

# 都営下馬アパート周辺地区 第7回街づくり懇談会

【日時】 平成30年8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

時 間	内 容	
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 ~19:35	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
		② 懇談会の意見交換の経緯
19:35 ~19:50	3 「ルールの考え方」と「たたき台」の概要	
19:50 ~20:20	4 「たたき台」についての意見交換	
20:20 ~20:30	5 本日のまとめ	
20:30	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お声かけください。

# 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



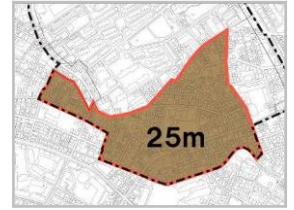
◇参加にあたってユニバーサルデザインの配慮が必要な方は事前にご連絡下さい◇

# 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。

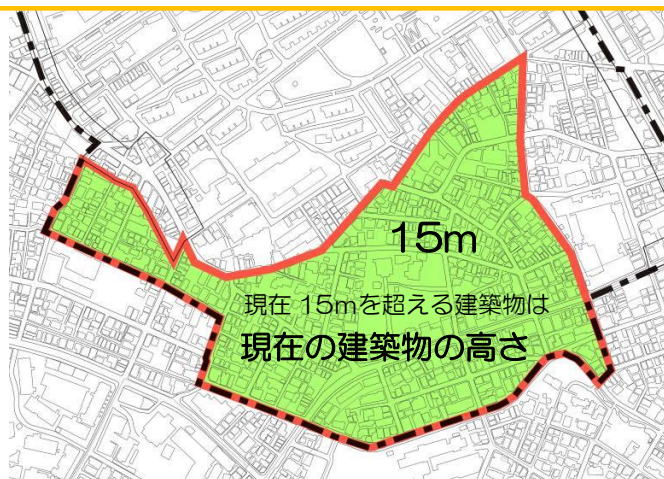
## 第6回たたき台

「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。

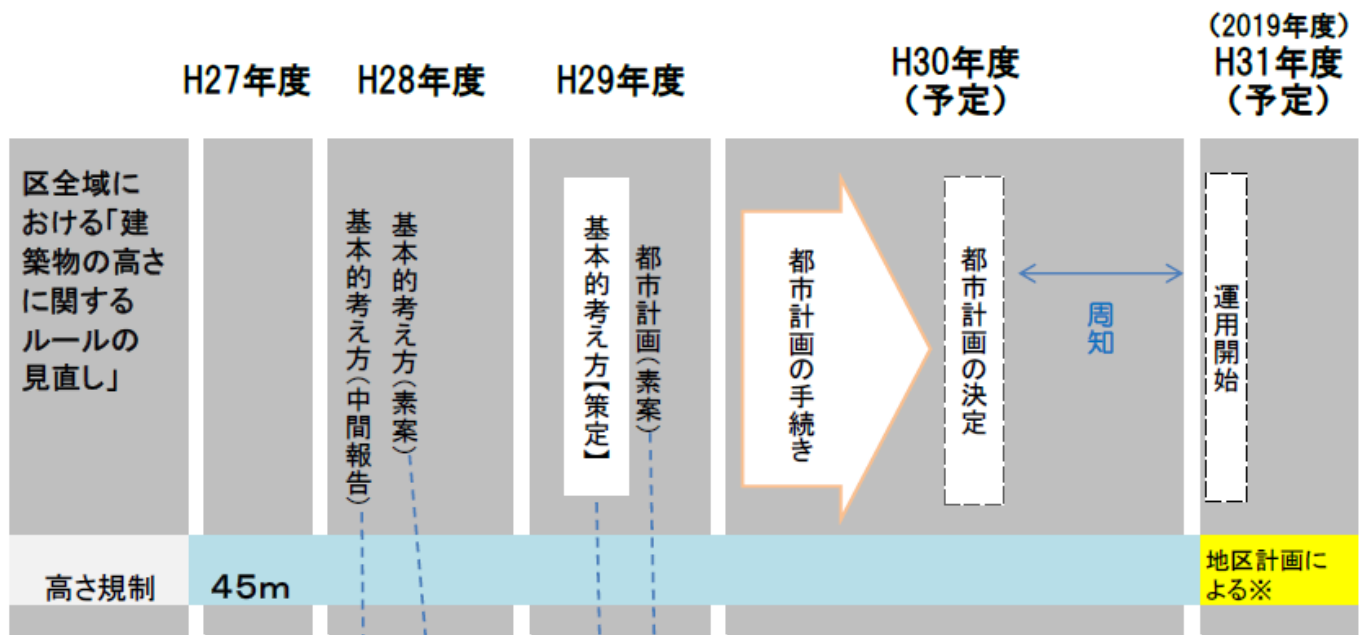
ぜひご参加くださいますようお願いいたします。

# 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)

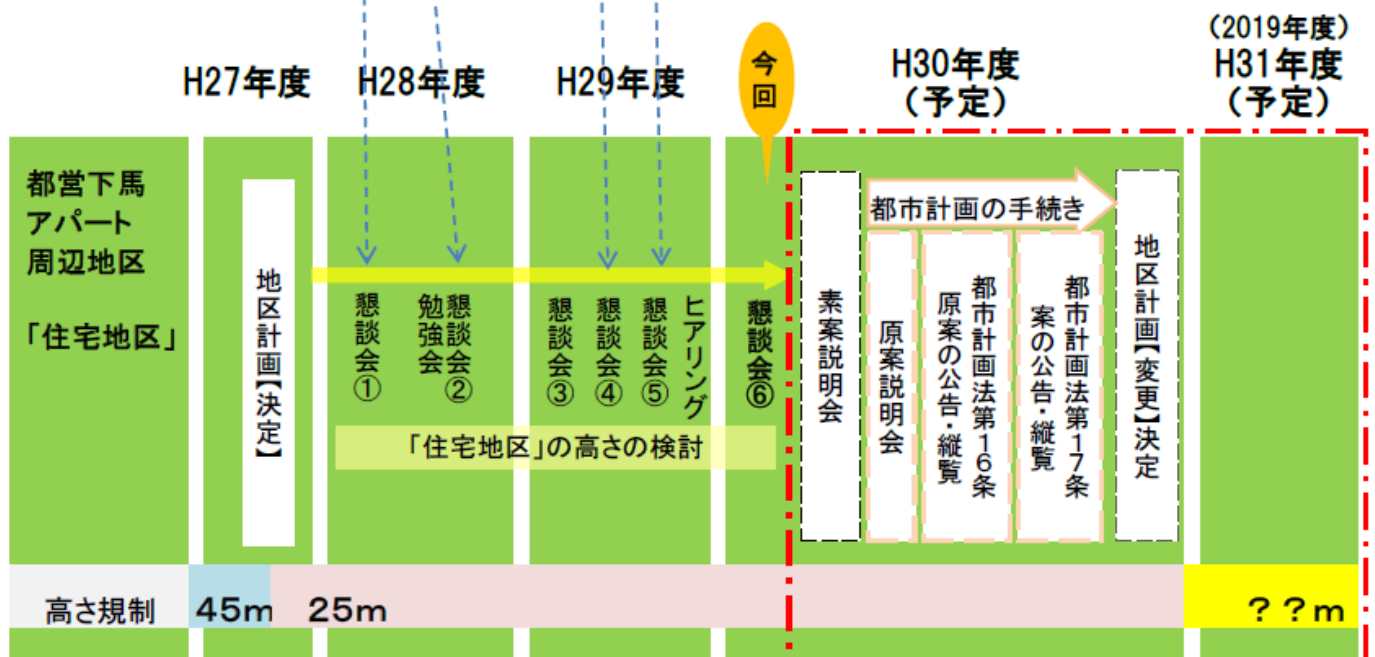
本地区では、区全域における「建築物の高さに関するルールの見直し」に合わせて「住宅地区」の高さの検討を進めてきました。現在、区全域における高さに関する都市計画の手続きが進み、平成31年(2019年)4月から運用を始める予定です。

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。

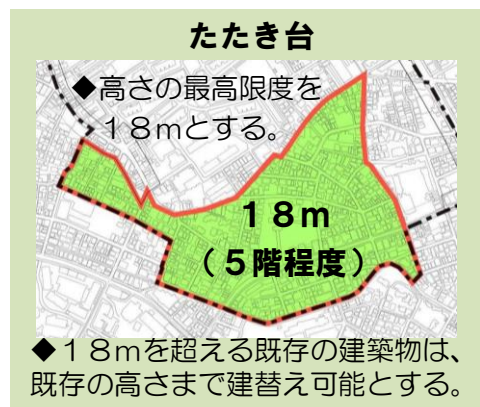
## 3. 地区計画の変更を進めるための合意形成について

- 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）が良い。
- ・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<sup>ふたみ</sup>、高澤<sup>たかさわ</sup>、伊藤<sup>いとう</sup>、神田<sup>かんだ</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

## 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

# 第7回懇談会で意見交換する「たたき台」

第6回に引き続き、  
以下の内容について  
意見交換を行います。

## 第7回懇談会の目標

「住宅地区」における建築物の高さについて、地区の皆さんで概ね合意できるルール(案)を作成する。

## 「住宅地区」における建築物の高さの ルールの考え方

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ただけるルール

## 第7回たたき台

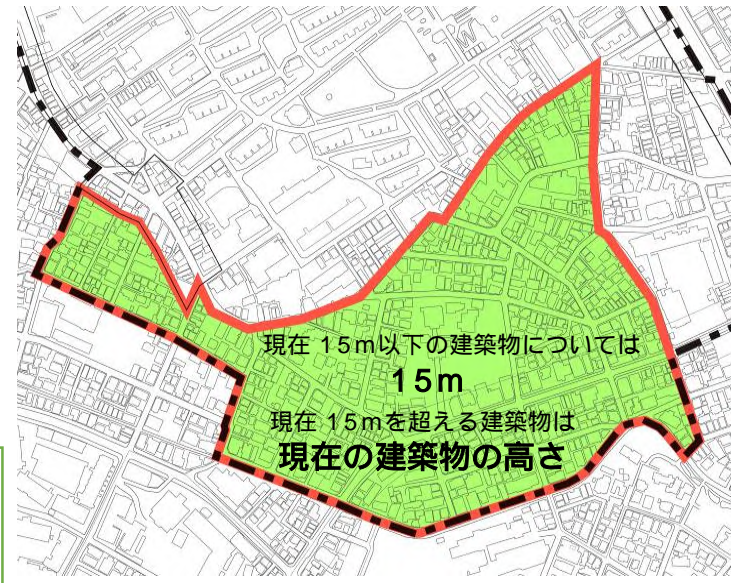
「住宅地区」における建築物の高さの最高限度を以下の数値と定める。

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**

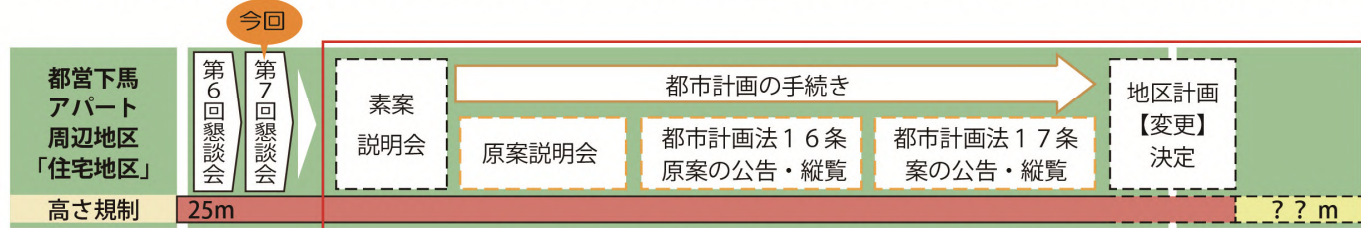
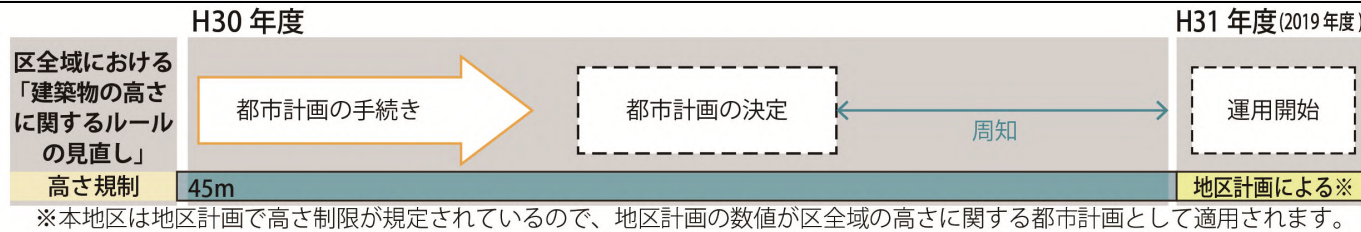
ただし、以下の2点を行なうものとする。

- 1 高木を植える
- 2 みどりの質を考慮した計画に努める



なお「現在」とは計画変更の告示日を指します

## 今後のスケジュールについて(予定)



スケジュールの一例であり、合意形成の進捗等によって変更してまいります。

## 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<sup>ふたみ</sup>、高澤<sup>たかざわ</sup>、伊藤<sup>いとう</sup>、神田<sup>かんだ</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 [検索](#)

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

# 都 営 下 馬 ア パ ー ト 周 辺 地 区 街 づ く り ニ ュ ー ス

第22号  
平成30年(2018年)7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7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」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進めています。

前回の第6回街づくり懇談会では、多くの方に参加いただき、活発な意見交換ができました。誠にありがとうございました。第7回懇談会では、第6回懇談会での意見交換の内容や事務局からの補足説明を確認しつつ、第6回懇談会と同じたたき台について、引き続き、地区の方々の様々な意見を共有し議論を深め、合意形成を図って行きたいと考えています。是非ご参加ください。

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

日時	案内図
平成30年8月8日(水) 午後7時~8時30分	
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	会場 駒繫小学校
「たたき台」(4頁)について意見交換をします。	

## 第6回街づくり懇談会報告

開催日時：平成30年6月13日(午後7時~9時)  
参加者：12名

### 第6回懇談会の主な内容

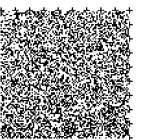
1. これまでの経緯  
今回検討を開始した理由等(スケジュールの状況)  
懇談会の意見交換の経緯
2. 「たたき台」の概要
3. 意見交換

街づくりニュース第21号の「これまでの経緯」と「スケジュール」を確認しました。詳細はそちらをご覧ください。

本紙2頁・3頁に詳細をまとめています。

### 第6回懇談会の目標

「住宅地区」における建築物の高さについて、地区の皆さんで概ね合意できるルール(案)を作成する。



# 第6回街づくり懇談会報告 (前頁からのつづき)

## 区で説明した「たたき台」の概要

### 1 ルールの考え方(案)について

たたき台を作成するにあたり、将来の住宅地区のイメージを地域の皆さんで共有できるよう、これまでの意見交換を踏まえて以下のとおり考え方を整理しました。

#### 「住宅地区」における建築物の高さのルールの考え方(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

### 2 「たたき台」について

上記「ルールの考え方(案)」を抛り所として、区で作成した「たたき台」について説明しました。  
基本的には街づくりニュース第21号に沿って説明しましたので、そちらも合わせてご覧ください。

### 第6回懇談会「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	-1 現在 15mを超える建築物については	-2 ただし、以下2点を行なうものとする。
15m	現在の建築物の高さ (「現在」とは計画変更の告示日を指します)	1 高木を植える 2 みどりの質を考慮した計画に努める 「緑豊かな住環境に貢献」する付加条件

#### 15mの数値についての補足説明

前回懇談会にて、高さ18mの制限では合意が難しいことが分かり、意見として多かった15mを検証しました。  
住宅地区内の建築物の9割以上が15m以下であるという現在の地区の状況や、最近10年間は全て15m以下で建て替わっている現状等を踏まえ、上記の「ルールの考え方」の「現在の住環境の維持」を図れるルールとして、15mをたたき台としました。

また、地区内で、5階建ての集合住宅や4階建ての高齢者施設等が15m以下で建てていることから、工夫により5階建て程度の建築が可能と考えています。これは、建ぺい率や容積率、用途地域等による土地利用の制限に大きな影響のないようたたき台を考えると、いう方向とも整合していると考えました。(現在検討している地区計画の絶対高さ制限は、街並みや住環境のために定めるものであり、土地利用を制限するために定めるものと異なります。)

#### -2 「緑豊かな住環境に貢献」する付加条件についての補足説明

高木とは、植樹時の樹高が4m以上で、大きく成長が見込まれる樹木です。

「みどりの質を考慮した計画」とは、「みどりが持つ機能( )」に配慮して、みどりを維持・創出する計画です。(「みどりの質」は「世田谷区みどりの基本計画」に規定しているものです。)

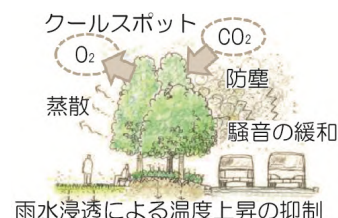
#### 【みどりの質を考慮した計画の例】

- ✓ 世田谷の固有種を選ぶ。
- ✓ 鳥や虫が来る樹種を選ぶ。
- ✓ 二酸化炭素を多く吸収する樹種を選ぶ。
- ✓ 近隣の緑との繋がりを意識した植栽とする。
- ✓ 地域のシンボルとなる樹木を植える。 など



#### ( )みどりが持つ機能

- 環境の改善 文化の熟成 風景づくり
- 水環境の保全 レクリエーション・遊び場
- 生きものの生息・生育環境 防災・減災
- 健康増進 教育 コミュニティ形成



懇談会後に頂いたご質問を受けて、本通信で以下を補足します。  
現在15mを超える既存建築物のある敷地全体が現在の建築物の高さを最高限度とする範囲となります。将来敷地の形が変わっても現在の敷地の範囲については、継続してこの規制となるたたき台です。

#### -1 15mを超える建築物についての補足説明

15mを超える既存建築物については、緑豊かな住環境に貢献して頂くことにより、「現在の高さ(現在建っている建築物の高さ)」を最高限度として維持できるように考えました。

## 主な意見交換

### 1 ルールの考え方(案)について

「皆さんが守っていけるルール」といっても、立場によって守っていけるルールが違う。  
「快適に」とはどういう意味か不明。具体的な内容にすべき。

### 2 「たたき台」について

「15m」について(左記)	みどりの付加条件について(左記 -2)
<b>たたき台の15mが良い</b> 15mというのは今までの中で一番妥当。現在のあり方を尊重する点でもとても良い。 たたき台は良い落としどころだ。このまま決まらずに25mのままになってしまうのは残念。 18mや20mでは目一杯建てた集合住宅が沢山出来てしまい良くない。15m以下が良い。 住宅地区の9割以上が15m以下となっているのは、地域の方が努力して高い建物を建てないようにしてきたからだ。そのような努力は、尊重すべきだ。	樹種については、区が全てを指導すべきではない。所有者が自由に選べるほうが良い。 みどりの質の誘導とみどりの基本条例との関係はどうなっているのか？ 区：みどりの基本条例で、敷地の規模や建物の用途などに応じて、一定量の緑化を求めており、建築行為の際には届出をして頂き、区で審査・指導を行います。今回の規定は、これに合わせて「みどりの質の考慮」(左記「-2補足説明」)をお願いする案です。 みどりの基本条例があるなら、地区計画に載せる意味がないのではないのか？ 区：みどりの付加条件は、地域の住環境に貢献することを目指しており、例えば皆さんに見える箇所にシンボルとして高木の植栽を求めていることを考えています。みどりの基本条例では高木を中木に換算する事もできるので規定する意味はあると考えています。 みどりの質の誘導はどこが行うのか？ 区：今回検討しているルールは地区計画の規定となるので街づくり課で指導します。 みどりの付加条件はすぐに求められるのか、それとも建替え時か？ 区：建替え時です。
<b>18m以上にしたい</b> 18mが良い。区全域における高さの見直しの数値(19m、25m)より低い15mとなるのは納得できない。なぜ15mなのか？ 区：区全域で定める数値は、区全体の標準的な特性によるものです。地区計画では限られたより狭い区域について、地区の特性などを踏まえ、目指すべき将来像、ルールを定めます。 合わせて左記「補足説明」を行ないました。 マンション建替時の隣地への敷地拡大を想定すると、15mは上限として低すぎる。区全域の見直しの数値19mより厳しくしないで欲しい。 低い方が良いが、区全域の高さの見直しのタイミングに間に合わず25mのままとなるよりも、合意形成出来るのであれば18mが良いのではないのか。	「-1」については、意見はございませんでした。

### 3 その他

#### スケジュールについて

区全域の高さに関するルールは平成31年4月から運用とのことだが、地区計画の変更ができない場合はどうなるのか？

区：平成31年4月までに今回の地区計画の変更が行われなかった場合には現在の絶対高さ制限25mのままの規制となります。

その後、計画の変更が行われた時点から新たな数値が地区の規制となります。必要な法的手続きの期間を考えると、今回の懇談会で概ね合意できる案がまとまらないうちに、区全域の高さの見直しとあわせた計画変更は、かなり厳しくなります。

#### 合意形成について

地域の合意形成をどのように取るのか？

区：まず懇談会で概ね合意できる案をまとめ、その案をもって説明会に入り地域の合意を確認し、都市計画の手続きを進めていく予定です。

## 意見交換のまとめ

たたき台の15mについて「妥当だ」という意見と「18m以上に」という意見に分かれ、懇談会で合意できる案をまとめることはできませんでしたが、活発な議論ができました。

事務局としては、今回頂いた意見をもとに説明すべきことを整理して、引き続き、懇談会で概ね合意できる案をまとめるための意見交換を行っていきます。

# アンケート

都営下馬アパート周辺地区 第7回街づくり懇談会

(平成30年8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・黒岩・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