




## 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画等の 変更(原案)説明会を開催します

東京都による都市計画道路補助第54号線（以下、「補助第54号線」。下図参照）の整備を契機に検討を進めて参りました沿道地区の街づくりにつきまして、これまでの意見交換会や素案説明会等でいただいた地域の皆様のご意見等を踏まえ、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画等の変更（原案）を取りまとめました。つきましては、都市計画法第16条に基づき、以下の通り地区計画等変更（原案）についての説明会を開催し、公告・縦覧を行うとともに、原案に対する「意見書」の提出を2月21日まで受け付けます。

### 地区計画等変更(原案)説明会 開催概要

会場	上祖師谷一丁目区民集会所 1階 大会議室（下記地図参照）
内容	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画等の変更原案の説明 ＜ 補助第54号線の工事等の説明会ではありません ＞
日時	令和4年 2月4日(金) 午後6:30～8:00（開場 午後6:15）
申込み方法	事前申込み制（定員：先着15名）
	<p>①せたがやコール で申込みを受付けます</p> <p>  <b>受付期間</b>：1月25日(火)～1月31日(月)    <b>電話</b>：03-5432-3333  <b>受付時間</b>：午前8時～午後9時                                    <b>FAX</b>：03-5432-3100         </p> <p>※手話通訳を希望される場合は、申込み時にお伝えください。          ※申込み期間後のお問い合わせは、烏山総合支所街づくり課（8ページお問い合わせ先）へ。</p> <p>②電子申請 で申込みが可能です          ※区ホームページ（8ページ参照）から、電子申請に関する記事の詳細をご確認ください。</p>



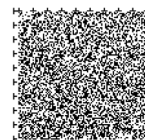
#### 【説明会が中止になった場合について】

- ・区ホームページに掲載の上、お申込みされた方には直接電話でご連絡いたします。
- ・説明会で配布予定の資料は区ホームページに掲載し、併せて原案説明用動画を配信するほか、街づくり課窓口や電話などで個別にご説明させていただきます。
- ・詳しくは8ページのお問い合わせ先へご連絡ください。

#### 【会場】上祖師谷一丁目区民集会所

世田谷区上祖師谷1-24-2  
 区営上祖師谷一丁目第2アパート2号棟1階  
 京王線「千歳烏山駅」徒歩約10分

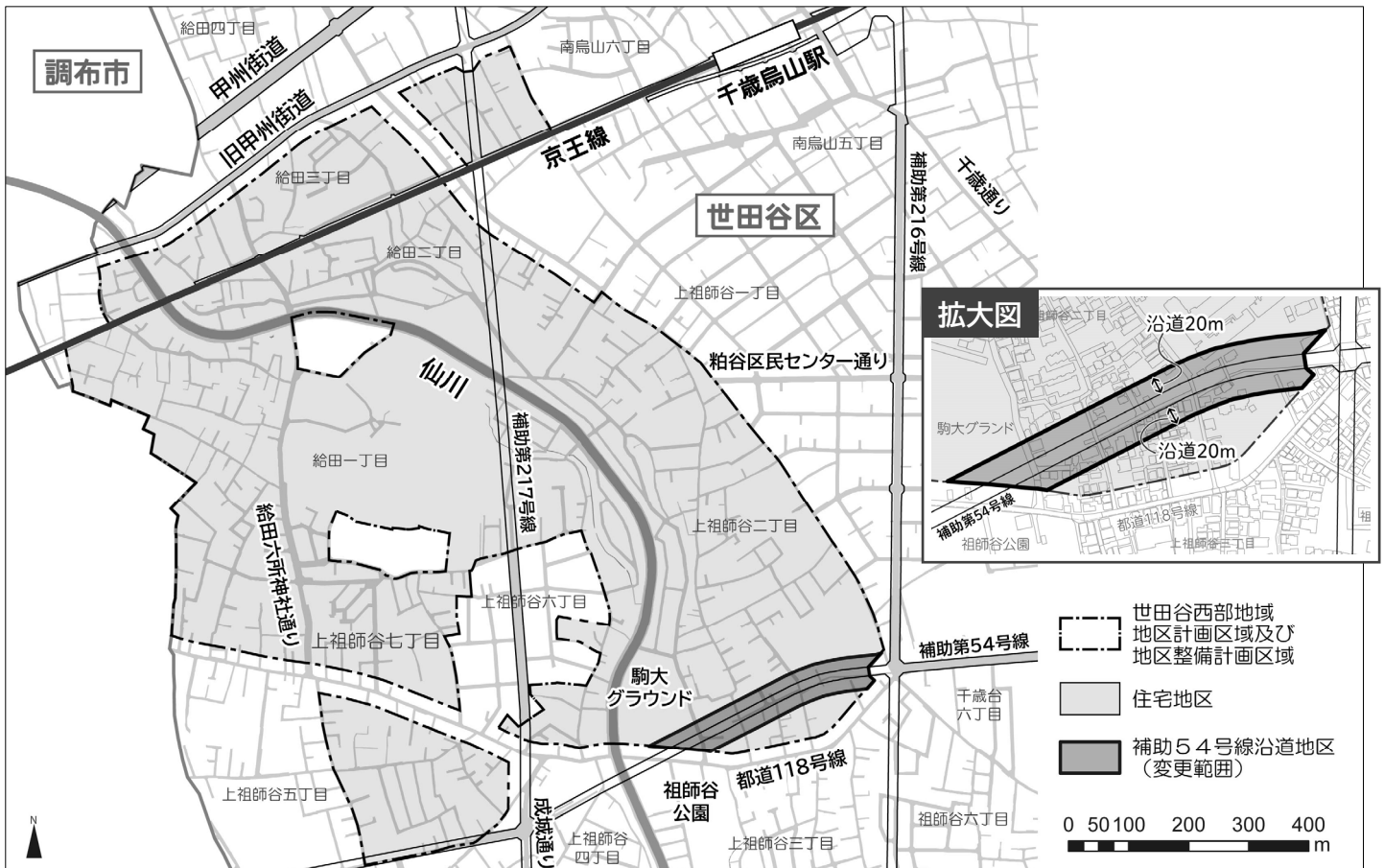
※ご出席の方は、手指の消毒、マスクの着用と筆記用具のご持参をお願いします。



# ■ 既存の地区計画等の変更と用途地域等の変更について

区では、平成5年に世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画及び世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画（以下「地区計画等」という）を決定し、区画道路の整備や建築制限、植栽などに関する街づくりのルールを定めています。

補助第54号線の道路事業の進捗に併せて、3ページでお示しする地区計画の目標を基に、下図の「補助54号線沿道地区」（補助第54号線の沿道20mの区域）において、地区計画等の一部変更と新たな整備項目の追加、及び用途地域等の変更を行います。



整備項目	用途地域等	地区計画等	地区計画	地区街づくり計画
容積率の最高限度	200%	80%（制限解除後は200%）	●	●
建蔽率の最高限度	60%	40%（制限解除後は60%）	●	●
敷地面積の最低限度	70㎡	125㎡	●	●
高さの最高限度	25m第2種高度地区	17m	●	●
形態又は色彩・意匠の制限	<p>斜体で書かれた内容は、地区計画により別途制限を定めます。 ※詳細は3～5ページ参照</p>	建築物等の形態・意匠は、周囲と調和の取れたものとする。	●	●
垣又はさくの構造の制限		道路に面した垣又は柵は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。	●	●
樹木の保全と緑化の促進		積極的に既存樹木の保全に努める。また、建蔽率に応じた緑化に努める。		●
建築物の構造の制限		耐火建築物等又は準耐火建築物等とする。		●
雨水流出抑制施設の設置		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。		●


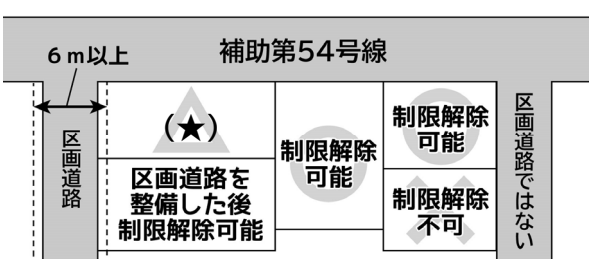
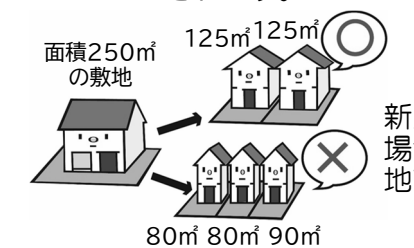
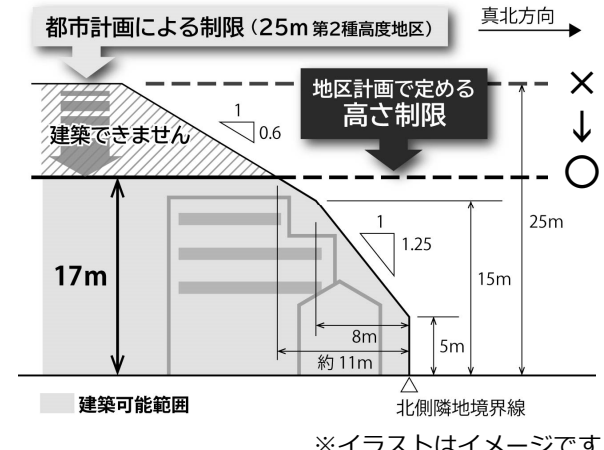
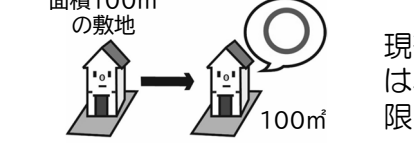

# ■ 地区計画の変更(原案)の概要 《目標・方針》



下線部分が、既存の地区計画から変更する箇所です。

名 称	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画	
位 置	世田谷区上祖師谷二丁目、上祖師谷五丁目、上祖師谷六丁目、上祖師谷七丁目、給田一丁目、給田二丁目及び給田三丁目各区内	
面 積	約 86.9ha	
地区計画の目標	<p>当該区域は、世田谷区西部に位置し、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域の状況は、道路、公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上問題のある住宅地が形成されつつある。</p> <p>当地区内の都市計画道路、公園・緑地等の整備推進にあたっては、道路及び公園緑地整備方針に従い、土地区画整理事業を含めた面整備事業等に合わせたものとする。</p> <p>本計画は、地区における土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、市街地の総合的な整備を目指す。農地等低・未利用地の市街化に際しては、積極的に面整備事業の誘導を行うことにより適切な基盤施設を整備し、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>また、面整備事業導入までの経過段階においては、最低限必要な区画道路の整備を、本計画における規制・誘導により推進するなどして、幹線道路から著しく離れている地区等の事業可能性の増進に寄与するとともに、事業に移行した地区についても、周辺アクセス道路の充実や土地利用制限の段階的解除などによって支援する。</p> <p>以上のような段階的整備を推進することにより、地区全体における住宅市街地としての都市機能の向上を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方 針	<p>都心周辺の住宅地として、緑豊かな環境を生み出すとともに農地等の自然的環境を保護・育成する。農地と住宅地が共存する農園住区として宅地系土地利用と農・緑地系土地利用との調和を目指す。</p> <p>面整備事業による整備が行われていない地区（以下「未整備地区」という。）においては、既存の農・緑地等を活用した緑豊かで潤いのある低層住宅地としての土地利用を誘導する。また、補助54号線沿道地区においては、沿道市街地の防災性を高めることで延焼遮断機能の向上を図るとともに、生活利便施設等が適切に配置される住宅を主体とした土地利用を誘導する。</p> <p>面整備事業による整備済地区（以下「整備済地区」という。）においては、公園・緑地を中心とした緑の拠点を確保し、事業効果に応じた良好な中層又は中高層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区の防災性、利便性及び快適性を確保し、良好な住宅市街地の形成を図るため基盤整備の目標は、区域面積に対して道路率を18%以上、公園率を3%以上とする。</p> <p>未整備地区においては、事業導入のための道路の確保及び当面の期間における安全性の向上を図るため、区画道路を適切に配置する。なお、区画道路の指定にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新設道路についてもネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境の形成を図るため、未整備地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。また、補助54号線沿道地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度及び容積率の最高限度を定めるほか、地域の防災性を向上させるため、敷地面積の最低限度を定めるとともに、周辺の低層住宅地に配慮しつつ、街並みの調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。</p> <p>景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 補助54号線沿道地区では、緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の保全及び敷地内の緑化に努める。</li> <li>2 補助54号線沿道地区では、地区内の河川・下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。</li> </ol>

# ■ 地区計画の変更(原案)の概要 《地区整備計画》

地区の区分	名称	住宅地区	補助54号線沿道地区	
	面積	約85.0ha	約1.9ha	
地区施設の配置及び規模	<p>建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第42条第1項第1号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路を区画道路とする。なお、当該道路の現況幅員が6m未満の場合については、その計画幅員を6mとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する区域には、区画道路を配置しない。</p> <p>1 次の公告(以下「土地区画整理事業の認可等の公告」という。)のあった区域</p> <p>(1) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第9条第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第10条第3項の規定による事業計画の変更についての認可の公告</p> <p>(2) 土地区画整理法第21条第3項の規定による土地区画整理組合の設立についての認可の公告及び同法第39条第4項の規定による事業計画の変更についての認可の公告</p> <p>(3) 土地区画整理法第51条の9第3項の規定による土地区画整理事業の施行についての認可の公告及び同法第51条の10第2項の規定による事業計画の変更についての認可の公告</p> <p>(4) 土地区画整理法第55条第9項及び第69条第7項の規定による事業計画の決定の公告並びに同法第55条第13項及び第69条第10項の規定による事業計画の変更の公告</p> <p>(5) 土地区画整理法第71条の3第1項の規定による施行規程及び事業計画の認可の公告並びに同条第15項の規定による施行規程及び事業計画の変更の認可の公告</p> <p>2 道路の築造を伴う開発行為で都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第3項の規定による工事が完了した旨の公告(以下「開発許可の工事完了公告」という。)のあった区域</p>			
建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	<p><b>説明①</b> 8/10 (80%)</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。</p> <p>1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画施設として定められた道路(以下「都市計画道路」という。)の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	<p><b>説明①</b> 原則的に、用途地域等で定める制限ではなく、地区計画で定める制限(容積率の最高限度80%・建蔽率の最高限度40%)が適用されます。ただし、一定の条件を満たす敷地では、地区計画の制限が解除となり、用途地域等で定める制限(補助54号線沿道地区では容積率200%・建蔽率60%)が適用されます。</p>  <p>区画道路</p>	
	建築物の建蔽率の最高限度	<p><b>説明①</b> 4/10 (40%)</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。</p> <p>1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	 <p>6m以上 補助第54号線</p> <p>区画道路</p> <p>制限解除可能</p> <p>制限解除不可</p> <p>区画道路ではない</p> <p>(★)補助第54号線と区画道路の角敷地は、区画道路を整備した後、制限解除が可能です。整備の詳細については、場所により、条件が異なるため、街づくり課にて確認が必要です。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>100㎡</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。</p> <p>1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	<p><b>説明②</b> 用途地域で定める制限(70㎡)ではなく、地区計画で定める制限(125㎡)が適用されます。</p>  <p>面積250㎡の敷地</p> <p>125㎡ 125㎡</p> <p>新たに敷地を分割する場合、125㎡未満の敷地では建築できません。</p> <p>80㎡ 80㎡ 90㎡</p>	<p><b>説明③</b> 用途地域等で定める「25m第2種高度地区」の制限に加えて、地区計画等で定める高さの最高限度17mが適用されます。</p>  <p>都市計画による制限(25m第2種高度地区)</p> <p>真北方向</p> <p>地区計画で定める高さ制限</p> <p>建築できません</p> <p>17m</p> <p>25m</p> <p>15m</p> <p>8m</p> <p>約11m</p> <p>5m</p> <p>北側隣地境界線</p> <p>△</p> <p>●</p> <p>○</p> <p>建築可能範囲</p> <p>※イラストはイメージです</p>
	建築物等の高さの最高限度	—	<p><b>説明③</b> 17m</p>	<p><b>説明②</b> 用途地域で定める制限(70㎡)ではなく、地区計画で定める制限(125㎡)が適用されます。</p>  <p>面積100㎡の敷地</p> <p>100㎡</p> <p>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。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。		
垣又はさく等の構造の制限	<p>法第42条第1項第1号又は第2号に該当する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。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。</p>	<p><b>説明④</b> 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。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。</p>  <p>60cm以下</p>	<p><b>説明④</b> 補助54号線沿道地区では全ての道路に対して制限します</p>	

# ■ 地区街づくり計画の変更(原案)の概要





下線部分が、既存の地区街づくり計画から変更する箇所です。

名	称	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画
位	置	※地区計画と同様（3ページ参照）
面	積	約 86.9ha ※地区計画と同様（3ページ参照）
地区街づくり計画の目標		※地区計画と同様（3ページ参照）
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	※地区計画と同様（3ページ参照）
	地区施設の整備の方針	※地区計画と同様（3ページ参照）
	建築物等の整備の方針	※既存の地区街づくり計画に、下記内容を追加 また、補助54号線沿道地区においては、地区施設整備の進捗に応じて、 <u>建蔽率の最高限度及び容積率の最高限度を定めるほか、地域の防災性を向上させるため、敷地面積の最低限度と建築物の構造の制限を定めるとともに、周辺の低層住宅地に配慮しつつ、街並みの調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。</u>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	※地区計画と同様（3ページ参照）



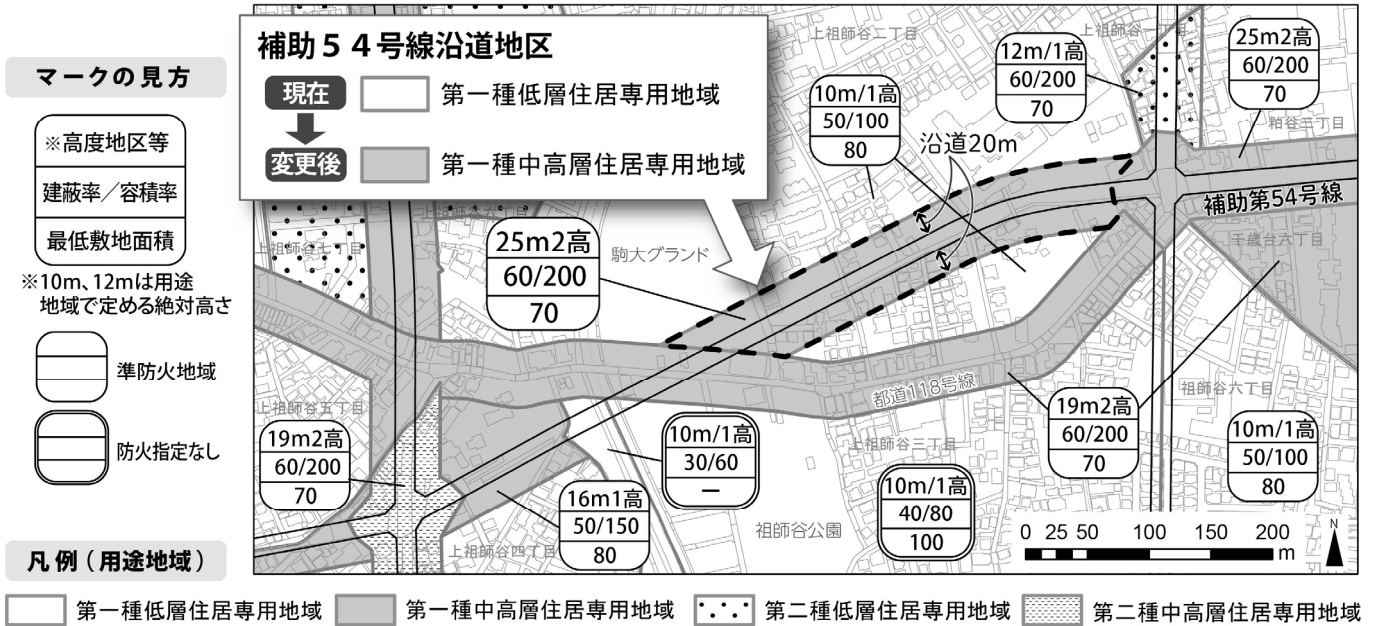
地区整備計画では、地区計画で定める地区整備計画（4～5ページ参照）に加えて、下記の事項を定めます。

地区の区分	名称	住宅地区	補助54号線沿道地区							
		面積	約85.0ha	約1.9ha						
地区整備計画	建築物に関する事項	—	<p><b>建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とする。</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>準耐火建築物</b></p> <p>鉄骨造や木造3階建てなど</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>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</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>耐火建築物</b></p> <p>R C造や大規模な鉄骨造など</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>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</p> </div> </div>							
	緑化の整備事項	—	<p><b>積極的に既存樹木の保全に努める。</b> <b>敷地面積100㎡以上150㎡未満においては、建蔽率に応じた緑化に努める。</b></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>面積 \ 建蔽率</th> <th>40%～50%</th> <th>60%～70%</th> <th>80%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100㎡以上 150㎡未満の敷地</td> <td>中木3本</td> <td>中木2本</td> <td>中木1本</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)150㎡以上の敷地は、世田谷区みどりの基本条例による緑化基準が適用され、緑化の届出が必要です。</p> <p>※ 建蔽率は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第1項から第3項の規定により適用される建築物の建蔽率の最高限度をいう。 ※ 中木とは、植栽時の樹木の高さが1.0m以上のものをいう。</p>	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
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	中木1本							
その他の整備事項	雨水流出抑制施設の設置	—	<p><b>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。</b></p> <p><b>雨水貯留浸透施設</b></p> <p>雨水浸透トレンチ、雨水浸透樹、透水性舗装、浸透U型溝、雨水貯留施設など</p>							

# ■ 用途地域等の変更(原案)の概要

地区計画等の変更により地区の特性に応じた街づくりを誘導するのに対応して、補助54号線沿道地区（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変更します。なお、用途地域の変更は東京都が世田谷区と協議の上、決定します。

現在、東京都と協議中です。



区分		現在
用途地域	種類	第一種低層住居専用地域
	容積率の最高限度	100%
	建蔽率の最高限度	50%
	敷地面積の最高限度	80㎡
	用途地域で定める絶対高さ	10m
高度地区	第1種高度地区	

変更後	
種類	第一種中高層住居専用地域
容積率の最高限度	200%
建蔽率の最高限度	60%
敷地面積の最高限度	70㎡
用途地域で定める絶対高さ	-
高度地区	25m第2種高度地区

別途、地区計画により制限を定めます  
(詳細は4~5ページをご確認ください)

# ■ 地区計画等の変更(素案)に対していただいた主なご意見

ご意見	区の回答
○都道118号線も同じような沿道型の第一種中高層住居専用地域だが、違いは何か。	○補助54号線沿道地区では、西部地域の地区計画により建蔽率・容積率、高さ等の制限が設けられますが、都道118号線については、地区計画等の制限はありません。
○建蔽率60%・容積率200%で建築すると、5階建ては建てられないから、建築物の高さの最高限度(17m)は不要ではないか。	○60%よりも低い建蔽率で建築する場合などには5階以上が建築できることを考慮して制限を設けました。
○用途地域等の決定前に、変更内容を見込んで建築確認申請等はできるのか。	○都市計画決定の前に建築確認申請をした場合、今回検討している新しいルールに基づいて審査されません。決定後、申請等を進める必要があります。
○低層住居地域が乱雑に開発されている状況であると、住んでいて不安を覚えるため、防災上の観点から今後も都市計画や地区計画等の見直しをして欲しい。	○ご意見ありがとうございます。今後とも地域の皆様のご意見を伺いながら、街づくりに取り組んでいきます。



# ■ 都市計画法第16条に基づく、 地区計画等変更(原案)の公告・縦覧及び意見書の提出について

対象計画	世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画
縦覧場所・意見書の提出先	世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 (下記、【お問い合わせ先】参照)
縦覧期間	令和4年1月31日(月)～2月14日(月)まで ※ 土日・祝日を除く午前8時30分～午後5時まで
意見書の提出方法	郵送、FAX、持参のいずれでも可能です。 ※ 意見書の指定様式はありませんが、対象となる地区計画等の名称、提出者の住所、氏名、電話番号、意見を記載してください。 ※ 都市計画法第16条に基づく意見書の提出は、地区計画の区域内に土地や建物を所有している方など、土地等に係る権利のある方のご意見が対象となります。
意見書の提出期間	令和4年1月31日(月)～2月21日(月)まで

※地区街づくり計画、用途地域等の変更についても、これまでと同様、下記問い合わせ先までご意見をお寄せください。

- 1月31日(月)10時～2月21日(月)まで、1ページで案内した(原案)説明会と同じ説明動画を、YouTubeの世田谷区公式チャンネルに公開します。
- 詳細は、右下の二次元コードを読み込んでいただくか、下記キーワードを検索して、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」をご覧ください。

補助54号線沿道 街づくり

検索



二次元コード

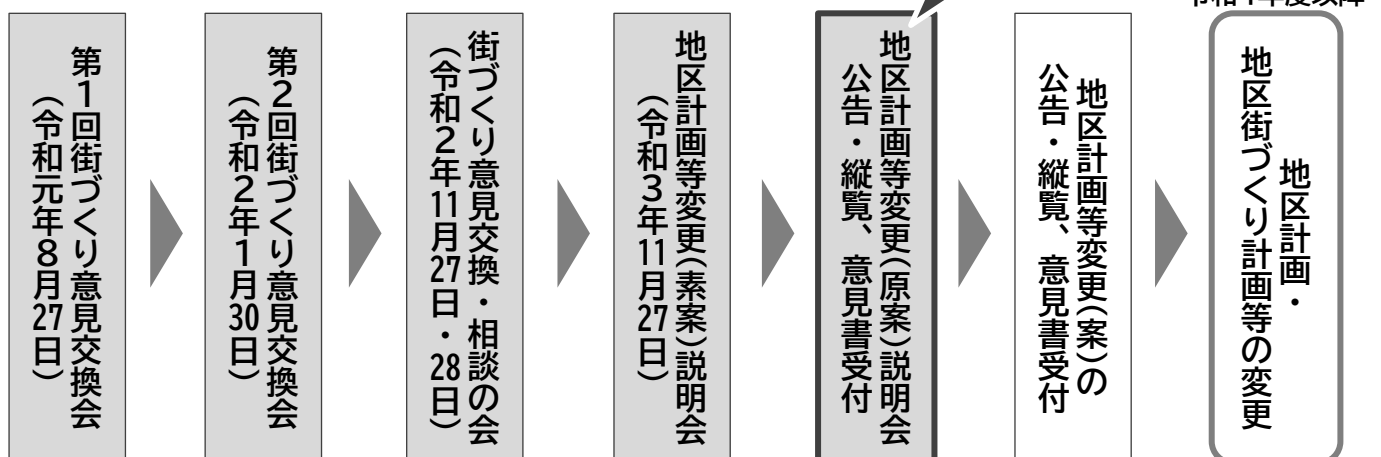
ご都合の  
良い方法で  
ご覧ください



また同期間、説明動画DVDの貸出しも行います。

- 詳細は下記お問い合わせ先までご連絡ください。

## ■ これまでの経緯と今後の予定



※このニュースは、補助第54号線の概ね沿道30mの範囲(1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: 金子、佐々木、佐藤)  
所在地: 〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
電話: 03-3326-9618 FAX: 03-3326-6159

