

# 1 祖師谷二丁目地区（祖師谷住宅） 街づくり意見交換会



令和3年7月16日（金）、17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. 地区の概要	-----	5
3. 前回の振り返り	-----	10
4. 街づくりルール（たたき台）	-----	13

III. 意見交換

IV. 閉会

## Ⅱ-1. 本日の目的

### ■ 本日の目的

- ◇ **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

令和2年度 ①7月・②10月 意見交換会を開催

区が街づくりの方向性、街づくりルール（たたき台）を検討

**街づくりルール（たたき台）について、  
ご意見をお聞かせください！**

## Ⅱ-2. 地区の概要

### ■ 祖師谷住宅の概要

- 建設年度：昭和30～31（1955～1956）年度
- 面積：約7.8ha
- 総戸数：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



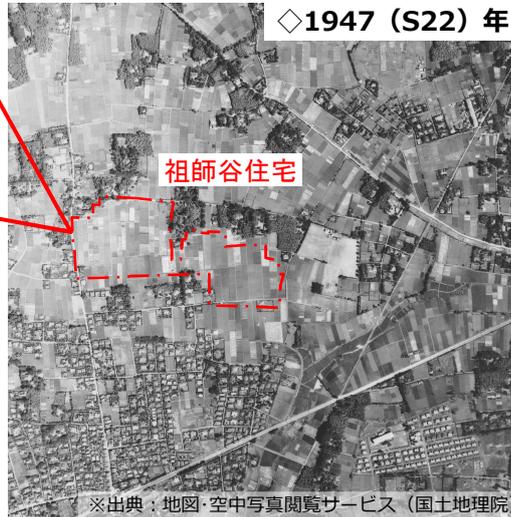
## ■ 建設当時のルール（一団地の住宅施設）

7

### 祖師谷住宅周辺は容積率40%以下に規制

※このような厳しい規制を緩和し、団地建設を実現

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%
建ぺい率	20%
施設	児童公園 保育所 管理事務所



## ■ 都市整備方針における位置付け

8

### ○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

- ・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

### ○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

### ◇砦地域のアクションエリア



アクションエリア \* 緑色の範囲を示している

地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区* (一部、地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区を含む)	地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区
既に策定された地区計画などに基き、街づくりを進めていく地区	沿道地区計画が策定されている地区
	土地前面整理事業が完了した区域で、地区計画が策定されている地区

## ■ 現行規制 – 用途地域等

9

### ○ 第一種中高層住居専用地域

- ・容積率：200%
- ・建ぺい率：60%

### ○ 19m第二種高度地区

### ○ 敷地面積の最低限度70㎡

### ○ 一団地の住宅施設

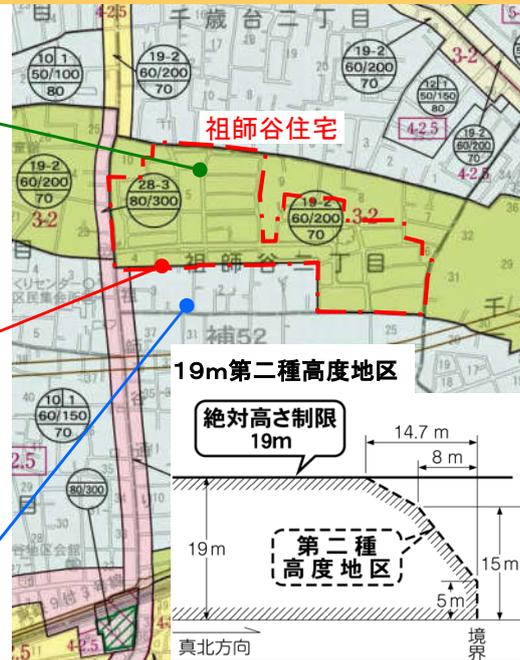
- ・容積率：60%
- ・建ぺい率：20%

### ○ 第一種低層住居専用地域

- ・容積率：100%
- ・建ぺい率：50%

### ○ 10m/第一種高度地区

### ○ 敷地面積の最低限度70㎡



10

## II-3. 前回の振り返り

## ■ 主なご意見 (第2回意見交換会)

11

### テーマ1 安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成

- 南北方向の道路を検討すべきである
- 歩行者の安全確保に向けて十分な対策をお願いしたい など
- 工事車両の安全対策について安心できる材料を提示してほしい

### テーマ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

- 緑地が減らないよう、十分な確保をお願いしたい
- 桜・けやきを残せたら素晴らしい
- 外周部に、地域に開放されるみどり空間を確保してほしい
- みどりの適切な管理をお願いしたい など

## ■ 主なご意見

12

### テーマ3 避難機能の充実した防災性の高い市街地の形成

- 地域の防災拠点となるようにしてほしい
- 大災害が発生した際に、周辺住民が緊急避難できるスペースや建築物を確保してほしい など

### テーマ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

- 高層化による日照問題や風害等の影響を危惧している
- 団地北側への配慮が必要である
- 何らかの高齢者福祉施設を設けてもらいたい
- 家族連れ等が安心してのんびりすごせる場所がほしい など

## Ⅱ-4. 街づくりルール（たたき台）

### ■ 街づくりの目標と方針（たたき台）

#### ○街づくりの目標

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

周辺市街地に配慮した  
住み続けられる住宅市街地の形成

#### ○実現に向けた取組み

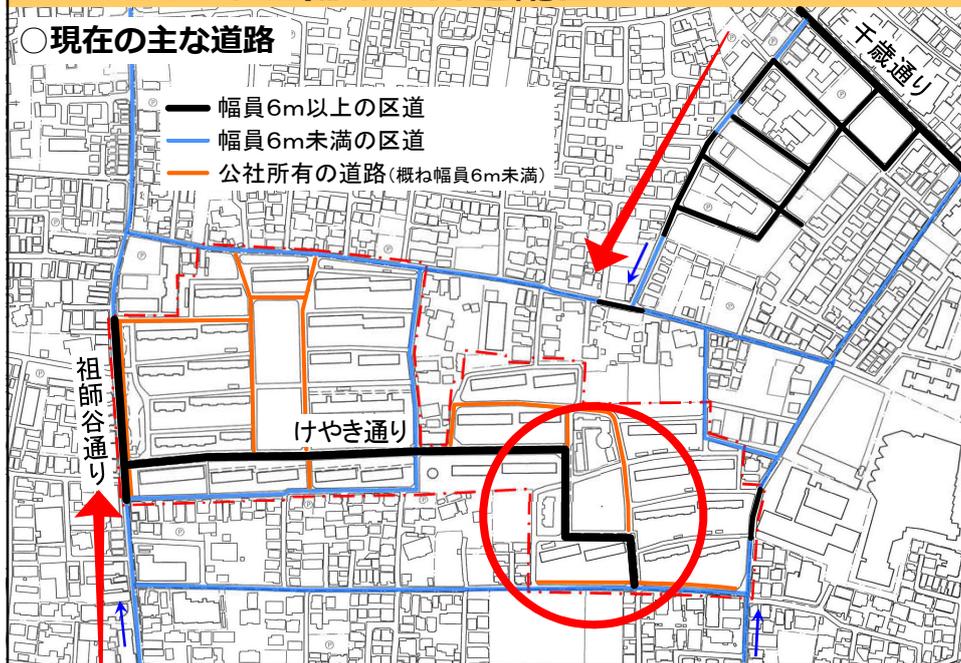
道路・歩行者通路等  
の整備

公園・広場、みどり等  
の整備

建築物等  
に関するルール

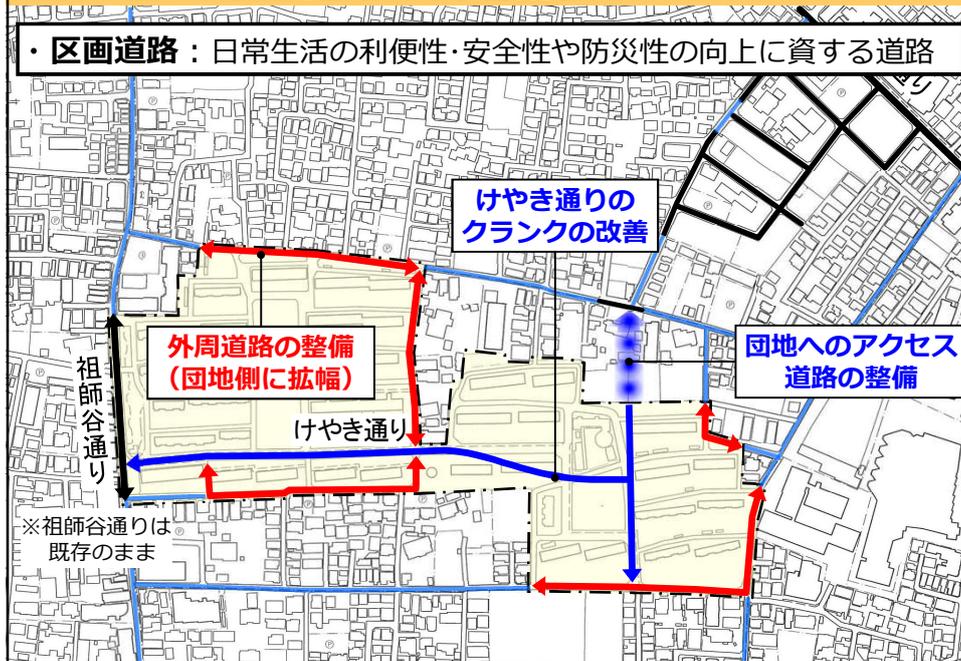
## ■ “道路”の整備の方針と配置

15



## ■ “道路”の整備の方針と配置

16

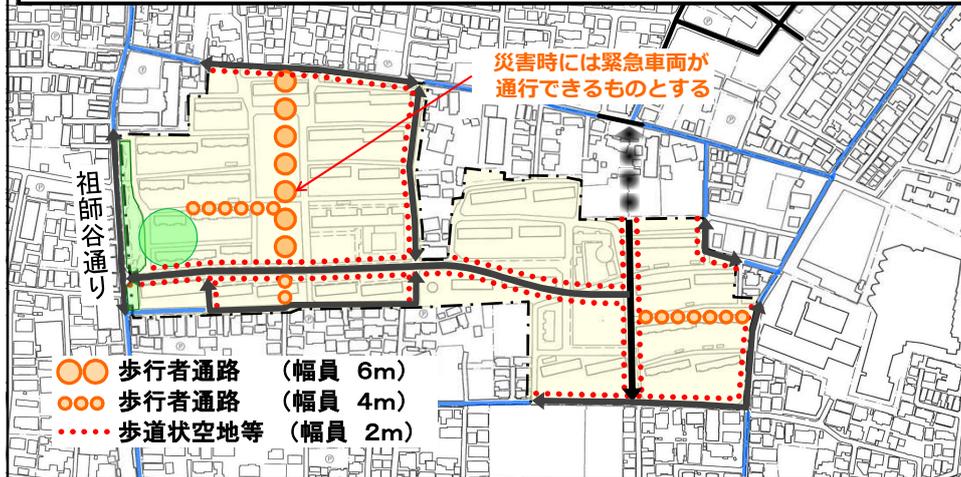


## ■ “歩行者通路等”の整備の方針と配置

17

- ・歩行者通路：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
- ・歩道状空地等：区画道路に沿って安全で快適な歩行者空間を形成する

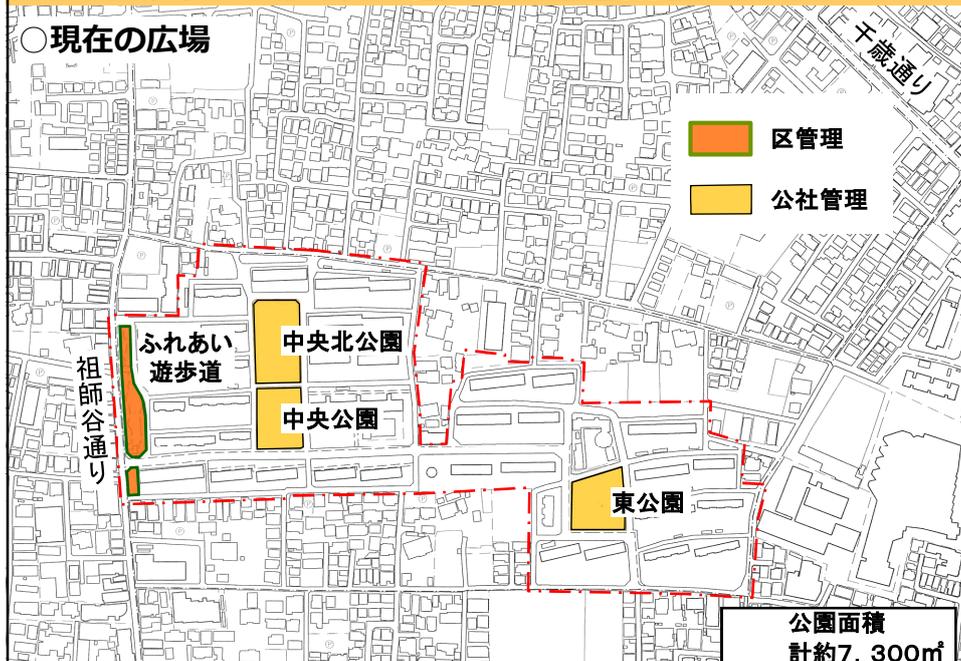
◇歩道状空地のイメージ



## ■ “公園・広場”の整備の方針と配置

18

○現在の広場



## ■ “公園・広場”の整備の方針と配置

19

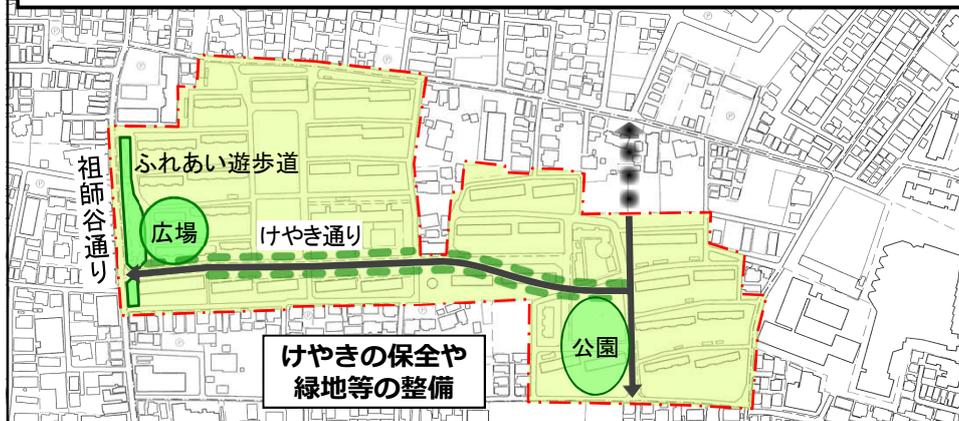
- ・ 周辺地域からアクセスしやすい位置に、防災機能を備えた公園を配置する
- ・ 祖師谷通り沿いに、地域の交流を促す広場を配置する
- ・ 公園・広場の面積は既存の広場面積以上を確保する



## ■ “みどり等”の整備の方針と配置

20

- ・ みどり豊かな市街地環境を形成するため、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、けやき通りでは、けやきの保全や緑地等の整備に努める
- ・ 地区外周部においては、周辺市街地との調和や地域の交流の促進等に配慮するため、緑地や小広場等の整備に努める



## ■ 建築物等の整備の方針とルール

21

### ○ 建築物等の整備の方針 と 建築物等に関するルール

	ルール
容積率の 最高限度	150%
建ぺい率の 最高限度	50%
高さの 最高限度	28.5m 新たな斜線制限を適用
壁面の位置 の制限等	建築物の外壁等は、隣地・道路境界線から2~8m程度後退
形態・色彩・ 意匠の制限	建築物の形態等は、単調かつ長大な壁状の建物とならない ようにする など
垣・さくの 構造の制限	生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする
その他	建築物の敷地内に雨水貯留浸透施設の整備を促進する 子育て世帯や高齢者等の暮らしを支える福祉施設を維持・拡充する

## ■ 建築物等の整備の方針とルール

22

### ○ 容積率／建ぺい率の最高限度

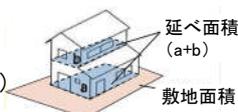
	整備の方針	ルール
容積率の 最高限度	周辺市街地と調和した 市街地を形成する	150%
建ぺい率の 最高限度	みどり豊かでゆとりある 市街地を形成する	50%



※第一種中高層住居専用地域  
容積率 200%  
建ぺい率 60%

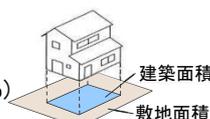
容積率とは？

$$= \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



建ぺい率とは？

$$= \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



## ■ 建築物等の整備の方針とルール

23

### ○高さの最高限度

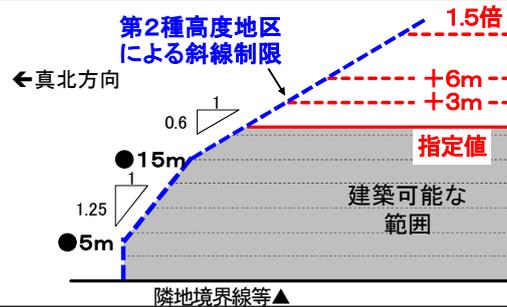
#### ◇現在のルール（高度地区）

##### ・19m第2種高度地区

※高度地区（絶対高さ制限）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、以下の基準を満たす場合は、絶対高さ制限を段階的に緩和可能（指定値の+3m、+6m、1.5倍）



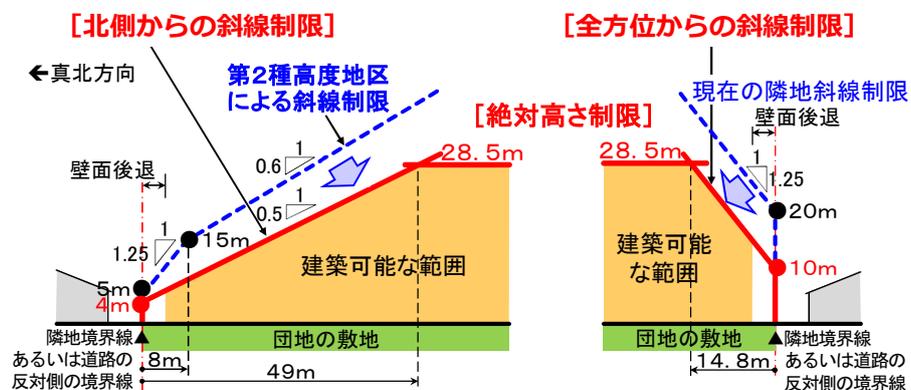
## ■ 建築物等の整備の方針とルール

24

### ○高さの最高限度

	整備の方針	ルール
高さの最高限度	周辺市街地と調和した市街地を形成する	絶対高さ制限 28.5m 斜線制限を強化

#### ◇高さの最高限度のイメージ

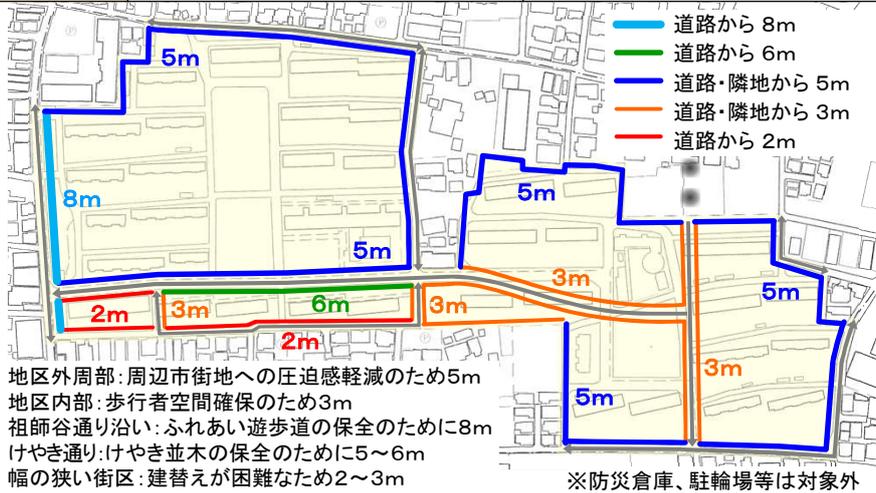


## ■ 建築物等の整備の方針とルール

25

### ○ 壁面の位置の制限等

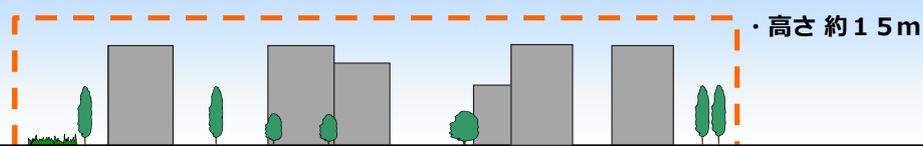
	整備の方針	ルール
壁面の位置の制限等	歩行者空間の確保や周辺市街地への圧迫感の軽減に配慮する	建築物の外壁等は、隣地・道路境界線から2～8m程度後退



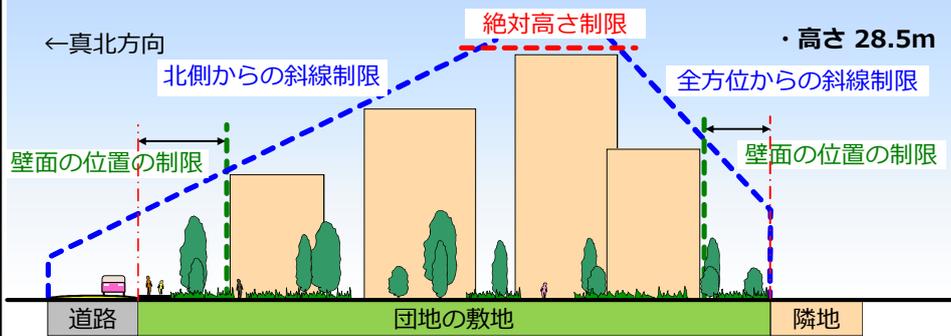
## ■ 街づくりルールのイメージ

26

### 建設当時のイメージ



### 高さの最高限度と壁面後退のルールのイメージ



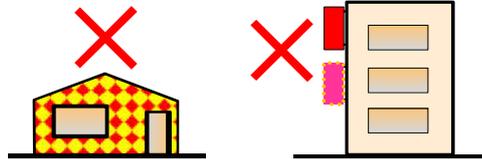
## ■ 建築物等の整備の方針とルール

27

### ○形態・色彩・意匠の制限

	整備の方針	ルール
形態・色彩・意匠の制限	周辺市街地と調和した街並みを形成する	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

#### ◇禁止する建築物や広告物のイメージ



## ■ 建築物等の整備の方針とルール

28

### ○垣・さくの構造の制限

	整備の方針	ルール
垣・さくの構造の制限	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、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



## ■ その他の方針

29

### ○その他

	整備の方針
その他	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

#### ◇雨水貯留浸透施設

- ・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



## ■ その他の方針

30

### ○その他

	整備の方針
その他	子育て世帯や高齢者等の暮らしを支える福祉施設を維持・拡充する

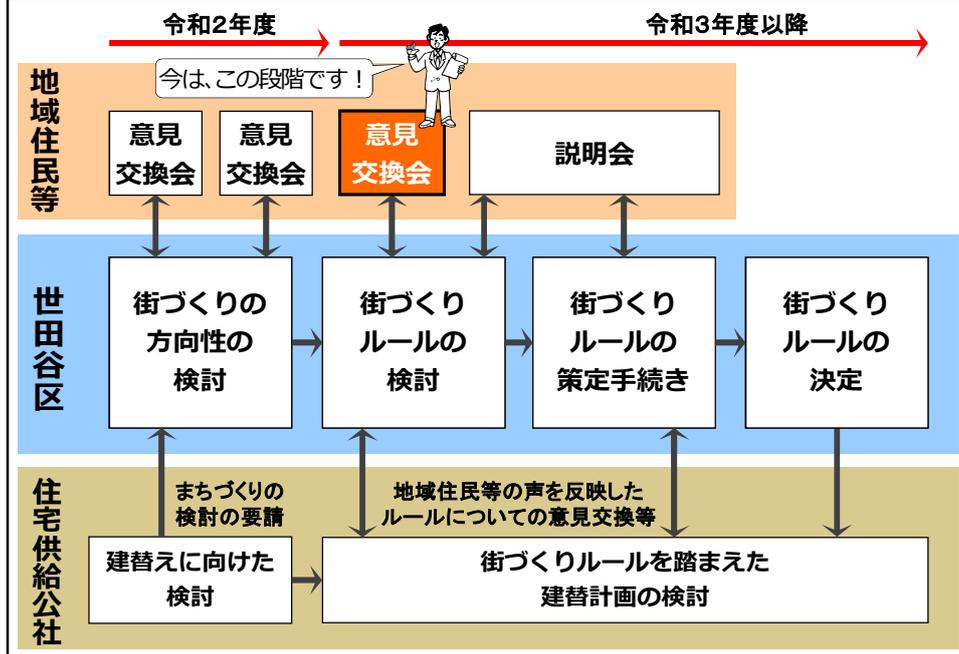


### Ⅲ. 意見交換

### Ⅳ. 閉会（今後の進め方）

## ■ 今後の進め方

33



34

**本日の意見交換会はこれで終了です。  
ご清聴ありがとうございました。**