

## 「基本的考え方（素案）」からの主な追加・修正について

## 追加・修正の一覧

項目	追加・修正内容
1. 数値の修正 (絶対高さ制限)	<p>(1) 世田谷区役所周辺（区役所を除く） 4.5m→3.1m 災害対策拠点（世田谷区役所周辺）としての位置づけをふまえて高さ制限を定める区域を修正する。</p>
	<p>(2) 松原二丁目（明大前駅周辺）及び南烏山五丁目（千歳烏山駅周辺） 絶対高さ制限なし→4.5m 駅周辺商業地区内の住居系用途地域の区域について、用途地域をふまえた制限に修正する。</p>
	<p>(3) 駅周辺の近隣商業地域（容積率300%）の区域 太子堂4-20ほか 2.8m→絶対高さ制限なし 駅周辺商業地区に連担する近隣商業地域について、拠点形成の観点と実態をふまえた制限に修正する。</p>
	<p>(4) 幹線沿道地区に垂直方向に交差する近隣商店街地区の区域 南烏山4-26ほか4箇所 絶対高さ制限なし⇒4.5m 幹線沿道地区の連続性を担保し、周辺市街地と著しく異なる建築制限の区域が部分的に生じることを防ぐため、修正する。</p>
2. 既存建築の建替えに関する特例等	<p>(1) 既存建築物の建替えに関する特例 (2) 制限の適用に関する経過措置や周知期間に関する追記</p>
3. その他、わかりやすい内容とするための表現の修正及び追加	

## 1. 数値の修正

### (1) 世田谷四丁目付近（区役所を除く）

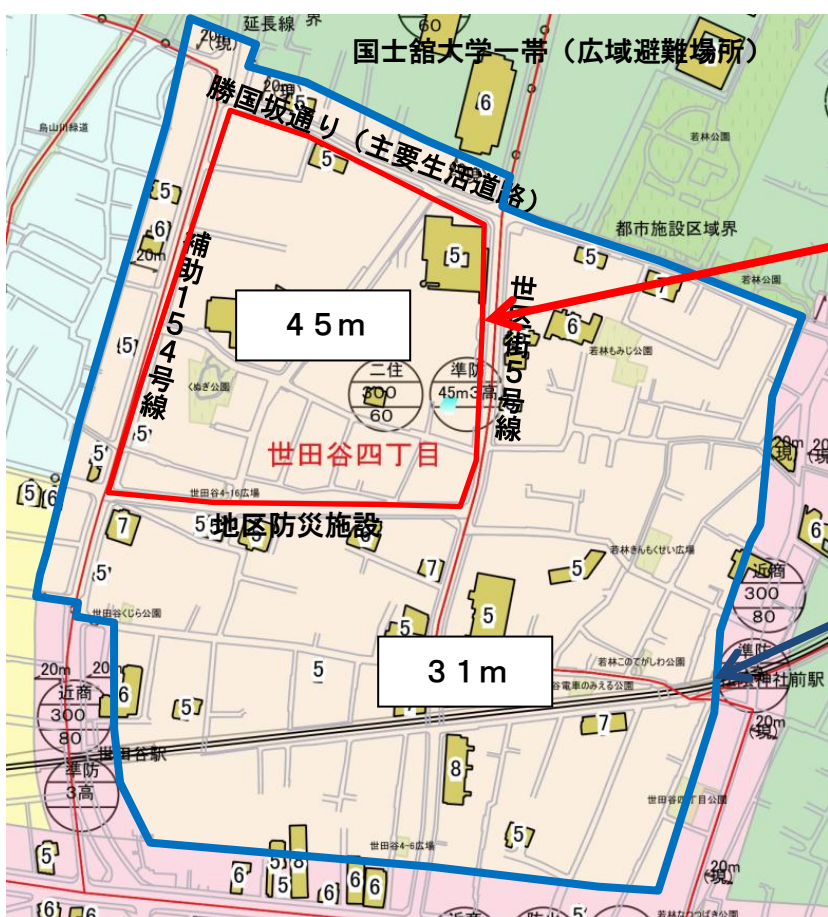
45m ⇒ 31m に修正する。

○意見交換会で、素案で区役所周辺地区として45mの数値を設定した区域について、この地域の土地利用の現況や道路整備の状況などから、過大な数値設定ではないかとの意見があった。

○区役所の災害対策拠点機能の充実や必要性は一定の理解が得られた。

○このことから、あらためて、都市整備方針の位置づけや地域の実態を確認し、以下のとおりの修正案とする。

### 【修正内容】



□区役所敷地を中心に、周囲を都市計画道路や防災街区整備地区計画で地区防災施設に位置づけられている道路など、防災上骨格となる道路で囲まれた区域を、災害対策拠点としての区役所及び周辺区域として捉え、上記の区域を45mに修正する。

□その他の住商複合地区の区域は、基本的考え方(素案)の考え方に基づき、31mとする。

(2) 明大前駅周辺及び千歳烏山駅周辺

高さ制限なし ⇒ 45m に修正する。

- 現状の用途地域が第一種住居地域であり、45m第2種高度地区が指定されている実態を考慮し、絶対高さ制限45mを維持する区域とする。
- 駅周辺商業地区の位置づけについては、それぞれの周辺街づくりを進めていく中で整理していくこととし、具体的には地区計画等の策定の際に、本来の土地利用の位置づけに則った高度地区に見直すこととする。

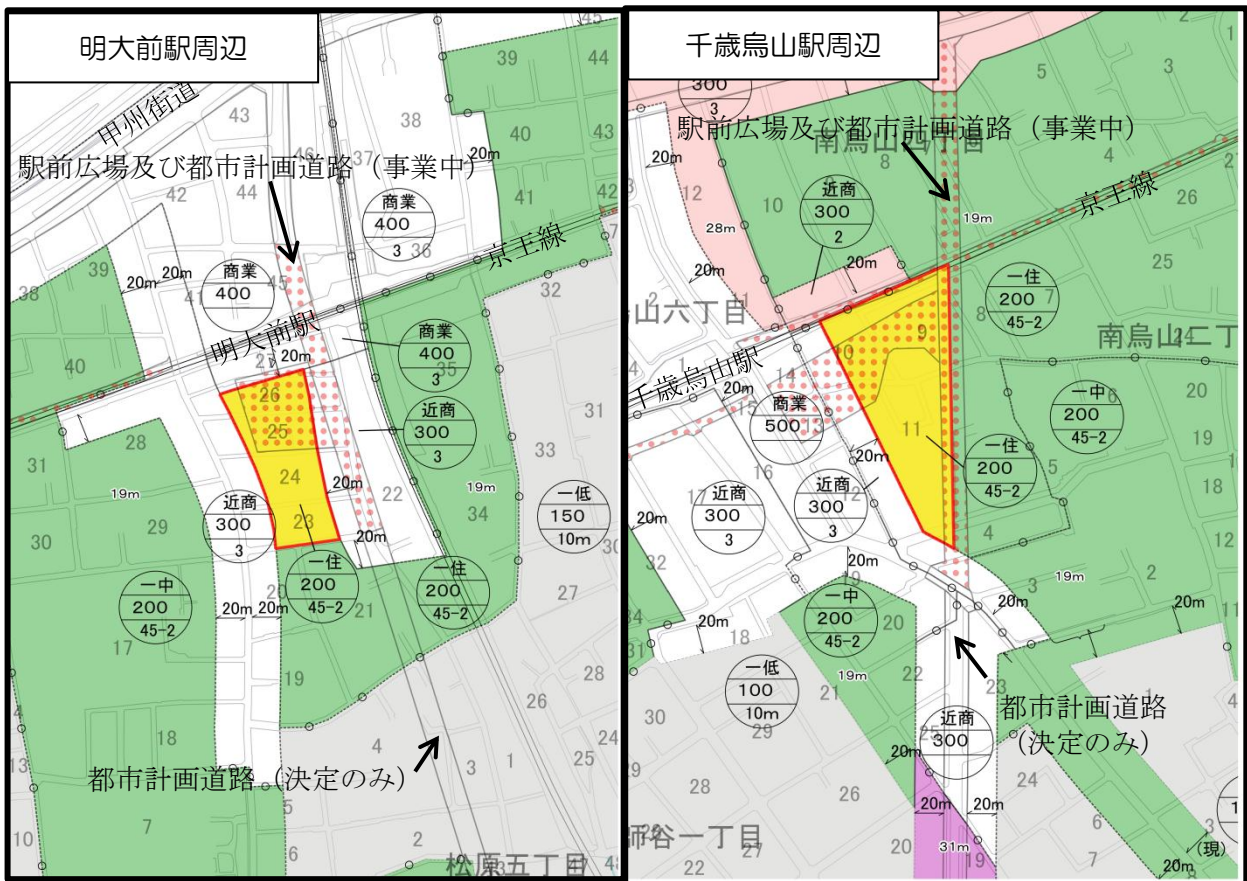
【修正内容】



数値を修正する区域



駅前広場及び都市計画道路（事業中）



◇素案数値 絶対高さ制限なし  
↓  
◇修正案 45m

◇素案数値 絶対高さ制限なし  
↓  
◇修正案 45m

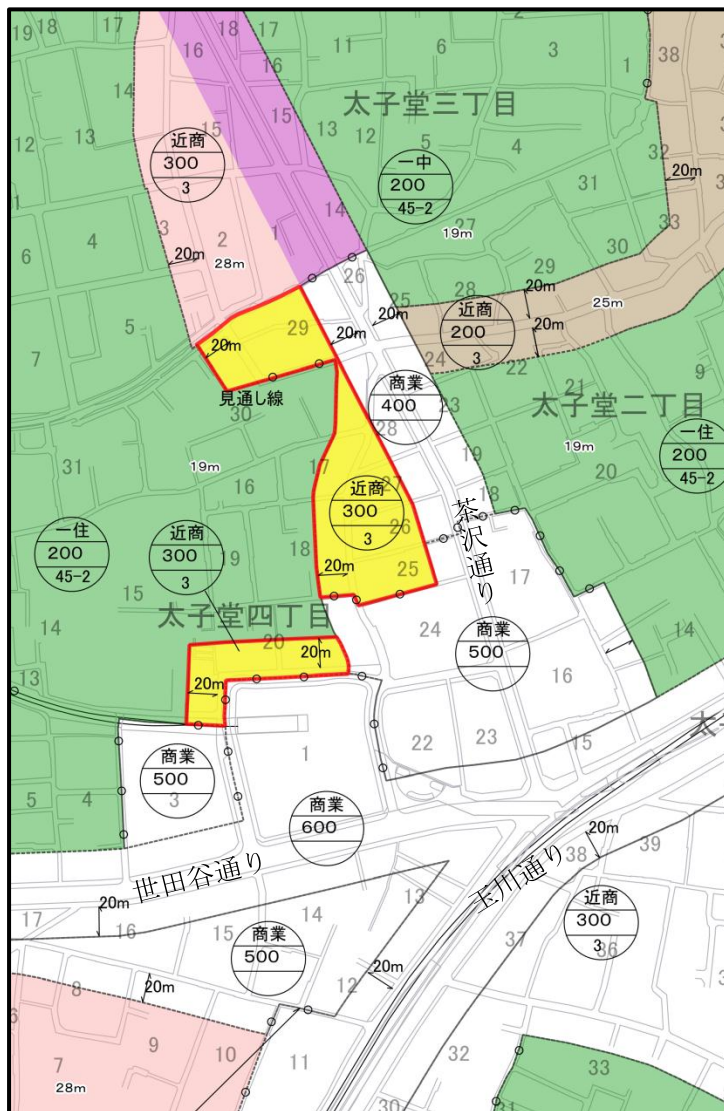
(3) 三軒茶屋駅北側の近隣商業地域（容積率300%）の区域  
28m ⇒ 高さ制限なし に修正する。

- 数値を設定する区分では、「区分2」として28mを設定した区域である。
- 今回の見直しでは、「見直し及び導入する区域」とした近隣商店街地区のうち、駅周辺商業地区と連担する指定容積率300%の区域については、駅を中心とする生活拠点に含まれる区域として、「既定の制限を継続する区域」とした。
- 区民意見等では、駅周辺の拠点について範囲や取り扱いの考え方について意見をいただいている。
- 案のとりまとめにあたり、特に指定容積率300%の区域における駅周辺の拠点の範囲について、改めて検討し、以下の区域については、三軒茶屋駅周辺の拠点としての特性や位置づけをふまえ、拠点の一部を形成する区域に位置づけ、「規定の制限を継続する区域」に見直すこととする。

**【修正内容】**



数値を修正する区域





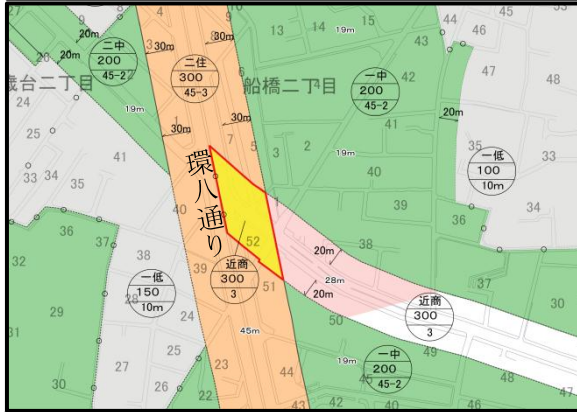
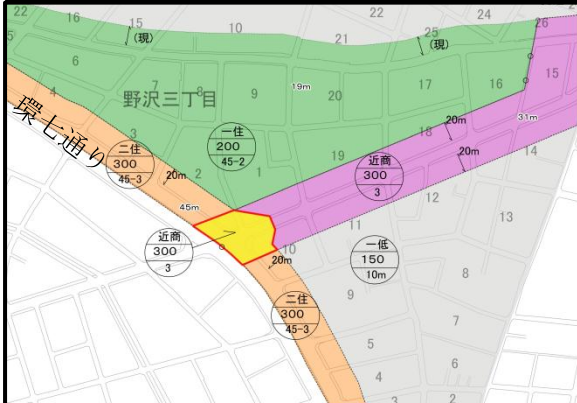
太子堂四丁目20番・25番～  
 29番の一部  
 土地利用区分：近隣商店街地区  
 用途地域：近隣商業地域  
 指定容積率：300%  
 【数値の修正】  
 素案数値 28m  
 ↓  
 修正案 絶対高さ制限なし

(4) 幹線沿道地区に垂直方向に交差する近隣商店街地区の区域  
 高さ制限なし ⇒ 45m に修正する。

- 都市整備方針の土地利用区分で、路線型で設定されている近隣商店街地区が幹線沿道地区と交差する部分があり、このうち、幹線沿道地区が住居系用途地域の場合、連続して絶対高さ制限45m指定される区域では、部分的に近隣商業地域で絶対高さ制限が指定されないこととなる。
- このような区域については、幹線沿道地区として、連続性が確保されず、周辺市街地と著しく異なる建築制限の区域が部分的に生じてしまう。
- 以上のことから、以下の箇所について、素案から見直すこととする。

【修正内容】

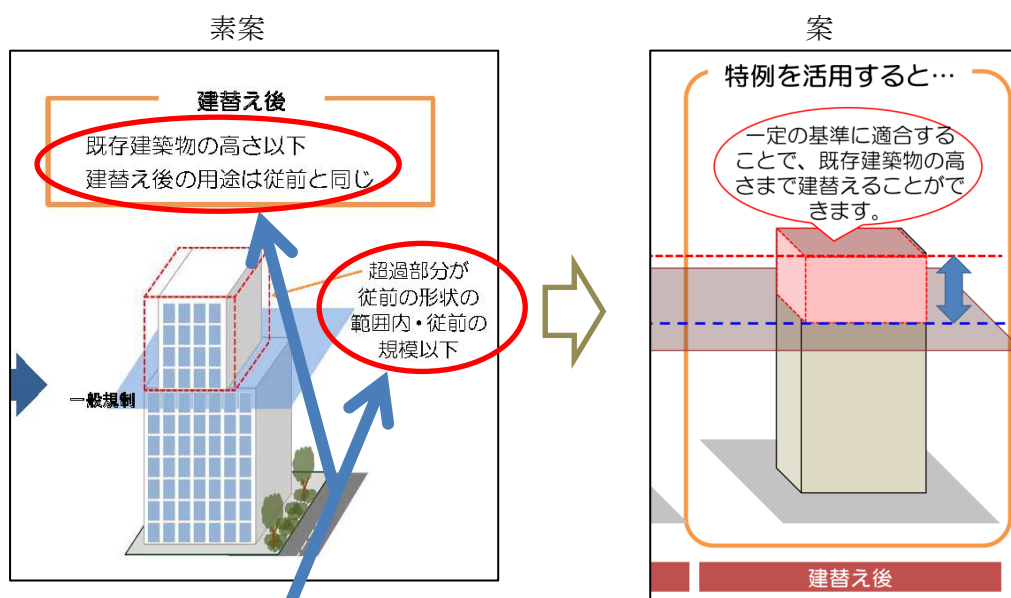
 数値を修正する区域

	<p>①②南烏山 4-26 ほか          土地利用区分：近隣商店街地区          用途地域：近隣商業地域          指定容積率：300%          【数値の修正】          素案数値 絶対高さ制限なし          ↓          修正案 45m</p>
	<p>③船橋 2-1 ほか          土地利用区分：近隣商店街地区          用途地域：近隣商業地域          指定容積率：300%          【数値の修正】          素案数値 絶対高さ制限なし          ↓          修正案 45m</p>
	<p>④下馬 6-10 ほか          土地利用区分：近隣商店街地区          用途地域：近隣商業地域          指定容積率：300%          【数値の修正】          素案数値 絶対高さ制限なし          ↓          修正案 45m</p>

- (5) 数値の修正等に関連して必要な修正箇所
- P 1 5 図 4-1 見直しおよび導入する区域
- P 1 6 図 4-2 既定の制限を継続する区域
- P 1 9 表 4-2 基本的考え方における絶対高さ制限の数値の一覧
- P 2 0 図 4-4 基本的考え方における絶対高さ制限を定める区域

2. 既存建築の建替えに関する特例等

(1) 既存建築物の建替えに関する特例  
素案で例示する特例の適用基準の修正



素案において、特例の適用基準として示した部分を削除した

既存建築物に建替えに対しての配慮を求める区民意見等をふまえ、「基本的考え方」において適用基準の例示として示す具体的な項目を削除し、今後、検討する扱いとした。

⇒修正箇所 P 2 5

なお、適用基準としては、以下の項目とする案で検討中である。

高さ	既存建築物の高さ以下であること
敷地	既存建築物の敷地と同じまたは建替えに必要と認められる範囲の増減であること
規模	新たな絶対高さ制限を超過する部分の床面積が、既存建築物の超過部分の床面積を超えないこと
用途	既存建築物と同じ用途であること

(2) 経過措置や周知期間に関する追記

素案「今後の検討における留意事項 ○周知期間について」の文章を追記

- ・ 丁寧な周知を求める区民意見等をふまえ、「今後の留意事項」に周知期間に関する記載を追記した。
- ・ 建替えに向けて合意形成を図っている分譲マンションに対する配慮を求める区民意見等をふまえ、「今後の留意事項」に施行にあたっての経過措置を設ける旨の記載を追記した。

⇒修正箇所 P 3 1

3. その他、わかりやすい内容とするための表現の修正及び追加

特例を設ける考え方に関して、複雑でわかりづらいといった区民意見等をふまえ、見直しの背景や「規制」と「誘導」の考え方などについて、よりわかりやすい表現に修正した。そのほか、より適正な文言への修正を行った。