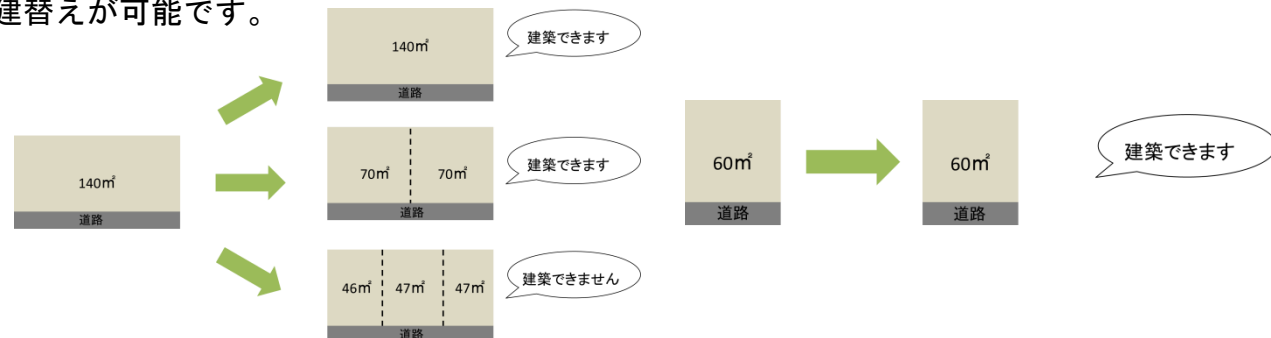


# 敷地面積の最低限度のルール(基本的考え方 第5章)

## 1 敷地面積の最低限度の制限とは

建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画で敷地面積の最低限度の制限が定められた場合には、その数値以上としなければなりません。  
 なお、敷地面積の最低限度の制限が導入された時点で最低限度に満たない敷地は、そのままの状態であれば建替えが可能です。



70㎡の敷地面積の最低限度の制限を導入した場合のイメージ

## 2 【基本的考え方(素案)における敷地面積の最低限度の制限の見直しのポイント】

「みどりとやすらぎがあり、住みたくなるまち」の実現を目指して、地域ごとの土地利用状況等をふまえ、敷地面積の最低限度の制限を新たに導入します。  
 これにより、建築物の建て詰まりを抑制し、住環境の保全を図ります。

### ポイント

- 区の敷地面積に関するこれまでの施策の考え方をふまえて定めます。
- 国の定める居住面積水準をふまえて定めます。
- 既存の敷地の利用状況を考慮し、地域の特性をふまえて定めます。
- 地区計画等で既に定められている制限との整合性を図ります。

対象区域における敷地面積の最低限度の制限の数値

指定建ぺい率	区域	数値
40%		100㎡
50%		80㎡
60%	環状7号線西側	70㎡
	環状7号線東側	60㎡

## 3 見直しの対象区域

敷地面積の最低限度の制限の導入の区域は次のとおりです。

なお、第一種及び第二種低層住居専用地域については、既に70～100㎡の制限が定められております。

※商業系用途地域には、敷地面積の最低限度の制限は導入しません。

### 新たな敷地面積の最低限度の制限を導入する区域

- ・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
- ・準工業地域

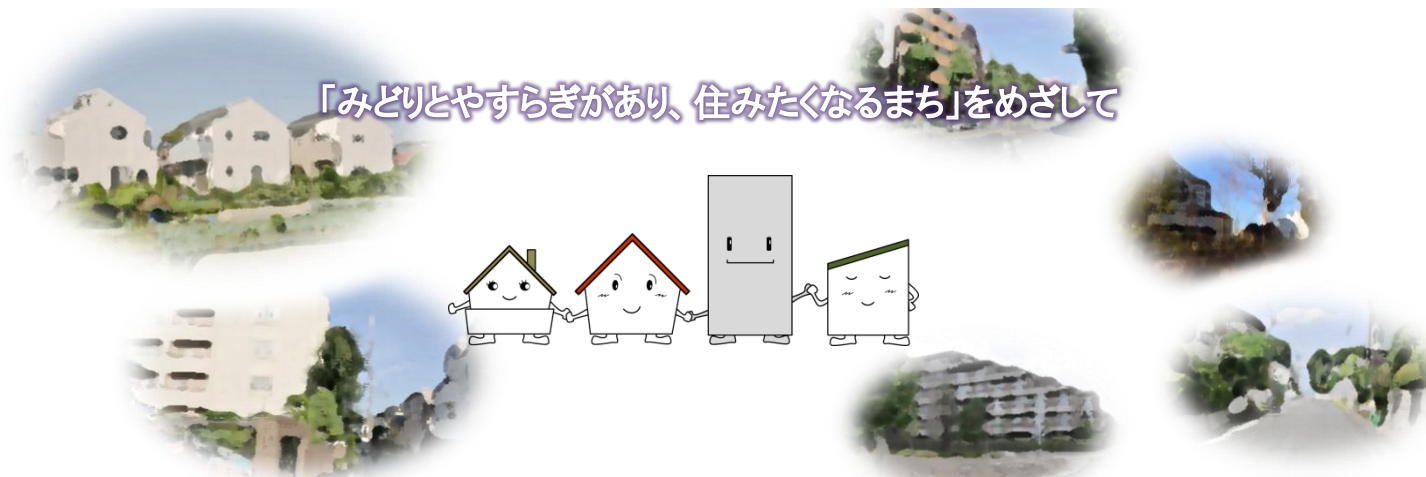
### 既に敷地面積の最低限度の制限を導入している区域(継続)

- ・第一種及び第二種低層住居専用地域

## 4 より地域にふさわしい住環境とするために

このたび導入する敷地面積の最低限度の制限は、都市計画法によって、区全体の一般ルールとして定めるものです。地区計画等によって、一般ルールより厳しい制限を必要に応じて定めることができます。

# 「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)」の概要



## 見直しの背景・目的・経緯

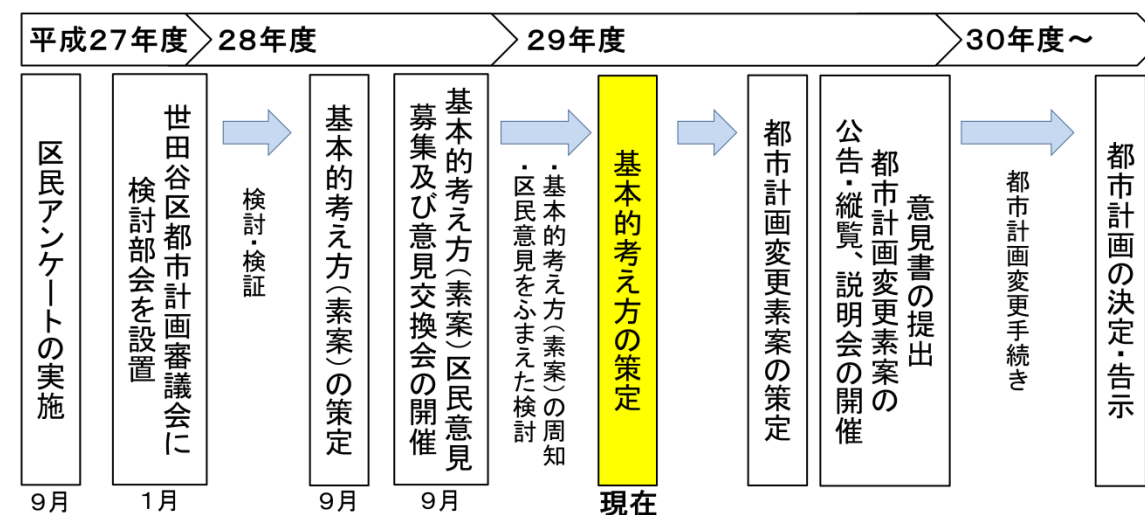
世田谷区では、近年、建築技術の向上や建築基準法の改正などから、住宅地に比較的高さのある建築物が建つようになり、また、敷地面積の最低限度の制限がない住宅地では敷地の細分化が進むなど、住宅地の環境が変化しています。このような変化に対し、本区のめざすべき将来都市像の一つ「みどりとやすらぎがあり、住みたくなるまち」の実現のため、区は「建築物の高さ及び敷地面積に関するルール」の見直しに取り組んでいます。検討にあたっては、学識経験者等から構成される検討部会を設置し、ご助言をいただきながら進めており、平成28年9月に新たなルールの考え方をまとめた「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方(素案)」(以下、「基本的考え方」という。)を取りまとめ、区民意見募集や意見交換会などを実施するとともに、様々な機会を通じて、周知に努めてまいりました。

このたび、区民意見募集などで頂いたご意見をふまえ、基本的考え方(案)を取りまとめました。

この「基本的考え方」をふまえ、光と風、みどりを確保していく街づくりを進め、「みどりとやすらぎがあり、住みたくなるまち」の実現をめざします。

## これまでの経緯と今後の予定

今後は、基本的考え方に基づき、都市計画手続きを進めてまいります。



※運用開始にあたっては、一定の周知期間を設けます。

# 建築物の絶対高さ制限のルール(基本的考え方 第4章)

## 1 建築物の絶対高さ制限とは

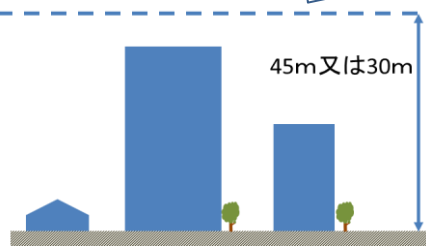
「絶対高さ制限」とは、建てられる建築物の「高さ」の最高限度を定める制限です。

現在、区では、低層の住宅地である「第一種及び第二種低層住居専用地域」に10m又は12m、「それ以外の住居系用途地域」と「準工業地域」に30m又は45mの絶対高さ制限を定めています。

今回の見直しでは、「低層住居専用地域を除く住居系用途地域」と「準工業地域」に定める30m又は45mの絶対高さ制限を見直し、建築を誘導する新たなルールを導入します。

なお、現在、絶対高さ制限がない「近隣商業地域」の一部にも、新たに制限を導入します。

現在、住宅地などでは、原則として30m又は45mの絶対高さ制限が定められています



## 2 【基本的考え方(案)における絶対高さ制限の見直しのポイント】

「みどりやすらぎがあり、住みたくまち」の実現をめざして、建築物の高さの最高限度を地域や容積率などに応じたきめ細かく定めるとともに、中高層建築物を適切に誘導していく為の新たな制度を導入します。

### ポイント

- 地域に応じたきめ細かなルールとします。
- 都市計画で定める用途地域や容積率をふまえます。
- 標準的な建築計画で、容積率が活用できる制限とします。
- 活力ある商業等の活動の場である駅周辺の商業地や、都市活力を生み出す場である幹線道路の沿道は、見直しの対象としません。
- 市街地における緑化の推進や空地の創出等を誘導していくための新たな制度を導入します。
- 多くの区民が居住する既存の建築物に配慮します。
- 地区計画等で定められた事項を尊重します。

※今回の見直しは、「絶対高さ制限」について見直すもので、建築物の延床面積を制限する「容積率」、用途を制限する「用途地域」や「斜線制限」など、その他の制限は見直しません。

## 4 地区計画等の運用の取り扱い

地区計画等では、今回見直しを行う高度地区で定める新たな絶対高さ制限に係らず、都市整備方針等の区の方針に整合する範囲で、地区に相応しい総合的な計画の一部として、より厳しい絶対高さ制限の数値や条件を定めることができます。また、駅周辺や大規模団地など一定の高度利用を図っていく必要がある地区では、周辺への影響を十分に考慮した上で、より緩和した絶対高さ制限を地区計画等で定めることができます。

## 3 見直しの対象区域

絶対高さ制限の見直し及び導入等の区域は次のとおりです。

なお、第一種及び第二種低層住居専用地域には、既に10m又は12mの絶対高さ制限が定められています。

- ※絶対高さ制限を定める地区計画等や一団地の住宅施設などは、適用除外とします。
- ※第一種及び第二種風致地区が定められている区域には、東京都風致地区条例による絶対高さ制限(10m又は15m)が適用されます。

### 現在の30m又は45mの絶対高さ制限を見直す区域

- ・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
- ※幹線道路(環七通り、環八通り、甲州街道、玉川通り、目黒通り)沿道の区域を除く
- ・準工業地域

### 新たに絶対高さ制限を導入する区域

- ・駅周辺及び幹線道路沿道を除く近隣商業地域など

### 既定の制限を継続する区域

- ・商業地域及び駅周辺の近隣商業地域など
- ・幹線道路の沿道の区域

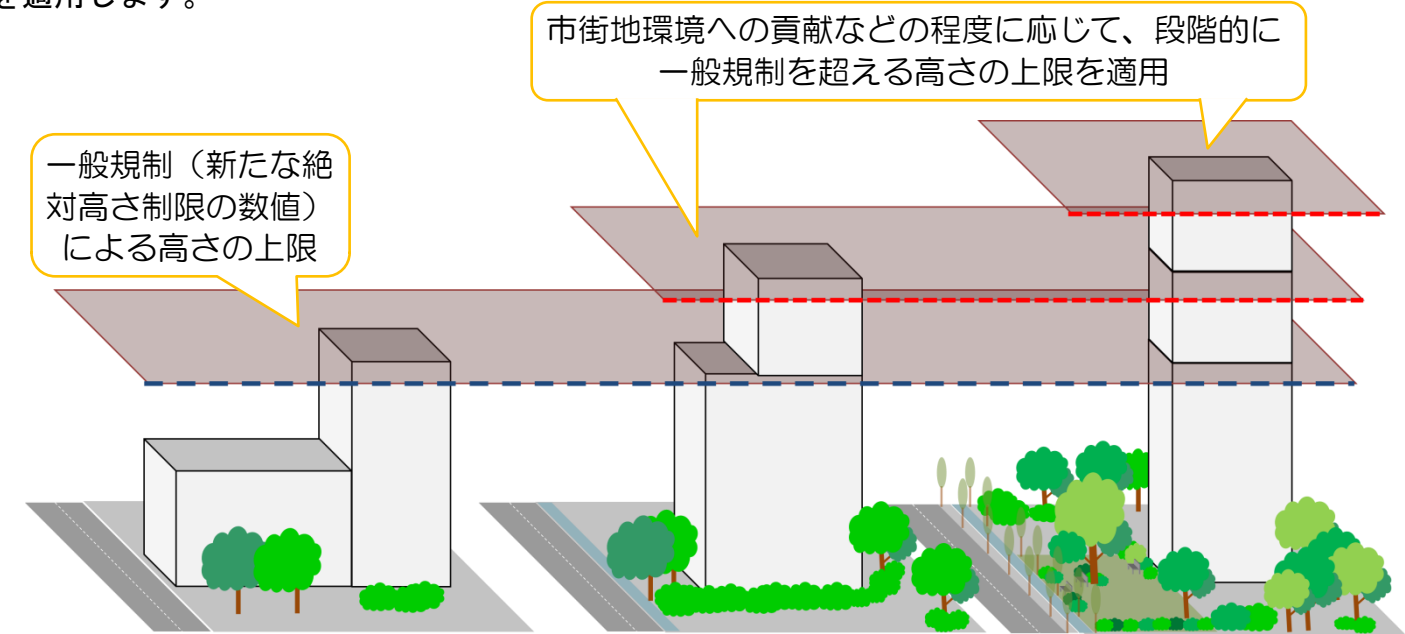
## 5 「市街地環境の向上に資する建築」の誘導

今回の見直しでは、一般規制として地域ごとに新たな絶対高さ制限の数値を定め、その数値を超える建築物を制限し、周辺住環境の保全を図ります。あわせて、敷地規模に応じて、公共的な空地の確保、歩道状空地の整備や敷地内緑化の推進など、市街地環境の向上に資する建築に対しては、一般規制を超える高さの上限を設定し、市街地環境の向上と良好な建築を誘導していくための新たな規定を定めます。

新たな規定は、下記のように、基準や建築物・敷地の状況等に応じて、選択・活用することができます。

### (1) 新たに設ける高度地区の規定に基づく認定等を受ける建築

敷地条件・周辺への配慮・市街地環境への貢献・良質な住宅ストック等の建築条件などによる市街地環境の向上に資する建築については、高度地区に基づく認定等により、一般規制を超える高さの上限を適用します。



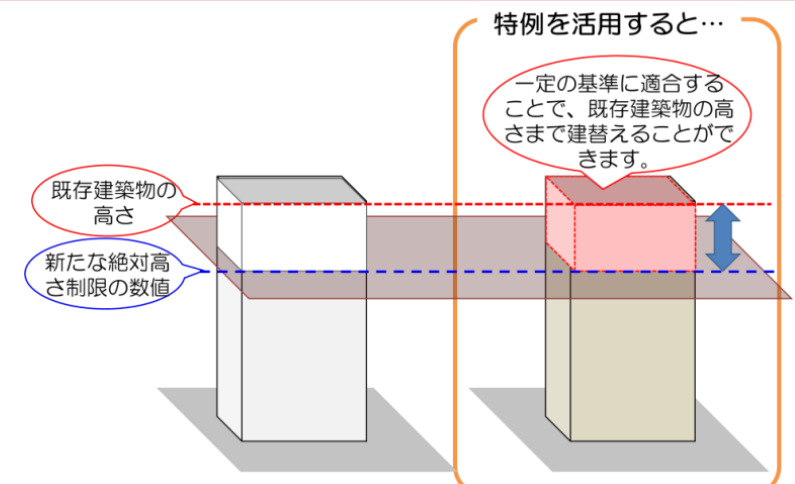
### (2) 総合設計許可制度に基づく許可を受ける建築など

指定容積率を上回る容積率の適用を認める建築基準法などに基づく既存の許可制度を用いた計画については、新たな絶対高さ制限を超える上限値を設け、許可を受ける容積を活用できるようにします。

## 6 既存建築物への配慮

今回の見直しにより、新たな絶対高さ制限を超えることとなる既存建築物の建替えについては、一定の基準に基づき、既存の建築物の高さを、建替え後の上限とすることができる特例を設けます。

なお、特例を適用する一定の基準については、今後、詳細を検討します。

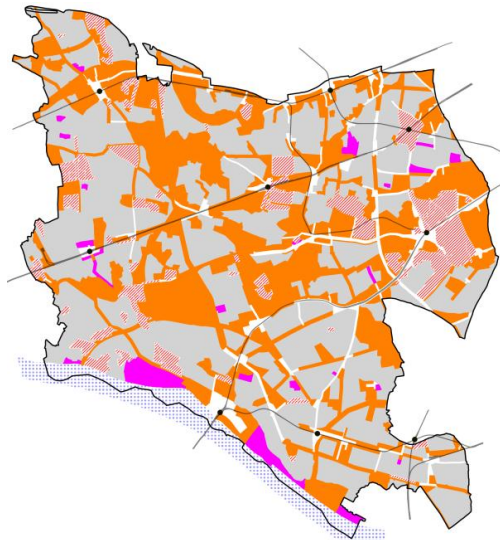


## 7 「公益上やむを得ない建築等」に対する特例

- ・公益上の理由からやむを得ないと認められる建築に関する特例の規定を整備します。
- ・特定の土地利用の誘導を図る区域における建築に関して、検討していきます。

# 建築物の絶対高さのルール(基本的考え方第4章)

【基本的考え方における絶対高さ制限の数値】



現在の絶対高さ制限

(平成29年3月現在)

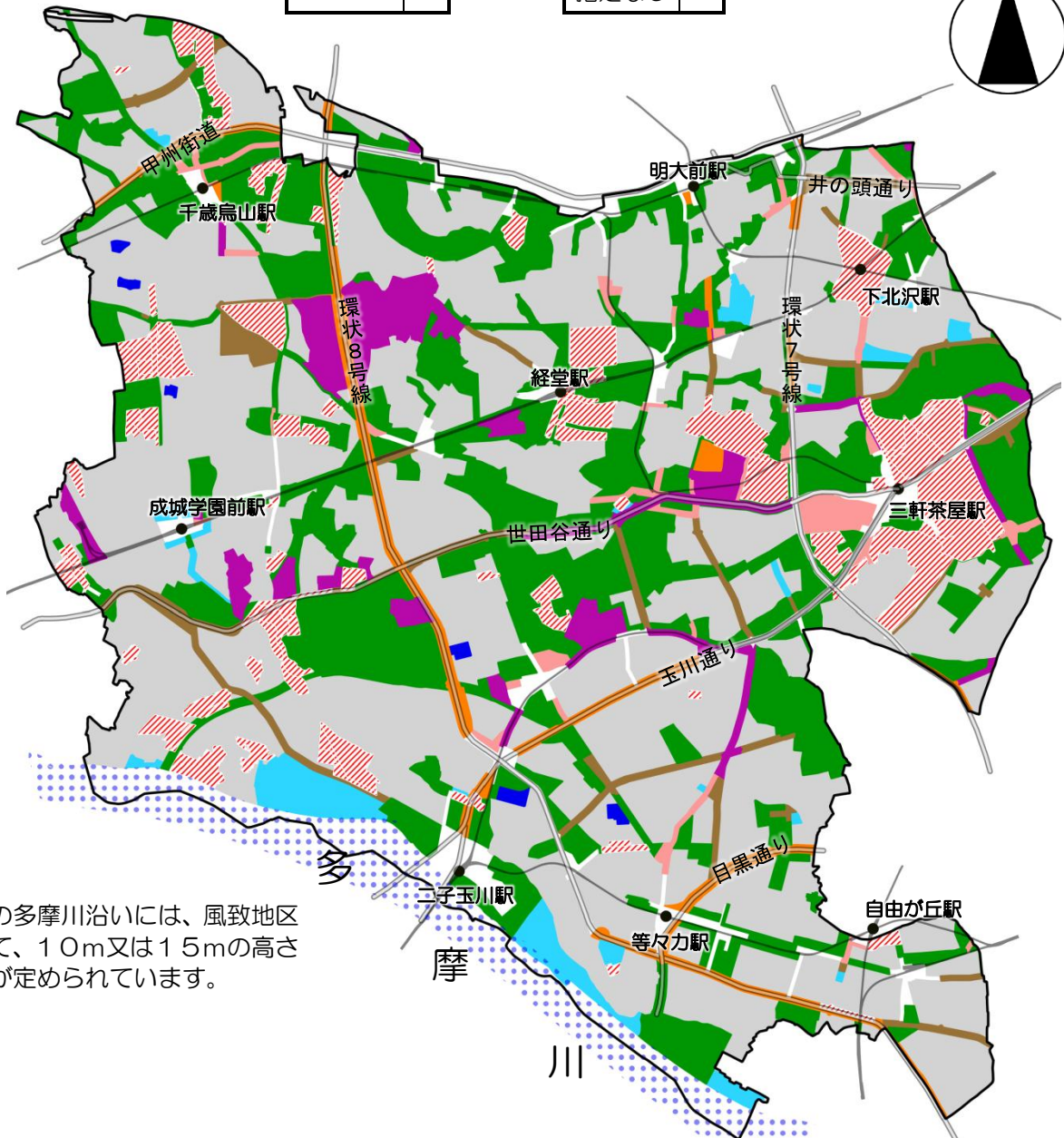
現在の絶対高さ制限

30m	指定なし
45m	指定なし
指定なし	指定なし

基本的考え方における絶対高さ制限の数値

15m	16m
16m	19m
25m	28m
31m	45m
25m	28m
31m	45m
指定なし	指定なし

地区計画等で高さ制限を定めている区域	
低層住居専用地域(10m又は12mの高さ制限が定められている区域)	

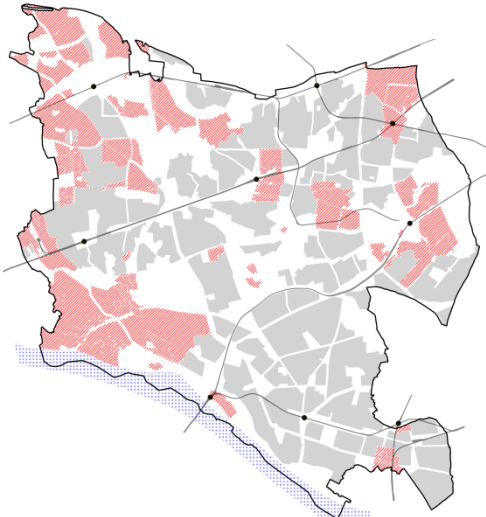


※区内の多摩川沿いには、風致地区として、10m又は15mの高さ制限が定められています。

基本的考え方における絶対高さ制限を定める区域

# 建築物の敷地面積の最低限度のルール(基本的考え方第5章)

【基本的考え方における敷地面積の最低限度の制限の数値】



現在の敷地面積の最低限度の制限  
(平成29年3月現在)

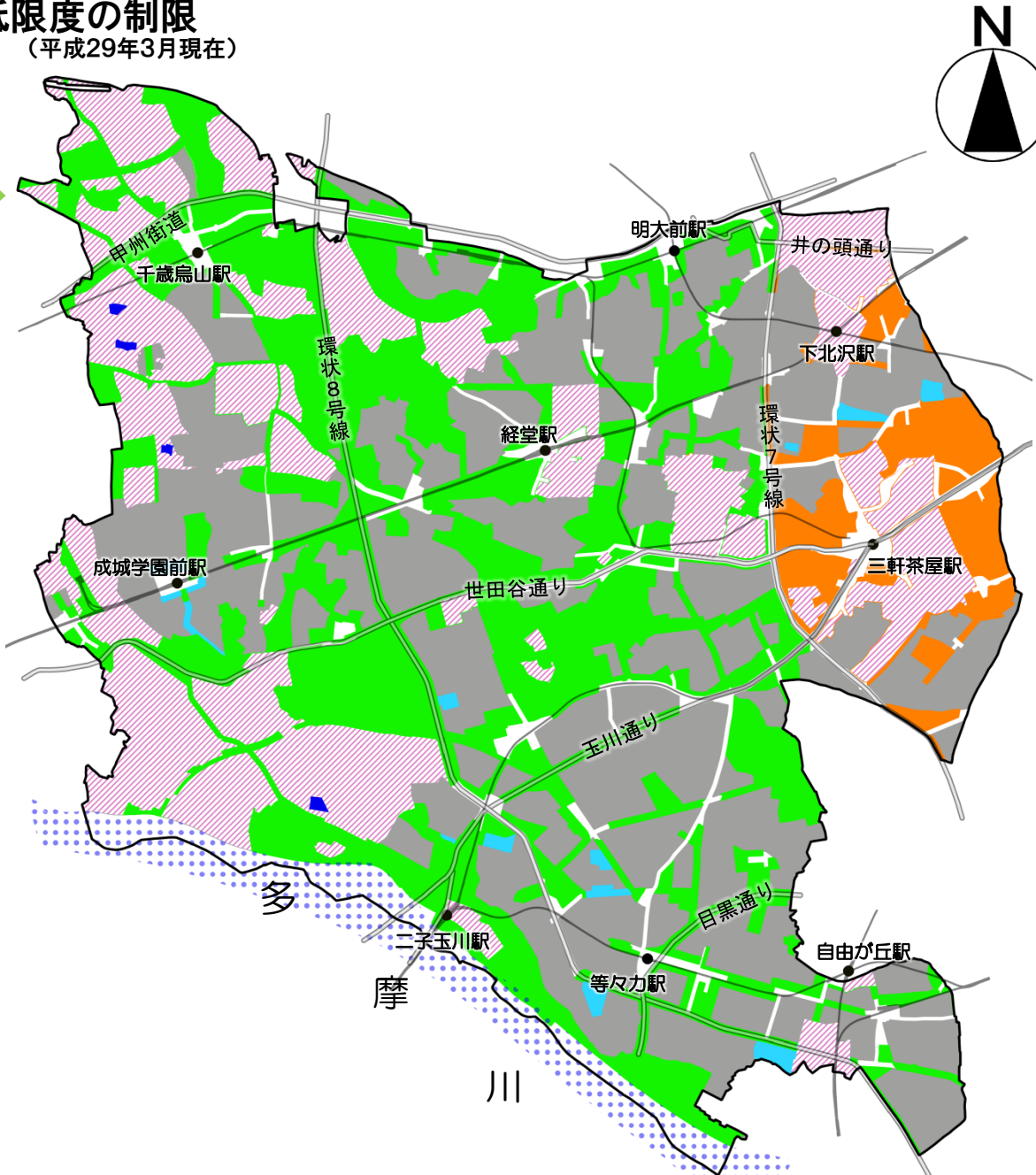
現在の敷地面積の最低限度の制限

指定なし	
------	--

基本的考え方における敷地面積の最低限度の制限の数値

60㎡	オレンジ
70㎡	緑
80㎡	水色
100㎡	青
指定なし	白

地区計画等で敷地面積の最低限度の制限を定めている区域	斜線
低層住居専用地域(70㎡~100㎡の敷地面積の最低限度の制限が定められている区域)	グレー



基本的考え方における敷地面積の最低限度の制限を定める区域