

議案第 79 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の一部を改正
する条例

上記の議案を提出する。

令和 8 年 9 月 15 日

提出者 世田谷区長 保 坂 展 人

(説明) 条例の適用区域を拡大する必要があるので、本案を提出する。

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

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月世田谷区条例第34号）の一部を次のように改正する。

別表第1の1の部に次のように加える。

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
-------------------------	--

別表第2備考以外の部分に次のように加える。

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（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 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、寄宿舍、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	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	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号線に面する敷地を除く。）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㎡未満の敷地を除く。）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	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
---	------	---	---	--	--	--	---

			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		盤面か らの高 さが1 0．5 m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 0．5 m。た だし、 50㎡ 以上の 敷地に おいて は、地 盤面か らの高	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10 0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1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（計 画書に示す避難 経路をいう。以 下この部におい	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。	
--	--	--	--	--	---	---	---	--

						法第8 6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10 0㎡未 満とな るもの	う。)がある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				
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--

						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。	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1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 自動車庫及び駐輪場 3 現に存する建築物又は現に建築、修繕			
--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

		るもの				又は塀の面の位置の制限について		に該当するもの（50㎡未満の敷地を除く。）は、19m				
		3 法別表第2（へ）項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫				は、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		(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1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 10 m 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 20 m 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 m²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 1 箇所当たりの大きさは奥行 0. 8 m 以上、間口 1. 5 m 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扉の面の位置の制限について						

					は、計画図 3に示すと おり、3号 壁面線につ いては道路 境界線から 0. 5 m							
	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5 0 0 m ² を超えるもの						1 9 m				

附 則

この条例は、公布の日から施行する。