

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・斜線制限（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)

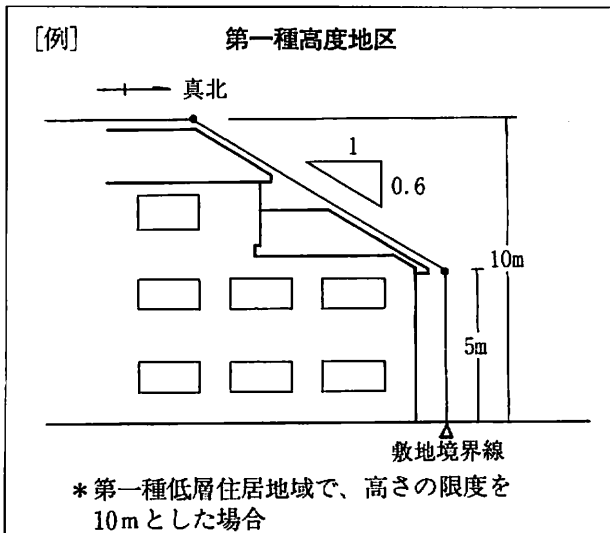
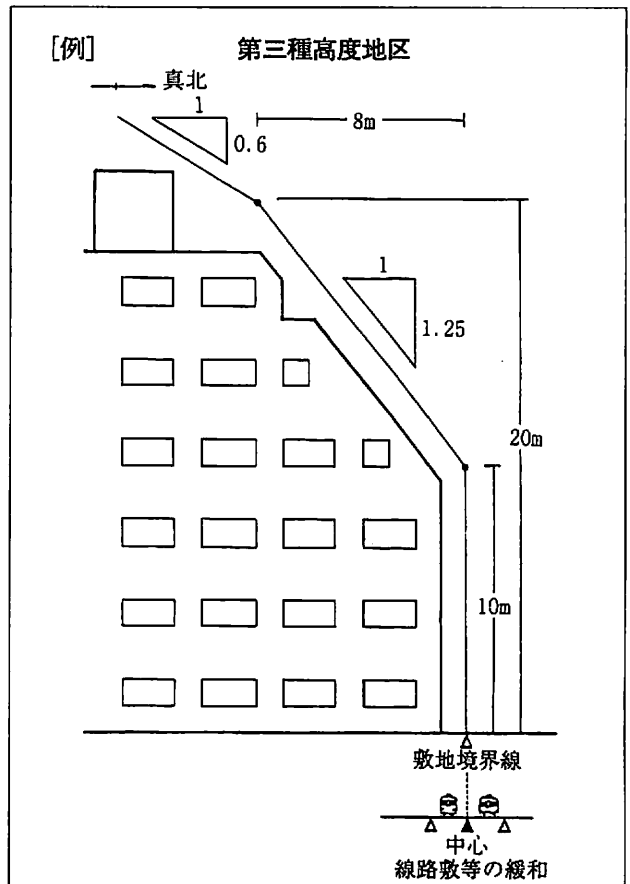
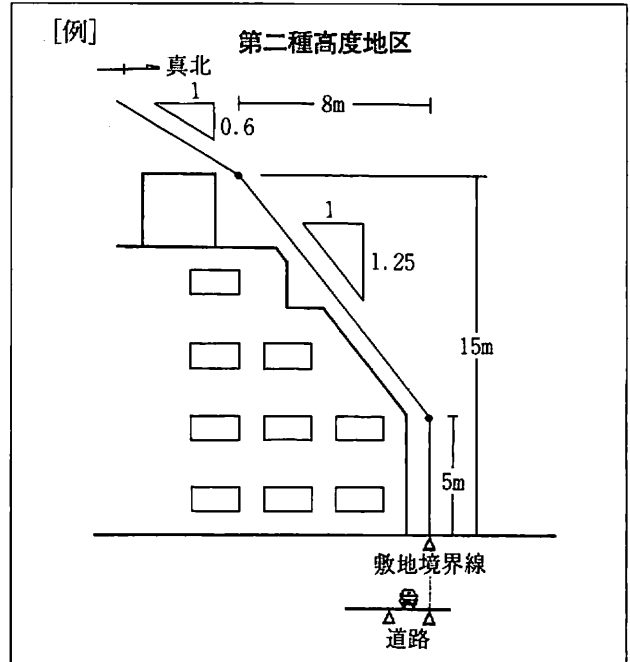
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域は、低層（一般的には2～4階建）住宅の住環境を保護する地域です。建築物の高さは10m又は12m以下とする地域指定がなされています。

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・斜線制限 (北側斜線制限／建築基準法第58条)

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、図のように6種類の高度地区が指定されています。

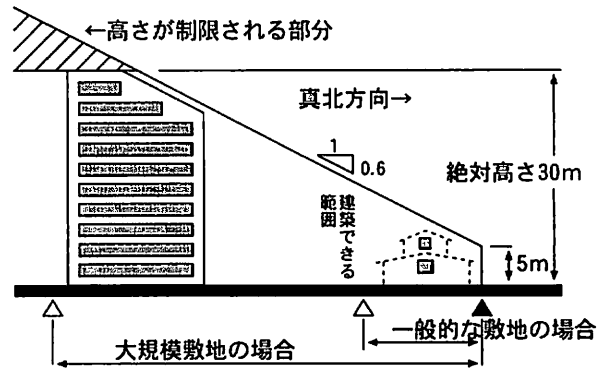
真北方向に当たる隣地境界線、又は道路の反対側の境界線、あるいは水面、線路敷等の中心線から、各図に示す高さや斜線を超えて建築することはできません。



担当	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 Tel 03-5432-2474、2483、2485 Fax 03-5432-3036
----	---

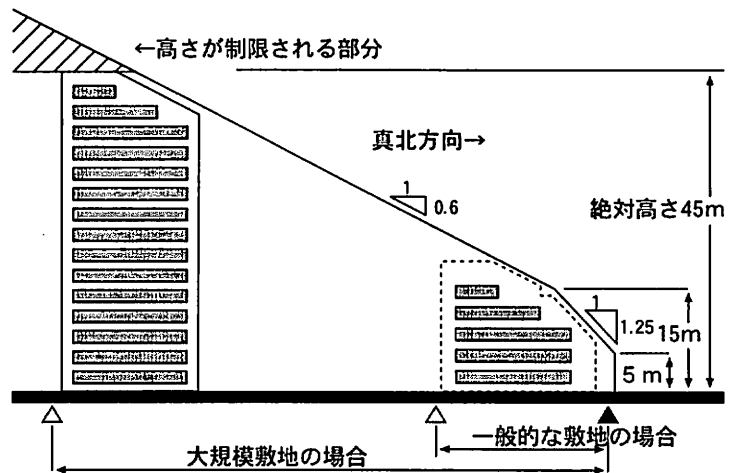
[例]

30m第一種高度地区



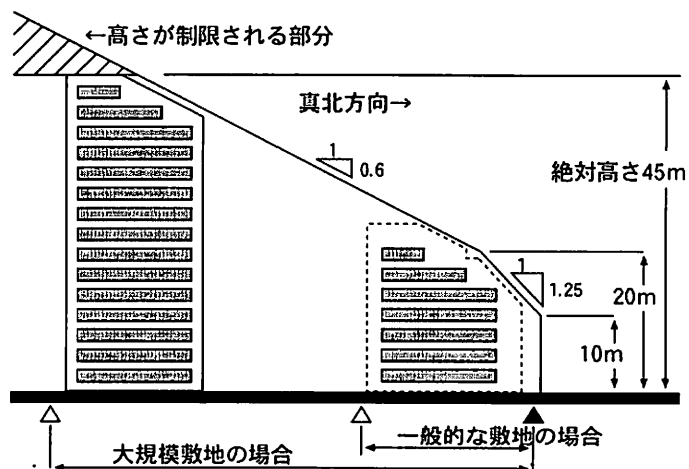
[例]

45m第二種高度地区



[例]

45m第三種高度地区



空き地や道路を確保するなど、地域への貢献が認められる総合的な設計に対しては、許可により一定限度まで高さ制限を緩和します。

担当

都市整備部 建築審査課

建築審査担当 Tel 03-5432-2474、2483、2485

Fax 03-5432-3036

3. 道路斜線制限

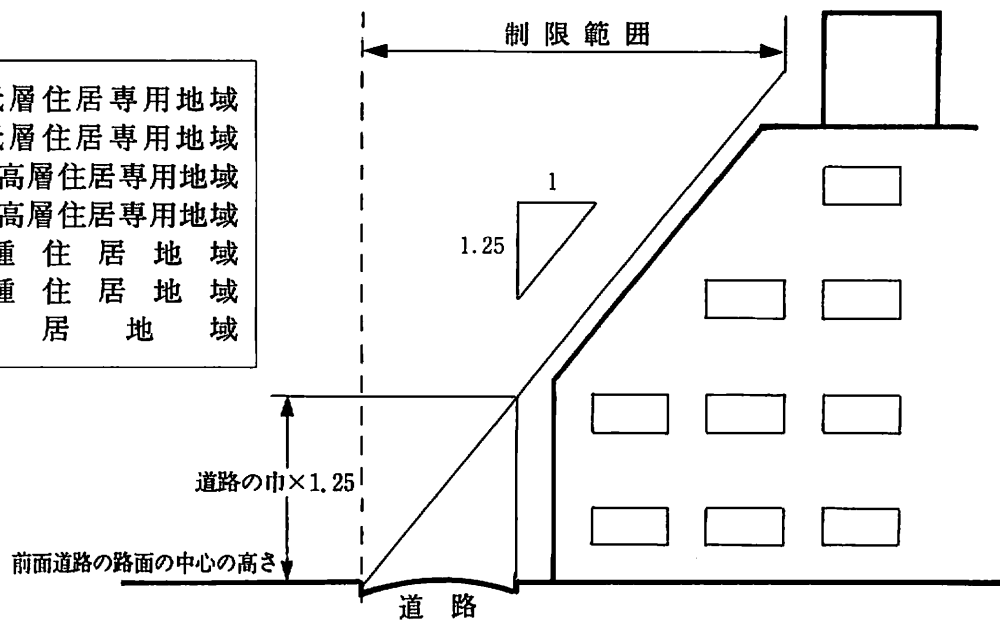
道路の反対側から引かれる一定の傾きを持った線を超えて、建物を建てることはできません。

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。

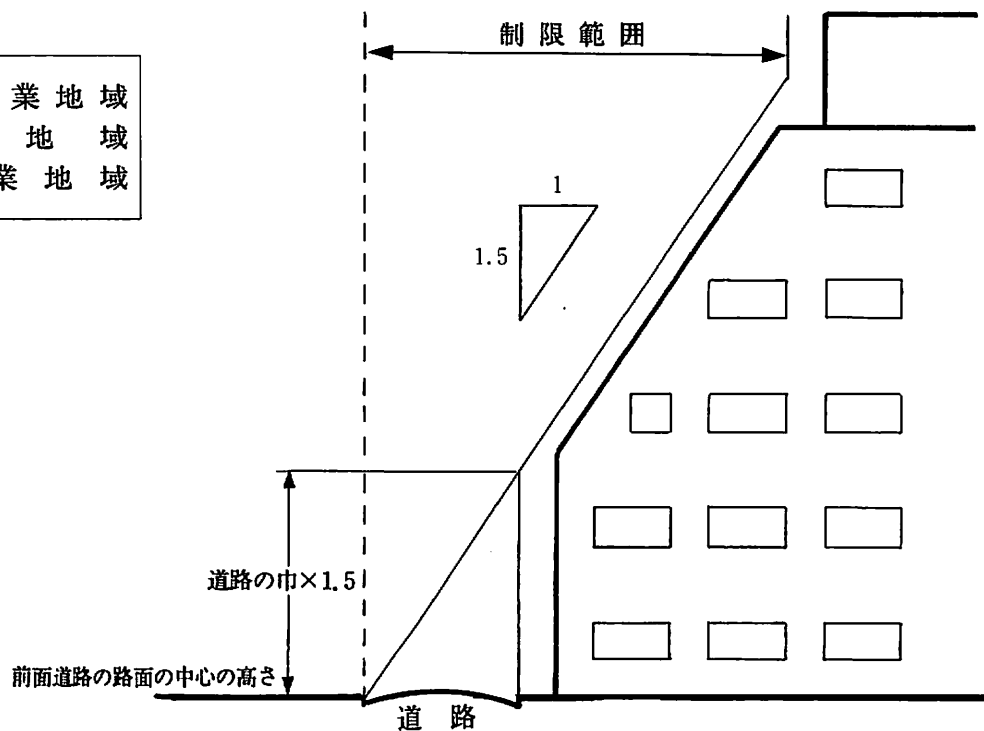
[例]

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

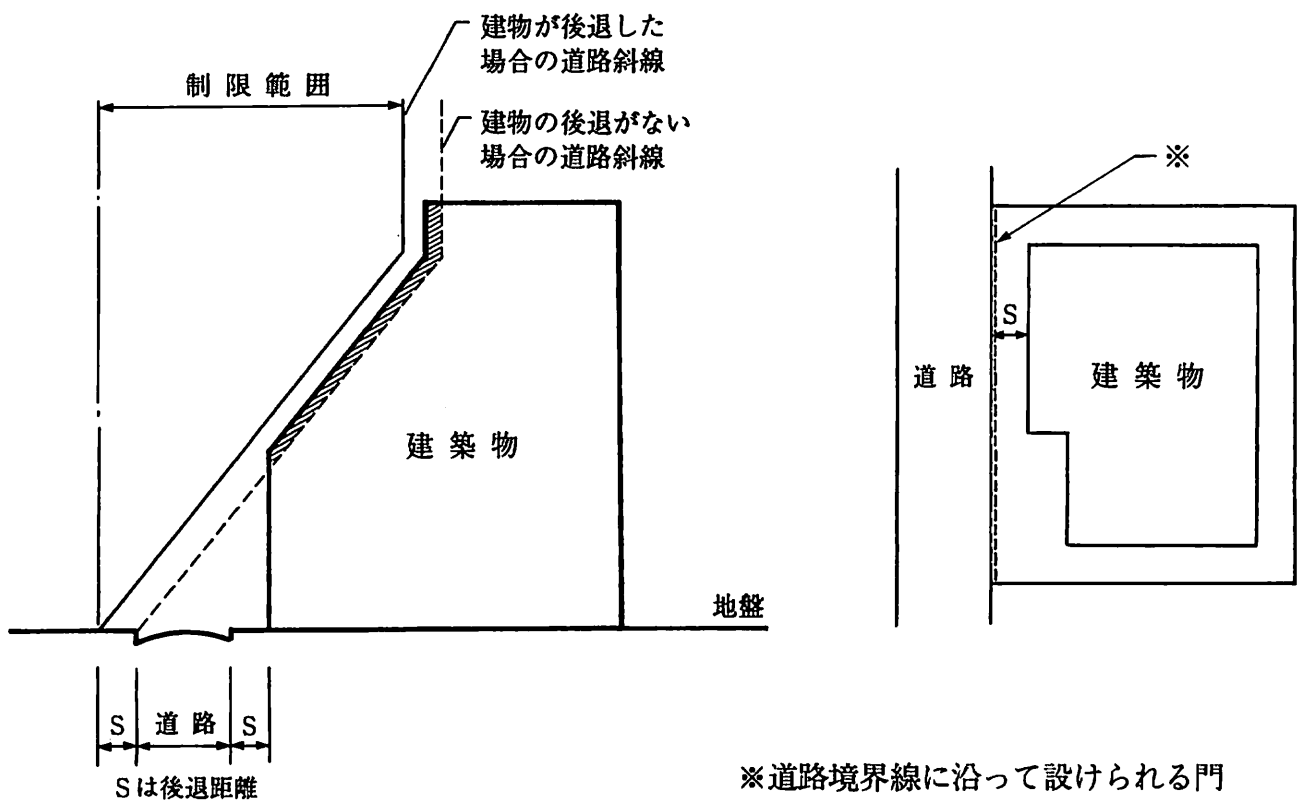


担当	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 Tel 03-5432-2474、2483、2485 Fax 03-5432-3036
----	---

● 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	300%を超える	30m
準住居地域、準工業地域	400%以下	20m
近隣商業地域、商業地域	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。

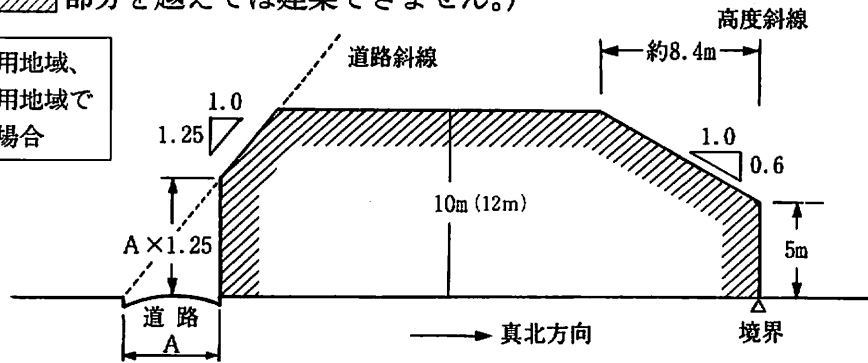
計画建築物の天空率が、現行の斜線制限と比較して同等以上に採光、通風等が確保されている場合、斜線制限は適用されません。(高度地区制限は緩和されません)

担当	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 Tel 03-5432-2474、2483、2485 Fax 03-5432-3036
----	---

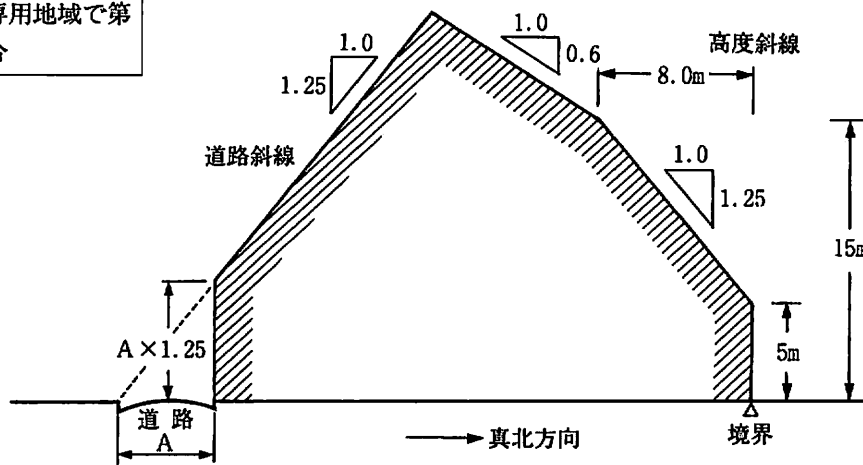
● 各種の斜線制限が組み合わされた例

(建物はこの  部分を越えては建築できません。)

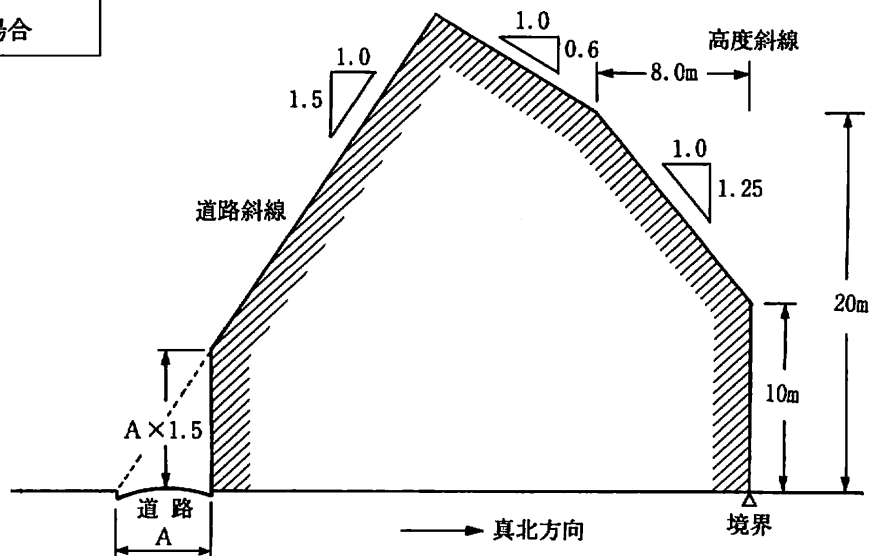
(1) 第一種低層住居専用地域、
第二種低層住居専用地域で
第一種高度地区の場合




(2) 第一種中高層住居専用地域で
第二種高度地区の場合



(3) 近隣商業地域で
第三種高度地区の場合



(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	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 Tel 03-5432-2474、2483、2485 Fax 03-5432-3036
--------	---

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

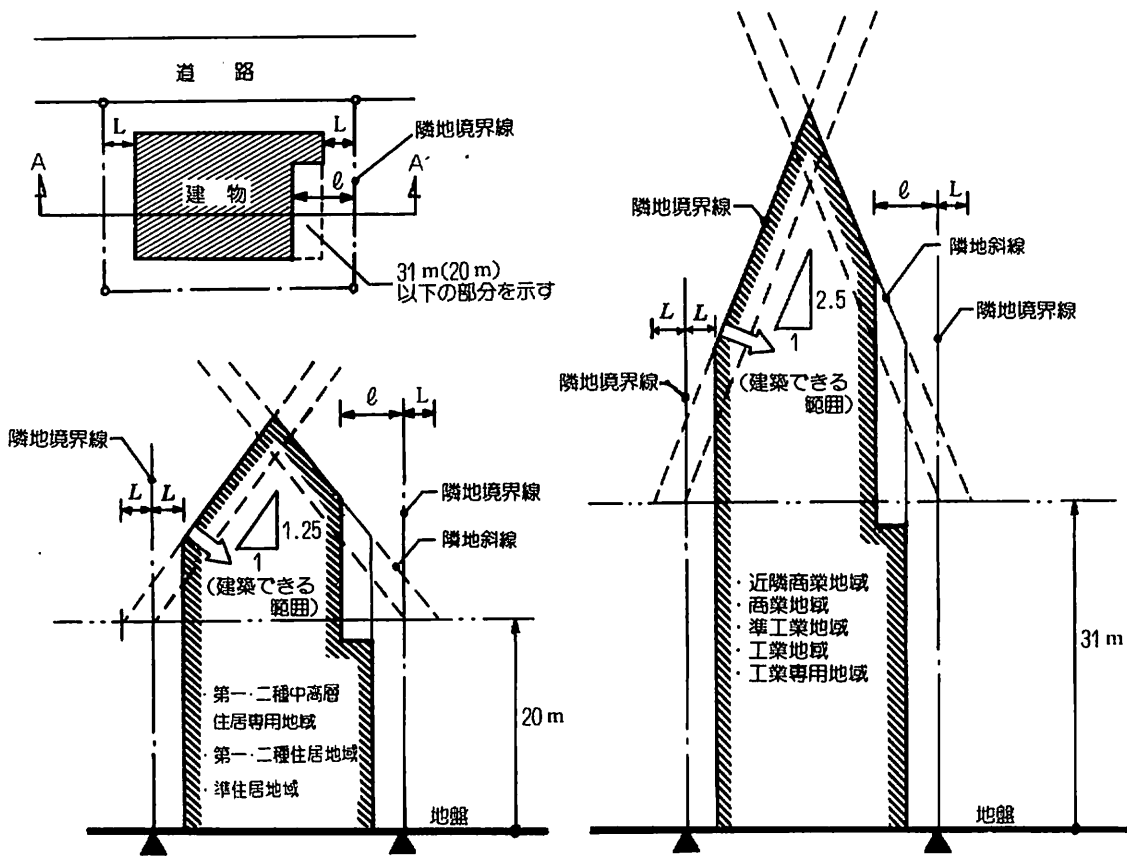
$$20\text{m} + 1.25 \times (L + \ell)$$

近隣商業地域
商業地域
準工業地域

$$31\text{m} + 2.5 \times (L + \ell)$$

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	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 Tel 03-5432-2474、2483、2485 Fax 03-5432-3036
----	---