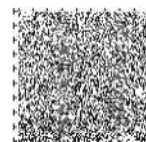




# 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区 地区街づくり計画

世田谷区告示 第 970号  
平成 30 年12月21日



# 祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画

## 位置及び面積

位置：世田谷区祖師ヶ谷一丁目、祖師ヶ谷三丁目、砧六丁目及び砧八丁目各地内

面積：約28.3ha

## 街づくりの目標

- 1 住民の住みやすさと安全を基本とした街づくり
- 2 自然との調和に配慮した街づくり
- 3 地域に密着した活力のある商店街、商業環境の充実した街づくり

## 土地利用の方針

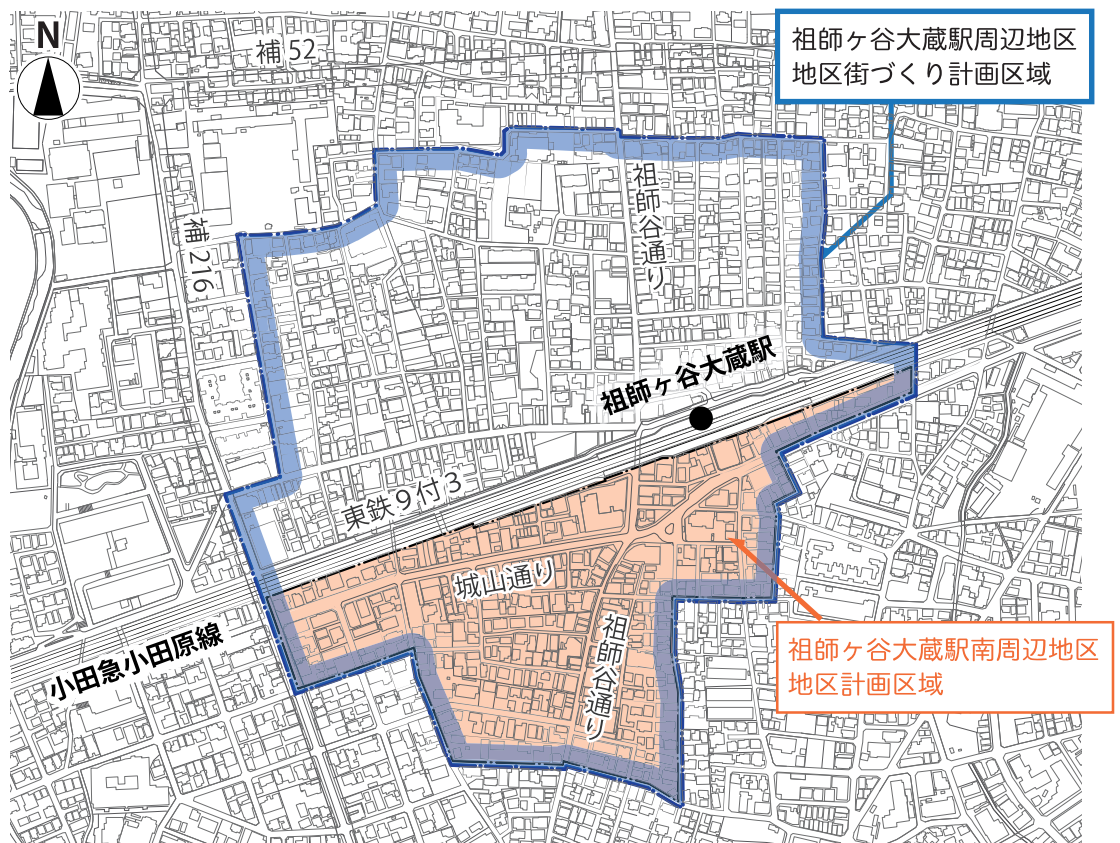
- 1 住宅地区、住宅地区【南】  
主に低層の戸建て住宅や共同住宅で形成する住宅地区で、居住環境の維持と増進のほか、防災機能の向上を図る地区とする。
- 2 住宅・商業・業務共存地区A  
小規模な商業・業務への土地利用の転換とあわせ、住宅地と調和した環境改善を図る地区とする。
- 3 住宅・商業・業務共存地区B、住宅・商業・業務共存地区【南】  
背後の住宅地に考慮した、住宅と商業・業務機能が調和した土地の有効利用を図る地区とする。
- 4 商業・業務地区、商業・業務地区【南】  
主に近隣商業・業務系施設を中心とした土地利用を図る商店街地区とする。
- 5 再開発事業地区【南】  
土地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地区とする。

## 地区街づくり計画と地区計画について

小田急線連続立体交差事業を契機に、平成12年に祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画を策定し、街づくりを進めてきています。

そして、平成30年度に地区の防災機能の向上や活力ある商店街の形成等を目的に駅南側の区域について「祖師ヶ谷大蔵駅南周辺地区地区計画」を定めました。

地区計画区域内で建築等を行う場合は、地区計画の届出が必要です。地区街づくり計画の届出は不要です。





## 1 駅周辺の交通体系

- ・城山通りを主要な生活道路として、駅周辺の他の道路には不要な通過交通が発生しない道路・交通体系とする。
- ・駅北側広場への自動車の進入は、城山通りから「ループ状」の進入路を設け、駅前に通過車両が進入しないような交通体系を工夫する。
- ・商店街通り及び小田急線北側の側道は、自動車の通過交通を抑制し、歩行者の安全に配慮した道路とする。
- ・付近の医療施設利用者や高齢者などの移動に配慮し、駅前広場沿いにタクシー乗り場を設ける。
- ・歩行者・自転車の安全な交通確保のため、小田急線高架下の駐輪場を維持する。

## 2 駅前広場

- ・駅北側に、駅利用者及び地区住民の交流・憩いの場となる駅前広場を設け、あわせて駅周辺地区の防災の拠点とも位置づける。
- ・駅前広場は、祖師谷・成城地域循環路線ミニバス（以下、循環バスという。）停留所、タクシー乗り場及び最小限の停車スペースを確保した上で、できるだけ広い空間とし、既存の桐の木などを保全する。
- ・駅前広場周辺には、歩道を十分設置する。

## 3 小田急線北側の側道（都市計画道路・東鉄9付3号線）

- ・側道は、車いす・歩行者が安全に通行できる歩行空間を確保する。
- ・消防車・救急車等の緊急自動車が円滑に活動できる道路とする。
- ・通過車両が進入しにくいように、一方通行による交通規制や道路構造等の工夫をする。なお、具体的な道路づくりについては、沿道居住者や関係機関等の参加を得ながら検討していく。

## 4 住宅地域の街並み

- ・住宅地区、住宅地区【南】、住宅・商業・業務共存地区A、住宅・商業・業務共存地区B、住宅・商業・業務共存地区【南】では、良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目的として、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。
- ・歩行者・自転車の安全な通行に重要な生活道路では、すみ切りの確保による交差点の見通しの改善や、沿道の塀の後退による緊急自動車の通行確保などを検討する。
- ・建物が密集した区域では、共同建替えなどによる防災性の向上や街並みの調和、建物の集合化による空地の創出等に努める。
- ・小広場の整備を進める。
- ・住宅地区【南】では、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図るため、壁面の位置の制限を定める。
- ・住宅・商業・業務共存地区【南】では、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。

## 5 商店街通り、商業・業務地区等

- ・商業・業務地区、商業・業務地区【南】、再開発事業地区【南】では、歩行者や買い物客の安全性と利便性を考慮した交通機能の充実を図るため、一部道路の拡幅と歩行空間の充実を図る。また、魅力のある商店街形成を目的として建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。
- ・建築物の不燃化や共同・協調建替えを推進し、防災性の向上や街並みの改善を図る。
- ・自転車の駐輪、その他の道路占有物のない商店街通りをめざし、歩行者が安全に移動できる快適な買い物通りづくりを推進する。
- ・西通りは、安心して買い物ができるような道路を整備する。
- ・商店街において小売・飲食店等を営む者は、商店街の振興を図るため、その中心的な役割を果たす商店街振興組合への加入等により相互に協力するよう努める。
- ・一休みができ、くつろげる場の創設に努める。
- ・買い物がしやすい商店街とするため駐輪スペースの確保に努める。
- ・再開発事業地区【南】では、活力ある商店街の形成と賑わいの連続性の確保、防災機能の向上と良好な住環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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を定める。

## 6 防災対策

- ・砧公園、成城学園などの広域避難場所、小学校・中学校の一時集合場所等への避難経路については、災害時の円滑な避難のため、道路沿道の万年塀、ブロック塀などの改善（高さの低減、生け垣化など）に努める。
- ・建物が密集している街区の建物の不燃化誘導に努める。
- ・防災対策として、夜間の街灯の充実、ブロック塀など街の死角となるものの改善を誘導する。
- ・交番の適正配置を関係機関と協議し、実現する。
- ・住宅地区【南】、住宅・商業・業務共存地区【南】、商業・業務地区【南】、再開発事業地区【南】では、建築物の敷地内に、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等へ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。

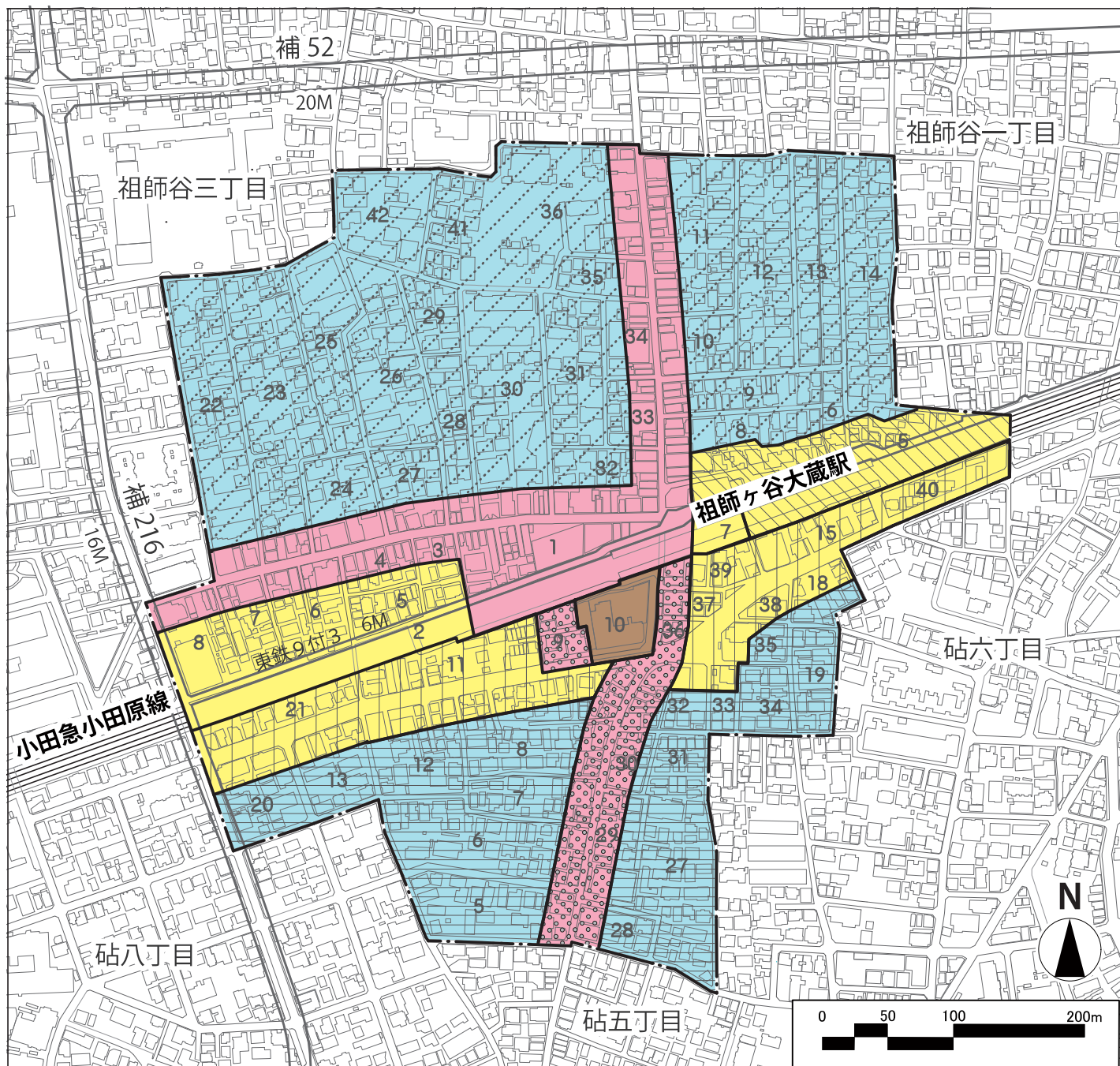
## 7 緑化

- ・区域に隣接する仙川の水や環境を大切にし、その清風を街に導き入れるような街づくりをめざす。そのため、建替え時には、できるだけ既存の樹木を残すように努力する。また、敷地内や道路沿いの緑化に努める。
- ・建物の屋上緑化を推進する。

## 8 その他

- ・駅周辺の整備にあたっては、道路の段差解消・誘導ブロックの設置などを行い、高齢者・障害のある方等に配慮した「やさしいまちづくり」を進める。
- ・道路整備にあたっては、可能なところから電線・電柱の地下化を進める。
- ・高齢者や障害のある方に配慮した、祖師ヶ谷大蔵駅を最寄り駅とする区立総合運動場、世田谷美術館、国立成育医療センター方面などへのミニバスの運行を検討する。
- ・良好な住環境を確保するための建築や街づくりのルールづくりに努める。

# 地区の区分図



## 凡例

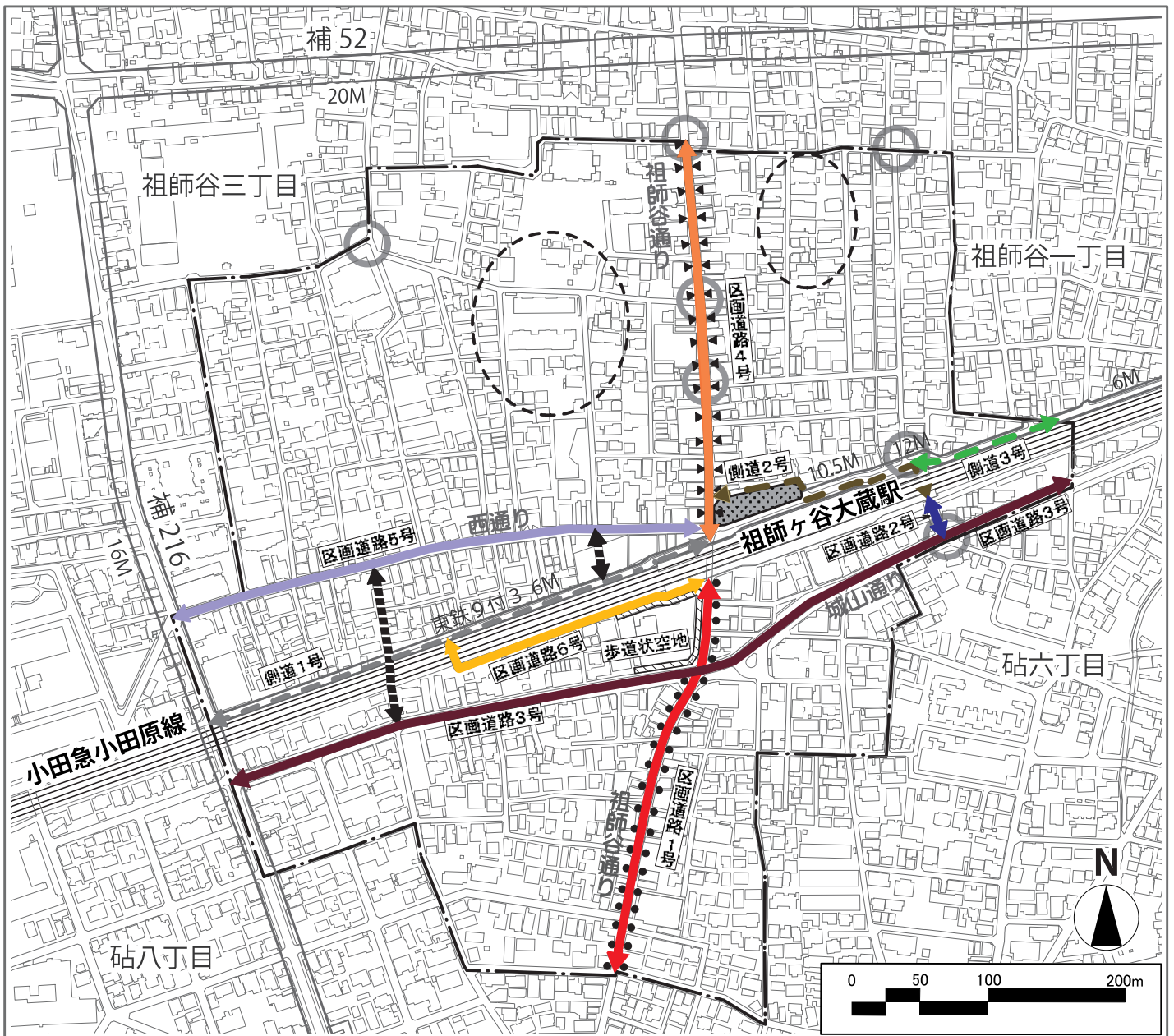
	地区街づくり計画区域		商業・業務地区
	住宅地区		商業・業務地区【南】
	住宅地区【南】		再開発事業地区【南】
	住宅・商業・業務共存地区 A		
	住宅・商業・業務共存地区 B		
	住宅・商業・業務共存地区【南】		



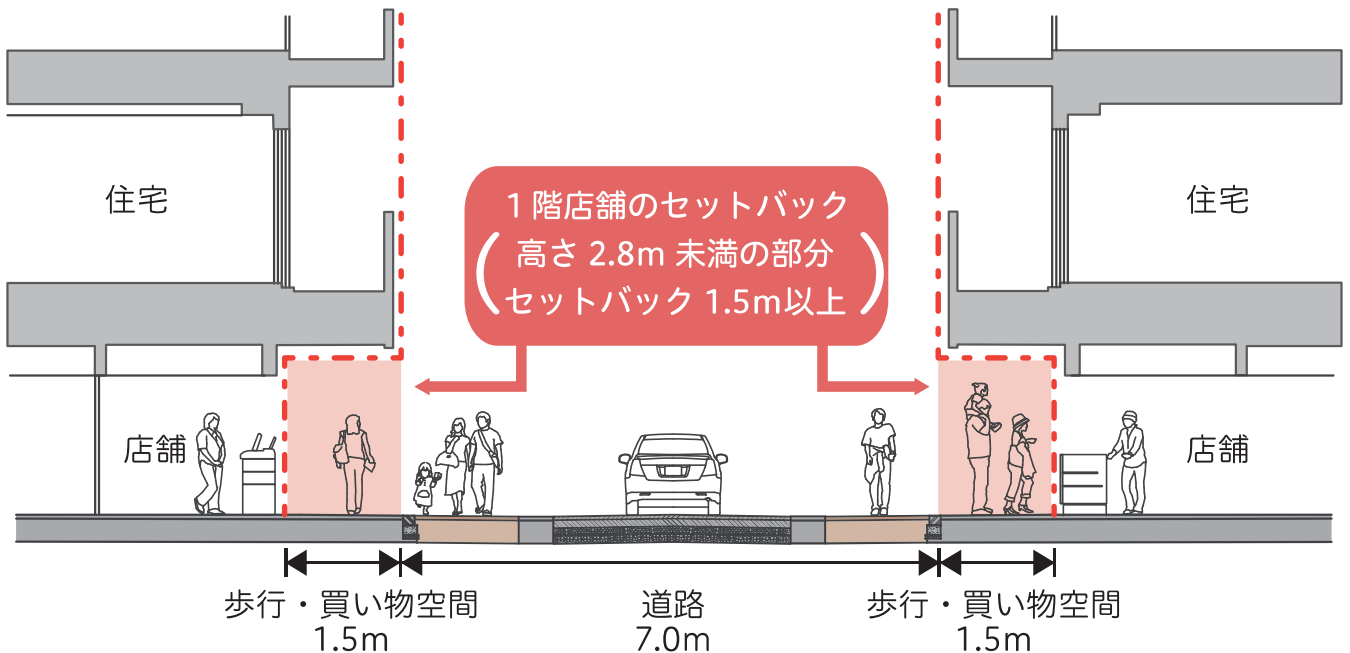
## 整備計画 建築物等に関する事項

地区の区分	住宅地区	商業・業務地区	住宅地区 【南】	住宅・商業・ 業務共存地区 【南】	商業・業務地区 【南】	再開発 事業地区 【南】
	住宅・商業・ 業務共存地区 A					
	住宅・商業・ 業務共存地区 B					
建築物等の用途の制限	—	店舗の連担性、商店街の賑わいを創出するため、区画道路4号（祖師谷通り）・5号（西通り）に接する敷地に建築する建築物は、ホテル・旅館の制限に努める。また、区画道路4号（祖師谷通り）・5号（西通り）に面する建築物の1階部分の間口の過半の部分が、住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿の用途の制限に努める。	—	—	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。  区画道路1号（祖師谷通り）に面する建築物の1階部分（区画道路1号（祖師谷通り）に面する部分に限る。）の用途は住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿（以下「住宅等」という。）としてはならない。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口（階段部分を含む）及び住宅等に附属する自動車車庫については、この限りでない。	
建築物の敷地面積の最低限度		—		70 m <sup>2</sup>	—	200 m <sup>2</sup>
壁面の位置の制限等	—	区画道路4号（祖師谷通り）に接する敷地に建築する建築物は、1階の建築物壁面又はこれに代わる柱の面までの距離を計画道路境界線から1.5m以上、高さ2.5m以上とする。また、壁面後退部分は支柱・柱のない建築物構造とし、買い物客や歩行者等の安全な通行に配慮した空間とする。	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。ただし、地区計画の告示日において現に存する敷地で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる隣地境界線に係る部分又は敷地面積が70m <sup>2</sup> 未満の敷地については、この限りでない。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画道路1号（祖師谷通り）の道路境界線までの距離は、区画道路1号（祖師谷通り）の道路面より高さ2.8m以下の部分にあっては1.5m以上とする。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の土地の区域には、道路面から高さ2.8m以下の部分に通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、可動できるもの及び公益上必要なものは、この限りでない。	—
建築物等の高さの最高限度		—		16m	—	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとし、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、腐食又は破損しやすい材料を使用してはならない。				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、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状としてはならない。	
垣又はさくの構造の制限	災害時に倒壊などの恐れがある危険なブロック塀の改善や避難通路を確保するため、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沿って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。					

# 整備計画図



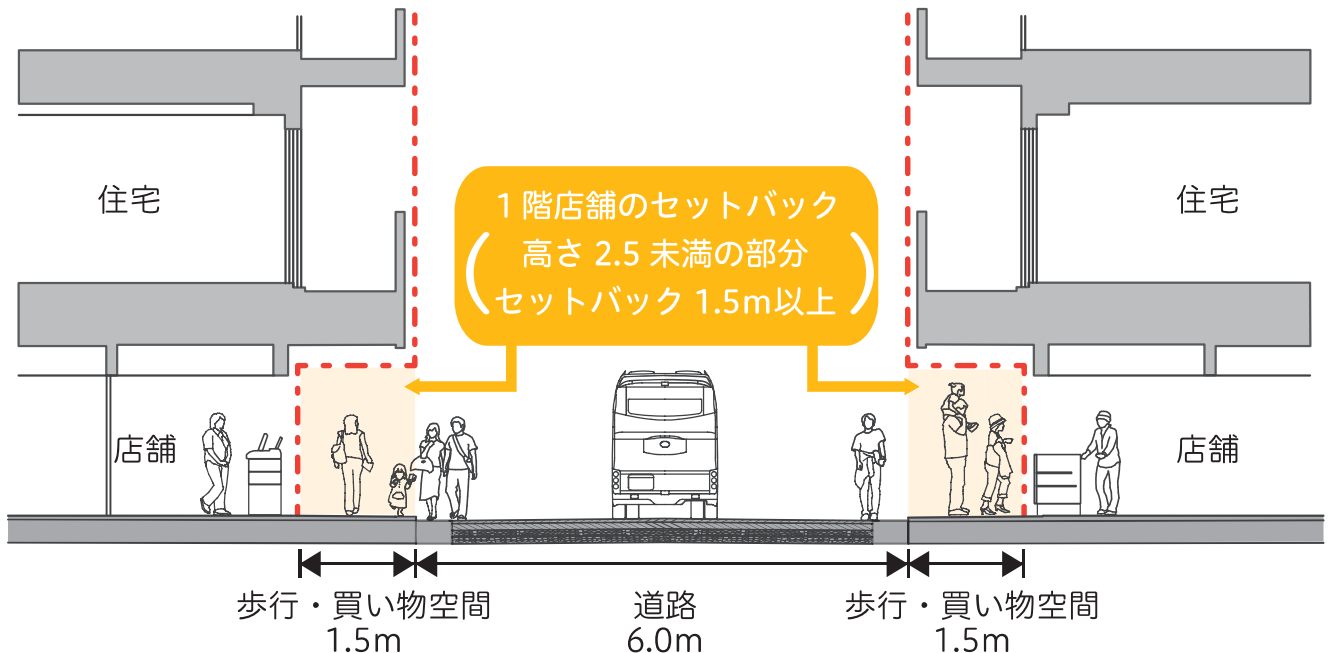
祖師ヶ谷通り（区画道路1号）の壁面後退イメージ



# 凡例

道路整備	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>計画幅員</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1号 </td> <td>7.0m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>2号 </td> <td>9.0m</td> <td>既存</td> </tr> <tr> <td>3号 </td> <td>6.0~12.0m</td> <td>既存</td> </tr> <tr> <td>4号 </td> <td>6.0m</td> <td>拡幅</td> </tr> <tr> <td>5号 </td> <td>3.5~7.0m</td> <td>既存</td> </tr> <tr> <td>6号 </td> <td>4.0~6.0m</td> <td>既存</td> </tr> </tbody> </table>			名称	計画幅員	備考	1号	7.0m	拡幅	2号	9.0m	既存	3号	6.0~12.0m	既存	4号	6.0m	拡幅	5号	3.5~7.0m	既存	6号	4.0~6.0m	既存	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>計画幅員</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1号 </td> <td>6.0m</td> <td>既存</td> </tr> <tr> <td>2号 </td> <td>6.0~12.0m</td> <td>既存</td> </tr> <tr> <td>3号 </td> <td>6.0m</td> <td>既存</td> </tr> </tbody> </table>			名称	計画幅員	備考	1号	6.0m	既存	2号	6.0~12.0m	既存	3号	6.0m	既存
	名称	計画幅員	備考																																				
	1号	7.0m	拡幅																																				
	2号	9.0m	既存																																				
	3号	6.0~12.0m	既存																																				
	4号	6.0m	拡幅																																				
	5号	3.5~7.0m	既存																																				
6号	4.0~6.0m	既存																																					
名称	計画幅員	備考																																					
1号	6.0m	既存																																					
2号	6.0~12.0m	既存																																					
3号	6.0m	既存																																					
		その他の道路・・・西通りと側道及び城山通りを結ぶ道路 バス乗り場への歩行者ルート																																					
		すみ切りの整備・・・安全な通行及び緊急自動車等の 円滑な活動に機能																																					
広場整備		駅前広場 (約 1200 m <sup>2</sup> )																																					
		小広場																																					
その他の 公共空地		歩道状空地 幅員 4.0m																																					
壁面の位置 の制限	区画道路1号沿い 	計画道路境界から 1.5m。高さ 2.8m。																																					
	区画道路4号沿い 	計画道路境界から 1.5m。高さ 2.5 m。																																					

## 祖師谷通り（区画道路4号）の壁面後退イメージ



# 地区街づくり計画とは

世田谷区街づくり条例に基づく制度で、世田谷区都市整備方針に定める内容を実現し、安全で住みやすい快適な市街地環境を形成するために、地区の特性に応じて、街づくりの目標や、街づくりに関する必要な事項を定めることができます。

## 届出に関する案内

### 届出が必要な建築行為等

計画区域内で以下の行為を行う場合は、以下の行為に着手する30日以上前かつ建築確認申請の前までに、砧総合支所街づくり課の窓口に『建築行為等届出書』の届出が必要です。

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更

### 届出に必要な書類

#### ◆届出書 1部

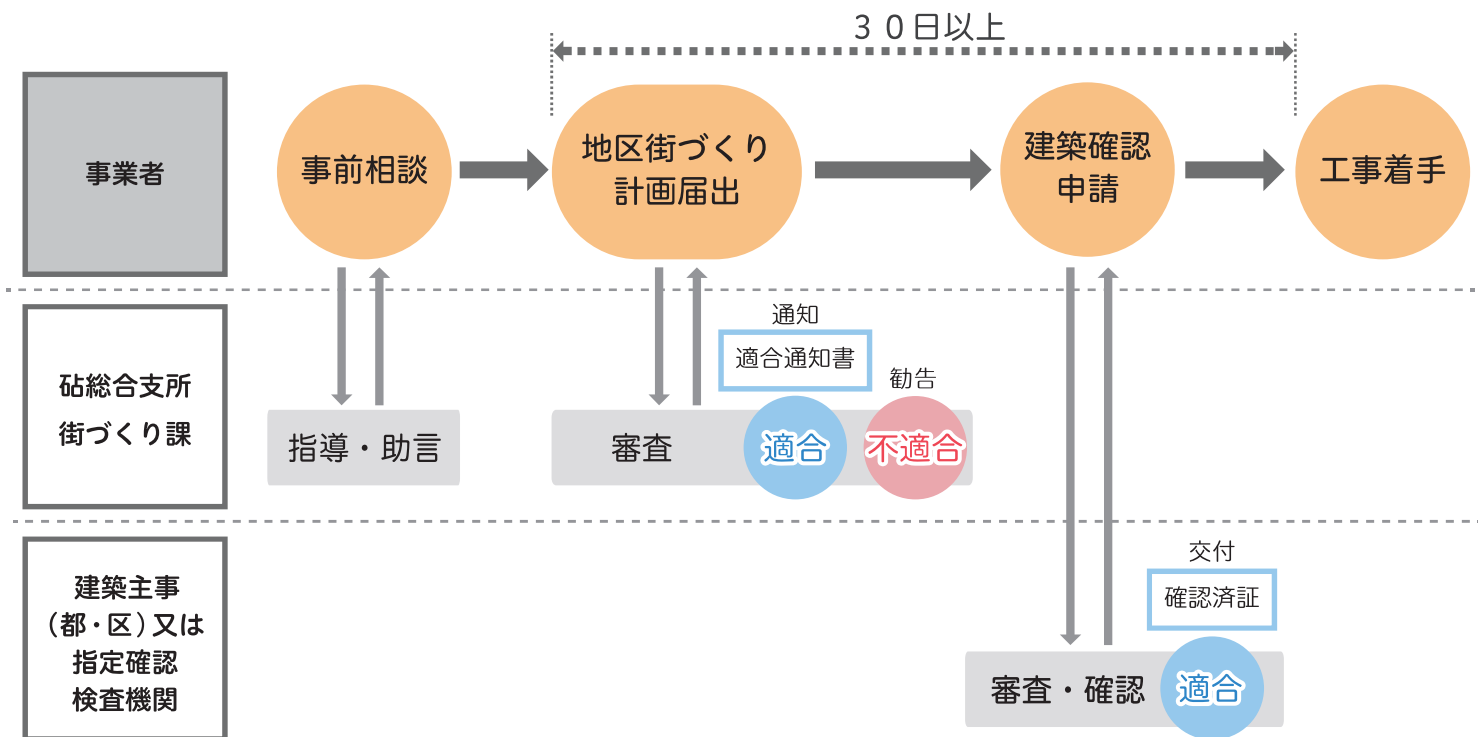
『建築行為等届出書』

#### ◆図面 2部

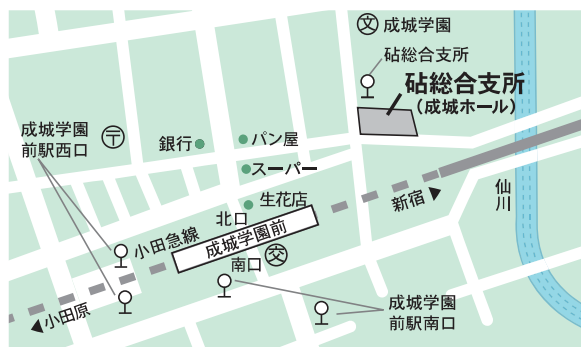
案内図、配置図、求積表

各階平面図、立面図（2面）、断面図（2面）  
その他（必要に応じ公図、土地登記簿謄本の写し等）

### 事前相談から工事着手までの流れ



## 相談・届出窓口



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

HP：[祖師ヶ谷大蔵駅周辺地区地区街づくり計画](#)

検索

※地区街づくり計画の届出に必要な書類や手続きの流れについては、区のホームページに掲載しております。