

令和5年2月7日
 砧総合支所街づくり課

東京都市計画地区計画の決定（祖師谷二丁目地区）
 及び関連都市計画の変更等について

1 主旨

本地区は、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅北側に位置し、駅から続く商店街である祖師谷通りに面した東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の住宅団地であり、東京都市計画一団地の住宅施設（祖師ヶ谷住宅）の区域である。建設から60年以上が経過して老朽化が進む中、平成28年9月には、公社から円滑な建替えや良好な居住環境の形成のため、街づくりの検討依頼を受けた。

これを受け、区は道路、公園などの基盤整備を図り、地域における利便性や防災性の強化を図るとともに、隣接する低層住宅地と調和したみどり豊かな市街地の誘導に向け、一団地の住宅施設を廃止するとともに、新たに地区計画を策定するため、意見交換を重ねてきた。

このたび、世田谷区都市計画審議会から答申を受け、都市計画を決定し、地区計画と同内容で地区街づくり計画を策定するため報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

昭和30年	1月	東京都市計画一団地の住宅施設（祖師ヶ谷住宅）決定
平成28年	9月	「公社祖師谷住宅周辺地区の都市計画手続きについて(依頼)」收受
令和元年	5月	公社が「概ね3年後に建替え事業に着手する」旨周知
令和2年	7月	第1回意見交換会（街づくりの将来像について）
	10月	第2回意見交換会（街づくりの方向性について）
3年	7月	第3回意見交換会（たたき台）
	12月	第4回意見交換会（たたき台修正案）
4年	2月	都市整備常任委員会（素案の報告） 地区計画（素案）説明会
	7月	都市計画審議会（16条予告）
	8月	都市計画法第16条による地区計画（原案）の公告・縦覧及び説明会
	9月	都市整備常任委員会（案の報告）
	10月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）
	11月	都市計画法第17条による地区計画等（案）の公告・縦覧 世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画（案） の公告・縦覧
5年	1月	都市計画審議会（諮問）

4 地区計画（案）について【別紙1】

(1) 名称 祖師谷二丁目地区地区計画

(2) 位置 世田谷区祖師谷二丁目地内

(3) 面積 約7.6ha

(4) 地区計画の目標

- 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

(5) 地区整備計画

①地区施設：区画道路、公園、広場、歩行者通路、歩道状空地

②建築物等に関する事項：容積率の最高限度

建蔽率の最高限度

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

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

5 関連する都市計画の変更等

- (1) 一団地の住宅施設（祖師ヶ谷住宅）の変更（廃止）〔世田谷区決定〕【別紙2】
- (2) 祖師谷二丁目地区地区街づくり計画の策定 ※地区計画と内容同じ。

6 都市計画（案）及び地区街づくり計画（案）に対する縦覧・意見書について

縦覧期間 令和4年11月8日～令和4年11月22日

意見書提出期間 令和4年11月8日～令和4年11月22日

(1) 地区計画（案）

①意見書の提出 2通（8名）

②主な意見

- ・道路等の位置の是非を考える上で、建築構想を理解することが絶対に欠かせない。公社から全体構想が示され、「周辺住民への丁寧な説明」を待って、確定の手続きを進めるべき。
- ・本来、通過交通を想定しない団地内の道路について、区道であるという理由で道路構造令に当てはめ、けやき並木（区画道路1号）の位置を変更することは納得できない。
- ・本地域は、「脱炭素先行地域」に適していると考えられるため、太陽光パネルと蓄電池の設置や、CO₂を吸収する緑地面積を増やす、などの内容を盛り込むべきである。

(2) 一団地の住宅施設の変更（案）

①意見書の提出 2通（6名）

②主な意見

- ・都市計画の目標を実現し、隣接する住宅の住居環境を守るためには、住戸数の規模について、現状の水準維持が鍵となる。
「一団地の住宅施設」であれば、住戸数を規定することが可能だが、「地区計画」では住戸数の規模を制限する保証はないため、現行の「一団地の住宅施設」を廃止する都市計画変更反対する。
- ・第1期工事の戸数が300戸と見かけ上多いことは、シニア住宅の専用面積が小さくなるためと納得している。今後も居住者側の変動に合わせて、シニア住宅を整備して欲しい。

(3) 地区街づくり計画（案）

①意見書の提出 なし

7 今後のスケジュール（予定）

令和5年 2月 都市計画及び地区街づくり計画決定・告示

8 参考資料

参考1 街づくりニュース第8号

意見書の要旨

東京都市計画地区計画祖師谷二丁目地区地区計画に係る都市計画の案を、令和4年11月8日から令和4年11月22日まで2週間公衆の縦覧に供し、都市計画法第17条第2項の規定により、同2週間意見書の受付を行ったところ、2通（8名）の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
東京都市計画地区計画祖師谷二丁目地区地区計画	<p>1. 地区計画に関する意見</p> <p>(1) 区は、「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る」としているが、公社は、「建替えの全体構想を現時点で示すことは不可能だ」としている。道路等の位置と建築構想は一体不可分であり、周辺住民として、道路等の位置指定の是非を考える上で、建築構想を理解することが絶対に欠かせない。</p> <p>今回の地区計画(案)は、あくまで「案」にとどめ、公社から全体構想が示され、「周辺住民への丁寧な説明」を待って、はじめて確定の手続きを進めるべきと考え、現時点での決定に反対する。</p> <p>(2) 本来、通過交通を想定しない団地内の道路について、区道であるという理由で道路構造令に当てはめ、けやき並木(区画道路1号)の位置を変更することは納得できない。</p>	<p>(1) 地区計画の目標として掲げる「安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成」や「地域に親しまれる公園・広場等による緑豊かな市街地の形成」等については、地域の皆さまの意見を聴きながら作成したものです。この目標を実現するために、区画道路や公園・広場等を配置し、建築物については、周辺市街地との調和を図るため、建蔽率、容積率及び高さの最高限度や斜線及び壁面後退の制限等を設けております。</p> <p>東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)の建替事業計画については、今後、地区計画の内容に沿って計画することになりますが、区の街づくり条例に基づく「建築構想の調整」の機会に限らず、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に申し入れてまいります。</p> <p>(2) 道路の線形については、自動車の安全な走行や、緊急車両の通行等のため、道路構造令に沿った線形としております。</p> <p>けやき並木については、「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」で、「特にけやき通り沿いでは、けやき並木の保全や緑地等の整備に努める」としております。</p> <p>けやき通り沿道の樹木に限らず、団地内の樹木については、必要に応じて樹木</p>

	<p>2. その他の意見</p> <p>(1) 本地域は「脱炭素先行地域」に適していると考えられるため、太陽光パネルと蓄電池の設置や自動車依存を減らす、敷地内の店舗は「エコフレンドリーショップ」認定店とする、CO₂を吸収する緑地面積を増やす、などの内容を盛り込むべきである。</p>	<p>医の診断を受けつつ、可能な限り、保全や移植に努めるよう、地区計画等に基づき指導していきます。</p> <p>(1) 地球温暖化対策は、区民生活に深く影響する、防災、都市整備、産業などの多岐に渡る分野と関連しています。区としても、幅広い関連分野に好影響を与える対策の推進に努めてまいります。</p> <p>国が募集を進めている「脱炭素先行地域」につきましては、区内の地域特性や地域課題を踏まえ、庁内関係所管で連携・調整しながら検討を進めてまいります。</p> <p>また、東京都では、カーボンハーフ実現に向けた取り組みとして、公社住宅等への太陽光発電設備等の設置を推進しており、公社においてもカーボンニュートラルの実現に向けた取り組みを行っていると考えております。</p> <p>本地区における脱炭素に向けた取り組みについては、今後、公社と連携しつつ検討を進めてまいります。</p>
--	---	---

意見書の要旨

東京都市計画一団地の住宅施設祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設の変更に係る都市計画の案を、令和4年11月8日から令和4年11月22日まで2週間公衆の縦覧に供し、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、同2週間意見書の受付を行ったところ、2通（6名）の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
東京都市計画一団地の住宅施設祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設	<p>1. 一団地の住宅施設に関する意見</p> <p>(1) 今回の都市計画案は、「災害時における安全性や防災性、居住水準の向上」「道路、広場などの都市基盤の整備」の目標を掲げているが、目標の実現のためには、「一団地の住宅施設」の諸要件（容積率60%、建蔽率20%、建物高さ制限15メートル、住宅戸数1,020戸）をできるだけ守っていくことが望ましいと考える。</p> <p>地区計画（案）で、容積率、建蔽率、建物高さ制限が大幅に緩和される中で、目標を実現し、隣接する住宅の住居環境を守るためには、住戸数の規模について、現状の水準維持が鍵となる。</p> <p>「一団地の住宅施設」であれば、住戸数を規定することが可能だが、「地区計画」では住戸数の規模を制限する保証はないため、現行の「一団地の住宅施設」を廃止する都市計画変更反対する。</p> <p>2. その他の意見</p> <p>(1) 第1期工事の戸数が300戸と見かけ上多いことは、シニア住宅の専用面積が小さくなるためと納得している。今後も居住者側の変動に合わせて、シニア住宅を整備して欲しい。</p>	<p>(1) 当初の一団地の住宅施設（祖師ヶ谷住宅）では、住宅建設予定戸数、施設建設予定数、建物構造を定め、建蔽率20%、容積率60%、住戸数1,020戸で建築されています。</p> <p>祖師ヶ谷住宅の建替えにあたり、本地区では、地域の皆さまからご意見をいただき、街づくりの目標とルールを検討してまいりました。ルールを制度化するにあたり、都市計画運用指針（国土交通省）において地区計画の活用等により一団地の住宅施設を廃止することが望ましいとしていることや、地区計画では斜線制限などの柔軟な制限を設けられることにより、一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を策定することとしました。</p> <p>住戸数や住戸面積については、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が既存居住者の意向や地域のニーズ、社会・経済状況等を踏まえ設定していくと認識しており、ルールとして適切な住戸数を定めることは困難と考えております。住戸数を含めた建物ボリューム等は計画の早期の段階より、地域へ丁寧に説明をすることを公社に申し入れてまいります。</p> <p>(1) いただいたご意見は公社へ申し伝えてまいります。</p>

別紙1

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画祖師谷二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	祖師谷二丁目地区地区計画	
位 置 ※	世田谷区祖師谷二丁目地内	
面 積 ※	約7.6ha	
地区計画の目標	<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あり、地区の西側は、駅から続く商店街である祖師谷通りに面している。</p> <p>本地区内は、道路・通路や広場、店舗、保育所等が整備され、みどり豊かなゆとりある市街地となっているが、広域避難場所まで距離があることや、建設から60年以上が経過していることなどから、災害時における安全性や防災性、居住水準などが課題となっている。</p> <p>また、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、住宅団地の建替えにあたっては、地域に必要な道路や公園などの都市基盤の整備などによる良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めることとしている。</p> <p>このことから、住宅団地の建替えにあわせ、道路、公園などの基盤整備やオープンスペースの確保などにより、居住水準の向上や地域における利便性の向上、防災性の強化を図るとともに、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。</p> <p>このような地区の状況を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <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 	
に区域の整備、開発及び保全	土地利用の方針	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。
	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。

	建築物等の整備の方針	<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。 			
地区整備計画	道路	名称	幅員 ()は地区外を含めた幅員	延長	備考
		区画道路1号 ※	8～9.3m	約400m	既存、新設
		区画道路2号	7～7.4m	約150m	既存
		区画道路3号	6m	約20m	新設
		区画道路4号	6m	約20m	拡幅
		区画道路5号	6m	約140m	拡幅
		区画道路6号	6m	約140m	新設
		区画道路7号	4m(6m)	約60m	拡幅
		区画道路8号	4m(6m)	約260m	既存、拡幅
		区画道路9号	4m(6m)	約170m	拡幅
		区画道路10号	3.2～3.9m(6m)	約170m	拡幅

公園	名称	面積		備考		
	公園1号		約4,300㎡		新設 (公園内に歩道状空地と連続する園路を整備する。)	
広場	名称	面積		備考		
	広場1号		約3,300㎡		既存 新設	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。
	広場2号		約 150㎡		既存	
その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考		
	歩行者通路1号	6m	約150m	新設 (緊急車両が通行できるよう整備する。)		
	歩行者通路2号	4m	約 40m	新設		
	歩行者通路3号	4m	約 20m			
	歩行者通路4号	4m	約 90m			
	歩道状空地1号	2m	約 60m			
	歩道状空地2号	2m	約200m	新設 (計画図2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。)		
	歩道状空地3号	2m	約110m			
	歩道状空地4号	2m	約300m			
	歩道状空地5号	2m	約 60m			
	歩道状空地6号	2m	約310m			
	歩道状空地7号	2m	約 70m			
	歩道状空地8号	2m	約 30m			

建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度 ※	15 / 10
	建築物の建蔽率の最高限度	5 / 10 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項の規定は適用しない。
	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は、計画図3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。 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3に示す壁面線による後退区域のうち、計画図2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	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。 1 当該部分から計画図3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 2 当該部分から計画図3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
	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0.6m以下の部分についてはこの限りでない。

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

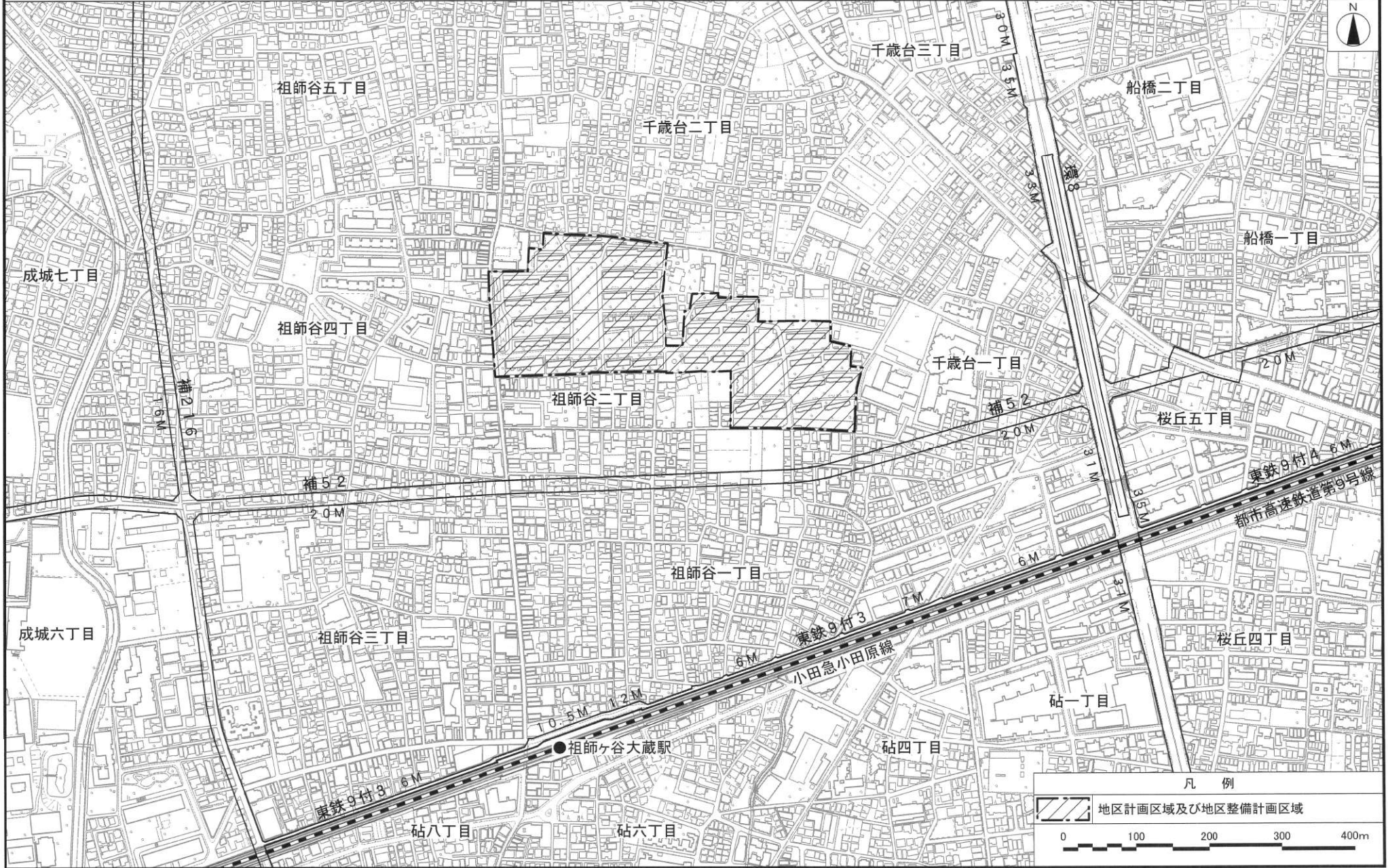
※は知事協議事項

理由：住宅団地の建替えにあわせ、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居住水準の向上、地域の利便性や防災性の強化、周辺市街地と調和したみどり豊かな市街地を誘導するため、地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 祖師谷二丁目地区地区計画

位置図

[世田谷区決定]

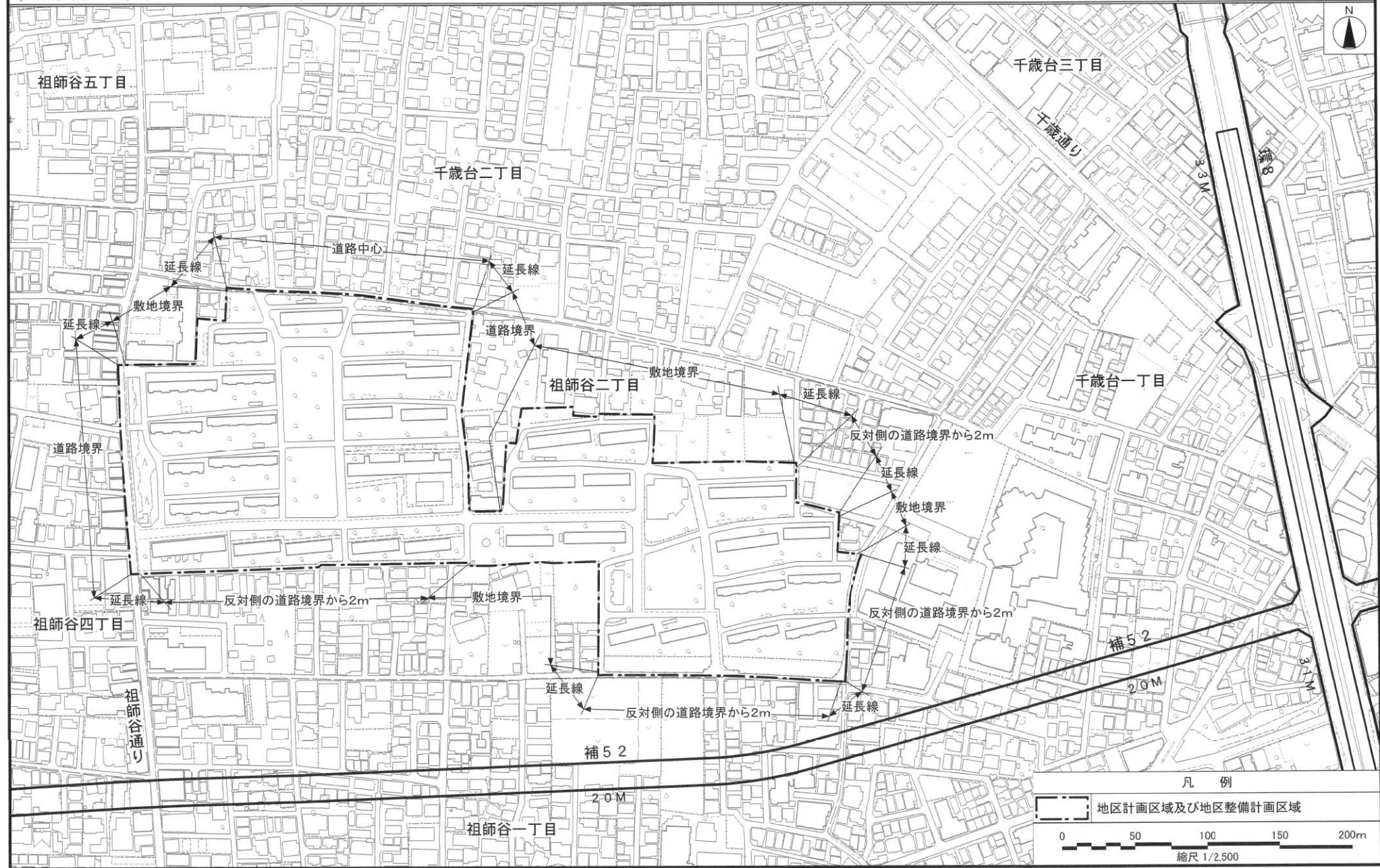


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図、道路網図及び鉄道網図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号) 3都市基街都第254号、令和4年1月13日 (承認番号) 3都市基交都第58号、令和4年1月24日

東京都市計画地区計画 祖師谷二丁目地区地区計画

計画図 1

(世田谷区決定)

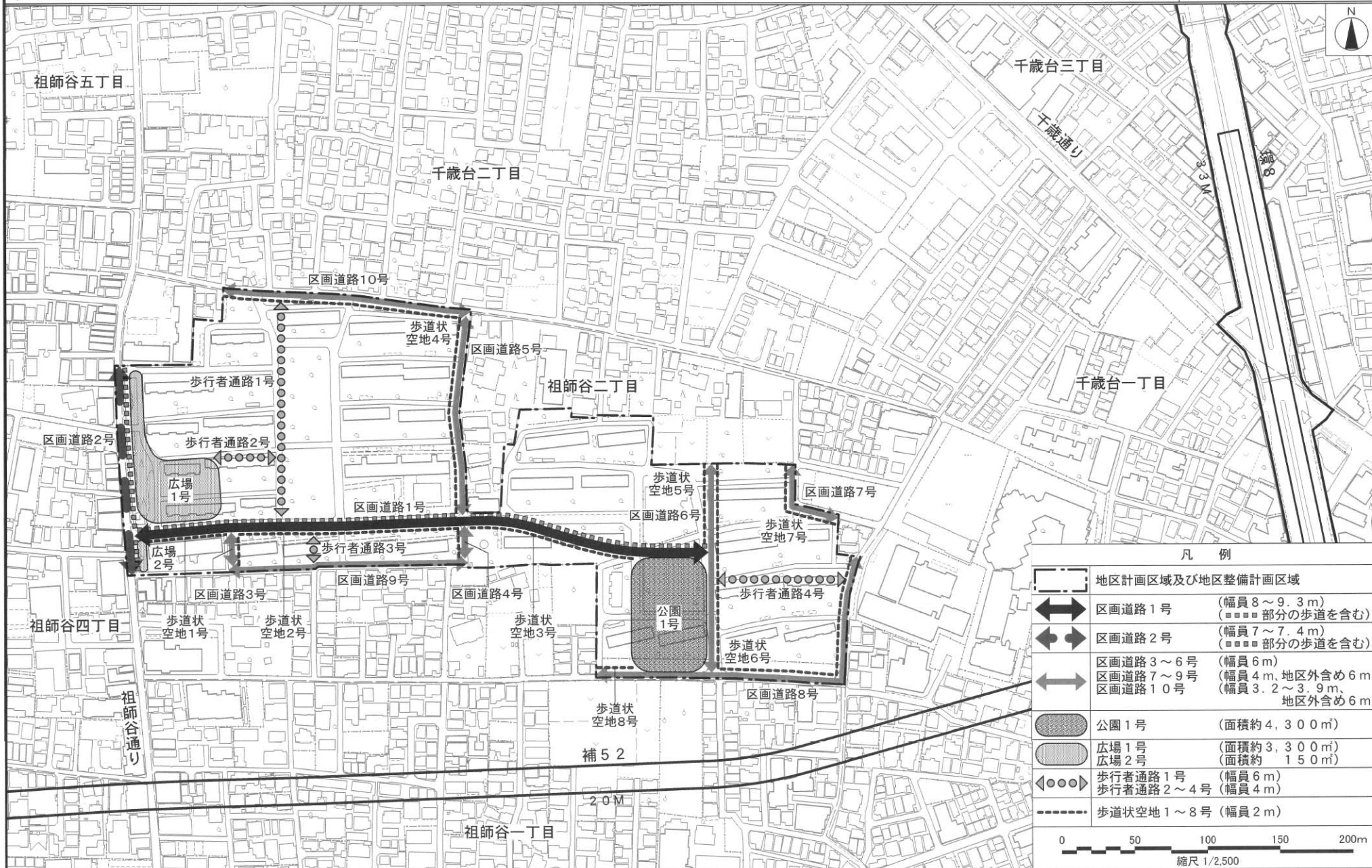


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号)3都市基街都第254号、令和4年1月13日

東京都市計画地区計画 祖師谷二丁目地区地区計画

計画図2

(世田谷区決定)



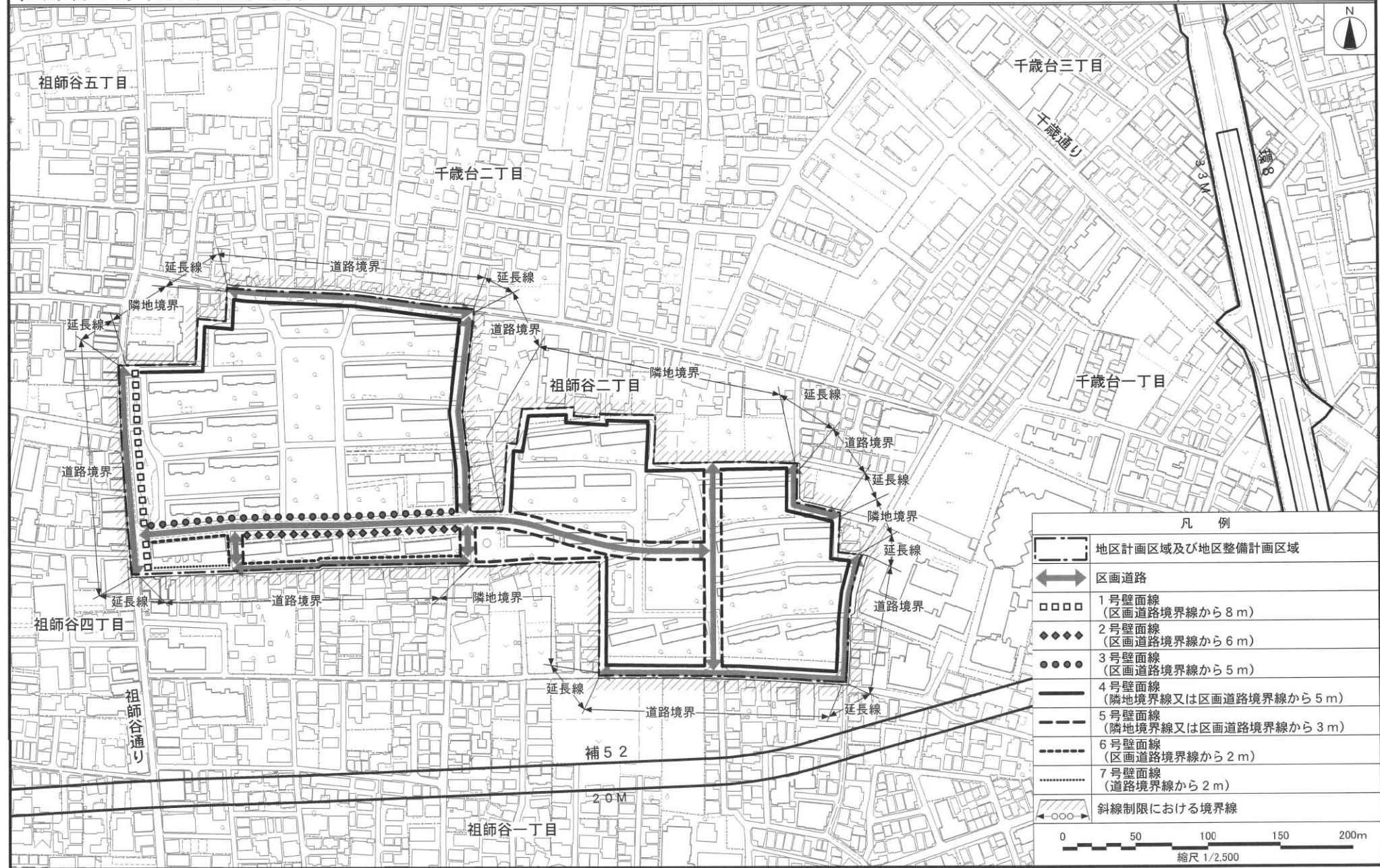
凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	区画道路 1号 (幅員 8~9.3m) (歩道部分を含む)
	区画道路 2号 (幅員 7~7.4m) (歩道部分を含む)
	区画道路 3~6号 (幅員 6m)
	区画道路 7~9号 (幅員 4m, 地区外含め 6m)
	区画道路 10号 (幅員 3.2~3.9m, 地区外含め 6m)
	公園 1号 (面積約 4,300㎡)
	広場 1号 (面積約 3,300㎡)
	広場 2号 (面積約 150㎡)
	歩行者通路 1号 (幅員 6m)
	歩行者通路 2~4号 (幅員 4m)
	歩道状空地 1~8号 (幅員 2m)

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。(承認番号) 4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号) 3都市基街都第254号、令和4年1月13日

東京都市計画地区計画 祖師谷二丁目地区地区計画

計画図 3

[世田谷区決定]

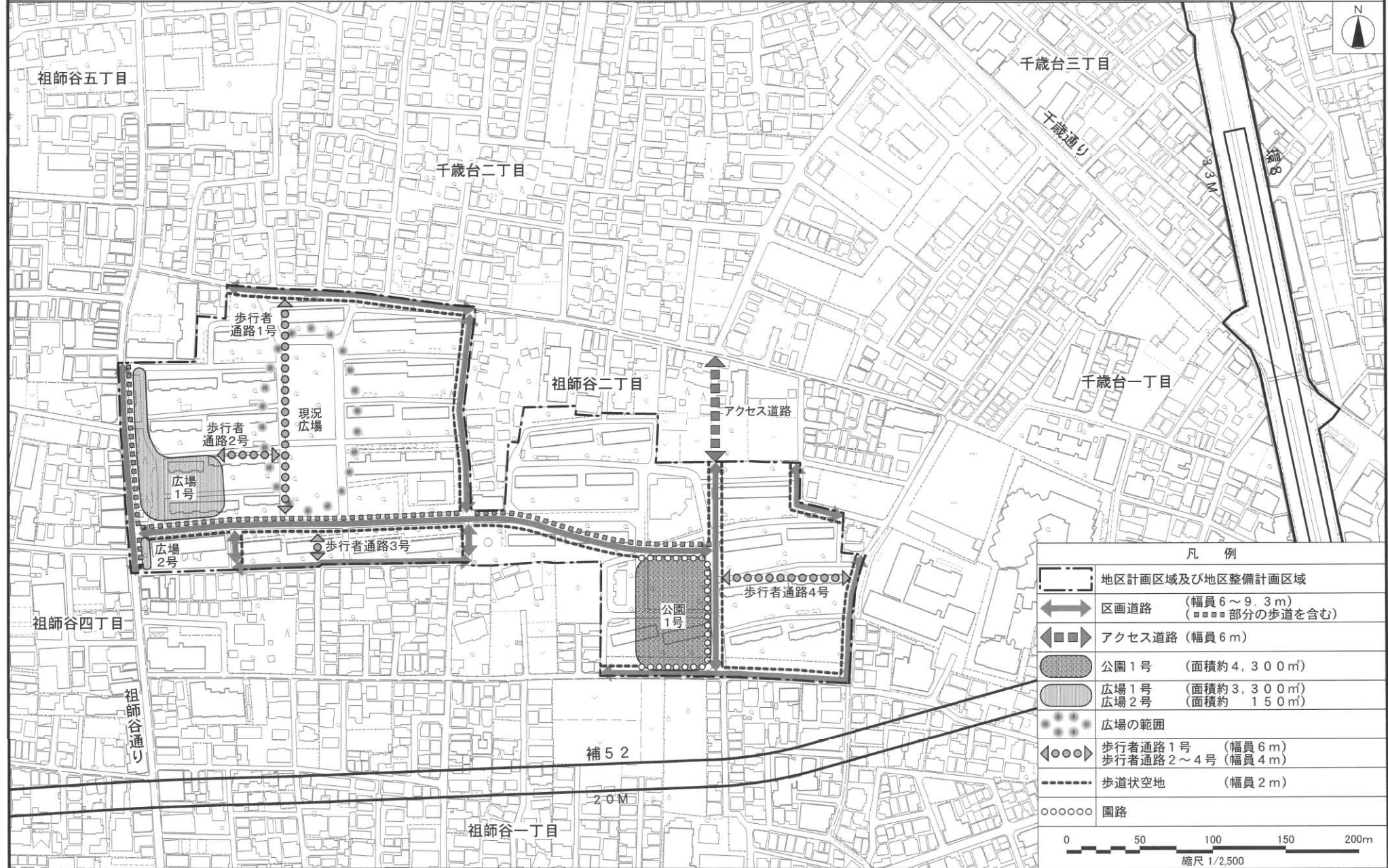


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号)3都市基街都第254号、令和4年1月13日

東京都市計画地区計画 祖師谷二丁目地区地区計画

方針附図

〔世田谷区決定〕



凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	区画道路 (幅員6～9.3m) (部分の歩道を含む)
	アクセス道路 (幅員6m)
	公園1号 (面積約4,300㎡)
	広場1号 (面積約3,300㎡)
	広場2号 (面積約150㎡)
	広場の範囲
	歩行者通路1号 (幅員6m)
	歩行者通路2～4号 (幅員4m)
	歩道状空地 (幅員2m)
	園路

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号)3都市基街都第254号、令和4年1月13日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 祖師谷二丁目地区地区計画

2 理由

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、一団地の住宅施設祖師ヶ谷住宅の区域である。

本地区は、広域避難場所まで距離があり、建設から60年が経過していることなどから、災害時における安全性や防災性、居住水準などが課題となっている。

また、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、住宅団地の建替えにあたっては、地域に必要な道路や公園などの都市基盤の整備などによる良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めることとしている。

このことから、住宅団地の建替えにあわせ、道路、公園などの基盤整備やオープンスペースの確保などにより、居住水準の向上や地域における利便性の向上、防災性の強化を図るとともに、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ため、約7.6ヘクタールの区域について、祖師谷二丁目地区地区計画を決定するものである。

別紙2

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（世田谷区決定）

都市計画祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設を廃止する。

番号	名称	位置	地積	住宅建設 予定戸数	施設建設予定数	摘要
二	祖師ヶ谷 住宅	東京都世田 谷区祖師ヶ 谷二丁目 地内	約7.78 ヘクタール	約900戸	児童公園 6 託児所併用 幼稚園敷地 1 管理事務所 1	鉄筋コンクリート造

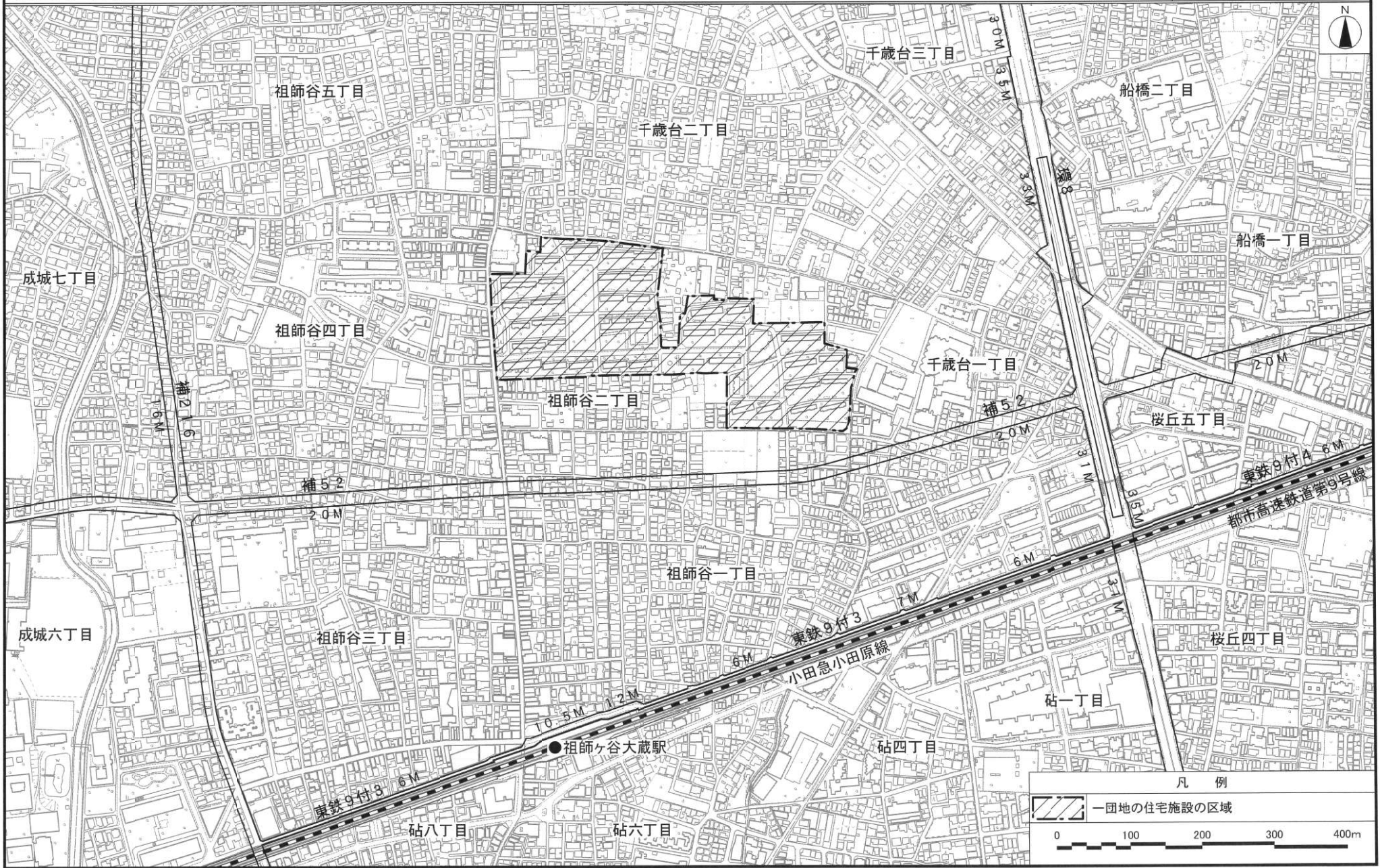
〔別紙図面表示のとおり〕

理由：祖師谷二丁目地区地区計画の決定に伴い、老朽化した住宅の建替えと土地利用の方針や地区の整備目標を実現するため、一団地の住宅施設を廃止する。

東京都市計画一団地の住宅施設 祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設

位置図

[世田谷区決定]

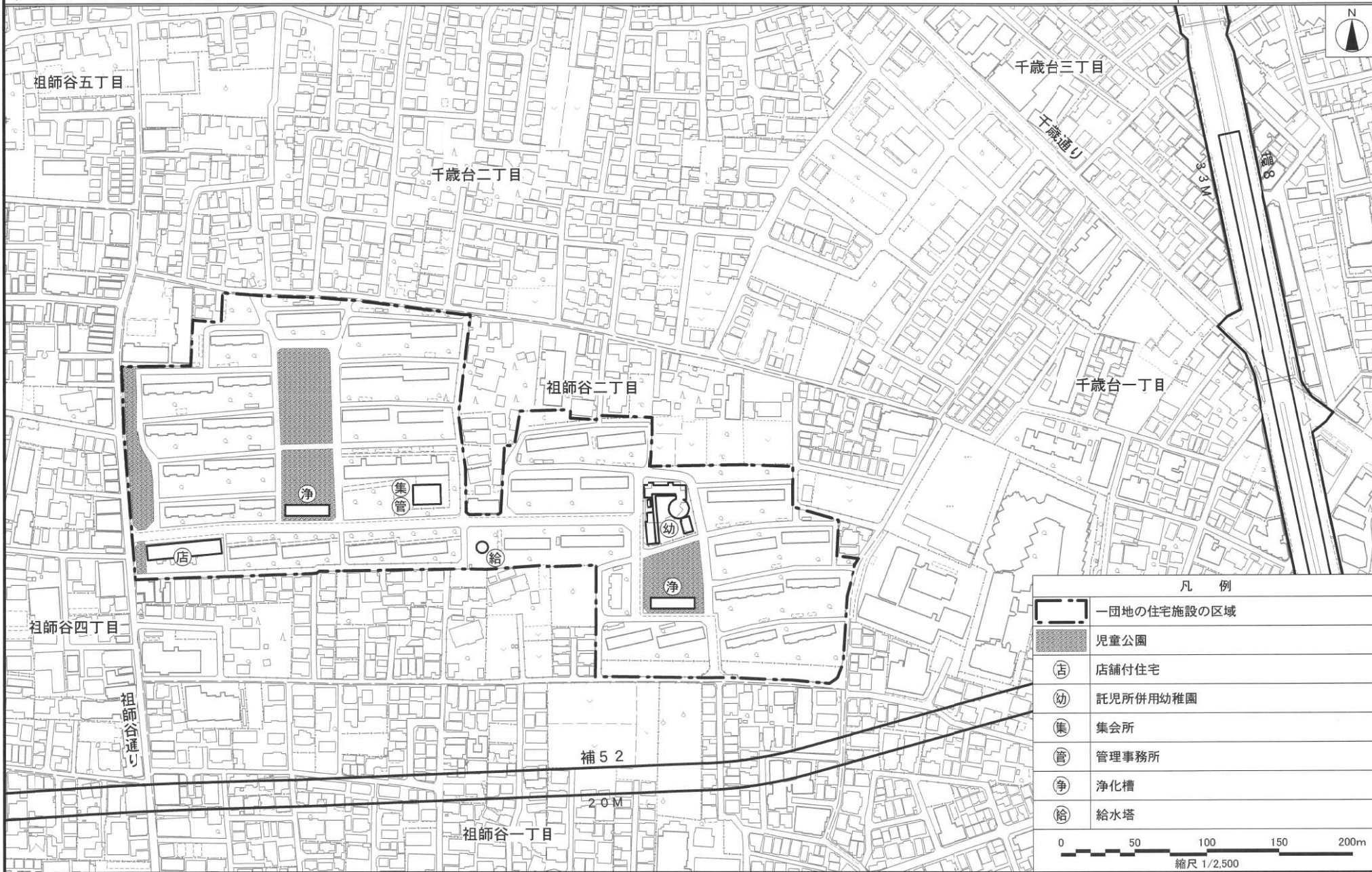


この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図、道路網図及び鉄道網図を利用して作成したものである。
 (承認番号) 4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号) 3都市基街都第254号、令和4年1月13日 (承認番号) 3都市基交都第58号、令和4年1月24日

東京都市計画一団地の住宅施設 祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設

計画図

〔世田谷区決定〕



凡 例	
	一団地の住宅施設の区域
	児童公園
	店舗付住宅
	託児所併用幼稚園
	集会所
	管理事務所
	浄化槽
	給水塔

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。(承認番号) 4都市基交測第30号、令和4年5月20日 (承認番号) 3都市基街都第254号、令和4年1月13日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画一団地の住宅施設 祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設

2 理由

祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設（旧一団地の住宅経営）は、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の北側約600mに位置し、昭和30年に都市計画決定された住宅団地である。

本地区は、広域避難場所まで距離があり、建設から60年が経過していることなどから、災害時における安全性や防災性、居住水準などが課題となっている。

また、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、住宅団地の建替えにあたっては、地域に必要な道路や公園などの都市基盤の整備などによる良好な居住環境の形成に貢献できる街づくりを進めることとしている。

このことから、住宅団地の建替えにあわせ、道路、公園などの基盤整備やオープンスペースの確保などにより、居住水準の向上や地域における利便性の向上、防災性の強化を図るとともに、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ため、祖師ヶ谷二丁目地区地区計画を決定し、祖師ヶ谷住宅一団地の住宅施設約7.78ヘクタールの区域について、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うものである。

＝ 祖師谷二丁目地区（祖師谷住宅周辺）

街づくりニュース 第8号

令和5年2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を決定します！

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、これまで意見交換会や説明会などでの皆さまのご意見、都市計画法や世田谷区街づくり条例に基づく意見提出等を踏まえ、新たな街づくりルールとなる地区計画等の策定に取り組んでまいりました。

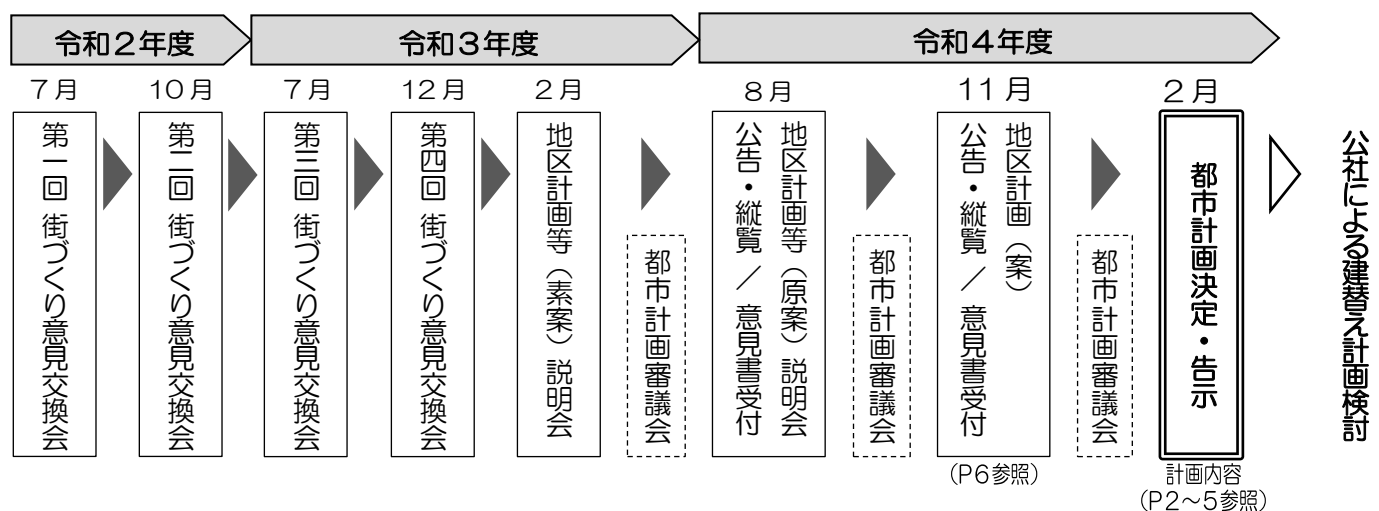
本年1月、世田谷区都市計画審議会に諮問し答申を受け、以下のとおり地区計画等の決定・変更を行うこととしましたのでお知らせいたします。

決定/変更**令和5年 2月27日（月）**

- 決定：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
- 変更：一団地の住宅施設（祖師ヶ谷住宅）[廃止]

※地区街づくり計画は、世田谷区街づくり条例に基づく計画です。内容は地区計画と同じです。

※建築行為等に着手する30日前かつ建築確認申請前までに届出が必要です。

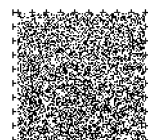
【これまでの街づくりの検討経緯】

【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）

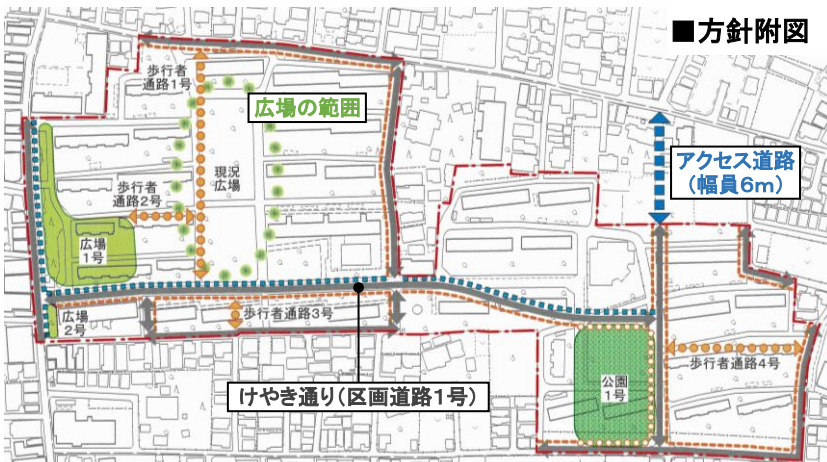
電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471

※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。



地区計画等の概要 ～目標と方針～

※地区計画と地区街づくり計画は同じ内容です。

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7.6 h a
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。 		
建築物等の整備の方針	<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。 		
区域の整備、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。 		
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>■方針附図</p> <p>歩行者通路1号</p> <p>歩行者通路2号</p> <p>歩行者通路3号</p> <p>歩行者通路4号</p> <p>広場の範囲</p> <p>けやき通り(区画道路1号)</p> <p>公園1号</p> <p>アクセス道路(幅員6m)</p> </div> </div>		

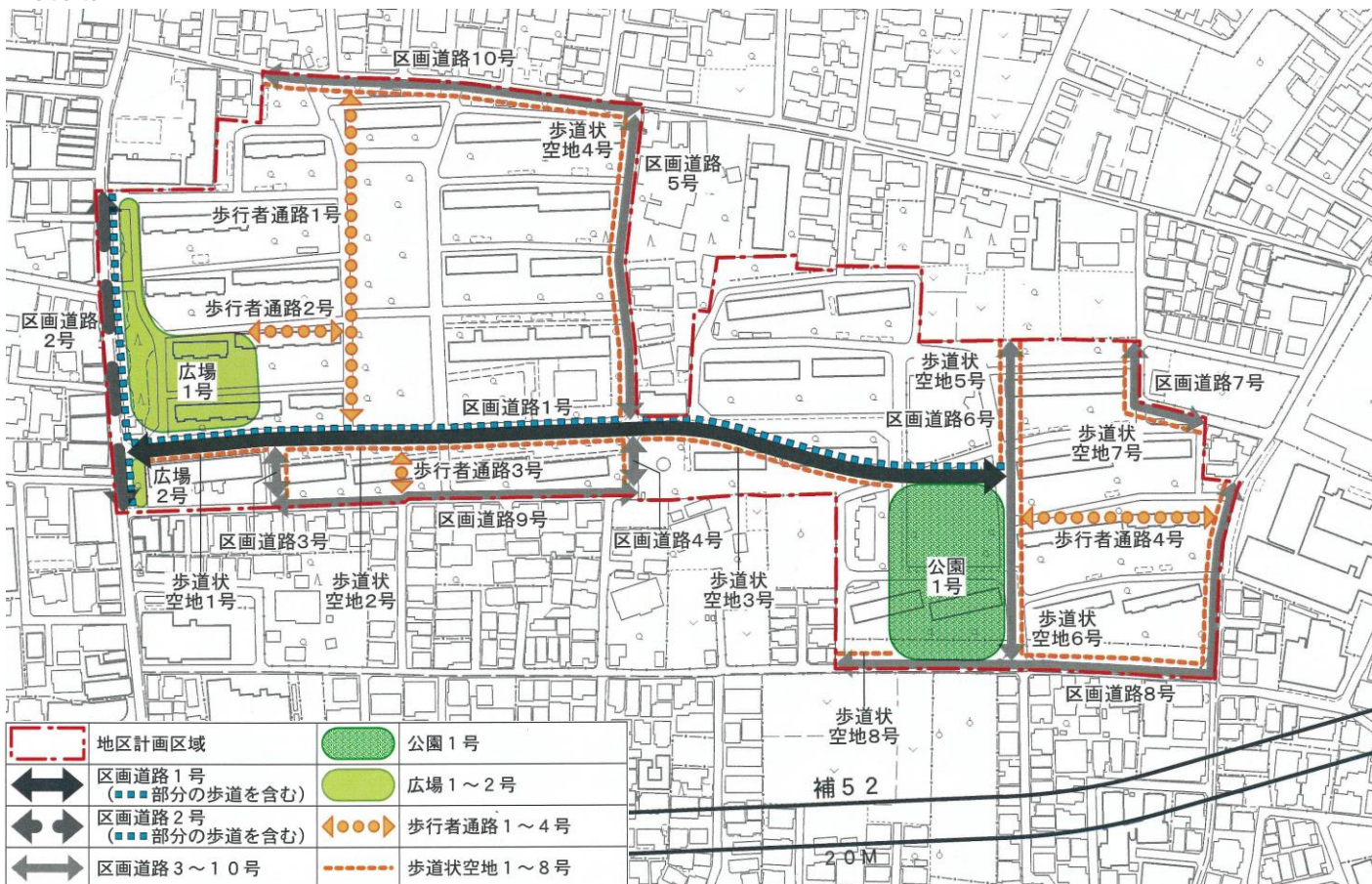
地区計画等の概要 ～地区整備計画（地区施設の配置及び規模）～

※地区計画と地区街づくり計画は同じ内容です。

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)	約 60m	拡幅
	8号	4m (6m)	約260m	既存 拡幅
	9号	4m (6m)	約170m	拡幅
	10号	3.2～3.9m (6m)	約170m	拡幅
() 内は地区外を含めた幅員				
名称	面積	備考		
公園	1号	約4,300㎡	新設	
		公園内に歩道状空地と連続する園路を整備する		

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		
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



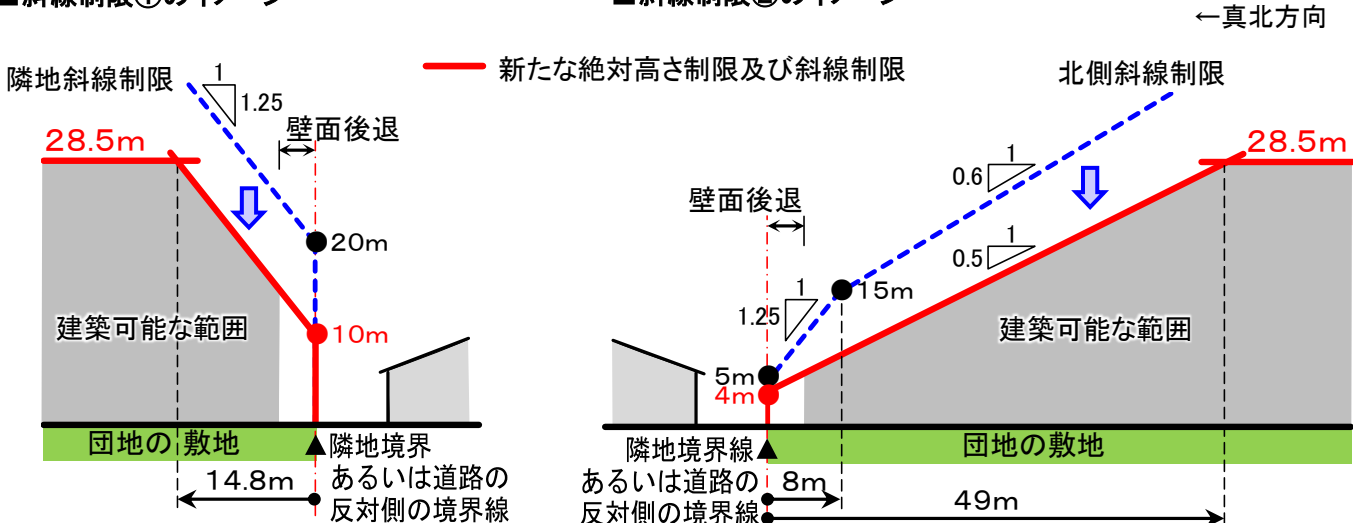
地区計画等の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

※地区計画と地区街づくり計画は同じ内容です。

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号壁面線：区画道路境界線から8m 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号壁面線：区画道路境界線から2m 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

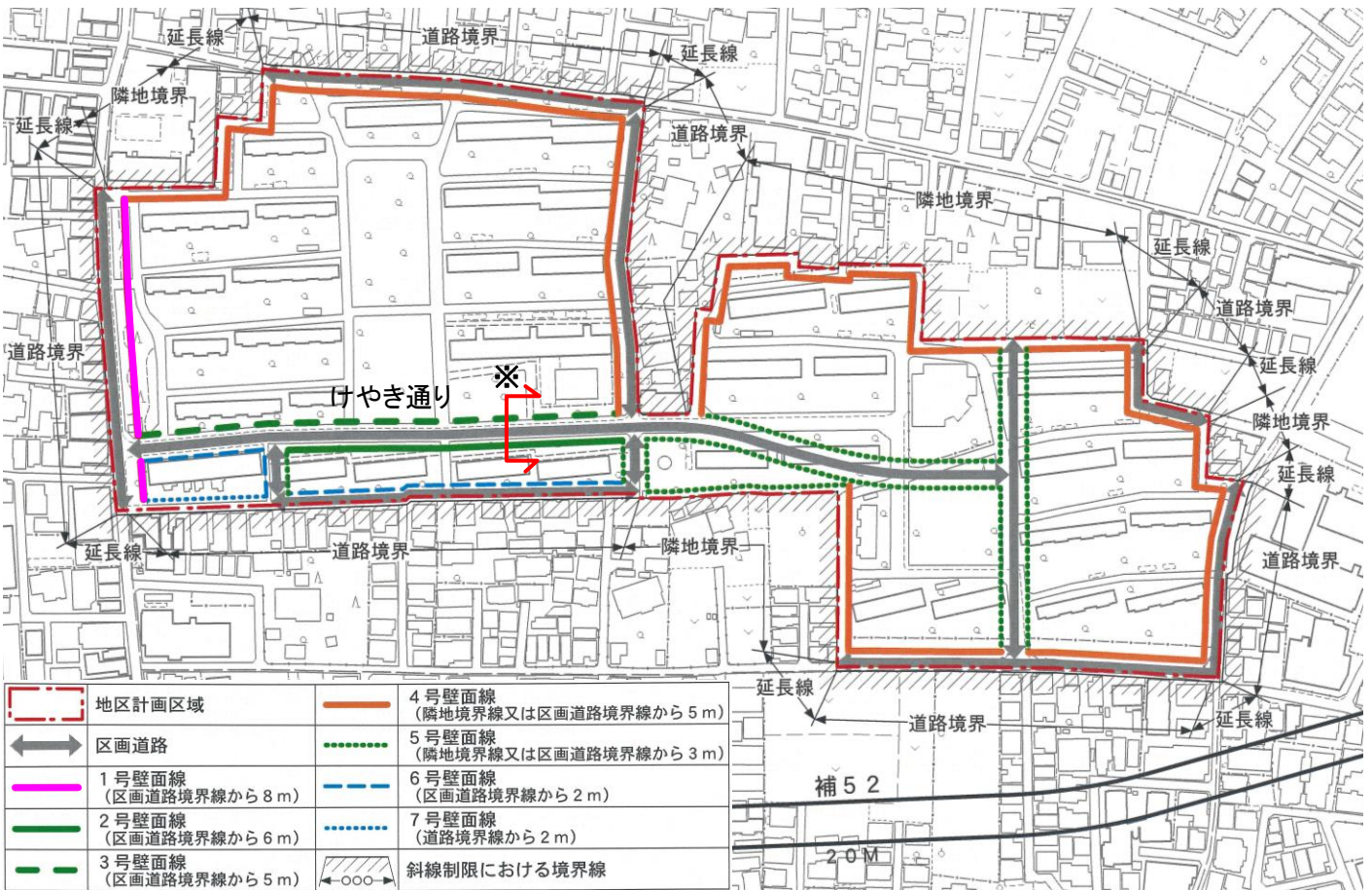


地区計画等の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

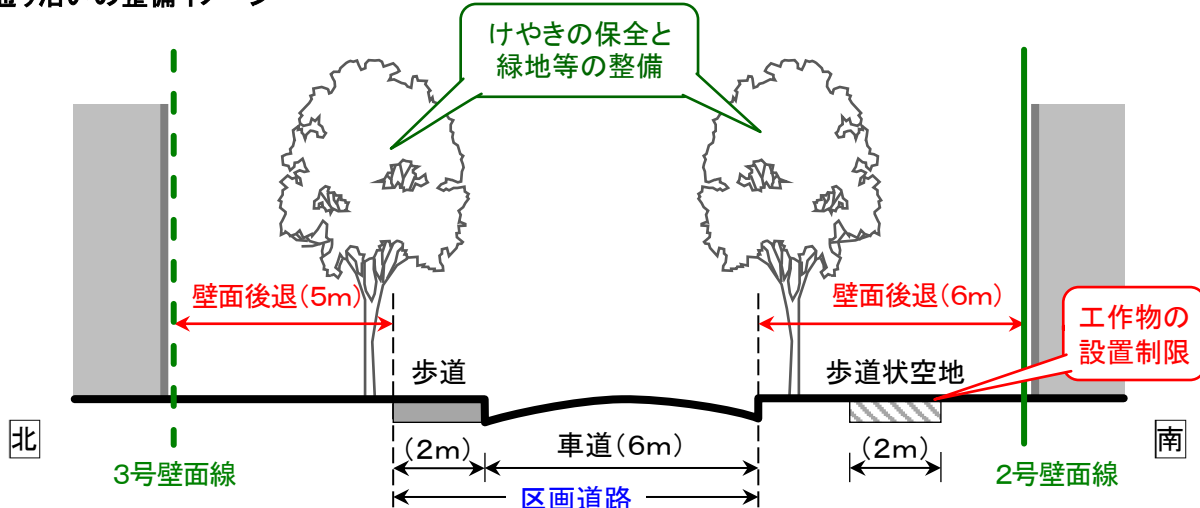
※地区計画と地区街づくり計画は同じ内容です。

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



都市計画法第17条による意見書

令和4年11月8日から22日までの2週間、意見書の受付を行い、地区計画に関するもの2件、一団地の住宅施設に関するもの2件の提出がありました。

主なご意見と区の見解	
地区計画に関する意見	<p>○区は、「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へ申し入れる」としているが、公社は、「建替えの全体構想を現時点で示すことは不可能だ」としている。道路等の位置と建築構想は一体不可分であり、周辺住民として、道路等の位置指定の是非を考える上で、建築構想を理解することが絶対に欠かせない。今回の地区計画（案）は、あくまで「案」にとどめ、公社から全体構想が示され、「周辺住民への丁寧な説明」を待って、初めて確定の手続きを進めるべきと考え、現時点での決定に反対する。</p> <p>⇒地区計画の目標については、地域の皆さまのご意見を聴きながら作成しました。この目標を実現するため、区画道路や公園・広場等を配置し、建築物については、周辺市街地との調和を図るため、建蔽率、容積率及び高さの最高限度や斜線及び壁面後退の制限等を設けております。</p> <p>公社の建替事業計画については、今後、地区計画の内容に沿って計画することになりますが、区の街づくり条例に基づく「建築構想の調整」の機会に限らず、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に申し入れてまいります。</p>
	<p>○本来、通過交通を想定しない団地内の道路について、区道であるという理由で道路構造令に当てはめ、けやき並木の位置を変更することは納得できない。</p> <p>⇒道路の線形については、自動車の安全な走行や緊急車両の通行等のため、道路構造令に沿った線形としております。けやき並木については、地区計画の方針で、「保全や緑地等の整備に努める」としてしております。けやき通り沿道の樹木に限らず、団地内の樹木については、必要に応じて樹木医の診断を受けつつ、可能な限り、保全や移植に努めるよう指導していきます。</p>
	<p>○本地区は、「脱炭素先行地域」に適していると考えられるため、太陽光パネルと蓄電池の設置や自動車依存を減らす、CO₂を吸収する緑地面積を増やす、などの内容を盛り込むべきである。</p> <p>⇒国が募集を進めている「脱炭素先行地域」については、区内の地域特性や地域課題を踏まえ、庁内関係所管で連携・調整しながら検討を進めてまいります。また、東京都では、カーボンハーフ実現に向けた取り組みを推進しており、公社においてもカーボンニュートラルの実現に向けた取り組みを行っていると考えております。本地区における脱炭素に向けた取り組みについては、今後、公社と連携しつつ検討を進めてまいります。</p>
一団地の住宅施設に関する意見	<p>○地区計画（案）で、容積率、建蔽率、建物高さ制限が大幅に緩和される中で、地区計画の目標を実現し、隣接する住宅の住居環境を守るためには住戸数の水準維持が鍵となる。</p> <p>「一団地の住宅施設」であれば、住戸数を規定できるが、地区計画では住戸数の規模を制限する保証はないため、「一団地の住宅施設」の廃止に反対する。</p> <p>⇒本地区では、地域の皆さまからご意見をいただき、街づくりの目標やルールを検討してまいりました。目標やルールを制度化するにあたり、都市計画運用指針において「地区計画の活用等により一団地の住宅施設を廃止することが望ましい」としていること、地区計画では斜線制限等の柔軟な制限を設けられること等により、地区計画を策定することとしました。住戸数や住戸面積については、公社が既存居住者の意向や地域のニーズ、社会・経済状況等を踏まえ設定していくと認識しており、ルールとして適切な住戸数を定めることは困難と考えております。住戸数を含めた建物ボリューム等は計画の早期の段階より、地域へ丁寧に説明をすることを公社に申し入れてまいります。</p>
	<p>○今後も地域のニーズに合わせて、シニア住宅を整備してほしい。</p> <p>⇒いただいたご意見は公社へ申し伝えてまいります。</p>

これまでいただいた地域の皆さまのご意見

令和2年7月より開始した意見交換会や説明会等では、これまで、多くの方にご参加いただきありがとうございました。地区計画の内容に留まらず、建替え後も地域に親しまれる団地となるよう、建替え計画に関する様々なご意見等をいただきました。

いただいたご意見等は、公社をはじめ区内の関係部署と共有させていただき、今後の公社の建替計画の検討や祖師谷二丁目地区周辺の街づくりの参考にさせていただきます。

これまでいただいた主なご意見等（地区計画の内容を除く）

公園・広場・樹木等に関するご意見

- けやきや桜には長年癒されてきたので、できれば同じような木を植えてほしい。
- 災害時の倒木により道路が塞がれることがないように、傷んだ樹木は植え替えていくべき。
- 2,000㎡の広場と歩行者通路は、広場と通路が一体的に使用できる空間になれば良い。

道路・歩行者通路等に関するご意見

- 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。
- 団地内の道路は、車の速度抑制対策等、歩行者の安全を確保してほしい。
- 散策を楽しめ、大人や子どもが憩える遊歩道がほしい。

建物計画に関するご意見

- 団地北側の低層住宅地や中央部の団地に挟まれた住宅地への日照等に配慮してほしい。
- 人口減少社会を見据え、団地の戸数をむやみに増やさないでほしい。
- 居住者が増えて街が発展するならば、高層化は決して悪い話ではないと思う。
- 地域に貢献する機能としては、防災機能を強化することであり、広い空間の確保、防災施設の整備を第一に考えてもらいたい。
- 団地内をフェンス等で囲い、地域住民が入れない閉鎖的な団地にしないようにしてほしい。
- 高齢者が住み続けられるように福祉施設等を設置してほしい。

工事に関するご意見

- 工事期間中も歩行者の安全確保に向けて十分な対策を図ってほしい。
- 工事期間中の安全対策や工事車両の通行ルートは、周辺住民へ十分な説明をしてほしい。
- 工事期間中においても既存広場や道路等について、利用への配慮や適切な維持管理を行ってほしい。

進め方に関するご意見

- 建築構想の届出前のできるだけ早い段階で、地域住民と意見交換する場を設けてほしい。
- オープンスペースを考える場合等、環境保全、防災等の視点を考慮した質的な議論をしてほしい。

その他のご意見

- 建替え前の面影や、昔を思い出せる部分も残してほしい。
- 祖師谷通りの賑わいを団地で途切れさせず、駅周辺と団地を回遊できるような工夫が必要だ。

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>



次頁に、公社から「建替え計画について」のお知らせを記載しています



建替え計画について【東京都住宅供給公社より】

祖師谷住宅の建替え計画につきまして貴重なご意見等をいただき、ありがとうございます。

今後、地区計画に定められた街づくりのルールに基づき、建替え計画の検討を進めてまいります。

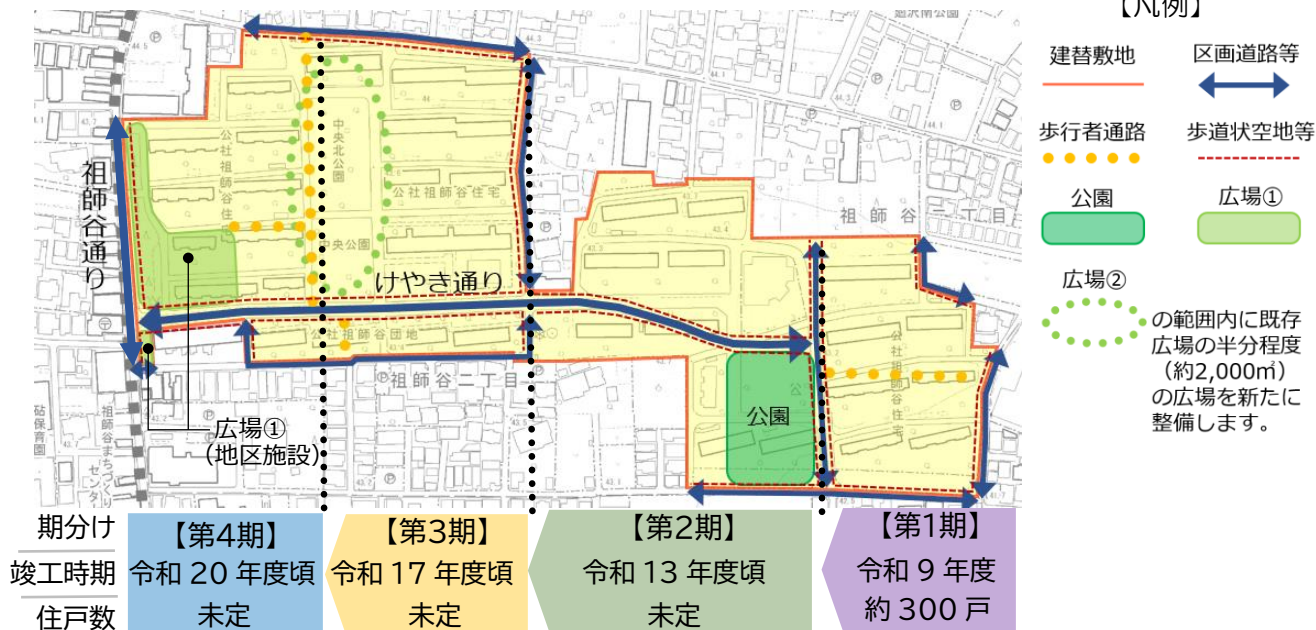
道路及び公園については、土地区画整理事業にて整備を行い、地域の利便性向上や防災性の強化を図ります。

建築計画につきましては、区の条例に基づき、周辺地域にお住まいの方にご説明することとなりますが、皆さまからのご意見を踏まえ、条例手続きに先立って早期に計画説明の場を設けることを検討しております。

建替えは4期に分けて順次進めていくことを予定しており、工事に伴う周辺にお住まいの皆さまへの配慮事項等については、工期ごとに工事受注者の決定後、説明を行わせていただきます。

ご近隣の皆さまには、長期間に亘り工事等でご迷惑をおかけいたしますが、ご理解ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

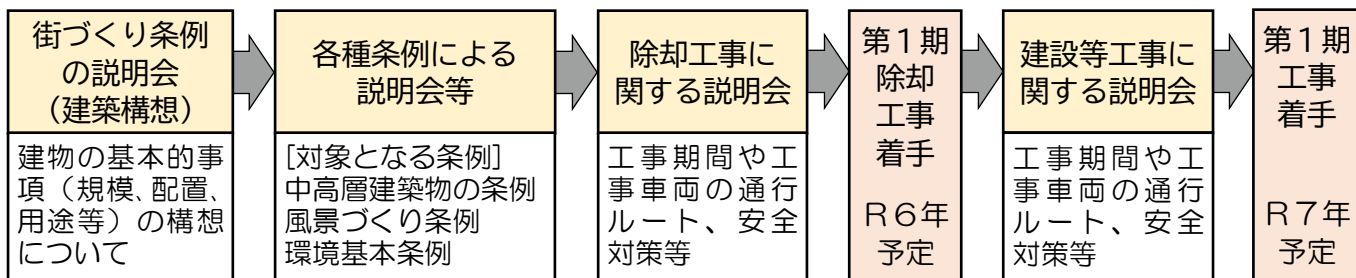
■ 期分け・スケジュールについて



※本スケジュールは、今後の工事等の影響により変更となる場合があります。
 ※道路及び公園整備については、原則対象となる期で行いますが、期をまたぐ道路整備時期については今後の調整となります。

■ 第1期 建替え計画の流れ（令和5年度以降）

※地域の皆さまへの説明については、条例に基づくもの以外にも、早期の段階で行うことを検討してまいります。



第2期以降についても同様の流れで行います。

祖師谷住宅建替え等についての東京都住宅供給公社の問合せ先
 建設・住宅改善推進課 建設計画・住宅改善係 電話：03-3409-2261(代表)