

令和 4 年 4 月 2 2 日
烏山総合支所街づくり課

東京都市計画地区計画の変更（世田谷西部地域上祖師谷・給田地区）
及び関連都市計画の変更等について

1 主旨

本地区は、都市基盤施設が未整備なまま市街化が進行した住宅地であり、平成 5 年に世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画を指定し、建替えを機会と捉えた街づくりを進めてきたところである。平成 16 年に、地区内の都市計画道路補助第 54 号線（補助第 216 号線から補助第 217 号線の区間）が事業認可を受け、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、区では、補助第 54 号線沿道について、地域住民と意見交換を重ね、当該地区沿道に適した街づくりの検討を進めてきた。

このたび、素案説明会及び原案説明会における区民意見等を踏まえ、「世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画」変更（案）及び関連都市計画の変更（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(補助第 216 号線から補助第 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
令和 2 年 1 月	第 2 回意見交換会

	1 1月	第3回意見交換・相談の会
令和 3年	1 1月	都市整備常任委員会（素案の報告） 地区計画等変更（素案）説明会
令和 4年	1月	都市計画審議会（16条予告）
	1～2月	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）

4 地区計画変更（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

5 地区計画変更（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 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、給田二丁目及び給田三丁目各地内

(3) 面積 約86.9ha

(4) 地区計画の目標

面整備事業の誘導により適切な基盤施設を整備するとともに、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誘導し、事業移行後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等の支援により、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。

(5) 土地利用の方針（変更部分のみ）

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。

(6) 地区整備計画（変更部分のみ）

地区区分 補助54号線沿道地区の追加

建築物等に関する事項 容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

6 関連する都市計画の変更等

(1) 用途地域の変更〔東京都決定〕【別紙2】

(2) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕【別紙3】

(3) 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画の変更【別紙4】

7 地区計画変更（原案）説明会の開催結果（概要）

(1) 開催日時 令和4年2月4日（金）18時30分～20時

(2) 開催場所 上祖師谷一丁目区民集会所（上祖師谷1-24-2）

(3) 参加者数 3名

- (4) 主な意見
- ・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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。

8 地区計画変更(原案)に対する縦覧・意見書について

- (1) 縦覧期間 令和4年1月31日～令和4年2月14日
- (2) 意見書提出期間 令和4年1月31日～令和4年2月21日
- (3) 意見書の提出数 1通(1名)
- (4) 主な意見
- ・地区計画等の変更による影響について説明してほしい。
 - ・今後も閑静な住宅地の空間を維持してほしい。

9 今後のスケジュール(予定)

- 令和4年 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)
都市整備常任委員会(決定の報告)
- 10月 都市計画及び地区街づくり計画変更決定・告示

意見書の要旨

東京都市計画地区計画世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画に係る都市計画の原案を、都市計画法第16条第2項の規定に基づく、世田谷区街づくり条例第18条の規定により、令和4年1月31日から令和3年2月14日まで2週間公衆の縦覧に供し、同条例第19条の規定により縦覧開始の日から3週間意見書の受付を行ったところ、1通（1名）の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	主な意見の要旨	世田谷区の見解
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	<p>1 地区計画に関する意見</p> <p>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。</p>	<p>今回の地区計画等の変更は、都市計画法道路補助第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。</p>

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

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>また、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、既存樹木の保全及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>																																		
		建築物等に関する事項	<table border="1"> <tr> <td>地区の区分</td> <td>名称</td> <td>住宅地区</td> <td>補助54号線沿道地区</td> </tr> <tr> <td></td> <td>面積</td> <td>約85.0ha</td> <td>約1.9ha</td> </tr> <tr> <td>建築物の容積率の最高限度</td> <td colspan="3">8/10</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">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。</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">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</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">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</td> </tr> <tr> <td>建築物の建蔽率の最高限度</td> <td colspan="3">4/10</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">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。</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">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た当該敷地の場合</td> </tr> </table>	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	建築物の容積率の最高限度	8/10				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。				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				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			建築物の建蔽率の最高限度	4/10				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。				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た当該敷地の場合
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																																		
建築物の容積率の最高限度	8/10																																				
	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。																																				
	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																																				
	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																																				
建築物の建蔽率の最高限度	4/10																																				
	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。																																				
	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	
建築物の敷地面積の最低限度	100 m ² 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。 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	125 m ²
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	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60 cm以下の部分についてはこの限りでない。	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60 cm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：補助第54号線の整備に伴い、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。

変更概要

は、変更箇所および追加箇所を示す

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 87.1ha	約 86.9ha	区域境の基準となる地形地物の変更（京王線鉄道中心から都市高速鉄道中心への変更）及び新しい求積方法の採用による
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の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>また、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の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、<u>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。</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、建ぺい率の最高限度、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>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、<u>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、<u>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</u></p>	<p>建築基準法改正に合わせ、建蔽率を漢字で表記</p> <p>補助54号線沿道地区に対する方</p>

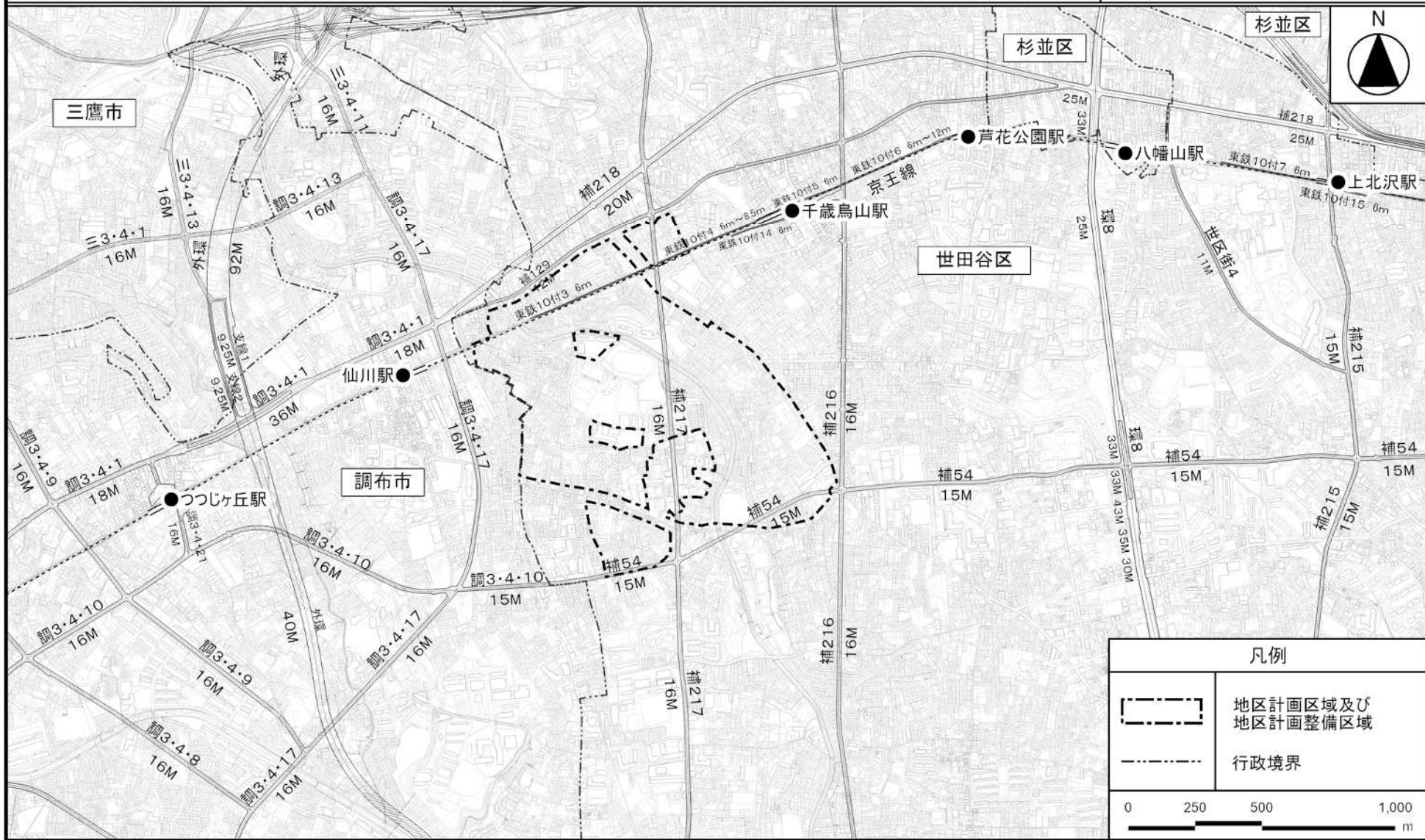
		景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。	度を定めるとともに、周辺の低層住宅地に配慮しつつ、街並みの調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。 整備済地区においては、その整備水準及び地区の特性に見合う土地利用を誘導するため、必要に応じて新たな制限を定めるものとする。 景観を考慮した緑豊かで潤いのある街並み空間の形成のため、垣又はさくの構造の制限を定める。	針を追加	
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		1 補助54号線沿道地区では、緑豊かな街並みを形成するため、既存樹木の保全及び敷地内の緑化に努める。 2 補助54号線沿道地区では、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。	補助54号線沿道地区に対し、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を追加	
地区整備計画	建築物等に関する事項	名称	住宅地区	補助54号線沿道地区	地区区分（住宅地区、補助54号線沿道地区）を追加
		地区の区分 面積	約85.0ha	約1.9ha	
	建築物の容積率の最高限度	8/10 ただし、次の各号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 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	8/10 ただし、次の各号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 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	8/10 ただし、次の各号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 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	地区区分（補助54号線沿道地区）を追加

建築物の建 ぺい率の最 高限度	<p style="text-align: center;">4 / 1 0</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>	建築物の 建蔽率の 最高限度	<p style="text-align: center;">4 / 1 0</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 style="text-align: center;">4 / 1 0</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><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p>建築基準法改正に合わせ、建蔽率を漢字で表記</p> <p>地区区分（補助54号線沿道地区）を追加</p>
建築物の敷 地面積の最 低限度	<p style="text-align: center;">1 0 0 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 style="text-align: center;">1 0 0 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</p>	<p style="text-align: center;"><u>1 2 5 m²</u></p>	<p>補助54号線沿道地区の最低限度を125m²とし、かつただし書きを削除</p>

		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		
建築物等の高さの最高限度			1.7 m	補助54号線沿道地区に対し、建築物の高さの最高限度の規定を追加
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。	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。	<u>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。</u>	地区区分（補助54号線沿道地区）を追加
垣又はさくの構造の制限	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。	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。	<u>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。</u>	補助54号線沿道地区に対し、対象となる道路を追加

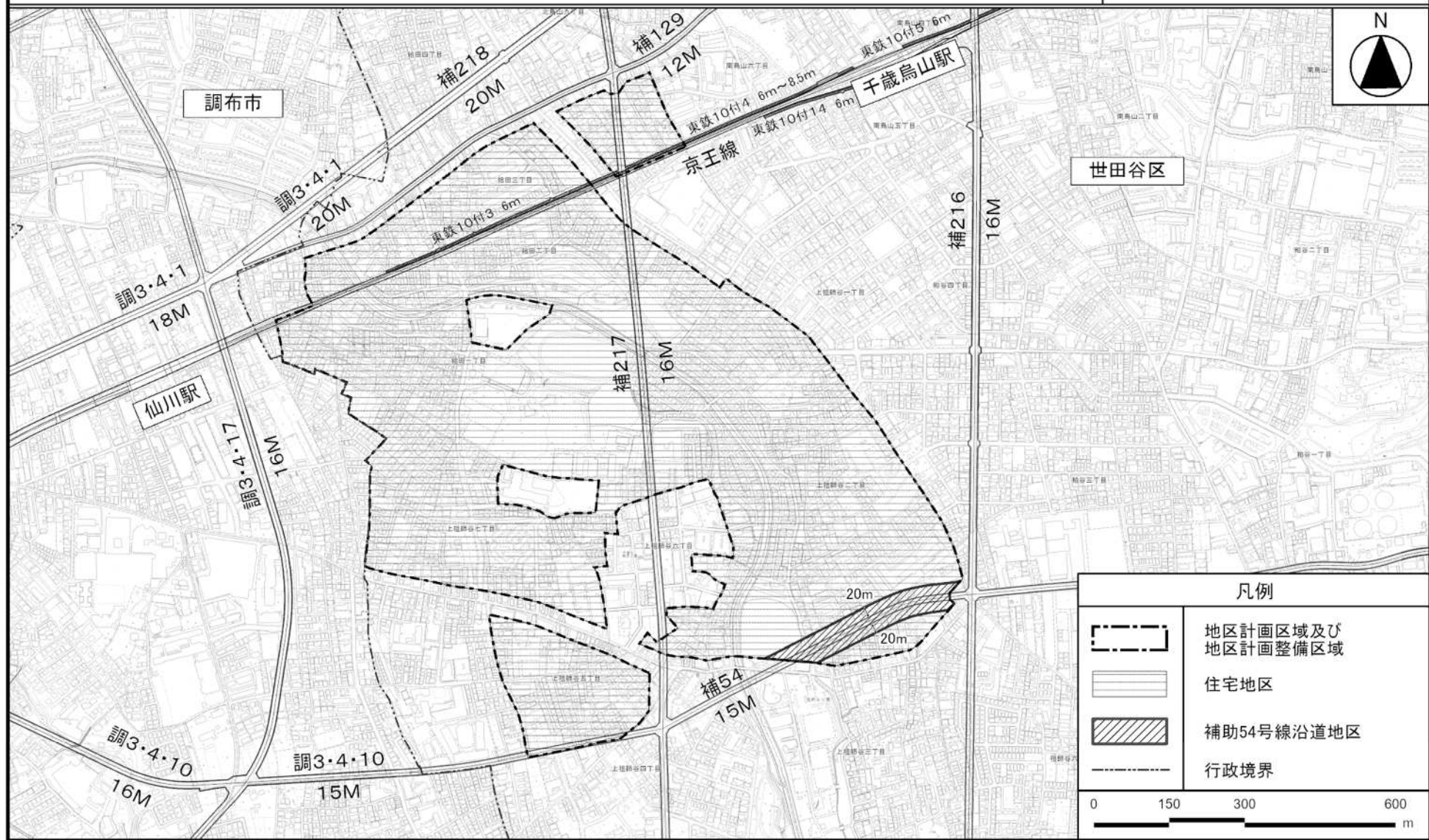
は知事協議事項

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 位置図 [世田谷区決定]



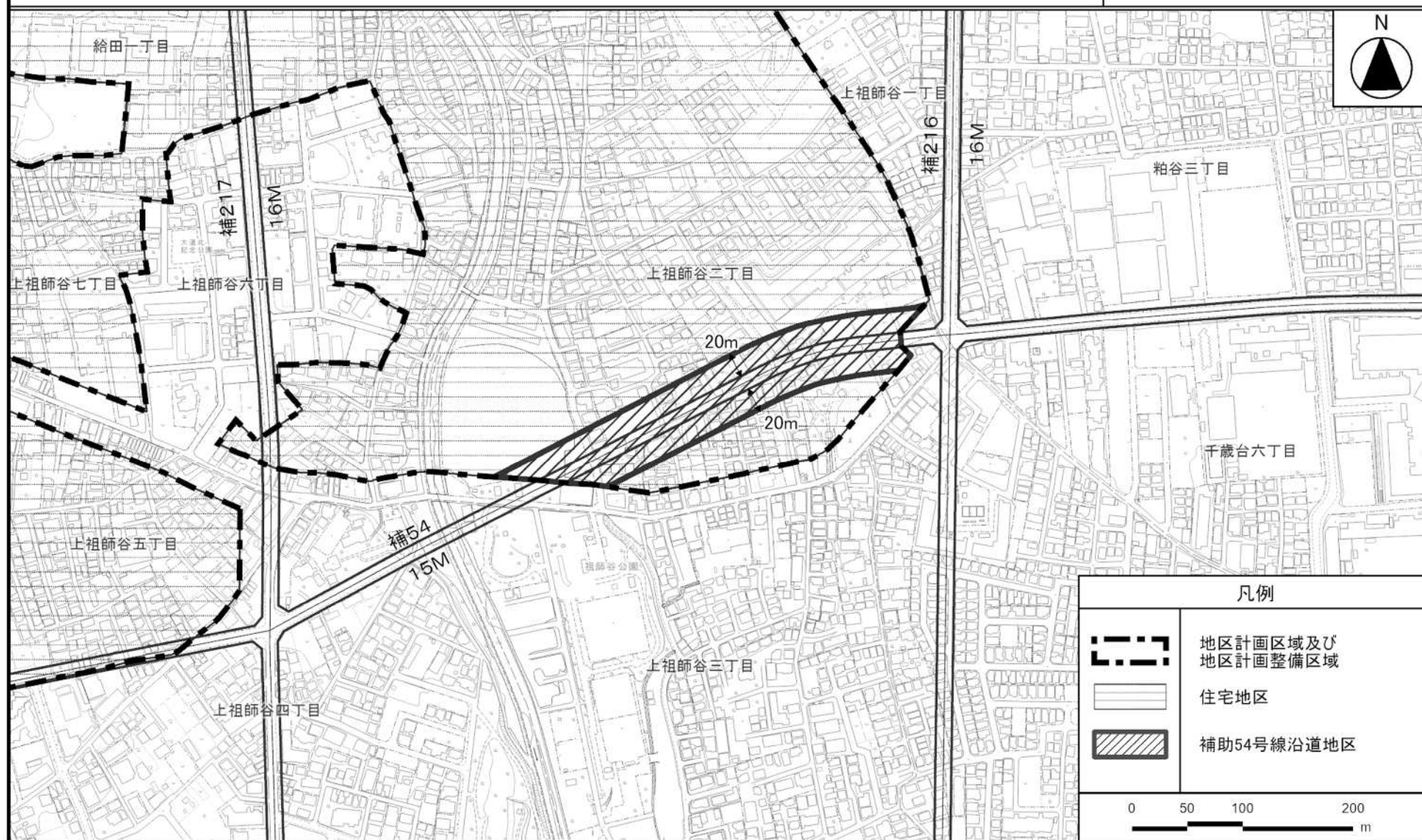
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 3都市基交著第20号 令和3年5月14日 (承認番号) 3都市基街都第64号 令和3年6月2日

東京都計画地区計画
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、道路網図及び鉄道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 (承認番号)3都市基交都第18号 令和3年6月4日 (承認番号)3都市基交都第61号 令和4年2月17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

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

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

2 理由

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。また、当該区域内では東京都市計画道路幹線街路補助線街路第54号線（以下「補助第54号線」という。）の事業が進められている。

補助第54号線が整備される上祖師谷二丁目は、東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月）において、「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅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」に位置付けられている。また、補助第54号線は一般延焼遮断帯に指定されていることから、延焼遮断機能を高める等、防災性の維持・向上に資する取組みが求められる。

こうした状況を踏まえ、約1.9ヘクタールの区域を新たに「補助54号線沿道地区」として区分し、沿道市街地の防災性を高めることで延焼遮断帯機能の向上を図るとともに、周辺の低層住宅地との調和を図りながら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ものである。

東京都計画用途地域の変更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

(世田谷区分)

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
第一種 低層住居 専用地域	約 3.9 259.1 1,713.3 220.8 7.5 653.7 6.4 約 2,864.7 ha	以下 6/10 8/10 10/10 15/10 15/10 20/10	以下 3/10 4/10 5/10 5/10 5/10 6/10 6/10	m - - - - - -	m ² - 100 80 80 80 70 70	m 10 10 10 10 12 10 12	約 % 0.1 4.6 30.2 3.9 0.1 11.5 0.1 50.4	
第二種 低層住居 専用地域	約 45.4 41.6 約 87.0 ha	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	m - -	m ² 70 70	m 12 12	約 % 0.8 0.7 1.5	
第一種 中高層住居 専用地域	約 5.4 7.7 37.4 14.3 7.1 23.9 1,264.1 0.8 4.7 約 1,365.4 ha	以下 10/10 10/10 15/10 15/10 20/10 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 4/10 5/10 5/10 6/10 5/10 6/10 6/10 6/10 6/10	m - - - - - - - -	m ² 100 80 80 70 80 60 70 60 70	m - - - - - - - -	約 % 0.1 0.1 0.7 0.3 0.1 0.4 22.3 0.0 0.1 24.0	
第二種 中高層住居 専用地域	約 17.4 121.2 1.3 約 139.9 ha	以下 20/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m - - -	m ² 60 70 60	m - - -	約 % 0.3 2.1 0.0 2.5	
第一種 住居地域	約 130.9 352.7 24.7 30.6 約 538.9 ha	以下 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10 6/10	m - - - -	m ² 60 70 60 70	m - - - -	約 % 2.3 6.2 0.4 0.5 9.5	

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
第二種 住居地域	約 45.8 2.4 63.6 約 111.8 ha	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m - - -	m ² 70 60 70	m - - -	約 % 0.8 0.0 1.1 2.0	
準住居 地域	約 8.7 3.2 55.6 約 67.5 ha	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	m - - -	m ² 70 60 70	m - - -	約 % 0.2 0.1 1.0 1.2	
近隣 商業地域	約 45.1 291.2 11.6 約 347.9 ha	以下 20/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10	m - - -	m ² - - -	m - - -	約 % 0.8 5.1 0.2 6.1	
商業地域	約 4.7 20.6 60.2 13.3 約 98.8 ha	以下 30/10 40/10 50/10 60/10	以下 8/10 8/10 8/10 8/10	m - - - -	m ² - - - -	m - - - -	約 % 0.1 0.4 1.1 0.2 1.7	
準工業 地域	約 4.6 49.5 2.4 2.2 約 58.7 ha	以下 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10 6/10	m - - - -	m ² 60 70 60 70	m - - - -	約 % 0.1 0.9 0.0 0.0 1.0	
工業地域	約 - 約 - ha	以下 -	以下 -	m -	m ² -	m -	約 % - -	
工業 専用地域	約 - 約 - ha	以下 -	以下 -	m -	m ² -	m -	約 % - -	
合計	約 5,680.6 ha						% 100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す
(世田谷区分)

種類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物の 高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	[A-B]
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	-	-	10	3.9	0.1	3.9	0.1	-
	8/10	4/10	-	100	10	259.1	4.6	259.1	4.6	-
	10/10	5/10	-	80	10	(1,713.3)	(30.2)	(1,715.2)	(30.2)	△1.9
	15/10	5/10	-	80	10	220.8	3.9	220.8	3.9	-
	15/10	5/10	-	80	12	7.5	0.1	7.5	0.1	-
小計	15/10	6/10	-	70	10	653.7	11.5	653.7	11.5	-
	20/10	6/10	-	70	12	6.4	0.1	6.4	0.1	-
						(2,864.7)	(50.4)	(2,866.6)	(50.5)	△1.9
第二種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	6/10	-	70	12	45.4	0.8	45.4	0.8	-
	20/10	6/10	-	70	12	41.6	0.7	41.6	0.7	-
小計					87.0	1.5	87.0	1.5	-	
第一種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	4/10	-	100	-	5.4	0.1	5.4	0.1	-
	10/10	5/10	-	80	-	7.7	0.1	7.7	0.1	-
	15/10	5/10	-	80	-	37.4	0.7	37.4	0.7	-
	15/10	6/10	-	70	-	14.3	0.3	14.3	0.3	-
	20/10	5/10	-	80	-	7.1	0.1	7.1	0.1	-
	20/10	6/10	-	60	-	23.9	0.4	23.9	0.4	-
	20/10	6/10	-	70	-	(1,264.1)	(22.3)	(1,262.2)	(22.2)	1.9
	30/10	6/10	-	60	-	0.8	0.0	0.8	0.0	-
30/10	6/10	-	70	-	4.7	0.1	4.7	0.1	-	
小計					(1,365.4)	(24.0)	(1,363.5)	(24.0)	1.9	
第二種 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	17.4	0.3	17.4	0.3	-
	20/10	6/10	-	70	-	121.2	2.1	121.2	2.1	-
小計	30/10	6/10	-	60	-	1.3	0.0	1.3	0.0	-
					139.9	2.5	139.9	2.5	-	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	130.9	2.3	130.9	2.3	-
	20/10	6/10	-	70	-	352.7	6.2	352.7	6.2	-
	30/10	6/10	-	60	-	24.7	0.4	24.7	0.4	-
小計	30/10	6/10	-	70	-	30.6	0.5	30.6	0.5	-
					538.9	9.5	538.9	9.5	-	

種類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物の 高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	[A-B]
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	70	-	45.8	0.8	45.8	0.8	-
	30/10	6/10	-	60	-	2.4	0.0	2.4	0.0	-
小計	30/10	6/10	-	70	-	63.6	1.1	63.6	1.1	-
						111.8	2.0	111.8	2.0	-
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	70	-	8.7	0.2	8.7	0.2	-
	30/10	6/10	-	60	-	3.2	0.1	3.2	0.1	-
	30/10	6/10	-	70	-	55.6	1.0	55.6	1.0	-
小計					67.5	1.2	67.5	1.2	-	
近隣 商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	-	-	-	45.1	0.8	45.1	0.8	-
	30/10	8/10	-	-	-	291.2	5.1	291.2	5.1	-
	40/10	8/10	-	-	-	11.6	0.2	11.6	0.2	-
小計					347.9	6.1	347.9	6.1	-	
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	8/10	-	-	-	4.7	0.1	4.7	0.1	-
	40/10	8/10	-	-	-	20.6	0.4	20.6	0.4	-
	50/10	8/10	-	-	-	60.2	1.1	60.2	1.1	-
	60/10	8/10	-	-	-	13.3	0.2	13.3	0.2	-
小計					98.8	1.7	98.8	1.7	-	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	-	60	-	4.6	0.1	4.6	0.1	-
	20/10	6/10	-	70	-	49.5	0.9	49.5	0.9	-
	30/10	6/10	-	60	-	2.4	0.0	2.4	0.0	-
小計	30/10	6/10	-	70	-	2.2	0.0	2.2	0.0	-
					58.7	1.0	58.7	1.0	-	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計					-	-	-	-	-	
工業 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計					-	-	-	-	-	
合計						約 ha	%	約 ha	%	約 ha
						5,680.6	100.0	5,680.6	100.0	-

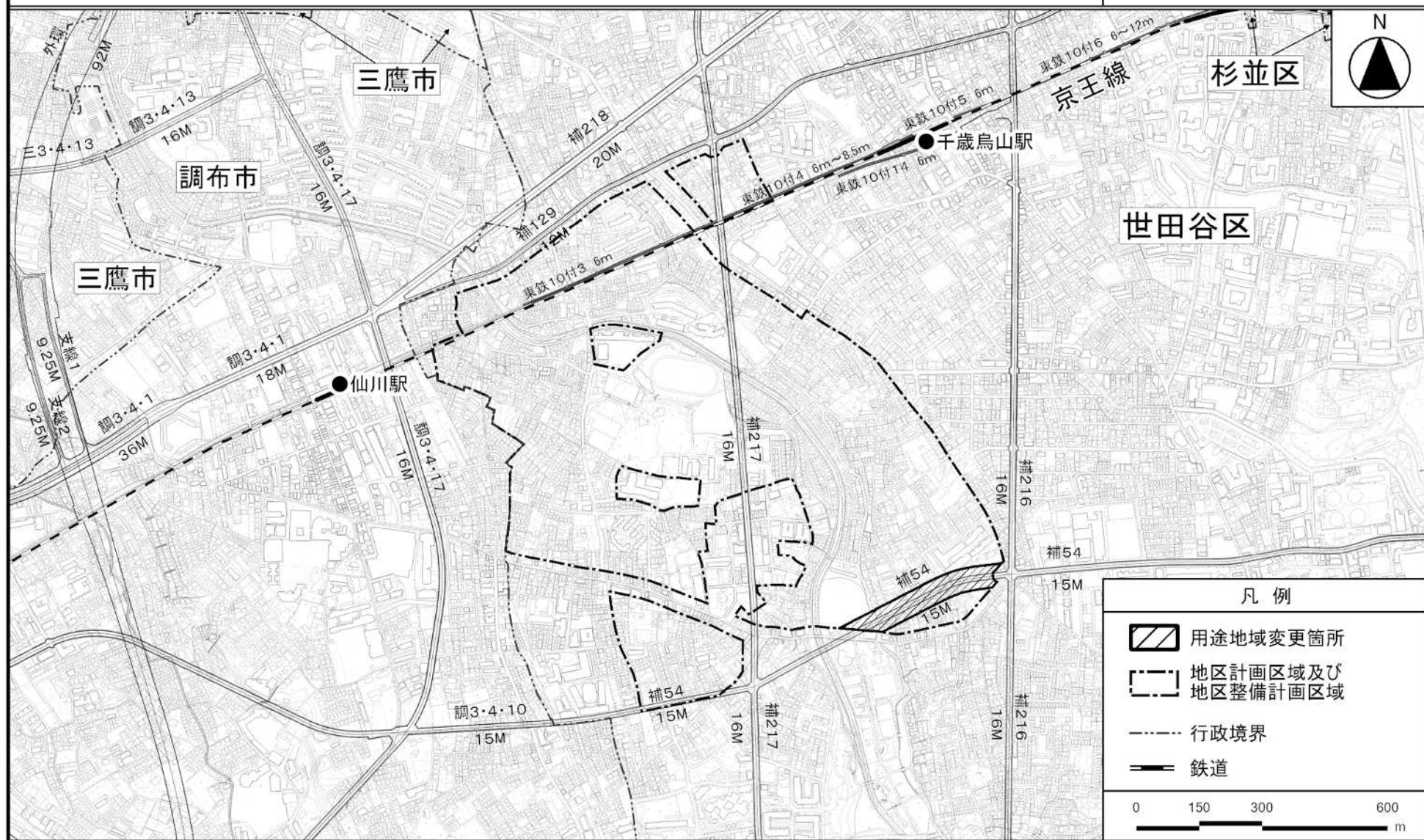
変更概要

(世田谷区分)

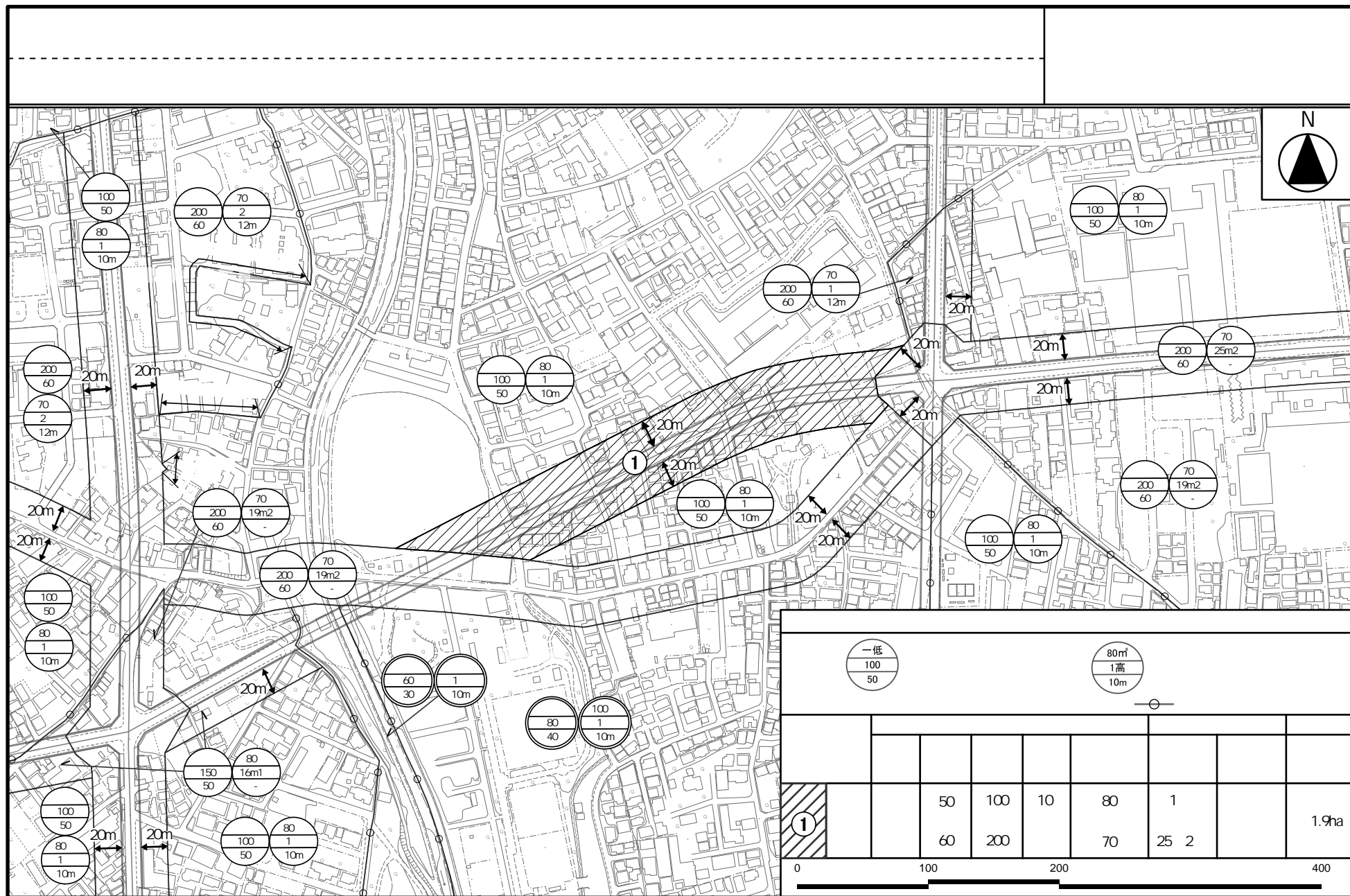
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区上祖師谷二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m ² 敷地面積の最低限度 80m ²	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 高さの限度 -m ² 敷地面積の最低限度 70m ²	約 1.9 ha	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更

東京都市計画用途地域 位置図 [東京都決定]

[参考] 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 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



)3 20 3 5 14 1/2 500 3 64 3 6 2

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（世田谷区分 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画関連）

2 理由

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。また、当該区域内では東京都市計画道路幹線街路補助線街路第54号線（以下「補助第54号線」という。）の事業が進められている。

補助第54号線が整備される上祖師谷二丁目は、東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月）において、「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅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」に位置付けられている。また、補助第54号線は一般延焼遮断帯に指定されていることから、延焼遮断機能を高める等、防災性の維持・向上に資する取組みが求められる。

こうした状況を考慮し、約1.9ヘクタールの区域を新たに「補助54号線沿道地区」として区分し、沿道市街地の防災性を高めることで延焼遮断帯機能の向上を図るとともに、周辺の低層住宅地との調和を図りながら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ため、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画の変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約1.9ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（世田谷区決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

_____は変更箇所(追加)を示す。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度		備考
(最高限度)	第1種 高度地区	約 ha 2,904.3 (2,906.2)	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
	第2種 高度地区	約 ha 70.9	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	第3種 高度地区	約 ha 173.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	15m 第1種 高度地区	約 ha 13.0	1. 建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、15メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
	16m 第1種 高度地区	約 ha 124.1	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
	16m 第2種 高度地区	約 ha 8.3	1. 建築物の高さは、16メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	

(最高限度)	19 m 第2種 高度地区	約 ha 1,648.2	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、19メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	25 m 第2種 高度地区	約 ha 147.5 (145.6)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	28 m 第2種 高度地区	約 ha 10.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	31 m 第2種 高度地区	約 ha 154.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	45 m 第2種 高度地区	約 ha 47.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

(最高限度)	25m 第3種 高度地区	約 ha 5.6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	28m 第3種 高度地区	約 ha 77.6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、28メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	31m 第3種 高度地区	約 ha 75.5	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、31メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	45m 第3種 高度地区	約 ha 92.6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、45メートル以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	小計	約 ha 5,552.9	

1 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度(以下「斜線型高さ制限」という。)が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(以下「水面等」という。)がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

2 一定の複数建築物に対する制限の特例

- (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。)第86条第1項及び第3項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定による一団地については、当該一団地を当該1又は2以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。
- (2) 基準法第86条第2項及び第4項(同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定による一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域を当該区域内の建築物の一の敷地とみなす。

3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

4 一団地の住宅施設等に係る建築物に対する適用の除外

次の各号のいずれかに該当する建築物については、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの最高限度(以下「絶対高さ制限」という。)に係る規定は適用しない。

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第8条第1項第3号の規定による高度利用地区に係る建築物
- (2) 法第11条第1項第8号の規定による一団地の住宅施設に係る建築物

5 特定行政庁の許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、斜線型高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で、土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

6 地区計画等の区域内の建築物の特例

- (1) 法第12条の4第1項の規定により定められた同項各号に掲げる計画の区域のうち、法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）第32条第2項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画又は幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第2項第1号に規定する沿道地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）において建築物の高さの最高限度に係る規定（以下「地区計画規定」という。）を有する区域においては、絶対高さ制限に係る規定を当該地区計画規定に読み替えて適用する。ただし、当該地区計画規定において建築物の高さの最高限度の制限が適用されない建築物又は建築物の部分は、この限りでない。
- (2) 本項の規定を告示する日において、既に定められた地区整備計画等に地区計画規定を有する区域においては、第1号の本文の場合において読み替えて適用する絶対高さ制限の上限を、次の表左欄に掲げる高度地区の種類に応じ、同表右欄に定めるものとする。

既に地区計画規定を有する区域における絶対高さ制限の上限

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
15m第1種高度地区、16m第1種高度地区	30m
16m第2種高度地区、19m第2種高度地区 25m第2種高度地区、28m第2種高度地区 31m第2種高度地区、45m第2種高度地区 25m第3種高度地区、28m第3種高度地区 31m第3種高度地区、45m第3種高度地区	45m

7 市街地環境の向上に資する建築物の特例

- (1) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物(敷地面積が500平方メートル以上の建築物に限る。)であると区長が認めたものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができる。

緩和される建築物の絶対高さ制限の上限(市街地環境 認定)

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	19.0m
19m第2種高度地区	25.0m
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	31.0m
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	34.0m
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	37.0m

- (2) 周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物(敷地面積が3,000平方メートル以上の建築物に限る。)であると区長が認めて許可したものに係る絶対高さ制限については、次の表左欄に掲げる高度地区の種類に応じ、同表右欄に定める値を上限として、区長が定める値とすることができる。

緩和される建築物の絶対高さ制限の上限(市街地環境 許可)

高度地区の種類	絶対高さ制限の上限
15m第1種高度地区	18.0m
16m第1種高度地区、16m第2種高度地区	22.0m
19m第2種高度地区	28.5m
25m第2種高度地区、25m第3種高度地区	37.5m
28m第2種高度地区、28m第3種高度地区	42.0m
31m第2種高度地区、31m第3種高度地区	45.0m

- (3) 第1号及び第2号の規定は、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定(第1号ただし書きの規定を除く。)の適用を受ける建築物には適用しない。
- (4) 区長は、第2号の規定による許可をしようとするときは、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

8 公益上やむを得ない建築物等の特例

公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により環境上支障がない建築物として区長が認めて許可したものは、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例

次の各号の一に該当する建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。

- (1) 基準法第59条の2、第86条第3項及び第4項に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの
- (2) マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第105条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの
- (3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)第18条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの

10 絶対高さ制限既存不適格建築物の建替えに関する特例

- (1) 本項の規定を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、絶対高さ制限に係る規定に適合しない部分を有する建築物(絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。)の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。ただし、6「地区計画等の区域内の建築物の特例」の規定(第1号ただし書きの規定を除く。)の適用を受ける建築物は、この限りでない。
- (2) 第1号において、区長の認定を受け建替えを行った建築物で、災害等の発生により特別な措置が必要なものと区長が認めて許可したものについては、絶対高さ制限に限り適用しない。この場合において、区長は許可するにあたり、あらかじめ学識経験者等で構成する委員会の意見を聴くものとする。

11 絶対高さ制限に係る経過措置

本項の規定の告示の日以前又は告示の日から起算して5年を超えない日までに建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第62条第1項、第69条第1項、又は第70条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で、区長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限について、なお従前の例による。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備 考
既決定地区 ・ 世田谷通り地区 ・ 目黒通り地区 (最低限度)	約 ha 42.6	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)の最低限度は7メートルとする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分 (3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が施行令第137条の7第1号及び第2号に定める範囲のもの (4) 付属建築物で平屋建のもの(建築物に付属する門又はへいを含む。) (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの (6) その他の建築物で特定行政庁(当該建築物に関する基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。)が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの	
小 計	約 ha 42.6		
合 計	約 ha 5,595.5		

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

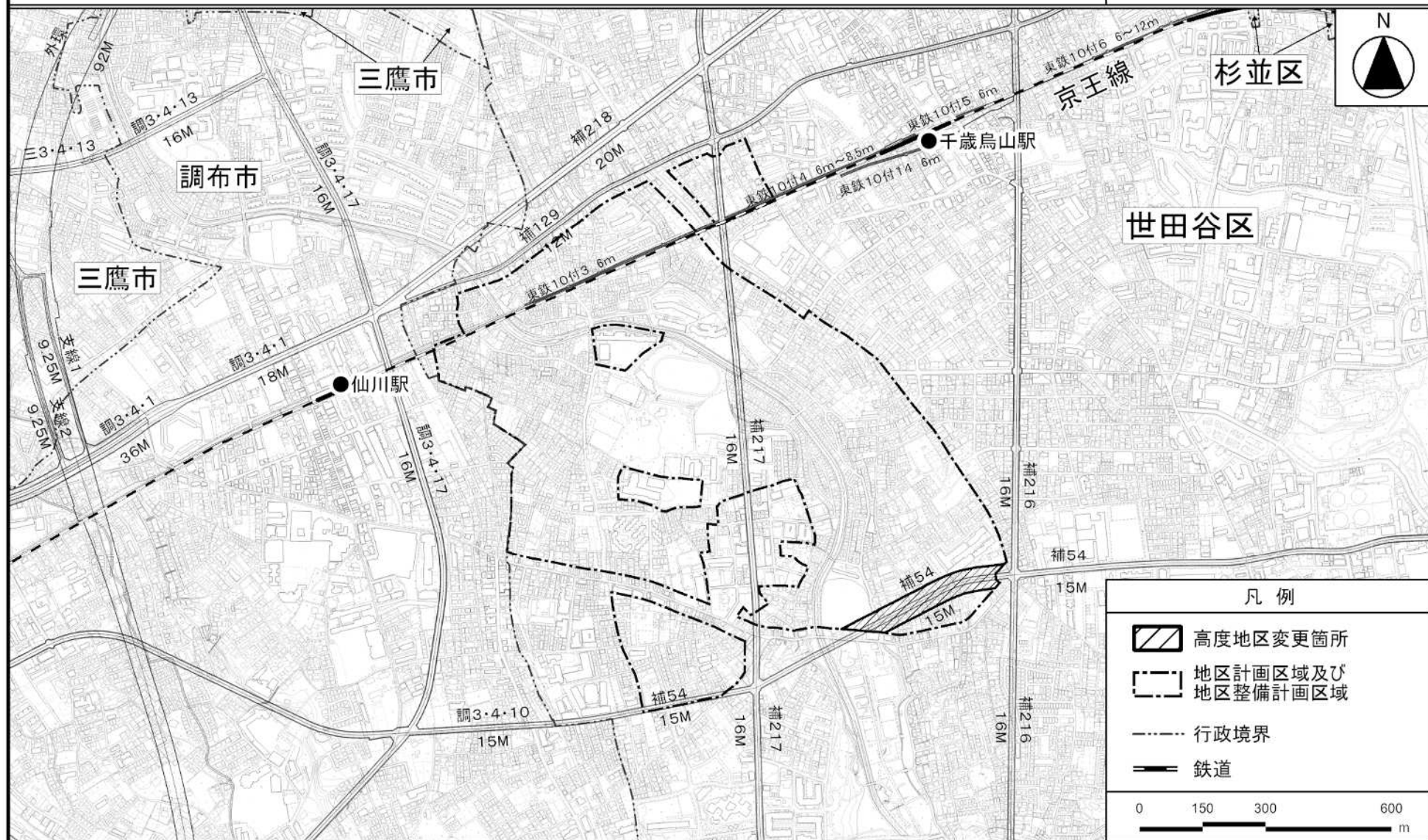
理由： 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画の変更及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律の一部改正に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

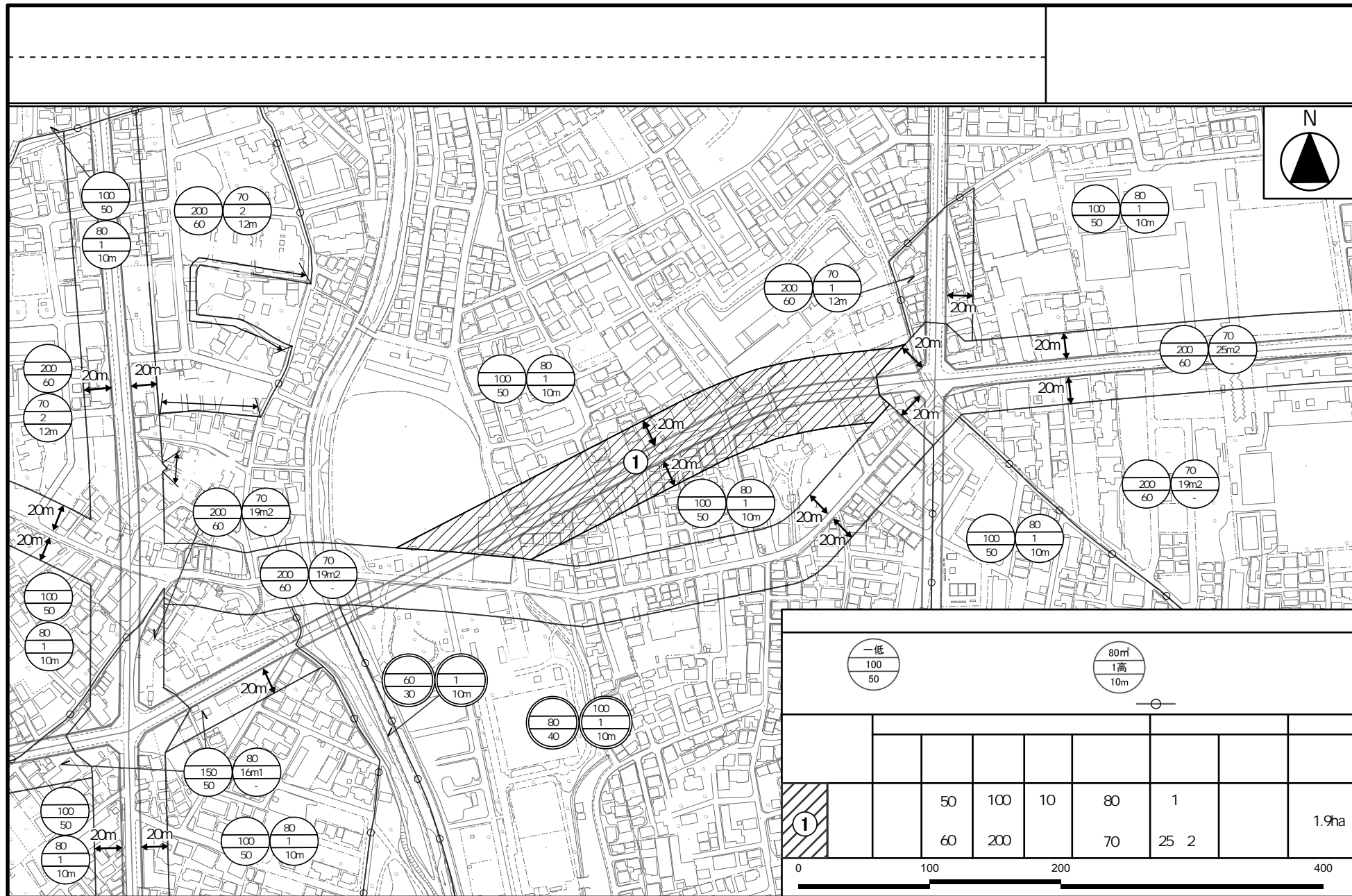
変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
世田谷区上祖師谷二丁目地内	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約 1.9 ha	
9 総合設計許可制度等を活用する建築物の特例	次の各号の一に該当する建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。 (1)・(2) (略)	次の各号の一に該当する建築物で区長が認めたものについては、絶対高さ制限に係る規定は適用しない。 (1)・(2) (略) (3) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)第18条に基づく許可を受けた建築物で、当該建築物の高さが60メートルを超えないもの	—	

東京都計画高度地区 位置図 [世田谷区決定]

[参考] 東京都計画地区計画 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都市基交着第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



)3 20 3 5 14 1/2 500 3 64 3 6 2

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区（世田谷西部地域上祖師谷・給田地区
地区計画関連）

2 理由

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。また、当該区域内では東京都市計画道路幹線街路補助線街路第54号線（以下「補助第54号線」という。）の事業が進められている。

補助第54号線が整備される上祖師谷二丁目は、東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月）において、「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅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」に位置付けられている。また、補助第54号線は一般延焼遮断帯に指定されていることから、延焼遮断機能を高める等、防災性の維持・向上に資する取組みが求められる。

こうした状況を考慮し、約1.9ヘクタールの区域を新たに「補助54号線沿道地区」として区分し、沿道市街地の防災性を高めることで延焼遮断帯機能の向上を図るとともに、周辺の低層住宅地との調和を図りながら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ため、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画の変更を行うこととなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約1.9ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画を次のとおり変更する。

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 地内	
面積	約 86.9ha	
地区街づくり計画目標	<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>また、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、既存樹木の保全及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、雨水流出抑制施設の整備を促進する。</p>	
地区整備計画	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>	
	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	
建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	8 / 10		
		<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	4 / 10		
		<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>		

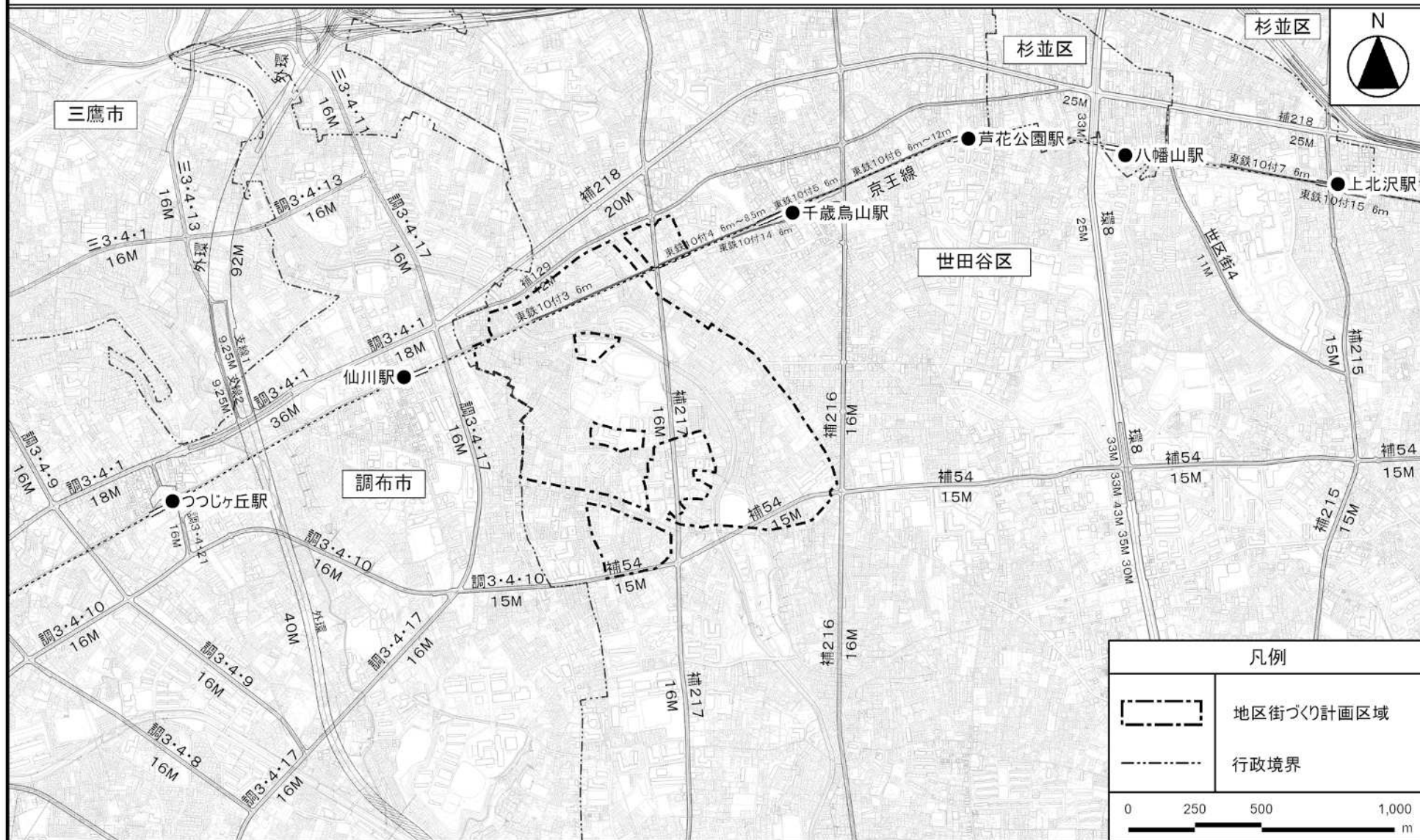
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>100㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつては、この限りでない。 1 建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合 2 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発行為で開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	<p>125㎡</p>										
<p>建築物等の高さの最高限度</p>		<p>17m</p>										
<p>建築物の構造の制限</p>		<p>建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とする。</p>										
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<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>											
<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<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>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>緑化の整備事項</p>	<p>樹木の保全と緑化の促進</p>	<p>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。</p> <table border="1" data-bbox="1346 975 2096 1050"> <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、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>			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		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。
----------	-------------	--	------------------------------

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理由：補助第54号線の整備に伴い、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ため、世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区地区街づくり計画を変更する。

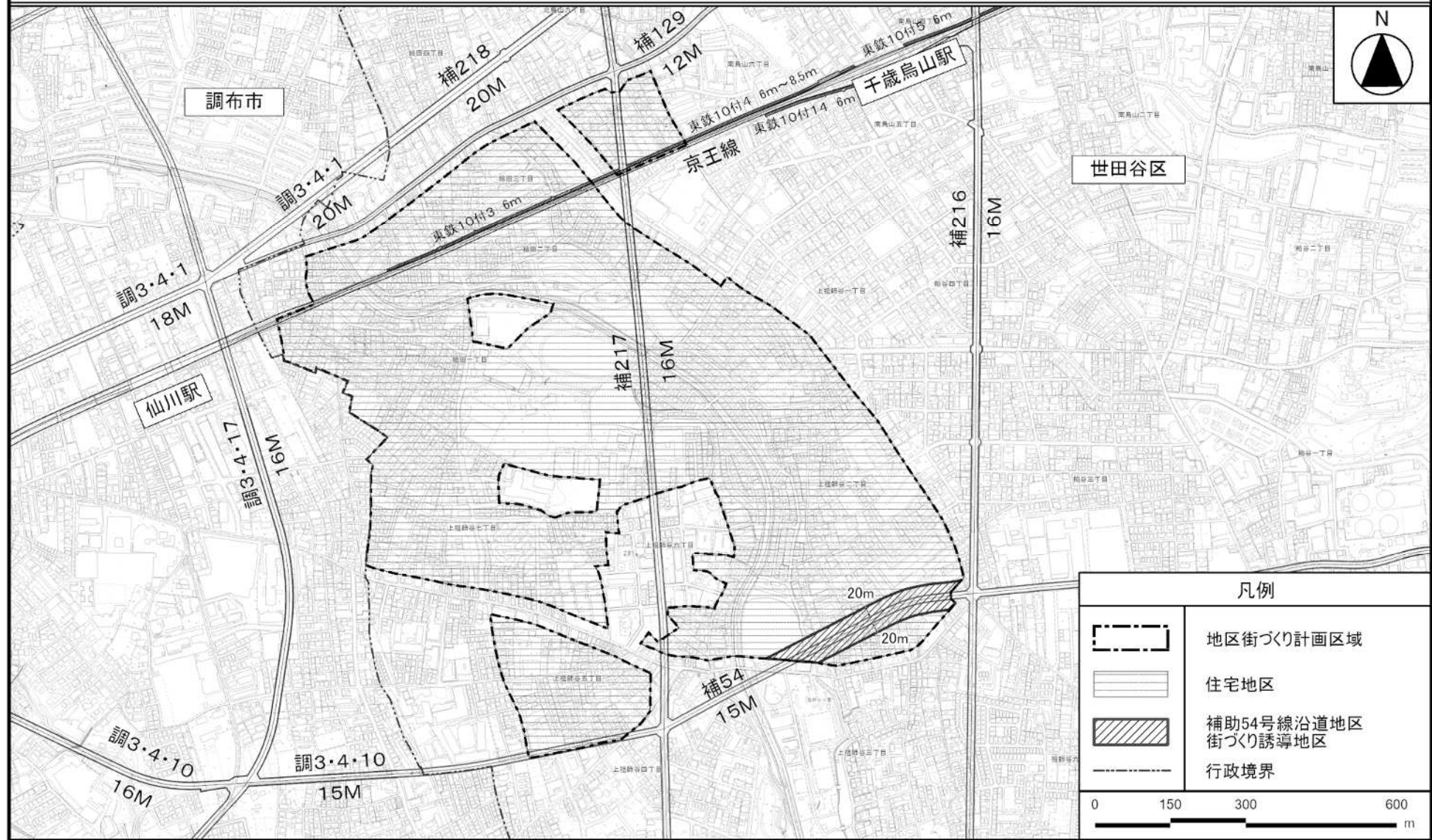
世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画 位置図



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都市基交着第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

世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画

計画図 1



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、道路網図及び鉄道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 (承認番号)3都市基交都第18号 令和3年6月4日 (承認番号)3都市基交都第61号 令和4年2月17日

世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区街づくり計画

計画図2

