

令和4年2月1日
砧総合支所街づくり課

祖師谷二丁目地区地区計画（素案）について

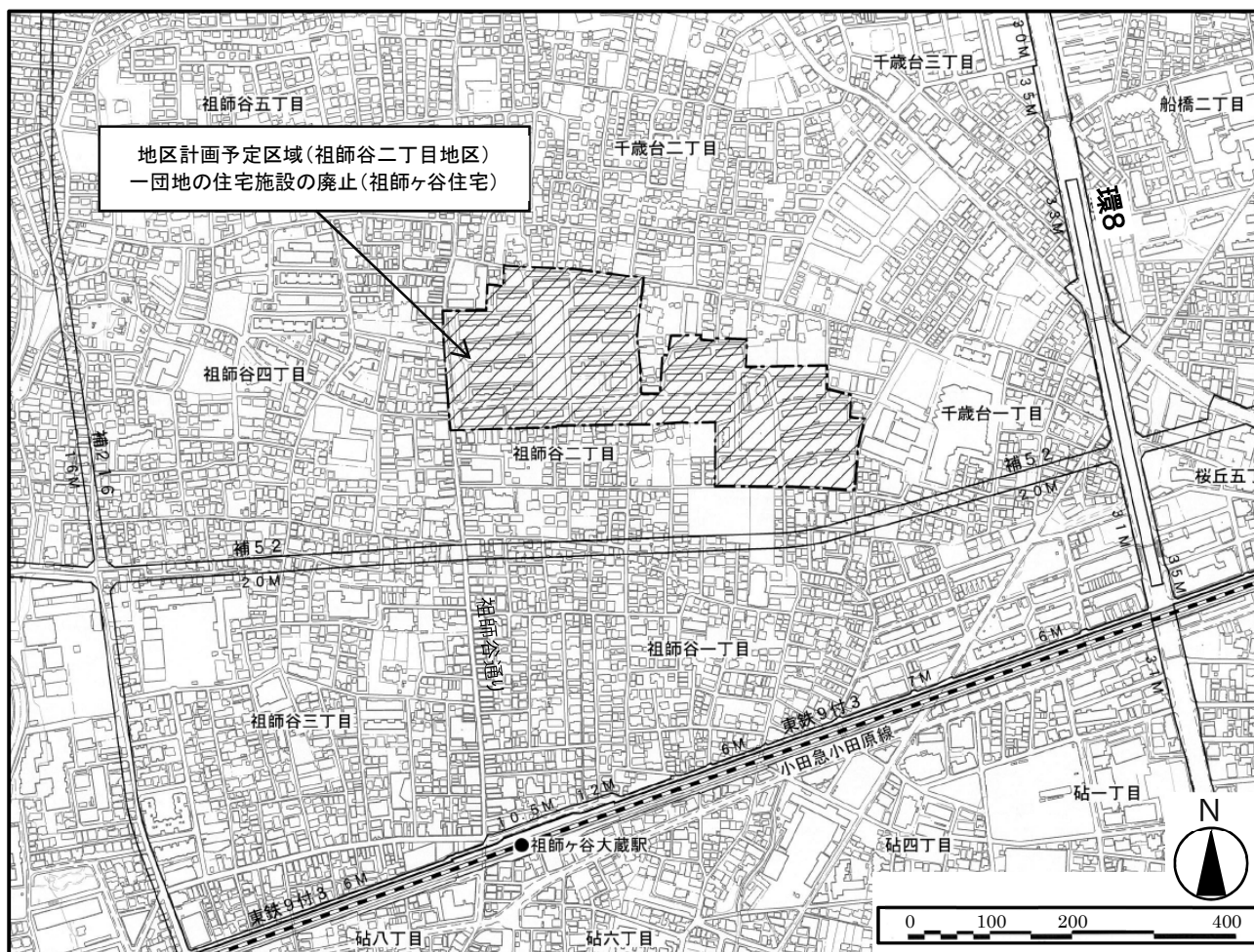
1 主旨

本地区は、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅北側に位置し、駅から続く商店街である祖師谷通りに面した東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の住宅団地であり、東京都市計画一団地の住宅施設（祖師ヶ谷住宅）の区域である。建設から60年以上が経過して老朽化が進む中、平成28年9月には、公社から円滑な建替えや良好な居住環境の形成のため、街づくりの検討依頼を受けた。

これを受け、区は道路、公園などの基盤整備を図り、地域における利便性や防災性の強化を図るとともに、隣接する低層住宅地と調和したみどり豊かな市街地の誘導に向け、一団地の住宅施設を廃止するとともに、新たに地区計画を策定するため、街づくりの検討を進めてきた。

このたび、意見交換会などにおける区民意見等を踏まえ、「祖師谷二丁目地区地区計画」（素案）等を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

昭和30年 1月	東京都市計画一団地の住宅施設（祖師ヶ谷住宅）決定
平成28年 9月	「公社祖師谷住宅周辺地区の都市計画手続きについて（依頼）」収受
令和 元年 5月	公社が「概ね3年後に建替え事業に着手する」旨周知
令和 2年 7月	第1回街づくり意見交換会（街づくりの将来像について）
10月	第2回街づくり意見交換会（街づくりの方向性について）
3年 7月	第3回街づくり意見交換会（たたき台）
12月	第4回街づくり意見交換会（たたき台修正案）

4 地区計画（素案）について

（1）地区計画（素案） 【別紙】

（2）地区計画の概要

名称		祖師谷二丁目地区地区計画
面積		約7.6ha
地区計画の目標		住宅団地の建替えにあわせ、道路、公園などの基盤整備などにより、居住水準の向上や地域における利便性の向上、防災性の強化を図るとともに、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ため、以下のような市街地を形成することを目標とする。 - 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
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	祖師谷住宅の建替えを適切に誘導し、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。
	地区施設の整備の方針	- 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。 - 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、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。 - 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。 - 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		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の形成を図るため、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		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 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。
地区整備計画	地区施設		区画道路1～10号、公園1号、広場1号、広場2号 歩行者通路1～4号、歩道状空地1～8号
	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	15/10
		建築物の建蔽率の最高限度	5/10（角地緩和は適用不可）
		壁面の位置の制限	隣地又は区画道路境界線からそれぞれ5種類（2m、3m、5m、6m、8m）設定。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	歩道状空地を設ける部分には設置しない。
		建築物等の高さの最高限度	28.5m 北側斜線及び全方位斜線を適用
		形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等は、単調かつ長大な壁状の建物としないようにする等、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0.6m以下の部分についてはこの限りでない。

5 関連する都市計画の変更等

- (1) 一団地の住宅施設（祖師ヶ谷住宅）の廃止〔世田谷区決定〕
- (2) 祖師谷二丁目地区地区街づくり計画の策定 ※地区計画と内容同じ

6 地区計画（素案）説明会について（予定）

- (1) 開催日時 令和4年2月18日（金）18：30～20：00
2月19日（土）10：00～11：30
- (2) 開催場所 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）

7 今後のスケジュール（予定）

令和4年	2月	地区計画（素案）説明会開催
	4月	都市計画審議会（16条予告）
	5月	都市計画法第16条による地区計画（原案）の公告・縦覧及び説明会開催
	7月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）
	9月	都市整備常任委員会（案の報告） 都市計画法第17条による地区計画等（案）の公告・縦覧 世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画（案）の公告・縦覧
	11月	都市計画審議会（諮問） 都市整備常任委員会（決定の報告）
	12月	都市計画決定・告示

別紙

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画祖師谷二丁目地区地区計画を次のように決定する。

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		本地区は、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の北側約 6 0 0 m に位置する、東京都住宅供給公社祖師谷住宅を中心とした区域であり、地区の西側は、駅から続く商店街である祖師谷通りに面している。 本地区内は、道路・通路や広場、店舗、保育所等が整備され、みどり豊かなゆとりある市街地となっているが、広域避難場所まで距離があることや、建設から 6 0 年以上が経過していることなどから、災害時における安全性や防災性、居住水準などが課題となっている。 また、世田谷区都市整備方針（平成 2 7 年 4 月）において、住宅団地の建替えにあたっては、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こととしている。 このことから、住宅団地の建替えにあわせ、道路、公園などの基盤整備やオープンスペースの確保などにより、居住水準の向上や地域における利便性の向上、防災性の強化を図るとともに、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。 このような地区の状況を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。 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
に 区 関 域 す の る 整 方 備、 針 開 発 及 び 保 全	土地利用の方針	祖師谷住宅の建替えを適切に誘導し、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。
	地区施設の整備の方針	目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように地区施設の整備の方針を定める。 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。

地区整備計画	建築物等の整備の方針	目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。 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の形成を図るため、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 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。			
	道路	名 称	幅 員 ()は地区外を含めた幅員	延 長	備 考
		区画道路1号 ※	8 m	約400 m	既存、新設
		区画道路2号	7 m	約150 m	既存
		区画道路3号	6 m	約 20 m	新設
		区画道路4号	6 m	約 20 m	拡幅
		区画道路5号	6 m	約140 m	拡幅
		区画道路6号	6 m	約140 m	新設
		区画道路7号	4 m (6 m)	約 60 m	拡幅
		区画道路8号	4 m (6 m)	約260 m	拡幅
		区画道路9号	4 m (6 m)	約170 m	拡幅
		区画道路10号	3.2～3.9 m (6 m)	約170 m	拡幅

公園	名 称	面 積		備 考	
	公園 1 号	約 4, 3 0 0 m ²		新設 (公園内に歩道状空地と連続する園路を整備する。)	
広場	名 称	面 積		備 考	
	広場 1 号	約 3, 3 0 0 m ²		既存 新設	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 2 m の歩行空間を確保する。
	広場 2 号	約 1 5 0 m ²		既存	
その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考	
	歩行者通路 1 号	6 m	約 1 5 0 m	新設 (緊急車両が通行できるよう整備する。)	
	歩行者通路 2 号	4 m	約 4 0 m	新設	
	歩行者通路 3 号	4 m	約 2 0 m		
	歩行者通路 4 号	4 m	約 9 0 m		
	歩道状空地 1 号	2 m	約 6 0 m	新設 (計画図 2 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。)	
	歩道状空地 2 号	2 m	約 2 0 0 m		
	歩道状空地 3 号	2 m	約 1 1 0 m		
	歩道状空地 4 号	2 m	約 3 0 0 m		
	歩道状空地 5 号	2 m	約 6 0 m		
	歩道状空地 6 号	2 m	約 3 1 0 m		
	歩道状空地 7 号	2 m	約 7 0 m		
	歩道状空地 8 号	2 m	約 3 0 m		

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度 ※	15 / 10
	建築物の建蔽率の最高限度	5 / 10 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項の規定は適用しない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3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、公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。 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：隣地境界線及び区画道路境界線から5m。（区画道路1号の境界線から4m、その他の境界線から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） 4 4号壁面線：隣地境界線及び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） 5 5号壁面線：区画道路境界線及び道路境界線から2m。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図3に示す壁面線による後退区域のうち、計画図2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	28.5m 建築物等の各部分の高さは、上記に定める値以下かつ次に掲げる値以下とする。 1 当該部分から計画図3に示す隣地境界線及び道路の反対側の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（全方位斜線） 2 当該部分から計画図3に示す隣地境界線及び道路の反対側の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（北側斜線）
	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0.6m以下の部分についてはこの限りでない。

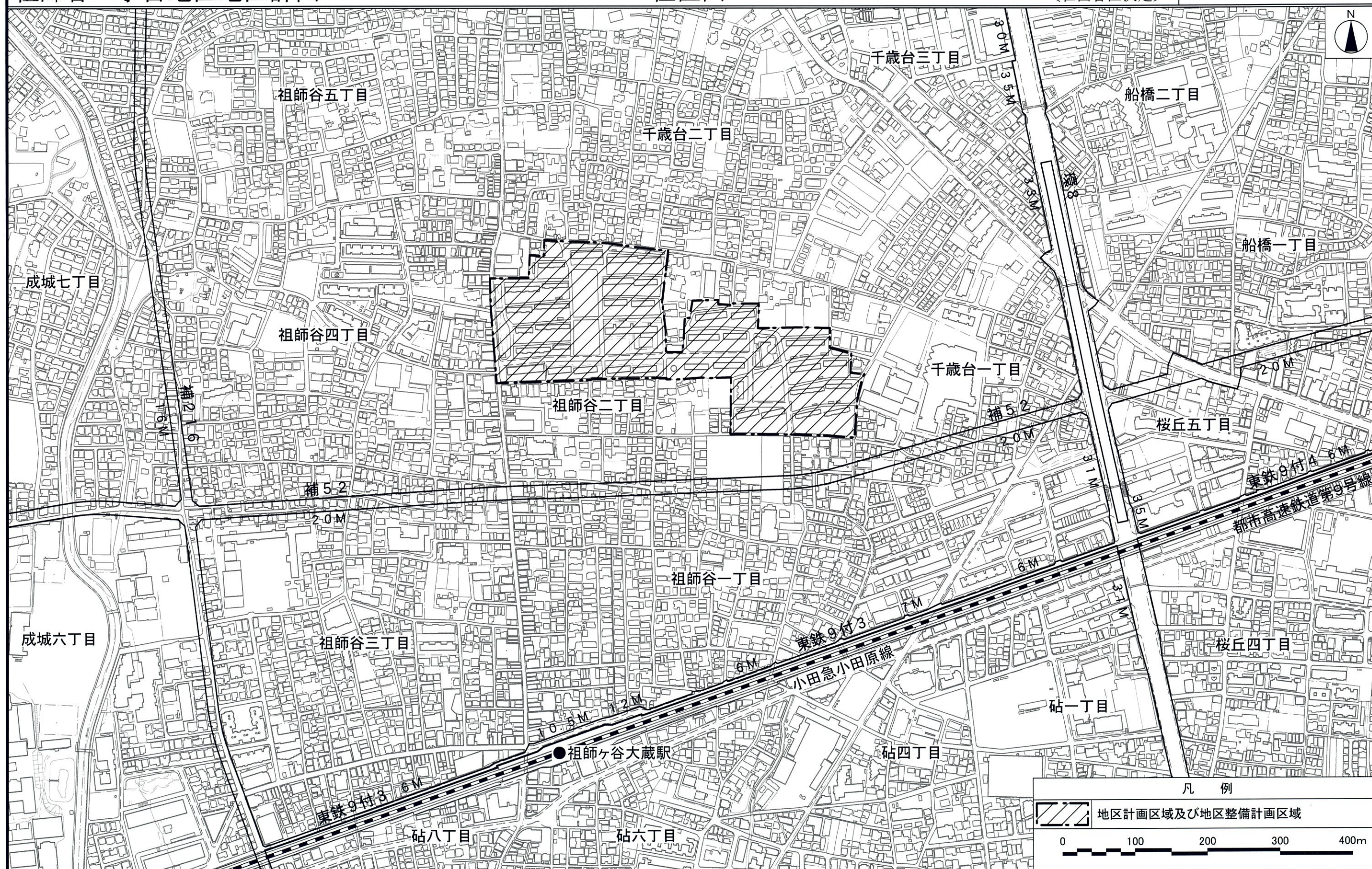
「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」 ※は知事協議事項

理由 住宅団地の建替えにあわせ、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、居住水準の向上や周辺市街地と調和したみどり豊かな市街地を誘導するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 祖師谷二丁目地区地区計画

位置図

〔世田谷区決定〕



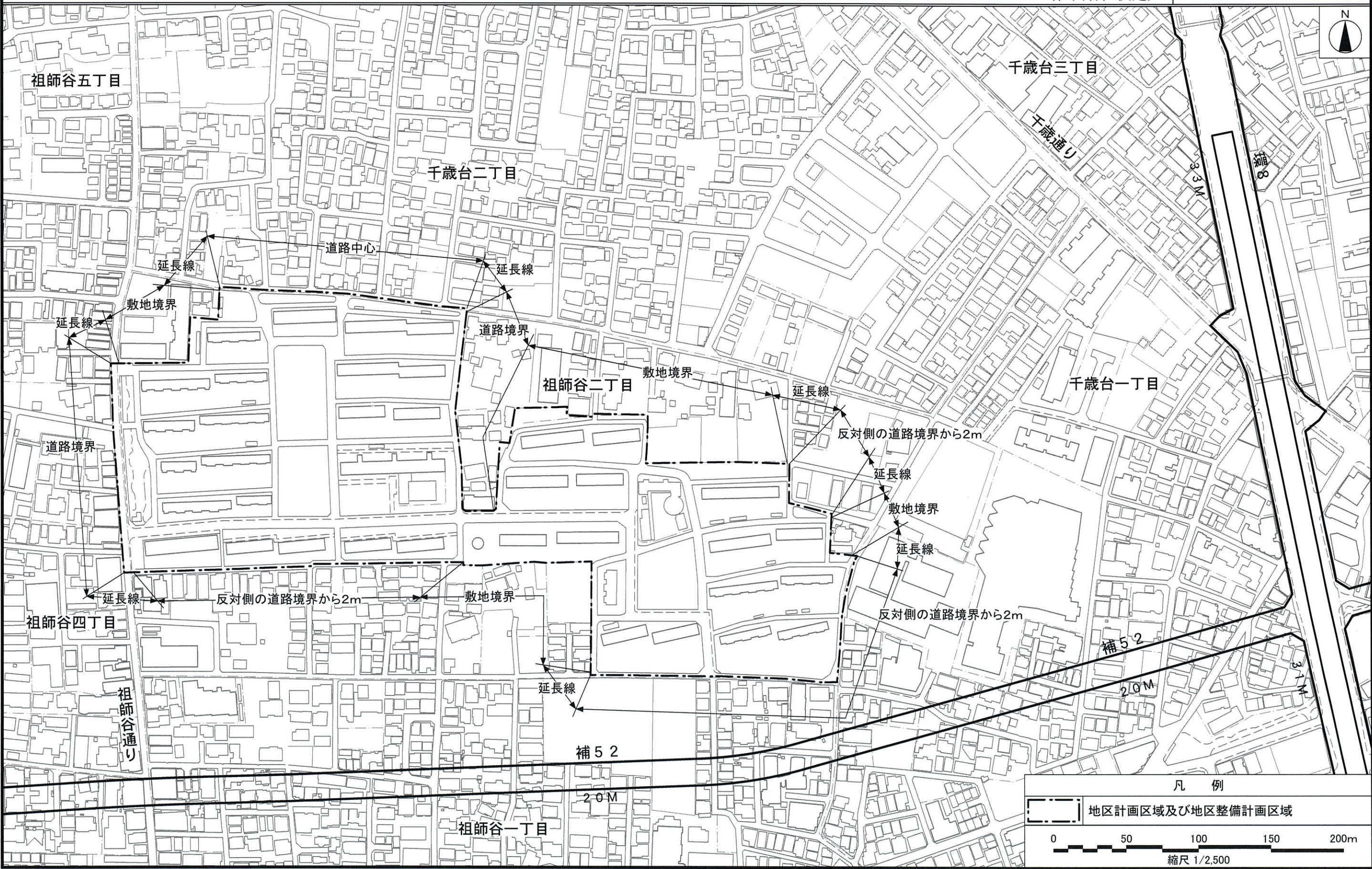
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、道路網図及び鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（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254号 令和4年1月13日 （承認番号）3都市基交都第61号 令和4年1月24日

東京都市計画地区計画
祖師谷二丁目地区地区計画

計画図 1

〔世田谷区決定〕

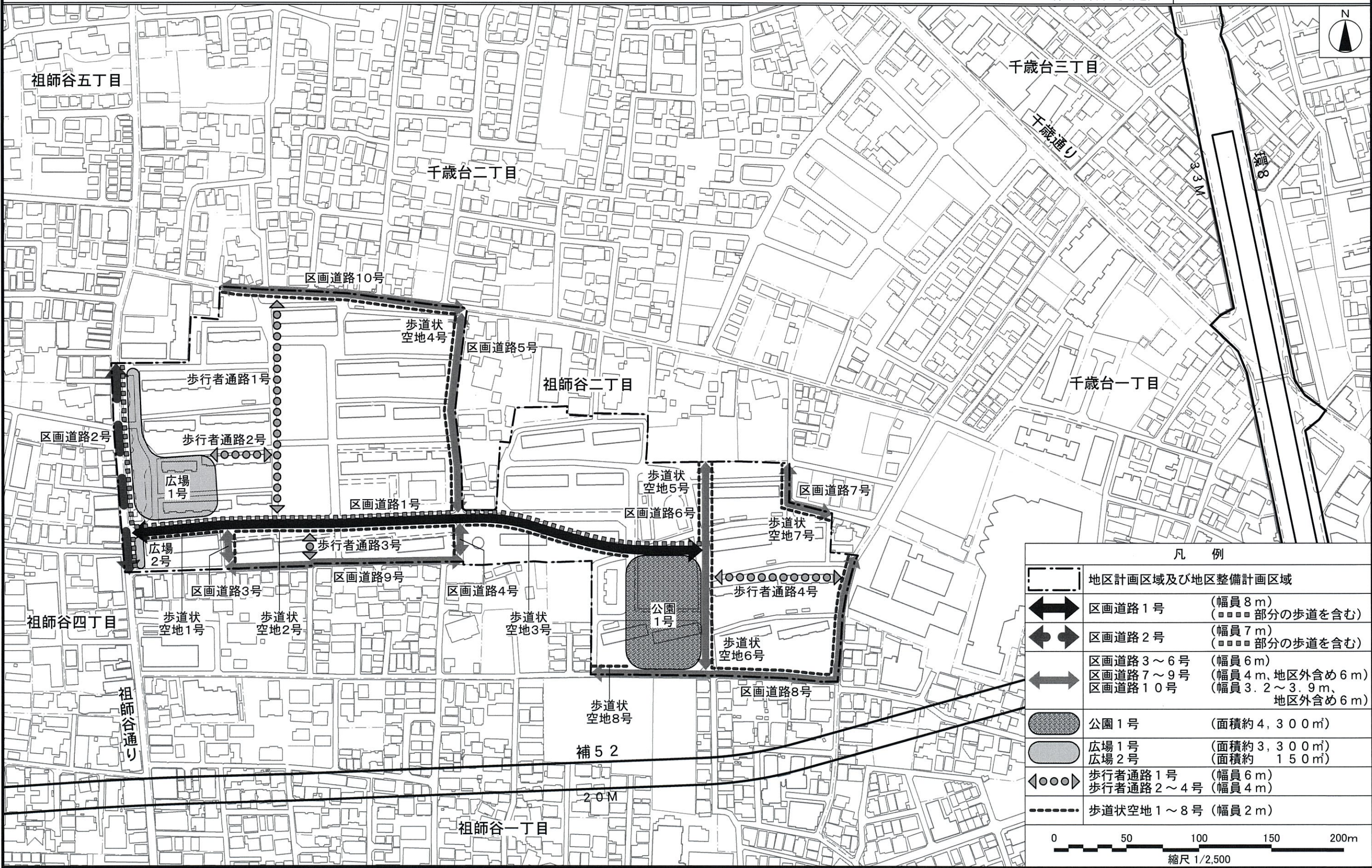


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交著第20号 令和3年5月14日 (承認番号) 3都市基街都第254号 令和4年1月13日

東京都市計画地区計画
祖師谷二丁目地区地区計画

計画図 2

〔世田谷区決定〕



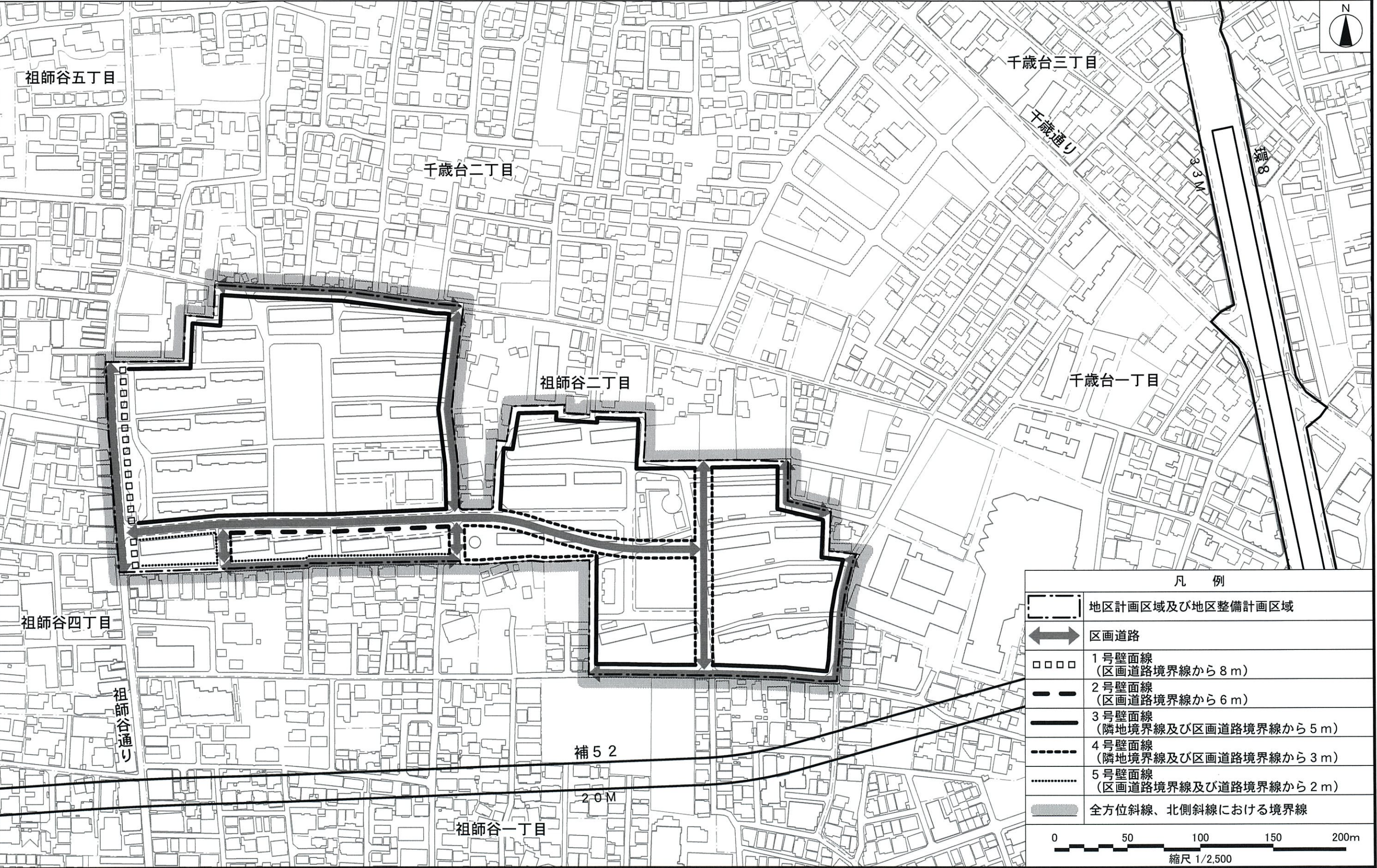
凡 例		
	地区計画区域及び地区整備計画区域	
	区画道路 1 号	(幅員 8 m) (■■■■ 部分の歩道を含む)
	区画道路 2 号	(幅員 7 m) (■■■■ 部分の歩道を含む)
	区画道路 3 ～ 6 号	(幅員 6 m)
	区画道路 7 ～ 9 号	(幅員 4 m、地区外含め 6 m)
	区画道路 10 号	(幅員 3.2 ～ 3.9 m、 地区外含め 6 m)
	公園 1 号	(面積約 4,300 m ²)
	広場 1 号	(面積約 3,300 m ²)
	広場 2 号	(面積約 1,500 m ²)
	歩行者通路 1 号	(幅員 6 m)
	歩行者通路 2 ～ 4 号	(幅員 4 m)
	歩道状空地 1 ～ 8 号 (幅員 2 m)	
050100150200m  縮尺 1/2,500		

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1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254号 令和4年1月13日

東京都市計画地区計画
祖師谷二丁目地区地区計画

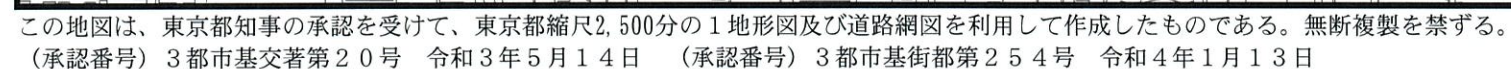
計画図 3

〔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2,500分の1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254号 令和4年1月13日

〔世田谷区決定〕



街づくりニュース 第5号

令和4年2月 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

街づくりルール（地区計画等）の素案説明会 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月から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、新たな街づくりルール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、街づくりルール（地区計画等）の素案としてとりまとめましたので、あらためて皆さまのご意見をうかがうため、以下のとおり説明会を開催します。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。

【街づくりルール（地区計画等）の素案説明会のご案内】

◇日時：令和4年 **2月18日（金）** 午後 **6時30分**から（1時間半程度）
令和4年 **2月19日（土）** 午前 **10時**から（1時間半程度）

※内容は同じです。ご都合のよい日にご参加ください。

※ご参加いただける方は令和4年2月14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。）

※両日とも、**申込先着順20名**とします。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：**街づくりルール（地区計画（素案）等）について**
※公社が行う「祖師谷住宅にお住まいの皆様向けの説明会」ではございません。

今後の新型コロナウイルスの感染状況によって、本説明会の開催を延期する可能性もあります。その際には参加予約された方へ個別にご連絡するとともに世田谷区ホームページ（3頁参照）でご案内いたします。



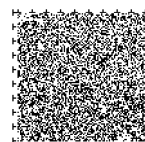
【お問合せ先】

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（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。



第4回 街づくり意見交換会の概要（1）

第4回意見交換会（令和3年12月17日(金)、18日(土)開催、参加人数 36 人）では、「街づくりルール（たたき台修正案）」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主なご意見や、回答などについて、以下のとおりご紹介いたします。



	主 な ご 意 見 等
道路・歩行者通路等の整備	○現状では幅員 4 m 程度の生活道路に大きな負荷がかかっており、危険な状況がみられる。この機に、少しでも問題が改善するように長期的な視点で地域の道路整備等についても考えてほしい。 ○けやき通りは、クランク形状を解消する必要はない。 ⇒道路を新設・改築する場合の一般的な技術的基準（道路構造令）では、直角に曲がる道路の線形は認められていません。また、保育所の維持やまとまった規模の公園を配置すること等も勘案し、クランク形状の解消を提案させていただいています。 ○団地内の道路は、危険なスピード走行を抑えるために、道路の形状もハンプや狭さく等を設置して、歩行者の安全を確保してほしい。 ⇒車のスピード抑制策（ハンプ、狭さくの設置等）については、今後地域のご意見もお伺いしながら、警察等にも相談するなど、検討していきます。 ○外周道路を拡幅することにより、通り抜ける交通量が増えてしまうので、拡幅する必要はないのではないか。 ⇒祖師谷住宅が接する外周道路は拡幅しますが、その前後の区間は拡幅しないので、通り抜ける交通量が著しく増加することは見込んでおりません。また、福祉施設や駐車場の設置により、周辺道路に著しい交通負荷をかけないように検討していきます。 ○通過交通を抑えることを基本に、道路整備に取り組んでほしい。
公園・広場、みどり等の整備	○祖師谷一丁目（団地南側）では一時集合所がないため、公園は計画案の位置に確保することが望ましい。 ○前回の修正案として、広場②を確保する方向となったことはよい。 ○広場は団地居住者の避難スペースになるため、団地中央部にあることが望ましい。広場②は 2,000 m²ではなく、現況の 4,000 m²程度は確保してほしい。 ⇒現況の広場の位置に確保してほしいという意見がある一方で、商店街等とのコミュニティ形成のため祖師谷通り沿いに確保してほしいという意見もあり、それら意見を勘案し現況の約 4,000 m²の広場を、広場①と広場②に分けて配置することとしております。 ○祖師谷通り沿いの広場①では、大きな音を流す音楽祭等もできるようにしてほしい。 ○公園等に消防団の格納庫、貯水槽を設置してほしい。 ○住棟間のみどりの空間は、残せるところは残してほしい。 ○芝生広場というより、樹木を配置し木陰のある広場としてほしい。 ○現状の団地には多様な樹木が生育し、魅力的であるため、新たに植樹する際にも単一の樹木ではなく、様々な樹木を植えてほしい。

第4回 街づくり意見交換会の概要（2）

	主 な ご 意 見
建築物等に関するルール	○公的住宅として必要な住戸数や床面積の確保との説明があったが、具体的には何戸程度になるのか。総床面積は何倍になるのか。 ⇒公社の建替計画については、街づくりルール決定後に検討するため、現時点では戸数等は示されておられません。ただし、住宅政策として公的住宅ストックを確保し、現況の床面積（平均 30 ㎡/戸程度）を、現在の居住水準（平均 55 ㎡/戸程度）にあわせると共に、福祉施設等も誘致していくため、概ね現在の2倍程度の床面積になると考えられます。 ○ランドマーク的な9階建を建てる必要はないのではないか。 ○祖師谷住宅は、第一種低層住居専用地域に囲まれていること、現在 15m（5階建）であること等を踏まえ、19m第二種高度地区を維持し、28.5mにすることに反対する。 ⇒道路や公園・広場等の整備を進めながら、公的住宅ストックとして必要な住戸数を確保するには、ある程度高さを許容する必要があります。また、周辺市街地に配慮するために、新たな斜線制限により敷地外周部では高さをおさえています。そのため、祖師谷住宅の中央部では、世田谷区の高度地区のルールに準じて、一定の高さ（28.5 m）を許容する必要があると考えています。 ○建替え後の住棟は、階数に関わらず、今の建物の位置よりも前（道路側）に出ないようにしてほしい。
その他	○駐車場は敷地外周部への配置を避け、なるべく地下化してほしい。 ○駐車場面積は現況戸数 1,020 戸程度で建替えられた場合、車路も含め何㎡になるのか。 ⇒仮に現況戸数（1,020 戸）が一定規模以上の住戸に建替えられると想定した場合、条例に基づいた駐車場は約 150 台、約 1,875 ㎡（約 12.5 ㎡/1 台）となります。車路については、既存道路にむけて直接駐車場を設置すれば不要になる一方で、周辺に緑地を設置すれば長くなる等、配置計画により大きく異なるため公社の建替計画でお示しすることとなります。 ○工事車両の通行については、地域住民の関心が高い問題であり、地域住民の意見をよく聞いて検討を進めてほしい。 ○建替えに向けて団地居住者が減っているが、居住者の意見を聞く場も用意してほしい。 ○地域住民と公社の話し合いの場を早く設けてほしい。 ⇒8 頁に「公社の建替計画について」今後の予定を掲載しております。 ○建替えはいつ頃になるのか。 ⇒現時点では未定ですが、公社住宅の大蔵住宅の建替えでは、街づくりルールが決定し、概ね1年後に公社が建築構想の説明会を開催し、その後工事に着手しています。

この他にも、街づくりルールの検討に伴い、公社の建築計画にかかる内容についても様々なご意見・ご要望をいただきました。それらについても、公社に伝えていきます。

※これまでのニュースや意見交換会の概要・ご意見要旨は世田谷区ホームページでご覧いただけます。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>



街づくりルール（地区計画素案）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、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ります。
- ・ そこで、以下の4点を街づくりの目標とします。

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

【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、次のように道路・公園等の整備の方針を定めます。
- ・ 具体的な道路・公園等は、右図のように配置します。

（建築物等の整備の方針は6・7ページ参照）

	方 針
区画道路 ↔	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。
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	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。（右図では一部、歩道や公園内の園路を含む）
公園・広場 公園 } 広場① } ふれあい遊歩道 } 広場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。 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ためふれあい遊歩道と一体的に広場①を配置する。 右図に示す範囲内（現況の西側広場周辺）には、地域の交流の促進と樹木の保全等に配慮するため、約 2,000 m²のまとまった広場②を歩行者通路に面して確保する。 ※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、けやき通り沿いでは、けやき並木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

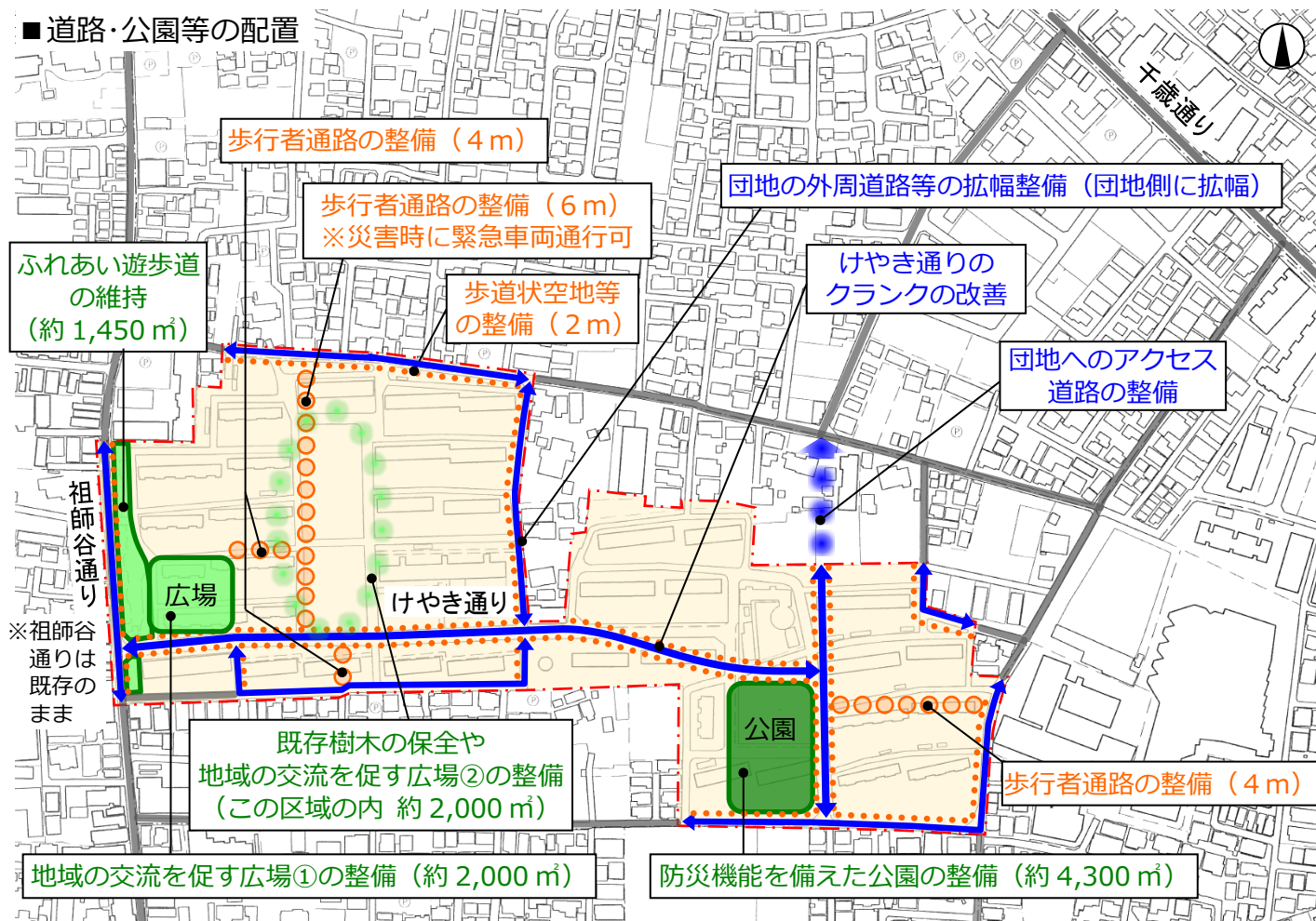
- ・ 一定規模以上の建築・開発行為に対しては、世田谷区みどりの基本条例に基づき、敷地面積・建ぺい率に応じて地上部緑化率等が義務付けられています。
- ・ 祖師谷住宅等の大規模な敷地の場合は、敷地面積の30～40％程度の緑化が求められることになります。

＜緑化空間のイメージ＞

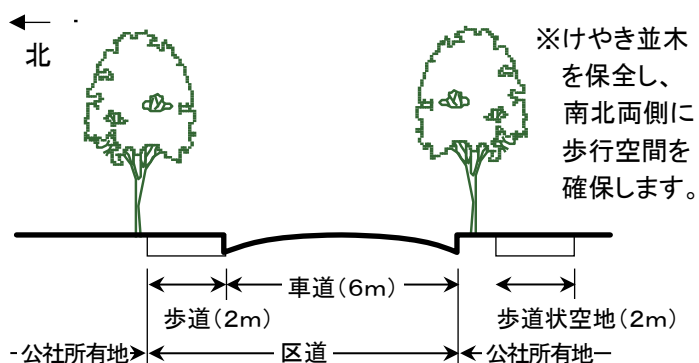


街づくりルール（地区計画素案）の概要 ～道路・公園等の整備～

■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>



<歩行者通路（6m）と緑地のイメージ例>



<公園のイメージ例>



<広場のイメージ例>



<小広場のイメージ例>



※広場等の具体的な整備内容については、今後建物の構想説明等とあわせて公社がご説明する予定です。

街づくりルール（地区計画素案）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、項目ごとに【 】内に示す建築物等の整備の方針に基づき、以下のような建築物等に関するルール（素案）を定めます。

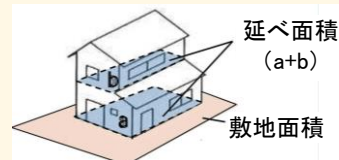
容積率の最高限度

【周辺市街地と調和した市街地を形成する】

⇒ **150%以下**

※容積率とは？

$$= \text{延べ面積} \div \text{敷地面積} \times 100(\%)$$



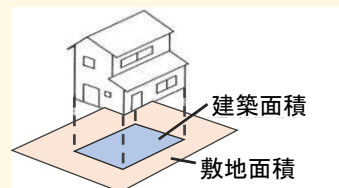
建ぺい率の最高限度

【みどり豊かでゆとりある市街地を形成する】

⇒ **50%以下**

※建ぺい率とは？

$$= \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100(\%)$$

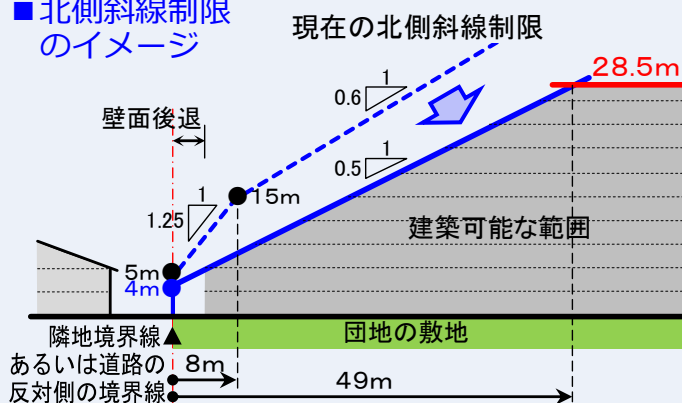


高さの最高限度

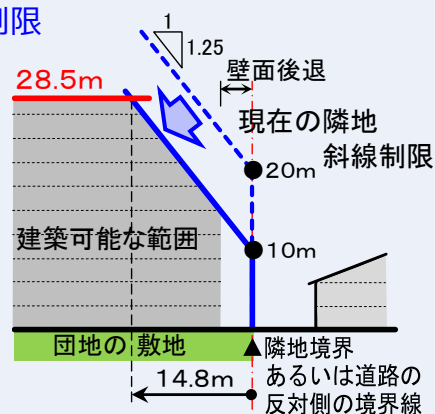
【周辺市街地と調和した市街地を形成する】

⇒ **28.5m以下**（概ね9階建程度の高さ）、**北側斜線制限及び全方位斜線制限を適用**

■北側斜線制限のイメージ



■全方位斜線制限のイメージ



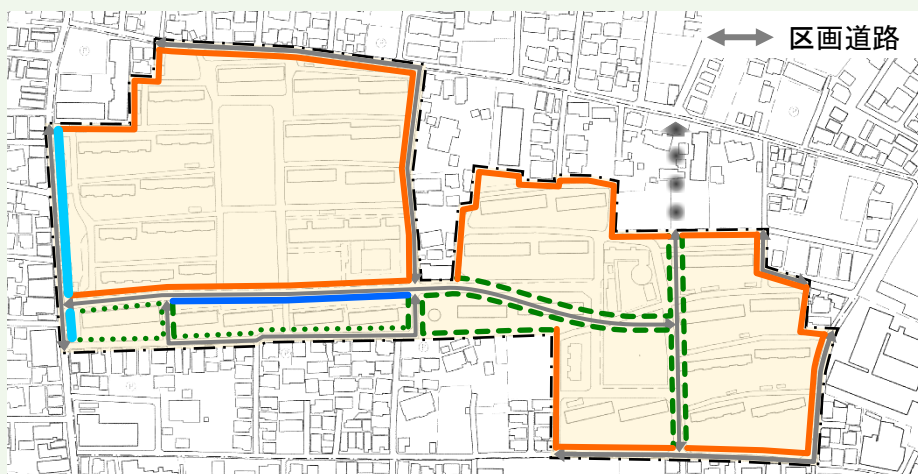
壁面の位置の制限等

【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】

⇒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以上後退

⇒後退区域のうち、歩道状空地を設ける部分には、門、塀、フェンス等の工作物を設置してはならない（公益上やむを得ないもの等を除く）

- 区画道路境界線から8m
- 区画道路境界線から6m
- 隣地・区画道路境界線から5m
- - 隣地・区画道路境界線から3m
- 区画道路・道路境界線から2m



街づくりルール（地区計画素案）の概要 ～建築物等の整備～

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）

■緑化フェンスのイメージ



■生垣のイメージ



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

⇒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

＜保育園の維持＞



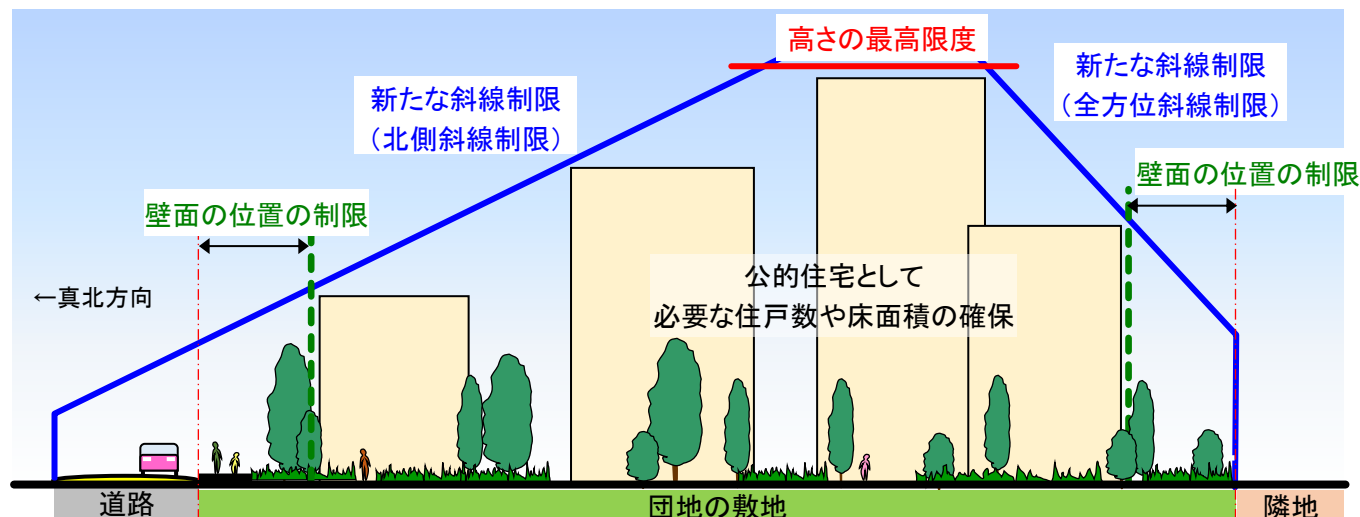
＜店舗併用住宅の維持＞



＜高齢者等福祉施設の誘導＞



■建築物等に関するルールの全体イメージ



新型コロナウイルス感染拡大予防対策 について

【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人数の制限及び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、説明会への参加をお断りする場合がございます。



【ご参加予定の皆さまへのお願い】

- 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。

【感染予防のためご参加を見合わせる方へ】

素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（3頁参照）に掲載するとともに、説明動画を配信します。街づくりに関するご意見等については、郵便・FAXのほかインターネットによる電子申請でもお受けします。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。

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（地区計画等）の決定に向けて取り組んでまいります。

なお、公社から建替計画について、右記のとおり伺っております。

公社の建替計画について【東京都住宅供給公社より】

街づくりルールの素案説明会（令和4年2月）の開催後、祖師谷住宅にお住まいの皆さまを対象に、住替えやスケジュール等についての事業説明（令和3年12月に“祖師谷住宅にお住まいの皆さま”にご案内したもの）を行う予定です。

その後、設計を行い、地域の皆さまを対象に、令和5年度以降に建築構想（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説明していく予定です。

