

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画

2 理由

本地区は、世田谷区の北東部、京王井の頭線池ノ上駅の東側で、令和元年に事業認可された東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間（以下「補助26号線」という。）の沿道に位置する。

本地区を含む地域一帯は、戸建住宅や集合住宅を主体とした閑静な住宅地であり、地区内外には幼稚園、中学・高等学校、大学・研究所等の多様な学校教育関連施設（以下「教育施設等」という。）や都営住宅が立地している。また、駒場東大一帯は、広域避難場所に指定されている。

「世田谷区都市整備方針」（平成27年4月）では、都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区について、「周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導する。」としている。また、補助26号線においては、主要延焼遮断帯として沿道市街地の防災性を高めることが求められている。

本地区ではこうした特性を踏まえ、補助26号線の整備に合わせて、隣接する「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」（目黒区決定）と整合を図りながら、静かで良好な住環境等を維持しながら、防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を図るため、約5.4ヘクタールの区域について、補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画を決定するものである。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（世田谷区分）

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	3.8	6/10	3/10	-	-	10	0.1
	256.2	8/10	4/10	-	100	10	4.5
	1,711.2	10/10	5/10	-	80	10	30.2
	216.8	15/10	5/10	-	80	10	3.8
	7.4	15/10	5/10	-	80	12	0.1
	654.0	15/10	6/10	-	70	10	11.5
小 計	2,855.8	20/10	6/10	-	70	12	0.1
小 計							50.3
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	45.8	15/10	6/10	-	70	12	0.8
	40.8	20/10	6/10	-	70	12	0.7
小 計	86.6						1.5
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	5.5	10/10	4/10	-	100	-	0.1
	7.7	10/10	5/10	-	80	-	0.1
	39.5	15/10	5/10	-	80	-	0.7
	14.3	15/10	6/10	-	70	-	0.3
	7.1	20/10	5/10	-	80	-	0.1
	209.9	20/10	6/10	-	60	-	3.7
	1,077.7	20/10	6/10	-	70	-	19.0
	0.8	30/10	6/10	-	60	-	0.0
	4.8	30/10	6/10	-	70	-	0.1
小 計	1,367.3						24.1
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	17.6	20/10	6/10	-	60	-	0.3
	121.9	20/10	6/10	-	70	-	2.1
	1.3	30/10	6/10	-	60	-	0.0
小 計	140.8						2.5
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	131.1	20/10	6/10	-	60	-	2.3
	356.4	20/10	6/10	-	70	-	6.3
	24.7	30/10	6/10	-	60	-	0.4
	30.7	30/10	6/10	-	70	-	0.5
小 計	542.9						9.6

種 類	面 積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	45.6	20/10	6/10	-	70	-	0.8
	2.5	30/10	6/10	-	60	-	0.0
	63.3	30/10	6/10	-	70	-	1.1
小 計	111.4						2.0
準 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	8.3	20/10	6/10	-	70	-	0.1
	3.1	30/10	6/10	-	60	-	0.1
	55.5	30/10	6/10	-	70	-	1.0
小 計	66.9						1.2
近 隣 商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	44.9	20/10	8/10	-	-	-	0.8
	289.8	30/10	8/10	-	-	-	5.1
	11.5	40/10	8/10	-	-	-	0.2
小 計	346.2						6.1
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	4.6	30/10	8/10	-	-	-	0.1
	21.1	40/10	8/10	-	-	-	0.4
	60.5	50/10	8/10	-	-	-	1.1
	13.0	60/10	8/10	-	-	-	0.2
	99.2						1.7
準 工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	4.6	20/10	6/10	-	60	-	0.1
	49.1	20/10	6/10	-	70	-	0.9
	2.4	30/10	6/10	-	60	-	0.0
	2.2	30/10	6/10	-	70	-	0.0
小 計	58.3						1.0
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	-	-	-	-	-	-	-
小 計							
工 業 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	-	-	-	-	-	-	-
小 計							
合 計	約 ha						%
	5,675.4						100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。
(世田谷区分)

種 類	容積率	建蔽率	外壁物の後退距離の限度	建築物の敷地の最低限度	建築物の高さの限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	-	-	10	3.8	0.1	3.8	0.1	
	8/10	4/10	-	100	10	256.2	4.5	256.2	4.5	
	10/10	5/10	-	80	10	1,711.2	30.2	1,711.2	30.2	
	15/10	5/10	-	80	10	(216.8)	(3.8)	(220.9)	(3.9)	△4.1
	15/10	5/10	-	80	12	7.4	0.1	7.4	0.1	
	15/10	6/10	-	70	10	654.0	11.5	654.0	11.5	
	20/10	6/10	-	70	12	6.4	0.1	6.4	0.1	
						(2,855.8)	(50.3)	(2,859.9)	(50.4)	△4.1
第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	6/10	-	70	12	45.8	0.8	45.8	0.8	
	20/10	6/10	-	70	12	40.8	0.7	40.8	0.7	
						86.6	1.5	86.6	1.5	
第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	4/10	-	100	-	5.5	0.1	5.5	0.1	
	10/10	5/10	-	80	-	7.7	0.1	7.7	0.1	
	15/10	5/10	-	80	-	(39.5)	(0.7)	(39.9)	(0.7)	△0.4
	15/10	6/10	-	70	-	14.3	0.3	14.3	0.3	
	20/10	5/10	-	80	-	7.1	0.1	7.1	0.1	
	20/10	6/10	-	60	-	(209.9)	(3.7)	(205.4)	(3.6)	4.5
	20/10	6/10	-	70	-	1,077.7	19.0	1,077.7	19.0	
	30/10	6/10	-	60	-	0.8	0.0	0.8	0.0	
	30/10	6/10	-	70	-	4.8	0.1	4.8	0.1	
						(1,367.3)	(24.1)	(1,363.2)	(24.0)	4.1
第 二 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	17.6	0.3	17.6	0.3	
	20/10	6/10	-	70	-	121.9	2.1	121.9	2.1	
	30/10	6/10	-	60	-	1.3	0.0	1.3	0.0	
						140.8	2.5	140.8	2.5	
第 一 種 住 居 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	131.1	2.3	131.1	2.3	
	20/10	6/10	-	70	-	356.4	6.3	356.4	6.3	
	30/10	6/10	-	60	-	24.7	0.4	24.7	0.4	
	30/10	6/10	-	70	-	30.7	0.5	30.7	0.5	
						542.9	9.6	542.9	9.6	

種 類	容積率	建蔽率	外壁物の後退距離の限度	建築物の敷地の最低限度	建築物の高さの限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第 二 種 住 居 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	70	-	45.6	0.8	45.6	0.8	
	30/10	6/10	-	60	-	2.5	0.0	2.5	0.0	
	30/10	6/10	-	70	-	63.3	1.1	63.3	1.1	
						111.4	2.0	111.4	2.0	
準住居地域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	70	-	8.3	0.1	8.3	0.1	
	30/10	6/10	-	60	-	3.1	0.1	3.1	0.1	
	30/10	6/10	-	70	-	55.5	1.0	55.5	1.0	
						66.9	1.2	66.9	1.2	
近 隣 商 業 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	-	-	-	44.9	0.8	44.9	0.8	
	30/10	8/10	-	-	-	289.8	5.1	289.8	5.1	
	40/10	8/10	-	-	-	11.5	0.2	11.5	0.2	
						346.2	6.1	346.2	6.1	
商 業 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	8/10	-	-	-	4.6	0.1	4.6	0.1	
	40/10	8/10	-	-	-	21.1	0.4	21.1	0.4	
	50/10	8/10	-	-	-	60.5	1.1	60.5	1.1	
	60/10	8/10	-	-	-	13.0	0.2	13.0	0.2	
						99.2	1.7	99.2	1.7	
準工業地域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	4.6	0.1	4.6	0.1	
	20/10	6/10	-	70	-	49.1	0.9	49.1	0.9	
	30/10	6/10	-	60	-	2.4	0.0	2.4	0.0	
	30/10	6/10	-	70	-	2.2	0.0	2.2	0.0	
						58.3	1.0	58.3	1.0	
工 業 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
工 業 地 域 専 用 地 域 小 計	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
合 計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						5,675.4	100	5,675.4	100	

変更概要

(世田谷区分)

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
世田谷区代沢一丁目及び北沢一丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50 % 容積率 150 % 敷地面積の最低限度 80 m ² 高さの限度 10 m	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 60 m ² 高さの限度 - m	約 4.1 ha	用途、建蔽率、容積率、敷地面積の最低限度及び高さの限度の変更
世田谷区代沢一丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 50 % 容積率 150 % 敷地面積の最低限度 80 m ²	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60 % 容積率 200 % 敷地面積の最低限度 60 m ²	約 0.4 ha	建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更

東京都市計画用途地域 位置図

〔東京都決定〕

〔参考〕 東京都市計画地区計画 補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画 位置図

〔目黒区決定〕

〔参考〕 東京都市計画地区計画 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画 位置図

〔世田谷区決定〕



東京都市計画用途地域 計画図

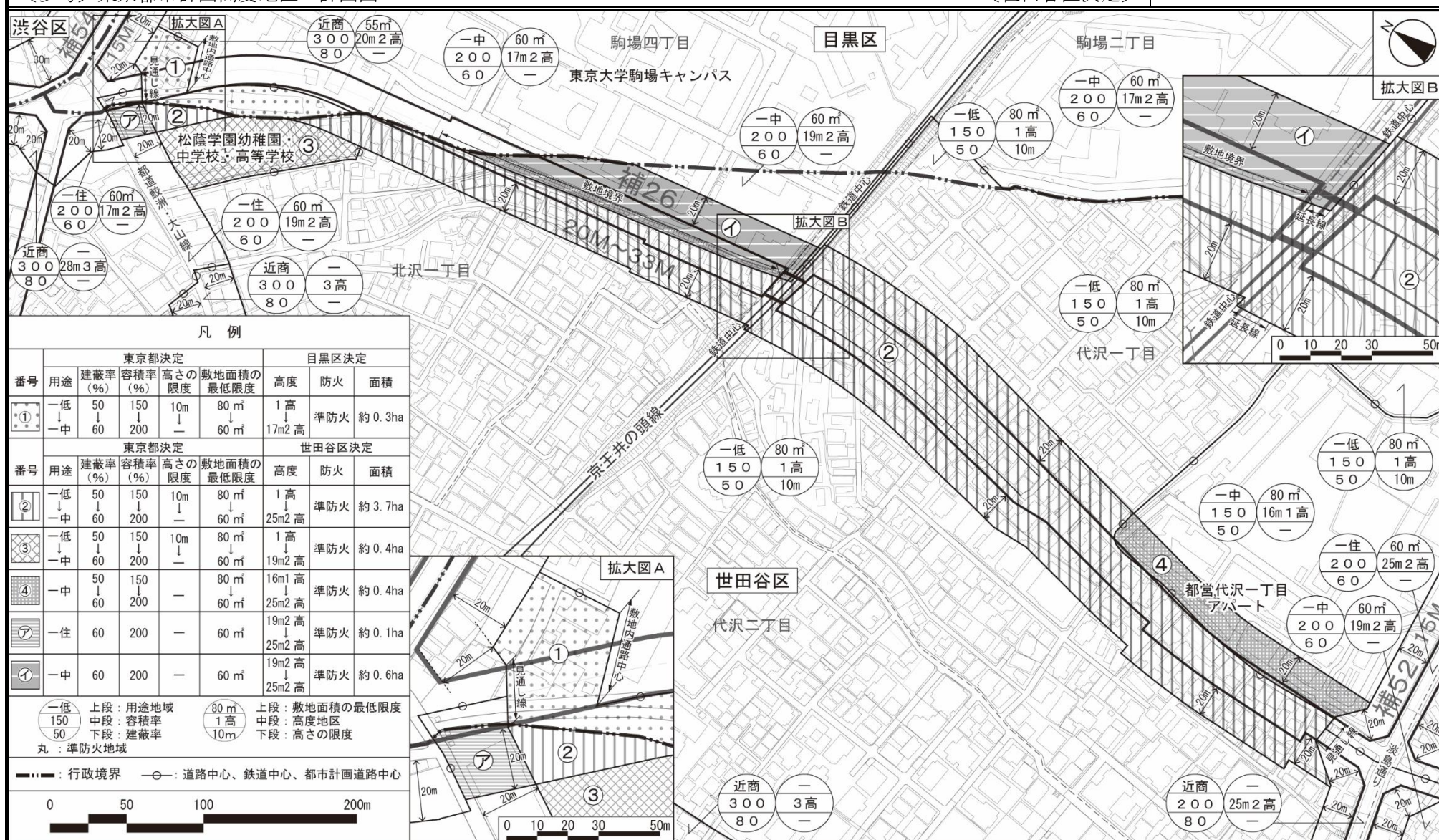
〔東京都決定〕

〔参考〕東京都市計画高度地区 計画図

〔目黒区決定〕

〔参考〕東京都市計画高度地区 計画図

〔世田谷区決定〕



この地図は、国土地理院長の承認（平29国関公第44号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2,500）を使用（5都市基交第344号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。
（承認番号）5都市基街都第41号、令和5年5月9日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（目黒区及び世田谷区）

（目黒区：補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画関連）

（世田谷区：補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、目黒区と世田谷区にまたがっており、京王井の頭線池ノ上駅の東側で、令和元年に事業認可された東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線世田谷区代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間（以下「補助26号線」という。）の沿道に位置する。

また、本地区は、戸建住宅や集合住宅を主体とした閑静な住宅地であり、地区内外には幼稚園、中学・高等学校、大学・研究所等の多様な学校教育関連施設（以下「教育施設等」という。）や都営住宅が立地している。また、駒場東大一帯は、広域避難場所に指定されている。

「目黒区都市計画マスタープラン」（令和5年4月改定）では、地区別構想（北部地区）の中で、「駒場四丁目周辺では、東京都による補助第26号線の整備にあわせて、世田谷区と連携しながら沿道まちづくりを推進し、良好な沿道景観や延焼遮断帯の形成を図るほか、教育・研究機関が多く立地する本地区にふさわしい閑静な土地利用の誘導を図ります。」としている。

「世田谷区都市整備方針」（平成27年4月）では、都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区について、「周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導する。」としている。また、補助26号線においては、主要延焼遮断帯として沿道市街地の防災性を高めることが求められている。

本地区ではこうした特性を踏まえ、補助26号線の整備に合わせて、目黒区と世田谷区で整合を図りながら、静かで良好な住環境や教育施設等及び都営住宅の機能を維持しつつ、防災性

を維持・向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する安全・安心で快適に暮らせる良好な沿道市街地の形成を図るため、補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画及び補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約4.8ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（世田谷区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
(最高限度)	第1種 高度地区	約 ha 2,895.8 (2,899.9)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 0.6 倍に5メートルを加えたものの以下とする。	
	第2種 高度地区	約 ha 65.7	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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に5メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの 0.6 倍に15メートルを加えたものの以下とする。	
	第3種 高度地区	約 ha 178.3	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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に10メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの 0.6 倍に20メートルを加えたものの以下とする。	
	15m 第1種 高度地区	約 ha 13.3	1. 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、15メートル以下とする。 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の 0.6 倍に5メートルを加えたものの以下とする。	
	16m 第1種 高度地区	約 ha 121.8 (122.2)	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 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の 0.6 倍に5メートルを加えたものの以下とする。	
	16m 第2種 高度地区	約 ha 11.2	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の 1.25 倍に5メートルを加えたものの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの 0.6 倍に15メートルを加えたものの以下とする。	

(最高限度)	19m 第2種 高度地区	約 ha 1,651.9 (1,652.2)	1. 建築物の高さは、19メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25m 第2種 高度地区	約 ha 152.3 (147.5)	1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	28m 第2種 高度地区	約 ha 10.5	1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	31m 第2種 高度地区	約 ha 155.0	1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	45m 第2種 高度地区	約 ha 47.1	1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

(最高限度)	25m 第3種 高度地区	約 ha 5.5	1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	28m 第3種 高度地区	約 ha 75.9	1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	31m 第3種 高度地区	約 ha 73.6	1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	45m 第3種 高度地区	約 ha 90.5	1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。 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メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートル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メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	小 計	約 ha 5,548.4	

(最高限度)	1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。 (1) 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「水面等」という。）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だけ外側にあるものとみなす。 (2) 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をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 2 一定の複数建築物に対する制限の特例 (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による一団地については、当該一団地を当該1又は2以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。 (2) 基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定による一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域を当該区域内の建築物の一の敷地とみなす。 3 既存不適格建築物等に対する適用の除外 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対しては、当該規定は適用しない。 4 一団地の住宅施設等に係る建築物に対する適用の除外 次の各号のいずれかに該当する建築物については、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの最高限度（以下「絶対高さ制限」という。）に係る規定は適用しない。 (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第3号の規定による高度利用地区に係る建築物 (2) 法第11条第1項第8号の規定による一団地の住宅施設に係る建築物	
--------	---	--

(最高
限度)

5 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で、土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

6 地区計画等の区域内の建築物の特例

- (1) 法第12条の4第1項の規定により定められた同項各号に掲げる計画の区域のうち、法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画（以下「地区計画規定」という。）において建築物の高さの最高限度に係る規定（以下「地区計画規定」という。）を有する区域においては、絶対高さ制限に係る規定を当該地区計画規定に読み替えて適用する。ただし、当該地区計画規定において建築物の高さの最高限度の制限が適用されない建築物又は建築物の部分は、この限りでない。
- (2) 本項の規定を告示する日において、既に定められた地区整備計画等に地区計画規定を有する区域においては、第1号の本文の場合において読み替えて適用する絶対高さ制限の上限を、次の表左欄に掲げる高度地区の種類の区分に応じ、同表右欄に定めるものとする。

既に地区計画規定を有する区域における絶対高さ制限の上限

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
15m第1種高度地区、16m第1種高度地区	30m
16m第2種高度地区、19m第2種高度地区 25m第2種高度地区、28m第2種高度地区 31m第2種高度地区、45m第2種高度地区 25m第3種高度地区、28m第3種高度地区 31m第3種高度地区、45m第3種高度地区	45m

7 市街地環境の向上に資する建築物の特例

- (1) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が500平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めたものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類の区分に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができる。

緩和される建築物の絶対高さ制限の上限（市街地環境 認定）

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	19.0m
19m第2種高度地区	25.0m
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	31.0m
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	34.0m
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	37.0m

- (2) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物（敷地面積が3,000平方メートル以上の建築物に限る。）であると区長が認めて許可したものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類の区分に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができる。

緩和される建築物の絶対高さ制限の上限（市街地環境 許可）

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
15m第1種高度地区	18.0m
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	22.0m
19m第2種高度地区	28.5m
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	37.5m
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	42.0m
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	45.0m

- (3) 第1号及び第2号の規定は、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定（第1号ただし書きの規定を除く。）の適用を受ける建築物には適用しない。
- (4) 区長は、第2号の規定による許可をしようとするときは、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

8 公益上やむを得ない建築物等の特例

公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により環境上支障がない建築物として区長が認めて許可したものは、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例

次の各号の一に該当する建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。

- (1) 基準法第59条の2、第86条第3項及び第4項に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの
- (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの
- (3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの

10 絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例

- (1) 本項の規定を告示する日において、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のうち、絶対高さ制限に係る規定に適合しない部分を有する建築物（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。ただし、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定（第1号ただし書きの規定を除く。）の適用を受ける建築物は、この限りでない。
- (2) 第1号において、区長の認定を受け建替えを行った建築物で、災害等の発生により特別な措置が必要なものと区長が認めて許可したものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

11 絶対高さ制限に係る経過措置

本項の規定の告示の日以前又は告示の日から起算して5年を超えない日までに建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第62条第1項、第69条第1項、又は第70条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で、区長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限について、なお従前の例による。

種 類		面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
(最低限度)	既決定地区	約 ha 42.6	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が施行令第137条の10第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 付属建築物で平屋建のもの（建築物に付属する門又はへいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
	小 計	約 ha 42.6		
	合 計	約 ha 5,591.0		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

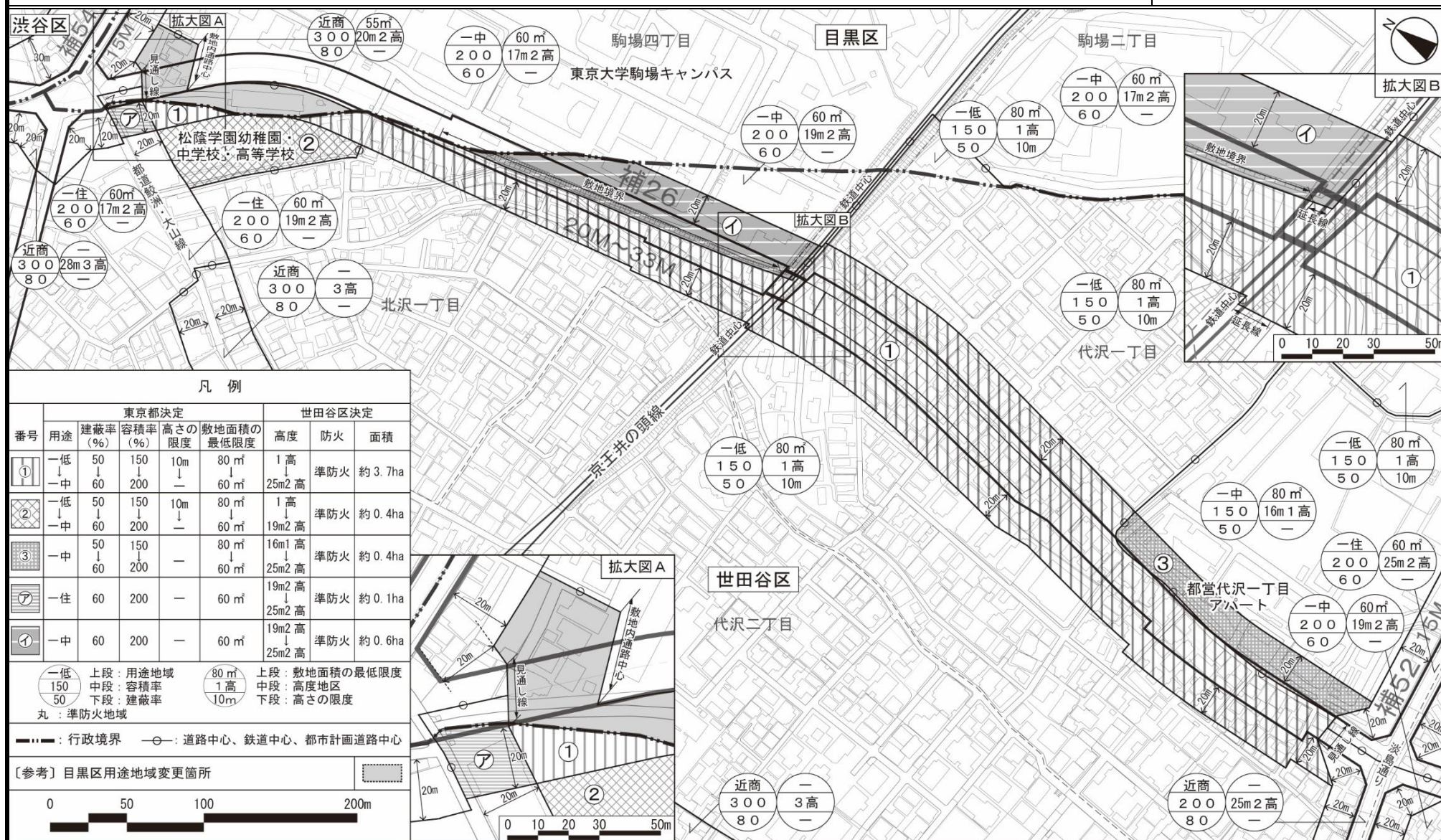
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
世田谷区代沢一丁目及び北沢一丁目各地内	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約 ha 3.7	
世田谷区北沢一丁目地内	第1種高度地区	19m第2種高度地区	約 ha 0.4	
世田谷区代沢一丁目地内	16m第1種高度地区	25m第2種高度地区	約 ha 0.4	
世田谷区北沢一丁目地内	19m第2種高度地区	25m第2種高度地区	約 ha 0.7	

東京都市計画高度地区 計画図

〔世田谷区決定〕

〔参考〕 東京都市計画用途地域 計画図

〔東京都決定〕



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利計第04-112号、令和4年5月23日 (承認番号) 4都市基街都第52号、令和4年5月16日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区（補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画関連）

2 理由

本地区は、世田谷区の北東部、京王井の頭線池ノ上駅の東側で、令和元年に事業認可された東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間（以下「補助26号線」という。）の沿道に位置する。

本地区を含む地域一帯は、戸建住宅や集合住宅を主体とした閑静な住宅地であり、地区内外には幼稚園、中学・高等学校、大学・研究所等の多様な学校教育関連施設（以下「教育施設等」という。）や都営住宅が立地している。また、駒場東大一帯は、広域避難場所に指定されている。

「世田谷区都市整備方針」（平成27年4月）では、都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区について、「周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導する。」としている。また、補助26号線においては、主要延焼遮断帯として沿道市街地の防災性を高めることが求められている。

今回、補助26号線の整備に合わせて、隣接する「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」（目黒区決定）と整合を図りながら、静かで良好な住環境等を維持しながら、防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を図るため、補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約5.2ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものである。

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画

名 称	補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画
位 置	世田谷区代沢一丁目、北沢一丁目各地内
面 積	約5.4ha
街づくりの目標	本地区は、世田谷区の北東部、京王井の頭線池ノ上駅の東側で、令和元年に事業認可された東京都市計画道路幹線街路補助線街路第26号線代沢一丁目～目黒区駒場四丁目区間（以下「補助26号線」という。）の沿道に位置する。 本地区を含む地域一帯は、戸建住宅や集合住宅を主体とした閑静な住宅地であり、地区内外には幼稚園、中学・高等学校、大学・研究所等の多様な学校教育関連施設（以下「教育施設等」という。）や都営住宅が立地している。また、駒場東大一帯は、広域避難場所に指定されている。 「世田谷区都市整備方針」（平成27年4月）では、都市計画事業等により土地利用の変化が想定される地区について、「周辺の住宅地との調和を図りながら、沿道の土地利用などを適切に誘導する。」としている。また、補助26号線においては、主要延焼遮断帯として沿道市街地の防災性を高めることが求められている。 本地区ではこうした特性を踏まえ、補助26号線の整備に合わせて隣接する「補助26号線沿道駒場四丁目地区地区計画」（目黒区決定）と整合を図りながら、静かで良好な住環境や教育施設等及び都営住宅の機能を維持しつつ、防災性を維持・向上し、生活利便施設等が適切に立地した、周辺と調和する良好な沿道市街地の形成を目指す。
土地利用の方針	地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、次のように土地利用の方針を定める。 1 住宅地区 周辺の低層住宅地に配慮しつつ、良好な住環境の維持及び防災性を向上し、生活利便施設等が適切に立地する沿道の街並み形成を図る。 2 都営住宅地区 都営住宅の機能を維持し、周辺市街地と調和した街区沿道の街並み形成を図る。 3 教育施設地区 補助26号線沿道の教育施設等を主体とした本地区において、目黒区と整合を図りながら、教育施設等の機能を維持し、地域の防災性の維持・向上に資する土地利用の誘導を図る。 4 近隣商業地区 隣接する住宅地区に配慮し、店舗・事務所等が共存する土地利用の誘導を図る。

建築物等の整備の方針		目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。 1 周辺の住環境に配慮するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 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。 3 円滑な消防活動を行う空間の確保により、地域の防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 教育施設等及び都営住宅の機能を維持し、周辺の低層住宅地に配慮した沿道の街並みを形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 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色彩その他の意匠の制限を定める。 6 みどり豊かで潤いのある街並みを形成し、防災性を向上するため、垣又はさくの構造の制限を定める。 7 建築物の不燃化を促進し、沿道市街地の防災性の向上を図るため、建築物等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		1 みどり豊かで潤いのある街並みを形成するため、敷地内の緑化を促進する。 2 地区内においては下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。 3 地球温暖化対策を推進するため、環境負荷低減に配慮した施設の設計、設備の導入を促進する。 4 地域の利便性及び防災性の向上を図るため、狭あい道路の後退部分を通行上支障のない形態に維持し、緊急車両等が通行できる道路空間を確保する。 5 通学路、日常の歩行者自転車動線等に配慮し、補助26号線整備と連携して東西の動線確保を図ると共に、広域避難場所への避難経路を維持する。				
地区整備計画	地区の区分	名 称	住宅地区	都営住宅地区	教育施設地区	近隣商業地区
		面 積	約3.4ha	約0.7ha	約1.2ha	約0.1ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—	—	—	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 法別表第二（ほ）項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。

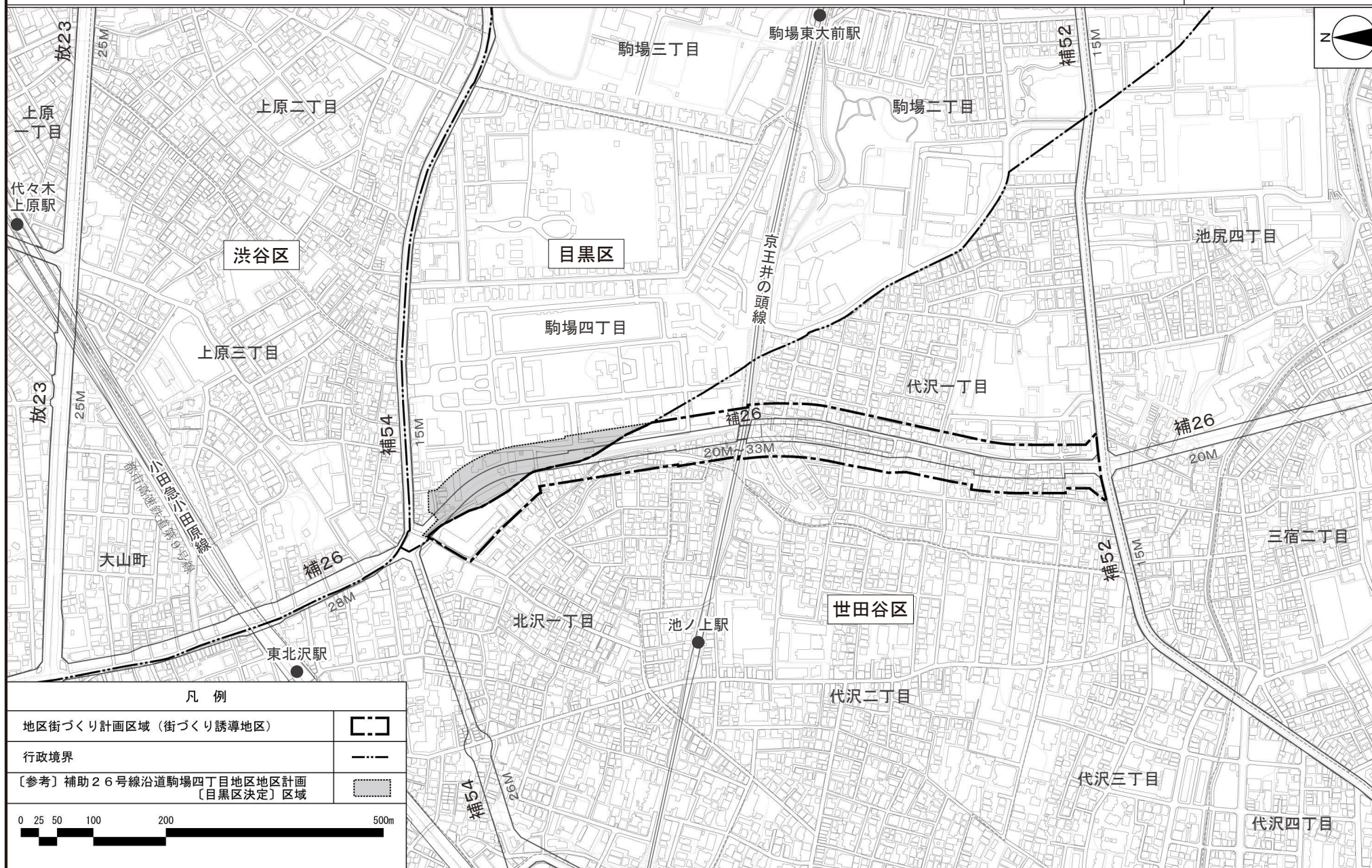
建築物の敷地面積 の最低限度	建築物の敷地面積は、次に掲げる数値以上でなければならない。			
	8 0 m ²	—	8 0 m ²	—
壁面の位置の制限	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線（当該敷地の反対側の道路境界線から6 m）を越えて建築してはならない。ただし、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物（以下「学校」という。）で、壁面後退区域の上空に設ける歩廊及び渡り廊下その他これらに類する建築物の部分についてはこの限りでない。	—
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、塀、フェンス、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。	—

建築物等の高さの 最高限度	建築物の高さの最高限度は、次に掲げる数値を超えてはならない。			
	1 6 m	2 5 m	1 7 m ただし、学校及びその関連施設で、敷地面積 5, 0 0 0 m ² 以上 1 0, 0 0 0 m ² 未満に建築するものは、補助 2 6 号線の計画線から 2 0 m の範囲内は 2 5 m、補助 2 6 号線の計画線から 2 0 m の範囲外は 1 9 m とし、敷地面積 1 0, 0 0 0 m ² 以上のものは 3 4 m とすることができる。 なお、地区街づくり計画の決定の告示があった日（以下「告示日」という。）における、法第 8 6 条第 8 項の規定により公告された対象区域（以下「当該公告対象区域」という。）が地区街づくり計画区域内外にわたる場合は、これを一の敷地とみなしてこの規定を適用するものとし、告示日以降に法第 8 6 条第 1 項から第 4 項までの規定により一の敷地とみなす区域の過半が当該公告対象区域の全部又は一部であるものについても、同様とする。	—

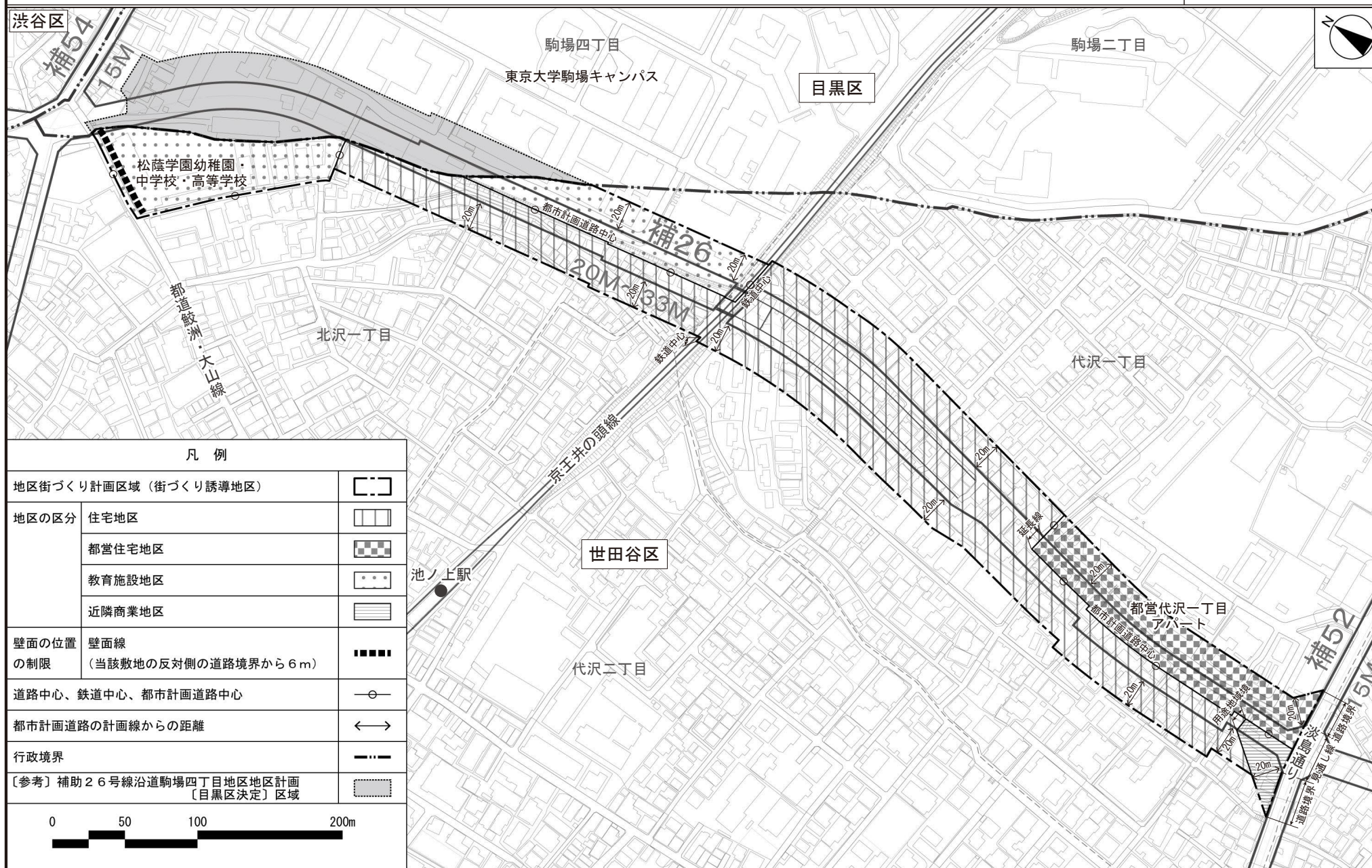
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態、色彩、意匠は、周辺の住環境や教育施設環境と調和したものとする。 2 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱を設けることができない敷地の部分に突出した形状としてはならない。 3 屋外広告物の形態、色彩、意匠は、周辺の落ち着いた環境と調和したものとするよう努め、点滅光源などを使用しない。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣若しくはフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。ただし、地面からの高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。
		建築物等の構造の制限	建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。
	その他整備に関する事項	緑化の促進	既存樹木の保全に努めるとともに、接道部など視認性の高い場所の緑化に努める。
		環境負荷の低減	施設の省エネルギー化、高効率で環境性能の高い機器等の導入、再生可能エネルギーの活用に努める。
		雨水流出抑制施設の整備	建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。
		狭あい道路の整備	狭あい道路の後退部分は、道路状に整備し、工作物を築造したり、プランター、自動車、バイク、自転車等を置いたりせず、緊急車両や介護車両等の通行の妨げとならないようにする。

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画 位置図

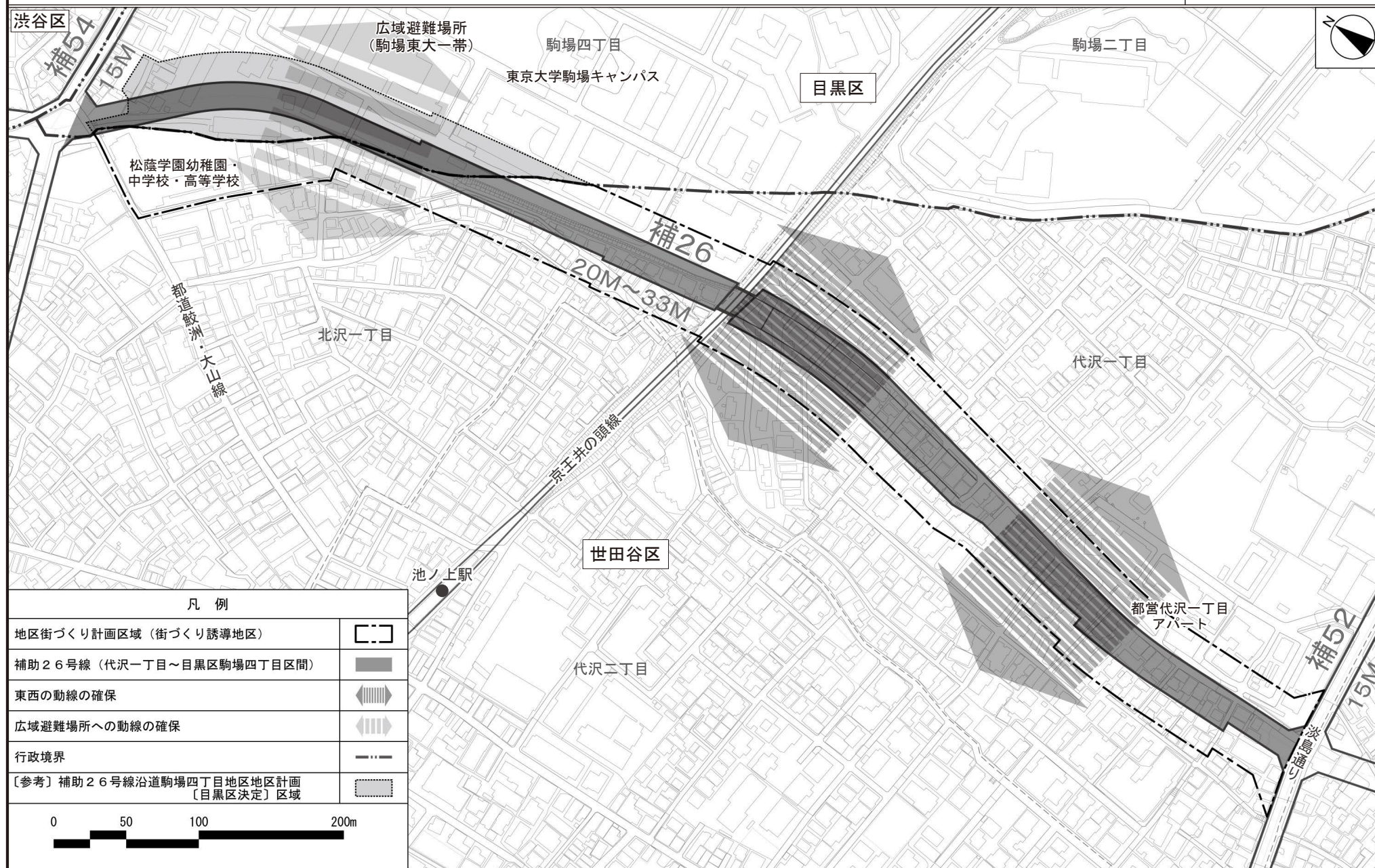


補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画 計画図



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第04-112号、令和4年5月23日 (承認番号) 4都市基街都第52号、令和4年5月16日

補助26号線沿道代沢一丁目・北沢一丁目地区地区街づくり計画 方針附図



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) MMT利許第04-112号、令和4年5月23日 (承認番号) 4都市基街都第52号、令和4年5月16日