

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
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	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。	—	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 2 m	—	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つては 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。	—	—	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 2.5 m 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 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	（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 2 m		（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。				
		3 法別表第 2（へ）項第 5 号に規定する倉庫業を営む倉庫	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			（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、		（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。				
		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。	（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					（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。以下この部において同じ。） 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（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 1 m 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 1 m 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				

				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 以内の範囲にあっ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 を超える範囲にあっ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。