

祖師谷二丁目地区 地区計画等（原案）説明会

1



令和4年8月5日（金）、6日（土） 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

次第

1. 地区の概要
2. 地区計画等（原案）
3. 今後の進め方

1. 地区の概要

■ 祖師谷住宅の概要

4

- 建設年度：昭和30～31（1955～1956）年度
- 階数：5階建（1棟）、4階建（34棟）、2階建（1棟）
- 住戸数：1,020戸（36棟）



【説明内容】

祖師谷住宅は、昭和30年から31年度に建設された、4階建中心の36棟、総戸数1,020戸の団地です。西側、祖師谷通り沿いにはふれあい遊歩道、また、東西2か所に広場が配置され、みどり豊かな空間となっています。

建物自体は、建設から60年以上経過しており、所有者である東京都住宅供給公社は、建替えに向けた検討を進めています。

■ 建設当時の都市計画（一団地の住宅施設）

5

当時、容積率40%以下に制限
(第3種空地地区)



一団地の住宅施設



決定年月	昭和30年1月
面積	7.78ha
容積率	60%
建蔽率	20%
施設	児童公園 保育所 管理事務所

【説明内容】

建設当時の街づくりのルールとして、祖師谷住宅周辺は、田畑が広がる場所で、容積率は40%以下に制限されていました。

その中で、戦後の都心周辺部の住宅需要の高まりを受け、大量の良質な住戸を建築するため、

「一団地の住宅施設」という都市計画を定めて容積率を緩和し、祖師谷住宅が建設されました。

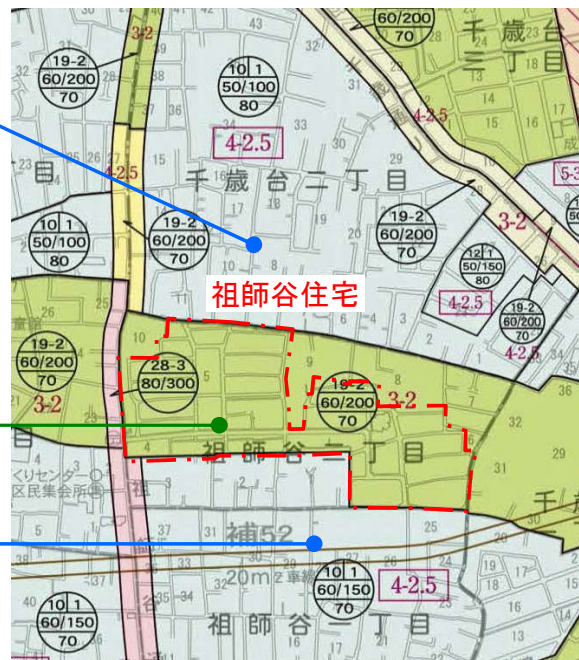
■ 現在の都市計画（用途地域等）

6

- 第一種低層住居専用地域
 - ・容積率：100%
 - ・建蔽率：50%
- 10m/第一種高度地区

- 第一種中高層住居専用地域
 - ・容積率：200%
 - ・建蔽率：60%
- 19m第二種高度地区

- 第一種低層住居専用地域
 - ・容積率：150%
 - ・建蔽率：60%
- 10m/第一種高度地区



【説明内容】

現在、祖師谷住宅を含む緑色の区域は、用途地域は第一種中高層住居専用地域で、容積率200%、建蔽率60%、高度地区は19m第二種高度地区です。

水色の区域は、第一種低層住居専用地域で、容積率、建蔽率は団地北側は100%、50%、南側は150%、60%、絶対高さ制限はそれぞれ10mの第一種高度地区です。

■ 世田谷区都市整備方針

7

○土地利用の方針（住宅地区）

- ・地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設などが適切に配置された土地利用を誘導する

○大規模な土地利用転換等の方針

- ・大規模住宅団地の建て替えにおいては、居住水準の向上を図るとともに、道路・公園などの都市基盤整備や防災施設の設置など地域に貢献する機能を確保するとともに、周辺と調和した適切な土地利用を誘導する

◇砵地域の骨格と土地利用の方針図



【説明内容】

区では、長期的に目指すべき将来都市像と、その実現に向けた街づくりの考え方を示すため、

「都市整備方針」を定めています。

その中で、祖師谷住宅一帯は、「土地利用の方針」の「住宅地区」に位置付けるとともに、

「大規模な土地利用転換等の方針」では、団地の建替えにおける居住水準の向上、地域に貢献する機能の確保、周辺と調和した適切な土地利用の誘導を謳っております。

○アクションエリアの方針

(祖師谷二丁目地区)


※アクションエリア：街づくりを優先的に進める地区

- ・住宅団地の建て替えにあたっては、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

◇砦地域のアクションエリア



 地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区

 既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区

【説明内容】

さらに、街づくりを優先的に進める地区である アクションエリアの方針では、本地区について、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 こととしています。

■ 意見交換の開催

9

意見
交換
会

第1回（R2.7）街づくりの将来像等について

第2回（R2.10）街づくりの方向性について

第3回（R3.7）街づくりルール(たたき台)について

第4回（R3.12）たたき台 修正案について

説明
会

(R4.2) 素案説明会

【説明内容】

世田谷区は、本地区について、現状の良好な環境を守りながら、建替えを誘導するために、新たな街づくりルールが必要と考え、令和2年7月から4回の意見交換会を重ねてまいりました。

令和4年2月の素案説明会には、33名の方にご出席いただきました。

これまでの意見交換でいただいたご意見等は、HPで公開しております。

2. 地区計画等（原案）

■ 地区計画等の制度について

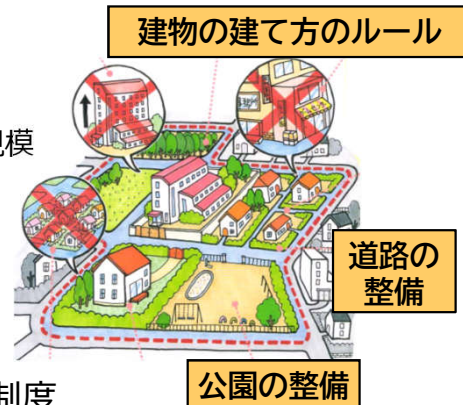
11

● 地区計画

- 都市計画法に基づく制度
- 地域住民等との話し合いを進めながら、**地区・街区レベルで街づくりルールを定める**

○定める主な事項

- ・地区計画の目標、方針
- ・地区施設（道路・公園等）の配置・規模
- ・建築物等に関する事項
（建物用途、容積率・建蔽率、高さ、壁面の位置の制限等）



● 地区街づくり計画

- 世田谷区街づくり条例に基づく制度
地区計画で定める事項の他、**街づくりに関する柔軟なルールを定めることができる**

【説明内容】

まず、「地区計画等」の制度について、ご説明します。

地区計画とは、都市計画法に基づく制度で、地域住民等との話し合いを進めながら、地区・街区レベルで街づくりルールを定めるものです。

それぞれの地区・街区にふさわしい良好な環境を整備するため、街づくりの目標・方針などの他、道路・公園等の配置・規模、容積率・建蔽率、高さ、壁面の位置の制限等を定めることができます。

また、「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、地区計画で定める事項以外にも、街づくりのルールを柔軟に定めることができます。

本地区では、地区計画・地区街づくり計画は、同じ内容を予定しています。

○ 目標

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

【説明内容】

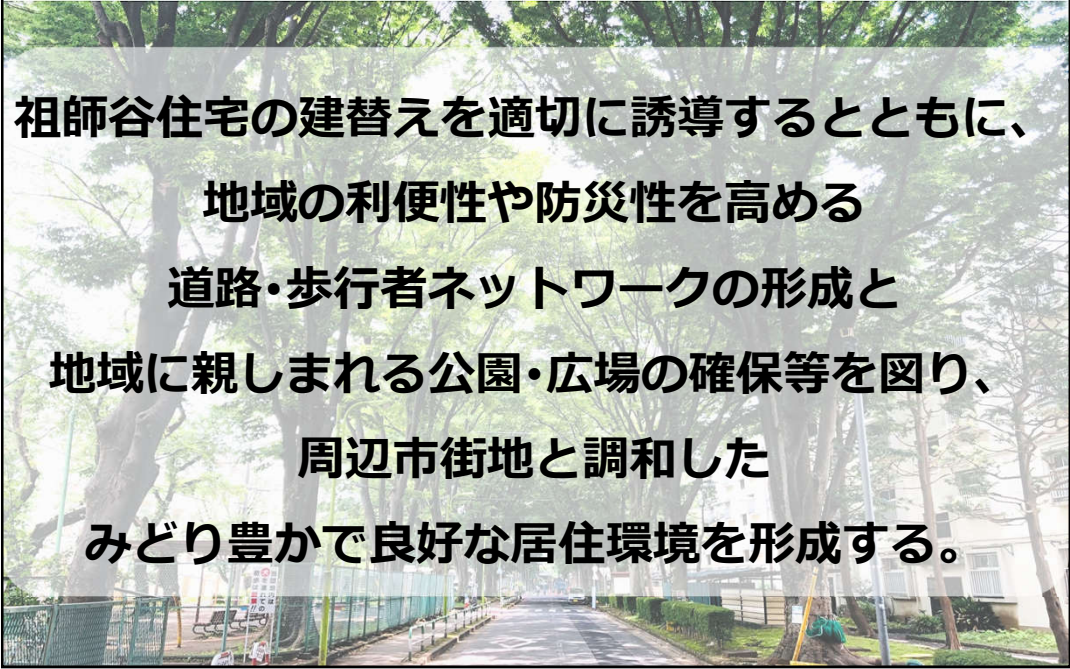
「祖師谷二丁目地区地区計画」の内容については、これまでいただいたご意見や、区の上位方針等を踏まえて作成しました。
初めに、目標についてです。

都市整備方針の位置づけや地区の現状を踏まえて、

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

としました。

○ 土地利用の方針



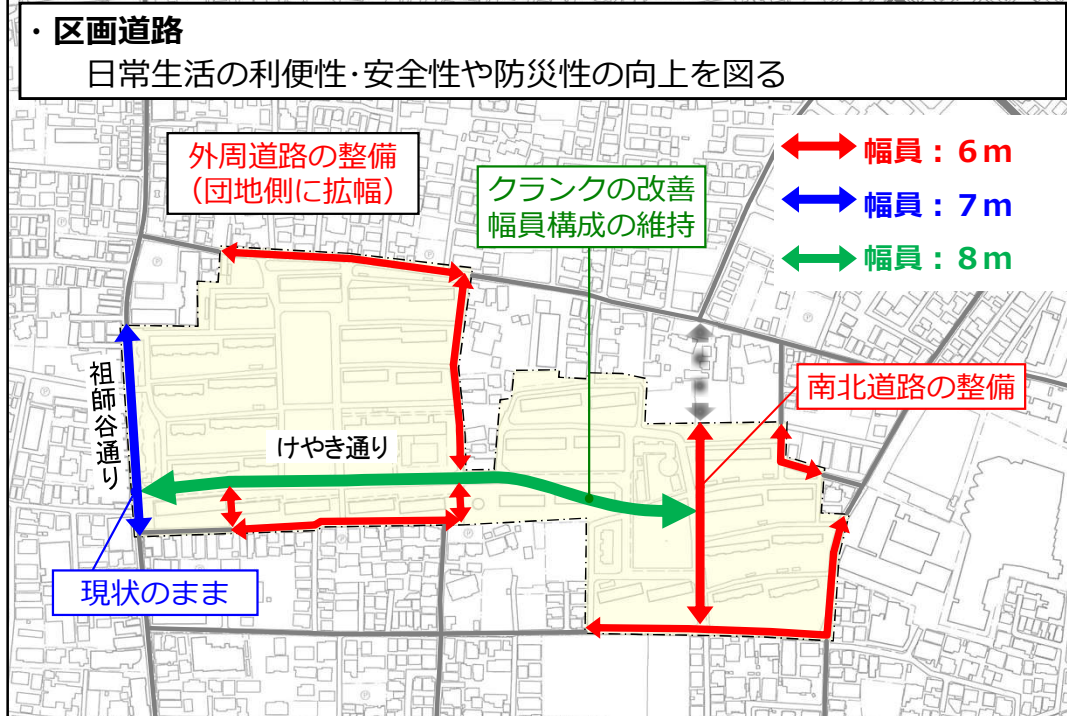
**祖師谷住宅の建替えを適切に誘導するとともに、
地域の利便性や防災性を高める
道路・歩行者ネットワークの形成と
地域に親しまれる公園・広場の確保等を図り、
周辺市街地と調和した
みどり豊かで良好な居住環境を形成する。**

【説明内容】

「土地利用の方針」については、
「祖師谷住宅の建替えを適切に誘導する」とともに、目標に掲げた4点を実現するものとなりました。

■ 地区施設（道路等）の整備の方針と配置

14



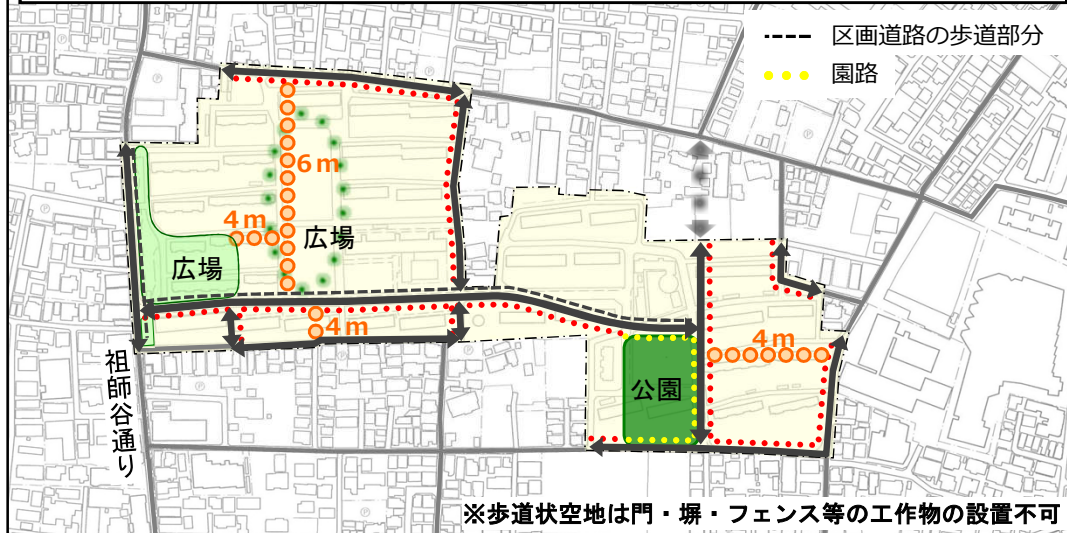
【説明内容】

「地区施設の整備の方針と配置」については、日常生活の利便性・安全性や防災性の向上を図るため、街区を構成する基本的な道路を「区画道路」として位置付け、具体には、祖師谷通りは現状のまま7m、けやき通りはクランク状の線形を改善しつつ、現況の幅員構成を維持して8mに位置付けます。また、団地内の南北道路の整備とともに、外周道路は団地側へ拡幅し、6mにします。

■ 地区施設（道路等）の整備の方針と配置

15

- ・ 歩道状空地（幅員 2 m）●●●●●●
区画道路に沿って安全で快適な歩行者空間を形成する
- ・ 歩行者通路（幅員 4 m又は6 m）○○○○○
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



【説明内容】

また、区画道路に沿って、安全で快適な歩行空間として、赤点線で示す歩道状空地を設けるとともに、オレンジ色の丸線で示した位置に歩行者通路を確保し、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の歩行者ネットワークを形成します。

歩行者通路（6m）のイメージ



区画道路（6m）と歩道状空地（2m）のイメージ



【説明内容】

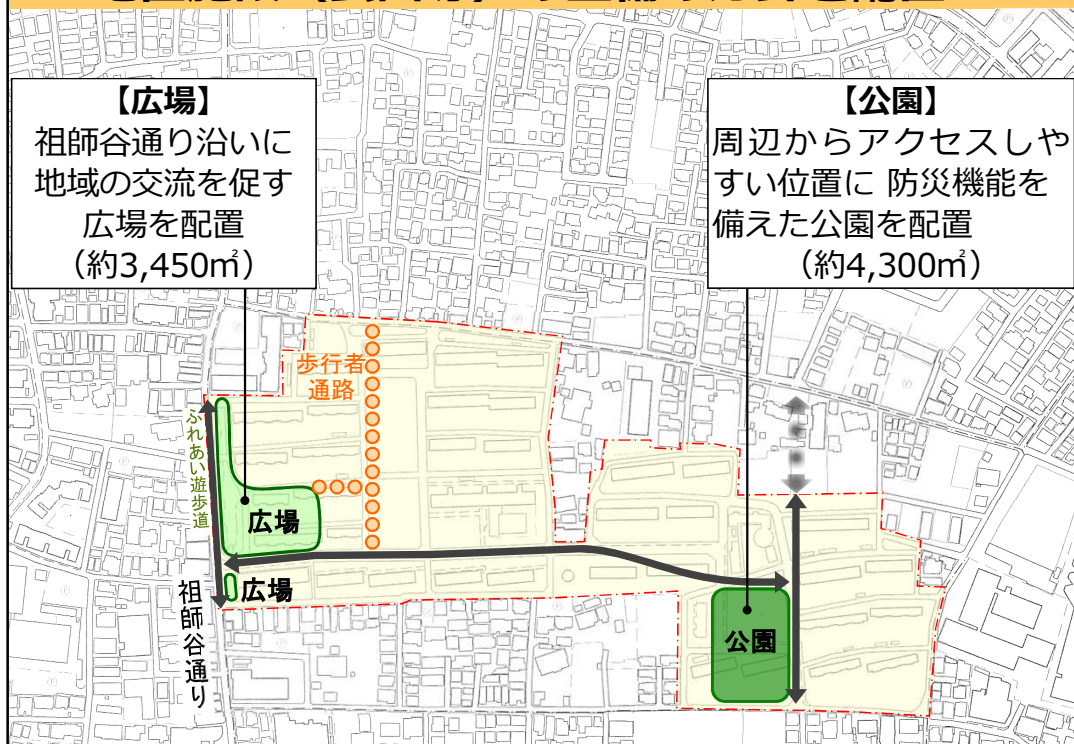
こちらは、歩行者通路などのイメージです。

6mの歩行者通路は、通常時は広場と一体で、イベント会場として利用でき、災害時は緊急車両が通行できるよう整備します。

また、2mの歩道状空地は、安全な歩行者空間として整備し

■ 地区施設（公園等）の整備の方針と配置

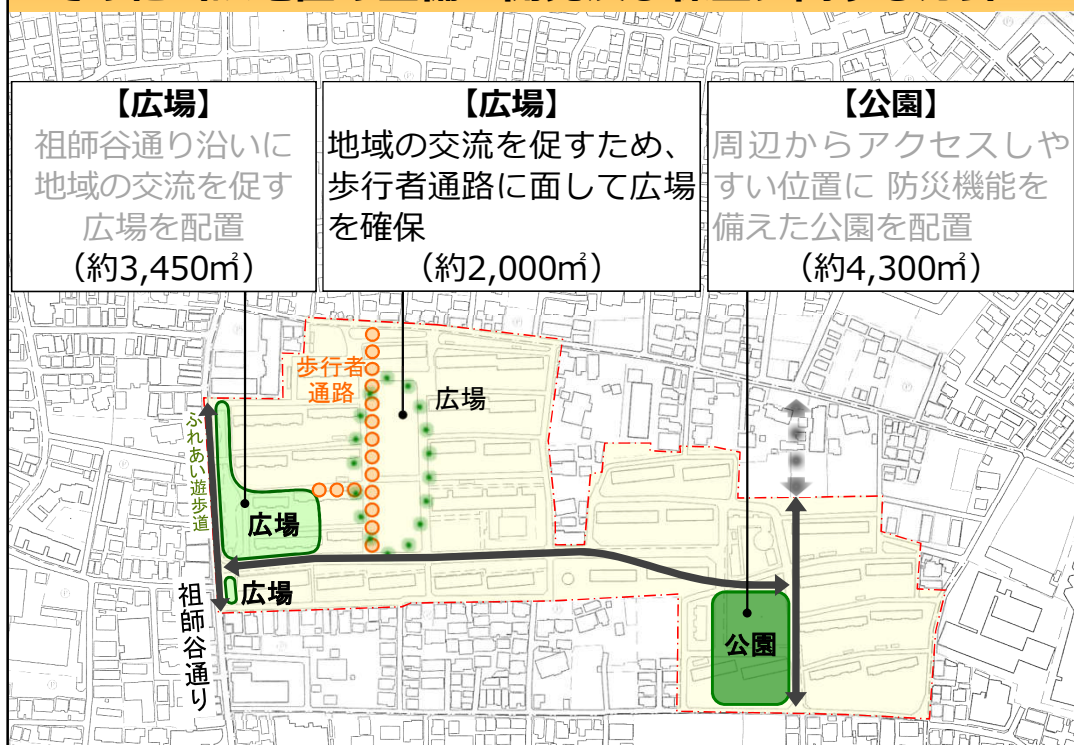
17



【説明内容】

公園・広場の面積は、現況の広場面積以上の規模を確保します。
西側、既存の「ふれあい遊歩道」とあわせ、
祖師谷通り沿いに地域の交流を促す広場を配置します。
また、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します。

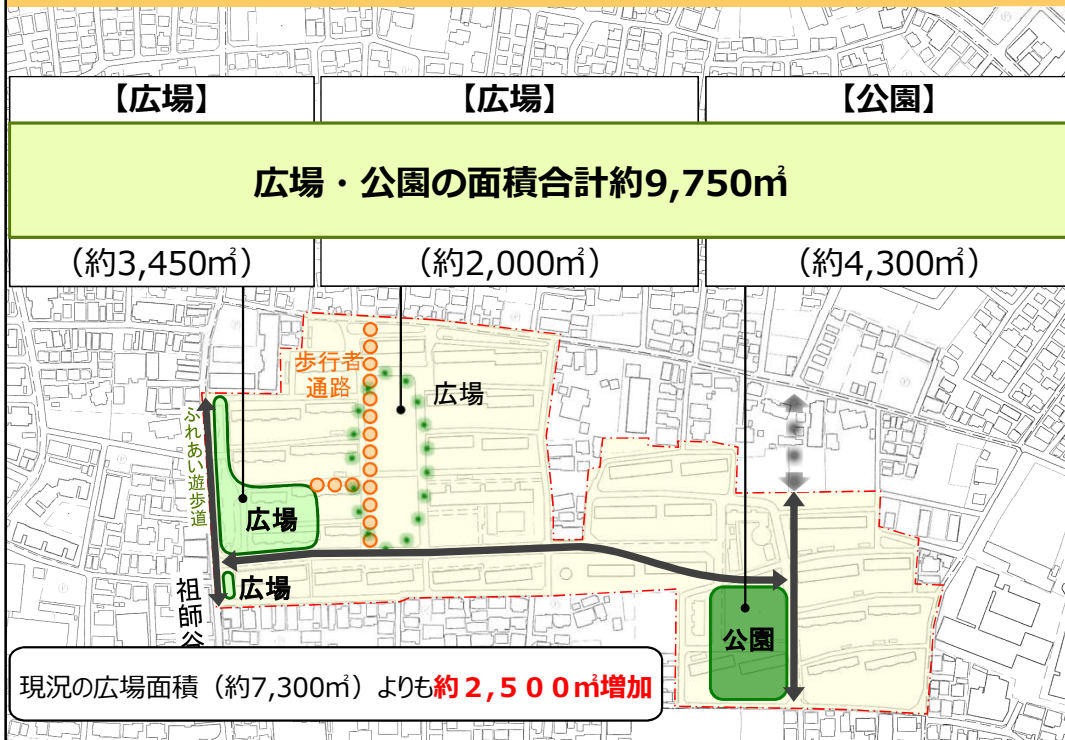
■その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 18



【説明内容】

広場については地区施設の他に、
「その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針」として、
図に示す、みどりの点線の既存広場の範囲内に約2,000㎡の広場を配置しま
す。

■その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 19

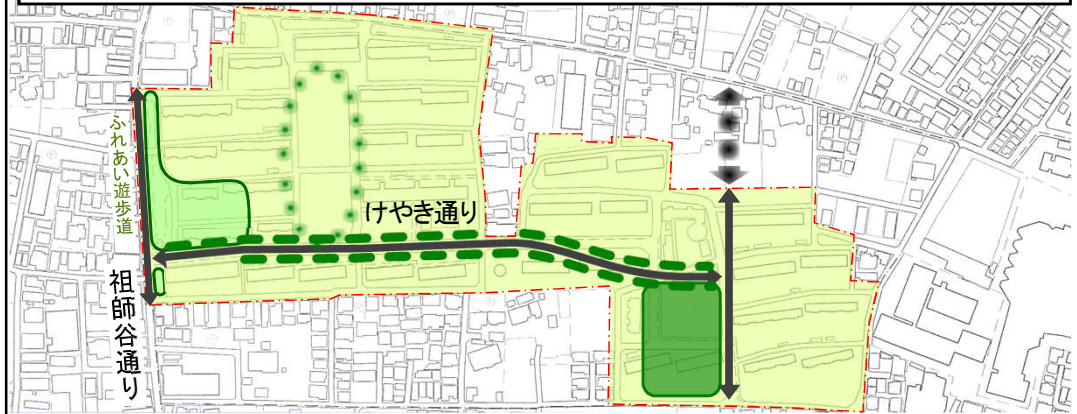


【説明内容】

この結果、公園・広場の面積は、合計9,750㎡となり、既存の面積に比べ、約2,500㎡増加します。

■ その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 20

- ・ みどり豊かな市街地環境を形成するため、既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努める
- ・ 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を促進するため、緑地や小広場等の整備に努める
- ・ 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



【説明内容】

また、みどり等について、

地区全体で、みどり豊かな市街地環境を形成するため、既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努めるものとし、特に、けやき通り沿いでは、既存のけやきの保全や緑地等の整備に努めるものとします。

また、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、先ほどご説明した公園・広場とは別に、緑地や小広場等の整備に努めるものとします。

そのほか、浸水被害の防止に努めることなどを記載しています。



【説明内容】

こちらは、公園や広場、地区外周部の小広場や緑地のイメージです。

芝生や遊具の有無、樹木の配置などについては、
今後、具体的な計画の段階で、公社から整備案が示されることとなります。

■ 建築物等の整備の方針とルール

22

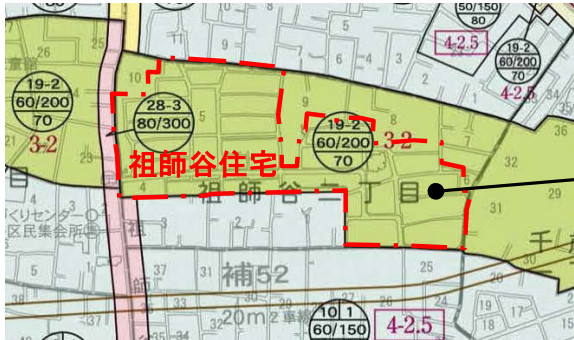
○容積率の最高限度

整備の方針	ルール
周辺市街地と 調和した 市街地を形成する	<u>150%</u>

○建蔽率の最高限度

整備の方針	ルール
みどり豊かで ゆとりある 市街地を形成する	<u>50%</u>

◇現在の都市計画



※第一種中高層住居専用地域
・容積率：200%
・建蔽率：60%

【説明内容】

建築物等の整備の方針とルールについて

「容積率の最高限度」は、

周辺市街地と調和した市街地を形成するため、150%とします。

また、「建蔽率の最高限度」は、みどり豊かでゆとりある市街地の形成を図るため、50%とします。

■ 建築物等の整備の方針とルール

23

○ 壁面の位置の制限

整備の方針	ルール
ゆとりある空間の形成、周辺市街地への 圧迫感の軽減に配慮する	隣地・道路境界線より2～8m後退

祖師谷通り沿い : 8m
 けやき通り (西側) : 5m・6m
 地区外周部 : 5m
 地区内部 : 3m
 地区南側の一部 : 2m

※防災倉庫、駐輪場等は対象外

【説明内容】

「壁面の位置の制限」については、ゆとりある空間の形成や周辺市街地への圧迫感の軽減に配慮し、建築物の外壁などを隣地・道路境界線より2mから8m後退させます。

具体的には

地区の外周部は、周辺市街地の住環境への配慮のため、隣地・道路境界線から5m、

地区内の道路境界線からは歩行者空間確保のため3mとし、

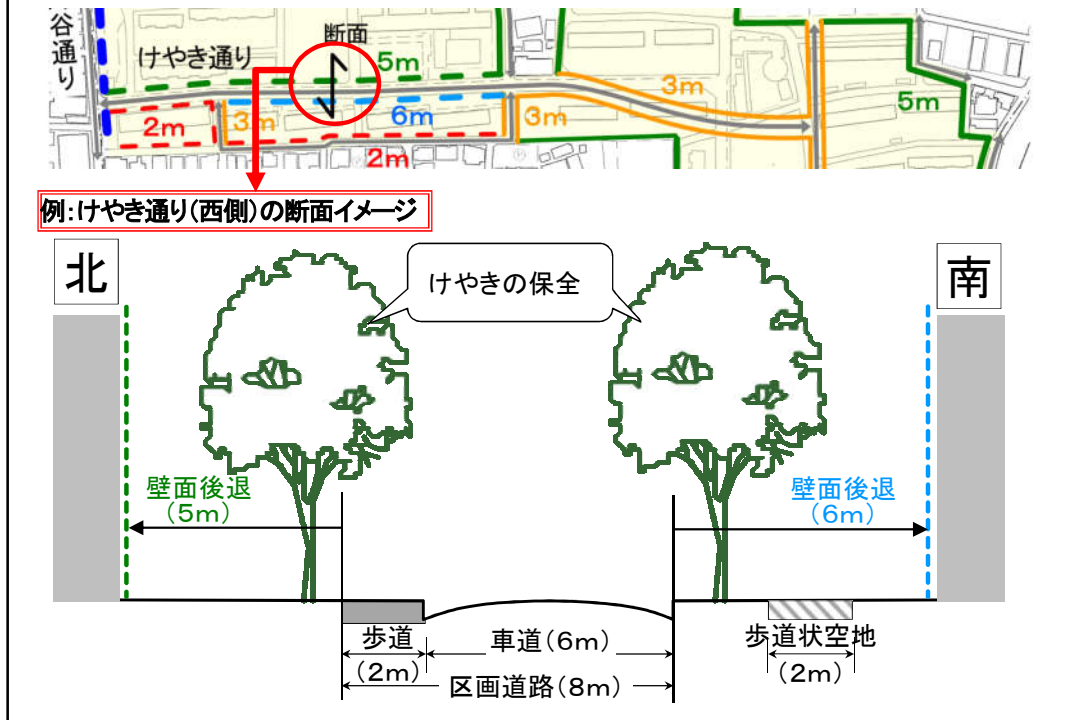
団地南側の一部の街区においては、街区の幅が狭いため2mとしました。

また、祖師谷通り、けやき通りの一部区間については、

ふれあい遊歩道や、けやき並木の保全のため、5m～8mとしました。

■ 建築物等の整備の方針とルール

24



【説明内容】

けやき通り西側での断面イメージをお示しします。
幅員 8 m の区画道路の両脇に、けやきの保全のため、
5 m または 6 m の壁面後退を設定します。
南側には既存樹木に配慮しながら歩道状空地を整備します。

■ 建築物等の整備の方針とルール

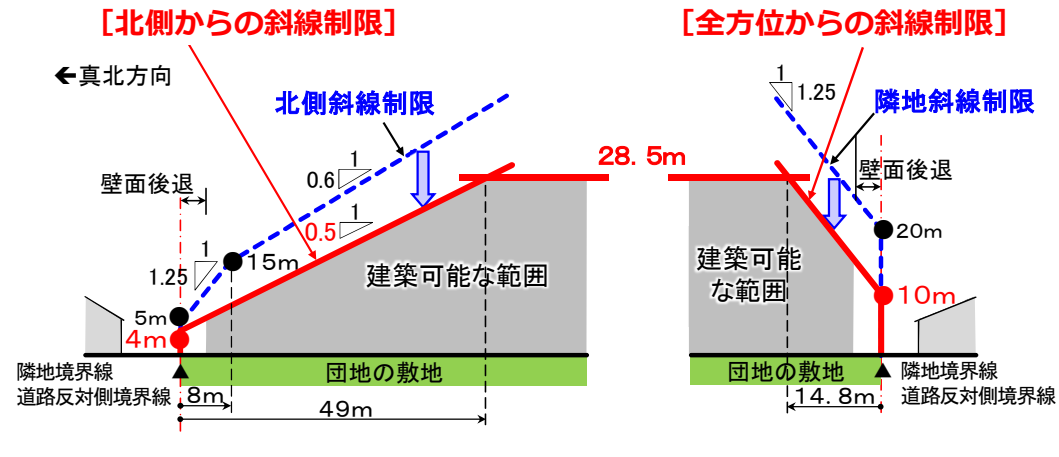
25

○ 建築物等の高さの最高限度

整備の方針	ルール
周辺市街地と調和した市街地を形成する	斜線制限を強化 28.5m以下

◇ 高さの最高限度のイメージ

現在: 19m第2種高度地区



【説明内容】

「建築物等の高さの最高限度」については、高さを緩和しつつ、周辺市街地と調和した市街地を形成するため、北側については斜線型の高さ制限を強化し、図の赤線のように、立ち上がりを4m、かつ勾配を0.5とすることにより、隣接する低層住宅地の住環境へ配慮します。

さらに、地区の全方位に斜線型の高さ制限を定め、右図の青点線の隣地斜線制限を、図の赤線のように、立ち上がりを10mとすることで、隣地斜線を強化します。

また、公園・広場を確保しつつ、必要な住宅戸数の確保に配慮したうえで、周辺市街地との調和を図るため、「高度地区」における絶対高さ制限の特例を基にして、高さの最高限度は28.5m以下とします。

■ 建築物等の整備の方針とルール

26

○ 建築物等の高さの最高限度

整備の方針	ルール
周辺市街地と調和した市街地を形成する	斜線制限を強化 28.5m以下

高度地区における絶対高さ制限の特例（指定値の1.5倍まで建築可能）

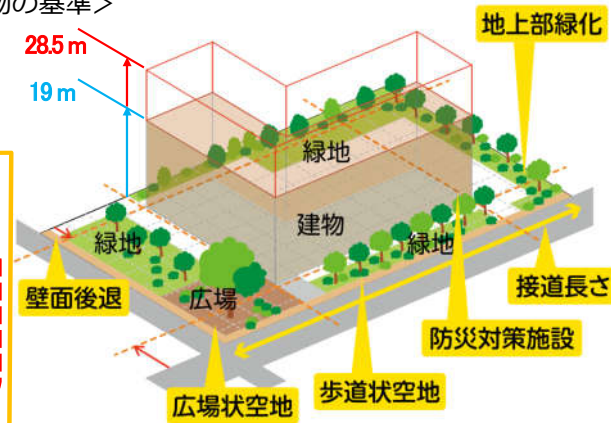
＜市街地環境の向上に資する建築物の基準＞

- ・ 壁面後退距離の確保
- ・ 空地の確保
- ・ 緑化の推進など

+

＜本地区の地域貢献＞

- ・ 防災機能を確保した公園の整備
- ・ 道路ネットワークの形成
- ・ 福祉施設の導入など



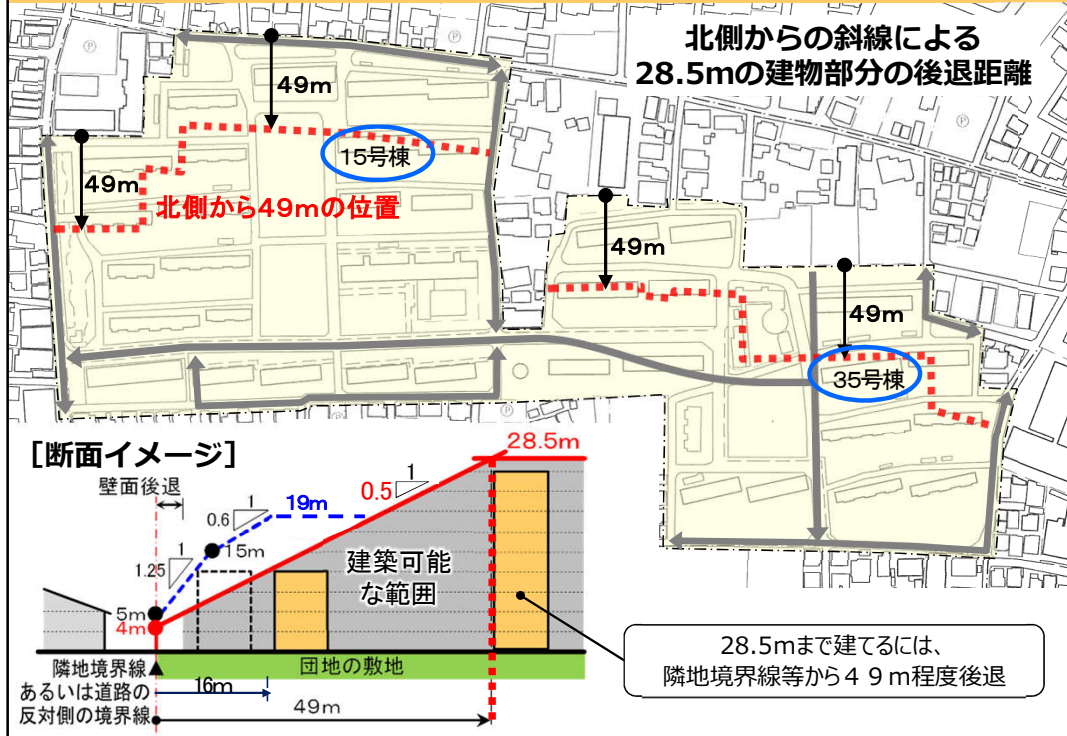
【説明内容】

高度地区における特例は、壁面後退距離の確保や空地の確保、緑化の推進など、「市街地環境の向上に資する建築物」の基準を満たすことで、指定値の1.5倍の高さまで建築可能です。

本地区では、これらの基準に加えて、防災機能を確保した公園の整備や道路ネットワークの形成、福祉施設の導入など、地域に貢献する計画とすることで高さの最高限度を、現在の高度地区による絶対高さ制限19mの1.5倍である28.5m以下、概ね9階建程度までとします。

■ 建築物等の整備の方針とルール

27



【説明内容】

高さ28.5mの建築物を建てるには、北側からの斜線制限により、境界線から49m程度離すことが必要です。その位置は、現在の15号棟や35号棟あたりになります。

このほかにも、全方位の斜線制限、道路斜線制限や日影規制等の制限がかかり、高さの最高限度まで建てられる範囲は、更に限定されます。

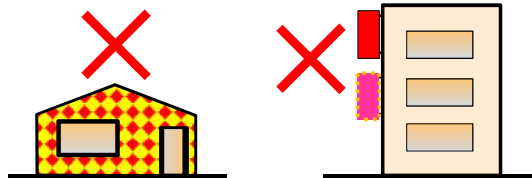
■ 建築物等の整備の方針とルール

28

○ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

整備の方針	ルール
周辺市街地と調和した街並みを形成する	<ul style="list-style-type: none">・ <u>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</u>、周辺環境に調和したものとする。・ <u>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</u>。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。

◇ 禁止する建築物や広告物のイメージ



【説明内容】

続いて、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」については、周辺市街地と調和した街並みを形成するため、建築物は、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とともに、屋外広告物も周辺環境に配慮したものとします。

■ 建築物等の整備の方針とルール

29

○垣又はさくの構造の制限

整備の方針	ルール
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・さくを設ける場合は、 <u>生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。</u> ただし、高さが0.6m以下の部分はこの限りでない。

◇生垣のイメージ例

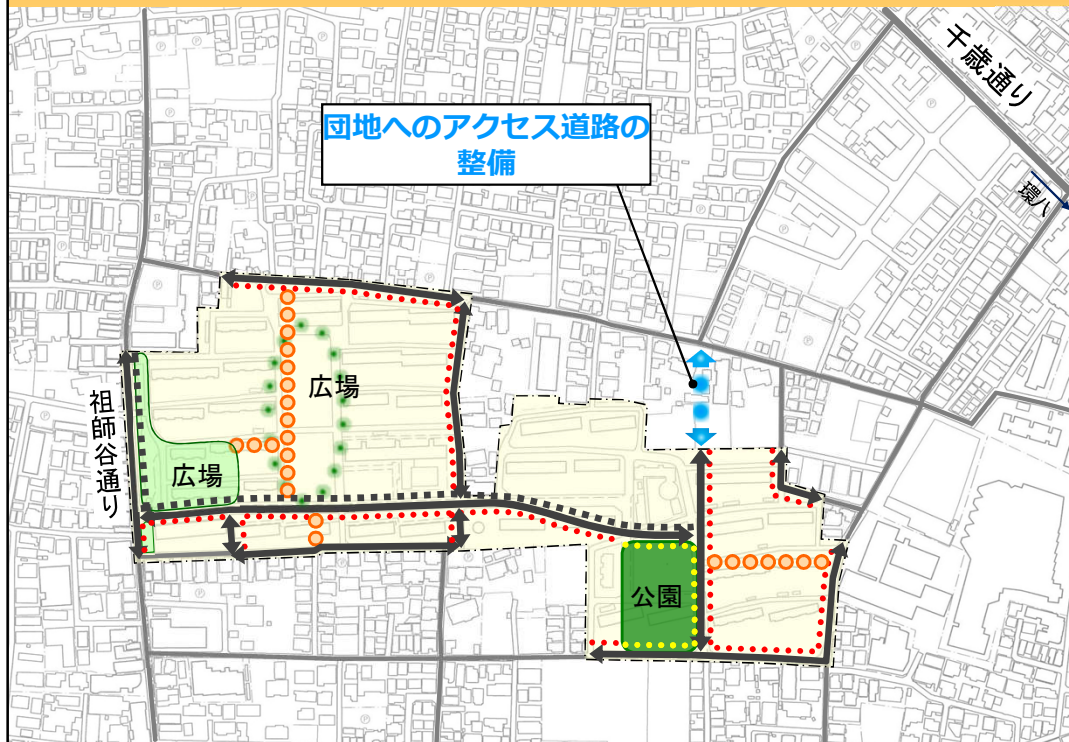


◇緑化フェンスのイメージ例



【説明内容】

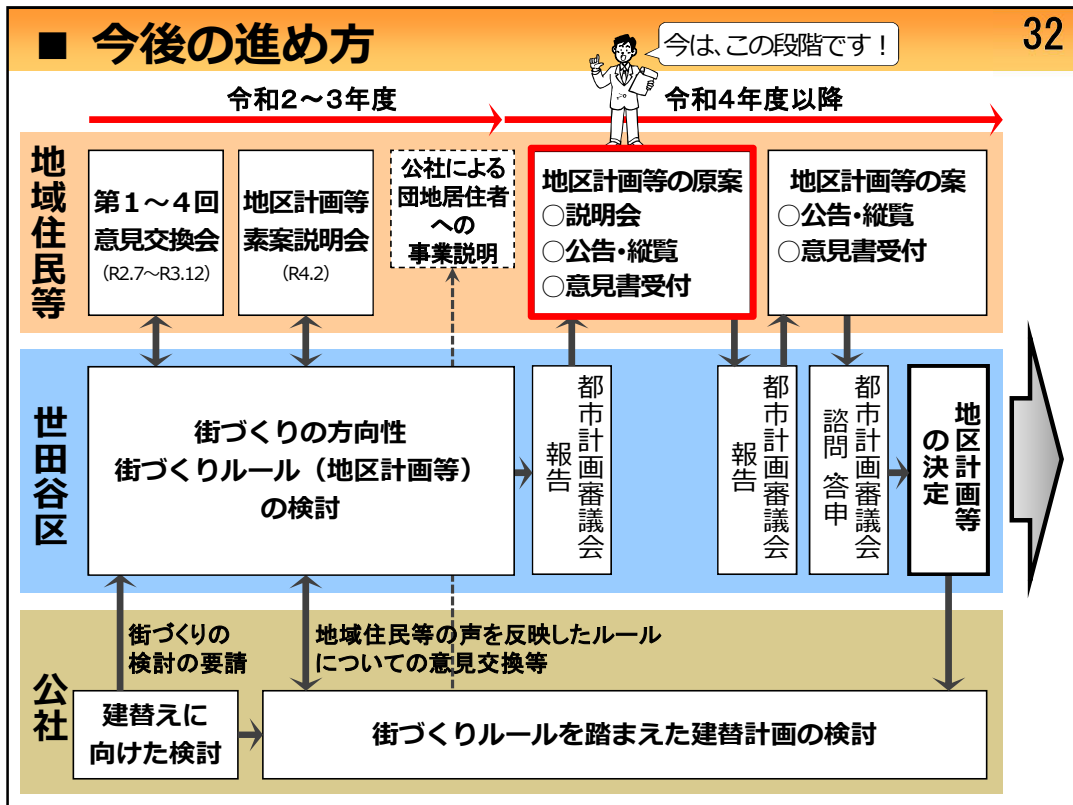
垣又はさくの構造の制限については、みどり豊かで快適な歩行者空間の形成や安全性の向上を図るため、道路に面して垣・さくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとします。



【説明内容】

なお、地区計画の区画道路と既存道路を接続するため、図の青色の点線の位置に6 mのアクセス道路を整備します。

3. 今後の進め方

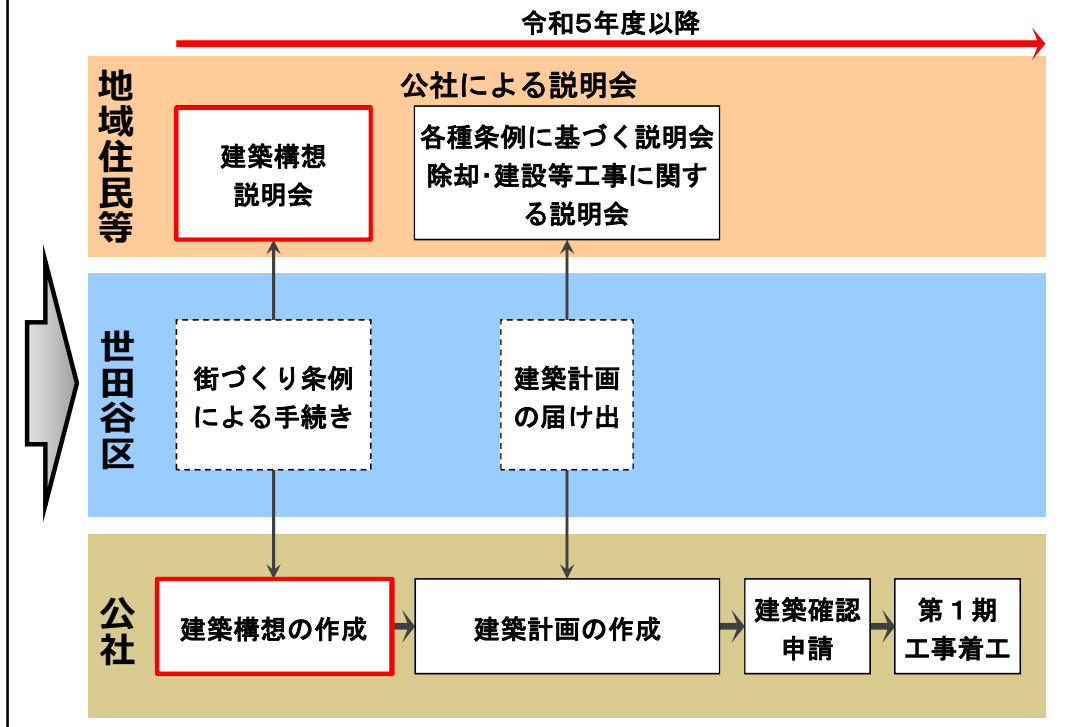


【説明内容】

本日の説明会と合わせて、現在、公告・縦覧、意見書の受付を行っております。今回の説明会及び原案への意見書を踏まえ、改めて地区計画の案を公告・縦覧し、意見を伺ったうえで、地区計画等の都市計画の決定を予定しております。

■ 今後の進め方

33



【説明内容】

街づくりルール決定後、公社が建築構想をお示しし、地域住民の皆さまへご説明を行い、合意形成に向けて話し合う機会が区の条例に位置付けられております。

その他にも計画を進めていく中で区の条例に基づく説明会は都度開催されていきます。

■ 縦覧・意見書提出について（都市計画法第16条） 34

- ◇対象計画 祖師谷二丁目地区地区計画（原案）
- ◇縦覧 令和4年8月5日（金）～8月19日（金）まで
※土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで
- ◇意見書提出 令和4年8月5日（金）～8月26日（金）まで
※地区計画名称、氏名、住所、連絡先、ご意見を記載してください。（様式はありません。）
※郵送、FAX、持参のいずれかでご提出下さい。
※今回の意見書提出の対象者については、都市計画法では「案にかかる区域内の土地の所有者その他利害関係を有する者」と規定されていますが、その他の方のご意見もお受けします。

◇縦覧場所、意見書の提出先

世田谷区砧総合支所街づくり課

〒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

【説明内容】

最後に、公告・縦覧、意見書の提出についてご案内します。

縦覧期間は「令和4年8月5日～19日」までの2週間
意見書提出期間は「26日」までの3週間です。

意見書は、「地区計画の名称、氏名、住所、連絡先、ご意見」を記載し、郵送、FAX、持参のいずれかでご提出下さい。

縦覧場所、意見書の提出先は「世田谷区砧総合支所街づくり課」です。

以上で説明は終了します。