

令和 6 年 2 月 6 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

「補助 2 6 号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区計画」の地区計画が都市計画決定されたことに伴い、当該区域内の制限内容を追加する必要があるため、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）の一部を改正する。

併せて、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」という）等の一部改正に伴い、規定の整備を行う。

2 改正内容

- (1) 別紙 1 のとおり
- (2) 建築物省エネ法の名称変更改正

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

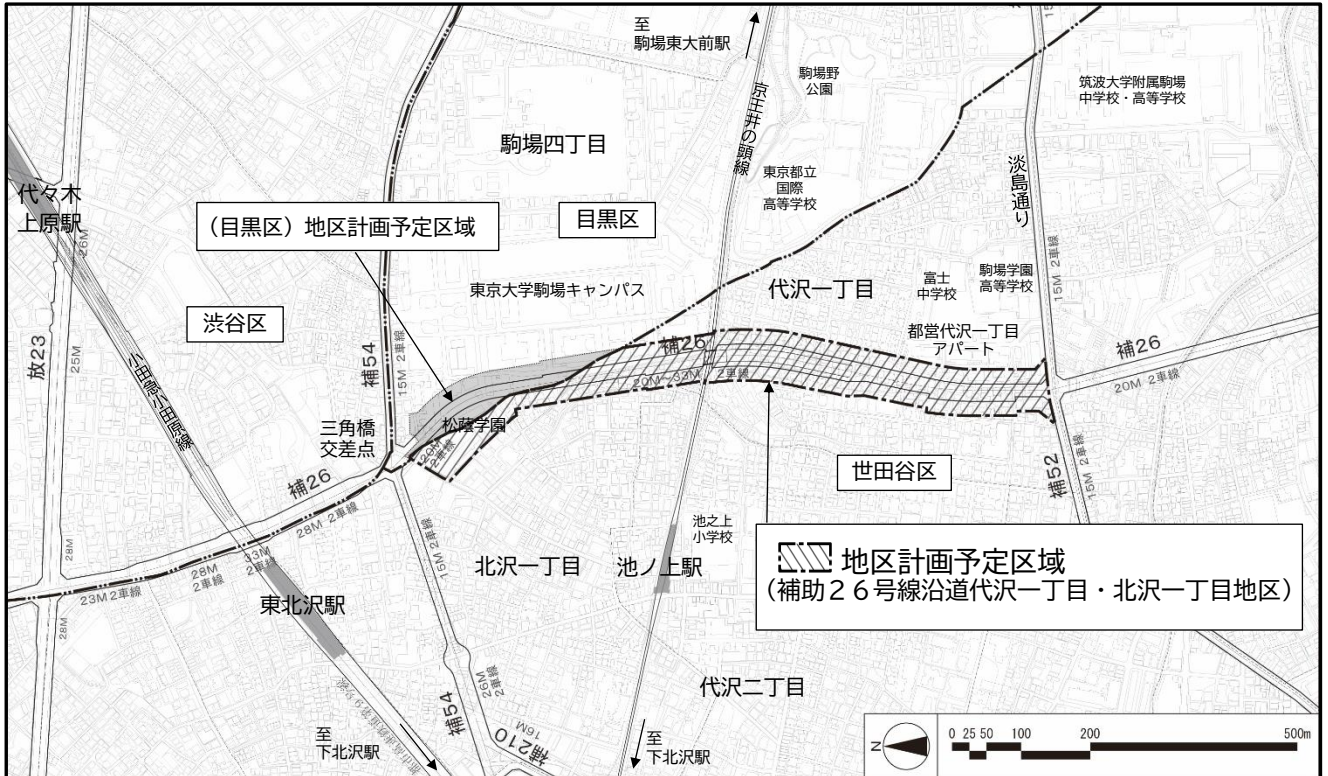
- (別紙 1) 建築物制限条例改正に関連する地区計画や法令改正の概要
- (別紙 2) 新旧対照表（改正箇所抜粋）
- (参考 1) 地区計画パンフレット（補助 2 6 号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区）

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 「補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画」

(1) 対象区域



(2) 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目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1の1、別表第2に追加

- ① 別表第2 アの欄 (建築してはならない建築物)
周辺の住環境に配慮するため、建築してはならない建築物を定める。
- ② 別表第2 エの欄 (建築物の敷地面積の最低限度)
ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- ③ 別表第2 オの欄 (壁面の位置)
円滑な消防活動を行う空間の確保により、地域の防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限を定める。
- ④ 別表第2 カの欄 (壁面の位置の適用除外)
壁面の位置の制限の目的からして制限区域内への設置の支障がないと判断できるものについて、適用除外を定める。
- ⑤ 別表第2 キの欄 (建築物の高さの最高限度)
教育施設等及び都営住宅の機能を維持し、周辺の低層住宅地に配慮した沿道の街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
- ⑥ 別表第2 ケの欄 (建築物の形態又は意匠の制限)
良好な住環境や教育施設等の環境を維持するため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。

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>昭和62年7月1日条例第34号 中略 令和5年6月27日条例第52号 <u>令和6年3月〇日条例第〇号</u></p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第4条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2から別表第4までの計画地区に応じ、それぞれ別表第2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第2の2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第3の計画地区にあつては同表ア欄、別表第4の計画地区にあつては同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、別表第2イ欄に計画地区内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）及び当該計画地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「目標容積率」という。）が定めてある場合においては、法第68条の4の規定により当該計画地区の地区計画の内容（暫定容積率を除く。）に適合し、かつ、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については、暫定容積率を適用しない。</p> <p>2～7 省略</p> <p>8 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物のエネルギー消費性能の向上<u>等</u>に関する法律施行令（平成28年政令第8号）第11条の規定に基づき、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物（以下この項において「計画に係る建築物」という。）の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合</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>昭和62年7月1日条例第34号 中略 令和5年6月27日条例第52号</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第4条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、別表第2から別表第4までの計画地区に応じ、それぞれ別表第2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第2の2の計画地区にあつては同表イ欄、別表第3の計画地区にあつては同表ア欄、別表第4の計画地区にあつては同表イ欄に掲げる数値以下でなければならない。ただし、別表第2イ欄に計画地区内の公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「暫定容積率」という。）及び当該計画地区の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（以下「目標容積率」という。）が定めてある場合においては、法第68条の4の規定により当該計画地区の地区計画の内容（暫定容積率を除く。）に適合し、かつ、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については、暫定容積率を適用しない。</p> <p>2～7 省略</p> <p>8 第1項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成28年政令第8号）第11条の規定に基づき、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物（以下この項において「計画に係る建築物」という。）の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定める設備を設ける部分の床面積の合計</p>

改正後	改正前
<p>計（当該床面積の合計が計画に係る建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該計画に係る建築物の延べ面積の10分の1）は、算入しない。</p> <p>付 則（平成元年9月27日条例第52号） この条例は、平成元年10月11日から施行する。</p> <p>中略</p> <p>附 則（令和5年6月27日条例第52号） この条例は、公布の日から施行する。</p> <p><u>附 則（令和6年3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。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。</u></p> <p><u>(1) 第4条第8項の改正規定 令和6年4月1日</u></p> <p><u>(2) 別表第2 東京都市計画経堂駅東地区地区整備計画の部本町通り地区の項の改正規定 令和6年6月1日</u></p>	<p>（当該床面積の合計が計画に係る建築物の延べ面積の10分の1を超える場合においては、当該計画に係る建築物の延べ面積の10分の1）は、算入しない。</p> <p>付 則（平成元年9月27日条例第52号） この条例は、平成元年10月11日から施行する。</p> <p>中略</p> <p>附 則（令和5年6月27日条例第52号） この条例は、公布の日から施行する。</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の一部を改正する条例新旧対照表

【別表第1の1】

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1（第2条関係） 1 2の区域以外の地区整備計画区域		別表第1（第2条関係） 1 2の区域以外の地区整備計画区域	
名称	区域	名称	区域
<u>東京都市計画補助 26号線沿道代沢 一丁目・北沢一丁目 地区地区整備計画 区域</u>	<u>東京都市計画補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目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</u>	<u>追加</u>	<u>追加</u>

別表第2 (第3条-第9条、第10条、第11条関係)

地区整備計画の名称	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	建築物の高さの最高限度		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	
								(1)	(2)				
東京都 市計画 補助2 6号線 沿道代 沢一丁 目・北 沢一丁 目地区 地区整 備計画	住宅地区	—	—	—	80㎡	—	—	16m	—	—	—	—	—
	都営住宅地区	—	—	—	—	—	—	25m	—	—	—	—	—
	教育施設地区	—	—	—	80㎡	計画図に示すとおり、敷地の反対側の道路境界線から6m	学校(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校をいう。以下この項において同じ。)であって、上空に設ける渡り廊下その他これらに類する建築物の部分	17m。 ただし、学校及びその関連施設の高さは、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める高さとする。 (1) 5,000㎡以上10,000㎡未満の敷地面積(告示日において法第86条第8項の規定により公告された対象区域(以下「公告対象区域」という。)が地区計画区域内外にわたる場合は当該公告対象区域の面積を、告示日以後に同条第1項から第4項までの規定により1の敷地とみなす区域(以下この項において「告示日以後の区域」という。)の過半が公告対象区域の全部又は一部である場合は当該告示日以後の区域の面積をいう。以下この項において同じ。)を有する敷地内の建築物(補助26号線の計画線からの距離が20mの範囲内の部分に限る。) 25m (2) 5,000㎡以上10,000㎡未満の敷地面積を有する敷地内の建築物(補助26号線の計画線からの距離が20mの範囲外の部分に限る。) 19m (3) 10,000㎡以上の敷地面積を有する敷地内の建築物 34m	—	—	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を設けることができない敷地の部分に突出した形状	—	
近隣商業地区	法別表第2(ほ)項第2に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

1. この表において計画図とは、都市計画法第14条第1項に規定する計画図をいう。

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。

(新旧対照表)

【別表第2(変更)】

別表第2

新				旧			
地区 整備 計画 の 名 称	計画 地区		イ~コ	地区 整備 計画 の 名 称	計画 地区		イ~コ
		建築してはならない建築物	省略			建築してはならない建築物	省略
東京 都市 計画 経 堂 駅 東 地 区 地 区 整 備 計 画	本町 通り 地区	1 世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成13年12月世田谷区条例第68号)第2条第7号に規定するワンルームマンション建築物(以下この部において「ワンルームマンション建築物」という。)であって、延べ面積が1,500㎡以上で住戸専用面積が40㎡未満の住戸(以下この部において「ワンルーム形式の住戸」という。)の数が30を超えるもの。ただし、ワンルーム形式の住戸(寮、寄宿舍等の用途に供するものを除く。)の数から30を減じたものに2分の1を乗じて得た数(その数に1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた数)の住戸について、住戸専用面積が40㎡以上で、かつ、住戸専用面積の合計を当該住戸の数で除して得た面積が50㎡以上であるものは、この限りでない。 2~3(省略)	変更なし	東京 都市 計画 経 堂 駅 東 地 区 地 区 整 備 計 画	本町 通り 地区	1 世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成13年12月世田谷区条例第68号)第2条第6号に規定するワンルームマンション建築物(以下この部において「ワンルームマンション建築物」という。)であって、延べ面積が1,500㎡以上で住戸専用面積が40㎡未満の住戸(以下この部において「ワンルーム形式の住戸」という。)の数が30を超えるもの。ただし、ワンルーム形式の住戸(寮、寄宿舍等の用途に供するものを除く。)の数から30を減じたものに2分の1を乗じて得た数(その数に1未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた数)の住戸について、住戸専用面積が40㎡以上で、かつ、住戸専用面積の合計を当該住戸の数で除して得た面積が50㎡以上であるものは、この限りでない。 2~3(省略)	変更なし
	変更 なし	変更なし	変更なし		変更 なし	変更なし	変更なし

補助26号線沿道 代沢一丁目・北沢一丁目地区

地区計画 地区街づくり計画



世田谷区

地区計画 決定告示 令和5年12月18日 世田谷区告示第816号
地区街づくり計画 決定告示 令和5年12月18日 世田谷区告示第818号



策定経緯

- 本地区の地区計画、地区街づくり計画は、都市計画道路補助26号線（代沢一丁目～駒場四丁目区間）の事業化を契機に、目黒区との連携の下、平成30年11月より「街づくり懇談会」を開催し、地区住民の皆さまと共に、街の変化に理解を深めながら、「沿道の将来像」の実現に向けて策定したものです。
- 本地区計画等に基づき沿道街づくりを進め、「沿道の将来像」の実現を目指します。

目標・方針等

□ 「地区計画」及び「地区街づくり計画」で定める内容

■ 「地区街づくり計画」のみで定める内容

地区の概要

- 名称：補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画
補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画
- 位置：代沢一丁目、北沢一丁目各地内
- 面積：約5.4ha

目標

補助26号線の整備に合わせて隣接する「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」（目黒区決定）と整合を図りながら、静かで良好な住環境等を維持しつつ、防災性を維持・向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を目指す。

区域の整備、開発及び保全に関する方針

●土地利用の方針

地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。

- 1 住宅地区
周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。
- 2 都営住宅地区
都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。
- 3 教育施設地区
補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、目黒区と整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。
- 4 近隣商業地区
隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。

【沿道の将来像】

- ① 子どもから高齢者まで誰もが便利で暮らしやすい、静かで良好な住環境が形成されている
- ② 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強いまち並みが形成されている
- ③ 環境に優しい、うるおいのあるまち並みが形成されている
- ④ 誰もが移動しやすい、安全性と快適性に配慮した道路が整備されている

●建築物等の整備の方針

目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。

- 1 周辺の住環境に配慮するため、建築物等の用途の制限を定める。
- 2 ゆとりある住環境を維持し、市街地の密集を抑制するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- 3 円滑な消防活動を行う空間の確保により、地域の防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。
- 4 教育施設等及び都営住宅の機能を維持し、周辺の低層住宅地に配慮した沿道の街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。
- 5 良好な住環境や教育施設等の環境を維持するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
- 6 みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性を向上するため、垣又はさくらの構造の制限を定める。
- 7 建築物の不燃化を促進し、沿道市街地の防災性の向上を図るため、建築物等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

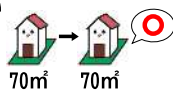
- 1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内の緑化を促進する。
- 2 地区内の下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。
- 3 地球温暖化対策を推進するため、環境負荷低減に配慮した施設的设计、設備の導入を促進する。
- 4 地域の利便性及び防災性を向上させるため、狭あい道路の後退部分を通行上支障のない形態に維持し、緊急車両等が通行できる道路空間を確保する。
- 5 通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図ると共に、広域避難場所への避難経路を維持する。

2 建築物の敷地面積の最低限度

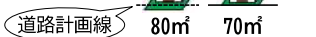
○新たに敷地を分割する場合、**80㎡未満の敷地***では建築できません。



*告示日前から80㎡よりも小さい敷地の場合は建築できます。



*道路事業へ用地提供したことで80㎡よりも小さくなる場合は建築できます。



3 壁面の位置の制限・壁面後退区域における工作物の設置の制限

【壁面の位置の制限】

○鮫洲大山線沿い（「計画図・方針附図」の---）では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、壁面線（敷地の反対側の道路境界線から6m）を越えて建築できません。（学校施設で、上空に設ける渡り廊下等については建築できます。）

【壁面の後退区域における工作物の設置の制限】

○壁面後退区域（壁面線と道路境界線の間の区域）には、門、塀、フェンス、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物を設置できません。

5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

○建築物や屋外広告物の形態、色彩、その他の意匠は、周辺環境と調和したものにします。



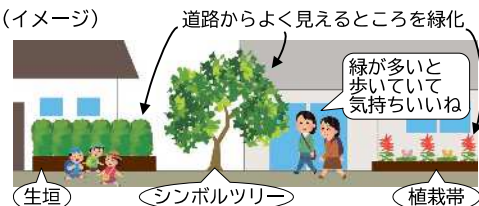
6 垣又はさくの構造の制限

(例)



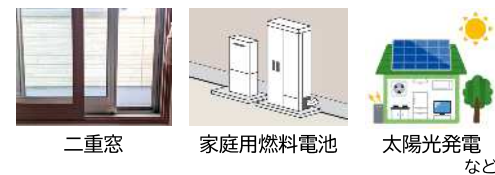
8 緑化の促進

(イメージ)



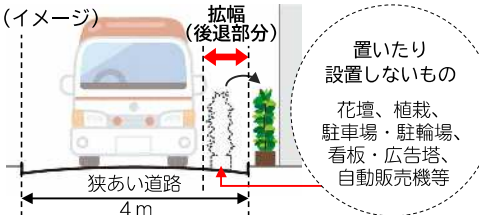
9 環境負荷の低減

(例)



11 狭あい道路（4m未満の道路）の整備

(イメージ)



助成制度をご活用ください。

- ・緑化助成 (6 8 関連)
 - ・エコ住宅補助金 (9 関連)
 - ・雨水浸透施設の設置に関する助成 (10 関連)
 - ・狭あい道路拡幅整備事業における助成 (11 関連)
- ※令和5年12月時点。各制度の詳細は担当課にお問い合わせ下さい。

地区計画

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。地区の目標・将来像を示す「地区計画の方針」と、建物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して街並みなど地区独自のルールを定めます。

地区街づくり計画

世田谷区街づくり条例に基づく世田谷区独自の制度で、地区の特性に応じて、街づくりの目標、街づくりに関する必要な事項を定めます。本地区では地区計画の内容に加えて、「建築物等の構造」、「その他整備に関する事項」について、ルールを定めています。

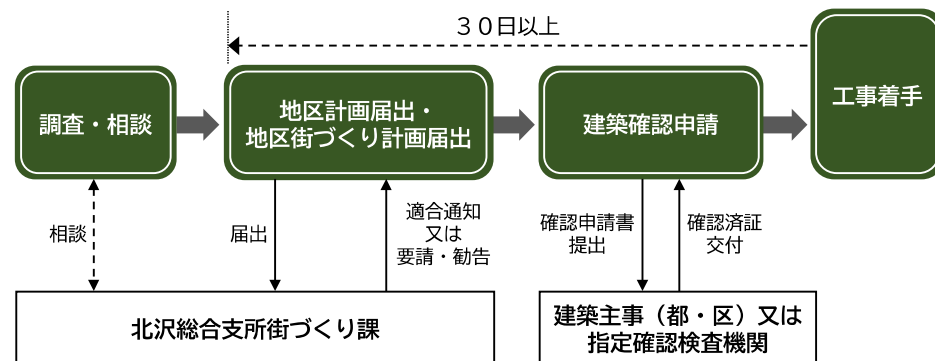
届出に関する案内

届出が必要な建築行為等

計画区域内で以下の建築行為等を行う場合は、**工事着手する日の30日以上前かつ建築確認申請前までに**、区に地区計画及び地区街づくり計画の「**届出書**」の提出が必要です。

- 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 建築物等の用途の変更*
 - ④ 建築物等の形態又は意匠の変更
- *「近隣商業地区」のみ。用途変更のみの場合は事前にご相談ください。

事前相談から工事着手までの流れ



相談・お問合せ
・届出窓口

世田谷区北沢総合支所 街づくり課
〒155-8666 世田谷区北沢2-8-18 北沢タウンホール11階
電話：03-5478-8031 FAX：03-5478-8019