

令和4年2月28日
北沢総合支所街づくり課

東京都市計画地区計画の決定（放射23号線沿道地区） 及び関連都市計画の変更について

1 主旨

本地区は、「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」において、街づくりを優先的に進めるアクションエリアである代田橋駅周辺地区及び明大前駅周辺地区に含まれており、その中で「都市計画道路の放射23号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討する。」としている。

現在は、本地区内の放射23号線全線が事業認可され、東京都により道路整備事業が進められている。

このような状況のもと、区では、平成27年7月より、放射23号線沿道にお住いの方などとともに、街づくり懇談会を12回開催し、放射23号線沿道の一体的な街づくりを実現するために、地区計画の策定や用途地域等の変更に向けた検討を進めてきた。

このたび、世田谷区都市計画審議会から答申を受け、都市計画を決定するため報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

平成27年	7月	第1回街づくり懇談会開催
	12月	放射23号線（世田谷区大原2丁目～杉並区和泉2丁目）の事業認可

平成30年	3月	明大前駅周辺地区地区街づくり計画決定・告示
	9月	代田橋駅周辺地区地区街づくり計画決定・告示
令和2年	11月	第12回街づくり懇談会開催
令和3年	4月	都市整備常任委員会（素案の報告）
	6月	地区計画（素案）説明会開催
	8月	都市計画審議会（16条予告）
	9月	都市計画法第16条による地区計画（原案）の公告・縦覧及び説明会開催
	10月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）
	11月	都市整備常任委員会（案の報告）
	12月	都市計画法第17条による地区計画等（案）の公告・縦覧
令和4年	1月	都市計画審議会（諮問）
	2月	東京都都市計画審議会付議（東京都都市計画用途地域の変更）

4 地区計画（案）について【別紙1】

(1) 名称 放射23号線沿道地区地区計画

(2) 位置 世田谷区羽根木二丁目、大原二丁目及び松原一丁目各地内

(3) 面積 約5.9ha

(4) 地区計画の目標

周辺の良い住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進める。

(5) 地区整備計画

①建築物等に関する事項：用途の制限、高さの最高限度、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

②土地の利用に関する事項

5 関連する都市計画の変更

(1) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕【別紙2】

(2) 用途地域の変更〔東京都決定〕【別紙3】

6 都市計画（案）〔世田谷区決定〕に対する縦覧・意見書について

縦覧期間 令和3年12月14日～令和3年12月28日

意見書提出期間 令和3年12月14日～令和3年12月28日

意見書の提出 なし

7 今後のスケジュール（予定）

令和4年3月 都市計画決定・告示

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

【別紙 1】

都市計画放射 2 3 号線沿道地区地区計画を次のように決定する。

名 称	放射 2 3 号線沿道地区地区計画
位 置※	世田谷区羽根木二丁目、大原二丁目及び松原一丁目各地内
面 積※	約 5.9 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の北東部、東京都市計画道路幹線街路環状第 7 号線の西側で、東京都市計画道路幹線街路放射第 2 3 号線（以下「放射 2 3 号線」という。）の沿道に位置している。本地区を含む地域一帯は、京王電鉄京王線の代田橋駅及び明大前駅から徒歩圏内にあり、また、「世田谷区都市整備方針（平成 2 7 年 4 月）」（以下「都市整備方針」という。）において「みどりの拠点」に位置付けている和田堀給水所があるなど、低中層の住宅を主体とする閑静な住宅地を形成している。</p> <p>都市整備方針において本地区は、街づくりを優先的に進める地区であるアクションエリアに位置付けており、「都市計画道路の放射 2 3 号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討する。」としている。</p> <p>こうした地区の状況を踏まえ、周辺の良い住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進める。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区の特性に応じ、以下の土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 幹線沿道地区 幹線道路の沿道における土地利用を踏まえ、事務所・店舗・サービス施設等が立地した防災性の高い健全な市街地の形成を図る。 2 住商協調地区 身近な商業地としての土地利用を踏まえ、住宅と店舗・事務所等が調和した健全な市街地の形成を図る。 3 住宅地区 A 住宅を主体としつつ、良好な沿道環境を形成する和田堀給水所や店舗・事務所等が立地し、低中層と中高層の建築物が調和した街並みの形成を図る。 4 住宅地区 B 住宅を主体としつつ、日常生活に密着した小規模な店舗・事務所等が立地した、低中層の街並みの形成を図る。

建築物等の整備の方針		建築物等の整備の方針を、以下のように定める。					
		<ol style="list-style-type: none"> 1 良好で健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 周辺の住環境に配慮しつつ、良好な街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 3 周辺の住環境と調和した良好な街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4 みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 					
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かで潤いのある街並みの形成を図るため、樹木の保全と緑化を促進する。 2 環境に配慮した安全な市街地の形成を図るため、河川・下水道等への雨水の流出を抑制する施設の整備を促進する。 					
		地区整備計画		建築物等に関する事項			
建築物等の用途の制限※							
建築物等の高さの最高限度	地区の区分	名称	幹線沿道地区	住商協調地区	住宅地区A	住宅地区B	
	面積		約0.7ha	約0.3ha	約3.5ha	約1.4ha	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。				
			—	28m	19m	16m	

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物及び工作物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みとの調和を図る。 2 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、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	<p>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緑化したものとする。</p> <p>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。</p>
土地の利用に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の敷地内における樹木の保全、地上部・接道部の緑化、建築物の屋上・壁面等の緑化に努める。 2 建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。

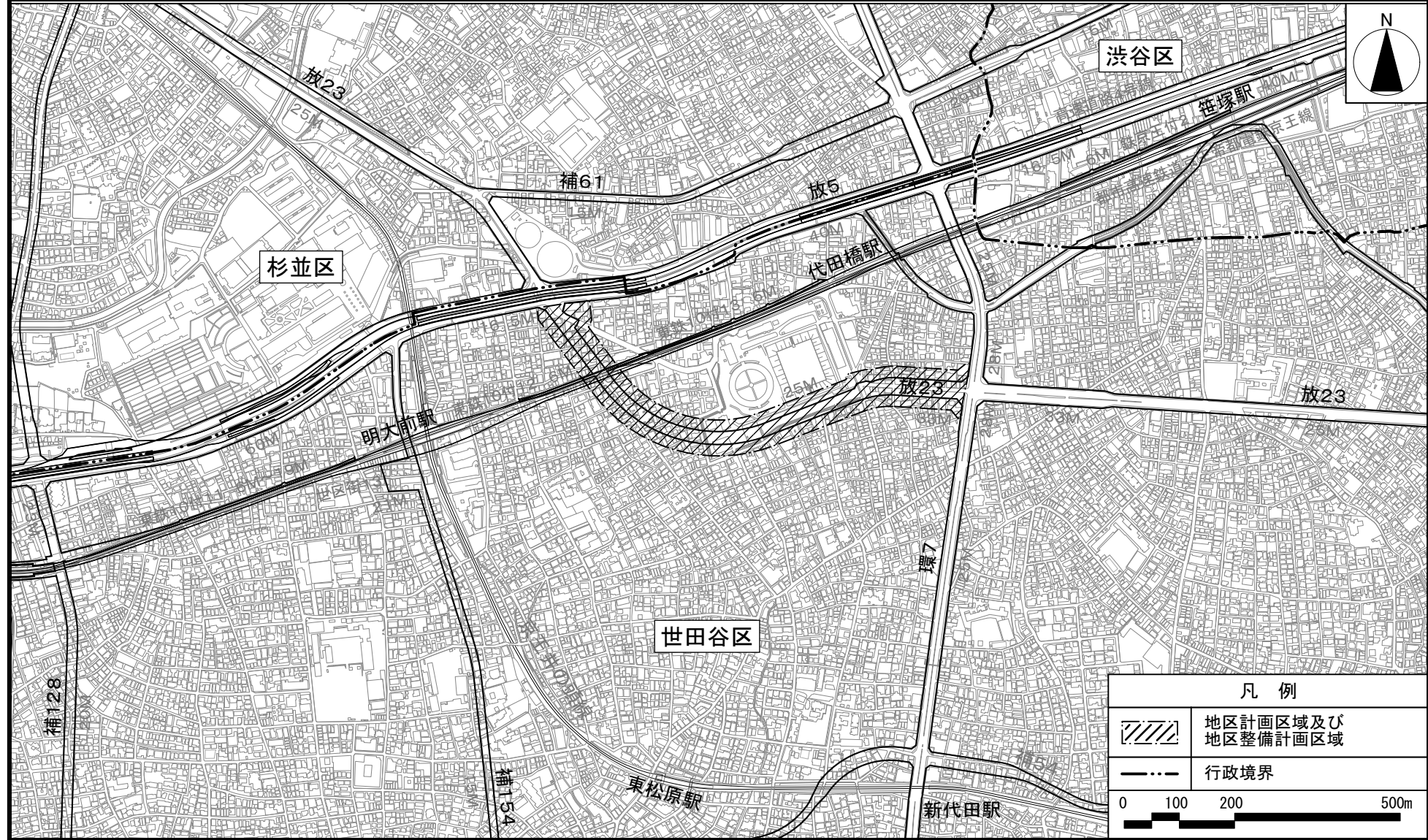
※は知事協議事項

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：放射23号線の整備にあわせて、周辺の良好な住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進めるため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 放射23号線沿道地区地区計画 位置図

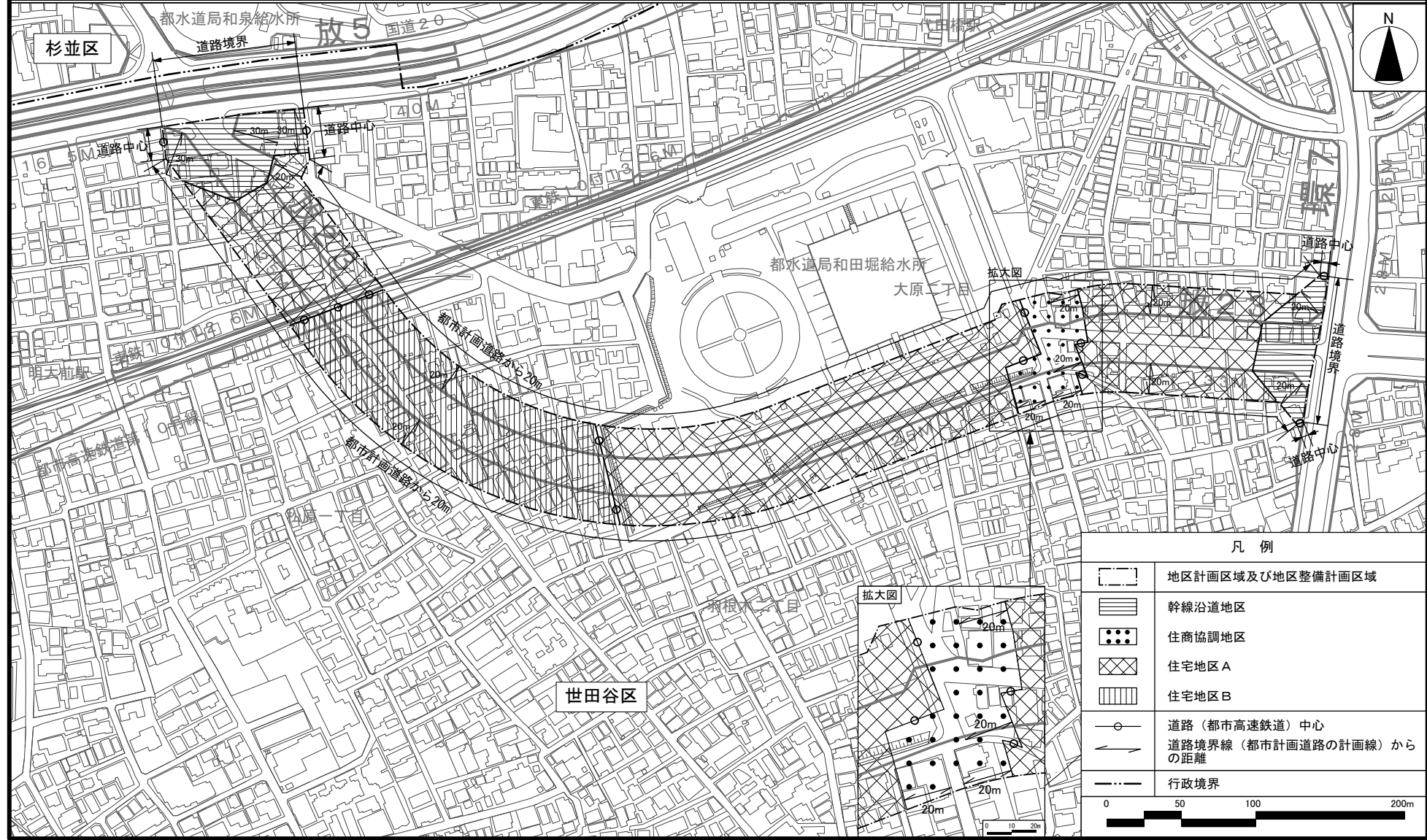
[世田谷区決定]



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図、道路網図及び鉄道網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) 3都市基交著第20号 令和3年5月14日 (承認番号) 3都市基街都第95号 令和3年6月15日 (承認番号) 3都市基交都第28号 令和3年6月22日

東京都市計画地区計画 放射23号線沿道地区地区計画 計画図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図、道路網図及び鉄道網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) 3都市基交著第20号 令和3年5月14日 (承認番号) 3都市基街都第95号 令和3年6月15日 (承認番号) 3都市基交都第28号 令和3年6月22日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 放射23号線沿道地区地区計画

2 理由

本地区は、世田谷区の北東部、東京都市計画道路幹線街路環状第7号線の西側で、東京都市計画道路幹線街路放射第23号線（以下「放射23号線」という。）の沿道に位置している。本地区を含む地域一帯は、京王電鉄京王線の代田橋駅及び明大前駅から徒歩圏内にあり、また、「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」（以下「都市整備方針」という。）において「みどりの拠点」に位置付けている和田堀給水所があるなど、低中層の住宅を主体とする閑静な住宅地を形成している。

都市整備方針において本地区は、街づくりを優先的に進める地区であるアクションエリアに位置付けており、「都市計画道路の放射23号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討する。」としている。

こうした地区の状況を踏まえ、周辺の良い住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進めるため、約5.9ヘクタールの区域について、放射23号線沿道地区地区計画を決定するものである。

東京都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 2,906.2 (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 (173.3)	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。
	15 m 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。
	16 m 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。
	16 m 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 1,648.2 (1,644.0)	<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	<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	<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 77.6 (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	<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 5,552.9 (5,553.0)	

(最高限度)	<p>1 制限の緩和</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 一定の複数建築物に対する制限の特例</p> <p>(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1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>(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。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
--------	--

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388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号の規定により許可するときは、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、区長が許可するときは、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。

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、区長が許可するときは、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。

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	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) 付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	
	・世田谷通り地区 ・目黒通り地区			
	小 計	約 ha 42.6		
合 計		約 ha 5,595.5 (5,595.6)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 放射23号線沿道地区地区計画の決定及び世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田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、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
世田谷区羽根木二丁目、大原二丁目及び松原一丁目各地内	第1種高度地区	1.9m第2種高度地区	約 1.8 ha	
世田谷区大原二丁目地内	2.8m第3種高度地区	1.9m第2種高度地区	約 0.0 ha (約 230 m ²)	
世田谷区大原二丁目地内	1.9m第2種高度地区	第3種高度地区	約 0.0 ha (約 50 m ²)	
世田谷区大原二丁目地内	2.8m第3種高度地区	第3種高度地区	約 0.0 ha (約 270 m ²)	
世田谷区大蔵六丁目及び鎌田四丁目各地内	第1種高度地区	1.9m第2種高度地区	約 2.4 ha	

東京都市計画高度地区

位置図 1

〔世田谷区決定〕

〔参考〕 東京都市計画地区計画放射23号線沿道地区地区計画 位置図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図、道路網図及び鉄道網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) 3都市基交著第20号 令和3年5月14日 (承認番号) 3都市基街都第95号 令和3年6月15日 (承認番号) 3都市基交都第28号 令和3年6月22日

東京都市計画高度地区

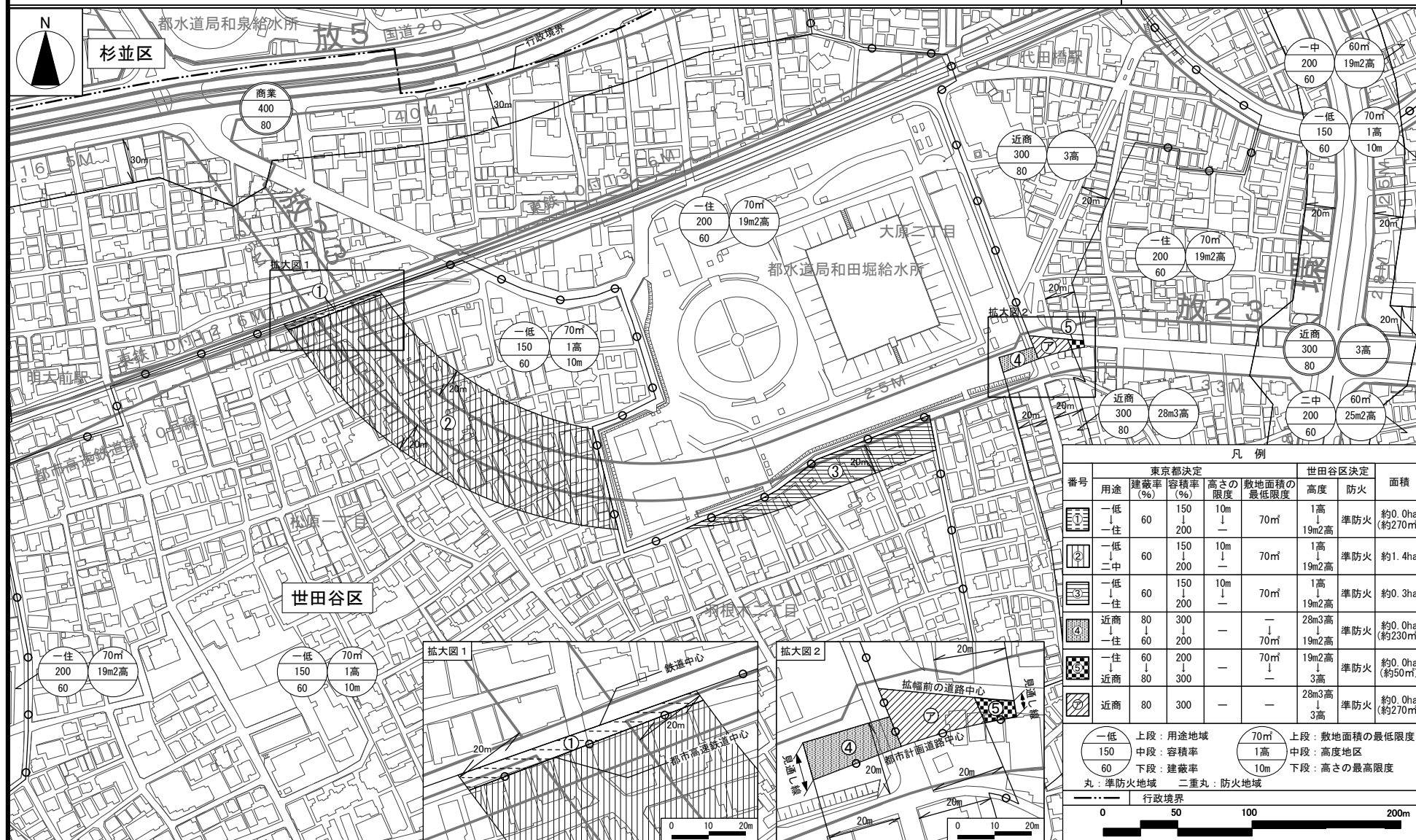
計画図 1

〔世田谷区決定〕

〔参考〕 東京都市計画用途地域

計画図 1

〔東京都決定〕



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 (%)	高さの限度	敷地面積の最低限度	高度		防火
①	一低 一住	60	150 200	10m —	70m ²	1高 19m2高	準防火	約0.0ha (約270m ²)
②	一低 二中	60	150 200	10m —	70m ²	1高 19m2高	準防火	約1.4ha
③	一低 一住	60	150 200	10m —	70m ²	1高 19m2高	準防火	約0.3ha
④	近商 一住	80 60	300 200	— —	— 70m ²	28m3高 19m2高	準防火	約0.0ha (約230m ²)
⑤	一住 近商	60 80	200 300	— —	70m ² —	19m2高 3高	準防火	約0.0ha (約50m ²)
⑥	近商	80	300	—	—	28m3高 3高	準防火	約0.0ha (約270m ²)

一低	上段：用途地域	70m ²	上段：敷地面積の最低限度
150	中段：容積率	1高	中段：高度地区
60	下段：建蔽率	10m	下段：高さの最高限度

丸：準防火地域 二重丸：防火地域

— 行政境界

0 50 100 200m

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図、道路網図及び鉄道網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) 3都市基交著第 20 号 令和3年5月14日 (承認番号) 3都市基街都第 95 号 令和3年6月15日 (承認番号) 3都市基交都第 28 号 令和3年6月22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（放射２３号線沿道地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、世田谷区の北東部、東京都市計画道路幹線街路環状第７号線の西側で、東京都市計画道路幹線街路放射第２３号線（以下「放射２３号線」という。）の沿道に位置している。本地区を含む地域一帯は、京王電鉄京王線の代田橋駅及び明大前駅から徒歩圏内にあり、また、「世田谷区都市整備方針（平成２７年４月）」（以下「都市整備方針」という。）において「みどりの拠点」に位置付けている和田堀給水所があるなど、低中層の住宅を主体とする閑静な住宅地を形成している。

都市整備方針において本地区は、街づくりを優先的に進める地区であるアクションエリアに位置付けており、「都市計画道路の放射２３号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討する。」としている。

今回、周辺の良い住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進めるため、放射２３号線沿道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、土地利用上の観点から検討した結果、約１．８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。

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	
第一種 低層住居 専用地域	約 3.9 ha 259.1 1,715.2 220.8 7.5 653.7 6.4	以下 6/10 8/10 10/10 15/10 15/10 20/10	以下 3/10 4/10 5/10 5/10 5/10 6/10 6/10	m - - - - - -	m ² - 100 80 80 80 70 70	m 10 10 10 10 12 10 12	約 % 0.1 4.6 30.2 3.9 0.1 11.5 0.1	
小計	約 2,866.6 ha						50.5	
第二種 低層住居 専用地域	約 45.4 ha 41.6	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	m - -	m ² 70 70	m 12 12	約 % 0.8 0.7	
小計	約 87.0 ha						1.5	
第一種 中高層住居 専用地域	約 5.4 ha 7.7 37.4 14.3 7.1 23.9 1,262.2 0.8 4.7	以下 10/10 10/10 15/10 15/10 20/10 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 4/10 5/10 5/10 6/10 5/10 6/10 6/10 6/10 6/10	m - - - - - - - -	m ² 100 80 80 70 80 60 70 60 70	m - - - - - - - -	約 % 0.1 0.1 0.7 0.3 0.1 0.4 22.2 0.0 0.1	
小計	約 1,363.5 ha						24.0	
第二種 中高層住居 専用地域	約 17.4 ha 121.2 1.3	以下 20/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m - - -	m ² 60 70 60	m - - -	約 % 0.3 2.1 0.0	
小計	約 139.9 ha						2.5	
第一種 住居地域	約 130.9 ha 352.7 24.7 30.6	以下 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10 6/10	m - - - -	m ² 60 70 60 70	m - - - -	約 % 2.3 6.2 0.4 0.5	
小計	約 538.9 ha						9.5	

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	
第二種 住居地域	約 45.8 ha 2.4 63.6	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m - - -	m ² 70 60 70	m - - -	約 % 0.8 0.0 1.1	
小計	約 111.8 ha						2.0	
準住居 地域	約 8.7 ha 3.2 55.6	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m - - -	m ² 70 60 70	m - - -	約 % 0.2 0.1 1.0	
小計	約 67.5 ha						1.2	
近隣 商業地域	約 45.1 ha 291.2 11.6	以下 20/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10	m - - -	m ² - - -	m - - -	約 % 0.8 5.1 0.2	
小計	約 347.9 ha						6.1	
商業地域	約 4.7 ha 20.6 60.2 13.3	以下 30/10 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10 8/10	m - - -	m ² - - -	m - - -	約 % 0.1 0.4 1.1 0.2	
小計	約 98.8 ha						1.7	
準工業 地域	約 4.6 ha 49.5 2.4 2.2	以下 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10 6/10	m - - - -	m ² 60 70 60 70	m - - - -	約 % 0.1 0.9 0.0 0.0	
小計	約 58.7 ha						1.0	
工業地域	約 - ha	以下 -	以下 -	m -	m ² -	m -	約 % -	
小計	約 - ha						-	
工業 専用地域	約 - ha	以下 -	以下 -	m -	m ² -	m -	約 % -	
小計	約 - ha						-	
合計	約 5,680.6 ha						% 100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」
理由：放射23号線沿道地区地区計画の決定及び世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田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。

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		旧		増減
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	[A-B]
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	-	-	10	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	-	-	10	3.9	0.1	3.9	0.1	-
	8/10	4/10	-	100	10	259.1	4.6	259.1	4.6	-
	10/10	5/10	-	80	10	(1,715.2)	(30.2)	(1,717.6)	(30.2)	△2.4
	15/10	5/10	-	80	10	220.8	3.9	220.8	3.9	-
	15/10	5/10	-	80	12	7.5	0.1	7.5	0.1	-
小計	15/10	6/10	-	70	10	(653.7)	(11.5)	(655.5)	(11.5)	△1.8
	20/10	6/10	-	70	12	6.4	0.1	6.4	0.1	-
						(2,866.6)	(50.5)	(2,870.8)	(50.5)	△4.2
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	-	-	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	6/10	-	70	12	45.4	0.8	45.4	0.8	-
	20/10	6/10	-	70	12	41.6	0.7	41.6	0.7	-
小計					87.0	1.5	87.0	1.5	-	
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	-	-	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	4/10	-	100	-	5.4	0.1	5.4	0.1	-
	10/10	5/10	-	80	-	7.7	0.1	7.7	0.1	-
	15/10	5/10	-	80	-	37.4	0.7	37.4	0.7	-
	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	-	23.9	0.4	23.9	0.4	-
	20/10	6/10	-	70	-	(1,262.2)	(22.2)	(1,259.8)	(22.2)	2.4
小計	30/10	6/10	-	60	-	0.8	0.0	0.8	0.0	-
	30/10	6/10	-	70	-	4.7	0.1	4.7	0.1	-
						(1,363.5)	(24.0)	(1,361.1)	(24.0)	2.4
第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	-	-	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	17.4	0.3	17.4	0.3	-
	20/10	6/10	-	70	-	(121.2)	(2.1)	(119.8)	(2.1)	1.4
小計	30/10	6/10	-	60	-	1.3	0.0	1.3	0.0	-
					(139.9)	(2.5)	(138.5)	(2.4)	1.4	
第一種 住居地域	以下	以下	-	-	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	130.9	2.3	130.9	2.3	-
	20/10	6/10	-	70	-	(352.7)	(6.2)	(352.3)	(6.2)	0.4
	30/10	6/10	-	60	-	24.7	0.4	24.7	0.4	-
小計	30/10	6/10	-	70	-	30.6	0.5	30.6	0.5	-
					(538.9)	(9.5)	(538.5)	(9.5)	0.4	

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
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	[A-B]
第二種 住居地域	以下	以下	-	70	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	45.8	0.8	45.8	0.8	-
	30/10	6/10	-	70	-	2.4	0.0	2.4	0.0	-
小計	30/10	6/10	-	70	-	63.6	1.1	63.6	1.1	-
						111.8	2.0	111.8	2.0	-
準住居地域	以下	以下	-	70	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	8.7	0.2	8.7	0.2	-
	30/10	6/10	-	60	-	3.2	0.1	3.2	0.1	-
	30/10	6/10	-	70	-	55.6	1.0	55.6	1.0	-
小計					67.5	1.2	67.5	1.2	-	
近隣 商業地域	以下	以下	-	-	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	-	-	-	45.1	0.8	45.1	0.8	-
	30/10	8/10	-	-	-	(291.2)	(5.1)	(291.2)	(5.1)	△0.0 (約180㎡)
小計	40/10	8/10	-	-	-	11.6	0.2	11.6	0.2	-
						(347.9)	(6.1)	(347.9)	(6.1)	△0.0 (約180㎡)
商業地域	以下	以下	-	-	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	8/10	-	-	-	4.7	0.1	4.7	0.1	-
	40/10	8/10	-	-	-	20.6	0.4	20.6	0.4	-
	50/10	8/10	-	-	-	60.2	1.1	60.2	1.1	-
	60/10	8/10	-	-	-	13.3	0.2	13.3	0.2	-
	60/10	8/10	-	-	-	98.8	1.7	98.8	1.7	-
小計										
準工業地域	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	-
	20/10	6/10	-	70	-	49.5	0.9	49.5	0.9	-
	30/10	6/10	-	60	-	2.4	0.0	2.4	0.0	-
小計	30/10	6/10	-	70	-	2.2	0.0	2.2	0.0	-
						58.7	1.0	58.7	1.0	-
工業地域	以下	以下	-	-	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計										
工業 専用地域	以下	以下	-	-	-	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計										
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						5,680.6	100.0	5,680.6	100.0	-

変更概要

(世田谷区分)

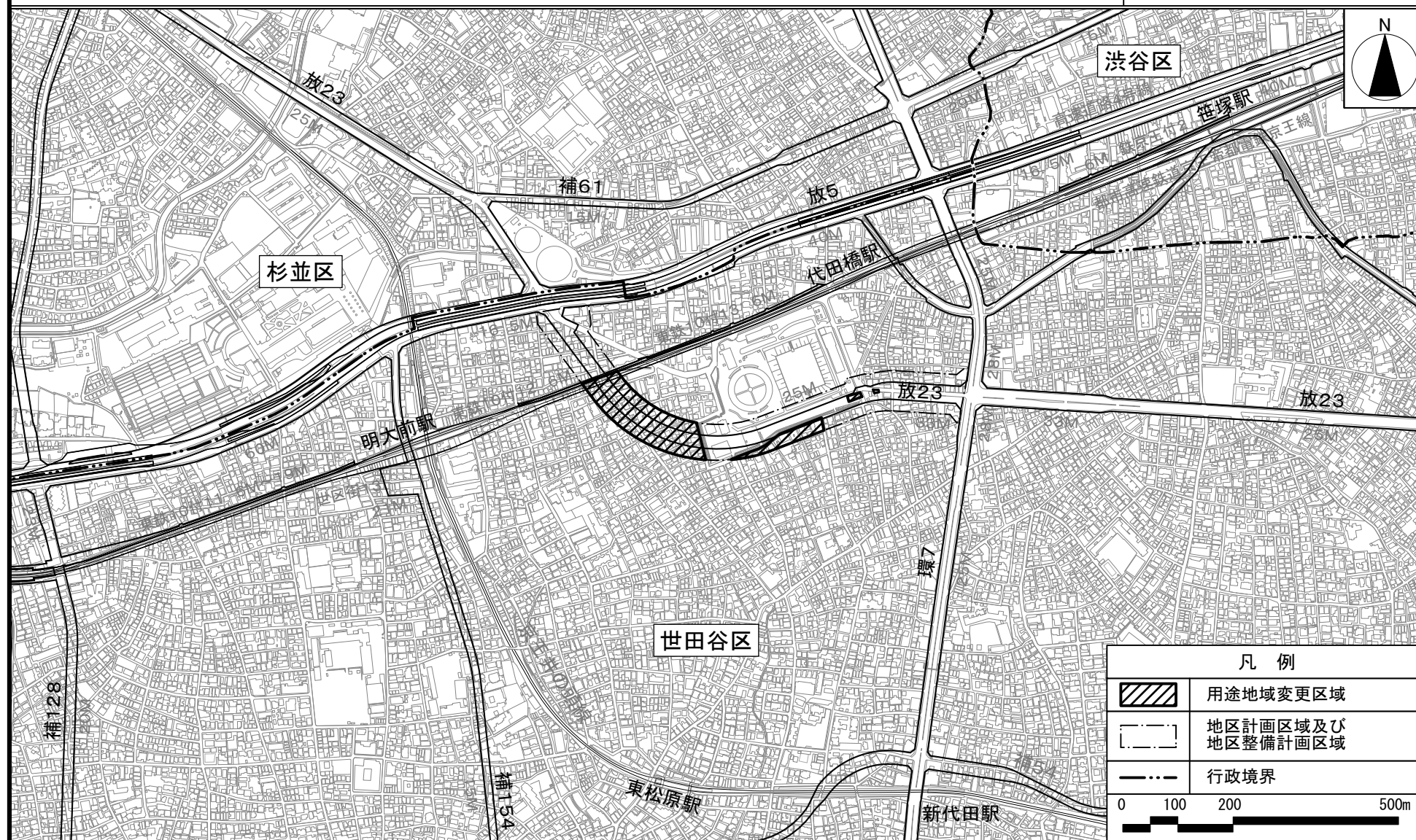
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区羽根木二丁目、大原二丁目及び松原一丁目各 地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 70㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 -m 敷地面積の最低限度 70㎡	約 0.3 ha	用途、容積率及び高さの限度の変更
世田谷区大原二丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 -㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 70㎡	約 0.0 ha (約 230㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
世田谷区大原二丁目地内	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 70㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 -㎡	約 0.0 ha (約 50㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
世田谷区松原一丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 高さの限度 10m 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 1.4 ha	用途、容積率及び高さの限度の変更
世田谷区大蔵六丁目及び鎌田四丁目各 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 2.4 ha	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更

東京都市計画用途地域 位置図 1

〔東京都決定〕

〔参考〕 東京都市計画地区計画放射23号線沿道地区地区計画 位置図

〔世田谷区決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図、道路網図及び鉄道網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) 3都市基交著第20号 令和3年5月14日

(承認番号) 3都市基街都第95号 令和3年6月15日

(承認番号) 3都市基交都第28号 令和3年6月22日

東京都市計画用途地域

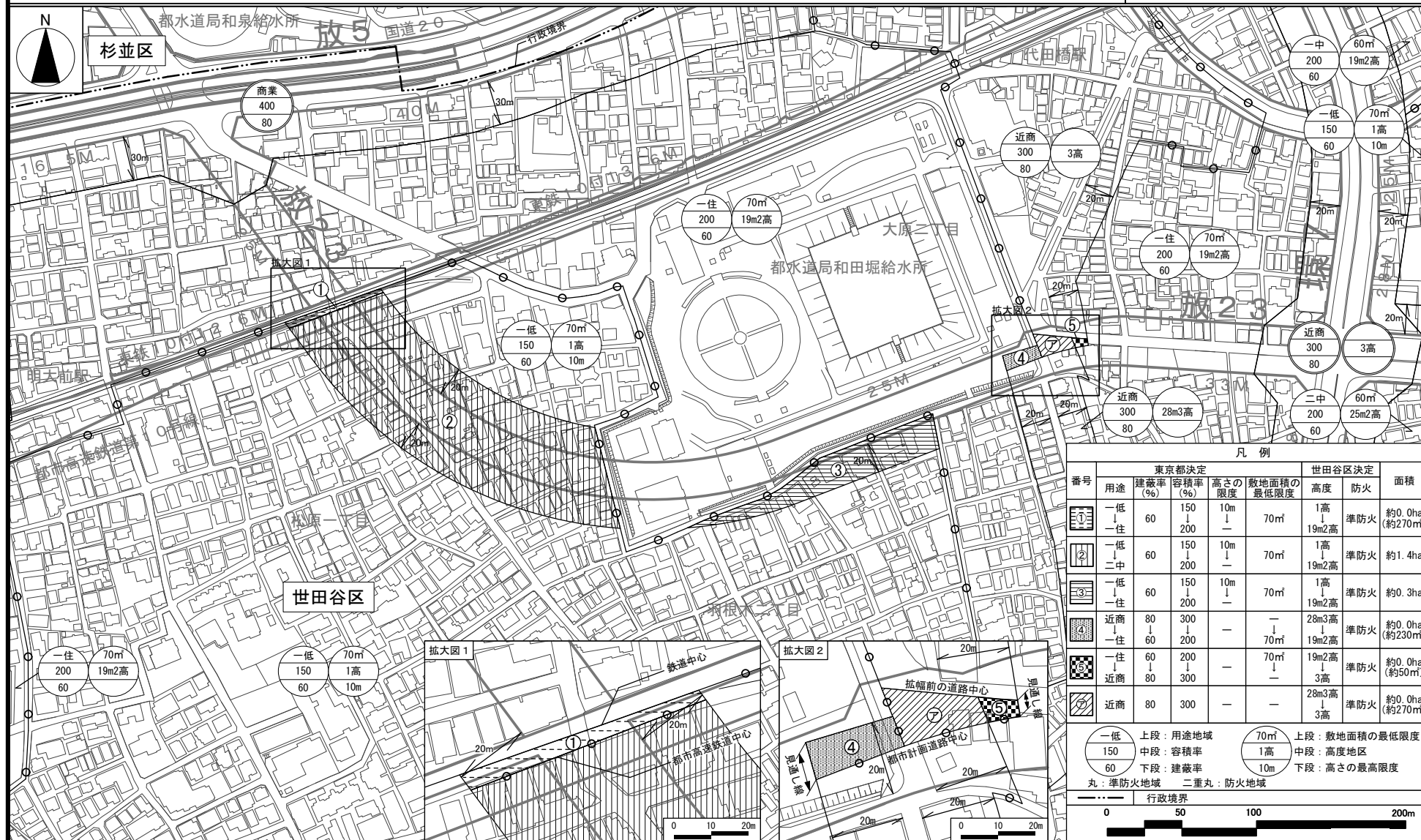
計画図 1

〔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〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図、道路網図及び鉄道網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) 3都市基交著第20号 令和3年5月14日

(承認番号) 3都市基街都第95号 令和3年6月15日

(承認番号) 3都市基交都第28号 令和3年6月22日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（世田谷区分 放射23号線沿道地区
地区計画関連）

2 理由

本地区は、世田谷区の北東部、東京都市計画道路幹線街路環状第7号線の西側で、東京都市計画道路幹線街路放射第23号線（以下「放射23号線」という。）の沿道に位置している。本地区を含む地域一帯は、京王電鉄京王線の代田橋駅及び明大前駅から徒歩圏内にあり、また、「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」（以下「都市整備方針」という。）において「みどりの拠点」に位置付けている和田堀給水所があるなど、低中層の住宅を主体とする閑静な住宅地を形成している。

都市整備方針において本地区は、街づくりを優先的に進める地区であるアクションエリアに位置付けており、「都市計画道路の放射23号線の整備にあわせ、沿道の不燃化や土地利用、周辺の住環境との調和など、沿道の街づくりを検討する。」としている。

今回、周辺の良い住環境に配慮しつつ、生活利便施設が適切に立地した、みどり豊かで潤いのある街づくりを進めるため、放射23号線沿道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、土地利用上の観点から検討した結果、約1.8ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。