

世田谷区環七三軒茶屋・上馬地区沿道地区計画 三軒茶屋・上馬地区地区街づくり計画

沿道地区計画	都市計画決定告示	昭和62年3月18日
	変更告示	平成5年6月25日
		平成9年4月4日
地区街づくり計画	決定告示	平成17年1月19日
	変更告示	平成7年4月1日
		平成17年2月10日

告示番号	世田谷区告示第31号
告示番号	世田谷区告示第150号
告示番号	世田谷区告示第111号
告示番号	世田谷区告示第33号
告示番号	世田谷区告示第112号
告示番号	世田谷区告示第124号

道路交通騒音等の障害をかかえる幹線道路の環境を改善するために「幹線道路の沿道の整備に関する法律」（昭和55年10月施行、以下「沿道法」といいます。）が制定されました。「世田谷区環七沿道地区計画」は、この法律に基づき策定されたものです。

この計画は、皆様のご意見をうかがうなどの手続きを経て、昭和61年8月1日に「世田谷区環七野沢地区北部」、昭和62年3月18日に「世田谷区環七大原・羽根木地区」及び「世田谷区環七三軒茶屋・上馬地区」、昭和62年11月5日に、「世田谷区環七代田北部地区」、「世田谷区環七代田南部・若林地区」及び「世田谷区環七野沢地区南部」において、それぞれ沿道地区計画を都市計画決定しました。

また、平成7年4月1日には「世田谷区街づくり条例（平成7年3月10日施行、以下「街づくり条例」といいます。）」に基づき、それぞれの地区において、沿道地区計画と同様の内容とする「地区街づくり計画」を策定し、誘導地区に指定しました。

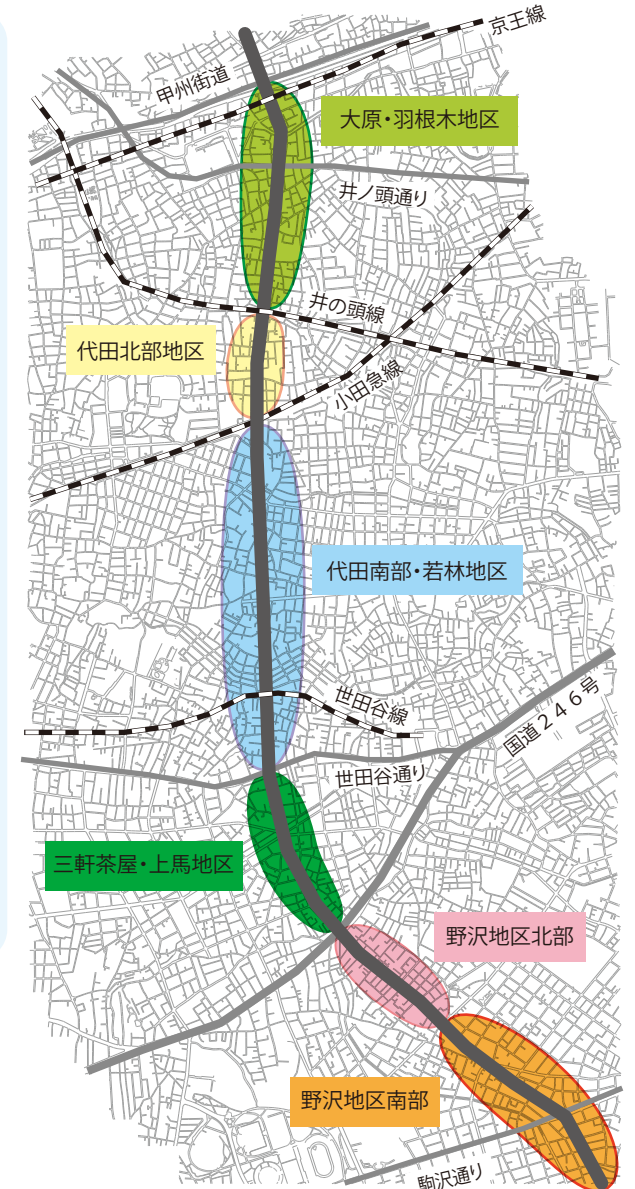
これにより、沿道地区計画区域及び地区街づくり計画区域内での建築行為などは、沿道法及び街づくり条例に基づき、建築確認申請等の前、かつ行為に着手しようとする日の30日前までに、区への届出が必要になりました。

このパンフレットは、沿道地区計画の内容をまとめたものです。届出にあたっては、計画内容を十分確認していただき、良好な沿道環境を創出するため、皆様のご協力をお願いいたします。

位 置	世田谷区三軒茶屋2丁目及び 上馬2・4・5丁目各地内
面 積	約7.5ha(延長約0.88km)

沿道の整備に関する方針

道路交通騒音により生ずる 障害の防止に関する方針	環七沿道の建築物の防音構造化に努めるとともに、後背地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環七沿道の建築物の適切な誘導を図ります。
土地利用に関する方針	本地区は、環七沿いには商業業務施設やマンションなどが混在して立地していますが、後背地は公共施設未整備地区を含む住宅地となっています。 従って、本地区では沿道と後背地が調和した良好で潤いのある街並みの形成を図ります。 そのため、道路・ポケットパークの整備、良好な樹木の保全、垣・さくの生垣化による緑化を推進することにより安全で快適な街区を形成していきます。



次の行為に着手しようとする日の30日前までに届出が必要です

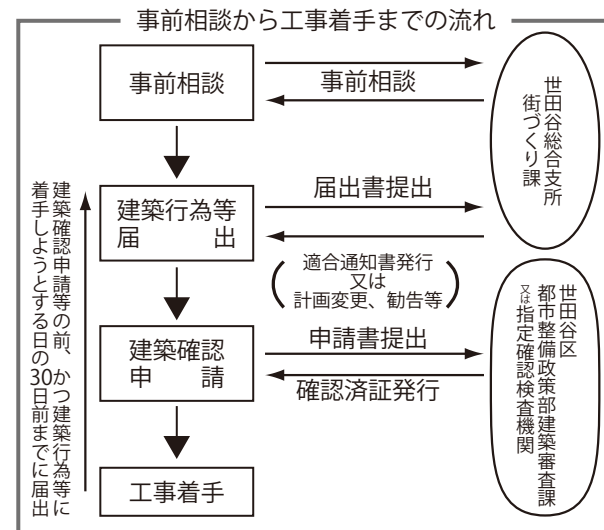
沿道地区計画区域及び地区街づくり計画区域内において建築行為などを行おうとするときは、建築確認申請等の前、かつ次の行為に着手しようとする日の30日前までに、区への届出が必要です。

沿道地区計画

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 木竹の伐採

地区街づくり計画

- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採



「世田谷区風景づくり条例」に基づく「屋外広告物」に関する協議

環状七号線に面する敷地において「東京都屋外広告物条例（昭和24年8月27日施行）」に定める屋外広告物で表示面積の合計が10㎡を超えるものの設置、表示内容の変更をしようとする場合は、屋外広告物の色彩や大きさ・位置、デザイン、周辺の風景との調和などに関する協議が必要です。

【お問合せ先】
世田谷区都市整備政策部都市デザイン課 TEL:03-6432-7153

「環七沿道地区計画」の区域内での助成制度

防音工事助成

詳しくは東京都が発行しているパンフレット「沿道整備事業のご案内」をご覧ください。

沿道地区計画区域のうち、「世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和62年7月1日施行）」において「建築物の構造に関する防音上の制限（防音構造化）」を定めた区域内では、既存の住宅で一定の要件（※）を満たすものを対象に、道路管理者である東京都が防音工事にかかる費用の一部を助成します。

また、既存の住宅の防音工事を行う代わりに、新たに建て替える場合においても、防音工事にかかる工事費の一部を助成します。

※ 道路交通騒音の実測値と予測値が夜間で65デシベル以上、または昼間で70デシベル以上等の要件があります。

● 助成を受けようとする方は、工事着手前に世田谷区を通じて、東京都に騒音調査をお申し込みください。

【お問合せ先】
東京都建設局道路管理部管理課 TEL:03-5320-5279
【騒音調査の申込み先】
世田谷区環境政策部環境保全課 TEL:03-6432-7137

緩衝建築物の建築費等一部負担

環七に接する敷地において、一定の要件に適合した耐火建築物を新築する方や建て替えを行う方に対し、道路管理者である東京都がその建設費用の一部を負担します。

● 一部負担を受けるには、工事着手前に申請が必要になります。

【お問合せ先】
東京都建設局道路管理部管理課 TEL:03-5320-5279

相談・届出窓口

世田谷総合支所街づくり課
世田谷区世田谷4-21-27 (東棟4階)
TEL:03-5432-2872
FAX:03-5432-3055

沿道地区整備計画

	敷地が環七に接する建築物		敷地が環七に接しない建築物		
間口率の最低限度	環七に面する建築物の部分の長さ、環七に接する敷地の長さの割合を7／10（※1）		—	—	—
建築物の高さの最低限度	環七の路面の中心から5m（※2）		—	—	—
建築物の構造に関する遮音上の制限	環七の路面の中心から5m未満の範囲を空隙のない構造とする（※3）		—	—	—
建築物の構造に関する防音上の制限	住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、窓・出入口、排気口・吸気口、屋根、壁等は防音上支障がない構造とする（※4）		—	（※4）に同じ	
垣又はさくの構造の制限	生垣又はネットフェンス等透視可能な構造とする（※5）	—	生垣又はネットフェンス等透視可能な構造とする（※5）		—
緑化推進保全	緑化の推進保全を図る	—	緑化の推進保全を図る		—

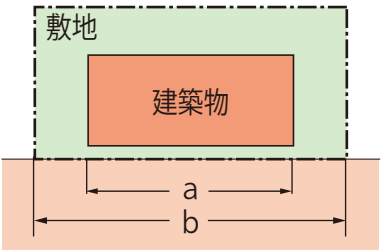
計画・制限項目	計画・制限内容			対象区域
道 路	近隣の皆さんの安全性や利便性を図るため、道路の新設または拡幅整備を行います。			--- 路線
	区画道路1号	幅員4.0m	延長約100m	
	区画道路2号	幅員4.0m	延長約30m	
保存すべき樹林地	神社境内樹林地	約3,500㎡		
	民有屋敷林	約3,700㎡		

沿道地区整備計画に関する補足説明

※1 間口率の最低限度

建築基準法施行令第136条の2の5第1項第14号
後背地に騒音が抜けないう、環七に面する建築物の長さをa、環七に接する敷地の長さをbとした場合のa／b（間口率）の最低限度を7／10とします。

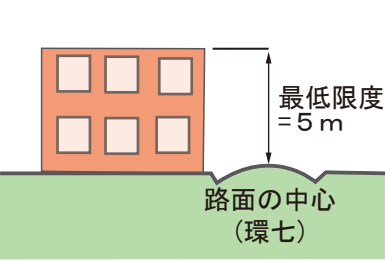
<平面図>



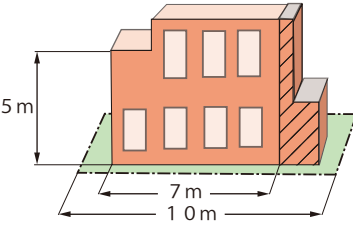
※2 高さの最低限度

環七の路面の中心から5m以上です。

<立面図>



<具体例>

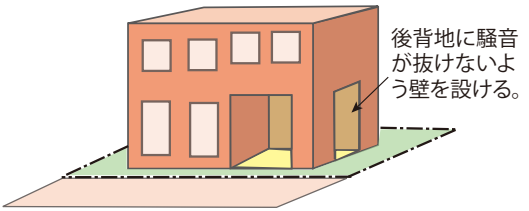


例えば、図のように環七に接する敷地の長さが10mの場合、長さ7mまでの建物部分は高さ5m以上としなければなりません。長さ7mを超える部分(図の斜線部分)についてはこの制限は適用されません。

※3 遮音上の制限

建築基準法施行令第136条の2の5第1項第15号

壁など背後に音が抜けない建物の構造をいいます。壁がなく柱だけで支えられているピロティなどの構造ではいけません。ただし、建築物の高さが5mを超える部分や間口率が7／10を超える建築物の部分についてはこの制限は適用されません。



※4 防音上の制限

建築基準法施行令第136条の2の5第1項第16号

①窓・出入口

閉鎖した際、防音上有害な隙間が生じないものであり、これらに設けられる戸は、ガラスの厚さ（当該戸が二重以上になっている場合は、それぞれの戸のガラスの厚さの合計）が5mm以上であるガラス入りの金属製のもの、またはこれと同等以上の効果のあるものであること。

②排気口(筒)給気口(筒)

開閉装置を設けるなど防音上効果のある措置を講じたものであること。

③屋根、壁

防音上有害な隙間のないものであること。

※5 垣又はさくの構造の制限

環七を除く、道路又は通路に面する部分に適用されます。ただし、高さ1m以下の部分又は法令等の制限上やむを得ない場合は、この限りではありません。

沿道地区計画図

