祖師谷二丁目地区地区計画等(原案)説明会



令和4年8月5日(金)、6日(土) 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

次第

- 1. 地区の概要
- 2. 地区計画等(原案)
- 3. 今後の進め方

1. 地区の概要

■ 祖師谷住宅の概要

○建設年度:昭和30~31 (1955~1956) 年度

○階 数:5階建(1棟)、4階建(34棟)、2階建(1棟)

○住 戸 数:1,020戸(36棟)

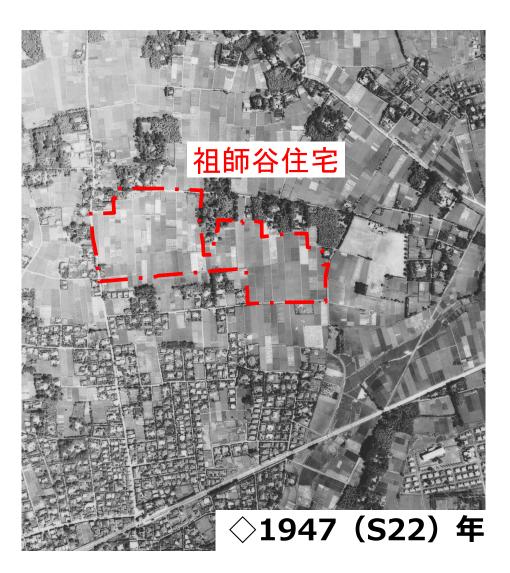


■ 建設当時の都市計画 (一団地の住宅施設)

当時、容積率40%以下に制限 (第3種空地地区)



一団地の住宅施設



決定年月	昭和30年1月
面積	7.78ha
容積率	6 0 %
建蔽率	2 0 %
施設	児童公園 保育所 管理事務所

■ 現在の都市計画(用途地域等)

○第一種低層住居専用地域

・容積率:100%

建蔽率: 50%

○10m/第一種高度地区

○第一種中高層住居専用地域

・容積率:200%

·建蔽率: 60%

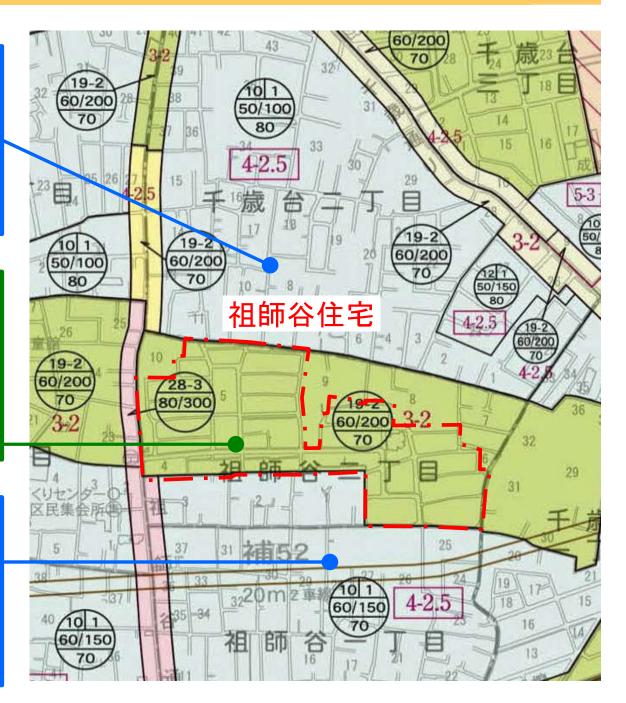
○19m第二種高度地区

○第一種低層住居専用地域

・容積率:150%

·建蔽率: 60%

○10m/第一種高度地区



■世田谷区都市整備方針

○土地利用の方針(住宅地区)

・地域特性に応じた住環境の保全や改善、 住宅相互の調和を図りつつ、生活利便 施設などが適切に配置された土地利用 を誘導する

○大規模な土地利用転換等の方針

・大規模住宅団地の建て替えにおいては、 居住水準の向上を図るとともに、道路・公園などの都市基盤整備や防災施 設の設置など地域に貢献する機能を確 保するとともに、周辺と調和した適切 な土地利用を誘導する



■世田谷区都市整備方針

○アクションエリアの方針

(祖師谷二丁目地区)

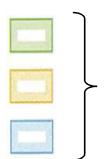
- ※アクションエリア:街づくりを優先的に 進める地区
- ・住宅団地の建て替えにあたっては、 地域に必要な道路や公園などの都市 基盤の整備などによる良好な居住環 境の形成に貢献できる街づくりを進 める

◇砧地域のアクションエリア





地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区



既に策定された地区計画などに基づき、 街づくりを進めていく地区 第1回(R2.7)街づくりの将来像等について

第2回(R2.10)街づくりの方向性について

第3回(R3.7)街づくりルール(たたき台)について

第4回(R3.12)たたき台 修正案について

(R4.2) 素案説明会

説明会

2. 地区計画等(原案)

■地区計画等の制度について

●地区計画

- 〇都市計画法に基づく制度
- ○地域住民等との話し合いを進めながら、**地区・街区レベルで**

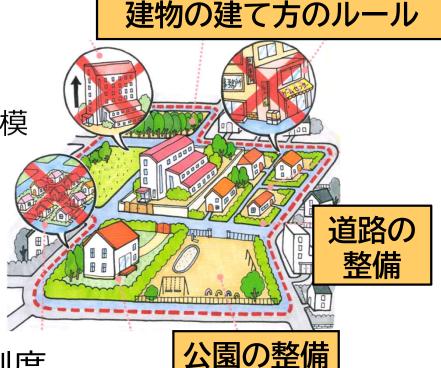
街づくりルールを定める

- ○定める主な事項
 - ・地区計画の目標、方針
 - ・地区施設(道路・公園等)の配置・規模
 - ・建築物等に関する事項(建物用途、容積率・建蔽率、高さ、壁面の位置の制限等)

●地区街づくり計画

○世田谷区街づくり条例に基づく制度地区計画で定める事項の他、

街づくりに関する柔軟なルールを定めることができる



- ■祖師谷二丁目地区地区計画
- ○目標

安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成

地域に親しまれる公園・広場等による みどり豊かな市街地の形成

避難機能を確保した防災性の高い市街地の形成

周辺市街地と調和した住み続けられる住宅市街地の形成

■祖師谷二丁目地区地区計画

○土地利用の方針

祖師谷住宅の建替えを適切に誘導するとともに、 地域の利便性や防災性を高める 道路・歩行者ネットワークの形成と 地域に親しまれる公園・広場の確保等を図り、 周辺市街地と調和した みどり豊かで良好な居住環境を形成する。

地区施設(道路等)の整備の方針と配置

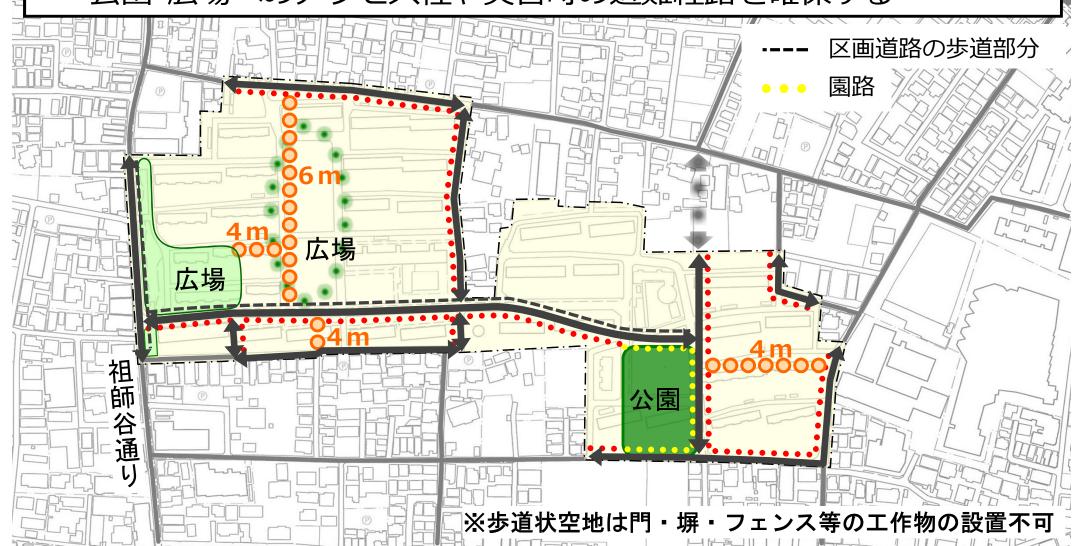


日常生活の利便性・安全性や防災性の向上を図る



■地区施設(道路等)の整備の方針と配置

- · 歩道状空地 (幅員 2 m)•••••
 - 区画道路に沿って安全で快適な歩行者空間を形成する
- · 歩行者通路 (幅員4m又は6m) ooooo
 - 公園・広場へのアクセス性や災害時の避難経路を確保する



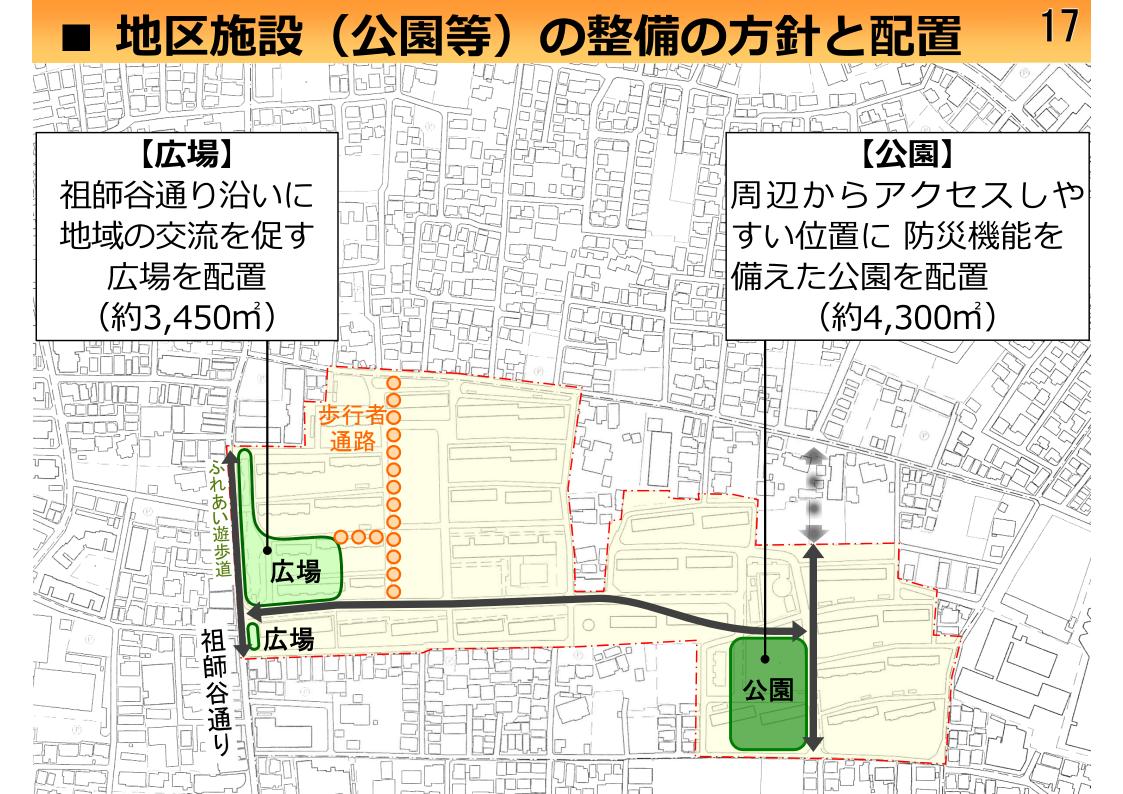
■ 歩行者通路等のイメージ

歩行者通路(6m)のイメージ



区画道路 (6m) と歩道状空地 (2m) のイメージ





【広場】

祖師谷通り沿いに 地域の交流を促す 広場を配置 (約3,450㎡)

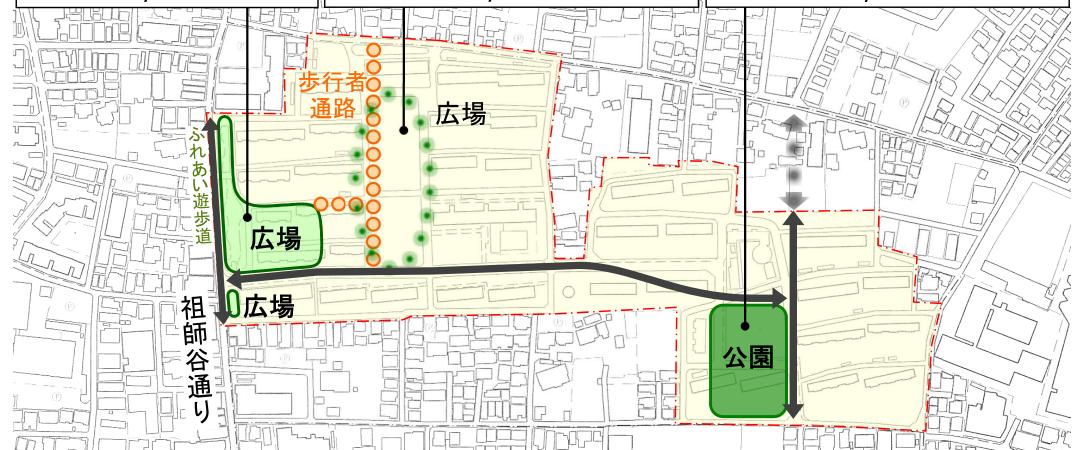
【広場】

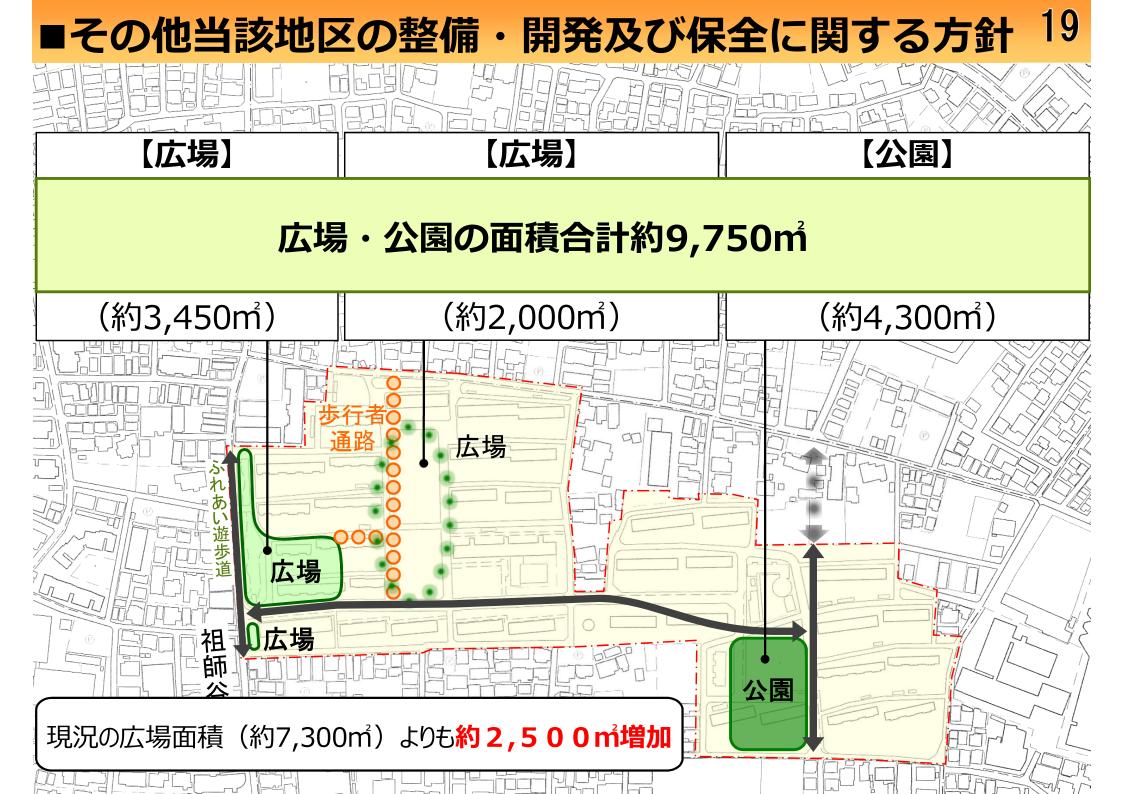
地域の交流を促すため、 歩行者通路に面して広場 を確保

(約2,000㎡)

【公園】

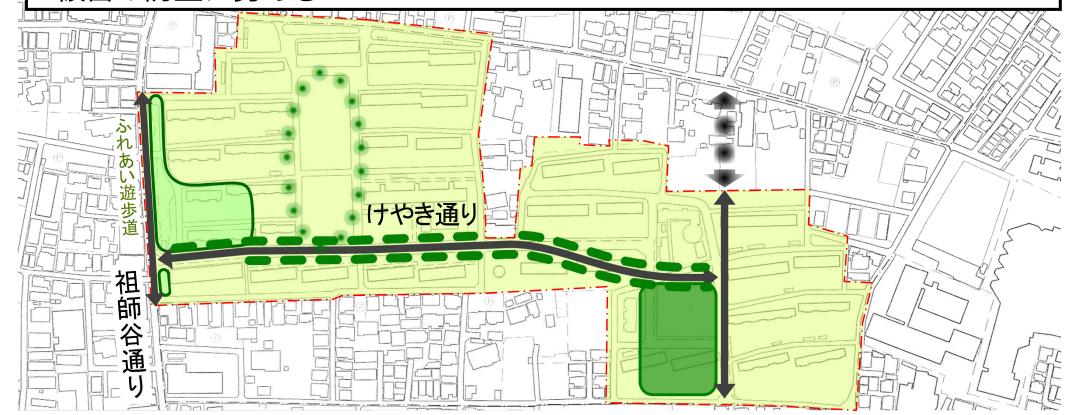
周辺からアクセスした すい位置に 防災機能を 備えた公園を配置 (約4,300㎡)





■その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 ²⁰

- ・みどり豊かな市街地環境を形成するため、<u>既存樹木の保全や新たな緑化の</u> 推進に努める
- ・けやき通り沿いでは、けやきの保全や緑地等の整備に努める
- ・地区外周部では、周辺市街地との調和や地域の交流を促進するため、<u>緑地や</u> 小広場等の整備に努める
- ・建築物の敷地内に雨水の流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水 被害の防止に努める



■ 公園・広場等のイメージ









○容積率の最高限度

整備の方針	ルール
周辺市街地と調和した	150%
市街地を形成する	1 3 0 70

○建蔽率の最高限度

整備の方針	ルール
みどり豊かで	F 0.0/
ゆとりある 市街地を形成する	50%

◇現在の都市計画



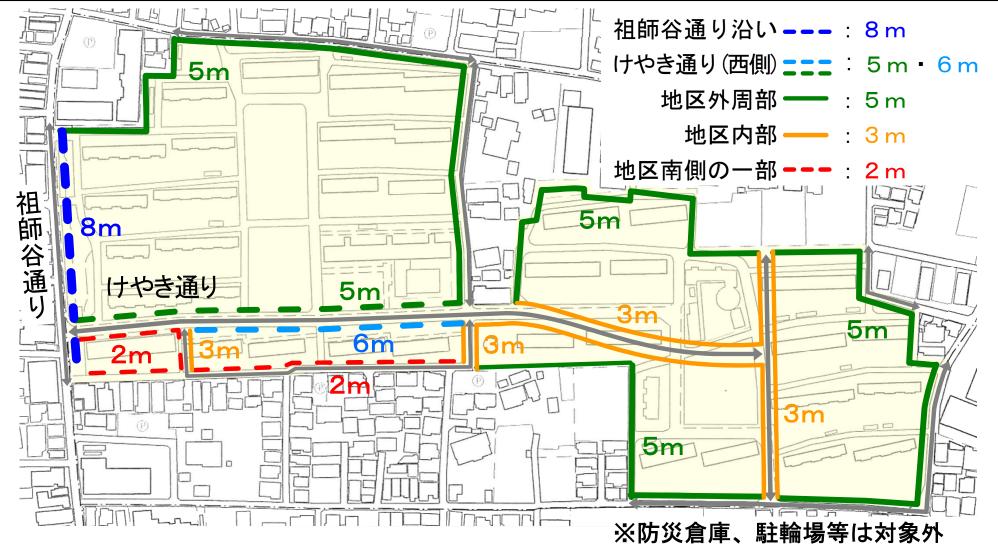
※第一種中高層住居専用地域

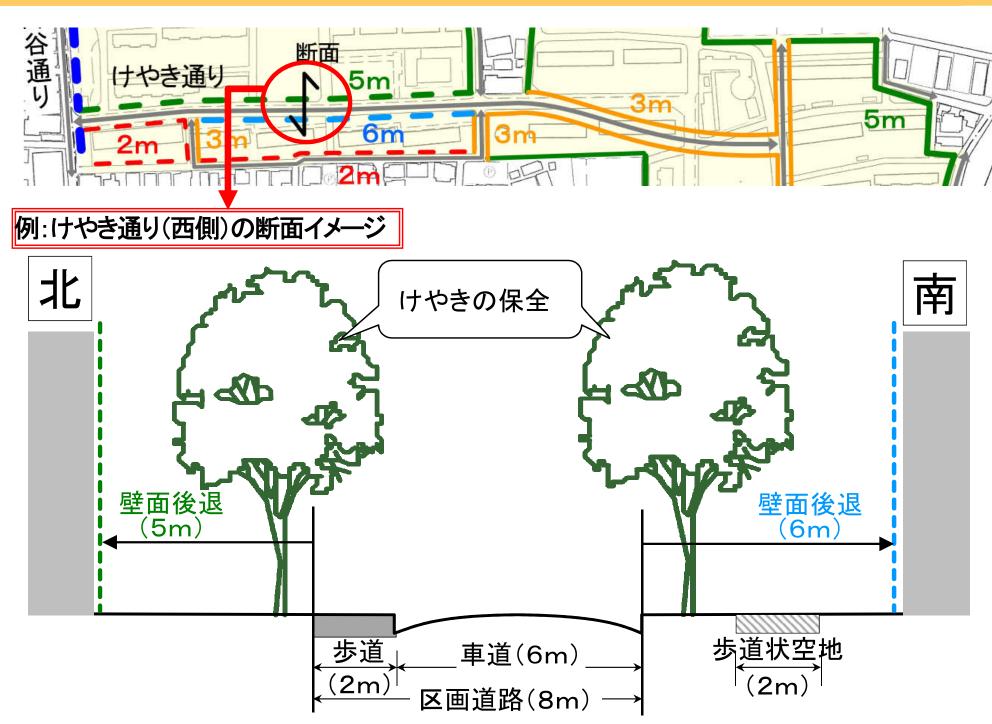
・容積率:200%

・建蔽率: 60%

○壁面の位置の制限

整備の方針	ルール
ゆとりある空間の形成、周辺市街地への	│ │隣地·道路境界線より2~8m後退│
圧迫感の軽減に配慮する	





○建築物等の高さの最高限度

整備の方針	ルール
周辺市街地と調和した	斜線制限を強化
市街地を形成する	28.5m以下

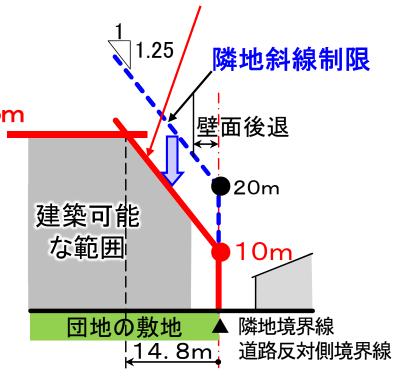
◇高さの最高限度のイメージ

[北側からの斜線制限]

◆真北方向 北側斜線制限 28.5m 建築可能な範囲 5m 4m 対地の敷地 道路反対側境界線 49m

現在:19m第2種高度地区

[全方位からの斜線制限]



○建築物等の高さの最高限度

整備の方針	ルール
周辺市街地と調和した	斜線制限を強化
市街地を形成する	28.5m以下

高度地区における絶対高さ制限の特例(指定値の1.5倍まで建築可能)

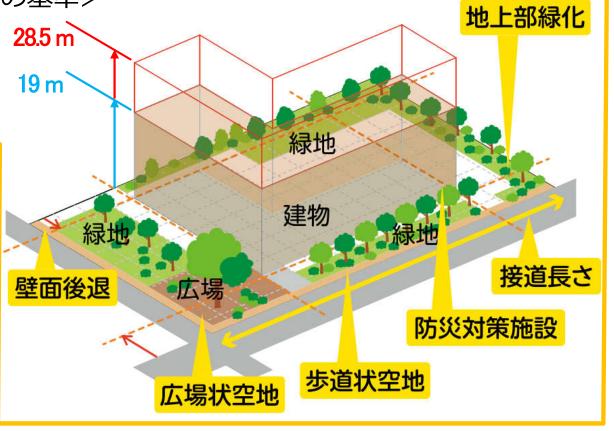
<市街地環境の向上に資する建築物の基準>

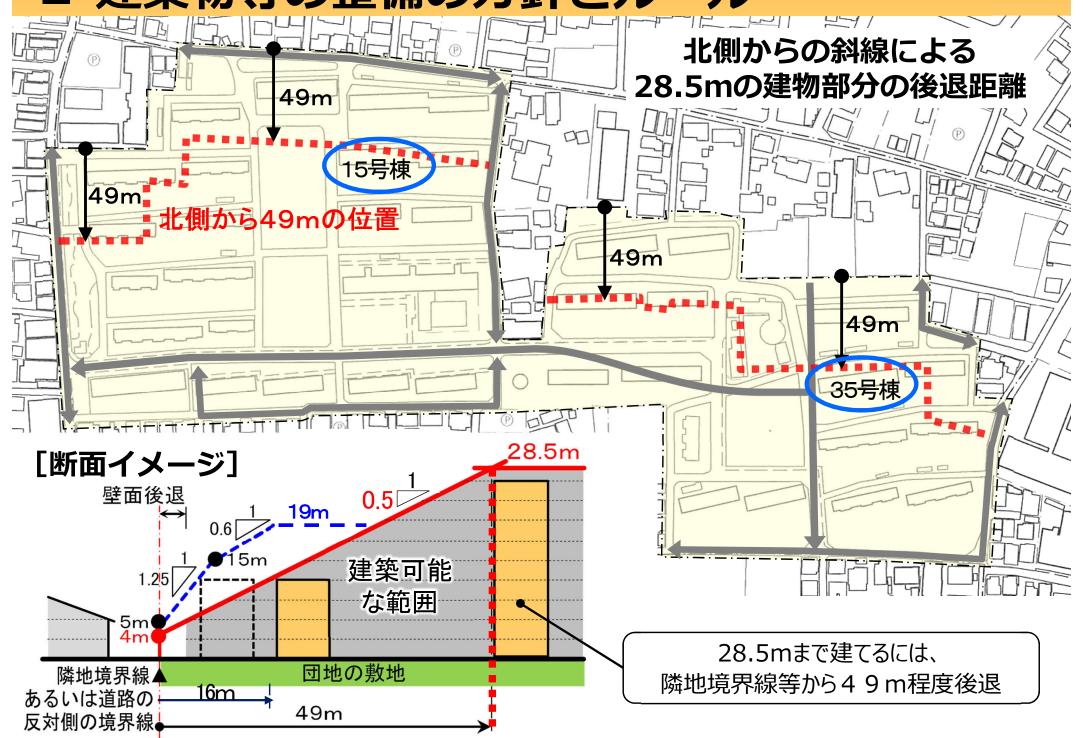
- ・壁面後退距離の確保
- ・空地の確保
- ・緑化の推進など



<本地区の地域貢献>

- ・防災機能を確保した公園の整備
- ・道路ネットワークの形成
- ・福祉施設の導入など

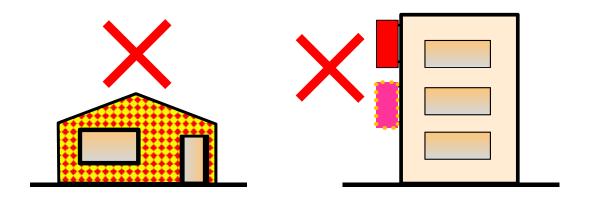




○建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

整備の方針	ルール
周辺市街地と調和した	・建築物等の形態、色彩、意匠は、単調かつ長大な壁状の建物とならないようにする等、周辺環境に調和したものとする。
街並みを形成する	・屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに調和したものとし、光源を設置する場合、周辺環境に配慮したものとする。また、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。

◇禁止する建築物や広告物のイメージ



○垣又はさくの構造の制限

整備の方針	ルール
	道路に面して垣・さくを設ける場合は、
みどり豊かで	生垣又はフェンス等に沿って緑化したも
快適な歩行者空間の形成や	のとする。
安全性の向上を図る	ただし、高さが0.6m以下の部分はこの
	限りでない。

◇生垣のイメージ例



◇緑化フェンスのイメージ例



■対象地区外の道路事業



3. 今後の進め方

■ 今後の進め方

令和2~3年度

令和4年度以降

地域住民等

第1~4回 意見交換会

(R2.7~R3.12)

地区計画等 素案説明会

(R4.2)

公社による
団地居住者

ころに

事業説明

地区計画等の原案

- ○説明会
- ○公告·縦覧
- ○意見書受付

地区計画等の案

- ○公告·縦覧
- 意見書受付

都

市計画審議

世田谷区

街づくりの方向性 街づくりルール(地区計画等) の検討 都市計画審議会

都市計画審議会

地区計画等

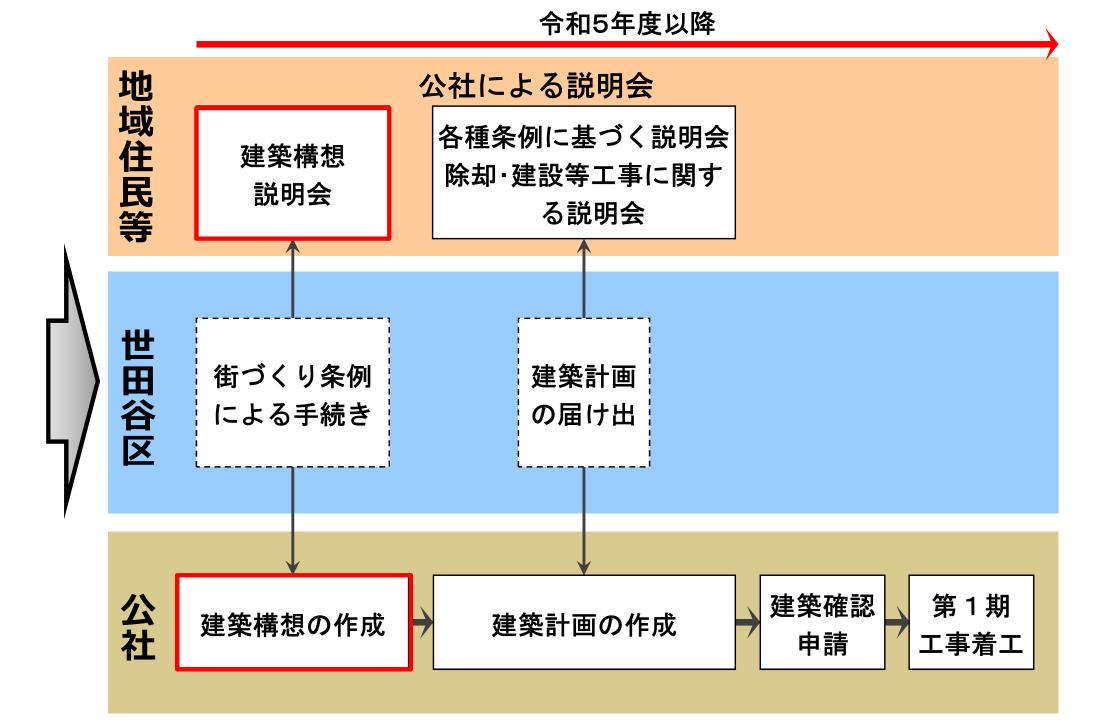
街づくりの 検討の要請 地域住民等の声を反映したルール についての意見交換等

公社

建替えに 向けた検討

街づくりルールを踏まえた建替計画の検討

■ 今後の進め方



- **◇対象計画** 祖師谷二丁目地区地区計画(原案)
- **◇縦覧 令和4年8月5日(金)~8月19日(金)まで**
 - ※土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで
- ◇意見書提出 令和4年8月5日(金)~8月26日(金)まで
 - ※地区計画名称、氏名、住所、連絡先、ご意見を記載してください。(様式はありません。)
 - ※郵送、FAX、持参のいずれかでご提出下さい。
 - ※今回の意見書提出の対象者については、都市計画法では「案にかかる区域内の土地の所有者その他利害関係を有する者」と規定されていますが、その他の方のご意見もお受けします。

◇縦覧場所、意見書の提出先

世田谷区砧総合支所街づくり課

〒157-8501 世田谷区成城六丁目2番1号(砧総合支所3階)

電 話:03-3482-2594 FAX:03-3482-1471