

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 【田直住宅地区】 【喜多見東住宅地区】

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

2

【目次】

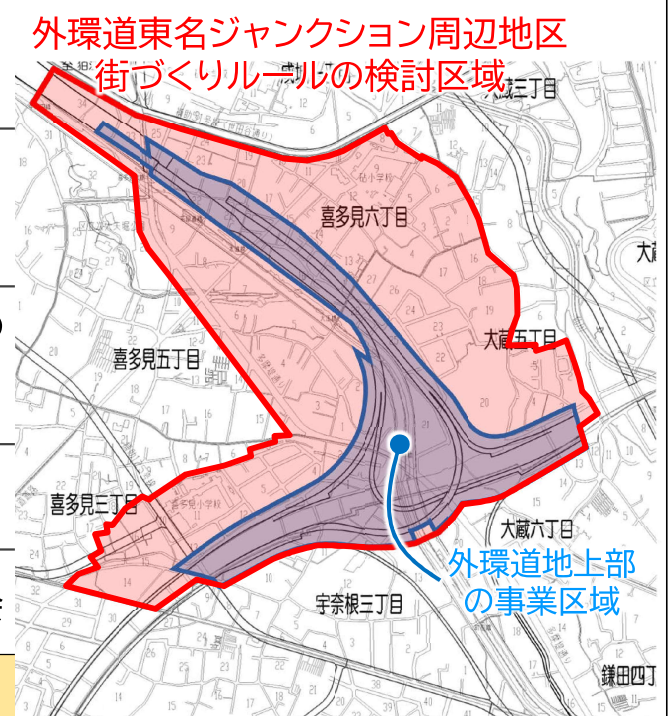
1. これまでの経緯	-----	3
2. 地区計画等（変更素案）	-----	7
3. 都市計画（変更素案）	-----	3 2
4. 今後の進め方	-----	3 6

1. これまでの経緯

■ これまでの経緯

H21年度	外環道の事業化
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



■ 地区計画(素案)の見直しに向けた意見交換会

5

【開催概要】

○日 時：R 6 年 2 月 2 2 日(木)
2 3 日(金)

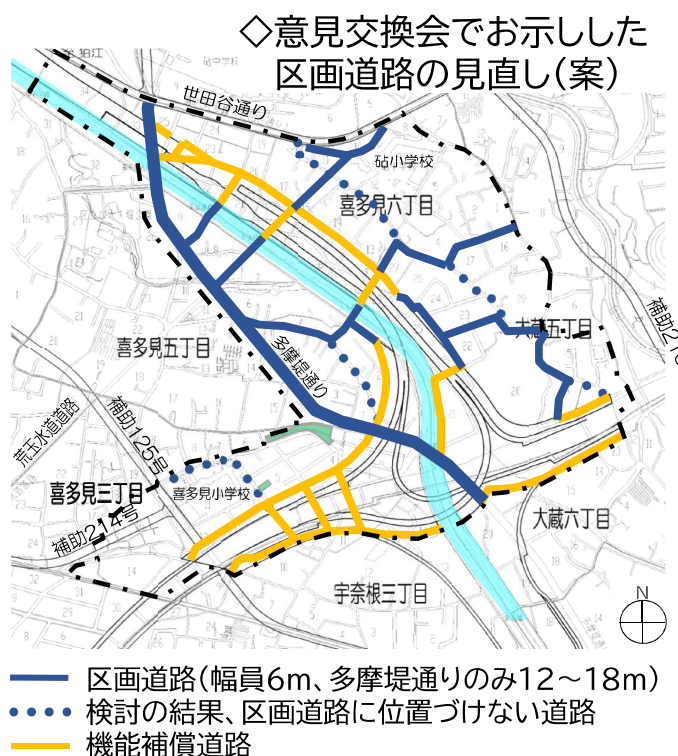
○会 場：喜多見東地区会館

○参加者：2 8 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

■ 街づくりのルールとは

6

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

- ・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。

2. 地区計画等（変更素案）

■ 地区計画等の目標

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

地区施設(道路・公園)の整備の方針と配置等

9

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。

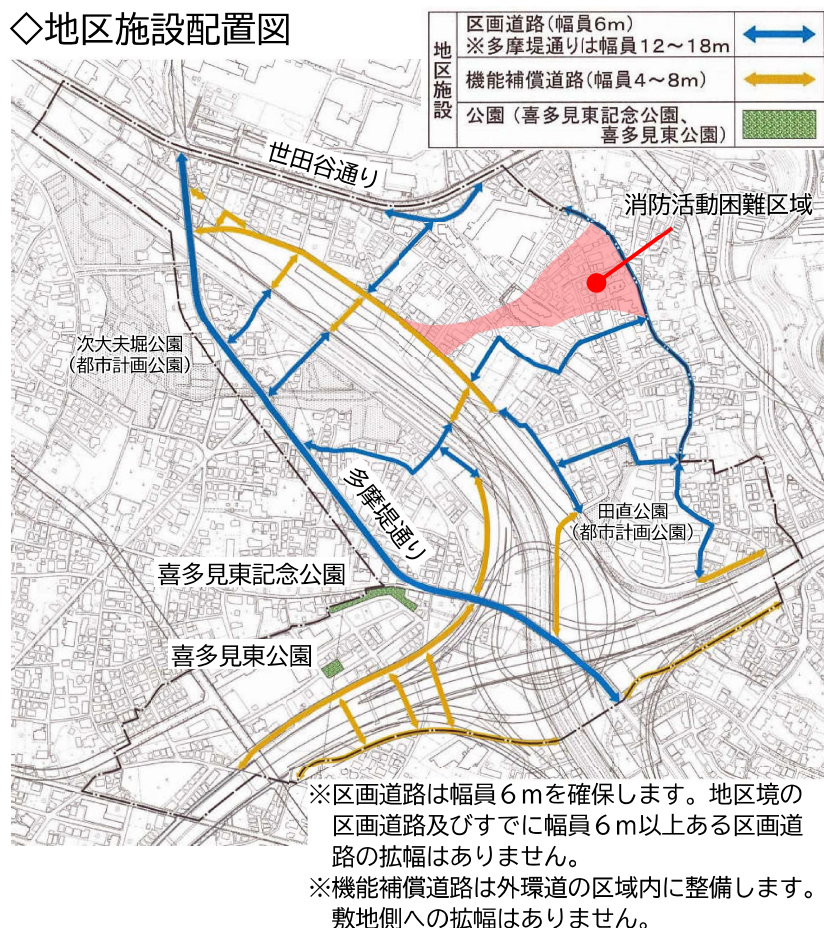
機能補償道路

- 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



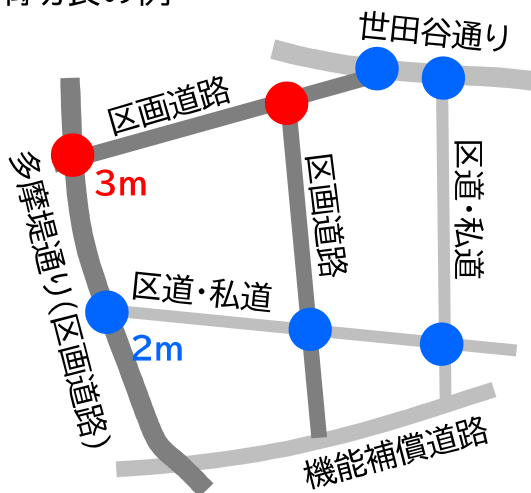
区画道路沿道等における建築物等のルール

10

壁面の位置の制限

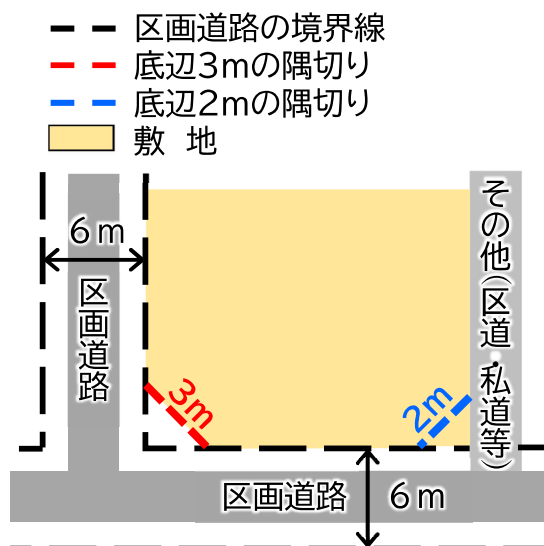
- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下の境界線を越えてはならない。
 - 区画道路の境界線
 - 隅切の境界線
 - 区画道路同士が交わる角敷地 : 底辺3m
 - その他の角敷地 : 底辺2m

隅切長の例



※機能補償道路の交差部では、道路内に隅切りを整備する。

壁面後退のイメージ

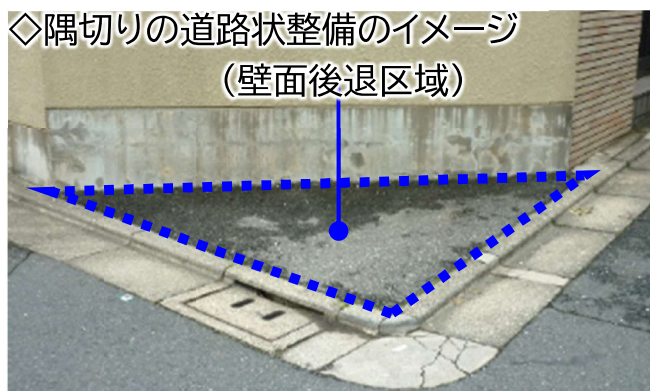


区画道路沿道等における建築物等のルール

○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。

◇隅切りの道路状整備のイメージ
(壁面後退区域)

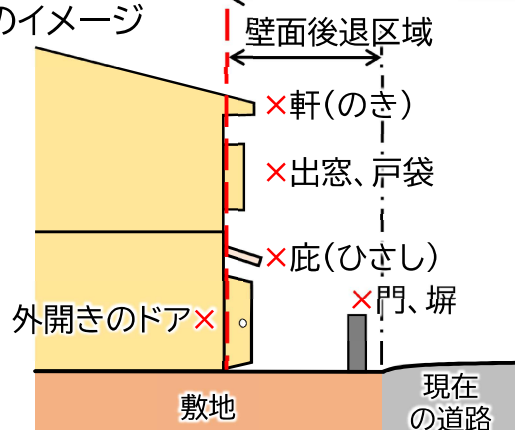


○建築物等の

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。

◇工作物・建築物等の区画道路・隅切りの部分制限のイメージ

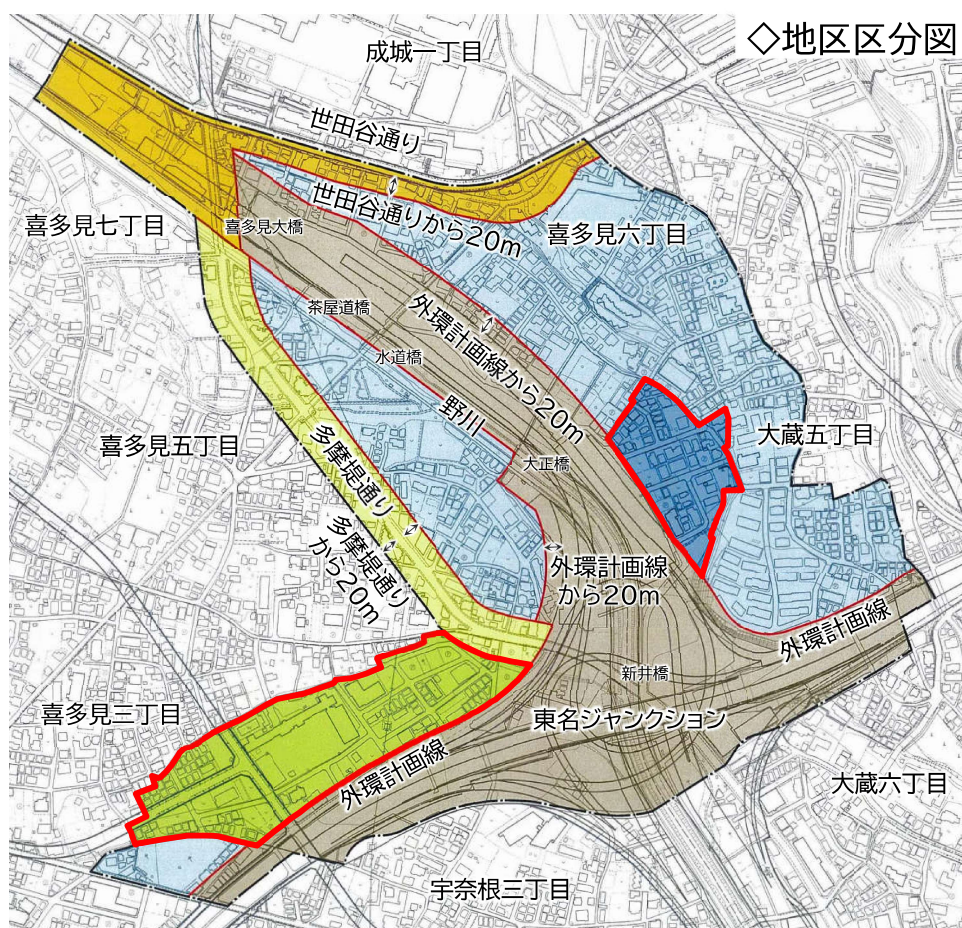


街づくりルールの変更概要

○地区区分

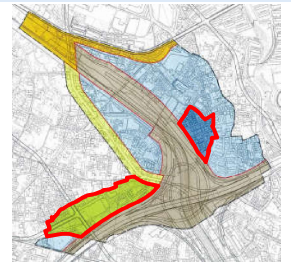
- ・地区の特性に応じ6地区ごとにルールを定める

地区計画区域		
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	



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



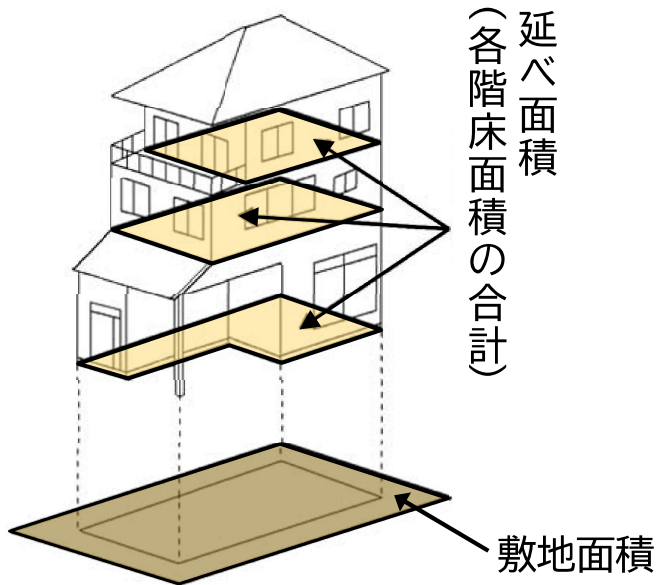
**今回の説明会
の対象地区**

地区別のルール その前に…

容積率、建蔽率とは？

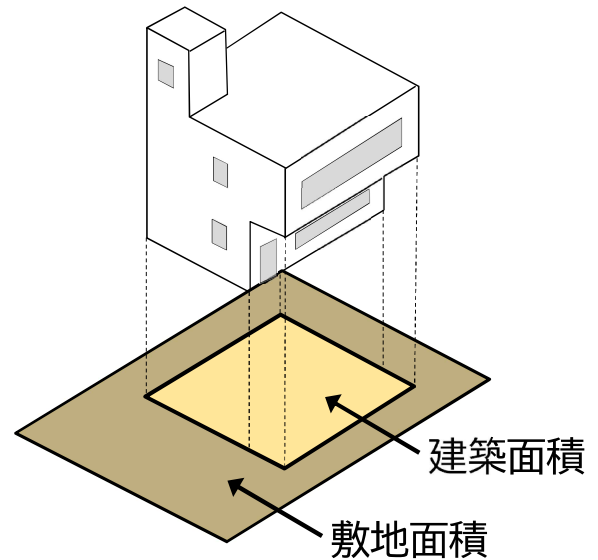
○容積率

$$= \text{延べ面積} \div \text{敷地面積} \times 100(\%)$$



○建蔽率

$$= \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100(\%)$$



斜線制限とは？

	道路斜線制限	第一種 高度地区	第二種 高度地区
断面図	道路の反対側の境界から一定の傾きで引かれる線 ※建築物の道路からの後退分だけ、外側から斜線が始まります。	真北方向の敷地境界上5mの位置から1:0.6の傾きで引かれる線 ※北側に道路がある場合は、道路の反対側の境界から斜線が始まります。	真北方向の敷地境界上5mの位置から1:1.25の傾きで引かれる線
鳥瞰図	絶対高さ15mの場合	絶対高さ12mの場合	絶対高さ15mの場合

※道路に接する方角などにより、道路斜線と高度斜線は様々な組み合わせがあります。

田直住宅地区のルール

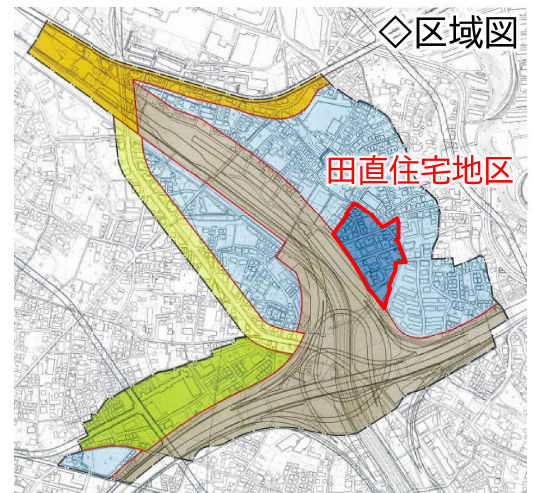
■ 土地利用の方針

○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		
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	

■ ルールの一覧

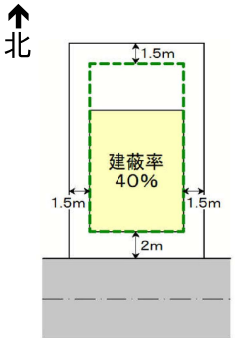
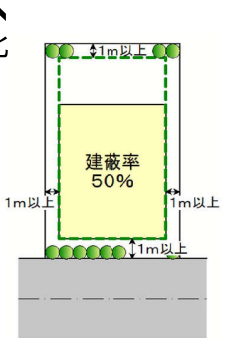
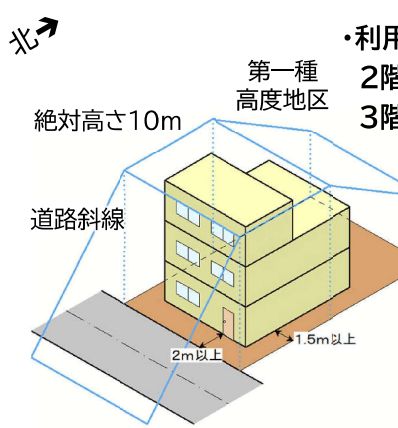
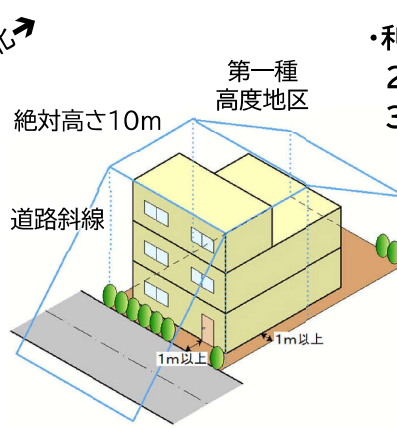
19
【田直住宅地区】

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】 ※道路側ー隣地側 原則 2mー1.5m以上 緩和 1~2mー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

■ 建築のイメージ例

敷地面積200㎡未満

20
【田直住宅地区】

	変 更 素 案 (建蔽率40%の場合)	変 更 素 案 (建蔽率50%の場合)
平面図	 ・容積率 120% ・建蔽率 40% ・壁面後退 道路側 2m以上 隣地側 1.5m以上 ・高さ 10m以下 ※風致地区の緩和を適用しない場合	 ・容積率 120% ・建蔽率 50% ・壁面後退 道路側 1m以上(奥行き1/10以上) 隣地側 1m以上 ・高さ 10m以下 ※建蔽率及び壁面後退は風致地区の緩和を適用した場合(緩和条件:緑地率20%・接道緑化率50%)
鳥瞰図	 ・利用可能容積率 2階建 80% 3階建 100%程度	 ・利用可能容積率 2階建 100% 3階建 120%程度

※道路と接する方角や南北方向の奥行きによっては、イメージ例と異なる敷地もあります。

建築のイメージ例

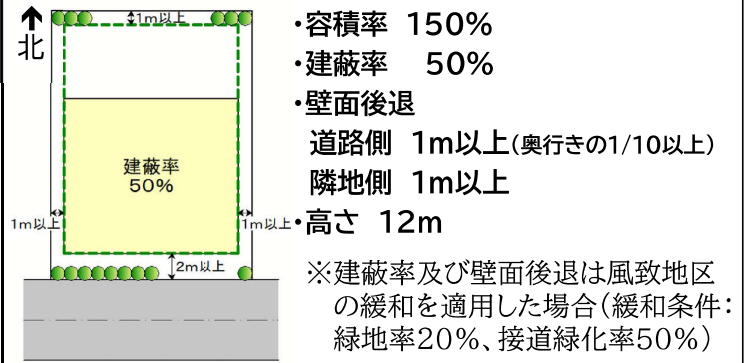
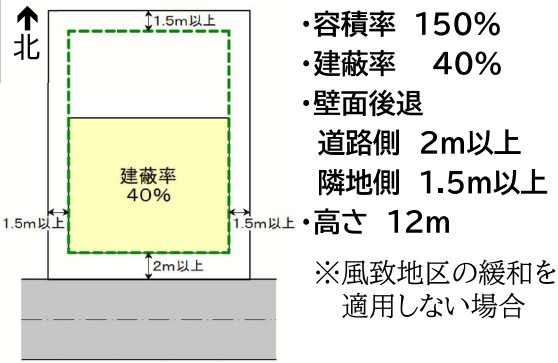
敷地面積200㎡以上

21
【田直住宅地区】

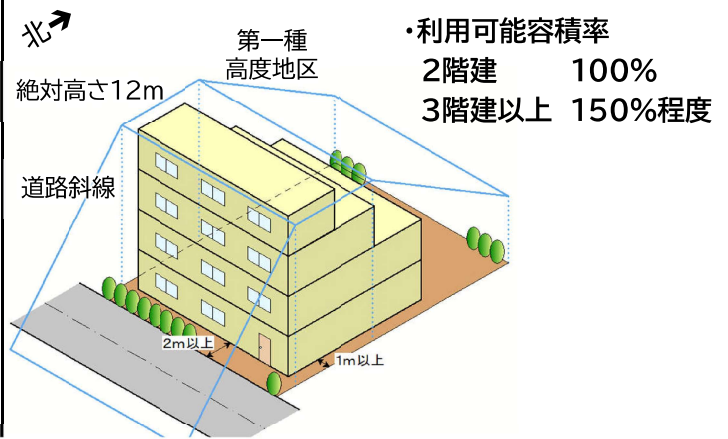
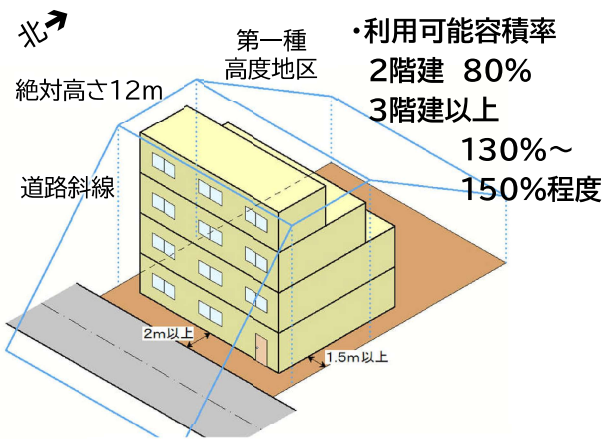
変更素案（建蔽率40%の場合）

変更素案（建蔽率50%の場合）

平面図



鳥瞰図



※道路と接する方角や南北方向の奥行きによっては、イメージ例と異なる敷地もあります。

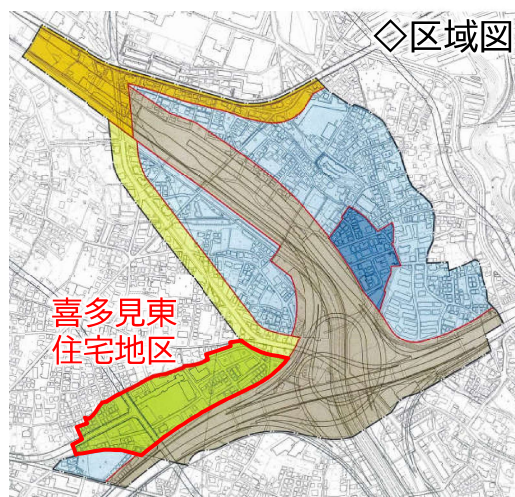
22

【地区別のルール】

喜多見東住宅地区のルール

○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	
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	

■ 用途地域の変更

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



ルールの一覧

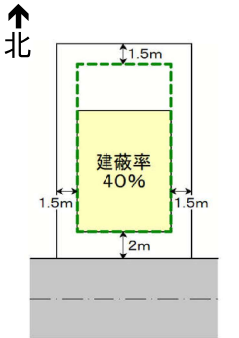
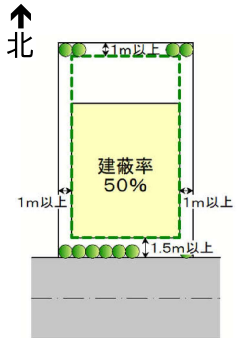
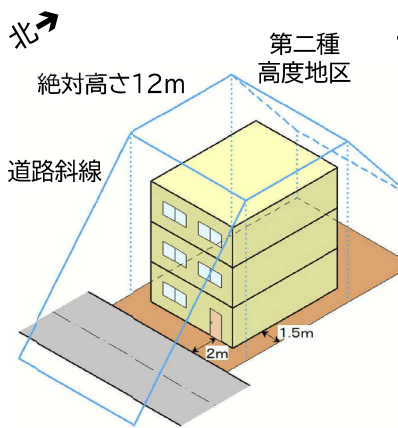
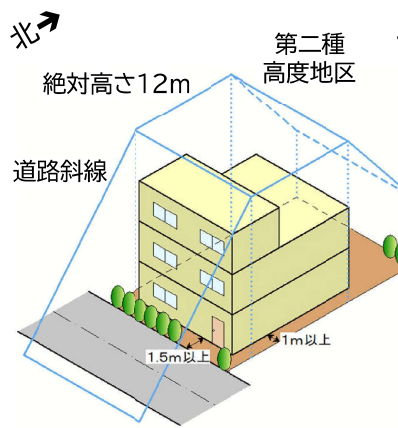
25
【喜多見東住宅地区】

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・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% ※ $(\text{敷地面積} - 200) \times 4 / 15 + 120$ / 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

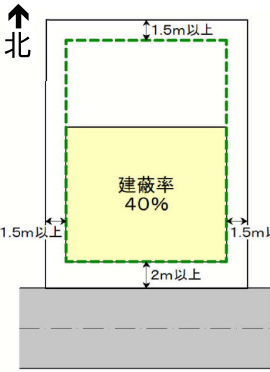
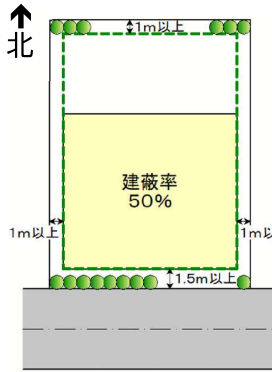
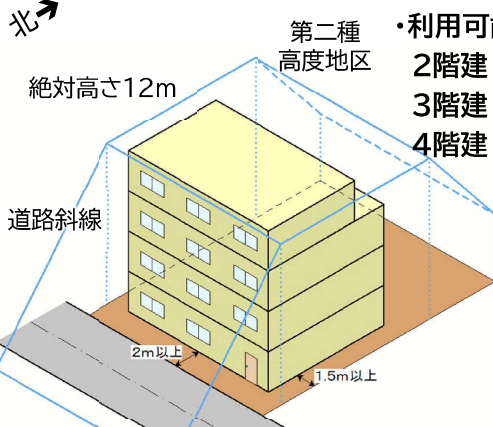
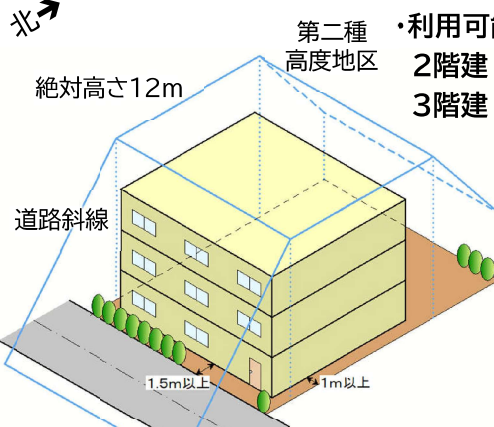
建築のイメージ例

敷地面積200㎡未満

26
【喜多見東住宅地区】

	変更素案 (建蔽率40%の場合)	変更素案 (建蔽率50%の場合)
平面図	 - 容積率 120% - 建蔽率 40% - 壁面後退 道路側 2m以上 隣地側 1.5m以上 - 高さ 12m以下 ※風致地区の緩和を適用しない場合	 - 容積率 120% - 建蔽率 50% - 壁面後退 道路側 1.5m以上 隣地側 1m以上 - 高さ 12m以下 ※建蔽率及び壁面後退は風致地区の緩和を適用した場合（緩和条件:緑地率20%、接道緑化率50%）
鳥瞰図	 - 第二種高度地区 - 絶対高さ12m - 道路斜線 - 利用可能容積率 2階建 80% 3階建 120%	 - 第二種高度地区 - 絶対高さ12m - 道路斜線 - 利用可能容積率 2階建 100% 3階建 120%

※道路と接する方角や南北方向の奥行きによっては、イメージ例と異なる敷地もあります。

	変更素案（建蔽率40%の場合）	変更素案（建蔽率50%の場合）
平面図	 ・容積率 約150% ・建蔽率 40% ・壁面後退 道路側 2m以上 隣地側 1.5m以上 ・高さ 12m以下 ※風致地区の緩和を適用しない場合	 ・容積率 約150% ・建蔽率 50% ・壁面後退 道路側 1.5m以上 隣地側 1m以上 ・高さ 12m以下 ※建蔽率及び壁面後退は風致地区の緩和を適用した場合（緩和条件：緑地率20%、接道緑化率50%）
鳥瞰図	 第二種高度地区 絶対高さ12m 道路斜線 ・利用可能容積率 2階建 80% 3階建 120% 4階建 150%程度	 第二種高度地区 絶対高さ12m 道路斜線 ・利用可能容積率 2階建 100% 3階建 150%程度

※道路と接する方角や南北方向の奥行きによっては、イメージ例と異なる敷地もあります。

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）

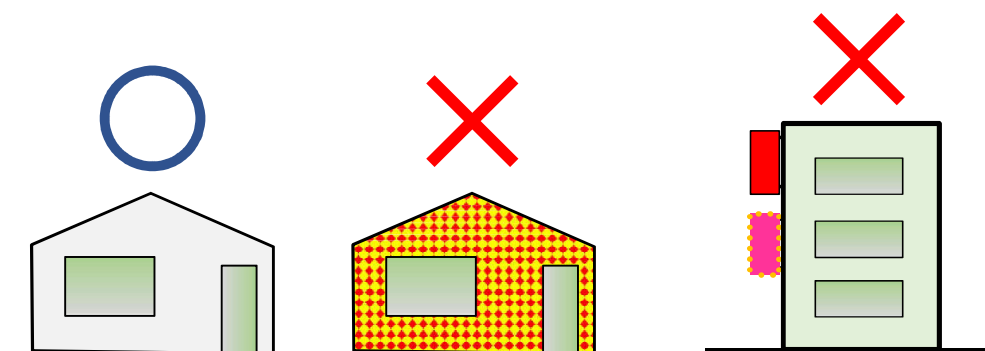
■ 建築物等の形態・色彩・意匠の制限

29
【全地区共通】

○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



■ 垣又はさくの構造の制限

30
【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

○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

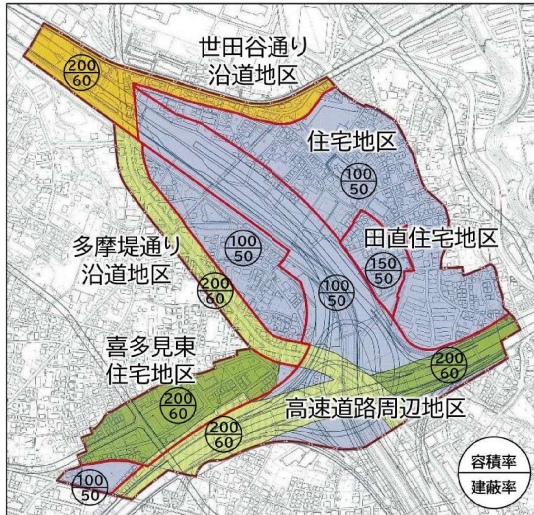


浸透(トレンチ)管

3. 都市計画（変更素案）

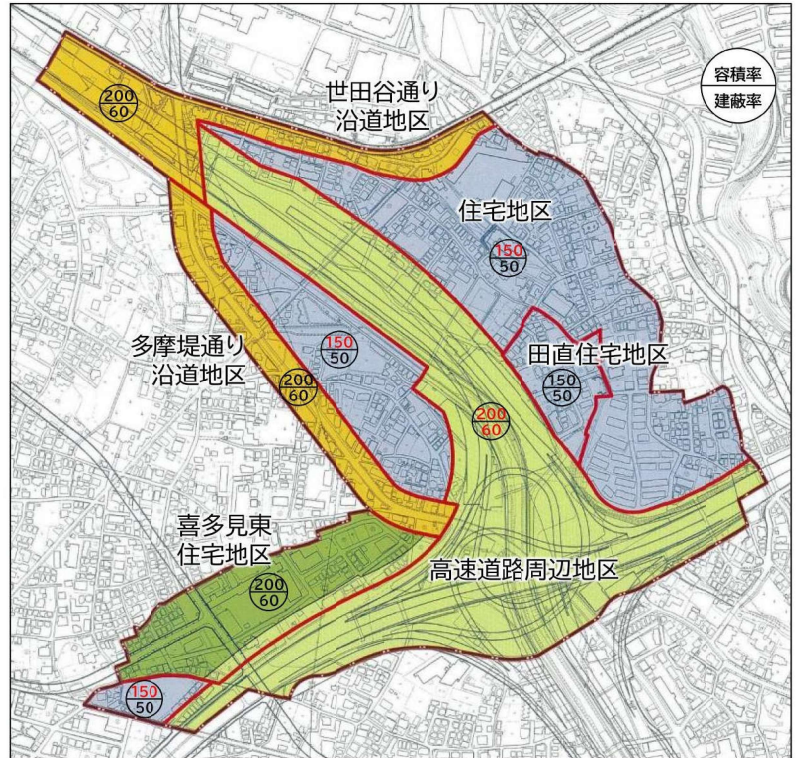
■ 用途地域の変更

用途地域の現状



	用途地域	容積率(%)	建蔽率(%)	絶対高さ(m)	敷地面積の最低限度(m)
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

用途地域の変更素案



■ 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。

■ 関連する地区計画の廃止・変更

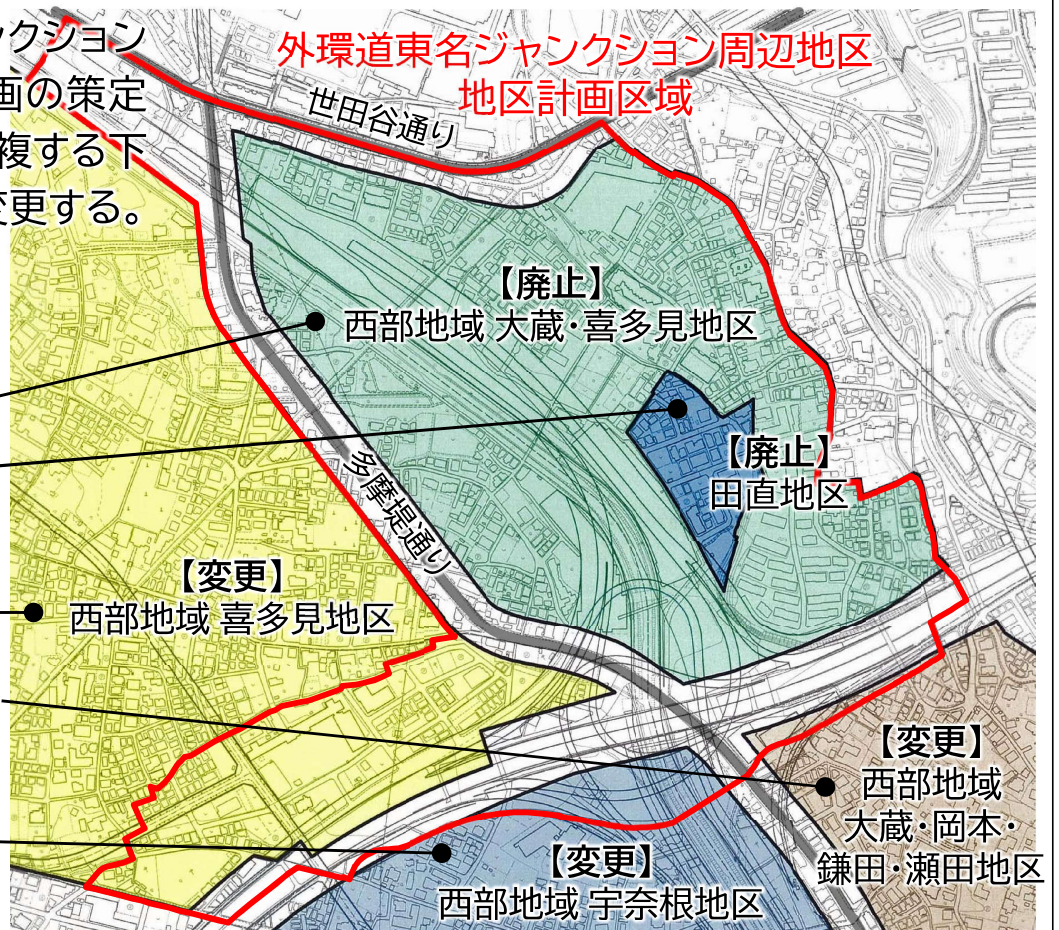
- ・外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画の策定に伴い、区域の重複する下記の地区計画を変更する。

【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)】

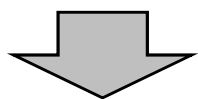
- ・世田谷西部地域 喜多見地区
- ・世田谷西部地域 大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区
- ・世田谷西部地域 宇奈根地区



○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）

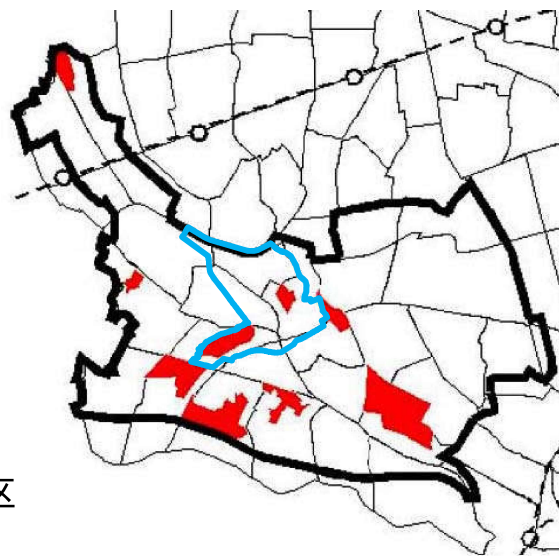
- ・ 区域内には、事業の際に予想される幅員6m以上の道路（市街化予想線）が設定されている
- ・ 市街化予想線の区域内では建築制限あり
（階数3階以下、高さ10m以下、
地階なし、主要構造部が木造・鉄骨造等）



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。

4. 今後の進め方

■ 今後の進め方



ご清聴ありがとうございました。