

---

# 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画(素案)

## 説明会 次第

平成30年2月25日(日)午前10時00分～11時30分  
祖師ヶ谷南商店街振興会館 3階会議室

---

- 1 開会
  
- 2 街づくりに関する説明
  - (1) 地区計画(素案)
  - (2) 用途地域の変更(素案)等
  
- 3 質疑応答
  
- 4 閉会

配布資料 ・ 次第  
・ 説明資料  
・ 説明会アンケート

問い合わせ先 世田谷区砧総合支所街づくり課

担当：大橋<sup>おおはし</sup>、南<sup>みなみ</sup>、森田<sup>もりた</sup>、成岡<sup>なるおか</sup>

電話：03 - 3482 - 2594

## 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区 地区計画（素案）説明会

平成30年2月25日（日曜日）  
世田谷区 砧総合支所 街づくり課

1

### 【次第】

- 10:00 開会
- 10:10 地区計画（素案）の説明  
用途地域の変更（素案）等の説明
- 10:30 質疑応答
- 11:30 閉会

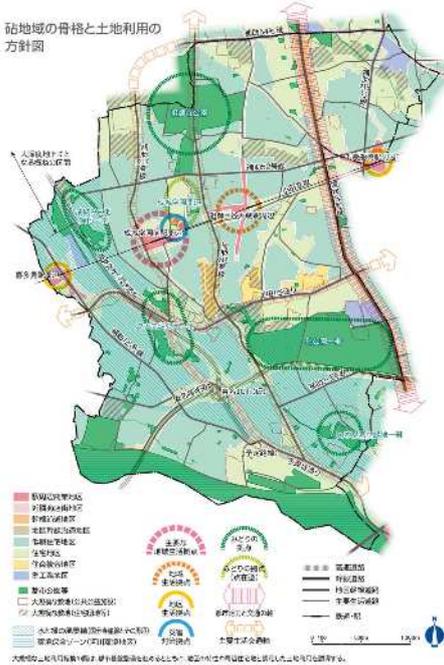
2

## 世田谷区都市整備方針

### 【地域の骨格プラン】

祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区は、住宅地と駅周辺および商店街通りの商業地が調和した、安全で暮らしやすい街づくりを進め、地域の「核」となる区民の身近な交流の場として「地域生活拠点」と位置づけています。

砦地域の骨格と土地利用の方針図



3

## 世田谷区都市整備方針

### 【テーマ別の指針】

活力ある生活拠点とする

祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区は、まちのにぎわいに満ちた地域生活拠点とするため、景観に配慮した地域のコミュニティの場となるような商店街の形成を進めます。

### 【アクションエリアの方針（祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区）】

地域生活拠点の実現に向けて、住宅地と駅周辺および商店街通りの商業地が調和し、防災機能を備えた安全で暮らしやすい街づくりを進めます。  
商店街通りなどは、歩行者にとって安全で快適な交通環境となるよう整備を進めます。

4

## 地区計画

### 【地区計画とは】

都市計画法に基づく制度です。地区特性に応じて、具体的な街づくりのルールを定め、安全で住み良い街を実現することを目的としています。

決定後は、建築行為等について事前の届出を義務付け、地区計画の内容に適合するように、区が指導していきます。なお、地区計画で定められたルールは、既に建っている建築物に対して適用されるものではなく、建替え時などに守っていただくものです。

5

## これまでの経緯

《平成12年度・18年度》  
祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画 策定・変更



《平成24年度～26年度》  
地区計画についての意見交換会  
アンケート



《平成26年度～29年度》  
祖師ヶ谷通り一部整備、  
個別ヒアリング・説明、関係機関調整



《平成29年10月》  
地区計画（たたき台）の意見交換会



《平成30年2月》  
地区計画（素案）の説明会

6

## 地区計画の構成

名称・位置・面積

地区計画の目標

区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・土地利用の方針
- ・地区施設の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針
- ・その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

地区整備計画

- ・地区施設の配置及び規模
- ・建築物等に関する事項
  - 建築物等の用途の制限
  - 建築物の敷地面積の最低限度
  - 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 など

7

## 位置



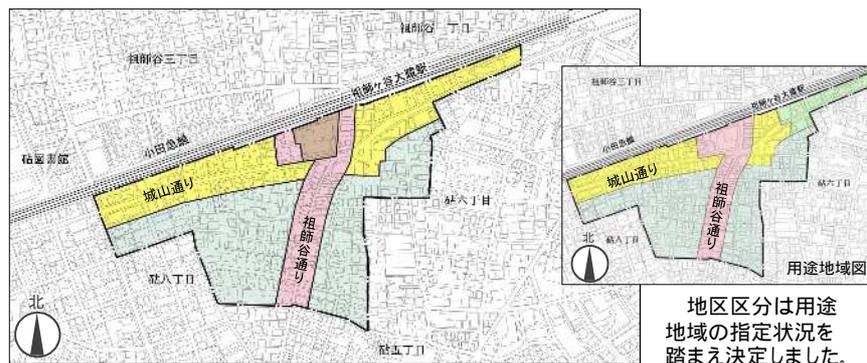
8

## 地区計画の目標

1. 住宅・商業・業務が調和した安全で暮らしやすいみどり豊かな市街地の形成。
2. 防災機能の向上と良好な住環境の保全及び形成。
3. 歩行者や買い物客の安全性と利便性を高め、地域に密着した活力ある商店街の形成。

9

## 土地利用の方針



### 【住宅地区】

主に低層住宅により市街地を形成する地区として、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図る。

### 【商業・業務地区】

ゆとりある歩行・買い物空間の創出により、商業環境が充実した活力ある商店街の形成を図る。

### 【住宅・商業・業務共存地区】

住宅地の住環境の保全に配慮しながら、住宅・商業・業務が調和した市街地の形成を図る。

### 【再開発事業地区】

土地の高度利用を図りつつ、周辺環境と調和した街並み形成を図る。

10

### 建築物等の整備の方針

1. 活力ある商店街の形成と賑わいの連続性を確保するため、建築物等の用途の制限、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。
2. 住宅・商業・業務の調和を図り、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。
3. 良好な街区景観の保全及び形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
4. みどり豊かな街並みの形成と防災機能の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。

11

### その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

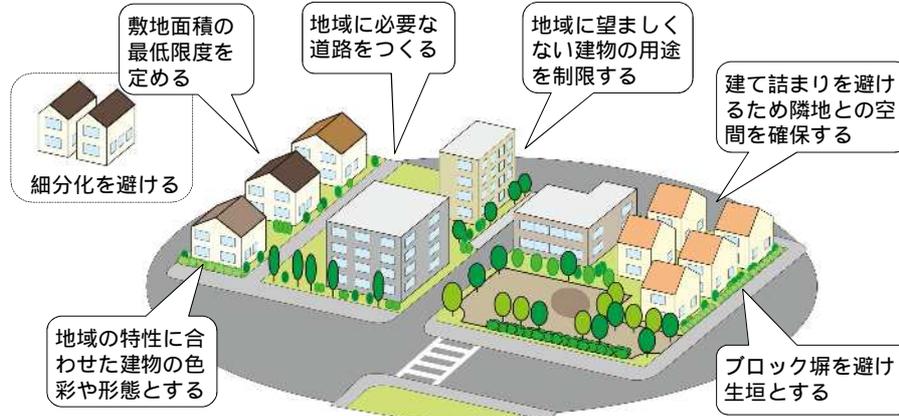
1. 建物が密集した区域では、建物の共同化による不燃化や空地の創出等を推進するとともに、周辺の住環境と調和したものとする。
2. 無電柱化を可能なところから推進する。
3. 建築物の敷地内では、既存樹木の保全に努めるとともに、敷地内緑化などにより、新たな緑化の創出に努める。
4. 地区内では、建築物の敷地内に、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。

12

## 地区整備計画

### 【地区整備計画とは】

地区計画の目標の実現に向けて、地区に合った細かいルールを都市計画として定めることができます。



地区整備計画で定めることができる一般的な内容の例

13

## 地区整備計画：地区施設



### 【整備の方針】

本地区の市街地の防災性及び歩行者の安全性・快適性を向上するため、区画道路及び歩道状空地进行配置する。

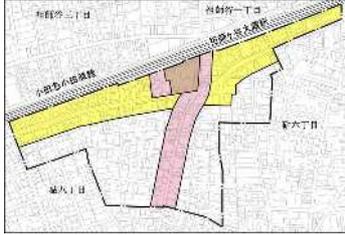
### 【配置及び規模】

凡例	名称	幅員	延長	備考
◀▶▶▶▶	区画道路1号(祖師谷通り)	7m	約 300m	拡幅
◀▶▶▶▶	区画道路2号	9m	約 30m	既存
◀▶▶▶▶	区画道路3号(城山通り)	6~12m	約 650m	既存
■	歩道状空地	4m	約 160m	既存

14

地区整備計画：建築物等に関する事項

【建築物等の用途の制限】



目的：周辺の住環境に配慮しながら、店舗等の連続性を確保し、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図る。

内容：風俗営業法に定めるラブホテル、アダルトショップ等は建築してはならない。

対象：

「住宅・商業・業務共存地区」 

「商業・業務地区」 

「再開発事業地区」 

地区整備計画：建築物等に関する事項

【建築物等の用途の制限】



目的：周辺の住環境に配慮しながら、店舗等の連続性を確保し、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図る。

内容：区画道路1号（祖師谷通り）に面する建築物の1階部分の用途は住宅としてはならない。（住宅、共同住宅等の出入口等は除く）

対象：

「商業・業務地区」 

「再開発事業地区」 



## 地区整備計画：建築物等に関する事項

### 【建築物の敷地面積の最低限度】



目的：敷地の細分化を防止し、住環境の保全を図る。

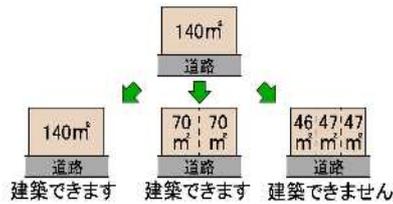
内容：敷地面積の最低限度を住宅・商業・業務共存地区は70㎡、再開発事業地区は200㎡とする。

《敷地面積の最低限度の制限が70㎡の場合の例》

対象：

「住宅・商業・業務共存地区」   
 「再開発事業地区」

「住宅地区」は用途地域が第一種低層住居専用地域に指定されており、既に最低敷地面積80㎡の制限が定められています。



制限が導入された時点で最低限度に満たない敷地は、新たに分割しない限り建替え可能です。

17

## 地区整備計画：建築物等に関する事項

### 【壁面の位置の制限】

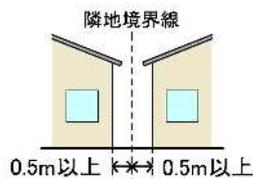


目的：ゆとりのある街並みの形成と採光、通風の確保、延焼の防止など、良好な住環境の保全を図る。

内容：1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。  
 2. 地区計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分の当該隣地境界線又は敷地面積が70㎡未満の敷地については前項の規定は適用しない。

対象：

「住宅地区」   
 「住宅・商業・業務共存地区」



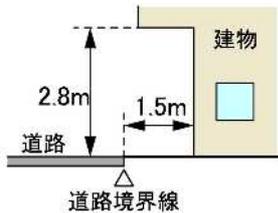
18

地区整備計画：建築物等に関する事項

【壁面の位置の制限】



対象：  
「商業・業務地区」



目的：安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図る。

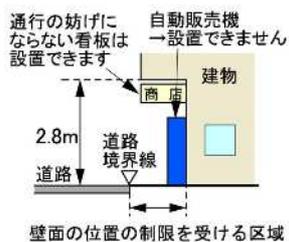
内容：建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路1号（祖師谷通り）の道路境界線までの距離は、区画道路1号（祖師谷通り）の道路面より高さ2.8m以下の部分にあっては1.5m以上とする。

地区整備計画：建築物等に関する事項

【壁面後退区域における工作物の設置の制限】



対象：  
「商業・業務地区」

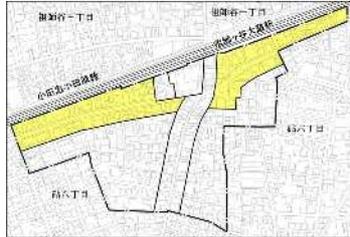


目的：安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図ります。

内容：壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面から高さ2.8m以下の部分に通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、可動できるもの及び公益上必要なものは、この限りではない。

## 地区整備計画：建築物等に関する事項

### 【建築物等の高さの最高限度】



対象：

「住宅・商業・業務共存地区」 

目的：地区の特性に応じた街並みの形成を図る。

内容：建築物等の高さの最高限度を16mとする。

「住宅地区」は用途地域が第一種低層住居専用地域に指定されており、既に最高高さ10mの制限が定められています。

21

## 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】



対象：全ての地区

目的：周辺の環境と調和した街並みの形成を図る。

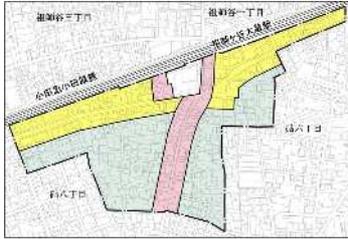
内容：1. 建築物等の形態、色彩、意匠は、周囲の景観と調和したものとする。

2. 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、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、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。

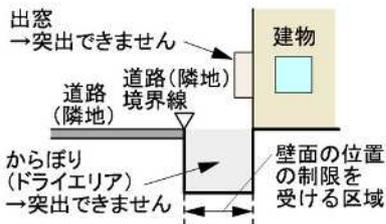
22

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】



- 対象：  
 「住宅地区」 □  
 「住宅・商業・業務共存地区」 □  
 「商業・業務地区」 □



目的：良好な住環境の保全と安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保、賑わいのある魅力的な商業環境の形成を図る。

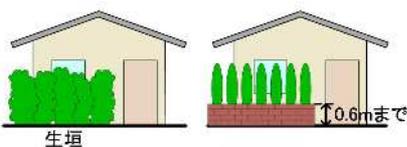
内容：出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に、突出する形状としてはならない。

地区整備計画：建築物等に関する事項

【垣又はさくの構造の制限】



対象：全ての地区



目的：災害時の街の安全性を高める。緑豊かな街並みの形成を図る。

内容：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以下の部分についてはこの限りではない。

### たたき台からの素案への変更点

#### 《建築物等の用途の制限》

風俗営業法の規制地区を拡大します。

【たたき台】  
商業・業務地区

→

【素案】  
住宅・商業・業務共存地区  
商業・業務地区  
再開発事業地区

追加

追加

(用途の制限は風俗営業法に定める用途のうち以下のもの)  
ラブホテル、アダルトショップ等

25

### たたき台からの素案への変更点

#### 《建築物の敷地面積の最低限度》

再開発事業地区は密集していた地域をひとつの敷地として土地利用していることから、将来の再分割を防ぐために、敷地面積の最低限度を200㎡に規制します。

【たたき台】  
再開発事業地区：規制なし

→

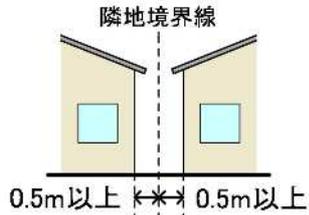
【素案】  
200㎡

追加

26

## たたき台からの素案への変更点

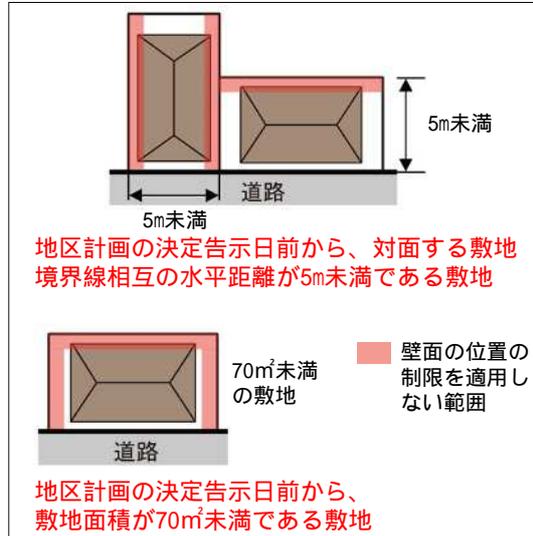
### 《壁面の位置の制限》



建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。

ただし、右記のいずれかに該当するものについては、壁面の位置の制限は適用しない。

追加



27

## たたき台からの素案への変更点

### 《壁面後退区域における工作物の設置の制限》

#### 【素案】

壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面から高さ2.8m以下の部分に通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、可動できるもの及び公益上必要なものは、この限りではありません。

追加

通行の妨げとならないような看板等は設置可能です。

28

## 関連計画等の変更（用途地域）



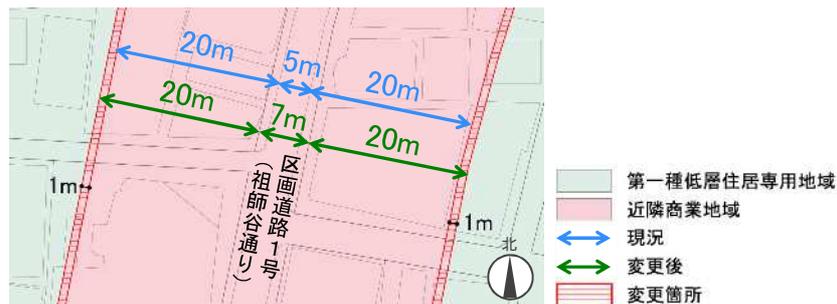
区域の約半分は第一種低層住居専用地域に指定されており、低層住宅を中心とした住宅地となっています。

城山通り沿いは第一種住居地域と第二種中高層住居専用地域に指定されており、主に住宅が建ち並び、小規模な商業・業務施設が混在しています。

祖師谷通り沿いは近隣商業地域に指定されており、路線型の商店街が形成されています。

29

## 用途地域



近隣商業地域の範囲が変更となります。現況は拡幅前の区画道路1号（祖師谷通り）の道路境界線から20mの範囲が近隣商業地域となっています。

区画道路1号（祖師谷通り）の幅員を約5mから7mに広げるため、近隣商業地域の範囲は拡幅後の道路境界線から20mとなり、現況より約1mずつ広がります。

30

## 用途地域



変更は、区画道路1号（祖師谷通り）の道路境界線から20m区域（赤線の区域：幅1m）のみです。

用途地域の変更により、建ぺい率や容積率、高度地区等も変更になります。

用途地域	現況		変更後
	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
建ぺい率	50%	60%	80%
容積率	100%	200%	300%
高度地区	第一種高度地区	45m第二種高度地区	第三種高度地区
防火指定	準防火地域	準防火地域	準防火地域
日影規制	指定あり	指定あり	指定あり

用途地域図(変更後)

- 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区
- 用途地域変更箇所

31

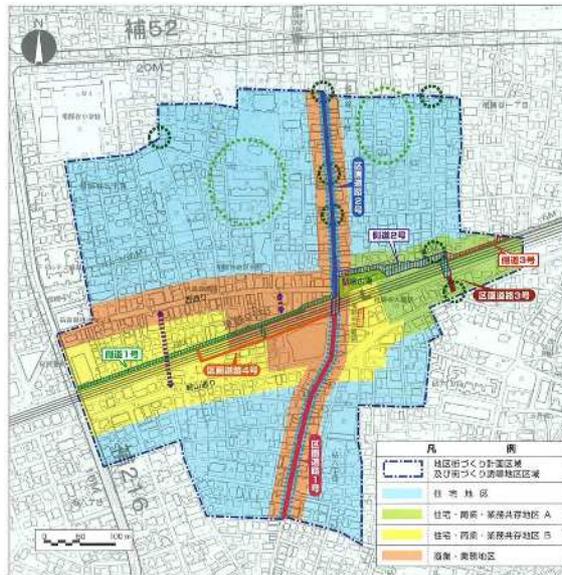
## 砧八丁目城山通り沿道地区 地区計画

- ・平成元年に城山通りの拡幅を誘導するために決定しました。
- ・平成9年に城山通りの拡幅が完了したため、祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画に置き換えます。



32

## 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区 地区街づくり計画



33

## 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区 地区街づくり計画

### 《制限項目の追加》

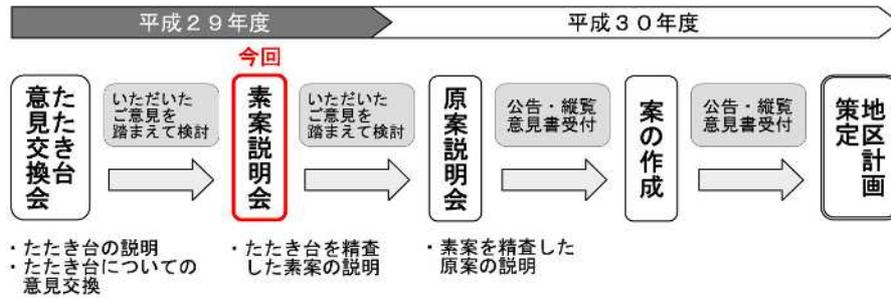


制限が追加されるのは、  
小田急線の南側の区域  
(赤い区域)のみです。

- ・ 地区施設(歩道状空地)
- ・ 用途の制限(ラブホテル等の制限)
- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 住宅地区と住宅・商業・業務共存地区の壁面の位置の制限
- ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ・ 高さの最高限度
- ・ 形態又は色彩その他の意匠の制限の出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に、突出する形状としてはならない。

34

## 今後の進め方（予定）



35

ご清聴ありがとうございました。

36

## 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画（素案）説明会アンケート

本日の説明会や今後の街づくりに関するご意見・ご質問等がございましたら、どのようなことでもご自由にご記入ください。

お差し支えなければ、お名前・ご住所をご記入ください。

お名前 \_\_\_\_\_

ご住所 \_\_\_\_\_

本日、ご記入いただく時間がなかった場合は、後日、ファクシミリ等でお送りいただいても結構です。よろしくお願いいたします。

本日はお忙しい中、ありがとうございました

お問い合わせ先

世田谷区砧総合支所 街づくり課 担当：おおはし大橋、みなみ南、もりた森田、なるおか成岡

電話：03 - 3482 - 2594 FAX：03 - 3482 - 1471