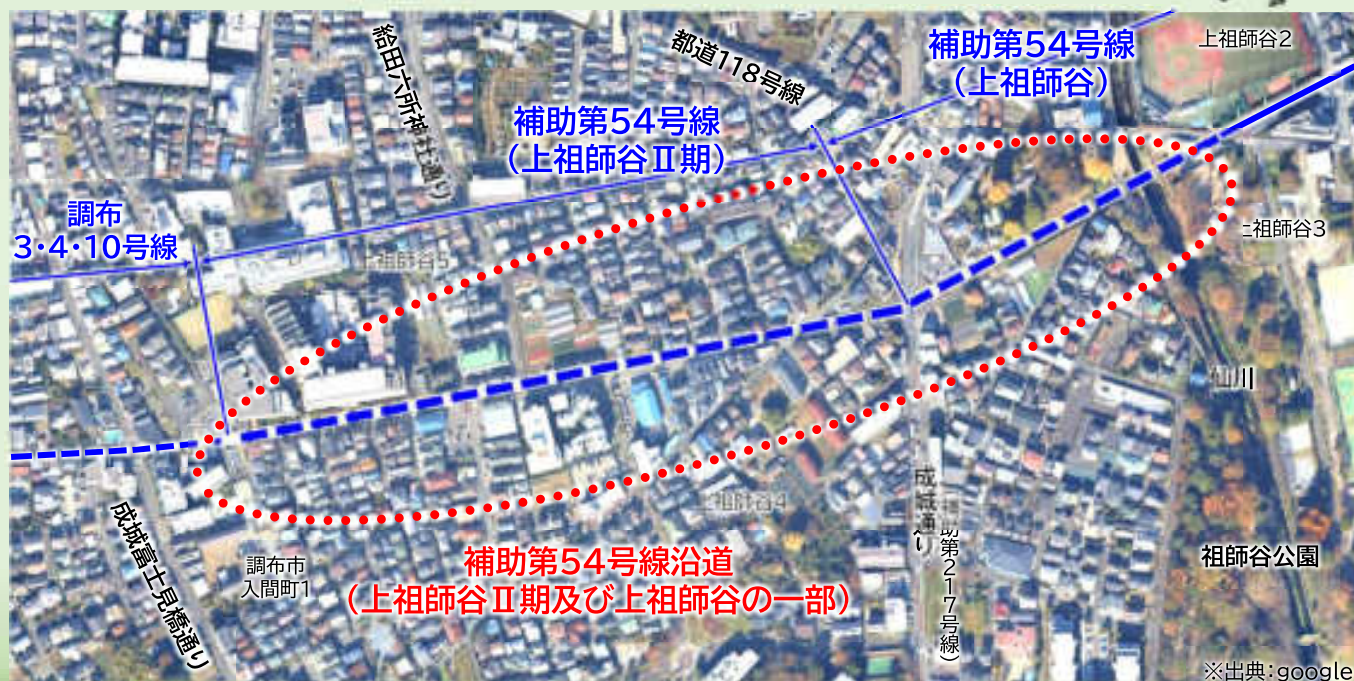


補助第54号線沿道(上祖師谷Ⅱ期及び上祖師谷の一部) 第2回 街づくり意見交換会



※出典:google

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）



本日は、本日の目的、前回の振り返り、街づくりの方向性、街づくりルール(たたき台) についてご説明いたします。

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）



最初に本日の目的ですが、沿道の街づくりについて、スケジュールの順でご説明いたします。

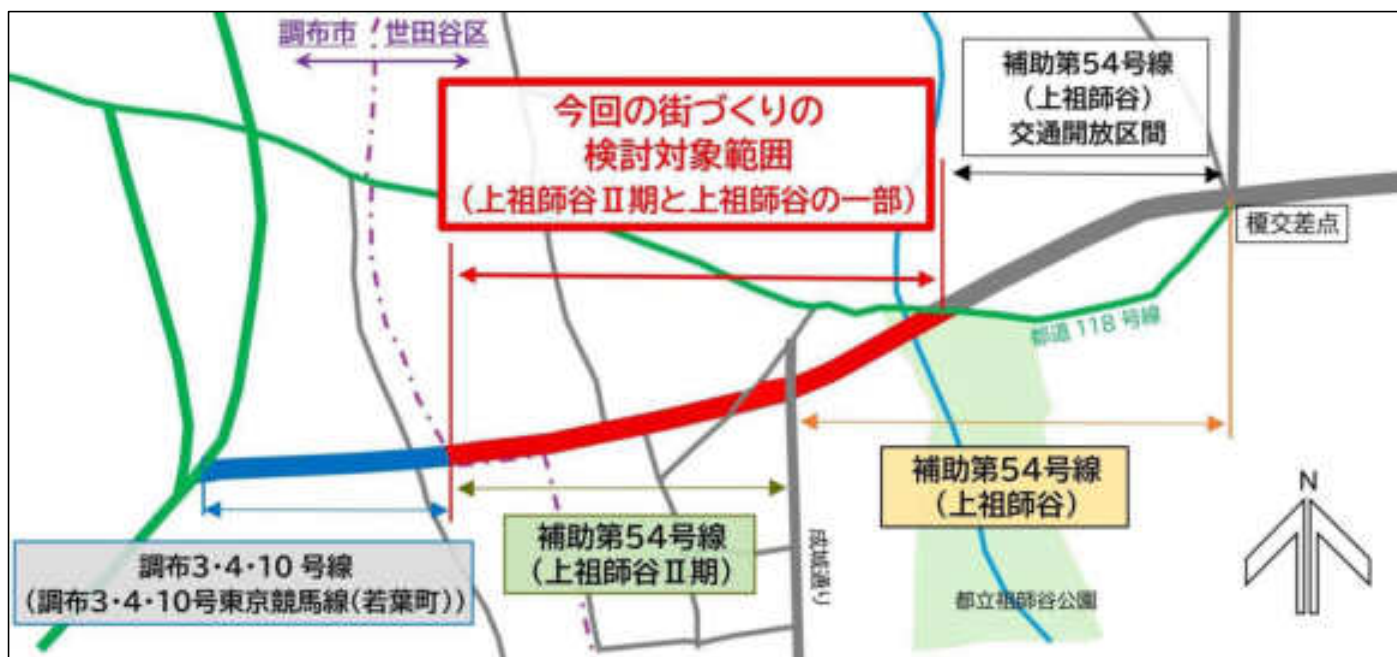
【1】沿道の街づくりについて

6

○補助第54号線（上祖師谷Ⅱ期）が、R6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。



まず、沿道の街づくりについてです。

現在、上祖師谷4丁目、5丁目の一部では、東京都が補助第54号線の道路事業を進めています。

こちらは上祖師谷地区の補助第54号線の地図です。

北が上で、右端にあるのが榎交差点、中央にあるのが成城通り、左端は調布市になります。

右端の榎交差点から駒大グランドまでの灰色の区間は、既に交通開放されている区間です。
成城通りから調布市までの緑色の矢印で示した上祖師谷Ⅱ期の区間は、令和6年1月に東京都
が国土交通省から都市計画事業の認可を受けています。

東京都の道路整備に伴い、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。
そこで、世田谷区は、「今回の街づくりの検討対象範囲」と赤色で示した部分の、沿道の街づく
りを検討しております。

次に、「沿道の街づくりの検討」とはどのようなことか、具体的にご説明いたします。

【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！



道路整備による、沿道の建物の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などの対応が課題となっています。

世田谷区では、こうした課題に対応するため、地域の皆さまと意見交換をしながら、街づくりの検討を進めていきたいと考えています。

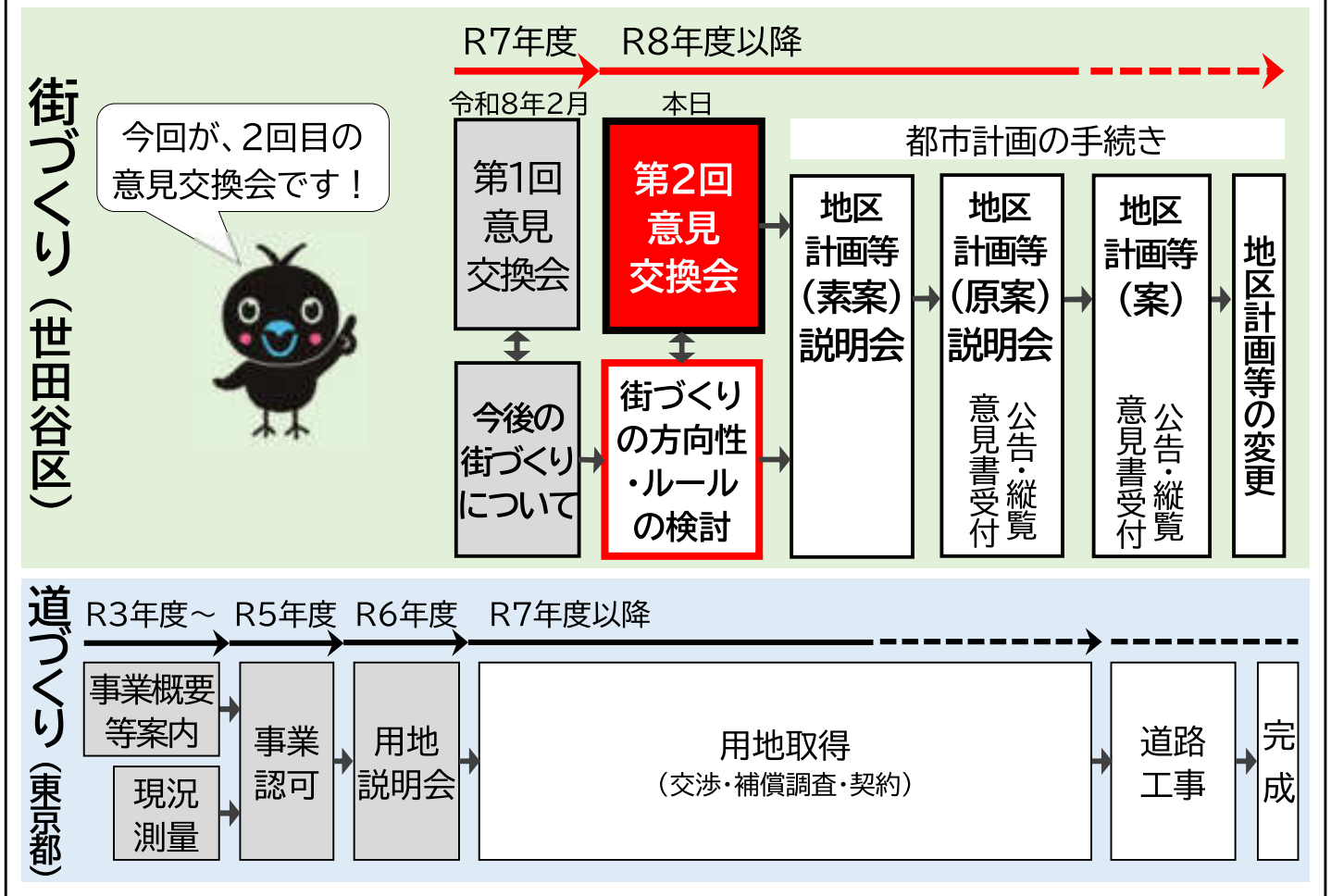
そこで、令和8年2月に第1回意見交換会を開催し、皆さまから「街の将来像」や「街づくりルール」につながるご意見をいただきました。

本日の会の目的は、前回いただいたご意見などを踏まえ区で検討した、「街づくりの方向性」と「街づくりルール(たたき台)」についてご説明させていただき、

皆さまの率直なご意見をお伺いできれば、と考えています。

【2】スケジュール（予定）

8



世田谷区が行う沿道の街づくりは、上に示した流れで進める予定です。
左から右への時系列で示しています。
ご参考に、下半分に東京都から伺った、東京都の道路事業の予定を併記しています。

街づくりとしては、本日が2回目の意見交換会です。
この後、本日皆様からいただいたご意見を踏まえ、都市計画の素案を作成していく予定です。
素案の内容が定まったら、皆様への説明会を実施したうえで、変更のための手続きを進めてまいります。
手続き開始の時期は未定ですが、都市計画の手続きが開始すると、完了まで通常1年ほどかかることが多いです。

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

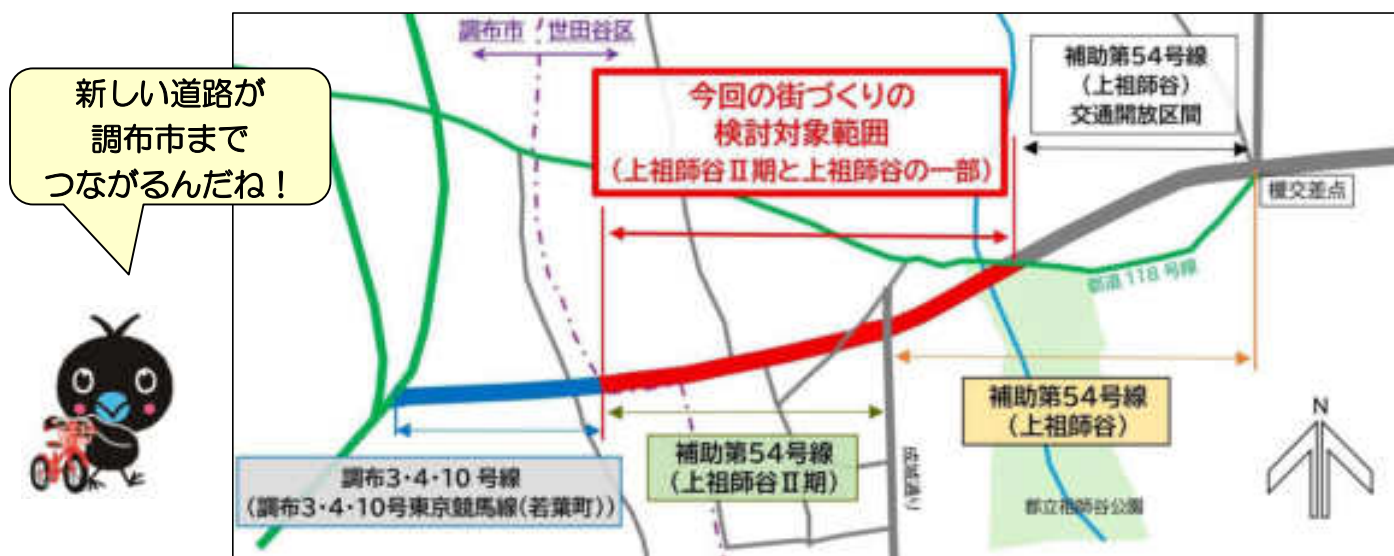


次に、前回の振り返りについて、道路の整備概要、上位計画の位置づけ、前回の主なご意見 の
順で簡単にご説明いたします。
今回初めてご参加いただいた方もいらっしゃるので、10分程度前回と同様の内容になりますが、簡単にご紹介させていただきます。

【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))



まず、道路の整備概要です。

上祖師谷地区の補助第54号線は、図の右側の榎交差点から左側の調布市にかけて、東京都による道路事業が行われています。

榎交差点から成城通りまでの黄色の矢印で示す区間は、事業期間が平成15年度～令和8年度、延長は約680mあり、

成城通りから調布市までの緑色の矢印で示す区間は、事業期間が令和5年度～14年度、延長は約480mです。

また、調布市内の整備概要は表の左側に示した通りです。

次に、道路の計画断面についてです。

【1】道路の整備概要

11

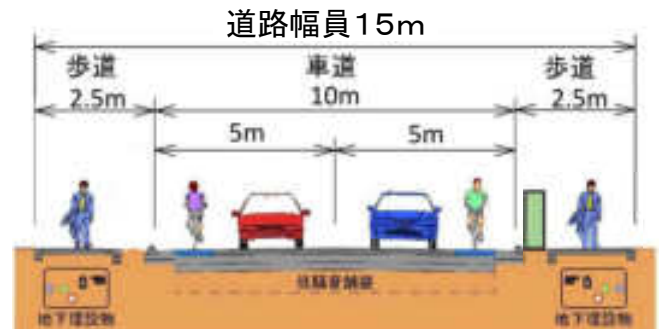
◇計画断面図

<上祖師谷Ⅱ期>

(調布3・4・10号線も同様)



<上祖師谷>



※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。

※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！



こちらは、東京都が公開している補助第54号線の計画断面図です。

交通開放されている区間は、右のような道路の断面、
今後整備していく予定の区間は、左のような断面のイメージとなっています。
道路全体の幅員は15mで、車道と歩道の幅については、今後、東京都が交通管理者である警察と協議した上で決定する、と伺っています。

【2】上位計画における位置づけ

12

○「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



※出典：世田谷区都市整備方針「第二部地域整備方針(後期)」(R7.7)

上位計画における位置づけです。

世田谷区では、長期的な視点に立った、都市づくり・街づくりの総合的な基本方針である「世田谷区都市整備方針」を定めております。

都市整備方針においては、今回の対象範囲である補助第54号線(上祖師谷Ⅱ期)の沿道を、「アクションエリア」という、「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」として位置付け、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。

【2】上位計画における位置づけ

13

○「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)

次に、「東京都防災都市づくり推進計画」における位置づけをご紹介します。
東京都では、「燃えない」「倒れない」震災に強い安全・安心な都市の実現を目指して「東京都防災都市づくり推進計画」を策定しています。
この計画では、今回の対象範囲である補助第54号線(上祖師谷Ⅱ期)の沿道は【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。

【3】 前回の主なご意見

14

○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

次に前回の意見交換会でいただいた主なご意見を紹介いたします。こちらは今回初めてお出しする内容となります。

こちらは、地域へ配布している「街づくりニュース第2号」に記載させていただいた内容と同じものです。

ご意見について、「街並み」「みどり」「防災」の項目にまとめております。

街並みに関しては、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、沿道にふさわしい建ぺい率・容積率などの街づくりルールにしてほしい/スーパーや小さな病院などがほしいといったご意見がありました。

これらを踏まえ、街づくりの方向性を「住環境に配慮した便利で活気ある市街地の形成」とさせていただきました。

次にみどりに関しては、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といった意見がありました。これらを踏まえ、「みどり豊かでうるおいのある市街地の形成」をみどりの方向性とししました。

【3】 前回の主なご意見

15

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。

防災に関しては、防災を優先に地震等も考慮した街づくりを検討してほしいとのご意見のほか、質問では、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 また、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。にそれぞれ記載のとおり区より回答させていただきました。

これらを踏まえ、「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」を防災の方向性とししました。

最後に道路について、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ほしい

などのご意見をいただきました。それらについては整備に関する内容のため、東京都に共有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

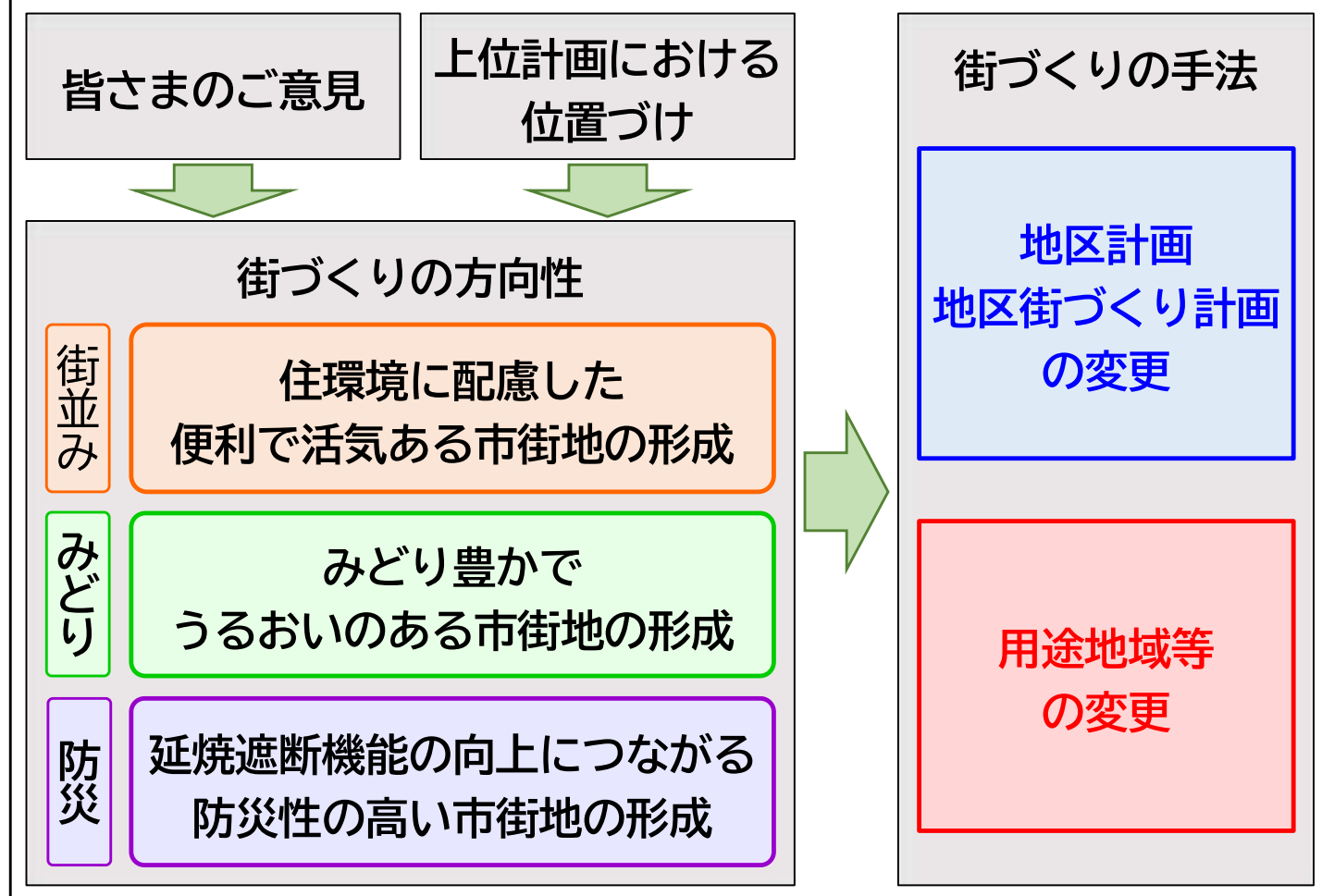
【2】街づくりの手法



続けて、街づくりの方向性について、方向性、手法の順でご説明いたします。

【1】街づくりの方向性

17



上位計画の位置づけや皆さまのご意見を踏まえて、先ほどご紹介いたしました、3つの街づくりの方向性を検討いたしました。

一つ目は、街並みの方向性として「住環境に配慮した便利で活気ある市街地の形成」

二つ目は、みどりの方向性として「みどり豊かでうるおいのある市街地の形成」

三つ目は、防災の方向性として「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」

これらの方向性を実現するためのまちづくりの手法として、「地区計画・地区街づくり計画の変更」及び「用途地域等の変更」を行います。

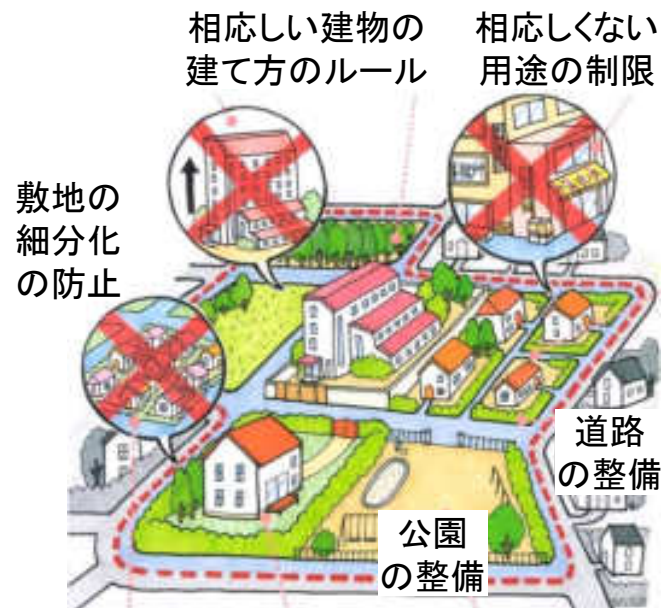
この地区計画や用途地域とはなにか、ご存知の方もいらっしゃると思いますが変更のたたき台をご説明する前に、簡単にご説明させていただきます。

○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

地区計画とは、都市計画法に基づく制度で、地区・街区レベルできめ細かく街づくりのルールを定めることができます。

定められる主な内容は、街づくりの目標と方針、地域に必要な道路や公園の配置・規模、建築物などに関する事項です。建築物などに関する事項とは、例えば、地区にふさわしくない用途の制限、建物のボリューム、建物の壁面の位置や形態・色彩・意匠の制限などがあります。

また、地区街づくり計画といって、地区計画で定められない事項についても柔軟に規定できる制度もあります。

区としては、これらの制度を活用して、地区として目指す街の姿をお示しし、補助第54号線沿道にふさわしい街づくりのルールを検討していきたいと考えています。

次に、「用途地域」についてご説明いたします。

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



「用途地域」とは、都市計画法に基づき、地域全体の建築物の用途や規模を制限している基本的なルールです。今回の対象範囲内には、以下の3種類の地域があります。

第一種低層住居専用地域

- ・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、診療所など
- ・建ぺい率50%、容積率100%など
- ・写真は、旧丸紅グラウンドあたりの住宅街の様子です。

第一種中高層住居専用地域

- ・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)や病院なども建築可能
- ・建ぺい率60%、容積率は200%など
- ・写真は、榎交差点から千歳烏山駅に向かうはっけん通りの様子です。住宅の他に、お豆腐屋さん、料理屋さん、歯科医院などが見られます。

第二種中高層住居専用地域

- ・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)なども建築可能
- ・建ぺい率60%、容積率は200%など
- ・写真は、塚戸十字路から環八へ向かう千歳通りの様子です。住宅の他に、紳士服屋さんなど、大きめの店舗も見られます。

【2】街づくりの手法

手法とルールへの対応

20

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。

こちらの表は、街づくりの方向性と、それを実現するための地区計画や用途地域などのルールや手法を一覧にまとめたものとなります。

左側から、目指す街の姿について、先ほどご紹介した3つの街づくりの方向性があります。これらを実現するためのルールについて、用途地域や地区計画・地区まちづくり計画といった手法を組み合わせながら、建物の高さや用途などを調整し、バランスのとれたまちづくりを進めていきます。特に、地区計画や地区街づくり計画では、地域の特性に応じて、よりきめ細かいルールを定めることができるため、住民のみなさまの意見を反映しながら、より良い街並みの形成を図ってまいります。

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）



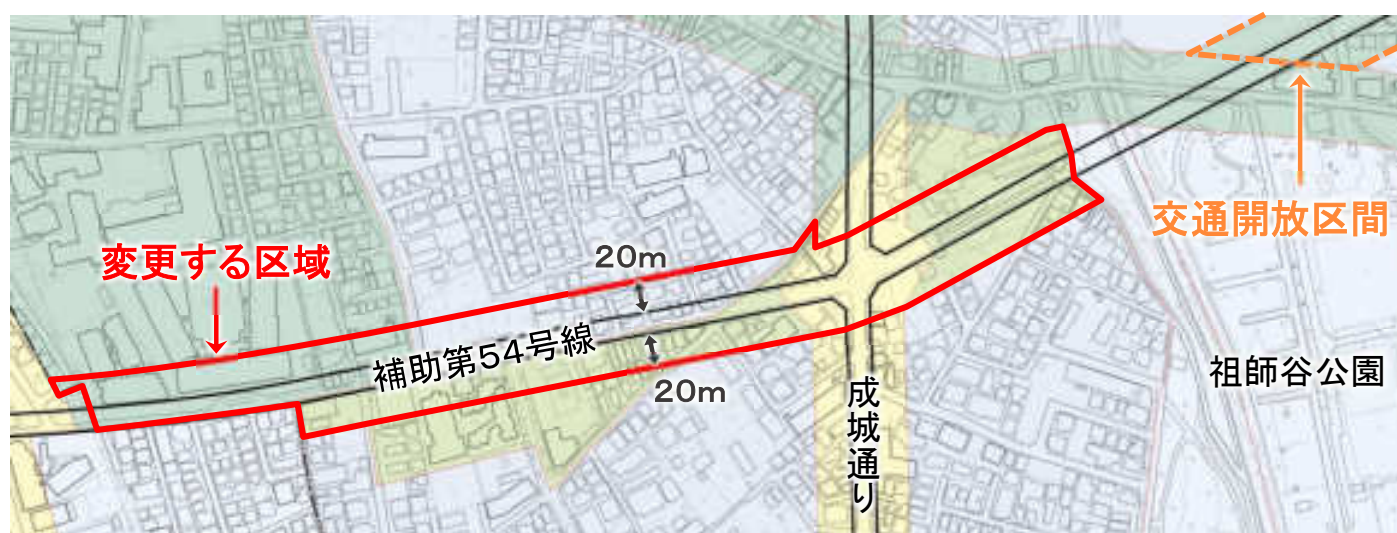
それらを踏まえ、今回検討してきました街づくりルールのたたき台について、変更する区域、現在の街づくりルール、街づくりルールたたき台の概要、街づくりルールたたき台 の順でご説明いたします。

【1】街づくりルールを変更する区域

22

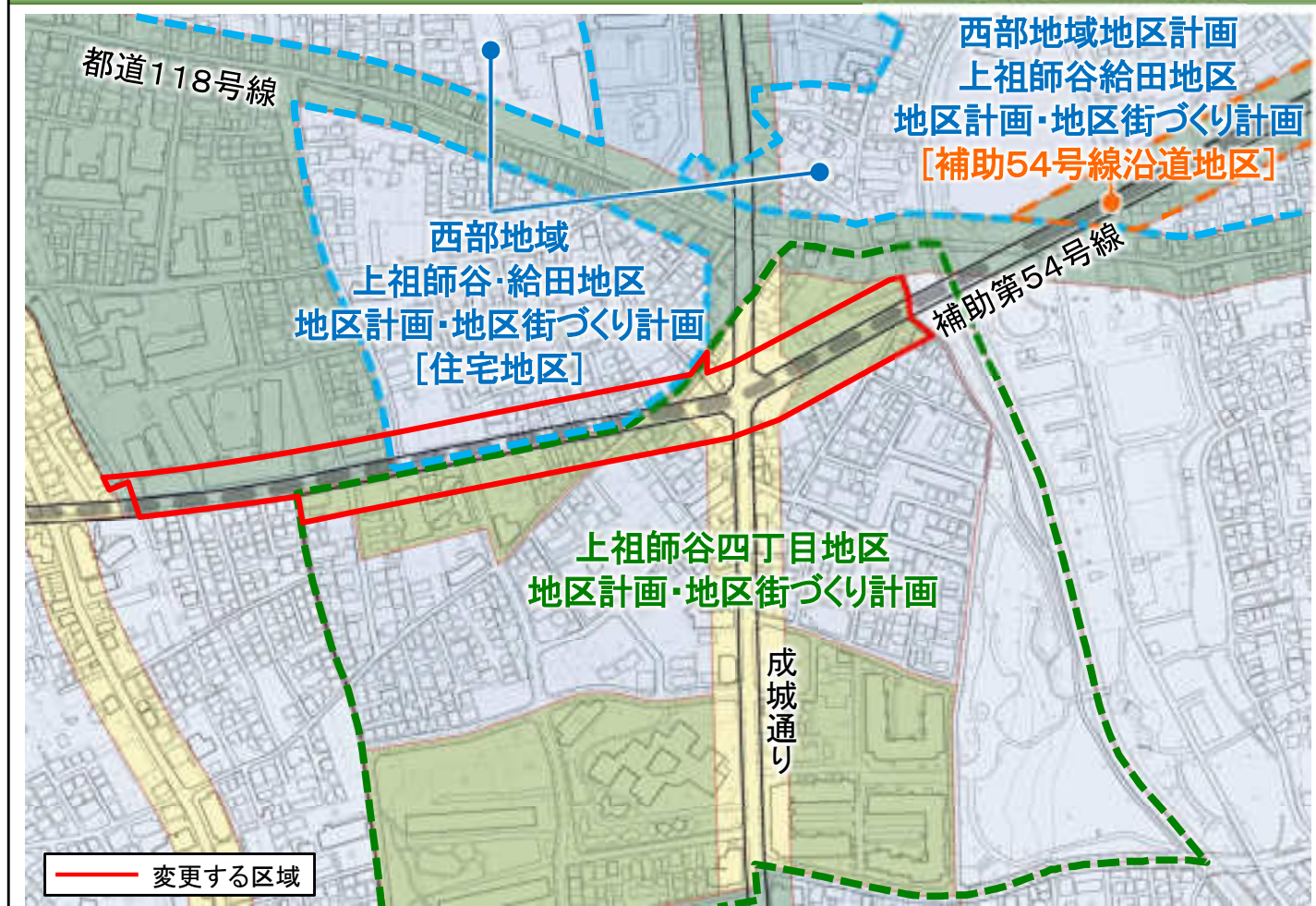
○対象区域：補助第54号線沿道の概ね20mの区域

○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



今回、変更する区域は、赤枠の補助第54号線の沿道約20mの範囲を対象としています。
補助第54号線の整備に合わせて、街づくりルールを変更するための大きな目標としては、
1つ目に、延焼遮断帯としての機能を確保し、地震や火災が発生した際に、火災の延焼を防ぎやすい安全なまちをつくる
2つ目に、補助第54号線沿道両側で、調和のとれた街並みを形成する
3つ目に、スライド右側の「交通開放区間」で、既に都市計画等の変更が行われている街づくりルールとの連続性を考慮することを目指します。

【2】現在の街づくりルール(地区計画・地区街づくり計画) 23



具体的変更内容をご説明する前に、現在の街づくりルールについてご紹介します。

まずは、地区計画・地区街づくり計画のご紹介です。

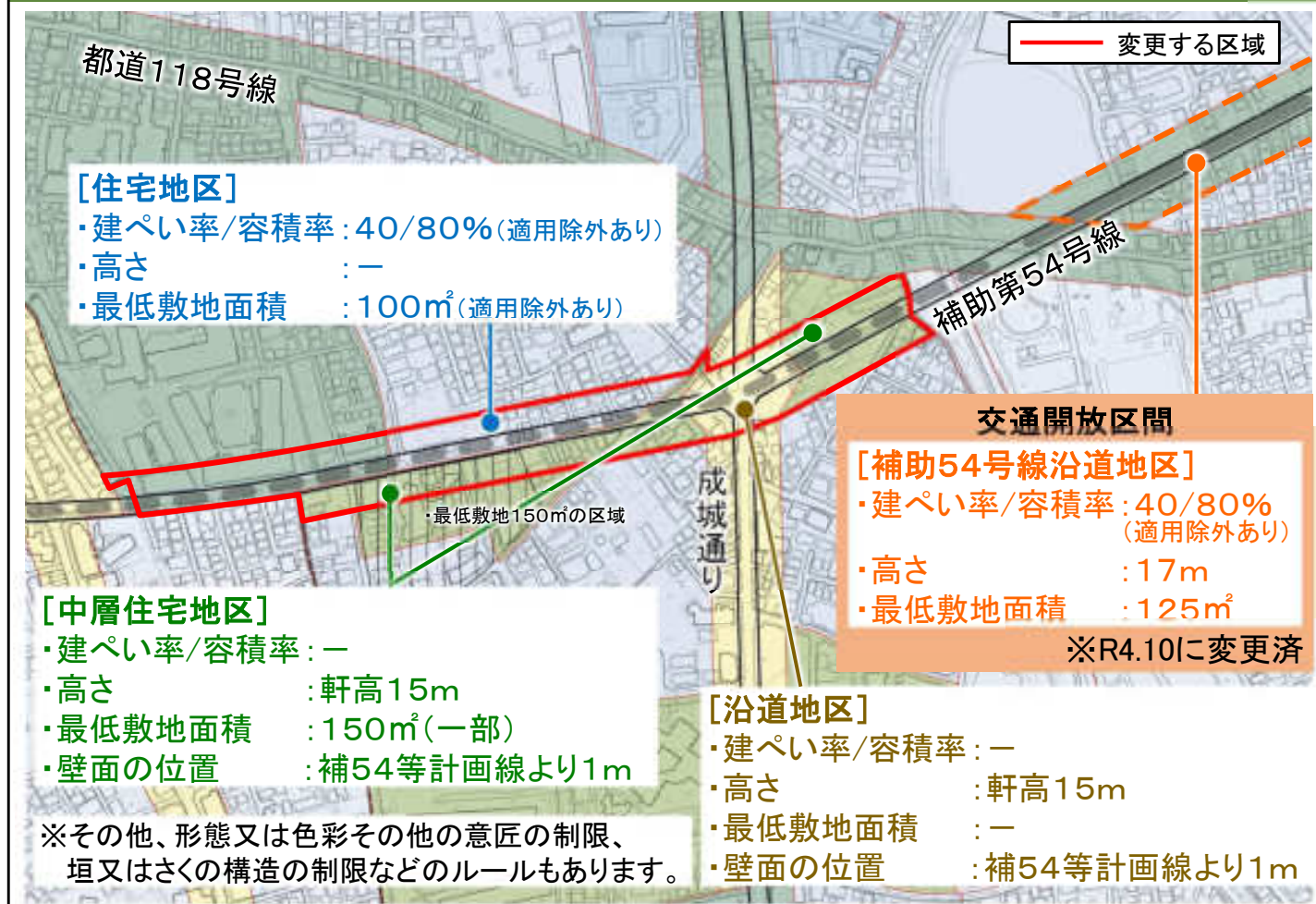
水色の破線で囲んだところには、「西部地域地区計画 上祖師谷・給田地区 地区計画・地区街づくり計画」を定めています。

オレンジの破線で囲んだところは、水色の「西部地域地区計画等」に位置しますが、「補助54号線沿道地区」として区分し、より燃えにくい建築物とするなどの街づくりルールを追加しています。

緑色の破線で囲んだところは、「上祖師谷四丁目地区 地区計画・地区街づくり計画」を定めています。

それぞれの地区計画の主な内容は、次のスライドの通りです。

【2】現在の街づくりルール(地区計画・地区街づくり計画) 24



建ぺい率・容積率などはそれぞれ枠の中をご覧ください。

各地区の特性にあわせて、必要に応じ、地区計画で更にきめ細かく規制をかけています。

その他こちらに記載はしていませんが、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限などのルールもあります。

【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)



◇西部地域地区計画 (H5.8決定)

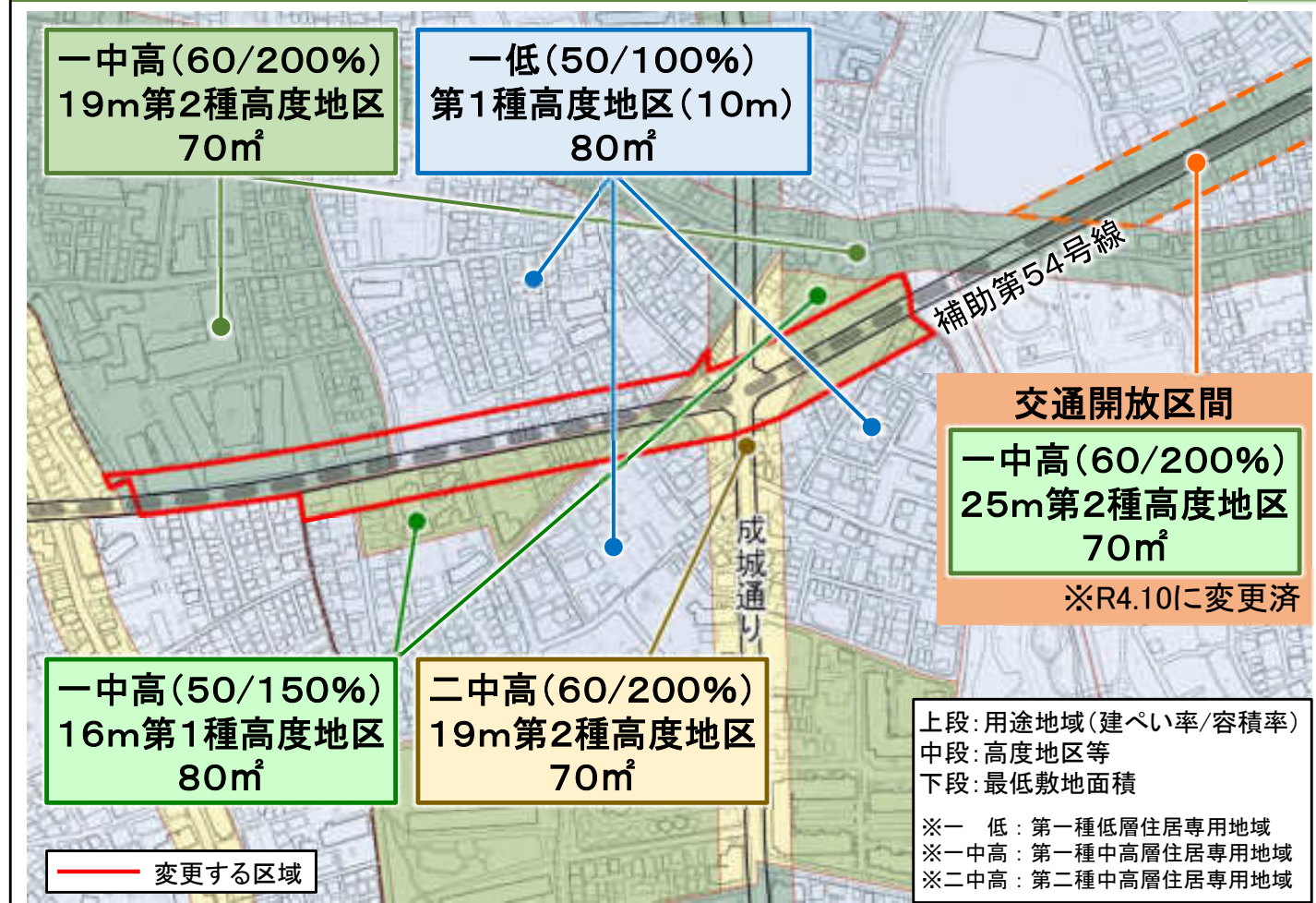


本日、それぞれの地区計画のパンフレットをお持ちしていますので、地区計画の内容を詳しくお知りになりたい方は、
よろしければパンフレットをお持ちください。区HPでも公開しています。

次に、この地区の用途地域などをご紹介します。

【2】現在の街づくりルール（用途地域等）

26



水色のところが、第一種低層住居専用地域です。建ぺい率・容積率などはそれぞれ枠の中をご覧ください。

深緑色のところが、第一種中高層住居専用地域で19m第2種高度地区です。
都道118号線(旧道 瀧坂道)の沿道や、至誠会の病院があるところがこの色です。

黄緑色のところが、第一種中高層住居専用地域で16m第1種高度地区です。
神明社のところや、補助第54号線の南側がこの色です。

黄色のところが第二種中高層住居専用地域です。成城通り沿いがこの色です。

最後に右上の、交通開放されている区間について、
こちらは、東京都の道路整備に併せて沿道の街づくりを検討し、令和4年10月に図のような用途地域などに変更しています。

これらの用途地域等による建ぺい率や容積率、高さ規定については、先ほどお示した地区計画等で、別途制限を定めています。

【3】街づくりルール（たたき台）の概要

27

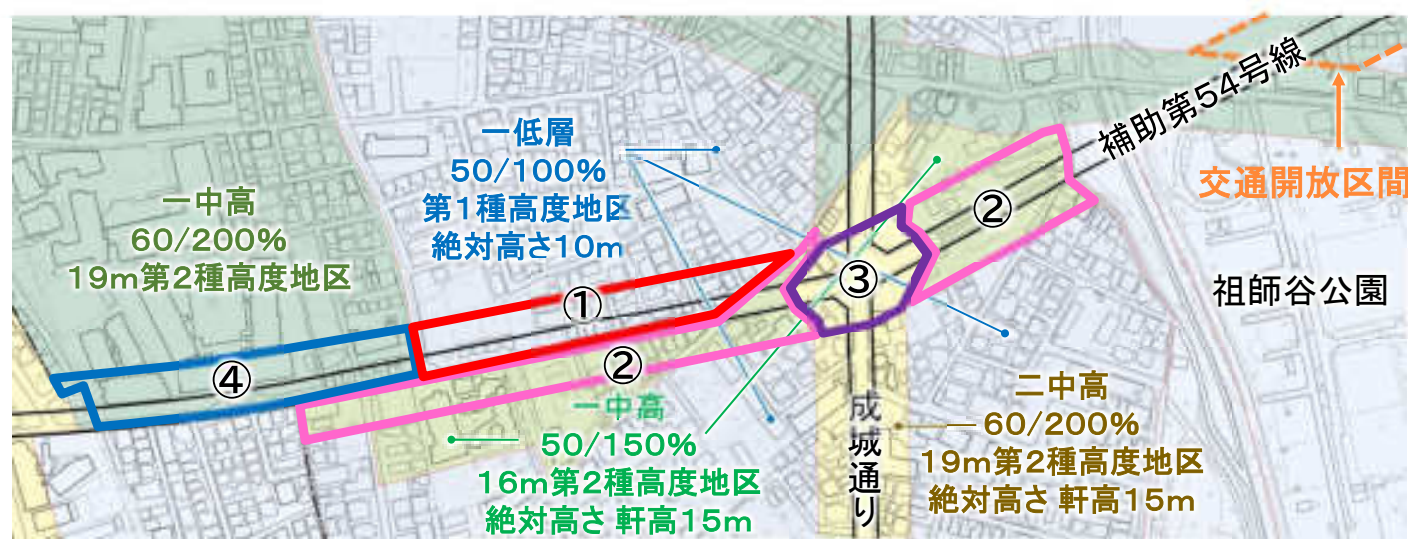
○街づくりルール（たたき台）の主な内容

【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



こちらは、今回たたき台として検討している街づくりルールの概要です。

先ほどご説明した補助第54号線の沿道約20mの範囲を対象としており、図中で①～④に区間を区分し、それぞれで変更内容が異なります。

区分①～④については、地区幹線沿道地区として、東京都や区の基準を踏まえ、基本的に「第一種中高層住居専用地域」とし、中層住宅等を中心とした土地利用を誘導していきます。なお、補助第217号線（成城通り）に位置する③については、既に「第二種中高層住居専用地域」であるため用途の変更は行いません。

建物の規模については、現在の周辺環境との調和を図りながら、建ぺい率60%、容積率200%を基本としていきます。また、建物の高さはおおむね7階程度に相当する25m以下の第2種高度地区とします。

一方で、周辺の住宅地環境に配慮するため、区分①～③では現在の地区計画等で定められているルールを継続しつつ、一部を追加いたします。

具体的には、建物の最高高さを①では図面右上の交通開放区間と同様に17m、②・③では既存のルールである軒高15m以下とするほか、建物に関して火災に強い耐火・準耐火建築物等とすることを求める構造制限を行い、安全で良好な住環境の維持を図ります。

それぞれの変更内容について、項目ごとに、もう少し詳細にご説明させていただきます。

【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

28

●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）

はじめに、用途地域の変更についてご説明します。
対象となるのは右上の図の赤枠で示した区分①です。

今回のたたき台では、住環境に配慮した便利で活気ある市街地の形成を実現するため、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ことを目的とします。

現在、区分①は「第一種低層住居専用地域」となっており、主に戸建住宅や共同住宅などの低層の住宅を中心とした土地利用が行われていますが、この区域を「第一種中高層住居専用地域」へ変更することを考えています。
この変更により、住宅に加え、一定規模の店舗や飲食店なども立地することが可能となります。

【4】街づくりルール（たたき台）

用途
地域等

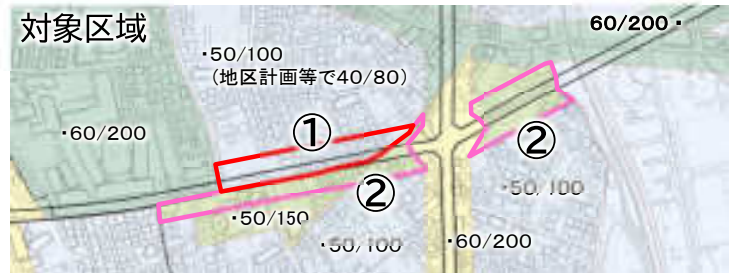
地区
計画

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

次に、建ぺい率と容積率についてです。

変更の対象となる区分は、右上の図の赤とピンク色で示した①と②です。

現在、区分①は用途地域による指定が建ぺい率50%、容積率100%となっており、区域②は建ぺい率50%、容積率150%となっておりますが、今回の変更案では、区分①および②を建ぺい率60%、容積率200%へ変更することを考えています。

一方で、区分①については、現在の地区計画等で定めている建ぺい率40%、容積率80%のルールを引き続き適用いたします。

このルールは、西部地域地区計画で定める、敷地部分に接するすべて区道が幅員6mの区画道路として整備された場合及び都市計画道路が整備された場合に、建ぺい率60%、容積率200%で建てることができます。

なお、どこの道路が区画道路に該当するのか等をご確認されたい方は、後ほどご質問いただければ個別にご確認いたします。

【4】街づくりルール（たたき台）

用途
地域等

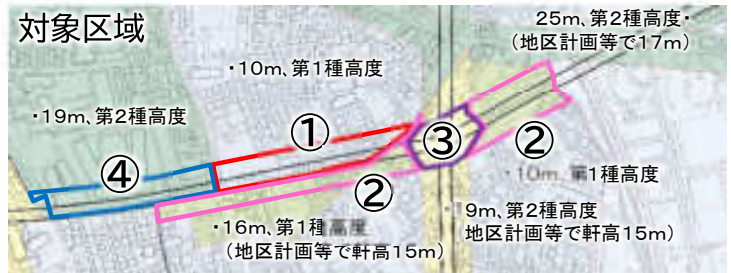
地区
計画

地区街づ
くり計画

30

●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		変更案	
	高度地区等	地区計画等	高度地区	地区計画等
①	10m、第1種高度	—	25m 第2種高度 ※	17m以下
②	16m、第1種高度	軒高 15m以下		軒高 15m以下
③	19m、第2種高度	軒高 15m以下		軒高 15m以下
④	19m、第2種高度	—		—

※「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

次に、建物の高さの最高限度についてです。

「高度地区」とは、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区のことです。

今回のたたき台では、住環境に配慮した便利で活気ある市街地の形成を実現するため、補助第54号線沿道に中層住宅を中心とした街並みを誘導しながら、周辺の低層住宅地との調和を図ることを目的としています。

変更の対象となる区分は、右上の図で示した①～④の全てです。

現在、対象区域では高度地区により、①～④の区分ごとにそれぞれ異なる高さ制限が定められています。

今回の変更案では、沿道全体について、高度地区による高さ制限を「25m第2種高度地区」に統一することを考えています。

これは、補助第54号線が地区幹線道路という道路であるため、その沿道における世田谷区の統一的なルールの考え方にのっとり、変更するものです。

それぞれ区分が細分化されているため、①～④それぞれにイメージ図を使ってご説明します。

【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

31

●高さの最高限度（区分①）

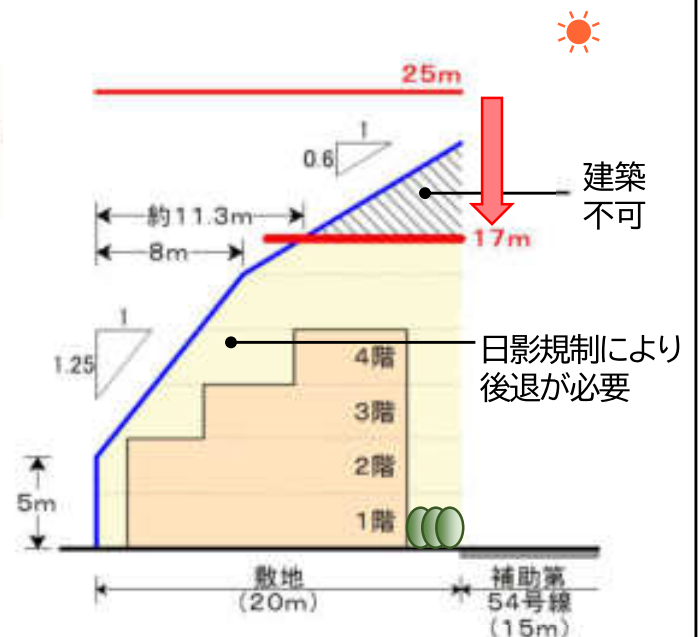
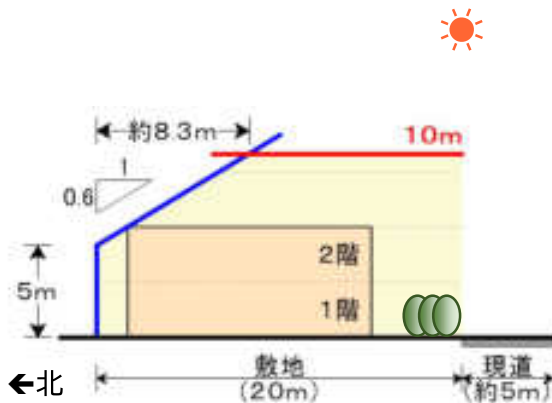
が変更内容

区分	現 在	
	高度地区等	地区計画等
①	10m、第1種高度	—

変更案	
高度地区	地区計画等
25m、第2種高度	17m以下

◇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

こちらは、区分①の高さの最高限度についてです。

現在は左のイメージ図のように、第1種高度地区で高さ10mまでとなっています。

それを右のイメージ図のように、高度地区を25m第2種高度地区へ変更します。

ただし、後背の低層住宅地に配慮し、あわせて地区計画等で建物の高さを17m以下に抑えるルールを設けますので、25mまでの建物が建てられるようになるわけではなく、実際の高さは17m以下に制限されます。

右図の変更案は、仮に奥行20mの敷地に建築する際の建物イメージとなります。

なお、実際に建築可能な範囲は、日影規制などの他のルールも守る必要があります。

【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

32

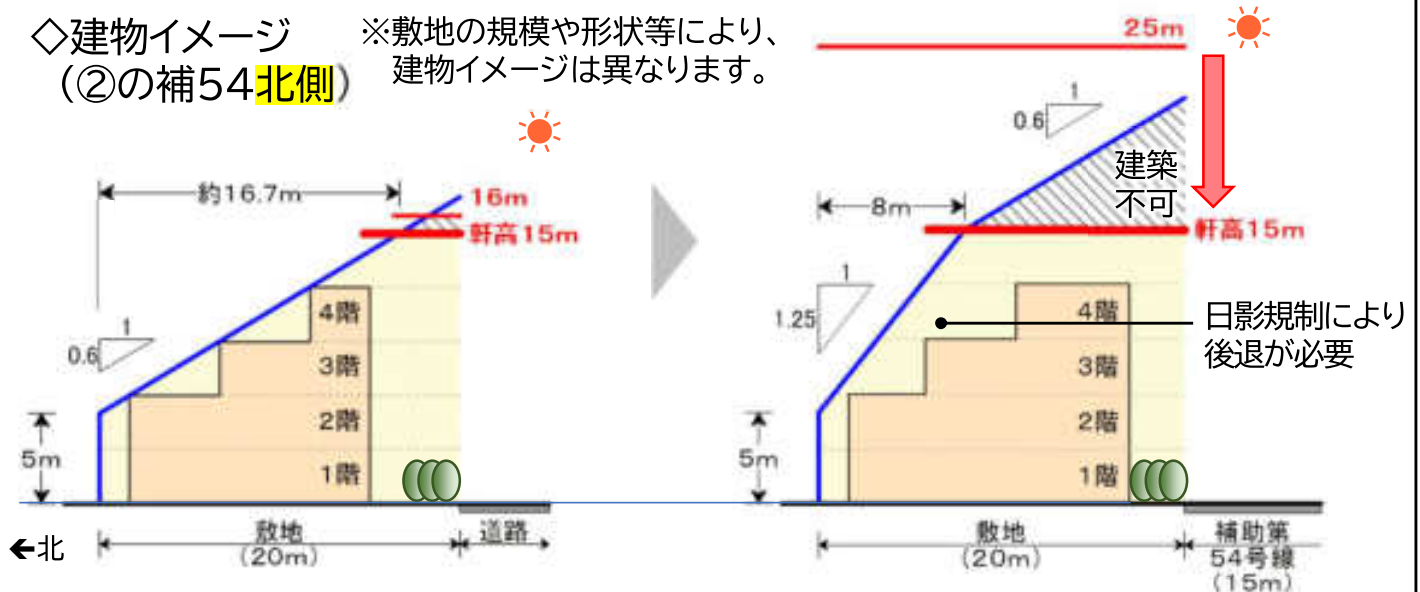
●高さの最高限度（区分②③）

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 ※敷地の規模や形状等により、
（②の補54北側） 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

こちらは、区分②③の高さの最高限度についてです。

区分①同様に、高度地区は25m第2種高度地区に変更しますが、引き続き既存の地区計画等による軒高15m以下のルールは継続します。

そのため、25mまで建物が建てられるわけではなく、現在と同様に高さを抑えながら、周辺の住宅地と調和した街並みの形成を図ります。

こちらの図は、補助第54号線沿道の北側に位置する敷地のイメージです。

敷地の規模や形状等により記載の図の建物イメージは異なり、また、日影規制により後退が必要となります。

【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

33

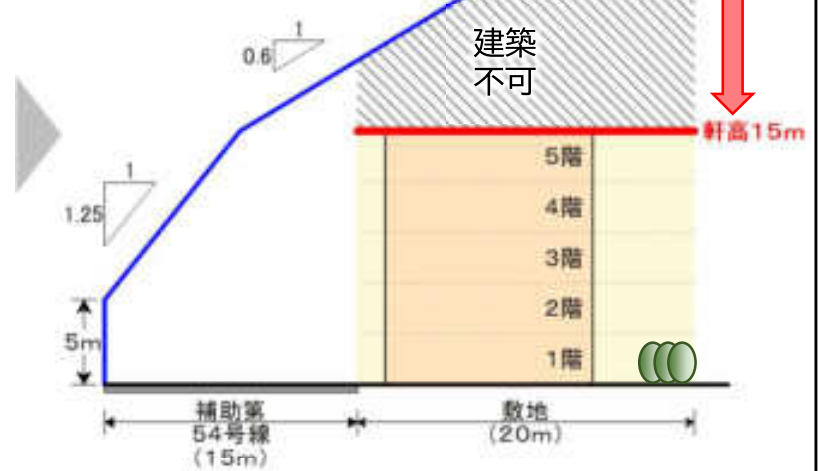
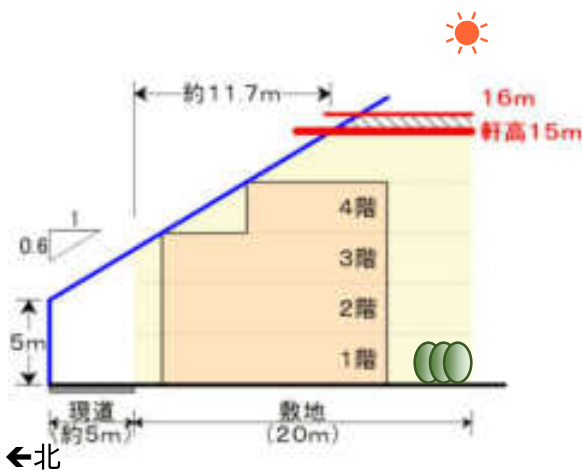
●高さの最高限度（区分②③）

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 ※敷地の規模や形状等により、
（②の補54南側） 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

こちらは区分②③において、高さの最高限度のルールは先ほどのスライドと同じですが、補助第54号線沿道の南側の敷地イメージです。
道路位置や幅員によって、日影規制等の条件が異なるため、建てられる建築範囲も変わります。

【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

34

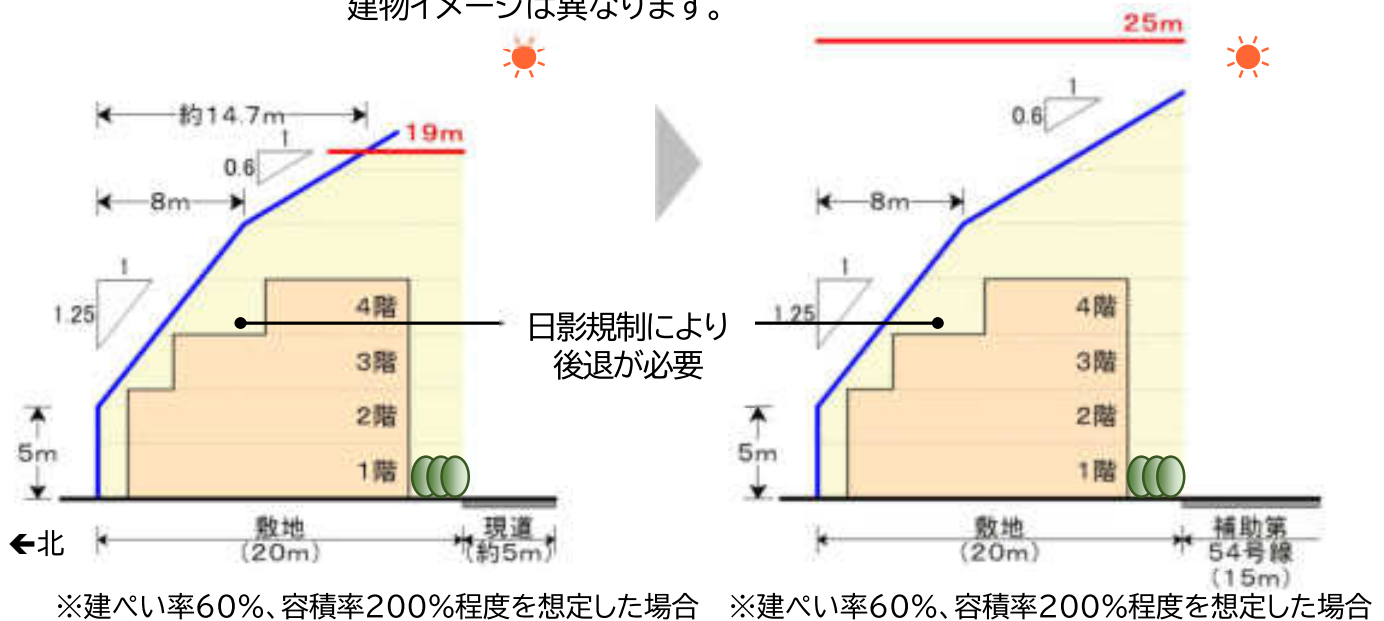
●高さの最高限度（区分④）

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。



区分④の高さのルールです。

現在は19m第2種高度地区ですが、変更後は25m第2種高度地区とします。

区分④には地区計画等による高さ制限がないため、現在の規制よりは高い建物の建築が可能となります。

なお、これは隣接した調布市で定められている25m第2種高度地区と同じ規定になります。

また、①～③区分同様に、別途、日影規制などの他のルールも守る必要があります。

すべての区分において、敷地規模が大きくなれば、日影規制や容積率制限等の範囲内でお示した図の規模以上の建築が可能となる場合もあります。

【4】街づくりルール（たたき台）

用途
地域等

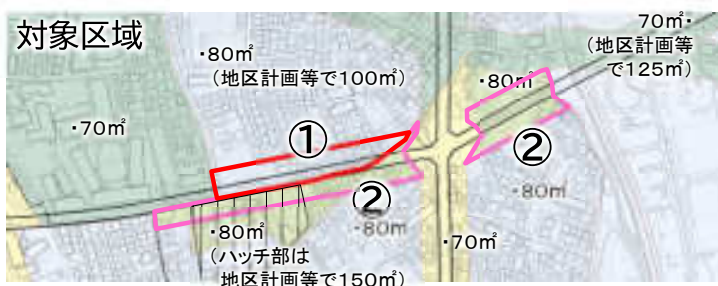
地区
計画

地区街づ
くり計画

35

●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		変更案	
	用途地域等	地区計画等	用途地域等	地区計画等
①	80m ²	100m ² ★注	70m ² ※	100m ²
②	80m ²	一部150m 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

次に、敷地面積の最低限度についてご説明します。

今回のたたき台では、みどり豊かでうるおいのある市街地の形成を実現するため、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ことを目的とします。

変更の対象となる区域は、右上の図で示した①と②です。現在、区分①・②ともに用途地域による最低敷地面積は80m²となっています。また、区分①では地区計画等により100m²、区分②では一部の区域で150m²というルールが定められています。

今回のたたき台では、沿道区域全体の用途地域を、第一種中高層住宅地域で、建ぺい率60%・容積率200%に変更することを考えています。

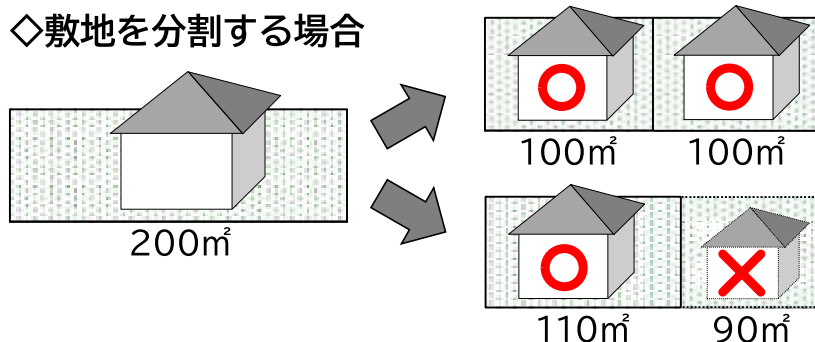
これに合わせ、世田谷区の統一的なルールの考え方にとり、用途地域による最低敷地面積を70m²とすることを考えています。

一方で、みどりを確保するためのゆとりある住環境を形成するため、区分②の一部150m²の地区計画等のルールについては、そのまま継続する考えです。区分①の100m²も継続しますが、注釈にある「敷地に接するすべての区画道路が整備された場合に、80m²が適用」は、変更後は無しといたします。そのため、現在地区計画等により最低敷地面積が定められている区域では、引き続きそのルールが適用され、住環境や街並みの維持を図られます。

この最低敷地面積のルールについて、具体的な例を使ってご説明します。

●敷地面積の最低限度が100㎡の場合

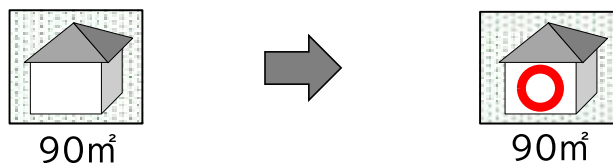
◇敷地を分割する場合



○分割後に100㎡以上の敷地
⇒建築可能

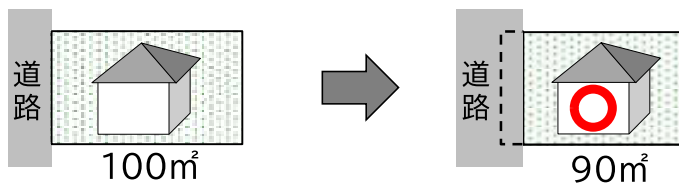
×分割後に100㎡未満となる敷地
⇒建築不可

◇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

今回のたたき台では、区分①で最低敷地面積を100㎡とすることを考えています。

・まず上段の例をご覧ください。

200㎡の敷地を分割する場合、100㎡と100㎡に分けるのであれば、それぞれが最低敷地面積を満たすため建築が可能です。

一方で、110㎡と90㎡に分けた場合は、90㎡の敷地が最低敷地100㎡の面積を下回るため、その90㎡の敷地には新たに建物を建てることができません。

・次に中段の例です。

最低敷地面積のルールができる前から存在している90㎡の敷地については、そのまま利用する場合にも建築が可能です。

このルールは既存の敷地を使えなくするものではなく、新たな土地の細分化を抑制することを目的としているためです。

・最後に下段の例です。

道路整備に伴い、敷地の一部を道路用地として提供した結果、面積が100㎡を下回った場合については、建築できるものとします。

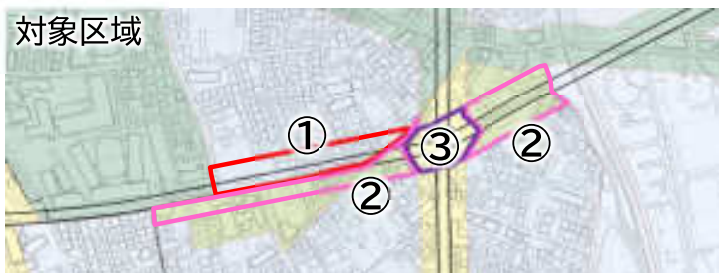
道路整備への協力によって建築ができなくなることがないように配慮しています。

このように、最低敷地面積のルールは、過度な土地の細分化を防ぎながら、良好な住環境や街並みの維持を図ることを目的としています。

●既存樹木の保全と緑化の促進

対象区域

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 ② 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。

次に、地区計画等における既存樹木の保全と緑化の促進についてご説明します。
 こちらは、みどり豊かでうるおいのある市街地の形成を実現するため、
 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ことを目的とします。

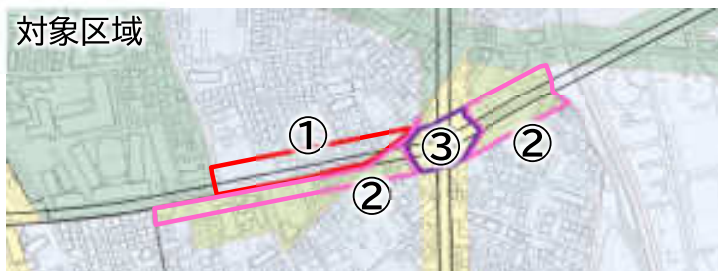
変更の対象となる区域は、右上の図の①～③です。
 世田谷区では「みどりの基本条例」により、敷地面積150㎡以上の建築計画については緑化を求めています。
 現在、対象区域には、既存樹木の保全や緑化に関する地区計画等のルールはありません。
 今回のたたき台では、敷地面積100㎡以上150㎡未満の敷地で、建物を建てる際に建ぺい率に応じた植栽に努めていただくことを考えています。
 例えば、表のように、敷地に適用される建ぺい率が40%から50%の場合は中木を3本以上を植えていただくこととします。

また、全ての敷地について、既存の樹木がある場合にはできる限り保全に努めていただくこととしています。

●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

対象区域



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



次に、雨水貯留浸透施設の設置についてご説明します。

雨水貯留浸透施設とは、降った雨を一時的に貯めたり、時間をかけて地中に浸透させたりするための施設で

これらの施設を設置することで、雨水が一度に下水道へ流れ込むことを抑え、浸水被害の軽減につながります。

今回の変更では、みどり豊かでうるおいのある市街地の形成を実現するため、

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ことを目的とするものです。

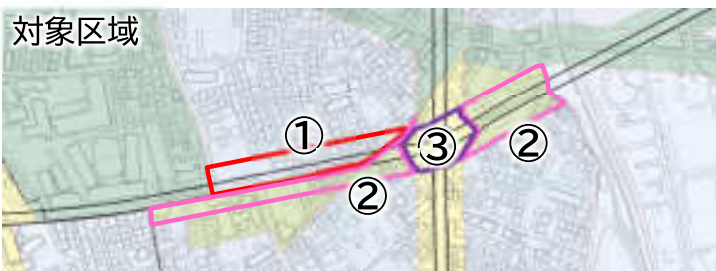
変更の対象となる区域は、右上の図で示した①～③です。

現在、対象区域では、雨水貯留浸透施設に関する地区計画等の定めはありませんが、

新たに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ことをルールとして位置付けることを考えています。

●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		変更案
	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㎡	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㎡	

最後に、建築物の構造の制限についてご説明します。

このルールは、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を実現するため、補助第54号線沿道の建築物の構造制限を定め、延焼遮断機能の向上を図ることを目的としています。

変更の対象となる区域は、右上の図で示した①～③です。

現在、対象区域を含む周辺地域一帯は、都市計画法による準防火地域に指定されております。左下の図のように、現行法でも、3階建以上、延べ面積500㎡超の建物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とする必要があります。

今回のたたき台では、都市計画法による準防火地域の指定はそのままに、一方で、新たに地区街づくり計画のルールとして、区分①から③の建築物を「耐火建築物等または準耐火建築物等」とすることを考えています。

これにより、建物の規模にかかわらず、燃えにくい構造の建築物を誘導し、道路とあわせて延焼を防ぐ機能の向上を図ります。

こちらでスライド説明は以上になります。ありがとうございました。

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。



■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

○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、
ご発言は簡潔をお願いします。

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！

