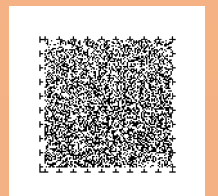


世田谷西部地域上祖師谷・給田地区 地区計画・地区街づくり計画

補助 54 号線沿道地区

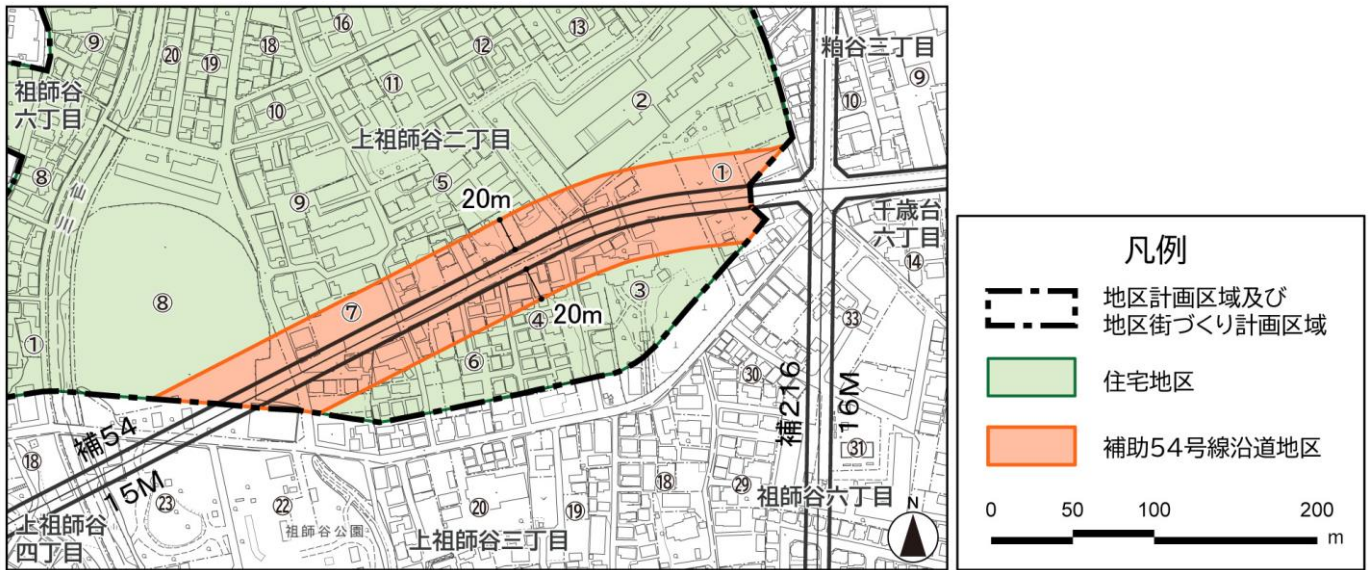


世田谷区



補助54号線沿道地区について

「補助54号線沿道地区」は、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の地区区分のひとつです。このパンフレットは、補助54号線沿道地区に関連する内容について、抜粋したものです。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 1/2,500 の地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号)3 都市基交著第 20 号 令和 3 年 5 月 14 日 (承認番号)3 都市基街都第 64 号 令和 3 年 6 月 2 日

地区計画等の決定・主な変更の経緯

告示日	世田谷区告示	内容
平成 5 年 8 月 10 日	第 184 号	地区計画決定
平成 7 年 6 月 1 日	第 164 号	地区街づくり計画決定
平成 16 年 6 月 24 日	第 467 号(地区計画)/第 492 号(地区街づくり計画)	敷地面積の最低限度を定める(100㎡)
令和 4 年 10 月 3 日	第 769 号(地区計画)/第 772 号(地区街づくり計画)	補助 54 号線沿道地区を区分 敷地面積の最低限度を定める(125㎡)
令和 4 年 10 月 3 日	第 773 号(街づくり誘導地区)	街づくり誘導地区指定

地区計画・地区街づくり計画の方針

黒字：「地区計画」及び「地区街づくり計画」で定める内容 赤字：「地区街づくり計画」で定める内容

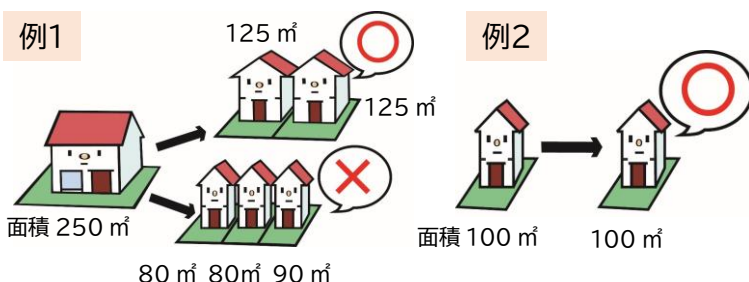
位置	世田谷区上祖師谷二丁目地内	
面積	約 1.9 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	沿道市街地の防災性を高めることで延焼遮断機能の向上を図るとともに、生活利便施設等が適切に配置される住宅を主体とした土地利用を誘導する。
	建築物等の整備の方針	地区施設整備の進捗に応じて、建蔽率の最高限度及び容積率の最高限度を定めるほか、地域の防災性を向上させるため、敷地面積の最低限度と建築物の構造の制限を定めるとともに、周辺の低層住宅地に配慮しつつ、街並みの調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	1 緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の保全及び敷地内の緑化に努める。 2 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。

地区整備計画

黒字：「地区計画」及び「地区街づくり計画」で定める内容 赤字：「地区街づくり計画」で定める内容

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	80% ただし、右記の①、②、③のいずれかに該当する敷地においては、この限りでない。	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。 ② 道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了告示のあった区域の場合。 ③ 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合。 詳細は、西部地域パンフレットを参照下さい
	建築物の建蔽率の最高限度	40% ただし、右記の①、②、③のいずれかに該当する敷地においては、この限りでない。	
	建築物の敷地面積の最低限度	125㎡ 補足説明参照	(ご注意ください) 補助54号線沿道地区では、制限解除はありません。
	建築物等の高さの最高限度	17m	
	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。	
	垣又ははさく等の構造の制限	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。	
	建築物の構造の制限	建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とする。	
緑化の整備事項	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。 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。	
		面積 \ 建蔽率	40%~50%
その他	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。	

補足説明：建築物の敷地面積の最低限度



例1 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。

例2 告示日(令和4年10月3日)に125㎡未満だった敷地は、新たに分割しない限り建築は可能です。

ただし、平成16年6月24日以降に100㎡未満に分割した敷地については、建築できない場合があります。詳細は区へお問い合わせください。

地区計画とは

都市計画法に基づく制度で、地区の課題や特性を踏まえ、地区のめざすべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画法に示す必要な事項を都市計画に位置付け、街づくりを進めていく手法です。道路の位置や建築物に関するルール等を定めることができます。

地区街づくり計画とは

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。「地区計画」が全国一律で定められる項目が限られているのに対し、「地区街づくり計画」は地区の特性に応じて、街づくりに関する必要な事項を定めることができます。

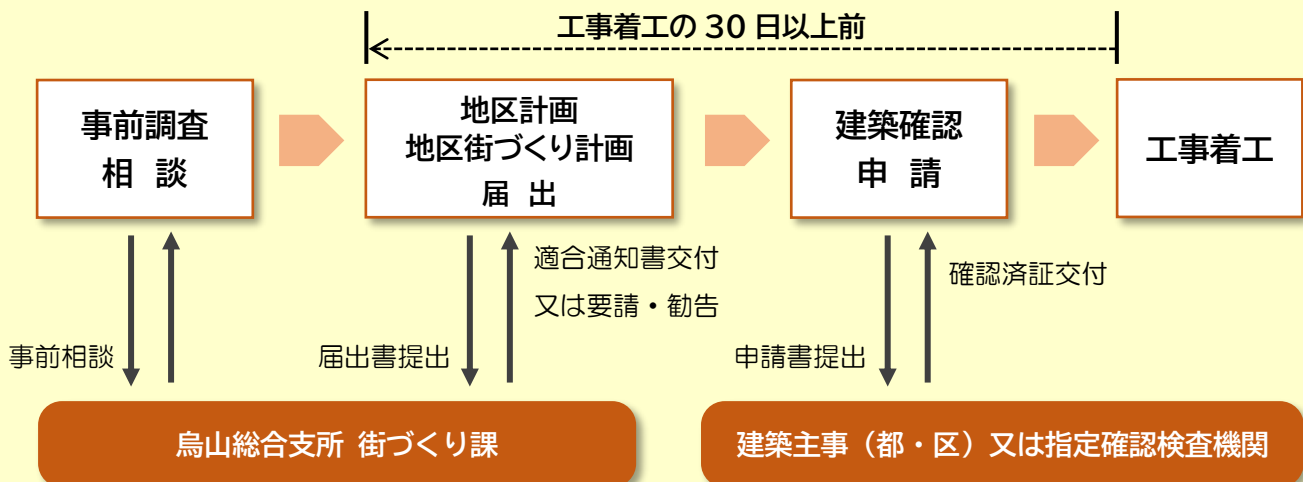
地区計画及び地区街づくり計画の届出等について

届出は、次の行為に着手する 30 日前まで、かつ建築確認等の申請前に、烏山総合支所街づくり課までお願いします。

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築又は工作物の建設
3. 建築物等の形態又は意匠の変更

本地区は、地区計画と地区街づくり計画の内容が異なるため、地区計画の届出とあわせて、地区街づくり計画の届出も必要です。

事前相談から工事着手までの流れ



届出窓口

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

