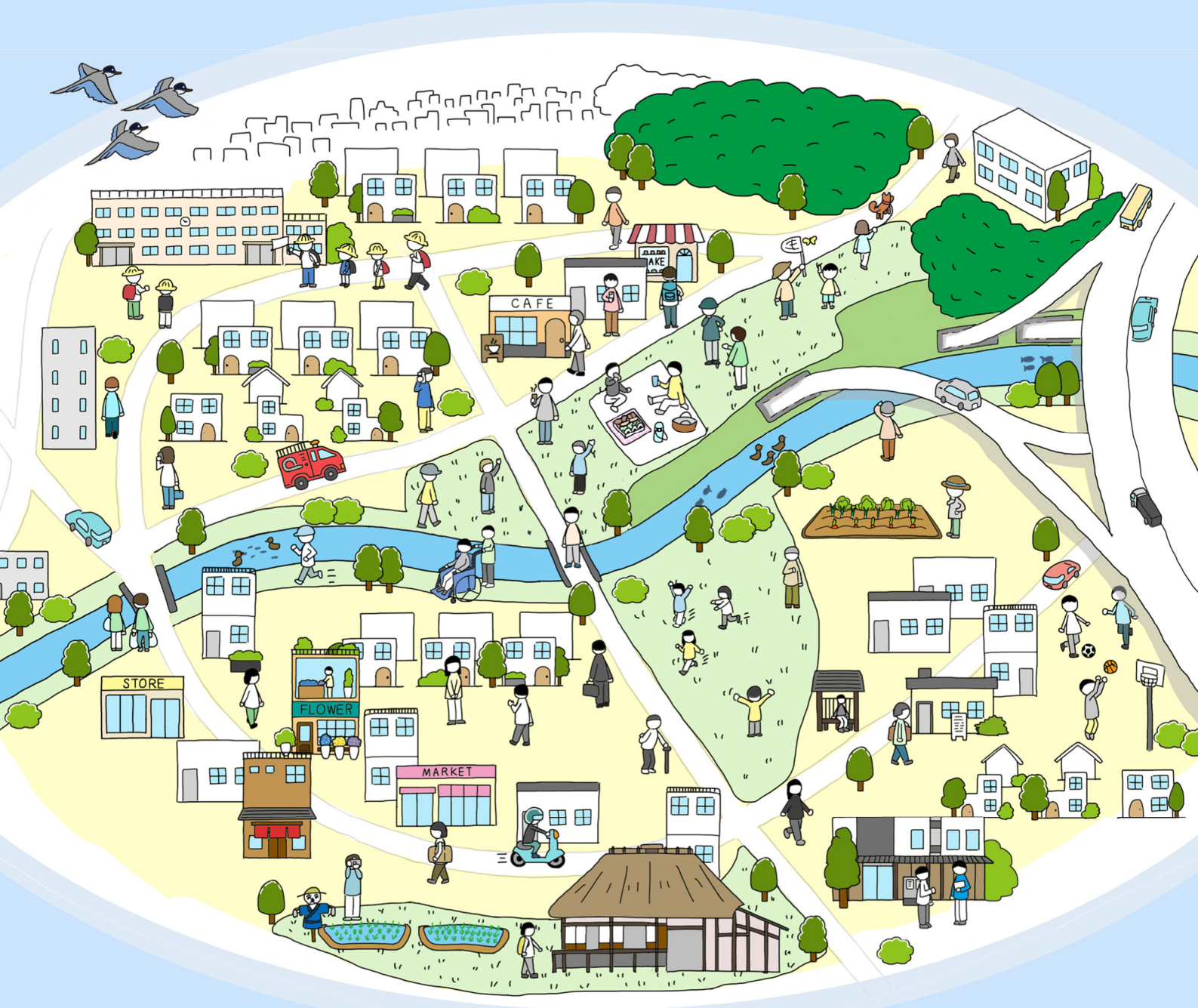
外環道東名ジャンクション周辺地区

地区計画・地区街づくり計画

――「みどりとみずに包まれた、安全・安心で快適な街」を目指して――



世田谷区

地区計画　決定　令和8年(2026年)3月5日（世田谷区告示　第１０４号）

地区街づくり計画　決定　令和8年(2026年)3月5日（世田谷区告示　第１１２号）

策定の経緯

本地区は、国分寺崖線や野川、次大夫堀公園などの自然環境が豊かな地区です。一方で、都市基盤が未整備のまま市街化が進行してきたため、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ります。

街づくりの検討は、平成21年度の外環道の事業化を契機に、「地区街づくりの会」や「街づくり検討会」、意見交換会や説明会等を経て、地域住民等の皆さまと意見交換を積み重ねながら、本地区計画等を都市計画決定しました。

届出について

届出の必要な行為

1．土地の区画形質の変更
道路の廃止・付替・新設、土地の切土・盛土、宅地以外の土地を宅地として利用するもの など
（都市計画法第２９条第１項の許可を要するものを除く）

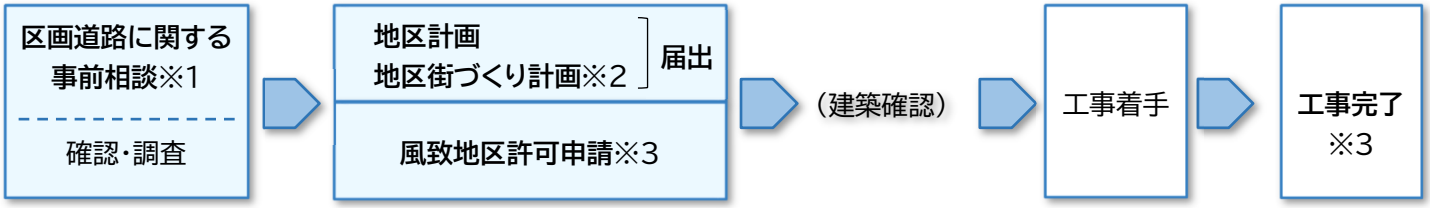
2．建築物の建築又は工作物の建設
建築物の新築・増築・改築・移転、門・塀・擁壁・広告塔等を建設する場合 など

3．建築物等の用途の変更（多摩堤通り沿道地区、喜多見東住宅地区のみ）
住宅を店舗に変える、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合 など

4．建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
建築物や門・塀・擁壁等の工作物の高さ・その他の寸法・形状・色彩を変える場合 など

工事着手までの流れ

上記の行為に着手する日の30日前かつ建築確認申請前までに、街づくり課への届出が必要です。



※1：区画道路の位置等については、下記問い合わせ先窓口でご確認ください。

※2：世田谷通り沿道地区、多摩堤通り沿道地区では、地区計画の届出に、地区街づくり計画の届出様式の添付と構造（耐火・準耐火建築物等）が確認できる書類が必要です。

※3：本地区は全域が第二種風致地区に指定されているため、東京都風致地区条例に基づく許可申請が必要です。詳しい内容については、許可の審査基準及び審査基準別表3＜S 地域の緩和＞をご確認ください。また、工事完了後には、完了届・検査が必要です。

地区計画等・地区街づくり計画の届出についてはこちら
検索メニュー　４１７４　検索（ページID）

風致地区許可についてはこちら
検索メニュー　４７３３　検索（ページID）

問い合わせ・届出先

世田谷区 砧総合支所 街づくり課
〒157－8501
世田谷区成城6-2-1 砧総合支所3階 電話 03-3482-2594

地区整備計画

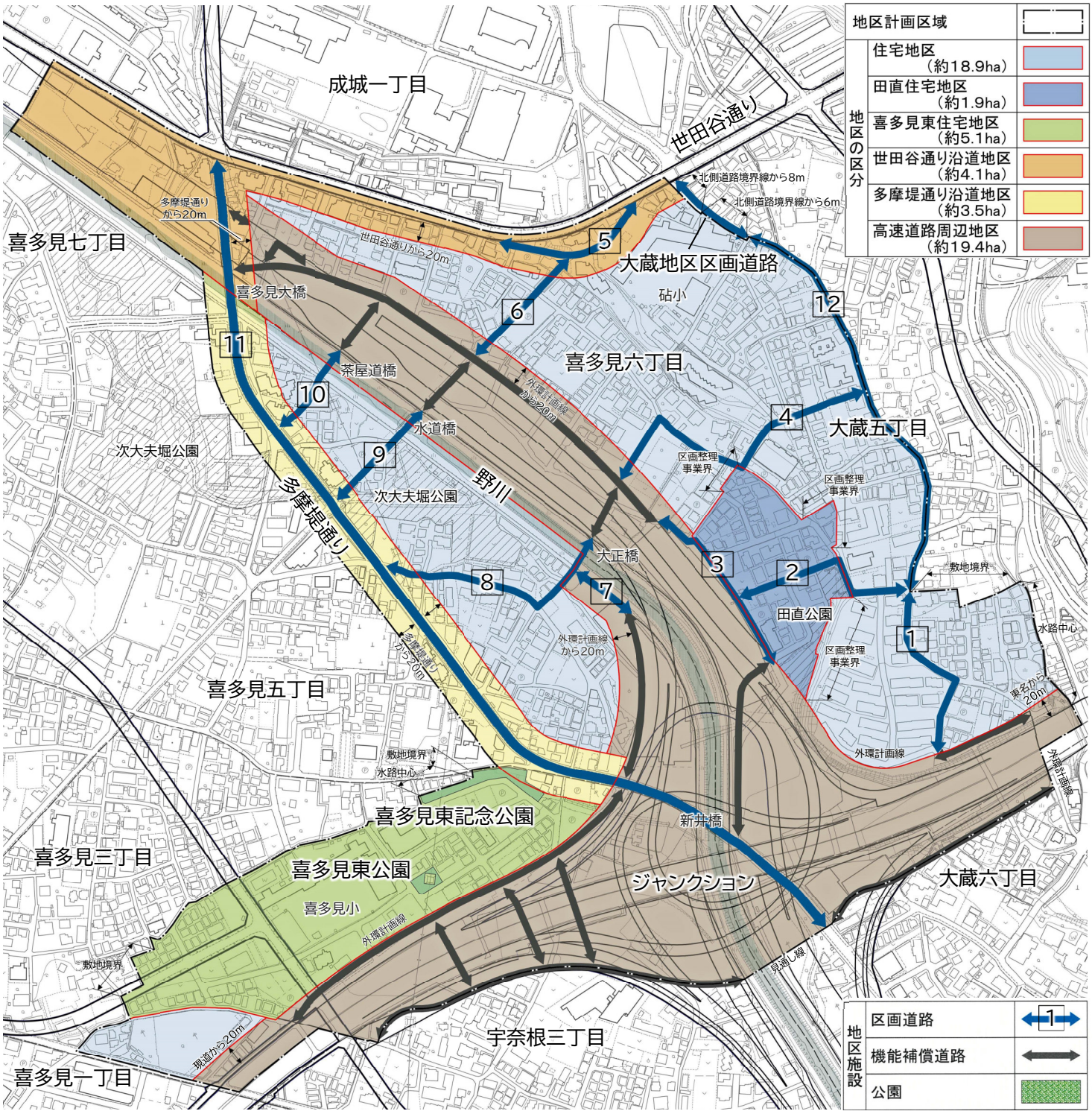
◇地区施設の配置及び規模

	名称	幅員	備考
道路	区画道路1号	6.1～6.2m	既存
	区画道路2号	6m	既存
	区画道路3号	6m	一部拡幅
	区画道路4号	6m	拡幅
	区画道路5号	6～7.3m	既存
	区画道路6号	6m	一部拡幅
	区画道路7号	6m	新設
	区画道路8号	6m	拡幅

	名称	幅員	備考
道路	区画道路 9 号	6m	一部拡幅
	区画道路10号	6m	拡幅
	区画道路11号	約12～18m	既存
	区画道路12号	2m(全幅6m)	既存
	機能補償道路1～17号	2～18.9m	外環区域内に整備
公園	名称	面積	備考
	喜多見東公園	約350㎡	既設
	喜多見東記念公園	約1,270㎡	既設

◇計画図(地区の区分及び地区施設の配置)

※区域線について、特記ない場合は道路中心・河川中心



※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

地区整備計画

◇建築物等に関する事項

<table>
<tr><th>地区の区分</th><th colspan="2">住宅地区</th><th>田直住宅地区</th><th>喜多見東住宅地区</th></tr>
<tr><td>用途の制限</td><td colspan="2">―</td><td>―</td><td>住宅及び共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が30㎡未満の住戸を有するものは、建築できない。</td></tr>
<tr><td>容積率の最高限度※1</td><td colspan="2">100%
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。
1　敷地面積※1が200㎡未満の敷地で、区画道路、機能補償道路もしくは大蔵地区区画道路に接する又は位置づけられた敷地は、120%
2　敷地面積※1が200㎡以上の敷地は、150%</td><td>120%
ただし、敷地面積※1が200㎡以上の場合は、この限りでない。</td><td>1　敷地面積が100㎡未満の敷地は、100%
2　100㎡以上200㎡未満の敷地は、120%
3　200㎡以上500㎡未満の敷地は、次の算式による数値
{(敷地面積-200)×4/15+120}%</td></tr>
<tr><td>建蔽率の最高限度※1</td><td colspan="4">40%　ただし、次の各号のいずれかの場合は、当該各号に掲げる数値とする。
1　風致地区条例に基づく許可※9を受けた建築物の敷地にあっては、50%
2　街区の角にある敷地で、風致地区条例に基づく許可※9を受けた建築物の敷地にあっては、60%</td></tr>
<tr><td>敷地面積の最低限度※2</td><td colspan="4">100㎡</td></tr>
<tr><td>高さの最高限度</td><td colspan="2">―※11</td><td>10m
ただし、敷地面積※1が200㎡以上の場合は12m</td><td>1　敷地面積が100㎡未満の場合は10m
2　100㎡以上500㎡未満の場合は12m
3　500㎡以上の場合は15m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">壁面の位置の制限※6</td><td>区画道路・隅切りに係る壁面後退</td><td colspan="3">1　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」)は、区画道路境界線を越えてはならない。
2　角敷地(隅角が120度以上の場合を除く)では、外壁等は、道路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(告示日において現に存する機能補償道路との交差部)を除く。</td></tr>
<tr><td>風致地区による壁面後退</td><td colspan="3">3　壁面後退距離※7は、道路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※1が200㎡未満で、風致地区条例に基づく許可※10を受けた場合は次に掲げる数値とする。
ア　道路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距離が20m未満の場合は、当該距離の1／10以上、かつ区画道路、機能補償道路もしくは大蔵地区区画道路境界線から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　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距離が6m未満となる当該境界線の部分※8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0.7m以上。
ただし、風致地区条例に基づく許可※10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。</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>ア　道路境界線から面する各境界線までの直行方向の距離が20m未満の場合は、当該距離の1／10以上かつ1.0m以上。
イ　隣地境界線から1.0m以上。</td><td>ア　道路境界線から1.5m以上。
イ　隣地境界線から1.0m以上。</td></tr>
</table>

※**工作物の設置の制限、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**については全地区共通事項(P5)参照

表中※印はP5～7の各解説をご確認ください。
※1⇒P5　※2～5⇒P6　※6～8⇒P7　※9、10⇒P6　※11⇒P7

地区整備計画

◇建築物等に関する事項（青字：「地区街づくり計画」で定める事項）

地区の区分		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
用途の制限		—	以下のものは建築できない。※4 1　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　自動車教習所 3　床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4　法別表第2（に）項第七・八号に定める建築物（同（は）項第五号に規定する政令で定めるものを除く。）	—
容積率の最高限度※1		200%		
建蔽率の最高限度※1		40%　ただし、次のいずれかの場合は、当該各号に掲げる数値とする。 1　風致地区条例に基づく許可※9を受けた建築物の敷地にあっては、55% 2　街区の角にある敷地で、風致地区条例に基づく許可※9を受けた建築物の敷地にあっては、65%		
敷地面積の最低限度※2		80㎡		
高さの最高限度		—※11		12m ただし、敷地面積※1が500㎡以上の場合は15m
壁面の位置の制限※6	区画道路・隅切りに係る壁面後退	1　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」）は、区画道路境界線を越えてはならない。 2　角敷地（隅角が120度以上の場合を除く）では、外壁等は、**道路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（告示日において現に存する機能補償道路との交差部）を除く。		
	風致地区による壁面後退	3　壁面後退距離※7 は、道路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※10を受けた場合はこの限りでない。		
構造の制限		耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。		—

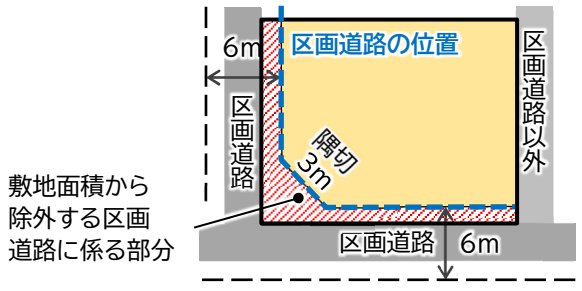
※**工作物の設置の制限、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限**については全地区共通事項（下記）参照

	全地区共通事項
工作物の設置の制限	1　区画道路・隅切りに係る壁面後退の区域には、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。※6 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※3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。
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・隅切りに係る壁面後退の区域に突出する形状としてはならない。※6 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0.6m以下の部分についてはこの限りでない。※5

※1：敷地面積等の算定について

（容積率・建蔽率・高さの最高限度、壁面の位置の制限）

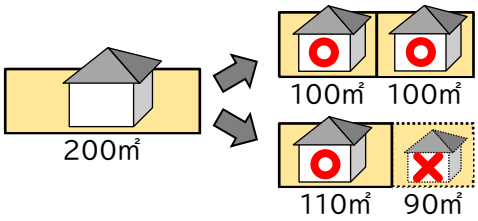
・敷地内に区画道路が位置づけられている敷地では、区画道路に係る部分（区画道路同士の隅切り部分を含む）を除外して建蔽率、容積率、敷地面積及び緑地率を算定してください。



※2：敷地面積の最低限度

◇敷地を分割する場合（例：基準値100㎡の場合）

・分割後に100㎡未満となる敷地では、建築できません。



◇道路用地の提供等に伴い基準値未満となる場合

・道路用地提供後の敷地の全部を１敷地として使用する場合は、建築できます。

◇告示日（令和8年3月5日）時点で基準値未満の場合

・敷地の全部を１敷地として使用する場合は、建築できます。

※告示日時点で基準を下回る敷地については、従前の用途地域・地区計画等への適合も合わせて確認する必要があるため、事前にご相談ください。

※3：「道路状に整備」について

・隅切り部分は、人や自動車が容易に通行できる程度の整備（砂利舗装、アスファルト舗装等）が必要です。

・道路状に整備した部分は、固定資産税等の減免を受けられることがあります。詳しくは都税事務所へお問い合わせください。

◇アスファルト舗装のイメージ



※4：用途の制限（多摩堤通り沿道地区）

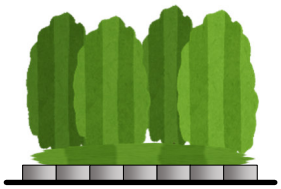
主な建築物の用途	可否
住宅、保育所、病院等	○
店舗	○3,000㎡以下
事務所、ホテル・旅館	○1,500㎡以下・2階以下
自動車修理工場	○50㎡以下
運動施設、自動車教習所	×

※5：垣又はさくの構造の制限

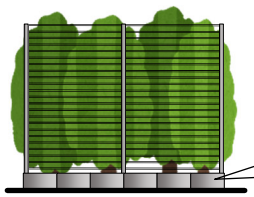
・道路に面した塀やフェンスなどの垣・さくは、生垣やフェンスに沿って緑化したものは設置可能です。

・つる性植物等で緑化しても、高さ0．6mを超えるコンクリートブロック塀等の築造はできません。

○生垣

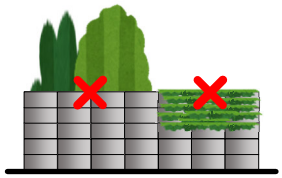


○フェンス等に沿って緑化したもの



※高さ0.6m以下の部分は、ブロック等の設置は可能です。

×緑化したブロック塀



※9,10：風致地区条例に基づく許可

・第二種風致地区では、原則、建蔽率**40%以下**、壁面後退距離の道路側は**2m以上**、その他は**1.5m以上とすることが**必要です。

・「風致地区条例に基づく許可」とは「東京都風致地区条例第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。（同条例第3条第3項の規定に基づく協議を含む。）」をいい、※9の「建蔽率」や※10の「壁面の位置」の**緩和規定を利用した許可**を指します。

・詳しくは許可の審査基準別表3＜S 地域の緩和＞をご確認ください。

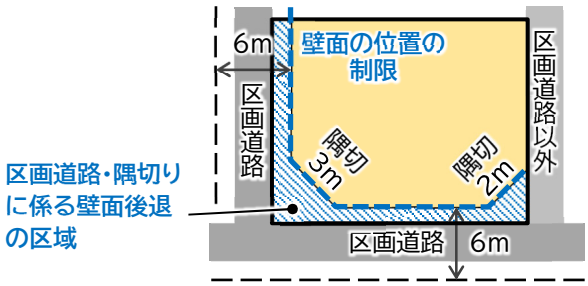
※9：風致地区条例に基づく許可の緩和規定（建蔽率の最高限度関連）

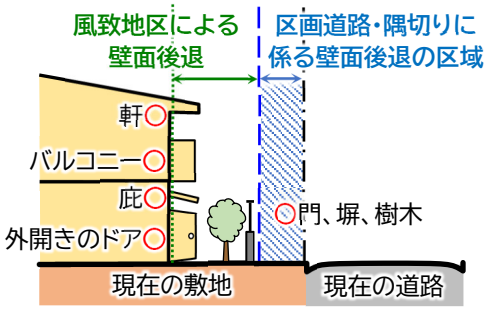
◇許可による緩和の上限（建蔽率の最高限度のみ）

地区の区分	建蔽率	緩和の条件（緑化基準）
住宅地区	50%（角地60%）	緑地率30% 接道緑化率60%
	45%（角地55%）	緑地率20% 接道緑化率50%
田直住宅地区 喜多見東住宅地区	50%（角地60%）	緑地率20% 接道緑化率50%
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	55%（角地65%）	緑地率20%

※建蔽率の緩和と壁面の位置の緩和を併用する場合、緑化基準は厳しい方の基準が適用されます。

※6：壁面の位置の制限、工作物の設置の制限、形態又は色彩その他の意匠の制限

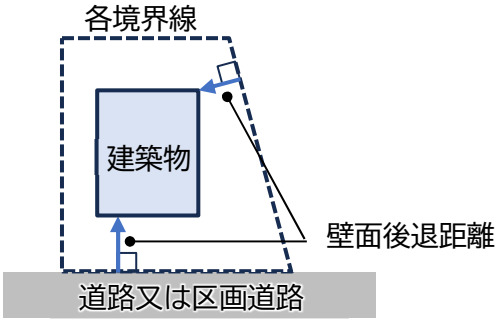




・「区画道路・隅切りに係る壁面後退の区域」には、外壁、軒、庇、バルコニー等の突出や、門・塀や車止め等の工作物も設置できません。また、樹木についても同区域を除いた敷地内への植栽をお願いします。

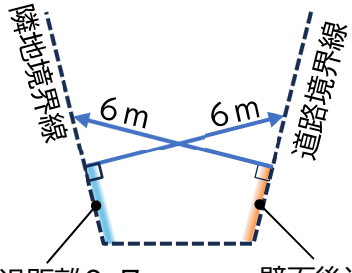
※7：壁面後退距離

・「壁面後退距離」（風致地区による壁面後退）は、軒、庇、バルコニー、門・塀などは原則**対象となりません。**
なお、壁面後退距離については、下記※10のような風致地区条例に基づく緩和規定があります。



壁面後退距離
各境界線（道路、区画道路又は隣地境界線）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距離

※8：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未満となる部分（住宅地区）



壁面後退距離0．7m以上となる部分

壁面後退距離1m以上となる部分

・告示日（令和８年３月５日）以前からの敷地で、敷地幅6m未満の部分の壁面後退距離については下記※10のような道路側**1m**、隣地側**0．7m**の緩和規定があります。

※10：風致地区条例に基づく許可の緩和規定（壁面の位置の制限関連）

◇許可による緩和の上限（壁面の位置の制限のみ）

地区の区分	壁面の位置		緩和の条件（緑化基準）
	道路側	その他	
住宅地区 ※200㎡未満の敷地に限る	奥行20m未満の場合は奥行の1/10かつ1.5m以上（区画道路、機能補償道路、大蔵地区区画道路では1/10かつ1m以上） ただし敷地幅6m未満の部分※8は1m以上	1m以上 ただし敷地幅6m未満の部分※8は0.7m以上	緑地率20% 接道緑化率50%
田直住宅地区	奥行20m未満の場合は奥行の1/10かつ1m以上	1m以上	
喜多見東住宅地区	1.5m以上	1m以上	
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	※要件ごとに緩和の上限が異なります。詳しくは、風致地区に基づく許可の審査基準（別表Ⅰ）のC地域の欄をご確認ください		緑地率10～20%

※住宅地区、田直住宅地区、喜多見東住宅地区では、隅切り部分の壁面の位置は1m以上とします。
※建蔽率の緩和と壁面の位置の緩和を併用する場合、緑化基準は厳しい方の基準が適用されます。
※風致地区による壁面後退は、外壁や柱のほか、建築面積に算入される部分が対象になります。

※11：高さの最高限度

・高さの最高限度は、地区計画に定めるもののほか、**住宅地区**では用途地域による**10m**、**世田谷通り沿道地区・多摩堤通り沿道地区**では風致地区による原則**15m** の制限があります。

地区計画の目標と方針

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画</td><td>面　　積</td><td>約５２．８ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="3">世田谷区喜多見三･五･六･七丁目、宇奈根三丁目、大蔵五･六丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td colspan="3">目標を達成するため、以下のように街並み等の形成を図る。
１　住宅地区：道路の整備に合わせた合理的な土地利用とみどり豊かな低層でゆとりある良好な住環境
２　田直住宅地区：都市基盤を維持しつつ、みどり豊かな低層でゆとりある良好な住環境
３　喜多見東住宅地区：都市基盤を維持しつつ、みどり豊かなゆとりある住環境と高速道路沿道の業務機能が調和した街並み
４　世田谷通り沿道地区：住宅・商業・業務機能が調和した街並み
５　多摩堤通り沿道地区：後背の良好な住環境と調和した生活利便施設の誘導と住宅・商業・業務機能が調和した街並み
６　高速道路周辺地区：ジャンクションの上部空間等を地域コミュニティの場や運動施設・事務所として活用するとともに、後背の住環境を保全しつつ沿道等と連続したにぎわいのある街並み</td><td>
みどり豊かなゆとりある住環境

生活利便施設のある暮らしやすい街

上部空間等と連続したにぎわい</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td colspan="3">１　道路：消防活動困難区域の解消や周辺道路とのネットワークを踏まえ区画道路を配置する。
ジャンクションにより分断される生活道路や沿道サービスを補償する機能補償道路を配置する。
２　公園：憩いの場やみどりの維持、保全のため、公園を配置する。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="3"><table><tr><th>目標とする市街地</th><th>誘導するための制限項目</th></tr><tr><td>良好で健全な住環境</td><td>用途の制限、敷地面積の最低限度</td></tr><tr><td>地区の特性に応じた良好な街並み</td><td>容積率・高さの最高限度</td></tr><tr><td>みどり豊かなゆとりある街並み</td><td>建蔽率の最高限度・垣またはさくの構造の制限</td></tr><tr><td>安全でゆとりある街並み</td><td>壁面の位置・工作物の設置の制限</td></tr><tr><td>秩序ある街並みや景観</td><td>形態又は色彩その他の意匠の制限</td></tr><tr><td>建築物の不燃化による防災性の向上</td><td>構造の制限（地区街づくり計画で定める事項）</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="3">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第４３条第２項の認定及び許可により解消を図っていく。</td></tr>
</table>

建築に関連する助成制度について

「雨水浸透施設･雨水タンク設置助成制度」
「ブロック塀等の撤去費用助成制度」　　など
詳しくは区 HP「街づくりポータルサイト－主な支援制度」

街づくりポータルサイトはこちら
検索メニュー　29459　検索（ページID）