

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 3.8 ha 256.0 1,711.5 220.9 7.4 654.1 6.4	以下 6/10 8/10 10/10 15/10 15/10 20/10	以下 3/10 4/10 5/10 5/10 5/10 6/10 6/10	m - - - - - -	m ² - 100 80 80 80 70 70	m 10 10 10 10 12 10 12	約 % 0.1 4.5 30.2 3.9 0.1 11.5 0.1
小計	約 2,860.1 ha						50.4
第二種 低層住居 専用地域	約 45.8 ha 40.8	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	m - -	m ² 70 70	m 12 12	約 % 0.8 0.7
小計	約 86.6 ha						1.5
第一種 中高層住居 専用地域	約 5.5 ha 7.7 40.0 14.3 7.1 205.4 1,077.6 0.8 4.7	以下 10/10 10/10 15/10 15/10 20/10 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 4/10 5/10 5/10 6/10 5/10 6/10 6/10 6/10 6/10	m - - - - - - - -	m ² 100 80 80 70 80 60 70 60 70	m - - - - - - - -	約 % 0.1 0.1 0.7 0.3 0.1 3.6 19.0 0.0 0.1
小計	約 1,363.1 ha						24.0
第二種 中高層住居 専用地域	約 17.6 ha 121.8 1.3	以下 20/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m - - -	m ² 60 70 60	m - - -	約 % 0.3 2.1 0.0
小計	約 140.7 ha						2.5
第一種 住居地域	約 131.1 ha 356.3 24.7 30.7	以下 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10 6/10	m - - - -	m ² 60 70 60 70	m - - - -	約 % 2.3 6.3 0.4 0.5
小計	約 542.8 ha						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 45.6 ha 2.5 63.4	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m - - -	m ² 70 60 70	m - - -	約 % 0.8 0.0 1.1
小計	約 111.5 ha						2.0
準住居 地域	約 8.3 ha 3.1 55.6	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m - - -	m ² 70 60 70	m - - -	約 % 0.1 0.1 1.0
小計	約 67.0						1.2
近隣 商業地域	約 44.9 ha 289.7 11.5	以下 20/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10	m - - -	m ² - - -	m - - -	約 % 0.8 5.1 0.2
小計	約 346.1						6.1
商業地域	約 4.6 ha 21.1 60.4 13.0 99.1	以下 30/10 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10 8/10	m - - - -	m ² - - - -	m - - - -	約 % 0.1 0.4 1.1 0.2 1.7
小計	約 99.1						1.7
準工業 地域	約 4.6 ha 49.1 2.4 2.2	以下 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10 6/10	m - - - -	m ² 60 70 60 70	m - - - -	約 % 0.1 0.9 0.0 0.0
小計	約 58.3						1.0
工業地域	約 - ha	以下 -	以下 -	m -	m ² -	m -	約 % -
小計	約 - ha						-
工業 専用地域	約 - ha	以下 -	以下 -	m -	m ² -	m -	約 % -
小計	約 - ha						-
合計	約 5,675.3 ha						% 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない。

1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は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するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、または当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
- (2) 河川、水路その他公共公益施設
- (3) 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園
- (4) 地区計画等により定められた施設

2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は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するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備に併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を位置の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは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するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは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するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）

3 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は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することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

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 2,900.0 (2904.0)	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以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha 65.7 (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。
	第3種 高度地区	約 ha 178.3 (178.2)	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。
	15m 第1種 高度地区	約 ha 13.3 (13.2)	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以下とする。
	16m 第1種 高度地区	約 ha 122.2 (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以下とする。
	16m 第2種 高度地区	約 ha 11.2 (8.2)	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)	19m 第2種 高度地区	約 ha 1,652.1 (1651.2)	<ol style="list-style-type: none"> 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 147.5 (147.4)	<ol style="list-style-type: none"> 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 (10.5)	<ol style="list-style-type: none"> 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 155.1 (155.2)	<ol style="list-style-type: none"> 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 47.2 (47.2)	<ol style="list-style-type: none"> 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 (5.5)	<ol style="list-style-type: none"> 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 75.8 (75.8)	<ol style="list-style-type: none"> 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 (73.6)	<ol style="list-style-type: none"> 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 (90.5)	<ol style="list-style-type: none"> 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 5,548.5 (5548.4)	

(最高限度)	<p>1 制限の緩和</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 一定の複数建築物に対する制限の特例</p> <p>(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1又は2以上の建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>(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地の土地の区域については、当該一定の一団地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。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
--------	--

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388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「地区整備計画等」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

(最高限度)

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号の規定により許可するときは、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、区長が許可するときは、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。

（最高限度）

(最高限度)	<p>9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>(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、区長が許可するときは、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。</p> <p>11 絶対高さ制限に係る経過措置</p> <p>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。</p>
--------	---

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
既決定地区 ・世田谷通り地区 ・目黒通り地区 (最低限度)	約 ha 42.7	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建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 附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 42.7	
合計	約 ha 5,591.2 (5591.1)		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（世田谷区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域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	備考
防火地域	約 ha 341.6 (341.5)	
準防火地域	約 ha 5074.1 (5071.2)	
合計	約 ha 5415.7 (5412.7)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：

東京都市計画特別工業地区の変更（世田谷区決定）

都市計画特別工業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	備考
特別工業地区	約 ha 14.3 (14.4)	
合計	約 ha 14.3 (14.4)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：

東京都市計画沿道地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画を次のように変更する。

名 称		世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画
位 置 ※		世田谷区大原一丁目、大原二丁目、羽根木一丁目、羽根木二丁目、代田五丁目及び代田六丁目各地内
面 積 ※		約9.2ha(延長約1.14km)
沿道の整備に関する方針	道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針	東京都市計画道路幹線街路環状第7号線（以下「環七」という。）沿道の建築物の防音構造化に努めるとともに、後背地域へ道路交通騒音が伝わることを防ぐため、環七沿道の建築物の適切な誘導を図る。
	土地利用に関する方針	本地区は、環七沿いには商業業務施設やマンション等が混在して立地しているが、後背地は概ね住宅地である。従って、本地区では沿道と後背地が調和する整備を目標にポケットパーク等公共施設の適切な配置、緑化の推進を図る。 大原交差点の付近では、建築物の共同化など適切な誘導により商業の活性化を図るとともに、後背地では緑化を推進することにより生活環境の改善を図る。

沿道地区整備計画	建築物等に関する事項	区 分	敷地が環七に接する建築物等	敷地が環七に接する建築物以外の建築物等
		建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合の最低限度	7 / 10 ただし、都市計画施設の区域内（①, ②, ③, ④）は除く。	—
		建築物の高さの最低限度	環七の路面の中心から5 m ただし、都市計画施設の区域内（①, ②, ③, ④）は除く。	—
		建築物の構造に関する遮音上必要な制限	環七の路面の中心からの高さが5 m未満の範囲を空隙のない壁が設けられたものとする等、遮音上有効な構造とする。 ただし、都市計画施設の区域内（①, ②, ③, ④）は除く。	—
		建築物の構造に関する防音上必要な制限※	住宅、学校、病院その他の静穏を必要とする建築物について、居室部分の閉鎖した際の窓、出入口並びに屋根及び壁等は、防音上有害な空隙のない構造であるとともに、防音上支障がない構造とする。 なお、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の5第1項第15号に定める措置を講ずるものとする。	同左 ただし、㉔, ㉕の区域を除く。
		垣又はさくの構造の制限	緑化推進保全区域（㉔, ㉕, ㉖, ㉗, ㉘, ㉙）にある道路（環七及び東京都市計画道路幹線街路放射第5号線を除く。）又は通路に面した垣・さくは、生垣又はネットフェンス等透視可能な構造とする。 ただし、高さ1 m以下の部分又は法令等の制限上やむを得ない場合はこの限りでない。	
	関土す地る利事項に	緑化推進保全区域	㉔, ㉕, ㉖, ㉗, ㉘, ㉙の区域において、緑化の推進保全を図る。	

※は知事協議事項

「区域は計画図表示のとおり」

理由：用途地域等の変更に伴い、沿道地区計画を変更する。

変更概要

は、変更箇所及び追加箇所を示す。

事 項		旧	新	摘 要
名 称		世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画	世田谷区環七大原・羽根木地区沿道地区計画	
面 積		約8.9ha (延長約1.14km) 【図書上の面積】 約9.2ha (延長約1.14km) 【新たな測定方法で算出した面積】	約9.2ha (延長約1.14km)	用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。
沿道の整備に関する方針	土地利用に関する方針	<p>本地区は、環七沿いには商業業務施設やマンション等が混在して立地しているが、後背地は概ね住宅地である。</p> <p>従って、本地区では沿道と後背地が調和する整備を目標にポケットパーク等公共施設の適切な配置、緑化の推進を図る。</p> <p>大原交差点の付近では、建築物の共同化など適切な誘導により商業の活性化を図るとともに、後背地では緑化を推進することにより生活環境の改善を図る。守山小学校周辺では、ポケットパークの整備、緑化の推進等により教育環境の改善を図る。</p>	<p>本地区は、環七沿いには商業業務施設やマンション等が混在して立地しているが、後背地は概ね住宅地である。</p> <p>従って、本地区では沿道と後背地が調和する整備を目標にポケットパーク等公共施設の適切な配置、緑化の推進を図る。</p> <p>大原交差点の付近では、建築物の共同化など適切な誘導により商業の活性化を図るとともに、後背地では緑化を推進することにより生活環境の改善を図る。</p>	守山小学校が廃校となったため、削除する。