

**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
【全体説明会】**

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）	-----	40
4. 今後の進め方	-----	46

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	◇区域図
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：R 6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
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

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

風致地区

- ・建蔽率
- ・壁面後退
- ・高さの限度 等

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

- ・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。

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。

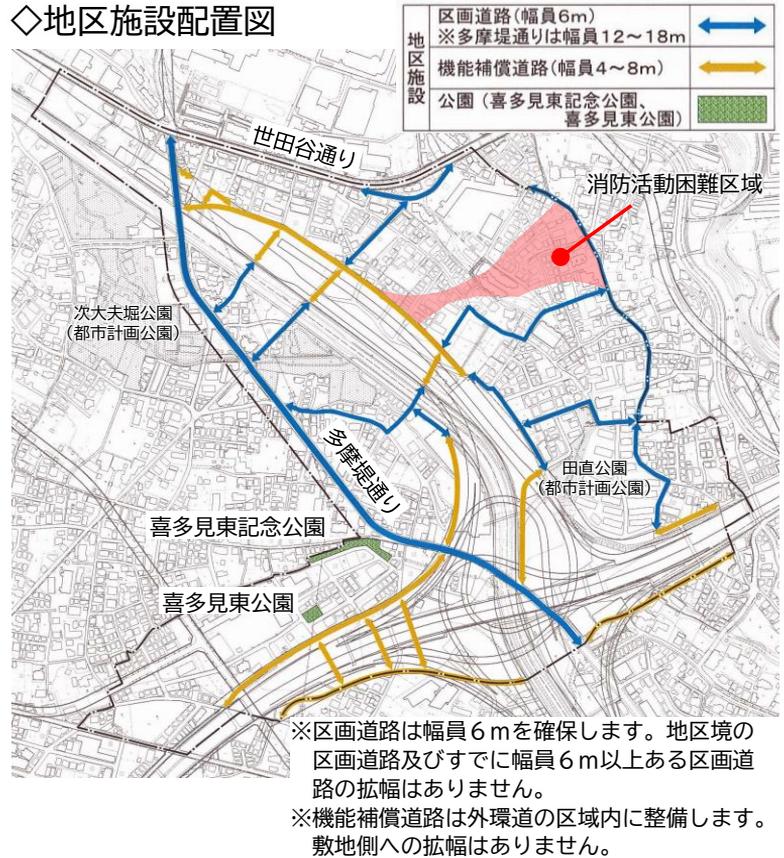
○機能補償道路

- ・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。

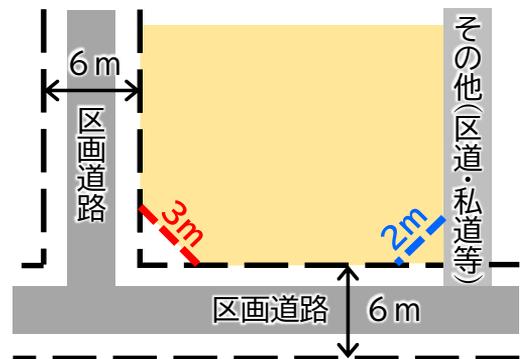
1. 区画道路の境界線
2. 隅切の境界線
 - 1) 区画道路同士が交わる角敷地 : 底辺3m
 - 2) その他の角敷地 : 底辺2m

◇隅切長の例



◇壁面後退のイメージ

- - 区画道路の境界線
- - 底辺3mの隅切り
- - 底辺2mの隅切り
- 敷地



※機能補償道路の交差部では、道路内に隅切りを整備する。

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。

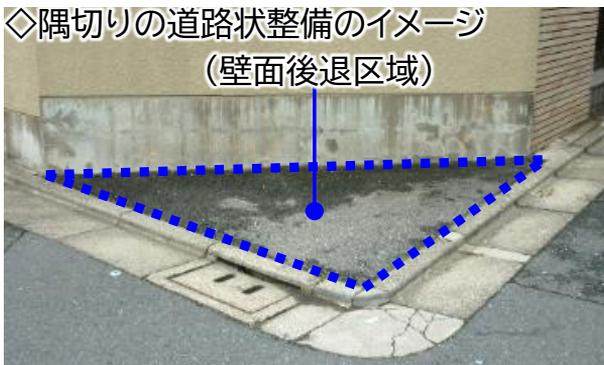
底辺2mの隅切り部分については、敷地に含めることができます。

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

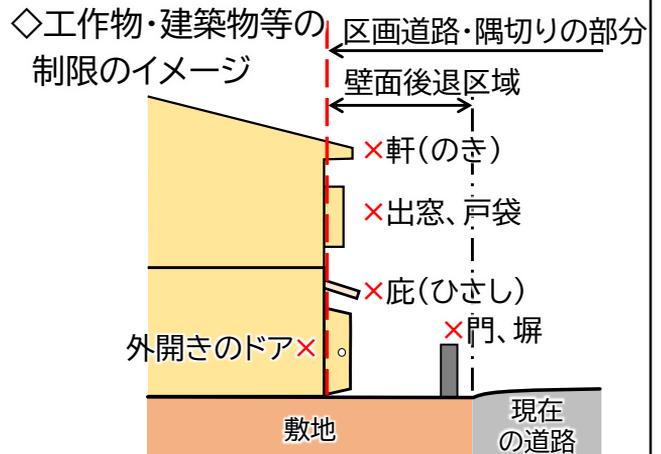
○工作物の設置の制限

- ・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。

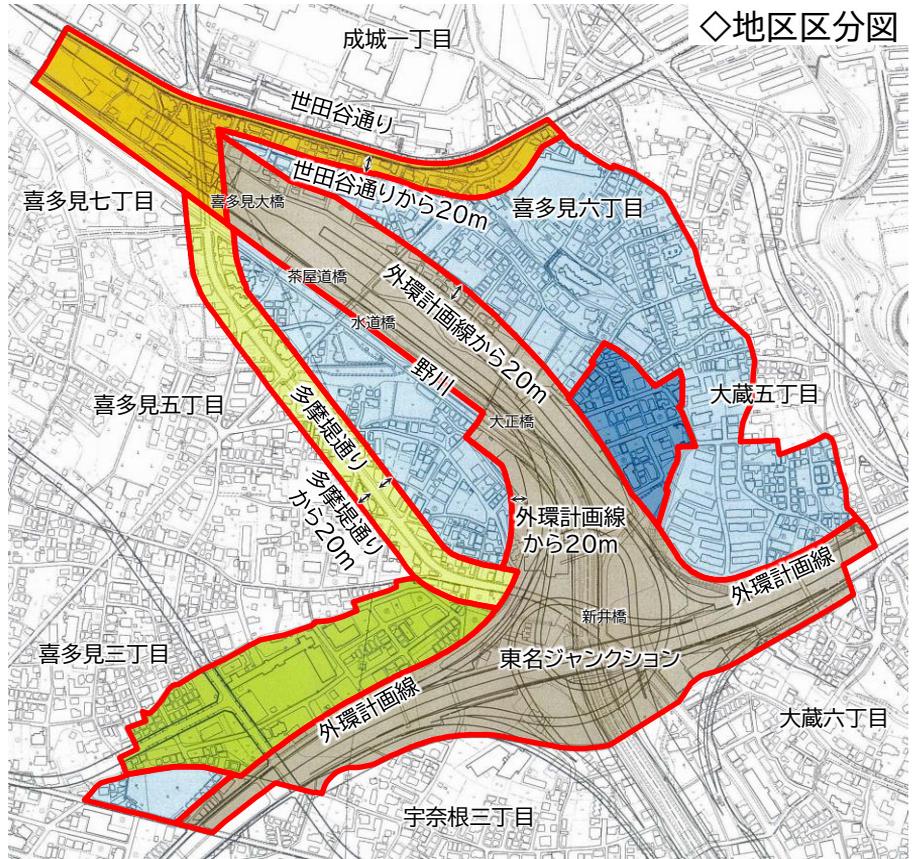
区画道路に関連する制限は以上となります。

街づくりルールの変更概要

○地区区分

- ・ 地区の特性に応じ 6地区ごとにルールを定める

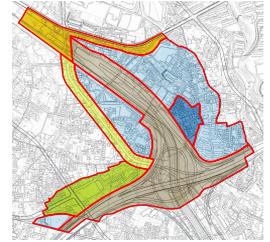
地区計画区域	
住宅地区	
田直住宅地区	
喜多見東住宅地区	
高速道路周辺地区	
多摩堤通り沿道地区	
世田谷通り沿道地区	



本地区は、地区の特性に応じて、ご覧の6つの地区に分け、地区ごとにルールを定めます。

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



各地区の現在のルールからの変更点の概要です。

住宅地区では、区画道路等の整備による都市基盤の改善に応じ、建蔽率・容積率などを変更します。

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。

高速道路周辺地区では、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・建蔽率などを変更します。

多摩堤通り沿道地区では、生活利便施設の誘導や緊急輸送道路沿道の延焼遅延帯形成のため、用途、建蔽率、建物の構造制限などを変更します。

世田谷通り沿道地区では、緊急輸送道路沿道の延焼遮断帯形成のため、建蔽率、建物の構造の制限などを変更します。

【地区別のルール】

住宅地区のルール

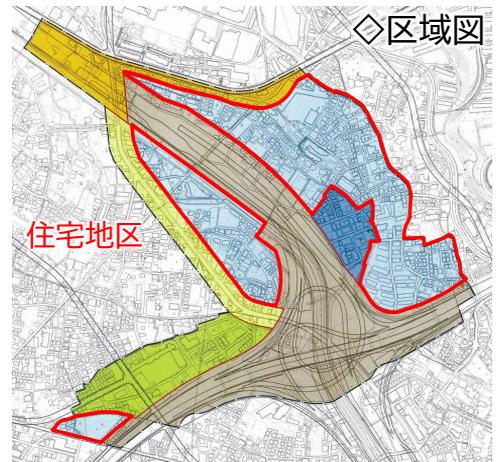
まず、住宅地区のルールについてご説明します。

○土地利用の方針

- ・ 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

○街づくりルール変更の考え方

- ・ 区画道路等整備による都市基盤の改善に応じ、容積率を緩和
- ・ 緩和した容積率を利用できるように、風致地区の建蔽率や壁面後退の許可基準を緩和



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	

地区の区分

図中水色で示す区域の住宅地区では、土地利用の方針として、「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」とします。

■ ルールの一覧

16
【住宅地区】

項目	現ルール ※特記ない場合は地区計画によるルール	変更素案 ※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	第一種低層住居専用地域
容積率	80% ※適用除外あり	100% 区画道路沿道 120% 敷地200㎡以上 150%
建蔽率	40% ※適用除外あり 【風致地区】 原則 40% 緩和 - [角地 戸建45%、他42.5%] ※前面道路6m未満の敷地等の場合 ※緩和条件:緑地率30%・接道緑化率60%	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 50%[角地60%] ※緩和条件:緑地率30%・接道緑化率60% 45%[角地55%] ※緩和条件:緑地率20%・接道緑化率50%
壁面後退	【風致地区】 ※道路側-隣地側 原則 2m-1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※200㎡未満の敷地に限る ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率20~30%・接道緑化率50~60%	【地区計画・風致地区】 ※道路側-隣地側 原則 2m-1.5m以上 緩和 1~2m-1m以上 ※200㎡未満の敷地に限る ※道路側は奥行が20m未満の場合、奥行の1/10かつ1.5m(区画道路沿道は1m)、隣地側は1m ※境界線相互の水平距離が6m未満の部分は道路側1m、隣地側0.7m(既存敷地に限る) ※緩和条件:緑化基準は建蔽率に準じる
高さ	【用途地域】 10m以下 【高度地区】 第1種高度地区	【用途地域】 10m以下 【高度地区】 第1種高度地区
最低敷地	100㎡以上 ※適用除外あり	100㎡以上

変更素案のうち、赤字は現在のルールからの変更箇所です。
容積率は、現ルールでは80%ですが、地区全体で100%とし、区画道路の沿道では120%、敷地面積が200㎡以上の場合は150%です。
建蔽率は風致地区と地区計画で同様に、原則40%は現ルールと変わりませんが、緩和条件を満たすことで45%もしくは50%まで利用可能とします。

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、緩和の内容を変更します。

高さは現ルールから変わらず用途地域で指定する10m以下、敷地面積の最低規模は100㎡以上とし、ゆとりある街並みの形成を図ります。

【地区別のルール】

田直住宅地区のルール

続いて、田直住宅地区のルールです。

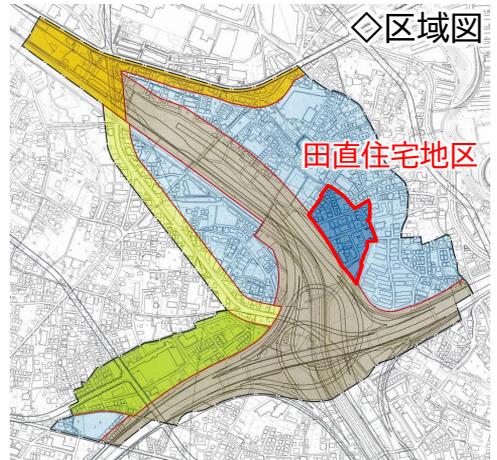
○土地利用の方針

- ・ 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	

図中青色で示す区域の田直住宅地区では、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て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】

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－隣地側 原則 2m－1.5m以上 緩和 1～2m－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。

高さは敷地面積200㎡未満で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。

【地区別のルール】

喜多見東住宅地区のルール

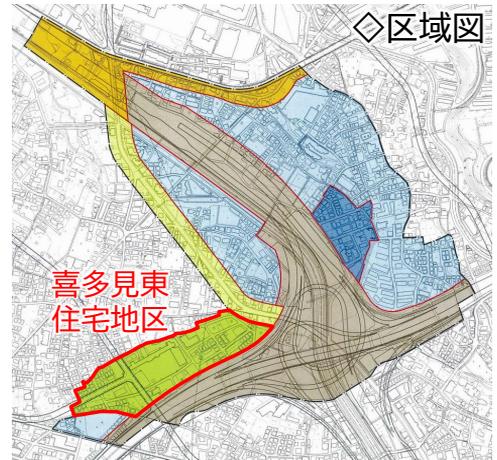
つづいて、喜多見東住宅地区のルールです。

○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	
地区の区分	
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	

図中緑色で示す区域の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。

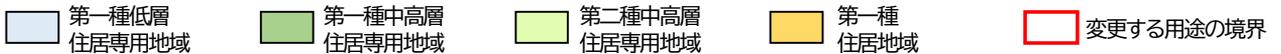
機能補償道路の整備に併せた変更

【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

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% ※(敷地面積-200)×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。

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。

【地区別のルール】

世田谷通り沿道地区のルール

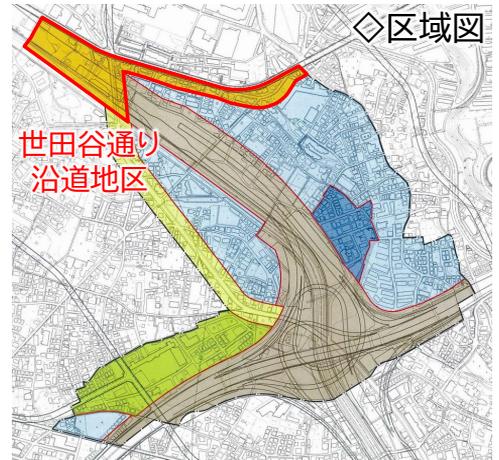
世田谷通り沿道地区のルールです。

○土地利用の方針

- ・住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図る

○街づくりルール変更の考え方

- ・緊急輸送道路の延焼遮断帯形成のため、建物の構造を制限
- ・良好な住環境の形成のため最低敷地面積を強化し、併せて緑化を条件に風致地区の建蔽率を緩和



地区計画区域		
地区の区分	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	

図中だいたい色で示す世田谷通り沿道地区は、世田谷通り及び世田谷通りの旧道の沿道20mと喜多見大橋までの多摩堤通り沿道20mが主な区域です。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」とします。

■ ルールの一覧

項目	現ルール ※特記ない場合は地区計画によるルール	変更素案 ※特記ない場合は地区計画によるルール
用途	第一種住居地域	第一種住居地域
容積率	【用途地域】200%	200%
建蔽率	【風致地区】 原則 40% 緩和 緑化等により緩和あり ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率10~30%	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 55%[角地65%] ※緩和条件:緑地率20%
壁面位置	【風致地区】 ※道路側一隣地側 原則 2m-1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率10~30%	【地区計画・風致地区】 ※道路側一隣地側 原則 2m-1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率10~30%
高さ	【風致地区】 15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り ※緩和条件:緑化率30% 【高度地区】 25m 第2種高度地区	【風致地区】 15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り ※緩和条件:緑化率30% 【高度地区】 25m 第2種高度地区
最低敷地	【用途地域】70㎡以上	80㎡以上
構造	—	【地区街づくり計画】 耐火・準耐火建築物等

変更素案のうち、赤字は現在のルールからの変更箇所です。
建蔽率は風致地区と地区計画で同様に、原則40%とします。
現ルールでは敷地条件により様々だった緩和は一律55%まで利用可能となります。

壁面の位置の制限、高さの制限については、風致地区の現ルールと同様の規定を定めます。

敷地面積の最低規模は80㎡以上とし、良好な住環境の形成を図ります。
また、世田谷通りの防災上の位置付けを踏まえ、地区街づくり計画において耐火・準耐火建築物等を誘導する構造の制限を定めます。

【地区別のルール】

多摩堤通り沿道地区のルール

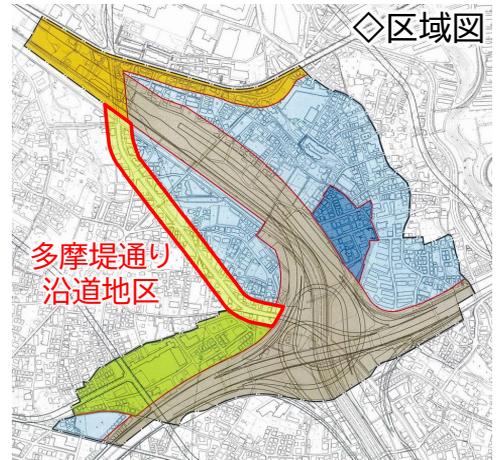
つづいて、多摩堤通り沿道地区のルールです。

○土地利用の方針

- ・ 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

○街づくりルール変更の考え方

- ・ 生活利便施設の誘導を図るため、用途地域等を変更
- ・ 緊急輸送道路の延焼遅延帯形成のため、建物の構造を制限
- ・ 良好な住環境の形成のため最低敷地面積を強化し、併せて緑化を条件に風致地区の建蔽率を緩和



地区計画区域		
	住宅地区	
	田直住宅地区	
地区の区分	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	

図中黄色で示す多摩堤通り沿道地区は、喜多見大橋から外環道の区域までの多摩堤通り沿道20mの区域です。

土地利用の方針として、「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」とします。

■ ルールの一覧

29

【多摩堤通り沿道地区】

項目	現ルール ※特記ない場合は地区計画によるルール	変更素案 ※特記ない場合は地区計画によるルール
用途	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域のうち次の用途は建築不可 スポーツ施設、自動車教習所、畜舎、 事務所(1,500㎡超、3階以上)等
容積率	【用途地域】200%	200%
建蔽率	【風致地区】 原則 40% 緩和 緑化等により緩和あり ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率10~30%	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 55%[角地65%] ※緩和条件:緑地率20%
壁面位置	【風致地区】 ※道路側一隣地側 原則 2m-1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率10~20%	【地区計画・風致地区】 ※道路側一隣地側 原則 2m-1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率10~30%
高さ	【風致地区】 15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り ※緑化条件:緑化率30% 【高度地区】 25m 第2種高度地区	【風致地区】 15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り ※緑化条件:緑化率30% 【高度地区】 25m 第2種高度地区
最低敷地	【用途地域】70㎡	80㎡以上
構造	—	【地区街づくり計画】耐火・準耐火建築物等

生活利便施設の誘導を図るため、用途地域を第一種住居地域に変更しますが、地区計画において、記載の用途を制限します。

建蔽率は風致地区と地区計画で同様に、原則40%とします。

現ルールでは敷地条件により様々だった緩和は、一律55%まで利用可能となります。

壁面の位置の制限、高さの制限については、風致地区の現ルールと同様の規定を定めます。

敷地面積の最低規模は80㎡以上とし、良好な住環境の形成を図ります。

また、多摩堤通りの防災上の位置付けを踏まえ、地区街づくり計画において耐火・準耐火建築物等を誘導する構造の制限を定めます。

■ 建物用途の制限

【多摩堤通り沿道地区】

○用途地域の変更：スーパーなどの店舗等が立地できるよう、二中高（第二種中高層住居専用地域）から一住（第一種住居地域）に変更
但し、一住に変更することで新たに建築可能となる運動施設や規模の大きい事務所等は制限

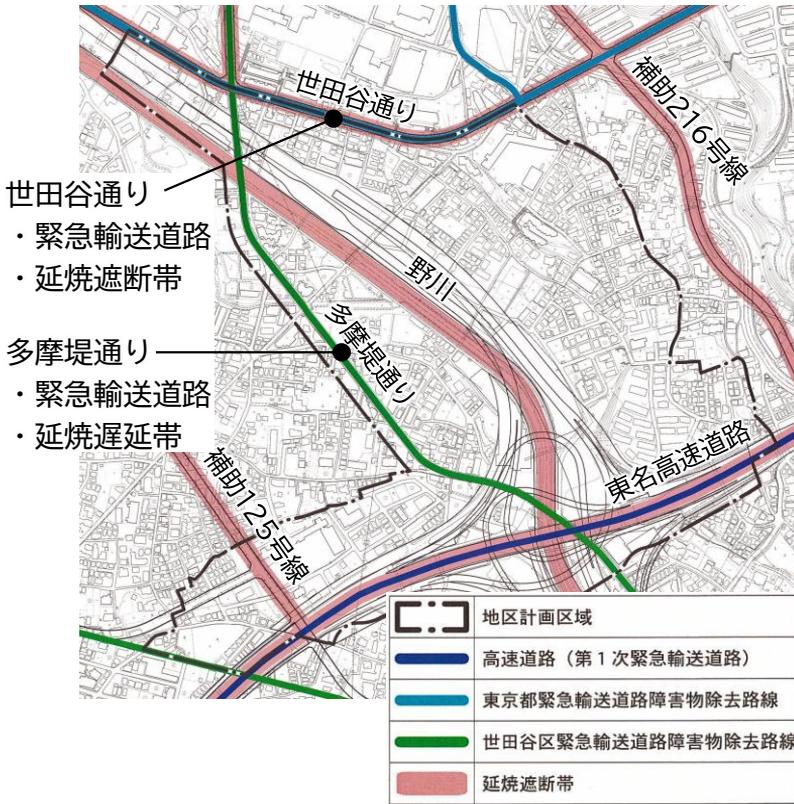
◇世田谷通り沿道（一住）に立地するスーパー



	変更素案	【一住の制限】	【地区計画の制限】
住宅、共同住宅	○	○	－（制限なし）
保育所、幼稚園	○	○	－（制限なし）
病院、老人ホーム	○	○	－（制限なし）
店舗	○3,000㎡以下	○3,000㎡以下	－（制限なし）
事務所等	○1,500㎡以下 2階以下	○3,000㎡以下	×1,500㎡超、 3階以上を制限
運動施設	×	○3,000㎡以下	×左記を制限
自動車教習所	×	○3,000㎡以下	×左記を制限
畜舎	×	○3,000㎡以下	×左記を制限
自動車修理工場	○50㎡以下	○50㎡以下	－（制限なし）
ホテル、旅館	○1,500㎡以下 2階以下	○3,000㎡以下	×1,500㎡超、 3階以上を制限

買い物が不便という地域のご意見を受け、総合スーパーなどの生活利便施設の誘導を図るため、第一種住居地域への変更と、地区計画の制限を組み合わせ、建築可能な用途は記載の通りとなります。

○世田谷通り・多摩堤通りの防災上の位置付け

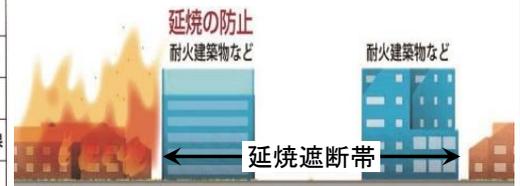


※緊急輸送道路とは？

- ・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



世田谷通り沿道地区、多摩堤通り沿道地区で定める構造の制限について、説明します。

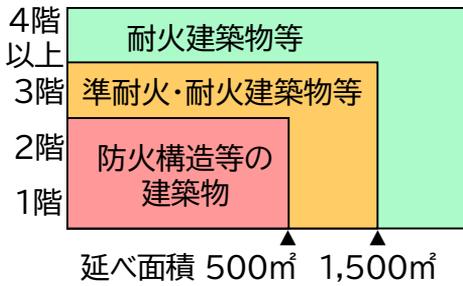
世田谷通りと多摩堤通りは緊急輸送道路や延焼遮断帯等に位置づけられています。緊急輸送道路は、震災時の救助活動や物資輸送等を円滑に行うために指定される道路で、世田谷通りなどの幹線道路のほか、多摩堤通りのような防災拠点や区役所庁舎などを結ぶ路線が指定されます。避難や消防活動を行う上でも重要な空間となります。

延焼遮断帯・延焼遅延帯とは、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。

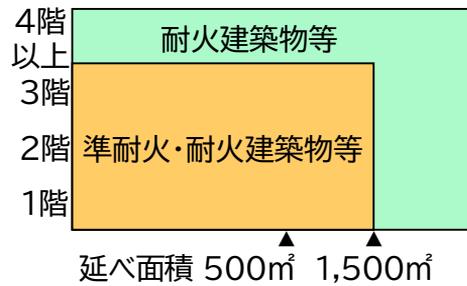
○建築物の構造の制限

- ・ 建築物の不燃化による防災性の向上を図るため、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。

◇現在の構造制限 [準防火地域]



◇新たな構造制限



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

世田谷通りと多摩堤通りの位置づけを踏まえ、緊急輸送道路と延焼遮断帯等としての機能の確保、強化のため、沿道建築物の不燃化を促進する、構造の制限を定めます。

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。

【地区別のルール】

高速道路周辺地区のルール

最後に、高速道路周辺地区のルールです。

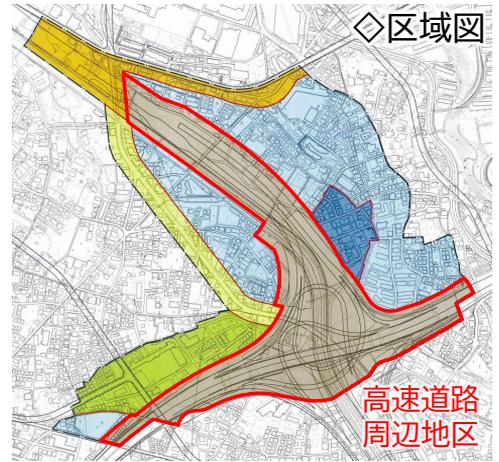
■ 土地利用の方針

○土地利用の方針

- ・ジャンクションの整備に伴い創出される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、沿道等と連続的にぎわいのある街並みの形成を図る

○変更素案の概要

- ・外環の区域と沿道20mの一部区域を対象として、用途地域を二中高に変更し、運動施設や事務所、店舗等を建築を可能とする
- ・良好な住環境の保全のための最低敷地面積を設定し、併せて緑化を条件に風致地区の建蔽率を緩和

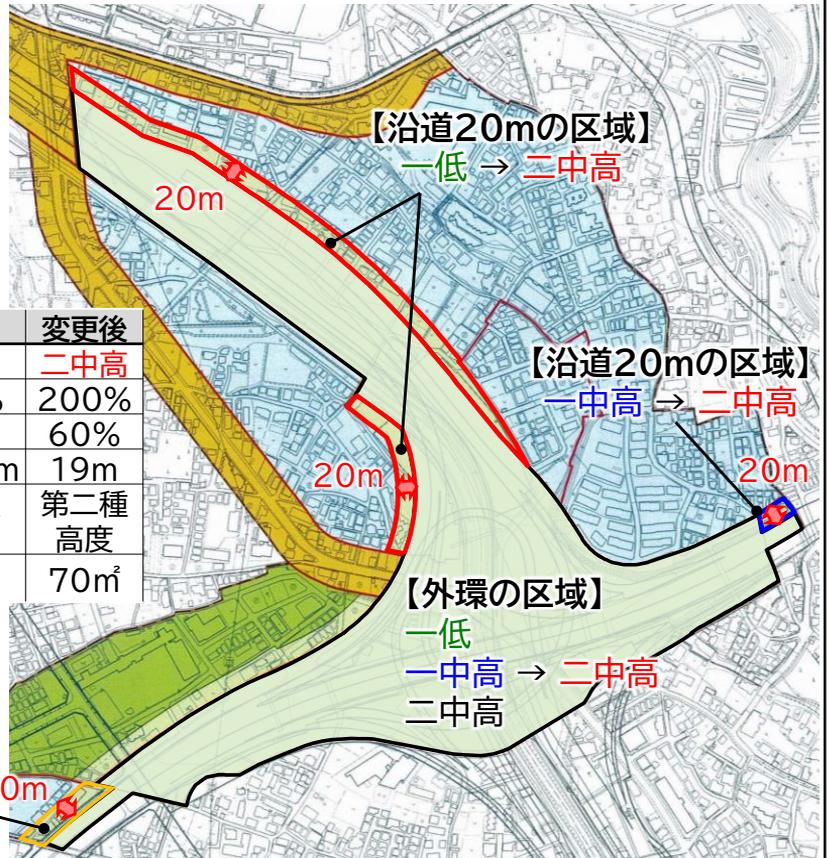


地区計画区域	
住宅地区	
田直住宅地区	
喜多見東住宅地区	
高速道路周辺地区	
多摩堤通り沿道地区	
世田谷通り沿道地区	

図中茶色で示す高速道路周辺地区は、外環道の区域及び一部の沿道20mの区域です。

土地利用の方針として、「ジャンクションの整備に伴い創出される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、沿道等と連続的にぎわいのある街並みの形成を図る」とします。

■ 用途地域の変更



用途	現ルール			変更後
	用途	一低	一中高	二中高
容積率	100%	200%	200%	200%
建蔽率	50%	60%	60%	60%
高さ	10m	19m	19・25m	19m
	第一種高度	第二種高度	第二種高度	第二種高度
最低敷地	80㎡	70㎡	70㎡	70㎡

【沿道20mの区域】
二中高 → 二中高

高速道路周辺地区では、用途地域を第二種中高層住居専用地域、いわゆる二中高に変更します。

ルールについては、この中でも、影響が大きい沿道20mの第一種低層住居専用地域、いわゆる一低の区域と比較してご説明します。

■ ルールの一覧

項目	現ルール(主な区域) ※特記ない場合は地区計画によるルール	変更素案 ※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	第二種中高層住居専用地域
容積率	80% ※適用除外あり	200%
建蔽率	40% ※適用除外あり	40%
	【風致地区】 原則 40% 緩和 - [角地 戸建45%、他42.5%] ※前面道路6m未満の敷地等の場合 ※緩和条件:緑地率30%・接道緑化率60%	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 55%[角地65%] ※緩和条件:緑地率20%
壁面位置	【風致地区】 ※道路側-隣地側 原則 2m-1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※200㎡未満の敷地に限る ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率20~30%・接道緑化率50~60%	【地区計画・風致地区】 ※道路側-隣地側 原則 2m-1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率10~20%
高さ	【用途地域】 10m	敷地500㎡未満 12m以下 敷地500㎡以上 15m以下
	【風致地区】 15m以下 【高度地区】 第1種高度地区	【風致地区】 15m以下 【高度地区】 19m 第2種高度地区
最低敷地	100㎡ ※適用除外あり	80㎡以上

現ルールは変更の影響の大きい、現在一低の区域のルールを記載しています。

土地利用の方針を実現するため、用途は二中高に変更します。

それに伴い、容積率は200%となります。

建蔽率は、風致地区と地区計画で同様に、原則40%とします。

現ルールでは敷地条件により様々だった緩和は一律55%まで利用可能となります。

壁面の位置の制限については、風致地区の現ルールと同様の規定を定めませんが、緩和の内容を用途地域に応じた規定とします。

高さの最高限度は500㎡未満の敷地では12m、500㎡以上の敷地では15mと段階的に定め、周辺住環境との調和を図ります。

敷地面積の最低規模は80㎡以上とします。

■ 用途の制限について

37
【高速道路周辺地区】

- ・外環道の区域に高速道路機能として事務所等が必要
- ・ジャンクションにより創出される上部空間等に予定する公園などと一体に、沿道20m区域で一定規模までの飲食店等を誘導

用途地域	建てられる主な建物用途
第一種低層 住居専用地域	住宅、兼用住宅（非住宅の床面積50㎡かつ1/2以下） 保育園、幼稚園、小中学校、高校、老人ホーム、診療所など



第二種中高層 住居専用地域	上記に加え、2階以下・1500㎡以下の店舗・飲食店・事務所、 2階以下・300㎡以下の自動車車庫、50㎡未満のパン屋・米屋、など
------------------	---

本地区は、大半が外環道の区域ですが、高速道路に備える施設として事務所などが計画されており、建築するためには二中高が必要となります。

また、ジャンクションにより創出される上部空間では、皆様が利用できる公園や体育室を予定しており、これらと一体に土地利用を図るため、沿道20mについても飲食店などが立地可能な二中高に変更します。

現在一低の区域では二中高に変更することで、表のように建築可能用途が増えます。

全地区共通のルール

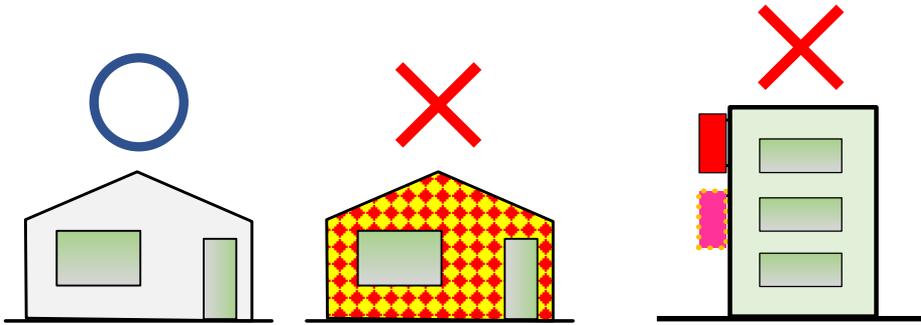
(区画道路及び隅切りに係る事項を除く)

つづいて、全地区共通のルールについてご説明します。

○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

40
【全地区共通】

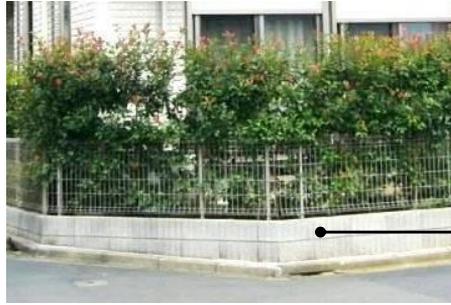
○変更素案 ～みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため～

- ・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	一低	100 → 150	50	10	80
田直住宅地区	一低	150	50	12	80
喜多見東住宅地区	一低	100 → 200	50 → 60	10 → -	80 → 70
	一中高	200	60	-	70
	二中高	200	60	-	70
高速道路周辺地区	一低	100 → 200	50 → 60	10 → -	80 → 70
	一中高	200	60	-	70
	二中高	200	60	-	70
多摩堤通り沿道地区	二中高 → 一住	200	60	-	70
世田谷通り沿道地区	一住	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

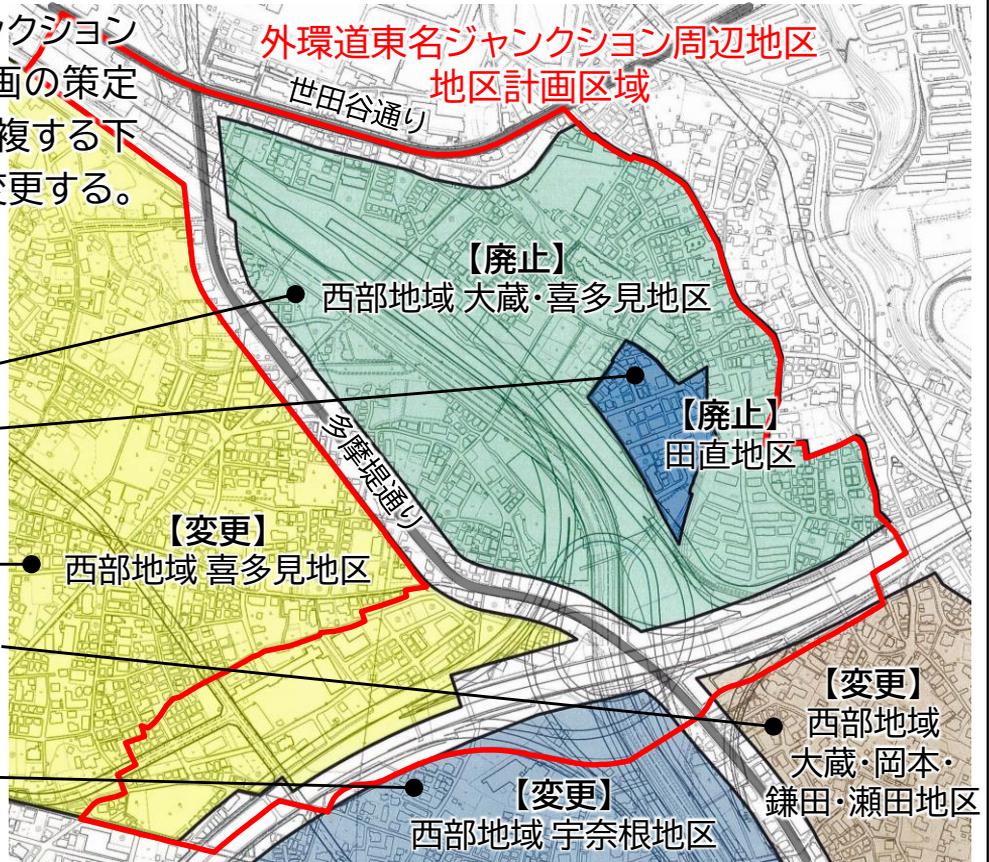
- ・外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画の策定に伴い、区域の重複する下記の地区計画を変更する。

【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。

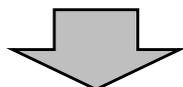
区域全体がジャンクション地区に含まれる西部地域大蔵・喜多見地区と田直地区は廃止、その他記載の3地区は区域を縮小します。

■ 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）

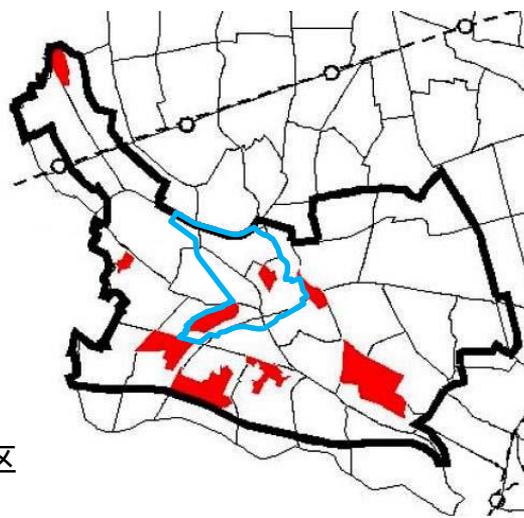
- ・区域内には、事業の際に予想される幅員6m以上の道路（市街化予想線）が設定されている
- ・市街化予想線の区域内では建築制限あり
〔階数3階以下、高さ10m以下、地階なし、主要構造部が木造・鉄骨造等〕



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。