

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)

東京都市計画地区計画の変更 (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、 世田谷西部地域大蔵・喜多見地区及び田直地区)

その他都市計画の変更

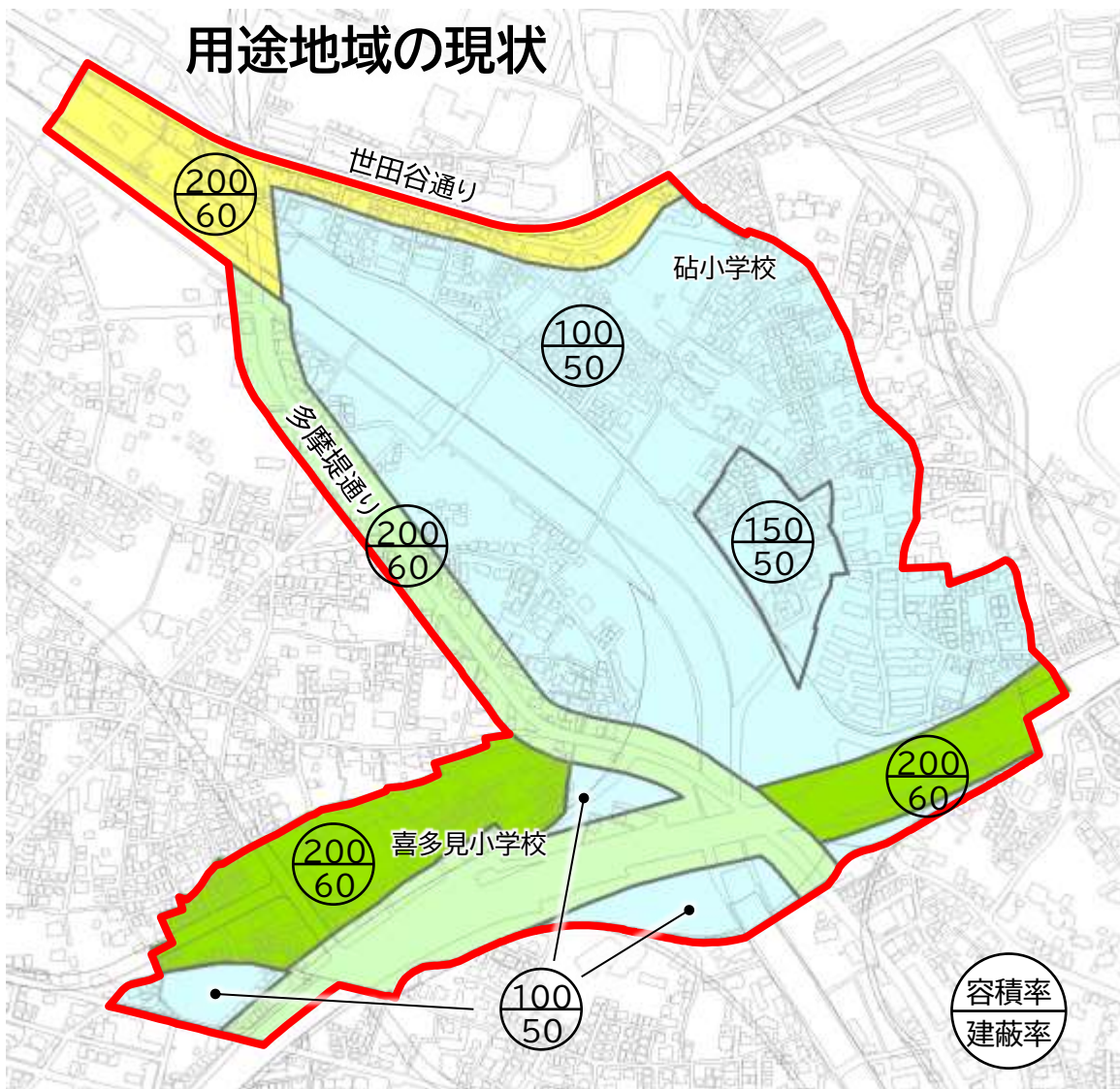
令和7年10月27日
砧総合支所 街づくり課

■ 対象地区



■ 現況の都市計画

用途地域の現状

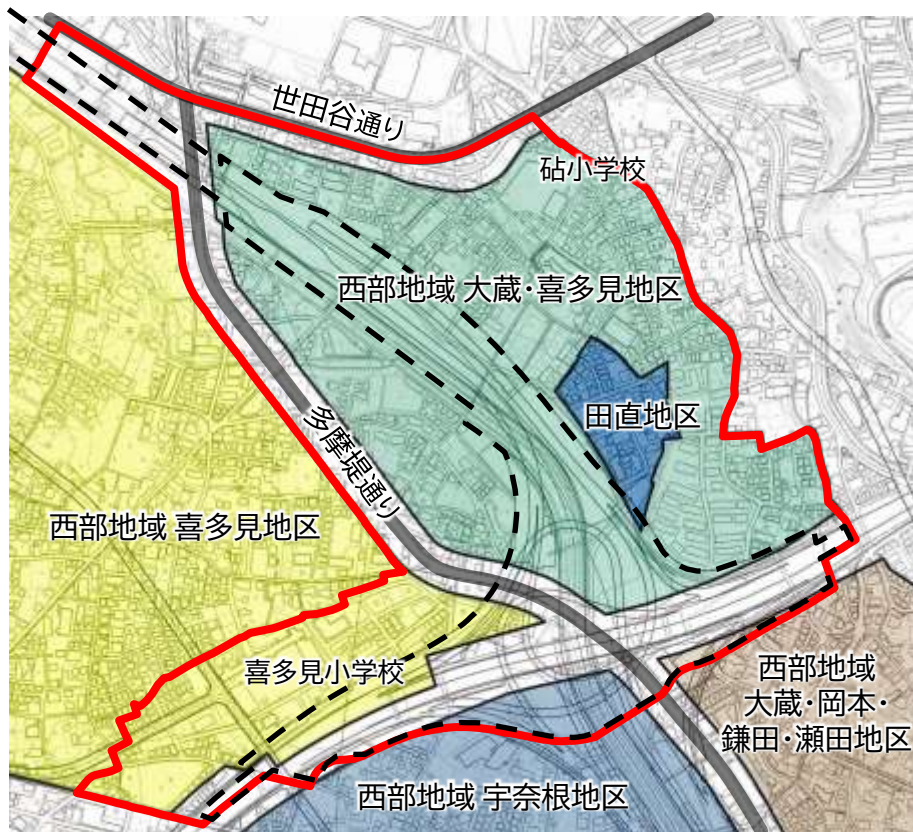


- | | |
|---|---|
| 第一種低層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 |

- 高度地区
 - 第一種高度地区
(一低)
 - 19m第二種高度地区
(一中高・二中高)
 - 25m第二種高度地区
(二中高(多摩堤通り)・一住)
- 風致地区
 - 第二種風致地区
- すべき区域

■ 現況の都市計画

現状の地区計画



外環道東名ジャンクション周辺地区 地区の区分



■ 現状の地区計画の制限の概要

	西部地域喜多見地区 (住宅地区) 西部地域大蔵・喜多見地区 西部地域宇奈根地区 西部地域大蔵・岡本・鎌田・ 瀬田地区(住宅地区)	西部地域喜多見地区 (喜多見東住宅地区・ 喜多見東沿道地区)	田直 地区
建築物等の用途の制限	—	○	—
建築物の容積率の最高限度	○	○	○
建築物の建蔽率の最高限度	○	○	○
壁面の位置の制限	—	○	○
建築物等の高さの最高限度	—	○	○
建築物の敷地面積の最低限度	○	○	○
壁面後退区域における工作物の設置制限	—	—	—
建築物等の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	○	○	○

■ 地区の現状、課題

- ・みどり豊かな自然環境が残る



野川



次大夫堀公園



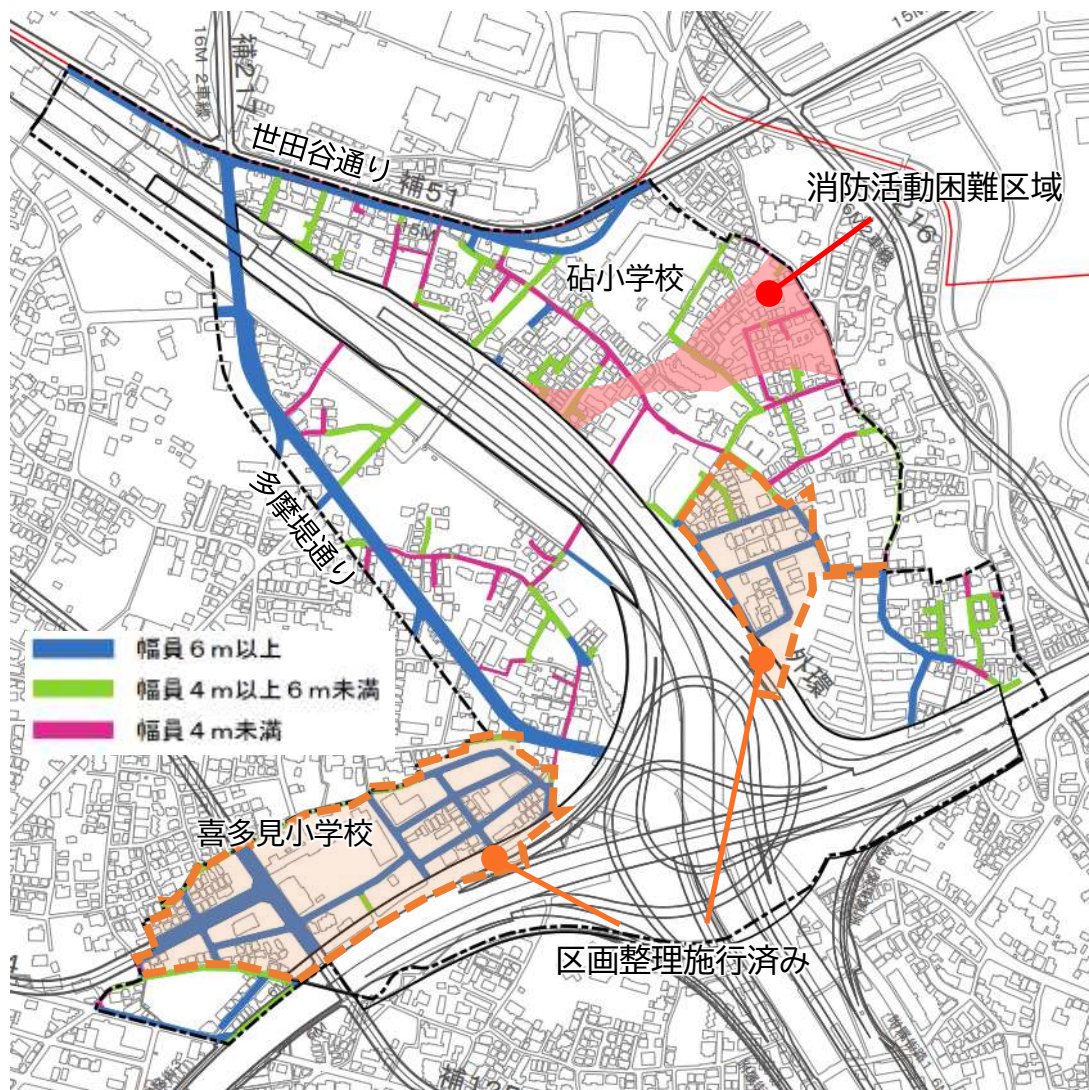
民有地内のみどり



農地(生産緑地)

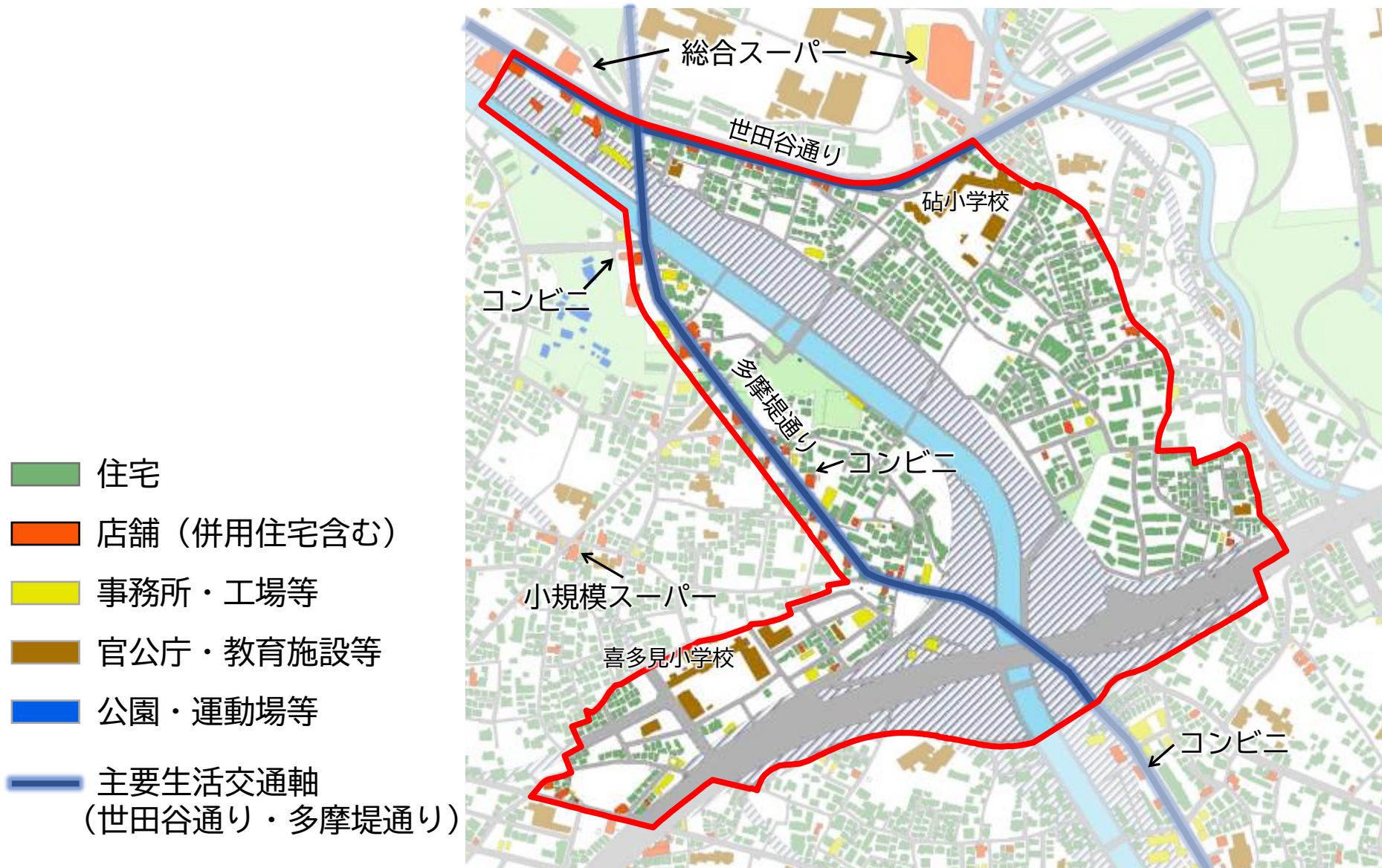
■ 地区の現状、課題

- ・都市基盤が未整備で消防活動困難区域が残る



■ 地区の現状、課題

- ・地区内に総合スーパーが不足

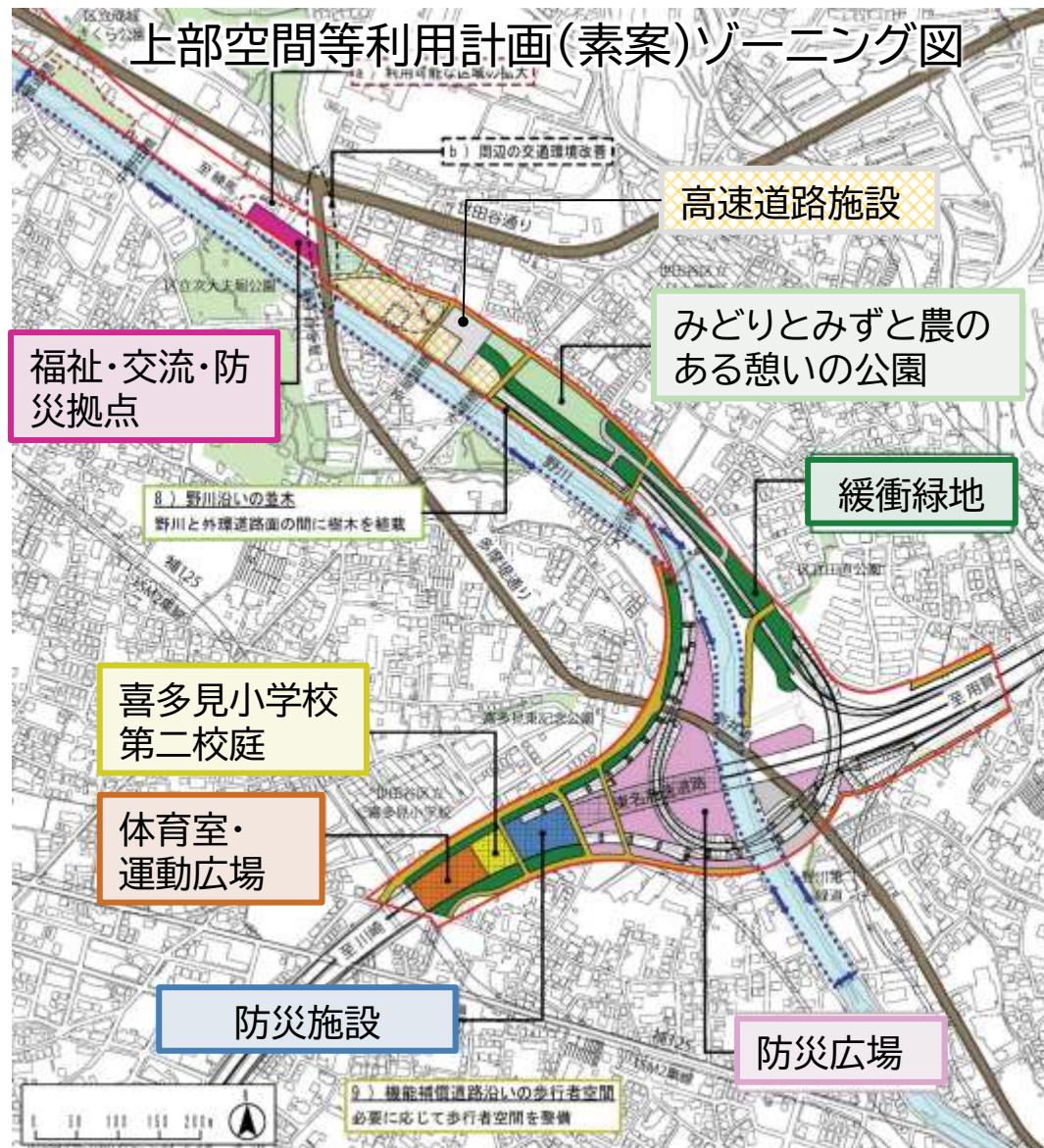


■ 地区の現状、課題

- ・上部空間等の土地利用と周辺環境との調和
- ・上部利用との整合

上部利用計画の検討

- H26 たたき台の公表・意見募集
ワークショップの開催(3回)
学識経験者ヒアリング
- H27 上部空間等利用計画(素案)
- H29 子どもワークショップ実施
素案ゾーニング図の修正



■ これまでの経緯

H21年度	外環道の事業化		
H21～ H22年度	「地区街づくりの会」(計4回)開催 「東名ジャンクション周辺地区 街づくり方針」の策定	延べ 約120名	地区の基本的な街づくりの 方針について検討
H25～ H26年度	「街づくり説明会」開催 「街づくり検討会」(第1～9回、まち歩 き)開催 「街づくり検討会」での検討のとりまとめ	延べ 約230名	街歩きなどを踏まえ、地区 の将来像を検討
H27年度	区画道路の意見交換会 (路線別に開催)	延べ 68名	区画道路の配置案の検討



■ これまでの経緯

H28年度	地区計画等(方針案)の意見交換会	延べ 41名	地区計画の区域、目標、定めるべきルールについて検討
H29年度	地区計画等(たたき台)の意見交換会 及び個別相談会	延べ 40名	具体的な建築物等のルールについて検討
R1年度	地区計画(素案)の説明会及び 個別相談会	延べ 62名	これまでの検討を踏まえた詳細な計画素案を説明
R5年度	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	延べ 42名	区画道路の配置の見直し 隅切り、構造制限の追加を検討
R6年度	地区計画等(変更素案)の説明会 (地区別及び全体での説明会の開催)	延べ 49名	見直しを踏まえた変更素案を説明
R7年度	地区計画等(原案)の説明会	21名	都市整備方針の策定を踏まえた原案を説明



■ 地区計画の名称、位置、面積

名称: 外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画

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の各地内

面積: 約52.8ha



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

■ 地区施設(道路・公園)の整備の方針と配置等

14

○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

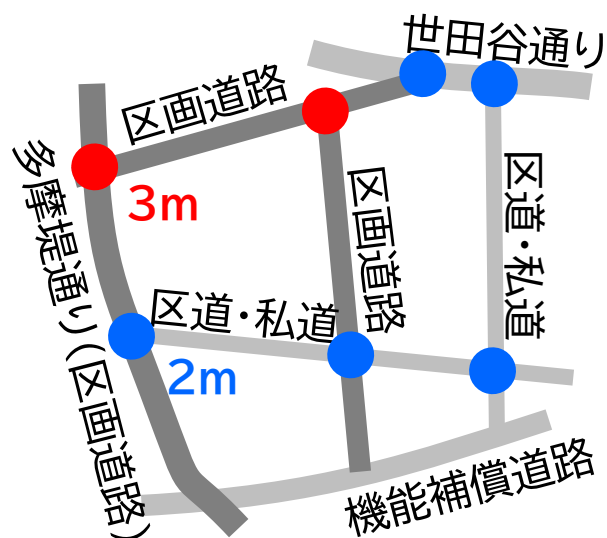


■ 道路に関するルール

○隅切の確保

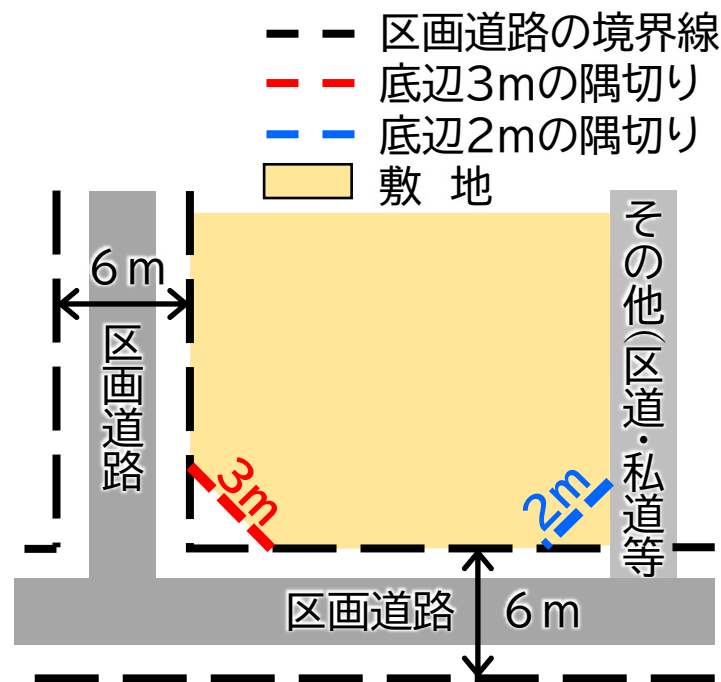
- 1) 区画道路同士が交わる角敷地 : 底辺 3 m
 - 2) その他の角敷地 : 底辺 2 m
- ・ 区画道路及び隅切りの部分には、通行の妨げとなる工作物を設置しない。
 - ・ 隅切り部分は、道路状に整備しなければならない。

◇隅切長の例



※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・工作物の設置制限のイメージ



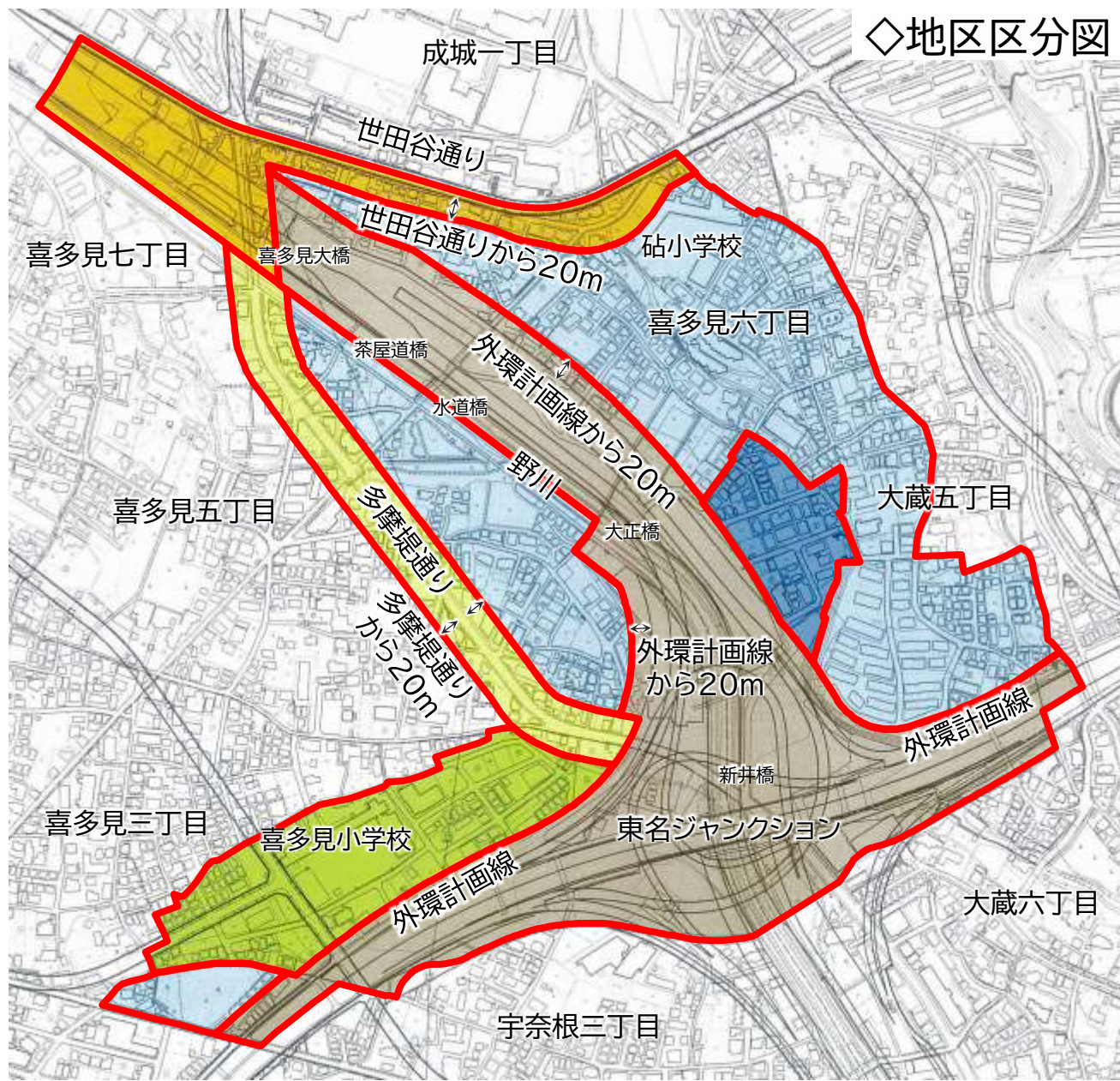
地区の区分

地区区分

- 地区の特性に応じ
6地区ごとにルールを定める

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

◇地区区分図



■ 建築物等に関する制限の概要



		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
建築物等の用途の制限		—	—	○	—	○	—
建築物の容積率の最高限度		○	○	○	—	—	—
建築物の建蔽率の最高限度		○	○	○	○	○	○
壁面の位置の制限		○	○	○	○	○	○
建築物等の高さの最高限度		—	○	○	—	—	○
建築物の敷地面積の最低限度		○	○	○	○	○	○
地区 共通 の 制限	壁面後退区域における工作物の設置制限	○	○	○	○	○	○
	建築物等の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	○	○	○	○	○	○

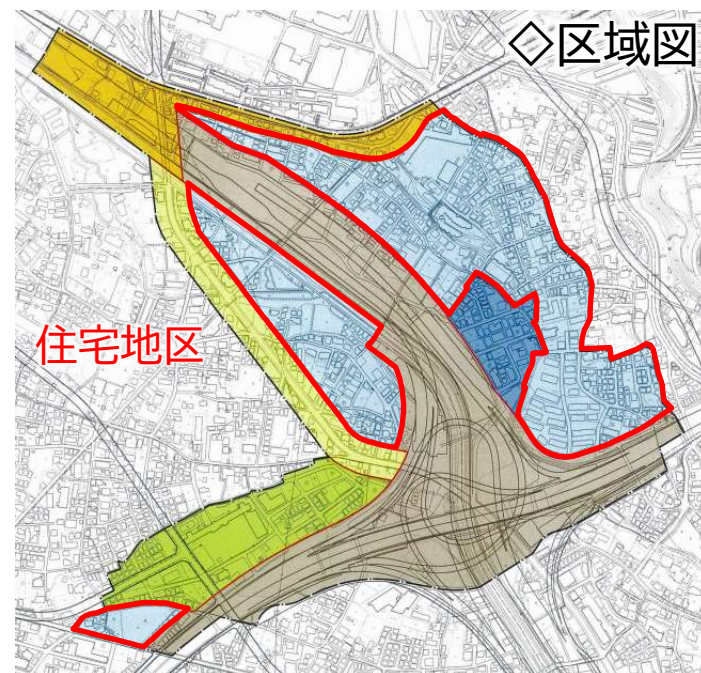
○：地区計画で定める制限

○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

○街づくりルール変更の考え方

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



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

項 目	現 ル ー ル ※特記ない場合は地区計画によるルール	案 ※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	80% ※適用除外あり	100% 区画道路沿道 120% 敷地200㎡以上 150%
建蔽率	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%	【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 後退	【風致地区】 ※道路側ー隣地側 原則 2mー1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※200㎡未満の敷地に限る ※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%	【地区計画・風致地区】 ※道路側ー隣地側 原則 2mー1.5m以上 緩和 1～2mー1m以上 ※200㎡未満の敷地に限る ※道路側は奥行が20m未満の場合、奥行の1/10かつ1.5m(区画道路沿道は1m)、隣地側は1m ※境界線相互の水平距離が6m未満の部分は道路側1m、隣地側0.7m(既存敷地に限る) ※緩和条件:緑化基準は建蔽率に準じる
高さ	【用途地域】 10m以下 【高度地区】 第1種高度地区	【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 ※適用除外あり	100㎡以上

■ 建築物等に関する制限の概要



		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
建築物等の用途の制限		—	—	○	—	○	—
建築物の容積率の最高限度		○	○	○	—	—	—
建築物の建蔽率の最高限度		○	○	○	○	○	○
壁面の位置の制限		○	○	○	○	○	○
建築物等の高さの最高限度		—	○	○	—	—	○
建築物の敷地面積の最低限度		○	○	○	○	○	○
地区 共通 の 制限	壁面後退区域における工作物の設置制限	○	○	○	○	○	○
	建築物等の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	○	○	○	○	○	○

○：地区計画で定める制限

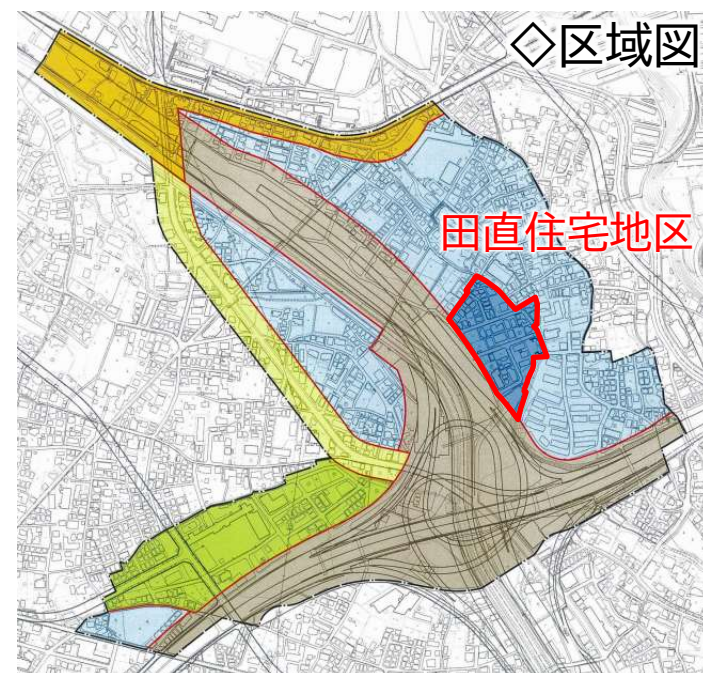
○土地利用の方針





- ・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

○街づくりルール変更の考え方

- ・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	
	高速道路周辺地区	
	多摩堤通り沿道地区	
	世田谷通り沿道地区	

項 目	案 ※現ルールから変更はありません ※特記ない場合は地区計画によるルール
用 途	第一種低層住居専用地域
容積率	敷地200㎡未満 120% 敷地200㎡以上 【用途地域】150%
建蔽率	【地区計画・風致地区】 原則 40% 緩和 50%[角地60%] ※緩和条件：緑地率20%・接道緑化率50%
壁面位置	【地区計画・風致地区】 ※道路側－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

■ 建築物等に関する制限の概要

		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
建築物等の用途の制限		—	—	○	—	○	—
建築物の容積率の最高限度		○	○	○	—	—	—
建築物の建蔽率の最高限度		○	○	○	○	○	○
壁面の位置の制限		○	○	○	○	○	○
建築物等の高さの最高限度		—	○	○	—	—	○
建築物の敷地面積の最低限度		○	○	○	○	○	○
地区 共通 の 制限	壁面後退区域における工作物の設置制限	○	○	○	○	○	○
	建築物等の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	○	○	○	○	○	○

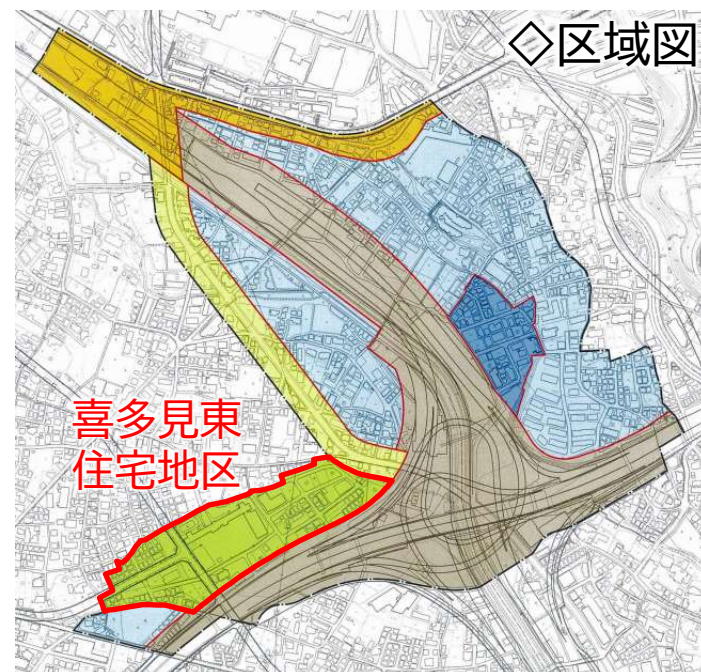
○：地区計画で定める制限

○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

○街づくりルール変更の考え方

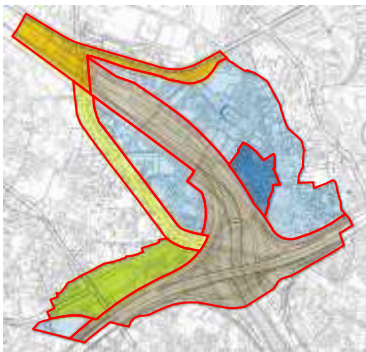
- ・概ね変更なし
※土地区画整理事業の施行（H13年度認可）に併せて、用途地域や容積率、地区計画が変更されているため（H16年度決定）
- ・但し、機能補償道路の整備に併せて、用途地域（一中高と二中高）の境界を変更
※外環の計画線（機能補償道路）から20mの位置に変更



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	
	高速道路周辺地区	
	多摩堤通り沿道地区	
	世田谷通り沿道地区	

項 目	案 ※現ルールから変更はありません ※特記ない場合は地区計画によるルール
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
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

■ 建築物等に関する制限の概要

		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
建築物等の用途の制限		—	—	○	—	○	—
建築物の容積率の最高限度		○	○	○	—	—	—
建築物の建蔽率の最高限度		○	○	○	○	○	○
壁面の位置の制限		○	○	○	○	○	○
建築物等の高さの最高限度		—	○	○	—	—	○
建築物の敷地面積の最低限度		○	○	○	○	○	○
地区 共通 の 制限	壁面後退区域における工作物の設置制限	○	○	○	○	○	○
	建築物等の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	○	○	○	○	○	○

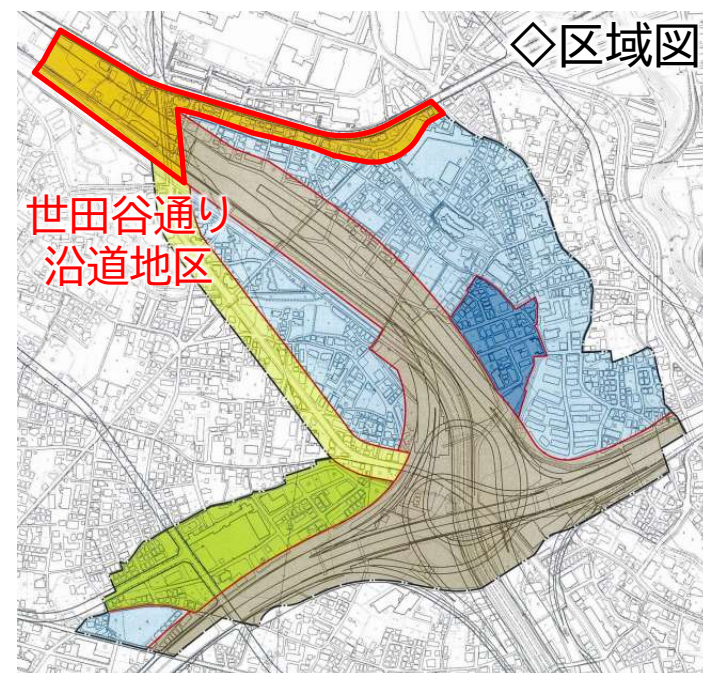
○：地区計画で定める制限




○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

○街づくりルール変更の考え方

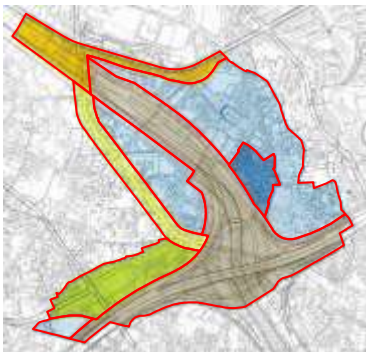
- ・ 緊急輸送道路の延焼遮断帯形成のため、建物の構造を制限
- ・ 良好な住環境の形成のため最低敷地面積を強化し、併せて緑化を条件に風致地区の建蔽率を緩和



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	
	高速道路周辺地区	
	多摩堤通り沿道地区	
	世田谷通り沿道地区	

項目	現 ル ー ル ※特記ない場合は地区計画によるルール	案 ※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	【用途地域】200%	200%
建蔽率	【風致地区】 原則 40% 緩和 緑化等により緩和あり ※数値は敷地条件等による ※緩和条件：緑地率10～30%	【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	【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 ※数値は敷地条件等による ※緩和条件：緑地率10～20%	【地区計画・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 ※数値は敷地条件等による ※緩和条件：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 ※緩和条件：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 ※緩和条件：緑化率30% 【高度地区】 25m 第2種高度地区
最低敷地	【用途地域】70㎡以上	80㎡以上
構造	－	【地区街づくり計画】 耐火・準耐火建築物等

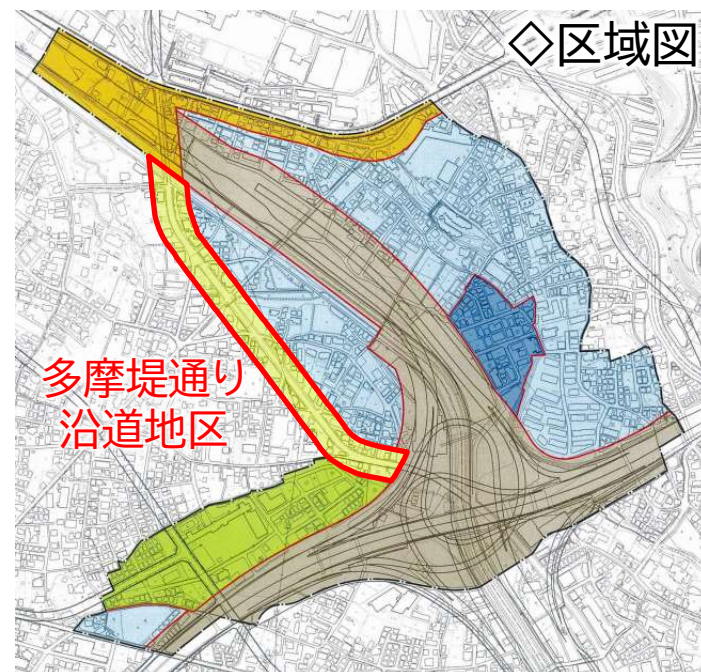
■ 建築物等に関する制限の概要

		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
建築物等の用途の制限		—	—	○	—	○	—
建築物の容積率の最高限度		○	○	○	—	—	—
建築物の建蔽率の最高限度		○	○	○	○	○	○
壁面の位置の制限		○	○	○	○	○	○
建築物等の高さの最高限度		—	○	○	—	—	○
建築物の敷地面積の最低限度		○	○	○	○	○	○
地区 共通 の 制限	壁面後退区域における工作物の設置制限	○	○	○	○	○	○
	建築物等の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	○	○	○	○	○	○

○：地区計画で定める制限

○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



○街づくりルール変更の考え方

- ・ 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	
	高速道路周辺地区	
	多摩堤通り沿道地区	
	世田谷通り沿道地区	


■ ルールの一覧

【多摩堤通り沿道地区】

31

項目	現 ルール ※特記ない場合は地区計画によるルール	案 ※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	第一種住居地域のうち次の用途は建築不可 スポーツ施設、自動車教習所、畜舎、 事務所(1,500㎡超、3階以上)等
容積率	【用途地域】200%	200%
建蔽率	【風致地区】 原則 40% 緩和 緑化等により緩和あり ※数値は敷地条件等による ※緩和条件：緑地率10～30%	【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	【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 ※数値は敷地条件等による ※緩和条件：緑地率10～20%	【地区計画・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 ※数値は敷地条件等による ※緩和条件：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	【用途地域】70㎡	80㎡以上
構造	—	【地区街づくり計画】耐火・準耐火建築物等

■ 建築物等に関する制限の概要

		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
建築物等の用途の制限		—	—	○	—	○	—
建築物の容積率の最高限度		○	○	○	—	—	—
建築物の建蔽率の最高限度		○	○	○	○	○	○
壁面の位置の制限		○	○	○	○	○	○
建築物等の高さの最高限度		—	○	○	—	—	○
建築物の敷地面積の最低限度		○	○	○	○	○	○
地区 共通 の 制限	壁面後退区域における工作物の設置制限	○	○	○	○	○	○
	建築物等の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	○	○	○	○	○	○

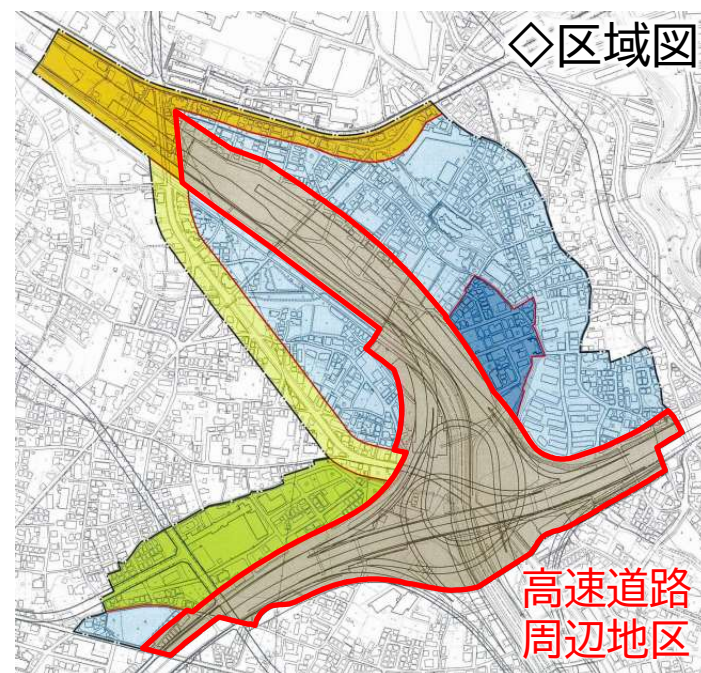
○：地区計画で定める制限

○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

○街づくりルール変更の考え方

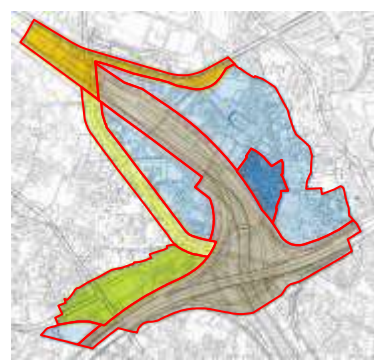
- ・外環の区域と沿道20mの一部区域を対象として、用途地域を二中高に変更し、事務所、店舗等を建築を可能とする
- ・良好な住環境の保全のための最低敷地面積を設定し、併せて緑化を条件に風致地区の建蔽率を緩和



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	
	高速道路周辺地区	
	多摩堤通り沿道地区	
	世田谷通り沿道地区	

項目	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	案 ※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	第二種中高層住居専用地域
容積率	80% ※適用除外あり	200%
建蔽率	40% ※適用除外あり	40%
	【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%	【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	【風致地区】 ※道路側ー隣地側 原則 2mー1.5m以上 緩和 緑化等により緩和有り ※200㎡未満の敷地に限る ※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%	【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 緑化等により緩和有り ※数値は敷地条件等による ※緩和条件:緑地率10~20%
高さ	【用途地域】 10m	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】 第1種高度地区	【風致地区】 15m以下 【高度地区】 19m 第2種高度地区
最低敷地	100㎡ ※適用除外あり	80㎡以上

■ 建築物等に関する制限の概要



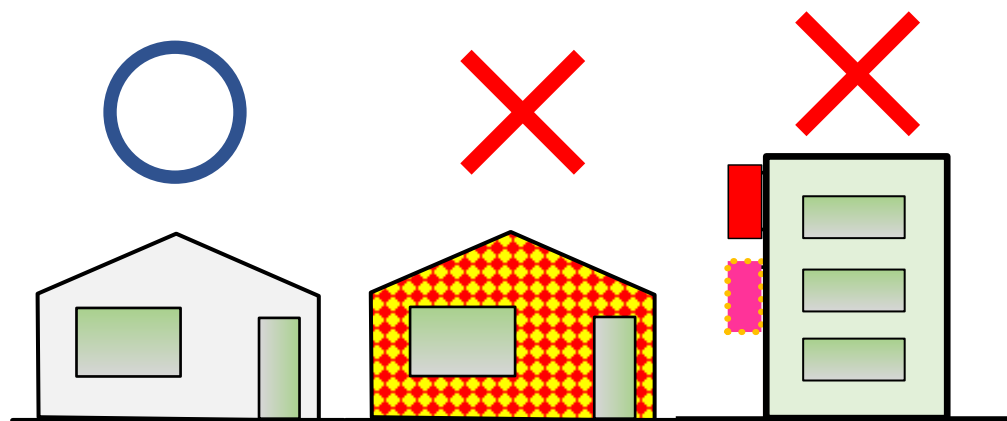
		住宅 地区	田直 住宅 地区	喜多見 東住宅 地区	世田谷 通り 沿道 地区	多摩堤 通り 沿道 地区	高速 道路 周辺 地区
建築物等の用途の制限		—	—	○	—	○	—
建築物の容積率の最高限度		○	○	○	—	—	—
建築物の建蔽率の最高限度		○	○	○	○	○	○
壁面の位置の制限		○	○	○	○	○	○
建築物等の高さの最高限度		—	○	○	—	—	○
建築物の敷地面積の最低限度		○	○	○	○	○	○
地区 共通 の 制限	壁面後退区域における工作物の設置制限	○	○	○	○	○	○
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○	○	○
	垣又はさくの構造の制限	○	○	○	○	○	○

○：地区計画で定める制限

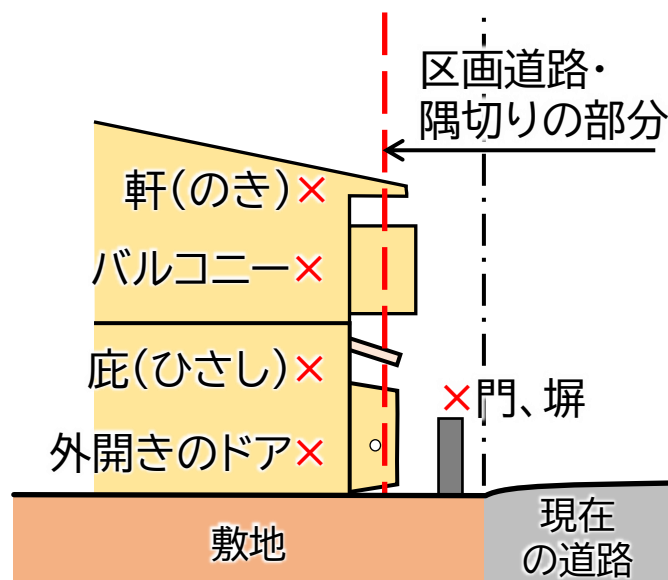
■ 建築物等の形態・色彩・意匠の制限 【全地区共通】 36

- ・ 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。
- ・ 区画道路及び隅切りの部分には、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。

◇禁止する建築物や広告物のイメージ



◇突出物の制限のイメージ



■ 垣又はさくの構造の制限

【全地区共通】 37

- ・ 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0.6m以下の部分
ではブロック等の設置
は可能

- ・ 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



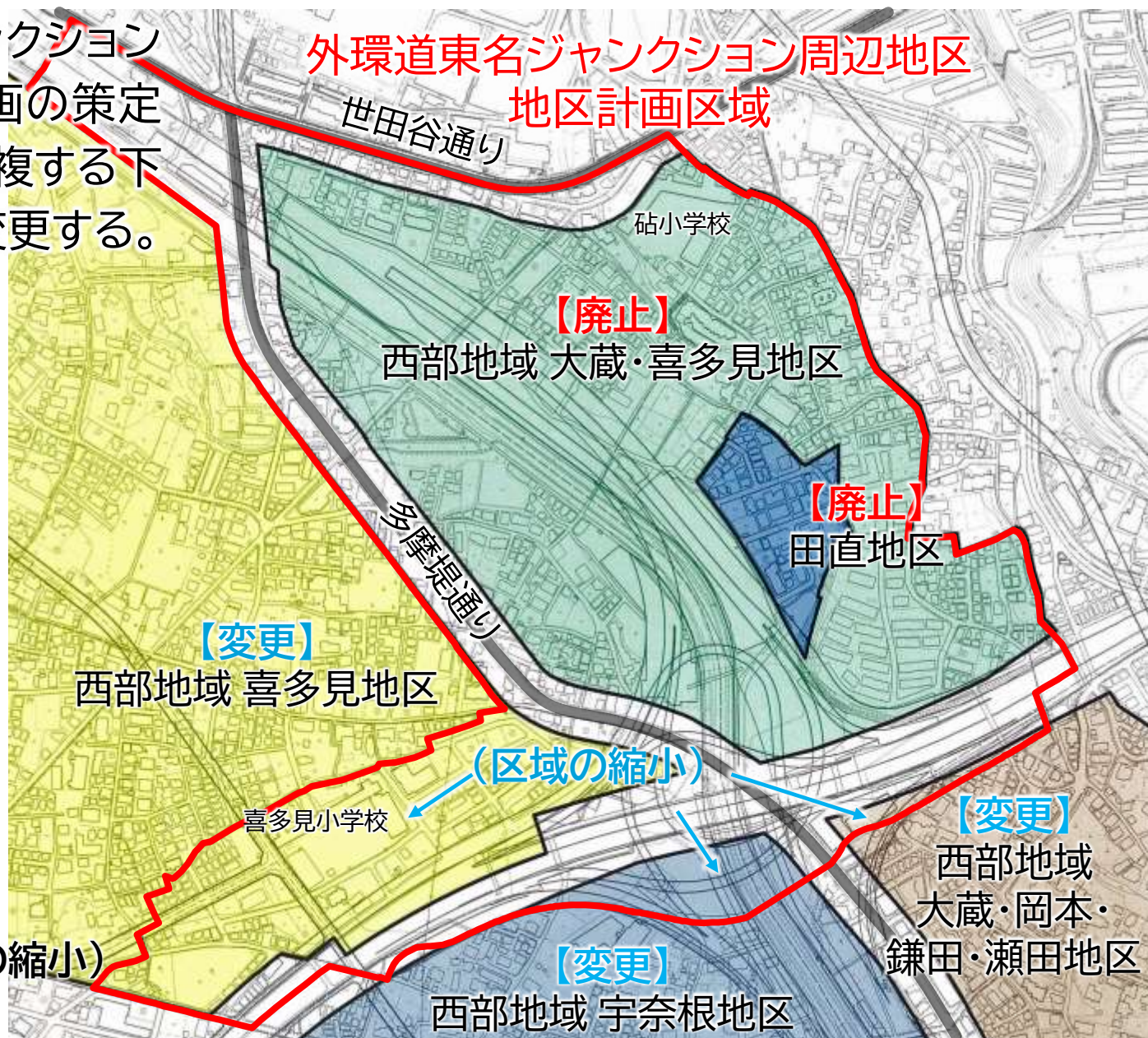
雨水浸透ます



浸透(トレンチ)管

■ 関連する地区計画の廃止・変更

- ・ 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】 2地区

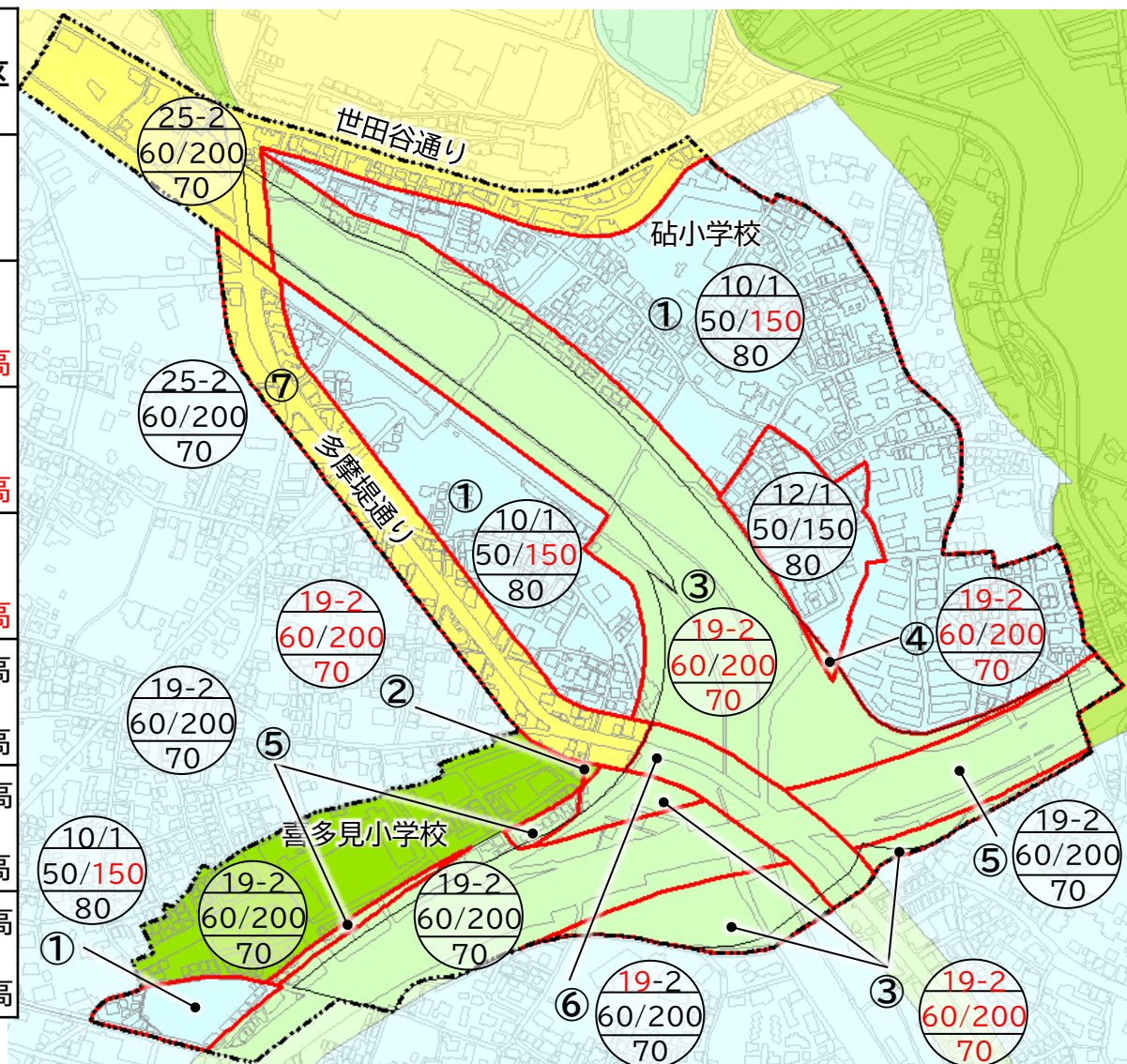
【変更】 3地区(区域の縮小)

【変更】
西部地域
大蔵・岡本・
鎌田・瀬田地区

【変更】
西部地域 宇奈根地区

■ 用途地域・高度地区の変更

番号	用途地域	建蔽率(%)	容積率(%)	高さの 限度	敷地面積の 最低限度	高度地区
①	一低	50	100	10m	80㎡	1高
	↓ 一低	50	150	10m	80㎡	1高
②	一低	50	100	10m	80㎡	1高
	↓ 一中高	60	200	—	70㎡	19m2高
③	一低	50	100	10m	80㎡	1高
	↓ 二中高	60	200	—	70㎡	19m2高
④	一低	50	150	12m	80㎡	1高
	↓ 二中高	60	200	—	70㎡	19m2高
⑤	一中高	60	200	—	70㎡	19m2高
	↓ 二中高	60	200	—	70㎡	19m2高
⑥	二中高	60	200	—	70㎡	25m2高
	↓ 二中高	60	200	—	70㎡	19m2高
⑦	二中高	60	200	—	70㎡	25m2高
	↓ 一住	60	200	—	70㎡	25m2高



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)

※上の表は用途地域等の制限内容です。
実際のルールは地区計画等の制限で
最も厳しいルールが適用されます。

※用途地域の変更は東京都が行います。

■ 土地区画整理事業を施行すべき区域の変更

41

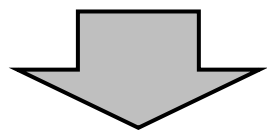
○土地区画整理事業を施行すべき区域

- ・土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設の整備・改善、宅地の利用増進等を図る区域（S44年決定）

市街化予想線内（事業の際に予想される道路）

では下記の建築制限あり

階数3階以下、高さ10m以下、
地階なし、主要構造部が木造・鉄骨造等



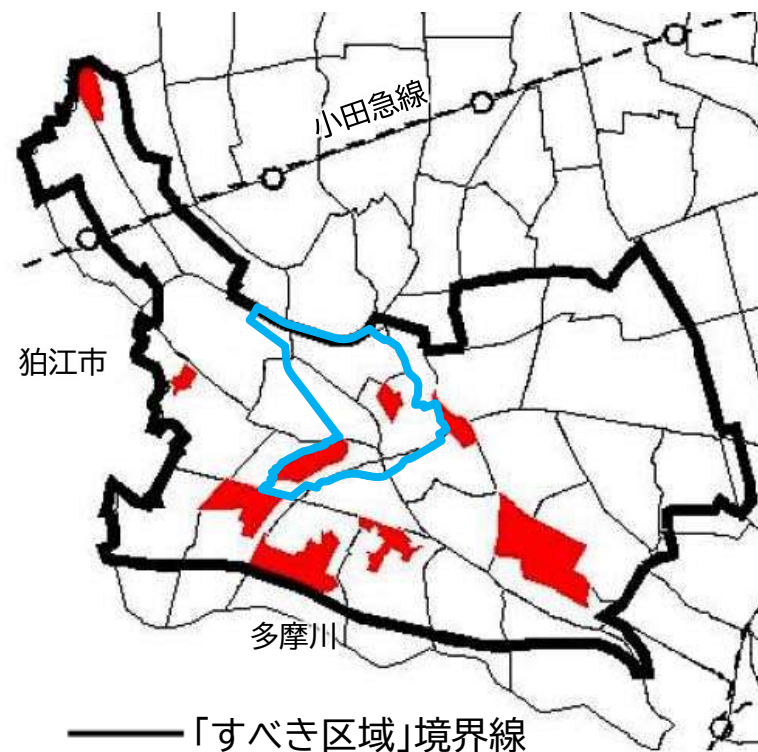
○地区計画の策定

- ・区画道路等の整備を地区計画に位置付け、都市基盤が改善

すべき区域から本地区を除外し、市街化
予想線内の建築制限を廃止

※すべき区域の変更は東京都が行います。

◇すべき区域（世田谷南部）



——「すべき区域」境界線
（世田谷南部 約590ha）

■ 土地区画整理事業の実施済み地区

□ 外環道東名ジャンクション周辺地区

■ 地区計画(原案)説明会の開催結果

【開催概要】

- 日 時：令和7年
9月5日(金)18:30~19:30
9月6日(土)10:00~11:10
- 会 場：喜多見東地区会館
- 参加者：21名
- 主なご意見・ご質問



- ・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
→建蔽率は緩和しますが、壁面の位置の制限により現ルールと同程度の空間を維持します。
- ・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
→新たに分筆しない限り、建て替えが可能です。
- ・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
→用途地域の変更は上部利用空間との整合が図られています。

■ 原案に対する意見書(都計法第16条)

意見書受付件数:なし

意見書受付の概要

対象 計画	地区 計画	外環道東名ジャンクション周辺地区 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 世田谷西部地域大蔵・喜多見地区 田直地区
受付 期間	令和7年9月5日～同月26日	
受付 方法	郵送、持参、FAX、Logoフォームによるオンライン提出	
周知 方法	街づくりニュース第20号(8月発行)、区HP(8月更新)、区報(8月25日号)、原案説明会(9月5日、6日)	

12月 都市計画法第17条による地区計画等(案)の
公告・縦覧、意見書受付



令和8年1月 都市計画審議会 17条報告・諮問



2月 東京都都市計画審議会 付議



3月 都市計画決定及び変更 告示

※地区計画の決定にあわせ、用途地域、高度地区、すべき区域の変更を行います。
用途地域、すべき区域の変更は東京都が決定します。