

地区計画等（変更素案） 街づくりルール概要

令和7年5月 発行：世田谷区 砧総合支所 街づくり課

外環道東名ジャンクション周辺地区
街づくりニュース 号外

1 高速道路周辺地区のルールを改めてお伝えします

本地区では、平成25年開催の街づくり検討会からこれまで、みなさまからいただいたカフェ等の店舗の要望、住宅・商業機能の調和などのご意見や「上部空間等利用計画（素案）」との整合を踏まえながら、ルールの検討を重ねてまいりました。

その結果として、本年2月に街づくりニュース18号で地区計画等（変更素案）をお示しましたが、変更素案説明会でいただいたご意見（高さや日照等）を踏まえるとともに、現ルールからの変更点が多岐にわたることから、高速道路周辺地区のルールの概要を改めてお知らせします。

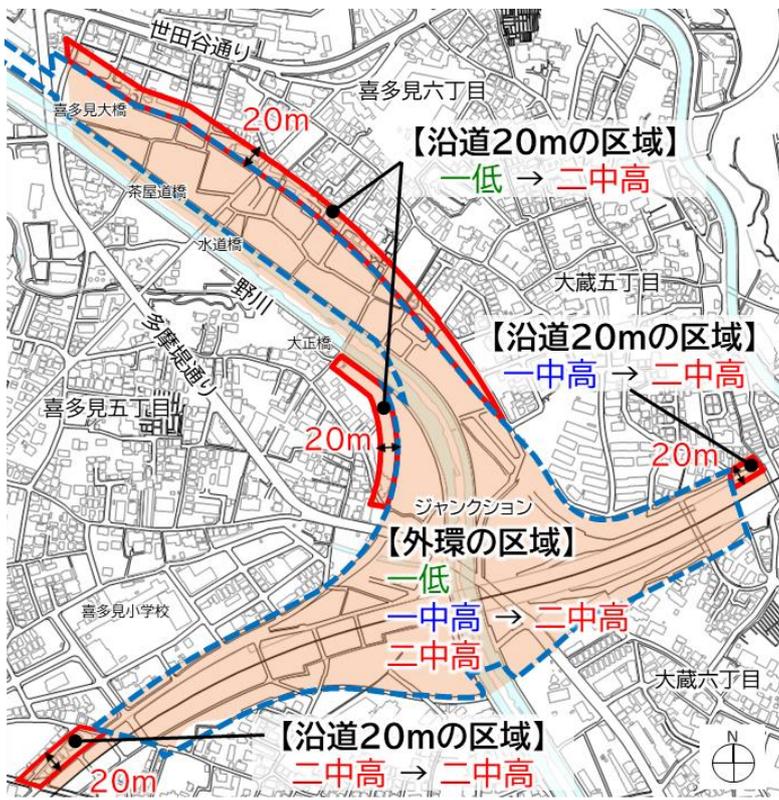
高速道路周辺地区街づくりルールの概要（変更素案説明会からの変更はありません）

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ります。

★用途地域の変更（用途地帯の変更は東京都が行います）により、ジャンクションにより創出される上部空間等に予定する公園などと一体に、沿道20mの区域の一部で一定規模までの店舗や飲食店、事務所等の建築を可能にします。

★最低敷地面積、最高高さの制限を定めることで良好な住環境を形成します。また、緑化を条件に風致地区の建蔽率を緩和します。



現在の用途地域は、以下の3つです。

- 「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）」

変更素案では、地区全体を二中高としています。

<一中高→二中高へのルール変更>

- ・二中高で建てられる用途の追加
- ・建蔽率（45%→55%）
- ・最高高さ（15m→12m・15m）
- ・最低敷地（70㎡→80㎡）

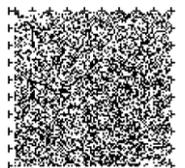
<二中高→二中高へのルール変更>

- ・建蔽率（45%→55%）
- ・最高高さ（15m→12m・15m）
- ・最低敷地（70㎡→80

<一低→二中高への

ルール変更>

次ページ表をご覧ください。



高速道路周辺地区
（ 沿道20mの一部 外環計画線）

< 一低 → 二中高区域へのルール変更 >

赤文字部分は現ルールからの変更箇所です。変更素案説明会(2月)からの変更はありません。

項目	現ルール ※特記ない場合は地区計画によるルール	変更素案 ※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	【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%
	【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%	
壁面位置	【風致地区】 原則 道路側2m以上・隣地側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】 原則 道路側2m以上・隣地側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以下 【風致地区】 15m以下	敷地500㎡未満 12m以下 敷地500㎡以上 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
建築のイメージ (敷地面積200㎡未満)	<p>絶対高さ 10m 第一種高度地区 (斜線制限) 道路斜線 2m以上 1.5m以上 ・利用可能容積率 2階建 80%</p>	<p>絶対高さ 12m 第二種高度地区 (斜線制限) 道路斜線 ・利用可能容積率 2階建 110% 3階建 165% 4階建以上 185%~200%程度</p>

◇建物用途の制限
用途地域の変更により、建物用途は、現在の戸建て・共同住宅等の住居系用途に加え、2階以下・1500㎡以下の店舗・飲食店・事務所等が可能になります。

◇高さの制限
高度地区は第2種高度地区(最高高さ19m)となりますが、高さの最高限度は、地区計画により12m以下(500㎡以上の敷地については15m以下)に制限します。

※第2種高度地区の斜線制限などにより、北側隣地境界から、3階部分(高さ9m)は3.2m、4階部分(高さ12m)は5.6m離さないと建築できません。

2 ご質問・ご意見について

本地区の街づくりについてのご意見は6月15日(日)までに右記2次元コードまたは下記お問い合わせ先までお寄せください。

また個別の敷地についてのご相談もお受けいたしますので、ご質問等ございましたらご連絡ください。



Logo フォーム

【お問合せ先】

世田谷区砧総合支所街づくり課 (担当: 伊藤、植田、田中)
〒157-8501 世田谷区成城六丁目2番1号 (砧総合支所3階)
電話: 03-3482-2594 FAX: 03-3482-1471

