

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

本日は説明する原案は、令和6年度の変更素案から大きく変わりありませんが、都市計画法第16条に基づくものとして、皆様にお示しするものです。

【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

本日の説明は記載の流れで行います。

1. これまでの経緯

始めに、これまでの経緯について説明いたします。

■ これまでの経緯

◇区域図



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

本地区では、平成21年度の外環道の事業化を契機に、ご覧の通り街づくりの検討を重ねてきました。

令和5年度以降は、素案で多くのご意見をいただいた区画道路の配置などの見直しに向けた意見交換会や、そこでいただいたご意見を取りまとめた変更素案の説明会を開催しました。

■ 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



変更素案説明会では、合計49名の方にご参加いただき、記載の内容についてご説明しました。

■ 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。
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。	
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。

いただいた主なご質問・ご意見として、世田谷通り・多摩堤通り沿道地区の高さについてのご意見には、現ルールから変更が無いことをお答えしました。

また、街づくりルールの開始日や、風致地区についてのご意見などをいただいたほか、高速道路周辺地区でのご意見には、お示ししているルールは長きにわたりお聞きした意見をまとめたものであること、建てられる高さは高くなるが、斜線制限など、日照に配慮したルールもあることをお答えしました。

さらに、説明会後には、ご意見と区の考え方をまとめた街づくりニュース19号とともに、高速道路周辺地区の方には当該地区のルールをご案内する号外をお配りし、ルールについて改めてご意見を募り、「変更素案のルールで早く進めてほしい」といった声をいただいております。

地区計画等（原案） その前に…

次のスライドからは基本的な街づくりと建築に関するルールについてご紹介します。

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

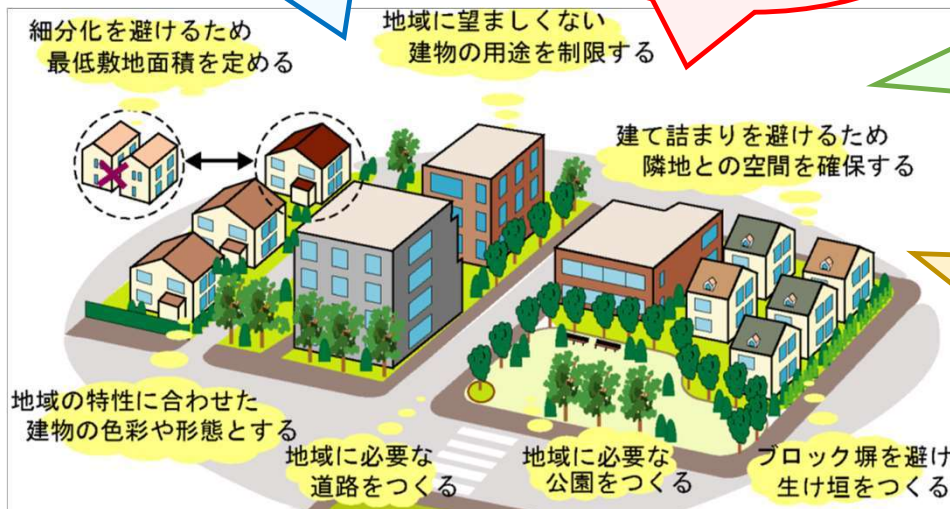
- ・目標、方針
- ・地区施設(道路、公園、他)
- ・建築物等の制限
用途、容積率、建蔽率、
壁面の位置、高さの限度 等

風致地区

- ・建蔽率
- ・壁面後退
- ・高さの限度 等

- ・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。

本地区に関する街づくりのルールは、おおむねご覧のものがああります。用途地域は、建築物の用途や容積率、建蔽率などを、緩やかに定めています。

地区計画は、より細かい区域で、具体的な建築物等の制限を定めることができます。

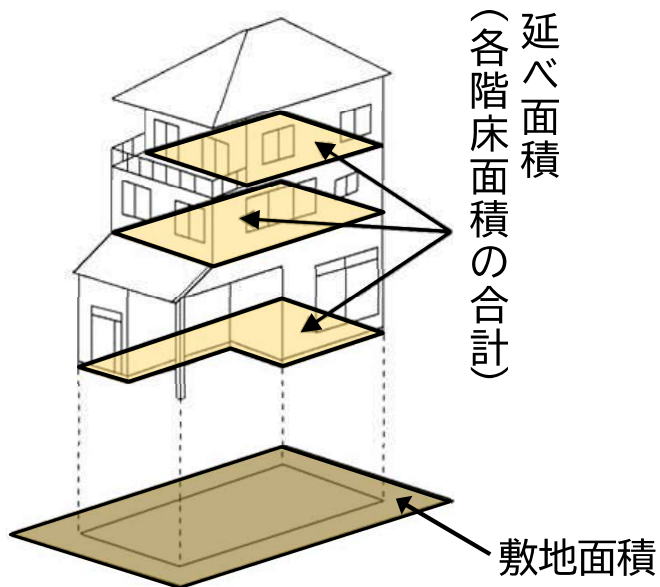
さらに、本地区では風致地区の指定があります。自然的景観を維持する地区として、建蔽率や壁面後退などの制限などが定められています。その他に、高度地区、日影規制などもあります。

これらを組み合わせることで街の特徴に合わせたルールとなっています。

■ 容積率、建蔽率とは？

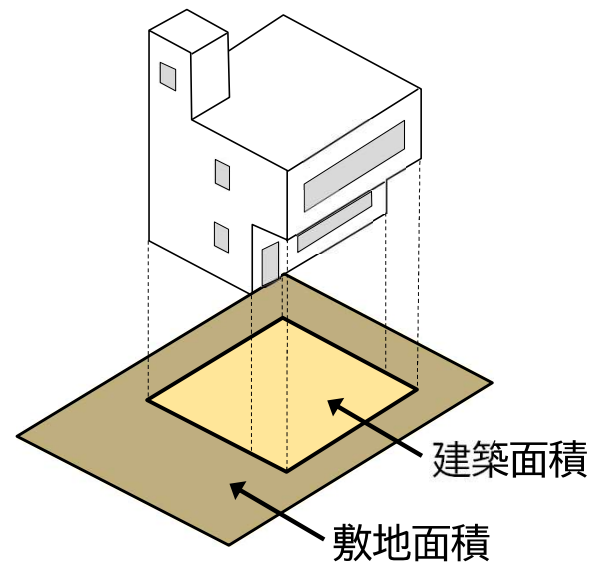
○容積率

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



○建蔽率

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



建築の基本的なルールとして、建物の規模を規制する容積率とは、敷地面積に対する各階の床面積を合計した延べ面積の割合です。

建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合です。

■ 斜線制限とは？

	道路斜線制限 【全地区】	第一種 高度地区 【住宅地区・田直住宅地区】	第二種 高度地区 【左記以外の地区】
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 絶対高さ 15m 12m 10m 5階 4階 3階 2階 1階 建築可能な範囲 道路 ▲境界 ※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 絶対高さ 12m 10m 4階 3階 2階 1階 建築可能な範囲 北→ ※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 絶対高さ 15m 12m 10m 5階 4階 3階 2階 1階 建築可能な範囲 北→
鳥瞰図	絶対高さ 15mの場合 道路斜線 5階 4階 3階 2階 1階 建築可能な範囲	絶対高さ 12mの場合 第一種 高度地区 4階 3階 2階 1階 建築可能な範囲 北→	絶対高さ 15mの場合 第二種 高度地区 5階 4階 3階 2階 1階 建築可能な範囲 北→ ※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。

続いて、斜線制限とは、建物の圧迫感や、北側敷地への日照等の配慮のため、建物の建てられる高さを、基準となる境界からの距離に応じて制限するものです。

左の図の緑色の線で示す道路斜線制限は、敷地が接する道路の反対側の境界からの斜線制限です。

青色の、住宅地区・田直住宅地区で適用される第一種高度地区と、その他の地区で適用される第二種高度地区は、北側隣地境界からの斜線制限です。第一種と第二種では、斜線の傾きが変わります。

ほかに、赤線で示す建物の最高高さを決める絶対高さ制限もあります。

斜線の制限により、奥行きが短い敷地は絶対高さまで利用できない場合もあります。

これらの斜線制限と絶対高さ制限の組み合わせた範囲で、容積率などの建物規模を検討することとなります。

2. 地区計画等（原案）

それでは、地区計画等(原案)についてご説明します。

■ 地区計画等の目標

12

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

本地区では、

- 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 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
- の4つの目標を地区計画で定めます。

■ 地区施設(道路・公園)の整備の方針と配置等

13

○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。

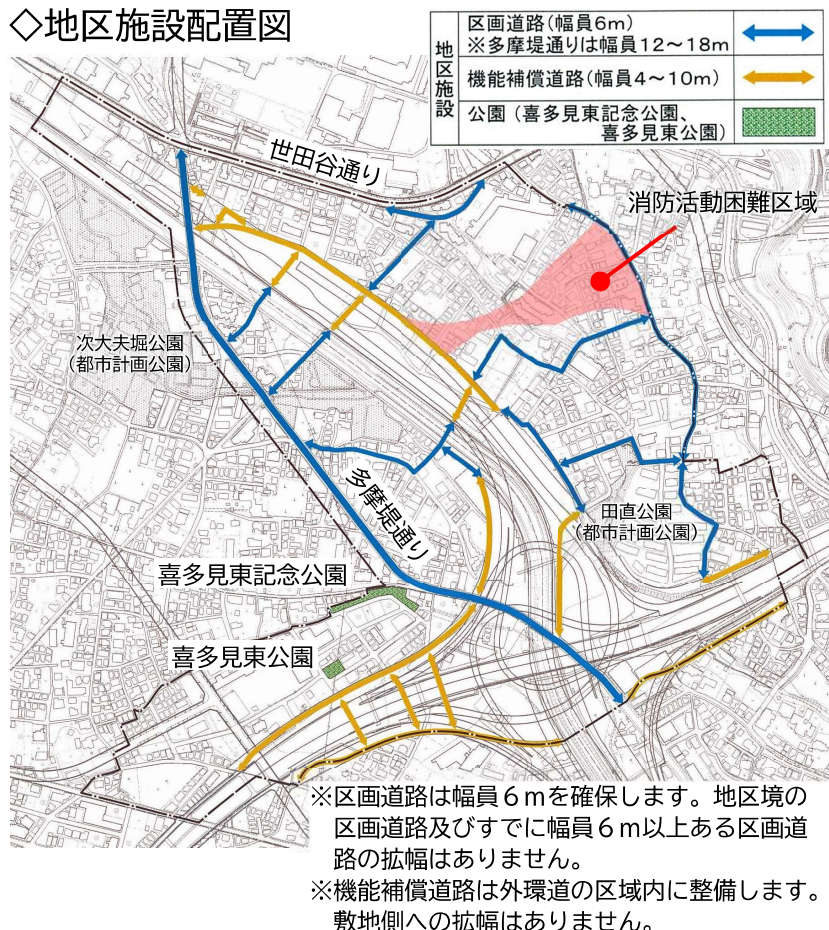
○機能補償道路

- ・ 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



地区計画では、地区施設として、道路や公園などを必要に応じて位置づけることができます。

本地区では、喜多見6丁目に残る消防活動困難区域の解消や、地区幹線道路等とのネットワークの形成、地区全体の都市基盤の改善を図るため、図中の青の路線を幅員6m以上の区画道路として位置付けます。6m未満の区画道路については、区による買収を前提に検討しており、優先的に整備する路線と、建替えに併せて進める路線を定める予定です。

また、黄色の機能補償道路は、外環道の整備に伴い分断される道路を補うため、外環事業の区域内で事業者が整備するもので、幅員4m~10mの道路です。

公園については、地区内に既に整備されている2か所を地区施設として位置付けます。

また、地区内には次大夫堀公園と田直公園、外環道の上部空間に予定する公園・広場もあります。

■ 区画道路沿道等における建築物等のルール

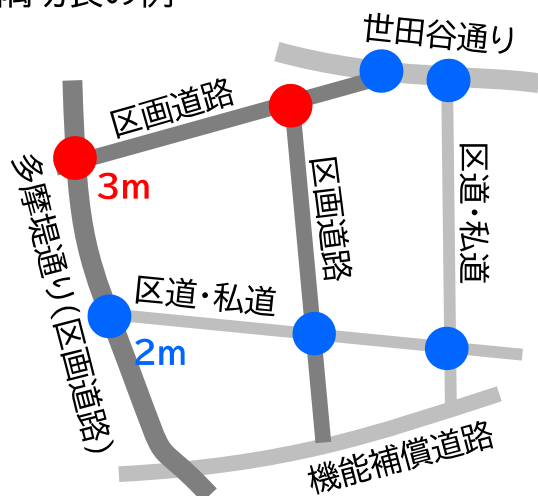
14

○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。

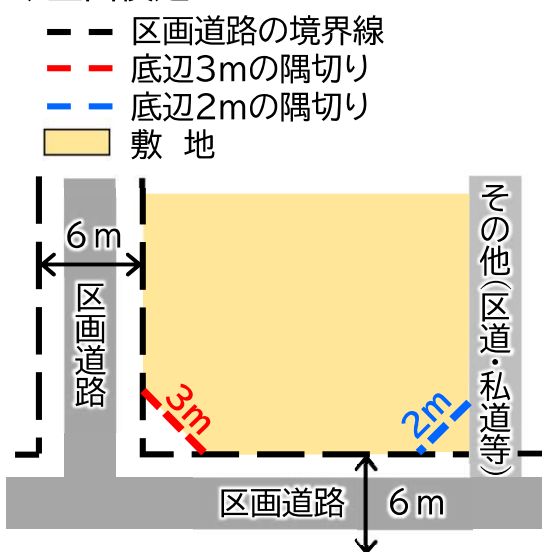
1. 区画道路の境界線
2. 隅切の境界線
 - 1) 区画道路同士が交わる角敷地 : 底辺3m
 - 2) その他の角敷地 : 底辺2m

◇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



拡幅する区画道路の区域を確保するため、建築物などに関するルールを設けます。

まず、壁面の位置の制限です。

道路の交差部には、安全や緊急車両の通行のために隅切りを設けます。左の図に赤丸で示す区画道路同士の交差部では底辺3m、青丸で示すその他の交差部では底辺2mとします。

右の図で示す点線は、区画道路と隅切りの壁面後退ラインです。この線より道路側に建物の外壁や柱は建築できません。

底辺2mの隅切り部分については、敷地に含めることができます。

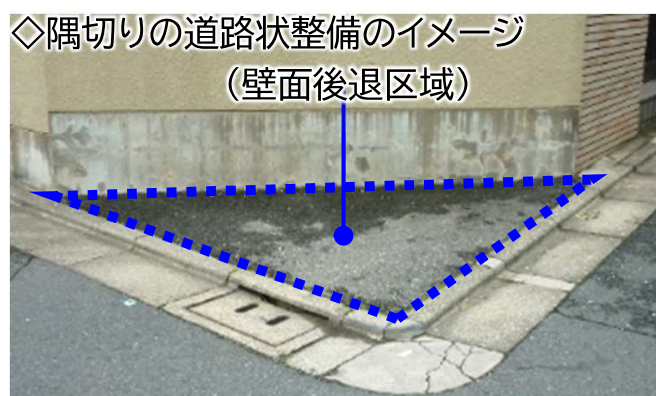
壁面の位置の制限については、後ほど地区別のルールでご説明するものもございます。

■ 区画道路沿道等における建築物等のルール

15

○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。

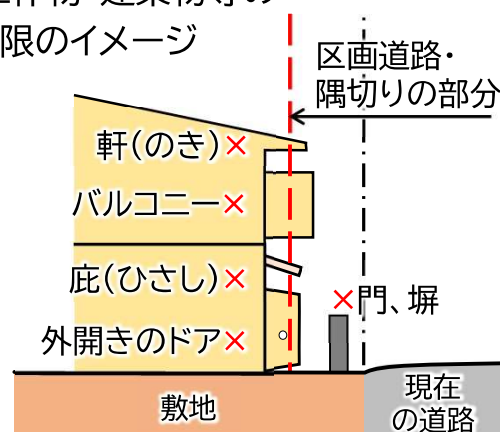


○建築物等の

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



区画道路と隅切りの部分には、建物の外壁等のほかに、軒(のき)や庇(ひさし)、出窓、バルコニーなど建物の一部が突き出る形状を制限するとともに、門、塀、フェンスなどの工作物の設置も制限します。隅切り部分については、道路状に整備していただくこととなります。

これらにより、地区内の安全性・防災性の向上を図ります。

区画道路に関連する制限は以上となります。

■ 全地区共通の方針

○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

続いて、全地区共通の方針として、記載のとおり、緑の保全・創出と、雨水流出抑制施設の整備をその他の方針に定めます。

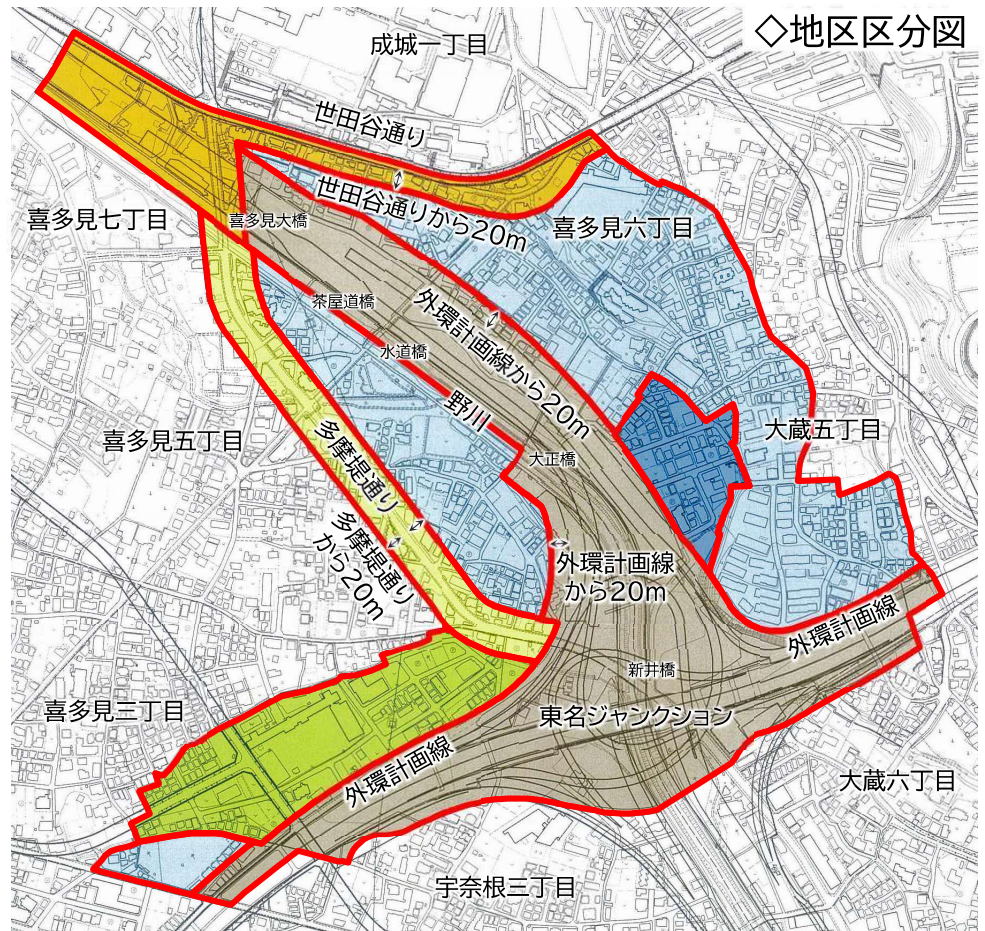
赤下線部分は、令和7年7月に改定された区の地域整備方針を受けて、変更素案に農地の保全とグリーンインフラの観点を追加したものです。地域整備方針とは、区の街づくりの基本方針であり、今後10年の街づくりの進め方を定めているものとなります。

この修正点以外に、変更素案から原案での修正はありません。

■ 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

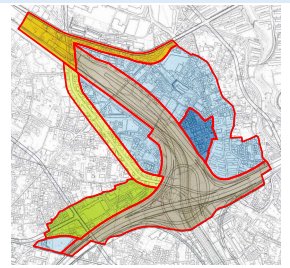
地区計画区域	
住宅地区	
田直住宅地区	
喜多見東住宅地区	
世田谷通り沿道地区	
多摩堤通り沿道地区	
高速道路周辺地区	



本地区は、地区の特性に応じて、ご覧の6つの地区に分け、地区ごとにルールを定めます。

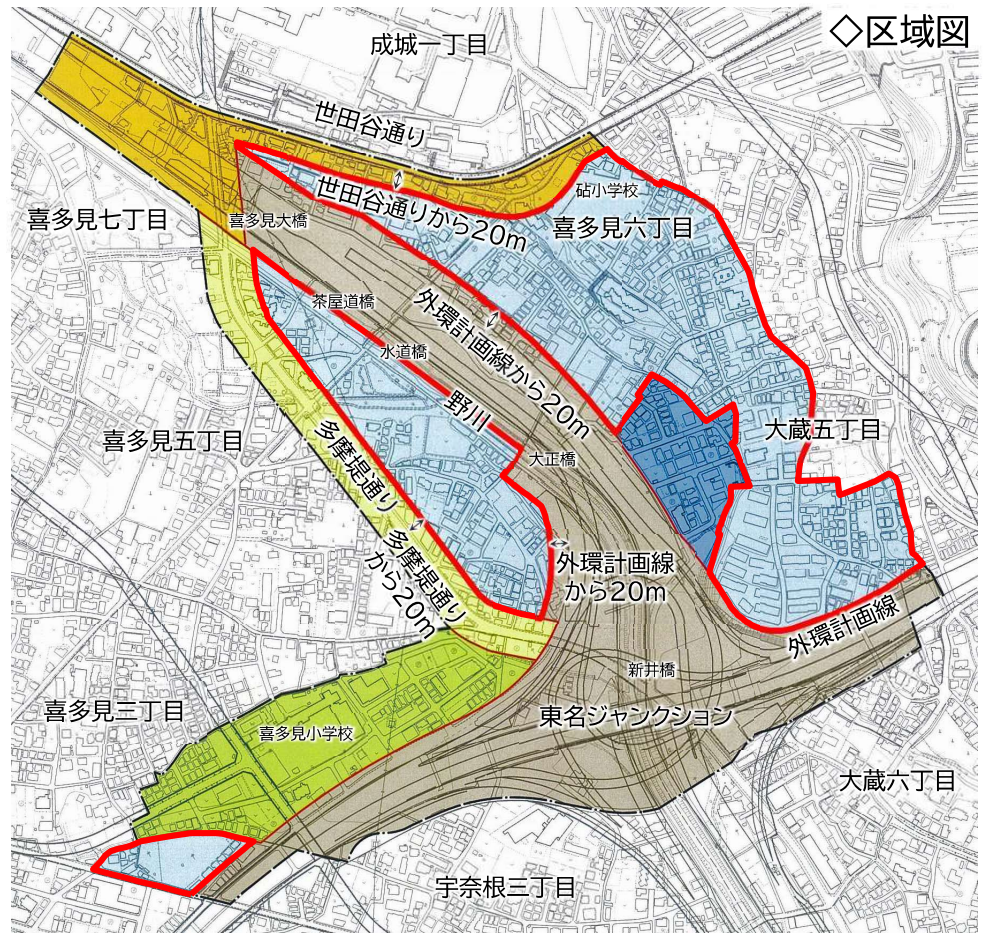
■ 地区区分ごとの変更概要

	建替えに関する ルールの変更点						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



各地区の現在のルールからの変更点の概要です。
各地区、記載の○印が現ルールから変更となる項目です。

住宅地区の ルール



まず、図中水色で示す区域の住宅地区のルールについてご説明します。

■ 土地利用の方針

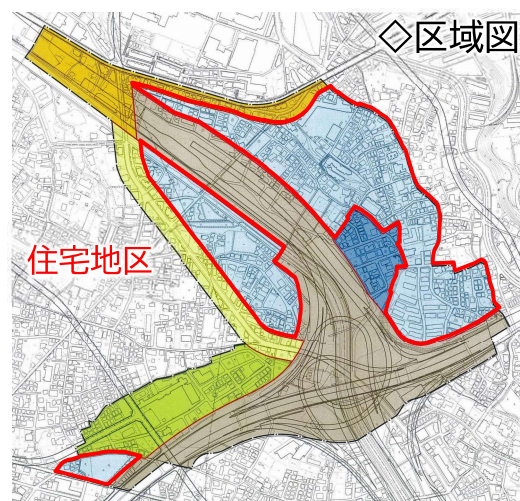
20
【住宅地区】

○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（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	
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	

住宅地区では、土地利用の方針として、「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」とします。

■ 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

原案のうち、赤字は現在のルールからの変更箇所です。
容積率は、現ルールでは80%ですが、地区全体で100%とし、区画道路の沿道では120%、敷地面積が200㎡以上の場合は150%です。
建蔽率は、原則40%は現ルールと変わりませんが、風致地区の緩和条件を満たすことで45%もしくは50%まで利用可能とします。

壁面の位置については、風致地区の緩和の内容を変更します。

建築物等の高さは現ルールから変わらず用途地域で指定する10m以下、敷地面積の最低規模は100㎡以上とし、ゆとりある街並みの形成を図ります。

■ 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	建築のイメージ例
用 途	第一種低層住居専用地域	区画道路沿道以外 敷地面積200㎡未満
容積率	100% 区画道路沿道 120% 敷地200㎡以上 150%	・利用可能容積率 2階建 100%
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%	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。
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】 第一種高度地区	
最低敷地	100㎡以上	

区画道路沿道以外で敷地面積200㎡未満の場合の建築のイメージ例です。

左側は先ほどご説明した原案のうち、右側のイメージ例で適用されるルールを強調して表示しています。

この場合、容積率は100%が上限となります。
風致地区の緩和を利用することで、建蔽率は50%、壁面後退は道路側が敷地の奥行きに応じて最大1.5m、隣地側が1mとなります。

図中青色の線は絶対高さ10mと斜線制限です。敷地の形状等によっては、斜線制限の影響を受けることもあります。

建蔽率、容積率の変更により、緑化の空間を確保しながら現ルールより20%程度延べ面積を増やすことが可能です。

■ 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	建築のイメージ例
用 途	第一種低層住居専用地域	区画道路沿道 敷地面積200㎡未満
容積率	100% 区画道路沿道 120% 敷地200㎡以上 150%	・利用可能容積率 2階建 100% 3階建 100%~120%程度
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－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	

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。

こちらは区画道路沿道、敷地面積200㎡未満のイメージ例です。地区施設の配置でご説明した区画道路については、幅員6mを確保します。イメージ例で示すように、区画道路に面する敷地では、おおむね道路の中心から3mの位置まで、敷地が減少します。

区画道路沿道のルールでは、後退後の敷地に対して容積率は120%となります。

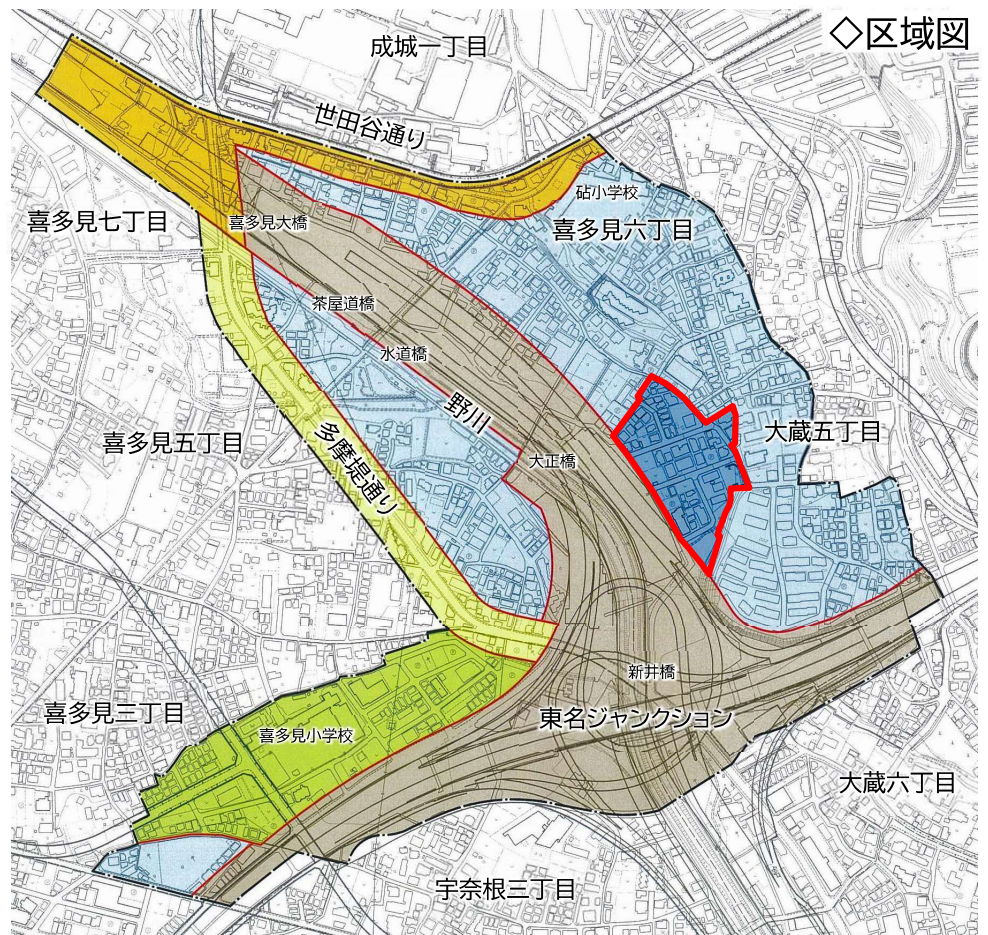
敷地形状にもよりますが、壁面の位置は、風致地区の緩和条件である緑化の空間を確保したうえで、区画道路側は奥行きの1/10かつ1m以上までとする緩和が可能です。

また、建蔽率は50%まで利用が可能です。

斜線制限の影響にもよりますが、区画道路沿道では、2階建てで100%、3階建てとすれば120%の容積率となります。

区画道路の整備にご協力いただきながら、敷地面積が減少したとしても、現在と同程度の延べ面積を確保することができます。

田直住宅 地区の ルール



続いて、図中青色で示す区域の田直住宅地区のルールです。

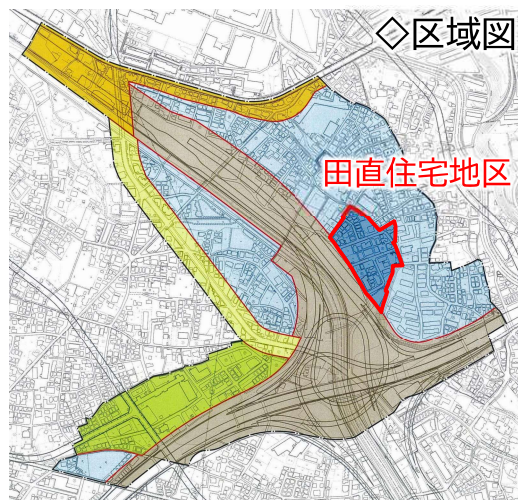
■ 土地利用の方針

25

【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（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	

田直住宅地区では、土地利用の方針として、「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」とします。

■ ルールの一覧

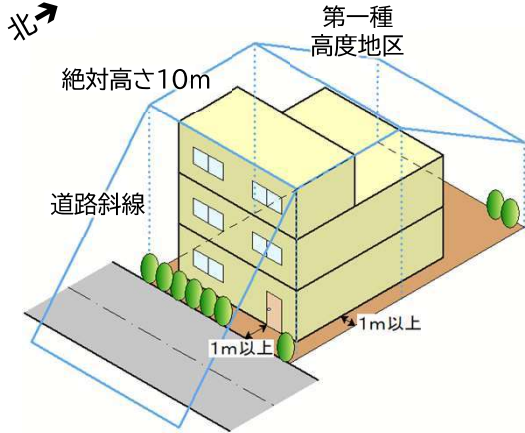
26
【田直住宅地区】

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	

この地区は土地区画整理事業の施行にあわせ、すでに地区計画が定められているため、記載のとおり、ルールの変更はありません。

■ イメージ例と適用されるルール

27
【田直住宅地区】

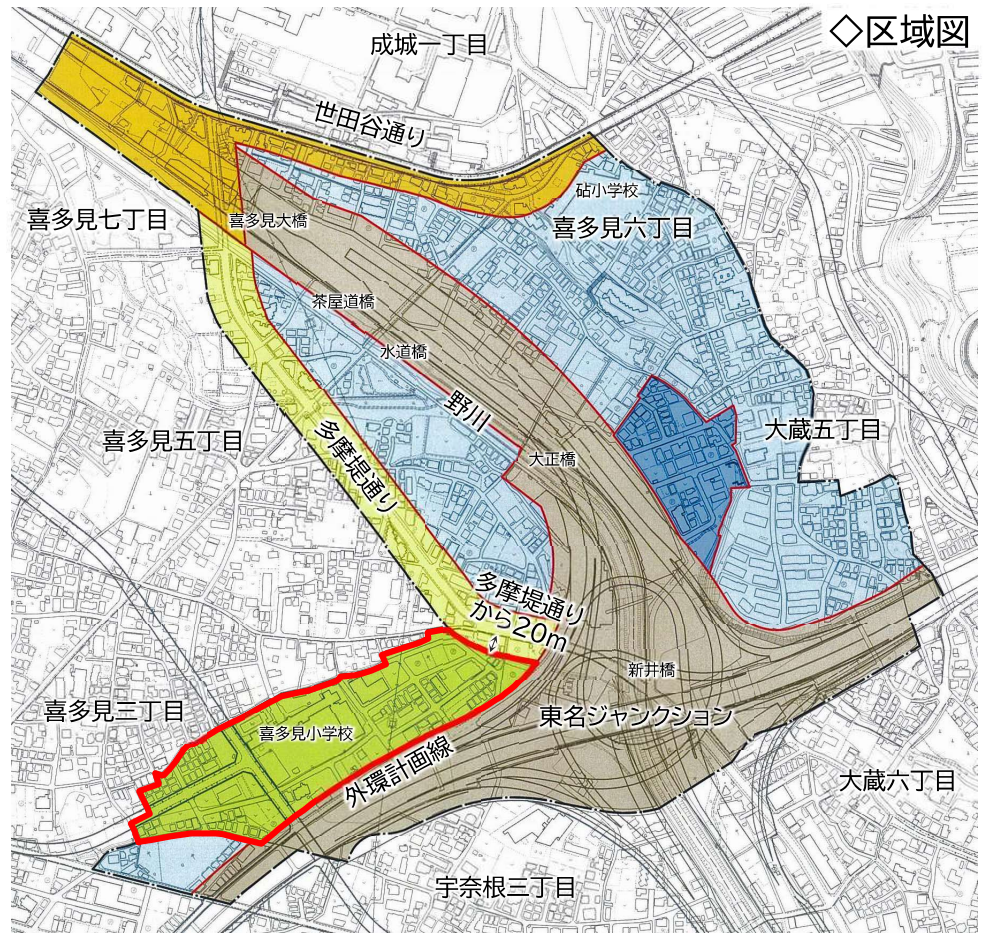
項 目	適用されるルール(強調表示) ※特記ない場合は地区計画によるルール	建築のイメージ例
用 途	第一種低層住居専用地域	敷地面積200㎡未満
容積率	敷地200㎡未満 120% 敷地200㎡以上 【用途地域】150%	・利用可能容積率 2階建 100% 3階建 120%程度
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 50%[角地60%] ※緩和条件:緑地率20%・接道緑化率50%	
壁面位置	【地区計画・風致地区】 ※道路側一隣地側 原則 2m-1.5m以上 緩和 1~2m-1m以上 ※道路側の敷地の奥行20m未満の場合は奥行の1/10かつ1m ※緩和条件:緑地率20%・接道緑化率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	

※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。

敷地面積200㎡未満の場合の建築のイメージ例です。
敷地面積200㎡未満の場合、容積率は120%です。
緑化の空間を確保し、風致地区の緩和を適用することで、建蔽率は50%、壁面の位置は、道路側は敷地の奥行きに応じて最大1mまで、隣地側は1mとなります。

高さは敷地面積200㎡未満のため、絶対高さ10mと第一種高度地区の斜線制限等を組み合わせた範囲で建築可能です。

喜多見東 住宅地区の ルール



つづいて、図中緑色で示す区域の喜多見東住宅地区のルールです。

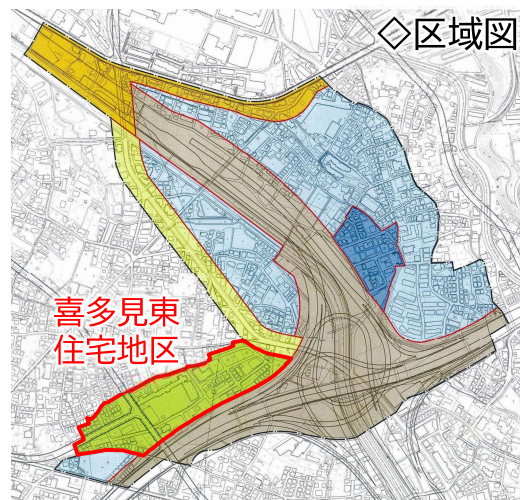
■ 土地利用の方針

29

【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（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	
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	

喜多見東住宅地区では、土地利用の方針として、「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」とします。

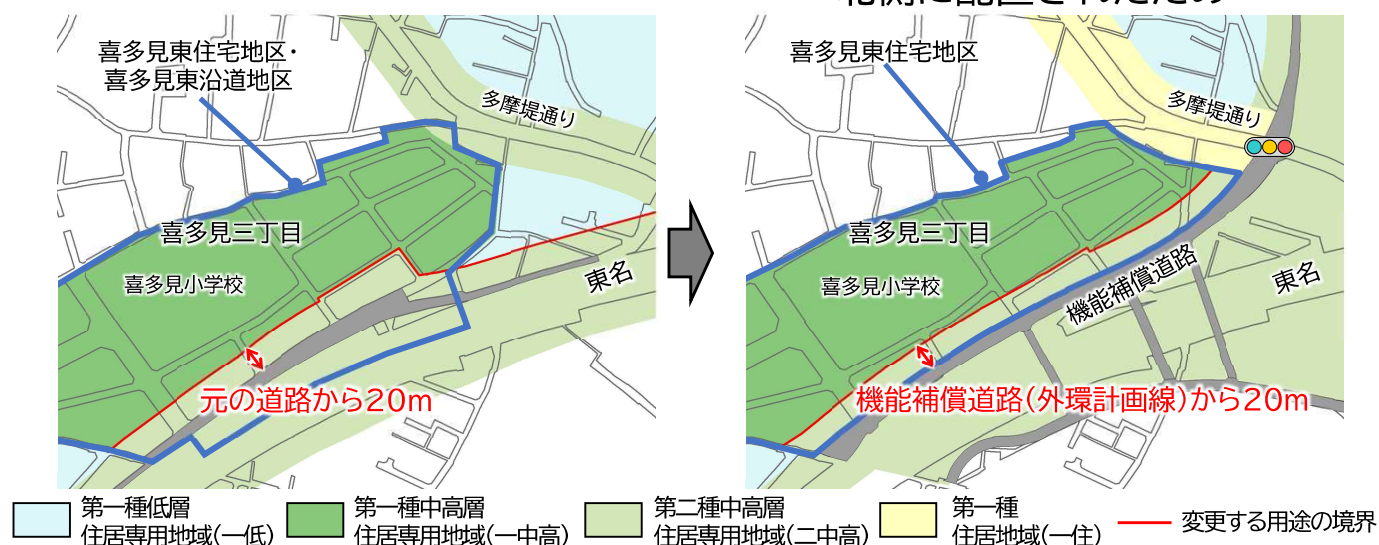
機能補償道路の整備に併せた変更

【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



喜多見東住宅地区では、機能補償道路の整備に合わせ、図の赤線で示す用途地域の変更を予定しています。

図の水色が第一種低層住居専用地域、濃い緑色が第一種中高層住居専用地域、薄い緑色が第二種中高層住居専用地域です。

現ルールの用途地域の境は、元の道路からおおむね20mです。

右の図の原案では、機能補償道路が元の道路よりも北側に配置されたことに伴い、用途地域の境も北側に変更し、機能補償道路から20mとします。

また、左の図で水色の第一種低層住居専用地域の区域についても、機能補償道路の整備にあわせ、喜多見東住宅地区に位置づけます。

■ 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	

この地区もすでに地区計画が定められているため、記載のとおり、ルールの変更はありません。

■ イメージ例と適用されるルール

32
【喜多見東住宅地区】

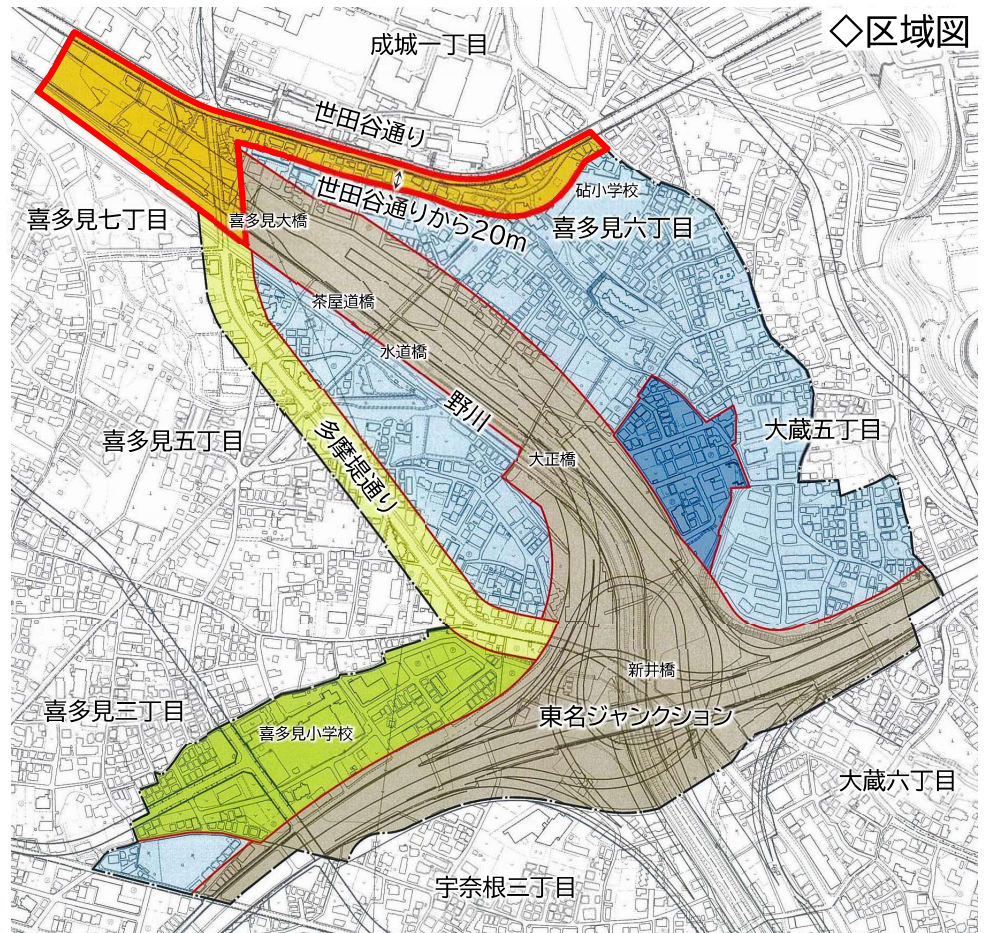
項 目	適用されるルール(強調表示) ※特記ない場合は地区計画によるルール	建築のイメージ例
用 途	第一種・第二種中高層住居専用地域 30㎡未満の戸建・共同住宅は建築不可	敷地面積200㎡未満
容積率	敷地100㎡未満 100% 敷地200㎡未満 120% 敷地500㎡未満 120～200% ※(敷地面積－200)×4/15+120/100% 敷地500㎡以上 【用途地域】200%	・利用可能容積率 2階建 100% 3階建 120%
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 50%[角地60%] ※緩和条件:緑地率20%・接道緑化率50%	
壁面位置	【地区計画・風致地区】※道路側－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。

敷地面積200㎡未満の場合の建築のイメージ例です。
敷地面積200㎡未満の場合、容積率は120%です。
緑化の空間を確保し、風致地区の緩和を適用することで、建蔽率は50%、壁面の位置は、道路側1.5m、隣地側1mとなります。

敷地面積200㎡未満のため、絶対高さは12mとなり、第二種高度地区の斜線制限等を組み合わせた範囲で建築可能です。

世田谷通り 沿道地区の ルール



図中だいたい色で示す区域の世田谷通り沿道地区のルールです。

■ 土地利用の方針

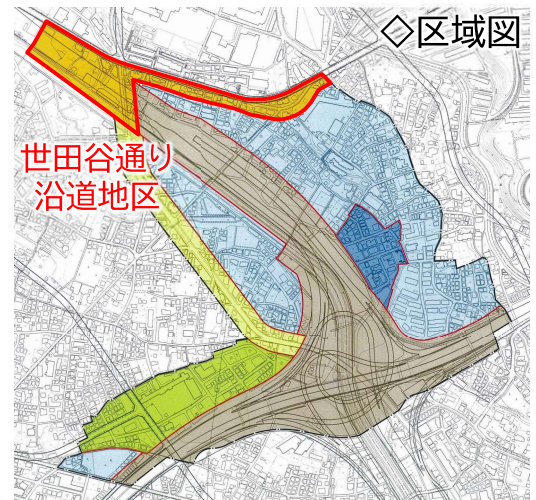
【世田谷通り沿道地区】

○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（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	

世田谷通り沿道地区では、土地利用の方針として、「住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図る」とします。

■ 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	－

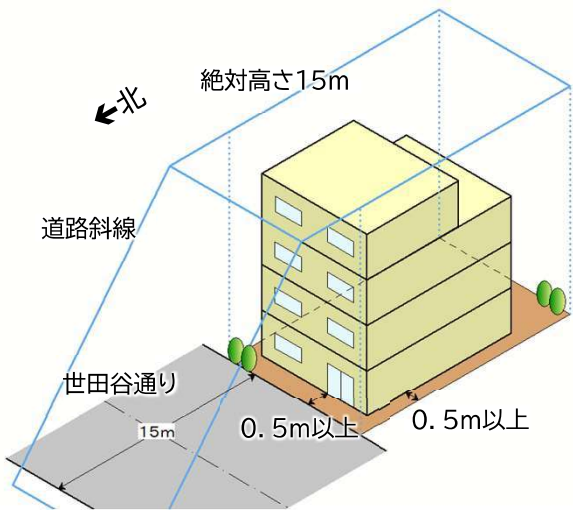
原案のうち、赤字は現在のルールからの変更箇所です。
容積率は現ルールと変わらず200%、建蔽率は、原則40%とします。
現ルールでは敷地条件により様々だった風致地区の緩和は一律55%まで利用可能となります。

壁面の位置、高さの制限については、現ルールと同様の規定を定めます。

最低敷地面積は80㎡以上とし、良好な住環境の形成を図ります。
また、世田谷通りの防災上の位置付けを踏まえ、地区街づくり計画において耐火・準耐火建築物等を誘導する構造の制限を定めます。

■ 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	建築のイメージ例
用途	第一種住居地域	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。
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ー1.5mー0.5ー1m以上 ※敷地条件等により緩和有り(緑地率10ー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	

敷地面積200㎡未満で、世田谷通りの南側の敷地の建築のイメージ例です。

容積率は敷地面積に関わらず200%です。

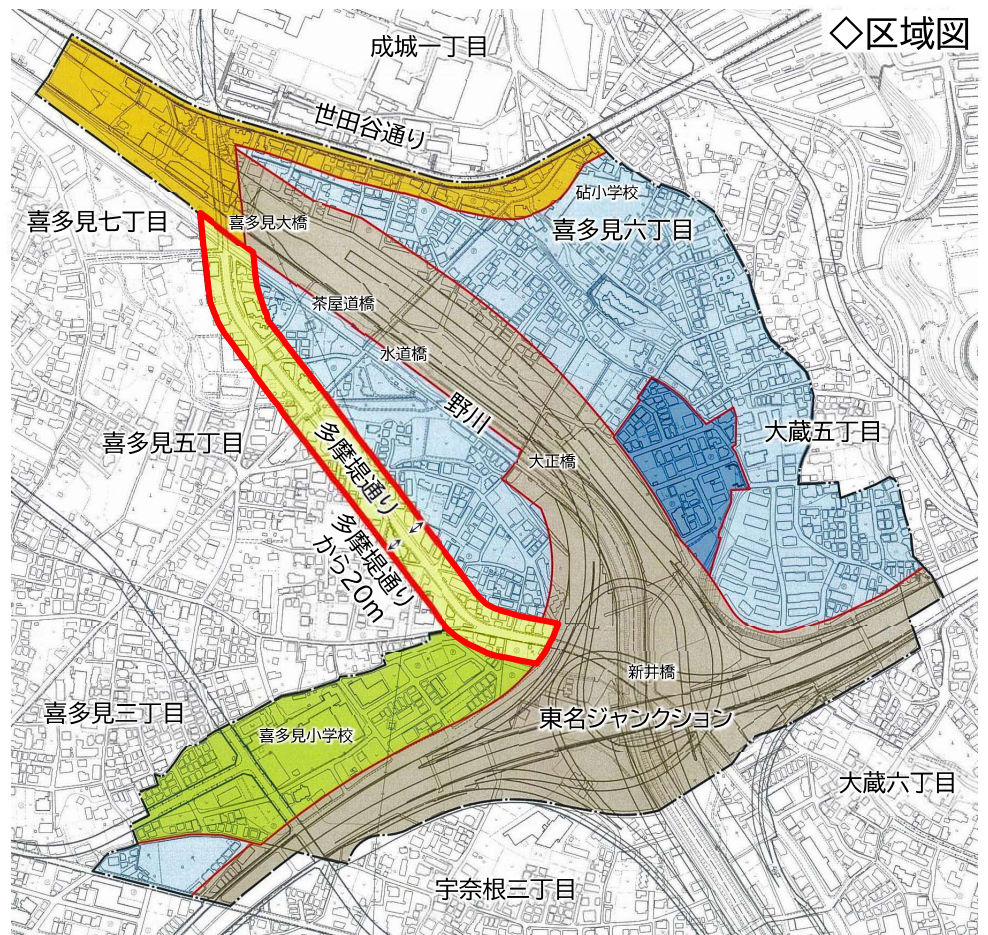
緑化の空間を確保し、風致地区の緩和を適用することで、建蔽率は55%です。

壁面の位置は、敷地条件等により緩和を利用可能な場合、道路側、隣地側ともに0.5m以上となります。

絶対高さは風致地区の15mが適用されます。

イメージ例では、高幅員の道路が北側にあるため、第2種高度地区の斜線制限は影響しません。

多摩堤通り 沿道地区の ルール



つづいて、図中黄色で示す区域の多摩堤通り沿道地区のルールです。

■土地利用の方針

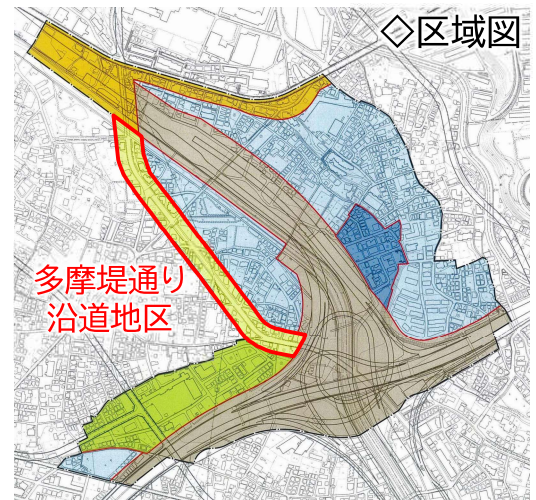
【多摩堤通り沿道地区】

○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（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	

多摩堤通り沿道地区では、「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」とします。

■ ルールの一覧

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	—

買い物が不便という地域のご意見を受け、総合スーパーなどの生活利便施設の誘導を図るため、用途地域を第一種住居地域へと緩和しますが、地区計画において、記載の用途を制限します。

その他は世田谷通り沿道地区と同様に、現ルールからの変更は建蔽率の緩和規定、最低敷地面積の80㎡以上、構造の制限となります。

■ 建物用途の制限

【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、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

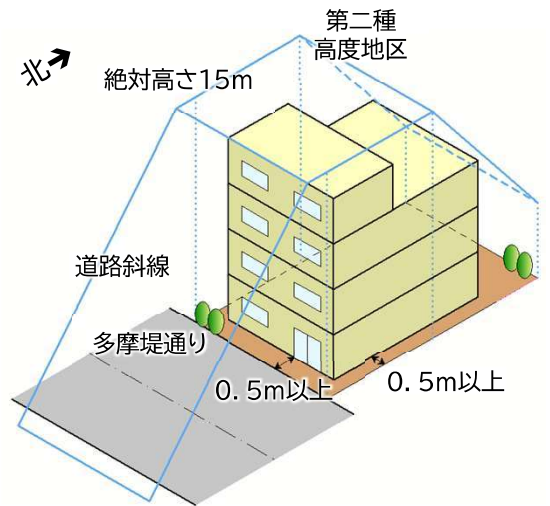


	原案	〔一住〕	〔地区計画の制限〕
住宅、共同住宅	○	○	－（制限なし）
保育所、幼稚園	○	○	－（制限なし）
病院、老人ホーム	○	○	－（制限なし）
店舗	○3,000㎡以下	○3,000㎡以下	－（制限なし）
事務所等	○1,500㎡以下 2階以下	○3,000㎡以下	1,500㎡超、 3階以上を制限
運動施設	×	○3,000㎡以下	×
自動車教習所	×	○3,000㎡以下	×
畜舎	×	○3,000㎡以下	×
自動車修理工場	○50㎡以下	○50㎡以下	－（制限なし）
ホテル、旅館	○1,500㎡以下 2階以下	○3,000㎡以下	1,500㎡超、 3階以上を制限

建築可能な用途は、用途地域の変更と地区計画の制限を組み合わせ、表のうち、原案の欄に記載のとおりとなります。

■ イメージ例と適用されるルール

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	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
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-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 第二種高度地区	
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	



※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。

敷地面積200㎡未満で、多摩堤通りの北側の敷地の建築のイメージ例です。

容積率は敷地面積に関わらず200%です。

緑化の空間を確保し、風致地区の緩和を適用することで、建蔽率は55%です。

壁面の位置は、敷地条件等により緩和を利用可能な場合、道路側、隣地側ともに0.5m以上になります。

絶対高さは風致地区の15mが適用され、第二種高度地区の斜線制限等を組み合わせた範囲で建築可能です。

■ 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

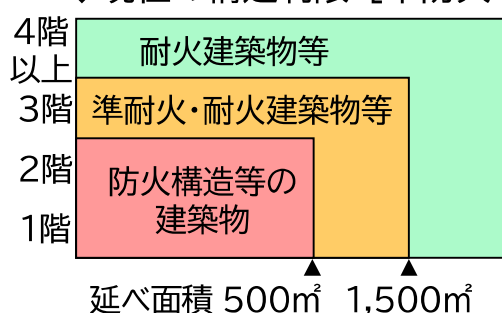
○世田谷通り・多摩堤通りの防災上の位置付け

- ・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

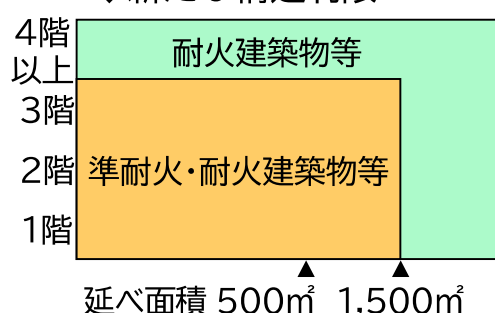
○建築物の構造の制限

- ・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

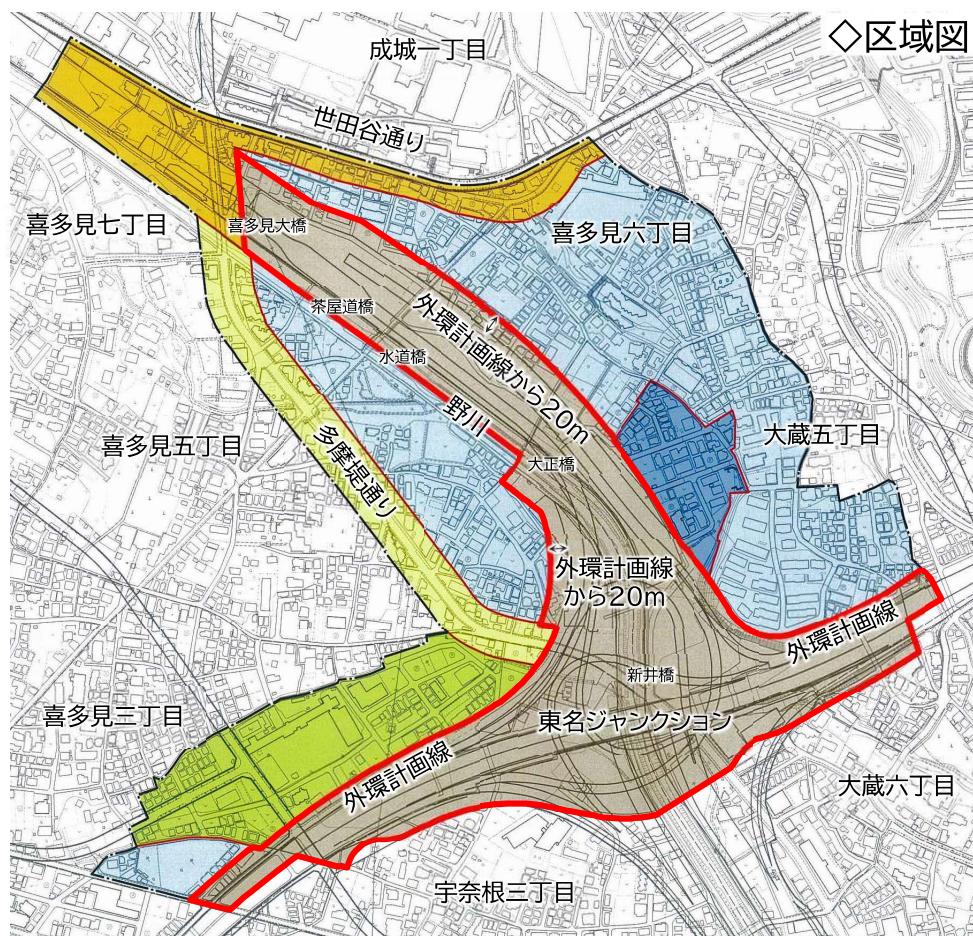


世田谷通り沿道地区、多摩堤通り沿道地区で定める構造の制限について、説明します。

世田谷通り、多摩堤通りは、震災時の救助活動や物資輸送等を円滑に行うために指定される緊急輸送道路や、道路と沿道の耐火建築物等によって形成される帯状の不燃空間である延焼遮断帯、延焼遅延帯に位置づけられています。

世田谷通り、多摩堤通りには、現状で一定程度の準耐火・耐火建築物が建っていますが、これらの機能の確保、強化のため、沿道建築物の不燃化を促進する、構造の制限を定めます。
これにより、現在延べ面積500㎡未満の建築物は防火構造等で建てられていたものが、準耐火建築物以上の構造となるよう努めていただくこととなります。

高速道路 周辺地区の ルール



図中茶色で示す区域の高速道路周辺地区のルールです。

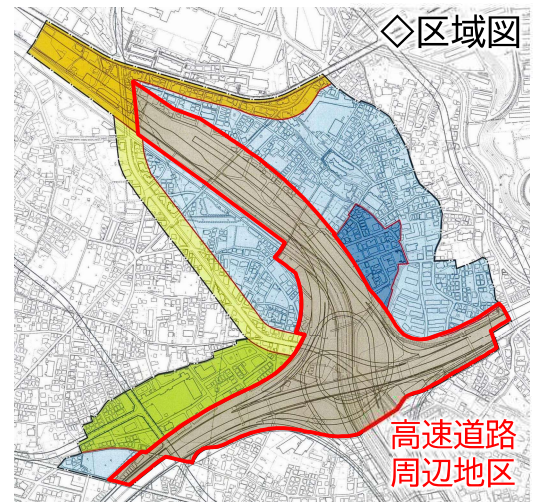
■ 土地利用の方針

○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



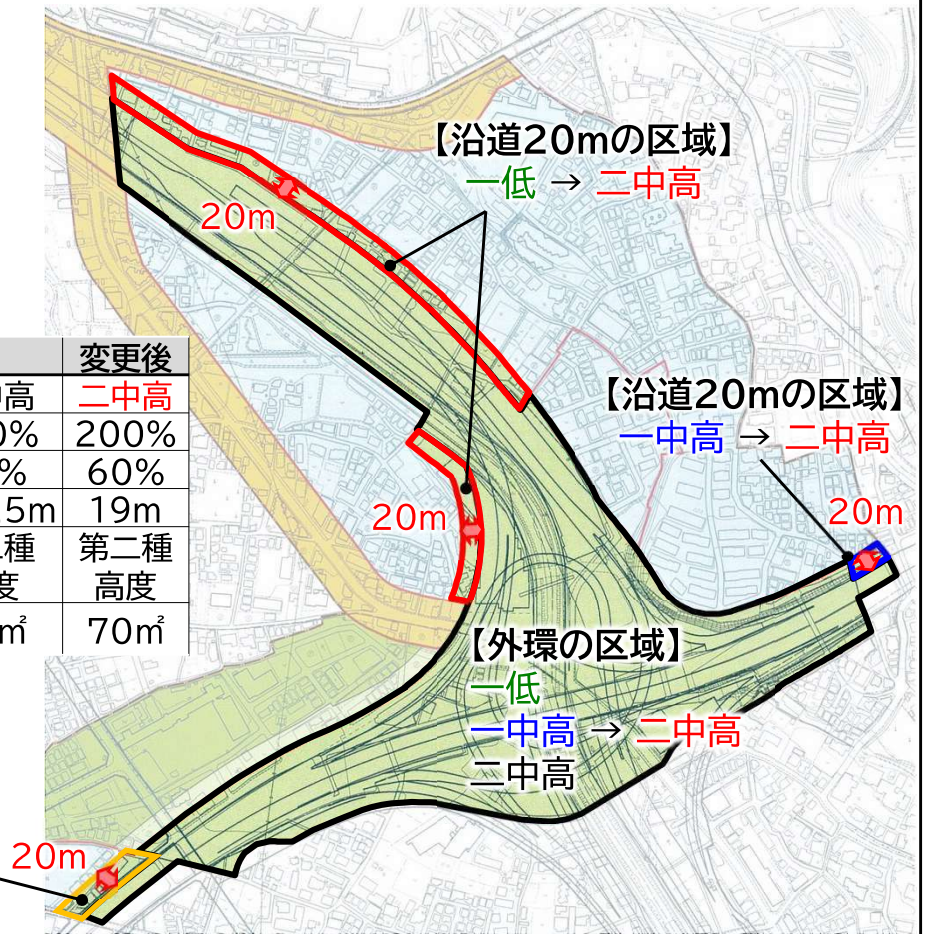
地区計画区域		
地区の区分	住宅地区	
	田直住宅地区	
	喜多見東住宅地区	
	世田谷通り沿道地区	
	多摩堤通り沿道地区	
	高速道路周辺地区	

高速道路周辺地区では、土地利用の方針として、「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」とします。

■ 用途地域の変更(原案)

用 途	現ルール			変更後
	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



高速道路周辺地区では、現在、第一種低層住居専用地域、いわゆる一低と、第一種、第二種中高層住居専用地域、いわゆる一中高、二中高の用途地域が指定されていますが、外環道の区域及び一部の沿道20mを二中高に変更します。

ルールについては、この中でも、影響が大きい一低の区域と比較してご説明します。

■ ルールの一覧

46

【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 (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
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%	40% ※適用除外あり 【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】 ※道路側一隣地側 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】 ※道路側一隣地側 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 ※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	【用途地域】 10m
	【風致地区】 15m以下 【高度地区】 19m 第2種高度地区	【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

土地利用の方針を実現するため、用途は二中高に変更します。
それに伴い、容積率は200%となります。
建蔽率は、原則40%とします。
現ルールでは敷地条件により様々だった風致地区の緩和は一律55%まで利用可能となります。

壁面の位置については、現ルールと同様の規定を定めますが、緩和の内容を用途地域に応じた規定とします。

高さの最高限度は500㎡未満の敷地では12m、500㎡以上の敷地では15mと段階的に定め、周辺住環境との調和を図ります。

最低敷地面積は80㎡以上とします。

■ 用途の制限について

- ・ 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

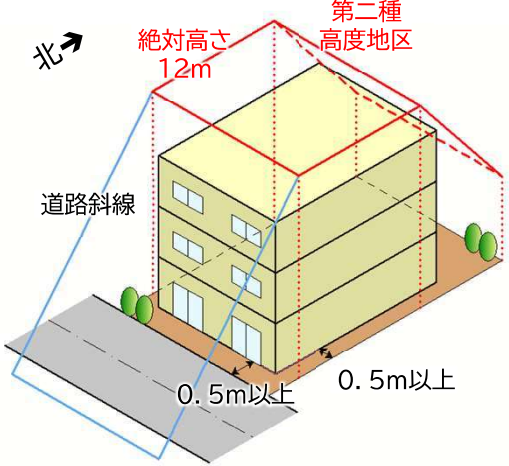


用途地域	第二種中高層住居専用地域(二中高)
建てられる主な建物用途	一中高に加え、2階以下・1500㎡以下の店舗・飲食店・事務所、50㎡未満のパン屋・米屋 など

本地区は、大半が外環道の区域ですが、高速道路に備える施設として事務所などが予定されており、建築するためには二中高が必要となります。また、ジャンクションにより創出される上部空間では、皆さまが利用できる公園や体育室を予定しており、これらと一体に土地利用を図るため、沿道20mについても店舗などが立地可能な二中高に変更します。

一低、一中高の区域では二中高に変更することで、表のように建築可能用途が増えます。

■ イメージ例と適用されるルール

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  ※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。
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・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	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 第二種高度地区	
最低敷地	80㎡以上	

敷地面積200㎡未満の敷地の建築のイメージ例です。
 容積率は敷地面積に関わらず200%です。
 緑化の空間を確保し、風致地区の緩和を適用することで、建蔽率は55%です。
 壁面の位置は、敷地条件等により緩和を利用可能な場合、道路側、隣地側ともに0.5m以上となります。

絶対高さは敷地面積500㎡未満のため、12mが適用され、第二種高度地区の斜線制限等を組み合わせた範囲で建築可能です。

地区別のルールは以上です。

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)

つづいて、全地区共通のルールについてご説明します。

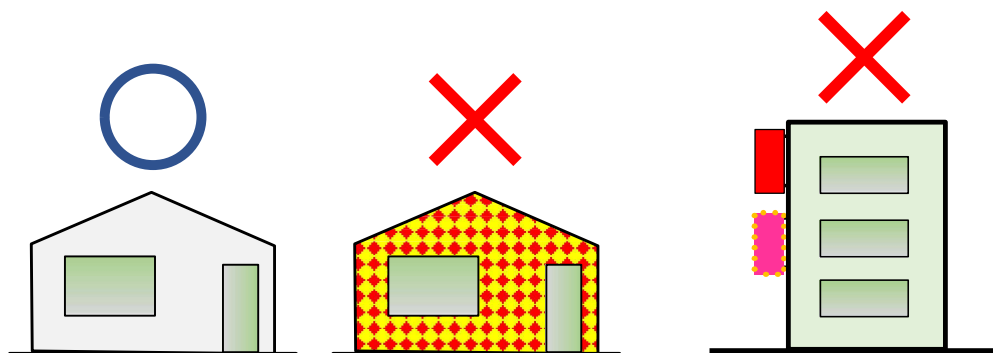
■ 建築物等の形態・色彩・意匠の制限

50
【全地区共通】

○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



建築物等の形態・色彩・意匠の制限です。
建物の外壁や屋根の色などの形態・色彩・意匠は周囲の環境と調和したものとする必要があります。
屋外広告物等を設置する場合は、街並みに配慮し、落下の危険などの無い丈夫な材料を用いなくてはなりません。

■ 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

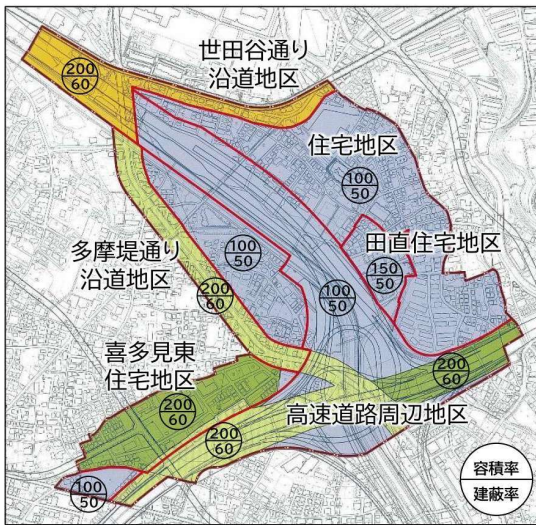
垣又はさくの構造の制限です。
道路に面してフェンス等を設ける場合は、生垣とするかフェンス等に沿って緑化する必要があります。
ただし、高さ60cm以下の部分は、コンクリートブロック等とすることができます。

3. 都市計画（原案）

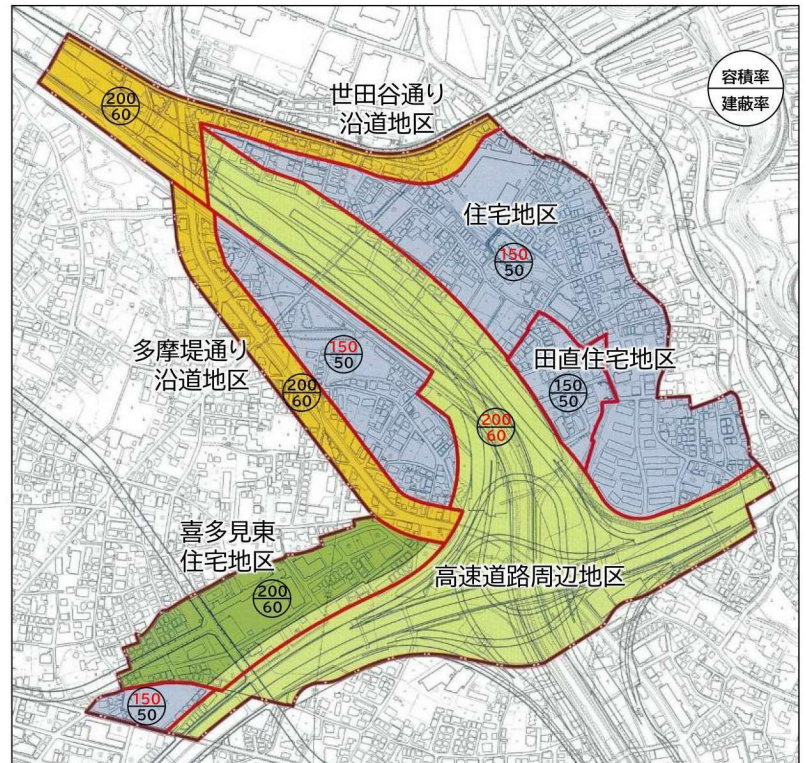
地区計画原案の説明は以上です。続いて、地区計画に関連して変更する都市計画についてご説明します。

用途地域の変更(原案)

用途地域の現状



用途地域の原案



	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 → 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

■ 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。

外環道東名ジャンクション周辺地区(以下「ジャンクション地区」)で目標とする街並みの形成を図るため、用途地域はご覧の通り変更する予定です。

赤字が変更箇所ですが、実際のルールは地区計画等の制限と組み合わせ、先ほど地区ごとのルールでご説明した内容となります。

■ 関連する地区計画の廃止・変更(原案)

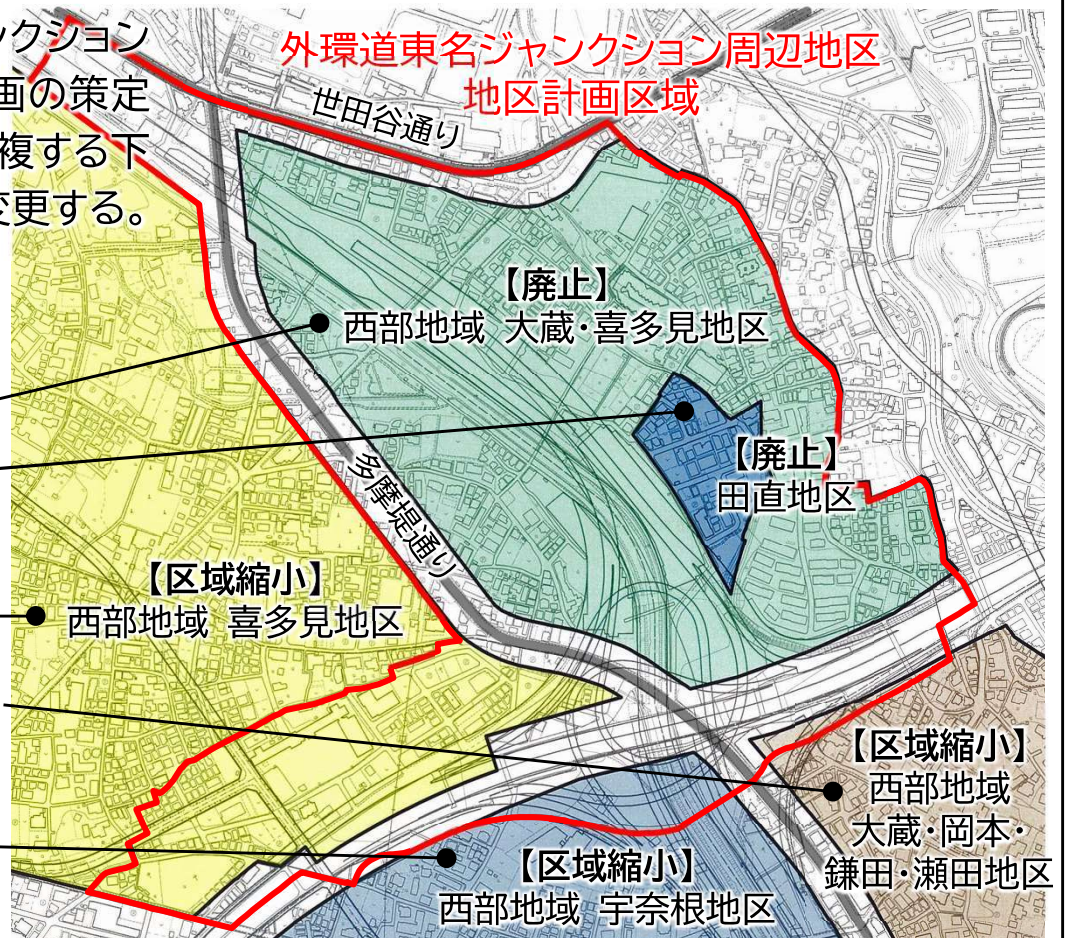
- ・ 外環道東名ジャンクション
周辺地区地区計画の策定
に伴い、区域の重複する下
記の地区計画を変更する。

【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



ジャンクション地区の策定に伴い、区域が重複する既存の地区計画を変更・廃止します。

区域全体がジャンクション地区に含まれる西部地域大蔵・喜多見地区と田直地区は廃止、その他記載の3地区は区域を縮小します。

■ 土地区画整理事業を施行すべき区域の変更

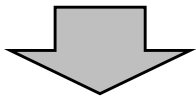
○土地区画整理事業を施行すべき区域

- ・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



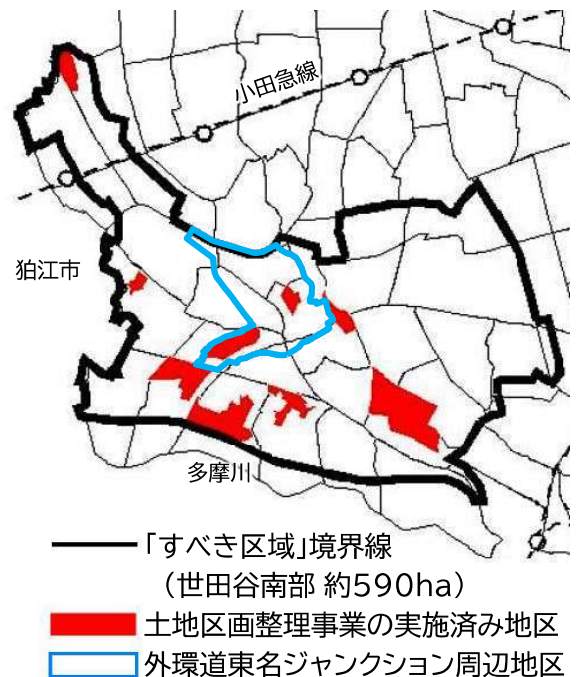
○地区計画の策定

- ・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）



ジャンクション地区周辺には、都市基盤の改善を図る区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」)が定められています。

今回、地区計画で区画道路などを位置づけるので、このすべき区域からジャンクション地区を除外します。

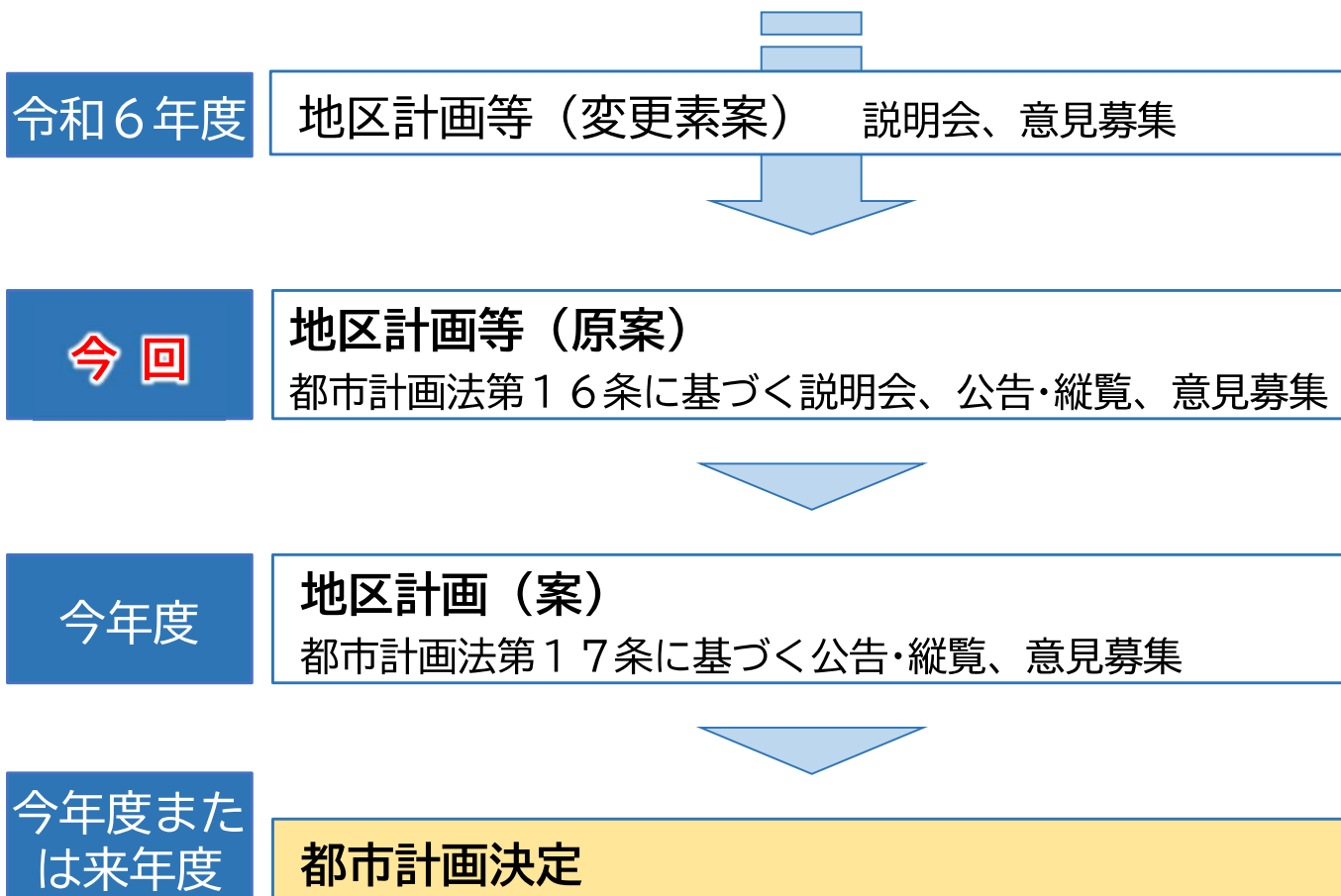
これにより、記載の構造制限が廃止される予定です。

4. 今後の進め方

街づくりのルールの説明は以上です。
最後に今後の進め方についてご説明します。

■ 今後の進め方

57



本日の原案説明会は都市計画法第16条に基づくものです。

いただいた皆様のご意見を踏まえ、区は案を取りまとめ、今年度、都市計画法第17条に基づく公告・縦覧及び意見書の受付を行います。

ルールの都市計画決定は、令和7年度末から令和8年度の早い時期に決定したいと考えています。

ご清聴ありがとうございました。

以上で説明を終わります。

質 疑 応 答

■ 縦覧・意見書の提出(都市計画法第16条)

- ◇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

本日ご説明した地区計画の原案は、9月19日(金)まで縦覧しています。計画に対するご意見は、9月26日(金)まで、お出しいただくことができます。

様式に指定はございません。

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)



原案の縦覧場所、意見書の提出先は砧総合支所街づくり課です。
意見書は持参、郵送、FAXのほか、インターネットからお出しいただけます。
詳しくは区HPをご覧ください。