

---

# 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画(たたき台)

## 意見交換会 次第

平成29年10月25日(水)午後7時00分～8時30分

平成29年10月28日(土)午前10時00分～11時30分

世田谷区 砧地区会館 会議室

---

### 1 開会

### 2 街づくりに関する説明

(1) 地区計画(たたき台)

(2) 用途地域の変更(たたき台)

### 3 意見交換

### 4 閉会

配布資料 ・ 次第  
・ 説明資料  
・ 意見交換会アンケート

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(たたき台)意見交換会

地区の概況  
これまでの経緯  
地区計画(たたき台)  
用途地域の変更(たたき台)  
今後の進め方

平成29年10月25日、28日  
世田谷区 砧総合支所 街づくり課

1

## 地区の概況

2

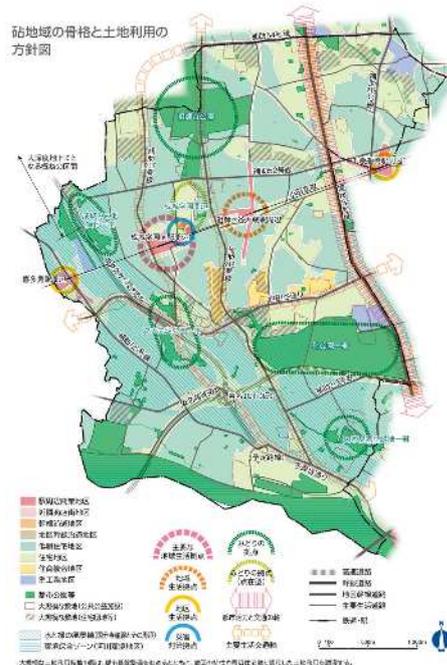
## 位置



3

## 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」に位置づけています。



4

## 世田谷区都市整備方針

### 【テーマ別指針】

活力ある生活拠点とする

祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区は、まちな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。

### 【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。

5

## 土地利用(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、商店街が面的に形成されています。

6

用途地域(参考)

【用途地域と建てられる建物の種類】

<p>区分： 近隣商業地域 (近商)</p>  <p>鉄道駅周辺、商業地域の周辺等で付近住宅地に対する日用品の販売を主とする商店等の集積する区域等に指定しています。</p>	<p>区分： 第二種中高層住居 専用地域(二中高)</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、一定規模までの店舗や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>
<p>区分： 第一種住居地域 (一住)</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。一定規模までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>区分： 第一種低層住居 専用地域(一低)</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>

7

用途地域(参考)

【用途地域ごとの建てられる建物の種類(概要)】

例 示		近商	一住	二中高	一低
住宅、共同住宅、寄宿舎等、兼用住宅(店舗等の部分が一定規模以下のもの)、老人ホーム等		○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等の公共施設		○	○	○	一定規模以下
病院、学校、図書館、寺社・教会等		○	○	○	大学・病院等は不可
店舗・事務所等	店舗・事務所等部分は2階以下かつ床面積1500㎡以下	○	○	○	×
	店舗・事務所等部分の床面積が3000㎡以下	○	○	×	×
	規模制限無し	○	×	×	×
ホテル・旅館		○	3000㎡以下	×	×
	ボーリング場・ゴルフ練習場等	○		×	×
遊戯施設	カラオケボックス等/麻雀屋・ぱちんこ屋等/劇場・映画館・演芸場等	○	×	×	×
風俗施設	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等	×	×	×	×
工場等	自家販売のための食品製造業で作業場の床面積が50㎡以下の兼用住宅	○	○	○	○
	作業場の床面積が50㎡以下の危険性が非常に少ないもの	○	○	×	×
	作業場の床面積が150㎡以下の自動車修理工場又は危険性や環境を悪化させる恐れが少ないもの	○	×	×	×

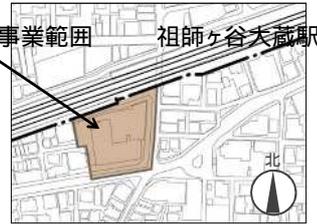
注意：この表は、建築基準法「別表第二」の概要を示すもので、すべての制限について記載したものではありません。

8

## 祖師谷大蔵駅南地区市街地再開発事業

### 位置図

市街地再開発事業範囲  
(プラッツ砦)



### 施設概要 (平成12年完成)

所在地	世田谷区砦8丁目10番1号(住居表示)
地域・地区	近隣商業地域(建ぺい率 80% 容積率 300%) 高度利用地区 防火地域
用途	共同住宅・店舗・銀行・駐車場・駐輪場
規模・構造	地上10階 地下2階 塔屋1階 鉄骨鉄筋コンクリート造
敷地面積	2,756.21平方メートル
建築面積	1,856.30平方メートル
延べ面積	12,531.32平方メートル
駐車台数	78台
駐輪台数	253台

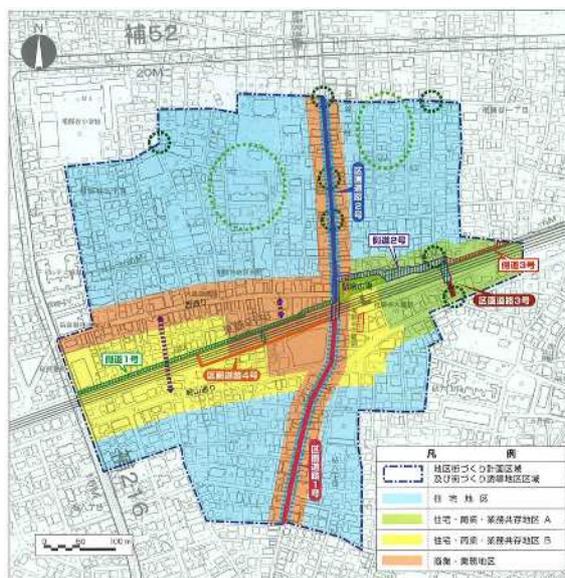
9

## 砦八丁目城山通り沿道地区地区計画



10

## 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区 地区街づくり計画



11

## 敷地の細分化の問題

敷地が小さく分割されると、建物が建て詰まる傾向にあり、住環境の悪化、延焼火災の危険性の増大などが問題となる。



12

## 建物の高さに関する問題

周辺よりも極端に高い建物が建つと、街並みの悪化、  
圧迫感、日照阻害などが問題となる。



(イメージ)

13

これまでの経緯

14

## 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27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



今回

(平成29年10月)

祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画(たたき台)の  
意見交換会

15

「地区計画(たたき台)」

16

## 地区計画と地区街づくり計画

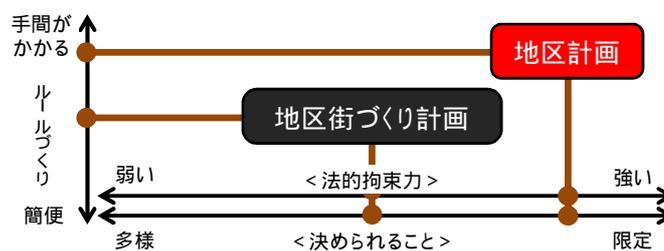
### 【地区計画】

都市計画法に基づく制度です。地区の将来像に基づき、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。

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。

### 【地区街づくり計画】

世田谷区街づくり条例に基づく制度です。地区計画よりも幅広い内容で街づくりのルールを定めることができます。区民から計画の原案の提案を受け、区が策定します。



17

## 地区計画で定めることができる事項

名称・位置・区域・面積

地区計画の目標

土地利用の方針

建築物等の整備の方針

地区整備計画

- ・ 地区施設
- ・ 建築物等に関する事項
  - 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
  - 建築物の敷地面積の最低限度
  - 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

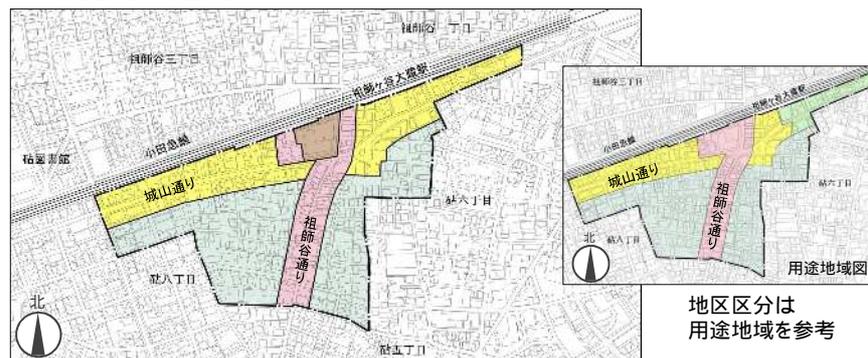
18

## 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。

19

## 土地利用の方針



### 【住宅地区】

主に低層の戸建て住宅や共同住宅により市街地を形成する地区として、住環境の保全と防災機能の向上を図る。

### 【商業・業務地区】

区画道路1号(祖師谷通り)沿道の建物の更新にあわせて道路基盤整備を進め、商業環境を充実した魅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、住宅と商業・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。

20

## 建築物等の整備の方針

1. 魅力ある商店街の形成とにぎ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等の設置の制限を定める。
2. 住宅と商業・業務の調和を図り、住環境や防災機能の向上を図るため、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災害時の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。

21

## 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。



22

## 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1号の拡幅整備を進める。

### 【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660m	既存

区画道路1号(祖師谷通り)の幅員を現在の5mから7mに拡幅します。

23

## 地区整備計画:建築物等に関する事項

### 【建築物の用途の制限】



対象:「商業・業務地区」



店舗 事務所 店舗 ~~住宅~~  
【1階の用途】

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、にぎ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)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。

24

地区整備計画: 建築物等に関する事項

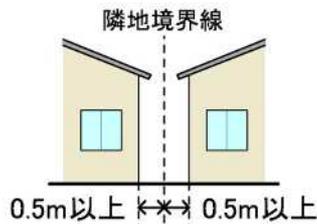
【壁面の位置の制限】



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、住環境の形成を図る。

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

対象：  
「住宅地区」  
「住宅・商業・業務共存地区」



25

地区整備計画: 建築物等に関する事項

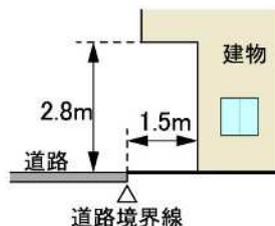
【壁面の位置の制限】



目的：安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保、にぎ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）の道路路面より高さ2.8m以下の部分において建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。

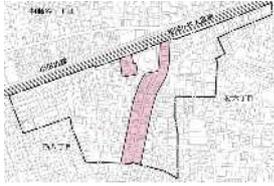
対象：「商業・業務地区」



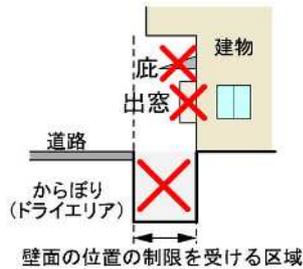
26

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、にぎわいのある魅力的な商業環境の形成を図る。  
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には、軒、庇、手すり、戸袋、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、突出した形状としてはならない。

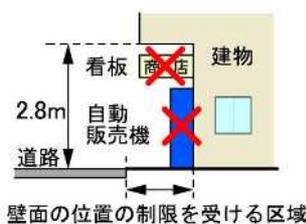
27

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」

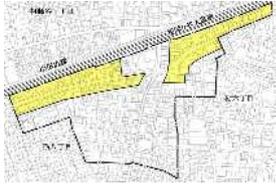


目的:安全でゆとりある歩行・買い物空間の確保、にぎわいのある魅力的な商業環境の形成を図る。  
内容:壁面の位置の制限を受ける区域には、道路面との段差のある土留め等の工作物、外構の階段、看板又は照明等(道路上の面からの高さが2.8m以上の部分に設けるものを除く。)、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。

28

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】

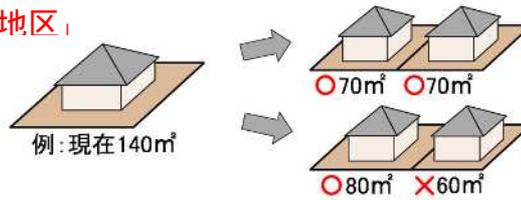


目的：敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐ。

内容：敷地面積の最低限度を70㎡とする。

対象:

「住宅・商業・業務共存地区」



29

地区整備計画: 建築物等に関する事項

### 【建築物の高さの最高限度】



目的：地区の特性に応じた街並みの形成を図る。

内容：建築物の高さの最高限度を16mとする。

対象:

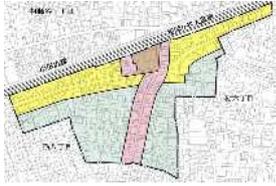
「住宅・商業・業務共存地区」

「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、既に最高高さ10mの制限が定められている。

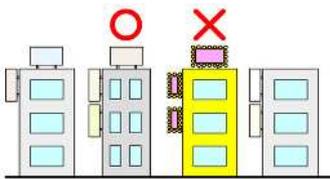
30

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



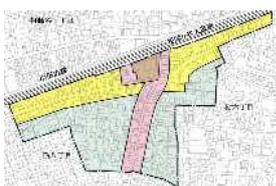
目的: 周辺の環境と調和した街並みの形成を図る。

内容: 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。ネオン等を含め屋外広告物は、地区の良好な美観・風致を著しく侵すものは避けるものとする。また、腐朽、腐食、破損しやすい材料を使用したものは設置してはならない。

31

地区整備計画: 建築物等に関する事項

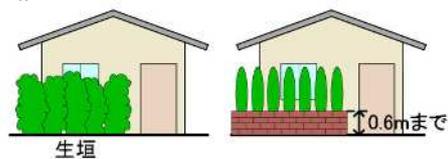
【垣又はさくの構造の制限】



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、生垣又はフェンスに緑化したものとする。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについてはこの限りでない。



32

## 「用途地域の変更(たたき台)」

33

### 用途地域

地区計画の策定と区画道路1号（祖師谷通り）の拡幅に伴い、用途地域等の変更を予定しています。



用途地域図(現況)

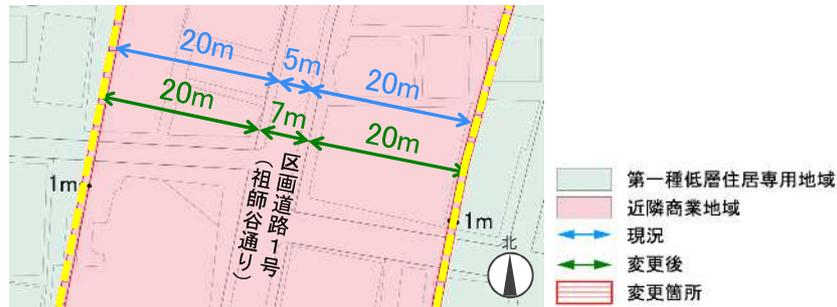


用途地域図(変更後)

- |   |              |   |         |   |              |
|---|--------------|---|---------|---|--------------|
|  | 第一種低層住居専用地域  |  | 第一種住居地域 |  | 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区 |
|  | 第二種中高層住居専用地域 |  | 近隣商業地域  |  | 用途地域変更箇所     |

34

## 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）を約5mから7mに拡幅するため、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。

35

## 用途地域

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。

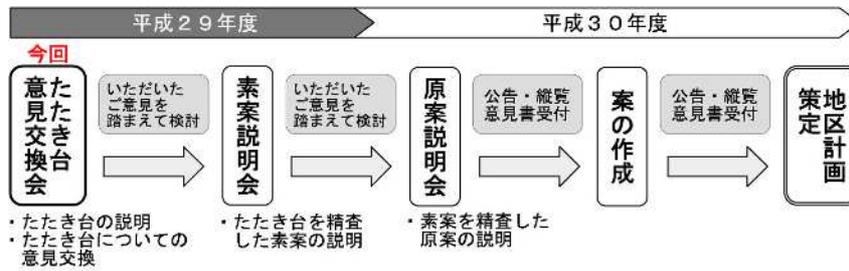
用途地域	現況		変更後
	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域
建ぺい率	50%	60%	80%
容積率	100%	200%	300%
高度地区	第一種高度地区	45m第二種高度地区	第三種高度地区
防火指定	準防火地域	準防火地域	準防火地域
日影規制	指定あり	指定あり	指定あり

36

## 今後の進め方

37

### 今後の進め方(予定)



38

ご清聴ありがとうございました。

## 祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画（たたき台）意見交換会アンケート

本日の意見交換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