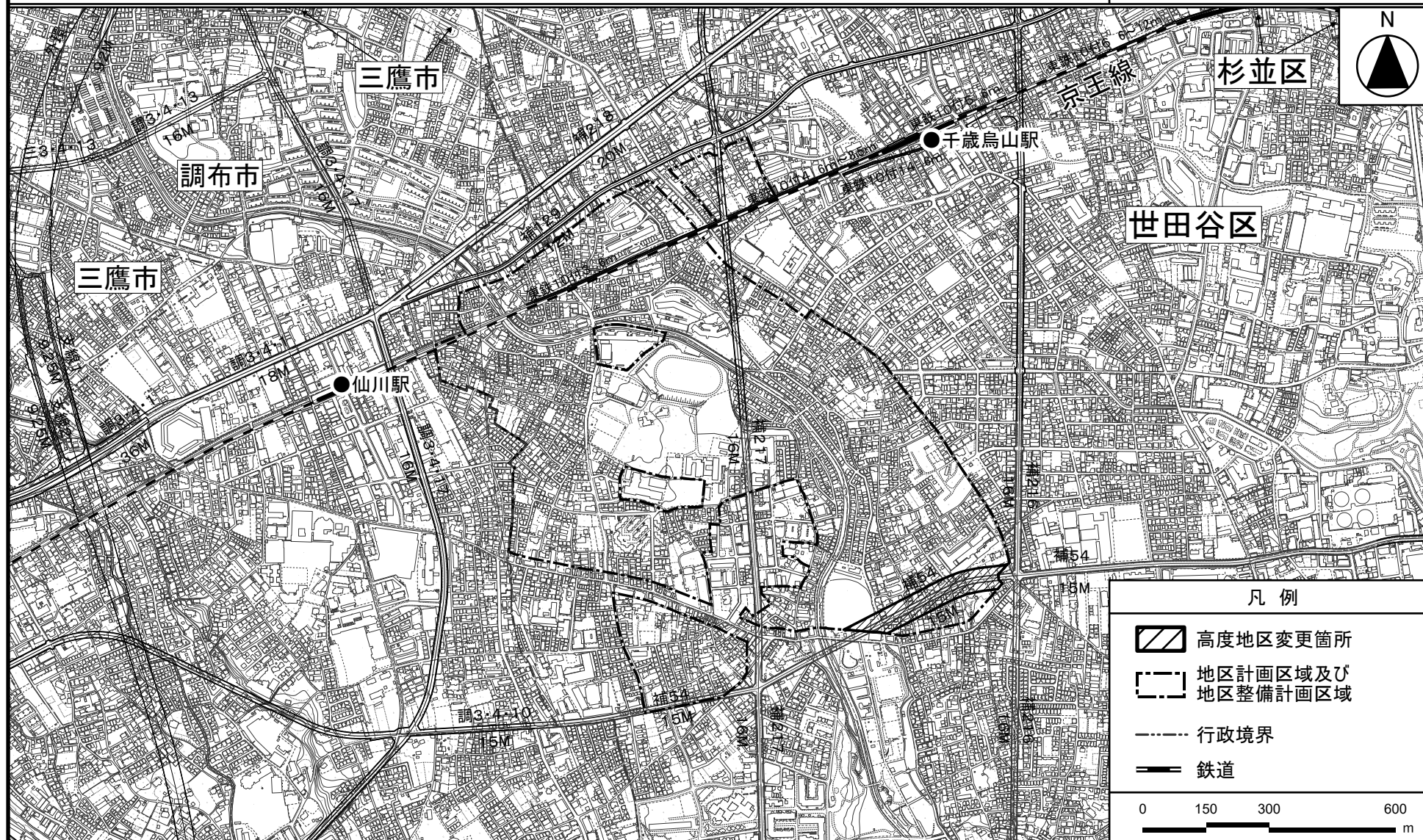


東京都市計画高度地区 位置図 [世田谷区決定]

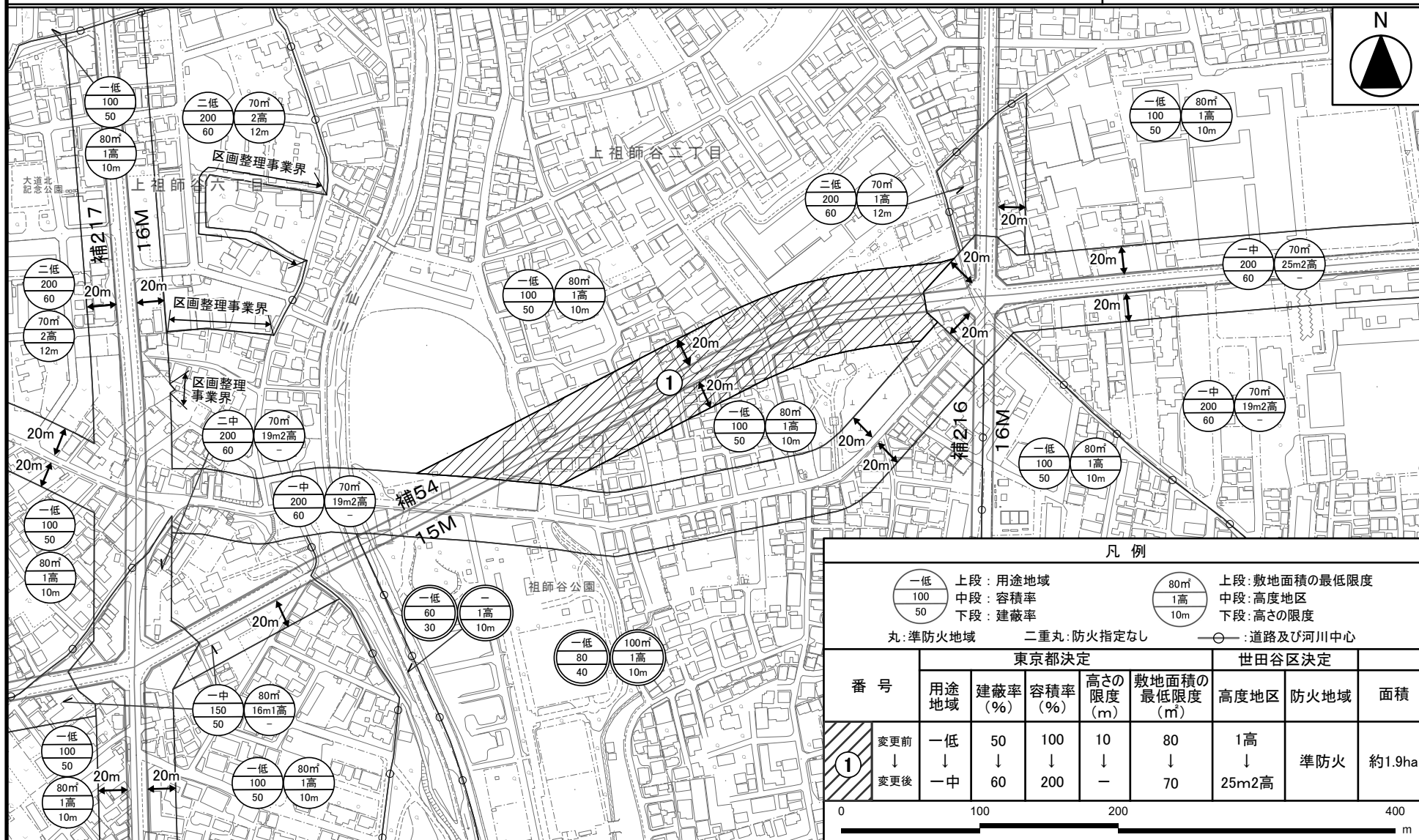
[参考] 東京都市計画地区計画 世田谷西部地域上祖師谷・給田地区地区計画 位置図 [世田谷区決定]



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

東京都計画高度地区 計画図 [世田谷区決定]

[参考] 東京都計画用途地域 計画図 [東京都決定]



凡例									
一低 100 50	上段: 用途地域 中段: 容積率 下段: 建蔽率	80㎡ 1高 10m	上段: 敷地面積の最低限度 中段: 高度地区 下段: 高さの限度	丸: 準防火地域	二重丸: 防火指定なし	○: 道路及び河川中心			
番号	東京都決定					世田谷区決定		面積	
	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの限度 (m)	敷地面積の最低限度 (㎡)	高度地区	防火地域		
①	変更前 ↓ 変更後	一低 ↓ 一中	50 ↓ 60	100 ↓ 200	10 ↓ -	80 ↓ 70	1高 ↓ 25m2高	準防火	約1.9ha

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。

東京都市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	-
小計					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	-
小計					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	-
	30/10	6/10	-	70	-	2.2	0.0	2.2	0.0	-
小計					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