

# 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

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**

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！**

### 【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により、建替えに向けた検討が進められています。

区としては、地域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。

令和2年7月と10月には、本地区の街づくりについて意見交換会を開催し、皆さまからご意見をいただきました。

本日は、これまでのご意見等を踏まえて作成した、街づくりルールのたたき台をご紹介させていただいた後に、皆さまのご意見をお聞かせいただきたいと思いますと考えておりますので、よろしくお願ひします。



## Ⅱ-2. 地区の概要

## ■ 祖師谷住宅の概要

6

- 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



### 【説明内容】

はじめに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年から31年度にかけて建設された、面積約7.8haの大規模団地です。

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。

その他に、分譲店舗住宅のけやきロード祖師谷、祖師谷わかば保育園もあります。


## ■ 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



#### 【説明内容】

次に、建設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、  
容積率は40%以下に厳しく制限されていました。

一方、高度経済成長期に入り、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、  
スライドにあるように、「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。

続いて、当該地区の上位方針における位置付けと、  
現在の都市計画の概要をご説明します。

## ■ 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

### ◇砧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)		
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		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
		沿道地区計画が策定されている地区
		土地区画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

### 【説明内容】

都市整備方針は、世田谷区の長期的な視点に立った都市づくり、街づくりの総合的な基本方針です。

当該方針の中で、本地区については、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、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。

アクションエリアの内容に加え、「大規模住宅団地の建て替え」においては、居住水準の向上や防災施設の設置なども誘導することとしています。

## ■ 現行規制 – 用途地域等

9

### ○ 第一種中高層住居専用地域

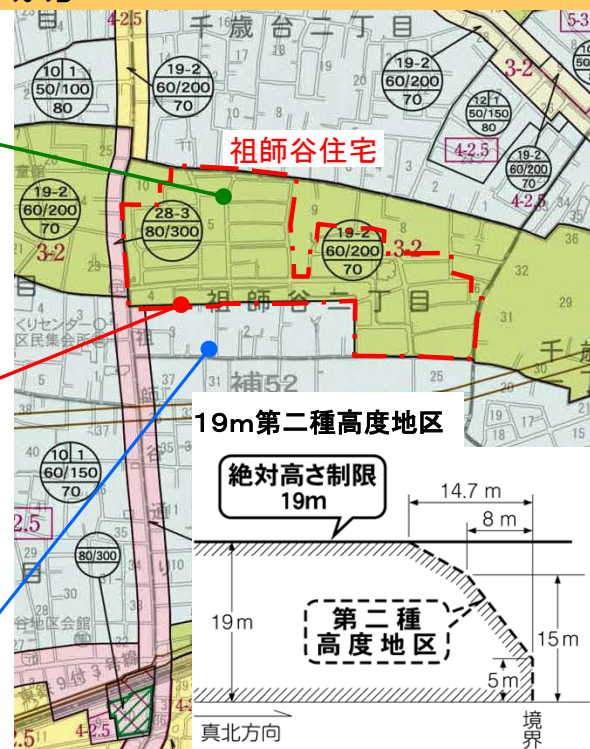
- ・容積率：200%
- ・建ぺい率：60%
- 19m第二種高度地区
- 敷地面積の最低限度70㎡

### ○ 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㎡



### 【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%、建ぺい率60%、高度地区による絶対高さ制限は19mとなっています。

なお、祖師谷住宅については、先ほどのご説明のとおり、一団地の住宅施設として、容積率60%、建ぺい率20%の制限がかかっています。

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%、建ぺい率50%、絶対高さ制限は10mとなっています。

## 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

#### 【説明内容】

第2回意見交換会でいただいた主なご意見をご紹介します。  
意見交換会では、まちづくりの4つの方向性ごとに、ご意見をうかがいました。

テーマ1「安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成」では、

「南北方向道路の検討」  
「歩行者や工事車両の安全対策に力を入れてほしい」

というご意見をいただきました。

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」では、

「みどりを守りながら建替えを行ってほしい」  
「外周部に地域に開放される空間を確保してほしい」  
「みどりの保全や適切な管理を希望する」

というご意見をいただきました。



## ■ 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

#### 【説明内容】

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」では、  
「地域の防災拠点の形成や緊急避難スペース等の確保を希望する」  
というご意見をいただきました。

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」では、  
「建物の高層化へのご心配」  
「福祉施設の設置要望」  
「家族でのんびりすごせる場所がほしい」  
というご意見をいただきました。



## 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）

14

### ○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

### ○実現に向けた取り組み

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

### 【説明内容】

街づくりの目標は、前回お示しした街づくりの4つの方向性と同様に、

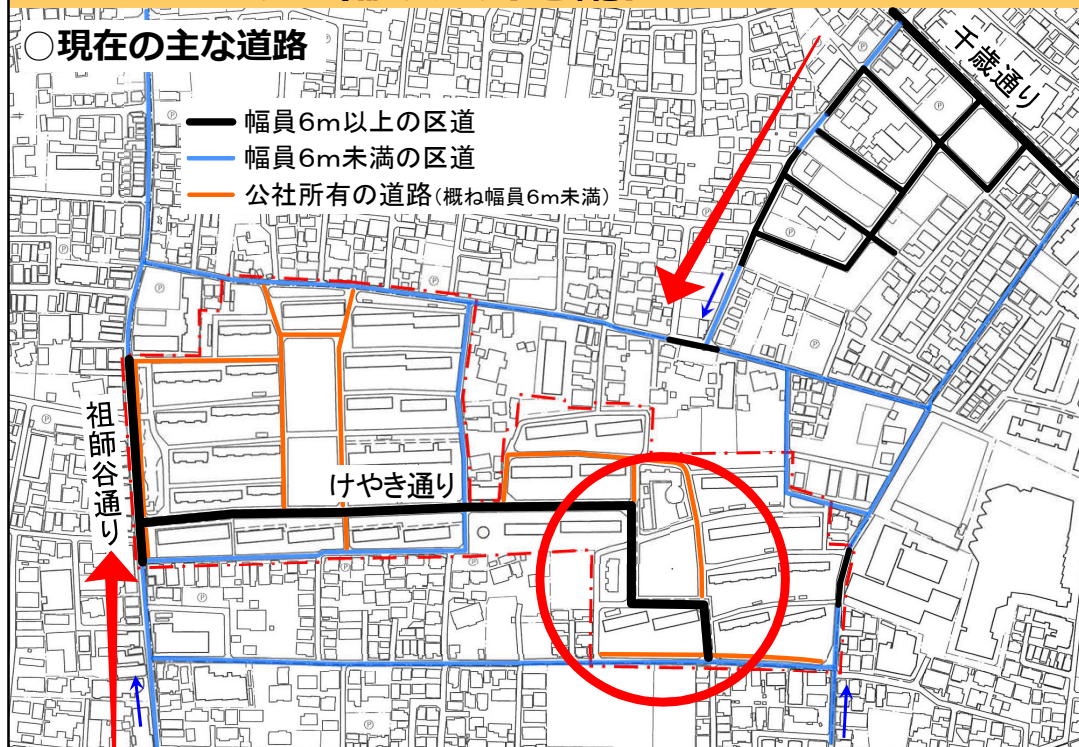
- 1つ目は、安全で便利な道路・歩行者ネットワークの形成
- 2つ目は、地域に親しまれる公園・広場等によるみどり豊かな市街地の形成
- 3つ目は、避難機能を確保した防災性の高い市街地の形成
- 4つ目は、周辺市街地に配慮した住み続けられる住宅市街地の形成 としました。

これら4つの目標を実現させるために、  
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  
を定めます。

続いて、これらの整備の方針やルールの具体案をご説明します。

## ■ “道路”の整備の方針と配置

15



### 【説明内容】

道路の整備の方針と配置についてご説明する前に、まずは、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（図の赤丸部分）になっています。

水色の道路は、幅員6m未満の道路で、  
祖師谷住宅外周の道路は概ね6m未満となっています。

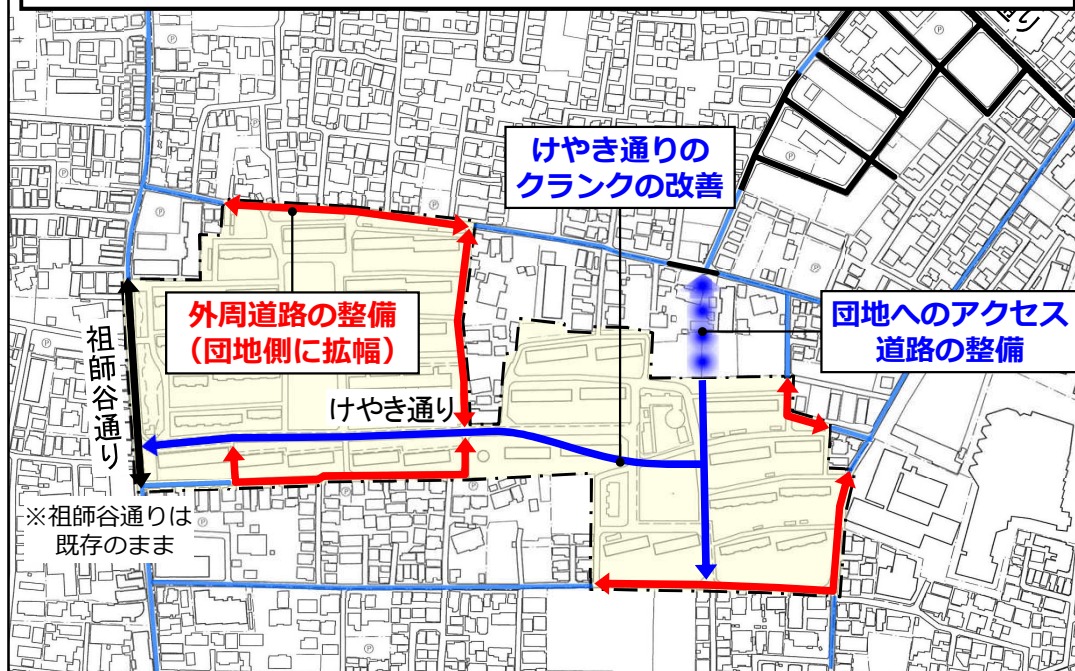
オレンジ色の道路は、祖師谷住宅内の公社所有の道路で、  
これらの道路も概ね幅員6m未満となっています。

祖師谷住宅に至る主な道路は  
祖師ヶ谷大蔵駅や千歳通り等からは、赤矢印のようなルートとなっております。

## ■ “道路”の整備の方針と配置

16

・区画道路：日常生活の利便性・安全性や防災性の向上に資する道路



### 【説明内容】

そこで、街づくりのルールとして、街区を構成する基本的な道路である「区画道路」を6 m以上に整備し、日常生活の利便性・安全性や防災性の向上を図ります。

具体には、青色のけやき通りはクランク状の線形を改善します。  
赤色の団地の外周道路は、団地側に拡幅整備します。

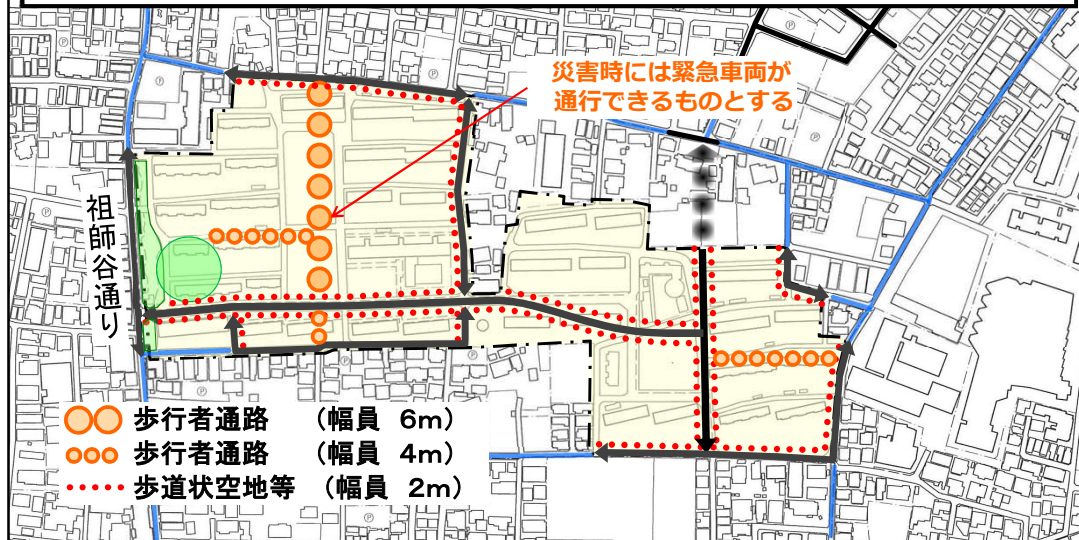
また、団地の区域外ではありますが、今回の街づくりルールと連携して、団地へのアクセス道路を整備します。

## ■ “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



### 【説明内容】

歩行者通路等の整備の方針と配置について、ご説明します。

歩行者通路は、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、図に示す路線を整備します。

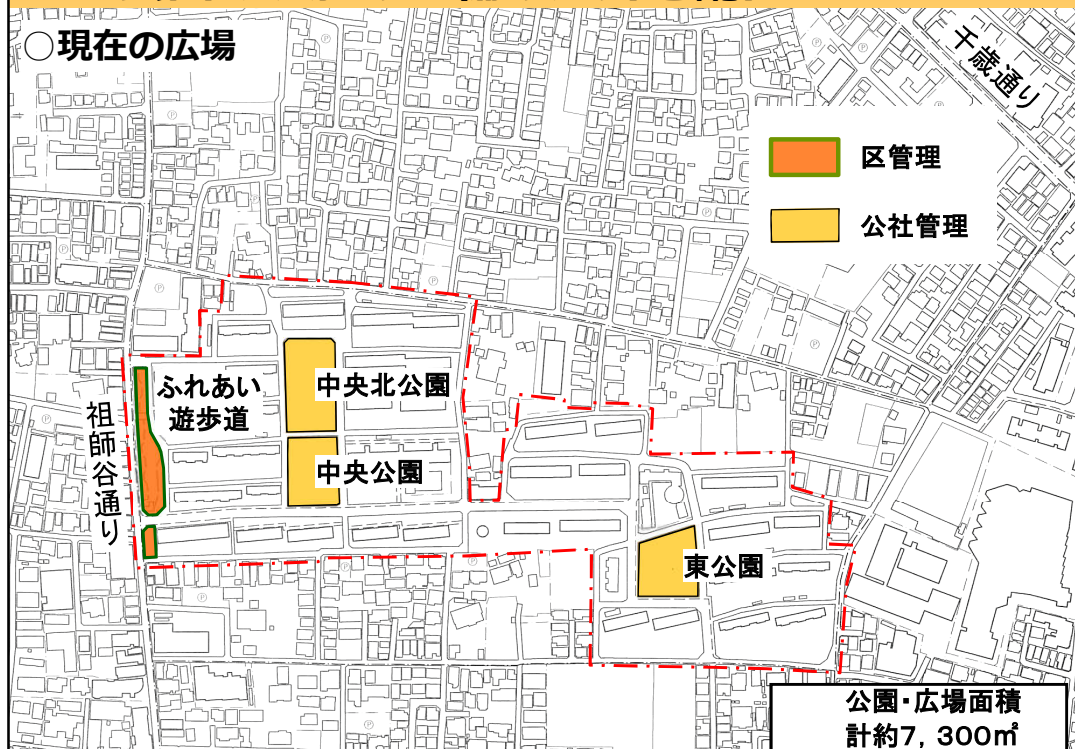
歩道状空地等は、安全で快適な歩行者空間を形成するため、区画道路に沿って整備します。

なお、幅員 6 m の歩行者通路は、災害時に緊急車両が通行できるような仕様とします。



## ■ “公園・広場”の整備の方針と配置

18



### 【説明内容】

続いて、公園・広場の整備の方針と配置についてご説明する前に、まず、現在の広場について確認します。

この図面は、現在の祖師谷住宅内の広場の位置を示したものです。

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 広場 です。  
黄色の部分は、3か所とも公社が管理している 広場 です。

これらの面積は、合計で約7,300㎡に及びます。

## ■ “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



### 【説明内容】

公園・広場の整備の方針と配置について、ご説明します。

今回、新たに区が管理する 公園 を、防災機能を備えた公園として周辺地域からアクセスしやすい位置に配置します。

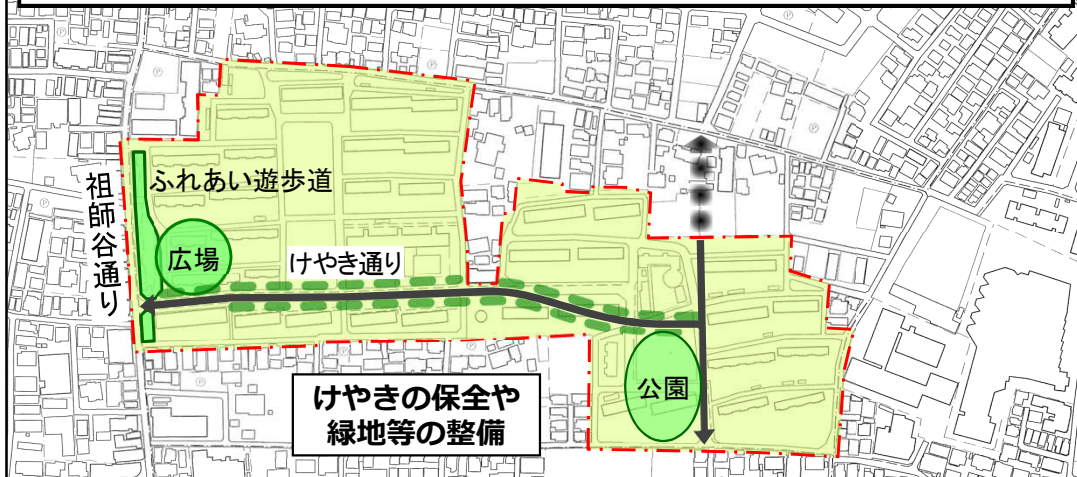
公社が管理する 広場 は、既存のふれあい遊歩道と一体的に、地域の交流を促す広場として配置します。

なお、公園・広場の面積は既存の広場面積以上を確保します。

## ■ “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



### 【説明内容】

みどり等の整備の方針と配置についてご説明します。

地区全体では、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、けやき通りでは、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ものとします。



## ■ 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

#### 【説明内容】

ここからは、建築物等の整備の方針とルールについて、ご説明します。

ルールの構成はこの表のように、  
容積率や建ぺい率、高さ、壁面後退等について定めます。

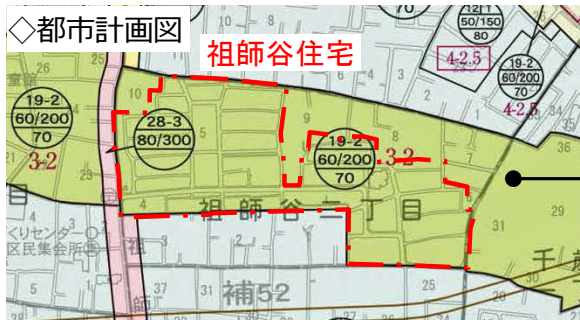
これより、各ルールについて詳しくご説明します。

## ■ 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

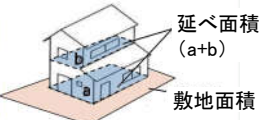
	整備の方針	ルール
容積率の最高限度	周辺市街地と調和した市街地を形成する	150%
建ぺい率の最高限度	みどり豊かでゆとりある市街地を形成する	50%



※第一種中高層住居専用地域  
容積率 200%  
建ぺい率 60%

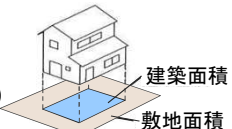
容積率とは？

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



建ぺい率とは？

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



### 【説明内容】

容積率と建ぺい率の最高限度について、ご説明します。

容積率については、周辺と調和した市街地を形成するため、緑色の部分は200%ですが、祖師谷住宅敷地内は150%に制限します。

建ぺい率については、みどり豊かでゆとりある市街地を形成するため、緑色の部分は60%ですが、同様に50%に制限します。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール

23

### ○高さの最高限度

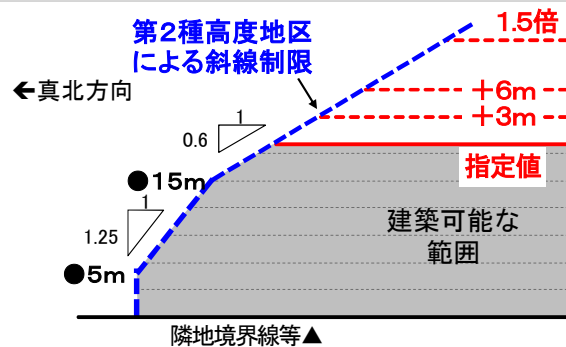
#### ◇現在のルール（高度地区）

##### ・ 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**）



#### 【説明内容】

高さの最高限度については、まず、地区内には、現在、第二種高度地区による絶対高さ制限19m、図の青線のような斜線制限がかかっています。高度地区による絶対高さ制限は、市街地環境の向上に資する建築物に対して特例があり、壁面後退や空地の確保等、定められた条件を満たすことにより、段階的に緩和できることとなっています。

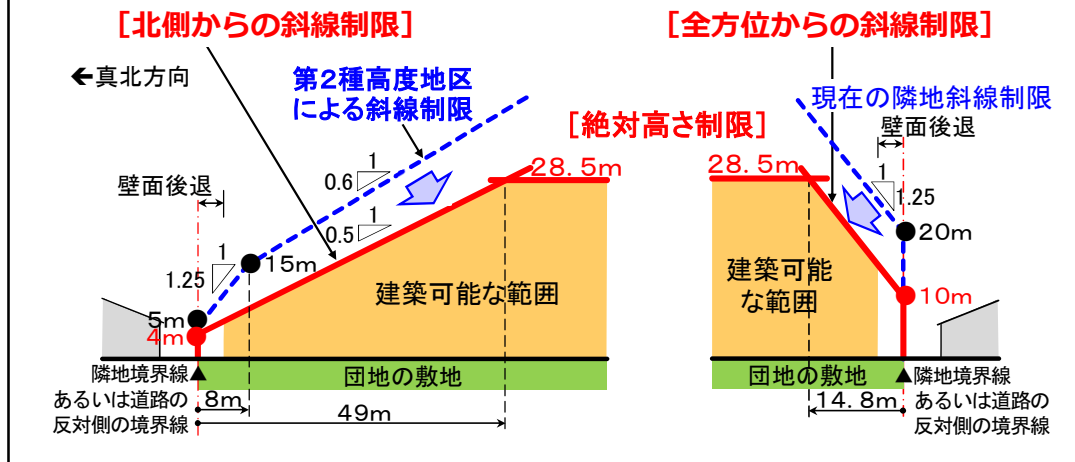
## ■ 建築物等の整備の方針とルール

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



#### 【説明内容】

以上の高度地区のルールを踏まえ、高さの最高限度は、壁面後退や空地の確保など、高度地区における必要な条件を満たしていることから、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、概ね9階建程度とします。

一方で、地区外周部については、日照や圧迫感等の影響に配慮し、北側については、左図のように現在の高度地区による斜線制限を、

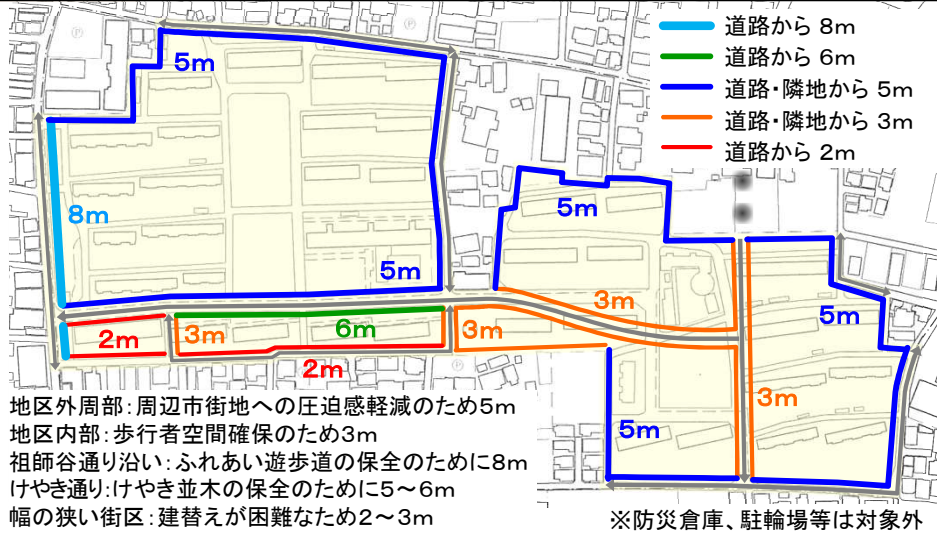
その他の部分については、右図のように隣地斜線制限を強化し、最も高くなる部分はそれぞれ約50m、約15mの位置になるようにします。

## ■ 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



### 【説明内容】

壁面の位置の制限等については、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ため、建築物の外壁等は、隣地・道路境界線から2～8m後退させるものとします。

具体的には、地区の外周部では、特に配慮が必要と考え、隣地・道路境界線から5m後退させ、地区内の道路境界線からは3m後退させることを基本とします。

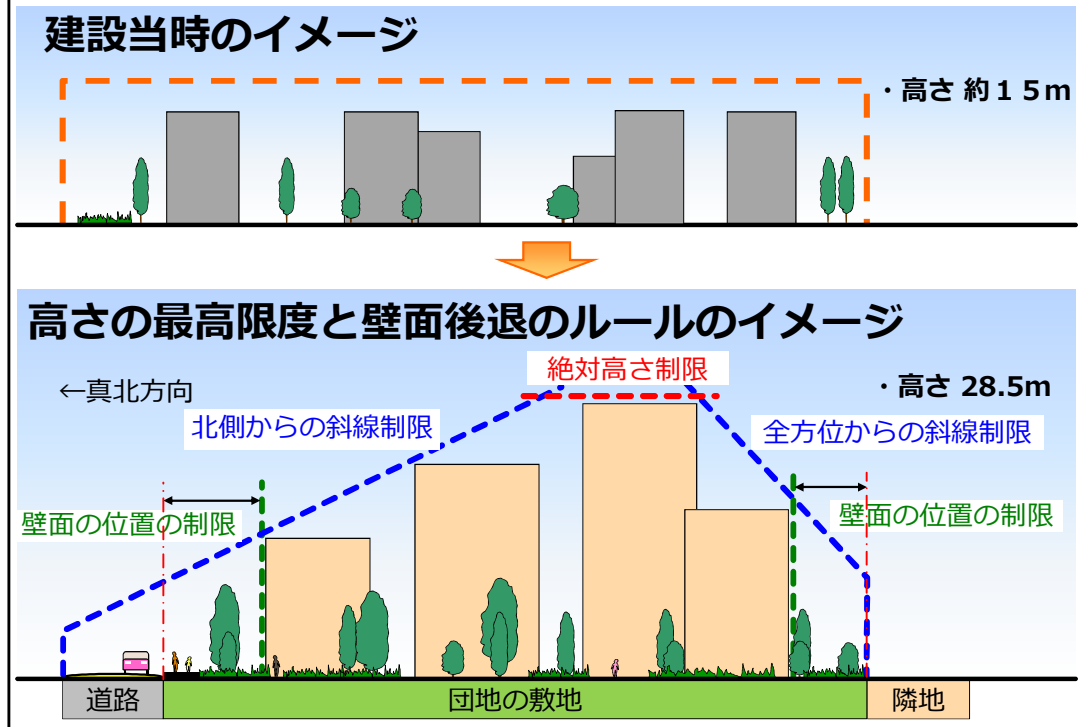
なお、水色の祖師谷通り沿いでは、ふれあい遊歩道の保全のために8mとし、地区内のけやき通りの一部区間は、けやき並木の保全のために5～6mとします。

また、幅の狭い街区においては、壁面後退距離が大きいと建替えが進められなくなる可能性があるため、2～3mとしました。

なお、防災倉庫、駐輪場等は対象外とします。

## ■ 街づくりルールイメージ

26



### 【説明内容】

ここまでにご説明した高さの最高限度と壁面後退のルールをまとめると、図のようになります。

建設当時のイメージは上図のようでしたが、新たな街づくりルールにより、

- ・ 建物の高さの最高限度を28.5mに定めます。
- ・ 全方位の斜線制限を強化し、特に北側についてはさらに厳しい制限とします。
- ・ 道路、隣地からの壁面後退を定めます。

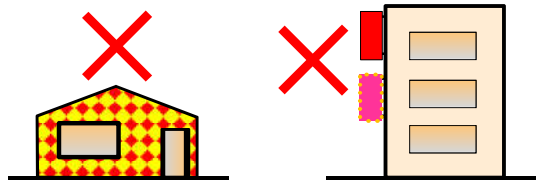
## ■ 建築物等の整備の方針とルール

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



#### 【説明内容】

形態・色彩・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 とします。

広告物は、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 とします。

## ■ 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



### 【説明内容】

垣・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。



## ■ 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



#### 【説明内容】

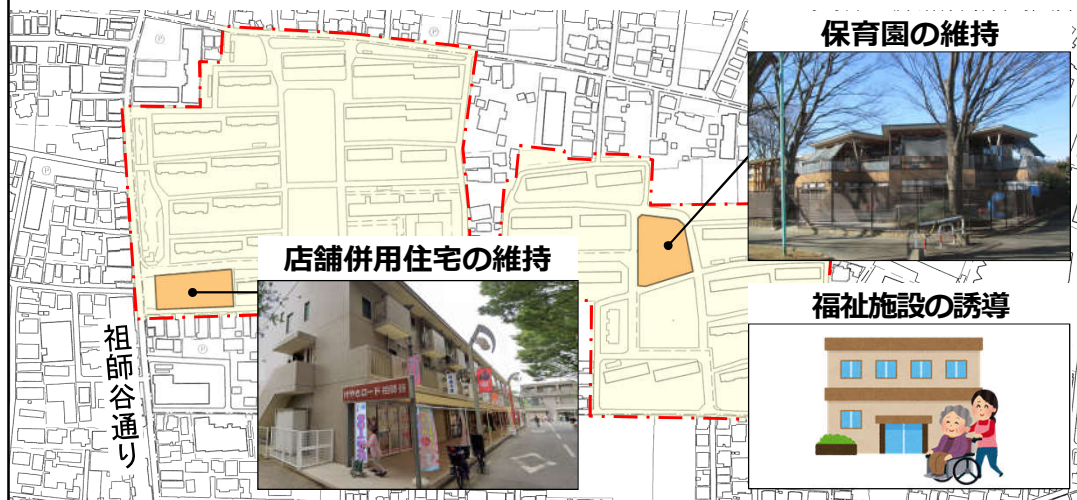
その他の方針については、  
浸水被害の防止に努めるため、  
建築物の敷地内に雨水の流出を抑制するための施設の整備を促進します。

## ■ 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



### 【説明内容】

また、子育て世帯や高齢者等の暮らしを支えるために、団地建替えにあわせ現在の保育園や店舗併用住宅の維持、福祉施設の誘導など、公社に申し入れてまいります。

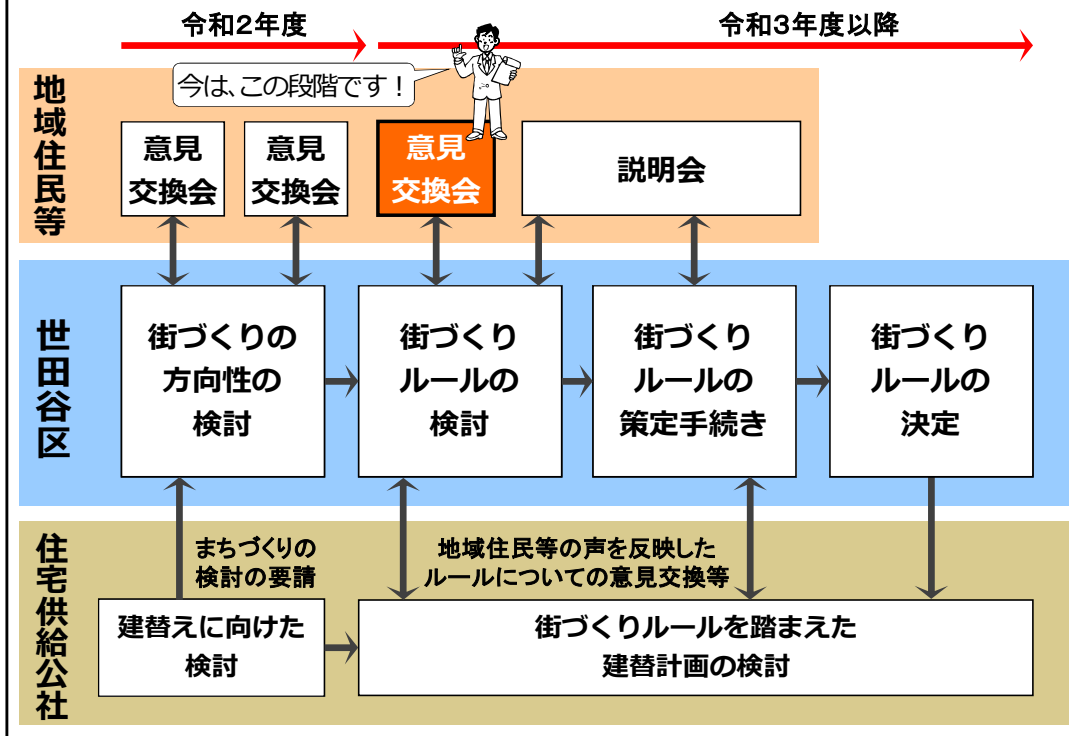
街づくりルールたたき台の説明は以上になります。

### Ⅲ. 意見交換

## IV. 閉会（今後の進め方）

## ■ 今後の進め方

33



本日は、街づくりルールのたたき台に対する皆さまのご意見をおうかがいしました。

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、改めて説明会を適宜開催させていただき、皆様のご意見をうかがいながら進めさせていただきます。

進捗状況は適宜HPや街づくりニュースで周知いたします。

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。  
ご清聴ありがとうございました。**