

(2) 特例等の種類

建築の適切な誘導のための特例

・ 市街地環境に資する建築	定量的な基準
	定性的な基準
・ 既存不適格建築物の建替え	

総合的に評価を行う特例

・ 公益上やむを得ない建築
・ 特定の土地利用の誘導を図る区域における建築

既存の容積率許可制度を活用する特例

・ 総合設計制度に基づく建築
・ マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建築

(3) 各特例項目について

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

敷地内に空地を確保する建築計画においては、建築物の高さに伴う影響の軽減や周辺市街地の環境改善に貢献する計画に結びつけることができます。

そこで、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^{*4-5}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ていきます。

なお、規制と誘導を組み合わせるにより良い土地利用を誘導するために、段階的な緩和とし、緩和幅の程度に応じて、使いやすい具体的・定量的な基準と、緑化の質の確保^{*4-6}等の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基準を検討します。

*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」社会を目指し、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。

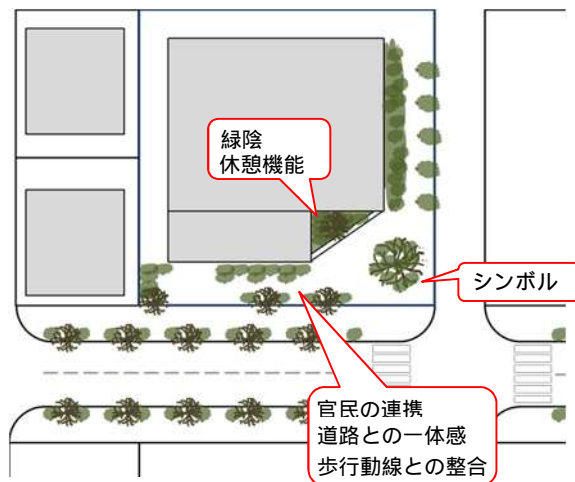
この考えに基づく長期優良住宅の認定制度では、良好な居住水準の確保や劣化対策、耐震性等の性能が求められます。

これらの項目の中で、高さに影響を与えるものとして、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。

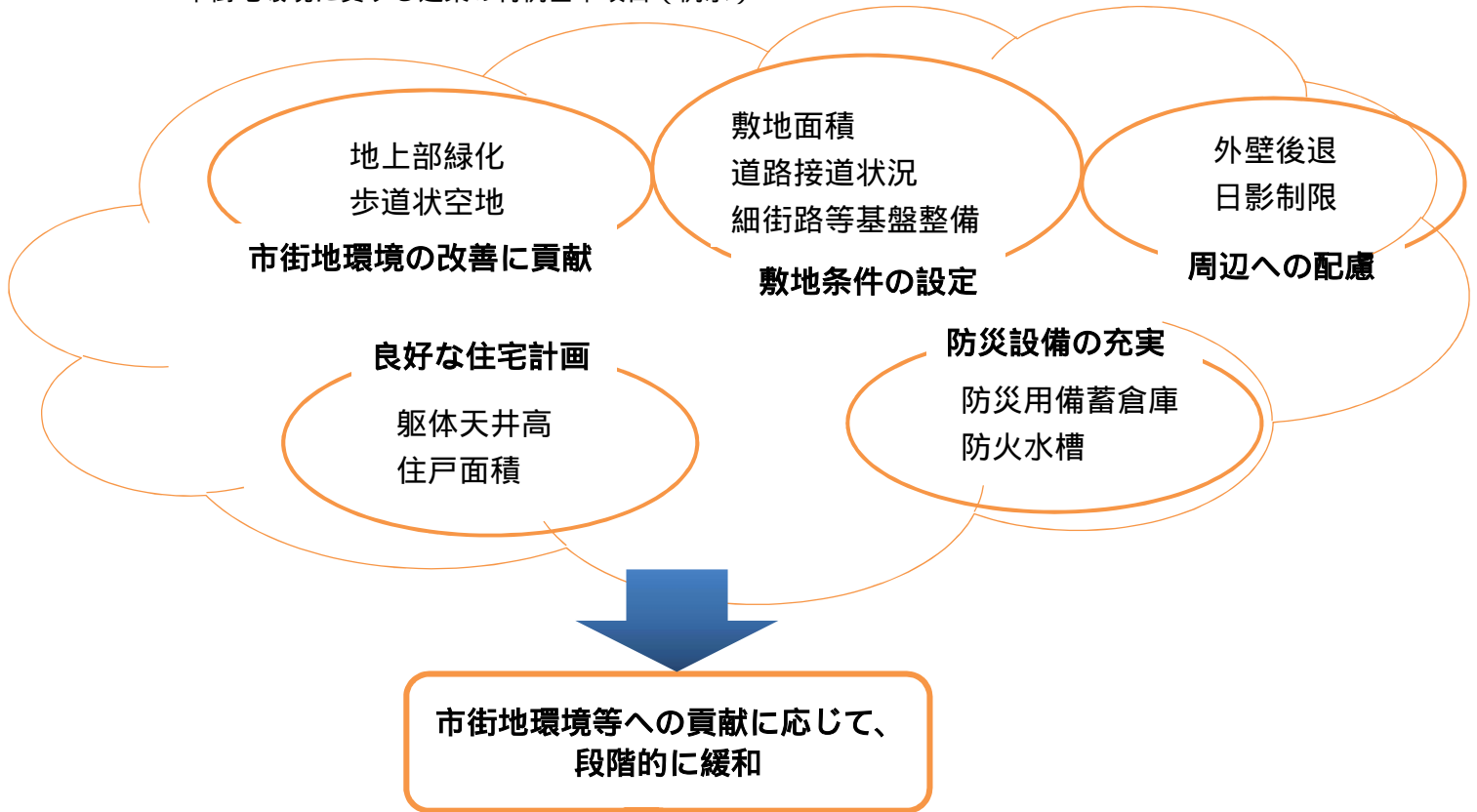
*4-6 緑化の質の確保

配植や動線等に配慮した緑化計画で、以下のような視点が挙げられます。

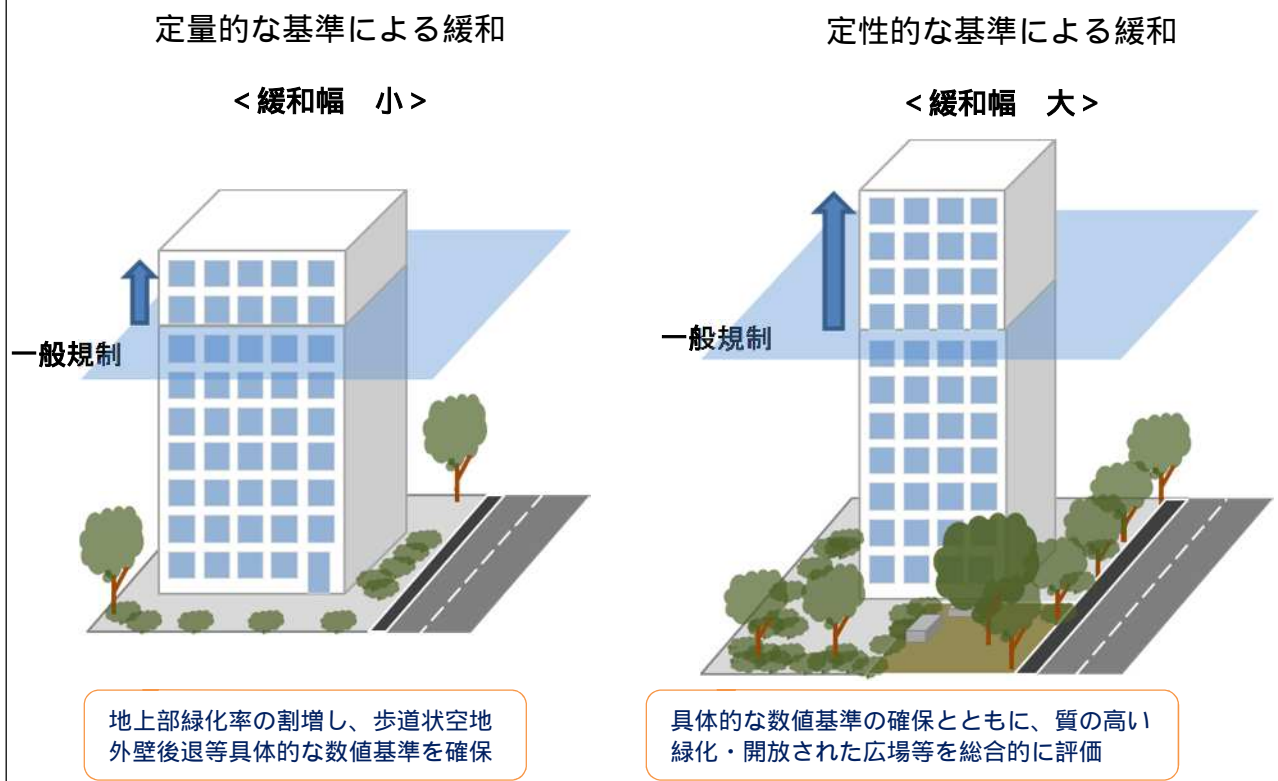
- ・生物多様性の核となる樹林地や樹木の保全
- ・公共等の周辺のみどりとのネットワーク形成
- ・快適なみどり空間の創出
- ・見通しが確保された安全な空間の創出や造園の魅力が引き出された美しい空間の創出など



市街地環境に資する建築の特例基準項目（例示）



市街地環境に資する建築の特例のイメージ

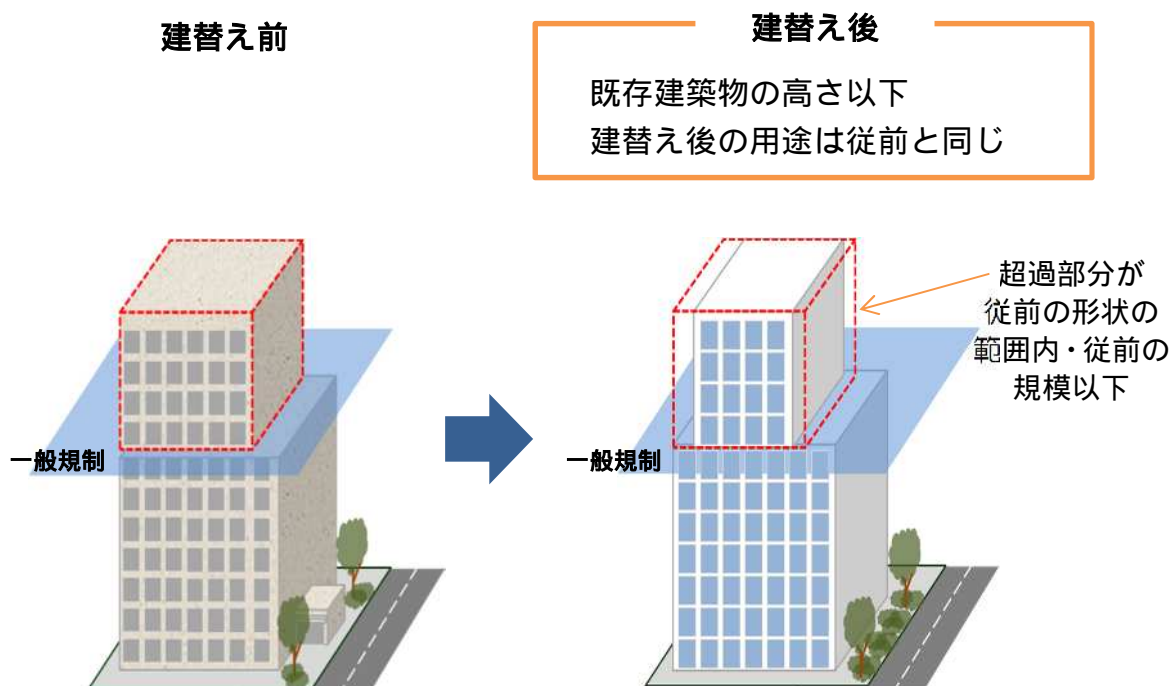


b . 既存不適格建築物の建替え特例

今回の見直しで既存不適格となる建築物については、その利用の実態を踏まえ、原則1回のみ建替え可能な制度を設けます。

既存不適格建築物の建替え特例のイメージ

記載の基準項目は例示です。詳細については、今後、検討します。



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。

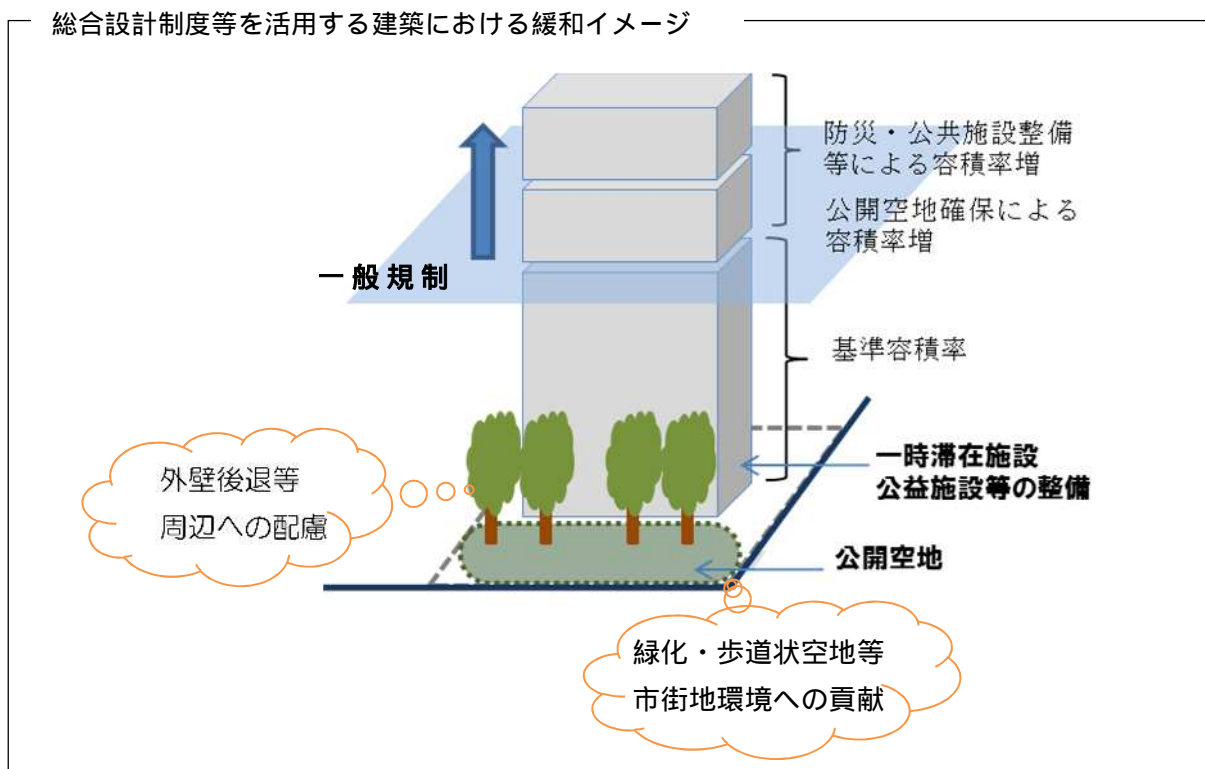
b．特定の土地利用の誘導を図る区域における建築

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。

既存の容積率許可制度を活用する特例項目

良好な市街地環境の形成を目指し、公開空地を確保するなど一定の基準を満たす計画や、旧耐震マンションの建替え促進による市街地の安全性向上等を図る計画には、指定容積率を上回る容積の適用を認める許可制度があります。

これらの計画については、許可を受ける容積を活用できるよう、上限を設けて一般規制値を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

(1) 導入する区域の考え方

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 $70\text{ m}^2 \sim 100\text{ m}^2$ の敷地面積の最低限度の制限が定められてい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と準工業地域とします。準工業地域は、工場等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、検討します。

敷地面積の最低限度を定める制限を導入する区域

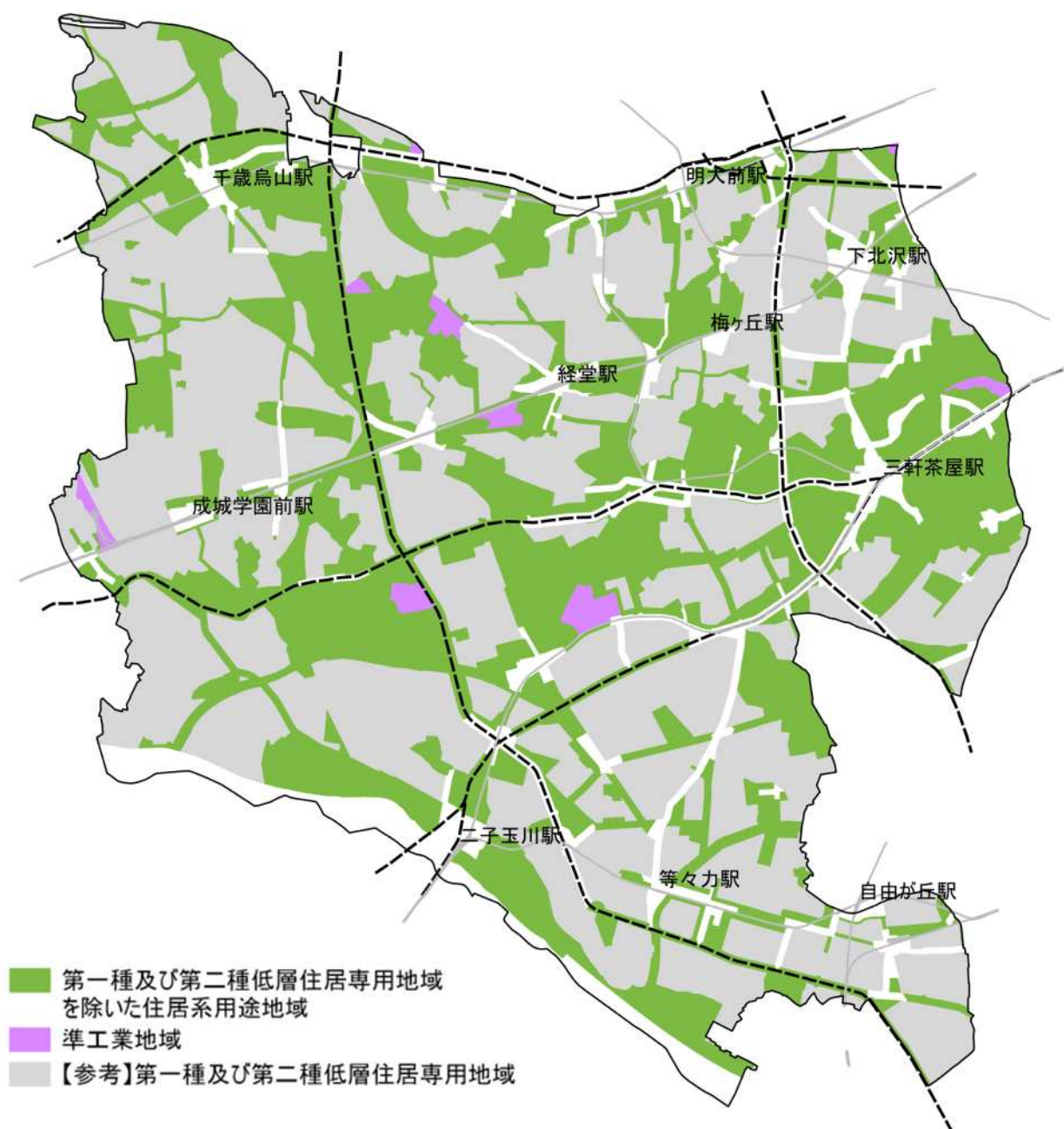


図 5-1 敷地面積の最低限度を定める制限を導入する区域

3 敷地面積の最低限度の制限の数値

(1) 数値

「1 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を設定します。

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%		100m ² (約30坪)	200m ² 未満 (約61坪)
50%		80m ² (約24坪)	160m ² 未満 (約48坪)
60%	環状7号線西側	70m ² (約22坪)	140m ² 未満 (約42坪)
	環状7号線東側	60m ² (約18坪)	120m 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 第一種及び第二種低層住居専用地域における敷地面積の最低限度の制限

指定建ぺい率	制限値	分割できなくなる敷地規模
40%	100m ²	200m ² 未満
50%	80m ²	160m ² 未満
60%	70m ²	140m ² 未満

世田谷区の敷地面積に関する考え方

区では、500m²以上の開発行為を対象に、「世田谷区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つとめてきました。この度導入する敷地面積の最低限度の数値は、開発許可基準の対象とならない個別の宅地分割を防ぐために、最低限度の数値を都市計画法の一般規制として定めるものです。

また、地域の特性を活かした身近な街づくりでは、地区計画等や区独自の街づくりの手法である地区街づくり計画において、この最低限度の数値より厳しい制限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ます。

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。

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%	100m ² (30.25坪)
50%	80m ² (24.20坪)
60%	70m ² (21.17坪)

基本的考え方における敷地面積の最低限度を定める制限区域と数値

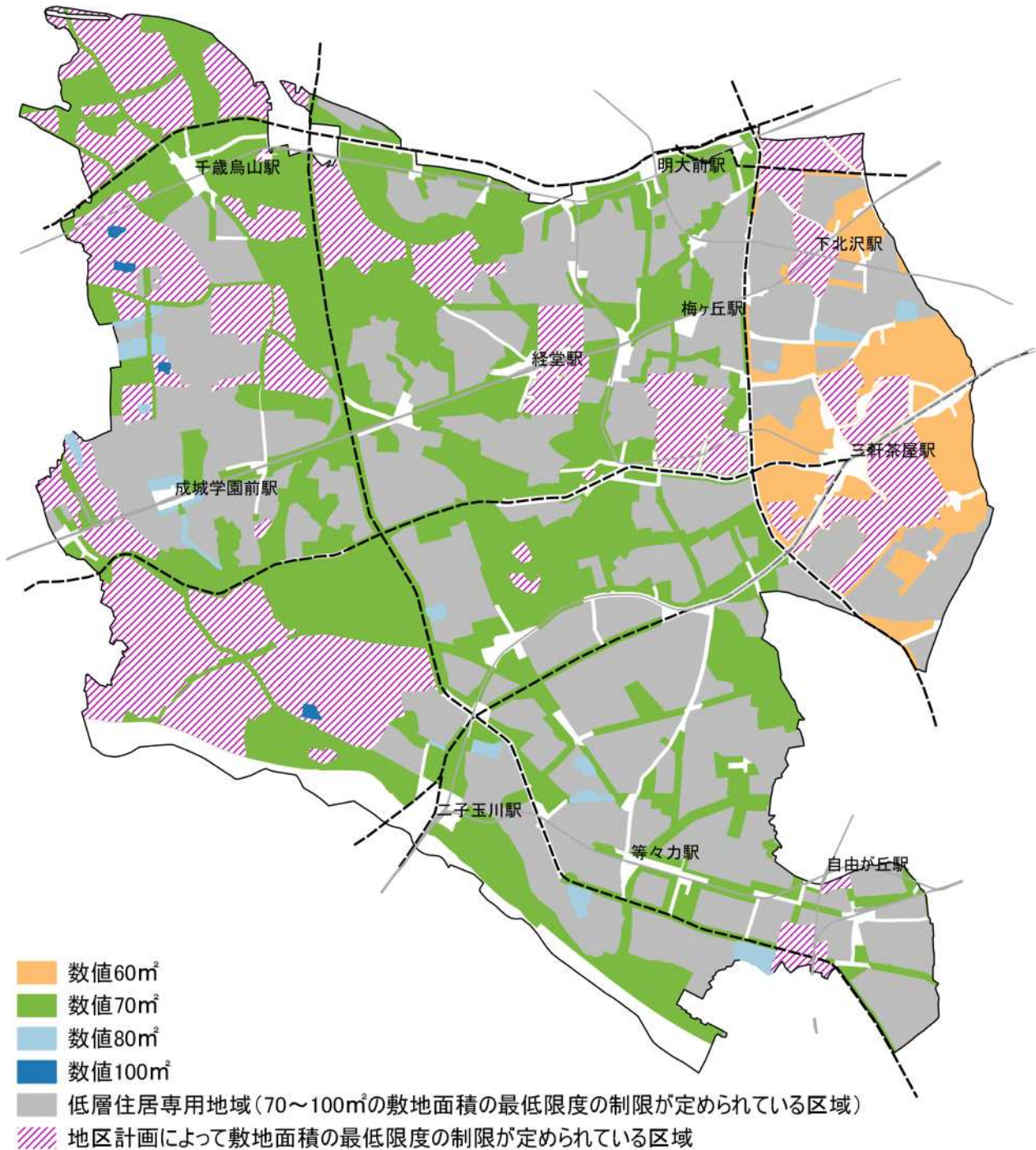


図 5-2 基本的考え方における敷地面積の最低限度の最低限度を定める制限区域と数値

今後の検討における留意事項

こ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「高度地区で定める絶対高さ」と「用途地域で定める敷地面積の最低限度」を定めていきます。以下に、今後の検討における留意事項を示します。

「絶対高さを定める高度地区の特例等」について

絶対高さ制限の数値の緩和については、特例等により緩和の対象などを高度地区に定めるとともに、緩和の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。

- ・特例基準については、基本的考え方で示した特例の基準例をたたき台として、敷地における適用を想定しながら、具体的な基準を検討します。
- ・「総合的に評価を行う特例」については、公益性の判断や、地域性に応じた育成用途の考え方などについて、区の様々な方針・計画などに対応可能な、政策的視点も含めた検討を行っていきます。

風景づくりについて

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、特に調和や配慮が求められる風景特性（点、軸）の周辺で建設行為等を行う際には、個別の風景特性に対する配慮を風景特性基準により求めています。また、これらの個別の風景特性を基に風景づくり重点区域「界わい形成地区」や都市計画法の地域地区でもある「景観地区」を指定し、更なる景観配慮の基準を設けることもできます。そのため、個別の風景特性に対する配慮については、風景づくり計画の対応を検討するものとしします。

風致地区について

10m又は15mの高さ制限を定める風致地区の区域については、制限を定める趣旨が異なるものの、都市計画として定める地域地区であることをふまえ、今後、双方の制度が適切に運用できるよう検討を行います。

資料編

内容

1 区民アンケートの結果概要（要旨）	資料 1-1
（1）アンケートの概要	資料 1-1
（2）結果の概要	資料 1-1
2 建築物の高さ制限及び敷地面積の制限について	資料 2-1
（1）建築物の高さ制限について	資料 2-1
（2）建築物の敷地面積の最低限度の制限について	資料 2-2
3 新たな絶対高さ制限の検討	資料 3-1
（1）区域区分の設定	資料 3-1
（2）指定容積率ごとの理論階数の算定	資料 3-2
（3）数値の算出	資料 3-2
（4）基本的考え方における絶対高さ制限の数値の設定	資料 3-3
（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	資料 3-4
（6）見直し後の高さ制限のイメージ	資料 3-5
4 新たな敷地面積の最低限度の検討	資料 4-1
（1）敷地面積の最低限度の制限を導入する区域	資料 4-1
（2）敷地面積の最低限度の数値の設定	資料 4-2
（3）基本的考え方で定める敷地面積の最低限の数値が敷地分割に与える効果	資料 4-4
5 検討の経緯	資料 5-1
（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	資料 5-1
（2）世田谷区都市計画審議会	資料 5-2
6 用語解説	資料 6-1

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

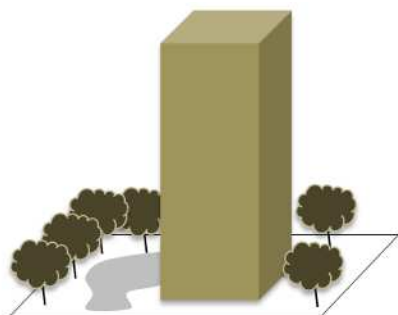
回収状況 658票（回収率：32.8%）

（2）結果の概要

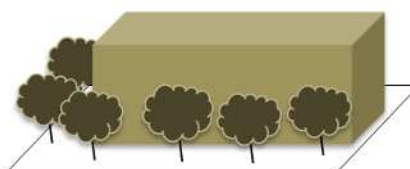
建築物の高さに関する設問と回答

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。

a.

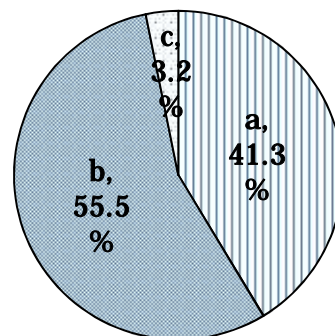


b.



回答

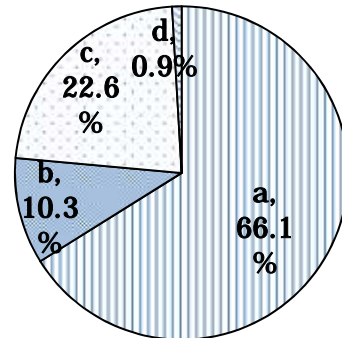
選択肢	回答数	割合
a, 比較的高い建物だが、周辺には地域の住民も利用できる広場などがあり、敷地内にゆとりがある	272	41.3%
b, 比較的高さを抑えた建築物だが、空地が少なく敷地内にゆとりが無い	365	55.5%
c, 無回答	21	3.2%
計	658	100.0%



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%

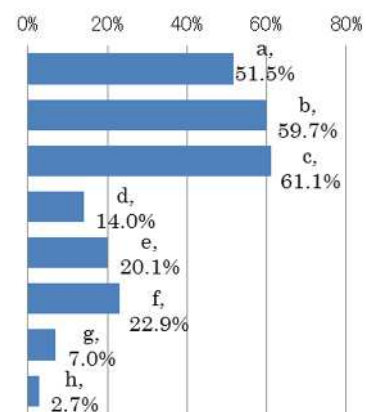


建築物の敷地面積に関する設問と回答

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

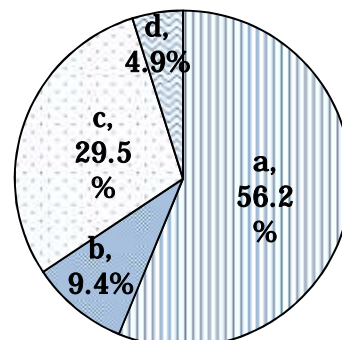
選択肢	回答数	回答率
a, 火災が起きた際に延焼しやすくなる	339	51.5%
b, 敷地ごとの空地やみどりが少なくなり、ゆとりある街並みが損なわれる	393	59.7%
c, 陽当たりや風通しが悪くなる	402	61.1%
d, 相続時などに柔軟に対応できる	92	14.0%
e, 土地の売買がしやすくなる	132	20.1%
f, 購入しやすい戸建てが多く供給される	151	22.9%
g, 特になし	46	7.0%
h, その他	18	2.7%



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 建築物の高さ制限及び敷地面積の制限について

(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と南側からの道路からの高さ制限により、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

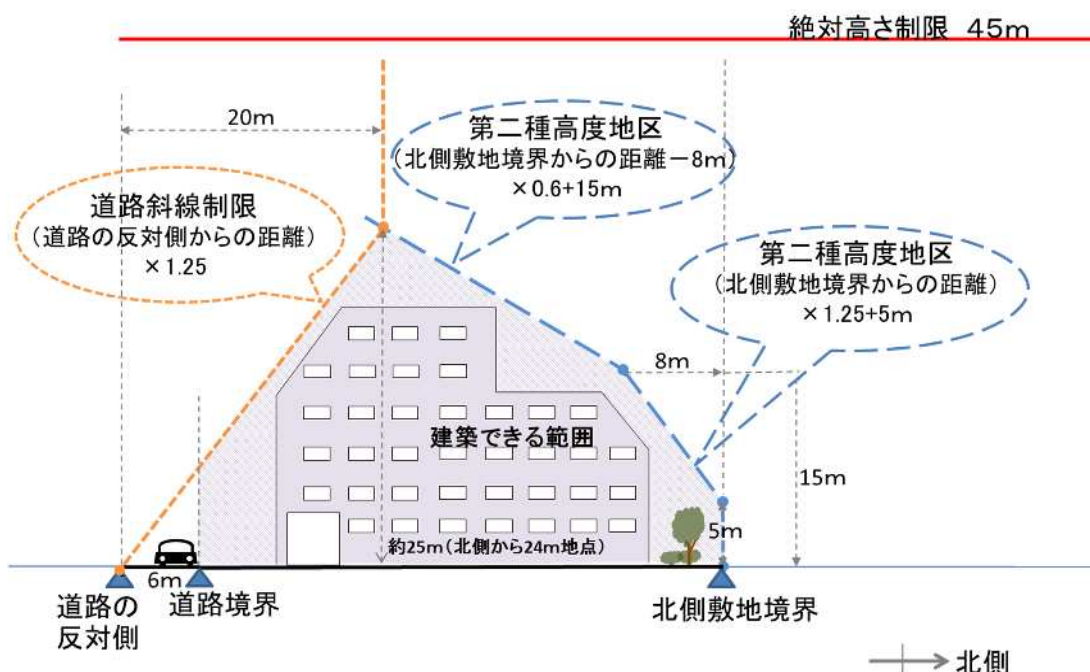


図1 高さ制限のイメージ（第二種高度地区斜線と住居系用途の道路高さ制限）

(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て替えが可能です。

下のイラストでは、敷地面積の最低限度の制限が、敷地に与える影響を例示しています。敷地面積の最低限度の制限が70㎡の区域では、140㎡未満の敷地を分割して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敷地分割イメージ

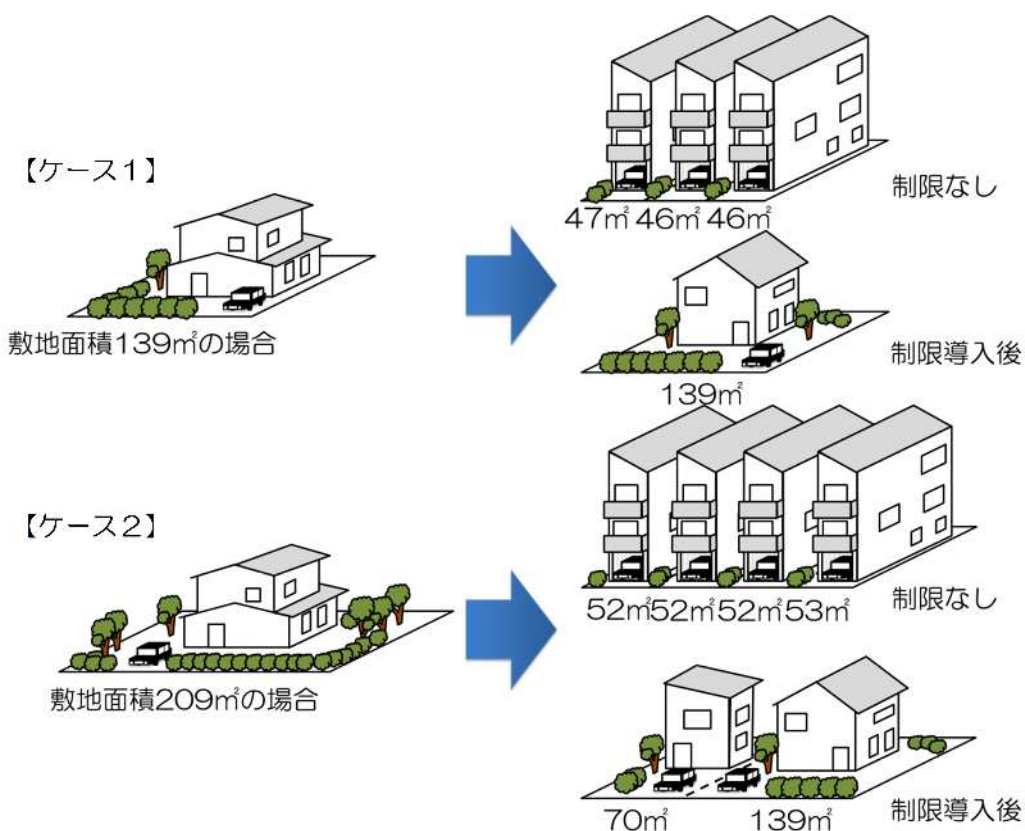


図2 敷地面積の最低限度の制限を導入した場合の敷地分割イメージ

3 新たな絶対高さ制限の検討

(1) 区域区分の設定

土地利用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。

土地利用区分	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,なし	近商	区分2	約66ha
地区幹線沿道地区	150%,200%	一種,二種	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	一中	区分6	約122ha
	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

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。

新たな機能を持つ拠点等	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。

$$\text{算定式：理論階数} = \frac{(\text{指定容積率} \times \text{容積不算入床補正係数}) \div \text{中高層建築物の標準建ぺい率}}{\text{標準建ぺい率} = 48\% \quad \text{容積不算入係数} = 1.17}$$

【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、各区分区域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。

$$\text{数値} = \text{建築物の標準の階数} \times \text{中高層建築物の標準階高} + \text{基礎・パラペット高さ及び1階階高}$$

標準階高：住居系 = 2.9m 住居系以外 = 3.2m

基礎・パラペット高さ及び1階階高：住居系 = 1m 住居系以外 = 2m

標準階高及び基礎・パラペット高さ及び1階階高は、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。

(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	土地利用区分	容積率	高度斜線	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%	第二種 第三種	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%	第二種 第三種 指定なし	約66ha	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%	第一種 第二種	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。	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)	30m又は45m (一部なし)
区分4		300%	第二種 第三種	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%	第一種	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と、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%	第一種	約122ha	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
区分7		200%	第二種	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%	第二種 第三種	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する。	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%	第一種 第二種 第三種	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全区と比較して高い区域です。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、旧建築基準法で建築物の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%	第二種 第三種	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及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、旧建築基準法で建築物の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23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 : (15m - 1) ÷ 2.9m = 4.83 5階以上
- ・ 16m : (16m - 1) ÷ 2.9m = 5.17 6階以上
- ・ 19m : (19m - 1) ÷ 2.9m = 6.20 7階以上
- ・ 25m : (25m - 1) ÷ 2.9m = 8.27 9階以上
- ・ 28m : (28m - 1) ÷ 2.9m = 9.31 10階以上
- ・ 31m : (31m - 1) ÷ 2.9m = 10.34 11階以上
- ・ 45m : (45m - 1) ÷ 2.9m = 15.17 16階以上

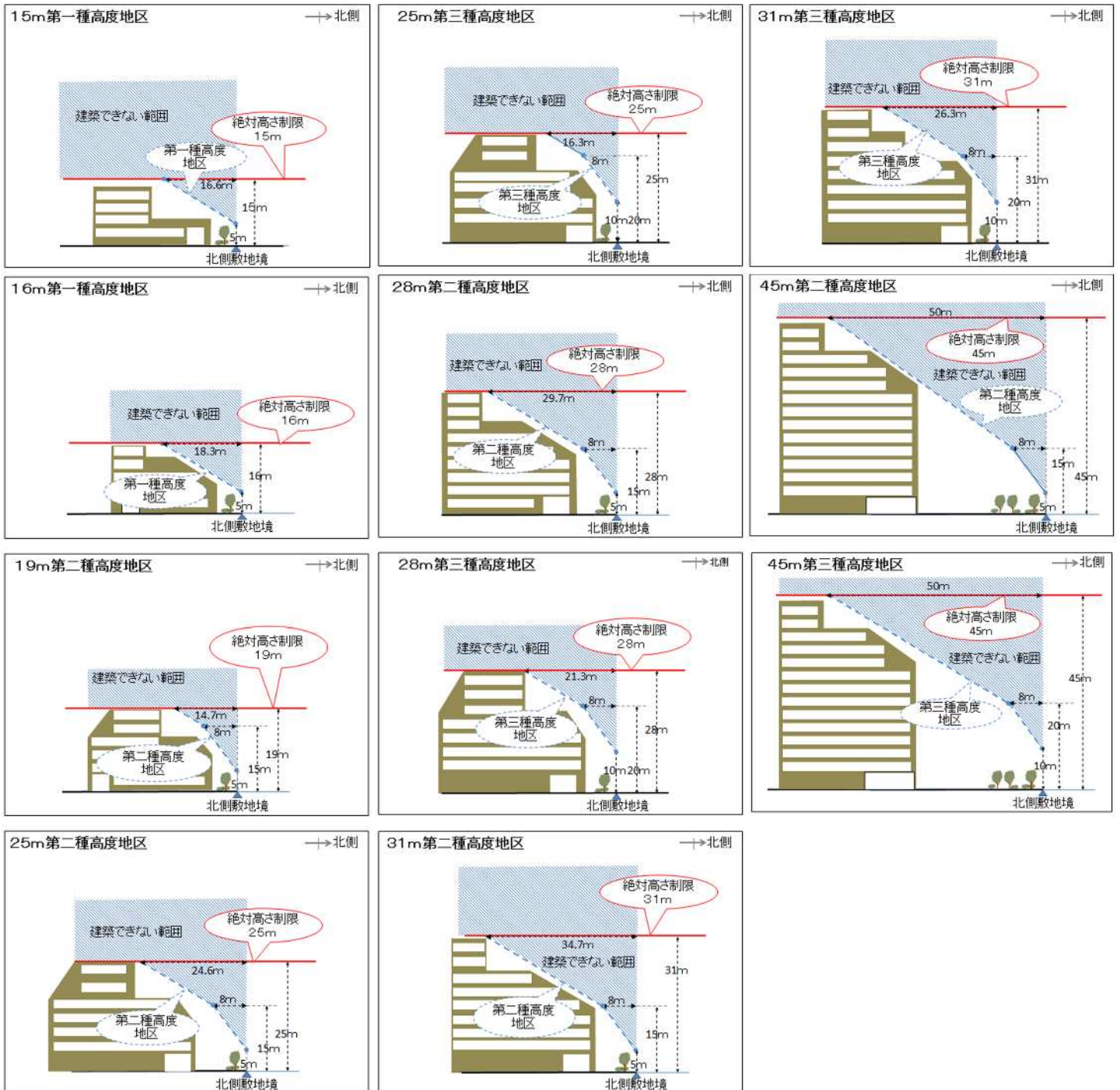
数値	影響を与える階数	区域内の建物棟数	抽出した建物棟数	割合
15m	5階～	60棟	1棟	1.7%
16m	6階～	2,541棟	18棟	0.7%
19m	7階～	38,008棟	360棟	0.9%
25m	9階～	4,744棟	22棟	0.5%
28m	10階～	4,066棟	16棟	0.4%
31m	11階～	4,455棟	13棟	0.3%
45m	16階～	2,829棟	1棟	0.0%
合計		56,703棟	431棟	0.8%

数値を設定する各区域からは、適用除外する区域(絶対高さ制限を定める地区計画区域等)は除いています。

数値を設定する複数の区域にまたがる建築物は、重複して抽出していません。

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

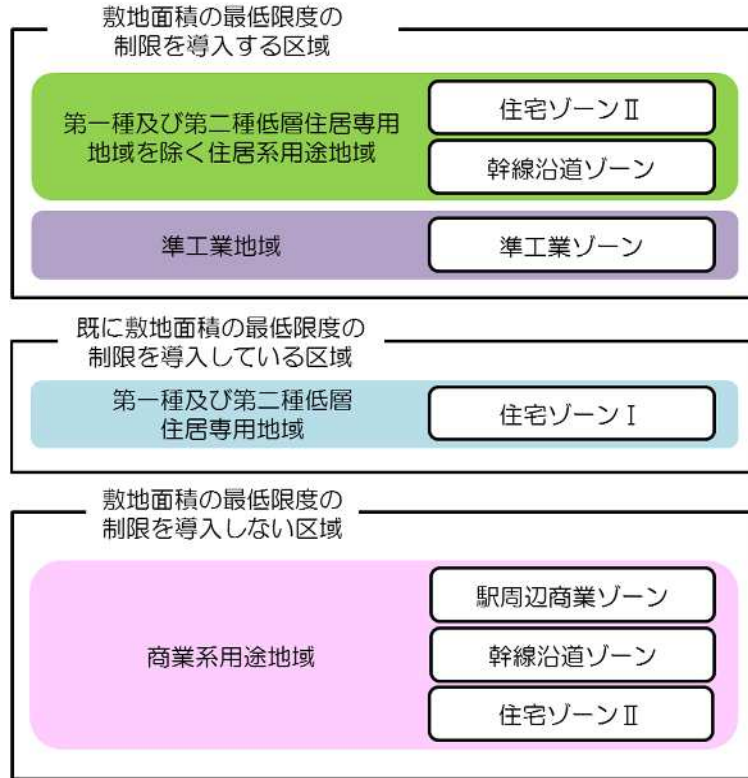


新たな絶対高さ制限と斜線制限の組合せをイメージで示したものです。
敷地の条件によって実際の建築可能な範囲は大きく変わります。

4 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等に基づき、以下のとおりとします。



< 準工業ゾーンと幹線沿道ゾーンについて >

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 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。

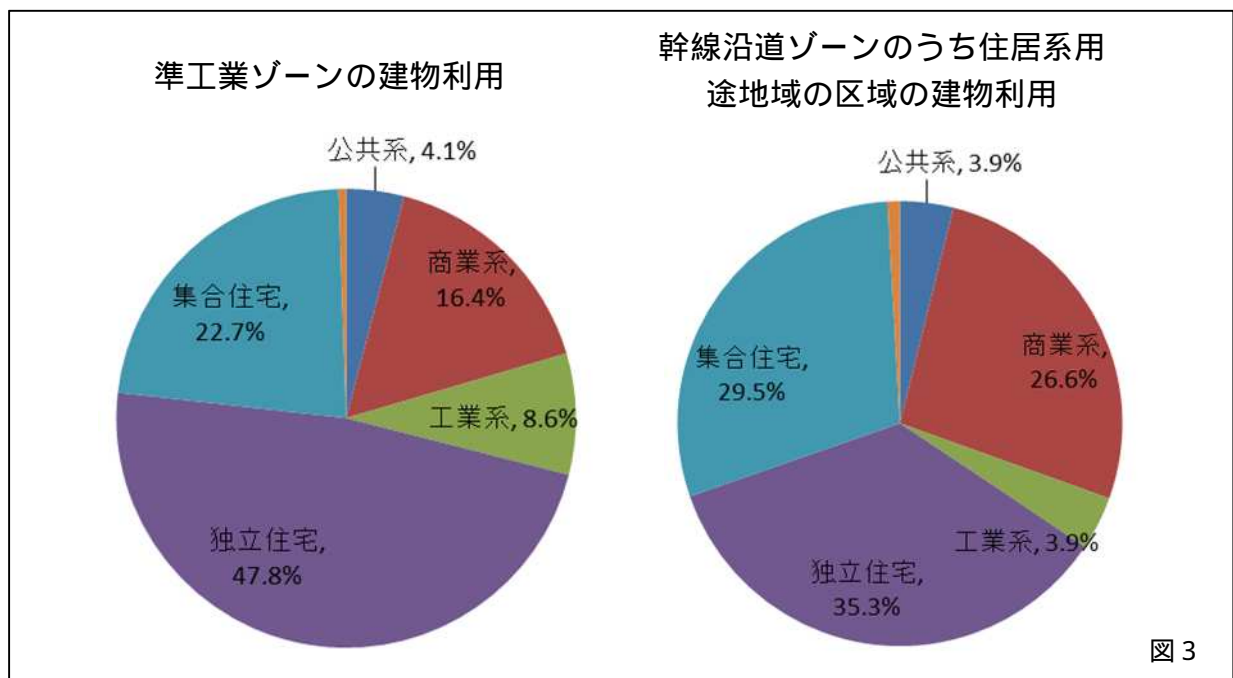


図 3

(2) 敷地面積の最低限度の制限の数値の設定

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 . 国の住生活基本計画で定める居住面積水準¹

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。

1 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目指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

単身者 55 m²

2人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

単身者 40 m²

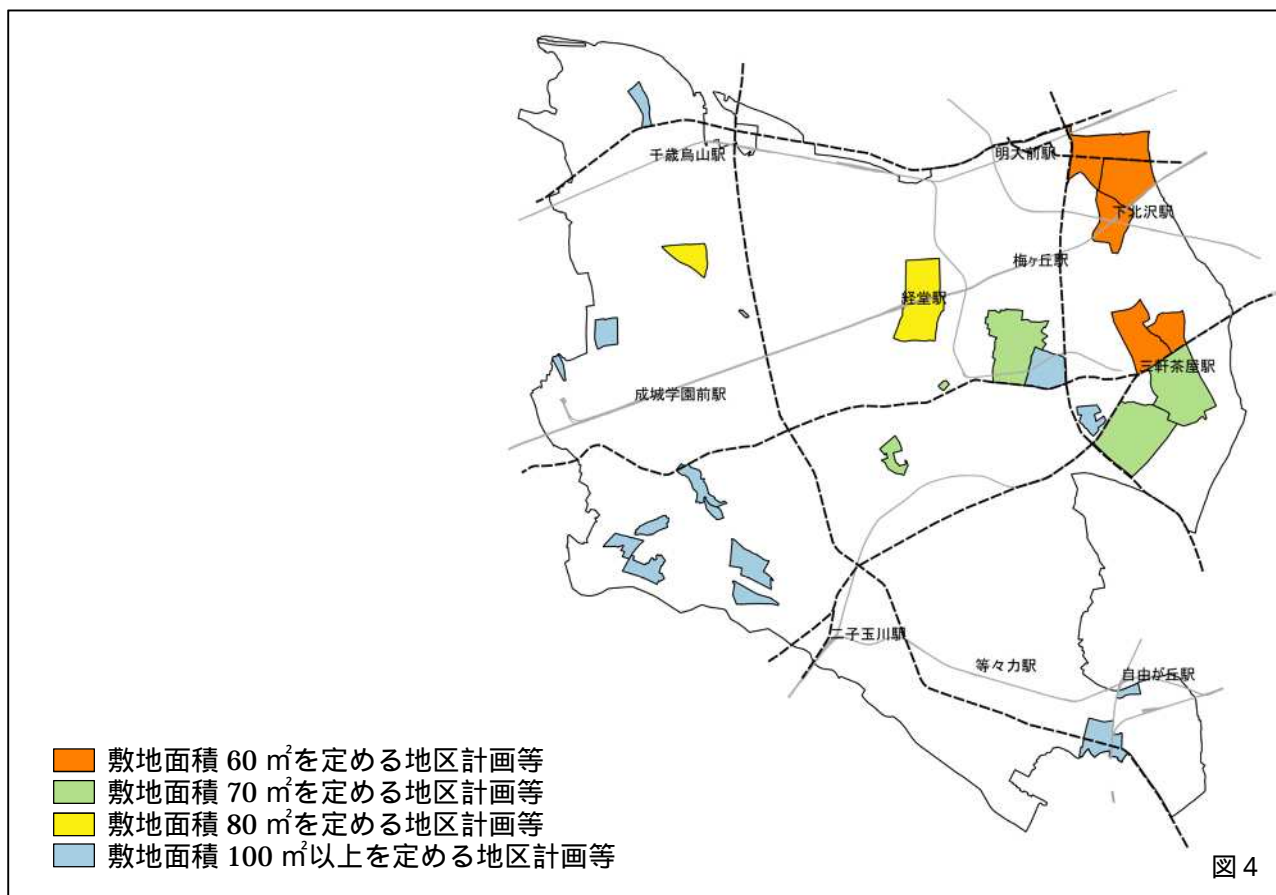
2人以上の世帯 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

(3) 最低居住面積水準

単身者 25 m²

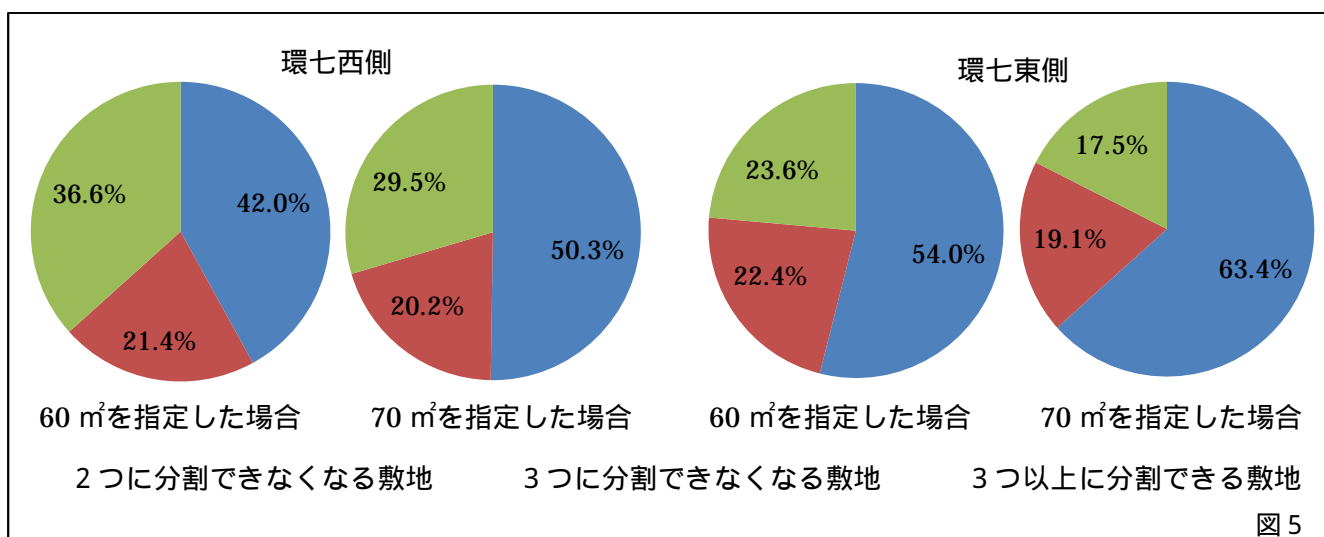
要素 . 地区計画等との整合

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、以下のとおりです。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 . 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の制限の数値が敷地分割に与える効果

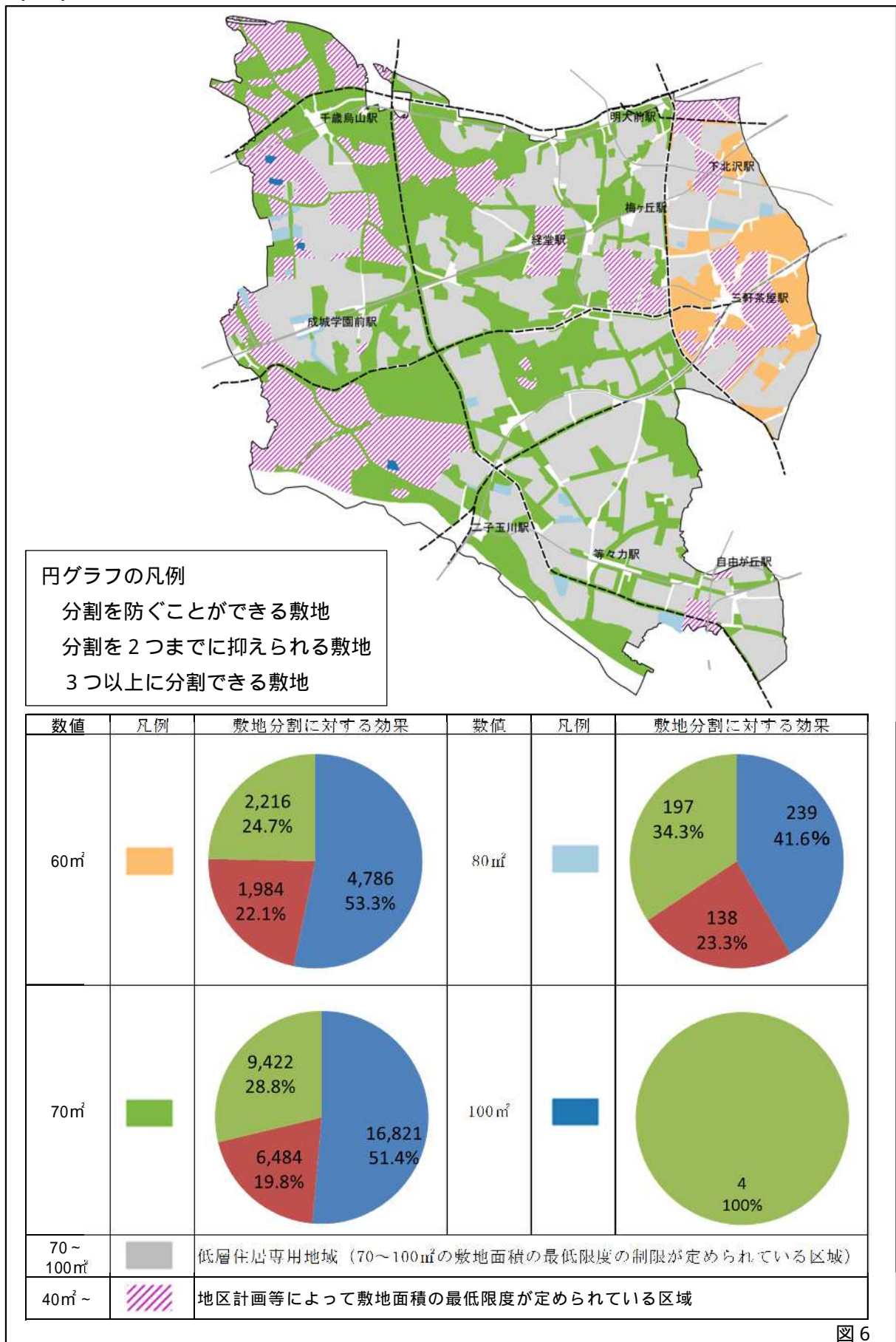


図 6

5 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 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 都市計画審議会委員
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
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
饗庭 伸	首都大学東京都市環境学部建築都市コース准教授 都市計画審議会委員
杉浦 久子	昭和女子大学大学院環境デザイン研究専攻教授 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
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副支部長 都市計画審議会委員
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

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・スケジュール等 ・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"> ・素案の確認 	

(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

6 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、住宅難を解消するために設けられた施設で、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良好な住宅団地。
----------	---

か行

幹線道路	区内においては全区レベルでの骨格軸となり、また、防災生活圏を構成する骨格防災軸または主要延焼遮断帯となる道路。また、広域にわたり都市間をつなぐ道路。
景観法	良好な景観形成を図るため、基本理念や住民・事業者・行政の責務等を規定した景観に関する総合的な法律であり、景観行政団体が景観計画（世田谷区の場合は風景づくり計画）や条例（世田谷区の場合は風景づくり条例）を作る際の根拠となる法律。
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。
公開空地	広義には、オープンスペース（公園や広場など、道路や建築物に利用されていない空地）と同様であるが、狭義には都市開発諸制度等を活用して事業者が計画する建築物の敷地内の空地のうち、日常一般に開放され、歩行者が自由に通行または利用することができる部分。
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及び最高限度を定めることができる。

さ行

敷地面積の最低限度	住宅地の住環境保全などのために定める建築敷地の面積の最低限度。都市計画では、用途地域、地区計画などによって定めることができる。
住居系用途地域	12種類からなる用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域の総称
準工業地域	都市計画法による用途地域の一つで、住宅と工場が共存する地域。周辺環境を著しく悪化させるおそれのない工場の他、住宅や商店など多様な用途の建築物が建てられる。
世田谷区基本構想	世田谷区の望ましい将来像の実現に向けて区民主体のまちづくりを進め、自治の発展をめざす区政の基本的な指針。 なお、基本構想は、地方自治法第2章第4項において、議会の議決を経て定めることが義務付けられていたが、平成23年5月に公布された「地方自治法の一部を改正する法律」により法的な策定義務がなくなり、策定および議会の議決の有無は自治体の独自の判断に委ねられ

	ることとなった。
世田谷区土地利用現況調査	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。
世田谷区街づくり条例	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、昭和57年に世田谷区が全国に先駆けて制定した条例。
世田谷区風景づくり条例	景観法に基づく景観計画の策定、行為の規制その他の風景づくりに関して必要な事項を定め、もって区民一人ひとりが愛着と誇りを持てるような魅力あるまちの形成を図ることを目的に、平成11年3月に制定された条例。
世田谷みどり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。
専用住宅	居住を目的とした建築物のうち集合住宅以外の、戸建て住宅や、住宅を主とする塾・教室・医療等の併用住宅(店舗や作業所などを除く)。

た行

地域行政制度	都市としての一体性を保ちながら、住民自治の実をあげるため、区内を適正な地域に区分して地域の行政拠点を設置し、これを中核として総合的な行政サービスやまちづくりを実施するしくみ。平成3年4月から、5つの総合支所を設置し、スタートした。
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。
地域風景資産	世田谷区風景づくり条例に基づき、区民等が地域の個性や魅力を共有し、風景づくりを推進する手掛かりとなるような風景で、区民等の参加を得て選定されたもの。
地区幹線道路	地区のバス交通や隣接する区や市を結ぶ役割を担う道路。歩行者の空間を確保するとともに、一部の路線においては自転車利用の空間に資する道路。また、防災生活圏を構成する主要延焼遮断帯または一般延焼遮断帯となる。
地区計画 / 地区計画制度	都市計画法に基づく制度。比較的小さな範囲の地区を対象に、地区の方針と建築物の用途や形態などのルールや道路・公園などの配置を細かく定めることで、その地区にふさわしい良好な街づくりを進めることができる。
長期優良住宅	劣化対策、耐震性、可変性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅。この住宅を普及させるため、

	平成 20 年に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が制定された。
都市計画法	都市計画の内容及びその決定手続き、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。土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業などの都市計画の内容およびその決定手続などに関し必要な事項が定められている。
土地区画整理事業	市街地開発事業の 1 つ。土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善および宅地の利用増進を図るために行われる事業。土地所有者が土地の一部を提供し、道路や公園などの公共施設を生み出すとともに、宅地の形状を整え、再配置する。

は行

風致地区制度	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。
--------	--

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。