

議案第62号

世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正
する条例

上記の議案を提出する。

令和3年6月14日

提出者 世田谷区長 保坂展人

(説明) 条例の適用区域を変更するとともに、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の改正に伴い、規定の整備を図る必要があるので、本案を提出する。

世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和62年7月世田谷区条例第34号）の一部を次のように改正する。

第4条第6項中「第25条」を「第26条」に改める。

別表第1の1の部東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区整備計画区域の項を削り、同部に次のように加える。

東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区整備計画区域	東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
-------------------------	--

別表第2東京都市計画南烏山5丁目補助216号沿道地区地区整備計画の部を削り、同表備考以外の部分に次のように加える。

東京都 市計画 千歳鳥 山駅周 辺地区 地区整 備計画	商業地区A 1	<p>1 道路又は駅前広場（計画図3に示す建築物等の用途の制限に係る道路又は駅前広場に限る。）に面する建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及びこれらに附属する自動車庫若しくは駐輪場（以下この部において「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口については、この限りでない。</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫</p> <p>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に該当する営業の用に供するもの</p>	<p>法第68条の5の5第1項又は第2項の規定による認定を受けた建築物の敷地においては、次に掲げる数値（次の各号に掲げる敷地のいずれにも該当する敷地については、第2号に定める数値）又は法第52条第1項第1号から第4号までに規定する数値のうちいずれか小さい数値。ただし、都市計画道路補助第129号線（以</p>	<p>60㎡。ただし、公衆便所、巡査派出所その他公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。</p>	<p>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の位置については、次のとおりとする。</p> <p>(1) 計画図4に示すとおり、第1号壁面線については、次のアからウまでに掲げる区分に応じ、当該アからウまでに定める</p>	<p>計画図2に示す区画道路2号、3号、5号又は6号に接する敷地に係る建築物に限り、29m。ただし、補助129号線又は計画図2に示す区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地に係る建築物（法第68条の5の5第1項又は第2項の規定による認定を受ける建築物を除く。）の場合は、この限りでない。</p>	<p>計画図2に示す区画道路3号又は5号に接する敷地に係る建築物に限り、20m。ただし、補助129号線又は計画図2に示す区画道路8号に接する敷地に係る建築物（法第68条の5の5第1項又は第2項の規定による認定を受ける建築物を除く。）の場合は、この限りでない。</p>	<p>軒、ひさし、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、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこと</p>
	商業地区A 2							

下この部において「補助129号線」という。又は計画図2に示す区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地については、この限りでない。

(1) 計画図4に示す第1号壁面線又は第2号壁面線が定められている敷地

10分の36

(2) 計画図4に示す第

位置

ア 道路路面から高さ2.5m以下の部分

道路中心線から4m

イ 道路路面から高さ2.5mを超える部分から10m以下の部分

となる敷地の部分に突出する形状

掲げる
区分に
応じ、
当該ア
からウ
までに
定める
位置。
ただし、
道路拡
幅部分
におい
て、拡
幅して
いない
部分の
道路中
心線の
見通し
線を道
路中心
線とみ
なした
場合に、
次のア
からウ
までに
定める
位置が
道路区

域内に
存する
ときは、
この限
りでな
い。

ア 道
路面
から
高さ
2.
5m
以下
の部
分
道路
中心
線か
ら4
m

イ 道
路面
から
高さ
2.
5m
を超
える
部分
から

10
m以
下の
部分
道
路中
心線
から
3m
ウ 道
路面
から
高さ
10
mを
超え
る部
分
道路
中心
線か
ら5
m
(3) 計画
図4に
示すと
おり、
第3号
壁面線
につい

では、
次のア
又はイ
に掲げ
る区分
に応じ、
当該ア
又はイ
に定め
る位置
ア 道
路面
から
高さ
1.3
m以
下の
部分
道
路中
心線
から
4m
イ 道
路面
から
高さ
1.3
mを
超え

る部
分
道路
中心
線か
ら6
m

(4) 計画
図4に
示すと
おり、
第4号
壁面線
につい
ては、
次のア
又はイ
に掲げ
る区分
に応じ、
当該ア
又はイ
に定め
る位置
ア 道
路面
から
高さ
2.
5m

以下の部分
道路境界線から2 m
イ 道路路面から高さ2.5 mを超える部分
道路境界線から1 m
(5) 計画図4に示すとおり、第5号壁面線については、

合は、この
限りでない。

対側の隣接地)より1
m以上低い場合におい
ては、当該敷地の地盤
面を当該高低差から1
mを減じたものに2分
の1を乗じて得たもの
を加えた値だけ高い位
置にあるものとみなし
て算出する。以下この
部において同じ。)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(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(以下この
部において「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外側に位置す
る線。以下この部にお
いて同じ。)までの真
北方向の水平距離が8
m以内の範囲にあって

						<p>は当該水平距離の値に1.25を乗じ10mを加えた値、水平距離が8mを超える範囲にあつては当該真北方向の水平距離から8mを減じた値に0.6を乗じ20mを加えた値。ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合、この限りでない。</p>				
<p>商業地区B3</p>		<p>10分の20。ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合、この限りでない。</p>				<p>建築物の各部分の高さは、45mを限度に、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8m以内の範囲にあつては当該水平距離の値に1.25を乗じ5mを加えた値、水平距離が8mを超える範囲にあつては当該真北方向の水平距離から8mを減じた値に0.6を乗じ15mを加えた値。ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合、この限りでない。</p>				

沿道商業地区A

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の位置については、計画図4に示すとおり、第6号壁面線については補助129号線の計画線

軒、ひさし、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、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこと

									となる 敷地の 部分に 突出す る形状	
沿道商業地区B						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8m以内の範囲にあつては当該水平距離の値に1.25を乗じ10m（都市計画道路補助第216号線（以下この部において「補助216号線」という。）に接する敷地については、12m）を加えた値、水平距離が8mを超える範囲にあつては当該真北方向の水平距離から8mを減じた値に0.6を乗じ20m（補助216号線に接する敷地については、22m）を加えた値				

沿道地区						25m。ただし、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のうち、25mを超える部分を有する建築物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、この限りでない。				
住宅共存地区					隣地境界線から0.5m	この規定の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地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される土地について、その全				

						部を1の敷地として使用した建築物の敷地で、1の敷地境界線とその反対側の敷地境界線（当該敷地境界線が複数あるときは、それぞれの敷地境界線）までの水平距離が5m未満となる隣地境界線の部分に係るもの				
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第4条第6項の改正規定は、令和3年10月1日から施行する。