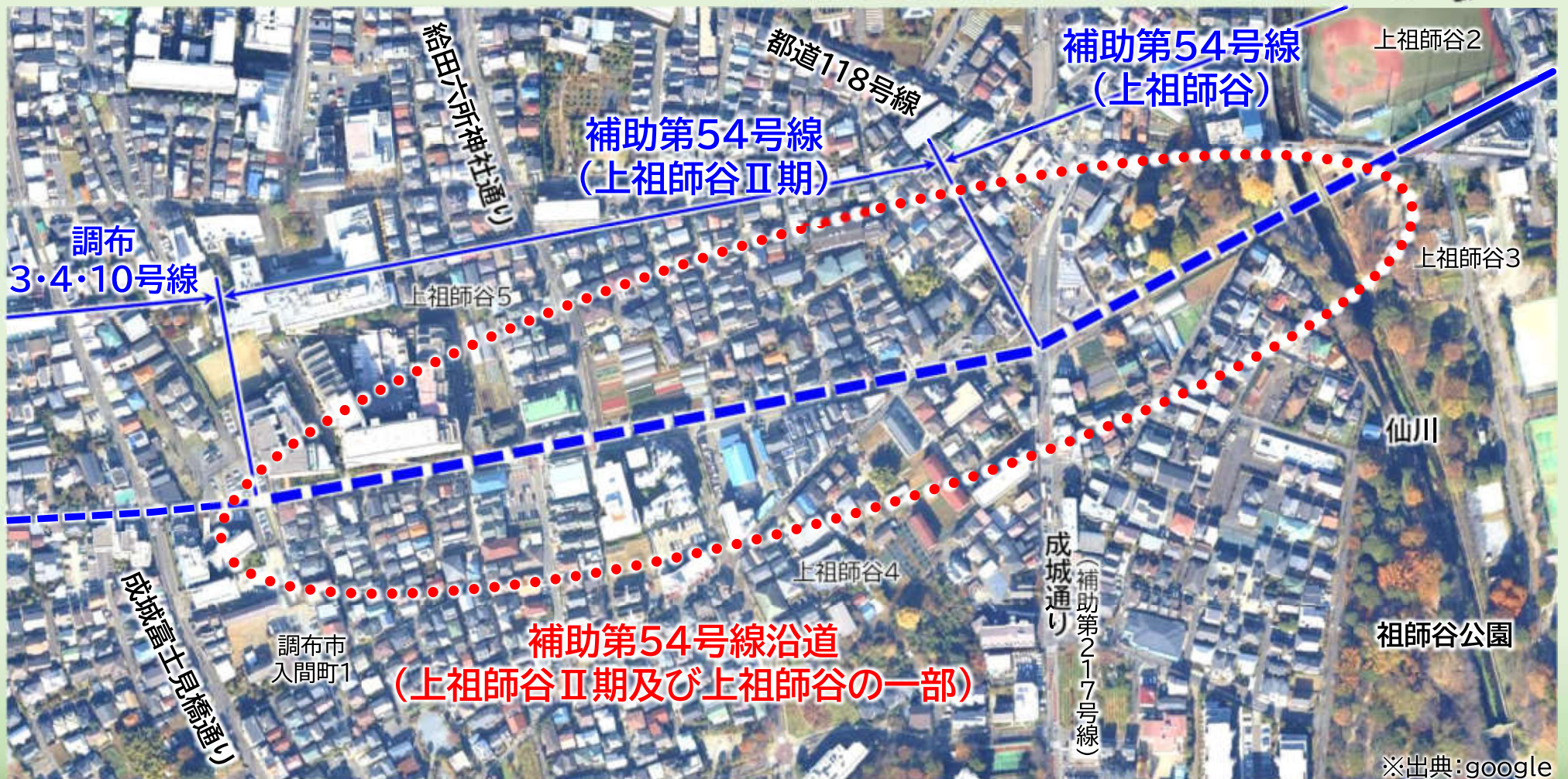


補助第54号線沿道 (上祖師谷Ⅱ期及び上祖師谷の一部)

第2回 街づくり意見交換会



R8年7月23日(木)、25日(土) 世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

次 第

- I. 開 会 (約 5 分)
- II. 説 明 (約 3 0 分)
- III. 意見交換 (約 4 0 分)
- IV. 閉 会 (約 5 分)

時間配分は目安です！
全体で1時間半程度を
予定しています



I. 開 会



Ⅱ. 説 明

1. 本日の目的
2. 前回の振り返り
3. 街づくりの方向性
4. 街づくりルール（たたき台）



1. 本日の目的

【1】沿道の街づくりについて

【2】スケジュール（予定）



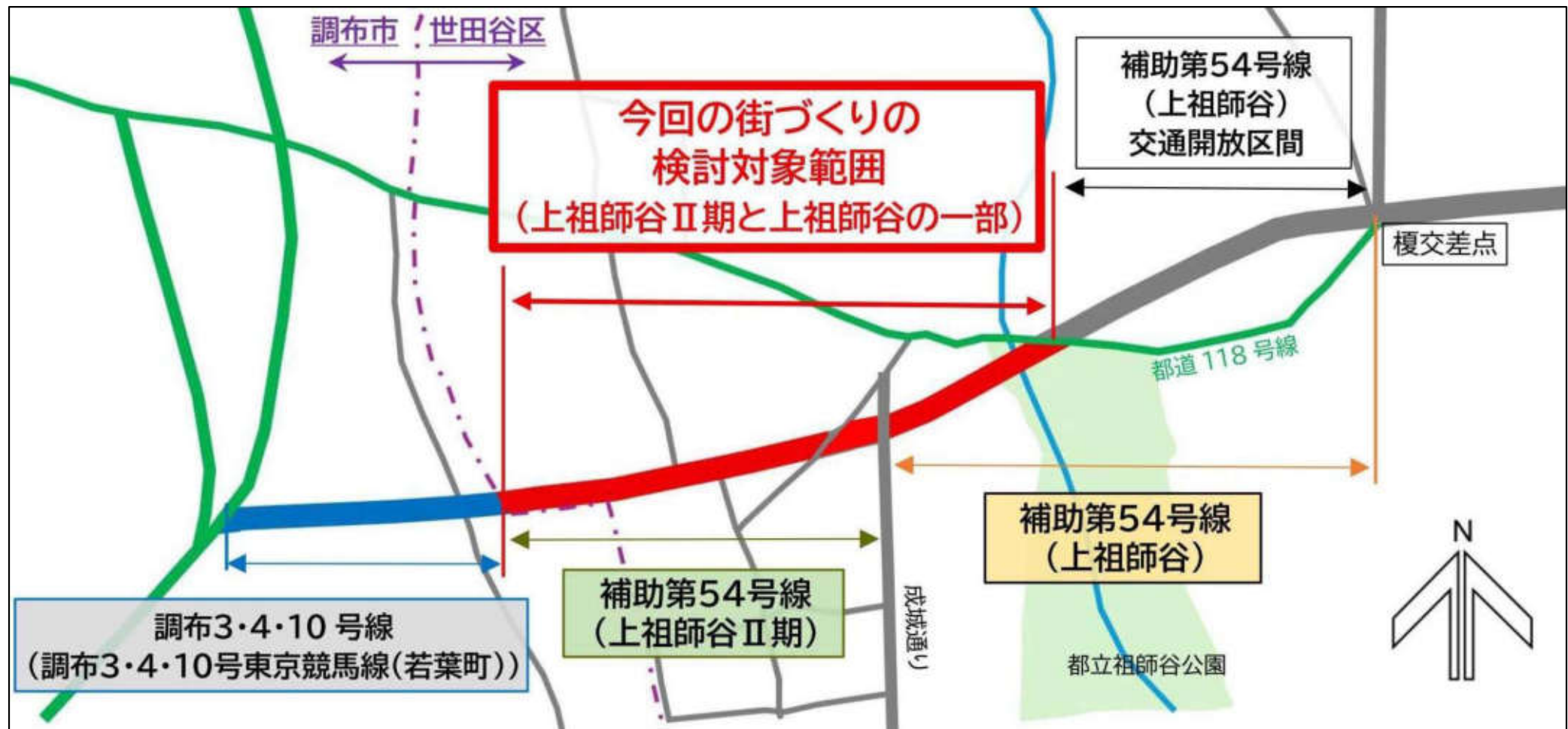
【1】沿道の街づくりについて

6

○補助第54号線（上祖師谷Ⅱ期）が、R 6年1月に事業認可



○東京都による道路整備に伴い、
今後、沿道では建替えによる土地利用の変化が予想されます。



【1】沿道の街づくりについて

7

○建替えや土地利用の変化に伴い、街並みの調和や防災性の向上等への対応が課題となっています。



○世田谷区では、地域の皆さまと「街の将来像」を共有しながら、「街づくりルール」の検討を進めていきたいと考えています。

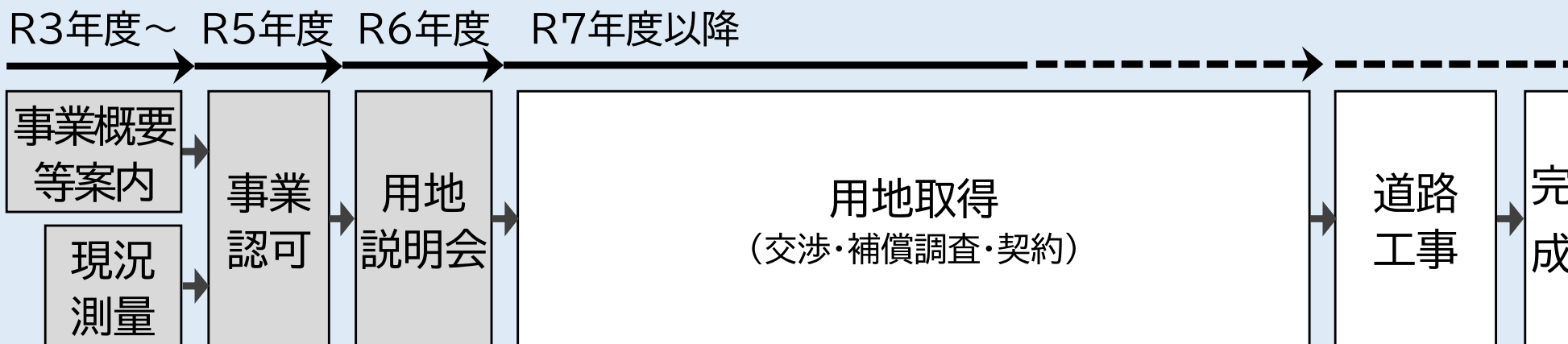


○第1回意見交換会を開催（令和8年2月）



本日は、皆さまのご意見等を踏まえて検討した
街づくりの方向性 と 街づくりルール（たたき台）
についてご意見をお聞かせ下さい！





2. 前回の振り返り

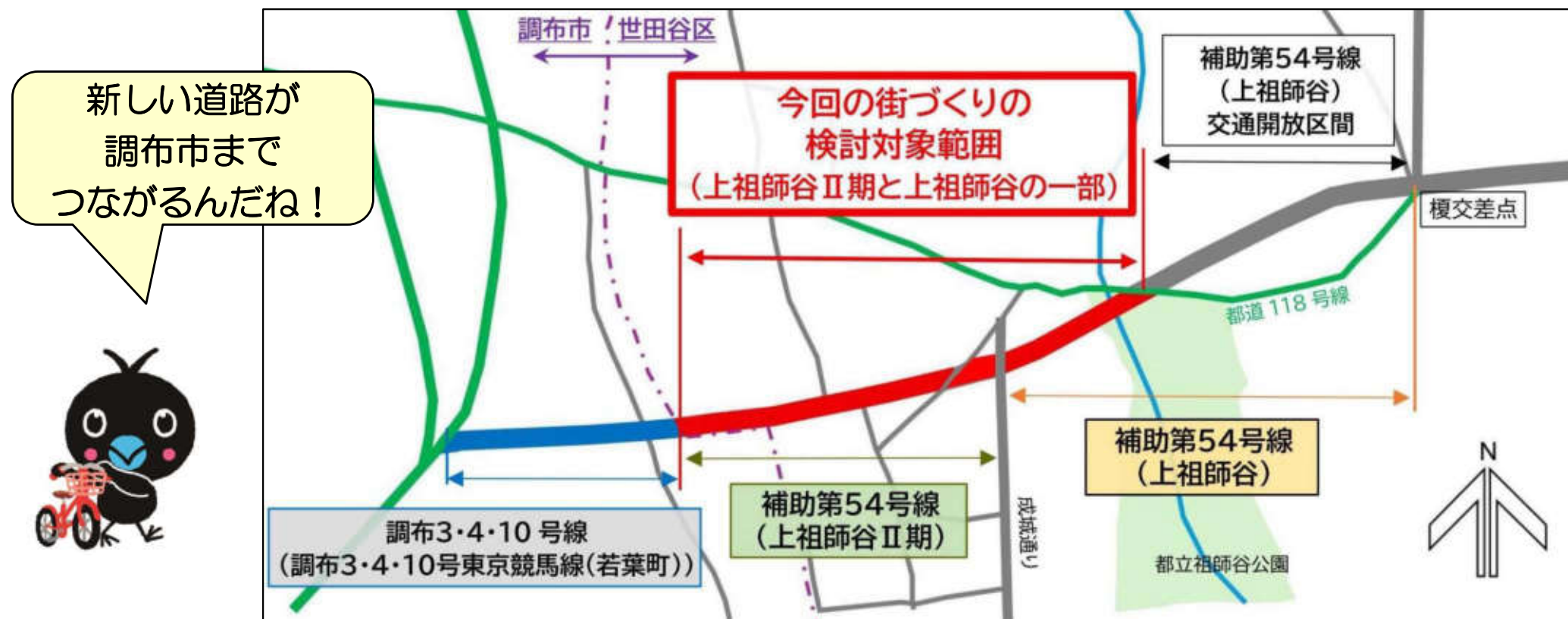
- 【1】道路の整備概要
- 【2】上位計画の位置づけ
- 【3】前回の主なご意見



【1】道路の整備概要

10

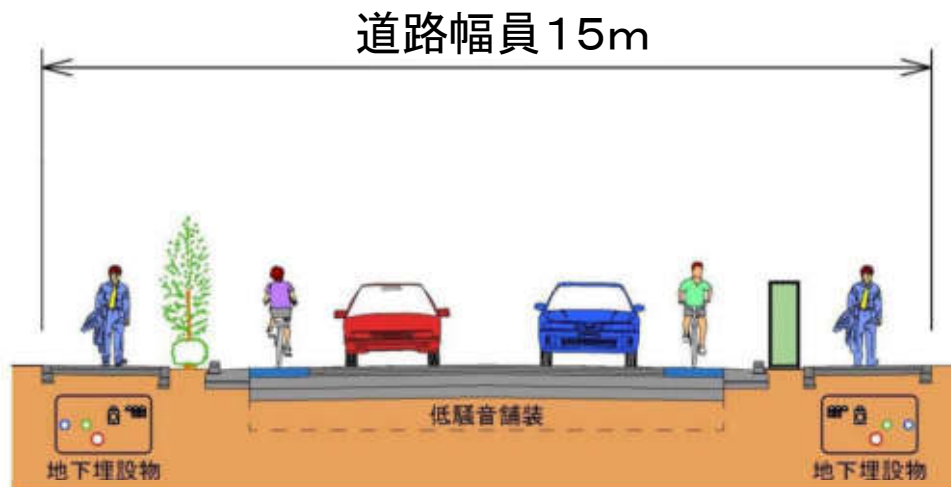
	調布3・4・10号線	補助第54号線	
		上祖師谷Ⅱ期	上祖師谷
都市計画決定	昭和37年12月	昭和21年4月	昭和21年4月
事業認可	令和6年1月	令和6年1月	平成16年1月
事業期間	令和5年度～11年度	令和5年度～14年度	平成15年度～令和8年度
延長	約345m	約480m	約680m (約430mは交通開放済(R5. 4))



◇計画断面図

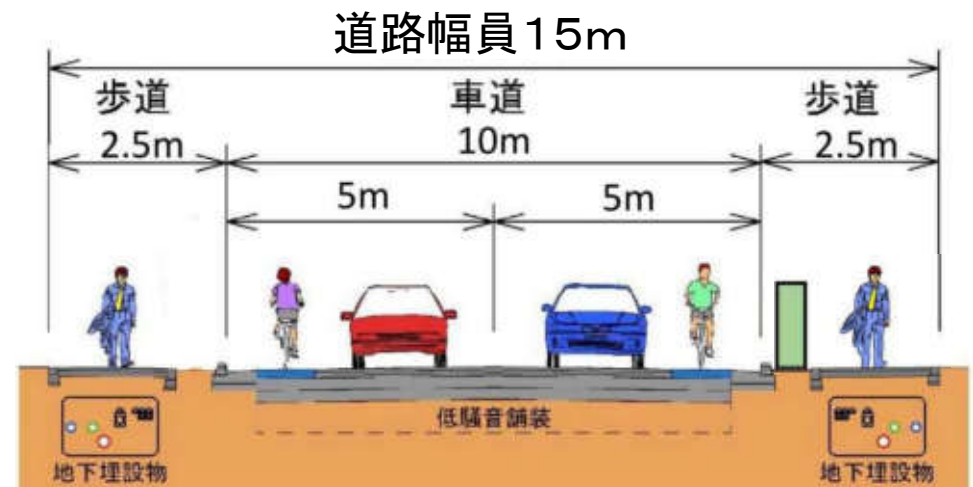
＜上祖師谷Ⅱ期＞

(調布3・4・10号線も同様)



※上図は整備イメージであり、今後、東京都が
交通管理者と協議した上で決定します。

＜上祖師谷＞



※計画断面図の出典：東京都第二建設事務所ホームページ

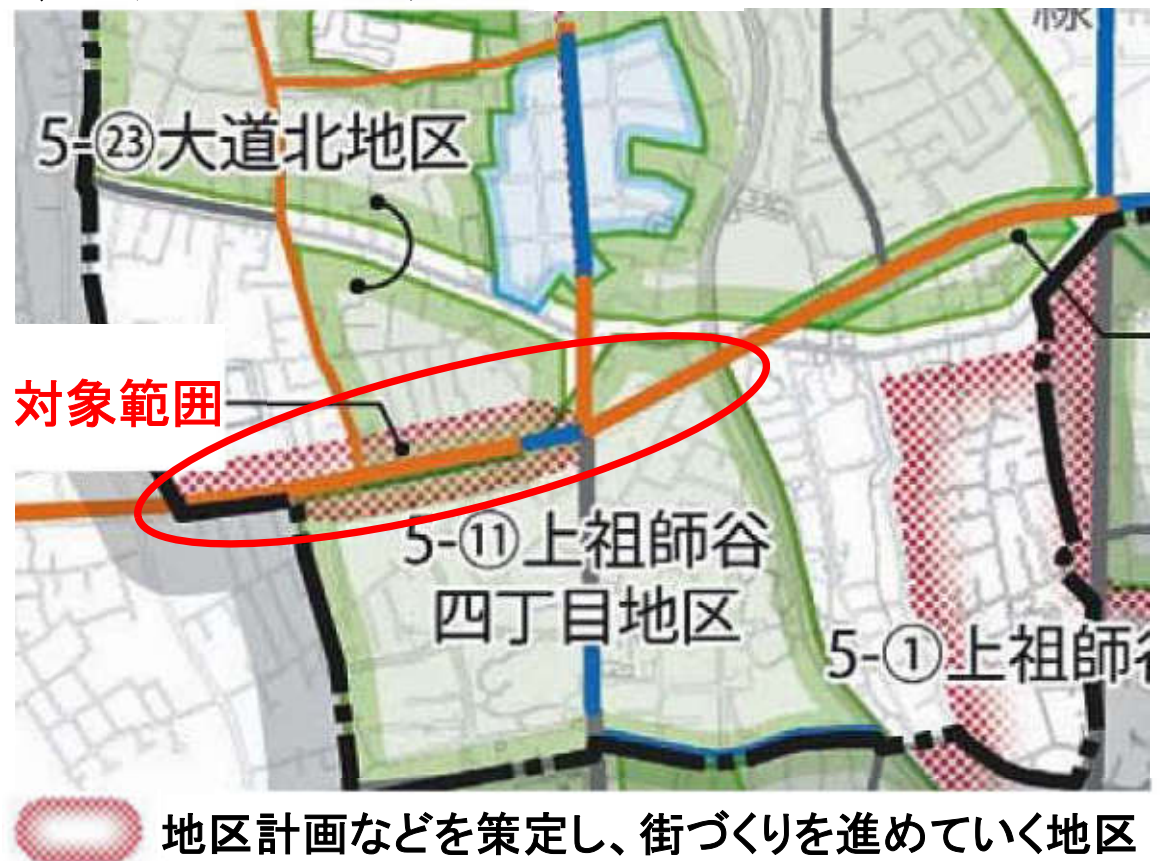
歩道と車道が分かれて、
安全に通行しやすくなるんだね！



- 「世田谷区都市整備方針」において、
【アクションエリア】に位置付けており、
今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進める地区として、
沿道の建築物の不燃化や
土地利用の誘導など、
沿道の街づくりを検討する
ことを定めています。



◇アクションエリア

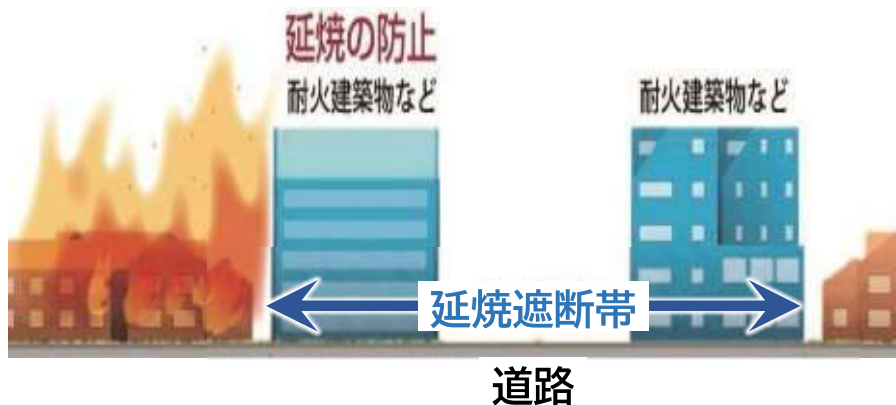


- 「東京都防災都市づくり推進計画」において、
【一般延焼遮断帯】に位置付けられており、
都市計画道路の整備にあわせ、沿道の不燃化を進める
ことが定められています。



延焼遮断帯とは？

道路と沿道の耐火建築物等により構成される帯状の不燃空間のことで、市街地火災の延焼を阻止する機能を果たし、震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワーク等の機能も担う



◇延焼遮断帯の位置図



※出典：東京都防災都市づくり推進計画基本方針(R7.3)

○第1回意見交換会の開催概要

- ・開催日：令和8年2月26日(木)、28日(土)
- ・参加者：合計35名

意見交換会の様子



○主なご意見

街並み

- ・この街は閑静で落ち着いているところがよい。
- ・若い人が住めるマンションが建てられるような街づくりのルールにしてほしい。
- ・道路事業による建替えを機会に、補助第54号線沿道にふさわしい街づくりのルール（建ぺい率・容積率）にしてほしい。
- ・スーパーや小さな病院などができればうれしい。

➡ **方向性①** 住環境に配慮した便利で活気ある市街地の形成

みどり

- ・長年住んでいるが、地域の緑は減少している。
- ・沿道の樹木を守ってほしい。
- ・道路事業に伴い残る土地があれば、緩衝帯となるみどりを整備してほしい。

➡ **方向性②** みどり豊かでうるおいのある市街地の形成

防災



- ・街づくりで優先すべきは防災だと思う。地震等も考慮した街づくりを検討してほしい。
- ・沿道の不燃化を進めるとあるが、沿道の家は具体的にどう対応すればよいのか。



街づくりのルールを策定した場合、ご自宅などを建替える際には、そのルールを守っていただくことになります。

- ・既に交通開放された区間は、補助第54号線から20mの範囲で街づくりのルールを定めたが、中高層などの耐火建築物が建つようにするねらいがあるのか。



補助第54号線は、道路と沿道の耐火建築物等からなる“延焼遮断帯”としての機能が求められます。道路整備をきっかけに建替えや土地活用を考える方がいることから、耐火建築物等を誘導するルールにしています。



方向性③ 延焼遮断機能の向上につながる防災性の高い市街地の形成

道路

- ・周辺には小中学校があるため、通学路などの交通安全に配慮してほしい。
- ・上祖師谷Ⅱ期の区間にも、バスが通ると良い。
- ・現状の道路幅は狭く歩行者が危険なため、歩道のある補助第54号線を早く整備してほしい。
- ・住んでいる方が散歩するときに楽しいような道にしてほしい。



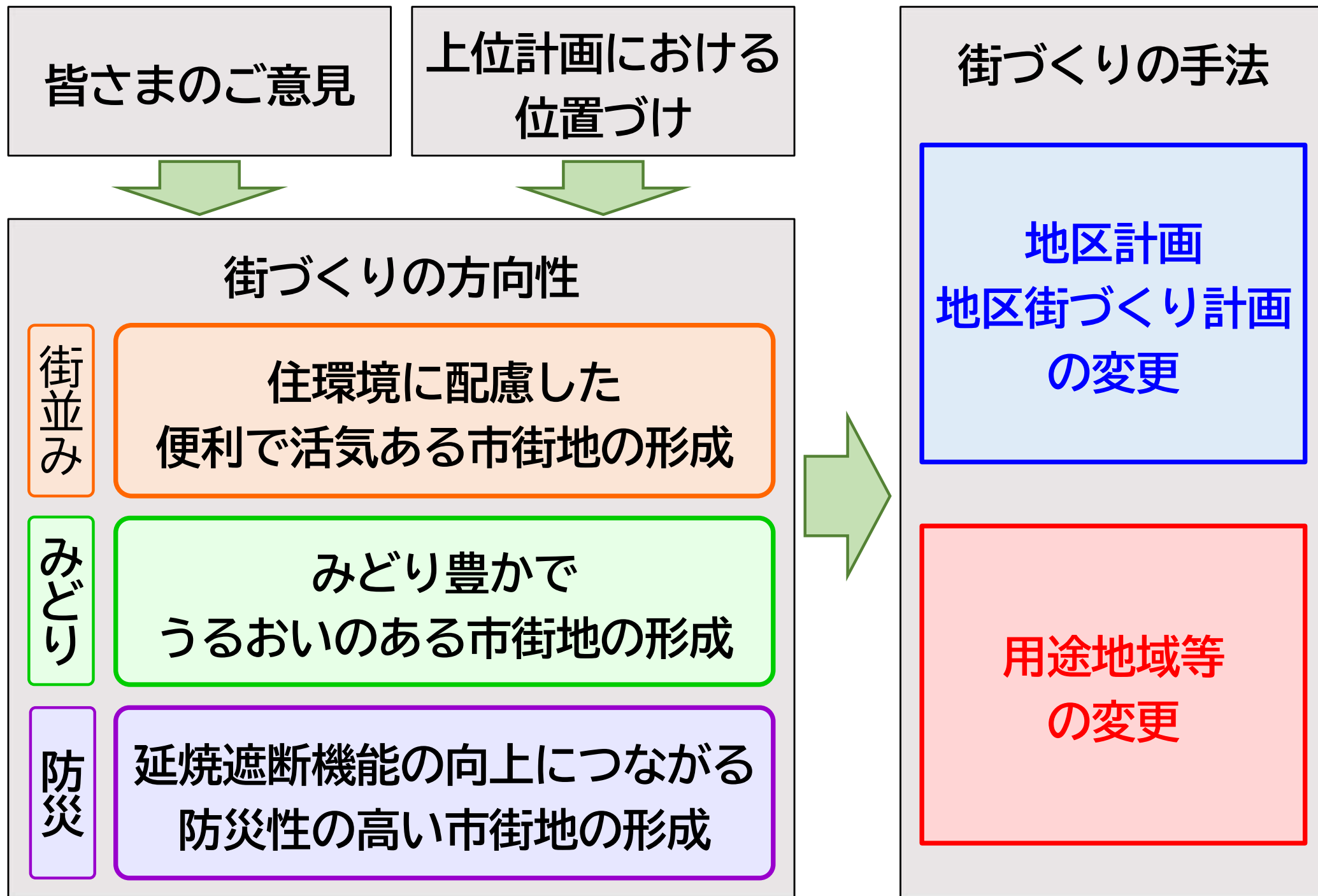
東京都にお伝えさせていただきます。

3. 街づくりの方向性

【1】街づくりの方向性

【2】街づくりの手法





○地区計画とは？

- ・都市計画法に基づく制度
- ・地区・街区レベルできめ細かく街づくりのルールを定められる

○定められる主な事項は？

- ・地区計画の目標と方針
- ・地区施設(道路・公園等)の配置・規模
- ・建築物等に関する事項

用途の制限

建ぺい率・容積率の最高限度

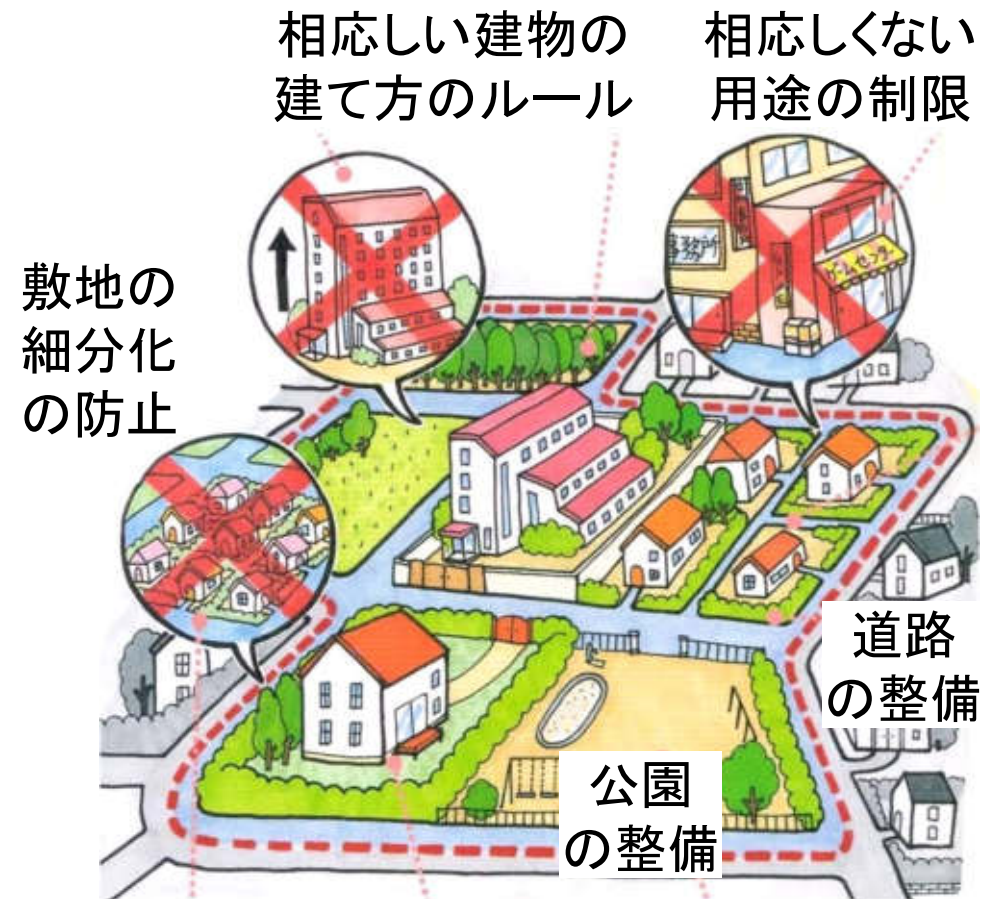
高さの最高限度

壁面の位置の制限

形態・色彩・意匠の制限 など

○決定後は？

- ・建築行為等の際に、事前に区への届出を義務付け、地区計画の内容に適合するように区が審査する



※地区街づくり計画とは

- ・世田谷区街づくり条例に基づく制度
- ・地区計画とほぼ同様な内容に加え、地区計画では定められない事項についても柔軟に規定することができる

都市計画法に基づき、
地域ごとに建築物の用途や規模（建ぺい率、容積率等）を制限
今回の対象範囲内は以下の3種類

第一種低層 住居専用地域 （一低）

- ・低層住宅の良好な住環境を保護する地域
- ・建てられる用途は、住宅、兼用住宅、保育所、小中学校、老人ホーム、診療所等
- ・建ぺい率/容積率は50/100%等



第一種中高層 住居専用地域 （一中高）

- ・中高層住宅の良好な住環境を保護する地域
- ・小規模なお店(500㎡以下・2階以下)や病院等も建築可能
- ・建蔽率/容積率は60/200%等



第二種中高層 住居専用地域 （二中高）

- ・中高層住宅の良好な住環境を保護する地域
- ・中規模なお店や事務所(1,500㎡以下・2階以下)等も建築可能
- ・建ぺい率/容積率は60/200%等



街づくりの方向性	新たな街づくりルール (たたき台) の項目	街づくりの手法		
		用途 地域等	地区 計画	地区街づ くり計画
住環境に配慮した 便利で活気ある 市街地の形成	用途地域	○	—	—
	建ぺい率／容積率の制限	○	○	○
	高さの最高限度	○ (高度地区)	○ (絶対高さ)	○ (絶対高さ)
みどり豊かで うるおいのある 市街地の形成	敷地面積の最低限度	○	○	○
	既存樹木の保全と緑化の促進	—	○ (方針のみ)	○
	雨水貯留浸透施設の設置	—	○ (方針のみ)	○
延焼遮断機能の向上に つながる防災性の高い 市街地の形成	建築物の構造の制限	○ (準防火 地域)	—	○

※場所によって、適用される街づくりルールは異なります。

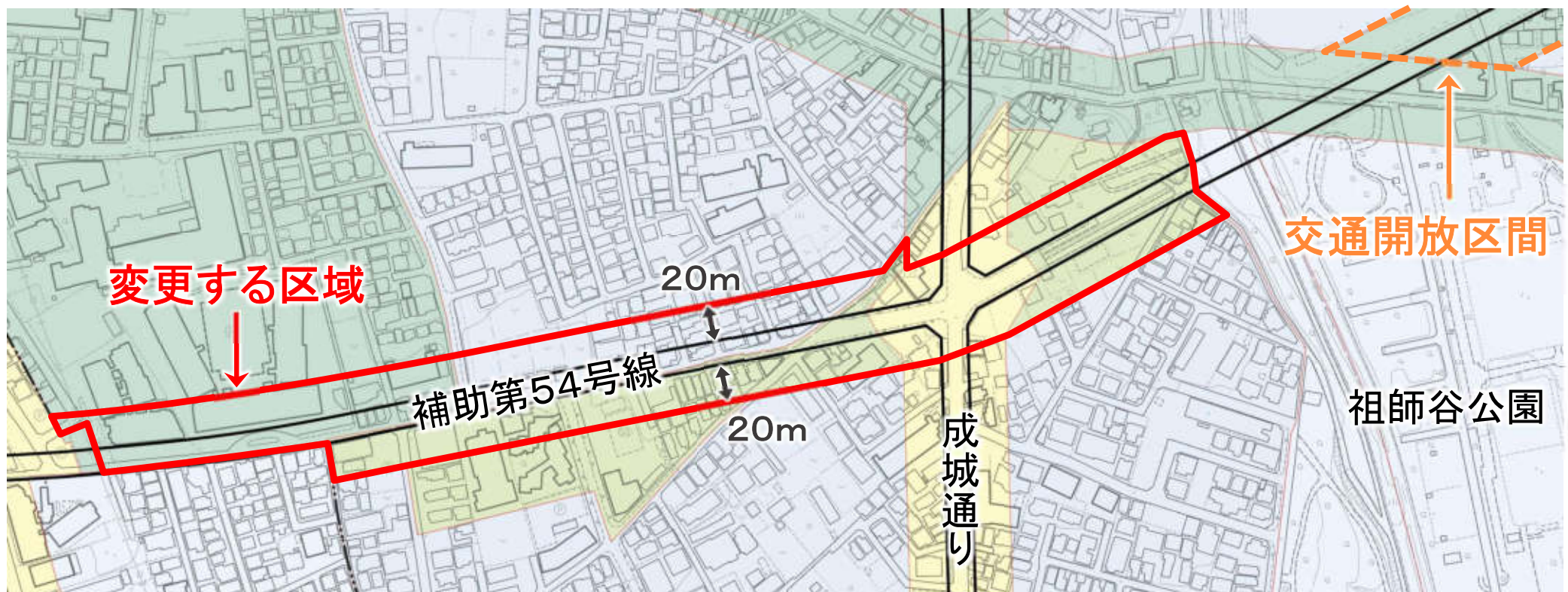
4. 街づくりルール（たたき台）

- 【1】 街づくりルールを変更する区域
- 【2】 現在の街づくりルール
- 【3】 街づくりルール（たたき台）の概要
- 【4】 街づくりルール（たたき台）

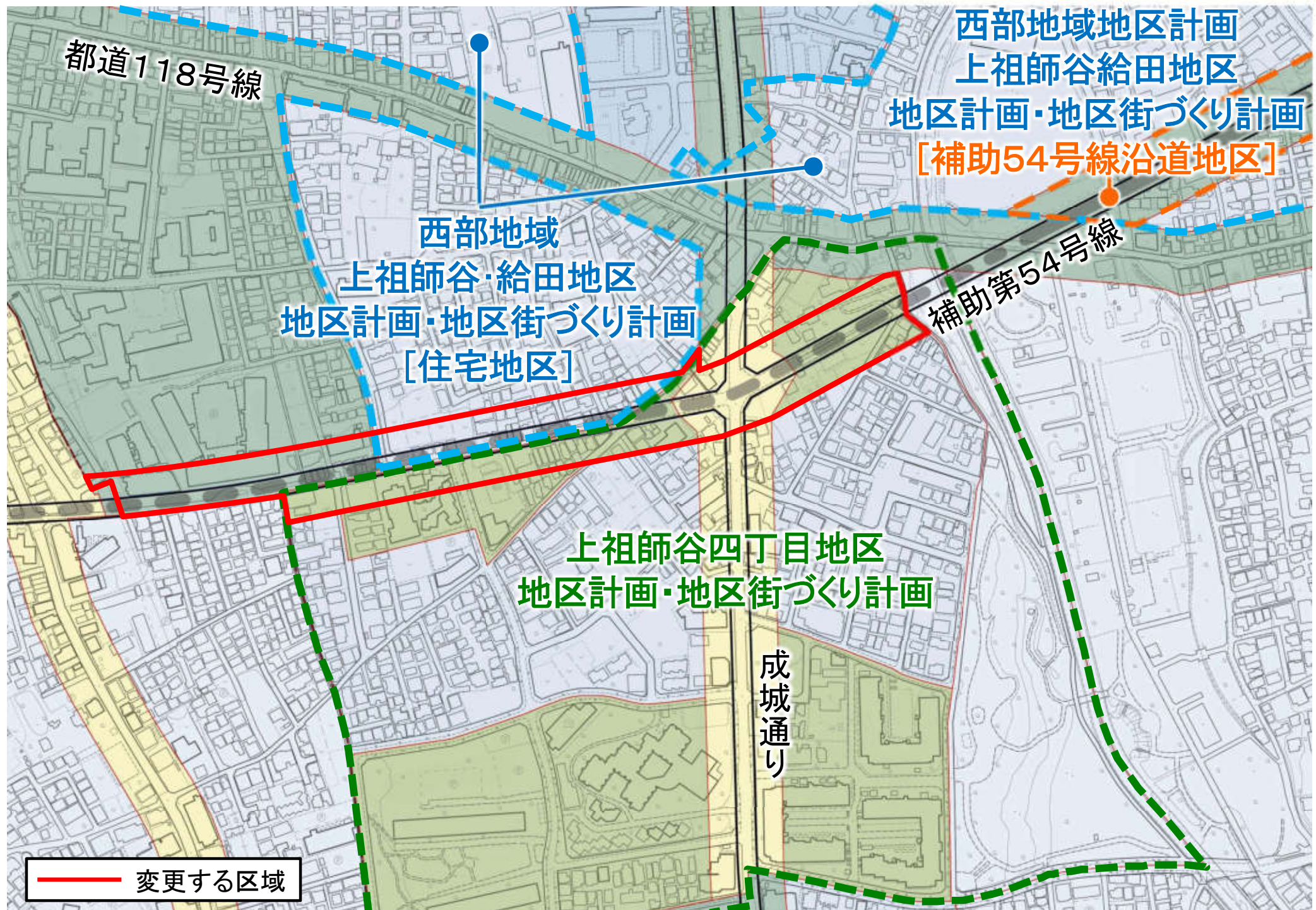


○対象区域：補助第54号線沿道の概ね20mの区域

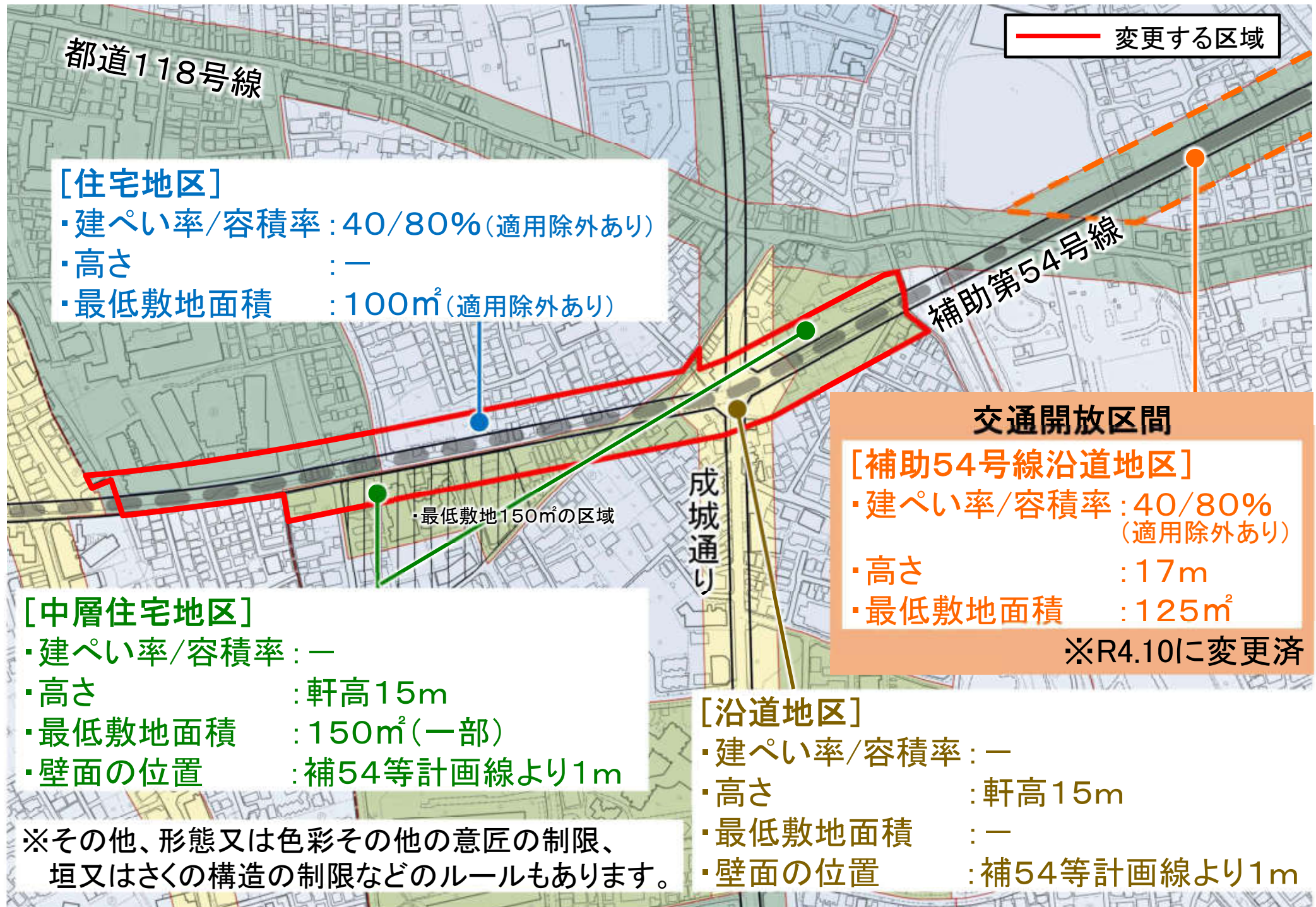
○目標：延焼遮断帯としての機能を確保
補助第54号線沿道両側で調和のとれた街並みを形成
「交通開放区間」との連続性を考慮



【2】現在の街づくりルール(地区計画・地区街づくり計画) 23



【2】現在の街づくりルール(地区計画・地区街づくり計画) 24



【2】現在の街づくりルール(地区計画・地区街づくり計画) 25

◇上祖師谷四丁目地区地区計画 (S62.4決定)

地区計画による街づくり

上祖師谷四丁目

街づくり

【地区計画】

緑多く安全で住みよい住宅地の形成

●地区計画とは

建築物等の用途、建ぺい率、容積率、建築物の高さ、壁面の位置の制限など、地区の特性にあったルールを決めて、建て替える時に、そのルールに沿って建築することにより、将来的に美しい街並みを造っていくものです。

●次の場合に該当するときは届け出をお願いします

地区計画の区域内で、次にあげる行為を行うとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、行為の内容等を鳥山総合支所街づくり課に届け出てください。

(1) 土地の区画形質の変更

- ① 道路の新設、拡幅、廃止または変更
- ② 一団の宅地を分割して2つ以上の宅地として利用するもの
- ③ 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ④ 土地の切土、盛土

(2) 建築物の建築または工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転および門、塀、擁壁、広告塔などの建設が該当します。

(3) 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部または一部の使い方をため、その部分をつくりかえる場合など。

(4) 建築物等の形態または意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。



◇西部地域地区計画 (H5.8決定)

世田谷西部地域

地区計画

都市計画決定日:平成5年8月10日 区告示番号179~195号
(最終更新:令和8年3月5日)

地区計画区域	町丁目	届出支所
①北鳥山北部地区	北鳥山四・五・七・八丁目	鳥山
②北鳥山七丁目住宅地区	北鳥山九丁目 船田四・五丁目	鳥山
③北鳥山南部地区	北鳥山六丁目	鳥山
④北鳥山東部地区	北鳥山一丁目	鳥山
⑤上北沢地区	上北沢五丁目	鳥山
⑥上祖師谷・船田地区	上祖師谷二・五・六・七丁目 船田一・二・三丁目	鳥山
⑦補助54号線沿道地区	船田二・四丁目 南鳥山二・五丁目	鳥山
⑧船谷・南鳥山地区	上北沢一丁目 八幡山一・二・三丁目	鳥山
⑨上北沢・桜上水・八幡山地区	桜上水一・二・三・四丁目	北沢
⑩補助215号線沿道地区	船橋六丁目	砧
⑪成城地区	成城九丁目	砧
⑫祖師谷地区	祖師谷五・六丁目	砧
⑬千歳台地区	千歳台二・五丁目	砧
⑭千歳台二丁目沿道地区	千歳台二丁目住宅地区	砧
⑮喜多見北部地区	喜多見九丁目	砧
⑯喜多見・成城地区	喜多見八丁目 成城三・四丁目	砧
⑰喜多見地区	喜多見一・二・三・四・五・七丁目	砧
⑱喜多見宮之原住宅地区	宇奈根一・二・三丁目 大蔵六丁目 鎌田四丁目	砧
⑲宇奈根地区	大蔵六丁目 岡本一・二・三丁目 鎌田三・四丁目	砧
⑳大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区	瀬田四・五丁目	玉川



下記地域(上記地図の 部分)は地区計画の内容が一部異なりますので、各総合支所にお問い合わせください。

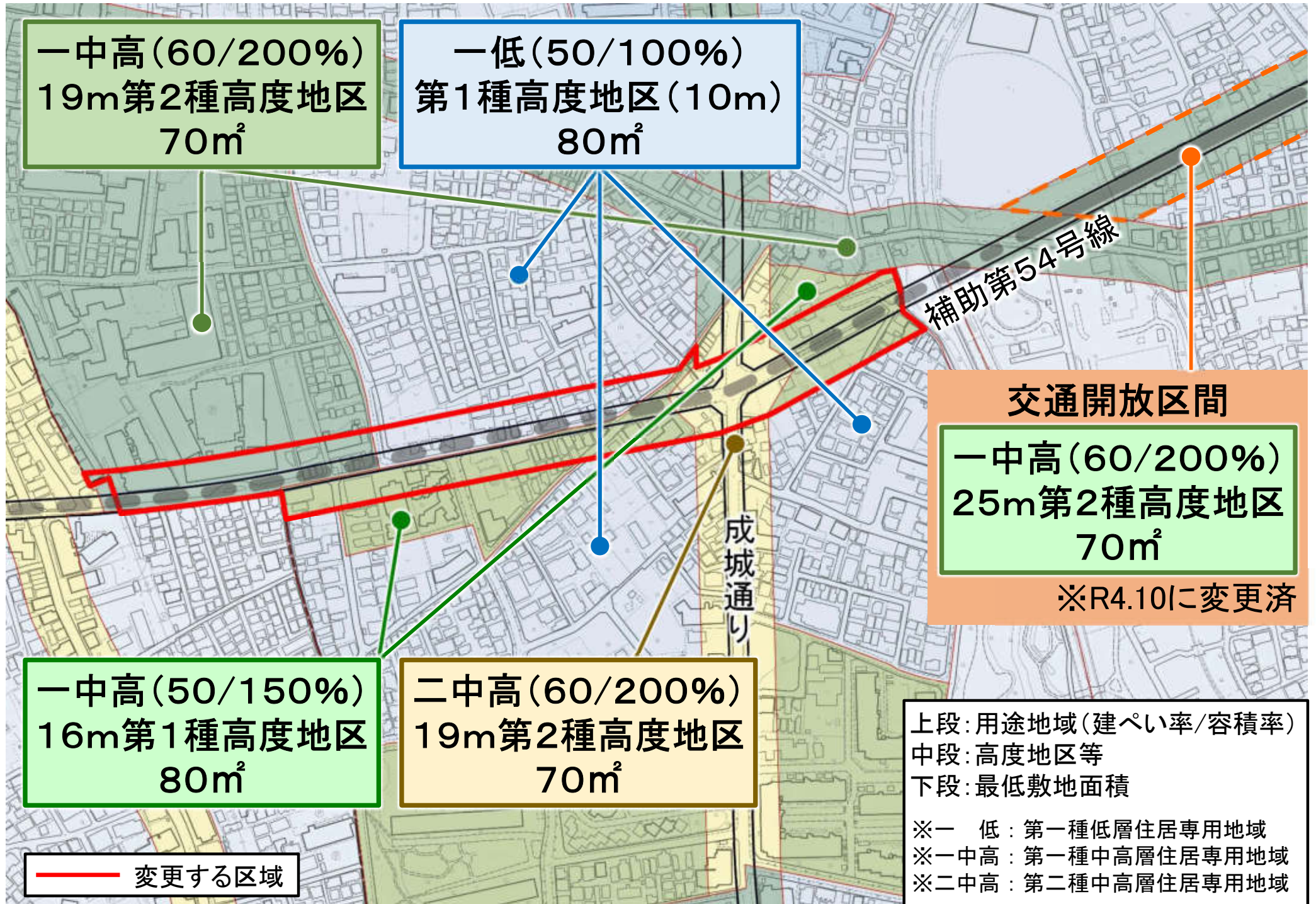
田 北 鳥 山 七 丁 目 住 宅 地 区
田 補 助 5 4 号 線 沿 道 地 区
田 補 助 2 1 5 号 線 沿 道 地 区
田 千 歳 台 二 丁 目 沿 道 地 区
田 千 歳 台 二 丁 目 住 宅 地 区
田 成 城 四 丁 目 住 宅 地 区
田 喜 多 見 宮 之 原 住 宅 地 区
田 補 助 2 1 6 号 線 沿 道 地 区

世 田 谷 区



【2】現在の街づくりルール（用途地域等）

26



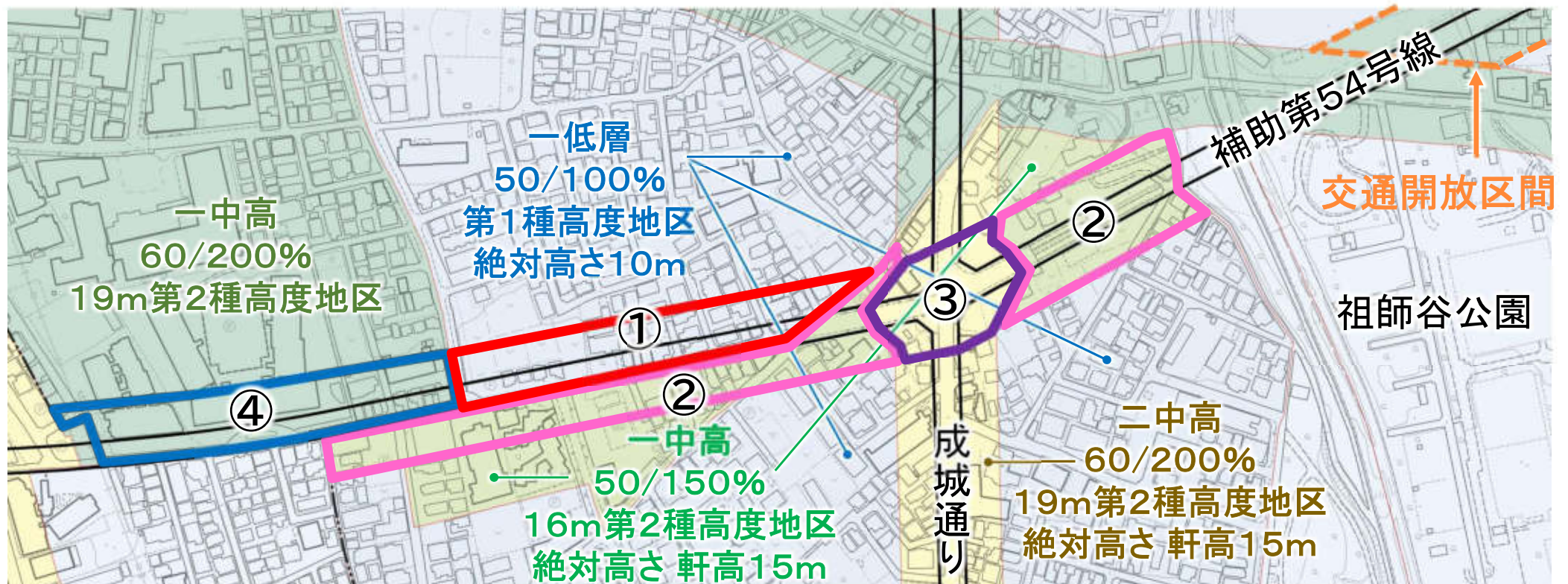
○街づくりルール（たたき台）の主な内容

【区分①～④】

- ・用途地域 : 第一種中高層住居専用地域（区間③は既に二中高のため除く）
- ・建ぺい率/容積率 : 60/200%（区間①は道路条件等により40/80%）
- ・高度地区 : 25m第2種高度地区

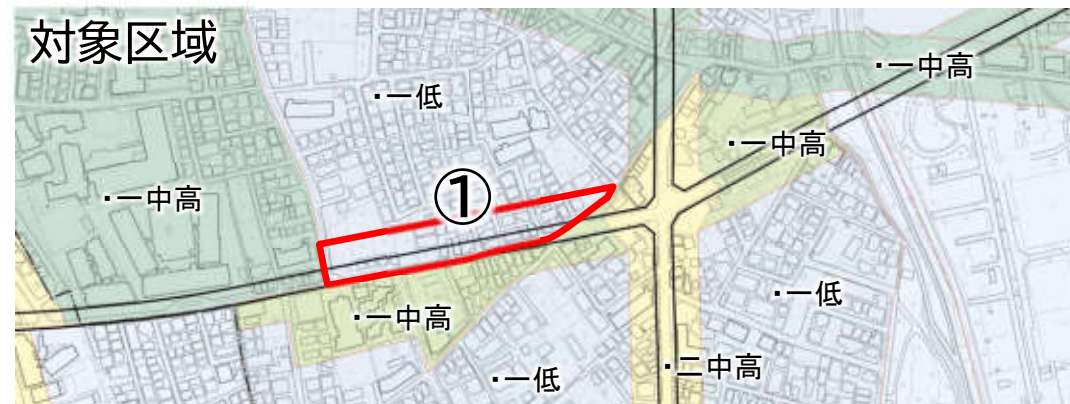
【区分①～③】 既存地区計画等のルールの継続・追加

- ・絶対高さ : 17mもしくは軒高15m
- ・構造制限 : 耐火・準耐火建築物等



●用途地域

住環境に配慮した
便利で活気ある市街地の形成



目的：沿道の再建や暮らしに役立つお店等の立地を促し、補助第54号線沿道にふさわしい土地の使い方を誘導する。

が変更内容

区分	現 在	変更案
①	第一種低層 住居専用地域 ※建築可能な主な用途 ・一戸建住宅、共同住宅 ・兼用住宅（非住宅50㎡かつ1/2以下） ・保育園、幼稚園、小中学校、高校 ・老人ホーム、診療所 など	第一種中高層 住居専用地域 ※建築可能な主な用途 ・左記の建物 ・店舗・飲食店（床面積500㎡・2階以下） ・病院 など （現在東京都と協議中です）

【4】街づくりルール（たたき台）

用途
地域等

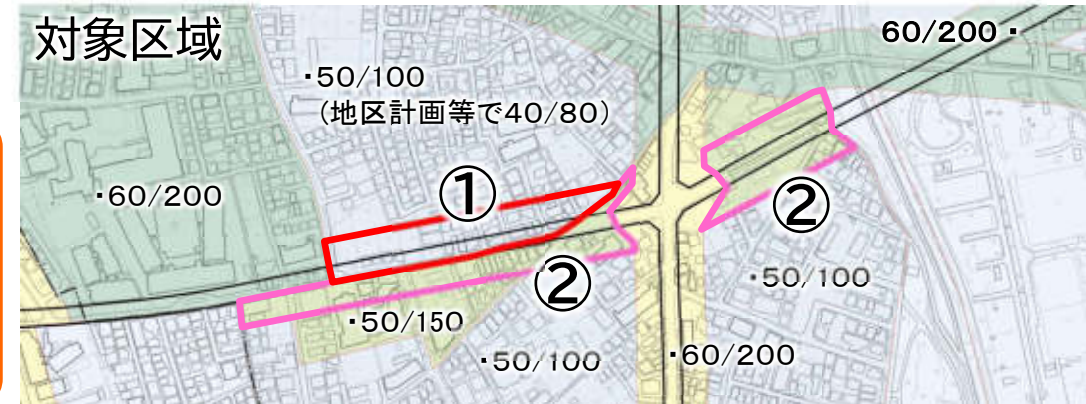
地区
計画

地区街づ
くり計画

29

●建ぺい率/容積率

住環境に配慮した
便利で活気ある市街地の形成



目的：沿道の再建や暮らしに役立つお店等の立地を促し、補助第54号線沿道にふさわしい土地の使い方を誘導する。

 が変更内容

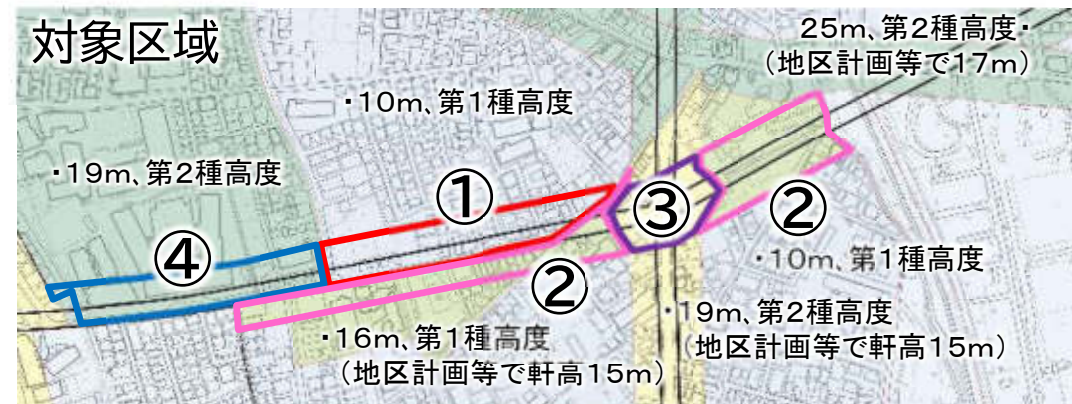
区分	現 在	
	用途地域等	地区計画等
①	50/100%	40/80% ★注
②	50/150%	—

変更案	
用途地域等	地区計画等
60/200% (現在東京都と協議中です)	40/80% ★注
	—

★注：敷地に接するすべての区画道路(幅員6mの区道)が整備された場合に、60/200%が適用

●高さの最高限度

住環境に配慮した
便利で活気ある市街地の形成



目的：沿道は中層住宅を中心とした街並みを誘導し、周辺の低層住宅地と調和した街並みの形成を図る。

が変更内容

区分	現 在	
	高度地区等	地区計画等
①	10m、第1種高度	—
②	16m、第1種高度	軒高 15m以下
③	19m、第2種高度	軒高 15m以下
④	19m、第2種高度	—

変更案	
高度地区	地区計画等
25m 第2種高度 ※	17m以下
	軒高 15m以下
	軒高 15m以下
	—

※「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方(H29.9・世田谷区策定)」より

●高さの最高限度（区分①）

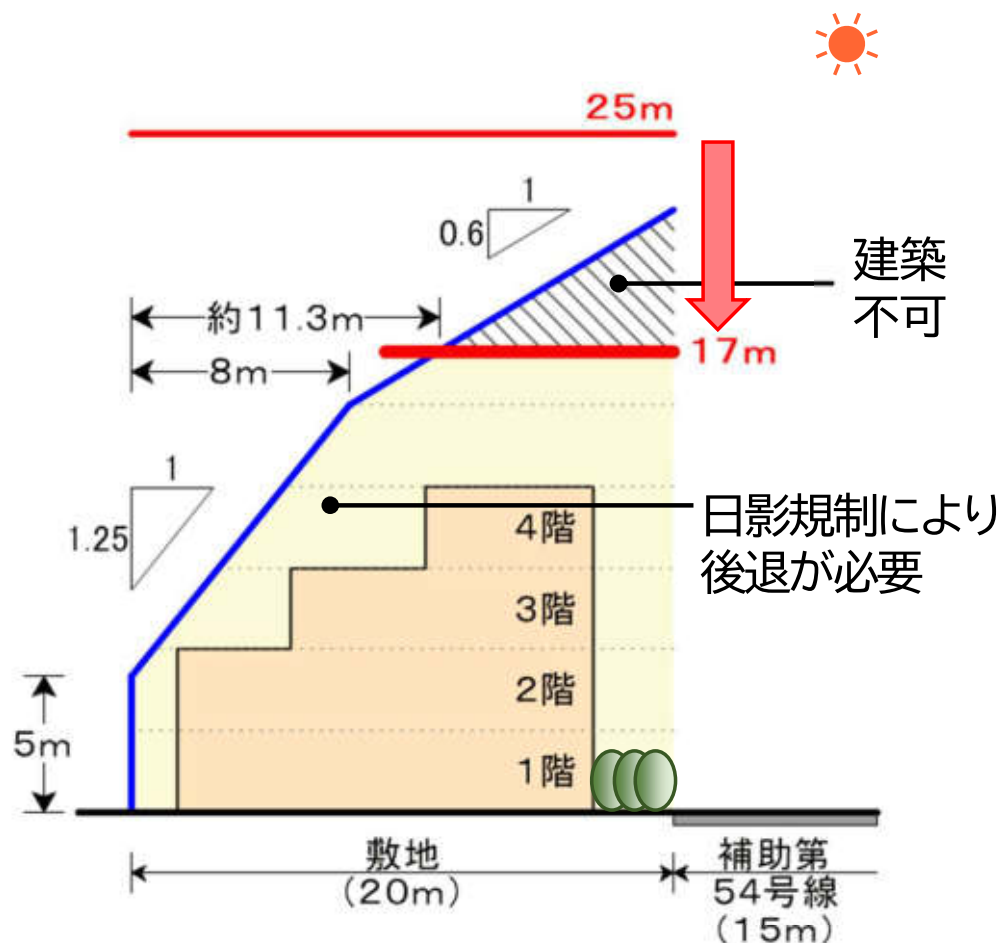
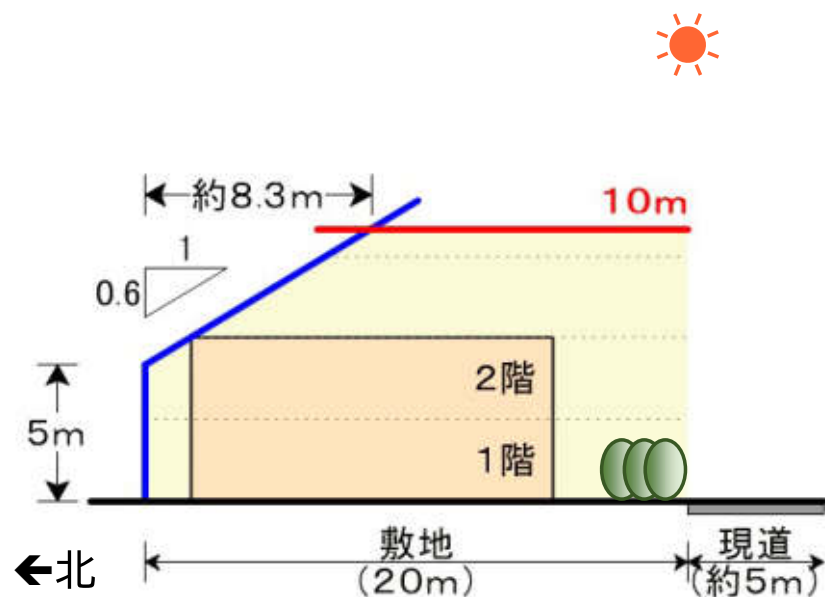
区分	現 在	
	高度地区等	地区計画等
①	10m、第1種高度	—

変更案	
高度地区	地区計画等
25m、第2種高度	17m以下

が変更内容

◇建物イメージ

敷地の規模や形状等によって、
建物イメージは異なるものになります。



※建ぺい率50%、容積率100%程度を想定した場合

※建ぺい率60%、容積率200%程度を想定した場合

●高さの最高限度（区分②③）

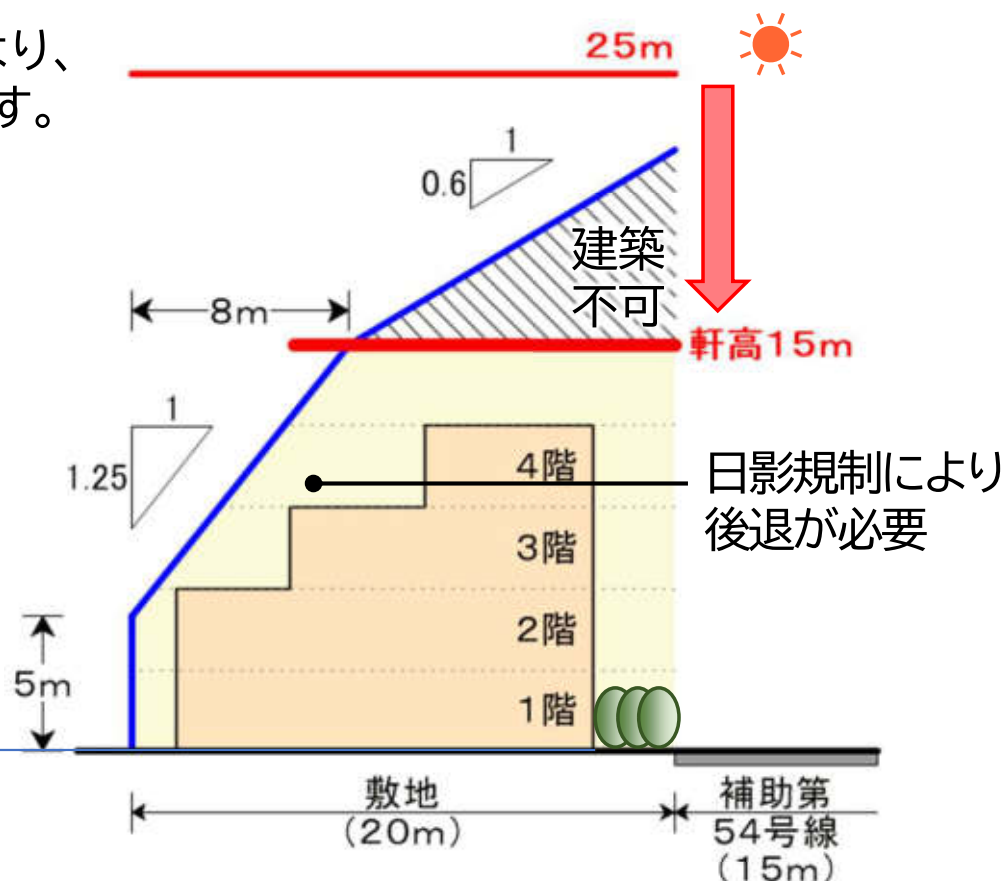
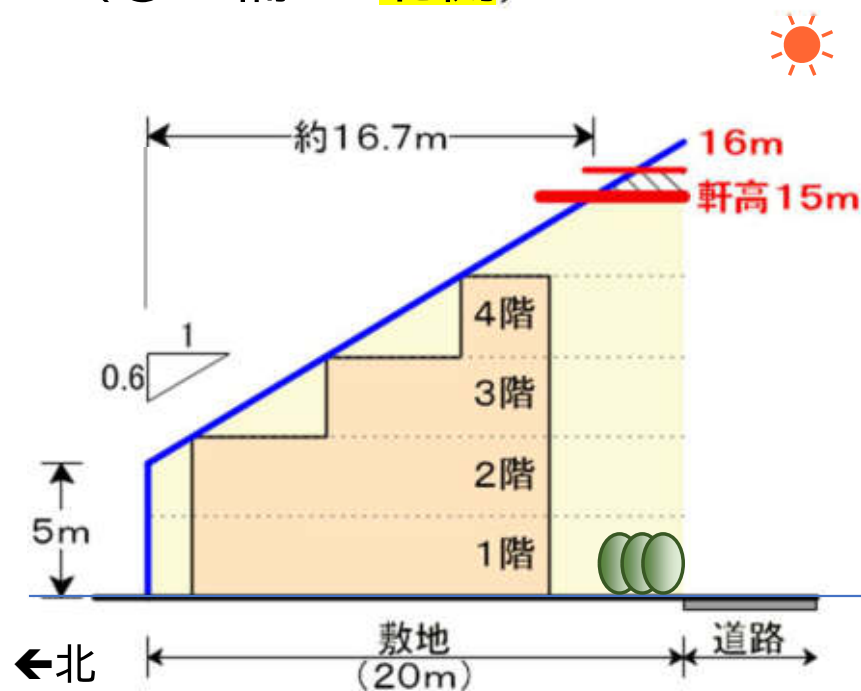
が変更内容

区分	現 在	
	高度地区	地区計画等
②	16m、第1種高度	軒高 15m以下
③	19m、第2種高度	

変更案	
高度地区	地区計画等
25m、第2種高度	軒高 15m以下

◇建物イメージ
（②の補54北側）

※敷地の規模や形状等により、
建物イメージは異なります。



※建ぺい率50%、容積率150%程度を想定した場合

※建ぺい率60%、容積率200%程度を想定した場合

【4】街づくりルール（たたき台）

用途
地域等

地区
計画

地区街づ
くり計画

33

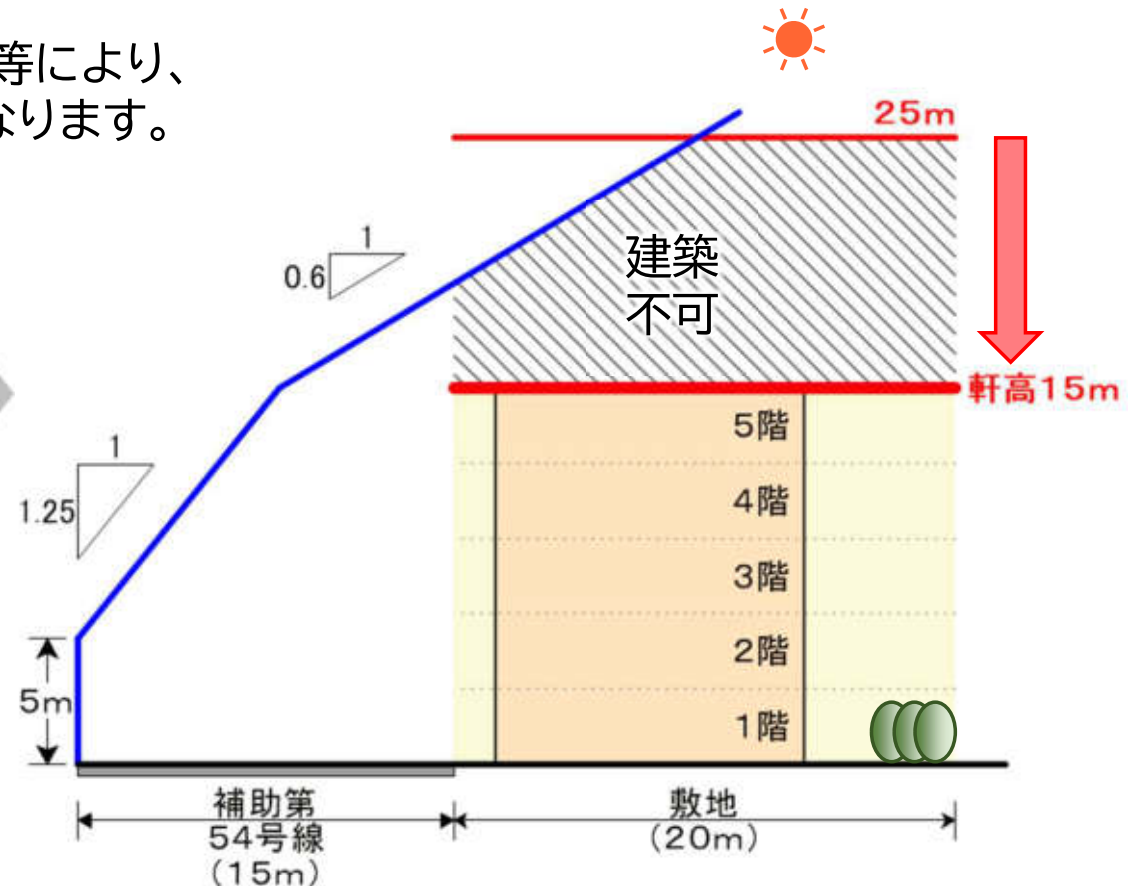
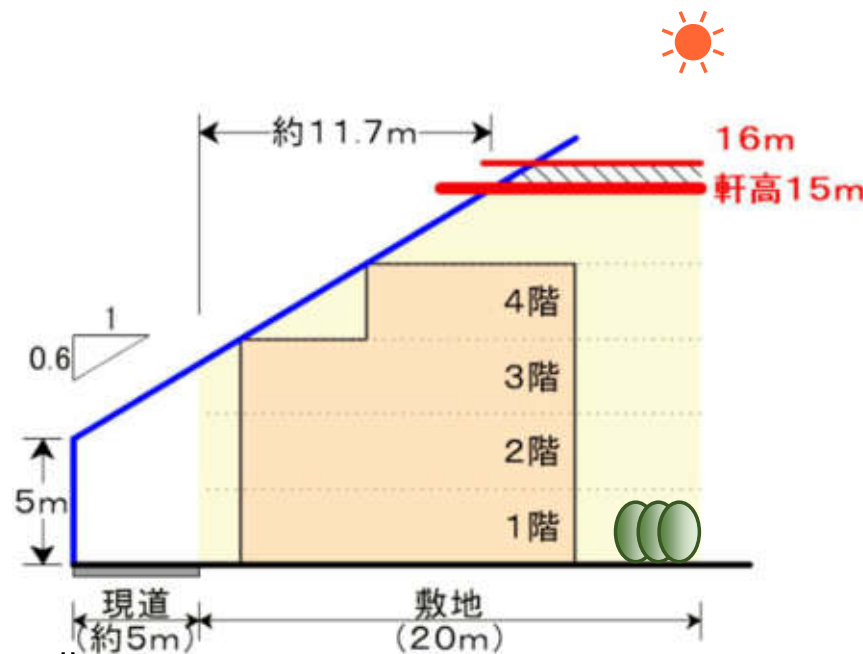
●高さの最高限度（区分②③）

が変更内容

区分	現 在	
	高度地区	地区計画等
②	16m、第1種高度	軒高 15m以下
③	19m、第2種高度	

変更案	
高度地区	地区計画等
25m、第2種高度	軒高 15m以下

◇建物イメージ
（②の補54南側） ※敷地の規模や形状等により、
建物イメージは異なります。



←北

※建ぺい率50%、容積率150%程度を想定した場合

※建ぺい率60%、容積率200%程度を想定した場合

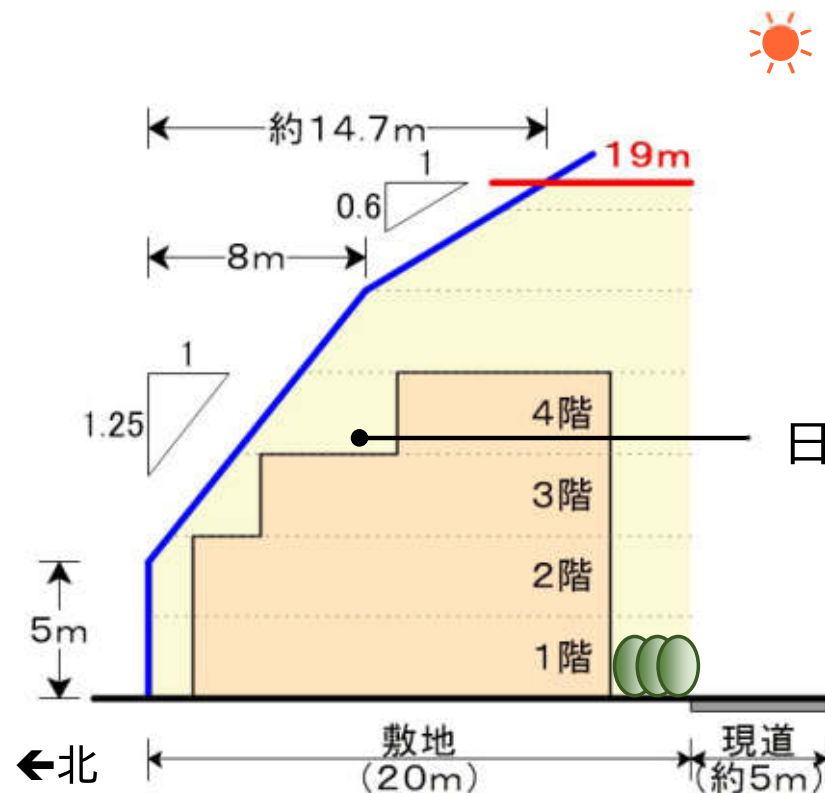
●高さの最高限度（区分④）

が変更内容

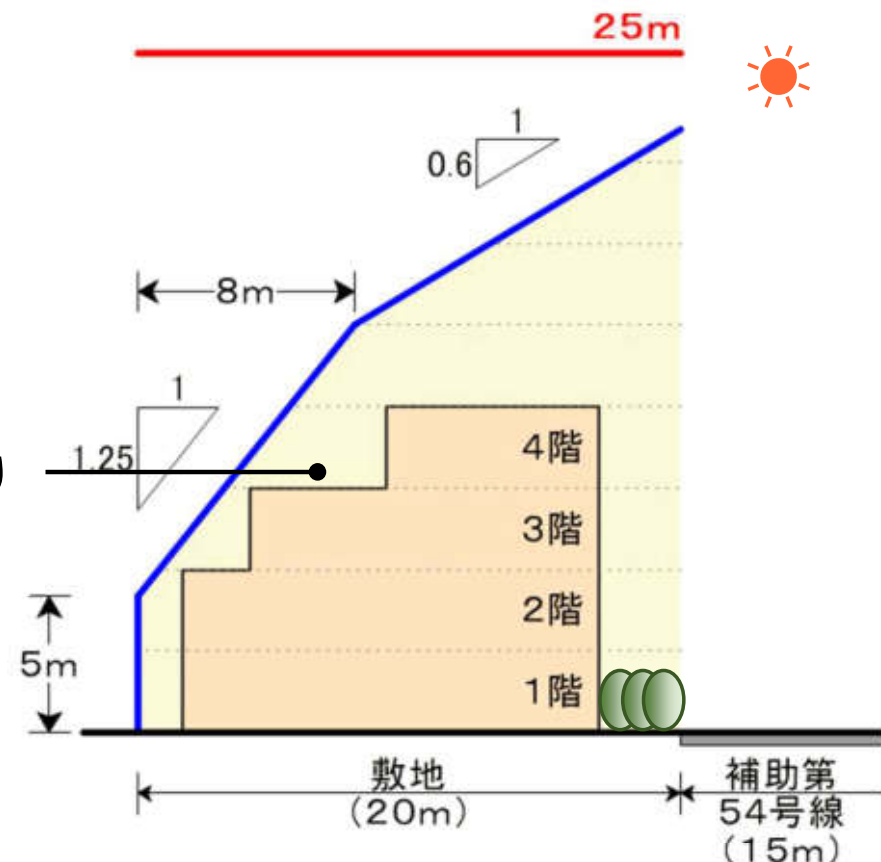
区分	現 在	
	高度地区	地区計画等
④	19m、第2種高度	—

変更案	
高度地区	地区計画等
25m、第2種高度	—

◇建物イメージ ※敷地の規模や形状等により、建物イメージは異なります。



日影規制により
後退が必要

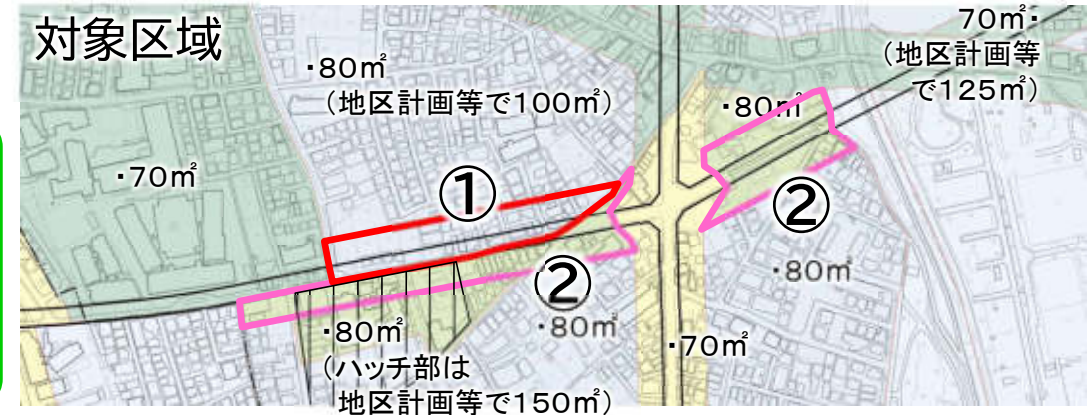


※建ぺい率60%、容積率200%程度を想定した場合

※建ぺい率60%、容積率200%程度を想定した場合

●敷地面積の最低限度

みどり豊かで
うるおいのある市街地の形成



目的：土地の細分化や建築物の建て詰まりを抑制し、みどりの確保につながる
ゆとりある住環境の形成を図る。

が変更内容

区分	現 在	
	用途地域等	地区計画等
①	80m ²	100m ² ★注
②	80m ²	一部150m ²

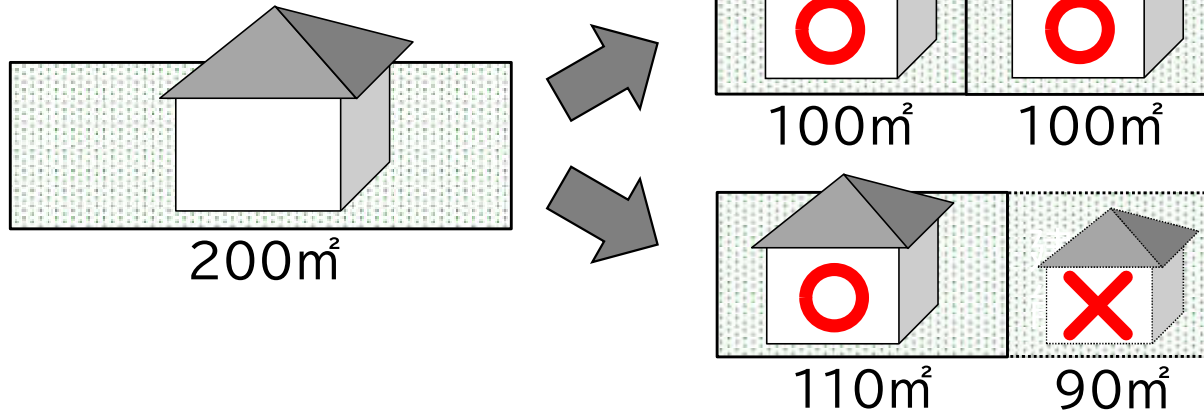
変更案	
用途地域等	地区計画等
70m ² ※	100m ²
	一部150m ²

★注：敷地に接するすべての区画道路(幅員6mの区道)が整備された場合に、80m²が適用

※「建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの基本的考え方(H29.9・世田谷区策定)」より

●敷地面積の最低限度が100㎡の場合

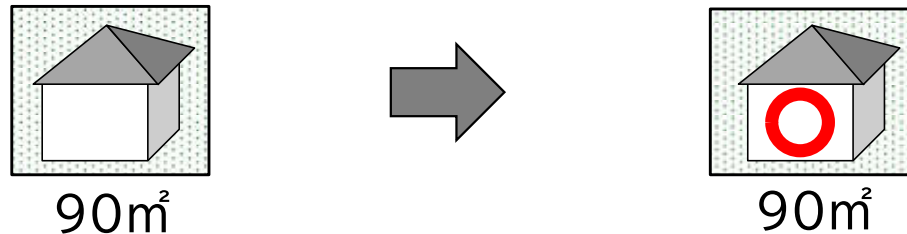
◇敷地を分割する場合



○分割後に100㎡以上の敷地
⇒建築可能

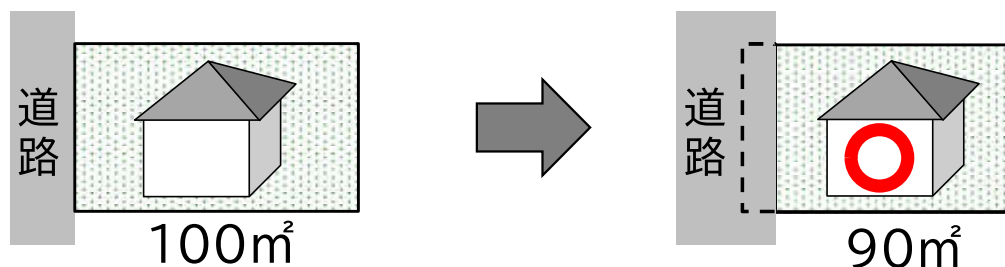
×分割後に100㎡未満となる敷地
⇒建築不可

◇すでに最低敷地面積を下回っている場合



○すでに100㎡未満の敷地
⇒建築可能（現在の敷地のまま
利用する場合）

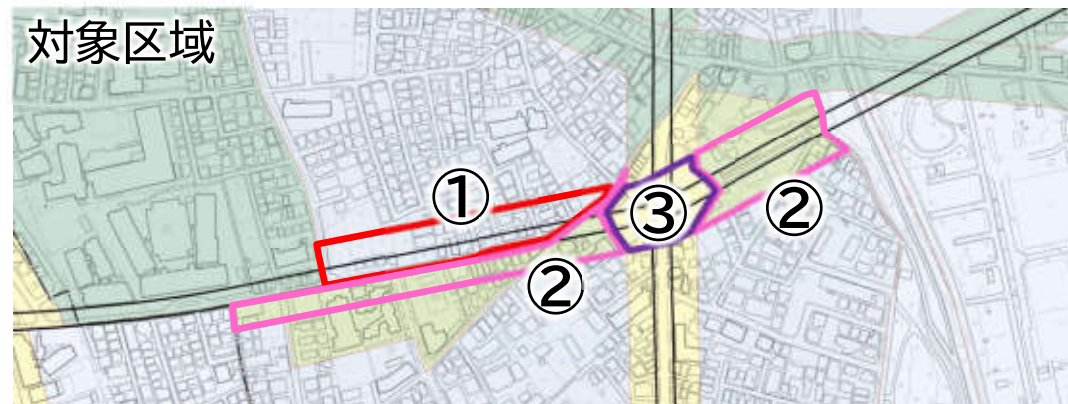
◇道路用地の提供で最低敷地面積を下回った場合



○道路等の用地提供に伴い
100㎡未満となる敷地
⇒建築可能

●既存樹木の保全と緑化の促進

みどり豊かで
うるおいのある市街地の形成



目的：みどりの基本条例の届出対象とならない小規模な敷地においても、
緑化を誘導し、みどり豊かでうるおいのある市街地の形成を図る。

が変更内容

区分	現 在	変更案								
① ～ ③	—	1. 積極的に既存樹木の保全に努める。 2. 敷地面積100㎡以上150㎡未満においては、 建ぺい率に応じた緑化に努める。 <table><tr><td>建ぺい率</td><td>40～50%</td><td>60～70%</td><td>80%</td></tr><tr><td>緑化</td><td>中木3本</td><td>中木2本</td><td>中木1本</td></tr></table>	建ぺい率	40～50%	60～70%	80%	緑化	中木3本	中木2本	中木1本
建ぺい率	40～50%	60～70%	80%							
緑化	中木3本	中木2本	中木1本							

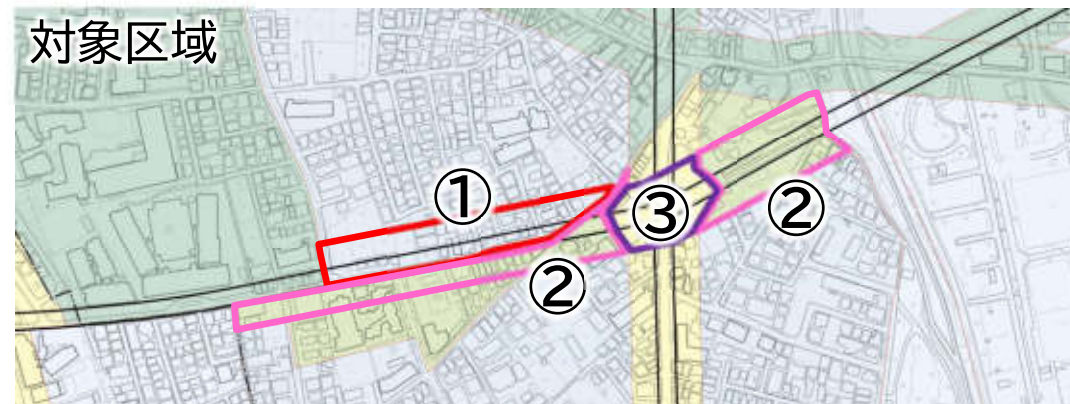
※中木とは、植栽時の樹木の高さが1m以上のものをいう。

※建ぺい率は、敷地に適用される建ぺい率をいう。

※みどりの基本条例で敷地面積150㎡以上は緑化が必要。

●雨水貯留浸透施設の設置

みどり豊かで
うるおいのある市街地の形成



目的：浸水被害の防止及び水環境の保全を通じて、みどり豊かでうるおいのある市街地の形成を図る。

が変更内容

区分	現 在	変更案
① ② ③	—	建築物の敷地内において、 雨水貯留浸透施設の設置に努める

◇雨水貯留浸透施設とは

- ・ 浸透ます、
浸透管、
浸透側溝、
透水性舗装、
貯留施設など



雨水浸透ます

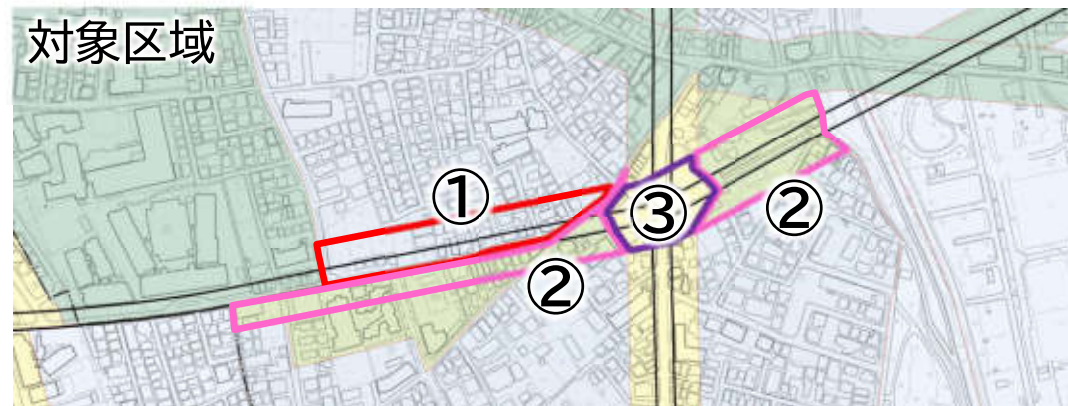


雨水浸透管



●建築物の構造の制限

延焼遮断機能の向上につながる
防災性の高い市街地の形成



目的：建築物の構造制限を定め、延焼遮断機能の向上を図る。

が変更内容

区分	現 在	
	防火地域等	地区 計画等
① ～ ③	準防火地域	—
	4階以上 3階 2階 1階 耐火建築物等 準耐火・耐火建築物等 防火構造等の建築物 延べ面積 500㎡ 1,500㎡	

変更案	
防火地域等	地区計画等
準防火地域 (同左)	建築物は、耐火建築物等 又は準耐火建築物等とする 4階以上 3階 2階 1階 耐火建築物等 準耐火・耐火建築物等 延べ面積 500㎡ 1,500㎡

Ⅲ. 意見交換

【１】意見交換の進め方

【２】スケジュール（予定）



○ご意見について

- ・本日ご説明させていただいた
街づくりの方向性、
街づくりルール【たたき台】
等について、
ご意見をお聞かせください。



○進め方について

ご発言いただける方

- ・挙手していただき、指名された方に
マイクをお持ちします。
- ・できましたら、お名前をおっしゃってから
ご発言ください。
- ・多くのご意見をいただきたいので、
ご発言は簡潔にお願いします。

■街づくりの方向性〔再掲〕

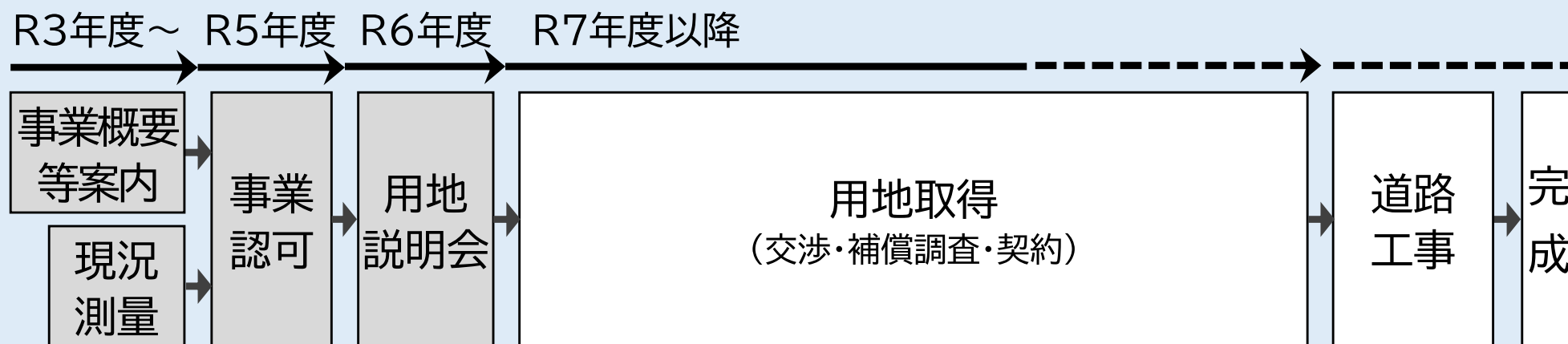
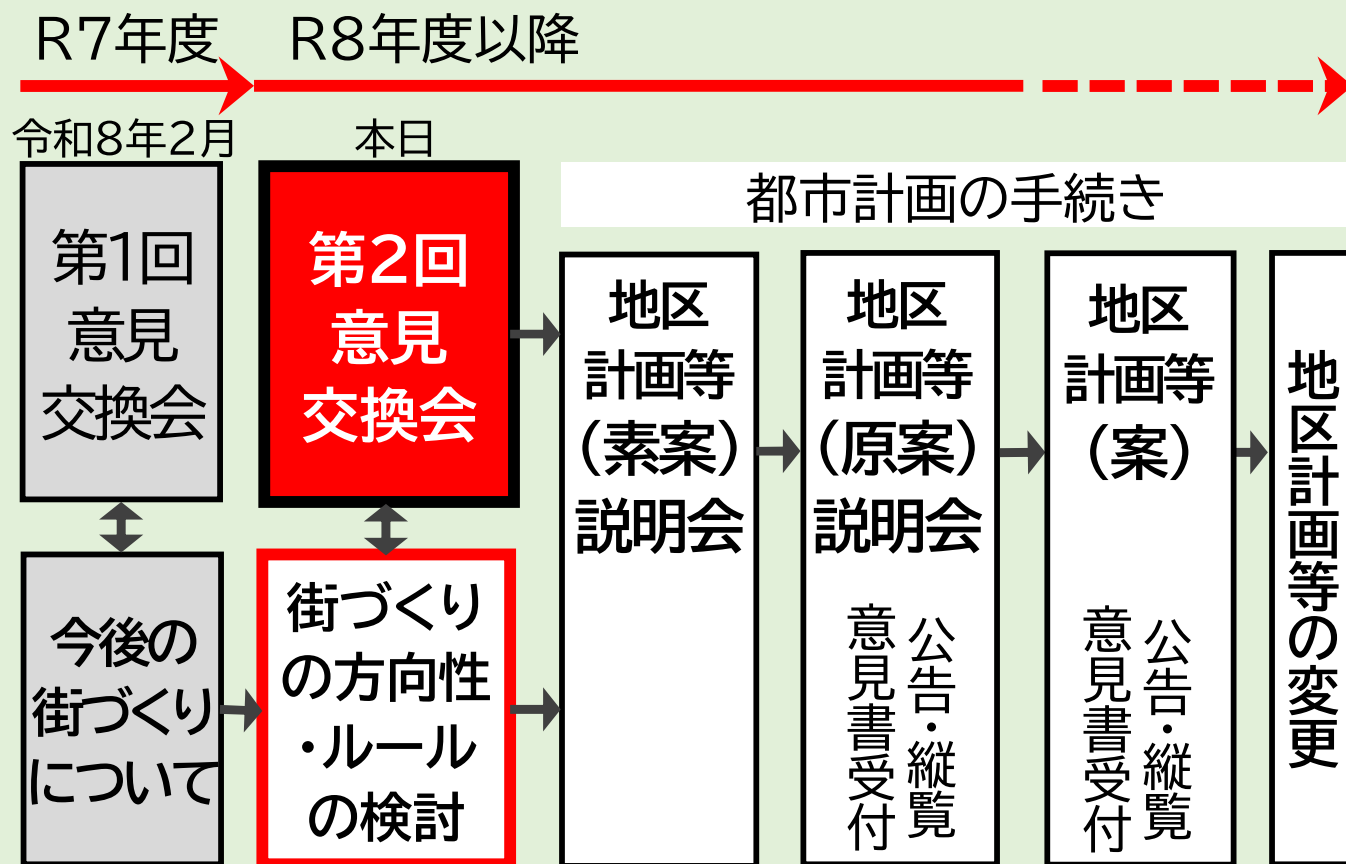
- 街並み:住環境に配慮した便利で
活気ある市街地の形成
- みどり:豊かでうるおいのある
市街地の形成
- 防 災:延焼遮断機能の向上につながる
防災性の高い市街地の形成

■街づくりルール【たたき台】

- 用途地域等
- 地区計画及び地区街づくり計画

その他の方

- ・お手元の付箋紙にご意見をご記入くだ
さい。
- ・ご記入が終わった付箋紙をスタッフに
お渡しください。
- ・スタッフが模造紙の上で整理し、
意見交換の中でご紹介していきます。



IV. 閉会

ご来場ありがとうございます！
次回もぜひご参加ください！

