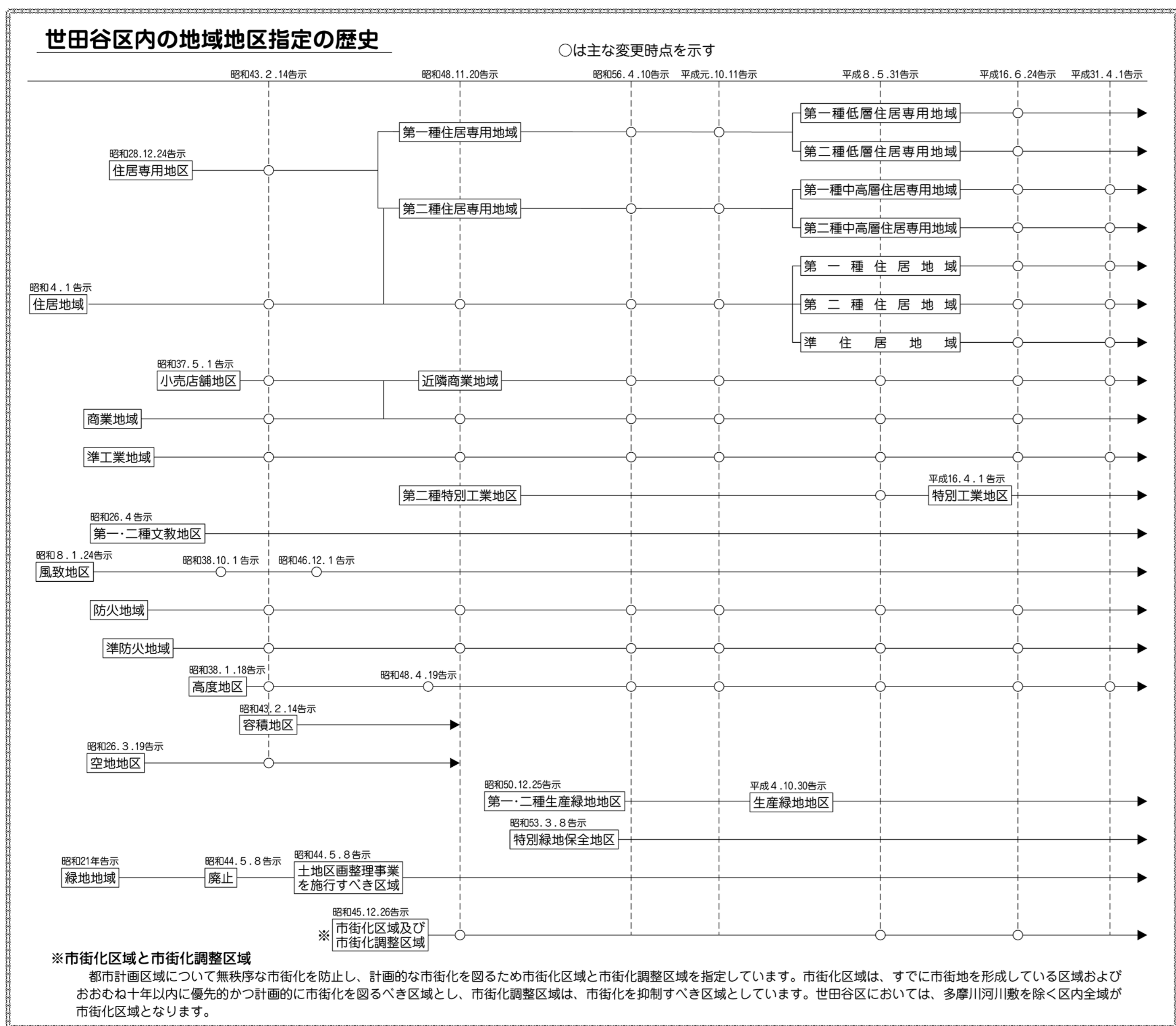


都市計画図1(地域地区等)について



1. 用途の制限

(1) 用途地域別建物用途制限

	用途地域内の建物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
居住	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの										
文教	幼稚園、小学校、中学校、高等学校 図書館等										
宗教	大学、高等専門学校、専修学校等 神社、寺院、教会等										
医療福祉	老人ホーム、福祉ホーム等 保育所等、公衆浴場、診療所 老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①								
レジャー施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ・パッチング練習場等 2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等 2階以下かつ床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以内の一定の店舗、飲食店等 上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店 (兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可)							③			
商業	店舗、飲食店、展示場、遊技場、賭馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設 上記以外の事務所等(兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のものは可) ホテル、旅館 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、賭馬投票券発売所等 カラオケボックス(ダンスホール)等 2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫 倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定規模以下の付庫車庫等を除く) 客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ 客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ 劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、賭馬投票券発売所、ナイトクラブ等でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な集客施設 キャバレー、料理店等 個室付浴場業に係る公衆浴場等							② ③			
工業	兼用住宅で、作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等 作業場の床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋等 作業場の床面積50㎡以内のパン屋、米屋等の食品製造業 作業場の床面積の合計が50㎡以下の自動車修理工場 作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの 作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場 作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの 日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場 作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの										
場	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 火薬類、石油類、ガス等の危険物貯蔵、処理の量が非常に少ない施設 少ない施設 やや多い施設 多い施設			②	③						
その他	巡査派出所、公衆電話所、一定規模以下の郵便業務、電話局 自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎 倉庫業を営まない倉庫							③			

- ①については、一定規模以下のものに限り建築可能。
- ②については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
- ③については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

(2) 特別用途地区の建築制限

文教地区の建築制限(東京都文教地区建築条例により建てられないもの)

- 第一種文教地区
 - 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)」第2条第1項第一号から第三号まで及び同条第6項各号のいずれかに該当する営業に係るもの
 - ホテル、旅館(1)に該当するものを除く
 - 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブその他客にダンスをさせ、かつ客に飲食をさせる営業を営む施設(1)に該当するものを除く
 - マーケット(市場を除く)
 - 遊技場、遊戯場(学校附属のものを除く)
 - 旧工場公害防止条例(昭和24年8月13日東京都条例第72号)別表に掲げられていた作業を常時行う工場
 - 賭馬投票券発売所、場外車券売場及び賭舟投票券発売所
 - 前各号の建築物に類するもので、環境を害し、又は風俗をみだす恐れがあると認めて知事が指定するもの
- 第二種文教地区
 上欄(第一種文教地区)の(1)、(2)、(3)、(7)、(8)(映画館を除く)
- 特別工業地区の建築制限(世田谷区特別工業地区建築条例により建てられないもの)
 - 原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が500㎡(船橋五・六丁目目は300㎡)を超えるもの
 - スプリングハンマーを使用する金属の鍛造、木材の引割又はかんを削りて出力の合計が3,75kwを超える原動機を使用するものなどの事業を営む工場
 - 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)」第2条第1項第一号から第三号までに規定する営業に該当するもの

(3) 高度利用地区

建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目指して指定しています。

(4) 風致地区(一種・二種)

都市の風致の維持を目的とした東京都風致地区条例により建築行為や宅地造成、木竹の伐採、土地の形質変更等を行う場合は、許可が必要となります。問合先/玉川、砧総合支所街づくり課(☎表面右上に記載)

建築許可基準

	建蔽率の最高限度	建築物の最高限度	壁面後退		・建築物等の位置、形態及び意匠がその建築物の敷地及び周辺の風致と著しく不調和にならないこと
			道路側	他の部分	
第一種風致地区	20%	10m	3.0m	1.5m	
第二種風致地区	40%	15m	2.0m	1.5m	

(5) 特別緑地保全地区

都市緑地法に基づき定められている地区で、樹林地、草地、水沼地などの地区が単独もしくは周囲と一体になって、良好な自然環境を形成しているもので、無秩序な市街化の防止や、公害又は災害の防止となるもの、伝統的・文化的意義を有するもの、風致景観が優れているもの、動植物の生育地等となるものに該当する緑地を指定しています。問合先/みどり33推進担当部みどり政策課(☎6432-7904)

(6) 特定街区

良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成することにより、市街地の整備改善を図るために指定しています。

2. 構造の制限

防火地域・準防火地域

地域	構造	耐火建築物(注2)	耐火または準耐火建築物(注2)	木造建築物等(外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分が防火構造(注2)でよいもの)	木造建築物等以外(注2)でよいもの
		防火地域	階数が3以上又は延べ面積が100㎡を超えるもの	左記以外のもの	禁止
準防火地域	新たな防火規制区域(注1)	階数を除く階数が4以上又は延べ面積が1,500㎡を超えるもの	階数を除く階数が3で延べ面積が1,500㎡以下のもの又は階数を除く階数が2以下で延べ面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	左記以外のもの	
		階数を除く階数が4以上又は延べ面積が500㎡を超えるもの	左記以外のもの	禁止	禁止

原則、延焼の恐れのある部分に設ける開口部には防火設備を設けること

- (注1) 東京都建築安全条例第7条の3第1項の指定区域
(注2) 主要構造部等が延焼防止時間以上であるものをふくむ

3. 形態の制限

(1) 建蔽率・容積率

建物の過密化を防ぎ、良好な環境を守るため、敷地に建てられる建物の大きさを制限しています。

建築物の建蔽率・容積率算定の考え方は、次のとおりです。

- 建蔽率は、敷地面積に対する建築面積の割合で、次式で算定します。

$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

- 容積率は、敷地面積に対する各階の床面積の合計の割合で、次式で算定します。

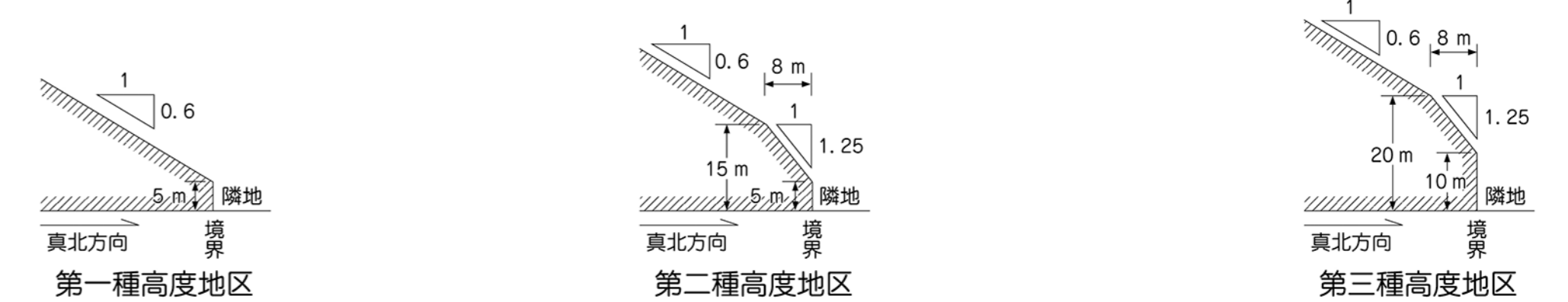
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \quad \left(\text{敷地に面する道路の幅員が12m未満の場合の上限} \right)$$

※一定の割合で容積率算定の対象外となる施設の床面積があります。

(2) 高度地区

地区内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めています。

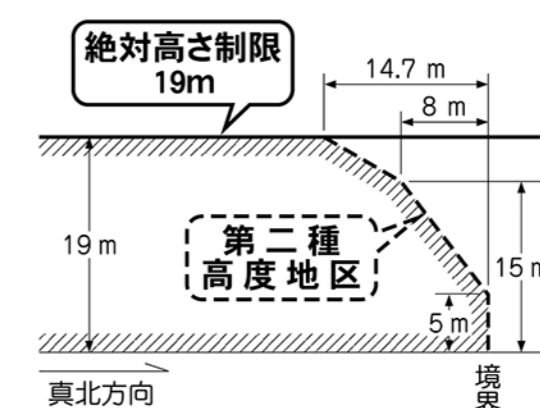
(制限の内容)



(絶対高さ制限と斜線型制限の組み合わせ例)

19m 第二種高度地区

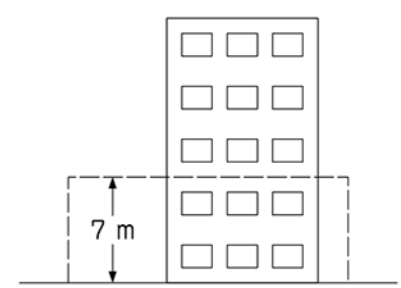
斜線型制限の種別
絶対高さ制限の指定値



(注意) [斜線]の部分がそれぞれの高度地区内で建物の建てられる範囲です。日影規制の対象となる中高層建築物では、隣地の日影規制時間によっては[斜線]の部分でも建てられない場合があります。

*高度地区(最低限度7m)

建築物の高さの最低限度を定める高度地区です。この地区では建築物の高さを最低7m以上としなければなりません。(ただし一部適用除外される場合があります。)幹線道路沿道の防火性の向上を図るため、世田谷通り沿道の一部(環七と馬事公苑の間)と、目黒通り沿道に指定されています。



(3) 敷地面積の最低限度

下記対象区域では、建蔽率に応じて60㎡~100㎡の「敷地面積の最低限度」制限を定めています。基準日(都市計画変更日、下記参照)より前から、定められた制限値を満たしていない建築敷地は適用除外となり、敷地をそのまま利用する限り建替えは可能です。基準日以後、敷地を分割する場合には、敷地の面積を制限値以上としなければ、建築が出来なくなりますので、ご注意ください。対象区域①第一種及び第二種低層住居専用地域(都市計画変更日:平成16年6月24日)②第一種及び第二種中高層住居専用地域、第一種及び第二種住居地域、準工業地域(都市計画変更日:平成31年4月1日)

(4) 日影規制

東京都の条例「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」により定められている制限です。問合先/①日影規制の規制値については、都市計画課又は各総合支所街づくり課(都市計画課☎6432-7148、各総合支所街づくり課☎表面右上に記載)②建築物の計画のご相談については、建築審査課(☎6432-7166)

日影規制の概要(標準) ※区内には、田園住居地域及び測定水平面6.5mの指定はありません。

用途地域※1	制限を受ける建築物	規制値の種別	規制される日影時間※2		測定水平面(平均地盤面から)の高さ
			規制される範囲	規制される範囲	
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒高が7mを超える建築物 又は地上3階以上の建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	1.5m
		(二)	4時間以上	2.5時間以上	
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
		(二)	4時間以上	2.5時間以上	
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m
		(二)	5時間以上	3時間以上	

※1 商業地域内で、高さが10mを超える建築物は、他の規制区域に影を落とす場合、影を落とす規制区域の規制を受けません。

※2 規制される日影は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生ずる日影です。例えば、「3時間以上」というのは、日影になっている時間が3時間以上あるという事です。