

祖師谷二丁目地区（祖師谷住宅）

街づくり意見交換会



※出典：google

次第

- I. 開会
- II. 説明
 - 1. 本日の目的 ----- 3
 - 2. 街づくりルール（たたき台 修正案） ---- 6
- III. 意見交換
- IV. 閉会

Ⅱ-1. 本日の目的

■ 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

ふれあい遊歩道

地域安全センター

祖師谷わかば保育園

※出典：google

広場

祖師谷住宅

広場

けやきロード祖師谷（分譲）



■ 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、建替えを誘導するために
新たな街づくりルールが必要

令和2年7月 **第1回意見交換会を開催**（街づくりの将来像等について）

令和2年10月 **第2回意見交換会を開催**（街づくりの方向性について）

令和3年7月 **第3回意見交換会を開催**
（街づくりルール（たたき台）について）

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

Ⅱ-2. 街づくりルール（たたき台 修正案）

■ 街づくりの目標と方針

○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

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

＜団地周辺の道路＞

- 祖師谷通りや団地外周部は、歩車分離や道路拡幅してほしい。

＜団地内の道路等＞

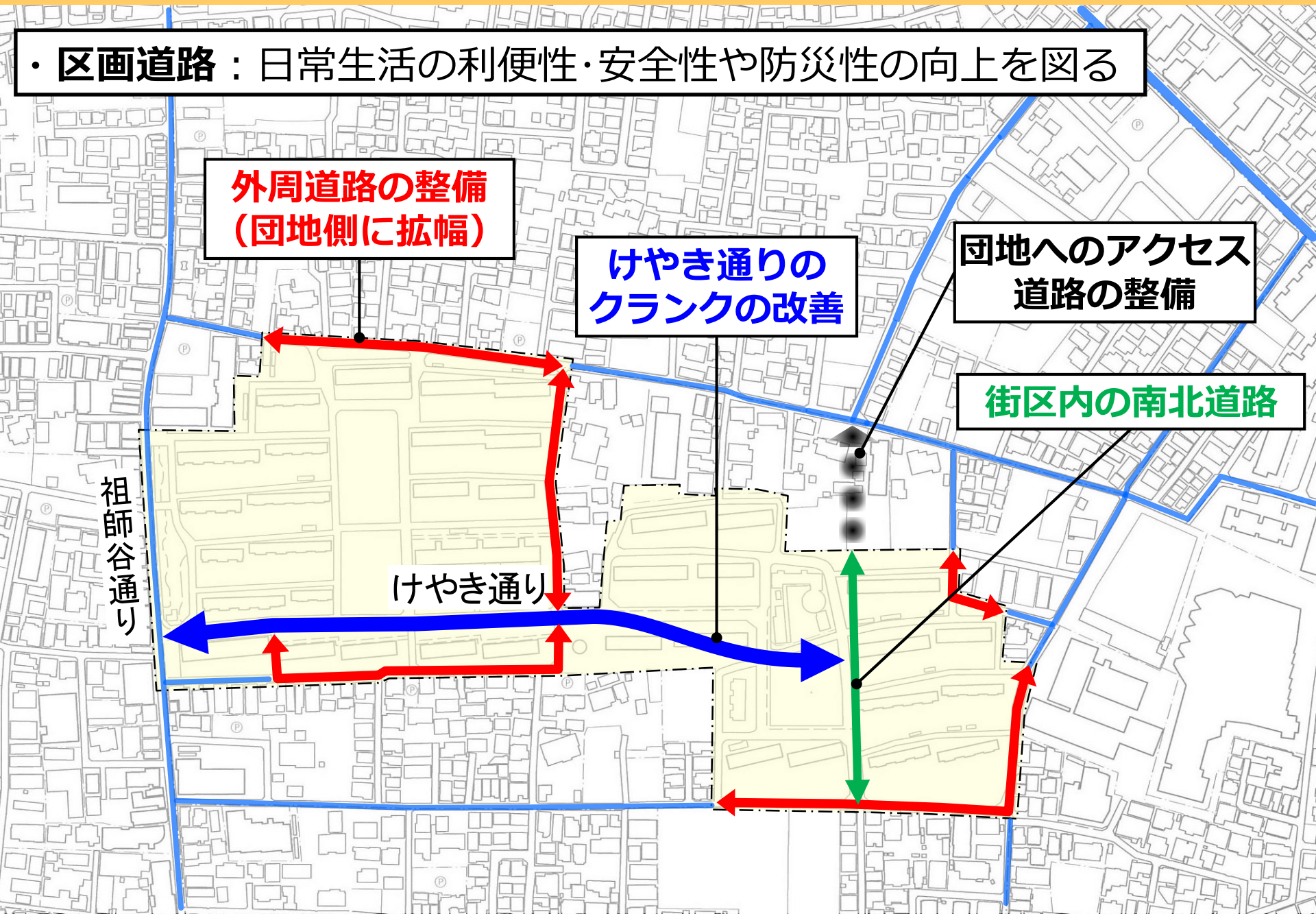
- 南北方向の道路を検討すべきである。
- 安全安心で通過交通が流入しない道路体系に、抜本的に作り変えてはどうか。
- 団地内道路は、現状よりも広くしてほしい。
- 地域住民が団地内を自由に通れるようにしてほしい。

＜その他＞

- 道路拡幅は歩行者の安全確保に向けて慎重に検討してほしい。
- 駐車台数は何台になるのか。
- 工事車両の安全対策について検討してほしい。
- 無電柱化を進めてほしい。

■ 道路の整備の方針と配置

・ 区画道路：日常生活の利便性・安全性や防災性の向上を図る



外周道路の整備
(団地側に拡幅)

けやき通りの
クランクの改善

団地へのアクセス
道路の整備

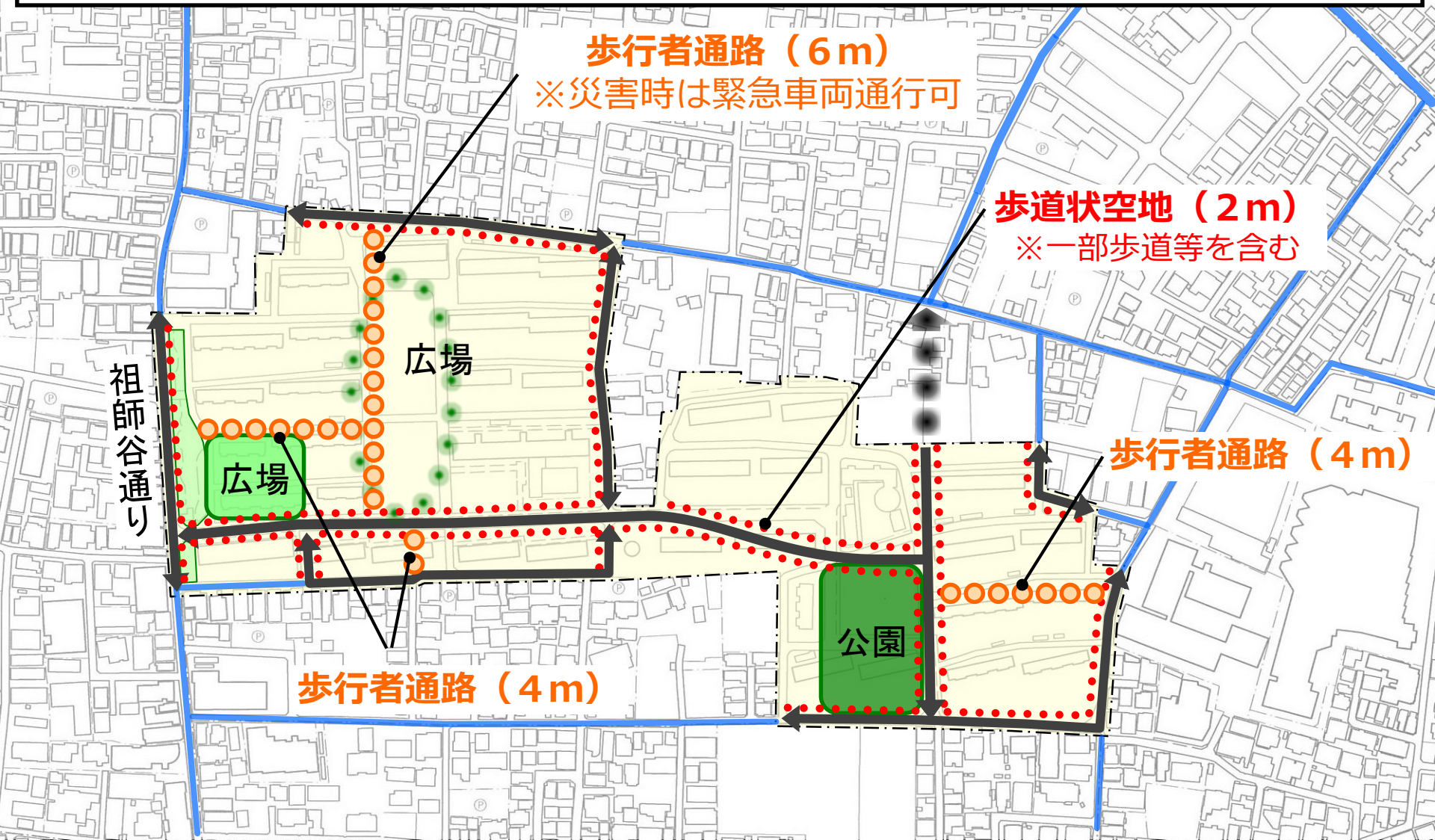
街区内の南北道路

祖師谷通り

けやき通り

■ 歩行者通路等の整備の方針と配置

- ・ 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：区画道路に沿って安全で快適な歩行者空間を形成する



歩行者通路（6m）のイメージ



区画道路（6m）と歩道状空地（2m）のイメージ



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

■ 公園・広場、みどり等についての主なご意見 ¹⁴

<公園・広場>

- 避難場所、一時集合所となる公園・広場等を確保してほしい。
- 商店街のイベントの場等として自由に利用できる広場等がほしい。
- 外周部にも地域に開放されるみどりの空間を確保してほしい。

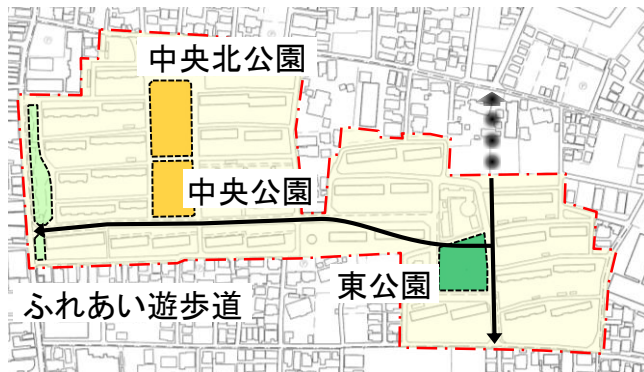
<みどり>

- 団地外周部にも、十分なみどりを配置してほしい。
- 新たに整備する公園・広場は、みどりの適切な管理をお願いしたい。
- 住棟間の桜や緑地は、すべてを保全することは難しいと思うが、高層化等により保全する方向で検討してほしい。
- 災害時に倒木による道路閉塞等が生じないように、傷んでいる樹木は植替えていくべきである。

■ たたき台における公園・広場の配置 (第3回意見交換会) 15

- ・ 現況の広場面積 (約7,300m²) 以上の規模を確保
- ・ 防災機能を備えた「公園」を配置
- ・ 地域の交流を促す「広場」をふれあい遊歩道と一体的に配置

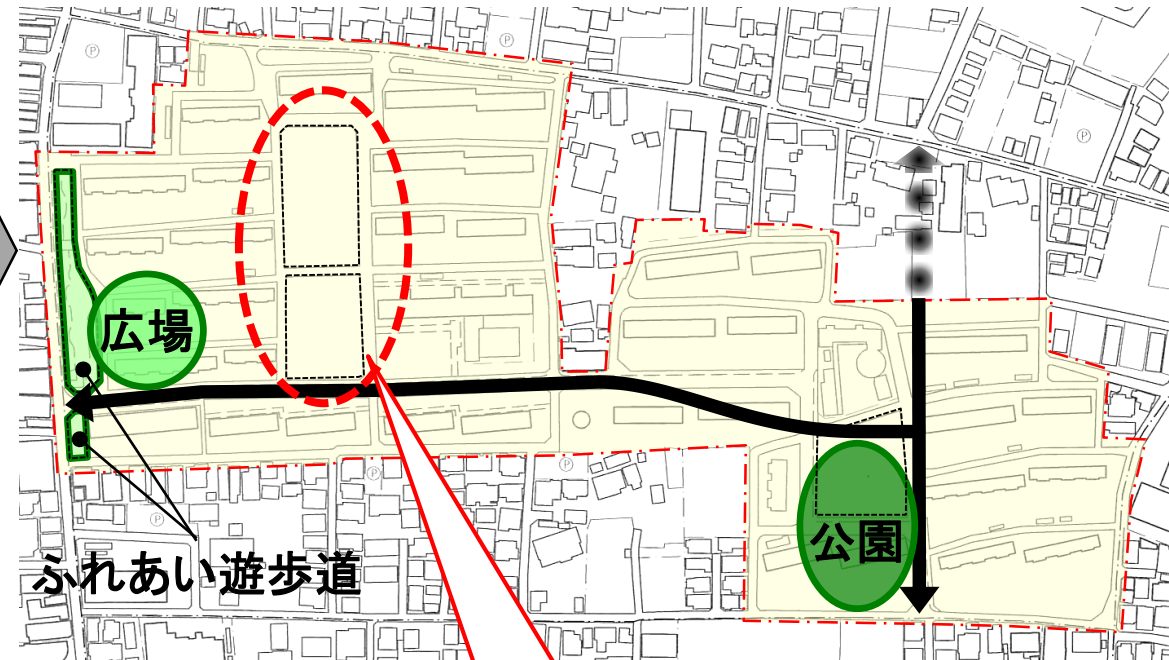
◇ 現況の広場



◇ 現況の広場面積

ふれあい遊歩道	約1,450m ²
中央北公園	約2,200m ²
中央公園	約1,850m ²
西側 合計	約5,500m ²
東公園	約1,800m ²
合計	約7,300m ²

◇ たたき台における「公園・広場」の配置案



現況の広場を残してほしい

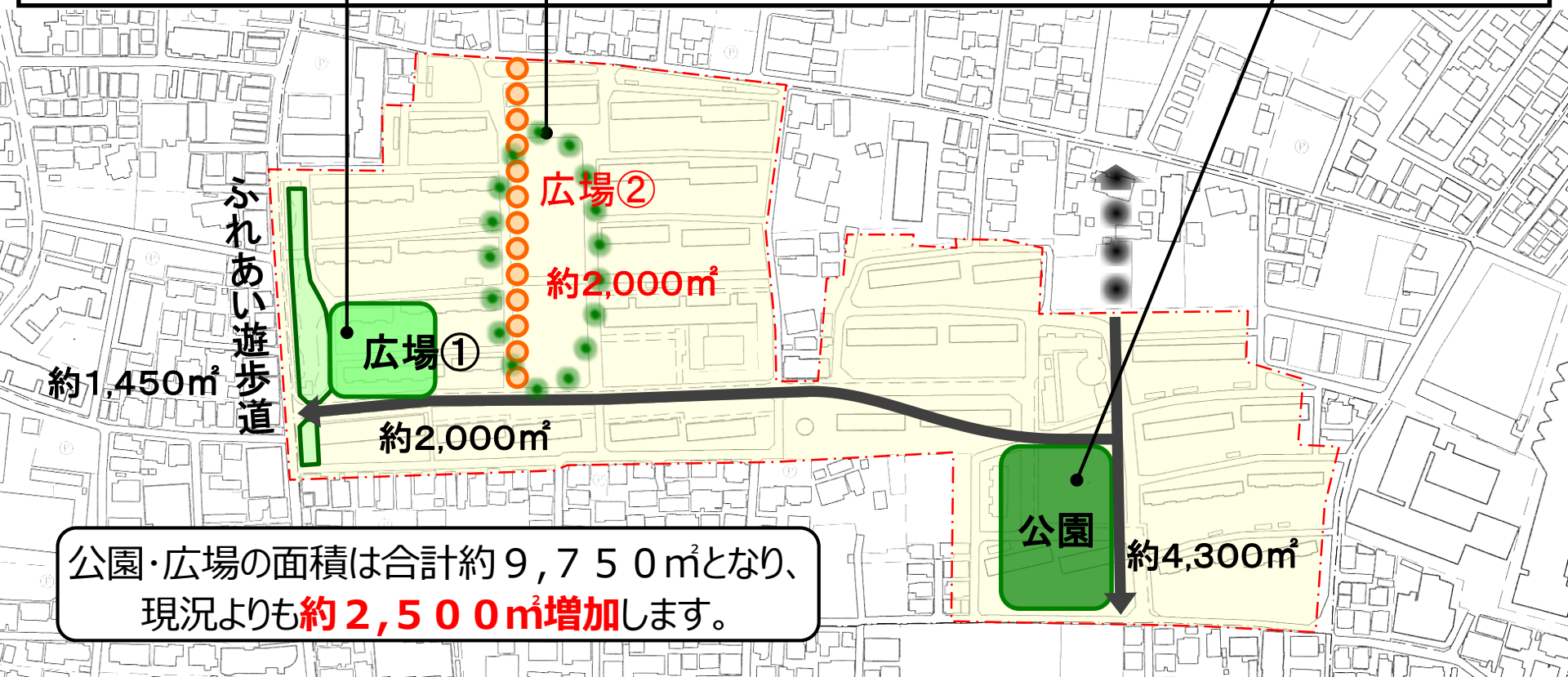
■ 公園・広場の配置（修正案）

- ・ 現況の広場面積（約7,300m²）以上の規模を確保
- ・ アクセスしやすく視認性の良い位置に配置

・ 広場①：ふれあい遊歩道と一体的に配置

・ 広場②：現況の広場の概ね半分程度（約2,000m²）の広場を配置

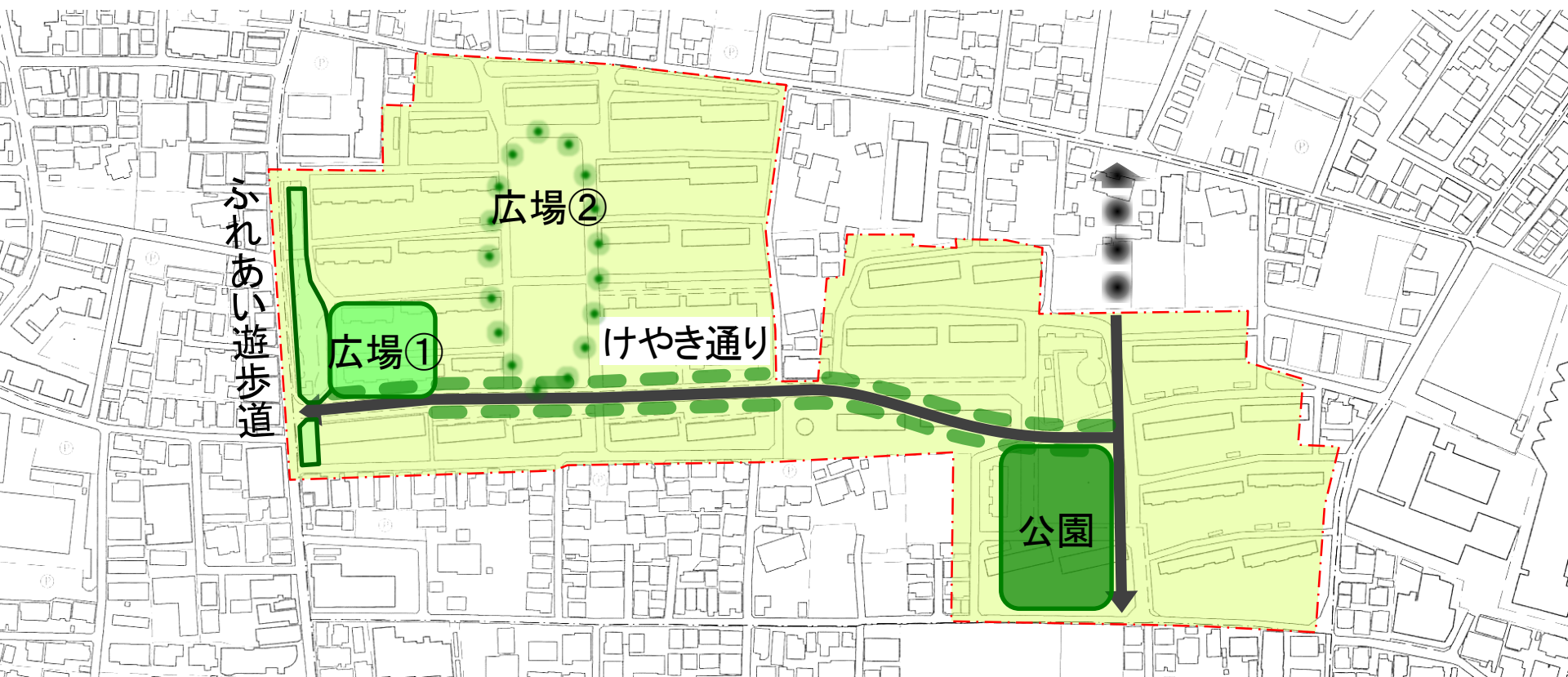
・ 公園：既存の位置に防災機能を備えたまとまった公園を配置





■ みどり等の整備の方針と配置

- ・ 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
- ・ 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



緑地のイメージ



小広場のイメージ



■ 建築物等に関するルール

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**

＜建物の高さ＞

- 建物はあまり高くしないしてほしい。
- 多くの緑地や避難場所等を確保するため、日照問題が生じないのであれば、高さを一定程度緩和としてもよいのではないか。
- 日照問題や風害等の影響が心配。団地北側への配慮が必要である。

＜壁面の位置＞

- 建替え後は建物が迫ってくるのか心配である。

＜開放性＞

- 閉鎖的な団地にせず、商店街と団地が一体となれるよう検討してほしい。

＜その他＞

- 高齢者の福祉施設等（特別養護老人ホーム等）を設置してほしい。

■ 建築物等の整備の方針とルール

○ 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%
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
高さの 最高限度	斜線制限を強化 絶対高さ制限 28.5m
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

○ 容積率／建ぺい率の最高限度

容積率とは？

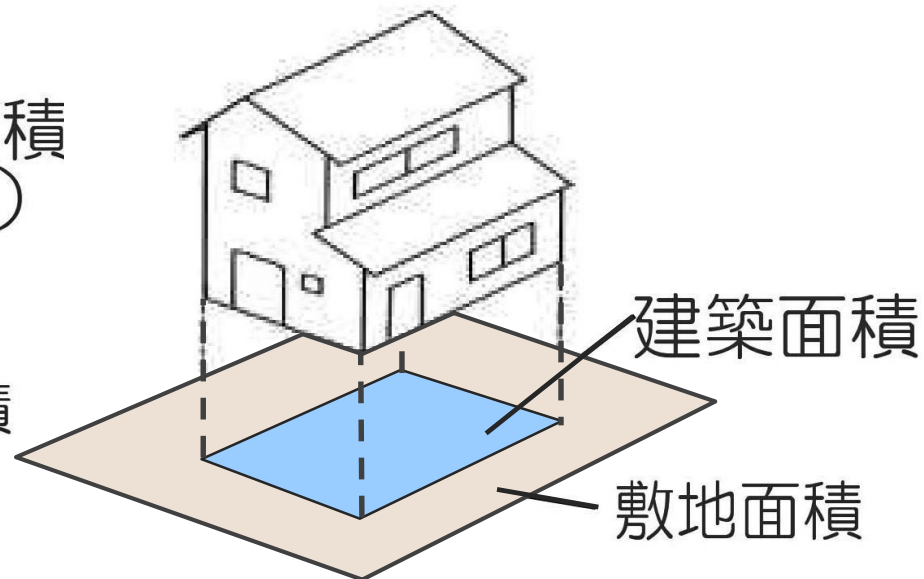
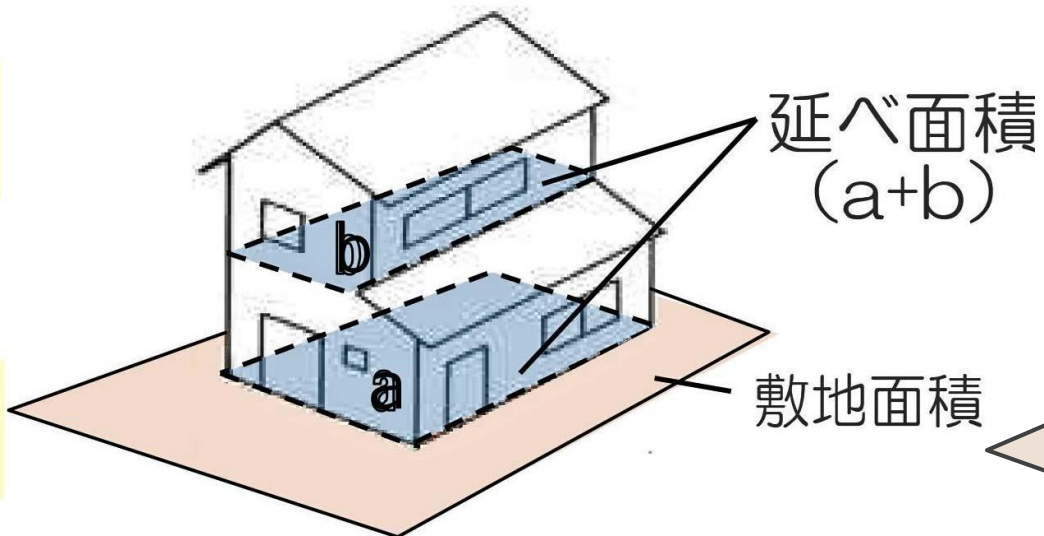
= 延べ面積

÷ 敷地面積 × 100(%)

建ぺい率とは？

= 建築面積

÷ 敷地面積 × 100(%)

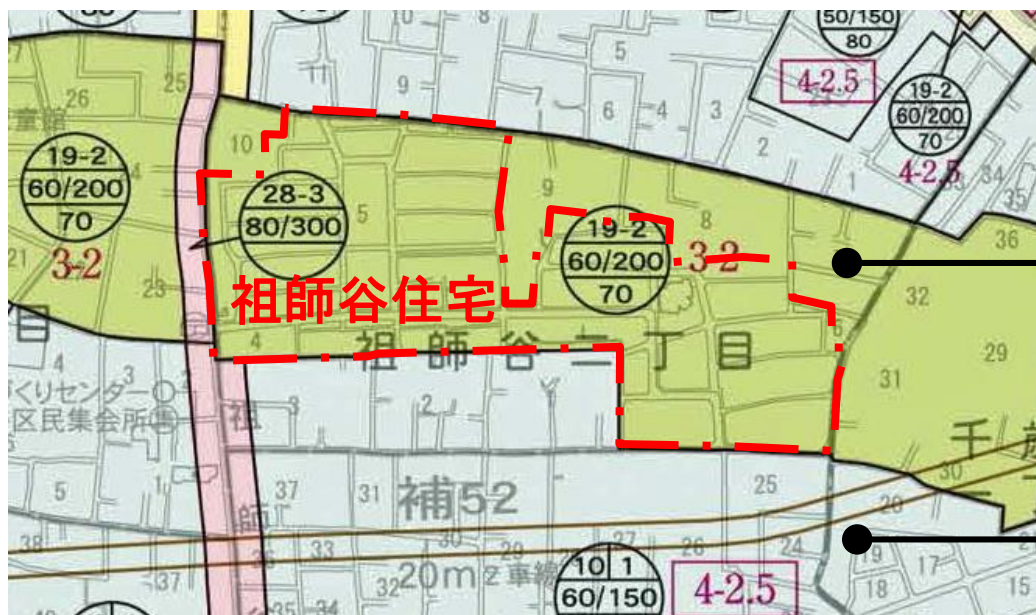


■ 建築物等の整備の方針とルール

○ 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%

◇ 都市計画図



※第一種中高層住居専用地域

容積率 200%

建ぺい率 60%

※第一種低層住居専用地域

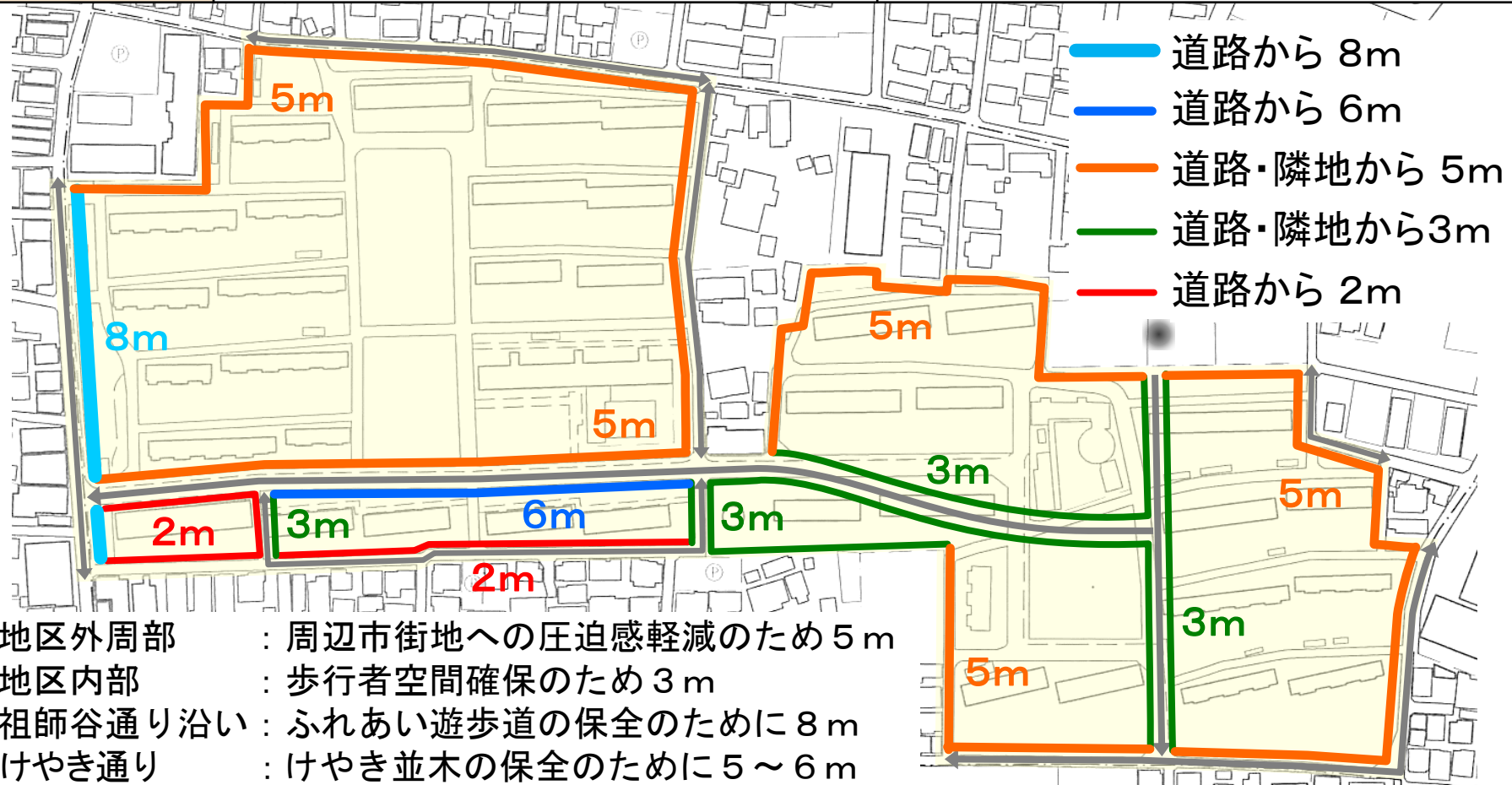
容積率 100%

建ぺい率 50%

■ 建築物等の整備の方針とルール

○ 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



- 地区外周部 : 周辺市街地への圧迫感軽減のため 5 m
 地区内部 : 歩行者空間確保のため 3 m
 祖師谷通り沿い : ふれあい遊歩道の保全のために 8 m
 けやき通り : けやき並木の保全のために 5～6 m
 幅の狭い街区 : 建替えが困難なため 2～3 m

※防災倉庫、駐輪場等は対象外

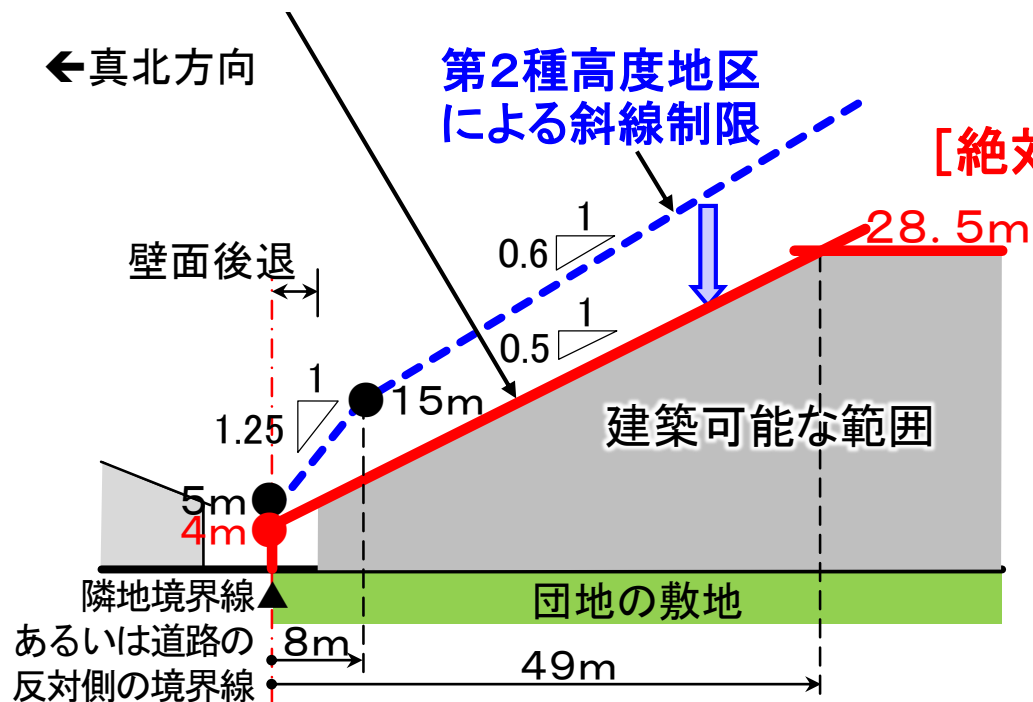
■ 建築物等の整備の方針とルール

○ 高さの最高限度（その1）

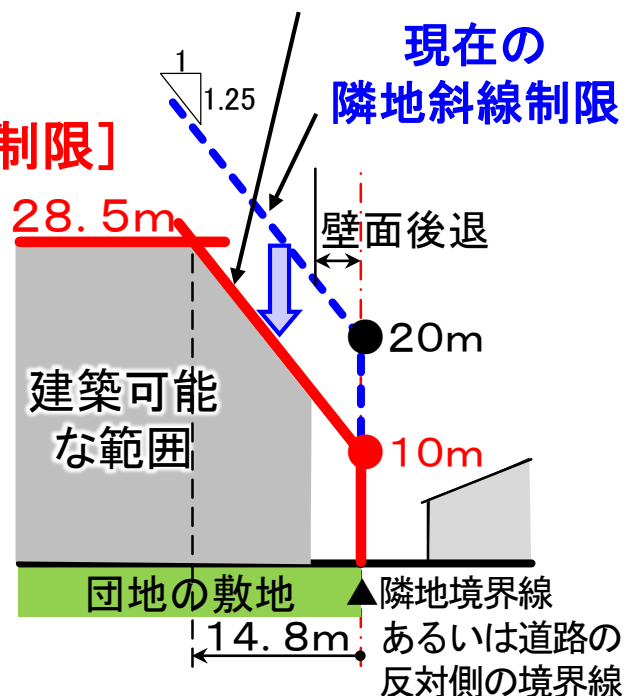
	整備の方針	ルール
高さの最高限度	周辺市街地と調和した市街地を形成する	斜線制限を強化 絶対高さ制限 28.5m

◇ 高さの最高限度のイメージ

[北側からの斜線制限]



[全方位からの斜線制限]



■ 建築物等の整備の方針とルール

○ 高さの最高限度（その2）

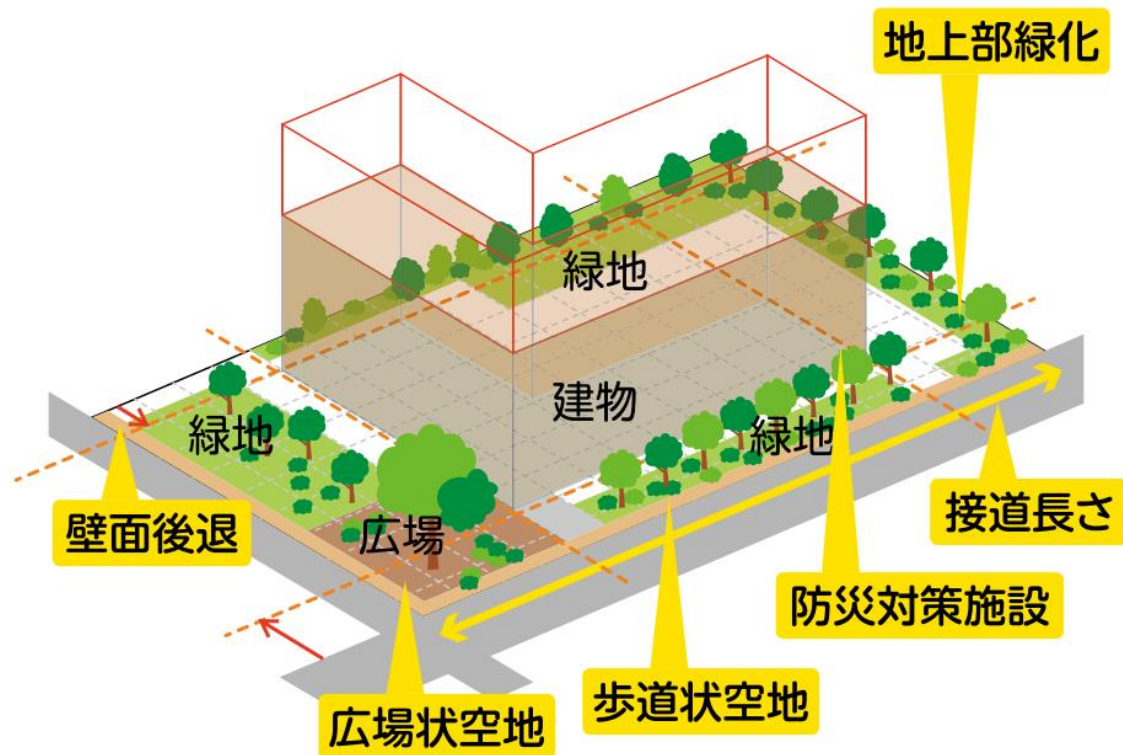
	整備の方針	ルール
高さの最高限度	周辺市街地と調和した市街地を形成する	斜線制限を強化 絶対高さ制限 28.5m

現況: 19m第2種高度地区

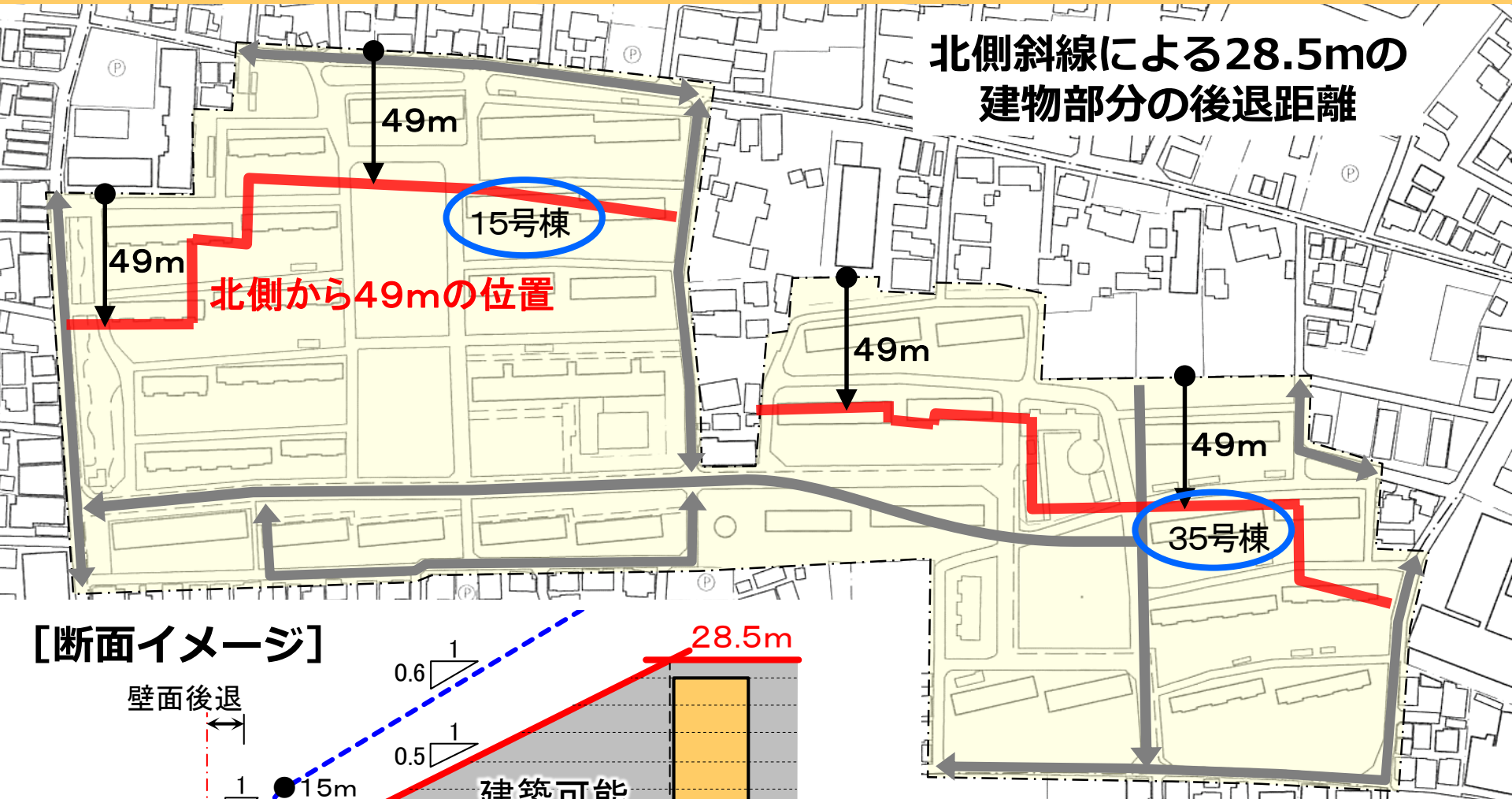
高度地区における 絶対高さ制限の特例

(指定値の+3m、+6m、1.5倍)

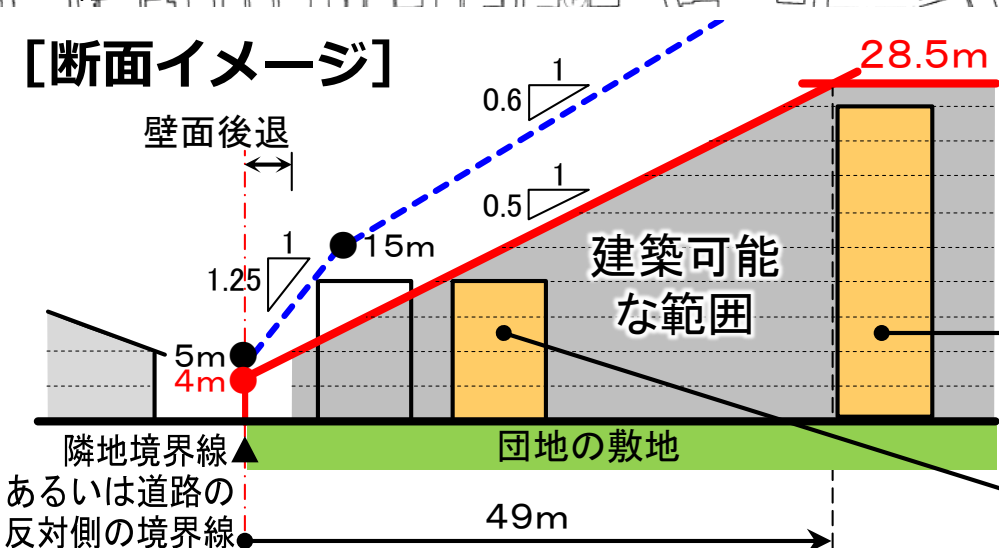
壁面後退距離の確保や空地の確保、緑化の推進など、市街地環境の向上に資する建築物に対しては、指定値を超える高さの上限を設定し、良好な建築物を誘導していくために、特例を設けています。



■ 建築物等の整備の方針とルール



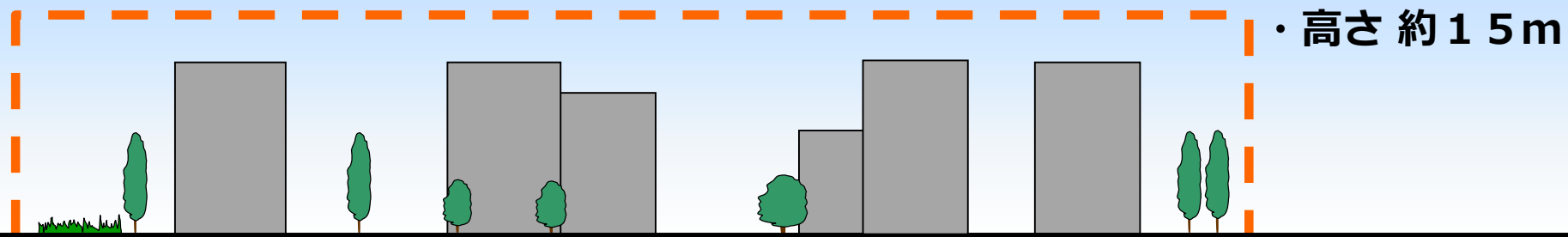
【断面イメージ】



9階建を建てるには、隣地境界線等から50m程度後退させることになります。

現状と同じ4階建を建てる際にも、隣地境界線から16m程度後退させることになります。

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イメージ

←真北方向

絶対高さ制限

・高さ 28.5m

北側からの斜線制限

全方位からの斜線制限

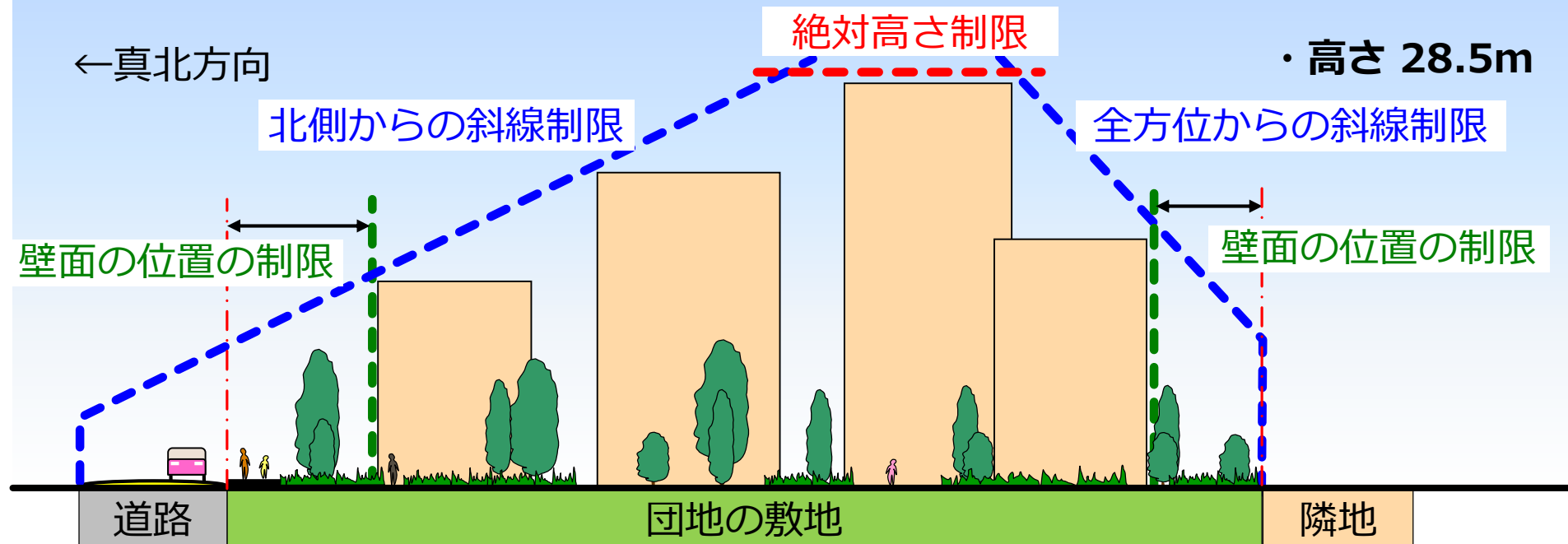
壁面の位置の制限

壁面の位置の制限

道路

団地の敷地

隣地

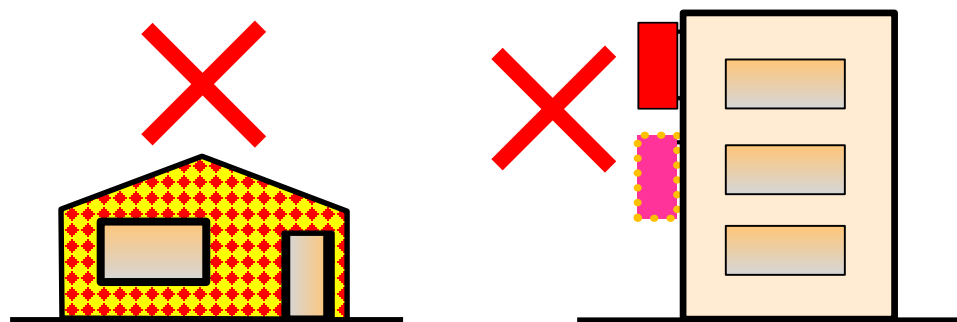


■ 建築物等の整備の方針とルール

○ 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"> ・ 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。 ・ 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。

◇ 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

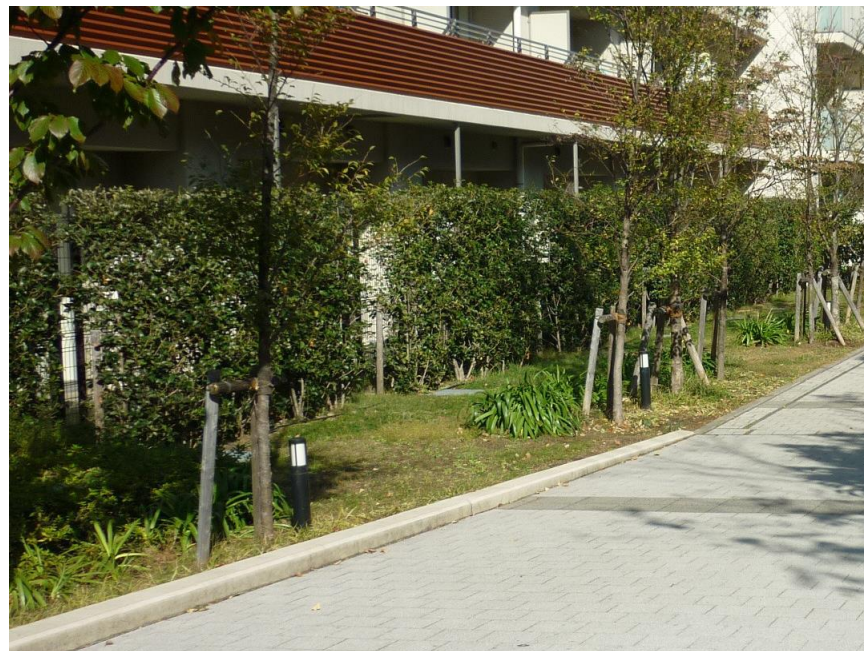
○垣・さくの構造の制限

	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

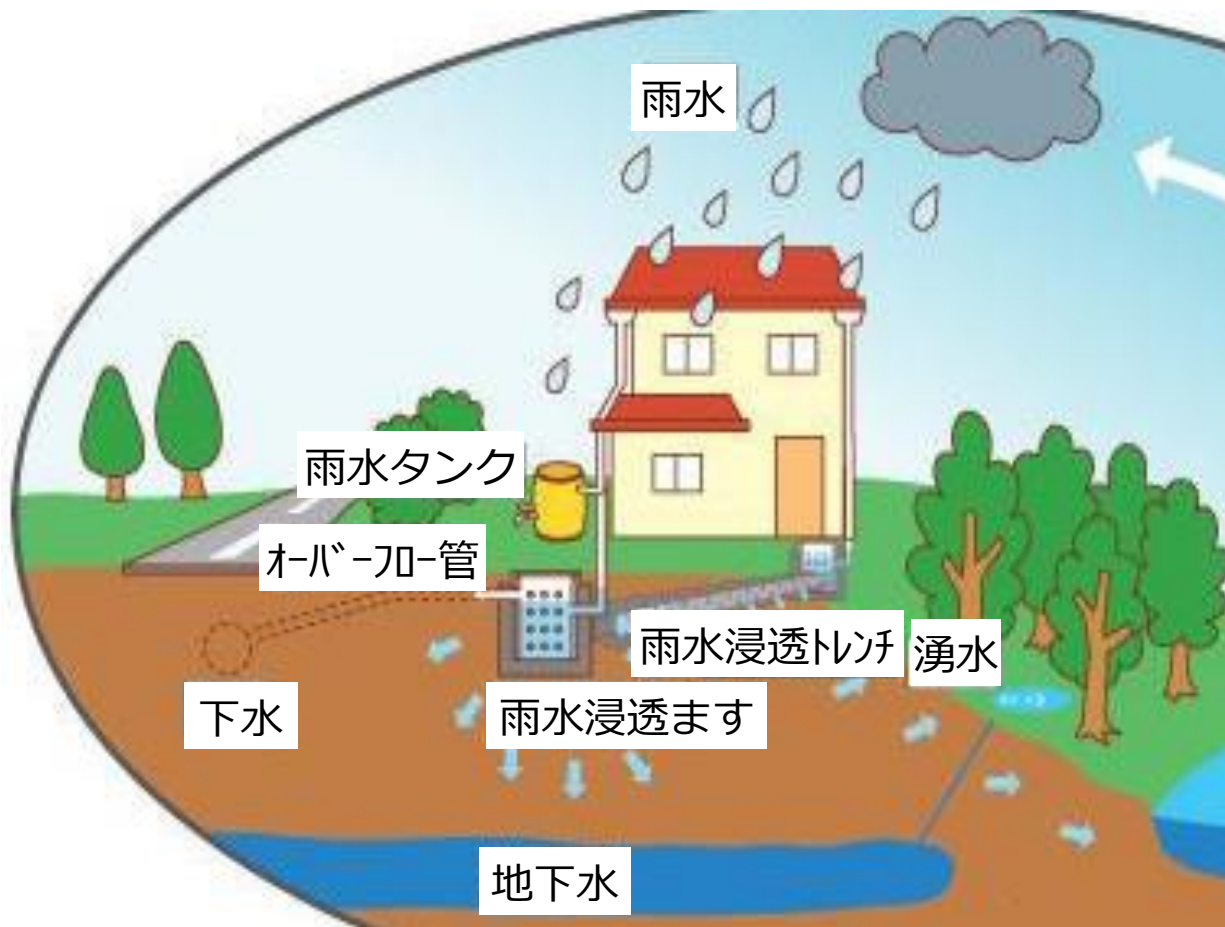


○ その他

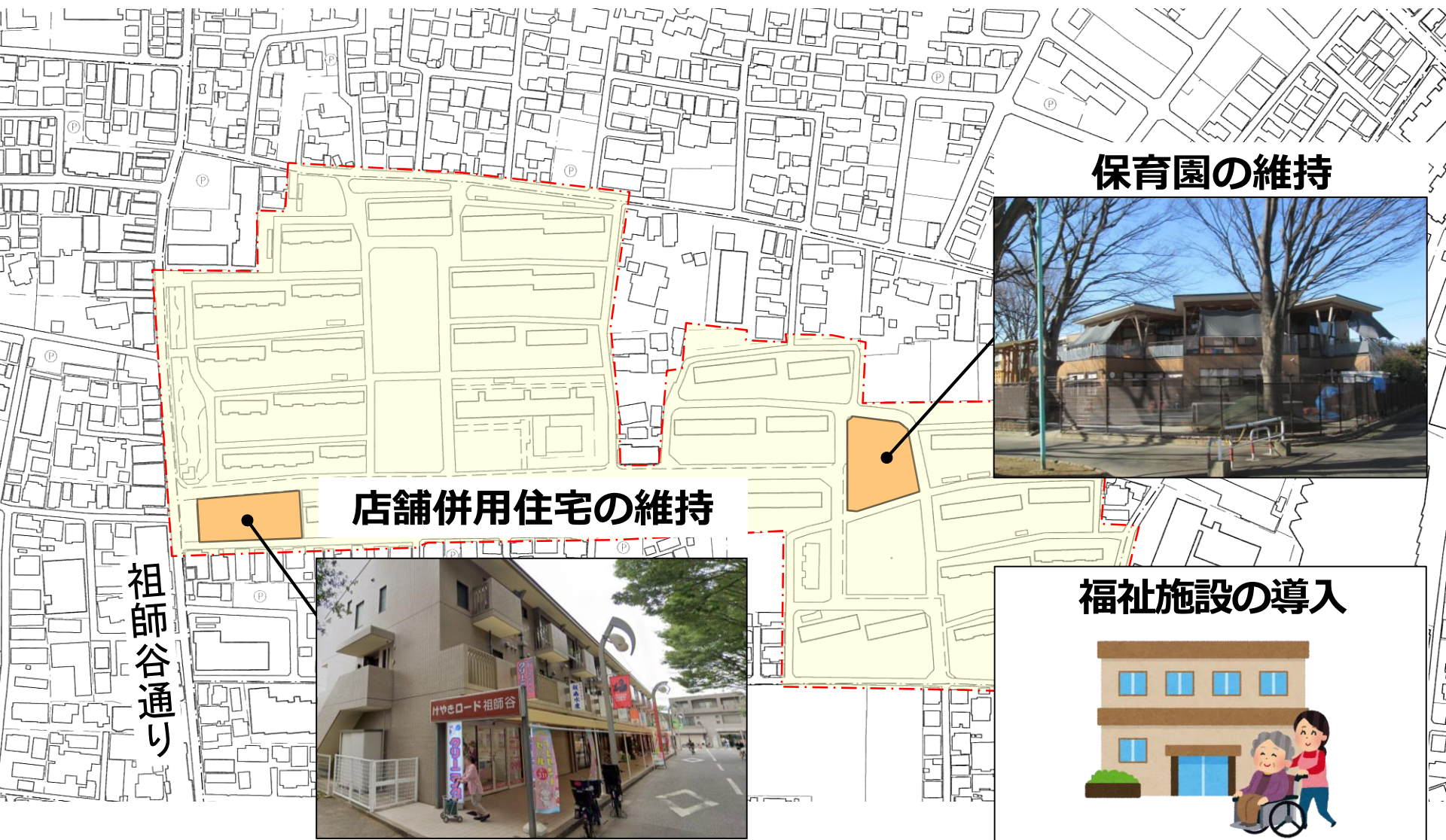
	整備の方針
その他	建築物の敷地内に雨水の流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める

◇ 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



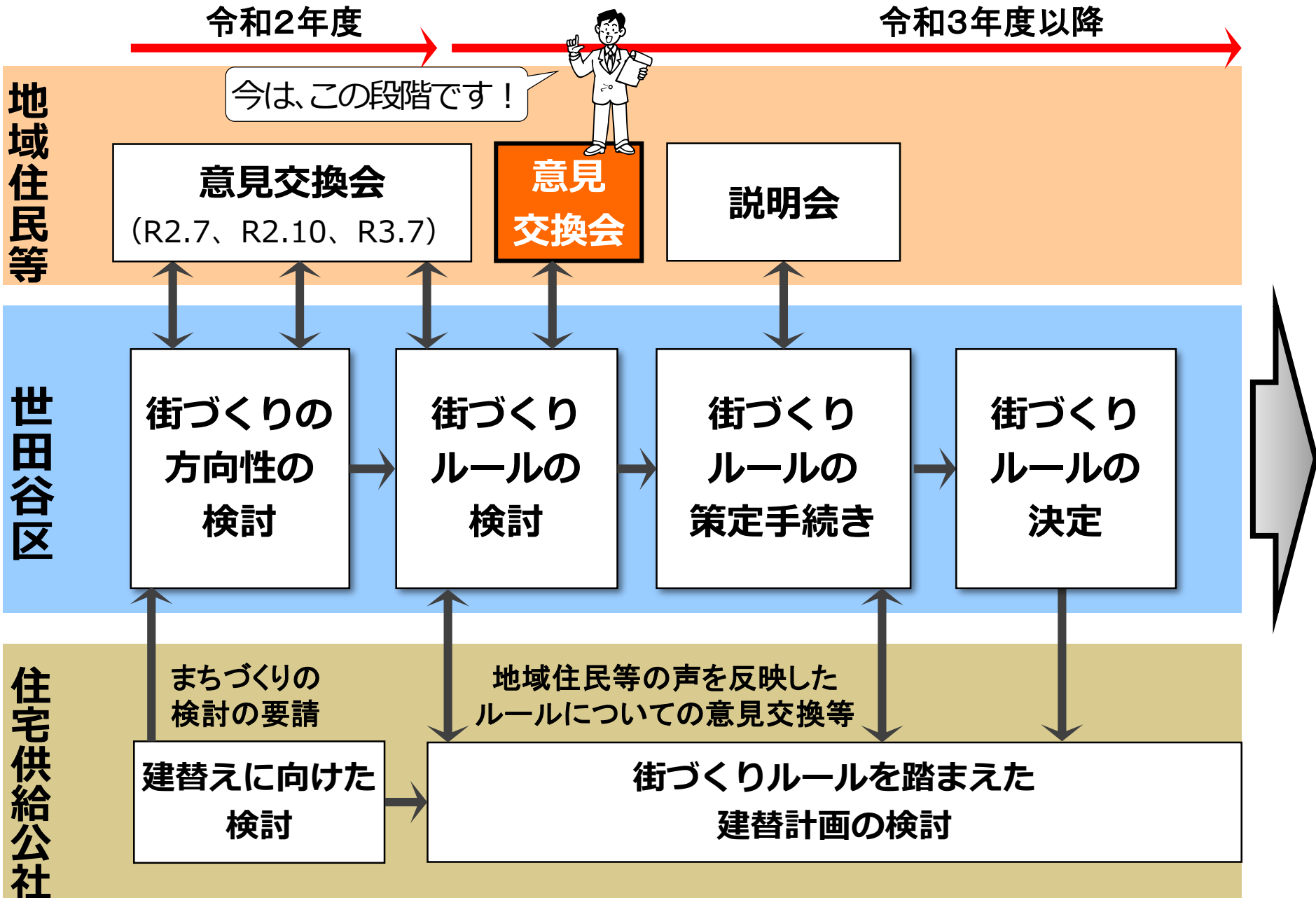
子育て世帯や高齢者等の暮らしを支える福祉施設を維持・拡充する



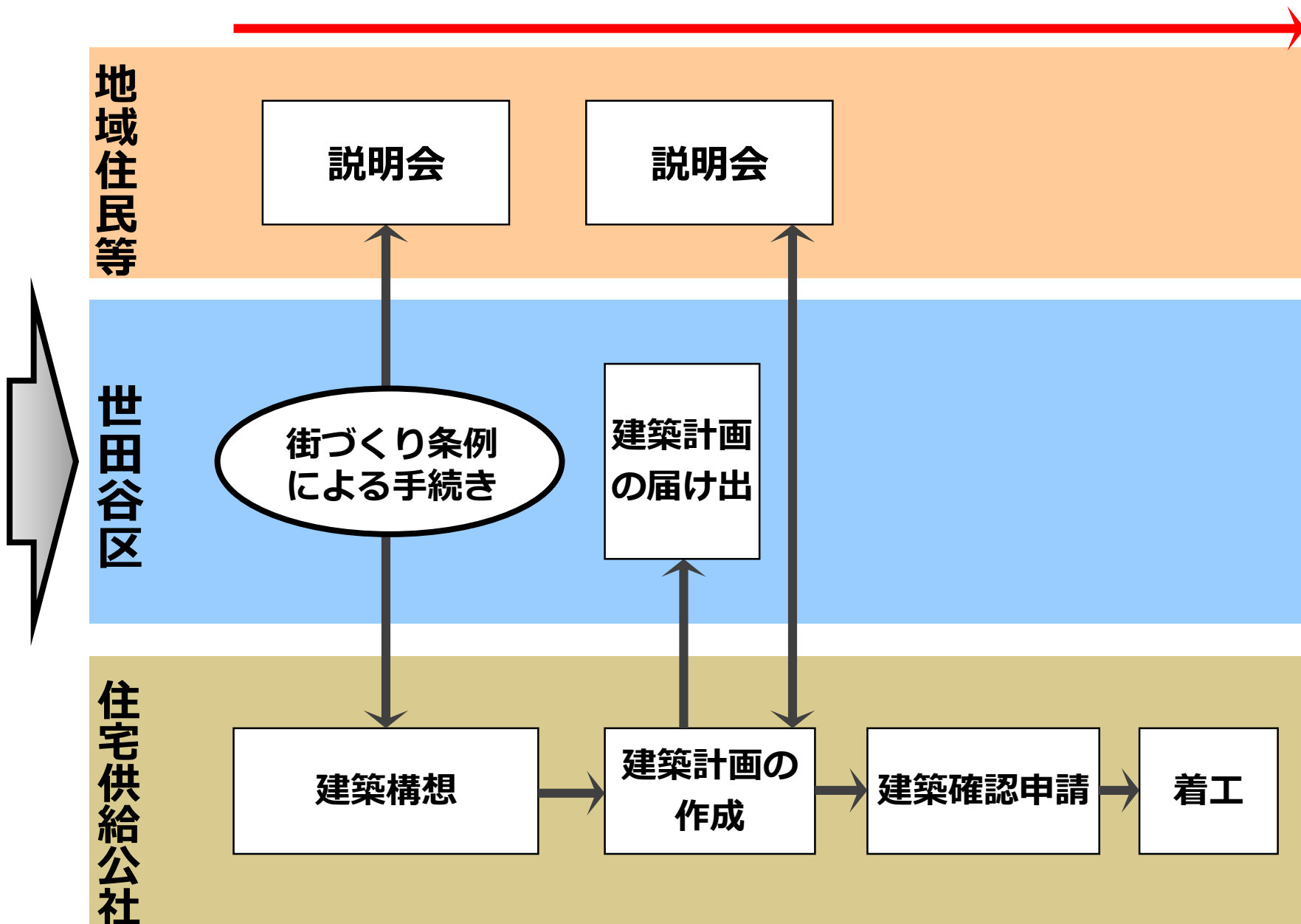
III. 意見交換

IV. 閉会（今後の進め方）

■ 今後の進め方



■ 今後の進め方



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。