

種類	面積	容積率	建ぺい率	外壁の後の退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
							約	%
準工業地域	約 5,083.6	以下 20/10	以下 6/10	—	—	—	約 8.7	
	47.9	20/10	6/10	—	60	—	0.1	
	353.2	20/10	6/10	—	70	—	0.6	
	287.1	20/10	8/10	—	—	—	0.5	
	3,382.5	30/10	6/10	—	—	—	5.8	
	5.0	30/10	6/10	—	60	—	0.0	
	156.6	30/10	6/10	—	70	—	0.3	
	423.4	30/10	8/10	—	—	—	0.7	
	992.3	40/10	6/10	—	—	—	1.7	
	102.7	40/10	6/10	—	70	—	0.2	
	5.4	40/10	8/10	—	—	—	0.0	
小計	10,839.7						18.6	
工業地域	約 1,050.2	以下 20/10	以下 6/10	—	—	—	約 1.8	
	117.3	20/10	6/10	—	70	—	0.2	
	49.9	30/10	6/10	—	—	—	0.1	
	21.4	40/10	6/10	—	—	—	0.0	
小計	1,238.8						2.1	
工業用地	約 980.9	以下 20/10	以下 6/10	—	—	—	約 1.7	
	72.0	30/10	6/10	—	—	—	0.1	
小計	1,052.9						1.8	
合計	約 58,158.2						100	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 下北沢駅周辺地区計画及び西瑞江三丁目北地区地区計画の決定、並びに篠崎駅西部地区地区計画の変更に伴い、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。

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

- 次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備（以下「公共施設等の整備」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と適合するもの又は現に存する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と適合する土地で、公共施設等の整備と併せて、当該公共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
 - 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
 - 河川、水路その他公共施設
 - 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園
 - 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と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と適合しないこととなる土地で、公共施設等の整備と併せて、当該公共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（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反して使用していた建築物若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地の定めと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と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8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又は（当該処分等があつた際、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の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使用していたものを除く。）で、その全部を1の敷地として使用するもの

新旧対照表

() 部分は変更箇所を示す。

種類	容積率	建ぺい率	外壁の退避距離	建築物の敷地面積の最低限度	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	%約	面積 (B)	比率	%約	
第一層住地専用地域	以下	以下	以下	m	m	ha約	比率	%約	ha約	比率	%約	ha
	6/10	3/10	3/10	-	10	288.5	0.5	0.5	288.5	0.5	0.5	0.0
	6/10	3/10	3/10	-	10	23.5	0.0	0.0	23.5	0.0	0.0	0.0
	6/10	3/10	3/10	-	100	85.0	0.1	0.1	85.0	0.1	0.1	0.0
	8/10	4/10	4/10	-	10	375.9	0.6	0.6	375.9	0.6	0.6	0.0
	8/10	4/10	4/10	-	70	41.8	0.1	0.1	41.8	0.1	0.1	0.0
	8/10	4/10	4/10	-	80	512.4	0.9	0.9	512.4	0.9	0.9	0.0
	8/10	4/10	4/10	-	85	60.1	0.1	0.1	60.1	0.1	0.1	0.0
	8/10	4/10	4/10	-	100	259.1	0.4	0.4	259.1	0.4	0.4	0.0
	10/10	5/10	5/10	-	10	3,100.7	5.3	5.3	3,100.7	5.3	5.3	0.0
	10/10	5/10	5/10	-	70	1,296.1	2.2	2.2	1,296.1	2.2	2.2	0.0
	10/10	5/10	5/10	-	80	1,883.6	3.2	3.2	1,883.6	3.2	3.2	0.0
	15/10	5/10	5/10	-	10	4.4	0.0	0.0	4.4	0.0	0.0	0.0
	15/10	5/10	5/10	-	70	116.1	0.2	0.2	116.1	0.2	0.2	0.0
	15/10	5/10	5/10	-	80	221.2	0.4	0.4	221.2	0.4	0.4	0.0
15/10	5/10	5/10	-	12	313.2	0.5	0.5	313.2	0.5	0.5	0.0	
15/10	5/10	5/10	-	80	7.5	0.0	0.0	7.5	0.0	0.0	0.0	
15/10	6/10	6/10	-	10	781.3	1.3	1.3	781.3	1.3	1.3	0.0	
15/10	6/10	6/10	-	60	677.0	1.2	1.2	677.0	1.2	1.2	0.0	
15/10	6/10	6/10	-	70	1,086.7	1.9	1.9	1,086.7	1.9	1.9	0.0	
15/10	6/10	6/10	1.0	10	5.0	0.0	0.0	5.0	0.0	0.0	0.0	
15/10	6/10	6/10	-	12	0.6	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	
15/10	6/10	6/10	-	60	18.0	0.0	0.0	18.0	0.0	0.0	0.0	
20/10	6/10	6/10	-	12	206.8	0.4	0.4	206.8	0.4	0.4	0.0	
20/10	6/10	6/10	-	70	11.1	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	0.0	
小計						11,375.6	19.6	19.6	11,375.6	19.6	19.6	0.0

種類	容積率	建ぺい率	外壁の退避距離	建築物の敷地面積の最低限度	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	%約	面積 (B)	比率	%約		
第二層住地専用地域	以下	以下	以下	m	m	ha約	比率	%約	ha約	比率	%約	ha	
	10/10	5/10	5/10	-	10	1.4	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0	
	15/10	5/10	5/10	-	12	266.6	0.5	0.5	266.6	0.5	0.5	0.0	
	15/10	6/10	6/10	-	60	14.9	0.0	0.0	14.9	0.0	0.0	0.0	
	15/10	6/10	6/10	-	12	21.6	0.0	0.0	21.6	0.0	0.0	0.0	
	15/10	6/10	6/10	-	70	44.0	0.1	0.1	44.0	0.1	0.1	0.0	
	20/10	6/10	6/10	-	10	2.1	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	
	20/10	6/10	6/10	-	12	175.7	0.3	0.3	175.7	0.3	0.3	0.0	
	20/10	6/10	6/10	-	70	41.6	0.1	0.1	41.6	0.1	0.1	0.0	
	小計						567.9	1.0	1.0	567.9	1.0	1.0	0.0
	第一層中高層住地専用地域	以下	以下	以下	m	m	ha約	比率	%約	ha約	比率	%約	ha
		10/10	4/10	4/10	-	-	5.4	0.0	0.0	5.4	0.0	0.0	0.0
		10/10	5/10	5/10	-	-	43.7	0.1	0.1	47.2	0.1	0.1	△ 3.5
		10/10	5/10	5/10	-	70	503.5	0.9	0.9	518.6	0.9	0.9	△ 15.1
		15/10	5/10	5/10	-	-	320.9	0.6	0.6	320.9	0.6	0.6	0.0
15/10		5/10	5/10	-	70	7.2	0.0	0.0	7.2	0.0	0.0	0.0	
15/10		5/10	5/10	-	80	1.6	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	
15/10		6/10	6/10	-	-	398.1	0.7	0.7	398.1	0.7	0.7	0.0	
15/10		6/10	6/10	-	60	9.1	0.0	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0	
15/10		6/10	6/10	-	70	649.5	1.1	1.1	649.5	1.1	1.1	0.0	
20/10		5/10	5/10	-	-	7.1	0.0	0.0	7.1	0.0	0.0	0.0	
20/10		6/10	6/10	-	-	5,884.2	10.1	10.1	5,885.0	10.1	10.1	△ 0.8	
20/10		6/10	6/10	-	60	816.2	1.4	1.4	816.2	1.4	1.4	0.0	
20/10		6/10	6/10	-	70	196.5	0.3	0.3	184.4	0.3	0.3	12.1	
30/10		6/10	6/10	-	-	1,596.7	2.7	2.7	1,595.9	2.7	2.7	0.8	
30/10	6/10	6/10	-	60	0.9	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0		
小計						10,440.6	18.0	18.0	10,447.1	18.0	18.0	△ 6.5	

新旧対照面積表										
種類	容積率	建ぺい率	外壁の後の距離の限度	建築物の敷地の面積の限度	建築物の高さの限度	新		旧		増減
						面積(A)	比率	面積(B)	比率	
			m	m	m	ha	%	ha	%	ha
準工業地域	以下	以下	—	—	—	5,083.6	8.7	5,083.6	8.7	0.0
	20/10	6/10	—	—	—	47.9	0.1	47.9	0.1	0.0
	20/10	6/10	—	—	—	353.2	0.6	353.2	0.6	0.0
	20/10	8/10	—	—	—	287.1	0.5	287.1	0.5	0.0
	30/10	6/10	—	—	—	3,382.5	5.8	3,382.5	5.8	0.0
	30/10	6/10	—	—	—	5.0	0.0	5.0	0.0	0.0
	30/10	6/10	—	—	—	156.6	0.3	156.6	0.3	0.0
	30/10	8/10	—	—	—	423.4	0.7	423.4	0.7	0.0
	40/10	6/10	—	—	—	992.3	1.7	992.3	1.7	0.0
	40/10	6/10	—	—	—	102.7	0.2	102.7	0.2	0.0
小計						5.4	0.0	5.4	0.0	0.0
						10,839.7	18.6	10,839.7	18.6	0.0
工業地域	以下	以下	—	—	—	1,050.2	1.8	1,050.2	1.8	0.0
	20/10	6/10	—	—	—	117.3	0.2	117.3	0.2	0.0
	30/10	6/10	—	—	—	49.9	0.1	49.9	0.1	0.0
	40/10	6/10	—	—	—	21.4	0.0	21.4	0.0	0.0
	小計					1,238.8	2.1	1,238.8	2.1	0.0
工業用地	以下	以下	—	—	—	980.9	1.7	980.9	1.7	0.0
	20/10	6/10	—	—	—	72.0	0.1	72.0	0.1	0.0
	30/10	6/10	—	—	—	1,052.9	1.8	1,052.9	1.8	0.0
小計					1,052.9	1.8	1,052.9	1.8	0.0	
合計						58,158.2	100	58,158.2	100	0.0

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区北沢二丁目地内	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	商業地域 建ぺい率 80% 容積率 500% 高さの限度 5m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 1.0 ha	用途地域及び容積率の変更
世田谷区北沢二丁目及び代沢五丁目各地内	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	商業地域 建ぺい率 80% 容積率 500% 高さの限度 5m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 1.2 ha	用途地域及び容積率の変更
世田谷区北沢二丁目及び代田六丁目各地内	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 300% 高さの限度 5m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 1.6 ha	用途地域、建ぺい率及び容積率の変更
世田谷区代田六丁目及び大塚一丁目各地内	近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 200% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	第一種住居地域 建ぺい率 80% 容積率 300% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 0.1 ha	容積率の変更
世田谷区北沢二丁目及び代田六丁目各地内	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 1.0 ha	容積率の変更
世田谷区北沢二丁目及び代田五丁目各地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 300% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 0.8 ha	容積率の変更
江戸川区雑崎町七丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 3.5 ha	用途、建ぺい率及び容積率の変更
江戸川区西端江三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 12.1 ha	建ぺい率及び容積率の変更
江戸川区西端江三丁目及び春江町三丁目各地内	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 150% 容積率 150% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 1.6 ha	容積率の変更

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
江戸川区西端江三丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 50% 容積率 100% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 3.0 ha	用途、建ぺい率及び容積率の変更
江戸川区西端江三丁目及び春江町三丁目各地内	第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 150% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 高さの限度 3m 敷地面積の最低限度 ㎡	約 0.2 ha	用途及び容積率の変更

都市計画用途地域を次のように変更する。
 東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）
 （世田谷区分）

種類	面積	容積率	建ぺい率	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
第一種低層専用居住地域	約 3.9 259.1 1,723.5 220.7 7.5 660.0 6.4 約 2,881.1 ha	以下 6/10 8/10 10/10 15/10 15/10 15/10 20/10	以下 3/10 4/10 5/10 5/10 5/10 6/10 6/10	— — — — — — —	— 100 80 80 80 70 70	10 10 10 10 12 10 12	% 約 0.1 4.6 30.3 3.9 0.1 11.6 0.1 50.7
小計	約 44.0 41.6 約 85.6 ha	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	— —	70 70	12 12	% 約 0.8 0.7 1.5
第二種低層専用居住地域	約 5.4 7.7 37.4 14.3 7.1 1,276.0 5.5 約 1,353.4 ha	以下 10/10 10/10 15/10 15/10 20/10 20/10 30/10	以下 4/10 5/10 5/10 6/10 5/10 6/10 6/10	— — — — — — —	— — — — — — —	— — — — — — —	% 約 0.1 0.1 0.7 0.3 0.1 22.5 0.1 23.8
小計	約 137.2 1.3 約 138.5 ha	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	% 約 2.4 0.0 2.4
第一種中層専用居住地域	約 492.8 54.1 546.9 ha	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	% 約 8.7 1.0 9.6
小計	約 45.8 62.3 108.1 ha	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	% 約 0.8 1.1 1.9
準工業地域	約 8.7 58.8 67.5 ha	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	% 約 0.2 1.0 1.2
小計	約 67.5 ha						

種類	面積	容積率	建ぺい率	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
近隣商業地域	約 45.2 296.2 8.0 349.4 ha	以下 20/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10	— — —	— — —	— — —	% 約 0.8 5.2 0.1 6.2
小計	約 4.7 18.1 59.5 9.1 91.4 ha	以下 30/10 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10 8/10	— — — —	— — — —	— — — —	% 約 0.1 0.3 1.0 0.2 1.6
商業地域	約 54.1 4.6 58.7 ha	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	— —	— —	— —	% 約 1.0 0.1 1.0
小計	約 58.7 ha	以下	以下	—	—	—	% 約 1.0
準工業地域	約 58.7 ha	以下	以下	—	—	—	% 約 1.0
小計	約 58.7 ha	以下	以下	—	—	—	% 約 1.0
工業地域	約 58.7 ha	以下	以下	—	—	—	% 約 1.0
小計	約 58.7 ha	以下	以下	—	—	—	% 約 1.0
工業専用地域	約 58.7 ha	以下	以下	—	—	—	% 約 1.0
小計	約 58.7 ha	以下	以下	—	—	—	% 約 1.0
合計	約 5,680.6 ha						% 約 100.0

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」
 理由 下北沢駅周辺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。

変更概要

(世田谷区分)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区北沢二丁目 内	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 500 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	約 1.0 ha	用途地域及び容 積率の変更
世田谷区北沢二丁目及 び代沢五丁目各 地内	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 500 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	約 1.2 ha	用途地域及び容 積率の変更
世田谷区北沢二丁目及 び代田六丁目各 地内	第一種住居地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	約 1.6 ha	用途地域、建ぺ い率及び容積率 の変更
世田谷区代田六丁目及 び大原一丁目各 地内	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 200 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	近隣商業地域 建ぺい率 80 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	約 0.1 ha	容積率の変更
世田谷区北沢二丁目及 び代田六丁目各 地内	第一種住居地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	第一種住居地域 建ぺい率 60 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	約 1.0 ha	容積率の変更
世田谷区北沢二丁目及 び代田五丁目各 地内	第一種中高層住 専用地域 建ぺい率 60 % 容積率 200 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	第一中高層住 専用地域 建ぺい率 60 % 容積率 300 % 高さの限度 m 敷地面積の最 低限度 -	約 0.8 ha	容積率の変更