

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

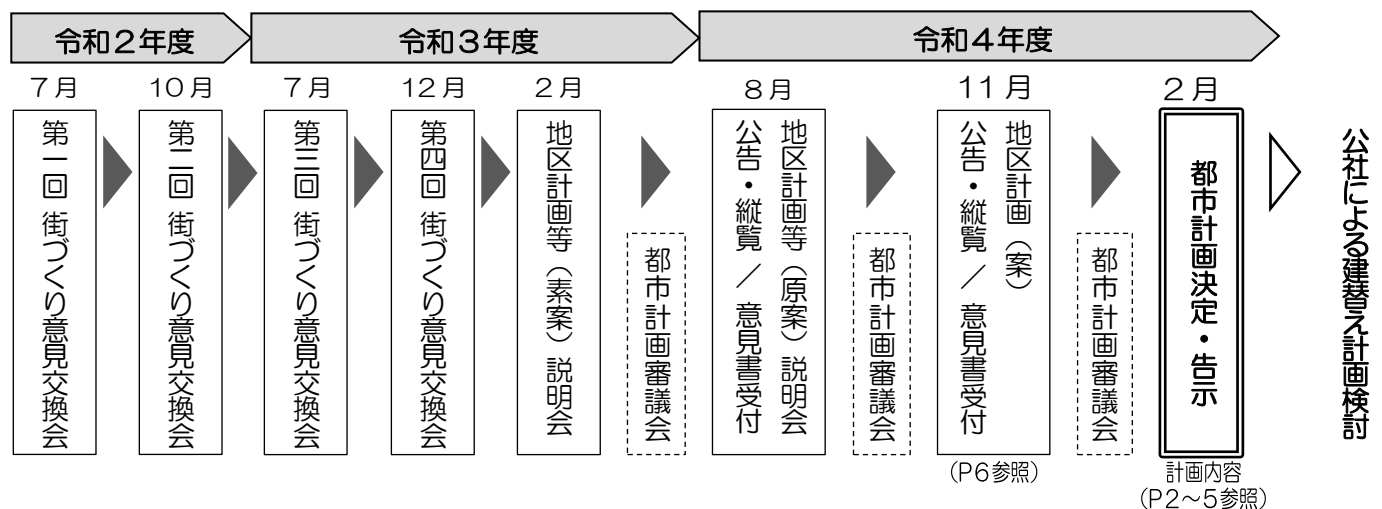
令和5年 2月27日（月）

- 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】

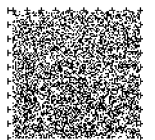


【問合せ先】 世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：伊藤、斎藤）

〒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

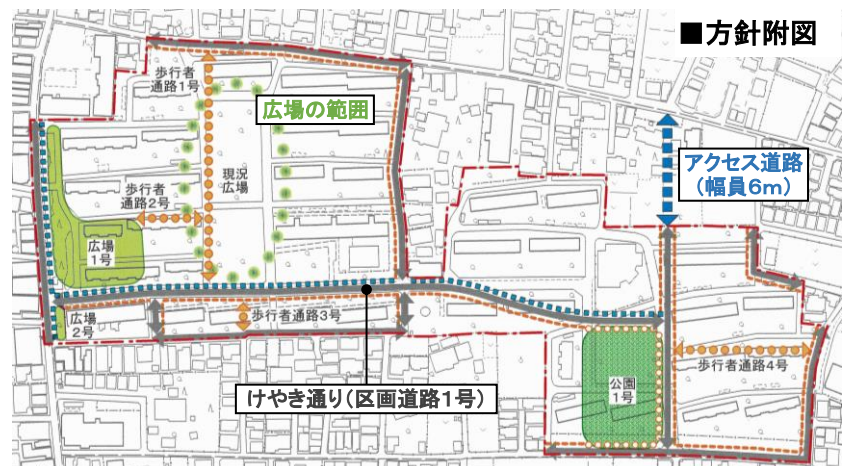
※窓口や電話でも個別にご説明しますので、お気軽にお問合せください。



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 		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	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。 	
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。 		



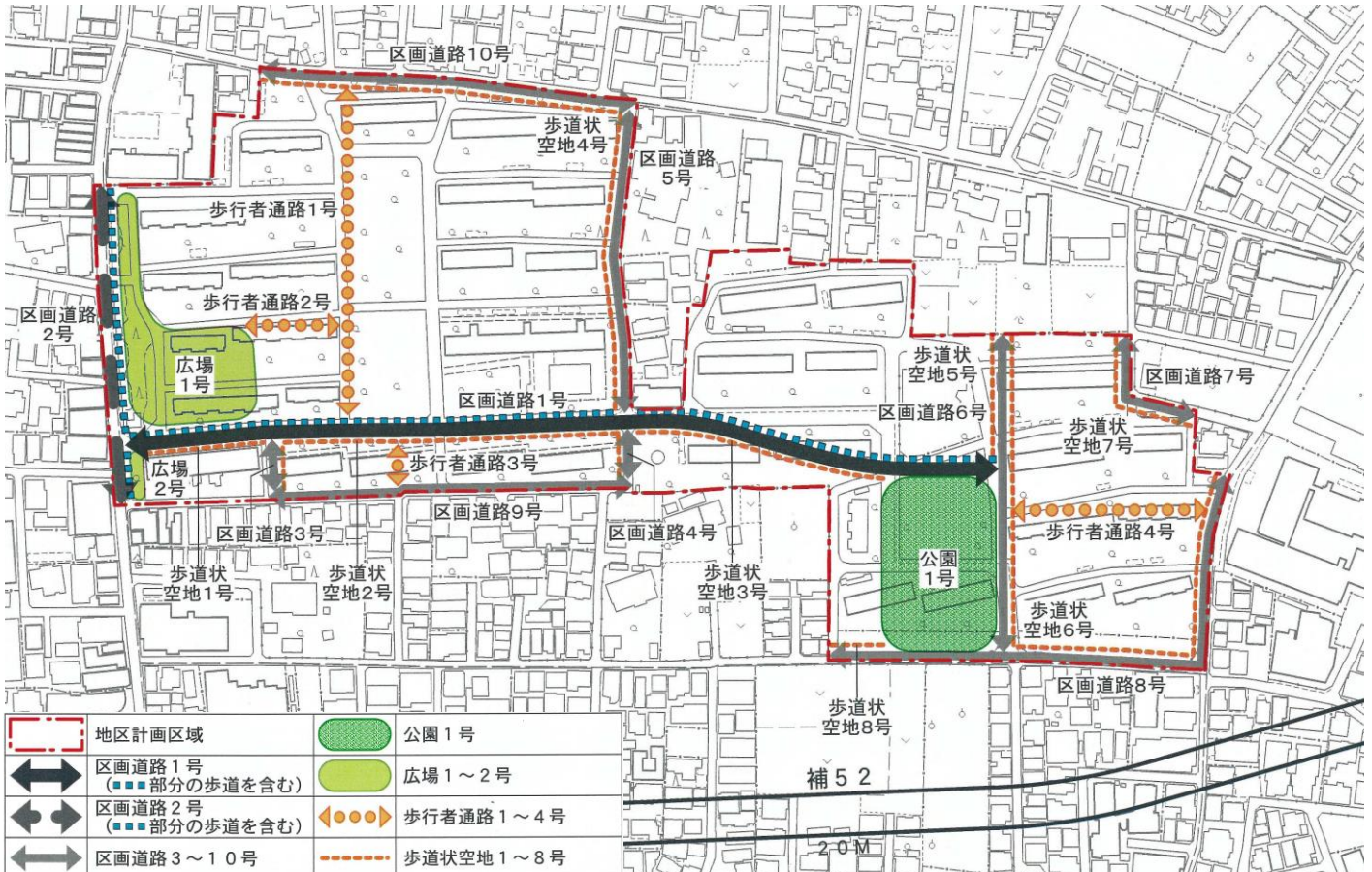
地区計画等の概要 ～地区整備計画（地区施設の配置及び規模）～

※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)	拡幅
	8号	4m (6m)	既存 拡幅
	9号	4m (6m)	拡幅
	10号	3.2～3.9m (6m)	約170m
() 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 その他の公共空地	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
	歩道状空地	4号	4m	約90m	新設
		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

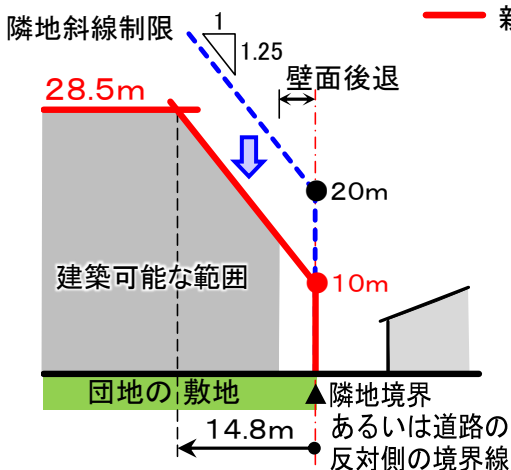


地区計画等の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

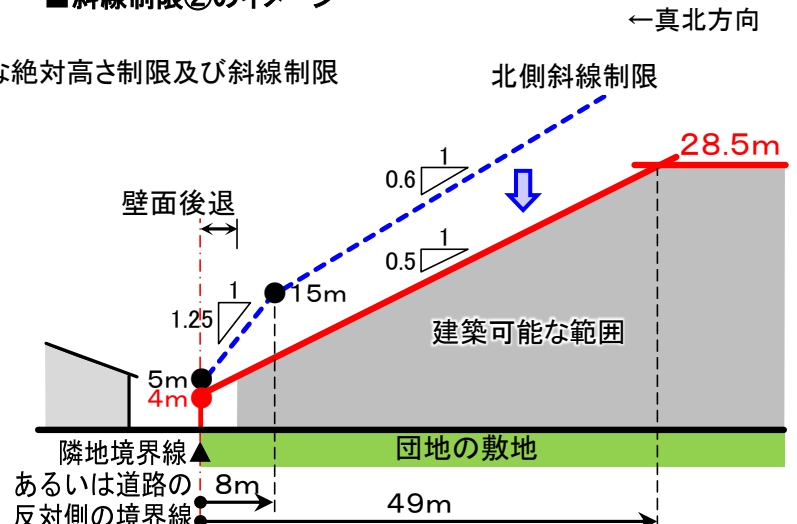
※地区計画と地区街づくり計画は同じ内容です。

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	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。 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	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

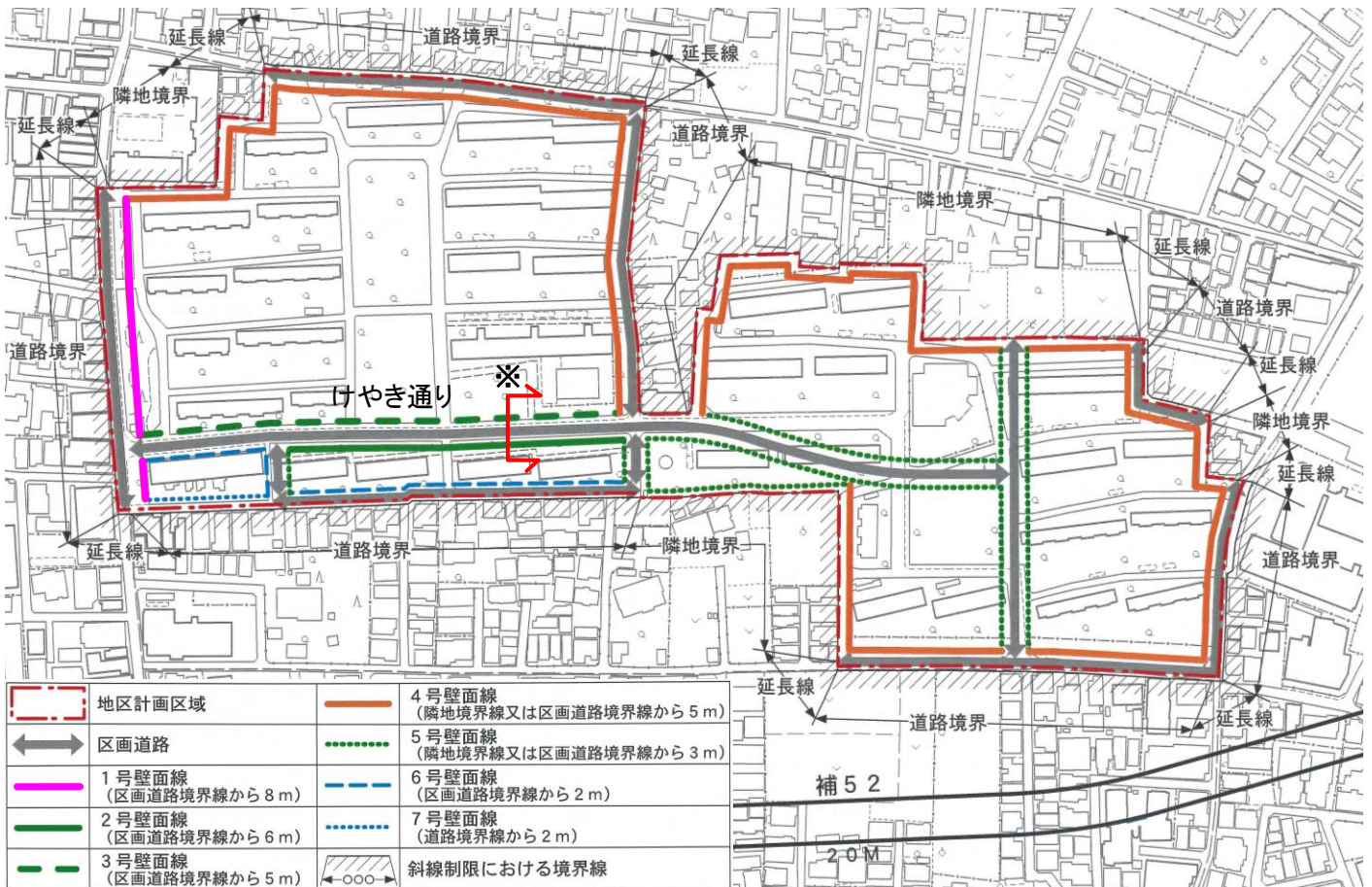


地区計画等の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

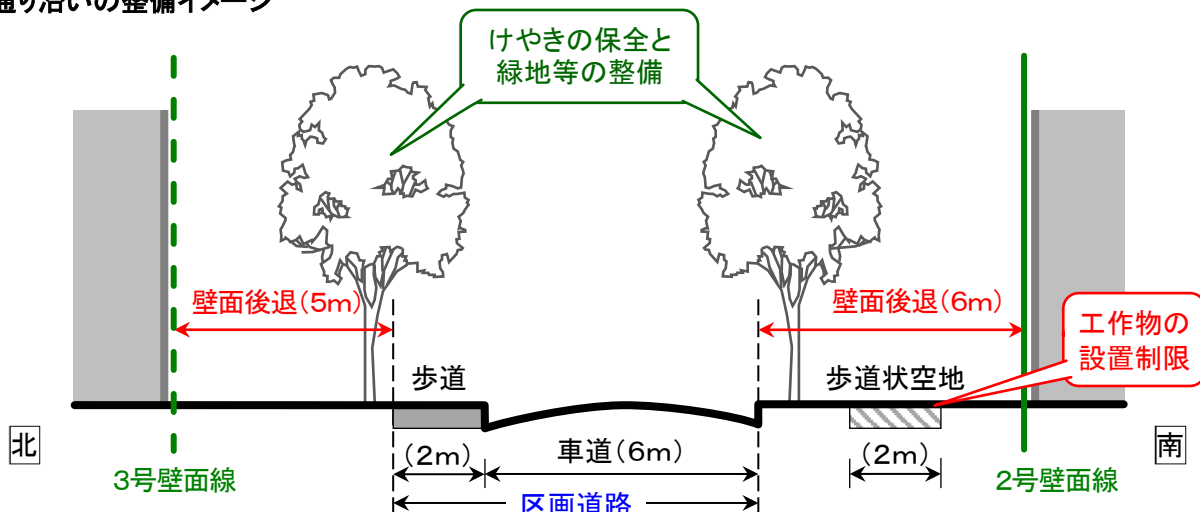
※地区計画と地区街づくり計画は同じ内容です。

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。

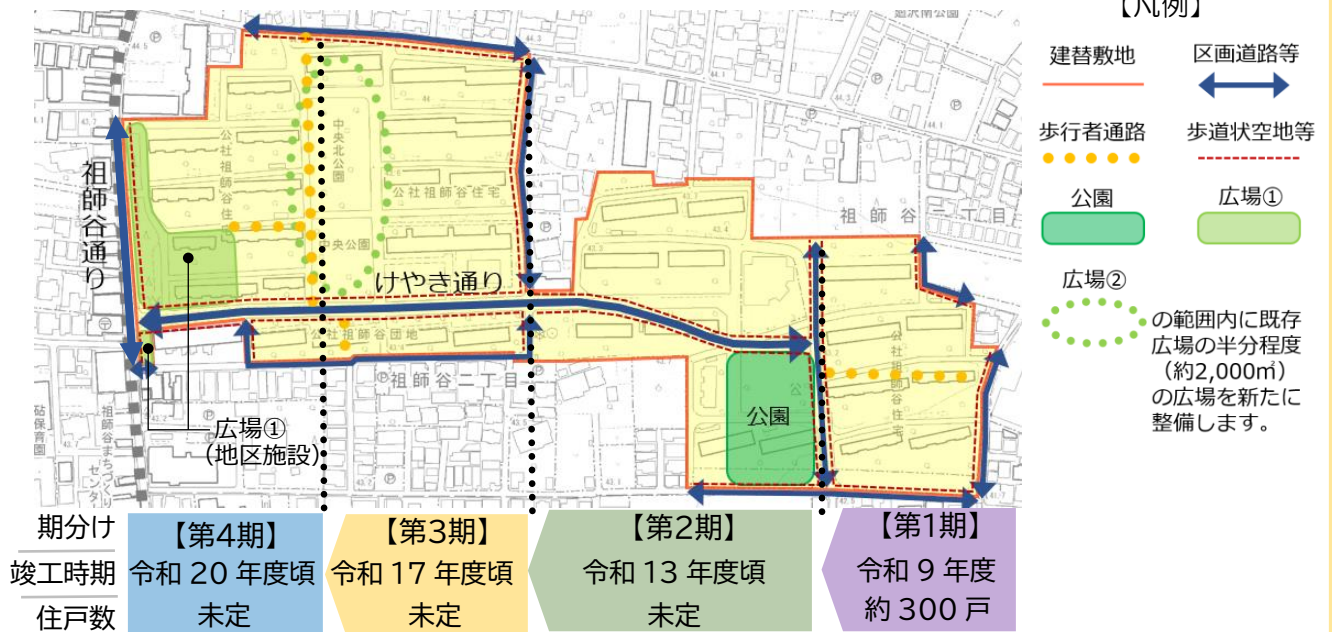
道路及び公園については、土地区画整理事業にて整備を行い、地域の利便性向上や防災性の強化を図ります。

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。

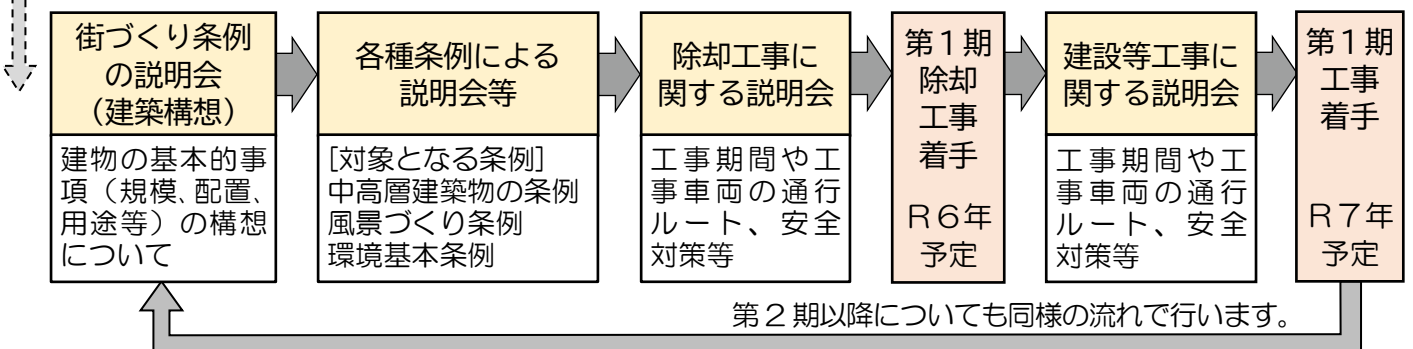
■ 期分け・スケジュールについて



※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。



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)