

# 街づくりニュース

令和6年5月 発行:世田谷区 砧総合支所 街づくり課

## 1 意見交換会及びオープンハウスを開催しました

平素より世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

外環道東名ジャンクション周辺地区では、地区の防災性や利便性を高めるための街づくりの検討を進めており、本年2月に、街づくりのルールについての意見交換会、オープンハウスを開催しました。

本号では、皆さまからいただいたご意見を紹介するとともに、今後の街づくりの進め方についてお知らせします。

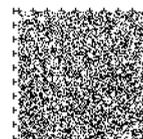
### 開催概要

意見交換会(延べ28名)	オープンハウス(延べ14名)
	2月21日(水) 17:00~20:00(5名)
2月22日(木) 18:30~20:20(16名)	2月22日(木) 15:30~17:30(3名)
2月23日(金) 10:30~12:00(12名)	2月23日(金) 14:00~16:30(6名)
	
<b>会場:喜多見東地区会館 2階会議室</b>	
意見交換会等で配布した説明資料等は、世田谷区 HP からご覧いただけます。なお、紙の説明資料やご説明が必要な方、ご質問がある方は、 下記お問い合わせ先までご連絡ください。	
開催概要についてはこちら 	
 <input type="text" value="208126"/> <input type="button" value="検索"/>	

ニュース配布範囲を縮小します(詳細は8面 **5** をご覧ください。)

次号からは、ルールの検討区域のみでのニュース配布とさせていただきます。区域外で配布継続をご希望の方は、下記お問い合わせ先までご連絡ください。

**【お問合せ先】** 世田谷区砧総合支所街づくり課 (担当:伊藤、水澤、田中)  
〒157-8501 世田谷区成城六丁目2番1号(砧総合支所3階)  
電話:03-3482-2594 FAX:03-3482-1471

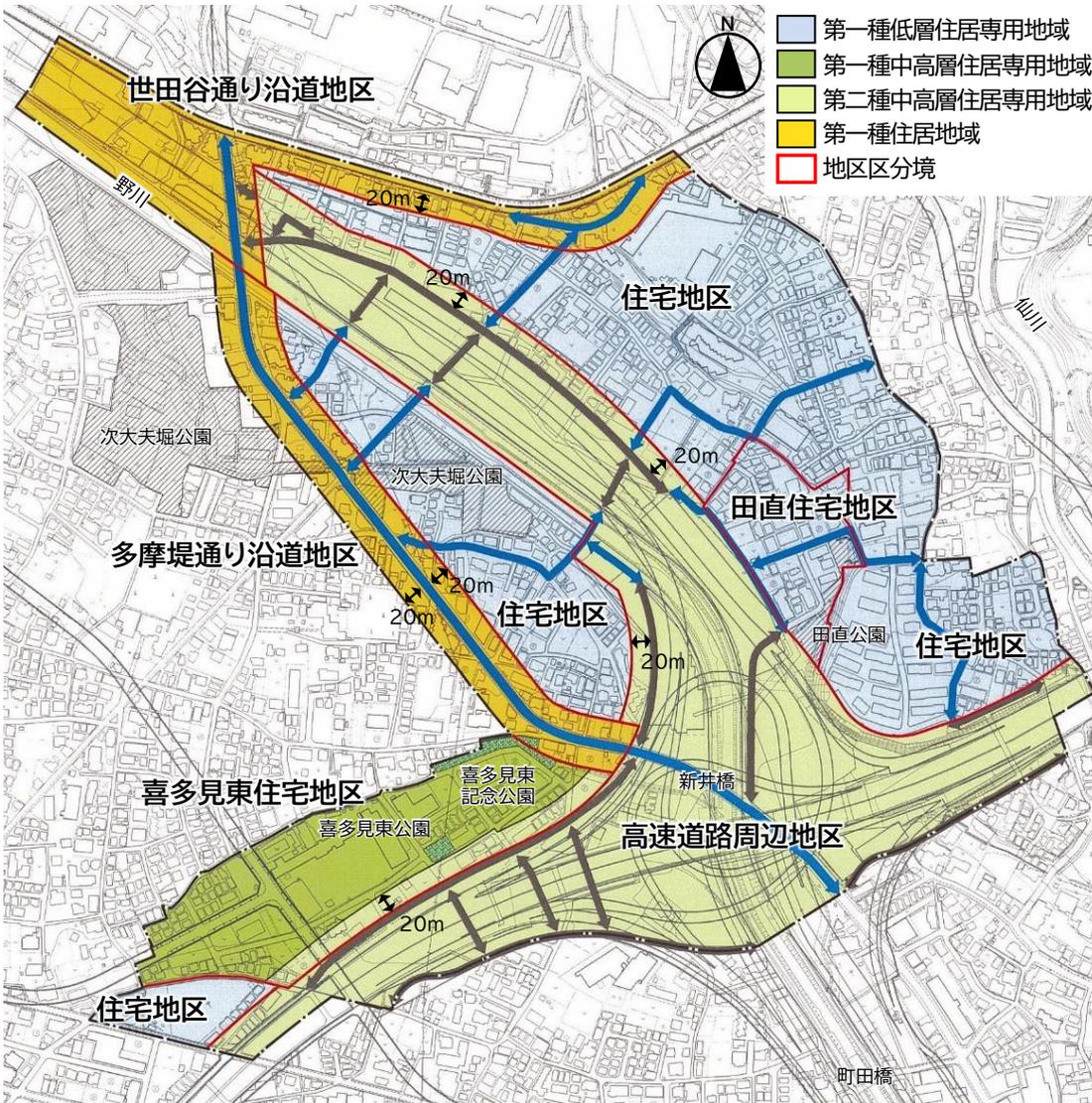


## 2 街づくりルール(検討案)の概要

※地区ごとの詳しいルールの検討案や用途地域の変更案と現在のルールとの比較については、1ページの開催概要についての二次元コードから、意見交換会資料及びオープンハウスのパネルをご確認ください。

### ●地区区分

- ・地区の特性に応じて、6地区ごとの土地利用の方針やルールを検討しています。



### ●地区施設

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、区画道路を配置します。

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、公園を配置します。

用途地域の変更は東京都が決めます。

### ●地区別のルール (赤字：現在のルールからの変更箇所)

#### 住宅地区

用途地域：第一種低層住居専用地域

用途の制限	—
容積率の最高限度	100% 区画道路沿道 120% 敷地200㎡以上 150%
敷地面積の最低限度	100㎡
高さの最高限度	10m

#### 多摩堤通り沿道地区

用途地域：第一種住居地域

用途の制限	スポーツ施設、事務所(1500㎡超、3階以上)等は建築不可
容積率の最高限度	200%
敷地面積の最低限度	80㎡
高さの最高限度	—
構造の制限	耐火建築物等・準耐火建築物等

## 田直地区

用途地域：第一種低層住居専用地域

用途の制限	—
容積率の最高限度	敷地200㎡未満 120% 敷地200㎡以上 150%
敷地面積の最低限度	100㎡
高さの最高限度	敷地200㎡未満 10m 敷地200㎡以上 12m

## 世田谷通り沿道地区

用途地域：第一種住居地域

用途の制限	—
容積率の最高限度	200%
敷地面積の最低限度	80㎡
高さの最高限度	—
構造の制限	耐火建築物等・準耐火建築物等

## 高速道路周辺地区

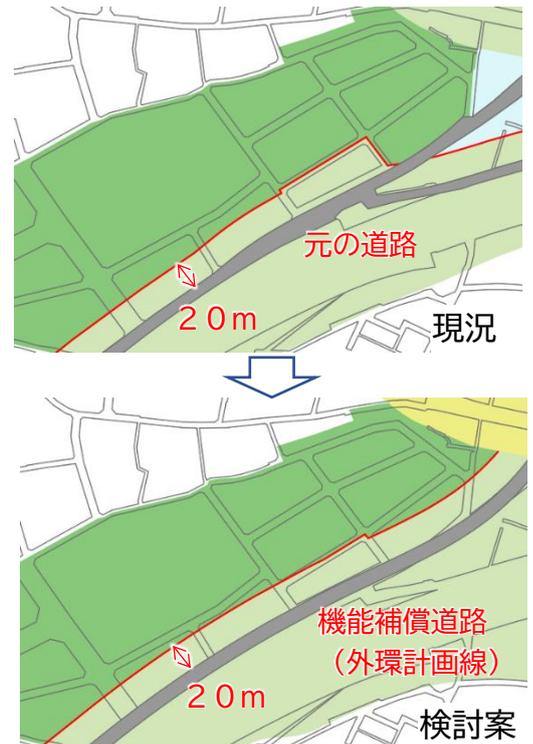


用途地域の変更：外環区域内と一部沿道から20mの範囲（斜線部分）です。

用途地域：第二種中高層住居専用地域

用途の制限	—
容積率の最高限度	200%
敷地面積の最低限度	80㎡
高さの最高限度	敷地500㎡未満 12m 敷地500㎡以上 15m

用途地域の変更：機能補償道路が元の道路より北側に配置されたため、変更するものです。



## 喜多見東住宅地区

用途地域：第一種・第二種中高層住居専用地域

用途の制限	30㎡未満の戸建・共同住宅は建築不可
容積率の最高限度	敷地100㎡未満 100% 敷地100㎡以上200㎡未満 120% 敷地200㎡以上500㎡未満 (敷地面積-200)×4/15+120/100% 敷地500㎡以上 200%
敷地面積の最低限度	100㎡
高さの最高限度	敷地100㎡未満 10m 敷地100㎡以上500㎡未満 12m 敷地500㎡以上 15m

<その他のルールについて>記載のルール以外にも建築基準法に基づくルールなどがあります。

### ○第二種風致地区

- ・建蔽率40%、壁面後退（道路側2m、隣地側1.5m）、高さの最高限度15mなどの制限があります。緑化等の基準を満たせば、制限が緩和されます。
- ・住宅地区・田直住宅地区・喜多見東住宅地区は建蔽率50%（角地60%）に、その他地区は建蔽率55%（角地65%）の緩和を予定しています。

### ○高度地区

- ・建築物の高さに関して、地区ごとに絶対高さの制限と斜線型の制限があります。

種別	対象地区
第一種高度地区	住宅地区・田直住宅地区
1.9m第二種高度地区	高速道路周辺地区・喜多見東住宅地区
2.5m第二種高度地区	多摩堤通り沿道地区・世田谷通り沿道地区

### 3 意見交換会等の主なご質問・ご意見

意見交換会等でいただいた主なご質問・ご意見を項目別にとりまとめました。

#### ●地区計画に関するもの【◎ご質問 →区の方考え方】

##### ○区画道路関連（区画道路の拡幅・壁面後退・隅切りなど）

◎：今回の見直しで、区画道路を減らした理由はあるのでしょうか。

→：区画道路の各路線は、消防活動困難区域の解消や地域の安全性向上などを考慮したうえで、より効率的な配置となるよう路線の一部を減らしました。また、既にある幅6m道路を中心にネットワークを形成するなど、道路拡幅の対象が少なくなるように考えました。

◎：建替えまでは道路を拡幅しないのでしょうか。

→：区画道路のために、地区計画策定後すぐに建物を取り壊す必要はありません。

優先順位の高い路線では、ご協力いただける箇所から順次進めたいと考えています。



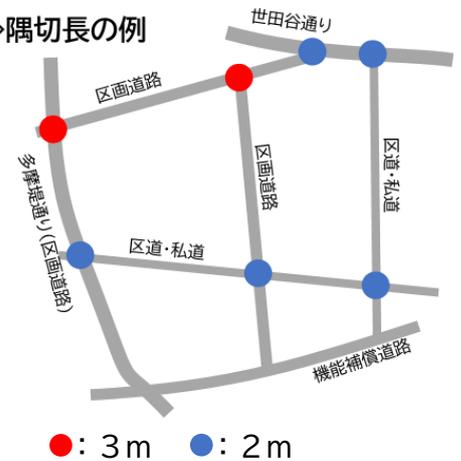
◎：隅切り部分は、買収するのでしょうか。

→：区画道路同士が交わる3mの隅切り（●）については、円滑な消防活動を可能とするため、買収の対象となります。その他の2mの隅切り（●）については、ご自身で整備・管理し、敷地の一部として容積率・建蔽率の対象となります。

##### ◇隅切り整備のイメージ



##### ◇隅切長の例



◎：機能補償道路を整備して区画道路を拡幅した場合、抜け道になるのではないのでしょうか。スピードを出したり、抜け道を通る車が増えると思います。

→：世田谷通りや多摩堤通り、現在整備を進める補助216号線といった広い道路を使っていただき、地区内の抜け道としての利用を減らすことが道路計画上の考え方です。交通安全対策については、道路整備の前後で警察等と協議して検討していきます。



##### ○公園について

◎：公園についての考えは地区計画の説明の中では、わずかしかなかったりありません。

→：本地区区画上の地区施設としての公園は喜多見東記念公園と喜多見東公園の2カ所ですが、地区内には田直公園と次大夫堀公園もあり、今後も存続します。さらに外環道上部では、ジャンクション完成時期を見極めながら、公園施設を確保していく予定です。

次大夫堀公園や田直公園は、都市計画施設として法的に定められているため、地区計画では位置づけません。上部空間等利用計画については、8ページをご覧ください。



## ○建替えに関するルール

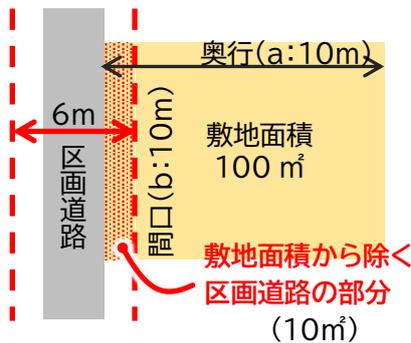
- ◎：区画道路用地の提供により敷地面積の最低限度を下回った場合は、建替えできるのですか。
- ：公共施設の整備に伴う敷地の減少については、敷地面積の最低限度は適用されません。

本ルールの適用基準日より前から敷地面積の最低限度に満たない敷地も建築できます。



- ◎：仮に区画道路の拡幅で1m分の敷地が減ったら、建物の床面積は減るのではないのでしょうか。
- ：6m未満の道路沿道の敷地で、住宅地区の現在の容積率は80%です。敷地が減少する影響に対応するため、地区計画等を策定して容積率を120%に緩和し、同程度の床面積の確保を可能とします。ただし、道路と敷地の関係などにより様々なケースが考えられます。

### 区画道路拡幅前後のモデルケース



例えば左図の敷地で区画道路の拡幅が1mの場合、拡幅前後で以下の通りです。

	拡幅前	拡幅後
敷地面積	100㎡	→ 90㎡
建築面積	40㎡ (40%)	→ 36㎡ (40%)
延べ面積	80㎡ (80%)	→ 108㎡ (120%)

風致地区による壁面後退や日影規制等でボリュームが制限されるケースもあります。



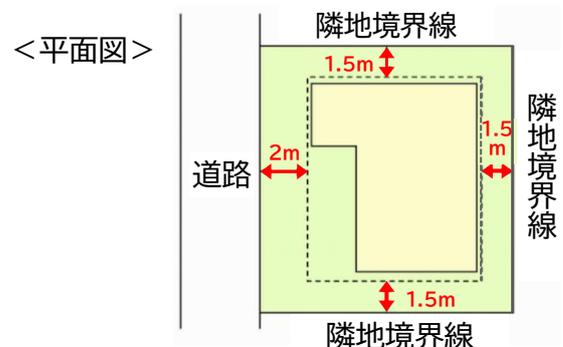
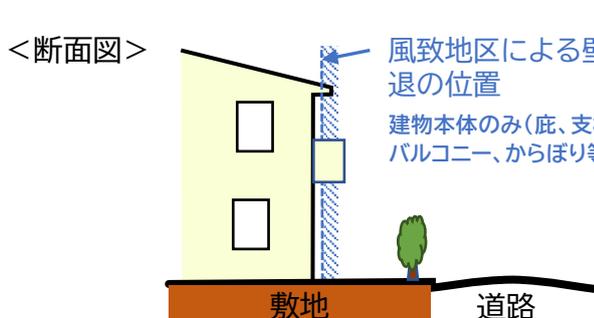
- ◎：地区計画による（住宅地区の）容積率の緩和は、風致地区の規制（建蔽率40%以下）があるため、効果は得られないのではないのでしょうか。

- ：風致地区の規制は原則、建蔽率は40%（緩和された場合は50%）に制限されています。その条件で、3階建てを想定した場合、120%（40×3）の容積率を有効に使うことが可能となり効果が得られると考えています。

- ◎：現状の風致地区の規制では、壁面後退区域にからぼり・バルコニーの設置は認められているはずですが、地区計画で新たに、それらを規制するというのでしょうか。

- ：風致地区と本地区計画の壁面後退は別のルールであり、風致地区については現在と同様に、からぼり・バルコニーの制限はありません。地区計画のルールでは、区画道路の後退部分と隅切り部分には、からぼり・バルコニー等は突出できず、工作物も設置できないものとしています。

### 風致地区の壁面後退の例



現在の風致地区の詳細  
についてはこちら



180963 検索

建替えに関するルールは地区計画だけでなく、風致地区や建築基準法など様々な規定が関係します。個々の敷地に関する具体的なご不明点等は、お問合せ先までご相談ください。



## ○土地利用関連（用途地域など）

◎：多摩堤通り沿道地区では、建築可能な建物の種類は大きく変わらず、建築可能な延床面積が緩和されるということでしょうか。

→：用途地域変更による緩和と地区計画による制限を組み合わせで設定しています。これまで地元の方々から生活利便施設が欲しいという意見が多かったことを踏まえて提案しています。

現状の第二種中高層住居専用地域では1500㎡以下に制限されている店舗・事務所が、第一種住居地域に変更した場合は、3000㎡以下まで立地可能となります。



◎：高速道路周辺地区の「にぎわいのある街並みの形成」とは何でしょうか。

→：道路と外環上部を利用する公園が整備されることに併せ、公園近隣に買い物ができる店舗やカフェ、小規模な事務所などの用途の立地を可能とするため、「にぎわいのある街並みの形成」という言葉を使っています。

外環道の沿道に店舗などができると、上部空間の公園と一体となった地域の皆様がにぎわいを感じられる場所になっていくことを想定しています。



◎：喜多見東住宅地区の「業務機能を配しつつ」とありますが、どのようなものでしょうか。

→：現況の事務所等と同様のものを想定し、その状況を継続するという方針で、高速道路が広がった分、第二種中高層住居専用地域を同じ幅のままずらしています。

用途地域の変更箇所は、3ページ目（喜多見東住宅地区）をご覧ください。



## ○その他

◎：壁面後退と隅切りの部分の道路拡幅は、安全上重要であると思います。安全確保の意味でも、この計画が進まない問題の所在を明らかにしていただきたいです。

→：本地区には、都市基盤が弱いとされている地域として「土地区画整理事業を施行すべき区域（以下すべき区域）」が指定されています。都市基盤を整え、「すべき区域」を削除するには、道路を配置し、消防活動困難区域を解消する必要があります。令和2年の説明会后、道路の配置を見直したこと、また、すべき区域の削除などに向けた検討に時間を要していました。今後は、確実に計画を進められるように取り組んでいく所存です。

## ●地区計画に関するもの【ご意見】

・風致地区は外さないでほしいです。風致地区によって水やみどり、健全な住宅地が守られています。

・この地区では、風致地区やすべき区域が定められており、既に相当なデメリットがある。幹線道路沿道は、風致地区を外すことで地区計画の方針に近づくのではないかと思います。

・にぎわいにより他所からの車や人が多く来ることは、交通安全上・風致上よろしくないと思います。色々なにぎわいを呼び込むことには疑問があります。

・砧小学校付近の一方通行の道路が狭く、消防車も通れないため、道路の拡幅は必要です。スムーズに通れる道を整備することが抜け道や交通安全などに有効だと思います。

・隅切りや壁面後退する場所の地権者との交渉には時間がかかると思います。また、この地域には消防活動困難区域が存在し身に迫る危険があるので計画をはやく進めていただきたいです。

・全体的な環境整備のために公共性を優先しなければならない瞬間はあると思うが、自分の敷地がどうなるか、丁寧に説明することにより理解が進むと思う。

いただいたご意見については、今後地区計画(変更素案)の検討の参考にさせていただきます。



## ●その他の街づくり・東名ジャンクションに関するもの【ご意見】

- ・多摩川の氾濫時は、バックウォーター現象により、野川も氾濫すると考えられます。ジャンクション完成後は、ジャンクションの雨水も野川に流出し、更に氾濫しやすくなると思われます。今後は、線状降水帯などが増えるため、安全性が心配です。
  - ・外環周辺の街づくりで道路や家が整備されると、野川に流入する雨水がさらに増える点が心配です。外環により環境が悪くなるので、雨水流出を抑制するような緑化を考えていただきたい。
  - ・高速道路内の雨水は事業者が遊水地を設けるなどして、野川に流出しないでいただきたいです。
- ：ご意見は、高速道路事業者に伝えさせていただきます。水害対策については、東京都は河川改修を行い、世田谷区は流域対策（降雨を地域で浸透・貯留すること）の推進などを行っており、地区計画の方針においても雨水流出抑制施設の整備を記載しています。

豪雨対策においては、河川・下水道等への雨水の流入を抑制することが浸水被害の軽減を図るために重要です。区では、浸透ますや雨水タンクの設置などの助成制度があります。地域の皆様も豪雨対策にご協力ください。



豪雨対策についてはこちら



世田谷区

27818

検索



助成制度(雨水タンク)についてはこちら



世田谷区

32894

検索



- ・新井橋や町田橋などの野川に架かる橋より周辺地盤が低いため、水害時は道に水が溢れて近づけません。氾濫時にも使える地域の避難用の橋をつくっていただきたい。

水害時の避難については、ご自宅の場所のリスク及び避難行動をハザードマップに掲載されている「水害時避難行動判定フロー」でご確認ください。避難が必要である方については、事前に避難のタイミングや情報を入手するためのツールを把握しておきましょう。



洪水・内水氾濫ハザードマップについてはこちら



世田谷区

5601

検索

- ・殿山遺跡などの文化・歴史を守る施設をつくっていただきたい。
- ・学校・保育園が多く、子育て世代も増えており、安全に子育てできる街づくりを目指す必要があると思います。子育てされている女性の方もぜひ携わっていただきたい。
- ・防災やネクスコも関係する計画であるため、ネクスコの方にも出席していただいた方が的確に皆さんの質問に答えられるのではないかと思います。あるいは密接に連携をとり、区として防災やネクスコの事業を把握して街づくりを考えていただきたい。

- ・ジャンクションの H ランプの故障について、説明会をしていただきたいです。
- ・ジャンクションの整備後は、環境対策のため、高速道路に蓋掛けをしていただきたいです。
- ・外環の南進方向の整備について、説明の場を設けていただきたいです。

外環道に対する地域のご心配の声は事業者等にお伝えします。また、外環道工事に関することは下記二次元コードよりご確認ください。



外環道の工事についてはこちら  
東京外環プロジェクトHP



その他多くのご意見・ご質問をいただきました。詳しくは1ページ開催概要についての二次元コードから区HPをご覧ください。

## 4 外環道東名ジャンクション上部空間等利用計画（素案）

東名ジャンクションの整備によって創出される上部空間等の利用方法については、平成26年度からワークショップ等を開催し皆様のご意見をいただきました。平成27年度には上部空間等利用計画（素案）を公表し、その後平成29年9月に一部修正を加え、上部空間等利用ニュース第5号でお知らせをしてきました。

今後は、外環道工事の進捗から着手の時期を見極め、皆さまのご意見をうかがいながら計画の検討を進めてまいります。

上部空間等利用計画についてはこちら  
 世田谷区 SETAGAYA CITY

140710 検索



## 5 今後の進め方について

区では、皆さまからいただいた意見を踏まえ、地区計画素案の修正作業を行います。

今後も、説明会の開催、縦覧・意見書の受付、街づくりニュースでの情報提供など、地域の皆さまのご意見をうかがいながら手続きを進めてまいります。

これまでの経緯についてはこちら



128800 検索

### 地区計画等の素案を作成・公表

説明会/意見募集



### 地区計画等の素案の見直し

街づくりニュース  
(第17号) 発行



今はココ！

### 地区計画等の修正した素案を作成・公表

説明会/意見募集



開催時期はニュースでお知らせします。

### 地区計画等の原案を作成・公表

説明会  
縦覧・意見書受付



### 地区計画等の案を作成・公表

縦覧・意見書受付



### 地区計画等の決定

### ニュース配布範囲を縮小します

本地区では、平成21年より外環道からおおむね200mの範囲（--）で街づくりを検討してきましたが、現在は、一部を「先行して街づくりに取組む区域（—）に設定し、地区計画等の検討を進めております。

本年2月に素案の見直しを行い、区画道路の配置など方向性を確認しました。

次号からはルール変更に関する内容になるため、配布範囲を地区計画等の検討区域内（—）とさせていただきます。

区域外でニュースをご希望の方は、1面のお問合せ先までご連絡いただくか、右コードよりご申請ください。（R6.9 末まで）

上部空間利用に関する事項やルール変更の検討範囲を拡大する場合は、当初区域の皆様にお知らせいたします。

