

街づくりニュース 第4号

令和3年12月 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

第4回 街づくり意見交換会 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。

本年7月の第3回意見交換会では、お示した街づくりルールのたたき台について、公園・広場の配置等を中心に多くのご意見をいただきました。そこで、公園・広場の考え方を再検討しましたので、改めて皆さまのご意見をうかがう意見交換会を開催いたします。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。

【第4回 街づくり意見交換会 のご案内】

◇日時：令和3年 12月17日（金） 午後 6時30分から（1時間半程度）
令和3年 12月18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3年12月13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。）

※新型コロナウイルス感染症への対応から、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：公園・広場の配置の考え方と、
街づくりルール（たたき台 修正案）について

祖師谷住宅の建替え説明会ではございません。

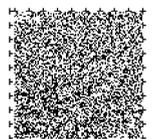


【お問合せ先】

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3回 街づくり意見交換会の概要

※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2丁目 街づくり

検索

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



第3回意見交換会では、「街づくりルール（たたき台）」について、ご意見をうかがいました。

皆様からいただいた主なご意見や、後日回答とした団地内の駐車台数について、以下のとおりご紹介いたします。



開催日：令和3.7.16(金)、17(土)
場 所：祖師谷区民集会所
参加人数：33名（2日間の合計）

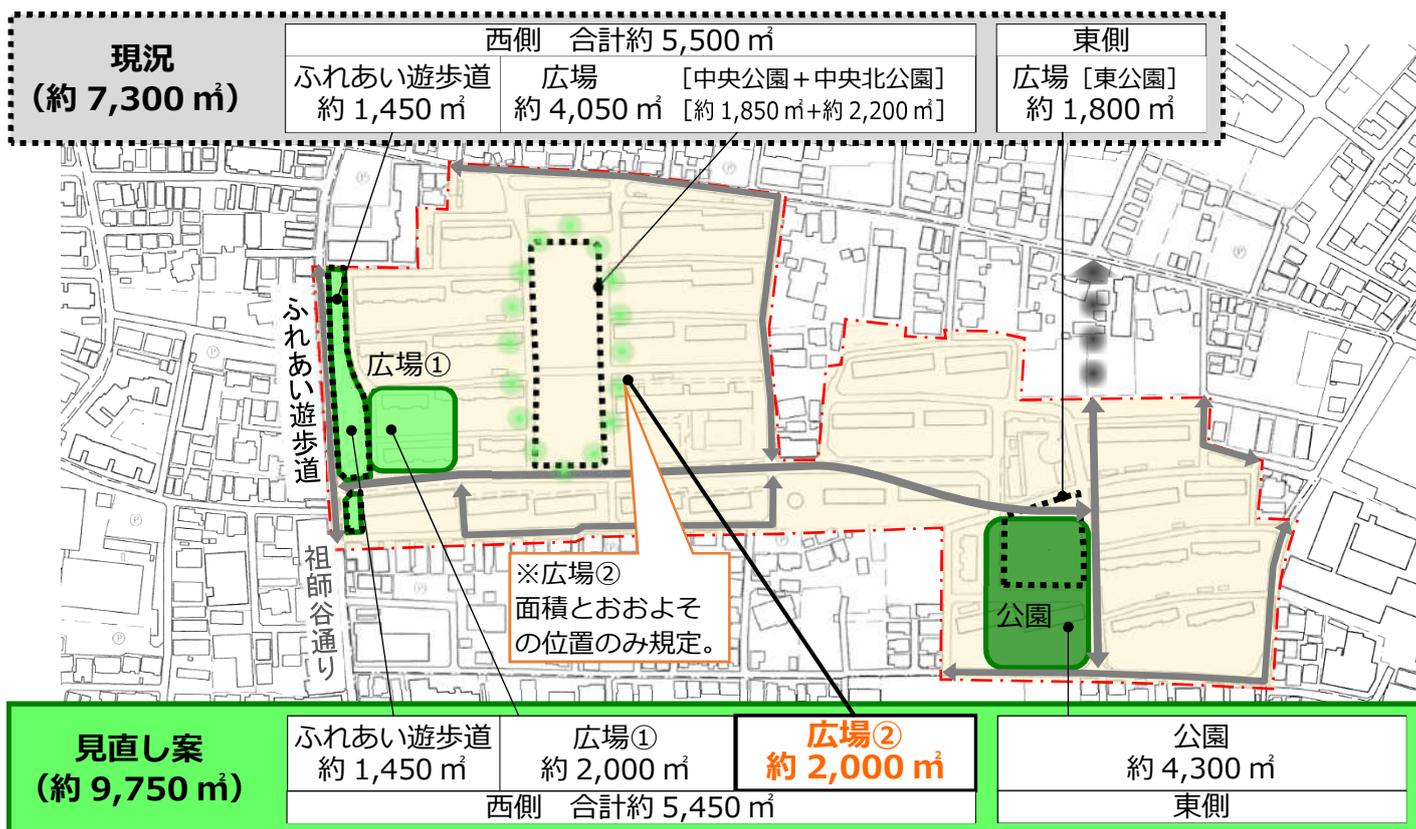
テーマ	主 な ご 意 見
道路・歩行者通路等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ○今後も地域住民が団地内を自由に通れるようにしてほしい。 ○道路拡幅により交通量が増え、交通事故や違法駐車等の問題が大きくなるのではないか。 ○駐車場は、ピロティや地下に設置し、オープンスペースは残してほしい。 ○今は駐車場がないのに、建替後は駐車場を整備する必要があるのか。駐車台数は何台になるのか回答してほしい。 <p>区の回答：区内の住宅の建築では、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例により一定数以上の駐車台数の確保が求められます。祖師谷住宅では、仮に現況戸数（1,020戸）すべてが40㎡/戸以上で建替えられるとすれば、約150台程度の駐車台数が想定されます。</p>
公園・広場、みどり等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ○現在の団地西側の広場（中央公園、中央北公園）を残すべきである。 ○広場の位置が商店街の近くだと、騒々しく落ち着いて休むことができない。 ○現状の広場では、高齢者がくつろぎ、子どもたちが遊ぶスペースになっているが、たたき台からは、同じような空間ができるとは思えない。 ○高齢者や親子等が、団地内の小スペースや木陰等で休憩しながら散歩している現状を踏まえ、建替える際には、4～5人程度が座って休憩できるような木陰のあるみどりの空間を配置してほしい。
建築物等に関するルール	<ul style="list-style-type: none"> ○建物はあまり高くしないでほしい。 ○けやき通り沿いには、けやき並木や花壇等もあり、相当なスペースが空いているが、建替後は建物が迫ってくるのか心配である。 ○団地の中はフェンス等で囲われ、地域住民が入れない閉鎖的な団地になってしまうのではないか。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○地域住民の意見を吸い上げてまとめ上げ、公社と協議してほしい。 ○緑化とみどりの保全、防災への配慮、高齢者施設の誘致等の方向は良い。 ○特別養護老人ホームを建ててほしい。 ○町会の防災倉庫にはD級ポンプを備えているが、防火水槽がないため、公園に確保してほしい。

意見交換会でのご意見を踏まえた「公園・広場」の配置の考え方

- 公園・広場の配置について、第2回意見交換会では、公園は保育園と隣接した既存広場の位置に配置し、広場はふれあい遊歩道に隣接した位置に配置する案（ の部分）をお示しし、賛同のご意見をいただきました。
- 一方、第3回意見交換会では「現況の広場を残すべきである」とのご意見を多くいただきました。
- そこで、公園・広場の配置について再度検討し、以下のように見直しました。

■公園・広場の配置の考え方

- 現況の団地内の広场面積（約 7,300 m²）以上の規模を確保し、周辺地域の避難空間となるよう周辺地域からアクセスしやすく視認性の良い位置に配置する。
- 東側の公園は、現況の広場を活かしながら、保育園に隣接するよう配置する。
- 西側の広場①広場②は、現況の西側広场面積（約 4,050 m²）と同等の面積を確保する。
- 広場①は、商店街や祖師谷住宅のイベント会場、買物客の休憩や地域の交流の場として機能するようふれあい遊歩道と一体的に配置する。
- 広場②は、**現況の西側広場の概ね半分程度（約 2,000 m²）の広場を新たに配置する。**
※これにより、新たな公園・広場の面積は現況の広場よりも約 2,500 m²増加します。



<広場のイメージ例>



※広場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当社がご説明する予定です。

街づくりルール（たたき台 修正案）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、住宅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ると考えています。
- ・ そこで、以下の4点を街づくりの目標とすることを検討しています。

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、次のような道路・公園等の整備の方針を検討しています。
- ・ 具体的な道路・公園等の配置は、右図のように検討しています。

（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・安全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。（右図では一部歩道を含む）
公園・広場 公園 }  広場① }  ふれあい遊歩道 }  広場② } 	公園・広場の面積は既存の広場面積以上を確保する。 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、地域の交流を促す広場①をふれあい遊歩道と一体的に配置する。 現況の西側広場周辺の位置には、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。
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

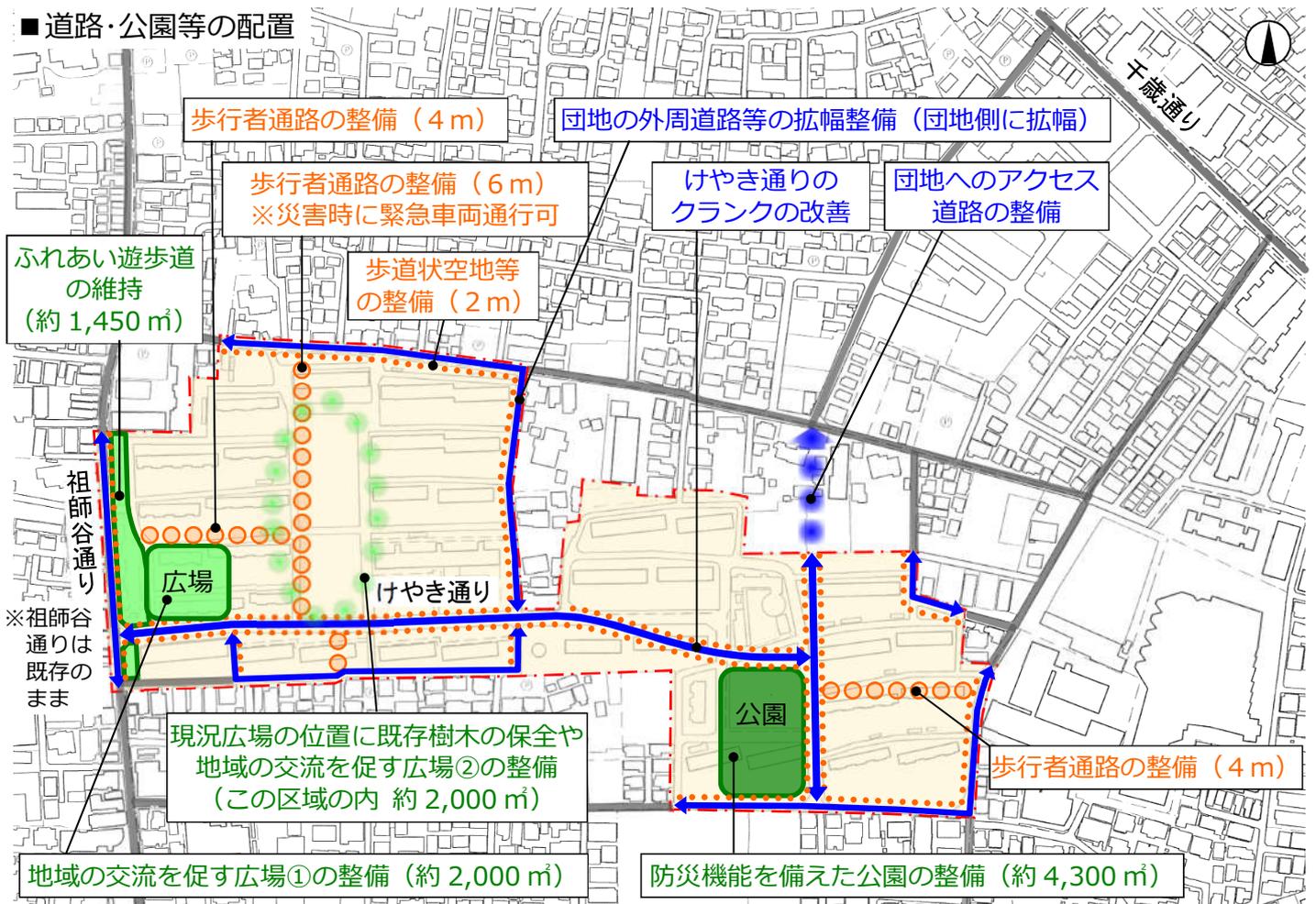
- ・ 一定規模以上の建築・開発行為に対しては、世田谷区みどりの基本条例に基づき、敷地面積・建ぺい率に応じて地上部緑化率等が義務付けられています。
- ・ 祖師谷住宅等の大規模な敷地の場合は、敷地面積の30～40%程度の緑化が求められることとなります。

<緑化空間のイメージ>

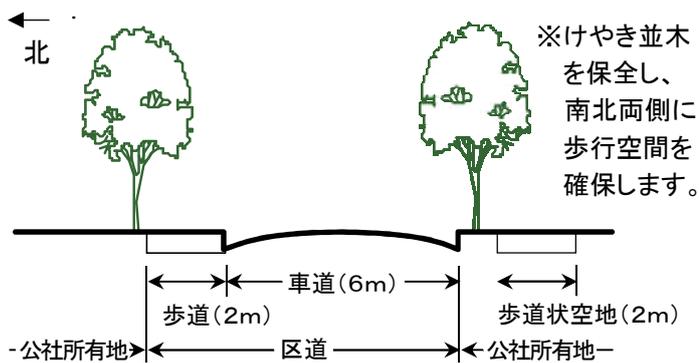


街づくりルール（たたき台 修正案）の概要 ～道路・公園等の整備～

■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>



<地区外周部の緑地のイメージ例>



<小広場のイメージ例>



<公園のイメージ例>



※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（たたき台 修正案）の概要 ～建築物等の整備～

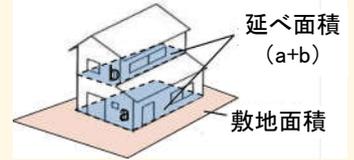
【建築物等の整備の方針と建築物等に関するルール】

・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（たたき台）を検討しています。

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%

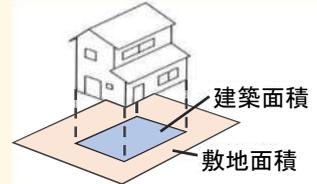
※容積率とは？
＝延べ面積÷敷地面積
×100(%)



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%

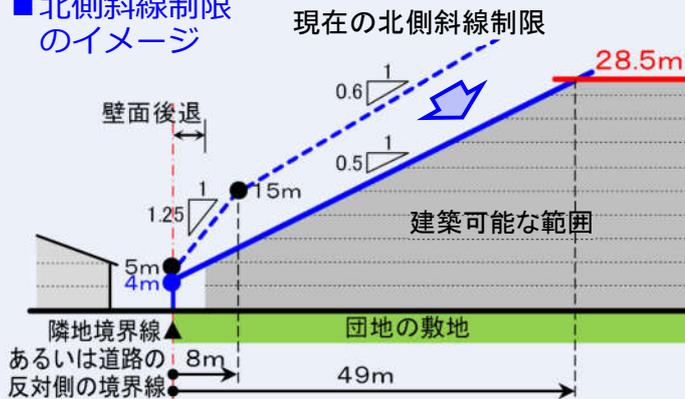
※建ぺい率とは？
＝建築面積÷敷地面積
×100(%)



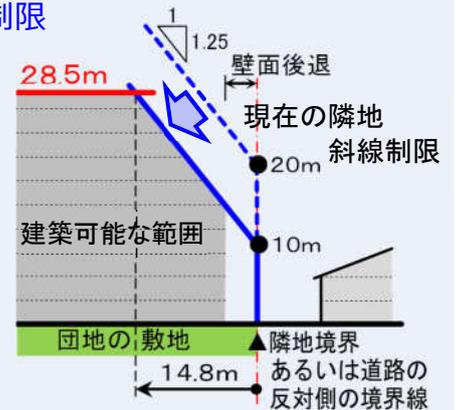
高さの最高限度

【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

【歩行者空間の確保や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（たたき台 修正案）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親しみやすい街並みを形成する】

⇒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貯留浸透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>



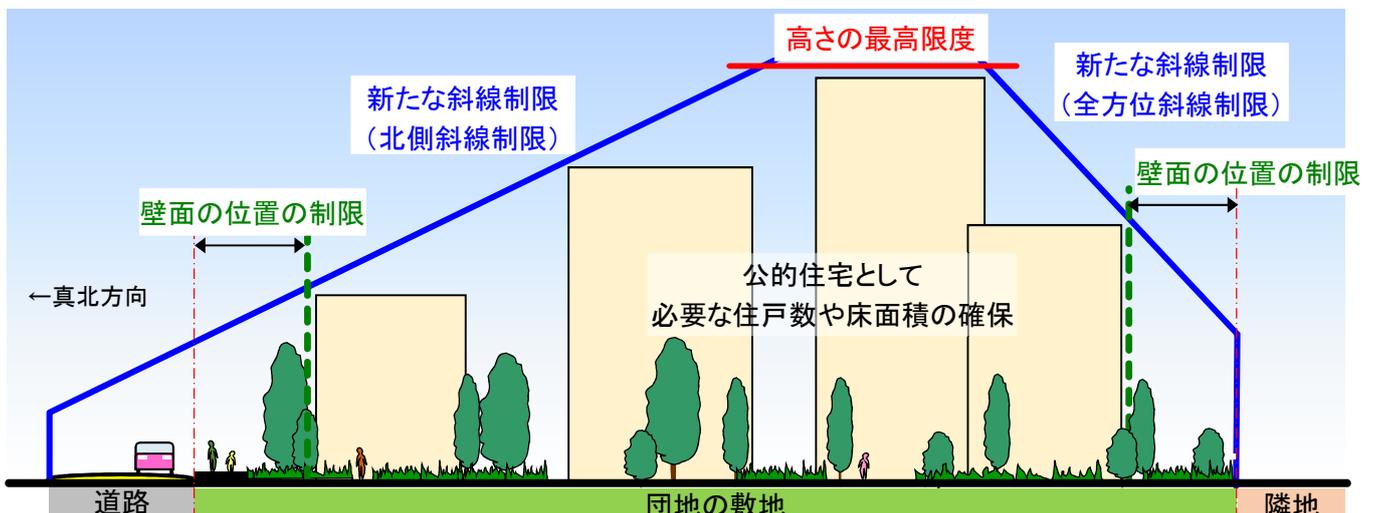
<店舗併用住宅の維持>



<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



意見交換会における 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、意見交換会への参加をお断りする場合がございます。

【ご参加予定の皆様へのお願い】

- 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ご来場時のマスク着用、筆記用具の持参にご協力をお願いいたします。
- ③会場入室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】

意見交換会での配布資料や説明概要については、意見交換会開催後に世田谷区ホームページ（2ページ参照）に掲載します。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。詳細につきましては、1ページの問い合わせ先までご連絡ください。

皆様のご協力、ご理解の程、よろしくお願いいたします。

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（地区計画など）を検討し、令和3年度以降の決定に向けて取組んでまいります。

