

東名ジャンクション周辺地区

地区計画(たたき台)

意見交換会

平成30年2月8日(木)午後7時～午後8時30分

10日(土)午前10時～午前11時30分

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

1

● 本日の次第 ●

- 開会
- 説明
 1. これまでの経緯
 2. 現在決定されている都市計画等
 3. 地区計画とは
 4. 地区計画(たたき台)
 5. 今後の進め方
- 意見交換
- 閉会

2

1. これまでの経緯

1. これまでの経緯

周辺地区街づくり等

【平成19年度】

【平成21年度】

【平成22年度】

【平成24年度】

【平成25年度】

【平成26年度】

・「東名ジャンクション周辺地区街づくりの会」の発足

・「東名ジャンクション周辺地区街づくり方針」の策定

・東名ジャンクション周辺地区街づくりの進め方に関する説明会

・東名ジャンクション周辺地区街づくり検討会
全9回+まち歩き

検討会のとりまとめ

・上部空間等利用計画の検討

参考：外環事業

・外環の都市計画変更

・外環の事業化

・機能補償道路※(素案)の説明の会

・オープンハウス(機能補償道路※(案)の公表)

・外環の都市計画変更(地中拡幅部)

※機能補償道路：外環事業により分断される生活道路について、今までの機能を補償するための道路

2. 現在決定されている都市計画等

2. 現在決定されている都市計画等

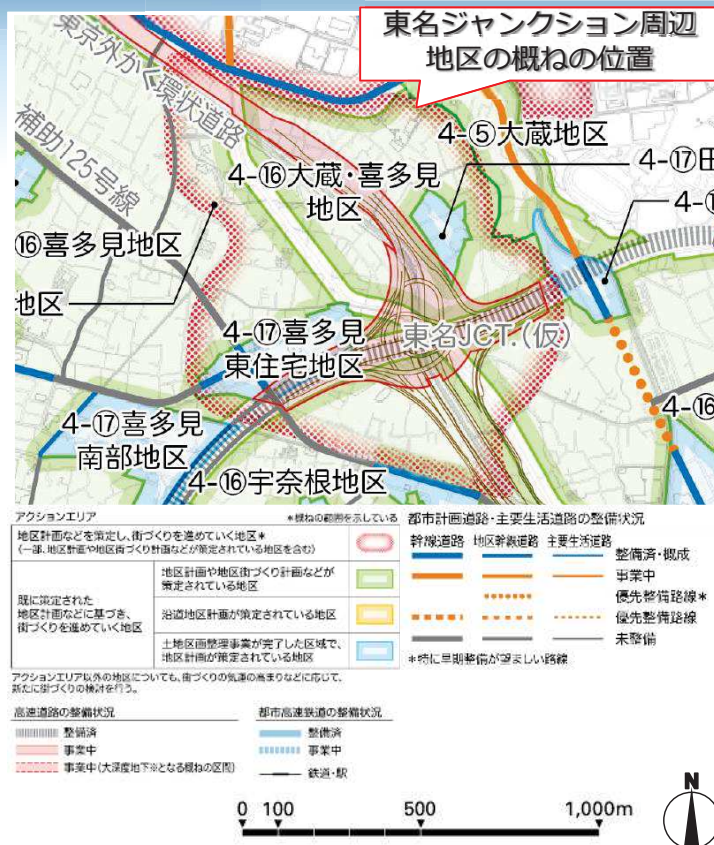
都市整備方針【都市計画マスタープラン】

- 地域のまちの姿を実現するため、今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進める地区（アクションエリア）とその方針を示しています。

○道路などの都市基盤整備にあわせ、安全・安心で利便性の高い土地利用を図るとともに、誰もが移動しやすく生活環境の心地よみどり豊かな市街地の形成を図ります。

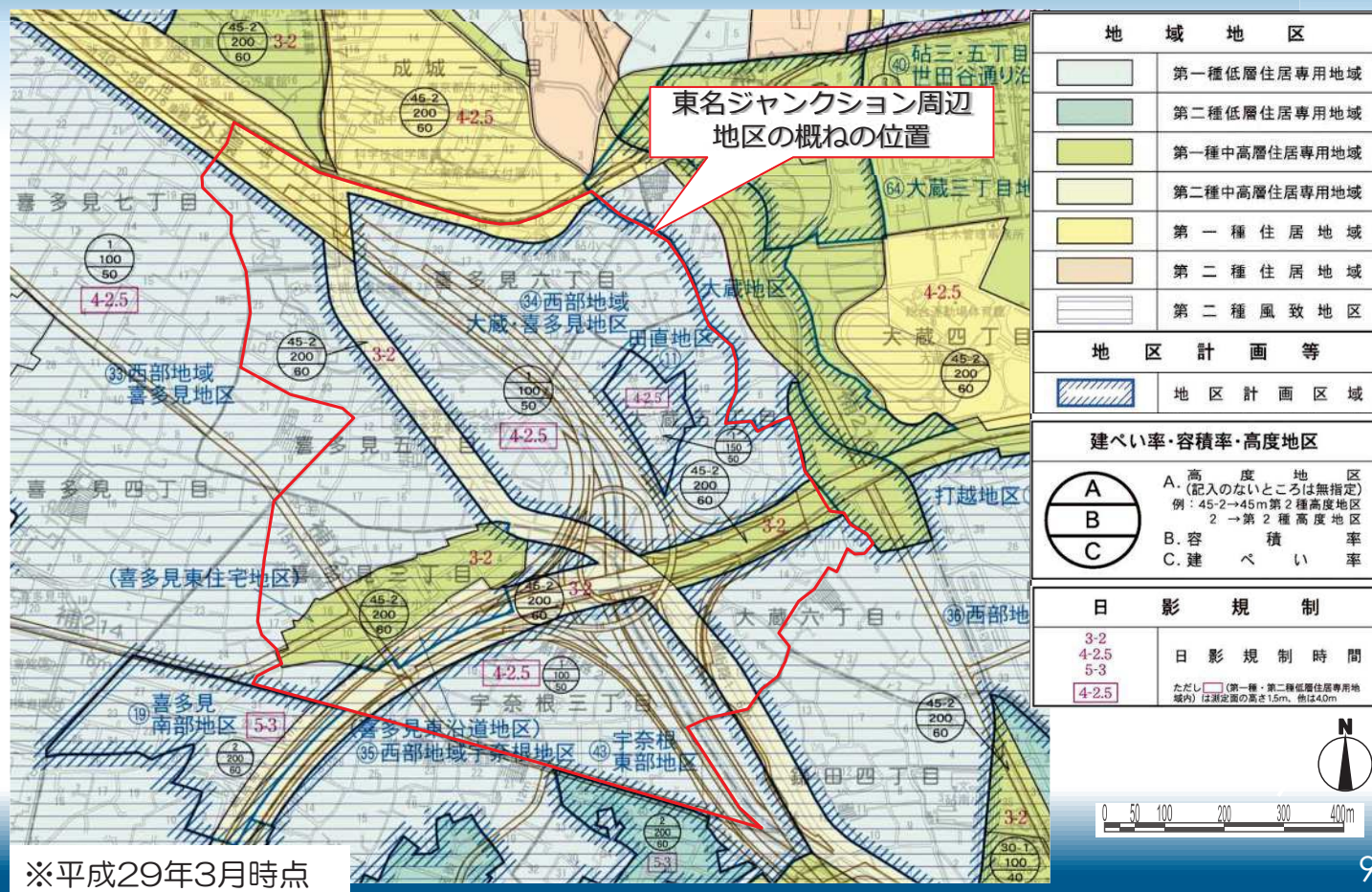
また、周辺地区と連続する野川沿いについてはみどりのみずのネットワークなどの充実を図ります。

○東名ジャンクション（仮称）の整備に伴い創出される環境施設帯や道路の蓋掛け上部など上部空間等の利用については、周辺の居住環境との調和を図るとともに、地域コミュニティの場の創出や新たな地域資源としての有効活用に向けた整備を進めます。



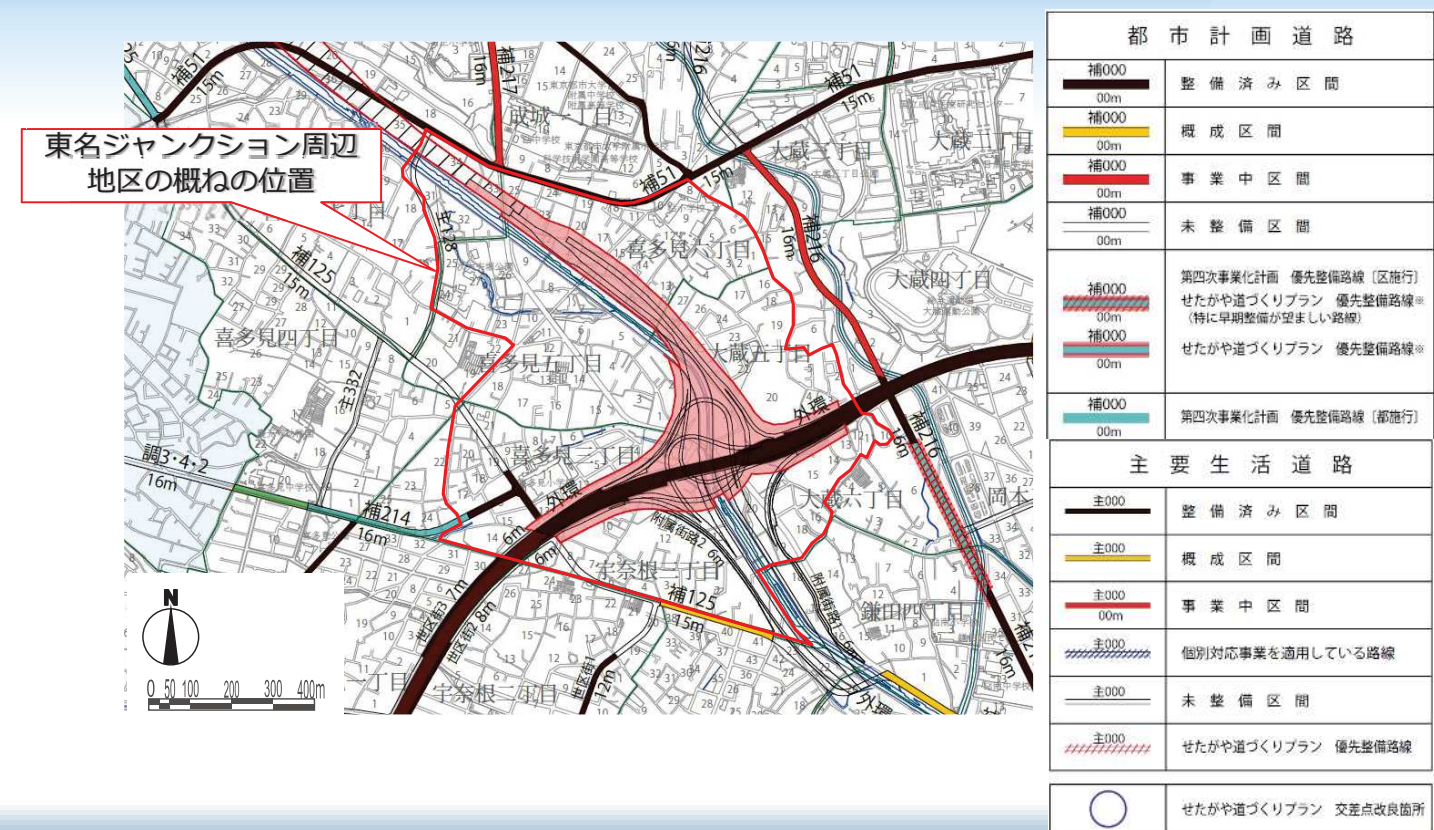
2. 現在決定されている都市計画等

東名ジャンクション周辺地区における用途地域等の指定状況



2. 現在決定されている都市計画等

東名ジャンクション周辺地区における都市計画道路等

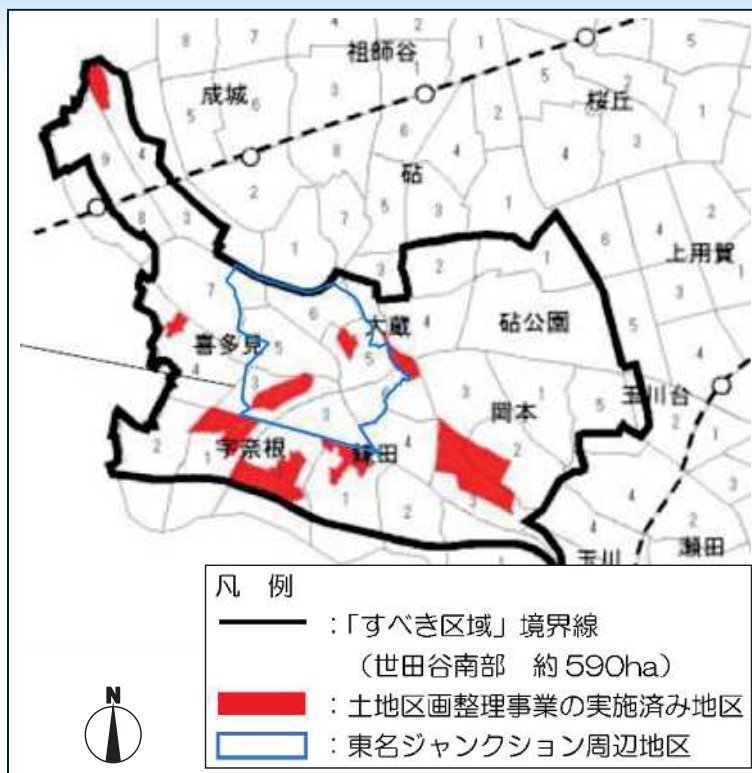


土地区画整理事業を施行すべき区域

- 東名ジャンクション周辺地区は『土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「すべき区域」という。）』内であり、土地区画整理事業による街づくりを目指す区域です。

「すべき区域」とは

- 「すべき区域」とは、都市計画法に基づく都市計画の1つで、昭和44年に決定しています。
- 「すべき区域」内では、土地区画整理事業により、道路や公園等の公共施設を整備することとしています。



『土地区画整理事業を施行すべき区域図』より作成

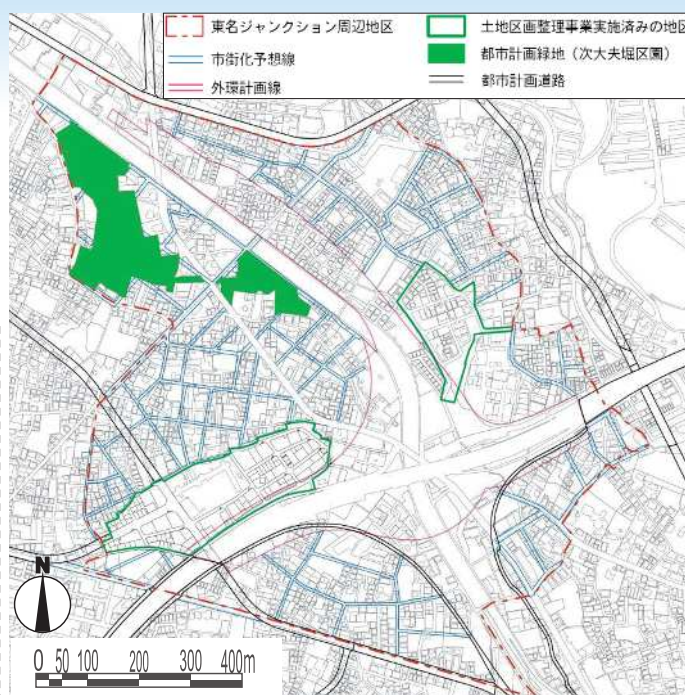
『すべき区域』における制限

- 将来土地区画整理事業の事業化で、整備が見込まれる道路の位置を示した「市街化予想図」と照合して、支障がないと認められる場合には、事業施行の際には協力していただく事を条件として、建築を許可します。

【許可基準】

- 階数が3、高さが10m以下であり、かつ地階を有しないこと。
- 主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

東名ジャンクション周辺地区内の市街化予想図



○市街化予想図とは

土地区画整理事業を実施した際に予想される幅員6m以上の道路線を示した図のことで...

『すべき区域』の課題と対応

『すべき区域』での課題

- 東名ジャンクション周辺地区を含む、世田谷南部で、約590haが『すべき区域』に指定されています。そのうち、約51.6haについては、土地区画整理事業を実施しており、一定の成果を上げています。
- しかしその他の約9割におよぶ部分については、事業化に至らないまま、市街化が進んだために土地区画整理事業の実施が難しくなっています。

- このため、東京都は「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を策定し、一定の水準を満たすことで場合により、土地区画整理事業以外の地区計画などの整備手法で街づくりを進めることができる道筋を示しました。

風致地区について

- 風致地区は自然的景観を維持するため、都市における風致の勝れた区域を指定する都市計画法第8条第1項第七号に定める地域地区です。世田谷区内では「多摩川風致地区」が昭和8年に指定されています。

- 東名ジャンクション周辺地区では、全域が、風致地区(第二種)に指定されており、建ぺい率や高さの制限、道路境界線や敷地境界線から、建物の壁面を一定距離後退させる必要があります。

《風致地区（第二種）における主な制限》

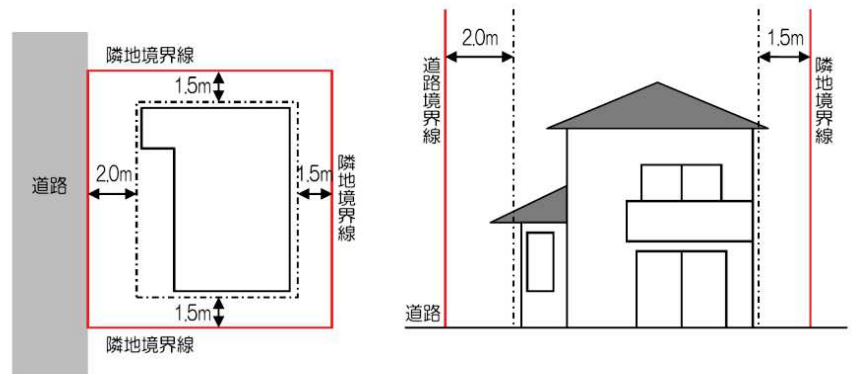
建ぺい率 40%以下

建築物の高さ 15m以下

壁面後退距離

(道路側、その他の部分⇒下図参照)

《壁面後退の例》



※緑化等の条件により、制限を緩和できる場合があります。

3. 地区計画とは

15

3. 地区計画とは

『地区計画』とは

○生活に密着した身近な地区を対象に、その地区の実情にあった将来のあるべき街の姿や街づくりのルールを定める都市計画です。皆様が建物を新築したり建て替えたりするときに、ルールにあわせて建てていくことにより、地区の目標に沿った街づくりを進めることができます。

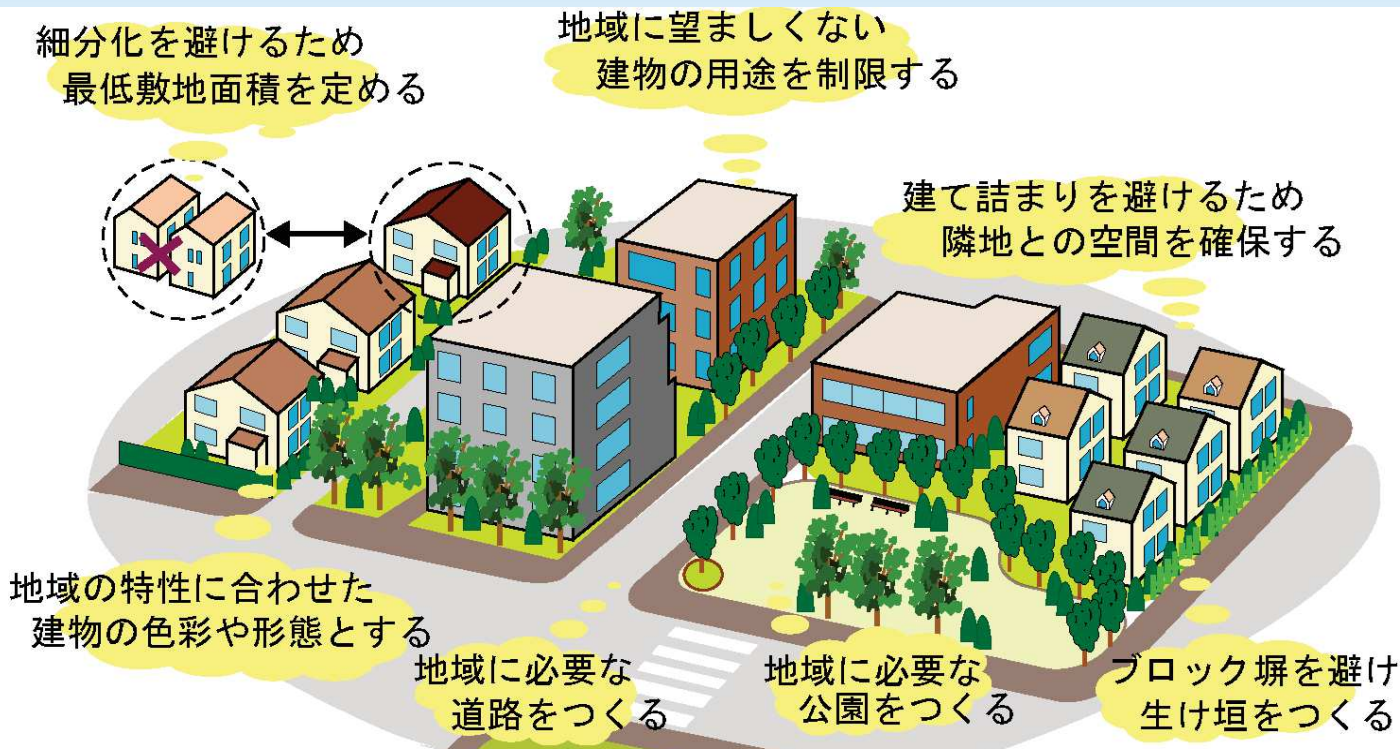
【地区計画で定める事項】

- 名称・位置・区域・面積
- 地区計画の目標
- 土地利用等の方針
- 地区施設（道路・公園等）の配置・規模
- 建築物等の整備に関する事項
用途の制限、容積率・建ぺい率の最高限度 など

16

3. 地区計画とは

○地区計画で定めることのできるルール（イメージ）

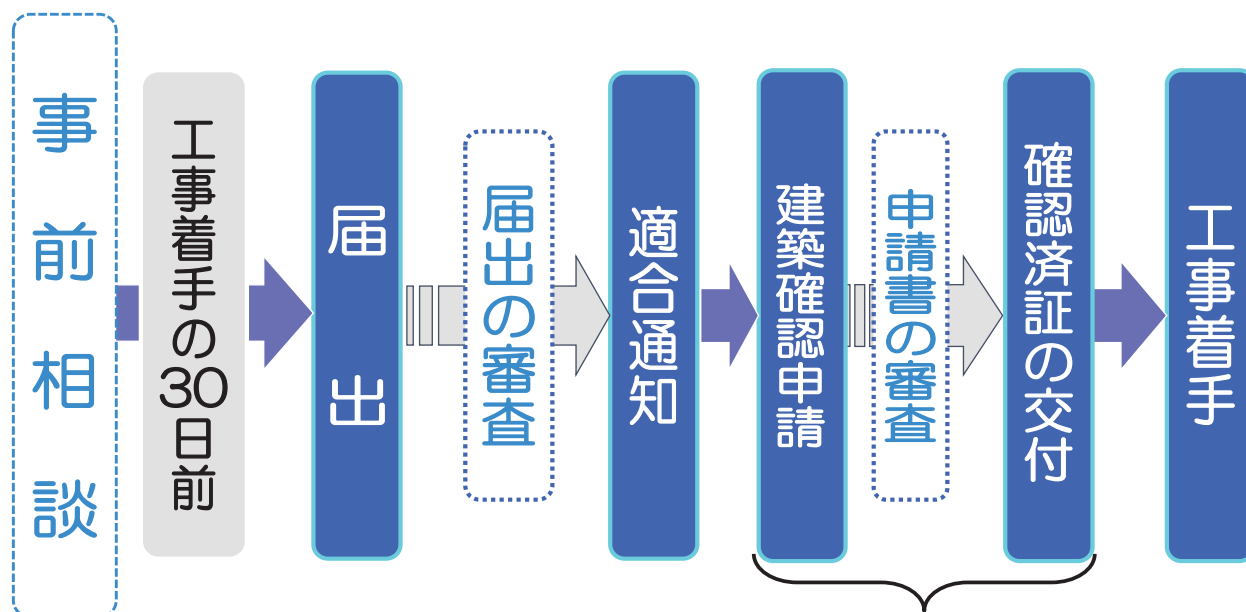


17

3. 地区計画とは

『地区計画』が決定すると…

○地区計画の決定後、建物を建てる際などには、『届出』が必要になります。この届出により、地区計画の内容に適合しているか確認します。届出は工事着手の30日前かつ建築確認申請前までに提出が必要です。



《建築確認申請が必要な場合》

18

3. 地区計画とは

東名ジャンクション周辺地区に関する地区計画

(1) 世田谷西部地域地区計画

- ①喜多見地区
- ②大蔵・喜多見地区
- ③宇奈根地区
- ④大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区

(主な制限)

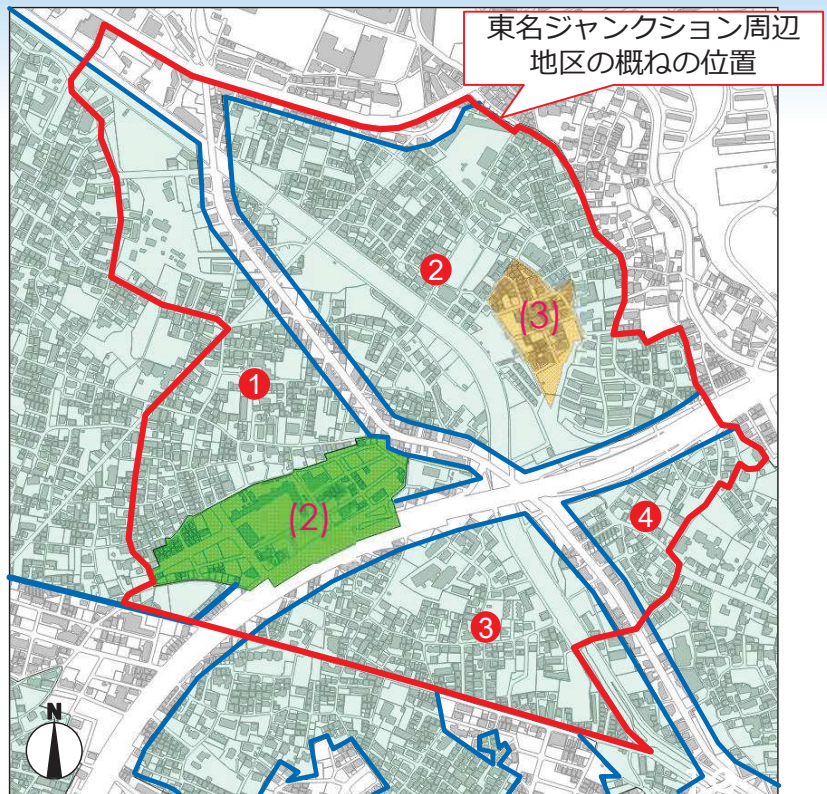
- 建築物の容積率の最高限度 : 80%
- 建築物の建ぺい率の最高限度 : 40%
- 建築物の敷地面積の最低限度 : 100m²

※敷地の状況により、用途地域の制限よりも厳しく抑えています。

(2) 喜多見東住宅地区

- ・喜多見東沿道地区地区計画

(3) 田直地区地区計画

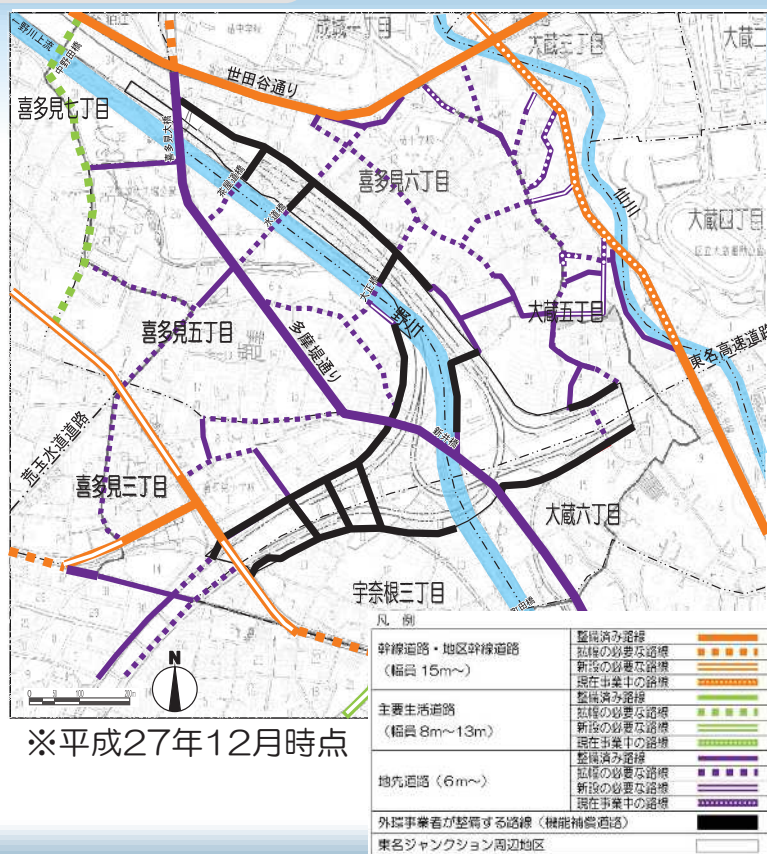


4. 地区計画 (たたき台)

地区計画（たたき台）の区域について

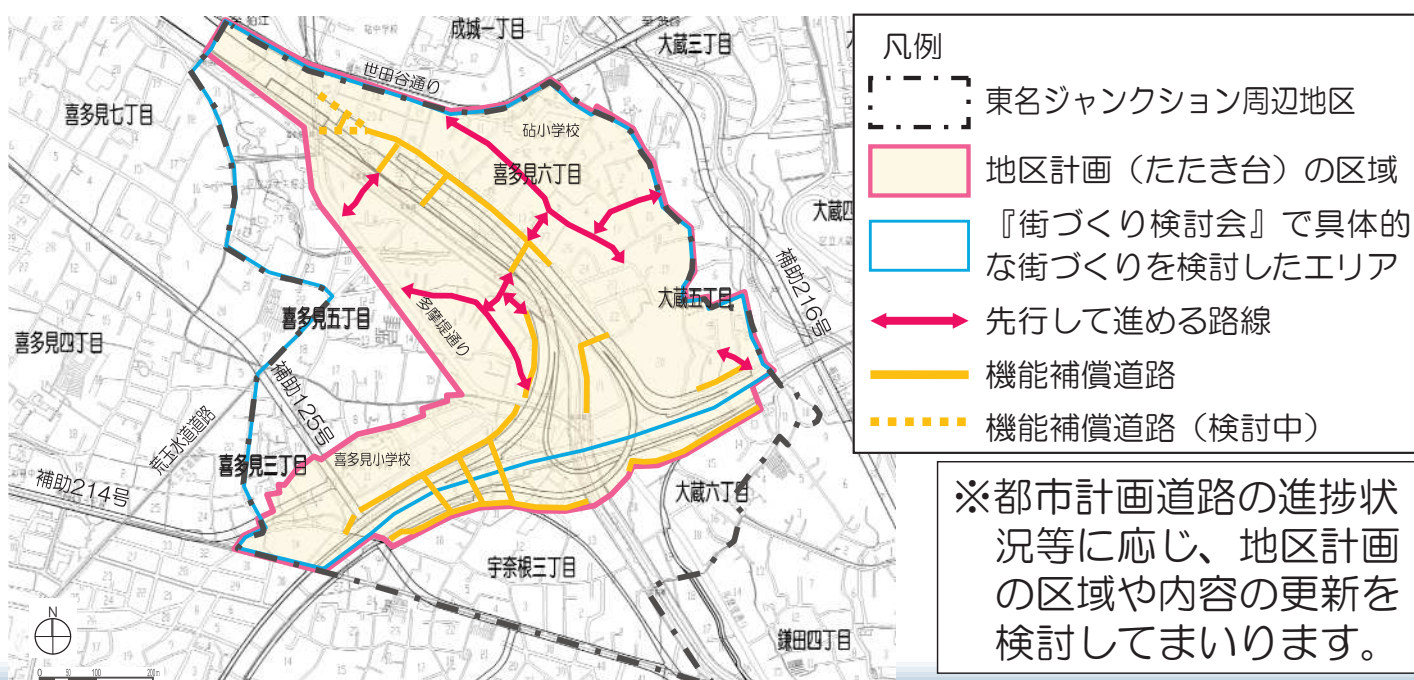
・道路ネットワークの配置（案）
（右図）において、拡幅・新設の必要な路線の内、以下の観点から、先行して進める路線についての案を作成しました。

- 「街づくり検討会のとりまとめ」等や、現在の道路状況、消防活動困難区域の解消といった防災の観点
- 機能補償道路の接続といった道路ネットワーク形成の観点
- 都市計画道路の進捗状況

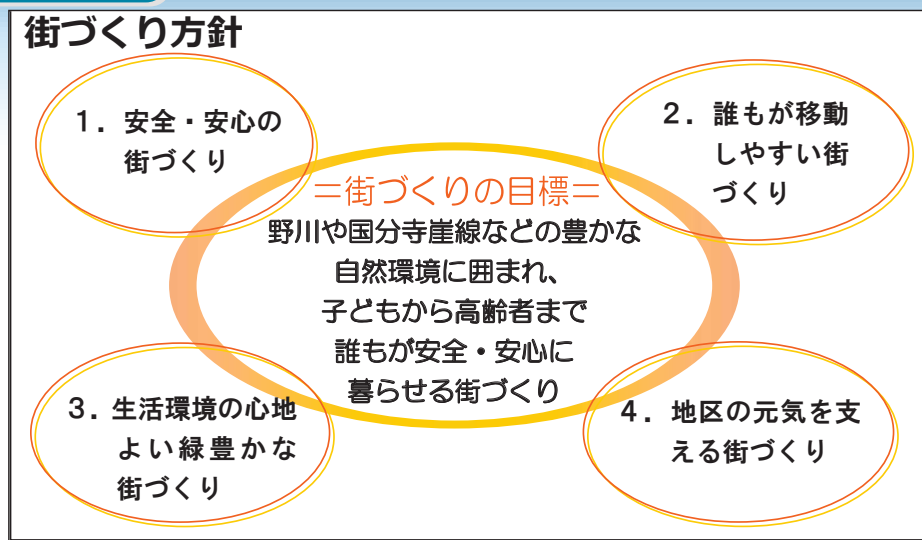


地区計画（たたき台）の区域について

◆先行して進める路線や外環の進捗状況を踏まえ、地区計画（たたき台）の区域を整理しました。



地区計画の目標



《地区計画の目標》

- 1 安全・防災・環境の向上に資する道路ネットワークの形成
- 2 住宅・商業・業務が調和した、地区の魅力や住環境に配慮した街並みの形成
- 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

地区計画の方針

地区計画の目標に沿った街づくりを進めるため

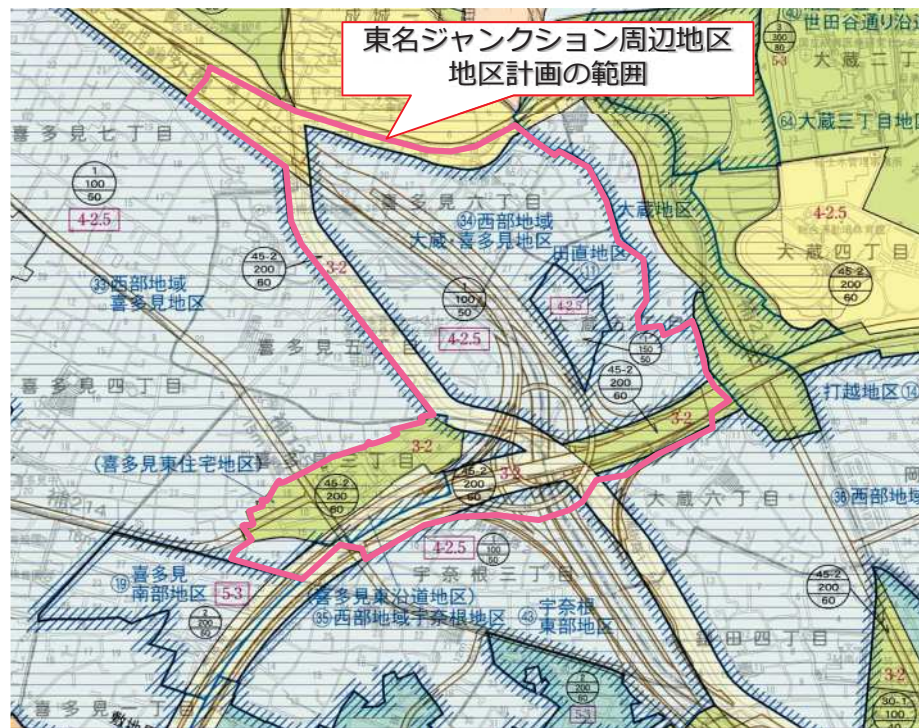
《地区計画の方針》

- ① 土地利用について
⇒地区の特性に応じて地区区分を行い、街並みの誘導を図ります。
- ② 地区施設（道路、公園）の整備について
⇒地区の状況等を踏まえ道路・公園を配置します。
- ③ 建築物等の整備について
⇒地区の特性に応じてルールを定め、建築物等を誘導します。

4. 地区計画（たたき台）

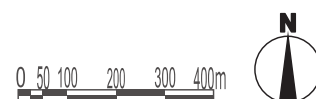
① 土地利用について-1

- ◆地区の特性に応じ、地区を区分しました。
⇒現在の用途地域指定状況や外環の計画等を踏まえて検討しました。



地域地区	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域

建ぺい率・容積率・高度地区	
	A. 高度地区 (記入のないところは無指定) 例：45-2→45m第2種高度地区 2 → 第2種高度地区
	B. 容積率
	C. 建ぺい率



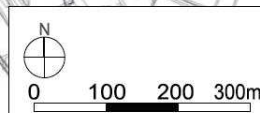
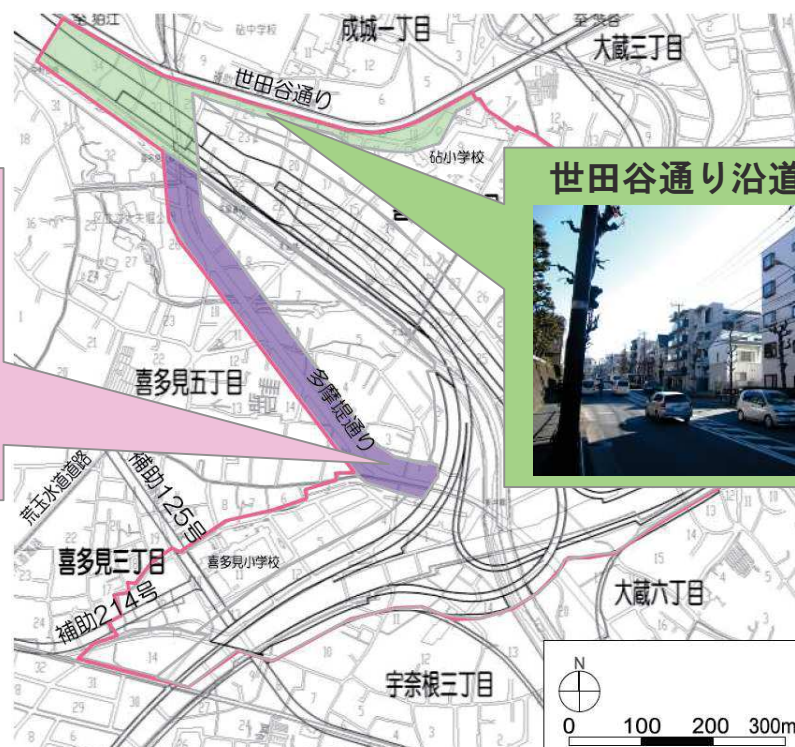
※平成29年3月時点

4. 地区計画（たたき台）

① 土地利用について-2

世田谷通り沿道地区・多摩堤通り沿道地区

住宅、商業、業務が調和した街並みを誘導します。



① 土地利用について-3

住宅地区

低層住宅を中心とした街並みを誘導します。



① 土地利用について-4

田直地区

喜多見東住宅地区

土地区画整理事業の効果の維持増進を図り、良好な街並みを誘導します。



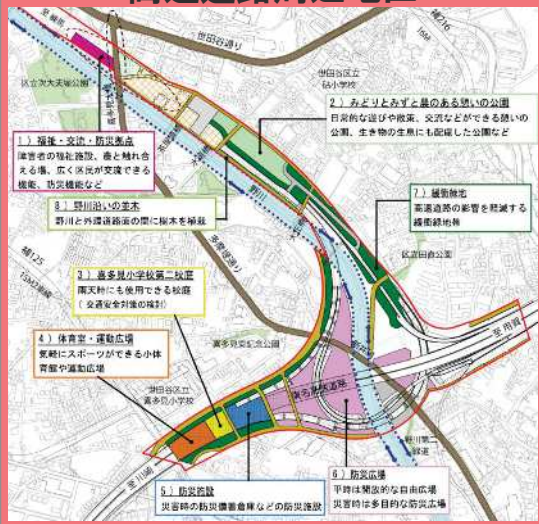
① 土地利用について-5

高速道路周辺地区（外環計画線から沿道20mの範囲内及び東名高架下の部分）

上部空間等利用計画（素案）を踏まえながら、周辺環境に調和した街並みを誘導します。



高速道路周辺地区



※詳細は『上部空間等利用ニュースNo.5』を参照ください。

② 地区施設（道路、公園）の整備について

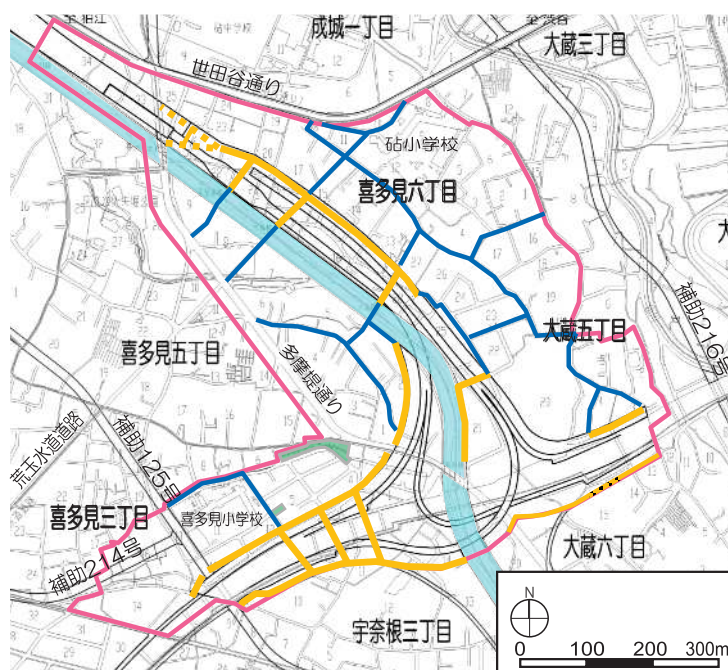
◆地区の状況等を踏まえ道路・公園を配置します。

道路

消防活動困難区域の解消といった防災の観点や機能補償道路との接続等から、道路ネットワークの配置（案）に基づき、幅員6mの道路を配置します。

公園

住民の憩いの場やみどりの維持、保全のため、地区内の既存の公園（喜多見東記念公園、喜多見東公園）を位置づけます。

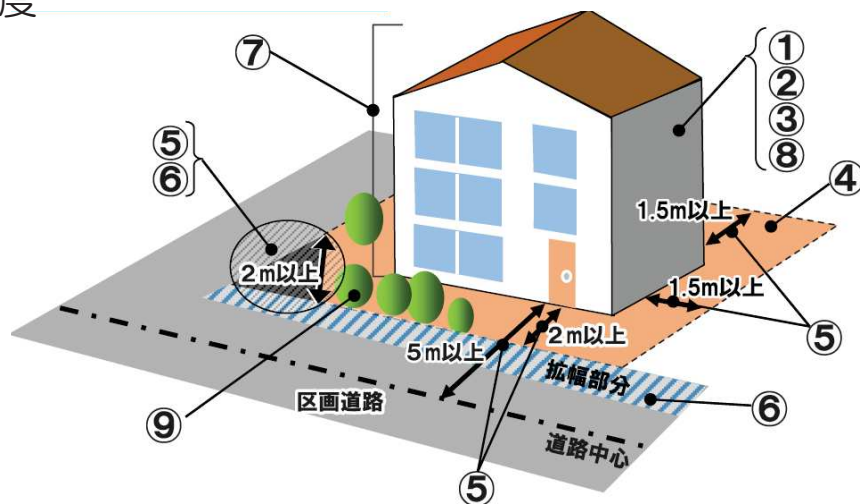


凡例	——	機能補償道路
	●●●●	機能補償道路（検討中）

③ 建築物等の整備について-1

地区の特性に応じ、以下の9つのルールで建築物等を誘導します。

- ①建築物等の用途の制限
- ②建築物の容積率の最高限度
- ③建築物の建ぺい率の最高限度
- ④建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤壁面の位置の制限
- ⑥壁面後退区域における
工作物の設置の制限
- ⑦建築物等の高さの最高限度
- ⑧建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限
- ⑨垣又はさくの構造の制限



③ 建築物等の整備について-2

① 建築物等の用途の制限

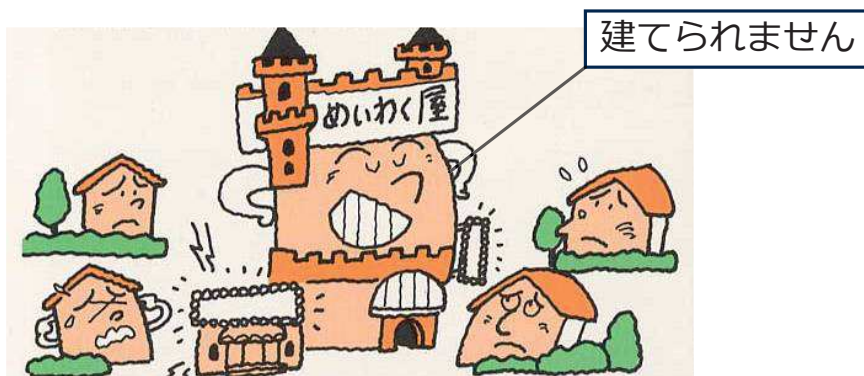
良好な環境の形成・保持のため定めます。



世 世田谷通り沿道地区

多 多摩堤通り沿道地区

『風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律』に定める風俗営業等の用途の建築物は建築できません。



4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-2

① 建築物等の用途の制限

良好な環境の形成・保持のため定めます。



喜 喜多見東住宅地区

住戸専用部分の床面積が30㎡未満の戸建ておよび共同住宅は建築できません。

4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-3

② 建築物の容積率の最高限度

道路の状況や地区の特性に応じた街並みの形成のため定めます。

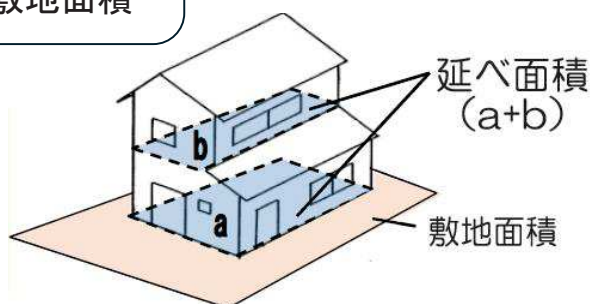


住 住宅地区

100%

ただし、区画道路に接する場合※は**150%**

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}$$



※道路として整備する等の条件があります。

4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-3

② 建築物の容積率の最高限度

道路の状況や地区の特性に応じた街並みの形成のため定めます。



田 田直地区

120%

ただし、敷地等の状況に応じて以下のとおりとなります。

- ①区画道路に接する場合※は 150%
- ②建築物の敷地面積が 200m^2 以上の場合
は 150%
- ③公道で幅員 6m 以上の道路に接する場合
は 150%

※道路として整備する等の条件があります。

4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-3

② 建築物の容積率の最高限度

道路の状況や地区の特性に応じた街並みの形成のため定めます。



喜 喜多見東住宅地区

敷地等の状況に応じて以下のとおりとなります。

- ①建築物の敷地面積が 200m^2 未満の場合
は 150%
- ②建築物の敷地面積が 200m^2 以上 500m^2
未満の場合は、敷地の規模に応じて
150~200%
- ③建築物の敷地面積が 500m^2 以上の場合
は 200%

③ 建築物等の整備について-4

③ 建築物の建ぺい率の最高限度

みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため定めます。



世 世田谷通り沿道地区

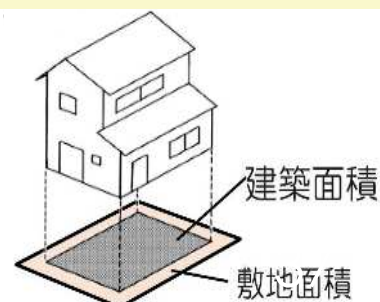
多 多摩堤通り沿道地区

40%

ただし、敷地等の状況に応じて以下のとおりとなります。

○風致地区条例に基づき許可※を受けた建築物の敷地の場合は、**55%**
(角地**65%**)

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$



※風致地区条例の許可には緑化が条件となります。

③ 建築物等の整備について-4

③ 建築物の建ぺい率の最高限度

みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため定めます。



住 住宅地区

40%

ただし、敷地等の状況に応じて以下のとおりとなります。

- ①風致地区条例に基づき許可※¹を受けた建築物の敷地の場合は、**45%** (角地**55%**)
- ②①を満たす敷地のうち、区画道路に接する場合※²は**50%** (角地**60%**)
- ③①を満たす敷地のうち、世田谷西部地域地区計画の区画道路が道路として整備された敷地の場合は、**50%** (角地**60%**)

※¹ 風致地区条例の許可には緑化が条件となります。
※² 道路として整備する等の条件があります。

③ 建築物等の整備について-4

③ 建築物の建ぺい率の最高限度

みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため定めます。



- 田 田直地区
- 喜 喜多見東住宅地区
- 高 高速道路周辺地区

40%

ただし、敷地等の状況に応じて以下のとおりとなります。

○風致地区条例に基づき許可※を受けた建築物の敷地の場合は、**50%**（角地**60%**）

※風致地区条例の許可には緑化が条件となります。

③ 建築物等の整備について-5

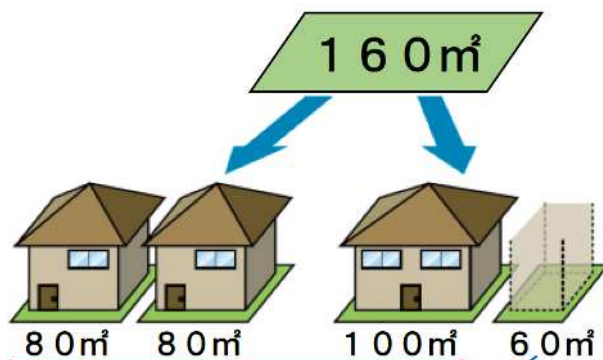
④ 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化防止のため定めます。



- 世 世田谷通り沿道地区
- 多 多摩堤通り沿道地区
- 高 高速道路周辺地区

80㎡



* 敷地面積の最低限度を80㎡とした場合のイメージ

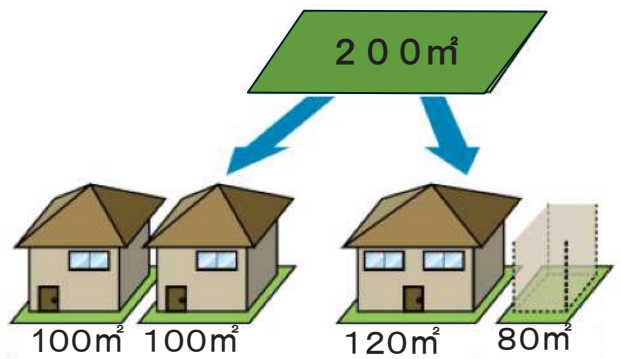
③ 建築物等の整備について-5

④ 建築物の敷地面積の最低限度
敷地の細分化防止のため定めます。



- 住 住宅地区
- 田 田直地区
- 喜 喜多見東住宅地区

100㎡



* 敷地面積の最低限度を100㎡とした場合のイメージ

③ 建築物等の整備について-6

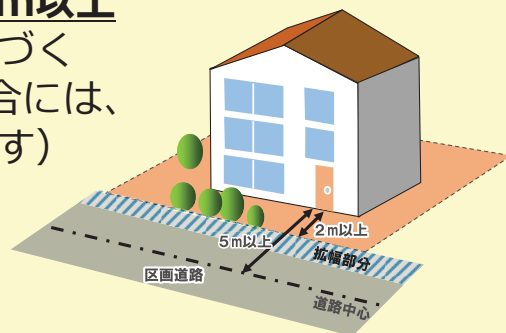
⑤ 壁面の位置の制限
安全で、みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため定めます。



- 世 世田谷通り沿道地区
- 多 多摩堤通り沿道地区
- 住 住宅地区
- 田 田直地区
- 喜 喜多見東住宅地区
- 高 高速道路周辺地区

道路側からの後退

- 建築物の外壁等から道路境界線までの距離は **2.0m以上**
- 区画道路に面する場合、区画道路の中心線までの距離は **5.0m以上**
(風致地区条例に基づく許可*を受けた場合には、緩和規定があります)



〔緩和規定の例〕

- 住 田 : 奥行き1/10かつ1.0m以上
(敷地奥行き20m未満の場合)
- 喜 : 1.5m

*風致地区条例の許可には緑化が条件となります。 42

③ 建築物等の整備について-6

⑤ 壁面の位置の制限

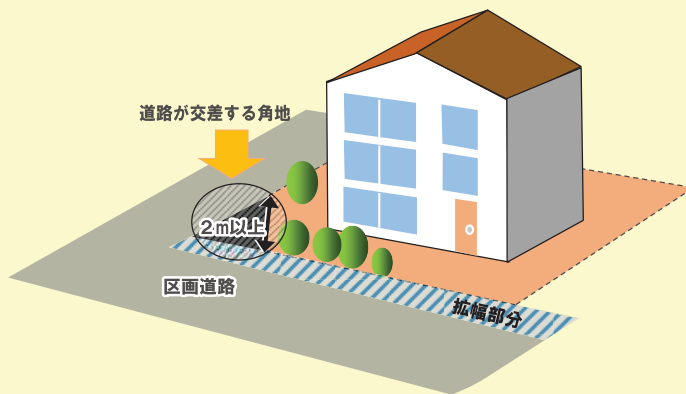
安全で、みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため定めます。



- 世** 世田谷通り沿道地区
- 多** 多摩堤通り沿道地区
- 住** 住宅地区
- 田** 田直地区
- 喜** 喜多見東住宅地区
- 高** 高速道路周辺地区

道路側からの後退

○建築基準法上の道路が交差する角地等では、
角地の隅角を頂点とする
底辺2.0mの二等辺三角形の部分以上後退



③ 建築物等の整備について-6

⑤ 壁面の位置の制限

安全で、みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため定めます。



- 世** 世田谷通り沿道地区
- 多** 多摩堤通り沿道地区
- 住** 住宅地区
- 田** 田直地区
- 喜** 喜多見東住宅地区
- 高** 高速道路周辺地区

隣地側からの後退

○建築物の外壁等から隣地境界線までの距離は
1.5m以上
(風致地区条例に基づく許可※を受けた場合には、緩和規定があります)

〔緩和規定の例〕

住 田 喜 : 1.0m

※風致地区条例の許可には緑化が条件となります。

4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-7

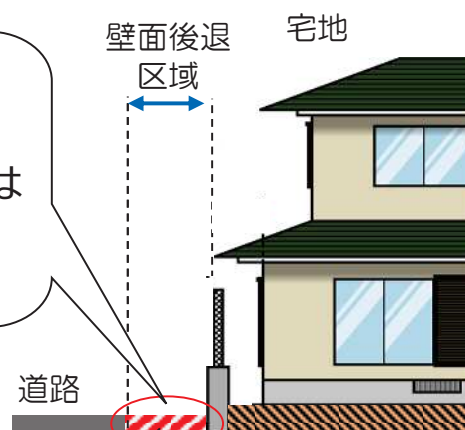
⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

道路空間の確保による安全な街並みを形成するため定めます。



隅切りの部分や区画道路の区域内では、門、フェンス、車止め、自動販売機等の工作物を設置することはできません。

フェンスやブロック塀などは設置できません。



例えば道路状に整備する

- 世** 世田谷通り沿道地区
- 多** 多摩堤通り沿道地区
- 住** 住宅地区
- 田** 田直地区
- 喜** 喜多見東住宅地区
- 高** 高速道路周辺地区

4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-8

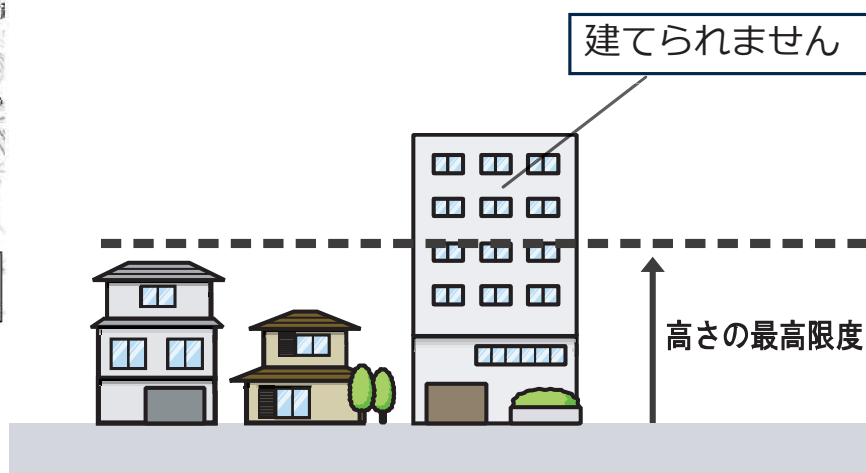
⑦ 建築物等の高さの最高限度

地区の特性に応じた街並みの形成のため定めます。



15m

- 世** 世田谷通り沿道地区
- 多** 多摩堤通り沿道地区



4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-8

⑦ 建築物等の高さの最高限度

地区の特性に応じた街並みの形成のため定めます。



田 田直地区

10m

ただし、敷地面積が200㎡以上の場合は
12mとする。

4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-8

⑦ 建築物等の高さの最高限度

地区の特性に応じた街並みの形成のため定めます。



喜 喜多見東住宅地区

敷地等の状況に応じて以下の通りとなります。

- ① 100㎡未満の敷地面積の場合は、**10m**とする。
- ② 100㎡以上500㎡未満の敷地面積の場合は**12m**とする。
- ③ 500㎡以上の敷地面積の場合は、**15m**とする。

4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-8

⑦ 建築物等の高さの最高限度

地区の特性に応じた街並みの形成のため定めます。



高 高速道路周辺地区

12m

ただし、敷地面積が200㎡以上の場合は
15mとする。

4. 地区計画（たたき台）

③ 建築物等の整備について-8

⑦ 建築物等の高さの最高限度

地区の特性に応じた街並みの形成のため定めます。



住 住宅地区

※なお、住宅地区は既に絶対高さ制限10m
が用途地域で定められています。

③ 建築物等の整備について-9

⑧ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 秩序ある街並みや景観を形成するため定めます。

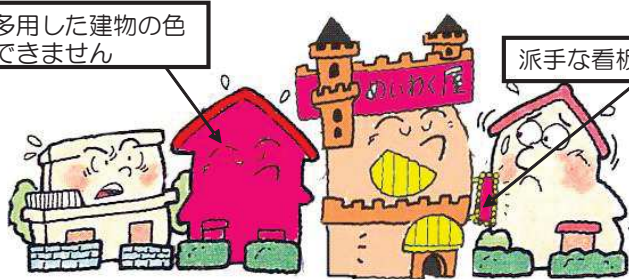


- 建築物等の形態・色彩・意匠は、周囲の環境と調和したものとします。
- 屋外広告物等の形態、色彩及び意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合は周辺環境に配慮したものとし、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用できません。

- 世** 世田谷通り沿道地区
- 多** 多摩堤通り沿道地区
- 住** 住宅地区
- 田** 田直地区
- 喜** 喜多見東住宅地区
- 高** 高速道路周辺地区

原色を多用した建物の色は使用できません

派手な看板等は使用できません



③ 建築物等の整備について-10

⑨ 垣又はさくの構造の制限 圧迫感等に配慮し、安全で良好な住環境を形成するため定めます。

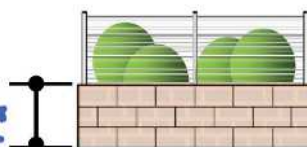


- 道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとします。
- ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではありません。

緑化フェンス

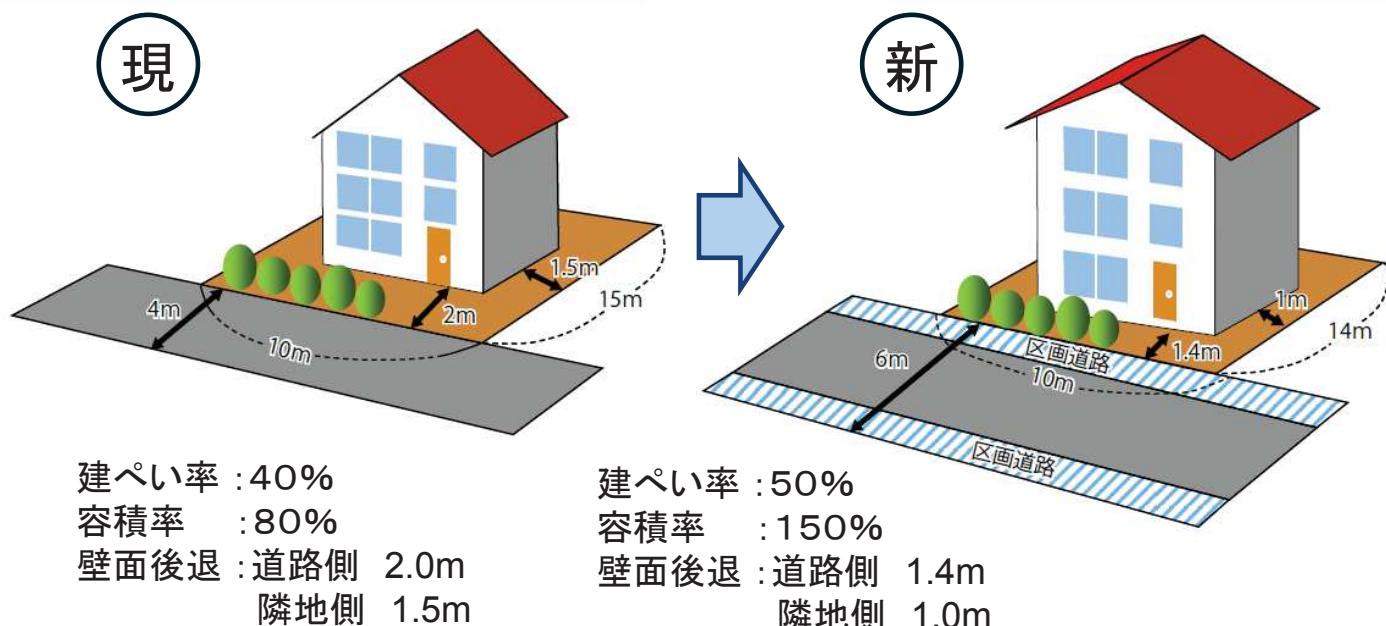
生垣

ブロック等の高さ
地盤面から60cmまで



- 世** 世田谷通り沿道地区
- 多** 多摩堤通り沿道地区
- 住** 住宅地区
- 田** 田直地区
- 喜** 喜多見東住宅地区
- 高** 高速道路周辺地区

制限の主な変更点（住宅地区の場合）




※ただし風致地区条例の許可には緑化が条件となります。

5. 今後の進め方

今後の進め方

平成29年度

地区計画(たたき台)を作成・公表し、意見交換会を行います。

今はここです！ 



平成30年度以降

地区計画などの素案を作成・公表



説明会／意見募集

地区計画などの原案を作成・公表



説明会／意見書受付

地区計画などの案を作成・公表



意見書受付

地区計画などの決定

■ご意見・お問合せ先■

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

【所在地】 〒157-8501

世田谷区成城六丁目2番1号

【電話】 03-3482-2594

【FAX】 03-3482-1471