


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



～「みどりとやすらぎがあり、
住みたくなるまち」をめざして～

平成29年9月

世田谷区

もくじ

はじめに.....	1
第1章 建築物の高さと敷地面積に関する制限の取組み	2
I. これまでの街づくり（平成16年の絶対高さおよび敷地面積に関するルール導入まで） ..	2
II. 市街地の動向と区民意識.....	4
III. 世田谷区都市整備方針（「都市整備の基本方針」、「地域整備方針」）	7
第2章 現在の絶対高さ制限と敷地面積の最低限度の制限の課題	8
I. 区民の意識.....	8
II. 地区計画等策定の推進と課題.....	8
III. 絶対高さ制限の課題（地域性をふまえた規制誘導）	8
IV. 敷地面積の最低限度の制限の課題（実効性の向上）	8
V. その他の関連する事項.....	8
第3章 見直しの目的と方向性.....	10
I. 目的.....	10
II. 方向性.....	10
III. 地区計画等の取り扱い.....	10
第4章 絶対高さ制限の指定方針	12
I. 基本的考え方	12
II. 絶対高さ制限の見直しおよび導入の区域について	13
III. 基本的考え方における絶対高さ制限の数値.....	18
IV. 市街地環境の向上に資する建築の「誘導」等について	21
V. 「規制」と「誘導」およびその他の特例の構成	26
第5章 敷地面積の最低限度の制限の指定方針.....	27
I. 基本的考え方	27
II. 敷地面積の最低限度の制限を導入する区域について	28
III. 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.....	29
今後の留意事項	31
資料編.....	32

はじめに

世田谷区は、目標とする都市の姿や街づくりの基本的な方向を示した都市整備方針（「都市整備の基本方針」「地域整備方針」）を平成 27 年に改定し、街づくりに関してさらなる施策を進めています。

都市整備方針では、区の将来都市像を「安全で快適な暮らしをともにつくる都市 世田谷」とし、めざすべきまちの姿のひとつに「みどりとやすらぎがあり、住みたくなるまち」を掲げ、土地利用ごとの方針において、「高さや敷地規模に関する新たな規制の導入をめざす」こととしています。

これをふまえ、平成 28 年 1 月、世田谷区都市計画審議会に「建築物の高さと敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方」について諮問し、都市計画審議会に設置された「建築物の高さと敷地面積に関するルールの見直し検討部会」において検討を行うなどにより取りまとめてまいりました。「建築物の高さと敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方」は、都市計画法[☆]に基づく地域地区[☆]である「絶対高さ制限を定める高度地区[☆]」と「敷地面積の最低限度の制限を定める用途地域[☆]」を定めるにあたっての考え方を示したものです。

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。

◆用語について

この資料では、以下のとおりとします。

- ・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 ⇒ 「基本的考え方」
- ・世田谷区都市整備方針 第一部「都市整備の基本方針」 ⇒ 「都市整備の基本方針」
- ・世田谷区都市整備方針 第二部「地域整備方針」 ⇒ 「地域整備方針」
- ・用途地域のうち、第一種および第二種低層住居専用地域 ⇒ 「低層住居専用地域」
- ・用途地域のうち、低層住居専用地域、第一種および第二種中高層住居専用地域、第一種および第二種住居地域、準住居地域 ⇒ 「住居系用途地域」
- ・用途地域のうち、近隣商業地域および商業地域 ⇒ 「商業系用途地域」

◆注釈等について

- ・文章中、下線部と末尾に*と数値がある用語は、原則として当該ページ又は次ページに、解説を掲載しています。 ⇒ 例 地区計画等^{*1-1}
- ・文章中、最初の掲出において、末尾に☆がある用語は、P52～P53にある資料編「7. 用語解説」に、解説を掲載しています。 ⇒ 例 一団地の住宅施設[☆]

第1章 建築物の高さと敷地面積に関する制限の取組み

I. これまでの街づくり

(平成16年の絶対高さおよび敷地面積に関するルール導入まで)

世田谷区は、都心および副都心から近く、交通の便が比較的よい都市でありながら、みどりとみずの豊かな住宅地が広がっており、専用住宅からなる落ち着いた住宅地をはじめ、集合住宅、住宅団地など、大都市東京における「住宅都市」として様々な顔を持ちます。また、三軒茶屋や下北沢、二子玉川など、多くの人を訪れる商業拠点や、地域の人々が日常的に買物をする商店街などもあります。

区では、こうした地区の個性や特性を活かした地区計画等^{*1-1}の策定による街づくりを推進してきました。また、都市計画法に基づく斜線型高度地区や建築基準法による日影規制なども適切に運用し、地区計画等による街づくりの推進とあわせ、市街地環境の保全に努めてきました。

一方、時代の経過や社会状況の変化の中で、大学の移転による大規模な土地利用転換や相続に伴う敷地の細分化による建て詰まりなど、住環境に課題が生じるようになりました。区では、こうした状況に対し、突出した高さの建築を抑制するため、平成16年に、高度地区に30m又は45mの絶対高さ制限^{*1-2}を導入するとともに、市街地の建築物の密集化を抑制するため、低層住居専用地域に、敷地面積の最低限度の制限^{*1-3}を導入し、市街地の住環境保全に成果をあげてきました。

*1-1 地区計画等の制度について（現状）

地区計画等は、都市全体の都市計画に加え、身近な地区レベルにおける独自のルールを定めることができる都市計画の制度です。特定の区域を対象に、建築物の用途や高さの限度、容積率[☆]、建ぺい率[☆]、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、工作物の設置制限、形態・意匠の制限などを定められるほか、道路や公園などの地区施設を計画に位置づけることができます。

区内には87地区(H29.3)、面積割合で約3割の区域に導入されています。

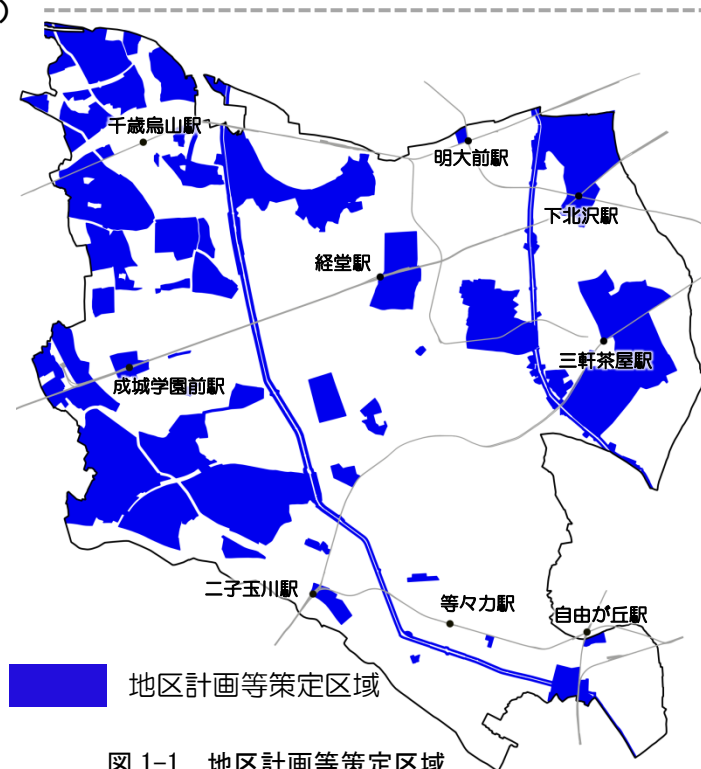


図1-1 地区計画等策定区域

第1章 建築物の高さと敷地面積に関する制限の取組み

*1-2 絶対高さ制限について（現状）

絶対高さ制限は、都市計画法に基づく用途地域や高度地区などで定めることができます。区では、用途地域による絶対高さ制限を、低層住居専用地域に10m又は12mで定めています。さらに、平成16年には、高度地区による絶対高さ制限を、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、30m又は45mで決めました。そのほか、風致地区*や地区計画等によって、高さ制限を定めている地区があります。

（建築物の高さ制限の概要については、P37をご覧ください）

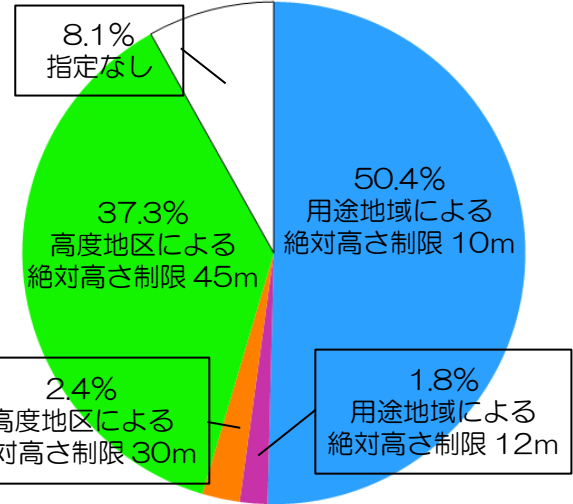
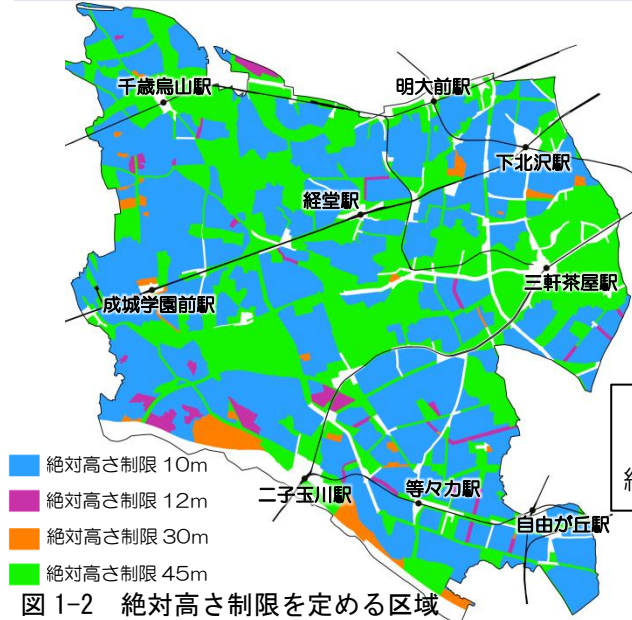


図 1-3 絶対高さ制限を定める区域の割合

*1-3 敷地面積の最低限度の制限について（現状）

敷地面積の最低限度の制限は、都市計画法に基づく用途地域などで定めることができます。区では、平成16年に、用途地域による敷地面積の最低限度の制限を、低層住居専用地域に、建ぺい率に応じて70㎡～100㎡で決めました。そのほか、地区計画等や特定防災街区整備地区によって敷地面積の最低限度の制限を定めている地区があります。

（建築物の敷地面積の最低限度の制限の概要については、P38をご覧ください）

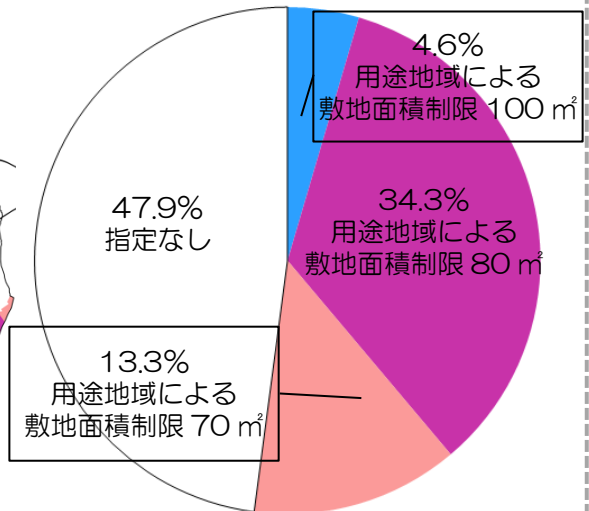
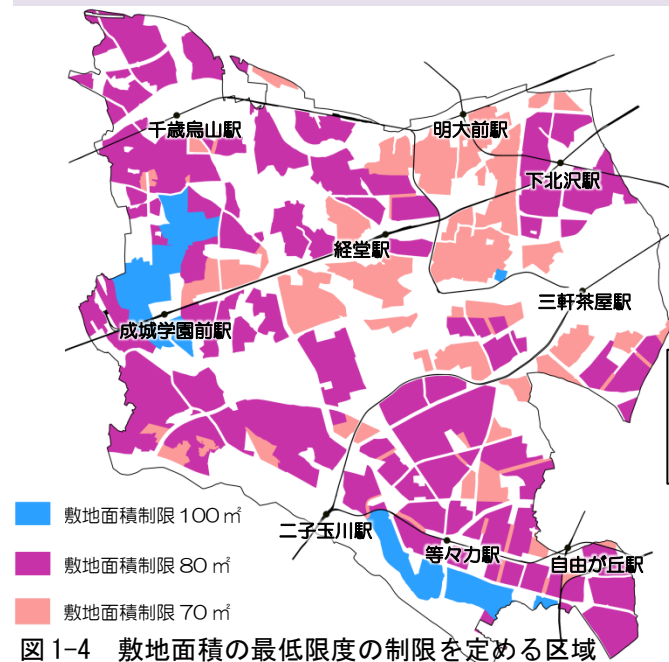


図 1-5 敷地面積の最低限度の制限を定める区域の割合

II. 市街地の動向と区民意識

1. 近年の市街地の動向について

区の人口は、今後、一貫して増加傾向が続く見込みとなっています（平成29年7月「世田谷区将来人口推計」より）。この人口増加により住宅需要が高まっており、農地の宅地化や老朽団地の建替え、企業の保有する土地の処分など、土地利用の転換が進み、住宅が増加しています。加えて、建築技術の向上や建築基準法の改正（容積率緩和、天空率制度等）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した。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ます^{*1-4}。

区では、このような変化に対し、地区の特性をふまえて、住民間の合意形成を図りながら、きめ細かい街づくりのルールを定める地区計画等の策定を推進しています。また、平成22年には街づくり条例[☆]を改正し、周辺への影響が大きい大規模な建築に関して、建築構想の届出および説明会を義務化し、早い段階から周辺住民の意向を事業者伝える仕組みを創出しました。

しかしながら、比較的規模の大きな集合住宅が増加する傾向^{*1-4}の中で、いつ起こるかわからない大規模な土地利用転換に対応していくためには、都市計画を活用し、適切に誘導していくことが求められてきており、平成16年以降、周辺区市を含む自治体においては、住環境の保全を積極的に図っていくことを目的に、地域特性をふまえた絶対高さ制限の導入などが進められてきています。

2. 区民意識について

区で実施した各種調査などから、現在の住宅地の状況について、大規模な建築による周辺の住環境への影響や住宅の密集化に対する懸念がうかがえます。

(1) 区民意識調査[☆]

区民意識調査の設問において、「地域における日常生活の困りごと」に、「住宅が密集しすぎている」の回答が近年上位にあげられています。平成28年5月の調査でも、最も多かった「道路が狭くて危険」に次いで2番目にあげられています。

(2) 区民アンケート（詳細は資料編P33～34をご覧ください）

「建築物の高さ及び敷地面積に関する区民アンケート」（平成27年9月実施）では、建築物の高さについて、「現在の30m又は45mの高さ制限を強

化するべき」との回答が全体の約 66%ありました。また、敷地面積の最低限度の制限についても、「制限を導入すべき」との回答が全体の約 56%ありました。

(3) その他

平成 27 年 9 月に実施した第三次住宅整備後期方針策定時のパブリックコメントでは、建築物の密集化による住環境の悪化を懸念する意見が寄せられています。

*1-4 建築物および敷地の変化

期間：10 年間（平成 18 年度～28 年度）

区域：低層住居専用地域を除く住居系用途地域

データ：土地利用現況調査*（平成 18 年度、23 年度、28 年度）

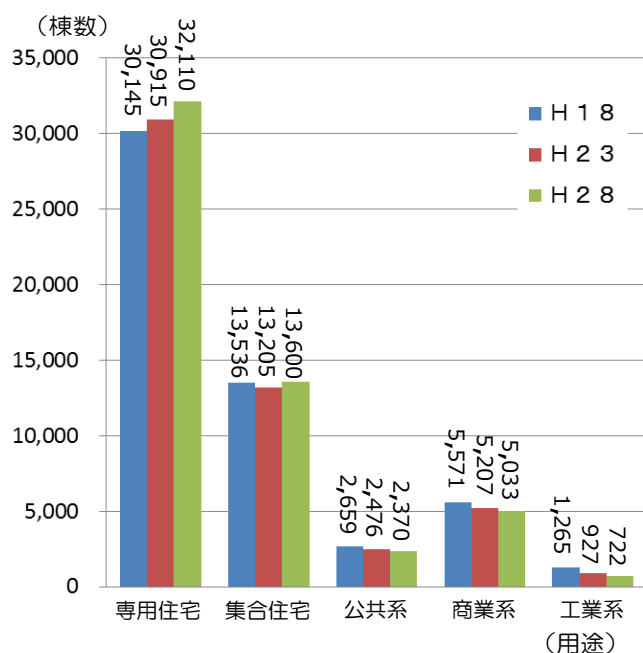


図 1-6 建築物用途別棟数の推移

専用住宅は、1,965 棟（約 6.5%）増加し、集合住宅は 64 棟（約 0.5%）の増加となっています。公共系、商業系、工業系は減少しています。

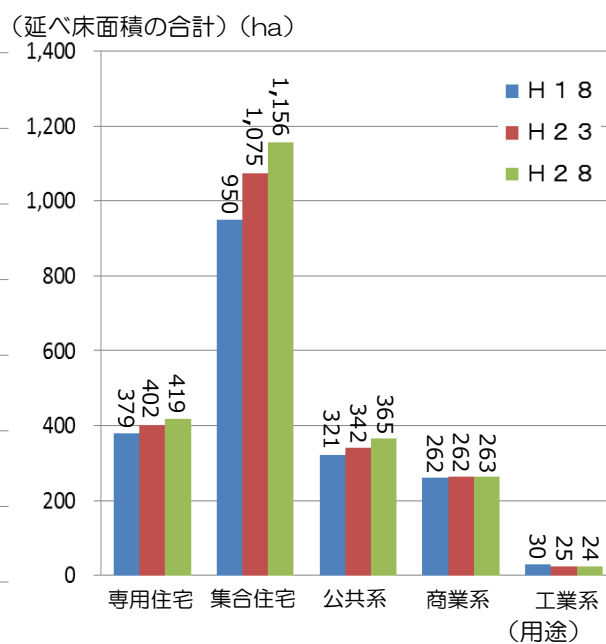
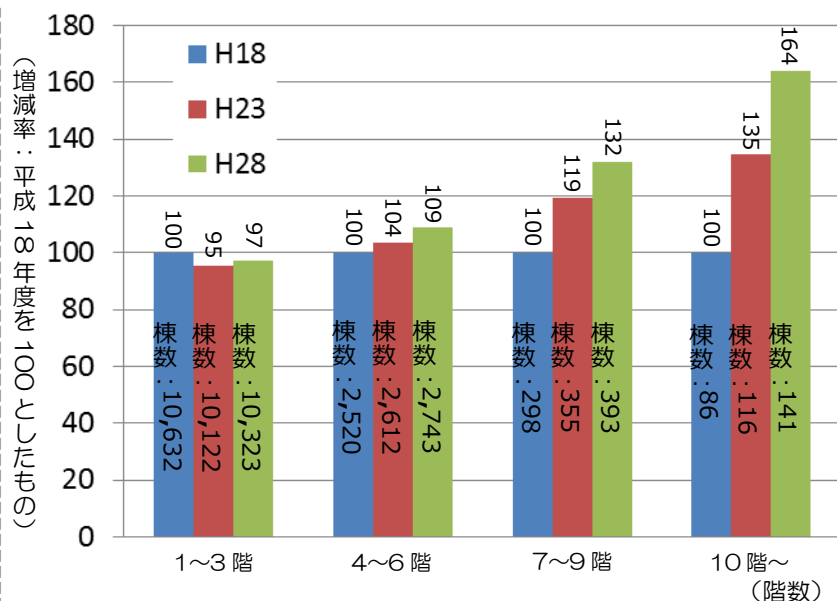


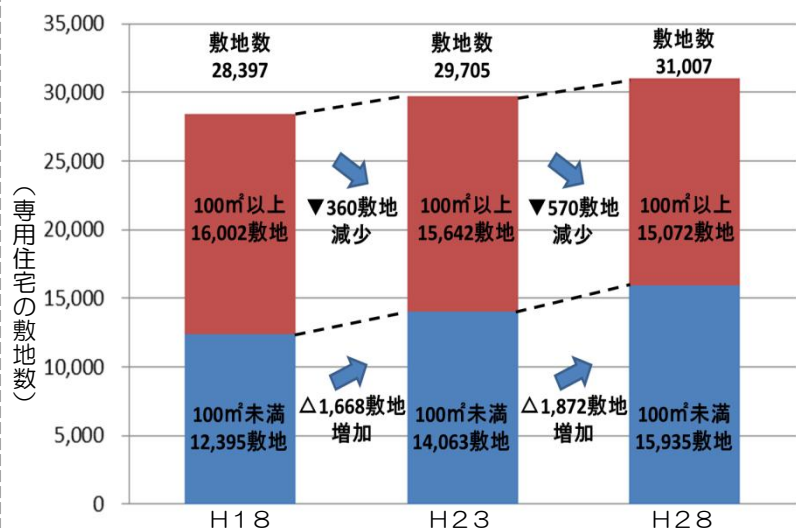
図 1-7 建築物用途別延べ床面積の合計の推移

全体では約 284ha 増加しました。用途別では、専用住宅が約 40ha（約 11%）増加し、集合住宅は約 206ha（約 22%）増加しています。その他は公共系が若干の増加、商業系は横ばい、工業系は若干減少しています。



この10年間で、1~3階の集合住宅は棟数でわずかに減少していますが、4~6階・7~9階・10階以上では増加しています。

図 1-8 集合住宅の階数別棟数の推移



この10年間で、100㎡以上の敷地は930敷地(約6%)減少していますが、100㎡未満の敷地は3540敷地(約29%)増加しています。

図 1-9 専用住宅の規模別敷地数の推移

【まとめ】

図 1-6 から図 1-9 は、既に 10m 又は 12m の絶対高さ制限および敷地面積の最低限度の制限が導入されている低層住居専用地域を除いた住居系用途地域における専用住宅と集合住宅の建築物と敷地について、平成 18 年度から 28 年度までの 10 年間の変化を表したものです。

建築物用途別の棟数および延べ床面積の合計の推移(図 1-6、図 1-7)では、この 10 年間で集合住宅の棟数はほぼ横ばいですが、延べ床面積の合計は大幅に増加しており、1 棟あたりの建物規模が大きくなっていると考えられます。また、集合住宅の建築物階数別の棟数の推移(図 1-8)では、4 階以上の棟数が増加しており、専用住宅の規模別敷地数(図 1-9)では、100㎡未満の敷地が増加しています。

全体として、専用住宅は、敷地の細分化などにより敷地規模が小さくなっている一方で、集合住宅は、規模が大きく、階数も高くなっている傾向がみられます。

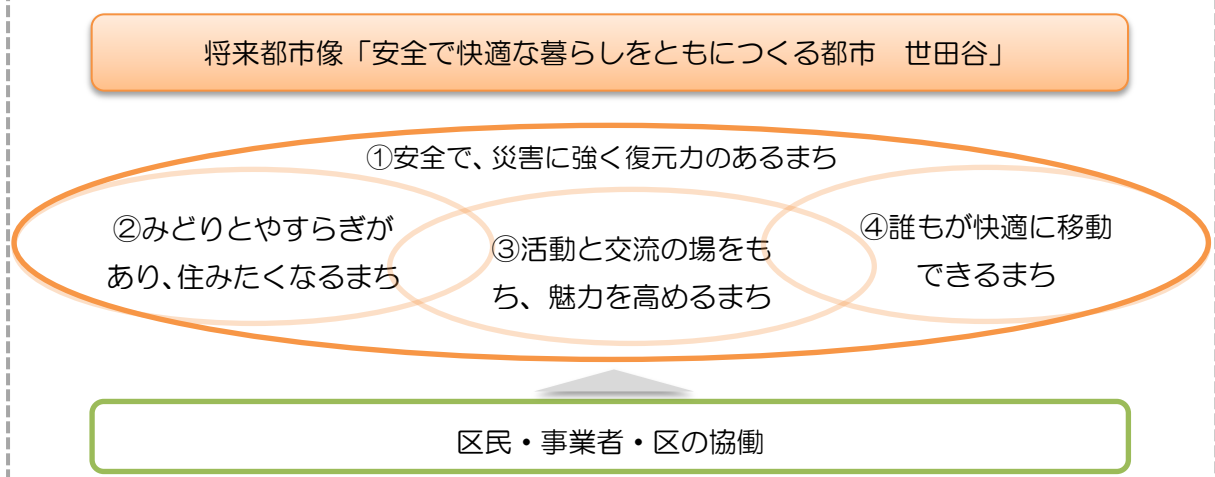
(このほか、検討にあたって把握した市街地のデータを資料編 P 35~36 に掲載しています)

Ⅲ. 世田谷区都市整備方針（「都市整備の基本方針」、「地域整備方針」）

区では、今後20年間の都市づくり・街づくりの総合的な方針として平成26年4月に、「都市整備の基本方針」を定めました。また、平成27年4月には、地域のまちの姿や特性を活かした身近な街づくりの方針として、「地域整備方針」を定めました。今後は、本方針に基づき、都市計画や地区街づくり計画を定め、街づくりに関する様々な施策・事業を進めていくとしています。

「都市整備の基本方針」では、「都市づくりビジョン」で示す将来都市像と4つのまちの姿^{*1-5}に基づき、土地利用の視点から、目標とする都市の姿を示した「土地利用構想」^{*1-6}を定めています。

*1-5 都市整備の基本方針 第2章 目標とする都市の姿 I.都市づくりビジョン（抜粋）



*1-6 都市整備の基本方針 第2章 目標とする都市の姿 Ⅲ.土地利用構想（抜粋）

～基本的な考え方～

○大都市東京の中で、本区は基本的に「住宅都市」であることから、区民が安全で良好な環境のもと、安心して住み続けられる市街地をめざすことを基本とします。あわせて、区民の生活を支え、活動や交流の拠点となる商業・業務などの立地や生産環境の保全を住宅地との調和に配慮しながら適切に誘導する考え方を加えて、以下の土地利用構想を示します。

○みどり豊かなゆとりある住環境を保全・創出します。

○住宅地は、今後予想される人口増加によって発生する課題や問題点を整理し、区民が快適に暮らすことができる住環境の形成を図ります。また、専用住宅と集合住宅が共存し、互いに配慮しあった住環境の構築をめざします。

○大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導します。

○商業・業務地は、都市の活力を醸成する場や区民交流の拠点として機能を維持・向上させるとともに、周辺の住宅地との調和を図ります。

第2章 現在の絶対高さ制限と敷地面積の最低限度の制限の課題

I. 区民の意識

第1章II「2. 区民意識について」で示すとおり、大規模な建築による周辺の住環境への影響や住宅の密集化に対する懸念をふまえた対応が求められています。

II. 地区計画等策定の推進と課題

地区計画等は、建築物の高さの制限や敷地面積の制限などを、地区の特性に応じたルールとして定めることができます。一方で、地区の総合的な計画として検討する必要があり、策定までに時間を要します。市街地の変化に対応し、住環境の保全を図っていくためには、地区計画等策定の推進とあわせて、あらかじめ都市計画による対応が必要です。

III. 絶対高さ制限の課題（地域性をふまえた規制誘導）

区の住宅地は、用途地域などの指定状況、基盤整備や建築物の用途の状況など、地域によって異なっています。

都市整備方針では、このような地域で異なる状況をふまえて、市街地を区分し、区分ごとに土地利用の方針を定めており、その実現には、きめ細かな制限により良好な市街地を形成していくことが求められます。

IV. 敷地面積の最低限度の制限の課題（実効性の向上）

4棟以上の分譲住宅の建築を対象とする小規模宅地開発指導要綱[☆]や、敷地面積500㎡以上の開発許可制度による取組みにより、一定の敷地面積の確保に寄与してきましたが、都市計画による実効性を高める取組みが必要です。

V. その他の関連する事項

1. 「せたがやみどり33[☆]」の推進、質の高いみどりの保全・創出

「せたがやみどり33」の達成に向けて、都市緑地法に基づく緑化地域制度[☆]やその他のみどり施策とあわせて、民有地の緑化の促進などを図る必要があります。

2. 耐震性不足の老朽マンション建替えへの対応

地震に対する安全性に係る規定に適合していないマンションの居住者などが住み続けられるよう安全で快適な居住環境に配慮するとともに、市街地の安全性向上のため、老朽マンション建替えの促進を図る必要があります。

【参考】これまでの区の実施と現状・課題

平成 16 年以降の地区計画等の策定、基盤整備の実施と現状を以下に示します。

【平成 16 年】

- ・突出した高さの建築を抑制するため、低層住居専用地域以外の住居系用途地域と準工業地域に高度地区で 30m 又は 45m の絶対高さ制限の導入
- ・市街地の密集化を抑制するため、低層住居専用地域に敷地面積の最低限度の制限の導入

〔地区計画等の策定と基盤整備の実施〕

地区計画等の策定の推進

- ・地区計画等の策定数
平成 16 年度～28 年度 18 地区

基盤整備の推進

- ・都市計画道路の整備率・完成延長
平成 11 年度:44.1%(53.5km)
⇒平成 28 年度: 48.2%(69.2km)
- ・細街路率^{*}
平成 18 年度:37.6%
⇒平成 28 年度:34.3%

〔社会の状況など〕

建築に関する環境の変化

- ・建築基準法の改正
- ・住まいに対する意識の変化

社会の変化

- ・人口、世帯の増加
- ・小規模世帯の増加
- ・人口構造の変化

都市計画制度活用の多様化

- ・近隣区市での絶対高さ制限（高度地区）、敷地面積の最低限度の制限（用途地域）導入

【現状】

区では、住環境の保全と良好な市街地の整備を推進するため、地区計画等の策定や基盤整備を進めており、地区計画等は平成 16 年度から 28 年度までに 18 地区で導入し、面積割合では、区内の約 3 割が地区計画等策定区域（※第 1 章 図 1-1）となっています。

また、基盤整備については、都市計画道路が平成 11 年度から 28 年度で約 16km の整備を完了し、細街路の拡幅整備も進めています。しかし、都市計画道路の整備率は依然として 5 割未満で、細街路も区内に多く残っており、引き続き、取り組みを進めていく必要があります。また、道路基盤の拡幅等整備においては、都市計画と連携して、事業化を促進していく取り組みも求められています。

【課題】

- ・現行の絶対高さ制限は、区内全域を対象として 2 種類の絶対高さ制限を定めたものですが、地域特性に応じたよりきめ細かい絶対高さ制限による住環境の保全が求められています。
- ・敷地面積の最低限度の制限が定められていない住宅地では、敷地の細分化による建築物の建て詰まりが進んでおり、都市整備方針で示す住環境の保全が求められています。

第3章 見直しの目的と方向性

I. 目的

都市整備方針でめざす将来都市像の実現のため、土地利用や建築、社会情勢の変化などに対応し、みどりとみずの基本計画や住宅整備方針[☆]、風景づくり計画などの都市整備方針の分野別方針・計画がめざす目標等^{*3-1}をふまえ、建築物の高さ及び敷地面積に関するルールを見直します。

II. 方向性

1. 絶対高さ制限について

都市整備方針などで定める将来都市像および現状の地域の実態をふまえ、絶対高さ制限の数値を見直します。この数値として定める建築物の高さの限度を一般規制とします。あわせて、市街地環境の向上に資する建築に対して、一般規制を超える高さの上限を設定し、住環境の保全と向上をめざす「規制」と「誘導」^{*3-2}を組み合わせた取組みとします。

2. 敷地面積の最低限度の制限について

既に制限が導入されている低層住居専用地域に加えて、それ以外の住居系用途地域などにおいて、新たに導入します。

III. 地区計画等の取り扱い

都市整備方針で掲げる「区民主体の街づくり」の取組みによって策定される地区計画等で定められた事項を尊重します^{*3-3}。

*3-1 都市整備方針で掲げる将来都市像と分野別方針・計画で掲げる目標等

都市整備方針で示す将来都市像を実現するため、それぞれの分野別方針・計画に目標や理念を掲げています。

都市整備方針

将来都市像

安全で快適な暮らしをともに
つくる都市
世田谷

関連する主な分野別方針・計画の目標や理念（抜粋）

みどりとみずの基本計画

「みどりとみずの環境共生都市・世田谷」、みどり率33%の達成

住宅整備方針

「安心と支えあいを実感できる質の高い住まい・まちづくり」

風景づくり計画

「地域の個性を活かし 協働でまちの魅力を高める
世田谷の風景づくり」

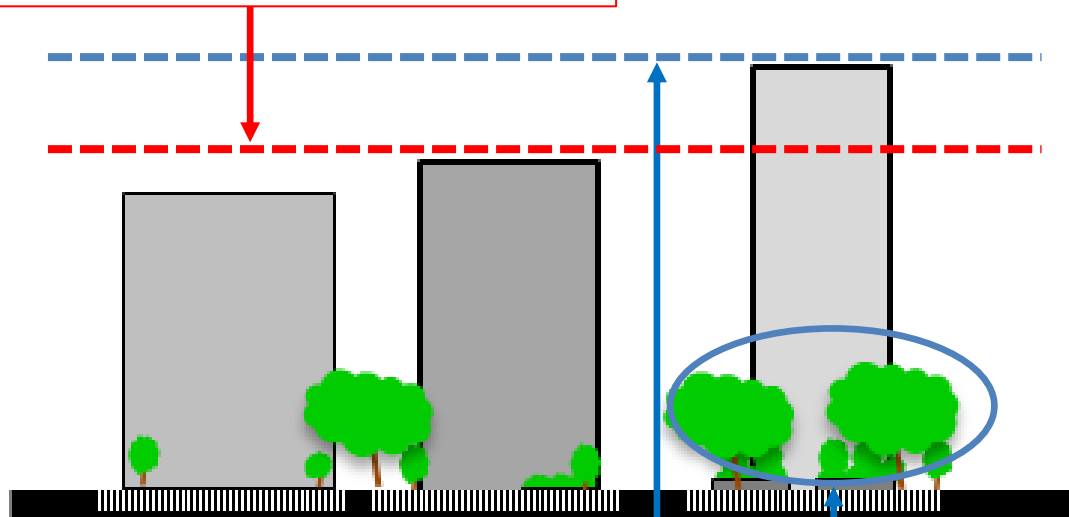
*3-2 建築における「規制」と「誘導」について

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、指定する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きます。

このように、絶対高さ制限を定めて周辺住環境の保全を図る「規制」とともに、市街地環境の向上に資する建築への「誘導」を組み合わせ、光と風、みどりを確保する街づくりを進め、市街地の環境を向上していきます。

規制

絶対高さ制限を、幹線道路の沿道、住宅地、商店街などの地域ごとにメリハリのある数値に見直し、周辺住環境の保全を図ります。



誘導

市街地環境の向上に資する建築に対して、一般規制を超える高さの上限を設定し、建築を誘導していきます。

*3-3 地区計画等の運用の取り扱い

【絶対高さ制限】

地区計画等では、高度地区で定める新たな絶対高さ制限に係わらず、都市整備方針など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、より緩和した高さ制限を地区計画等で定めることができます。

【敷地面積の最低限度の制限】

地区計画等では、用途地域で定める敷地面積の最低限度の制限に係わらず、都市整備方針などの区の方針に適合する範囲で、地区に相応しい総合的な計画の一部として、より厳しい敷地面積の最低限度の制限の数値を定めることができます。

第4章 絶対高さ制限の指定方針

I. 基本的考え方

1. 都市整備方針で示す将来都市像をふまえ、都市整備の基本方針の「都市づくりの骨格プラン」「土地利用構想」、地域整備方針の各地域の「地域の骨格と土地利用の方針」に基づき定めます。
2. 都市計画で定める用途地域や容積率をふまえて定めます。
3. 標準的な建築において、指定する容積率が活用できるように定めます。
4. 地域ごとの建築物や土地利用の状況などの実状に応じ、また、近年の建築の動向をふまえて定めます。
5. 多くの区民が中高層集合住宅に居住し、所有している実態をふまえ、既存の建築物の高さを考慮するとともに、良好な住宅を確保しやすいように定めます。
6. 絶対高さ制限を定める「規制」とあわせて、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替えに対応するための特例を定めます。
7. 高さ制限を定める地区計画等や、一団地の住宅施設[☆]などの都市計画を定める区域は、個々の計画で定める高さ制限などを適用することとします。

II. 絶対高さ制限の見直しおよび導入の区域について

1. 見直しおよび導入の区域の考え方

絶対高さ制限の見直しおよび導入の区域は、都市整備の基本方針の「土地利用構想『土地利用ごとの方針』」^{*4-1}および「都市づくりの骨格プラン」で定める方針、地域整備方針の「地域の骨格と土地利用の方針」^{*4-2}の位置づけに基づき定めます。

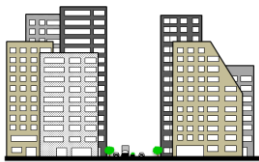
*4-1 都市整備の基本方針「土地利用構想『土地利用ごとの方針』」

土地利用構想の土地利用ごとの方針では、区内全域を6つのゾーンに区分し、土地利用の方針を定めています。



駅周辺商業ゾーン

駅周辺商業ゾーンは、活力ある商業等の活動と区民の交流の場として、地区ごとに特徴ある拠点形成のための土地利用を誘導します。



幹線沿道ゾーン

幹線沿道ゾーンは、後背の住宅地環境と調和を図りつつ、都市の活力を生み出す場として育むとともに、基幹的な避難路、延焼遮断帯^{*}を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。



住宅ゾーンⅡ

住宅ゾーンⅡは、低中層住宅と中高層住宅との調和を図り、市街地の住環境を保全するため、高さや敷地規模に関する新たな規制の導入をめざします。



住宅ゾーンⅠ

住宅ゾーンⅠは、農地や屋敷林の保全や宅地内のみどりの保全・創出により、みどり豊かなゆとりある住環境を維持します。また、戸建住宅と集合住宅の共存に配慮します。



準工業ゾーン

準工業ゾーンは、生産環境の保全とともに住環境との調和を図ります。



河川環境ゾーン

自然環境の保全やみどり豊かで水辺に親しめる環境の創出を図ります。

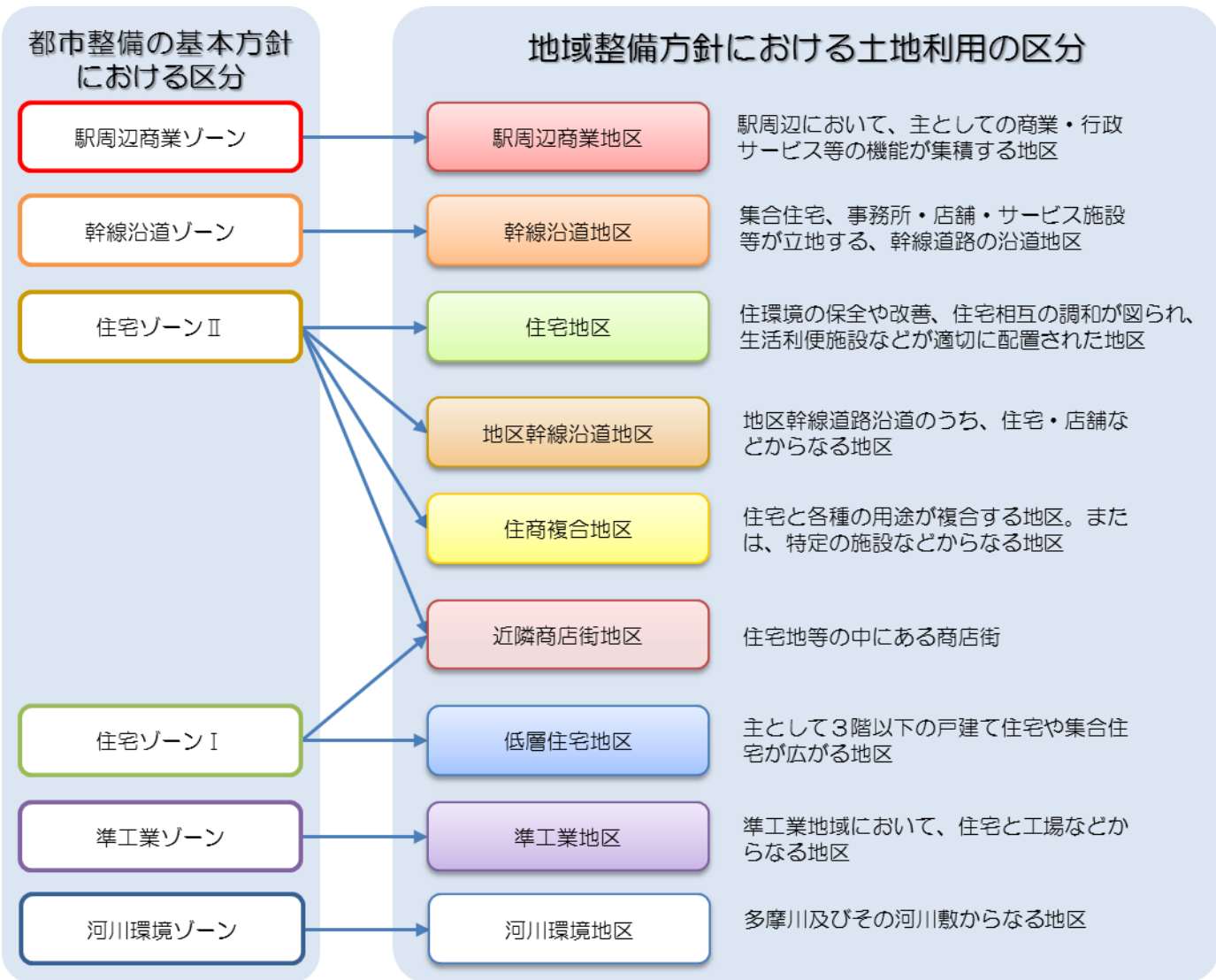
※河川環境ゾーンは市街化調整区域のため、本検討の対象区域から除きます。

※各ゾーンのイラストは、イメージしやすいものとして参考に示したものです。

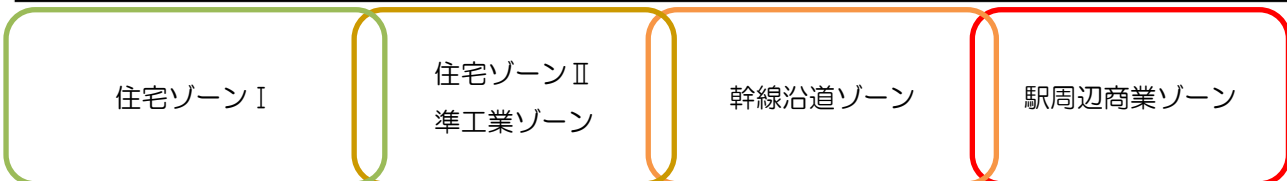
*4-2 地域整備方針「地域の骨格と土地利用の方針」

地域整備方針では、都市整備の基本方針の土地利用構想における6つの区分と整合する9つの「土地利用の区分」を定めています。絶対高さ制限の見直しでは、地域整備方針における土地利用の区分と方針に基づき、誘導する市街地像をふまえ、メリハリのある制限としていきます。

※河川環境ゾーンは市街化調整区域のため、本検討の対象区域から除きます。



〔市街地のイメージ〕



第4章 絶対高さ制限の指定方針

2. 見直しおよび導入する区域

本章「I. 基本的考え方」をふまえ、以下の区域を見直しおよび導入する区域とします。

<p>①住宅ゾーンⅡ (住宅地区、地区幹線沿道地区、住商複合地区)</p>	<p>「住宅ゾーンⅡ」のうち、地域整備方針における土地利用の区分が「住宅地区」「地区幹線沿道地区」「住商複合地区」の地区は、低中層住宅と中高層住宅との調和を図り、住環境を保全する住宅地として、絶対高さ制限を見直す区域とします。</p>
<p>②住宅ゾーンⅠおよびⅡ (近隣商店街地区)</p>	<p>「住宅ゾーンⅠ」「住宅ゾーンⅡ」のうち、地域整備方針における土地利用の区分が「近隣商店街地区」は、現在絶対高さ制限が定められていませんが、住宅地の中にある商店街として、絶対高さ制限を導入する区域とします。</p> <p>なお、指定容積率 400%以上の区域および駅周辺で指定容積率 300%の区域を除きます。</p>
<p>③幹線沿道ゾーンの一部</p>	<p>「幹線沿道ゾーン」のうち、連続性がなく狭小な区域にのみ設定されている一部の商業系用途地域は、幹線沿道の連続性を考慮し、絶対高さ制限を導入する区域とします。</p>
<p>④準工業ゾーン (準工業地区)</p>	<p>「準工業ゾーン」は、生産環境の保全とともに住環境の調和を図る地区として、絶対高さ制限を見直す区域とします。</p>

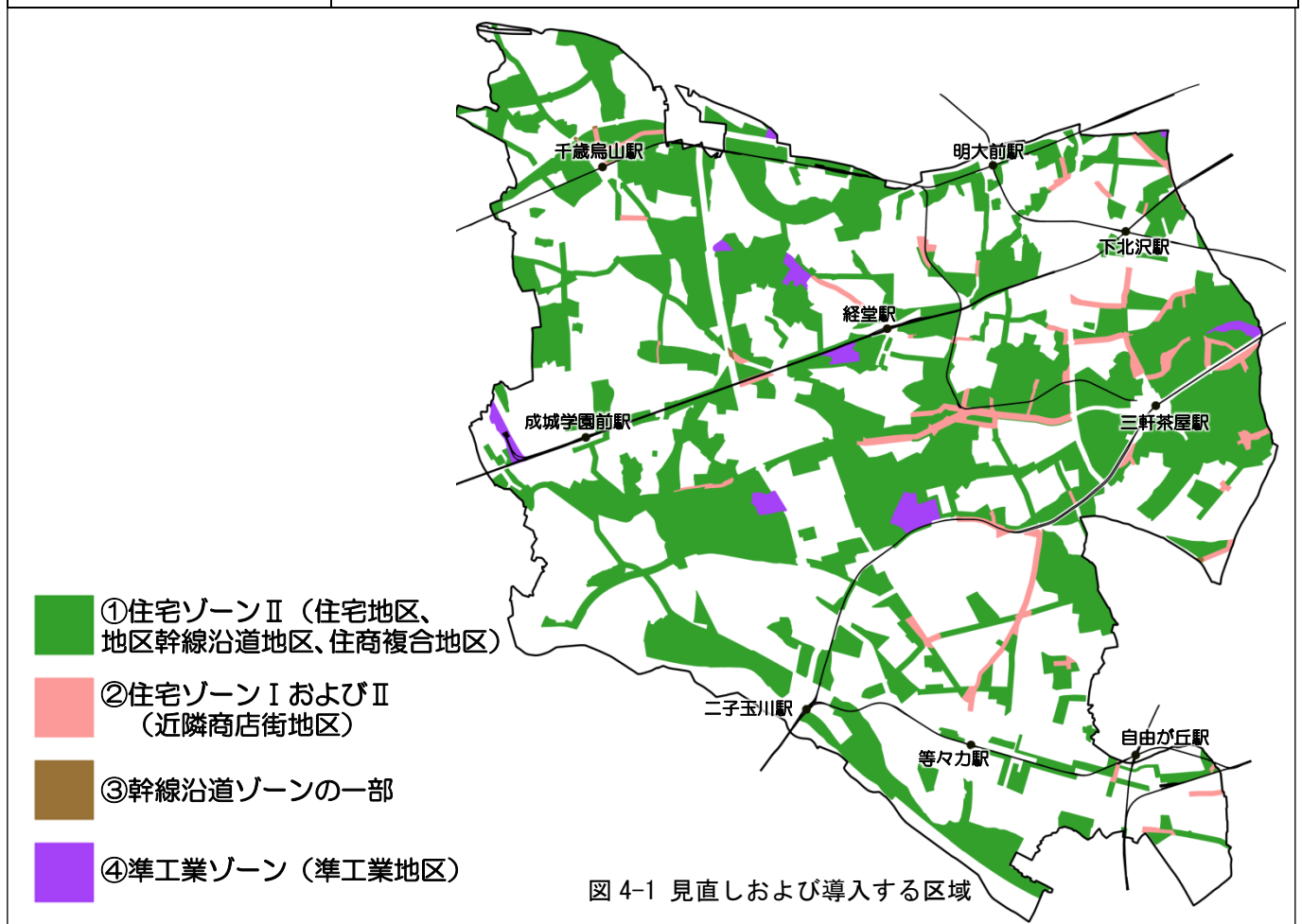
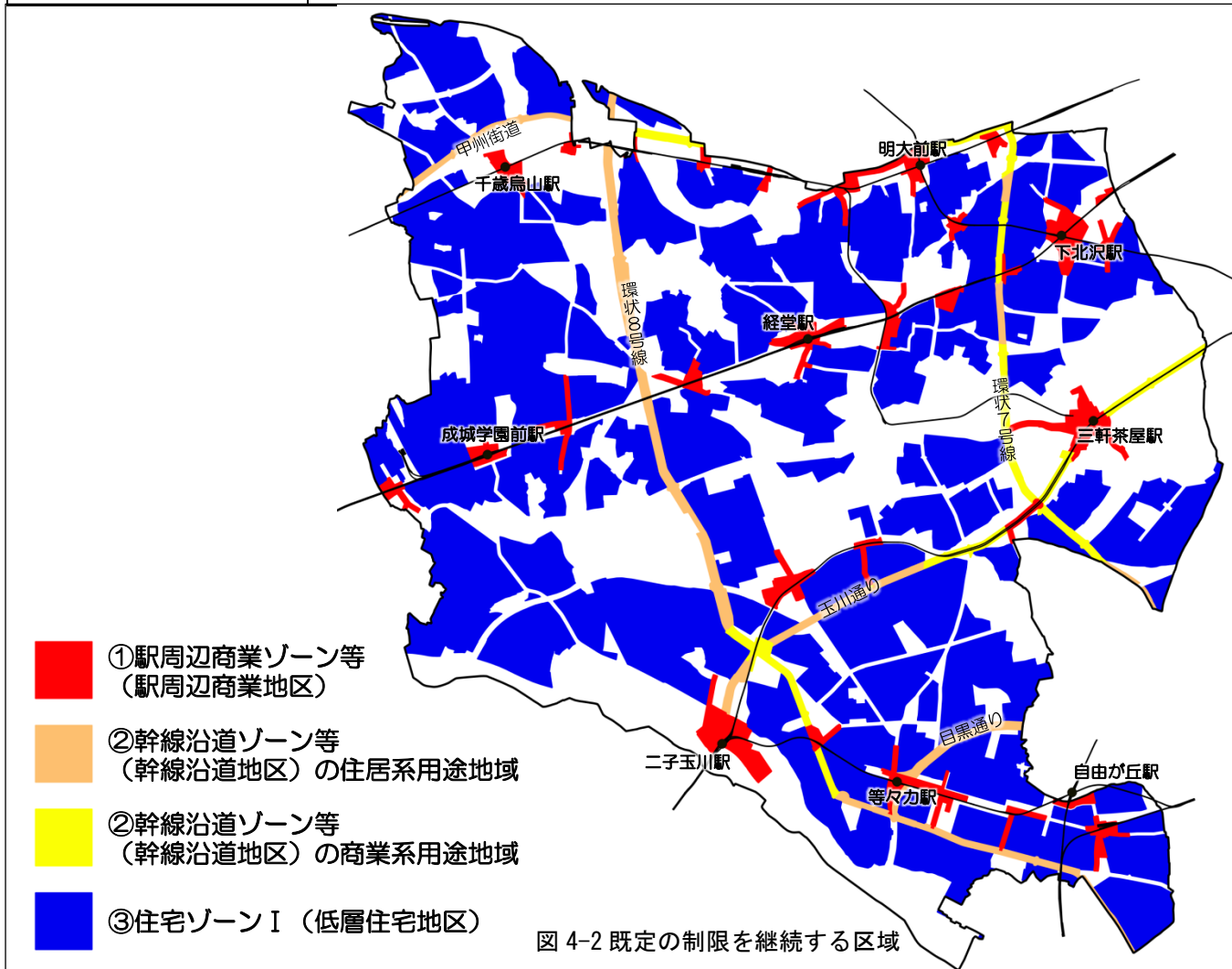


図 4-1 見直しおよび導入する区域

3. 既定の制限を継続する区域

本章「I. 基本的考え方」をふまえ、以下の区域を既定の制限を継続する区域とします。

<p>① 駅周辺商業ゾーン等 (駅周辺商業地区)</p>	<p>「駅周辺商業ゾーン」は、地域の核となる拠点形成を図るため、既定の制限を継続する区域とし、絶対高さ制限を定めません。 なお、一部の住宅ゾーン I および II の商業系用途地域を含みます。</p>
<p>② 幹線沿道ゾーン (幹線沿道地区)</p>	<p>「幹線沿道ゾーン」は、都市整備の基本方針の「都市づくりの骨格プラン」で、「都市活力と交通の軸」に位置づけられた環状七号線などの沿道区域を位置づけたもので、既定の制限を継続する区域とし、住居系用途地域は絶対高さ制限 45m、商業系用途地域は絶対高さ制限を定めません。 なお、連続性がなく狭小な区域にのみ設定されている一部の商業系用途地域は除きます。</p>
<p>③ 住宅ゾーン I (低層住宅地区)</p>	<p>「住宅ゾーン I」は、主に低層住居専用地域が位置づけられた区域です。現在、用途地域で定められている 10m および 12m の絶対高さ制限を継続する区域とします。</p>



4. その他区域の取り扱い

「高さ制限を定める地区計画等」、「新たな機能をもつ拠点等」、「風致地区」は、それぞれの位置づけをふまえ、以下のとおりとします。

<p>①高さ制限を定める地区計画等</p>	<p>高さ制限を定める地区計画等、一団地の住宅施設、高度利用地区[☆]は、都市計画としてそれぞれの区域において総合的な土地利用計画を定めていることから、個々の計画で定める高さ制限などを適用します。</p>																	
<p>②新たな機能をもつ拠点等</p>	<p>「新たな機能をもつ拠点等」は、都市整備の基本方針の都市づくりの骨格プランで位置づけられた「災害対策拠点」^{*4-3}と「保健福祉の街づくり重点ゾーン」^{*4-4}です。都市整備方針に位置づけられた機能や役割をふまえ、拠点形成を図る土地利用を誘導していく絶対高さ制限とします。</p>																	
<p>③風致地区</p>	<p>風致地区は、都市計画法に基づき、東京都風致地区条例により、10m又は15mの高さ制限などが定められており、今後も制度の趣旨に基づき、適切に運用を図っていきます。</p> <p>表 4-1 風致地区における建築物の制限</p> <table border="1" data-bbox="467 929 1417 1070"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">建ぺい率</th> <th rowspan="2">建築物の高さ</th> <th colspan="2">壁面後退距離</th> </tr> <tr> <th>道路側</th> <th>他の部分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種風致地区</td> <td>20%以下</td> <td>10m以下</td> <td>3m以上</td> <td>1.5m以上</td> </tr> <tr> <td>第二種風致地区</td> <td>40%以下</td> <td>15m以下</td> <td>2m以上</td> <td>1.5m以上</td> </tr> </tbody> </table>		建ぺい率	建築物の高さ	壁面後退距離		道路側	他の部分	第一種風致地区	20%以下	10m以下	3m以上	1.5m以上	第二種風致地区	40%以下	15m以下	2m以上	1.5m以上
	建ぺい率				建築物の高さ	壁面後退距離												
		道路側	他の部分															
第一種風致地区	20%以下	10m以下	3m以上	1.5m以上														
第二種風致地区	40%以下	15m以下	2m以上	1.5m以上														

*4-3「災害対策拠点」

地域の防災に関する機能を備える区役所および各総合支所周辺地区で、庁舎などの災害対策機能の強化や防災および災害対策をふまえた街づくりを進めるとしています。

*4-4「保健福祉の街づくり重点ゾーン」

梅ヶ丘駅周辺地区で、全区的な保健医療福祉の拠点となる梅ヶ丘病院跡地整備にあわせ、ユニバーサルデザインによる街づくりを重点的に進めるとしています。

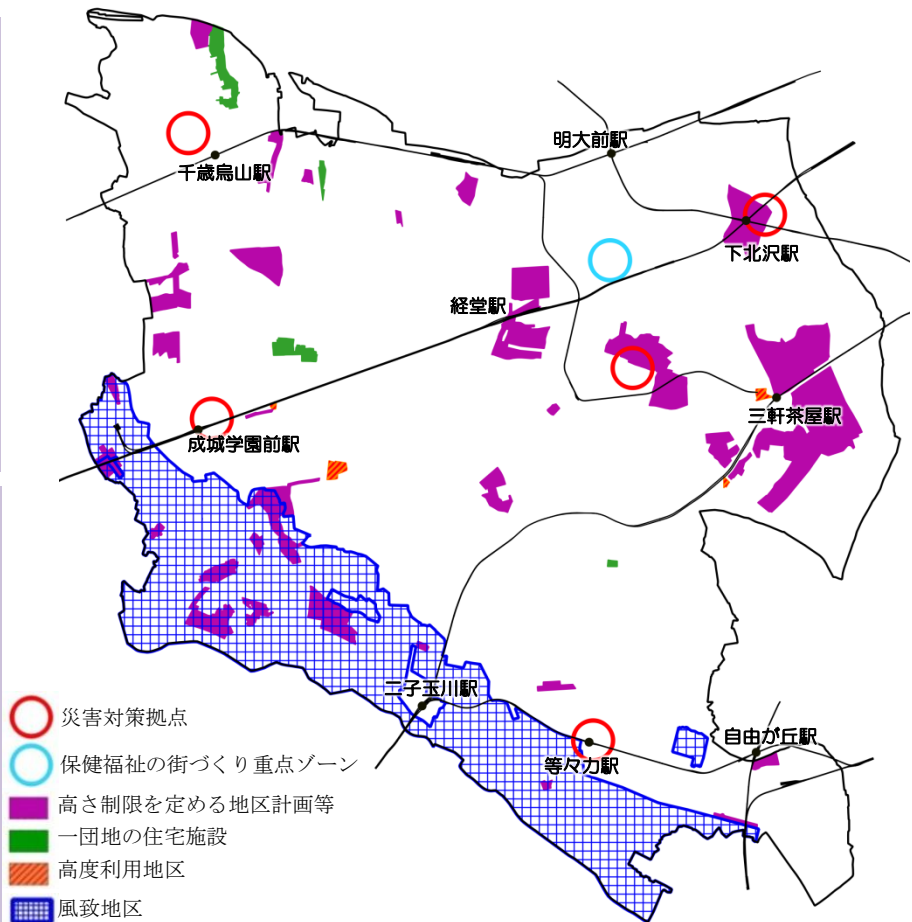


図 4-3 高さ制限を定める地区計画等、新たな機能をもつ拠点等、風致地区

Ⅲ. 基本的考え方における絶対高さ制限の数値

1. 数値の設定方法

次の手順で、基本的考え方における絶対高さ制限の数値を設定します。

(数値設定の詳細については、資料編 P 39～41 をご覧ください)

① 区域区分の設定 (資料編 P 39)

(ア) 地域整備方針の「地域の土地利用の方針」で示す土地利用の区分に基づき、さらに指定容積率などを加味し、対象区域を区分します。

(イ) 都市整備の基本方針の都市づくりの骨格プランで定める新たな機能をもつ拠点等として位置づける災害対策拠点、保健福祉の街づくり重点ゾーンについては、別に区域を区分します。



②数値の設定 (資料編 P 40～41)

(ア) 上記①の(ア)で区分した区域は、地域の土地利用の方針および指定容積率をふまえて、建築物の利用用途・階数などの状況に基づき、数値を設定します。

(イ) 上記①の(イ)で区分した区域は、都市整備の基本方針の骨格プランで定める新たな機能をもつ拠点等(災害対策拠点、保健福祉の街づくり重点ゾーン)としての位置づけをふまえて、数値を設定します。



基本的考え方における絶対高さ制限の数値

第4章 絶対高さ制限の指定方針

2. 基本的考え方における絶対高さ制限の数値

基本的考え方において、絶対高さ制限の数値は、以下のとおりとします。

表 4-2 基本的考え方における絶対高さ制限の数値の一覧

基本的考え方における絶対高さ制限の数値	区域区分	土地利用の区分	指定容積率	現在の絶対高さ制限
1.5m	区分5	住宅地区	100%	30m
1.6m	区分3	地区幹線沿道地区	150%	30m
	区分6	住宅地区	150%	30m・45m
	区分6	住宅地区	200%	30m
	区分9	住商複合地区	200%	30m
1.9m	区分7	住宅地区	200%	45m
	災害対策拠点（烏山総合支所周辺）※1			45m
2.5m	区分1	近隣商店街地区	200%	なし
	区分3	地区幹線沿道地区	200%	45m
2.8m	区分2	近隣商店街地区※3	300%	なし
	区分8	住宅地区	300%	45m
3.1m	区分3※2	地区幹線沿道地区	200%	45m
	区分4	地区幹線沿道地区	300%	なし・45m
	区分7※2	住宅地区	200%	45m
	区分9	住商複合地区	200%, 300%	45m
	区分10	準工業地区	200%, 300%	45m
	保健福祉の街づくり重点ゾーン			45m
	災害対策拠点（砧総合支所周辺）※1			45m
4.5m		幹線沿道地区※3	200%, 300%	なし・45m
		駅周辺商業地区	200%	45m
	災害対策拠点（世田谷区役所周辺）※1			45m
指定なし		幹線沿道地区	300%～600%	なし
		駅周辺商業地区	200%～600%	なし
	高さ制限を定める地区計画等、一団地の住宅施設、高度利用地区			
(10m又は12m)	第一種および第二種低層住居専用地域(10m又は12mの絶対高さ制限を用途地域で定める区域)			
(10m又は15m)	第一種又は第二種風致地区(10m又は15mの絶対高さ制限を、東京都風致地区条例で定める区域)			

※1：災害対策拠点「北沢総合支所周辺」「玉川総合支所周辺」は、駅周辺商業ゾーンに含まれる区域であるため、今回の見直しでは絶対高さ制限を定めない区域となります。

※2：区分3および7で、一部の基盤整備が完了している地区は、絶対高さ制限31mを定めます。

※3：幹線沿道地区に交差する近隣商店街地区（用途地域：近隣商業地域）については、幹線道路沿道の土地利用の連続性を担保するため、新たに絶対高さ制限45mを定めます。

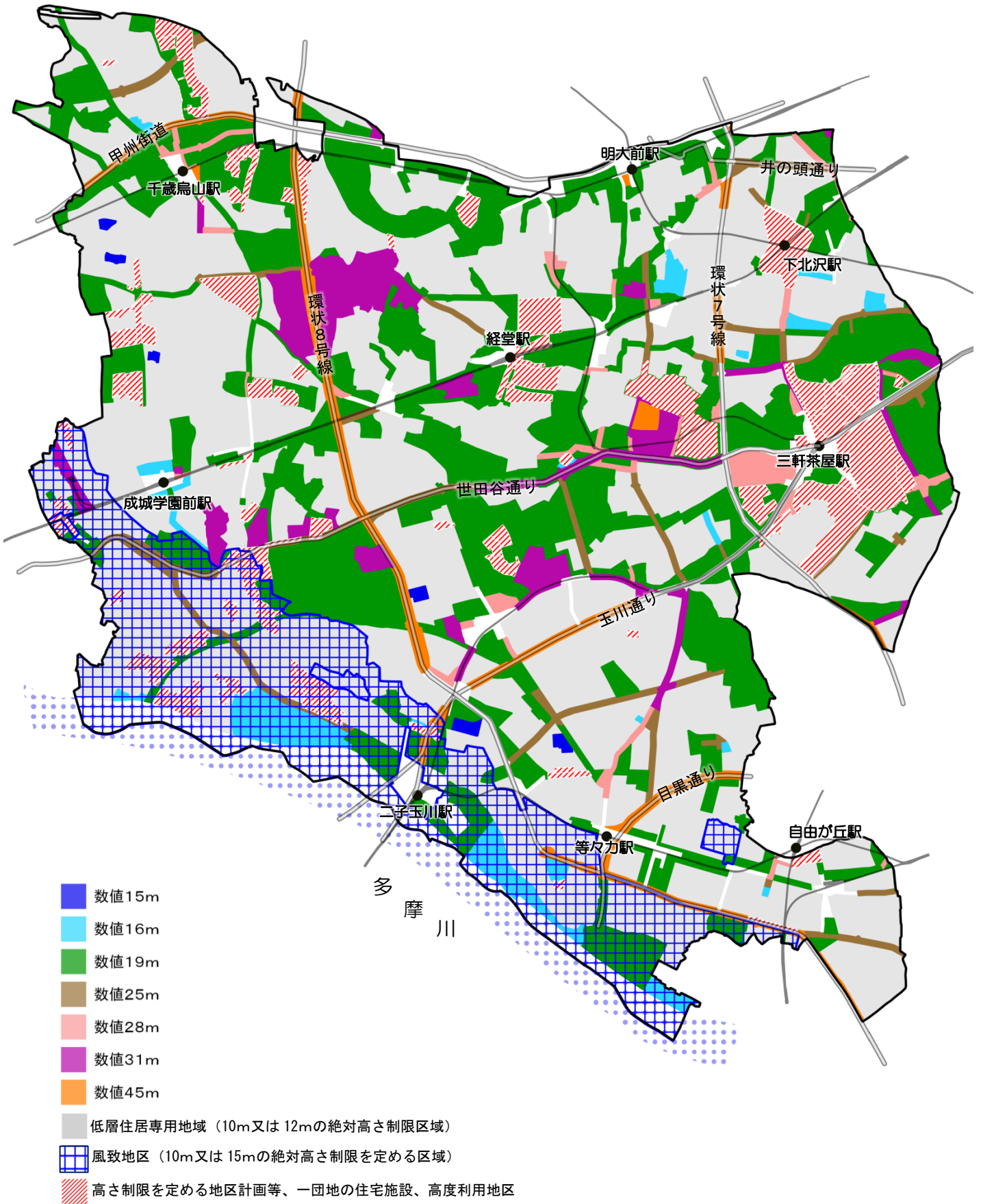


図4-4 基本的考え方における絶対高さ制限を定める区域

IV. 市街地環境の向上に資する建築の「誘導」等について

今回新たに絶対高さ制限を定める地域においては、原則として、前項に示した「基本的考え方における絶対高さ制限の数値」の範囲内で建築物の高さを制限していくこととなります。

一方で、設計の自由度が高い一定規模以上の敷地では、敷地内に空地を確保し、建築物の高さによる影響の軽減を図りつつ、光と風、みどりを確保していく街づくりに貢献する建築とすることが期待されます。

そこで、高度地区において、市街地環境の向上に資する建築を「誘導」するための規定を設けます。また、制限の見直しの影響をふまえ、「公益上やむを得ない建築」や「新たな絶対高さ制限を超える既存建築物の建替え」などに対する特例を定めます。

1. 「誘導」等の項目

① 「市街地環境の向上に資する建築」の誘導
a. 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
b. 総合設計許可制度に基づく許可を受ける建築
c. 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
② 「公益上やむを得ない建築等」の特例
a. 公益上やむを得ない建築
b. 特定の土地利用の誘導を図る区域における建築
③ 「新たな絶対高さ制限を超える既存建築物の建替え」に対する特例

2. 各項目の検討について

① 「市街地環境の向上に資する建築」の誘導

a. 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

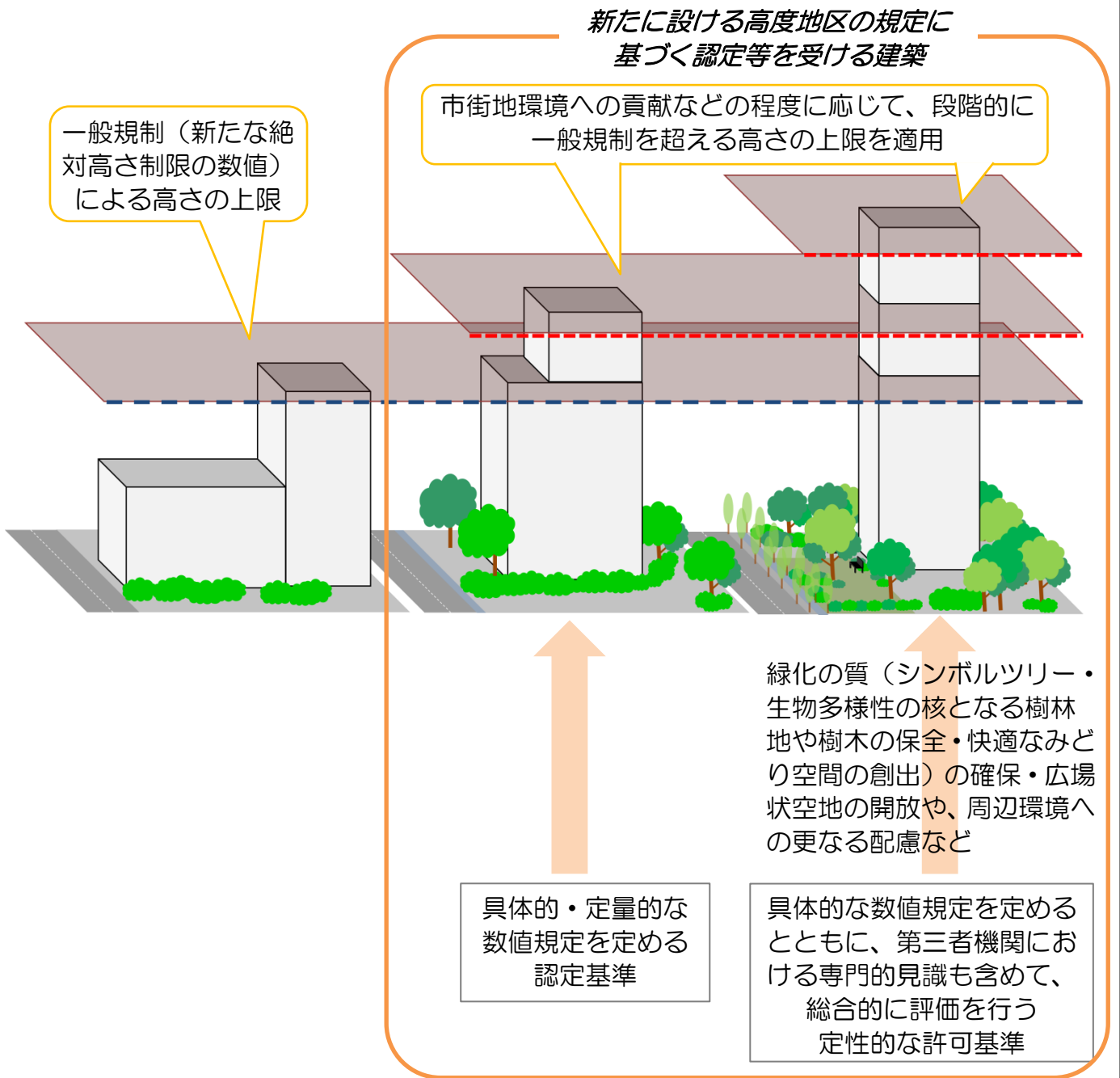
敷地条件・周辺への配慮・市街地環境への貢献・良質な住宅ストック^{*4-5}等の建築の整備に関する項目を工夫し、市街地環境の向上に資する建築については、高度地区の規定に基づく認定等により、一般規制を超える高さの上限を適用します。

認定等にあたっては、市街地環境への貢献などの程度に応じて段階的に高さの上限を適用するために、具体的・定量的な数値規定を定める認定基準と、緑化の質の確保^{*4-6}など第三者機関における専門的見識も含めて総合的に評価を行う定性的な許可基準を設定します。

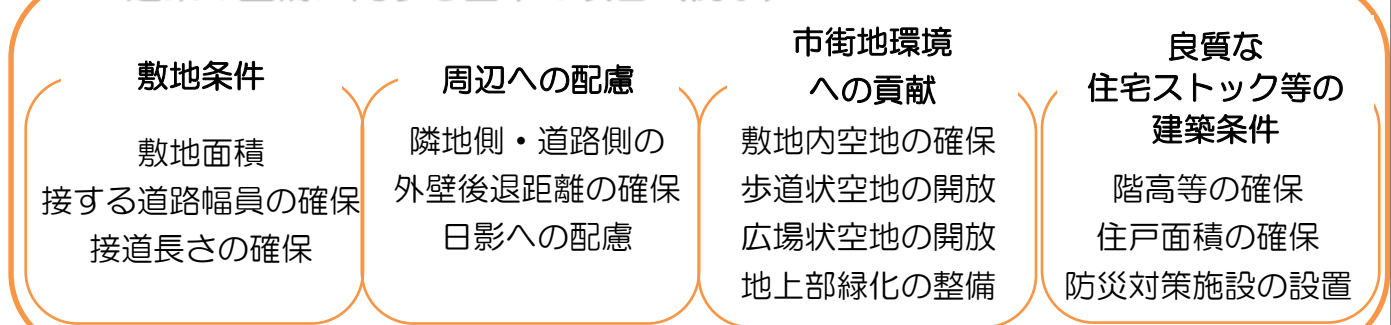
※良質な住宅ストック^{*4-5}と緑化の質の確保^{*4-6}は、P23に解説を掲載しています。

【参考】「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」のイメージ

P21 で示す、「新たに設ける高度地区の規定に基づき認定等を受ける建築」の認定等の制度のイメージを以下に示します。



建築の整備に関する基準の項目（例示）



*4-5 良質な住宅ストック

「いいものを作って、適切に手入れして、長く大切に使う」ストック社会をめざし、多様なニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を供給するという考え方で

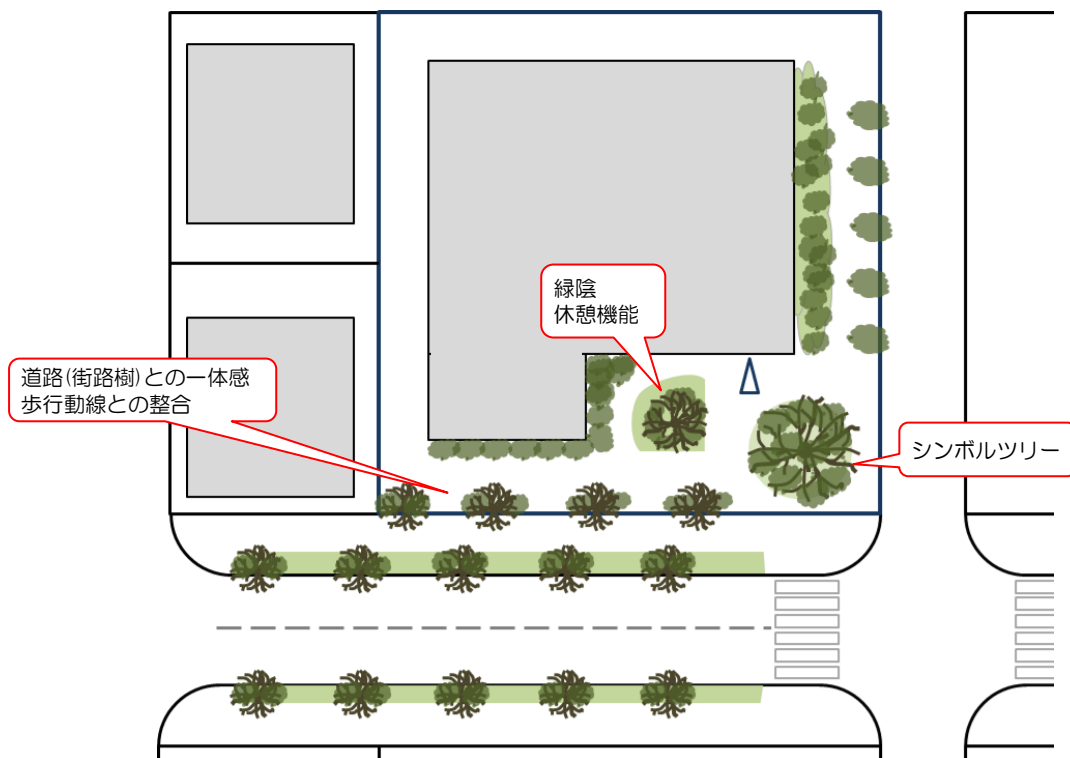
す。
この考えに基づく長期優良住宅の認定制度では、良好な居住水準の確保や劣化対策、耐震性などの性能が求められます。

これらの項目の中で、建築の高さに影響を与えるものとして、居室空間の性能に係わる躯体天井高（上下の床版に挟まれた高さ）、住生活の維持および向上に資するものとして居住人数に対応する住戸面積があげられます。

*4-6 緑化の質の確保

配植や動線などに配慮した緑化計画で、以下のような視点があげられます。

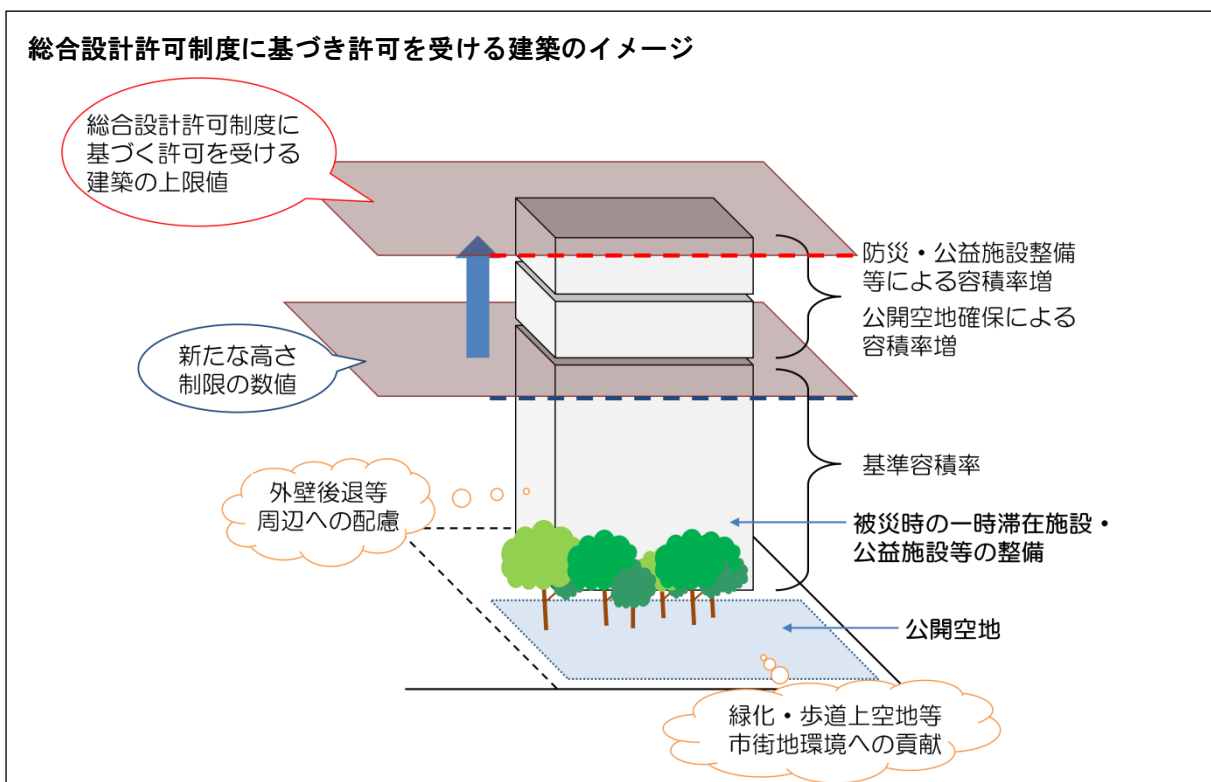
- ・ 生物多様性の核となる樹林地や樹木の保全
- ・ 公共施設などの周辺のみどりとのネットワーク形成
- ・ 快適なみどり空間の創出
- ・ 見通しが確保された安全な空間や造園の魅力が引き出された良好な空間の創出など



b. 総合設計許可制度に基づく許可を受ける建築

総合設計許可制度（建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地における総合的な設計に基づく建築に対する許可制度）は、市街地環境の向上に資する建築を誘導するため、一定規模以上の敷地面積を有する建築について、緑化、空地の確保などの条件とともに、容積率や高さを緩和することができる制度です。

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。



c. 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

マンション建替法容積率許可制度（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条）は、地震に対する安全性に係る規定に適合していないマンションの除却・建替えを促進し、市街地の安全性の向上などを図るために、空地の確保や地域の防災性を向上するための条件とともに、容積率を緩和することができる制度です。

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に絶対高さ制限の上限を定めます。

②「公益上やむを得ない建築等」に対する特例

a. 公益上やむを得ない建築

公益上の理由からやむを得ないと認められる建築について、第三者機関における専門的見識も含めて総合的に評価を行う特例の規定を整備します。

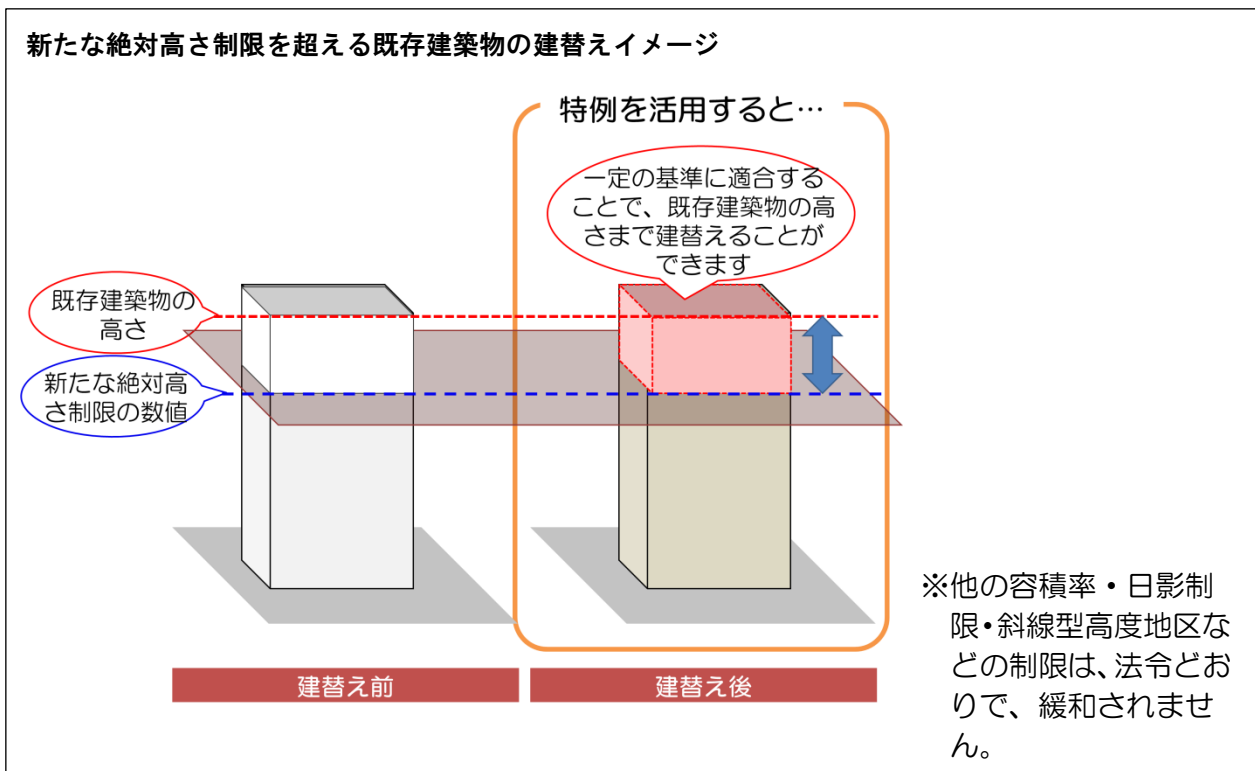
b. 特定の土地利用の誘導を図る区域における建築

地域特性に応じた多様な都市機能を誘導するために、区の方針などに基づく育成用途に該当する建築物で環境上支障がないと認められるものなどについて検討していきます。

③「新たな絶対高さ制限を超える既存建築物の建替え」に対する特例

新たな絶対高さ制限が決定した後は、その制限を守って建築することが必要です。一方で、既存建築物に居住する多くの区民が継続して良質な住宅を確保できるよう、建築物の建替えも考慮する必要があります。

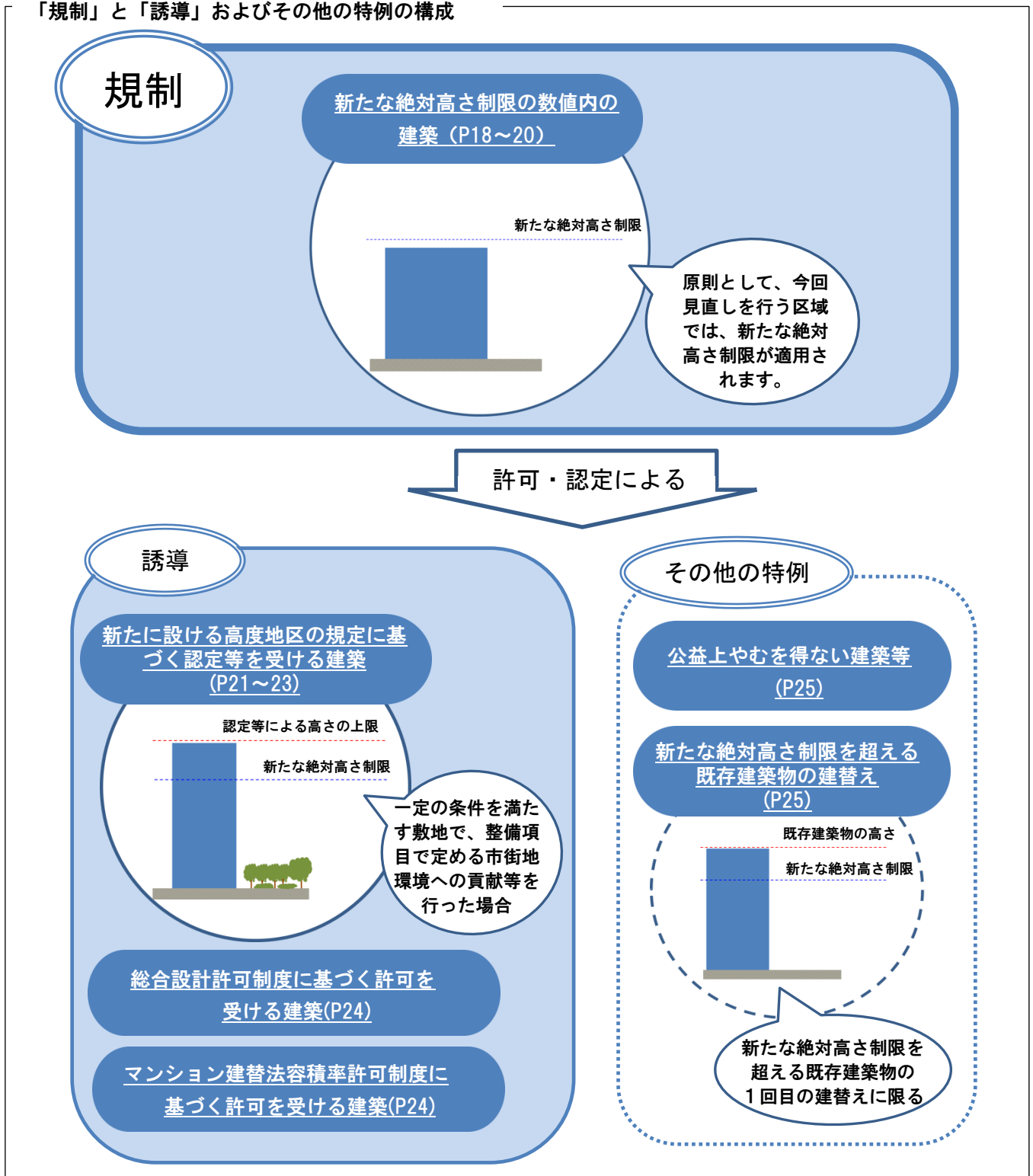
そこで、今回の見直しでは、新たな絶対高さ制限の数値を超えることとなる既存建築物について、新たな絶対高さ制限が決定した後の最初の建替えに限り、一定の基準に基づき、新たな絶対高さ制限の数値に係わらず、既存建築物の高さを上限とすることができる特例を設けます。ただし、災害などにより、やむを得ない建替えが必要な場合は、この限りではありません。なお、特例を適用する一定の基準については、今後、詳細を検討していきます。



V. 「規制」と「誘導」およびその他の特例の構成

本章「Ⅲ. 基本的考え方における絶対高さ制限の数値」と、本章「Ⅳ. 市街地環境の向上に資する建築の「誘導」等について」のまとめとして、建築における「規制」と「誘導」およびその他の特例の構成を以下に示します。

「規制」と「誘導」およびその他の特例の構成



第5章 敷地面積の最低限度の制限の指定方針

I. 基本的考え方

1. 都市整備方針で示す将来都市像をふまえ、都市整備の基本方針の「土地利用構想」などにに基づき定めます。
2. 住宅整備方針など、関連する計画がめざす目標や理念をふまえて定めます。
3. 現在、区で運用している敷地面積に関する各種施策の考え方をふまえて定めます。
4. 住生活基本計画で定める面積水準をふまえ、区民の居住環境に配慮して定めます。
5. 既存の敷地の利用状況を十分に考慮して、地域の特性をふまえて定めます。
6. 敷地面積の最低限度を定める地区計画等と整合を図ります。

あⅡ. 敷地面積の最低限度の制限を導入する区域について

新たに敷地面積の最低限度の制限を導入する区域は、すでに 70 m²~100 m² の敷地面積の最低限度の制限が定められている低層住居専用地域を除く住居系用途地域とします。また、準工業地域は、工場などの生産環境の保全とともに住環境との調和を図る地域であり、一定の住宅系の土地利用の実態をふまえて、導入する区域とします。

(区域設定の詳細については、資料編 P44 をご覧ください)

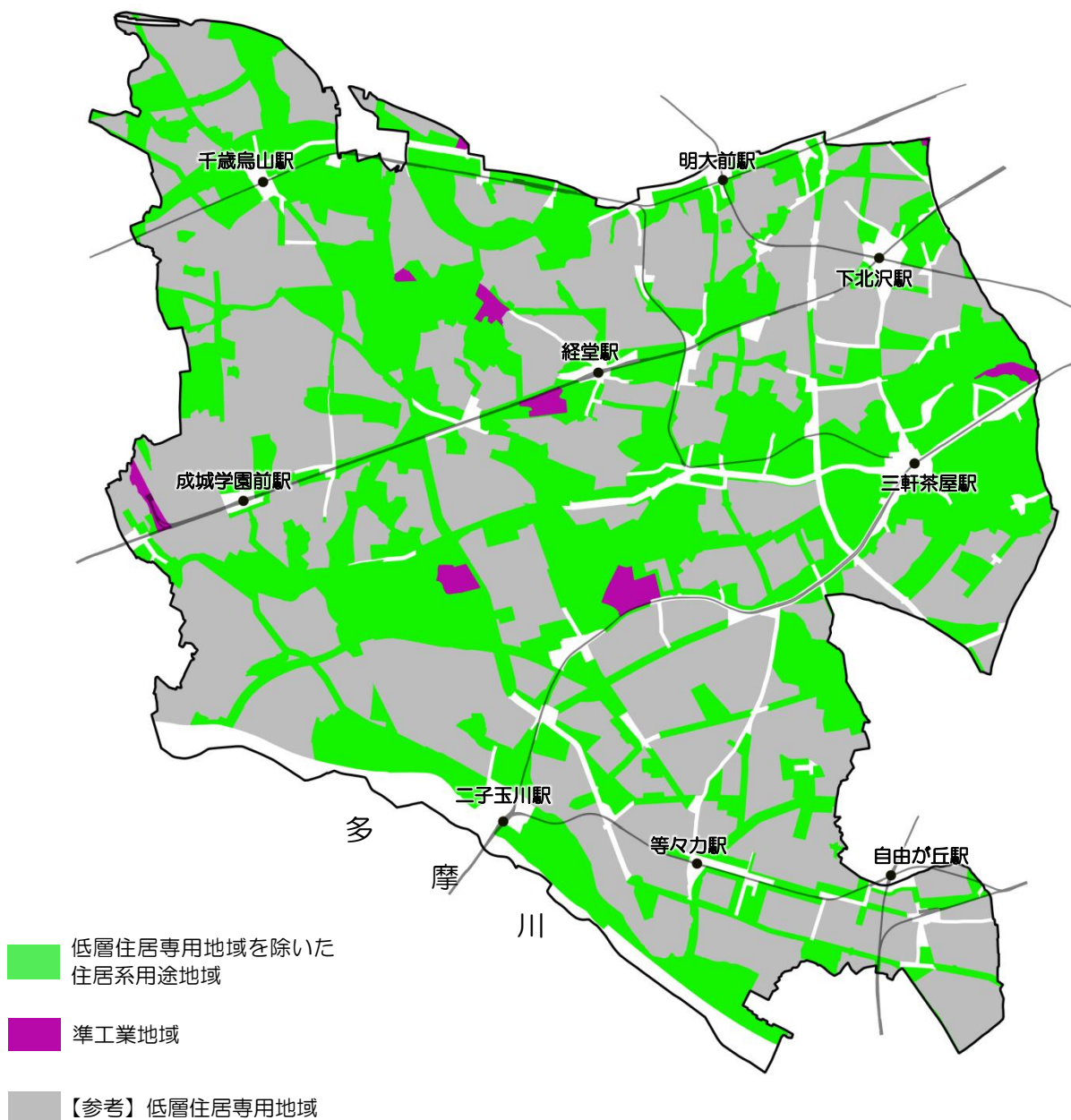


図 5-1 敷地面積の最低限度の制限を導入する区域

Ⅲ. 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

本章「Ⅰ. 基本的考え方」に基づき、導入する区域における敷地面積の最低限度の制限の数値は以下の通りとします。

(数値設定の詳細は、資料編 P 45～46 をご覧ください)

表 5-1 導入する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	分割できなくなる敷地規模
40%		100 m ² (約30坪)	200 m ² 未満 (約61坪)
50%		80 m ² (約24坪)	160 m ² 未満 (約48坪)
60%	環状7号線西側	70 m ² (約21坪)	140 m ² 未満 (約42坪)
	環状7号線東側	60 m ² (約18坪)	120 m ² 未満 (約36坪)

※地区計画等によって敷地面積の最低限度の制限が定められている区域は、上記の数値と異なる場合があります。

【参考】 表 5-2 低層住居専用地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	数値	分割できなくなる敷地規模
40%	100 m ²	200 m ² 未満
50%	80 m ²	160 m ² 未満
60%	70 m ²	140 m ² 未満

開発行為や地区計画等との関係について

区では、500 m²以上の開発行為*を対象に、「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成23年施行）」によって以下の基準を定め、望ましい住環境の保全に努めてきました。この度導入する数値は、開発行為の対象とならない宅地分割による細分化を防ぐために、都市計画の用途地域で定めるものです。

また、地区計画等では、用途地域で定める数値より厳しい数値を必要に応じて定め、地区特性をふまえた街づくりを進めることができます。

表 5-3 開発許可基準（敷地面積の最低限度）

指定建ぺい率	一区画当たりの宅地面積
40%	100 m ² (約30坪)
50%	80 m ² (約24坪)
60%	70 m ² (約21坪)

※都市計画法上の「開発行為」とは、主として建物を建てることなどを目的として行われる土地の区画又は形質の変更をいいます。

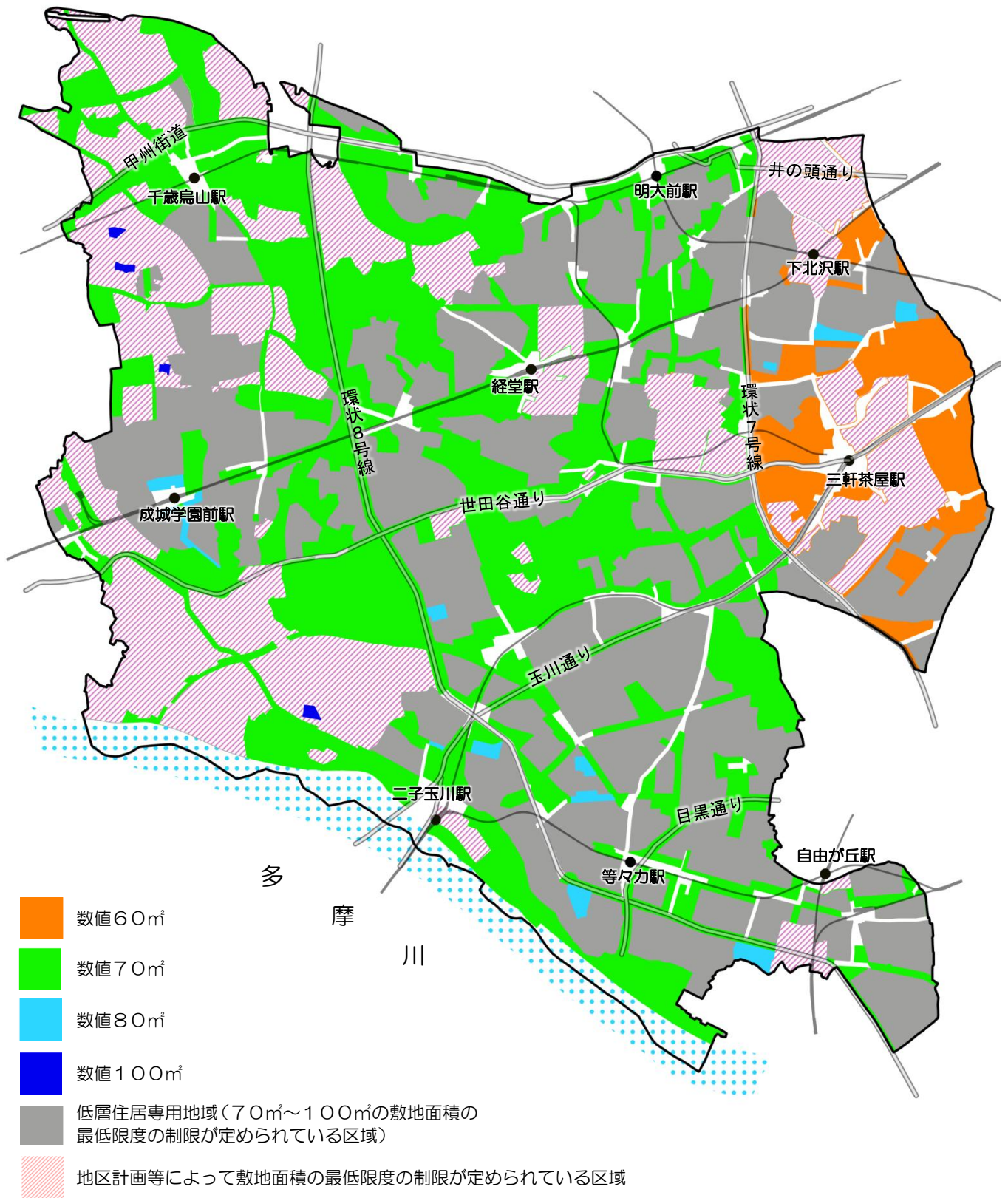


図 5-2 基本的考え方における敷地面積の最低限度の制限を定める区域

今後の留意事項

前章までの基本的考え方に基づき、今後、さらに具体的な検討を行い、都市計画法に基づく「絶対高さ制限を定める高度地区」と「敷地面積の最低限度の制限を定める用途地域」を定めていきます。以下に、検討において留意していく事項を示します。

○市街地環境の向上に資する建築の「誘導」等（P21～25 参照）について

第4章「IV. 市街地環境の向上に資する建築の「誘導」等について」で示した「誘導」とその他の特例の規定を高度地区に定めるとともに、認定又は許可するための具体的な基準や手続きを運用基準などとして定めていきます。

- ・「新たに設ける高度地区の規定に基づき認定等を受ける建築」の整備項目や評価基準などについては、この基本的考え方で示した例示をたたき台として、敷地における適用を想定しながら、具体的な基準などを検討していきます。
- ・「公益上やむを得ない建築等」に対する特例については、公益性の判断についての考え方などについて、区の方針・計画などもふまえた検討を行います。

○周知期間などについて

今回の見直しは、対象範囲が大きいことなどから、施行にあたっては、周知期間などを設けます。また、絶対高さ制限については、制限の見直しの影響などをふまえ、必要に応じて経過措置などを設けます。

○「風景づくり」の取組みについて

今回の「基本的考え方」のように絶対高さ制限を土地利用特性に応じて見直すことは、風景づくり計画の運用において、周辺の街並みとの調和を促し良好な景観形成を図る上で更なる効果を発揮します。

一方、風景づくり計画では、建設行為などを行う際に共通の価値観のもと計画を行えるよう、地域特性をふまえた「風景づくりの方針・基準」を指定し、良好な風景づくりの実現をめざしています。また、地域固有の風景の保全や独自の風景づくりを重点的に推進する必要がある区域を風景づくりの重点区域「界わい形成地区」として指定し、地区独自の風景づくりの基準を設けることもできます。

今後は、都市計画の内容をふまえ、地域の特性を活かした個性ある風景づくりを進めてまいります。

資料編

目次

1. 区民アンケートの結果概要（要旨）	33
(1) アンケートの概要	33
(2) 結果の概要	33
2. 建築物の高さと敷地面積などに関する市街地の状況	35
3. 建築物の高さ制限および敷地面積の最低限度の制限について	37
(1) 建築物の高さ制限について	37
(2) 建築物の敷地面積の最低限度の制限について	38
4. 新たな絶対高さ制限の検討	39
(1) 区域区分の設定	39
(2) 指定容積率ごとの理論階数の算定	40
(3) 数値の算出	40
(4) 基本的考え方における絶対高さ制限の数値の設定	41
(5) 基本的考え方における絶対高さ制限が影響を与える階数以上の建築物	42
(6) 見直し後の高さ制限のイメージ	43
5. 新たな敷地面積の最低限度の制限の検討	44
(1) 敷地面積の最低限度の制限を導入する区域	44
(2) 敷地面積の最低限度の制限の数値の設定	45
(3) 基本的考え方で定める敷地面積の最低限度の制限の数値が敷地分割に与える効果	47
6. 検討の経緯	48
(1) 世田谷区建築物の高さと敷地面積に関するルールの見直し検討部会	48
(2) 世田谷区都市計画審議会	50
(3) その他の経緯	50
7. 用語解説	52

1. 区民アンケートの結果概要（要旨）

（1）アンケートの概要

調査目的 区民の市街地に対する考え方や意識を把握し、市街地の住環境の保全を目的とした、建築物の高さや敷地面積の最低規模に関する規制の検討作業の参考とするためにアンケート調査を行った。

調査区域 第一種および第二種低層住居専用地域を除く区域

調査対象 調査区域に在住の満16歳以上80歳未満の区民の中から無作為抽出した2,000名

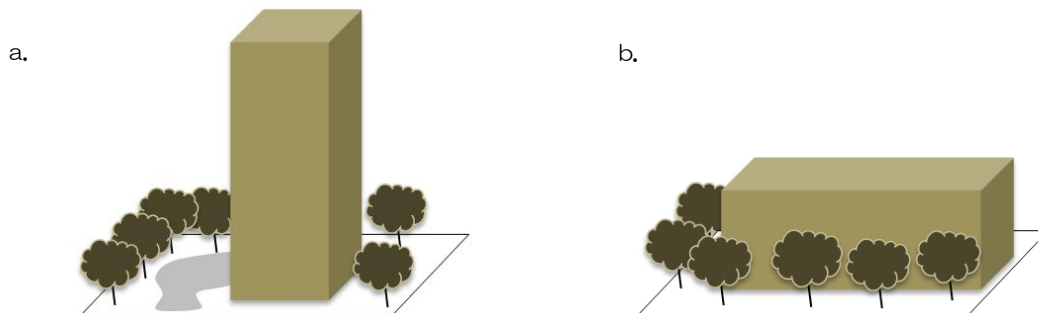
調査期間 平成27年8月24日～平成27年9月14日

回収状況 658票（回収率：32.9%）

（2）結果の概要

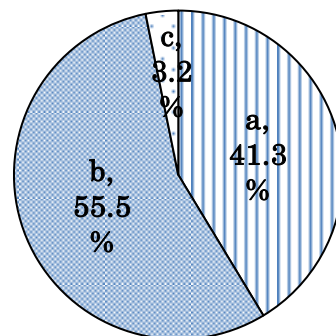
①建築物の高さに関する設問と回答

問 大規模なマンションが建つ計画がある場合、どちらの計画が良いと感じますか。なお、戸数などの規模はどちらも同じとします。当てはまる記号1つに○を付けて下さい。



回答

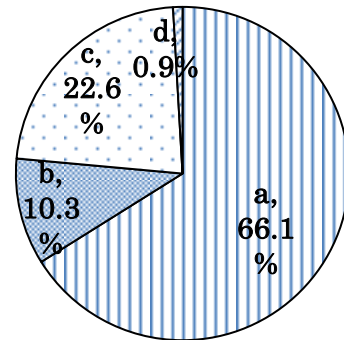
選択肢	回答数	割合
a, 比較的高い建物だが、周辺には地域の住民も利用できる広場などがあり、敷地内にゆとりがある	272	41.3%
b, 比較的高さを抑えた建築物だが、空地が少なく敷地内にゆとりが無い	365	55.5%
c, 無回答	21	3.2%
計	658	100.0%



問 現在、区内の低層系を除く住宅地には、30mまたは45mの建築物の高さ制限が設けられていますが、世田谷区内では、この基準を強化することを検討しています。このことについてお考えをお伺いします。あてはまる記号1つに○をつけてください。

回答

選択肢	回答数	割合
a, 強化すべき	435	66.1%
b, 強化すべきではない	68	10.3%
c, 分からない	149	22.6%
d, 無回答	6	0.9%
計	658	100.0%

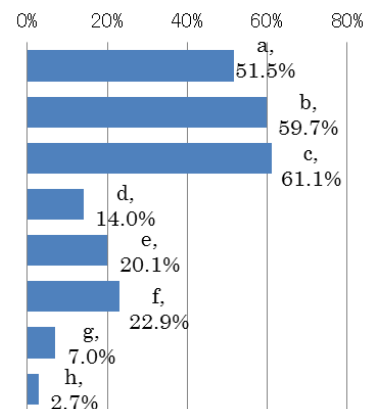


②建築物の敷地面積に関する設問と回答

問 あなたが敷地分割に対して思うイメージについて、あてはまる記号全てに○をつけてください。

回答

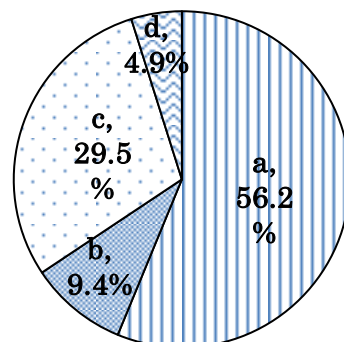
選択肢	回答数	回答率
a, 火災が起きた際に延焼しやすくなる	339	51.5%
b, 敷地ごとの空地やみどりが少なくなり、ゆとりある街並みが損なわれる	393	59.7%
c, 陽当たりや風通しが悪くなる	402	61.1%
d, 相続時などに柔軟に対応できる	92	14.0%
e, 土地の売買がしやすくなる	132	20.1%
f, 購入しやすい戸建てが多く供給される	151	22.9%
g, 特になし	46	7.0%
h, その他	18	2.7%



問 現在、区内の低層住宅地以外の住宅地には、敷地面積の最低限度が設けられていませんが、世田谷区では、新たに制限を導入することを検討しています。このことについてお考えをお伺いします。あてはまる記号1つに○をつけてください。

回答

選択肢	回答数	割合
a, 導入すべき	370	56.2%
b, 導入すべきではない	62	9.4%
c, 分からない	194	29.5%
d, 無回答	32	4.9%
計	658	100.0%

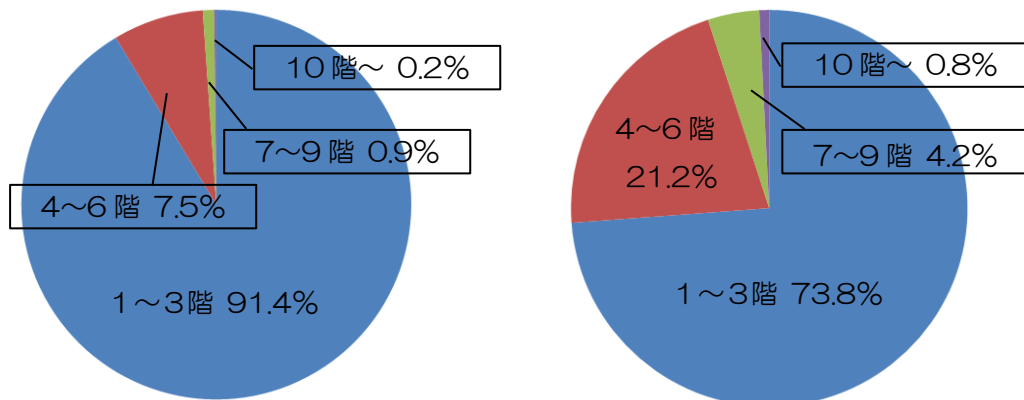


2. 建築物の高さと敷地面積などに関する市街地の状況

検討にあたって把握した建築物の高さと敷地面積などに関するデータを参考に掲載します。（データは全て平成 28 年度土地利用現況調査に基づくものです。）

① 用途地域別の建築物階数別棟数（割合）

10mおよび 12mの絶対高さ制限がある低層住居専用地域を除く住居系用途地域では、建築物の約 92%が 3 階以下となり、4 階以上の建築物は約 9%となります。一方で、商業系用途地域では、4 階以上の建築物が約 26%あり、低層住居専用地域を除く住居系用途地域と比較すると、建築物の高度利用が図られていることがわかります。



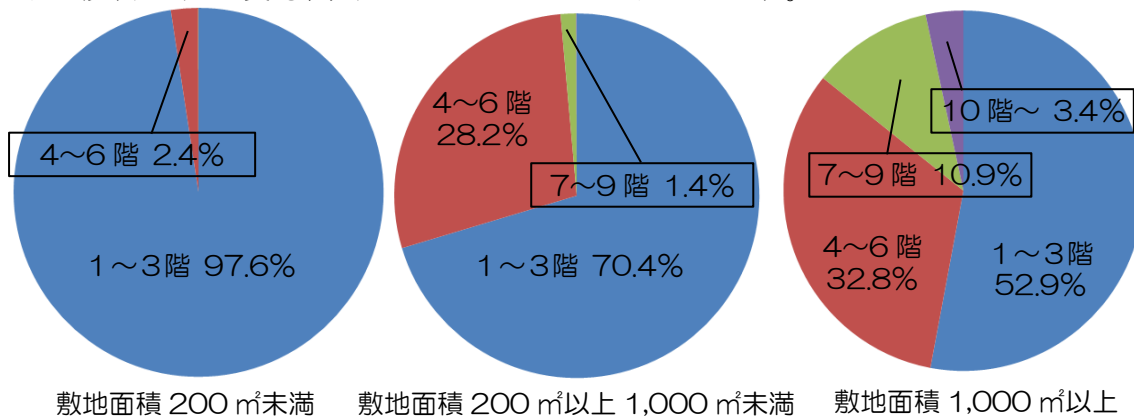
【低層住居専用地域を除く住居系用途地域】

【商業系用途地域】

図資料編 2-1 用途地域ごとの建築物階数別棟数の割合

② 敷地規模別の建築物階数別棟数（割合）

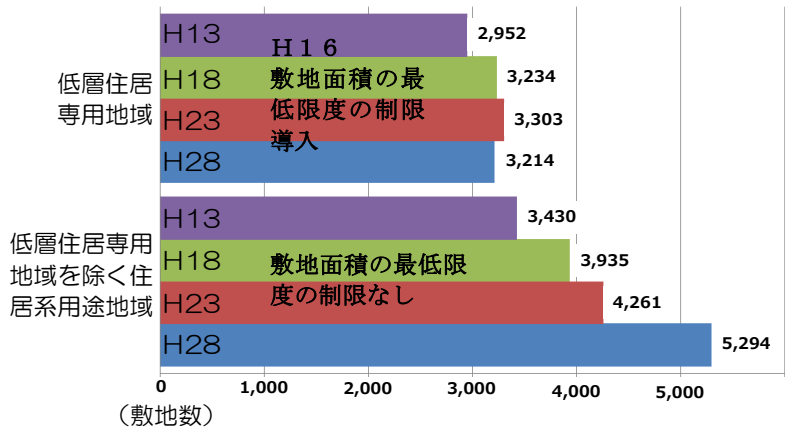
敷地規模が大きいほど、階数が高い建築物の割合が高くなります。要因としては、敷地規模が大きいと、斜線制限や日影規制など建築に関する各種の制約が相対的に小さくなるため、高い建築物の建築が比較的可能であり、建築における設計の自由度も高くなることなどがあげられます。

敷地面積 200 m²未満敷地面積 200 m²以上 1,000 m²未満敷地面積 1,000 m²以上

図資料編 2-2 建築物の敷地規模別階数別棟数の割合

③ 敷地面積 60 m²未満の敷地数の推移

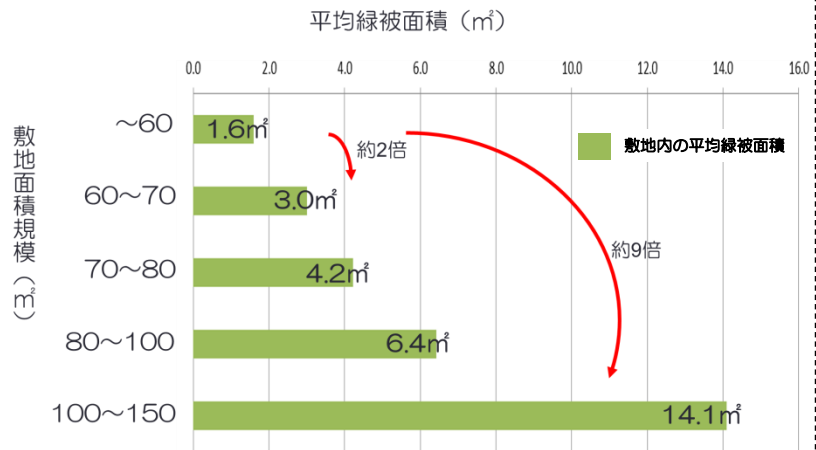
低層住居専用地域では、平成 16 年の敷地面積の最低限度制限の導入以降、60 m²未満の敷地数はほぼ横ばいですが、制限がないその他の住居系用途地域は、増加傾向が続いており、制限導入による狭小敷地の増加に対する抑制効果がみられます。



図資料編 2-3 敷地面積 60 m²未満の敷地数の推移

④ 敷地面積規模別にみる敷地内の平均緑被面積

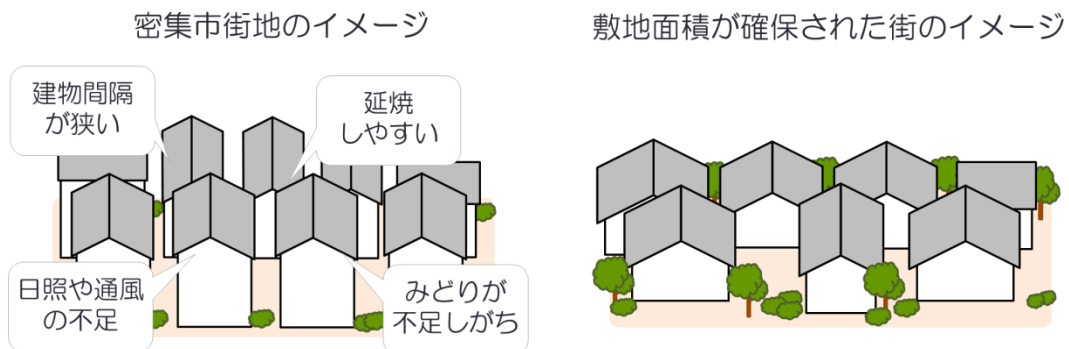
緑被面積とは、森林や草など緑に覆われた部分の面積をさします。敷地面積の規模が大きくなるほど、それ以上に敷地内の緑被面積が大きくなるのが分かります。敷地面積の確保がまとまった空地を生み、緑被面積の確保に大きな効果をもたらします。



図資料編 2-4 敷地面積規模別の平均緑被面積

*敷地面積の確保の必要性

狭小敷地が多い市街地では、建て詰まり（建物間隔が狭い）を起こし、結果として、日照や通風が悪くなる、延焼しやすくなる、プライバシーの問題など、居住性や防災性が低下します。また、まち全体で見れば、緑の減少など、ゆとりがなくなってきました。



3. 建築物の高さ制限および敷地面積の最低限度の制限について

(1) 建築物の高さ制限について

建築物の高さに関する制限は、建築ができる高さを境界線からの距離で定める斜線型制限と上限を定める絶対高さ制限があります。

斜線型制限としては、高度地区（第一種～第三種）や道路斜線制限、北側斜線制限、隣地斜線制限などがあります。

そのほか、周囲に落とす日影の時間を一定の範囲に制限する日影規制があります。

建築を行う際は、建築物の規模を定める建ぺい率や容積率とは別に、これらの制限に適合しなければなりません。制限の状況は、それぞれの敷地の道路に接する状況や方角に対する敷地の形など、敷地ごとの条件によって大きく異なります。

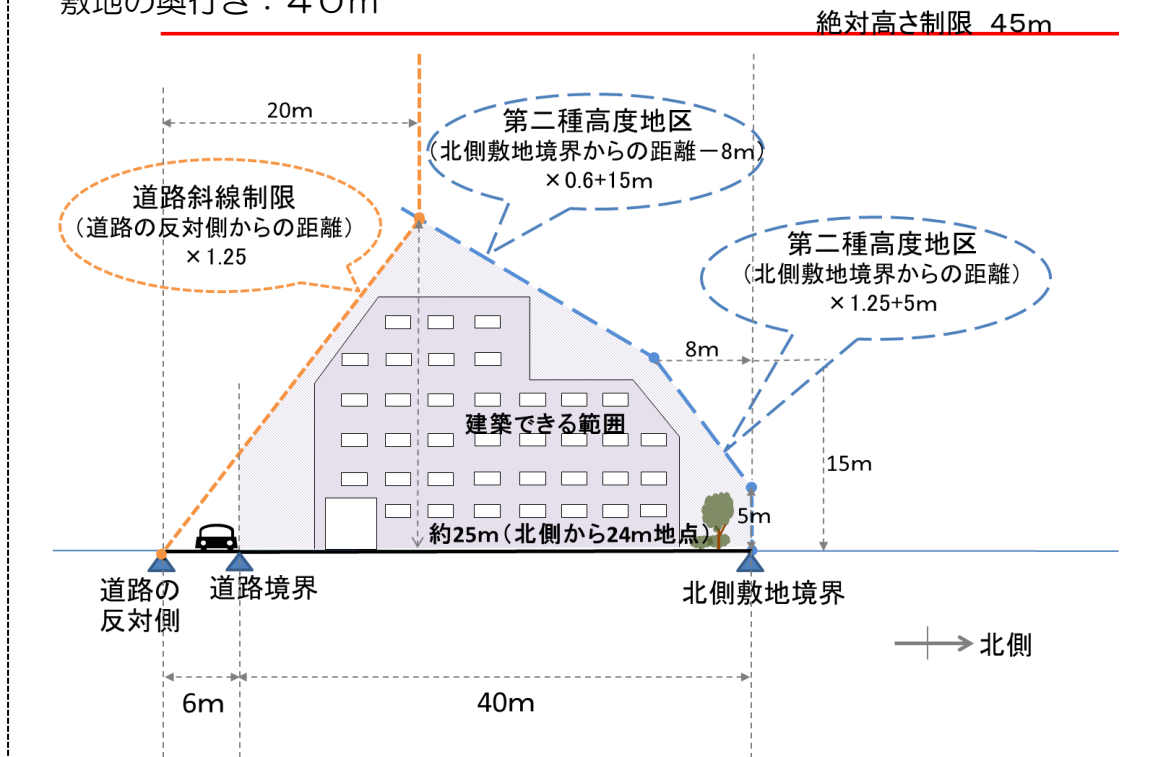
下のイラストでは、斜線制限として、主に低層住居専用地域を除く住居系用途地域に定められている第二種高度地区と、住居系用途地域における道路からの高さ制限を例示しています。南側で6m道路に接しており、奥行きが40mある敷地では、北側からの第二種高度地区の斜線制限と南側の道路からの斜線制限により、絶対高さ制限に関わらず、建築できる高さの上限は、概ね25m程度になります。

◇敷地条件

住居系用途地域・第二種高度地区

南側：6m道路

敷地の奥行き：40m



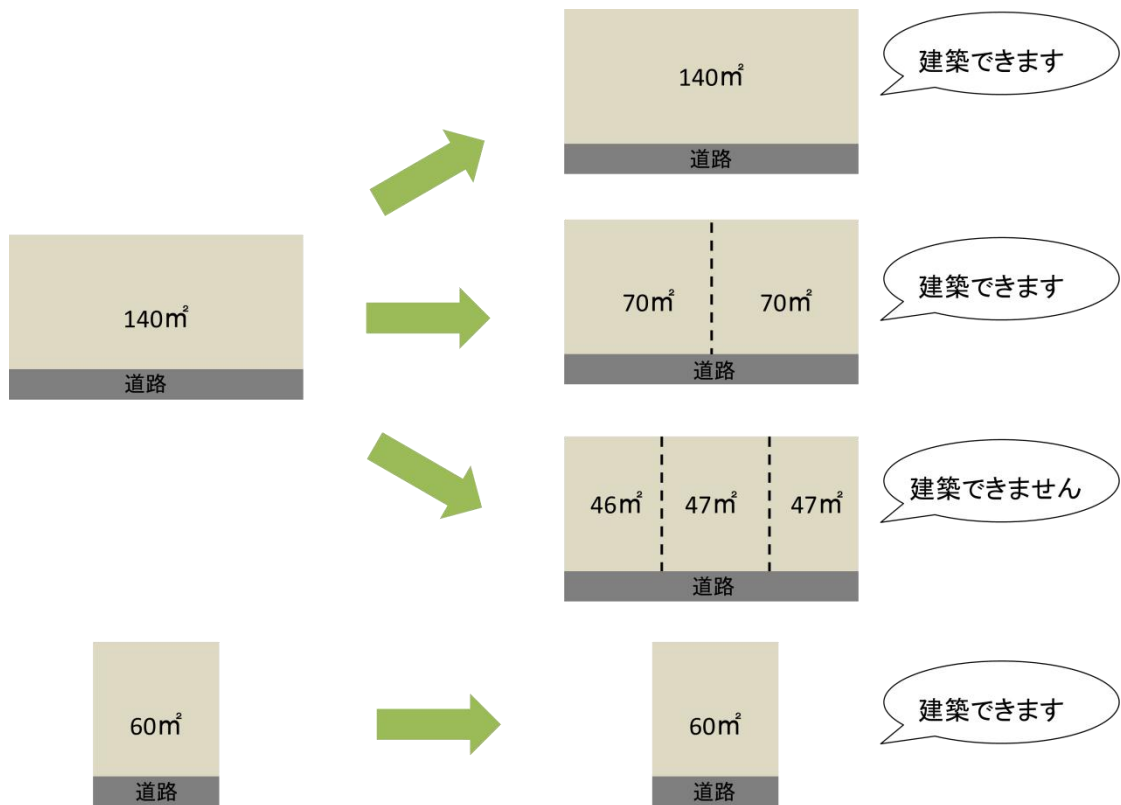
(2) 建築物の敷地面積の最低限度の制限について

建築物の敷地面積は、用途地域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、新たに分割しない限り建替えが可能です。

下のイラストでは、敷地面積の最低限度の制限を導入した場合のイメージを例示しています。敷地面積の最低限度の制限が70㎡の区域では、新たに分割した70㎡未満の敷地に建築物を建てることはできません。

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



4. 新たな絶対高さ制限の検討

(1) 区域区分の設定

①地域整備方針における土地利用の区分に基づく区域区分

地域整備方針の「地域の土地利用の方針」で示す土地利用の区分に基づき、さらに指定容積率などを加味し、対象区域を区分します。

土地利用の区分	指定容積率	高度斜線	用途地域	区域区分	面積
近隣商店街地区	200%	二種,三種	近商	区分1	約33ha
	300%	二種,三種	近商	区分2	約52ha
地区幹線沿道地区	150%,200%	一種,二種,三種	一中,二中,一住,二住,準住,近商	区分3	約128ha
	300%	三種	一住,近商	区分4	約57ha
住宅地区	100%	一種	一中	区分5	約14ha
	150%,200%	一種,二種	一中	区分6	約130ha
	200%	二種	一中,二中,一住	区分7	約1,711ha
	300%	二種,三種,なし	一中,一住	区分8	約37ha
住商複合地区	200%,300%	一種,二種,三種	二住	区分9	約51ha
準工業地区	200%,300%	二種,三種	準工	区分10	約58ha

②新たな機能をもつ拠点等

都市整備方針の骨格プランで定める新たな機能をもつ拠点として位置づける災害対策拠点、保健福祉の街づくり重点ゾーンについては、位置づけをふまえて、区域を区分します。

新たな機能をもつ拠点等	災害対策拠点	世田谷区役所周辺、北沢総合支所周辺、玉川総合支所周辺 砧総合支所周辺、烏山総合支所周辺
	保健福祉の街づくり重点ゾーン	

(2) 指定容積率ごとの理論階数の算定

標準的な建築計画において、高さ制限によって指定容積率が利用できない事態が生じない目安の建物階数（理論階数）を算出します。理論階数の算出は、他区における同様の算定方法などを参考にして、平成17年度～26年度の期間における建築確認データを用いて、標準建ぺい率、容積不算入床の割合に基づく係数を出した上で、以下の算定式により行います。

算定式： $\text{理論階数} = (\text{指定容積率} \times \text{容積不算入係数}^{\ast}) \div \text{中高層建築物の標準建ぺい率}^{\ast}$

※容積不算入係数=1.17、標準建ぺい率=48%

【理論階数算出結果】

容積率	計算式	階数
100%	$100\% \times 1.17 \div 48\% = 2.43$	3階
150%	$150\% \times 1.17 \div 48\% = 3.66$	4階
200%	$200\% \times 1.17 \div 48\% = 4.87$	5階
300%	$300\% \times 1.17 \div 48\% = 7.31$	8階

(3) 数値の算出

数値は、指定容積率ごとに算出した理論階数と、各区域区分の建築物の立地状況に基づき設定した「目安とする階数」を以下の式により、算出しました。

$\text{数値} = \text{建築物の標準の階数} \times \text{中高層建築物の標準階高}^{\ast} + \text{基礎・パラペット高さおよび1階床高等}^{\ast}$

※標準階高：住居系=2.9m 住居系以外=3.2m

※基礎・パラペット高さおよび1階床高等：住居系=1m 住居系以外=2m

※標準階高および基礎・パラペット高さおよび1階床高等は、区域区分ごとの土地利用の方針をふまえ、住居系と住居系以外をそれぞれ適用します。

※パラペットとは、建築物の屋上などにおいて、防水層の端の立ち上げや、落下防止などを目的に設置された低い壁のことで、コンクリート造の屋上などにみられます。

(4) 基本的考え方における絶対高さ制限の数値の設定

区域区分	土地利用の区分	容積率	面積	数値設定の考え方	目安とする階数	※数値の算出	基本的考え方における数値	現在の絶対高さ制限
区分1	近隣商店街地区	200%	約33ha	近隣商店街地区のうち容積率が200%の区域です。近隣商店街地区として、身近な商業地としての土地利用を誘導する区域で、建物利用も商業系が多いことから、住宅以外の利用を想定します。指定容積率の理論階数をふまえ、高さの斜線制限の影響や、区域内の建築物の状況などの地域の実態を考慮し、7階をこの区域での制限の目安とします。	7階	【想定階数】7階 【補正值】+2m 【階高】3.2m(住宅以外) 【算出結果】24.4m	25m	なし
区分2		300%	約52ha	近隣商店街地区のうち容積率が300%の区域です。近隣商店街地区として、身近な商業地としての土地利用を誘導する区域で、建物利用も商業系が多いことから、住宅以外の利用を想定します。指定容積率の理論階数をふまえ、さらに区域内の建築物の状況などの地域の実態を考慮し、8階をこの区域での制限の目安とします。	8階	【想定階数】8階 【補正值】+2m 【階高】3.2m(住宅以外) 【算出結果】27.6m	28m	なし
区分3	地区幹線沿道地区	150% 200%	約128ha	地区幹線沿道地区のうち容積率が主に200%の区域です。地区幹線沿道地区として、沿道型土地利用を誘導する区域で、建物利用も商業系が多いことから、住宅以外の利用を想定します。指定容積率の理論階数をふまえ、高さの斜線制限の影響や、区域内の建築物の状況などの地域の実態を考慮し、7階をこの区域での制限の目安とします。なお、現在、30m第一種高度地区が定められている一部の区域のみ、区分6と同様の数値とします。また、基盤整備事業が完了し、高度利用が図られている一部区域については、区域内の土地利用の状況等をふまえ、旧建築基準法で最高高さとしていた31mとします。	7階	【想定階数】7階 【補正值】+2m 【階高】3.2m(住宅以外) 【算出結果】24.4m	25m (16m) (31m)	30m又は45m (一部なし)
区分4		300%	約57ha	地区幹線沿道地区のうち容積率が300%の区域です。地区幹線沿道地区として、沿道型土地利用を誘導する区域で、建物利用も商業系が多いことから、住宅以外の利用を想定します。指定容積率の理論階数をふまえ、高さの斜線制限の影響や、区域内の建築物の状況などの地域の実態を考慮し、9階をこの区域での制限の目安とします。	9階	【想定階数】9階 【補正值】+2m 【階高】3.2m(住宅以外) 【算出結果】30.8m	31m	45m (一部なし)
区分5	住宅地区	100%	約14ha	住宅地区のうち容積率が100%の区域です。区域内の土地利用は、主に小学校や中学校などの学校施設になります。指定容積率の理論階数をふまえ、高さの斜線制限の影響や、学校等の空地を確保する必要がある公共施設の利用を考慮し、4階をこの区域での制限の目安とし、土地利用は住宅以外を想定します。	4階	【想定階数】4階 【補正值】+2m 【階高】3.2m(住宅以外) 【算出結果】14.8m	15m	30m
区分6		150% 200%	約130ha	住宅地区のうち容積率が150%又は200%で、第一種高度地区の区域です。区域は、10m又は15mの高さ制限がある風致地区や、周辺が低層住居専用地域に接している箇所が多くあります。指定容積率の理論階数をふまえ、風致地区に含まれる区域であること、また、第一種高度地区が指定されていること、さらに、区域内の建築物の状況などの地域の実態を考慮し、5階をこの区域での制限の目安とします。	5階	【想定階数】5階 【補正值】+1m 【階高】2.9m 【算出結果】15.5m	16m	30m又は45m
区分7		200%	約1,711ha	住宅地区のうち、指定容積率200%で、第二種高度地区の区域です。指定容積率の理論階数をふまえ、高さの斜線制限の影響や、区域内の建築物の状況などの地域の実態を考慮し、6階をこの区域での制限の目安とします。なお、基盤整備事業が完了し、高度利用が図られている一部区域については、区域内の土地利用の状況等をふまえ、旧建築基準法で最高高さとしていた31mとします。	6階	【想定階数】6階 【補正值】+1m 【階高】2.9m 【算出結果】18.4m	19m (31m)	45m
区分8		300%	約37ha	住宅地区のうち、指定容積率300%の区域です。指定容積率の理論階数をふまえ、高さの斜線制限の影響や、区域内の建築物の状況などの地域の実態を考慮し、9階をこの区域での制限の目安とします。	9階	【想定階数】9階 【補正值】+1m 【階高】2.9m 【算出結果】27.1m	28m	45m
区分9	住商複合地区	200% 300%	約51ha	区役所周辺やNHK技術研究所、大学など特定用途の建物が立地する区域で、事務所などの商業系と大学などの公共系の土地利用の割合が高い区域です。住商複合地区として、現状の土地利用を保全していく区域で、大学や事務所などの立地を図る区域としての位置づけをふまえ、建築基準法の構造計算の変換点であり、旧建築基準法で最高高さとしていた31mとします。なお、一部、現在、30m第一種高度地区が指定されている区域は、区分6と同様の数値とします。			31m (16m)	30m又は45m
区分10	準工業地区	200% 300%	約58ha	準工業地区は、工場等の生産環境の保全と住環境との調和を図る区域に位置づけられています。住宅地ではないことおよび特定用途の保全が必要な区域として、建築基準法の構造計算の変換点であり、旧建築基準法で最高高さとしていた31mとします。			31m	45m

(5) 基本的考え方における絶対高さ制限が影響を与える階数以上の建築物

絶対高さ制限として設定する数値が影響を与えると想定される階数以上の建築物を平成28年度土地利用現況調査データから、参考として抽出しました。影響を与えると想定される階数は、「(3) 数値の算出」での住居系建物を想定し、以下の計算式で、各数値を超える階数としました。

標準階高（住居系 2.9m）×階数+1（パラペットほか）=数値

- ・ 15m : $(15\text{m} - 1) \div 2.9\text{m} = 4.83 \Rightarrow 5$ 階以上
- ・ 16m : $(16\text{m} - 1) \div 2.9\text{m} = 5.17 \Rightarrow 6$ 階以上
- ・ 19m : $(19\text{m} - 1) \div 2.9\text{m} = 6.20 \Rightarrow 7$ 階以上
- ・ 25m : $(25\text{m} - 1) \div 2.9\text{m} = 8.27 \Rightarrow 9$ 階以上
- ・ 28m : $(28\text{m} - 1) \div 2.9\text{m} = 9.31 \Rightarrow 10$ 階以上
- ・ 31m : $(31\text{m} - 1) \div 2.9\text{m} = 10.34 \Rightarrow 11$ 階以上
- ・ 45m : $(45\text{m} - 1) \div 2.9\text{m} = 15.17 \Rightarrow 16$ 階以上

数値を設定する区域	影響を与える階数	区域内の建物棟数	抽出した建物棟数	割合
15mの区域	5階～	61棟	0棟	0.0%
16mの区域	6階～	2,620棟	16棟	0.6%
19mの区域	7階～	39,177棟	337棟	0.9%
25mの区域	9階～	4,799棟	21棟	0.4%
28mの区域	10階～	3,944棟	17棟	0.4%
31mの区域	11階～	5,251棟	11棟	0.2%
45mの区域	16階～	2,261棟	1棟	0.0%
区域全体		56,147棟	387棟	0.7%

※数値を設定する複数の区域にまたがる建築物は、区域ごとに集計しているため、同一の建築物をそれぞれの区域で算入しています。

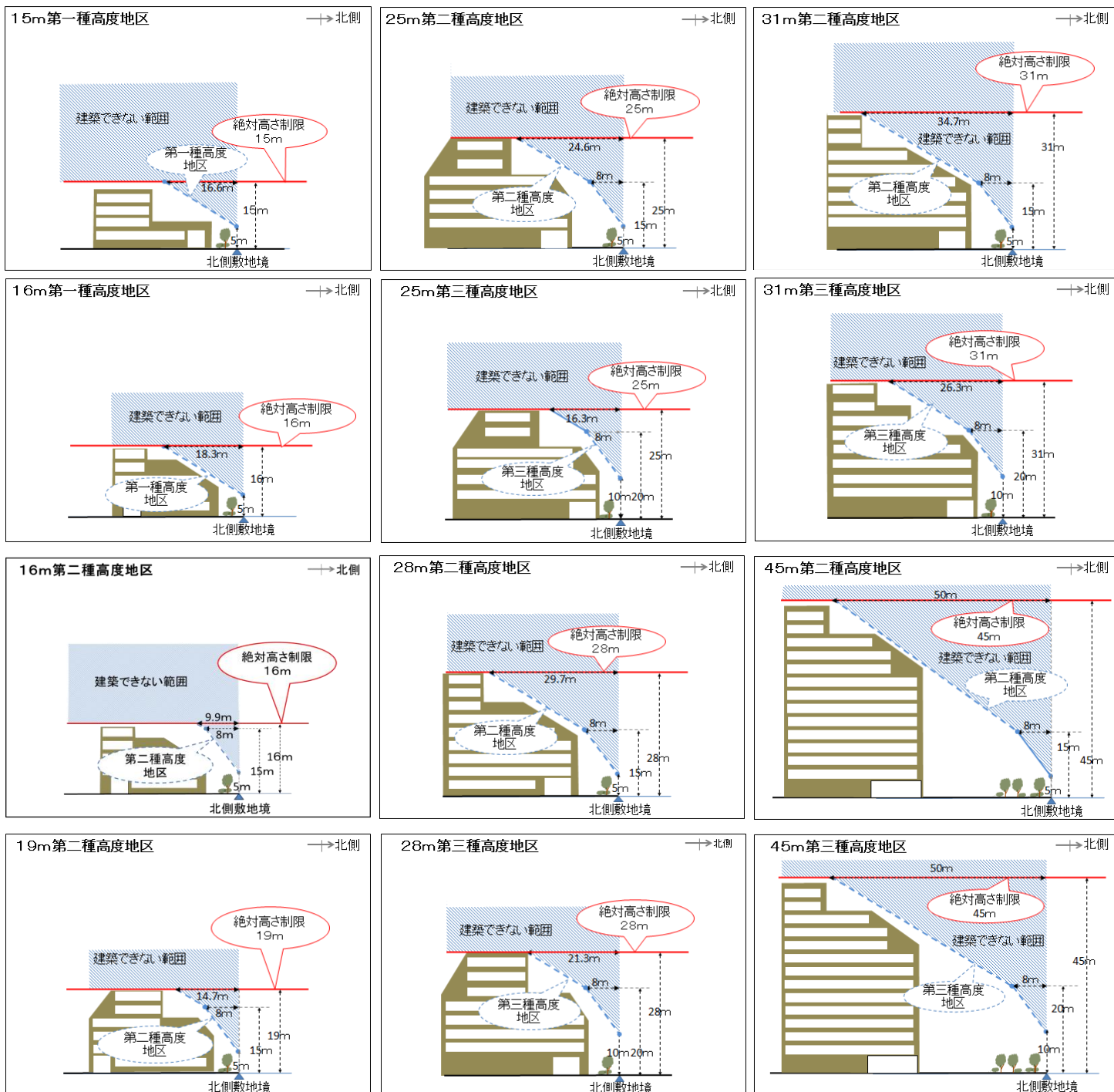
※「区域全体」の数値は、数値を設定する複数の区域にまたがる建築物について重複しないように集計したため、合計とは一致しません。

※数値を設定する各区域からは、個々の計画の制限が適用される区域（絶対高さ制限を定める地区計画等区域など）は除いています。

※集計では、公的主体による建替え等となる都営住宅やURなどの公営住宅は除いています。

※階数は、1棟の建築物の最高階数から抽出しており、部分は考慮していません。

(6) 見直し後の高さ制限のイメージ



※新たな絶対高さ制限と斜線制限の組み合わせをイメージで示したものです。

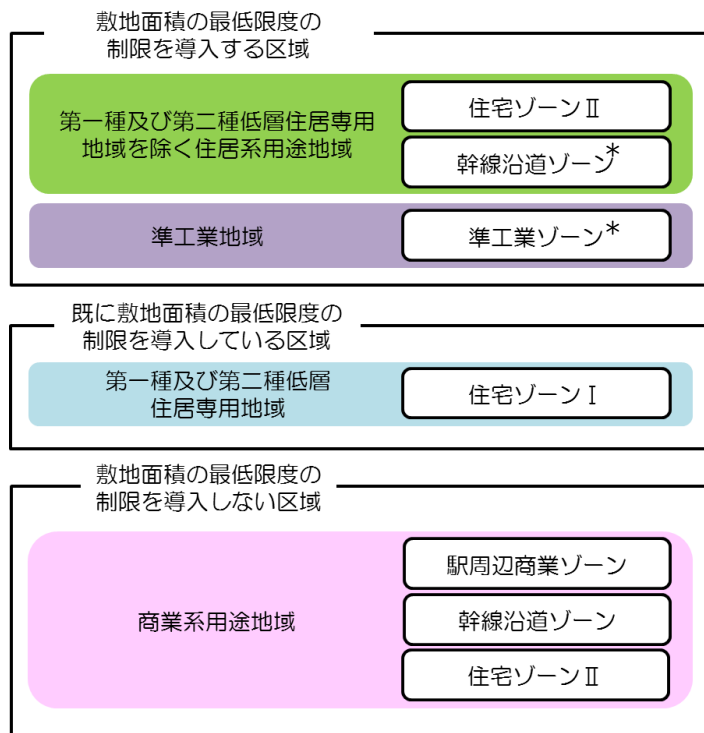
※敷地の条件によって実際の建築可能な範囲は大きく変わります。

5. 新たな敷地面積の最低限度の制限の検討

(1) 敷地面積の最低限度の制限を導入する区域

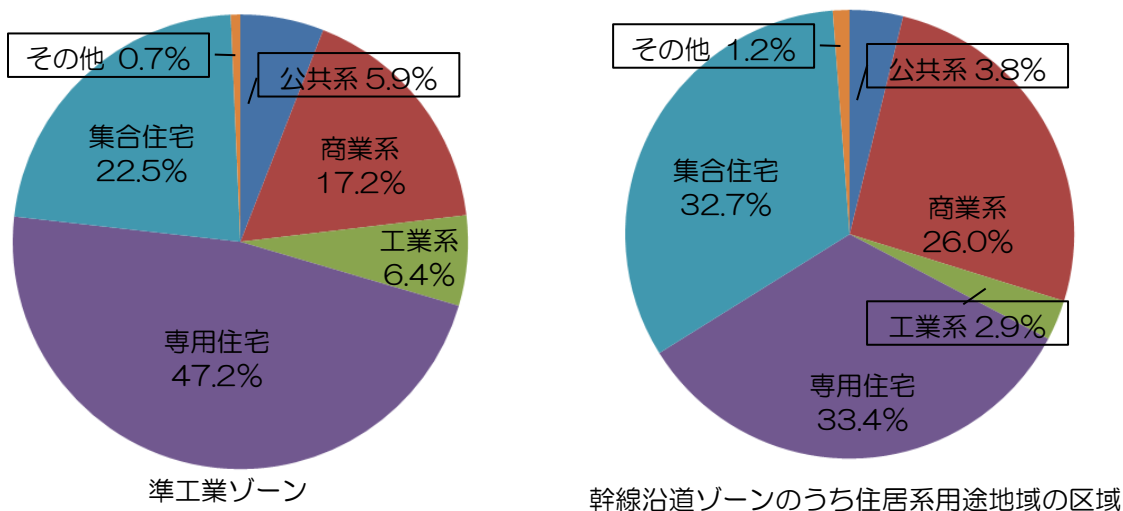
敷地面積の最低限度の制限を導入する区域は、都市整備の基本方針で定める土地利用構想などに基づき、以下のとおりとします。

(都市整備の基本方針で定める土地利用構想によるゾーンの区分けについては、P13～14をご覧ください。)



* 幹線沿道ゾーンおよび準工業ゾーンについて

都市整備方針の土地利用構想における幹線沿道ゾーンのうち住居系用途地域の区域と、準工業ゾーンは、一定程度住宅地としての建物利用がされている実態をふまえ、住宅ゾーンⅡの区域と共に、敷地面積の最低限度の制限を導入する区域とします。



図資料編 5-1 ゾーン別の建築物用途別棟数の割合

(2) 敷地面積の最低限度の制限の数値の設定

① 数値設定の要素

敷地面積の最低限度の制限は、これまでの区の敷地面積に関する考え方や東京都が定める広域的な方針をふまえて以下の要素により、数値の設定を行うものとします。

要素 I . 国の住生活基本計画で定める居住面積水準*

敷地面積の最低限度の制限導入にあたっては、国が策定した住生活基本計画で定める居住面積水準を満たすように、敷地面積を 60 m²以上確保するものとします。

* 住生活基本計画で定める居住面積水準とは

住生活基本計画（全国計画）は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として国が定めたものです。この計画で、ライフスタイルや世帯人数等に
応じた国民の多様な居住ニーズが適切に実現されることをめざす際に参考となる住宅
規模として誘導居住面積水準を定め、健康的で文化的な住生活を営む基礎として必要不
可欠な住宅規模として最低居住面積水準を定めています。

各居住面積水準は以下のとおりです。

誘導居住面積水準

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m²
- ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

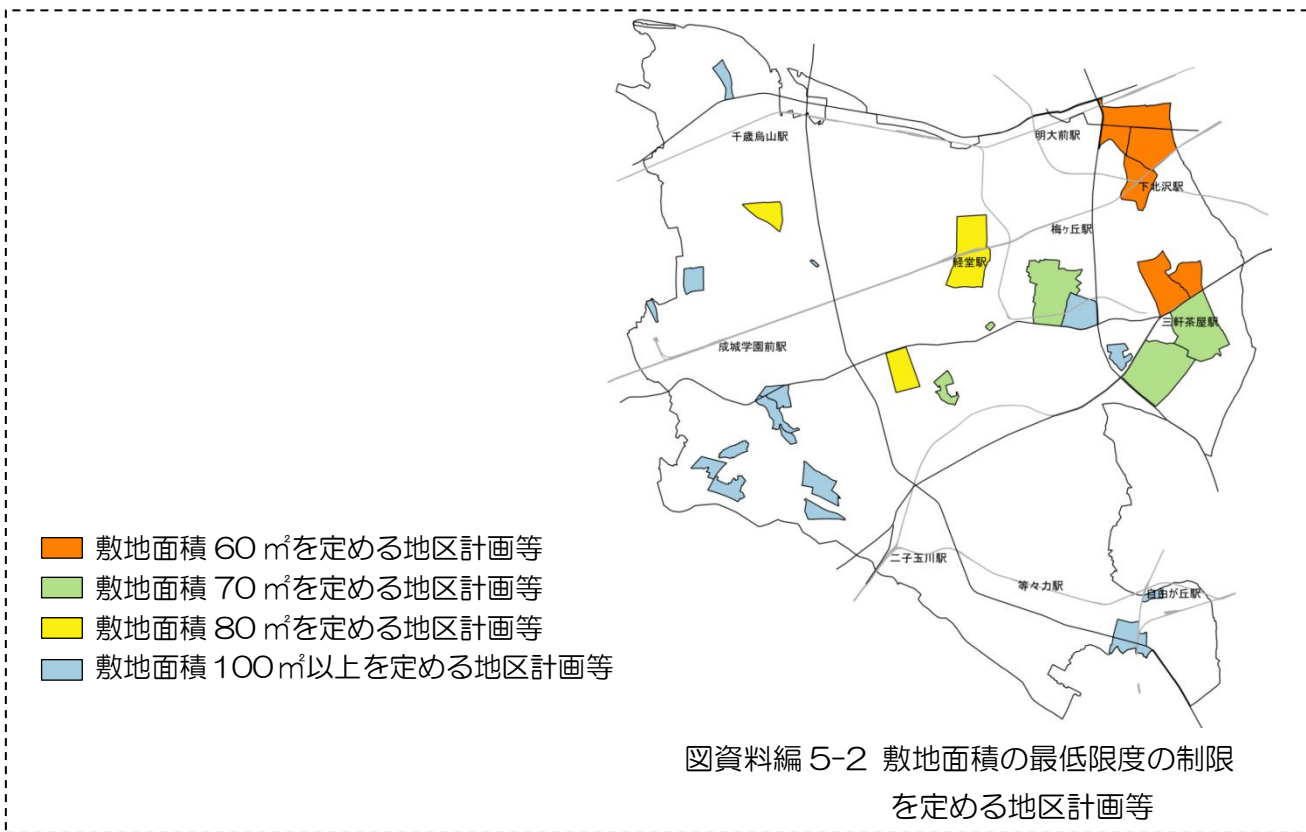
- ① 単身者 40 m²
- ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

(3) 最低居住面積水準

- ① 単身者 25 m²
- ② 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

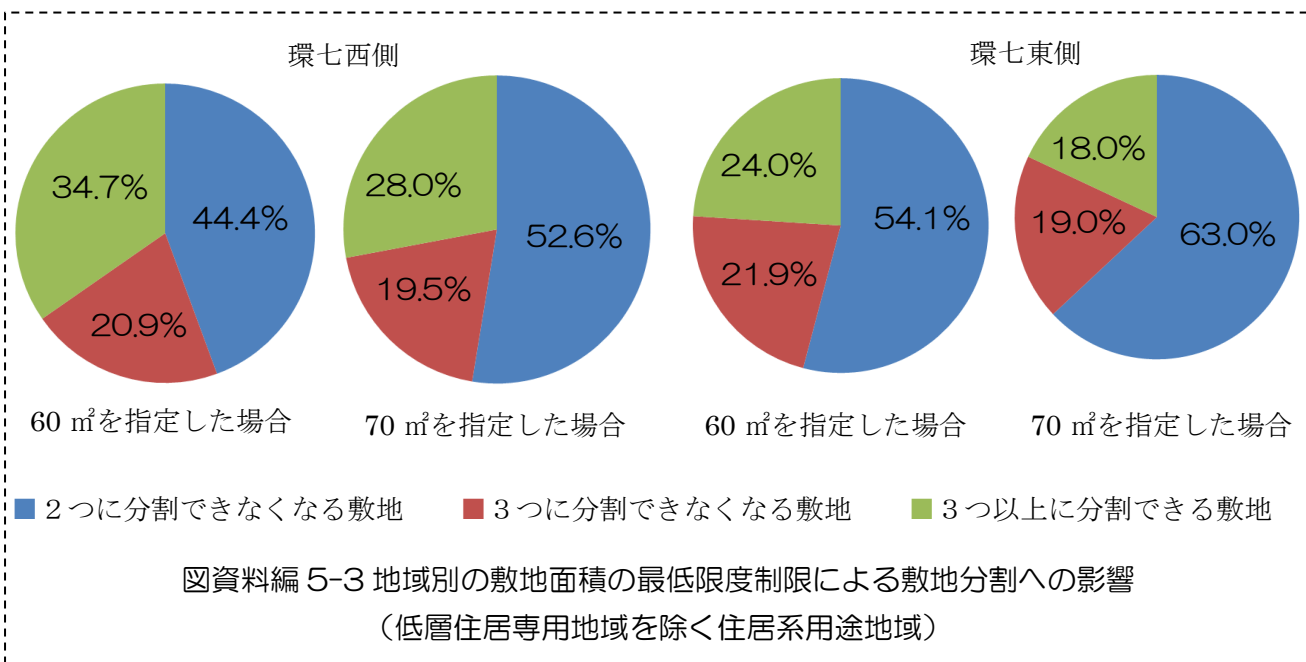
要素Ⅱ. 地区計画等との整合

低層住居専用地域を除く住居系用途地域で敷地面積の最低限度の制限を定めている地区計画等は、図資料編 5-2 のとおりです。その中で、60 m²の制限を定める地区計画等は、環状七号線より東側に位置しています。

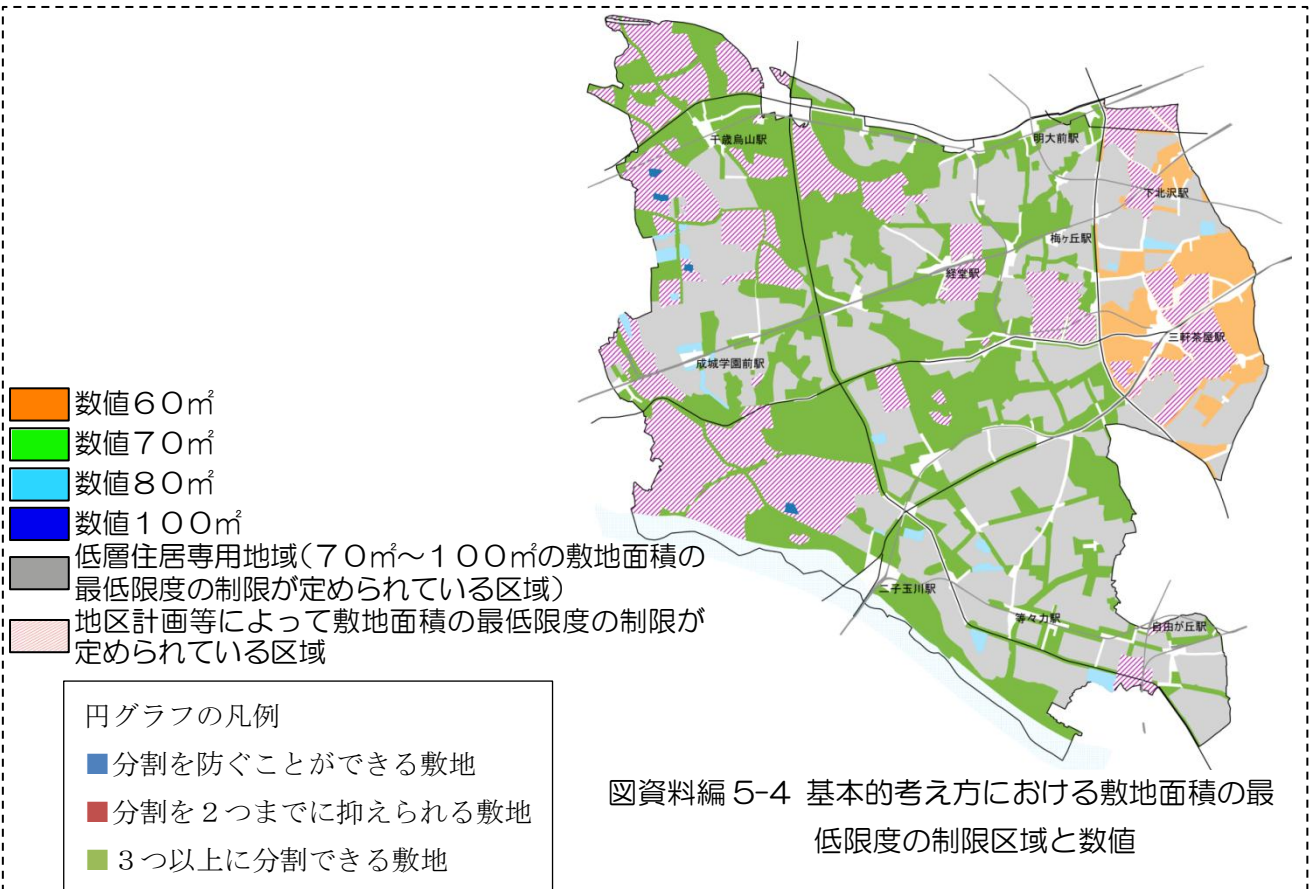


要素Ⅲ. 地域の特性

建物の建て詰まりが進行している環状七号線の東側に比べ、西側は一定程度ゆとりある市街地特性となっていることがわかります。



(3) 基本的考え方で定める敷地面積の最低限度の制限の数値が敷地分割に与える効果



図資料編 5-4 基本的考え方における敷地面積の最低限度の制限区域と数値

数値	凡例	敷地分割に対する効果	数値	凡例	敷地分割に対する効果
60m ² 区域面積 約 391ha			80m ² 区域面積 約 51ha		
70m ² 区域面積 約 1,825 ha			100m ² 区域面積 約 5ha		
70~ 100m ²		低層住居専用地域 (70~100 m ² の敷地面積の最低限度の制限が定められている区域)			
40m ² ~		地区計画等によって敷地面積の最低限度の制限が定められている区域			

図資料編 5-5 基本的考え方における敷地面積の最低限度の制限区域別の敷地面積別敷地数 (割合)
(敷地面積の最低限度の制限を新たに導入する区域)

6. 検討の経緯

(1) 世田谷区建築物の高さと敷地面積に関するルールの見直し検討部会

①部会委員

氏名	役職等
	区審議会等
中林 一樹	明治大学大学院政治経済学研究科特任教授
	都市計画審議会会長
阿部 伸太	東京農業大学地域環境科学部造園科学科准教授
	都市計画審議会委員会会長代理
後藤 春彦	早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授
	都市計画審議会委員
杉浦 久子	昭和女子大学生生活環境学科教授
	都市計画審議会委員
森本 章倫	早稲田大学理工学術院創造理工学部社会環境工学科教授
	都市計画審議会委員
饗庭 伸	首都大学東京都市環境科学研究科都市システム科学域教授
	都市計画審議会委員
松本 明子	弁護士
	都市計画審議会委員
佐賀井 尚	建築士事務所協会世田谷支部支部長
	都市計画審議会臨時委員
小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
	住宅委員会委員、都市計画審議会臨時委員

(平成 29 年 9 月 1 日現在)

②部会開催の経緯

	検討事項	
	高さ制限	敷地面積制限
第1回 平成28年2月23日	<ul style="list-style-type: none"> ・検討部会の役割・スケジュールなどの確認 ・見直しの背景の確認 ・検討が必要な事項の整理 	
第2回 平成28年3月30日	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的な視点の整理 ・中間報告の確認 	
第3回 平成28年5月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・数値の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・数値の検討
第4回 平成28年7月14日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案）」の確認 	
第5回 平成28年10月21日	<ul style="list-style-type: none"> ・区民意見交換会および区民意見の募集実施結果の報告 	
第6回 平成28年12月9日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案）」に対する区民意見に関する意見交換 ・「誘導と特例」に対する意見交換 	
第7回 平成29年2月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案）」に対する区民意見に関する意見交換 ・「誘導と特例」に対する意見交換 	
第8回 平成29年3月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案）」に対する区民意見などをふまえた「基本的考え方（案）」の取りまとめに向けた意見交換 ・「誘導と特例」に対する意見交換 	
第9回 平成29年5月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（案）」の取りまとめに向けた意見交換 ・「誘導と特例」に対する意見交換 	
第10回 平成29年6月23日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（案）」の取りまとめに向けた意見交換 ・「誘導と特例」に対する意見交換 	
第11回 平成29年7月11日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（案）」の取りまとめに向けた意見交換 ・「誘導と特例」に対する意見交換 	

(2) 世田谷区都市計画審議会

	内容
第 87 回都市計画審議会 平成 28 年 1 月 7 日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方」の諮問 ・検討部会の設置 ほか
第 88 回都市計画審議会 平成 28 年 4 月 28 日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案の中間報告）」の報告
第 89 回都市計画審議会 平成 28 年 8 月 29 日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案）」の報告
第 91 回都市計画審議会 平成 29 年 1 月 10 日	<ul style="list-style-type: none"> ・意見交換会および意見募集実施結果の報告
第 92 回都市計画審議会 平成 29 年 4 月 27 日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（案）」の取りまとめに向けた中間の方向
第 93 回都市計画審議会 平成 29 年 9 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（案）」の付議

(3) その他の経緯

	内容
平成 28 年 5 月 27 日～	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案）」の中間報告 ・区民アンケートの結果公表
平成 28 年 8 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ・区の広報紙「区のおしらせ」への掲載（意見交換会の案内について）
平成 28 年 9 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・区の広報紙「区のおしらせ」への掲載（意見交換会、区民意見の募集の案内について）
平成 28 年 9 月 2 日～	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案）」の公表および概要版^{*1}、数値詳細図の閲覧開始 ・問合せ窓口の設置
平成 28 年 9 月 5 日 ～26 日	<ul style="list-style-type: none"> ・区民意見の募集の実施（意見提出者：22 名）
平成 28 年 9 月 5 日 ～21 日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案）」に関する意見交換会（5 会場 参加者 57 名）
平成 28 年 9 月 8 日	<ul style="list-style-type: none"> ・「基本的考え方（素案）」に関するプレス発表（区長記者会見）
平成 28 年 10 月 1 日	<ul style="list-style-type: none"> ・区の広報紙「区のおしらせ」への掲載（問合せ窓口の設置について、改めて周知）

平成 28 年 11 月 11 日 ～12 月 21 日	・新たな高さ制限を超えるると想定される建築物の所有者などへの周知
平成 29 年 3 月 1 日	・区の広報紙「区のおしらせ」への掲載（区民意見の募集の結果について）
平成 29 年 3 月 1 日～	・区民意見の募集及び意見交換会の結果公表
平成 29 年 3 月 5 日 ～4 月末	・区内の鉄道全駅（48 駅）にリーフレット※2 を設置
平成 29 年 3 月 22 日～	・町会自治会等（201 団体・251,370 世帯）回覧によるリーフレットの周知

※1 「基本的考え方（素案）」の概要版

建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直し的基本的考え方（素案）

みどりとやすらぎがあり、良好な住宅都市とするため、適切な土地利用の誘導、より住みやすい街づくりを進めていきます。

第1章 建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直し

1 趣旨
都市計画方針で目指す多世代多機能の実現のため、土地利用の誘導、社会機能の振興などに資し、みどりとやすらぎを創出し、良好な住宅都市の形成を図る。また、都市計画方針で目指す多世代多機能の実現を図る。また、都市計画方針で目指す多世代多機能の実現を図る。

2 方針
（1）用途地域ごとの高さ制限の見直し
用途地域ごとの高さ制限を見直し、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定する。また、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定する。

（2）用途地域ごとの敷地面積の見直し
用途地域ごとの敷地面積を見直し、用途地域の特性に応じた敷地面積を設定する。また、用途地域の特性に応じた敷地面積を設定する。

第4章 絶対高さ制限の指定方針

1 基本的考え方
（1）都市計画方針で目指す多世代多機能の実現のため、都市計画の基本方針「都市づくりの構想プラン」に基づき、用途地域ごとの絶対高さ制限の指定方針を定めることとする。

（2）都市計画で定める用途地域ごとの絶対高さ制限の指定方針は、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定することとする。

（3）用途地域ごとの絶対高さ制限の指定方針は、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定することとする。

（4）用途地域ごとの絶対高さ制限の指定方針は、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定することとする。

（5）用途地域ごとの絶対高さ制限の指定方針は、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定することとする。

（6）用途地域ごとの絶対高さ制限の指定方針は、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定することとする。

（7）用途地域ごとの絶対高さ制限の指定方針は、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定することとする。

2 基本的高さ及び敷地面積に関するルールの見直し

用途地域ごとの高さ制限を見直し、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定する。また、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定する。

用途地域ごとの敷地面積を見直し、用途地域の特性に応じた敷地面積を設定する。また、用途地域の特性に応じた敷地面積を設定する。

他

※2 周知用リーフレット

世田谷区 区のおしらせ

建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しを検討しています。

見直しのねらい
世田谷区では、近年の人口増加傾向にあり、人口増加に伴う宅地化として、敷地面積やマンション建設などの土地利用が盛んになっています。こうした社会状況や住環境の変化に、本区のさまざまな建築物の「みどりとやすらぎ」が保たれるよう、建築物の高さ及び敷地面積に関するルールを見直しを検討しています。

見直しの検討は、世田谷区都市計画課の建築指導課等から構成される検討部会を開催し、ご意見を伺いながら進めており、平成 29 年 3 月には、新たなルールの方針をまとめた「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直し的基本的考え方（素案）」を作成し、区民意見募集を行いました。

現在、最終的な案の取りまとめを行っています。この「基本的考え方（素案）」では、建築物の用途ごとの見直しについて、用途地域の特性に「高さ」と「敷地面積」が異なる用途地域を抽出し、世田谷区の住宅地としての質向上を図りたいと考えております。ご不明な点などございましたら、担当までお問い合わせください。

【ホームページアドレス】
http://www.city.setagaya.lg.jp/urban/12181000407.html
お問い合わせ先：都市計画課 建築指導課 建築指導係

（2）関係先へ
「基本的考え方（素案）」に関するご質問やご意見、ご要望については、都市計画課 建築指導係までお問い合わせください。（所在地及び連絡先は、上記をご覧ください。）

建築物の絶対高さのルール

1 建築物の絶対高さ制限とは
「絶対高さ制限」とは、建築物の「高さ」の上限を定める制限です。
現在、区内では、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（素案）における絶対高さ制限の見直し
「みどりとやすらぎ」を創出し、良好な住宅都市の実現を目指す。建築物の高さの制限や容積率などに応じた適切な高さとする。また、中高層建築物に際しては、適切な高さ制限を導入します。

3 見直し対象地域
絶対高さ制限を定める用途地域等や一定の用途地域には、原則として10m又は12mの絶対高さ制限が定められています。

4 より地域にふさわしい住環境とするため
このたびの見直しを行う絶対高さ制限は、都市計画に基づき、用途地域の特性に応じて定めるものです。用途地域ごとの絶対高さ制限は、用途地域の特性に応じて定めるものとします。また、用途地域ごとの絶対高さ制限は、用途地域の特性に応じて定めるものとします。

建築物の絶対高さのルール

【現在の絶対高さ制限】
30m
45m
指定なし

【基本的考え方（素案）における絶対高さ制限の数値】
1.5m
1.0m
2.0m
3.0m
4.5m
10m
12m
15m

【見直し対象地域】
用途地域ごとの絶対高さ制限を見直し、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定する。また、用途地域の特性に応じた高さ制限を設定する。

他

7. 用語解説

あ行

一団地の住宅施設	都市計画法で定められた都市施設の一つであり、良好な住環境を有する住宅および居住者の生活の利便性の増進のため、必要とする道路、公園、学校、病院などの公共公益施設を計画的に配置した住宅団地。
延焼遮断帯	東京都の防災都市づくり推進計画で定められた、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設およびこれらと近接する耐火建築物等からなる帯状の不燃空間。

か行

建ぺい率	一つの建築敷地における敷地面積に対する建築面積の割合。
高度地区	都市計画法に基づく地域地区の一つで、北側敷地への日照確保や圧迫感を抑えるために指定する地区。真北方向から勾配をつけて高さを制限する第一種～第三種高度地区がある。あわせて、建築物の高さの最低限度および最高限度を定めることができる。
高度利用地区	都市計画法に基づく地域地区の一つで、用途地域内の市街地における土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図るため指定する地区。容積率の最高限度および最低限度などを定める。

さ行

細街路率	対象区域内の道路の総延長に対する幅員 4 m 未満の道路延長の割合。
住宅整備方針	本区の住宅・住環境政策の指針。現在の方針は、平成 28 年 3 月に策定された「世田谷区第三次住宅整備後期方針」。
小規模宅地開発指導要綱	世田谷区内における無秩序な小規模宅地開発を防止し、世田谷区住宅条例に定める住環境の水準の維持・向上を図るため、住居系用途地域等で 4 棟以上の分譲住宅等の建築を対象に、宅地面積等について指導基準を定め、事業者に協力を要請し、安全で住みよいまちづくりを進めることを目的とした制度。
世田谷区民意識調査	区民が区政に対してどのような意見・要望を持っているかを把握し、今後の区政を進めていく上での基礎資料とすることを目的に、毎年行っている調査。
せたがやみどり 33	「みどりとみずの環境共生都市・世田谷」の実現をめざして、区制 100 周年となる 2032 年（平成 44 年）にみどり率 33%とする長期目標。

た行

地域地区	都市計画区域内の土地を利用目的によって区分し、建築物などについて必要な制限を課すことにより、地域、地区、街区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現するための都市計画法に基づく制度。用途地域、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火地域または準防火地域、風致地区などがある。
都市計画法	都市計画の内容およびその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とした法律。
緑化地域制度	良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域について、都市計画に緑化地域を定めることができる。緑化地域内では、都市計画に緑化率の最低限度を定める。
土地利用現況調査	世田谷区が、概ね5年ごとに、区内の全ての建築物と敷地について、形態や利用状況などを把握するために実施している調査。

は行

風致地区	都市計画法に基づく地域地区のひとつで、都市の風致を維持するために定められる制度。建築物の建ぺい率、高さの最高限度、壁面の位置が制限される。区内では国分寺崖線を中心とした地域に、多摩川風致地区が指定されている。
------	--

ま行

街づくり条例	安全で住みやすい快適な環境の市街地の整備、開発および保全を推進することを目的に、世田谷区が全国に先駆けて制定した条例。
--------	---

や行

容積率	敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合。
用途地域	都市計画法に基づき、市街地の大枠として定める土地利用。区内では10種類指定されており、地域ごとに建築物の用途が定められている。また、用途地域は建ぺい率、容積率、高さなどの制限とセットで定められ、地区の特性に応じて詳細に指定されている。