

外環道東名ジャンクション周辺地区
地区計画等（変更素案）説明会

【田直住宅地区】

【喜多見東住宅地区】

令和7年2月28日(金)、1日(土)

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. 地区計画等（変更素案）	-----	7
3. 都市計画（変更素案）	-----	32
4. 今後の進め方	-----	36

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
R5年度	地区計画(素案)の見直しに向けた 意見交換会

◇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、地区街づくりの会を開催し、街づくり方針として「安全・安心の街づくり」、「誰もが移動しやすい街づくり」などの目標を定めました。

その後、道路ネットワークなどの具体的なルールの検討・意見交換を行い、図赤色の区域を「街づくりルールの検討区域」としました。

さらにその内容について意見交換を行い、令和元年度に地区計画等(素案)の説明会を開催しています。

この素案説明会では、区画道路の配置などに多くのご意見をいただいたため、令和5年度に素案の見直しに向けた意見交換会を開催しております。

■ 地区計画(素案)の見直しに向けた意見交換会

【開催概要】

○日 時：R6年2月22日(木)
23日(金)

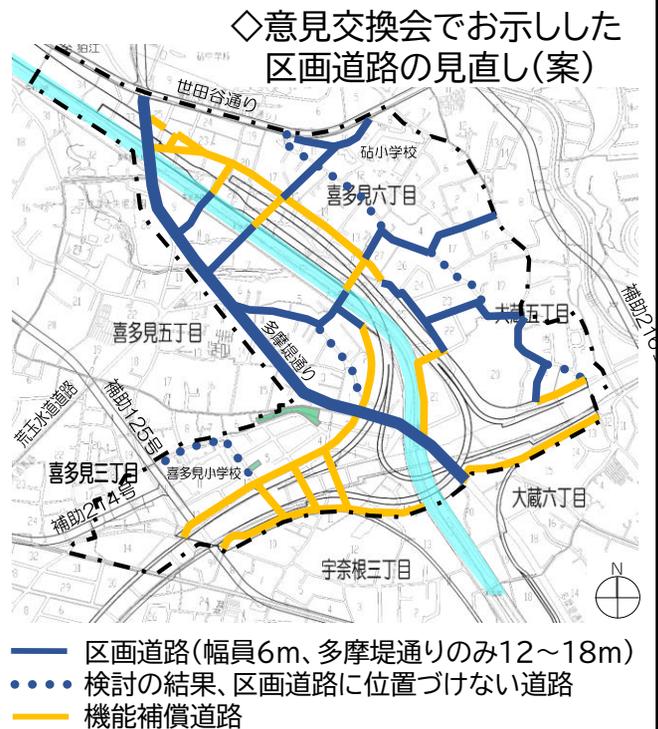
○会 場：喜多見東地区会館

○参加者：28名

※別途、オープンハウスを開催
(2月21日～23日、参加者14名)

○説明内容(見直しの内容)

- ・ 区画道路の配置
- ・ 隅切りの確保
- ・ 建築物の不燃化



反映した【変更素案】を取りまとめ

意見交換会では、28名の方にご参加いただき、図中点線の路線を位置づけられないこととする区画道路の見直し(案)などについてご説明しました。
この見直しの内容を反映した変更素案が、本日ご説明するルールとなります。

街づくりのルールとは

用途地域

- ・用途
- ・容積率
- ・建蔽率
- ・敷地面積の最低限度 等

細分化を避けるため
最低敷地面積を定める

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

地域に望ましくない
建物の用途を制限する

風致地区

- ・建蔽率
- ・壁面後退
- ・高さの限度 等

建て詰まりを避けるため
隣地との空間を確保する

- ・高度地区
- ・日影規制
- ・地区街づくり計画 等

その他の基準

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

※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4つがあります。
用途地域は、建築物の用途や容積率、建蔽率などを、緩やかに定めています。
地区計画は、より細かい区域で、具体的な建築物等の制限を定めることができます。
さらに、本地区では風致地区の指定があります。自然的景観を維持する地区として、建蔽率や壁面後退などの制限などが定められています。

その他に、高度地区、日影規制などもあります。

これらを組み合わせることで街の特徴に合わせたルールとなっています。

2. 地区計画等（変更素案）

それでは、地区計画等(変更素案)についてご説明します。

■ 地区計画等の目標

安全性、防災性及び利便性の向上に資する
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

東名ジャンクションの上部空間及びその沿道等の土地利用と
周辺住環境が調和した街並みの形成

本地区では、

- 1 安全性、防災性及び利便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 東名ジャンクションの上部空間及びその沿道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つの目標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

○区画道路

- ・ 消防活動困難区域の解消や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。

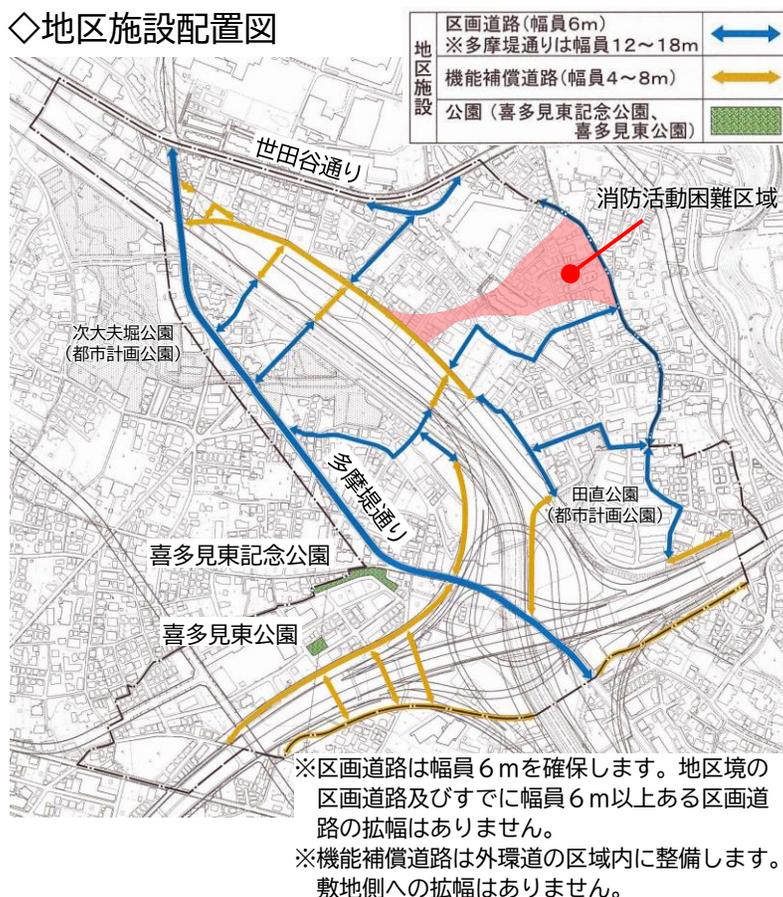
○機能補償道路

- ・ 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



地区計画では、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。

本地区では、目標の一つである、安全性や防災性、利便性の向上を図るため、図中の青の路線を区画道路として位置付けます。地区の中で主要な生活道路となる区画道路は6mの幅員を確保し、喜多見6丁目に残る消防活動困難区域の解消や、地区幹線道路等とのネットワークの形成、地区全体の都市基盤の改善を図ります。

区画道路の整備については、6m未満の道路を6mに拡幅することとなります。

また、黄色の機能補償道路は、外環道の整備に伴い分断される生活道路を補償するため、外環事業の区域内で事業者が整備するもので、幅員4m~8mの道路です。

公園については、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。また、地区内には次大夫堀公園と田直公園、外環道の上部空間に予定する公園・広場もあります。

■ 区画道路沿道等における建築物等のルール

○壁面の位置の制限

・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下の境界線を越えてはならない。

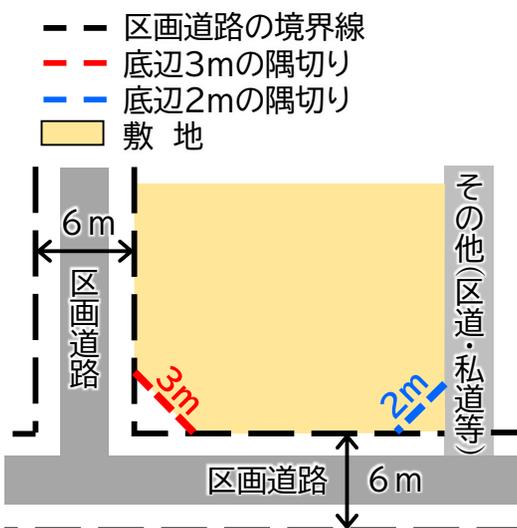
1. 区画道路の境界線
2. 隅切の境界線
 - 1) 区画道路同士が交わる角敷地 : 底辺3m
 - 2) その他の角敷地 : 底辺2m

◇隅切長の例



※機能補償道路の交差部では、道路内に隅切りを整備する。

◇壁面後退のイメージ



拡幅する区画道路の区域を確保するため、建築物などに関するルールを設けます。

まず、壁面の位置の制限です。

道路の交差部には、安全や緊急車両の通行のために隅切りを設けます。

左の図に赤丸で示す区画道路同士の交差部では底辺3m、青丸で示すその他の交差部では底辺2mとします。

右の図で示す点線は、区画道路と隅切りの壁面後退ラインです。この線より道路側に建物の外壁や柱は建築できません。

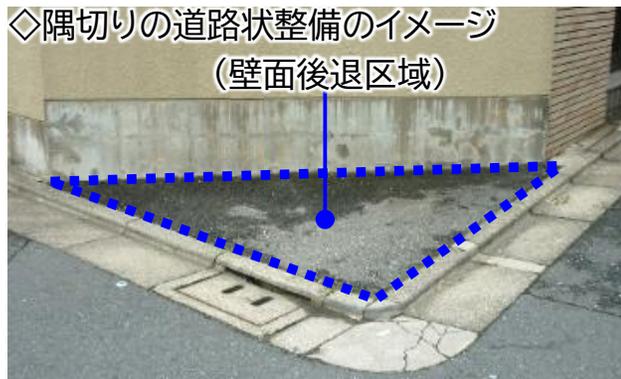
底辺2mの隅切り部分については、敷地に含めることができます。

壁面の位置の制限については、後ほど地区別のルールでご説明するものもございます。

■ 区画道路沿道等における建築物等のルール

○工作物の設置の制限

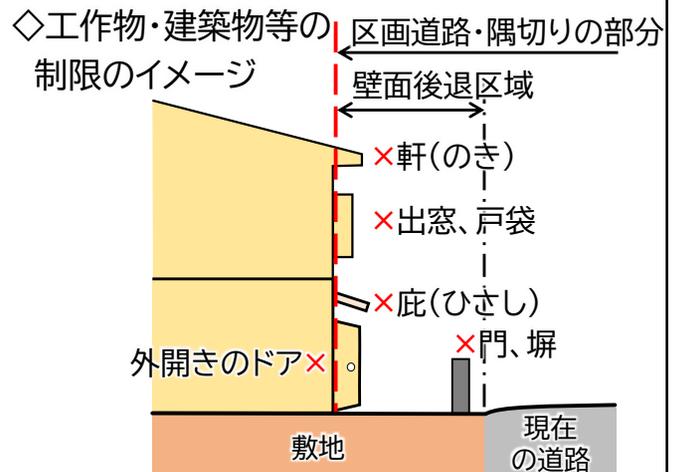
- ・ 壁面後退区域には、門、塀、フェンス、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。
- ・ 隅切り部分は、道路状に整備しなければならない。



○建築物等の

形態・色彩・意匠の制限

- ・ 壁面後退区域には、軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり（ドライエリア）等が突出する形状としてはならない。



区画道路と隅切りの部分には、建物の外壁等のほかに、軒(のき)や庇(ひさし)、出窓、バルコニーなど建物の一部が突き出る形状を制限するとともに、門、塀、フェンスなどの工作物の設置も制限します。

隅切り部分については、道路状に整備していただくこととなります。

これらにより、地区内の安全性・防災性の向上を図ります。

区画道路に関連する制限は以上となります。

街づくりルールの変更概要

	建替えに関する ルールの主な変更点						変更の考え方	
	用途	容積率	建蔽率	最低敷地	高さ	構造		
住宅地区	—	○	○	—	—	—	区画道路等整備による都市基盤の改善に応じ、建蔽率・容積率等を緩和 など	
田直住宅地区	—	—	—	—	—	—	変更なし	
喜多見東住宅地区	—	—	—	—	—	—	変更なし(一部区域を追加)	
高速道路周辺地区	○	○	○	○	○	—	外環道上部空間に予定する公園等と沿道の連続的なにぎわいの形成のため、用途・容積率・建蔽率等を緩和 など	
多摩堤通り沿道地区	○	—	○	○	—	○	生活利便施設の誘導を図るため、建築可能用途を変更 緊急輸送道路沿道の延焼遅延帯形成のため、建蔽率を緩和、建物の構造を制限 など	
世田谷通り沿道地区	—	—	○	○	—	○	緊急輸送道路沿道の延焼遮断帯形成のため、建蔽率を緩和、建物の構造を制限 など	

今回の説明会の対象地区

各地区の現在のルールからの変更点の概要です。

田直住宅地区・喜多見東住宅地区ではルールの変更はございません。

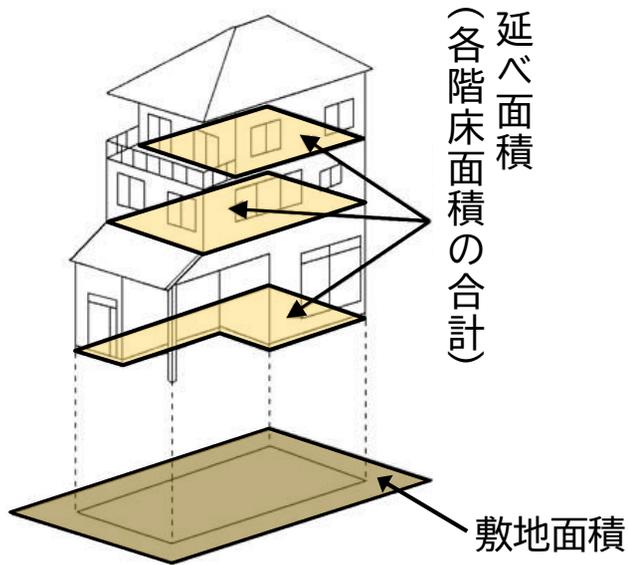
地区別のルール その前に…

続いて両地区の具体的なルールをご説明する前に、本地区に関係する一般的なルールについてご紹介します。

■ 容積率、建蔽率とは？

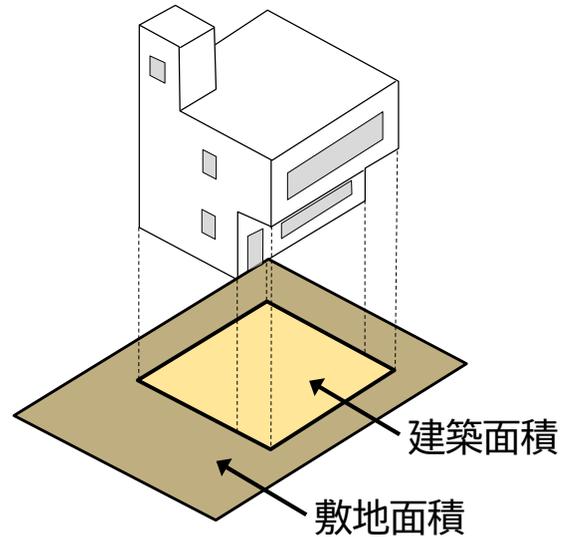
○容積率

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



○建蔽率

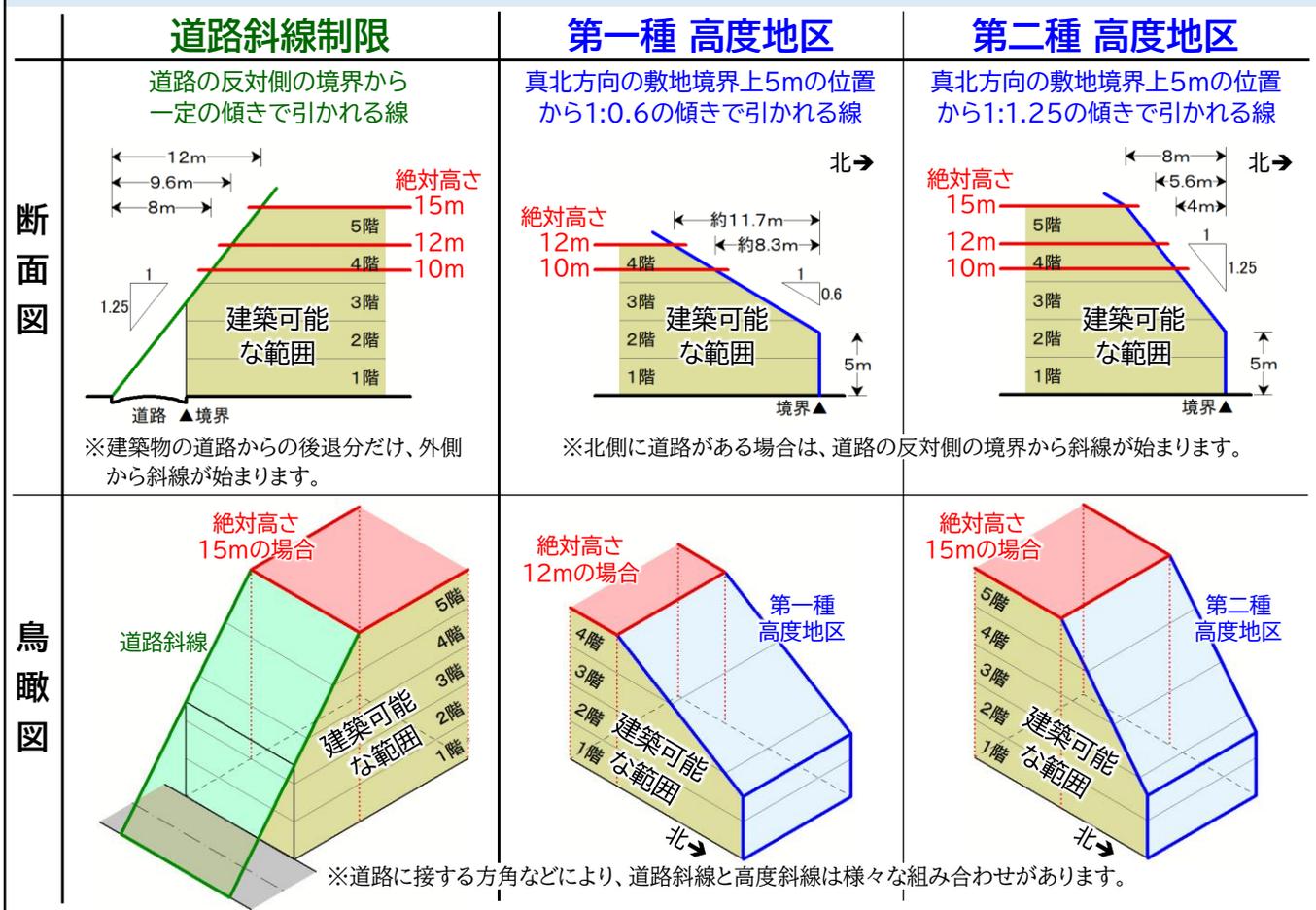
$$= \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100(\%)$$



建物の規模を規制する容積率とは、敷地面積に対する各階の床面積を合計した延べ面積の割合です。

建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合です。

■ 斜線制限とは？



続いて、斜線制限とは、建物の圧迫感や、北側敷地への日照等の配慮のため、建物の建てられる高さを、道路あるいは北側の隣地等からの距離に応じて制限するものです。左の図の緑色の線で示す道路斜線制限は、敷地が接する道路の反対側の境界からの斜線制限です。

田直住宅地区で指定する、真ん中の図で青色の線で示す第一種高度地区と、喜多見東住宅地区で指定する、右側の第二種高度地区は北側隣地境界からの斜線制限です。第一種と第二種では、斜線の傾きが変わります。

ほかに、赤線で示す建物の最高高さを決める絶対高さ制限もあります。

斜線の制限により、奥行きが短い敷地は絶対高さまで利用できない場合があります。

これらの斜線制限と絶対高さ制限を組み合わせた範囲で、容積率などの建物規模を検討することとなります。

【地区別のルール】

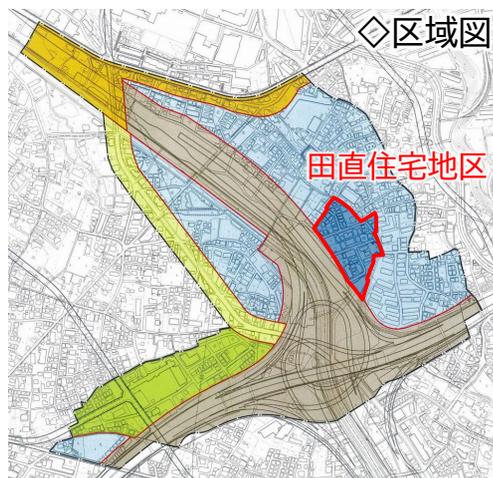
田直住宅地区のルール

それでは、田直住宅地区のルールについてご説明します。

■ 土地利用の方針

○土地利用の方針

- ・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



○街づくりルール変更の考え方

- ・概ね変更なし

※土地区画整理事業の施行（S56年度認可）に併せて、容積率（100%から150%）や高さ制限（10mから12m）が変更され、地区計画が決定されているため（H2年度決定）

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

田直住宅地区では、土地利用の方針として、「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」とします。

この地区は土地区画整理事業の施行にあわせ、すでに地区計画が定められているため、その内容を踏襲し、ルールの変更はありません。

■ ルールの一覧

19
【田直住宅地区】

変更素案 ※現ルールから変更はありません
※特記ない場合は地区計画によるルール

項目	変更素案 ※現ルールから変更はありません ※特記ない場合は地区計画によるルール
用途	第一種低層住居専用地域
容積率	敷地200㎡未満 120% 敷地200㎡以上 【用途地域】150%
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 50%[角地60%] ※緩和条件:緑地率20%・接道緑化率50%
壁面位置	【地区計画・風致地区】 ※道路側ー隣地側 原則 2mー1.5m以上 緩和 1~2mー1m以上 ※道路側の敷地の奥行20m未満の場合は奥行の1/10かつ1m ※緩和条件:緑地率20%・接道緑化率50%
高さ	敷地200㎡未満 10m以下 敷地200㎡以上 12m以下
	【高度地区】 第1種高度地区
最低敷地	100㎡以上

容積率は、敷地面積が200㎡未満では120%、それ以上では150%です。
建蔽率は風致地区と地区計画で同様に、原則40%ですが、緩和条件を満たすことで50%利用可能です。

壁面後退についても風致地区と地区計画同様の規定とし、記載の内容とします。

高さの最高限度は200㎡未満の敷地では10m以下、200㎡以上の敷地では12m以下です。
敷地面積の最低規模は100㎡以上です。

建築のイメージ例

敷地面積200㎡未満

20
【田直住宅地区】

	変更素案 (建蔽率40%の場合)	変更素案 (建蔽率50%の場合)
平面図	<ul style="list-style-type: none"> 容積率 120% 建蔽率 40% 壁面後退 道路側 2m以上 隣地側 1.5m以上 高さ 10m以下 <p>※風致地区の緩和を適用しない場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> 容積率 120% 建蔽率 50% 壁面後退 道路側 1m以上(奥行き1/10以上) 隣地側 1m以上 高さ 10m以下 <p>※建蔽率及び壁面後退は風致地区の緩和を適用した場合(緩和条件: 緑地率20%、接道緑化率50%)</p>
鳥瞰図	<ul style="list-style-type: none"> 利用可能容積率 第一種高度地区 2階建 80% 3階建 100%程度 <p>絶対高さ10m 道路斜線 2m以上 1.5m以上</p>	<ul style="list-style-type: none"> 利用可能容積率 第一種高度地区 2階建 100% 3階建 120%程度 <p>絶対高さ10m 道路斜線 1m以上 1m以上</p>

※道路と接する方角や南北方向の奥行きによっては、イメージ例と異なる敷地もあります。

これらのルールと建物の関係を例を挙げてご説明します。
敷地面積200㎡未満の場合のイメージ例です。

左の図の風致地区の緩和を適用しない場合、それぞれの制限は、容積率120%、建蔽率40%、壁面後退が道路側2m、隣地側1.5m、高さが10mとなります、平面図の緑色の線は壁面後退ラインで、この範囲のうち建蔽率40%を利用した例が黄色い部分です。

左下の図に示す青色の線は絶対高さ10mと先ほどご紹介した斜線制限です。

高さ方向の建築範囲のなかで、2階建てにすれば容積率80%、3階建てであれば100%程度利用可能です。また、敷地の状況によって総3階建てにできれば120%利用可能な場合もあります。

一方右の図の風致地区の緩和を適用した場合、制限は建蔽率が50%に、壁面後退が道路側は奥行きに応じ最大1mまで、隣地側は1mに緩和されます。緩和を適用することで、平面図の壁面後退ラインで囲まれた建築可能な範囲が広がり、この範囲で、建ぺい率が50%まで利用可能となります。建蔽率が50%となるので、緑化の空間を確保しながら、2階建てで100%まで利用可能です。120%利用するには3階建てが必要ですが、建蔽率の緩和により建築の自由度が高まっています。

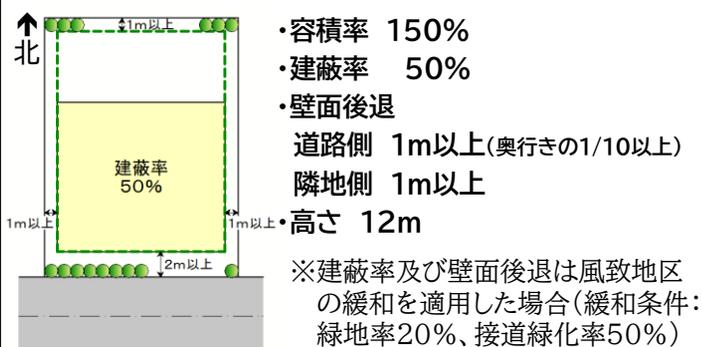
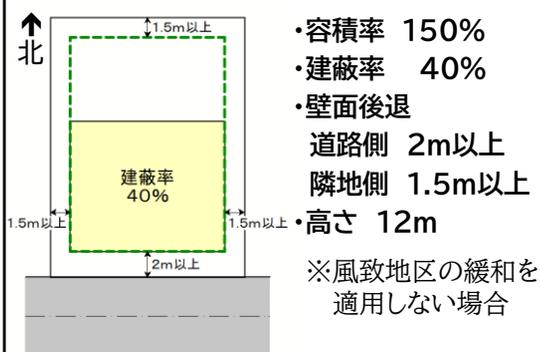
■ 建築のイメージ例

敷地面積200㎡以上

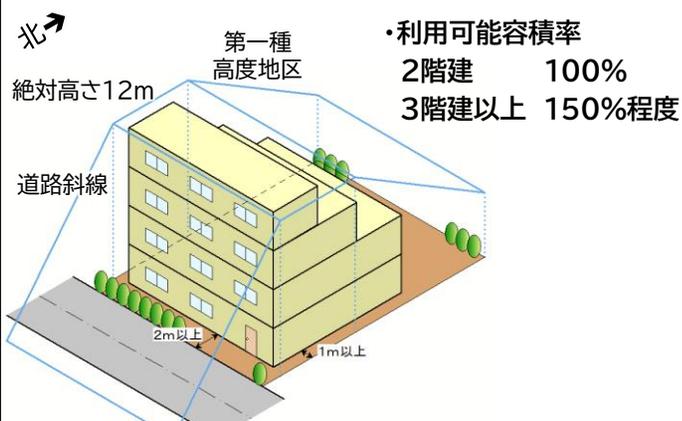
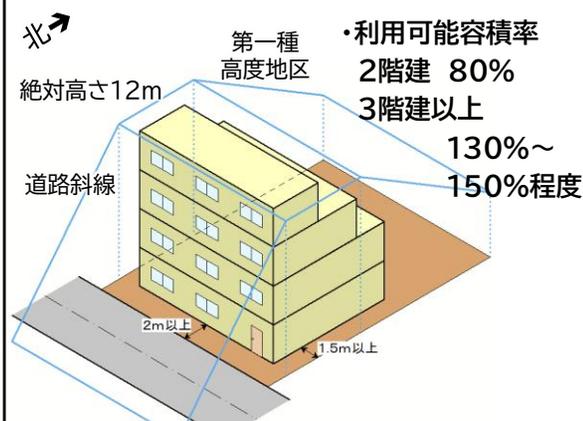
変更素案（建蔽率40%の場合）

変更素案（建蔽率50%の場合）

平面図



鳥瞰図



※道路と接する方角や南北方向の奥行きによっては、イメージ例と異なる敷地もあります。

こちらは敷地面積が200㎡以上の場合のイメージ例です。
200㎡以上の敷地での制限は、容積率150%、高さが12mとなります。

敷地の形状によって、4階建てにできれば容積率150%程度まで利用可能です。

右の図は緩和を適用した場合ですが、この敷地の例では、奥行きに応じ空間を確保していただくため、道路側の壁面後退は2m以上となります。

4階建てとすることで150%利用可能となります。

南北に長い敷地や、道路が北側にある敷地などでは、斜線の影響が弱くなるため、総3階建てで150%利用可能となる場合もあります。

【地区別のルール】

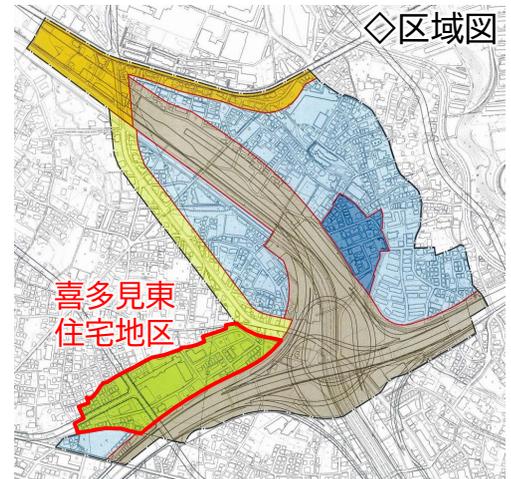
喜多見東住宅地区のルール

つづいて、喜多見東住宅地区のルールについてご説明します。

■ 土地利用の方針

○土地利用の方針

- ・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を形成するとともに、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



○街づくりルール変更の考え方

- ・概ね変更なし
 - ※土地区画整理事業の施行（H13年度認可）に併せて、用途地域や容積率、地区計画が変更されているため（H16年度決定）
- ・但し、機能補償道路の整備に併せて、用途地域（一中高と二中高）の境界を変更
 - ※外環の計画線（機能補償道路）から20mの位置に変更（次頁参照）

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

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を形成するとともに、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」とします。

この地区もすでに地区計画が定められているため、その内容を踏襲し、ルールの変更はありません。

■ 用途地域の変更

機能補償道路の整備に併せた変更

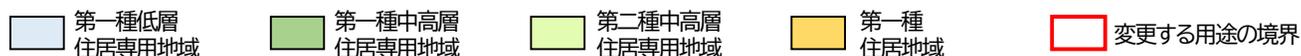
【現ルール】

- ・用途地域の境界は、概ね元の道路境界線から20mの位置



【変更素案】

- ・用途地域の境界を、機能補償道路の境界線から20mの位置に変更
※機能補償道路が元の道路より北側に配置されたため



喜多見東住宅地区では、機能補償道路の整備に合わせた用途地域の変更を予定しています。

図の水色が第一種住居専用地域、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です。

左の図で示す赤線は現ルールの第一種・第二種中高層住居専用地域の境です。元の道路からおおむね20mです。

右の図の変更素案では、機能補償道路が元の道路よりも北側に配置されたことに伴い、用途地域の境も機能補償道路から北側に20mとします。

また、左の図で水色の第一種低層住居専用地域の区域についても、機能補償道路の整備にあわせ、今回喜多見東住宅地区に位置づけます。

■ ルールの一覧

変更素案 ※現ルールから変更はありません
※特記ない場合は地区計画によるルール

項目	変更素案 ※現ルールから変更はありません ※特記ない場合は地区計画によるルール
用途	第一種・第二種中高層住居専用地域 30㎡未満の戸建・共同住宅は建築不可
容積率	敷地100㎡未満 100% 敷地200㎡未満 120% 敷地500㎡未満 120～200% ※ $(\text{敷地面積} - 200) \times 4 / (15 + 120) / 100\%$ 敷地500㎡以上 【用途地域】200%
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 50%[角地60%] ※緩和条件:緑地率20%・接道緑化率50%
壁面位置	【地区計画・風致地区】※道路側－隣地側 原則 2m－1.5m以上 緩和 1.5m－1m以上 ※緩和条件:緑地率20%・接道緑化率50%
高さ	敷地100㎡未満 10m 敷地500㎡未満 12m 敷地500㎡以上 15m 【風致地区】 15m以下 【高度地区】 19m第2種高度地区
最低敷地	100㎡以上

容積率は、敷地面積に応じて記載の通りですが、200㎡から500㎡の敷地では、数式で示す値を上限とし120%～200%となります。
例えば、敷地面積300㎡では約150%、400㎡では約170%です。

建蔽率は風致地区と地区計画で同様に、原則40%ですが、緩和条件を満たすことで50%利用可能です。

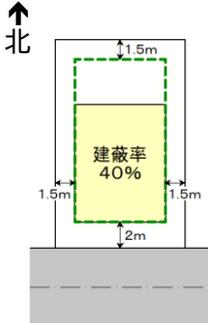
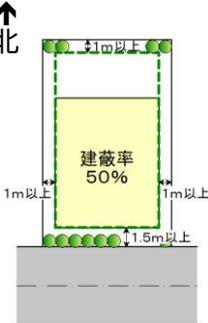
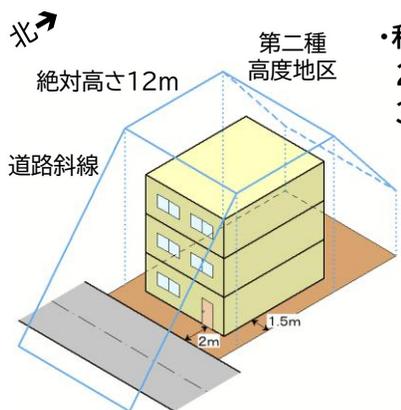
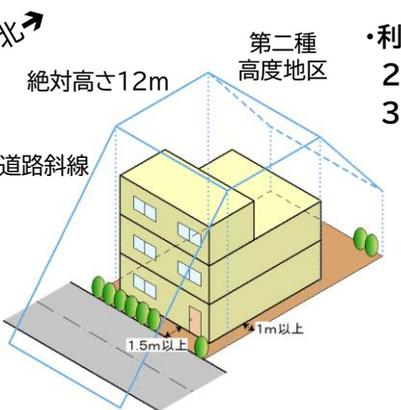
壁面後退についても風致地区と地区計画同様の規定とし、記載の内容とします。

高さについても敷地面積に応じて記載の通りです。
敷地面積の最低規模は100㎡以上です。

■ 建築のイメージ例

敷地面積200㎡未満

【喜多見東住宅地区】

	変更素案 (建蔽率40%の場合)	変更素案 (建蔽率50%の場合)
平面図	 <ul style="list-style-type: none"> ・容積率 120% ・建蔽率 40% ・壁面後退 道路側 2m以上 隣地側 1.5m以上 ・高さ 12m以下 <p>※風致地区の緩和を適用しない場合</p>	 <ul style="list-style-type: none"> ・容積率 120% ・建蔽率 50% ・壁面後退 道路側 1.5m以上 隣地側 1m以上 ・高さ 12m以下 <p>※建蔽率及び壁面後退は風致地区の緩和を適用した場合 (緩和条件: 緑地率 20%、接道緑化率50%)</p>
鳥瞰図	 <p>北↗ 絶対高さ12m 第二種高度地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用可能容積率 2階建 80% 3階建 120% 	 <p>北↗ 絶対高さ12m 第二種高度地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用可能容積率 2階建 100% 3階建 120%

※道路と接する方角や南北方向の奥行きによっては、イメージ例と異なる敷地もあります。

喜多見東住宅地区内の敷地面積200㎡未満の場合のイメージ例です。

左の図の風致地区の緩和を適用しない場合、それぞれの制限は、容積率120%、建蔽率40%、壁面後退が道路側2m、隣地側1.5m、高さが12mとなります。

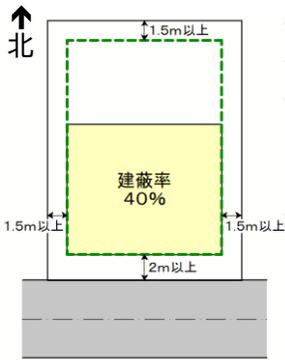
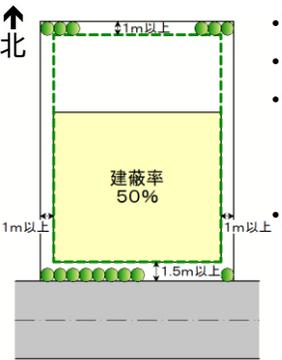
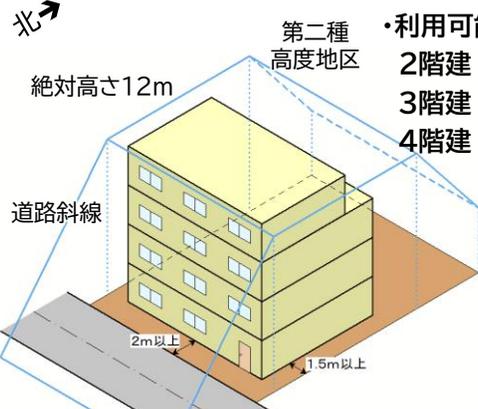
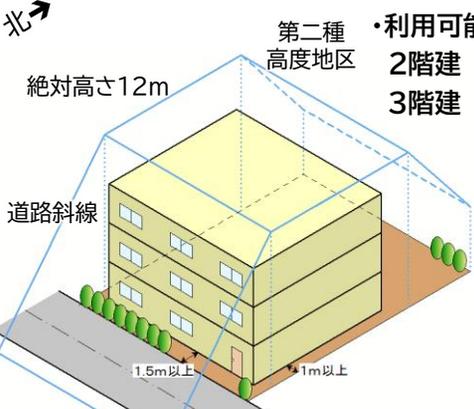
総三階が建てやすく容積率120%程度が利用可能です。

右図の緩和を適用した場合、緑化のための空間を確保したうえで、壁面後退が道路側1.5m、隣地側1m以上となり、その範囲で建蔽率50%まで利用可能です。

建ぺい率が50%まで利用できるため、右下の図で示すように、一部3階建てとすれば容積率120%利用可能で、建築の自由度が高まります。

■ 建築のイメージ例

敷地面積200㎡以上～500㎡未満

	変更素案 (建蔽率40%の場合)	変更素案 (建蔽率50%の場合)
平面図	 <ul style="list-style-type: none"> 容積率 約150% 建蔽率 40% 壁面後退 道路側 2m以上 隣地側 1.5m以上 高さ 12m以下 <p>※風致地区の緩和を適用しない場合</p>	 <ul style="list-style-type: none"> 容積率 約150% 建蔽率 50% 壁面後退 道路側 1.5m以上 隣地側 1m以上 高さ 12m以下 <p>※建蔽率及び壁面後退は風致地区の緩和を適用した場合 (緩和条件: 緑地率20%、接道緑化率50%)</p>
鳥瞰図	 <p>北</p> <p>絶対高さ12m</p> <p>道路斜線</p> <p>2m以上 1.5m以上</p> <p>第二種高度地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 利用可能容積率 2階建 80% 3階建 120% 4階建 150%程度 	 <p>北</p> <p>絶対高さ12m</p> <p>道路斜線</p> <p>1.5m以上 1m以上</p> <p>第二種高度地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 利用可能容積率 2階建 100% 3階建 150%程度

※道路と接する方角や南北方向の奥行きによっては、イメージ例と異なる敷地もあります。

こちらは敷地面積が200㎡以上～500㎡未満の場合のイメージ例です。容積率は数式による値が上限となりますが、この例の場合、容積率は約150%となります。

左の図の風致地区の緩和を適用しない場合は、4階建てとすることで容積率150%程度まで利用可能です。

右の図の緩和を適用する場合は、3階建てで150%利用可能となり、階数を抑えても同じ容積率を利用することが可能です。

全地区共通のルール

(区画道路及び隅切りに係る事項を除く)

つづいて、全地区共通のルールについてご説明します。

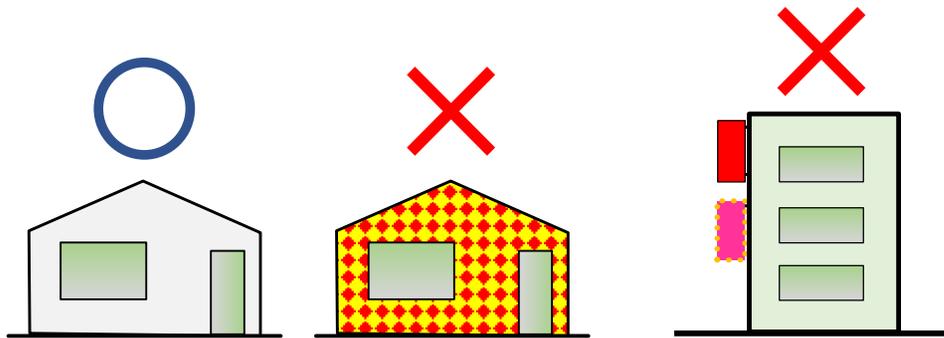
■ 建築物等の形態・色彩・意匠の制限

29
【全地区共通】

○変更素案 ～秩序ある街並みや景観を形成するため～

- ・ 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する。
- ・ 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する。また、腐朽、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。

◇禁止する建築物や広告物のイメージ



建築物等の形態・色彩・意匠の制限です。

建物の外壁や屋根の色などの形態・色彩・意匠は周囲の環境と調和したものとする必要があります。

屋外広告物等を設置する場合は、街並みに配慮し、落下の危険などの無い丈夫な材料を用いなくてはなりません。

■ 垣又はさくの構造の制限

○変更素案 ～みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため～

- ・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ならない。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。

◇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

垣又はさくの構造の制限です。

道路に面してフェンス等を設ける場合は、生垣とするかフェンス等に沿って緑化する必要があります。

ただし、高さ60cm以下の部分は、コンクリートブロック等とすることができます。

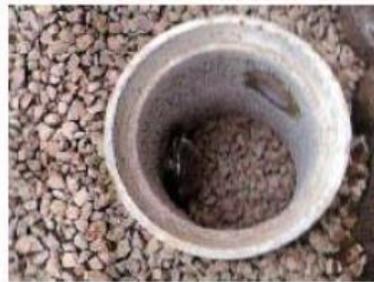
○変更素案

- ・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。
- ・建築物の敷地内に浸透地下埋設管、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。
- ・地区内では、未接道宅地について、原則道路の築造や共同化により接道を確保する。あわせて建築基準法第43条第2項の認定及び許可により解消を図っていく。

◇既存樹木の保全



◇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

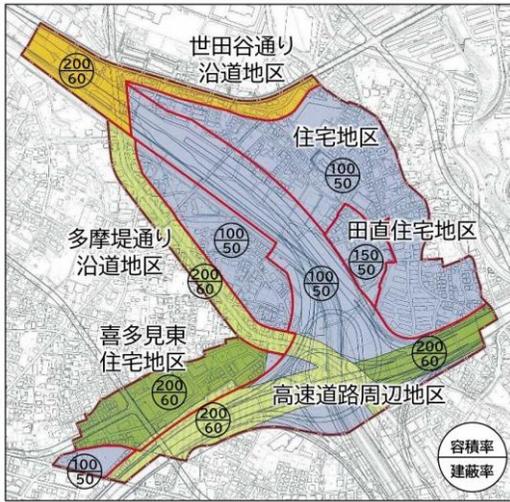
また、建築物等の制限のほかに、地区全体として、記載のとおり、みどりの保全・創出と、雨水流出抑制施設の整備をその他の方針に定めます。

3. 都市計画（変更素案）

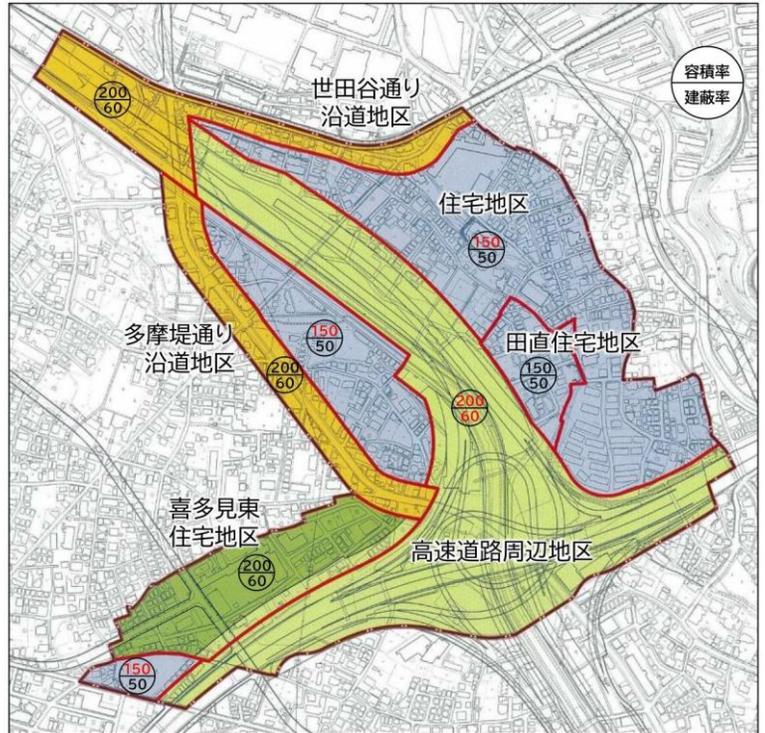
地区計画に関連して、変更する都市計画についてご説明します。

■ 用途地域の変更

用途地域の現状



用途地域の変更素案



用途地域	容積率 (%)	建蔽率 (%)	絶対高さ (m)	敷地面積の最低限度 (㎡)
住宅地区	100 → 150	50	10	80
田直住宅地区	150	50	12	80
喜多見東住宅地区	100 → 200	50 → 60	10 → -	80 → 70
	200	60	-	70
	200	60	-	70
高速道路周辺地区	100 → 200	50 → 60	10 → -	80 → 70
	200	60	-	70
	200	60	-	70
多摩堤通り沿道地区	200	60	-	70
世田谷通り沿道地区	200	60	-	70

■ 第一種低層住居専用地域(一低) ■ 第一種中高層住居専用地域(一中高)
■ 第二種中高層住居専用地域(二中高) ■ 第一種住居地域(一住)

※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。

外環道東名ジャンクション周辺地区(以下ジャンクション地区)で目標とする街並みの形成を図るため、用途地域はご覧の通り変更する予定です。
赤字が変更箇所ですが、実際のルールは地区計画等の制限と組み合わせ、先ほど地区ごとのルールでご説明した内容となります。

■ 関連する地区計画の廃止・変更

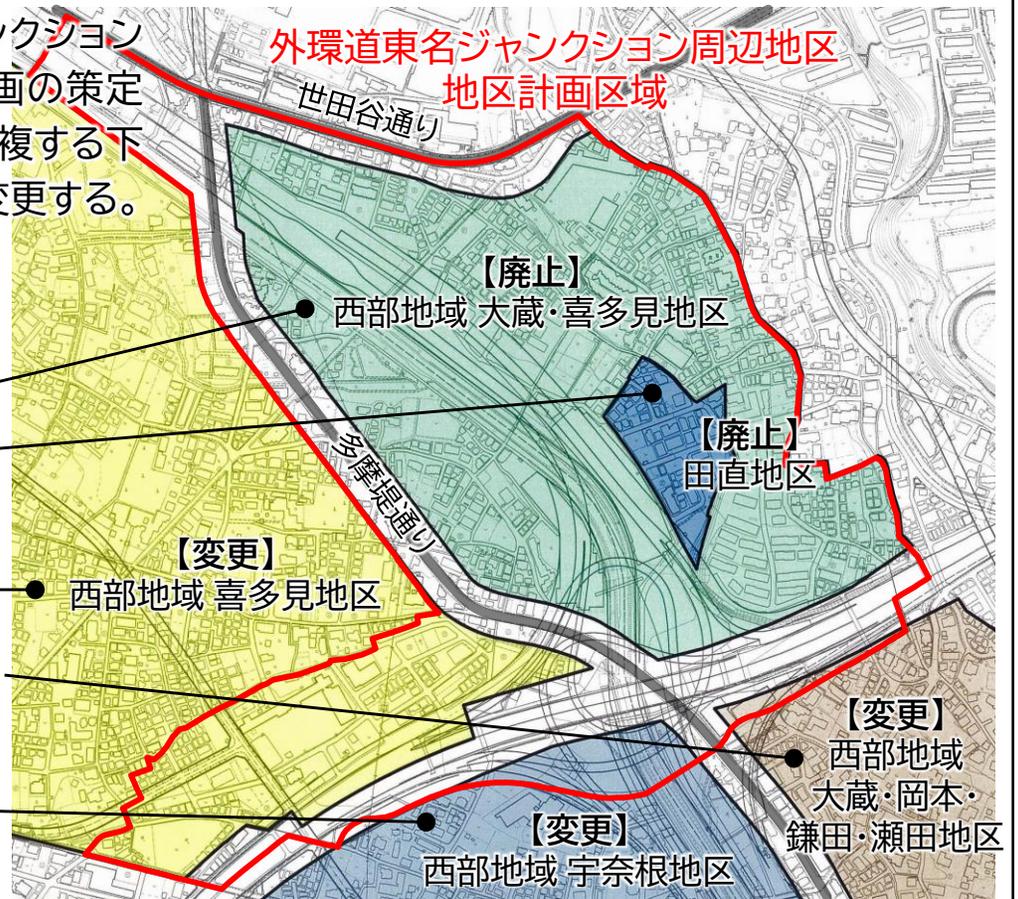
- ・外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画の策定に伴い、区域の重複する下記の地区計画を変更する。

【廃止】

- ・世田谷西部地域
大蔵・喜多見地区
- ・田直地区

【変更（区域縮小）】

- ・世田谷西部地域
喜多見地区
- ・世田谷西部地域
大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区
- ・世田谷西部地域
宇奈根地区



ジャンクション地区の策定に伴い、区域が重複する既存の地区計画を変更・廃止します。

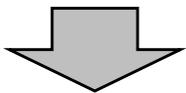
区域全体がジャンクション地区に含まれる西部地域大蔵・喜多見地区と田直地区は廃止、その他記載の3地区は区域を縮小します。

■ 土地区画整理事業を施行すべき区域の変更

○土地区画整理事業を施行すべき区域とは？

土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設の整備・改善、宅地の利用増進等を図る区域（S44年決定）

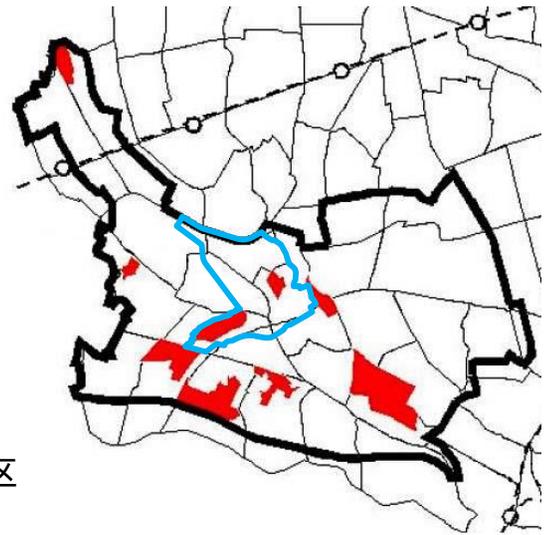
- ・区域内には、事業の際に予想される幅員6m以上の道路（市街化予想線）が設定されている
- ・市街化予想線の区域内では建築制限あり
〔階数3階以下、高さ10m以下、地階なし、主要構造部が木造・鉄骨造等〕



外環道東名ジャンクション周辺地区
地区計画の策定に伴い…

- ・区画道路等が整備されるため、すべき区域から外環道東名ジャンクション周辺地区を除外し、上記の建築制限等を廃止

◇すべき区域（世田谷南部）



- 「すべき区域」境界線
（世田谷南部 約590ha）
- 土地区画整理事業の実施済み地区
- 外環道東名ジャンクション周辺地区

※すべき区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。

ジャンクション地区周辺には、土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「すべき区域」）が定められています。

この「すべき区域」は、都市基盤の改善を図る区域として昭和44年に決定されているものです。

「すべき区域」では、将来土地区画整理事業を施行する際に予想される市街化予想線という道路が設定されており、市街化予想線の区域の中では、記載の構造制限が課されています。

今回、ジャンクション地区の地区計画で位置付ける区画道路などの整備により、都市基盤が改善することから、この「すべき区域」からジャンクション地区を除外し、構造制限が廃止される予定です。

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



令和元年度の素案まで、多くのご意見をいただきながら検討を重ね、意見交換会の見直し内容を反映した変更素案を本日ご説明しました。

今回伺うご意見を踏まえ、今後、区は都市計画決定までの手続きとして、原案、案を改めて皆様にお示しして、意見募集を行いながら進めてまいります。

通常、この手続きには1年程度の時間を要します。

ご清聴ありがとうございました。

説明は以上となります。