総括表（議第7717号、議第7719号）

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。

種　類	面　積	容積率	建蔽率	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第一種低層住居専用地域	226.6	6/10	3/10	—	—	10	0.4
	22.3	6/10	3/10	—	70	10	0.0
	8.0	6/10	3/10	—	80	10	0.0
	85.9	6/10	3/10	—	100	10	0.1
	68.3	6/10	3/10	—	110	10	0.1
	103.1	8/10	4/10	—	—	10	0.2
	38.4	8/10	4/10	—	70	10	0.1
	566.9	8/10	4/10	—	80	10	1.0
	60.0	8/10	4/10	—	85	10	0.1
	258.5	8/10	4/10	—	100	10	0.4
	781.6	10/10	5/10	—	—	10	1.3
	1,288.5	10/10	5/10	—	70	10	2.2
	4,223.0	10/10	5/10	—	80	10	7.2
	23.2	10/10	5/10	—	100	10	0.0
	5.8	15/10	5/10	—	—	10	0.0
	140.3	15/10	5/10	—	70	10	0.2
	236.0	15/10	5/10	—	80	10	0.4
	306.4	15/10	5/10	—	—	12	0.5
	7.4	15/10	5/10	—	80	12	0.0
	618.0	15/10	6/10	—	—	10	1.1
	669.1	15/10	6/10	—	60	10	1.1
	1,083.1	15/10	6/10	—	70	10	1.9
	161.7	15/10	6/10	—	75	10	0.3
	4.9	15/10	6/10	1.0	—	10	0.0
	0.6	15/10	6/10	—	—	12	0.0
	17.8	15/10	6/10	—	60	12	0.0
	2.5	20/10	6/10	—	—	12	0.0
	11.0	20/10	6/10	—	70	12	0.0
	204.9	20/10	6/10	—	75	12	0.4
小　計	11,223.8						19.2

種　類	面　積	容積率	建蔽率	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第二種低層住居専用地域	1.5	10/10	5/10	—	—	10	0.0
	266.5	15/10	5/10	—	—	12	0.5
	14.8	15/10	6/10	—	60	10	0.0
	27.4	15/10	6/10	—	—	12	0.0
	45.8	15/10	6/10	—	70	12	0.1
	2.1	20/10	6/10	—	—	10	0.0
	180.0	20/10	6/10	—	—	12	0.3
	40.8	20/10	6/10	—	70	12	0.1
小　計	578.9						1.0
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第一種中高層住居専用地域	5.5	10/10	4/10	—	100	—	0.0
	4.5	10/10	5/10		—		0.0
	28.7	10/10	5/10		60		0.0
	287.5	10/10	5/10		70		0.5
	7.7	10/10	5/10		80		0.0
	112.5	15/10	5/10		—		0.2
	28.6	15/10	5/10		70		0.0
	180.6	15/10	5/10		80		0.3
	344.3	15/10	6/10		—		0.6
	16.5	15/10	6/10		60		0.0
	724.5	15/10	6/10		70		1.2
	3.4	15/10	6/10		75		0.0
	0.8	15/10	6/10		80		0.0
	7.1	20/10	5/10		80		0.0
	2,698.0	20/10	6/10		—		4.6
	1,748.2	20/10	6/10		60		3.0
	1,846.1	20/10	6/10		70		3.2
	696.3	20/10	6/10		75		1.2
	19.3	20/10	6/10		80		0.0
	1,542.4	30/10	6/10		—		2.6
	9.5	30/10	6/10		60		0.0
	45.3	30/10	6/10		70		0.1
小　計	10,357.3						17.7

種　類	面　積	容積率	建蔽率	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第二種中高層住居専用地域	27.9	15/10	6/10		70		0.0
	393.5	20/10	6/10		—		0.7
	167.4	20/10	6/10	—	60	—	0.3
	162.2	20/10	6/10		70		0.3
	302.2	30/10	6/10		—		0.5
	47.9	30/10	6/10		60		0.1
小　計	1,101.1						1.9
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第一種住居地域	2,978.5	20/10	6/10		—		5.1
	437.6	20/10	6/10		60		0.7
	1,137.0	20/10	6/10		70		1.9
	341.0	20/10	6/10		75		0.6
	32.2	20/10	8/10		—		0.1
	2,787.9	30/10	6/10		—		4.8
	353.8	30/10	6/10		60		0.6
	790.8	30/10	6/10	—	70	—	1.4
	211.3	30/10	6/10		75		0.4
	74.5	30/10	8/10		—		0.1
	7.3	30/10	8/10		60		0.0
	0.0	30/10	8/10		70		0.0
	416.5	40/10	6/10		—		0.7
	8.9	40/10	8/10		—		0.0
	0.9	40/10	8/10		60		0.0
	0.8	50/10	8/10		—		0.0
小　計	9,579.0						16.4
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第二種住居地域	145.0	20/10	6/10		—		0.2
	51.3	20/10	6/10		60		0.1
	45.6	20/10	6/10		70		0.1
	41.2	20/10	6/10		75		0.1
	299.9	30/10	6/10		—		0.5
	118.4	30/10	6/10		60		0.2
	63.3	30/10	6/10	—	70	—	0.1
	14.1	30/10	6/10		75		0.0
	3.2	30/10	8/10		—		0.0
	330.5	40/10	6/10		—		0.6
	4.3	40/10	6/10		60		0.0
	52.2	40/10	8/10		—		0.1
	7.6	50/10	8/10		—		0.0
小　計	1,176.6						2.0

種　類	面　積	容積率	建蔽率	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
準住居地域	1.2	20/10	6/10		—		0.0
	11.4	20/10	6/10		60		0.0
	8.3	20/10	6/10		70		0.0
	155.7	30/10	6/10	—	—	—	0.3
	84.2	30/10	6/10		60		0.1
	77.5	30/10	6/10		70		0.1
	83.4	30/10	6/10		75		0.1
	50.5	40/10	6/10		—		0.1
小　計	472.2						0.8
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
近隣商業地域	146.5	20/10	8/10		—		0.3
	27.3	20/10	8/10		55		0.0
	22.5	20/10	8/10		70		0.0
	2,434.8	30/10	8/10		—		4.2
	61.7	30/10	8/10	—	55	—	0.1
	205.1	30/10	8/10		60		0.4
	109.0	30/10	8/10		70		0.2
	1,154.3	40/10	8/10		—		2.0
	33.7	40/10	8/10		60		0.1
小　計	4,194.9						7.2
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
商業地域	0.4	20/10	8/10		—		0.0
	33.4	30/10	8/10		—		0.1
	1,004.6	40/10	8/10		—		1.7
	0.4	40/10	8/10		60		0.0
	2,407.3	50/10	8/10		—		4.1
	53.8	50/10	8/10		60		0.1
	1,486.1	60/10	8/10		—		2.5
	30.3	60/10	8/10	—	60	—	0.1
	786.8	70/10	8/10		—		1.3
	15.6	70/10	8/10		60		0.0
	407.5	80/10	8/10		—		0.7
	103.8	90/10	8/10		—		0.2
	54.7	100/10	8/10		—		0.1
	7.4	110/10	8/10		—		0.0
	6.1	120/10	8/10		—		0.0
	73.7	130/10	8/10		—		0.1
小　計	6,471.9						11.1

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	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
準工業地域	4,351.6	20/10	6/10		—		7.4	
	213.5	20/10	6/10		60		0.4	
	760.8	20/10	6/10		70		1.3	
	109.7	20/10	6/10		75		0.2	
	469.5	20/10	8/10		—		0.8	
	2.5	20/10	8/10		60		0.0	
	2,886.2	30/10	6/10		—		4.9	
	332.6	30/10	6/10		60		0.6	
	169.3	30/10	6/10	—	70	—	0.3	
	29.3	30/10	6/10		75		0.1	
	330.9	30/10	8/10		—		0.6	
	243.9	30/10	8/10		60		0.4	
	946.3	40/10	6/10		—		1.6	
	21.0	40/10	6/10		60		0.0	
	104.6	40/10	6/10		70		0.2	
	23.3	40/10	8/10		—		0.0	
	4.3	40/10	8/10		60		0.0	
小　計	10,999.3						18.8	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
工業地域	909.6	20/10	6/10		—		1.6	
	51.1	20/10	6/10		60		0.1	
	185.1	20/10	6/10		70		0.3	
	2.9	20/10	6/10	—	75	—	0.0	
	46.2	30/10	6/10		—		0.1	
	4.5	30/10	6/10		60		0.0	
	0.5	30/10	6/10		75		0.0	
	23.5	40/10	6/10		—		0.0	
小　計	1,223.4						2.1	
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%	
工業専用地域	1,033.9	20/10	6/10	—	—	—	1.8	
	71.3	30/10	6/10		—		0.1	
小　計	1,105.2						1.9	
	約　ha						%	
合　計	58,483.6						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及び補助233号線沿道地区地区計画の決定並びに補助230号線大泉町三丁目地区地区計画及び補助230号線大泉学園町地区地区計画の変更に伴い、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。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない。

1　次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの

（１）道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路

ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く。

（２）河川、水路その他公共公益施設

（３）都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園

（４）地区計画等により定められた施設

2　最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）

3　土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第１項の規定による仮換地の指定、同法第103条第１項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

（ ）内は変更箇所を示す。

種 類	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	新旧対照面積表 新 面積［A］	新 比率	旧 面積［B］	旧 比率	増減［A-B］
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第 一 種	6/10	3/10	—	—	10	226.6	0.4	226.6	0.4	
低 層 住 居	6/10	3/10	—	70	10	22.3	0.0	22.3	0.0	
専 用 地 域	6/10	3/10	—	80	10	8.0	0.0	8.0	0.0	
	6/10	3/10	—	100	10	85.9	0.1	85.9	0.1	
	6/10	3/10	—	110	10	68.3	0.1	68.3	0.1	
	8/10	4/10	—	—	10	103.1	0.2	103.1	0.2	
	8/10	4/10	—	70	10	38.4	0.1	38.4	0.1	
	8/10	4/10	—	80	10	566.9	1.0	566.9	1.0	
	8/10	4/10	—	85	10	60.0	0.1	60.0	0.1	
	8/10	4/10	—	100	10	258.5	0.4	258.5	0.4	
	10/10	5/10	—	—	10	781.6	1.3	781.6	1.3	
	10/10	5/10	—	70	10	1,288.5	2.2	1,288.5	2.2	
	10/10	5/10	—	80	10	(4,223.0)	(7.2)	(4,256.1)	(7.3)	△ 33.1
	10/10	5/10	—	100	10	23.2	0.0	23.2	0.0	
	15/10	5/10	—	—	10	5.8	0.0	5.8	0.0	
	15/10	5/10	—	70	10	140.3	0.2	140.3	0.2	
	15/10	5/10	—	80	10	(236.0)	(0.4)	(217.0)	(0.4)	19.0
	15/10	5/10	—	—	12	306.4	0.5	306.4	0.5	
	15/10	5/10	—	80	12	(7.4)	(0.0)	(7.4)	(0.0)	△ 0.0
	15/10	6/10	—	—	10	618.0	1.1	618.0	1.1	
	15/10	6/10	—	60	10	669.1	1.1	669.1	1.1	
	15/10	6/10	—	70	10	1,083.1	1.9	1,083.1	1.9	
	15/10	6/10	—	75	10	161.7	0.3	161.7	0.3	
	15/10	6/10	1.0	—	10	4.9	0.0	4.9	0.0	
	15/10	6/10	—	—	12	0.6	0.0	0.6	0.0	
	15/10	6/10	—	60	12	17.8	0.0	17.8	0.0	
	20/10	6/10	—	—	12	2.5	0.0	2.5	0.0	
	20/10	6/10	—	70	12	11.0	0.0	11.0	0.0	
	20/10	6/10	—	75	12	204.9	0.4	204.9	0.4	
小 計						(11,223.8)	(19.2)	(11,237.9)	(19.2)	△ 14.1

種 類	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	新旧対照面積表 新 面積［A］	新 比率	旧 面積［B］	旧 比率	増減［A-B］
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第 二 種	10/10	5/10	—	—	10	1.5	0.0	1.5	0.0	
低 層 住 居	15/10	5/10	—	—	12	266.5	0.5	266.5	0.5	
専 用 地 域	15/10	6/10	—	60	10	14.8	0.0	14.8	0.0	
	15/10	6/10	—	—	12	27.4	0.0	27.4	0.0	
	15/10	6/10	—	70	12	45.8	0.1	45.8	0.1	
	20/10	6/10	—	—	10	2.1	0.0	2.1	0.0	
	20/10	6/10	—	—	12	180.0	0.3	180.0	0.3	
	20/10	6/10	—	70	12	40.8	0.1	40.8	0.1	
小 計						578.9	1.0	578.9	1.0	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第 一 種	10/10	4/10		100		5.5	0.0	5.5	0.0	
中高層住居	10/10	5/10		—		4.5	0.0	4.5	0.0	
専 用 地 域	10/10	5/10		60		28.7	0.0	28.7	0.0	
	10/10	5/10		70		287.5	0.5	287.5	0.5	
	10/10	5/10		80		7.7	0.0	7.7	0.0	
	15/10	5/10		—		112.5	0.2	112.5	0.2	
	15/10	5/10		70		28.6	0.0	28.6	0.0	
	15/10	5/10		80		180.6	0.3	180.6	0.3	
	15/10	6/10		—		344.3	0.6	344.3	0.6	
	15/10	6/10		60		16.5	0.0	16.5	0.0	
	15/10	6/10	—	70	—	724.5	1.2	724.5	1.2	
	15/10	6/10		75		3.4	0.0	3.4	0.0	
	15/10	6/10		80		0.8	0.0	0.8	0.0	
	20/10	5/10		80		7.1	0.0	7.1	0.0	
	20/10	6/10		—		2,698.0	4.6	2,698.0	4.6	
	20/10	6/10		60		(1,748.2)	(3.0)	(1,750.7)	(3.0)	△ 2.5
	20/10	6/10		70		1,846.1	3.2	1,846.1	3.2	
	20/10	6/10		75		(696.3)	(1.2)	(697.8)	(1.2)	△ 1.5
	20/10	6/10		80		19.3	0.0	19.3	0.0	
	30/10	6/10		—		1,542.4	2.6	1,542.4	2.6	
	30/10	6/10		60		9.5	0.0	9.5	0.0	
	30/10	6/10		70		45.3	0.1	45.3	0.1	
小 計						(10,357.3)	(17.7)	(10,361.3)	(17.7)	△ 4.0

種　類	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	新旧対照面積表 新 面積[A]	新 比率	旧 面積[B]	旧 比率	増減 [A-B]
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第　二　種	15/10	6/10		70		27.9	0.0	27.9	0.0	
中高層住居	20/10	6/10		—		393.5	0.7	393.5	0.7	
専用地域	20/10	6/10		60		167.4	0.3	167.4	0.3	
	20/10	6/10	—	70	—	(162.2)	(0.3)	(151.3)	(0.3)	10.9
	30/10	6/10		—		302.2	0.5	302.2	0.5	
	30/10	6/10		60		47.9	0.1	47.9	0.1	
小　計						(1,101.1)	(1.9)	(1,090.2)	(1.9)	10.9
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第　一　種	20/10	6/10		—		2,978.5	5.1	2,978.5	5.1	
住居地域	20/10	6/10		60		437.6	0.7	437.6	0.7	
	20/10	6/10		70		(1,137.0)	(1.9)	(1,133.5)	(1.9)	3.5
	20/10	6/10		75		(341.0)	(0.6)	(342.1)	(0.6)	△ 1.1
	20/10	8/10		—		32.2	0.1	32.2	0.1	
	30/10	6/10		—		2,787.9	4.8	2,787.9	4.8	
	30/10	6/10		60		353.8	0.6	353.8	0.6	
	30/10	6/10	—	70	—	790.8	1.4	790.8	1.4	
	30/10	6/10		75		(211.3)	(0.4)	(206.5)	(0.4)	4.8
	30/10	8/10		—		74.5	0.1	74.5	0.1	
	30/10	8/10		60		7.3	0.0	7.3	0.0	
	30/10	8/10		70		0.0	0.0	0.0	0.0	
	40/10	6/10		—		416.5	0.7	416.5	0.7	
	40/10	8/10		—		8.9	0.0	8.9	0.0	
	40/10	8/10		60		0.9	0.0	0.9	0.0	
	50/10	8/10		—		0.8	0.0	0.8	0.0	
小　計						(9,579.0)	(16.4)	(9,571.8)	(16.4)	7.2
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第　二　種	20/10	6/10		—		145.0	0.2	145.0	0.2	
住居地域	20/10	6/10		60		51.3	0.1	51.3	0.1	
	20/10	6/10		70		45.6	0.1	45.6	0.1	
	20/10	6/10		75		41.2	0.1	41.2	0.1	
	30/10	6/10		—		299.9	0.5	299.9	0.5	
	30/10	6/10		60		118.4	0.2	118.4	0.2	
	30/10	6/10	—	70	—	63.3	0.1	63.3	0.1	
	30/10	6/10		75		14.1	0.0	14.1	0.0	
	30/10	8/10		—		3.2	0.0	3.2	0.0	
	40/10	6/10		—		330.5	0.6	330.5	0.6	
	40/10	6/10		60		4.3	0.0	4.3	0.0	
	40/10	8/10		—		52.2	0.1	52.2	0.1	
	50/10	8/10		—		7.6	0.0	7.6	0.0	
小　計						1,176.6	2.0	1,176.6	2.0	

種　類	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	新旧対照面積表 新 面積[A]	新 比率	旧 面積[B]	旧 比率	増減 [A-B]
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
準住居地域	20/10	6/10		—		1.2	0.0	1.2	0.0	
	20/10	6/10		60		11.4	0.0	11.4	0.0	
	20/10	6/10		70		8.3	0.0	8.3	0.0	
	30/10	6/10	—	—	—	155.7	0.3	155.7	0.3	
	30/10	6/10		60		84.2	0.1	84.2	0.1	
	30/10	6/10		70		77.5	0.1	77.5	0.1	
	30/10	6/10		75		83.4	0.1	83.4	0.1	
	40/10	6/10		—		50.5	0.1	50.5	0.1	
小　計						472.2	0.8	472.2	0.8	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
近　　隣	20/10	8/10		—		146.5	0.3	146.5	0.3	
商業地域	20/10	8/10		55		27.3	0.0	27.3	0.0	
	20/10	8/10		70		22.5	0.0	22.5	0.0	
	30/10	8/10		—		2,434.8	4.2	2,434.8	4.2	
	30/10	8/10	—	55	—	61.7	0.1	61.7	0.1	
	30/10	8/10		60		205.1	0.4	205.1	0.4	
	30/10	8/10		70		109.0	0.2	109.0	0.2	
	40/10	8/10		—		1,154.3	2.0	1,154.3	2.0	
	40/10	8/10		60		33.7	0.1	33.7	0.1	
小　計						4,194.9	7.2	4,194.9	7.2	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
商業地域	20/10	8/10		—		0.4	0.0	0.4	0.0	
	30/10	8/10		—		33.4	0.1	33.4	0.1	
	40/10	8/10		—		1,004.6	1.7	1,004.6	1.7	
	40/10	8/10		60		0.4	0.0	0.4	0.0	
	50/10	8/10		—		2,407.3	4.1	2,407.3	4.1	
	50/10	8/10		60		53.8	0.1	53.8	0.1	
	60/10	8/10		—		1,486.1	2.5	1,486.1	2.5	
	60/10	8/10	—	60	—	30.3	0.1	30.3	0.1	
	70/10	8/10		—		786.8	1.3	786.8	1.3	
	70/10	8/10		60		15.6	0.0	15.6	0.0	
	80/10	8/10		—		407.5	0.7	407.5	0.7	
	90/10	8/10		—		103.8	0.2	103.8	0.2	
	100/10	8/10		—		54.7	0.1	54.7	0.1	
	110/10	8/10		—		7.4	0.0	7.4	0.0	
	120/10	8/10		—		6.1	0.0	6.1	0.0	
	130/10	8/10		—		73.7	0.1	73.7	0.1	
小　計						6,471.9	11.1	6,471.9	11.1	

種　類	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	新　旧　対　照　面　積　表				
						新		旧		増減 ［ A-B ］
						面積［ A ］	比率	面積［ B ］	比率	
	以下	以下	m	m²	m	約　ha	約　%	約　ha	約　%	約　ha
準工業地域	20/10	6/10		—		4,351.6	7.4	4,351.6	7.4	
	20/10	6/10		60		213.5	0.4	213.5	0.4	
	20/10	6/10		70		760.8	1.3	760.8	1.3	
	20/10	6/10		75		109.7	0.2	109.7	0.2	
	20/10	8/10		—		469.5	0.8	469.5	0.8	
	20/10	8/10		60		2.5	0.0	2.5	0.0	
	30/10	6/10		—		2,886.2	4.9	2,886.2	4.9	
	30/10	6/10		60		332.6	0.6	332.6	0.6	
	30/10	6/10	—	70	—	169.3	0.3	169.3	0.3	
	30/10	6/10		75		29.3	0.1	29.3	0.1	
	30/10	8/10		—		330.9	0.6	330.9	0.6	
	30/10	8/10		60		243.9	0.4	243.9	0.4	
	40/10	6/10		—		946.3	1.6	946.3	1.6	
	40/10	6/10		60		21.0	0.0	21.0	0.0	
	40/10	6/10		70		104.6	0.2	104.6	0.2	
	40/10	8/10		—		23.3	0.0	23.3	0.0	
	40/10	8/10		60		4.3	0.0	4.3	0.0	
小　計						10,999.3	18.8	10,999.3	18.8	
	以下	以下	m	m²	m	約　ha	約　%	約　ha	約　%	約　ha
工業地域	20/10	6/10		—		909.6	1.6	909.6	1.6	
	20/10	6/10		60		51.1	0.1	51.1	0.1	
	20/10	6/10		70		185.1	0.3	185.1	0.3	
	20/10	6/10	—	75	—	2.9	0.0	2.9	0.0	
	30/10	6/10		—		46.2	0.1	46.2	0.1	
	30/10	6/10		60		4.5	0.0	4.5	0.0	
	30/10	6/10		75		0.5	0.0	0.5	0.0	
	40/10	6/10		—		23.5	0.0	23.5	0.0	
小　計						1,223.4	2.1	1,223.4	2.1	
	以下	以下	m	m²	m	約　ha	約　%	約　ha	約　%	約　ha
工　　業	20/10	6/10	—	—	—	1,033.9	1.8	1,033.9	1.8	
専用地域	30/10	6/10		—		71.3	0.1	71.3	0.1	
小　計						1,105.2	1.9	1,105.2	1.9	
						約　ha	%	約　ha	%	約　ha
合　計						58,483.6	100	58,483.6	100	0.0

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　10 m 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　10 m 敷地面積の最低限度　80 ㎡	約　19.0　ha	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　10 m 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　— m 敷地面積の最低限度　70 ㎡	約　0.0　ha (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　10 m 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　— m 敷地面積の最低限度　70 ㎡	約　11.9　ha	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　12 m 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　— m 敷地面積の最低限度　70 ㎡	約　0.0　ha (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 % 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 % 敷地面積の最低限度　70 ㎡	約　2.5　ha	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 % 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 % 敷地面積の最低限度 70 ㎡	約 3.5 ha	用途の変更
練馬区大泉学園町八丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 ㎡	第一種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 300 % 敷地面積の最低限度 75 ㎡	約 1.1 ha	容積率の変更
練馬区大泉町三丁目、大泉学園町四丁目及び大泉学園町八丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 75 ㎡	第一種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 300 % 敷地面積の最低限度 75 ㎡	約 1.5 ha	用途及び容積率の変更
練馬区大泉町三丁目、大泉学園町四丁目及び大泉学園町八丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50 % 容積率 100 % 高さの限度 10 m 敷地面積の最低限度 80 ㎡	第一種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 300 % 高さの限度 ― m 敷地面積の最低限度 75 ㎡	約 2.2 ha	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

議第7717号

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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第一種低層住居専用地域	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
	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	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第一種中高層住居専用地域	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	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第一種住居地域	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
第二種住居地域	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
準住居地域	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
近隣商業地域	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
商業地域	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
小　計	99.2						1.7
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
準工業地域	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
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
工業地域	－	－	－	－	－	－	－
小　計							
	約　ha	以下	以下	m	㎡	m	約　%
工業専用地域	－	－	－	－	－	－	－
小　計							
	約　ha						%
合　計	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	新旧対照面積表 新 面積[A]	新 比率	旧 面積[B]	旧 比率	増減 [A-B]
	以下	以下	m	㎡	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	
第一種低層住居専用地域	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 ㎡]
	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	
小計						(2,843.9)	(50.1)	(2,855.8)	(50.3)	△ 11.9
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	㎡	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	
小計						86.6	1.5	86.6	1.5	
	以下	以下	m	㎡	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	
第一種中高層住居専用地域	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	
小計						(1,364.8)	(24.0)	(1,367.3)	(24.1)	△ 2.5
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	㎡	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	
小計						(151.7)	(2.7)	(140.8)	(2.5)	10.9
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	60	－	131.1	2.3	131.1	2.3	
第一種住居地域	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	
小計						(546.4)	(9.6)	(542.9)	(9.6)	3.5

種類	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	新旧対照面積表 新 面積[A]	新 比率	旧 面積[B]	旧 比率	増減 [A-B]
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	70	－	45.6	0.8	45.6	0.8	
第二種住居地域	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	
小計						111.4	2.0	111.4	2.0	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
準住居地域	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	
小計						66.9	1.2	66.9	1.2	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
近隣商業地域	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	
小計						346.2	6.1	346.2	6.1	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	8/10	－	－	－	4.6	0.1	4.6	0.1	
商業地域	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	
小計						99.2	1.7	99.2	1.7	
	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	60	－	4.6	0.1	4.6	0.1	
準工業地域	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	
小計						58.3	1.0	58.3	1.0	
工業地域	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	－	－	－	－	－	－	－	－	－	
小計										
工業専用地域	以下	以下	m	㎡	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	－	－	－	－	－	－	－	－	－	
小計										
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						5,675.4	100	5,675.4	100	

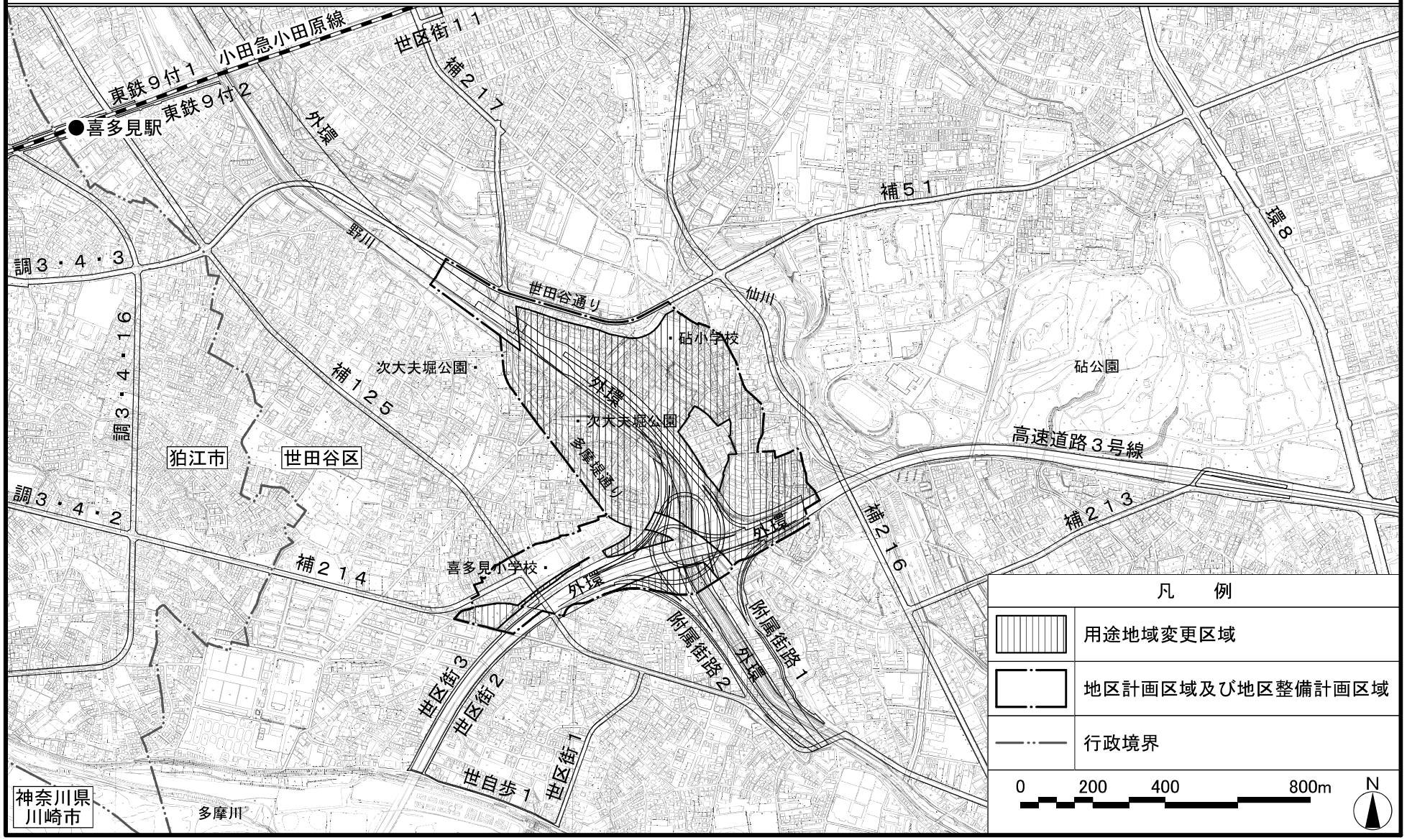
変 更 概 要

（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　―ｍ 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　―ｍ 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　―ｍ 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　―ｍ 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　―ｍ 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　―ｍ 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　―ｍ 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〕

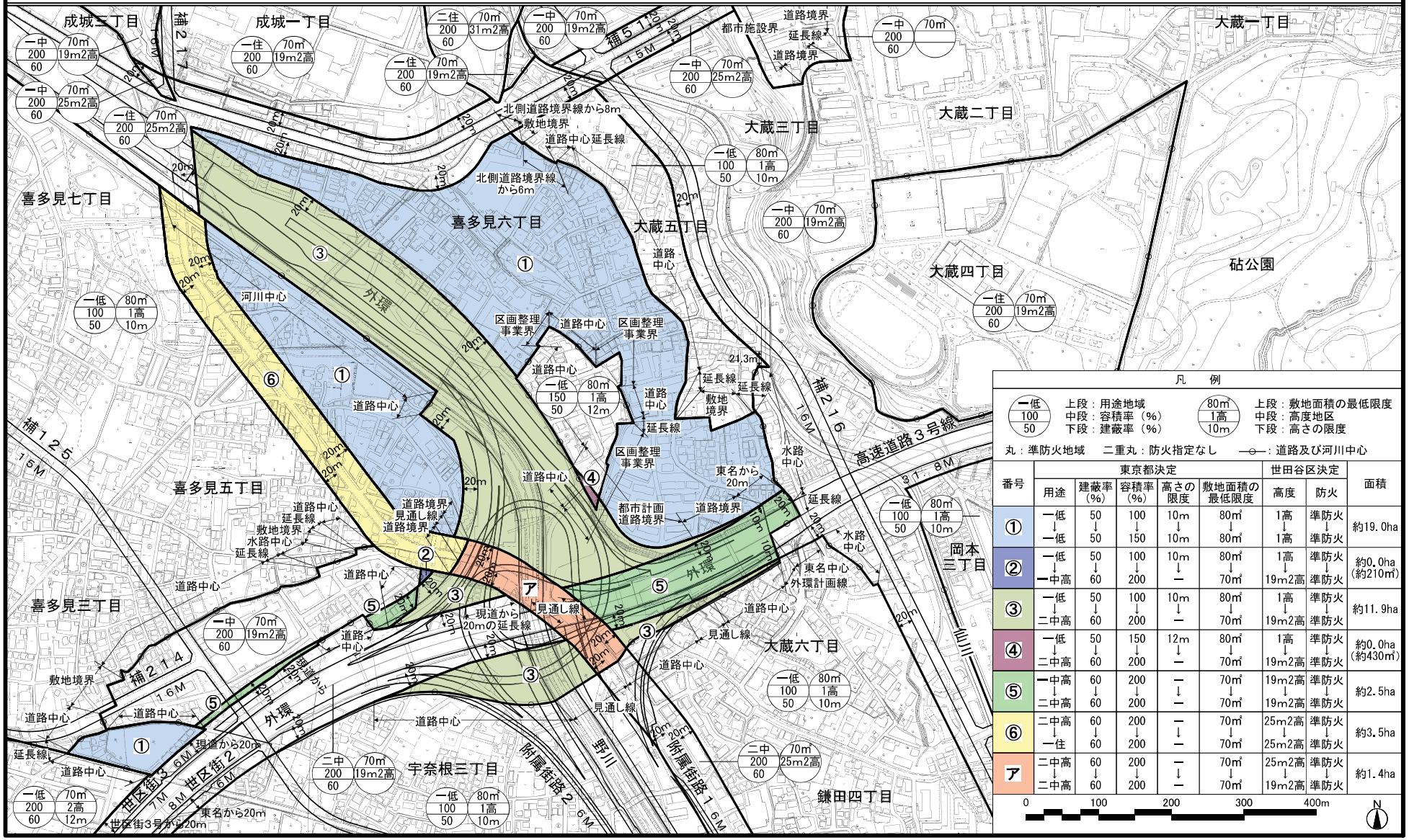
〔参考〕東京都市計画地区計画　外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画　　位置図　　〔世田谷区決定〕



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

東京都市計画用途地域　計画図　〔東京都決定〕

〔参考〕東京都市計画高度地区　計画図　〔世田谷区決定〕



番号	東京都決定 用途	建蔽率（%）	容積率（%）	高さの限度	敷地面積の最低限度	世田谷区決定 高度	防火	面積
①	一低↓一低	50↓50	100↓150	10m↓10m	80㎡↓80㎡	1高↓1高	準防火↓準防火	約19.0ha
②	一低↓一中高	50↓60	100↓200	10m↓—	80㎡↓70㎡	1高↓19m2高	準防火↓準防火	約0.0ha（約210㎡）
③	一低↓二中高	50↓60	100↓200	10m↓—	80㎡↓70㎡	1高↓19m2高	準防火↓準防火	約11.9ha
④	一低↓二中高	50↓60	150↓200	12m↓—	80㎡↓70㎡	1高↓19m2高	準防火↓準防火	約0.0ha（約430㎡）
⑤	一中高↓二中高	60↓60	200↓200	—↓—	70㎡↓70㎡	19m2高↓19m2高	準防火↓準防火	約2.5ha
⑥	二中高↓一住	60↓60	200↓200	—↓—	70㎡↓70㎡	25m2高↓25m2高	準防火↓準防火	約3.5ha
ア	二中高↓二中高	60↓60	200↓200	—↓—	70㎡↓70㎡	25m2高↓19m2高	準防火↓準防火	約1.4ha

〔参考〕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５２．８ｈａ
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１８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。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。 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

<table>
<tr><td rowspan="3">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>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、沿道等と連続的なにぎわいのある街並みの形成を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>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。</td></tr>
</table>

	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１３号※	１０．０～１８．９ｍ	約４１０ｍ	新設
			機能補償道路１４号※	４．０ｍ（全幅８．０～８．１ｍ）	約３９０ｍ	新設
			機能補償道路１５号	６．０ｍ	約１１０ｍ	新設
			機能補償道路１６号	７．５～７．６ｍ	約８０ｍ	新設
			機能補償道路１７号	６．０ｍ	約７０ｍ	新設

地区施設の配置及び規模	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

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１８．９ｈａ	約１．９ｈａ	約５．１ｈａ	約４．１ｈａ	約３．５ｈａ	約１９．４ｈａ
	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３０㎡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っては、１２／１０ ２　敷地面積が２００㎡以上の敷地にあっては、１５／１０	１２／１０ 　ただし、敷地面積が２００㎡以上の場合は、この限りでない。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㎡未満の敷地にあっては、１０／１０ ２　敷地面積が１００㎡以上２００㎡未満の敷地にあっては、１２／１０ ３　敷地面積が２００㎡以上５００㎡未満の敷地にあっては、次の算式により得られる数値 Ｖ＝｛（Ａ－２００）×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。

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td>建築物の建蔽率の最高限度</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">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っては、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っては、６／１０</td><td>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っては、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っては、６．５／１０</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">１００㎡</td><td>８０㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td></td><td>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</td><td>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</td><td>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</td><td>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。</td></tr>
</table>

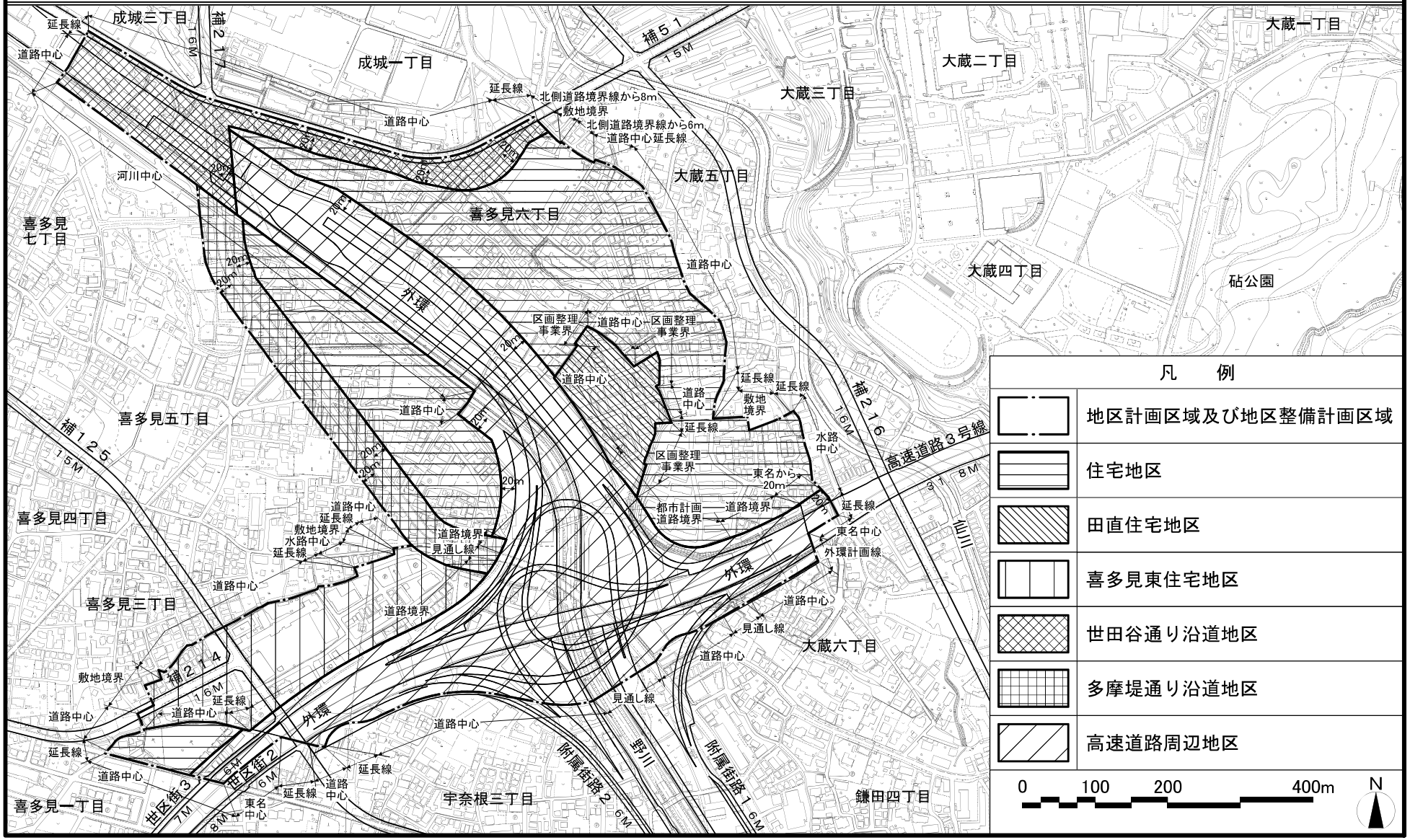
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	道路が位置づけられた敷地は、区画道路に係る部分を敷地面積から除外した面積）が２００㎡未満で、風致地区条例に基づく許可を受けた場合の壁面後退距離は次のア、イ及びウに掲げる数値とする。 ア　道路境界線又は区画道路境界線から面する各境界線までの直行方向の水平距離が２０ｍ未満となる部分については、当該境界線から当該水平距離の１／１０以上、かつ区画道路境界線、機能補償道路境界線及び東京都市計画地区計画大蔵地区地区計画における区画道路３１号境界線から１．０ｍ以上又は道路境界線から１．５ｍ以上。 イ　隣地境界線から１．０ｍ以上。 ウ　地区計画の告示日にお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	０．７m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	—	１０m 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２００㎡以上の場合は１２m	1　敷地面積が１００㎡未満の場合は１０m 2　敷地面積が１００㎡以上５００㎡未満の場合は１２m 3　敷地面積が５００㎡以上の場合は１５m	—	１２m 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５００㎡以上の場合は１５m
		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はならない。 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０．６m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。

〔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　計画図１　〔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　計画図２

〔世田谷区決定〕