

都営下馬アパート周辺地区 第6回街づくり懇談会

【日時】 平成30年6月13日(水)19:00~20:45

【主催】 世田谷区世田谷総合支所街づくり課

次 第

時 間	内 容	備 考	
19:00 ~19:05	開 会		
19:05 ~19:15	1 本日の主旨と進行について		
19:15 ~19:30	2 これまでの経緯	① 今回の検討を開始した理由等 ※区全域における「建築物の高さに関するルールの見直し」と本地区の検討のスケジュール	※説明 5分 ※質問 5分
		② 懇談会の意見交換の経緯	※説明 5分
19:30 ~19:35	3 「たたき台」の概要	※説明 5分	
19:35 ~19:55	4 意見交換	① 「住宅地区」における建築物の高さのルールの考え方	※説明 5分 ※意見交換 15分
19:55 ~20:35		② 「たたき台」	※説明 10分 ※意見交換 30分
20:35 ~20:45	5 本日のまとめ		
20:45	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、ビラまき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。

都営下馬アパート周辺地区 街づくりニュース

第21号
平成30年(2018年)5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。

「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6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、活発な議論と貴重なご意見をいただき、誠にありがとうございました。皆様よりいただいたご意見を踏まえ、地区の皆様の合意形成に向けて話し合うための「たたき台」の修正案(内容は4ページ参照)を作成しました。第6回街づくり懇談会では、この「たたき台」の修正案について、皆様と意見交換を行います。是非ご参加ください。

※平成29年11月29日に行われた第5回街づくり懇談会の内容については6ページ以降をご覧ください。

■日時

○平成30年6月13日(水)
○午後7時~9時

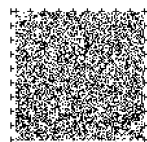
■会場 ※右図参照

○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

以下2点について意見交換します。
○「住宅地区」における建築物の高さのルールの考え方について
○「たたき台」について

案内図



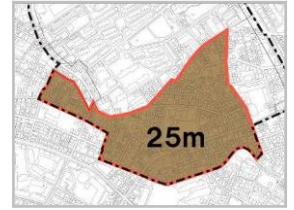
◇参加にあたってユニバーサルデザインの配慮が必要な方は事前にご連絡下さい◇

これまでの経緯

平成27年度 都営下馬アパート周辺地区地区計画決定

住宅地区の
「高さの最高限度」

住宅地区の高さの最高限度については、決定手続きの中で地区の皆様からご意見を頂いたことを受けて、当時検討中の区全域における「建築物の高さに関するルールの見直しの基本的考え方」との整合を図りながら、引き続き地区の皆様とともに見直しの検討を進めることとしました。



平成28年度～ 住宅地区における建築物の高さの最高限度の見直し検討のための街づくり懇談会・勉強会

第1回懇談会、勉強会、第2回懇談会

開催日：平成28年6月22日,10月15日,10月21日

参加者：18名,14名,13名

【主な内容】「高さについての心配事」

「制限を考える上で重要と思うこと」などについて意見交換を行いました。

※勉強会では、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）」について説明等を行いました。

【主な意見】

- ・住宅地にふさわしい調和のとれた高さ
- ・日照や圧迫感、プライバシーが心配
- ・住み続けられるような制限を
- ・みどりや空地は重要
- ・商業と住環境のバランス感
- ・防災性にも配慮
- ・既存不適格は例外として規制をすべき

第3回懇談会

開催日：平成29年7月5日

参加者：12名

【主な内容】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（素案）」（下図イメージ）を踏まえて意見交換を行いました。



※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。

【主な意見】

- ・地区を「沿道」と「それ以外」に分けることについては意見が分かれました。
- ・階数は、「素案の6・7階より低い階数がふさわしい」という意見でした。
- ・制限を超える既存建物については「特例を設けず一律で規制すべき」という意見を多く頂きました。

テーマ：地区の区分、制限超過の既存建物、階数など

【第4回でお示した「たたき台」の作成方針】

○地区区分を残し、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）」より低い制限とする。

第4回懇談会

開催日：平成29年9月27日

参加者：14名

【主な内容】たたき台（下図イメージ）を基に意見交換を行いました。



※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
テーマ：地区の区分、制限超過の既存建物、階数、用途（階高）など

【主な意見】

- 地区を「沿道」と「それ以外」に分け、想定する用途を「非住居系用途」と「住居系及び非住居系用途」として階高を設定することについては、再検討すべきとの意見を多く頂きました。
- 階数は、「5階・6階程度で概ね良い」と「再検討すべき」で意見が分かれました。
- 制限を超える既存建物について特例を設けるか否かは意見が分かれました。
- 「高さだけではなく、緑を増やせるような取り組みがあったほうが良い」という意見がありました。

【第5回で告示した「たたき台」の修正方針】

- 地区を区分せず、全体を規制する。
- 高さは今回告示した低い方の数値である18mとする。

第5回懇談会

開催日：平成29年11月29日

参加者：15名

【主な内容】たたき台（下図イメージ）について意見交換を行いました。



※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
テーマ：高さ、制限超過の既存建物

【主な意見】

※詳細は6ページ以降を参照

- 高さ18mについては、「高すぎる」「15m以下に」という意見を多く頂いた一方で、「妥当」「高いが許容可能」「低いが許容可能」「もう少し高い方が良い」という意見を頂きました。
- 制限を超える既存建物については「既存高さまで認めるべき」という意見を多く頂いた一方で、「認めるべきではない」という意見を頂きました。
- 「15mを超える建物の居住者には個別で話を聞いてみては」というご意見を頂きました。

18mのたたき台で、地区全体の合意を得るのは難しいことが分かりました。

15mを超える建築物の所有者等の方々へのヒアリングを実施(8ページ参照)

【第6回（今回）告示する「たたき台」の修正方針】

第5回懇談会での議論を踏まえ、15mを超える建築物の所有者等の方々へのヒアリング（8ページ参照）を実施し、次ページのように考え方を再整理し、たたき台を修正しました。

第6回懇談会「たたき台」を作成するにあたって基本としたこと

ルールを設ける際の拠り所（案）

- ◇ 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
- ◇ 地区の皆さんが快適に住み続けられるルール
- ◇ 地区の皆さんが守っていけるルール

平成 27 年までの地区の経緯を含め、これまでの意見交換を踏まえて、この3つを拠り所として、第6回たたき台を区として検討しました。

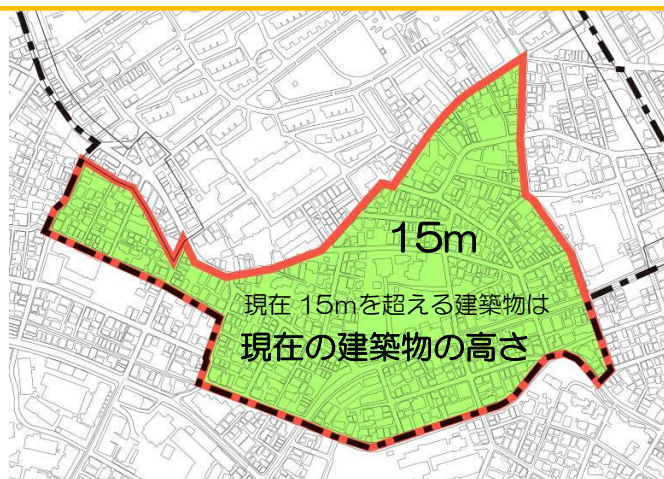
第6回たたき台

「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。

現在 15m以下の建築物については
15m

現在 15mを超える建築物については
現在の建築物の高さ

緑豊かな住環境に貢献して頂くことを検討しています。（例えば、「高木を植える」や「みどりの質を考慮した計画に努める」など）



※ なお「現在」とは計画変更の告示日を指します。

《 第6回たたき台の考え方 》

- ・「現状の街並みの保全」を重視して、区域内の建築物の 9 割以上が 15m以下であるという現在の地域の状況を踏まえて、15mの数値を設定します。
- ・地区内では、5階建ての集合住宅や4階建ての高齢者施設等が15m以下で建っていることから、工夫により5階建て程度の建築が可能になる制限と考えています。
- ・15mを超える既存建築物については、みどりの質を考慮した計画とし、緑豊かな住環境の形成に貢献して頂くことにより、「現在の高さ」を維持できるように考えました。

現在、皆様それぞれの環境等により、ルールに対して様々な考え方があり、上記のたたき台も、地区の皆様の「現在のご意見」を全て反映したものではありません。

第6回懇談会では、「ルールを設ける上で何を拠り所にするか」を確認した上で、皆様と「たたき台」を基に合意形成に向けて話し合いを進めたいと考えております。

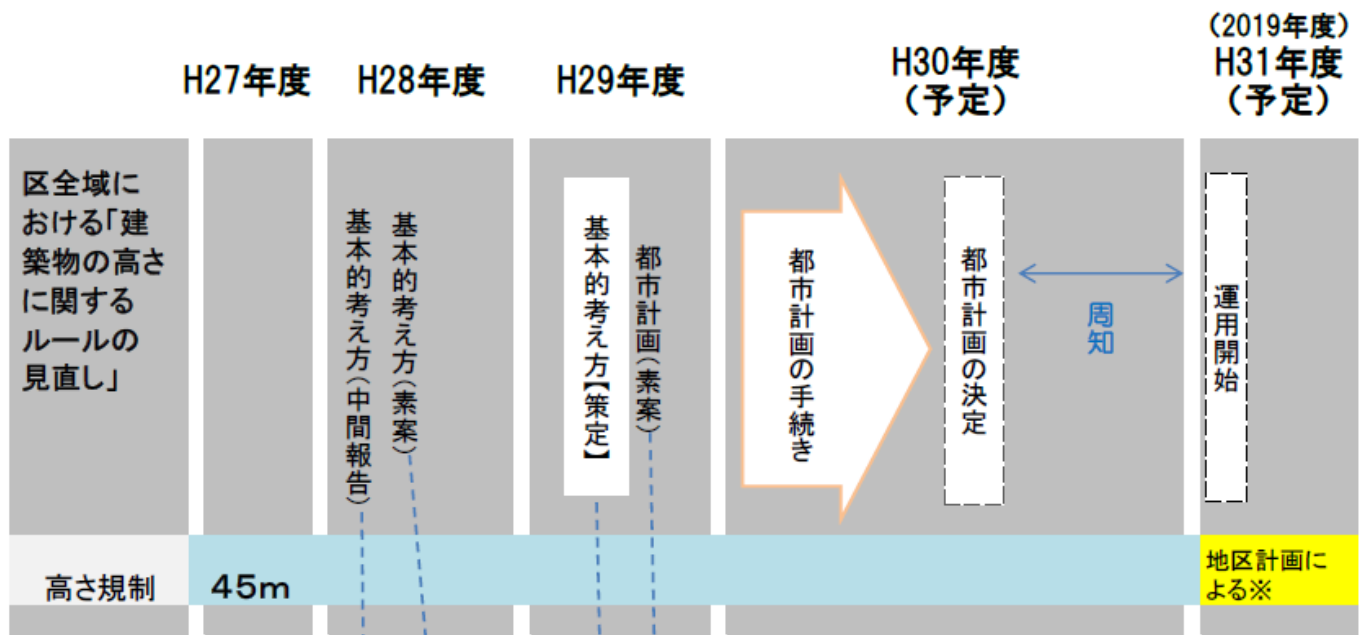
ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

スケジュールについて (区全域における「建築物の高さに関するルールの見直し」と本地区検討)

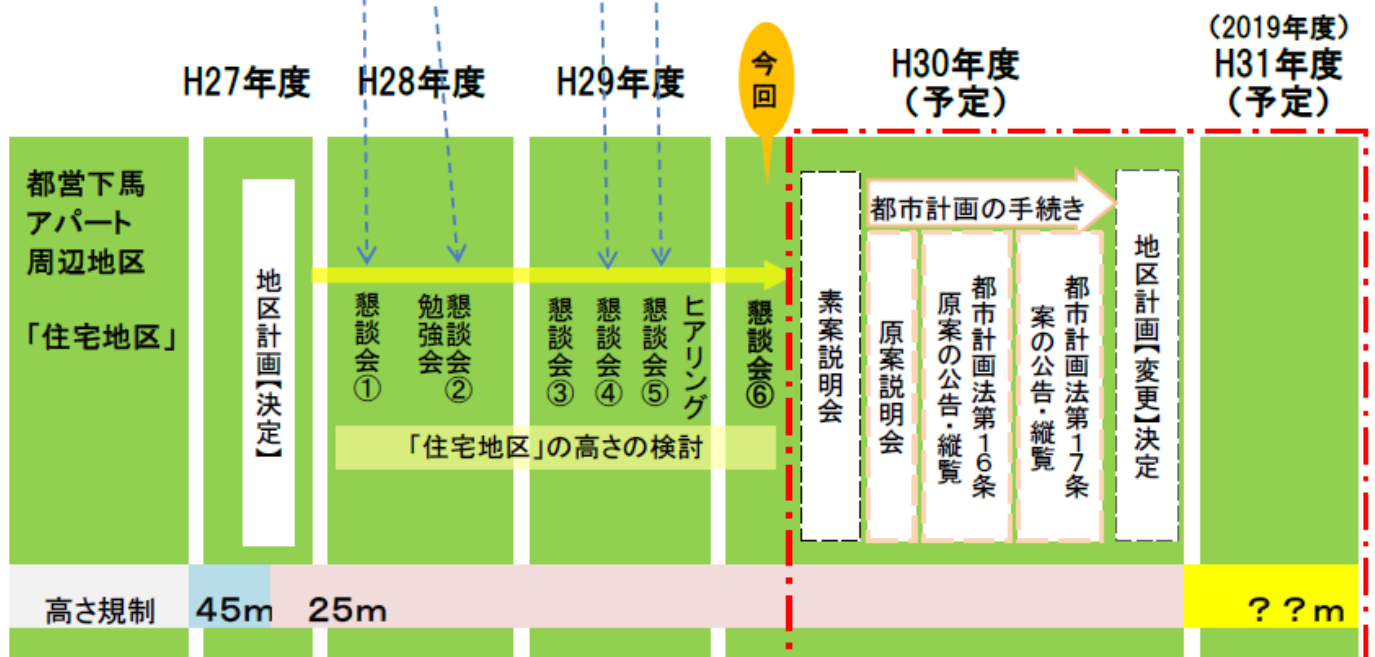
本地区では、区全域における「建築物の高さに関するルールの見直し」に合わせて「住宅地区」の高さの検討を進めてきました。現在、区全域における高さに関する都市計画の手続きが進み、平成31年(2019年)4月から運用を始める予定です。

これを踏まえつつ、本地区の高さの検討についても、合意形成に向けて進めていきたいと考えております。引き続きご理解・ご協力をお願いいたします。

※ 以下の図の赤枠は、次回の第6回懇談会でたたき台について概ね合意できた場合の最短のスケジュールを一例として記載しています。



※本地区は地区計画で高さ制限が規定されているので、地区計画の数値が区全域の高さに関する都市計画として適用されます。



スケジュールの一例であり、合意形成の進捗によって変更していきます。

第5回街づくり懇談会報告（概要）

開催日：平成29年11月29日（水） 時間：19:00～21:00
会場：駒繫小学校・2階視聴覚室 参加者：15名



第5回懇談会では以下の1～4について区より説明・確認した上で、「たたき台」について意見交換を行いました。

1. 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

平成31年4月（予定）の運用開始に向け、都市計画決定に向けた手続きが進んでいることを報告しました。

2. これまでの経緯について（現在「住宅地区」の高さを検討している理由）

平成27年度「都営下馬アパート周辺地区地区計画」決定の際、

- ・「比較的戸建住宅の多い住宅地区で、25mという制限は高い」というご意見を多く頂いたこと
- ・区全域における「建築物の高さに関するルールの見直し」の検討が始まっていたこと

以上の2点から、「住宅地区」の「建築物の高さの最高限度」について、区全域における「建築物の高さに関するルールの見直しの新たな考え方」と整合を図るよう、引き続き検討を進めていくこととしました。

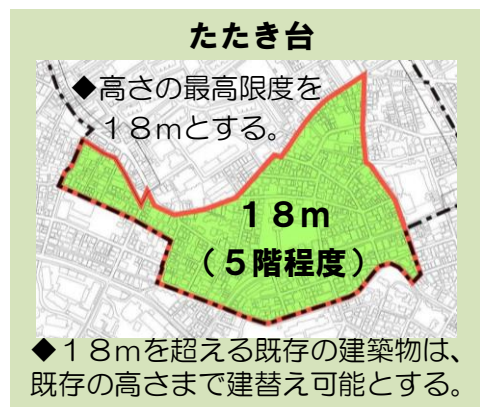
3. 地区計画の変更を進めるための合意形成について

- ① 地区計画の変更を進めるためには「合意形成」が重要です
- ② 地区の「皆様の合意形成」を踏まえて変更の法的手続きに入ります
- ③ 様々な立場の方への配慮が必要です

4. 住宅地区の高さの最高限度（たたき台）について

2つのテーマについて、ふせんにより意見を提出して頂きました。ご意見のふせんを模造紙に貼って参加者全員で確認・共有しながら意見交換を行いました。

- 1 たたき台の18m（区分無し）について
- 2 制限を超える既存建築物への対応について



【参考】
高さの最高限度として
想定される建築の例



※たたき台の詳細については、「街づくりニュース第20号、2・3ページ」をご覧ください。

ふせんにより提出頂いた主なご意見（要旨）

1 18m（5階程度・区分無し）について

より低い制限値へ見直しが必要

- ・前面の道路が6m弱で18m（5階）は高い。高くても15m位。
- ・低層の戸建て住宅が多く建っている地域なので、15mの制限で良い。
- ・太子堂・三宿地区の15mの規制に合わせて15m以下にして欲しい。
- ・5階程度ならば15mである。18mでは6階が建てられる。

概ね良い

- ・18mが妥当。計画変更の手続きを考え、採用できることを優先したい。
- ・低いほど良いが、18mが限界ならば納得する。周囲に高い建物が出来ることが心配。
- ・18mより下はない。

高い方が良い

- ・反対。少し高い方が良い。

2 制限を超える既存建築物への対応について

現状の高さまで建替え可能とするべき

- ・既存建築物は権利が保全されるべき。
- ・既存建築物の建替え時に特例制度を設けること。
- ・合意がとれる対応があればと思います。既存不適格建築物に対応する制度があったのでは？

現状の高さまで建替え可能とするべきではない

- ・特例を設けると高い建物が建ってしまうので特例を設けない。
- ・街づくりと考えると制限を統一した方が良い。

意見交換の主な内容（要旨）

たたき台について

参加者：地区を見るとほとんど15m以下の建物だと思う。今後、小さい家をまとめて開発し大きい建物が建ったら困る。15m以上の建物は少数なので、お尋ねしたらよいのではないかな。

⇒区：住宅地区の方々に丁寧に聞いていきます。

参加者：15mとし、制限を超える既存の建物はいくつもないので、建替えの際に現状の高さまで認めればよいのではないかな。静かで緑のある環境を守る事とすれば良い。

参加者：都市空間の有効利用という考えも必要ではないかな。将来の可能性まで制限して、戸建住宅しかつけれないようにすると、将来の財産価値が落ちることになると思う。

⇒区：本日のご意見を踏まえ、次回たたき台をお示しし、意見交換をさせていただきます。

合意形成と今後の進め方について

参加者：地区計画の合意形成はどう行うのか。進め方とスケジュールについて聞きたい。

⇒区：合意形成は、懇談会等を重ねて皆様に沢山のご意見を聞いていただき進めていきます。皆様が納得できる内容となるよう進めていきます。

スケジュールは、「たたき台」で概ね合意がなされた内容を素案という形でまとめます。素案の説明会を経て、都市計画の案とし、都市計画手続きに入ります。

平成30年度の夏ごろまでに都市計画の案としてまとまっていないと、区全域の高さの見

直しの運用が開始される平成31年4月に追いつかなくなりますが、合意形成が無いまま都市計画の手続きに入る事は考えていません。平成31年4月に間に合うように努力していきます。

その他

参加者：一戸建てにお住いの人、マンションにお住いの人がいる。住んでいる環境が違うが、みんなで住んでいる街である。私としては、マンションに住んでいる人が住み続けられる現状を維持したい。

参加者：西澄寺を風致地区という形で残してほしい。西澄寺を風致地区に指定することはできないか。

⇒区：西澄寺のまとまった緑が地区に貴重なものとなっていることは認識していますが、風致地区は、地区計画の中で決められるものではありません。多摩川沿いなど、ある程度まとまった範囲で都市計画決定しており、お寺の面積を風致地区とするのは、現実的に難しいと思っています。

第5回懇談会のあと

15mを超える建築物の所有者等の方々にご意見を伺いました

期間：平成30年2月～3月

意見を伺った人数：9名

ご意見（要旨）

- ・「制限を超える建物は既存の高さまで建替え可能とする」ことは必要。
- ・人が暮らして街が成り立つ。一戸建てもマンションも建つ制限とするべきであり、15mは困難。希望は19mだが、地域の皆さんとの合意を考えると、18mがぎりぎりの妥協点。
- ・18mなら良い。15mは事業採算が成立するかどうか。
- ・15mを超える建物は既存高さまで建替え可能であっても、18mは欲しい。
- ・高度地区（素案）と同等の制限（補助50号沿道20mの区域は25m、それ以外は19m）がいい。
- ・我々のマンションでは、利益重視でなく周辺に配慮してあまり高くならないようにしている。
- ・コンビニ等いろいろな用途の建物が建てられなければならない。

■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}、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） 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

懇談会にご出席いただけない方からのご意見もお待ちしています。

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6回街づくり懇談会

(平成30年6月13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・神田)

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