

補助54号線沿道地区

街づくり意見交換・相談の会

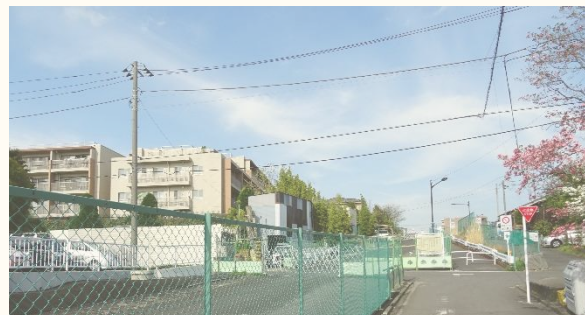
世田谷区烏山総合支所街づくり課

【本日の次第】

- 前回のおさらい
- 区が考える街づくりの目標
- 区が考える街づくりの手法とルールの内容
- まとめ

日時:令和2年11月27日(金) 14時~17時
令和2年11月28日(土) 9時~12時

場所:上祖師谷まちづくりセンター 2階 会議室



第1回 街づくり意見交換会

～街の課題と将来像について～

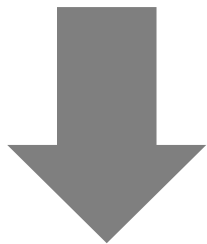
補助54号線沿道の耐震化や耐火性の向上が望ましい／戸建て中心の街並みを維持したい／現在の農地や寺社の緑を守りたい



第2回 街づくり意見交換会

～区が考える街づくりの目標や手法について～

生活利便性の向上は難しいのではないかと／みどりのある街としたい／建物の高さを抑えてほしい



上祖師谷二丁目に関する基盤整備や防災に関する計画の再確認

街づくりの目標再検討

区が考える街づくりの目標

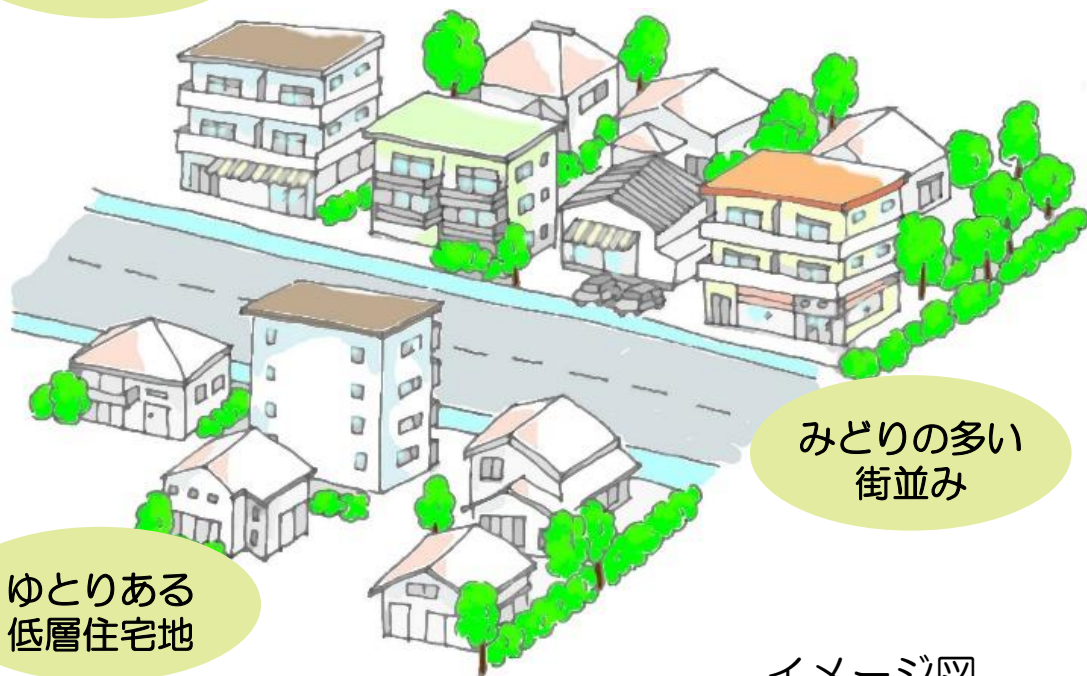
街づくりの目標

補助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街並みづくりを通して安全・安心の街づくりを進めます。

街づくりの考え方

用途地域等の変更を行い、沿道の延焼遮断機能を高めます。併せて、木造住宅が密集しない環境と燃えにくい建物への誘導を行います。宅地内に植栽をお願いし、みどりのある街づくりを行います。

沿道の
耐火建築物



みどりの多い
街並み

ゆとりある
低層住宅地

イメージ図

区が考える街づくりの目標

防災

- 燃え広がりを抑制し、震災に強い街の形成
- 水害を考慮した街の形成

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

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

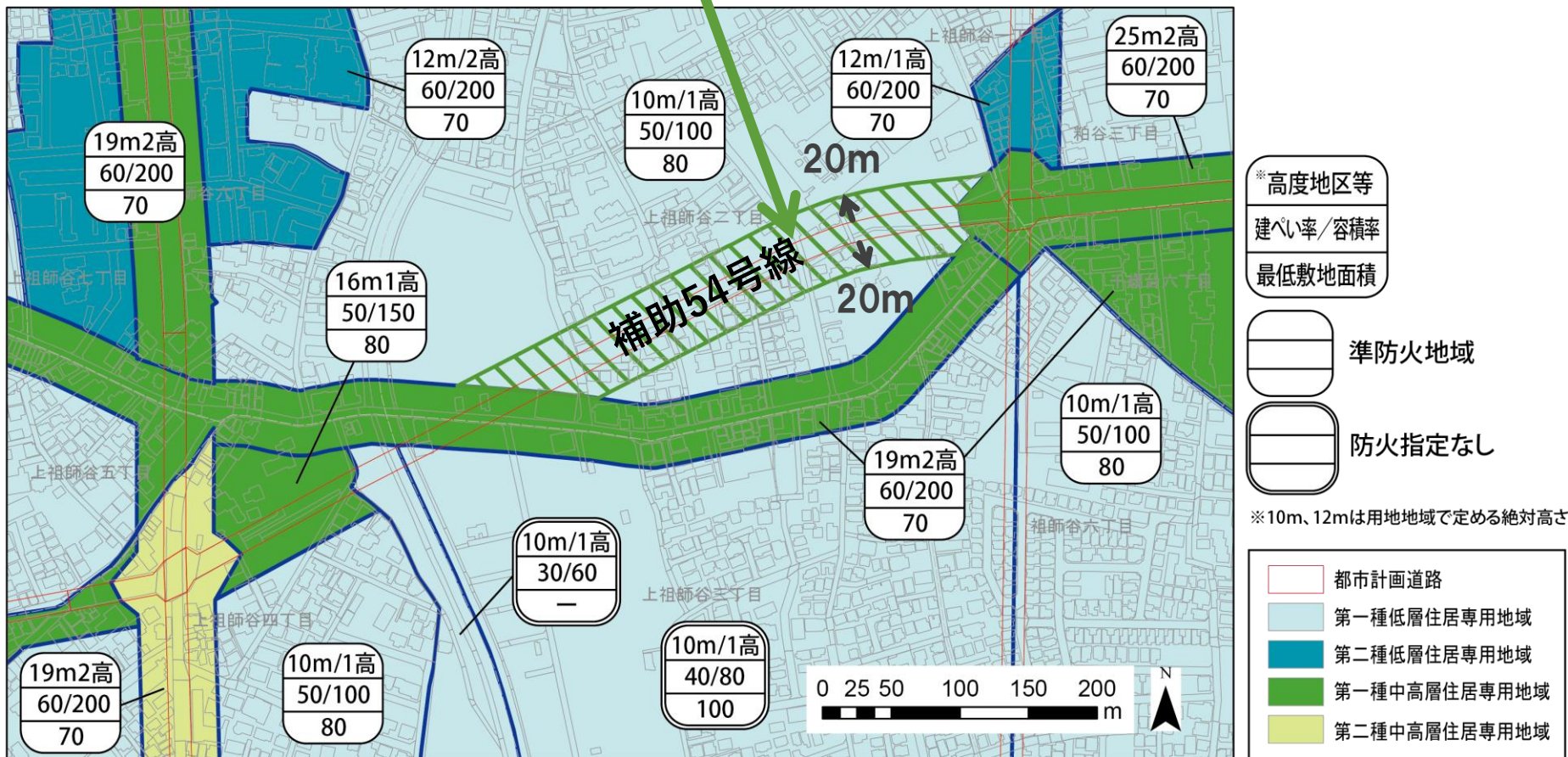
街づくりの目標を実現するため
既存の地区計画・地区街づくり計画を変更し
用途地域等の変更を予定します

何もしないと木造
住宅が密集して危
険な市街地に！



街づくりを検討する区域

街づくりを検討する区域

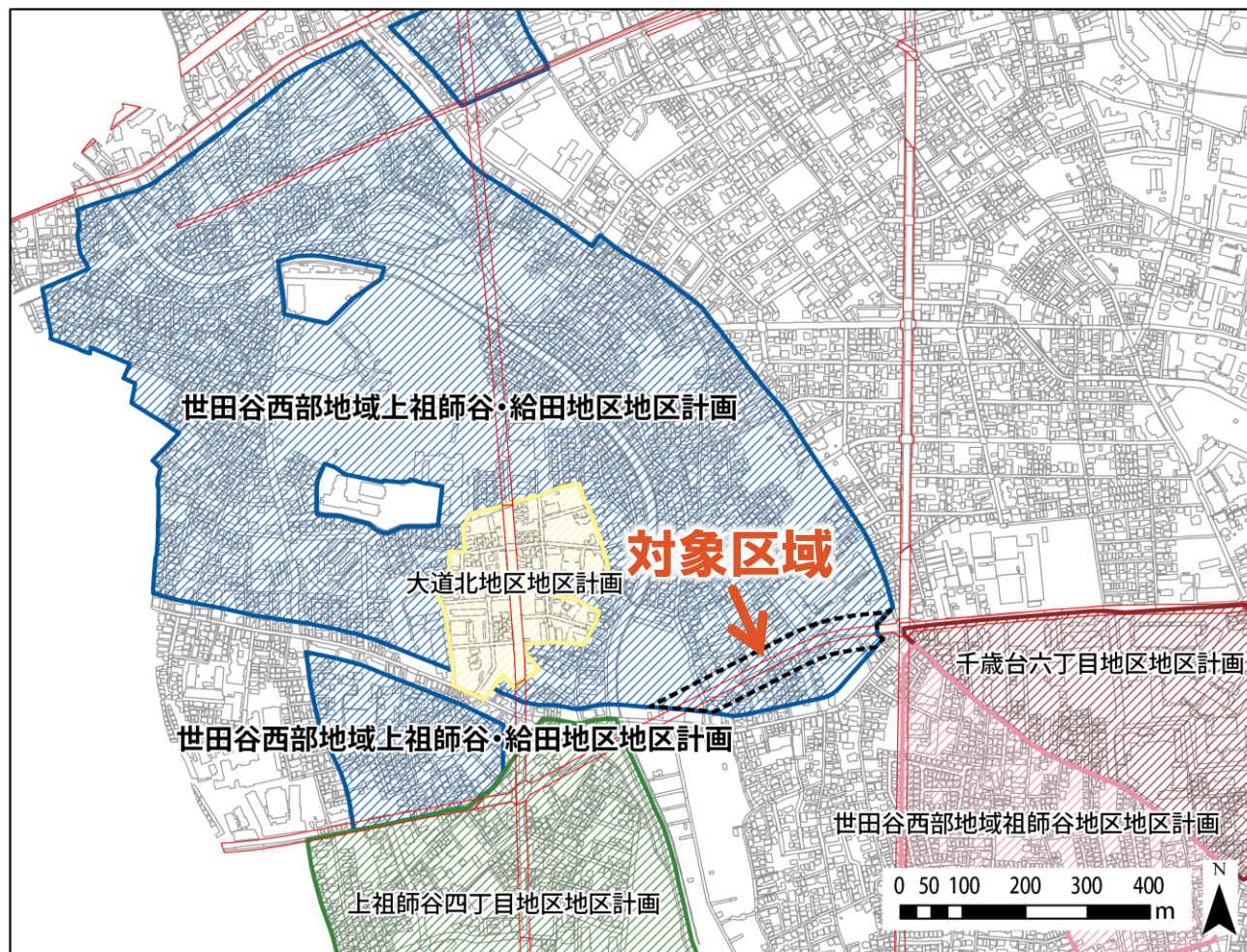


○街づくりを検討する区域は、上記地図の緑の斜線で示す、補助54号線沿道南北20mの範囲です。







(出典) H28世田谷区土地利用現況調査

街づくりを検討する区域

西部地域上祖師谷・給田地区地区計画との関係



○対象区域内には、既に「西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」が定められています。

-  都市計画道路
-  上祖師谷四丁目地区地区計画
-  世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画
-  世田谷西部地域祖師谷地区地区計画
-  千歳台六丁目地区地区計画
-  大道北地区地区計画

(出典) H28世田谷区土地利用現況調査、世田谷区基盤整備図 (H31.2.12現在)



街づくりを検討する区域

西部地域上祖師谷・給田地区地区計画との関係

【既存】西部地域地区計画 (概要)

○建蔽率・容積率・敷地面積
の制限のルール

○区画道路等整備のルール

○道路沿いの垣さくのルール

○建築物の意匠のルール

※詳しくはお尋ねください



今回新たに
加わるルール

補助54号線の
沿道20mの区域

○下記路線 **——** で区画道路（幅員6m）等の整備を行うことで、建蔽率40%容積率80%の制限が解除となるルール



新たなルールが加わった後も、
区画道路の整備を行うことで
建蔽率・容積率の制限が解除に
なるルールは、変わりません。



区が考える街づくりの手法とルールの内容

防災

燃え広がりを抑制し、震災に強い街の形成

手法

用途地域・高度地区の変更

用途地域は都市計画道路整備により自動的に変わるものではありません。

○地域特性に応じた街づくりを誘導するため地区計画を変更し、併せて用途地域・高度地区の変更を行います。



区分	現在
用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	50% ★40%
容積率	100% ★80%
最低敷地面積	80㎡ ★100㎡
高度地区	第1種高度地区



変更案
第一種中高層住居専用地域
60% ★40%
200% ★80%
70㎡
25m第2種高度地区

★印は、西部地域地区計画等で定める区画道路(6m)等が整備されない場合
今後、意見交換等でのご意見を受けて、東京都と協議を行います。

新たに制限を設けます

区が考える街づくりの手法とルールの内容

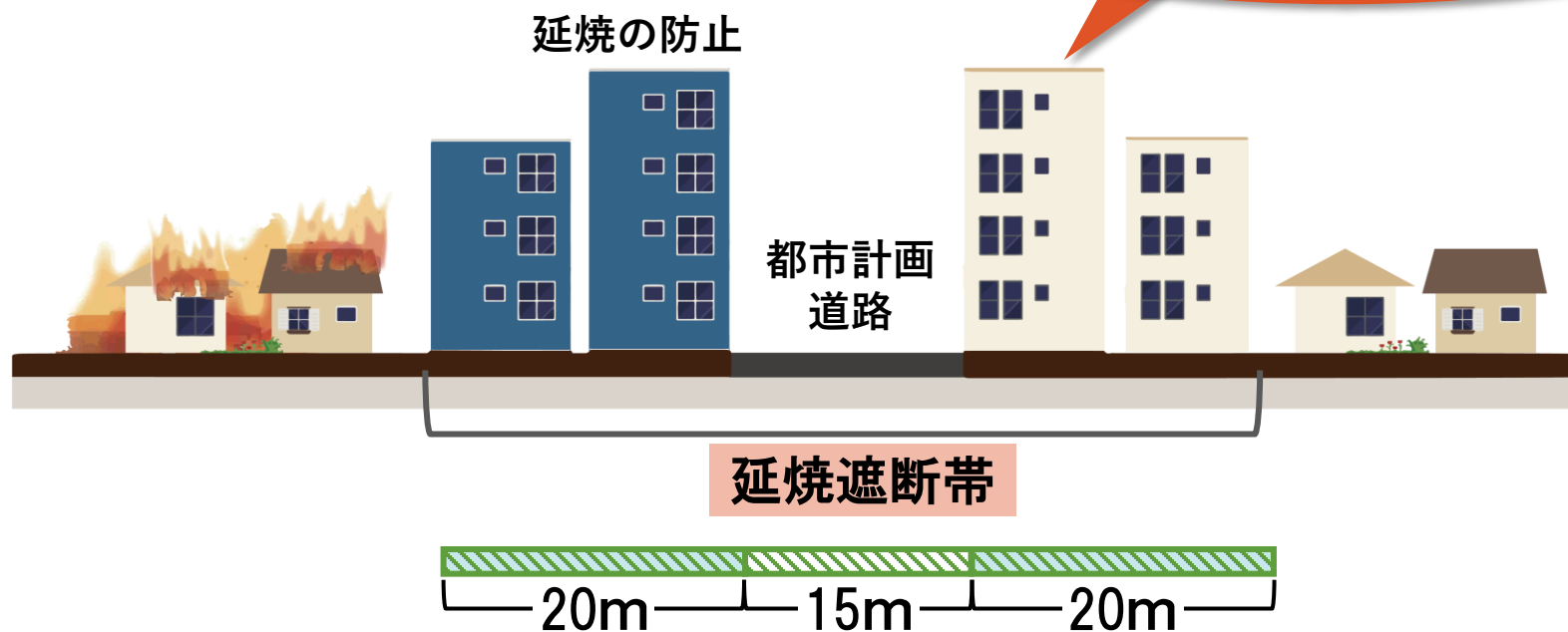
防災

燃え広がりを抑制し、震災に強い街の形成

手法

燃えにくい建築物の誘導

街の防災性を高め
地域区民の生命・財産を守ります



延焼遮断帯：燃え広がりを防止するため道路沿道周辺を燃えにくくする

区が考える街づくりの手法とルールの内容

防災 燃え広がりを抑制し、震災に強い街の形成

新たなルール 建築物の構造を定める

●準耐火建築物以上の火災に強い構造の建築物とします。

準耐火建築物

火災時に主要な構造部分が**45分以上**耐え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



区が考える街づくりの手法とルールの内容

防災

燃え広がりを抑制し、震災に強い街の形成

手法

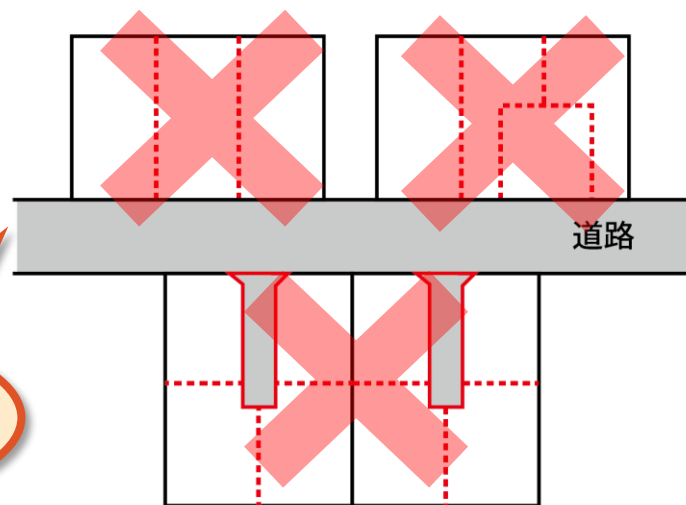
敷地の細分化の防止

細分化が進むと
火が燃え移り易くなる

○敷地が細分化することで、建物が密集し火災の際に火が燃え移りやすくなってしまいます。

○大きな敷地は大きく使ってもらい、安全でゆとりある住環境を形成するため、敷地面積の細分化を制限し、延焼遮断機能の向上を図ります。

**大きな敷地は大きく使って
もらうための対応を行います**



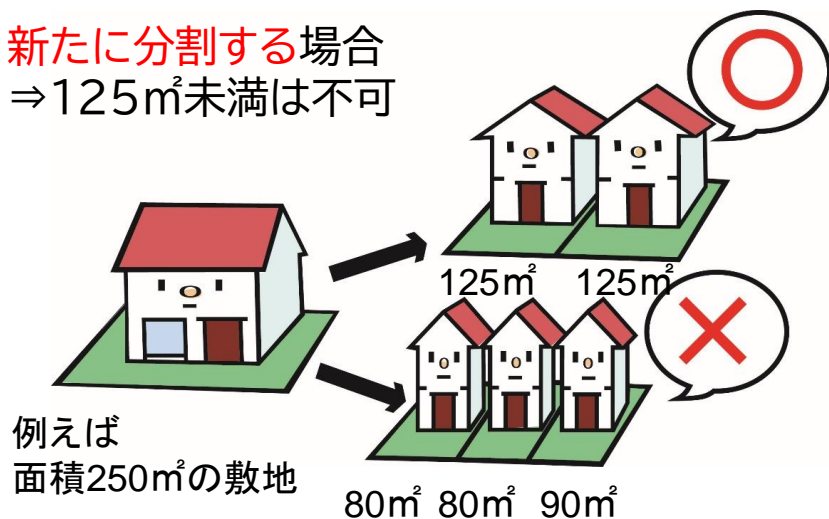
区が考える街づくりの手法とルールの内容

防災 燃え広がりを抑制し、震災に強い街の形成

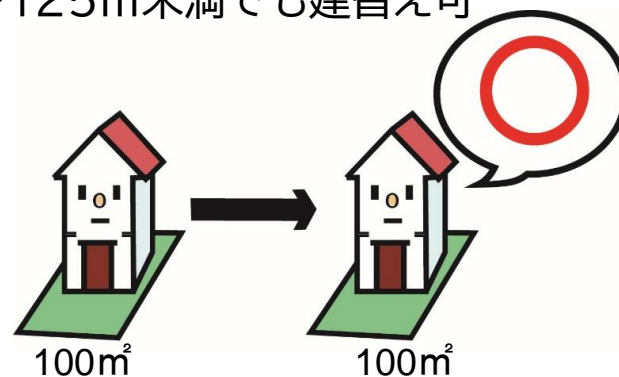
新たなルール 敷地面積の最低限度を定める

- 敷地面積の最低限度を**125㎡**とします。
- 125㎡未満の敷地は、新たに分割しない限り建築が可能です。

新たに分割する場合
⇒125㎡未満は不可



現敷地をそのまま使用する場合
⇒125㎡未満でも建替え可



※200㎡以上の敷地をお持ちの方には、後日区から個別に訪問して説明をさせていただきます。

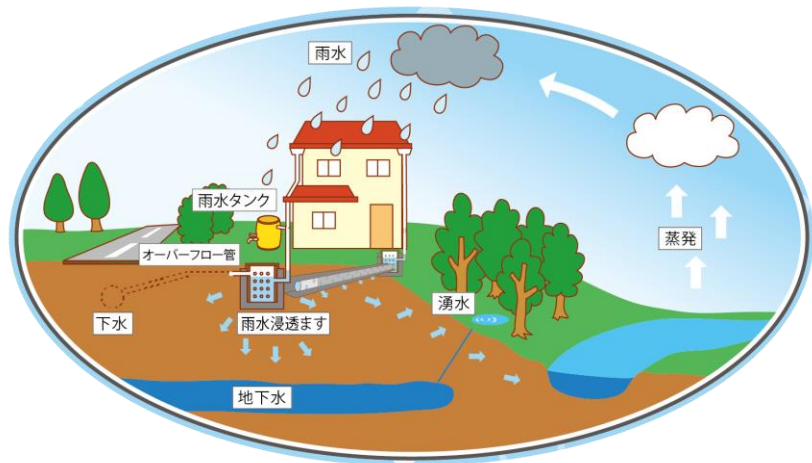
区が考える街づくりの手法とルールの内容

防災 水害を考慮した街の形成

手法 豪雨から街を守るため、
地域全体で雨水流出抑制対策に取り組む

新たなルール 雨水浸透ます等の設置を定める

●豪雨対策の一環として、新築時に雨水の流出を抑制するための、雨水浸透ます等の施設の設置を誘導します。



雨水浸透ます：
コンクリート(又は合成樹脂)
製で底がなく、横に穴があ
いている「柵」のことです。
敷地内の雨水を、地下にし
み込ませます。



(出典) 世田谷区雨水浸透施設に関する助成制度に関する
補助制度 パンフレット

区が考える街づくりの手法とルールの内容

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

手法

○景観を考慮した緑豊かでうるおいのある街並み空間の
形成に取り組む

○地域の緑を連続していくため、宅地内の緑化に取り組む



みどりの多い
地域ですね！



	まちづくりを検討する区域
	都市計画道路
	樹木
	草地
	竹林
	屋上庭園
	農地
	裸地
	水面

(出典) H28世田谷区
土地利用現況調査

区が考える街づくりの手法とルールの内容

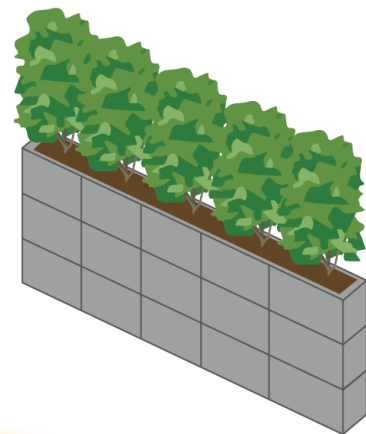
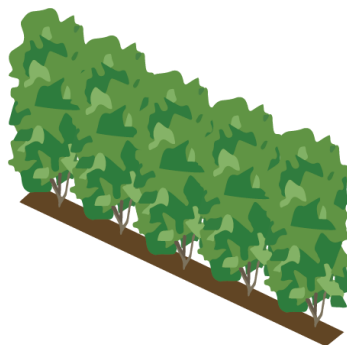
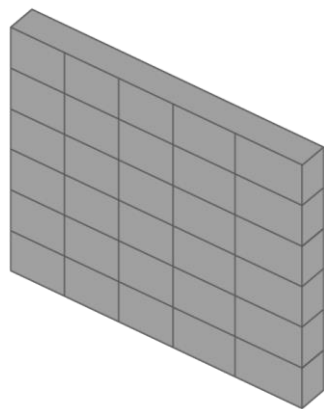
みどり

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

既存のルール

垣又はさくの構造を定める

- 公道に面してさく等を設置する場合は、生垣とするほか、さく(フェンス)は緑化を誘導します。



60cm以下

西部地域地区計画
のルールです



区が考える街づくりの手法とルールの内容

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

新たなルール

宅地内の緑化の基準を定める

●お庭に中木を2・3本程度植えていただくよう誘導します。

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



※建蔽率には、角地加算を含めます。
 ※中木1本は低木4本にも置き換えられます。
 ※中木とは高さが1m以上2.5m未満の樹木です。
 ※生垣等を設置する場合は、宅地内の植栽と兼ねられます。

区が考える街づくりの手法とルールの内容

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

手法

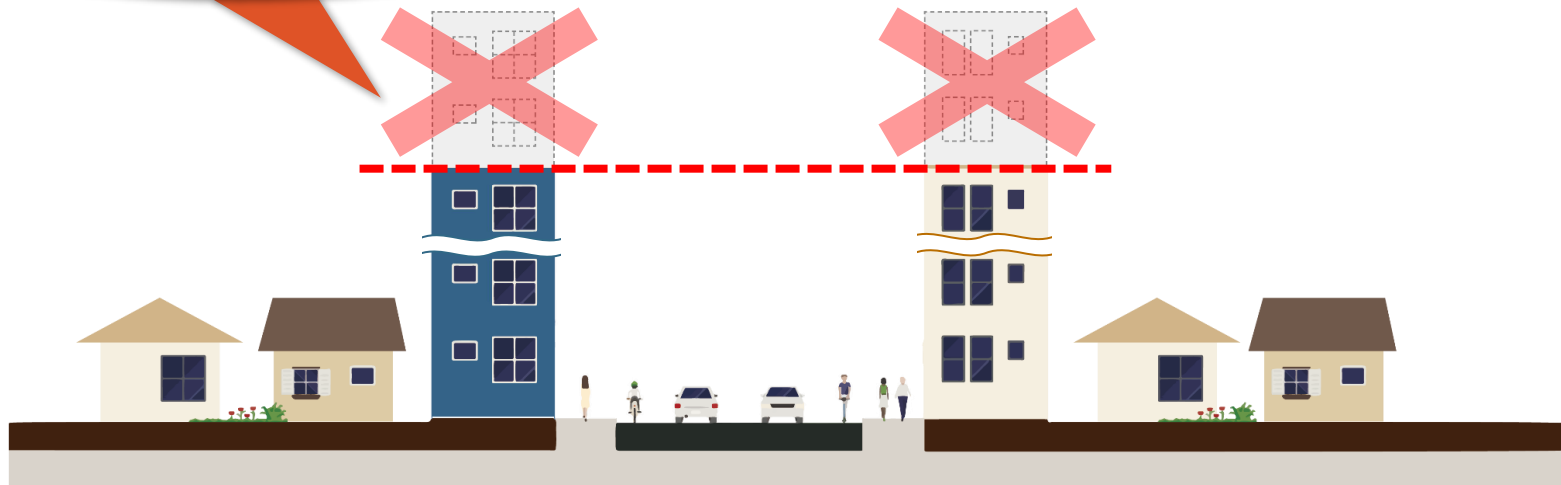
補助54号線沿道の後背地の低層住宅地の環境や
街並みを考慮した建物の高さの制限

街並みを揃えたい
高すぎる建物が建たないように
するためのルールを定めます

現状の最高高さ（街づくりを検討する区域内）



最高高さ10m



区が考える街づくりの手法とルールの内容

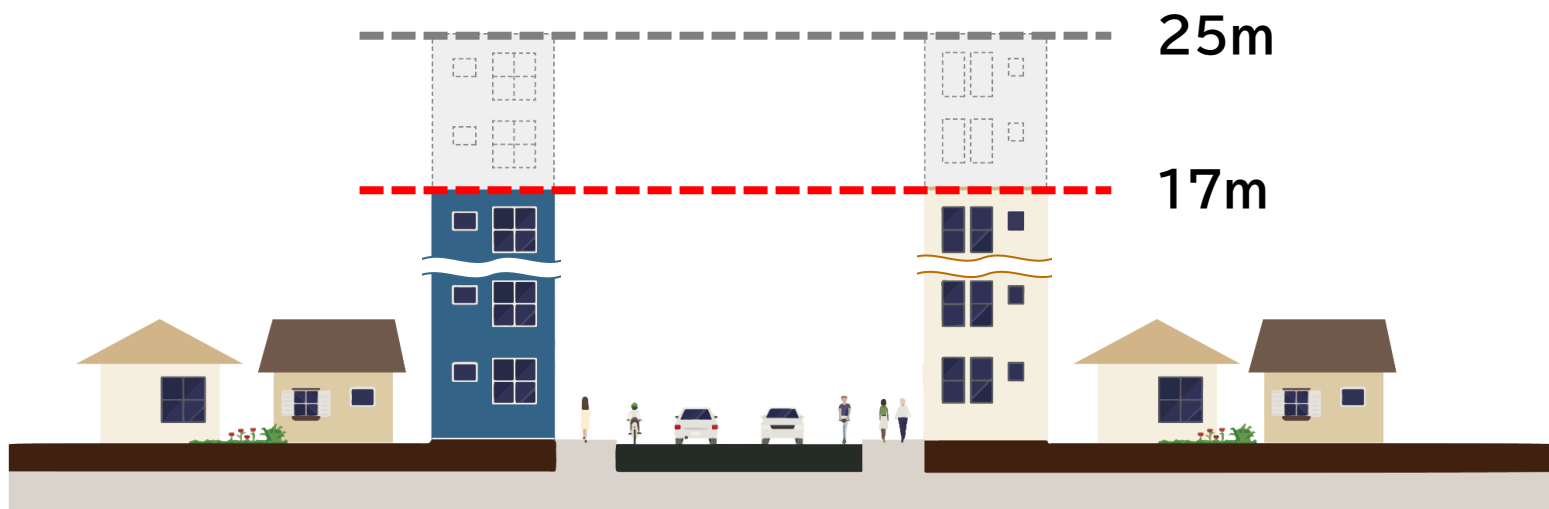
街並み

土地利用を促進しつつ
低層住宅地に配慮した街の形成

新たなルール

建築物の高さの制限を定める

- 用途地域の変更に伴い高度地区が「25m第2種高度地区」に変更になります。
- 別途、地区計画により建築物の高さを**17m**に制限します。



区が考える街づくりの手法とルールの内容

街並み

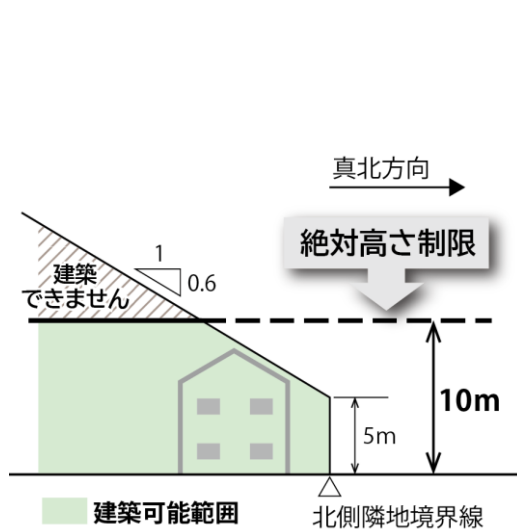
土地利用を促進しつつ
低層住宅地に配慮した街の形成

新たなルール

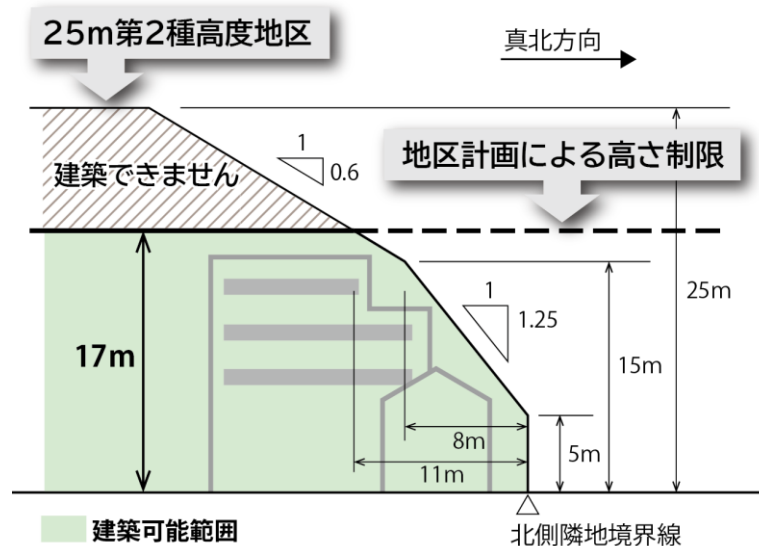
建築物の高さの制限を定める

用途地域変更に伴う高度地区の変更と地区計画による高さの制限

現状(第1種高度地区)



変更後(第2種高度地区)



高さ制限の他にも
高度斜線の制限も
あります



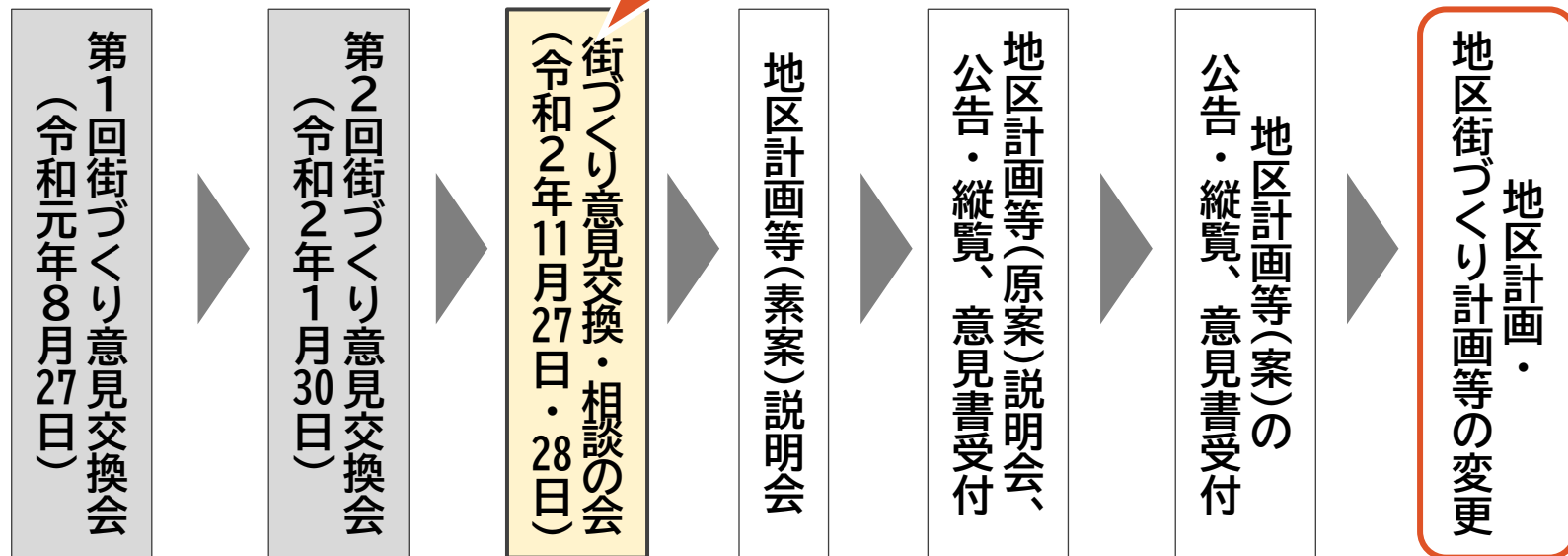
※イラストはイメージです

まとめ

手法		ルール案
防 災	用途地域・高度地区の変更	<ul style="list-style-type: none"> ●「第一種低層住居専用地域」を「第二種中高層階住居専用地域」に変更 ●高度地区を「第1種高度地区」から「25m第2種高度地区」に変更
	燃えにくい建築物の誘導	●準耐火建築物以上の火災に強い構造の建築物とする
	敷地の細分化の防止	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地面積の最低限度：125㎡ ●ただし、125㎡未満の敷地は、新たに分割しない限り建築が可能
	豪雨から街を守るため、地域全体で雨水流出抑制対策に取り組む	●雨水浸透ます等の施設の設置を誘導
み ど り	景観を考慮した緑豊かでうるおいのある街並み空間の形成に取り組む	●公道に面した場所は、生垣とするほか、さく（フェンス）を緑化するよう誘導
	地域の緑を連続していくため、宅地内の緑化に取り組む	●お庭に中木を2・3本程度植えていただくよう誘導
街 並 み	補助54号線沿道の後背地の低層住宅地の環境や街並みを考慮した建築物の高さの制限	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域の変更に伴い高度地区を「25m第2種高度地区」に変更 ●別途、地区計画により建築物の高さを17mに制限

今後のスケジュール及び意見の募集について

今後の予定



ご意見をお寄せください

《ご意見の投書方法》



①郵送 ②FAX

③窓口へ持参

烏山総合支所街づくり課の窓口
または、上祖師谷街づくりセン
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

【~~必~~切】12月15日(火)

【お問合せ】

街づくりニュースをご覧ください