

世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画の変更（素案）
（補助54号線沿道地区）について

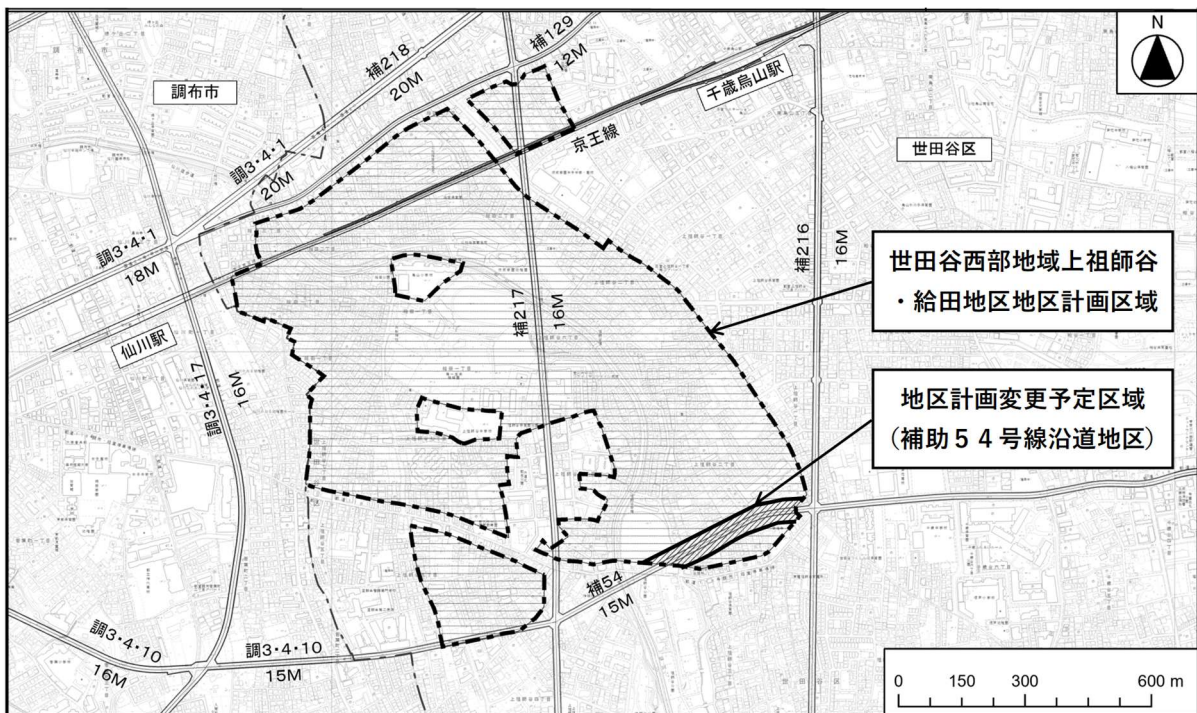
1 主旨

本地区は、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画の区域内であり、これまで、主に建替えを契機として街づくりを誘導してきた。平成16年1月には、当該地区内に計画されている東京都市計画道路補助第54号線（補助216号線から補助217号線の区間）が事業認可され、東京都により道路整備事業が進められている。

これを契機として、補助54号線沿道について、地域住民と意見交換を重ね、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、当該地区沿道に適する街づくりの検討を進めてきた。

この度、これまでの意見交換会等でいただいた意見を踏まえ、「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」変更（素案）等を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

| | |
|----------|---|
| 平成 5年 8月 | 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画決定 |
| 平成16年 1月 | 補助第54号線（補助216号線から補助217号線の間） 都市計画事業認可 |
| 令和 元年 8月 | 第1回 意見交換会開催 |
| 令和 2年 1月 | 第2回 意見交換会開催 |
| 令和 2年11月 | 第3回 意見交換・相談の会開催 |

4 地区計画変更（素案）について【別紙1】

- (1) 名称 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画
- (2) 位置 上祖師谷二、五、六、七丁目及び給田一、二、三丁目各地内
- (3) 面積 約86.9ha
- (4) 地区整備計画（変更部分のみ）
 - ① 地区の区分
住宅地区と補助54号線沿道地区に区分
 - ② 建築物等に関する事項
敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造制限

5 関連する都市計画の変更等

- (1) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕
変更前：第一種高度地区
変更後：25m第二種高度地区
- (2) 用途地域の変更〔東京都決定〕

| | 用途 | 建蔽率 % | 容積率 % | 高さの限度 (m) | 敷地面積の 最低限度 (㎡) |
|-----|-----|----------|----------|--------------|----------------------|
| 変更前 | 一低 | 50 | 100 | 10 | 80 |
| 変更後 | 一中高 | 60 | 200 | — | 70 |

- (3) 地区街づくり計画変更（素案）【別紙2】

- ① 地区整備計画（変更部分のみ）
 - ・地区の区分 住宅地区と補助54号線沿道地区に区分
 - ・建築物等に関する事項 敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物の構造の制限、垣又はさくの構造制限
 - ・緑化の整備事項 樹木の保全と緑化の促進
 - ・その他の整備事項 雨水流出抑制施設の設置

6 地区計画等変更（素案）説明会について（予定）

- (1) 開催日時 令和3年11月27日（土） 10:00～11:30
- (2) 開催場所 上祖師谷一丁目区民集会所（上祖師谷一丁目24番2号）

7 今後のスケジュール（予定）

- 令和3年11月 地区計画変更（素案）説明会開催
- 令和4年 1月 都市計画審議会（16条予告）
都市計画法第16条による地区計画変更（原案）の公告・縦覧
及び説明会開催
- 4月 都市計画審議会（16条報告・17条予告）
都市整備常任委員会（案の報告）
- 6月 都市計画法第17条による地区計画等変更（案）の公告・縦覧
世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画変更（案）

の公告・縦覧

- 7月 都市計画審議会（諮問）
- 9月 東京都都市計画審議会付議（東京都都市計画用途地域の変更）
- 10月 都市計画変更決定・告示
- 11月 都市整備常任委員会（決定の報告）

都市計画世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--------------|------------|---|
| 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地内 |
| 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。区域の現況は、道路、公園等の基盤整備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て行うものとする。</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>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> |
| 全区域の整備・開発及び保 | 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、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低中層住宅地として、新たな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</p> |

| | | | | |
|--------|-------------------------|---|---------|------------|
| | | 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、新設道路もネットワーク形成等を考慮の上定めるものとする。 | | |
| | 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とともに、地区の防災性を向上させるため、敷地面積の最低限度を定め、低層住宅地の街並みとの調和を図るため、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 | <p>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、既存樹木の保全および敷地内の緑化に努める。</p> <p>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。</p> | | |
| 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 |
| | 道 路 | <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11項の規定による施行規定及び事業計画の認可の公</p> | | |

| | | | |
|------------|----------------------|---|---|
| | | <p>告並びに同条第15項の規定による施行規定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「開発行為の工事完了公告」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>8 / 10</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。）の部分が、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> | |
| | 建築物の建蔽率の最高限度 | <p>4 / 10</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の部分が、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> | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>100 m²</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の部分が、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>125 m²</p> |
| | 建築物等の高さの最高限度 | — | 17 m |
| | 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。 | |
| | 垣又はさくの構造の制限 | <p>法第42条第1項第1号、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</p> | <p>法第42条第1項第1号、第2号、第4号、第5号又は第2項に該当する道路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</p> |

| | | | | |
|--|--|--|-----------------|-----------------------------------|
| | | | 部分についてはこの限りでない。 | 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。 |
|--|--|--|-----------------|-----------------------------------|

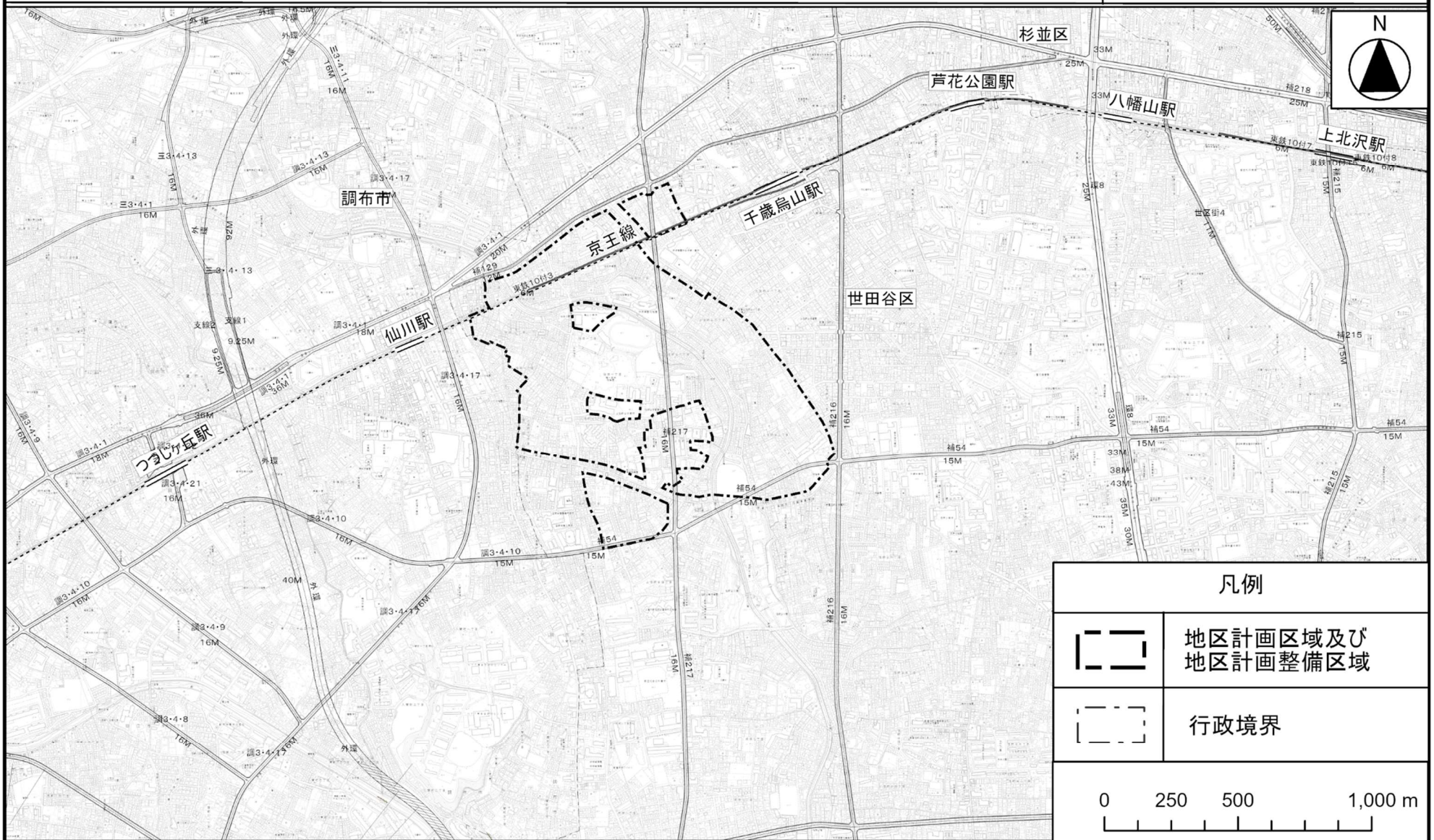
※は、知事協議事項

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由

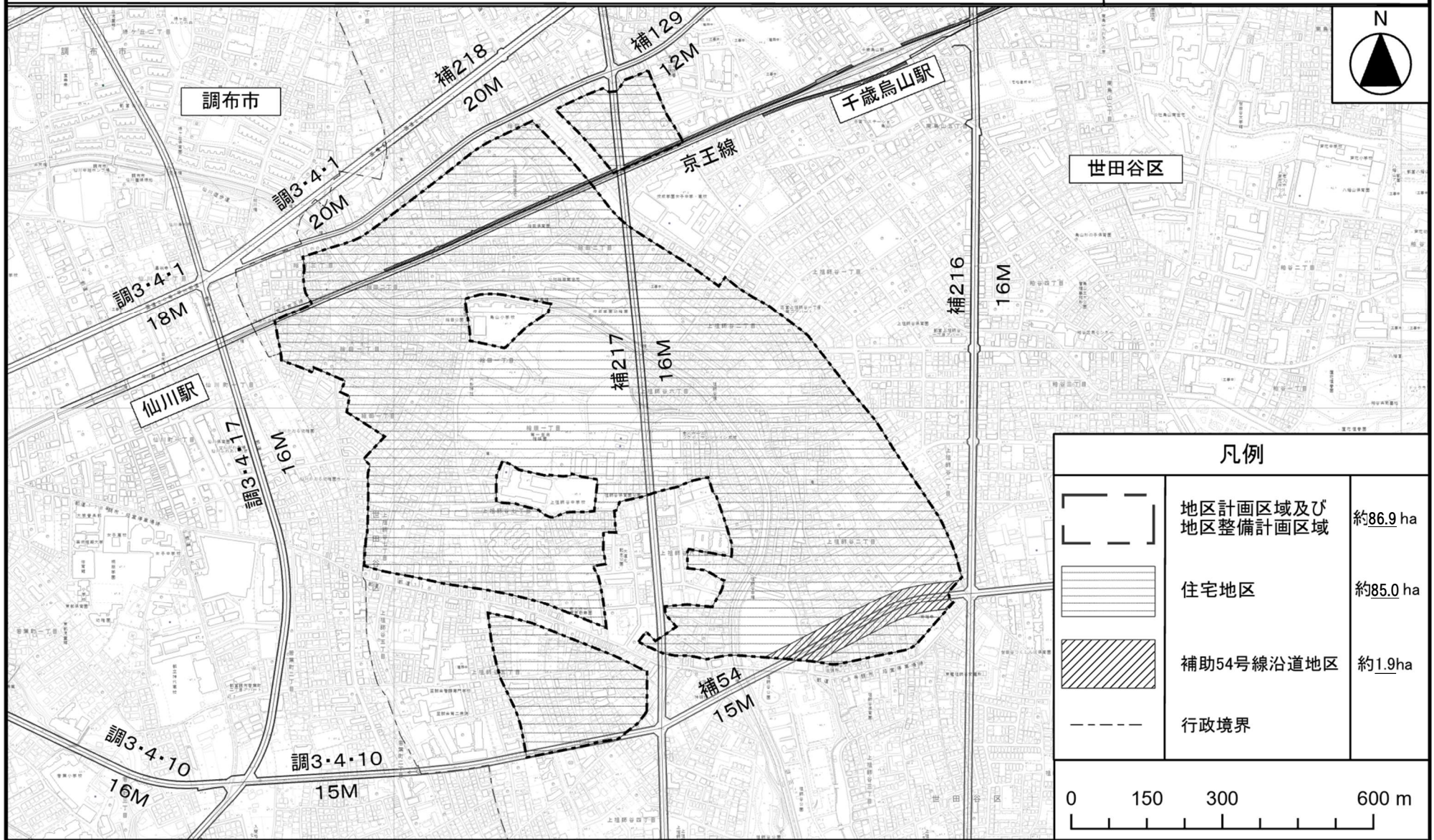
都市計画道路補助第54号線の事業の進捗に伴い、沿道住宅地の防災性を高めるとともに、土地利用を適切に誘導するため、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画を変更する。

東京都都市計画地区計画
世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画 位置図 [世田谷区決定]



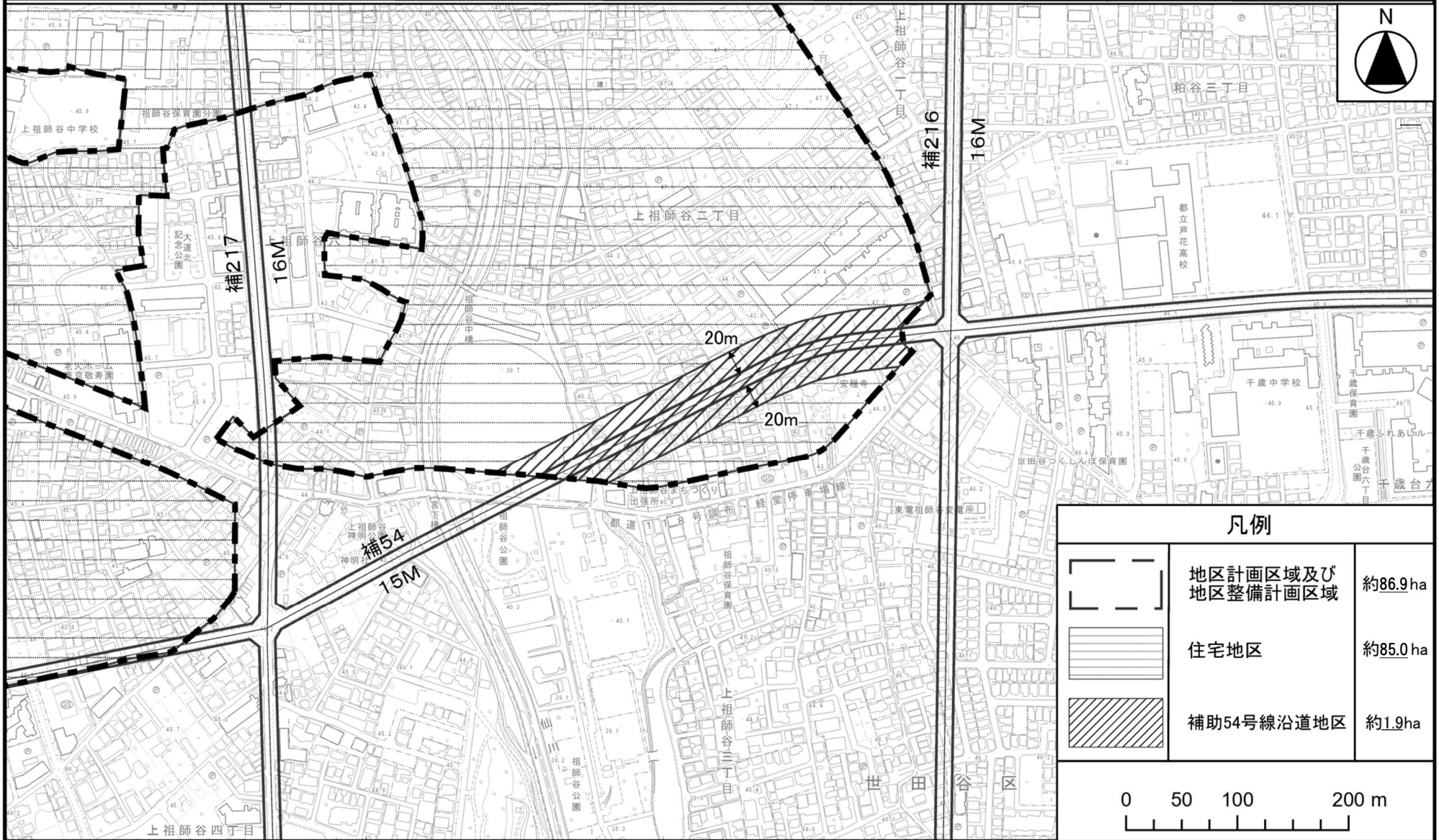
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交著第20号
(承認番号)3都市基街都第64号、令和3年6月2日

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画 計画図1 〔世田谷区決定〕



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の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交著第20号
(承認番号)3都市基街都第64号、令和3年6月2日 (承認番号)3都市基交都第18号、令和3年6月4日

東京都市計画地区計画
世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画 計画図2 〔世田谷区決定〕



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の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)3都市基交著第20号
(承認番号)3都市基街都第64号、令和3年6月2日

変更概要

| 事項 | 旧 | 新 | 摘要 |
|--------------------|--|--|-------------------------------|
| 名称 ※ | 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画 | 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地内 | 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地内 | |
| 面積 ※ | 約 87.1 h a 【 <u>図書上の面積</u> 】 約 86.8 h a 【 <u>新たな測定方法で算出した面積</u> 】 | 約 86.9 h a | 用途地域の境界の変更に伴い、区域を変更する。用途境の見直し |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <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。</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> | <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。<u>また、補助54号線沿道地区においては、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低中層住宅地として、新たな土地利用を誘導する。</u></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> | 補助54号線沿道地区に対する方針を追加 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------|--|---|--|---|------|------------|------|---------|--------|---------------------------|
| | 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。</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> | <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。<u>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、低層住宅地の街並みとの調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。</u></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> | 補助54号線沿道地区に対する方針を追加 | | | | | | |
| | — | — | <p>その他 当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>1 補助54号線沿道地区では、<u>緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の保全および敷地内の緑化に努める。</u></p> <p>2 補助54号線沿道地区では、<u>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。</u></p> | 補助54号線沿道地区に対し、その他当該地区の整備、開発、保全に関する方針を追加 | | | | | | |
| 地区整備計画 | 建築物等 | — | <table border="1"> <tr> <td>地区名称</td> <td>住宅地区</td> <td>補助54号線沿道地区</td> </tr> <tr> <td>区分面積</td> <td>約85.0ha</td> <td>約1.9ha</td> </tr> </table> | 地区名称 | 住宅地区 | 補助54号線沿道地区 | 区分面積 | 約85.0ha | 約1.9ha | 地区を区分し、住宅地区、補助54号線沿道地区を追加 |
| | 地区名称 | 住宅地区 | 補助54号線沿道地区 | | | | | | | |
| | 区分面積 | 約85.0ha | 約1.9ha | | | | | | | |
| 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が、道路として整備され</p> | <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</p> | <p>125㎡</p> <p>補助54号線沿道地区の最低限度を125㎡とし、かつただし書きを削除</p> | | | | | | | |
| 建築物等に関する事 | — | — | — | — | | | | | | |

| | | | | | |
|-------------|---|---|---|---|-------------------------------|
| 項 | | <p>た当該敷地の場合 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>すべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分が、道路として整備された当該敷地の場合 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> | | |
| | — | — | <u>建築物等の高さの最高限度</u> — | <u>17m</u> | 補助54号線沿道地区に建築物の高さの最高限度の規定を追加、 |
| 垣又はさくの構造の制限 | | 法第42条第1項第1号、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。 | 法第42条第1項第1号、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。 | 法第42条第1項第1号、第2号、 <u>第4号、第5号又は第2項</u> 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。 | 補助54号線沿道地区に、補助54号線沿いの制限を追加。 |

地区街づくり計画

| | | |
|--------------------|------------|---|
| 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 | 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。区域の現況は、道路、公園等の基盤整備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て行うものとする。</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>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、防災性の高い沿道市街地の形成を図ることにより延焼遮断機能を高め、生活利便施設等が適切に配置される低中層住宅地として、新たな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とともに、地区の防災性を向上させるため、敷地面積の最低限度を定め、低層住宅地の街並みとの調和を図るため、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、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とともに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 | <p>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、既存樹木の保全および敷地内の緑化に努める。</p> <p>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。</p> | |
| 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 | 道路 | <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11項の規定による施行規定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定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「開発行為の工事完了公告」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>8 / 10</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。）の部分が、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> | |
| | 建築物の建蔽率の最高限度 | <p>4 / 10</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の部分が、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> | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>100 m²</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が、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><u>125 m²</u></p> |
| | 建築物等の高さの最高限度 | — | <p><u>17 m</u></p> |
| | 建築物の構造の制限 | — | <p>建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とする。</p> |
| | 建築物等の形又は色彩その他の意匠の制限 | <p>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。</p> | |
| | 垣又はさくの構造制限 | <p>法第42条第1項第1号、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>法第42条第1項第1号、第2号、<u>第4号、第5号</u>又は第2項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> |

| | | | | | | | | | | | |
|----------|-------------|--------|--|-----|--------|--------|-----|----|--------|--------|--------|
| 緑化の整備事項 | 樹木の保全と緑化の促進 | — | <p>積極的に既存樹木の保全に努める。 敷地面積 100 m²以上 150 m²未満においては、建蔽率に応じた緑化に努める。</p> <table border="1" data-bbox="1308 256 2045 371"> <tr> <td>建蔽率</td> <td>40～50%</td> <td>60～70%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>緑化</td> <td>中木 3 本</td> <td>中木 2 本</td> <td>中木 1 本</td> </tr> </table> <p>※ 建蔽率は、当該地区計画に基づく建蔽率の最高限度の適用がある場合は、当該建蔽率の最高限度をいう。 敷地が 2 以上の建蔽率の異なる区域にわたる場合は、面積の最も大きい区域の建蔽率とする。 ※ 中木とは、植栽時の樹木の高さが 1.0 m 以上のものをいう。</p> | 建蔽率 | 40～50% | 60～70% | 80% | 緑化 | 中木 3 本 | 中木 2 本 | 中木 1 本 |
| 建蔽率 | 40～50% | 60～70% | 80% | | | | | | | | |
| 緑化 | 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>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。</p> | | | | | | | | |

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由

都市計画道路補助第 5 4 号線の事業の進捗に伴い、沿道住宅地の防災性を高めるとともに、土地利用を適切に誘導するため、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画を変更する。