

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正等に伴う  
高度地区の変更について

1 主旨

区では、都市整備方針でめざす将来都市像の実現、社会情勢の変化等に対応するため、平成31年に区内全域の高度地区を変更した。

変更にあたっては、まず平成29年に「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。）」を策定し、その中で、一般規制として地域の実態等をふまえた建築物の高さの最高限度に見直すとともに、公共的な空地の確保や敷地内の緑化の推進など、市街地環境の向上に資する建築等については、一般規制を超える高さの上限を設定し、住環境の向上を「誘導」することとした。

この度、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）（以下「長期優良住宅法」という。）の一部改正により、長期優良住宅法第5条第1項に基づく認定長期優良住宅について、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の改善に資すると認められる場合には、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することが規定された（第18条）。

このことについて、基本的考え方に則し、市街地の環境の改善に資すると認められる場合の高度地区の特例として定めた総合設計許可制度及びマンション建替え等円滑化法容積許可制度と同様の誘導が期待できることから、高度地区の変更（案）を取りまとめたので報告する。

2 これまでの経緯

令和3年	5月	長期優良住宅法一部改正	公布
令和4年	2月	長期優良住宅法一部改正	施行
	4月	都市計画審議会（17条予告）	

3 長期優良住宅法第18条による制度の概要  
別紙1参照

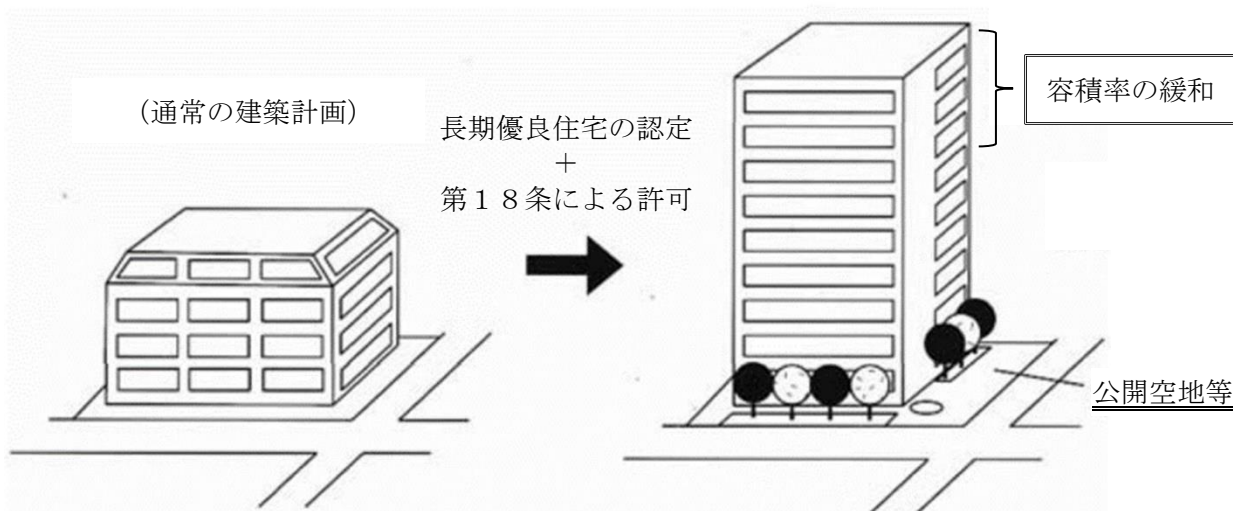
4 高度地区変更（案）の理由  
「都市計画の案の理由書」のとおり

5 高度地区変更（案）について  
「9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例」に、長期優良住宅法第18条に基づく許可を受けた建築物について規定する。

6 今後のスケジュール（予定）  
令和4年 6月 都市計画法第17条による高度地区変更（案）の公告・縦覧  
7月 都市計画審議会（諮問）  
10月 都市計画変更決定・告示

**長期優良住宅法第 18 条による制度の概要**

認定長期優良住宅について、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限を緩和します。



※長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良住宅のことです。所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受けることができます。根拠法の長期優良住宅法は、従来のスクラップアンドビルド型の社会からストック活用型の社会への転換を目的としています。

長期優良住宅の認定の主な要件			
・劣化対策	・耐震性	・維持管理、更新の容易性	・可変性
・省エネルギー性	・バリアフリー性	・居住環境	・住戸面積
・維持保全計画			

+

(第 18 条) 容積率緩和の主な要件		
・敷地面積の最低限度	・一定の公開空地の確保	・外壁面の後退
・防災施設の設置	・建築物の環境性能の向上	・緑化

○長期優良住宅の普及の促進に関する法律（抜粋）  
（容積率の特例）

第十八条 その敷地面積が政令で定める規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であって、建築基準法第二条第三十五号に規定する特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）、容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。）及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、同法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七条の二第六項の規定による限度を超えるものとする事ができる。

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。

\_\_\_\_\_は変更箇所(追加)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 2,904.3 (2,906.2)	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 70.9	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 173.3	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 13.0	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 124.1	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 8.3	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 1,648.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、19メートル以下とする。</li> <li>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。</li> </ol>
	25m 第2種 高度地区	約 ha 147.5 (145.6)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。</li> <li>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。</li> </ol>
	28m 第2種 高度地区	約 ha 10.5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。</li> <li>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。</li> </ol>
	31m 第2種 高度地区	約 ha 154.5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。</li> <li>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。</li> </ol>
	45m 第2種 高度地区	約 ha 47.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。</li> <li>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。</li> </ol>

(最高限度)	25m 第3種 高度地区	約 ha 5.6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。</li> <li>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。</li> </ol>
	28m 第3種 高度地区	約 ha 77.6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。</li> <li>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。</li> </ol>
	31m 第3種 高度地区	約 ha 75.5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。</li> <li>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。</li> </ol>
	45m 第3種 高度地区	約 ha 92.6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。</li> <li>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。</li> </ol>
	小計	約 ha 5,552.9	

## 1 制限の緩和

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。

- (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。
- (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。

## 2 一定の複数建築物に対する制限の特例

- (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、当該一団地を当該1又は2以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。
- (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の土地の区域については、当該一定の一団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。

## 3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

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。

## 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

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。

- (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
- (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

## 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338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号の規定による許可をしようとするときは、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、区長は許可するにあたり、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。



## 9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例

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。

- (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
- (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
- (3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18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

## 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

- (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。
- (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、区長は許可するにあたり、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。

## 11 絶対高さ制限に係る経過措置

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。

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 42.6	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施行令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 付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 42.6		
合 計	約 ha 5,595.5		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画の変更及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。



高度地区 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例

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

(平成29年9月世田谷区都市計画審議会答申)

(絶対高さ制限の指定方針／基本的考え方)

絶対高さ制限を定める「規制」と合わせて、緑化の推進、空地の確保、防災性の向上などにも対応し、市街地環境の向上に資する建築を「誘導」するための規定を定めます。また、公共公益施設の建築や既存建築物の建て替えに対応するための特例を定めます。

(総合設計許可制度に基づく許可を受ける建築)

今回の見直しでは、市街地環境の向上に資する建築として、許可を受ける容積率を活用できる絶対高さ制限の上限を定めます。

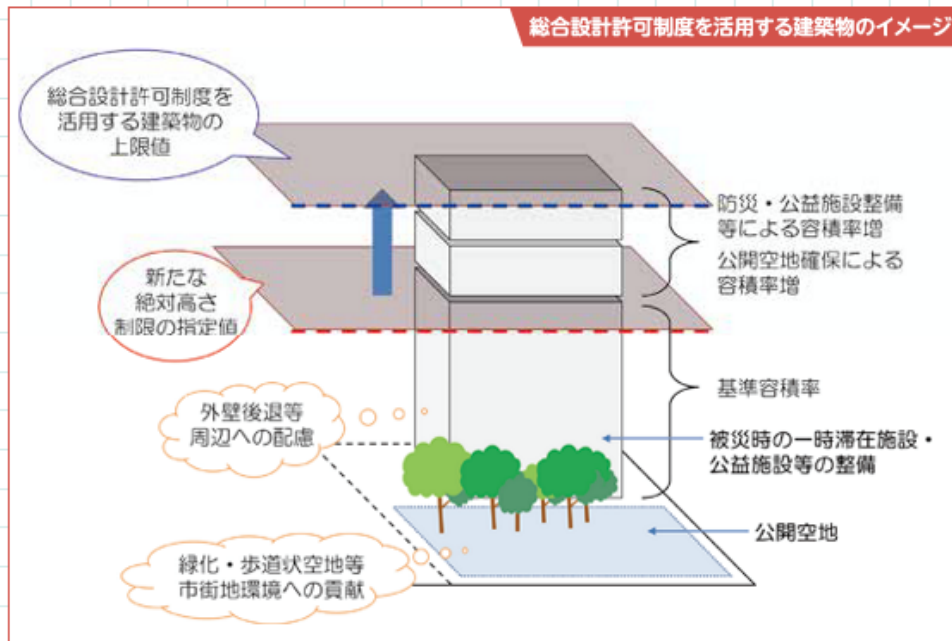
(マンション建替法容積率許可制度に基づく許可を受ける建築物)

今回の見直しでは、市街地環境の整備改善に資する建築として、許可を受ける容積率を活用できるよう、絶対高さ制限の上限を定めます。

<総合設計許可制度等を活用する建築物の特例>

総合設計許可制度及びマンション建替法容積率許可制度を活用する建築物について、許可を受ける容積率を活用できるように指定値を緩和します。

緩和の上限は、60m を限度とした上で、「東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」における「用途地域及び指定容積率に応じた基準」及び「公開空地の有効面積等に応じた基準」などをふまえて設定します。



総合設計許可制度とは

一定の敷地面積を有し、公開空地の確保や外壁後退など、市街地環境の整備改善に資する建築計画について、容積率等の制限を緩和する制度です。(建築基準法第59条の2、同法第86条第3項及び第4項)

マンション建替法容積率許可制度とは

耐震性不足の老朽マンション等の建替えを促進するため、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備改善に資するものについて、容積率を緩和できる制度です。(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条)