

祖師谷二丁目地区（祖師谷住宅） 街づくり意見交換会

1



令和2年10月30日（金）、31日（土） 世田谷区 砧総合支所 街づくり課

次第

I. 開会

II. 説明

1. 本日の目的	-----	3
2. 前回の振り返り	-----	10
3. 街づくりの方向性	-----	16

III. 意見交換

IV. 閉会

Ⅱ-1. 本日の目的

■ 祖師谷住宅の概要

4

- 建設年度：昭和30～31（1955～1956）年度
- 面積：約7.8ha
- 住戸数：1,020戸（36棟）
- 階数：5階建（1棟）、4階建（34棟）、2階建（1棟）
- その他：けやきロード祖師谷（分譲）、祖師谷わかば保育園
地域安全センター、ふれあい遊歩道、広場など



【説明内容】

祖師谷住宅の概要について、ご説明します。

祖師谷住宅は、昭和30年～31年度にかけて建設され、面積約7.8haの大規模団地となっています。

総戸数は1,020戸で、4階建を中心に、合計36棟の住棟が建っています。

祖師谷住宅の敷地内には、祖師谷住宅以外に分譲店舗住宅のけやきロード祖師谷が1棟、祖師谷わかば保育園が1棟、建っています。

■ 建設当時のルール（一団地の住宅施設）

5

	祖師谷住宅	<p>◇1947 (S22) 年</p> <p>※出典：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）</p>
決定年月	昭和30年1月	
面積	7.78 ha	
容積率	60%	
建蔽率	20%	
施設	児童公園 保育所 管理事務所	

※当時、祖師谷住宅周辺は容積率40%以下に規制されていた（第3種空地地区）

※団地建設時には、このような厳しい規制を緩和し、団地建設を実現した

【説明内容】

次に現在の祖師谷住宅が建設された当時のルールについて、ご説明します。

写真は、団地建設前の昭和22年の航空写真です。
 団地建設当時は、田畑が広がる場所であり、
 容積率は 40%以下 に厳しく制限されていました。

このような場所に、
 戦後の 住宅難 に対応して、大量の住宅建設を進めるために、
 スライドにあるように容積率などを緩和する
 「一団地の住宅施設」という都市計画を定め、
 祖師谷住宅の建設が進められました。

■ 本日の目的

6

- ◇ **祖師谷住宅**は、**建設後60年以上経過**
- ◇ 住宅供給公社では、**建替えに向けた検討が進められている**

- ◇ 現状の**良好な環境を守りながら、建替えを進めることが重要**
- ◇ **新たな街づくりルールが必要**

第1回意見交換会を開催

区が街づくりの方向性（案）を作成

街づくりの方向性について、ご意見をお聞かせください！



【説明内容】

祖師谷住宅は、建設後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（以下、公社という）により、建替えに向けた検討が進められています。

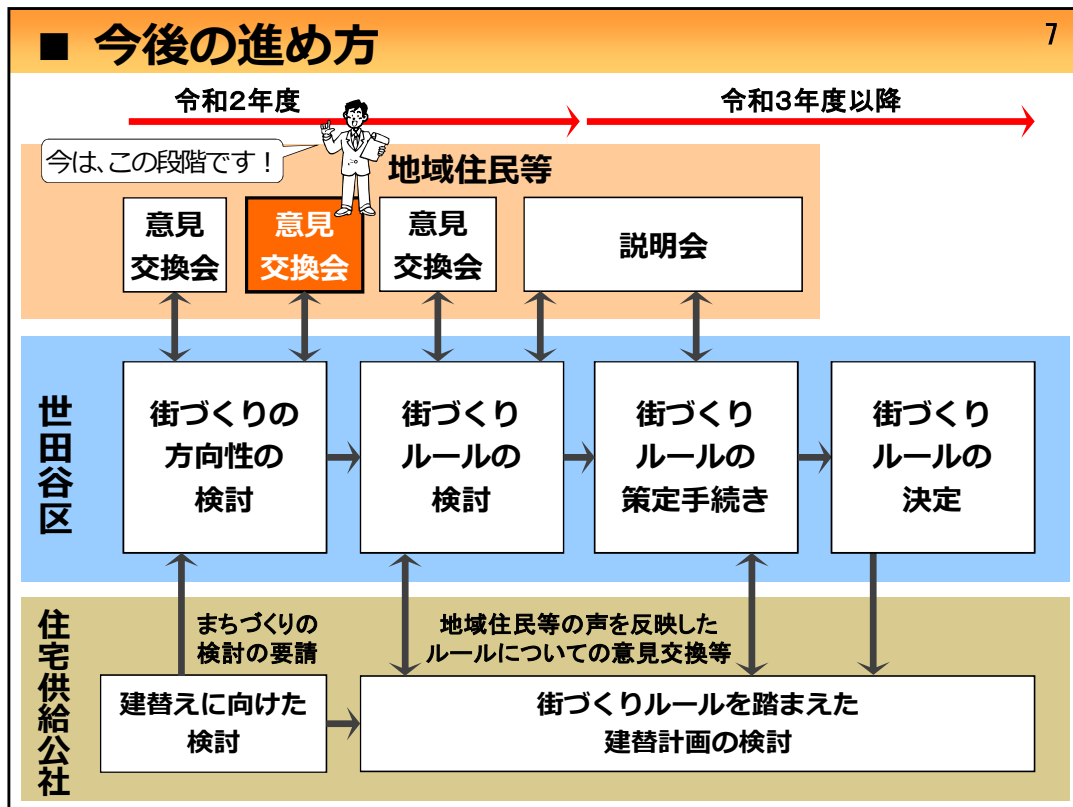
しかし、先ほどご説明した、建設当時に定められた都市計画である「一団地の住宅施設」の規制内容は、現在では、周辺地域に比べ、非常に厳しい規制となっています。

区としては、地域住民等の皆さまのご意見を踏まえ、現状の**良好な環境**を守りながら、建替えを誘導していくために、**新たな街づくりルールが必要**と考えています。

7月に開催した第1回意見交換会では、祖師谷住宅の建替えに伴う街づくりにおいて、

道路・交通、公園・みどり、街並み・住環境等の視点から、気になることや期待すること等について、意見交換を行いました。

本日は、意見交換会でのご意見等を踏まえて作成した、**【街づくりの方向性】**の案と、それらの方向性を実現するための**【街づくりルールのイメージ等】**をご紹介します。ご紹介させて頂いた後に、皆さまのご意見をお聞かせ頂きたいと考えておりますので、よろしくお願ひします。



【説明内容】

世田谷区の街づくりと公社の建替事業の流れについてご説明します。

下段の公社の建替事業については、令和元年の5月に、概ね3年後に建替事業に着手することを明らかにし、建替えに向けた検討がスタートしました。

区としては、建替事業を適切に誘導するために、街づくりルールの検討をスタートし、地域住民の皆さまのご意向を、意見交換会や説明会でお聞かせ頂きながら、街づくりルールの策定を目指します。

本日は、第2回目となる意見交換会です。

街づくりルールが決定されれば、公社は、そのルールに従って建替事業を進めていくことになります。

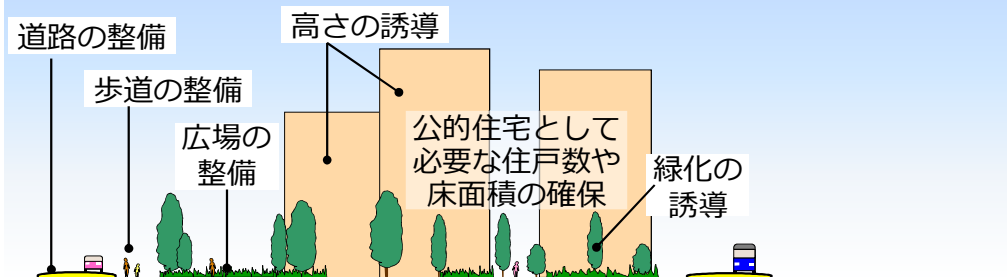
■ 街づくりルールイメージ

8

建設当時のルール（一団地の住宅施設）のイメージ



新たな街づくりルールのイメージ



【説明内容】

新たな街づくりルールを、イメージ図でご説明させていただきます。

上段は先ほどご説明した建設当時のルールです。

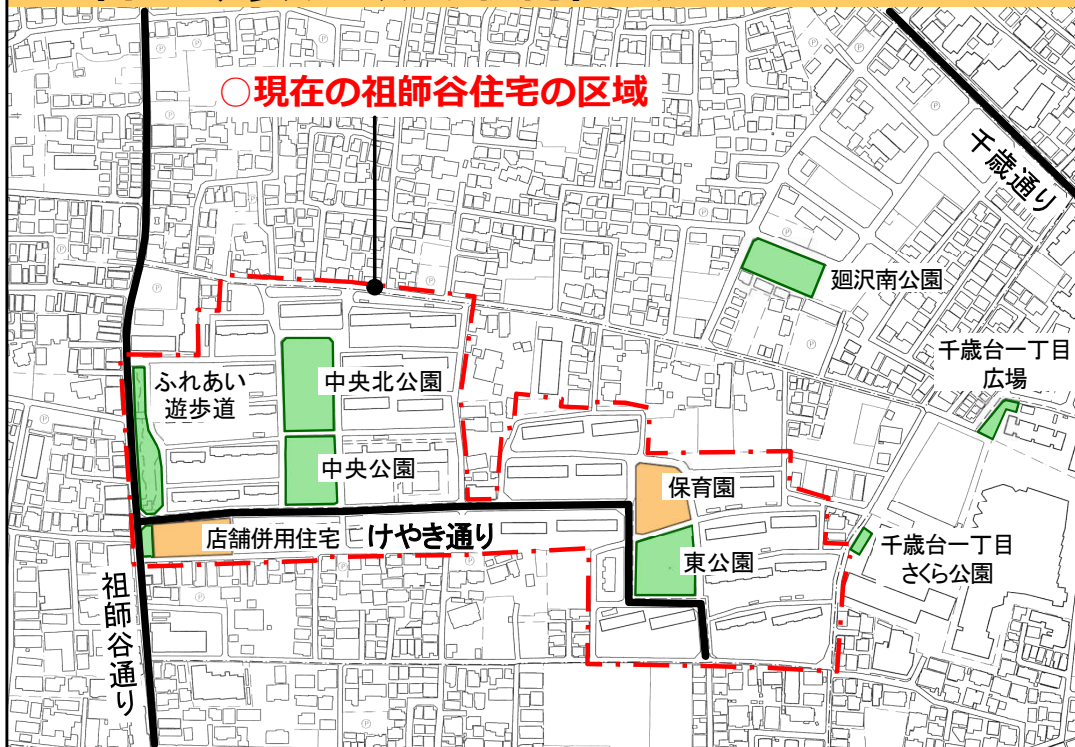
団地内では、容積率60%、建蔽率20%、高さは約15m（5階建）となっています。

新たな街づくりルールでは、道路や歩行者空間の整備、公園・広場の整備等を位置けるとともに、周辺の低層住宅地に配慮しながら、必要な住戸数を確保した建替えを適切に誘導できるように、

地域住民等の皆さまのご意見を踏まえながら、容積率や高さ等のルールを新たに設定することになります。

■ 街づくりルールを検討区域

9



【説明内容】

新たな街づくりルールの区域については、
現在の「祖師谷住宅の区域」を基本に検討しています。

Ⅱ-2. 前回の振り返り

■ 都市整備方針における位置付け

11

○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、生活利便施設等が適切に配置された土地利用を誘導

○大規模な土地利用転換等の方針

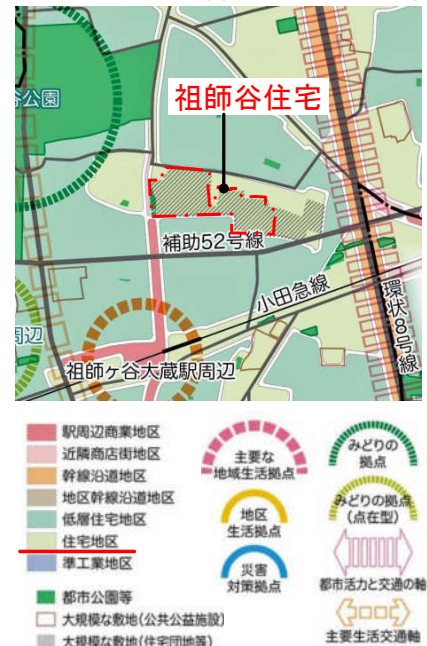
- ・大規模住宅団地の建替えにおいては、居住水準の向上を図るとともに、道路・公園などの都市基盤整備や防災施設の設置など地域に貢献する機能を確保するとともに、周辺と調和した適切な土地利用を誘導

○アクションエリアの方針（祖師谷二丁目地区）

- ・祖師谷住宅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

※アクションエリアとは、
街づくりを優先的に進める地区

◇砧地域の骨格と土地利用の方針図（世田谷区都市整備方針）



【説明内容】

まず、区の都市整備方針における位置付けを、ご説明します。

区では、長期的な視点にたつて、目指すべき将来都市像を定めた上で、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。

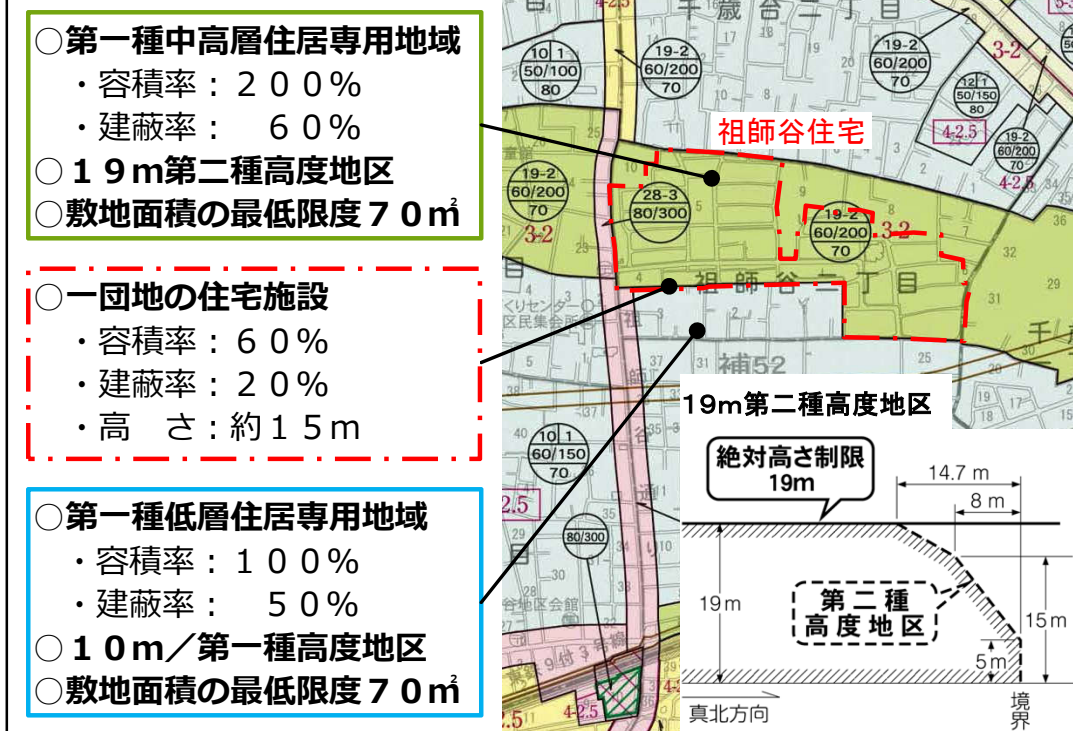
祖師谷住宅一帯は、住宅地区として位置付けており、地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設等が適切に配置された土地利用を誘導することとしています。

また、大規模住宅団地の建替えにおいては、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こととしています。

祖師谷住宅については、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」として位置付けており、大規模な土地利用転換等の方針と同様に、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。

■ 現行規制－用途地域等

12



【説明内容】

次に、現在の都市計画による規制内容について、ご説明します。

祖師谷住宅を含む緑色の部分は、用途地域は第一種中高層住居専用地域で、容積率は200%、建蔽率60%、最高高さは19mとなっています。

なお、祖師谷住宅については、一団地の住宅施設として、容積率60%、建蔽率20%、高さは約15mの制限がかかっています。当時は周辺の一般的な都市計画よりも緩和した制限でしたが、今では周辺よりも厳しい規制となっています。

祖師谷住宅周辺の水色の部分は、第一種低層住居専用地域で、容積率100%、建蔽率50%、最高高さ10mとなっています。

道路・交通

- アクセス道路を整備し、建替えの工事車両が通行できるようにしてほしい
- 団地内の道路は、現状より広くしてほしい
- 団地内の道路は、通過交通が生じないようにしてほしい
- 団地外周の道路は、歩車分離を図るためにも拡幅整備に取り組んでほしい
- 周辺の道路も整備を進めてほしい
- 祖師谷通りは拡幅整備すべきである
- 工事期間中も安全な通学路を確保してほしい
- 無電柱化を進めてほしい

【説明内容】

ここからは、第1回意見交換会で頂いた主なご意見をご紹介します。

意見交換会では、祖師谷住宅の建替えに伴う街づくりにおいて、「道路・交通」、「公園・みどり」、「街並み・住環境」の3つの視点から、気になることや期待すること等について、様々なご意見をいただきました。

道路・交通では、

- アクセス道路を整備し、建替えの工事車両が通行できるようにしてほしい
- 団地外周の道路は、歩車分離を図るためにも拡幅整備に取り組んでほしい
- 工事期間中も安全な通学路を確保してほしい

といったご意見をいただきました。

公園・みどり

- 広場やふれあい遊歩道は残してほしい
- 若い世帯が楽しめる芝生広場、
商店街等が利用できるイベント広場等がほしい
- 広場を工事期間中も利用できるようにしてほしい
- けやき並木や桜は保全してほしい
- けやきは清掃等の負担が大きいため、新たに植樹しないでほしい
- これまで育まれてきた緑地は保全してほしい
- みどりを保全するため、高層化等で空を増やしてほしい
- 散策を楽しめ、大人や子どもが憩えるような遊歩道がほしい

【説明内容】

公園・緑では、

- 広場やふれあい遊歩道は残してほしい
- けやき並木や桜は保全してほしい
- 散策を楽しめ、大人や子どもが憩えるような遊歩道がほしい

といったご意見をいただきました。

街並み・住環境

- 祖師谷住宅北側の低層住宅の日照等に配慮してほしい
- 建物は高さは、緑地や避難場所等を確保するために、日照問題が生じないのであれば10階程度としてもよいのではないか
- 閉鎖的な団地にはしないでほしい
- 商店街と団地が一体になるよう検討してほしい
- 防災性の向上に貢献してほしい
- 避難場所等となる公園・広場を確保してほしい
- 防災設備（防災倉庫、井戸等）を公園・広場に設置してほしい
- 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
- 地域住民が利用できる集会所、生活を楽しめるカフェ等がほしい

【説明内容】

街並み・住環境では、

- 祖師谷住宅北側の 低層住宅の日照等 に配慮してほしい
- 防災性の向上に貢献してほしい
- 避難場所等となる 公園・広場を確保してほしい

といったご意見をいただきました。

Ⅱ-3. 街づくりの方向性

■ 街づくりの方向性

17

○街づくりの方向性（案）

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・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成

③ 避難機能の充実した防災性の高い市街地の形成

④ 周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

○主な取組み（案）

- ・団地へのアクセス道路の改善
- ・円滑な通行と通過交通に配慮した団地内道路の再編
- ・団地を巡る快適な歩行者空間の確保 など

- ・既存の広場面積以上の公園・広場の確保
- ・地域の交流を促す公園・広場の再配置
- ・けやき・桜等の既存樹木の保全・再生と新たな緑化の推進 など

- ・地域からアクセスしやすい避難機能を備えた公園・広場の確保
- ・公園・広場等の防災設備の整備
- ・緊急車両が円滑に通行できる道路の整備 など

- ・幅広いニーズを受け止める多様な住宅の供給
- ・子育て世帯や高齢者等の暮らしを支える福祉機能の維持・拡充
- ・周辺への圧迫感等に配慮した建替えの誘導 等

【説明内容】

街づくりの方向性は、スライド左側の4つに整理してみました。

1つ目は、安全で便利な 道路・歩行者ネットワーク の形成

2つ目は、地域に親しまれる公園・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成

3つ目は、避難機能の充実した防災性の高い市街地の形成

4つ目は、周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成です。

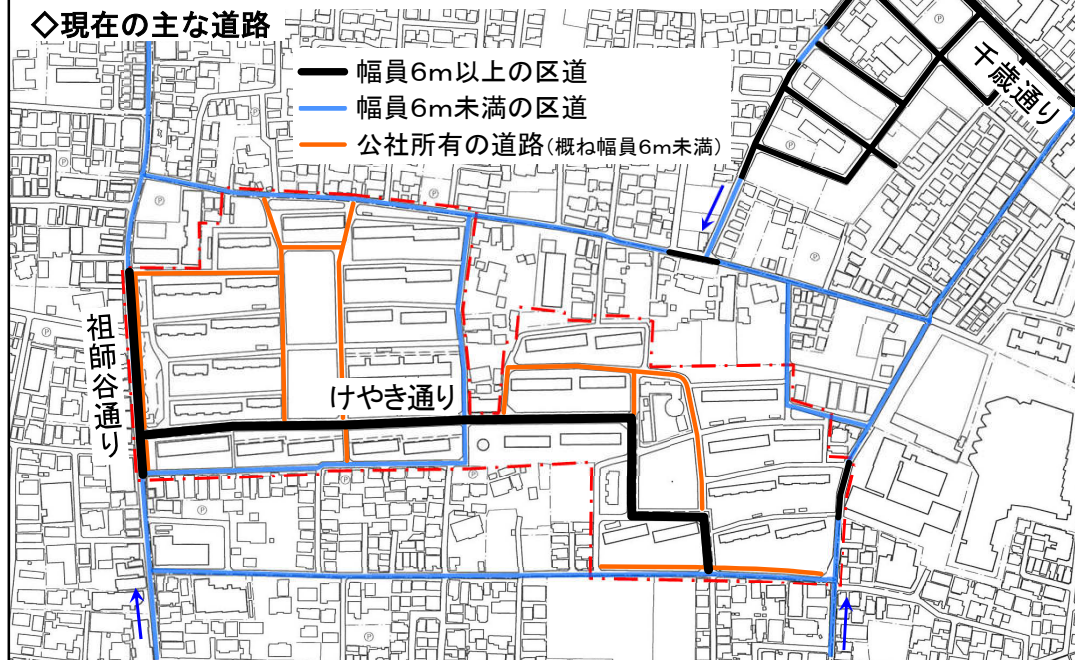
また、右側には、それぞれの方向性を実現する上で、現時点で考えられる主な取組みを整理してみました。

このあと、それぞれの方向性ごとに、主な取組みをお示ししながら、ご説明します。

■ 街づくりの方向性①

18

安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成



【説明内容】

最初に、方向性①の安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成について、ご説明します。

まず、現在の道路状況について確認します。
この図面は、現在の道路を、幅員別に色分けをした図面です。
黒色の道路は、幅員6m以上の道路です。
団地内のけやき通りは、保育園・広場周辺でクランク状になっています。

水色の道路は、幅員6m未満の道路で、
祖師ヶ谷大蔵駅や千歳通り等から祖師谷住宅に至る道路は、
概ね6m未満となっています。
祖師谷住宅外周の道路も概ね6m未満となっています。

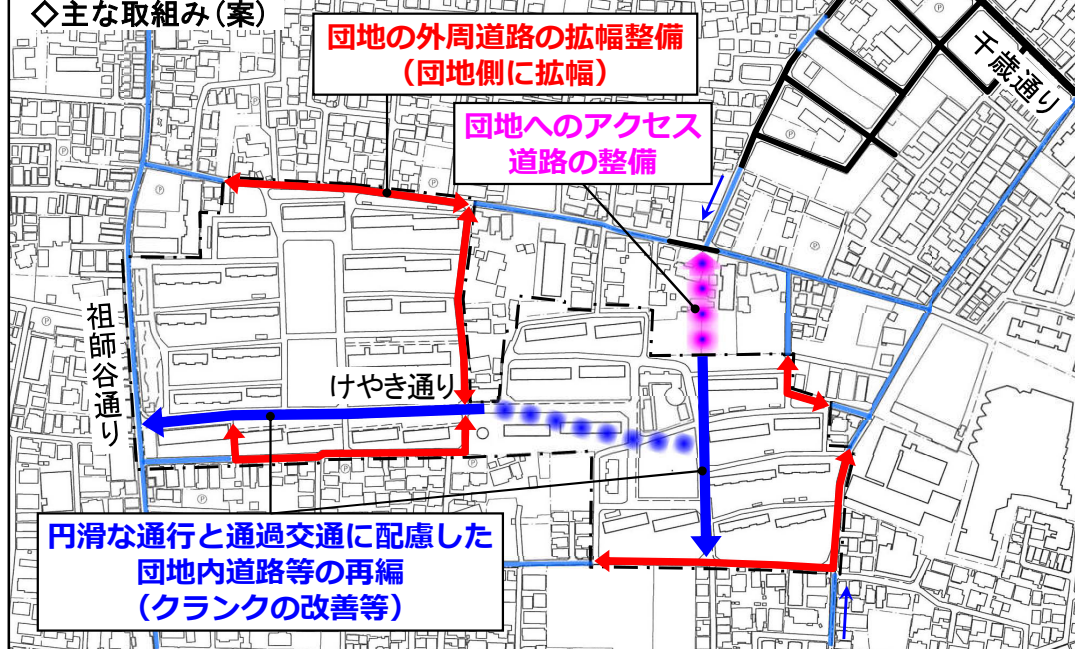
オレンジ色の道路は、祖師谷住宅内の公社所有の道路で、
これらの道路も概ね幅員6m未満となっています。

■ 街づくりの方向性①

19

安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成

◇主な取組み(案)



【説明内容】

安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成のための
主な取り組みとしては、

けやき通りについては、【クランクを改善したい】と考えています。

団地へのアクセス道路としては、
ピンク色の道路を新たに整備することを検討しています。

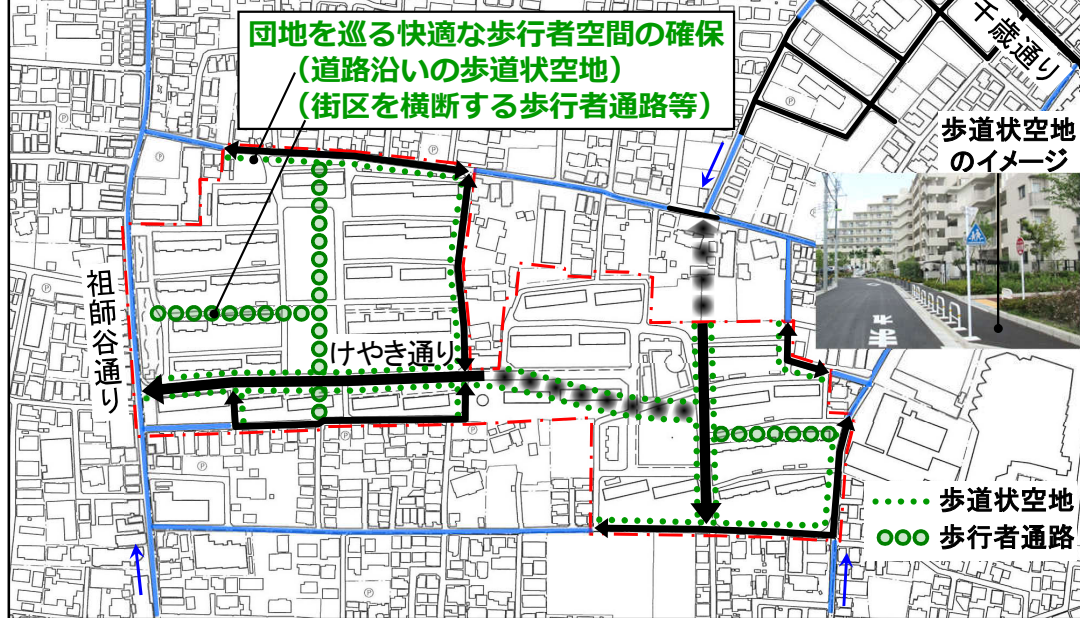
祖師谷住宅の外周部の道路については、
団地側に拡幅することを検討しています。

■ 街づくりの方向性①

20

安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成

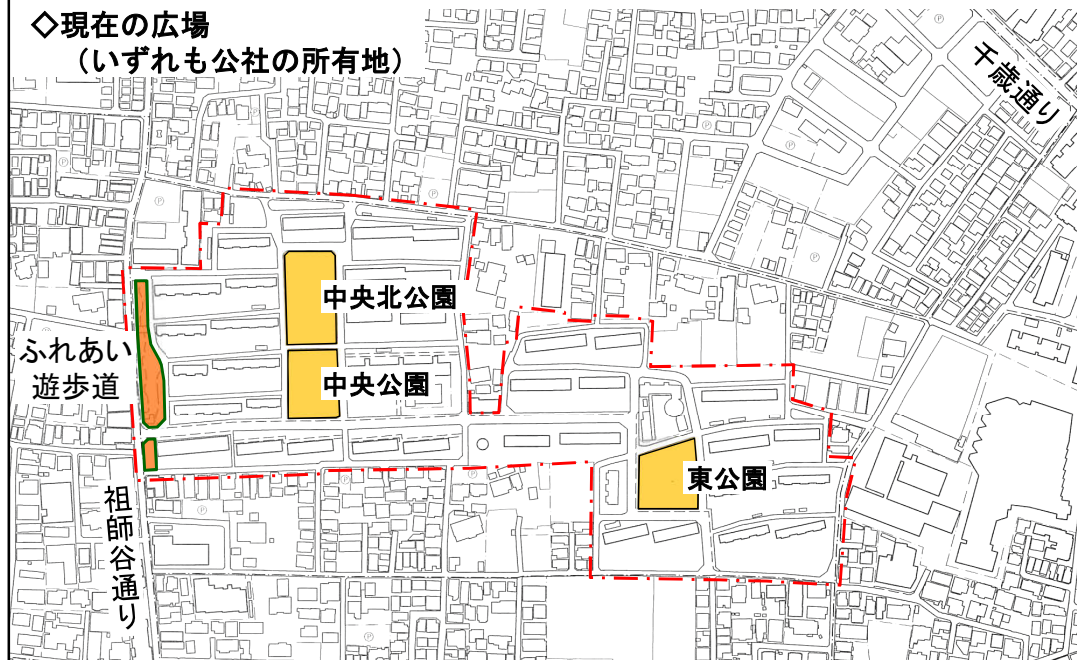
◇主な取組み(案)



【説明内容】

また、団地を巡る快適な歩行者空間を確保するため、道路沿いに 歩道状空地 を確保するとともに、大きな街区を横断する歩行者通路を確保することを、検討しています。

地域に親しまれる公園・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成



【説明内容】

次に、方向性②の地域に親しまれる公園・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成について、ご説明します。

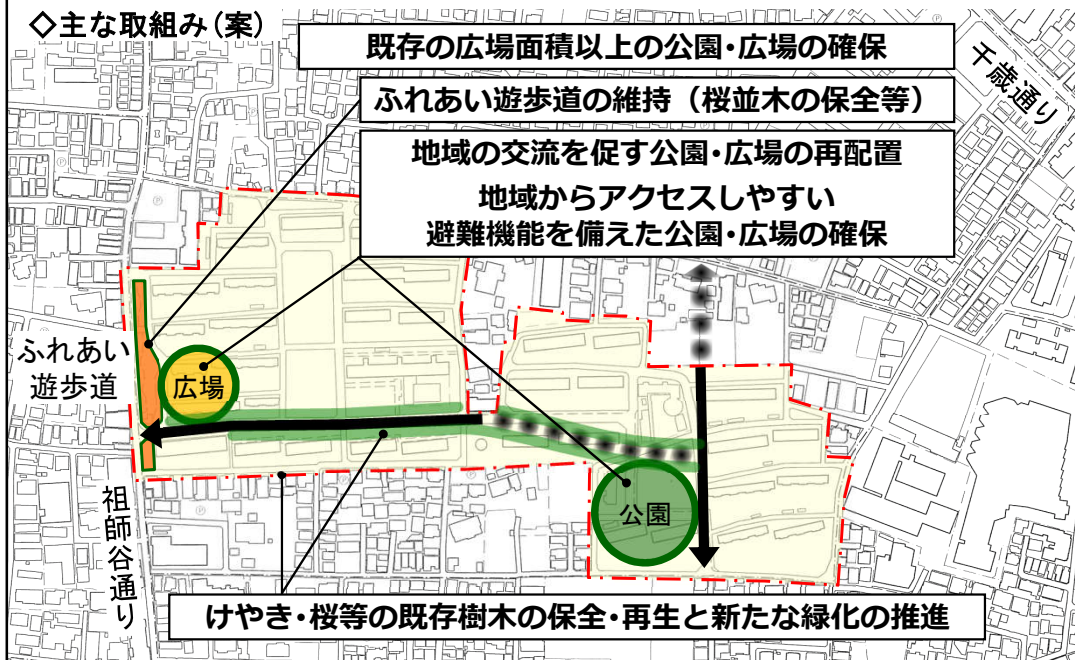
この図面は、現在の祖師谷住宅内の広場を表現したものです。

オレンジ色の部分は、ふれあい遊歩道で、区が管理している「身近な広場」ですが、公社の所有地となっています。

黄色の部分は、3か所とも公社が所有・管理している広場です。

これらの面積は、合計で約7300㎡にも及びます。

地域に親しまれる公園・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成



【説明内容】

地域に親しまれる公園・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成のための主な取り組みとしては、

現在の広場面積（約7300㎡）以上の公園・広場を確保するとともに、

ふれあい遊歩道は維持することを検討しています。

また、ふれあい遊歩道と一体的に、地域の交流を促す広場を確保すること、保育園周辺では、避難機能を備えた公園を確保することを検討しています。この公園は、区に移管してもらうことを想定しています。

避難機能の充実した防災性の高い市街地の形成

◇現在の防災性

<広域避難場所>



※出典：避難場所及び避難道路図（東京都）

<消防活動困難区域>

※出典：防災街づくり基本方針（世田谷区）



【説明内容】

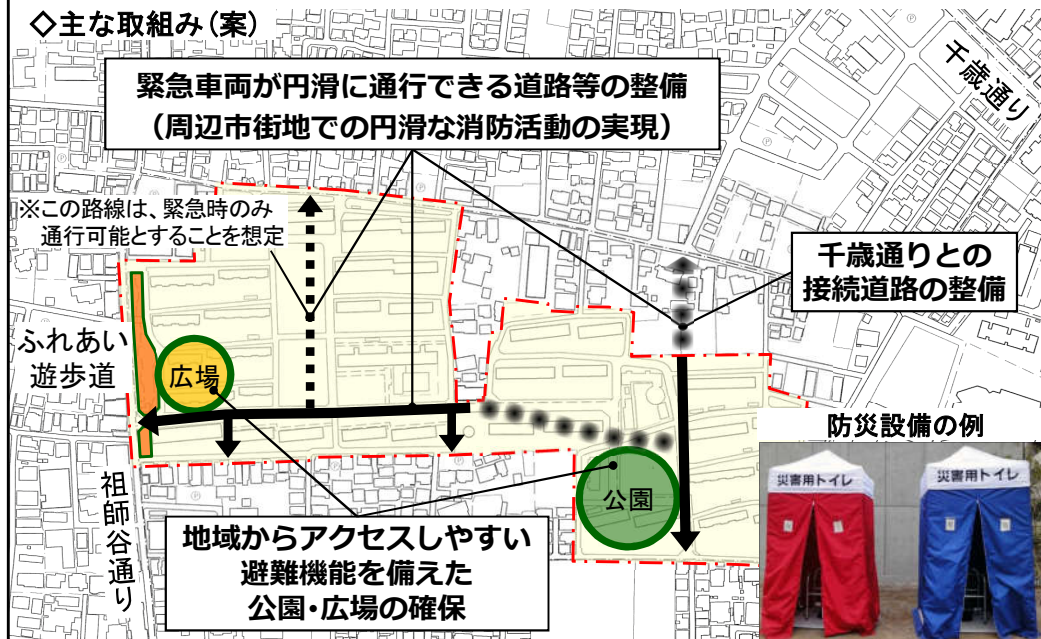
次に、方向性③の避難機能の充実した防災性の高い市街地の形成について、ご説明します。

まず、地域の防災性について、ご説明します。
 スライドの左側をご覧ください。
 祖師谷住宅一帯の広域避難場所は、祖師谷公園や総合工科高校一帯が指定されています。ただし、祖師谷住宅一帯からは、1 km以上離れています。

スライドの右側をご覧ください。
 祖師谷住宅一帯には 緑色のハッチ が掛けられていますが、この地域は、幅員6 m以上の道路から離れた区域であるため、円滑な消防活動が難しい と想定される地域となっています。

避難機能の充実した防災性の高い市街地の形成

◇主な取組み(案)



【説明内容】

以上のことを踏まえ、
避難機能の充実した防災性の高い市街地の形成のための
主な取り組みとしては、

団地周辺から集まりやすい位置に、
一時的な避難機能を備えた公園・広場を確保することを検討しています。

また、周辺市街地において、
円滑な消防活動を行えるように、
消防車や救急車が円滑に通行できる道路等を整備することを検討しています。
なお、団地西ブロックに位置する破線の部分については、
通過交通の流入等にも配慮して、
緊急時のみ緊急車両が通行可能 とすることを想定しています。

■ 街づくりの方向性④

25

周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

◇主な取組み(案)



【説明内容】

次に、方向性④の
周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成について、ご説明します。

住み続けられるという点においては、
地域の活性化に貢献するよう、
現在の居住者の他、幅広い世帯が住めるように、
多様な住宅を供給するよう、公社にお願いしていきます。

現在ある保育園や店舗併用住宅については、
これまで通り、維持するようお願いしていきます。

また、地域の高齢者等の暮らしを支える福祉施設の誘導についても、
公社にお願いしていきます。

周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

◇主な取組み(案)

周辺への日照・圧迫感に配慮した建替えの誘導

想定する3つの
ルールイメージ

絶対高さ
制限の設定



隣地斜線制限等

斜線制限の強化

建築可能な
範囲

敷地境界

壁面後退

団地の敷地

隣地境界線等

【説明内容】

周辺市街地への配慮という点では、
主に3つのルールについて検討しています。

1つ目は、
隣地境界線から建物の壁面等を下げる
壁面後退 を指定することを、検討しています。

2つ目は、
隣地等からの距離に応じて建物の高さが制限される
隣地斜線制限等の斜線制限を強化することを、検討しています。

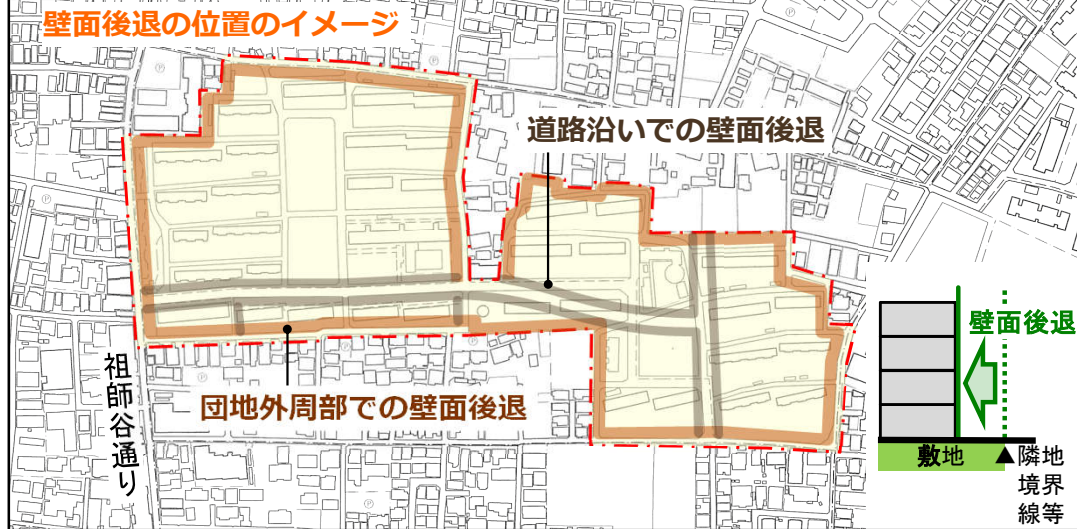
3つ目は、
建物の高さの最高限度である
絶対高さ制限を設定することを、検討しています。

これら3つの制限内容について詳しくご説明いたします。

周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

◇主な取組み(案)

周辺への日照・圧迫感に配慮した建替えの誘導：壁面後退



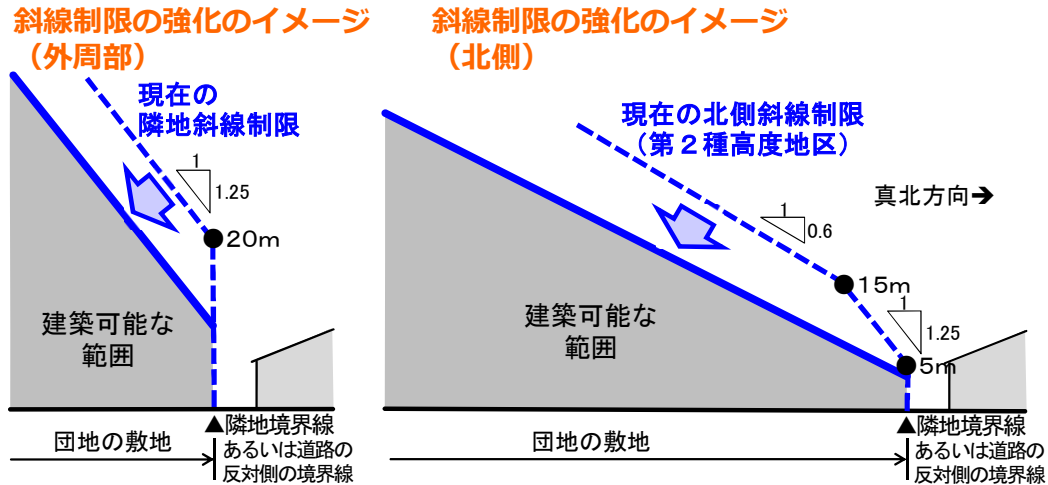
【説明内容】

壁面後退については、
祖師谷住宅の外周部の他、
祖師谷住宅内の道路沿いについても、
一定程度壁面を後退させることを検討しています。

周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

◇主な取組み(案)

周辺への日照・圧迫感に配慮した建替えの誘導：斜線制限



【説明内容】

斜線制限については、
 祖師谷住宅の外周部では、
 現在の隣地斜線制限を強化し、

北側においては、
 現在の高度地区における
 北側斜線制限を強化することを検討しています。

■ 街づくりの方向性④

29

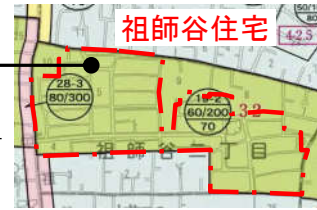
周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

◇現在の主なルール（高度地区）

- ・ **19m第2種高度地区**（現在の団地は最高約15m）

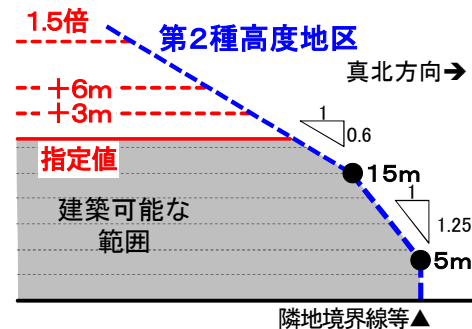
※高度地区の特例（市街地環境の向上に資する建築物の特例）

- ・ 良好な市街地環境を誘導するため、以下のような基準を満たす建築物については、絶対高さ制限を段階的に緩和可能（指定値の**+3m**、**+6m**、**1.5倍**）
- ・ 地区独自の街づくりルールを定める場合は、**さらなる制限緩和も可能**



<主な基準（指定値の1.5倍とする場合）>

隣地・道路境界線からの壁面後退	3m以上
建蔽率	▲10%
環境空地の確保	14%以上
防災対策	雨水対策の実施、防災倉庫の設置等



【説明内容】

絶対高さ制限については、

まず、現在の世田谷区の高度地区について、ご説明します。

祖師谷住宅一帯は、現在絶対高さ制限が19mですが、世田谷区の高度地区では、壁面後退や空地を確保した良好な市街地環境を誘導するために、絶対高さ制限に関する特例があり、一定の条件を満たすことにより、制限を緩和することができます。

また、今回検討しているような地区独自の街づくりルールを地区計画として定める場合には、さらなる制限緩和も可能となっています。

周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

◇絶対高さ制限の事例（公的住宅の建替え事例）

桜上水ガーデンズ（公社分譲）
（絶対高さ制限 4.5 m）



コーシャハイム久我山
（絶対高さ制限 3.5 m）



コーシャハイム芦花公園
（絶対高さ制限 3.0 m）



※出典：いずれもgoogle

【説明内容】

次に、世田谷区内で、祖師谷住宅と同様に、建設当時の都市計画である一団地の住宅施設を廃止し、新たな街づくりルールのもとで建替えられた公的住宅の事例をご紹介します。

公社の分譲住宅である桜上水団地では、建替えに併せて、絶対高さ制限を 4.5 m とするルールが定められています。

また、公社の賃貸住宅である久我山住宅では、絶対高さ制限を 3.5 m、

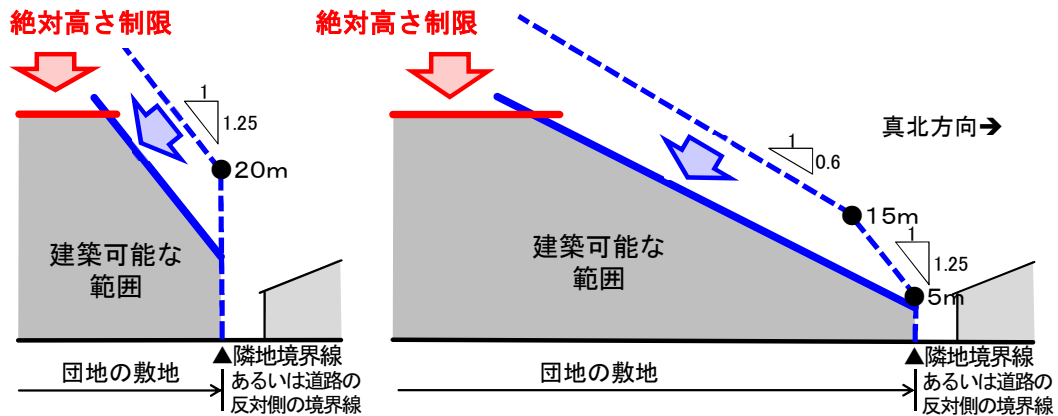
同じく公社の賃貸住宅である芦花公園前住宅では、絶対高さ制限を 3.0 m とするルールが定められています。

周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

◇主な取組み(案)

周辺への日照・圧迫感に配慮した建替えの誘導：絶対高さ制限

絶対高さ制限のイメージ



【説明内容】

このような事例とともに、
祖師谷住宅の周辺が、低層住宅地であること等を踏まえ、

先ほどの斜線制限の強化に加えて、
絶対高さ制限 を設定することを検討しています。

Ⅲ. 意見交換

■ 意見交換の進め方

33

○街づくりの方向性ごとに、時間を区切って進めます。

- 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・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成
- ③避難機能の充実した防災性の高い市街地の形成
- ④周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成

○以下のような、ご質問やご意見をお聞かせください。

- 例：～は、どういう意味？ ～は、どうなるの？
～は、こうしたほうがよい！ ～は、いいんじゃないか！ など

ご発言いただける方

- 挙手していただき、順番にご発言をお願いします。
- 指名された方には、マイクをお持ちします。できましたら、お名前をおっしゃってからご発言ください。
- 多くのご意見をいただきたいので、ご発言は簡潔にお願いします。

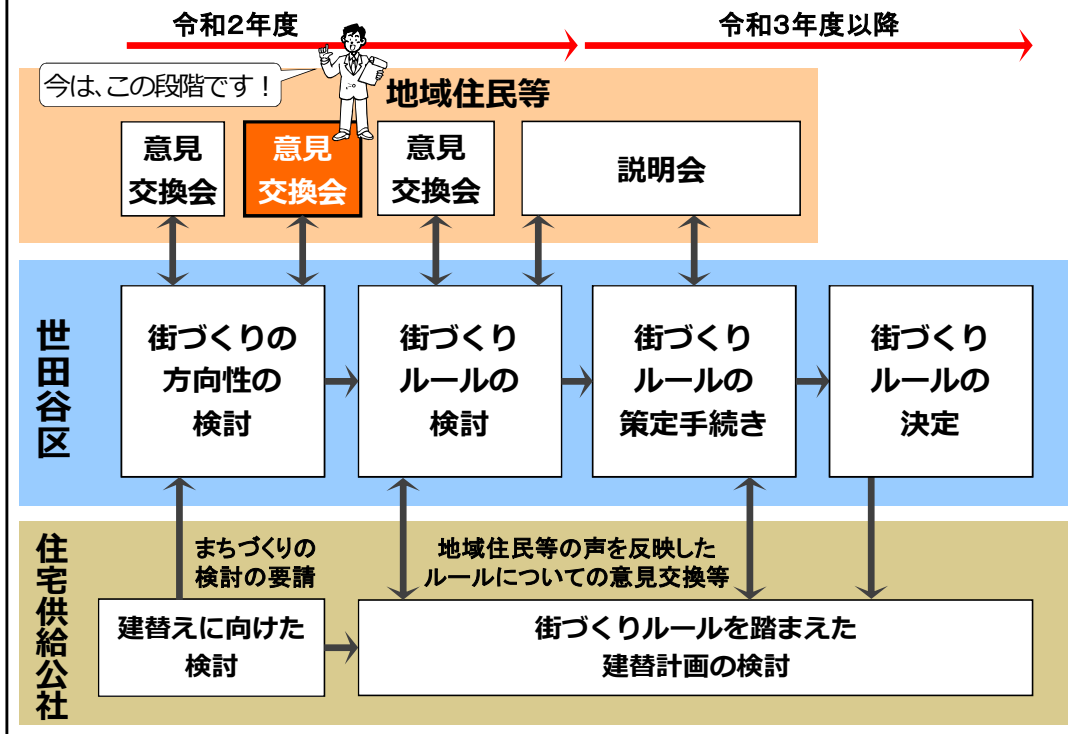
その他の方

- お手元の付箋紙にご意見をご記入ください。
- ご記入が終わった付箋紙をスタッフにお渡しください。
- スタッフが付箋紙を模造紙の上で整理し、意見交換中にご紹介していきます。

IV. 閉会（今後の進め方）

■ 今後の進め方

35



本日は、街づくりの方向性等に対する皆さまのご意見をお伺いしました。

本日のご意見を踏まえて、
区として街づくりのルールを検討し、
改めて皆さまとの意見交換の場を設けたいと考えています。

その後、街づくりのルールの策定手続きに入る際なども、
説明会を適宜開催させていただき、皆様のご意見を伺いながら進めさせていただきます。

また、意見交換会や説明会でいただいた皆様のご意見は、
随時、公社にも伝えて参ります。

今後とも、皆さまのご協力を宜しく申し上げます。

**本日の意見交換会はこれで終了です。
ご協力ありがとうございました。**