

# 祖師谷二丁目地区（祖師谷住宅） 街づくり意見交換会



令和2年7月12日（日）、13日（月） 世田谷区 砦総合支所 街づくり課

## 次第

I. 開会	
II. 説明	
1. 本日の目的	3
2. 街の現況	6
3. 街づくりルールの必要性	21
III. 意見交換	27
IV. 閉会	29

## Ⅱ-1. 本日の目的

## ■ 本日の目的

4

- ◇ **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**

**祖師谷二丁目の今後の街づくりについて、  
皆様のご意見をお聞かせください！**



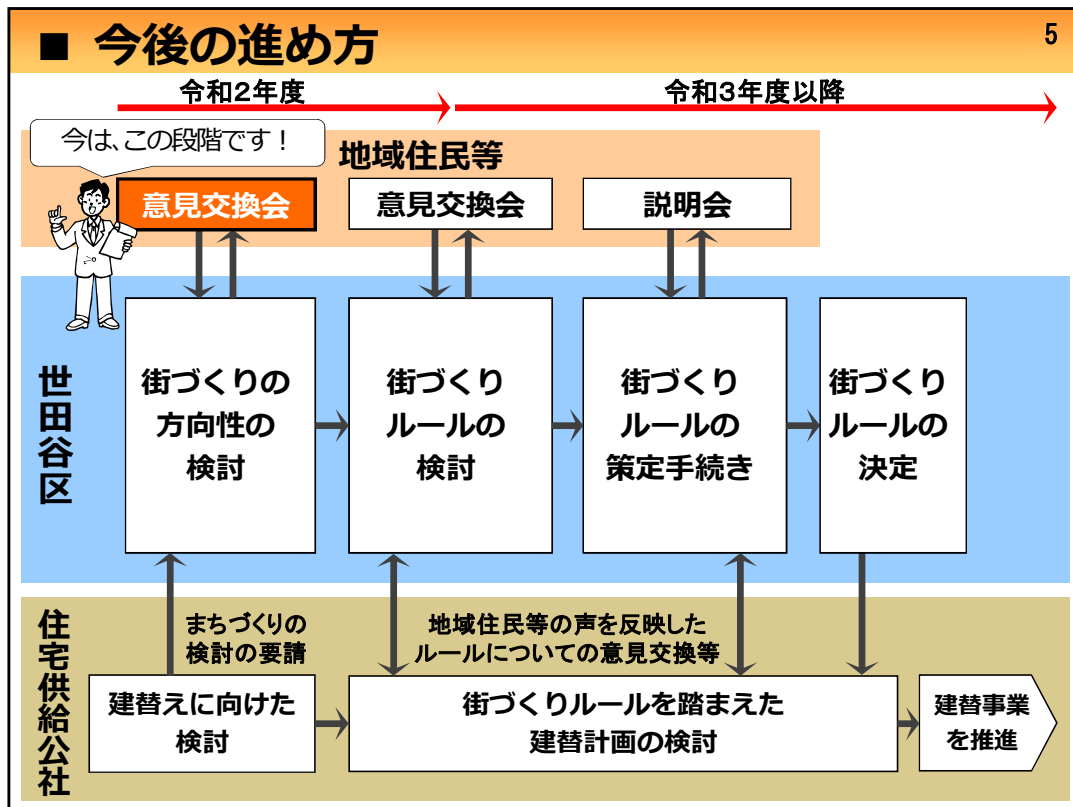
### 【説明内容】

スライドの下段は祖師谷住宅周辺の航空写真です。

祖師谷住宅は、建設後60年以上が経過し、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。

区は、現状の良好な環境を守りながら、建替えを誘導していくには新たな街づくりルールが必要と考えています。

そこで、今後新たな街づくりルールを検討するにあたり、今日は、地域のみなさまのご意見をお聞かせいただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。



### 【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、平成31年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、今後、地域住民のみなさまのご意向を、意見交換会や説明会でお聞かせいただきながら、街づくりルールの策定を目指します。

本日は、その第1回目となる意見交換会です。

街づくりルールが決定すれば、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。

## Ⅱ-2. 街の現況

## ■ 祖師谷住宅の概要

7

- 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。

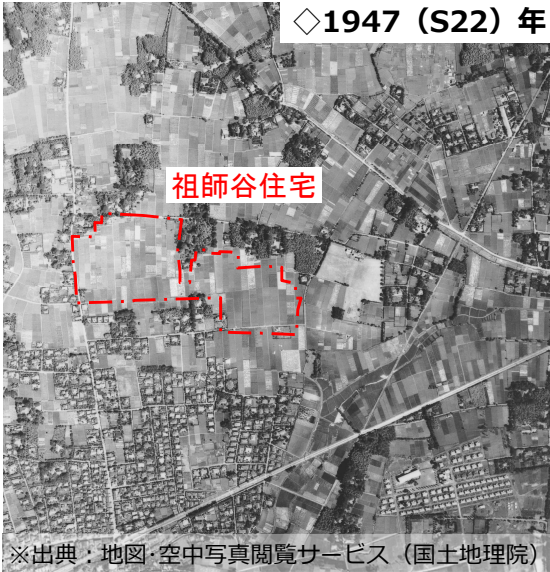
祖師谷住宅は、昭和30～31年度にかけて建設され、面積約7.8haの大規模団地となっています。

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が1棟、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）

8

祖師谷住宅		◇1947 (S22) 年
決定年月	昭和30年1月	 <p>※出典：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）</p>
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】

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。  
 このように団地建設前は、田畑が広がる場所でした。

当時、この地域の容積率は、  
 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方向で  
 「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。



## ■ 市街化の履歴

※出典：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）<sup>9</sup>

◇1947 (S22) 年



◇1965 (S40) 年



### 【説明内容】

航空写真で市街化の履歴を見てみます。

左側は、団地建設前の昭和22年の写真です。  
昭和2年に開設された祖師ヶ谷大蔵駅の直近には家が建っていますが、  
駅から少し離れると田畑が広がっています。

右側は、昭和40年、祖師谷住宅建設後10年程経過した時点の写真です。  
祖師谷住宅の建設とともに、周辺でも市街化が進んでいることが分かります。  
環八通りの整備も始まっています。

## ■ 市街化の履歴

10

◇2020 (R2) 年



### 【説明内容】

現在の写真です。

祖師谷住宅の周辺は、  
一戸建て住宅を中心とした低層住宅地となっています。

また祖師谷住宅内の豊かなみどりが目立ちます。

## ■ 現在の街の様子 (周辺の主な道路)

11



### 【説明内容】

写真で街の現況について見てみます。

祖師谷住宅外周部の道路の写真です。

①は祖師谷住宅の北側、②は中央部、③は東側の道路です。

いずれも幅員6m未満の狭い道路となっています。

## ■ 現在の街の様子 (周辺の主な道路)

12



### 【説明内容】

祖師谷住宅外周部の道路の写真です。

①②は、祖師谷住宅の南側、

③は、祖師谷通りです。

これらの道路も概ね幅員6m未満の狭い道路となっています。

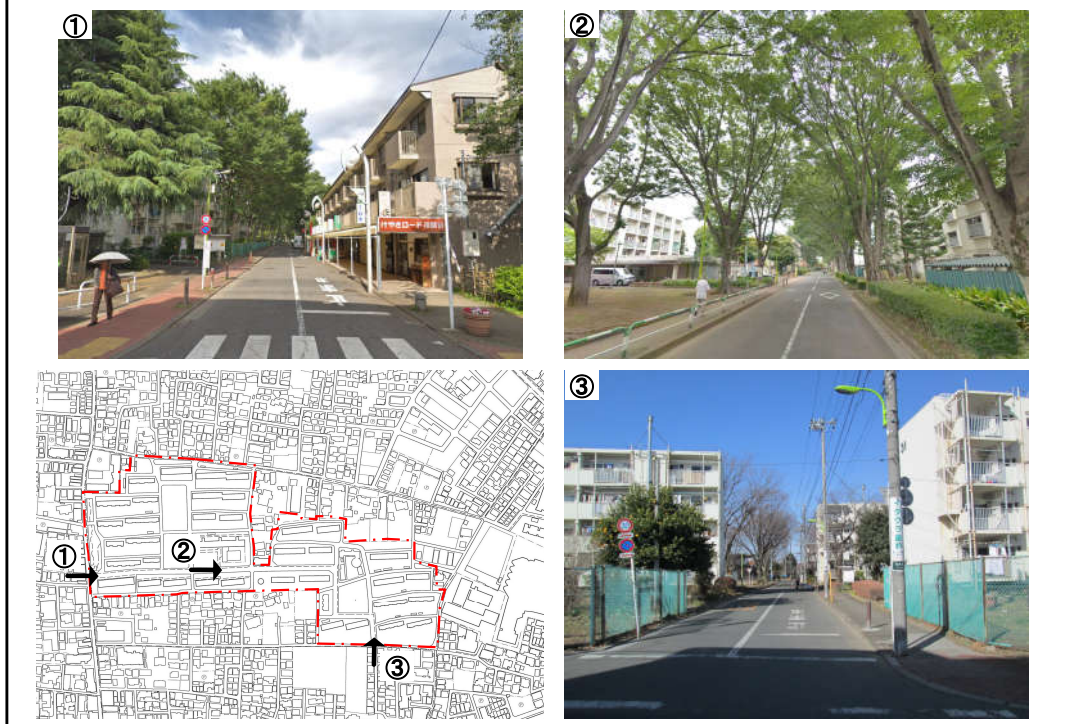
商店街である祖師谷通りは、

北側への一方通行ですが、

人と自転車、車が錯綜している状況があります。

## ■ 現在の街の様子 (団地内の道路 [けやき通り])

13



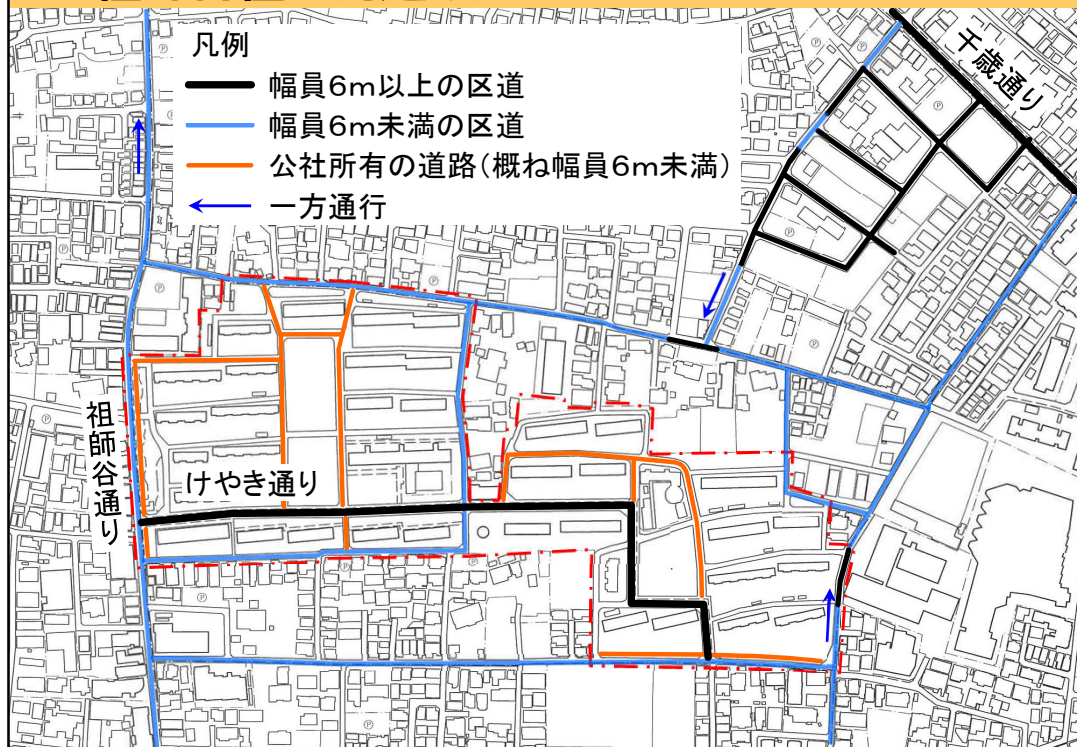
### 【説明内容】

祖師谷住宅内の道路の写真です。

①～③は、いずれもけやき通りで、  
片側に歩道のある区道になっています。

## ■ 祖師谷住宅周辺の道路

14



### 【説明内容】

この図面は、道路の幅員別に色分けをした図面で、

黒色の道路は、幅員6m以上の道路です。

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。

祖師谷住宅内のオレンジ色の道路は、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。



【説明内容】

祖師谷住宅内の広場とみどりについて見てみます。

①は、祖師谷通り沿いのふれあい遊歩道です。  
立派なさくら並木があり、  
さくら祭りやふるさとフェスティバルの会場等としても活用されています。

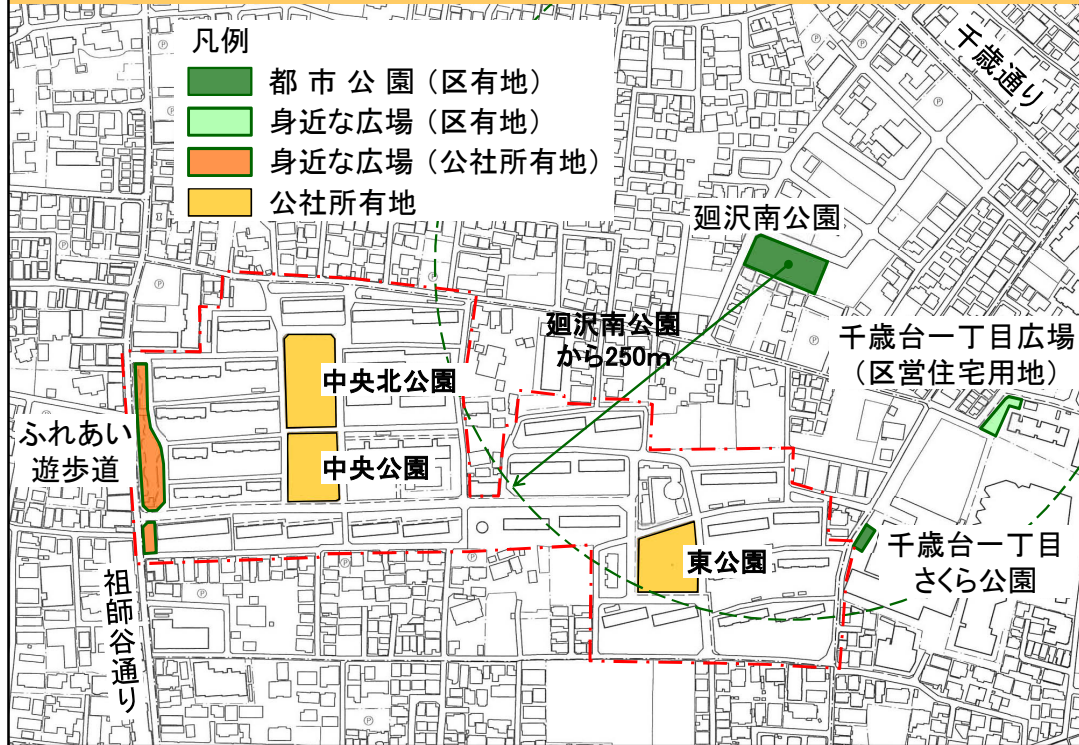
②③は、祖師谷住宅内の広場です。  
地域にとって貴重な広場で、  
夏祭りも行われています。

これら広場は、合計で7,000㎡以上にも及び、  
祖師谷住宅の面積の約9%を占めています。

なお、これら広場は、すべて公社の所有地となっています。

## ■ 祖師谷住宅周辺の公園・広場

16



### 【説明内容】

この図面は、祖師谷住宅周辺の公園・広場等の所有関係を表現したものです。

凡例の通り1段目の濃い緑色は、区が所有・管理している都市公園で、将来とも維持される、永続性のある公園です。  
祖師谷住宅周辺では、廻沢南公園や千歳台一丁目さくら公園が該当します。

2段目の黄緑色は、区営住宅用地で、条例に位置付けられた身近な広場です。  
(千歳台一丁目第2アパート)

3段目のオレンジ色は、ふれあい遊歩道です。  
こちらは、区が管理している身近な広場ですが、公社の所有地であり、現状では永続性はありません。

4段目の黄色は、祖師谷住宅内の広場で、3か所とも、公社が所有・管理しており、ふれあい遊歩道同様に、広場としての永続性はありません。





【説明内容】

団地内の建物について見てみます。

①は、4階建ての公社の賃貸住宅です。  
全36棟のうち、34棟が4階建です。

②は、1階に店舗がある分譲店舗住宅（けやきロード祖師谷）です。  
平成7年に建替えられています。

③は、（社会福祉法人けやき福祉会の）祖師谷わかば保育園です。  
こちらは平成24年に建替えられています。

## ■ 現在の街の様子 (周辺の住宅地)

18



### 【説明内容】

周辺の一般住宅地の様子です。

祖師谷住宅に隣接して、一戸建て住宅や低層のマンションが立地しています。

## ■ 上位計画の位置付け

19

### ○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

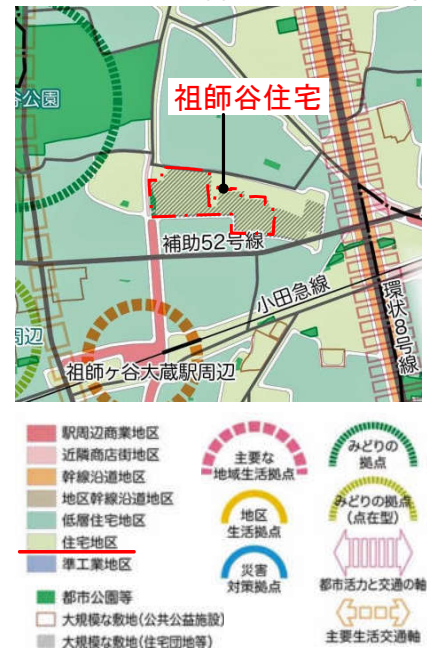
- ・大規模住宅団地の建替えにおいては、居住水準の向上を図るとともに、道路・公園などの都市基盤整備や防災施設の設置など地域に貢献する機能を確保するとともに、周辺と調和した適切な土地利用を誘導

### ○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】

区の上位計画における位置付けを、説明させていただきます。

区では、長期的な視点にたって、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。

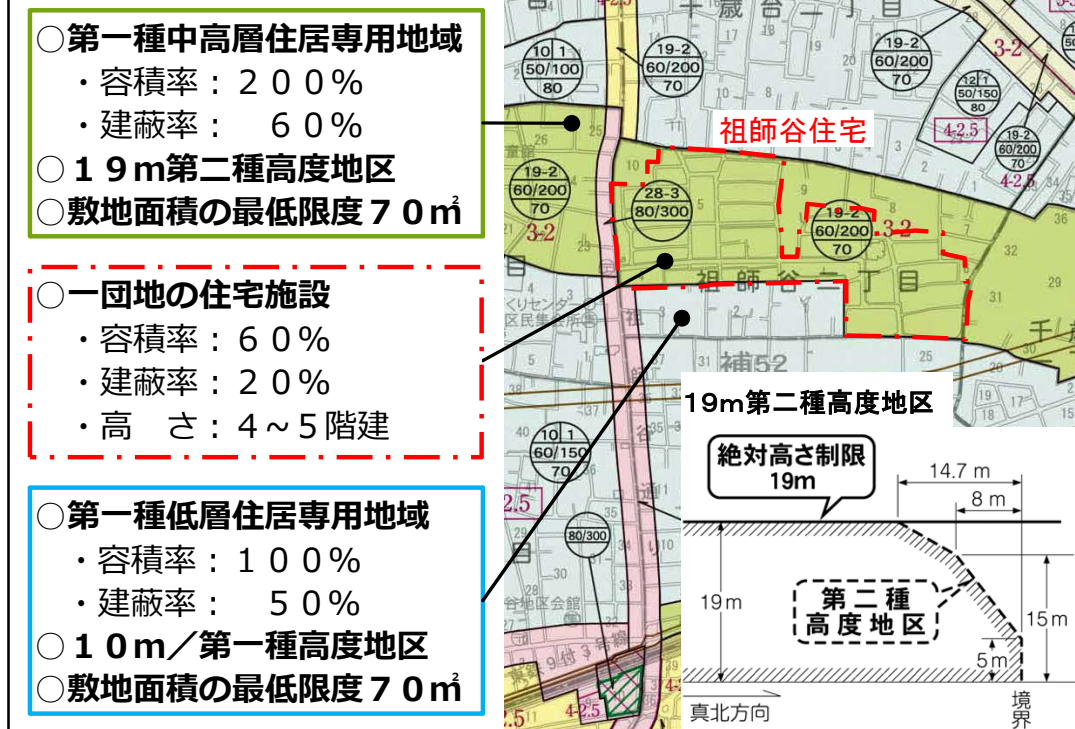
祖師谷住宅一帯は、住宅地区として位置付けられており、地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設等が適切に配置された土地利用を誘導することとしています。

また、大規模住宅団地の建替えに際しては、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に位置付けられており、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。

## ■ 現行法規制 – 用途地域等

20



### 【説明内容】

現在の都市計画について、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%となっています。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、先ほどご説明した建設当時の都市計画で容積率60%、建蔽率20%、高さは4～5階建の制限がかかっています。当時は周囲よりも緩和した制限でしたが、今では非常に厳しい制限となっています。

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。

## Ⅱ-3. 街づくりルール必要性

### ○ 祖師谷住宅は、建設後60年以上経過



・ライフスタイルの変化、バリアフリー未対応、防災性の問題等

### ○ 公社が、団地建替えを検討



・建設当時の都市計画（一団地の住宅施設）の規制内容は、  
周辺地域に比べ非常に厳しいものとなっている  
・老朽団地の建替えにおいては、良好な居住環境を確保する新たな  
街づくりルールを策定し、建替えを促進することが求められてい  
る（国・都などの方針）

### ○ 地域のご意向を踏まえながら、団地建替えにおいて、 道路・公園等の整備、周辺環境との調和等に配慮した 新たな街づくりルールを検討・策定することが必要



### ○ 公社は、新たな街づくりルールに基づき、団地建替えを推進

#### 【説明内容】

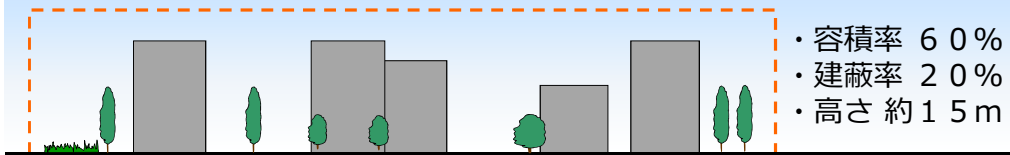
祖師谷住宅は、建設後60年以上経過しており、  
建物の更新の必要性やライフスタイルの変化等により、  
建替えが検討されています。

しかし、建設当時に定められた都市計画の規制内容は、  
現在の社会・経済状況の実態に合わなくなっています。  
また、国や都の方針では、老朽団地の建替えにおいては、  
良好な居住環境を確保する新たな街づくりルールを策定し、  
建替えを促進することが求められています。

区としては、地域住民等のみなさまのご意向を踏まえながら、  
道路・公園等の都市基盤の整備、周辺環境との調和等に配慮した  
新たな街づくりルールを検討・策定する必要があります。

公社は、その新たな街づくりルールに基づき、  
団地建替えを推進することになります。

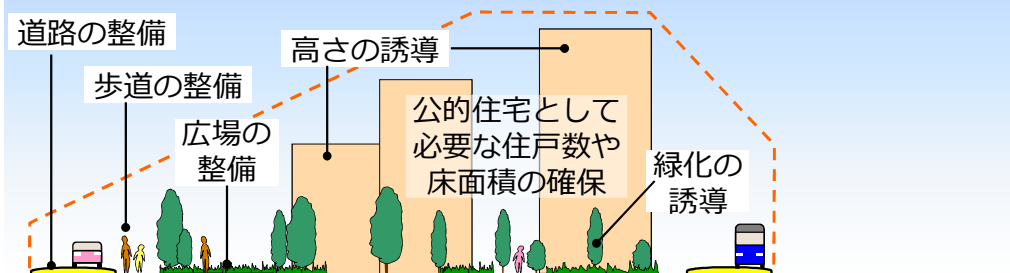
### 建設当時のルール（一団地の住宅施設）イメージ



- ・容積率 60%
- ・建蔽率 20%
- ・高さ 約15m



### 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、

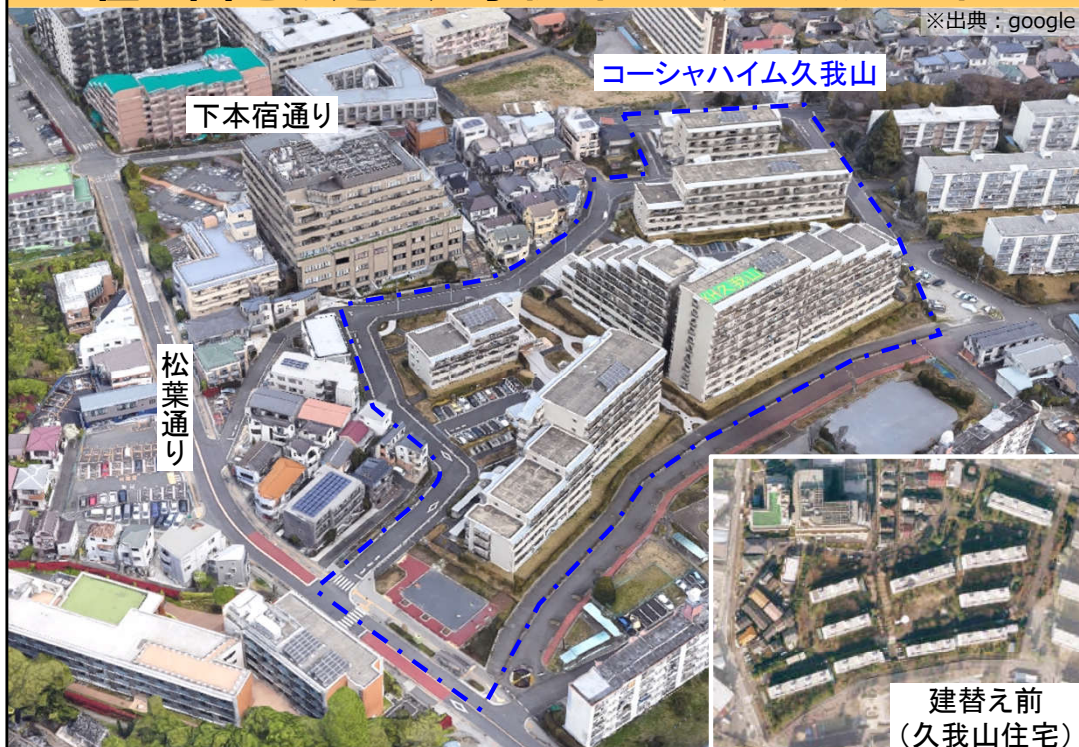
道路や歩行者空間の整備、公園・広場の整備等を位置付けるとともに、  
周辺の低層住宅地に配慮しながらも、  
必要な住戸数を確保した建替えを適切に誘導できるように、

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。

## ■ 住宅団地の建替え事例（コーシャハイム久我山）

24



### 【説明内容】

区内では、これまでに多くの公的団地の建替えが進められてきていますので、  
具体の事例をご紹介します。

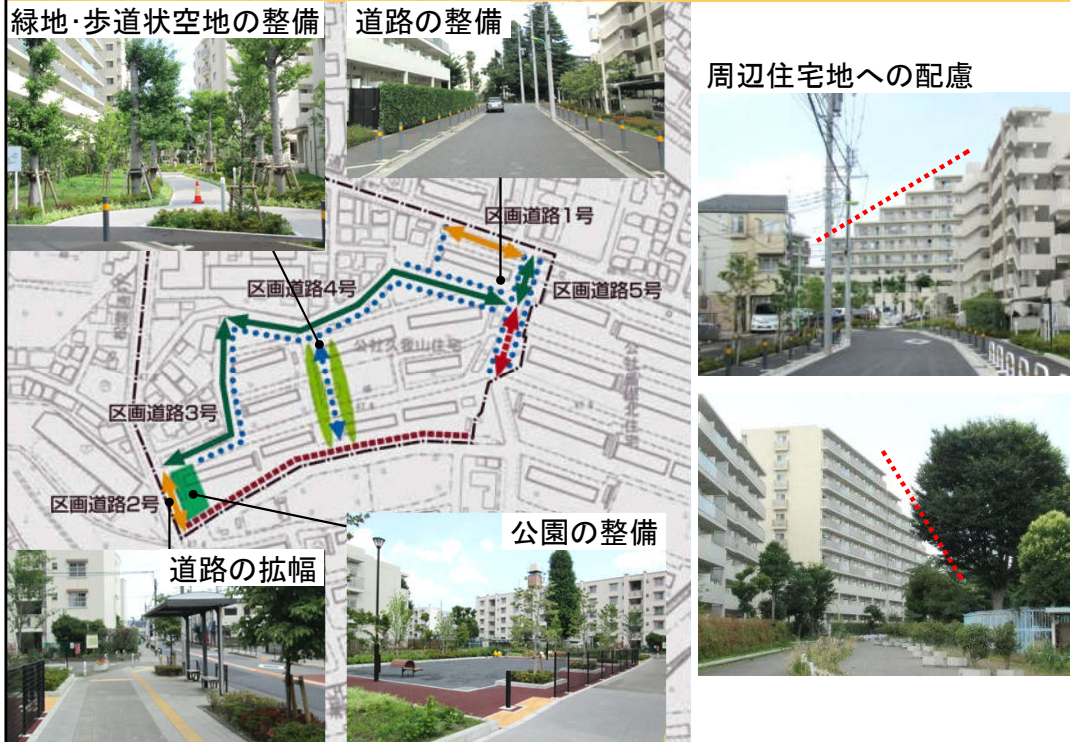
この団地は、公社の賃貸団地、コーシャハイム久我山で、  
かつての久我山住宅になります。

久我山住宅も昭和30年代に建設された団地で、平成26年に建替えられました。



## ■ 住宅団地の建替え事例（コーシャハイム久我山）

25



### 【説明内容】

建替えにあたっては、  
外周道路や公園が整備された他、  
団地内を通り抜ける歩道状空地や緑地等も整備され、  
地域に開放されています。

また周辺の低層住宅地への配慮から、  
団地の外周部では高さがおさえられています。

### ○大事なテーマと視点

#### (1) 道路・交通

『便利で安全な道づくり』について  
『快適な歩行空間づくり』について など

#### (2) 公園・みどり

『地域に開かれた公園・広場づくり』について  
『桜やけやき並木の保全』について など

#### (3) 街並み・住環境

『周辺の低層住宅地に配慮した建替え』について  
『防災性に貢献する建替え』について など

### 【説明内容】

みなさまとの意見交換のきっかけとなるよう、  
祖師谷住宅の建替えに伴う街づくりにおいて、  
街づくりのテーマを3つ挙げました。

【道路・交通】については、  
『便利で安全な道づくり』 『快適な歩行空間づくり』

【公園・みどり】については、  
『地域に開かれた公園・広場づくり』 『桜やけやき並木の保全』

【街並み・住環境】については、  
『周辺の低層住宅地に配慮した建替え』 『防災性に貢献する建替え』  
などが大事なテーマになると考えています。

この後、それぞれのテーマごとに、  
みなさまが気になることや、期待すること等について、  
ご意見をお聞かせいただければと考えておりますので、  
よろしく申し上げます。

## Ⅲ. 意見交換

### ①説明に対するご質問

- ・まず、ここまでの説明に対して、分かりにくかったこと等があれば、ご質問ください。

### ②街づくりに対するご意見

- ・それでは、街づくりに対する意見交換を始めます。

## ■ 意見交換の進め方

28

- 街づくりのテーマに沿って進めます。  
(道路・交通、公園・みどり、街並み・住環境、その他)
- 各テーマごとに、『気になること』や『期待すること』などをお聞かせください。  
〔 例 : ~が心配だなあ。 ~はどうなるのだろうか。 〕  
〔 ~になればいいなあ。 ~は守りたいなあ。 〕

### 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、ご発言は簡潔をお願いします。

### 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

