

## 地区計画における共同住宅の住戸面積制限について(中央区・世田谷区)

	中央区	世田谷区
地区計画が定められた区域の広さ(割合)	区全体面積のおおよそ80%	区全体面積のおおよそ20%
共同住宅の住戸面積制限のある地区計画の数	大手町・丸の内・有楽町地区計画を除いた全ての地区計画(計16地区中15地区)	約79ある地区計画のうち、13地区
建築条例制定の有無(建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例)	中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成5年7月1日)により、下記の面積制限を規定している。	世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和62年7月1日)により、下記の面積制限を規定している。
共同住宅の住戸面積制限の内容	10戸以上の共同住宅を建築する場合; ・住戸面積をすべて25㎡以上とすること。(平成20年4月1日より) ・住宅用途床面積の合計の1/3以上については、定住型住宅(専用面積40㎡以上の住戸)としなければならない。	※地区により規制内容が異なる。 ・18㎡未満の住戸の建築禁止 ・18㎡未満の住戸、12戸以上は建築禁止 ・30㎡未満の住戸の建築禁止 ・37㎡未満の住戸が9戸以上の建築禁止 ・世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例に規定するワンルームマンション建築物で、延べ面積が1500㎡以上で、住戸専用面積が40㎡未満の住戸の数が30戸を超えるものの建築禁止 ※ワンルーム建築物 住居系、準工業系地域内の建築; 階数が3以上で、住戸面積が40㎡未満の住戸が12戸以上の共同住宅等の用途に供するもの。 商業系地域内の建築; 階数が3以上で、住戸面積が40㎡未満の住戸数が15以上の共同住宅等の用途に供するもの。 ・40㎡未満の住戸が20戸以上の建築禁止
制限をかける際の合意形成のプロセス	都市計画法第16条に基づく、公告、縦覧による。 ※住戸面積25㎡以上の面積制限を加えた際には、都市計画法第16条による縦覧期間中に、まちづくり協議会設置要綱による協議会を開催した。(町会長等に意見を求めた。)	都市計画法第16条に基づく、公告、縦覧による。
紛争・訴訟の有無	無し。 ※緩和型(容積率の割り増し等)地区計画なので、特にもめた事例はない。	無し。
添付資料	・中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成5年7月1日) ・(中央区ホームページより)地区計画の見直しについて	・世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例(昭和62年7月1日) ・世田谷区の地区計画 ・世田谷区の地区計画一覧表 ・世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例(平成13年12月10日)