令和８年１１月１１日
烏山総合支所街づくり課

上祖師谷四丁目地区地区計画及び
世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画変更（素案）について
（補助第５４号線＜上祖師谷Ⅱ期及び上祖師谷の一部＞沿道地区）

１　主旨

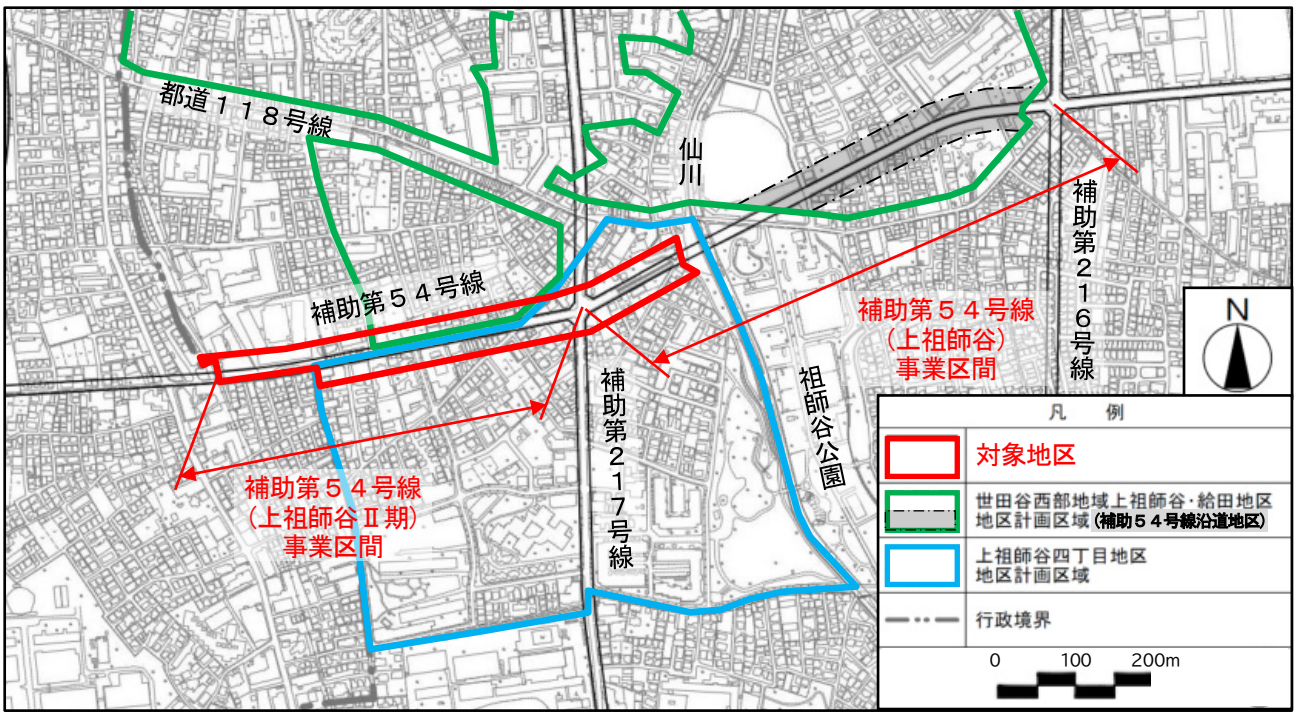
本地区は、「世田谷区都市整備方針」（令和７年７月）において、アクションエリアに位置づけており、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第５４号線（以下、「補助第５４号線」という。）の整備にあわせ、周辺の地区計画、都市計画道路・主要生活道路の整備状況や地区の課題・特性等も踏まえながら、沿道の建築物の不燃化や土地利用の誘導など、沿道の街づくりを検討するとしている。

本地区を東西に通る補助第５４号線は、東京都により道路整備が進められており、平成１６年１月に上祖師谷区間（千歳台六丁目から上祖師谷四丁目）が事業化され、令和６年１月には上祖師谷Ⅱ期区間（上祖師谷四丁目から上祖師谷五丁目）が事業化された。

区では、補助第５４号線の事業化を契機として、本地区の住民等と意見交換を行い、道路整備の状況や地区の特性を踏まえて本地区の街づくりの検討を進めてきた。

このたび、街づくり意見交換会における地区住民等の意見も踏まえ、地区計画変更（素案）等を取りまとめたので報告する。

２　対象地区



3　これまでの経緯

昭和６２年　４月　上祖師谷四丁目地区地区計画の決定
平成　５年　８月　世田谷西部地域上祖師谷･給田地区地区計画の決定
平成１６年　１月　補助第５４号線（上祖師谷：事業延長約６８０ｍ）の事業認可
令和　４年１０月　世田谷西部地域上祖師谷･給田地区地区計画の変更（補助５４号線沿道地区）
令和　６年　１月　補助第５４号線（上祖師谷Ⅱ期：事業延長約４８０ｍ）の事業認可
令和　８年　２月　第１回街づくり意見交換会開催
　　７月　第２回街づくり意見交換会開催

4　地区計画変更（素案）について【別紙１・２】

本地区では、道路整備の状況や地区の特性等を踏まえ、補助第５４号線の整備に合わせて延焼遮断機能の向上を図るとともに、住環境に配慮しながら便利で活気があり、みどり豊かで潤いのある沿道市街地の形成を目指し、地区計画を変更する。

（１）上祖師谷四丁目地区地区計画

① 名称　上祖師谷四丁目地区地区計画
② 位置　上祖師谷四丁目、五丁目、六丁目及び成城九丁目各地内
③ 面積　約２４．０ｈａ
④ 地区整備計画（変更部分のみ）
・地区の区分：中層住宅地区Ⅰと補助５４号線沿道地区に区分、沿道地区を補助２１７号線沿道地区Ⅰと補助２１７号線沿道地区Ⅱに区分
・建築物等に関する事項：敷地面積の最低限度

（２）世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画

① 名称　世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画
② 位置　上祖師谷二丁目、五丁目、六丁目、七丁目及び給田一丁目、二丁目、三丁目各地内
③ 面積　約８６．８ｈａ
④ 地区整備計画（変更部分のみ）
・地区の区分：住宅地区と補助５４号線沿道地区Ⅱに区分
・建築物等に関する事項：敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度

5　関連する都市計画の変更等について【別紙１】

（１）高度地区の変更〔世田谷区決定〕
（２）用途地域の変更〔東京都決定〕
（３）地区街づくり計画の変更

① 上祖師谷四丁目地区地区街づくり計画

② 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画

6　地区計画変更（素案）説明会について（予定）【別紙２】

（1）開催日時　令和８年１２月３日（木）　１９：００～２０：３０

５日（土）　１０：００～１１：３０

（2）開催場所　上祖師谷地区会館　１階会議室（上祖師谷四丁目５番６号）

7　今後のスケジュール（予定）

令和８年１２月　地区計画変更（素案）説明会開催

令和９年　６月　都市計画審議会（１６条予告）

都市計画法第１６条による地区計画変更（原案）の公告・縦覧及び説明会開催

８月　都市計画審議会（１６条報告・１７条予告）

９月　都市整備常任委員会（案の報告）

都市計画法第１７条による地区計画等変更（案）の公告・縦覧

世田谷区街づくり条例第１４条による地区街づくり計画変更（案）の公告・縦覧

１０月　都市計画審議会（諮問）

１１月　東京都都市計画審議会付議（東京都市計画用途地域の変更）

都市整備常任委員会（決定の報告）

１２月　都市計画変更決定・告示

別紙１

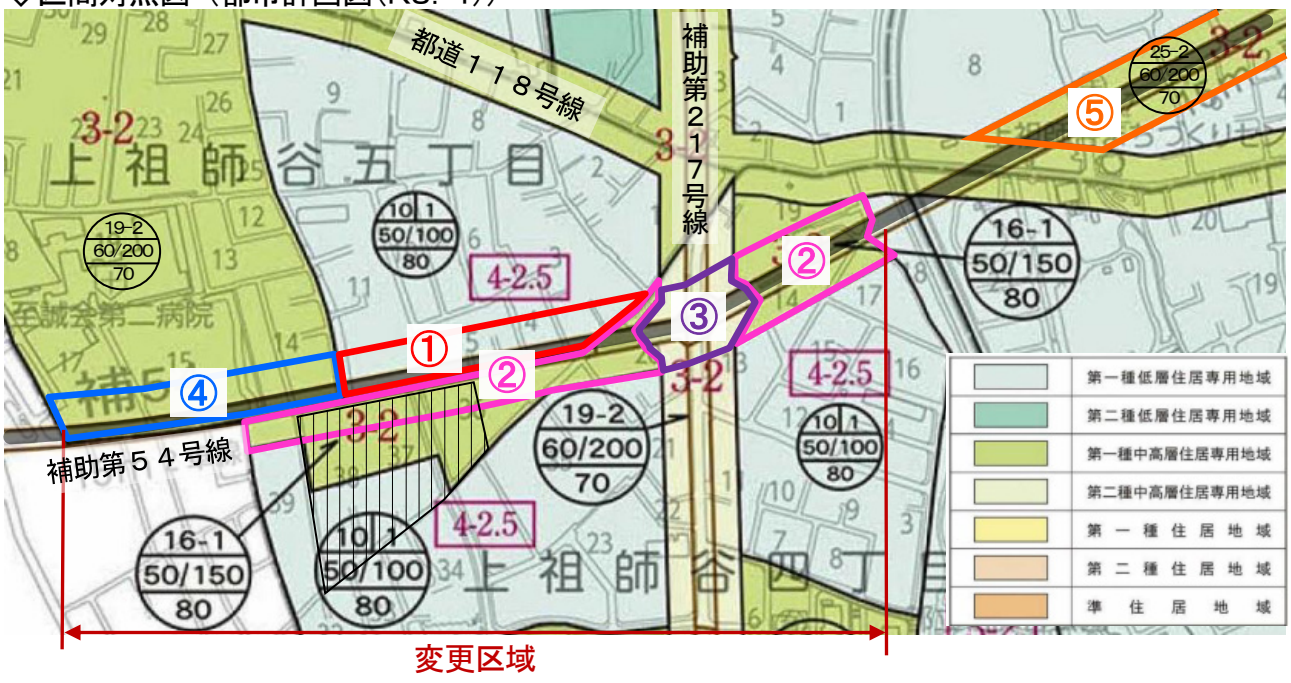
◇地区計画変更（素案）の概要

赤字は変更箇所（⑤はＲ４．１０変更済）

区間		④調布市境	①西部 54沿道地区Ⅱ	②上祖四 54沿道地区	③上祖四 217沿道地区Ⅱ	⑤西部 54沿道地区
補助第54号線事業区間※1		Ⅱ期	Ⅱ期	Ⅰ・Ⅱ期	Ⅰ・Ⅱ期	Ⅰ期
地区計画・地区街の有無		なし	西部地域 上祖師谷・給田地区	上祖師谷四丁目地区		西部地域 上祖師谷・給田地区
用途地域	現状	一中高	一低	一中高	二中高	一低
	変更(素案)		一中高			一中高
建蔽率/容積率	現状	60/200	50/100	50/150	60/200	50/100
	変更(素案)		60/200	60/200		60/200
地区計画	現状		40/80※2	―	―	40/80※2
	変更(素案)					
高度地区等	現状	19m2高	1高・10m	16m1高	19m2高	1高・10m
	変更(素案)	25m2高	25m2高	25m2高	25m2高	25m2高
地区計画	現状		―	軒高15m	軒高15m	―
	変更(素案)		17m			17m
最低敷地	現状	70	80	80	70	80
	変更(素案)		70	70		70
地区計画	現状		100※2	一部150(斜線部)	―	100※2
	変更(素案)		100	80 (斜線部150)		125
防火	現状	準防火	準防火	準防火	準防火	準防火
	変更(素案)					
構造規定（地区街）	現状		―	―	―	―
	変更(素案)		耐火・準耐火等	耐火・準耐火等	耐火・準耐火等	耐火・準耐火等
緑化・雨水（地区街）	現状		―	―	―	―
	変更(素案)		規定あり	規定あり	規定あり	規定あり

※1　Ⅰ期：上祖師谷区間、Ⅱ期：上祖師谷Ⅱ期区間　　※2 条件により適用除外

◇区間対照図（都市計画図(R8. 4)）




©世田谷区

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3号
令和8年11月
（2026 年）
世田谷区
烏山街づくり課

地区計画等の変更 素案説明会 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。

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、地域住民との意見交換を重ね、補助第５４号線沿道の状況や街づくりの課題・手法など、当該地区沿道に適する街づくりを検討してきました。

この度、これまでの意見交換会等でいただいたご意見を踏まえ、補助第５４号線(上祖師谷Ⅱ期及び上祖師谷の一部)沿道における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、変更素案の内容に関する説明会を次の通り開催します。ぜひご参加ください。

日　　時: **12/3(木)19:00～20:30**(18:45 受付開始)
12/5(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: **地区計画等の変更素案について**

申込期限: **12/1(火)正午まで ※**

申込方法: 下記①又は②にてお申込みください。

区 HP 30581

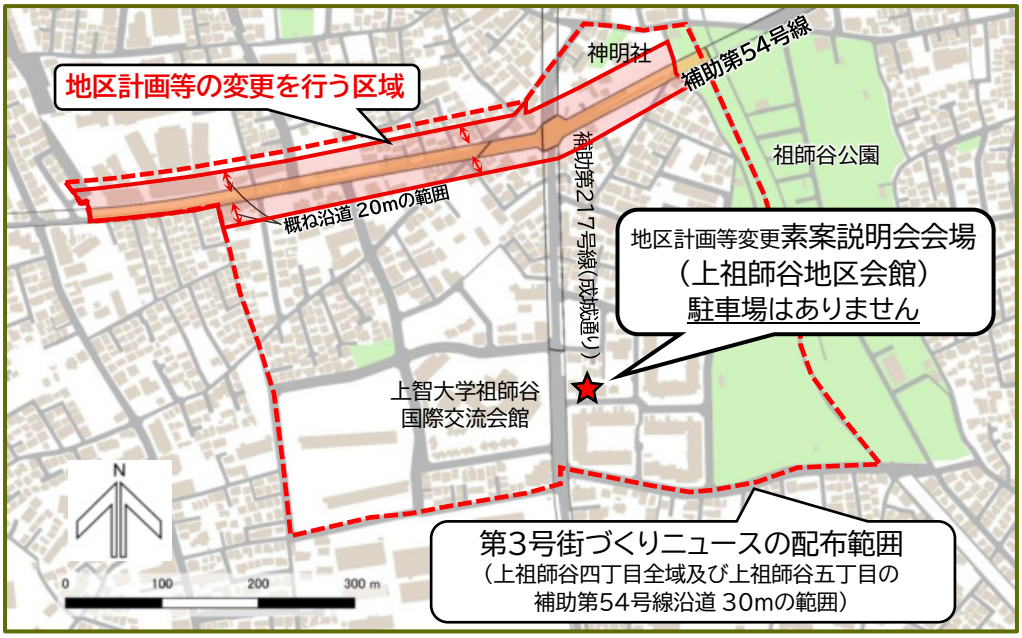
①オンライン申請 (右の二次元コードから区 HP が開きます)

②8 ページ下部のお問合せ先まで電話又は FAX

二次元コード

※参加にあたって保育や手話などの支援をご希望される方は申込時にお申し出ください(11/26(木)正午まで)。

説明会の参加が難しい場合、8ページ中段の二次元コードからご意見をお寄せいただけます。



本ニュースから、配布範囲を拡大（左図参照）して、お住まいの方や土地・建物を所有する方に投函・郵送しています。

過去のニュースについては、上記の区ＨＰの二次元コードよりご確認ください。

音声コード

本素案説明会は、補助第５４号線の道路事業や用地補償等に関する説明会ではありません。

第２回意見交換会を開催しました！

令和8年7月23日(木)、25日(土)の2日間で合計17名の方にご参加いただき、街づくりの方向性等について意見交換を行いました。

意見交換会で配布した説明資料は区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

二次元コード



第2回意見交換会でいただいたご意見・ご質問（抜粋）

〈街づくりのルールについて〉

区の回答

■ 区分①②④は大きなスーパー等が立地できるよう、用途地域を第二種中高層住居専用地域するのはどうか。

周辺の低層住宅地との調和、補助第54号線整備済区間との街並みの連続性も踏まえ、第一種中高層住居専用地域で検討しています。なお、第一種中高層住居専用地域では、500㎡以下の店舗等の立地が可能であり、ドラッグストアやコンビニエンスストアなど日常生活を支える身近な店舗が中心となります。

■ 第一種低層住居専用地域で静かなところが気に入っているが、用途地域の変更により景観や日当たりが変わることを危惧している。反対の余地はないのか。

反対の意見も含めて検討しますが、補助第54号線(都市計画道路)沿道における将来的な土地利用や防災性の向上など、沿道街づくりの観点から総合的に判断していきます。

■ 区分①では補助第54号線のために土地を提供し、さらに西部地域地区計画で道路幅6mとなるように土地を寄付する必要があるのか。地区計画が変更されても幅6mの道路を整備しない限り、現状の建ぺい率40%/容積率80%は変わらないのか。

西部地域地区計画は、建替える敷地に接する全ての区画道路が整備されると制限は解除され、今回の地区計画等変更の検討では建ぺい率60%/容積率200%が適用可能となります。一方で、区画道路を整備しない場合は、建ぺい率40%/容積率80%となります。

■ 西部地域地区計画のルールが適用されないように変更するのは難しいのか。

区分①を含む周辺一帯は、「土地区画整理事業を施行すべき区域」という都市計画が指定されており、東京都が定める水準に基づいて道路・公園の整備が必要となるため、今回は新たな地区計画の検討ではなく、既存の地区計画を変更していきます。

〈街づくりの情報発信について〉

■ ニュースに記載する意見等は、地区計画等の変更に対する賛成意見だけでなく反対意見も掲載してほしい。

掲載内容には注意のうえ、意見の偏りがないように進めていきます。

■ 街づくりのルールに関する意見交換会や説明会は、オンライン形式でも開催できないのか。

意見交換会や説明会では、街づくりのルールを正確に説明し、皆様からの質問に丁寧に対応することを目的としています。このため、発言機会の確保や個人情報保護の観点等から、会場形式で実施します。

■ 地区計画等の合意形成の取り方として、地域の住宅各戸に説明に回ることはあるのか。

地区計画等の変更は都市計画法等に基づいて手続きを進めております。そのため、説明会の開催やニュースの配布、区ホームページへの掲載等で周知しており、各戸に説明に伺うことはしておりません。

■ 説明内容に専門用語が多いため、素人にも分かりやすくしてほしい。

分かりやすい表現となるよう、工夫していきます。

その他、補助第54号線沿道の植栽や交通量増加による安全性の懸念などのご意見がありました。これらの道路事業に関する内容については、東京都にお伝えさせていただきます。

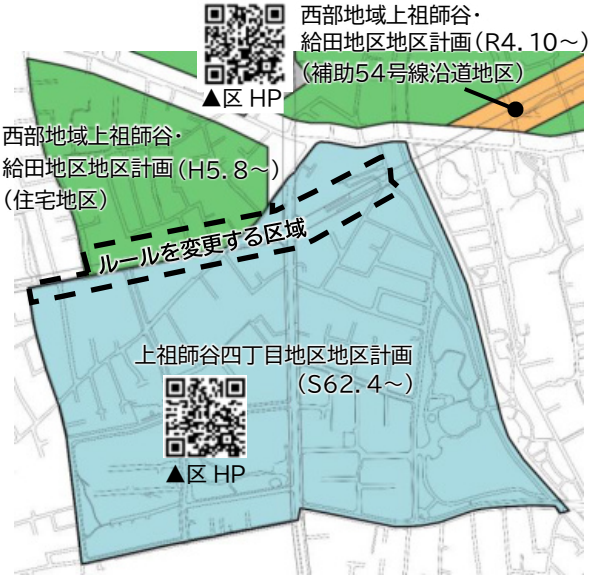
街づくりルールの変更について

東京都による補助第54号線の道路事業の進捗にあわせて、世田谷区はページ下部に記載した沿道の街づくりの目標を定め、目標の実現に向けて、下図の「ルールを変更する区域」の範囲において、地区計画や用途地域等のルールの変更を行います。

現在の街づくりルール （詳細は、区 HP の都市計画図、地区計画図書等をご確認ください。）

地区計画・地区街づくり計画

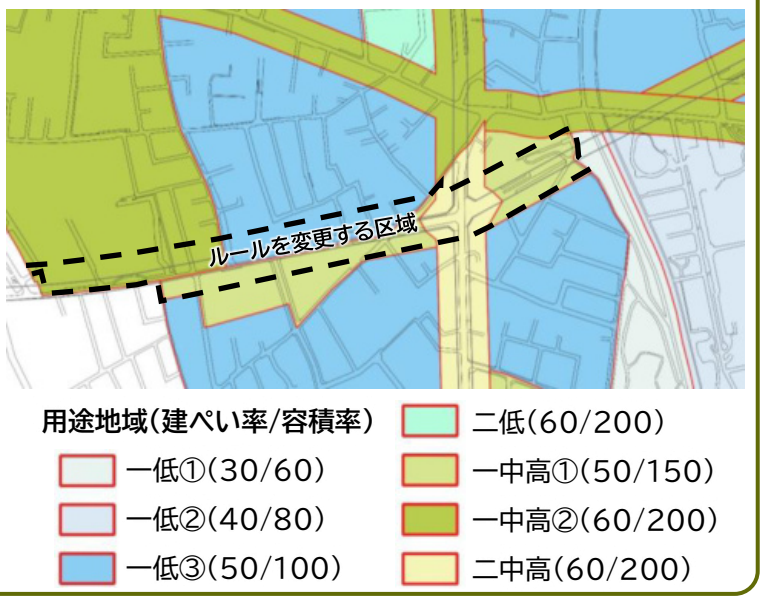
・補助第54号線沿道では、西部地域上祖師谷・給田地区地区計画等と上祖師谷四丁目地区地区計画等を定めて、それぞれ街づくりを進めてきました。



用途地域等

・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）が定められています。

▲区 HP

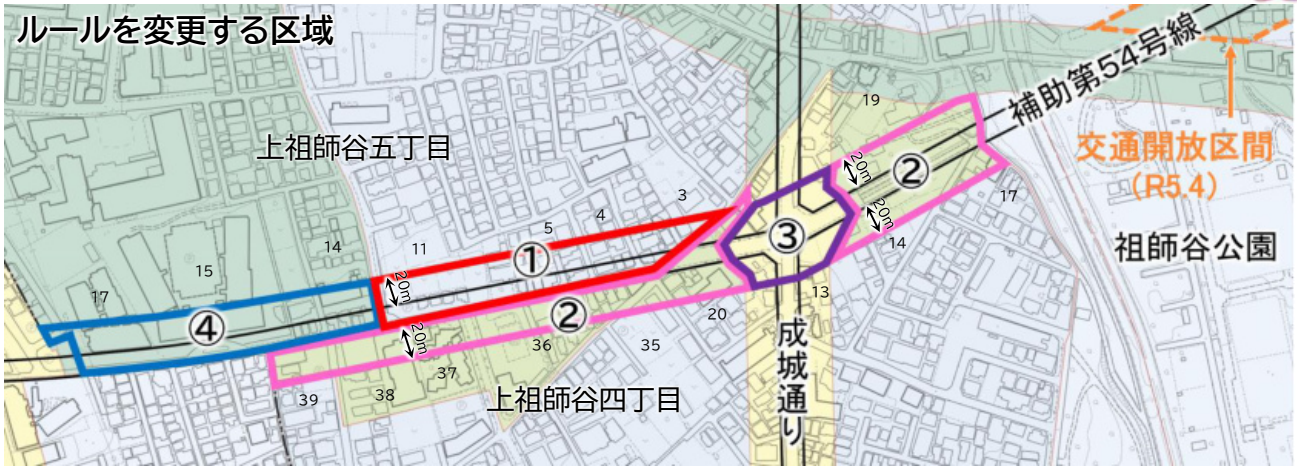


沿道の街づくりの目標と街づくりルールを変更する区域

【目　標】　住環境に配慮した便利で活気ある市街地の形成
みどり豊かで潤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

【変更区域】　補助第54号線沿道の概ね20mの区域
下図の区分①～④を対象にそれぞれのルールを変更します。

補助第54号線沿道両側の街並みの調和、「交通開放区間（R5.4）」との街並みの連続性を考慮します。



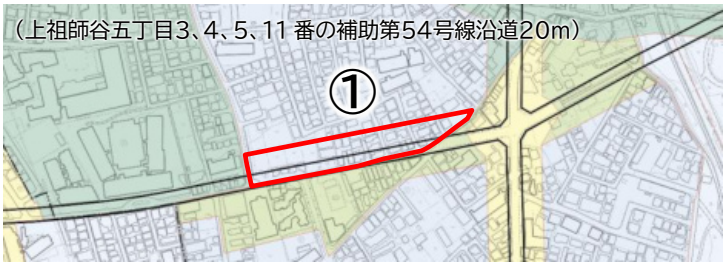
区分ごとの変更素案の概要

区分①※　対象となる地区計画等：西部地域上祖師谷･給田地区地区計画/地区街づくり計画

◇土地利用の方針

生活利便施設等が適切に配置され、みどり豊かで潤いのある中層住宅を中心とした土地利用を誘導するとともに、延焼遮断機能を高めること等により防災性の向上を図ります。

◇区域区分図



◇変更となる内容案（　変更を行う部分）

	【現在】		【変更素案】	
	用途地域等	地区計画等	用途地域等	地区計画等
用途地域(用途の制限)	第一種低層住居専用地域	－	第一種中高層住居専用地域	－
容積率	50%	★40%	60%	★40%
建ぺい率	100%	★80%	200%	★80%
高さの最高限度	10m	－	－	17m
高度地区	第1種		25m第2種	
敷地面積の最低限度	80 ㎡	★100 ㎡	70 ㎡	100 ㎡

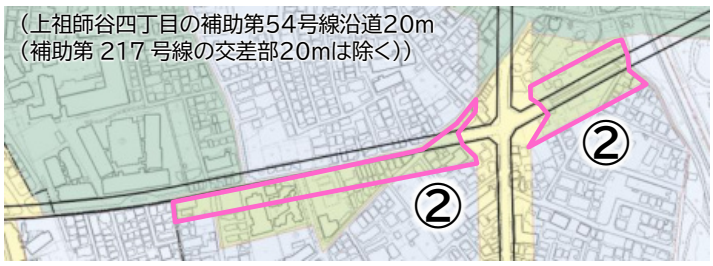
★注:敷地に接する全ての区画道路(幅員6mの区道)が整備された場合に適用除外可能です。

区分②※　対象となる地区計画等：上祖師谷四丁目地区地区計画/地区街づくり計画

◇土地利用の方針

生活利便施設等が適切に配置され、みどり豊かで潤いのある中層住宅を中心とした土地利用を誘導するとともに、延焼遮断機能を高めること等により防災性の向上を図ります。

◇区域区分図



◇変更となる内容案（　変更を行う部分）

	【現在】		【変更素案】	
	用途地域等	地区計画等	用途地域等	地区計画等
用途地域(用途の制限)	第一種中高層住居専用地域	－	第一種中高層住居専用地域	－
容積率	50%	－	60%	－
建ぺい率	150%	－	200%	－
高さの最高限度	－	軒高15m	－	軒高15m
高度地区	16m第1種		25m第2種	NEW!
敷地面積の最低限度	80 ㎡	一部 150 ㎡	70 ㎡	80 ㎡（一部 150 ㎡）

NEW! 第2回意見交換会で示したルール(たたき台)からの変更点として、
これまでの市街地環境を維持するため、変更素案から新たに敷地面積の最低限度の制限を追加しました。

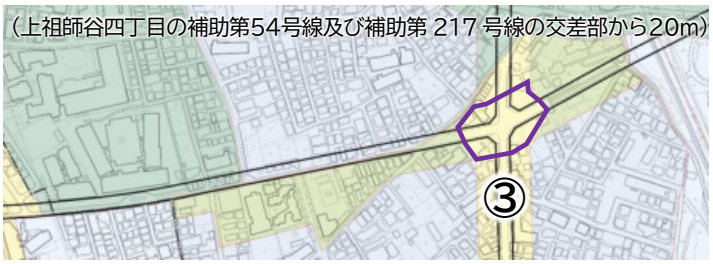
※ 区分①②③は、4・5ページの内容に加え、6ページにもその他変更素案の記載があります。ご覧ください。
● 用途地域等の変更素案は、現在東京都と協議中です。

区分③※　対象となる地区計画等：上祖師谷四丁目地区地区計画/地区街づくり計画

◇土地利用の方針

生活利便施設等が適切に配置され、みどり豊かで潤いのある中層住宅を中心とした土地利用を誘導するとともに、延焼遮断機能を高めること等により防災性の向上を図ります。

◇区域区分図



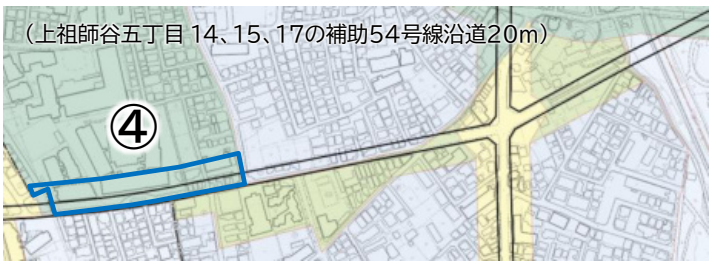
◇変更となる内容案（ 変更を行う部分）

	【現在】		【変更素案】	
	用途地域等	地区計画等	用途地域等	地区計画等
用途地域(用途の制限)	第二種中高層住居専用地域	荷貨物集配所は建築不可	第二種中高層住居専用地域	荷貨物集配所は建築不可
容積率	60%	－	60%	－
建ぺい率	200%	－	200%	－
高さの最高限度	－	軒高15m	－	軒高15m
高度地区	19m第2種		25m第2種	
敷地面積の最低限度	70 ㎡	－	70 ㎡	－

区分④　対象となる地区計画等：なし

地区幹線道路の沿道として、高度地区を変更します。

◇区域区分図



◇変更となる内容案（ 変更を行う部分）

	【現在】	【変更素案】
	用途地域等	用途地域等
用途地域(用途の制限)	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
容積率	60%	60%
建ぺい率	200%	200%
高さの最高限度	－	－
高度地区	19m第2種	25m第2種
敷地面積の最低限度	70 ㎡	70 ㎡

区分ごとの変更素案の概要 【区分①・②・③共通】

既存樹木の保全と緑化の促進(地区街づくり計画)

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。

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：敷地に適用される建ぺい率をいう
中　　木：植栽時の樹木の高さが１m以上のものをいう
(敷地面積 150 ㎡以上は、みどりの基本条例による緑化が必要です)

雨水貯留浸透施設の設置(地区街づくり計画)

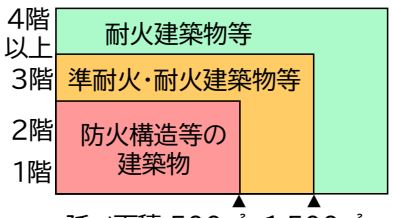
建築物の敷地内において、雨水貯留浸透施設の設置に努める。


雨水浸透ます

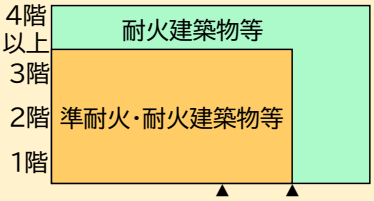

雨水浸透管

建築物の構造の制限(地区街づくり計画)

【現在】

防火地域等	地区街づくり計画
準防火地域 	―

【変更素案】

防火地域等	地区街づくり計画
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 

耐火建築物等・準耐火建築物等とは？



耐火建築物等：RC(鉄筋コンクリート)造や鉄骨造(壁・柱・床等に防火被覆)など、準耐火建築物等と比べてより長い時間倒壊しない建物。
準耐火建築物等：鉄骨造、木造(壁・柱・床等に防火被覆)など、一定時間倒壊しない建物。

～ 街づくりルールの解説　その1 用途地域 ～

・建築基準法に基づき、地域ごとに建築物の用途や規模(建ぺい率、容積率等)を制限します。
・現在、変更素案の区域内には以下の3種類の用途地域が定められており、区分①は第一種低層住居専用地域から、第一種中高層住居専用地域への変更を予定しています。(現在、東京都と協議中です)

第一種低層住居専用地域(一低)


祖師谷6丁目

・低層住宅の良好な住環境を保護する地域
・住宅、兼用住宅、保育所、小中学校、老人ホーム、診療所等が建築可能
・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)


はっけん通り(粕谷4丁目)

・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
・建ぺい率/容積率は60/200%等

第二種中高層住居専用地域(二中高)


千歳通り(千歳台3丁目)

・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

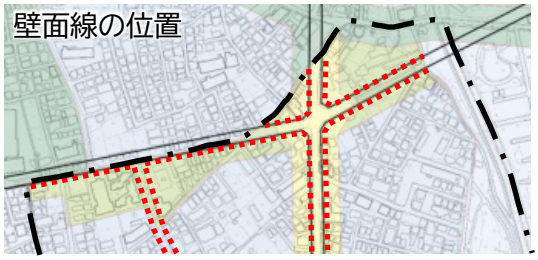
区分ごとの既存ルール(変更なし)

壁面の位置の制限 【区分②・③】

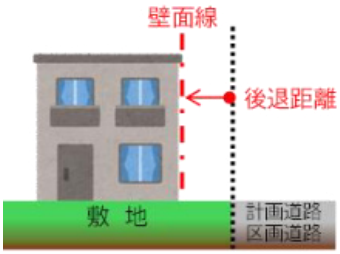
＜上祖師谷四丁目地区地区計画＞

右の図に示す壁面線を越えて建築物を建築してはならない。

(壁面線:計画道路及び区画道路より1m以上)



地区計画区域　1号壁面線



壁面線のイメージ

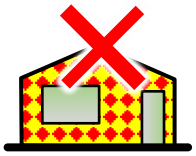
形態・意匠等の制限 【区分①・②・③】

＜西部地域地区計画＞

建築物等の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとする。

＜上祖師谷四丁目地区地区計画＞

建築物の外壁、屋根等の意匠及び色彩は、周囲の環境と調和した明るく落ち着きのあるものとする。



垣・さくの構造の制限 【区分①・②・③】

＜西部地域地区計画＞

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものなどとする。(60cm以下の部分は除く)

＜上祖師谷四丁目地区地区計画＞

道路沿いは、生垣を主体としたものとする。(60cm以下の部分は除く)



緑化フェンスのイメージ

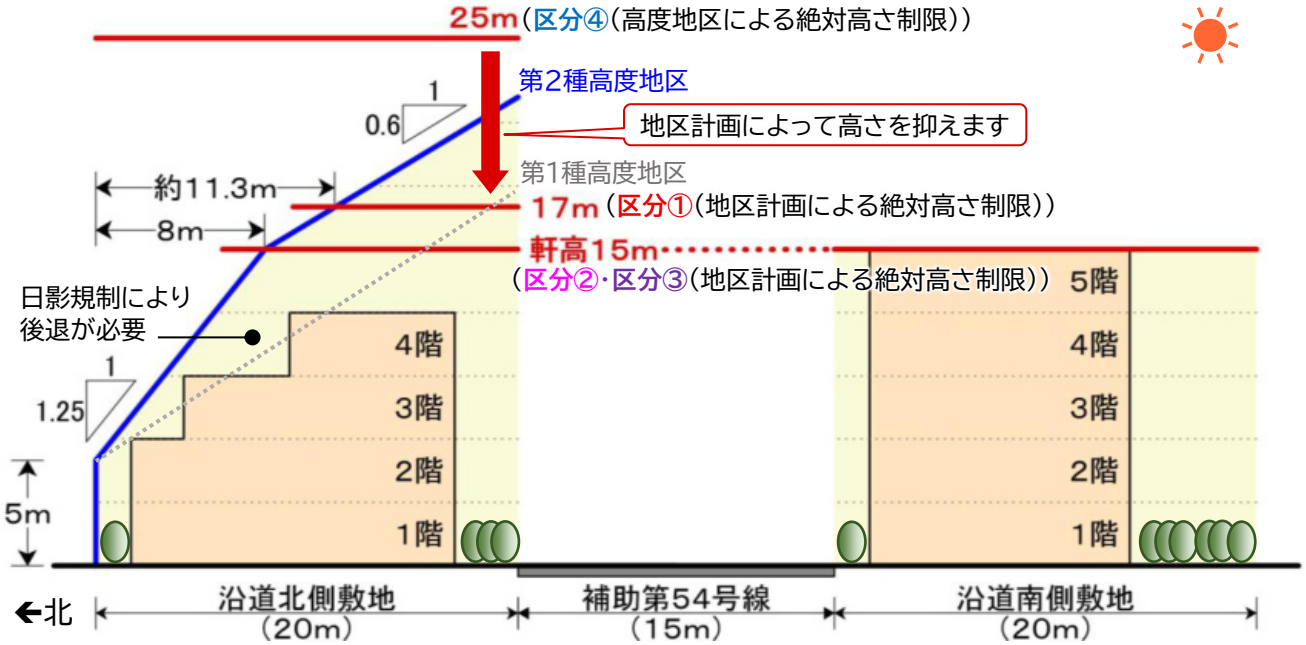


生垣のイメージ

～ 街づくりルールの解説　その2　建築可能な高さの最高限度 ～

・変更素案では、区分①及び②の高度地区を第１種から第２種に変更し、区分①～④全ての区分で高度地区を25m第2種高度地区に統一します。

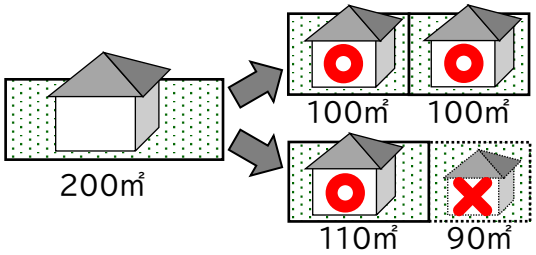
・ただし、区分①～③は地区計画により、高さの制限を定めます(17m又は軒高 15m)。



上図は、建ぺい率 60%、容積率 200%程度、奥行き 20mの敷地を想定した場合のイメージです。
道路との位置や敷地の形状・大きさによっては、このイメージと異なる場合もあります。

～ 街づくりルールの解説　その3　敷地面積の最低限度 ～

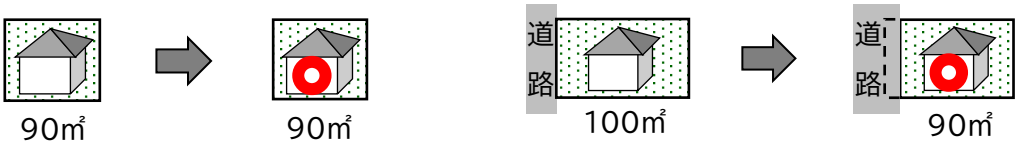
敷地を分割する場合（例：最低敷地面積が 100 ㎡の場合）



○ 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

土地の細分化の抑制を目的としていますので、制限を定めるより前に最低敷地面積を下回っている場合、又は道路用地の提供等に伴い最低敷地面積を下回ってしまう場合は、新たに分割しない限り建築可能です。



皆様の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、説明会への参加が難しい方やご意見・ご質問がある方は、右の二次元コードよりご意見をお寄せください。なお、12月中旬に説明会当日の説明資料を区HPに掲載する予定です。

【締め切り：令和8年12月28日（月）まで】

二次元コード

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。今後の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。

令和7年度	令和８年度		令和９年度以降			
第１回 街づくり意見交換会（令和８年２月）	第２回 街づくり意見交換会（令和８年７月）	地区計画等変更 **素案説明会** ・具体的な地区計画等の素案を公表	都市計画法第16条に基づく地区計画（原案）説明会 公告・縦覧、意見書受付	都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく地区計画等（案）の公告・縦覧、意見書受付		街づくりルールの決定

【お問合せ先】　受付時間：９時～１７時（土日祝日除く）

世田谷区烏山総合支所 街づくり課（担当：藤田、吉村、岡田）

〒157-8555　世田谷区南烏山６-２２-１４（分室）

電　話：03-3326-9618　ＦＡＸ：03-3326-6159

FAX でお申し込みの場合は「住所・氏名・電話番号・ご希望日・人数」をご記入の上、送信してください。FAX が届きましたら、こちらから確認のご連絡をいたします。



©世田谷区 烏山地域キャラクター「からぴょん」