

補助54号線沿道地区

世田谷西部地域上祖師谷・給田地区 地区計画等の変更(素案)説明会

世田谷区烏山総合支所街づくり課

目次

- 対象区域の現状
- これまでの経緯
- 用途地域等の変更(素案)
- 地区計画等の変更(素案)
- 今後のスケジュール

日時:令和3年11月27日(土) 10時~11時30分

場所:上祖師谷一丁目区民集会所 1階 大会議室



これから、補助54号線沿道地区に関する、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画等の変更素案についてご説明いたします。

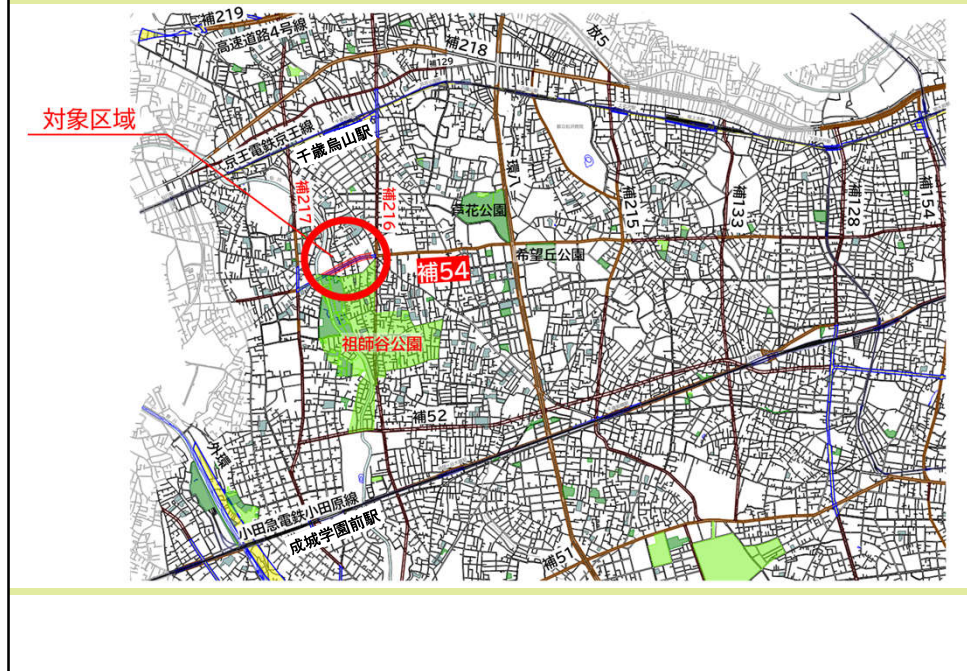
説明内容は、対象区域の現状・これまでの経緯・用途地域等の変更(素案)・地区計画等の変更(素案)・今後のスケジュールとなっております。



はじめに、対象区域の現状についてご説明いたします。

補助54号線沿道地区の位置

3



今回地区計画等の変更を行う対象区域は、世田谷区の北西部、千歳烏山駅から南へ約1 km、都立相師谷公園の北側に位置し、主に戸建て住宅や共同住宅が広がる区域です。

千歳烏山駅から延びる補助第216号線、通称はっけん通りの西側から、補助第217号線までの区間では、都市計画道路補助第54号線の整備が進められており、対象区域にはこの区間の一部が含まれています。

対象区域を含む周辺一帯は、道路・公園などの基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上の課題がある住宅地が形成されている「土地区画整理事業を施行すべき区域」に指定されています。

4

上位計画での位置づけ①

世田谷区都市整備方針 地域整備方針・烏山地域

○補助第54号線は「主要生活交通軸」に位置付けられている

【烏山地域の骨格と土地利用の方針図】

(出典) 世田谷区都市整備方針 第二部「地域整備方針」

せたがや道づくりプラン

○地区幹線道路は、主に中距離の移動に使われることを目的とし、地域のバス交通や隣接する区や市を結ぶ役割を担う

【世田谷区の将来道路網計画】

(出典) せたがや道づくりプラン

防災都市づくり推進計画 (東京都)

○延焼遮断帯とは、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路で、主に幹線道路とその沿道の建物により構成される

(出典) 防災都市づくり推進計画

続いて、区や都の上位方針における対象区域周辺の位置付けについて、ご説明いたします。

「世田谷区都市整備方針」は、長期的な視点に立って、目指すべき将来都市像と、その実現に向けた街づくりの考え方を示したものです。

対象区域周辺は低層住宅地区として、戸建て住宅や低層の集合住宅からなる良好な住環境を維持することとしています。

また、補助第54号線を「主要生活交通軸」に位置づけています。

「せたがや道づくりプラン」は、区の道路・交通ネットワーク等の形成を進めるための方針です。

補助第54号線を、隣接する市区に跨る移動など比較的中距離の移動を目的とした道路である「地区幹線道路」に位置づけています。

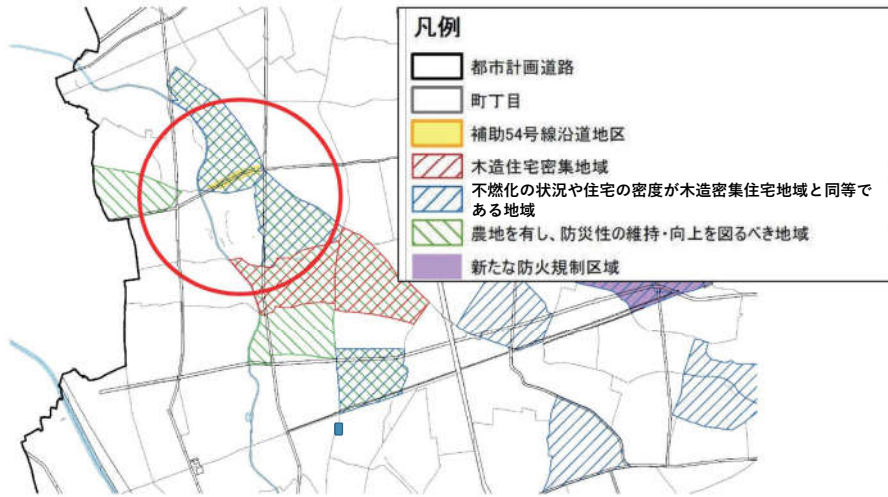
東京都の「防災都市づくり推進計画」においては、補助第54号線は「一般延焼遮断帯」の位置づけにあります。

延焼遮断帯とは、道路や沿道の建築物等によって構成される帯状の空間で、市街地火災の延焼を阻止する機能を持つものです。

上位計画での位置づけ②

5

防災都市づくり推進計画 (東京都)

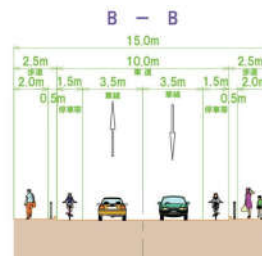


また、今年度はじめに、「東京都防災都市づくり推進計画」の改定が行われ、対象区域を含む上祖師谷二丁目が、新たに「不燃化の状況や住宅の密度が木造密集地域と同等である地域」、及び「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」の指定を受けています。

都市計画道路補助第54号線の概要

6

- 事業認可：平成16年1月
- 事業期間：平成16年1月～令和5年3月
- 延長：約680m
- 幅員：15m
- 標準断面：歩道2.5m
車道片側1車線両側通行



道路構造の概要(イメージ図)



今回の街づくりのきっかけとなった、都市計画道路補助第54号線の概要は次の通りです。

平成16年1月に、補助第216号線から補助第217号線までの区間の約680mについて都市計画事業の認可を受け、現在、東京都により整備事業が進められています。

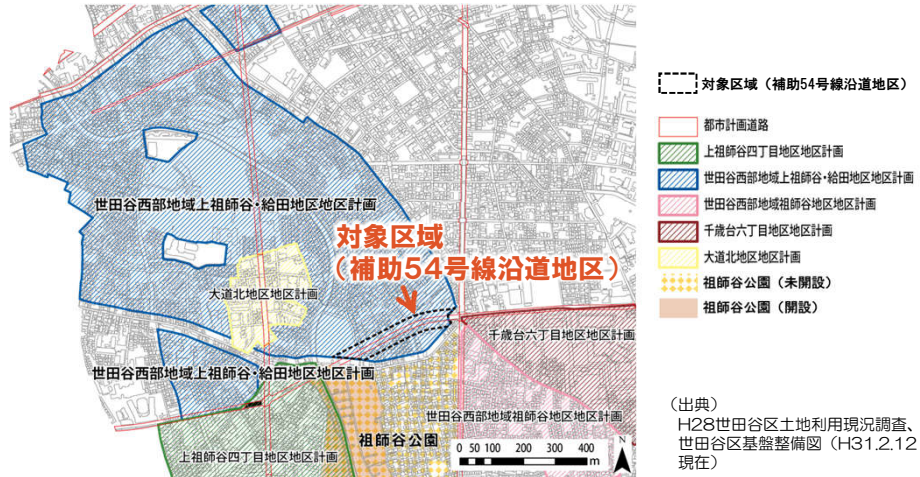
幅員は15mで、両側にそれぞれ幅員2.5mの歩道を有し、車道は片側一車線両側通行となっています。

事業期間は、令和5年3月までとなっています。

既存の地区計画について

7

対象区域を含む周辺一帯には「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」が定められています。この範囲のうち、補助第54号線沿道20mを、今回の対象区域として「補助54号線沿道地区」という区分を定め、地区計画等の変更を行うものです。

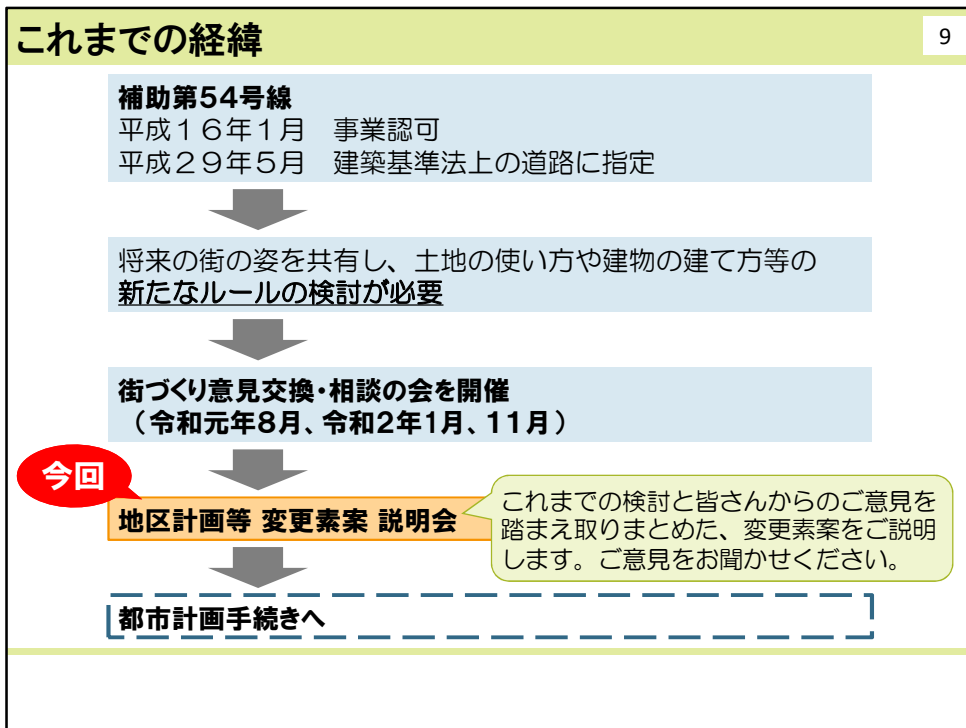


この度の対象区域を含む上祖師谷二丁目と、上祖師谷五丁目から七丁目、及び給田一丁目から三丁目のうち、図の青色の斜線部分、第一種低層住居専用地域の約86.9haには、「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」が定められています。

この地区計画の範囲のうち、地区の南方に位置する都市計画道路補助第54号線の沿道20mの約1.9haを今回の対象区域として、「補助54号線沿道地区」という区分を定め、地区計画等の変更を行うものです。



次に、これまでの経緯についてご説明いたします。

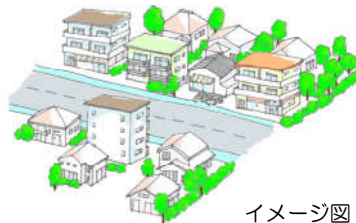


現在、東京都により整備が進められている都市計画道路補助第54号線は、平成16年1月に事業認可され、平成29年5月には建築基準法上の道路として指定されました。

これを契機として、地域住民の皆様と意見交換を重ね、道路事業により基盤整備が進み、土地利用や住環境が変化する補助54号線沿道地区について、地域の防災性の向上や、みどりのある周辺住環境と調和した街並みなど、幹線道路沿道にふさわしい街づくりについて、検討を進めてまいりました。

街づくりの目標

補助第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、沿道の街並み形成を目指します。



イメージ図

防災

- 燃え広がりを抑制し、震災に強い街の形成
- 水害を考慮した街の形成

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街の形成

街並み

- 土地利用を促進しつつ低層住宅地に配慮した街の形成

このような経緯の中でいただいたご意見を踏まえ、補助54号線沿道地区の街づくりの目標を、「補助第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と調和した、沿道の街並み形成を目指します」としています。

そしてこの街づくりの目標を、防災、みどり、街並みの3つの視点で整理し、目指すべき街の形成についてまとめています。

街づくりの目標を実現するために

11

根拠となる法令	変更するもの	本説明での呼び方
都市計画法に基づくもの	用途地域・高度地区	用途地域等
	地区計画	地区計画等
世田谷区街づくり条例に基づくもの	地区街づくり計画	

こうした街づくりの目標を実現するために、補助54号線沿道地区について、都市計画法に基づく用途地域や高度地区の変更、地区計画の変更、世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画の変更を行うものです。

なお、本説明においては、用途地域及び高度地区を「用途地域等」、地区計画及び地区街づくり計画を「地区計画等」と呼んでいます。

用途地域等の変更(素案)






それでは、それぞれの変更素案についてご説明いたします。
まず、用途地域等の変更素案についてご説明いたします。

用途地域とは

13

- 地域にふさわしい建築物を誘導し、建築物の用途の無秩序な混在による環境の悪化を防ぐため、建物の用途・容積・形態の制限を定める制度です。
- 建物の 建蔽率／容積率、高さなどの制限内容は、この用途地域の区分に連動しています。

用途地域	建築できる建物の用途	
第一種低層住居専用地域	○住宅、共同住宅 ○ごく小規模な店舗付き住宅 ○診療所	
第二種低層住居専用地域	○住宅、共同住宅 ○床面積150㎡以下の小規模な店舗、飲食店など ○診療所	
第一種中高層住居専用地域	○住宅、共同住宅 ○床面積500㎡以下の店舗、飲食店など ○病院	

(出典) 世田谷の街づくり条例 パンフレット

用途地域とは、地域にふさわしい建築物を誘導し、建築物の用途の無秩序な混在による環境の悪化を防ぐため、建物の用途・容積・形態の制限を定める制度です。

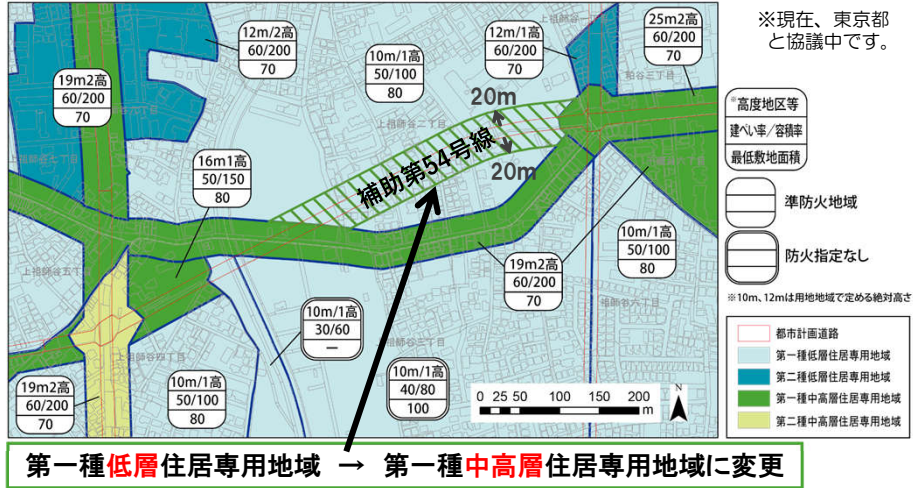
補助54号線沿道地区の周辺には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域の3種類の用途地域が指定されており、それぞれにおいて建築できる建物の用途が決められています。

また、建物の建蔽率、容積率、高さなどの制限内容は、この用途地域の区分に連動して定められています。

用途地域等の変更

14

○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号線沿道地区で用途地域等を変更します。*



現在、地区計画の区域は全域、第一種低層住居専用地域ですが、このうち、今回の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号線沿道地区の用途地域を、第一種中高層住居専用地域に変更します。

また、これに伴い、建蔽率、容積率、高さなどの制限内容も変更します。

建築物の用途の制限

15

○用途地域の変更により、建築可能な建築物の用途が増えます。

用途地域は都市計画道路整備により自動的に変わるものではありません。



●建築可能な建築物

現在 (第一種低層住居専用地域)

- ・一戸建ての住宅・共同住宅
- ・店舗等の部分が50㎡以下の兼用住宅
- ・小中学校、高校、保育所、幼稚園
- ・老人ホーム、診療所 等

変更後 (第一種中高層住居専用地域)

- ・一戸建ての住宅・共同住宅
- ・店舗の部分が50㎡以下の兼用住宅
- ・小中学校、高校、保育所、幼稚園
- ・老人ホーム、診療所
- ・店舗・飲食店(500㎡以下、2階以下)
- ・大学、専修学校
- ・老人福祉センター、病院
- ・自動車車庫(300㎡以下、2階以下) 等

現在の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に変更することにより、建築可能な建築物の用途が増えます。

変更後は、これまで建築可能だった建築物に加え、500㎡以下かつ2階以下の店舗や飲食店、大学、専修学校、老人福祉センター、病院、300㎡以下かつ2階以下の自動車車庫等の建築も可能となります。

容積率・建蔽率等

16

用途地域の変更により、建蔽率や容積率等の制限が変わります。

●変更となる内容

区分	現在 (第一種低層住居専用地域)	変更案 (第一種中高層住居専用地域)
建蔽率	50%	60%
容積率	100%	200%
最低敷地面積	80㎡	70㎡
用途地域で定める絶対高さ	10m	—
高度地区	第1種高度地区	25m第2種高度地区

別途、地区計画により制限を定めます(スライド23参照)

別途、地区計画により制限を定めます(スライド24参照)

別途、地区計画により制限を定めます(スライド25参照)

用途地域の変更に伴い、指定建蔽率、指定容積率、最低敷地面積も変更となります。

建蔽率は50%から60%に、容積率は100%から200%に、最低敷地面積は80㎡から70㎡に変更します。

なお、用途地域の変更にあたっては、現在、東京都と協議を進めています。

また、あわせて高さの規定も変更します。

絶対高さ10m第1種高度地区から、最高高さを25mとする、25m第2種高度地区に変更します。

これら用途地域や高度地区の変更に対して、地区計画等によりさらに制限をかけていきます。



続いて、地区計画等の変更素案についてご説明いたします。

地区計画、地区街づくり計画とは

18

●地区計画

- 都市計画法に基づく制度で、それぞれの地区の特性に合った良好な住環境を整備するための計画です。
- 建築等を行う際のルールを法の規定に則して定めることができます。

●地区街づくり計画

- 世田谷区街づくり条例に基づく、世田谷区独自の制度です。
- 地域にお住まいの皆さんの視点から幅広く街づくりのテーマを取り上げ、地区の特性に応じて地区計画よりもきめ細かく柔軟な内容を地区のルールとして定めることができます。

地区のルールが定められた区域内で建築行為等を行う場合は、事前に届出が必要です。



地区計画とは、都市計画法に基づく制度で、それぞれの地区の特性に合った良好な住環境を整備するための計画です。

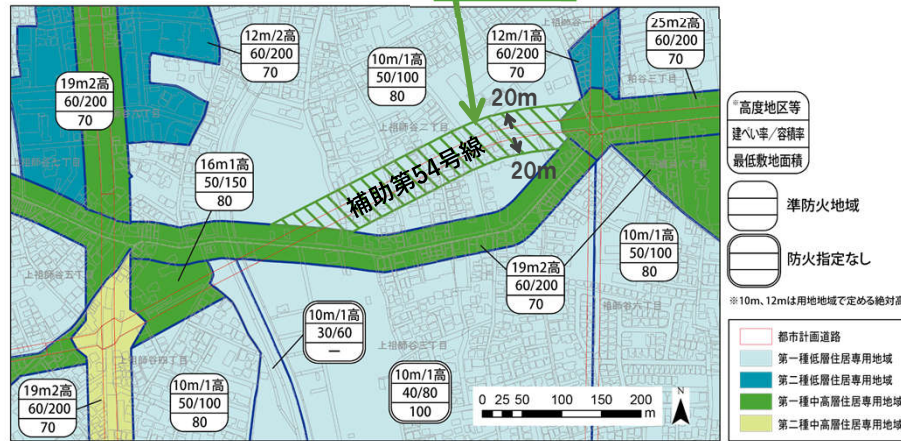
建築等を行う際のルールを法の規定に則して定めることができます。

一方、地区街づくり計画は、世田谷区街づくり条例に基づく、世田谷区独自の制度です。

地域にお住まいの皆様の視点から幅広く街づくりのテーマを取り上げ、地区の特性に応じて地区計画よりもきめ細かく柔軟な内容を地区のルールとして定めることができます。

なお、こうした地区計画等により、地区のルールが定められた区域内で建築行為等を行う場合は、事前に届出が必要です。

対象区域 = 補助54号線沿道地区



○今回の素案の区域は、上記地図の緑の斜線で示す、補助第54号線沿道南北20mの範囲です。

(出典)

H28世田谷区土地利用現況調査

変更対象となる地区計画の名称は、「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」、位置は上祖師谷二、五、六、七丁目、及び、給田一、二、三丁目の各区内です。

地区の面積は、全体で約86.9haとなっております。

世田谷西部地域地区計画

- ①土地区画整理事業等の面整備事業により良好な市街地整備を誘導
- ②面整備事業の実施が当分の間期待できない地区においては、区画道路の整備を推進



目標

住宅市街地としての都市機能の向上を図る



本地域が含まれる「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」で、現在定めている目標について説明いたします。

当地区は、道路・公園等の基盤施設が未整備なまま市街化が進行し、防災上の課題がある住宅地が形成されつつあることから、土地区画整理などの面整備事業の導入により、良好な市街地整備を誘導すべき地区となっておりますが、面整備事業導入までの経過的段階においては、最低限必要な区画道路整備を推進し、地区全体の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しております。

地区計画等の方針(対象区域について)

21

対象区域を「世田谷西部地域地区計画」において新たな地区として加わるため、地区計画の方針についても、それぞれの項目について加えています。

土地利用の方針

補助54号線沿道地区において延焼遮断機能を高めるために防災性の高い沿道市街地の形成を図るとともに、生活利便施設等が適切に配置される土地利用を誘導する。

建築物等の整備の方針

建蔽率・容積率の最高限度および敷地面積の最低限度に加えて建築物の高さの最高限度を定める。

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

既存樹木の保全や宅地内の緑化及び浸水被害の防止と雨水貯留浸透施設の整備を促進する

補助54号線沿道地区を新たな地区区分として位置づけることに対応し、現在定めている地区計画の目標に対するそれぞれの方針について、次のように加えています。

土地利用の方針では、「補助54号線沿道地区において、延焼遮断機能を高めるために防災性の高い沿道市街地の形成を図るとともに、生活利便施設等が適切に配置される土地利用を誘導する」を加えました。

建築物等の整備の方針では、「補助54号線沿道において、建蔽率・容積率の最高限度及び敷地面積の最低限度に加えて建築物の高さの最高限度を定める」を加えております。

また、その他、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針では、「既存樹木の保全や宅地内の緑化及び浸水被害の防止と雨水貯留浸透施設の整備を促進すること」を加えております。

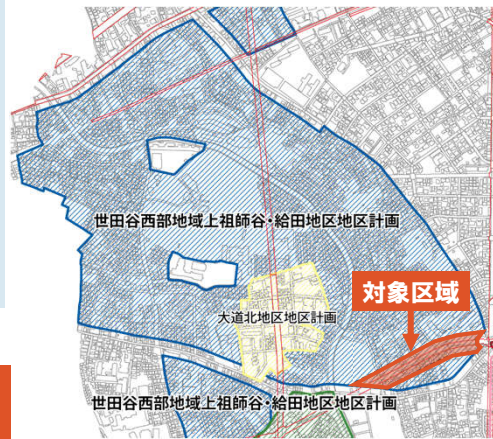
既存

**世田谷西部地域地区計画
(概要)**

- 建蔽率・容積率・敷地面積の制限のルール
- 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



**地区計画の変更により
対象区域では
新たなルールが加わります**



また、現在の「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」及び地区街づくり計画では、建築等のルールとして建蔽率・容積率・敷地面積の制限のルール、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を、「地区整備計画」として設けております。

各方針に補助54号線沿道地区の内容が加えられたことに対応して、「地区整備計画」についても補助54号線沿道地区において変更いたします。

23

①建蔽率の最高限度・②容積率の最高限度


原則的に、用途地域等で定める建蔽率60%・容積率200%ではなく、地区計画等で定める建蔽率40%・容積率80%が優先して適用されます。

地区計画
+
地区街づくり計画

現在（第一種低層住居専用地域） 50%/100%	➔	変更案（第一種中高層住居専用地域） 60%/200%
現在（地区計画等による制限） 40%/80% <small>（ただし制限解除後50%/100%※）</small>		（地区計画等による制限） 40%/80% <small>（ただし制限解除後60%/200%※）</small>

※ただし、補助54号線沿道地区内の補助第54号線に接する敷地、及び敷地に接するすべての区画道路の部分が道路として整備された敷地は、建蔽率40%・容積率80%の制限が解除となり、用途地域等で定める建蔽率60%・容積率200%が適用されます。

（注）道路の築造を伴う開発許可の工事完了公告のあった区域内でも地区計画等の制限が解除されます。



はじめに、建蔽率、容積率の最高限度です。

補助54号線沿道地区では、原則的に用途地域等で定める建蔽率60%・容積率200%ではなく、地区計画等で定める建蔽率40%・容積率80%が優先して適用されます。

ただし、補助54号線沿道地区内の補助第54号線に接する敷地、及び敷地に接するすべての区画道路の部分が道路として整備された敷地は、地区計画等で定める制限が解除となり、用途地域等で定める建蔽率60%・容積率200%が適用されます。

③敷地面積の最低限度

24

原則的に、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。

地区計画
+
地区街づくり計画

現在（第一種低層住居専用地域）

80㎡

現在（地区計画等による制限）

100㎡（ただし制限解除後80㎡）

変更案（第一種中高層住居専用地域）

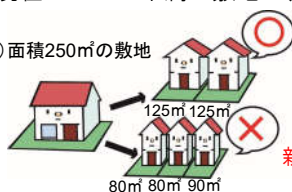
70㎡

変更案（地区計画等による制限）

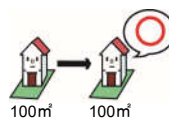
125㎡（制限解除なし）

- 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。
- 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。

(例)面積250㎡の敷地



新たに分割する場合
⇒125㎡未満は不可



新たに分割しない場合
⇒125㎡未満でも建替え可

敷地面積の最低限度です。

建築物等に関する事項として、補助54号線沿道地区では、敷地の細分化を防止し防災性の向上を図るため、敷地面積の最低限度を125㎡とします。

補助54号線沿道地区は広い土地が多いですが、既に細分化は進んでいます。さらなる細分化を防ぐため、大きな土地を分割する際の制限を設けるものです。

原則として、用途地域で定める制限70㎡ではなく、防災性の向上を図る、良好な居住環境を守るといった観点から、地区計画で定める制限125㎡が適用されます。

新たに敷地を分割する場合、125㎡未満の敷地では建築ができません。
一方、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。

④建築物等の高さの最高限度

25

用途地域等で定める25m第2種高度地区の制限に加えて、後背地の低層住宅地の街並みに配慮し、地区計画等で高さの最高限度17mを定めます。

地区計画
+
地区街づくり計画

現在（第一種低層住居専用地域）

10m、第1種高度地区

現在（地区計画等による制限）

—

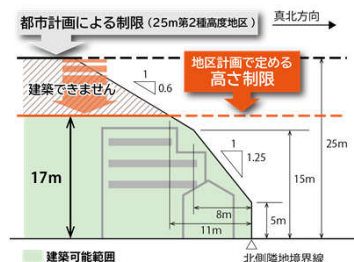
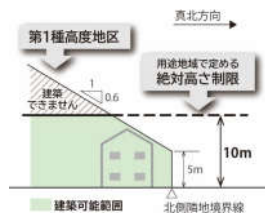
変更案（第一種中高層住居専用地域）

25m、第2種高度地区

変更案（地区計画等による制限）

17m（5階程度）

※イラストはイメージです



また、建築物等の高さの最高限度を新たに定めます。

用途地域等で定める25m第2種高度地区の制限に加えて、後背地の低層住宅地の街並みに配慮し、地区計画等で高さの最高限度17mの制限を定めます。

敷地北側の建築可能な範囲を示す斜線は、図のようになります。

補助第54号線の北側では、総5階建てを計画する場合、北側の隣地境界から11mの距離をとる必要があります、北側の低層住宅地への配慮も行います。

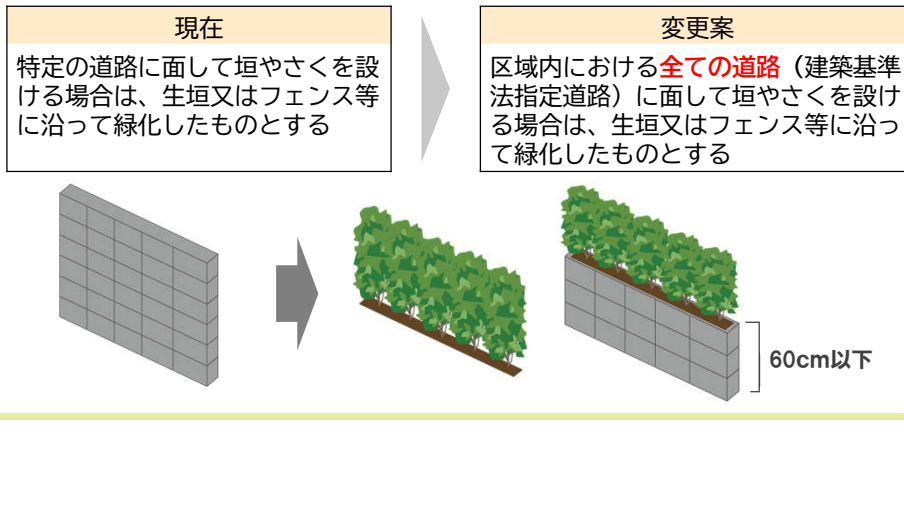
⑤垣又はさくの構造の制限

26

景観を考慮した緑豊かで潤いある街並み空間の形成を図るため、道路に面して垣やさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化をしたものとします。

(ただし、高さ60cm以下のブロック塀等はこの限りでない。)

地区計画
+
地区街づくり計画



垣又はさくの構造の制限です。

景観を考慮した緑豊かで潤いある街並み空間の形成を図るため、道路に面して垣やさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化をしたものとします。ただし、高さ60cm以下のブロック塀等はこの限りではありません。

補助54号線沿道地区では、制限の対象となる道路の種類が増えます。

⑥建築物の構造の制限

27

補助第54号線の延焼遮断帯としての機能向上を踏まえ、防災性の向上を図るために、建築物は、準耐火建築物または耐火建築物とします。

地区街づくり計画

現在
—

変更案
耐火建築物等または準耐火建築物
(火災に強い構造の建築物)

●延焼遮断帯とは

- 燃え広がり防止のため道路周辺を燃えにくくします
- 補助第54号線は一般延焼遮断帯として位置づけられています

延焼の防止



●準耐火建築物、耐火建築物とは

準耐火建築物

鉄骨造や木造3階建てなど

火災時に主要な構造部分が45分以上耐えて倒壊しない構造とした建物



耐火建築物

RC造や大規模な鉄骨造など

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



地区街づくり計画については、基本的な変更点は地区計画の内容と同様となっておりますが、さらに建築物の構造の制限、雨水流出抑制施設の配置、樹木の保全と緑化の促進を追加しております。

ここからは、地区街づくり計画によって新たに定めるルールについてご説明いたします。

まず、建築物の構造の制限です。

補助第54号線の延焼遮断帯としての位置づけを踏まえ、地区の防災性の向上を図るために、建築物は準耐火建築物または耐火建築物とします。

なお、準耐火建築物とは、火災時に主要な構造部分が45分以上耐えて倒壊しない構造とした建物のことを言います。

また、耐火建築物とは、火災時に主要な構造部分が1時間以上耐えるなどして倒壊しない構造とした建物のことを言います。階数によっては、2時間から3時間以上耐えることが求められる場合もあります。

⑦雨水貯留浸透施設の設置

28

浸水被害の軽減を図り、河川等への雨水の流出を抑制するために、雨水貯留槽等の整備を促進します。

地区街づくり計画

現在	変更案
—	建築物の敷地内に雨水浸透トレンチ、雨水浸透枡、透水性舗装、浸透U型溝、雨水貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。

- 雨水浸透枡とは
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「枡」のことです。
敷地内の雨水を、地下にしみ込ませます。



(出典) 世田谷区雨水浸透施設に関する助成制度に関する補助制度 パンフレット

次に、雨水貯留浸透施設の設置についてです。

浸水被害の軽減を図り、河川等への雨水の流出を抑制するために、雨水浸透枡や貯留槽等の整備を促進するルールを定めます。

行政では、1時間あたり50mmの降雨に対応する下水道整備に取り組んでおりますが、それでも追いつかない場合があります。

雨水を地中に浸透させる取り組みに、ご協力をお願いします。

なお、雨水浸透枡とは、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枡のことです。

敷地内の雨水を地下にしみ込ませます。

⑧ 樹木の保全と緑化の促進

29

みどりが連続する街並みを形成するため、積極的に既存樹木の保全に努めるとともに、100㎡以上150㎡未満の敷地においては、建蔽率に応じた緑化に努めます。

地区街づくり計画

現在		変更案			
—		建蔽率	40%-50%	60%-70%	80%
		面積	100㎡以上 150㎡未満 の敷地	中木 3本	中木 2本



- ※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せん。
- ※建蔽率は、建築敷地に適用される建蔽率を指します。
- ※中木1本は低木4本等に置き換えられます。

(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。

最後に、樹木の保全と緑化の促進についてです。

みどりが連続する街並みを形成するため、積極的に既存樹木の保全に努めるとともに、100㎡以上150㎡未満の敷地においては、建蔽率に応じた緑化に努めます。

各建蔽率と敷地面積に応じ、画面の表のとおり中木を1本～3本植栽するよう努めます。

中木とは、植栽時の高さが1.0m以上2.5m未満の樹木のことです。

なお、150㎡以上の敷地には、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。

まとめ					
30					
手法	都市計画	地区計画	地区街づくり計画	ルール案	
防 災	用途地域・高度地区の変更	○		<ul style="list-style-type: none"> ●「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 ●高度地区を「第1種高度地区」から「25m第2種高度地区」に変更 	
	燃えにくい建築物の誘導			○	●準耐火建築物以上の火災に強い構造の建築物とする
	敷地の細分化の防止		○	○	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地面積の最低限度：125㎡ ●ただし、125㎡未満の敷地は、新たに分割しない限り建築が可能
み ど り	豪雨から街を守るため、地域全体で雨水流出抑制対策に取り組む			○	●雨水浸透ます等の施設の設置を誘導
	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		○	○	●公道に面した場所は、生垣とするほか、さく（フェンス）を緑化するよう誘導
街 並 み	地域の緑を連続していくため、宅地内の緑化に取り組む		方針のみ	○	●お庭に中木を2・3本程度植えていただくよう誘導
	補助54号線沿道の後背地の低層住宅地の環境や街並みを考慮した建築物の高さの制限	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●別途、地区計画により建築物の高さを17mに制限

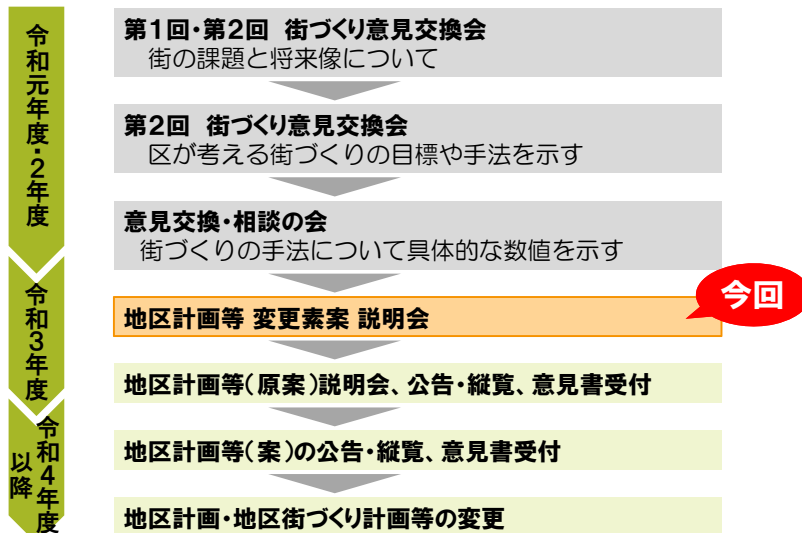
以上、これまでご説明した新たなルール案を一覧表にまとめましたので、ご確認ください。



説明の最後に、今後のスケジュールをご案内します。

今後の予定

32



今回説明した素案に対し、皆様から頂いたご意見をもとに、世田谷区では「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」の変更原案を取りまとめ、都市計画法による変更手続きに入ります。

地区計画の変更決定は、令和4年度以降となる予定です。

素案に対するご意見の出し方

33

ご意見をお寄せください

《ご意見の投書方法》



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



【~~必~~切】12月17日(金)
【お問合せ】
後ほどご案内します。

※頂いたご意見等は、補助54号線沿道地区の街づくりの検討以外の目的
では使用いたしません。

今回ご説明した素案に対するご意見を、12月17日まで募集いたします。
皆様のご意見をお聞かせください。

ご意見は、郵送、またはFAXでお送りいただくか、窓口までご持参ください。
ご意見の提出先は、烏山総合支所街づくり課、または上祖師谷まちづくりセンターと
なります。
電話番号等は、後ほどご案内いたします。

なお、頂いたご意見等は、世田谷西部地域、上祖師谷・給田地区地区計画の変更の検
討以外の目的では使用いたしません。

YouTubeの世田谷区公式チャンネルでも視聴できます

34

- 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。
- インターネットで下記キーワードを検索するとページが表示されます。

🔍 補助54号線沿道 街づくり 🔍 検索

- 動画は 11月27日（土）10時～12月17日（金）まで 視聴できます。
- また、11月29日（月）～12月17日（金）の期間、説明動画DVDの貸出しを行います。
希望される方は、烏山総合支所街づくり課までお問い合わせください。
- ご質問がありましたら、烏山総合支所街づくり課までご連絡ください。

また、本日上映した説明動画はYouTubeの世田谷区公式チャンネルで視聴できます。

同じ動画のDVDの貸出しも行います。期間はそれぞれ12月17日までです。

DVDの貸出しを希望される方またはご質問のある方は、烏山総合支所街づくり課までご連絡ください。

お問い合わせ先・ご意見の提出先

35

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

※ご意見は、こちらにも提出できます

上祖師谷まちづくりセンター

所在地：〒157-0065

世田谷区上祖師谷2-7-6



今回の説明に関するお問い合わせ、ご意見は、世田谷区烏山総合支所 街づくり課までお願いいたします。

電話番号は、03-3326-9618です。

なお、ご意見の提出は、上祖師谷まちづくりセンターでもできます。

所在地は、世田谷区上祖師谷2-7-6です。

以上を持ちまして、説明を終わります。ご視聴ありがとうございました。