

4-7 建築物の高さの制限

第一種・第二種低層住居専用地域内における高さの制限／高度地区による高さ制限（最高高さ・北側斜線制限）／道路斜線制限／隣地斜線制限

1. 第一種・第二種低層住居専用地域内における高さの制限

（建築基準法第55条）

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居地域は、低層住宅の住環境を保護する地域です。建築物の高さは10m又は12m以下とする地域指定がなされています。

世田谷区内の場合、原則として、第一種低層住居専用地域では10m以下、第二種低層住居専用地域では12m以下とする高さ制限があります。

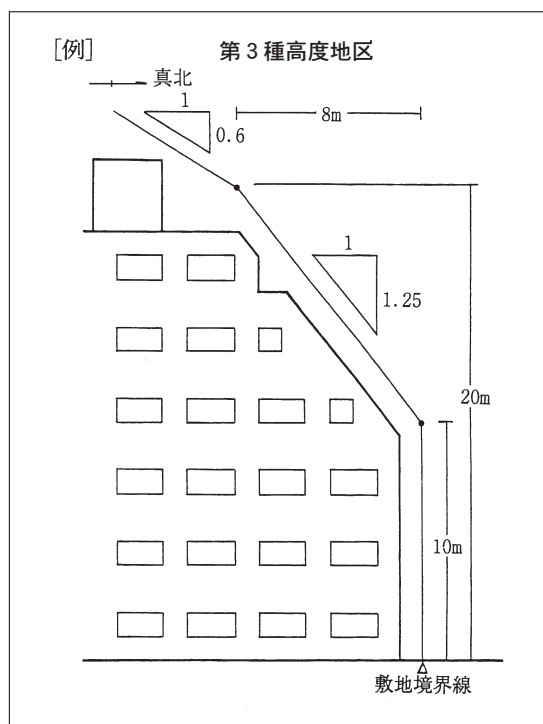
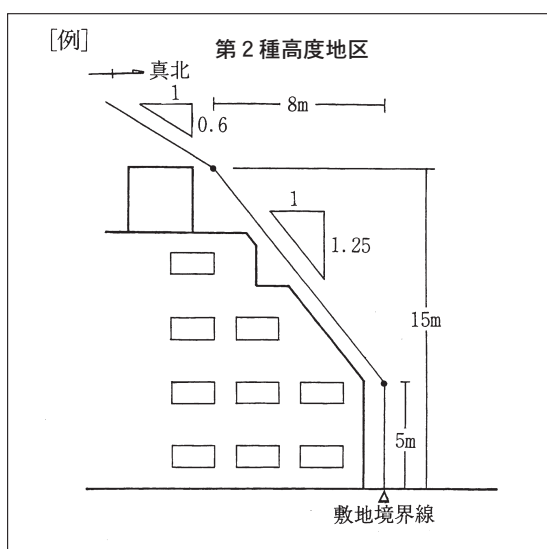
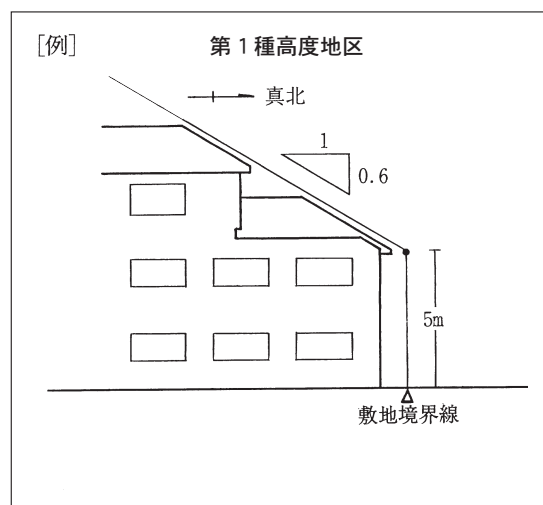
2. 高度地区による高さ制限

（都市計画法第8条／建築基準法第58条）

高度地区は、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。特に、高さの最高限度については、斜線型高さ制限と絶対高さ制限の2つの制限を組み合わせで定めています。

(1) 斜線型高さ制限について

北側敷地への日照や圧迫感などによる影響に対する制限として、3種類の斜線型高さ制限を定めています。真北方向に当たる隣地境界線、又は道路の反対側の境界線、あるいは水面、線路敷等の中心線から、各図に示す斜線を超えて建築することはできません。



担当

都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当

電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985

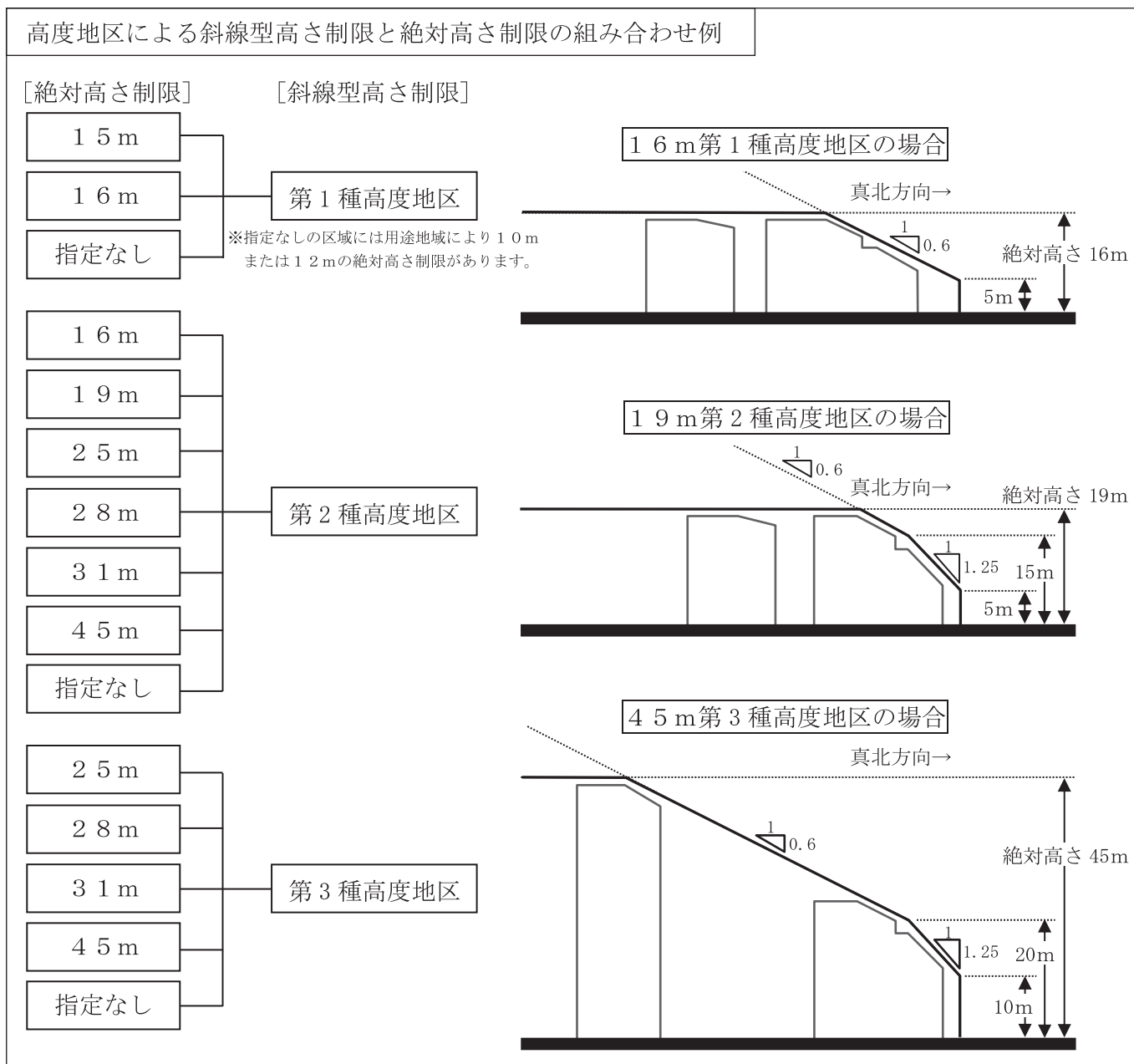
(2) 絶対高さ制限について

住環境の保全を図るため、建築物の高さの最高限度を規定する絶対高さ制限を定めています。原則として、下図に示す斜線や高さを超えて建築することはできません。

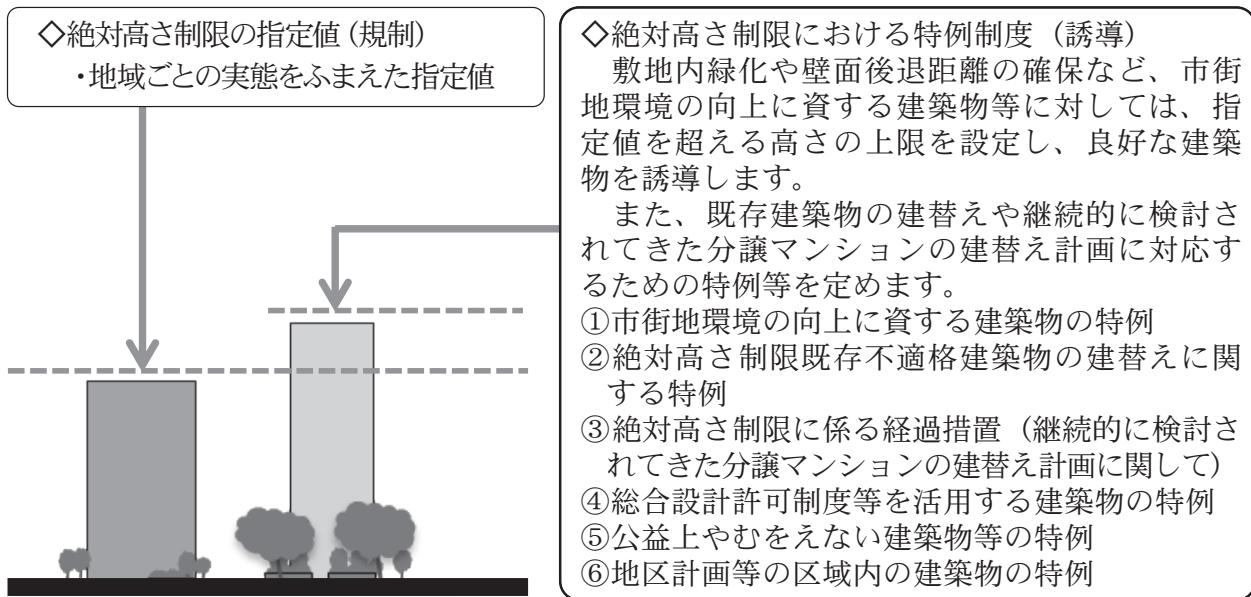
ただし、敷地内緑化や壁面後退距離の確保など、市街地環境の向上に資する建築物等に対しては、絶対高さ制限における特例制度を設けており基準内での高さの緩和を認めています。

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物等の「誘導」を組み合わせた「規制」と「誘導」の仕組みとしています。

なお、地区計画等で建築物の高さの最高限度を定めている場合については、高度地区の絶対高さ制限の指定値にかかわらず、地区計画等で定めた内容を適用します。（地区計画等の内容に関する問い合わせ先は各総合支所街づくり課）



「規制」と「誘導」の仕組み



◇絶対高さ制限の見直しの経緯

世田谷区では、平成16年6月24日に、住居系用途地域又は準工業地域における突出した高さの建築を抑制するため、第1種・第2種・第3種高度地区の区域に絶対高さ制限を導入しました。

その後、区の都市計画に関する基本的な方針である都市整備方針（平成27年4月策定）において、区のめざすべきまちの姿のひとつに「みどりやすらぎがあり、住みたくなるまち」を掲げ、これを実現する取組みのひとつとして、「建築物の高さと敷地面積に関するルール」の見直しを進めてまいりました。

平成29年9月には、区民の皆様のご意見などをふまえ、今回の見直しの方針を示した「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」を策定し、これに基づき都市計画手続きを進め、平成31年4月1日に「高度地区に定める絶対高さ制限」と「用途地域に定める敷地面積の最低限度の制限」の都市計画変更について告示しました。

(3) 高さの最低限度について

幹線道路沿道の防火性の向上を図るため、世田谷通り沿道の一部（環状七号線と馬事公苑の間）と目黒通り沿道に指定しています。この地区内では建築物の高さを最低7m以上としなければなりません。※ただし、一部適用除外される場合があります。

担当	<p>■高度地区による高さ制限について</p> <p>都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当</p> <p style="text-align: right;">電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985</p> <p>■地区計画等区域内の高さ制限について</p> <p>各総合支所 街づくり課 街づくり担当（連絡先は115ページをご覧ください）</p> <p>烏山総合支所 駅周辺整備担当課（千歳烏山駅周辺地区地区計画に関すること）</p> <p>■絶対高さ制限の見直しに関すること</p> <p>都市整備政策部 都市計画課 都市計画担当</p> <p style="text-align: right;">電話番号 03-6432-7148 ファクシミリ 03-6432-7982</p>
----	---

3. 道路斜線制限

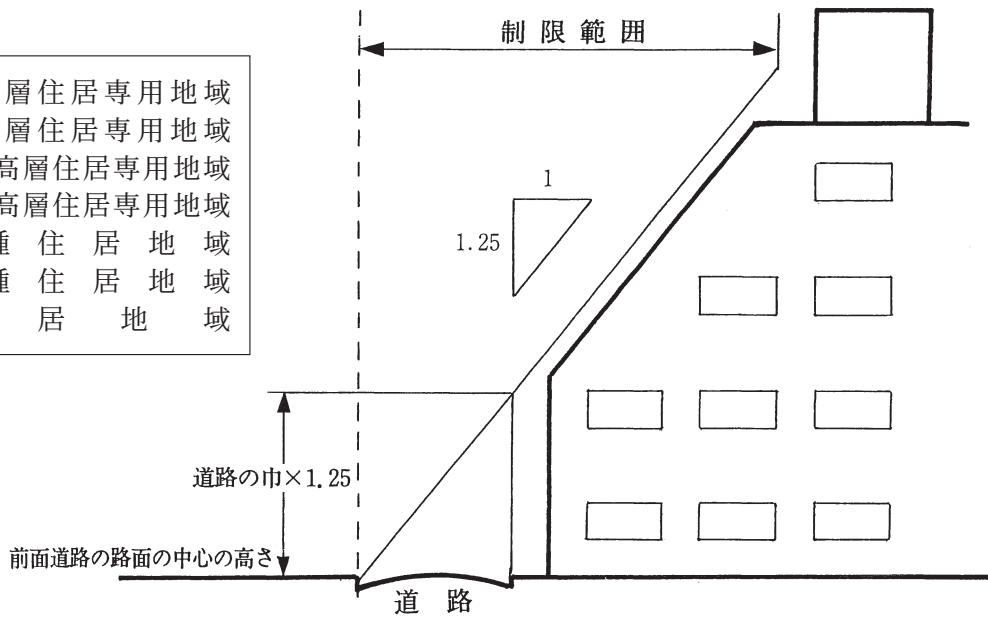
道路の反対側から引かれる一定の傾きを持った線を超えて、建物を建てることはできません。

道路斜線制限には、図のように用途地域によって2種類あります。また、制限を受ける範囲が別表のように決められています。

ただし、これらの建物と同等以上に採光、通風等が確保された「天空率」を有するものは除きます。

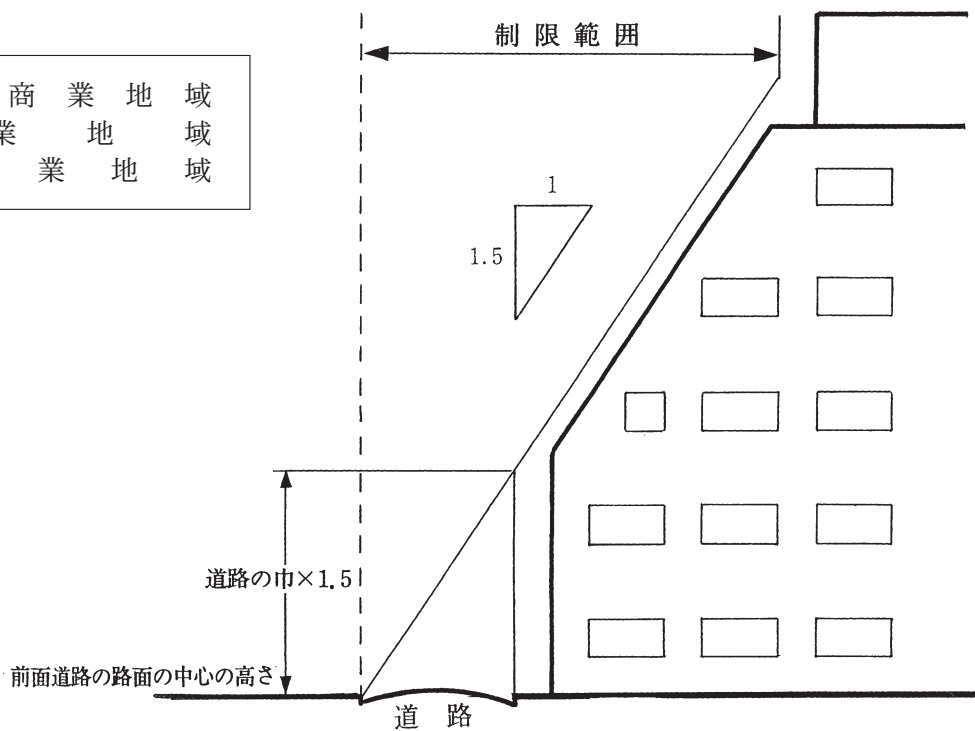
[例]

- | |
|--------------|
| 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 |



[例]

- | |
|--------|
| 近隣商業地域 |
| 商業地域 |
| 準工業地域 |

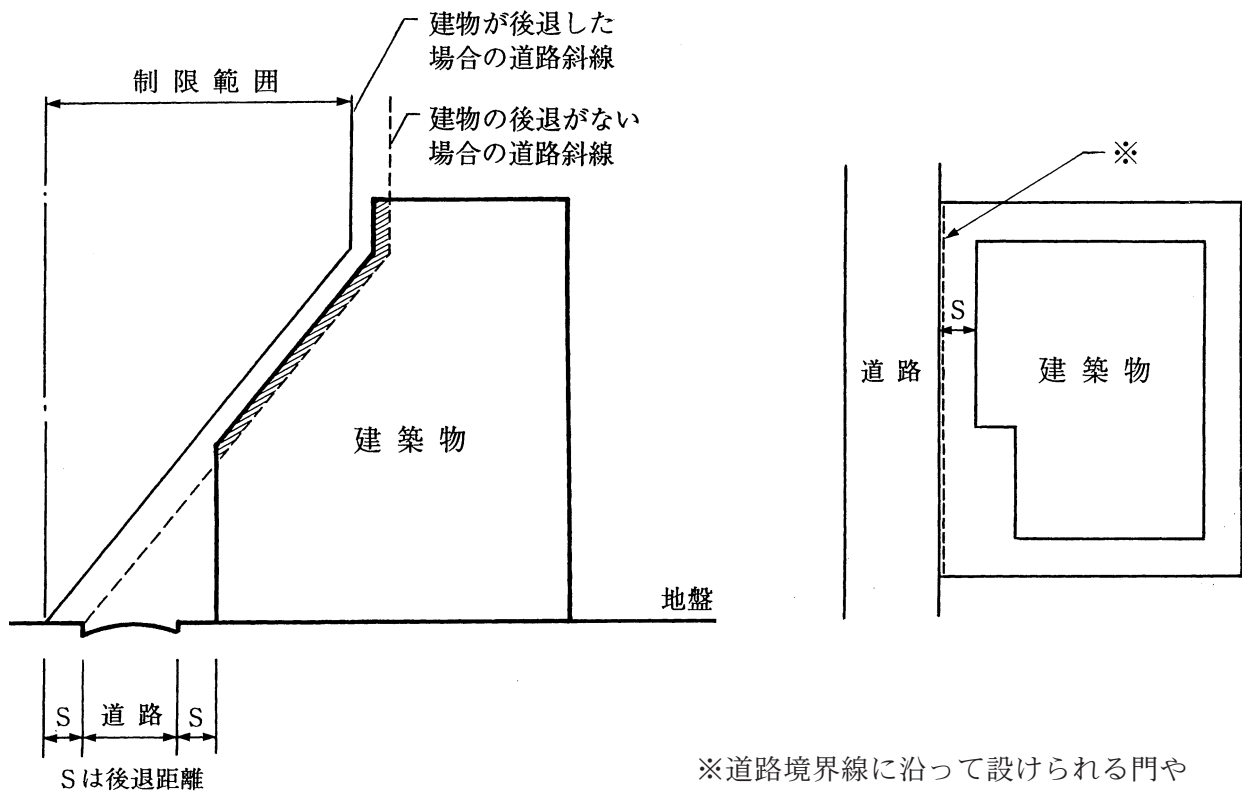


担当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985
----	---

● 別表

用途地域	容積率	制限範囲
第一種、第二種低層住居専用地域	200%以下	20m
第一種、第二種中高層住居専用地域	200%を超え300%以下	25m
第一種、第二種住居地域 準住居地域、準工業地域	300%を超える	30m
近隣商業地域、商業地域	400%以下	20m
	400%を超え600%以下	25m

なお、建築物が前面道路の境界線から後退して建てられる場合には、後退した距離に相当する分だけ前面道路の反対側の境界線は、外側にあるものとみなされます。



※道路境界線に沿って設けられる門や塀の高さ等は制限されます。


「天空率」による斜線制限の緩和

「天空率」とは、ある点から天空を見上げたとき、建物により隠れる部分を除いた天空が見える割合です。

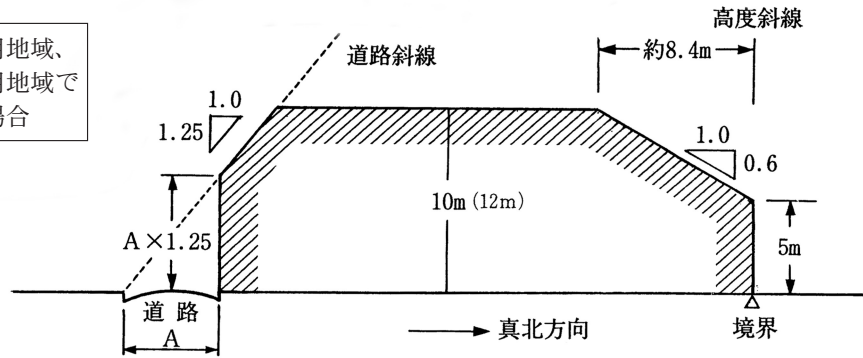
計画建築物の天空率が、現行の斜線制限と比較して同等以上に採光、通風等が確保されている場合、斜線制限は適用されません。（高度地区制限は緩和されません。）

担当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985
----	---

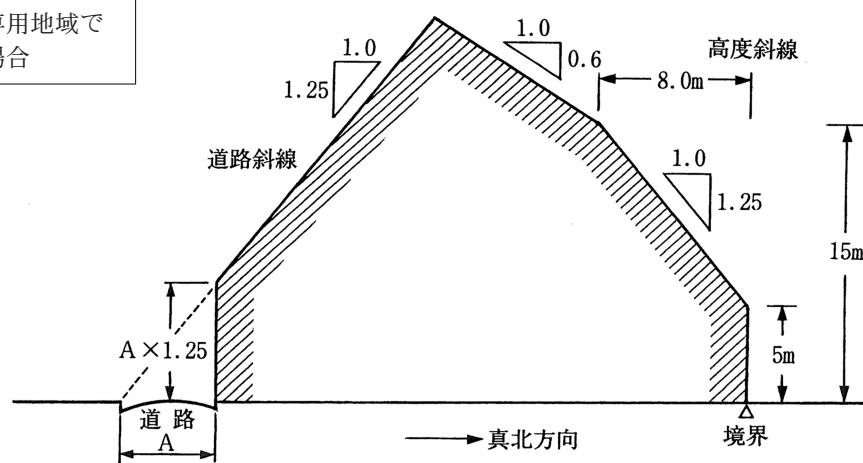
● 各種の斜線制限が組み合わされた例

(建物はこの  部分を超えては建築できません。)

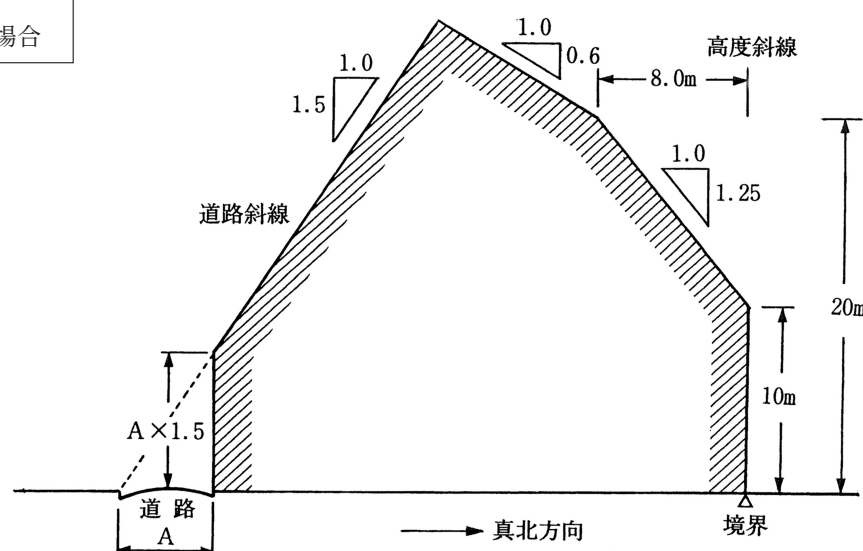
(1) 第一種低層住居専用地域、
第二種低層住居専用地域で
第1種高度地区の場合




(2) 第一種中高層住居専用地域で
第2種高度地区の場合



(3) 近隣商業地域で
第3種高度地区の場合



(注) 日影規制の対象となる中高層建築物は、隣地の日影規制等によって  の部分まで建てられない場合があります。

(注) 道路斜線は制限範囲として示しています

担当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985
----	---

4. 隣地境界線からの高さの制限（隣地斜線）

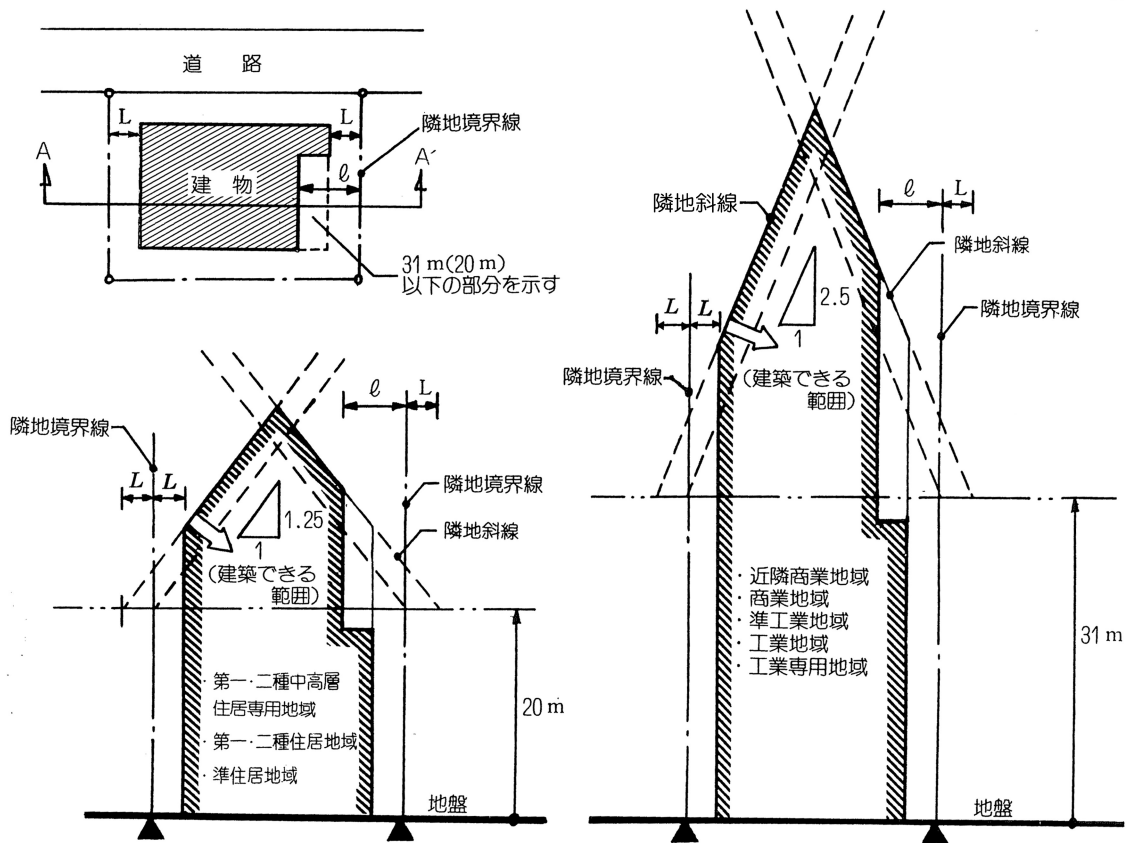
建築物の各部分の高さは、隣地境界線からの距離に応じて下記のとおり制限されます。

ただし、これらの建物と同等以上に採光、通風等が確保された「天空率」を有するものは除きます。

第一・二種中高層住居専用地域 第一・二種住居地域 準住居地域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域
$20\text{m} + 1.25 \times (L + \ell)$	$31\text{m} + 2.5 \times (L + \ell)$

L：高さが20m又は31mを超える部分の隣地境界線からの最小後退距離

ℓ：高さが20m又は31mを超える当該部分の隣地境界線からの後退距離



A - A' 断面部分を示す

担当	都市整備政策部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-6432-7166 ファクシミリ 03-6432-7985
----	---