



世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画等の 変更素案説明会を開催します

区では、東京都による都市計画道路補助第54号線（以下、「補助第54号線」。下図参照）の整備を契機に、地域住民と意見交換を重ね、地域の防災性の向上やみどりのある周辺住環境と調和した街並みなど、当該地区沿道に適する街づくりの検討を進めて参りました。

この度、これまでの意見交換会等でいただいた意見を踏まえ、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画等の変更素案を取りまとめましたので、本ニュースでお知らせします。また、以下の通り説明会を開催し、素案の内容をご説明します。お気軽にご参加ください。

地区計画等変更素案説明会 開催概要

会 場	上祖師谷一丁目区民集会所 1階 大会議室（下記地図参照）
内 容	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画等の変更素案
日 時	令和3年11月27日(土) 午前10:00～11:30
申込み方法	<ul style="list-style-type: none"> ■事前申込み制（定員：先着15名） ■11月14日(日)～21日(日)にせたがやコールで申込みを受付けます ■せたがやコール（受付時間：午前8時～午後9時） 電話：03-5432-3333 FAX：03-5432-3100 ※手話通訳を希望される場合は、申込み時にお伝えください。 ※申込み期間後のお問い合わせは、烏山総合支所街づくり課（8ページお問い合わせ）へ。

■11月27日(土)10時～12月17日(金)まで、上記説明会と同じ説明動画を、YouTubeの世田谷区公式チャンネルに公開します。詳細は8ページをご覧ください。

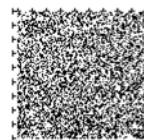
※補助第54号線の工事等の説明会ではありません。

【会場】 上祖師谷一丁目区民集会所
 世田谷区上祖師谷1-24 -2
 （区営上祖師谷一丁目第2アパート2号棟1階）
 京王線「千歳烏山駅」徒歩約10分

※会場では、感染予防対策として、職員のマスクの着用、及び会場内の換気、机等の消毒、距離を空けた座席配置等を徹底します。
 ※ご出席の方は、手指の消毒、マスクの着用、検温、咳エチケットにご協力ください。また、体調不良の場合は参加をお控えください。



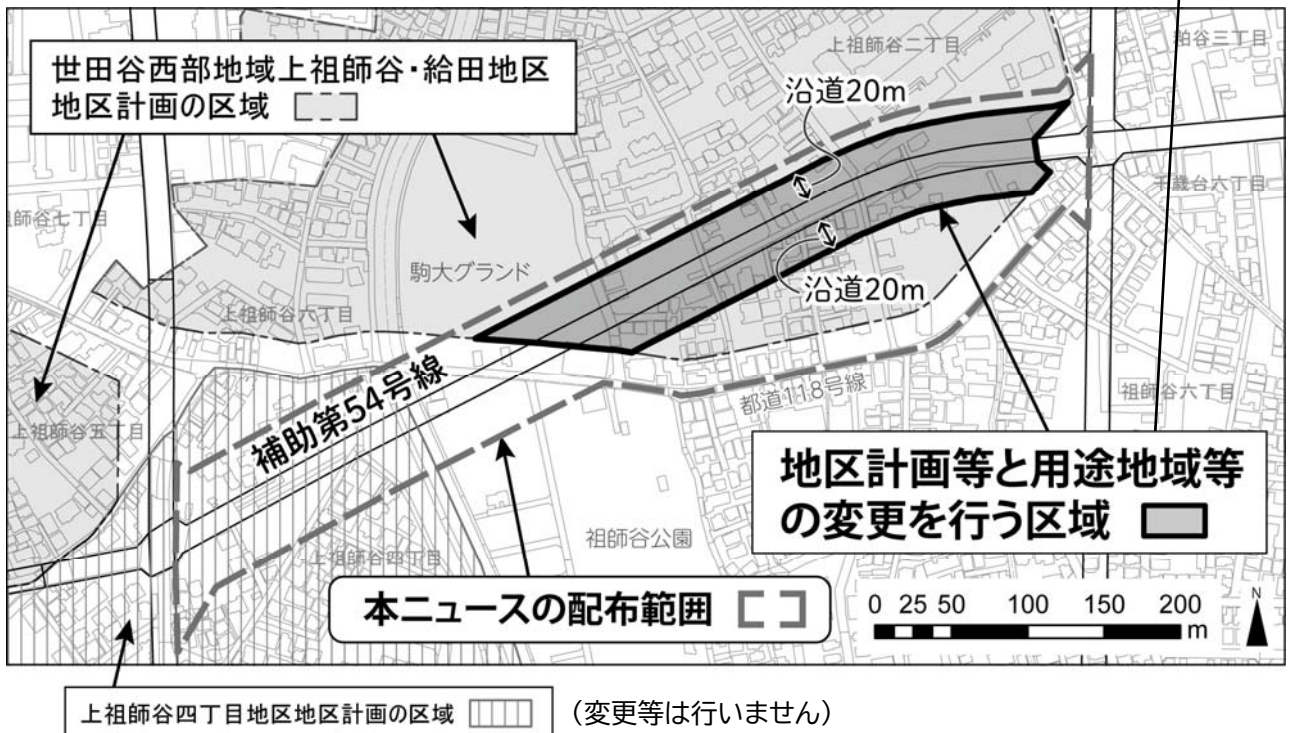
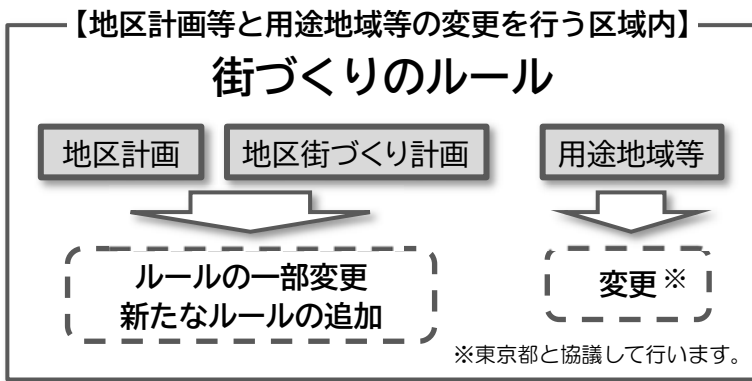
説明会への来場は、事前の申込みが必要です



■ 既存の地区計画等の変更と用途地域等の変更について

区では、平成5年に世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画及び世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画（以下「地区計画等」という）を決定し、区画道路の整備や建築制限、植栽などに関する街づくりのルールを定めています。

補助第54号線の道路事業の進捗に併せて、3ページでお示しする沿道の街づくりの目標を達成するため、下図の「地区計画等と用途地域等の変更を行う区域」の範囲において、地区計画等の一部変更と新たなルールの追加、及び用途地域等の変更を行います。



地区計画とは

- 都市計画法に基づく制度で、それぞれの地区の特性に合った良好な住環境を整備するための計画です。
- 建築等を行う際のルールを法の規定に則して定めることができます。

地区街づくり計画とは

- 世田谷区街づくり条例に基づく、**世田谷区独自の制度**です。
- 地域にお住まいの皆さんの視点から幅広く街づくりのテーマを取り上げ、地区の特性に応じて地区計画よりもきめ細かく柔軟な内容を地区のルールとして定めることができます。

地区のルールが定められた区域内で建築行為等を行う場合は、事前に届出が必要です。



■ これまでの検討の経緯

第1回街づくり意見交換会（令和元年8月27日）
～街の課題と将来像について～

いただいたご意見は
街づくりニュース第2号
で紹介しています。

第2回街づくり意見交換会（令和2年1月30日）
～区が考える街づくりの目標や手法について～

いただいたご意見は
街づくりニュース第3号
で紹介しています。

街づくり意見交換・相談の会（令和2年11月27日・28日）
～区が考える街づくりの目標と手法について～

いただいたご意見は
街づくりニュース第5号
で紹介しています。

■ 街づくりの目標と考え方

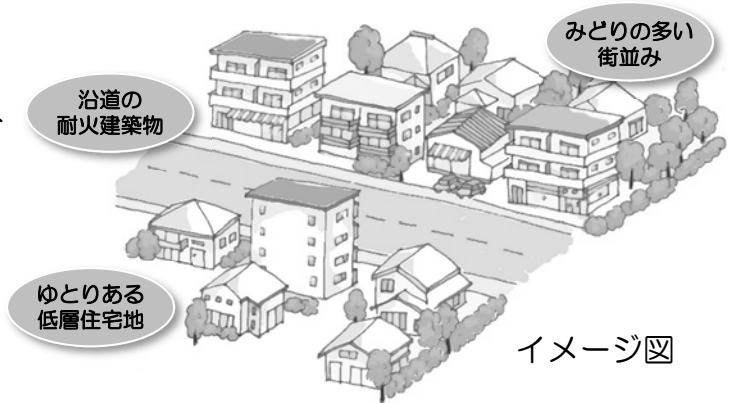
街づくりの目標

補助第54号線の整備を契機として、地域の防災性を向上し、みどりのある低層住宅地域と調和した、沿道の街並み形成を目指します。

街づくりの考え方

補助第54号線沿道20mの区域の土地の細分化を防止し、燃えにくい建物を誘導することにより延焼遮断機能を高め、地域の防災性を向上します。

宅地内の雨水流出抑制や緑化を誘導し、水害に考慮したみどり豊かな街づくりを行います。

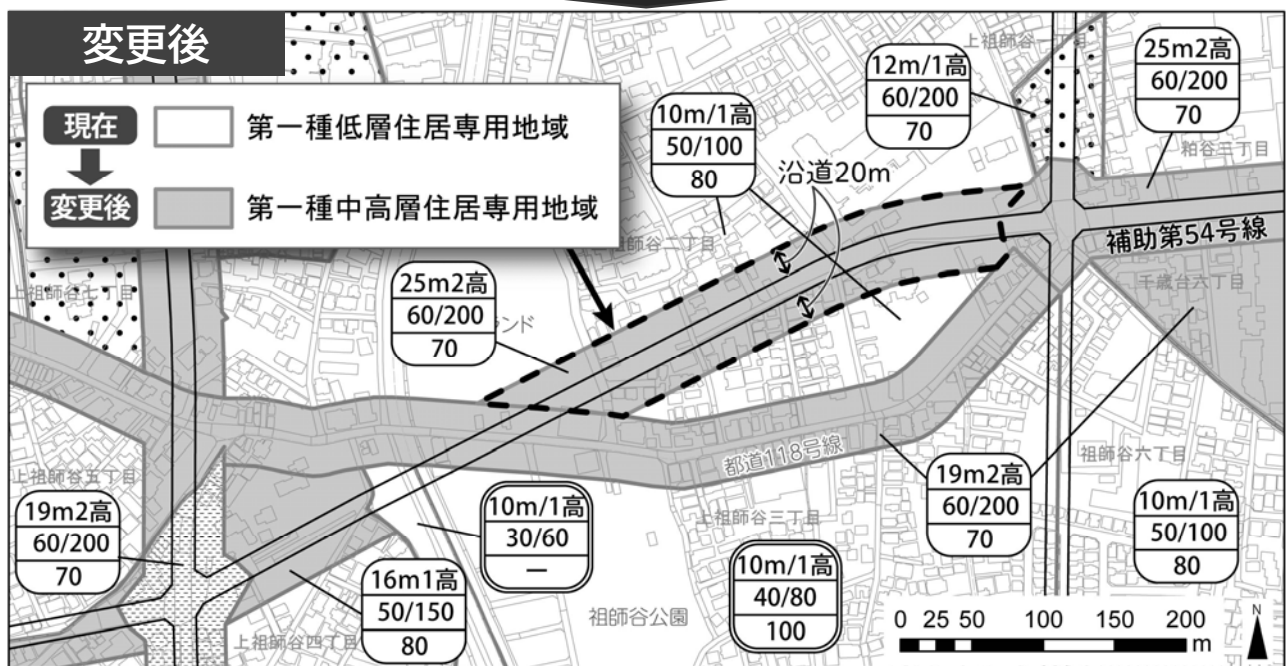
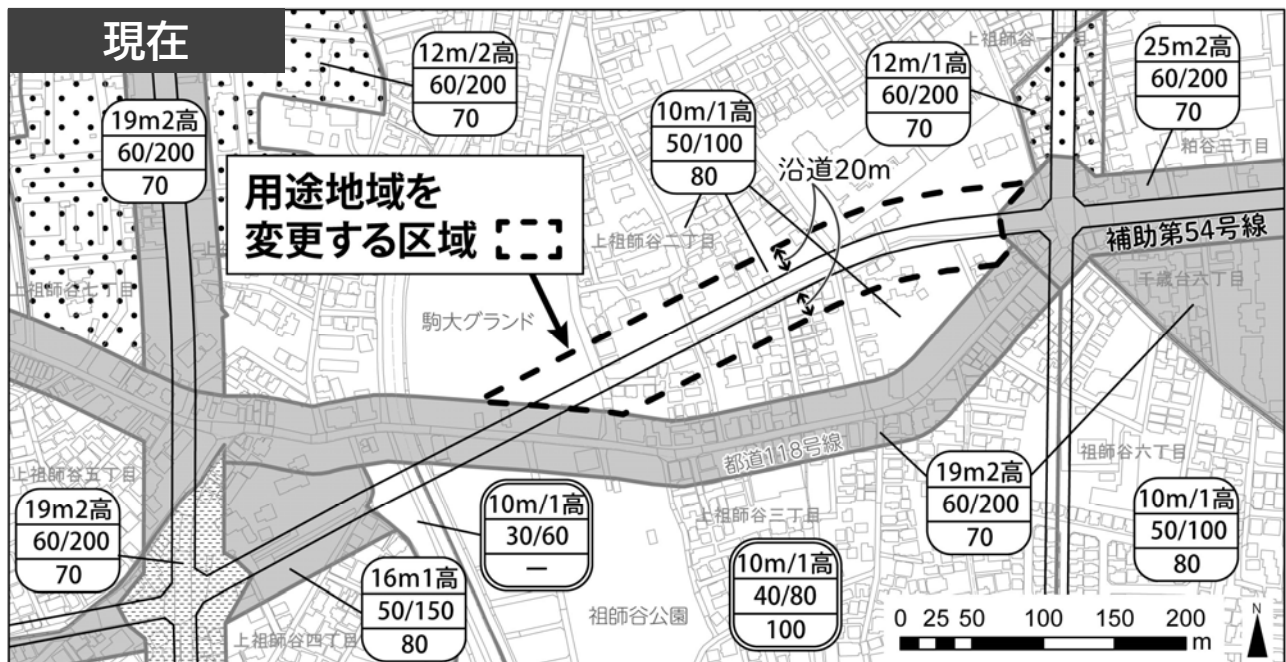


街づくりの目標		手法			用途地域等	地区計画	地区街づくり計画	説明ページ
防災	燃え広がりを抑制し、震災に強い街の形成	用途地域等の変更	用途地域	建蔽率	●			4～5
			容積率	●				
			最低敷地面積	●				
		高度地区	●					
	地区計画等の変更	建蔽率の最高限度				●	●	6
容積率の最高限度					●	●	6	
敷地の細分化防止					●	●	6	
火災に強い建築物への建替え誘導						●	6	
水害を考慮した街の形成			雨水貯留浸透施設設置の誘導				●	7
みどり	仙川、祖師谷公園、神明社、農地等のみどりがつながる街の形成		道路沿いの緑化の誘導		●	●	7	
			既存樹木の保全と緑化の誘導			●	7	
街並み	土地利用を促進しつつ低層住宅地に配慮した街の形成		建築物の高さの制限		●	●	7	

■ 用途地域等の変更素案の概要

地区計画等の変更により地区の特性に応じた街づくりを誘導するのに応じて、補助第54号線の沿道20mの区域（下図参照）で、第一種低層住居専用地域を第一種中高層住居専用地域に変更し、これに伴い高度地区を変更します。

現在、東京都と協議中です。



- 【凡例】
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域

- 【マークの見方】
- ※高度地区等
 - 建蔽率/容積率
 - 最低敷地面積
 - 準防火地域
 - 防火指定なし

※10m、12mは用途地域で定める絶対高さ

訂正とお詫び

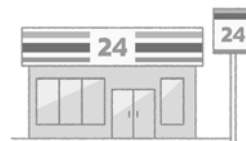
令和2年11月に発行しました街づくりニュース4号で、用途地域等の変更案の表中「用途地域」の記載に誤りがありました。下記の通り訂正し、お詫び申し上げます。

（誤）第二種中高層住居専用地域

（正）第一種中高層住居専用地域

建築物の用途の制限

用途地域の変更により、建築可能な建築物の用途が変わります。



●建築可能な建築物

現在 (第一種低層住居専用地域)

- ・一戸建ての住宅・共同住宅
- ・店舗等の部分が50㎡以下の兼用住宅
- ・小中学校、高校、保育所、幼稚園
- ・老人ホーム、診療所 等

変更後 (第一種中高層住居専用地域)

- ・一戸建ての住宅・共同住宅
- ・店舗等の部分が50㎡以下の兼用住宅
- ・小中学校、高校、保育所、幼稚園
- ・老人ホーム、診療所
- ・店舗・飲食店(500㎡以下、2階以下)
- ・大学、専修学校
- ・老人福祉センター、病院
- ・自動車車庫(300㎡以下、2階以下) 等

建蔽率・容積率等

用途地域の変更により、建蔽率や容積率等の制限が変わります。



●変更となる内容

区分	現在 (第一種低層住居専用地域)	変更案 (第一種中高層住居専用地域)
建蔽率	50%	60%
容積率	100%	200%
最低敷地面積	80㎡	70㎡
用途地域で定める絶対高さ	10m	—
高度地区	第1種高度地区	25m第2種高度地区

別途、地区計画により制限を定めます
(6ページ参照)

別途、地区計画により制限を定めます(6ページ参照)

別途、地区計画により制限を定めます
(7ページ参照)



上記に加えて、地区計画等の変更により制限を定めます。各参照ページでご確認ください。



■ 地区計画・地区街づくり計画の変更素案の概要

現在、当地区には世田谷西部地域上祖師谷・給田地区の地区計画と地区街づくり計画が定められています。これらの計画区域のうち、補助第54号線の沿道20mの区域（2ページ参照）について、街づくりのルールを一部変更、および新しく追加します。

建蔽率・容積率の最高限度

地区計画

地区街づくり計画

区分	現在	変更案
建蔽率	40%（ただし制限解除後50%※）	40% （ただし制限解除後60%※）
容積率	80%（ただし制限解除後100%※）	80% （ただし制限解除後200%※）

変更なし

原則的に、用途地域等で定める建蔽率の最高限度60%・容積率の最高限度200%ではなく、地区計画等で定める建蔽率の最高限度40%・容積率の最高限度80%が適用されます。



※ただし、左地図〔 〕内の補助第54号線に接する敷地、及び敷地に接するすべての区画道路 — の部分が道路として整備された敷地は、建蔽率40%・容積率80%の制限が解除となり、用途地域等で定める制限（変更案では**建蔽率60%・容積率200%**）が適用されます。（注）

（注）道路の築造を伴う開発許可の工事完了公告のあった区域内でも地区計画等の制限が解除されます。

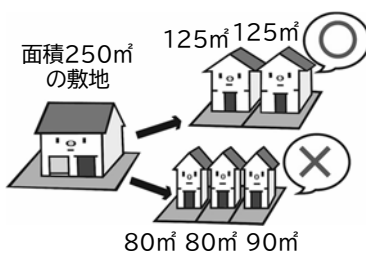
敷地面積の最低限度

地区計画

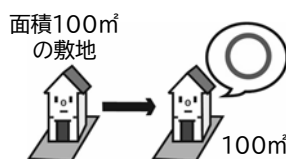
地区街づくり計画

区分	現在	変更案
敷地面積	100㎡（ただし制限解除後80㎡）	125㎡ （制限解除なし）

変更します



原則的に、用途地域で定める制限(70㎡)ではなく、地区計画で定める制限(125㎡)が適用されます。



- 新たに敷地を分割する場合、125㎡未満の敷地では建築できません。
- 現在125㎡未満の敷地は、新たに分割しない限り建築は可能です。

建築物の構造の制限

地区街づくり計画

区分	現在	変更案
建築物の構造	—	準耐火建築物または耐火建築物 （火災に強い構造の建築物）

新規追加

準耐火建築物

火災時に主要な構造部分が45分間以上耐えるなどして倒壊しない構造とした建物



鉄骨造や木造3階建てなど

耐火建築物

火災時に主要な構造部分が1時間以上（階数により2～3時間以上）耐えるなどして倒壊しない構造とした建物



R C造や大規模な鉄骨造など

雨水貯留浸透施設の設置

地区街づくり計画

新規追加

- 建築物の敷地内に雨水浸透トレンチ、雨水浸透枡、透水性舗装、浸透U型溝、雨水貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努めます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区計画

地区街づくり計画

変更なし

- 建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和のとれたものとします。

垣又はさくの構造の制限

地区計画

地区街づくり計画

変更なし

- 道路に面して垣又はさくを設置する場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとします。
(ただし、高さ60cm以下のブロック塀等はこの限りでない。)



樹木の保全と緑化の促進

地区街づくり計画

新規追加

- 積極的に既存樹木の保全に努め、下記の敷地では建蔽率に応じた緑化に努めます。

面積	建蔽率	40%～50%	60%～70%	80%
100㎡以上150㎡未満の敷地		中木3本	中木2本	中木1本

※中木とは高さが1m以上2.5m未満の樹木です。
※前項の生垣等を設置する場合は、宅地内の植栽と兼ねられます。

※建蔽率は、建築敷地に適用される建蔽率を指します。
※中木1本は低木4本等に置き換えられます。

(注) 150㎡以上の敷地は、世田谷区みどりの基本条例による緑化基準が適用され、緑化の届出が必要です。

建築物等の高さの最高限度

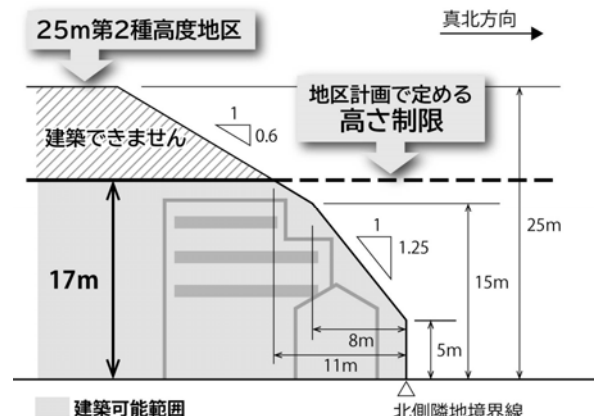
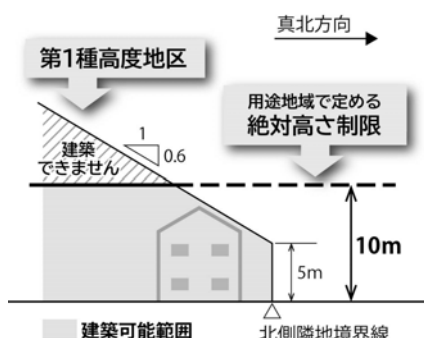
地区計画

地区街づくり計画

- 用途地域等で定める25m第2種高度地区（下右図参照）の制限に加えて、後背地の低層住宅地の街並みに配慮し、地区計画等で高さの最高限度17mを定めます。

区分	現在	新規追加	変更案
建築物等の高さ	—		17m（5階程度）

【現在の高さの最高限度】



※イラストはイメージです

■ 地区計画等変更素案に対するご意見をお寄せください

本ニュースでお知らせした地区計画等の変更素案について、皆様のご意見をお聞かせください。ご意見の投書には、添付の別紙「意見用紙」をお使いください。また、説明会の当日にもご意見を受付けます。

《ご意見の投書方法》



ニュースに添付の別紙に住所・氏名・ご意見を記入

①郵送 ②FAX

烏山総合支所街づくり課（お問合わせ先参照）へお送りください。

③窓口へ持参

烏山総合支所街づくり課の窓口または、上祖師谷まちづくりセンター窓口にご持参ください。



街づくりを進めるために皆様のご意見をお聞かせください

お願い

- 意見用紙に、住所、氏名をご記入ください
- 〆切：12月17日（金）**

※ご記入いただいた内容は、補助54号線沿道地区の街づくりの検討以外の目的では使用いたしません。

《地区計画等変更素案説明会と同じ説明動画をYouTubeの世田谷区公式チャンネルでも視聴できます》

- 区ホームページの「**補助54号線沿道 上祖師谷地区の街づくり**」をご覧ください。右の二次元コードを読み込んでいただくか、またはインターネットで下記キーワードを検索するとページが表示されます。

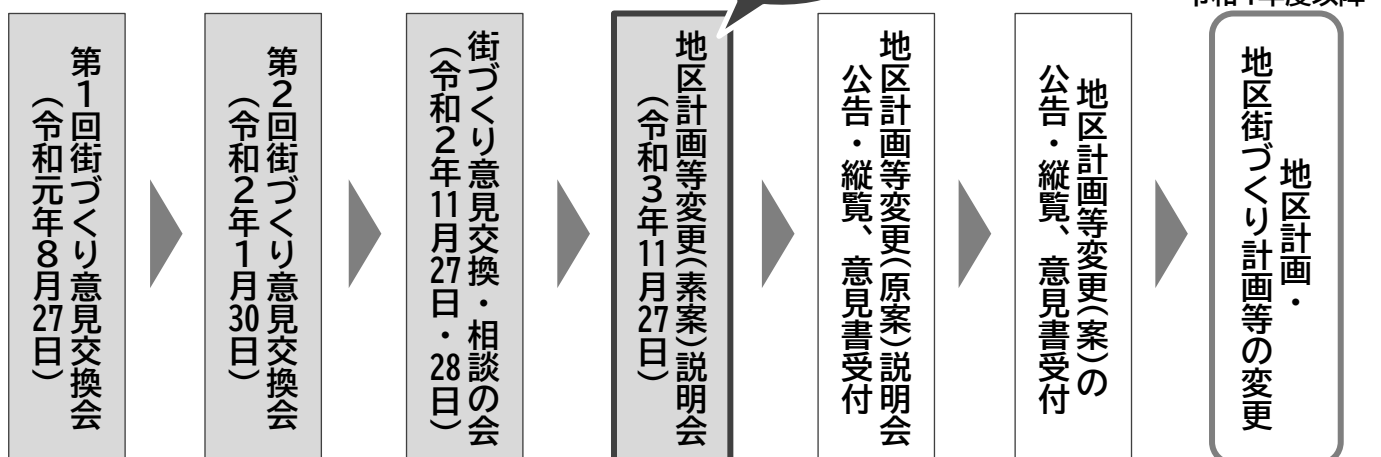
補助54号線沿道 街づくり

検索



- 動画は **11月27日(土)10時～12月17日(金)まで** 視聴できます。
- また、11月29日（月）～12月17日（金）の期間、説明動画DVDの貸出しを行います。希望される方は下記にお問合わせください。
- ご質問がありましたら、下記のお問合わせ先までご連絡ください。

■ 今後の予定



※このニュースは、補助第54号線の概ね沿道30mの範囲（2ページの地図参照）にお住まいの方、土地・建物を所有する方に投函・郵送しています。

【お問合わせ先】

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課（担当：金子、佐々木、佐藤）
所在地：〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14
電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

