

都市計画法第16条第2項の規定により、地区計画（変更）原案を平成30年11月7日から11月21日まで2週間縦覧するとともに、平成30年11月7日から11月28日まで3週間意見書の受付を行ったところ、都市計画法第16条第2項に定める「住宅地区」の土地の所有者等の方から意見書の提出はありませんでした。その他の方からは1通（1名）ご提出いただきました。意見書の要旨と区の見解は以下のとおりです。

【意見書の要旨】

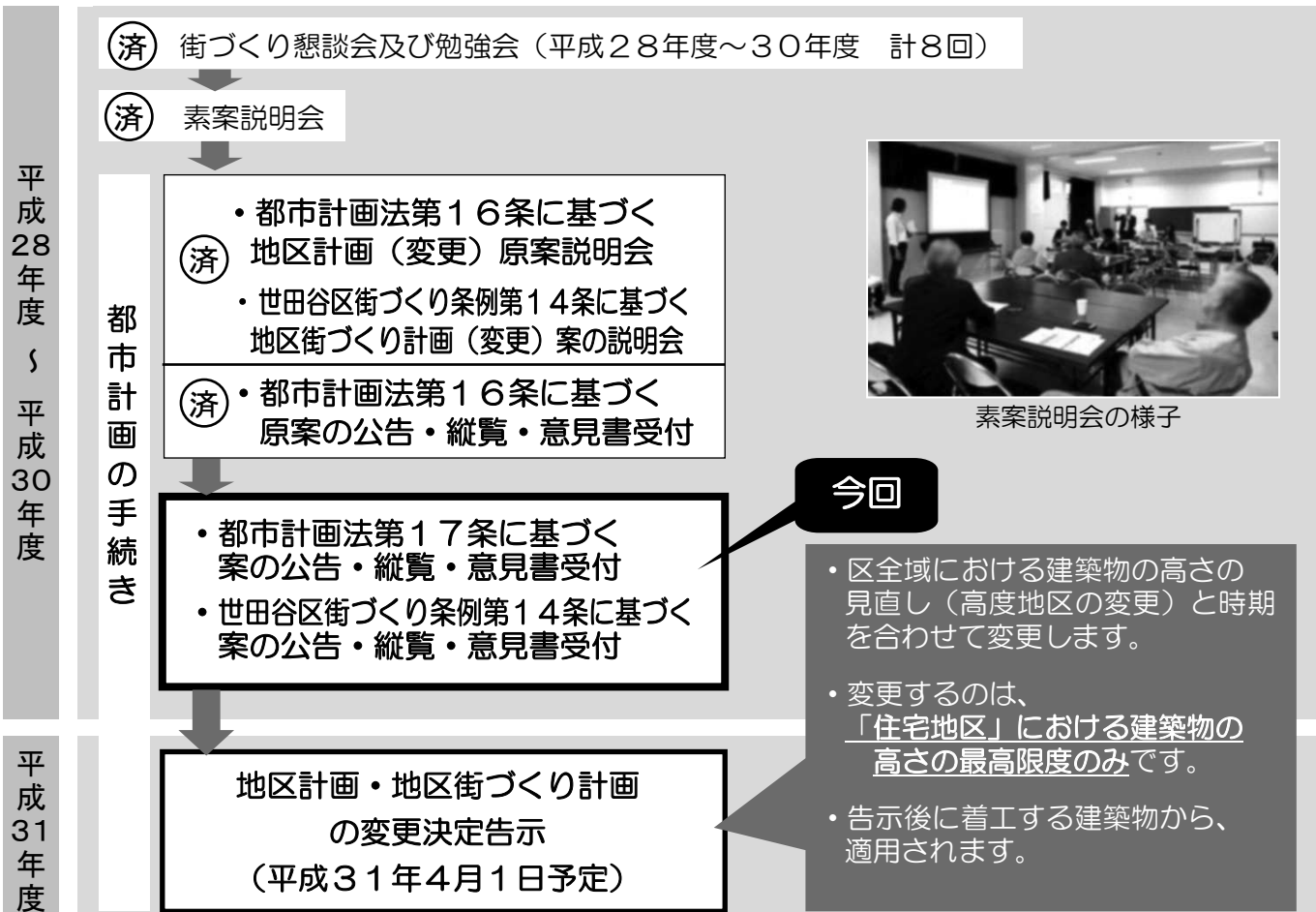
太子堂・下馬の住宅地の密集度合いからしたら、高い建物は圧迫感のなにものでもありません。もっと低くても良いです。10m位でも良いくらいです。

【区の見解】

住宅地区の高さの最高限度については、3年間にわたり戸建やマンションにお住まいの方等、様々な立場の方々の参加のもとに地区の皆様と共に検討を重ねてきました。本案は『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』、『地区の皆様が快適に住み続けられるルール』、『地区の皆様が守っていただけるルール』という三つのルールの考え方を地区で共有し、住宅地区の建築物の高さの状況等をふまえて、まとめたものです。

検討の経緯と今後のスケジュール（予定）について

都営下馬アパート周辺地区「住宅地区」における建築物の高さの最高限度の検討



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）案及び地区街づくり計画（変更）案
の公告・縦覧・意見書提出のご案内

日頃より区の街づくりにご理解、ご協力いただきありがとうございます。

このたび、都営下馬アパート周辺地区地区計画（変更）案及び地区街づくり計画（変更）案について、都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく公告・縦覧・意見書受付を以下の日程で行います。計画変更するのは「住宅地区」における建築物の高さの最高限度のみです。

なお、地区計画（変更）案と地区街づくり計画（変更）案は同一の内容であり、原案から変更はありません。

都市計画法第17条に基づく地区計画（変更）案及び
世田谷区街づくり条例第14条に基づく地区街づくり計画（変更）案の
公告・縦覧・意見書の提出について

		地区計画（変更）案	地区街づくり計画（変更）案
縦覧	期間	平成31年1月7日（月）～1月21日（月） （土・日、祝日を除く午前8時30分～午後5時）	
	場所	都市整備政策部都市計画課 及び 各総合支所街づくり課	
意見書※	提出期間	平成31年1月7日（月）～1月21日（月）必着 （窓口へ持参する場合、上記期間中の土・日、祝日を除く午前8時30分～午後5時）	
	提出先	世田谷区 都市整備政策部 都市計画課 〒154-8504 東京都世田谷区世田谷 4-21-27 （第1庁舎4階44番窓口） 電話：03-5432-2455（直通） ファクシミリ：03-5432-3023	世田谷区 世田谷総合支所 街づくり課 〒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

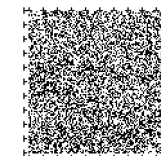
※意見書に様式はありませんが、提出する方の氏名・住所を記入してください。
※提出は、郵送、ファクシミリ、持参のいずれでも可能です。（郵送・ファクシミリは期間内に必着）

<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）、黒岩（くろいわ）、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） 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。
<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地区計画（変更）案及び 地区街づくり計画（変更）案について

地区計画（変更）案と地区街づくり計画（変更）案は同一の内容です。また、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。原案から変更はありません。

<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 **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

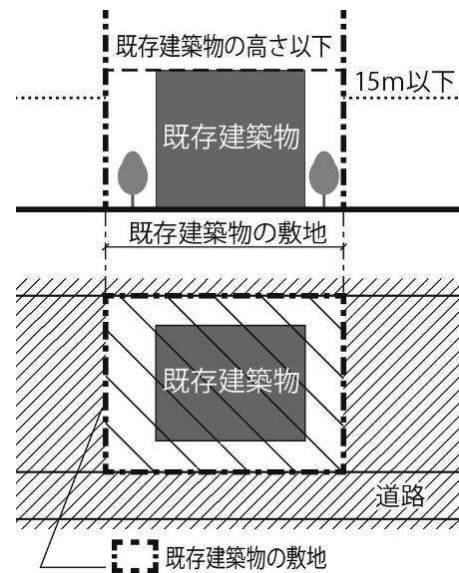
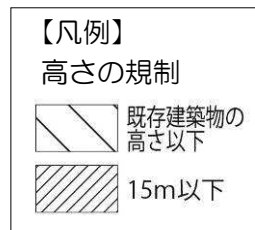
(※1)

(※2)

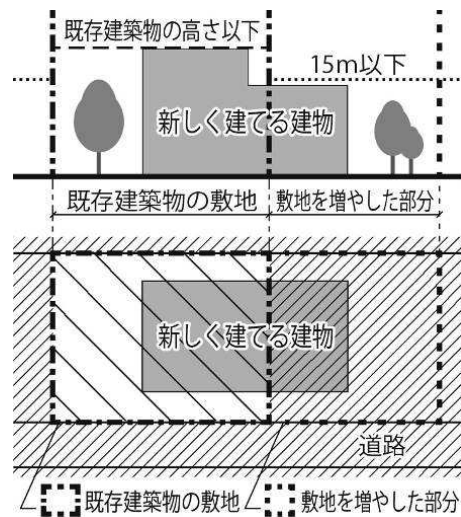


◇ 補足説明

(※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



※ 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。



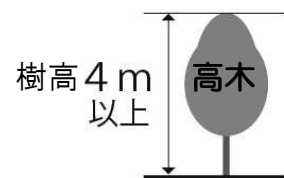
【注】 図における「既存建築物」は、「計画変更の告示日」に高さ **15m** を超える既存建築物です。

* 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、みどりが持つ機能（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



<計画書の変更箇所> 計画書の一部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"> 1 建築物の高さは、25m以下でなければならない。 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あについては、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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の高さは、15m以下でなければならない。 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つては、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。 <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>

都市計画法第16条に基づく

都営下馬アパート周辺地区地区計画（変更）原案

世田谷区街づくり条例第14条に基づく

都営下馬アパート周辺地区地区街づくり計画（変更）案

説明会報告

開催日時：平成30年11月7日（午後7時～7時55分） 参加者：8名



「これまでの経緯」と「原案の概要」及び「今後の予定」について説明しました。

原案の概要（素案説明会でご説明し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」に高さ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

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：都市計画法第16条に基づく地区計画の公告・縦覧とは実際にどういった行為か。

→区：公告・縦覧とは都市計画法に定められた、計画を決定していくための手続きの一つで、計画の原案を広く一般の人に知らせる行為です。具体的には、公告として区役所の玄関脇の掲示板に地区計画原案の名称・区域等について文書で貼り出し、縦覧として窓口にて計画図書を自由に見られるよう公開します。

参加者：みどりの質とは、例えばどのようなことか。

→区：例えば、みどりの質を考慮した計画とは、風景づくりに配慮して緑道に桜があれば連続するように桜を植えたり、近隣の皆様にとってシンボルとなるような木を植えていただくなど、量だけではなく、周辺のみどり豊かな住環境に配慮していただくことです。