

街づくりニュース

令和8年(2026年)2月 発行:世田谷区 砧総合支所 街づくり課

1 地区計画等を決定・変更します

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。

世田谷区では、平成21年の外環道の事業化を契機に、地区の将来像について皆さまとの意見交換を行うなど、検討を重ねてまいりました。

右記のとおり手続きを進め、令和8年1月に世田谷区都市計画審議会へ諮問し、答申を受けたことから、この度、地区計画等の決定・変更をすることとなりました。

今後、本地区計画により道路ネットワークの形成やみどり豊かな自然環境と調和した良好な街並みの形成などを目指します。

なお、内容については11月に街づくりニュース第21号でお知らせした、地区計画等(案)からの変更はありません。

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 ▶ ↓ R7.9

地区計画等の案を作成・公表

縦覧・意見書受付 ▶ ↓ R7.12



決定告示：令和8年3月5日(木)【予定】

策定	外環道東名ジャンクション周辺地区 地区計画 外環道東名ジャンクション周辺地区 地区街づくり計画
変更	高度地区 区域の縮小または廃止となる地区計画・地区街づくり計画 ※対象の計画については8ページ下段をご覧ください。

決定告示のお知らせや策定までの経緯はこちら

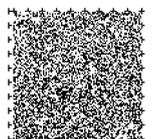


4115

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、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 建築行為等の届出について

計画区域内で以下の建築行為等を行う場合は、工事等に着手する日の30日前かつ建築確認申請等の前までに、届出が必要です。

届出が必要な建築行為等	① 土地の区画形質の変更 ② 建築物の建築又は工作物の建設 ③ 建築物等の用途の変更(喜多見東住宅地区、多摩堤通り沿道地区のみ) ④ 建築物等の形態又は意匠の変更
-------------	--

また、本地区では風致地区の許可の手続きも必要です。地区計画と合わせて風致地区の内容をご確認ください。

なお、土地区画整理事業を施行すべき区域に関する許可の手続きは不要となります。

詳しくは右記区 HP からパンフレットをご確認ください。

🌟 建築行為等の届出についてはこちら



30067

検索
(ページID)



2 意見書及び区の見解について

都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく計画案については、2通の意見書の提出がありました。ご意見の主な要旨と区の見解は、以下の通りです。

【意見書受付期間:令和7年12月1日(月)~15日(月)】

	ご意見の主な要旨	区の見解
地区計画	外環事業区域北側の高速道路周辺地区内に畑を所有し営農しているが、外環道を作るときには道路が潜るので支障ないと聞いていた。畑仕事に影響がでないか心配のため、隣接敷地での最大規模の建築を想定した夏場・冬場の日陰の図を示してほしい。	高速道路周辺地区では、高さの最高限度を500㎡未満の敷地では12m、500㎡以上の敷地では第二種風致地区の許可の基準となる15mに制限します。 また、建築基準法の日影規制※では、一年で最も影が長くなる冬至日を基準に、建築物が周囲に落とす日影の時間を制限します。 日影については、敷地の形状や建築計画によって、影響がそれぞれ異なるため一概には言えませんが、上記の規制のほか、壁面後退や斜線制限などのルールを総合的に適用し、農地も含めた周辺環境と調和した良好な街並みの形成を図ります。 ※日影規制については、HP(ページID3853)から「4-10 日影規制のあらまし」をご覧ください。
地区街づくり計画	世田谷通り沿道地区での構造の制限により、「耐火・準耐火建築物等」で100㎡の敷地に2階建ての一般的な住宅を建築する場合、「防火構造」、「準耐火構造」、「耐火構造」それぞれでコスト負担がどの程度見込まれるか示してほしい。	国税庁が公表する地域別・構造別の工事費用(床面積1㎡当たり)では、東京都の木造は230千円程度とされており、同じ木造でも、床・壁や天井の部材厚を確保することで準耐火構造とすることは可能です。 構造ごとのコストについては、一部業者においては木造2階建てであっても準耐火構造を標準としているところもあるため、様々な場合がございます。なお、鉄骨造とした場合は384千円程度とされています。 構造の制限については、世田谷区都市整備方針において世田谷通りを緊急輸送道路、延焼遮断帯に位置付けていることから、個々の建築物の安全性を高めるとともに、地区の防災性向上のため定めるものとなります。

外環道東名ジャンクション周辺地区 地区計画等街づくりルール概要

1 地区計画等の概要

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

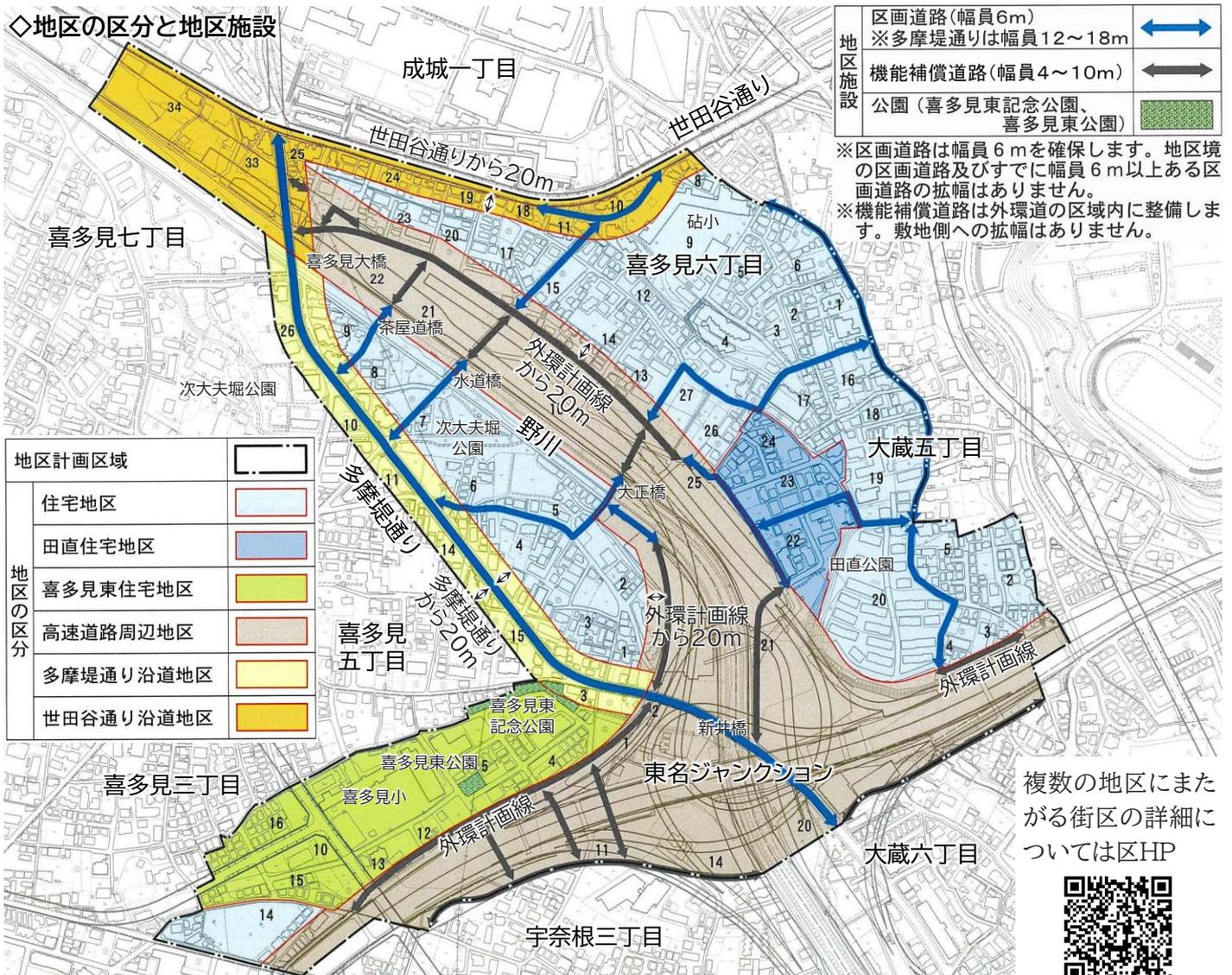
建築物等の整備の方針

- ・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

	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	②容積率120% ③建蔽率50% ※緑化等による緩和を適用
(敷地200㎡未満の場合)		

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

	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 敷地 200 ㎡以上 12m以下 ※⑧その他に第一種高度地区の制限有り	

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

	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%	
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 1.5m以上 ⑥隣地側 1m以上	
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

	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	第二種中高層住居専用地域	①容積率200% ②建蔽率55% ※緑化等による緩和を適用
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 ※区画道路整備にかかる建築行為では別途緩和有り	
高さ	⑤敷地500㎡未満 12m以下 ※⑥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	

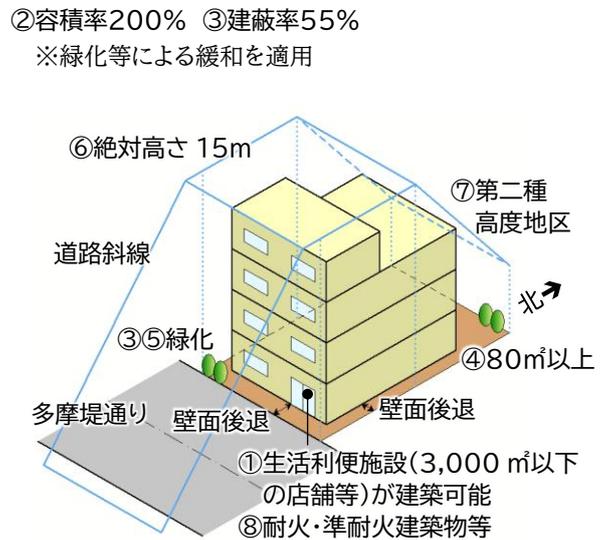
多摩堤通り沿道地区

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

	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)



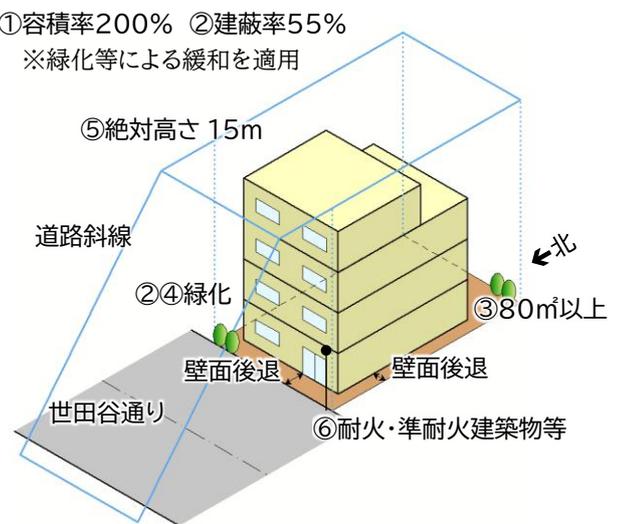
世田谷通り沿道地区

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

	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)

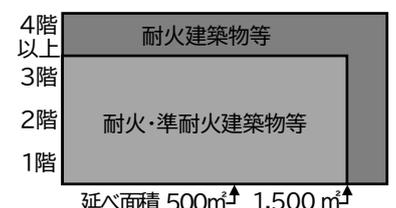
建築のイメージ (世田谷通り南側の場合)



◇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。

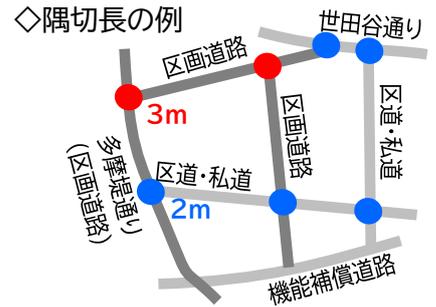
【変更後】



全地区共通のルール

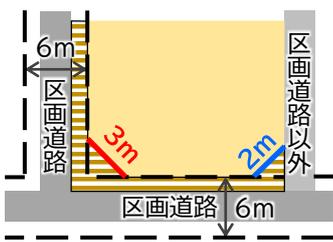
○区画道路及び隅切りに係る事項(壁面の位置の制限、工作物の設置制限、形態・色彩・意匠の制限)

- 安全でゆとりある街並みの形成のため、1)～3)を整備する。
 - 区画道路
 - 区画道路同士の交差部(底辺3mの隅切り(右図●))
 - 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。



◇区画道路等のイメージ

(区画道路・隅切りの部分)



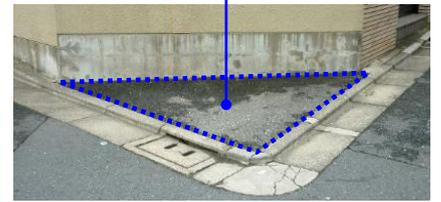
◇形態等の制限のイメージ

区画道路・隅切りの部分



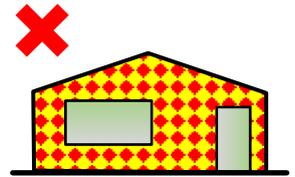
※機能補償道路の交差部では、道路内に隅切りを整備する。

◇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。

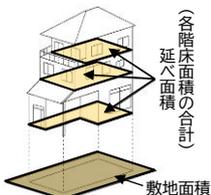


○その他の方針

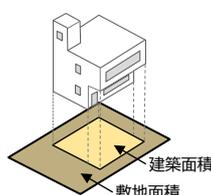
- みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、地区内では積極的な既存樹木の保全や新たなみどりの創出及び農地の適切な保全に努める。
- 地区内においては河川等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、グリーンインフラの観点も踏まえた雨水貯留浸透施設の整備を促進する。
- 地区内では、未接道宅地について、原則道路の築造や共同化により接道を確保する。あわせて建築基準法第43条第2項の認定及び許可により解消を図っていく。

◇容積率・建蔽率とは？

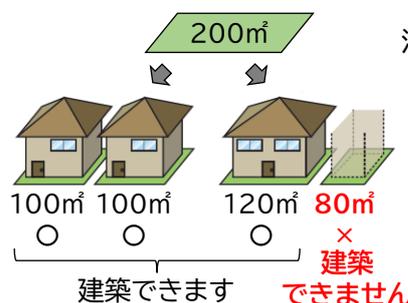
容積率
= 延べ面積 ÷ 敷地面積 × 100(%)



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)

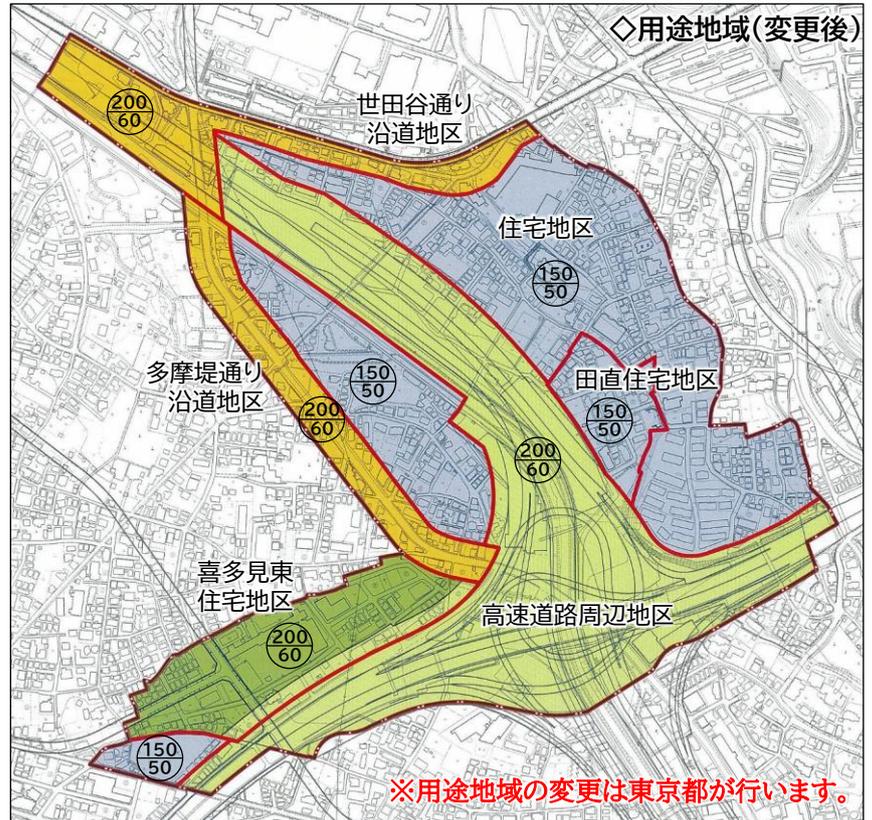


注) 地区計画の告示日時点で100㎡未満の敷地や、区画道路用地の提供等に伴い100㎡未満となる敷地では、新たに分割しない限り建築可能です。

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 (㎡)
住宅地区	一低	150	50	10	80
田直住宅地区	一低	150	50	12	80
喜多見東住宅地区	一中高、二中高	200	60	—	70
高速道路周辺地区	二中高	200	60	—	70
多摩堤通り沿道地区	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、具体的な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・地区街づくり計画の変更〔世田谷区決定〕

- 高度地区の変更〔世田谷区決定〕
- 地区計画・地区街づくり計画(5地区)の変更〔世田谷区決定〕
 - 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)
- 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)

※用途地域、土地区画整理事業を施行すべき区域の変更は東京都において手続きを進めています。

