

令和5年5月30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

「祖師谷二丁目地区 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、建築基準法、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の一部改正に伴い、引用する条ずれ及び規定の整備を行う。

2 改正内容

（1）別紙1のとおり

（2）脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の公布による、建築基準法の一部改正1年目施行に伴う規定の整備

（3）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の条ずれによる改正

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（祖師谷二丁目地区）

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 「祖師谷二丁目地区地区計画」

(1) 対象区域



(2) 祖師谷二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 1、別表第2、別表第5に追加

① 別表第2 イの欄 (建築物の容積率の最高限度)

周辺市街地と調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度を定める。

② 別表第2 ウの欄 (建築物の建ぺい率の最高限度)

みどり豊かでゆとりある市街地を形成するため、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。

③ 別表第2 オの欄 (壁面の位置)

ゆとりある空間の形成及び周辺市街地への圧迫感の軽減に配慮するため、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が支障ないと判断できるものについて、適用除外建築物を定める。

⑤ 別表第2 キの欄 (建築物の高さの最高限度)

周辺市街地と調和した市街地を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

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</p> <p>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 令和4年12月9日条例第61号 令和5年6月○日条例第○号</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</p> <p>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 令和4年12月9日条例第61号</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 前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物</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 前項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積には、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物</p>

改正後	改正前
<p>がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)に次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として、当該各号に掲げる建築物の部分の床面積は算入しない。</p>	<p>がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和)に次の各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、当該各号に定める割合を乗じて得た面積を限度として、当該各号に掲げる建築物の部分の床面積は算入しない。</p>
<p>3 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、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第5項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（法第52条第6項各号に掲げる建築物の部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しない。</p>	<p>3 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、建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この項及び第5項において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）は、算入しない。</p>
(略)	(略)
<p>5 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、法第52条第6項各号に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。</p>	<p>5 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、法第52条第6項の政令で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。</p>
(略)	(略)

改正後	改正前
<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）<u>第11条</u>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（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 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。 附 則（令和4年12月9日条例第61号） この条例は、公布の日から施行する。 <u>附 則（令和5年6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>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）<u>第15条</u>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（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 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。 附 則（令和4年12月9日条例第61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 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
東京都市計画祖師 谷二丁目地区地区 整備計画区域	東京都市計画祖師谷二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	追加	追加

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2（第3条—第9条、第10条、第11条関係）

別表第2（変更後 新規追加）

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 祖師谷 二丁目 地区地 区整備 計画	地区整備計画 の区域	—	10分の15	10分の5	—	1 計画図3に示すとおり、1号壁面線については、区画道路境界線から8m 2 計画図3に示すとおり、2号壁面線については、区画道路境界線から6m 3 計画図3に示すとおり、3号壁面線については、区画道路境界線から5m 4 計画図3に示すとおり、4号壁面線については、隣地境界線又は区画道路境界線から5m 5 計画図3に示すとおり、5号壁面線については、隣地境界線又は区画道路境界線から3m 6 計画図3に示すとおり、6号壁面線については、区画道路境界線から2m 7 計画図3に示すとおり、7号壁面線については、道路境界線から2m	1 計画図3に示す2号壁面線及び3号壁面線の各境界線から4mを超える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物 2 計画図3に示す4号壁面線及び5号壁面線の各境界線から2mを超える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物 3 公益上やむを得ない建築物	2 8.5m。ただし、建築物の各部分の高さは、次に掲げるものを超えてはならない。 (1) 当該部分から計画図3に示す斜線制限における境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに10mを加えたもの (2) 当該部分から計画図3に示す斜線制限における境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じたものに4mを加えたもの	—	—	—	—

- 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。
- 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5

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5（第5条関係）		別表第5（第5条関係）	
地区整備計画等の名称	計画地区	地区整備計画等の名称	計画地区
東京都市計画上用賀1丁目地区地区整備計画	地区整備計画の区域	東京都市計画上用賀1丁目地区地区整備計画	地区整備計画の区域
東京都市計画鎌田一丁目地区地区整備計画	地区整備計画の区域	東京都市計画鎌田一丁目地区地区整備計画	地区整備計画の区域
東京都市計画北烏山二・三丁目地区地区整備計画	地区整備計画の区域	東京都市計画北烏山二・三丁目地区地区整備計画区域	地区整備計画の区域
東京都市計画祖師谷二丁目地区地区整備計画	地区整備計画の区域	(追加)	(追加)
東京都市計画世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区整備計画	広域避難場所地区	東京都市計画世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区整備計画	広域避難場所地区

そしがやにちょうめちくちくけいかく 祖師谷二丁目地区 地区計画

祖師谷二丁目地区 地区街づくり計画




地区計画決定 令和5年2月27日 世田谷区告示 第104号
地区街づくり計画決定 令和5年2月27日 世田谷区告示 第106号

世田谷区



～目標と方針～

※地区計画と地区街づくり計画は同じ内容です。

名称	祖師谷二丁目地区地区計画 / 祖師谷二丁目地区地区街づくり計画		
位置	世田谷区祖師谷二丁目地内	面積	約7.6ha
計画の目標	<p>本地区は、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の北側約600mに位置する、東京都住宅供給公社祖師谷住宅を中心とした区域であり、地区の西側は、駅から続く商店街である祖師谷通りに面している。</p> <p>本地区内は、道路・通路や広場、店舗、保育所等が整備され、みどり豊かなゆとりある市街地となっているが、広域避難場所まで距離があることや、建設から60年以上が経過していることなどから、災害時における安全性や防災性、居住水準などが課題となっている。</p> <p>また、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、住宅団地の建替えにあたっては、地域に必要な道路や公園などの都市基盤の整備などによる良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めることとしている。</p> <p>このことから、住宅団地の建替えにあわせ、道路、公園などの基盤整備やオープンスペースの確保などにより、居住水準の向上や地域における利便性の向上、防災性の強化を図るとともに、隣接する低層住宅地と調和したみどり豊かな市街地を誘導する必要がある。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成 2 地域に親しまれる公園・広場等によるみどり豊かな市街地の形成 3 避難機能を確保した防災性の高い市街地の形成 4 周辺市街地と調和した住み続けられる住宅市街地の形成 		
	土地利用の方針	<p>祖師谷住宅の建替えを適切に誘導するとともに、地域の利便性や防災性を高める道路・歩行者ネットワークの形成と地域に親しまれる公園・広場の確保等を図り、周辺市街地と調和したみどり豊かで良好な居住環境を形成する。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>目標とする市街地を実現するため、次のように地区施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 日常生活の利便性や防災性の向上に資するため、区画道路を配置する。 2 周辺地域からアクセスしやすい位置に、防災機能を備えた公園を配置する。 3 祖師谷通り沿いに、既存樹木の保全を図りながら地域の交流を促す広場を配置する。 4 公園・広場へのアクセス性や災害時の避難経路を確保するため、歩行者通路を配置する。 5 安全で快適な歩行者空間を形成するため、区画道路に沿って歩道状空を配置する。 	
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を実現するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺市街地と調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 2 みどり豊かでゆとりある市街地を形成するため、建築物の建蔽率の最高限度を定める。 3 ゆとりある空間の形成及び周辺市街地への圧迫感の軽減に配慮するため、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を定める。 4 周辺市街地と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 みどり豊かで快適な歩行者空間の形成や安全性の向上を図るため、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 みどり豊かな市街地を形成するため、地区内では既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努める。特に、けやき通り（区画道路1号）沿いでは、けやき並木の保全や緑地等の整備に努める。 2 計画図Aに示す「広場の範囲 （現況広場周辺）」内には、地域の交流を促進するため、歩行者通路に面して約2,000㎡の広場を確保する。 3 地区外周部では、周辺市街地との調和や地域の交流を促進するため、緑地や小広場等の整備に努める。 4 地区内では、建築物の敷地内に雨水の流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。 		

～地区整備計画（地区施設の配置及び規模）～

名称	幅員	延長	備考	
区画道路	1号	8～9.3m	既存 新設	
	2号	7～7.4m	既存	
	3号	6m	新設	
	4号	6m	拡幅	
	5号	6m	拡幅	
	6号	6m	新設	
	7号	4m (6m)	約 60m	拡幅
	8号	4m (6m)	約260m	既存 拡幅
	9号	4m (6m)	約170m	拡幅
	10号	3.2～3.9m (6m)	約170m	拡幅
()内は地区外を含めた幅員				
名称	面積	備考		
公園	約4,300㎡	新設		
	1号	公園内に歩道状空地と連続する園路を整備する		

名称	面積	備考			
広場	1号	約3,300㎡ 既存 新設			
	2号	約 150㎡ 既存			
	区画道路沿いに、区画道路の歩道部分とあわせて有効幅員2mの歩行空間を確保する				
名称	幅員	延長	備考		
歩行者通路	1号	6m	約150m	新設	
	緊急車両が通行できるように整備する				
	2号	4m	約 40m	新設	
	3号	4m	約 20m	新設	
	4号	4m	約 90m	新設	
	歩道状空地	1号	2m	約 60m	新設
		2号	2m	約200m	新設
		3号	2m	約110m	新設
4号		2m	約300m	新設	
5号	2m	約 60m	新設		
6号	2m	約310m	新設		
7号	2m	約 70m	新設		
8号	2m	約 30m	新設		
区画道路に沿った位置に、既存樹木の保全に配慮しながら整備する					

■計画図A

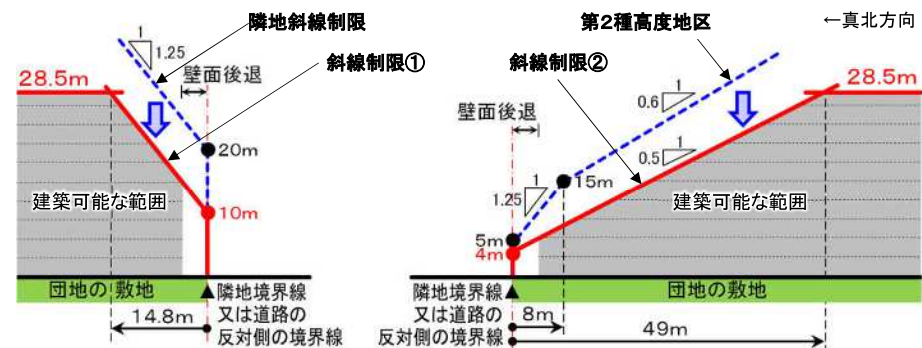


～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

建築物の容積率の最高限度	150%
建築物の建蔽率の最高限度	50% 建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項(角敷地等における建蔽率の緩和)の規定は適用しない。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図Bに示す次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。ただし、各号の()内に記載するもの、その他公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。 1 1号壁面線：区画道路境界線から8m 2 2号壁面線：区画道路境界線から6m(境界線から4mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物) 3 3号壁面線：区画道路境界線から5m(境界線から4mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物) 4 4号壁面線：隣地境界線又は区画道路境界線から5m(境界線から2mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物) 5 5号壁面線：隣地境界線又は区画道路境界線から3m(境界線から2mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物) 6 6号壁面線：区画道路境界線から2m 7 7号壁面線：道路境界線から2m
壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図Bに示す壁面線による後退区域のうち、計画図Aに示す歩道状空地を設ける部分には、門、塀、フェンスその他の工作物を設置してはならない。ただし、車止め等の交通安全上必要なもの、その他公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。
建築物等の高さの最高限度	建築物等の各部分の高さは、28.5m以下かつ次に掲げる斜線制限の値以下とする。 1 当該部分から計画図Bに示す斜線制限における境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値(下図「斜線制限①」参照) 2 当該部分から計画図Bに示す斜線制限における境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値(下図「斜線制限②」参照)

■建築物等の高さの最高限度のイメージ

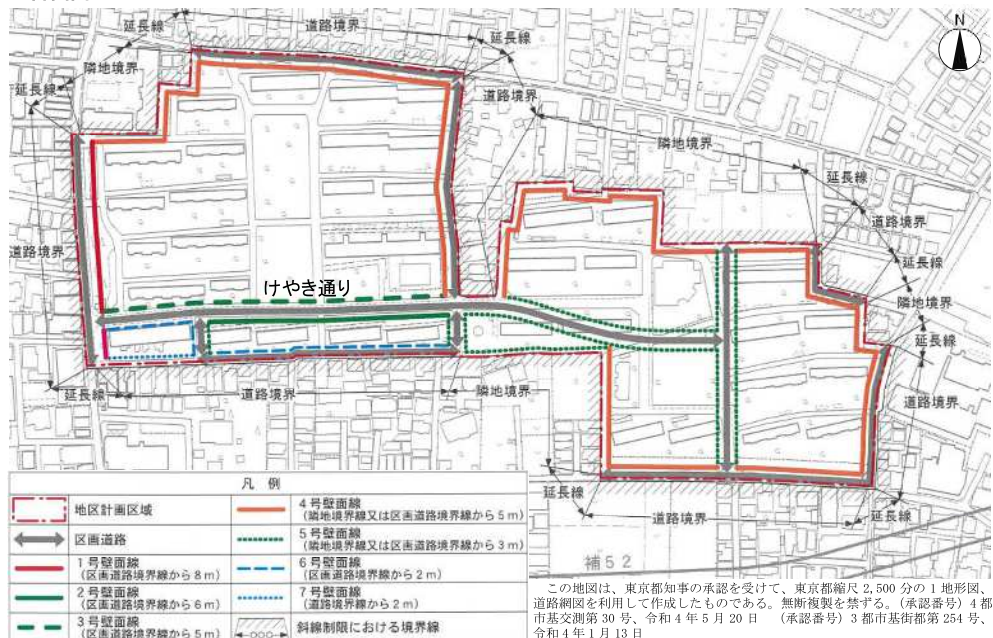
※隣地斜線制限及び第2種高度地区の規制を強化します。



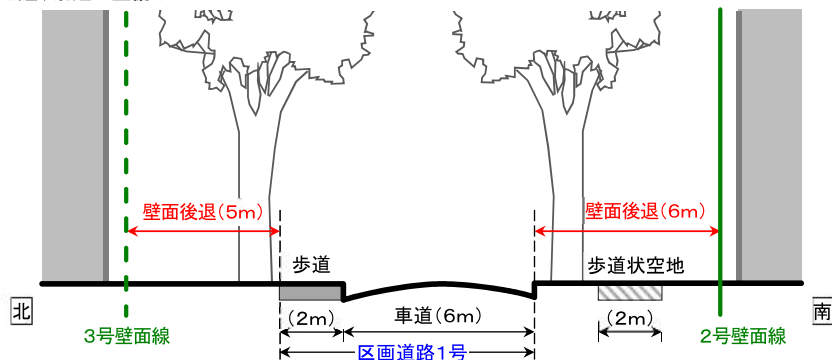
～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態、色彩、意匠は、単調かつ長大な壁状の建物とならないようにする等、周辺環境に調和したものとす。 2 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに調和したものとし、光源を設置する場合、周辺環境に配慮したものとす。また、腐朽し、腐食し、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	道路に面して垣又はさを設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものとす。ただし、高さが0.6 m以下の部分についてはこの限りでない。

■計画図B



※けやき通り沿道の整備イメージ



～祖師谷住宅の街づくり～



祖師谷住宅



遊歩道



けやき並木

祖師谷住宅は、戦後の住宅難に対応し、大量の住宅建設を進めるため昭和30年に建設されました。

けやき並木や桜などの多様なみどり、公園や遊歩道などのオープンスペース等は、60年以上にわたって、憩い、交流、遊び、イベントの場などとして、地域住民に親しまれてきました。

本地区計画は、建物の老朽化による建替えにあたり、道路、公園などの基盤整備を図り、地域における利便性や防災性の強化を図るとともに、隣接する低層住宅地と調和したみどり豊かな市街地を誘導するため定めたものです。

～手続き～

地区計画・地区街づくり計画の届出等について

次の行為等に着手する30日前まで、かつ建築確認の申請前に、砧総合支所街づくり課へ届出が必要になります。

- 建築物の建築又は工作物の建設
建築物の新築、増築、改築、移転及び門、塀、擁壁、屋外広告物等を建設する場合など
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、寸法、形状、色彩等を変える場合など

問合せ・届出先 案内図



世田谷区 砧総合支所

街づくり課

〒157-8501

世田谷区成城 6-2-1

電話 03-3482-2594

FAX 03-3482-1471