

# 外環道東名ジャンクション周辺地区 地区計画（素案）の見直しに向けた 意見交換会

令和6年2月22日(木)、23日(金)

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

## 【目次】

1. これまでの経緯	-----	3
2. 街づくりのルールの見直しについて	-----	8
3. 街づくりのルールの検討案	-----	19
4. 今後の進め方	-----	41

区では令和2年2月に開催した地区計画(素案)説明会で皆様から頂いたご意見等を踏まえ、ルールの見直しを検討してきました。見直しの内容について、記載の順番でご説明し、その後に皆様との意見交換の時間とさせていただければと考えております。

# 1. これまでの経緯

始めに、これまでの経緯について説明いたします。

## ■ これまでの経緯

H21年度	外環道の事業化
H21～ H22年度	「地区街づくりの会」開催 「東名ジャンクション周辺地区 街づくり方針」の策定
H25～ H26年度	「街づくり検討会」開催 「街づくり検討会」での検討の とりまとめ
H27年度	「道路ネットワークの配置(案) 等」の公表 区画道路の意見交換会
H28年度	地区計画(方針案)の意見交 換会
H29年度	地区計画(たたき台)の意見 交換会
R1年度	地区計画(素案)の説明会

### ◇区域図



本地区では、平成21年度の外環道の事業化を契機に、街づくりの検討を開始しました。平成21年度から22年度にかけて街づくりの方針を策定し、平成25年度から26年度の街づくり検討会を経て、平成27年度には道路ネットワーク配置案の公表、28年度には地区計画方針案の意見交換、29年度にはたたき台の意見交換を行い、令和元年度に地区計画素案の説明会を開催しております。

## ■ 素案説明会の開催概要

○日 時：令和2年2月2日（日） 午前10時～11時30分

○会 場：喜多見東地区会館

○参加者：59名

※別途、個別相談会を開催（1月29日(水)、参加者3名）

○説明内容

### 【地区計画（素案）】

- ・ 地区計画の目標、方針
- ・ 地区施設(道路・公園)の配置
- ・ 建築物等のルール

### 【用途地域等の変更（素案）】

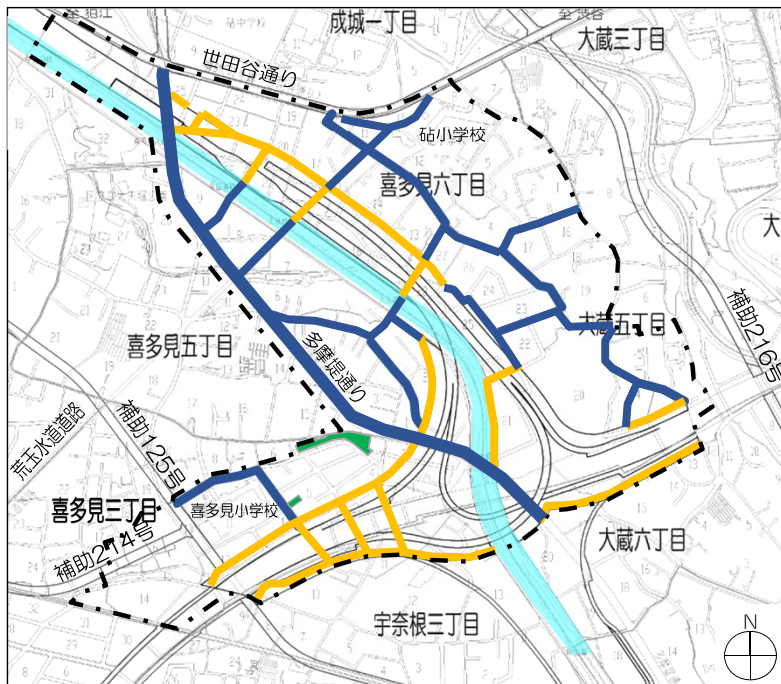
- ・ 用途地域、容積率等の変更
- ・ 既存の地区計画の変更・廃止



地区計画の素案説明会には、59名の方にご参加いただき、地区計画の素案、用途地域変更の素案をご説明しました。

## ■ 素案説明会における地区施設（道路・公園）<sup>6</sup>

### ◇地区施設の配置(素案)



— 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、公園を配置する。

素案説明会でお示した地区施設の配置について、ご覧ください。  
青色の線が区画道路、緑色が公園です。

区画道路は、消防活動困難区域の解消や、道路ネットワークの形成のため、地区施設に位置づけ、幅員6mで整備するものです。

公園は、みどりの維持、保全のため地区内の既存の2箇所の公園をご提案しました。

この区画道路の配置等について、素案説明会では多くのご意見をいただきました。

## ■ 素案説明会における主なご意見

ご質問	区の考え方
地元住民は道路幅員4mで十分と考えています。	道路ネットワークの形成や消防活動困難区域の解消のため、道路幅員は6mが必要と考えています。
道路幅員が6m未満だと消防車は入れないのでしょうか。	道路幅員が6m未満でも、通行することはできますが、円滑な消防活動を行うためには、6m以上が必要と考えています。
住宅地区は住みやすく多くの人があるなかで、1m後退しろというのはいかがなものでしょうか。	ジャンクションができる事で、確実にまちの形が変わってくるため、それに合わせた地区計画、建物を建てる際のルールが必要と考えています。
後退する部分は区への寄付となりますか、買収となりますか。	買収する方向で検討を進めています。
高さ制限により北側の日照がどのように変化しますでしょうか。	地区計画で絶対高さとしてそれ以上は建ててはいけないという制限を設けています。また、建築基準法上の日影規制等により、北側に影響がないように建てることとなります。

素案説明会でいただいた主なご意見とそれに対する区の考え方をご紹介します。

・区画道路の幅員についてのご意見には、区から、道路ネットワークの形成や消防活動困難区域の解消のためには6mの道路が必要とお答えしました。

・また、道路後退に関するご意見については、区から、ジャンクションを契機として、都市基盤を整備するための新たなルールとして必要と考えていること、後退部分は買収する方向で検討しているとお答えしました。

・他には、建物の高さに関するご意見には、区から、地区計画でそれ以上建ててはいけない絶対高さの制限を設けること、また、地区計画以外にも日影規制などにより、北側に影響がないように建てることになるとお答えしました。

## 2. 街づくりのルールの見直しについて

これらのご意見を踏まえ、素案説明会でお示した地区計画素案からの見直し内容についてご説明します。



## ■ 見直しを検討している事項

地区計画（素案）説明会等での皆様のご意見

防災街づくりの観点

### ●見直しを検討している事項

#### ①区画道路の配置

- ・一部の路線の位置づけを見直し、地区の都市基盤を整える上で欠かせない路線を区画道路として位置づけます。

#### ②隅切の確保

- ・地区の安全性を高めるため、全ての道路の交差部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。

見直しの内容は、素案説明会でいただいたご意見と防災街づくりの観点から、3点を検討しました。

令和2年の素案説明会以降、区ではこれらの見直しの検討を進めてまいりました。関係機関との協議に時間を要したこともあり、ご説明の機会を設けられず、長らくお待たせしてしまい申し訳ありませんでした。

見直しの内容の

- 1 区画道路の配置については、一部の路線の位置づけを見直し、地区の都市基盤を整える上で欠かせない路線を区画道路として位置付けることを検討しています。
- 2 隅切りの確保については、地区の安全性を高めるため、全ての道路の交差部で見通しのための空間を確保することを検討しています。
- 3 建築物の不燃化については、世田谷通り、多摩堤通り沿道地区において、建替え時に燃えにくい構造の建物に誘導したいと考えています。

それぞれについて、順にご説明します。

### ●見直しの視点

地区の都市基盤を整える上で欠かせない路線を、下記3点の考え方から再検討しました。

### 配置の考え方

#### 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します。

#### 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

- ・隣接する大蔵地区地区計画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します。

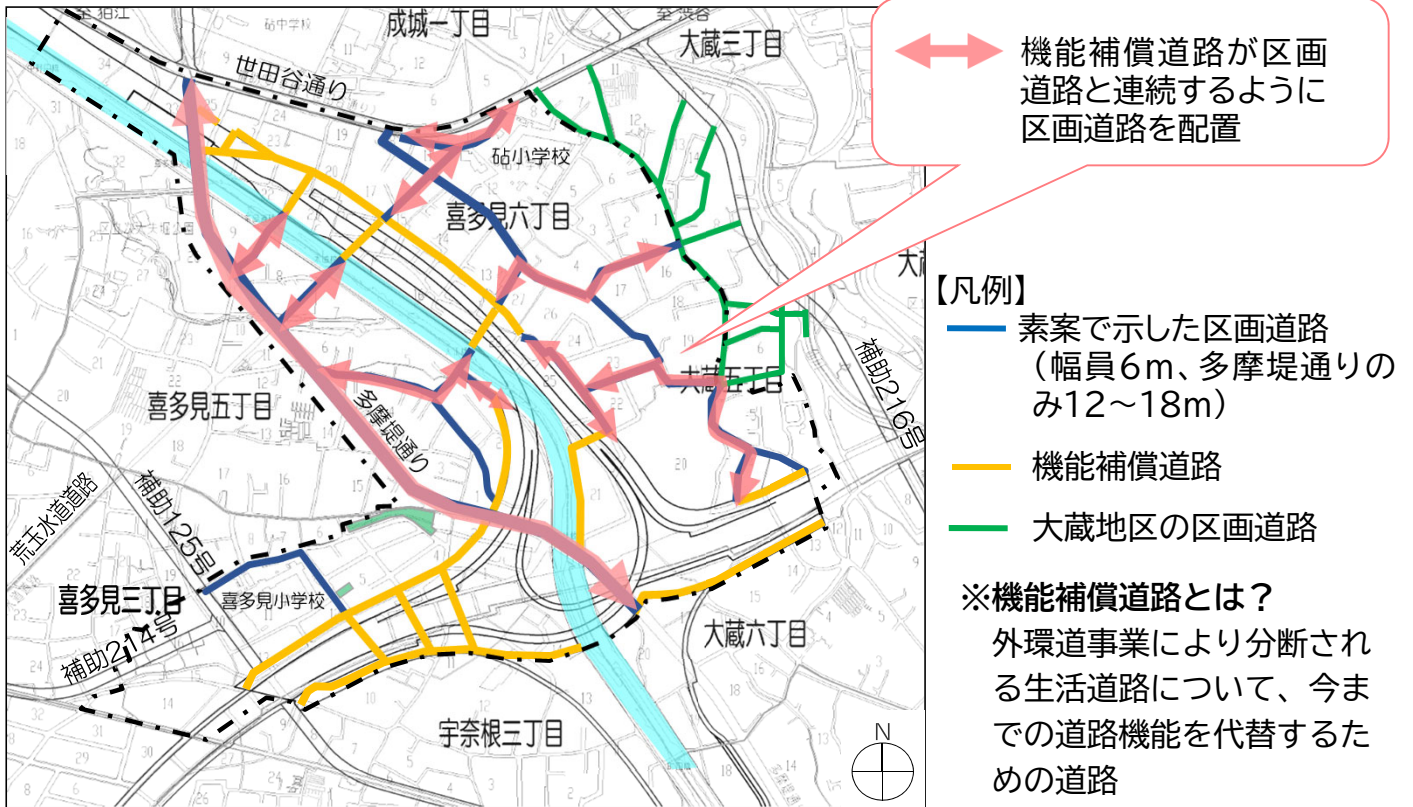
#### 3. 消防活動困難区域の解消

- ・消防活動困難区域の解消を図ります。

区画道路の配置については、地区の都市基盤を整える上で欠かせない路線を3点の配置の考え方から再検討しました。

# 見直し①：区画道路の配置

## 考え方1. 機能補償道路から連続する区画道路の配置



配置の考え方の一つ目として、機能補償道路からの連続性について検討しました。

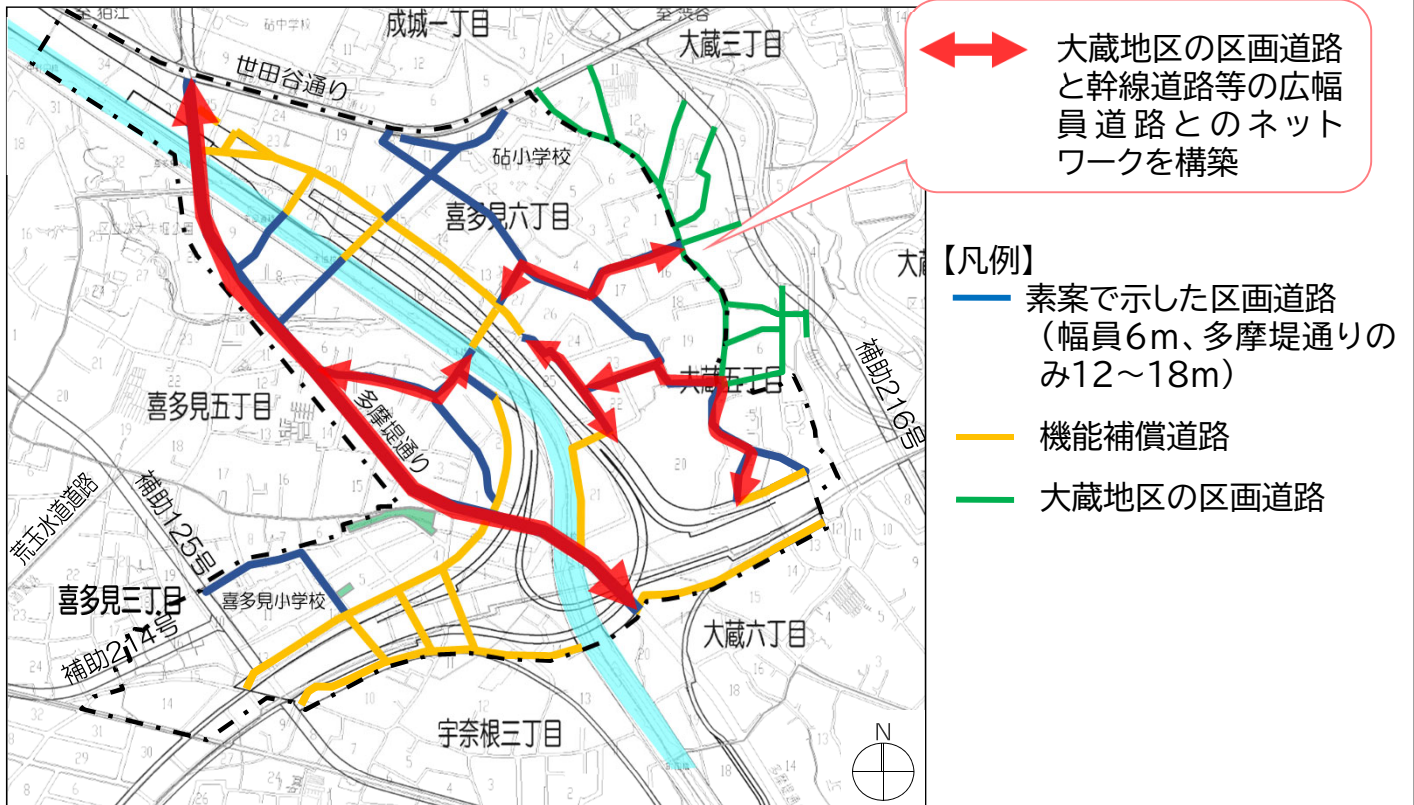
図のうち、青色の路線が素案説明会でお示した区画道路、黄色が機能補償道路です。機能補償道路は、外環事業により分断される生活道路を代替するための道路で、外環道の事業区域内に整備されるものです。

この機能補償道路の少なくとも一方が幅員6m以上の区画道路と連続するように、ピンクの路線に区画道路を配置する必要があると考えています。

## ■ 見直し①：区画道路の配置

12

### 考え方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



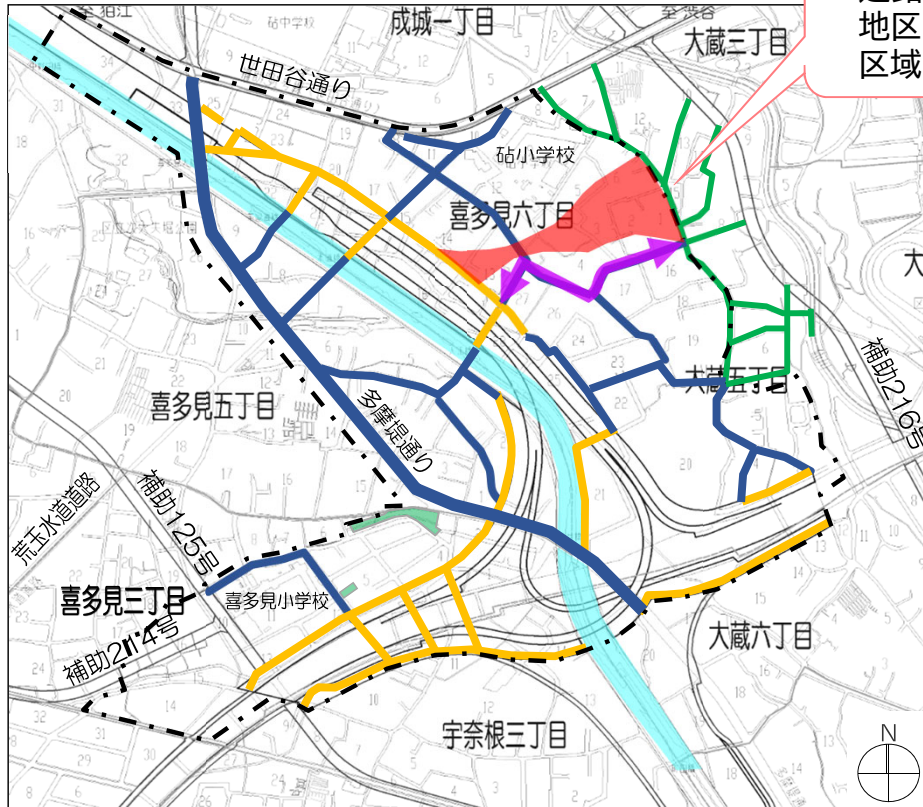
配置の考え方 2点目として、隣接する大蔵地区の区画道路との道路ネットワークの構築を検討しました。

図中のみどり色の路線が大蔵地区の区画道路で、幅員6mで位置付けられており、補助216号線や世田谷通りとのネットワークが形成されています。

本地区では、これらのネットワークと機能補償道路や多摩堤通りとをつなぐために、赤色の区画道路によるネットワークが必要と考えています。

## 考え方3. 消防活動困難区域の解消

道路ネットワークの構築により  
地区内に存在する消防活動困難  
区域を解消



### 【凡例】

- 素案で示した区画道路  
(幅員6m、多摩堤通りの  
み12~18m)
- 機能補償道路
- 大蔵地区の区画道路

### ※消防活動困難区域とは？

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

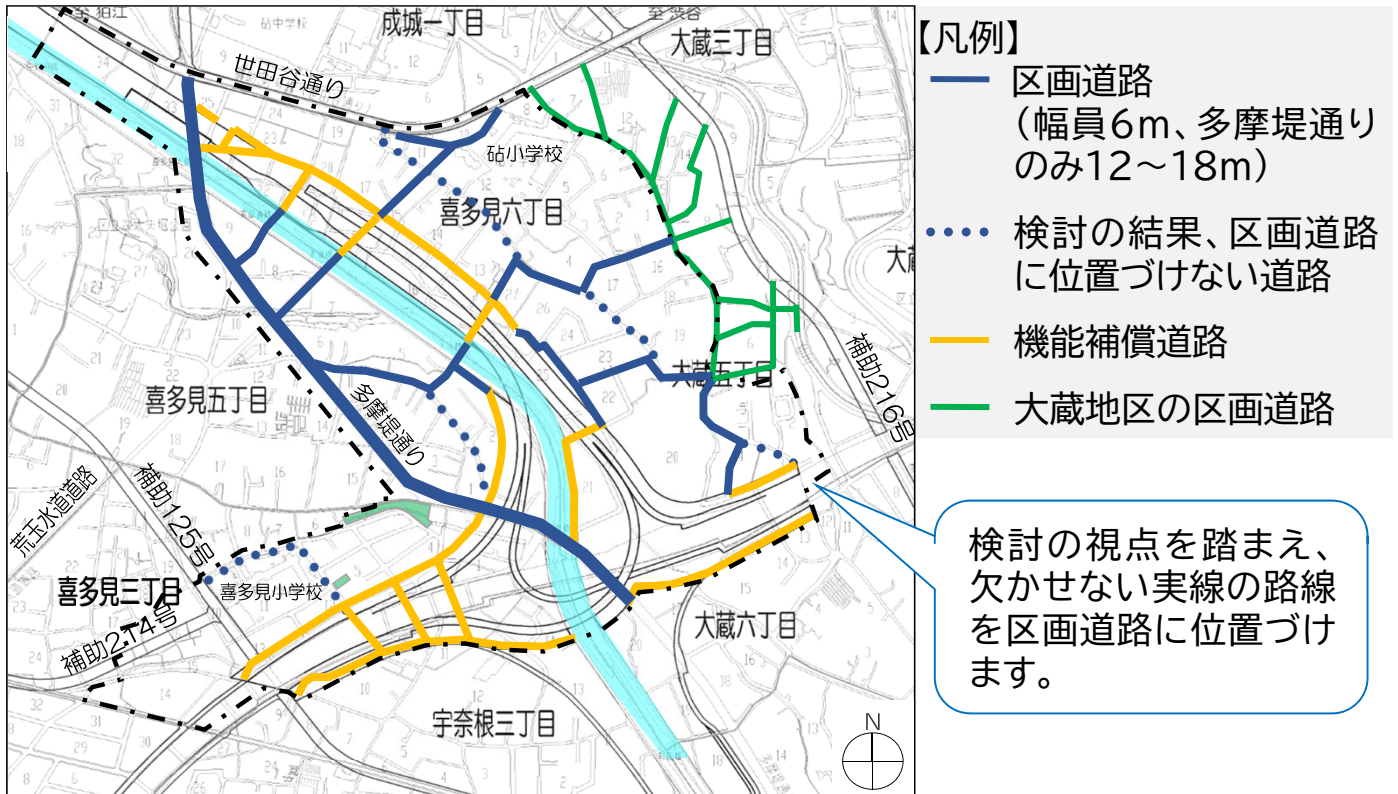
3点目として、消防活動困難区域の解消について検討しました。

図中の赤色の区域が消防活動困難区域で、砧小学校の南側に広がっています。消防活動困難区域は、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140m以上離れた区域を指します。

紫色の路線を区画道路に位置づけ6mに拡幅することで、消防活動困難区域が解消されます。

## ■ 見直し①：区画道路の配置

### ● 区画道路の見直し(案)

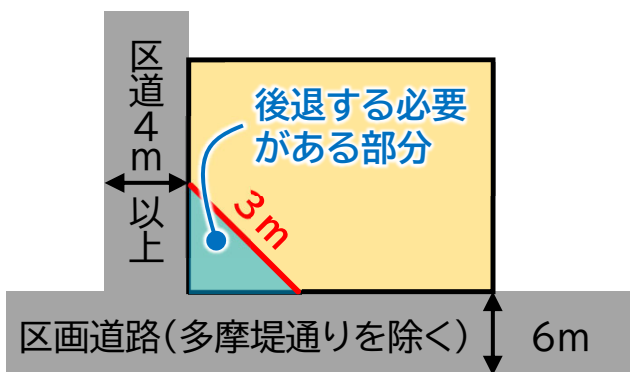


見直しの結果、点線の路線を位置づけられないこととし、3つの考え方から都市基盤を整える上で、欠かせない青色の実線の路線を区画道路とすることを検討しています。  
なお、追加した路線はございません。

## ■ 見直し②：隅切の確保

### ・ 素案で示した隅切の確保

多摩堤通りを除く区画道路同士  
もしくは区画道路と区道が交わる  
角敷地では底辺3mの二等辺三角  
形の部分について、外壁等を後退  
させる。



### ◇ 隅切長の例(素案)



見直し内容の2つ目、隅切の確保についてご説明します。  
地区計画に関わらず、東京都安全条例により、幅員6m未満同士の  
交差点では、底辺2mの隅切がすでに義務付けられています。

それに加え、素案では、右の図のように多摩堤通りを除く区画道路  
同士もしくは区画道路と世田谷区道が交わる角敷地では、底辺3m  
の隅切りまで外壁等を後退させることを提案していました。

## ■ 見直し②：隅切の確保

### ●見直しの視点

#### 見通しの良い道路空間の確保

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）

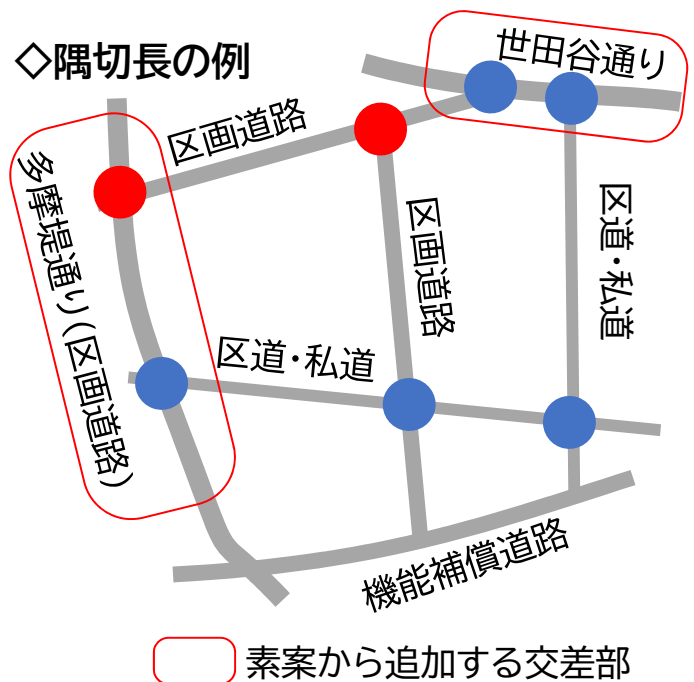
敷地の角を頂点とする二等辺三角形の部分において、下記のとおり外壁等※1を後退させ、道路状に整備する。

- ・ 区画道路同士の交差点 ● 3m
- ・ その他の交差点※2 ● 2m

※1 外壁等：建築物の外壁、柱

※2 機能補償道路の交差点を除く

#### ◇隅切長の例



本地区は、先ほどの区画道路以外にも、4m程度の狭い道路が多く、見通しの悪い交差点が多数存在しています。

そのため、見直しの視点として、見通しのよいより安全な道路空間を確保するため、機能補償道路を除く道路が交わるすべての交差点において、隅切を確保したいと考えています。

具体的には、建物の外壁や柱を後退させ、隅切り部分を道路状に整備していただくこととなります。

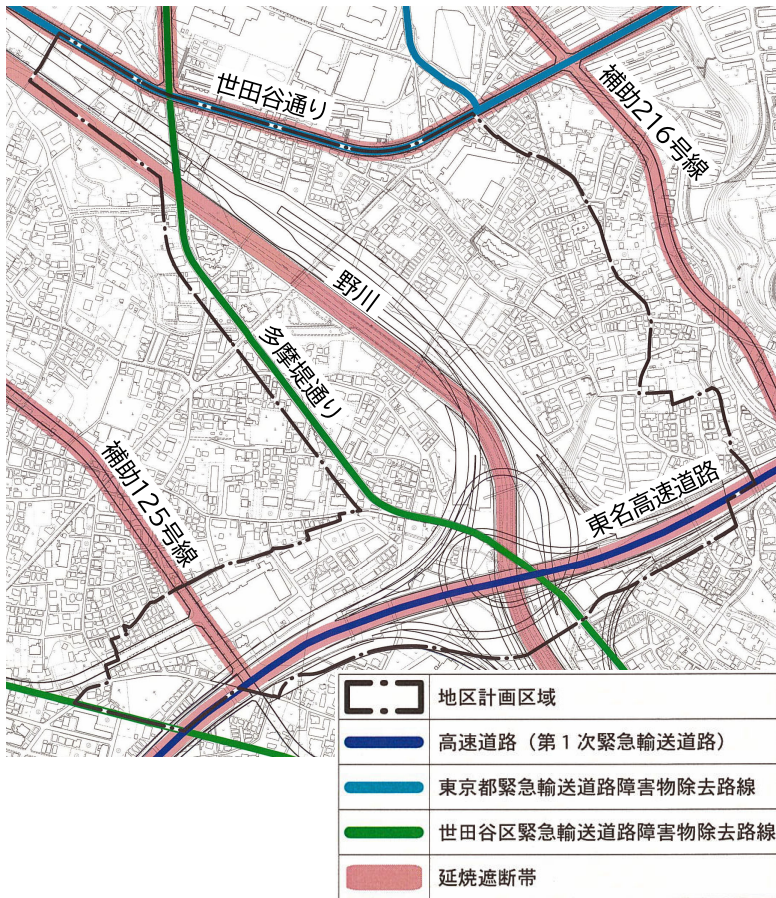
隅切部分の大きさは、赤丸の区画道路同士が交わる角敷地では、底辺3m、青丸の私道を含むその他の道路が交わる角敷地では底辺2mを検討しています。

赤く囲った交差点が素案から追加する箇所となります。



## 見直し③：建築物の不燃化

### 世田谷通りと多摩堤通りの防災上の位置付け

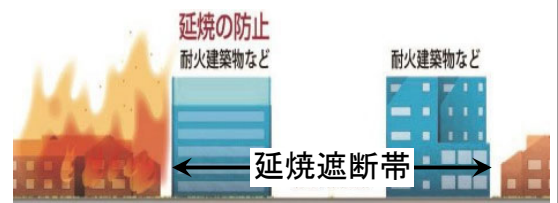


#### ※緊急輸送道路とは？

- ・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のことで、避難や消防活動等を行う上でも有効な空間。

#### ※延焼遮断帯とは？

- ・道路と沿道の耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のことで、市街地火災の延焼を阻止する機能を果たし、震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワーク等の機能も担う。



見直しの内容の3つ目、建築物の不燃化についてご説明します。本地区内では、世田谷通りと多摩堤通りが緊急輸送道路や延焼遮断帯に位置づけられています。

緊急輸送道路は、震災時の救助活動や物資輸送等を円滑に行うために指定される道路で、世田谷通りなどの幹線道路のほか、多摩堤通りのような防災拠点や区役所庁舎などを結ぶ路線が指定されます。避難や消防活動を行う上でも重要な空間となります。

延焼遮断帯とは、道路と沿道の耐火建築物等によって形成される帯状の不燃空間のことで、火災の延焼を阻止し、避難や救助活動、物資輸送のための空間となります。

## ■ 見直し③：建築物の不燃化

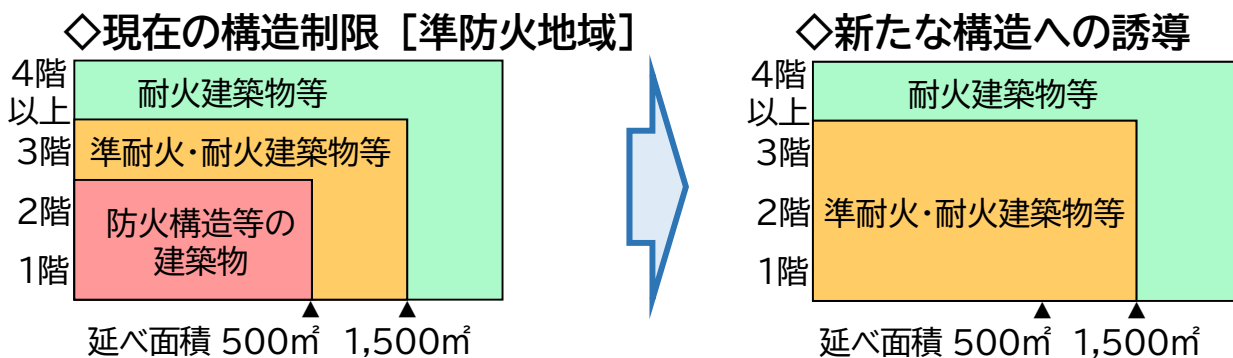
### ●見直しの視点

#### 沿道建築物の不燃化の促進

- ・世田谷通りと多摩堤通りが、緊急輸送道路等に位置付けられていることを踏まえ、安全な避難や円滑な消防活動等のために、これらの機能を確保・強化する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。

### ●見直し（案）

- ・世田谷通り・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。



世田谷通りと多摩堤通りの位置づけを踏まえ、見直しの視点として、緊急輸送道路と延焼遮断帯としての機能の確保、強化のため、沿道建築物の不燃化を進める、構造の制限を定めたいと考えております。

これにより、現在延べ面積500㎡未満の建築物は防火構造等で建てられていたものが、準耐火建築物以上の構造となるよう努めていただくこととなります。

### 3. 街づくりのルールを検討案

ここまでご説明した見直しの内容をふまえ、検討している街づくりのルールについて、地区計画の制限を中心にご説明します。

# 街づくりのルールとは

## 地区計画

- ・目標、方針
- ・地区施設(道路、公園、他)
- ・建築物等の制限  
用途、容積率、建蔽率、  
壁面の位置、高さの限度 等

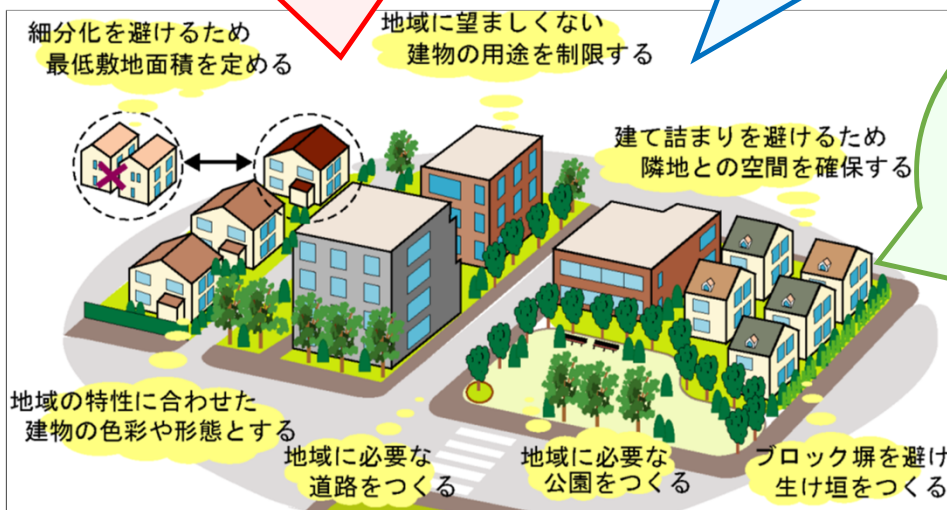
## 用途地域

- ・用途
- ・容積率
- ・建蔽率
- ・最低敷地面積 等

- ・風致地区  
建蔽率、壁面の位置  
高さの限度
- ・高度地区
- ・日影規制
- ・地区街づくり計画 等

## その他の基準

※内容が重複する規定は、最も厳しい規定が適用されます。



本地区に関する街づくりのルールは、おおむねご覧の3つがあります。地区計画については、目標、方針を定め、これを実現するための地区施設の配置、建築物等の制限を定めることができます。用途地域については、建築可能な用途、容積率、建蔽率の制限、最低敷地面積などのルールが決められています。また、その他の基準として、風致地区や、高度地区、日影規制、区の街づくり条例に基づく地区街づくり計画などがあります。

これらを組み合わせることでより住みやすい街づくりのルールを検討していきます。

## ■ 街づくりの目標

21

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

本地区では、街づくりの目標として、

- 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

の4つを地区計画で定めます。

## ■ 地区施設(道路・公園)の整備の方針と配置等 22

### ○区画道路

- ・ 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、区画道路を配置する

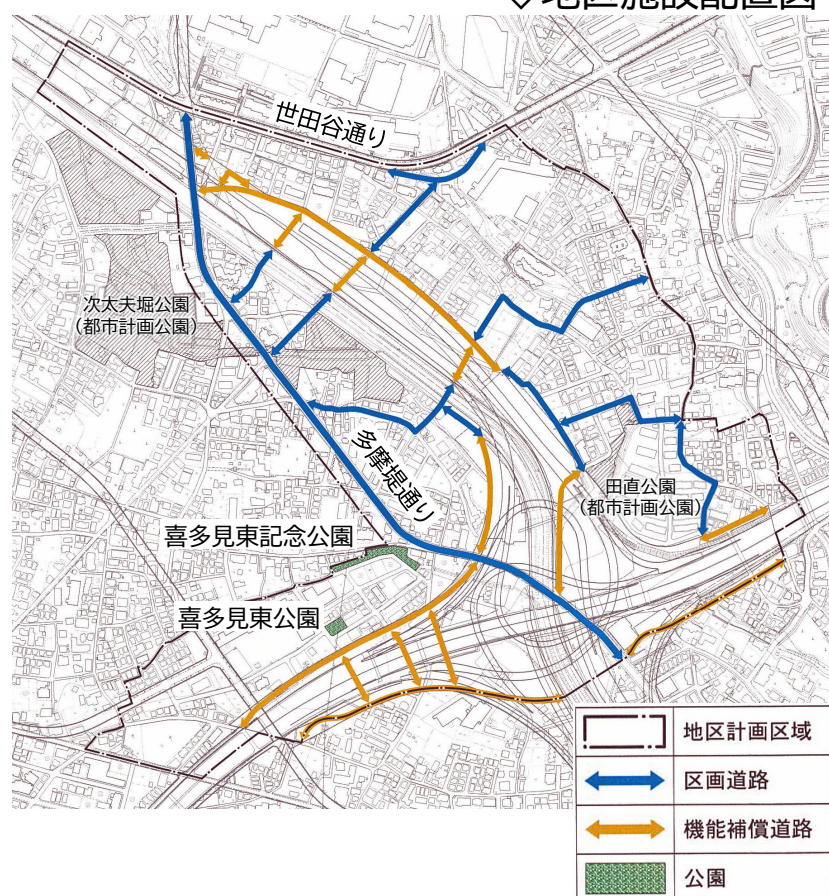
### ○機能補償道路

- ・ 外環道の整備に伴い分断される生活道路や沿道サービスの機能を補償する機能補償道路を配置する。

### ○公園

- ・ 住民の憩いの場やみどりの維持、保全のため、公園を配置する。

◇地区施設配置図



地区計画には、地区施設として、道路や公園・広場、その他の公共施設を必要に応じて位置づけることができます。

本地区の地区施設の整備の方針と配置については、先にご説明した見直しを踏まえ、図中の青の路線を区画道路として位置付けます。








また、黄色の機能補償道路についても、すでに決まっている幅員と位置で、地区施設として改めて位置付けます。

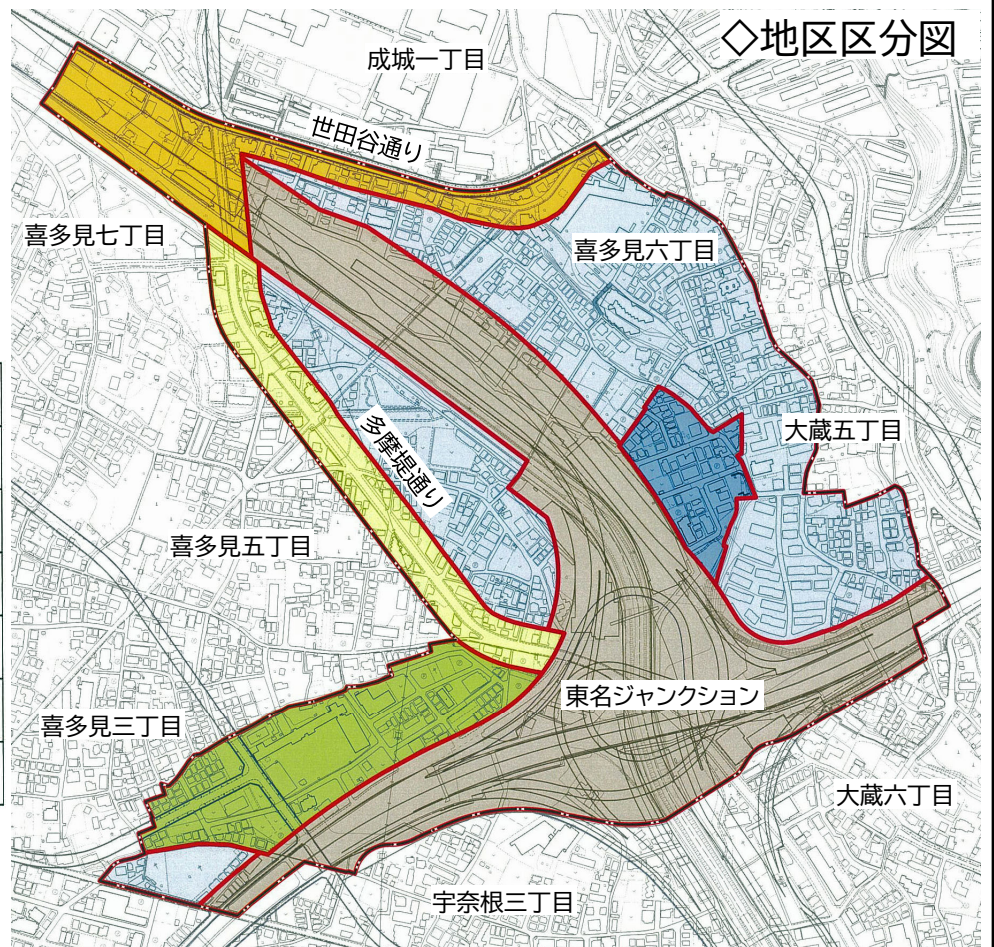
機能補償道路は外環事業の区域内で事業者が整備するもので、今回の位置づけにより新たに用地の提供が発生するものではありません。

公園については、素案でお示したとおり、地区内に既に整備されている2か所を地区施設として位置付けます。地区計画による新たな公園整備は予定しておりません。

## ■ 土地利用の方針

- ・ 地区の特性に応じ6地区ごとの土地利用の方針を定める

	地区計画区域
	住宅地区
	田直住宅地区
	喜多見東住宅地区
	世田谷通り沿道地区
	多摩堤通り沿道地区
	高速道路周辺地区



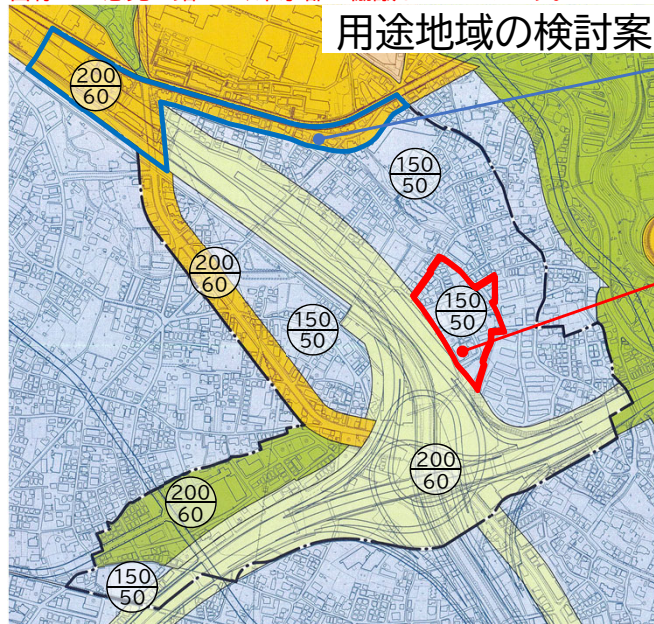
土地利用の方針については、地区の特性に応じて、本地区を6つの地区に分け、地区ごとに土地利用の方針を定めます。

# ■ 土地利用の方針と用途地域の検討案

## ○世田谷通り沿道地区・田直住宅地区

※用途地域の変更は東京都が行います。

皆様のご意見を踏まえ、東京都と協議してまいります。



### ● 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る。

### ● 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る。

※世田谷通り沿道地区と田直住宅地区では用途地域の変更はありません。

- 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
- 世田谷通り沿道地区
- 田直住宅地区



図の水色の区域が第一種低層住居専用地域、濃い緑色が第一種中高層住居専用地域、薄い緑色が第二種中高層住居専用地域、黄色が第一種住居地域であり、この順に建築可能な用途が増えます。

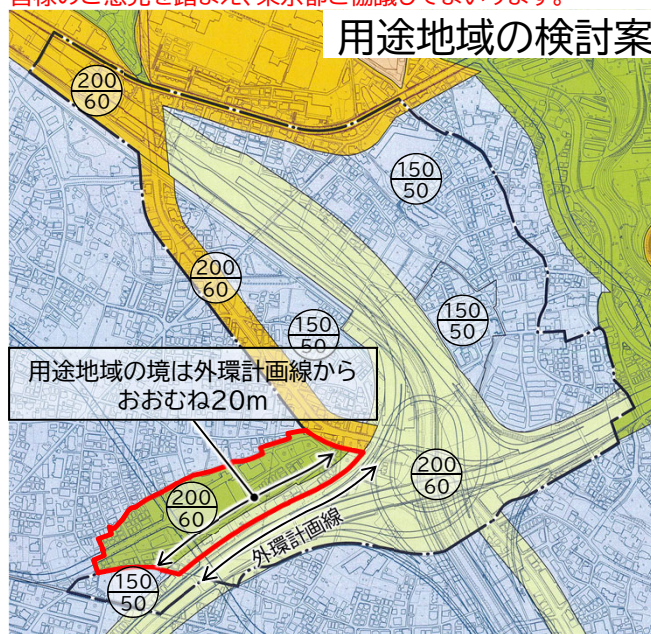
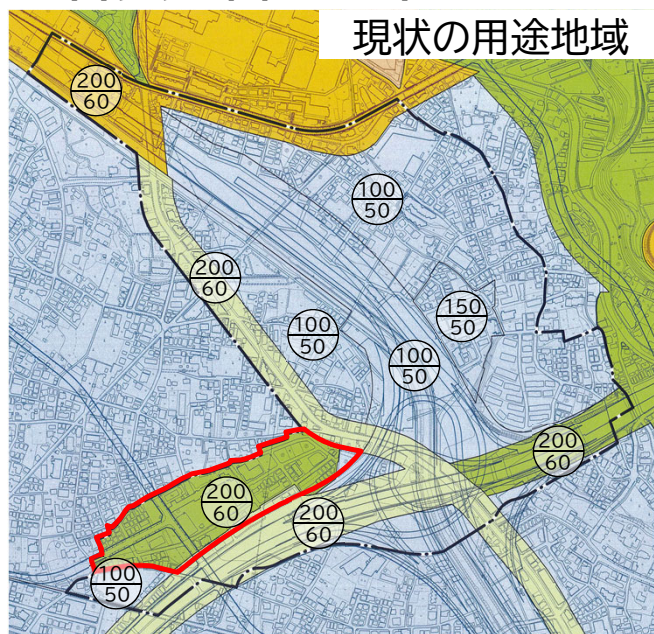
世田谷通り沿道地区と田直住宅地区では、土地利用の方針を記載のとおりとし、現状の街並みを維持します。  
用途地域の変更はありません。



# ■ 土地利用の方針と用途地域の検討案

## ○喜多見東住宅地区

※用途地域の変更は東京都が行います。  
皆様のご意見を踏まえ、東京都と協議してまいります。



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するとともに高速道路沿道では、業務機能を配しつつ、後背の土地利用との調和を図る。

※地区計画で現状と同様の用途の制限を定める。

- 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
  - 喜多見東住宅地区
- 容積率  
建蔽率

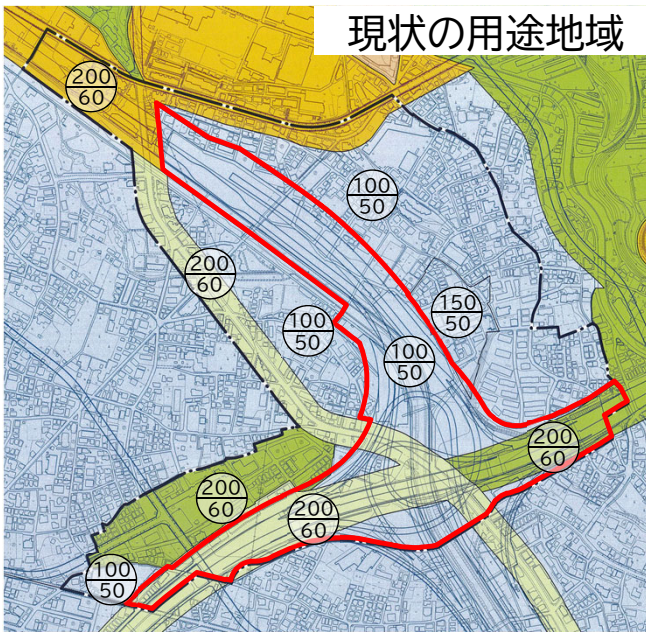
喜多見東住宅地区では、土地利用の方針として、土地区画整理事業で作られた街並みを維持することとし、第一種・第二種中高層住居専用地域の境を外環計画線からおおむね20mの位置に見直すことを検討しています。

また、現状の地区計画で定められている用途の制限と同様の規定を引き続き定めます。

# ■ 土地利用の方針と用途地域の検討案

## ○ 高速道路周辺地区

※用途地域の変更は東京都が行います。  
皆様のご意見を踏まえ、東京都と協議してまいります。



ジャンクションの上部空間等を有効活用し、広場・公園等の地域コミュニティの場を創出し、運動施設や事務所などの施設を設置しつつ、後背の良好な住環境を保全しながら、沿道等と連続的ににぎわいのある街並みの形成を図る。

- 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
  - 高速道路周辺地区
- 容積率  
建蔽率

高速道路周辺地区では、土地利用の方針として、上部空間等の広場・公園などと沿道との連続的ににぎわいのある街並みの形成を図るため、外環道の区域と沿道20mの区域の一部を第二種中高層住居専用地域に変更することを検討しています。

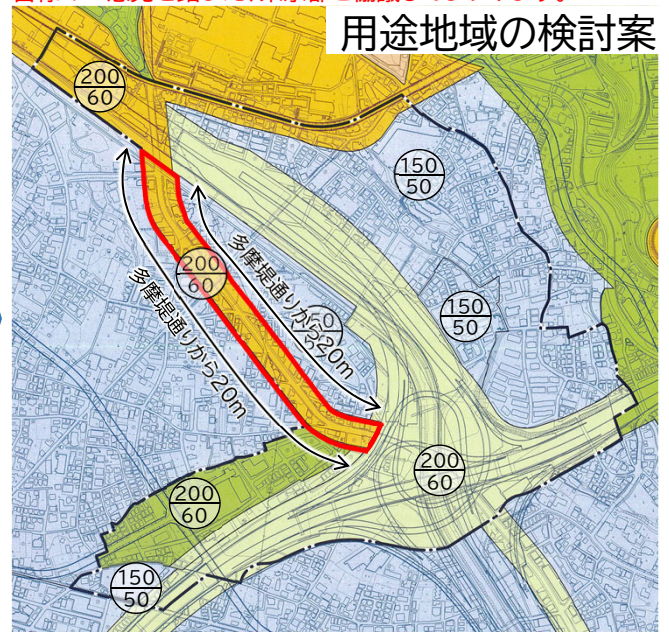
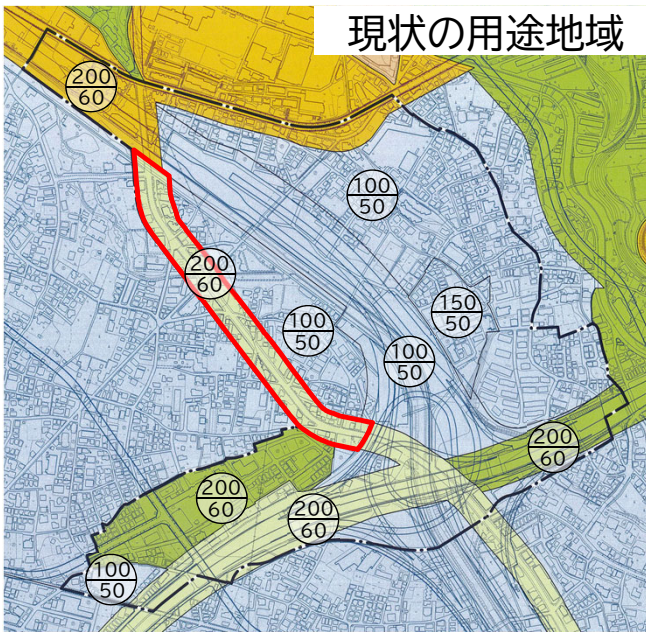
この範囲には、現状、第一種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域の区域が含まれます。

これにより、1500㎡かつ2階以下の事務所や店舗が建築可能となり、高速道路の上部や高架下に予定されている広場や公園などの集客施設と一体に、にぎわいの形成を図ります。

# ■ 土地利用の方針と用途地域の検討案

## ○多摩堤通り沿道地区

※用途地域の変更は東京都が行います。  
皆様のご意見を踏まえ、東京都と協議してまいります。



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る。

※地区計画でスポーツ施設等を禁止する用途の制限を定める。

- 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
  - 多摩堤通り沿道地区
- 容積率  
建蔽率

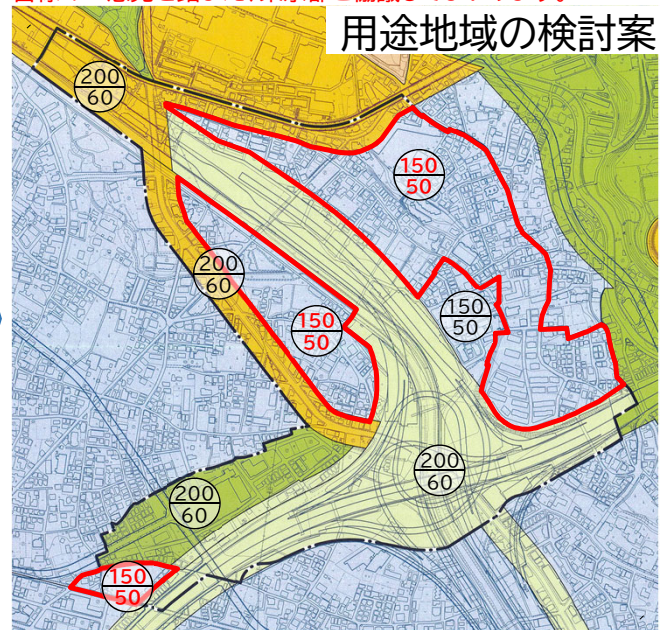
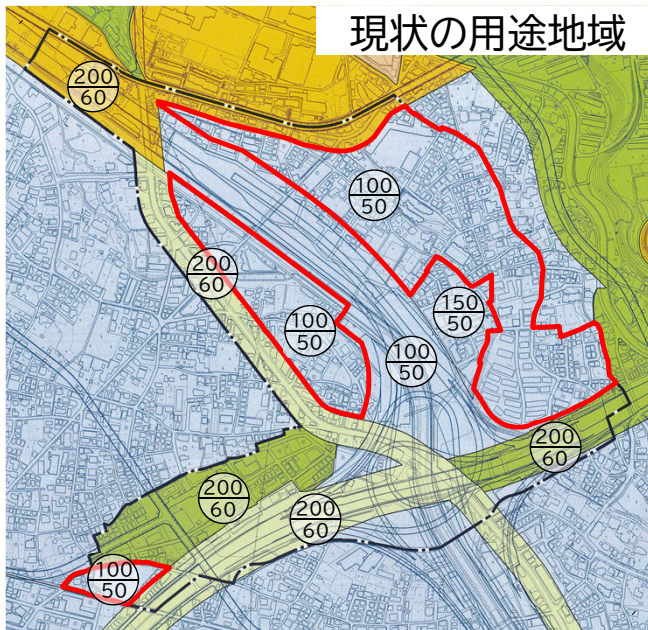
多摩堤通り沿道地区では、土地利用の方針として、住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図ることとし、用途地域を現状の第二種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更することを検討しています。

用途地域の変更に併せ、地区計画で用途の制限を定めることで、現行の用途に加え、3000㎡以下のスーパー等の店舗の建築を可能とし、生活利便施設の誘導を図ります。

# ■ 土地利用の方針と用途地域の検討案

## ○住宅地区

※用途地域の変更は東京都が行います。  
皆様のご意見を踏まえ、東京都と協議してまいります。



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る。

※地区計画で容積率の制限を定める。

	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
	住宅地区

容積率  
建蔽率

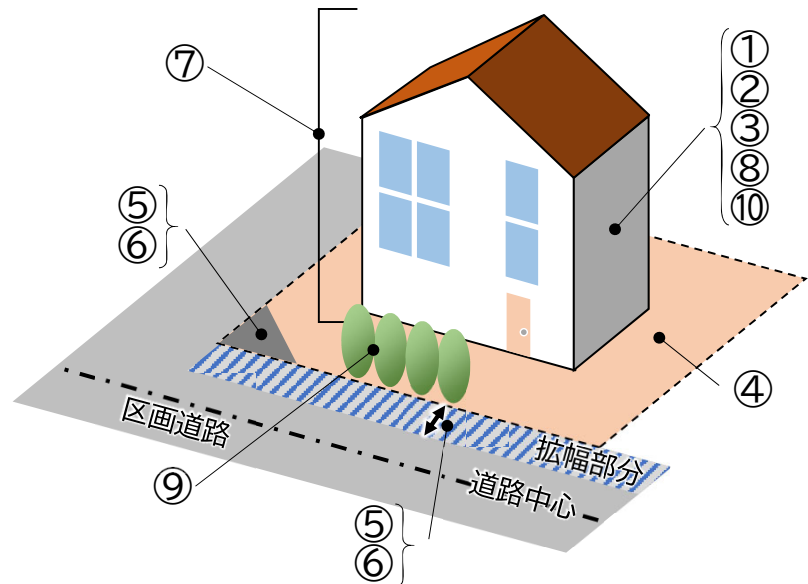
これらの地区を除いた第一種低層住居専用地域の区域を住宅地区とします。

住宅地区は、区画道路の整備により改善する都市基盤に応じた合理的な土地利用を誘導するため、容積率を150%に引き上げますが、地区計画において、容積率の制限を定めることで、低層でゆとりある良好な市街地の形成を図ります。

## ■ 建築物等の制限

目標とする市街地を誘導するため、下記の建築物等の制限を定める。

- ①用途の制限
- ②容積率の最高限度
- ③建蔽率の最高限度※
- ④敷地面積の最低限度
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥工作物の設置の制限
- ⑦高さの最高限度
- ⑧形態・色彩・意匠の制限
- ⑨垣・さくの構造の制限
- ⑩建築物の構造の制限



※風致地区による制限

土地利用の方針で定めた、各地区の目標とする市街地を誘導するため、ご覧の10のルールを建築物の制限として定めます。10のルールについて具体的にご説明します。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール

### ○用途の制限 ～良好で健全な住宅地を形成するため～

	【現在のルール】		【検討案】	
	用途地域	地区計画	用途地域	地区計画
住宅地区	一低	—	一低	—
田直住宅地区	一低	—	一低	—
喜多見東住宅地区	一低層 一・二中高	30㎡未満の 住宅・共同住宅 は建築不可	一・二中高	30㎡未満の 住宅・共同住宅 は建築不可
多摩堤通り沿道地区	二中高	—	一住 ※2	スポーツ施設、 事務所(1,500 ㎡超、3階以上) 等は建築不可
世田谷通り沿道地区	一住	—	一住	—
高速道路周辺地区	一低層 一・二中高	※1	二中高 ※3	—

※1：「喜多見東住宅地区」と同様なルールの区域を一部含む

※2：建築可能な用途に3000㎡以下の店舗等を追加

※3：建築可能な用途に1500㎡以下、2階以下の事務所、店舗等を追加

良好で健全な住宅地を形成するため、用途の制限を定めます。

見直し案は記載のとおりとし、先ほどご説明した各地区の土地利用を誘導します。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール

○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～

	【現在のルール】		【検討案】	
	用途地域	地区計画	用途地域	地区計画
住宅地区	100%	80% ※1	150%	100% 区画道路沿い 120%※2 敷地200㎡以上150%※2
田直住宅地区	150%	敷地200㎡未満120% // 以上150%	150%	敷地200㎡未満120% // 以上150%
喜多見東住宅地区	200%	敷地100㎡未満100% // 200㎡未満120% // 500㎡未満 ※3 // 500㎡以上200%	200%	敷地100㎡未満100% // 200㎡未満120% // 500㎡未満 ※3 // 500㎡以上200%
多摩堤通り沿道地区	200%	—	200%	—
世田谷通り沿道地区	200%	—	200%	—
高速道路周辺地区	100%	80% ※1	200%	—
	200%	—		

※1：適用除外規定あり

※2：区画道路沿道の敷地では、敷地面積から区画道路の部分を除いて容積率を算定

※3：200㎡以上500㎡未満（(敷地面積-200)×4/15+120)/100%

地区の特性に応じた良好な街並みを形成するため、容積率の最高限度を定めます。

住宅地区では、現状原則80%の制限を、原則100%とします。ただし、区画道路の整備により改善する都市基盤に応じて、区画道路に面する敷地は120%、200㎡以上の敷地は150%とします。

高速道路周辺地区のうち、現状第一種低層住居専用地域に指定されている区域では、第二種中高層住居専用地域への用途地域の変更により100%から200%へ変更となります。

その他の地区では、大きな変更はありません。

## ■ 建築物等のルール

### ○建蔽率の最高限度

	【現在のルール】		【検討案】	
	用途地域	地区計画	用途地域	地区計画
住宅地区	風致地区条例に基づき		風致地区条例に基づき	
田直住宅地区	50%	原則40%	50%	原則40%
喜多見東住宅地区	(緩和規定あり)※1		(緩和規定あり)※1	
多摩堤通り沿道地区	60%	-	60%	-
世田谷通り沿道地区	風致地区条例に基づき 原則40%		風致地区条例に基づき 原則40%	
高速道路周辺地区	(緩和規定あり)※2		(緩和規定あり)※3	

※1：風致地区の許可を受けた場合は、50%(角地60%)

※2：風致地区の許可を受けた場合は、最大55%、(角地最大62.5%)

※3：風致地区の許可を受けた場合は、55%(角地65%)

※1～3:風致の緩和許可は地域区分や敷地規模等による。  
緑化基準を満たす必要あり

建蔽率の最高限度については、地区計画では定めませんが、第二種風致地区が指定されているため、現状と同様に原則40%までとなります。

この制限は、風致地区条例で決められている緑化基準を満たすことで、一定の上限まで緩和されます。



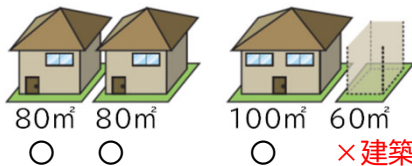
## ■ 建築物等の整備の方針とルール

### ○敷地面積の最低限度 ～良好な住環境を形成するため～

	【現在のルール】		【検討案】	
	用途地域	地区計画	用途地域	地区計画
住宅地区	80㎡	100㎡ ※1	80㎡	100㎡
田直住宅地区	80㎡	100㎡	80㎡	100㎡
喜多見東住宅地区	70㎡	100㎡	70㎡	100㎡
多摩堤通り沿道地区	70㎡	—	70㎡	80㎡
世田谷通り沿道地区	70㎡	—	70㎡	80㎡
高速道路周辺地区	80㎡	100㎡ ※1	70㎡	80㎡
	70㎡	—		

※1：適用除外規定あり

### ◇160㎡の敷地を分割する場合(敷地面積の最低限度が80㎡の地区の場合)



ただし、基準日より前にその基準に満たない敷地をそのまま使う場合は建築できます。

×建築できません

良好な住環境を形成するため、敷地面積の最低限度を定めます。

住宅地区、田直住宅地区、喜多見東住宅地区では、現状と同じ、100㎡の制限となります。

多摩堤通り沿道地区、世田谷通り沿道地区、高速道路周辺地区では、地区計画において80㎡の制限を定めます。

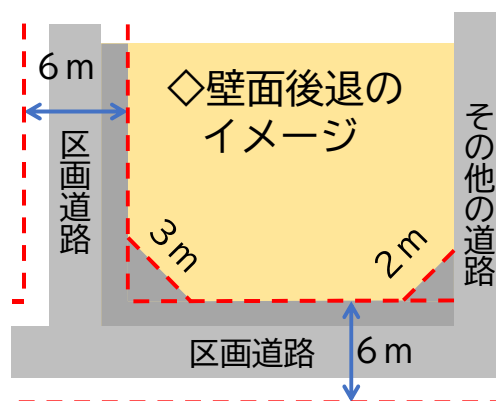
新たに建築敷地として分割する場合は、80㎡以上とする必要があります。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール

○壁面の位置の制限 ～安全でゆとりある街並みを形成するため～

【現在のルール】		【検討案】
		地区計画※★
住宅地区	規定なし	以下の部分では外壁等を後退させる ※1 1 <b>区画道路の部分</b> 2 <b>隅切り部分</b> ※2 ・区画道路同士が交わる角敷地：底辺 <b>3m</b> ・その他の角敷地※3：底辺 <b>2m</b>
田直住宅地区		
喜多見東住宅地区		
多摩堤通り沿道地区		
世田谷通り沿道地区		
高速道路周辺地区		

- ※1：外壁等とは、建築物の外壁、柱の面  
 ※2：道路境界線等の交点を頂点とする底辺3mもしくは2mの二等辺三角形の部分  
 ※3：機能補償道路の交差部は除く  
 ※★：風致地区条例の規定により、原則道路側2m、隣地側1.5mの壁面後退があります。(地域区分や敷地規模等より緩和あり)



安全でゆとりある街並みを形成するため、地区計画において、壁面の位置の制限を定めます。

壁面とは、建築物の外壁や柱のことを指します。

区画道路沿いの敷地については、右下の図のように区画道路の境界線までの壁面後退が必要となります。

また、角敷地においては、見直しの内容でご説明した通り、交わる道路が区画道路同士の場合、底辺3mの隅切部分、機能補償道路を除くその他の道路の場合は底辺2mの隅切部分の壁面後退が必要となります。

ただし、風致地区条例の規定により道路から原則2m、隣地から原則1.5mの壁面後退が定められているため、より厳しい制限が適用となります。

# ■ 建築物等の整備の方針とルール

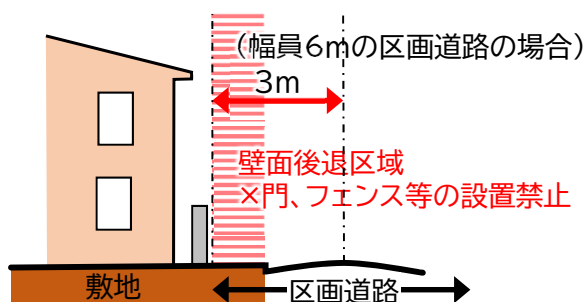
## ○ 工作物の設置の制限

～安全でゆとりある街並みを形成するため～

	【現在のルール】
住宅地区	規定なし
田直住宅地区	
喜多見東住宅地区	
多摩堤通り沿道地区	
世田谷通り沿道地区	
高速道路周辺地区	

【検討案】	
地区計画	
1	壁面後退区域への、門、塀、フェンス、車止め、自動販売機等の工作物の設置を禁止
2	壁面後退区域のうち隅切り部分については、道路状に整備すること

### ◇ 工作物の設置の制限のイメージ



### ◇ 道路状整備のイメージ



壁面の位置の制限とセットで壁面後退区域における工作物の設置制限を定めます。

壁面の位置の制限で外壁等を後退していただく区域については、左の図のように、門や塀、自動販売機などの工作物の設置を制限します。

また、後退していただく隅切部分については、右の図のように道路状に整備していただきます。

これらにより、区画道路沿いの空間と交差部の見通しが確保され、より安全な道路空間の形成が図られます。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール

○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～

	【現在のルール】		【検討案】	
	用途地域	地区計画	用途地域	地区計画
住宅地区	10m	—	10m	—
田直住宅地区	12m	敷地200㎡未満 10m // 200㎡以上 12m	12m	敷地200㎡未満 10m // 200㎡以上 12m
喜多見東住宅地区	—	敷地100㎡未満 10m // 500㎡未満 12m // 500㎡以上 15m	—	敷地100㎡未満 10m // 500㎡未満 12m // 500㎡以上 15m
多摩堤通り沿道地区	風致地区条例により15m		風致地区条例により15m	
世田谷通り沿道地区	風致地区条例により15m		風致地区条例により15m	
高速道路周辺地区	一部 10m	—	—	敷地500㎡未満 12m // 500㎡以上 15m

地区の特性に応じた良好な街並みを形成するため、高さの最高限度を定めます。

高速道路周辺地区は、500㎡未満の敷地では12m、それ以上の敷地では15mとします。

その他の地区では、現状と変更なく、住宅地区では、用途地域の10m、田直住宅地区、喜多見東住宅地区は既存の地区計画の制限のまま、多摩堤通り沿道地区と世田谷通り沿道地区は風致地区の制限15mとなります。

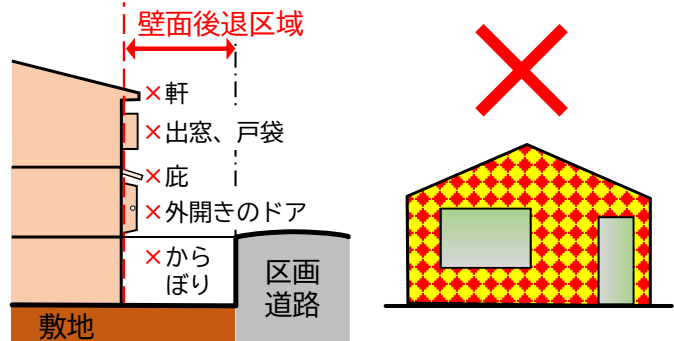
## ■ 建築物等の整備の方針とルール

○形態・色彩・意匠の制限 ～秩序ある街並みや景観を形成するため～

	【現在のルール】	【検討案】
	地区計画	地区計画
住宅地区	周囲の環境 ※1	1 壁面後退区域には、軒、庇、戸袋、階段等が突出してはならない ※5
田直住宅地区	と調和したもの ※2	2 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する
喜多見東住宅地区	のとする等 ※3	3 屋外広告物等の形態・色彩・意匠は、周囲の街並みに配慮したものとする
多摩堤通り沿道地区	—	
世田谷通り沿道地区	—	
高速道路周辺地区	※4	

- ※1～3：概ね上記のような規定  
（喜多見東住宅地区だけ屋外広告物に関する規定あり）
- ※4：「住宅地区」「田直住宅地区」「喜多見東住宅地区」と同様なルールの区域を一部含む
- ※5：軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)等

◇禁止する建築物や広告物のイメージ



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

壁面の位置の制限で後退いただいた部分には、外壁だけでなく、軒、庇、階段、出窓などが建築物から突出した形状となることを制限します。

また、外壁や屋根、屋外広告物の形態や色彩は、周辺と調和したものとする必要があります。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール

### ○垣・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～

	【現在のルール】	【検討案】
	地区計画	地区計画
住宅地区	生垣又はフェンス等に沿って緑化したもの	生垣又はフェンス等に沿って緑化したもの
田直住宅地区		
喜多見東住宅地区	—	—
多摩堤通り沿道地区	—	—
世田谷通り沿道地区	※1	—
高速道路周辺地区	—	—

※1：「住宅地区」「田直住宅地区」「喜多見東住宅地区」と同様なルールの区域を一部含む

◇生垣のイメージ



◇緑化フェンスのイメージ



※高さ60cm以下の部分ではブロック等の設置は可能

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。

地区の安全性を向上させるため、道路沿いのブロック塀は高さ60cm以下に抑え、生垣とするか、フェンスの高さ60cm以上の部分は緑化する必要があります。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール

### ○建築物の構造の制限

～不燃化による防災性の向上を図るため～

	【現在のルール】	【検討案】
住宅地区		地区街づくり計画※1
田直住宅地区		—
喜多見東住宅地区	規定	—
多摩堤通り沿道地区	なし	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。
世田谷通り沿道地区		—
高速道路周辺地区		—

※1 世田谷区街づくり条例に基づく制度

防火構造等



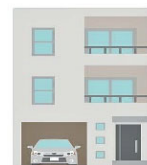
準耐火建築物等

- ・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



弱

燃えにくさ

強

不燃化による防災性の向上を図るため、見直しの内容でご説明した建築物の構造の制限を定めます。

多摩堤通り沿道地区、世田谷通り沿道地区では、新たに建築する建築物は、耐火または準耐火建築物とするよう努めていただきます。この制限は、地区計画ではなく、地区街づくり計画に定めることとします。

地区街づくり計画とは、世田谷区の街づくり条例に基づく計画で、地区計画で定められる項目以外にも、柔軟なルールを定めることができます。

## ■ その他の方針

### ○みどりの保全・創出

- ・みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出に努める

#### ◇既存樹木の保全



### ○雨水流出抑制施設の整備

- ・建築物の敷地内に地下埋設浸透管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める

#### ◇雨水流出抑制施設のイメージ



雨水浸透ます



浸透(トレンチ)管

また、建築物等の制限のほかに、地区全体として、記載のとおり、緑の保全・創出と、雨水流出抑制施設の整備をその他の方針に定めます。



## 4. 今後の進め方

街づくりのルールの説明は以上です。  
最後に今後の進め方についてご説明します。

## ■ 今後の進め方

今回

地区計画等（素案）の見直しに向けた意見交換会  
オープンハウス(2/21、2/22、2/23開催)

来年度  
以降

地区計画等（変更素案）  
説明会、公告・縦覧、意見募集

地区計画等（原案）  
説明会、公告・縦覧、意見募集

地区計画（案）  
公告・縦覧、意見募集

都市計画決定

今回の意見交換会とオープンハウスでいただいた皆様のご意見を踏まえ、区は変更素案の検討を行います。  
取りまとめた変更素案は来年度以降改めて皆様にご説明するとともに、公告・縦覧、意見募集を行います。

その後、原案、案を取りまとめ、都市計画決定を行ってまいります。

ご清聴ありがとうございました。

## 意見交換

- ルールの見直し内容について
- 土地利用の方針と用途地域の検討案について
- その他