

令和4年11月11日
都市整備政策部建築調整課

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

1 改正理由

「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」の地区計画が都市計画変更されたことに伴い、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（以下「建築物制限条例」という）に当該区域内の地区整備計画の制限内容を追加する必要があるため、建築物制限条例の一部を改正する。

2 改正内容

別紙1のとおり

3 施行予定日

公布の日

4 条例改正新旧対照表

別紙2のとおり

5 添付資料

（別紙1）建築物制限条例改正に関連する地区計画や法令改正の概要

（別紙2）新旧対照表（改正箇所抜粋）

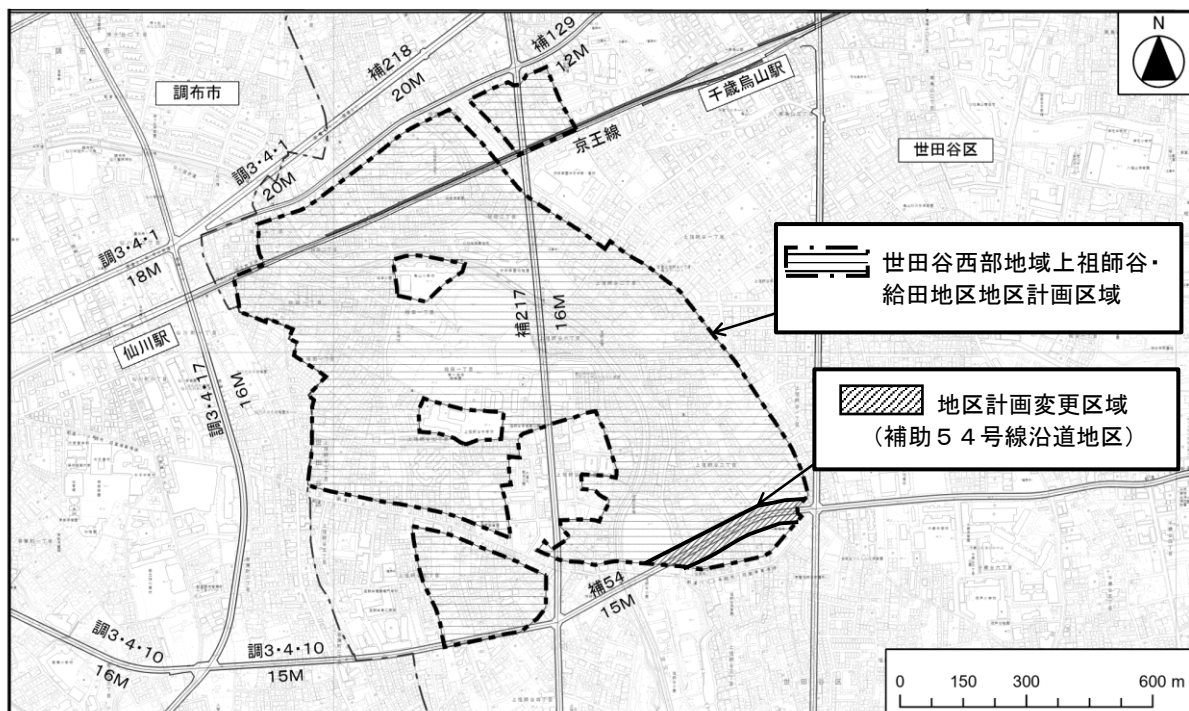
（参考1）地区計画パンフレット（補助54号線沿道地区）

建築物制限条例改正に関連する地区計画や法令改正の概要

地区計画の対象区域と制限内容

1 「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」

(1) 対象区域



(2) 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画のうち地区整備計画で制限する内容
建築物制限条例 別表第3から削除し別表第2へ「補助54号線沿道地区」を加えると共に内容を追加

- ① イの欄（建築物の容積率の最高限度）
良好な居住環境の形成を図るため、地区施設整備の進捗に応じて建築物の容積率の最高限度を定める。
- ② ウの欄（建築物の建ぺい率の最高限度）
良好な居住環境の形成を図るため、地区施設整備の進捗に応じて建築物の建蔽率の最高限度を定める。
- ③ エの欄（建築物の敷地面積の最低限度）
土地の細分化を防止し、地域の防災性を向上させるため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- ④ キの欄（建築物の高さの最高限度）
周辺の低層住宅地に配慮しつつ、街並みの調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。

※住宅地区は、制限内容に変更はないため省略

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新旧対照表

| 改正後 | 改正前 |
|---|---|
| <p>○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</p> <p style="text-align: right;">昭和62年7月1日条例第34号</p> <p style="text-align: center;">改正</p> <p>平成元年9月27日条例第52号 中略 令和3年6月25日条例第43号 令和4年6月24日条例第22号 <u>令和4年12月〇日条例第〇号</u></p> <p>付 則 この条例は、昭和62年8月1日から施行する。 中略 附 則（令和3年6月25日条例第43号） 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。 附 則（令和4年6月24日条例第22号） この条例は、公布の日から施行する。 <u>附 則（令和4年12月〇日条例第〇号）</u> <u>この条例は、公布の日から施行する。</u></p> | <p>○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</p> <p style="text-align: right;">昭和62年7月1日条例第34号</p> <p style="text-align: center;">改正</p> <p>平成元年9月27日条例第52号 中略 令和3年6月25日条例第43号 令和4年6月24日条例第22号</p> <p>付 則 この条例は、昭和62年8月1日から施行する。 中略 附 則（令和3年6月25日条例第43号） 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。 附 則（令和4年6月24日条例第22号） この条例は、公布の日から施行する。</p> |

別表第2（第3条—第9条、第10条、第11条関係）

| 地区整備計画 画の名称 | 計画 地区 | ア | イ | ウ | エ | オ | カ | キ | | ク | ケ | コ |
|------------------------------|----------|--------------|--|--|---|-------|------------|-----|-----|-------------|---------------|--------------|
| | | 建築してはならない建築物 | 建築物の容積率の最高限度 | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 壁面の位置 | 壁面の位置の適用除外 | (1) | (2) | 建築物の高さの最低限度 | 建築物の形態又は意匠の制限 | かき又はさくの構造の制限 |
| 東京都市計画世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区整備計画 | 住宅地区 | | <p>10分の8。ただし、次の場合は、この限りでない。</p> <p>(1) <u>建築物の敷地に接する区画道路（計画書に示す区画道路をいう。以下この項において同じ。）又は都市計画道路（都市計画法第11条第1項の規定により都市計画施設として定められた道路をいう。以下この項において同じ。）の部分（建築物の敷地が2以上の区画道路及び都市計画道路に接する場合は、それぞれの区画道路及び都市計画道路の部分とする。以下この項において同じ。）が道路として整備された当該敷地に建築する場合</u></p> <p>(2) <u>道路の築造を伴う開発行為について、都市計画法第36条第3項の規定による工事が完了した旨の公告（以下この項において「工事完了の公告」という。）のあった区域に建築する場合</u></p> <p>(3) <u>次の公告のあった区域（以下この項において「土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域」という。）に建築する場合（建築物の敷地が当該区域に係る事業計画に定められた公共施設としての道路（以下この項において「土地区画整理道路」という。）に接する場合又は当該敷地内に土地区画整理道路がある場合においては、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた建築物を建築すると</u></p> | <p>10分の4。ただし、次の場合は、この限りでない。</p> <p>(1) <u>建築物の敷地に接する区画道路又は都市計画道路の部分が道路として整備された当該敷地に建築する場合</u></p> <p>(2) <u>道路の築造を伴う開発行為について、工事完了の公告のあった区域に建築する場合</u></p> <p>(3) <u>土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域に建築する場合（建築物の敷地が土地区画整理道路に接する場合又は当該敷地内に土地区画整理道路がある場合においては、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた建築物を建築するときに限る。この場合において、当該敷地のうち土地区画整理道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。）</u></p> | <p>100㎡。ただし、次の場合は、この限りでない。</p> <p>(1) <u>建築物の敷地に接する区画道路又は都市計画道路の部分が道路として整備された当該敷地に建築する場合</u></p> <p>(2) <u>道路の築造を伴う開発行為について、工事完了の公告のあった区域に建築する場合</u></p> <p>(3) <u>土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域に建築する場合（建築物の敷地が土地区画整理道路に接する場合又は当該敷地内に土地区画整理道路がある場合においては、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた建築物を建築するときに限る。この場合において、当該敷地のうち土地区画整理道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。）</u></p> | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|--|--------------------|--|--|------|--|--|--|--|
| | <p>きに限る。この場合において、当該敷地のうち土地区画整理道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。)</p> <p>ア 土地区画整理法第9条第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第10条第3項の規定による事業計画の変更についての認可の公告</p> <p>イ 土地区画整理法第21条第3項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第39条第4項の規定による事業計画の変更についての認可の公告</p> <p>ウ 土地区画整理法第51条の9第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第51条の10第2項の規定による事業計画の変更についての認可の公告</p> <p>エ 土地区画整理法第55条第9項及び第69条第7項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第55条第13項及び第69条第10項の規定による事業計画の変更の公告</p> <p>オ 土地区画整理法第71条の3第11項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同法第15項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告</p> | | | | | | | | | |
| 補助 54 号線 沿道 地区 | | | 125 m ² | | | 17 m | | | | |

※一重下線箇所は、別表第3から削除、別表第2の追加の際に、「住宅地区」に加え「補助54号線沿道地区」としても制限を追加された箇所

二重下線箇所は別表第3から削除、別表第2の追加の際に、新たに加わった箇所

別表第3（変更前・後 削除）：東京都市計画世田谷西部地域
上祖師谷・給田地区地区整備計画

別表第3

| 改正後 | | | | | 改正前 | | | | |
|---|------|--------------|---------------|---------------|---|----------|--|--|--|
| ○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1日条例第34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 昭和62年7月1日条例第34号 | | | | |
| 別表第3（第4条—第6条関係） | | | | | 別表第3（第4条—第6条関係） | | | | |
| 地区整備計画の名称 | 計画地区 | ア | イ | ウ | 地区整備計画の名称 | 計画地区 | ア | イ | ウ |
| | | 建築物の容積率の最高限度 | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 | | | 建築物の容積率の最高限度 | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 建築物の敷地面積の最低限度 |
| (削除) | | | | | 東京都市計画世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区整備計画 | 地区整備計画の区 | 10分の8。ただし、次の場合は、この限りでない。 | 10分の4。ただし、次の場合は、この限りでない。 | 100㎡。ただし、次の場合は、この限りでない。 |
| | | | | | | | (1) 建築物の敷地に接する区画道路（計画書に示す区画道路をいう。以下この表において同じ。）又は都市計画 | (1) 建築物の敷地に接する区画道路又は都市計画道路の部分が道路として整備された当該敷地に建築する場 | (1) 建築物の敷地に接する区画道路又は都市計画道路の部分が道路として整備された当該敷地に建築する場 |

| 改正後 | | | | | | 改正前 | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|-----|--|--|---|---|---|--|
| | | | | | | | | | 道路(都市 計画法第 11条第1 項の規定 により都 市計画施 設として 定められ た道路を いう。以下 この表に おいて同 じ。)の部 分(建築物 の敷地が 2以上の 区画道路 及び都市 計画道路 に接する 場合は、そ れぞれの 区画道路 及び都市 計画道路 の部分と する。以下 この表に | 合 | 合 | |

| 改正後 | | | | | | 改正前 | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|-----|--|--|---|---|---|
| | | | | | | | | | <p>において同 じ。)が道 路として 整備され た当該敷 地に建築 する場合</p> <p>(2) 道路 の築造を 伴う開発 行為につ いて、都市 計画法第 36条第3 項の規定 による工 事が完了 した旨の 公告(以下 この表に おいて「工 事完了の 公告」とい う。)のあ った区域 に建築す る場合</p> <p>(3) 次の</p> | <p>(2) 道路 の築造を 伴う開発 行為につ いて、工事 完了の公 告のあっ た区域に 建築する 場合</p> <p>(3) 土地</p> | <p>(2) 道路 の築造を 伴う開発 行為につ いて、工事 完了の公 告のあっ た区域に 建築する 場合</p> <p>(3) 土地</p> |

| 改正後 | | | | | 改正前 | | | | | |
|-----|--|--|--|--|-----|--|---|--|--|--|
| | | | | | | | 公告のあった区域（以下この表において「土地区画整理事業の認可等の公告があった区域」という。）に建築する場合（建築物の敷地が当該区域に係る事業計画に定められた公共施設としての道路（以下この表において「土地区画整理道路」という。）に接する場合 | 区画整理事業の認可等の公告のあった区域に建築する場合（建築物の敷地が土地区画整理道路に接する場合又は当該敷地内に土地区画整理道路がある場合においては、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたと建築物を建築するときに限る。 | 区画整理事業の認可等の公告のあった区域に建築する場合（建築物の敷地が土地区画整理道路に接する場合又は当該敷地内に土地区画整理道路がある場合においては、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたと建築物を建築するときに限る。 | |

| 改正後 | | | | | | 改正前 | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|-----|--|--|---|---|---|--|
| | | | | | | | | | 又は当該敷地内に土地区画整理道路がある場合には、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めた建築物を建築するときに限る。この場合において、当該敷地のうち土地区画整理道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。) | この場合において、当該敷地のうち土地区画整理道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。) | この場合において、当該敷地のうち土地区画整理道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。) | |

| 改正後 | | | | | | 改正前 | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|-----|--|--|--|--------------|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | 算入しないものとする。) | | | | |
| | | | | | | | | | | ア 土地 | | | | |
| | | | | | | | | | | 区画整 | | | | |
| | | | | | | | | | | 理法第 | | | | |
| | | | | | | | | | | 9条第 | | | | |
| | | | | | | | | | | 3項の | | | | |
| | | | | | | | | | | 規定に | | | | |
| | | | | | | | | | | よる土 | | | | |
| | | | | | | | | | | 地区画 | | | | |
| | | | | | | | | | | 整理事 | | | | |
| | | | | | | | | | | 業の施 | | | | |
| | | | | | | | | | | 行につ | | | | |
| | | | | | | | | | | いての | | | | |
| | | | | | | | | | | 認可の | | | | |
| | | | | | | | | | | 公告及 | | | | |
| | | | | | | | | | | び同法 | | | | |
| | | | | | | | | | | 第10条 | | | | |
| | | | | | | | | | | 第3項 | | | | |
| | | | | | | | | | | の規定 | | | | |
| | | | | | | | | | | による | | | | |
| | | | | | | | | | | 事業計 | | | | |
| | | | | | | | | | | 画の変 | | | | |
| | | | | | | | | | | 更につ | | | | |
| | | | | | | | | | | いての | | | | |
| | | | | | | | | | | 認可の | | | | |
| | | | | | | | | | | 公告 | | | | |

| 改正後 | | | | | | 改正前 | | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|-----|--|--|--|---|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | イ 土地 区画整 理法第 21条第 3項の 規定に よる土 地区画 整理組 合の設 立につ いての 認可の 公告及 び同法 第39条 第4項 の規定 による 事業計 画の変 更につ いての 認可の 公告 | | | | |
| | | | | | | | | | | ウ 土地 区画整 理法第 | | | | |

| 改正後 | | | | | | 改正前 | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|-----|--|--|--|---|--|--|--|
| | | | | | | | | | | 51条の 9第3 項の規 定によ る土地 区画整 理事業 の施行 につい ての認 可の公 告及び 同法第 51条の 10第2 項の規 定によ る事業 計画の 変更に ついて の認可 の公告 エ 土地 区画整 理法第 55条第 9項及 | | | |

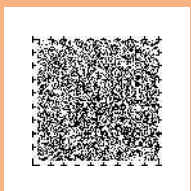
| 改正後 | | | | | | 改正前 | | | | | | | |
|-----|--|--|--|--|--|-----|--|--|--|---|--|--|--|
| | | | | | | | | | | び第69 条第7 項の規 定によ る事業 計画の 決定の 公告並 びに同 法第55 条第13 項及び 第69条 第10項 の規定 による 事業計 画の変 更の公 告 オ 土地 区画整 理法第 71条の 3 第11 項の規 定によ る施行 | | | |

| 改正後 | | | | | | 改正前 | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | 規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第15項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告 | | |
| 備考 | | | | | | 備考 | | | | | |
| 1 この表において計画書又は計画図とは、それぞれ都市計画法第14条第1項に規定する計画書又は計画図をいう。 | | | | | | 1 この表において計画書又は計画図とは、それぞれ都市計画法第14条第1項に規定する計画書又は計画図をいう。 | | | | | |
| 2 この表において計画地区とは、計画図に示したものをいう。 | | | | | | 2 この表において計画地区とは、計画図に示したものをいう。 | | | | | |

世田谷西部地域上祖師谷・給田地区 地区計画・地区街づくり計画 補助 54 号線沿道地区



世田谷区



補助 54 号線沿道地区について

「補助 54 号線沿道地区」は、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画及び地区街づくり計画の地区区分のひとつです。このパンフレットは、補助 54 号線沿道地区に関連する内容について、抜粋したものです。



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 の地形図及び道路網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)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 64 号 令和 3 年 6 月 2 日

地区計画等の決定・主な変更の経緯

| 告示日 | 世田谷区告示 | 内容 |
|------------------|---------------------------------|--|
| 平成 5 年 8 月 10 日 | 第 184 号 | 地区計画決定 |
| 平成 7 年 6 月 1 日 | 第 164 号 | 地区街づくり計画決定 |
| 平成 16 年 6 月 24 日 | 第 467 号(地区計画)/第 492 号(地区街づくり計画) | 敷地面積の最低限度を定める(100㎡) |
| 令和 4 年 10 月 3 日 | 第 769 号(地区計画)/第 772 号(地区街づくり計画) | 補助 54 号線沿道地区を区分 敷地面積の最低限度を定める(125㎡) |
| 令和 4 年 10 月 3 日 | 第 773 号(街づくり誘導地区) | 街づくり誘導地区指定 |

地区計画・地区街づくり計画の方針

黒字：「地区計画」及び「地区街づくり計画」で定める内容 **赤字**：「地区街づくり計画」で定める内容

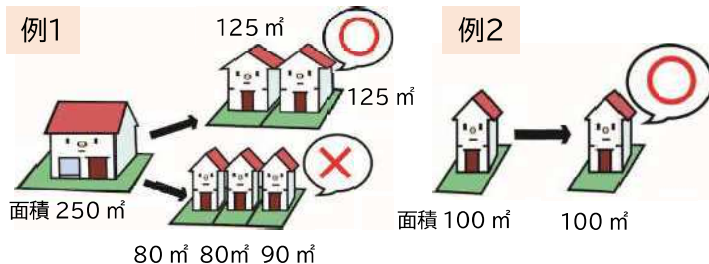
| 位置 | 世田谷区上祖師谷二丁目地内 | |
|--------------------|-------------------------|---|
| 面積 | 約 1.9 ha | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | 沿道市街地の防災性を高めることで延焼遮断機能の向上を図るとともに、生活利便施設等が適切に配置される住宅を主体とした土地利用を誘導する。 |
| | 建築物等の整備の方針 | 地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度及び容積率の最高限度を定めるほか、地域の防災性を向上させるため、敷地面積の最低限度と 建築物の構造の制限 を定めるとともに、周辺の低層住宅地に配慮しつつ、街並みの調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 |
| | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | 1 緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の保全及び敷地内の緑化に努める。 2 地区内の河川・下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。 |

地区整備計画

黒字：「地区計画」及び「地区街づくり計画」で定める内容 **赤字**：「地区街づくり計画」で定める内容

| 建築物等に関する事項 | 建築物の容積率の最高限度 | 80% ただし、右記の①、②、③のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 | ① 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合。 ② 道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了告示のあった区域の場合。 ③ 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合。 詳細は、西部地域パンフレットを参照下さい | | | | | | | | | | |
|---------------------|----------------------|---|--|---------------------------------------|-----|---------|---------|-----|---------------------|--|------|------|------|
| | 建築物の建蔽率の最高限度 | 40% ただし、右記の①、②、③のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 | | | | | | | | | | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 125㎡ 補足説明参照 | | (ご注意ください) 補助54号線沿道地区では、制限解除はありません。 | | | | | | | | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 17m | | | | | | | | | | | |
| | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。 | | | | | | | | | | | |
| | 垣又はさく等の構造の制限 | 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などとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。 | | | | | | | | | | | |
| | 建築物の構造の制限 | 建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とする。 | | | | | | | | | | | |
| 緑化の整備事項 | 樹木の保全と緑化の促進 | 積極的に既存樹木の保全に努める。 敷地面積100㎡以上150㎡未満においては、建蔽率に応じた緑化に努める。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>面積</th> <th>建蔽率</th> <th>40%~50%</th> <th>60%~70%</th> <th>80%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100㎡以上 150㎡未満の敷地</td> <td></td> <td>中木3本</td> <td>中木2本</td> <td>中木1本</td> </tr> </tbody> </table> ※ 建蔽率は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第1項から第3項の規定により適用される建築物の建蔽率の最高限度をいう。 ※ 中木とは、植栽時の樹木の高さが1.0m以上のものをいう。 | | 面積 | 建蔽率 | 40%~50% | 60%~70% | 80% | 100㎡以上 150㎡未満の敷地 | | 中木3本 | 中木2本 | 中木1本 |
| | 面積 | 建蔽率 | 40%~50% | 60%~70% | 80% | | | | | | | | |
| 100㎡以上 150㎡未満の敷地 | | 中木3本 | 中木2本 | 中木1本 | | | | | | | | | |
| その他 | 雨水流出抑制施設の設置 | 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。 | | | | | | | | | | | |

補足説明：建築物の敷地面積の最低限度



- 例1 新たに敷地を分割する場合、125㎡未満の敷地では建築できません。
- 例2 告示日（令和4年10月3日）に125㎡未満だった敷地は、新たに分割しない限り建築は可能です。

ただし、平成16年6月24日以降に100㎡未満に分割した敷地については、建築できない場合があります。詳細は区へお問い合わせください。

地区計画とは

都市計画法に基づく制度で、地区の課題や特性を踏まえ、地区のめざすべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画法に示す必要な事項を都市計画に位置付け、街づくりを進めていく手法です。道路の位置や建築物に関するルール等を定めることができます。

地区街づくり計画とは

世田谷区街づくり条例に基づく世田谷区独自の制度です。「地区計画」が全国一律で定められる項目が限られているのに対し、「地区街づくり計画」は地区の特性に応じて、街づくりに関する必要な事項を定めることができます。

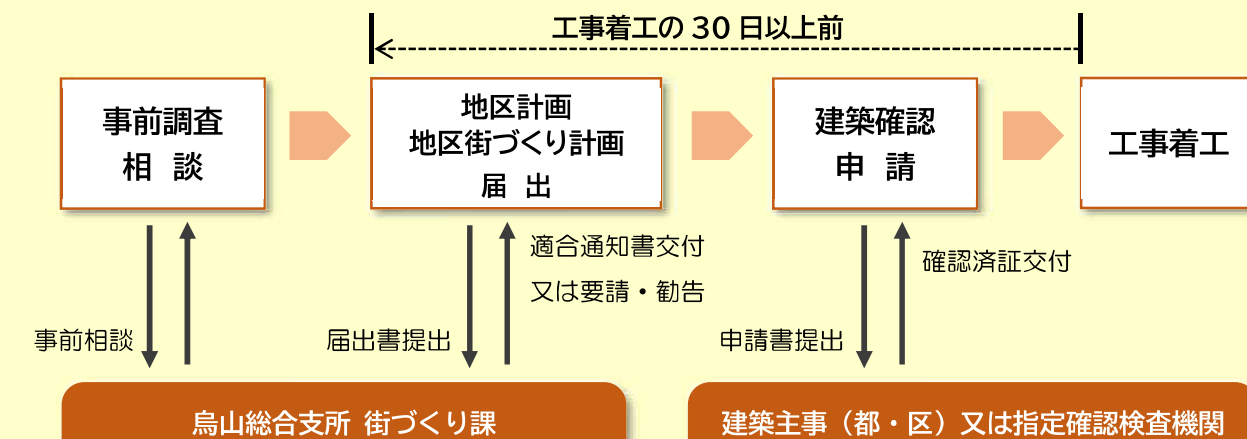
地区計画及び地区街づくり計画の届出等について

届出は、次の行為に着手する30日前まで、かつ建築確認等の申請前に、烏山総合支所街づくり課までお願いします。

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築又は工作物の建設
3. 建築物等の形態又は意匠の変更

本地区は、地区計画と地区街づくり計画の内容が異なるため、地区計画の届出とあわせて、地区街づくり計画の届出も必要です。

事前相談から工事着手までの流れ



届出窓口

世田谷区烏山総合支所

街づくり課
〒157-8555
世田谷区南烏山6-22-14
電話 03-3326-9618
Fax 03-3326-6159

