

# 祖師谷二丁目地区（祖師谷住宅） 街づくりルール（地区計画等（素案））説明会



令和4年2月18日（金）、19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. 地区の概要
  - 2. これまでの経緯
  - 3. 地区計画等（素案）
- III. 質疑応答
- IV. 閉会（今後の進め方）

## 1. 地区の概要

## ■ 祖師谷住宅

4



- 建設年度：昭和30～31（1955～1956）年度
- 面積：約7.8ha
- 階数：5階建（1棟）、4階建（34棟）、2階建（1棟）
- 総戸数：1,020戸（36棟）

**建設後60年以上経過し、  
東京都住宅供給公社は建替えに向けて検討**

### 【説明内容】

祖師谷住宅は、昭和30年から31年度に建設された、面積約7.8ha、4階建を中心とした、合計36棟、総戸数1,020戸の団地です。

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は、建替えに向けた検討を進めています。



## ■ 世田谷区 都市整備方針における位置付け

5

### ○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する

### ○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
- ・住宅団地の建て替えにあたっては、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

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**

### ◇砧地域のアクションエリア



アクションエリア	*概ね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】

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ある都市整備方針の中で、

「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。

特に、本地区については、砧地域における街づくりを優先的に進める「アクションエリア」として、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。

これらの位置づけを踏まえて、世田谷区は、祖師谷二丁目地区について、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と考えております。

## ■ 建設当時のルール


6

### 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

◇1947 (S22) 年



※出典：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）

#### 【説明内容】

建設当時の街づくりのルールとして、祖師谷住宅周辺は、田畑が広がる場所で、容積率は40%以下に制限されていました。

その中で、戦後の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、

「一団地の住宅施設」という都市計画を定めて容積率を緩和し、祖師谷住宅が建設されました。

## ■ 現行規制－用途地域等

7

### ○ 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80㎡

### ○ 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%



### 【説明内容】

現在は、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%、高度地区は19m第二種高度地区です。

水色の指し示す部分は、第一種低層住居専用地域で、容積率100%、建蔽率50%、絶対高さ制限は10mの第一種高度地区です。

## 2. これまでの経緯

## ■ これまでの経緯

9

### 第1回（R2.7）街づくりの将来像等について

街づくりの大きなテーマ

○道路・交通

○公園・みどり

○街並み・住環境

### 第2回（R2.10）街づくりの方向性について

街づくりの方向性と主な取組み（案）

○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・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成

○避難機能の充実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

### 第3回（R3.7）街づくりルール(たたき台)について

整備の方針やルールの具体案（たたき台）

### 第4回（R3.12）たたき台 修正案について

#### 【説明内容】

東京都住宅供給公社の建替え検討を受けて、世田谷区は、令和2年度から意見交換会を開催してきました。

第1回は、街づくりの大きなテーマとして道路・交通、公園・みどり、街並み・住環境の3点を設定し、様々な意見をいただきました。

その内容を受けて、第2回は、街づくりの方向性を示すとともに、その実現のための主な取組み項目を示し、ご意見をいただきました。

さらに、第3回は、具体の街づくりルールのたたき台をお示ししました。

その際、中央公園の必要性について、多くのご意見をいただいたため、第4回は、当該部分の修正を含む街づくりルールのたたき台の修正案についてご意見をいただきました。

道路・交通



公園・広場、みどり



建築物等



【説明内容】

具体なご意見の内容について、「道路・交通」「公園・広場、みどり」「建築物等」の3つのテーマ毎にご紹介します。

<道路について>

- 団地外周部などの周辺道路の拡幅、歩車分離
- 団地内道路の拡幅、自由な通行の確保
- 南北方向の道路の整備



<交通安全対策>

- 通過交通やスピードの抑制
- 歩行者の安全対策
- 工事期間中の安全対策、安全な通学路の確保



<駐車場>

- 団地内の駐車場の必要性
- ピロティや地下への設置
- 団地外周部への配置の抑制



【説明内容】

道路・交通に関しては

- 団地外周部などの周辺道路の拡幅、歩車分離
- 南北方向の道路の整備
- 通過交通やスピードの抑制
- 団地内の駐車場

などについて、ご意見をいただきました。



<公園・広場の機能>

- コミュニティ形成、イベント等の場となる公園・広場
- アクセスしやすく防災機能を確保した公園・広場  
(防災倉庫、防火水槽、トイレ等)



<公園・広場等の配置>

- 現在の広場やふれあい遊歩道の存続
- 団地北側を含めたバランスの良い分散配置

<みどりの保全・創出等>

- 既存樹木・緑地の保全（桜・けやき並木等）
- 随所に木陰のある小広場の設置
- 公園・広場、みどり、傷んだ樹木等の適切な管理の実施



【説明内容】

公園・広場、みどりに関しては

- コミュニティ形成、イベント等の場となる公園・広場
- 現在の広場やふれあい遊歩道の存続
- 桜やけやき並木などの既存樹木・緑地の保全

<周辺への配慮等>

- 高層化による日照問題や風害等の影響への配慮
- 周囲に開かれた団地の再生
- 地域住民が利用できる福祉施設や集会所等の設置



<建物高さ>

- 建物高さの抑制（5～6階程度、高さ制限19mの遵守等）
- 一定程度の高さ緩和の許容（公園、福祉施設等確保のため）

<建物の位置>

- 現況の建物の位置以上の後退



<公社の建替え計画>

- 公社の建替え計画の早期提示（戸数、延床、スケジュール等）
- 地域住民や団地居住者との話し合いの場の早期設定

【説明内容】

建築物等に関しては

○高層化による日照問題や風害などへの配慮

○建物高さの抑制

○多くの緑地等を確保するために日照問題が生じない範囲で一定の高さの緩和などの高さについてのご意見のほかに

○道路・隣地からの建物の距離を現況以上に確保する

○公社の建替計画の早期提示

などについてのご意見をいただきました。

### 3. 地区計画等（素案）

## ■ 地区計画等とは

15

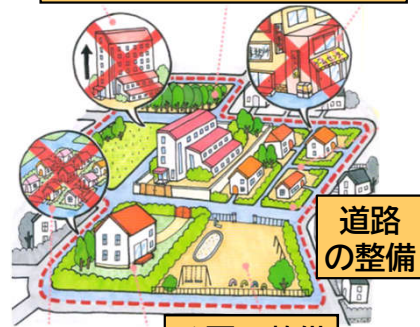
### ● 地区計画

- 地域住民等との話し合いを進めながら、  
**地区・街区レベルで街づくりルールを定める**  
都市計画法に基づく制度（世田谷区が決定）

- 定められる主な事項

- ・地区計画の目標、方針
- ・地区施設（道路・公園等）の配置・規模
- ・建築物等に関する事項  
（建物用途、容積率・建ぺい率、  
高さ、壁面の位置の制限など）

建築物の建て方のルール



### ● 地区街づくり計画

- 地区計画で定められる事項の他、  
**街づくりに関する柔軟なルールを定められる**  
世田谷区街づくり条例に基づく制度（世田谷区が決定）

### 【説明内容】

具体の街づくりルールの前に、「地区計画等」の制度について、ご説明します。

地区計画とは、地域住民等との話し合いを進めながら、街づくりルールを定める都市計画法上の制度で、世田谷区が決定するものです。それぞれの地区・街区にふさわしい良好な環境を整備するため、街づくりの目標・方針、道路・公園等の配置・規模、建物用途、容積率・建ぺい率、高さ、壁面の位置の制限等を定めることができます。

地区街づくり計画とは、世田谷区街づくり条例に基づく制度で、地区計画で定める事項以外にも、街づくりのルールを柔軟に定めることができます。

本地区では、地区計画・地区街づくり計画は、同じ内容としています。

## ■ 地区計画の目標（素案）

16

### ○地区計画の目標

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

周辺市街地と調和した  
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】

それでは、  
祖師谷二丁目地区の地区計画等の素案について、ご説明していきます。

地区計画の目標については、

- 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・広場等によるみどり豊かな市街地の形成
- 3、避難機能を確保した防災性の高い市街地の形成
- 4、周辺市街地と調和した住み続けられる住宅市街地の形成 とします。

これらの目標を実現するための取り組みを

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

の3つに分け、作成した方針やルールの素案をご説明します。

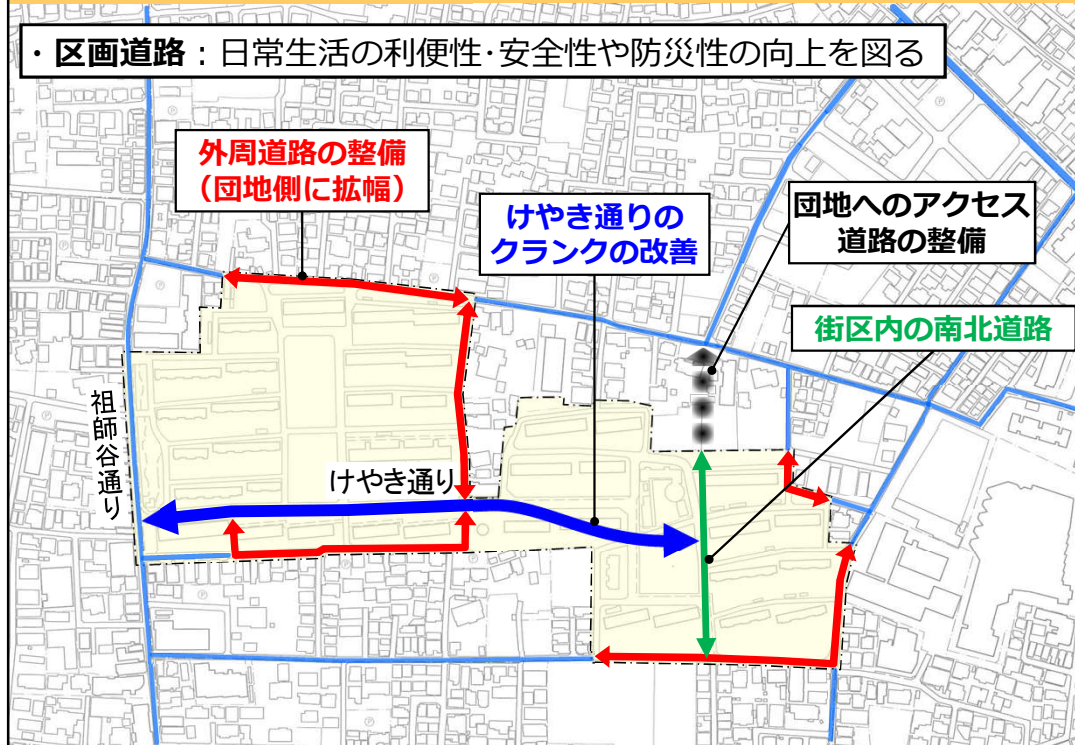
道路・歩行者通路等  
の整備

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

18



### 【説明内容】

道路の整備の方針として

日常生活の利便性・安全性や防災性の向上を図るため、街区を構成する基本的な道路を「区画道路」として位置付け、整備します。

具体には、

太い青色のけやき通りはクランク状の線形を改善しつつ、現況の幅員構成を維持します。

また、赤色で示す道路は、団地側に拡幅整備し6 mにします。

その他、

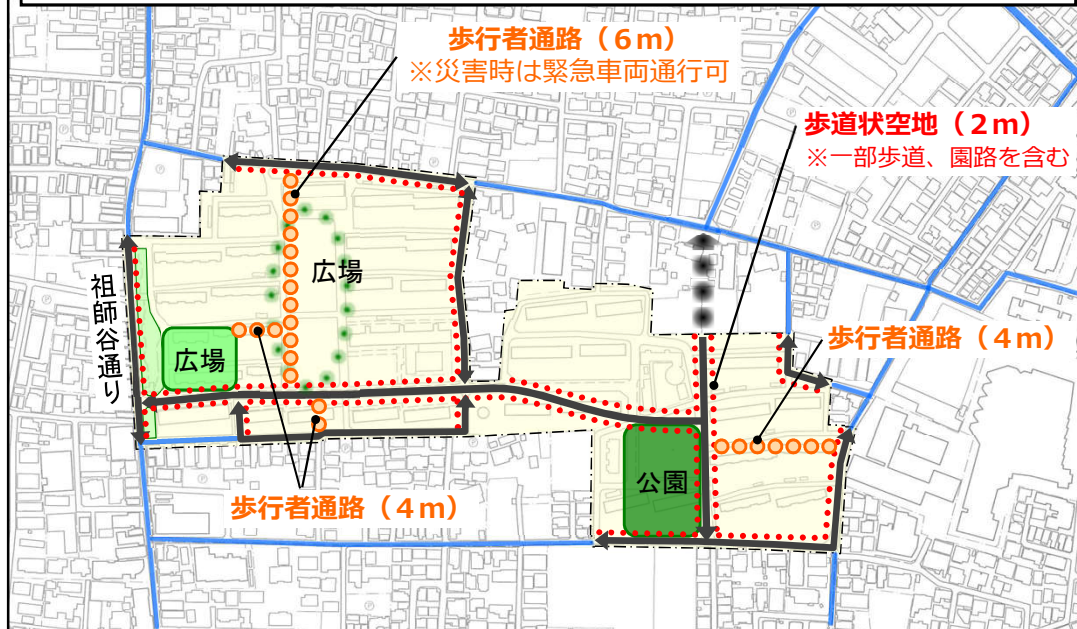
黒丸点線の団地区域外のアクセス道路の整備と併せて、緑色の街区の南北をつなぐ、6 mの道路を整備します。



## ■ 歩行者通路等の整備の方針と配置

19

- ・ 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



### 【説明内容】

また、歩行者通路等の整備の方針として、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、歩行者通路を図に示す位置に整備します。

さらに

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

### 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



### 【説明内容】

歩行者通路や歩道状空地のイメージです。

6mの歩行者通路は、写真のように通常時は広場と一体で、イベント会場として利用でき、災害時は緊急車両が通行できるよう整備します。

また、2mの歩道状空地は、歩車分離して安全な歩行者空間として整備します。

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・広場の整備の方針と配置（素案）

22

### ・ 現況の広場面積（約7,300㎡）以上の規模を確保

#### 【広場①】

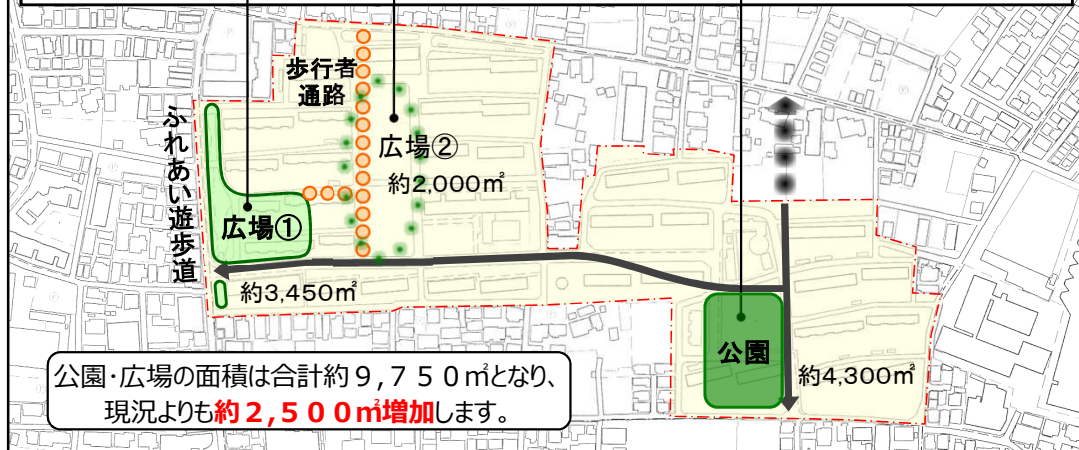
祖師谷通り沿いに、地域の交流を促す広場を配置（約3,450㎡）

#### 【広場②】

現況の広場の周辺には、地域の交流を促すため、歩行者通路に面して広場を確保（約2,000㎡）

#### 【公園】

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（約4,300㎡）



### 【説明内容】

公園・広場の面積は、現況の広場面積以上の規模を確保します。

公園は、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として配置します。

祖師谷通り沿いには、既存樹木の保全を図りながら地域の交流を促す広場①を配置します。

現況の広場の周辺には、地域の交流を促すため、歩行者通路に面して約2,000㎡の広場②を配置します。

これら公園・広場の面積は合計約9,750㎡となり、現況より約2,500㎡増加します。





### 【説明内容】

こちらは、公園や広場のイメージです。

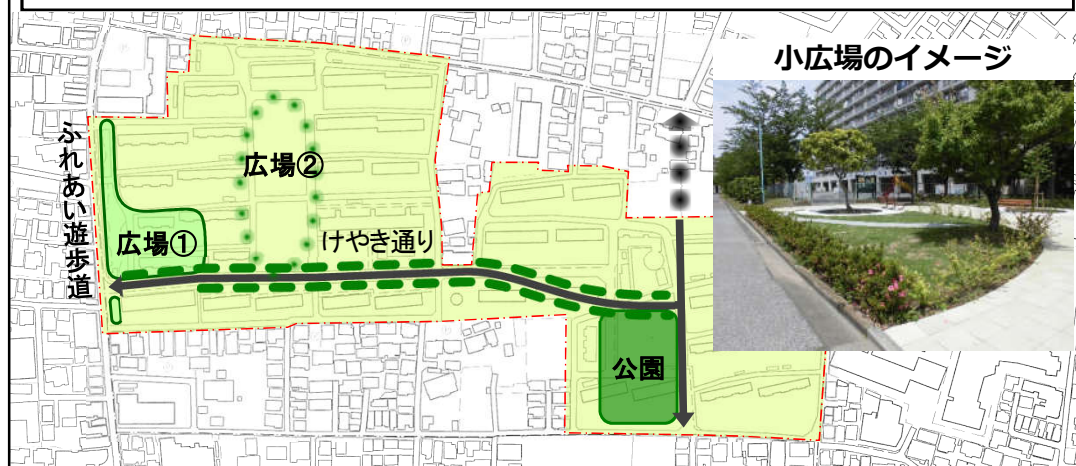
芝生や遊具の有無、樹木の配置など、広場の位置や利用方法によって様々なものが想定されます。

今後、具体的な計画の段階で、公社から整備案が示されることとなります。

## ■ みどり等の整備の方針と配置（素案）

24

- ・ 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
- ・ けやき通り沿いでは、**けやきの保全や緑地等の整備**に努める
- ・ 地区外周部では、周辺市街地との調和や地域の交流を促進するため、**緑地や小広場等の整備**に努める



### 【説明内容】

続いて、みどり等の整備の方針と配置についてです。

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、けやき通り沿いでは、既存の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、地区外周部では、周辺市街地との調和や地域の交流を促進するため、先ほどご説明した公園・広場とは別に、緑地や小広場等の整備に努めるものとします。

写真は、地区外周部の緑地や小広場のイメージです。

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**



## ■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

26

### ○ 建築物等の整備の方針 と 建築物等に関するルール（素案）

	ルール
容積率	150%以下
建ぺい率	50%以下
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以下
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

#### 【説明内容】

建築物等の整備の方針とルールについてはこの表のように、容積率や建ぺい率、壁面後退、高さ等について定めます。

これらの項目順に、まず、容積率、建ぺい率についてご説明します。

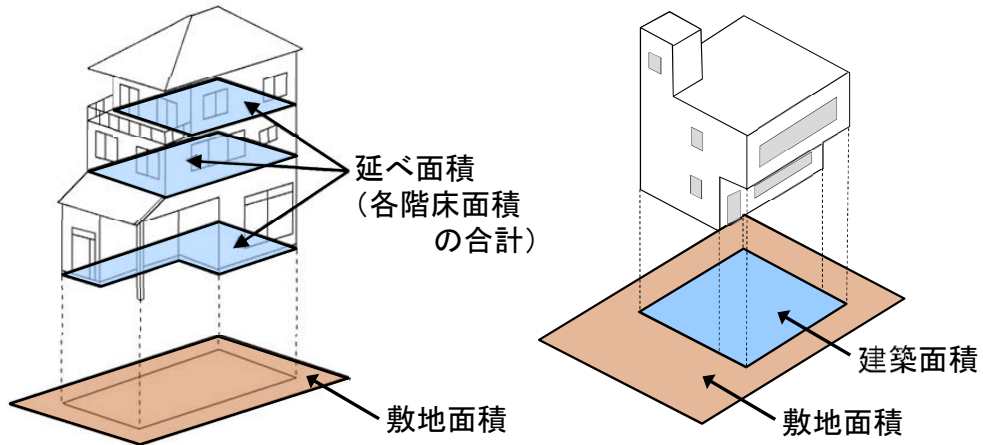
## ○容積率／建ぺい率の最高限度

容積率とは？

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

建ぺい率とは？

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



### 【説明内容】

容積率とは、各階の床面積を足し合わせた面積の、敷地面積に対する割合のことです。

建ぺい率とは、建物を真上から見たときの面積の、敷地面積に対する割合のことです。

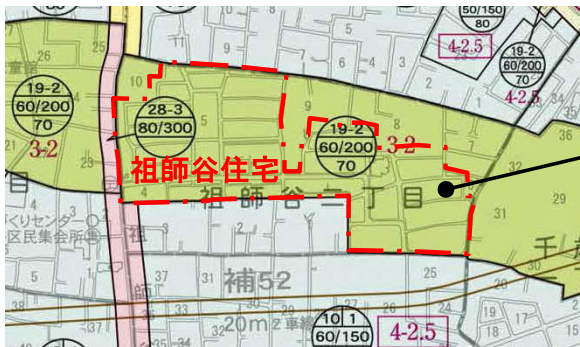
## ■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

28

### ○容積率／建ぺい率の最高限度

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

### ◇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%

### 【説明内容】

祖師谷住宅を含む緑色部分の、  
容積率は200%、建ぺい率60%です。  
街づくりルールでは

容積率は、周辺と調和した市街地を形成するため、150%以下に制限します。

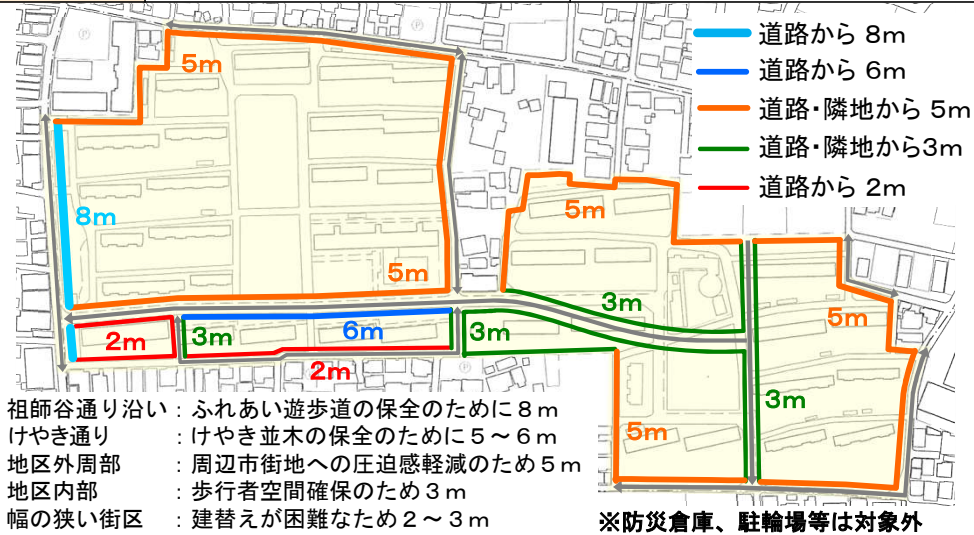
建ぺい率は、みどり豊かでゆとりある市街地を形成するため、50%以下に制限します。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

29

### ○ 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】

次に、壁面の位置の制限等についてです。  
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、  
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、地区の外周部への配慮のため、  
隣地・道路境界線から5mとし、  
地区内の道路境界線からは3mとします。

ただし、団地南西側の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。

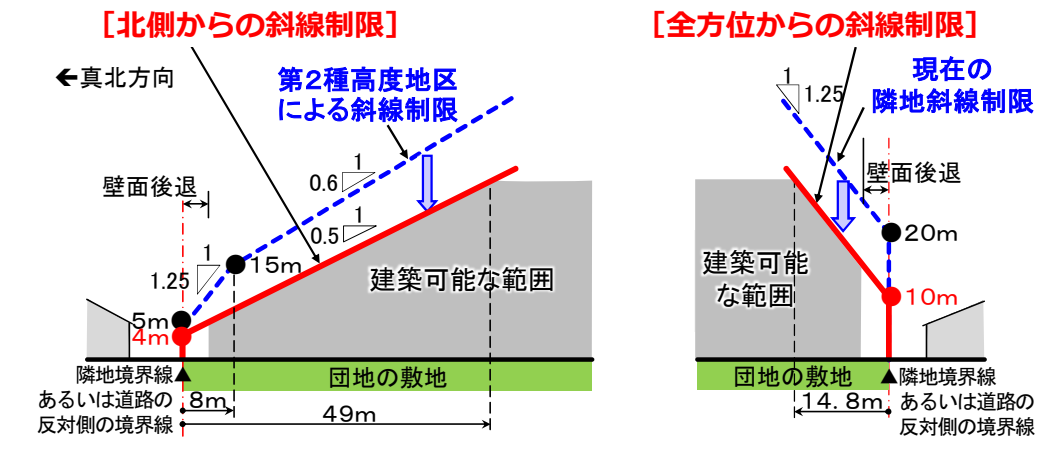
## ■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

30

### ○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以下

#### ◇高さの最高限度のイメージ



### 【説明内容】

次に、高さの最高限度については、斜線制限と絶対高さ制限について定めます。斜線制限については、周辺市街地への日照や圧迫感等の影響に配慮し、地区外周部の斜線制限を強化します。

北側からの斜線制限は左図の青点線の第2種高度地区による制限から図の赤線のように、立ち上がりを4m、かつ勾配を0.5とすることにより、制限を強化します。

同様に、隣地からの斜線制限は、右図の青点線の隣地斜線制限を、図の赤線のように、立ち上がりを10mとすることで、制限を強化します。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

31

### ○高さの最高限度（その2）

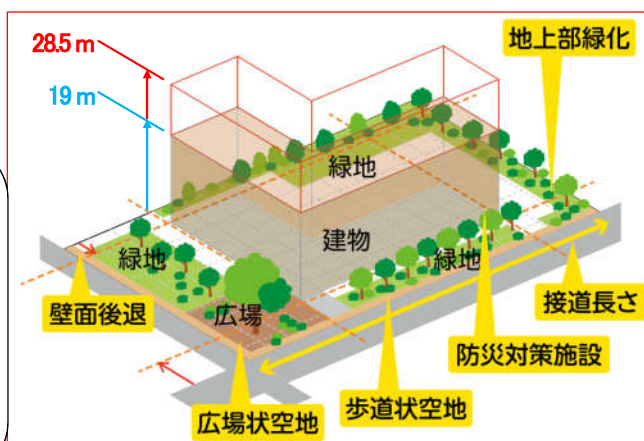
	整備の方針	ルール
高さの最高限度	周辺市街地と調和した市街地を形成する	斜線制限を強化 絶対高さ制限 28.5m以下

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。



### 【説明内容】

また、絶対高さ制限については28.5m以下に定めます。

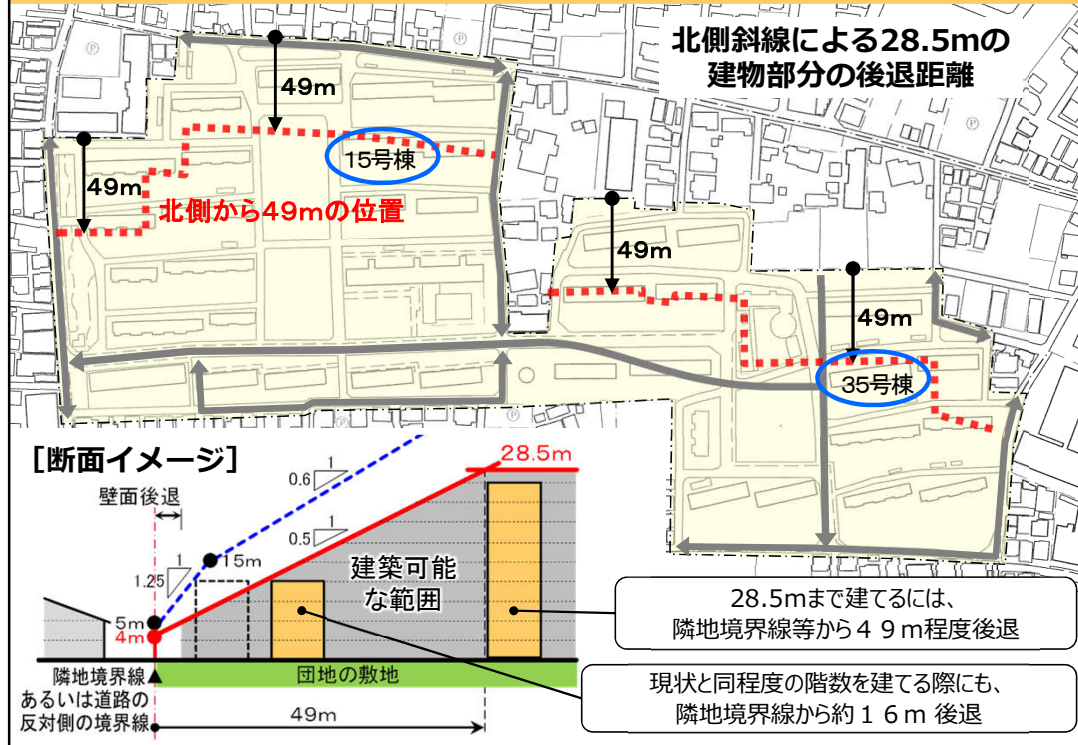
現行の制限内容である「高度地区」における絶対高さ制限の特例においては、「市街地環境の向上に資する建築物の整備の基準」として、壁面後退距離の確保や空地の確保、緑化の推進などの基準を満たすことで、指定値の1.5倍の高さまで建築可能です。

今回、祖師谷住宅ではこれらの基準に該当する制限内容を設けるとともに、防災機能を確保した公園の整備や道路ネットワークの形成、空地の確保や福祉施設の導入など、地域に貢献する計画とすることで高さの最高限度を、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以下、概ね9階建程度までとします。



## ■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

32

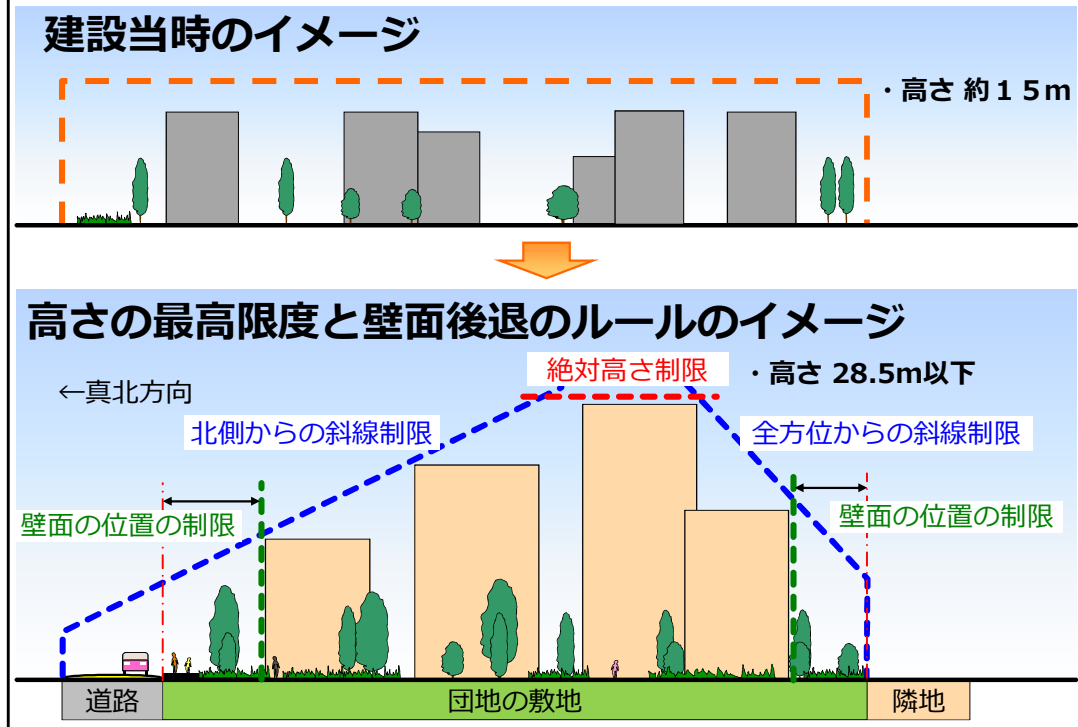


### 【説明内容】

北側からの斜線制限を例にしますと、建築物を28.5mの高さまで建てる際に、必要な後退距離49mを示したものが、こちらになります。  
現在の15号棟や35号棟あたりの位置になります。

このほかにも、全方位の斜線制限、日影規制や道路斜線制限等の制限がかかり、高さの最高限度である28.5mで建てられる範囲は、更に限定されることとなります。





【説明内容】

ここまでにご説明した壁面後退と高さの最高限度のルールをまとめると、このようになります。

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、

道路、隣地からの壁面後退を定めます。

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。

建物の高さの最高限度を28.5m以下に定めます。

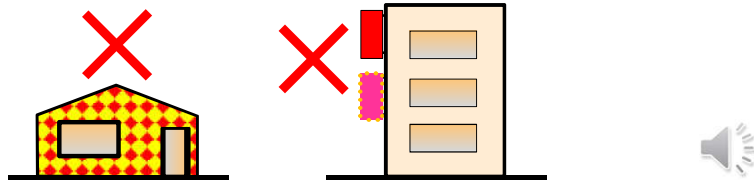
## ■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

34

### ○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】

次に、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。

屋外広告物は、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（素案）

35

### ○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。

## ■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

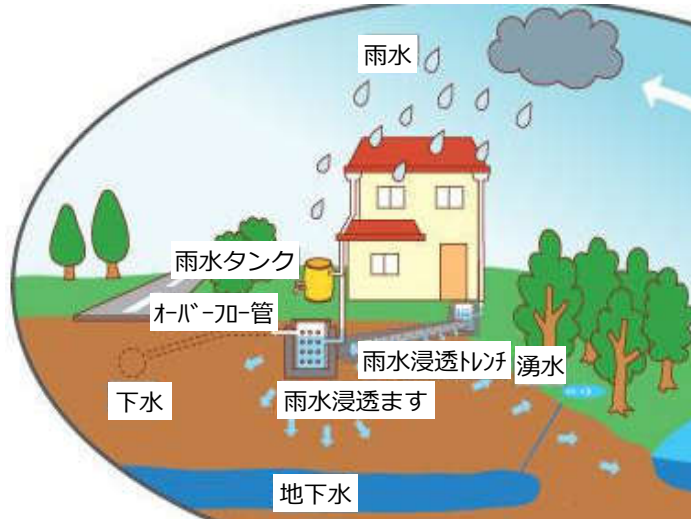
36

### ○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。

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、福祉施設の導入など、公社に申し入れてまいります。

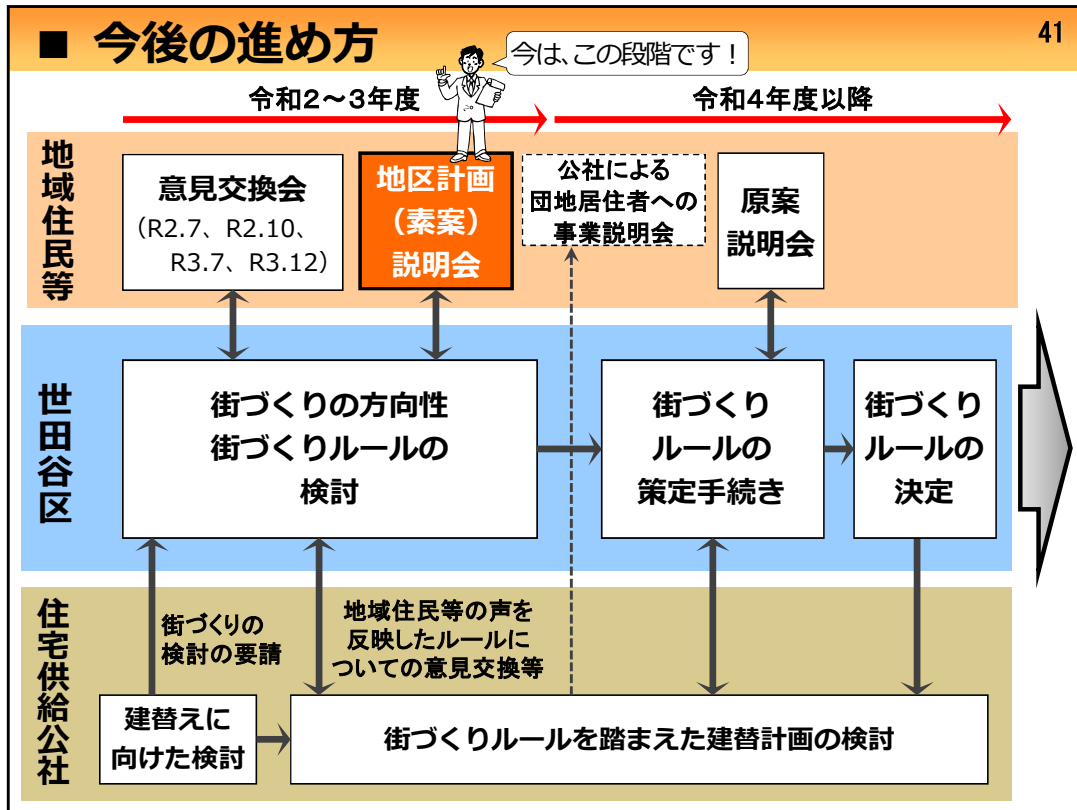
地区計画等の素案の説明は以上になります。

**ご清聴ありがとうございました。**

### III. 質疑応答

## IV. 閉会（今後の進め方）





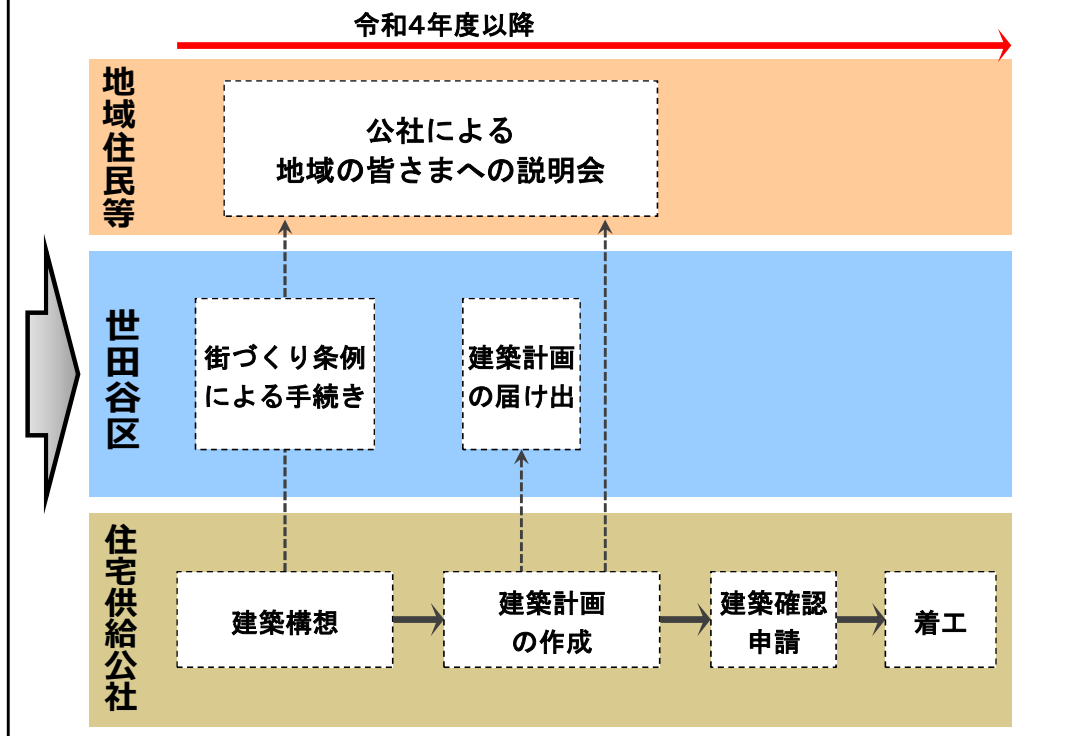
**【説明内容】**

これまでのご意見を踏まえ、令和4年度に街づくりルールの原案を作成します。原案は改めて説明会を開催し、皆様のご意見を伺ったうえで、街づくりルールの決定の手続きを進めてまいります。

なお、公社からは本説明会の開催後に、祖師谷住宅にお住まいの皆さまを対象として、住み替えや事業スケジュール等についての説明を行う予定と聞いております。

## ■ 今後の進め方

42



### 【説明内容】

街づくりルール決定後は、建築構想が公表され、公社が地域住民の皆さまへご説明を行い、合意形成に向けて話し合う機会を設けます。

その他にも計画を進めていく中で区の条例に基づく説明会は都度開催されていきます。