

都営下馬アパート周辺地区 第5回街づくり懇談会

【日時】 平成29年11月29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 本日の主旨について
- 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」の進捗について
- 3 これまでの経緯について
- 4 地区計画の変更を進めるための合意形成について
- 5 住宅地区の高さの最高限度（たたき台）について
- 6 たたき台についての意見交換・質疑応答

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。
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。

住宅地区の「建築物の高さの最高限度」を検討しています

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 5 回 街 づ く り 懇 談 会 を 開 催 し ま す

第5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」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（2ページ）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。

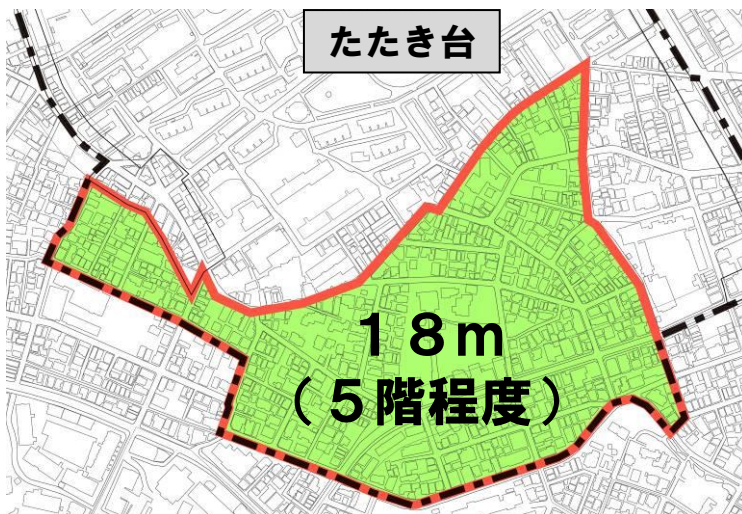
（9月27日に行われた第4回街づくり懇談会については4ページ以降をご覧ください。）

■ 日 時	案内図
○平成29年11月29日（水） ○午後 7時～9時	<p>□ 都営下馬アパート周辺地区地区計画区域</p> <p>住宅地区 検討している区域</p> <p>太子堂一丁目</p> <p>下馬三丁目 バス通りから20M</p> <p>下馬一丁目</p> <p>三軒茶屋一丁目</p> <p>西澄寺</p> <p>龍雲寺通り</p> <p>世田谷線通り</p> <p>バス通り</p> <p>国道246号</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） ※北側正門からお入りください	
■ 内 容	
○住宅地区における 「建築物の高さの最高限度」たたき台 についての意見交換 たたき台は2ページをご覧ください	

◇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◇

今回開催する第5回懇談会では、以下のたたき台をお示しし、意見交換を行います。

住宅地区における「建築物の高さの最高限度」たたき台



※制限を超える既存の建築物は、既存の高さまで建替えるよう考えています。

高さの最高限度として想定される建築の例



■ 今回のたたき台のポイント

1) 前回の懇談会で頂いた意見を踏まえました。

【第4回懇談会で頂いた全体のご意見のまとめ】 (詳しくは5~7ページをご覧ください。)

- ①住宅地区にふさわしい階数について・・・ → 概ね良い、再検討が必要の両方で意見が割れている
- ②地区の区分について・・・・・・・・・・・・ → 再検討が必要という意見が多い
- ③用途(階高について)・・・・・・・・・・・・ → 再検討が必要という意見が多いが、住宅のみと考えるべきという意見は少ない

今回のたたき台

- ・ 区分をせず、全体を18mの制限値(住居系及び非住居系で5階程度)としました。(上図参照)

【第4回懇談会で頂いた全体のご意見のまとめ】 (詳しくは5~7ページをご覧ください。)

- ④制限を超える既存の建築物への対応について → 対応不要との意見が比較的多いが必要との意見もある。

今回のたたき台

- ・ 地区内の合意形成のために対応は必要と考えました。

2) その上で、以下の点について配慮しました。

- ①様々な高さの建築物が存在する現状の街並みを保全する視点から制限を考えました。
- ②地区内の合意形成を図る為に「厳しすぎる」という意見が出ない制限値として考えました。
- ③現に居住されている方々へ配慮し、新たに定める制限値を超える既存建築物への対応が必要と考えました。

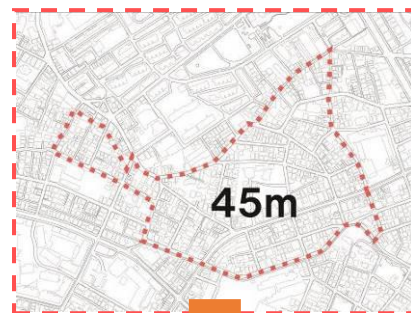
今後も、合意形成を図っていくという視点から皆様と検討を進めていきます。
皆様からのご意見をお願いいたします。

住宅地区における「建築物の高さの最高限度」と現在の検討の過程

平成28年度から地区の皆様とともに住宅地区の高さの最高限度について検討を行っています。
(経緯については4ページをご覧ください)

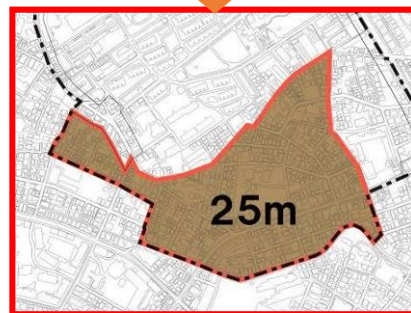
平成27年11月以前

- 地区計画が入る以前の住宅地区の高さの最高限度は、高度地区の絶対高さ制限の45mでした。



平成27年11月以降（現在）

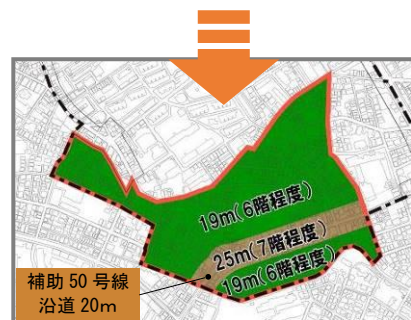
- 平成27年11月に地区計画が決定した後、現在の住宅地区の高さの最高限度は25mです。



現在

第3回街づくり懇談会（平成29年7月5日）

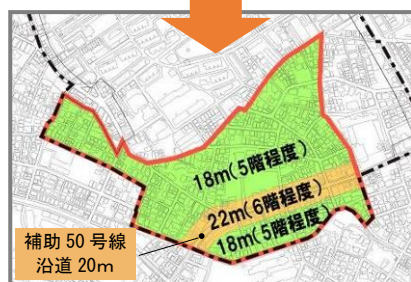
- 第3回街づくり懇談会では、区全域における「建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方（素案）」を住宅地区にあてはめた場合（右図）について、意見交換を行いました。
(詳しくは「街づくりニュース第19号」をご覧ください)
- (参考) 後日、「基本的な考え方」では、新たに定める制限を超える建築物は、原則1回のみ既存の高さまで建替え可能となりました。



※基本的考え方（素案）では、一部、高さの最高限度を超えられる特例があります。

第4回街づくり懇談会（平成29年9月27日）

- 第3回街づくり懇談会で頂いたご意見と現状を踏まえ、地区内の合意形成に考慮して作成した「たたき台（右図）」について、意見交換を行いました。
(詳しくは4～8ページをご覧ください)



※制限を超える既存の建築物は既存の高さまで建替え可能。

第5回街づくり懇談会（平成29年11月29日）

- 第4回街づくり懇談会で頂いたご意見と現状を踏まえ、地区内の合意形成に考慮して「たたき台（右図）」を作成しました。
(詳しくは2ページをご覧ください)
- 第5回街づくり懇談会では、このたたき台をもとに、意見交換を行います。



※制限を超える既存の建築物は既存の高さまで建替え可能。

現在検討している内容の過程

今回

平成 29 年 9 月 27 日に第 4 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 4 回街づくり懇談会報告（概要）

開催日：平成 29 年 9 月 27 日（水） 時間：19:00～21:00 会場：駒繫小学校・2階視聴覚室 参加者：14名

懇談会では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、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、旗挙げとテーブルごとの意見交換を行いました



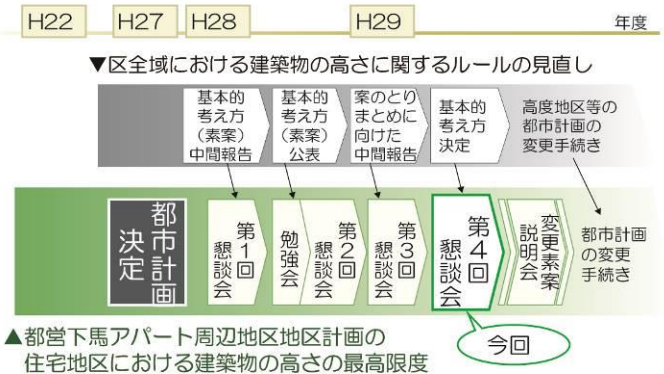
■当日の内容

1. これまでの経緯について **本ページ（4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）」について **本ページ下段をご覧ください。**
3. 第3回懇談会の報告 **本ページ下段をご覧ください。**
4. 住宅地区の高さの最高限度（たたき台）について **5ページをご覧ください。**
5. 住宅地区の高さの最高限度についての意見交換及びその他のご意見・質疑応答 **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
- こうし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、区全域の建築物の高さ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）」について

「基本的考え方（案）」について都市計画審議会より答申を受けました。今後は高度地区の都市計画変更に向けた手続き等が行われます。

3. 第3回懇談会の報告（第3回懇談会の詳細は「街づくりニュース第19号」をご覧ください）

第3回懇談会では、「基本的考え方（素案）」を都営下馬アパート周辺地区の住宅地区にあてはめた場合についてご説明し、次の4つのテーマについて意見交換しました。

「基本的考え方（素案）」を都営下馬アパート周辺地区の住宅地区にあてはめた場合

第3回懇談会で頂いた意見（まとめ）

地区の区分について	分ける方が良い、分けない方が良いの両方の意見がありました。
容積率の活用について	考慮するべき、考慮しなくても良いの両方の意見がありました。
制限を超える既存の建物について	特例を設けない方が良いという意見が多くありました。
ふさわしい建物の階数について	より低い方が良いという意見が多くありました。



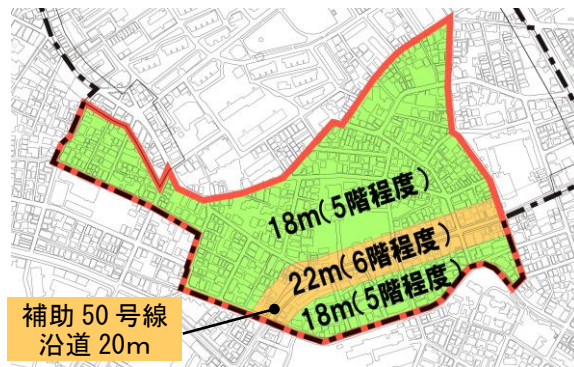
※基本的考え方（素案）では、一部、高さの最高限度を超えるられる特例があります。

4. 住宅地区の高さの最高限度（たたき台）について

第3回懇談会までの意見を踏まえ、第4回懇談会では、右図のたたき台をお示しし、意見交換を行いました。

○補助50号線沿道20m・・・・・・・・・・：22m（6階程度）

○補助50号線沿道20m以外の住宅地区：18m（5階程度）



※制限を超える既存の建築物は既存の高さまで建替え可能。

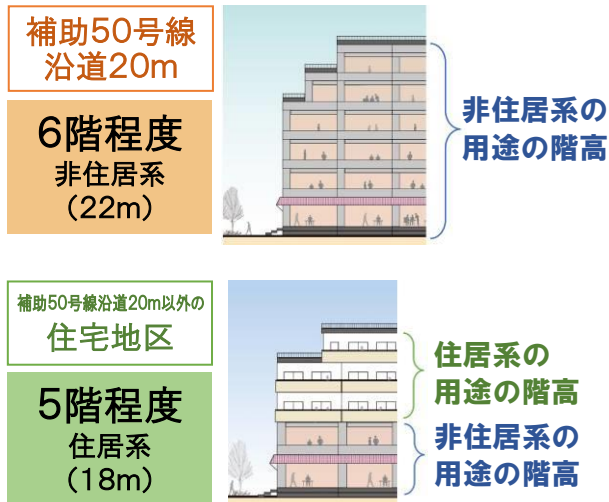
【区分について】

第3回懇談会では、分ける方がよい、分けない方がよいの両方の意見がありました。が、「今後、保育園や高齢者施設等が必要になると考えると、開いた沿道の方が建てやすい。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」との意見を受け、今回のたたき台では、補助50号線沿道20mでは非住居用途も可能とする区分にしました。

【階数について】

第3回懇談会では、より低い方がよいという意見が多かったことをうけて、地区に建つ最大の建物の階数の目安を、補助50号線沿道20mでは7階から6階に、それ以外の地区では6階から5階へと、より低い階数としました。

また、補助50号線沿道20m以外の住宅地区については、「基本的考え方（案）」において住居系用途が想定されていますが、当地区には2階以上に住居以外の用途をもつものが10棟ほどあります。こうした現状を踏まえ、非住居系の用途についても一定程度考慮して「基本的考え方（案）」の6階より低い階数の5階を地区に建つ建物の高さの目安としました。



【考慮した3つのポイント】

これまでのご意見や現状の課題

① 18mを下回る制限値について

- ・18mを下回る制限を定めると、現在の制限で合法のものについても、新たな制限を超える既存建築物となるものが出てまいります。

たたき台への反映

現在の制限の下で合法的に建てたものを既存不適格にする事は、合意形成を図る視点から避け、18mの制限値を考えました。

② 新たに定める制限を超える既存の建築物について

- ・新たに定める制限を超える既存の建築物は、第3回懇談会の意見交換では「特例を設けない方がよい」とのご意見が多く挙がりましたが、「基本的考え方（案）」をあてはめた場合、制限値を超える既存建築物に居住する方が50世帯程度います。
- ・住み続けられるかを不安視する声もいただいています。

現在地区にお住まいの方が、制限値を下げることにより住み続けることが困難とならないよう、また、そうした方を含め地区に住む方の合意を得るためには、制限を超える既存の建物については、既存の高さまで建替え可能とする特例を設けることが必要と考えました。

③ 建築可能な階数の上限について

- ・第3回懇談会では容積率の活用について、考慮不要とするご意見が最も多かったものの、それ以外も同数ありました。
- ・一方で、階数については、基本的考え方をあてはめたものよりも低くという意見が多く挙がりました。

容積率を考慮しながら、より1層少ない階数としました。

5. 住宅地区の高さの最高限度についての意見交換

たたき台を基に住宅地区の高さの最高限度の検討について、4つのテーマを設け、それぞれの質問に対し旗を挙げご意見をお聞きし、テーブルごとに意見交換を行いました。

○旗挙げと意見交換のテーマ

- 1) 住宅地区にふさわしい建物の階数について
- 2) 地区の区分について
- 3) 用途(階高)について
- 4) 制限を超える既存の建築物への対応について

住宅以外の用途の建物は、住宅に比べて高い階高が必要です。住宅以外の用途の建築も可能とすることについての検討であり、この地区に建てられる建物の用途の制限ではありません。

＜当日の旗挙げと意見交換の流れ＞

まず、テーマごとに旗挙げを行いました。

テーマについて班(テーブル)ごとに意見交換を行いました。

各班で話し合われた意見の内容を全体で発表しました。

意見交換をふまえて2回目の旗挙げを行いました。

▼ 班(テーブル)ごとの主なご意見の内容

1 班の 主なご意見

- ✓ 医療施設や高齢者施設も建てられる高さにした方が良い。
- ✓ 制限を超える既存の建築物については特例を設けるなど、配慮する必要がある。
- ✓ 高さについては、セットバックと共に考えるのが良い

2 班の 主なご意見

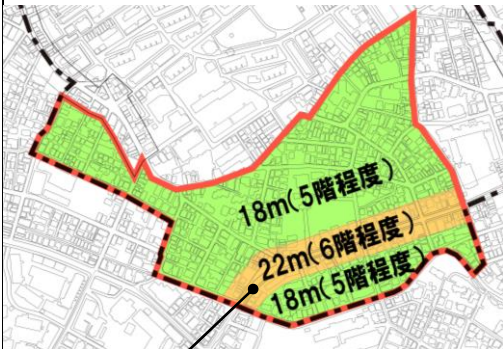
- ✓ 補助50号線沿道20mについては、5階(18m)程度でも良いかもしれない。
- ✓ 既存の建物については、既存の権利を守るための配慮、譲歩等が必要。
- ✓ 防災、風景、交通、住環境、生活利便性など、総合的な視点が必要。
- ✓ 3階建ての建物と6m幅の道路が主なこの地区で、5階というのは高い。4階くらい。

3 班の 主なご意見

- ✓ 建物の階数の目安は、たたき台案で提示された5階で概ね良いと思う。
- ✓ 区分分けは必要ない。又、住宅だけでなければいけないということはない。
- ✓ 制限を超える既存の建築物への対応については、特例等設ける必要はない。

▼ 各テーマについての旗挙げの結果と頂いたご意見の内容

住宅地区にふさわしい 建物の階数について



補助50号線沿道20m

A 概ね良い

＜旗挙げ結果＞1回目：8人 2回目：7人

(主なご意見)

- ・非住居系(階高3.2m)でも5階建とすると18mとなるのだから、住居系、非住居系をわけずに階数は5階が良い。
- ・欲を言えば4階以上が良いのだが、このままでも良い。
- ・概ね良い。

B 再検討が必要

＜旗挙げ結果＞1回目：6人 2回目：7人

(主なご意見)

- ・基本的考え方と同じにすれば合意形成はしやすいと思うが低い数値が良い。
- ・22mの案と並行して19mや18mの案についても考えてほしい。
- ・高さだけでなく緑を増やせるような取組みがあれば良いのではないかな。
- ・高度地区の数値(19m)より低く。
- ・18mの制限は補助50号線沿道20mの考え方であれば良いのかとも思う。
- ・高くても4階くらいがよい(3階がほとんどのこの地域で5階は高い)。
- ・今のたたき台案とするならば、壁面後退とのセットで考えるべき。
- ・住宅が多いので3階がいい。
- ・日照制限があるので22mは矛盾している。
- ・既存の状態を知りたい。
- ・下馬住宅地区以外の既存高さの検討はしているのか。
- ・都営住宅や高い建物は不要(空家も多い)。

C わからない・それ以外

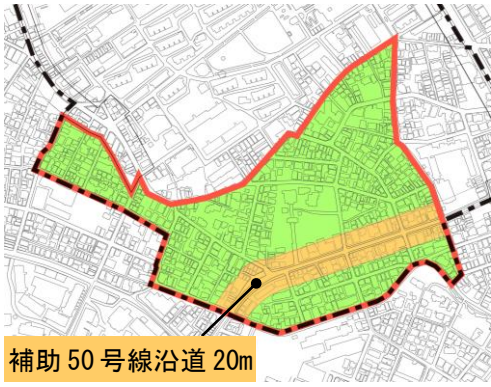
＜旗挙げ結果＞1回目：0人 2回目：0人

(主なご意見)

- ・大きい敷地には空地を設けて5階くらいにするなど、小さい敷地とは分けて考える方法あるかも。

5. 住宅地区の高さの最高限度についての意見交換（つづき）

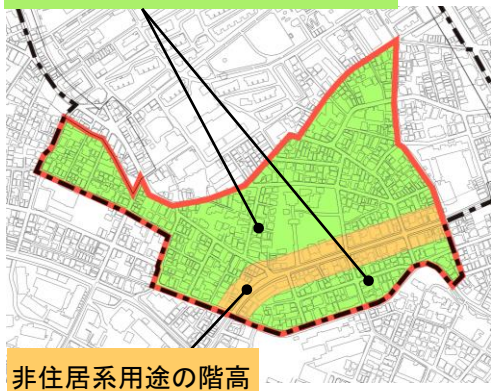
地区の区分について



補助 50 号線沿道 20m

用途（階高）について

住居系及び非住居系用途の階高



非住居系用途の階高

A 概ね良い

<旗挙げ結果> 【区分】 1回目：3人 2回目：3人
【用途】 1回目：5人 2回目：6人

(主なご意見)

- ・永く住み続けられるよう、地域に通える医療施設や、高齢者施設等が建てられるような高さを設定すべき（リハビリ機械は天井高必要）。
- ・将来的な（土地利用の）ことを考えると分けること（非住宅が建つように配慮すること）は必要だ。

B 再検討が必要

<旗挙げ結果> 【区分】 1回目：8人 2回目：10人
【用途】 1回目：8人 2回目：10人

(主なご意見)

- ・西澄寺の前の通りについては道路幅員が広くはないので、住居以外の用途としても利用者が使いづらいのではないかと用途と道路との関係を踏まえ現状を把握するべき。
- ・道路幅員と用途の関係等考えるべき（区分、階数、駐車場、沿道容積など）。
- ・私有財産なので、住宅や非住宅が入っても構わない。
- ・5階18mの計算は高い。
- ・現状、区分に限らず様々な建物が建っているので、分けなくてもよい。
- ・分ける必要はない。

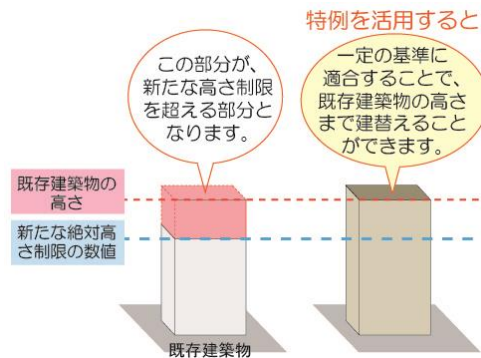
C わからない・それ以外

<旗挙げ結果> 【区分】 1回目：3人 2回目：1人
【用途】 1回目：0人 2回目：0人

(主なご意見)

- ・買い物する場所がなくなるなどの影響を考えると、地域の発展、利便性、活性化のためには住宅のみと考えるのは考慮が必要。
- ・福祉作業所が都営住宅に建て替わるといった情報についても耳にした。
- ・どちらの地区区分内にも、住居と非住居の用途があり、よくわからない。
- ・西澄寺については守れるように、風致地区にするなど、配慮してほしい。
- ・敷地が区分をまたがる場合は？
- ・区分を分けることのイメージがわからない。
- ・分けても良い気もするが、分けなくてもよいかと思う。
- ・将来的に閑散とした街並みになってもよいのだろうか。

制限を超える既存の建築物への対応について



A 概ね良い

<旗挙げ結果> 1回目：5人 2回目：5人

(主なご意見)

- ・住んでいる人が戻ってこられるようにすべき。
- ・（たたき台案と）同じ考え。
- ・その制限が入る前から住んでいる人は守るべき。
- ・（今回の変更後に）新しい条件のもとで住んだ人はしょうがない。
- ・（住む方の財産権を守るうえで）1回は建替え可能とするのが良い。

B 再検討が必要

<旗挙げ結果> 1回目：9人 2回目：9人

(主なご意見)

- ・特例を設ける対応については反対。
- ・特例の対象となる建物が、現在の規制以前の建物ということであれば、ずっと突出した建物が残ることについては反対。
- ・他の法令と同様に配慮は不要。

C わからない・それ以外

<旗挙げ結果> 1回目：0人 2回目：0人

(主なご意見)

- ・集合住宅の住民と意見交換をして譲歩を求めるなどの取組みも必要。

その他のご意見

- ・会に出席していない方々への周知や、もっと多くの意見を丁寧に聞けるよう工夫してほしい。
- ・財産権を尊重すること、現状に配慮すること、地区住民の皆さんがどうしたいのかを把握することが大事。
- ・高さだけではなく、風景、雰囲気、景観など、街づくりを総合的に考えてほしい。
- ・小さい敷地にも緑の条例を。
- ・19mにしたら今の高さ制限で示されたものに合うのでこれでもいいと思うのだが、新たに18mを提案しても時間がかかる事がないなら低いにこした事はない。
- ・防災対策を含めた街づくりの検討をすべき。
- ・高い建物が建つことで携帯の電波が入らないなどの影響を受けた。
- ・賃貸マンションで多くの住民が入ることが心配。
- ・(高い建物では) コミュニケーションがなくなる。暖かい街づくりを。
- ・(マンション住民等) 自治会に加入していない住民も多い。
- ・西澄寺周辺の街並みが好きなので守れるようにしてほしい。
- ・マンションの住民に高さ制限の影響をきちんと説明すべき。
- ・くつろぐことができる場所を作ってほしい。

▼質疑応答の主な内容(要旨)

ご質問：都市計画を変更する今後のスケジュールについてお聞きしたい。

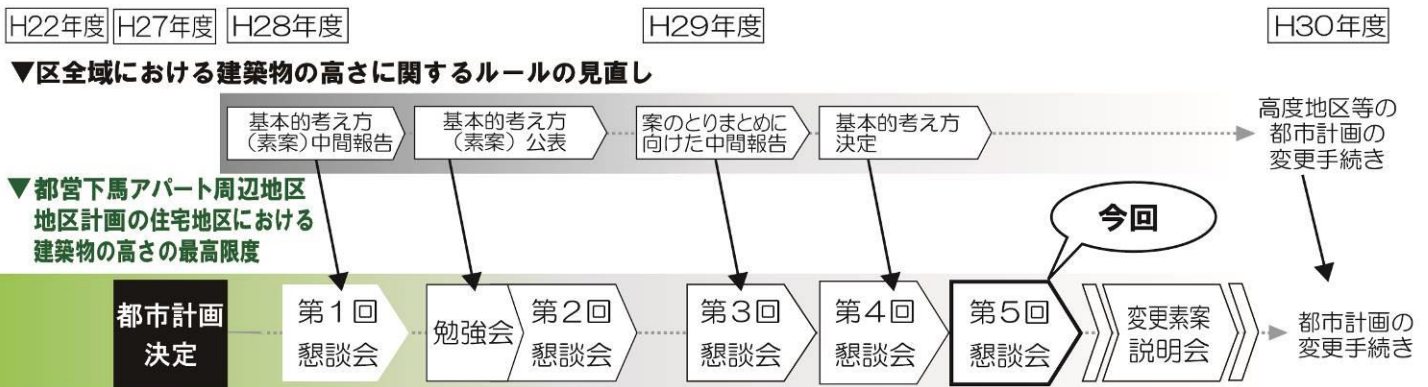
区より：地区の皆様のご合意が図れない、反対意見が出る状況では進めることはできないと考えています。まず、懇談会で皆様と方向性を検討し、ある程度まとまった段階で、地区の皆様にご丁寧に周知をして、ご意見を伺っていきたくと思っています。その中で、概ねの合意が得られれば法的な手続きに進みます。区全体のルールの見直しの進捗を見ながら、地区の皆様のご合意が得られるよう、進めていきたくと思っています。

ご質問：この案内はどの範囲まで行なっているか。

区より：地区計画の区域全体に全戸配布しています。また、地区計画の区域に土地・建物の権利をお持ちの方で地区外にお住まいの方にも郵送しています。

■今後の予定と進め方について

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>>

下馬 街づくりの取り組み

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5回街づくり懇談会

(平成29年11月29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