

都市計画図2(都市計画施設等)について

1. 都市計画施設

(1) 都市計画法第53条の許可について

都市計画として計画決定された都市施設には、道路・公園・緑地等があります。その計画区域内では、事業認可されるまでの間についても、事業の施行に大きな支障を及ぼさないように建築行為を制限しています。建築物を建築する場合は、都市計画法第53条の許可が必要となります。許可の基準は、都市計画法第54条に規定するもののほか、次の①及び②に掲げる区域では、別に世田谷区の許可基準を設けています。

<p>許可の基準 〔都市計画法第54条〕</p>	<p>当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。</p> <p>イ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。</p> <p>ロ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。</p>
-------------------------------------	--

① 都市計画道路の区域

② 都市計画公園・緑地の区域

問合せ／各総合支所街づくり課(☎表面右上に記載)

〔関連問合せ〕

※「外環の未事業区域に係る計画線の位置」について／東京都都市整備局都市基盤部街路計画課外かく環状道路担当 (☎5388-3279)

※「東京における都市計画道路の整備方針」について／道路・交通計画部道路計画課 (☎6432-7935)

※「都市計画公園・緑地の整備方針」について／みどり33推進担当部みどり政策課 (☎6432-7903)

名 称	決定年月日	告 示 番 号		
幹 線 街 路 (放射街路)				
3	昭21.3.26	戦災復興院告示第 3 号		
4				
5				
23				
幹 線 街 路 (環状街路)				
7	昭21.3.26	戦災復興院告示第 3 号		
8				
外郭環状線/2	昭41.7.30	建 設 省告示第2428号		
幹 線 街 路 (補助線街路)				
26	昭21.4.25	戦災復興院告示第 15 号		
46				
49				
50				
51				
52				
54				
125				
126				
127				
128	昭22.11.26	戦災復興院告示第 128 号		
129				
133				
154	昭36.1.13	建 設 省告示第 25 号		
207	昭41.7.30	建 設 省告示第2428号		
208				

(注) 都市計画道路は、決定当初の内容が変更されている場合があります。

<p>幹 線 街 路 (補助線街路)</p>	<p>209</p>	<p>昭41.7.30</p>	<p>建 設 省告示第2428号</p>
	210		
	212		
	213		
	214		
	215		
	216		
	217		
	218		
	219		
	329	平12.6.26	世 田 谷 区告示第 309 号

<p>区 画 街 路</p>	<p>世田谷1</p>	<p>昭62.8.4</p>	<p>世 田 谷 区告示第 144 号</p>
	世田谷2		
	世田谷3		
	世田谷4	平元.3.6	世 田 谷 区告示第 24 号
	世田谷5	平9.10.31	世 田 谷 区告示第 273号
	世田谷6	平12.6.26	世 田 谷 区告示第 310号
	世田谷7	平12.6.26	世 田 谷 区告示第 311号
	世田谷8	平14.12.18	世 田 谷 区告示第 625号
	世田谷10	平15.1.31	世 田 谷 区告示第 68 号
	世田谷11	平15.1.31	世 田 谷 区告示第 49 号
	世田谷12		
	世田谷13	平24.10.2	世 田 谷 区告示第 694号
	世田谷14	平24.10.2	世 田 谷 区告示第 695号
特 殊 街 路 (歩行者自転車道)			
1	昭47.11.4	東 京 都告示第1221号	
世自歩1	昭62.8.4	世 田 谷 区告示第 144 号	

(2) 外郭環状線区域内における都市計画法第65条の許可について

都市高速道路外郭環状線の事業認可区域内で、土地の形質の変更、建築物の建築、その他工作物の建設を行う場合は、都市計画法第65条の許可が必要となります。区に許可申請をする前に、事業の施行者である国（東京外かく環状国道事務所：☎0120-34-1491）に事業区域、支障の有無等についてご相談ください。

問合せ／砧、烏山総合支所街づくり課(☎表面右上に記載)

2. 土地区画整理事業を施行すべき区域(都市計画決定)

昭和44年に都市計画決定された市街地開発事業の1つで、この区域では将来、土地区画整理事業を行うべきことが定められています。この区域内（事業完了の地区は除く）における建築行為は、原則として都市計画法第53条の許可が必要となります（上記1の取り扱いと同様）。

なお、同法54条の許可基準を満たさない建築物でも、条件付きで許可される場合があります。詳しくは、お問い合わせください。

問合せ／各総合支所街づくり課(☎表面右上に記載)

3. 土地区画整理事業施行地区（施行中）

土地区画整理事業が認可され、現在施行中の地区です。施行中の地区内における土地の形質の変更や建築行為等は、土地区画整理法第76条に基づく許可が必要となります。

世田谷区内では、地区内の土地所有者や借地権者等が施行者となる「個人施行」や「組合施行」によって事業が行われています。

問合せ先／防災街づくり担当部市街地整備課 (☎6432-7155)

4. 市街地再開発事業

低層の木造建築物などが密集し、災害の危険があるような地区について、土地を高度利用した建築物を共同で建築し、あわせて道路や公園、広場などを一体的・総合的に整備することで、安全で快適な都市環境をつくり出します。

問合せ先／防災街づくり担当部市街地整備課 (☎6432-7155)

5. 生産緑地地区内における行為の制限

市街化区域内にある農地の緑地機能に着目して、公害・災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地等を計画的に保全して、良好な都市環境の形成を図るための制度です。生産緑地法の制限により原則として建築物の建築等の行為が制限されています。

問合せ先／経済産業部都市農業課(☎3411-6660)

6. 街づくり誘導地区

地区の特性に応じた街づくりを進めるために、「世田谷区街づくり条例」に基づいて、地区街づくり計画を策定しています。地区街づくり計画策定区域のうち、街づくり誘導地区では、地区街づくり計画に沿った建築物を誘導するために、建築確認申請の前かつ建築行為等の30日前までに届出が必要です。

問合せ先／各総合支所街づくり課(☎表面右上に記載)

7. 建築協定区域

住民（土地所有者等）が建築基準法第70条に基づき、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進するために、区域を定め、その区域内の建築物に関する基準について協定を締結して、区長から認可を受けた区域です。

問合せ先／各総合支所街づくり課(☎表面右上に記載)

8. 地区計画等

(1) 地区計画

地区の特性に応じた、良好な住環境を保全もしくは形成していくために、その地区の将来の街づくりの方針を定め、その方針に基づいて、建築物等の制限（建蔽率、容積率、高さ、壁面の位置、用途、意匠等）や地区施設の配置（道路、公園等）等を定めています。

(2) 地区計画（再開発等促進区）

まとまった低・未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的として定めています。

(3) 防災街区整備地区計画

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に基づき、密集市街地について計画的な再開発又は開発整備による防災街区の整備を促進するために必要な措置を講ずることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的として定めています。

(4) 沿道地区計画

幹線道路の沿道の整備に関する法律に基づき、環七通り、環八通りの沿道の交通騒音の防止と、適正で合理的な土地利用を図るため、地域特性に応じた沿道の整備に関する方針を定め、またその方針に基づいて、建築物等の制限(間口率、高さ、遮音、防音等)や沿道施設の配置等を定めています。

※地区計画・地区街づくり計画一覧については世田谷区のホームページから閲覧できます。

検索方法

→

問合せ先／各総合支所街づくり課(☎表面右上に記載)

9. 特定防災街区整備地区

密集市街地における延焼防止上及び避難上の機能向上と、土地の合理的かつ健全な利用を図るために指定しています。

問合せ先／都市整備政策部都市計画課 (☎6432-7148)

世田谷、北沢総合支所街づくり課 (☎表面右上に記載)

10. 宅地造成工事規制区域、宅地造成等工事規制区域

●宅地造成工事規制区域

（宅地造成等規制法（宅造法）区内一部地域 令和6年7月下旬まで）

宅地造成に伴い、崖崩れ及び土砂の流出による災害が生じる恐れのある市街地にある土地の区域内において、宅地造成工事による災害防止のために必要な規制をしている区域です。以下の宅地造成工事を行うときは、事前に区長に許可を申請し、許可を受けてから施工しなければなりません。

- ① 切土又は盛土により、それぞれ2m、1mを超える崖が生じるもの
- ② 切土・盛土を同時にする場合で、2mを超える崖が生じるもの
- ③ ①、②に該当しない切土または盛土による造成面積が500㎡を超えるとき

●宅地造成等工事規制区域

（宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）区内全域 令和6年7月下旬より）

盛土等による災害から国民の生命・財産を守る観点から、盛土等を行う土地の用途や目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するために、法改正が行われました。東京都が、盛土規制法による「宅地造成等工事規制区域」を指定した日から規制が開始されます。以下の宅地造成工事等を行うときは、事前に区長に許可を申請し、許可を受けてから施工しなければなりません。

(1)形質の変更(盛土規制法第2条第2号および第3号、施行令第3条、規則第8条)

- ① 盛土の場合で、その部分に高さが1mを超える崖ができるもの
- ② 切土の場合で、その部分に高さが2mを超える崖ができるもの
- ③ 切土と盛土を同時に行う場合で、その部分に高さが2mを超える崖ができるもの
- ④ ①③に該当しない盛土の場合で、高さが2mを超えるもの
- ⑤ 前記の①～④に該当しない行為で、30cmを超える高さで行う切土または盛土をする土地の面積が500㎡を超えるもの

(2)土石の堆積(盛土規制法第2条第4号、施行令第4条、規則第8条)

- ① 最大時に堆積する高さが2mを超え、かつ面積が300㎡を超える場合
- ② 最大時に堆積する高さが30cmを超え、かつ面積が500㎡を超える場合

なお、都市計画法による上記（1）の行為を含んだ開発許可を受けた場合は、盛土規制法第15条第2項によるみなし規定により、盛土規制法による中間検査や定期報告の対象となります。

規制区域内の敷地（面積要件なし）で建築や造成工事等を計画する際には、市街地整備課へ事前相談書を提出し、許可の要否を確認してください（建築基準法施行令第9条による建築基準関係規定です。）。

問合せ先／防災街づくり担当部市街地整備課 (☎6432-7156)

11. 新たな防火規制区域（東京都建築安全条例第7条の3に基づく制限区域）

地震などの災害発生時に火災などの危険性が高い区域を指定し、個々の建築物の建築の際に防火性の高い建築物へ誘導することにより、指定区域の防火性を高めていくことを目的として定めています。

問合せ先／①区域については、世田谷、北沢、砧総合支所街づくり課 (☎表面右上に記載)

- ②規制内容については、都市整備政策部建築審査課 (☎6432-7166)

12. 緑地協定区域

都市緑地法に基づき、地域の良好な環境を確保するため、一団の土地又は道路、河川等に隣接する相当の区間にわたる土地の所有者等の全員の合意により、緑地の保全又は緑化に関する協定を締結して、区長から認可を受けた区域です。

問合せ先／みどり33推進担当部みどり政策課 (☎6432-7905)

13. 国分寺崖線保全整備地区

貴重な自然環境が残された国分寺崖線の保全及び整備を推進していくことを目的として、国分寺崖線及びその周辺地域における良好な景観の形成及び住環境の整備を図るために必要な建築物に係る制限を定めています。

問合せ先／玉川、砧総合支所街づくり課 (☎表面右上に記載)

みどり33推進担当部みどり政策課 (☎6432-7905)

14. 景観計画区域

景観法に基づき、良好な景観の形成を図るために必要な行為の制限を定めています。

問合せ先／都市整備政策部都市デザイン課 (☎6432-7153)