

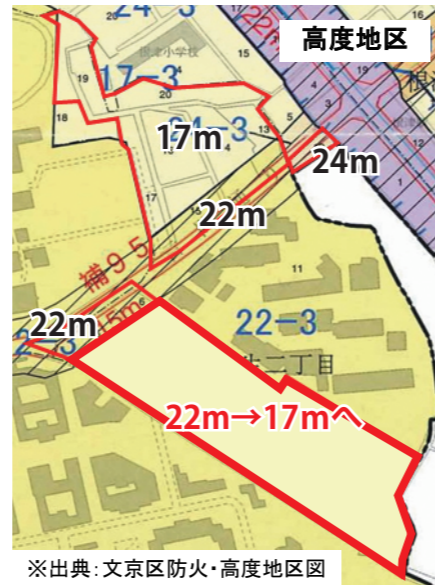
【第1回・第2回検討会の意見概要について】

第1回の検討会では、今年度検討を深めていくテーマに関して、それぞれルール必要性やルール内容の大きな方向性について、意見交換を行いました。意見交換の内容を踏まえ、今後の検討会では、改めてルールを定めた場合のメリット・デメリットを整理したり、他地区の事例や参考情報などをお示しした上で、具体的なルール内容の検討を行います。

第2回の検討会では、「**建物の高さ**」「**宅地の規模**」「**壁面後退**」について検討を進めましたので、意見の概要をお知らせいたします。

■ 建物の高さについて

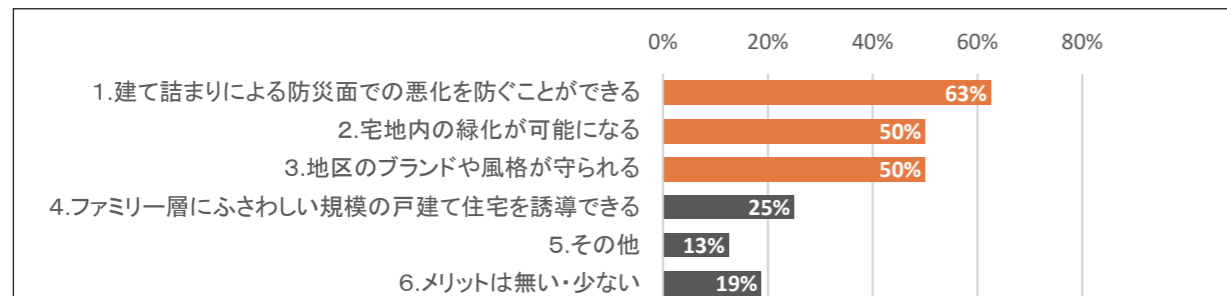
- これまでの検討会や権利者アンケートの結果では、右図のように「南側の地区（言問通り沿道は除く）の高さの最高限度を17mとする」に賛成の方が多く分かっています。
- 制限をかけるによって**既存不適格となる建物については、1回に限り同規模の建物に建て替えられるような特例**を区では認めていく方向性についても共有しました。
- 検討会でも「南側の地区（言問通り沿道は除く）の高さの最高限度を17mとする」に賛成の方が多くいましたが、「高さの最高限度を17mより低く定めたい」といった意見や「既存不適格への特例は一般の人には伝わりづらいのではないか」等の懸念のご意見も出されました。



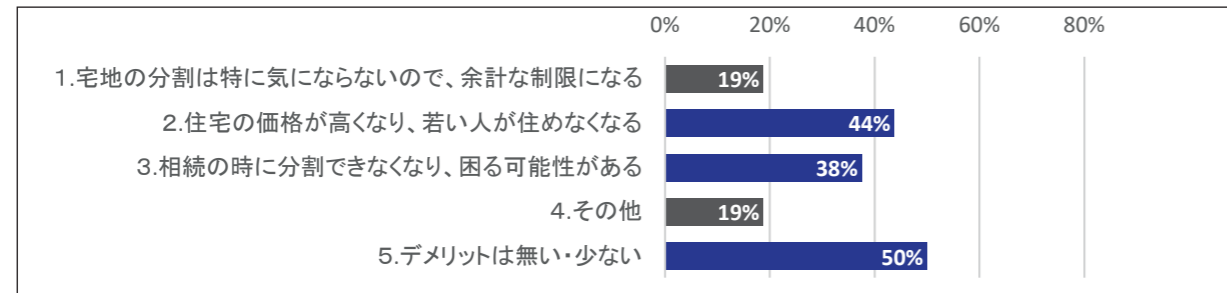
■ 宅地面積の最低限度について

- これまでの検討会や権利者へのアンケート調査では、宅地面積の最低制限を定める必要性については意見が分かれていました。
- 検討会では、ルールを定めた場合のメリット・デメリットを改めて整理し、他地域でのルールの事例、周辺地域における宅地の取引情報などを踏まえ、改めて検討を行いました。
- 検討会では、望ましい宅地面積の最低限度について「60㎡程度」と考える方が多くいましたが、「80㎡以上」や「住宅価格や税金の高騰が懸念されるため、宅地面積の最低限度は定める必要がない」というご意見もありました。

メリット



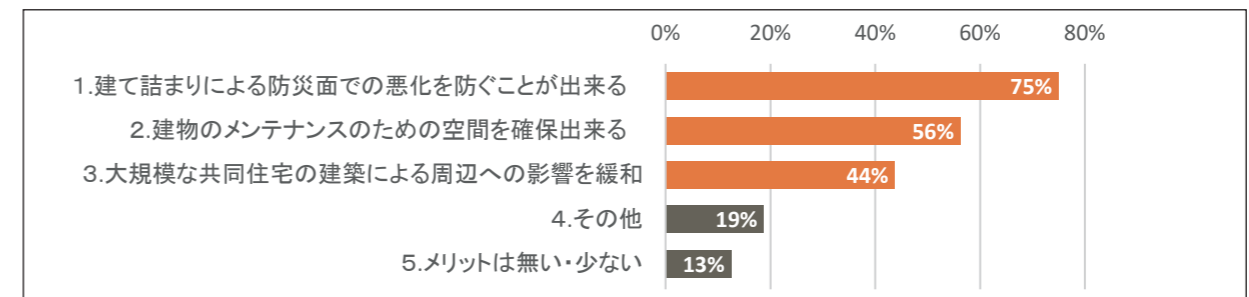
デメリット



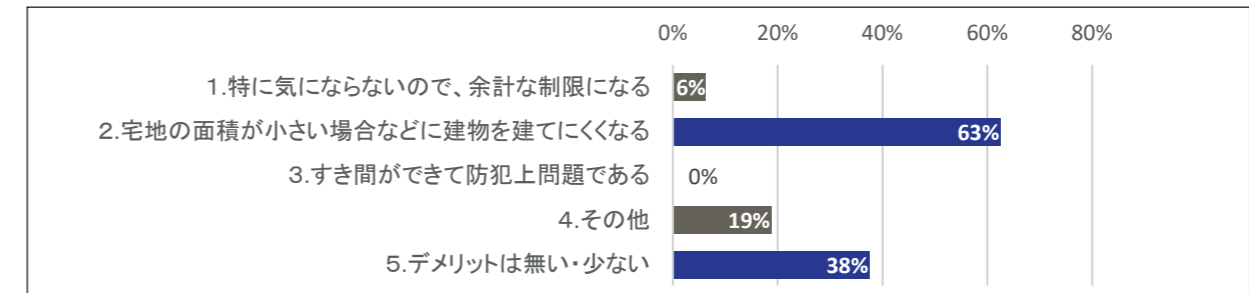
■ 隣地側の壁面位置の後退について

- これまでの検討会や権利者アンケートの結果では、隣地側・道路側共に「壁面位置の後退の制限は必要ない」という意見が多くありました。
- 検討会では、ルールを定めた場合のメリット・デメリットを改めて整理し、他地域でのルールの事例などを踏まえ、改めて検討を行ったところ、**ルールを必要と考えるご意見が多いものの、具体的な数値については「50cm程度」「50cmよりも広く/狭く定める」など、意見が分かれました。**
- ルールの設定にあたって「狭い敷地や間口の小さい敷地等に配慮した制限の特例を設ける」かどうかは意見が分かれています。また、大規模な共同住宅の建築による周辺への影響を緩和するため、下記の参考事例のように、「共同住宅など広い敷地に対して制限を大きく定める」可能性についても意見が分かれています。

メリット



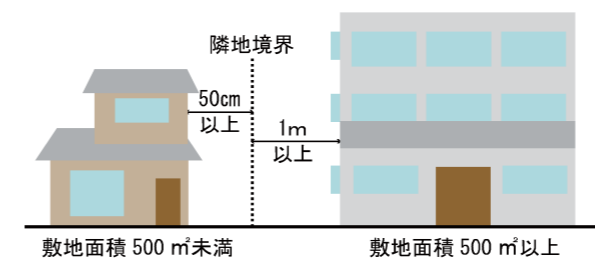
デメリット



参考 敷地面積や建物の高さに応じて壁面後退の大きさを変えている例（世田谷区旭小学校周辺地区地区計画の例）

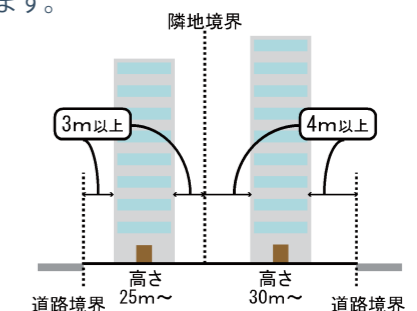
敷地面積に応じた建築物等の壁面の位置

この地区では、500㎡を境に隣地境界から壁面後退する距離を変えています。



建築物等の高さに応じた建築物等の壁面の位置

この地区では、一定の高さ以上の建物に対して壁面後退のルールを定め、さらに大きい建物に対してはその距離を大きくしています。



出典：世田谷区旭小学校周辺地区地区計画パンフレット