

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)

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ます。

内容

はじめに	
第1章 建築物の高さと敷地面積に関する制限の取組み	1-1
1 これまでの街づくり（平成16年の制限導入まで）	1-1
2 市街地の動向と区民意識	1-3
3 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」	1-5
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	2-1
1 区民の意識	2-1
2 地区計画等策定の推進と課題	2-1
3 絶対高さ制限の課題（地域性をふまえた規制誘導）	2-1
4 敷地面積の最低限度の制限の課題（実効性の向上）	2-1
5 その他の関連する事項	2-1
第3章 見直しの目的と方向性	3-1
1 目的	3-1
2 方向性	3-1
3 地区計画等の取り扱い	3-1
第4章 絶対高さ制限の指定方針	4-1
1 基本的考え方	4-1
2 絶対高さを定める高度地区の見直し及び導入等の区域について	4-2
3 基本的考え方における絶対高さ制限の数値	4-7
4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	4-10
第5章 敷地面積の最低限度の指定方針	5-1
1 基本的考え方	5-1
2 敷地面積の最低限度の制限を導入する区域について	5-2
3 敷地面積の最低限度の制限の数値	5-3
今後の検討における留意事項	
資料編	

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」

はじめに

世田谷区では、区民の街づくりに参加する権利と責任を明記した「街づくり条例」を昭和 57 年に制定し、この条例に基づいて、将来の都市像や街づくりの基本的方向を示した都市整備方針を昭和 60 年に策定し、この間、区民主体の街づくりを進め、平成 7 年には、街づくり条例の全面改正や地域行政制度の展開をふまえて、都市整備方針を改定しました。

近年、東日本大震災をはじめとする大規模自然災害の発生、少子高齢化の進展・単身世帯の増加など社会状況は変化し、個人の意識や価値観も成熟化・多様化しています。このような社会状況の変化や新たな世田谷区基本構想をふまえ、平成 26 年 4 月に都市整備方針（第一部）「都市整備の基本方針」を改定、平成 27 年 4 月には都市整備方針（第二部）「地域整備方針」を改定しました。こうした中、区では、新たな都市整備方針に基づき、分野別の方針・計画である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で掲げる目標・理念をふまえ、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を進めています。

都市整備方針では、世田谷区の将来都市像を「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 4 つの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」としました。この将来都市像を実現するため、土地利用構想の土地利用ごとの方針では、「高さや敷地規模に関する新たな規制の導入をめざす」を掲げております。

これを受け、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」の策定について諮問し、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」において検討を行ってきました。

この検討部会での取組みをもとにとりまとめた「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「絶対高さを定める高度地区」と「敷地面積の最低限度を定める用途地域」を定めるにあたっての考え方を示したものです。今後は、これらの制限を運用し、都市整備方針に掲げる「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。

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 これまでの街づくり（平成16年の制限導入まで）

世田谷区は、都心及び副都心から近く、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、大学の移転などによる大規模な土地利用転換や相続など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の絶対高さを定める制限を導入^{*1-2}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を定める制限を導入^{*1-3}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83地区(H28.3)で導入されています。



図1-1 地区計画の策定区域の位置

*1-2 絶対高さ制限について（現状）

建築物の絶対高さを定める制限は、都市計画法の高度地区のほかに用途地域、風致地区などで定めることができます。区では、第一種及び第二種低層住居専用地域に10m又は12m、風致地区で10m又は15mの絶対高さ制限を定めています。さらに平成16年には、区内の約40%を占める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の絶対高さ制限を高度地区で定めました。そのほか、地区計画等によって、建築物の絶対高さの制限を定めている地区があります。

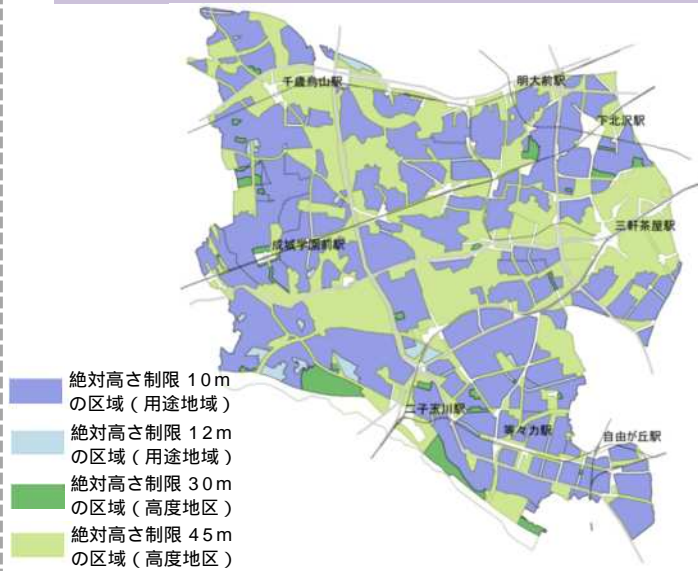
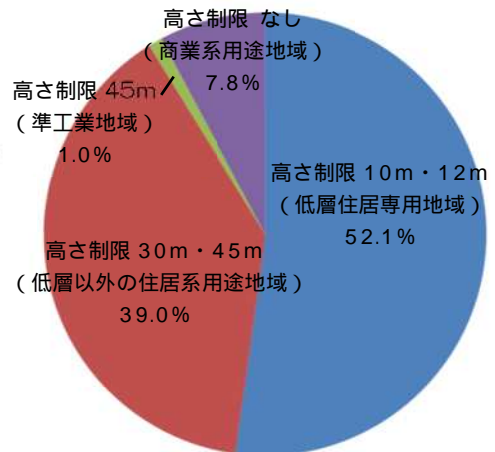


図 1-2 絶対高さ制限の指定区域の位置



地区計画、風致地区によるものは除く

図 1-3 絶対高さ制限の指定区域の割合

*1-3 敷地面積の最低限度の制限について（現状）

建築物の敷地面積の最低限度を定める制限は、都市計画法の用途地域などで定めることができます。世田谷区では、平成16年に第一種及び第二種低層住居専用地域に、建ぺい率に応じて70㎡～100㎡の敷地面積の最低限度の制限を定めました。そのほか、地区計画等によって、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。

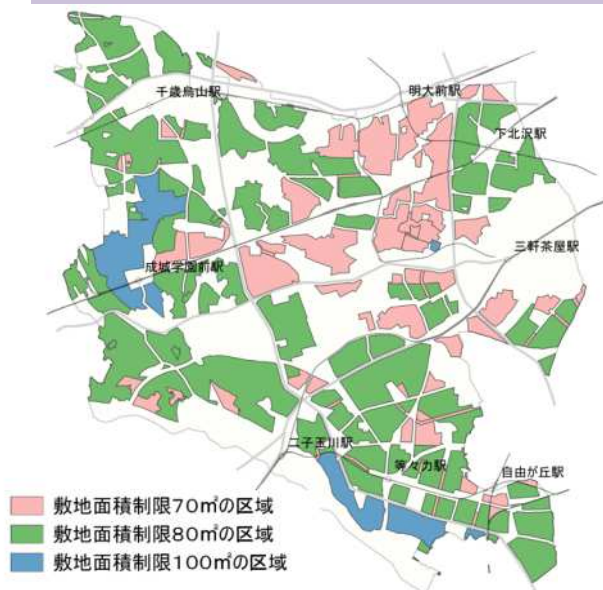
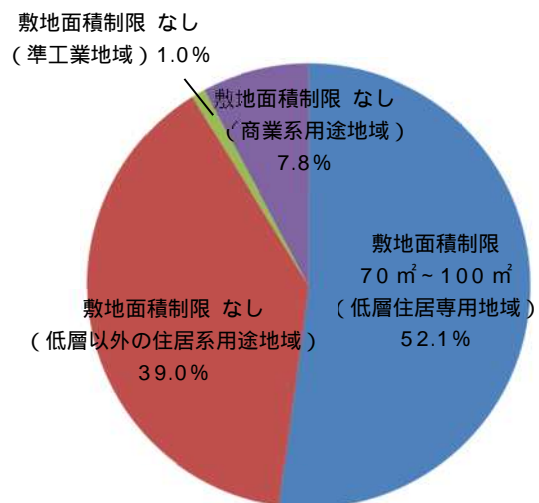


図 1-4 敷地面積の最低限度の制限区域の位置



地区計画によるものは除く

図 1-5 敷地面積の最低限度の制限区域の割合

2 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

世田谷区の人口は今後概ね 10 年間は増加し、その後も増加傾向が続く見込みとなっています。この人口増加により宅地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んでいます。加えて、建築技術の向上や建築基準法の改正(容積緩和、天空率制度等)などから、住宅地に比較的高い建築物が建つようになりました^{*1-4}。また、第一種及び第二種低層住居専用地域を除いた敷地面積の最低限度の制限がない住宅地では、相続に伴う敷地の細分化などにより、狭小の敷地が増加しています^{*1-5}。

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、建築構想の届出及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に伝える仕組みを創出しました。

しかしながら、いつおこるか分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、都市計画に規定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建築物の絶対高さ制限の導入などが進められてきています。

*1-4 6 階以上の建築物の推移

平成 18 年と平成 23 年の土地利用現況調査の結果から、全建築物棟数は 261 棟減少しています。また、6 階以上での棟数は、全てにおいて増加しており、5 年間で 248 棟増加しています。

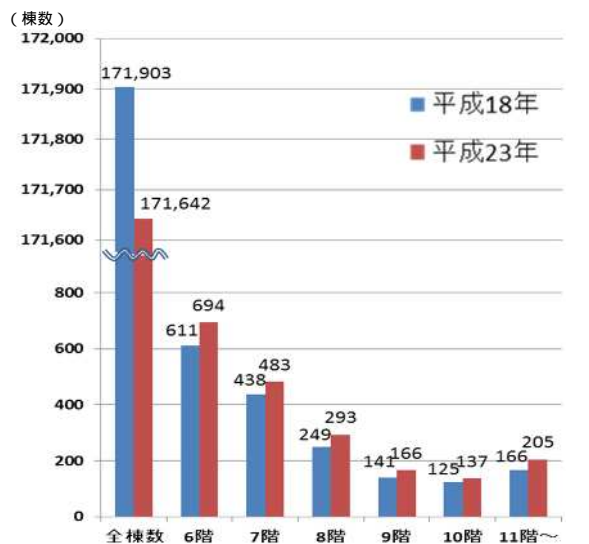


図 1-6 6 階以上の棟数の推移

*1-5 100 m²未満の敷地数の推移

平成 13 年から平成 23 年までの土地利用現況調査の結果から、全敷地数は、9,985 敷地増加しています。そのうち、敷地が 100 m²未満の専用住宅は、7,991 敷地増えています。

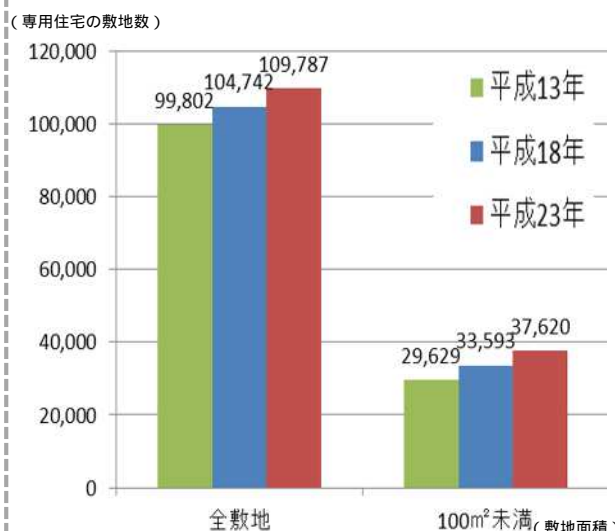


図 1-7 100 m²未満の敷地数の推移

(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。

区民意識調査

世田谷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、昨年と同様に、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。

区民アンケート

「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」(平成27年9月実施)では、建築物の高さについては、「現在の30m又は45mの高さ制限を強化すべき」との回答が全体の約66%であり、その中で、建築物の高さを考える際に重要だと思ふ要素として、「高さが突出した建築物を防ぎ周辺との調和を図るべき」との回答が最も多くありました。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。

区民アンケート概要(資料編に回答の概要を掲載)

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。

区域 第一種及び第二種低層住居専用地域を除く地域

対象 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%)

その他

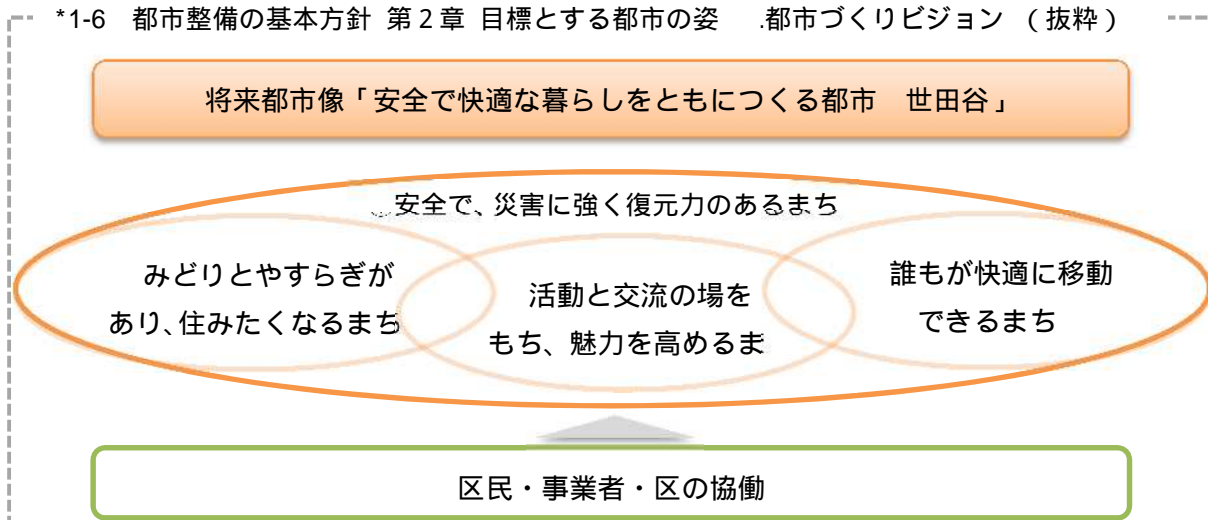
平成27年9月に実施した第三次住宅整備後期方針策定時のパブリックコメントでは、建築物の密集による住環境の悪化を懸念する意見が寄せられています。

3 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、世田谷区都市整備方針「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、世田谷区都市整備方針「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^{*1-6}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」^{*1-7}を定めています。

*1-6 都市整備の基本方針 第 2 章 目標とする都市の姿 都市づくりビジョン（抜粋）



*1-7 都市整備の基本方針 第 2 章 目標とする都市の姿 土地利用構想（抜粋）

～基本的考え方～

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

1 区民の意識

第1章2(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の保全に対する区民の意識をふまえた対応が求められています。

2 地区計画等策定の推進と課題

地区計画等は、高さ制限や敷地面積の最低限度の制限などを、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合わせて都市計画による対応が必要です。

3 絶対高さ制限の課題（地域性をふまえた規制誘導）

世田谷区の住宅地は、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、地域によって異なります。

都市整備方針では、こうした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建築を誘導していくことが求められます。

4 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㎡以上の区域での開発許可における取組みにより、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。

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

「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区のみどり施策と合わせて、民有地の緑化の促進を図る必要があります。

(2) 耐震性に問題がある老朽マンション建替えへの対応

耐震性不足の老朽マンションの居住者等が引き続き住み続けられるよう安全で快適な居住環境を確保するとともに、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

平成 16 年以降の地区計画等策定、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〕

〔社会の状況など〕

地区計画等の策定の推進

- ・地区計画等の策定数
平成 16 年～27 年 13 地区

建築に関する環境の変化

- ・建築基準法の改正
- ・住まいへの意識の変化

基盤整備の推進

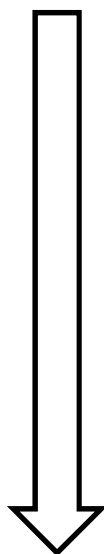
- ・都市計画道路の整備率・完成延長
平成 11 年:44.1%(53.5km)
平成 26 年:47.9%(69.0km)
- ・細街路率
平成 18 年:37.6%
平成 23 年:36.2%

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

高度地区活用の多様化

- ・近隣区市での導入



【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の推進を進めており、地区計画は平成 16 年から 27 年までに 13 地区で導入し、区内の約 3 割が地区計画策定区域（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 年から 26 年で約 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る地域もあります。また、道路基盤の拡幅等整備においては、高さ制限や敷地面積の最低限度の制限が連携して、事業化促進していく取り組みも求められています。

- ・現行の絶対高さ制限は、区内全域を対象として最高高さを一律に定めたもので、都市整備方針に示す土地利用方針の区分ごとのよりきめの細かい高さ制限による誘導が求められています。
- ・また、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

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^{*3-1}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。

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。

(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。

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^{*3-2}。

*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

建築物の高さ及び敷地面積に関するルールを検討するにあたっては、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・計画が目指す目標や理念をふまえます。

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 地区計画等の運用の取り扱い

【高さ制限】

地区計画等では、今回見直しを行う都市計画法で定める一般規制としての絶対高さ制限の指定値に係わらず、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、より厳しい高さ制限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、今回見直しを行う都市計画法で定める一般規制としての敷地面積の最低限度の制限の指定値に係わらず、都市整備方針等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

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

(1) 見直し及び導入等の区域の考え方

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}及び「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

住宅ゾーンは、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

住宅ゾーンは、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

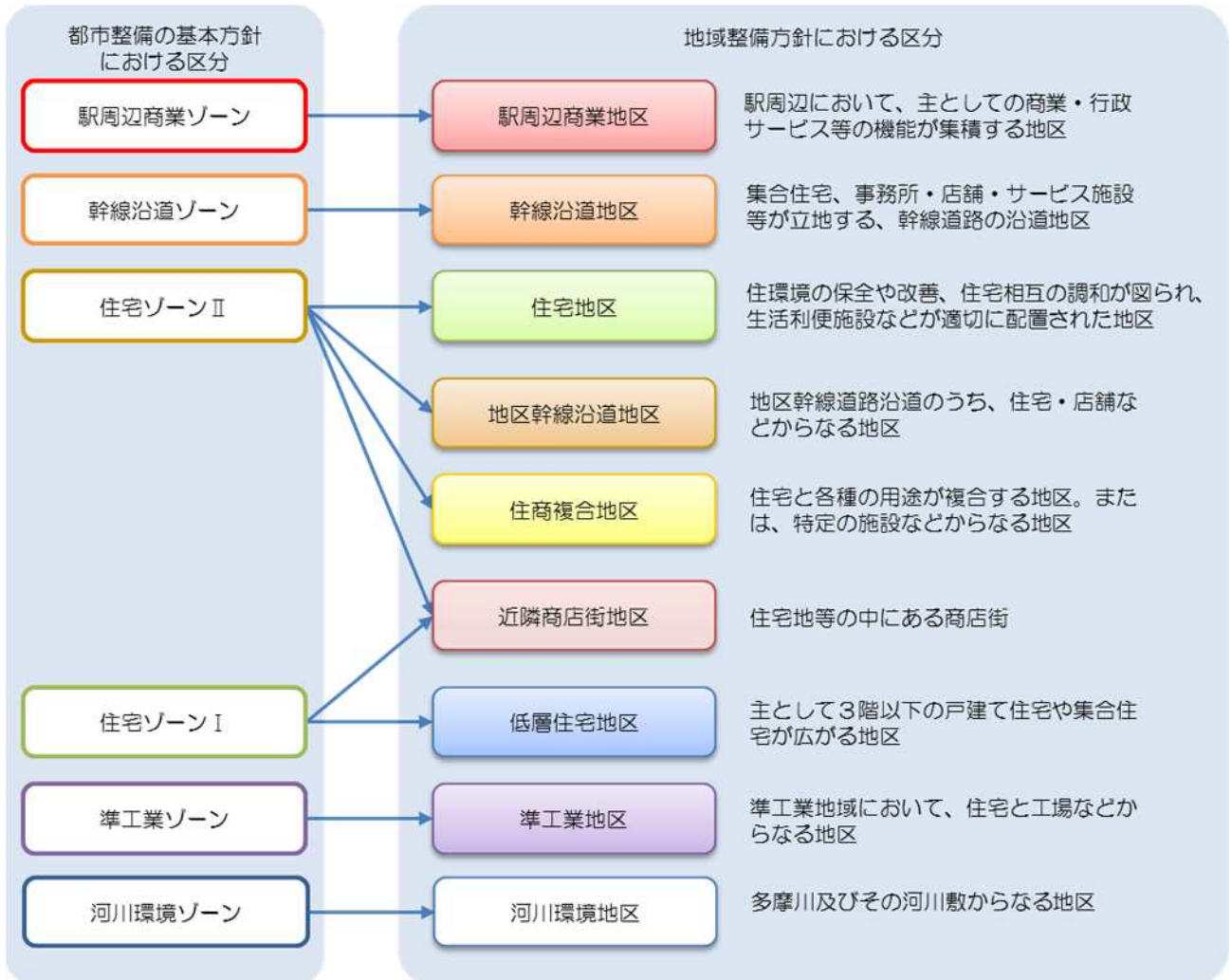
自然環境の保全やみどり豊かで水辺に親しめる環境の創出を図ります。

河川環境ゾーンは市街化調整区域のため、対象区域から除きます。

* 4-2 地域整備方針「地域の骨格と土地利用の方針」

都市整備の基本方針における6つのゾーン区分の方針の基づき、地域整備方針ではさらに9地区に区分して地区の位置づけを定めています。絶対高さ制限の見直しでは、土地利用の方針に基づき、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、以後、本検討の対象区域から除きます。



〔市街地のイメージ〕



(2) 見直し及び導入する区域

「1 基本的考え方」をふまえ、以下の区域を絶対高さ制限を定める高度地区の見直し及び導入の検討区域とします。

<p>住宅ゾーン (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」は、主に低層住居専用地域を除く住居系用途地域が位置づけられた区域です。「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区」として、絶対高さ制限の見直しを検討する区域とします。</p>
<p>住宅ゾーン・近隣商業地域 (近隣商店街地区)</p>	<p>「住宅ゾーン」と「住宅ゾーン」に含まれる近隣商業地域は、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、都市整備方針で住宅ゾーンに位置づけていることから、絶対高さ制限の導入を検討する区域とします。</p> <p>指定容積率 400%以上の区域及び駅周辺で指定容積率 300%の区域は、検討の区域から除外します。</p>
<p>準工業ゾーン (準工業地区)</p>	<p>「準工業ゾーン」は、準工業地域が位置づけられた区域です。都市整備の基本方針の土地利用構想で、「生産環境の保全とともに住環境の調和を図る」として、絶対高さ制限の見直しを検討する区域とします。</p>

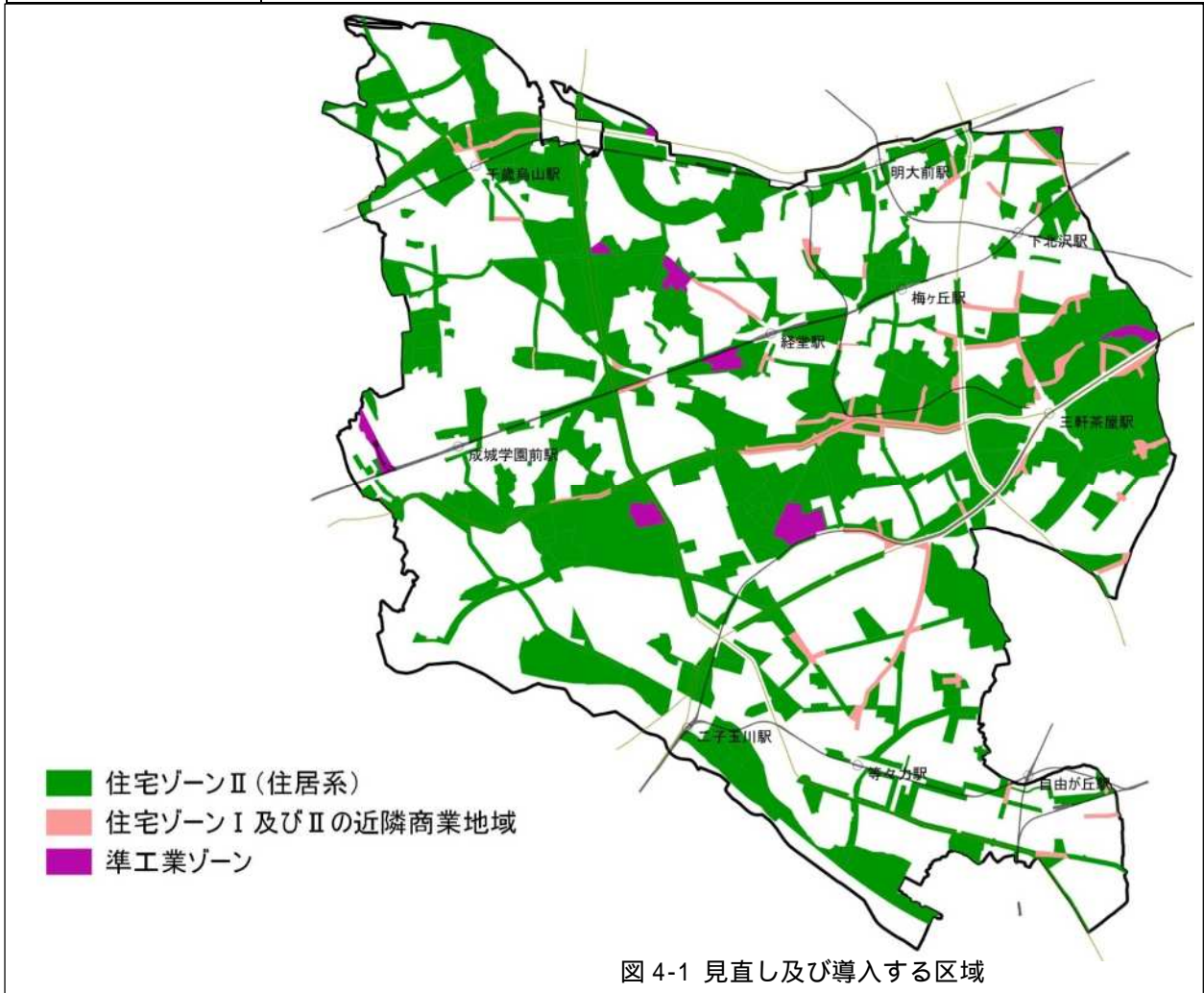


図 4-1 見直し及び導入する区域

(3) 既定の制限を継続する区域

「1 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>駅周辺商業ゾーン (駅周辺商業地区)</p>	<p>「駅周辺商業ゾーン」は、駅周辺の商業地域及び近隣商業地域が位置づけられた区域です。地域の核となる拠点形成を図るため、絶対高さ制限は定めません。 一部、住宅ゾーン 及び の商業系用途地域を含みます。</p>
<p>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、商業系用途地域については、絶対高さ制限を定めません。また、住居系用途地域は、絶対高さ制限を45mとします。</p>
<p>住宅ゾーン (低層住宅地区)</p>	<p>「住宅ゾーン」は、主に第一種及び第二種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10m及び12mの絶対高さ制限が定められていることから、高度地区で絶対高さ制限を定めません。</p>

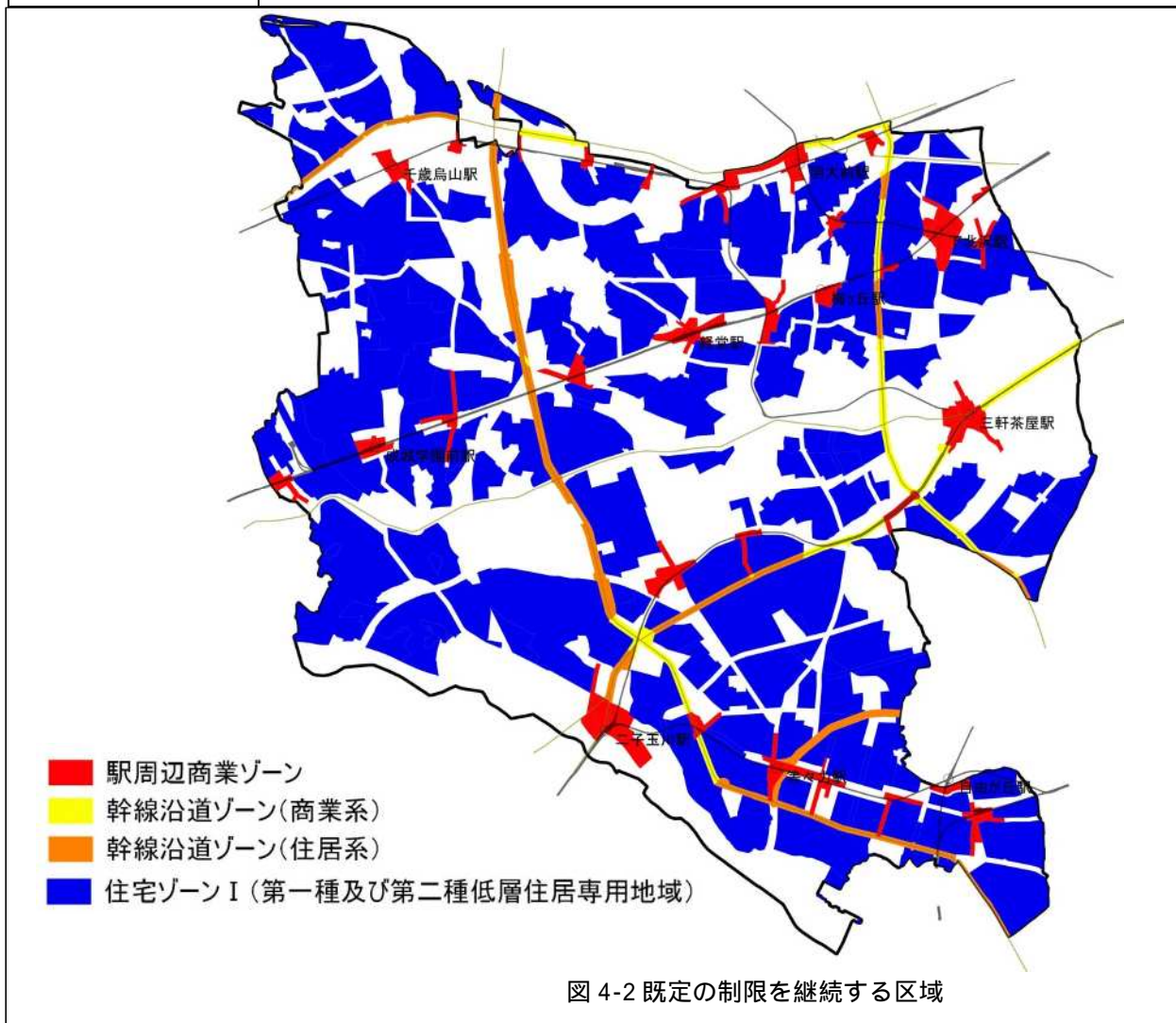


図 4-2 既定の制限を継続する区域

(4) 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」、「新たな機能を持つ拠点等」、「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。

絶対高さを定める地区計画等	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、絶対高さを定める高度地区は適用除外とします。
新たな機能を持つ拠点等	「新たな機能を持つ拠点等」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を検討します。
風致地区	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ます。 表 4-1 風致地区における建築物の制限

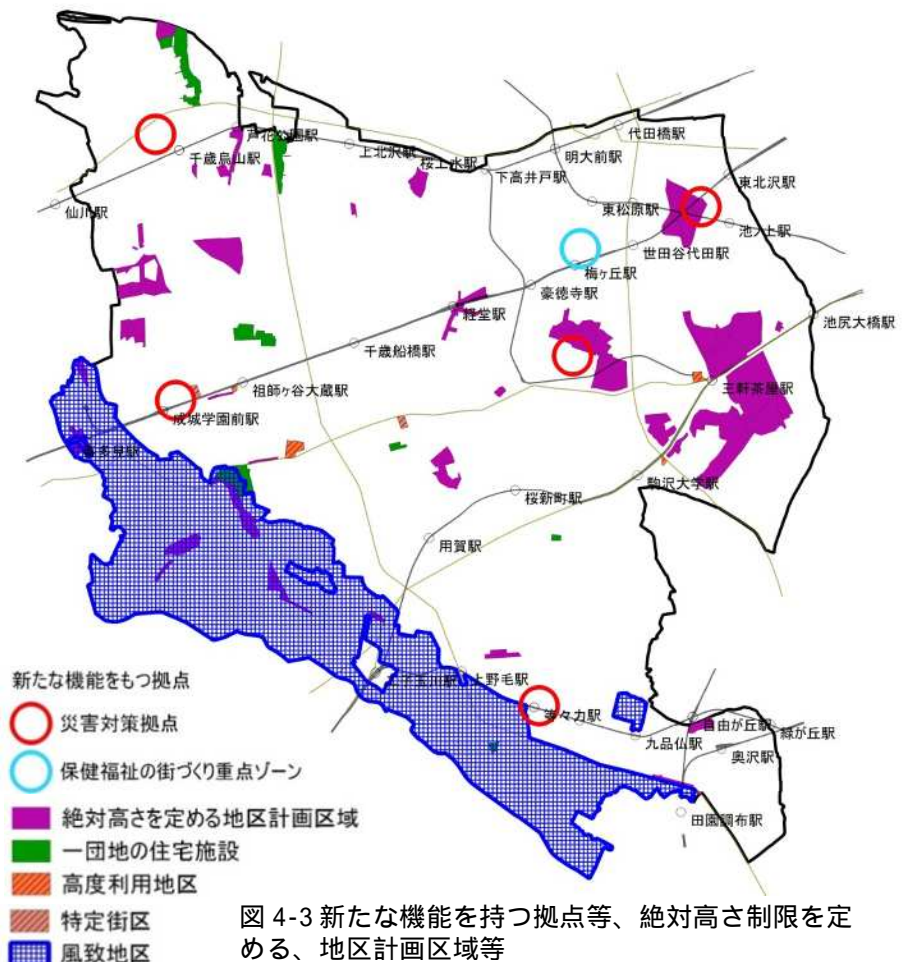
	建ぺい率	建築物の高さ	壁面後退距離	
			道路側	他の部分
第一種風致地区	20%以下	10m以下	3m以上	1.5m以上
第二種風致地区	40%以下	15m以下	2m以上	1.5m以上

*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及び各総合支所周辺地区で、庁舎等の災害対策機能の強化や防災及び災害対策をふまえた街づくりを進めるとしてあります。

*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、全区的な保健福祉の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あります。



3 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数値を設定します。

区域区分の設定

- ・地域整備方針の「地域の土地利用の方針」で示す土地利用区分に基づき、さらに指定容積率等を加味し、対象区域を区分します。
- ・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。
- ・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ている区域は、適用除外とします。



数値の設定

- ・土地利用区分に基づき区分した区域は、地域の土地利用の方針及び指定容積率をふまえ、さらに各区域区分全域の建築物の利用用途・階数などの状況に基づき、数値を設定します。
- ・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等として位置づけられた災害対策拠点、保健福祉の街づくり重点ゾーンについては、そ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

(2) 基本的考え方における絶対高さ制限の数値

基本的考え方における絶対高さ制限の数値は、以下のとおりとします。今後、この数値をふまえ、都市計画の素案を策定します。

区域区分と数値の設定の考え方は、資料編3-1をご覧ください。

斜線型高度地区と組み合わせた適用のイメージは、資料編3-5をご覧ください。

表4-2 数値の一覧

数値	区域区分	土地利用区分	用途地域	指定容積率	現在の絶対高さ制限
15m	区分5	住宅地区	住居系	100%	30m
16m	区分3	地区幹線沿道地区	住居系	150%	30m
	区分6	住宅地区	住居系	150%	30m
	区分6	住宅地区	住居系	200%	30m
	区分9	住商複合地区	住居系	200%	30m
19m	区分7	住宅地区	住居系	200%	45m
	災害対策拠点(烏山総合支所周辺) ¹				45m
25m	区分1	近隣商店街地区	商業系	200%	なし
	区分3	地区幹線沿道地区	混在	200%	45m
28m	区分2	近隣商店街地区	商業系	300%	なし
	区分8	住宅地区	住居系	300%	45m
31m	区分4	地区幹線沿道地区	混在	300%	45m
	区分7 ²	住宅地区	住居系	200%	45m
	区分9	住商複合地区	住居系	200%, 300%	45m
	区分10	準工業地区	工業系	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
45m		幹線沿道地区	住居系	200%, 300%	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	商業系	300%~600%	なし
		駅周辺商業地区	商業系	200%~600%	なし
適用除外	絶対高さ制限を定める地区計画、一団地の住宅施設、高度利用地区、特定街区				
10m又は12m	第一種及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7のうち一部の基盤整備が完了している地区は、31mを定めます。

基本的考え方における絶対高さ制限を定める制限区域と数値

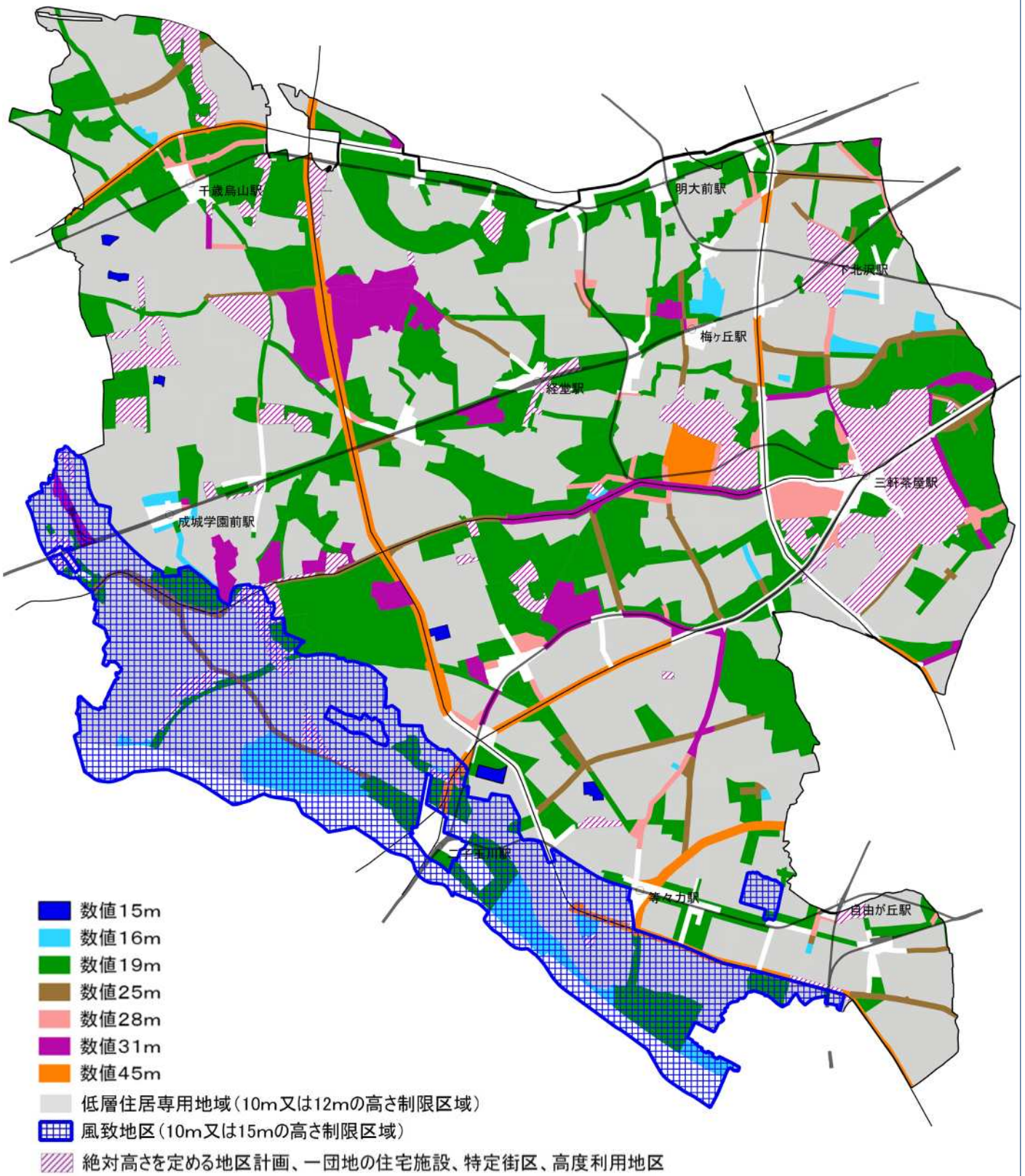


図 4-4 基本的考え方における絶対高さ制限を定める制限区域と数値

4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等

(1) 絶対高さ制限による規制と誘導の考え方

絶対高さ制限を定める高度地区は、指定する数値（一般規制）を超える建築物を規制することで、世田谷らしい住みやすい住宅地を形成します。

一方で、歩道状空地の確保や敷地内緑化の推進等、周辺市街地の環境改善に貢献する建築計画においては、一般規制を超えるものであっても積極的に許容していくことが考えられます。

また、震災に強いまちとするために、老朽建築物の建替え促進や防災設備の充実等を図る上で、絶対高さ制限が建築計画の阻害要因とならないよう検討する必要があります。

これらをふまえて、規制と誘導を組み合わせることでより良い土地利用を誘導するために、周辺市街地の環境改善等の基準と一般規制の値を緩和した上限を設け、建築を適切に誘導する特例等を検討します。

絶対高さ制限による規制と誘導のイメージ

