

# 都営下馬アパート周辺地区 街づくり懇談会

【日時】 平成 28 年 6 月 22 日(水) 19:00 ~ 20:30

【主催】 世田谷区世田谷総合支所街づくり課

## 次 第

### 開会

- 1 これまでの取り組みについて
- 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検討状況の報告
- 3 当地区における建築物の高さの考え方について

(意見交換：ワークショップ)

### 閉会

#### 会場内での注意事項

1. 食事又は喫煙はご遠慮ください。
2. 写真撮影、録音や録画は、ご遠慮ください。
3. 携帯電話はマナーモードにして通話をご遠慮ください。  
また、パソコンなどのご使用はご遠慮ください。
4. その他、ピラマキや進行の妨げとなる行為はできません。

# 都営下馬アパート周辺地区 街づくりニュース

第15号  
平成28年6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。

## 街づくり懇談会を開催します

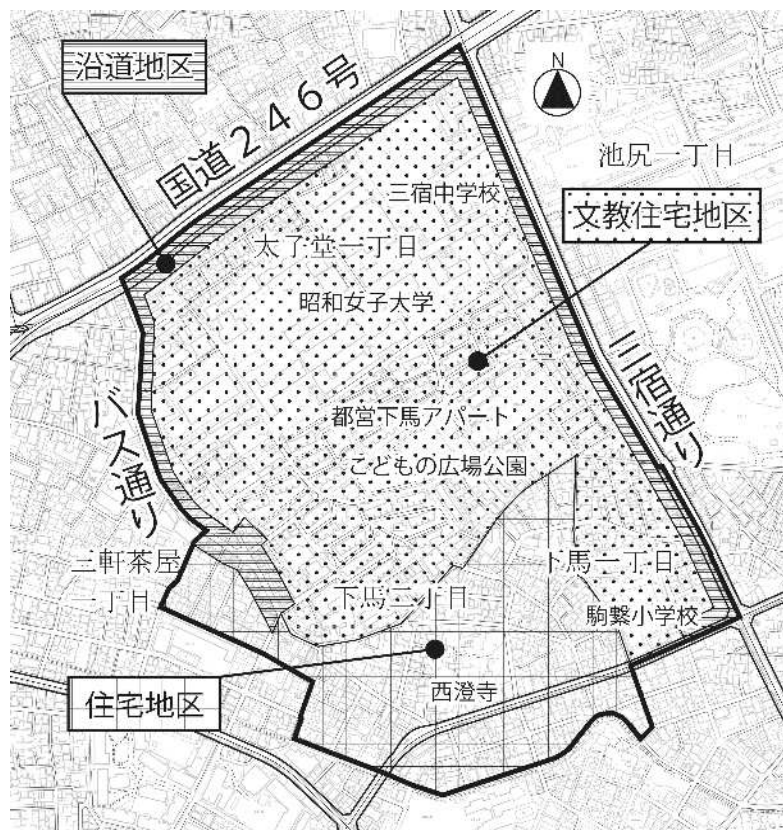
現在世田谷区では、区全域の第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域以外の住居系用途地域等における「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方」の検討を行っています。

つきましては、この検討状況の報告と、都営下馬アパート周辺地区の建築物の高さの考え方についての意見交換をさせていただくため、街づくり懇談会を開催いたします。是非ご参加ください。

日時	街づくり懇談会会場案内図
平成28年6月22日(水) 午後 7時~ 8時30分	 <p>三軒茶屋駅へ 国道246号</p> <p>三宿中学校 池尻小学校</p> <p>昭和女子大学 都営下馬アパート</p> <p>こどもの広場公園 世田谷公園</p> <p>下馬 すすがけ公園</p> <p>中里小学校 世田谷観音交差点 西澄寺 駒留中学校 駒繫神社</p> <p>三宿通り 下馬1交差点</p> <p>会場</p>
会場 右図参照	
駒繫小学校・2階視聴覚室 (下馬1-42-12)	
内容	
1) 当地区のこれまでの取り組みについて 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検討状況について 3) 当地区における建築物の高さの考え方について(意見交換)	

# 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と、 地区計画における建築物の高さの考え方について

## 地区計画等で定められた地区の区分図



世田谷区では、現在、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の検討を行っています。

本地区においては、地区計画区域を対象に、その新たな考え方との整合を図るための検討を引き続き行ってまいります。

今回の街づくり懇談会では、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と、本地区における建築物の高さの考え方についての意見交換をさせて頂きたいと考えております。

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 > 45 m

< 地区計画 > 25 m (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あり。

## お詫びと訂正

平成28年1月に「街づくりニュース14号」と共に配布致しました、「都営下馬アパート周辺地区地区計画等のパンフレット」の表記に誤りがありました。パンフレット5ページの表の最上段の「文教住宅地区」と「住宅地区」の背景の色が逆となっております。ここに記して訂正し、お詫び致します。

## 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>、高澤<sup>たかさわ</sup>、伊藤<sup>いとう</sup>、北崎<sup>きたさき</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) 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

いつまでも住み続けたい

「魅力あふれる安全・安心のまち世田谷」の実現をめざして

# 建築ガイド

この建築ガイドは世田谷区のホームページから閲覧できます。

(世田谷区のホームページ)

住まい・街づくり・交通 → 住まい・建築・区施設整備 → 建築 →  
→ 建築ガイド等建築物に関する資料 → 建築ガイド【平成27年度版】 →  
→ 詳細情報 → 『添付ファイルのダウンロード』からご覧ください。


ホームページのURL <http://www.city.setagaya.lg.jp/index.html>

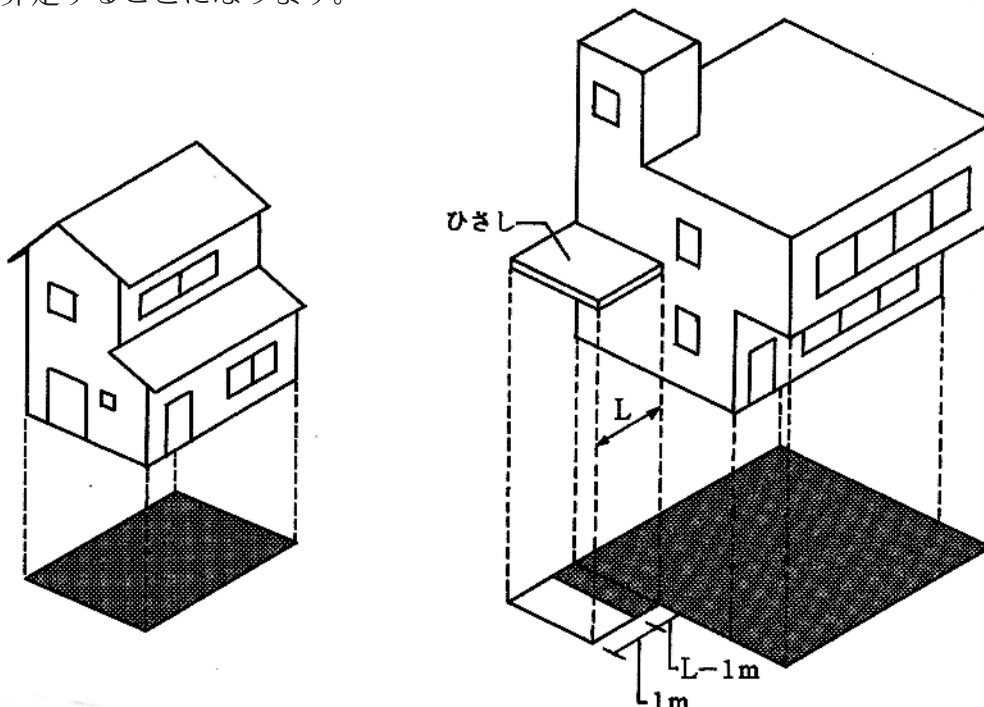
世田谷区

## 4-4 建ぺい率

建築面積／敷地面積／建ぺい率

### 1. 建築面積

下図のように、建物を真上から見たとき、柱や外壁などの中心線で囲まれた範囲のもっとも大きい面積をいいます。一般にいわれている建坪のことですが、はね出し縁やひさし、軒など、建物から突き出た部分の長さLが1 m以上ある場合には、L - 1 mの部分（部分）を建築面積に加えて算定することになります。



### 2. 敷地面積

原則として、一棟の建物が建つ敷地の水平面積をいいます。ただし、2棟以上の建物がある場合で、用途上きりはなせないような工場の事務所・倉庫・作業場などは、まとめて一つの敷地に考えます。

### 3. 建ぺい率

「建ぺい率」とは、「建築面積の敷地面積に対する割合」のことで

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇}\%$$

計算例として、建ぺい率制限が60%で、敷地面積が100 m<sup>2</sup>あるとき

$$100 \text{ m}^2 \times \frac{60}{100} = 60 \text{ m}^2$$

したがって、建築面積は60 m<sup>2</sup>まで建てられることになります。なお建ぺい率については一定の条件を備えた敷地については、緩和規定もあります。（建ぺい率の角地緩和について 17ページ参照）

担 当	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036
--------	---

## 4-5 容積率

### 床面積／容積率／容積率算定の特例

#### 1. 床面積

建物の各階またはその一部で、壁や柱などの中心線によって囲まれた部分の水平投影面積をいいます。

右の表と、前のページの建築面積を比較してみましょう。

#### 2. 容積率

建物の各階の床面積を合計したものを延べ面積といいますが、敷地面積に対するこの延べ面積の割合を容積率といい、以下の式で表します。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{〇〇}\%$$

この算定による容積率が、指定容積率を超えないことが必要です。

	A	B	C
建築物			
建築面積			
床面積	2階部分 A2	B2	C2
	1階部分 A1	B1	C1
延べ面積	A1+A2	B1+B2	C1+C2

地域ごとに指定されている容積率は、敷地に面する道路の幅員が12m未満の場合は、

$$\text{道路幅員 (m)} \times \frac{4}{10} \quad (\text{商業系は } \frac{6}{10}) \times 100 = \text{〇〇〇}\%$$

→ 近隣商業地域・商業地域・準工業地域など

という容積率の算定をし、どちらか厳しい方の容積率を適用します。なお前面道路が2つ以上あるときには、広い方の幅員をとります。

#### 容積率算定の特例

- 自動車の車庫、バイク、自転車置場、駐車や停留のための施設の床面積は、建物の延べ面積の1/5を限度に容積率の計算から除外されます。
- 住宅及び老人ホーム等の用途に供する地階部分の床面積は、その建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を限度に容積率の計算から除外されます。
- エレベーターの昇降路の床面積は、容積率の計算から除外されます。
- 共同住宅の共用廊下等の床面積は、容積率の計算から除外されます。
- 防災用の備蓄倉庫等の床面積は一定の割合まで容積率の計算から除外されます。

担当

都市整備部 建築審査課 建築審査担当

電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036

## 4-7 建築物の高さの制限

第一種・第二種低層住居専用地域内における高さの制限／高度地区による高さ・斜線制限（最高高さ・北側斜線制限）／道路斜線制限／隣地斜線制限

### 1. 第一種・第二種低層住居専用地域内における高さの制限

（建築基準法第55条）

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域は、低層（一般的には2～4階建）住宅の住環境を保護する地域です。建築物の高さは10m又は12m以下とする地域指定がなされています。

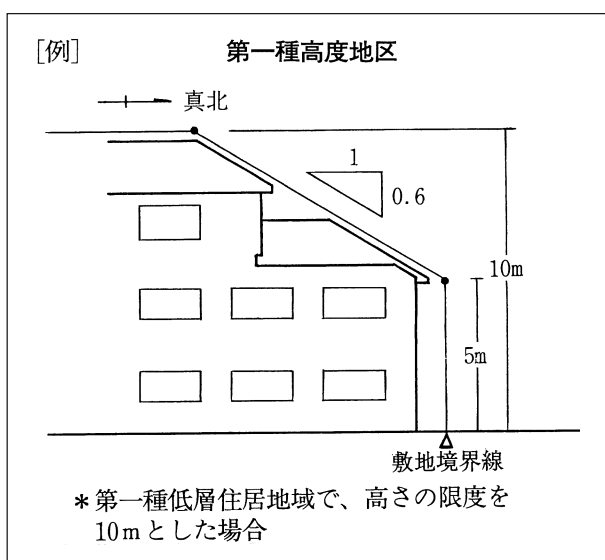
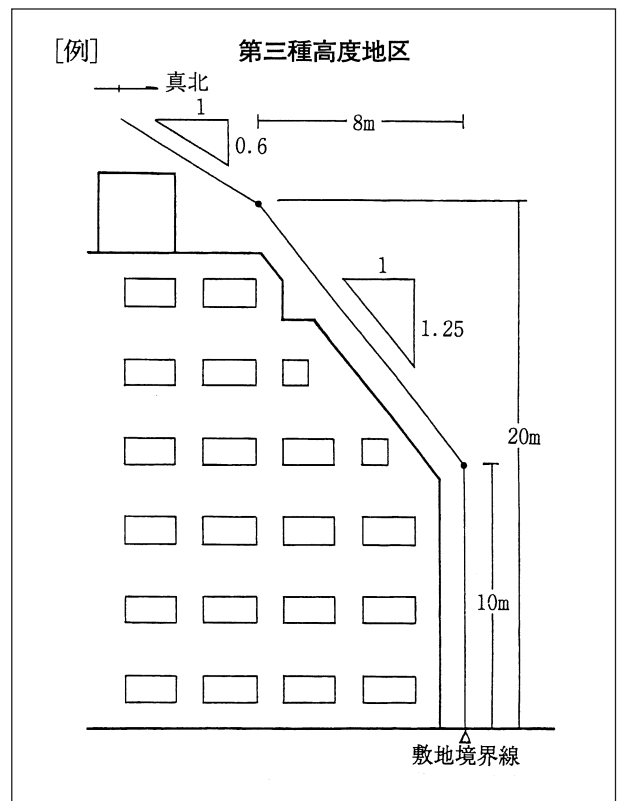
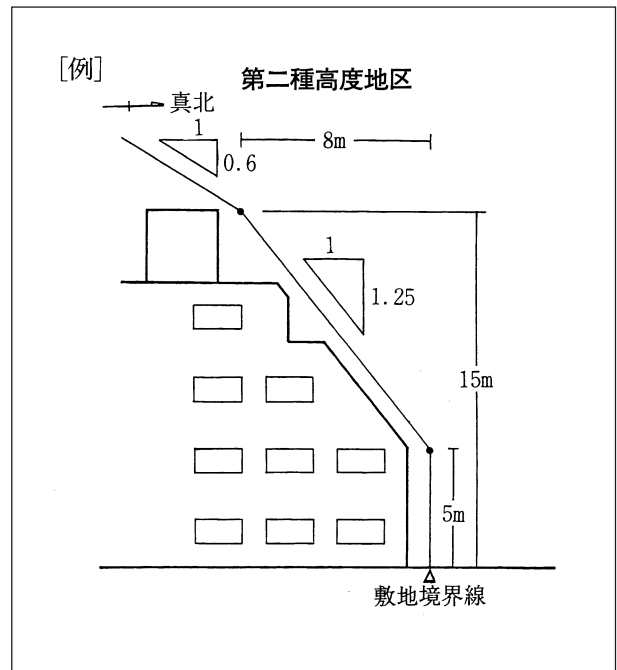
世田谷区内の場合、原則として、第一種低層住居専用地域では10m以下、第二種低層住居専用地域では12m以下とする高さ制限があります。

### 2. 高度地区による高さ・斜線制限

（北側斜線制限／建築基準法第58条）

北側敷地への日照や圧迫感などによる影響に対しての制限として、図のように6種類の高度地区が指定されています。

各図に示すとおり、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。（敷地の条件等により緩和があります。）



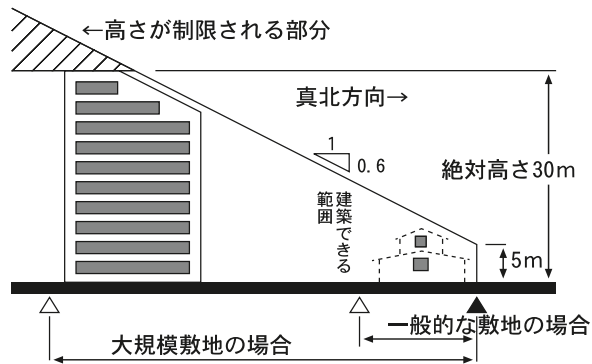
担当

都市整備部 建築審査課 建築審査担当

電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036

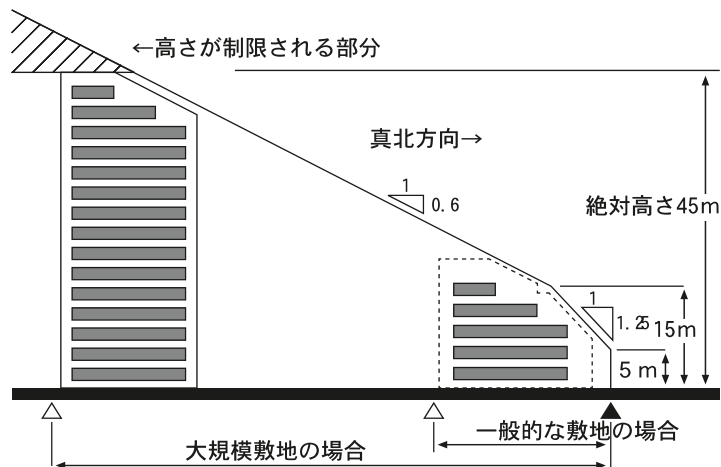
【例】

30m第1種高度地区



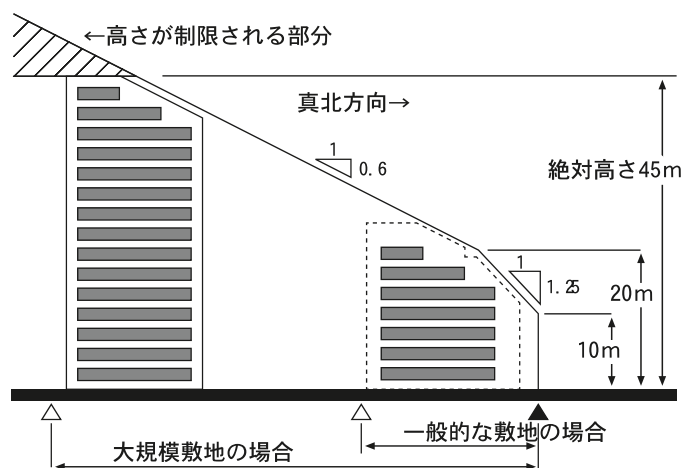
【例】

45m第2種高度地区



【例】

45m第3種高度地区



担当

都市整備部 建築審査課 建築審査担当

電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036



### 3. 道路斜線制限

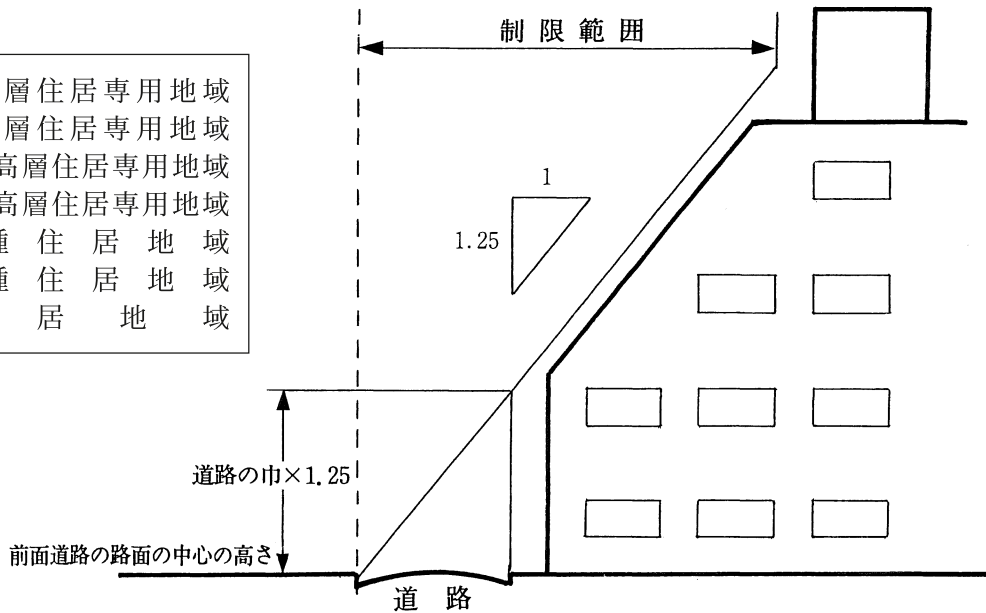
道路の反対側から引かれる一定の傾きを持った線を超えて、建物を建てることはできません。

道路斜線制限には、図のように用途地域によって2種類あります。また、制限を受ける範囲が別表のように決められています。

ただし、これらの建物と同等以上に採光、通風等が確保された「天空率」を有するものは除きます。

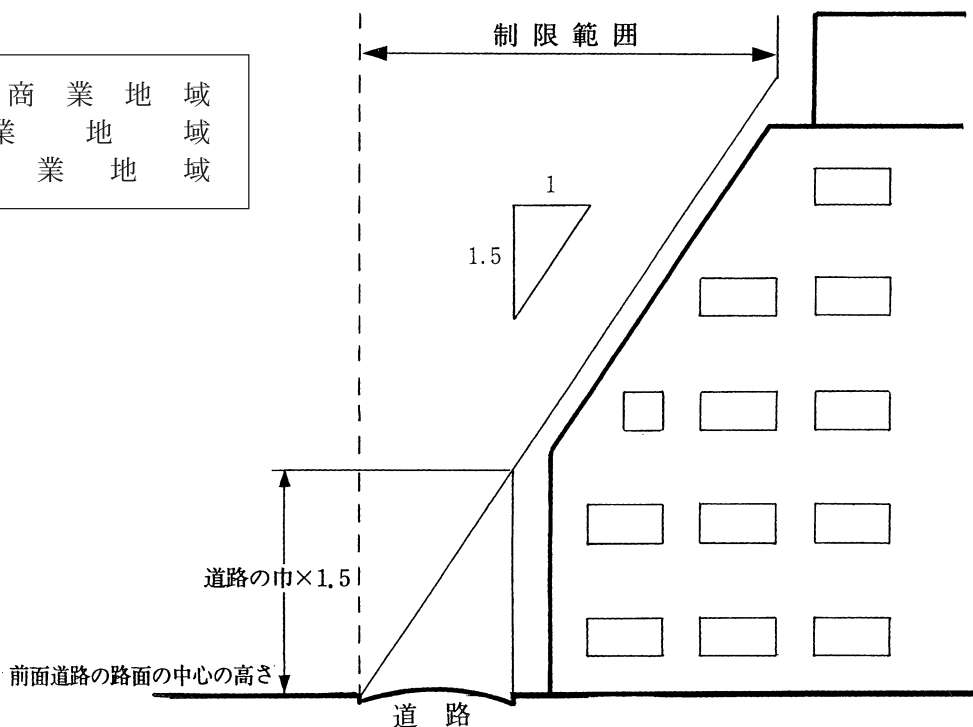
[例]

- |              |
|--------------|
| 第一種低層住居専用地域  |
| 第二種低層住居専用地域  |
| 第一種中高層住居専用地域 |
| 第二種中高層住居専用地域 |
| 第一種住居地域      |
| 第二種住居地域      |
| 準住居地域        |



[例]

- |        |
|--------|
| 近隣商業地域 |
| 商業地域   |
| 準工業地域  |

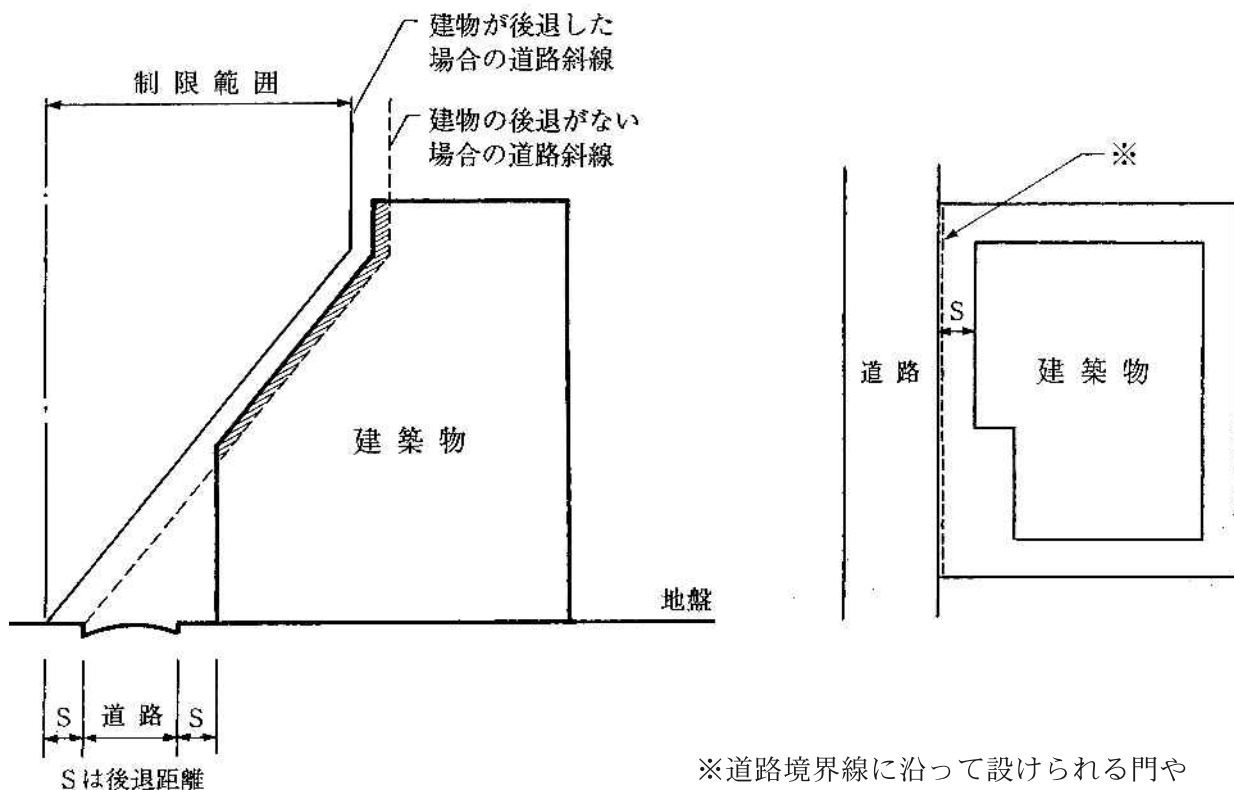


担当	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036
----	---

● 別表

用途地域	容積率	制限範囲
第一種、第二種低層住居専用地域	200%以下	20m
第一種、第二種中高層住居専用地域	200%を超え300%以下	25m
第一種、第二種住居地域 準住居地域、準工業地域	300%を超える	30m
近隣商業地域、商業地域	400%以下	20m
	400%を超え600%以下	25m

なお、建築物が前面道路の境界線から後退して建てられる場合には、後退した距離に相当する分だけ前面道路の反対側の境界線は、外側にあるものとみなされます。



※道路境界線に沿って設けられる門や塀の高さ等は制限されます。


「天空率」による斜線制限の緩和

「天空率」とは、ある点から天空を見上げたとき、建物により隠れる部分を除いた天空が見える割合です。

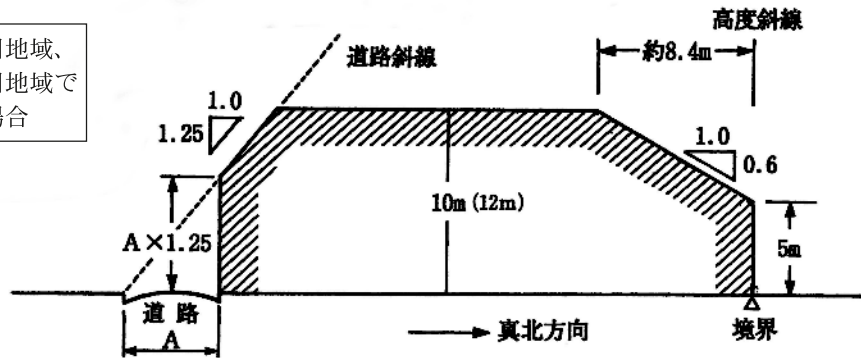
計画建築物の天空率が、現行の斜線制限と比較して同等以上に採光、通風等が確保されている場合、斜線制限は適用されません。（高度地区制限は緩和されません。）

担当	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036
----	---

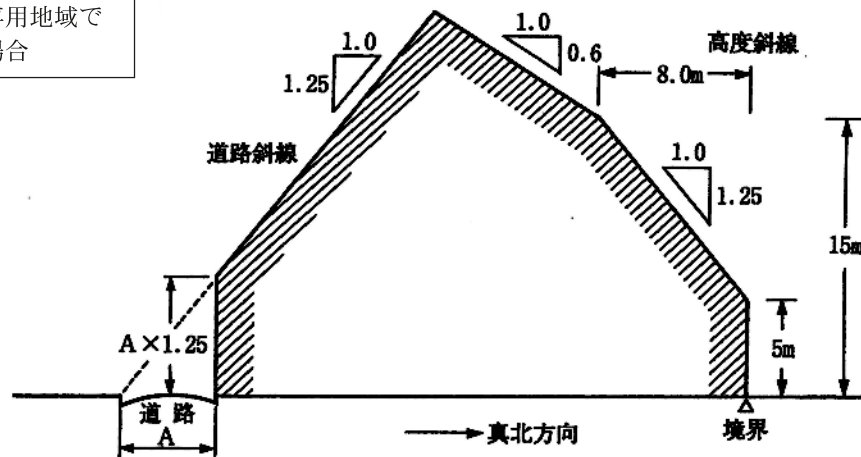
● 各種の斜線制限が組み合わされた例

(建物はこの  部分を超えては建築できません。)

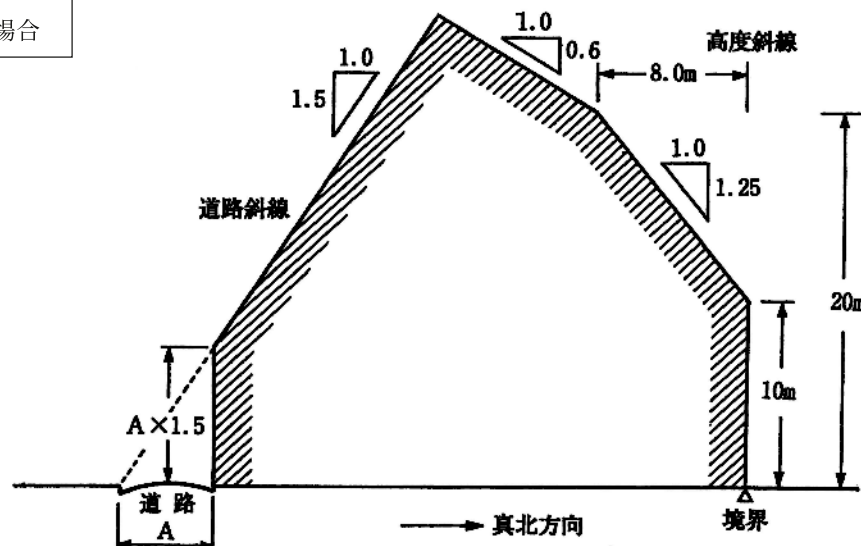
(1) 第一種低層住居専用地域、  
第二種低層住居専用地域で  
第一種高度地区の場合




(2) 第一種中高層住居専用地域で  
第二種高度地区の場合



(3) 近隣商業地域で  
第三種高度地区の場合



(注) 日影規制の対象となる中高層建築物は、隣地の日影規制等によって  の部分まで建てられない場合があります。

(注) 道路斜線は制限範囲として示しています

担当	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036
----	---

#### 4. 隣地境界線からの高さの制限（隣地斜線）

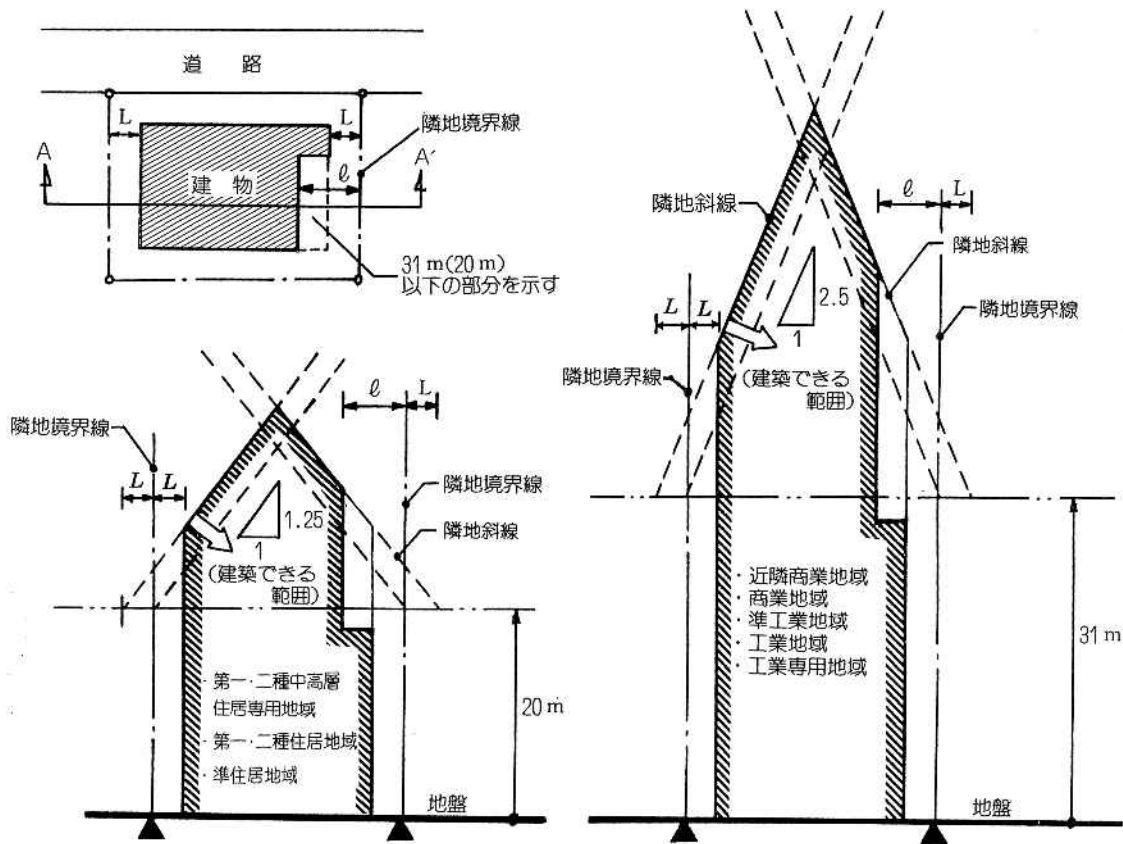
建築物の各部分の高さは、隣地境界線からの距離に応じて下記のとおり制限されます。

ただし、これらの建物と同等以上に採光、通風等が確保された「天空率」を有するものは除きます。

第一・二種中高層住居専用地域 第一・二種住居地域 準住居地域	近隣商業地域 商業地域 準工業地域
$20\text{m} + 1.25 \times (L + \ell)$	$31\text{m} + 2.5 \times (L + \ell)$

L：高さが20m又は31mを超える部分の隣地境界線からの最小後退距離

ℓ：高さが20m又は31mを超える当該部分の隣地境界線からの後退距離



A - A' 断面部分を示す

担当	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036
----	---

# 4-10 日影規制のあらまし

## 日影規制の概要

近年、中高層建築物の建築によって生じる日照の障害が増えています。住宅地における日照を確保するため、昭和52年の建築基準法の改正により定めたものが「日影規制」です。これは、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することにより、日照条件の悪化を防ごうとするものです。日影規制をうける建築物は、用途地域ごとに高さや階数で定められています。

### 1. 日影規制の概要（標準）

用途地域 * 1	規制される建築物	規制値の種別	規制される日影時間 * 2		
			規制される範囲		測定水平面 〔平均地盤面〕 からの高さ
			5mライン	10mライン	
第一種、第二種 低層住居専用地域	軒高が7mを超える建築物又は地上3階以上の建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	1.5m
		(二)	4時間以上	2.5時間以上	
		(三)	5時間以上	3時間以上	
第一種、第二種 中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m又は 6.5m * 3
		(二)	4時間以上	2.5時間以上	
		(三)	5時間以上	3時間以上	
第一種、第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	高さが10mを超える建築物	(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m又は 6.5m * 3
		(二)	5時間以上	3時間以上	

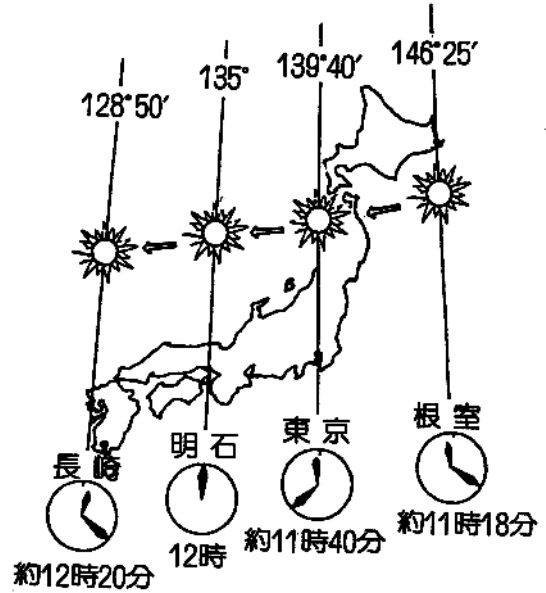
- \* 1 商業地域内で、高さが10mを超える建築物は、他の規制区域に影を落とす場合、影を落とす規制区域の規制を受けます。
- \* 2 規制される日影は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生ずる日影です。例えば、「3時間以上」というのは、日影になっている時間が3時間以上あるという事です。
- \* 3 区内では、測定水平面6.5mの指定はありません。

担当	<p>日影規制の規制値について 都市整備部 都市計画課 都市計画担当 電話番号 03-5432-2455 ファクシミリ 03-5432-3023</p> <p>各総合支所 街づくり課 街づくり担当 (連絡先は111ページをご覧ください)</p> <p>建築物の計画について 都市整備部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036</p>
----	---

## 2. 規制される日影とは

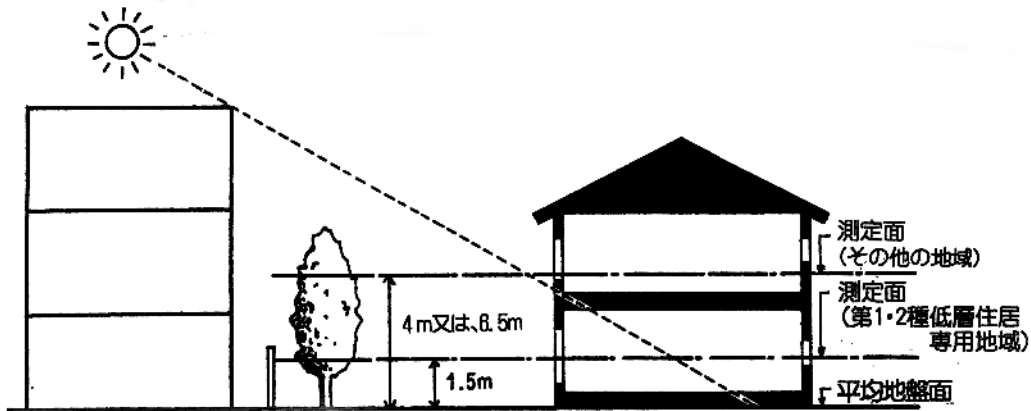
規制される日影は、一年のうちで影の長くなる冬至の真太陽時の午前8時から午後4時までの日影です。

真太陽時とは、太陽が真南にきた時（南中時刻という）を12時とするものです。一般にいう中央標準時（兵庫県明石市の南中時刻を12時とする時刻法であり、いわゆる時計の時刻）とはズレが生じます。東京の南中時刻は、明石市より約20分早くなります。



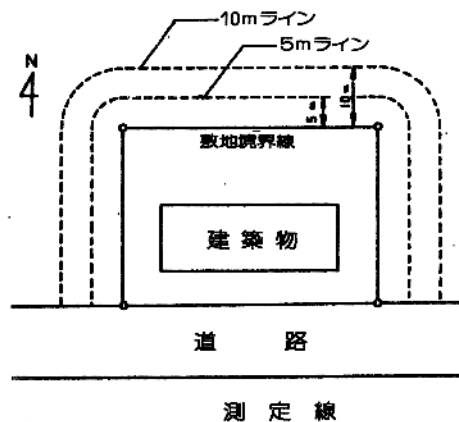
## 3. 日影時間の規制方法

日影を測定する高さについては、この規制では実際の地面にできる日影ではなく、地面より高い所を想定してその日影を規制します。第一種・第二種低層住居専用地域では平均地盤面より1.5メートル、その他の地域では平均地盤面より4メートル又は、6.5メートル高い所です。



## 4. 日影の規制範囲

日影規制は、二段階の規制になっています。まず5メートルの範囲で建築物が直接隣地に及ぼす影響を規制し、10メートルの範囲でこれを超えて広がる日影や隣地の建築物などの日影による影響を規制しています。そこで建築物がつくる日影を時間で表し、規制範囲内で規制値以内に日影をおさえます。

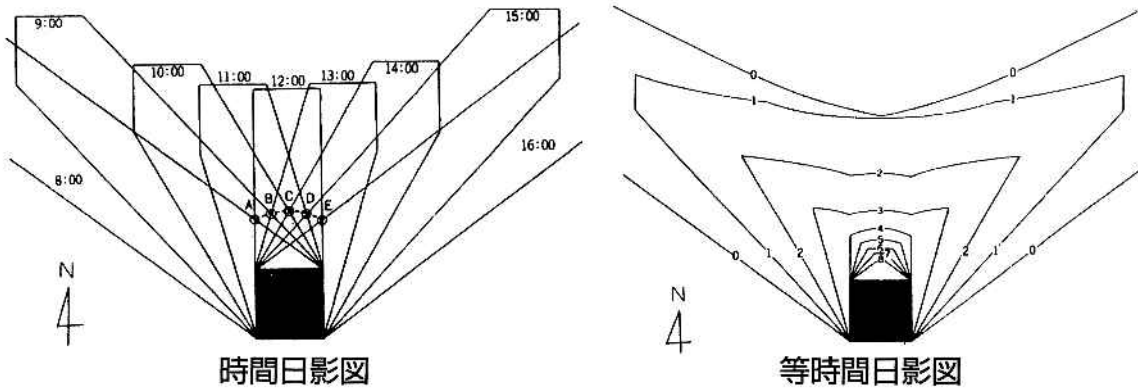


## 5. 日影図と日影時間図

日影図とは各時間ごとの影を描いたものです。これを「時間日影図」といい、日影の様子が読み取れます。例えば8時と11時の日影の重なる部分は3時間日影になる部分となります。この日影図をもとに同じ時間だけ日影になる点を結んだものを「等時間日影図」といいます。

日影規制が規制値以内にあるかの判断は「時間日影図」、「等時間日影図」をもとに判断します。

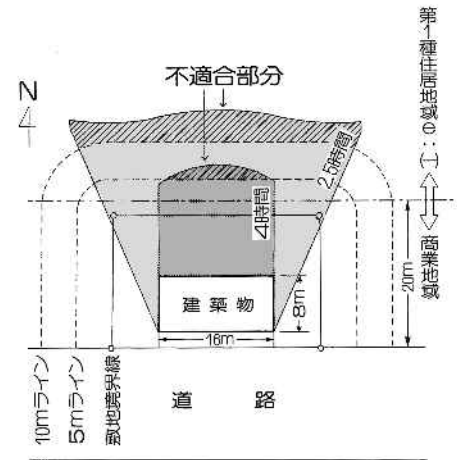
例えば規制値が、3時間・2時間と指定されている場合、3時間日影が5メートル範囲を、2時間日影が10メートル範囲を超えてはいけません。



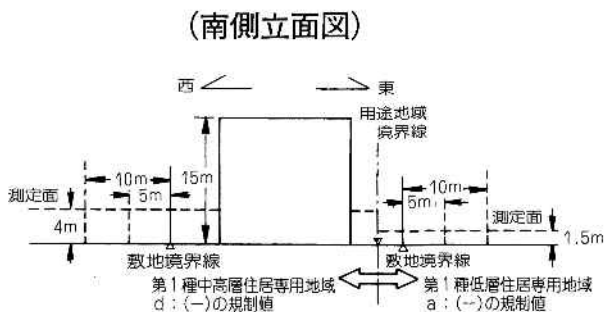
## 6. 日影が規制の異なる区域にまたがる場合

①商業地域に建てる場合にもまったく規制を受けないわけではなく、建築物の高さが10mを超え、右図のように日影が第1種住居地域e(-)に落ちる場合には規制の対象となり、5mラインで4時間、10mラインで2.5時間以内に日影を収めなければなりません。この例では斜線で表した部分が不適合となります。

②測定面または日影規制時間の異なる地域にまたがる日影は、それぞれの地域の規制を受けます。下図の例のように第1種中高層住居専用地域d(-)と第1種低層住居専用地域a(-)は、共に3時間と2時間の規制を受けますが、測定面の高さに4mと1.5mの差がありますので、下図の斜線で表した部分が10mラインを超えて不適合となります。

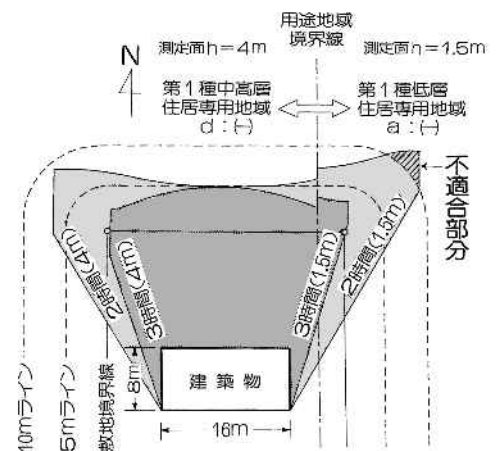


商業地域内の建築物が規制される例



(南側立面図)

日影の測定面が厳しくなる例



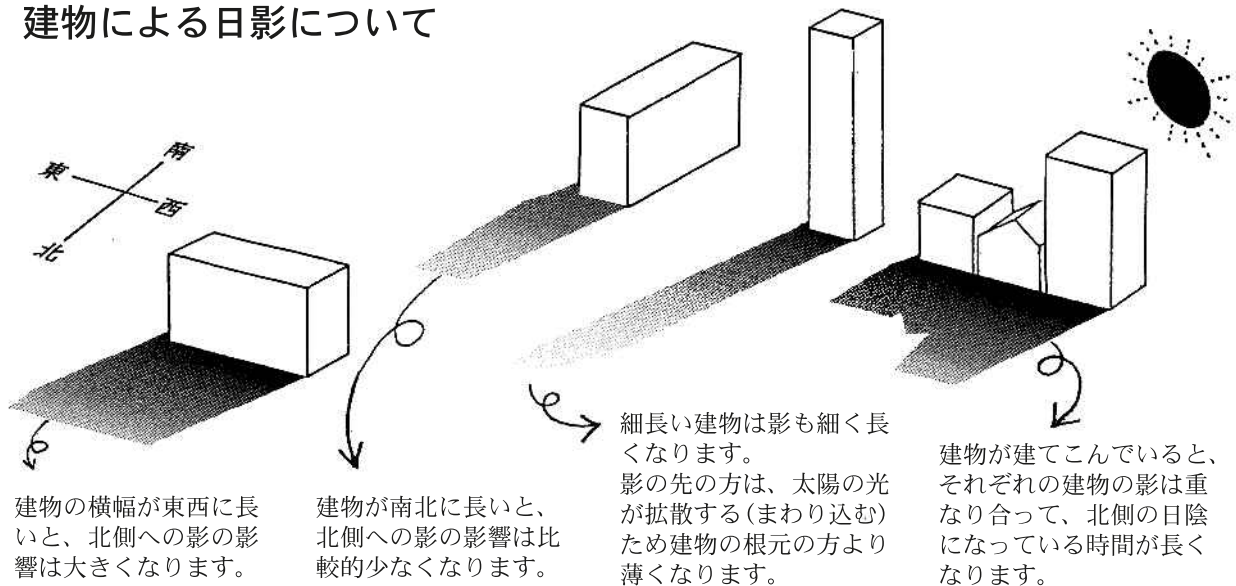
## 7. 日影規制の注意事項

- ①日影規制は、建築物を建てる場所の規制値ではなく日影を落とすところの規制値が適用されます。
- ②敷地の内に2つ以上の建築物がある場合は、それらを一つの建築物とみなして日影規制が適用されます。
- ③敷地が道路、河川に接している場合や、敷地が隣地より1 m以上低い場合には緩和があります。
- ④日影規制では、方位を正確に求めることが必要です。真北方向の測定は、磁石ではなく時計計や下げ振り等の方法で正しく測定してください。

(参考) 冬至の太陽の位置と日影の長さ (北緯36° 00′ )

真太陽時	太陽方位角	影の倍率	太陽高度
8:00 16:00	53° 20′	7.220	7° 53′
8:30 15:30	48° 13′	4.479	12° 35′
9:00 15:00	42° 41′	3.289	16° 55′
9:30 14:30	36° 41′	2.634	20° 47′
10:00 14:00	30° 10′	2.232	24° 08′
10:30 13:30	23° 10′	1.975	26° 52′
11:00 13:00	15° 44′	1.813	28° 53′
11:30 12:30	7° 57′	1.723	30° 08′
12:00	0° 0′	1.694	30° 33′

## 8. 建物による日影について



日照による一定の環境水準を確保するためには、最低敷地規模・壁面後退距離・高さ制限などの基準を、地区街づくり計画(P59)・地区計画(P67)・建築協定(P83)などにより設けていくことも必要です。

担当	都市整備部 建築審査課 建築審査担当 電話番号 03-5432-2474 ファクシミリ 03-5432-3036
----	---



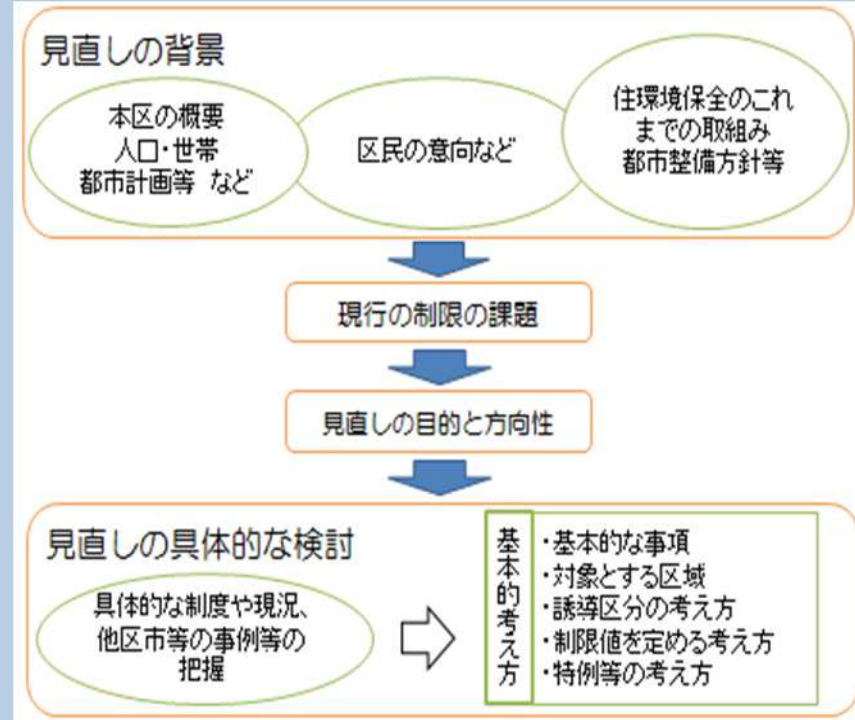
# 建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方（素案の中間報告）【概要版】

## 第1章 検討の経緯

世田谷区では平成16年に、突出した高さの建築と市街地の密集化を抑制するため、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30m及び45mの高さ制限を、低層住居専用地域に建ぺい率に応じて70㎡から100㎡の敷地面積の最低限度制限を導入し、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る。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と敷地面積に関するルールについて見直すことを示した。

## 第2章 検討の進め方



## 第3章 建築物の高さと敷地面積に関する制限の見直しの背景

### 1. これまでの街づくり（平成16年の制限導入まで）

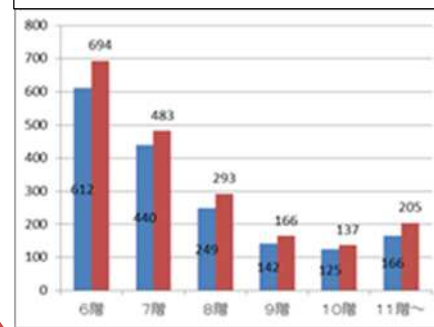
これまで、地区の特性を活かした地区街づくりによる地区計画等の策定等を推進してきたが、社会情勢の変化に対し、突出した高さの建築を抑制するため、平成16年に30m及び45mの絶対高さ制限・敷地面積の最低限度の制限を導入した。



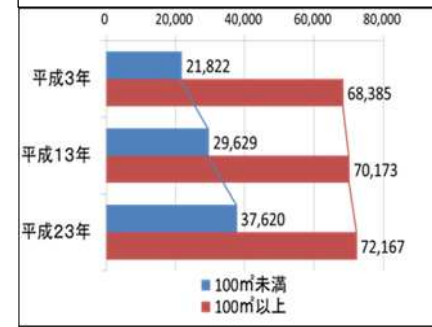
### 2. 近年の市街地の変化と対応

土地利用の変化の中で、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物が建つようになってきている。また、敷地の細分化により狭小の敷地も増加している。

6階以上の建築物棟数の推移



100㎡未満の敷地数の推移



### 3. 区民の意向

各種調査等から、現在の住宅市街地の状況について、大規模な建築による周辺の住環境への影響や住宅地の密集化に対する懸念の声がある。

区民意識調査・区民アンケート等



## 第4章 現在の土地利用規制の課題

### 1. 高さ制限の課題

(1) 市街地の変化と区民の建築物の高さに対する意識 (2) 高度地区の積極的な活用(市街地の実態にあった制限) (3) 地区計画策定の推進

### 2. 敷地面積の最低限度制限の課題

(1) 市街地の変化と区民の敷地に対する意識 (2) 地区計画策定の推進 (3) 都市計画としての制限

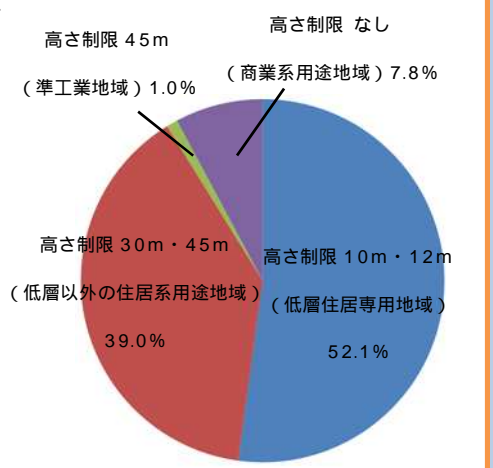
### 3. 高さ制限と敷地面積の制限に関連するその他の事項

(1) 「せたがやみどり33」の推進、質の高いみどりの保全・創出 (2) 老朽マンション建替えへの対応

## 現在の高度地区で定める絶対高さ制限

建築物の高さの制限は、都市計画法で定める高度地区及び用途地域、風致地区などがあります。本区では、区内の約52%を占める第一種又は第二種低層住居専用地域に10m及び12mの制限、平成16年に、低層住居専用地域を除く住居系用途地域と準工業地域(区内の約40%)に高度地区で45m又は30mの高さ制限を定めました。

区内の高さ制限の指定状況(面積割合)

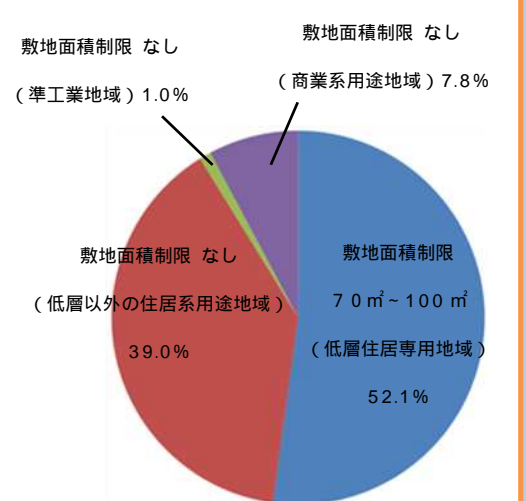


## 現在の用途地域で定める敷地面積の最低限度の制限

建築物の敷地面積の制限は、都市計画法で定める用途地域があります。本区では、平成16年に第一種又は第二種低層住居専用地域を対象として70㎡~100㎡の敷地面積の制限を定めました。

そのほか、地区計画でも敷地面積の制限を定めている地区があります。

区内の敷地面積制限の指定状況(面積割合)



## 第5章 課題に対する見直しの方向性

### 1. 目的

建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しは、土地利用や建築、社会情勢の変化に対応し、都市整備方針で目指す将来都市像を実現するために行うものです。

### 2. 高さ制限

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。

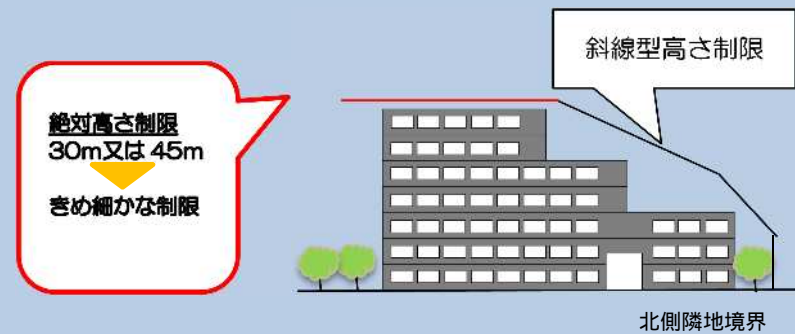
### 3. 敷地面積の最低限度の制限

現在、敷地面積の最低限度の制限が定められている第一種及び第二種低層住居専用地域以外の住居系用途地域などに、制限を新たに導入します。

## 第6章 建築物の絶対高さとの敷地面積の最低限度の制限の概要

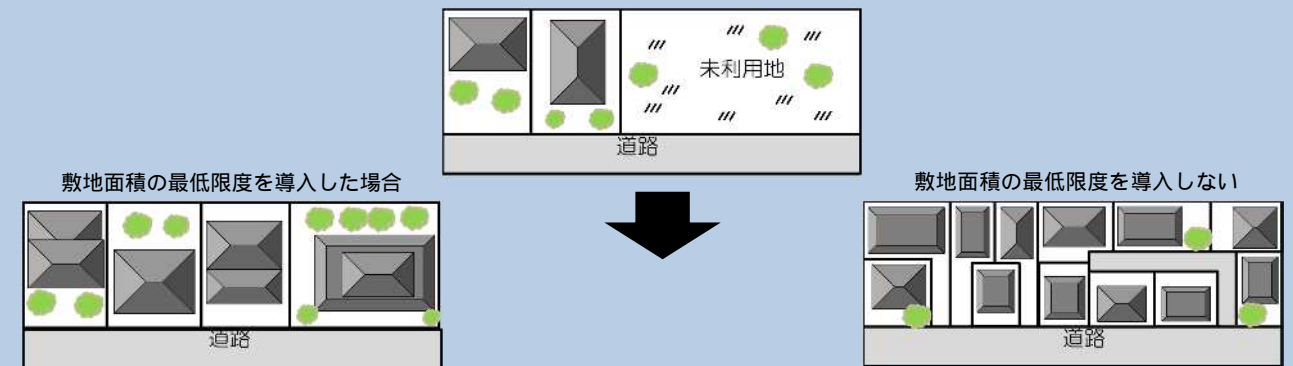
### 1. 高度地区で定める絶対高さ制限

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。絶対高さを指定することによって、周辺の街並みから突出する新たな建築物の発生を抑制し、住環境の保全を図ることが期待できます。



### 2. 用途地域で定める敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度は、建築を建てる際の敷地の大きさを定めるものです。敷地面積の最低限度を制限することによって、市街地における敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある住環境の保全を図ることが期待できます。



## 第7章 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

【視点1】 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

【視点2】 区域ごとの指定容積率及び高度地区で定める斜線制限を踏まえた検討を行う

【視点3】 地域ごとに道路等の基盤整備状況や既存の建築物の立地状況などの現状の市街地の実態、さらに、建築基準法の改正等の影響を考慮し、近年の建築動態も加味した検討を行う

【視点4】 生活の場として、多くの区民が中高層集合住宅に居住している現状を踏まえた検討を行う

【視点5】 建替えが必要な老朽マンションについて、防災の視点などから、円滑な建替えを促進していく必要があることを踏まえた検討を行う

【視点6】 民有地の緑化を推進する施策との整合性と質の高いみどりの創出を図っていくため、大規模な敷地等での建築を適切に誘導する手法の検討を行う

【視点7】 地区街づくりにおけるこれまでの取組みと整合性を図った検討を行う

### 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

## 第8章 敷地面積の最低限度を定める用途地域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

【視点1】 都が定める都市計画に関する方針や都市整備方針にもとづいた検討を行う。また、住宅整備方針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

【視点2】 これまでの敷地面積に関する考え方を踏まえた検討を行う

【視点3】 居住環境に配慮した検討を行う

【視点4】 既存の敷地に配慮した検討を行う

【視点5】 既存の地区計画を踏まえた検討を行う

### 2. 見直しの対象区域

【制限を新たに導入する区域】

第一種及び第二種低層住居専用地域を除く住居系用途地域、準工業地域

### 3. 今後の検討事項

(1) 敷地面積の最低限度の制限値の検討

(2) 既存不適格となる敷地の検証

(3) 区民の意見の反映

# アンケート

都営下馬アパート周辺地区 街づくり懇談会

(平成28年6月22日開催)

ご意見、ご要望、ご感想など、ご自由にお書きください。今後の参考にさせていただきます。  
お帰りの際に係員にお渡しください

本日の懇談会について

その他(ご自由にお書き下さい)

ご質問やご意見については、街づくりニュースで回答・掲載させて頂く場合もございます。

後日提出される方は、郵送・FAX・窓口持参など、どの方法でも結構です。

世田谷区世田谷総合支所街づくり課 (担当 二見・高澤・伊藤・北崎)

住所: 〒154 - 8504 世田谷区世田谷4 - 22 - 33

TEL: 03 - 5432 - 2872 FAX: 03 - 5432 - 3055

このアンケートの記載内容は、本地区の街づくりの検討、および質問等に対する回答以外の目的には使用しません。

よろしければお名前等をご記入ください。

ご氏名

ご住所

電話番号

ファックス番号