

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） 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（素案）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、すで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 30 m 及び 45 m の高さ制限を導入し、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 m² から 100 m² の敷地面積の最低限度制限を導入した。

以降、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、住宅地に比較的高い建築物が建つようになった。また、低層住居専用地域を除く敷地面積制限がない住宅地では、相続に伴う敷地細分化による建て詰まりや狭小敷地の増加などが生じてきた。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。）について素案を取りまとめたので報告する。

2 これまでの主な経過

平成 16 年	6 月	30 m 及び 45 m の絶対高さ制限の導入 70 m ² ~ 100 m ² 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

3. 区民アンケートの実施結果について【資料1】

目的：区民の市街地に対する考え方や意識の把握

調査対象：低層住居専用地域以外に居住する区民2,000名（無作為抽出）

調査期間：平成27年8月24日（月）～9月14日（月）

回収状況：658票（回収率約32.8%）

4. 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）について

基本的考え方（素案） 概要版【資料2】

基本的考え方（素案） 【資料3】

5. 今後の予定

平成28年	8月29日	第89回都市計画審議会（素案の報告）
	9月2日	都市整備常任委員会（素案の報告）
	9月5日	区民意見募集、意見交換会の開催
	～26日	5地域で開催（計5回）
平成29年	1月17日	政策会議（区民意見募集の結果、案の報告）
	1月上旬	第91回都市計画審議会（諮問）
	3月	基本的考え方決定

平成29年度

都市計画変更手続き

建築物の高さ及び敷地面積の制限に関する 区民アンケート結果

1. アンケート調査概要

調査の目的

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 第一種及び第二種低層住居専用地域を除く地域

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

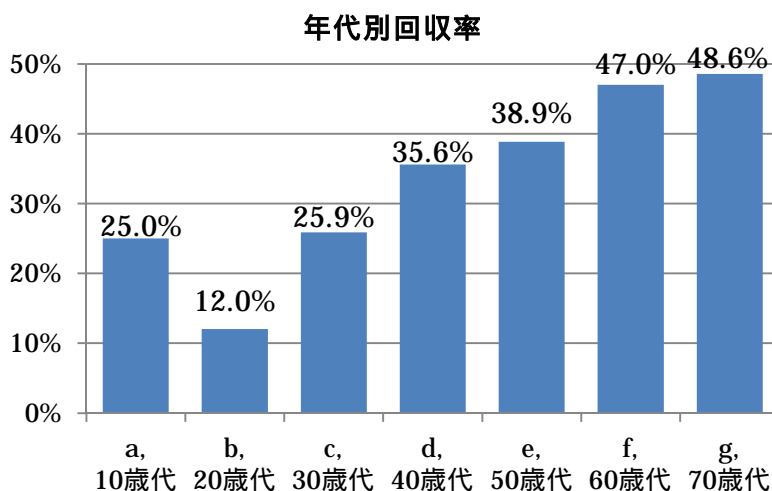
回収状況 658票（回収率：32.8%）

【参考】 都市整備方針（第一部 都市整備の基本方針）発送2,500名、回収723名（29%）
（第二部 地域整備方針）発送1,500名、回収289名（19%）

2. 回答者の属性について

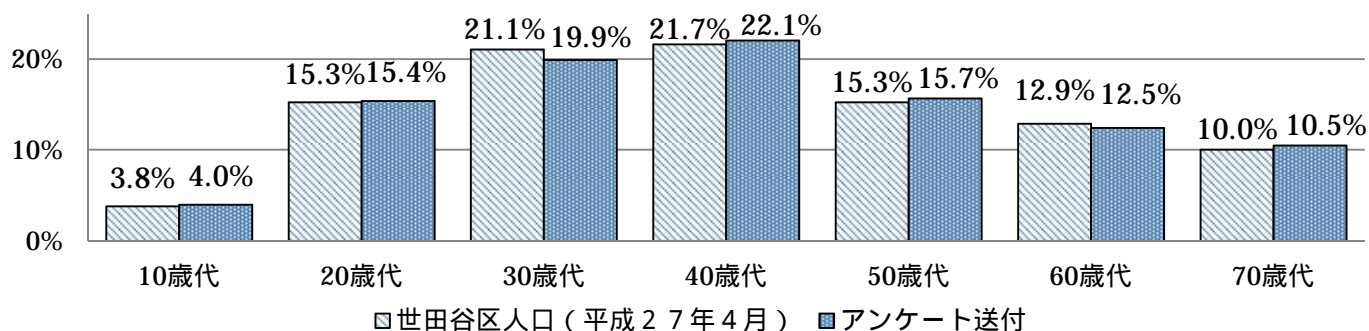
問1 あなたの年齢について、当てはまる記号1つに をつけてください。（n=658）

選択肢	送付数	回答数	回収率	全体比率
a, 10歳代	80	20	25.0%	3.0%
b, 20歳代	308	37	12.0%	5.6%
c, 30歳代	398	103	25.9%	15.7%
d, 40歳代	441	157	35.6%	23.9%
e, 50歳代	314	122	38.9%	18.5%
f, 60歳代	249	117	47.0%	17.8%
g, 70歳代	210	102	48.6%	15.5%
計	2,000	658	32.9%	100.0%



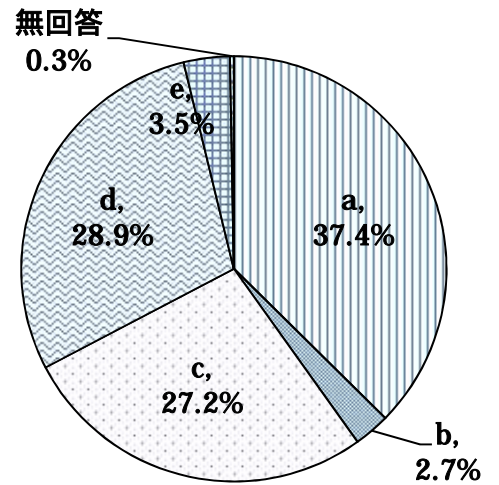
【参考】世田谷区全体人口とアンケート対象者の比較

選択肢	世田谷区人口(平成27年4月)		アンケート送付	
	人口	比率	送付数	比率
10歳代	27,163	3.8%	80	4.0%
20歳代	108,965	15.3%	308	15.4%
30歳代	150,403	21.1%	398	19.9%
40歳代	154,577	21.7%	441	22.1%
50歳代	108,953	15.3%	314	15.7%
60歳代	92,023	12.9%	249	12.5%
70歳代	71,731	10.0%	210	10.5%
計	713,815	100.0%	2,000	100.0%



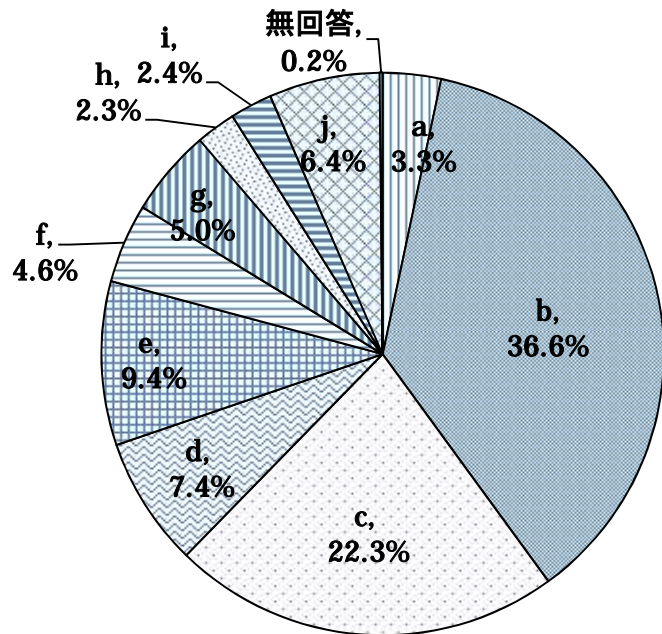
問2 あなたのお住まいについて、当てはまる記号1つに をつけてください。(n=658)

選択肢	回答数	割合
a, 一戸建ての住宅(持家)	246	37.4%
b, 一戸建ての住宅(借家)	18	2.7%
c, マンションなどの共同住宅(分譲)	179	27.2%
d, マンションなどの共同住宅(賃貸)	190	28.9%
e, その他	23	3.5%
無回答	2	0.3%
計	658	100.0%



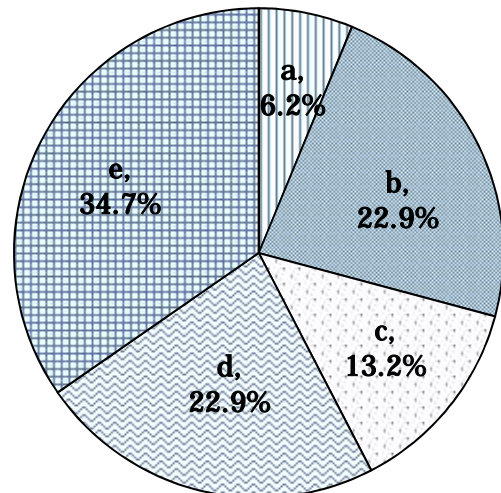
問3 あなたがお住いの建築物は地上何階建てですか、当てはまる記号1つに をつけてください。(n=658)

選択肢	回答数	割合
a, 1階	22	3.3%
b, 2階	241	36.6%
c, 3階	147	22.3%
d, 4階	49	7.4%
e, 5階	62	9.4%
f, 6階	30	4.6%
g, 7階	33	5.0%
h, 8階	15	2.3%
i, 9階	16	2.4%
j, 10階以上	42	6.4%
無回答	1	0.2%
計	658	100.0%



問4 現在、お住まいの地域に住み続けて何年くらいですか。当てはまる記号1つに をつけてください。(n=658)

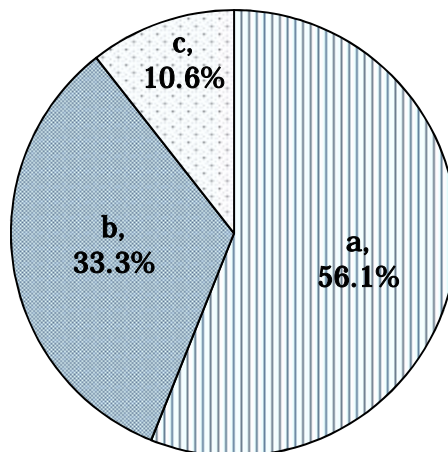
選択肢	回答数	割合
a, 1年未満	41	6.2%
b, 1年以上5年未満	151	22.9%
c, 5年以上10年未満	87	13.2%
d, 10年以上20年未満	151	22.9%
e, 20年以上	228	34.7%
計	658	100.0%



問5 お住いの場所以外に土地を区内に所有されている方にお伺いします。(n=66)

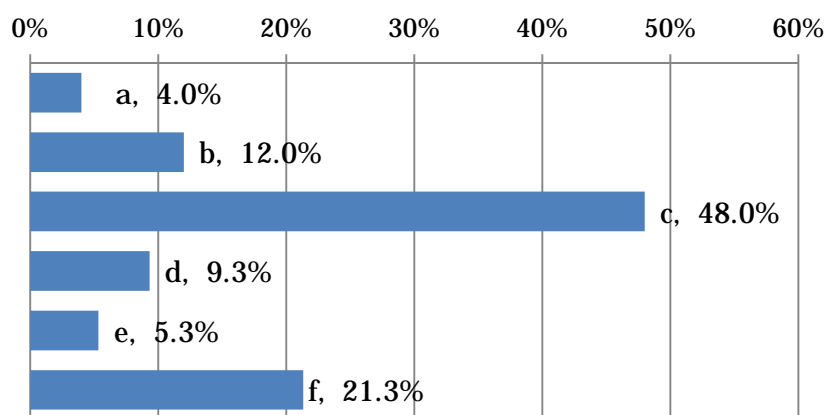
(1) 所有されている土地のおおよその合計面積について、あてはまる記号1つに をつけてください。

選択肢	回答数	割合
a, 150 m ² 未満	37	56.1%
b, 150 m ² 以上 500 m ² 未満	22	33.3%
c, 500 m ² 以上	7	10.6%
計	66	100.0%



(2) 所有されている土地の活用方法について、あてはまる記号全てに をつけてください。(n=66)

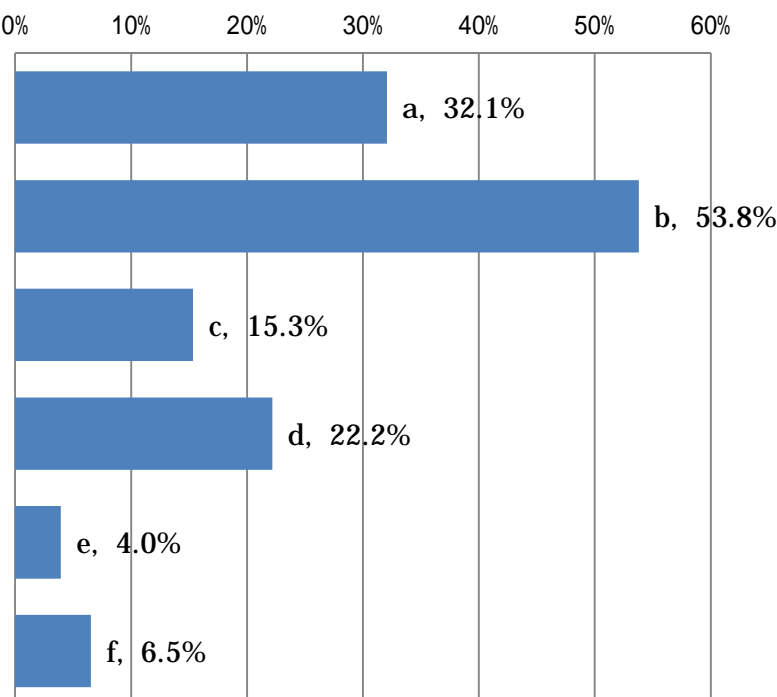
選択肢	回答数	回答率
a, 農地	3	4.0%
b, 駐車場	9	12.0%
c, アパート・マンション	36	48.0%
d, 店舗・事務所	7	9.3%
e, 借地	4	5.3%
f, その他	16	21.3%



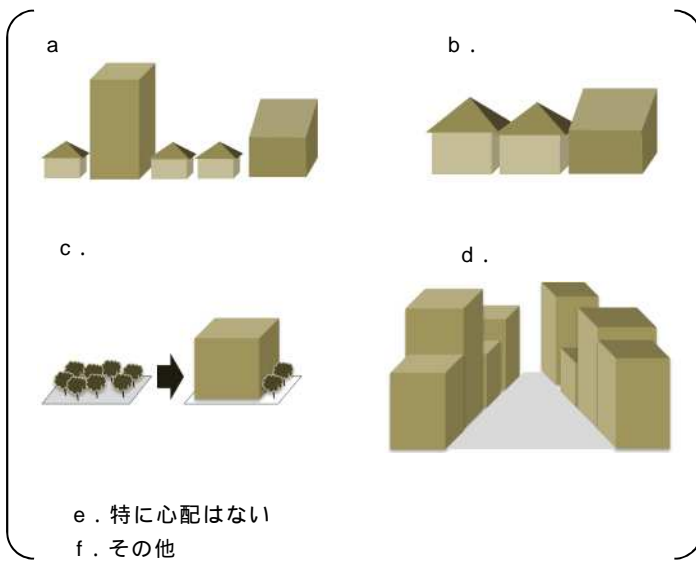
3. 地域の街並みに関することについて

問6 あなたがお住まいの地域について、あてはまる記号全てに をつけてください。(n=658)

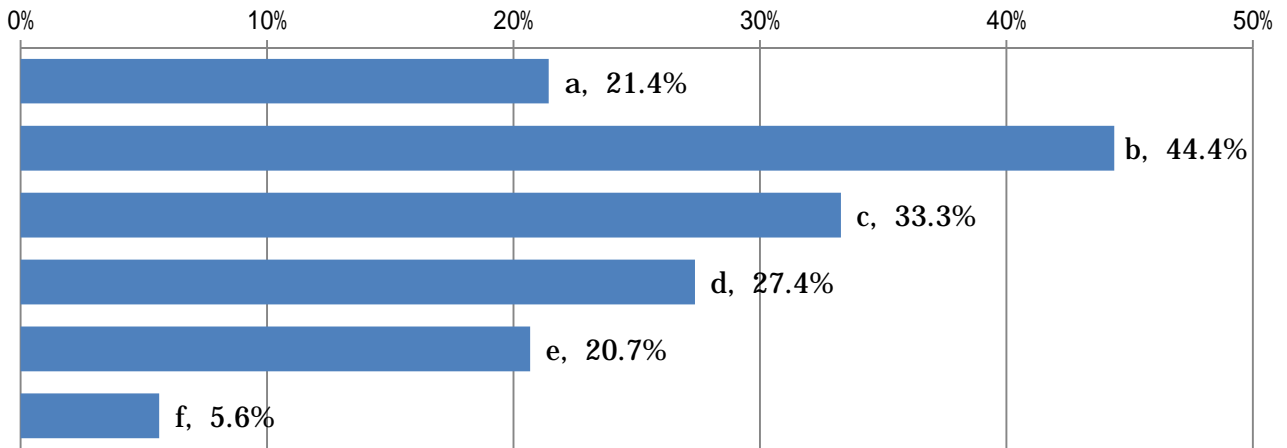
選択肢	回答数	回答率
a, ほとんどが2、3階建ての戸建てからなる住宅地	211	32.1%
b, 戸建て住宅の中に4階建て以上のマンションなどの共同住宅が点在する住宅地	354	53.8%
c, 4階建て以上のマンションなどの共同住宅が多い地域	101	15.3%
d, バス通りや大きな通りの沿道	146	22.2%
e, 住宅地の中にある商店街	26	4.0%
f, 駅周辺の商店街	43	6.5%



問 7 あなたがお住まいの地域の街並みの変化について、今後、心配なことはありますか。あてはまる記号全てに をつけてください。(n=658)



選択肢	回答数	回答率
a, 建築物の高さがバラバラで統一感が無くなる	141	21.4%
b, 敷地の細分化によって、建て詰まりが進む	292	44.4%
c, 開発行為などにより、農地や屋敷林などのみどりや空地が減少する	219	33.3%
d, 高い建物が建ち並び、圧迫感を感じるようになる	180	27.4%
e, 特に心配はない	136	20.7%
f, その他	37	5.6%

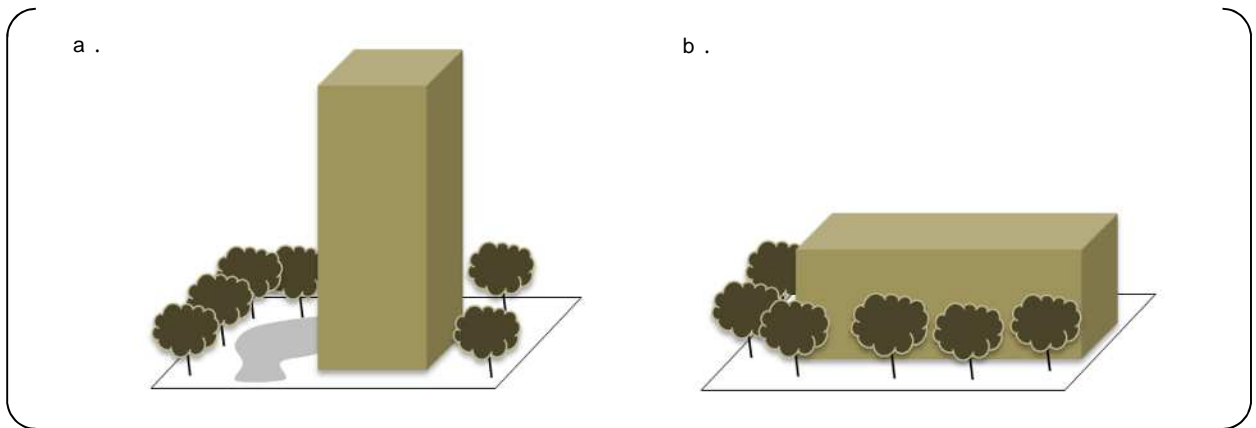


その他のご意見の要旨

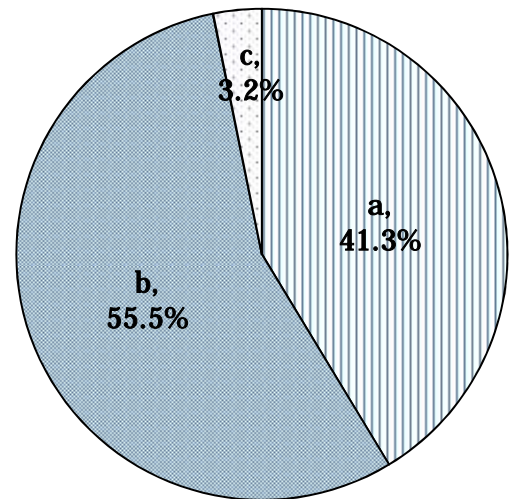
- ・ 高い建物が建つことにより日当たりが悪くなる
- ・ 道路整備により騒音や振動が大きくなる
- ・ 道路が狭い、歩道がない など

4. 建築物の高さに関することについて

問 8 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。(n=658)
 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。

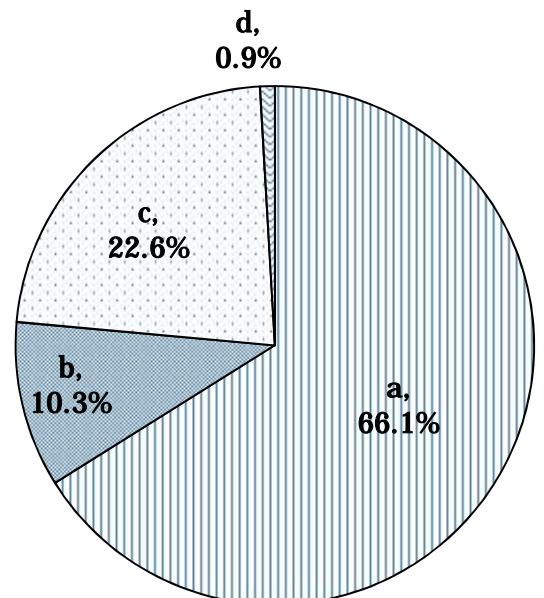


選択肢	回答数	割合
a, 比較的高い建物だが、周辺には地域の住民も利用できる広場などがあり、敷地内にゆとりがある	272	41.3%
b, 比較的高さを抑えた建築物だが、空地が少なく敷地内にゆとりが無い	365	55.5%
無回答	21	3.2%
計	658	100.0%



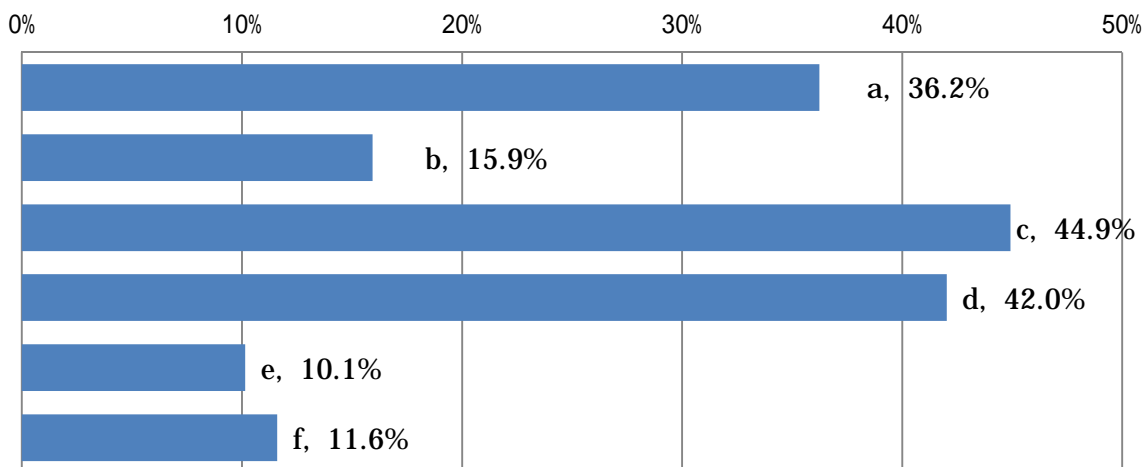
問 9 現在、区内の低層系を除く住宅地には、30mまたは45mの建築物の高さ制限が設けられていますが、世田谷区内では、この基準を強化することを検討しています。このことについてお考えをお伺いします。あてはまる記号1つに をつけてください。(n=658)

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



問 10 問 9 で「b.強化すべきではない」に回答された方にお聞きます。その理由について、あてはまる記号全てに をつけてください。(n=69)

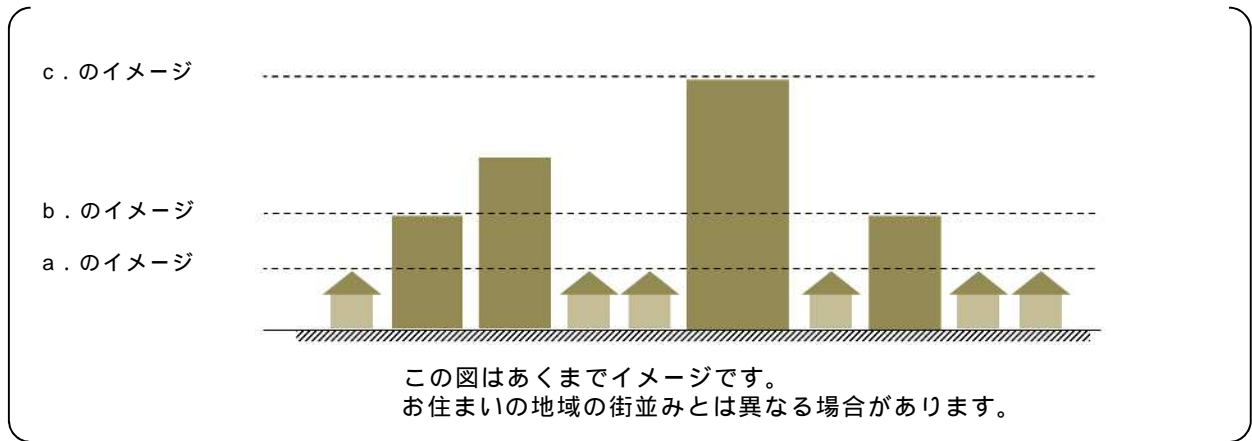
選択肢	回答数	回答率
a, 建築計画の自由度に影響することが心配なため	25	36.2%
b, 土地の資産価値への影響が心配なため	11	15.9%
c, 現在の規制内容で良好な街並みが形成されると思うため	31	44.9%
d, 空地が確保しづらくなり、圧迫感がある建築物が増加すると思うため	29	42.0%
e, 財産権に係る制限はするべきではないと思うため	7	10.1%
f, その他	8	11.6%



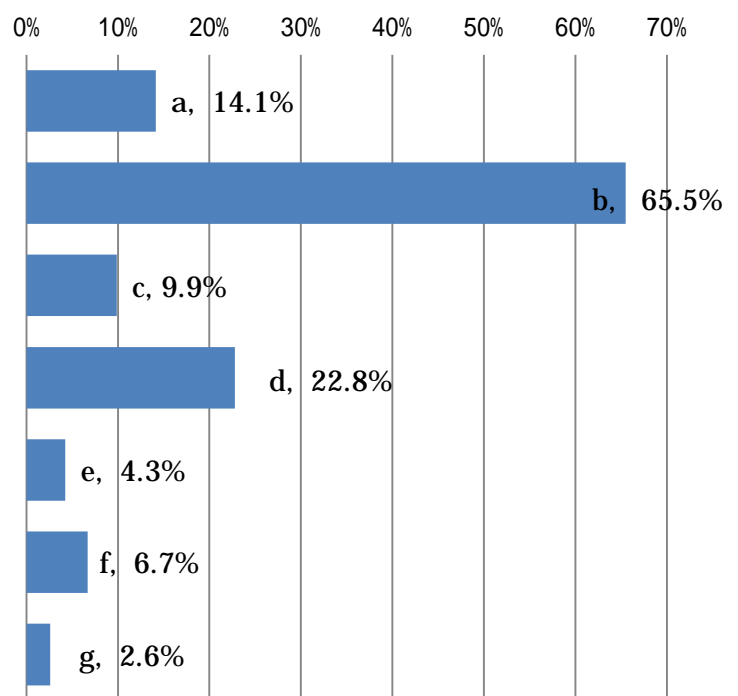
その他のご意見の要旨

- ・世田谷に若い世代を入れるために、背の高いマンションを増やして家賃を下げるべき。
- ・建物を集約化して空地、公園用地を確保し、緑多い街並みにする
- ・広い空間に高層住宅を建てた方が見栄えが良い など

問 11 建築物の高さ制限を考えるうえで、あなたが重要だと思う要素は何ですか。あてはまる記号全てに をつけてください。(n=658)



選択肢	回答数	回答率
a, その地域で最も多い建築物の高さに合わせる	93	14.1%
b, 高さが突出した建築物を制限し、周辺の街並みとの調和を図る	431	65.5%
c, その地域にすでにある建築物の高さまでは許容する	65	9.9%
d, 土地活用を阻害しない高さ制限にする	150	22.8%
e, 高さ制限を強化するべきではない	28	4.3%
f, わからない、または特にない	44	6.7%
g, その他	17	2.6%

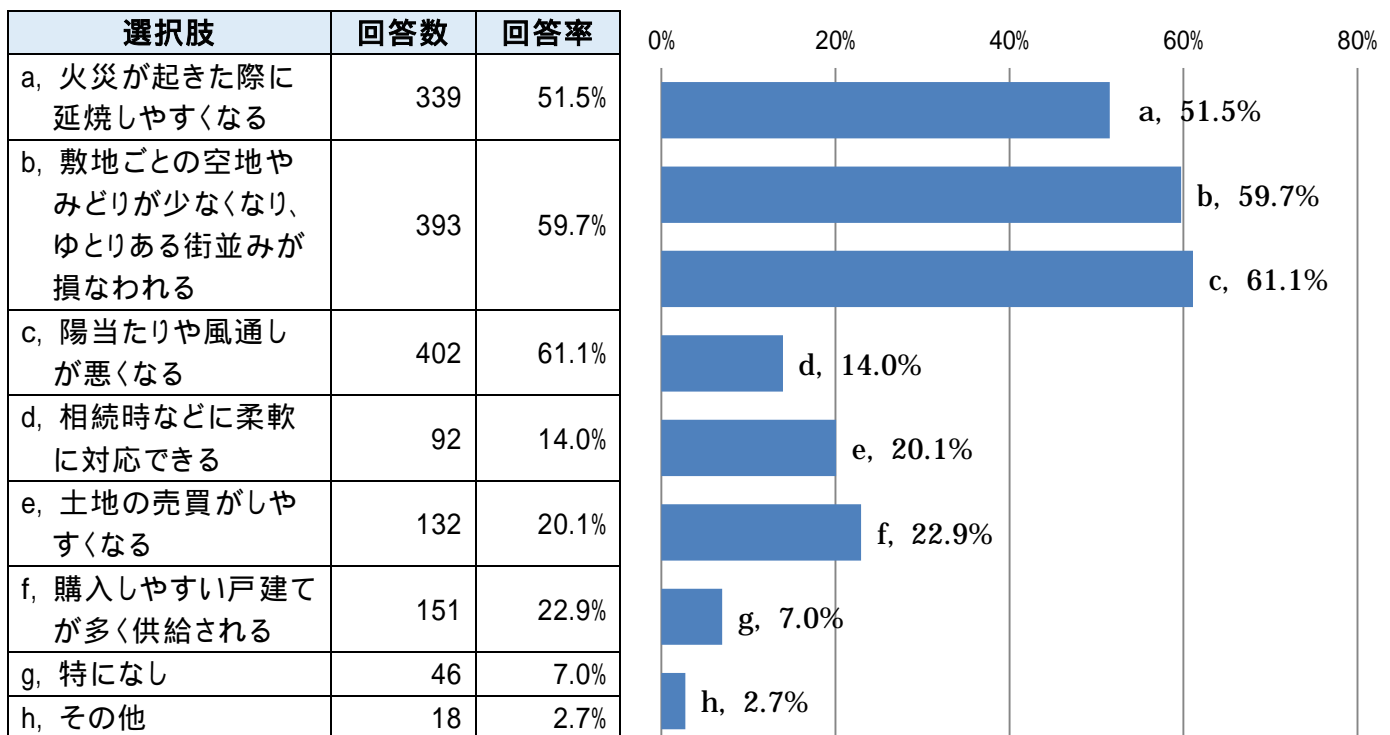


その他のご意見の要旨

- ・大通りがあるところは高層の建物があっても良い。
- ・商業立地と住宅地は分けて考えるべきと思う。商業地は高くして良いと思う
- ・その地域に必要な、あるいは望ましい高さが良い
- ・高さは単独条件のみではないと思う など

5. 敷地面積に関することについて

問 12 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。(n=658)

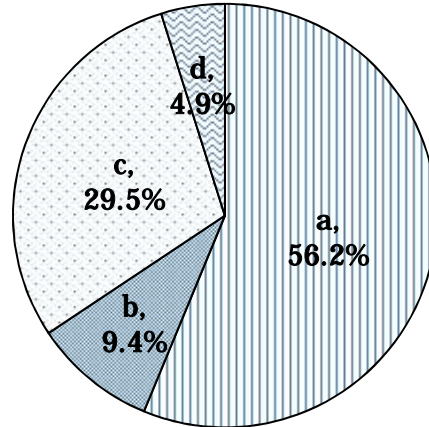


その他のご意見の要旨

- ・土地が購入しやすくなれば、治安の悪化に繋がる。
- ・売買しやすい一方、街全体のイメージ、資産価値が下がる
- ・マッチ箱のような住宅が増え、老朽化した時の始末が心配 など

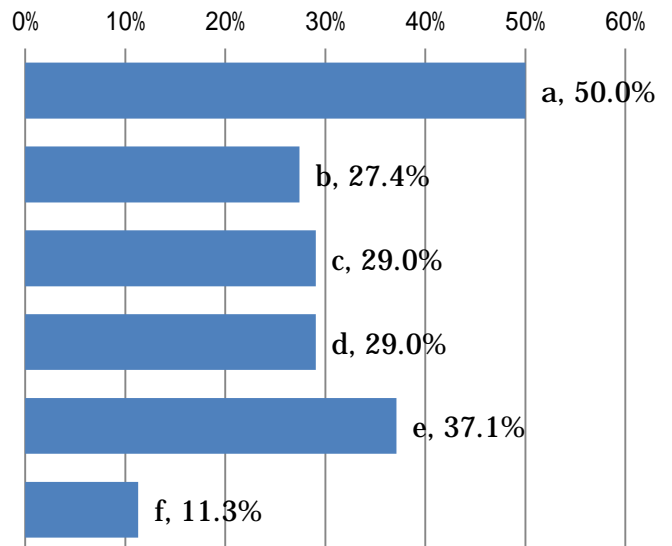
問 13 現在、区内の低層住宅地以外の住宅地には、敷地面積の最低限度が設けられていませんが、世田谷区では、新たに制限を導入することを検討しています。このことについてお考えをお伺いします。あてはまる記号1つに をつけてください。(n=658)

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%



問 14 問 13 で「b, 導入すべきではない」に回答された方にお聞きします。その理由について、あてはまる記号全てに をつけてください。(n=62)

選択肢	回答数	回答率
a, 購入しやすい戸建て住宅の供給が減ることが心配なため	31	50.0%
b, 土地の資産価値への影響が心配なため	17	27.4%
c, 相続時などの土地処分への影響が心配なため	18	29.0%
d, 規制しなくても、良好な街並みが形成されると思うため	18	29.0%
e, 財産権に係る制限はすべきではないと思うため	23	37.1%
f, その他	7	11.3%



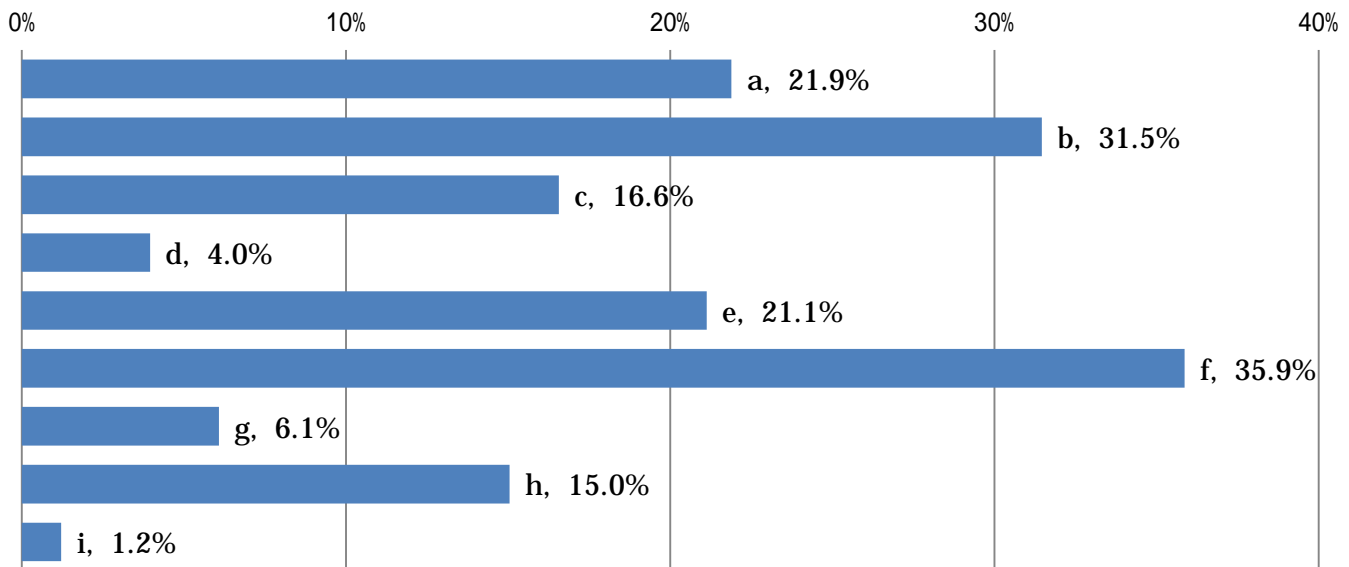
その他のご意見の要旨

- ・狭い面積でも欲しい人がいる
- ・人口が減るため規制しなくても問題ない
- ・現在、建築設計技術・材料の進歩により小規模ながら良好な街並みがいたるところで形成されている。そして、若い世代の入居が認められ、街には活気が見られる。 など

問 15 敷地面積の制限を考えるうえで、あなたが重要だと思う要素は何ですか。あてはまる記号全てに をつけてください。(n=658)

選択肢	回答数	回答率
a, 区内の住宅地における現在の戸建て住宅の敷地面積(*1)を維持していく	144	21.9%
b, 一般的な施帯(3人)が快適な環境を満たすために必要な敷地面積(概ね60㎡~70㎡)を確保できるようにする	207	31.5%
c, 最近、分譲されている戸建て住宅の平均的な面積(*2)を踏まえる	109	16.6%
d, 戸建て住宅において一番の数の多い敷地(*3)については分割できるようにする	26	4.0%
e, 地域ごとに戸建て住宅の敷地面積の状況を踏まえる	139	21.1%
f, それぞれの戸建て住宅で、敷地内にゆとりある空地を確保できるようにする	236	35.9%
g, 敷地面積の制限を導入するべきではない	40	6.1%
h, わからない、または特になし	99	15.0%
i, その他	8	1.2%

- 1 世田谷区全体での戸建住宅の平均敷地面積: 約 150 ㎡
- 2 最近 10 年間(H17~26)に対象区域で建築された戸建住宅の平均敷地面積: 約 85 ㎡
- 3 世田谷区の一戸建て住宅で一番数の多い敷地面積のボリューム: 100~110 ㎡

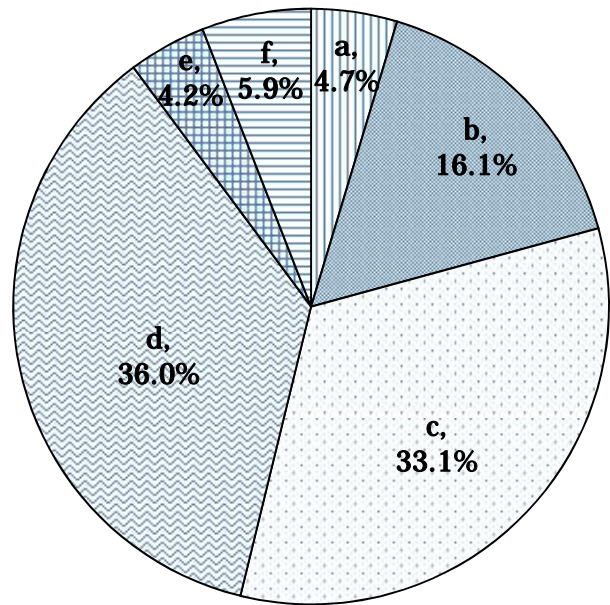


その他のご意見の要旨

- ・ 150 ㎡だと買える人が少なくなる
- ・ 世田谷は広いので場所によって制限が違ってしかるべきだと思う。
- ・ 低所得者でも住める住宅を増やしてほしい など

問 16 問 15 で「f.」に回答された方にお伺いします。あなたが思う「それぞれの戸建て住宅で、敷地内でゆとりある空地を確保できる面積」は、どのくらいですか。あてはまる記号 1 つに をつけてください。(n=236)

選択肢	回答数	割合
a, 60 m ² 未満	11	4.7%
b, 60 m ² 以上 70 m ² 未満	38	16.1%
c, 80 m ² 以上 100 m ² 未満	78	33.1%
d, 100 m ² 以上	85	36.0%
e, その他	10	4.2%
f, 無回答	14	5.9%
計	236	100.0%



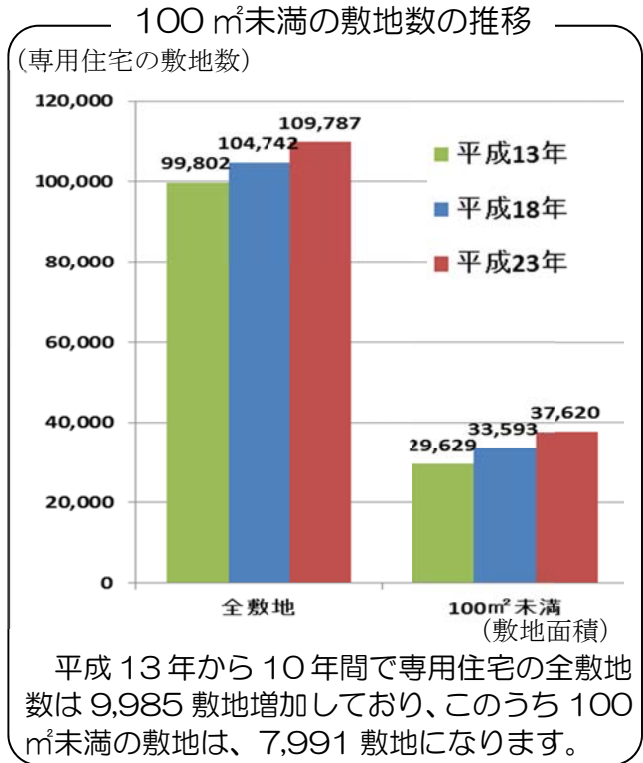
みどりとやすらぎがあり、良好な住宅都市とするため、適切な土地利用の誘導と、より住みやすい街づくりを進めていきます。

位置づけ

この基本的考え方は、都市計画法に基づく規制として定める建築物の絶対高さ制限と敷地面積の最低限度の制限の見直しにあたっての考え方を示したものです。

第1章 建築物の高さと敷地面積に関する制限の取組み

平成16年に、高度地区に30m又は45mの絶対高さ制限を導入するとともに、低層住居専用地域に敷地面積の最低限度の制限を導入することで市街地の住環境の保全につとめてきました。こうしたなか、建築基準法の改正や以下のような市街地の動向があり、これらに対する新たな取組みが求められています。



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

- 1 区民の意識
- 2 地区計画等策定の推進と課題
- 3 絶対高さ制限の課題（地域性をふまえた規制誘導）
- 4 敷地面積の最低限度の制限の課題（実効性の向上）
- 5 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
 - (2) 耐震性に問題がある老朽マンション建替えへの対応

第3章 見直しの目的と方向性

1 目的

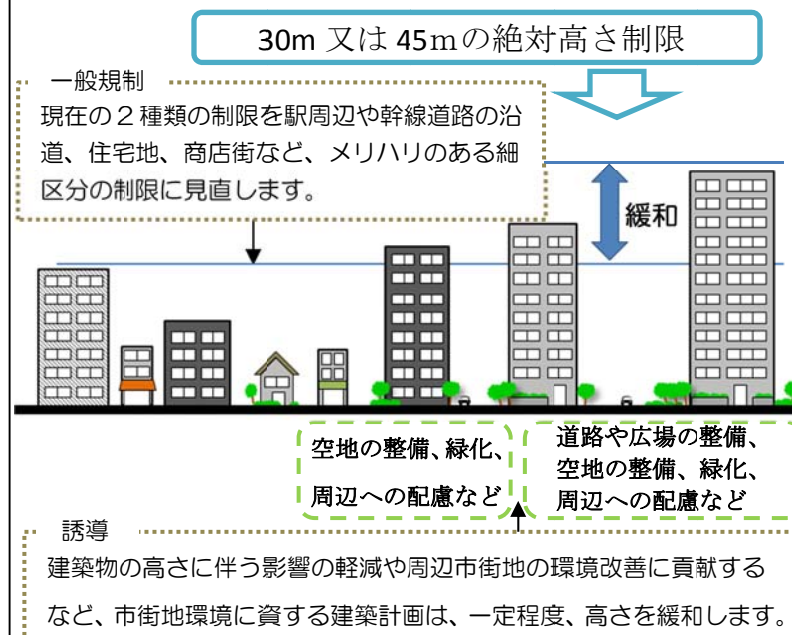
都市整備方針*で目指す将来都市像の実現のため、土地利用や建築、社会情勢の変化などに対応し、みどりとみずの基本計画や住宅整備方針、風景づくり計画などの都市整備方針の分野別方針・計画が目指す目標等をふまえた建築物の高さ及び敷地面積に関するルールに見直します。

*都市整備方針：区の長期的な視点にたった都市づくり・街づくりの総合的な基本方針

2 方向性

(1) 絶対高さ制限について

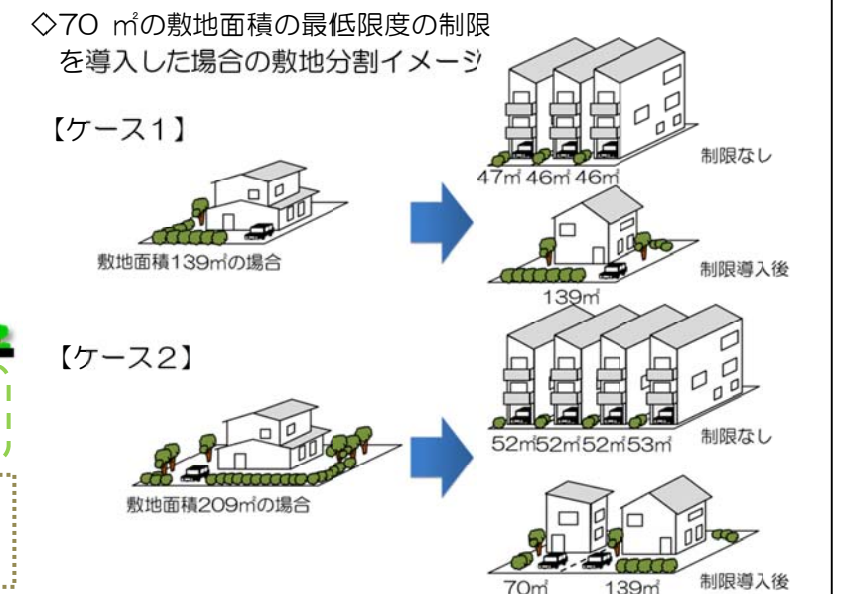
高度地区で定める絶対高さ制限は、都市整備方針などで定める将来都市像及び現状の地域の実態をふまえ、見直します。併せて、建築の規制と誘導を組み合わせ、土地利用を適切に誘導していきます。



絶対高さ制限導入の効果
住宅地での突出した建築の抑制や、市街地環境に資する建築を誘導することで、住環境の保全を図ります。

(2) 敷地面積の最低限度の制限について

敷地面積の最低限度を定める制限は、第一種及び第二種低層住居専用地域に加えて、それ以外の住居系用途地域等において、新たに導入します。



敷地面積の最低限度の制限導入の効果
敷地を分割する際の最低限度の面積を定めることで、建築物の建て詰まりを抑制し、住環境の保全を図ります。

3 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は尊重します

第4章 絶対高さ制限の指定方針

1 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) 標準的な建築計画において指定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地域の実状に応じ、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を所有し、居住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) 建築物の絶対高さを定める規制とあわせて建築を適切に誘導し、老朽マンション建替えや緑化の推進、防災性の向上などにも対応していくことで、市街地の環境を向上していくため、特例制度を設けます。
- (7) 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の都市計画を定める区域は、適用除外とします。

2 絶対高さ制限を定める高度地区の見直し及び導入等の区域について

現在の30m又は45mの高さ制限を見直す区域

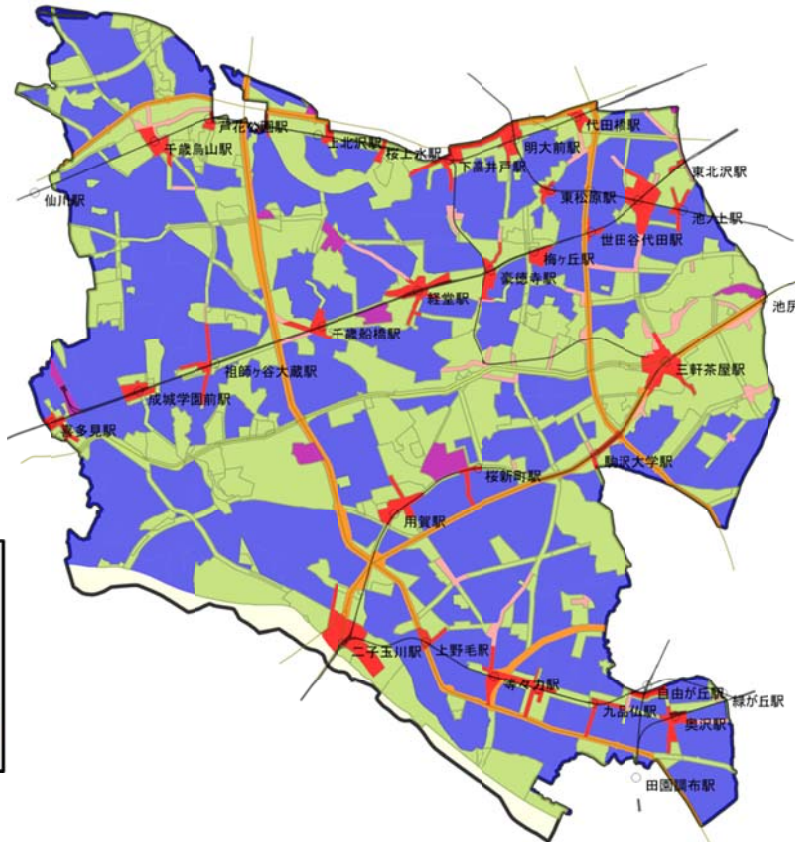
- 第一種及び第二種低層住居専用地域を除く住居系用途地域 ※幹線道路沿道の区域を除く
- 準工業地域

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の沿道を除く近隣商業地域

既定の制限を継続する区域

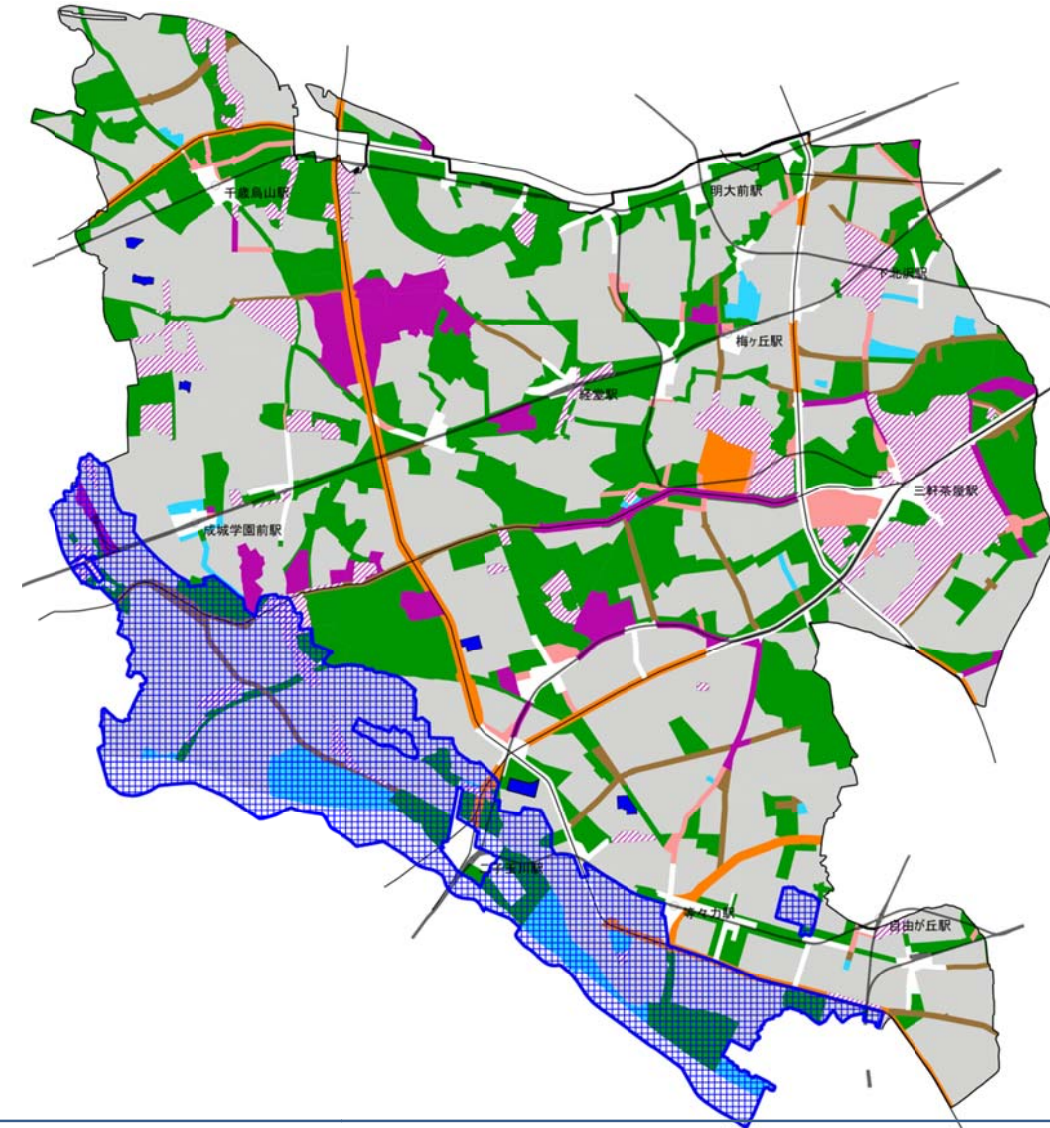
- 商業地域及び駅周辺の近隣商業地域
- 幹線道路（環七通り、環八通り、甲州街道、玉川通り、目黒通り）の沿道の区域
- 第一種及び第二種低層住居専用地域



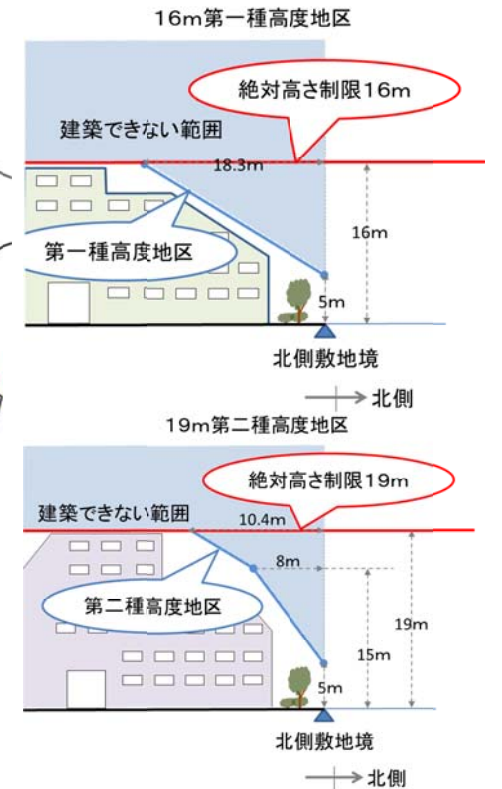
※その他区域の取り扱い
絶対高さ制限を定める地区計画等、高度利用地区、特定街区及び一団地の住宅施設は、絶対高さ制限を定める高度地区は、適用除外とします。
第一種及び第二種風致地区が定められている区域は、東京都風致地区条例による高さ制限（10m又は15m）が適用されます。

3 基本的考え方における絶対高さ制限の数値

主な区域	現在の制限値	数値	高度斜線種別
指定容積率100%で第一種高度地区、主に学校が立地する区域	30m	15m	一種
主に住居系用途地域で指定容積率150%又は200%、第一種高度地区の区域	30m	16m	一種
地区幹線道路の沿道の区域等を除く住居系用途地域で指定容積率200%の区域	45m	19m	二種
・地区幹線道路の沿道の区域で指定容積率200%の区域 ・近隣商業地域で指定容積率200%の区域	45m なし	25m	二種 三種
・地区幹線道路の沿道の区域等を除く住居系用途地域で指定容積率300%の区域 ・近隣商業地域で指定容積率300%の区域	45m	28m	二種 三種
・基盤整備が完了している区域のうち、高度利用が図られている区域 ・地区幹線道路の沿道の区域で指定容積率300%の区域 ・都市整備方針で住商複合地区に位置つける区域 ・準工業地域 ・都市整備方針で災害対策拠点（砧総合支所）及び保健福祉の街づくり重点ゾーンに位置つける区域	45m なし	31m	二種 三種
・都市整備方針で災害対策拠点（世田谷区役所周辺）に位置つける区域 ・幹線道路沿道の区域で住居系用途地域	45m	45m	二種 三種
・駅周辺の商業系用途地域 ・幹線道路沿道の区域で商業系用途地域	なし	なし	
絶対高さを定める地区計画等、一団地の住宅施設、高度利用地区、特定街区		適用除外	
第一種又は第二種低層住居専用地域		10m,12m	
第一種又は第二種風致地区		10m,15m	



高度地区の適用イメージ



※高度地区の高さ制限は、絶対高さ制限と斜線型高さ制限の組合せで適用されます。

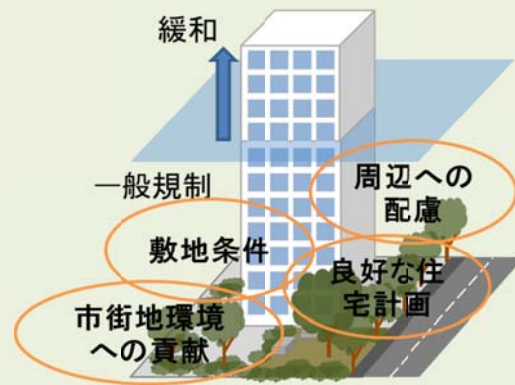
(第4章の続き)

4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等

①建築の適切な誘導のための特例

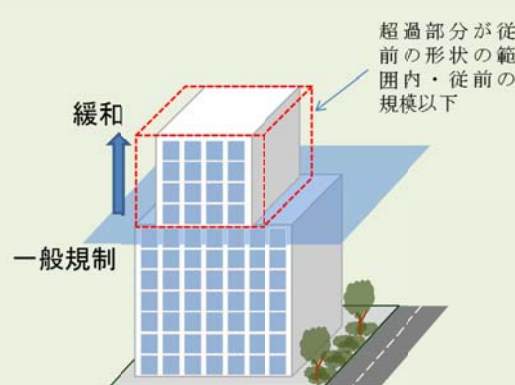
a.市街地環境に資する建築の特例

周辺への配慮や周辺市街地の環境改善への貢献とともに、防災施設の充実や良質な住宅ストックの確保などの施策に沿った建築計画については、一定程度の緩和を認めます。



b.既存不適格建築物の建替え特例

絶対高さ制限の見直しで既存不適格となる建築物については、その利用の実態をふまえ、原則1回のみ建替え可能な特例制度を設けます。



②総合的に評価を行う特例

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物については、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を検討します。

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、区の方針等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を検討します。

③既存の容積率許可制度を活用する特例

総合設計制度やマンション建替え円滑化法など、指定容積率を上回る容積の適用を認める許可制度を活用する建築については、上限を設けつつ緩和する特例を検討します。

第5章 敷地面積の最低限度の指定方針

1 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」等に基づき定めます。
- (2) 住宅整備方針等、関連する計画が目指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) 地区計画等と整合性を図ります。

2 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
 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
 第一種及び第二種低層
 住居専用地域



※商業系用途地域には、敷地面積の最低限度の制限を導入しません

3 敷地面積の最低限度の制限の数値

敷地面積の最低限度の制限の数値は、望ましい居住水準及び地区計画等を踏まえ、指定建ぺい率に応じて設定します。

指定建ぺい率	区域	数値	凡例
40%		100㎡	■
50%		80㎡	■
60%	環状7号線西側	70㎡	■
	環状7号線東側	60㎡	■
低層住居専用地域(70~100㎡の敷地面積の最低限度が定められている区域)			■
地区計画等によって敷地面積の最低限度が定められている区域			■

