

1

祖師谷二丁目地区（祖師谷住宅） 街づくり意見交換会



令和3年12月17日（金）、18日（土） 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

次第

I. 開会

II. 説明

1. 本日の目的 ----- 3

2. 街づくりルール（たたき台 修正案） ---- 6

III. 意見交換

IV. 閉会

Ⅱ-1. 本日の目的

■ 祖師谷住宅の概要

4

- 建設年度：昭和30～31（1955～1956）年度
- 面積：約7.8ha
- 総戸数：1,020戸（36棟）
- 階数：5階建（1棟）、4階建（34棟）、2階建（1棟）
- その他：けやきロード祖師谷（分譲）、祖師谷わかば保育園
地域安全センター、ふれあい遊歩道、広場など

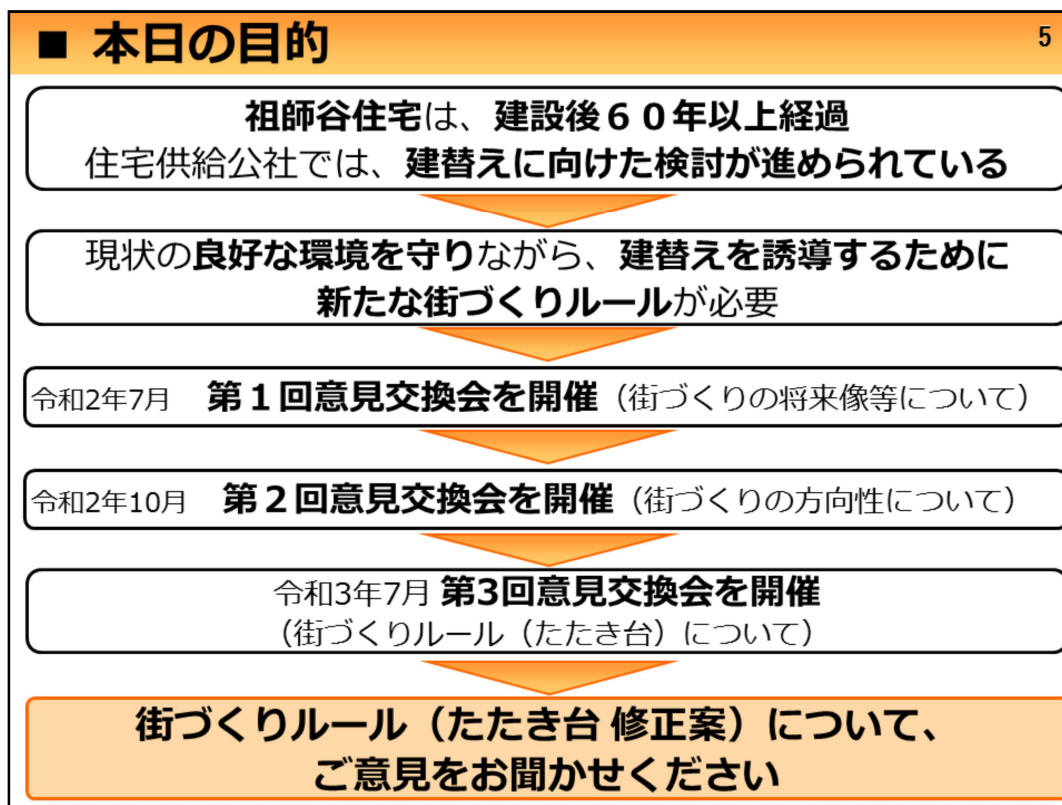


【説明内容】

祖師谷住宅は、昭和30年から31年度にかけて建設された、面積約7.8haの大規模団地です。

総戸数は1,020戸で、4階建を中心に、合計36棟の住棟が建っています。

その他に、分譲店舗住宅のけやきロード祖師谷、祖師谷わかば保育園もあります。



【説明内容】

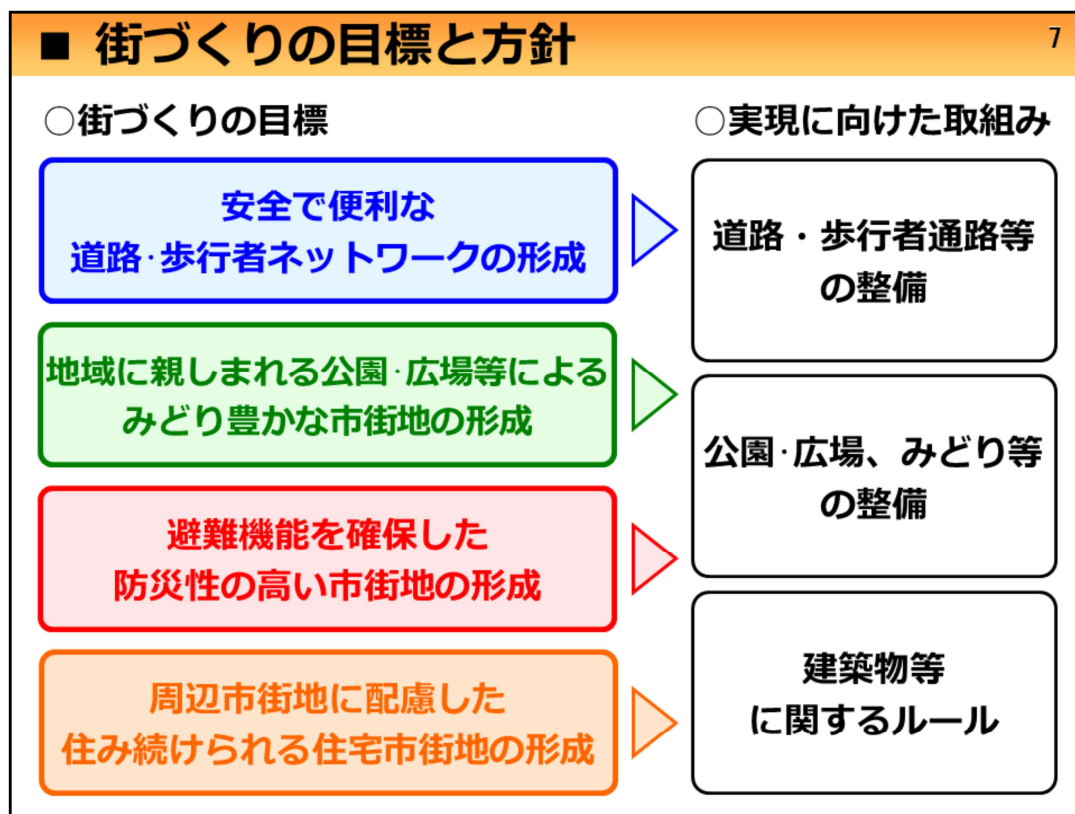
祖師谷住宅は、建設後60年以上経過しており、所有者である東京都住宅供給公社により、建替えに向けた検討が進められています。

区としては、現状の良好な環境を守りながら、建替えを誘導するために、新たな街づくりルールが必要と考えています。

令和2年度に第1回、第2回の意見交換会を開催し、令和3年7月の第3回意見交換会にて、区が作成した街づくりルールのたたき台についてご意見をいただきました。

本日は、第3回意見交換会のご意見を踏まえて作成した、街づくりルールのたたき台の修正案をご説明し、皆さまのご意見をお聞かせいただきたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。

Ⅱ- 2. 街づくりルール（たたき台 修正案）



【説明内容】

街づくりの目標について

- 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、周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

これら4つの目標を実現するための取り組みを

道路・歩行者通路等の整備
公園・広場、みどり等の整備
建築物等に関するルール

上記の3つに分け、作成した方針やルールの案をご説明します。

**道路・歩行者通路等
の整備**

公園・広場、みどり等
の整備

建築物等
に関するルール

■ 道路・交通についての主なご意見

9

＜団地周辺の道路＞

- 祖師谷通りや団地外周部は、歩車分離や道路拡幅してほしい。

＜団地内の道路等＞

- 南北方向の道路を検討すべきである。
- 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。
- 団地内道路は、現状よりも広くしてほしい。
- 地域住民が団地内を自由に通れるようにしてほしい。

＜その他＞

- 道路拡幅は歩行者の安全確保に向けて慎重に検討してほしい。
- 駐車台数は何台になるのか。
- 工事車両の安全対策について検討してほしい。
- 無電柱化を進めてほしい。

【説明内容】

＜団地周辺の道路＞については

- 祖師谷通りや団地外周部は、歩車分離や道路拡幅してほしい。

＜団地内の道路等＞については

- 南北方向の道路を検討すべきである。

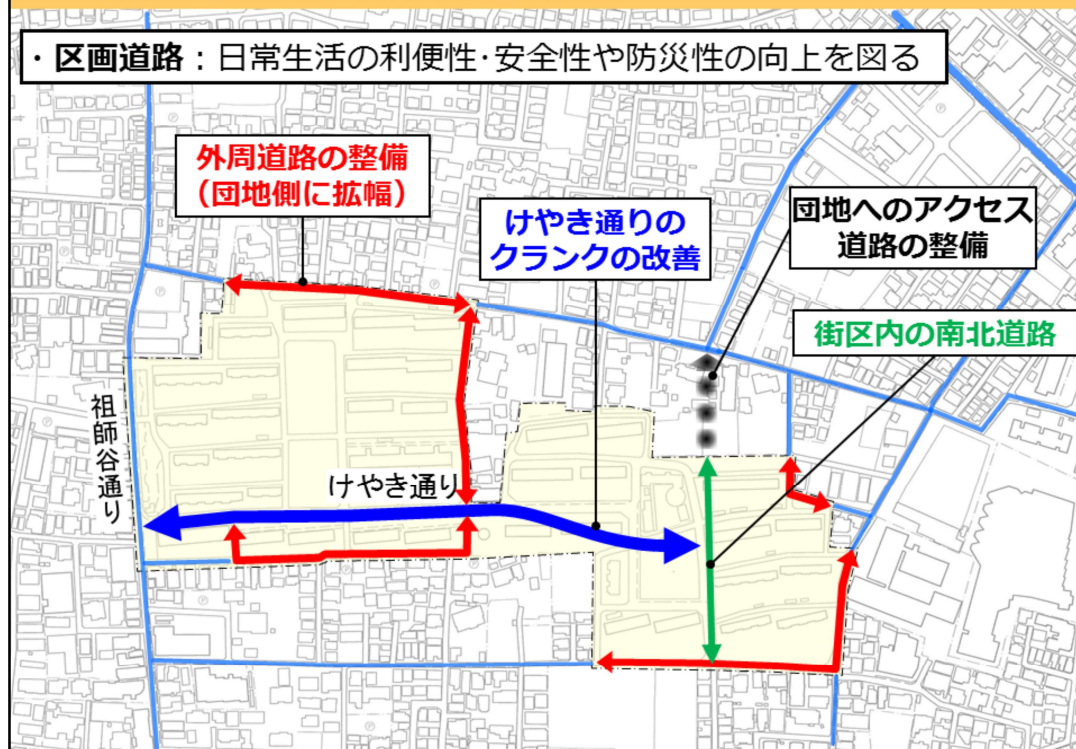
＜その他＞については

- 道路拡幅は歩行者の安全確保に向けて慎重に検討してほしい。

などのご意見をいただきました。

■ 道路の整備の方針と配置

10



【説明内容】

道路の整備の方針として

日常生活の利便性・安全性や防災性の向上を図るため、街区を構成する基本的な道路を「区画道路」として位置付け、整備します。

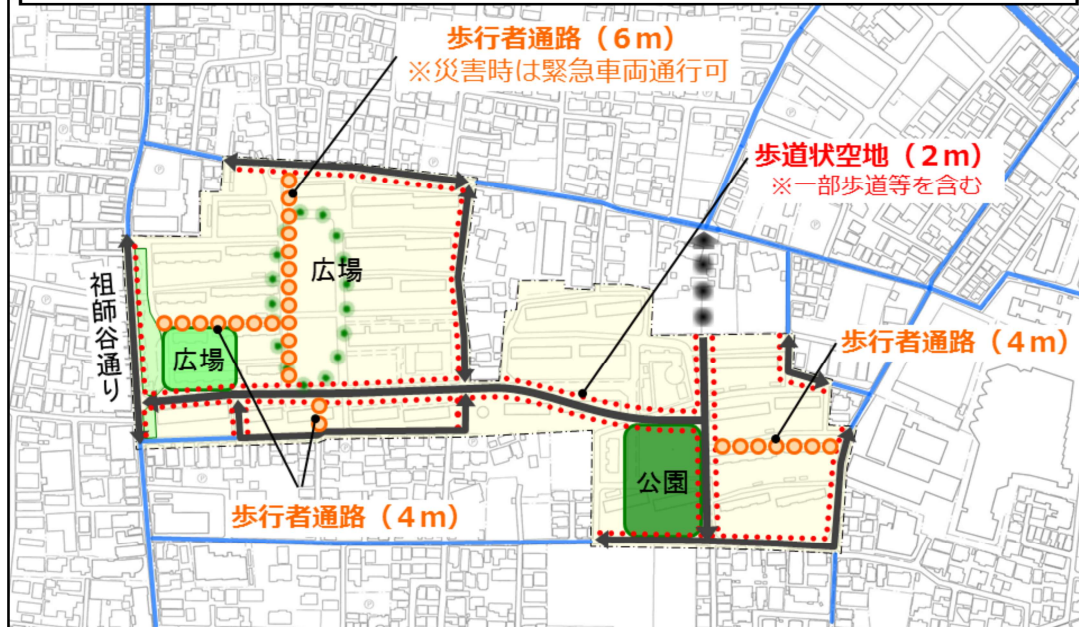
具体には、
 太い青色のけやき通りはクランク状の線形を改善しつつ、現況の幅員 8 m を確保します。
 赤色で示す道路は、団地側に拡幅整備し、6 m 道路にします。

団地の区域外のアクセス道路の整備と併せて、緑色の街区の南北をつなぐ 6 m の道路を整備します。

■ 歩行者通路等の整備の方針と配置

11

- ・ 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
- ・ 歩道状空地：区画道路に沿って安全で快適な歩行者空間を形成する



【説明内容】

歩行者通路等の整備の方針として、

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、歩行者通路を図に示す位置に整備します。

安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を区画道路に沿って整備します。

■ 歩行者通路等のイメージ

12

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



【説明内容】

歩行者通路や歩道状空地のイメージです。

6mの歩行者通路は、写真のように通常時は広場と一体で、イベント会場として利用でき、災害時は緊急車両が通行できるよう整備します。

2mの歩道状空地は、歩車分離して安全な歩行者空間として整備します。

道路・歩行者通路等
の整備

公園・広場、みどり等
の整備

建築物等
に関するルール

■ 公園・広場、みどり等についての主なご意見 ¹⁴

＜公園・広場＞

- 避難場所、一時集合所となる公園・広場等を確保してほしい。
- 商店街のイベントの場等として自由に利用できる広場等がほしい。
- 外周部にも地域に開放されるみどりの空間を確保してほしい。

＜みどり＞

- 団地外周部にも、十分なみどりを配置してほしい。
- 新たに整備する公園・広場は、みどりの適切な管理をお願いしたい。
- 住棟間の桜や緑地は、すべてを保全することは難しいと思うが、高層化等により保全する方向で検討してほしい。
- 災害時に倒木による道路閉塞等が生じないように、傷んでいる樹木は植替えていくべきである。

【説明内容】

第1回、第2回の意見交換会の主なご意見として

＜公園・広場＞については

- 避難場所、一時集合所となる公園・広場等を確保してほしい。
- 商店街のイベントの場等として自由に利用できる広場等がほしい。

＜みどり＞については

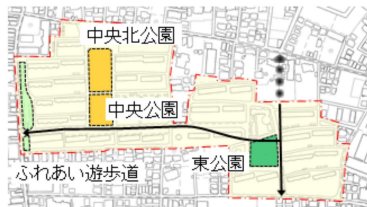
- 団地外周部にも、十分なみどりを配置してほしい。
- 新たに整備する公園・広場は、みどりの適切な管理をお願いしたい。

などのご意見をいただきました。

■ たたき台における公園・広場の配置 (第3回意見交換会) ¹⁵

- ・ 現況の広場面積 (約7,300㎡) 以上の規模を確保
- ・ 防災機能を備えた「公園」を配置
- ・ 地域の交流を促す「広場」をふれあい遊歩道と一体的に配置

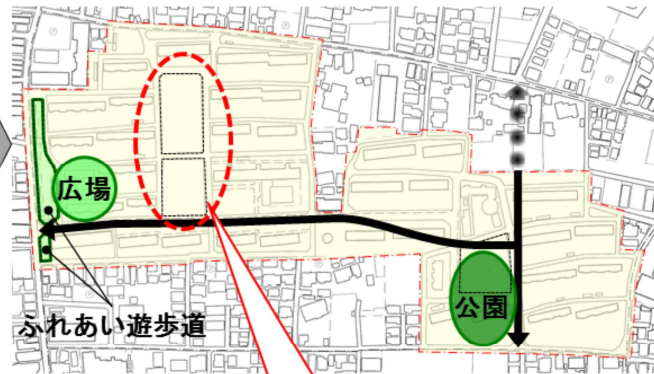
◇ 現況の広場



◇ 現況の広場面積

ふれあい遊歩道	約1,450㎡
中央北公園	約2,200㎡
中央公園	約1,850㎡
西側 合計	約5,500㎡
東公園	約1,800㎡
合計	約7,300㎡

◇ たたき台における「公園・広場」の配置案



現況の広場を残してほしい

【説明内容】

第3回意見交換会では、

- ・ 公園・広場の面積は既存の広場面積 (約7,300㎡) 以上を確保する
- ・ 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」をふれあい遊歩道と一体的に配置する

として、右図のたたき台をお示ししました。

しかし「現況の広場を残してほしい」とのご意見を多くいただいたことから、「公園・広場」の配置について改めて検討しました。

■ 公園・広場の配置（修正案）

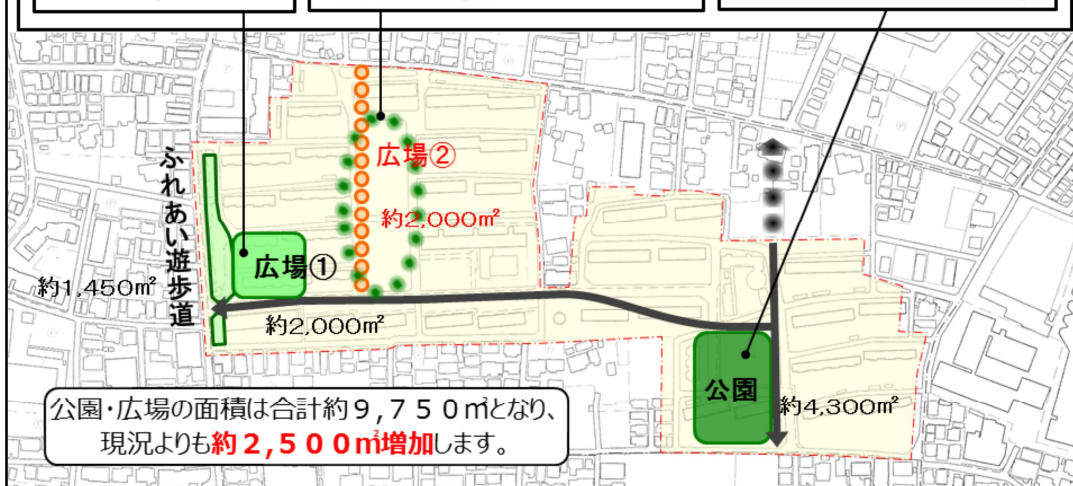
16

- ・ 現況の広場面積（約7,300㎡）以上の規模を確保
- ・ アクセスしやすく視認性の良い位置に配置

・ 広場①：ふれあい遊歩道と一体的に配置

・ 広場②：現況の広場の概ね半分程度（約2,000㎡）の広場を配置

・ 公園：既存の位置に防災機能を備えたまとまった公園を配置



【説明内容】

公園・広場の配置について

公園・広場は、既存の団地内の広場面積以上の規模を確保し、周辺地域の避難空間となるよう、周辺地域からアクセスしやすく、視認性の良い位置に配置します。

東側の公園は、既存の位置に防災機能を備えたまとまった公園として、面積約4,300㎡に拡張します。

西側の広場①は、商店街や祖師谷住宅のイベント、買物客の休憩や地域の交流の場として機能するよう、ふれあい遊歩道と一体的に配置します。面積は、ふれあい遊歩道と併せて約3,450㎡を想定しています。

修正案として、広場②を、現況広場のあたりに歩行者通路に面して配置します。面積は、現況広場の概ね半分程度 約2000㎡です。

団地全体の公園・広場の面積は合計約9,750㎡となり、現況より約2,500㎡増加します。



【説明内容】

公園や広場のイメージです。

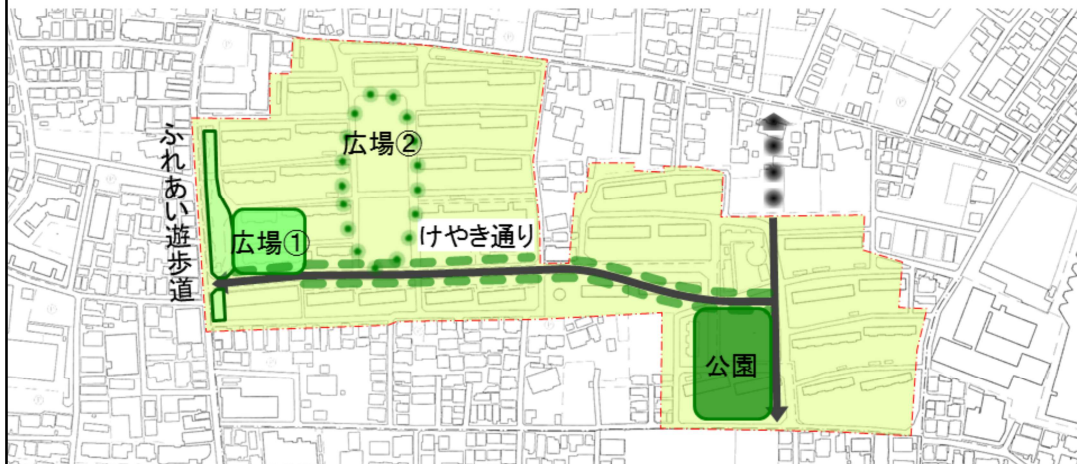
芝生や遊具の有無、樹木の配置など、広場の位置や利用方法によって様々なものが想定されます。

今後、具体的な計画の段階で、公社から整備案が示されることになります。

■ みどり等の整備の方針と配置

18

- ・ みどり豊かな市街地環境を形成するため、**既存樹木の保全や新たな緑化の推進**に努める
- ・ けやき通りでは、**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



【説明内容】

みどり等の整備の方針と配置について

地区全体では、みどり豊かな市街地環境を形成するため、既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努めるものとし、
特に、けやき通りでは、既存のけやきの保全や緑地等の整備に努めるものとします。

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、
先ほどご説明した公園・広場とは別に、緑地や小広場等の整備に努めるものとします。

■ 地区外周部の緑地や小広場のイメージ

19

緑地のイメージ



小広場のイメージ



【説明内容】

地区外周部の緑地や小広場のイメージです。

道路・歩行者通路等
の整備

公園・広場、みどり等
の整備

**建築物等
に関するルール**

■ 建物の建て方等についての主なご意見

21

＜建物の高さ＞

- 建物はあまり高くしないでほしい。
- 多くの緑地や避難場所等を確保するため、日照問題が生じないのであれば、高さを一定程度緩和としてもよいのではないか。
- 日照問題や風害等の影響が心配。団地北側への配慮が必要である。

＜壁面の位置＞

- 建替え後は建物が迫ってくるのか心配である。

＜開放性＞

- 閉鎖的な団地にせず、商店街と団地が一体となれるよう検討してほしい。

＜その他＞

- 高齢者の福祉施設等（特別養護老人ホーム等）を設置してほしい。

【説明内容】

＜建物の高さ＞については

- 建物はあまり高くしないでほしい。
- 多くの緑地や避難場所等を確保するため、日照問題が生じないのであれば、高さを一定程度緩和としてもよいのではないか。

＜開放性＞については

- 閉鎖的な団地にせず、商店街と団地が一体となれるよう検討してほしい。

＜その他＞については

- 高齢者の福祉施設等（特別養護老人ホーム等）を設置してほしい。

などのご意見をいただきました。

■ 建築物等の整備の方針とルール

22

○建築物等の整備の方針 と 建築物等に関するルール

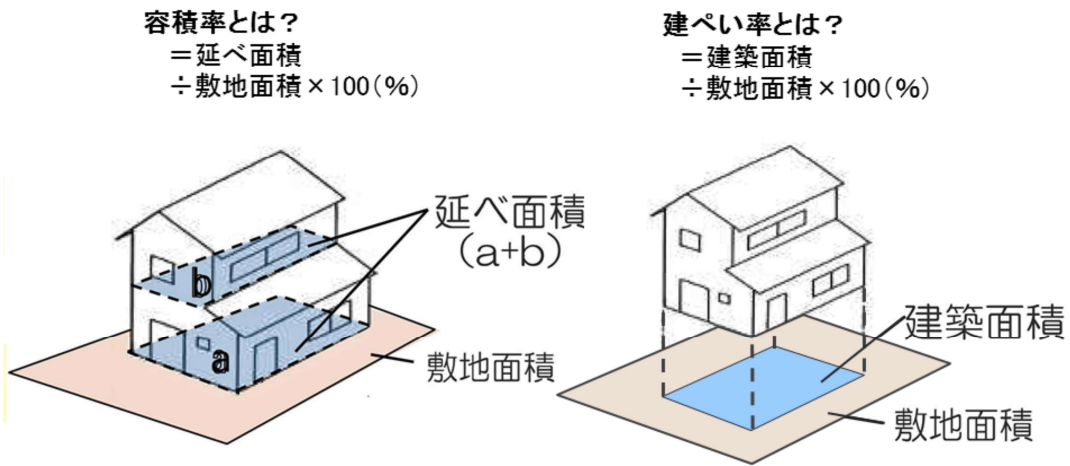
	ルール
容積率の 最高限度	1 5 0 %
建ぺい率の 最高限度	5 0 %
壁面の位置 の制限等	建築物の外壁等は、隣地・道路境界線から2～8m程度後退
高さの 最高限度	斜線制限を強化 絶対高さ制限 2 8 . 5 m
形態・色彩・ 意匠の制限	建築物の形態等は、単調かつ長大な壁状の建物とならない ようにする など
垣・さくの 構造の制限	生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする
その他	建築物の敷地内に雨水貯留浸透施設の整備を促進する

【説明内容】

建築物等の整備の方針とルールについてはこの表のように、容積率や建ぺい率、壁面の位置、高さ等について定めていきます。

これらの項目順に、まず、容積率、建ぺい率についてご説明します。

○容積率／建ぺい率の最高限度



【説明内容】

容積率とは、各階の床面積を足し合わせた面積（延べ面積）の、敷地面積に対する割合のことです。

建ぺい率とは、建物を真上から見たとき、柱や外壁などの中心線で囲まれた範囲の最も大きい面積（建築面積）の、敷地面積に対する割合のことです。

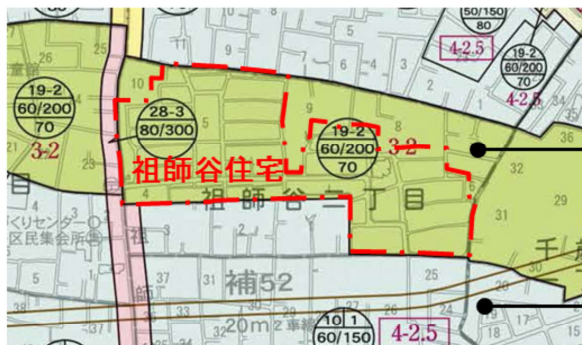
■ 建築物等の整備の方針とルール

24

○容積率／建ぺい率の最高限度

	整備の方針	ルール
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%
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%

◇都市計画図



※第一種中高層住居専用地域

容積率 200%

建ぺい率 60%

※第一種低層住居専用地域

容積率 100%

建ぺい率 50%

【説明内容】

祖師谷住宅を含む第一種中高層住居専用地域の、
容積率は200%、建ぺい率は60%です。
街づくりルールでは

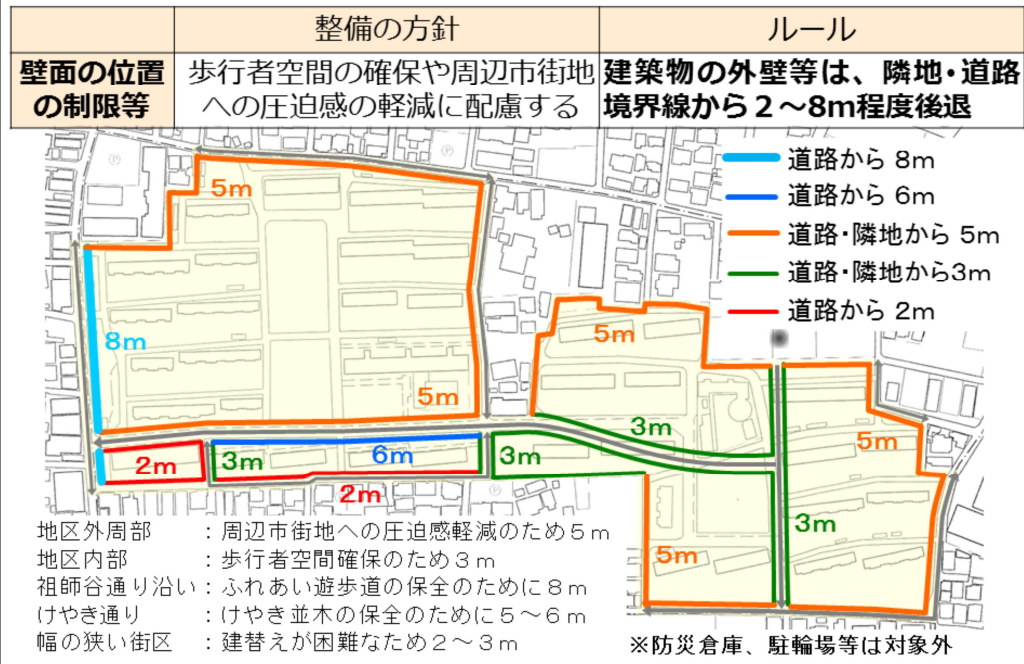
容積率は、周辺と調和した市街地を形成するため、150%に制限します。

建ぺい率は、みどり豊かでゆとりある市街地を形成するため、50%に制限します。

■ 建築物等の整備の方針とルール

25

○壁面の位置の制限等



【説明内容】

壁面の位置の制限等について

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ため、建築物の外壁等は、隣地・道路境界線から2～8m後退させるものとします。

水色の祖師谷通り沿いでは、ふれあい遊歩道の保全のために8mとします。
 地区内のけやき通りの一部区間は、けやき並木の保全のために5～6mとします。

地区の外周部への配慮のため、隣地・道路境界線から5mとします。
 地区内の道路境界線からは3mとします。

団地南西側の幅の狭い街区においては、壁面後退距離が大きいと建替えが進められなくなる可能性があるため、2～3mとします。

防災倉庫、駐輪場等は対象外とします。

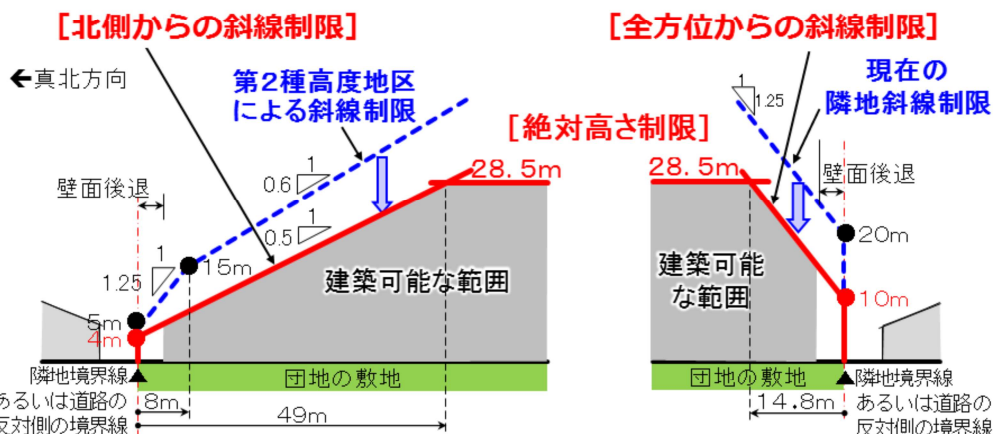
■ 建築物等の整備の方針とルール

26

○高さの最高限度（その1）

	整備の方針	ルール
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	斜線制限を強化 絶対高さ制限 28.5m

◇高さの最高限度のイメージ



【説明内容】

高さの最高限度について

地区外周部については、周辺市街地と調和した市街地を形成するため、日照や圧迫感等の影響に配慮し、斜線制限を強化します。

現在、北側からの斜線制限は左図の青線（第2種高度地区による制限）から図の赤線のように、立ち上がりを4m、かつ勾配を0.5とすることにより、制限を強化します。

隣地からの斜線制限は、右図の青線の隣地斜線制限を、図の赤線のように、立ち上がりを10mとすることにより、制限を強化します。

■ 建築物等の整備の方針とルール

27

○高さの最高限度（その2）

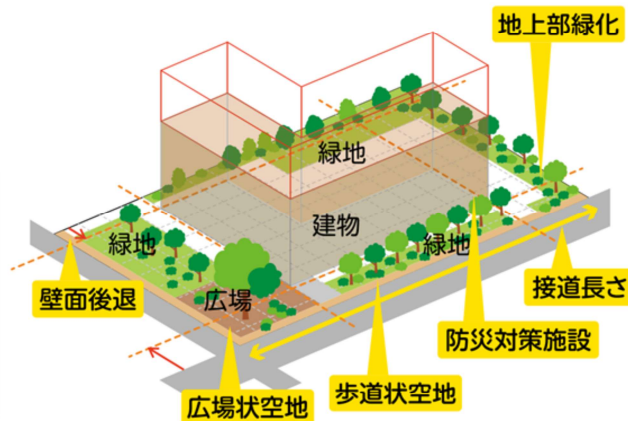
	整備の方針	ルール
高さの最高限度	周辺市街地と調和した市街地を形成する	斜線制限を強化 絶対高さ制限 28.5m

現況：19m第2種高度地区

高度地区における 絶対高さ制限の特例

（指定値の+3m、+6m、1.5倍）

壁面後退距離の確保や空地の確保、緑化の推進など、市街地環境の向上に資する建築物に対しては、指定値を超える高さの上限を設定し、良好な建築物を誘導していくために、特例を設けています。



※出典：高度地区パンフレット

【説明内容】

絶対高さ制限を28.5mにします。

現行の制限内容である「高度地区」における絶対高さ制限の特例についてご説明します。

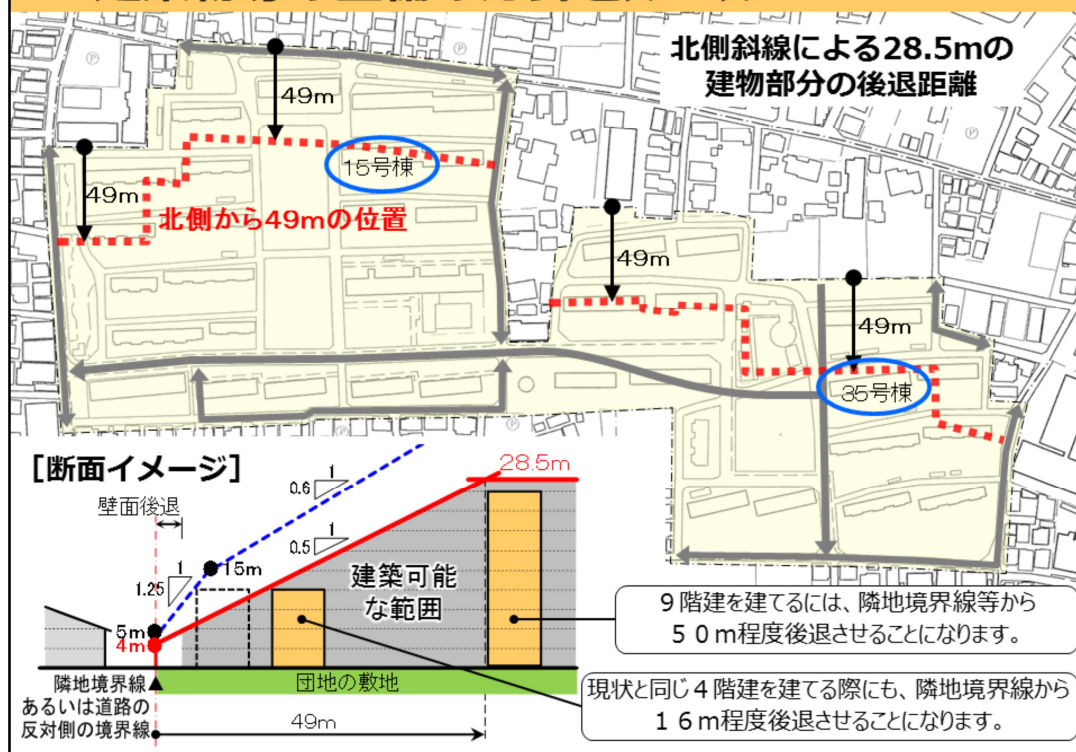
区では、地域の実態を踏まえ、きめ細かに絶対高さ制限を定めています。祖師谷住宅周辺では「19m第2種高度地区」が定められておりますが、19mを超える建築物は特例の適用により、指定値の+3m、+6m、または1.5倍の高さまで建築可能です。

指定値を超える特例の適用には、「市街地環境の向上に資する建築物の整備の基準」として、壁面後退距離の確保や空地の確保、緑化の推進などの基準を満たす必要があります。

祖師谷住宅ではこれらの基準に該当する制限内容を設けるとともに、防災機能を確保した公園の整備や道路ネットワークの形成、空地の確保や福祉施設の導入など、地域に貢献する計画とすることで高さの最高限度を、現在の高度地区による絶対高さ制限19mの1.5倍である28.5m、概ね9階建程度とします。

■ 建築物等の整備の方針とルール

28



【説明内容】

北側からの斜線制限を例に、高さの最高限度の上限まで利用するために、必要な後退距離49mを示したものです。

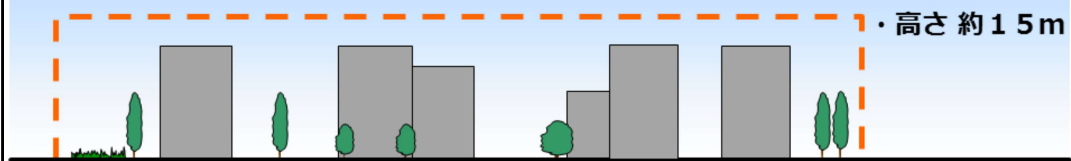
現在の15号棟や35号棟あたりの位置になります。

このほかにも、隣地斜線制限、日影規制や道路斜線制限等の制限がかかり、実際に9階建てが建てられる範囲は更に限定されることとなります。

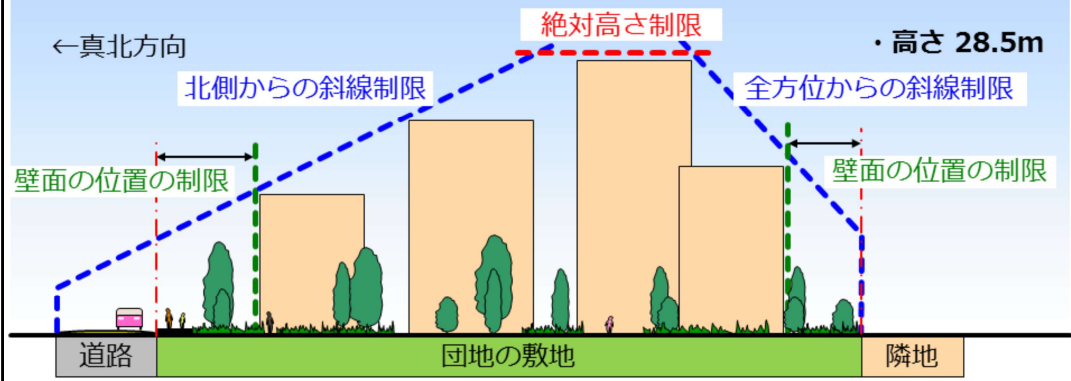
■ 街づくりルールイメージ

29

建設当時のイメージ



高さの最高限度と壁面後退のルールのイメージ



【説明内容】

壁面後退と高さの最高限度のルールをまとめると、このようになります。
建設当時のイメージは上図のようでしたが、新たな街づくりルールにより、

- ・ 道路、隣地からの壁面後退を定めます。
- ・ 全方位の斜線制限を強化し、特に北側についてはさらに厳しい制限とします。
- ・ 建物の高さの最高限度を28.5mに定めます。

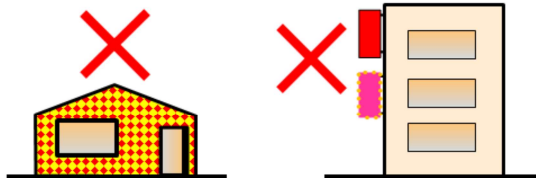
■ 建築物等の整備の方針とルール

30

○形態・色彩・意匠の制限

	整備の方針	ルール
形態・色彩・意匠の制限	周辺市街地と調和した街並みを形成する	・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



【説明内容】

形態・色彩・意匠の制限について

周辺市街地と調和した街並みを形成するため、建築物は、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しします。

屋外広告物は、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しします。

■ 建築物等の整備の方針とルール

31

○垣・さくの構造の制限

	整備の方針	ルール
垣・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・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とする。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



【説明内容】

垣・さくの構造の制限について

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、道路に面して垣・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とします。

■ 建築物等の整備の方針とルール

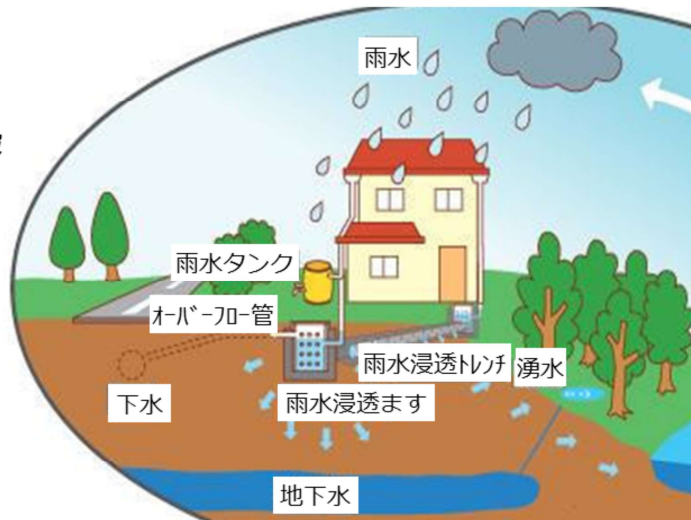
32

○その他

	整備の方針
その他	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

◇雨水貯留浸透施設

- ・浸透地下埋設管
- ・浸透ます
- ・透水性舗装
- ・浸透側溝
- ・貯留施設 など



【説明内容】

その他の方針について

浸水被害の防止に努めるため、
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ます。

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



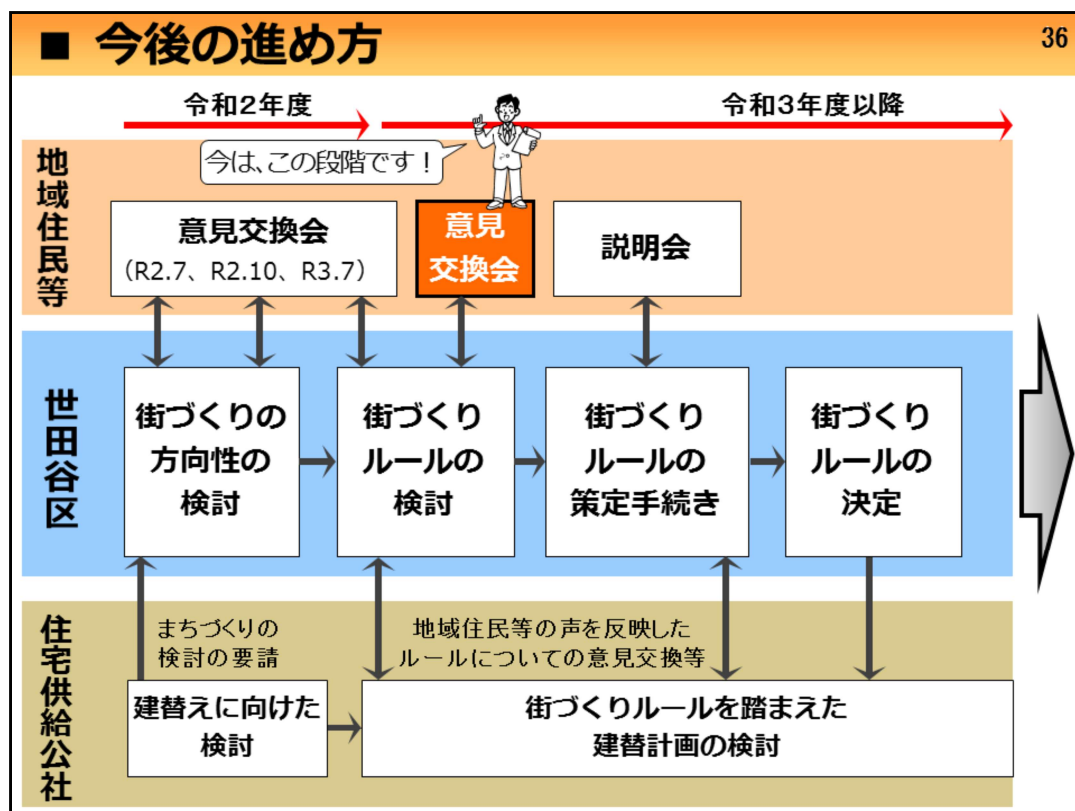
【説明内容】

子育て世帯や高齢者等の暮らしを支えるために、団地建替えにあわせ現在の保育園や店舗併用住宅の維持、福祉施設の導入など、公社に申し入れてまいります。

街づくりルールたたき台修正案の説明は以上になります。

Ⅲ. 意見交換

IV. 閉会（今後の進め方）

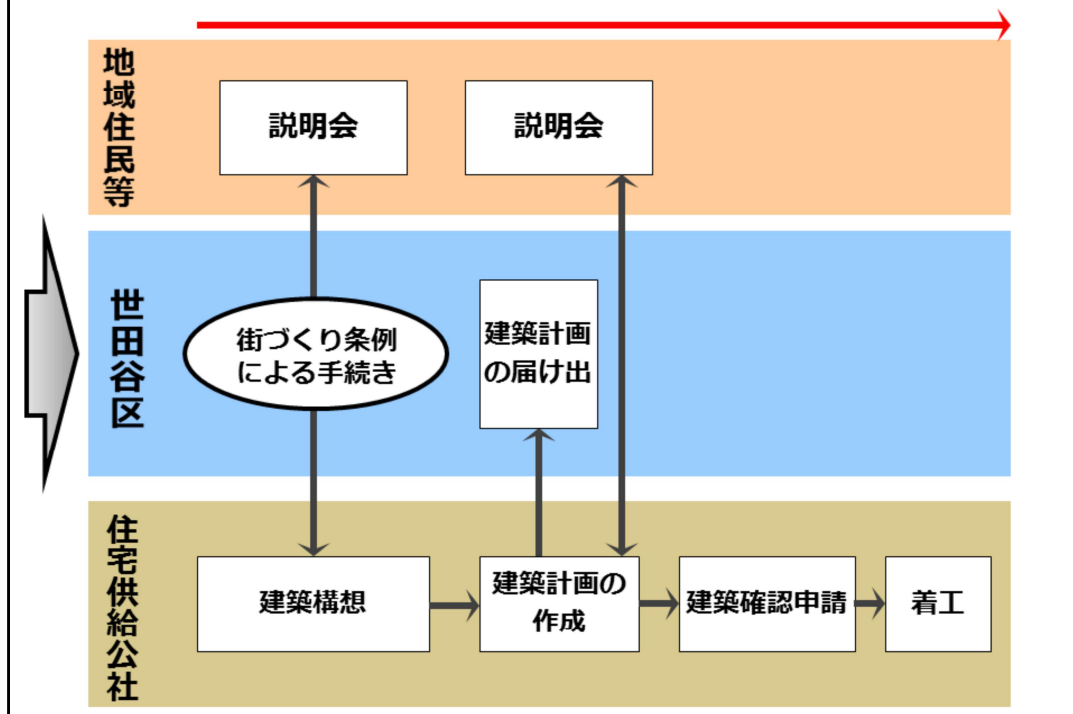


【説明内容】

本日のご意見を踏まえて、
区として街づくりのルールを検討し、皆様のご意見を伺いながら街づくりルール
を決定していきます。

■ 今後の進め方

37



【説明内容】

その後、建築構想が公表され、公社が地域住民の皆様へご説明を行い、合意形成に向けて話し合う機会を設けます。
 その他にも計画を進めていく中で区の条例に基づく説明会は適宜開催されていきます。

本日の説明は以上となります。
 街づくりの進捗状況は適宜区ホームページや街づくりニュースで周知いたします。

今後とも、皆さまのご協力を宜しくお願いします。

**本日の意見交換会はこれで終了です。
ご清聴ありがとうございました。**