



地区の

上祖師谷四丁目 街づくり

〔地区計画〕

緑多く安全で住みよい住宅地の形成

● 地区計画とは

建築物等の用途、建ぺい率、容積率、建築物の高さ、壁面の位置の制限など、地区の特性にあったルールを決めて、建て替えの時に、そのルールに沿って建築することにより、将来的に美しい街並みを造っていくものです。

● 次の場合に該当するときは届け出をお願いします

地区計画の区域内で、次にあげる行為を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、行為の内容等を烏山総合支所街づくり課に届け出てください。

(1) 土地の区画形質の変更

- ① 道路の新設、拡幅、廃止または変更
- ② 一団の宅地を分割して2つ以上の宅地として利用するもの
- ③ 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ④ 土地の切土、盛土

(2) 建築物の建築または工作物の建設

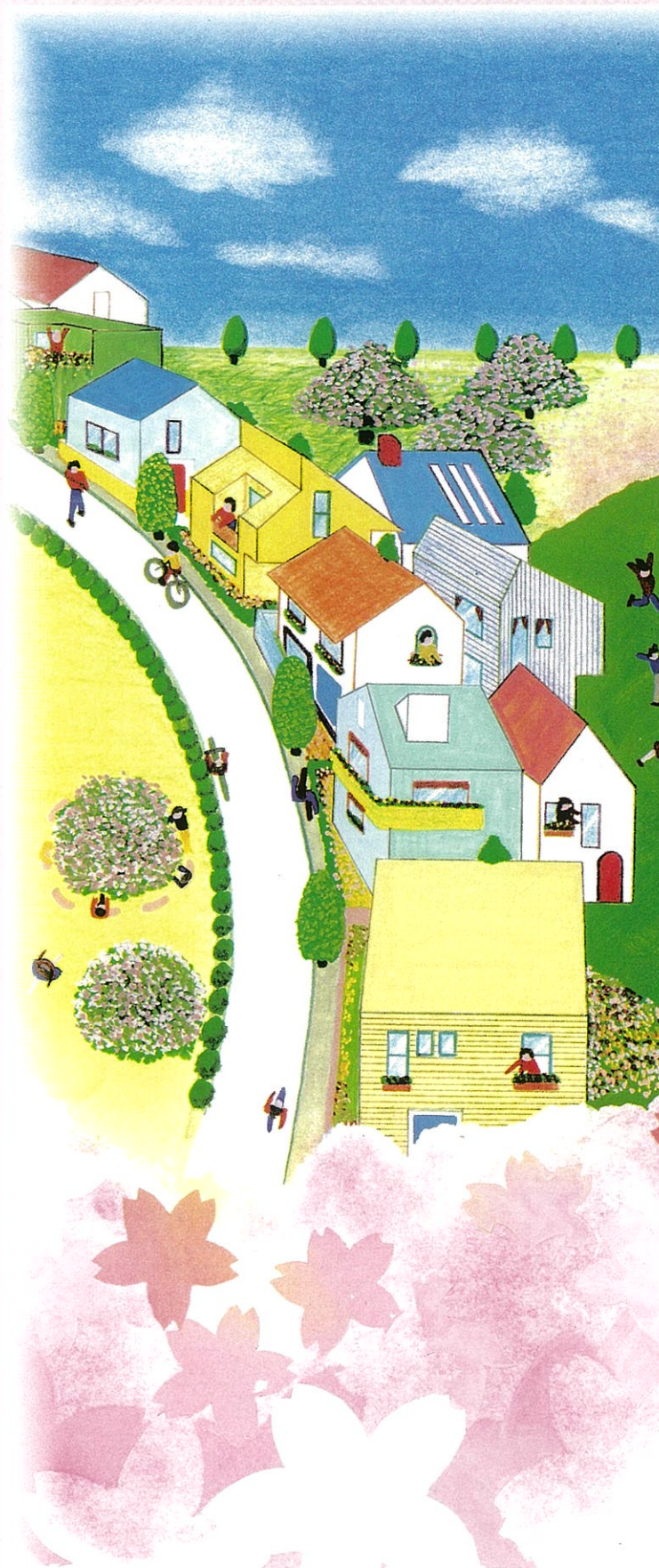
建築物の新築、増築、改築、移転および門、塀、擁壁、広告塔などの建設が該当します。

(3) 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部または一部の使い方を変えるため、その部分をつくりかえる場合など。

(4) 建築物等の形態または意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。



●街づくりの経緯

- 昭和57年11月 大蔵省国有財産中央審議会が旧教育大学付属祖師谷農場跡地の利用計画について答申する。
- 昭和59年6月 住民説明会が開催される。
- 8月 まちづくり協議会準備会が開催される。
- 10月 住民懇談会が開催される。
- 昭和60年3月 上祖師谷四丁目地区地区計画協議会が発足する。
- 4月 地区計画協議会が開催（昭和61年11月まで計13回）される。
- 昭和61年6月 地区計画素案の検討がされる。
- 11月 住民の主体的参加による地区計画素案がまとまる。地区計画素案を区長へ提言する。
- 12月 地区計画原案の公告・縦覧をする。
- 昭和62年1月 地区計画案、用途地域変更案、防火地域及び準防火地域の変更案の公告・縦覧をする。
- 2月 世田谷区都市計画審議会に付議。
- 3月 東京都都市計画地方審議会に付議。
- 4月 地区計画の東京都都市計画決定告示（昭和62年4月16日世田谷区告示第76号）。地区計画変更素案の説明会が開催される。
- 平成6年4月 地区計画変更原案の公告・縦覧をする。
- 8月 地区計画変更原案の公告・縦覧をする。
- 平成7年4月 世田谷区街づくり条例に基づく誘導地区及び街づくり推進地区に指定される。
- 9月 世田谷区都市計画審議会に付議。
- 平成8年1月 地区計画変更、用途地域変更、防火地域及び準防火地域の変更を公告・縦覧する。
- 3月 東京都都市計画地方審議会に付議。
- 5月 地区計画変更の東京都都市計画決定告示（平成8年5月31日世田谷区告示第141号）。

上祖師谷四丁目地区地区計画設計図

凡 例			
	地区計画区域		
	地区施設（区画道路）		
名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	8m	約320m	既設
区画道路2号	6m	◇ 80m	既設
区画道路3号	6m	◇ 170m	既設
区画道路4号	8m	◇ 160m	既設
区画道路5号	12m	◇ 150m	既設
区画道路6号	6m	◇ 190m	新設
区画道路7号	6m	◇ 70m	既設
区画道路8号	6m	◇ 80m	拡幅
区画道路9号	11m	◇ 100m	既設
区画道路10号	10m	◇ 130m	既設
区画道路11号	11m	◇ 190m	既設
区画道路12号	6m	◇ 130m	拡幅
区画道路13号	6m	◇ 50m	拡幅
区画道路14号	11m	◇ 160m	拡幅
区画道路15号	6m	◇ 90m	新設
区画道路16号	6m	◇ 300m	拡幅
区画道路17号	6m	◇ 90m	新設一部拡幅
区画道路18号	6m	◇ 110m	既設一部拡幅
区画道路19号	11m	◇ 290m	既設
区画道路20号	8m	◇ 130m	既設
区画道路21号	12m	◇ 280m	拡幅
	地区施設（公園）		
公園1号	上祖師谷四丁目公園 約846㎡		
公園2号	祖師谷第二児童遊園 約710㎡		



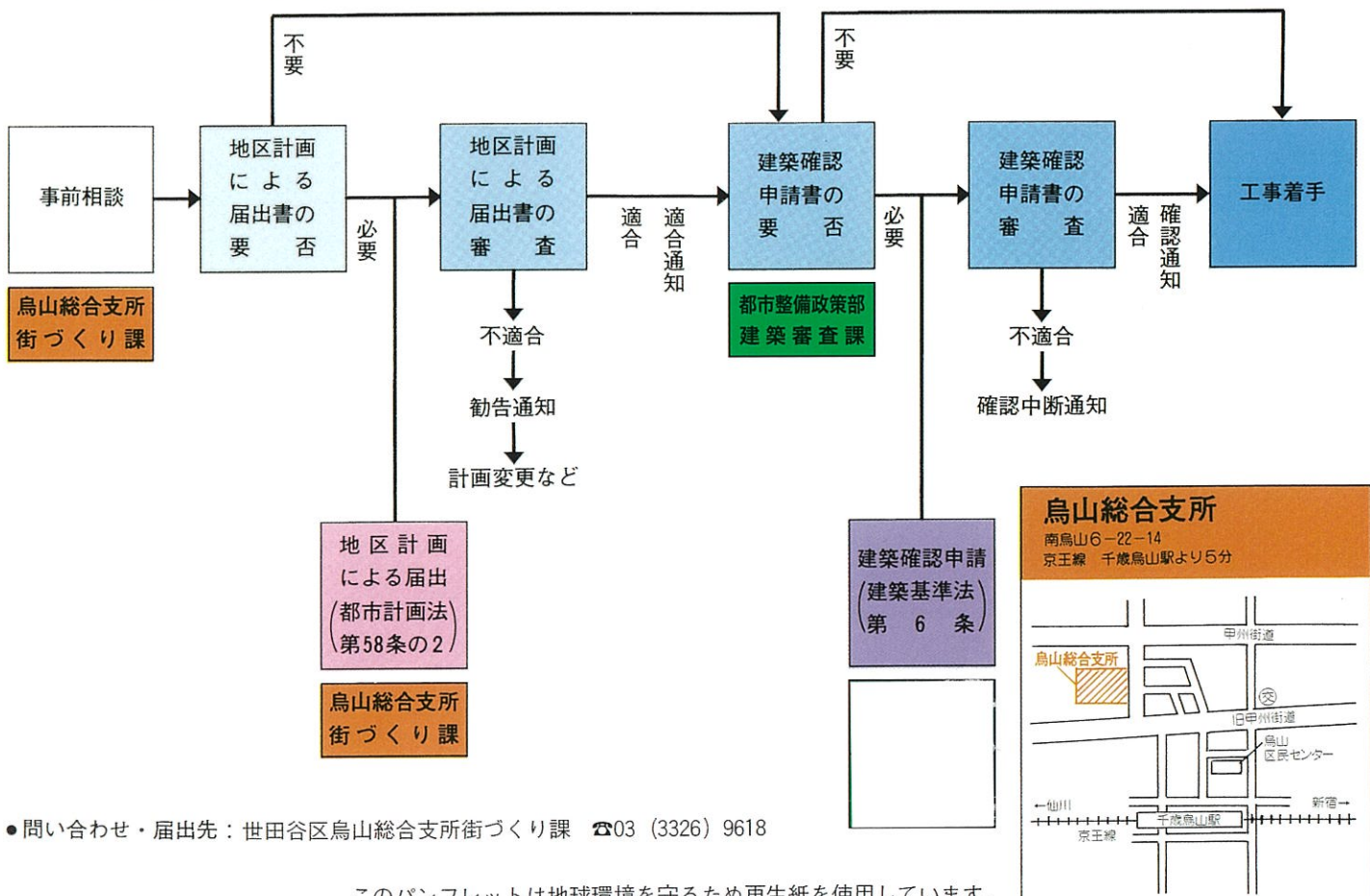
●街づくりガイド

地区の名称	低層住宅地区Ⅰ	低層住宅地区Ⅱ	中層住宅地区Ⅰ	中層住宅地区Ⅱ	沿道地区
	用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域		
建築物等の用途の制限	建築基準法別表第二(イ)項による	建築基準法別表第二(ハ)項による			建築基準法別表第二(ニ)項による他、宅配便などの荷貨物集配所は建築できない
建ぺい率	50%	60%	60%	50%	60%
容積率	100%	200%	150%	100% ただし、建築物の敷地に接する区画道路の部分(建築物の敷地が2以上の区画道路に接する場合はそれぞれの区画道路の部分とする。)が道路として整備された場合は、150%とする。	200%
防火指定	準防火地域				
高度地区	第1種	16m第1種	19m第2種	16m第1種	19m第2種
高さの最高限度	10m			軒高15m	
建築物の敷地面積の最低限度	の区域は150㎡ の区域以外の低層住宅地区Ⅰは、80㎡				
壁面の位置の制限	1号壁面線(●●●●●●)：計画道路及び区画道路より1m以上。 2号壁面線(●●●●●●)：計画道路及び区画道路より2m以上。				
形態・意匠の制限	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いたものとする。				
垣・柵の構造の制限	道路沿いは、生垣を主体としたものとする。ただし、高さが60cm以下の部分は、この限りでない。				
日影規制	5m < L ≤ 10m	4時間以上		3時間以上	
	10m < L	2.5時間以上		2時間以上	
測定水平面	1.5m				4m

● 地区計画の方針

名称	上祖師谷四丁目地区地区計画
位置	世田谷区上祖師谷四丁目、上祖師谷五丁目、上祖師谷六丁目および成城九丁目各地内
面積	約24.1ha
区域の整備・開発および保全に関する方針	地区計画の目標 当地区を、緑多く、調和のとれた街並にし、安全で住みよい住宅地として形成する。 1. 都市基盤の整備と快適な都市空間の確保 計画的な市街化を図るため、地区内に適正な道路網を配備し、落ち着いた街並、安全で快適な歩行者空間、人と車の共存するコミュニティ道路等を整備する。 2. 住民相互交流の場の形成 区民利用施設の整備促進と既存施設の有効利用を図り、充実した文化施設と恵まれた自然環境を背景に、生き生きとした地域社会や国際交流の場の形成を図る。 3. 特色ある街並の形成 当地区の特性を配慮した魅力ある街並・景観等を創出する。
	土地利用の方針 東京都市計画道路補助線第217号線沿道は、中層の住宅または日常生活関連店舗の形成を図る。その他の地区については、垣またはさくをはじめ敷地内に積極的に緑を確保した中層および低層の住宅地として、良好な居住環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針 1. 道路整備等の促進 東京都市計画道路補助線第217号線および第54号線に接続して、地区内に、幅員6～12mの区画道路を適正に配置する。幅員8～12mの道路については、歩行者と車の分離・共存型とし、通過交通を抑制する工夫をするとともに、周辺の緑化、景観等と合わせて歩行者が安全で快適に歩ける魅力ある道路空間を創る。 2. 公園の整備 上祖師谷四丁目公園と祖師谷第二児童遊園を維持および保全するとともに、道路整備等にあわせて地区内にできるだけ小公園・広場を確保し、整備する。
	建築物等の整備の方針 安全で住みよい住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または意匠の制限を定める。また、道路沿いの垣またはさくは、積極的に緑を確保するため、生垣化を図る。
その他当該区域の整備・開発および保全に関する方針 地区内の良好な自然環境を守り、後世に遺すため、神明社境内の樹林は、可能な限り保全する。	

● 地区計画の届出等の手続きの流れ



● 問い合わせ・届出先：世田谷区烏山総合支所街づくり課 ☎03 (3326) 9618