

令和 8 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

「東京都市計画下高井戸駅周辺地区地区計画」が都市計画決定されたことに伴い、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）に当該区域の地区整備計画の制限内容を追加する必要があるため、建築物制限条例の一部を改正する。

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

各地区計画の対象区域と制限内容

1 「下高井戸駅周辺地区地区計画」

(1) 対象区域



(2) 下高井戸駅周辺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及び別表第2に追加

① アの欄（建築してはならない建築物）

駅周辺の商業環境と健全な市街地の形成を維持するため、建築してはならない建築物を定める。

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。

③ 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。

④ オの欄（壁面の位置）

ゆとりある歩行者空間の確保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。

⑤ 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。

⑥ ケの欄（建築物の形態又は意匠の制限）

良好な住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

本文 新旧対照表

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 改正 平成元年 9 月27日条例第52号 中略 令和 8 年●月●日条例第●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 付 則 この条例は、昭和62年 8 月 1 日から施行する。 (略) 附 則 <u>この条例は、公布の日から施行する。</u>	○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 改正 平成元年 9 月27日条例第52号 中略 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 付 則 この条例は、昭和62年 8 月 1 日から施行する。 (略)

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）	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	1 2の区域以外の地区整備計画区域								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th><th>区域</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都市計画下高井戸駅周辺地区地区整備計画区域</td><td>東京都市計画下高井戸駅周辺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</td></tr> </tbody> </table>	名称	区域	東京都市計画下高井戸駅周辺地区地区整備計画区域	東京都市計画下高井戸駅周辺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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th><th>区域</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>追加</td><td>追加</td></tr> </tbody> </table>	名称	区域	追加	追加
名称	区域								
東京都市計画下高井戸駅周辺地区地区整備計画区域	東京都市計画下高井戸駅周辺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								
名称	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

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)					(1)	(2)			
東京都 市計画 下高井 戸駅周 辺地区 地区整 備計画	商業地 区	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号まで又は同条第6項各号及び同条第9項に該当する営業の用に供するもの 2 法別表第2（ヘ）項第3号に規定するナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 3 法別表第2（ヘ）項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫 4 計画図3に示す1号壁面線又は2号壁面線に面する建築物の1階部分（1号壁面線及び2号壁面線に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及びこれらに附属する自動車庫（以下この部において「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口については、この限りでない。	法第68条の5の5第1項の規定による認定を受けた建築物の敷地においては、次に掲げる数値（次の各号に掲げる敷地のいずれにも該当する敷地については、第1号に定める数値）又は法第52条第1項第1号から第4号までに規定する数値のうちいずれか小さい数値。 （1）計画図3に示す1号壁面線が定められている敷地は、法に規定する道路の幅員（単位をメートルとする。以下この部において「道路幅員」という。）に1.4を加えて得た数値に10分の6を乗じて得たもの （2）計画図3に示す2号壁面線が定められている敷地は、道路幅員に1を加えて得た数値に10分の6を乗じて得たもの	—	50㎡。ただし、公衆便所、巡査派出所その他公益上必要な建築物の場合については、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面の位置の制限については、次のとおりとする。 （1）計画図3に示すとおり、1号壁面線については道路境界線から0.7m。ただし、50㎡以上の敷地においては、地盤面からの高さが10.5mを超える部分は、道路境界線から2m （2）計画図3に示すとおり、2号壁面線については道路境界線から0.5m。ただし、50㎡以上の敷地においては、地盤面からの高さが10.5mを超える部分は、道路境界線から2m （3）計画図3に示すとおり、1号壁面線及び2号壁面線のいずれも定められている敷地で、告示日において100㎡未満の敷地（告示日以後において、法第86条の9第1項各号に定める公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行等の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積が100㎡未満となるもの及び当該事業の施行等の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用される土地で敷地面積が100㎡未満となるものについて、その全部を1の敷地として使用する場合を含む。以下この部において同じ。）に建築するものは、	—	1 計画図3に示す1号壁面線又は2号壁面線が定められている敷地（東京都市計画道路幹線街路放射第5号線に面する敷地は除く。）に建築する建築物にあっては16m。ただし、計画図3に示す1号壁面線が定められている敷地（50㎡未満の敷地若しくは1号壁面線及び2号壁面線がいずれも定められている敷地又は2号壁面線の定められた辺を2辺以上有する敷地で、告示日において100㎡未満の敷地は除く。）で次に掲げる要件の全てに該当するものは、敷地面積が500㎡未満の場合は22m、敷地面積が500㎡以上の場合は25m。 （1） 計画図3に示す1号壁面線と道路境界線との間の土地の区域に接し、当該区域と高低差がないように設ける敷地面積の100分の3以上の面積の平坦な空地（天井の各部分の高さが2.5m以上のピロティ等を含む。以下この部において「空地」という。）を有していること。 （2） 空地の一箇所当たりの大きさは奥行0.8m以上、間口1.5m以上かつ間口の長さは奥行の長さ以上であること。 （3） 空地は、次のいずれかに該当するものと重複しないこと。 ア 避難経路（計画書に示す避難経路をいう。以下この部において同じ。） イ 店舗、事務所、住宅等の出入口 ウ 自動車庫及び駐輪場 2 建築物の各部分の高さ（敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地）より1m以上低い場合においては、当該敷地の地盤面を当該高低差から1mを減じたものに2分の1を乗じて得たものを加えた値だけ高い位置にあるものとみなして算出する。以下この部において同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線（北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下この部において「水面等」という。）がある	—	—	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等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状。ただし、道路面から高さ2.5m以上に設ける開閉可能なひさしについてはこの限りでない。	—

					2号壁面線については、前号の規定は適用せず、道路境界線から 0.5m (4) 計画図3に示すとおり、2号壁面線が2辺以上定められている敷地で、告示日において 100㎡未満の敷地に建築するものは、2号壁面線（長辺方向の1辺に限る。）については、第2号の規定は適用せず、道路境界線から 0.5m		場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1外側に位置する線。以下この部において同じ。）までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあつては当該水平距離の値に 1.25 を乗じ 10m を加えた値、水平距離が 8m を超える範囲にあつては当該真北方向の水平距離から 8m を減じた値に 0.6 を乗じ 20m を加えた値とする。ただし、計画図3に示す 1号壁面線が定められている敷地（50㎡未満の敷地又は 1号壁面線及び 2号壁面線がいずれも定められている敷地で、告示日において 100㎡未満の敷地は除く。）で次に掲げる要件の全てに該当するものは、この限りでない。 (1) 計画図3に示す 1号壁面線と道路境界線との間の土地の区域に接し、空地を有していること。 (2) 空地の一箇所当たりの大きさは奥行 0.8m 以上、間口 1.5m 以上かつ間口の長さは奥行の長さ以上であること。 (3) 空地は次のいずれかに該当するものとは重複しないこと。 ア 避難経路 イ 店舗、事務所、住宅等の出入口 ウ 自動車車庫及び駐輪場 3 現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分については、第1項及び前項本文の規定は、適用しない。			
近隣商業地区	1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号まで又は同条第6項各号及び同条第9項に該当する営業の用に供するもの 2 法別表第2（へ）項第3号に規定するナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 3 法別表第2（へ）項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫	—		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面の位置の制限については、計画図3に示す 1号壁面線については道路境界線から 0.7m。ただし、50㎡以上の敷地においては、地盤面からの高さが 10.5m を超える部分は、道路境界線から 2m	—	1 計画図3に示す 1号壁面線が定められている敷地に建築する建築物にあつては 16m。ただし、次に掲げる要件の全てに該当するもの（50㎡未満の敷地を除く。）は、19m (1) 計画図3に示す 1号壁面線と道路境界線との間の土地の区域に接し、空地を有していること。 (2) 空地の一箇所当たりの大きさは奥行 0.8m 以上、間口 1.5m 以上かつ間口の長さは奥行の長さ以上であること。 (3) 空地は次のいずれかに該当するものとは重複しないこと。 ア 避難経路 イ 店舗、事務所、住宅等の出入口 ウ 自動車車庫及び駐輪場 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面	—			

							道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8 m 以内の範囲にあつては当該水平距離の値に 1.25 を乗じ 10m を加えた値、水平距離が 8 m を超える範囲にあつては当該真北方向の水平距離から 8 m を減じた値に 0.6 を乗じ 20m を加えた値とする。ただし、次に掲げる要件の全てに該当するもの（50 ㎡未満の敷地は除く。）は、この限りでない。 (1) 計画図 3 に示す 1 号壁面線と道路境界線との間の土地の区域に接し、空地を有していること。 (2) 空地の一箇所当たりの大きさは奥行 0.8m 以上、間口 1.5m 以上かつ間口の長さは奥行の長さ以上であること。 (3) 空地は次のいずれかに該当するものとは重複しないこと。 ア 避難経路 イ 店舗、事務所、住宅等の出入口 ウ 自動車車庫及び駐輪場 3 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分については、第 1 項及び前項本文の規定は適用しない。				
沿道商業地区		—	—		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面の位置の制限については、計画図 3 に示す 3 号壁面線については道路境界線から 0.5m。	—	—	—	—	—	—
幹線道路沿道地区		—	—		—	—	—	—	—	—	—
沿道住宅地区	法別表第 2（に）項第 8 号に規定する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの	—	—	—	—	—	19m	—	—	—	—

備考 1 この表において計画書又は計画図とは、それぞれ都市計画法第 14 条第 1 項に規定する計画書又は計画図をいう。

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。

3 この表において告示日とは、都市計画法第 20 条第 1 項の規定による都市計画の決定の告示があった日をいう。