

街づくりニュース 第6号

令和4年7月 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

祖師谷二丁目地区地区計画等（原案）説明会 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」といいます。）は、建設後60年以上経過し、老朽化の進む祖師谷住宅の建替えを予定しております。

世田谷区では、これまでの意見交換会や説明会などでいただいた皆さまのご意見を踏まえ、地区計画等（原案）を取りまとめましたので、都市計画法第16条に基づき、説明会を開催するとともに、公告・縦覧を行います。

【原案説明会のご案内】

※内容は同じです。ご都合のよい日にご参加ください。

- ◇日時：令和4年 **8月5日（金）** 午後 **6時30分**から（1時間半程度）
令和4年 **8月6日（土）** 午前 **10時**から（1時間半程度）

※両日とも、申込先着順20名とします。

※令和4年8月1日（月）までに担当課にご予約ください。定員に達した場合など、当日参加はお断りする場合がございます。また、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。）

※定員を超えた場合は別途日程を設定いたします。

- ◇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：**祖師谷二丁目地区地区計画等（原案）**について

※公社が行う「建替事業に関する説明会」ではございません。



【縦覧・意見書提出のご案内】

- ◇対象計画：**祖師谷二丁目地区地区計画（原案）**

- ◇縦覧期間：**令和4年8月5日（金）～8月19日（金）**

※土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで

- ◇意見書提出期間：**令和4年8月5日（金）～8月26日（金）**

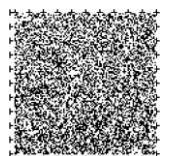
※提出される方の氏名、住所、連絡先、ご意見を記載してください。（様式はありません。）

- ◇縦覧場所・意見書の提出先：担当課。郵送、FAX、持参のいずれでも可能です。

【担当課】世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：伊藤、斎藤）

〒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

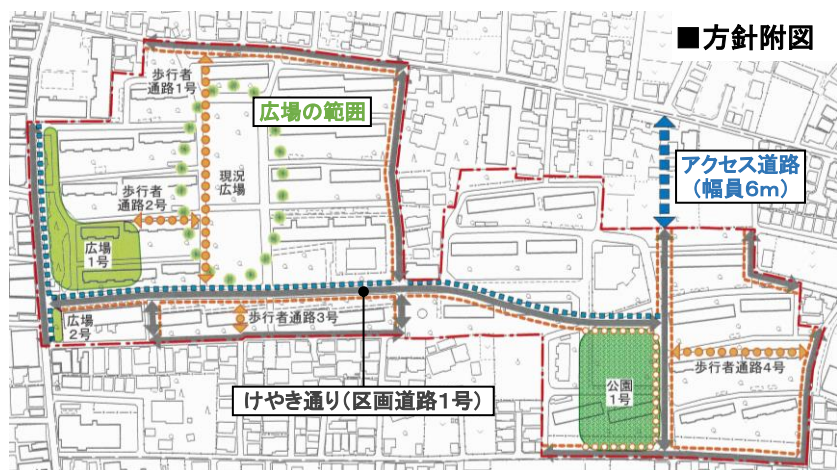


※窓口や電話でも個別にご説明しますので、お気軽にお問合せください。

地区計画等（原案）の概要 ～目標と方針～

※地区計画と同じ内容で世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画を策定予定です。

名 称	祖師谷二丁目地区地区計画		
位 置	世田谷区祖師谷二丁目地内	面 積	約7.6 h a
地区計画の目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成 2 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 3 避難機能を確保した防災性の高い市街地の形成 4 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 		
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>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。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>目標とする市街地を実現するため、次のように地区施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 日常生活の利便性や防災性の向上に資するため、区画道路を配置する。 2 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。 3 祖師谷通り沿いに、既存樹木の保全を図りながら地域の交流を促す広場を配置する。 4 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。 5 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を配置する。 	
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を実現するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺市街地と調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 2 みどり豊かでゆとりある市街地を形成するため、建築物の建蔽率の最高限度を定める。 3 ゆとりある空間の形成及び周辺市街地への圧迫感の軽減に配慮するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 周辺市街地と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 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ため、垣又はさくの構造の制限を定める。 	
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かな市街地を形成するため、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（区画道路1号）沿いでは、けやき並木の保全や緑地等の整備に努める。 2 方針附図に示す広場の範囲（現況広場周辺）内には、地域の交流を促進するため、歩行者通路に面して約2,000㎡の広場を確保する。 3 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、緑地や小広場等の整備に努める。 4 地区内では、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。 		

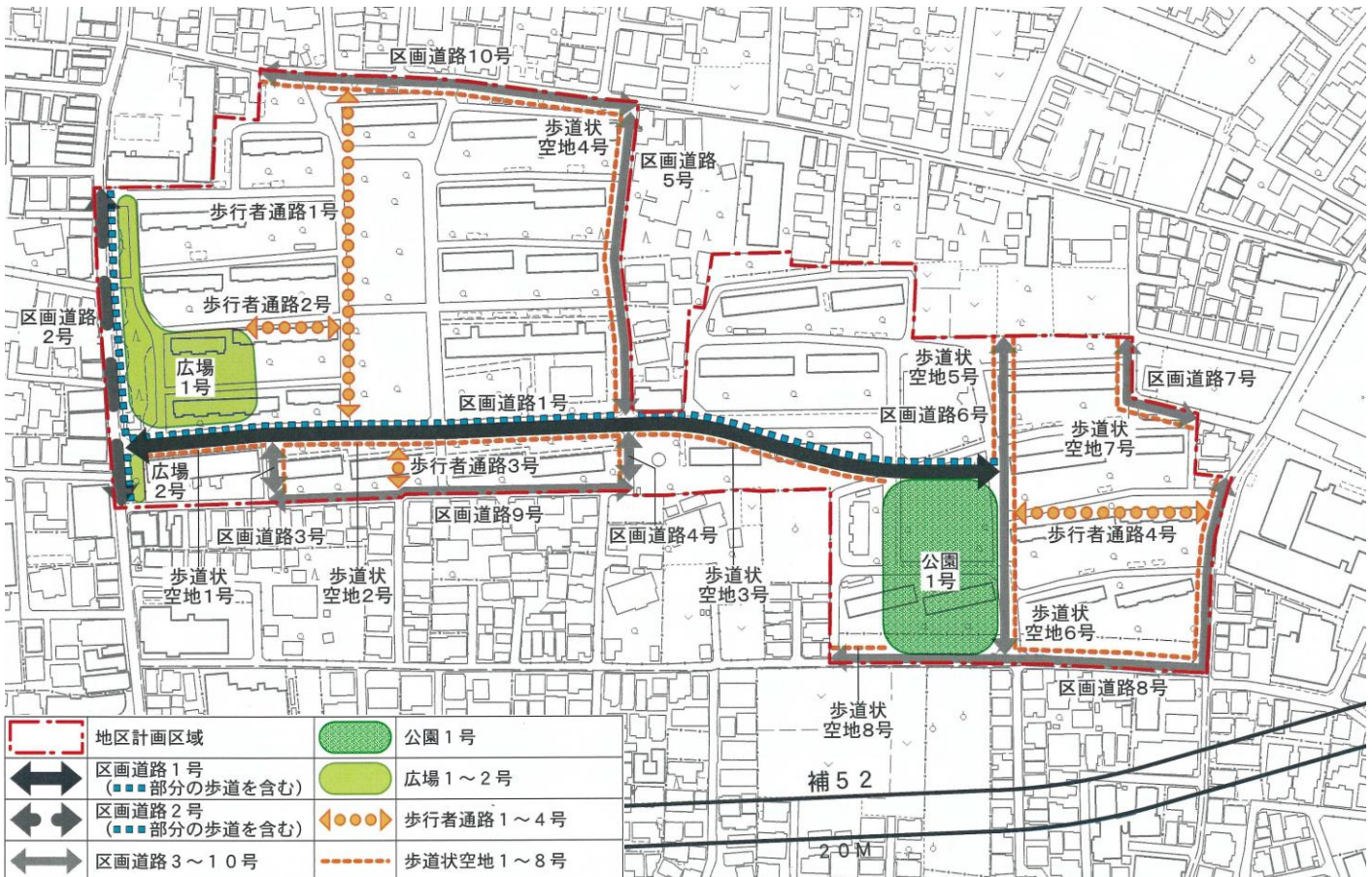


地区計画等（原案）の概要 ～地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

名称	幅員	延長	備考	
区画道路	1号	8～9.3m	既存 新設	
	2号	7～7.4m	既存	
	3号	6m	新設	
	4号	6m	拡幅	
	5号	6m	拡幅	
	6号	6m	新設	
	7号	4m (6m)	約 60m	拡幅
	8号	4m (6m)	約260m	既存 拡幅
	9号	4m (6m)	約170m	拡幅
	10号	3.2～3.9m (6m)	約170m	拡幅
() 内は地区外を含めた幅員				
名称	面積	備考		
公園	約4,300㎡	新設		
	公園内に歩道状空地と連続する園路を整備する			

名称	面積	備考			
広場	約3,300㎡	既存 新設			
	約150㎡	既存			
区画道路沿いに、区画道路の歩道部分とあわせて有効幅員2mの歩行空間を確保する					
名称	幅員	延長	備考		
歩行者通路	1号	6m	約150m	新設	
	緊急車両が通行できるように整備する				
	2号	4m	約40m	新設	
	3号	4m	約20m	新設	
	4号	4m	約90m	新設	
	歩道状空地	1号	2m	約60m	新設
		2号	2m	約200m	新設
		3号	2m	約110m	新設
4号		2m	約300m	新設	
5号		2m	約60m	新設	
6号		2m	約310m	新設	
7号		2m	約70m	新設	
8号		2m	約30m	新設	
計画図Aに示す区画道路に沿った位置に、既存樹木の保全に配慮しながら整備する					

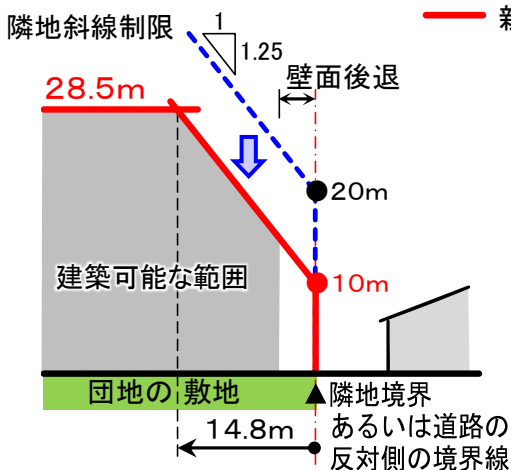
■計画図A



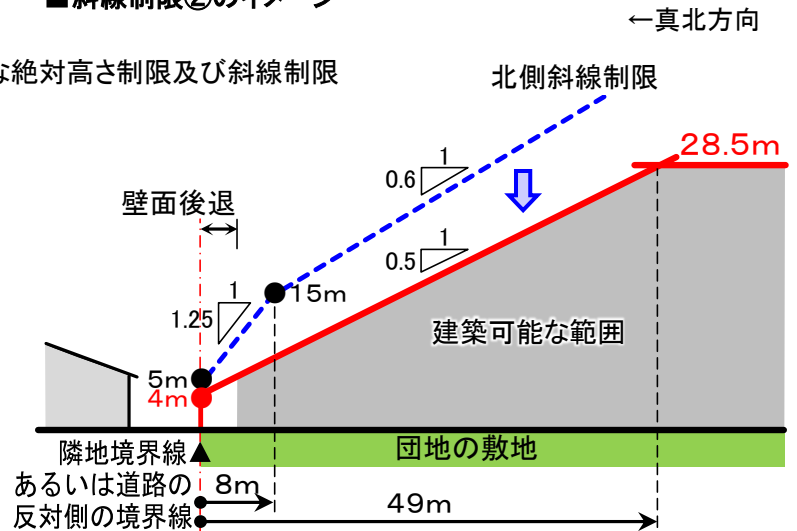
地区計画等（原案）の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

建築物の容積率の最高限度	15/10 (150%)
建築物の建蔽率の最高限度	5/10 (50%) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項（角敷地等における建蔽率の緩和）の規定は適用しない。
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図Bに示す次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。ただし、各号の（ ）内に記載するもの、その他公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 1号壁面線：区画道路境界線から8m 2 2号壁面線：区画道路境界線から6m（境界線から4mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物） 3 3号壁面線：区画道路境界線から5m（境界線から4mを超える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物） 4 4号壁面線：隣地境界線又は区画道路境界線から5m（境界線から2mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物） 5 5号壁面線：隣地境界線又は区画道路境界線から3m（境界線から2mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物） 6 6号壁面線：区画道路境界線から2m 7 7号壁面線：道路境界線から2m
壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図Bに示す壁面線による後退区域のうち、計画図Aに示す歩道状空地を設ける部分には、門、塀、フェンスその他の工作物を設置してはならない。ただし、車止め等の交通安全上必要なもの、その他公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物等の各部分の高さは、28.5m以下かつ次に掲げる斜線制限の値以下とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 当該部分から計画図Bに示す斜線制限における境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値（下図「■斜線制限①のイメージ」参照） 2 当該部分から計画図Bに示す斜線制限における境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（下図「■斜線制限②のイメージ」参照）

■斜線制限①のイメージ



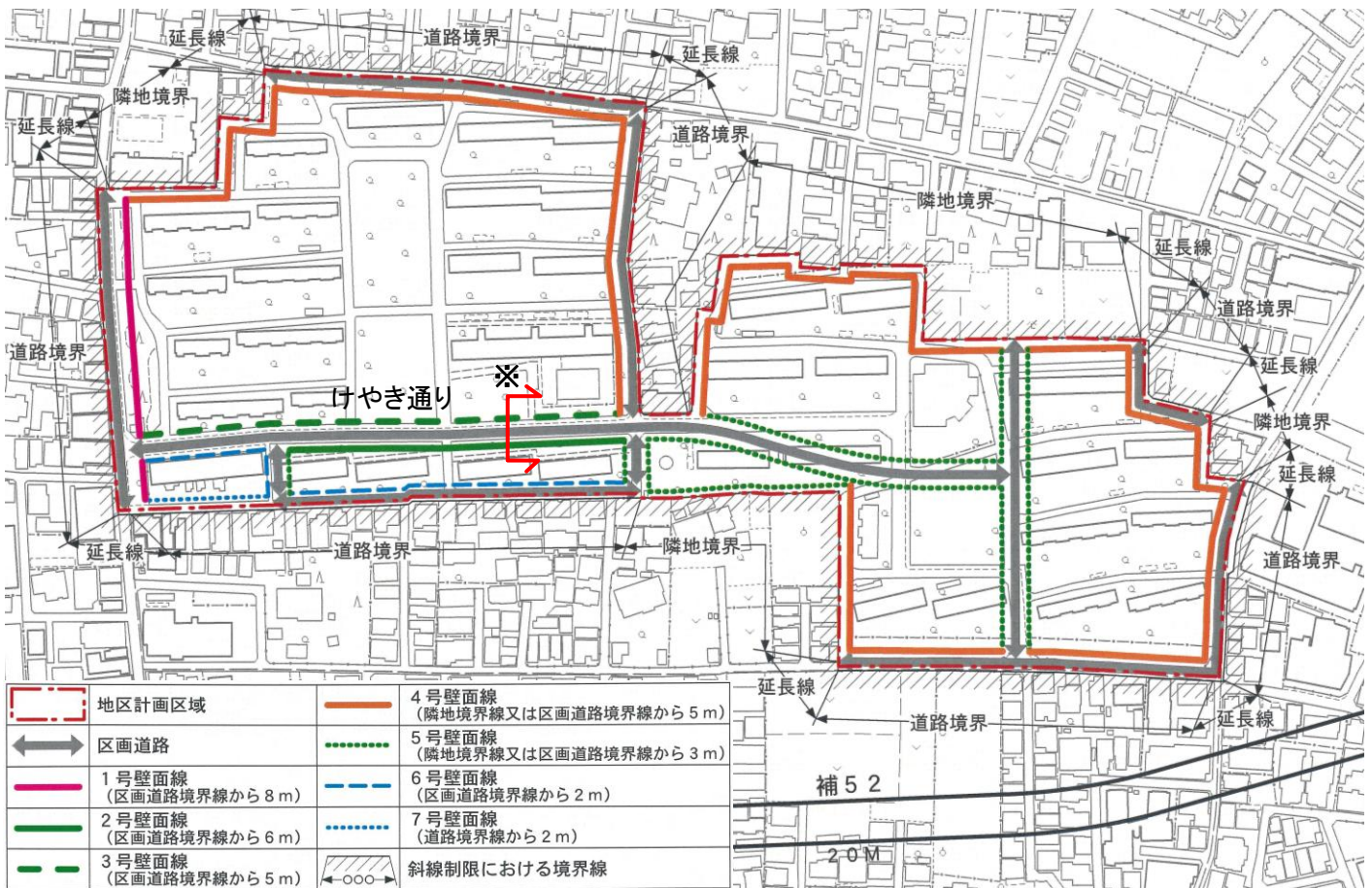
■斜線制限②のイメージ



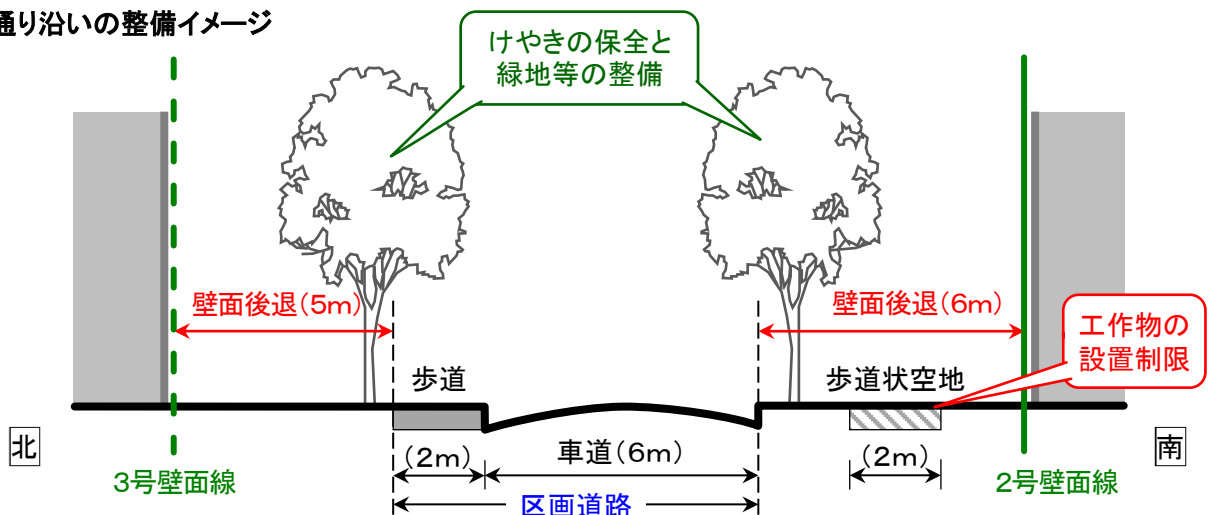
地区計画等（原案）の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 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。 2 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。
垣又はさくの構造の制限	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。ただし、高さが0.6 m以下の部分についてはこの限りでない。

■計画図 B



※けやき通り沿いの整備イメージ



街づくりルール（地区計画等）の素案説明会の開催概要

素案説明会（令和4年2月18日(金)、19日(土)開催、参加人数33人）では、地区計画等の素案について、ご意見をうかがいました。皆さまからいただいたご意見や回答について、以下のとおりご紹介いたします。



	主なご意見等
道路等歩行者通路等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ○けやきロード祖師谷(店舗併用住宅)や団地北側の道路について、公社敷地外の部分は拡幅しないのか。 ⇒外周道路は、団地に接する部分のみ、団地側へ6m拡幅する計画としています。 ○地域の防災上、道路のネットワーク形成はとても重要で、早く整備すべきだ。
公園・広場、みどり等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ○団地内に公園・広場を確保する理由はなぜか。 ⇒地区計画の目標「避難機能を確保した防災性の高い市街地の形成」実現のため、団地の空間を活用し、団地居住者及び近隣住民の一時避難スペースとして、防災機能を備えた公園・広場を確保します。 ○桜並木の保全とともに、様々な世代の人や動植物に優しい公園を作るべきだ。
建築物等に関するルール	<ul style="list-style-type: none"> ○少子高齢社会の中で、現況戸数(1,020戸)以上としないほしい。 ⇒公的住宅ストック、子育て世帯への住宅供給等から現況戸数は必要であり、戸数を増やす場合は公社がその必要性を説明すべきと考えています。 ○絶対高さ制限19mの住宅地に、高さ28.5mは必要ない。 ○駅に近い大規模な団地であるため、居住者が増えて街が発展するならば、9階建ては決して悪い話ではない。 ⇒本地区では、斜線制限や壁面後退等により周辺環境に配慮しながら防災機能をもつ公園・広場等を確保しており、市街地環境の向上を図りつつ必要戸数を確保するには、高さの緩和が必要と考えています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○公園・広場や福祉施設等の用地を他の地区で確保すればよい。 ⇒施設用地の確保が難しい中で、広大な土地を有する公的団地の建替えの機会を捉えて、必要な施設の用地を確保する取組みを進めています。 ○駐車場は不要である。駐車場を確保しなければ、建物配置を変えて、建物高さを抑えること等も考えられると思う。 ○建築構想や建築計画の届出前の段階で、地域住民と意見交換するよう、区から公社に申し入れてほしい。 ○プロジェクトには多様な段階があり、地区特性を捉えながら、メリット・デメリット等、質の説明が重要である。建物の配置や高さ、形態で風の影響も変化する。今後、そのようなことも検討してほしい。 ○高齢者をターゲットにした施設のみではなく、若い世代が常に集まれる拠点も整備するとともに、祖師谷通りのにぎわいを団地で途切れさせず、駅周辺と団地を回遊できるような工夫が必要だ。

世田谷区のホームページでは、これまでの意見交換会等の説明資料やいただいたご意見、ニュース等をご覧いただけます。また、資料等は砧総合支所3階街づくり課の窓口でもお渡ししています。



祖師谷二丁目 街づくり

検索

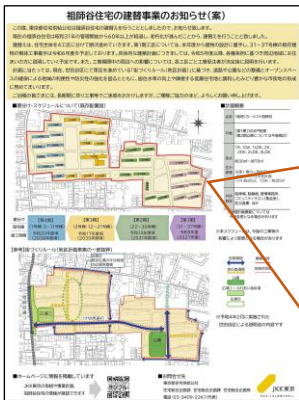


<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/004/d00186667.html>

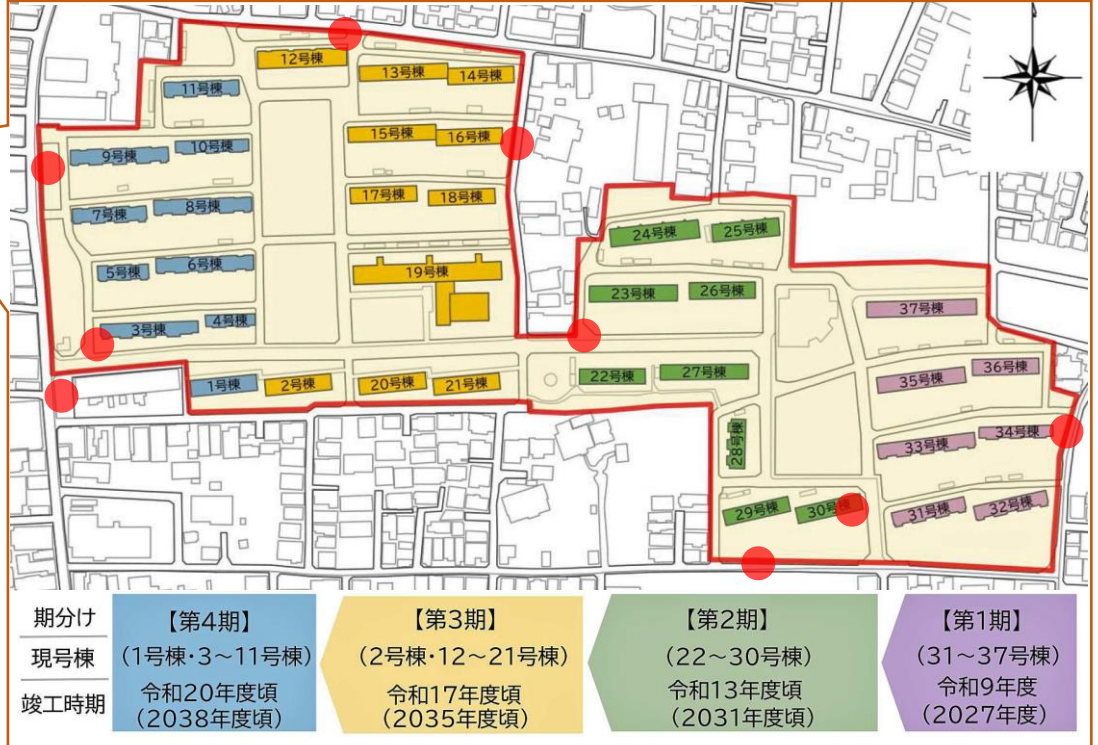
祖師谷住宅の建替情報について

～公社が「祖師谷住宅の建替情報」に関する掲示板を設置しました～

令和4年5月から、団地9か所（下図 ● 箇所）及びまちづくりセンター2階に建替情報を掲示しました。今後の情報についても、順次更新される予定です。



■工期分け・スケジュールについて(既存配置図)



■公社ホームページにも情報が掲載されています



建替計画について【東京都住宅供給公社より】

令和4年3月以降、祖師谷住宅にお住まいの皆さまに、住替えやスケジュール等についての「事業説明」を行いました。

建替えは、4期に分けて進めます。第1期は、これから建物の設計に着手し、令和5年度以降、建築構想（建物の基本的事項（規模、配置、用途等）をまとめたもの）や具体的な建築計画について、各種条例等に基づき周辺地域にお住まいの方に説明していく予定です。

解体工事着手は、令和6年度を予定しております。また、工事車両の搬出入に伴う周辺住民の皆さまへの配慮については、工期ごと工事受注者の決定後に説明を行います。

全4期で16年以上の建替計画となり、ご近隣の皆さまには、長期間にわたり工事等でご迷惑をおかけしますが、ご理解ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

なお、これまで区の開催した意見交換会等でご要望のあった福祉施設については、今後区の担当部署と協議を行う予定です。

令和5年度以降

建築構想の
説明会

各種条例による
説明会

除却・建設等
工事に関する説明会

建築確認
申請

第1期
工事着工

祖師谷住宅建替等についての東京都住宅供給公社の問合せ先
住宅総合企画課 住宅総合企画係 電話：03-3409-2261(代表)

新型コロナウイルス感染拡大予防対策 について

【ご参加予定の皆さまへのお願い】

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。
筆記用具の持参、ご来場時のマスク着用、入場時の手指の消毒にご協力をお願いいたします。

【説明会の感染予防対策】

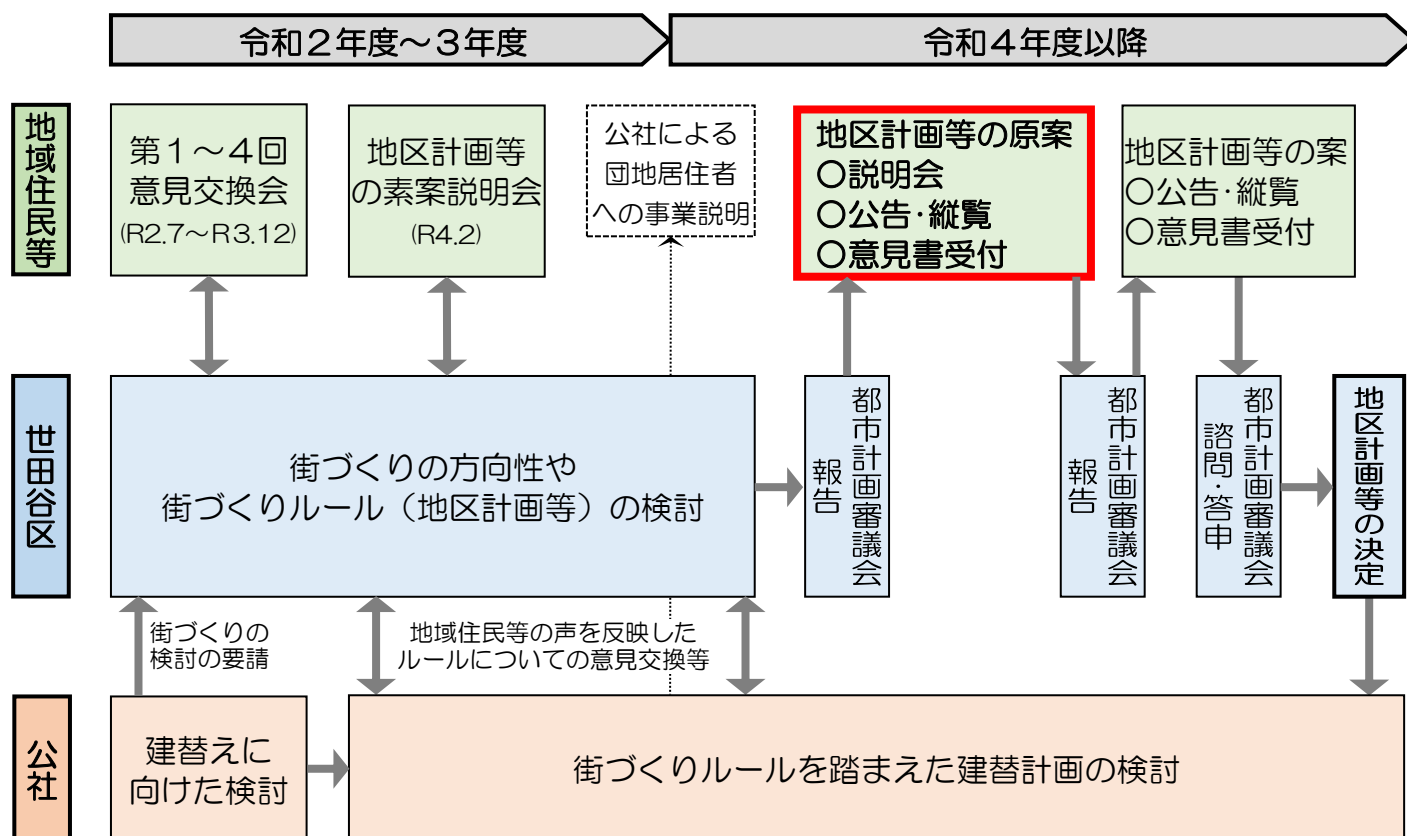
開催にあたっては、室内の換気、物品等の消毒、職員の手指の消毒及びマスク着用を徹底します。また、会場は平常時の収容人数以下に制限し、座席間に十分な空間を確保します。

【感染予防のためご参加を見合わせる方へ】

原案説明会での配布資料については、会の初日に世田谷区ホームページに掲載するとともに、説明動画を配信します。また、資料は街づくり課窓口で配布するほか、窓口や電話などで個別にご説明させていただきます。意見書の提出については1ページをご覧ください。

今後の進め方

これまでの皆さまからのご意見を踏まえ、地区計画等の決定に向けて取り組んでまいります。
地区計画決定後の公社の建替計画の進め方については、7ページをご覧ください。



【地区計画についての問合せ先】

世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：伊藤、斎藤）
〒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