

令和5年2月27日  
都市整備政策部都市計画課

## 地形地物等の変更に伴う用途地域の変更及び関連都市計画等の変更について

### 1 主旨

東京都が決定する東京都市計画用途地域等について、令和2年1月に変更に関する原案の作成依頼を受け、区は令和3年度末に東京都へ原案を提出した。

このたび、世田谷区都市計画審議会から答申を受け、都市計画を変更し、併せて地区街づくり計画を変更するため報告する。

### 2 一括変更の理由

用途地域の区域境は、原則として、道路、鉄道、河川、その他の地形地物等、土地の範囲を明示するのに適当なもの（以下、「地形地物等」という。）を基準として定められており、用途地域の区域境の基準となる地形地物等が変わった場合は、適切に見直す必要がある。

東京都は、概ね8年ごとに用途地域の一斉見直しを実施してきたが、平成16年以降、地域の街づくりに合わせて地区計画を定め、用途地域を変更するものとした。それから約18年が経過し、地形地物等の改変（拡幅・付け替え等）が生じ、用途地域等の指定状況と現況との不整合がみられることから、東京都は、用途地域等の変更を一括して実施することとした。

### 3 これまでの経緯

令和2年	1月	東京都より原案作成依頼
	2月	都市整備常任委員会（区原案等の作成についての報告）
	6月	都市計画審議会（区原案等の作成についての報告）
令和3年	9月	都市整備常任委員会（区原案の公告・縦覧、説明会開催の予告）
	10月	都市計画審議会（区原案の公告・縦覧、説明会開催の予告）
	11月	都市計画変更（区原案）の公告・縦覧及び説明会開催
令和4年	1月	都市計画審議会（説明会開催・16条報告、区原案提出予告）
	2月	都市整備常任委員会（説明会開催・16条報告、区原案提出予告）
	3月	東京都に区原案を提出
	4月	東京都が都市計画手続きを開始
	9月	都市整備常任委員会（17条予告）
	10月	都市計画審議会（17条予告）
	12月	都市計画法第17条による変更（案）の公告・縦覧 世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画変更（案）の公告・縦覧
令和5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

### 4 地形地物等の変更に伴い変更する都市計画等の種類

- |                        |          |
|------------------------|----------|
| (1) 東京都市計画用途地域         | [東京都決定]  |
| <b>【関連する都市計画等】</b>     |          |
| (2) 東京都市計画区域区分 ※区内変更なし | [東京都決定]  |
| (3) 東京都市計画高度地区         | [世田谷区決定] |
| (4) 東京都市計画防火地域及び準防火地域  | [世田谷区決定] |
| (5) 東京都市計画特別工業地区       | [世田谷区決定] |

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| (6) 東京都市計画文教地区                  | [世田谷区決定] |
| (7) 東京都市計画地区計画                  | [世田谷区決定] |
| (8) 東京都市計画防災街区整備地区計画            | [世田谷区決定] |
| (9) 東京都市計画沿道地区計画                | [世田谷区決定] |
| (10) 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例 | [東京都決定]  |
| (11) 世田谷区街づくり条例による地区街づくり計画      | [世田谷区決定] |

## 5 変更の対象

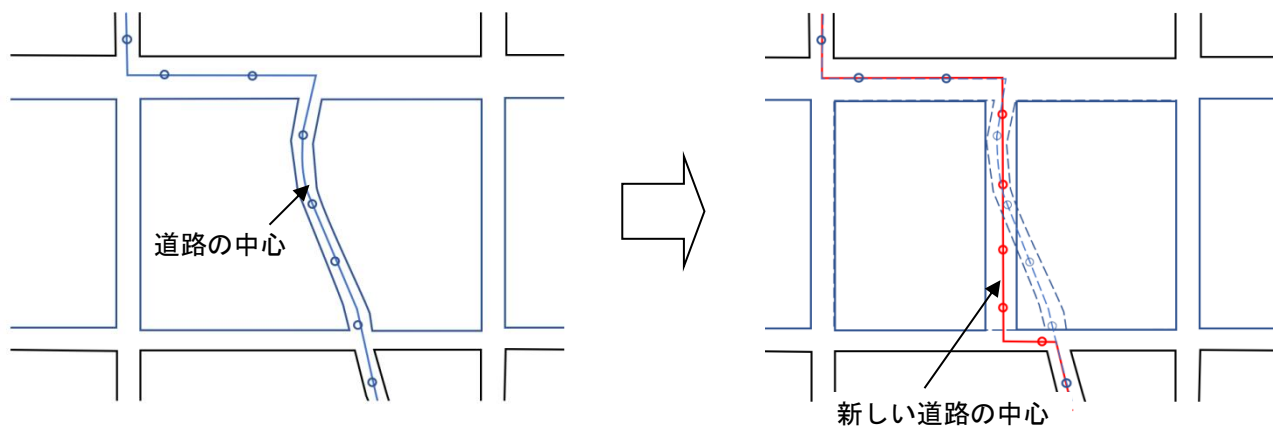
(1) 用途地域の境界の基準としていた地形地物（道路や通路等）が変更した地区

- ① 地形地物の位置や形状が変更した場合
- ② 地形地物が無くなった場合
- ③ 地形地物に変更はないが、現指定の用途地域の境界の位置や根拠が不明確となっている場合
- ④ 既に沿道指定がされている都市計画道路の事業完了路線において、整備形状が都市計画道路と異なる場合
- ⑤ 既に沿道指定がされている都市計画道路以外の事業中路線において、道路拡幅による道路区域の変更がある場合
- ⑥ 連続立体交差事業等により用途地域の境界の基準としていた線路中心等が変更した場合
- ⑦ 隣接する行政区域間での調整が必要な場合

(2) 公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区 等

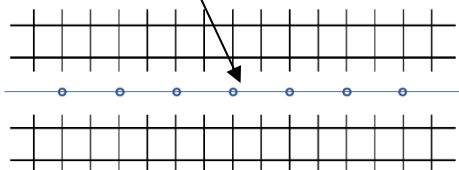
### 地形地物等の改変の例

#### 1 道路の付替え等による改変

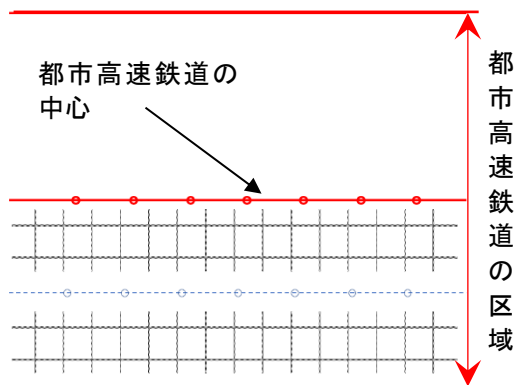


#### 2 鉄道の整備による改変

既存の  
鉄道線路構造物の中心



都市高速鉄道の  
中心



## 6 区内全域の都市計画等変更箇所数【参考】

用途地域等	47箇所（高度地区、防火地域及び準防火地域、特別工業地区を含む）
地区計画等	11地区
日影規制	3箇所
地区街づくり計画	11地区

## 7 都市計画等変更（案）について【別紙1】

## 8 都市計画変更（案）及び地区街づくり計画変更（案）に対する縦覧・意見書について

縦覧期間 令和4年12月1日～令和4年12月15日

意見書提出期間 令和4年12月1日～令和4年12月15日

意見書の提出 なし

## 9 今後のスケジュール（予定）

令和5年 4月 都市計画変更決定・告示（東京都・世田谷区）及び地区街づくり計画変更決定・告示

用途地域等 変更箇所数	変更番号	図郭 番号	図郭 地区名	変更内容 (○数字は、日影変更箇所数)	対象地区計画 (○数字は、地区計画等変更地区数)	その他 (○数字は、地区街づくり計画変更地区数)	支分区	住居表示	
1	1	35-04	新川	用途			鳥山	給田	5-20
2	2	35-04	新川	用途・高度・地区計画・地区街	世田谷西部地域北鳥山・給田地区地区計画①	世田谷西部地域北鳥山・給田地区地区街づくり計画①	鳥山	給田	5-13、14、18、19、20
3	3	35-04	新川	用途			鳥山	北鳥山	8-13
4	4	35-05	千歳鳥山	用途・高度・地区計画・地区街	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画(変更なし)	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画(変更なし)、千歳鳥山駅周辺地域地区街づくり計画(変更なし)	鳥山	給田	3-1、3~5
5	5	35-05	千歳鳥山	用途・日影①		千歳鳥山駅周辺地域地区街づくり計画(変更なし)	鳥山	南鳥山	5-5、6
6	6	35-05	千歳鳥山	用途・日影②		千歳鳥山駅周辺地域地区街づくり計画(変更なし)	鳥山	南鳥山	5-5
7	7	35-05	千歳鳥山	用途・地区計画・地区街	芦花公園駅南口地区地区計画②	芦花公園駅南口地区地区街づくり計画②、芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画③	鳥山	南鳥山	3-8、11、4-1
8	8	35-05	千歳鳥山	用途・防火準防火・地区計画・地区街	芦花公園駅南口地区地区計画②	芦花公園駅南口地区地区街づくり計画②、芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画③	鳥山	南鳥山	3-4~8
9	9	35-05	千歳鳥山	用途・高度・防火準防火・地区計画・地区街	芦花公園駅南口地区地区計画②	芦花公園駅南口地区地区街づくり計画②、芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画③	鳥山	南鳥山	3-1~4
10	10	35-10	上祖師谷	用途・高度・地区計画・地区街	世田谷西部地域千歳台地区地区計画③	世田谷西部地域千歳台地区地区街づくり計画④	砧	千歳台	5-5
11	11	35-10	上祖師谷	用途・高度・地区計画・地区街	世田谷西部地域成城地区地区計画④	世田谷西部地域成城地区地区街づくり計画⑤、成城地区地区街づくり計画(変更なし)	砧	成城	9-6
12	12	35-10	上祖師谷	用途	千歳台六丁目地区地区計画(変更なし)	千歳台六丁目地区地区街づくり計画(変更なし)	砧	千歳台	6-16
13	13	35-14	和泉	用途・高度			砧	喜多見	9-25
14	14	35-15	成城	用途・高度・防火準防火・地区計画・地区街	成城八丁目地区地区計画⑤	成城八丁目地区地区街づくり計画⑥、成城地区地区街づくり計画(変更なし)	砧	成城	8-27
15	15	35-20	喜多見	用途・高度・地区計画・地区街	世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画⑥	世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区街づくり計画⑦	砧	喜多見	5-9
16	16	36-01	八幡山	用途・高度	八幡山三丁目地区地区計画(変更なし)	八幡山三丁目地区地区街づくり計画(変更なし)	鳥山	八幡山	3-36
17	16	36-01	八幡山	用途・高度			鳥山	上北沢	4-35
18	17	36-01	八幡山	用途		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画(上北沢4-21、22のみ)(変更なし)	鳥山	上北沢	4-21、22、25~27、32、33、35
19	18	36-01	八幡山	用途・高度・地区街		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画⑧	鳥山	上北沢	3-33~36
20	19	36-01	八幡山	用途・高度・地区街		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画⑧	鳥山	上北沢	3-32
21	20	36-01	八幡山	用途・高度・地区街		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画⑧	鳥山	上北沢	3-16
22	21	36-01	八幡山	用途・高度		上北沢駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	桜上水	5-32~34
23	22	36-01 36-02	八幡山 永福町	用途		桜上水駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	桜上水	4-10、13
24	23	36-01	八幡山	用途		桜上水駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	桜上水	4-10
25	24	36-02	永福町	用途・防火準防火		下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	松原	3-27
26	25	36-02	永福町	用途・高度・地区街		明大前駅周辺地区地区街づくり計画⑨	北沢	松原	2-40
27	26	36-02	永福町	用途・高度・防火準防火・地区計画	明大前駅駅前広場周辺地区地区計画⑦、明大前駅北側地区地区計画⑧	明大前駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	松原	2-41
28	27	36-02	永福町	用途・高度・地区街		明大前駅周辺地区地区街づくり計画⑨	北沢	松原	2-28
29	28	36-02	永福町	用途・高度・防火準防火・地区街		明大前駅周辺地区地区街づくり計画⑨	北沢	松原	1-32、35
30	29	36-02	永福町	用途・高度・地区街		明大前駅周辺地区地区街づくり計画⑨	北沢	松原	1-6、7
31	30	36-03	笹塚	用途・高度・地区計画	北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画⑨	北沢五丁目・大原一丁目地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	北沢	5-1
32	31	36-03	笹塚	用途・高度・地区計画・地区街	世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画⑩、北沢五丁目・大原一丁目地区防災街区整備地区計画(変更なし)	大原・羽根木地区地区街づくり計画⑩、北沢五丁目・大原一丁目地区地区街づくり計画(変更なし)、代田橋周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	大原	1-61、2-22
33	32	36-03	笹塚	用途・高度			北沢	北沢	1-17
34	33	36-06	船橋	用途・高度・特別用途			砧	船橋	5-25
35	34	36-06	船橋	用途・高度・地区計画・地区街	世田谷西部地域千歳台地区地区計画(千歳台二丁目沿道・住宅地区)③	世田谷西部地域千歳台地区地区街づくり計画④	砧	千歳台	2-26
36	35	36-06	船橋	用途・高度・地区計画・地区街	世田谷西部地域千歳台地区地区計画(千歳台二丁目沿道・住宅地区)③	世田谷西部地域千歳台地区地区街づくり計画④	砧	千歳台	2-26
37	36	36-06	船橋	用途・高度			砧	千歳台	1-41
38	37	36-07	赤堤	用途・高度		経堂駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	世田谷	経堂	3-1
39	38	36-07	赤堤	用途・高度・防火準防火		経堂駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	世田谷	経堂	2-1
40	39	36-07	赤堤	用途	経堂駅東地区地区計画(変更なし)	経堂駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	世田谷	宮坂	3-1
41	40	36-11	桜丘	用途・高度		千歳船橋駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	世田谷 砧	桜丘 船橋	2-29 1-1
42	41	36-16	砧公園	用途			砧	大蔵	4-7
43	42	43-01	二子玉川	用途・高度・防火準防火	瀬田南地区地区計画(変更なし)	瀬田南地区地区街づくり計画(変更なし)	玉川	瀬田	2-32
44	43	43-01	二子玉川	用途・高度・防火準防火	瀬田南地区地区計画(変更なし)	瀬田南地区地区街づくり計画(変更なし)	玉川	瀬田	1-30
45	44	43-07	等々力	用途・高度・防火準防火			玉川	野毛	1-18~23
46	a	35-20	喜多見	高度・地区計画・地区街	大蔵三丁目地区地区計画⑪	大蔵三丁目地区地区街づくり計画⑪	砧	大蔵	3-1
47	b	35-20	喜多見	高度・地区計画・地区街	大蔵三丁目地区地区計画⑪	大蔵三丁目地区地区街づくり計画⑪	砧	大蔵	3-1
		36-03	笹塚	日影③	下北沢駅周辺地区地区計画(変更なし)	下北沢駅周辺地区地区街づくり計画(変更なし)	北沢	北沢	2-30、34~36