



## 新型コロナウイルスの感染予防に配慮し

# 意見交換・相談の会を開催します

今年1月に開催した意見交換会で、区の街づくりに対する考え方や手法をお示し、皆様よりご意見をいただきました。区ではこれらの意見などを踏まえ、補助54号線沿道地区の防災性の向上などについて検討を行いました。その内容を本ニュースと意見交換・相談の会でお示します。

なお今回の意見交換・相談の会は密を避けるため、約20分の音声付きの説明動画を会場で上映する方法で開催します。

## 街づくり意見交換・相談の会 開催概要

|         |  |                        |
|---------|--|------------------------|
| 会場      | 上祖師谷まちづくりセンター 2階会議室（3ページ地図参照）  |                        |
| 内容      | 補助54号線沿道のまちづくりに関する区の考え方と手法   |                        |
| 日時      | 11月27日(金) 午後   | 14:00～17:00 最終上映16:30～ |
|         | 11月28日(土) 午前   | 9:00～12:00 最終上映11:30～  |
| 説明動画の上映 | <p>上記開催期間中で、ご都合の良い時間にお越しください。</p> <p>■30分毎に動画を上映します（動画上映20分、会場の消毒10分）</p> <p>■定員：各上映5名 ※定員を超える場合は、お待ちいただく場合があります</p>                                     |                        |
| 相談コーナー  | <p>「自分の土地はどうなるの?」「自宅の周りは将来どう変わるの?」等の疑問や相談にお答えします。</p> <p>※相談は、1組ずつ順番に対応いたします。</p> <p>※相談は8ページのお問合わせ先にご連絡をいただければ、後日、ご自宅やまちづくりセンター会議室で相談をお受けすることもできます。</p> |                        |

### 会場の感染予防対策

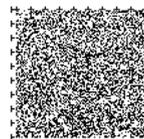
- 職員のマスクの着用
- 換気、机等の消毒、距離を空けた座席配置
- 飛沫防止用アクリル板の設置（相談コーナー）

### ご協力お願いします

- 手指の消毒、マスクの着用、検温、咳エチケット
- 体調不良の場合は参加をお控えください

事前申し込み  
不要です

相談・質問だけ  
でも来場OKです



## ■ これまでの検討の経緯

第1回街づくり意見交換会（令和元年8月27日）

～街の課題と将来像について～

第2回街づくり意見交換会（令和2年1月30日）

～区が考える街づくりの目標や手法について～

街づくりの目標の再検証



第2回意見交換会  
でのご意見（一部）

補助54号線が完成しても、店舗はなかなか出来づらいと思うので、街並みについて生活利便性の向上を目標にするのは違和感がある。

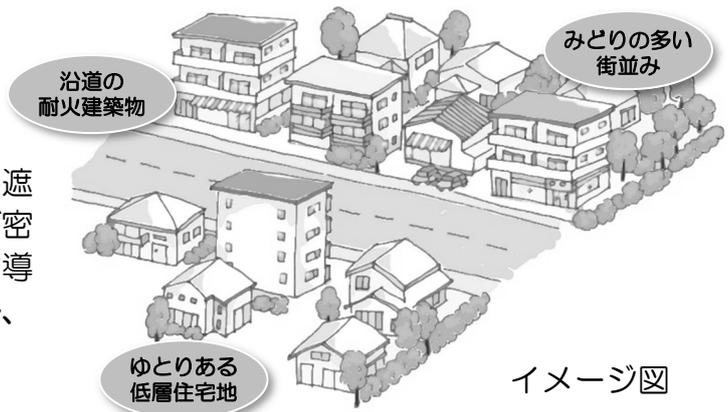
## ■ 区が考える 街づくりの目標と考え方

### 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

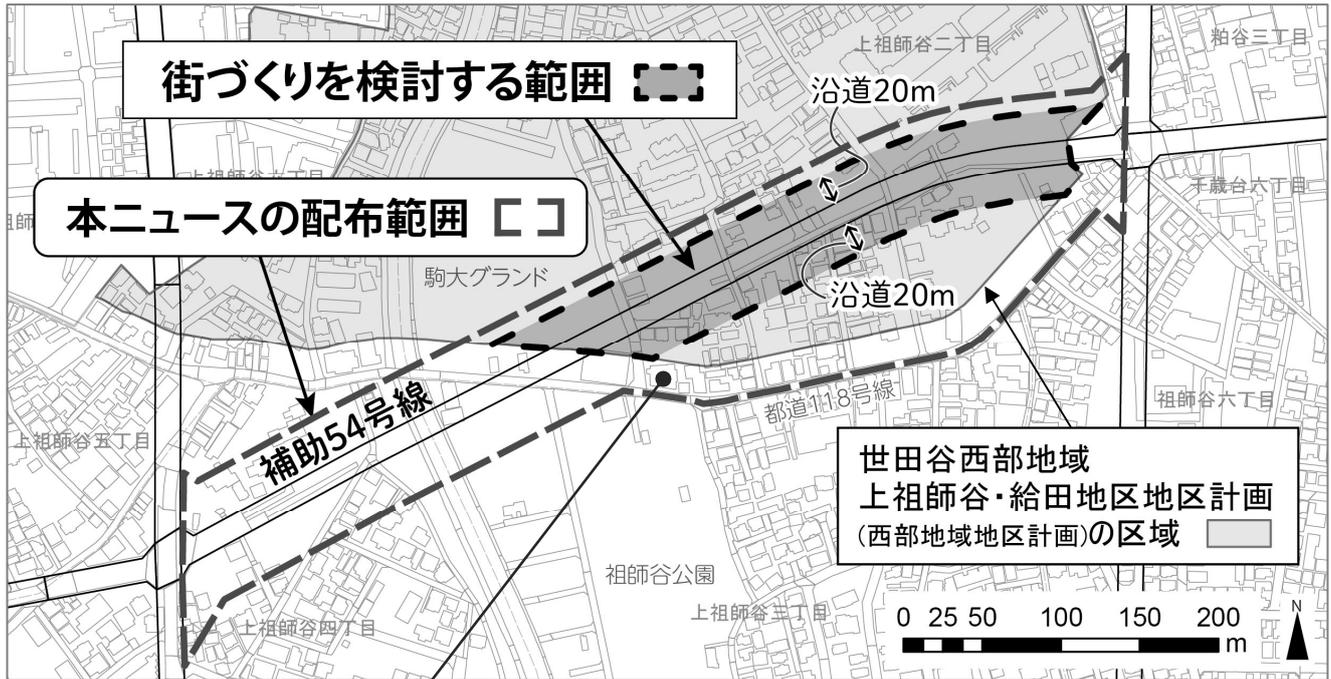
用途地域等の変更を行い、沿道の延焼遮断機能を高めます。併せて木造住宅が密集しない環境と燃えにくい建物への誘導を行います。宅地内に植栽をお願いし、みどりのある街づくりを行います。



イメージ図

|     | 街づくりの目標                        | 手法                  | 説明<br>ページ |
|-----|--------------------------------|---------------------|-----------|
| 防災  | 燃え広がりを抑制し、震災に強いまちの形成           | 用途地域等の変更            | 4         |
|     |                                | 火災に強い建築物への建替え誘導     | 地区計画等の変更  |
|     | 敷地の細分化防止                       | 5                   |           |
|     | 水害を考慮したまちの形成                   | 雨水浸透施設の設置の誘導        | 6         |
| 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まちの形成 | 生垣化の誘導              | 6         |
|     |                                | 宅地内の植栽の誘導           | 6         |
| 街並み | 土地利用を促進しつつ低層住宅地に配慮したまちの形成      | 補助54号線沿道での建築物の高さの制限 | 7         |

# 街づくりを検討する範囲



## 意見交換・相談の会の会場

＜上祖師谷まちづくりセンター 2階＞

注) 駐車場はありませんのでお車での来場はご遠慮ください

●街づくりを進めていくにあたり、影響を受ける方のご意見も伺うため、本ニュースは、街づくりを検討する区域以外の方にも配布しております。

## 既存の地区計画等に新たなルールが加わります

区では、平成5年に世田谷区西部地域上祖師谷・給田地区地区計画（以下「西部地域地区計画」という）を決定し、道路整備や建築制限、植栽に関するルールを定めています。

今回、上記の図の「街づくりを検討する範囲」で、西部地域地区計画等に新たなルールを加えます。

### 【既存】西部地域地区計画（概要）

- 建蔽率・容積率の制限のルール
- 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

※詳しくは4～7ページでご説明します

- 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



開発行為により整備された道路も制限が解除になります

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。



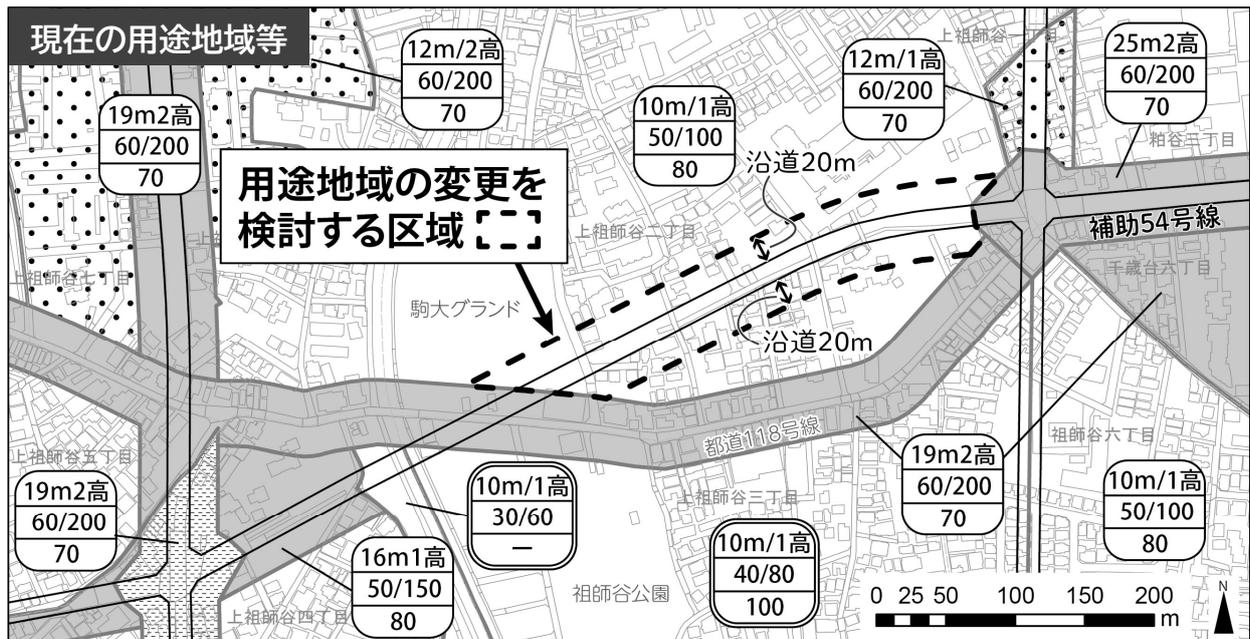
# ■ 区が考える 街づくりの手法とルールの内容

## 防災

## 燃え広がりを抑制し、震災に強いまちの形成

### 用途地域・高度地区の変更

地区計画等の変更により地域特性に応じたまちづくりを誘導するのに応じて、補助54号線の沿道20mの区域（下図参照）で、第一種低層住居専用地域を第一種中高層住居専用地域に変更し、これに伴い高度地区を下表の通りに変更します。



- [凡例]
- 第一種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域

- [マークの見方]
- ※高度地区等
  - 建ぺい率/容積率
  - 最低敷地面積
  - 準防火地域
  - 防火指定なし

※10m、12mは用途地域で定める絶対高さ

| 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㎡   |
| 用途地域で定める絶対高さ | 10m         |
| 高度地区         | 第1種高度地区     |

| 変更案                       |
|---------------------------|
| 第二種中高層住居専用地域              |
| 60% ★40%                  |
| 200% ★80%                 |
| 70㎡                       |
| 別途、地区計画による制限があります(5ページ参照) |
| —                         |
| 25m第2種高度地区                |
| 別途、地区計画による制限があります(7ページ参照) |

★印は、西部地域地区計画等(3ページ参照)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。

## 火災に強い建築物への建替え誘導

### 手法 燃えにくい建築物の誘導

※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します



### 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分以上耐えるなどし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

## 敷地の細分化防止

### 手法 敷地の細分化の防止

- 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ります。
- 大きな敷地は大きなまま使ってもらい、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。

安全でゆとりある  
住環境を形成します

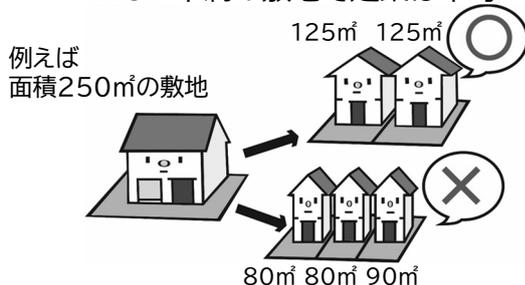


### 新たなルール 敷地面積の最低限度を定める

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

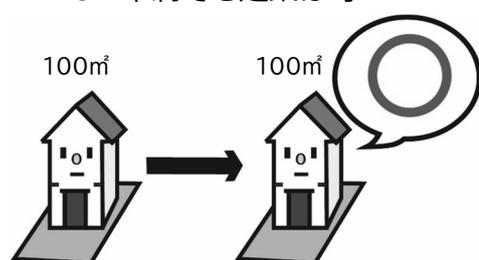
#### 《新たに分割する場合》

⇒125㎡未満の敷地で建築は不可



#### 《現敷地をそのまま使用する場合》

⇒125㎡未満でも建築は可



※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

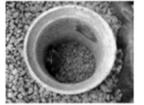
## 防災 水害を考慮したまちの形成

### 雨水浸透施設の設置の誘導

**手法** 豪雨等からまちを守るため、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

- 新築時に豪雨対策の一環として雨水を地面へと浸透させるため、雨水浸透ます等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。

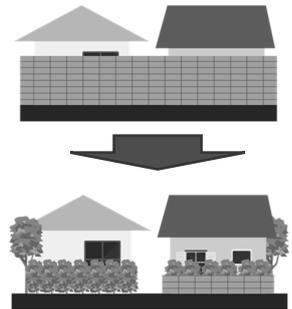
## みどり 仙川、祖師谷公園、神明社、農地等のみどりがつながるまちの形成

### 生垣化の誘導 《既に西部地域地区計画等で定められている内容です》

**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

**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。



### 宅地内の植栽の誘導

**手法** 現在ある地域の緑と連続した街並みといていくため、宅地内の緑化に取り組む

**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本等に置き換えられます。  
※中木とは高さが1m以上2.5m未満の樹木です。  
※前項の生垣等を設置する場合は、宅地内の植栽と兼ねられます。

### 補助54号線沿道での建築物の高さの制限

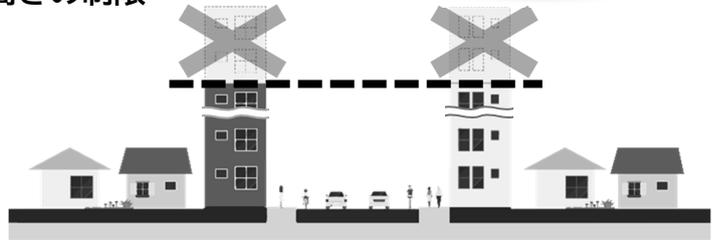
#### 手法

補助54号線の後背地の低層住宅の環境や街並みを考慮した建築物の高さの制限

街並みを揃えたい  
高すぎる建築物が建たないように制限します

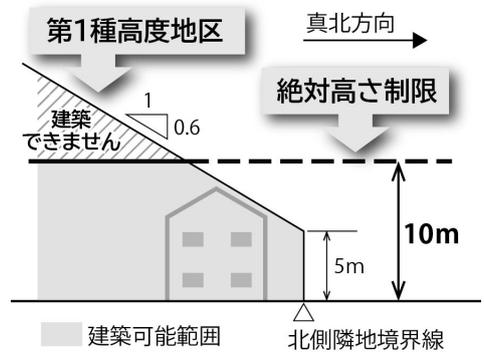
#### 新たなルール

建築物の高さの制限を定める



#### 現状

○現在は、第1種高度地区による斜線制限と、用途地域（第一種低層住居専用地域）による10mの絶対高さ制限があります。



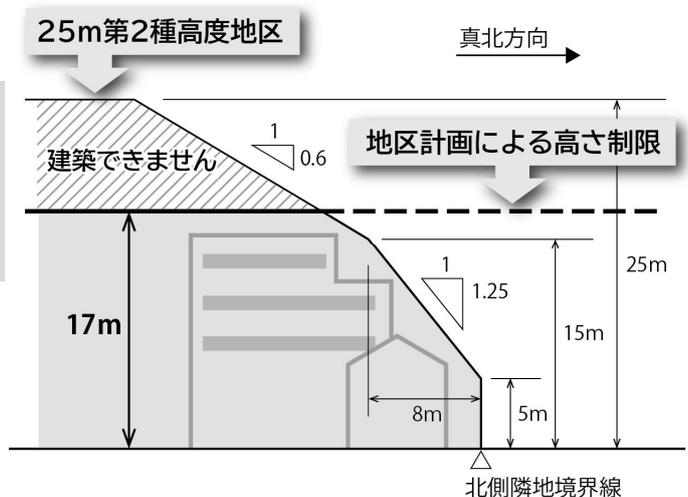
#### 第2回意見交換会でのご意見

- 沿道の建物が8階建てといった高さにはなってほしくない。
- 沿道は5階建てくらいまでが良いのではないかと。

#### 新たなルール

- 用途地域の変更に伴い高度地区を「25m第2種高度地区」に変更します。
- 別途、地区計画により建築物の高さを17m(5階程度)に制限します。

後背地の低層住宅の環境や街並みに配慮します



※イラストはイメージです

ルールには必ず守っていただくものと、街づくりへのご協力をお願いするものがあります



## ■ 区のお考えに関する皆様のご意見をお寄せください

区では、地域の安全・安心を第一に考え、補助54号線を活かした防災性の向上により区民の生命・財産を守るための街づくりに加え、緑のある街並みを整える街づくりを検討しています。今回いただく皆さんの意見を踏まえ、関係機関との協議を行い、次項の「今後の予定」のような説明会へ進む予定です。

### 《ご意見の投書方法》



ニュースに添付の別紙に  
住所・氏名・ご意見 を記入

### ①郵送 ②FAX

烏山支所街づくり課（お問合わせ先参照）へお送りください。

### ③窓口へ持参

烏山総合支所街づくり課の窓口  
または、上祖師谷まち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

### お願い

- 住所、氏名をご記入ください
- ご質問に直接お答えできない場合があります
- ※切：12月15日（火）**

### 《意見交換・相談の会と同じ説明動画を区のホームページでも視聴できます》

- **11月27日（金）9時～12月15日（火）15時まで**、下記で動画を公開します。
- 上記期間中、区ホームページの「**補助54号線沿道 上祖師谷地区の街づくり**」のページに、動画へのリンクが掲載されます。

補助54号線沿道 街づくり

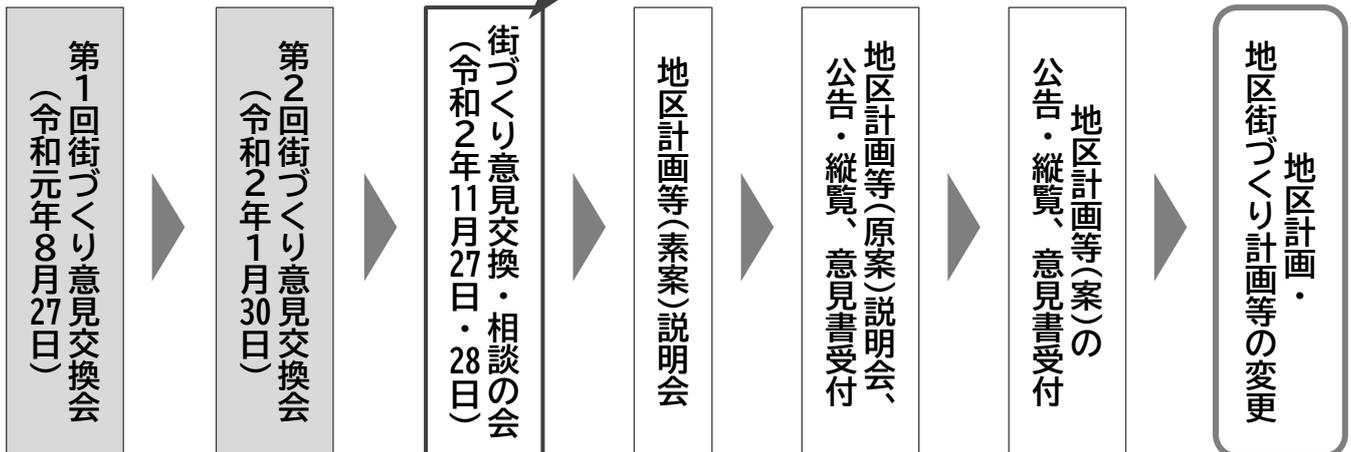
検索



- ご質問があれば、意見交換・相談の会での相談コーナーにお越しいただくか、8ページ下のお問い合わせ先までご連絡ください。

## ■ 今後の予定

今回



※このニュースは、補助54号線の概ね沿道30mの範囲（3ページの地図参照）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。

### 【お問い合わせ先】

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課（担当：平倉、佐々木）

所在地：〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9618

FAX：03-3326-6159

