

令和7年11月11日
砧総合支所街づくり課

東京都市計画地区計画の決定（外環道東名ジャンクション周辺地区）
及び関連都市計画の変更等について

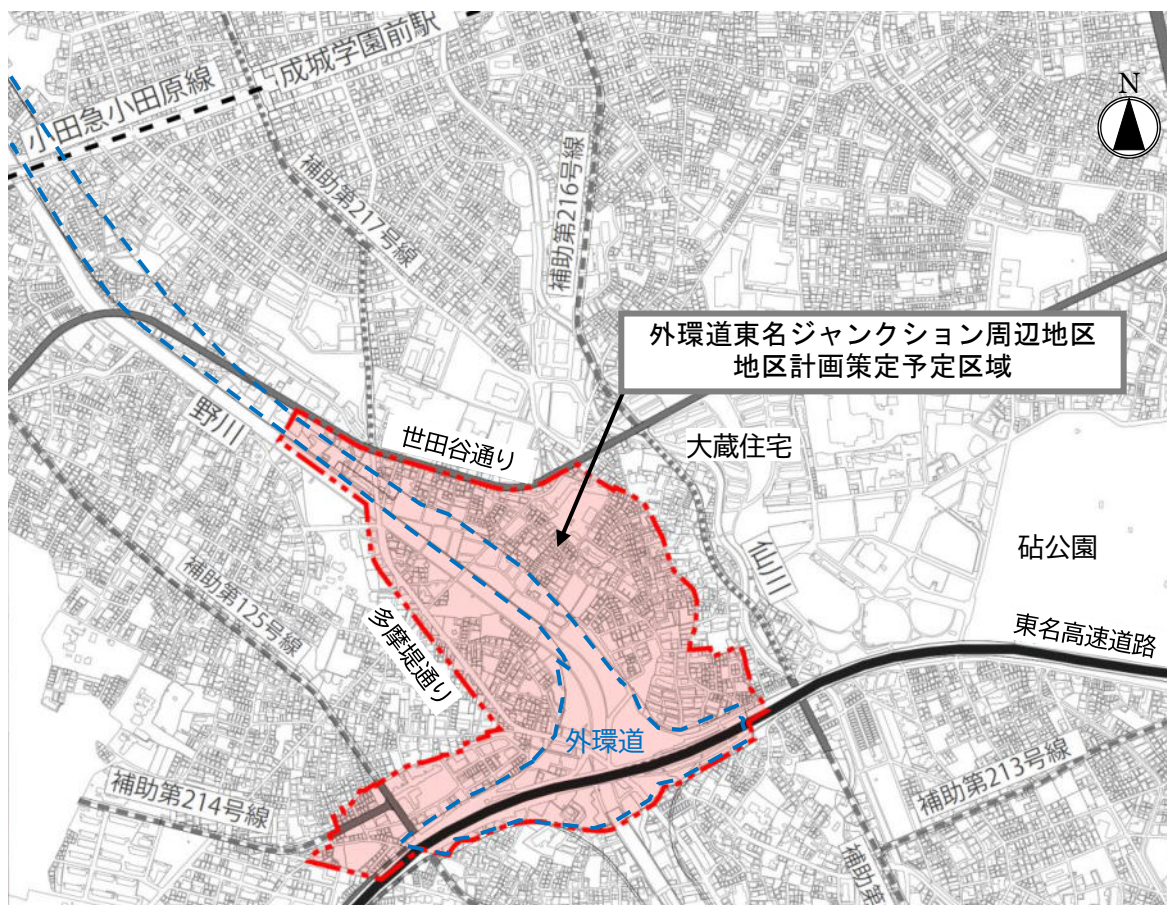
1 主旨

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。）の事業化を契機に街づくりの検討に取り組んできた。

「世田谷区都市整備方針」（令和7年7月）では、アクションエリアに位置付け、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、みどり豊かな市街地の形成などを行うこととしている。

区では、平成22年から検討会やオープンハウス等を開催して地区住民と意見を交わし、街づくりの検討を進めてきた。この度、素案説明会及び原案に対する意見等も踏まえ、「外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画」（案）及び関連する都市計画の変更（案）等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 元年	12月	都市整備常任委員会（素案の報告）
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
令和 7年	2月	都市整備常任委員会（変更素案の報告）
	2月・3月	地区計画等（変更素案）説明会の開催
	8月	都市計画審議会（16条予告）
	9月	都市計画法第16条による地区計画（原案）の公告・縦覧及び地区計画等（原案）説明会の開催
	10月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）

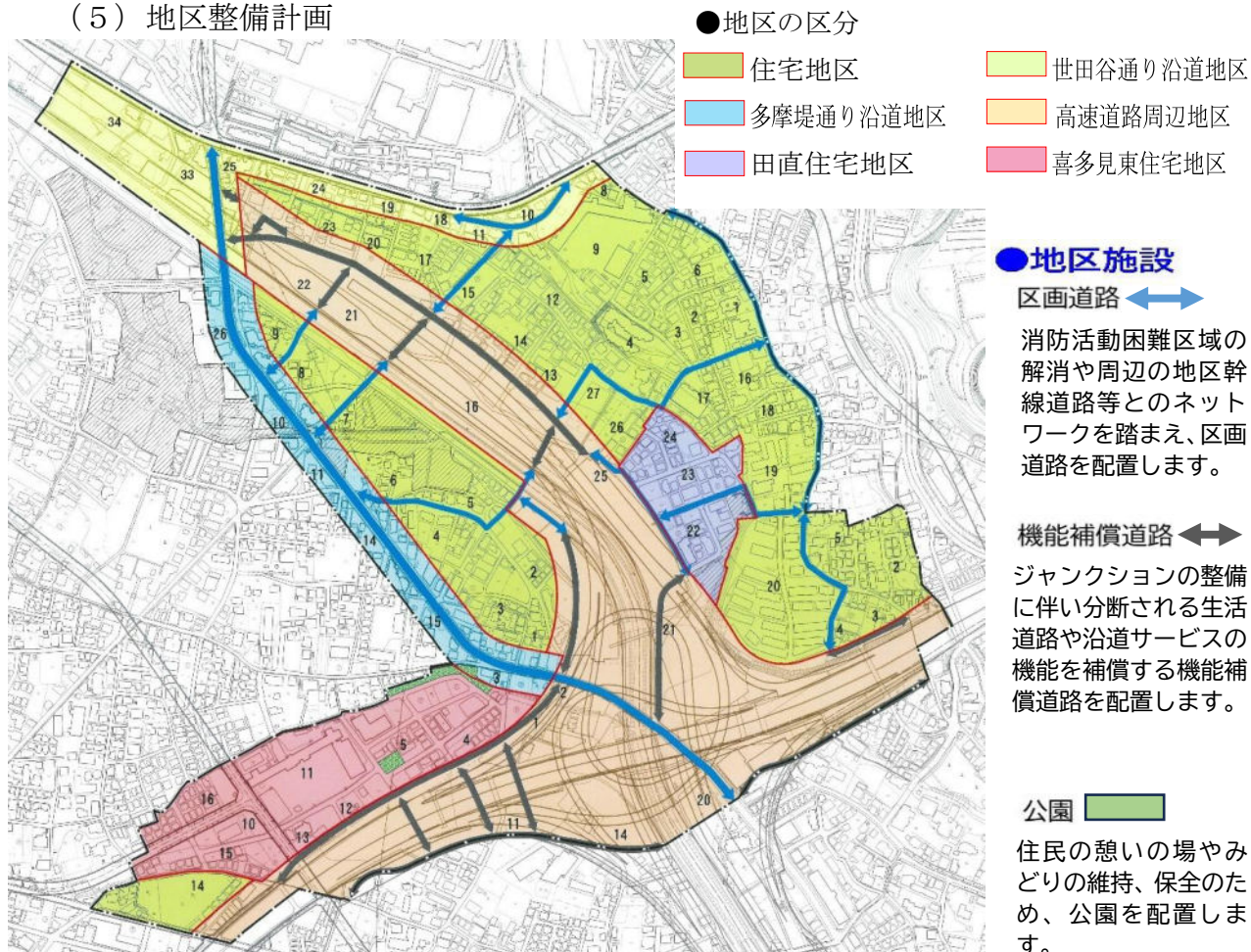
4 地区計画等（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

5 地区計画（案）について【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) 地区計画の目標
 - 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

(1) 地区計画（5地区）の変更〔世田谷区決定〕

世田谷西部地域喜多見地区（区域の変更）【別紙2】

世田谷西部地域宇奈根地区（区域の変更）【別紙3】

世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区（区域の変更）【別紙4】

世田谷西部地域大蔵・喜多見地区（廃止）【別紙5】

田直地区（廃止）【別紙6】

(2) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕【別紙7】

(3) 用途地域の変更〔東京都決定〕【別紙8】

(4) 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〕【別紙9】

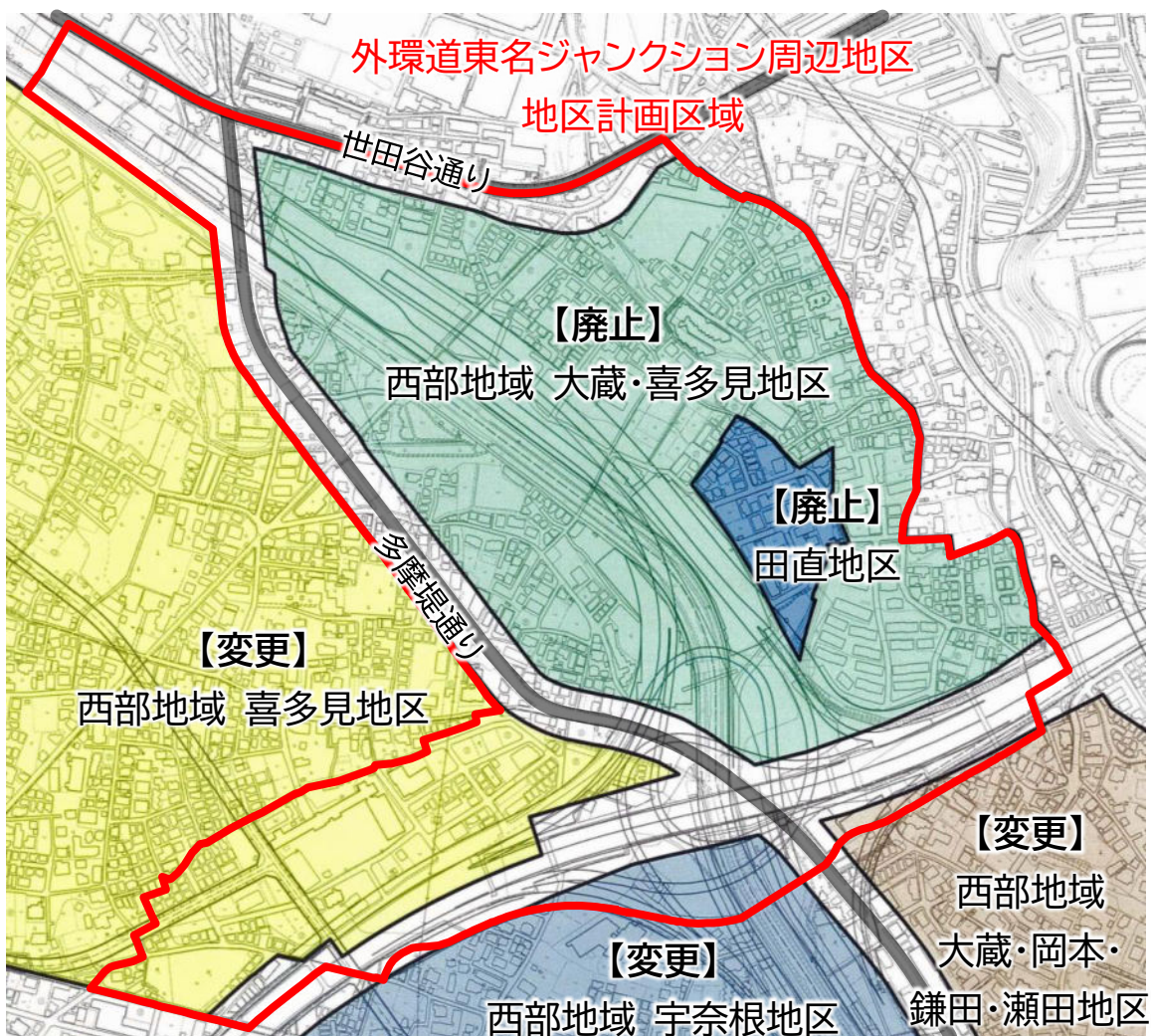
(5) 外環道東名ジャンクション周辺地区地区街づくり計画の策定

※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、地区計画と内容同じ。

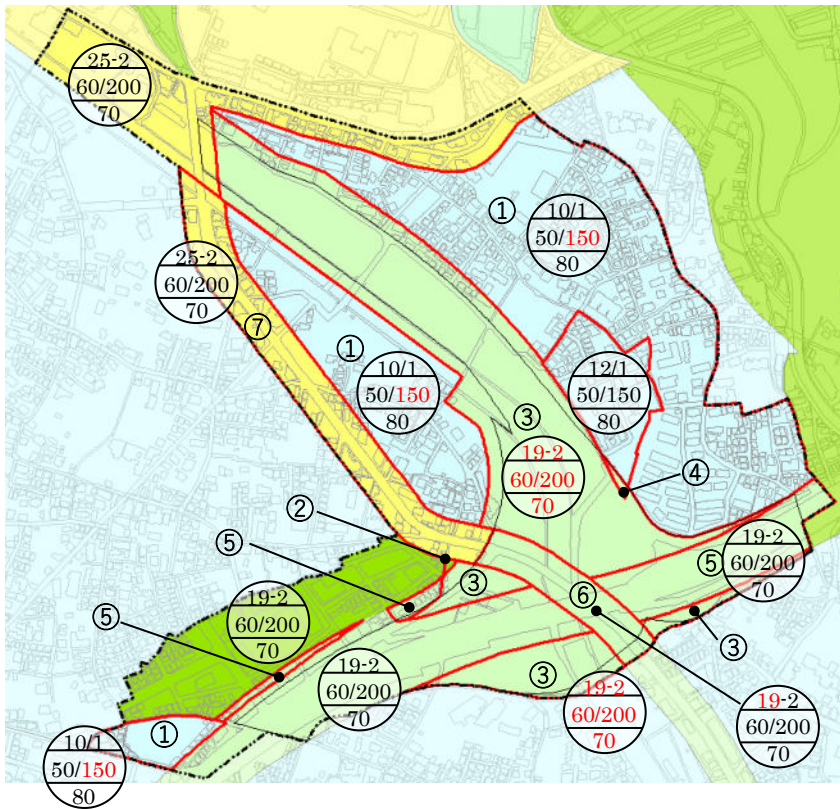
(6) 地区街づくり計画（5地区）の変更

※（1）地区計画（5地区）の変更内容と同じ。

【地区計画（5地区）の変更】



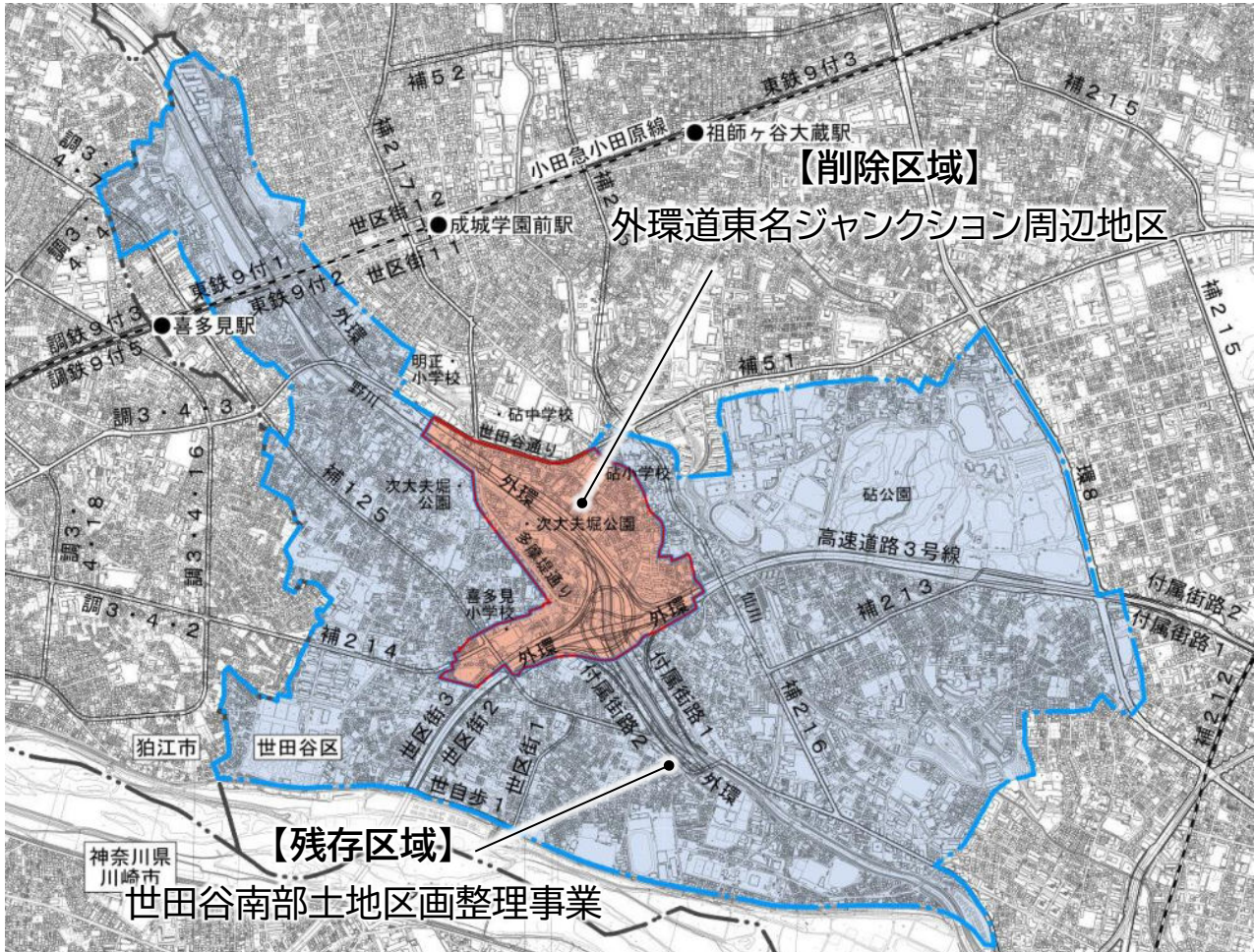
【用途地域・高度地区の変更概要】



番号	用地 地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの 限度	敷地面 積の最 低限度	高度 地区	面積
①	一低 ↓ 一低	50 ↓ 50	100 ↓ 150	10m ↓ 10m	80 m ² ↓ 80 m ²	1 高 ↓ 1 高	約 19.0ha
②	一低 ↓ 一中高	50 ↓ 60	100 ↓ 200	10m ↓ —	80 m ² ↓ 70 m ²	1 高 ↓ 19m2 高	約 0.02ha
③	一低 ↓ 二中高	50 ↓ 60	100 ↓ 200	10m ↓ —	80 m ² ↓ 70 m ²	1 高 ↓ 19m2 高	約 11.9ha
④	一低 ↓ 二中高	50 ↓ 60	150 ↓ 200	12m ↓ —	80 m ² ↓ 70 m ²	1 高 ↓ 19m2 高	約 0.04ha
⑤	一中高 ↓ 二中高	60 ↓ 60	200 ↓ 200	— ↓ —	70 m ² ↓ 70 m ²	19m2 高 ↓ 19m2 高	約 2.5ha
⑥	二中高 ↓ 二中高	60 ↓ 60	200 ↓ 200	— ↓ —	70 m ² ↓ 70 m ²	25m2 高 ↓ 19m2 高	約 1.4ha
⑦	二中高 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 200	— ↓ —	70 m ² ↓ 70 m ²	25m2 高 ↓ 25m2 高	約 3.5ha

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域

【土地区画整理事業（世田谷南部土地区画整理事業）の変更概要】



7 地区計画（原案）説明会の開催結果（概要）

- (1) 開催日時 令和7年9月5日（金）18:30～19:30
令和7年9月6日（土）10:00～11:10
- (2) 開催場所 喜多見東地区会館
- (3) 参加人数 21名
- (4) 主な意見
 - ・建蔽率の緩和によって、建て詰まりが起こるのではないか
 - ・区画道路で敷地が減少した場合、最低敷地は適用されるのか
 - ・二中高への変更により、上部空間利用計画が変更となるのか

8 地区計画（原案）に対する縦覧・意見書について

- (1) 縦覧期間 令和7年9月5日～令和7年9月19日
- (2) 意見書提出期間 令和7年9月5日～令和7年9月26日
- (3) 意見書の提出 なし

9 今後のスケジュール（予定）

令和7年12月	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変更 （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（東京都市計画用途地域の変更、 東京都市計画土地区画整理事業の変更） 都市整備常任委員会（決定の報告）
3月	都市計画及び地区街づくり計画決定・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	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。 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。 世田谷区都市整備方針（令和 7 年 7 月策定）では、世田谷通り及び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付けている。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と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。 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。 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など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	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。 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	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	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。 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	

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道 路	機能補償道路 1 3 号※	1 0 . 0 ～ 1 8 . 9 m			約 4 1 0 m	新設	
		機能補償道路 1 4 号※	4 . 0 m (全幅 8 . 0 ～ 8 . 1 m)			約 3 9 0 m	新設	
		機能補償道路 1 5 号	6 . 0 m			約 1 1 0 m	新設	
		機能補償道路 1 6 号	7 . 5 ～ 7 . 6 m			約 8 0 m	新設	
		機能補償道路 1 7 号	6 . 0 m			約 7 0 m	新設	
	公 園	名 称			面 積	備 考		
		喜多見東公園			約 3 5 0 m ²	既設		
		喜多見東記念公園			約 1 , 2 7 0 m ²	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 1 8 . 9 h a	約 1 . 9 h a	約 5 . 1 h a	約 4 . 1 h a	約 3 . 5 h a	約 1 9 . 4 h a
	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 (い)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 3 0 m ² 未満の住戸を有するもの 2 法別表第 2 (い)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 3 0 m ² 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 (に) 項第三号に定めるボーリング場、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 (に) 項第五号に定める自動車教習所 3 法別表第 2 (に) 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 (に) 項第七号及び第八号に定める建築物 (法別表第 2 (は) 項第五号に規定する政令で定めるものを除く。)	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度※ 10/10 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200㎡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31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、12/10 2 敷地面積が200㎡以上の敷地にあつては、15/10	12/10 ただし、敷地面積が200㎡以上の場合、この限りではない。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。	1 敷地面積が100㎡未満の敷地にあつては、10/10 2 敷地面積が100㎡以上200㎡未満の敷地にあつては、12/10 3 敷地面積が200㎡以上500㎡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（㎡）	20/10 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。
--------	------------	--	--	--	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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。 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。 イ 隣地境界線から1.0m以上。 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	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。 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。 イ 隣地境界線から1.0m以上。	る。 ア 道路境界線から1.5m以上。 イ 隣地境界線から1.0m以上。
--------	------------	----------	---	--	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	0. 7 m以上。				
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	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。 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。				
		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敷地面積から除外した面積)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敷地面積から除外した面積)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ではない。 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、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

※知事協議事項

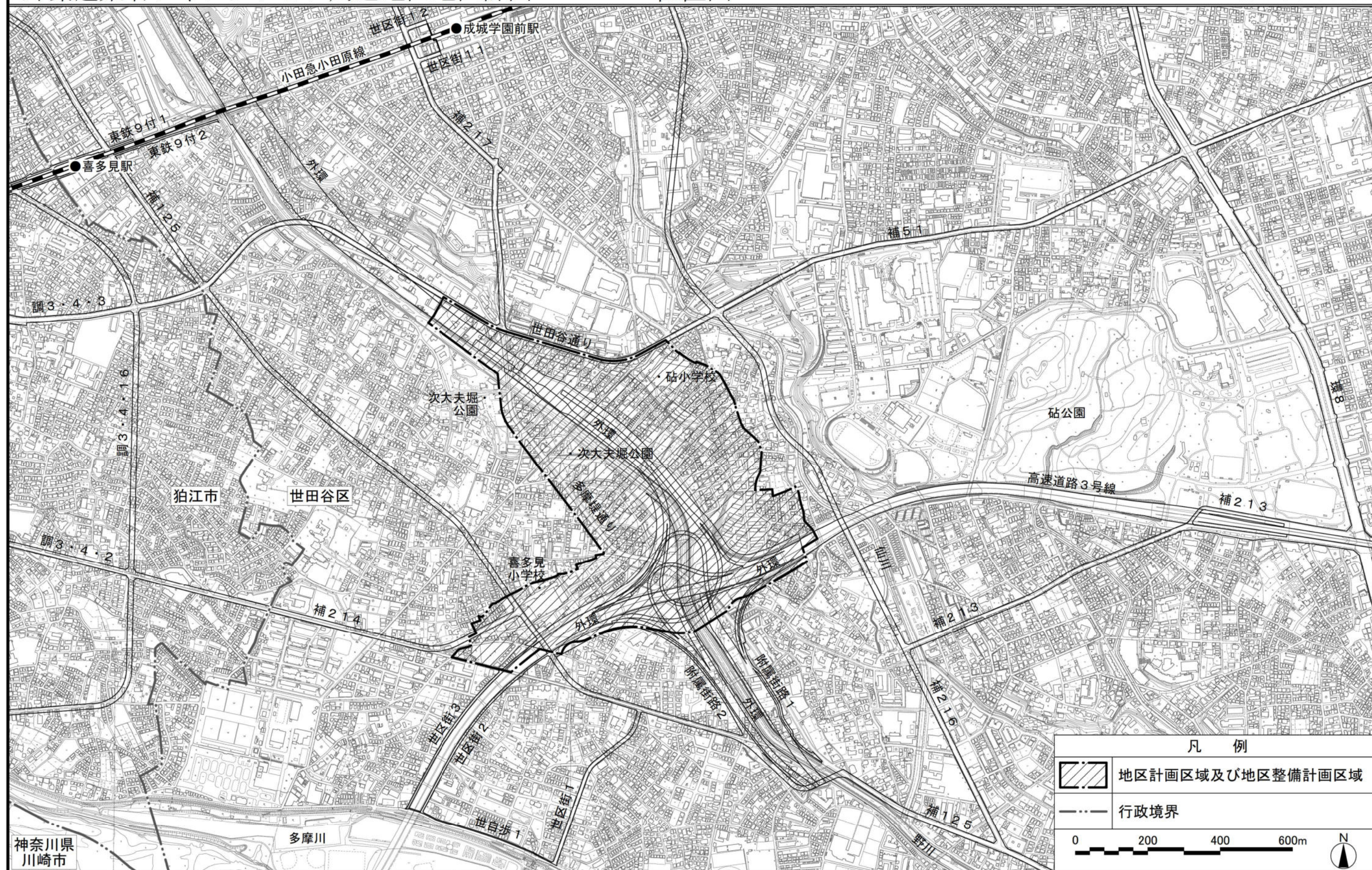
理 由 ： ジャンクションの整備を契機とし、安全性、防災性及び利便性の向上に資する道路ネットワークを形成するとともに、みどり豊かな自然環境及びジャンクション上部空間等の土地利用と周辺住環境が調和した街並みを形成するため、地区計画を決定する。

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

位置図

〔世田谷区決定〕



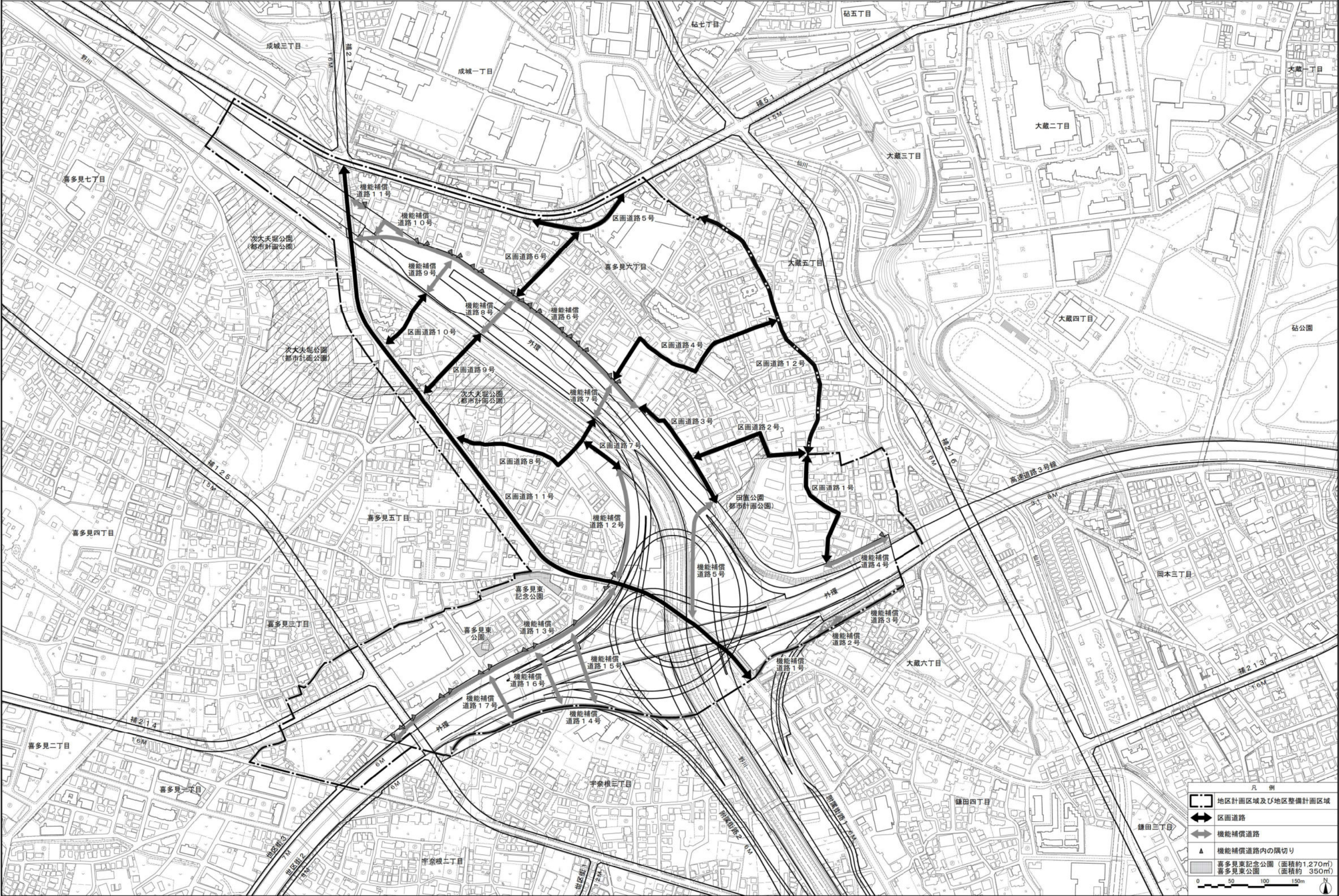
凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	行政境界
0 200 400 600m	



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日（承認番号）7都市基街都第130号、令和7年7月1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、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日（承認番号）7都市基街都第130号、令和7年7月1日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

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

2 理由

本地区は、世田谷区西部に位置し、次大夫堀緑地、野川、国分寺崖線など豊かな自然環境が残る地区であり、風致地区に指定されている。一方で、土地区画整理事業を施行すべき区域が指定されているほか、道路等の都市基盤が未整備なまま市街化が進行して、消防活動困難区域などの防災上の課題が残るとともに、生活利便施設の不足する地区である。

平成26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。この事業に伴い、道路ネットワークの形成や合理的な土地利用の誘導などの街づくりを必要としている。

世田谷区都市整備方針では、世田谷通り及び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付けている。さらに、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などを図るとしている。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。

今回、地区の特性を踏まえ、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、世田谷通りや多摩堤通り沿道に生活利便施設が立地した暮らし

やすい街並み、自然環境と調和した良好な街並み並びにジャンクションの上部空間とその沿道などの土地利用が周辺住環境と調和した街並みの形成を目指し、面積約52.8ヘクタールの区域について外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

東京都市計画世田谷西部地域喜多見地区地区計画を次のように変更する。

名 称		世田谷西部地域喜多見地区地区計画
位 置 ※		世田谷区喜多見一丁目、喜多見二丁目、喜多見三丁目、喜多見四丁目、喜多見五丁目及び喜多見七丁目各地内
面 積 ※		約100.0ha
地区計画の目標		当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。 当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。 本計画は、地区における土地地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。 また、面整備事業導入までの経過段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、事業に移行した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。 以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。 面整備事業による整備の行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。 また、面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を18%以上、公園率を3%以上とする。 未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区	喜多見宮之原住宅地区
		面積	約 98.4 ha	約 1.6 ha
	地区施設の配置及び規模	道路	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 42 条第 1 項第 1 号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が 6 m 未満の場合については、その計画幅員を 6 m とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。 1 次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 （1）土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 9 条第 3 項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第 10 条第 3 項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （2）土地区画整理法第 21 条第 3 項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第 39 条第 4 項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （3）土地区画整理法第 51 条の 9 第 3 項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第 51 条の 10 第 2 項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （4）土地区画整理法第 55 条第 9 項及び第 69 条第 7 項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第 55 条第 13 項及び第 69 条第 10 項の規定による事業計画の変更の公告 （5）土地区画整理法第 71 条の 3 第 11 項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第 15 項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 2 道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 36 条第 3 項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域	—

地区整備計画	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 法別表第二（い）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 同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。
	建築物の容積率の最高限度 ※	8 / 10 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りではない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	1 建築物の敷地面積が100㎡未満の場合は、12 / 10とする。 2 建築物の敷地面積が100㎡以上300㎡未満の場合は、敷地規模に比例して最高限度を定めるものとし、次の算式により得られる数値とする。 $V = \{(A - 100) \times 3 / 20 + 120\} / 100$ V ; 最高限度 A ; 敷地面積（単位㎡とする。）
	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敷地（風致地区にあつては、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。）を受けた敷地）にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	4 / 10 ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の掲げる数値とする。 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 / 10 2 街区の角にある敷地又はこれに準じる敷地で、特定行政庁が指定するもの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

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1 0 0 m² ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	1 0 0 m²
		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までの距離は、次の各号に定めるところによる。 1 道路境界線から 2 m 以上とする。 ただし、風致地区条例に基づき許可を受けた場合は、1. 5 m 以上とする。 2 隣地境界線から 1. 5 m 以上とする。 ただし、風致地区条例に基づき許可を受けた場合は、1 m 以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	—	1 0 m ただし、建築物の敷地面積が 3 0 0 m² 以上の場合は、この限りではない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。	1 建築物等の外壁、屋根等の意匠は、周囲の環境と調和したものとする。 2 広告塔等の屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を損なわないものとする。
		垣又はさくの構造の制限	法第 4 2 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に該当する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などとする。ただし、高さが 6 0 cm 以下の部分についてはこの限りでない。	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などとする。ただし、高さが 6 0 cm 以下の部分についてはこの限りでない。

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

※知事協議事項

理由：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、区域の変更の必要が生じたため、当該地区計画を変更する。

変更概要

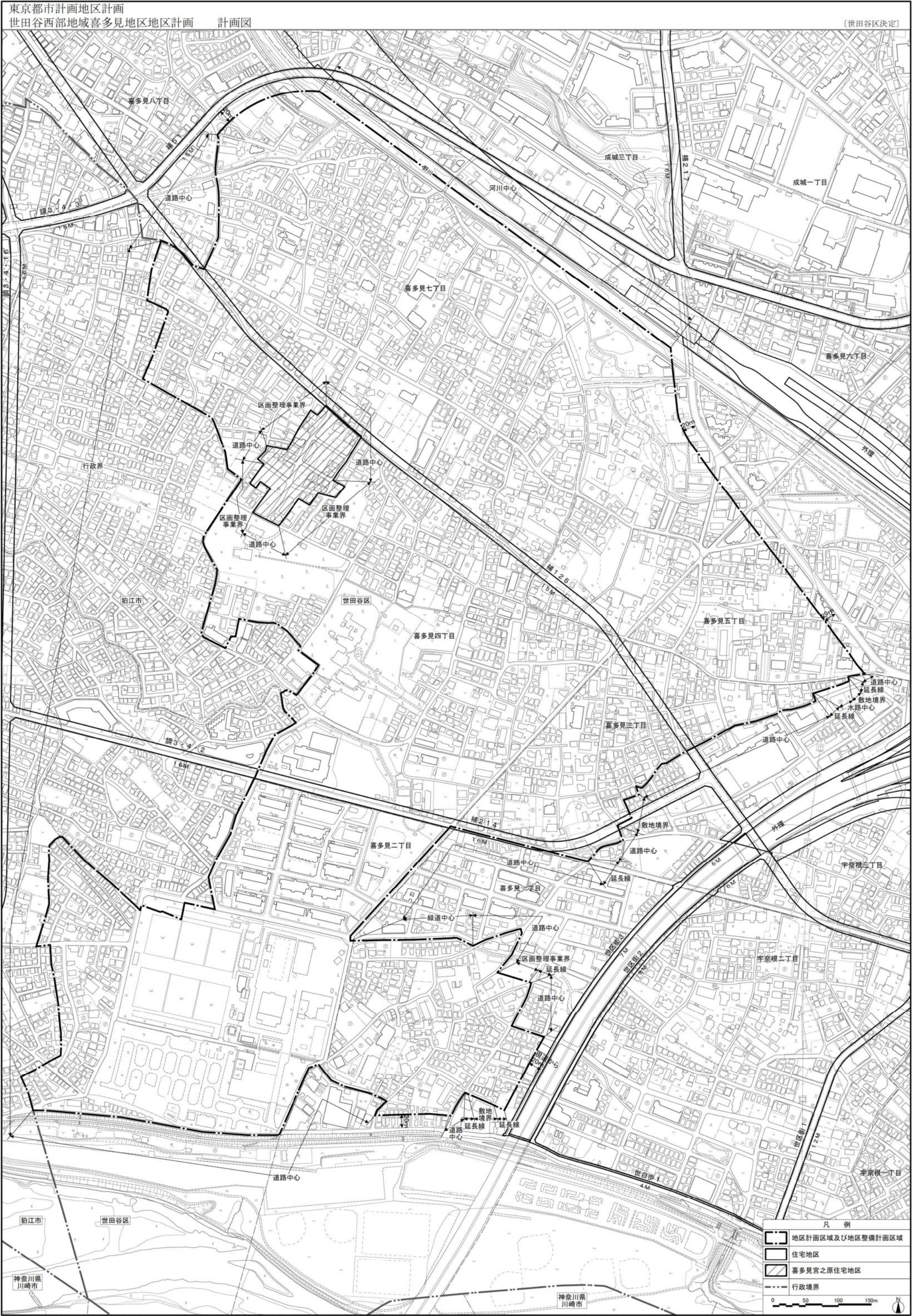
は、変更箇所及び追加箇所を示す。

事 項		旧	新	摘要
名称		世田谷西部地域喜多見地区地区計画	世田谷西部地域喜多見地区地区計画	
面積 ※		約107.8ha	<u>約100.0ha</u>	新規地区計画に編入する区域を除外
区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。	良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。	文言の整理を行う

地区整備計画	地区の区分		名称	住宅地区	喜多見宮之原住宅地区	喜多見東住宅地区	喜多見東沿道地区	住宅地区	喜多見宮之原住宅地区	新規地区計画に編入する区域を除外
			面積	約100.4ha	約1.6ha	約4.3ha	約1.5ha	約98.4ha	約1.6ha	
	建築物等に関する事項	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 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（い）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 同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 法別表第二（い）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 同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。	文言の整理を行う			
		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敷地（風致地区にあつては、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号ただし書き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	4／10 ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の掲げる数値とする。 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号ただし書き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「許可」という。）を受けた建築物の敷地にあつて	4／10 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地（風致地区にあつては、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号ただし書き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	4／10 ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の掲げる数値とする。 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、5／10 2 街区の角にある敷地又はこれに準じる敷地で、特定行政庁が指定するものの内にある建築物の敷地	文言の整理を行う			

		含む。)を受けた敷地)にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	は、5／10 2 街区の角にある敷地又はこれに準じる敷地で、特定行政庁が指定するもの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	協議を含む。以下同じ。)を受けた敷地)にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	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	
--	--	---	---	---	---	--

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日(承認番号)7都市基街都第130号、令和7年7月1日(承認番号)7都市基交都第32号、令和7年7月9日



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT利計第07-112-1号、令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第130号、令和7年7月1日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 世田谷西部地域喜多見地区
地区計画

2 理由

本地区は、土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進するとともに、地区全体の都市機能の向上を図ることを目標とした地区計画である。

平成26年に、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。この事業に伴い、周辺地区を含めた道路ネットワークの形成や合理的な土地利用などの街づくりを進めるため、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を策定することとなった。

当該地区計画の策定に伴い、区域の変更の必要が生じたため、面積約100.0ヘクタールの区域について、世田谷西部地域喜多見地区地区計画の変更をするものである。

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

東京都市計画世田谷西部地域宇奈根地区地区計画を次のように変更する。

名 称		世田谷西部地域宇奈根地区地区計画
位 置 ※		世田谷区宇奈根一丁目、宇奈根二丁目、宇奈根三丁目、鎌田四丁目及び大蔵六丁目各地内
面 積 ※		約 3 6 . 9 h a
地区計画の目標		当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。 当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。 本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。 また、面整備事業導入までの経過段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、事業に移行した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。 以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。 面整備事業による整備の行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。 また、面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を 1 8 % 以上、公園率を 3 % 以上とする。 未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第1項第1号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が6m未満の場合については、その計画幅員を6mとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。 1 次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 (1) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第10条第3項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (2) 土地区画整理法第21条第3項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第39条第4項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (3) 土地区画整理法第51条の9第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第51条の10第2項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 (4) 土地区画整理法第55条第9項及び第69条第7項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第55条第13項及び第69条第10項の規定による事業計画の変更の公告 (5) 土地区画整理法第71条の3第11項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第15項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 2 道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第3項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度 ※	8/10 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りではない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
		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敷地（風致地区にあつては、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。）を受けた敷地）にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1 0 0 m² ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。
		垣又はさくの構造の制限	法第42条第1項第1号又は第2号に該当する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などとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。

「区域は、計画図表示のとおり」

※知事協議事項

理由：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、区域の変更の必要が生じたため、当該地区計画を変更する。

変更概要

は、変更箇所及び追加箇所を示す。

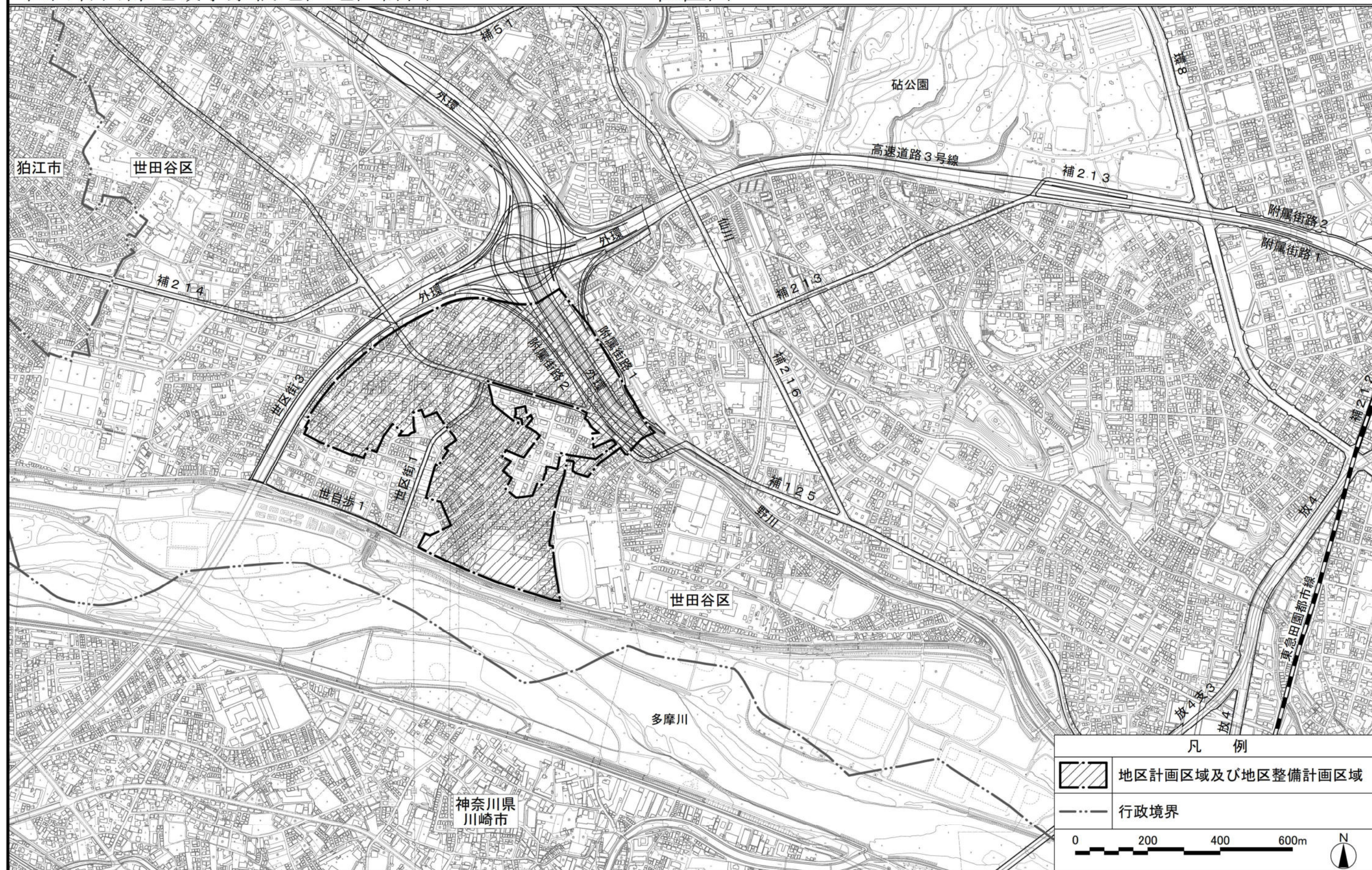
事 項		旧	新	摘要
名称		世田谷西部地域宇奈根地区地区計画	世田谷西部地域宇奈根地区地区計画	
面積 ※		約 38.9 ha	<u>約 36.9 ha</u>	新規地区計画に編入する区域を除外
区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。	良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。	文言の整理を行う

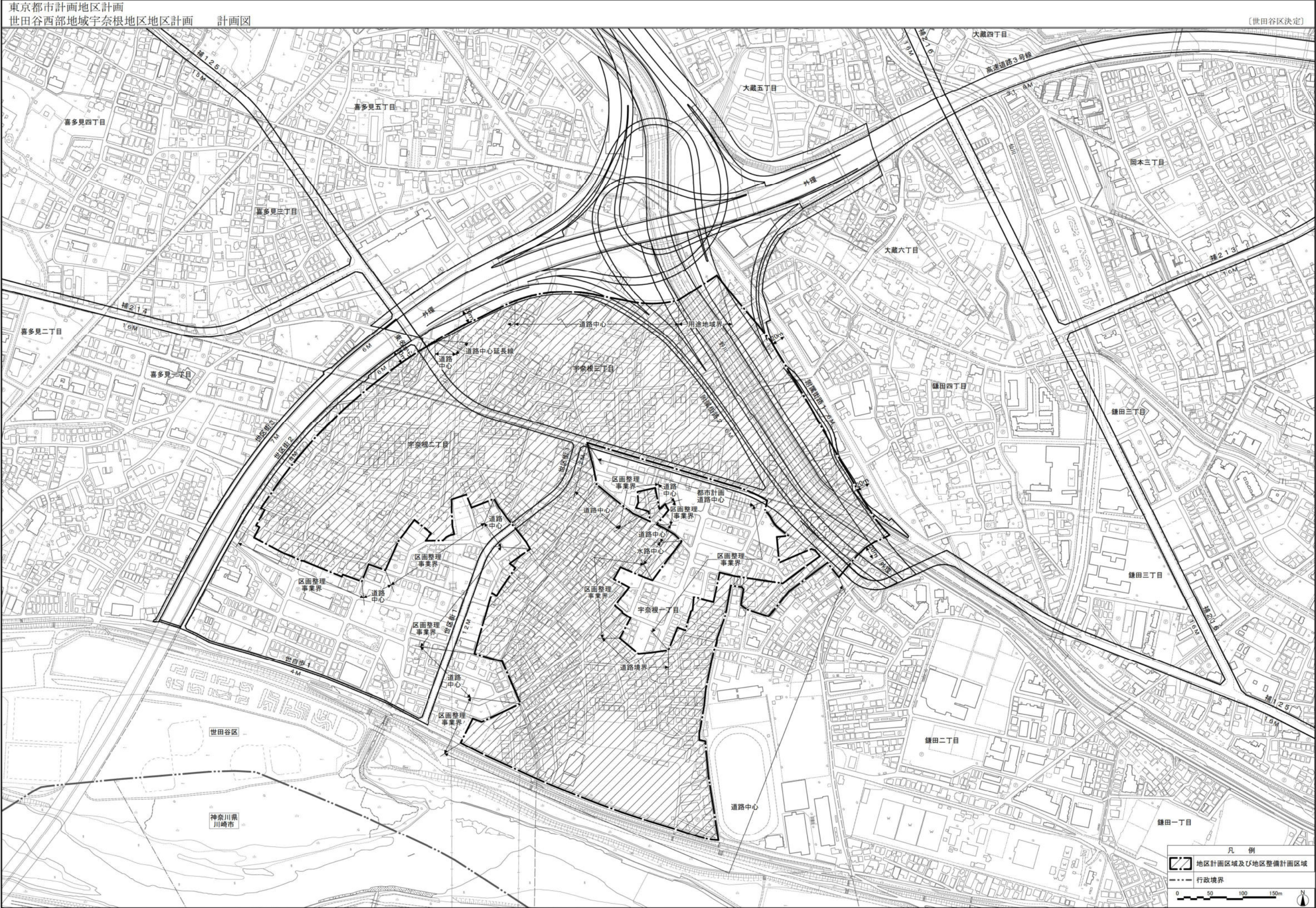
東京都市計画地区計画

世田谷西部地域宇奈根地区地区計画

位置図

〔世田谷区決定〕





この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日（承認番号）7都市基街都第130号、令和7年7月1日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 世田谷西部地域宇奈根地区
地区計画

2 理由

本地区は、土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進するとともに、地区全体の都市機能の向上を図ることを目標とした地区計画である。

平成26年に、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。この事業に伴い、周辺地区を含めた道路ネットワークの形成や合理的な土地利用などの街づくりを進めるため、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を策定することとなった。

当該地区計画の策定に伴い、区域の変更の必要が生じたため、面積約36.9ヘクタールの区域について、世田谷西部地域宇奈根地区地区計画の変更をするものである。

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

東京都市計画世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画を次のように変更する。

名 称		世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画
位 置 ※		世田谷区瀬田四丁目、瀬田五丁目、鎌田三丁目、鎌田四丁目、岡本一丁目、岡本二丁目、岡本三丁目及び大蔵六丁目各地内
面 積 ※		約 1 0 6 . 0 h a
地区計画の目標		当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。 当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。 本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。 また、面整備事業導入までの経過段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、面整備事業や都市計画道路事業に着手した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。 以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。 面整備事業による整備の行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。また、都市計画道路事業に着手した地区においては、低層住宅地との調和を図り、事業効果に応じて生活利便施設などが適切に配置される中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。 一方、面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を 1 8 % 以上、公園率を 3 % 以上とする。 未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。 補助 2 1 6 号線沿道地区においては、景観を考慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		1 補助 2 1 6 号線沿道地区では、みどり豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、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。 2 補助 2 1 6 号線沿道地区では、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、浸水被害の防止及び水環境の保全等に努める。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 4 2 条第 1 項第 1 号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が 6 m 未満の場合については、その計画幅員を 6 m とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。 1 次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 （1）土地区画整理法（昭和 2 9 年法律第 1 1 9 号）第 9 条第 3 項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第 1 0 条第 3 項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （2）土地区画整理法第 2 1 条第 3 項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第 3 9 条第 4 項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （3）土地区画整理法第 5 1 条の 9 第 3 項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第 5 1 条の 1 0 第 2 項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （4）土地区画整理法第 5 5 条第 9 項及び第 6 9 条第 7 項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第 5 5 条第 1 3 項及び第 6 9 条第 1 0 項の規定による事業計画の変更の公告 （5）土地区画整理法第 7 1 条の 3 第 1 1 項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第 1 5 項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 2 道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）第 3 6 条第 3 項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の名称	住宅地区	補助 2 1 6 号線沿道地区
		区分面積	約 1 0 3 . 6 h a	約 2 . 4 h a
		建築物の容積率の最高限度 ※	8 / 1 0 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	—
		建築物の建蔽率の最高限度	4 / 1 0 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地（風致地区にあつては、東京都風致地区条例（昭和 4 5 年東京都条例第 3 6 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 号ただし書き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。）を受けた敷地）にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	4 / 1 0 ただし、風致地区条例に基づき許可を受けた場合は、この限りでない。
		建築物の敷地面積の最低限度	1 0 0 m ² ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合	1 0 0 m ²

地区整備計画	建築物等に関する事項	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までの距離は、道路境界線から2 m以上、その他の境界線から1.5 m以上とする。ただし、風致地区条例に基づき許可を受けた場合は、この限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	—	1.5 m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。	1 建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。 2 屋外広告物等を設置する場合は、美観・風致を損なわないものとする。
		垣又はさくの構造の制限	法第42条第1項第1号又は第2号に該当する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などとする。ただし、高さが60 cm以下の部分についてはこの限りでない。	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などとする。ただし、高さが60 cm以下の部分についてはこの限りでない。

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

理由：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、区域の変更の必要が生じたため、当該地区計画を変更する。

変更概要

____は、変更箇所及び追加箇所を示す。

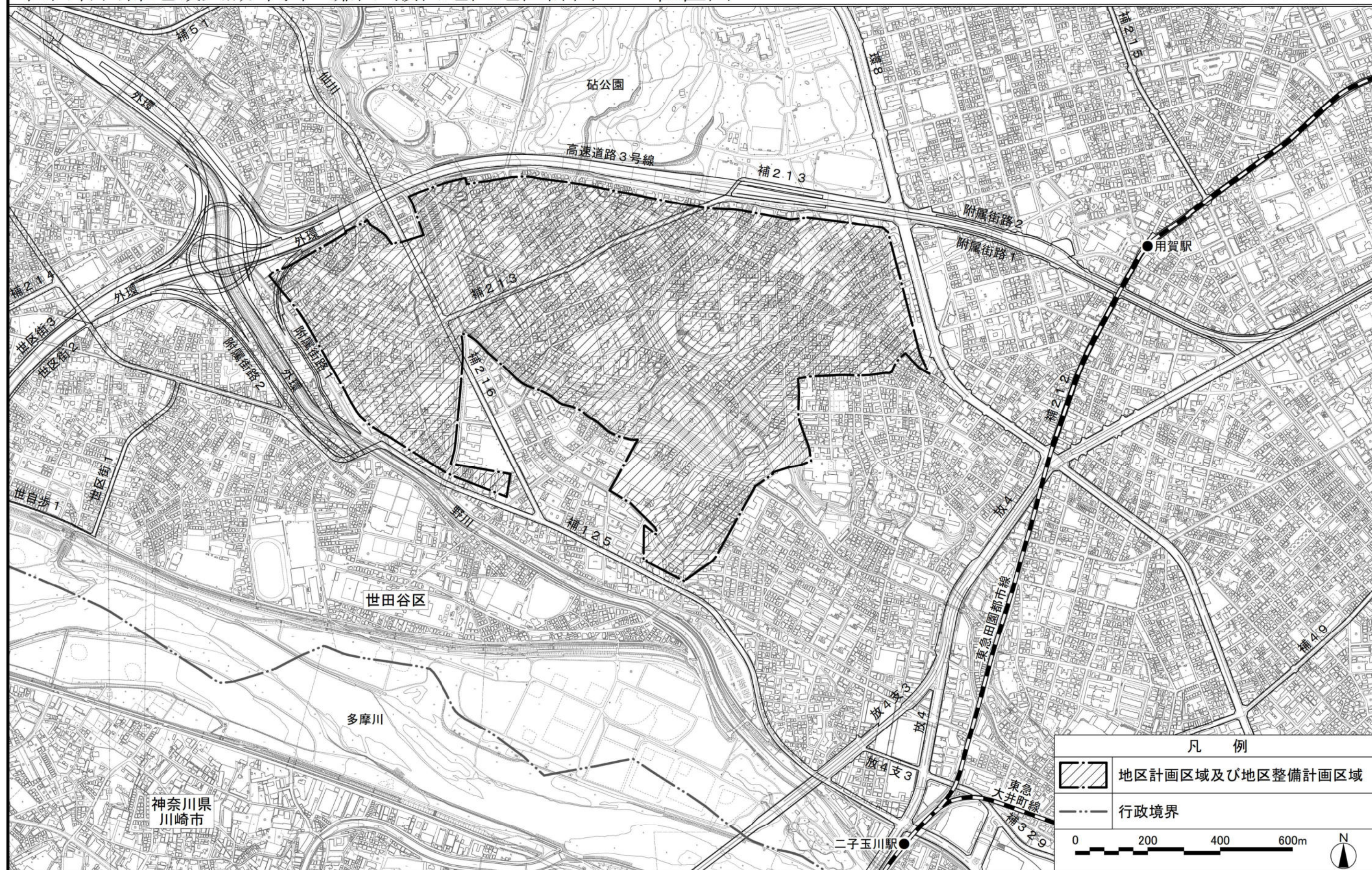
事 項			旧		新		摘要
名称			世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画		世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画		
面積 ※			約 106.3ha		約 106.0ha		新規地区計画に編入する区域を除外
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区 補助 216 号線沿道地区	住宅地区 補助 216 号線沿道地区		
			面積	約 103.9ha 約 2.4ha	約 103.6ha 約 2.4ha		新規地区計画に編入する区域を除外

東京都市計画地区計画

世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画

位置図

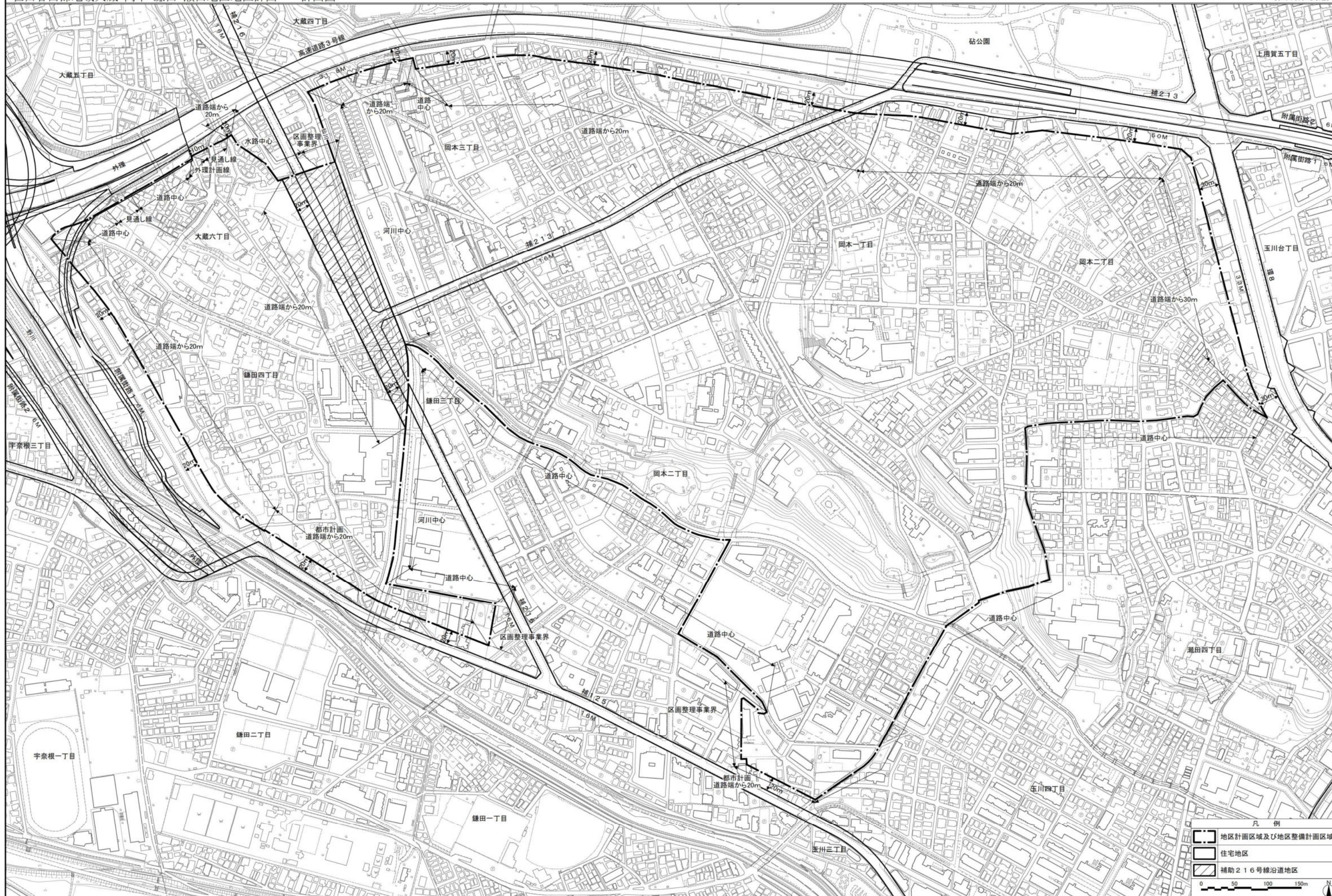
〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第130号、令和7年7月1日 (承認番号) 7都市基交都第32号、令和7年7月9日

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画 計画図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日(承認番号)7都市基街都第130号、令和7年7月1日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画

2 理由

本地区は、土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進するとともに、地区全体の都市機能の向上を図ることを目標とした地区計画である。

平成26年に、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。この事業に伴い、周辺地区を含めた道路ネットワークの形成や合理的な土地利用などの街づくりを進めるため、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を策定することとなった。

当該地区計画の策定に伴い、区域の変更の必要が生じたため、面積約106.0ヘクタールの区域について、世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画の変更をするものである。

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画を次のように変更する。

（理由）

本地区は、土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進するとともに、地区全体の都市機能の向上を図ることを目標とした地区計画である。平成26年に事業化された東京都市計画都市高速道路外郭環状線の事業に伴い、道路ネットワークの形成や合理的な土地利用などの街づくりを進めるため、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を策定することから、当該地区計画の区域に含まれる世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画の廃止の変更をするものである。

参考 旧計画書

名 称		世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画
位 置 ※		世田谷区大蔵五丁目、喜多見五丁目及び喜多見六丁目各地内
面 積 ※		約 28.0ha
地区計画の目標		当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。 当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせて行うものとする。 本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。 また、面整備事業導入までの経過的段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、事業に移行した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。 以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。
関 区 域 の 整 備 、 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	土地利用の方針	都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。 面整備事業による整備が行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。 また、面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を18%以上、公園率を3%以上とする。 未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。

	建築物等の整備の方針		良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第1項第1号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が6m未満の場合については、その計画幅員を6mとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。 1 次の公告（以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。）のあった区域 （1）土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第9条第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第10条第3項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （2）土地区画整理法第21条第3項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第39条第4項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （3）土地区画整理法第51条の9第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第51条の10第2項の規定による事業計画の変更についての認可の公告 （4）土地区画整理法第55条第9項及び第69条第7項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第55条第13項及び第69条第10項の規定による事業計画の変更の公告 （5）土地区画整理法第71条の3第11項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第15項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 2 道路の築造を伴う開発行為で都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第3項の規定による工事が完了した旨の公告（以下「開発許可の工事完了公告」という。）のあった区域
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度 ※	8/10 ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
		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敷地（風致地区にあつては、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。）を受けた敷地）にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合

	建築物の敷地面積 の最低限度	1 0 0 m² ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。
	垣又はさくの構造の制限	法第42条第1項第1号又は第2号に該当する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などとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。

※は知事協議事項

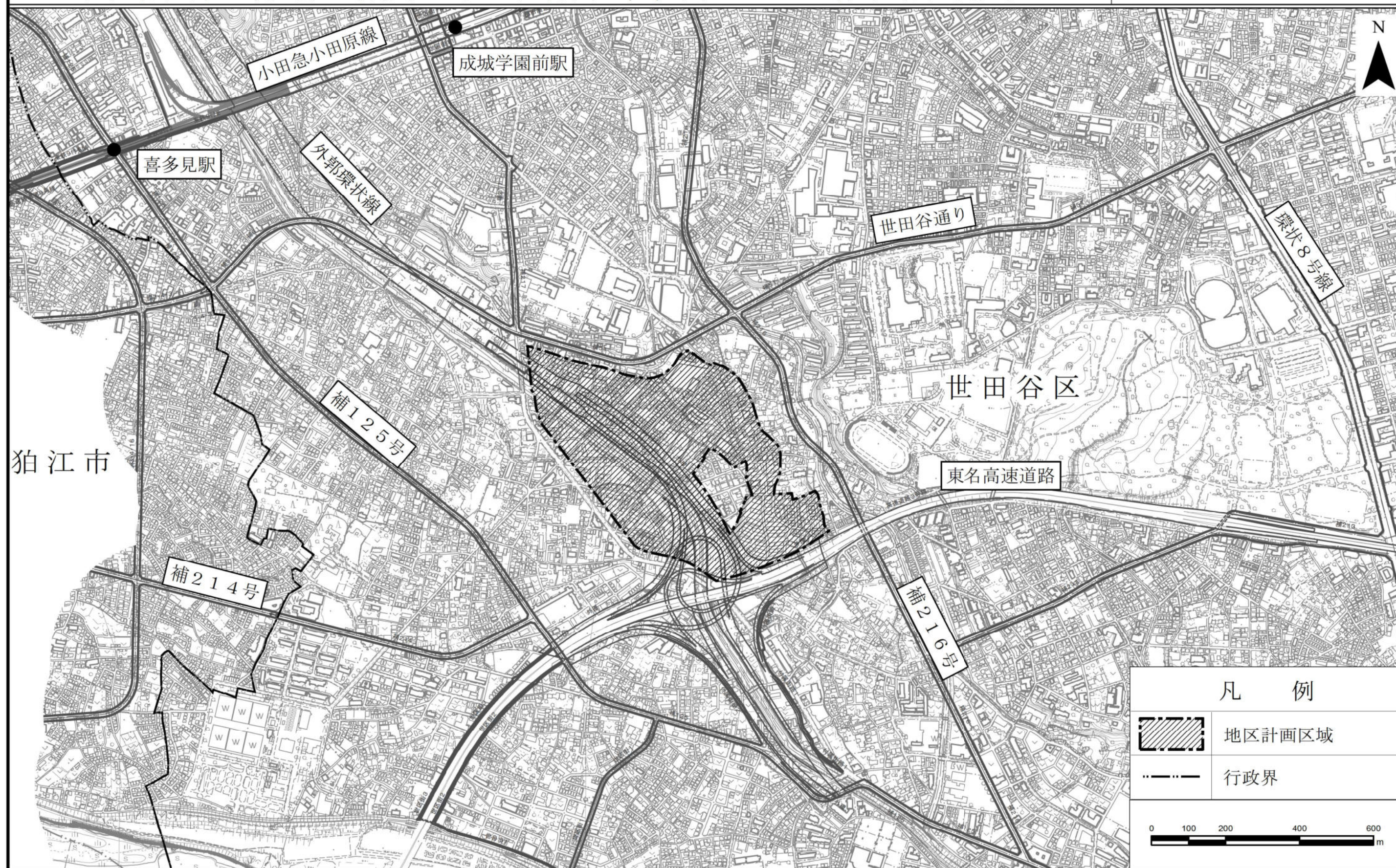
「区域は、計画図表示のとおり」

理由：地形地物の変更による用途地域の境界変更に伴い、区域の整合を図るため、地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画

世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画 位置図

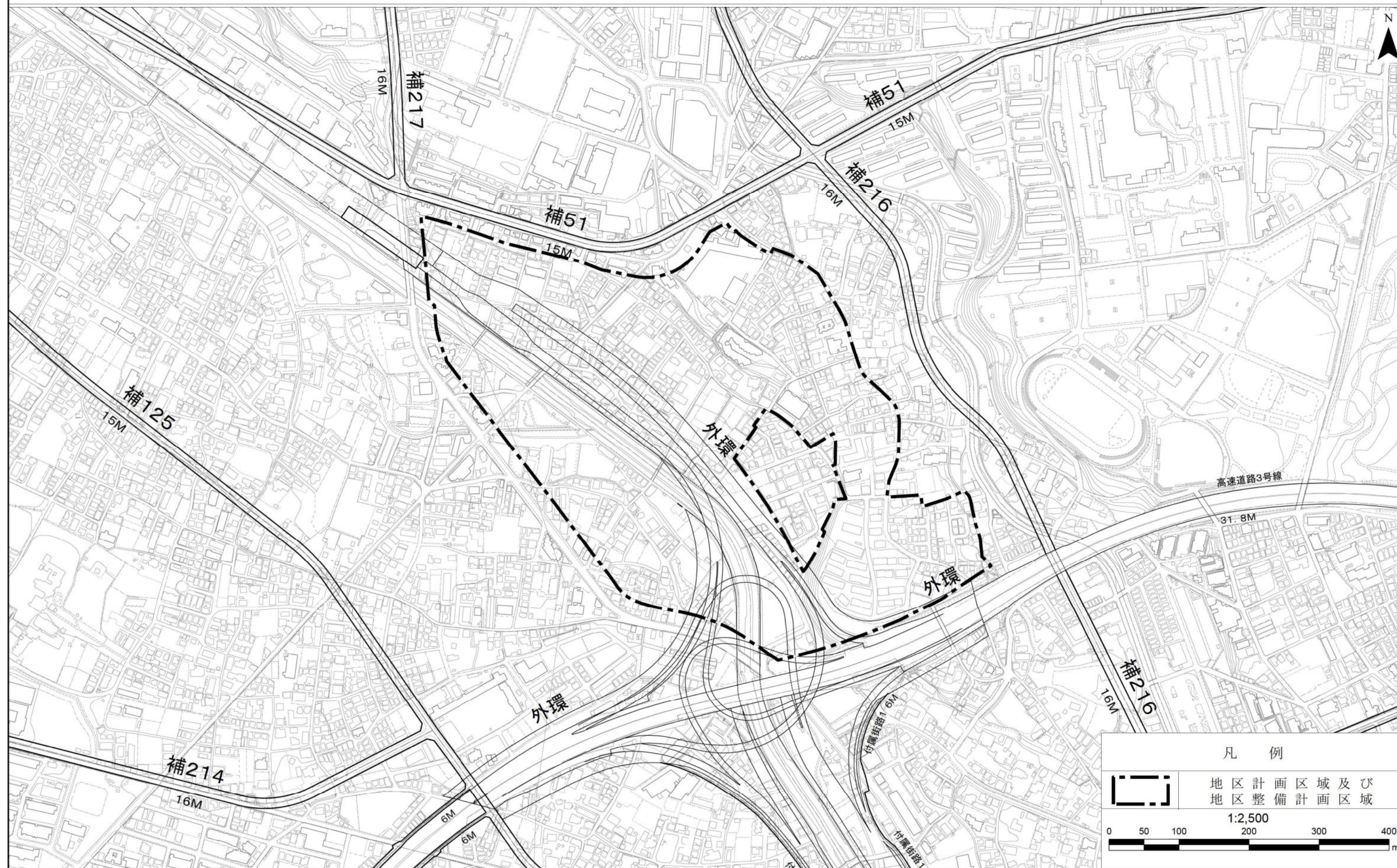
〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24関公第269号
 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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）2都市基交第25号、令和2年6月4日（承認番号）2都市基街第18号、令和2年5月7日
 （承認番号）2都市基交第15号、令和2年7月13日

東京都市計画地区計画

世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画 計画図 〔世田谷区決定〕



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24年公第269号
 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地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）2都市基交審第25号、令和2年6月4日（承認番号）2都市基街都第18号、令和2年5月7日
 （承認番号）2都市基交都第15号、令和2年7月13日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画

2 理由

本地区は、土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進するとともに、地区全体の都市機能の向上を図ることを目標とした地区計画である。

平成26年に、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。この事業に伴い、周辺地区を含めた道路ネットワークの形成や合理的な土地利用などの街づくりを進めるため、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を策定することとなった。

当該地区計画の策定に伴い、本地区が当該地区計画区域に含まれるため、面積約28.0ヘクタールの区域について、世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画の廃止の変更をするものである。

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）
都市計画田直地区地区計画を次のように変更する。
（理由）

本地区は、土地区画整理事業の施行を契機に、事業効果の維持増進と緑豊かで潤いのある良質な住宅市街地の形成を目標とした地区計画である。平成26年に事業化された東京都市計画都市高速道路外郭環状線の事業に伴い、道路ネットワークの形成や合理的な土地利用などの街づくりを進めるため、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を策定することから、当該地区計画の区域に含まれる田直地区地区計画の廃止の変更をするものである。

参考 旧計画書

名 称			田直地区地区計画
位 置 ※			世田谷区大蔵五丁目地内
面 積 ※			約 1.8ha
地区計画の目標			当地区は、区西南を流れる野川北側に位置しており、区内有数の緑をもつ国分寺崖線に含まれている。地区周辺は既に開発行為等により低層住宅地が形成されている。 近年、組合による土地区画整理事業が行われ今後の発展が期待されるところであり、事業効果の維持増進を図り、緑豊かで潤いのある良好な住宅市街地の形成をめざす。
区域保全に関する方針及び開発	土地利用の方針		風致地区として、積極的に緑豊かな環境を生み出すと共に、合理的かつ健全な土地利用を誘導し周辺地域と調和の取れた中低層住宅地としての街並の形成を図る。
	建築物等の整備の方針		景観を考慮しつつ良好な居住環境の形成を図るため、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるとともに、敷地規模に応じた容積率の最高限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 緑豊かで潤いのある街並空間を形成するため道路沿いを緑化し、垣又はさく等を設ける場合にはその構造の制限を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	容積率の最高限度	12／10 ただし、建築物の敷地面積が200㎡以上の場合はこの限りでない。
		建ぺい率の最高限度	4／10 ただし、次の各号の一に該当する場合は、各号の掲げる数値とする。 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。）を受けた敷地であつては、 5／10。 2. 街区の角にある敷地又はこれに準じる敷地で、特定行政庁が指定するもの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は、 6／10。
		敷地面積の最低限度	100㎡

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（以下「壁面」という。）までの距離は、道路境界線から2 m以上、その他の境界線から1.5 m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で、以下に掲げる場合はこの限りでない。 1. 道路境界線からの壁面の位置は、その敷地の奥行きが20 m未満の場合については、奥行きの1/10以上後退したもの。 2. その他の境界線からの壁面の位置は、1 m以上後退したもの。
建築物等の高さの最高限度	10 m ただし、敷地面積が200 m²以上の場合はこの限りでない。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の意匠及び色彩は、周辺の環境と調和したものとする。 道路沿いの壁面後退による空地部分は緑化する。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に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する。

※は知事協議事項

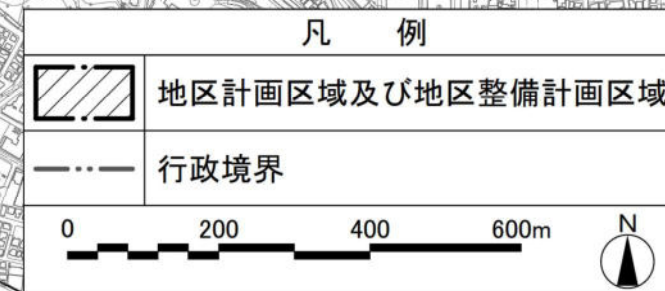
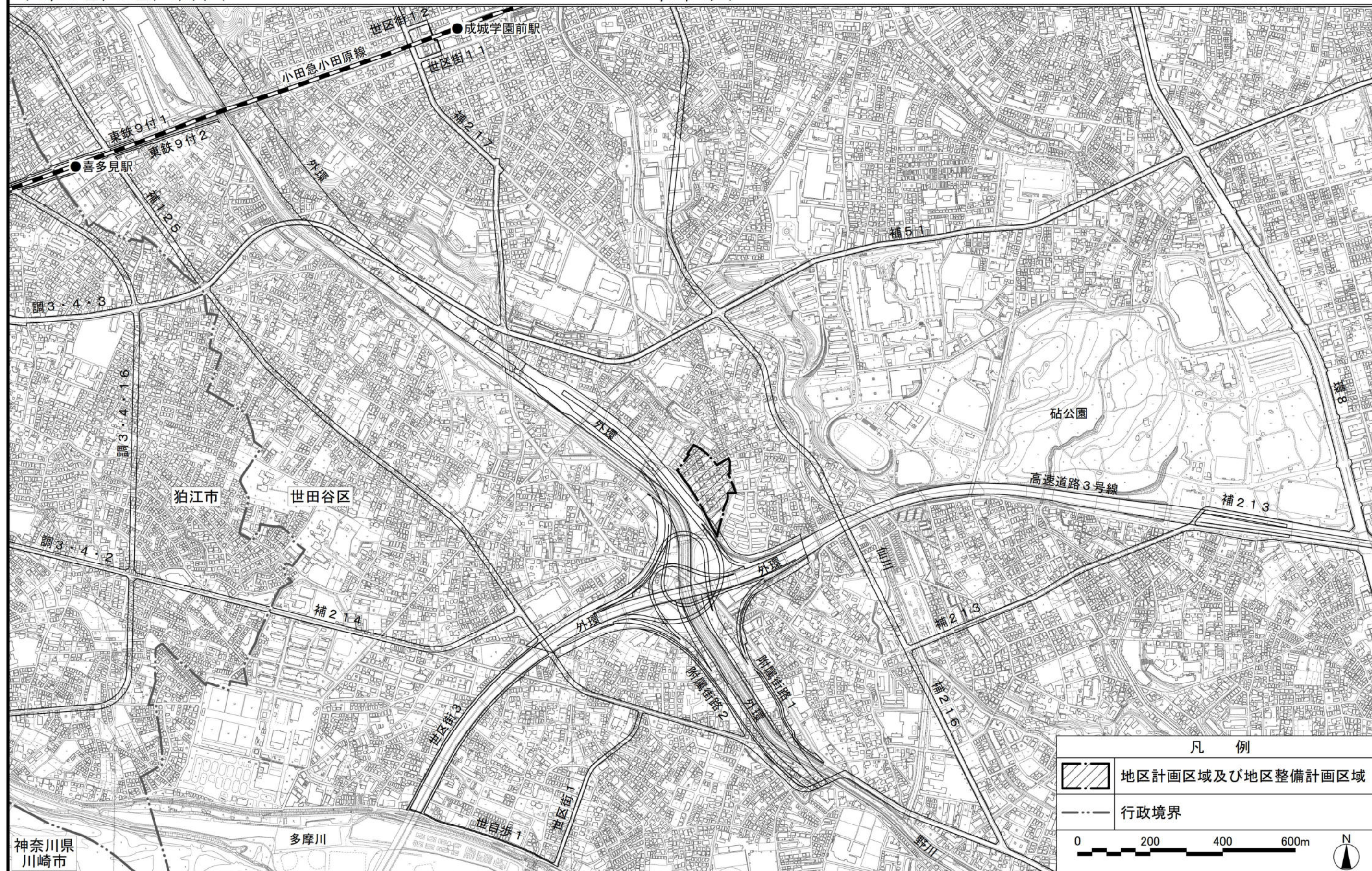
「区域は、計画図表示のとおり」

理由：敷地が細分化されることによる、日照、通風、防災などの環境悪化の防止、及び地区の良好な居住環境の形成を目的として敷地面積の最低限度を定めるため、当該地区計画を変更する。

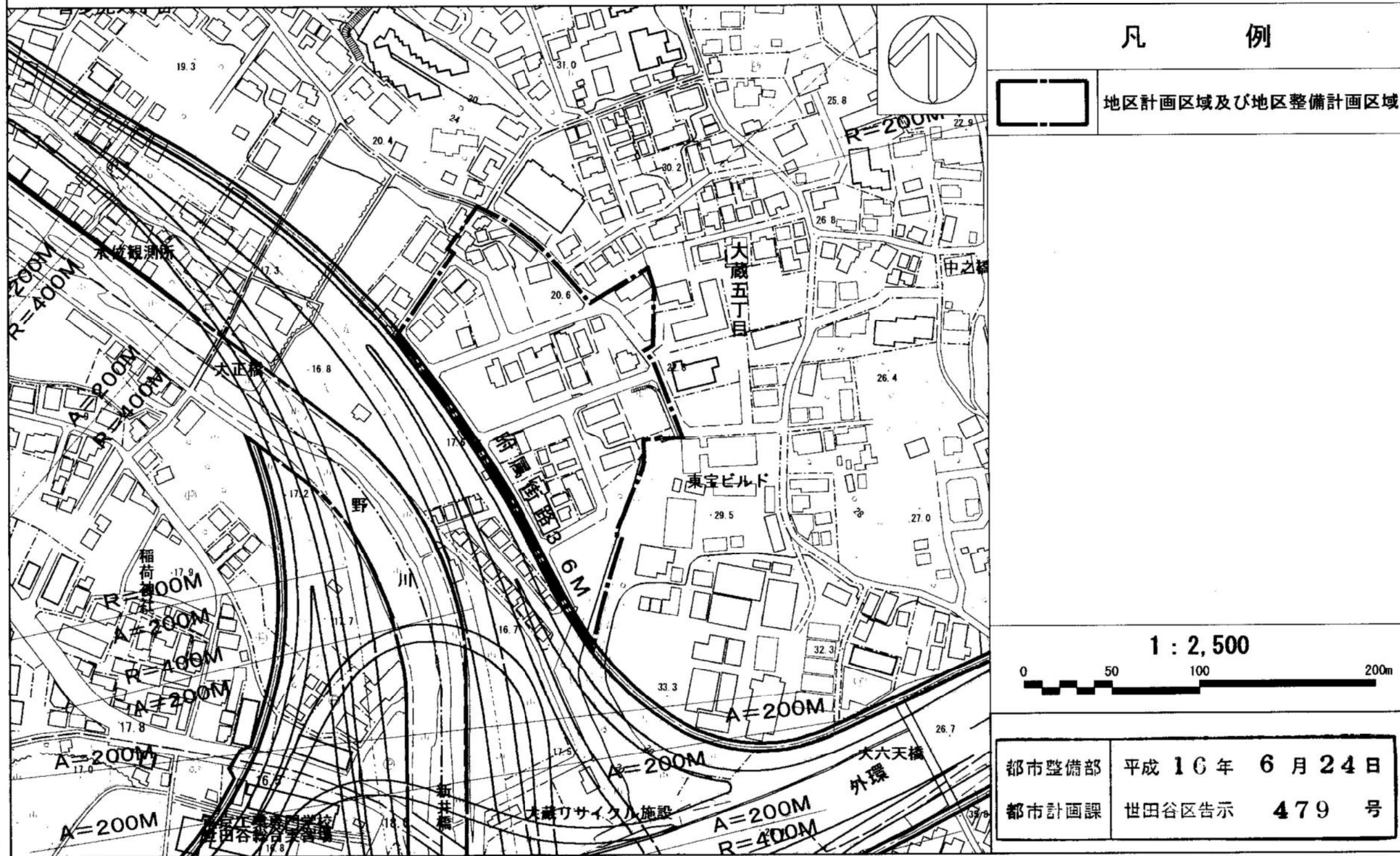
東京都市計画地区計画 田直地区地区計画

位置図

〔世田谷区決定〕



東京都市計画地区計画田直地区地区計画計画図（世田谷区決定）



この測量成果は、建設省国土院院長の承認を得て同院所官の測量機及び測量成果を利用して得たものである。（承認番号）平 8 国公第 238 号

「この地図は、東京縮尺 1/2500 の地形図（道路網図）を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）15 都市基第 1 号、平成 15 年 4 月 1 日」

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 田直地区地区計画

2 理由

本地区は、土地区画整理事業の施行を契機に、事業効果の維持増進と緑豊かで潤いのある良質な住宅市街地の形成を目標とした地区計画である。

平成26年に、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。この事業に伴い、周辺地区を含めた道路ネットワークの形成や合理的な土地利用などの街づくりを進めるため、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を策定することとなった。

当該地区計画の策定に伴い、本地区が当該地区計画区域に含まれるため、面積約1.8ヘクタールの区域について、田直地区地区計画の廃止の変更をするものである。

東京都市計画高度地区の変更（世田谷区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
(最高限度)	第1種高度地区	約 ha 2,883.8 (2,895.8)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に5メートルを加えたものの以下とする。	
	第2種高度地区	約 ha 65.7	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に5メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの 0.6 倍に15メートルを加えたものの以下とする。	
	第3種高度地区	約 ha 178.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの 0.6 倍に20メートルを加えたものの以下とする。	
	15m 第1種高度地区	約 ha 13.3	1. 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、15メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に5メートルを加えたものの以下とする。	
	16m 第1種高度地区	約 ha 121.8	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に5メートルを加えたものの以下とする。	
	16m 第2種高度地区	約 ha 11.2	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に5メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの 0.6 倍に15メートルを加えたものの以下とする。	

(最高限度)	19m 第2種 高度地区	約 ha 1,665.3 (1,651.9)	1. 建築物の高さは、19メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25m 第2種 高度地区	約 ha 150.9 (152.3)	1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	28m 第2種 高度地区	約 ha 10.5	1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	31m 第2種 高度地区	約 ha 155.0	1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	45m 第2種 高度地区	約 ha 47.1	1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

(最高限度)	25 m 第3種 高度地区	約 ha 5.5	1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	28 m 第3種 高度地区	約 ha 75.9	1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	31 m 第3種 高度地区	約 ha 73.6	1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	45 m 第3種 高度地区	約 ha 90.5	1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	小 計	約 ha 5,548.4	

(最高限度)	1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。 (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 (2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 2 一定の複数建築物に対する制限の特例 (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による一団地については、当該一団地を当該1又は2以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。 (2) 基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域を当該区域内の建築物の一の敷地とみなす。 3 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 4 一団地の住宅施設等に係る建築物に対する適用の除外 次の各号のいずれかに該当する建築物については、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの最高限度（以下「絶対高さ制限」という。）に係る規定は適用しない。 (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第3号の規定による高度利用地区に係る建築物 (2) 法第11条第1項第8号の規定による一団地の住宅施設に係る建築物
--------	---

(最高
限度)

5 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で、土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

6 地区計画等の区域内の建築物の特例

- (1) 法第12条の4第1項の規定により定められた同項各号に掲げる計画の区域のうち、法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画（以下「地区計画規定」という。）において建築物の高さの最高限度に係る規定（以下「地区計画規定」という。）を有する区域においては、絶対高さ制限に係る規定を当該地区計画規定に読み替えて適用する。ただし、当該地区計画規定において建築物の高さの最高限度の制限が適用されない建築物又は建築物の部分は、この限りでない。
- (2) 本項の規定を告示する日において、既に定められた地区整備計画等に地区計画規定を有する区域においては、第1号の本文の場合において読み替えて適用する絶対高さ制限の上限を、次の表左欄に掲げる高度地区の種類の区分に応じ、同表右欄に定めるものとする。

既に地区計画規定を有する区域における絶対高さ制限の上限

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
15m第1種高度地区、16m第1種高度地区	30m
16m第2種高度地区、19m第2種高度地区 25m第2種高度地区、28m第2種高度地区 31m第2種高度地区、45m第2種高度地区 25m第3種高度地区、28m第3種高度地区 31m第3種高度地区、45m第3種高度地区	45m

7 市街地環境の向上に資する建築物の特例

- (1) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が500平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めたものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類の区分に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができる。

緩和される建築物の絶対高さ制限の上限（市街地環境 認定）

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	19.0m
19m第2種高度地区	25.0m
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	31.0m
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	34.0m
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	37.0m

- (2) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が3,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類の区分に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができる。

緩和される建築物の絶対高さ制限の上限（市街地環境 許可）

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
15m第1種高度地区	18.0m
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	22.0m
19m第2種高度地区	28.5m
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	37.5m
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	42.0m
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	45.0m

- (3) 第1号及び第2号の規定は、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定（第1号ただし書きの規定を除く。）の適用を受ける建築物には適用しない。
- (4) 区長は、第2号の規定による許可をしようとするときは、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

8 公益上やむを得ない建築物等の特例

公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により環境上支障がない建築物として区長が認めて許可したものは、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例

次の各号の一に該当する建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。

- (1) 基準法第59条の2、第86条第3項及び第4項に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの
- (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの
- (3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの

10 絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例

- (1) 本項の規定を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、絶対高さ制限に係る規定に適合しない部分を有する建築物（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。ただし、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定（第1号ただし書きの規定を除く。）の適用を受ける建築物は、この限りでない。
- (2) 第1号において、区長の認定を受け建替えを行った建築物で、災害等の発生により特別な措置が必要なものと区長が認めて許可したものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

11 絶対高さ制限に係る経過措置

本項の規定の告示の日以前又は告示の日から起算して5年を超えない日までに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項、第69条第1項、又は第70条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で、区長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限について、なお従前の例による。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
(最低限度)	既決定地区	約 ha 42.6	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が施行令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 付属建築物で平屋建のもの（建築物に付属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	小 計	約 ha 42.6		
	合 計	約 ha 5,591.0		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変 更 概 要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区喜多見三丁目、 喜多見五丁目、喜多見六 丁目、宇奈根三丁目、大蔵 五丁目及び大蔵六丁目各 地内	第1種高度地区	1.9m第2種高度地区	約 12.0 ha	
世田谷区喜多見三丁目、 喜多見五丁目、大蔵五丁 目及び大蔵六丁目各地内	2.5m第2種高度地区	1.9m第2種高度地区	約 1.4 ha	

東京都市計画高度地区

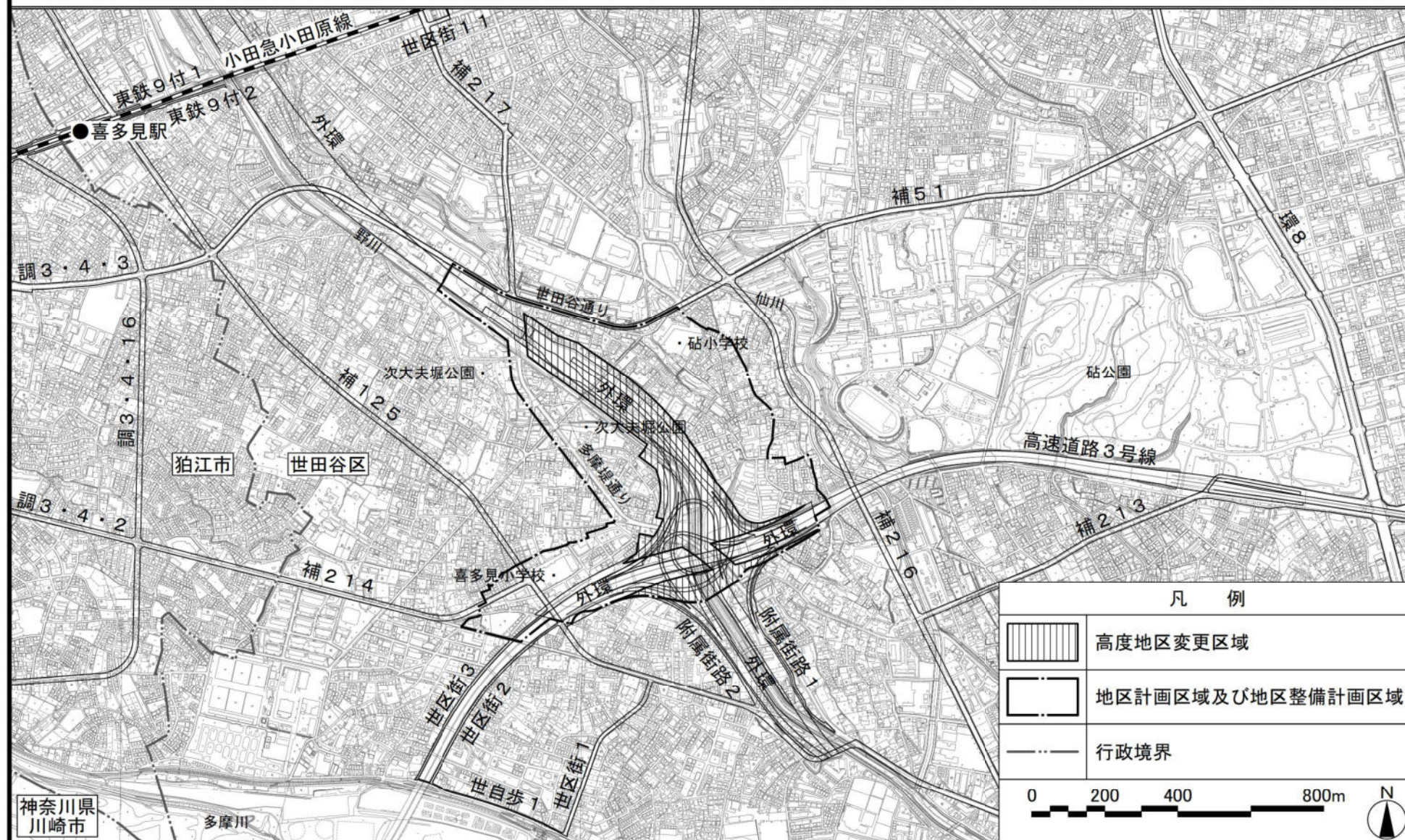
位置図

〔世田谷区決定〕

〔参考〕 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

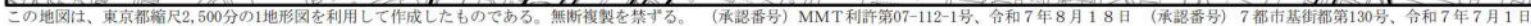
位置図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第130号、令和7年7月1日 (承認番号) 7都市基交都第32号、令和7年7月9日



都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画関連)

2 理由

本地区は、世田谷区西部に位置し、次大夫堀緑地、野川、国分寺崖線など豊かな自然環境が残る地区であり、風致地区に指定されている。一方で、土地区画整理事業を施行すべき区域が指定されているほか、道路等の都市基盤が未整備なまま市街化が進行して、消防活動困難区域などの防災上の課題が残るとともに、生活利便施設の不足する地区である。

平成26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。この事業に伴い、道路ネットワークの形成や合理的な土地利用の誘導などの街づくりを必要としている。

世田谷区都市整備方針では、世田谷通り及び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付けている。さらに、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などを図るとしている。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。

今回、地区の特性を踏まえ、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、世田谷通りや多摩堤通り沿道に生活利便施設が立地した暮らし

やすい街並み、自然環境と調和した良好な街並み並びにジャンクションの上部空間とその沿道などの土地利用が周辺住環境と調和した街並みの形成を目指し、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約13.4ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
 都市計画用途地域を次のように変更する。

(世田谷区分)

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の 限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	3.8	6/10	3/10	－	－	10	0.1
	256.2	8/10	4/10	－	100	10	4.5
	1,680.3	10/10	5/10	－	80	10	29.6
	235.8	15/10	5/10	－	80	10	4.2
	7.4	15/10	5/10	－	80	12	0.1
	654.0	15/10	6/10	－	70	10	11.5
小 計	6.4	20/10	6/10	－	70	12	0.1
小 計	2,843.9						50.1
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	45.8	15/10	6/10	－	70	12	0.8
	40.8	20/10	6/10	－	70	12	0.7
小 計	86.6						1.5
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	5.5	10/10	4/10	－	100	－	0.1
	7.7	10/10	5/10	－	80	－	0.1
	39.5	15/10	5/10	－	80	－	0.7
	14.3	15/10	6/10	－	70	－	0.3
	7.1	20/10	5/10	－	80	－	0.1
	207.4	20/10	6/10	－	60	－	3.7
	1,077.7	20/10	6/10	－	70	－	19.0
	0.8	30/10	6/10	－	60	－	0.0
	4.8	30/10	6/10	－	70	－	0.1
小 計	1,364.8						24.0
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	17.6	20/10	6/10	－	60	－	0.3
	132.8	20/10	6/10	－	70	－	2.3
	1.3	30/10	6/10	－	60	－	0.0
小 計	151.7						2.7
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	131.1	20/10	6/10	－	60	－	2.3
	359.9	20/10	6/10	－	70	－	6.3
	24.7	30/10	6/10	－	60	－	0.4
	30.7	30/10	6/10	－	70	－	0.5
小 計	546.4						9.6

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の 限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	45.6	20/10	6/10	－	70	－	0.8
	2.5	30/10	6/10	－	60	－	0.0
	63.3	30/10	6/10	－	70	－	1.1
小 計	111.4						2.0
準 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	8.3	20/10	6/10	－	70	－	0.1
	3.1	30/10	6/10	－	60	－	0.1
	55.5	30/10	6/10	－	70	－	1.0
小 計	66.9						1.2
近 隣 商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	44.9	20/10	8/10	－	－	－	0.8
	289.8	30/10	8/10	－	－	－	5.1
	11.5	40/10	8/10	－	－	－	0.2
小 計	346.2						6.1
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	4.6	30/10	8/10	－	－	－	0.1
	21.1	40/10	8/10	－	－	－	0.4
	60.5	50/10	8/10	－	－	－	1.1
	13.0	60/10	8/10	－	－	－	0.2
	99.2						1.7
準 工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	4.6	20/10	6/10	－	60	－	0.1
	49.1	20/10	6/10	－	70	－	0.9
	2.4	30/10	6/10	－	60	－	0.0
	2.2	30/10	6/10	－	70	－	0.0
小 計	58.3						1.0
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	－	－	－	－	－	－	－
小 計							
工 業 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	－	－	－	－	－	－	－
小 計							
合 計	約 ha						%
	5,675.4						100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」
 理由： 外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。
(世田谷区分)

種 類	容積率	建蔽率	外壁物の後退距離の限度	建築物の敷地の面積の限度	建築物の高さの限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	-	-	10	3.8	0.1	3.8	0.1	
	8/10	4/10	-	100	10	256.2	4.5	256.2	4.5	
	10/10	5/10	-	80	10	(1,680.3)	(29.6)	(1,711.2)	(30.2)	△ 30.9
	15/10	5/10	-	80	10	(235.8)	(4.2)	(216.8)	(3.8)	19.0
	15/10	5/10	-	80	12	(7.4)	(0.1)	(7.4)	(0.1)	△0.0
										[△430 m ²]
	15/10	6/10	-	70	10	654.0	11.5	654.0	11.5	
	20/10	6/10	-	70	12	6.4	0.1	6.4	0.1	
						(2,843.9)	(50.1)	(2,855.8)	(50.3)	△ 11.9
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	6/10	-	70	12	45.8	0.8	45.8	0.8	
	20/10	6/10	-	70	12	40.8	0.7	40.8	0.7	
						86.6	1.5	86.6	1.5	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	4/10	-	100	-	5.5	0.1	5.5	0.1	
	10/10	5/10	-	80	-	7.7	0.1	7.7	0.1	
	15/10	5/10	-	80	-	39.5	0.7	39.5	0.7	
	15/10	6/10	-	70	-	14.3	0.3	14.3	0.3	
	20/10	5/10	-	80	-	7.1	0.1	7.1	0.1	
	20/10	6/10	-	60	-	(207.4)	(3.7)	(209.9)	(3.7)	△ 2.5
	20/10	6/10	-	70	-	1,077.7	19.0	1,077.7	19.0	
	30/10	6/10	-	60	-	0.8	0.0	0.8	0.0	
	30/10	6/10	-	70	-	4.8	0.1	4.8	0.1	
						(1,364.8)	(24.0)	(1,367.3)	(24.1)	△ 2.5
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	17.6	0.3	17.6	0.3	
	20/10	6/10	-	70	-	(132.8)	(2.3)	(121.9)	(2.1)	10.9
	30/10	6/10	-	60	-	1.3	0.0	1.3	0.0	
						(151.7)	(2.7)	(140.8)	(2.5)	10.9
第 一 種 住 居 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	131.1	2.3	131.1	2.3	
	20/10	6/10	-	70	-	(359.9)	(6.3)	(356.4)	(6.3)	3.5
	30/10	6/10	-	60	-	24.7	0.4	24.7	0.4	
	30/10	6/10	-	70	-	30.7	0.5	30.7	0.5	
						(546.4)	(9.6)	(542.9)	(9.6)	3.5

種 類	容積率	建蔽率	外壁物の後退距離の限度	建築物の敷地の面積の限度	建築物の高さの限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第 二 種 住 居 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	70	-	45.6	0.8	45.6	0.8	
	30/10	6/10	-	60	-	2.5	0.0	2.5	0.0	
	30/10	6/10	-	70	-	63.3	1.1	63.3	1.1	
						111.4	2.0	111.4	2.0	
準住居地域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	70	-	8.3	0.1	8.3	0.1	
	30/10	6/10	-	60	-	3.1	0.1	3.1	0.1	
	30/10	6/10	-	70	-	55.5	1.0	55.5	1.0	
						66.9	1.2	66.9	1.2	
近 隣 商 業 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	-	-	-	44.9	0.8	44.9	0.8	
	30/10	8/10	-	-	-	289.8	5.1	289.8	5.1	
	40/10	8/10	-	-	-	11.5	0.2	11.5	0.2	
						346.2	6.1	346.2	6.1	
商 業 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	8/10	-	-	-	4.6	0.1	4.6	0.1	
	40/10	8/10	-	-	-	21.1	0.4	21.1	0.4	
	50/10	8/10	-	-	-	60.5	1.1	60.5	1.1	
	60/10	8/10	-	-	-	13.0	0.2	13.0	0.2	
						99.2	1.7	99.2	1.7	
準工業地域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	4.6	0.1	4.6	0.1	
	20/10	6/10	-	70	-	49.1	0.9	49.1	0.9	
	30/10	6/10	-	60	-	2.4	0.0	2.4	0.0	
	30/10	6/10	-	70	-	2.2	0.0	2.2	0.0	
						58.3	1.0	58.3	1.0	
工 業 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
工 業 地 域 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合 計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						5,675.4	100	5,675.4	100	

変 更 概 要

(世田谷区分)

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
世田谷区喜多見三丁目、喜多見五丁目、喜多見六丁目及び大蔵五丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	約 ha 19.0	容積率の変更
世田谷区喜多見三丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 1m 敷地面積の最低限度 70㎡	約 ha 0.0 (約210㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止
世田谷区喜多見三丁目、喜多見五丁目、喜多見六丁目、宇奈根三丁目、大蔵五丁目及び大蔵六丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 1m 敷地面積の最低限度 70㎡	約 ha 11.9	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止
世田谷区大蔵五丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 150% 高さの限度 12m 敷地面積の最低限度 80㎡	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 1m 敷地面積の最低限度 70㎡	約 ha 0.0 (約430㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更並びに高さの限度の廃止
世田谷区喜多見三丁目、大蔵五丁目及び大蔵六丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 1m 敷地面積の最低限度 70㎡	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 1m 敷地面積の最低限度 70㎡	約 ha 2.5	用途の変更
世田谷区喜多見三丁目、喜多見五丁目及び喜多見七丁目各地内	第二種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 1m 敷地面積の最低限度 70㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 1m 敷地面積の最低限度 70㎡	約 ha 3.5	用途の変更

東京都市計画用途地域

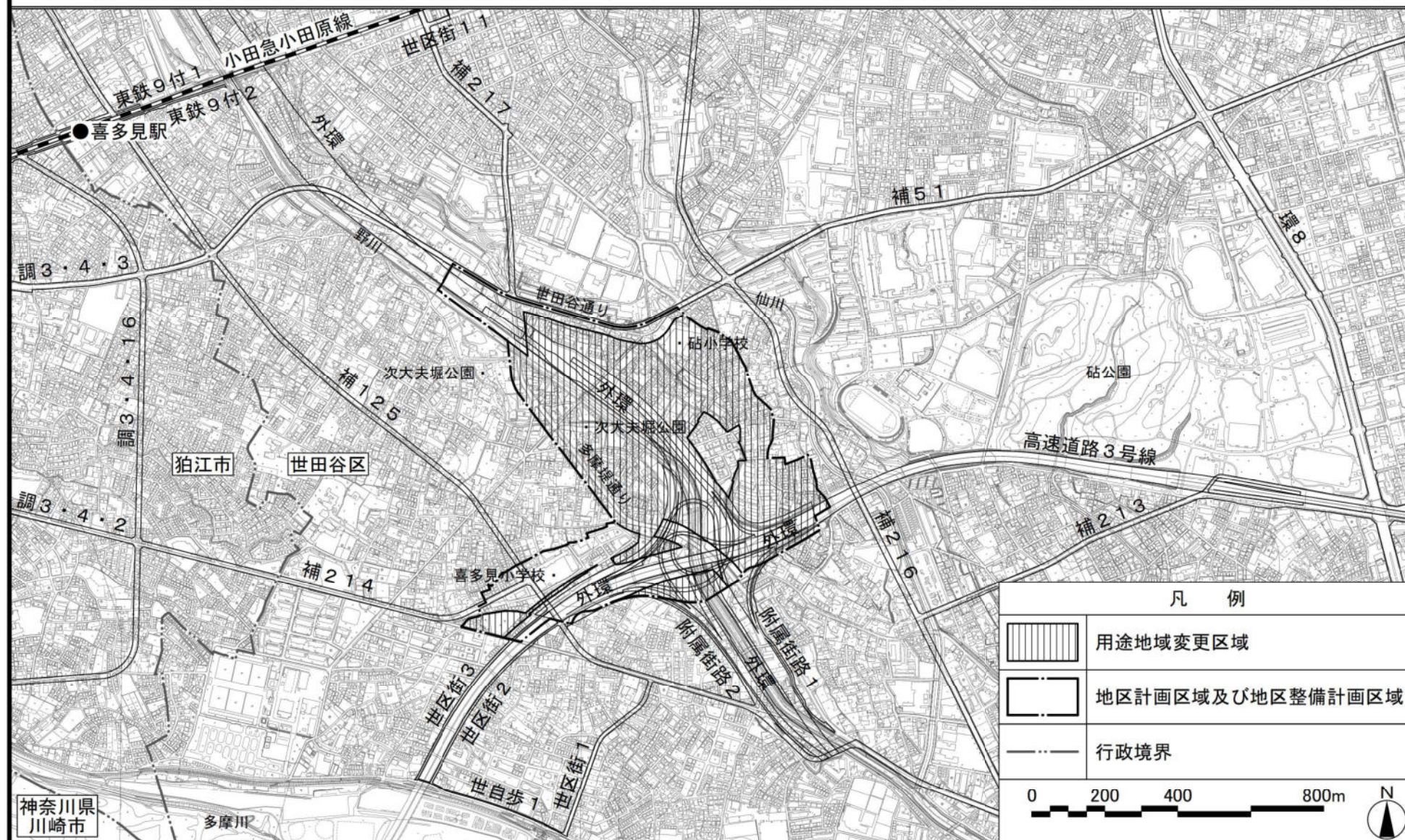
位置図

〔東京都決定〕

〔参考〕 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

位置図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

(承認番号) MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基交都第130号、令和7年7月1日 (承認番号) 7都市基交都第32号、令和7年7月9日



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）MMT利許第07-112-1号、令和7年8月18日（承認番号）7都市基街部第130号、令和7年7月1日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（世田谷区）

（外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、世田谷区西部に位置し、次大夫堀緑地、野川、国分寺崖線など豊かな自然環境が残る地区であり、風致地区に指定されている。一方で、土地区画整理事業を施行すべき区域が指定されているほか、道路等の都市基盤が未整備なまま市街化が進行して、消防活動困難区域などの防災上の課題が残るとともに、生活利便施設の不足する地区である。

平成26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。この事業に伴い、道路ネットワークの形成や合理的な土地利用の誘導などの街づくりを必要としている。

世田谷区都市整備方針では、世田谷通り及び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付けている。さらに、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などを図るとしている。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。

今回、地区の特性を踏まえ、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、世田谷通りや多摩堤通り沿道に生活利便施設が立地した暮らし

やすい街並み、自然環境と調和した良好な街並み並びにジャンクションの上部空間とその沿道などの土地利用が周辺住環境と調和した街並みの形成を目指し、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、面積約37.5ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。

東京都市計画土地区画整理事業の変更（東京都決定）

世田谷南部土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称		世田谷南部土地区画整理事業			
面 積		約 537.4 ha			
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考
		自動車専用道路	都市高速道路第3号線	別に都市計画において定めるとおり	
		区画街路	都市高速道路第3号線附属街路第1号線		
		区画街路	都市高速道路第3号線附属街路第2号線		
		自動車専用道路	都市高速道路外郭環状線		
		区画街路	都市高速道路外郭環状線附属街路第1号線		
		区画街路	都市高速道路外郭環状線附属街路第2号線		
		区画街路	都市高速鉄道第9号線付属街路第2号線		
		幹線道路	幹線街路環状第8号線		
		幹線街路	幹線街路補助線街路第51号線		
		幹線街路	幹線街路補助線街路第125号線		
		幹線街路	幹線街路補助線街路第213号線		
		幹線街路	幹線街路補助線街路第214号線		
		幹線街路	幹線街路補助線街路第216号線		
		区画街路	世田谷区画街路第1号線		
		区画街路	世田谷区画街路第2号線		

公
共
施
設
の
配
置

道 路	区画街路	世田谷区画街路第3号線	別に都市計画において定めるとおり	
	特殊街路	世田谷自転車歩行者道第1号線		
公園及び 緑地	種 別	名 称	規 模	備 考
	広域公園	9・6・5号 砧公園	別に都市計画において定めるとおり	
	地区公園	4・4・7号 砧西公園		
	街区公園	2・2・58号 堂ヶ谷戸公園		
	街区公園	2・2・59号 前耕地公園		
	街区公園	2・2・60号 谷川公園		
	街区公園	2・2・61号 石井戸公園		
	街区公園	2・2・62号 おっこし記念公園		
	街区公園	2・2・66号 喜多見一丁目東公園		
	街区公園	2・2・67号 宇奈根二丁目公園		
	街区公園	2・2・68号 宮之原公園		
	街区公園	2・2・72号 宇奈根東部記念公園		
	街区公園	2・2・73号 宇奈根一丁目公園		
	街区公園	2・2・74号 宇奈根三角公園		
	特殊公園	8・3・19号 瀬田農業公園		
	特殊公園	8・3・26号 喜多見農業公園		
	緑地	2号 多摩川緑地		

公 共 施 設 の 配 置	公園及び 緑地	緑地	1 8 号 次大夫堀緑地	別に都市計画において定めるとおり	
		緑地	3 1 号 丸子川・岡本静嘉堂緑地		
		緑地	6 0 号 稲荷塚古墳緑地		
		緑地	6 4 号 成城みつ池緑地		
		緑地	7 0 号 成城四丁目緑地		
		緑地	7 3 号 大蔵緑地		
		緑地	9 1 号 岡本二丁目緑地		
		緑地	9 5 号 岡本わきみず緑地		
		緑地	9 6 号 岡本いこいのもり緑地		
	その他の 公共施設	種 別	名 称	規 模	備 考
		都市高速鉄道	都市高速鉄道第 9 号線（小田急電鉄小田原線）	別に都市計画において定めるとおり	
宅地の整備の方針		土地利用計画、街区の規模等については、住宅地としての土地利用を考慮する。			

「施行区域は、計画図表示のとおり」

理由：道路などの都市基盤が一定の水準に達しており、地区計画により整備手法を変更する区域を施行区域から削除する。

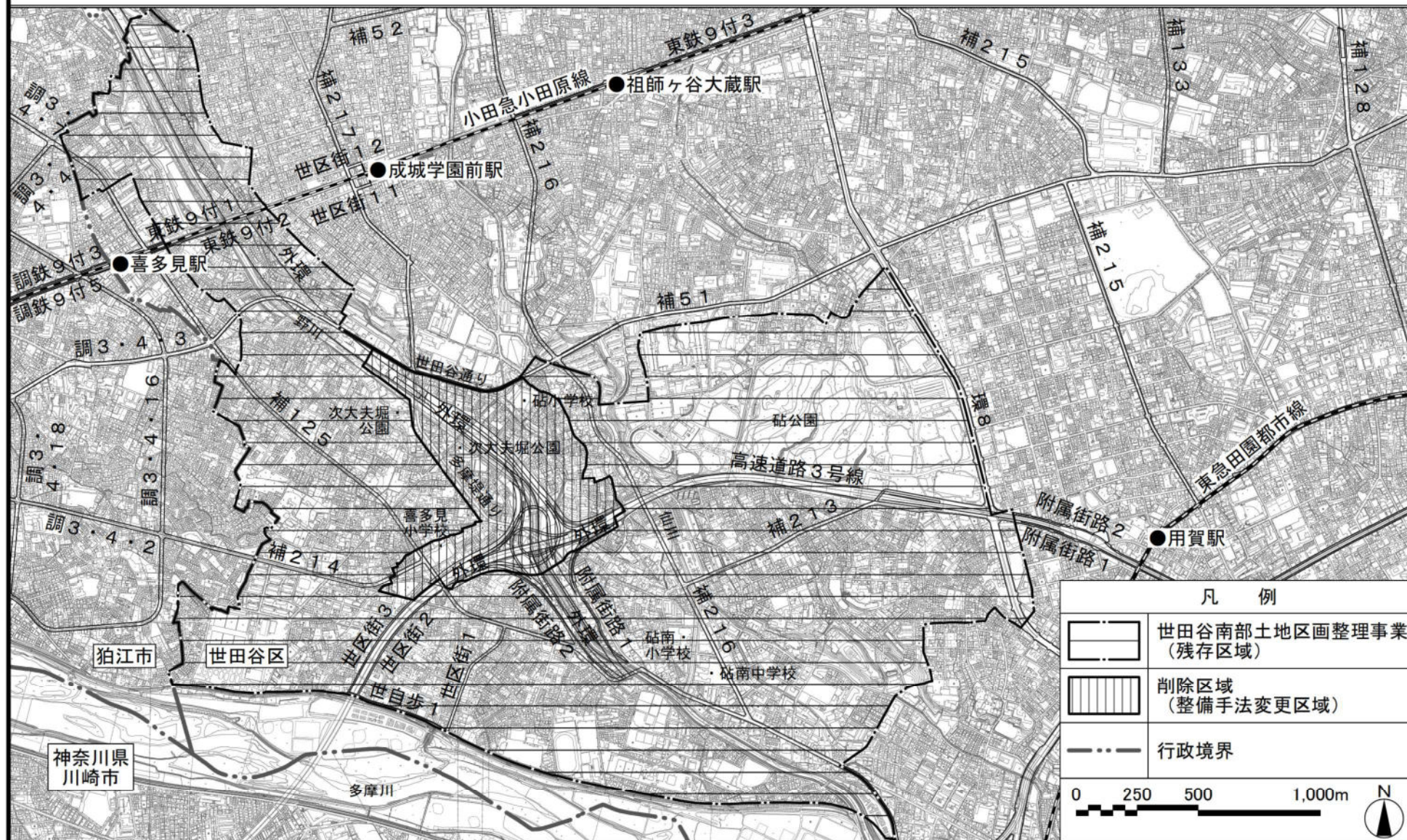
変 更 概 要

世田谷南部土地区画整理事業				
施 行 区 域	削除する区域 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			
	変更後の区域 世田谷区 上用賀五丁目、玉川三丁目、瀬田四丁目、瀬田五丁目、玉川台二丁目、成城一丁目、成城三丁目、成城四丁目、喜多見一丁目、喜多見二丁目、喜多見三丁目、喜多見四丁目、喜多見五丁目、喜多見六丁目、喜多見七丁目、喜多見八丁目、喜多見九丁目、宇奈根一丁目、宇奈根二丁目、宇奈根三丁目、鎌田一丁目、鎌田二丁目、鎌田三丁目、鎌田四丁目、岡本一丁目、岡本二丁目、岡本三丁目、大蔵一丁目、大蔵二丁目、大蔵四丁目、大蔵五丁目、大蔵六丁目及び砧公園各地内			
事 項	旧	新	比較増△減	摘 要
施行区域面積	約 590.0 ha	約 537.4 ha	△ 約 52.6 ha	

東京都市計画土地区画整理事業 世田谷南部土地区画整理事業

位置図

〔東京都決定〕





都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画土地区画整理事業 世田谷南部土地区
画整理事業

2 理由

当該区域は、昭和44年5月に土地区画整理事業を施行すべき区域として面積約590.0haが都市計画決定され、土地区画整理事業を順次進めてきている。

都では、住環境の整備や防災性の向上など、地域特性にあったより良い市街地整備を推進するため、「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を平成14年3月に策定し、地区計画など土地区画整理事業以外の整備手法でまちづくりを進めることによって、施行区域から除外することを可能とした。

当該区域内で、東京都市計画道路都市高速道路外郭環状線の事業に伴い、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、世田谷通りや多摩堤通り沿道に生活利便施設が立地した暮らしやすい街並み、自然環境と調和した良好な街並み並びにジャンクションの上部空間とその沿道などの土地利用が周辺住環境と調和した街並みの形成を目指し、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を決定することとなった。

本件は、上記ガイドラインに基づく整備手法を変更する区域として、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画を定める区域のうち、面積約52.6haの区域について、施行区域から削除し、面積を約537.4haに縮小する変更を行うものである。