

祖師谷二丁目地区 街づくり誘導指針

名称	祖師谷二丁目地区 街づくり誘導指針		面積	約7.6ha
位置	祖師谷二丁目地内			
地区の現状 及び課題	<p>1. 本地区の現状</p> <p>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、東京都住宅供給公社祖師谷住宅を中心とした区域です。</p> <p>祖師谷住宅は、建設後60年以上が経過し、けやき並木をはじめとした様々な樹木が生い茂り、みどり豊かな住宅団地を形成しています。また、団地内の公園は、地域のイベントや近隣の保育園児等の日々の遊び場として利用されており、地域に親しまれています。</p> <p>区では、建物の老朽化による公社の建替えにあたり、世田谷区都市整備方針や分野別方針等を踏まえ、地域住民等と意見交換を行いながら、令和5年2月に、「祖師谷二丁目地区地区計画」及び「祖師谷二丁目地区地区街づくり計画」（以下「地区計画等」とします。）を策定しました。</p> <p>2. 街づくりを進めるにあたって</p> <p>地区計画等では、4つの目標を定め、道路、公園などの地区施設を位置付けました。</p> <p>地区計画等に定める目標の実現に加え、引き続き地域住民が親しみやすく、利用しやすい団地とするため、みどりの樹種・配置等や整備後の利用等も見据えた地区施設の設えとすることが望まれます。</p>			
目標 ・ 土地利用の方針等	<p>1. 目標</p> <p>目標（＝地区計画等に掲げる4つの目標）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>2. 土地利用の方針及び整備の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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します。 ・みどり豊かな市街地を形成するため、既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努め、特に、けやき通り沿いでは、地域の貴重な資源であるけやき並木の保全、緑地等を整備します。 ・祖師谷住宅の親しみやすさを継承した公園、広場、緑地等を整備します。 			

1. 目標や方針の実現に向けて

【安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成】

- ・区画道路は、交通管理者、道路管理者と協議の上、速度抑制対策や歩車分離等、歩行者の安全対策を講じてください。
- ・歩行者通路は安全な歩行空間形成のため、車椅子使用者同士がすれ違える幅員を確保してください。
- ・歩行者通路や歩道状空地は、樹木の根上がりにより舗装が隆起しない計画としてください。
- ・歩行者通路1号は、災害時には緊急車両の通行可能な計画とし、通常時は、方針広場と一体的な空間を形成するよう計画してください。
- ・歩行者通路、歩道状空地を含め、公園・広場へのアクセス路や通り抜け可能な歩行空間を出来る限り確保するよう努めてください。

【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】

<区域全体について>

- ・既存のみどりは可能な限り保全し、現在の良好な環境を継承してください。
- ・生育状態や配棟計画により樹木を保全できない場合は、樹木医等の診断を受け、代替植栽の計画や移植をするなど、緑地環境の維持に努めてください。
- ・伐採する樹木については、材の有効活用等に努めてください。
- ・緑化については、公社住宅の住棟が配置される敷地全体で、建築物上（屋上・壁面）の緑化は含めずに、地上部緑化率36%以上を確保してください。

<けやき並木について>

- ・けやき並木沿いの歩道状空地及び建築物の設計・施工においては、けやきの根の損傷等を避ける位置に設けるなど、樹勢の衰退や枯損を起こさないように十分配慮してください。
- ・けやき通りの歩車道部分は、樹木根系への水分供給と土壌保全のため、雨水の地下浸透を促す対策に努めてください。

<公園・広場について>

- ・公園や広場、歩行者通路などは、日常の利用のほか、地域行事に活用できるよう配慮をしてください。
- ・公園・広場等は団地の敷地内や周辺の風景と調和した計画となるよう、植栽やフェンスの仕様等の工夫に努めてください。

【避難機能を確保した防災性の高い市街地の形成】

- ・団地の敷地の外周部は、開放的な空間とするようフェンス等での囲いは、必要最低限とするよう努めてください。
- ・団地敷地内にマンホールトイレ・かまどベンチ・防災井戸など、防災上必要な設備の設置に努めてください。
- ・防災備蓄倉庫は、「東京都市計画高度地区（世田谷区決定）に規定する絶対高さ制限の特例に係る区長の認定及び許可に関する基準」に準じ設置してください。
- ・防火水槽、雨水流出抑制施設等の他、地域に必要な防災対策施設の設置に努めてください。
- ・公園1号は、避難場所としての空間の確保に努めるとともに、多方面からアクセスできる出入口を複数設置してください。

【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】

- ・良好な風景の形成を図るため、分節化による圧迫感の低減等、建築物の外観や色彩について、周辺の風景と調和した計画となるよう努めてください。
- ・団地全体の複合日影が、外周部の日影時間の範囲内となるよう計画する等、周辺市街地の日影に配慮してください。
- ・周辺市街地への電波障害、風害などは、十分に検討しその影響を極力低減する計画としてください。
- ・駐車場は、配置や設置台数、構造等について住宅地である周辺市街地に配慮した計画とするよう努めてください。
- ・植栽については、周辺のみどりとの連続性や生育環境を考慮した配置や樹種を検討してください。

2. その他

- ・福祉施設を建築するにあたっては、不足している施設や需要が見込まれる施設などについて福祉所管課等と十分な協議の上、整備を行うようにしてください。

区域方針図



【凡例】

- 適用区域（地区計画区域）
- 区画道路
- 歩行者通路1～4号
- 園路
- 歩道状空地
- 公園
- 広場
- 地区計画の方針に定める 2,000㎡の広場（方針広場）の範囲

都市計画等

用途地域	①第1種中高層住居専用地域
建蔽率 / 容積率	①60% / 200%
高度地区 / 防火規制 / 日影規制	②19m第2種高度地区/準防火地域/3h-2h(4m)
その他の地域地区	緑化地域
地区計画等	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