

外環道東名ジャンクション周辺地区 地区計画等（原案）説明会

令和7年9月5日(金)、6日(土)

世田谷区 砧総合支所 街づくり課

【目次】

1. これまでの経緯	-----	3
2. 地区計画等（原案）	-----	1 1
3. 都市計画（原案）	-----	5 2
4. 今後の進め方	-----	5 6
—— 質 疑 応 答 ——		
5. 縦覧・意見募集について	-----	6 0

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
R6年度	地区計画等(変更素案)の説明会

◇区域図



■ 地区計画等(変更素案)の説明会

【開催概要】

○日 時：令和7年2月28日(金)、3月1日(土)

○会 場：喜多見東地区会館

○参加者：49名

※全体1回、地区別4回の計5回開催

○説明内容

【地区計画等(変更素案)】

- ・ 地区計画等の目標、方針
- ・ 地区施設(道路・公園)の配置
- ・ 建築物等のルール

【都市計画(変更素案)】

- ・ 用途地域、容積率等の変更
- ・ 既存の地区計画の廃止・変更
- ・ 土地区画整理事業を施行すべき区域の変更



■ 変更素案説明会の主なご質問・ご意見

ご質問・ご意見	区の考え方
世田谷通り・多摩堤通り沿道地区は今より高い建物が建つのか。	最高高さの制限に変更はありません。
ルールはいつから始まりますか。	順調に進めば、R7年度末～R8年度頃の都市計画決定を想定しています。建築の着工前に決定した場合は変更後のルールが適用となります。
風致地区は時代にそぐわないため、廃止しないのか。	風致地区の指定により、ゆとりある良好な住宅地が維持できる側面もあり、外す予定はありません。ただし、緑化
この地域は子育て中の方が多く、風致地区はある方が良い。	を条件とした風致地区の特例による建蔽・容積率の緩和は、現ルールよりも使いやすいものを設定しています。
高速道路周辺地区の説明では、道路や日照権についての内容が、住んでいる人の意見を聞いていないように思います。	長きにわたりお聞きしてきた地元の方々のご意見をまとめた結果が、変更素案となっています。 高速道路周辺地区では、今よりも高く建てられることとなりますが、斜線制限などにより北側敷地境界等から5.6m離さないと4階建て(高さ 12m)部分は建てられないなど日照に関するルールもございます。

地区計画等（原案） その前に…

街づくりのルールとは

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

細分化を避けるため
最低敷地面積を定める

地域に望ましくない
建物の用途を制限する

建て詰まりを避けるため
隣地との空間を確保する

地域の特性に合わせた
建物の色彩や形態とする

地域に必要な
道路をつくる

地域に必要な
公園をつくる

ブロック塀を避け
生け垣をつくる

- ・高度地区
- ・日影規制
- ・地区街づくり計画
- ・すべき区域 等

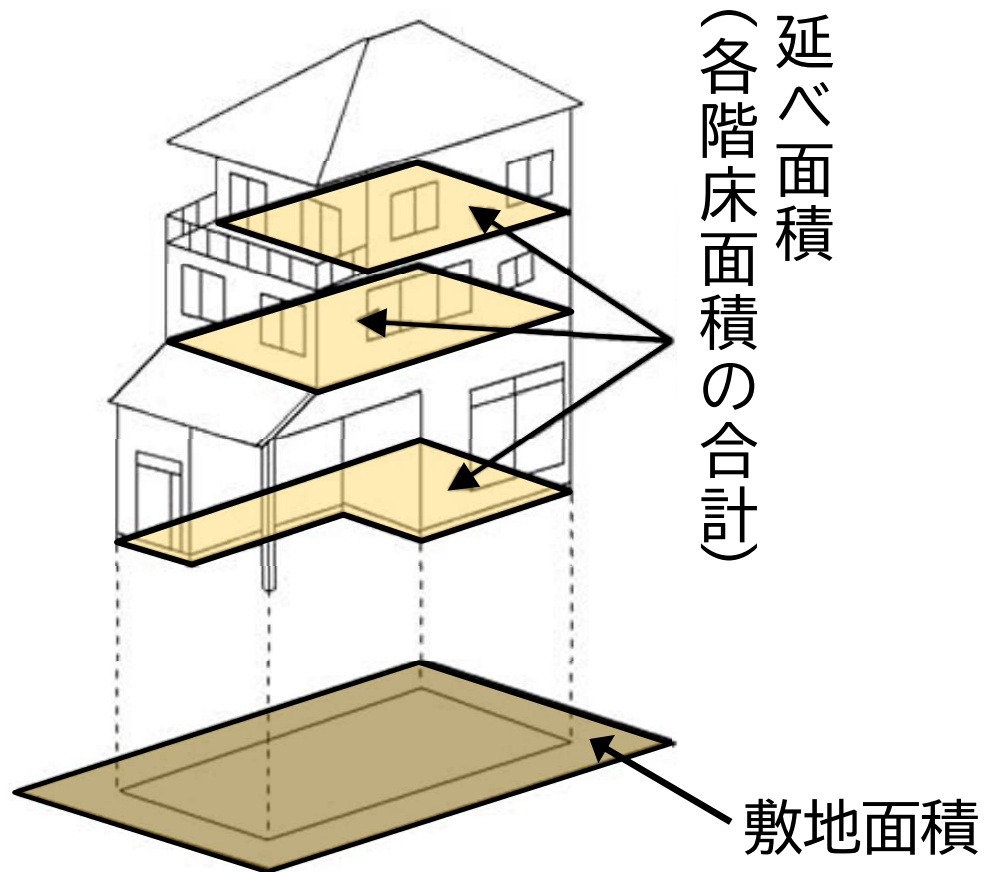
その他の基準

※内容が重複する規定は、最も厳しい規定が適用されます。

■ 容積率、建蔽率とは？

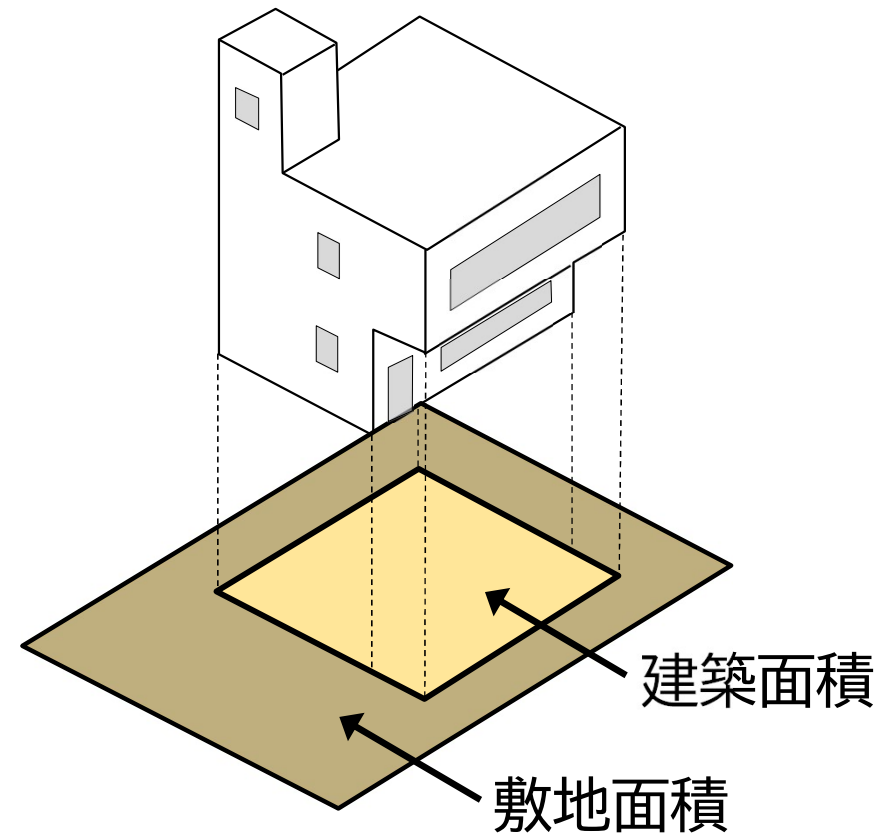
○容積率

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



○建蔽率

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



■ 斜線制限とは？

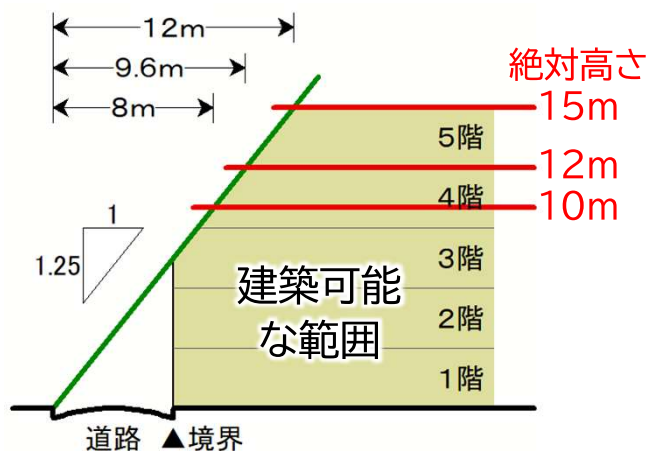
10

断面図

道路斜線制限

【全地区】

道路の反対側の境界から
一定の傾きで引かれる線

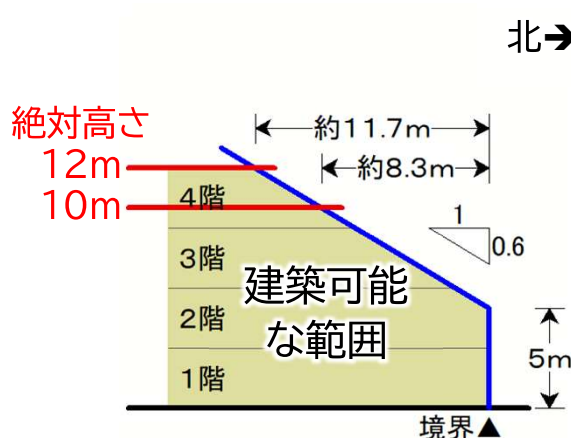


※建築物の道路からの後退分だけ、外側から斜線が始まります。

第一種 高度地区

【住宅地区・田直住宅地区】

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

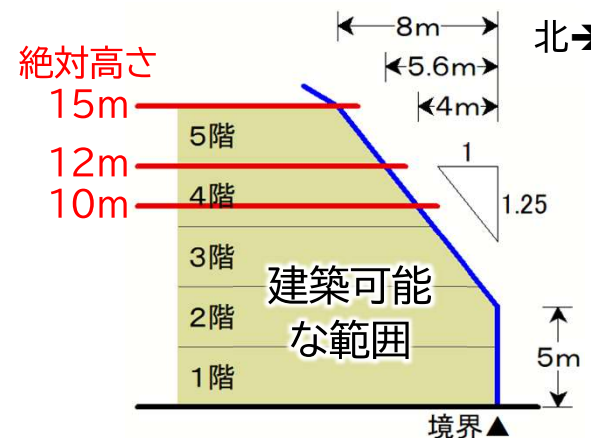


※北側に道路がある場合は、道路の反対側の境界から斜線が始まります。

第二種 高度地区

【左記以外の地区】

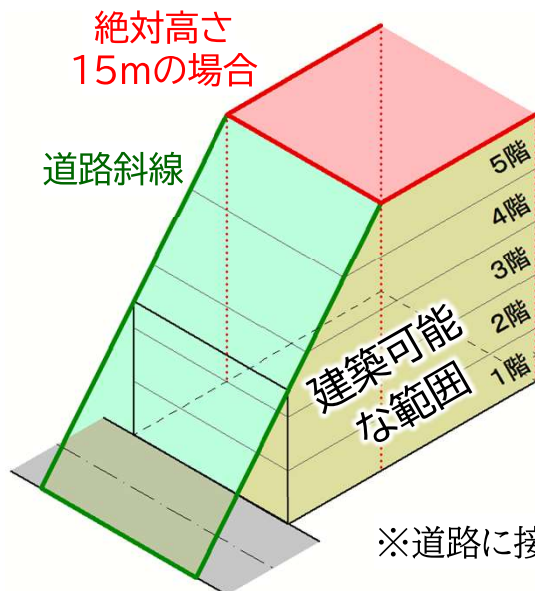
真北方向の敷地境界上5mの位置
から1:1.25の傾きで引かれる線



鳥瞰図

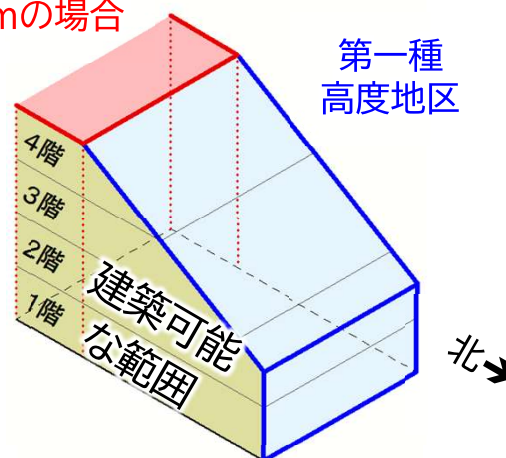
絶対高さ
15mの場合

道路斜線



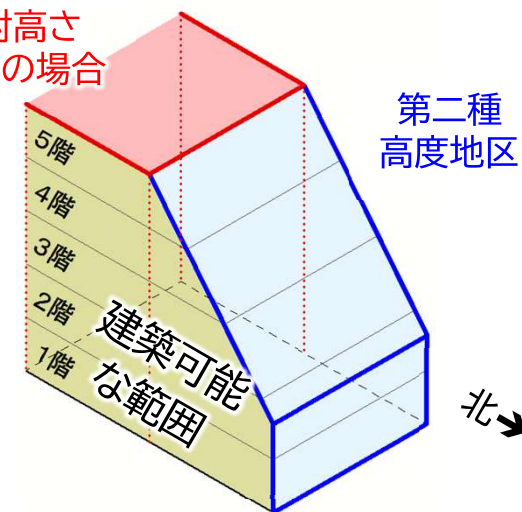
絶対高さ
12mの場合

第一種
高度地区



絶対高さ
15mの場合

第二種
高度地区



※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。

2. 地区計画等（原案）

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

○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。

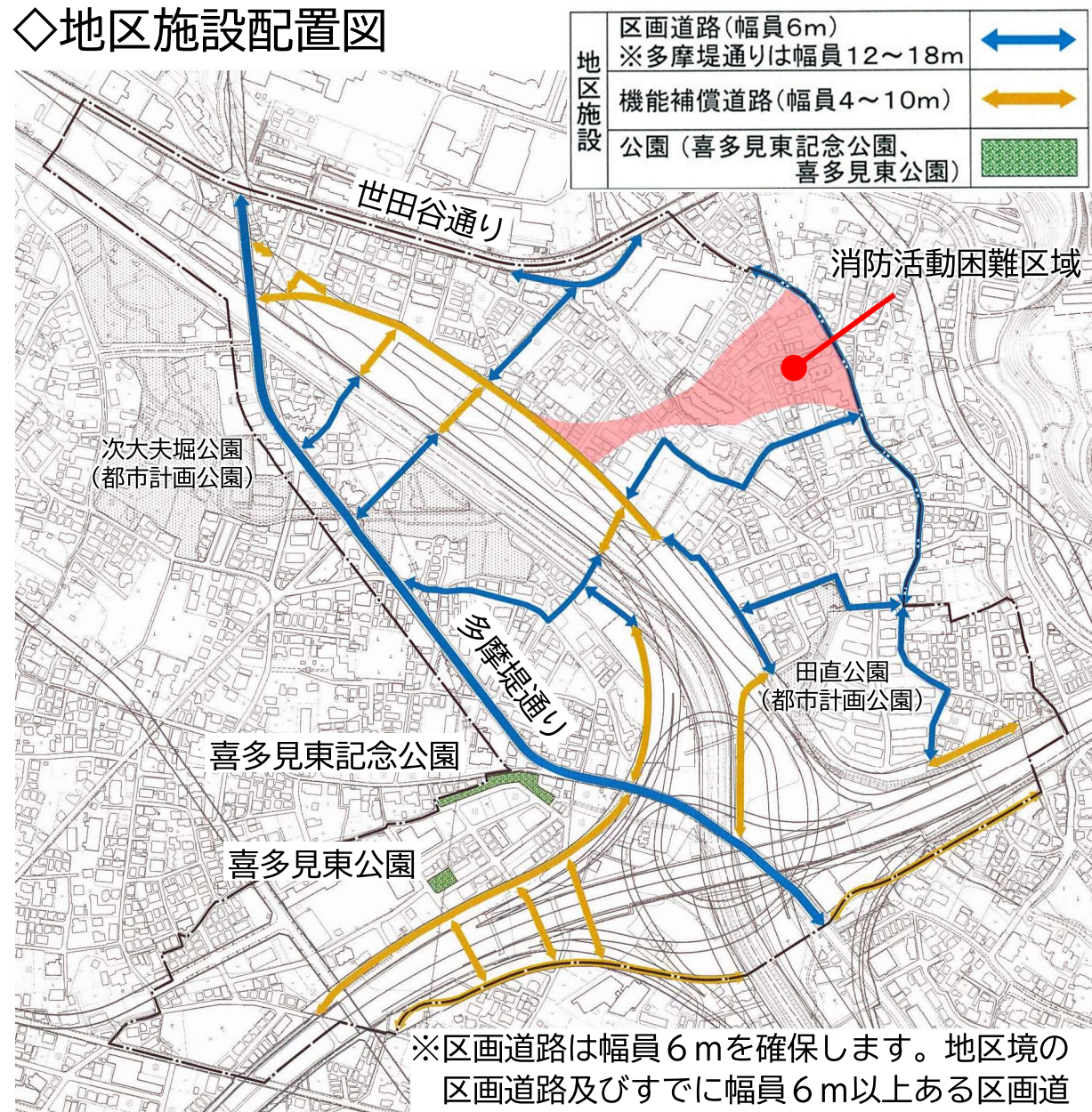
○機能補償道路

- ・ 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



※区画道路は幅員6mを確保します。地区境の区画道路及びすでに幅員6m以上ある区画道路の拡幅はありません。

※機能補償道路は外環道の区域内に整備します。敷地側への拡幅はありません。

○壁面の位置の制限

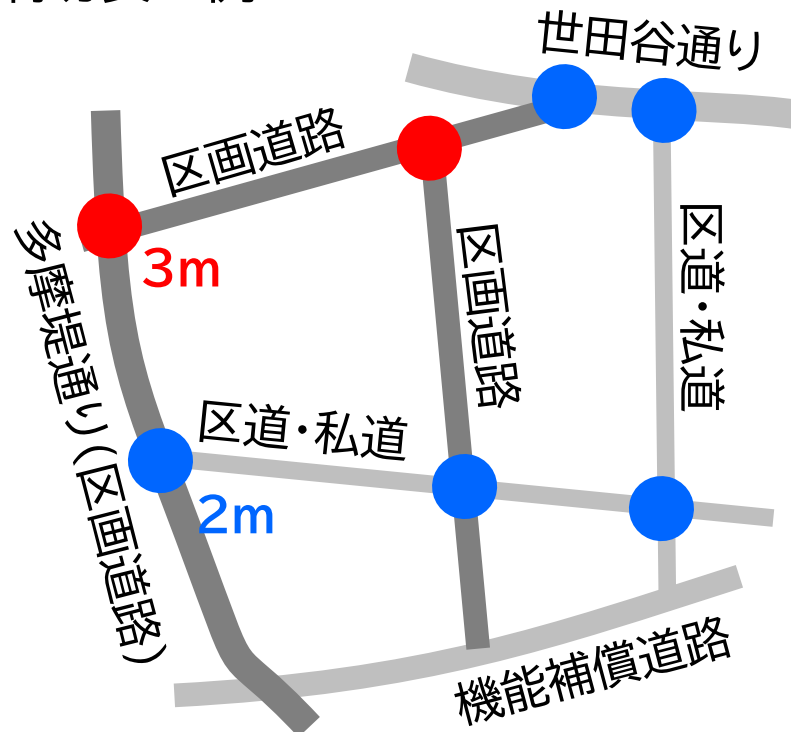
- ・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、以下の境界線を越えてはならない。

1. 区画道路の境界線

2. 隅切の境界線 1) 区画道路同士が交わる角敷地 : 底辺 3 m

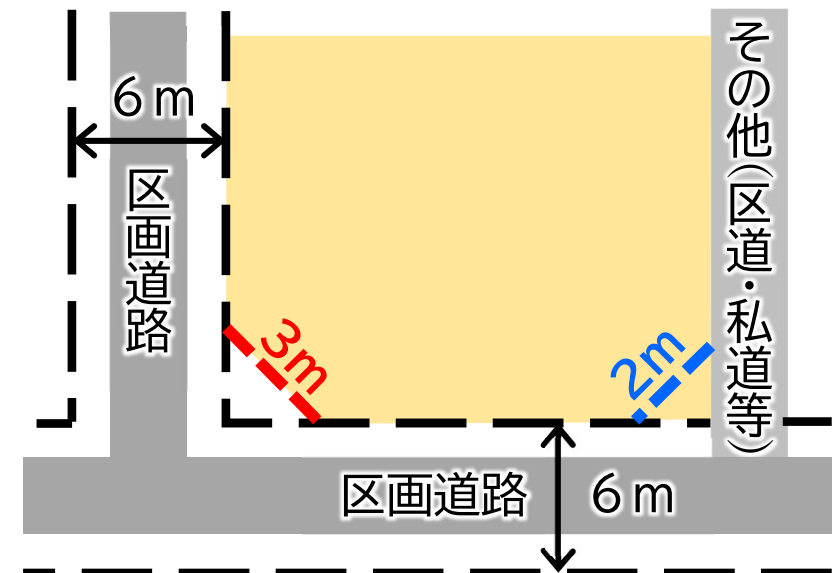
2) その他の角敷地 : 底辺 2 m

◇隅切長の例



◇壁面後退のイメージ

- 区画道路の境界線
- - 底辺3mの隅切り
- - 底辺2mの隅切り
- 敷地

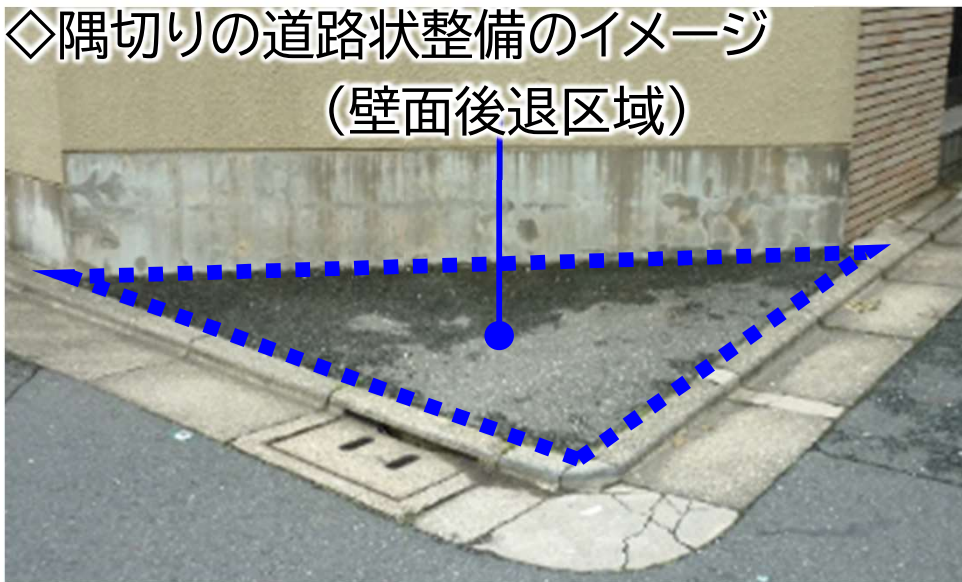


※機能補償道路の交差部では、道路内に隅切りを整備する。

○工作物の設置の制限

- ・ 区画道路・隅切りの部分には、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)

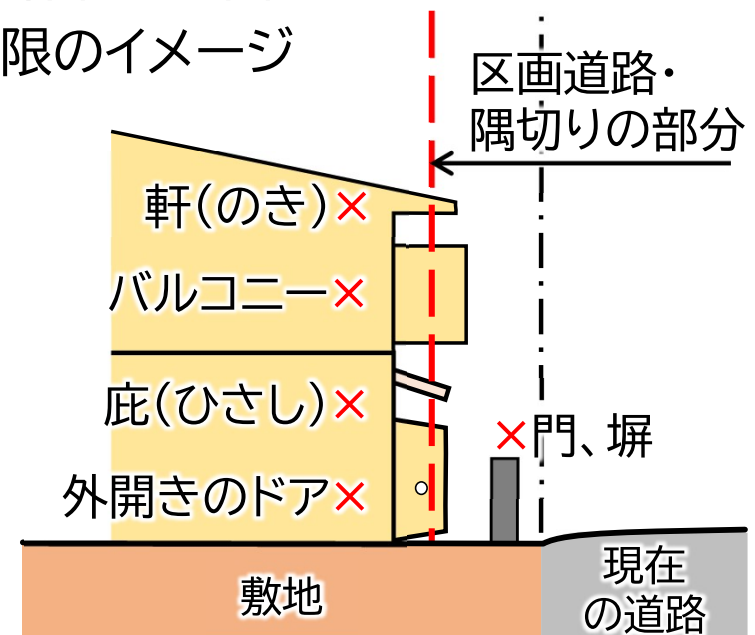


○建築物等の

形態・色彩・意匠の制限

- ・ 区画道路・隅切りの部分には、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
制限のイメージ



○原案（赤下線は地域整備方針（令和7年7月改定）による修正点）

- ・ 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及び農地の適切な保全に努める。
- ・ 地区内においては河川等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水貯留浸透施設の整備を促進する。
- ・ 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

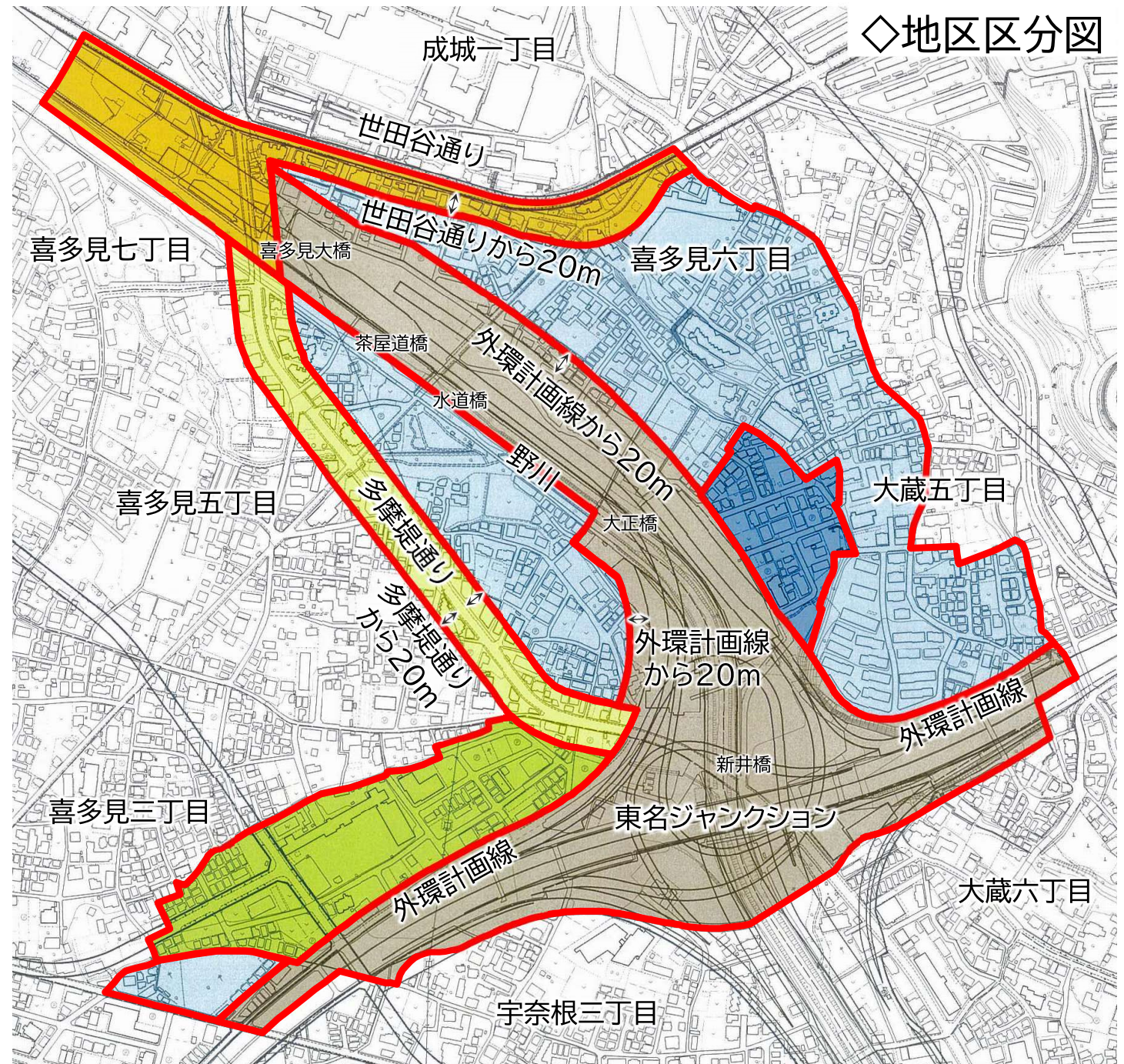


浸透(トレンチ)管

地区区分

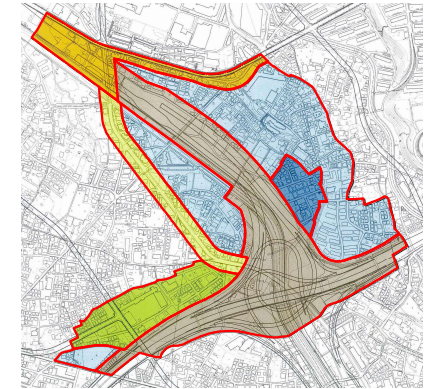
- 地区の特性に応じ
6地区ごとにルールを定める

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	
	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	

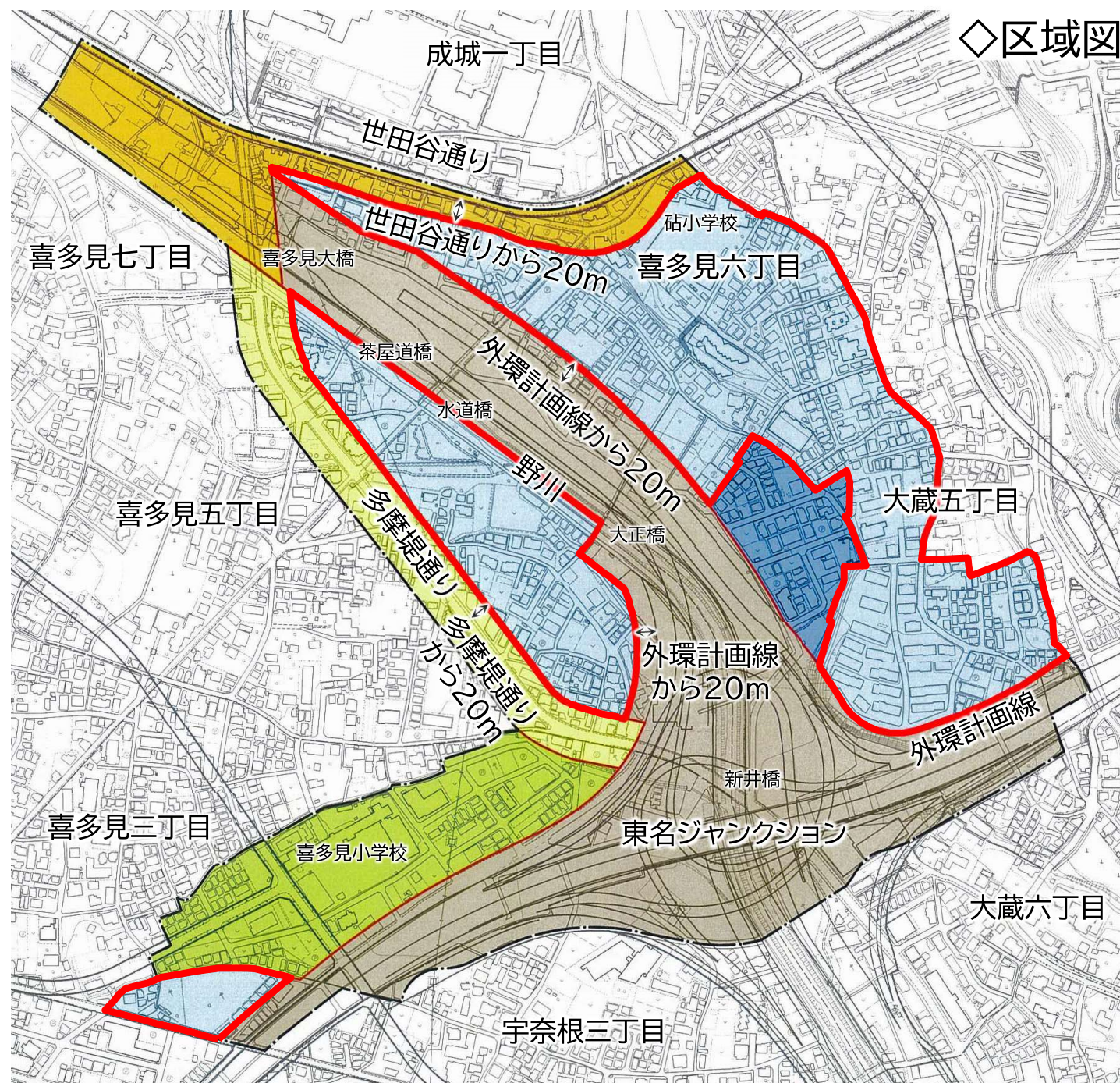


■ 地区区分ごとの変更概要

	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)
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
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
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 的にぎわいの形成のため、用途・容積率・建蔽 率等を緩和 など



住宅地区の ルール

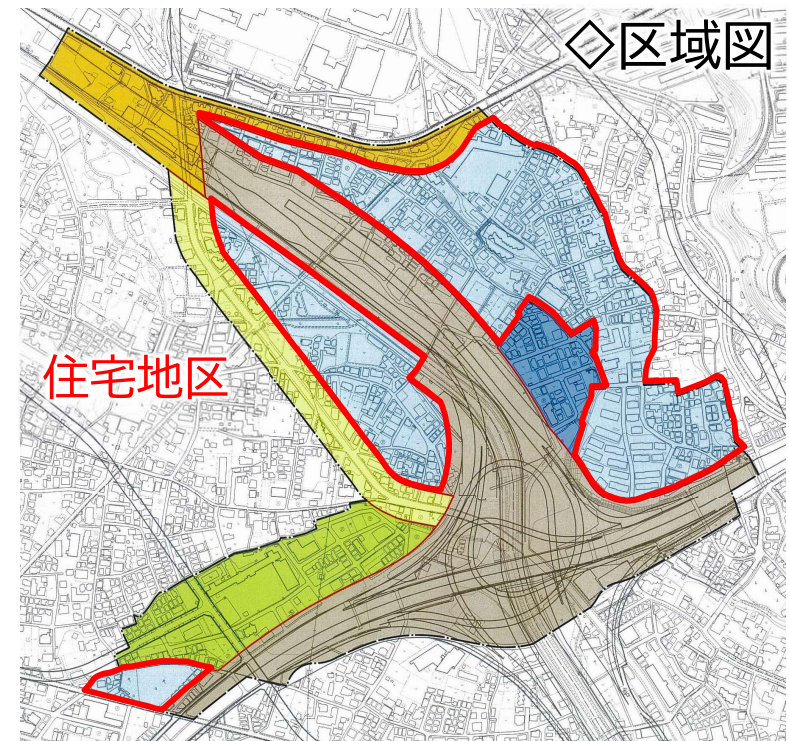


○土地利用の方針

- ・ 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（原案）の考え方

- ・ 区画道路等整備による都市基盤の改善に応じ、容積率を緩和
- ・ 風致地区のルールを残しつつ、建蔽率や壁面後退の許可基準を位置づける



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	
	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	

■ ルールの一覧

21
【住宅地区】

項 目	原 案 ※特記ない場合は地区計画によるルール	現 ル ー ル ※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	第一種低層住居専用地域
容積率	100% 区画道路沿道 120% 敷地200㎡以上 150%	80% ※適用除外あり
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30%・接道緑化率60% 45%[角地55%] ※緩和条件：緑地率20%・接道緑化率50%	40% ※適用除外あり 【風致地区】 原則 40% 緩和 -[角地 戸建45%、他42.5%] ※前面道路6m未満の敷地等の場合 ※緩和条件：緑地率30%・接道緑化率60%
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 1～2m－1m以上 ※200㎡未満の敷地に限る ※道路側は奥行が20m未満の場合、奥行の1/10かつ 1.5m(区画道路沿道は1m)、隣地側は1m ※境界線相互の水平距離が6m未満の部分は道路側1m、 隣地側0.7m(既存敷地に限る) ※緩和条件：緑化基準は建蔽率に準じる	【風致地区】 ※道路側－隣地側 原則 2m－1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※200㎡未満の敷地に限る ※数値は敷地条件等による ※緩和条件：緑地率20～30%・接道緑化率50～60%
高さ	【用途地域】 10m以下 【高度地区】 第1種高度地区	【用途地域】 10m以下 【高度地区】 第1種高度地区
最低敷地	100㎡以上	100㎡以上 ※適用除外あり

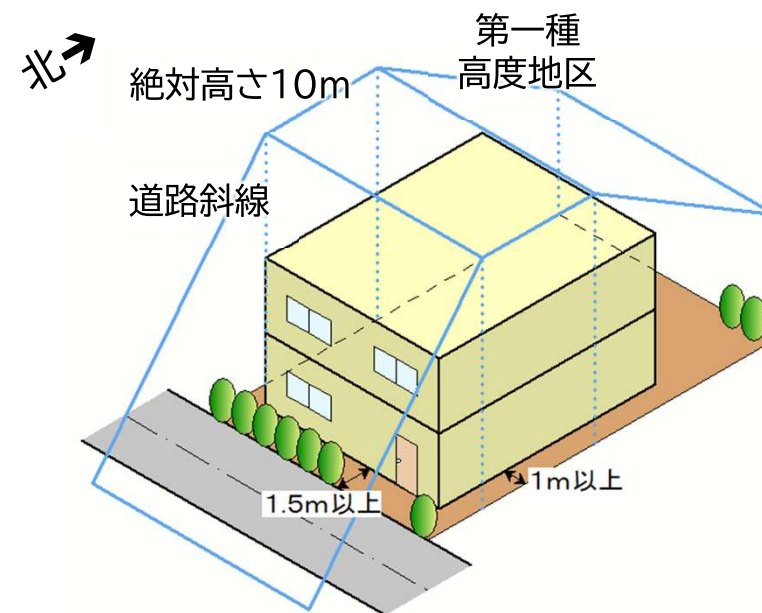
■ イメージ例と適用されるルール

22
【住宅地区】

項 目	適用されるルール(強調表示) ※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	100% 区画道路沿道 120% 敷地200㎡以上 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30%・接道緑化率60% 45% [角地55%] ※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 ※200㎡未満の敷地に限る ※道路側は奥行が20m未満の場合、奥行の1/10かつ 1.5m (区画道路沿道は1m)、隣地側は1m ※境界線相互の水平距離が6m未満の部分は道路側1m、 隣地側0.7m(既存敷地に限る) ※緩和条件:緑化基準は建蔽率に準じる
高さ	【用途地域】 10m以下 【高度地区】 第1種高度地区
最低敷地	100㎡以上

区画道路沿道以外 敷地面積200㎡未満

・利用可能容積率 2階建 **100%**



容積率・建蔽率等の緩和により、容積率は2階建で100%利用可能(現ルールより20%増加)

※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。

■ イメージ例と適用されるルール

23
【住宅地区】

項 目	適用されるルール(強調表示) ※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	100% 区画道路沿道 120% 敷地200㎡以上 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30%・接道緑化率60% 45%[角地55%] ※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 ※200㎡未満の敷地に限る ※道路側は奥行きが20m未満の場合、奥行き1/10かつ1.5m(区画道路沿道は1m)、隣地側は1m ※境界線相互の水平距離が6m未満の部分は道路側1m、隣地側0.7m(既存敷地に限る) ※緩和条件:緑化基準は建蔽率に準じる
高さ	【用途地域】 10m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

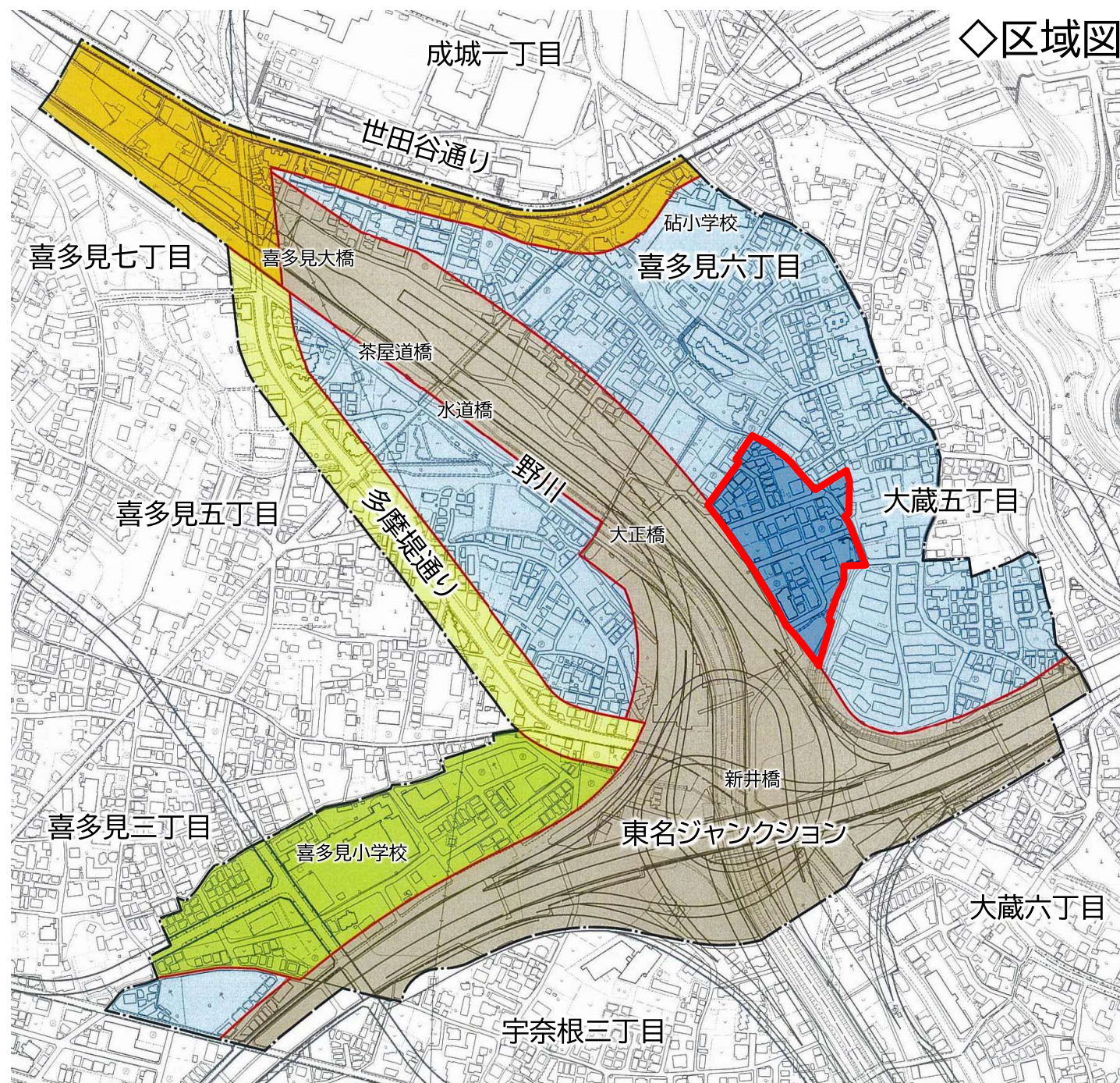
区画道路沿道 敷地面積200㎡未満

・利用可能容積率 2階建 100%
3階建 100%~120%程度

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、現在と同程度の延べ面積は確保可能

※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。

田直住宅 地区の ルール

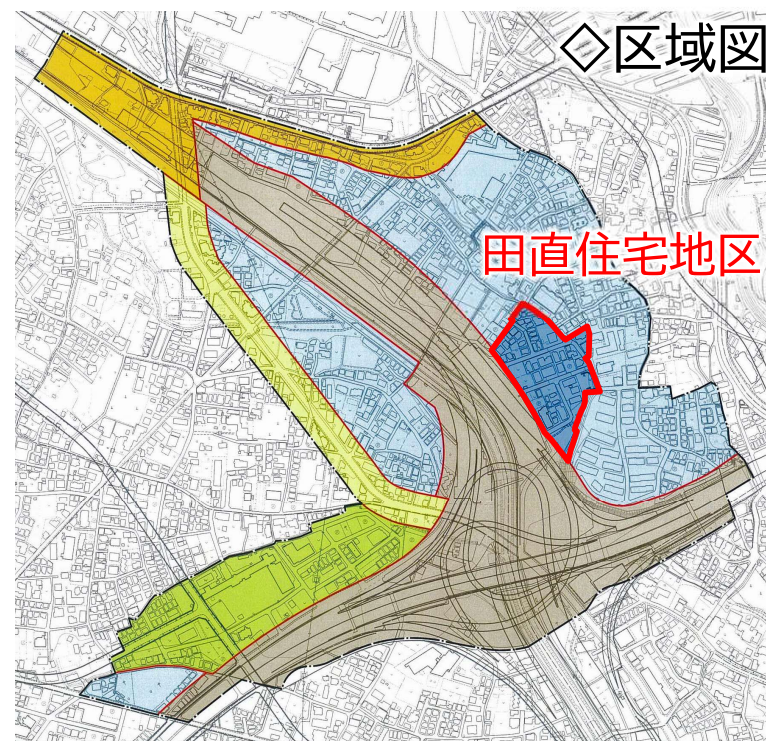


○土地利用の方針

- ・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（原案）の考え方

- ・現ルールから概ね変更なし
※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	
	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	

項 目	原 案 ※特記ない場合は地区計画によるルール	現 ル ー ル
用 途	第一種低層住居専用地域	※現ルールから変更はありません
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－隣地側 原則 2m－1.5m以上 緩和 1～2m－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	

■ イメージ例と適用されるルール

27
【田直住宅地区】

項 目	適用されるルール(強調表示) ※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】 ※道路側一隣地側 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
最低敷地	100㎡以上

建築のイメージ例

敷地面積200㎡未満

・利用可能容積率 2階建 100%
3階建 120%程度

北

絶対高さ10m

第一種高度地区

道路斜線

1m以上

1m以上

※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。

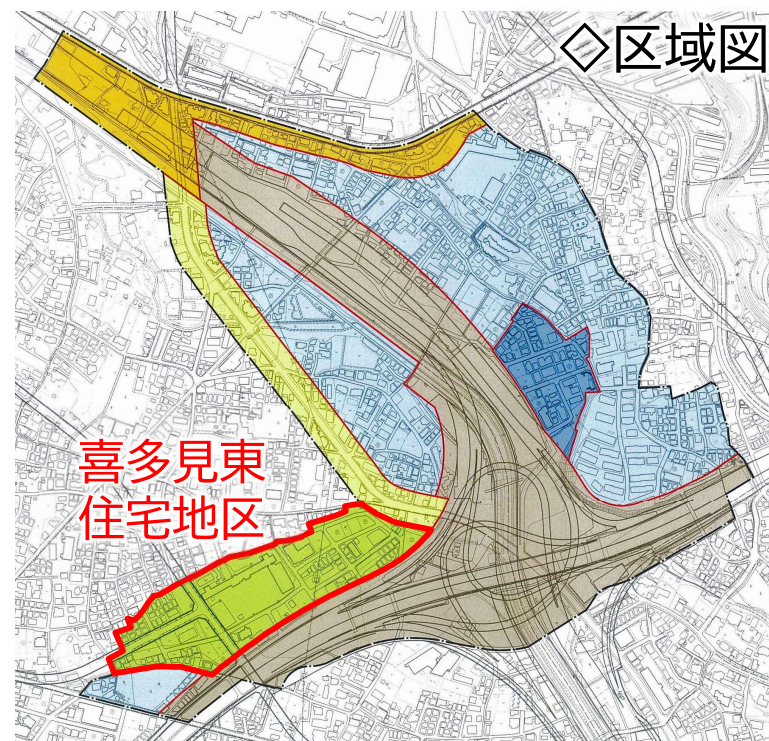
東見多喜 の住宅地区の ルール

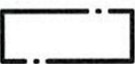
○土地利用の方針

- ・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（原案）の考え方

- ・現ルールから概ね変更なし
※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		
地区の区分	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	

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



【原案】

- ・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

31

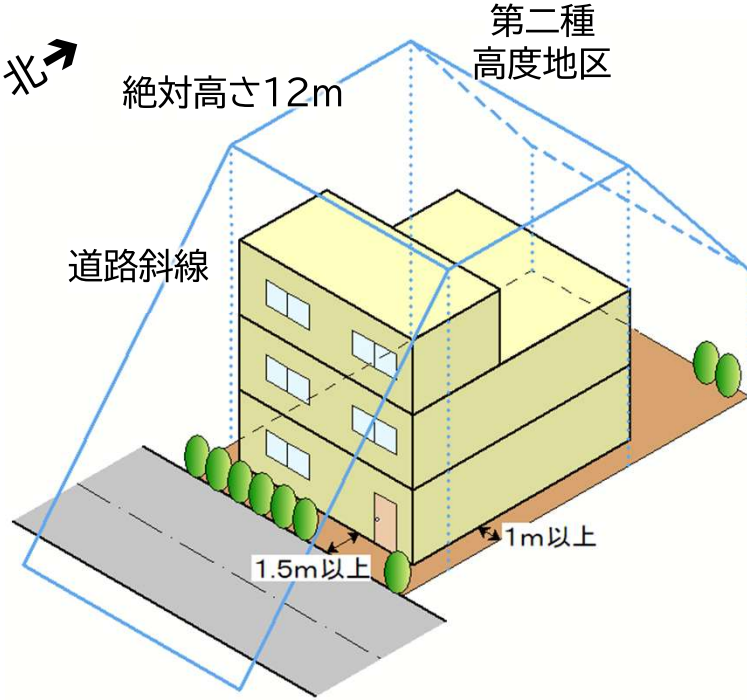
【喜多見東住宅地区】

項 目	原 案 ※特記ない場合は地区計画によるルール	現 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	※現ルールから変更はありません
容積率	敷地100㎡未満 100% 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 【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	

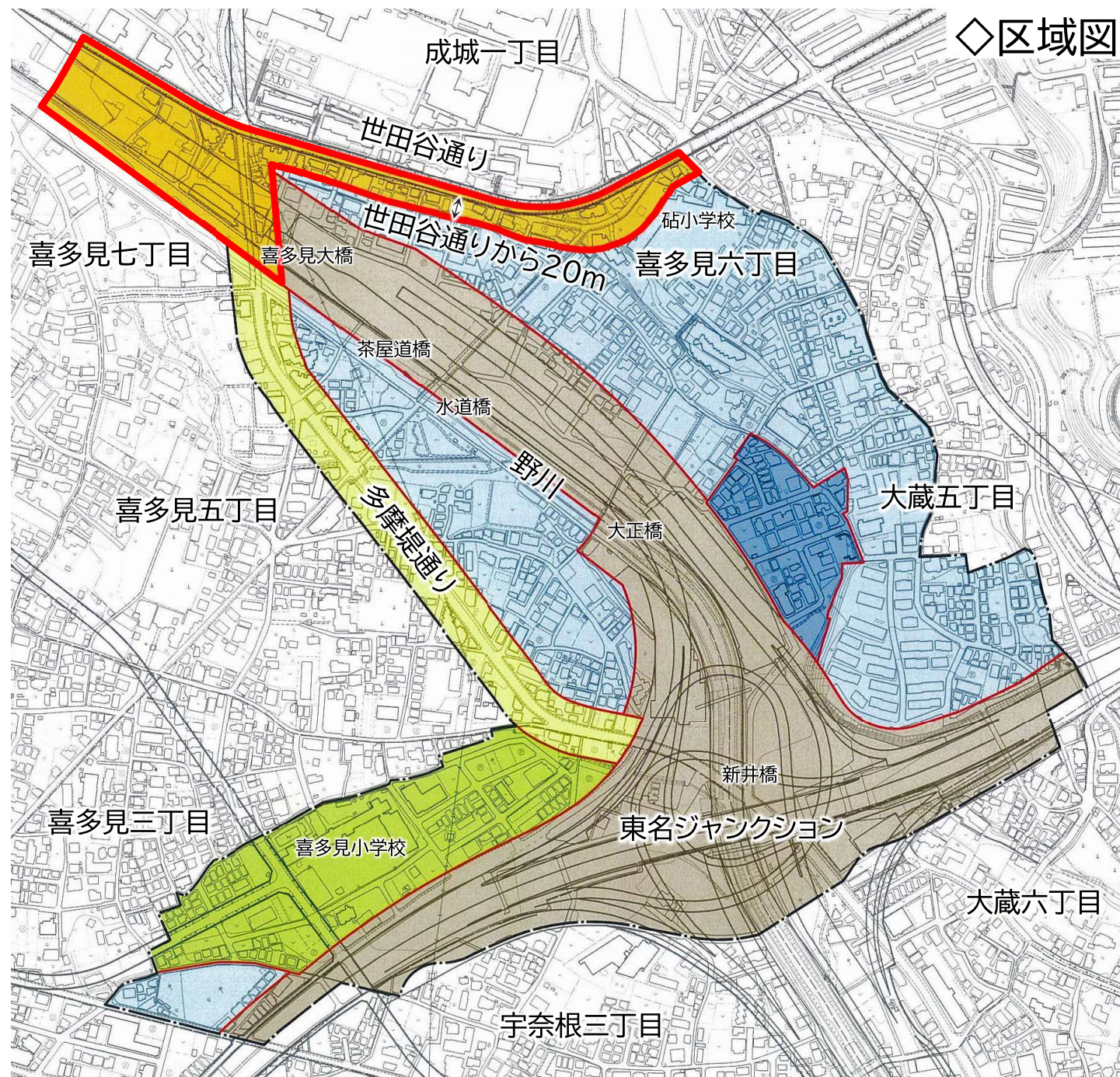
■ イメージ例と適用されるルール

32

【喜多見東住宅地区】

項 目	適用されるルール(強調表示) ※特記ない場合は地区計画によるルール	建築のイメージ例
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	敷地面積200㎡未満
容積率	敷地100㎡未満 100% 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 【用途地域】200%	・利用可能容積率 2階建 100% 3階建 120%
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】※道路側一隣地側 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	※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。

世田谷通り 沿道地区の ルール

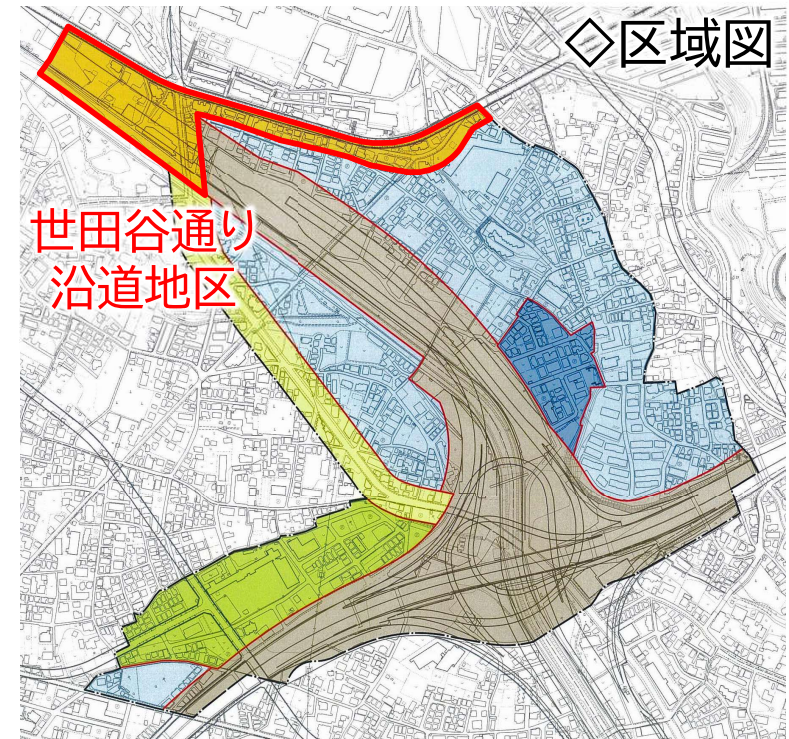


○土地利用の方針

- ・ 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（原案）の考え方

- ・ 緊急輸送道路の延焼遮断帯形成のため、建物の構造を制限
- ・ 良好な住環境の形成のため最低敷地面積を強化し、併せて緑化を条件に風致地区の建蔽率を緩和



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	
	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	

■ ルールの一覧

35

【世田谷通り沿道地区】

項目	原 案 ※特記ない場合は地区計画によるルール	現 ル ー ル ※特記ない場合は地区計画によるルール
用 途	第一種住居地域	第一種住居地域
容積率	200%	【用途地域】200%
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 55%[角地65%] ※緩和条件:緑地率20%	【風致地区】 原則 40% 緩和 45～55%[角地 55～62.5%] ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10～30%)
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 0.5～1.5m－0.5～1m以上 ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10～20%)	【風致地区】 ※道路側－隣地側 原則 2m－1.5m以上 緩和 0.5～1.5m－0.5～1m以上 ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10～20%)
高さ	【風致地区】15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り (緑化率30%) 【高度地区】25m 第2種高度地区	【風致地区】15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り (緑化率30%) 【高度地区】25m 第2種高度地区
最低敷地	80㎡以上	【用途地域】70㎡以上
構造	【地区街づくり計画】耐火・準耐火建築物等	－

■ イメージ例と適用されるルール

36

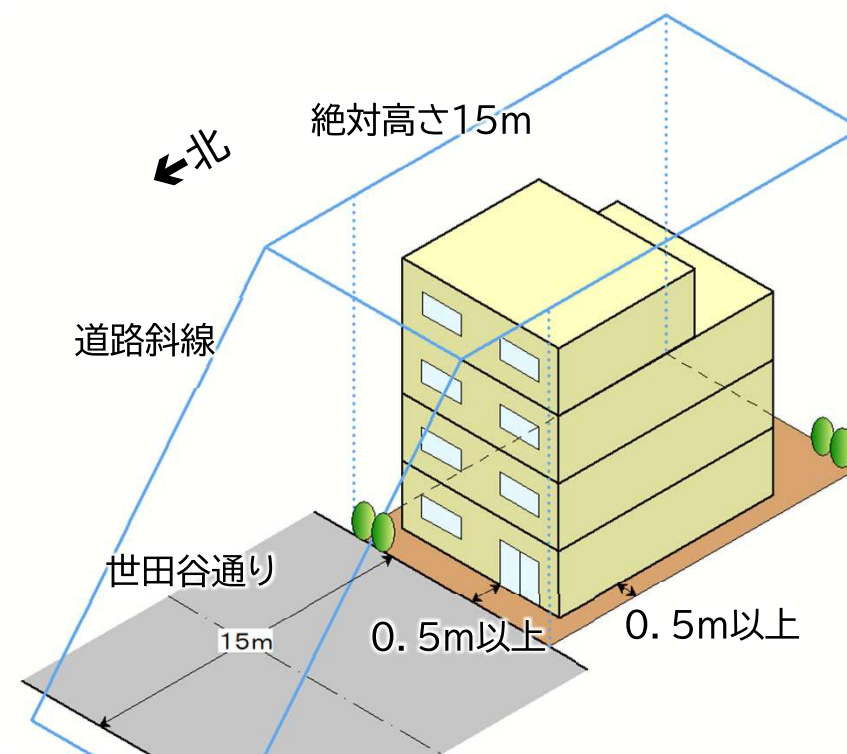
【世田谷通り沿道地区】

項目	適用されるルール(強調表示) ※特記ない場合は地区計画によるルール
用 途	第一種住居地域
容積率	200%
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 55%[角地65%] ※緩和条件:緑地率20%
壁面位置	【地区計画・風致地区】 ※道路側一隣地側 原則 2mー1.5m以上 緩和 0.5~1.5mー0.5~1m以上 ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10~20%)
高さ	【風致地区】 15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り (緑化率30%) 【高度地区】 25m 第2種高度地区
最低敷地	80㎡以上
構造	【地区街づくり計画】 耐火・準耐火建築物等

建築のイメージ例

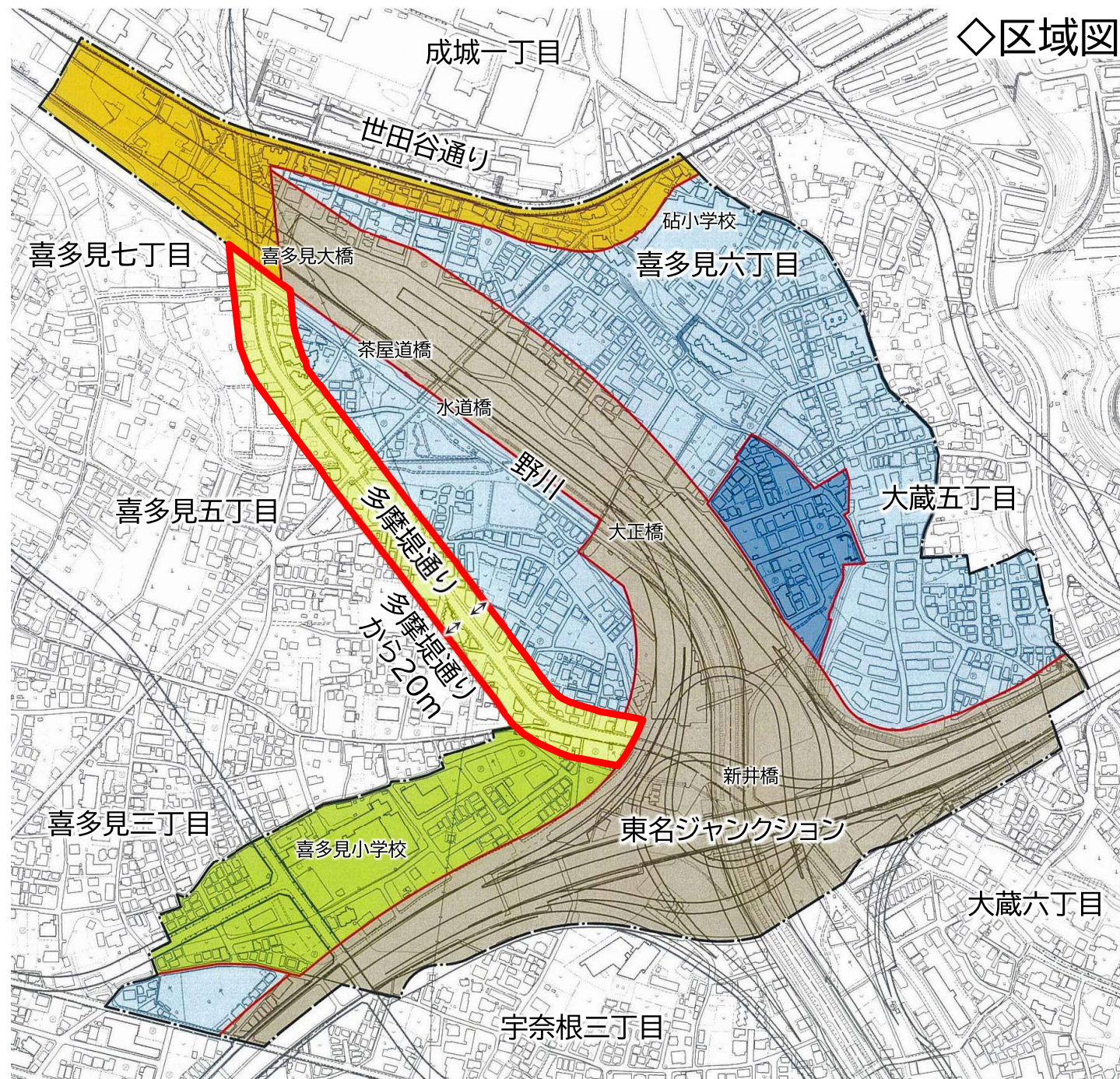
世田谷通り南側 敷地面積200㎡未満

・利用可能容積率 3階建 165%
4階建 200%



※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。

多摩堤通り 沿道地区の ルール

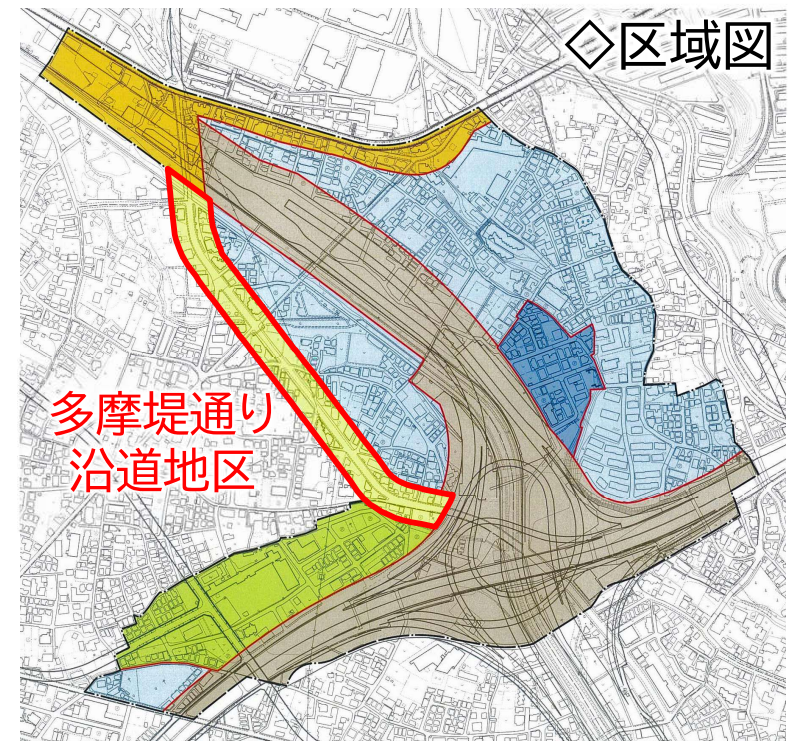


○土地利用の方針

- ・ 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（原案）の考え方

- ・ 生活利便施設の誘導を図るため、用途地域等を変更
- ・ 緊急輸送道路の延焼遅延帯形成のため、建物の構造を制限
- ・ 良好な住環境の形成のため最低敷地面積を強化し、併せて緑化を条件に風致地区の建蔽率を緩和



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	
	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	

■ ルールの一覧

39

【多摩堤通り沿道地区】

項目	原 案 ※特記ない場合は地区計画によるルール	現 ル ー ル ※特記ない場合は地区計画によるルール
用 途	第一種住居地域のうち次の用途は建築不可 スポーツ施設、自動車教習所、畜舎、 事務所(1,500㎡超、3階以上)等	第二種中高層住居専用地域
容積率	200%	【用途地域】200%
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 55%[角地65%] ※緩和条件:緑地率20%	【風致地区】 原則 40% 緩和 45～55%[角地 55～62.5%] ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10～30%)
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 0.5～1.5m－0.5～1m以上 ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10～20%)	【風致地区】 ※道路側－隣地側 原則 2m－1.5m以上 緩和 0.5～1.5m－0.5～1m以上 ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10～20%)
高さ	【風致地区】 15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り ※緑化条件:緑化率30% 【高度地区】 25m 第2種高度地区	【風致地区】 15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り ※緑化条件:緑化率30% 【高度地区】 25m 第2種高度地区
最低敷地	80㎡以上	【用途地域】70㎡
構造	【地区街づくり計画】耐火・準耐火建築物等	—

■ 建物用途の制限

40

【多摩堤通り沿道地区】

○用途地域の変更：スーパーなどの店舗等が立地できるように、二中高（第二種中高層住居専用地域）から一住（第一種住居地域）に変更
但し、一住に変更することで新たに建築可能となる運動施設や規模の大きい事務所等は制限

◇世田谷通り沿道（一住）に立地するスーパー



	原案	【一住】	【地区計画の制限】
住宅、共同住宅	○	○	－（制限なし）
保育所、幼稚園	○	○	－（制限なし）
病院、老人ホーム	○	○	－（制限なし）
店舗	○3,000㎡以下	○3,000㎡以下	－（制限なし）
事務所等	○1,500㎡以下 2階以下	○3,000㎡以下	1,500㎡超、 3階以上を制限
運動施設	×	○3,000㎡以下	×
自動車教習所	×	○3,000㎡以下	×
畜舎	×	○3,000㎡以下	×
自動車修理工場	○50㎡以下	○50㎡以下	－（制限なし）
ホテル、旅館	○1,500㎡以下 2階以下	○3,000㎡以下	1,500㎡超、 3階以上を制限

■ イメージ例と適用されるルール

41

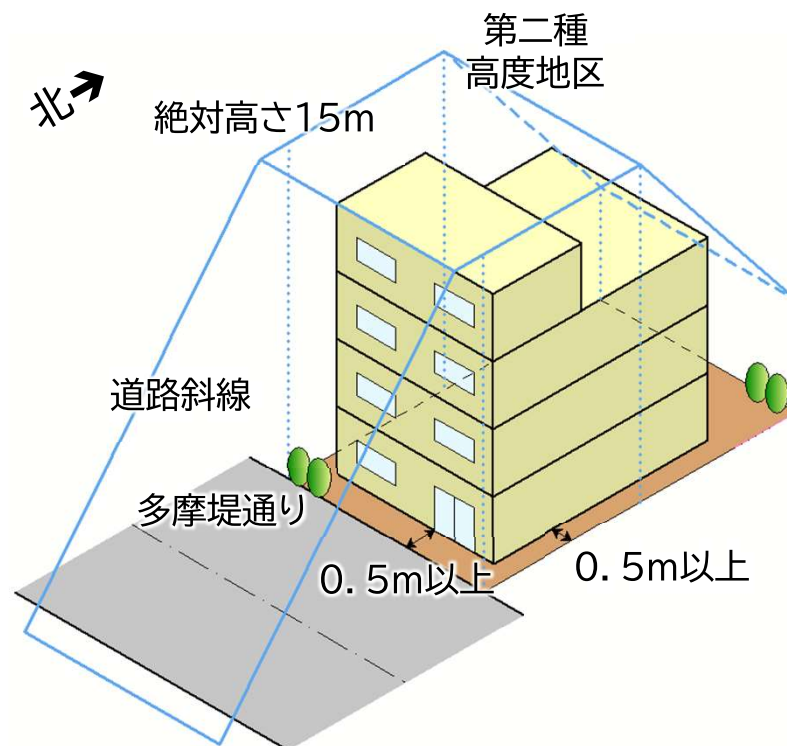
【多摩堤通り沿道地区】

項目	適用されるルール(強調表示) ※特記ない場合は地区計画によるルール
用途	第一種住居地域のうち次の用途は建築不可 スポーツ施設、自動車教習所、畜舎、 事務所(1,500㎡超、3階以上)等
容積率	200%
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 55%[角地65%] ※緩和条件:緑地率20%
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 0.5~1.5mー0.5~1m以上 ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10~20%)
高さ	【風致地区】 15m以下 ※建替えや公共公益施設等の条件により緩和有り ※緑化条件:緑化率30% 【高度地区】 25m 第2種高度地区
最低敷地	80㎡以上
構造	【地区街づくり計画】 耐火・準耐火建築物等

建築のイメージ例

多摩堤通り北側 敷地面積200㎡未満

- ・利用可能容積率 2階建 165%
4階建以上 185%~200%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。

■ 建築物の構造の制限

【世田谷通り沿道地区】

42

【多摩堤通り沿道地区】 共通

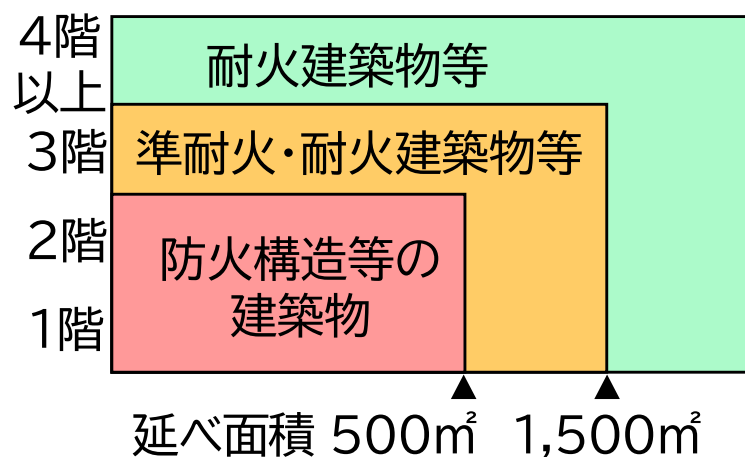
○世田谷通り・多摩堤通りの防災上の位置付け

- ・ 世田谷通り：緊急輸送道路 延焼遮断帯
- ・ 多摩堤通り：緊急輸送道路 延焼遅延帯

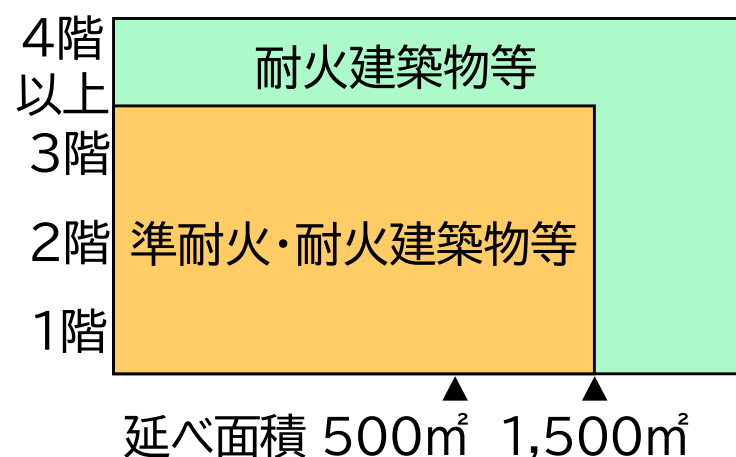
○建築物の構造の制限

- ・ 建築物の不燃化による防災性の向上を図るため、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とするよう努める。

◇現在の構造制限 [準防火地域]



◇新たな構造制限



防火構造等

準耐火建築物等

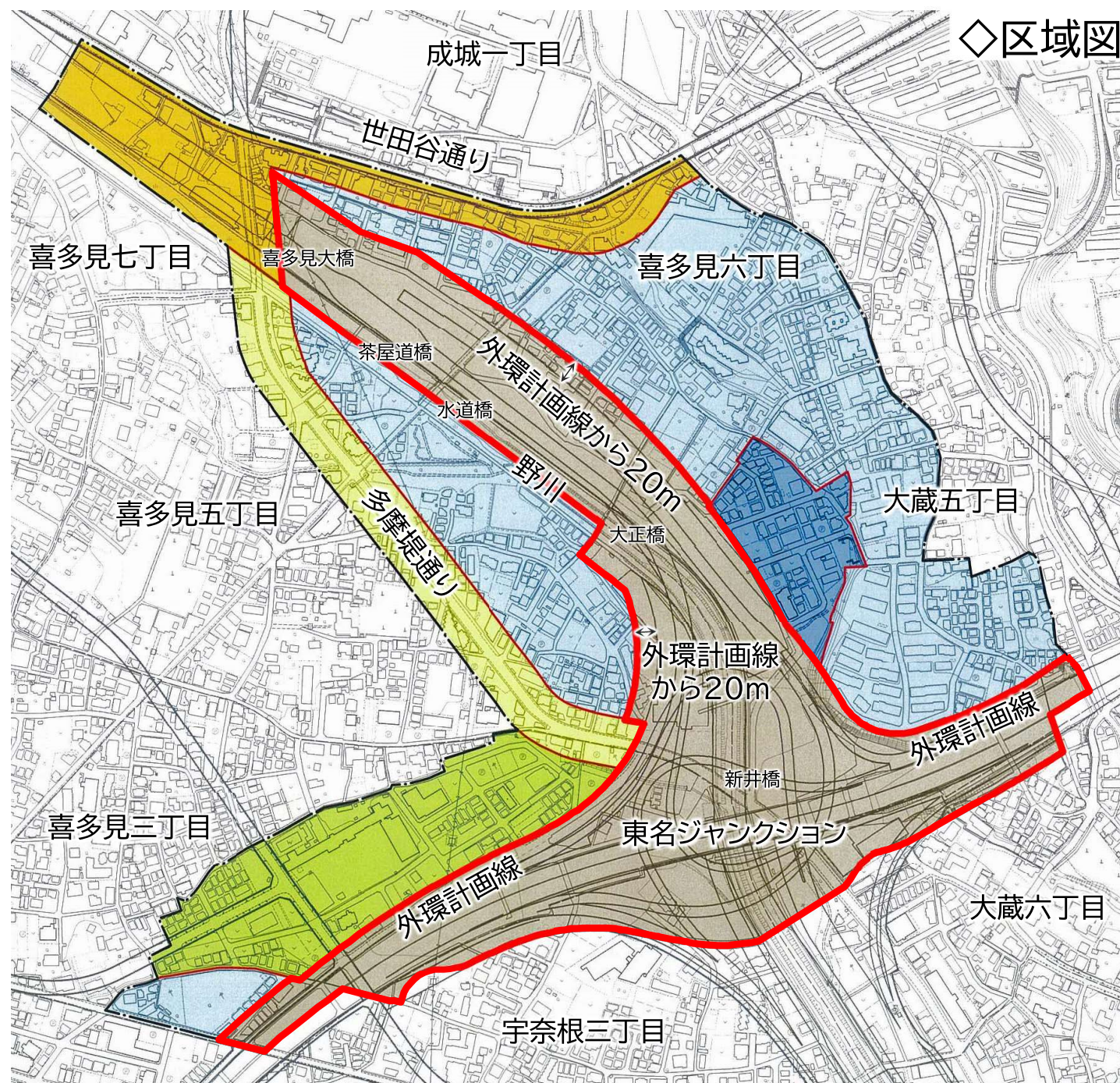
耐火建築物等

弱

燃えにくさ

強

高速道路 周辺地区の ルール

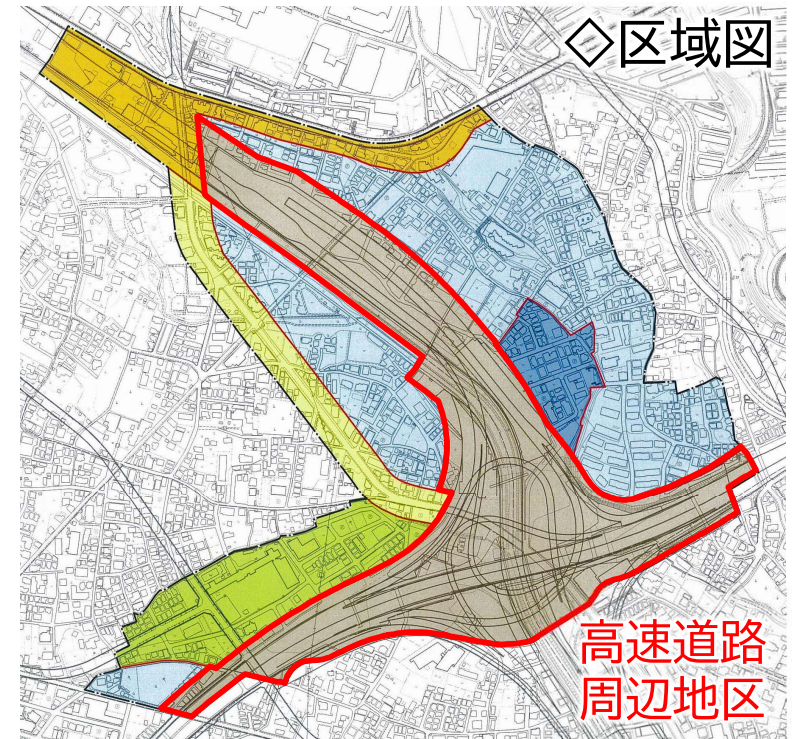


○土地利用の方針

- ・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（原案）の考え方

- ・外環の区域と沿道20mの一部区域を対象として、用途地域を二中高に変更し、事務所、店舗等を建築を可能とする
- ・良好な住環境の保全のための最低敷地面積を設定し、併せて緑化を条件に風致地区の建蔽率を緩和



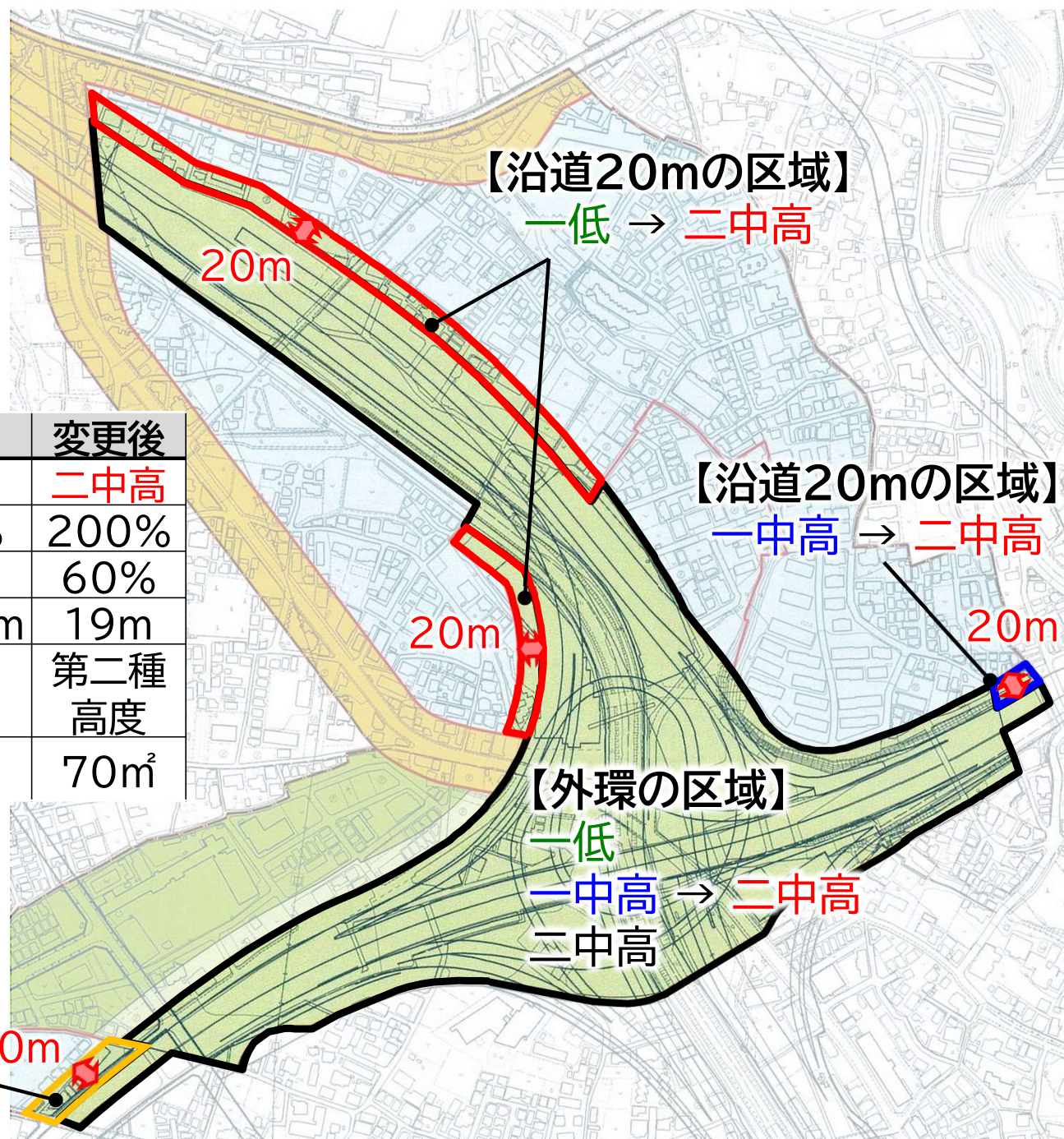
地区計画区域		
地区の区分	住宅地区	
	田直住宅地区	
	喜多見東住宅地区	
	世田谷通り沿道地区	
	多摩堤通り沿道地区	
	高速道路周辺地区	

■ 用途地域の変更(原案)

45

【高速道路周辺地区】

	現ルール			変更後
用 途	一低	一中高	二中高	二中高
容積率	100%	200%	200%	200%
建蔽率	50%	60%	60%	60%
高さ	10m	19m	19・25m	19m
	第一種 高度	第二種 高度	第二種 高度	第二種 高度
最低敷地	80㎡	70㎡	70㎡	70㎡



【沿道20mの区域】
二中高 → 二中高

項目	原 案 ※特記ない場合は地区計画によるルール	現 ル ー ル (主な区域) ※特記ない場合は地区計画によるルール
用 途	第二種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
容積率	200%	80% ※適用除外あり 40% ※適用除外あり
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 55%[角地65%] ※緩和条件:緑地率20%	【風致地区】 原則 40% 緩和 -[角地 42.5~45%] ※前面道路6m未満の敷地等の場合 ※緩和条件:緑地率30%・接道緑化率60%
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 0.5~1.5mー0.5~1m以上 ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10~20%)	【風致地区】 ※道路側ー隣地側 原則 2mー1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※200㎡未満の敷地に限る ※敷地条件等により緩和有り (緑地率20~30%・接道緑化率50~60%)
高さ	敷地500㎡未満 12m以下 敷地500㎡以上 15m以下 【風致地区】 15m以下 【高度地区】 19m 第2種高度地区	【用途地域】 10m 【風致地区】 15m以下 【高度地区】 第1種高度地区
最低敷地	80㎡以上	100㎡ ※適用除外あり

■ 用途の制限について

47

【高速道路周辺地区】

- ・ 外環道の区域に高速道路機能として事務所等が必要
- ・ ジャンクションにより創出される上部空間等に予定する公園などと一体に、沿道20m区域で一定規模までの店舗等を誘導

用途地域	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)
建てられる主な建物用途	住宅、兼用住宅（非住宅の床面積50㎡かつ1／2以下） 保育園、幼稚園、小中学校、高校、老人ホーム、診療所 など	一低に加え、大学、病院、2階以下・500㎡未満の店舗・飲食店、2階以下・300㎡以下の自動車車庫 など

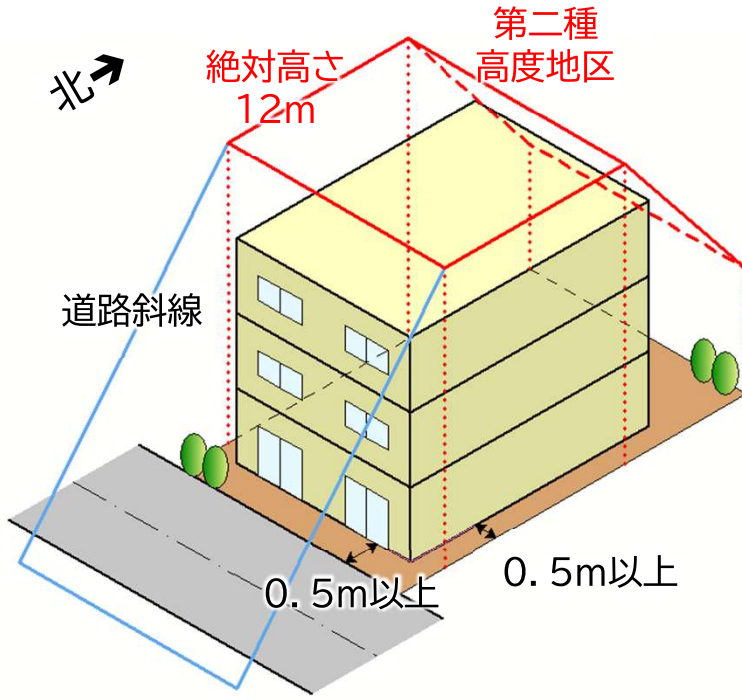


用途地域	第二種中高層住居専用地域(二中高)
建てられる主な建物用途	一中高に加え、2階以下・1500㎡以下の店舗・飲食店・事務所、50㎡未満のパン屋・米屋 など

■ イメージ例と適用されるルール

48

【高速道路周辺地区】

項目	適用されるルール(強調表示) ※特記ない場合は地区計画によるルール	建築のイメージ例
用途	第二種中高層住居専用地域	敷地面積200㎡未満 ・利用可能容積率 2階建 110% 3階建 165% 4階建以上 185%～200%程度 
容積率	200%	
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 55%[角地65%] ※緩和条件:緑地率20%	
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 0.5～1.5mー0.5～1m以上 ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10～20%)	
高さ	敷地500㎡未満 12m以下 敷地500㎡以上 15m以下 【風致地区】 15m以下 【高度地区】 19m 第2種高度地区	
最低敷地	80㎡以上	※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。

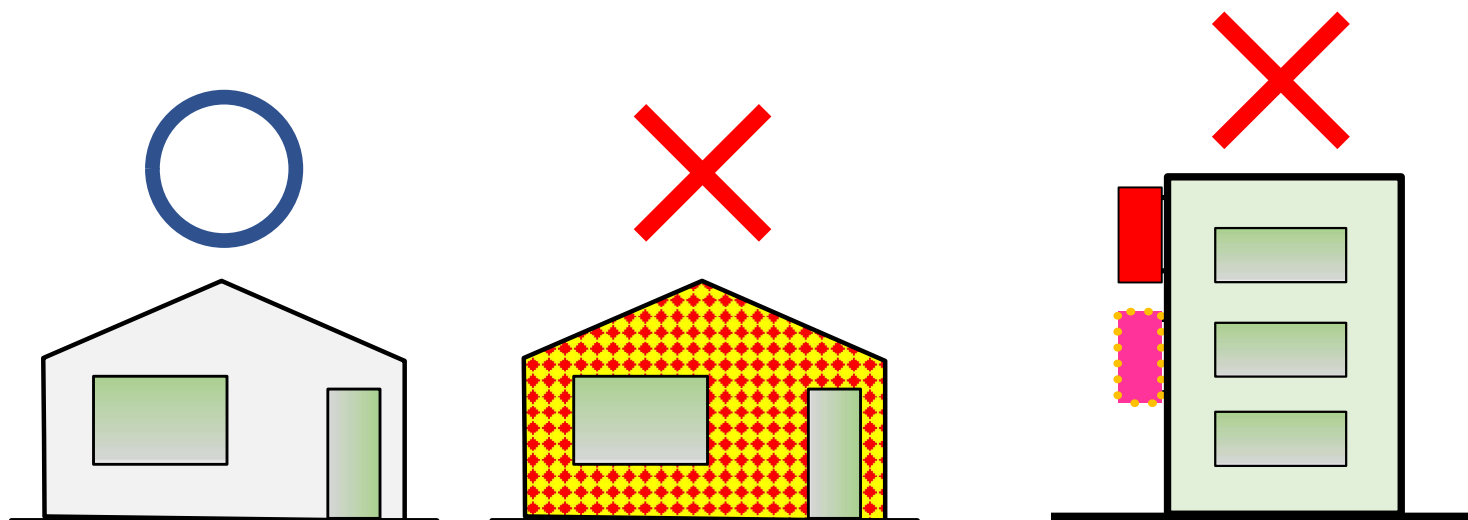
全地区共通のルール

(区画道路及び隅切りに係る事項を除く)

○原案 ～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

51
【全地区共通】

○原案 ～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

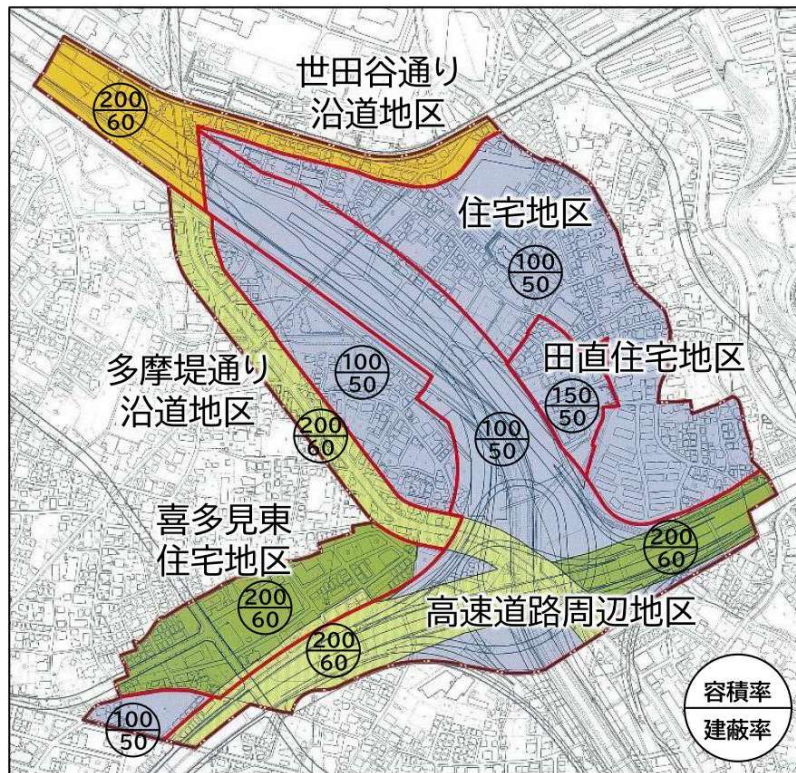


※高さ60cm以下の部分
ではブロック等の設置
は可能

3. 都市計画（原案）

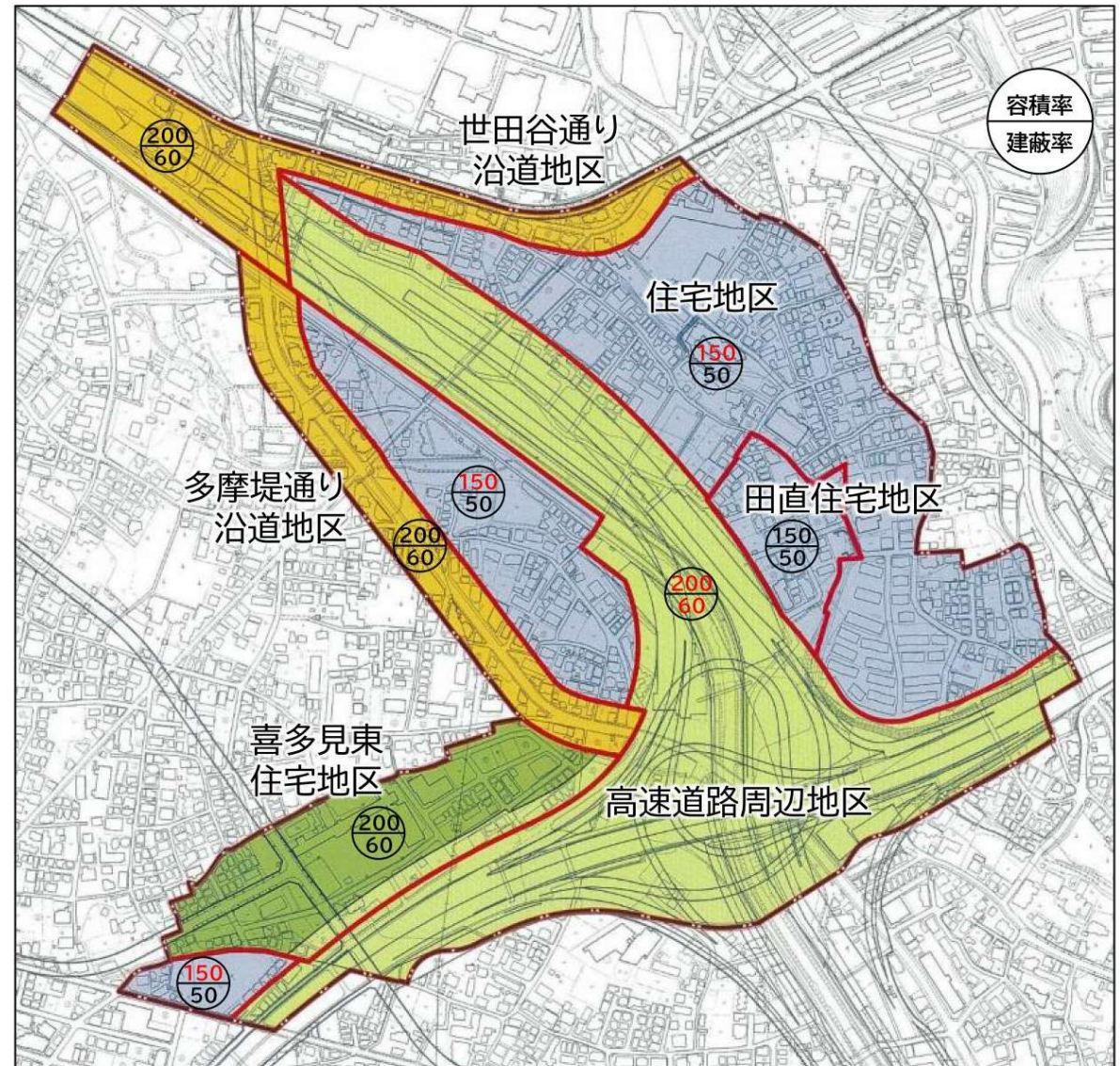
■ 用途地域の変更(原案)

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 (㎡)
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 → 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 → 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

用途地域の原案



- 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)
 ■ 第一種住居地域(一住)
- 第二種中高層住居専用地域(二中高)

※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(原案)

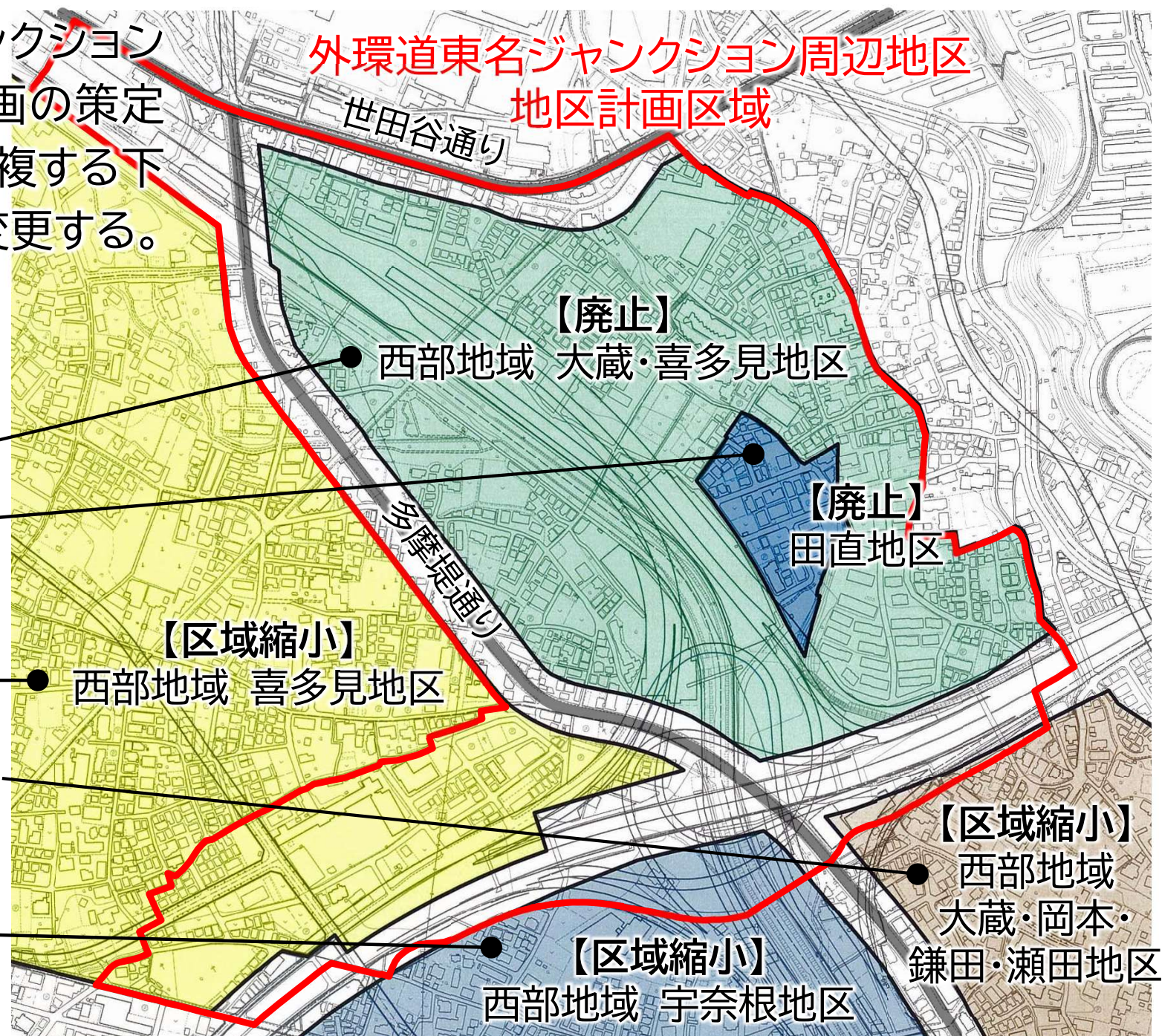
- ・ 外環道東名ジャンクション
周辺地区地区計画の策定
に伴い、区域の重複する下
記の地区計画を変更する。

【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の変更

55

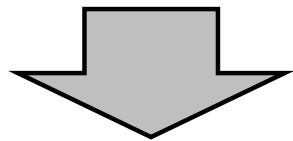
○土地区画整理事業を施行すべき区域

- ・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）

市街化予想線内（事業の際に予想される道路）

では下記の建築制限あり

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



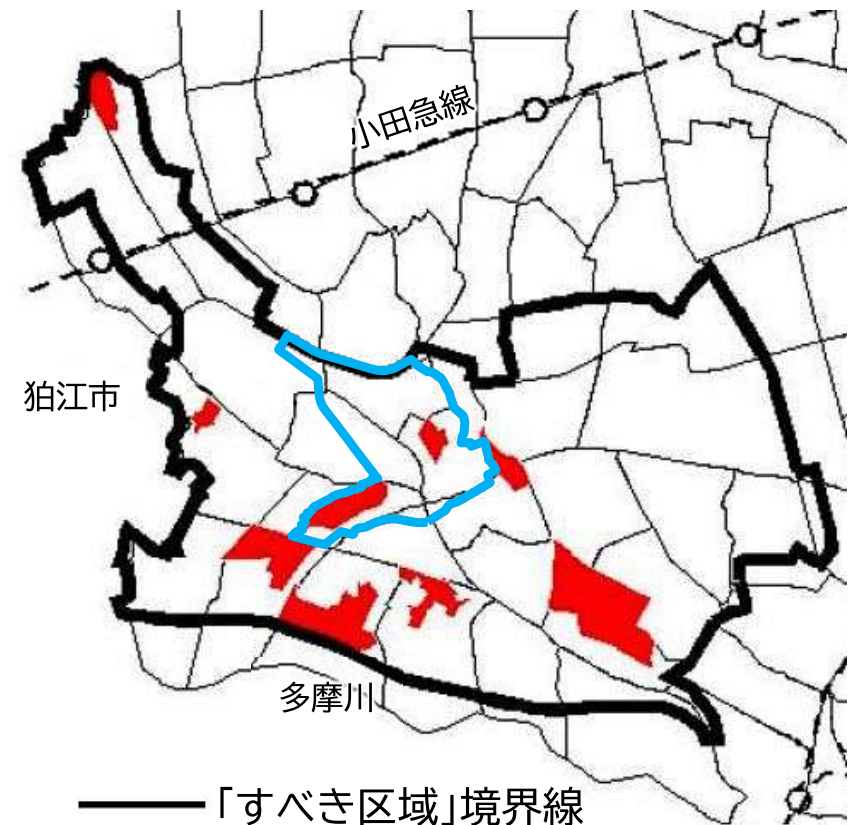
○地区計画の策定

- ・区画道路等の整備を地区計画に位置付け、都市基盤が改善

すべき区域から本地区を除外し、市街化
予想線内の建築制限を廃止

※すべき区域の変更は東京都が行います。

◇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

4. 今後の進め方

令和6年度

地区計画等（変更素案） 説明会、意見募集

今回

地区計画等（原案）

都市計画法第16条に基づく説明会、公告・縦覧、意見募集

今年度

地区計画（案）

都市計画法第17条に基づく公告・縦覧、意見募集

今年度または来年度

都市計画決定

ご清聴ありがとうございました。

質 疑 応 答

■ 縦覧・意見書の提出(都市計画法第16条)

60

- ◇対象計画
- ・外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画
 - ・世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画
 - ・田直地区地区計画
 - ・世田谷西部地域喜多見地区地区計画
 - ・世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画
 - ・世田谷西部地域宇奈根地区地区計画
- ◇縦覧期間 令和7年9月5日(金)～令和7年9月19日(金)
※土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで
- ◇提出期間 令和7年9月5日(金)～令和7年9月26日(金)
※対象計画名称、氏名、住所、連絡先、意見を記載してください
(様式はありません)
※郵送、FAX、持参、オンライン提出のいずれかでご提出ください
※都市計画法第16条第2項に基づく意見書の提出は、地区計画の区域内に土地を所有している方、土地等に係る権利のある方が対象です
- ◇縦覧場所、意見書の提出先 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

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(砧総合支所3階)

電 話：03-3482-2594

FAX：03-3482-1471

※詳しくは区HP(検索ページID26811)

