

都営下馬アパート周辺地区 第4回街づくり懇談会

【日時】 平成29年9月27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)」について
- 3 前回懇談会での意見交換について
- 4 住宅地区の高さの最高限度(たたき台)について
- 5 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。

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
区担当者までご連絡ください。

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4回街づくり懇談会を開催します

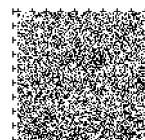
区では、区全域における「建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方(案)」を踏まえて、懇談会等により都営下馬アパート周辺地区地区計画の住宅地区における「建築物の高さの最高限度」について地区の皆様とともに検討を行っています。

第4回街づくり懇談会では、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、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)」及びこれまでに皆様よりいただいたご意見を踏まえた、たたき台をお示しし、皆様と意見交換をいたします。是非ご参加ください。

(7月5日に行われた第3回街づくり懇談会については次ページ以降をご覧ください。)

■日 時	案内図
○平成29年9月27日(水) ○午後 7時~9時	
■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(案)」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◇



平成29年7月5日に第3回街づくり懇談会を開催しました。 当日の概要についてご報告します。

第3回街づくり懇談会報告（概要）

開催日：平成29年7月5日（水） 時間：19：00～21：00 会場：駒繫小学校・2階視聴覚室 参加者：12名

懇談会では、区全域で検討を進めている「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を行うとともに、この基本的考え方を基に、今後の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高さの最高限度の見直しを進めていくため、4つのテーマについて旗挙げ形式での意見交換を行いました。



■当日の内容

1. これまでの経緯について **本ページ（2ページ）下段をご覧ください。**
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ページをご覧ください。**
3. 住宅地区の高さの最高限度について **3～5ページをご覧ください。**
4. 住宅地区の高さの最高限度についての意見交換 **6～8ページをご覧ください。**

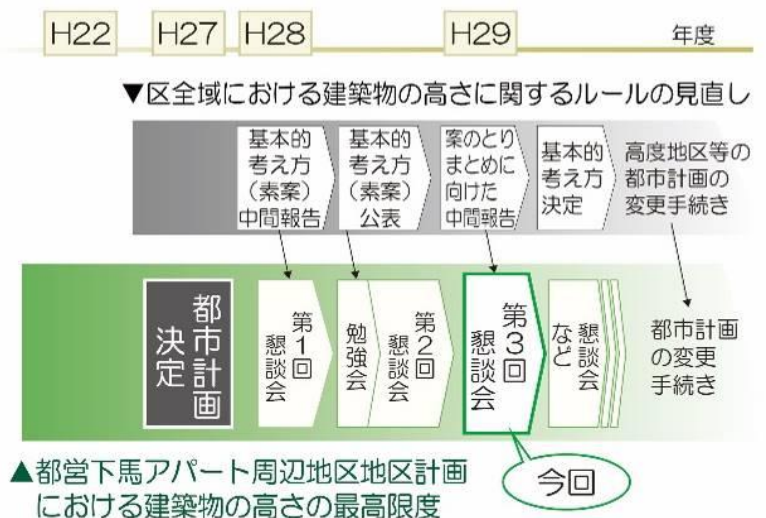
1. これまでの経緯について

○なぜ今、住宅地区の高さを検討しているのか

平成27年度に地区計画を決定した際に、

- 比較的戸建住宅の多い住宅地区については25mという制限値が高いとのご意見を頂いたこと
- 区全域における建築物の高さに関する新たな考え方の検討が始まっていたこと

から、住宅地区の建築物の高さの最高限度について、区全域の新たな考え方と整合を図る検討を引き続き進めていくとしたためです。



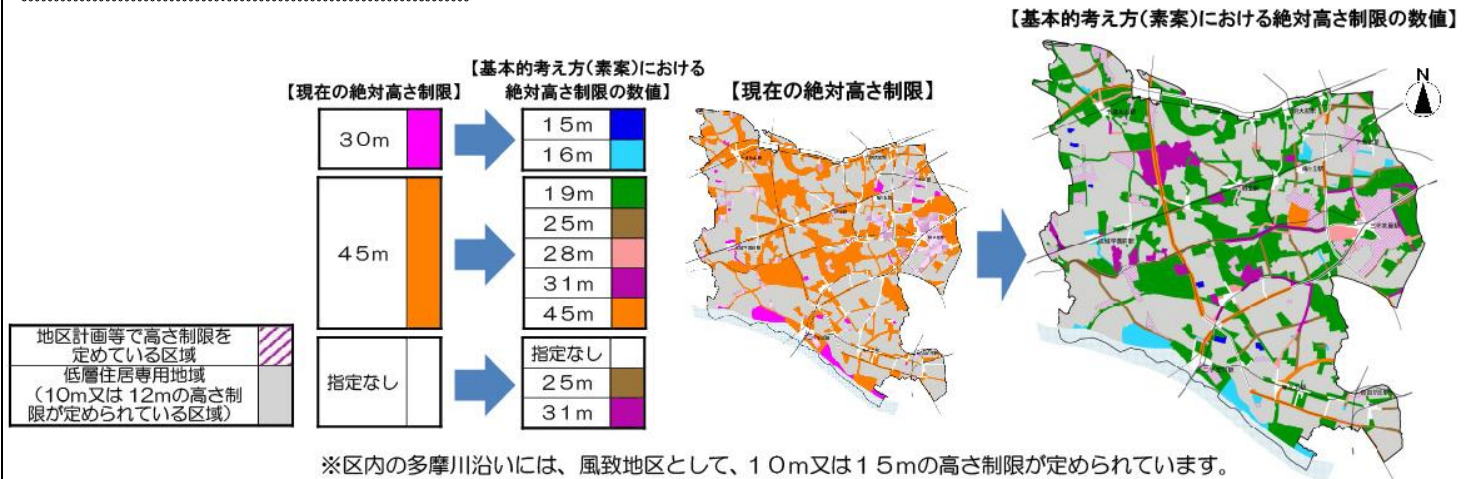
2. 区全域における「建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方（案）」のとりまとめに向けた中間報告について

①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

- 標準的な建築計画で容積率が活用できる制限とします。
- 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。 など

②見直しの内容

区全域で検討を進めている「建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方」は、これまでの絶対高さ制限（45mと30mの2種類の制限）をメリハリのある細区分の制限に見直し、規制と誘導を組み合わせ、土地利用を適切に誘導するものです。



誘導については、以下のような特例を設けることを検討しています。

- 制限値を超える既存の建物については、原則1回のみ既存の高さまで認める特例を設ける
- 市街地環境の改善に貢献する建築計画は、貢献に応じて段階的に絶対高さの上限を設定する
- 総合設計許可制度に基づく建築計画は、別の絶対高さの制限値を設ける

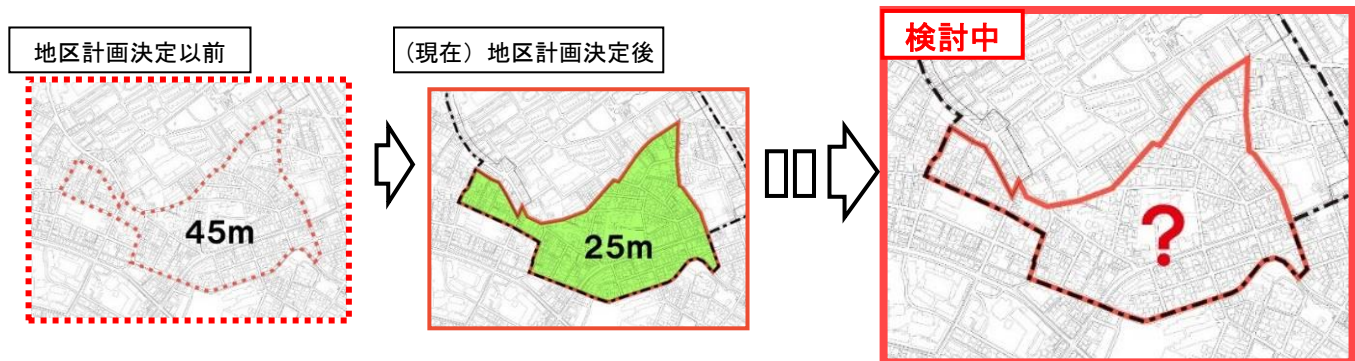
3. 住宅地区の高さの最高限度について（5ページまでつづく）

①地区計画が入る以前の高さから現在の検討まで

平成27年度の地区計画の決定以前、当地区の建築物の絶対高さ制限は45mでした。

平成27年度に地区計画が決定したことにより、現在25mが当地区の高さの最高限度（絶対高さ）となりました。

区全域のルールの見直しの進捗に合わせ、現在25mの高さの最高限度について、地区の皆様と検討しているところです。



②住宅地区の現状について

住宅地区は100㎡未満の敷地が全体の約4割強を占め、500㎡以上の敷地は1割に満たない傾向があります。また、2階建てと3階建ての建物が全体の約9割を占め、その中でも3階建ての建物の割合が高い傾向にあります。

3. 住宅地区の高さの最高限度について (つづき)

③住宅地区に区全域における「基本的考え方(素案)」をあてはめた場合の高さについて

住宅地区に区全域における「基本的考え方(素案)」をあてはめた場合、

- ・ 補助50号線の沿道20m以内の区域 → 【区分3】(非住宅系の建物・7階程度) 25m
 - ・ 上記以外の区域・・・・・・・・・・・・ → 【区分7】(住宅系の建物・6階程度) 19m
- と、なります。

※【区分3】【区分7】とは、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(素案)」上での区分です。世田谷区都市整備方針第二部『地域整備方針』で示す土地利用区分に基づき、さらに指定容積率等を加味し、対象区域を区分します。

都営下馬アパート周辺地区の住宅地区に、区全域で検討を進めている「建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方(素案)」をあてはめると、補助50号線沿道20mの範囲は【区分3】、それ以外の範囲は【区分7】に区分されます。



高さの上限を定める目安としての階数を、区分7では6階、区分3では7階とし、制限値を定めています。

→区分7では住宅系の用途の建物、区分3では非住宅系の建物の用途を目安として設定しました。

それぞれの区分について目安として設定した階数からみる建物の高さは

一つの階の高さ × 地上階数 + 基礎等と屋上パラペットの高さ

と考えることで、例えば右の図のような建て方が想定されます。

【区分7】階数6階(住居系)



【区分3】階数7階(非住居系)



3. 住宅地区の高さの最高限度について (つづき)

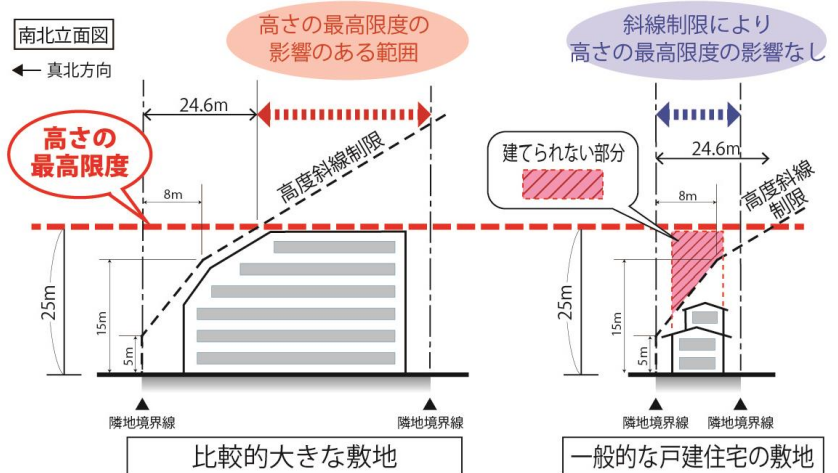
④高さの最高限度と高度斜線等の関係について

例えば高さの最高限度が25mの場合、

- 一般的な戸建住宅規模の敷地に高さ25mの建物が建つ可能性は現実的には低い
 - 高さの最高限度が効力を発揮するのは、比較的大きな規模の敷地である
- と言えます。

建物を建てる際には、高さの最高限度だけではなく、敷地の北側から伸びる高度斜線や、道路から伸びる道路斜線など、様々な制限を守る必要があり、必ずしも、高さの最高限度で定められた数値の建物が建てられるわけではありません。

右図のように一般的な戸建住宅の敷地では、建物が斜線制限により高さの最高限度以下に制限されますが、比較的大きな敷地では、斜線制限に加えて高さの最高限度により制限される部分がでてきます。



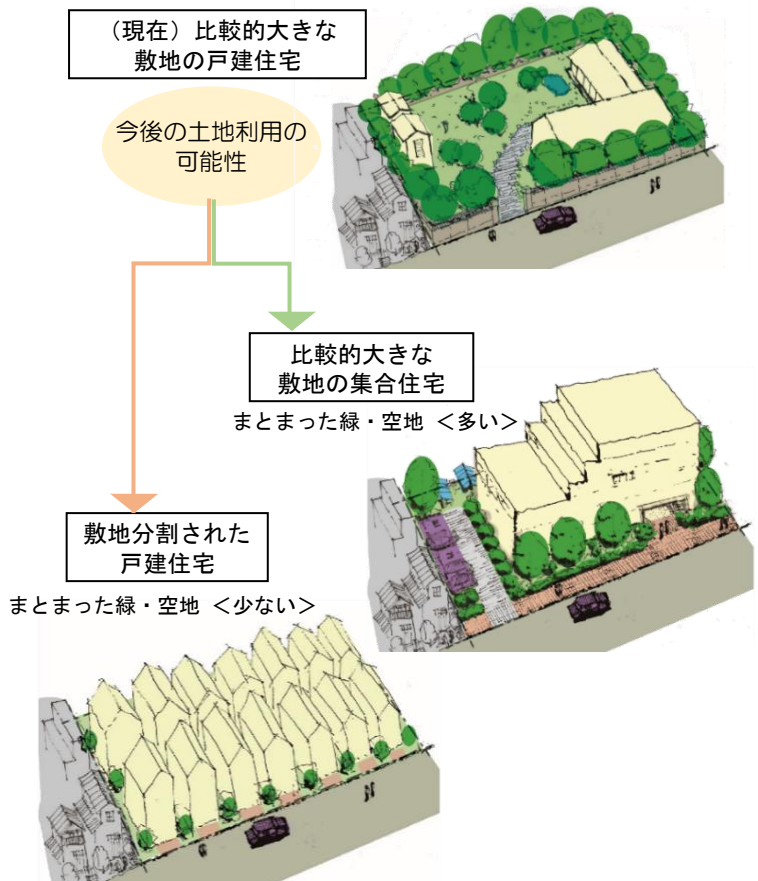
⑤今後の土地利用について

現在の住宅地区では、比較的大きな敷地については、敷地に対して比較的ゆとりのある低層の戸建住宅としての使われ方がみられます。

しかし今後、比較的大きな敷地のまま建替えが起きると、集合住宅として土地利用されることも考えられます。一方で敷地を分割して戸建住宅として利用されることも考えられます。

高さの制限が低くなりすぎると、集合住宅のような土地利用が難しくなるため、敷地が分割され、戸建住宅として利用される可能性が高くなります。

敷地分割された戸建住宅の緑については、敷地分割前の比較的大きな敷地の戸建住宅や集合住宅に比べて、まとまった緑や空地を確保することが困難になります。



【世田谷区みどりの基本条例】について

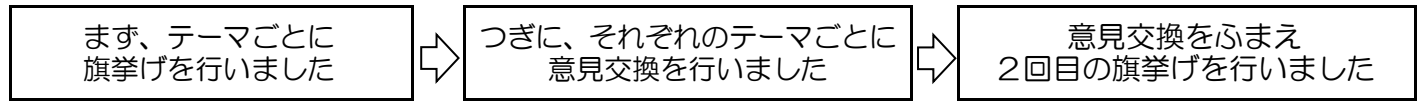
世田谷区では、敷地面積が大きいほど、建築の際に敷地に緑化する部分の割合を大きくとることが義務付けられています。

例えば、敷地面積100㎡未満の敷地においては、緑化の義務は中木1本(≒3.8%)としておりますが、250㎡以上の敷地では敷地面積の10%、1000㎡以上の敷地では20%と、敷地面積が大きくなるに比例し、建築行為の際に緑化することが義務付けられた割合も大きくなります。(建ぺい率60%の場合)

4. 住宅地区の高さの最高限度についての意見交換

区全域における検討内容を基に住宅地区の高さの最高限度の見直しの具体的検討に向けて、4つのテーマを設けて、それぞれの質問に対しABCの旗を挙げてご意見をお聞きし、意見交換を行いました。

<当日の旗挙げと意見交換の流れ>



○旗挙げと意見交換のテーマ

- 1) 地区の区分について
- 2) 指定容積率について
- 3) 制限値を超える既存の建物について
- 4) ふさわしい建物の階数について

1) テーマ：地区の区分について

ニュースをご覧の皆様も是非ご意見をお寄せください
→8ページへ



当日の質問内容

区全域における「基本的考え方(素案)」をあてはめると、補助50号線沿道とそれ以外の区域に地区が区分されます。

地区計画の見直しにおいても区全域における検討と同様に地区を区分して高さの制限を考える方が良いかどうか、ご意見をお聞きしました。

A 区全域における検討と同様に補助50号線沿道については扱いを分けて考えるほうが良い

●回答人数：1回目 6人 2回目 3人

(主なご意見)

- ・既得権や現状の使い方が重要で、計画を立てる際も地区の現状を反映するべき。
- ・今後、保育園や高齢者施設が必要になると考えると、こまごまとした地域に建つより、開いた沿道の方が建てやすいと思う。補助50号線を中心に区民のための施設を建てる可能性を残したい。既存住宅とのバランスや融和も大切。

B 分けずに全体を同じ考え方にする方が良い

●回答人数：1回目 2人 2回目 4人

(主なご意見)

- ・現状の補助50号線沿道に7階建ての建物は無く、また7階は結構高いと思う。7階に合わせる必要はないと思う。
- ・街の風景は街全体でつくるのでこまごまと分けない方が良い。
- ・補助50号線は国道246号の様な広幅員ではないので、分ける必要はない。

C わからない・それ以外

●回答人数：1回目 2人 2回目 3人

(主なご意見)

- ・既に高い建物もあれば、昔ながらの建物もあるのが住宅地区の風景なので、どちらでも良い。
- ・川等の明確なものでなく、町丁目で区分されていることや、都営下馬アパート以外の部分を一括りに考えることに問題がある。

2) テーマ：指定容積率について

ニュースをご覧の皆様も是非ご意見をお寄せください
→8ページへ

当日の質問内容

指定容積率とは、都市計画により地区ごとに定められた容積率です。本地区では200%が定められています。(ただし、敷地に接する道路の幅員が狭い際には容積率が200%まで使えない場合もあります。)

会では高さの制限を低くしすぎること容積率の活用がしづらくなならないようにした方が良いと思う方はA、容積率の活用についてはあまり気にしなくても良いという方はBとして、容積率についてご意見をお聞きしました。

○容積率200%の場合、一つの敷地において建築可能な床面積は敷地面積の2倍までとなります。

A 区全域における検討と同様に、指定容積率が活用できるように定めるのがよい

●回答人数：1回目 5人 2回目 2人

(主なご意見)

- ・区全域における検討と同じで良い。

B 指定容積率の活用については特に配慮しなくてもよい

●回答人数：1回目 1人 2回目 5人

(主なご意見)

- ・高さ制限を見直す際に、どのような時にどのような影響が生じるかなどの説明がないため、リアリティが感じられない。
- ・この質問内容は、どんな時にどんな影響があるのか。基本的には権利があるのであったほうが良いが、隣に建物が建つ際に被害を被るのであればやめて頂きたい。
- ・街がこれ以上ゴミゴミするのは嫌だから、200%全てを使いきれなくても良い。

C わからない・それ以外

●回答人数：1回目 5人 2回目 3人

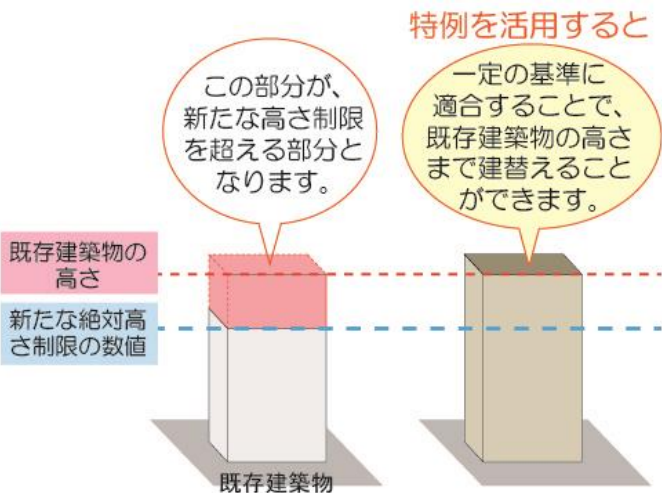
※ご意見無し

4. 住宅地区の高さの最高限度についての意見交換 (つづき)

3) テーマ：制限値を超える既存の建物について

ニュースをご覧の皆様も是非ご意見をお寄せください。

→8ページへ



当日の質問内容

区全域で検討を行っている「基本的考え方(素案)」では、見直し後の制限値を超えることとなる建物については、配慮し、原則1回のみ既存の高さまで建替え可能な特例制度を設けることを検討しています。

地区計画の見直しにおいても、制限値を超える既存の建物について同様の特例を設けた方が良くどうかご意見をお聞きしました。

A 区全域における検討と同様に、制限値を超える既存の建物の建替えに特例を設けた方が良い

●回答人数：1回目 2人 2回目 1人

※ご意見無し

B 制限値を超える既存の建物の建替えに特例を設けず、全ての建物を同一に考えるほうが良い

●回答人数：1回目 6人 2回目 8人

(主なご意見)

- 昔のルール時代の建物に特例を重ねていくべきではない。地区全体の高さに合わせてもらうしかない。
- 高さの不適合を耐震等のほかの既存不適合と同様に考える必要はない。
- 将来の街づくりについてではなく、私たちが生きている現在の街づくりについて検討してほしい。
- 人口減少などの時代背景を鑑みると、建物ばかり建てても仕方ないのではないか。

C わからない・それ以外

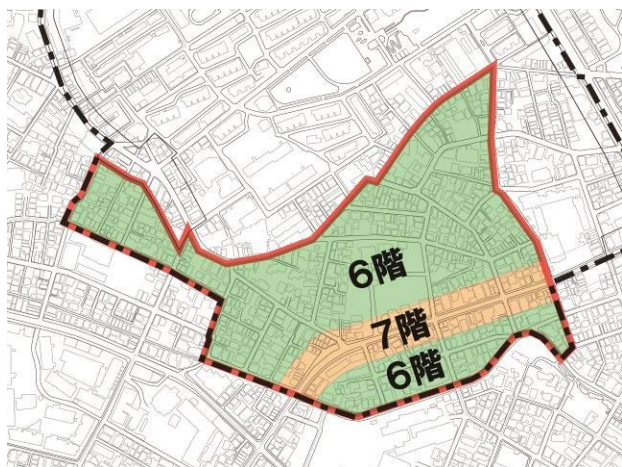
●回答人数：1回目 2人 2回目 2人

※ご意見無し

4) テーマ：ふさわしい建物の階数について

ニュースをご覧の皆様も是非ご意見をお寄せください。

→8ページへ



当日の質問内容

「基本的考え方(素案)」をあてはめると、補助50号線沿道は区分3となり、住居系以外の用途で7階程度が高さの上限の目安になります。また、それ以外の区域は区分7となり、住居系の用途で6階程度が高さの上限の目安になります。

地区計画の見直しにおいて、区全域における「基本的考え方」の検討で想定される階数と同程度がふさわしいと思う方はA、区全域における検討での想定より低い階数がふさわしいと思う方はBとして、ご意見をお聞きしました。

A 区全域における「基本的考え方」の検討で想定される階数と同程度がふさわしい (下馬住宅地区全域を6・7階とするのがふさわしいと考える人はAとしました。)

●回答人数：1回目 1人 2回目 0人

※ご意見無し

B 区全域における検討での想定より低い階数がふさわしい

●回答人数：1回目 7人 2回目 8人

(主なご意見)

- 住宅地区にとって6階は不合理だ。
- 区の人口が平成37年度にピークを迎え、その後は減少していくと思われる中で、6・7階を建てる合理性があるとは思えない。ゴミゴミしない街並みを望む。
- この地区全てが6・7階となる恐れがある。現状を考えれば低い階数で良いはずだ。区全域での考え方があるにしても、我々は我々としての意見を持つべきだ。
- 現状の隣地間の距離や道路幅員を考えると、6・7階はふさわしくない。現状に即した階数が望ましい。
- 地区計画の検討当初から、高くても4・5階を望んでいる。商業地域や地域のブランドを意識した6・7階ではなく、住宅地域としての街並みをつくりたい。最高でも18m以下に抑え、階数は5階以下にしてほしい。

C わからない・それ以外

●回答人数：1回目 3人 2回目 3人

※ご意見無し

▼質疑応答の主な内容（要旨）

ご意見：日影制限の影響を考慮すると、実際にこの地区に建つ建築物は高度地区の数値をあてはめた場合より低くなると思う。地区の現状に合わせて制限値を検討してほしい。

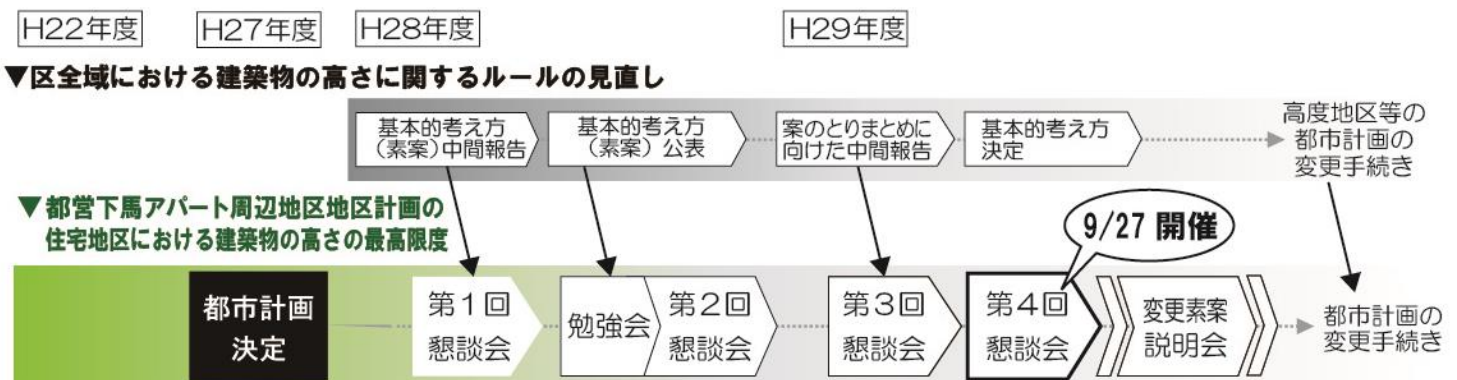
区より：敷地があまり大きくない場合は、斜線制限に加えて日影制限等もかかってくるため、各種制限を加味していくと、絶対高さが25mとしても、その高さまで建てられない建物も多いと思います。今回の地区計画の高さの最高限度はこの地区の皆様の見意見をいただきながら、皆様とともに決めていきたいと思っています。

ご意見：過去の住民からの陳情書による「25mは嫌だ。20mもしくはそれ以下で」との意見に沿っていただければ良いし、本日の会の主旨を聞いたところでは、区全体の見直しに合わせてやるとのことなので、そういう趣旨なのだと思った。

区より：平成27年度に地区計画を決める際、地区の皆様より住宅地区についてはもっと低くした方が良いというご意見をいただきました。地区計画の決定後も皆様と一緒に高さ制限について検討していくこととし、進めさせていただいております。区全域の高さに関するルールの見直しの検討も始まっておりますので、そこの整合を図りながら進めています。こうした経緯、趣旨により今日の懇談会を開いています。

■今後の予定

区では、引き続き区全域における「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、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見直しを進めてまいります。



■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}、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>>

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。

アンケート

都営下馬アパート周辺地区 第4回街づくり懇談会

(平成29年9月27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