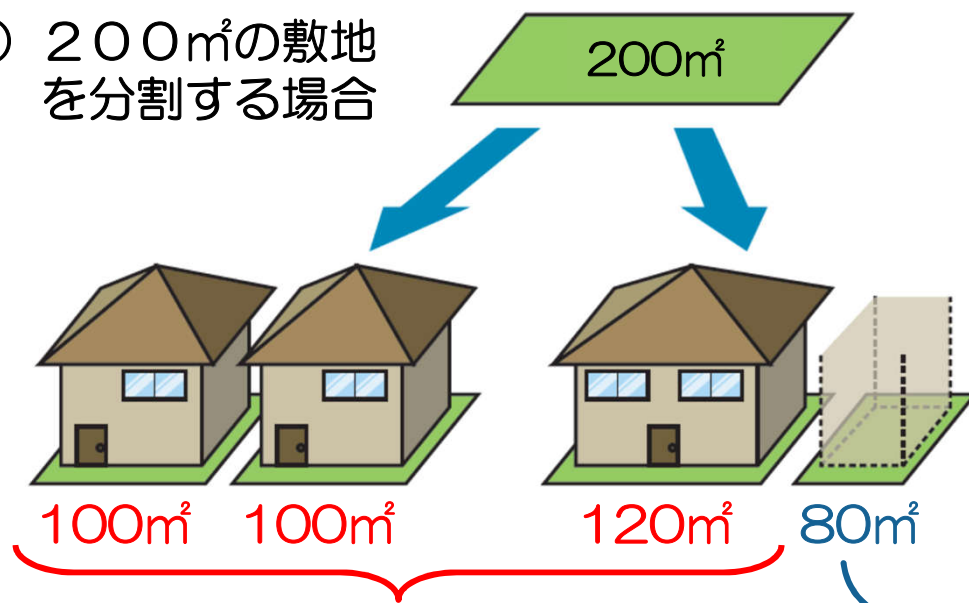
住 田 喜 世 多 高

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定めます。

住 住宅地区 田 田直住宅地区 喜 喜多見東住宅地区

100m²

(例) 200m²の敷地を分割する場合



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-4

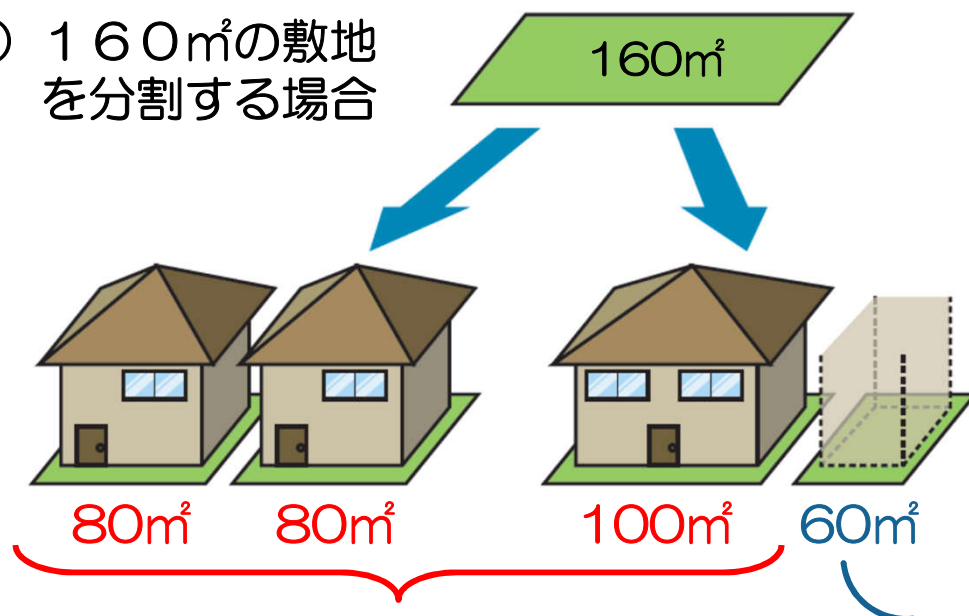
住 田 喜 世 多 高

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定めます。

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

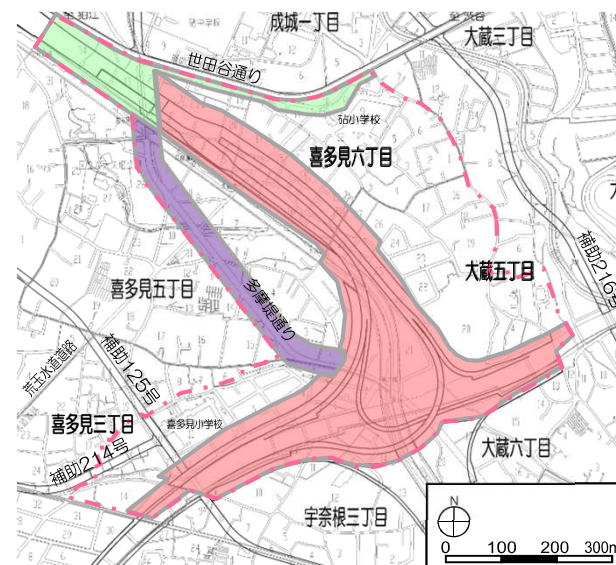
80m²

(例) 160m²の敷地を分割する場合



建築できます。

建築できません。



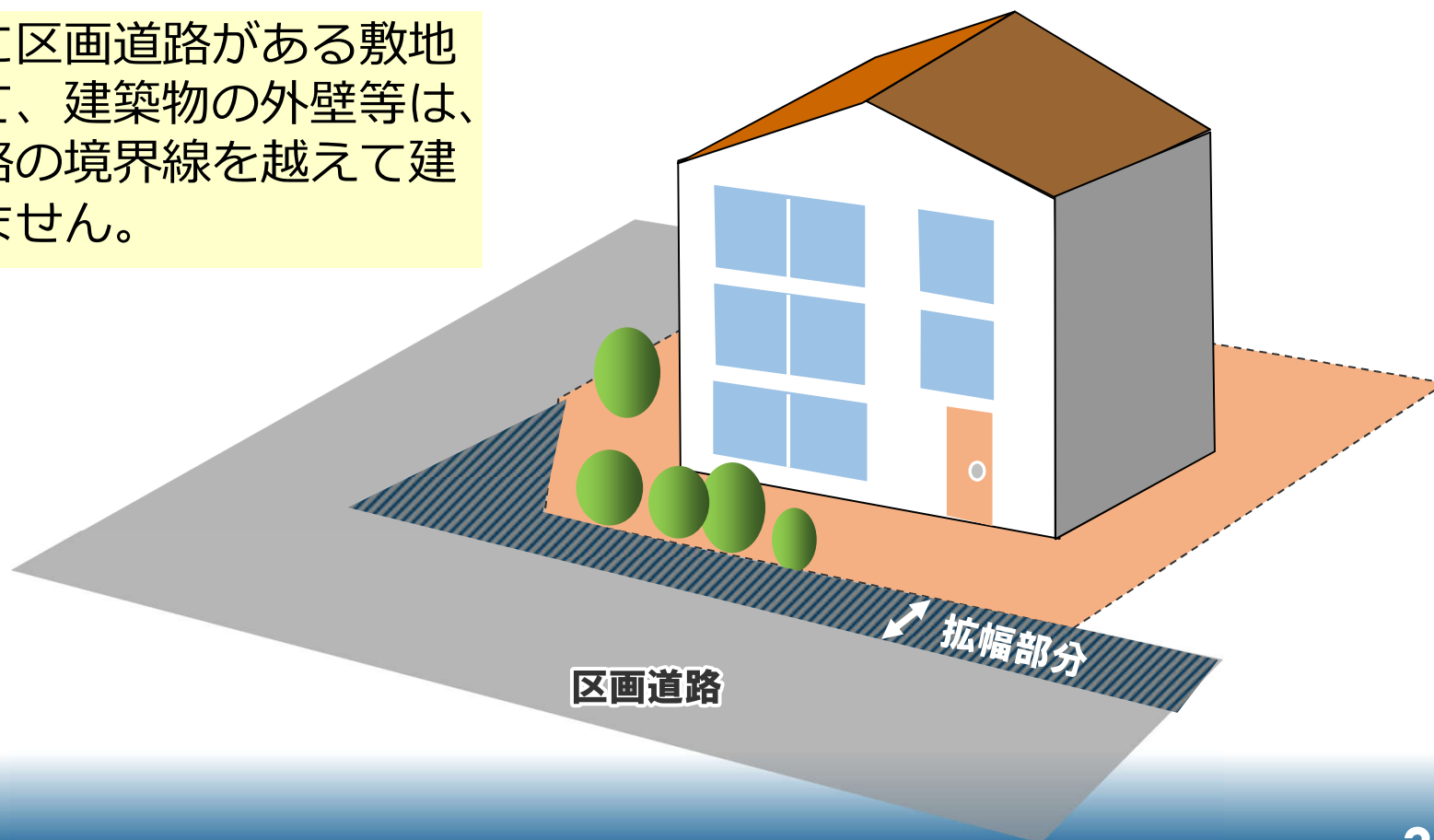
④ 建築物等の整備について-5

住 田 喜 世 多 高

⑤ 建築物の壁面の位置の制限

道路空間を確保し、安全な街並みを形成するため定めます。

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。



④ 建築物等の整備について-5

住 田 喜 世 多 高

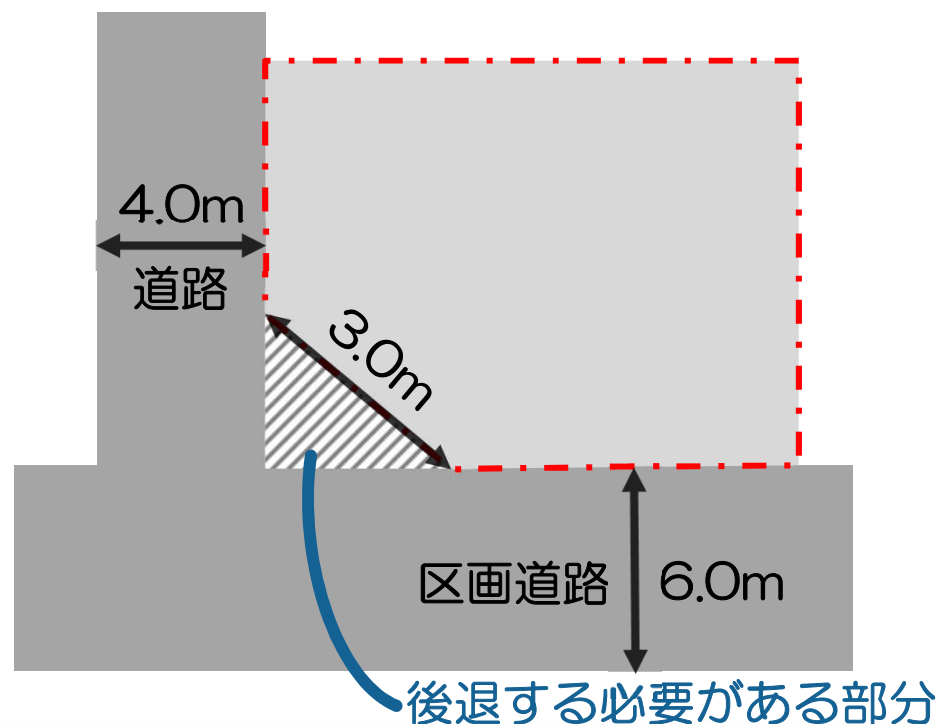
⑤ 建築物の壁面の位置の制限

道路空間を確保し、安全な街並みを形成するため定めます。

次のいずれかの角敷地では、それぞれに示す道路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を後退しなければならない。

- ① 区画道路同士が交わる角地
- ② 区画道路と将来4m以上の幅員となる区が管理している道路が交差する角地

(例) 角敷地の場合



④ 建築物等の整備について-6

住 田 喜 世 多 高

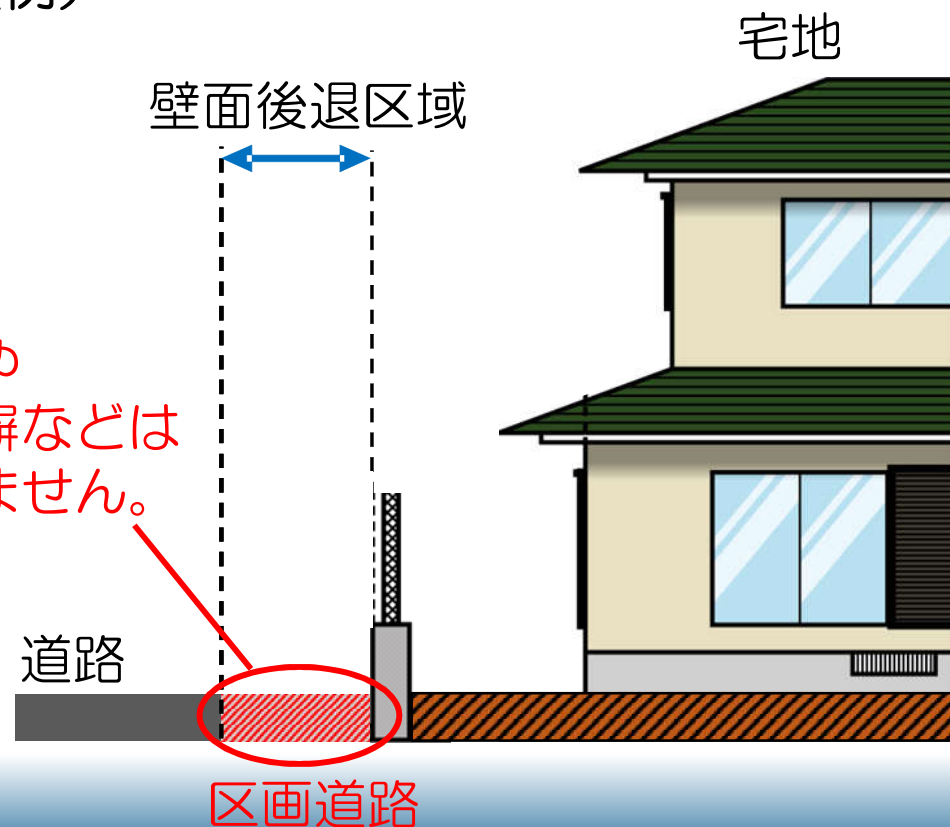
⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

道路空間を確保し、安全な街並みを形成するため定めます。

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。

(例)

フェンスや
ブロック塀などは
設置できません。



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-7

住 田 喜 世 多 高

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定めます。

田 田直住宅地区

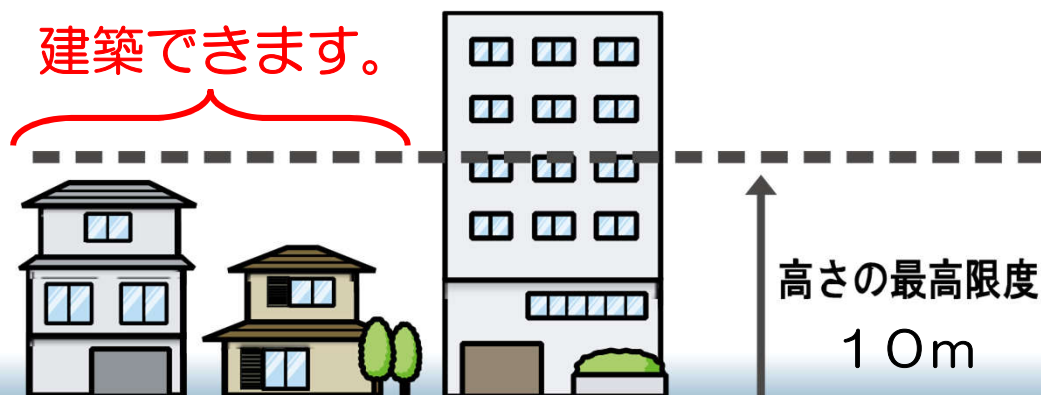
10m

ただし、敷地面積が200㎡以上の場合は
12mとする。

(例)

建築できません。

建築できます。



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-7

住 田 喜 世 多 高

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定めます。

世 世田谷通り沿道地区 **多** 多摩堤通り沿道地区

15m

喜 喜多見東住宅地区

敷地等の状況に応じて以下の通りとなります。

- ① 100㎡未満の敷地面積の場合は、**10m**とする。
- ② 100㎡以上500㎡未満の敷地面積の場合は**12m**とする。
- ③ 500㎡以上の敷地面積の場合は、**15m**とする。



2. 地区計画（素案）

④ 建築物等の整備について-7

住 田 喜 世 多 高

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定めます。

高 高速道路周辺地区

12m

ただし、敷地面積が500㎡以上の場合は

15mとする。

住 住宅地区

※住宅地区は既に絶対高さ制限**10m**
が用途地域で定められています。



④ 建築物等の整備について-8

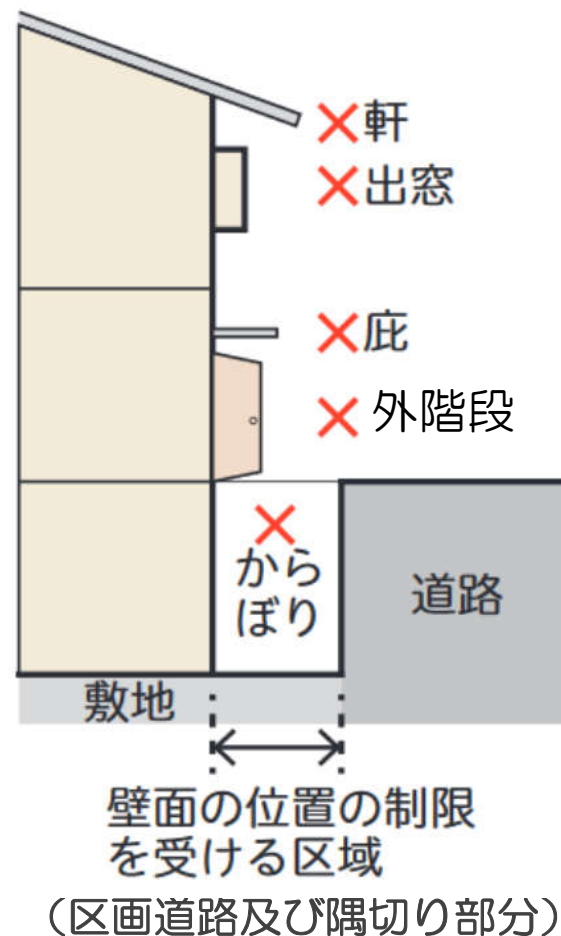
住 田 喜 世 多 高

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定めます。

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、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し、光源を設置する場合、周辺環境に配慮したものとする。また、腐朽、腐食、又は破損しやすい材料は使用できません。



④ 建築物等の整備について-9

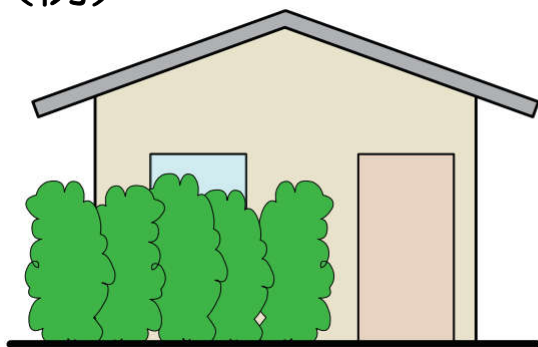
住 田 喜 世 多 高

⑨ 垣又はさくの構造の制限

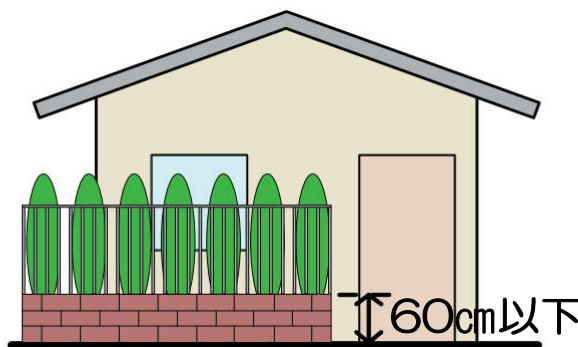
みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため定めます。

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、コンクリート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。

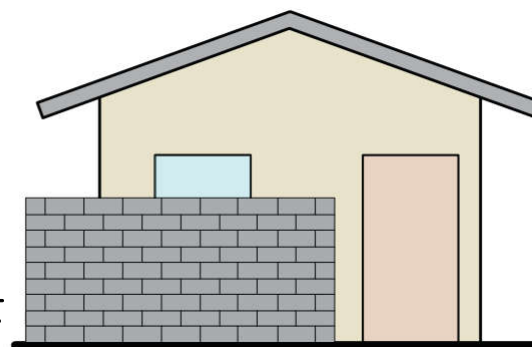
(例)



建築できます。



建築できます。



建築できません。

たたき台からの主な変更内容

1. 高速道路周辺地区における地区区分境について

変更前：外環計画線から沿道20mの範囲内及び東名高架下の部分

変更後：概ね外環道の地上部の事業区域から20mの範囲内
及び東名高架下の部分

2. 壁面の位置の制限における隅切りについて

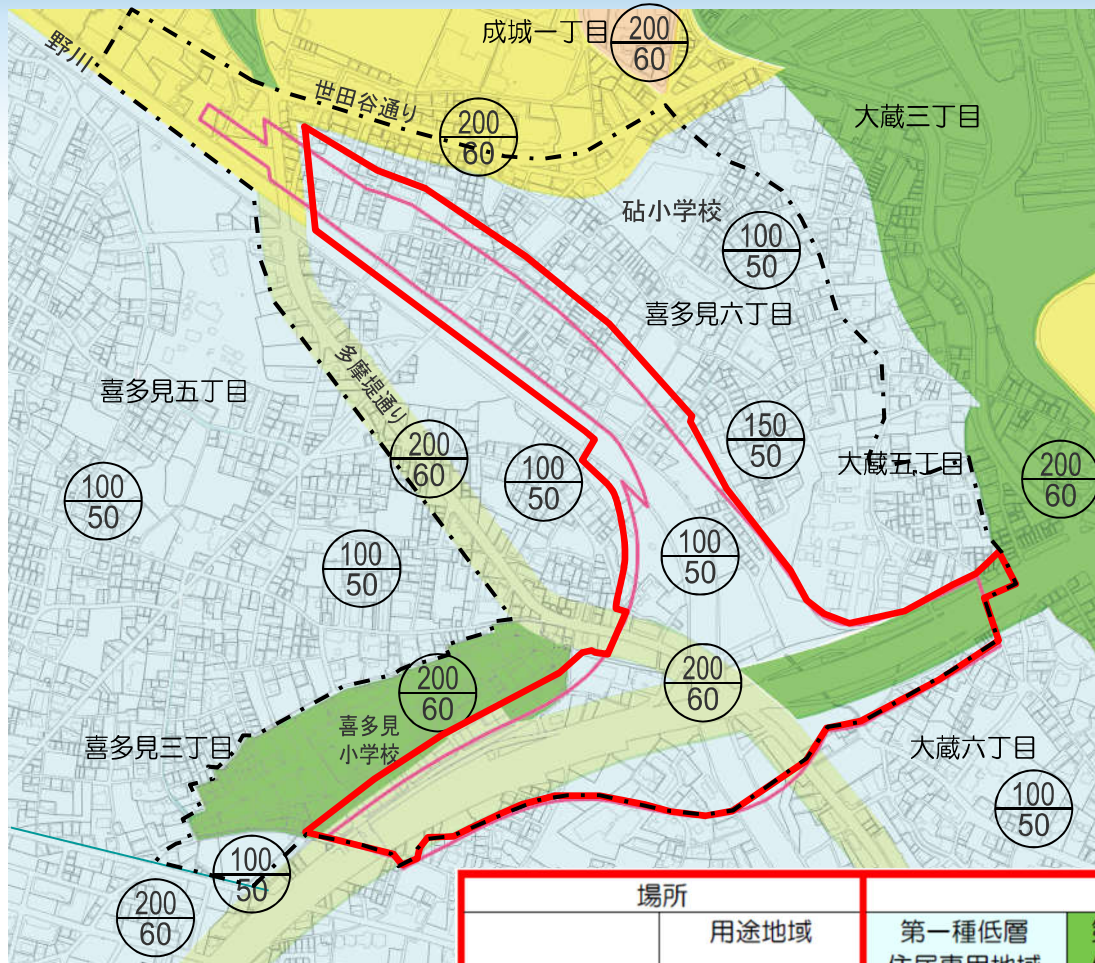
変更前：建築基準法上の道路が交差する角地では、敷地の隅を頂点とする底辺2.0mの二等辺三角形の部分以上後退

変更後：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、敷地の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

3. 都市計画の変更（素案）

3. 都市計画の変更（素案）

用途地域の変更①



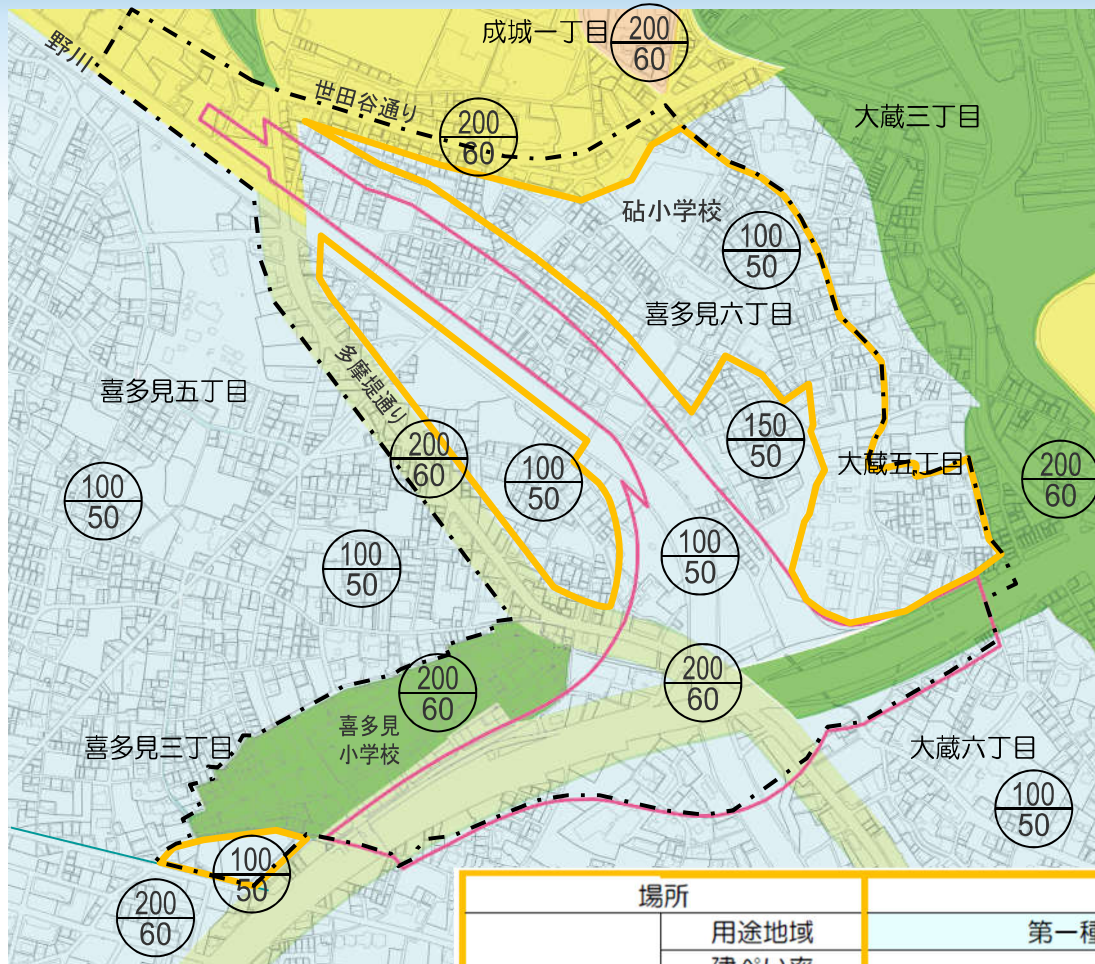
■ 高速道路周辺地区では、周辺環境に調和した街並み形成を図るため、用途地域、建ぺい率、容積率を変更します。

※用途地域につきましては、東京都が変更の手続きをおこないます。

場所	用途地域	現況			変更案
		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	
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

3. 都市計画の変更（素案）

用途地域の変更②



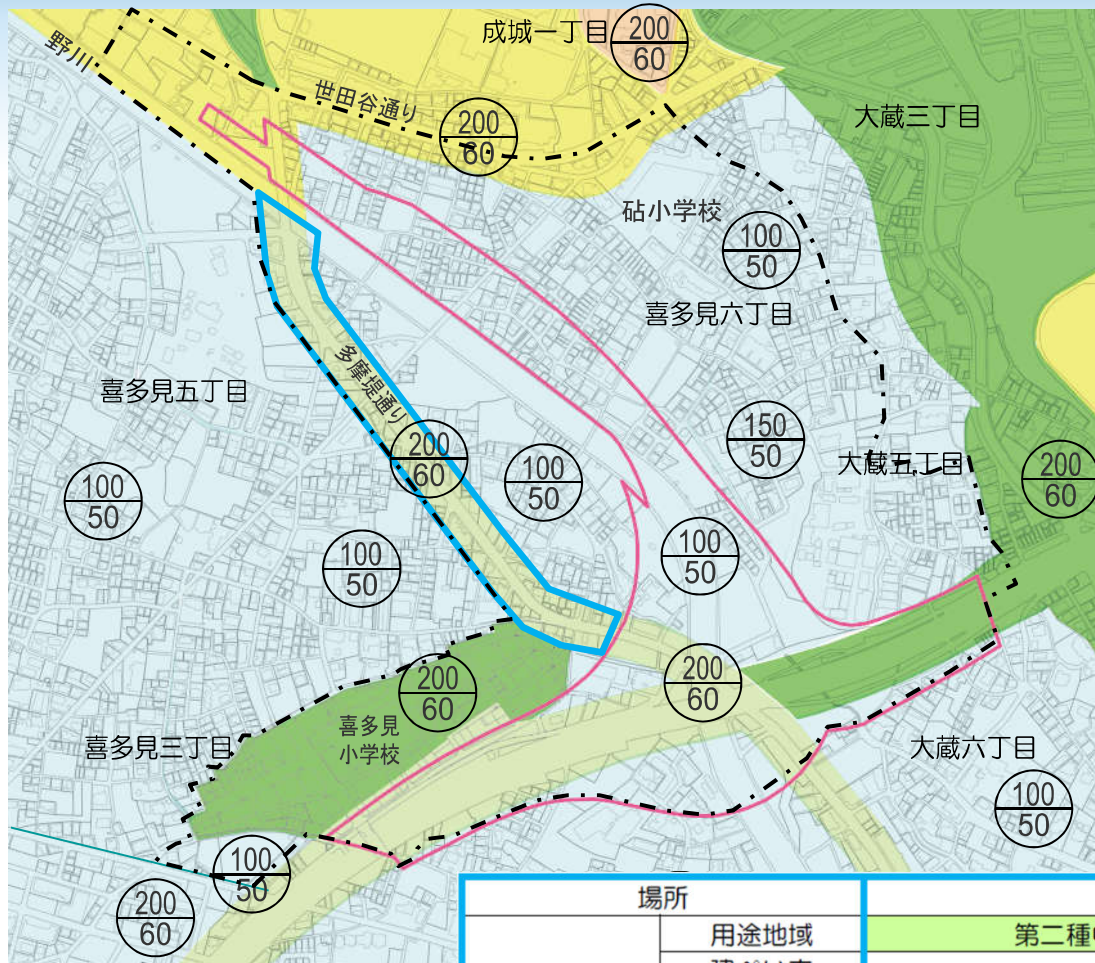
■住宅地区では、区画道路の整備により基盤が整うため、区画整理完了地区である田直地区と同様の、容積率150%へ変更します。

※用途地域につきましては、東京都が変更の手続きをおこないます。

場所		現況	変更案
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

3. 都市計画の変更（素案）

用途地域の変更③

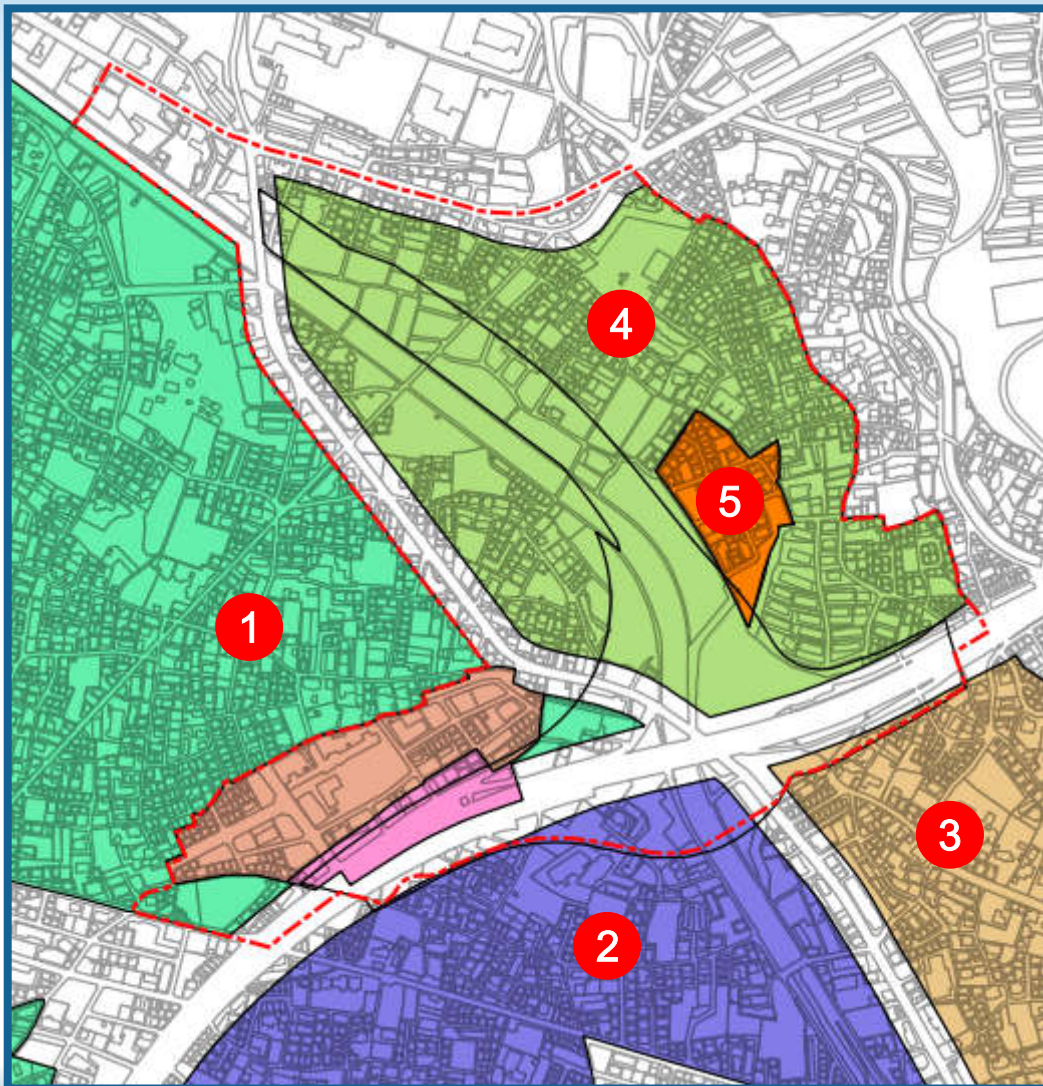


■多摩堤通り沿道地区では、身近なものが買える商業施設の立地が求められていることから、建築可能な用途を増やすため、用途地域を変更します。

※用途地域につきましては、東京都が変更の手続きをおこないます。

場所		現況	変更案
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

地区計画の変更・廃止



《地区計画の区域の変更》

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

《廃止》

- ④世田谷西部地域地区計画
大蔵・喜多見地区
- ⑤田直地区地区計画

4. 今後の進め方

今後の進め方

令和元年度

地区計画（素案）を作成・公表



説明会



本日はこちら

令和2年度

地区計画などの原案を作成・公表



説明会／意見書受付

地区計画などの案を作成・公表



意見書受付

地区計画などの決定

ご清聴ありがとうございました。

■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

【 F A X 】 03-3482-1471