

街づくりニュース 第7号

令和4年10月 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

祖師谷二丁目地区地区計画等（案）の概要 公告・縦覧、意見書の受付について

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。

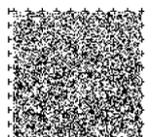
東京都住宅供給公社（以下「公社」といいます。）は、建設後60年以上経過し、老朽化の進む祖師谷住宅の建替えを予定しております。

世田谷区では、これまでの意見交換会や説明会などでの皆さまのご意見と、都市計画法第16条に基づく原案への意見提出等を踏まえ、地区計画等（案）を取りまとめましたので、都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく、公告・縦覧、意見書の受付を行います。

なお、地区計画等（案）については、街づくりニュース第6号でお知らせした地区計画等（原案）からの内容の変更はありません。

| | | | |
|------|--------|--|---|
| 対象計画 | | ○祖師谷二丁目地区地区計画(案) ○一団地の住宅施設(祖師ヶ谷住宅)の変更 [廃止](案) | ○祖師谷二丁目地区地区街づくり計画(案) |
| 縦覧 | 期間 | 令和4年11月8日(火)～11月22日(火) ※土・日・祝日を除く、午前8時30分～午後5時 | |
| | 場所 | 世田谷区都市整備政策部都市計画課 及び 各総合支所街づくり課 | |
| 意見書 | 提出期間 | 令和4年11月8日(火)～11月22日(火) ※窓口を持参する場合は、土・日・祝日を除く、午前8時30分～午後5時 | |
| | 提出先 | 世田谷区 都市整備政策部 都市計画課 〒158-0094 世田谷区玉川 1-20-1 電話:03-6432-7148 FAX:03-6432-7982 | 世田谷区 砧総合支所 街づくり課 〒157-8501 世田谷区成城 6-2-1 電話:03-3482-2594 FAX:03-3482-1471 |
| | 提出できる方 | 世田谷区の住民及び利害関係人 | 地区内の住民及び利害関係人 |
| | 提出方法 | 様式はありませんが、氏名、住所、連絡先、ご意見、対象計画名を記載してください。 提出は、郵送、FAX、持参のいずれでも可能です。 | |

【問合せ先】 世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：伊藤、斎藤）
〒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

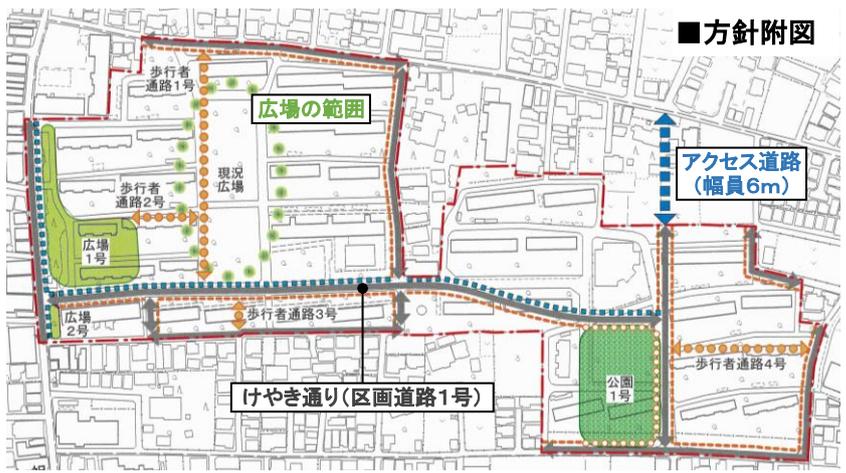


※窓口や電話でも個別にご説明しますので、お気軽にお問合せください。

地区計画等（案）の概要 ～目標と方針～

※地区計画（案）と地区街づくり計画（案）は同じ内容です。

| | | | |
|-------------------------|---|----|--------|
| 名称 | 祖師谷二丁目地区地区計画 / 祖師谷二丁目地区地区街づくり計画 | | |
| 位置 | 世田谷区祖師谷二丁目地内 | 面積 | 約7.6ha |
| 計画の目標 | <ol style="list-style-type: none"> 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 | | |
| 土地利用の方針 | <p>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。</p> | | |
| 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"> 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。 | | |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <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"> 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を形成するため、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 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 | | |



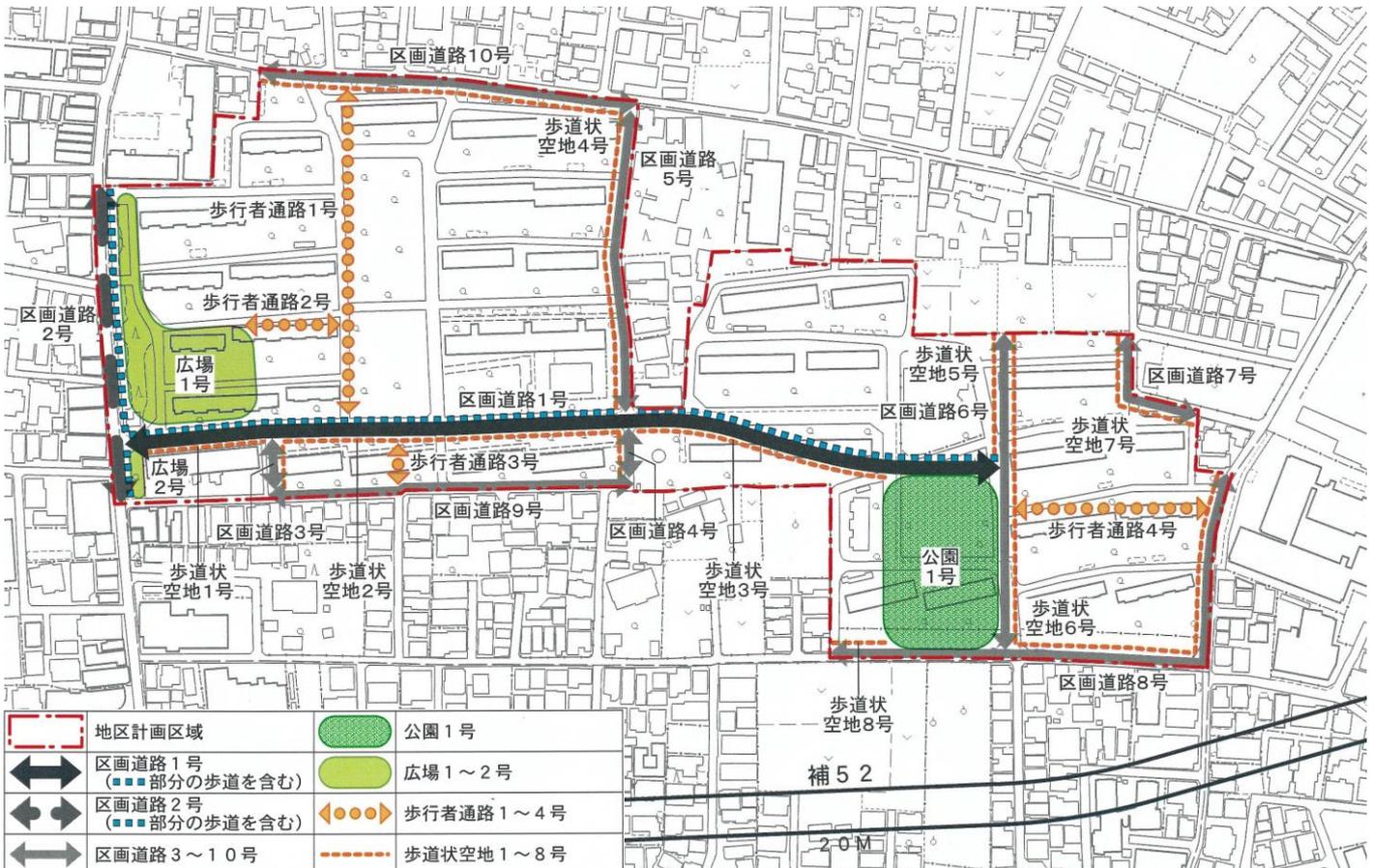
地区計画等（案）の概要 ～地区整備計画（地区施設の配置及び規模）～

※地区計画（案）と地区街づくり計画（案）は同じ内容です。

| 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
|-----------------|-----|----------------------------------|----------|
| 区画道路 | 1号 | 8～9.3m | 既存 新設 |
| | 2号 | 7～7.4m | 既存 |
| | 3号 | 6m | 新設 |
| | 4号 | 6m | 拡幅 |
| | 5号 | 6m | 拡幅 |
| | 6号 | 6m | 新設 |
| | 7号 | 4m (6m) | 拡幅 |
| | 8号 | 4m (6m) | 既存 拡幅 |
| | 9号 | 4m (6m) | 拡幅 |
| | 10号 | 3.2～3.9m (6m) | 約170m |
| () 内は地区外を含めた幅員 | | | |
| 名称 | 面積 | 備考 | |
| 公園 | 1号 | 約4,300㎡ 公園内に歩道状空地と連続する園路を整備する | 新設 |

| 名称 | 面積 | 備考 | | | |
|----------|--|---------------------|------|-------|----|
| 広場 | 1号 | 約3,300㎡ 既存 新設 | | | |
| | 2号 | 約150㎡ 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2mの歩行空間を確保する | | | | |
| 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | | |
| その他の公共空地 | 歩行者通路 | 1号 | 6m | 約150m | 新設 |
| | | 緊急車両が通行できるように整備する | | | |
| | | 2号 | 4m | 約40m | 新設 |
| | | 3号 | 4m | 約20m | 新設 |
| | 4号 | 4m | 約90m | 新設 | |
| | 歩道状空地 | 1号 | 2m | 約60m | 新設 |
| | | 2号 | 2m | 約200m | 新設 |
| | | 3号 | 2m | 約110m | 新設 |
| | | 4号 | 2m | 約300m | 新設 |
| | | 5号 | 2m | 約60m | 新設 |
| | | 6号 | 2m | 約310m | 新設 |
| | | 7号 | 2m | 約70m | 新設 |
| | | 8号 | 2m | 約30m | 新設 |
| | 計画図A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 | | | | |

■計画図A

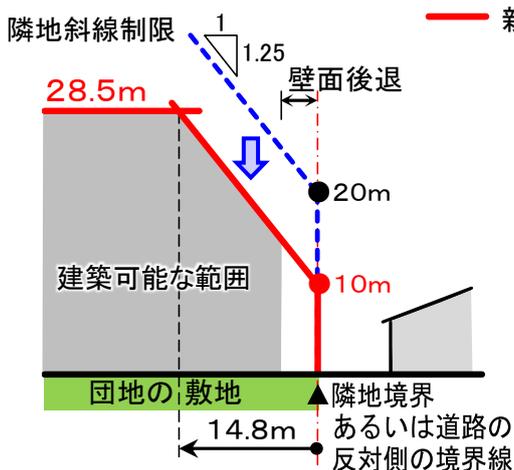


地区計画等（案）の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

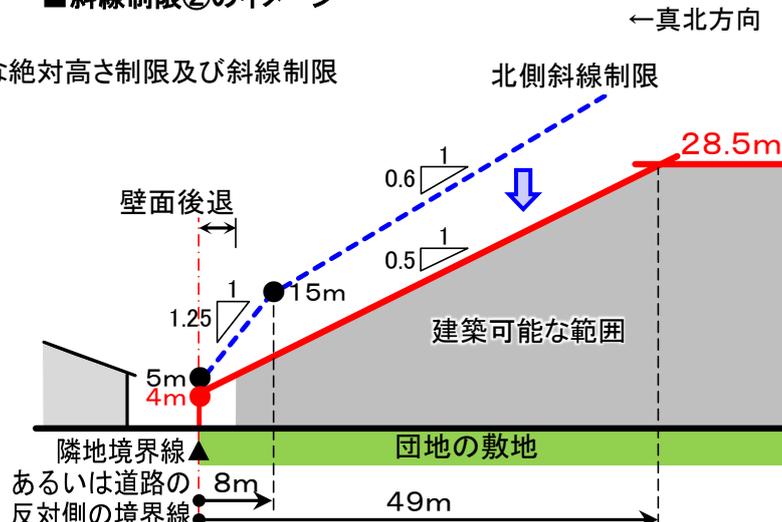
※地区計画（案）と地区街づくり計画（案）は同じ内容です。

| | |
|----------------------------|--|
| 建築物の容積率の最高限度 | 15/10（150%） |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | 5/10（50%） 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項（角敷地等における建蔽率の緩和）の規定は適用しない。 |
| 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図B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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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Bに示す壁面線による後退区域のうち、計画図A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 | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 当該部分から計画図B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（下図「■斜線制限①のイメージ」参照） 2 当該部分から計画図B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（下図「■斜線制限②のイメージ」参照） |

■斜線制限①のイメージ



■斜線制限②のイメージ

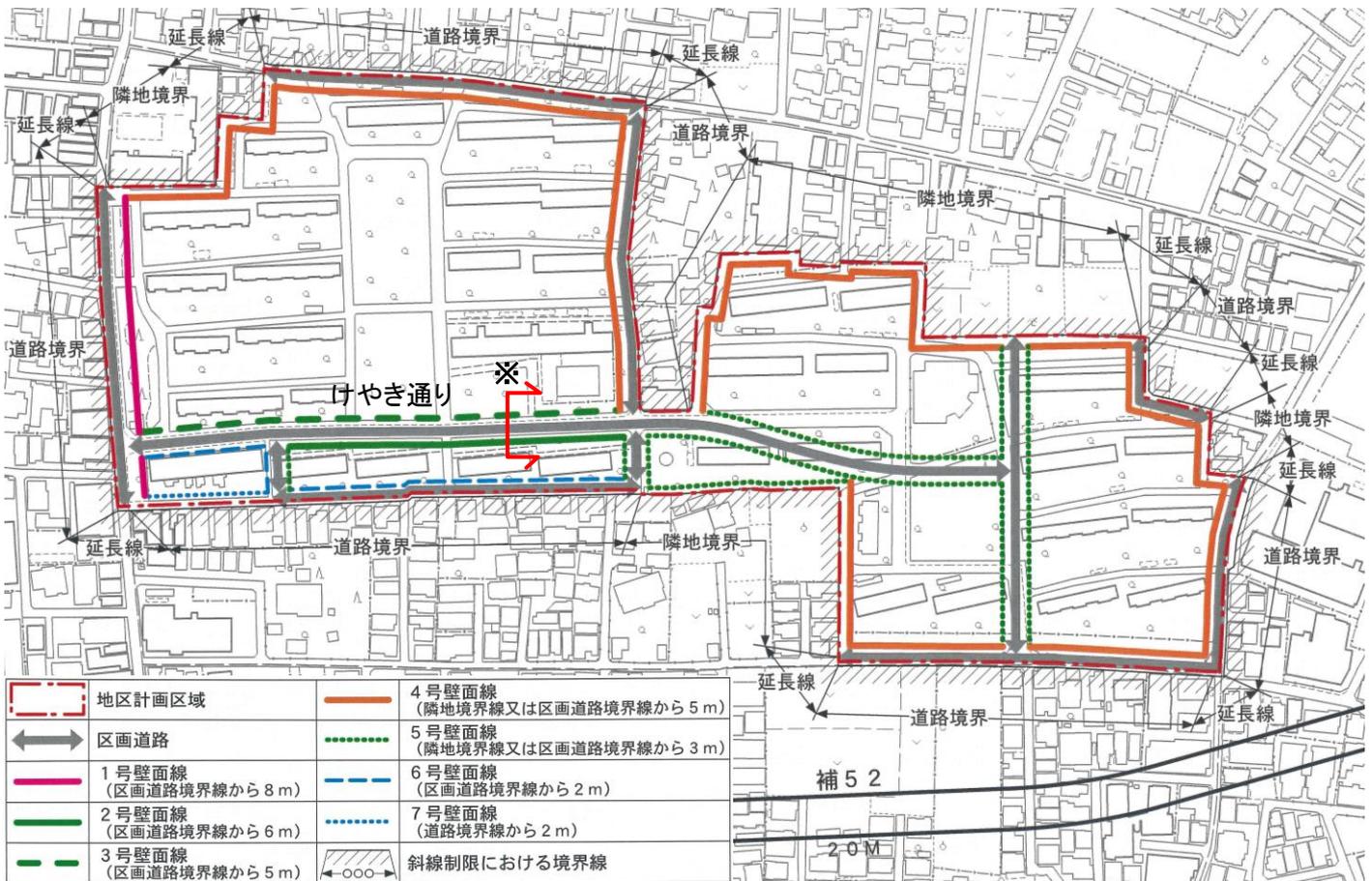


地区計画等（案）の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

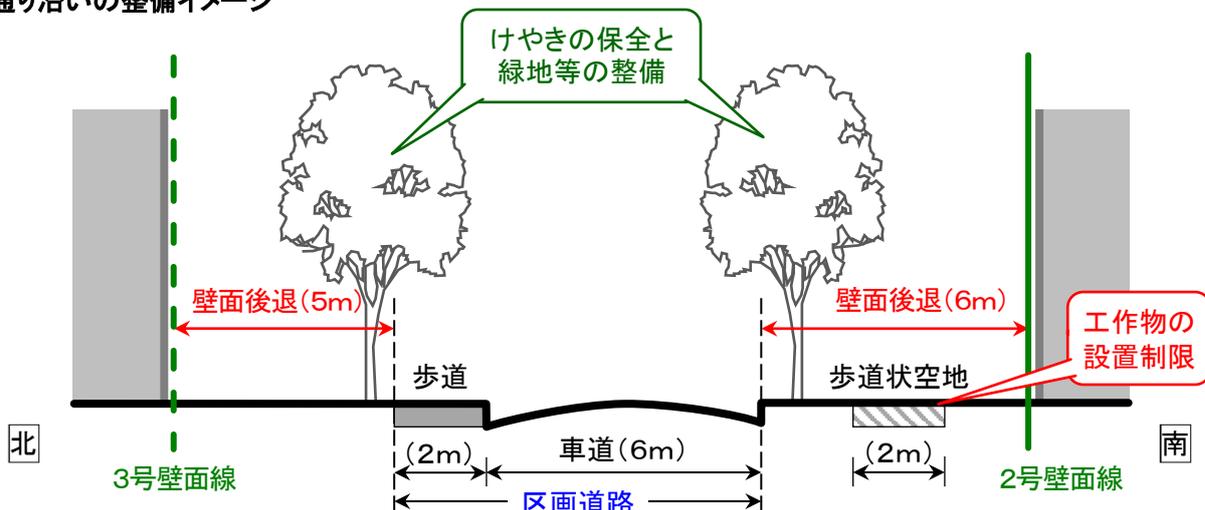
※地区計画（案）と地区街づくり計画（案）は同じ内容です。

| | |
|-----------------------------|--|
| 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0.6 m以下の部分についてはこの限りでない。 |

■計画図 B



※けやき通り沿いの整備イメージ



地区計画等（原案）説明会の開催概要

原案説明会（令和4年8月5日(金)、6日(土)開催、参加人数26人）では、地区計画等の原案について、ご意見をうかがいました。いただいたご意見や回答について、ご紹介いたします。

| 主 な ご 意 見 等 | |
|------------------|--|
| 道路・通路等 歩行者の整備 | <p><けやき通りについて></p> <ul style="list-style-type: none"> ・けやき通りは、極力現状の線形を維持し、けやき並木を残したい。 ⇒ 道路の線形については、道路構造令により規定されており、現状の線形を維持することは難しい状態です。けやき並木については、地区計画の方針でも規定し、極力保全するよう公社に申し入れてまいります。 |
| 公園・広場 等の整備 | <p><現在の中央公園・中央北公園について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の中央公園・中央北公園は、公社の計画次第では無くなってしまふのか。 ⇒ 地区計画の方針で、現状では約 4,000 m²ある両広場のうち、2,000 m²は広場として確保するよう、規定しております。 |
| 建築物等に関する ルール | <p><建替え後の規模について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1期工事で、現況 200 戸のところは 300 戸になる。団地には単身の高齢者も多く、高齢者や単身者用住戸もあると聞くので、容積は大きくは増えないかもしれないが、全体として 1.5 倍の戸数になってしまうのかという不安がある。 ⇒ 公社の計画では、コンパクトな間取りも示されています。具体の計画は現時点ではまだ不明ですが、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。 ・建替えでは現状同様の高さ、配置、戸数としてほしい。そうすることで環境も守られ、住民にとってもプラスになると考える。 ⇒ 現在の団地には、現行法規制に合わない箇所があります。適切な居住水準を確保して戸当たり床面積が増えた上で現行の法規制に合わせて計画する場合、高さ、配置等も見直す必要が生じます。 そのような中で、周辺市街地への影響の軽減のため、北側や隣地斜線制限を強化しつつ、周辺住宅地から離れた部分では一定程度高い建物を建てられるようにする必要があると考えており、高さの最高限度は、高度地区における絶対高さ制限のルールに準じて 28.5 m としております。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・街を若返らせるために、若い人が安く住めるような単身者用の住戸も必要ではないか。 ⇒ これまでも、商店街の活性化のために若い居住者を増やした方がよいとのご意見をいただいております。公社と共有しております。区としても、多世代が融合する街になればと考えています。 ・今後も意見交換会は開催されるのか。 ⇒ 地区計画に係る説明会は原案説明会が最後です。今後は、区の街づくり条例に基づき、公社が地域住民に建築構想を説明する機会があります。その他、公社と連携してどのような取組みができるのかについては、今後検討してまいります。 ・工事車両の通行ルートや安全対策など、周辺住民と意見交換することをお願いしたい。 ⇒ 一般的に、工事車両の通行ルート等は工事説明会で説明されますが、地域への影響が大きいため、公社には早期の情報提供と、地域に丁寧な説明をするよう申し入れてまいります。併せて、道路管理者である区としても、十分な安全対策を講じるよう要請してまいります。 ・ベランダのガラス等による太陽光の反射や風害等の他、騒音等についても留意してほしい。 ⇒ 留意点やご不安の声として、公社に申し入れてまいります。 |

都市計画法第16条第2項による意見書

令和4年8月5日から26日までの3週間、意見書の受付を行ったところ、いずれも権利者以外の方から3通（10名）の提出がありましたので、以下のとおりご紹介いたします。

| 主なご意見と区の見解 | |
|---------------|---|
| 都市計画の原案に関する意見 | <p>○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> <p>現行の戸数1020戸の水準を守ること。現行の19m第2種高度地区を維持すること。</p> <p>⇒ 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・広場等地區施設の確保や、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緩和ルールに準じて、高さの最高限度を28.5mとしております。</p> |
| | <p>○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。これら樹木が残されるように歩道の整備と樹木の維持を要望する。</p> <p>○住棟間に保存樹木が多くみられるが、それらが敷地内にどの程度あり、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。</p> <p>⇒ ご指摘の箇所には、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2mの歩道状空地を設け、安全な歩行空間の形成を図ります。</p> <p>また、区指定の保存樹木は地区内に90本以上あります。地区計画で定める方針で既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努めることとしており、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。</p> |
| その他の意見 | <p>○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。</p> <p>○今後16年間に亘って4工期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。</p> <p>⇒ 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。</p> <p>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。</p> <p>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いく必要があると考えております。</p> |

世田谷区のホームページでは、これまでの意見交換会等の説明資料やいただいたご意見、ニュース等をご覧いただけます。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

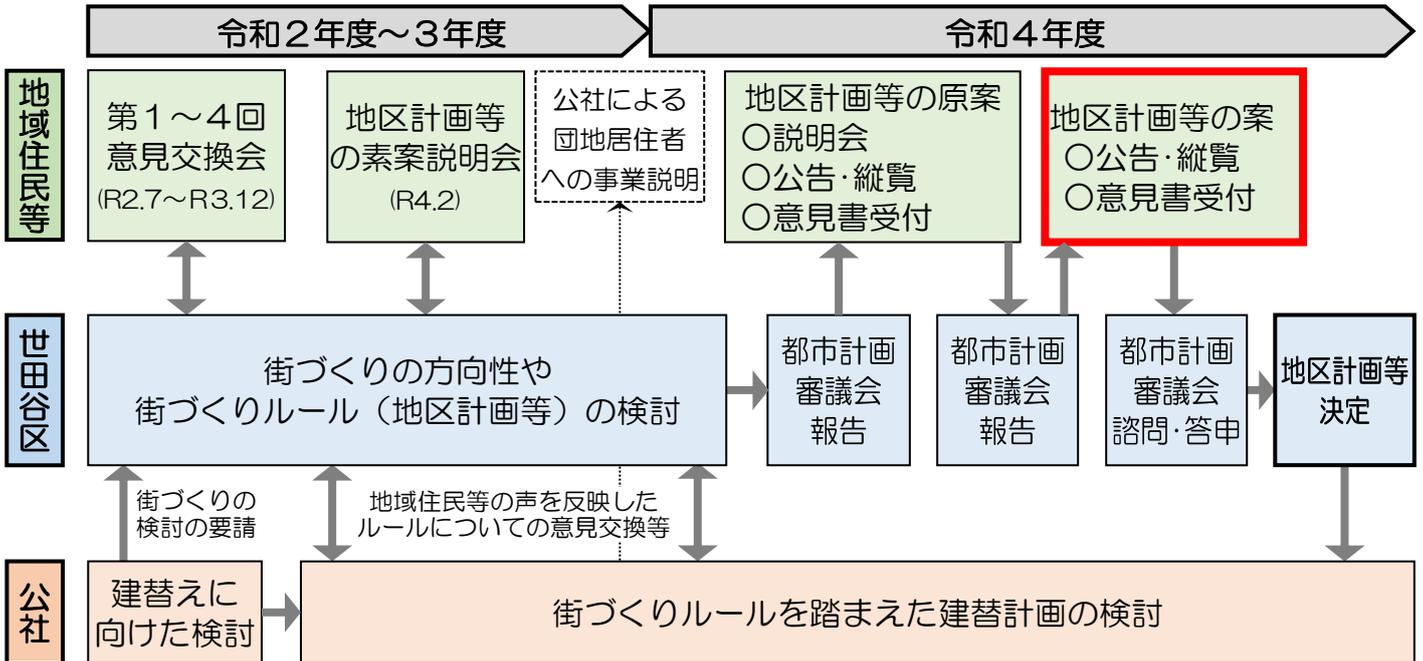


<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/004/d00186667.html>



今後の進め方

これまでの皆さまからのご意見を踏まえ、地区計画等の決定に向けて取り組んでまいります。



公社に寄せられたご意見と回答について【東京都住宅供給公社より】

区の意見交換会等では、祖師谷住宅に親しみを抱いた上でたくさんのご意見をいただき、ありがとうございます。公社に寄せられた皆さまからのご質問と回答について、いくつかご紹介いたします。建替えに関するご質問等は、公社でも直接お受けいたします。

Q. 道路、公園、広場、高齢者施設等はどのようなスケジュールで実現される予定なのか。

公) 基本的には工期分けに合わせて整備する予定です。けやき通り等については、期をまたぐこともあり、整備時期については区の道路所管部署や警察等と協議をした上で決めていきます。高齢者施設等についても、これから区と協議し決めていきます。

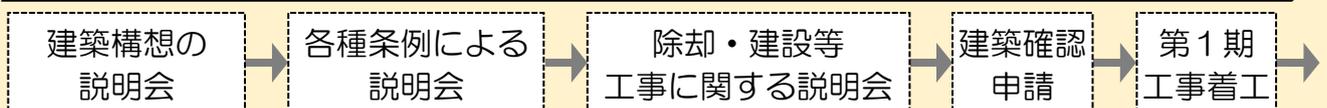
Q. 第1期の建設戸数が約300戸とあるが、第2期以降の建設戸数はどうなるのか。

公) 従前居住者や若年世帯、ファミリー世帯などの多世代が交流し、商店街を含め祖師谷エリアの活気にあふれた魅力ある街づくりに公社が貢献できるような住宅を供給していきたいと考えております。2期以降の建設戸数につきましては、今後の社会情勢や住宅需要等を踏まえ検討していきます。

Q. 第3、4期対象の号棟や中央広場等は十数年利用されることになるが、それらの改修、整備はどのように考えているか。

公) 今後の建物や広場の状態をみて、適切に維持管理をしていきます。

公社の建替計画の流れ（令和5年度以降）



祖師谷住宅建替等についての東京都住宅供給公社の問合せ先
住宅総合企画課 住宅総合企画係 電話：03-3409-2261(代表)