

# 補助54号線沿道地区 街づくりニュース



## 第8号

令和4年6月

発行：烏山総合支所街づくり課

日頃より世田谷区の街づくりにご理解・ご協力をいただき、ありがとうございます。

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」という）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、地区街づくり計画及び用途地域等の変更（案）を取りまとめました。

つきましては、以下の日程で地区計画等変更（案）の公告・縦覧、意見書の受付を行います。

※地区計画等変更（案）は、街づくりニュース第7号でお知らせした地区計画等変更（原案）からの内容の変更はありません。

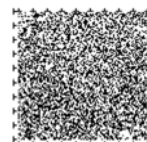
### 都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく

### 地区計画等変更（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〔変更〕(案)	世田谷西部地域上祖師谷・ 給田地区地区街づくり計画 〔変更〕(案)
		高度地区〔変更〕(案)	
縦覧	縦覧場所	世田谷区 都市整備政策部 都市計画課 及び 各総合支所 街づくり課	
	縦覧期間	令和4年6月9日(木)～6月23日(木)まで ※ 土日を除く、午前8時30分～午後5時まで	
意見書の提出	提出先	世田谷区 都市整備政策部 都市計画課 〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1 電話：03-6432-7148 FAX：03-6432-7982	世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14 電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159
	提出期間	令和4年6月9日(木)～6月23日(木)まで ※ 窓口を持参する場合は、土日を除く、午前8時30分～午後5時まで	
	提出できる方	世田谷区の住民及び利害関係人	地区内の住民及び利害関係人
	提出方法	郵送、FAX、持参のいずれでも可能です。 ● 意見書の様式はありませんが、住所、氏名、電話番号、対象計画名、意見を記載してください。	

※対象計画の変更（案）・意見書の参考様式は、縦覧期間中、区ホームページからもご覧いただけます。

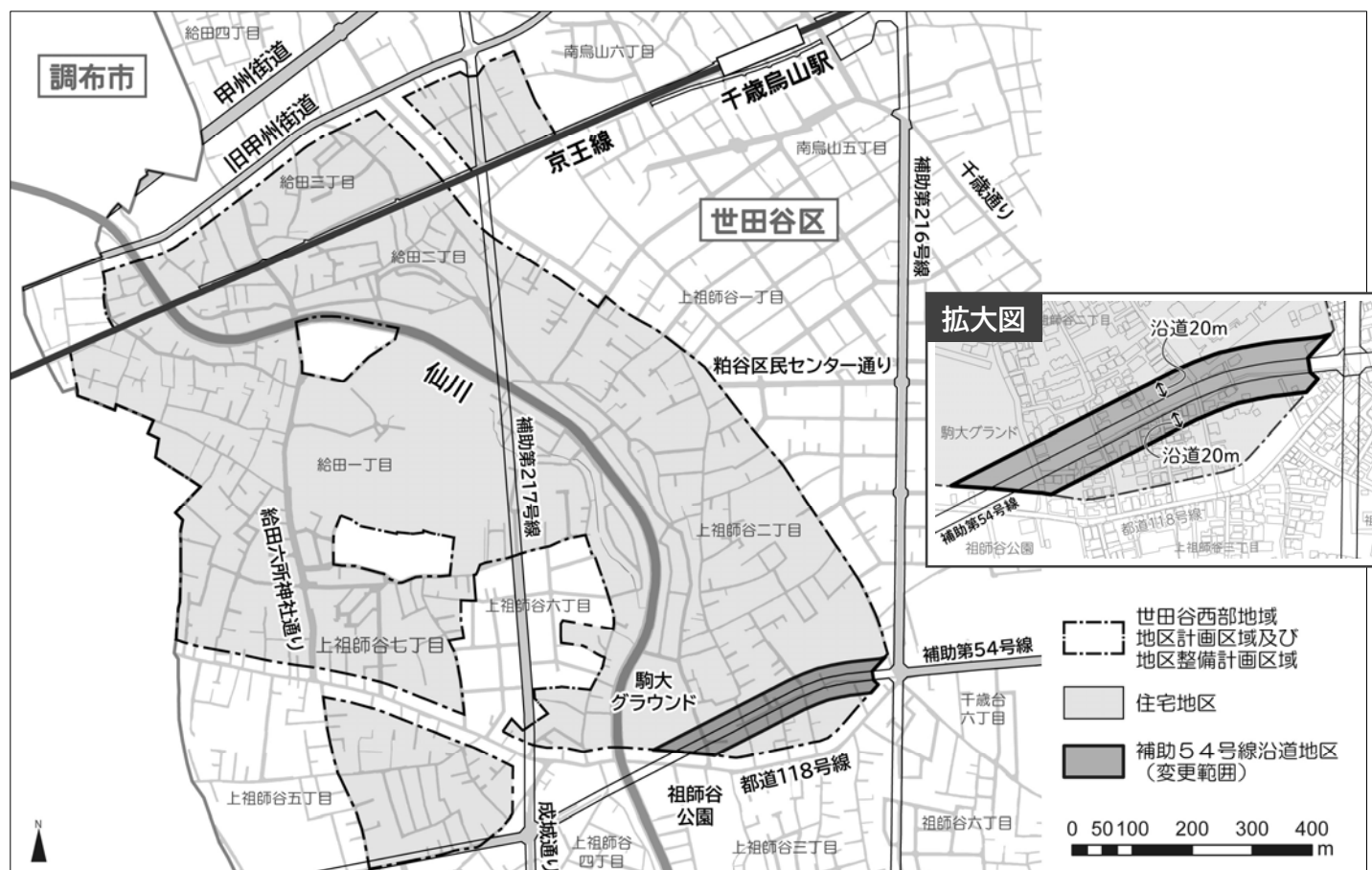
※用途地域の変更（案）に対する意見書の提出先は、東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課（電話03-5388-3225）になりますので、ご注意下さい。



# ■ 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。

このたび、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・方針を基に、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う予定です。



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。</p> <p>※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。		●


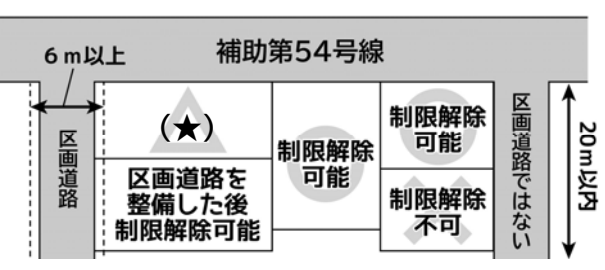
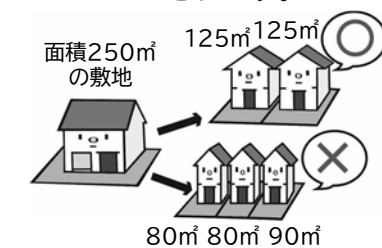
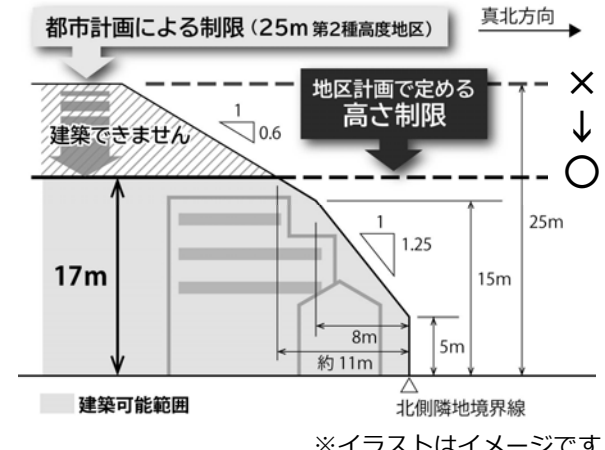

# ■ 地区計画の変更(案)の概要 《目標・方針》



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、建築物等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(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、用途地域で定める制限に加え、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>20m以内</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>	
建築物等に関する事項	<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></p> <p>125㎡</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>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> <p><b>ご注意下さい</b> 補助54号線沿道地区では、住宅地区のような制限解除の条件はありません。</p>
建築物等の高さの最高限度	—	<p><b>説明③</b></p> <p>17m</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>1 0.6</p> <p>1 1.25</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>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(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、建築物等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）



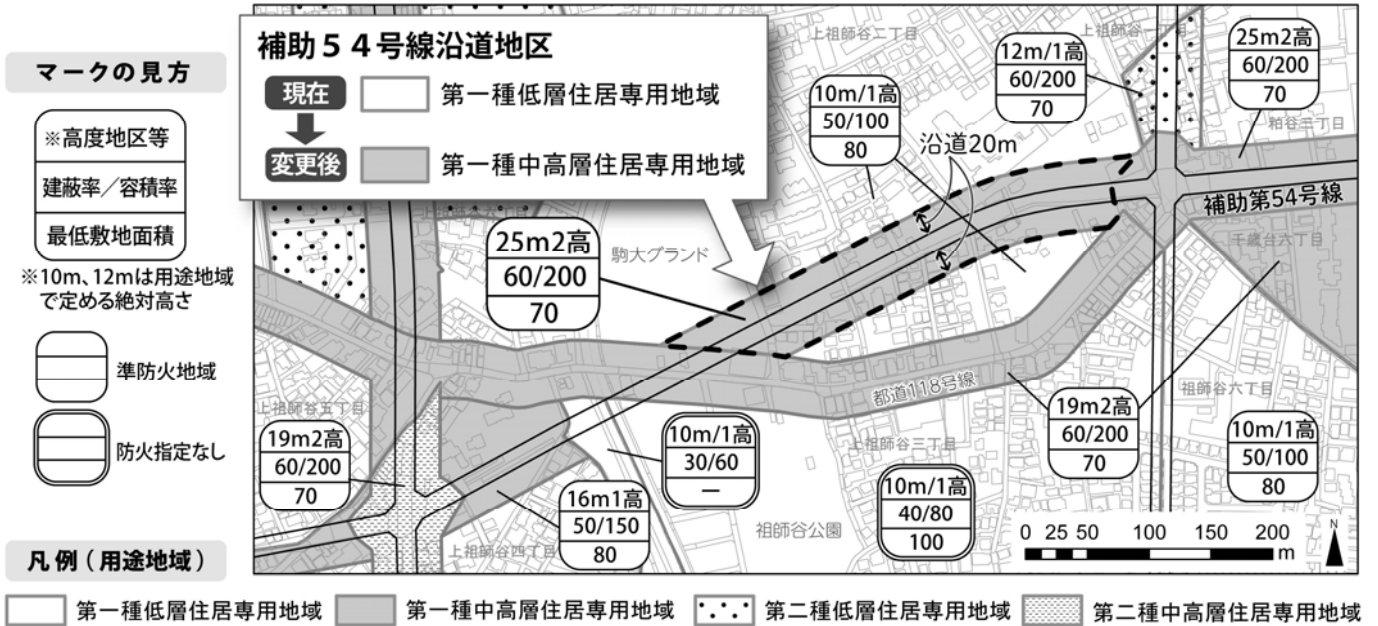
地区整備計画では、地区計画で定める地区整備計画（4～5ページ参照）に加えて、下記の事項を定めます。

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	建築物等に関する事項	—	<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> 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(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応じて、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%
	敷地面積の最低限度	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	
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%
敷地面積の最低限度	70㎡
用途地域で定める絶対高さ	—
25m第2種高度地区	

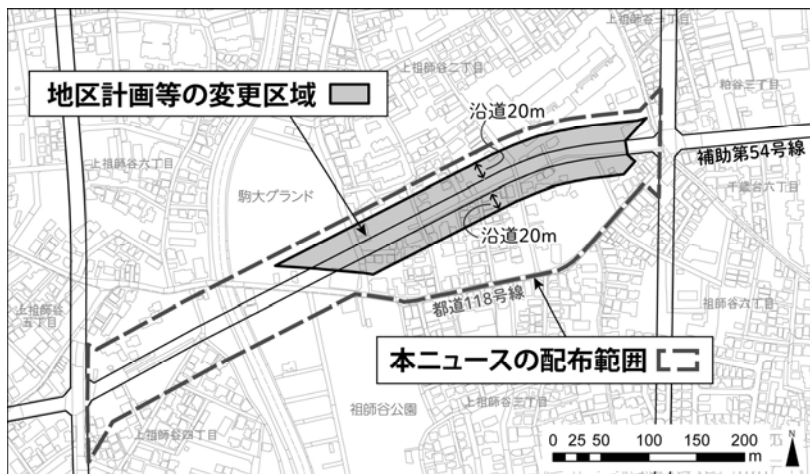


別途、地区計画により制限を定めます

(詳細は4～5ページをご確認ください)



## 街づくりニュースの配布範囲とバックナンバー



これまでの街づくりニュースは、区のホームページからご覧いただけます。

🔍 補助54号線沿道 街づくり



▲二次元コード

※このニュースは、補助第54号線の概ね沿道30mの範囲（上図参照）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。

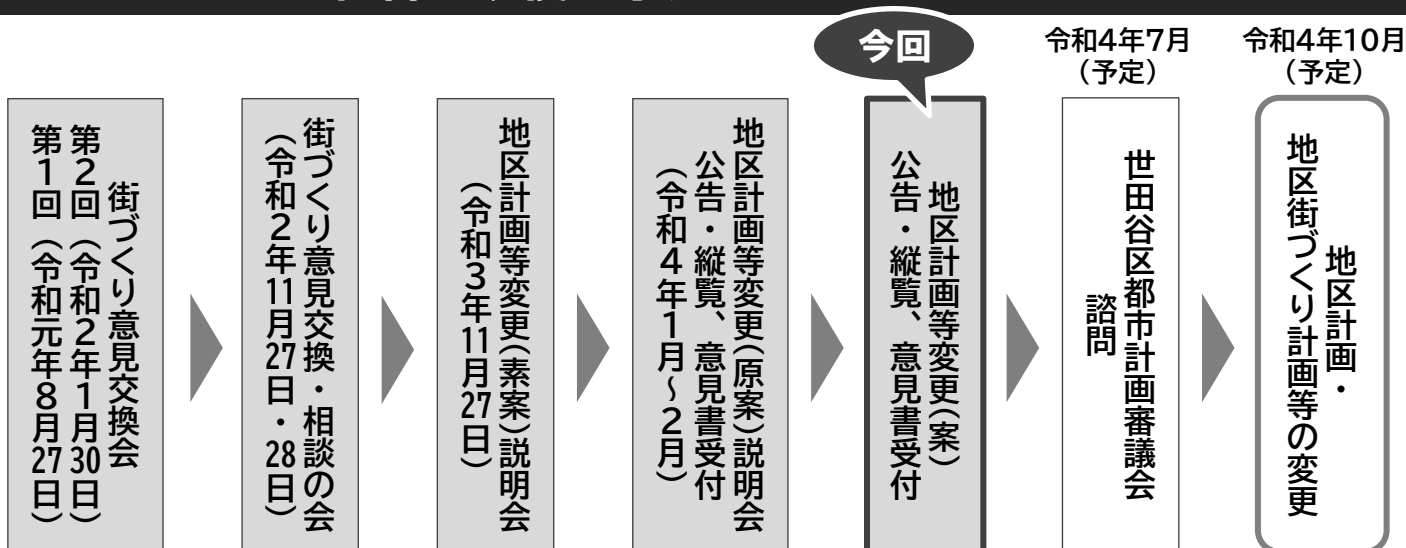
## ■ 地区計画等の変更(原案)に対していただいた主なご意見

令和4年2月4日の地区計画等変更(原案)説明会でいただいた主なご意見と、地区計画変更(原案)に対し提出された意見書(1通(1名))の要旨を以下の通り、ご紹介します。

説明会でのご意見	区の回答
○街づくりについて防災性を向上させる観点があることは望ましい。	○ご意見ありがとうございます。引き続き、皆様のご意見をうかがいながら街づくりに取り組んでまいります。
○区画道路の拡幅期限や事業協力への補償対応について知りたい。	○当地区計画における区画道路は、個々の建物の建替えに合わせて道路を拡幅し、ゆるやかに街の将来像を実現する手法です。建築する際に、道路後退整備をされた場合には、補償はなく、容積率・建蔽率の制限が解除される制度になります。
○補助第54号線沿道20mと都道118号線沿道20mの間について、用途地域を変更しない理由を知りたい。	○補助第54号線の道路事業の進捗に伴い、従前の低層住宅地からの環境の変化に対応するため、沿道20mを対象に用途地域の変更を行います。ご質問の区域については、狭あい道路が多い現状等を踏まえ、用途地域の変更の対象としておりません。
○駒沢大学野球場から成城通りの区間の沿道について、今後の道路事業の進捗によって用途地域の変更をするのか。	○本地区計画区域の西側は都市計画公園区域となっており、さらに西側は、上祖師谷四丁目地区計画策定の際に第一種中高層住居専用地域に指定しているため、このたびの用途地域の変更の対象としておりません。

意見書の要旨	区の回答
○地区計画等の変更による影響について、利点と欠点とを説明してほしい。今後も閑静な住宅地の空間を維持してもらいたい。	○今回の地区計画等の変更は、補助第54号線の道路事業の進捗に伴い、みどりのある周辺環境と調和した街並みや、防災性の向上と生活利便施設が適切に配置される、沿道に相応しい住宅地の形成を誘導することを目標としております。地区計画に敷地面積の最低限度や建築物の高さの最高限度を定めることで、閑静な住宅地の住環境や街並みとの調和を図ってまいります。

## ■ これまでの経緯と今後の予定



※用途地域の変更については、東京都が世田谷区と協議の上、変更を行う予定です。

### 【お問い合わせ先】

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 (担当: 増田、吉村、嶋田)  
 所在地: 〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
 電話: 03-3326-9618 FAX: 03-3326-6159

