

絶対高さ制限を定める高度地区及び 敷地面積の最低限度の制限を定める

用途地域の都市計画変更について



基本的考え方について

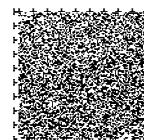
今回の都市計画変更は、「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方」に基づいて作成しています。



区ホームページでも
ご覧いただけます。

世田谷区

平成30年10月



この冊子について

区では、都市整備方針（区の都市計画に関する基本的な方針。平成 27 年 4 月改定）に掲げる「みどりとやすらぎがあり、住みたくなるまち」をめざして、平成 29 年 9 月に「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（以下、「基本的考え方」といいます。）」を策定しました。この冊子では、都市計画の変更内容と絶対高さ制限に関する特例等の基準の概要を解説しています。

- 絶対高さ制限についてはP.2 からをご覧ください。
- 敷地面積の最低限度についてはP.13 からをご覧ください。

絶対高さ制限について 敷地面積の最低限度について

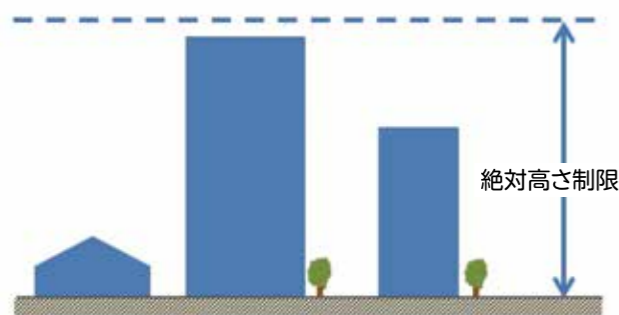
今回の見直しでは、地域の実態をふまえたきめ細かな絶対高さ制限とするため、現在30m又は45mの指定値としている区域などを対象としています。あわせて、市街地環境の向上に資する建築物に対して、指定値を超える高さの上限を設定し、住環境の保全と向上をめざす「規制」と「誘導」を組み合わせた取組みとします。



絶対高さ制限とは

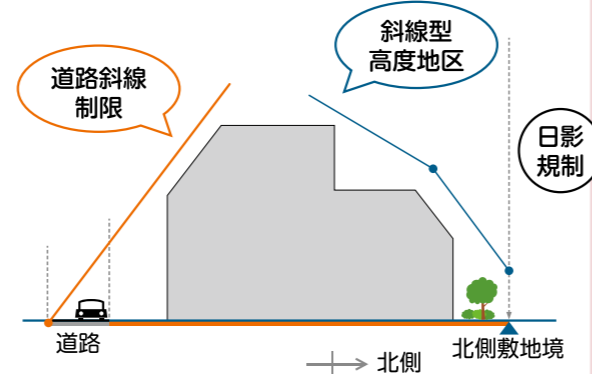
建てられる建築物の「高さ」の最高限度を定める制限です。

現在、区では低層の住宅地である「第一種及び第二種低層住居専用地域」に10m又は12m、「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の絶対高さ制限を定めています。



※ 建築物の床面積の合計を制限する「容積率」や、建築物の高さに関する「道路斜線制限」「斜線型高度地区」「日影規制」など、絶対高さ制限以外の制限は、見直しの対象としていません。

絶対高さ制限以外の建築物の高さに係る制限の例



低層の住宅地や活力ある駅周辺の商業地では、見直しを行わないよ

見直し及び導入区域のイメージ



住宅地の中にある商店街にも、新たに制限を導入するんだって

低層以外の住宅地に指定された30mや45mを見直すんだね

地域の特性をふまえたルールを決めているんだね

絶対高さ制限の見直し及び導入区域は以下の通りです。

現在の30m又は45mの絶対高さ制限を見直す区域

- ・第一種及び第二種低層住居専用地域を除く住居系用途地域
※ 幹線道路（環状7号線、環状8号線、甲州街道、玉川通り、目黒通り）沿道などの区域を除く
- ・準工業地域

新たに絶対高さ制限を導入する区域

- ・駅周辺及び幹線道路沿道を除く近隣商業地域など

今回変更を行わない区域

- ・第一種及び第二種低層住居専用地域（現在10m又は12mの絶対高さ制限が定められている地域）
- ・商業地域及び駅周辺の近隣商業地域
- ・幹線道路の沿道の区域 など

地区計画区域について

地区計画で建築物の高さの最高限度を定めている場合は、その内容を適用します。

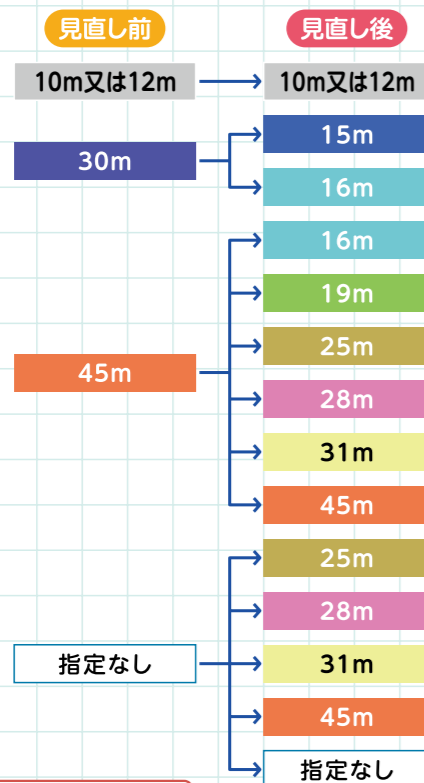
※ 地区計画区域でも、建築物の高さの最高限度が定められていない場合は、新たな絶対高さ制限の指定値を適用します。

※ 詳細は P.12 をご覧ください。

絶対高さ制限を定める区域

見直しの内容

今回の見直しによる絶対高さ制限の指定値は、以下の通りです。



絶対高さ制限の指定における基本的考え方 **ポイント**

- 地域に応じたきめ細かなルールとします。
- 都市計画で定める用途地域や容積率をふまえます。
- 標準的な建築計画で、容積率が活用できる制限とします。
- 活力ある商業等の活動の場である駅周辺の商業地や、都市活力を生み出す場である幹線道路の沿道は、見直しの対象としません。
- 地区計画等で定められた内容を尊重します。

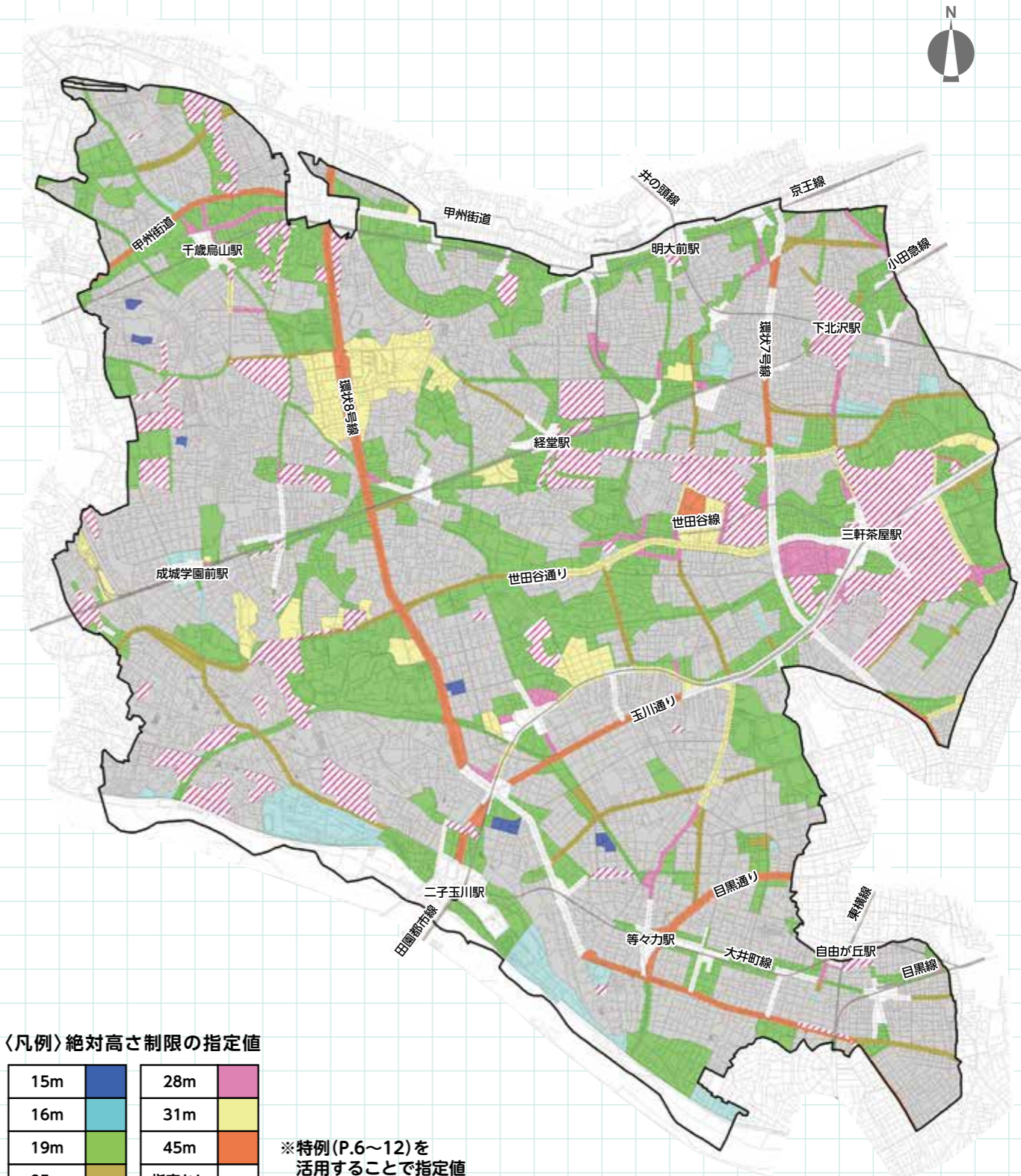
指定値の設定

新たな指定値は、都市整備方針に定める土地利用区分、指定容積率、地域ごとの建築物の立地状況等をふまえて区域を定め、右の算定式により設定しました。そのほか、都市整備方針に定める拠点の位置づけなどをふまえて区域を定め、指定値を設定しました。

算定式

$$\text{建築物の標準階数} \times \text{建築物の標準階高} + \text{基礎・パラペット高さ及び1階床高等}$$

建築物の標準階数…理論階数※を基に、地域の状況などをふまえて設定
 ※理論階数…容積率が活用できる目安の建築物階数を下記より算出したもの
 $\text{理論階数} = (\text{指定容積率} \times \text{容積不算入係数}) \div \text{建築物の標準建蔽率}$
 ・容積不算入係数=1.17
 (共同住宅などで容積率の計算に算入しなくてよい部分の割合を算出したもの)
 ・標準建蔽率=48%
 建築物の標準階高…住居系=2.9m、住居系以外=3.2m
 基礎・パラペット高さ及び1階床高等…住居系=1m、住居系以外=2m
 ※各数値は、平成17年度～26年度の期間における世田谷区内の4階以上の建築確認データを用いて算定



〈凡例〉絶対高さ制限の指定値

15m	28m
16m	31m
19m	45m
25m	指定なし

※特例(P.6~12)を活用することで指定値以上の建築も可能になります。

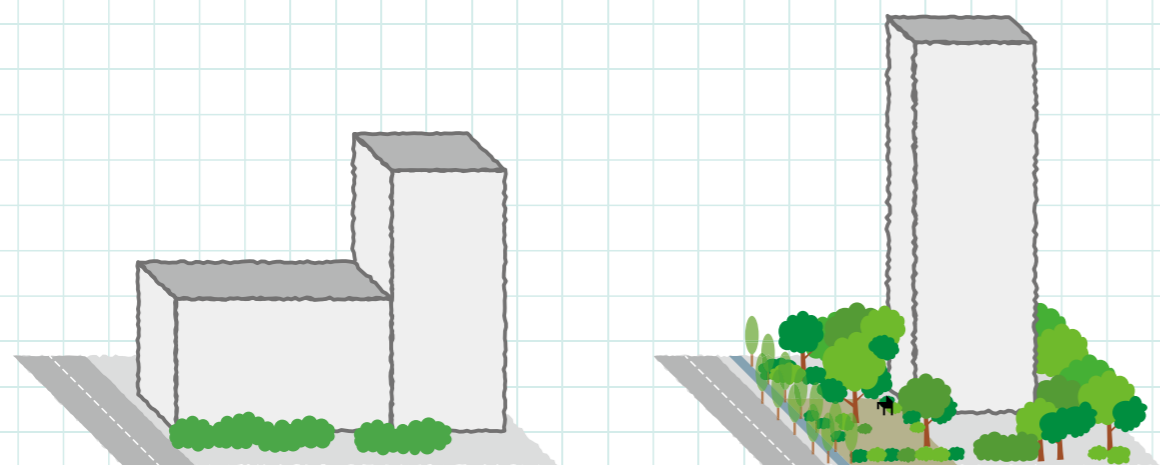
- 地区計画等で高さの最高限度を定めている区域 → 地区計画等で定められている高さの制限が引き続き適用されます。
- 第一種及び第二種低層住居専用地域(10mまたは12mの絶対高さ制限を定めている区域) → 絶対高さ制限(10mまたは12m)が引き続き適用されます。

詳細な地図は、都市計画課及び各総合支所街づくり課窓口か、下記ホームページよりご覧いただけます。
[世田谷区トップページ](#) ▶ [くらしのガイド](#) ▶ [都市計画](#) ▶ [建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しについて](#)
[世田谷区 高さ敷地 見直し](#) 🔍 [検索](#) などの検索用語で検索して下さい。

絶対高さ制限に関する特例等について

今回の見直しでは、地域ごとに指定値を定め、指定値を超える建築物を制限し、周辺住環境の保全を図ります。あわせて、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に対しては、指定値を超える高さの上限を設定し、良好な建築物を誘導していきます。

また、既存建築物の建替えや、継続的に検討されてきた分譲マンションの建替え計画に対応するための特例等を定めます。



こっちは、高さがおさえられているね!



こっちは、歩道が広くて歩きやすい! みどりも多いね!



絶対高さ制限に関して新たに設ける特例等

- ① 市街地環境の向上に資する建築物の特例 認定 許可
- ② 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例 認定
- ③ 公益上やむを得ない建築物等の特例 許可
- ④ 絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例 認定
- ⑤ 絶対高さ制限に係る経過措置 認定
(継続的に検討されてきた分譲マンションの建替え計画に関して)
- ⑥ 地区計画等の区域内の建築物の特例 誘替え

認定 許可

確認申請の前に認定又は許可の手続きを終える必要があります。

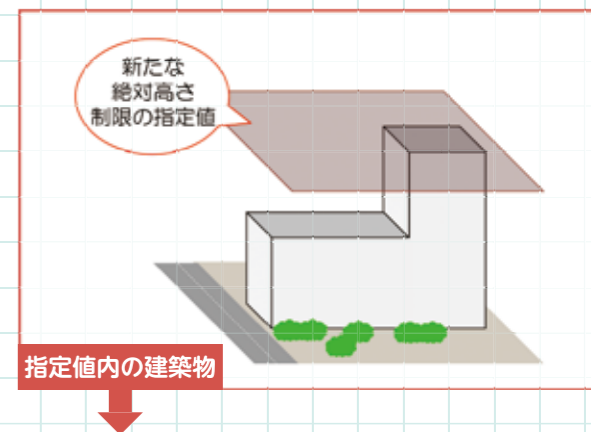
誘替え

確認申請時に審査します。

① 市街地環境の向上に資する建築物の特例 認定 許可

敷地条件・周辺環境への配慮・市街地環境への貢献・良質な住宅等の建築条件等の整備の基準を満たす建築物については、指定値を緩和します。

緩和の上限は、45mを限度として基準の内容に応じて、3種類を設定します。



市街地環境の向上に資する建築物のイメージ

基準1 (認定)

みどり・周辺環境に配慮した建築計画に対し、高さを3m(約1層分)緩和します。

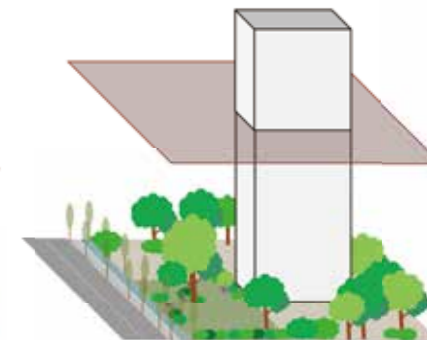
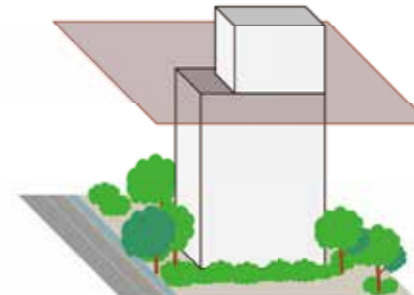
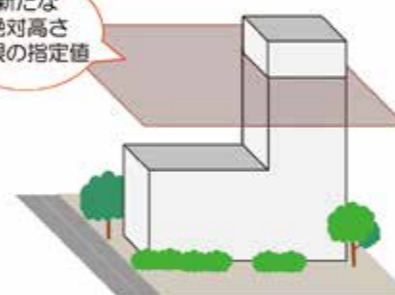
基準2 (認定)

みどり・周辺環境に配慮し、公共的な空地を確保した建築計画に対し、高さを6m(約2層分)緩和します。

基準3 (許可)

左記の基準に加えて環境空地やみどりの質、災害対策等の視点から総合的に市街地環境に資する建築計画について、高さを指定値の1.5倍まで緩和します。

新たな絶対高さ制限の指定値



特例基準ごとの絶対高さ制限の上限

指定値	基準1(認定)	基準2(認定)	基準3(許可)
15m	—	—	18.0m
16m	—	19.0m	22.0m
19m	22.0m	25.0m	28.5m
25m	28.0m	31.0m	37.5m
28m	31.0m	34.0m	42.0m
31m	34.0m	37.0m	45.0m

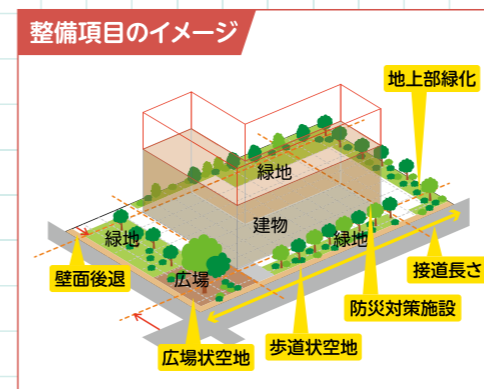
※指定値が15m又は16mの区域においては、段階を限定して適用します。

認定・許可の特例基準は次のページへ

市街地環境の向上に資する建築物の整備の基準

区では、緑化や良好な生活環境の維持及び向上のために、条例などにより、さまざまな基準を設けています。特に敷地が大きい場合、隣地側の壁面後退や環境空地の整備、地上部や接道部の緑化等の基準に適合することが求められます。

この特例では、それらの一般的に求められるものに加えて、下記基準を満たすことで、さらなるみどりと空地等の創出を図るものとします。



基準3については
 下記表に規定する定量的な基準のほかに、緑化や環境空地の内容、周辺環境への更なる配慮などについて、第三者機関における専門的見識も含めて建築計画を総合的に判断し、許可の可否を決定します。

整備項目		基準1(認定)	基準2(認定)	基準3(許可)
敷地条件	敷地面積	500㎡以上		3,000㎡以上
	前面道路の幅員及び接道長さ ※1	現況4m以上の幅員を有する道路に敷地の周長の1/8以上を接していること	現況6m以上の幅員を有する道路に敷地の周長の1/6以上を接していること	
周辺環境への配慮	隣地境界からの外壁等の後退 ※1	敷地面積 1,000㎡未満：1.5m以上 敷地面積 1,000㎡以上：2m以上	2m以上	3m以上
	道路境界からの外壁等の後退 ※1	延べ面積 10,000㎡以上：2.5m以上	延べ面積 10,000㎡以上：2.5m以上	3m以上
市街地環境への貢献	建ぺい率の最高限度	基準建ぺい率-5(%)	基準建ぺい率-7(%)	基準建ぺい率-10(%)
	環境空地(※2)の設置 (緑地帯・歩道状空地・広場状空地・貫通通路・樹林保存空地)	—	指定建ぺい率 80%…10%以上 指定建ぺい率 60%…12%以上 指定建ぺい率 50%以下…14%以上	—
	歩道状空地の確保	—	道路境界線に沿って幅員 2m 以上 ※1	
	広場状空地の確保	—	—	面積 100㎡以上
	地上部における緑化の確保(※3)	みどりの基本条例の地上部の緑化率 +1(%)以上	みどりの基本条例の地上部の緑化率 +2(%)以上	みどりの基本条例の地上部の緑化率 +3(%)以上
良質な住宅等の建築条件	躯体天井高	住宅においては2.65m以上		
	住戸専用面積	一住戸あたり25㎡以上の確保。かつ、住環境整備条例の規定に準じたファミリー向け住戸の設置		
	防災対策施設の設置等	雨水対策の実施、防火及び震災対策等に必要な水槽、防災備蓄倉庫の設置など		
その他	住環境整備条例、みどりの基本条例、風景づくり条例、ユニバーサルデザイン推進条例などで定める基準等への適合、街づくり条例に規定する街づくり方針等への適合			

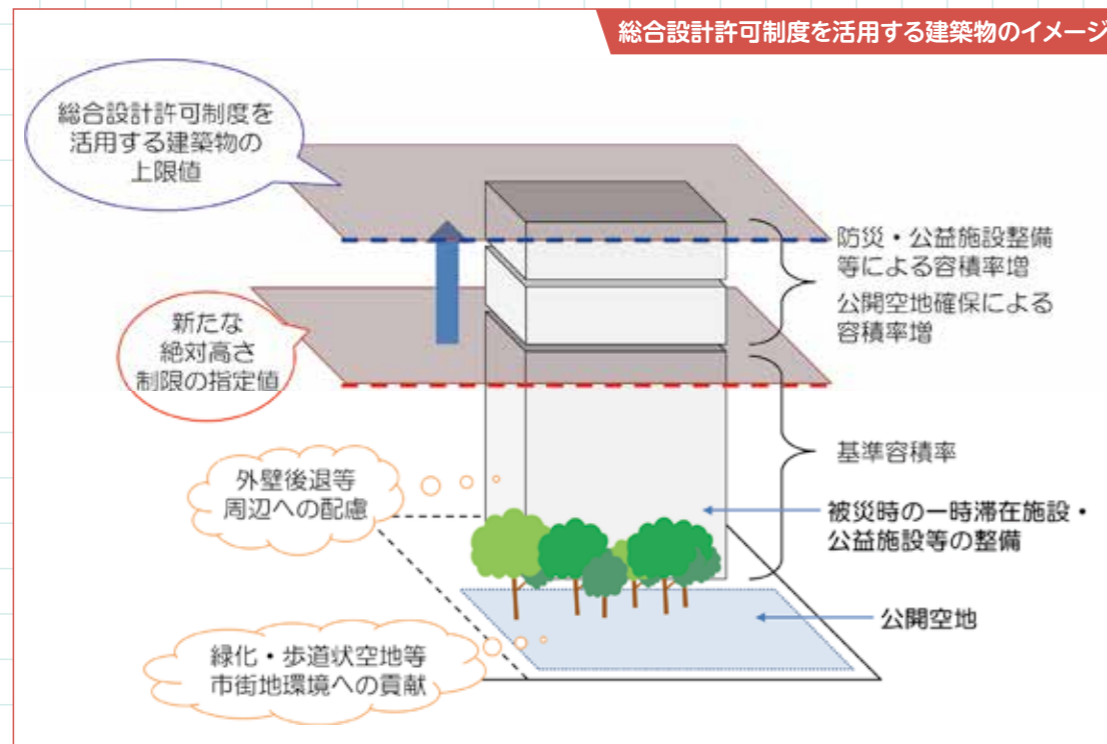
※1 適用除外の規定あり
 ※2 住環境整備条例における環境空地の種類や内容を限定し、適用します。
 ※3 建築物の屋上や壁面等ではなく、原則として地上部で確保するものの数値となります。

・指定建ぺい率については、建築基準法第53条第1項に規定する建ぺい率とします。
 ・基準建ぺい率については、指定建ぺい率に角地緩和等の一部緩和規定を適用した建ぺい率とします。
 ・住環境整備条例とは、建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例の略です。

② 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例 認定

総合設計許可制度及びマンション建替法容積率許可制度を活用する建築物について、許可を受ける容積率を活用できるように指定値を緩和します。

緩和の上限は、60m を限度とした上で、「東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針」における「用途地域及び指定容積率に応じた基準」及び「公開空地の有効面積等に応じた基準」などをふまえて設定します。



総合設計許可制度とは

一定の敷地面積を有し、公開空地の確保や外壁後退など、市街地環境の整備改善に資する建築計画について、容積率等の制限を緩和する制度です。(建築基準法第 59 条の 2、同法第 86 条第 3 項及び第 4 項)

マンション建替法容積率許可制度とは

耐震性不足の老朽マンション等の建替えを促進するため、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備改善に資するものについて、容積率を緩和できる制度です。(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条)

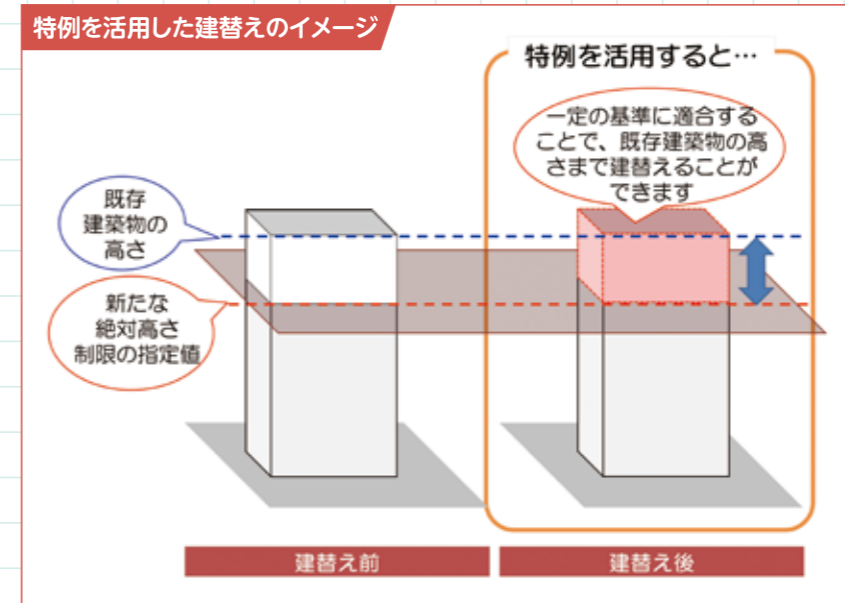
③ 公益上やむを得ない建築物等の特例 許可

区民の都市生活に必要なものであり、敷地規模や用途特性、防災面などから、地域において公益性が認められる施設や、周囲の状況等により環境上支障がない建築物については、指定値を緩和します。

公益性が認められる施設のうち、学校施設と病院については、緩和の上限を 45m とした許可基準を定め、適切な運用を図ります。

④ 絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例 認定

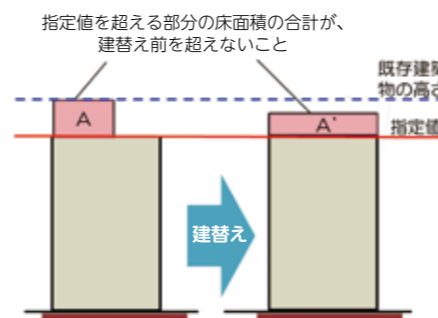
指定値を超える既存建築物については、最初の建替えに限り、一定の基準に適合することで、既存建築物の高さを上限とすることができます。ただし、災害などにより特別な措置が必要な場合は、最初の建替えに限りません。



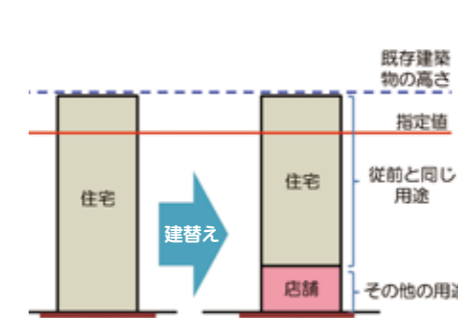
特例基準

- 敷地面積：既存建築物と同程度であること
- 床面積：指定値を超える部分の床面積の合計（図中A'）が、既存建築物の指定値（※1）を超える部分の床面積の合計（図中A）を超えないこと
- 建物用途：既存建築物と主たる用途が同じであること（※2）
- その他：本特例の規定を適用する際に、既存建築物が現に存すること

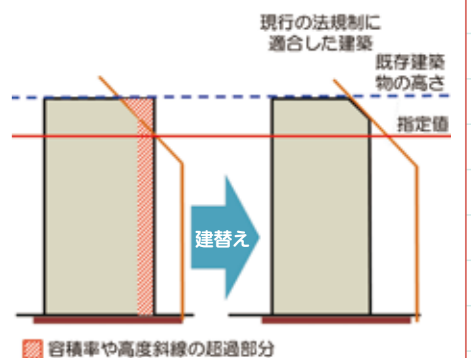
※1 床面積について



※2 建物用途について



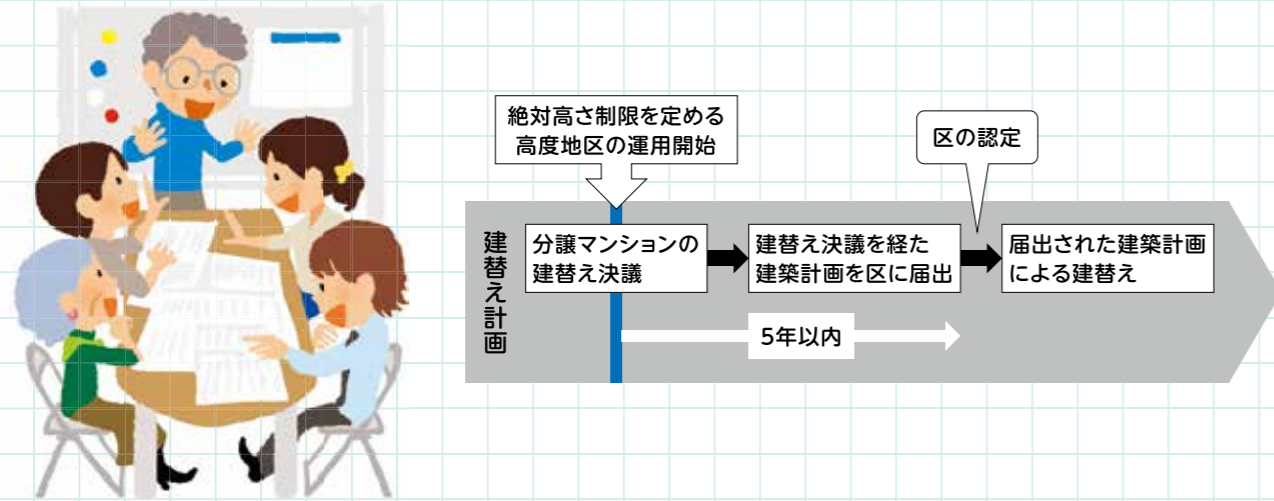
この特例では絶対高さ制限についてのみ緩和となります



絶対高さ制限について

⑤ 絶対高さ制限に係る経過措置 認定 (継続的に検討されてきた分譲マンションの建替え計画に関して)

分譲マンションの建替え計画の事業の継続性をふまえ、今回の絶対高さ制限の運用開始から5年以内に、建替え決議を経た建築計画を届け出て建替えを行う分譲マンションには、新たな絶対高さ制限の適用について経過措置を設けます。



■ 建替え決議とは？

建替え決議とは、「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」の第62条等によるもので、分譲マンションのような区分所有建築物を取り壊し、新しい建物を建築することを決める決議です。区分所有法で定められた手続きに従い、区分所有者及び議決者の各5分の4以上の賛成によって成立します。

⑥ 地区計画等の区域内の建築物の特例 読替え

地区計画とは、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の制度です。

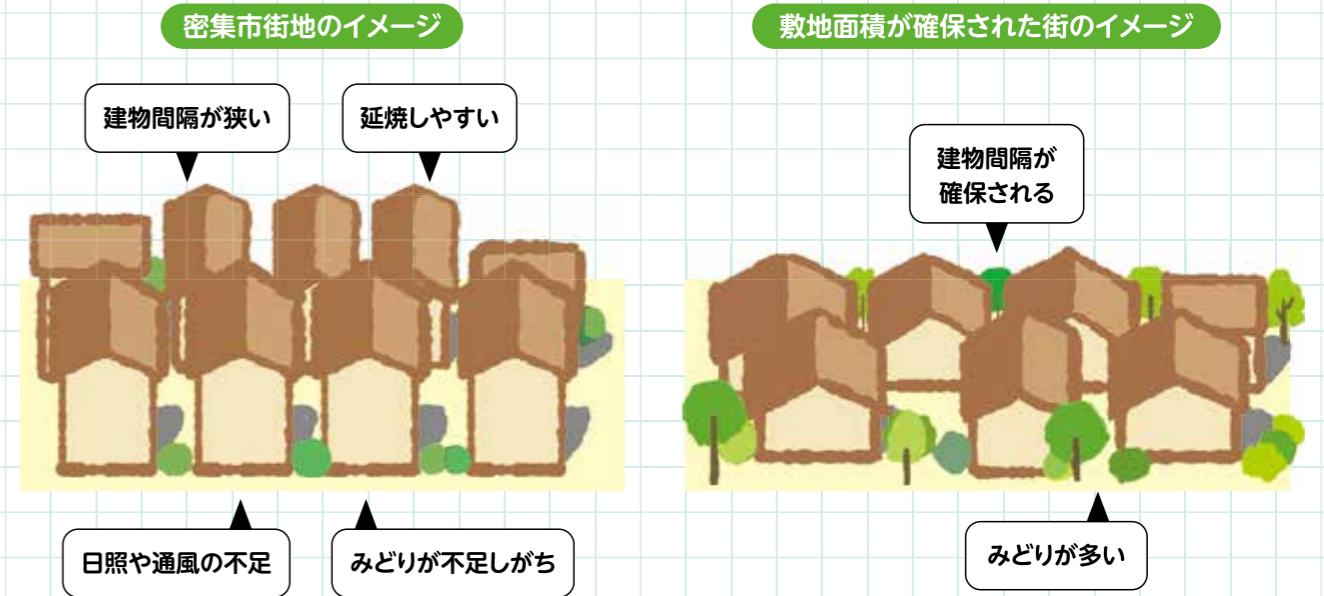
区では、区民の皆さんと協働して身近な街づくりを推進する中で、地区の特性をふまえた地区計画を90地区において策定してきました。(平成30年10月現在)

今回の見直しでは、地区計画で建築物の高さの最高限度を定めている場合は地区計画の内容を尊重し、新たな絶対高さ制限の指定値に係わらず、地区計画で定めた内容を適用します。

敷地面積の最低限度について



今回の見直しでは、既に制限が導入されている低層住居専用地域に加えて、低層住居専用地域を除く住居系用途地域、準工業地域において敷地面積の最低限度を新たに導入します。



敷地面積の最低限度の制限とは

建築物を建てる際に必要な敷地面積の最低限度を定める制限です。

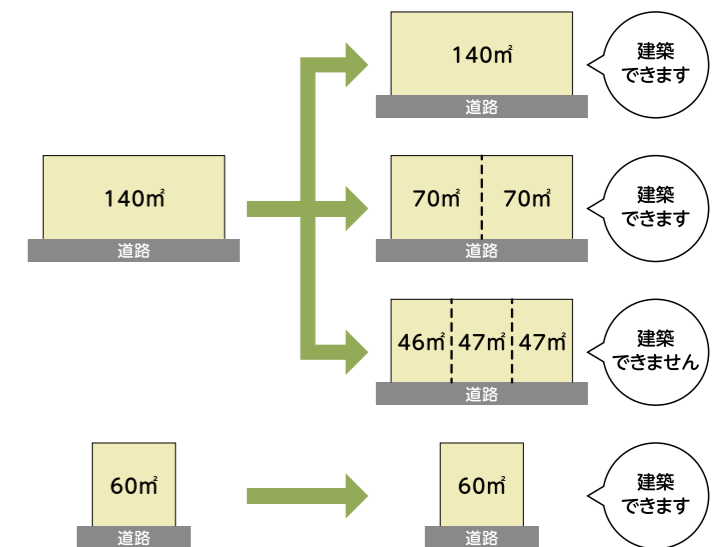
現在、区では第一種及び第二種低層住居専用地域に70㎡～100㎡の敷地面積の最低限度の制限を定めています。

なお、この制限が導入された時点で既に最低限度に満たない敷地は、新たに分割しない限り建築が可能です。

詳細は裏表紙のQ&Aをご覧ください。

※敷地面積の最低限度の制限は、東京都の決定となります。

敷地面積の最低限度を70㎡に定めた場合の例



敷地面積の最低限度の制限を定める区域

見直しの内容

見直しの対象区域は、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。

これらの見直しの対象区域における敷地面積の最低限度の制限の指定値は、以下の通りとします。

対象区域における敷地面積の最低限度の制限の指定値

指定建ぺい率	区域	指定値
40%		100㎡
50%		80㎡
60%	環状7号線西側(外側)	70㎡
	環状7号線東側(内側)	60㎡

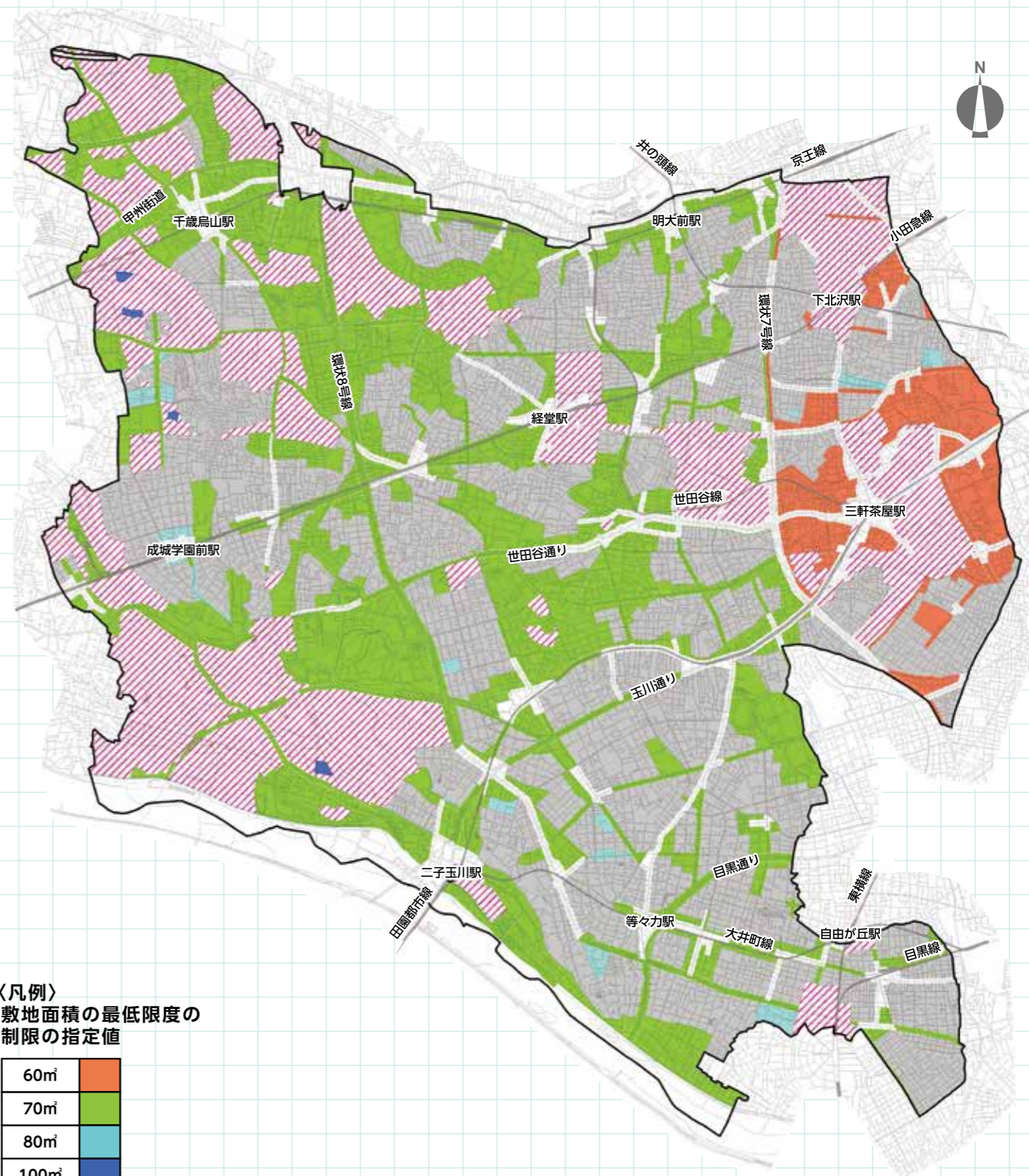
敷地面積の最低限度の制限の指定における基本的考え方 **ポイント**

- 区の敷地面積に関するこれまでの施策の考え方をふまえます。
- 国の定める居住面積水準(住生活基本計画)をふまえます。
- 既存の敷地の利用状況を考慮し、地域の特性をふまえます。
- 地区計画等で既に定められている制限との整合性を図ります。

地区計画区域について

地区計画で敷地面積の最低限度の制限を定めている場合は、今回の見直しの数値ではなく、地区計画で定めた数値を適用します。

詳細な地図は、都市計画課及び各総合支所街づくり課窓口か、下記ホームページよりご覧いただけます。
[世田谷区トップページ](#) ▶ [くらしのガイド](#) ▶ [都市計画](#) ▶ [建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しについて](#)
[世田谷区 高さ敷地 見直し](#) 🔍 [検索](#) などの検索用語で検索して下さい。



〈凡例〉
敷地面積の最低限度の制限の指定値

60㎡	Orange
70㎡	Green
80㎡	Light Blue
100㎡	Dark Blue
指定なし	White

地区計画で敷地面積の最低限度の制限を定めている区域	Pink Hatched
第一種及び第二種低層住居専用地域(70㎡~100㎡の敷地面積の最低限度の制限を定めている区域)	Grey

- 地区計画で定められている敷地面積の最低限度の制限が引き続き適用されます。
- 敷地面積の最低限度の制限(70~100㎡)が引き続き適用されます。

