

令和 7 年 9 月 2 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

「東京都市計画上用賀四丁目地区地区計画」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・変更を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）の一部を改正し、併せて規定の整備を行う。

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

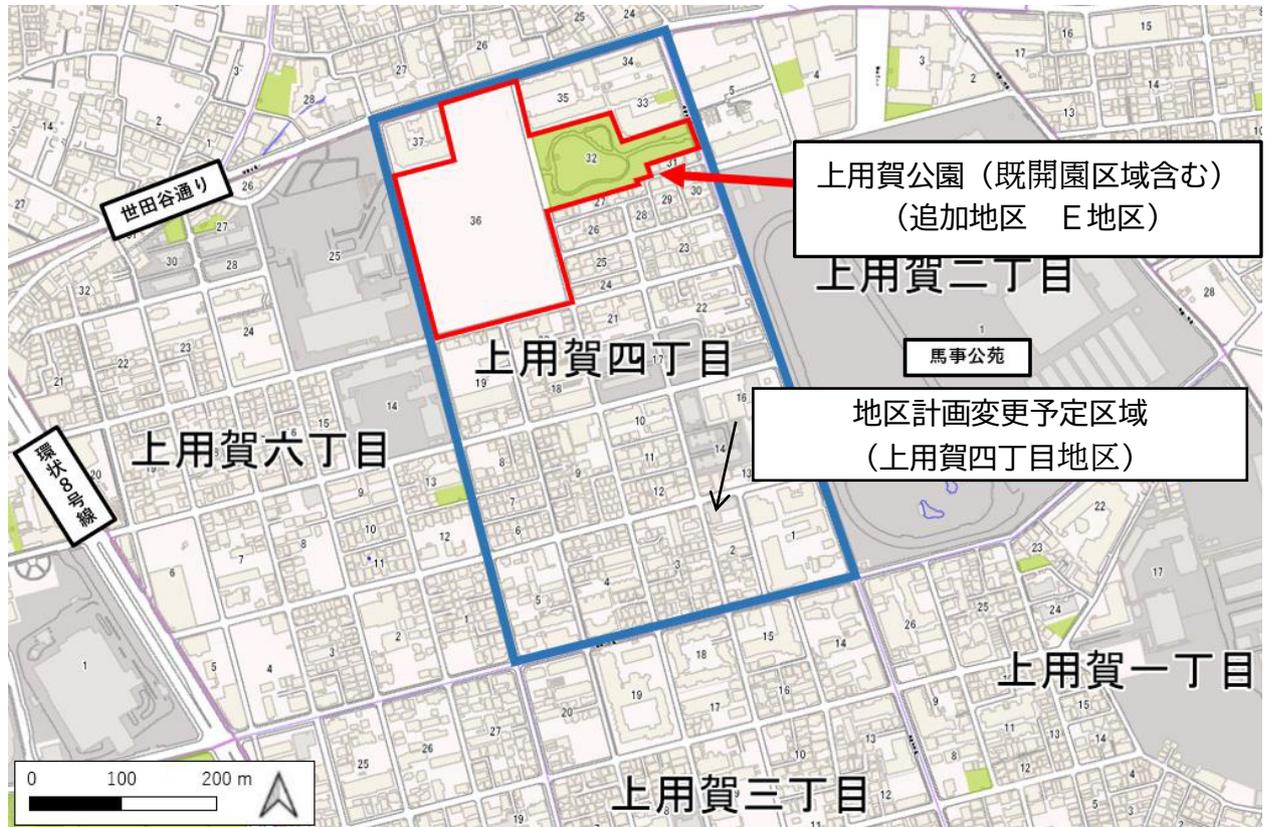
（別紙 2）新旧対照表（改正箇所抜粋）

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 「上用賀四丁目地区地区計画」

(1) 対象区域



(2) 上用賀四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2中に地区を追加、内容を変更。併せて条例第3条の2を新設するとともに別表6を追加し「上用賀4丁目地区」を加え内容を追加

① 別表第2 オの欄（壁面の位置）

建築物等の圧迫感を抑え、ゆとりある住環境等の確保と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。

② 別表第2 カの欄（壁面の位置の適用除外）

公益上必要な建築物等に対しては、壁面の位置の適用除外を定める。

③ 別表第2 キの欄（建築物の高さの最高限度）

周辺住宅地との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。

④ 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。

⑤ 別表第6 建築物の用途の制限の緩和

スポーツ拠点及び防災拠点の形成を図るため、建築物の用途の制限の緩和を定める。

※A地区からC地区については制限内容に変更はなし

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

別紙 2

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 昭和62年7月1日条例第34号</p> <p>改正 平成元年9月27日条例第52号 (中略) 令和7年〇月〇日条例第〇号</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 (目的)</p> <p>第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項及び第5項の規定に基づき、地区計画等の区域内において、建築物の用途、構造及び敷地に関する制限並びに用途に関する制限の緩和を定めることにより、適切かつ合理的な土地利用を図り、もって適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。</p> <p>(適用区域)</p> <p>第2条 この条例の規定は、別表第1に掲げる地区整備計画区域及び別表第1の2に掲げる防災街区整備地区整備計画区域に適用する。</p> <p>(建築物の用途の制限の緩和)</p> <p>第3条の2 <u>法第68条の2第5項の規定に基づき、第2条に規定する区域内においては、別表第6に掲げる地区整備計画の計画地区に応じ、同表に定める建築物を建築することができるものとする。</u></p> <p>(中略)</p> <p><u>附 則(令和7年〇月〇日条例第〇号)</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 昭和62年7月1日条例第34号</p> <p>改正 平成元年9月27日条例第52号 (中略)</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 (目的)</p> <p>第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画等の区域内において、建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、適切かつ合理的な土地利用を図り、もって適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。</p> <p>(適用区域)</p> <p>第2条 この条例の規定は、別表第1に掲げる地区整備計画区域及び別表第1の2に掲げる防災街区整備地区整備計画区域に適用する。</p> <p>(新設)</p>

改正後			改正前
別表第6(第3条の2関係)			(新設)
<u>地区整備計画等の名称</u>	<u>計画地区</u>	<u>建築物の用途の制限の緩和</u>	
東京都市計画上用賀4丁目地区地区整備計画	E地区	<p>1 <u>法別表第2(は)項に規定するもの</u></p> <p>2 <u>体育館(観覧場の客席の部分の床面積の合計が1,500㎡以内のものに限る。)</u></p> <p>3 <u>前2項の建築物に附属するもの(自動車車庫は、床面積の合計が3,500㎡以内のものに限る。)</u></p> <p>4 <u>危険物の貯蔵に供するもの(法別表第2(と)項第4号で定めるもののうち、消防法(昭和23年法律第186号)別表第1備考第14号に規定する第二石油類の容量が1,000リットル以内のもの又は同表備考第15号に規定する第三石油類の容量が2,000リットル以内のものに限る。)</u></p>	

別表第2(第3条—第9条、第10条、第11条関係)

地区整備計画の名称	新(改正後)						旧(改正前)					
	計画地区	オ	カ	キ		ケ	計画地区	オ	カ	キ		ケ
		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		建築物の形態又は意匠の制限		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		建築物の形態又は意匠の制限
				(1)	(2)				(1)	(2)		
東京都 市計画 上用賀 四丁目 地区地 区整備 計画	A地区～C地区	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	A地区～C地区	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし	変更なし
	D地区	隣地境界線及び道路境界線から5m		建築物の各部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じて得た値に4mを加えた値			D地区	隣地境界線及び道路境界線から5m		建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じて得た値に4mを加えた値以下とする。		
	E地区	計画図2に示すとおり、壁面線については、敷地境界線より5m	1 法別表第2(イ)項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 2 軒の高さが5m以下の建築物で都市公園法(昭和31年法律第79号)に基づく公園施設の用途に供する建築物	1 19m 2 建築物の各部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じて得た値に4mを加えた値		1 燃料小出槽が防油堤で囲われていない形状 2 自家発電設備(内燃機関を原動力としたものに限る。)を屋上に設ける場合は、防音パネルが設置されていない形状	(新設)					

東京都 市計画 下北沢 駅周辺 地区地 区整備 計画	商業地区A 住商共存・協 調地区A 住商共存・協 調地区B				2 高さが10mを超える建築物 (同一の敷地内に2以上の建築 物がある場合においては、これ らの建築物を1の建築物とみな す。)で、冬至日の真太陽時に よる午前8時から午後4時まで の間において、平均地盤面(当 該建築物が周囲の地面と接す る位置の平均の高さにおける水 平面をいう。以下この部におい て同じ。)からの高さが4mの水 平面に、次に掲げる時間以上日 影を生じさせる形状。ただし、 建築物の敷地が施行令第135 条の12第3項第1号及び第2号 に規定する場合においては、同 条の定めるところにより、適用 を緩和する。	商業地区A 住商共存・協 調地区A 住商共存・協 調地区B				2 高さが10mを超える建築物 (同一の敷地内に2以上の建築 物がある場合においては、これ らの建築物を1の建築物とみな す。)で、冬至日の真太陽時に よる午前8時から午後4時まで の間において、平均地盤面(当 該建築物が周囲の地面と接す る位置の平均の高さにおける水 平面をいう。以下この部におい て同じ。)からの高さが4mの水 平面に、次に掲げる時間以上日 影を生じさせる形状。ただし、建 築物の敷地が施行令第135条 の12第1項第1号及び第2号に 規定する場合においては、同条 の定めるところにより、適用を 緩和する。
東京都 市計画 大蔵三 丁目地 区地区 整備計 画	B地区～C地 区				2 高さが10mを超える建築物 (同一の敷地内に2以上の建築 物がある場合においては、これ らの建築物を1の建築物とみな す。)で、冬至日の真太陽時に よる午前8時から午後4時まで の間において、平均地盤面(当 該建築物が周囲の地面と接す る位置の平均の高さにおける水 平面をいう。)からの高さが4m の水平面に、敷地境界線からの 水平距離が5mを超え10m以 内の範囲に3時間以上、敷地境 界線からの水平距離が10mを 超える範囲に2時間以上日影を 生じさせる形状。ただし、建築 物の敷地が施行令第135条の 12第3項第1号及び第2号に規 定する場合においては、同条の 定めるところにより、適用を緩 和する。	B地区～C地 区				2 高さが10mを超える建築物 (同一の敷地内に2以上の建築 物がある場合においては、これ らの建築物を1の建築物とみな す。)で、冬至日の真太陽時に よる午前8時から午後4時まで の間において、平均地盤面(当 該建築物が周囲の地面と接す る位置の平均の高さにおける水 平面をいう。)からの高さが4m の水平面に、敷地境界線からの 水平距離が5mを超え10m以 内の範囲に3時間以上、敷地境 界線からの水平距離が10mを 超える範囲に2時間以上日影を 生じさせる形状。ただし、建築 物の敷地が施行令第135条の 12第1項第1号及び第2号に規 定する場合においては、同条の 定めるところにより、適用を緩 和する。