

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※	世田谷区喜多見三丁目、喜多見五丁目、喜多見六丁目、喜多見七丁目、宇奈根三丁目、大蔵五丁目及び大蔵六丁目各地内
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、みどりの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の整備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）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ている。さらに、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のみずのネットワークなどの充実を図っている。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 後背の良好な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	<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	<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 良好で健全な住環境を形成するため、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 道路及び隅切り空間を確保し、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。

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- 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及び農地の適切な保全に努める。
- 2 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。
- 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。

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	6.1m～6.2m	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～7.3m	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	新設	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 ただし、建築物の敷地が次のいずれかに該当する場合は、当該各号に掲げる数値とする。なお、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。 1 敷地面積が 2 0 0 m²未満の敷地で、区画道路、機能補償道路（計画図 2 に示す機能補償道路をいう。）もしくは東京都市計画地区計画大蔵地区地区計画における区画道路 3 1 号に接する敷地又は区画道路が位置づけられた敷地にあつては、1 2 / 1 0 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 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 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 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 $V = \{(A - 200) \times 4 / 15 + 120\} / 100$ V : 容積率の最高限度 A : 敷地面積 (m²)</p>	<p>2 0 / 1 0 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	4 / 10 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、当該各号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。			
	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。）に基づく許可（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 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く許可を受けた建築物の敷地にあつては、6 / 10	1 風致地区条例に基づく許可を受けた建築物の敷地にあつては、5. 5 / 10 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く許可を受けた建築物の敷地にあつては、6. 5 / 10		
建築物の 敷地面積 の最低限 度	100㎡		80㎡	
壁面の位 置の制限	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及び当該建築物に附属する門又は塀の面（以下「外壁等」という。）は、区画道路境界線を越えてはならない。 2 法第42条に規定する道路もしくは区画道路が交わる角敷地（隅角が120度以上の場合を除く）においては、外壁等は、道路境界線もしくは区画道路境界線の交点を頂点とした底辺2mの二等辺三角形の底辺となる線又は区画道路境界線相互の交点を頂点とした底辺3mの二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。ただし、計画図2に示す機能補償道路内の隅切りの箇所を除く。			
	3 各境界線（道路境界線、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。）から直行方向の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離（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以上、隣地境界線から1.5m以上とする。ただし、敷地面積（区画	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以上、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	3 壁面後退距離は、道路境界線から2m以上、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場合の壁面後退距離は次のア及びイに掲げる数値とす	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以上、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場合はこの限りでない。

		<p>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た面積)が200㎡未満で、風致地区条例に基づく許可を受けた場合の壁面後退距離は次のア、イ及び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が20m未満となる部分については、当該境界線から当該水平距離の1/10以上、かつ区画道路境界線、機能補償道路境界線及び東京都市計画地区計画大蔵地区地区計画における区画道路31号境界線から1.0m以上又は道路境界線から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、各境界線から面する各境界線までの直行方向の水平距離が6m未満となる当該境界線の部分については、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以上、隣地境界線から</p>	<p>く許可を受けた場合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 道路境界線から面する各境界線までの直行方向の水平距離が20m未満となる部分については、当該境界線から当該水平距離の1/10以上かつ1.0m以上。</p> <p>イ 隣地境界線から1.0m以上。</p>	<p>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>	
--	--	---	--	---	--

	0. 7 m以上。				
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<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区域については、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>				
建築物等の高さの最高限度	—	<p>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敷地面積から除外した面積)が2 0 0 m²以上の場合は1 2 m</p>	<p>1 敷地面積が1 0 0 m²未満の場合は1 0 m</p> <p>2 敷地面積が1 0 0 m²以上5 0 0 m²未満の場合は1 2 m</p> <p>3 敷地面積が5 0 0 m²以上の場合は1 5 m</p>	—	<p>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敷地面積から除外した面積)が5 0 0 m²以上の場合は1 5 m</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>				

「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。