

令和7年2月5日
砧総合支所街づくり課

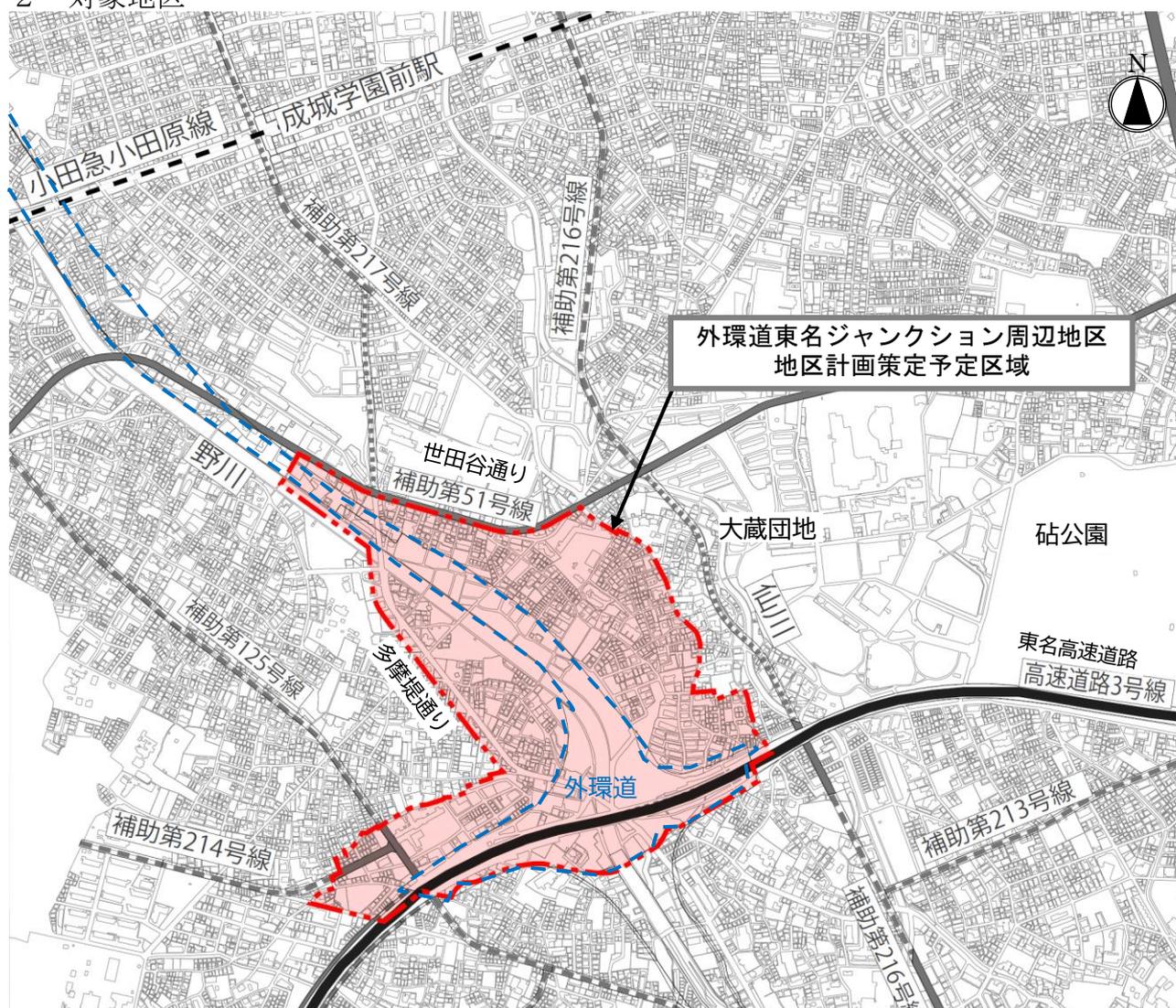
外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画（変更素案）について

1 主旨

外環道東名ジャンクション周辺地区では、平成21年の都市計画道路都市高速道路外郭環状線（以下「外環道」という。）の事業化を契機に地区街づくりに関する説明会や街づくり検討会、意見交換会など、地区住民と意見を交わし検討を行ってきた。

令和元年に地区計画（素案）をとりまとめ、素案説明会（令和2年2月）を開催した後、いただいたご意見や土地区画整理事業を施行すべき区域に関する都との協議、また、これらに伴う区画道路の配置見直しを行い、コロナ禍を経て令和6年2月に地区計画等（素案）の見直しに向けた意見交換会及びオープンハウスの開催など、丁寧に検討を進めてきた。これらを踏まえ、この度、地区計画等（変更素案）を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

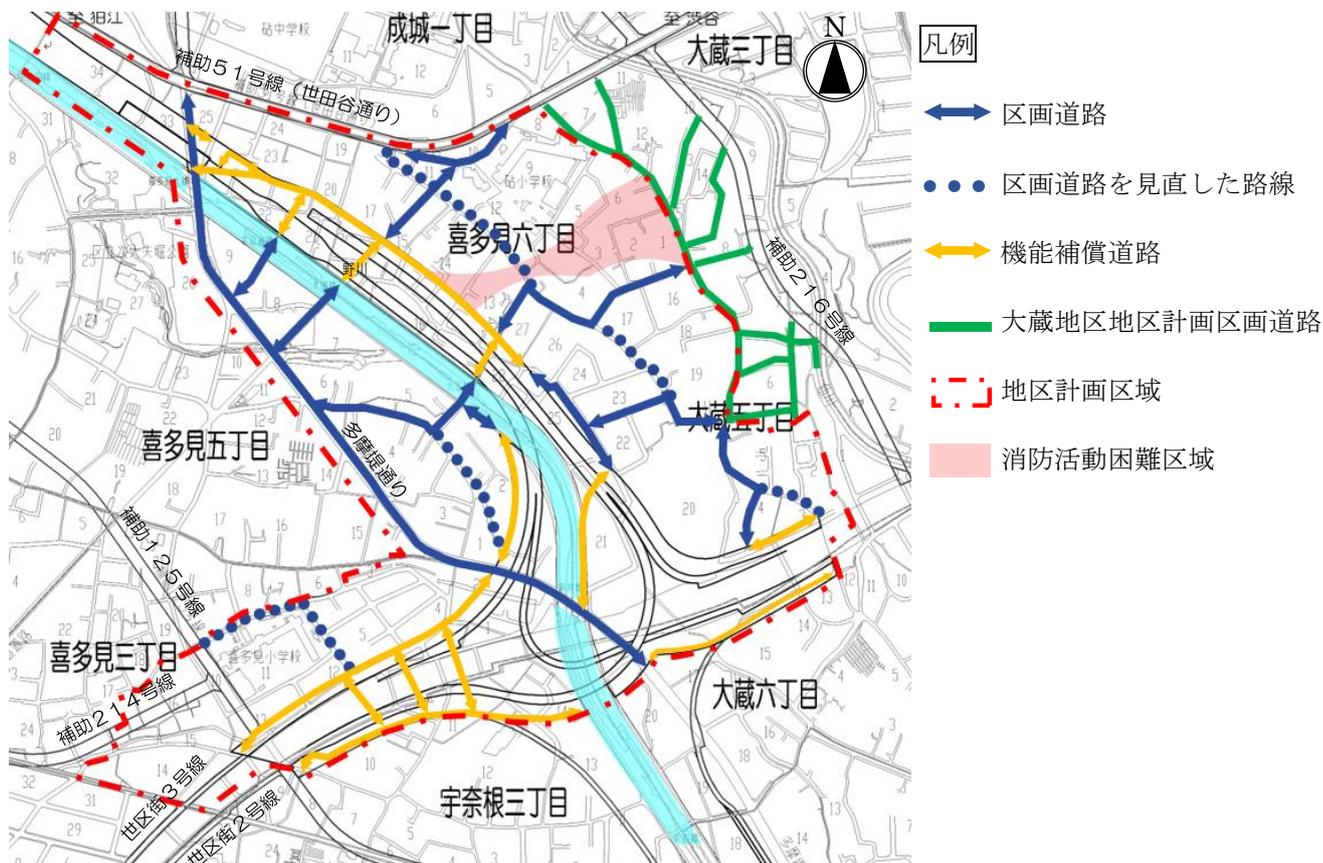
平成21年		外環道事業化
平成22年	8月	東名ジャンクション周辺地区街づくり方針策定
平成25年	10月	街づくり説明会開催
	12月～	街づくり検討会（第1～9回・まち歩き）の開催
平成28年	2月	区画道路の意見交換会の開催
	12月	地区計画等（方針案）の意見交換会の開催
平成30年	2月	地区計画等（たたき台）の意見交換会の開催
令和2年	2月	地区計画素案説明会の開催
令和6年	2月	地区計画等（素案）の見直しに向けた意見交換会及びオープンハウスの開催

4 素案説明会（令和2年2月）からの変更点

- ① 区画道路（一部路線）の配置見直し
- ② 6m以上の道路も含め、道路が交差する全ての角敷地で隅切りを確保
- ③ 延焼遮断帯等（世田谷通り、多摩堤通り沿道）の建築物について、不燃化の促進を図るため耐火・準耐火構造を誘導

<区画道路見直しの視点>

- ・機能補償道路と接続する、幅員6mの道路ネットワークの構築
- ・隣接する地区計画の区画道路と幅員6mの道路ネットワークの構築
- ・消防活動困難区域の解消



5 地区計画（変更素案）【別紙1】

(1) 名称 外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画

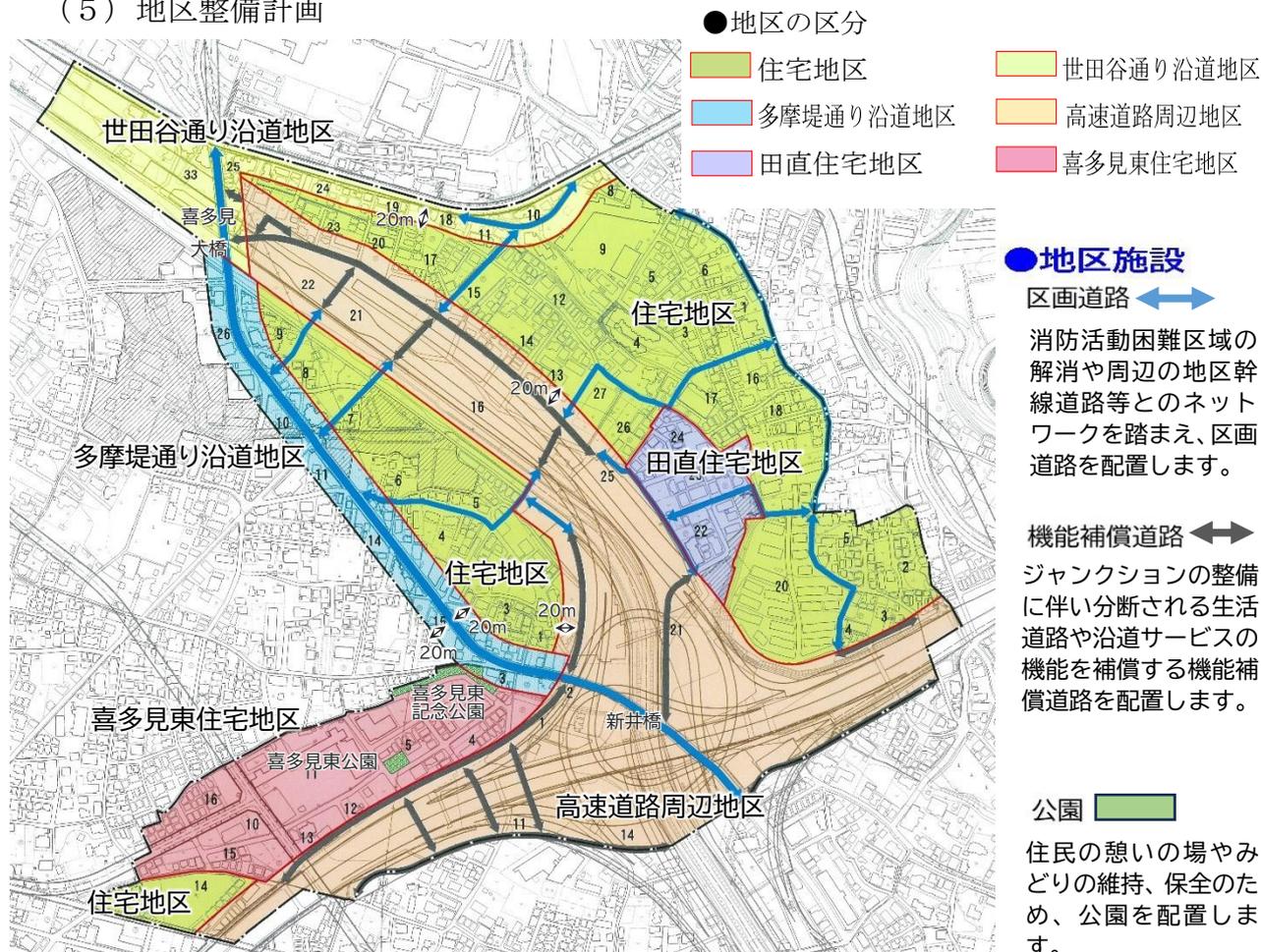
(2) 位置 宇奈根三丁目、大蔵五丁目、大蔵六丁目、喜多見三丁目、喜多見五丁目、喜多見六丁目及び喜多見七丁目各地内

(3) 面積 約52.8ha

(4) 目標

- ① 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
- ② 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
- 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
- ④ 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

(5) 地区整備計画



① 地区施設：区画道路12路線、機能補償道路17路線、公園2ヶ所

② 地区の区分：6地区

③ 建築物等に関する事項：用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

< 地区別ルール概要（現行ルールからの変更点のみ抜粋） >

- ・住宅地区：容積率の最高限度、建蔽率の最高限度
- ・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）
- ・世田谷通り沿道地区：建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、構造の制限（耐火・準耐火等）
- ・多摩堤通り沿道地区：用途の変更、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、構造の制限（耐火・準耐火等）
- ・高速道路周辺地区：用途の変更、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度

※地区別ルール概要には、地区計画以外で設定されるルールも含む

6 関連する都市計画の変更等（予定）

(1) 地区計画（5地区）の変更〔世田谷区決定〕

田直地区（廃止）、世田谷西部地域大蔵・喜多見地区（廃止）、世田谷西部地域喜多見地区（変更）、世田谷西部地域宇奈根地区（変更）、世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区（変更）

(2) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕

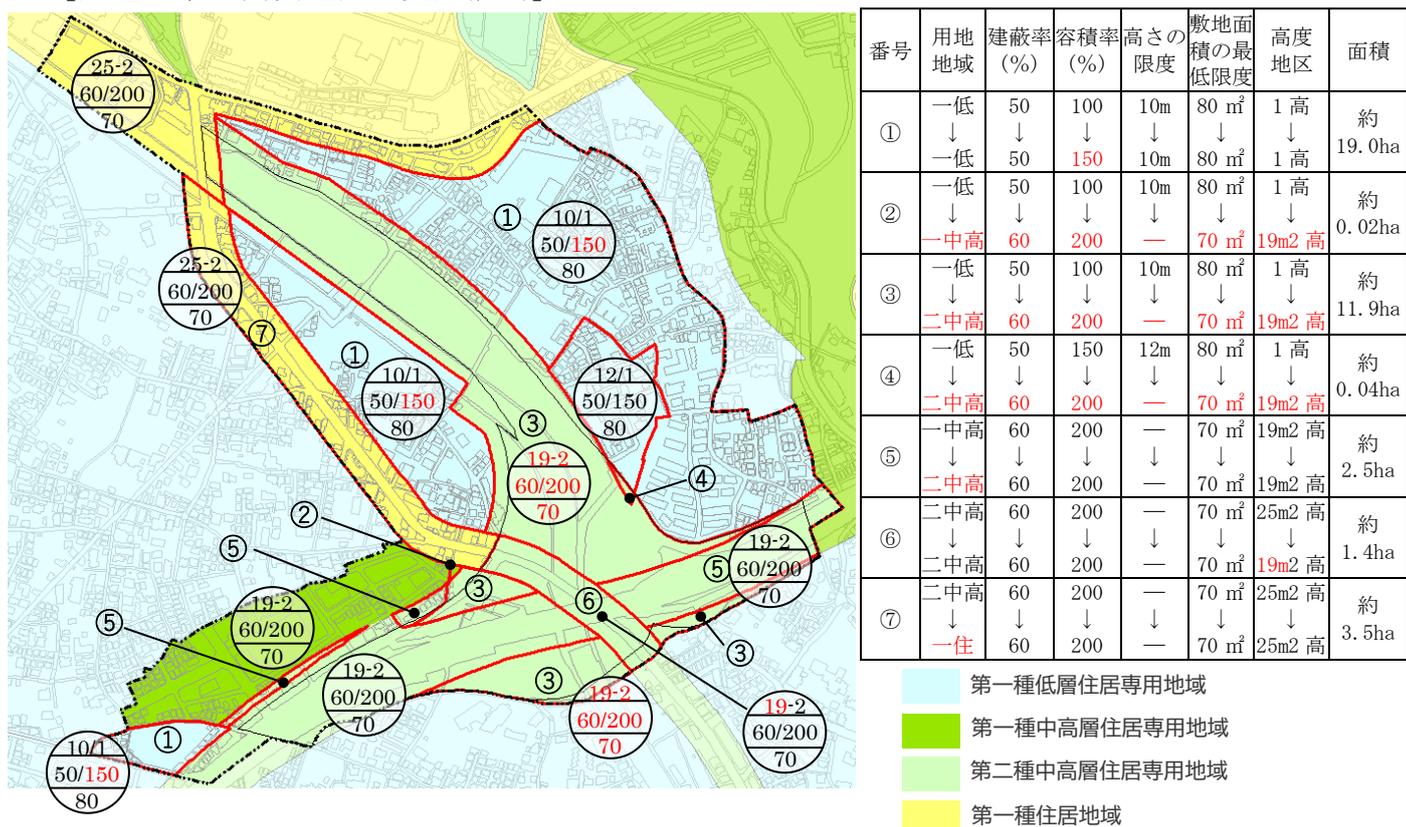
(3) 外環道東名ジャンクション周辺地区地区街づくり計画の策定

※世田谷通り沿道地区、多摩堤通り沿道地区の構造の制限（耐火・準耐火等）の他は地区計画の内容と同じ。

(4) 用途地域の変更〔東京都決定〕

(5) 土地区画整理事業を施行すべき区域（世田谷南部）の変更〔東京都決定〕

【用途地域・高度地区の変更概要】



7 地区計画（変更素案）説明会について（予定）【別紙2】

(1) 開催日 令和7年2月28日（金）、3月1日（土）

(2) 開催場所 喜多見東地区会館（喜多見五丁目11番10号）

8 今後のスケジュール（予定）

令和7年	2月～3月	地区計画（変更素案）説明会
	8月	都市計画審議会（16条予告）
	9月	都市計画第16条による地区計画（原案）の公告・縦覧 及び説明会開催
	10月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）
	11月	都市整備常任委員会（案の報告） 都市計画法第17条による地区計画等（案）の公告・縦覧 世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画（案） の公告・縦覧
令和8年	1月	都市計画審議会（諮問）
	2月	東京都都市計画審議会付議（東京都都市計画用途地域の変更、 世田谷区南部土地区画整理事業を施行すべき区域の変更） 都市整備常任委員会（決定の報告）
	3月	都市計画決定・告示

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画
位 置※	世田谷区宇奈根三丁目、大蔵五丁目、大蔵六丁目、喜多見三丁目、喜多見五丁目、喜多見六丁目及び喜多見七丁目各地内
面 積※	約 5 2 . 8 h a
地区計画の 目 標	<p>本地区は、世田谷区西部に位置し、東京都市計画緑地第 1 8 号次大夫堀緑地、東京都市計画河川第 9 号野川、国分寺崖線など豊かな自然環境が残る地区である。さらに、地区全体が風致地区に指定され、地区西側では、東京都の農の風景育成地区に指定されるなど、自然環境や景観を守り、みどりとみずとの調和をめざした街づくりを進めている。一方で、本地区は道路等の都市基盤が未整備なまま市街化が進行し、土地区画整理事業を施行すべき区域に指定され、消防活動困難区域といった防災上の課題が残る箇所もある。また、世田谷通り、多摩堤通り沿道では生活利便施設が不足している。</p> <p>平成 2 6 年には、本地区内において高速自動車国道第一東海自動車道とつなぐジャンクションを含めた東京都市計画道路都市高速道路外郭環状線の事業認可がなされた。当該事業により整備される機能補償道路や、それにあわせて整備を行う東京都市計画道路世田谷区画街路第 3 号線などに加えて、本地区では、道路ネットワークの形成、合理的な土地利用の誘導や、グリーンインフラの拡充などの街づくりを必要としている。</p> <p>世田谷区都市整備方針（令和 7 年 7 月策定予定）では、世田谷通り、多摩堤通りを生活利便施設の立地を誘導する主要生活交通軸に位置づけるとともに、本地区については、区画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いみどり豊かな市街地の形成、周辺地区と連続する野川沿いのみどりとみずのネットワークなどの充実を図るとしている。あわせて、ジャンクションの整備に伴い創出される上部空間等の活用については、高速道路や関連施設の事務所などとのゾーン区分を調整しつつ、緩衝緑地帯の整備を図るとともに、憩いの公園や運動施設などの地域コミュニティの場の創出、防災機能の確保などに向けた整備を進めるとしている。</p> <p>このような地区の特性を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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 2 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 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 4 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

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>目標とする市街地の形成を図るため、地区の特性に応じて地区区分及び土地利用の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区 地区施設の整備にあわせた合理的な土地利用とともに、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。 2 田直住宅地区 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。 3 喜多見東住宅地区 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。 4 世田谷通り沿道地区 住宅・商業・業務機能等が調和した街並みの形成を図る。 5 多摩堤通り沿道地区 後背の住環境と調和を図った生活利便施設を誘導し、住宅・商業・業務機能等が調和した街並みの形成を図る。 6 高速道路周辺地区 ジャンクションの整備に伴い創出される上部空間等を有効活用し、広場・公園等の地域コミュニティの場を創出し、運動施設や事務所などの施設を設置しつつ、後背の良好な住環境を保全しながら、沿道等と連続的にぎわいのある街並みの形成を図る。
地区施設の整備の方針	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 ジャンクションの整備に伴い、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。 2 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。
建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、以下のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 良好で健全な住宅地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 地区の特性に応じた良好な街並みを形成するため、敷地面積に応じて建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 みどり豊かなゆとりある街並みを形成するため、建築物の建蔽率の最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。 4 良好な住環境を形成するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 5 道路及び隔切り空間を確保し、安全でゆとりある街並みを形成するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 6 秩序ある街並みや景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

		<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>1 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。</p> <p>2 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。</p> <p>3 未接道宅地については、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（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項の認定及び許可により解消を図っていく。</p>									
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		道 路	区画道路1号	6.0m	約190m	既存	区画道路2号	6.0m	約200m	既存	
			区画道路3号	6.0m	約190m	一部拡幅	区画道路4号	6.0m	約320m	拡幅	
			区画道路5号	6.0m	約160m	既存	区画道路6号	6.0m	約140m	一部拡幅	
			区画道路7号	6.0m	約70m	一部拡幅	区画道路8号	6.0m	約250m	拡幅	
			区画道路9号	6.0m	約120m	一部拡幅	区画道路10号	6.0m	約100m	拡幅	
			区画道路11号※	約12～18m	約1,050m	既存	区画道路12号	2.0m（全幅6.0m）	約430m	既存	
			名 称	幅 員			延 長	備 考			
			機能補償道路1号	2.0m（全幅4.0m）			約120m	新設	機能補償道路4、6、11、12、13号では、機能補償道路内に計画図2に示す箇所において、底辺2mの隅切りを整備する。		
			機能補償道路2号※	2.0～8.8m（全幅4.0～11.8m）			約50m	新設			
			機能補償道路3号	3.0m（全幅6.0m）			約110m	新設			
			機能補償道路4号※	6.0～8.9m			約110m	新設			
			機能補償道路5号※	9.0～9.3m			約190m	新設			
			機能補償道路6号※	6.0～8.0m			約510m	新設			
			機能補償道路7号	6.0m			約50m	拡幅			
			機能補償道路8号	7.5m			約70m	既存			
	機能補償道路9号	6.0m			約60m	新設					
	機能補償道路10号	6.0m			約70m	新設					
	機能補償道路11号	6.0m			約30m	新設					
	機能補償道路12号※	6.0～16.3m			約170m	新設					

		機能補償道路13号※	10.0～18.9m		約410m	新設		
		機能補償道路14号	4.0m(全幅8.0～8.1m)		約390m	新設		
		機能補償道路15号	6.0m		約110m	新設		
		機能補償道路16号	7.5～7.6m		約80m	新設		
		機能補償道路17号	6.0m		約70m	新設		
公園	名称		面積		備考			
	喜多見東公園		約350㎡		既設			
	喜多見東記念公園		約1,270㎡		既設			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	田直住宅地区	喜多見東住宅地区	世田谷通り沿道地区	多摩堤通り沿道地区	高速道路周辺地区
		面積	約18.9ha	約1.9ha	約5.1ha	約4.1ha	約3.5ha	約19.4ha
	建築物等の用途の制限※	—		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 法別表第2(イ)項第一号に規定する住宅のうち、住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するもの 2 法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するもの	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 法別表第2(ニ)項第三号に定めるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 2 法別表第2(ニ)項第五号に定める自動車教習所 3 法別表第2(ニ)項第六号に規定する政令で定める規模の畜舎 4 法別表第2(ニ)項第七号及び第八号に定める建築物(法別表第2(ハ)項第五号に規定する政令で定めるものを除く。)	—	

<p>建築物の容積率の最高限度※</p>	<p>1 0 / 1 0</p> <p>ただし、建築物の敷地が次のいずれかに該当する場合は、当該各項に掲げる数値とする。</p> <p>(敷地内に区画道路(計画図2に示す区画道路をいう。以下同じ。)が位置づけられている場合(以下「区画道路が位置づけられた敷地」という。))は、区画道路に係る部分を敷地面積から除外して敷地面積及び容積率を算定するものとする。)</p> <p>1 区画道路、機能補償道路、もしくは大蔵地区地区計画における区画道路31号に接する敷地又は区画道路が位置づけられた敷地(2に掲げる敷地を除く。)にあつては、1 2 / 1 0</p> <p>2 敷地面積が2 0 0 m²以上の敷地にあつては、1 5 / 1 0</p>	<p>1 2 / 1 0</p> <p>ただし、敷地面積が2 0 0 m²以上の場合は、この限りでない。なお、区画道路が位置づけられた敷地は、区画道路に係る部分を敷地面積から除外して敷地面積及び容積率を算定するものとする。</p>	<p>1 敷地面積が1 0 0 m²未満の敷地にあつては、1 0 / 1 0</p> <p>2 敷地面積が1 0 0 m²以上2 0 0 m²未満の敷地にあつては、1 2 / 1 0</p> <p>3 敷地面積が2 0 0 m²以上5 0 0 m²未満の敷地にあつては、次の算式により得られる数値</p> $V = \{(A - 200) \times 4 / 15 + 120\} / 100$ <p>V : 容積率の最高限度 A : 敷地面積(m²)</p>	<p>2 0 / 1 0</p> <p>ただし、区画道路が位置づけられた敷地は、区画道路に係る部分を敷地面積から除外して容積率を算定するものとする。</p>
----------------------	--	--	---	--

建築物の 建蔽率の 最高限度	<p>4 / 10</p> <p>ただし、次の各項のいずれかに該当する場合は、当該各項に掲げる数値とする。なお、区画道路が位置づけられた敷地は、区画道路に係る部分を敷地面積から除外して建蔽率を算定するものとする。</p>			
	<p>1 東京都風致地区条例（昭和45年東京都条例第36号。以下「風致地区条例」という。）に基づき許可（風致地区条例第3条第1項に基づく建築物の建築に係る許可（風致地区条例第5条第1項第5号ただし書の規定に該当するものに限る。）をいい、風致地区条例第3条第3項の規定に基づく協議を含む。以下同じ。）を受けた建築物の敷地にあつては、5 / 10</p> <p>2 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物の敷地で、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、6 / 10</p>			<p>1 風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、5.5 / 10</p> <p>2 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物の敷地で、風致地区条例に基づき許可を受けた建築物の敷地にあつては、6.5 / 10</p>
建築物の 敷地面積 の最低限 度	100㎡		80㎡	
壁面の位 置の制限	<p>1 区画道路が位置づけられた敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）は、区画道路の境界線を越えてはならない。</p> <p>2 次の各号に掲げる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く。）においては、外壁等は次のア、イに掲げる線を越えてはならない。</p> <p>ア 区画道路同士が交わる角敷地においては、区画道路境界線の交点を頂点とする底辺3mの二等辺三角形の底辺となる線。</p> <p>イ アに該当する箇所を除く法第42条に規定する道路が交わる角敷地においては、道路境界線又は区画道路境界線の交点を頂点とする底辺2mの二等辺三角形の底辺となる線。（計画図2に示す機能補償道路内の隅切りの箇所を除く。）</p>			
	<p>3 各境界線（道路境界線又は区画道路境界線及び隣地境界線をいう。以下この項において同じ。）から直行方向の外壁等までの距離（以下「壁面後退距離」という。）は、道路境界線又は区画道路境界線から2m、隣地境界線から1.5m以上とする。ただし、</p>	<p>3 壁面後退距離は、道路境界線又は区画道路境界線から2m、隣地境界線から1.5m以上とする。ただ</p>	<p>3 壁面後退距離は、道路境界線から2m、隣地境界線から1.5m以上とする。ただし、風致地区条例に基づく許可を受けたものの壁面後退距離は次</p>	<p>3 壁面後退距離は、道路境界線又は区画道路境界線から2m、隣地境界線から1.5m以上とする。ただし、風致地区条例に基づく許可を受けたものはこの限りでない。</p>

		<p>敷地面積（区画道路が位置づけられた敷地は、区画道路に係る部分を除外した面積）が200㎡未満で、風致地区条例に基づく許可を受けたものの壁面後退距離は次のア及びイ又はウに掲げる数値とする。</p> <p>ア 道路境界線又は区画道路境界線から、面する各境界線までの直行方向の水平距離（以下「奥行き」という。）が20m未満の場合は、当該境界線から奥行きの1/10、かつ区画道路境界線から1.0m、道路境界線から1.5m以上。</p> <p>イ 隣地境界線から1.0m以上</p> <p>ウ 地区計画の告示日において現に存する敷地で、各境界線からその敷地の奥行きが6m未満となる部分については、ア、イの規定にかかわらず道路境界線又は区画道路境界線から1.0m、隣地境界線から0.7m以上。</p>	<p>し、風致地区条例に基づく許可を受けたものの壁面後退距離は次のア及びイに掲げる数値とする。</p> <p>ア 道路境界線からその敷地の奥行きが20m未満の場合は、道路境界線から1/10かつ1.0m以上。</p> <p>イ 隣地境界線から1.0m以上。</p>	<p>のア及びイに掲げる数値とする。</p> <p>ア 道路境界線から1.5m以上。</p> <p>イ 隣地境界線から1.0m以上。</p>	
壁面後退区域における工作物の設置		<p>1 壁面の位置の制限の1及び2に規定する線と道路境界線との間の区域（以下「区画道路等に係る壁面後退区域」という。）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。</p> <p>2 壁面の位置の制限の2に規定する線及びその延長線と道路境界線により囲まれた部分については、道路状に整備しなければならない。ただし、道路と角敷地との高低差が著しいため、道路状に整備することが困難な場合で交通の安全上支障がないときはこの限りでない。</p>			

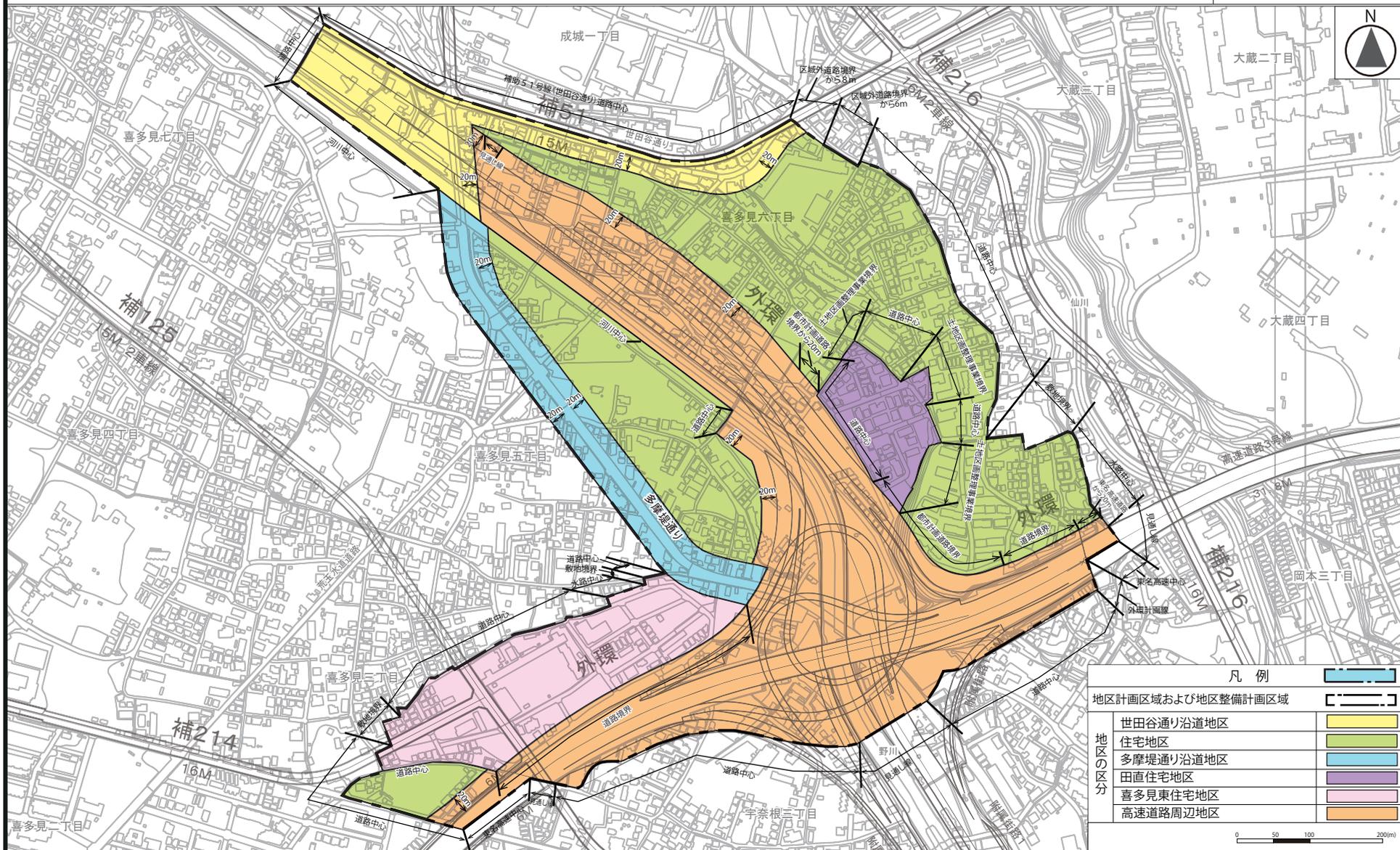
の制限					
建築物等の高さの最高限度	—	1 0 m ただし、敷地面積(区画道路が位置づけられた敷地は、区画道路に係る部分を除外した面積)が2 0 0 m ² 以上の場合は、1 2 m	1 敷地面積が1 0 0 m ² 未満の場合は1 0 m 2 敷地面積が1 0 0 m ² 以上5 0 0 m ² 未満の場合は1 2 m 3 敷地面積が5 0 0 m ² 以上の場合は1 5 m	—	1 2 m ただし、敷地面積(区画道路が位置づけられた敷地は、区画道路に係る部分を除外した面積)が5 0 0 m ² 以上の場合は、1 5 m
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、区画道路等に係る壁面後退区域に突出する形状としてはならない。 2 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。 3 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。				
垣又はさくの構造の制限	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. 6 m以下の部分についてはこの限りでない。				

「区域、地区の区分、地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

※知事協議事項

理由：ジャンクションの整備を契機とし、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を形成するとともに、みどり豊かな自然環境及びジャンクション上部空間等の土地利用と周辺住環境が調和した街並みを形成するため、地区計画を決定する。

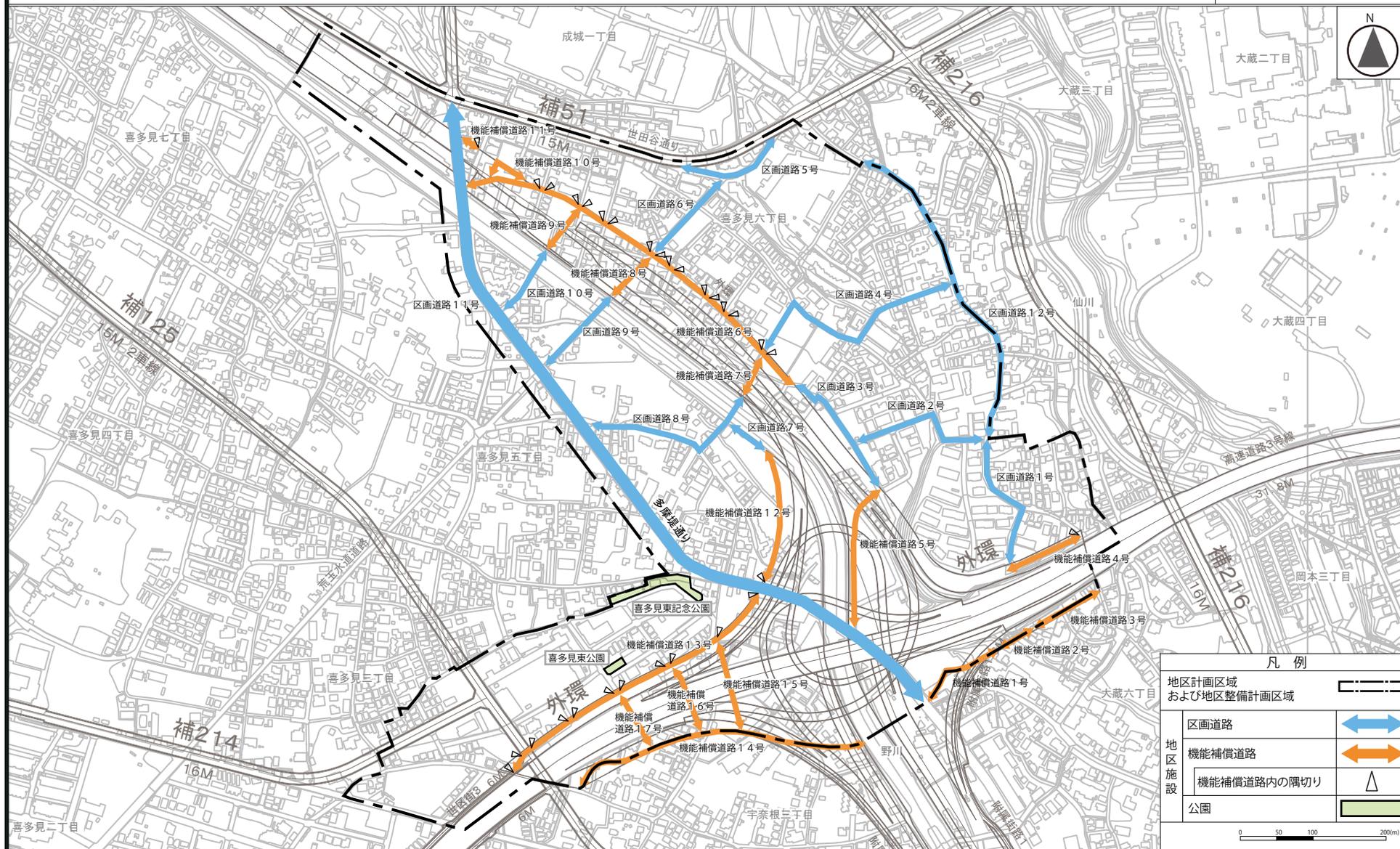
東京都市計画地区計画 外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画 計画図1 [世田谷区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「（承認番号）31都市基交著第11号」
「（承認番号）30都市基街都第21号 平成30年4月27日」

東京都市計画地区計画

外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画 計画図2 [世田谷区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図（平成27年度版）を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。「（承認番号）31都市基交著第11号」
 「（承認番号）30都市基街都第21号 平成30年4月27日」

街づくりニュース

第18号

令和7年2月 発行:世田谷区 砧総合支所 街づくり課

1 地区計画等（変更素案）説明会を開催します

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。

これまでの意見交換を踏まえた街づくりルールの検討から、地区計画等の策定に向けて、外環道東名ジャンクション周辺地区における地区計画等（変更素案）についての説明会を開催いたします。（街づくりルールは、令和6年2月の意見交換会時の内容と大きく変わりません。）

地区ごとに建築に係るルールが異なるため、分かりやすいよう説明は地区ごとに時間を分けて行います。また、全体説明会では、これまで通り地区全体の概要を説明します。

お間違いないようお越しください。

説明会のご案内

○内容:地区計画等の変更素案について

※東京外かく環状道路に関する説明会ではありません。

○会場:喜多見東地区会館 2階会議室

(世田谷区喜多見5-11-10)

- ・駐車場はありません。お車での来場はご遠慮ください。
- ・手話通訳などの支援が必要な方は2月26日(水)正午までに、下記お問合せ先までお申し出ください。
- ・20分前に開場いたします。



○日時:

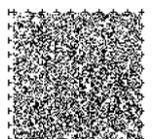
地区別説明会 ※地区の区分は3ページをご覧ください。

田直住宅地区 喜多見東住宅地区	2月28日(金) 18:30~19:30	事前申込が必要です。 2月26日(水)正午締切 申し込み方法や対象の地区のご確認については、区のホームページあるいは電話で下記のお問合せ先まで
多摩堤通り沿道地区 世田谷通り沿道地区	3月 1日(土) 10:00~11:00	
住宅地区	3月 1日(土) 13:00~14:00	
高速道路周辺地区	3月 1日(土) 15:30~16:30	
全体説明会	3月 1日(土) 18:30~20:00	申込は不要です。



※当日の緊急連絡先 090-2736-3219

【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 街づくりルールの変更概要

地区計画等（変更素案）では、地区ごとに現行のルールから下表の箇所(○)を変更します。
詳細は、地区計画等（変更素案）街づくりルールの概要【地区別のルール】をご参照ください。

	建替えに関するルールの主な変更点						ルールの概要ページ	変更の考え方
	用途	容積率	建蔽率	最低敷地	最高高さ	構造制限		
住宅地区	-	○	○	-	-	-	4p	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	-	-	-	-	-	-	4p	変更なし
喜多見東住宅地区	-	-	-	-	-	-	5p	変更なし(一部区域を追加)
高速道路周辺地区	○	○	○	○	○	-	5p	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	○	-	○	○	-	○	6p	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	-	-	○	○	-	○	6p	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

※このほか、地区共通のルールとして、区画道路の整備（壁面後退・工作物の制限等）、形態・色彩・意匠の制限、垣又はさくの制限等があります。詳細は、地区計画等（変更素案）街づくりルールの概要【全地区共通のルール】をご参照ください。

3 今後の進め方

区では今後、地区計画等（変更素案）説明会でいただいたご意見を踏まえ、地区計画等の原案の作成を進めます。原案については、改めて説明会等で地域の皆さまへのご説明の機会を設けながら進めてまいります。

なお、これまでの街づくりの進捗や、地区計画等（変更素案）説明会の配布資料（開催日からの掲載）はホームページ等でご確認いただけます。

説明会資料はこちら



これまでの経緯はこちら



地区計画等の素案を作成・公表

説明会/意見募集 ▶ R.2.2



地区計画等の素案の見直し

意見交換会
オープンハウス ▶ R.6.2



地区計画等の修正した素案を作成・公表

説明会/意見募集 ▶ 今はココ!



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

地区計画等（変更素案）街づくりルール概要

1 地区計画等（変更素案）の概要

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

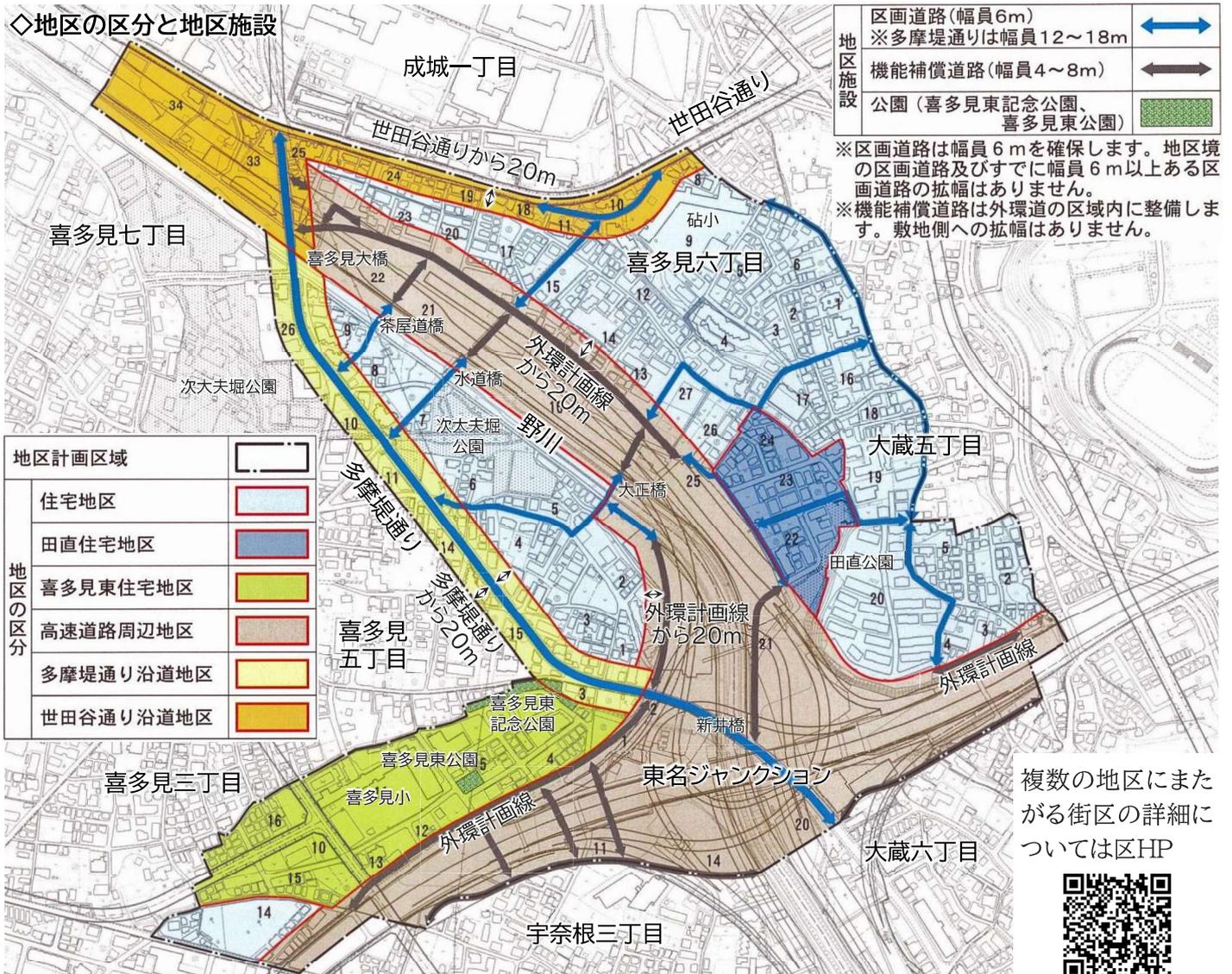
建築物等の整備の方針

- ・良好で健全な住宅地、安全でみどり豊かなゆとりある街並み等を形成するため、以下の制限を定める。
- 【地区別】用途の制限、容積率・建蔽率の最高限度、最低敷地面積、壁面位置の制限、高さの限度、構造制限
- 【全地区共通】壁面位置の制限、壁面後退区域の工作物設置の制限、形態・色彩・意匠の制限、垣・さくの制限

地区施設の整備の方針

- ・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。

◇地区の区分と地区施設



地区別のルール

住宅地区

土地利用の方針：地区施設の整備にあわせた合理的な土地利用とともに、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(変更素案)

※赤字：現ルールからの変更箇所

		地区計画など(用途地域・風致地区・高度地区)	
		区画道路沿道以外	区画道路沿道
用途	第一種低層住居専用地域		
容積率	①100% ※敷地200㎡以上では150%		②120% ※敷地200㎡以上では150%
建蔽率	40% ※③緑化等により緩和有り(50%[角地60%])		
最低敷地	④100㎡以上		
壁面後退	道路側2m以上、隣地側1.5m以上 ※⑤200㎡未満の敷地では緑化等により緩和有り		
高さ	⑩10m以下 ※⑪その他に第一種高度地区の制限有り		

建築のイメージ

(敷地200㎡未満の場合)

①容積率100% ③建蔽率50%
※緑化等による緩和を適用
※現ルールは容積率80%、建蔽率40%

※容積率・建蔽率等の緩和により、容積率は2階建てで100%利用可能となり、現ルールよりも20%増加します。

②容積率120% ③建蔽率50%
※緑化等による緩和を適用
※現ルールは容積率80%、建蔽率40%

※容積率・建蔽率等の緩和により、区画道路整備で敷地面積が減少しても、建替え前と同程度の延べ面積は確保されます。

田直住宅地区

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(変更素案)

		地区計画など(用途地域・風致地区・高度地区)	建築のイメージ (敷地200㎡未満の場合)
用途	第一種低層住居専用地域		<p>①容積率120% ②建蔽率50% ※緑化等による緩和を適用</p> <p>※現ルールから変更はありません。</p>
容積率	①敷地 200 ㎡未満 120% 敷地 200 ㎡以上 150%		
建蔽率	40% ※②緑化等により緩和有り(50%[角地60%])		
最低敷地	③100㎡以上		
壁面後退	道路側2m以上、隣地側1.5m以上 ※④緑化等により緩和有り		
高さ	⑦敷地 200 ㎡未満 10m以下 ※⑧その他に第一種高度地区の制限有り 敷地 200 ㎡以上 12m以下		

喜多見東住宅地区

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(変更素案)

	地区計画など(用途地域・風致地区・高度地区)	建築のイメージ (敷地200㎡未満の場合)
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	①容積率120% ②建蔽率50% ※緑化等による緩和を適用
容積率	敷地100㎡未満 100% ①敷地200㎡未満 120% 敷地500㎡未満 120%~200% ※(敷地面積-200)×4/15+120/100% 敷地500㎡以上 200%	
建蔽率	40% ※②緑化等により緩和有り(50%[角地60%])	
最低敷地	③100㎡以上	
壁面後退	道路側2m以上、隣地側1.5m以上 ※④緑化等により緩和有り 緩和 ⑤道路側 1.5m以上 ⑥隣地側 1m以上	
高さ	敷地100㎡未満 10m以下 ※⑧その他に19m ⑦敷地500㎡未満 12m以下 第二種高度地区 敷地500㎡以上 15m以下 の制限あり	※現ルールから変更はありません。

高速道路周辺地区

土地利用の方針：東名ジャンクションの整備に伴い創出される上部空間等を有効活用し、広場・公園等の地域コミュニティの場を創出し、運動施設や事務所などの施設を設置しつつ、後背の良好な住環境を保全しながら、沿道等と連続的にぎわいのある街並みの形成を図る。

街づくりルール(変更素案)

	地区計画など(用途地域・風致地区・高度地区)	建築のイメージ (敷地500㎡未満の場合)
用途	①第二種中高層住居専用地域	②容積率200% ③建蔽率55% ※緑化等による緩和を適用 ※現ルールは容積率80%、建蔽率40%
容積率	②200%	
建蔽率	40% ※③緑化等により緩和有り(55%[角地65%])	
最低敷地	④80㎡以上	
壁面後退	道路側2m以上、隣地側1.5m以上 ※⑤緑化等により緩和有り(数値は敷地条件等による) ※区画道路整備にかかる建築行為では別途緩和有り	
高さ	⑥敷地500㎡未満 12m以下 ※⑦その他に19m 敷地500㎡以上 15m以下 第二種高度地区 の制限あり	①現在の用途に加え、店舗・事務所等(1,500㎡以下)が建築可能 ※容積率は3階建ての場合で165%となり、現ルールから85%増加します。

多摩堤通り沿道地区

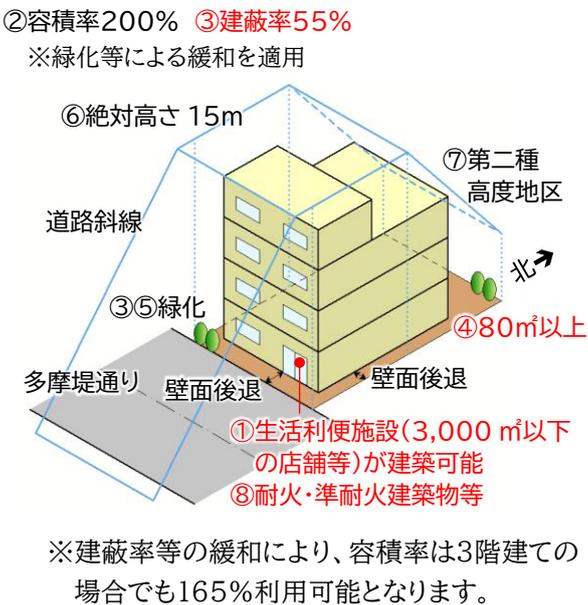
土地利用の方針： 後背の住環境と調和を図った生活利便施設を誘導し、住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図る。

街づくりルール(変更素案)

※赤字：現ルールからの変更箇所

	地区計画など(用途地域・風致地区・高度地区)
用途	①第一種住居地域 次の用途は建築不可：運動施設、自動車教習所、畜舎、事務所(1,500㎡超、3階以上)等
容積率	②200%
建蔽率	40% ※③緑化等により緩和有り(55%[角地65%])
最低敷地	④80㎡以上
壁面後退	道路側2m以上、隣地側1.5m以上 ※⑤緑化等により緩和有り(数値は敷地条件等による) ※区画道路整備にかかる建築行為では別途緩和有り
高さ	⑥15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り ※⑦その他に25m第二種高度地区の制限有り
構造	⑧耐火・準耐火建築物等(地区街づくり計画による)

建築のイメージ (多摩堤通り北側の場合)



世田谷通り沿道地区

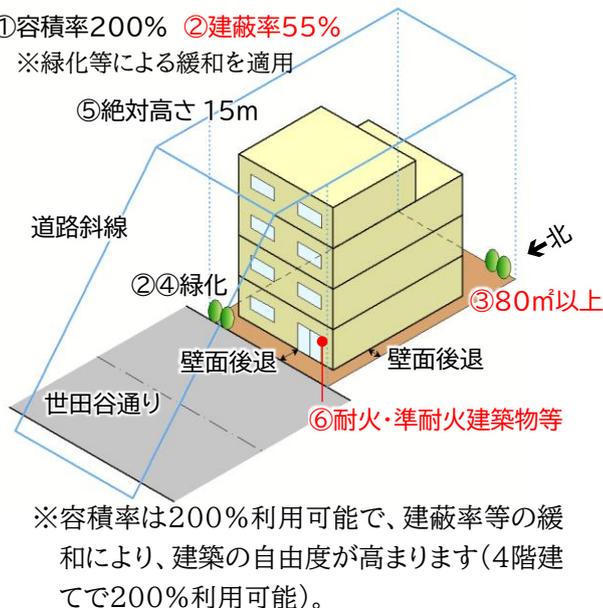
土地利用の方針： 住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図る。

街づくりルール(変更素案)

※赤字：現ルールからの変更箇所

	地区計画など(用途地域・風致地区・高度地区)
用途	第一種住居地域
容積率	①200%
建蔽率	40% ※②緑化等により緩和有り(55%[角地65%])
最低敷地	③80㎡以上
壁面後退	道路側2m以上、隣地側1.5m以上 ※④緑化等により緩和有り(数値は敷地条件等による)
高さ	⑤15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り ※その他に25m第二種高度地区の制限あり
構造	⑥耐火・準耐火建築物等(地区街づくり計画による)

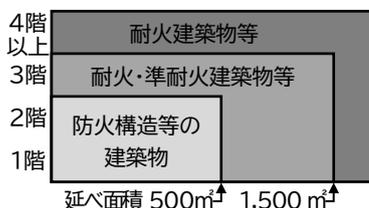
建築のイメージ (世田谷通り南側の場合)



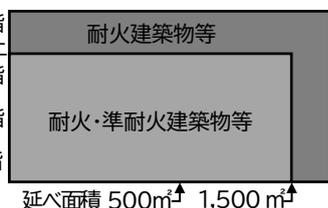
◇構造の制限について

・世田谷通り沿道地区と多摩堤通り沿道地区では、延焼遮断帯や緊急輸送道路としての機能の確保・強化のため、新たに建築する建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等に誘導します。

【現ルール(準防火地域)】



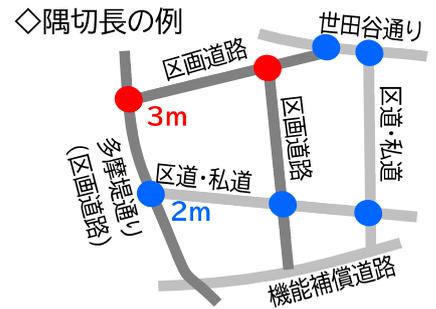
【変更素案】



全地区共通のルール

○区画道路及び隅切りに係る事項(壁面の位置の制限、工作物の設置制限、形態・色彩・意匠の制限)

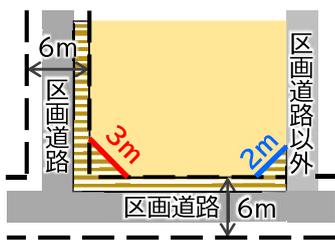
- ・安全でゆとりある街並みの形成のため、1)～3)を整備する。
 - 1) 区画道路
 - 2) 区画道路同士の交差部(底辺3mの隅切り(右図●))
 - 3) その他の交差部(底辺2mの隅切り(右図●))
- ・上記の部分では、建築物の外壁、柱、軒、庇のほか、門、塀、からぼり(ドライエリア)等の工作物を設けてはならない。
- ・また、隅切り部分は道路状に整備しなければならない。



※機能補償道路の交差部では、道路内に隅切りを整備する。

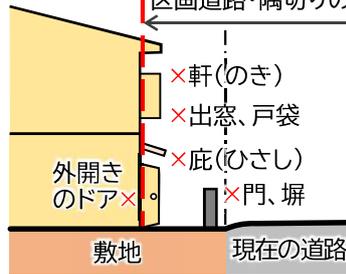
◇区画道路等のイメージ

(区画道路・隅切りの部分)

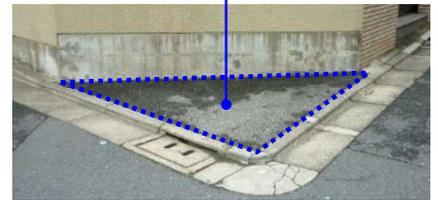


◇形態等の制限のイメージ

区画道路・隅切りの部分

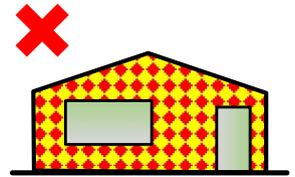


◇隅切りの道路状整備のイメージ



○形態・色彩・意匠の制限

- ・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。



○垣又はさくの構造の制限

- ・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。

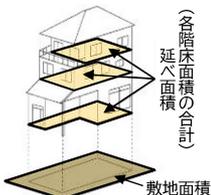


○その他の方針

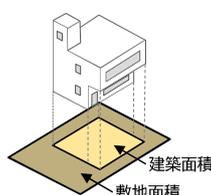
- ・みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出に努める。
- ・建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。
- ・地区内では、未接道宅地について、原則道路の築造や共同化により接道を確保する。あわせて建築基準法第43条第2項の認定及び許可により解消を図っていく。

◇容積率・建蔽率とは？

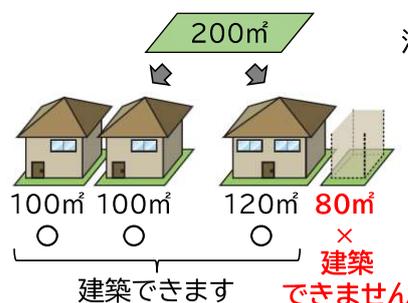
容積率
= 延べ面積 ÷ 敷地面積 × 100(%)



建蔽率
= 建築面積 ÷ 敷地面積 × 100(%)



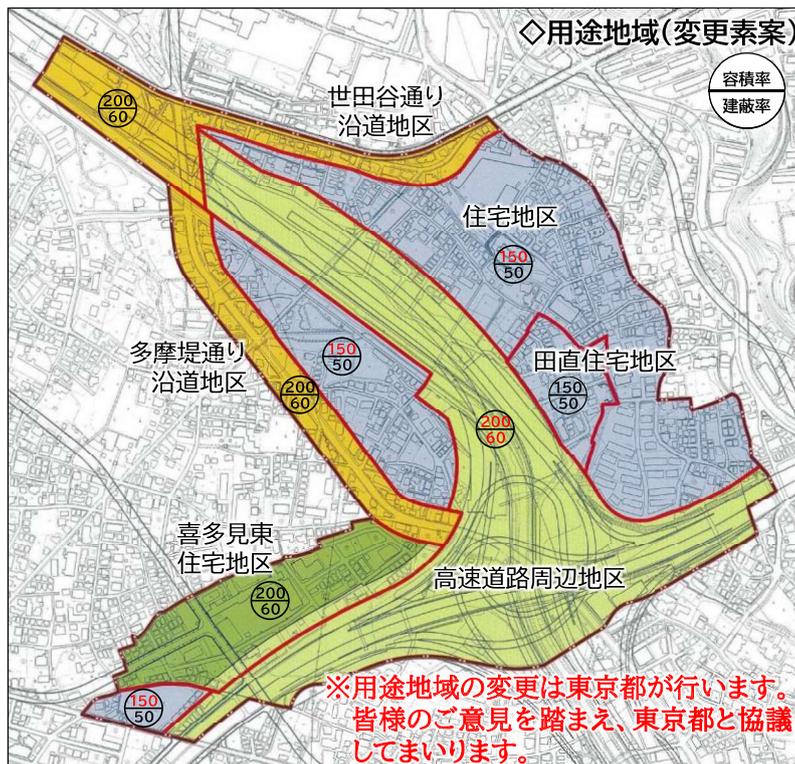
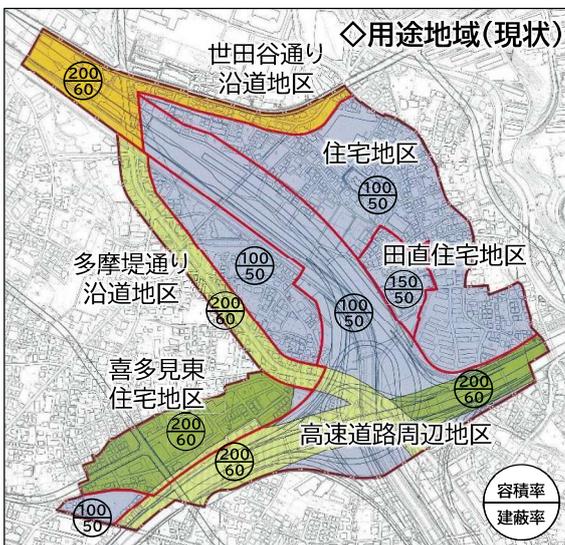
◇敷地面積の最低限度(100㎡の場合)



注) 地区計画の告示日時点で100㎡未満の敷地や、区画道路用地の提供等に伴い100㎡未満となる敷地では、新たに分割しない限り建築可能です。

2 都市計画（変更素案）の概要

外環道東名ジャンクション周辺地区の土地利用を適切に誘導するために、地区計画等の策定に併せて、用途地域や高度地区等の変更を予定しています。



■ 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)
 地区区分境

◇用途地域の変更

	用途地域	容積率 (%)	建蔽率 (%)	絶対高さ (m)	敷地面積の最低限度 (㎡)
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 → 一中高	100 → 200	50 → 60	10 → -	80 → 70
	一中高 → 二中高	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 → 二中高	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

※変更した用途地域に地区計画等のルールがかかるため、具体的な制限内容は各地区の概要(P4～P7)をご覧ください。

◇その他の都市計画の変更

- 高度地区の変更〔世田谷区決定〕
- 土地区画整理事業を施行すべき区域(世田谷南部)の変更〔東京都決定〕(外環道東名ジャンクション周辺地区の廃止)
- 地区計画(5地区)の変更〔世田谷区決定〕
 - ・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します。
 - 田直地区(廃止)
 - 世田谷西部地域 大蔵・喜多見地区(廃止)
 - 世田谷西部地域 喜多見地区(変更)
 - 世田谷西部地域 宇奈根地区(変更)
 - 世田谷西部地域 大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区(変更)

