

都営下馬アパート周辺地区 第3回街づくり懇談会

【日時】 平成29年7月5日(水) 19:00～21:00

【主催】 世田谷区世田谷総合支所街づくり課

次 第

開会

- 1 これまでの経緯について
- 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基本的考え方」(案)のとりまとめに向けた中間報告について
- 3 住宅地区の高さの最高限度について
 - 1 . 現状の地区計画が入る以前の高さ～現在の検討まで
 - 2 . 住宅地区の現状について
 - 3 . 住宅地区に「基本的考え方」をあてはめた場合の高さについて
 - 4 . 高さの最高限度と高度斜線等の関係について
 - 5 . 質疑応答
- 4 住宅地区の高さの最高限度についての意見交換

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18号
平成29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。

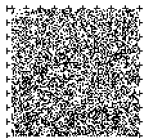
第3回街づくり懇談会を開催します

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(裏面を参照下さい)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共に検討を行っています。

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」について中間報告がありましたので、その内容についてご紹介すると共に、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」について皆様と意見交換する街づくり懇談会を開催いたします。是非ご参加ください。

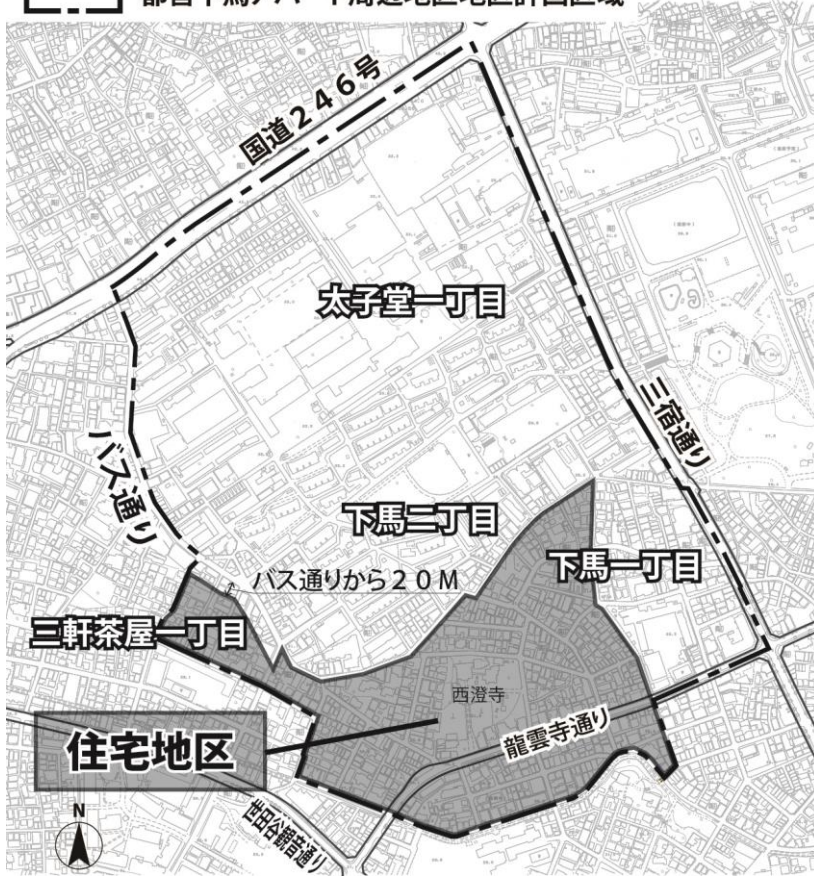
■日 時	案内図
○平成29年7月5日(水) ○午後 7時~9時	 <p>Map showing the location of the meeting venue (会場) at the Shimoma 1st Intersection (下馬1 交差点) near the Shimoma Apartment (都営下馬アパート). The map includes landmarks such as the Seibu Teiichi Station (三軒茶屋駅), National Route 246 (国道246号), and various schools and parks.</p>
■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 ○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(中間報告)」について ○住宅地区における高さの最高限度についての意見交換	

◇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◇



■皆様と共に検討を進めていく住宅地区

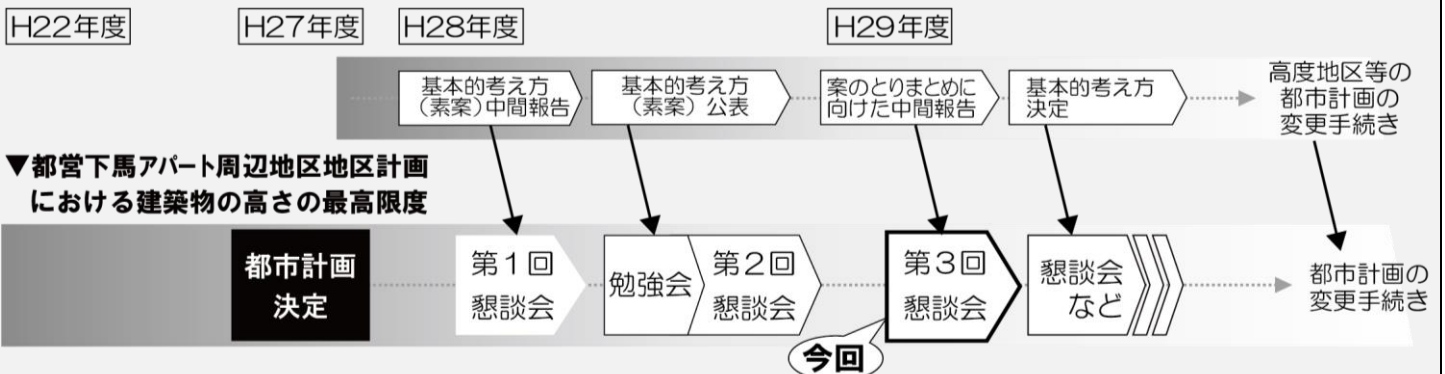
都営下馬アパート周辺地区地区計画区域



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、皆様と意見交換を進め
てまいります。

■スケジュール

▼区全域における建築物の高さに関するルールの見直し



■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^{たかさわ}、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 街づくりの取組み

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。

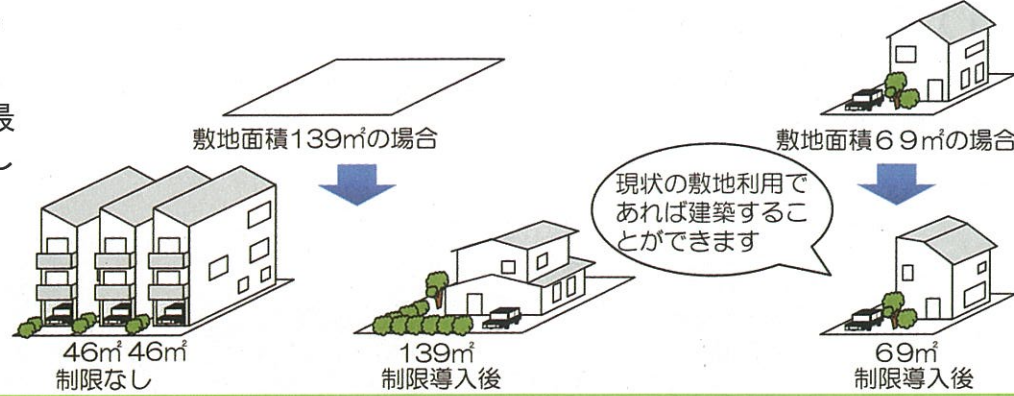
建築物の敷地面積の最低限度のルール

1 敷地面積の最低限度の制限とは

建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画で敷地面積の最低限度の制限が定められた場合には、その数値以上としなければなりません。

なお、敷地面積の最低限度の制限が導入された時点で最低限度に満たない敷地は、そのままの状態であれば建替えが可能です。

70㎡の敷地面積の最低限度の制限を導入した場合のイメージ



2 【基本的考え方(素案)における敷地面積の最低限度の制限の見直しのポイント】

「みどりやすらぎがあり、住みたくなるまち」の実現を目指して、地域ごとの土地利用状況等をふまえ、敷地面積の最低限度の制限を新たに導入します。

これにより、建築物の建て詰まりを抑制し、住環境の保全を図ります。

ポイント

- 区の敷地面積に関する施策の考え方をふまえます。
- 区民の居住環境を考慮します。
- 既存の敷地の利用状況をふまえます。
- 地区計画等で既に定められている制限との整合性を図ります。

対象区域における敷地面積の最低限度の制限の数値

指定建ぺい率	区域	数値
40%		100㎡
50%		80㎡
60%	環状7号線西側	70㎡
	環状7号線東側	60㎡

3 見直しの対象区域

敷地面積の最低限度の制限の導入等の区域は次のとおりです。

なお、第一種及び第二種低層住居専用地域については、既に70～100㎡の制限が定められています。

※商業系用途地域には、敷地面積の最低限度を導入しません。

新たな敷地面積の最低限度の制限を導入する区域

- ・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

既に敷地面積の最低限度の制限を導入している区域

- ・第一種及び第二種低層住居専用地域

4 より地域にふさわしい住環境とするために

このたび導入する敷地面積の最低限度の制限は、都市計画法によって、区全体の一般ルールとして定めるものです。地区計画等や地区街づくり計画によって、一般ルールより厳しい制限を必要に応じて定めることができます。

世田谷区
おかしらせ

建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しを検討しています。



見直しのねらい

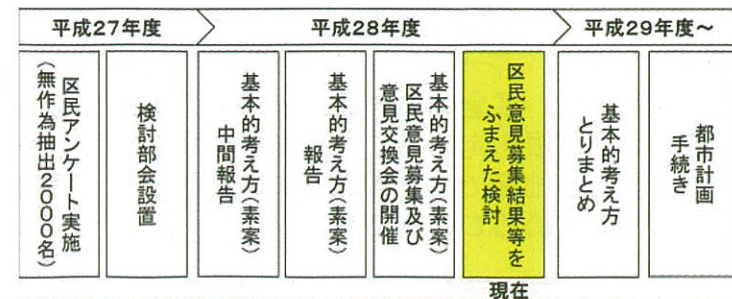
世田谷区では、近年の人口は増加傾向にあり、人口増加に伴う宅地化として、敷地の細分化やマンション建設などの土地利用転換が進んでいます。こうした社会状況や住環境の変化に対して、本区のめざすべき将来都市像の一つ「みどりやすらぎがあり、住みたくなるまち」の実現のため、「建築物の高さ及び敷地面積に関するルール」の見直しに取り組んでいます。

見直しの検討では、世田谷区都市計画審議会の学識経験者等から構成される検討部会を設置し、ご助言をいただきながら進めており、平成28年9月に新たなルールの考え方をまとめた「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(素案)」を作成し、区民意見募集を実施しました。

現在、最終的な案の取りまとめを行っております。

この「基本的考え方(素案)」で示す、建築物を適切に誘導していく新たなルールを設けることで、市街地に「光」と「風」と「みどり」がある良好な住宅地を確保し、世田谷区の住宅地としての質の向上を図りたいと考えております。ご不明な点などございましたら、担当までお問合せください。

これまでの経過と今後の予定



窓口案内

(1) 「基本的考え方(素案)」のご確認など

「基本的考え方(素案)」及び素案で示した数値の詳細図面は、下記窓口及び区ホームページでご覧いただけます。

下記窓口の受付時間	月～金曜日(祝日を除く) 8時30分～17時
都市整備政策部 都市計画課	世田谷 4-21-27 第1庁舎 4階 電話: 03-5432-2455 ファクシミリ: 03-5432-3023
世田谷総合支所 街づくり課	世田谷 4-22-33 第3庁舎 2階
北沢総合支所 街づくり課	北沢 2-8-18 北沢タウンホール 6階
玉川総合支所 街づくり課	等々力 3-4-1 玉川総合支所 2階
砧総合支所 街づくり課	成城 6-2-1 砧総合支所 3階
烏山総合支所 街づくり課	南烏山 6-22-4 烏山総合支所 1階 (平成29年3月21日から) 南烏山 5-16-11 (仮庁舎 平成29年3月17日まで)

【ホームページアドレス】

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/118/329/d00146277.html>
世田谷区トップページ>>くらしのガイド>>都市計画>>建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しについて

(2) 問合せ先

「基本的考え方(素案)」に関するご質問やご意見・個別のご相談については、都市計画課までお問合せください。(所在地及び連絡先は、上記をご覧ください。)

建築物の絶対高さのルール

1 建築物の絶対高さ制限とは

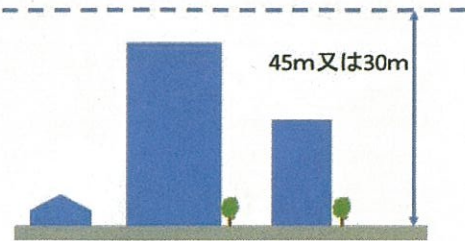
「絶対高さ制限」とは、建てられる建築物の「高さ」の限度を定める制限です。

現在、区では、低層の住宅地である「第一種及び第二種低層住居専用地域」に10m又は12m、「それ以外の住居系用途地域」と「準工業地域」に30m又は45mが定められています。

今回の見直しでは、「低層住居専用地域を除く住居系用途地域」と「準工業地域」に定める30m又は45mの絶対高さ制限を見直し、建築を誘導する新たなルールを導入します。

なお、現在、絶対高さ制限がない「近隣商業地域」の一部にも、新たに制限を導入します。

現在、住宅地などでは、原則として30m又は45mの絶対高さ制限が定められています



2 【基本的考え方（素案）における絶対高さ制限の見直しのポイント】

「みどりとやすらぎがあり、住みたくなるまち」の実現を目指して、建築物の高さの制限を地域や容積率などに応じたきめ細かなものとするとともに、中高層建築を適切に誘導していく為の新たな仕組みを導入します。

ポイント

- 地域に応じたきめ細かなルールとします。
- 都市計画で定める用途地域や容積率をふまえます。
- 標準的な建築計画で、容積率が活用できる制限とします。
- 活力ある商業等の活動の場である駅周辺の商業地や、都市活力を生み出す場である幹線道路の沿道は、見直しの対象としません。
- 市街地における緑化の推進や空地の創出等を誘導していくための新たな仕組みを導入します。
- 多くの区民が居住する既存の建築物に配慮します。
- 地区計画で定められた内容は尊重します。

※今回の見直しは、「絶対高さ制限」について見直すもので、建物の規模を制限する「容積率」や用途を制限する「用途地域」、「斜線制限」など、その他の制限は見直しません。

3 見直しの対象区域

絶対高さ制限の見直し及び導入等の区域は次のとおりです。

なお、第一種及び第二種低層住居専用地域には、既に10m又は12mの絶対高さ制限が定められています。

※絶対高さ制限を定める地区計画等や一団地の住宅施設などは、適用除外とします。

※第一種及び第二種風致地区が定められている区域には、東京都風致地区条例による絶対高さ制限（10m又は15m）が適用されます。

現在の30m又は45mの絶対高さ制限を見直す区域

- ・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
- ※幹線道路（環七通り、環八通り、甲州街道、玉川通り、目黒通り）沿道の区域を除く
- ・準工業地域

新たに絶対高さ制限を導入する区域

- ・駅周辺及び幹線道路沿道を除く近隣商業地域

既定の制限を継続する区域

- ・商業地域及び駅周辺の近隣商業地域等
- ・幹線道路の沿道の区域

4 より地域にふさわしい住環境とするために

このたび見直しを行う絶対高さ制限は、都市計画法によって、区全体の一般ルールとして定めるものです。地区計画等によって、一般ルールと異なる絶対高さ制限を定めることができます。また、駅周辺や大規模団地など一定の高度利用を図っていく必要がある地区では、周辺への影響を十分に考慮した上で、一般ルールと異なる絶対高さ制限を地区計画等で定めることができます。

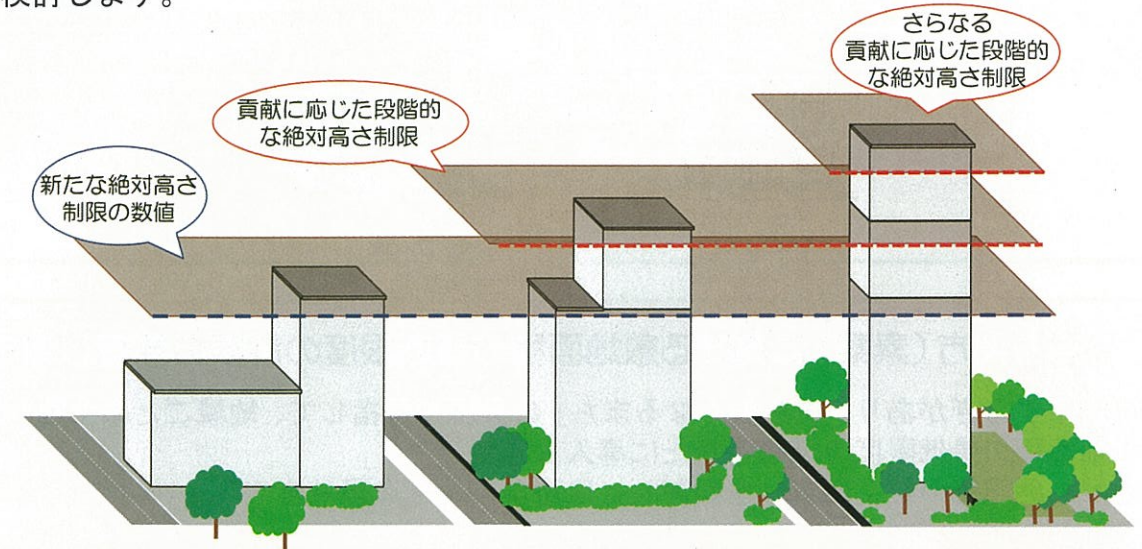
5 市街地の環境を向上していくための新たな仕組みの導入

今回の見直しでは、新たな絶対高さ制限を定めるだけでなく、周辺市街地の環境改善に貢献する建築計画を誘導するために、空地の確保、歩道状空地の整備及び敷地内緑化の推進等の評価基準を設け、市街地への貢献に応じて段階的に絶対高さ制限を超える上限値を設定する新たな仕組みを導入します。これにより、市街地に「光」と「風」と「みどり」を確保していく街づくりを進めていきます。

新たな仕組みは、下記のように、評価基準や建物・敷地の状況等に応じて、選択・活用することができます。

(1) 市街地環境に資する建築

周辺市街地の環境改善等の誘導項目と新たな絶対高さ制限の数値を超える上限値を組み合わせた評価基準を検討します。



(2) 既存の容積率許可制度の活用

指定容積率を上回る容積率の適用を認める建築基準法などに基づく既存の許可制度を用いた計画については、新たな絶対高さ制限を超える上限値を設け、許可を受ける容積を活用できるような仕組みを検討します。

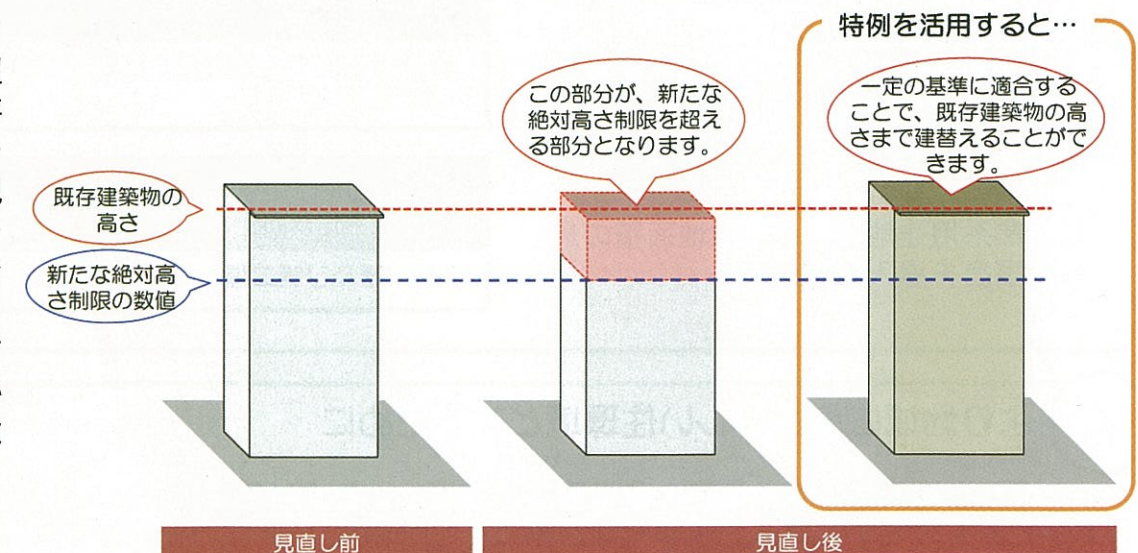
(3) 総合的な評価を行う建築

公益上やむを得ない建築等は、総合的に評価を行う仕組みを検討します。

6 既存建築物への配慮

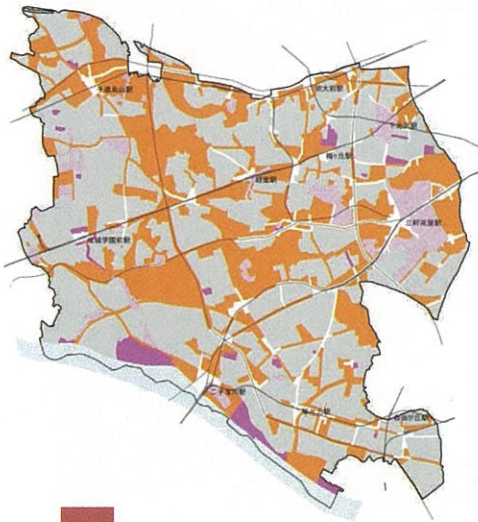
今回の見直しにより、絶対高さ制限を超えることとなる既存建築物については、一定の基準に基づき、現行の建築物の高さを上限とすることができる特例を設けます。

なお、特例を適用する一定の基準については、今後、詳細を検討します。



建築物の絶対高さのルール

【現在の絶対高さ制限】



【現在の絶対高さ制限】

30m	→	15m
45m	→	16m
指定なし	→	19m
		25m
		28m
		31m
		45m
		指定なし
		25m
		31m

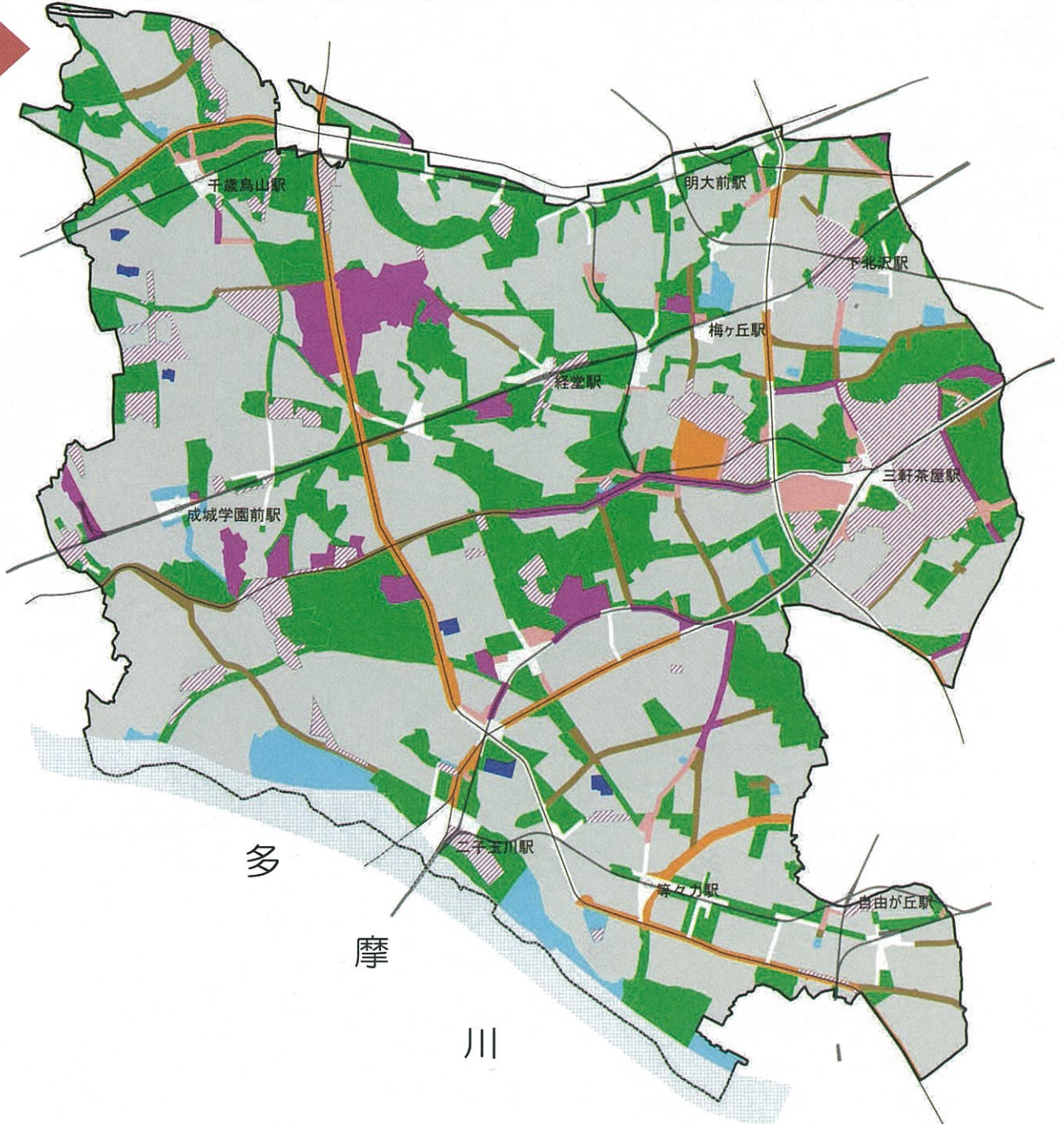
【基本的考え方(素案)における絶対高さ制限の数値】

地区計画等で高さ制限を定めている区域	
低層住居専用地域 (10m又は12mの高さ制限が定められている区域)	

※区内の多摩川沿いには、風致地区として、10m又は15mの高さ制限が定められています。

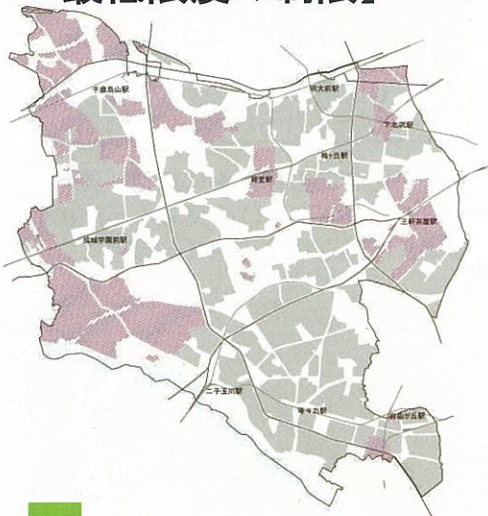


【基本的考え方(素案)における絶対高さ制限の数値】



建築物の敷地面積の最低限度のルール

【現在の敷地面積の最低限度の制限】



【現在の敷地面積の最低限度の制限】

指定なし

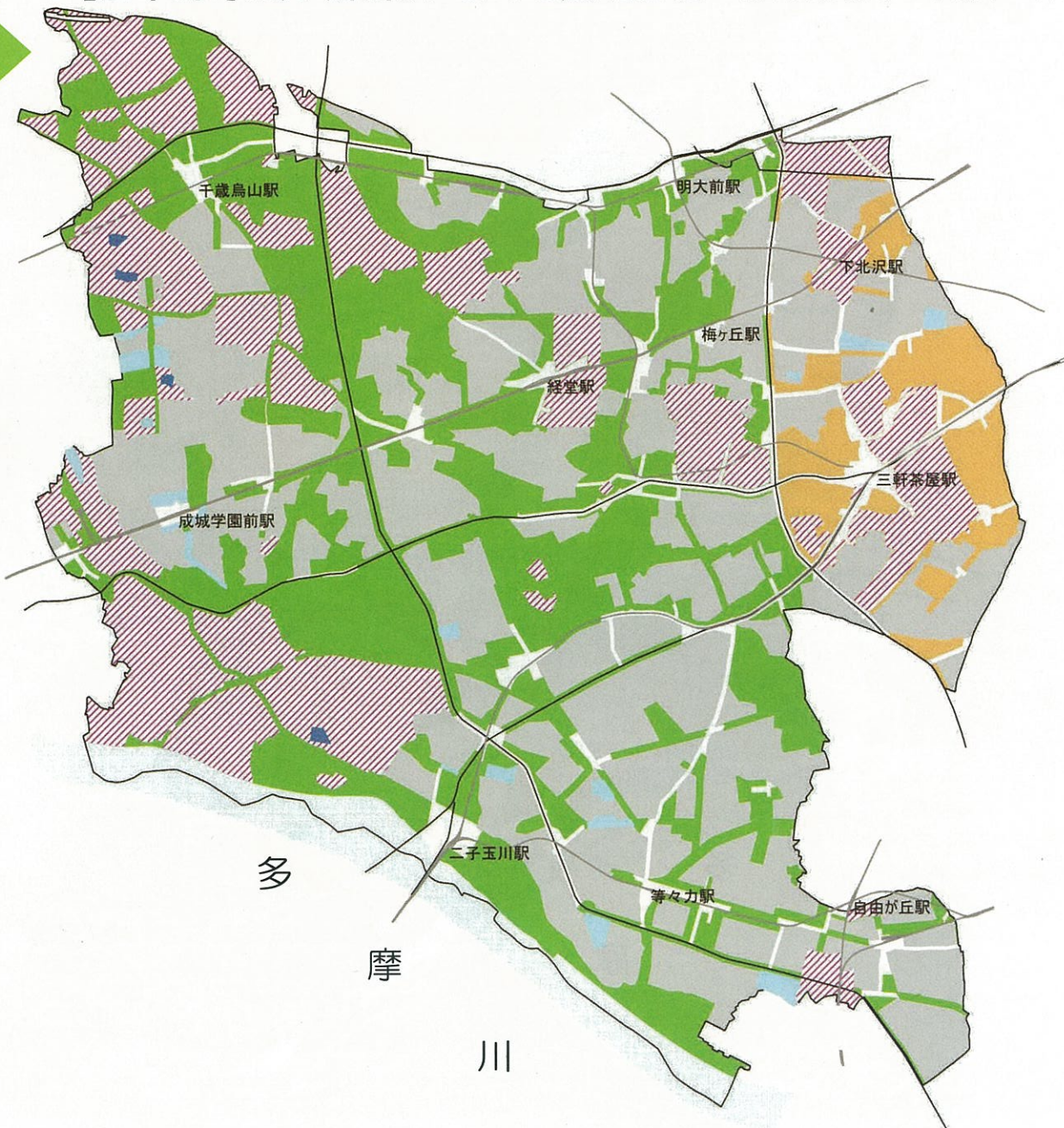
【基本的考え方(素案)における敷地面積の最低限度の制限の数値】

60㎡	■
70㎡	■
80㎡	■
100㎡	■
指定なし	■

地区計画等で敷地面積の最低限度の制限を定めている区域	■
低層住居専用地域 (70~100㎡の敷地面積の最低限度の制限が定められている区域)	■



【基本的考え方(素案)における敷地面積の最低限度の制限の数値】



アンケート

都営下馬アパート周辺地区 第3回街づくり懇談会

(平成29年7月5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