

## これまでの経緯と今後のスケジュール（予定）について



※ 地区計画と同じ内容で、地区街づくり計画の変更の手続きも行ないます。

### ■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<sup>ふたみ</sup>、黒岩<sup>くろいわ</sup>、高澤<sup>たかざわ</sup>、伊藤<sup>いとう</sup>、神田<sup>かんだ</sup>  
〒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） ファクシミリ：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25号  
平成30年(2018年)10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。

## 「都営下馬アパート周辺地区地区計画（変更）」の 原案説明会開催・公告・縦覧等のお知らせ

このたび、これまで地区の皆様よりいただいたご意見等を踏まえ、「都営下馬アパート周辺地区地区計画（変更）」原案をとりまとめましたので、都市計画法第16条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づき以下の日程で説明会を開催いたします。また、地区計画（変更）原案の公告・縦覧を行ないます。なお、変更原案について意見書を提出することができます。

※変更するのは「住宅地区」における建築物の高さの最高限度のみです。

### 「都営下馬アパート周辺地区地区計画（変更）」原案説明会

日時	平成30年11月7日（水） 午後7時～8時
会場	駒繫小学校・2階視聴覚室 ※右図参照 （下馬1-42-12）
内容	“地区計画（変更）原案”の説明

○北側正門からお入りください。  
○手話通訳があります。  
○会場にはエレベーター等がありません。職員が補助しますので、車椅子等の方は事前にご連絡下さい。  
○その他、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。

※地区計画の変更と同じ内容で、地区街づくり計画の変更も行います。

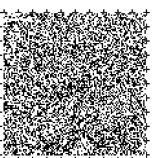


### 都市計画法第16条に基づく 地区計画（変更）原案の告示・縦覧及び意見書の提出について

- 縦覧期間：平成30年11月7日（水）～11月21日（水）  
（土・日、祝日を除く午前8時30分～午後5時）
- 意見書の提出期間：平成30年11月7日（水）～11月28日（水）

#### ■縦覧場所・意見書の提出先：世田谷区世田谷総合支所街づくり課

※意見書に様式はありませんが、提出する方の氏名・住所を記入してください。  
※提出は、郵送、ファクシミリ、持参のいずれでも可能です。  
※縦覧場所・提出先の住所や電話番号等は、本紙4頁の「お問い合わせ先」をご覧ください。



# 都営下馬アパート周辺地区地区計画（変更）原案について

素案から、内容の変更はございません。

＜概要＞ 「住宅地区」における建築物の高さを以下のように定めます。

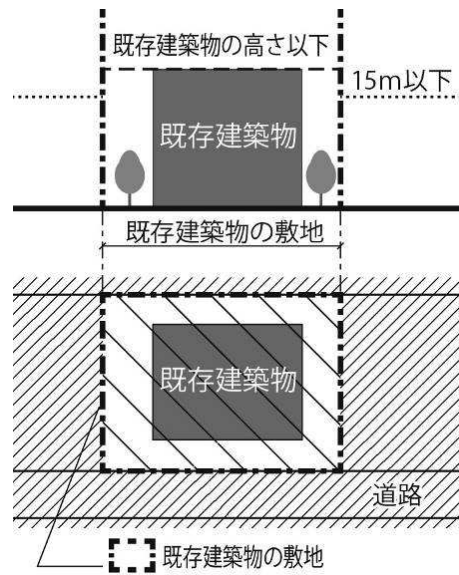
- 建築物の高さは **15m以下** でなければならない。
- 「計画変更の告示日」に高さが **15mを超える既存建築物の敷地の区域**において、「計画変更の告示日」以降に建築する建築物で、以下の①②を満たすもの高さは、**既存建築物の高さ以下**とすることができる。
  - ① 敷地内の緑化についてみどりの質を考慮した計画に努めたもの
  - ② 高木（高さが4m以上）を敷地内に植栽したもの

(※1)  
(※2)



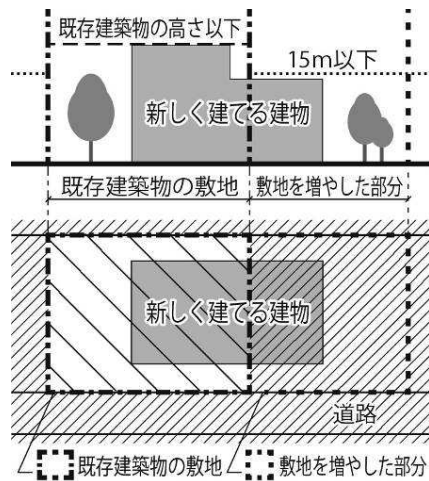
## ◇ 補足説明

(※1) “高さが15mを超える既存建築物の敷地”の区域の高さ規制のイメージ図



【注】図における「既存建築物」は、「計画変更の告示日」に高さが15mを超える既存建築物です。

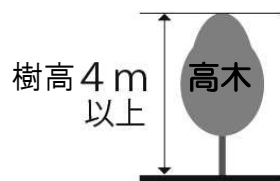
※ 将来敷地の形が変わったとしても、対象範囲は変わりません。



\* 建替えの際は、容積率や日影規制などの様々な法令を遵守して建築することとなります。

(※2)

- ◆ 「みどりの質を考慮した計画」とは、右記の例のように、みどりを持つ機能（風景づくり、環境の改善など）に配慮して、みどりを維持・創出する計画です。
- ◆ 高木とは、植樹時の樹高が4m以上の樹木です。



- (例)
- ・ 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。
  - ・ 二酸化炭素を多く吸収する樹種を選ぶ。
  - ・ 世田谷の在来種を選ぶ。
  - ・ 鳥や虫が来る樹種を選ぶ。 など



地区計画の変更と同じ内容で、地区街づくり計画の変更も行います。

## ＜地区計画図書の変更箇所＞ 地区計画図書を以下のように変更する予定です。

事項		旧	新
地区の区分	名称	住宅地区	住宅地区
建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の高さは、25m以下でなければならない。</li> <li>2 告示日において現に存する建築物(以下この項において「既存建築物」という。)の敷地において、告示日以後に増築する場合については、既存建築物の既存部分に対して前項の規定を適用しない。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の高さは、15m以下でなければならない。</li> <li>2 本規定の変更決定告示日（以下この項において「基準日」という。）において現に存する建築物でその高さが15mを超えるもの（以下この項において「15mを超える既存建築物」という。）の敷地として使用されている土地の区域（以下この項において「既存区域」という。）において、基準日以後に建築される建築物で、以下の各号をすべて満たすもの（既存区域と既存区域以外の土地を1の敷地として建築する場合にあっては、既存区域に存する建築物の部分に限る。）の高さは、前項の規定にかかわらず、15mを超える既存建築物の高さ以下とすることができる。</li> </ol> <p>(1) 敷地内の緑化についてみどりの質を考慮した計画に努めたもの</p> <p>(2) 高木（高さが4m以上であるものをいう。）を敷地内に植栽したもの</p>

## 「都営下馬アパート周辺地区地区計画（変更）」素案説明会 報告

開催日時：平成30年9月27日（午後7時～7時40分）  
参加者：7名



「これまでの経緯」と「素案の概要」及び「今後の予定」について説明しました。

### 素案の概要

（第7回懇談会でまとまった案と同じ内容です。）

「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。

- 建築物の高さは15m以下でなければならない
- 「計画変更の告示日」に15mを超える既存建築物の敷地の区域は、建築物の高さを「計画変更の告示日」の既存建築物の高さ以下とできる。ただし、次の2点を満たすものに限る。敷地内に高木（高さ4m以上）を植栽したもの、敷地内の緑化にみどりの質を考慮した計画に努めたもの

### 主な質疑応答（要旨） ※スペースの都合上、ご意見の要約や集約をしています。ご了承ください。

参加者：既存高さ15m以上の建物が15mを超えて建て替わる際、既存の建物が使っている容積を超えないようにする規制は併せてしないのか。

→区：今回の変更素案では、容積率に関する規制はいたしません。

参加者：共同住宅は素案のルールで緑化が進んでいけば良いが、戸建住宅のみどりは規制しないのか。

→区：みどりの基本条例による150㎡以上の敷地に対する緑化基準に加えて、本地区の地区計画に150㎡未満の敷地の緑化推進に関するルールがあり、既に緑化の指導・誘導を行っています。