

東京都市計画高度地区の変更（世田谷区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
(最高限度)	第1種 高度地区	約 ha 2,910.4	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha 70.9	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 ha 173.3 (174.9)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	15m 第1種 高度地区	約 ha 13.0	1. 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、15メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	16m 第1種 高度地区	約 ha 124.1	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	16m 第2種 高度地区	約 ha 8.3	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

(最高限度)	19 m 第2種 高度地区	約 ha 1,644.0 (1,645.3)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、19メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25 m 第2種 高度地区	約 ha 145.6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	28 m 第2種 高度地区	約 ha 10.5 (10.3)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	31 m 第2種 高度地区	約 ha 154.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	45 m 第2種 高度地区	約 ha 47.1 (48.1)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

(最高限度)	25m 第3種 高度地区	約 ha 5.6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	28m 第3種 高度地区	約 ha 77.7 (77.7)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	31m 第3種 高度地区	約 ha 75.5 (74.3)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	45m 第3種 高度地区	約 ha 92.6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	小計	約 ha 5,553.0 (5,555.5)	

1 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

2 一定の複数建築物に対する制限の特例

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による一団地については、当該一団地を当該1又は2以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。
- (2) 基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域を当該区域内の建築物の一の敷地とみなす。

3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

4 一団地の住宅施設等に係る建築物に対する適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの最高限度（以下「絶対高さ制限」という。）に係る規定は適用しない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第3号の規定による高度利用地区に係る建築物
- (2) 法第11条第1項第8号の規定による一団地の住宅施設に係る建築物

5 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で、土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

6 地区計画等の区域内の建築物の特例

- (1) 法第12条の4第1項の規定により定められた同項各号に掲げる計画の区域のうち、法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）において建築物の高さの最高限度に係る規定（以下「地区計画規定」という。）を有する区域においては、絶対高さ制限に係る規定を当該地区計画規定に読み替えて適用する。ただし、当該地区計画規定において建築物の高さの最高限度の制限が適用されない建築物又は建築物の部分は、この限りでない。
- (2) 本項の規定を告示する日において、既に定められた地区整備計画等に地区計画規定を有する区域においては、第1号の本文の場合において読み替えて適用する絶対高さ制限の上限を、次の表左欄に掲げる高度地区の種類に応じ、同表右欄に定めるものとする。

既に地区計画規定を有する区域における絶対高さ制限の上限

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
15m第1種高度地区、16m第1種高度地区	30m
16m第2種高度地区、19m第2種高度地区 25m第2種高度地区、28m第2種高度地区 31m第2種高度地区、45m第2種高度地区 25m第3種高度地区、28m第3種高度地区 31m第3種高度地区、45m第3種高度地区	45m

7 市街地環境の向上に資する建築物の特例

- (1) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が500平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めたものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができる。

緩和される建築物の絶対高さ制限の上限（市街地環境 認定）

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	19.0m
19m第2種高度地区	25.0m
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	31.0m
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	34.0m
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	37.0m

- (2) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が3,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができる。

緩和される建築物の絶対高さ制限の上限（市街地環境 許可）

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
15m第1種高度地区	18.0m
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	22.0m
19m第2種高度地区	28.5m
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	37.5m
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	42.0m
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	45.0m

- (3) 第1号及び第2号の規定は、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定（第1号ただし書きの規定を除く。）の適用を受ける建築物には適用しない。
- (4) 区長は、第2号の規定による許可をしようとするときは、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

8 公益上やむを得ない建築物等の特例

公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により環境上支障がない建築物として区長が認めて許可したものは、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

（最高限度）

9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例

次の各号の一に該当する建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。

- (1) 基準法第59条の2、第86条第3項及び第4項に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの
- (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの

10 絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例

(1) 本項の規定を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、絶対高さ制限に係る規定に適合しない部分を有する建築物（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。ただし、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定（第1号ただし書きの規定を除く。）の適用を受ける建築物は、この限りでない。

(2) 第1号において、区長の認定を受け建替えを行った建築物で、災害等の発生により特別な措置が必要なものと区長が認めて許可したものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

11 絶対高さ制限に係る経過措置

本項の規定の告示の日以前又は告示の日から起算して5年を超えない日までに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項、第69条第1項、又は第70条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で、区長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限について、なお従前の例による。

（最高限度）

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
(最低限度)	既決定地区 ・世田谷通り地区 ・目黒通り地区	約 ha 42.6	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が施行令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に付属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	小 計	約 ha 42.6		
	合 計	約 ha 5,595.6 (5,598.1)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 千歳烏山駅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、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区南烏山六丁目地内	19m第2種高度地区	28m第3種高度地区	約 0.0 ha (約 40 m ²)	
世田谷区南烏山五丁目地内	第3種高度地区	19m第2種高度地区	約 0.0 ha (約 250 m ²)	
世田谷区南烏山五丁目地内	第3種高度地区	なし	約 1.6 ha	
世田谷区南烏山五丁目地内	45m第2種高度地区	なし	約 0.9 ha	
世田谷区南烏山四丁目地内	45m第2種高度地区	28m第2種高度地区	約 0.1 ha	
世田谷区南烏山四丁目地内	19m第2種高度地区	28m第2種高度地区	約 0.1 ha	
世田谷区南烏山四丁目及び南烏山五丁目各々地内	19m第2種高度地区	31m第3種高度地区	約 1.2 ha	
世田谷区南烏山四丁目地内	なし	28m第3種高度地区	約 0.0 ha (約 40 m ²)	
世田谷区南烏山四丁目地内	第3種高度地区	28m第2種高度地区	約 0.0 ha (約 220 m ²)	

東京都市計画高度地区

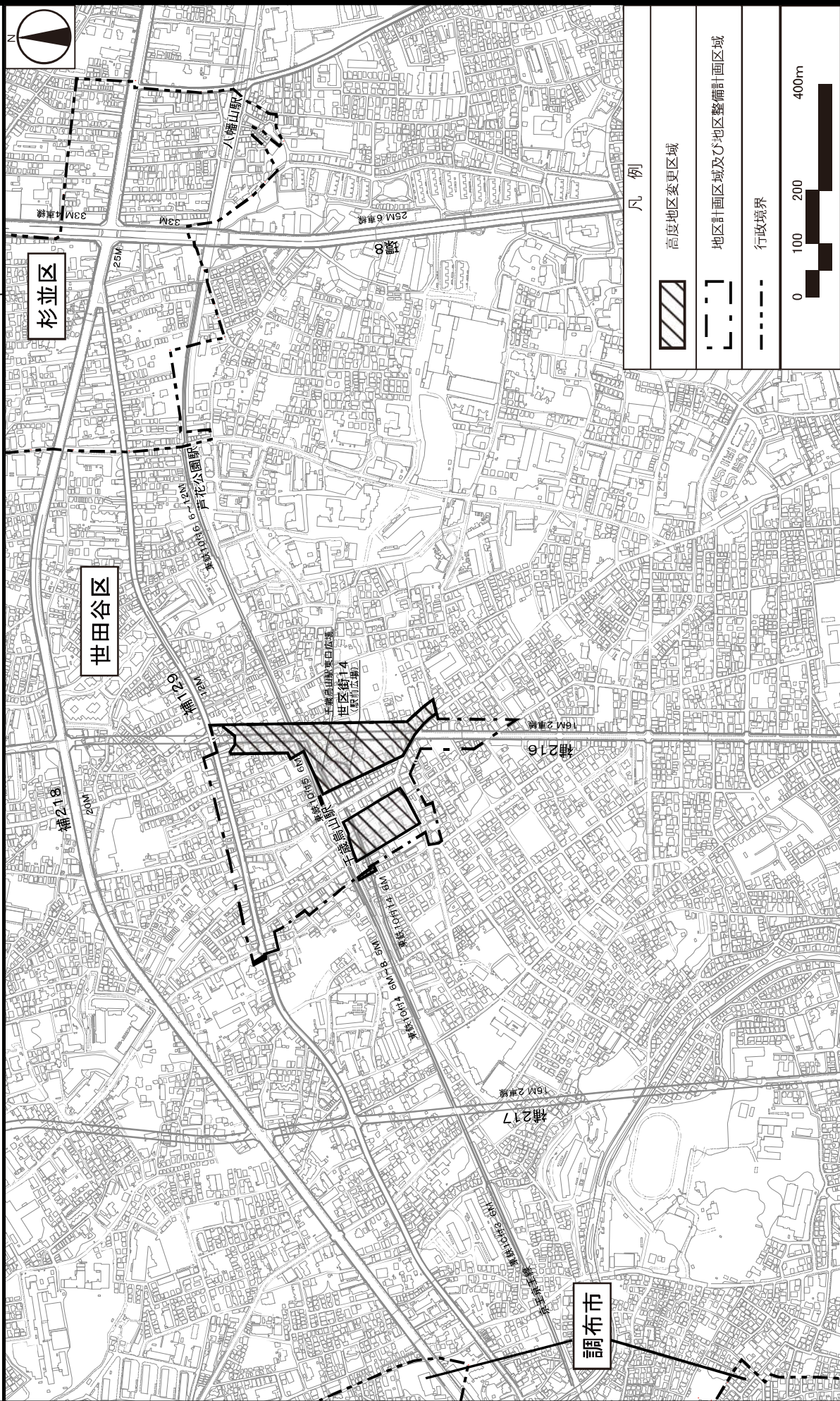
位置図

[世田谷区決定]

[参考] 東京都市計画千歳烏山駅周辺地区計画

位置図

[世田谷区決定]



凡例

高度地区変更区域

地区計画区域及び地区整備計画区域

行政境界

0 100 200 400m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都市計画千歳烏山駅周辺地区計画、鉄道線図、鉄道線図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 2都市基交字第25号 令和2年6月4日 (承認番号) 2都市基准第85号 令和2年7月16日 (承認番号) 2都市基交第20号 令和2年7月28日

東京都市計画高度地区

計画図

[世田谷区決定]

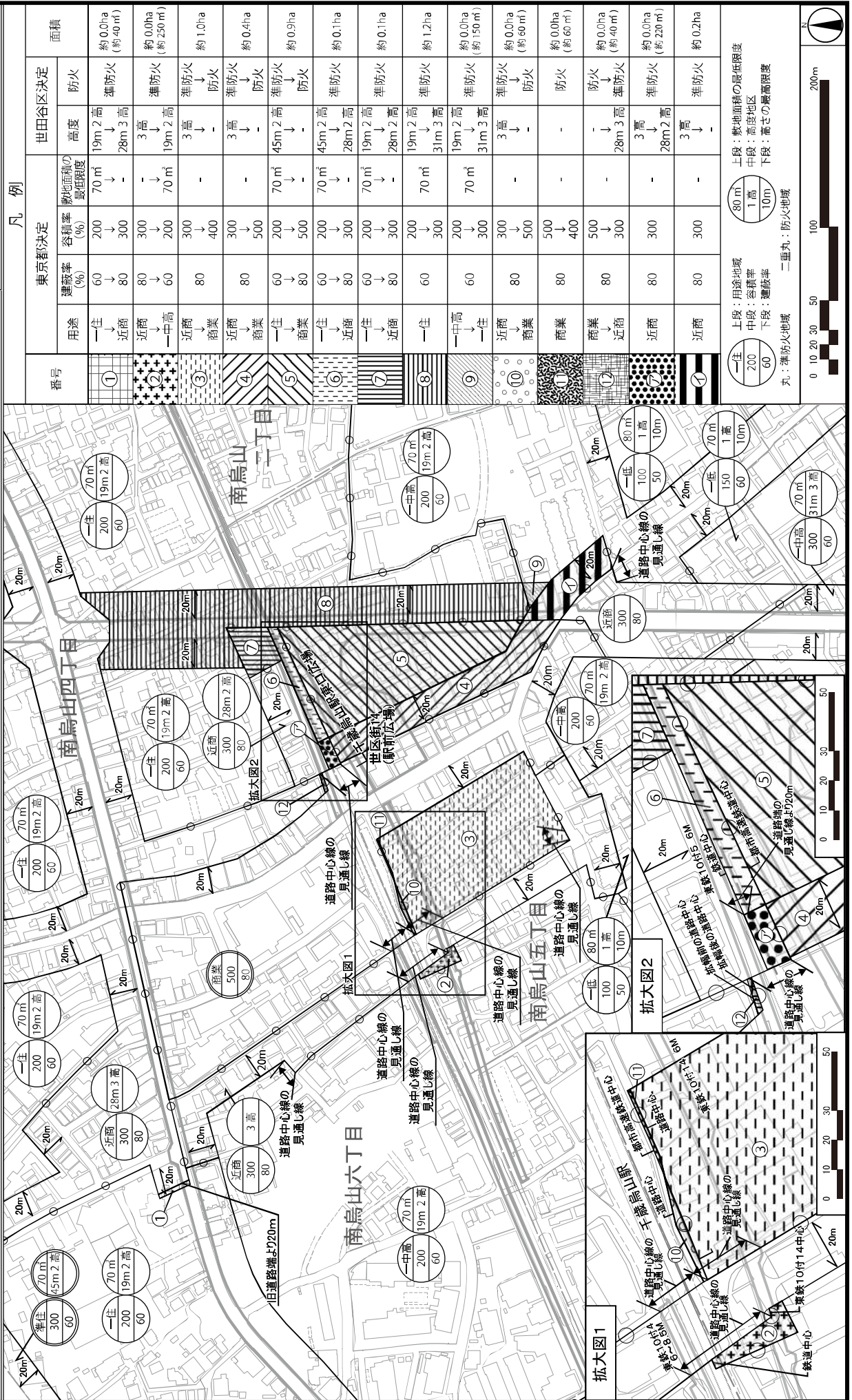
[参考] 東京都市計画用途地域

計画図

[参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

[世田谷区決定]



凡例

番号	東京都決定			世田谷区決定		面積
	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	敷地面積の最低限度	高度	
①	一住	60	200	70 m ²	19m2 高	約0.0ha (約40 m ²)
②	近商	80	300	70 m ²	28m3 高	約0.0ha (約250 m ²)
③	近商	80	300	70 m ²	3高	約1.0ha
④	商業	80	400	-	3高 ↓	約0.4ha
⑤	商業	80	500	-	3高 ↓	約0.4ha
⑥	一住	60	200	70 m ²	45m2 高	約0.9ha
⑦	商業	60	500	70 m ²	45m2 高	約0.1ha
⑧	一住	60	200	70 m ²	28m2 高	約0.1ha
⑨	一住	60	300	70 m ²	19m2 高	約0.1ha
⑩	一住	60	300	70 m ²	28m2 高	約1.2ha
⑪	一中高	200	300	70 m ²	19m2 高	約0.0ha (約150 m ²)
⑫	一住	60	300	70 m ²	31m3 高	約0.0ha (約60 m ²)
⑬	近商	80	500	-	3高 ↓	約0.0ha (約60 m ²)
⑭	商業	80	400	-	3高 ↓	約0.0ha (約60 m ²)
⑮	商業	80	500	-	3高 ↓	約0.0ha (約40 m ²)
⑯	商業	80	300	-	28m2 高	約0.0ha (約220 m ²)
⑰	近商	80	300	-	3高 ↓	約0.2ha

丸：準防火地域 二重丸：防火地域

上段：用途地域
 中段：容積率
 下段：建蔽率

上段：敷地面積の最低限度
 中段：高度地区
 下段：高さの最高限度

0 10 20 30 50 100 200m

この地図は、東京箱根道の承認を受けて、東京箱根道大172,500の地形図及び道路縮図、鉄道縮図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 2部市基文第25号 令和2年6月4日 (承認番号) 2部市基文第85号 令和2年7月16日 (承認番号) 2部市基文第20号 令和2年7月28日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区（千歳烏山駅周辺地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路補助第216号線（以下「補助216号線」という。）の西側、都市計画道路補助第129号線の南側に位置し、京王線千歳烏山駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買い物客でにぎわっている。周辺には戸建住宅や集合住宅を中心とした住宅地が広がっている。

また、都市高速鉄道第10号線（京王線）の連続立体交差事業、補助216号線、世田谷区画街路第14号線及び千歳烏山駅東口広場（以下「駅前広場」と総称する。）等の事業が進められており、都市計画施設の整備を見据えた公共交通の分散解消、歩行者等の安全性の確保、快適な買い物空間の形成を図ることが求められている。

「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」において、本地区を商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」とするとともに地区外に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置づけている。

また、補助216号線と駅前広場周辺は、街の玄関口として防災力や交通結節機能を強化するとともに、市街地整備により活気とにぎわいを創出することとしている。

今回、合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導し、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図るため、千歳烏山駅周辺地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約3.9ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものである。