

第7回懇談会で意見交換する「たたき台」

第6回に引き続き、以下の内容について意見交換を行います。

第7回懇談会の目標

「住宅地区」における建築物の高さについて、地区の皆さんで概ね合意できるルール(案)を作成する。

「住宅地区」における建築物の高さのルールの考え方

戸建住宅と集合住宅等が共存する「現在の住環境」を維持し、悪化させないルール
地区の皆さんが快適に住み続けられるルール
地区の皆さんが守っていただけるルール

第7回たたき台

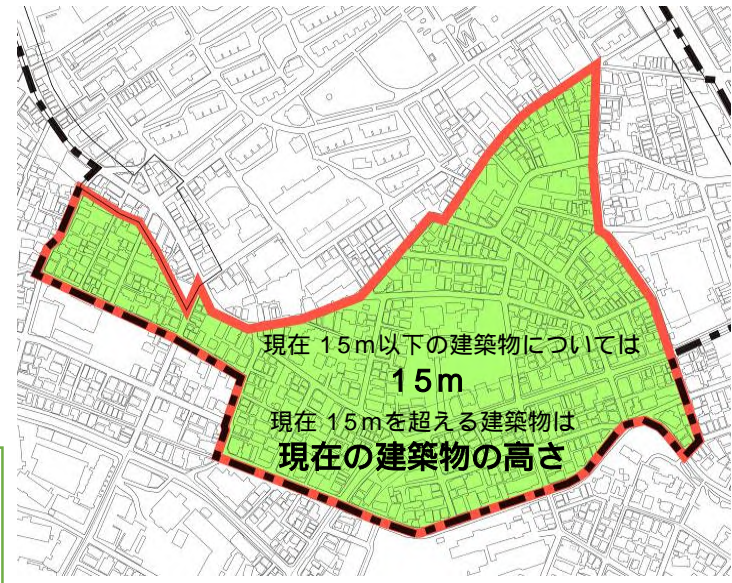
「住宅地区」における建築物の高さの最高限度を以下の数値と定める。

現在 15m以下の建築物については
15m

現在 15mを超える建築物については
現在の建築物の高さ

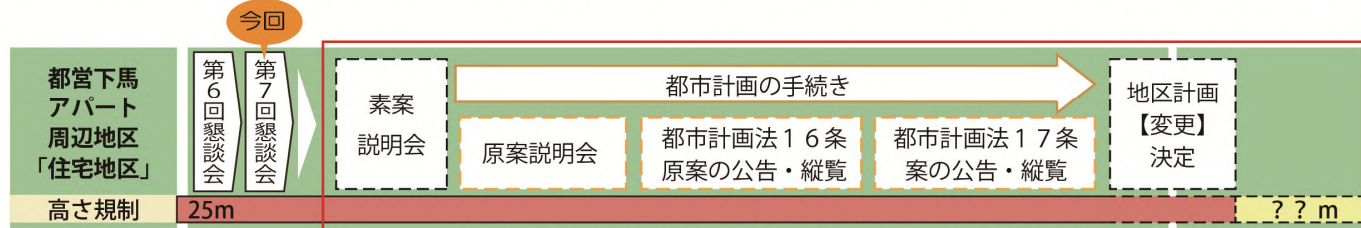
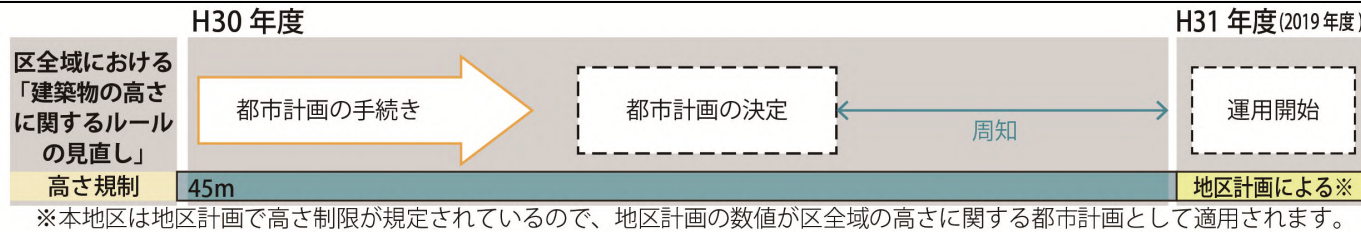
ただし、以下の2点を行なうものとする。

- 1 高木を植える
- 2 みどりの質を考慮した計画に努める



なお「現在」とは計画変更の告示日を指します

今後のスケジュールについて(予定)



スケジュールの一例であり、合意形成の進捗等によって変更してまいります。

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}、神田^{かんだ}
〒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](#)

皆様のご意見をお寄せください

都営下馬アパート周辺地区地区計画の住宅地区の高さの最高限度について、地区の皆様とともに検討を進めてまいります

都営下馬アパート周辺地区 街づくりニュース

第22号
平成30年(2018年)7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。

第7回街づくり懇談会を開催します

区では、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基本的考え方」を踏まえて、懇談会等により、都営下馬アパート周辺地区地区計画の「住宅地区」における建築物の高さの最高限度について地区の皆様とともに検討を進めています。

前回の第6回街づくり懇談会では、多くの方に参加いただき、活発な意見交換ができました。誠にありがとうございました。第7回懇談会では、第6回懇談会での意見交換の内容や事務局からの補足説明を確認しつつ、第6回懇談会と同じたたき台について、引き続き、地区の方々の様々な意見を共有し議論を深め、合意形成を図って行きたいと考えています。是非ご参加ください。

参加にあたってユニバーサルデザインの配慮が必要な方は事前にご連絡下さい

日時	案内図
平成30年8月8日(水) 午後7時~8時30分	
会場 右図参照	
駒繫小学校・2階視聴覚室 (下馬1-42-12) 北側正門からお入りください	
内容	<p>「たたき台」(4頁)について意見交換をします。</p>

第6回街づくり懇談会報告

開催日時：平成30年6月13日(午後7時~9時)
参加者：12名

第6回懇談会の主な内容

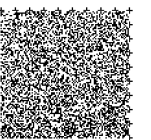
1. これまでの経緯
今回検討を開始した理由等(スケジュールの状況)
懇談会の意見交換の経緯
2. 「たたき台」の概要
3. 意見交換

街づくりニュース第21号の「これまでの経緯」と「スケジュール」を確認しました。詳細はそちらをご覧ください。

本紙2頁・3頁に詳細をまとめています。

第6回懇談会の目標

「住宅地区」における建築物の高さについて、地区の皆さんで概ね合意できるルール(案)を作成する。



第6回街づくり懇談会報告 (前頁からのつづき)

区で説明した「たたき台」の概要

1 ルールの考え方(案)について

たたき台を作成するにあたり、将来の住宅地区のイメージを地域の皆さんで共有できるよう、これまでの意見交換を踏まえて以下のとおり考え方を整理しました。

「住宅地区」における建築物の高さのルールの考え方(案)

戸建住宅と集合住宅等が共存する「現在の住環境」を維持し、悪化させないルール
地区の皆さんが快適に住み続けられるルール
地区の皆さんが守っていけるルール

2 「たたき台」について

上記「ルールの考え方(案)」を拠り所として、区で作成した「たたき台」について説明しました。
基本的には街づくりニュース第21号に沿って説明しましたので、そちらも合わせてご覧ください。

第6回懇談会「たたき台」 「住宅地区」における建築物の高さの最高限度を以下の数値と定める。

現在 15m以下の建築物については	-1 現在 15mを超える建築物については	-2 ただし、以下2点を行なうものとする。
15m	現在の建築物の高さ (「現在」とは計画変更の告示日を指します)	1 高木を植える 2 みどりの質を考慮した計画に努める 「緑豊かな住環境に貢献」する付加条件

15mの数値についての補足説明

前回懇談会にて、高さ18mの制限では合意が難しいことが分かり、意見として多かった15mを検証しました。
住宅地区内の建築物の9割以上が15m以下であるという現在の地区の状況や、最近10年間は全て15m以下で建て替わっている現状等を踏まえ、上記の「ルールの考え方」の「現在の住環境の維持」を図れるルールとして、15mをたたき台としました。

また、地区内で、5階建ての集合住宅や4階建ての高齢者施設等が15m以下で建てていることから、工夫により5階建て程度の建築が可能と考えています。これは、建ぺい率や容積率、用途地域等による土地利用の制限に大きな影響のないようたたき台を考えると、いう方向とも整合していると考えました。(現在検討している地区計画の絶対高さ制限は、街並みや住環境のために定めるものであり、土地利用を制限するために定めるものと異なります。)

-2 「緑豊かな住環境に貢献」する付加条件についての補足説明

高木とは、植樹時の樹高が4m以上で、大きく成長が見込まれる樹木です。

「みどりの質を考慮した計画」とは、「みどりを持つ機能()」に配慮して、みどりを維持・創出する計画です。(「みどりの質」は「世田谷区みどりの基本計画」に規定しているものです。)

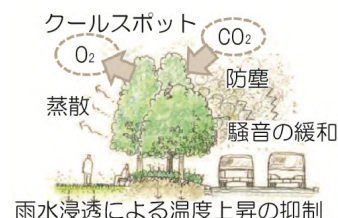
【みどりの質を考慮した計画の例】

- ✓ 世田谷の固有種を選ぶ。
- ✓ 鳥や虫が来る樹種を選ぶ。
- ✓ 二酸化炭素を多く吸収する樹種を選ぶ。
- ✓ 近隣の緑との繋がりを意識した植栽とする。
- ✓ 地域のシンボルとなる樹木を植える。 など



()みどりを持つ機能

- 環境の改善 文化の熟成 風景づくり
- 水環境の保全 レクリエーション・遊び場
- 生きものの生息・生育環境 防災・減災
- 健康増進 教育 コミュニティ形成



-1 15mを超える建築物についての補足説明

15mを超える既存建築物については、緑豊かな住環境に貢献して頂くことにより、「現在の高さ(現在建っている建築物の高さ)」を最高限度として維持できるように考えました。

懇談会後に頂いたご質問を受けて、本通信で以下を補足します。

現在15mを超える既存建築物のある敷地全体が現在の建築物の高さを最高限度とする範囲となります。将来敷地の形が変わっても現在の敷地の範囲については、継続してこの規制となるたたき台です。

主な意見交換

1 ルールの考え方(案)について

「皆さんが守っていけるルール」といっても、立場によって守っていけるルールが違う。
「快適に」とはどういう意味か不明。具体的な内容にすべき。

2 「たたき台」について

「15m」について(左記)	みどりの付加条件について(左記 -2)
<p>たたき台の15mが良い</p> <p>15mというのは今までの中で一番妥当。現在のあり方を尊重する点でもとても良い。 たたき台は良い落としどころだ。このまま決まらずに25mのままになってしまうのは残念。 18mや20mでは目一杯建てた集合住宅が沢山出来てしまい良くない。15m以下が良い。 住宅地区の9割以上が15m以下となっているのは、地域の方が努力して高い建物を建てないようにしてきたからだ。そのような努力は、尊重すべきだ。</p> <p>18m以上にしたい</p> <p>18mが良い。区全域における高さの見直しの数値(19m、25m)より低い15mとなるのは納得できない。なぜ15mなのか？ 区：区全域で定める数値は、区全体の標準的な特性によるものです。地区計画では限られたより狭い区域について、地区の特性などを踏まえ、目指すべき将来像、ルールを定めます。 合わせて左記「補足説明」を行ないました。 マンション建替時の隣地への敷地拡大を想定すると、15mは上限として低すぎる。区全域の見直しの数値19mより厳しくしないで欲しい。 低い方が良いが、区全域の高さの見直しのタイミングに間に合わず25mのままとなるよりも、合意形成出来るのであれば18mが良いのではないかと。</p>	<p>樹種については、区が全てを指導すべきではない。所有者が自由に選べるほうが良い。</p> <p>みどりの質の誘導とみどりの基本条例との関係はどうなっているのか？ 区：みどりの基本条例で、敷地の規模や建物の用途などに応じて、一定量の緑化を求めており、建築行為の際には届出をして頂き、区で審査・指導を行います。今回の規定は、これに合わせて「みどりの質の考慮」(左記「-2補足説明」)をお願いする案です。</p> <p>みどりの基本条例があるなら、地区計画に載せる意味がないのではないかと？ 区：みどりの付加条件は、地域の住環境に貢献することを目指しており、例えば皆さんに見える箇所にシンボルとして高木の植栽を求めていることを考えています。みどりの基本条例では高木を中木に換算する事もできるので規定する意味はあると考えています。</p> <p>みどりの質の誘導はどこが行うのか？ 区：今回検討しているルールは地区計画の規定となるので街づくり課で指導します。</p> <p>みどりの付加条件はすぐに求められるのか、それとも建替え時か？ 区：建替え時です。</p>
	「-1」については、意見はございませんでした。

3 その他

スケジュールについて

区全域の高さに関するルールは平成31年4月から運用とのことだが、地区計画の変更ができない場合はどうなるのか？

区：平成31年4月までに今回の地区計画の変更が行われなかった場合には現在の絶対高さ制限25mのままの規制となります。

その後、計画の変更が行われた時点から新たな数値が地区の規制となります。必要な法的手続きの期間を考えると、今回の懇談会で概ね合意できる案がまとまらないうちに、区全域の高さの見直しとあわせた計画変更は、かなり厳しくなります。

合意形成について

地域の合意形成をどのように取るのか？

区：まず懇談会で概ね合意できる案をまとめ、その案をもって説明会に入り地域の合意を確認し、都市計画の手続きを進めていく予定です。

意見交換のまとめ

たたき台の15mについて「妥当だ」という意見と「18m以上に」という意見に分かれ、懇談会で合意できる案をまとめることはできませんでしたが、活発な議論ができました。

事務局としては、今回頂いた意見をもとに説明すべきことを整理して、引き続き、懇談会で概ね合意できる案をまとめるための意見交換を行っていきます。