

議案第45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4年6月13日

提出者 世田谷区長 保坂展人

(説明) 条例の適用区域及び建築物の制限内容を変更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。

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 東京都市計画北烏山二・三丁目地区地区整備計画区域 | 東京都市計画北烏山二・三丁目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 |
| 東京都市計画放射23号線沿道地区地区整備計画区域 | 東京都市計画放射23号線沿道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 東京都市計画北烏山二丁目北部地区地区整備計画の部を次のように改める。

|  |               |   |                    |              |  |  |  |   |  |  |  |  |
|--|---------------|---|--------------------|--------------|--|--|--|---|--|--|--|--|
| <p>東京都<br/>市計画<br/>北島山<br/>二丁目<br/>北部地<br/>区地区<br/>整備計<br/>画</p> | <p>住宅団地地区</p> | <p>次に掲げる用途の建築物以外のもの</p> <p>(1) 法別表第2 (イ) 項第3号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が30㎡以上であるもの</p> <p>(2) 法別表第2 (イ) 項第6号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(3) 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（以下この部において「施行令」という。）第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(4) 法別表第2 (ハ) 項第5号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(5) (1)から(4)までに掲げる用途に係る建築物に附属するもの（施行令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p> | <p>10分の1<br/>5</p> | <p>10分の4</p> |  | <p>1 計画図1に示すとおり、1号壁面線については、隣地境界線又は道路境界線から5m。ただし、法別表第2 (イ) 項第3号に規定する共同住宅にあっては、高さが4m以下の部分については、隣地境界線から5m又は道路境界線から2m</p> <p>2 計画図1に示す</p> | <p>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、施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> | <p>35m。ただし、建築物の各部分の高さは、次に掲げるものを超えてはならない。</p> <p>(1) 当該部分から隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じて得たものに4mを加えたもの</p> <p>(2) 計画図1に示す1号壁面線に係る部分にあっては、当該部分から隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの</p> <p>(3) 計画図1に示す3号壁面線に係る部分にあっては、当該部分から隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに</p> |  |  |  |  |
|--|---------------|---|--------------------|--------------|--|--|--|---|--|--|--|--|

とおり、  
2号壁面  
線につい  
ては、計  
画図2に  
示す北鳥  
山二丁目  
公園の境  
界線又は  
隣地境界  
線から5  
m

3 計画図  
1に示す  
とおり、  
3号壁面  
線につい  
ては、隣  
地境界線  
から5m

4 計画図  
1に示す  
とおり、  
4号壁面  
線につい  
ては、地  
区計画境  
界線から  
5m。た  
だし、法

10mを加えたも  
の  
(4) 計画図1に示す  
4号壁面線に係る  
部分にあつては、  
当該部分から地区  
計画境界線までの  
水平距離に1.2  
5を乗じて得たも  
のに17.5mを  
加えたもの

|          |  |  |  |  |             |  |  |  |  |  |  |
|----------|--|--|--|--|-------------|--|--|--|--|--|--|
|          |  |  |  |  |             | 別表第2<br>(い) 項<br>第3号に<br>規定する<br>共同住宅<br>にあつて<br>は、高さ<br>が4m以<br>下の部分<br>について<br>は、地区<br>計画境界<br>線から2<br>m |  |  |  |  |  |
| 住宅団地周辺地区 | 次に掲げる用途の建築物のうち、住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの<br>(1) 法別表第2 (い) 項第1号に規定する住宅<br>(2) 法別表第2 (い) 項第2号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、施行令第130条の3で定めるもの<br>(3) 法別表第2 (い) 項第3号に規定する共同住宅 |  |  |  | 隣地境界線から0.5m | 3.5m   |  |  |  |  |  |

別表第2備考以外の部分に次のように加える。

|  |          |  |            |       |  |   |  |   |  |  |  |  |
|--|----------|--|------------|-------|--|---|--|---|--|--|--|--|
| 東京都<br>市計画<br>北島山<br>二・三<br>丁目地<br>区地区<br>整備計<br>画 | 住宅地区     | 法別表第2 (イ) 項第3号に規定する共同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの | 10分の2<br>0 | 10分の5 |  | 1 計画図3に示すとおり、<br>1号壁面線については、敷地境界線から5m<br>2 計画図3に示すとおり、<br>2号壁面線については、当該敷地の反対側の水路境界線から5m<br>3 計画図3に示すとおり、<br>3号壁面線については、道路境界線から3m<br>4 計画図3に示す | 1 バス停留所の上屋<br>2 計画図2に示す歩行者通路、歩道状空地及び緑地を除いた部分に設置する公衆便所、防災倉庫その他公益上又は防災上壁面の位置の適用を除外すること<br>とがやむを得ない<br>平屋建ての建築物 | 35m。ただし、建築物の各部分の高さは、次に掲げるものを超えてはならない。<br>(1) 当該部分から計画図3に示す全方位斜線における境界線(敷地境界線、都市計画道路計画線、道路の反対側の境界線、水路の反対側の境界線等(以下この部において「敷地境界線等」という。))までの水平距離に1.25を乗じたものに10mを加えたもの<br>(2) 当該部分から計画図3に示す北側斜線における敷地境界線等までの真北方向の水平距離に0.5を乗じたものに4mを加えたもの |  |  |  | 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ことと |
|  | 甲州街道沿道地区 | 1 法別表第2 (イ) 項第3号に規定する共                               | 10分の3      |       |  |   | 45m。ただし、建築   |   |  |  |  |  |

|  |  |  |   |  |  |   |  |  |                       |  |
|--|--|--|---|--|--|---|--|--|-----------------------|--|
|  |  | <p>同住宅のうち、住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの</p> <p>2 法別表第2 (ほ) 項第2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</p> <p>3 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</p> | 0 |  |  | <p>とおり、</p> <p>4号壁面線については、区画道路境界線又は都市計画道路計画線から3m</p> <p>5 計画図3に示すとおり、</p> <p>5号壁面線については、区画道路境界線から1m</p> <p>6 計画図2及び計画図3に示すとおり、6号壁面線については、歩行者通路境界線から1m</p> | <p>物の各部分の高さは、次に掲げるものを超えてはならない。</p> <p>(1) 当該部分から計画図3に示す全方位斜線における敷地境界線等までの水平距離に1.25を乗じたものに10mを加えたもの</p> <p>(2) 当該部分から計画図3に示す北側斜線における敷地境界線等までの真北方向の水平距離に0.5を乗じたものに4mを加えたもの</p> |  | <p>なる敷地の部分に突出する形状</p> |  |
|--|--|--|---|--|--|---|--|--|-----------------------|--|



|  |        |   |        |        |           |  |      |  |  |  |  |
|--|--------|---|--------|--------|-----------|--|------|--|--|--|--|
| 東京都<br>市計画<br>放射2<br>3号線<br>沿道地<br>区地区<br>整備計<br>画 | 幹線沿道地区 | <p>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項各号、第6項各号又は第9項に該当する営業の用に供するもの</p> <p>2 法別表第2(ほ)項第2号に規定する射的場、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</p> <p>3 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</p> <p>4 法別表第2(へ)項第5号に規定する倉庫業を営む倉庫</p> <p>5 法別表第2(と)項第4号に規定する同表(る)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> |        |        |           |  |      |  |  |  |  |
|  | 住商協調地区 |   |        |        |           |  | 2.8m |  |  |  |  |
|  | 住宅地区A  |   |        |        |           |  | 1.9m |  |  |  |  |
|  | 住宅地区B  |   |        |        |           |  | 1.6m |  |  |  |  |
| 東京都  | 住宅地区   |   | 10分の8。 | 10分の4。 | 100㎡。ただし、 |  |      |  |  |  |  |

市計画  
世田谷  
西部地  
域大蔵  
・岡本  
・鎌田  
・瀬田  
地区地  
区整備  
計画

|  |  |   |
|--|--|---|
| ただし、次<br>の場合は、<br>この限りで<br>ない。<br>(1) 建築<br>物の敷<br>地に接<br>する区<br>画道路<br>(計画<br>書に示<br>す区画<br>道路を<br>いう。<br>以下こ<br>の項に<br>おいて<br>同じ。)<br>又は都<br>市計画<br>道路（<br>都市計<br>画法第<br>11条<br>第1項<br>の規定<br>により<br>都市計<br>画施設<br>として | ただし、次<br>の場合は、<br>この限りで<br>ない。<br>(1) 建築<br>物の敷<br>地に接<br>する区<br>画道路<br>又は都<br>市計画<br>道路の<br>部分が<br>道路と<br>して整<br>備され<br>た当該<br>敷地に<br>建築す<br>る場合<br>(2) 道路<br>の築造<br>を伴う<br>開発行<br>為につ<br>いて、<br>工事完<br>了の公<br>告のあ<br>った区 | 次の場合は、この<br>限りでない。<br>(1) 建築物の敷<br>地に接する区<br>画道路又は都<br>市計画道路の<br>部分が道路と<br>して整備され<br>た当該敷地に<br>建築する場合<br>(2) 道路の築造<br>を伴う開発行<br>為について、<br>工事完了の公<br>告のあった区<br>域に建築する<br>場合<br>(3) 土地区画整<br>理事業の認可<br>等の公告のあ<br>った区域に建<br>築する場合（<br>建築物の敷地<br>が土地区画整<br>理道路に接す<br>る場合又は当<br>該敷地内に土<br>地区画整理道<br>路がある場合<br>においては、 |
|--|--|---|

|  |   |   |
|--|---|---|
| 定められた道路をいう。以下この項において同じ。)の部分(建築物の敷地が2以上の区画道路及び都市計画道路に接する場合は、それぞれの区画道路及び都市計画道路の部分とする。以下この項にお | 域に建築する場合(3) 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域に建築する場合(建築物の敷地が土地区画整理道路に接する場合は当該敷地内に土地区画整理道路がある場合においては、区長が | 区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められた建築物を建築するに限り。この場合において、当該敷地のうち土地区画整理道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。) |
|--|---|---|

|   |   |
|---|---|
| いて同<br>じ。)が道路<br>として<br>整備さ<br>れた当<br>該敷地<br>に建築<br>する場<br>合  | 交通上、<br>安全上、<br>防火上<br>及び衛<br>生上支<br>障がな<br>いと認<br>めた建<br>築物を<br>建築す<br>るとき<br>に限る。<br>この場<br>合にお<br>いて、<br>当該敷<br>地のう<br>ち土地<br>区画整<br>理道路<br>に係る<br>部分の<br>面積よ<br>敷地面<br>積又は<br>敷地の<br>部分の<br>面積に<br>算入し<br>ないも |
| (2) 道路<br>の築造<br>を伴う<br>開発行<br>為につ<br>いて、<br>都市計<br>画法第<br>36条<br>第3項<br>の規定<br>による<br>工事が<br>完了し<br>た旨の<br>公告（<br>以下こ<br>の項に<br>おいて<br>「工事 |   |

完了の  
公告」  
という。)  
のあつ  
た区域  
に建築  
する場  
合  
(3) 次の  
公告の  
あつた  
区域（  
以下こ  
の項に  
おいて  
「土地  
区画整  
理事業  
の認可  
等の公  
告のあ  
つた区  
域」と  
いう。)  
に建築  
する場  
合（建  
築物の  
敷地が  
当該区

のとす  
る。)

域に係  
る事業  
計画に  
定めら  
れた公  
共施設  
として  
の道路  
(以下  
この項  
におい  
て「土  
地区画  
整理道  
路」と  
いう。)  
に接す  
る場合  
又は当  
該敷地  
内に土  
地区画  
整理道  
路があ  
る場合  
におい  
ては、  
区長が  
交通上、  
安全上、

防火上及び衛生上支障がないと認められた建築物を建築するときに限る。この場合において、当該敷地のうち土地区画整理道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものとする。) )

ア 土  
地区  
画整  
理法  
第9  
条第  
3項  
の規  
定に  
よる  
土地  
区画  
整理  
事業  
の施  
行に  
つい  
ての  
認可  
の公  
告及  
び同  
法第  
10  
条第  
3項  
の規  
定に  
よる  
事業



計画  
の変更  
について  
の認可  
の公告  
イ 土  
地区  
画整  
理法  
第2  
1条  
第3  
項の  
規定  
によ  
る土  
地区  
画整  
理組  
合の  
設立  
につ  
いて  
の認  
可の  
公告  
及び

同法  
第3  
9条  
第4  
項の  
規定  
によ  
る事  
業計  
画の  
変更  
につ  
いて  
の認  
可の  
公告  
ウ 土  
地区  
画整  
理法  
第5  
1条  
の9  
第3  
項の  
規定  
によ  
る土  
地区  
画整

理事  
業の  
施行  
につ  
いて  
の認  
可の  
公告  
及び  
同法  
第5  
1条  
の1  
0第  
2項  
の規  
定に  
よる  
事業  
計画  
の変  
更に  
つい  
ての  
認可  
の公  
告  
エ 土  
地区  
画整

理法  
第5  
5条  
第9  
項及  
び第  
69  
条第  
7項  
の規  
定に  
よる  
事業  
計画  
の決  
定の  
公告  
並び  
に同  
法第  
55  
条第  
13  
項及  
び第  
69  
条第  
10  
項の  
規定

による事業計画の変更の公告  
オ 土地地区画整理法第7条の3第1項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第

|  |                 |  |  |      |  |  |     |  |  |  |  |
|--|-----------------|--|--|------|--|--|-----|--|--|--|--|
|  |                 |  | 15<br>項の<br>規定<br>によ<br>る施<br>行規<br>程及<br>び事<br>業計<br>画の<br>変更<br>の認<br>可の<br>公告 |      |  |  |     |  |  |  |  |
|  | 補助216号線沿道<br>地区 |  |  | 100㎡ |  |  | 15m |  |  |  |  |

別表第3中

|  |
|--|
| 東京都市計画世田谷<br>西部地域宇奈根地区<br>地区整備計画             |
| 東京都市計画世田谷<br>西部地域大蔵・岡本<br>・鎌田・瀬田地区地<br>区整備計画 |

を

|                                  |
|----------------------------------|
| 東京都市計画世田谷<br>西部地域宇奈根地区<br>地区整備計画 |
|----------------------------------|

に改める。

別表第5 東京都市計画鎌田一丁目地区地区整備計画の項の次に次のように加える。

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 東京都市計画北烏山二・三丁目<br>地区地区整備計画区域 | 地区整備計画の区域 |
|------------------------------|-----------|

附 則

この条例は、公布の日から施行する。