

令和4年9月27日  
 砧総合支所街づくり課

## 東京都市計画地区計画の決定（祖師谷二丁目地区） 及び関連都市計画の変更等について

### 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、原案説明会や意見書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」（案）及び関連都市計画の変更（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)」收受
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回意見交換会（街づくりの将来像について）
	10月	第2回意見交換会（街づくりの方向性について）
	3年 7月	第3回意見交換会（たたき台）
	12月	第4回意見交換会（たたき台修正案）
	4年 2月	都市整備常任委員会（素案の報告） 地区計画（素案）説明会
	7月	都市計画審議会（16条予告）
	8月	都市計画法第16条による地区計画変更（原案）の公告・縦覧及び説明会開催

### 4 地区計画（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

### 5 地区計画（案）について【別紙1】

(1) 名称 祖師谷二丁目地区地区計画

(2) 位置 世田谷区祖師谷二丁目地内

(3) 面積 約7.6ha

(4) 地区計画の目標

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

(5) 地区整備計画

地区施設：区画道路、公園、広場、歩行者通路、歩道状空地

建築物等に関する事項：容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、

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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

### 6 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）の変更（廃止）〔世田谷区決定〕【別紙2】

(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

### 7 地区計画（原案）説明会の開催結果（概要）

(1) 開催日時 令和4年8月5日（金）18:30～20:00

8月6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）

- (3) 参加者数 26名(5日:12名、6日:14名)
- (4) 主な意見
- ・高さの最高限度は、19m第2種高度地区のままとすべきである。
  - ・けやき通りは極力現状の線形を維持し、けやき並木を残してほしい。
  - ・建替え後も、現状同様の高さ、配置、戸数としてほしい。
  - ・建替えに伴う風害等の影響を意識して設計にあたってほしい。
  - ・工事車両の通行のあり方や安全対策など十分に検討してほしい。
  - ・早く公社からの住民説明会を開催してほしい。

## 8 地区計画(原案)に対する縦覧・意見書について

- (1) 縦覧期間 令和4年8月5日～令和4年8月19日
- (2) 意見書提出期間 令和4年8月5日～令和4年8月26日
- (3) 意見書の提出 権利者以外3件(10名)
- (4) 主な意見
- 【都市計画原案に関する意見】**
- ・戸数は現況の1,020戸の水準を維持し、高さは高度地区の19mとすべきである。
  - ・けやき通りのクランク是正でけやきを伐採するのは反対。保育園移設の検討をするなど、線形の見直しをすべきである。
  - ・樹木の保全も意識しながら、歩道の整備をしてほしい。
- 【その他の意見】**
- ・工事車両の通行のあり方や安全対策、工事期間中の既存広場、道路の維持管理も大事な課題である。
  - ・公社が、区同席で周辺住民への説明会を開催すべきである。
  - ・駐車場の地下化などによって、緑化を推進すべきである。
  - ・団地居住者への福祉・介護を含めた生活設計全般について、区として相談活動が求められている。

## 9 今後のスケジュール(予定)

- |      |     |  |
|------|-----|--|
| 令和4年 | 10月 | 都市計画審議会(16条報告・17条予告)   |
|      | 11月 | 都市計画法第17条による地区計画等(案)の公告・縦覧<br>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 |
| 令和5年 | 1月  | 都市計画審議会(諮問)  |
|      | 2月  | 都市整備常任委員会(決定の報告)<br>都市計画決定・告示                                    |

## 意見書の要旨

東京都市計画地区計画祖師谷二丁目地区地区計画に係る都市計画の原案を、令和4年8月5日から令和4年8月19日まで2週間公衆の縦覧に供し、都市計画法第16条第2項の規定により、令和4年8月26日まで3週間意見書の受付を行ったところ、権利者から意見書は提出されなかった。なお、権利者以外からは3通(10名)の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
東京都市計画地区計画祖師谷二丁目地区地区計画	<p><b>1. 都市計画の原案に関する意見</b></p> <p>(1) 容積率、建蔽率、高さの最高限度が現行規定の2倍～2.5倍となることで、2～3倍の建物が可能となるが、区ならびに公社に以下の点を要望する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現行の戸数1020戸の水準を守ること。</li> <li>・現行の平均4階建てを28.5m(9階建て)にする必要はない。周辺が低層住宅地であることを鑑み、現行の19m第2種高度地区を維持すること。</li> </ul> <p>(2) クランク解消のために道路線形を変更することは、けやき並木の緑を半減させ、団地内道路に通過交通をまねくもので、適当ではない。けやき並木を原則として保全しつつ、クランクと称される箇所を、直角よりはゆるいカーブにする、あるいは保育園を移設するなどの方策も検討すべきである。</p>	<p>(1) 戸数を含めた建物ボリューム等の計画内容については、周辺住民等へ丁寧に説明するよう公社に申し入れてまいります。</p> <p>現在の住戸面積は平均約30㎡/戸ですが、適切な居住水準面積を確保しつつ、公園・広場等地区施設の確保や、第2種高度地区より厳しい斜線型制限等の周辺市街地への配慮等も勘案すると、一定程度の高さ緩和が必要と考えており、高度地区における絶対高さ制限のルールに準じて、高さの最高限度を28.5mとしております。</p> <p>(2) 道路の線形については、自動車の安全な走行等のため、道路構造令により「車道の屈曲部は曲線形とする」とされております。さらに、曲線の半径や長さにも決まりがあり、これらを現況のクランク線形に当てはめることは困難と判断しました。また、保育園については、園の運営や費用面から、移転は難しいと認識しております。</p> <p>けやき並木については、「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」で、「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」としております。</p>

(3) 幅員 6 m に拡幅する道路について、歩行者の安全確保のための歩道を要望する。団地西街区の北側、東側には、道に沿って様々な樹木が繁っている。これらが残されるように歩道の整備と樹木の維持を要望する。

(4) 祖師谷団地の住棟の間に、保存樹木が多くみられるが、それらが敷地内にとどの程度あり、どれだけ残せるのか正確な調査はされているか。

また、残せる樹木はなるべく残し、建築計画の影響を受ける樹木は伐採ではなく移植を第一に考えてほしい。今ある植生をできるだけなくさないという観点で計画を示して欲しい。公社に任せるだけでなく、専門家等の連携が必要となり、区のサポートも必要である。

## 2. その他の意見

(1) 地区計画で定められる地区施設は、4 期に分け進められる建替え期間の中でそれぞれどのようなスケジュールで実現されるのか。

(2) 今後 1 6 年間に亘って建物を 4 段階に分けて建築するとのことだが、事前にプロジェクト全体のマスタープランを住民に説明してほしい。

(3) 公社は、世田谷区同席のもと、ただちに周辺住民への説明の機会を設けるべきであり、世田谷区も公社に対して説明会の開催を働きかけることを求める。

(4) 建築構想説明会において、建物のボリューム、配置計画、外構計画の開示をする際には、住民の要望・意見を受け入れる余地のある素案（叩き台）として

(3) ~ (4) 団地西街区の南側の一部を除いて、地区計画で定める区画道路に沿って、既存樹木の保全に配慮しながら 2 m の歩道状空地を設け、安全な歩行空間の形成を図ります。

区指定の保存樹木は地区内に 9 0 本以上あり、「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」では「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。」としております。

どの樹木が残せるかは、樹木医の診断等を受けながら、既存樹木の保全を図っていくよう、公社へ指導してまいります。

(1) ~ (5) 区画道路や公園・広場等の地区施設は、工区がまたがるものを除き、建替工事の工区ごとの工期に合わせて整備される予定です

公社の建替事業計画については、計画の早期の段階より、地域への丁寧な説明や意見交換の場を設定することを公社へ申し入れてまいります。

また、区の街づくり条例では、建築構想の調整として、「建築事業者の意向、敷地の条件等をもとに、建築の方向性を示す建築物の基本的事項（規模、配置、用途等）」を事業者が提示し、区が街づくりの方針等との適合を確認するとともに、事業者と周辺住民が話し合う機会を設けることが規定されております。

区としましては、これらの機会も活用しながら、公社と周辺住民との合意形成に向け、地区計画策定後も調整を図って

<p>説明してほしい。</p> <p>(5) 区として対応できないものについては、「公社に伝えておく」という回答があったが、今後の説明会には公社も参加してほしい。</p> <p>(6) 現状の祖師谷住宅と比較して、空地の割合が減少し、空地の相当部分が駐車場になることが強く懸念される。駐車場の地下化などによって緑化を推進することを要望する。</p> <p>(7) 区画道路6号とその延長のアクセス道路が区道認定され、近く千歳通りとつながる道路となる。これは、祖師谷住宅周辺の道路環境を大きく変えるものである。地区計画の策定にあたっては、16年以上にわたる工事期間における工事車両の通行の在り方、それに伴う交通安全の確保について、十分な検討と、付近住民との協議が必要である。</p> <p>(8) 16年に及ぶ計画として、建設中の騒音対策や工事車両の出入りなど、どのような対策がされるのか、公社が次に示す計画にはそれらを含め提示してほしい。</p> <p>(9) 建替え期間中、現在利用されている広場や道路などの維持管理も大事な課題である。</p> <p>(10) わかば保育園の周囲には、送迎の保護者が自転車等で行き交うため、周辺地域への説明を十分に行ってほしい。</p> <p>(11) 建替え後の家賃は現状の2~3倍になる。軽減措置も講じられているが、抜本策とは言えない。家賃上昇を抑</p>	<p>いく必要があると考えております。</p> <p>(6) ご意見は、公社に伝えてまいります。緑化については、区のみどりの基本条例で必要な緑化を規定しており、例えば5,000㎡を超える敷地では、36%以上の緑化が必要となります。</p> <p>(7)~(10) 区画道路6号と区域外のアクセス道路については、防災機能を確保した団地内の公園へのアクセス性の向上や、災害時の緊急車両の通行などに資するよう、地先道路整備計画に基づき整備します。</p> <p>工事期間中の安全対策や工事車両の通行については、区も道路管理者として作業計画を確認し、必要な安全対策を指導するなど関わりを持つと共に、周辺住民や保育園利用者などへの十分な周知と丁寧な説明を公社に申し入れてまいります。</p> <p>工事期間中における、既存道路や公園等の日常利用、災害時の避難スペース確保等についても可能な限り維持できるよう、公社に申し入れてまいります。</p> <p>(11)~(13) ご意見につきましては、公社にお伝えしてまいります。</p> <p>また、区の福祉・介護の相談窓口とし</p>
--	---

<p>える手立てについて建築計画全体で検討すべきである。</p> <p>(12) 公社はコロナ感染症対策を理由に居住者への住替えに関する説明を個別説明にとどめている。情報公開、公正性の確保から、公開の説明会を開催すべきである。</p> <p>(13) 居住者の多くが高齢者となっており、引越自体が困難な居住者も多い。福祉・介護を含め、建替えに伴う生活設計全般について、区として相談活動にあたることを要望する。</p>	<p>て、祖師谷まちづくりセンターに併設の「あんしんすこやかセンター」が近接しているため、当該窓口のご案内に努めてまいります。</p>
--	---

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	<p>本地区は、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の北側約 600 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。</p> <p>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 60 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。</p> <p>また、世田谷区都市整備方針（平成 27 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成</li> <li>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</li> <li>3 避難機能を確保した防災性の高い市街地の形成</li> <li>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</li> </ol>	
に区域の整備、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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>			
	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>			
地区整備計画	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 ※	8～9.3m	約400m	既存、新設
		区画道路2号	7～7.4m	約150m	既存
		区画道路3号	6m	約20m	新設
		区画道路4号	6m	約20m	拡幅
		区画道路5号	6m	約140m	拡幅
		区画道路6号	6m	約140m	新設
		区画道路7号	4m(6m)	約60m	拡幅
		区画道路8号	4m(6m)	約260m	既存、拡幅
		区画道路9号	4m(6m)	約170m	拡幅
		区画道路10号	3.2～3.9m(6m)	約170m	拡幅

公園	名称	面積		備考	
	公園 1 号		約 4,300 m <sup>2</sup>		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 3,300 m <sup>2</sup>		既存 新設 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 2 m の歩行空間を確保する。
	広場 2 号		約 150 m <sup>2</sup>		
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 150 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 40 m	新設	
	歩行者通路 3 号	4 m	約 20 m		
	歩行者通路 4 号	4 m	約 90 m		
	歩道状空地 1 号	2 m	約 60 m		
	歩道状空地 2 号	2 m	約 200 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 3 号	2 m	約 110 m		
	歩道状空地 4 号	2 m	約 300 m		
	歩道状空地 5 号	2 m	約 60 m		
	歩道状空地 6 号	2 m	約 310 m		
	歩道状空地 7 号	2 m	約 70 m		
	歩道状空地 8 号	2 m	約 30 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、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。 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	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。 1 当該部分から計画図3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 2 当該部分から計画図3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
	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」

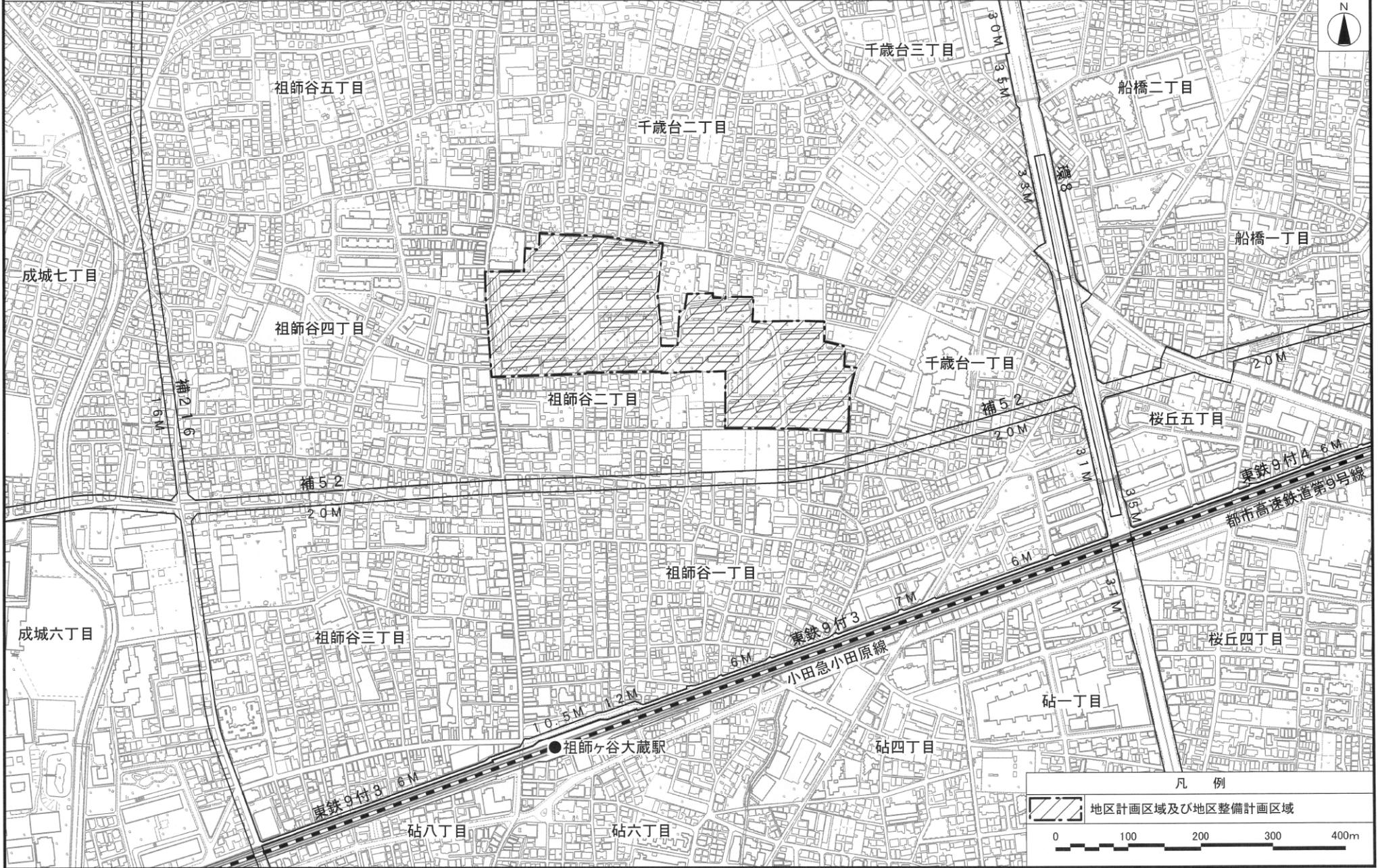
※は知事協議事項

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居住水準の向上、地域の利便性や防災性の強化、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)

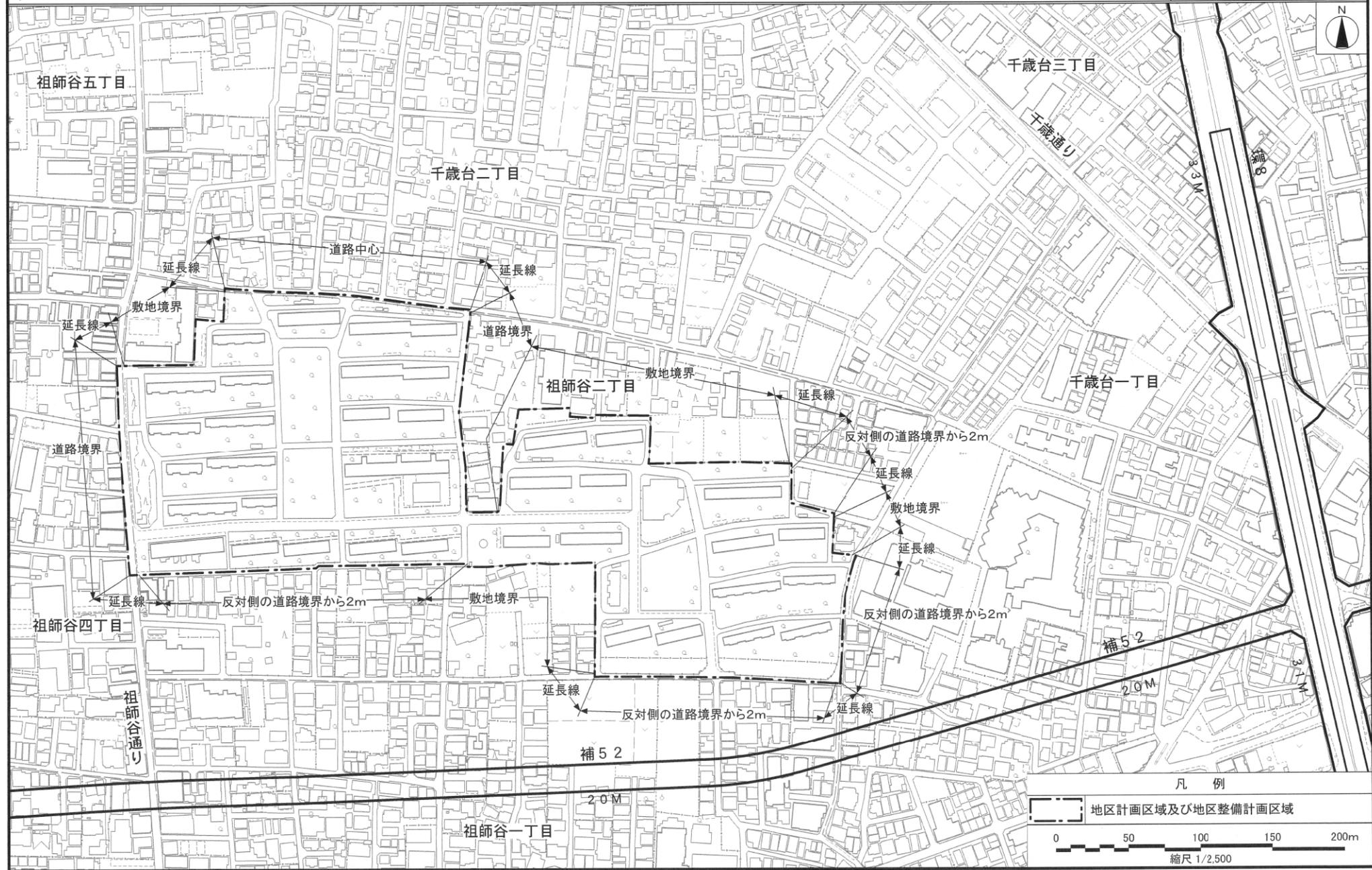


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図、道路網図及び鉄道網図を利用して作成したものである。  
 (承認番号) 4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号) 3都市基街都第254号、令和4年1月13日 (承認番号) 3都市基交都第58号、令和4年1月24日

# 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)

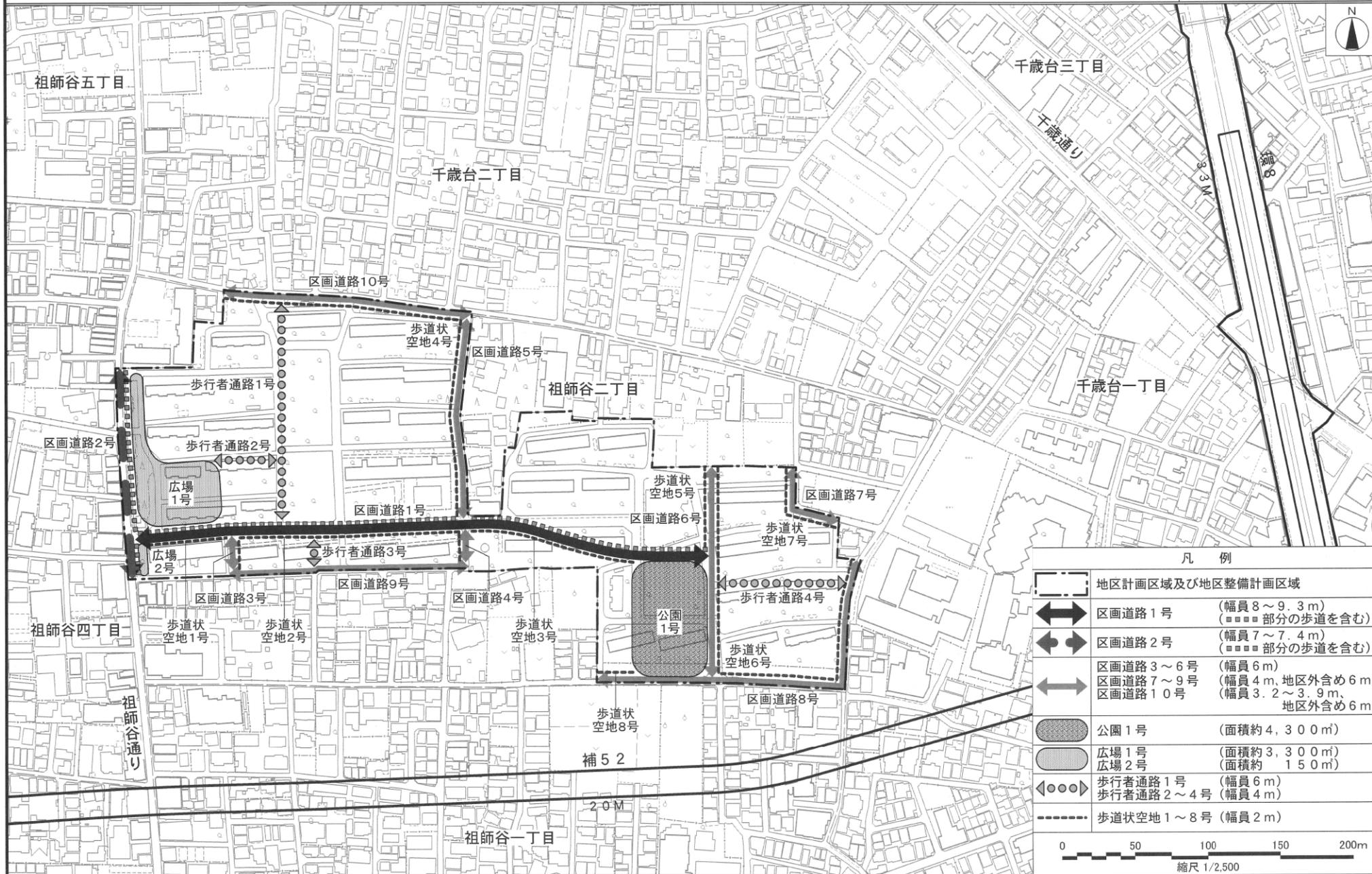


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号)3都市基街都第254号、令和4年1月13日

# 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)



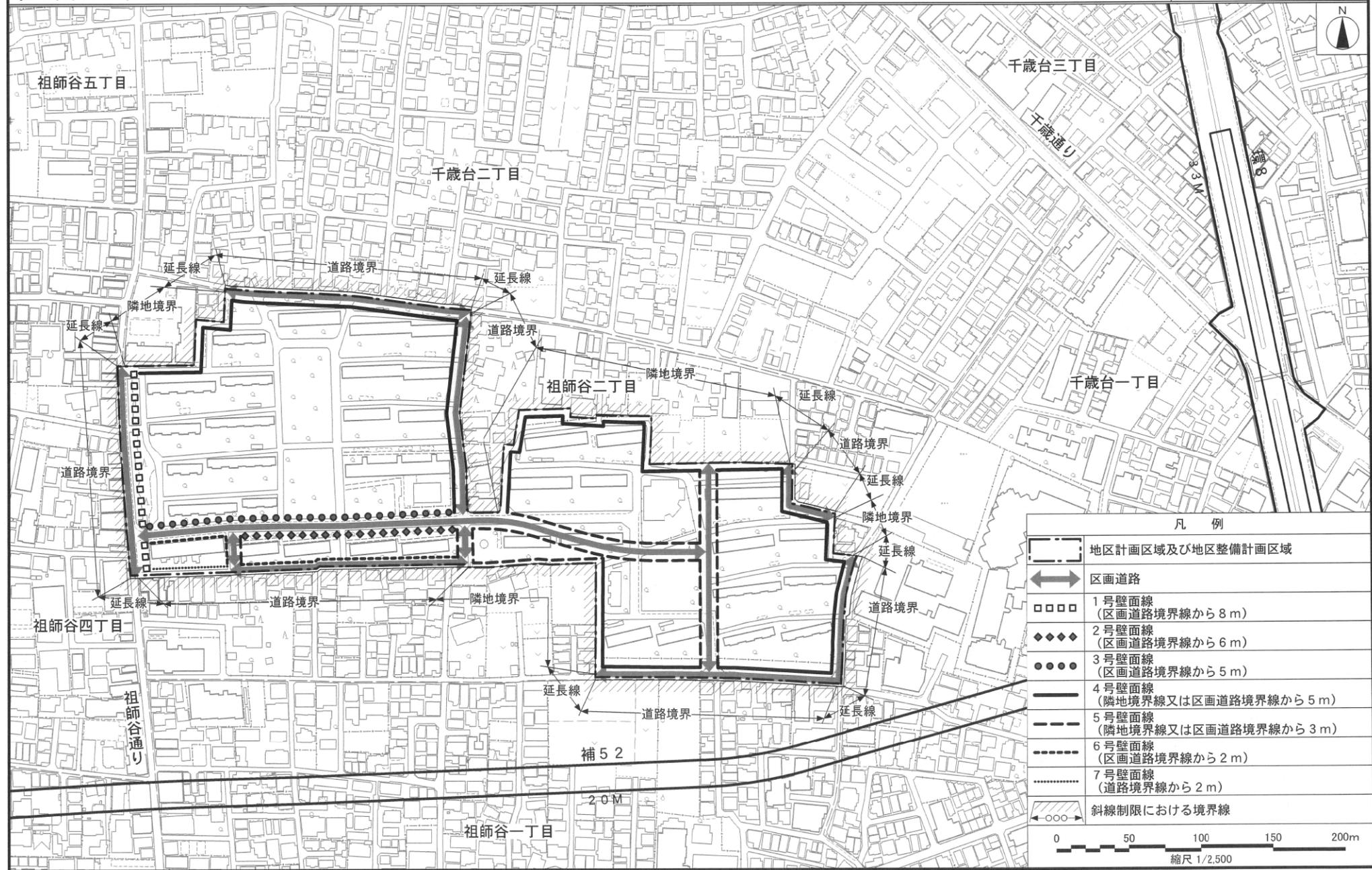
凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	区画道路 1号 (幅員 8～9.3m) (歩道部分を含む)
	区画道路 2号 (幅員 7～7.4m) (歩道部分を含む)
	区画道路 3～6号 (幅員 6m) 区画道路 7～9号 (幅員 4m, 地区外含め 6m) 区画道路 10号 (幅員 3.2～3.9m, 地区外含め 6m)
	公園 1号 (面積約 4,300㎡)
	広場 1号 (面積約 3,300㎡) 広場 2号 (面積約 150㎡)
	歩行者通路 1号 (幅員 6m) 歩行者通路 2～4号 (幅員 4m)
	歩道状空地 1～8号 (幅員 2m)
0 50 100 150 200m 縮尺 1/2,500	

この地図は、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。(承認番号)4都市基交測第30号、令和4年5月20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)

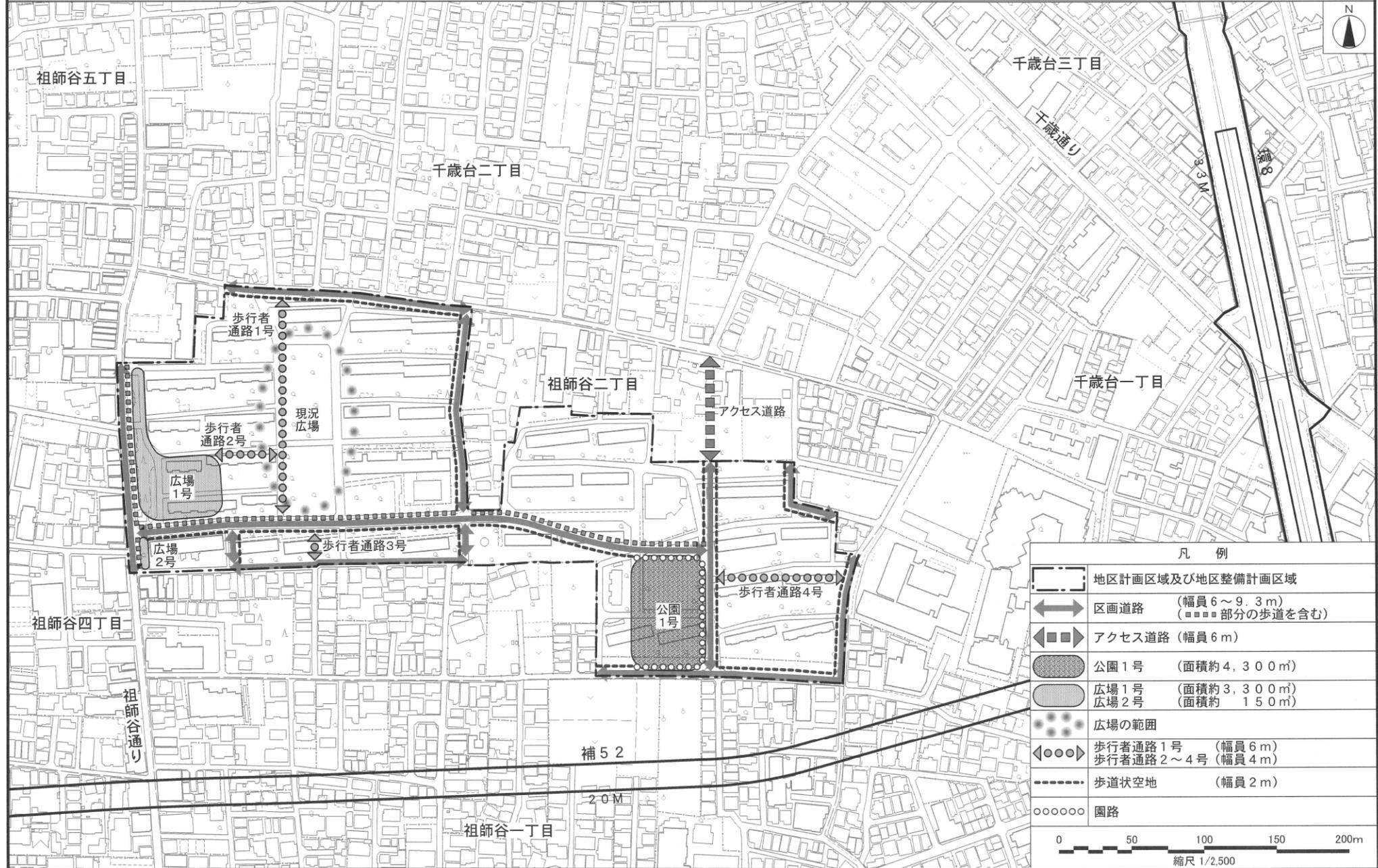


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号)3都市基街都第254号、令和4年1月13日

# 東京都市計画地区計画 祖師谷二丁目地区地区計画

## 方針附図

(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 (幅員6～9.3m) (部分の歩道を含む)
	アクセス道路 (幅員6m)
	公園1号 (面積約4,300㎡)
	広場1号 (面積約3,300㎡)
	広場2号 (面積約150㎡)
	広場の範囲
	歩行者通路1号 (幅員6m)
	歩行者通路2～4号 (幅員4m)
	歩道状空地 (幅員2m)
	園路

この地図は、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。(承認番号)4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号)3都市基街都第254号、令和4年1月13日

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画地区計画 祖師谷二丁目地区地区計画

### 2 理由

本地区は、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の北側約600mに位置する、一団地の住宅施設祖師谷住宅の区域である。

本地区は、広域避難場所まで距離があり、建設から60年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27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ため、約7.6ヘクタールの区域について、祖師谷二丁目地区地区計画を決定するものである。

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（世田谷区決定）

都市計画祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設を廃止する。

番号	名称	位置	地積	住宅施設 予定戸数	施設建設予定数	摘要
二	祖師ヶ谷 住宅	東京都世田 谷区祖師ヶ 谷二丁目 地内	約7.78 ヘクタール	約900戸	児童公園 6 託児所併用 幼稚園敷地 1 管理事務所 1	鉄筋コンクリート造

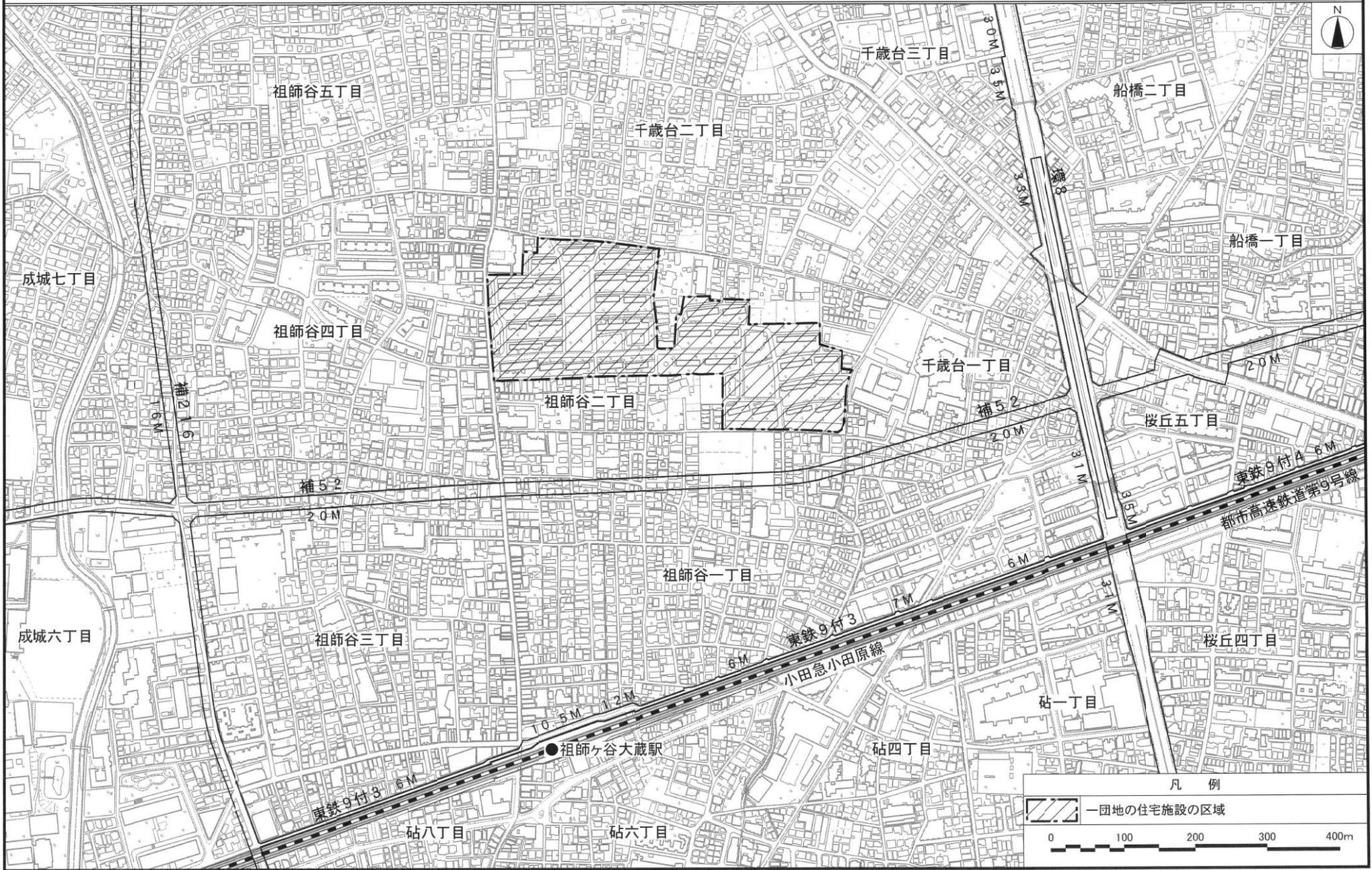
〔別紙図面表示のとおり〕

理由：祖師ヶ谷二丁目地区地区計画の決定に伴い、老朽化した住宅の建替えと土地利用の方針や地区の整備目標を実現するため、一団地の住宅施設を廃止する。

# 東京都市計画一団地の住宅施設 祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設

## 位置図

[世田谷区決定]

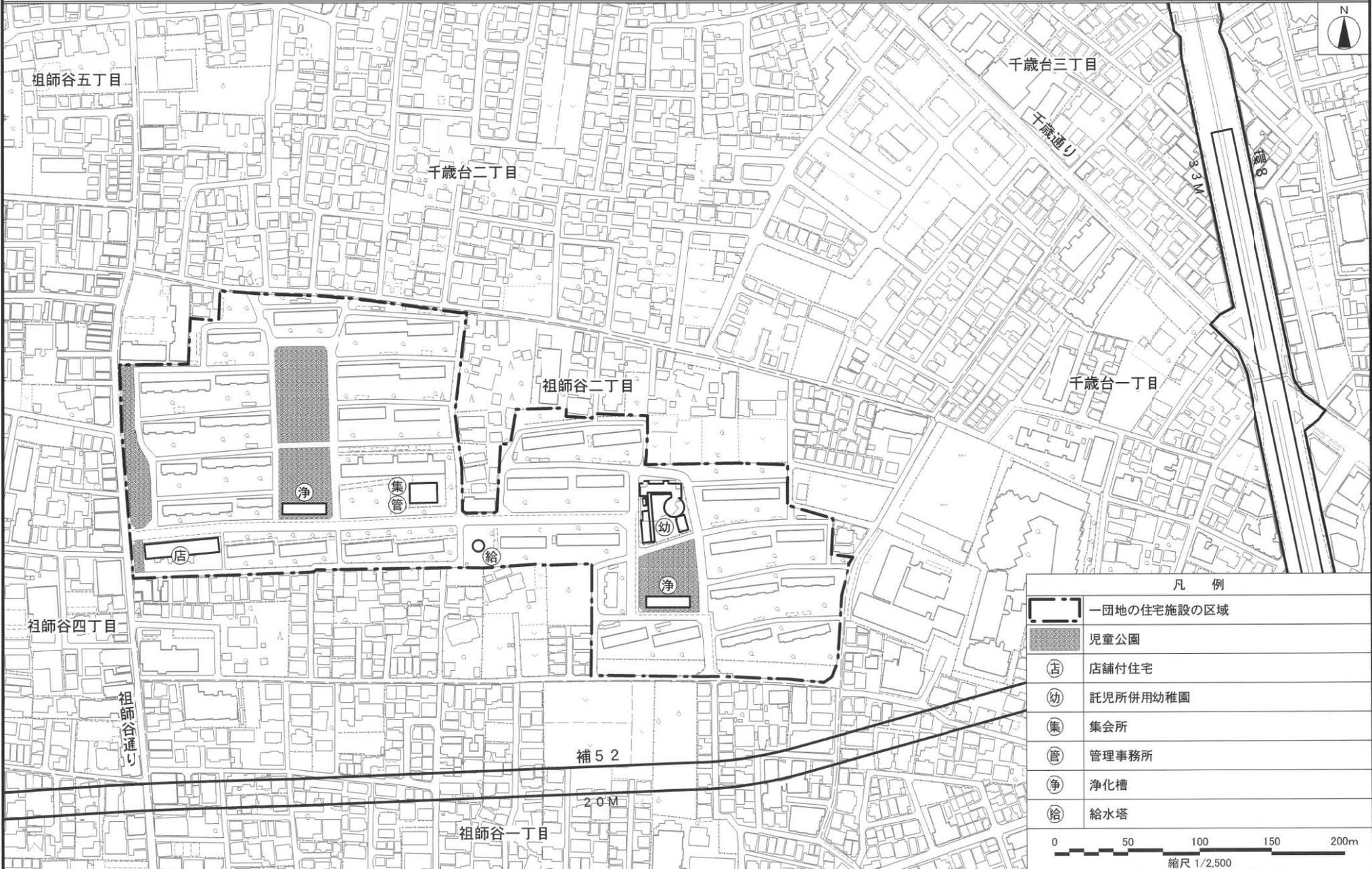


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図、道路網図及び鉄道網図を利用して作成したものである。  
 (承認番号) 4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号) 3都市基街都第254号、令和4年1月13日 (承認番号) 3都市基交都第58号、令和4年1月24日

# 東京都市計画一団地の住宅施設 祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設

## 計画図

〔世田谷区決定〕



凡 例	
	一団地の住宅施設の区域
	児童公園
	店舗付住宅
	託児所併用幼稚園
	集会所
	管理事務所
	浄化槽
	給水塔

この地図は、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。(承認番号) 4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号) 3都市基街都第254号、令和4年1月13日

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

東京都市計画一団地の住宅施設 祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設

### 2 理由

祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設（旧一団地の住宅経営）は、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の北側約600mに位置し、昭和30年に都市計画決定された住宅団地である。

本地区は、広域避難場所まで距離があり、建設から60年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27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ため、祖師谷二丁目地区地区計画を決定し、祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設約7.78ヘクタールの区域について、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うものである。