

街づくりニュース 第3号

令和3年7月 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

第3回 街づくり意見交換会 を開催します！

日頃より世田谷区の街づくりにご理解、ご協力をいただき、ありがとうございます。

東京都住宅供給公社（以下「公社」という）は、建設後60年以上経過し老朽化の進む祖師谷住宅において、令和元年5月に概ね3年後に建替え事業に着手することを明らかにしました。

世田谷区では、令和2年7月と10月に街づくり意見交換会を開催し、地域の皆さまと祖師谷住宅の建替えに伴う街づくりの課題や方向性等について話し合ってきました。

これまでにいただいた皆さまのご意見等を踏まえて、街づくりルールのたたき台を整理し（4～7ページ参照）、あらためて皆さまのご意見をうかがうために、以下の通り意見交換会を開催します。お忙しいとは存じますが、ご参加いただきますよう、よろしくお願いいたします。

【第3回 街づくり意見交換会 のご案内】

◇日時：令和3年 7月16日（金） 午後 6時30分から（1時間半程度）
令和3年 7月17日（土） 午前10時から（1時間半程度）

※内容は同じですので、ご都合のよろしい日にご参加ください。

※ご参加いただける方は、令和3年7月12日（月）までに以下のお問合せ先までご連絡ください。手話通訳等ご支援が必要な方は、その旨もご連絡ください。
（会場・配布資料の準備のため、ご協力をお願いいたします。）

※新型コロナウイルス感染拡大予防対策を実施し、両日とも定員20名（申込先着順）とし、20名を超えた場合は別日程でご案内させていただく可能性がありますので予めご了承ください。

◇会場：祖師谷区民集会所 2階 第2会議室
（祖師谷四丁目1番23号）

※駐車場はありませんので、お車でのご来場はご遠慮ください。

◇内容：祖師谷二丁目地区（祖師谷住宅周辺）の街づくりルール（たたき台）について

祖師谷住宅の建替え説明会ではございません。

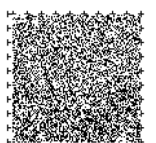


【お問合せ先】

世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：伊藤、斎藤）

住所：〒157-8501 世田谷区成城六丁目2番1号

電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471



第2回 街づくり意見交換会の概要（1）

第2回意見交換会では、「街づくりの方向性」について4つのテーマごとに、ご意見をうかがいました。

皆様からいただいた主なご意見を、以下でご紹介いたします。紙面の都合上、すべてのご意見をご紹介することができませんが、ご了承ください。いただいたご意見の詳細については、世田谷区ホームページをご覧ください。



開催日：令和2年10月30日(金)、31日(土)

場所：祖師谷区民集会所

参加人数：40名（2日間の合計）

※第2回街づくり意見交換会の概要は世田谷区ホームページからもご覧になれます。



188906 検索

ページ番号 188906 を入力して検索してください。

世田谷区公式ホームページより

テーマ		ご意見
安全で便利な道路ネットワークの形成 歩行者	道路体系	<ul style="list-style-type: none"> ○安全・安心で通過交通が流入しない道路体系に、抜本的に作り変えてはどうか。 ○南北方向の道路を検討すべきである。
	工事車両	<ul style="list-style-type: none"> ○子どもたちの安全確保のため、工事車両の安全対策について安心できる材料を提示してほしい。 ○団地外に千歳通りとの接続道路を検討しているとのことだが、この路線は工事車両や緊急車両だけが通行可能な道路となるのか。
	歩行環境	<ul style="list-style-type: none"> ○安全に歩ける道にしてほしい。 ○歩行者の安全確保に向けて十分な対策をお願いしたい。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ○道路整備の方針とタイムスケジュールを明示してほしい。 ○道路拡幅は近隣住民や歩行者の安全のために慎重に検討してほしい。
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	公園・広場	<ul style="list-style-type: none"> ○公園・広場の位置は、非常によいと思う。 ○ふれあい遊歩道に隣接する広場は、商店街のイベントや盆踊り等に利用させてほしい。 ○団地北側の壁面後退部分に公園・広場を設けることや、団地西側の歩行者通路沿いをグリーンベルトにする等、みどりが分散配置されるようにしてほしい。 ○公園・広場を分散配置すると、それぞれの規模が小さくなり、防災機能が低下することが懸念される。
	緑地・みどり	<ul style="list-style-type: none"> ○緑地が減らないよう、十分な確保をお願いしたい。 ○植栽されている部分も含めて、現在と同じ緑地を確保してほしい。 ○団地外周部に、地域に開放されるみどり空間を確保してほしい。 ○新しい道路を計画する際には、既存樹木の保全に影響のないように検討してほしい。

第2回 街づくり意見交換会の概要（2）

テーマ		ご意見
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	けやき・桜	<ul style="list-style-type: none"> ○けやきや桜には長年癒されてきたので、できれば同じような木を植えてほしい。 ○桜・けやきを補強して残せたら素晴らしい。
	管理	<ul style="list-style-type: none"> ○公園・広場は気持ち良い空間となるよう、みどりの適切な管理をお願いしたい。 ○樹木の保全には賛成だが、台風の勢力も年々強くなってきており、毎年のように台風時に倒れる木がある。古い樹木の管理については慎重をお願いしたい。
防災性の高い市街地の形成 避難機能の充実した	避難機能	<ul style="list-style-type: none"> ○地域に貢献する機能としては、防災機能を強化することであり、広い空間の確保、防災施設の整備を第一に考えてもらいたい。 ○祖師谷住宅は、地域の防災拠点となるようにしてほしい。 ○大災害が発生した際に、周辺住民が緊急避難できるスペースや建築物を確保してほしい。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ○水害対策について十分な対応をお願いしたい。 ○祖師谷地域は密集市街地になっており、団地以外のエリアでも防災性向上に対する取り組みが必要である。
住み続けられる住宅市街地の形成 周辺市街地に配慮した	高さ等の制限	<ul style="list-style-type: none"> ○建物高さを早く決めた方がいい。 ○団地北側に居住しており、高層化による日照問題や風害等の影響を危惧している。団地北側への配慮が必要である。 ○あまり建物を高くしてしまうと、日照、ビル風、音の反射等の問題があり、周辺住民からの苦情があるのではないかな。
	福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ○何らかの高齢者福祉施設を設けてもらいたい。 ○公社は、建替えにより高齢者の単身向け住戸も確保するかと思うので、あまり大きな福祉施設にしなくてもよいのではないかな。
	ほしい機能	<ul style="list-style-type: none"> ○地域住民も利用できる100名程度収容できるホールがほしい。 ○健康・運動環境として、ランニングできる周回歩道がほしい。 ○通信技術の向上など地域インフラの改善に期待する。 ○家族連れ等が安心してのんびりすごせる場所がほしい。 ○使用目的に束縛されず、芝生の場所等を自由に利用でき、集まることのできる空間がほしい。
その他	建替計画	<ul style="list-style-type: none"> ○祖師谷住宅の建替えの計画を教えてください（戸数、階数、配置等）。 ○どのような住民を想定しているのかを知りたい。 ○年単位の計画を出してほしい。
	会の進め方等	<ul style="list-style-type: none"> ○決定する前に意見交換会で協議できるようにしてほしい。 ○地域住民の意見を重視し、円満に進めてほしい。 ○新たな街づくりルールを、区が地域住民に案を示した上で、公社に伝えるという進め方をしてほしい。 ○今後、公社が参加する意見交換会は開催されるのか。

街づくりルール（たたき台）の概要 ～目標と方針～

【街づくり（地区計画等）の目標】

- ・ 祖師谷二丁目地区では、住宅団地の建替えを契機に、道路や公園などの都市基盤の整備とオープンスペースの確保による地域の利便性や防災性の強化を図るとともに、居住水準の向上や隣接する低層住宅地と調和したみどり豊かな市街地を誘導する必要があると考えています。
- ・ そこで、前回「街づくりの方向性」としてお示した以下の4点を街づくりの目標とすることを検討しています。

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・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成

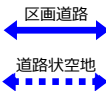

避難機能の充実した防災性の高い市街地の形成

周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

【道路・公園等の整備の方針】

- ・ 街づくりの目標を実現するため、次のような道路・公園等の整備の方針を検討しています。
- ・ 具体的な道路・公園等の配置は、右図のように検討しています。

（建築物等の整備の方針は6ページ参照）

	街づくり方針
区画道路等 	日常生活の利便性・安全性や防災性の向上に資するための区画道路、災害時には車両が通行できる道路状空地を配置する
歩行者通路 ○○○○○	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ため、歩行者通路を配置する
歩道状空地等 ●●●●●	安全で快適な歩行者空間を形成するため、区画道路に沿って歩道状空地等を配置する（一部歩道等を含む）
公園・広場 	周辺地域からアクセスしやすい位置に、防災機能を備えた公園を配置する 祖師谷通り沿いに、地域の交流を促す広場を配置する 公園・広場の面積は既存の広場面積以上を確保する
みどり	みどり豊かな市街地環境を形成するため、地区内では既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努める 特に、けやき通りについては、けやきの保全や緑地等の整備に努める 地区外周部においては、周辺市街地との調和や地域の交流の促進等に配慮するため、緑地や小広場等の整備に努める

※緑化について

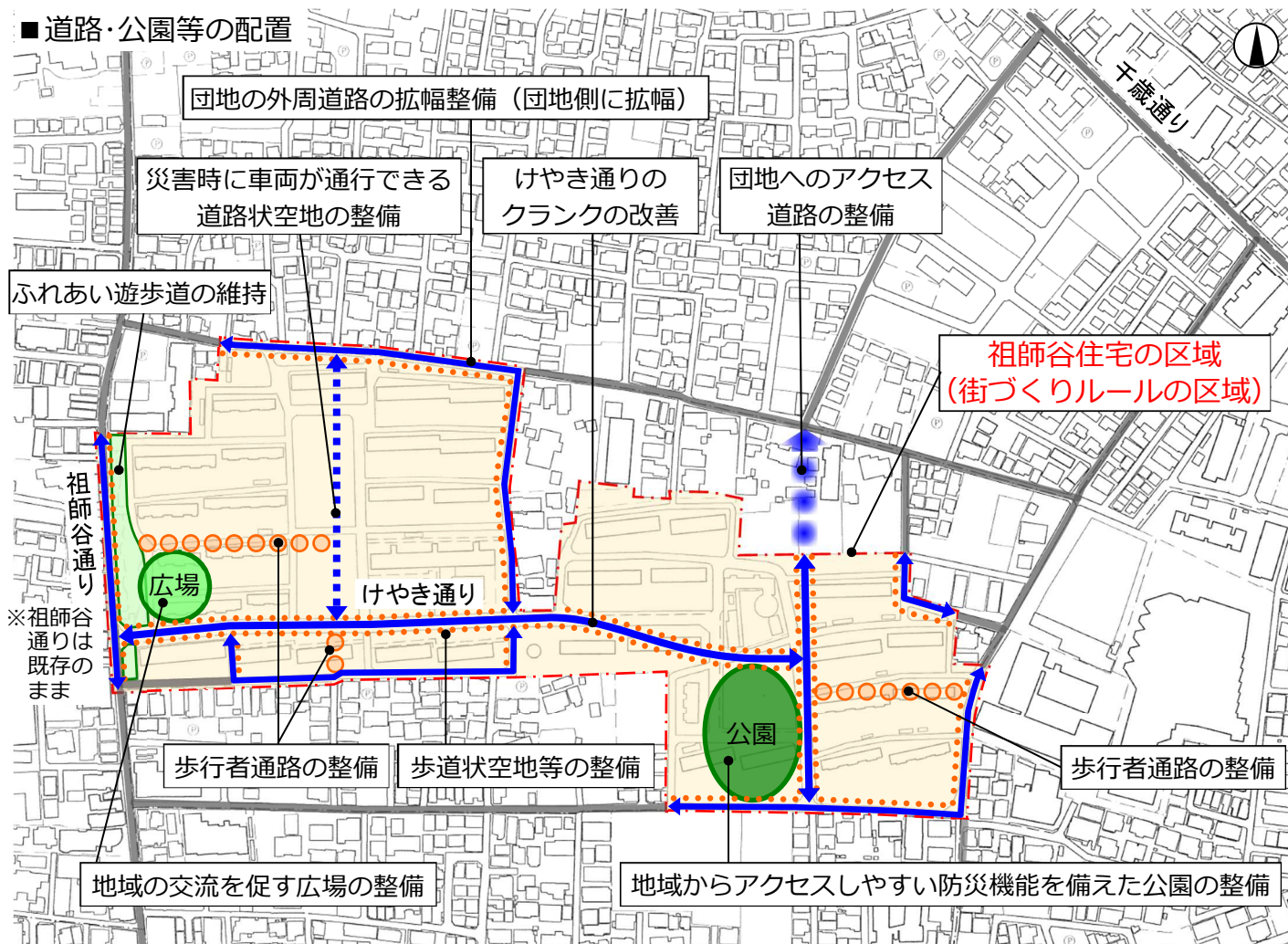
- ・ 一定規模以上の建築・開発行為に対しては、世田谷区みどりの基本条例に基づき、敷地面積等に応じて地上部緑化率等を満たすことが求められます。
- ・ 祖師谷住宅等の大規模な敷地の場合は、敷地面積の30～40%程度の緑化（建ぺい率による）が求められることとなります。

＜緑化空間のイメージ＞



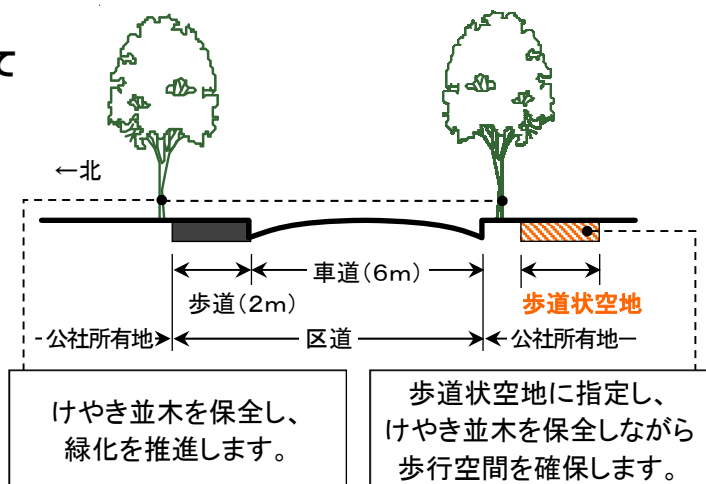
街づくりルール（たたき台）の概要 ~道路・公園等の整備~

■道路・公園等の配置



※建替え後のけやき通りの断面イメージについて

- ・現状は、区道（幅員約8m）の外側にけやきが植樹されており、けやきの部分は公社の所有地となっています。
- ・街づくりルールでは、建替え後もけやき並木を保全し、両側に歩行空間を確保することを検討しています。



<現状のふれあい遊歩道>



<現状の広場>



<現状のけやき通り>



街づくりルール（たたき台）の概要 ～建築物等の整備～

【建築物等の整備の方針と建築物等に関するルール】

・街づくりの目標を実現するため、下表の左欄の建築物等の整備の方針に基づき、右欄のような建築物等に関するルール（たたき台）を検討しています。

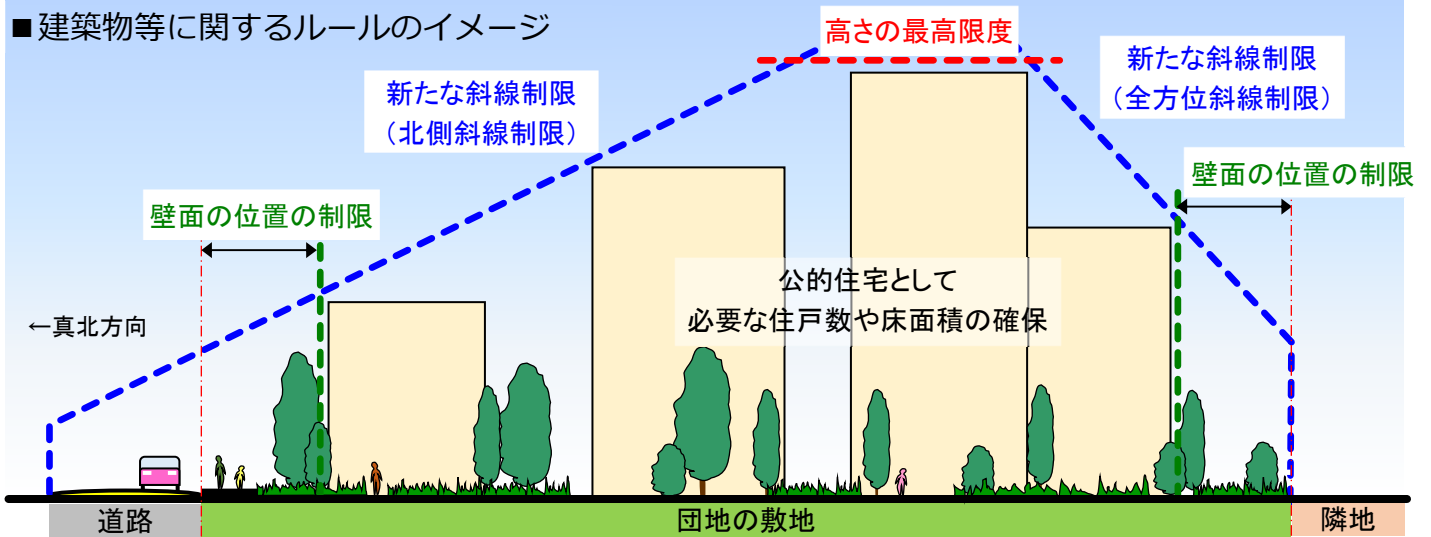
	建築物等の整備の方針	建築物等に関するルール（たたき台）
容積率の 最高限度	・周辺市街地と調和した市街地を形成する	・ 150% ※周辺地域の容積率：200%
建ぺい率の 最高限度	・みどり豊かでゆとりある市街地を形成する	・ 50% ※周辺地域の建ぺい率：60%
高さの 最高限度	・周辺市街地と調和した市街地を形成する	・ 28.5m以下 ※周辺地域の高さの最高限度：19m ・ 北側斜線制限、全方位斜線制限を適用 （7ページ参照）
壁面の位置 の制限等	・歩行者空間の確保や周辺市街地への圧迫感の軽減に配慮する	・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線や道路境界線から2～8m程度後退 （公益上やむを得ないものを除く）
形態・色彩・ 意匠の制限	・周辺市街地と調和した親しみやすい街並みを形成する	・ 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 ・ 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する
垣又はさくの 構造の制限	・みどり豊かで快適な歩行者空間の形成や安全性の向上を図る	・ 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緑化したものとする （高さが0.6m以下の部分は除く）
その他	<p>・建築物の敷地内に雨水貯留浸透施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める</p> <p>・子育て世帯や高齢者等の暮らしを支える福祉施設を維持・拡充する（保育所や店舗併用住宅の維持、高齢者等福祉施設の誘導等）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>< 保育園の維持 ></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>< 店舗併用住宅の維持 ></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>< 高齢者等福祉施設の誘導 ></p>  </div> </div>	

※容積率とは、敷地面積に対する延べ面積（各階の床面積の合計）の割合（延べ面積／敷地面積×100）

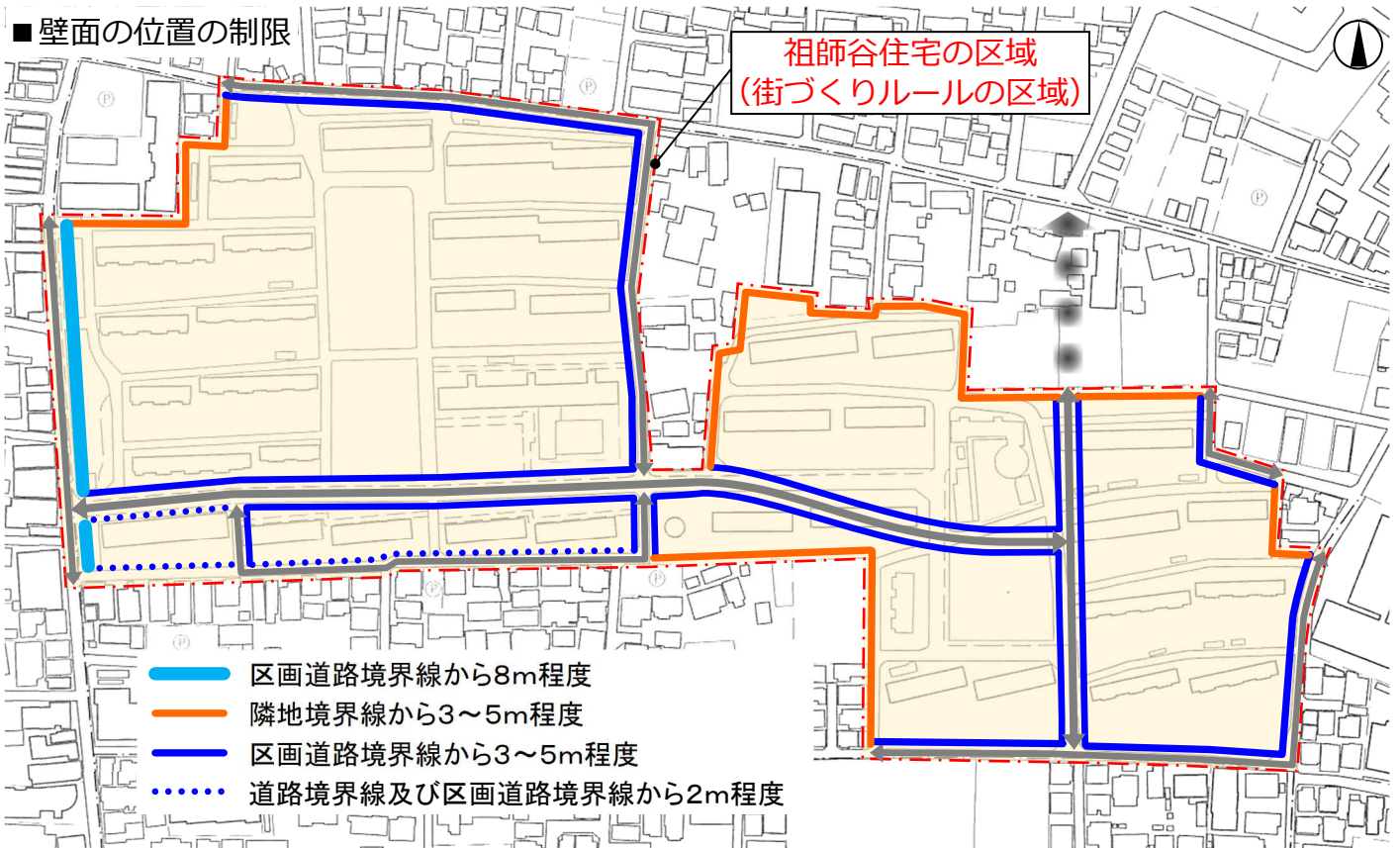
※建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積（壁や柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積）の割合（建築面積／敷地面積×100）

街づくりルール（たたき台）の概要 ～建築物等の整備～

■ 建築物等に関するルールのイメージ

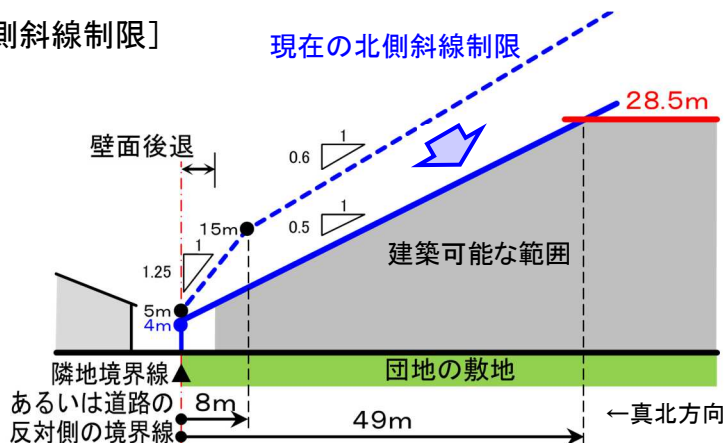


■ 壁面の位置の制限



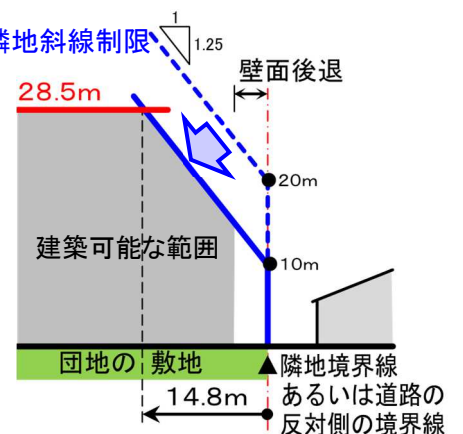
■ 高さの最高限度のイメージ

[北側斜線制限]



[全方位斜線制限]

現在の隣地斜線制限



意見交換会における 新型コロナウイルス感染拡大予防対策 について

当意見交換会では、前回と同様、以下の内容を実施してまいります。

【会場内での感染予防対策】

- ①室内の換気、物品等の消毒の徹底
- ②職員の手指の消毒及びマスク着用
- ③座席間の空間の確保

事前のご連絡がなくご来場された方は、意見交換会への参加をお断りする場合がございます。

【ご参加予定の皆様へのお願い】

- ①ウイルス感染の可能性のある方、体調のすぐれない方はご来場をお控えください。
- ②ご来場時のマスク着用、筆記用具の持参にご協力をお願いいたします。
- ③会場入室時の手指の消毒にご協力をお願いいたします。



【感染予防のためご参加を見合わせる方へ】

意見交換会での配布資料や説明概要については、意見交換会開催後に世田谷区ホームページに掲載します。また、街づくりに関するご意見等については、郵便または FAX でもお受けします。詳細につきましては、1 ページの問い合わせ先までご連絡ください。

皆様のご協力、ご理解の程、よろしくをお願いいたします。

今後の進め方

意見交換会・説明会での皆さまからのご意見を踏まえ、街づくりルール（地区計画など）を検討し、令和3年度以降の決定に向けて取り組んでまいります。

