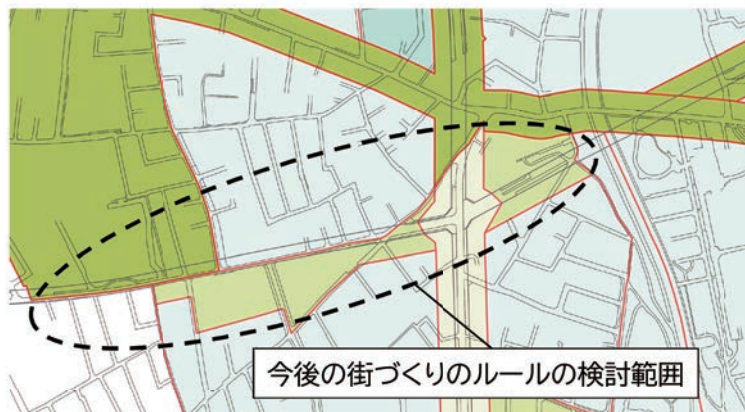


現況の街づくりのルールについて

用途地域

- ・補助第54号線沿道の用途地域は、第一種低層住居専用地域(一低)、第一種中高層住居専用地域(一中高)、第二種中高層住居専用地域(二中高)等が混在しています。
- ・建蔽率等の街づくりのルールは下図の通りです。



※()内は建蔽率/容積率

一低(50/100)

二低(60/200)

一中高①(60/200)

一中高②(50/150)

二中高(60/200)

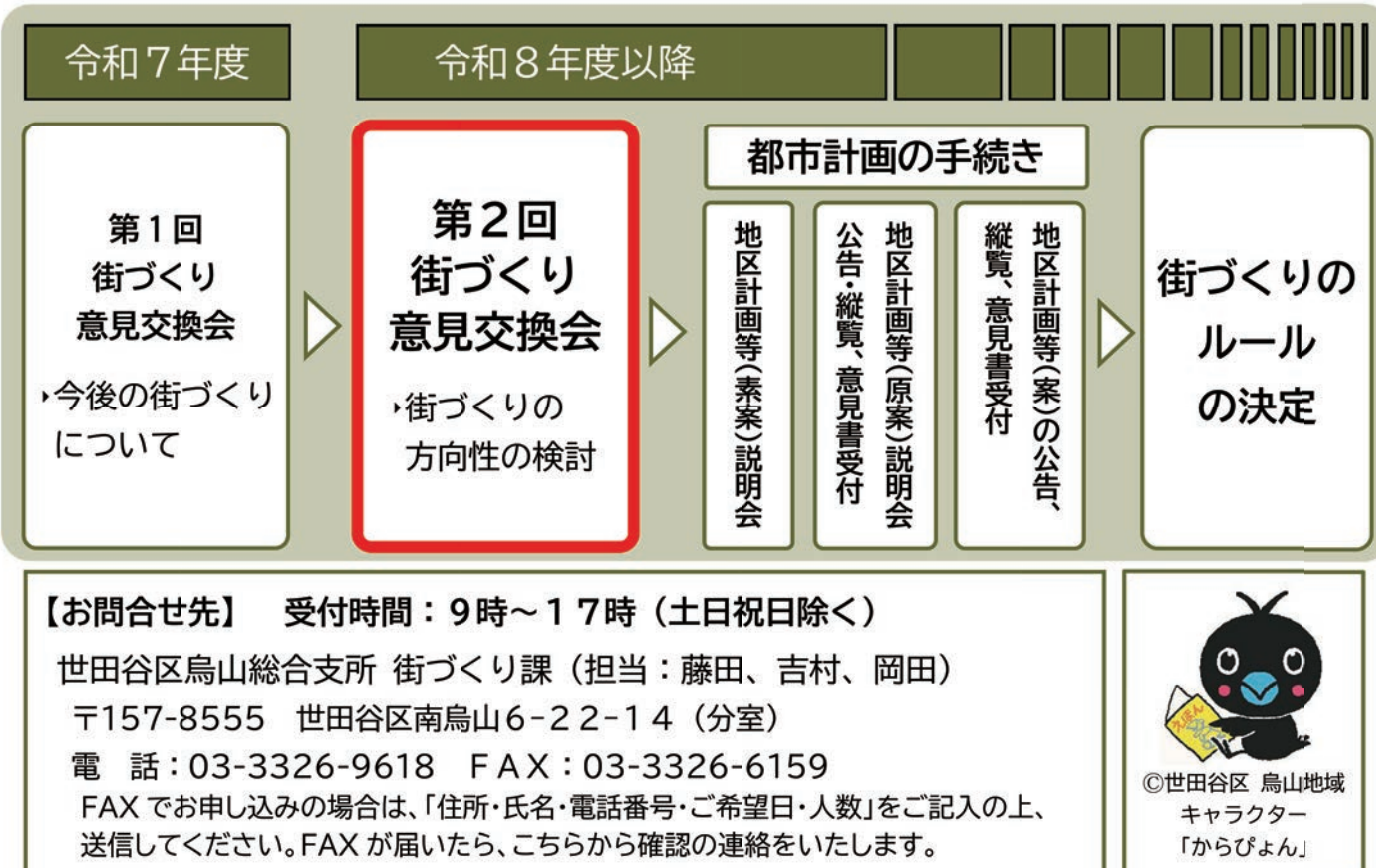
地区計画・地区街づくり計画

- ・補助第54号線沿道の地区計画等は、西部地域上祖師谷・給田地区地区計画等と上祖師谷四丁目地区地区計画等が定められています。



今後の予定

補助第54号線(上祖師谷Ⅱ期及び上祖師谷の一部)沿道の街づくりは、以下の流れで進める予定です。地区計画等の説明会の日程につきましては決まり次第お知らせします。



補助第54号線(上祖師谷Ⅱ期及び上祖師谷の一部)沿道

街づくりニュース

第2号
 令和8年6月
 (2026年)
 世田谷区
 烏山街づくり課

第2回街づくり意見交換会のご案内

日頃より世田谷区の街づくりにご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。
 皆様がお住まいの地区では、東京都による東京都市計画道路幹線街路補助線街路第54号線(以下、「補助第54号線」という)の整備をきっかけに、今後沿道の街並みが変わっていくことが予想されます。

第2回街づくり意見交換会では、第1回でいただいた意見(2ページ参照)をもとに、区で検討した街づくりの方向性などをお示しし、皆様と街づくりの手法について意見交換したいと考えております。ぜひご参加ください。

日時: **7/23(木)19:00~20:30** (18:45 受付開始)

7/25(土)10:00~11:30 (9:45 受付開始)

両日
同内容

会場: **上祖師谷地区会館 1階大会議室**

(住所:世田谷区上祖師谷4-5-6(下記地図参照))

内容: ○説明(前回の意見の紹介や街づくりの方向性について など)
 ○意見交換

申込期限: **7/21(火)正午まで** ※

申込方法: 下記①または②にてお申込みください。

①オンライン申請 (右の二次元コードから区 HP が開きます)

②4ページ下部のお問合せ先まで電話または FAX

※参加にあたって保育や手話などのご支援が必要な方は、申込時にお申し出ください。(7/16(木)正午まで)

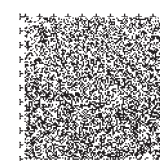


区 HP 30581



このニュースは、補助第54号線の概ね沿道30mの範囲(右図参照)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。

音声コード



本意見交換会は、補助第54号線の道路整備や用地補償等に関する説明会ではありません。

第1回意見交換会を開催しました！

令和8年(2026年)2月26日(木)、28日(土)の2日間で合計35名の方にご参加いただき、街の将来像等について意見交換をしました。

意見交換会で配布した説明資料等は区HPからご覧いただけます。(右の二次元コードから区HPが開きます)

区HP 30581



意見交換会の様子

意見交換会でいただいた主なご意見・ご質問

〈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の機会に、補助第54号線の沿道にふさわしい街づくりのルール(建蔽率・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。

〈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。



〈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では、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。

〈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。



道路事業についてのご意見は、東京都にお伝えさせていただきます。

街づくりの方向性と、目標を実現するための手法

区では、第1回意見交換会で皆様からいただいた「街並み」「防災」「みどり」に関するご意見をまとめ、区が考える街づくりの方向性を検討しました。

方向性として掲げる各項目の目標を実現していくために、用途地域等と地区計画・地区街づくり計画の変更を進めていきたいと考えています。

沿道街づくりの方向性		
街並みの目標	みどりの目標	防災の目標
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	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

街づくりの手法	
用途地域等の変更	地区計画・地区街づくり計画の変更
今後、補助第54号線(上祖師谷Ⅱ期)区間が整備されることで、東西方向への交通利便性が向上し、<u>土地の有効活用が期待されます。</u> そこで <u>沿道の再建や生活利便施設の立地等を促すために、用途地域や建蔽率・容積率等の変更を検討します。</u> 〈建蔽率・容積率について〉 容積率 = $\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$ 建蔽率 = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$ ※現況の用途地域、地区計画等については、4ページに説明を記載しております	用途地域等の変更に併せて、より良い住環境づくりや地域への影響を抑制するため、<u>きめ細やかなルールを定めることが望まれます。</u> そこで <u>住環境の維持や沿道の不燃化、緑の保全・創出等を促すために、地区計画等の変更を検討します。</u> 〈地区計画等で定めることが可能なルール〉 街並み：建物の用途、高さの制限、敷地面積の最低限度 など みどり：敷地内の緑化、垣・柵の構造の制限 など 防 災：建物の構造の制限 など

第2回意見交換会では、具体的な街づくりのルール【用途地域や地区計画等の変更(検討案)】をお示しして意見交換を行いたいと考えています！

