

「基本的考え方」（素案）についての周知の取組み及び区民意見等の実施結果
について

1. 区民意見募集の実施概要

(1) 期間 平成28年9月5日（月）～9月26日（月）

(2) 広報 ・区のお知らせ（8月15日号及び9月1日号）

・ホームページ、FMせたがや

・関係機関等への個別案内

（ J K K、U R、世田谷区建築物安全安心推進協議会、一般社団法人不動産協会 ）

・区民アンケート対象者2,000名への個別案内

(3) 素案の閲覧

ホームページで全文を公表するとともに、区政情報センター、区政情報コーナー、まちづくりセンター、出張所、図書館、各総合支所街づくり課、都市計画課に閲覧場所を設置

(4) 意見交換会

9月5日～21日の期間、5地域で計5回開催（全ての回で同様の内容）

①玉川地域

【日 時】	【会 場】	【参加者】
9月5日（月）19:00～21:00	玉川区民会館	8名
【主な意見】 <ul style="list-style-type: none"> ・低層住宅地に隣接する商業地には高さ制限を設定すべき。 ・（高度地区・敷地の最低限度の制限）現状のままでよいのではないか。 ・敷地の細分化はデメリットだけではない。若い世代の流入や、建て替え促進による狭隘道路の解消が期待できる。 ・防災の視点では、敷地面積の最低限度よりも道路整備が重要である。 ・区は人口を増やしたいのか減らしたいのか。制限は人口減、税収減を招くのではないか。 		

②烏山地域

【日 時】	【会 場】	【参加者】
9月6日（火）19:00～21:00	烏山区民センター 集会室	10名
【主な意見】 <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山駅周辺は、高さ制限を緩和して、広場などを確保してはどうか。 ・既存の建物については、制限を緩和してほしい。 ・第一種低層住居専用地域の建物を現状規模で建替えるようにしてほしい。 ・京王線高架沿い（第一種低層住居専用地域）の高さ制限を見直してほしい。 ・西部地域地区計画、区画整理事業を施行すべき区域の見直ししてほしい。 		

③世田谷地域

【日 時】 9月10日（土）14：00～16：25	【会 場】 世田谷区役所 ブライトホール	【参加者】 11名
【主な意見】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ制限が現状より下がること、細かく区分されることは評価できる。 ・ 地区計画区域の方が高い建物が建つ状況になるのはどうか。周知、変更対応を十分に行うべき。 ・ 災害対策拠点の区役所周辺が45mになっているが、防災施設は低い建物にするべきだ。 ・ 世田谷区は住宅地なので特例は不要だ。（厳しい緩和条件にするべき） ・ 快適な住環境には、建物・敷地よりも、インフラ整備が大切である。 ・ 住宅地の過密化は進んでいるので敷地面積の最低限度はより厳しくすべき。壁面間隔の確保も必要。 		

④北沢地域

【日 時】 9月16日（金）19：00～21：00	【会 場】 北沢タウンホール ミーティングルーム	【参加者】 14名
【主な意見】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 下北沢駅周辺の街づくりに関する訴訟が「和解」となったことを踏まえ、既存の地区計画（敷地面積500㎡～：45m、敷地面積2000㎡～：60m）も見直すべき。今回の諮問対象に加えるべき。 ・ 商業地域も今回の高さ制限の見直し対象区域にすべき。 ・ 屋上緑化も特例の評価対象にしてほしい。 ・ 敷地面積の最低限度は、せめて70㎡にすべき。 ・ 北沢地域において、一低に接して商業系が位置するのはおかしい。実態として商店もほとんどない。用途地域を見直すべき。 		

⑤砧地域

【日 時】 9月21日（水）19：00～21：00	【会 場】 成城ホール 集会室D	【参加者】 14名
【主な意見】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 45mから19mへの変更はありがたい。 ・ 絶対高さ制限の視点は、逆に制限値まで建ててよいという促進策になってしまうのでは。 ・ 制限値はもっと下げ（区分はわかりやすく）、既存不適格は個別対応すべき ・ 敷地面積の最低限度はもっと厳しくすべき。緑化保全につながらない。地域ごとにさらにきめ細かく数値設定すべき。 ・ 制限導入について、他区との関係性は考慮しているか 		

【会場の様子】



第1回（玉川地域）



第2回（烏山地域）



第3回（世田谷地域）



第4回（北沢地域）



第5回（砧地域）

(5) 区民意見募集実施結果

①意見提出内訳

区分	人数
はがき	1
封書	4
ホームページ	9
持参	1
意見交換会	6
メール	1
合計	22

②提出意見の項目別内訳

区分	意見数
第1章 建築物の高さと敷地面積に関する制限の取組み	9
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	
第3章 見直しの目的と方向性	
第4章 絶対高さ制限の指定方針	25
第5章 敷地面積の最低限度の指定方針	8
検討の進め方について	4
その他	8
合計	54

③区民意見募集による意見と区の考え方

No.	該当する章など	該当する項目	意見(原文)	区の考え方
1	第1章 第2章 第3章	—	<p>“住みよい町づくり”のためにはこのような機会は大変よいことだと思う。“住みよい町”というのは高さや容積だけの問題ではないと考える。もっと大きな問題はインフラ整備だと考えます。特に道路を作るということは長い年月と多額の費用がかかり大変なことだと思います。世界の有名な“住みやすい町”はインフラ整備がしっかりできていることを頭のすみにおいていただきたい。その上で、高さや容積も考えたい！</p>	<p>世田谷区都市整備方針では、将来目標を実現するための5つのテーマの一つに「誰もが快適に移動できるまちをつくる」としており、都市計画道路の整備や公共交通ネットワークの整備など、インフラ整備の促進を掲げております。さらに、分野別方針である「せたがや道づくりプラン」では、計画的な道づくりの方針を定め、将来道路網の実現を目指すとしております。このような街づくりの方針・計画等により、インフラ整備や土地利用を含めた総合的な街づくり施策を推進し、都市整備方針で目指す将来都市像の実現を図ってまいります。</p>
2	第1章 第2章 第3章	—	<p>良好な住宅都市をめざす都市計画の基本的考え方を建築物の高さと敷地面積に関する制限から取り組む前に一度立ち止まって考える必要がありませんか。世田谷区の都市計画の主体は非宅地を除けば宅地の建物環境を良好にして、良好な生活環境づくりを優先させるべきであって、経済成長をめざすための商・工業事業者を含めた不動産業、建築産業事業者のための都市計画と思われぬようにすべきです。世田谷区の土地利用の内、住宅系宅地は約 50%を占めており、そこに居住生活している住民は 60 万人を超えています。みどりとやすらぎがあり、良好な住宅都市とすることを目標に掲げる都市計画なら住宅地の建物環境を良好にすることを第一にするべきでしょう。建物環境を良好にするには土に触れる生活環境の時間を多くすることであり、このことは子供の成長に欠くことの出来ない教育環境をつくることとなります。10m以上の高層建物内の生活環境では地表に接する機会が少なく、子供たちにとっては生き物(昆虫や草花など)から学ぶことは出来ませ</p>	<p>世田谷区都市整備方針では、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、これを実現するために様々な街づくりの取組みを行っております。今回の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きましても、この取組みの一環として行うものです。</p> <p>検討では、都市計画審議会の学識経験者等から構成される検討部会を設置し、都市整備方針の実現を図るための視点から様々な検証・検討を重ね、ご意見・ご助言をいただきながら進めております。</p>

			<p>ん。蟻やみみずなどの虫、タンポポやすみれなどの草花などが咲けば蝶なども舞い込みます、こうした自然環境に触れ合うような環境づくりをめざすことが都市計画の基本的な考え方になければなりません。子育てや子供の教育環境づくり計画と一体となった都市計画でなく、目先の経済成長優先的な思考で都市計画を考えると建築物の高さとか、敷地面積に関するルールづくりなどに頭を悩ます行政マンになってしまいます。世田谷区の基本構想、基本計画と都市整備方針～地域整備方針の関連性についての整合性を検討しないままに都市計画の見直しを先を急いで取り組む姿勢は一度立ち止まって考えてほしいです。</p>	
3	第1章 第2章 第3章	—	<p>4. 現状認識:深刻な住環境の悪化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の高層化と敷地の細分化・狭小化により、建て詰まりに象徴される住環境の悪化が侵行高層化による問題点 ・ マンションが高層化・大型化し、一方で容積消化等を最優先する建築計画等により、従前では見られなかった高密度な環境が増大している(実行容積率が上昇しているうえに、廊下等の共用部が容積対象となった結果、建物の延面積はさらに増大することになり、それらを含む実質的な建物の容積率は、法定容積率を超えている)のが実情 ・ 高密度な住環境設計は、1棟でありながら廊下等で接続するだけの複数棟の配置をすることが 	<p>素案1-3 ページ「2 市街地の動向と区民意識 (1)近年の市街地の動向」において、「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。」「狭小の敷地が増加しています。」との現状認識を示しております。</p> <p>これをふまえ、素案 2-1 ページ「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」で現状課題を示し、世田谷区都市整備方針で目指す将来都市像「安全で快適な暮らしをともにつくる都市 世田谷」を実現するためには、絶対高さ制限と敷地面積の最低限度の制限の見直しが必要としております。</p> <p>住環境に対する建築物の高層化と敷地面積の狭小化の影響に対するご意見につきましては、今後の街づくりにおいて</p>

			<p>多く、住棟・住戸によれば日照・通風等の環境条件は疎んじられているのが実情</p> <ul style="list-style-type: none"> この配置形式は構造上の特性からエクспанションジョイントを設けることとなり、大地震等によってその危険性が明らかとなっている(避難路として。機能しなくなる恐れ) 高層化は、用途地域上認められている敷地であっても、周囲が従前の低層木造住宅地である場合にも具体化しており、風景を乱す・日照が奪われるとの声が多く聞かれると同時に、天空率との相関で見る必要があるが、南側の低層住宅住民から、プライバシーが侵害される・圧迫感がある等の不満が現実のものとなっているのが現実 <p>※これらの声は、街づくり条例に基づく建築構想の公表の説明会・意見交換会において、しばしば深刻な問題として提起されている。風景景観の問題とプライバシー・圧迫感といった生活上の心理的影響の問題が増大していることを物語っており、北側低層住宅地等の日照被害よりも深刻化している場合さえ生じている。</p> <p>狭小敷地による問題点</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在侵行中の敷地狭小化の特徴は、複数の狭小敷地が同時に発生することである その敷地に木造 3 階建ての住宅が建てられ、1階には車庫が設けられる。この住宅がほぼ同時に複数戸建てられることになる これらの住宅の壁面後退距離は1m を切る場合も多く、密集・建詰まりを現実化している 住環境として劣悪であると言わざるを得ない上に、防災上も極めて危険である。建物そのものは不燃化しているとはいえ、1階 	<p>も参考にさせていただきます。</p>
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

			<p>に車庫を置いていることから、爆発の恐れさえある自動車という危険物を置いた状態になっていることである</p> <ul style="list-style-type: none"> この細分化・狭小化は、比較的敷地の大きい街区では飛び石的に行われ、徐々に街区内の各所へ広がるように行われ、結果として街区全体が、あるいは小さな地区全体を埋め尽くすになりかねない。正しく、平成木造密集街区である。樹木等が潤い等を与えるばかりでなく防災上も有効である(火災・雨水両面)といわれながらも、立錐の余地もない。 このような環境づくりが進むとすれば、地価の下落を招くとは必須であるとともに、いつしか魅力も薄れ、住みたいと思う人々を遠ざけてしまう結果になりかねない。 	
4	第1章 第2章 第3章	—	<p>高さ制限と最低敷地面積の制限について</p> <p>1. 表紙のところで、「良好な住宅都市とするため」と記載されているが、「良好な住宅都市」との表現だけでは日本のどこにでもある街と区別できない。世田谷は、そもそも緑豊かな田園風景を残す質の高い住居区域として位置付けることが必要と考えるので、「住宅田園都市」という用語を使うことを提案する。それにより、世田谷らしさ、世田谷の特徴を内外に打ち出すことが不可欠である。</p>	<p>世田谷区都市整備方針において、将来目標を実現するための5つのテーマの1つに「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」を掲げており、この取組み項目の中に、「良好な住環境を維持し、世田谷らしい住みやすい住宅地を形成するため」に、「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」としており、今回の素案をお示ししております。いただきましたご意見は、住宅地の質の向上をめざす上で、今後の街づくりの参考にさせていただきます。</p>

5	第3章	3 地区計画等の取り扱い	<p>今回の見直し(素案)については30m、45mを細分化したことは評価します。地区計画について悩ましく思っています。良好な住環境を保全するための地区計画が逆に今回の見直しになるその地域だけ高い建物が可能になってしまうのは逆に裏目にでてしまう。地区計画の見直しについて柔軟にするのと同時に区のサポートが必要です。住民だけで見直しにとりくむのはむずかしい。住民はこの事について知らないうちに決まってしまう、後で困る事態になる事が多い。是非多くの地域でいねいな説明をして欲しい。パブコメを知らない人も多い。対象区域 2000 名にアンケートとったという事です。除外地区の地区計画をかけているところにも行ってほしい。</p>	<p>今回の見直しは、区全域の土地利用に関する共通ルールを定めるものです。そのため、素案の公表、意見募集につきましては、区のおしらせ(全区版)、ホームページ、FMせたがやにて広く周知に努めるとともに、区政情報センター、各総合支所区政情報コーナー、各出張所・まちづくりセンター及び図書館で素案の閲覧場所を設ける等、行ってまいりました。また、多様な意見を伺うため、意見募集のほか5箇所の会場で意見交換会を実施し、またこの意見交換会の開催にあたっては、27年度に実施した区民アンケート調査にご協力いただいた2,000名の方への個別案内を行いました。</p> <p>一方、地区計画等は、地域の個性を生かし、より望ましい街を実現するため、地区住民等との合意形成を図りながら、独自の街づくりの目標や課題に対して総合的な土地利用計画のルールを定めるものです。そのため、地区計画等のルールの中で定められた高さ制限を変更する場合は、高さ制限以外のルールを含めた総合的な検討が必要と考えており、素案3-1ページ「第3章 見直しの目的と方向性」の「3 地区計画等の取り扱い」で、「地区計画等で定められた事項は尊重します」とし、高さ制限の指定がある地区計画等の区域は今回の見直しの適用除外区域としております。</p> <p>地区計画等がすでに策定されている区域につきましては、地区の状況や街づくりの動向に応じて、適宜更なる周知等の対応を行ってまいります。</p>
---	-----	--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6	第3章	3 地区計画等の取り扱い	<p>下馬2-3に財務省跡地利用が計画されています。高さは17メートル以下にして頂き地域住民も利用出来る空間(建物・空地)なりを考えて頂きたい。スイマセン！！要望です。</p>	<p>地区計画等は、地域の個性を生かし、より望ましい街を実現するため、地区住民等との合意形成を図りながら、独自の街づくりの目標や課題に対して総合的な土地利用計画のルールを定めるものです。</p>
7	第3章	3 地区計画等の取り扱い	<p>1、下北沢駅周辺地区地区計画の高さ制限見直しの追加検討を要請する。</p> <p>2、今年1月に、区長から区都市計画審議会に対して、今回の説明対象となっている地区(第一種及び第二種低層居住専用地区を除く住居系用途地区と準工業地区)の高さ制限等の見直しについて諮問が行われた。しかし、その後3月に10年続いた下北沢の再開発計画見直し行政訴訟が「和解」となった。緊急事態が発生したので、都市計画審議会に下北沢駅周辺地区地区計画の見直しを、追加諮問していただきたい。</p> <p>3、裁判所の和解勧告では、下北沢は「低層の街並み」が魅力を生みだしている。行政と住民の協働で見直すようにと述べている。</p> <p>4、平成18年10月の下北沢駅周辺地区地区計画の改定は、都市計画審議会の学識経験者委員は全員反対のなかをその他の委員の賛成多数で強行採決し、強行裁決後に審議会会長が責任を取って辞任するという異常事態のなかで決定した。裁判所もその決定過程を調べたうえで「勧告」を行っている。</p>	<p>一方、今回の絶対高さ制限の見直しは、区全域の共通ルールを定めるものがあります。また、建築物の高さの上限のみを一律に規制するものではなく、「規制と誘導」の考え方を取り入れ、一定の基準に基づき緑化の推進や空地の創出などの良好な建築を誘導していく「市街地環境の改善に資する建築に対する特例」等の仕組みをあわせて定めていこうとするものです。</p> <p>このため、地区計画等のルールの中で定められた高さ制限を変更する場合は、高さ制限以外のルールを含めた総合的な検討が必要と考えており、素案3-1ページ「第3章 見直しの目的と方向性」の「3地区計画等の取り扱い」で、「地区計画等で定められた事項は尊重します」とし、高さ制限の指定がある地区計画等の区域は今回の見直しの適用除外区域としております。</p> <p>各地区計画等の高さ制限の見直しを検討されたい場合は、所管の街づくり課へご相談ください。</p>
8	第3章	3 地区計画等の取り扱い	<p>代田在住です。高い建物がなく、緑の多い世田谷が好きです。</p> <p>今回下北沢地区の道路問題も裁判での和解がなつたと聞いています。下北沢の建物の低層化が長い目で見てもシモキタの魅力を守り、その価値を引き出すものと信じます。高い建物を安易に建てることのないように、お願いします。</p>	

9	第3章	3 地区計画等の取り扱い	<p>今回、世田谷区内における絶対高さ制限見直しを行うにあたり、素案では既に地区計画を都市計画決定している地域については除外しているが、少なくとも下北沢駅周辺地区地区計画については見直しを俎上に載せるよう改めるべきである。</p> <p>下北沢の再開発問題については、2006年より10年続いてきた小田急線連続立体交差事業と道路計画の裁判が、行政訴訟事件であるにもかかわらず、「和解」という形で収束した。</p> <p>東京地裁民事2部は3月10日に示した和解勧告案の中で下北沢について以下のような認識を示している。</p> <p>「3、参加人世田谷区は、参加人世田谷区は、下北沢の現在の低層の街並みが地区の生活と文化を育み、下北沢を個性的で魅力のある街としていることに留意し、今後も、地域の“心”となる安全で住みやすいにぎわいの街の維持・発展に向け、下北沢の良好な街並みを維持しつつ、建築物の不燃化を適切に誘導するための街づくりを進めるとともに、その街づくりの過程において、区民参加ワークショップの開催等を通じて区民等の意見を幅広く聴き、下北沢の良好な街並みの維持・発展について必要な対応をするものとする。ことに留意し、今後も、地域の“心”となる安全で住みやすいにぎわいの街の維持・発展に向け、下北沢の良好な街並みを維持しつつ、建築物の不燃化を適切に誘導するための街づくりを進めるとともに、その街づくりの過程において、区民参加ワークショップの開催等を通じて区民等の意見を幅広く聴き、下北沢の良好な街並みの維持・発展について必要な対応をするものとする。」</p> <p>すなわち下北沢について、裁判所は「下北沢の現在の低層の街並みが地区の生活と文化を育み、下北沢を個性的で魅力のある街としている」</p>	
---	-----	--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

			<p>と認識しているのであり、世田谷区に対して「下北沢の良好な街並みの維持・発展について必要な対応をするものとする。」と勧告しているのである。</p> <p>世田谷区は公開法廷での意思表示において、なぜか「下北沢の現在の低層の街並みが地区の生活と文化を育み、下北沢を個性的で魅力のある街としている」との文言を使わないようにしているが、この和解勧告を踏まえて、「下北沢の魅力」について語っている以上、裁判所の定義づけを免れない。この定義づけから逸脱するとするならば、そもそも和解の意思表示などなすべきではなかった。</p> <p>裁判の中でも住民原告は主張してきたが、現行の下北沢駅周辺地区地区計画は都市計画審議会の学経委員が辞職し、採決後審議会長までもが問題があったとして辞職するという極めて異例な都市計画審議を経て決められたものであることを忘れてはならない。</p> <p>日本の都市計画制度は5年ごとに見直されることになっているにもかかわらず、行政が一度決めてしまったら最後、強力な批判にさらされても一向に見直しの検討さえ行わないというのはいかがなものか。</p> <p>とりわけ今回は、10年の裁判を経て司法権が下北沢の在り方について方向性を示している以上、行政側はその指摘について真摯に向き合う義務がある。</p> <p>下北沢駅周辺地区地区計画については、今回の絶対高さ見直しの機会に、併せて見直しの俎上に載せなければならない。</p> <p>このことは法治国家日本において、国民の従僕たる公務員の責務である。</p>	
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

10	第4章	1 基本的考え方	標準的な建築計画では指定容積率を十分に利用できる高さを定める。	<p>素案 4-1 ページ「第4章 絶対高さ制限の指定方針」の「1 基本的考え方」にて、「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る」としております。</p> <p>今回の見直しにあたりましては、素案資料 3-2 ページ「(2)指定容積率ごとの理論階数の算定」及び「(3)数値の算出」にありますように、平成17年度から 26 年度の建築確認データに基づき、標準的な利用建ぺい率及び階高を算出し、数値を算定しております。</p>
11	第4章	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	あるべき姿(にぎわい創出)の具体的な姿を提示できなかったのが、納得されない方がいらしたひとつの理由かと思えます。たとえば高さ制限のないにぎわいのあるすばらしい駅前商店街の姿を絵に描いて下さい。区として商店街を大切に考えていることはよくわかりました。	<p>区では、突出した高さの建築を抑制し、住環境を保全するため、平成16年に住居系用途地域と準工業地域に30m又は45mの絶対高さ制限を導入しました。一方、商業系用途地域については、商業・業務環境の保全・育成を図るため、絶対高さ制限を導入しませんでした。</p> <p>今回の見直しでは、世田谷区都市整備方針で定める位置づけや地域の実態を踏まえて更なる住環境の保全を図るため、近隣商業地域においても地域整備方針で住宅地の中の商店街として「近隣商店街地区」に位置づける地区では、新たに絶対高さ制限を導入することとしました。一方で、駅の周辺や幹線道路の沿道は、都市整備方針で示す拠点形成や幹線道路沿道としての土地利用を誘導していくため、絶対高さ制限を導入しない地域としたものです。なお、商業地に近接する住宅地については、既存の斜線制限や日影規制などにより、引き続き住環境への配慮を誘導してまいります。</p>
12	第4章	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	<ul style="list-style-type: none"> ・商業地域の特別な地域については、無制限でもよいかもしれない。 ・近隣商業地域は、駅周辺といっても住宅街の中にあり、周辺隣接部は一種低層住居専用地域であることも多いことから、上の高さ制限を導入すべきである。 	<p>区では、突出した高さの建築を抑制し、住環境を保全するため、平成16年に住居系用途地域と準工業地域に30m又は45mの絶対高さ制限を導入しました。一方、商業系用途地域については、商業・業務環境の保全・育成を図るため、絶対高さ制限を導入しませんでした。</p> <p>今回の見直しでは、世田谷区都市整備方針で定める位置づけや地域の実態を踏まえて更なる住環境の保全を図るため、近隣商業地域においても地域整備方針で住宅地の中の商店街として「近隣商店街地区」に位置づける地区では、新たに絶対高さ制限を導入することとしました。一方で、駅の周辺や幹線道路の沿道は、都市整備方針で示す拠点形成や幹線道路沿道としての土地利用を誘導していくため、絶対高さ制限を導入しない地域としたものです。なお、商業地に近接する住宅地については、既存の斜線制限や日影規制などにより、引き続き住環境への配慮を誘導してまいります。</p>
13	第4章	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	<p>駅周辺商業地区でも、少なくとも近隣商業地域は、高さ制限をすべきである。駅周辺の商業地域及び近隣商業地域では、「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。」(素案 p4-5)としているが、次の点で問題がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・許容される用途が大きく異なる商業地域と近隣商業地域を一律に扱っている。 ・素案 p4-2 及び p4-3 に示された各ゾーンの市街地のイメージ図では、 	<p>区では、突出した高さの建築を抑制し、住環境を保全するため、平成16年に住居系用途地域と準工業地域に30m又は45mの絶対高さ制限を導入しました。一方、商業系用途地域については、商業・業務環境の保全・育成を図るため、絶対高さ制限を導入しませんでした。</p> <p>今回の見直しでは、世田谷区都市整備方針で定める位置づけや地域の実態を踏まえて更なる住環境の保全を図るため、近隣商業地域においても地域整備方針で住宅地の中の商店街として「近隣商店街地区」に位置づける地区では、新たに絶対高さ制限を導入することとしました。一方で、駅の周辺や幹線道路の沿道は、都市整備方針で示す拠点形成や幹線道路沿道としての土地利用を誘導していくため、絶対高さ制限を導入しない地域としたものです。なお、商業地に近接する住宅地については、既存の斜線制限や日影規制などにより、引き続き住環境への配慮を誘導してまいります。</p>

			<p>幹線沿道ゾーンより駅周辺商業ゾーンの方が高い高層ビルが林立している。イメージをこのような図で示すのは、あまりに安易であり、多様な実態を反映していない。しかも都市整備方針にも地域整備方針にもこのイメージ図は掲載されていないのに、既定の認識であるかのように見せているのは、誤った誘導であるとの印象を受ける。もし、区が駅周辺商業地区を一括して図のように認識しているなら、改めていただきたい。玉川地域の地域整備方針では、駅周辺商業地区を3つに区分している。二子玉川駅周辺地区は、広域的な交流の場として、用賀、等々力、尾山台、奥沢、自由が丘の各駅周辺地区は、地域の「核」として、桜新町、上野毛、九品仏の各駅周辺地区は、区民の日常生活における商業・サービス機能が集積するようそれぞれ土地利用を誘導するとしている。このような区別があるのに、すべての駅周辺商業地区を同じに扱っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 同整備方針では、桜新町駅周辺地区は、「サザエさん通りや長谷川町子美術館などの地域資源を活かしながら、街なみと調和し、歩いて買い物がしやすい商店街づくりを進めます。」、九品仏駅周辺地区は、区民に身近な商店街の形成や、駅前空間の整備を図るとともに、みどりの多い周辺環境と調和した住環境の形成を図ります。」としている。ところが、両地区の路線状に指定された近隣商業地域の後背地は、第一種低層住居専用地域で高さ制限は原則として10mである。(同様の例は、祖師谷大蔵駅から南北に伸びる商店街についても見られる。)地域整備方針に書かれたような調和した状態を実現するために、近隣商業地域にも高さ制限が必要である。 	
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

14	第4章	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	幹線道路沿道では、周辺市街地への影響に配慮しつつ、土地の有効利用を可能とする高さを定める。	世田谷区都市整備方針では、環状7号線、環状8号線、甲州街道、玉川通り、目黒通りは、都市としての骨格をなす都市軸として「幹線沿道ゾーン」に位置づけられており、後背の住宅地環境と調和を図りつつ、都市活力を生み出す場としております。今回の見直しでは、この土地利用の方針をふまえて検討を行っております。
15	第4章	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	<p>本素案は第一、第二低層住居地域を対象外にしております。東京都住宅公社によって建築、運営されておりました、6階1棟、7階1棟の私達のマンションですが、その後、低層住居地域に指定されました経緯があります。建築されてから、既に40年以上経過しており、耐震性等に問題があり、建て替えの必要があります。現居住者全員の居住を考える時、少なくとも、現在の高さに制限を緩和する事が望まれます。本素案は、第4章絶対高さ制限の指定方針 1. 基本的考え方(6)(4-1 ページ)に「老朽化マンション建て替えや、緑化推進、防災性の向上などにも対応していくために特例制度を設けます。」と定めております。また、(2)特例等の種類③(4-11 ページ)には、「マンション建て替え等の円滑化に関する法律に基づく建築」の記載があります。東京一円に起こる大地震が予想される現在、老朽化マンションの建て替えは緊急の事案であり、日本国、東京都の基本的方針であります。このような状況の中で、私達のマンションを除外する事は、極めて不当と言わざるをえません。私達と同じ様なマンションは、他にも世田谷区内にあります。どうか本素案の対象制限の再検討を、心からお願い申し上げます。</p>	<p>今回の見直しは、世田谷区都市整備方針において「住宅ゾーンⅡ」に位置づける第一種及び第二種低層住居専用地域をのぞく住居系用途地域等を対象とし、共同住宅と戸建て住宅の混在が進む住宅地において住環境の保全を図っていくため、平成16年に導入した絶対高さ制限を見直すものです。従前より10m又は12mの高さ制限がある第一種低層住居専用地域につきましては、見直しの対象としておりません。</p> <p>今回の見直しの趣旨につきまして、ご理解いただきますようお願いいたします。</p>

16	第4章	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	<p>良好な住環境を維持していくために、絶対高さ制限及び敷地面積の最低限度制限設定に賛成です。但し、現行の諸制限の設定以前につくられた建築物については弾力的な運用を望みます。具体的には以下の案件です。私の住んでいる給田北住宅は昭和46年建築の築後45年を経た集合住宅です。敷地面積約12,000㎡に7階建の2棟(総戸数171戸)で成り立っています。建築主は東京都住宅供給公社です。35年間は公社が直接管理をし、この10年間は管理組合を設立して管理を行なっています。東日本大震災のあと、区の助成金を受けて耐震診断をしたら、IS値0.3以下という危険な建物だと判定されました。そこで建替も含めて検討を進めていますが、この住宅にある地区が住宅ゾーン1低層住宅地区に指定されているため3階までしか建てられません。このままでは建替はできません。そこで、ぜひ既存不適格建築物の建替特例で現在の7階での建替を認めて欲しいです。この規制のままであれば住宅の住民は防災上危険なままに放置されることになり、さらに住宅周辺一帯の防災上も好ましくないのではないかと思います。</p>	
17	第4章	3 基本的考え方における絶対高さの数値	<p>現在斜線型高度地区が指定されている区域では、斜線型の高さ制限に加えて、絶対高さ制限を定める。</p>	<p>今回の見直しでは、高度地区で定める斜線制限と合わせて絶対高さ制限を定めるとしており、斜線制限は現在定められている制限内容を継続します。</p>

18	第4章	3 基本的考え方における絶対高さの数値	同じ町会内で高度 10mと 45m(19m)何ともやりにくい。	今回の見直しは、世田谷区都市整備方針で目指す将来都市像の実現を目的としており、都市整備方針の土地利用区分や指定容積率などにより、対象区域を10に区分し、区全域の一般規制として 15m～45mの7つの制限値区分を設定しております。また、見直しの対象は、低層住居専用地域を除いた地域としております。そのため、同じ町会内であっても、都市計画等が異なる場合は、異なる制限となります。
19	第4章	3 基本的考え方における絶対高さの数値	高さについては住宅地ではせいぜい10メートルではないでしょうか。不適格建築物を少なくするため細工されても、これでは本末転倒で未来にむかってのルールとは思えません。仮に不適格とされた場合、建て替えるのが問題になるのですが、それこそ個別に対応してそのときにどんな建て方がふさわしいかで対応可能と思います。他の区の場合はどうにしているのか事例はありますか。	今回の見直しは、既に10m又は12mの高さ制限が定められている第一種又は第二種低層住居専用地域を除く住居系用途地域を中心に、現在定められている30m又は45mの絶対高さ制限を見直すものであり、世田谷区都市整備方針で目指す将来都市像の実現に向け、都市計画審議会の学識経験者等で構成される検討部会において、専門的見地からご意見・ご助言をいただき検討を行っております。その中で、素案 4-1 ページ「第4章 絶対高さ制限の指定方針」の「1 基本的考え方」に、『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「地域の骨格と土地利用の方針」に基づき定める』といたしました。また、都市計画による取組みであることから、「用途地域や容積率をふまえること」、「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ること」なども掲げております。
20	第4章	3 基本的考え方における絶対高さの数値	高さ制限の提案については、区域分けが10種類ともなると複雑過ぎる。また、その複雑さゆえに、現実の運用に当たって裁量が入り込みやすくなるので適当とは思われない。規制はより簡易なものとするべきであり、またそれによって区民も規制の内容を理解しやすくなり、住民参加による街並みづくりを推進する効果もでると考える。たとえば、住宅地域、商業・工業地域、その他道路地域等の3分類程度とすることが望ましい。現在の混在地域についても将来の動向を踏まえて何地域とするかを決定したうえで、街並みを改善していくことが必要である。その上で、基本的には極めて限定された、商業・工業及び道路地域以外の建物の絶対高さは 10～13m の範囲(せいぜい3階建て)とするよう提案する。それにより、国内でも例を見ない厳しい規制による高質な街並み形成に向けての世田谷区の	この基本的考え方に基づき、地域整備方針の土地利用区分や指定容積率などを基に地域の土地利用状況に応じた対応をはかるため、対象区域を10に区分し、その上で、15m、16m、19m、25m、28m、31m、45mの数値を設定したものです。なお、検討にあたっては、他の自治体における事例も参考にしております。

			<p>取り組みを内外に示すとともに、区民が関心を持ってその実施状況を注視しかつ自ら関わって行くような地盤が作られることになる。</p>
21	第4章	3 基本的考え方における絶対高さの数値	<ul style="list-style-type: none"> ・素案に示されている高さの区分は多く、地図に示されるとさらに煩雑でわかり難いものとなっている。そのため、区分を少なくわかりやすいものにすべき。 ・「建築構想の公表」の意見交換等で議論される周辺住民が容認できる高さについては、15～20m ではないかと思われるので、15mと20mの高さを基本とすべき。

22	第4章	3 基本的考え方における絶対高さの数値	<p>貴区役所ホームページにて考え方(素案)の概要及び本文、数値詳細図を拝見させていただきました。「みどりやすらぎがあり、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すすめていきます」との方向性については何ら異論なく、弊社としても地域の皆さまのご理解を得ながら、できるだけ協力していきたいと日々努力しております。一方で数値詳細図を拝見しますと、下記の弊社施設所在地を含む地域についての絶対高さ制限が、現行の45mから31mへと大幅に低くなっております。弊社施設所在地は、幹線道路である環状八号線に直接つながる幹線街路補助線街路第54号線(計画幅員15m)に面しており、当該幹線街路補助線街路沿道は現況土地利用においても高さ45m規模の中高層住宅や商業・便利施設が住環境を損ねることなく地域に即した適切な機能を果たしていると認識しております。また弊社施設所在地南側の都市再生機構所有地においても、高さ45m規模の賃貸共同住宅が近隣住環境を損ねることなく、適切な土地利用が行われていると認識しております。当該幹線街路補助線街路沿道の現況土地利用状況や弊社の意向も踏まえ、本素案である絶対高さ制限区域については、現行と変わらず45mとされますよう、是非再検討いただきたく存じます。また、今後の都市計画におきまして、私共を含む権利者、関係者の意見を十分に聴取され、より良い街づくりの方針を取りまとめられますよう、切にお願い申し上げます。</p>	<p>素案4-7 ページ「第4章 絶対高さ制限の指定方針」の「3 基本的考え方における絶対高さ制限の数値」に、数値の設定方法を示しておりますが、今回の見直しでは、世田谷区都市整備方針で定める土地利用区分に基づき、指定容積率を加味して、対象区域を区分しております。ご意見をいただきました場所は、素案資料3-1 ページ「3 新たな絶対高さ制限の検討」の「(1) 区域区分の設定」に示す区分7となります。</p> <p>区分7の区域の数値は、素案資料3-3 ページ「(4) 基本的考え方における絶対高さ制限の数値の設定」にて示しておりますが、指定容積率と区域の建物の実態をふまえ、6階程度19mとしております。このうち、ご意見をいただきました所有地を含めたエリアは、区分7の区域の中でも基盤整備が完了している実態などをふまえて、地区幹線沿道地区や準工業地区と同様の31mといたしました。また、緑化の推進や空地の創出など周辺の市街地環境に貢献する建築計画に対しては、一定の基準の下で更なる高さを認める仕組み(素案4-12 ページ)を設ける予定であり、制度の詳細は今後の都市計画手続きとあわせて周知し、ご意見を伺っていく予定です。今後とも、多くの方から多様なご意見を伺いながら、丁寧に手続きを進めてまいります。</p>
----	-----	---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

23	第4章	3 基本的考え方における絶対高さの数値	<p>やみくもに高さ規制を設定することは既存分譲マンション等を不適格にすることになり、財産権の侵害になりかねない。また今後30年に大規模な災害が発生する可能性があるなかで建替え時に過大な支出を要するような措置(たとえば総合設計でない限り既存の容積を確保できないような場合、建築費負担が増す)は控えるべきで、行うならば、既存建物は例外にすべきである。増して、高齢化が進む中で必要以上の支出を要請するような結果になりかねないことは時勢に反する。</p>	<p>今回の見直しにあたっては、世田谷区都市整備方針で目指す将来都市像の実現に向け、都市計画審議会の学識経験者等で構成される検討部会において、専門的見地からご意見・ご助言をいただき検討を行っており、都市計画法に基づく手続きと、合理的な制限による公共性のある都市計画としてルールを定めるものです。</p> <p>素案 4-1 ページ「第4章 絶対高さ制限の指定方針」の「1 基本的考え方」におきまして、「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」、「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」としており、平成17年度から 26 年度の建築確認データに基づき、標準的な利用建ぺい率及び階高を算出し、さらに既存建築物の実態等を考慮し、数値を定めました。</p> <p>区としては、住環境を保全し、良好な住宅地を形成していくためには、建築物の高さに対する一定のルールが必要であると考えており、既存建築物についても建替えの際には、新たなルールに基づき、建築していただきたいと考えておりますが、老朽マンションの建替え促進や居住されている区民の方への配慮として、今回の見直しによって絶対高さ制限を超えることになる既存建築物については、建て替えに関する特例を設ける予定です。</p> <p>今後は、いただきましたご意見を参考に、特例等に関する詳細の検討を行ってまいります。</p>
----	-----	---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

24	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	<p>絶対高さ制限を設ける見直しの方向に賛成です。ただし、緑化や開放空地を設けたとしても高さ制限を緩和する特例には反対です。私の住む喜多見は今回の見直しの対象ではありませんが、たとえば喜多見を例に考えると、まず樹林地や生産緑地を保全することが最優先、やむをえず建築物が新たに建つ場合には、高層で大規模なマンションが建つよりは低層の戸建て住宅が複数建った方が良いと思われます。集合住宅は、景観、風の流れ、そして一度に多くの世帯が入居することによる地域コミュニティとの関係が危惧されますし、特に集合住宅の高層階については、居住者にとっても、外出回数が減る、柔構造による揺れ、高速で上下移動するエレベーターにかかるG（重力）などによる精神面・健康面での危惧があり、災害時の避難が困難になるといった課題もあります。ヨーロッパではほとんどの国が高層住宅を半ば禁止しているとも聞きます。採算性だけで考えるのではなく、子どもや高齢者も歩いて上り下りできる程度の高さまでとすべきです。</p>	<p>建築物が周辺の住環境に与える影響については、建築物の高さだけではなく、配置や空地の取り方、緑化の状況など多様な要素で大きく変化するものと考えております。特に大規模な敷地における建築では、これらの工夫を誘導することで、高層化による周辺への影響に配慮しつつ、空地や道路、みどりなどを生み出し、市街地環境の改善につなげていくことも必要と考えております。</p> <p>今回の見直しにあたっては、都市計画審議会の学識経験者等で構成される検討部会において、専門の見地からご意見・ご助言をいただきながら、市街地環境に資する建築計画の誘導の考え方を新たに取り入れるとともに、建築物の評価項目についても多様な視点からご助言をいただき、緑化や空地の創出、防災、良好な住宅計画といった内容を例示させていただきました。なお、良好な住宅計画については、区民の居住環境の向上とともに、長く使える良質な住宅ストックを市街地に確保していくことで、建築工事の減少（スクラップ&ビルドの抑制）や建物の老朽化による空き家の発生の抑制など、住宅地としての環境向上にも貢献するものと考えております。今回いただきましたご意見等を</p>
25	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	<p>1. 他区に追随して、安易に特例制度を導入するべきでない。</p> <p>素案には、見直しの目的は書いてあるが、高さ制限導入の目的は、省略されている。そこで、平成16年の導入時の目的を区報特集号(2003.6.5)で読むと、「突出する高層建築物を制限し、住宅地全体の街並み景観や住環境を維持していくことをめざします。」となっている。(特例制度は導入されていない。)</p> <p>ところが素案(p4-10)では、規制する「一方、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。」としている。また、説明会・意見交換会で配布されたA3カラ</p>	<p>ふまえ、周辺環境への配慮や市街地に対する貢献など、特例の適用に関する具体的な基準について検討を行ってまいります。</p>

			<p>一版の説明書の素案第 3 章の中には、「絶対高さ導入の効果」として「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。」と書かれている。(この記述は、素案本文には見当たらない。)これでは、特例制度により市街地環境に資する建築を誘導する効果を期待して高さ制限の見直しを行うと読めてしまう。本末転倒である。特例制度導入により市街地環境に資するという理由で制限を超える高さの建築を誘導する、積極的に許容するという考え方は、とるべきでない。市街地の環境改善は、(略称)住環境整備条例によりある程度確保されているし、さらに必要な場合は、何らかの強化策を追加するべきである。高さの緩和が必要な場合のためには総合設計制度があるのだから、緩和の要件を変えるつもりがあるのかもしれないが、これ以上、突出する高層建築物を制限するという本来の目的を犠牲にした誘導策は不要である。また、高層建築物は、「周辺市街地に問題がなければよい」というものではなく、遠景や眺望景観を損なうことを十分認識すべきである。</p>	
26	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	<p>2. やむを得ず特例制度を導入する場合でも以下が必要である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地環境に資する建築の特例基準項目(例示)(素案p4-13)中、良好な住宅計画(躯体天井高、住戸)を「周辺市街地の環境改善に貢献する」項目として含むのは拡大し過ぎであり、この項目は削除すべきである。マンション供給の際の良好な住宅計画誘導には、別の方法を考えるべきであり、高さ制限の緩和を取引(と受け止めざるを得ない)に使うべきでない。良好な住宅計画を誘導するには、不動産業界全体の営業姿勢がその方向に向かうように区として強力に働きかけるべきである。 	

27	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	(既存不適格建築物の特例)1回だけの建替えはできますよ、というのは震災大国においては不適切である。	<p>素案では、既存建築物の建替えへの配慮などのため、素案4-14ページ、「b.既存不適格建築物の建替え特例」として、絶対高さ制限を超えることになる既存の建築物について、原則として1回限りにおいては、既存の高さまでの建替えを認める特例を設けるとしております。</p> <p>ご意見の災害時等における建替えについては、例外となる事由と考えられることから、1回限りの中に含めない形で調整を図ります。</p>
28	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	旧耐震基準によって建てられた建築物が多くあり、防災上の大きな課題となっています。特に分譲マンションの合意形成の難しさや、建築法令の制限等から建て替えが困難な状況が見られるため老朽分譲マンションの建て替えてかつ基準を満たす計画については指定値を緩和する事が認められる。	<p>素案 4-1 ページ「第4章 絶対高さ制限の指定方針」の「1 基本的考え方」において、「建築物の絶対高さ进行規定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。」としております。さらに、素案 4-15 ページ「③既存の容積率許可制度を活用する特例項目」において「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を図る計画に対する許可制度」を活用する建築に対する特例を設けるとともに、素案 4-14 ページ「b.既存不適格建築物の建替え特例」として、今回の見直しにより絶対高さ制限を超えることになる既存の建築物については、建て替えに関する特例を設けるとしております。これらの特例に関する詳細(適用の基準、運用の方法等)につきましては、いただきましたご意見等を参考に、検討を行ってまいります。</p>
29	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	また、そのコンセプト(意見No.4)を実際の規制内容にも反映させ、実際の特例措置等の運用に当たっても、そのコンセプトに合致することを特例の対象とするか否かの判断基準のベースとすることで、望ましい街並みの形成と貴重な風景の維持保全に寄与することが可能となる。	<p>素案 4-12 ページ「a.市街地環境に資する建築の特例」では、定量的な基準と定性的な基準をそれぞれ設け、適切に運用を図っていきたくと考えております。定量的な基準では、わかりやすい基準と手続きを示すことで、使いやすい制度設計の下、一定の市街地環境への貢献の誘導を図ります。一方で、定性的な基準では、第三者機関による審査を行い、建築物の高さに対して更なる市街地貢献を誘導したいと考えております。</p> <p>これらの特例に関する詳細(適用の基</p>

30	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	3. 高さ制限の特例制度については抽象的な表現が多すぎる。具体的イメージが示されてはいるが、それだけでは実際の計画によりどのような影響が周辺に生じるかは特定できないので、実際に特例制度を適用する場合には、周辺住民と協議を十分に行った上での同意を条件とすることを提案する。(周辺住民の定義、協議のプロセスについては別途規程が必要)	準、運用の方法等)につきましては、いただきましたご意見等を参考に、検討を行ってまいります。
31	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	2. やむを得ず特例制度を導入する場合でも以下が必要である。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 制限を超える高さの建築物について、事前に明示された要件を満たせば、区単独による認定などを受ければ建築できるとしないで、超過する高さの度合い(例:1.2 倍、1.5 倍)にかかわらず個別に厳密に判断して許可すべきである。 ・ 必ず公開の場における第三者機関(建築審査会又は都市計画審議会(区民も加えた部会設置など)、その他)による審議を経た同意を得て許可すべきである。 	
32	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要は 15m、20mといった高さに抑えておいて、必要なら許可制で緩和策に基づき更なる高層化を図ればよいということになる。緩和策において、重要なのは許可する側に周辺住民を巻き込むことである。当初はエゴイスティックであっても風景や開発の権利等を学ぶことによって学習され、それなりの冷静な判断が下せるようになる、というのが先進事例の教訓である。 	
33	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	(2) 周辺環境(隣接・近傍周辺)を考慮する考えを導入すべき <ul style="list-style-type: none"> ・ 「高さが突出した建築物を制限し、周辺の街並みとの調和を図る」を具体化するため、ある程度高層化が認められた地域であっても、計画地周辺が木造 2 階建て中心の場合等にあっては、周辺の平均的高さの 1.5 倍までしか認められない 	

			<p>ようにすべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さを必要とする場合は、壁面線後退を厳格に行い(建物高さの 30% 以上)、近傍住民の同意を条件等が必要である。 	
34	第4章	4 絶対高さ制限を定める高度地区の特例等	<p>(3) 総合設計制度等を含め、高さの緩和を認める制度を明確に設けるべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さが突出した建築物を風景になじませる場合、有効な手段を壁面線後退距離であり、そこに十分な植栽等を組み込むことである。 ・総合設計制度が緩和条件を満たせば可能となるのではなく、専門家(風景づくり委員会、建築審査会等)による審査を経て、住民会議(区民代表と周辺住民とで構成)の同意を必要とするよう、許可制にすべきである。 	
35	第5章	1 基本的考え方	<p>小規模住宅地の場合でも住民固有の生活権(生活者中心)、生活環境等できるだけ配慮した「基準策定運用」に基本的視点から規制、運用を望む。戦後の0から出発した復興中心の視点を洗いなおし(日本の都市計画、余りにも画一的な右に習えから根本的に考え直すことが必要)。地方自治、住民(生活者)視点の意見の反映。手持にある米国の例を参考にコピーし送付します。(簡単に発言した根拠)。</p>	<p>敷地面積の最低限度の指定につきましては、素案 5-1 ページでお示しているように「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する」、「既存の敷地の利用状況を十分に考慮すること等を基本的な考え方とし、既存の敷地利用状況等について検証の上(素案資料 4-4 ページ参照)、制限の数値をお示しています。</p> <p>なお、指定される制限の数値より小さい敷地については、既存の敷地規模の利用であれば今後も建て替えをすることは可能です。</p>

36	第5章	3 敷地面積の最低限度の制限の数値	4. 敷地面積の最低限度については、上記(意見No.4)の「住宅田園都市」のコンセプトからすれば、最低 70 平米はどう考えても狭隘過ぎて不相当である。最大限に妥協するとしても最低 80 平米の線は守るべきと考える。また道路から外壁面までの距離は2メートル以上取り、その部分の緑化率は50%以上とするなどにより質の高い住宅地の形成に向けて抜本的な思想の転換を図ることが必要である。上記、改正によって生じる既存不適格建築物は建て替え時に、個別対応のうえ、近隣の景観を著しく損なわないよう協議して決めることが不可欠である。	<p>敷地面積の最低限度の制限は、その数値に満たない敷地の発生を防ぐだけでなく、例えば、70㎡の制限区域では、140㎡未満の敷地の分割を防ぐこととなります。</p> <p>敷地面積の最低限度の数値の設定につきましては、都市計画審議会の学識経験者等で構成する検討部会においてご意見・ご助言をいただき、素案5-1 ページ「第5章 敷地面積の最低限度の指定方針」の「1 基本的考え方」において、「都市整備の基本方針の土地利用構想等に基づき定める」としております。また、「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る」、「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する」及び「既存の敷地の利用状況を十分に考慮する」としてしております。</p> <p>なお、素案資料4-2、3 ページには、敷地面積の最低限度の数値設定の要素をお示ししております。また、素案資料4-4 ページでは、敷地面積の最低限度の制限導入が既存の敷地分割に与える効果をお示ししており、敷地面積60㎡を定める区域においては、制限導入により区域内の約53%の敷地分割を抑制されることが確認されます。</p> <p>今回見直しを行う敷地面積の最低限度の制限は、区全域で対象区域内の全ての敷地を対象とした共通のルールとして都市計画法で定めるものです。地区の特性に応じ、防災面やみどり面など、より良好な住環境の保全を図りたい場合は、素案3-2 ページにお示したとおり、地区住民等の合意形成のもと、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より今回の見直しによる数値より厳しい制限値を定めることも可能です。</p>
37	第5章	3 敷地面積の最低限度の制限の数値	敷地の細分割は危険だと思う。地震、火事等の場合逃げ場がない。70㎡より80㎡の方がベストかもしれない。	
38	第5章	3 敷地面積の最低限度の制限の数値	この案でいくとみどり33の実現が難しくなると思われます。住宅の最低敷地面積70ではみどりは期待できません。	
39	第5章	3 敷地面積の最低限度の制限の数値	<ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の最低限度を設けることには基本的に賛成であるが、現在考えられている面積では、良好な住環境を守れるとは言い難い 100㎡とすべき 	
40	第5章	3 敷地面積の最低限度の制限の数値	1. これまで無制限だった地域にも制限を導入することは賛成であり、評価する。今後も最低限度の数字を少しでも高くする可能性を追求していただきたい。100㎡未満の敷地が狭小であるという認識を示しながら(素案 p1-3)、60㎡までを許	敷地面積の最低限度の制限の数値設定につきましては、都市計画審議会の学識経験者等で構成する検討部会においてご意見・ご助言をいただき、既存の敷地利用の実態や素案資料4-4 ページの、敷地面積の最低限度の制限導入による既存敷地の分割抑制の効果など、必要な調

			<p>容せざるを得ないのは残念である。</p> <p>2. 敷地面積の最低限度 60 m²の設定の説明(素案 p 資料 4-2)は、「住生活基本計画で定める居住面積水準を満たすように」60 m²を確保するとしているが、この説明は、飛躍があり不十分である。敷地面積の最低限度の数字の根拠、区内の敷地面積の実態、制限の数字はどのような住環境に対応するのか、現実の敷地面積は何により決まるのか等を理解するために必要な、以下に挙げるような調査研究、考察をして結果を公表していただきたい。その上で、今後、よりきめ細かく制限値を導入することを追求し、提案いただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 区内の敷地面積の実態を、制限対象とする地域又は地区別に示していただきたい。素案 p1-3 には 100 m²未満の敷地面積の経年変化が示されているが、60 m²、70 m²、80 m²未満についても同様に示していただきたい。これらは、「既存の敷地の利用状況を十分考慮し、地域の特性をふまえて定め」る(素案 p5-1)ために不可欠の情報である。 • 60 m²、70 m²、80 m²、100 m²の制限値に対応した住環境の姿を事例写真(区内の写真でなくてもよい)や模型を使って区民に示していただきたい。その際、間口幅による違いについても検討いただきたい。また、それぞれの場合に、どの程度又はどのように、制限目的*が実現可能かを精査いただきたい。 <p>*制限目的:平成 16 年の導入時の目的は、区報特集号(2003.6.5)によれば「敷地が細分化されることで、日照、通風、防災などにおける環境の悪化を防止するための措置です。敷地面積の最低限度を定めておくことにより、市街地の環境の保全を図ります。」となってい</p>	<p>査・検証を行ってまいりました。今後の検討につきましても、必要に応じて追加調査等を行ってまいります。</p> <p>なお、検討部会資料につきましては、区政情報センター及び各総合支所区政情報コーナーで公表しております。</p>
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>る。現時点では緑の減少を防ぐことも加えられるであろう。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産の取引事例を収集し、地価と敷地面積・間口の関係を立て条件と合わせて調査していただきたい。今後の人口減少、住宅需要の減退等との関係も考察いただきたい。 	
41	第5章	その他	<p>3. 住みよい住環境に誘導する上で、固定資産税の課税と連動させた方がより効果的だと考えます。固定資産税は、都税として東京都が課税しておりますが、住環境の維持のために、都、他区と連携し、適切な税の対応をお願い致します。例えば、敷地面積の最低限度にも満たない敷地面積に対しては、固定資産税を加算し、過度な狭小住宅を抑制するように誘導する。税負担が一因となっている広い敷地の売却による過剰な敷地の細分化を抑制のために、住宅1戸あたり200㎡以下の住宅に対する固定資産税の軽減を、200㎡以上の住宅に対しても適用拡大する、等が必要と考えております。住宅地の売却は、敷地面積が広がるほど、市場の実勢価格(坪単価)は安価になりますが、固定資産税は広い敷地ほど重く、その結果として敷地の過度な細分化が促進され、住環境の悪化に繋がっています。また同時に木々の緑も失われ、温暖化を進めています。戦後、住宅が不足した時代は、住宅地の供給のために、広い敷地に対する相応の税負担は必要な政策でしたが、今後人口減少が加速し、住宅が余り続け、空き家が益々増加する時代においては、過度な敷地の細分化抑制と、広めの住宅に対する税の軽減が必要と思います。宜しくお願い致します。</p>	<p>いただいたご意見につきましては、今後の街づくりの参考にさせていただきます。</p>

42	第5章	その他	<p>3. 住環境の悪化を食い止めるための総合的対応策について</p> <p>狭小住宅をテラスハウス・長屋形式等の集合化を推奨すべきである。そのために助成制度を設けてもよいのではないか。不燃化に貢献するだけでも防災減災に大きく貢献することになり、助成する価値は十分に認められると考える。狭小戸建住宅(敷地 50 m² 3 階建て程度)が、建てれば必ず売れるという背景には、憧れの戸建住宅を、しかも区部で環境のいい(といわれている)世田谷に得られることの達成感・満足感があると思われるが、一方で価格が手ごろとなっていることが大きな要因として挙げられる。5,000 万円前後で手の中にできることは、マンションと比較して高くない状態になっているといえる。しかも、マンションの場合に月々に要する費用が結構高い。例えば、管理費、15,000 円、修繕積立費同額、駐車場使用料 20,000 円と想定しても、5 万円になる。戸建の場合には、修繕や維持管理にどの程度使うかは個人差があるものの、毎月の定額出費は不要となる。ここが大きい。したがって、狭小の 3 階建て住宅が必ずしも満足のいく施設でなかったとしても、経済的理由は大きい。ここに戸建が売れる背景を読み取ることができる。区主催のコンペを行い、注目を集めると同時に、普及させることを考えるべきだと思う。</p>	<p>いただいたご意見につきましては、今後の街づくりの参考にさせていただきます。</p>
----	-----	-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------

43	その他	検討の進め方	<p>公共の福祉のために権利の制限が必要なことは、都市計画の基本となる考えです。以下の意見を検討され、より当初の目的に沿った方向に向けて進められることを期待します。</p> <p>A. 公聴広報に関して</p> <p>1. 特例制度の案ができた段階で、本来のパブリックコメントを実施すべきである。今回の広報広聴のしかたには、次のような問題点、見過ごせない瑕疵がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメントではなく意見募集としたこと <p>「区民意見提出手続(パブリックコメント)実施基準」に合致しているのに、パブリックコメントではなく、意見募集の対象と扱われた。「2020 年に向けた世田谷区の取組み～東京 2020 大会後を見据えて(素案)」は、パブリックコメントの対象になっているが、これと比較して、今回の見直しは、実施基準にいう「区民の生活に広く影響を及ぼす」と考えていないのだろうか。区民意見を聴く方法を行政がこのように恣意的に選択することは許されない。パブリックコメント扱いされなかったからと思われるが、区報の特集号も発行されなかったし、意見提出用のはがきが区報に付けられることもなかった。説明を受け、意見を言う区民の権利は、大きく侵害された。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次の2回の区報に分けて広報され、かつ紙面が小さく内容についての説明が記載されなかったこと <p>A. 8月15日号で説明会・意見交換会の広報(区報の1段約6cm×長さ約13cm)</p> <p>B. 9月1日号で意見募集の広報(区報の2段約12cm×長さ約11cm)</p> <p>平成16年の制度導入の際は、用途地域の見直しと同時だったとはいえ、区報で2回にわたるカラー4面(内2面は、用途</p>	<p>今回実施しました基本的考え方(素案)に対する区民意見募集の意見募集期間や受付方法につきましては、パブリックコメントと同様に実施しております。</p> <p>区のおしらせによる広報につきましては、素案の公表及び意見募集の告知と、意見募集期間中に行う意見交換会の開催案内をそれぞれ行いました。2回に分けて広報した理由は、意見交換会の開催案内については、より多くの方に日程調整の上お越しいただけるよう、素案の公表及び意見募集の告知より先に広報する必要があると判断したためです。また、区のおしらせのほか、多くの区民の皆様等にこの取組みを知っていただけるよう、区のホームページ、FMせたがや等で広く周知に努めるとともにお近くの施設で素案をご覧いただけるよう、区政情報センター、各総合支所区政情報コーナー、各出張所・まちづくりセンター、図書館、都市計画課及び各総合支所街づくり課で素案の閲覧場所を設ける等の対応も行っていました。</p> <p>また、多様な意見をいただくため、意見募集期間中の意見交換会につきましては、計5箇所の会場で開催するとともに、開催にあたっては、本素案を検討する上で実施した区民アンケート調査にご協力いただいた2,000名の方にも直接のご案内を行いました。加えて、今回の絶対高さ制限の見直しにより影響が想定される既存建築物の管理者等の方々には個別の周知を行っております。</p> <p>様々な方からいただいた多様な意見を踏まえ、今後は都市計画としての素案をお示ししていくこととなりますが、都市計画法に基づく意見募集の実施や説明会の開催をはじめ、区民の皆様等のご意見を引き続きお聞きする機会を設けていくと共に、ご指摘いただいたご意見を踏まえ、区のおしらせ特集号の発行など、更なる周知を検討・調整し、丁寧な対応をはかってまいります。</p> <p>また、特例等の制度につきましては、今後詳細な制度設計を行い、都市計画の素案とあわせてお示しする予定です。</p>
----	-----	--------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>地域の図)の特集号を発行されたのと違い過ぎる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・説明会・意見交換会の開催回数が少なかったこと <p>平成16年の制限導入時には28回の説明会が開催されたのに対して、今回はわずか5回である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の見直しで初めて導入される特例制度の内容についての具体的な説明がほとんどなかったこと 	
44	その他	検討の進め方	<ul style="list-style-type: none"> ・特例制度の案ができた段階で、本来のパブリックコメントをすべきである。(再掲)特例制度の内容は、高さ制限の導入効果に大きく関わるので、特例制度の内容が明らかでない段階で説明会・意見交換会開催や意見募集が行われても、区民は、この特例制度についての意見をいえなかったのだから、正当な手続きを経たとはいえない。 	
45	その他	検討の進め方	<p>三方納得の都市計画など存在しないので、あるべきまちの姿を各方面から検討して行って下さい。ただ、当然負担を感じる個人、住民もいるので、周知はできるだけきめこまかくお願いします。土地の価値が下がるなら下がる前に売りたい、建築したい人もいると思うので時間的猶予を設けて下さい。</p>	<p>今回の見直しは、対象範囲が区全域に及ぶことから、可能な限り丁寧な周知が必要と考えております。いただきましたご意見をふまえて、周知期間についても一定の配慮を行う方向で検討してまいります。今後とも丁寧な周知に努めてまいります。</p>
46	その他	検討の進め方	<p>現行基準の種類が複雑化している状態では通り一編的な意見交換会を各部門毎の分科会方式で会議を行う必要あり。余りにも一括上程(膨大な資料)で単なる形式的な儀式と化して意味がないと考える。今後の検討課題。専門家的意識(住民意識(以上))</p>	<p>今後の進め方の参考にさせていただきます。</p>

47	その他	検討の進め方	都市整備委員会の委員の方の名前の公表と利益相反がないかの明示もお願いします。	<p>今回の基本的考え方(素案)は、都市計画審議会に諮問し、都市計画審議会の学識経験者等で構成する検討部会においてご意見・ご助言をいただきながら検討進めています。都市計画審議会の委員につきましては区のホームページに、検討部会の委員につきましては、素案資料 5-1 ページに掲載しております。</p> <p>また、世田谷区都市計画審議会運営規則第8条にて、利害関係がある事項については議事に加わることができないものとされています。 (委員等の除斥)</p> <p>第8条 委員及び臨時委員は、自己に直接の利害関係のある事項については、その議事に加わることができない。ただし、審議会の同意があったときは、会議に出席し、発言することができる。</p>
48	その他	その他	1.既存不適格に対して用途を合わせたと思われる地域がある。そんなものの建替を認めるのは疑問ある。	用途地域の取扱についてのご意見として、今後の街づくりの参考にさせていただきます。
49	その他	その他	今後の検討課題として「みどり」をいかに保全し創出するかがあります。保全については税制等、国との調整が必要と思われます。創出については、住民の意識を変えることは簡単ではありません。しかし敷地が狭くても土の地面が残されていれば草木は勝手に生えてきますから、敷地全面をコンクリートで覆わないような規制を考えられてはいかがでしょうか。地下水保全にもつながります。まずは「水と緑の風景軸」からの導入をご検討ください。	ご意見については、今後の街づくりの参考にさせていただきます。
50	その他	その他	適切な土地利用と住みやすい住環境のために、本案の絶対高さ制限、敷地面積の最低限度の制限は有用な政策と思います。是非推進をお願い致します。	世田谷区都市整備方針で掲げる将来都市像「安全で快適な暮らしをともにつくる都市 世田谷」の実現に向けて、引き続き、良好な住宅地とするための街づくりに取り組んでまいります。

51	その他	その他	<p>2. 今回の案にありませんが、第一種低層住居専用地域において、「隣地境界線から建物を最低50cm以上離す」旨の規定を追加して欲しいと思います。</p> <p><理由></p> <p>1) 隣地境界と距離が30cmも離れていない 建物が散見されます。</p> <p>2) 隣地境界から建物をある程度離さないと、火災の延焼、通風・採光の障害、避難通路の確保が困難、騒音の拡散、町並みの美観を損ねる、などの問題を引き起こします。</p> <p>3) 民法 234 条で建物は隣地境界線から50cm離すことが規定されていますが、十分守られておりません。</p> <p>4) 従いまして、第一種低層住居専用地域においては、「隣地境界線からの建物の距離を最低50cm以上離す」旨の規定の追加をお願い致します。</p>	<p>今回の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きましては、世田谷区都市整備方針で、「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」の実現に向けた取り組みとして「良好な住環境を維持し、世田谷らしい住みやすい住宅地を形成するため」、主に住宅地の「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」としたものです。</p> <p>都市整備方針で掲げる将来都市像の実現に向けては、今回の取り組みと合わせて、様々な街づくり施策を今後とも進めてまいりたいと考えております。</p> <p>いただいたご意見につきましては、今後の街づくり施策の参考にさせていただきます。</p>
52	その他	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・日照・通風等の住環境を守るためには、壁面線後退の方が効果がある。 ・建築基準法第 54 条を導入し、1 低専は 1.5m、二低専は 1.0mの壁面後退距離を設けるべき ・この考え方は、住居系の用途地域についても導入すべきである ・斜線制限とこの壁面後退距離が守られ、有効に機能すれば、ひとまず良好な住環境は保持されるものと思われる。 	

53	その他	その他	<p>名古屋においても大規模な絶対高さ規制を過去設けたが、中古マンション流通において仲介業者は既存不適格について触れずに仲介している。これは告知義務違反にあたるがこの違反が横行している。将来、混乱が必須の事態で行政はこれを助長するような不平等措置をすべきではない。</p>	<p>今回の策定した基本的考え方(素案)につきましては、より多くの区民や事業者の皆様がこの取組みを知っていただけるよう、意見交換会を計5回開催し、区のおしらせ(全区版)による2回の広報、ホームページ、FMせたがやで広く周知を行うと共に、お近くの施設で素案をご覧いただけるよう、区政情報センター、各総合支所区政情報コーナー、各出張所・まちづくりセンター、図書館、都市計画課及び各総合支所街づくり課で素案の閲覧場所を設けてまいりました。</p> <p>不動産や建築関係の団体等につきましては、公益社団法人全日本不動産協会及び公益社団法人東京都宅地建物取引業協会が参加する世田谷区建築物安全安心推進協議会及び一般社団法人不動産協会へのご案内を行いました。</p> <p>いただいたご意見を参考に、絶対高さ制限の見直しにより影響が想定される既存建築物の管理者、不動産関連団体等への周知を適切に行い、混乱が生じないように努めてまいります。</p>
54	その他	その他	<p>(1) 風景づくりの基本的考えを導入すべき</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区は、景観法ができる前に風景づくり条例をつくっている風景先進自治体であるが、建物の高さを決める重要な要素として位置付けられていない ・風景づくり員会に諮問することも必要ではなかったか ・遠望と近傍の見え方に関して科学的な議論が行われ、それを参考にすべきではなかったか ・結果として、アンケート結果からも明らかになっている「高さが突出した建築物を制限し、周辺の街並みとの調和を図る」となる 	<p>素案3-1 ページ、「第3章 見直しの目的と方向性」で、「風景づくり計画などが目指す目標等をふまえる」としております。また、素案巻末の「今後の検討における留意事項」にて、「今回の絶対高さ制限の見直しが風景づくり計画の運用においても周辺の街並みとの調和、良好な景観形成を図る上で更なる効果を発揮する」ものと捉えています。</p>

2. 新たな高さ制限を超えると想定される建築物の所有者等への周知

基本的考え方（素案）では、平成23年度土地利用現況調査に基づき、「絶対高さ制限が影響を与える階数以上の建築物」を推定した。さらに、平成23年度～27年度の建築確認データ等をもとに、より詳細に建築物の調査を行い、新たな高さ制限を超えると想定される建築物の特定作業を行った。これらの特定した建築物のうち、既に周知済みであるUR、東京都、東京都住宅供給公社を除く所有者等（対象数：347件）に対し、個別に周知を行った。

（1）周知の概要

①対象件数 347件

②送付方法

特定した建築物について、「マンション実態調査」や登記調査などにより1棟ごとに所有者や管理者等を調査し、案内のリーフレットを郵送した。また、所有者等が特定できなかった建築物については、職員が現地調査し、直接案内を行った。

③送付の結果

送付後、新たな高さ制限を超えると想定される建築物の所有者等から、電話等によりお問合せをいただいている。このうち、8件の所有者等からは、来訪や職員が説明に赴いて行った意見交換などにおいて、具体的なご意見をいただいた。

・意見をいただいた所有者等の内訳

分譲マンション管理組合（役員等）	3件
分譲マンション管理会社	2件
学校関係者	1件
土地建物所有者（個人）	1件
事務所ビルの資産運用会社	1件

・意見の内訳

既存建築物の建替えに関する特例	3件
学校等大規模敷地の取り扱い	1件
財産価値への影響	2件
スケジュール全般、周知対応	3件
その他	1件

■新たな高さ制限を超えると想定される建築物の所有者からの主な意見等と回答

	意見等の要旨	回答
既存建築物の建替えに関する特例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 築 45 年で建替え間近だが、円滑に建替えができるように一度目は今の高さまで無条件にしてほしい。 ・ 事務所からマンションへの用途変更も考えられる。用途による適用基準は設けないでほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建築物の建替え特例基準については、意見等をふまえて詳細を検討していく。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ すでに指定容積率などの既存不適格だが、高さ制限の見直しによって建替えに影響が出るのか。 ・ 建替えの際には、床面積を増やして資金捻出することを考えるが、今回の見直しにより影響がでる。建築途中で斜面地条例が施行された建築物であり、既存不適格についてはナイーブだ。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の見直しは、建築物の高さを見直すもので、建築物の床面積を規定する指定容積率やその他の建築規制を見直すものではない。なお、高さ制限の値については、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指定値を設定するとともに、既存建築物の建替えに関する特例の検討を行っている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建築物の建替えに関する特例の適用は、1 回のみではなく、長期の取り扱いも考えてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地環境を向上する為の新たな仕組みや既存容積率許可制度を活用した場合の特例などを検討している。長期的には、既存建築物についても、新たなルールで建築していただきたい。
学校等大規模敷地の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既に敷地内には指定値より高い建物もある。グラウンドもあり、広域避難場所にもなっている。校舎の建替え計画があるが、通常の建築に対する特例だけではなく、学校という特殊性（大規模敷地に関連施設を複数棟建築し、機能更新しながら運営を継続する必要性があること）を考慮してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合的に評価を行う特例として、公益上やむを得ない建築について記載している。学校も含めて、詳細を検討していく。

<p>財産価値への影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の見直しは将来的な土地利用を阻害し、財産価値が大きく毀損する。現段階では見直しに反対。 ・建替え時に現況規模が確保できなくなる可能性が高まれば、資産価値が減少しかねない。十分な配慮をお願いしたい。 ・高さ制限の見直しはマンション価値の毀損だ。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の見直しは、日影・斜線型高度地区制限等の規定の制限のもとで、建築物の高さ制限を見直すもので、一般的な建築において、建築可能な床面積のボリュームを制限するものではない。高さ制限の値については、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設定している。 ・既存建築物の建替えに関しては、特例や、その他市街地環境に資する建築と認められる場合において、高さ制限を緩和する特例等の導入を検討しており、配慮していく。 ・今回の見直しにより、都市整備方針で示す街の将来像の実現につながり、街全体が良好な住環境を保全・向上することができると考えている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・見直しによる個別の敷地の損害を見積もり、各地権者に示すべき。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の変更においては、その内容の周知は出来る限り行っており、今回の見直しでも、区のお知らせでの広報と公共施設57箇所での基本的考え方の閲覧、エフエム世田谷の活用、さらに、新たな高さ制限を超えると想定される建築物の所有者等に対する個別の周知などを行ってきた。 なお、都市計画変更の際に、変更する区域内の全ての敷地の評価は行っていない。
<p>スケジュール全般、周知、対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・意見を伝える機会や個別対応を設定してほしい。 ・意見提出できる時期など、スケジュールは早めに教えてほしい。 ・既存不適格の建替えに関する特例などの具体的なことが決まったら教えてほしい。 ・今後も案内がほしい。 ・業界団体等への案内もしてほしい。 ・区は、居住者である区民よりも地権者にもっと周知すべき。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画手続きの段階で意見提出の機会はあるが、質問や問合せは随時伺う。いただいた意見で全体のルールとして必要な内容については対応していく。 ・詳細が決まり次第、改めてお知らせする。 ・今回のご案内先には、引き続きご案内を行っていく予定である。 ・区のお知らせやHP、不動産関係団体や個別建物への案内など、周知に努めている。引き続き、可能な限り丁寧な周知に努める。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・見直しは、不燃化などの現在の課題に取り組んだ後、人口予測等将来の見通しができてからやるべき。時期尚早だ。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本区の市街地における様々な課題については、今回の見直しと平行して取り組んでいる。

3. 「基本的考え方（素案）」についての周知の取組みについて

基本的考え方（素案）の検討・公表に伴い実施した周知に関する取組みは、以下のとおりである。

年月	周知・取組みの内容	
平成27年9月	区民アンケート ・対象区域内16歳以上の区民のうち、無作為抽出した2000名にアンケートを実施	回収件数658件、 回収率32.9%
平成28年 5月27日	素案の中間報告公表（HP） 基本的考え方（素案）中間報告、区民アンケートの閲覧場所の設置 区政情報センター・コーナー（5箇所）	
7月26日	世田谷区安全安心推進協議会※確認検査部会にて説明 ※ 建築士事務所協会世田谷支部、建築家協会世田谷地域会、建築士会世田谷支部、宅地建物取引業協会世田谷区支部、全日本不動産協会世田谷支部などで構成する。	出席者：18名
8月15日	区のお知らせ（意見交換会の案内）	
	区民意見募集及び意見交換会実施の案内送付 ・平成27年に行った区民アンケート対象者2,000名 ・世田谷区安全安心推進協議会確認検査部会会員団体	
9月1日	区のお知らせ（意見交換会、区民意見募集の案内）	

9月 2日	基本的考え方（素案）公表（HP）	
～26日	基本的考え方（素案）及び概要版の閲覧場所の設置 区政情報センター・コーナー（5箇所）、まちづくりセンター・出張所（30箇所）、図書館（16箇所） 計51箇所	
9月 5日 ～継続	基本的考え方（素案）及び概要版、数値詳細図の閲覧及び問合せ窓口の設置 都市計画課、各総合支所街づくり課（5箇所）（9/14～）	
9月 5日 ～26日	区民意見募集	意見提出者：22名
9月 5日 ～21日	基本的考え方（素案）意見交換会	5会場 計57名
	(9/5) 第1回：玉川区民会館	参加者：8名
	(9/6) 第2回：烏山区民センター	参加者：10名
	(9/10) 第3回：世田谷区役所	参加者：11名
	(9/16) 第4回：北沢タウンホール	参加者：14名
	(9/21) 第5回：成城ホール	参加者：14名
9月 7日	不動産協会、東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、への周知	
9月 8日	プレス発表（区長記者会見）	
10月 1日	区のお知らせ（問合せ窓口の設置について、改めて周知）	
11月11日 ～12月21日	新たな高さ制限を超えると想定される建築物の所有者等への周知	対象数：347件
平成29年 1月29日	世田谷区マンション交流会※にて説明 ※ 分譲マンションの居住者及び管理組合等によって自主的に活動する組織。	参加者：約40名
2月 1日	世田谷区安全安心推進協議会にて資料配布	
3月 1日	区のお知らせ（区民意見募集の結果）	

3月 1日	区民意見募集及び意見交換会の結果公表（HP）	
～決定まで	区民意見募集及び意見交換会の結果、基本的考え方（素案）の閲覧 都市計画課、各総合支所街づくり課（5箇所）、区政情報センター・コーナー（5箇所）、まちづくりセンター・出張所（30箇所）、図書館（16箇所） 計57箇所	
3月 6日 ～決定まで	関係所管窓口で周知用リーフレット配布 都市計画課、各総合支所街づくり課（5箇所）、都市デザイン課、環境計画課、建築調整課、みどり政策課、市街地整備課、住宅課	
3月 5日 ～4月末	区内の鉄道全駅（48駅）にリーフレットを設置	
3月14日	宅地建物取引業協会世田谷区支部*役員会にて説明 ※ 宅地建物取引業者の多くが所属する2協会の内のひとつで708店が所属。	出席者：約40名
3月22日～	町会自治会等（201団体・251,370世帯）へのリーフレット回覧	
4月 3日	全日本不動産協会世田谷支部*役員会にて説明 ※ 宅地建物取引業者の多くが所属する2協会の内のひとつで497店が所属。	出席者：約30名
4月20日	東京商工会議所世田谷支部建設・不動産部会にて説明	出席者：約25名
その他	ホームページでは随時更新により情報提供 ツイッターによるホームページへの誘導 など	