

令和7年（2025年）9月 外環道東名ジャンクション周辺地区 地区計画（原案）説明会のご質問・ご意見

開催概要

会場：喜多見東地区会館 2階会議室

9月5日(金) 18:30~19:30	10名
9月6日(土) 10:00~11:10	11名

本紙では、説明会、アンケートでの主なご質問・ご意見を、内容の趣旨や意図を損なわないように留意したうえで、要約や補記をしております。

【○：いただいたご質問・ご意見 →：区の方考え方】

◎地区計画等に関するもの

○世田谷通り沿道地区では、用途地域の建蔽率が60%ですが、風致地区により原則40%で緩和後も55%かと思います。60%が使える敷地はあるのでしょうか。

→本地区は全域が第二種風致地区のため、用途地域よりも厳しい風致地区の制限を受け、建蔽率60%が使える敷地はありません。

○住宅地区で、建蔽率の緩和により住宅が密集し、建て詰まることについて懸念があります。

○建蔽率を多く使えるのは個人としては良いですが、地域全体として考えたときに、建て詰まり、みどりが減るのが心配です。

→建蔽率の緩和等により建物規模は少し大きくなると考えられますが、ゆとりある空間を維持するために、住宅地区では隣地から原則1m以上の壁面後退をするように定めています。

また、風致地区において建蔽率は原則40%で、緩和のためには緑化が義務付けられるため、地区のみどりは担保されると考えます。

○世田谷通り沿道地区の壁面の位置（スライドP35）について、緩和の数値に「0.5~1.5m-0.5~1m以上」、緩和の条件としての緑化率が「10~20%」とありますが、どのように解釈すればよいのでしょうか。

→壁面位置の制限については、世田谷通り沿道・多摩堤通り沿道・高速道路周辺地区で同様の制限を定めています。これらの地区の緩和の有無や数値、その条件となる緑化率については、敷地の形状・面積、道路側と隣地側の緩和の方向数等により異なるため、このような記載としています。

※上記3地区の壁面位置の緩和は、風致地区C地域の基準が適用されます。詳しくは区HPの風致地区のご案内をご確認いただいた上で、審査基準別表Ⅰのうち、C地域の規定をご覧ください。

・風致地区条例について <<https://www.city.setagaya.lg.jp/02074/4733.html>>

・審査基準別表Ⅰ <<https://www.city.setagaya.lg.jp/documents/4733/bepppyoul.pdf>>

○用途地域の最低敷地面積と、地区計画の最低敷地の面積が異なる場合どちらが優先されますか。

→制限の厳しい地区計画のルールを適用します。

○区画道路の後退により、敷地が減少して地区計画の最低敷地以下になる場合はどうすればよいでしょうか。

→住宅地区では、敷地面積の最低限度を 100 m²としていますが、地区計画の決定前から 100 m²未満である場合は、決定後に新たに分割をしない限り建替えは可能です。また、区画道路整備などの公共事業協力により最低敷地面積を下回った場合も、新たに敷地を分割しなければ建替えは可能です。

○住宅地区の北端（喜多見 6 - 25 付近）の第一種低層住居専用地域（一低）が細く残ることによる街並みの分断を懸念しています。この部分を区としてはどのように考えているのでしょうか。

→日影規制は影を落とす区域の制限を受けるため、他の用途地域内の建築物であっても、一低の区域内に落ちる日影を検討して建築する必要があります。また、複数の地区にまたがる敷地では、建蔽率、容積率は地区ごとの制限を按分するなど、それぞれの地区のルールを加味したものとなるため、幅が狭い地域指定でも街並みに違和感は生じにくいと考えます。

○地区計画で民泊は制限できないのでしょうか。

→民泊は建築の用途としては住宅扱いになるため、地区計画による制限は難しいです。

◎ジャンクション上部利用に関するもの

○外環道東名ジャンクションの上部空間の公園が検討されるのは、この地区計画等が都市計画決定された後になりますか。

→外環道東名ジャンクションの上部利用計画については平成 29 年にゾーニングの修正を行いましたが、詳細な計画までは決まっていません。今後の検討には利用可能な区域の確定が必要となるため、外環事業の進捗に合わせて再度検討を進めていく予定です。

○上部空間利用計画がある中で、用途地域を一低から二中高へ変更することで上部利用計画が変わってくるのでしょうか。

→街づくりのルールと上部空間等利用計画は整合を図って進めてきており、上部空間で想定される施設が建築可能となるように用途地域を二中高へ変更します。

◎その他

○ジャンクションの事業により、多くの畑・緑が消失しました。地区計画と併せて道路の緑化や公園等を増やす取り組みを行っていただきたい。

→外環上部には、公園のほか、環境緑地帯などの整備により事業により失われたみどりを復元することが計画されています。

○ジャンクションの工事に使用されているえのき広場などの公園・緑地については代替の場所を用意するなどしてほしい。工事完了までには子どもが育ち、必要な時期に子どもの遊び場がないことになる。最終的には広い公園が整備されるにしても、使えない期間があることについてもう少し考えていただきたい。

→次大夫堀公園（えのき広場）については、外環事業に伴った水道管の移設工事のための占用であり、区としても早期返還と工事区域の縮小を求めてきております。

なお、事業者からも一日も早い工事完了と公園整備に向けて工事を推進していると聞いております。

○砧小学校の建替え工事にあたり南東側の道路が拡張されると聞いていますが、今回の地区計画のルールによるものでしょうか。

→南東側の道路については、本地区計画には特に定めていません。区の条例では、一定規模以上の敷地で歩道状空地や緑化空間の確保を定めているものがあり、その規定による可能性があります。

○田直地区で発見された殿山遺跡について、保存等の今後の方向性は決まっていますか。

→殿山遺跡は外環事業に伴い発掘された横穴墓です。横穴墓自体は工事により既に失われておりますが、3D データなどによる保存が行われています。活用方法については、H28 年度に殿山横穴墓群に関する活用検討会で方針が取りまとめられています。