

# 都営下馬アパート周辺地区 街づくり勉強会

【日時】 平成 28 年 10 月 15 日(土) 10:00 ~ 11:30

【主催】 世田谷区世田谷総合支所街づくり課

## 次 第

### 開会

- 1 これまでの経緯
- 2 区全域における建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方（素案）について
- 3 高さに関する既存のルールについて
- 4 質疑応答・意見交換

### 閉会

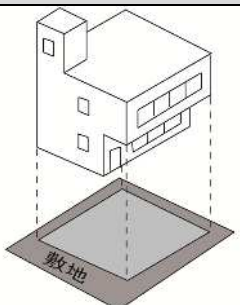
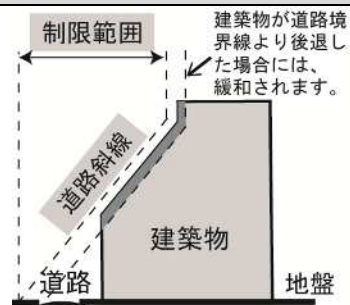
#### 会場内での注意事項

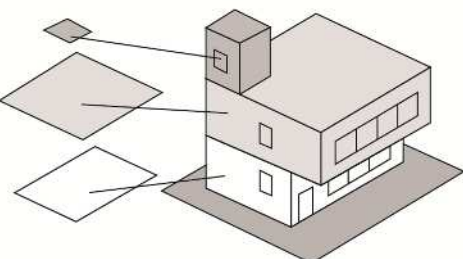
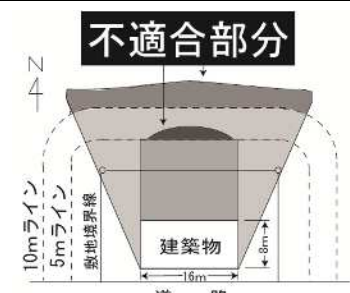
1. 食事又は喫煙はご遠慮ください。
2. 写真撮影、録音や録画は、ご遠慮ください。
3. 携帯電話はマナーモードにして通話をご遠慮ください。  
また、パソコンなどのご使用はご遠慮ください。
4. その他、ピラマキや進行の妨げとなる行為はできません。

建築物の高さに関する既存のルールについて

意見交換のワークショップの前には、建築物の高さに影響を与える地区計画以外の下記の既存のルールについて会場の皆様同士の認識を共有しました。

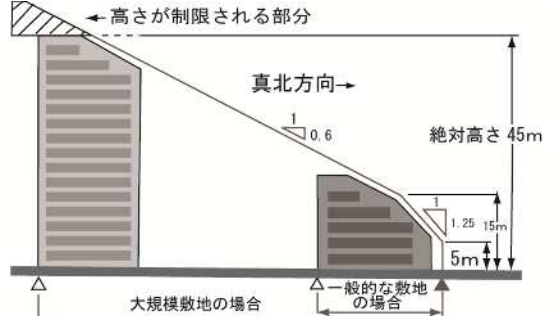
地区計画や高度地区で定められている絶対高さ制限以外にも、建築物を建てる際には住環境を守るための様々なルールにより建築物の高さが制限されることを説明しました。

建ぺい率	斜線制限
<p>建ぺい率とは、敷地面積に対する、建物を真上から見た時の柱・外壁で囲まれた範囲の最も大きい面積(建築面積)の割合です。</p> <p>地域によって上限が定められています。</p> 	<p>道路斜線とは、道路の反対側から一定の傾きをもった線を超えて、建物を建てることはできないという制限です。</p> <p>他に、隣地斜線、北側斜線があります。</p> 

容積率	日影制限
<p>容積率とは、敷地面積に対する、各階の床面積の合計(延床面積)の割合です。</p> <p>地域によって上限が定められています。</p> 	<p>日影制限とは、敷地に隣接する一定の範囲を超えて一定の時間以上連続して影を生じさせることはできないという制限です。建物の周囲に落とす影を2段階で測定し、制限します。</p> <p>高さが10mを越える建築物が対象です。</p> 

**高度地区による高さ制限**

北側敷地への日照や圧迫感などに対する制限として、図のように真北方向にかかる高さや斜線を超えて建築することはできません。斜線による制限と建物の最高高さに関する制限が定められています。



本地区における現在の「高度地区」と「地区計画」で定められた建築物等の高さの最高限度に関する制限の数値は以下のとおりです。

高度地区: 45m  
 地区計画: 25m(住宅地区・文教住宅地区)  
 文教住宅地区には壁面後退を行った際の緩和措置があります。

**当地区の今後の進め方(予定)**

平成27年度 11月30日 都営下馬アパート周辺地区地区計画都市計画決定

平成28年度 6月 第1回街づくり懇談会

今回 街づくり勉強会 第2回街づくり懇談会

街づくり懇談会

地区計画変更素案説明会

都市計画法上の手続き

都市計画決定

**お問い合わせ先**

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課 担当:二見ふたみ、高澤たかざわ、伊藤いとう、北崎きたさき  
 〒154-8504 東京都世田谷区世田谷4-22-33(第3庁舎2階24番窓口)  
 電話:03-5432-2872(直通) FAX:03-5432-3055

今回やこれまでの街づくりの取り組みは、世田谷区のホームページで公開しています。  
 ホームページ <http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/346/d00034724.html>  
 下馬街づくりの取り組み 検索

都営下馬アパート周辺地区  
**街づくりニュース**

第16号  
 平成28年9月  
 世田谷区世田谷総合支所  
 街づくり課

このお知らせは、地区計画等の区域、(太子堂一丁目全域、下馬一丁目の一部(28~44番)、下馬二丁目の一部(1~16番、19~44番)、三軒茶屋一丁目の一部(5~7番))に居住の方、及び、土地・建物の所有者の方にお届けしています。

『街づくり勉強会』及び  
 『第2回街づくり懇談会』を開催します。

世田谷区では、区全域における「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」の検討を行っています。

本地区においては、地区計画等とその新たな考え方との整合を図るための検討を地区の皆様と懇談会を通して行っています。

今回は、区全域における「建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方(素案)」等についてご説明する街づくり勉強会と、区全域における見直しに対応する地区計画等の変更の考え方について検討を行う第2回街づくり懇談会を開催します。

2つの会は関連した内容になりますので、是非2回ともご参加ください。

『街づくり勉強会』及び  
 『第2回街づくり懇談会』会場案内図



街づくり勉強会	
日時	10月15日(土) 10:00-11:30
会場	駒繫小学校・2階視聴覚室 (下馬1-42-12)
主な内容	(1)これまでの経緯 (2)区全域における建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方(素案)のについて (3)高さに関する既存のルールについて (4)質疑応答・意見交換
第2回街づくり懇談会	
日時	10月21日(金) 19:00-21:00
会場	駒繫小学校・2階視聴覚室 (下馬1-42-12)
主な内容	(1)街づくり勉強会のおさらい (2)地区計画等の変更の考え方について (3)今後の進め方について (4)質疑応答・意見交換

2つの会は、関連した内容になりますので、是非2回ともご参加ください。

**ご意見をお寄せください。** (お問い合わせ先は4ページを参照ください)

地区計画等の高さのルールの検討には、できる限り皆様のご意見を反映していきたいと思っています。



# 第 1 回 街 づ く り 懇 談 会 報 告 ( 概 要 )

開催日：平成 2 8 年 6 月 2 2 日 ( 水 ) 参加者 1 8 名  
 会 場：駒繫小学校・2 階視聴覚室

平成 2 8 年 6 月 2 2 日 ( 水 ) に「第 1 回街づくり懇談会」を開催しました。

懇談会では、区全域における建築物の高さに関するルールの見直しの検討状況の報告を行い、その後、ご来場の方々に、建築物の高さについて、ワークショップという形で右記の 3 つのテーマに沿って意見交換をして頂きました。

一部ではありますが、当日報告した内容やワークショップで頂いた意見をご紹介します。



## 区全域における建築物の高さに関するルールの見直しの検討状況についての報告

以下に記載するのは、平成 2 8 年 6 月 2 2 日第 1 回街づくり懇談会時点での見直しの検討状況です。その後、さらに検討がなされ、平成 2 8 年 9 月 5 日に「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 ) 」として公表されております。

- ・素案は区ホームページ及び区政情報センターで閲覧できます。  
<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/160/784/d00148406.html> **世田谷区 高さ 素案**
- ・素案についてのお問い合わせは、都市計画課までお願いします。( 電話：03-5432-2457 )
- ・素案については 1 0 月 1 5 日 ( 土 ) の街づくり勉強会でご説明しますので、是非ご出席下さい。

**検討の経緯** ( 以下 ~ は平成 2 8 年 5 月に公表された「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について ( 素案の検討の中間報告 ) 」時点の内容です。 )

世田谷区では平成 1 6 年に、突出した高さの建築を抑制するため、既に高さ制限がある低層住居専用地域を除く、住居系用途地域及び準工業地域に 3 0 m 及び 4 5 m の高さ制限を導入し、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ました。

近年、建築技術の向上や建築基準法の改正等から高層の建築が容易となり、住宅地に比較的高い建築物が増加傾向にあります。このため、引き続き、市街地の土地利用の更新を適切に誘導し、住環境を保全していくため、世田谷区都市整備方針において、住宅地における建築物の高さに関するルールについて見直すことを示しました。

これを受けて、平成 2 8 年 1 月の都市計画審議会で諮問し、審議会の中に「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」を設置し、検討してきました。4 月には都市計画審議会で「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」の素案の中間報告を行いました。

### 高さ制限に関する見直しの方向性

高度地区で定める絶対高さ制限を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踏まえた制限に見直します。合わ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。

### 絶対高さ制限を定める高度地区の変更の検討について

- 1 . 検討にあたっての基本的な視点  
 「世田谷区基本構想などの本区の将来構想・計画や、都市整備方針で示す都市将来像、土地利用の方針や骨格プランに基づいた検討を行う。また、風景づくり計画やみどりの基本計画などの関連する計画が目指す目標を踏まえた検討を行う。」等の 7 つの視点。
- 2 . 見直しの対象区域【制限を見直す又は新たに導入する区域】  
 都市整備方針で住宅ゾーン と位置づける低層住居専用地域以外の住居系用途地域と近隣商業地域、準工業地域
- 3 . 今後の検討事項  
 ( 1 ) 高さ制限の誘導区分と制限値の検討 ( 2 ) 適用除外及び特例の検討 ( 3 ) 区民の意見の反映

### 今後の予定

- ・平成 2 8 年 9 月 「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 ) 」の公表、区民意見募集等 ( 9 月 5 日 ~ 9 月 2 6 日に実施済 ) 及び意見交換会の開催 ( 実施済 )
- ・平成 2 9 年 「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」の決定
- ・平成 2 9 年度 絶対高さ制限を定める高度地区の都市計画の変更手続き

## ワークショップによる意見交換 ( 内容 )

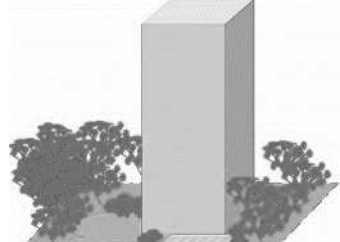
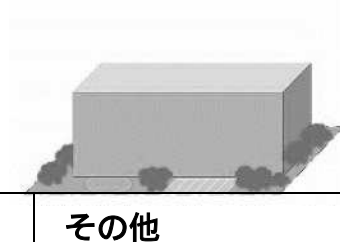
テーマ 1・2 は、自由意見で頂いたご意見をグループ化しました。

テーマ 1 お住まいの地域において今後建築物が建て替わる際に、建築物の高さについて心配なことは何ですか？			
日照・ビル風	・日照等、高い建物ができることで影ができる ・高い建物の足元では風が強く、雨の日など傘が飛ばされる	防災	・高い建物では、上層階に消防車の対応が可能か ・地震のこわさのため、高くない方がよい ・耐震性と空間がとれていれば、25m で良いと思う
プライバシー	・高い建物からは見られているという気になってしまう		建替え
景観・町並み	・街並みをそろえた高さにしてほしい ・住宅地にふさわしい高さであること ・10m の高さの住宅とのバランスを考慮してほしい	その他	・北側文教住宅地と南側住宅地の高さにメリハリをつける

## テーマ 2 建築物の高さ制限を考える上で、あなたが重要だと思う要素は何ですか？

低い数値設定 + 既存救済	・基準は低めに「既存不適格」建物には別途救済条項を設ける	住環境 ( 日影・騒音・見晴らし )	・日影が重要 ・見晴らしが重要 ・マンションが建った後の住民の騒音が心配。敷地をあけて建ててほしい ・プライバシーの確保 ・住環境と商業性のバランス感
緑	・緑をつくり緑を守ることができるよう		バリアフリー
周辺との調和	・周辺にふさわしい高さにしてほしい	コミュニティ	・近隣住民との合意条項の厳守 ・より良い人間関係が保てること
地域の需要	・地域の需要も含めて計画を行う	その他	・高いマンションが建つことは不安 ・地区を細かく分けてほしい
防災	・防災性重視		

## テーマ 3 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？ 又、そう思う理由は何ですか？

A 比較的高い建築物だが、周辺には地域の住民が利用できる広場などがあり、敷地内にゆとりがある		A	・空地の利用で植栽帯の充実や公園を作る等がなされるのが周辺住民にありがたい
B 空地が少なく敷地内にゆとりが無いが、比較的高さを抑えた建築物である		B	・高さを制限してほしい ・B で良いがみどりの工夫をする。壁面緑化とか屋上に太陽光パネルなどを設置
C どちらともいえない	その他	C	・低い建物で周辺に空地 ( 緑 ) の多いものがよい ・高さも大事でどちらとも言えない ・どちらでもいい
		その他	・緑地、公園を必ず造ること！ ・住宅地区には大規模マンションを建てづらいように誘導してほしい ・住民が集う場所を

## ご質問・ご意見など

質 問：全区の考え方の検討は、どのような体制で行われているのか。  
 回答 ( 区 )：区が決定する都市計画に関する事項を調査・審議すること等を目的として都市計画法に基づいて設置される都市計画審議会という組織があります。都市計画審議会は学識経験者、区議会議員、関係行政機関の職員、及び区民で組織されます。この中に検討部会を設置して検討しています。

質 問：これまでの検討を踏まえて、今回の懇談会の開催内容をきちんと説明してほしい。  
 回答 ( 区 )：昨年度地区計画で高さを決める際には、多数のご意見を頂き、検討中の区全域における高さの見直しとの整合性について、引き続き検討していくとして街づくりを進めさせて頂きました。今回区全域における見直しの進捗があり、具体的な数値はまだ出ていないが、皆様に状況のご報告をさせて頂くべきと考え、懇談会を開催しました。



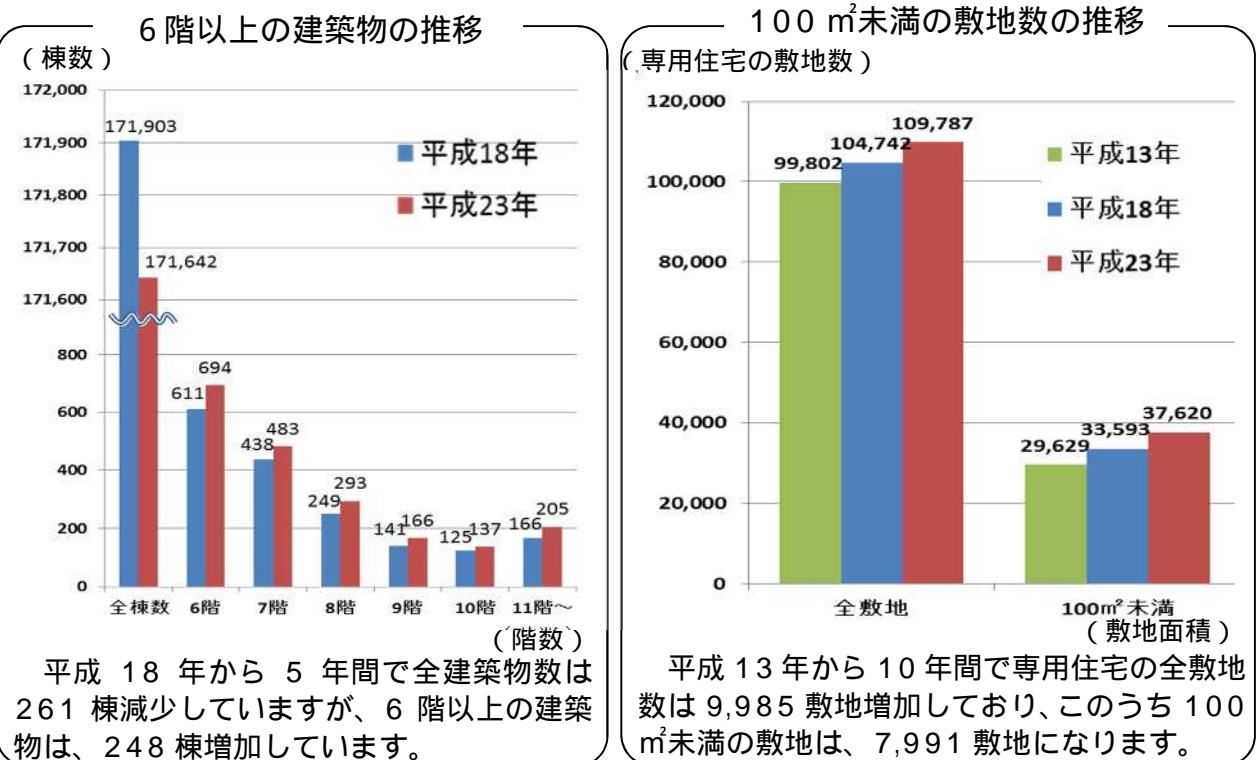
みどりとやすらぎがあり、良好な住宅都市とするため、適切な土地利用の誘導と、より住みやすい街づくりを進めていきます。

## 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

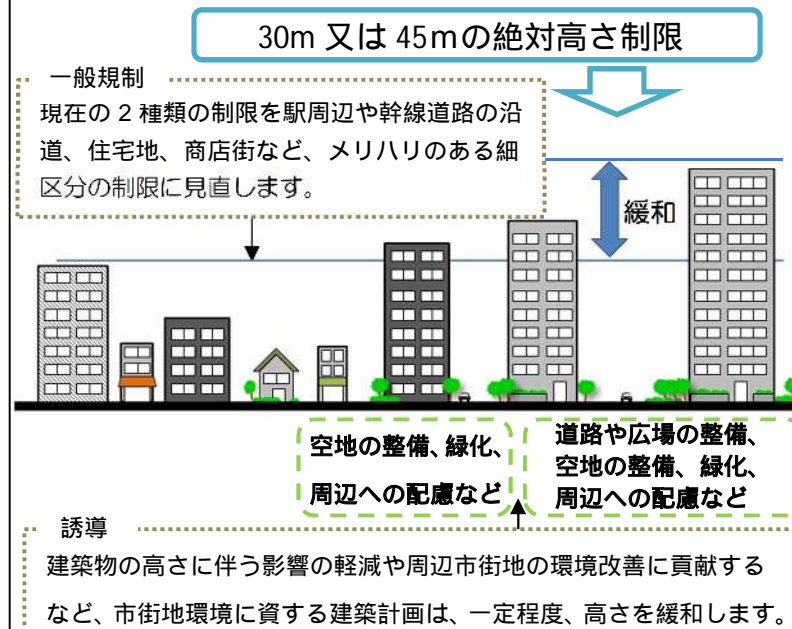
都市整備方針で目指す将来都市像の実現のため、土地利用や建築、社会情勢の変化などに対応し、みどりとみずの基本計画や住宅整備方針、風景づくり計画などの都市整備方針の分野別方針・計画が目指す目標等をふまえた建築物の高さ及び敷地面積に関するルールに見直します。

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

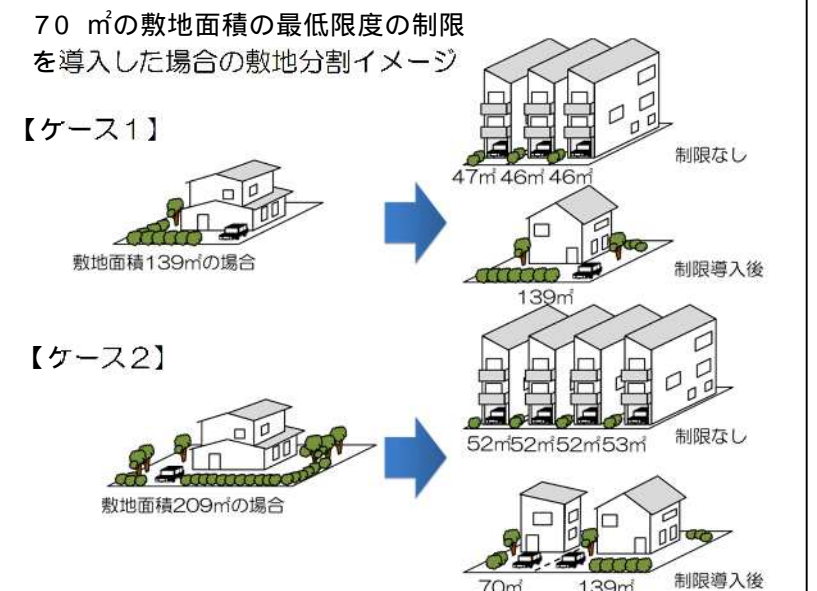
高度地区で定める絶対高さ制限は、都市整備方針などで定める将来都市像及び現状の地域の実態をふまえ、見直します。併せて、建築の規制と誘導を組み合わせ、土地利用を適切に誘導していきます。



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

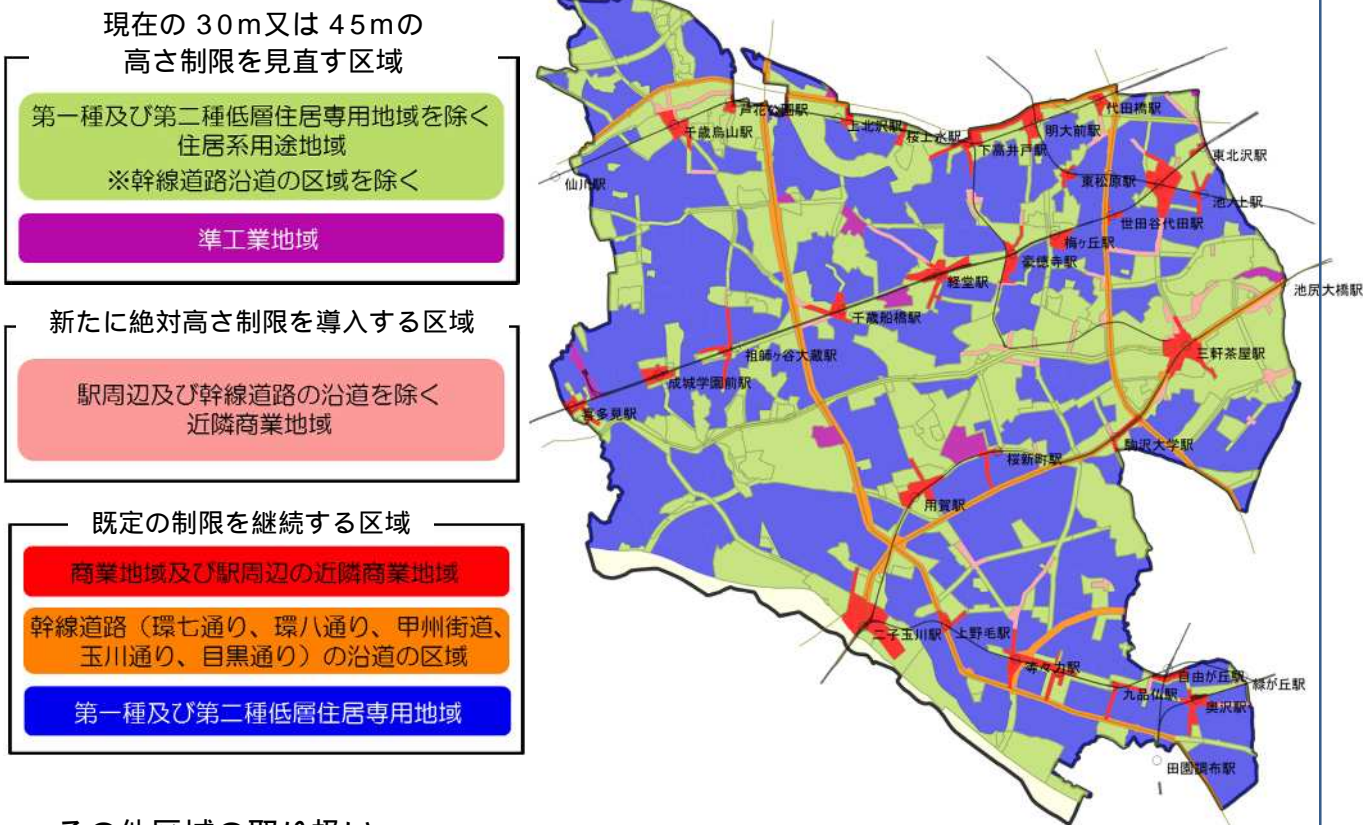


## 第4章 絶対高さ制限の指定方針

### 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。

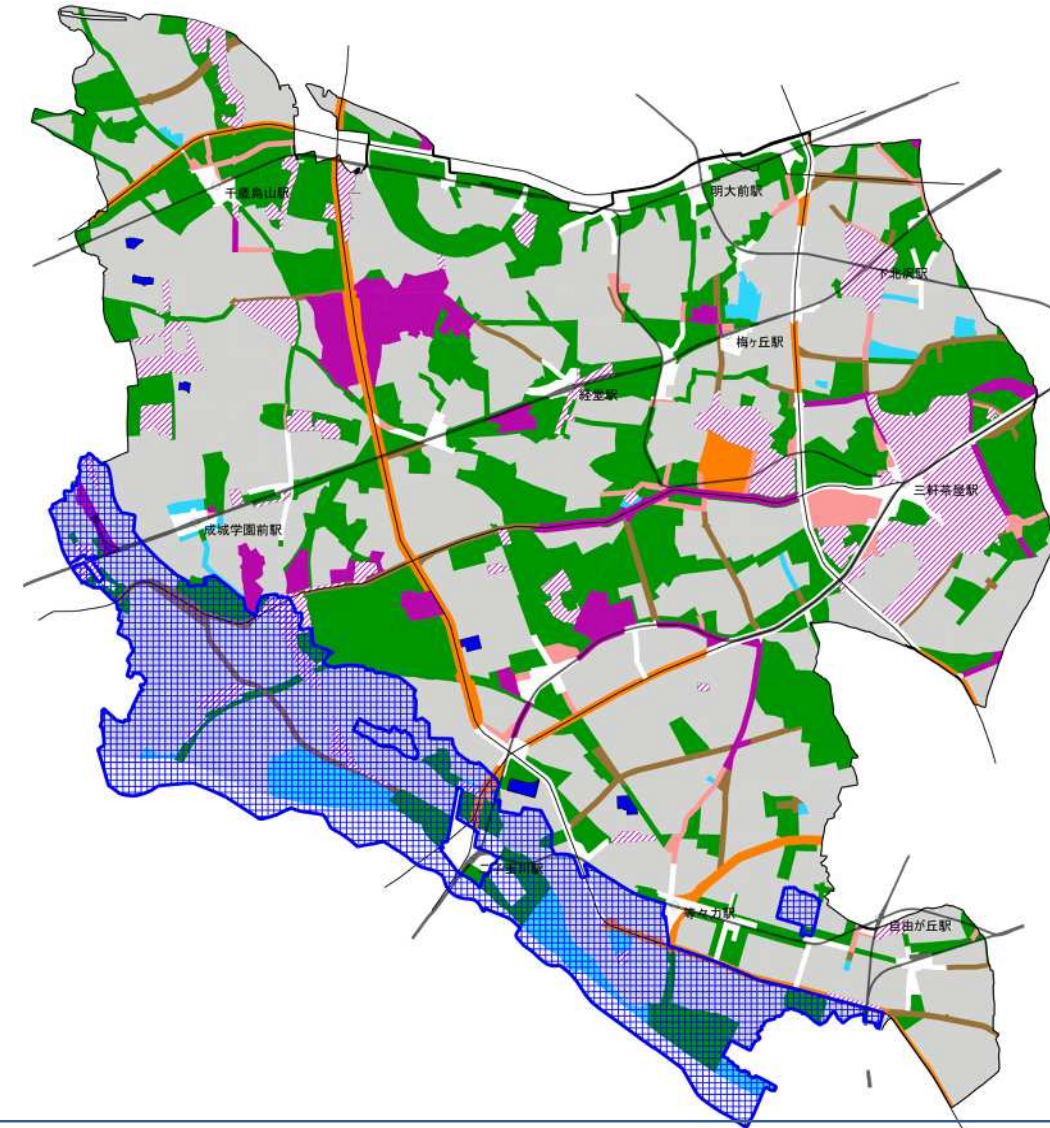
### 2 絶対高さ制限を定める高度地区の見直し及び導入等の区域について



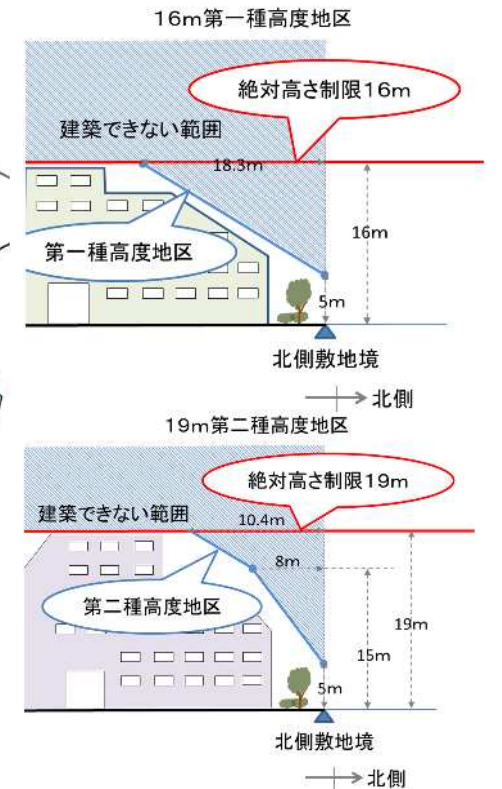
その他区域の取り扱い  
絶対高さ制限を定める地区計画等、高度利用地区、特定街区及び一団地の住宅施設は、絶対高さ制限を定める高度地区は、適用除外とします。  
第一種及び第二種風致地区が定められている区域は、東京都風致地区条例による高さ制限（10m又は15m）が適用されます。

### 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づける区域 ・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づける区域	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）に位置づける区域 ・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。



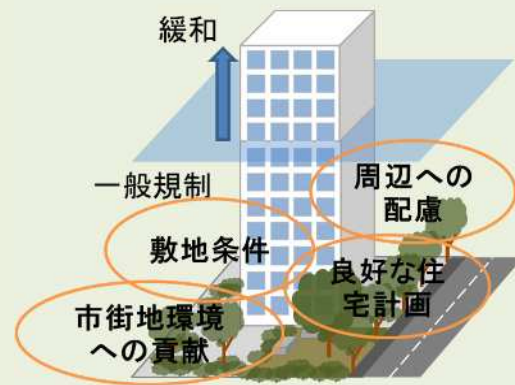
(第4章の続き)

4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等

建築の適切な誘導のための特例

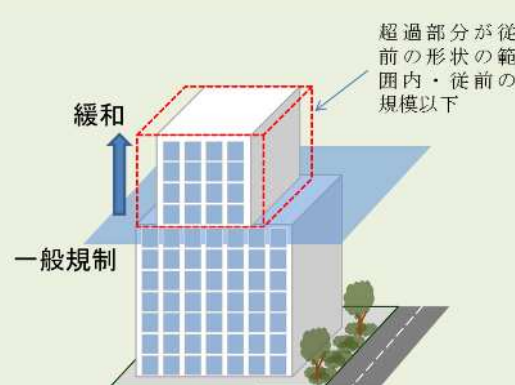
a.市街地環境に資する建築の特例

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。



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

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

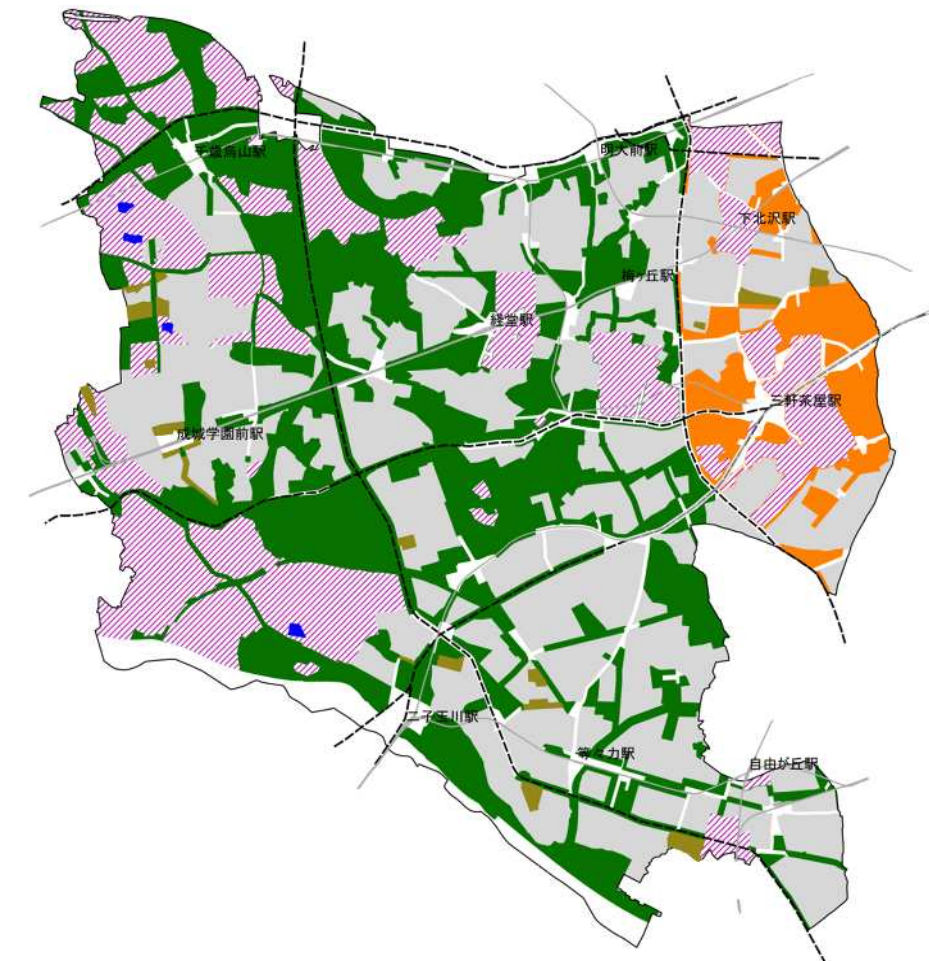


商業系用途地域には、敷地面積の最低限度の制限を導入しません

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			■



# 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<sup>\*1-1</sup>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<sup>\*1-2</sup>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<sup>\*1-3</sup>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。

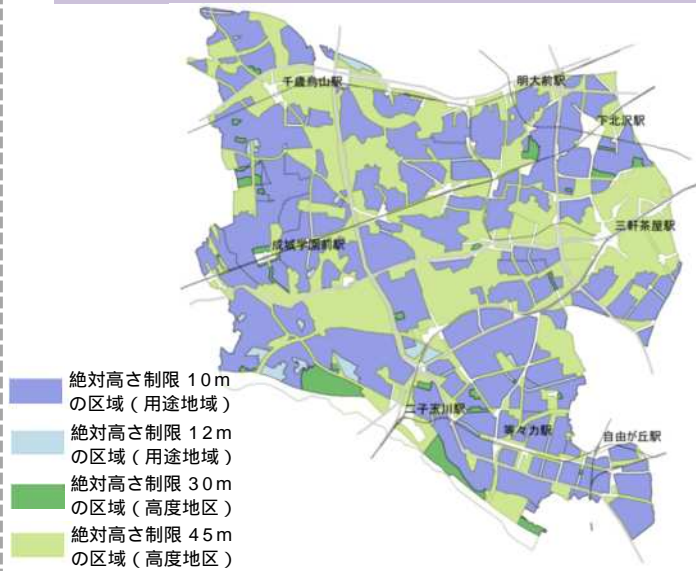
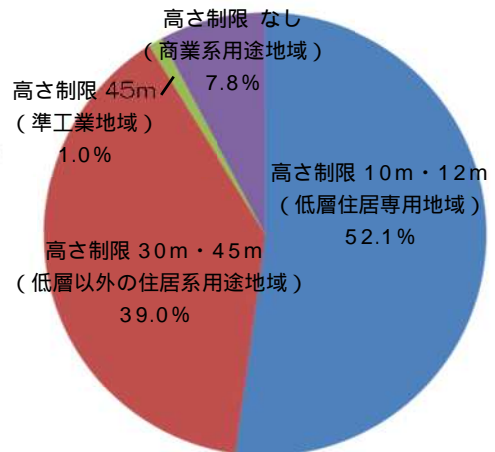


図 1-2 絶対高さ制限の指定区域の位置



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。

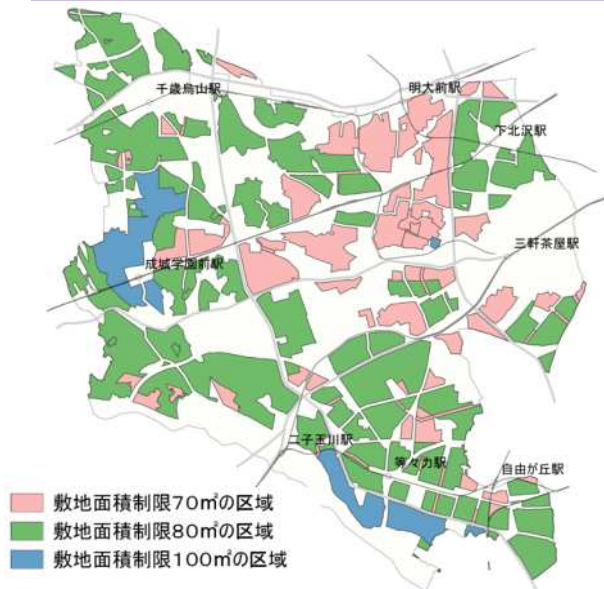
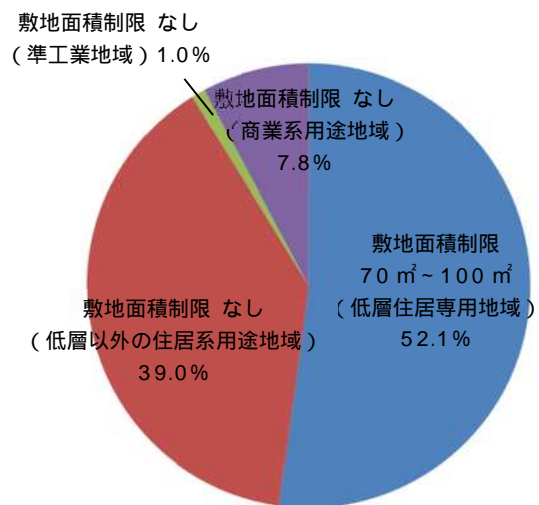


図 1-4 敷地面積の最低限度の制限区域の位置



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<sup>\*1-4</sup>。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<sup>\*1-5</sup>。

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。

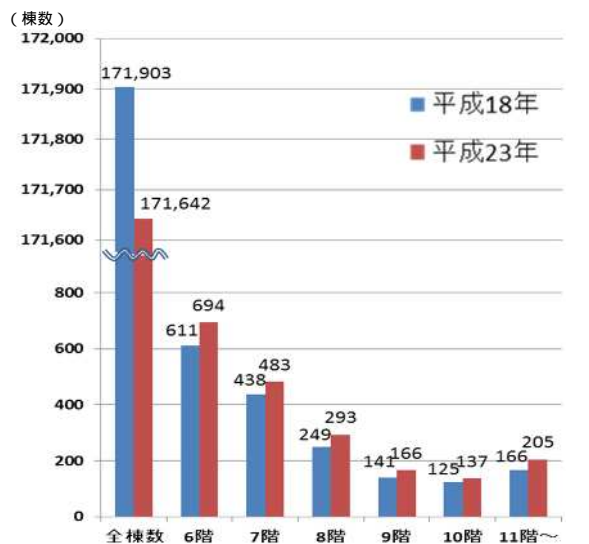


図 1-6 6 階以上の棟数の推移

#### \*1-5 100 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>未満の専用住宅は、7,991 敷地増えています。

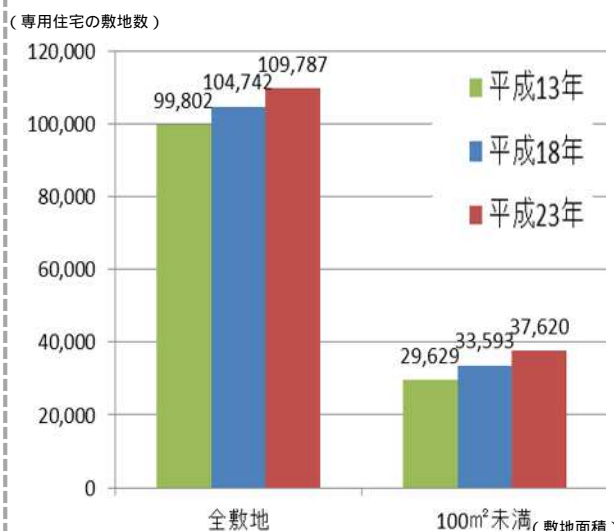


図 1-7 100 m<sup>2</sup>未満の敷地数の推移

## (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。

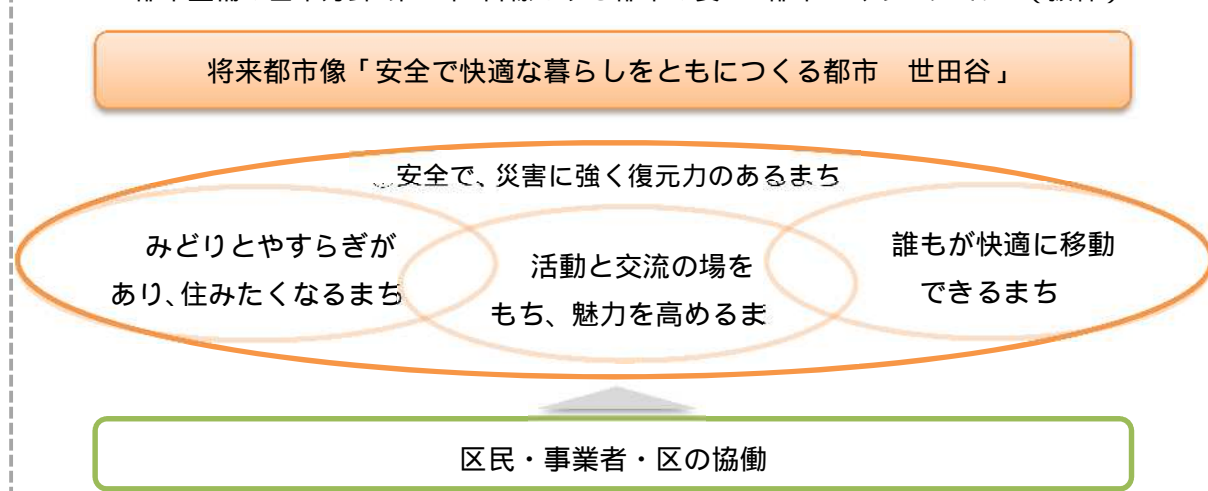


### 3 世田谷区都市整備方針「都市整備の基本方針」、「地域整備方針」

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<sup>\*1-6</sup>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」<sup>\*1-7</sup>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**

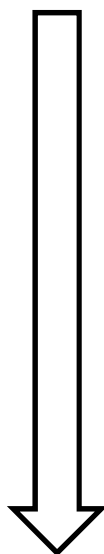
- ・都市計画道路の整備率・完成延長  
平成 11 年:44.1%(53.5km)  
平成 26 年:47.9%(69.0km)
- ・細街路率  
平成 18 年:37.6%  
平成 23 年:36.2%

**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<sup>\*3-1</sup>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<sup>\*3-2</sup>。



\*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』」<sup>\*4-1</sup>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」<sup>\*4-2</sup>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

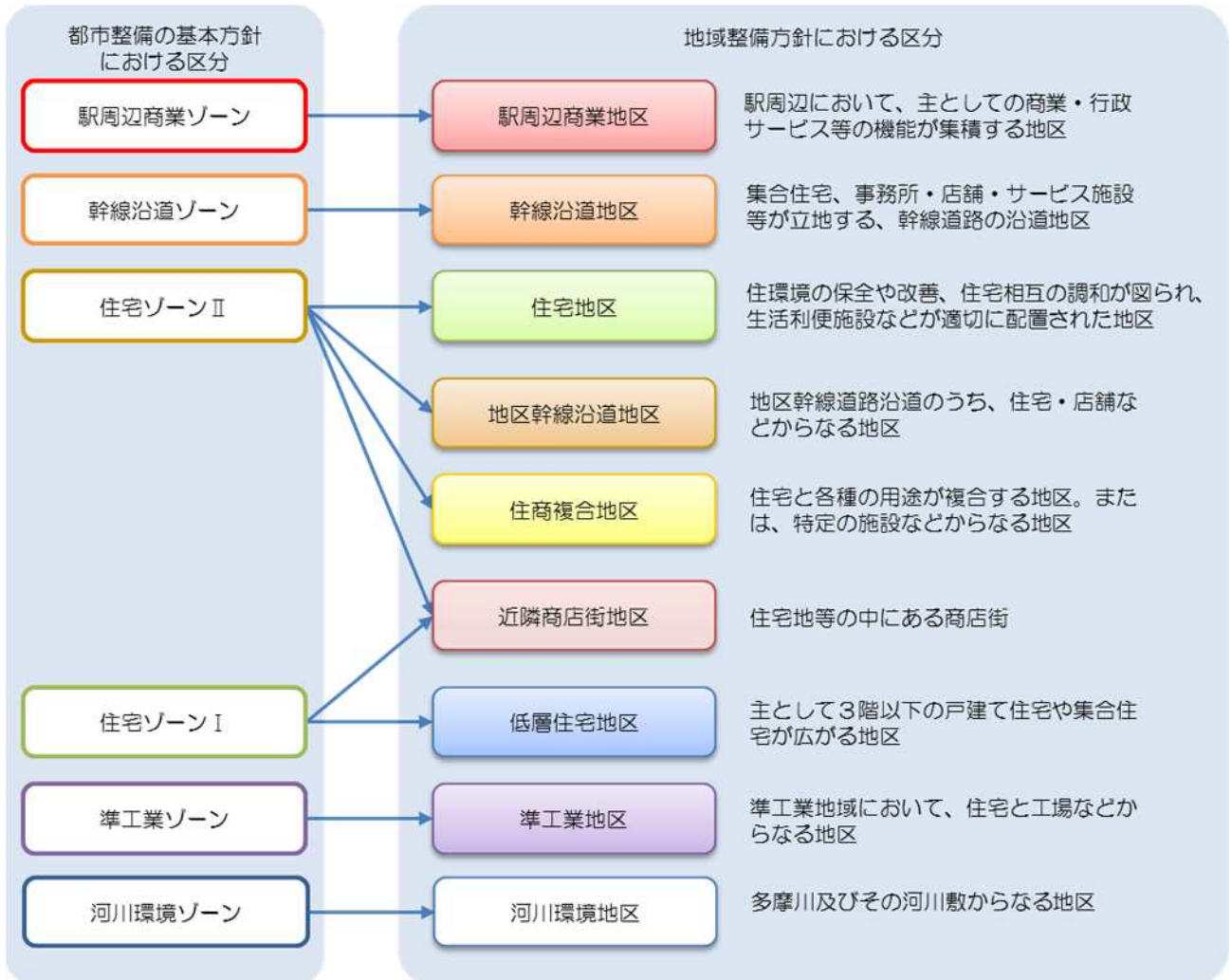
自然環境の保全やみどり豊かで水辺に親しめる環境の創出を図ります。

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>

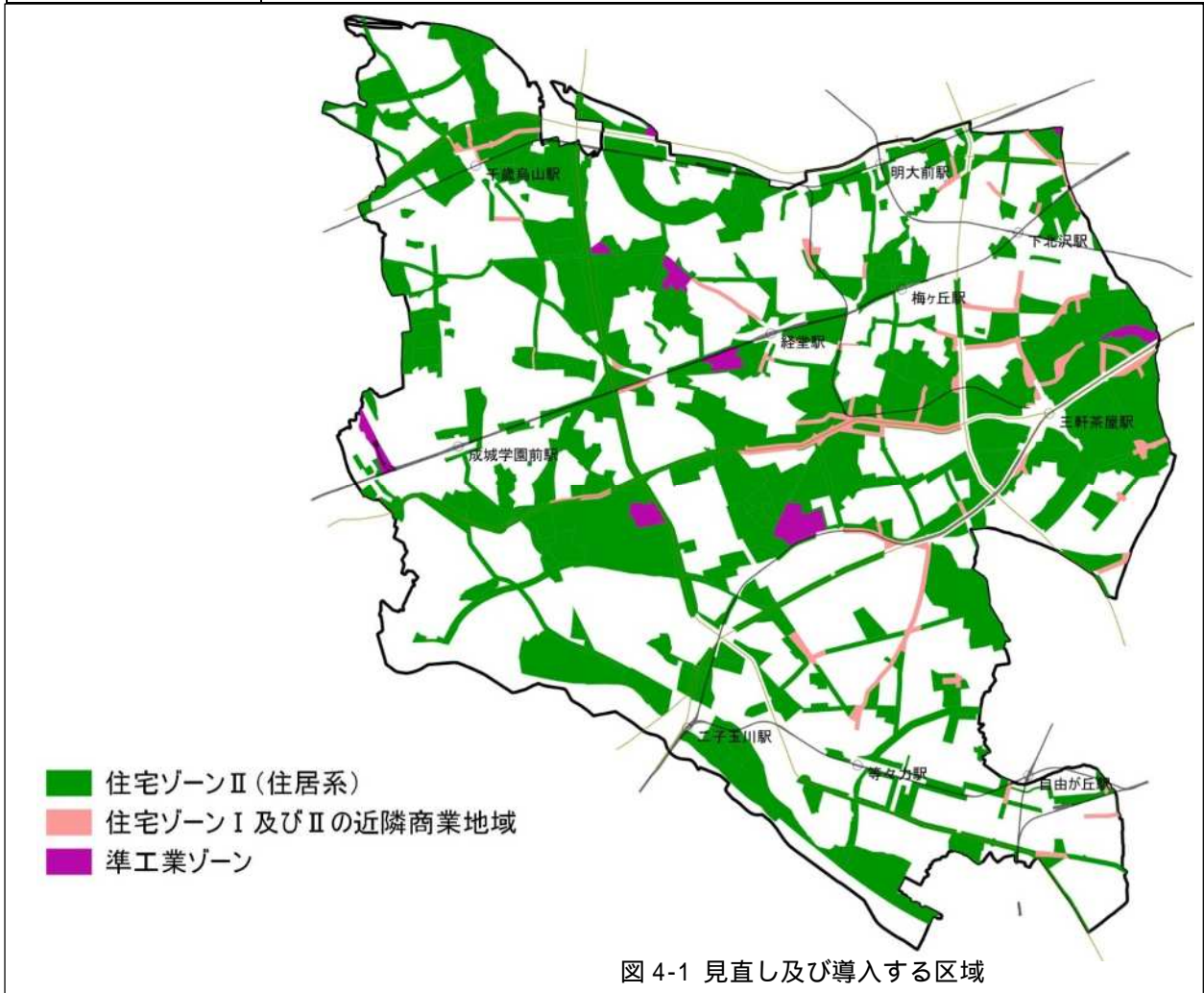


図 4-1 見直し及び導入する区域



(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>

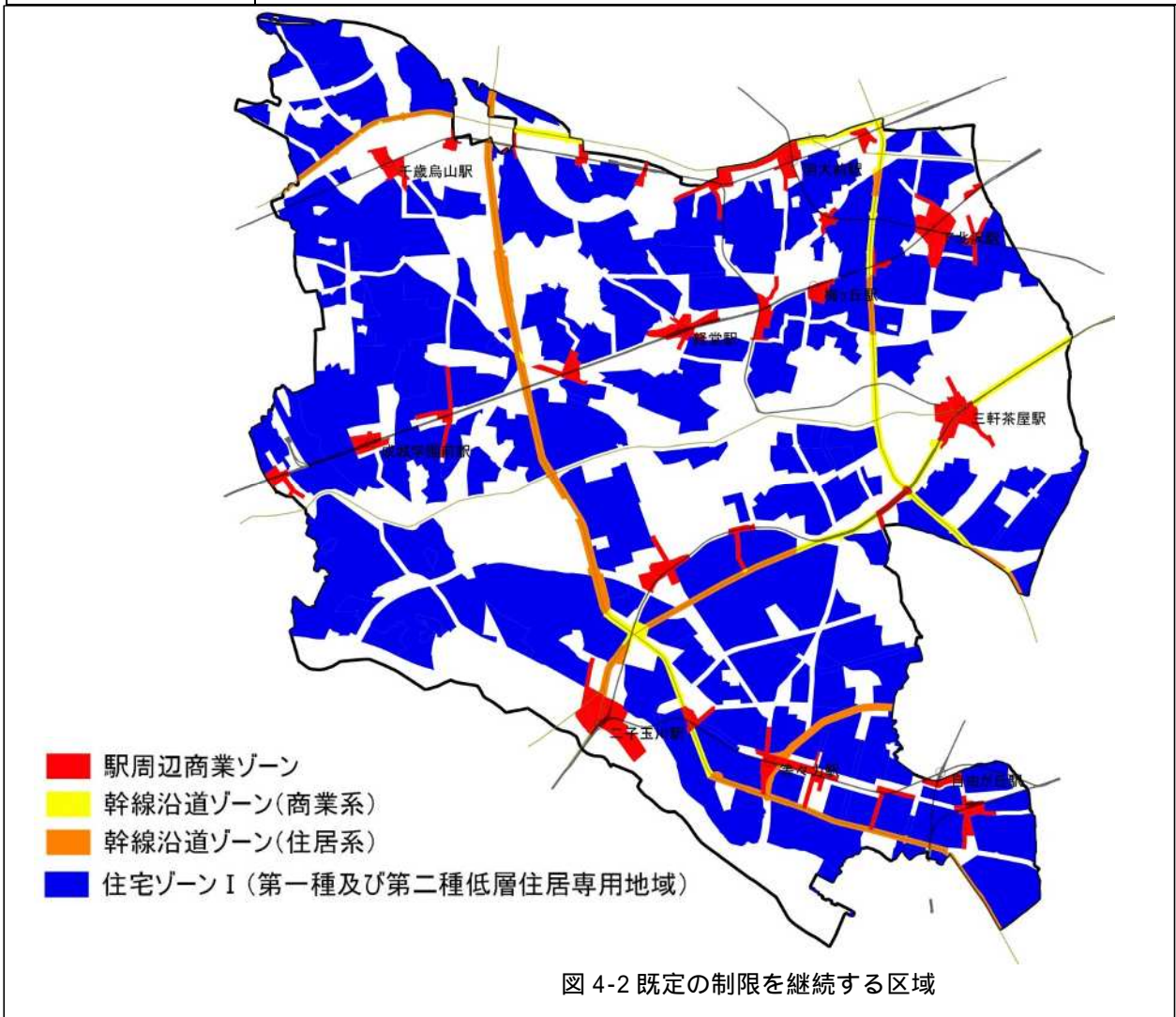


図 4-2 既定の制限を継続する区域

(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」 <sup>*4-3</sup> と「保健福祉の街づくり重点ゾーン」 <sup>*4-4</sup> 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。

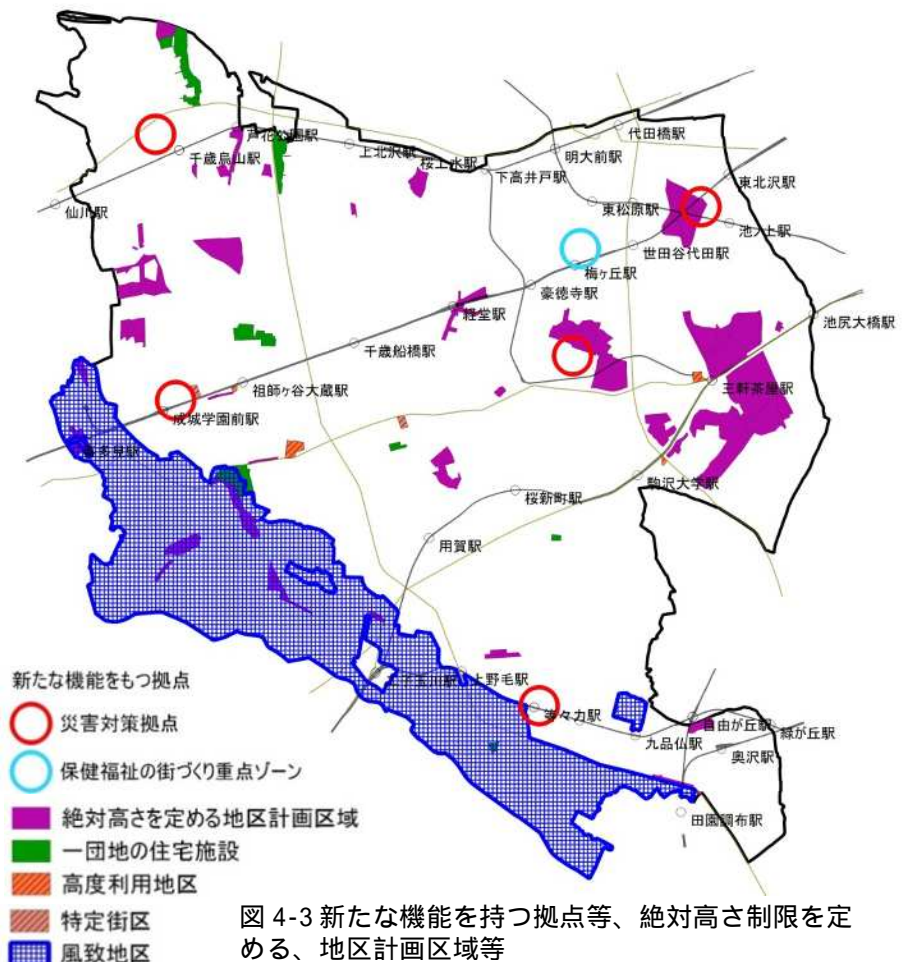


図 4-3 新たな機能を持つ拠点等、絶対高さ制限を定める、地区計画区域等

### 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） <sup>1</sup>				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 <sup>2</sup>	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） <sup>1</sup>				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） <sup>1</sup>				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

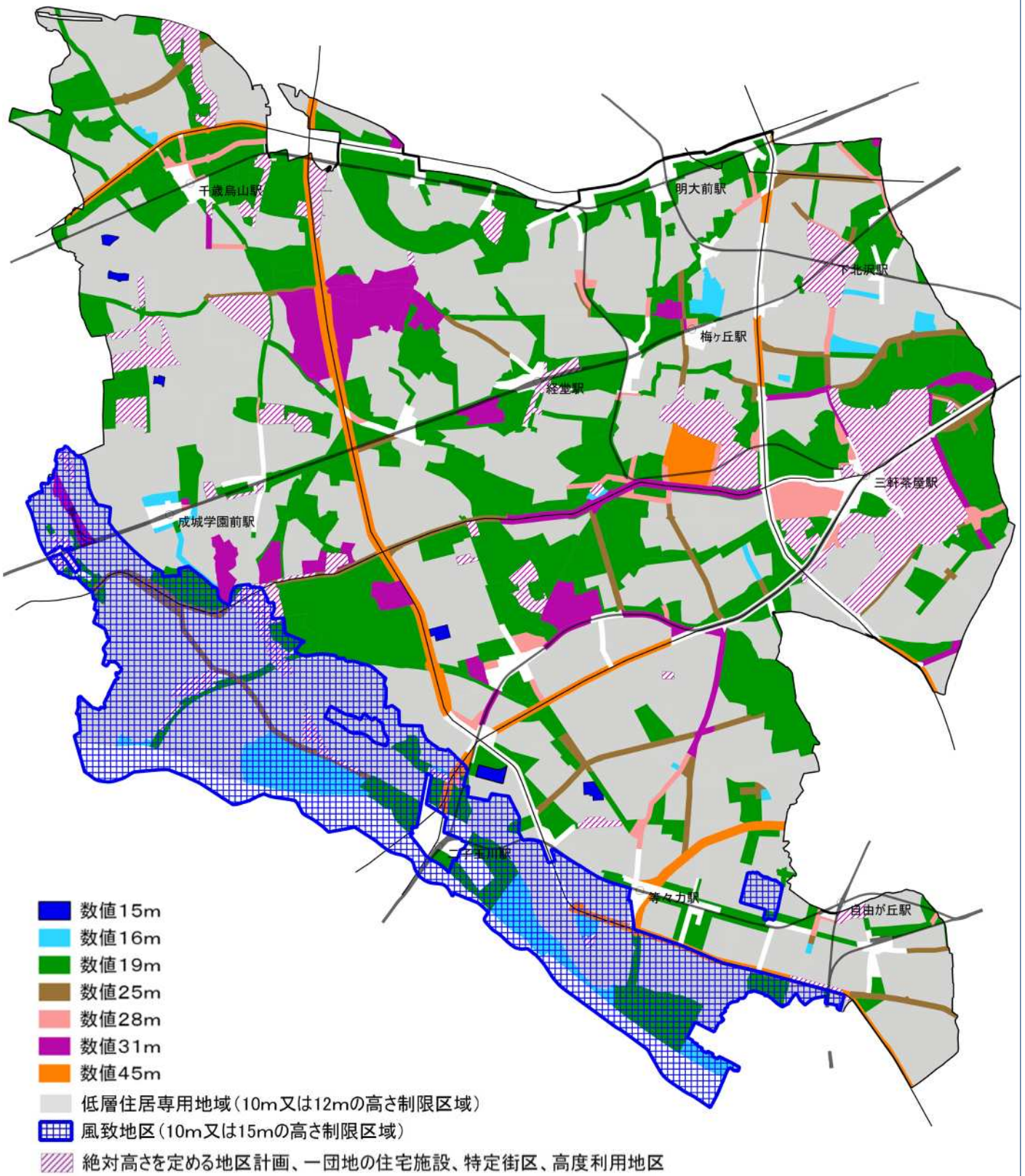


図 4-4 基本的考え方における絶対高さ制限を定める制限区域と数値

#### 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

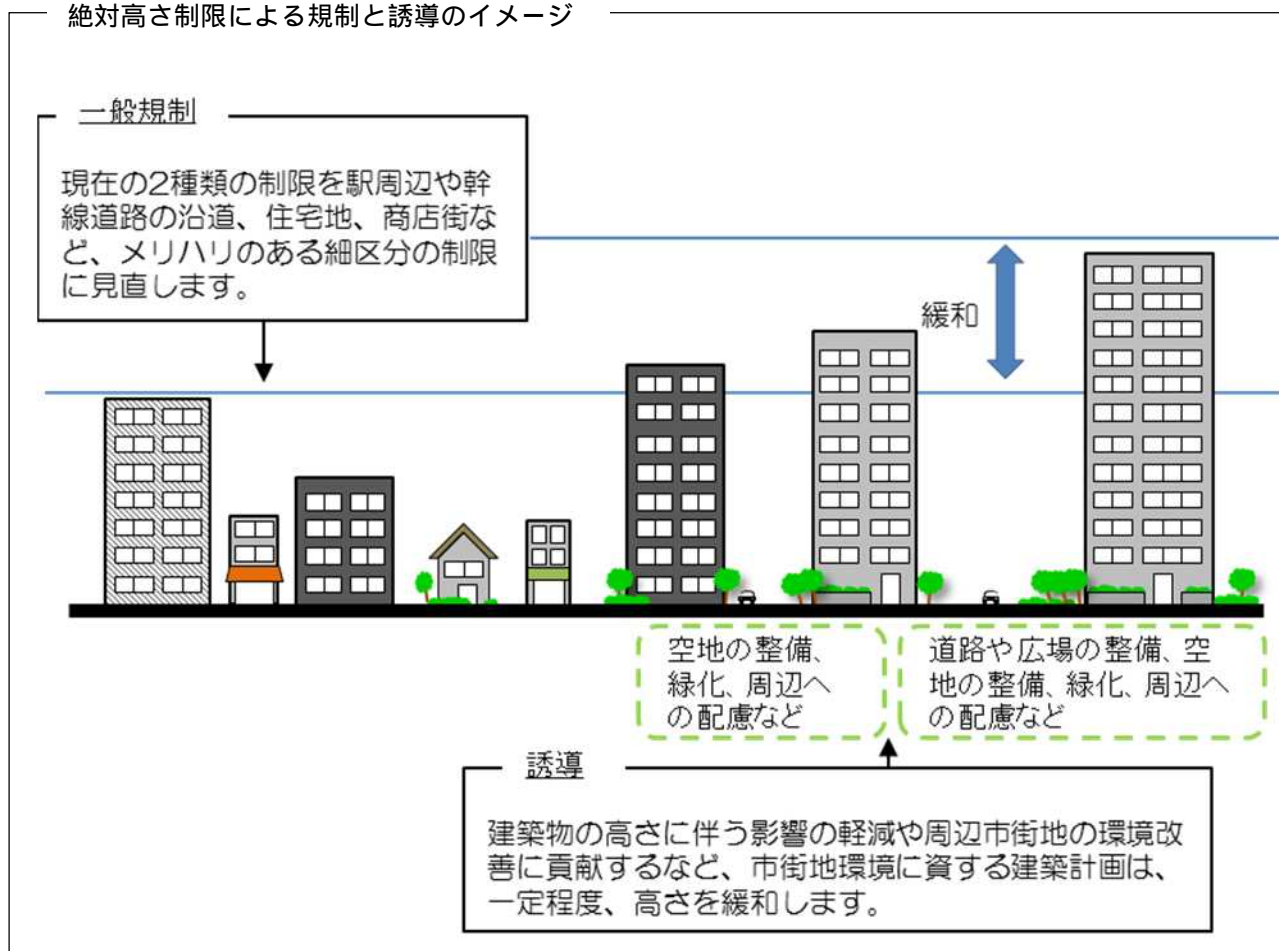
絶対高さ制限を定める高度地区は、指定する数値（一般規制）を超える建築物を規制することで、世田谷らしい住みやすい住宅地を形成します。

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





## ( 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<sup>\*4-5</sup>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<sup>\*4-6</sup>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。

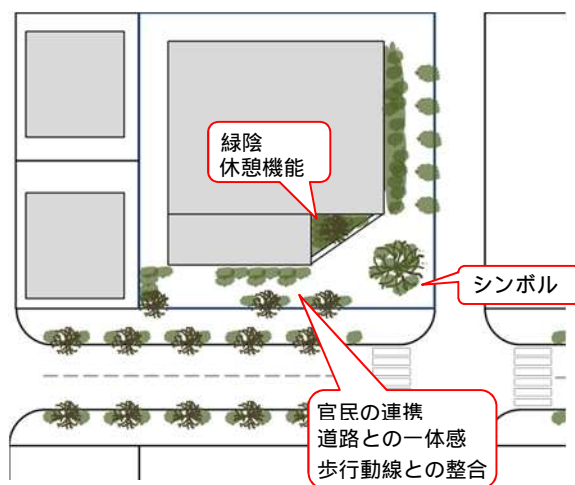
この考えに基づく長期優良住宅の認定制度では、良好な居住水準の確保や劣化対策、耐震性等の性能が求められます。

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。

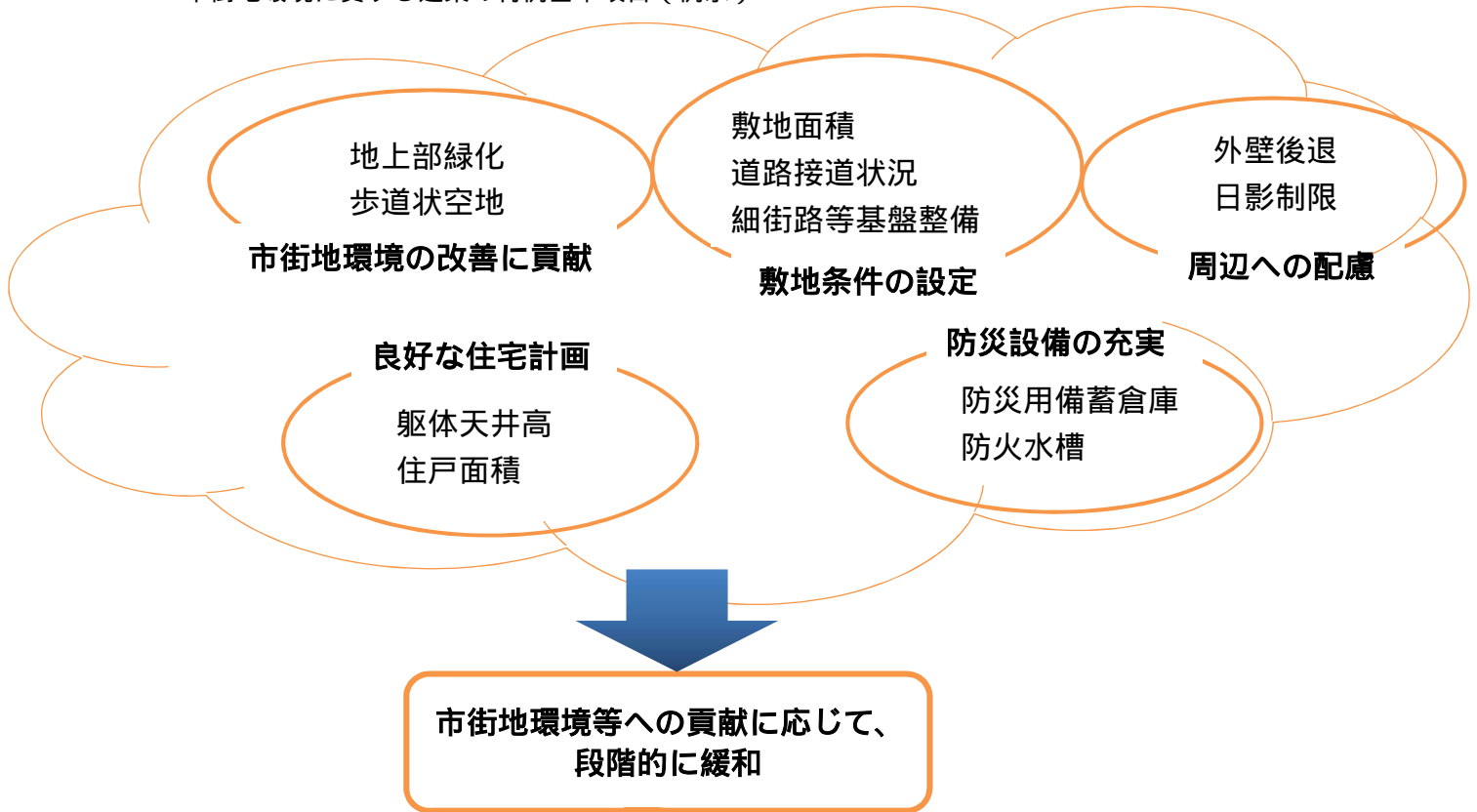
#### \*4-6 緑化の質の確保

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。

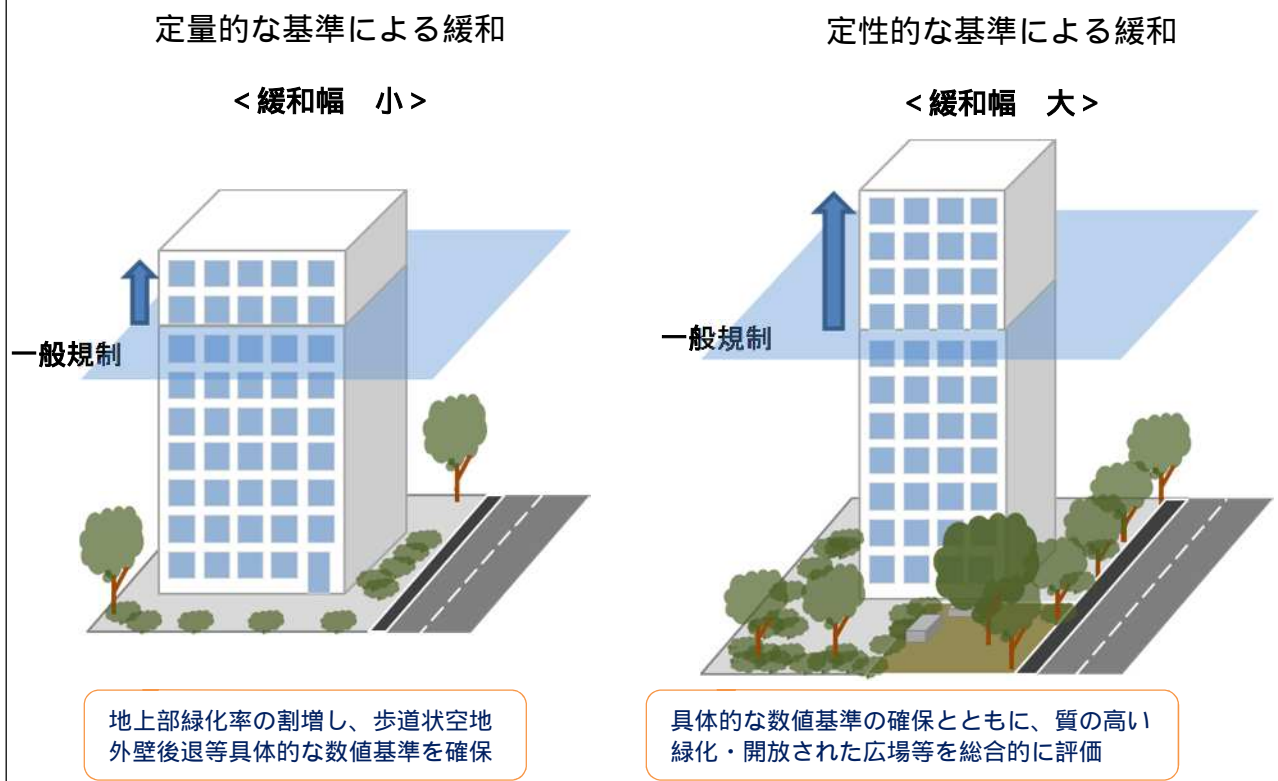
- ・生物多様性の核となる樹林地や樹木の保全
- ・公共等の周辺のみどりとのネットワーク形成
- ・快適なみどり空間の創出
- ・見通しが確保された安全な空間の創出や造園の魅力が引き出された美しい空間の創出など



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



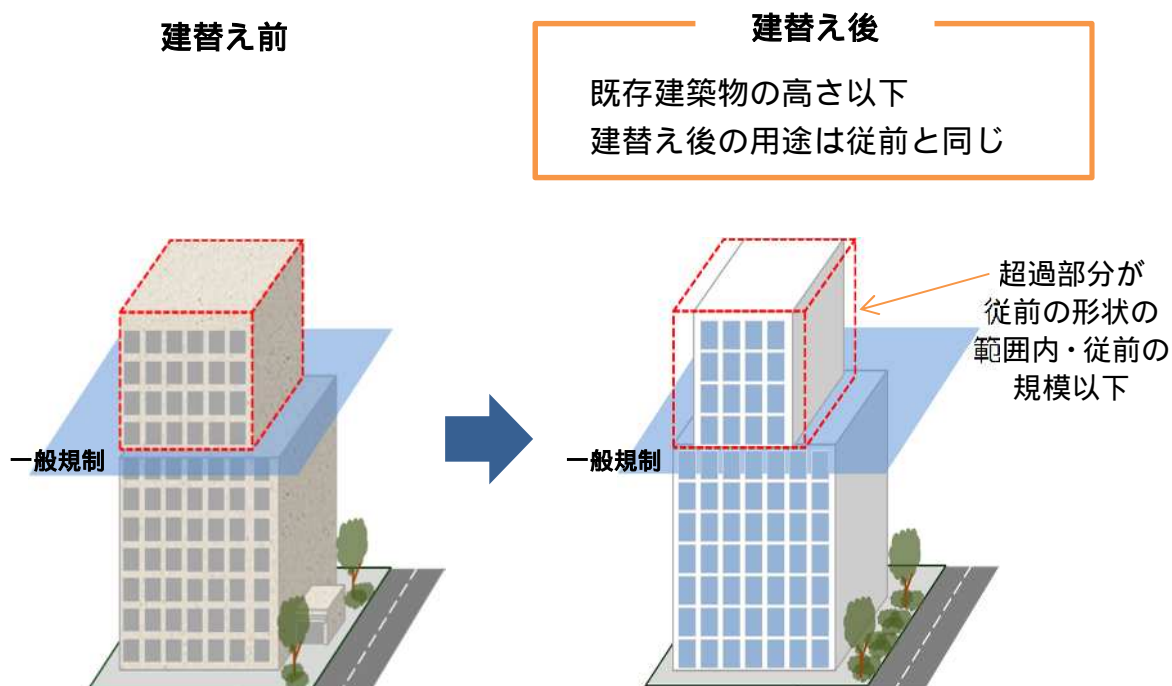


b . 既存不適格建築物の建替え特例

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。

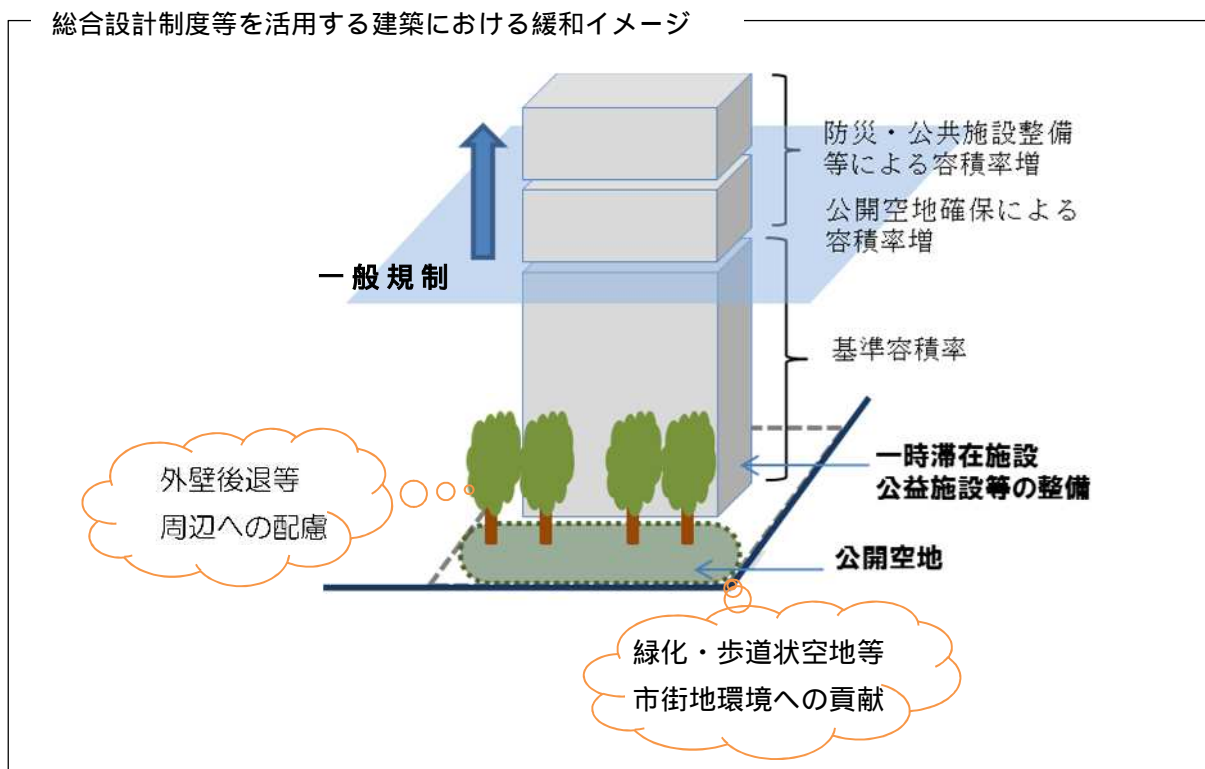
### b. 特定の土地利用の誘導を図る区域における建築

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

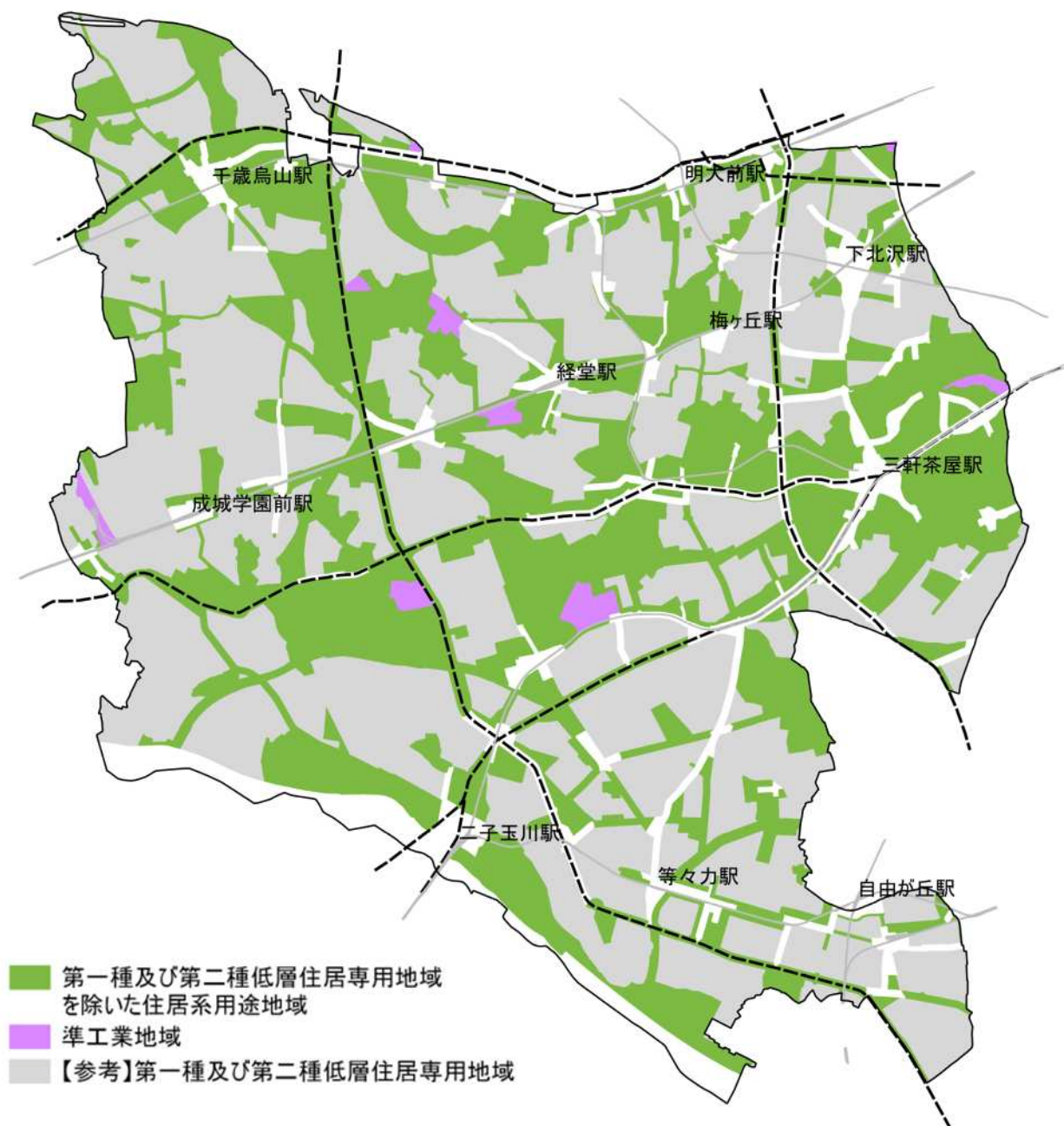


図 5-1 敷地面積の最低限度を定める制限を導入する区域

### 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%		100㎡ (約30坪)	200㎡未満 (約61坪)
50%		80㎡ (約24坪)	160㎡未満 (約48坪)
60%	環状7号線西側	70㎡ (約22坪)	140㎡未満 (約42坪)
	環状7号線東側	60㎡ (約18坪)	120㎡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%	100㎡	200㎡未満
50%	80㎡	160㎡未満
60%	70㎡	140㎡未満

#### 世田谷区の敷地面積に関する考え方

区では、500㎡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%	100㎡(30.25坪)
50%	80㎡(24.20坪)
60%	70㎡(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

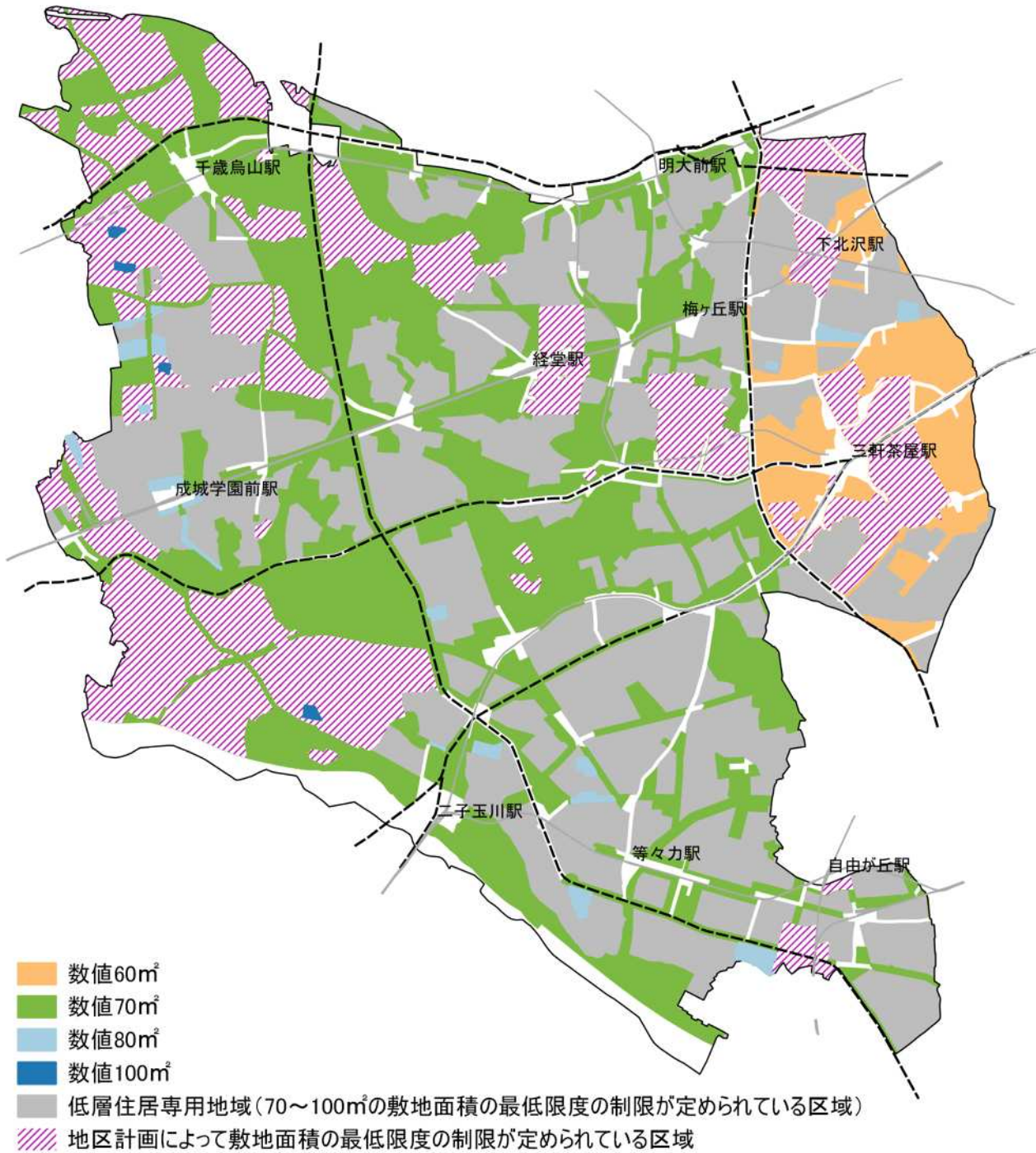


図 5-2 基本的考え方における敷地面積の最低限度の最低限度を定める制限区域と数値



## 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

<b>1 区民アンケートの結果概要（要旨）</b> .....	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
<b>2 建築物の高さ制限及び敷地面積の制限について</b> .....	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
<b>3 新たな絶対高さ制限の検討</b> .....	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
<b>4 新たな敷地面積の最低限度の検討</b> .....	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
<b>5 検討の経緯</b> .....	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
<b>6 用語解説</b> .....	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

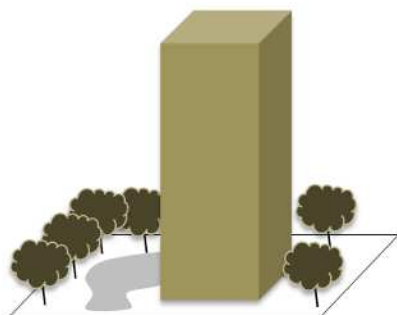
回収状況 658票（回収率：32.8%）

### （2）結果の概要

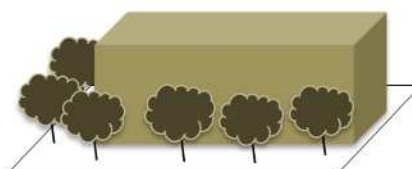
#### 建築物の高さに関する設問と回答

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.

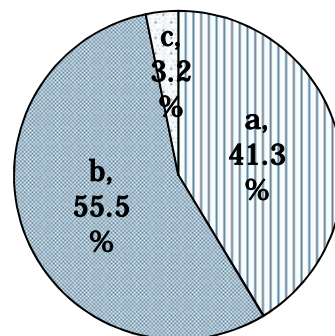


b.



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%

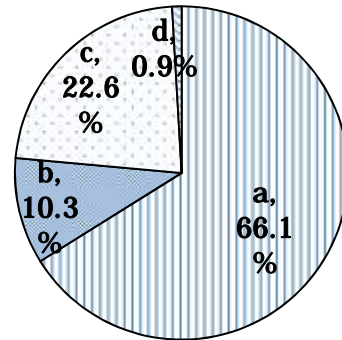




問 現在、区内の低層系を除く住宅地には、30mまたは45mの建築物の高さ制限が設けられていますが、世田谷区内では、この基準を強化することを検討しています。このことについてお考えをお伺いします。あてはまる記号1つに をつけてください。

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%

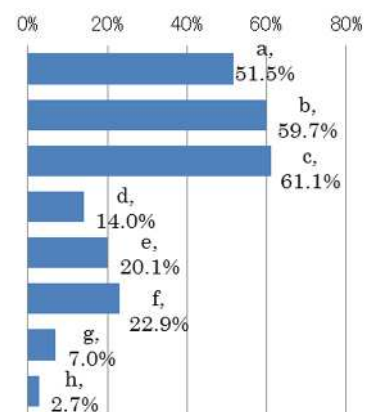


### 建築物の敷地面積に関する設問と回答

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

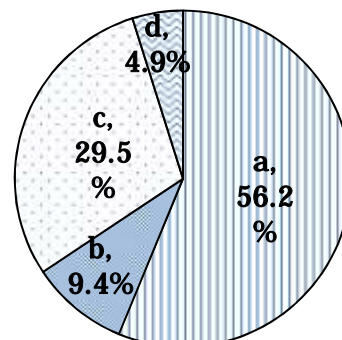
選択肢	回答数	回答率
a, 火災が起きた際に延焼しやすくなる	339	51.5%
b, 敷地ごとの空地やみどりが少なくなり、ゆとりある街並みが損なわれる	393	59.7%
c, 陽当たりや風通しが悪くなる	402	61.1%
d, 相続時などに柔軟に対応できる	92	14.0%
e, 土地の売買がしやすくなる	132	20.1%
f, 購入しやすい戸建てが多く供給される	151	22.9%
g, 特になし	46	7.0%
h, その他	18	2.7%



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

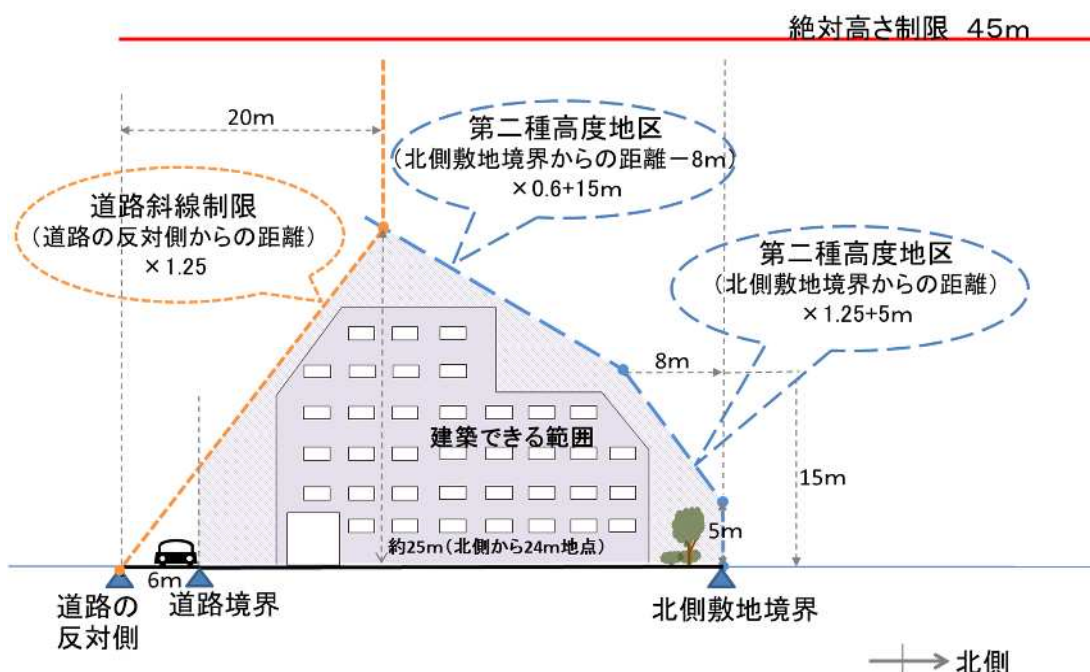


図1 高さ制限のイメージ（第二種高度地区斜線と住居系用途の道路高さ制限）

(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

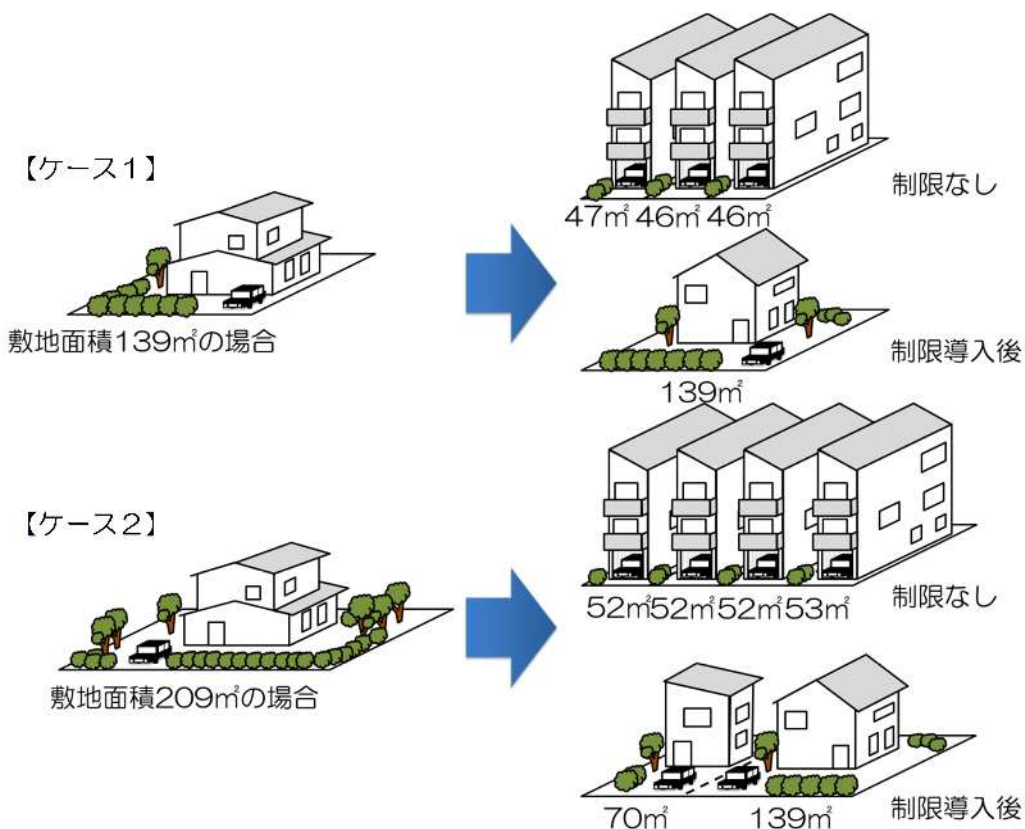


図2 敷地面積の最低限度の制限を導入した場合の敷地分割イメージ

### 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

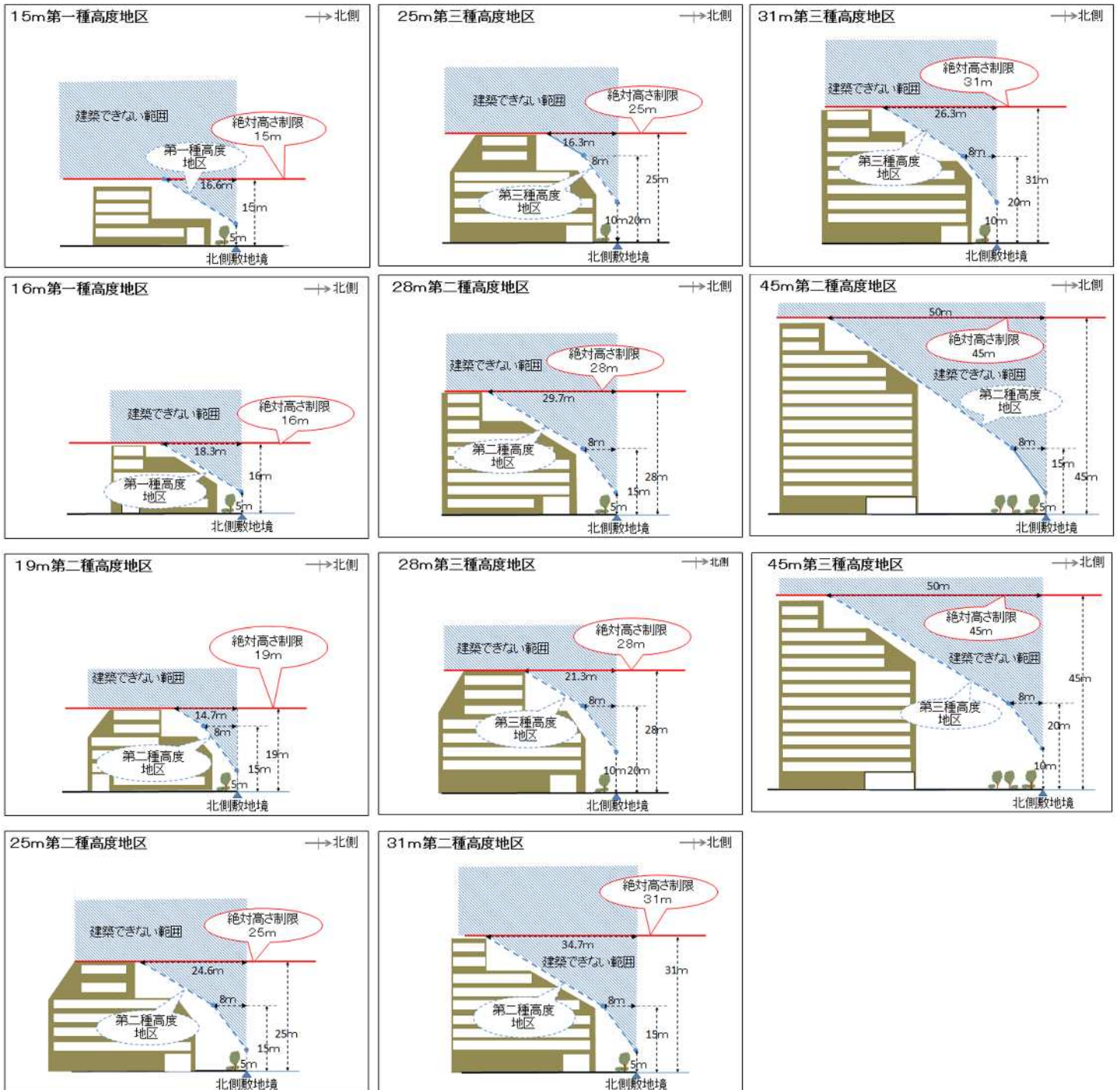
数値	影響を与える階数	区域内の建物棟数	抽出した建物棟数	割合
15m	5階～	60棟	1棟	1.7%
16m	6階～	2,541棟	18棟	0.7%
19m	7階～	38,008棟	360棟	0.9%
25m	9階～	4,744棟	22棟	0.5%
28m	10階～	4,066棟	16棟	0.4%
31m	11階～	4,455棟	13棟	0.3%
45m	16階～	2,829棟	1棟	0.0%
合計		56,703棟	431棟	0.8%

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。

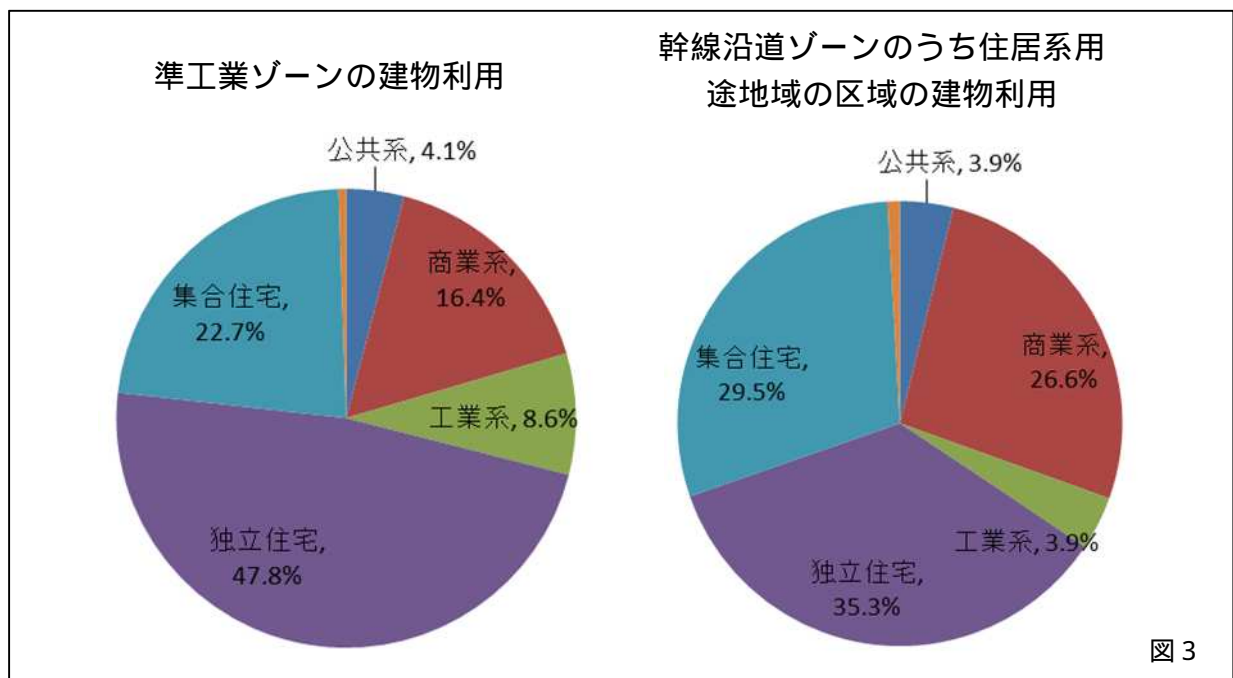


図 3

## (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 1. 国の住生活基本計画で定める居住面積水準<sup>1</sup>

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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

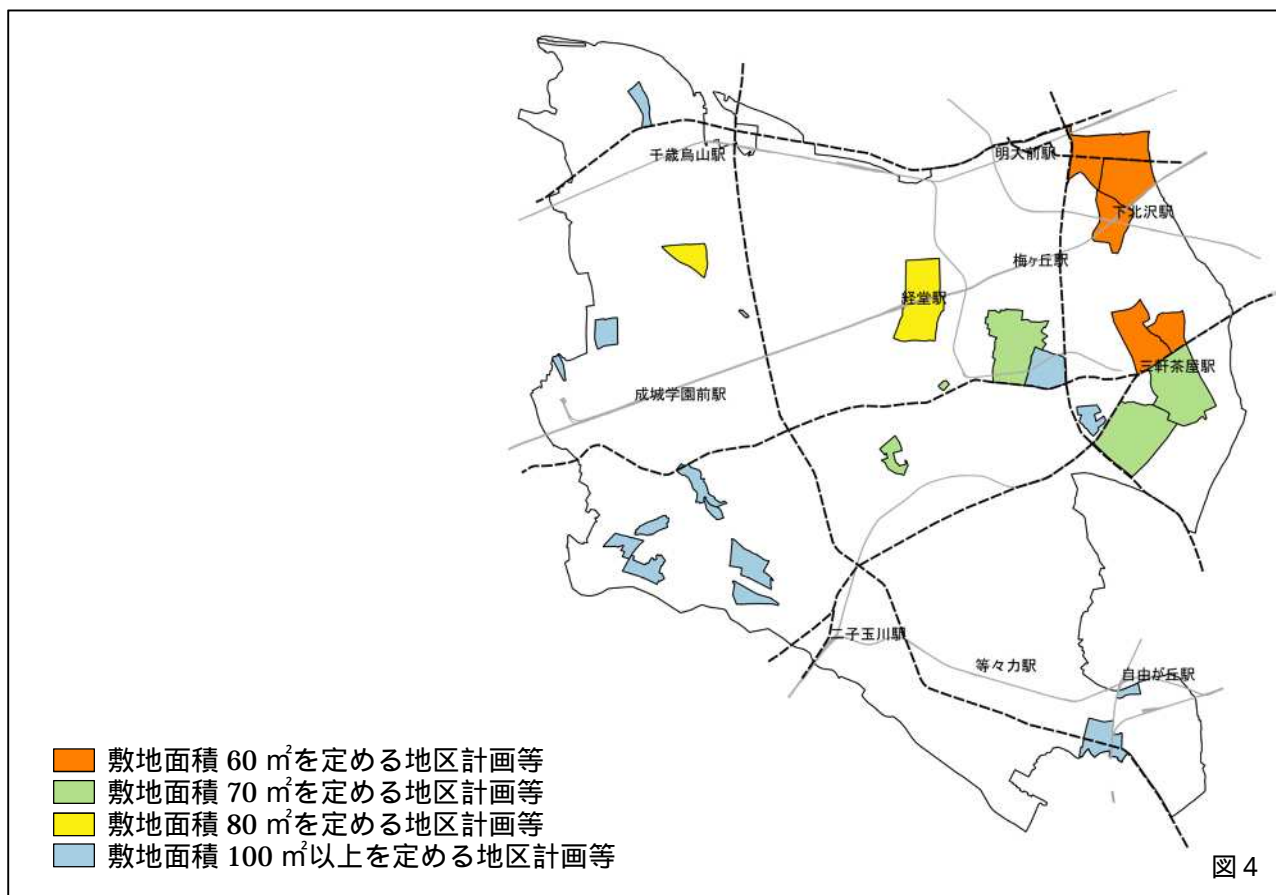
2人以上の世帯  $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

##### (3) 最低居住面積水準

単身者 25 m<sup>2</sup>

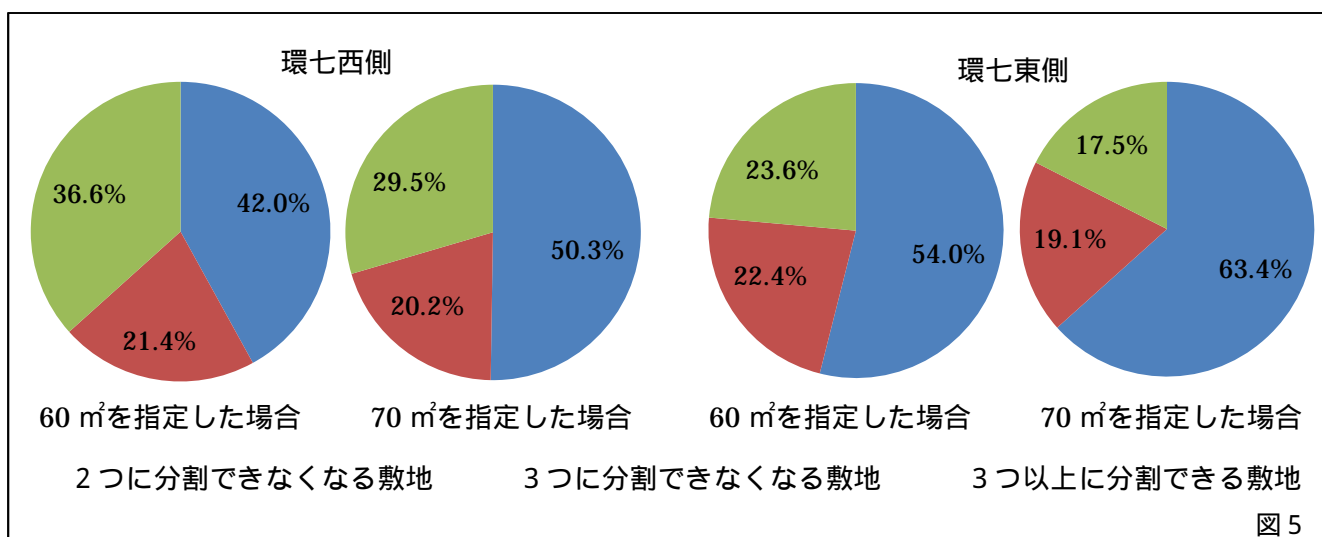
要素 . 地区計画等との整合

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 m<sup>2</sup>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

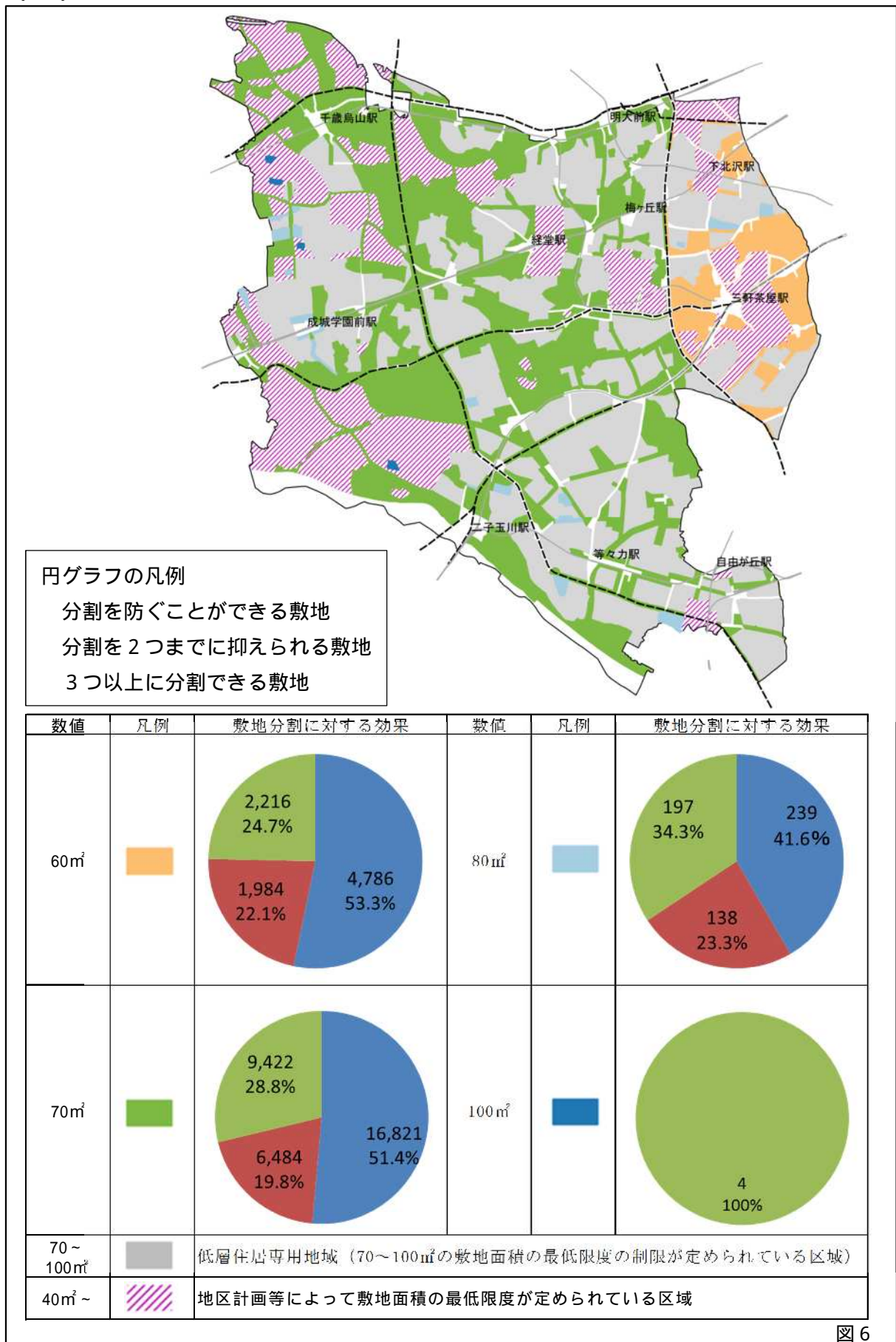


図 6

## 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"> <li>・検討部会の役割・スケジュール等</li> <li>・見直しの背景の確認</li> <li>・検討が必要な事項の整理</li> </ul>	
第2回 平成28年3月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的な視点の整理</li> <li>・中間報告の確認</li> </ul>	
第3回 平成28年5月27日	・数値の検討	・数値の検討
第4回 平成28年7月14日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・素案の確認</li> </ul>	

### (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"> <li>・「基本的考え方」の諮問</li> <li>・検討部会の設置 ほか</li> </ul>
第88回都市計画審議会 平成28年4月28日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「基本的考え方（素案の中間報告）」の報告</li> </ul>
第89回都市計画審議会 平成28年8月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「基本的考え方（素案）」の報告</li> </ul>

## 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。

# アンケート

都営下馬アパート周辺地区 街づくり勉強会

(平成28年10月15日開催)

ご意見、ご要望、ご感想など、ご自由にお書きください。今後の参考にさせていただきます。  
お帰りの際に係員にお渡しください

本日の勉強会について

その他(ご自由にお書き下さい)

ご質問やご意見については、街づくりニュースで回答・掲載させて頂く場合もございます。

後日提出される方は、郵送・FAX・窓口持参など、どの方法でも結構です。

世田谷区世田谷総合支所街づくり課 (担当 二見・高澤・伊藤・北崎)

住所:〒154-8504 世田谷区世田谷4-22-33

TEL:03-5432-2872 FAX:03-5432-3055

このアンケートの記載内容は、本地区の街づくりの検討、および質問等に対する回答以外の目的には使用しません。

よろしければお名前等をご記入ください。

ご氏名

ご住所

電話番号

ファックス番号