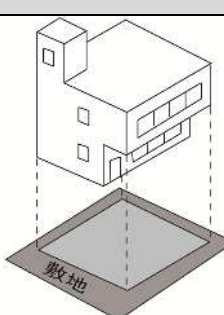
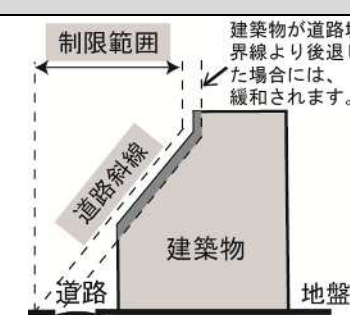
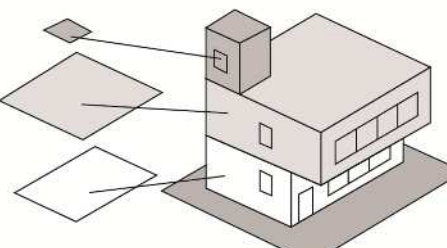
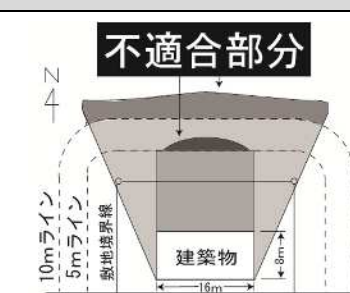


建築物の高さに関する既存のルールについて

意見交換のワークショップの前には、建築物の高さに影響を与える地区計画以外の下記の既存のルールについて会場の皆様同士の認識を共有しました。

地区計画や高度地区で定められている絶対高さ制限以外にも、建築物を建てる際には住環境を守るための様々なルールにより建築物の高さが制限されることを説明しました。

<p>建ぺい率</p> <p>建ぺい率とは、敷地面積に対する、建物を真上から見た時の柱・外壁で囲まれた範囲の最も大きい面積(建築面積)の割合です。 地域によって上限が定められています。</p> 	<p>斜線制限</p> <p>道路斜線とは、道路の反対側から一定の傾きをもった線を超えて、建物を建てることはできないという制限です。 他に、隣地斜線、北側斜線があります。</p> 
<p>容積率</p> <p>容積率とは、敷地面積に対する、各階の床面積の合計(延床面積)の割合です。 地域によって上限が定められています。</p> 	<p>日影制限</p> <p>日影制限とは、敷地に隣接する一定の範囲を超えて一定の時間以上連続して影を生じさせることはできないという制限です。建物の周囲に落とす影を2段階で測定し、制限します。 高さが10mを越える建築物が対象です。</p> 

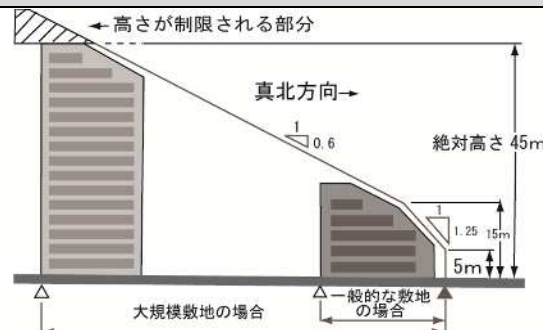
高度地区による高さ制限

北側敷地への日照や圧迫感などに対する制限として、図のように真北方向にかかる高さや斜線を超えて建築することはできません。斜線による制限と建物の最高高さに関する制限が定められています。

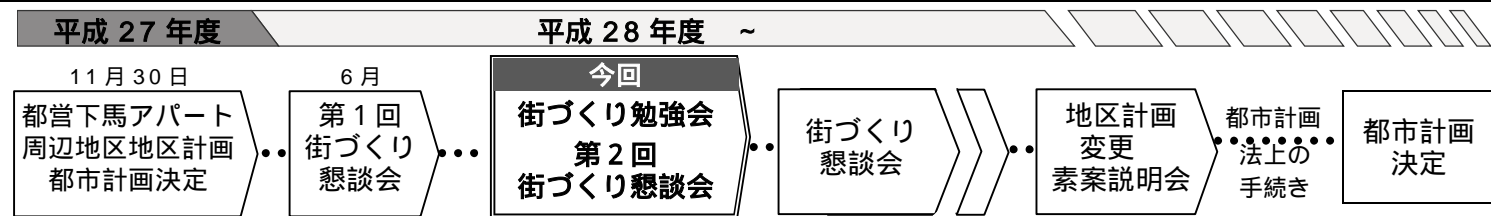
本地区における現在の「高度地区」と「地区計画」で定められた建築物等の高さの最高限度に関する制限の数値は以下のとおりです。

- 高度地区: 45m
- 地区計画: 25m (住宅地区・文教住宅地区)

文教住宅地区には壁面後退を行った際の緩和措置があります。



当地区の今後の進め方(予定)



お問い合わせ先

世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課 担当:二見^{ふたみ}、高澤^{たかざわ}、伊藤^{いとう}、北崎^{きたさき}
〒154-8504 東京都世田谷区世田谷 4-22-33 (第3庁舎2階24番窓口)
電話:03-5432-2872(直通) FAX:03-5432-3055

今回やこれまでの街づくりの取り組みは、世田谷区のホームページで公開しています。
ホームページ <http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/346/d00034724.html>

下馬 街づくりの取り組み 検索

都営下馬アパート周辺地区
街づくりニュース

第16号
平成28年9月
世田谷区世田谷総合支所
街づくり課

このお知らせは、地区計画等の区域、(太子堂一丁目全域、下馬一丁目の一部(28~44番)、下馬二丁目の一部(1~16番、19~44番)、三軒茶屋一丁目の一部(5~7番))に居住の方、及び、土地・建物の所有者の方にお届けしています。

『街づくり勉強会』及び『第2回街づくり懇談会』を開催します。

世田谷区では、区全域における「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」の検討を行っています。

本地区においては、地区計画等とその新たな考え方との整合を図るための検討を地区の皆様と懇談会を通して行っています。

今回は、区全域における「建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方(素案)」等についてご説明する街づくり勉強会と、区全域における見直しに対応する地区計画等の変更の考え方について検討を行う第2回街づくり懇談会を開催します。

2つの会は関連した内容になりますので、是非2回ともご参加ください。

『街づくり勉強会』及び『第2回街づくり懇談会』会場案内図



街づくり勉強会

日時	10月15日(土) 10:00-11:30	主な内容	(1)これまでの経緯
会場	駒繫小学校・2階視聴覚室 (下馬1-42-12)		(2)区全域における建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方(素案)のについて (3)高さに関する既存のルールについて (4)質疑応答・意見交換

第2回街づくり懇談会

日時	10月21日(金) 19:00-21:00	主な内容	(1)街づくり勉強会のおさらい
会場	駒繫小学校・2階視聴覚室 (下馬1-42-12)		(2)地区計画等の変更の考え方について (3)今後の進め方について (4)質疑応答・意見交換

2つの会は、関連した内容になりますので、是非2回ともご参加ください。

ご意見をお寄せください。(お問い合わせ先は4ページを参照ください)

地区計画等の高さのルールの検討には、できる限り皆様のご意見を反映していきたいと思っています。

第 1 回 街 づ く り 懇 談 会 報 告 (概 要)

開催日：平成 2 8 年 6 月 2 2 日 (水) 参加者 1 8 名
 会 場：駒繫小学校・2 階視聴覚室

平成 2 8 年 6 月 2 2 日 (水) に「第 1 回街づくり懇談会」を開催しました。

懇談会では、区全域における建築物の高さに関するルールの見直しの検討状況の報告を行い、その後、ご来場の方々に、建築物の高さについて、ワークショップという形で右記の 3 つのテーマに沿って意見交換をして頂きました。

一部ではありますが、当日報告した内容やワークショップで頂いた意見をご紹介します。



区全域における建築物の高さに関するルールの見直しの検討状況についての報告

以下に記載するのは、平成 2 8 年 6 月 2 2 日第 1 回街づくり懇談会時点での見直しの検討状況です。その後、さらに検討がなされ、平成 2 8 年 9 月 5 日に「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 (素案) 」として公表されております。

- ・素案は区ホームページ及び区政情報センターで閲覧できます。
<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/160/784/d00148406.html> **世田谷区 高さ 素案**
- ・素案についてのお問い合わせは、都市計画課までお願いします。(電話：03-5432-2457)
- ・素案については 1 0 月 1 5 日 (土) の街づくり勉強会でご説明しますので、是非ご出席下さい。

検討の経緯 (以下 ~ は平成 2 8 年 5 月に公表された「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ついて (素案の検討の中間報告) 」時点の内容です。)

世田谷区では平成 1 6 年に、突出した高さの建築を抑制するため、既に高さ制限がある低層住居専用地域を除く、住居系用途地域及び準工業地域に 3 0 m 及び 4 5 m の高さ制限を導入し、地区街づくりの推進と合わせて、住宅地の住環境保全に成果をあげてきました。

近年、建築技術の向上や建築基準法の改正等から高層の建築が容易となり、住宅地に比較的高い建築物が増加傾向にあります。このため、引き続き、市街地の土地利用の更新を適切に誘導し、住環境を保全していくため、世田谷区都市整備方針において、住宅地における建築物の高さに関するルールについて見直すことを示しました。

これを受けて、平成 2 8 年 1 月の都市計画審議会で諮問し、審議会の中に「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直し検討部会」を設置し、検討してきました。4 月には都市計画審議会で「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」の素案の中間報告を行いました。

高さ制限に関する見直しの方向性

高度地区で定める絶対高さ制限を都市整備方針などで定める将来都市像及び現状の地域の実態を踏まえた制限に見直します。合わせて建築の規制と誘導を組み合わせ、土地利用を適切に誘導していきます。

絶対高さ制限を定める高度地区の変更の検討について

- 1 . 検討にあたっての基本的な視点
 「世田谷区基本構想などの本区の将来構想・計画や、都市整備方針で示す都市将来像、土地利用の方針や骨格プランに基づいた検討を行う。また、風景づくり計画やみどりの基本計画などの関連する計画が目指す目標を踏まえた検討を行う。」等の 7 つの視点。
- 2 . 見直しの対象区域【制限を見直す又は新たに導入する区域】
 都市整備方針で住宅ゾーン と位置づける低層住居専用地域以外の住居系用途地域と近隣商業地域、準工業地域
- 3 . 今後の検討事項
 (1) 高さ制限の誘導区分と制限値の検討 (2) 適用除外及び特例の検討 (3) 区民の意見の反映

今後の予定

- ・平成 2 8 年 9 月 「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 (素案) 」の公表、区民意見募集等 (9 月 5 日 ~ 9 月 2 6 日に実施済) 及び意見交換会の開催 (実施済)
- ・平成 2 9 年 「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」の決定
- ・平成 2 9 年度 絶対高さ制限を定める高度地区の都市計画の変更手続き

ワークショップによる意見交換 (内容)

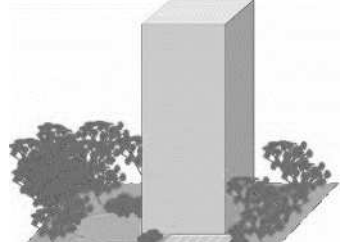
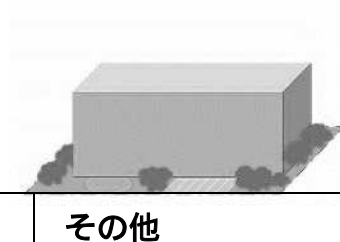
テーマ 1・2 は、自由意見で頂いたご意見をグループ化しました。

テーマ 1 お住まいの地域において今後建築物が建て替わる際に、建築物の高さについて心配なことは何ですか？			
日照・ビル風	・日照等、高い建物ができることで影ができる ・高い建物の足元では風が強く、雨の日など傘が飛ばされる	防災	・高い建物では、上層階に消防車の対応が可能か ・地震のこわさのため、高くない方がよい ・耐震性と空間がとれていれば、25m で良いと思う
プライバシー	・高い建物からは見られているという気になってしまう		建替え
景観・町並み	・街並みをそろえた高さにしてほしい ・住宅地にふさわしい高さであること ・10m の高さの住宅とのバランスを考慮してほしい	その他	・北側文教住宅地と南側住宅地の高さにメリハリをつける

テーマ 2 建築物の高さ制限を考える上で、あなたが重要だと思う要素は何ですか？

低い数値設定 + 既存救済	・基準は低めに「既存不適格」建物には別途救済条項を設ける	住環境 (日影・騒音・見晴らし)	・日影が重要 ・見晴らしが重要 ・マンションが建った後の住民の騒音が心配。敷地をあけて建ててほしい ・プライバシーの確保 ・住環境と商業性のバランス感
緑	・緑をつくり緑を守ることができるよう		バリアフリー
周辺との調和	・周辺にふさわしい高さにしてほしい	コミュニティ	・近隣住民との合意条項の厳守 ・より良い人間関係が保てること
地域の需要	・地域の需要も含めて計画を行う	その他	・高いマンションが建つことは不安 ・地区を細かく分けてほしい
防災	・防災性重視		

テーマ 3 大規模なマンションが建つ計画がある場合、どちらの計画が良いと感じますか？ 又、そう思う理由は何ですか？

A 比較的高い建築物だが、周辺には地域の住民が利用できる広場などがあり、敷地内にゆとりがある		A	・空地の利用で植栽帯の充実や公園を作る等がなされるのが周辺住民にありがたい
B 空地が少なく敷地内にゆとりが無いが、比較的高さを抑えた建築物である		B	・高さを制限してほしい ・B で良いがみどりの工夫をする。壁面緑化とか屋上に太陽光パネルなどを設置
C どちらともいえない	その他	C	・低い建物で周辺に空地 (緑) の多いものがよい ・高さも大事でどちらとも言えない ・どちらでもいい
		その他	・緑地、公園を必ず造ること！ ・住宅地区には大規模マンションを建てづらいように誘導してほしい ・住民が集う場所を

ご質問・ご意見など

質 問：全区の考え方の検討は、どのような体制で行われているのか。
 回答 (区)：区が決定する都市計画に関する事項を調査・審議すること等を目的として都市計画法に基づいて設置される都市計画審議会という組織があります。都市計画審議会は学識経験者、区議会議員、関係行政機関の職員、及び区民で組織されます。この中に検討部会を設置して検討しています。

質 問：これまでの検討を踏まえて、今回の懇談会の開催内容をきちんと説明してほしい。
 回答 (区)：昨年度地区計画で高さを決める際には、多数のご意見を頂き、検討中の区全域における高さの見直しとの整合性について、引き続き検討していくとして街づくりを進めさせて頂きました。今回区全域における見直しの進捗があり、具体的な数値はまだ出ていないが、皆様に状況のご報告をさせて頂くべきと考え、懇談会を開催しました。