

建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方（案）
について

（付議の要旨）

建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方（案）を取りまとめたので報告する。

1 主 旨

世田谷区では平成16年に、突出した高さの建築を抑制するため、既に高さ制限がある第一種及び第二種低層住居専用地域を除く、住居系用途地域及び準工業地域に30m及び45mの絶対高さ制限を導入するとともに、市街地の密集化を抑制するため、低層住居専用地域に建ぺい率に応じて70㎡から100㎡の敷地面積の最低限度の制限を導入し、地区街づくりの推進と合わせて、住宅地の住環境保全に成果をあげてきた。

一方でこの間、建築技術の向上や建築基準法の改正などから、住宅地に比較的高さのある建築物が建つようになった。また、低層住居専用地域以外の敷地面積の最低限度の制限がない住宅地では、敷地の細分化が進んでいる。区ではこうした住環境の実態を踏まえ、世田谷区都市整備方針の改定において、住宅地における建築物の高さ及び敷地規模に関する新たな規制の導入を目指すこととした。

これを受け、世田谷区都市計画審議会の学識経験者等から構成される検討部会及び庁内での検討を経て、「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方」（以下、「基本的考え方」という）の素案を策定し、これに対する区民意見募集及び意見交換会の開催を実施した。さらに、今回の見直しが区内の広い範囲に影響を与えるものであることから、リーフレットの区内全駅への設置や町会・自治会への回覧、不動産・建築関係団体への説明、新たな制限を超えると想定される既存建築物への周知対応など、様々な機会を通じて、周知に努めてきた。

このたび、区民意見等をふまえ、検討部会及び庁内での検討を経て、「基本的考え方」について案を取りまとめたので報告する。

2 これまでの経過

平成16年	6月	30m及び45mの絶対高さ制限の導入 70㎡～100㎡の敷地面積の最低限度の制限の導入
平成26年	4月	世田谷区都市整備方針（第一部「都市整備の基本方針」）
平成27年	4月	世田谷区都市整備方針（第二部「地域整備方針」）
	8月 ～9月	建築物の高さ及び敷地面積の制限に関する区民アンケートの実施
平成28年	1月 7日	第87回都市計画審議会（検討部会の設置） 都市計画審議会内に「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直し検討部会」（以下、「検討部会」という。）設置
	2月23日	第1回検討部会
	3月30日	第2回検討部会
	4月28日	第88回都市計画審議会（素案の中間報告）
	5月26日	都市整備常任委員会（素案の中間報告）

	5月27日	第3回検討部会
	7月14日	第4回検討部会
	8月29日	第89回都市計画審議会
	9月2日	都市整備常任委員会（素案の報告）
	9月5日	・「基本的考え方」（素案）の公表、縦覧、区民意見募集
	～26日	・意見交換会（5地域で計5回開催）
	10月21日	第5回検討部会
	11月11日～	新たな高さ制限を超えると想定される既存建築物への周知
	12月9日	第6回検討部会
平成29年	1月10日	第91回都市計画審議会（区民意見募集等の結果の報告）
	2月7日	都市整備常任委員会（区民意見募集等の結果の報告）
	2月27日	第7回検討部会
	3月1日	区民意見募集等の結果の公表
	3月27日	第8回検討部会
	4月27日	第92回都市計画審議会 （区民周知の取組み及び案の取りまとめに向けた中間の報告）
	5月25日	第9回検討部会
	6月23日	第10回検討部会
	7月11日	第11回検討部会
	9月1日	第93回都市計画審議会（案の付議）

3 「基本的考え方（素案）」についての区民意見及び周知の取組み等について
実施期間 平成28年9月5日（日）～9月26日（月）

提出数・意見数 22人・54件

【別添資料1】参照

4 「基本的考え方（素案）」からの追加・修正について

【別添資料2】参照

5 建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方（案）について

【別添資料3】基本的考え方（案）概要版

【別添資料4】基本的考え方（案）

6 今後のスケジュール（予定）

平成29年 9月 都市整備常任委員会（案の報告）

9月 「基本的考え方」の決定

10月27日 都市計画審議会（都市計画素案の報告）

11月 都市整備常任委員会（都市計画素案の報告）

11月～12月 都市計画素案の公表、縦覧、意見募集

平成30年度 都市計画審議会（都市計画案の報告）

都市計画法17条による都市計画案の公告、縦覧、意見募集

都市計画審議会（都市計画案の諮問）

都市計画決定

平成31年度 告示