

街づくりニュース

令和7年8月 発行:世田谷区 砧総合支所 街づくり課

1 ルールの決定に向けて、都市計画手続きを開始します

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。

外環道東名ジャンクション周辺地区において、長年検討してきた街づくりルールについて、皆様のご意見を踏まえ、地区計画等（原案）として取りまとめました。（ルールの内容は、令和7年2月の変更素案説明会の内容と大きく変わりません。）

街づくりルールの決定に向けた手続きとして、都市計画法に基づき、下記の通り説明会を開催するとともに、公告・縦覧、意見書の受付を行います。

説明会のご案内

○内容:地区計画等の原案について

※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

○日時:

令和7年9月5日(金) 18:30~20:00

6日(土) 10:00~11:30

- ・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8月29日(金)までに、下記お問合せ先までお申し出ください。



世田谷区喜多見5-11-10

地区計画(原案)の縦覧、意見書の提出

対象計画	外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画
	※上記策定に伴い、廃止・区域の変更を行う下記地区計画も対象です。 ・田直地区 ・世田谷西部地域大蔵・喜多見地区 ・世田谷西部地域喜多見地区 ・世田谷西部地域宇奈根地区 ・世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区
縦覧	令和7年9月5日(金)~19日(金) ※土日祝を除く8:30~17:00 ※縦覧場所:世田谷区砧総合支所街づくり課 (世田谷区成城 6-2-1 砧総合支所 3階)
意見書の提出	令和7年9月5日(金)~26日(金) ※意見書の提出は、区域内の土地所有者、土地に係る利害関係を有する方が対象です。 ※提出される方の氏名、住所、連絡先、対象計画名、ご意見を記載してください。様式はありません。郵送、FAX、持参(下記お問合せ先参照)、右記区HPからオンライン提出のいずれも可能です。



縦覧、意見書について
詳しくはこちら

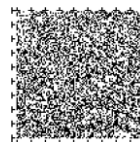


26811



検索 (ページID)

【お問合せ先】 世田谷区砧総合支所街づくり課 (担当:伊藤、植田、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 変更素案からの修正内容について

文章の整理のほか、地域整備方針の改定（令和7年7月）を受けて、その他の方針に、農地の保全とグリーンインフラの観点を追加する修正をしました。7ページの赤下線部をご覧ください。

3 街づくりルールの変更概要

地区計画等（原案）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（原案）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、地区共通のルールがあります。詳細は、地区計画等（原案）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。

4 今後の進め方

区では今後、地区計画等（原案）説明会でいただいたご意見や意見書の内容を踏まえながら、地区計画等の決定に向けて取り組んでまいります。

なお、これまでの街づくりの進捗や、地区計画等（原案）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



26811

検索
(ページID)



★ これまでの経緯はこちら



4115

検索
(ページID)



地区計画等の素案を作成・公表

説明会/意見募集



R2.2

地区計画等の素案の見直し

意見交換会
オープンハウス



R6.2

地区計画等の修正した素案を作成・公表

説明会/意見募集



R7.2~3

地区計画等の原案を作成・公表

説明会
縦覧・意見書受付



今はココ！

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

外環道東名ジャンクション周辺地区 地区計画等（原案）街づくりルール概要

1 地区計画等（原案）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

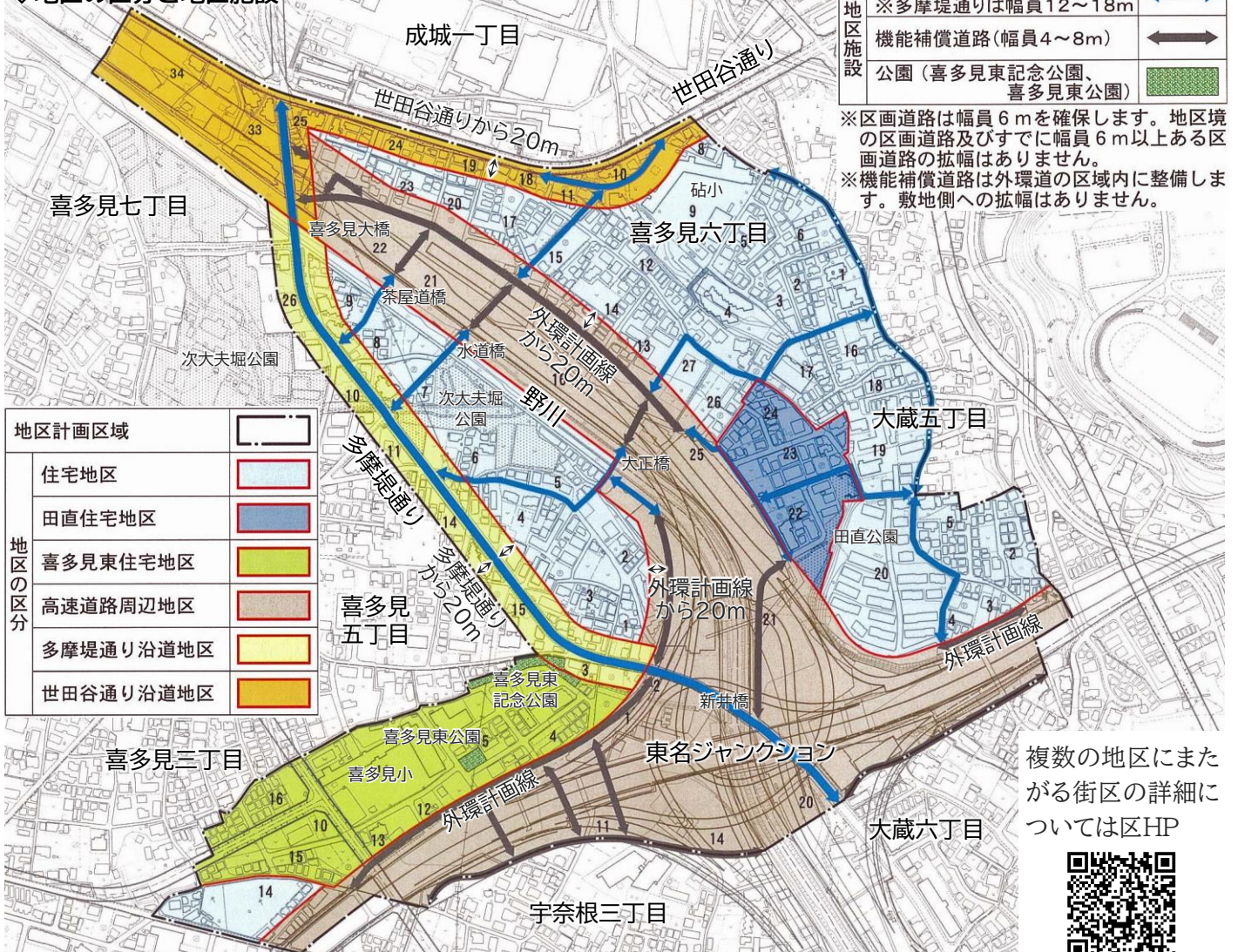
建築物等の整備の方針

- ・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



複数の地区にまたがる街区の詳細については区HP



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(原案)

※赤字：現ルールからの変更箇所

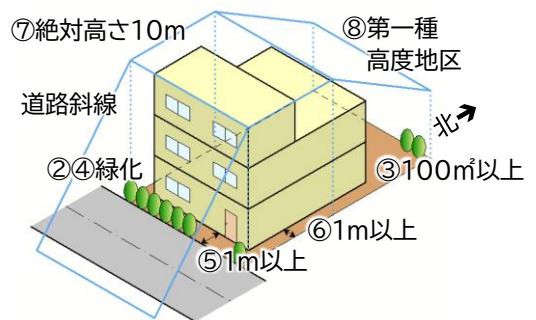
	地区計画など(用途地域・風致地区・高度地区)	
	区画道路沿道以外	区画道路沿道
用途	第一種低層住居専用地域	
容積率	①100% ※敷地200㎡以上では150%	②120% ※敷地200㎡以上では150%
建蔽率	40% ※③緑化等により緩和有り(50%[角地60%])	
最低敷地	④100㎡以上	
壁面後退	道路側2m以上、隣地側1.5m以上 ※⑤200㎡未満の敷地では緑化等により緩和有り	
	緩和 ⑥道路側 1.5~2m(奥行きの1/10)以上 ⑦隣地側 1m以上	⑧道路側 1~2m(奥行きの1/10)以上 ⑨隣地側 1m以上
高さ	⑩10m以下 ※⑪その他に第一種高度地区の制限有り	
建築のイメージ	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(原案)

	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	①容積率120% ②建蔽率50% ※緑化等による緩和を適用
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	
	緩和 ⑤道路側 1~2m(奥行きの1/10)以上 ⑥隣地側 1m以上	
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	

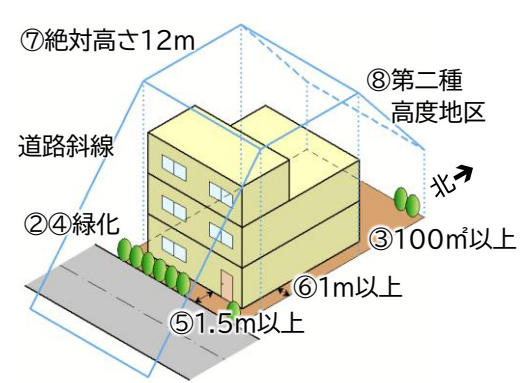


※現ルールから変更はありません。

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。

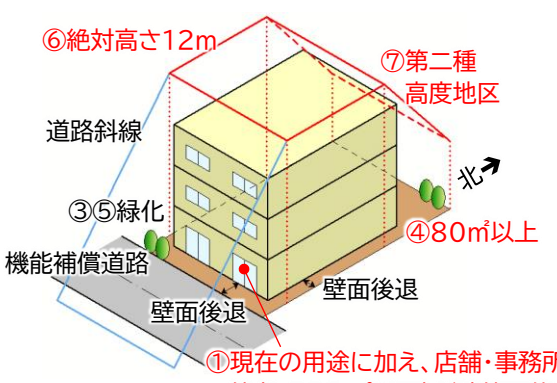
街づくりルール(原案)

	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%	 ※現ルールから変更はありません。
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	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	

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(原案)

	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%	 ※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。
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敷地条件等により緩和有り(緑化を要す) 道路側 0.5~1.5m以上、隣地側 0.5~1m以上 ※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	

多摩堤通り沿道地区

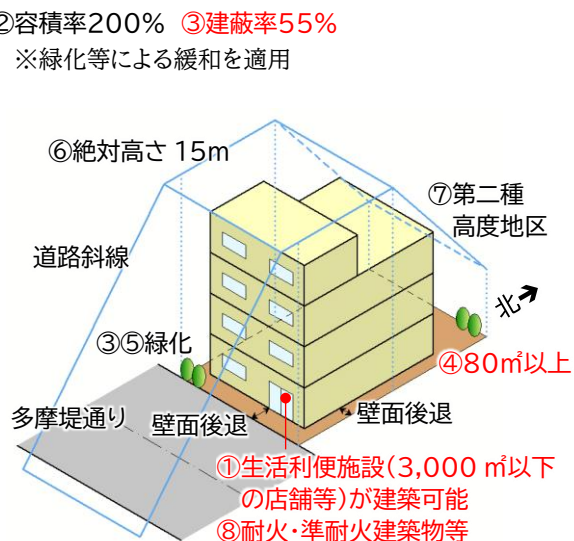
土地利用の方針：後背の住環境と調和を図った生活利便施設を誘導し、住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図る。

街づくりルール(原案)

※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敷地条件等により緩和有り(緑化を要す) 道路側0.5～1.5m以上、隣地側0.5～1m以上 ※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)



※建蔽率等の緩和により、容積率は3階建ての場合でも165%利用可能となります。

世田谷通り沿道地区

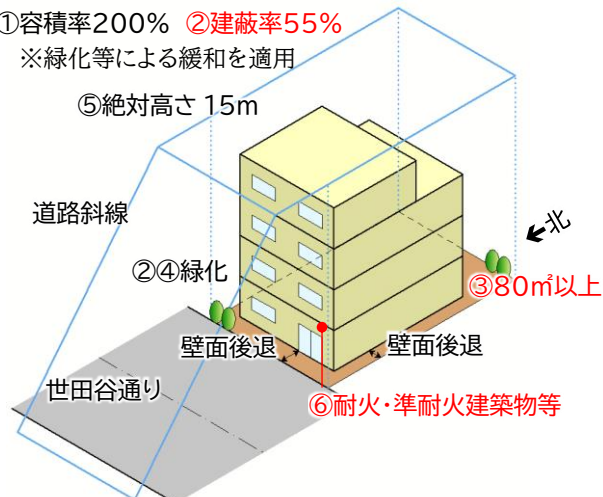
土地利用の方針：住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図る。

街づくりルール(原案)

※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敷地条件等により緩和有り(緑化を要す) 道路側0.5～1.5m以上、隣地側0.5～1m以上
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)

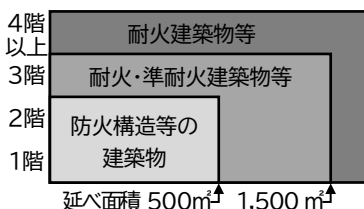


※容積率は200%利用可能で、建蔽率等の緩和により、建築の自由度が高まります(4階建てで200%利用可能)。

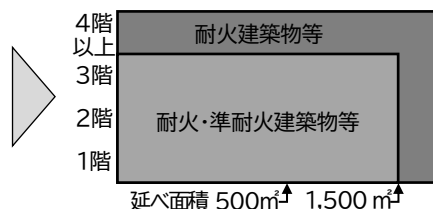
◇構造の制限について

・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)】



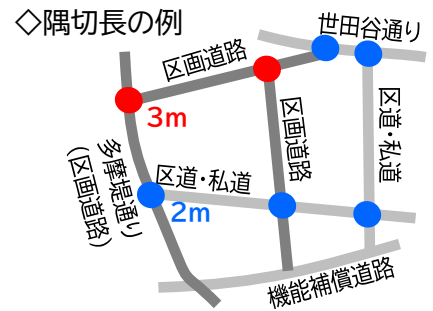
【変更案】



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)

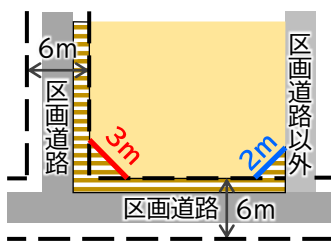
- ・安全でゆとりある街並みの形成のため、1)～3)を整備する。
 - 1) 区画道路
 - 2) 区画道路同士の交差部(底辺3mの隅切り(右図●))
 - 3) その他の交差部(底辺2mの隅切り(右図●))
- ・上記の部分では、建築物の外壁、柱、軒、庇のほか、門、塀、からぼり(ドライエリア)等の工作物を設けてはならない。
- ・また、隅切り部分は道路状に整備しなければならない。



※機能補償道路の交差部では、道路内に隅切りを整備する。

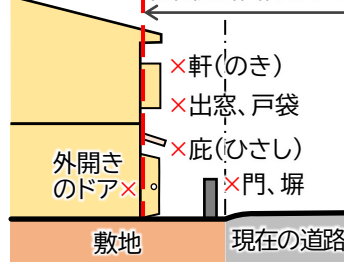
◇区画道路等のイメージ

(区画道路・隅切りの部分)

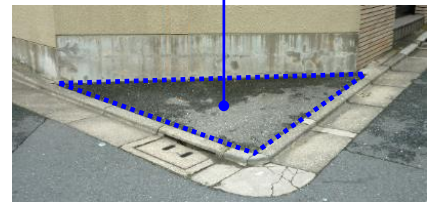


◇形態等の制限のイメージ

区画道路・隅切りの部分

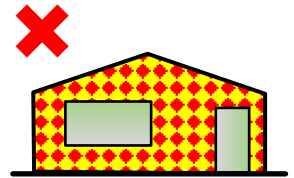


◇隅切りの道路状整備のイメージ



○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。

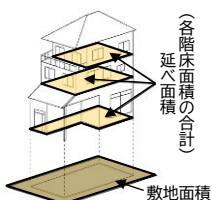


○その他の方針(赤下線: 変更素案からの修正箇所)

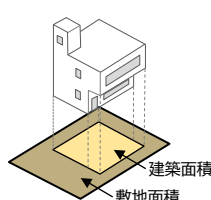
- ・みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出及び農地の適切な保全に努める。
- ・地区内においては河川等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水貯留浸透施設の整備を促進する。
- ・地区内では、未接道宅地について、原則道路の築造や共同化により接道を確保する。あわせて建築基準法第43条第2項の認定及び許可により解消を図っていく。

◇容積率・建蔽率とは?

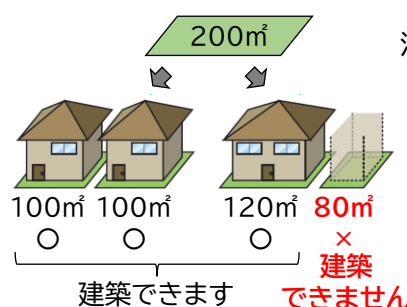
容積率
= 延べ面積 ÷ 敷地面積
× 100(%)



建蔽率
= 建築面積 ÷ 敷地面積
× 100(%)



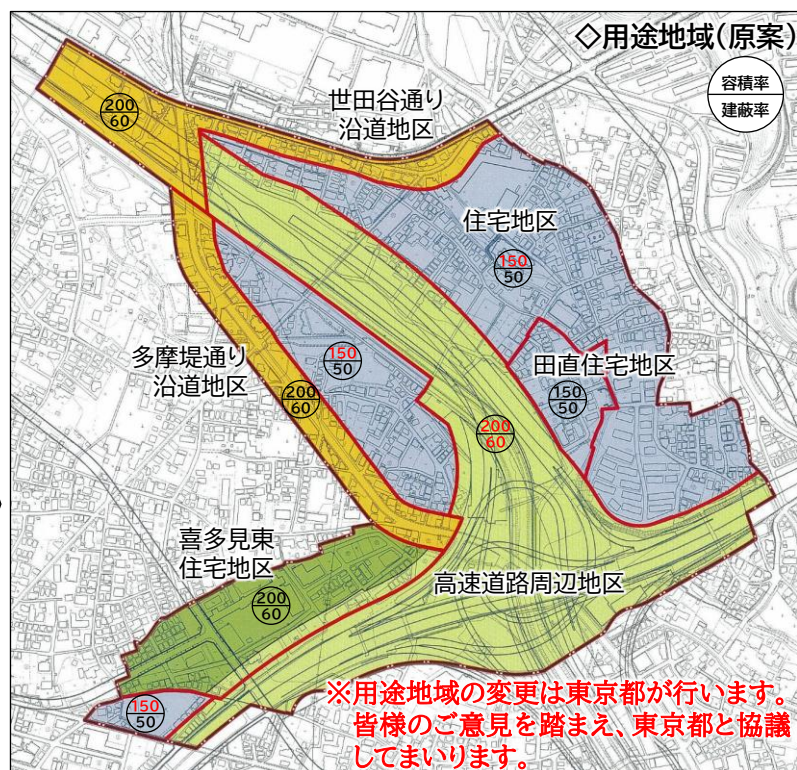
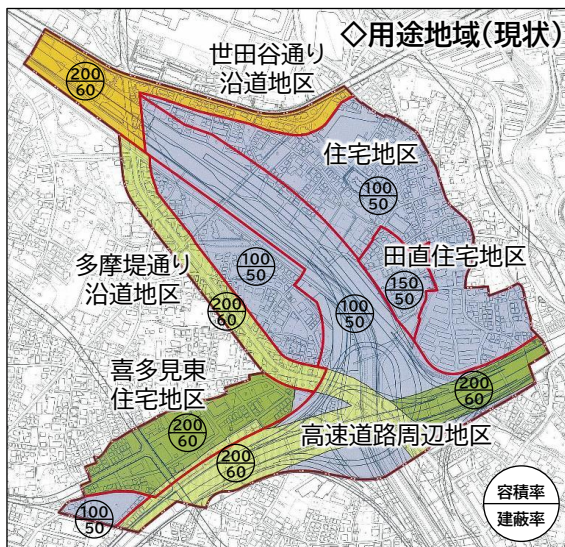
◇敷地面積の最低限度(100㎡の場合)



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（原案）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(m ²)
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、具体の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)

