

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



- 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**

■ 世田谷区 都市整備方針における位置付け

○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 | |

■ 建設当時のルール

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

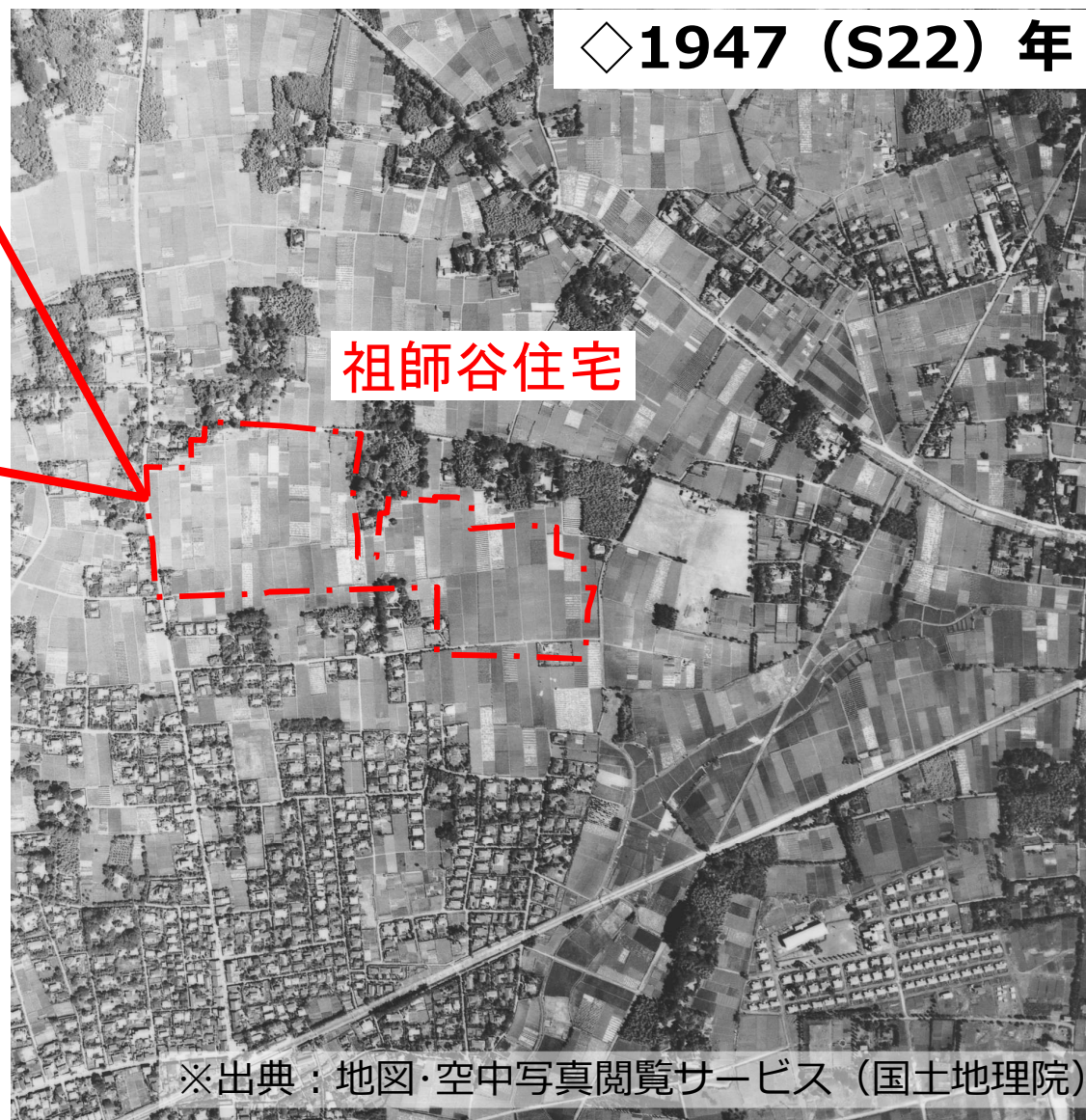
面積 7.78 ha

容積率 60%

建ぺい率 20%

施設

児童公園
保育所
管理事務所

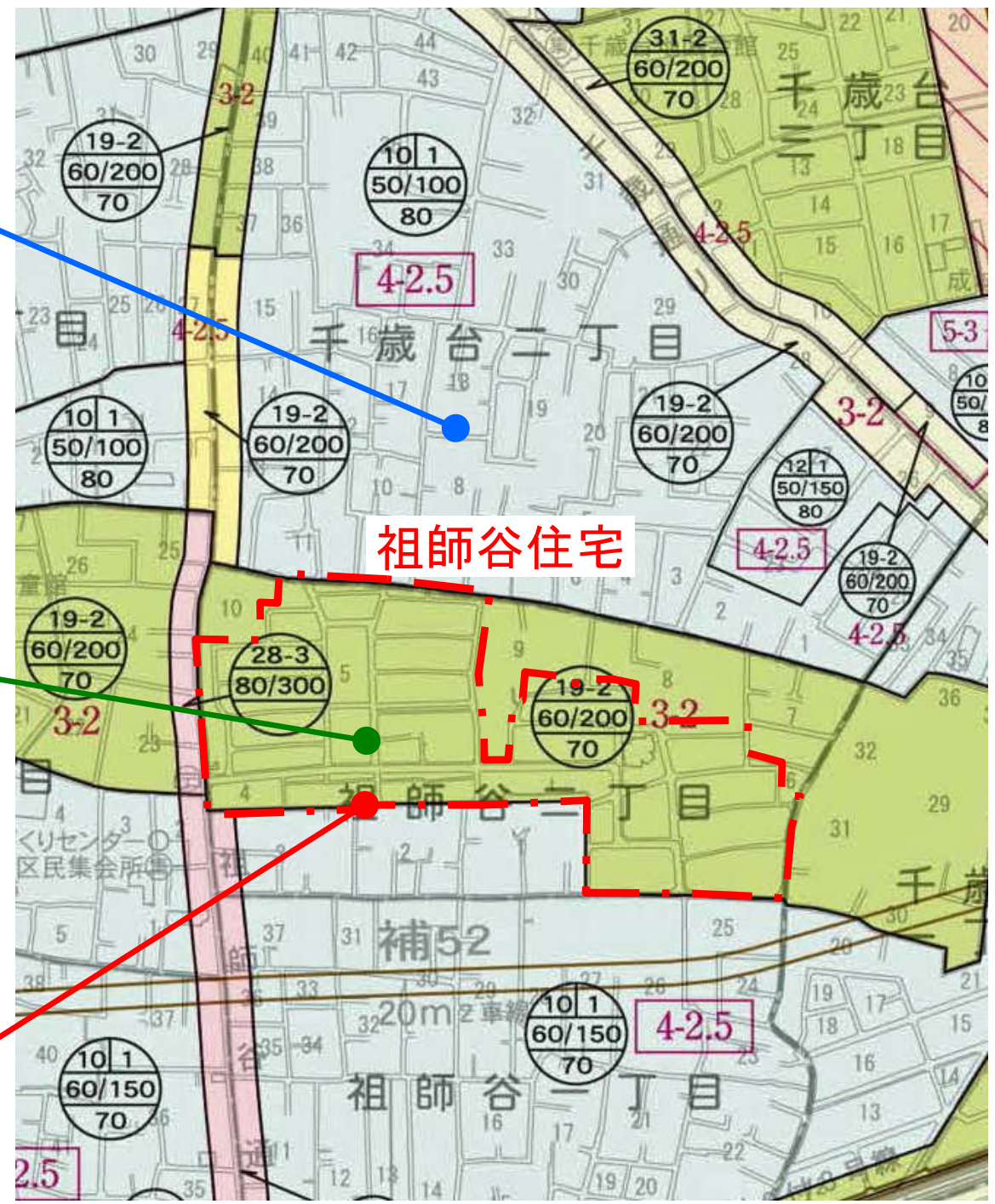


■ 現行規制 – 用途地域等

- **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%



2. これまでの経緯

■ これまでの経緯

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

道路・交通



公園・広場、みどり



建築物等



<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



<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



<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



3. 地区計画等（素案）

■ 地区計画等とは

● 地区計画

○地域住民等との話し合いを進めながら、

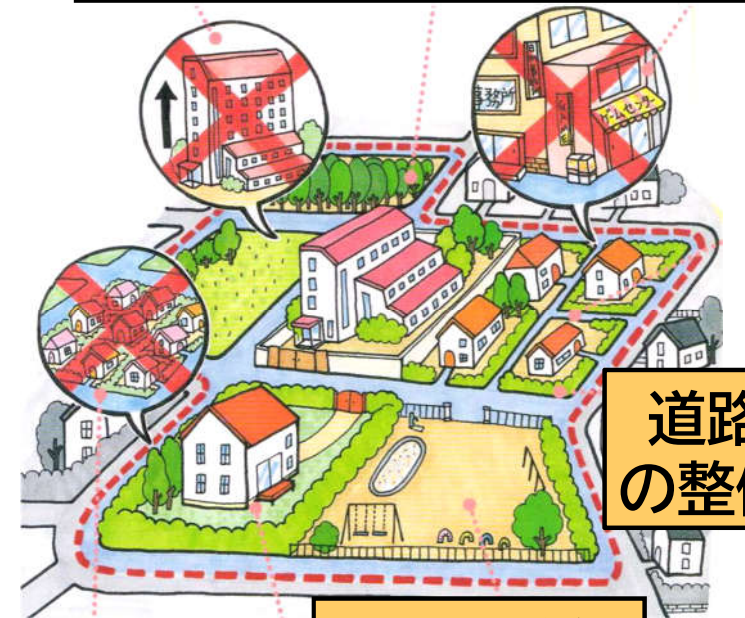
地区・街区レベルで街づくりルールを定める

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）

建物の建て方のルール



道路
の整備

公園の整備

● 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）

■ 地区計画の目標（素案）

○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

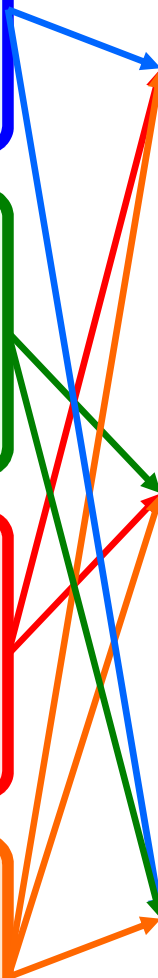
周辺市街地と調和した
住み続けられる住宅市街地の形成

○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

■ 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)

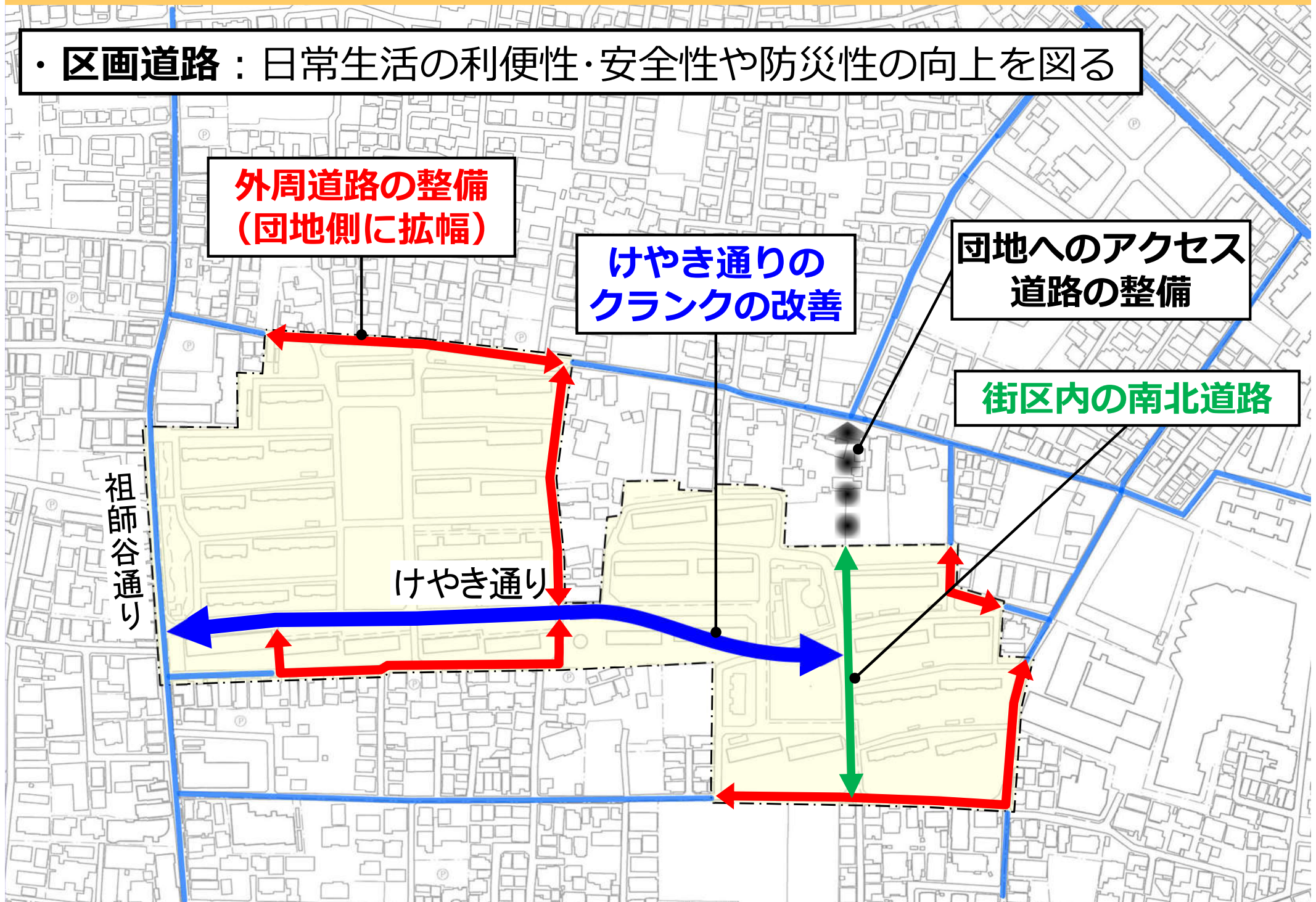
けやき通りの
クランクの改善

団地へのアクセス
道路の整備

街区内の南北道路

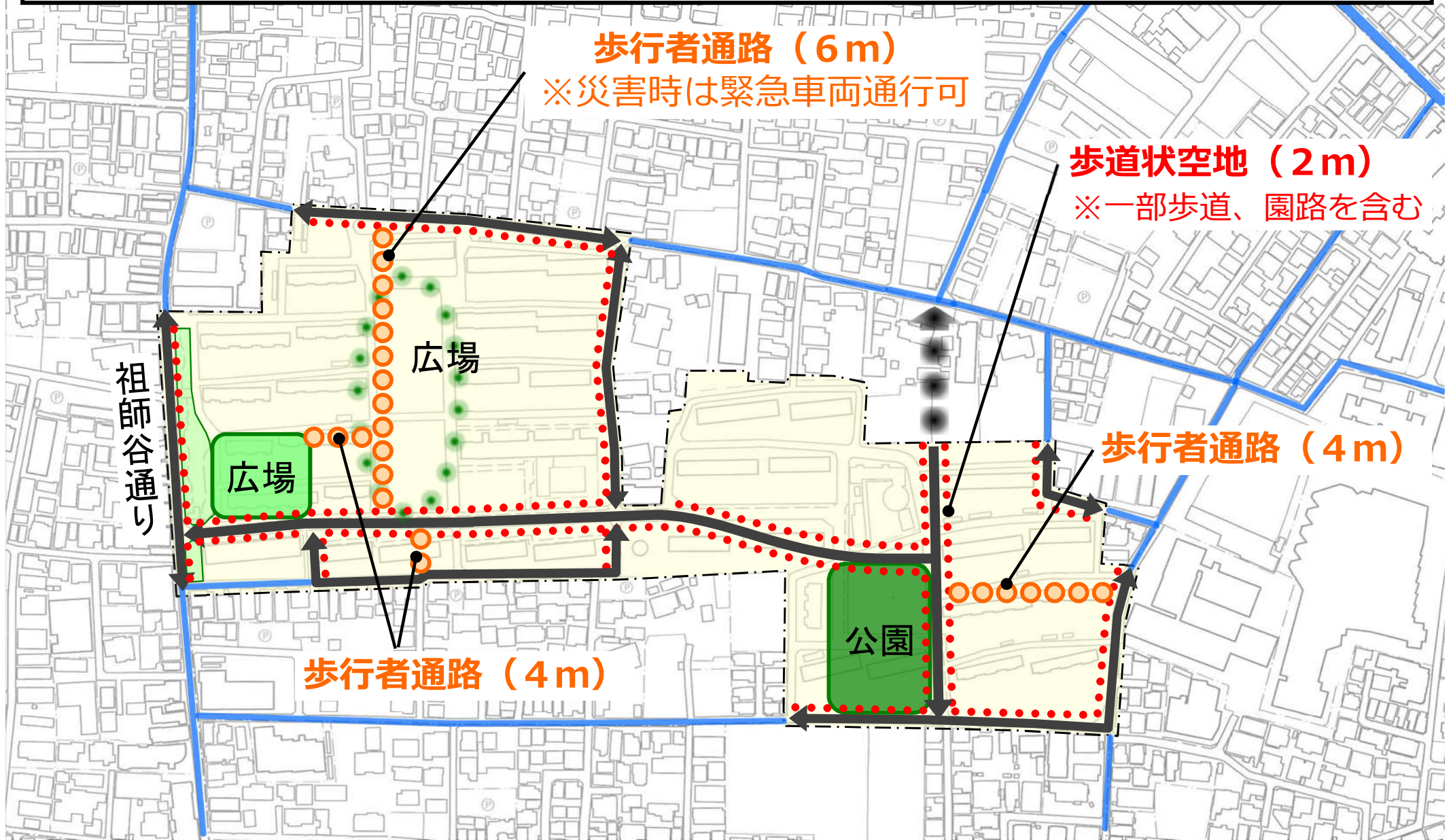
祖師谷通り

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



■ 公園・広場、みどり等の整備

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

・ 現況の広場面積（約7,300㎡）以上の規模を確保

【広場①】

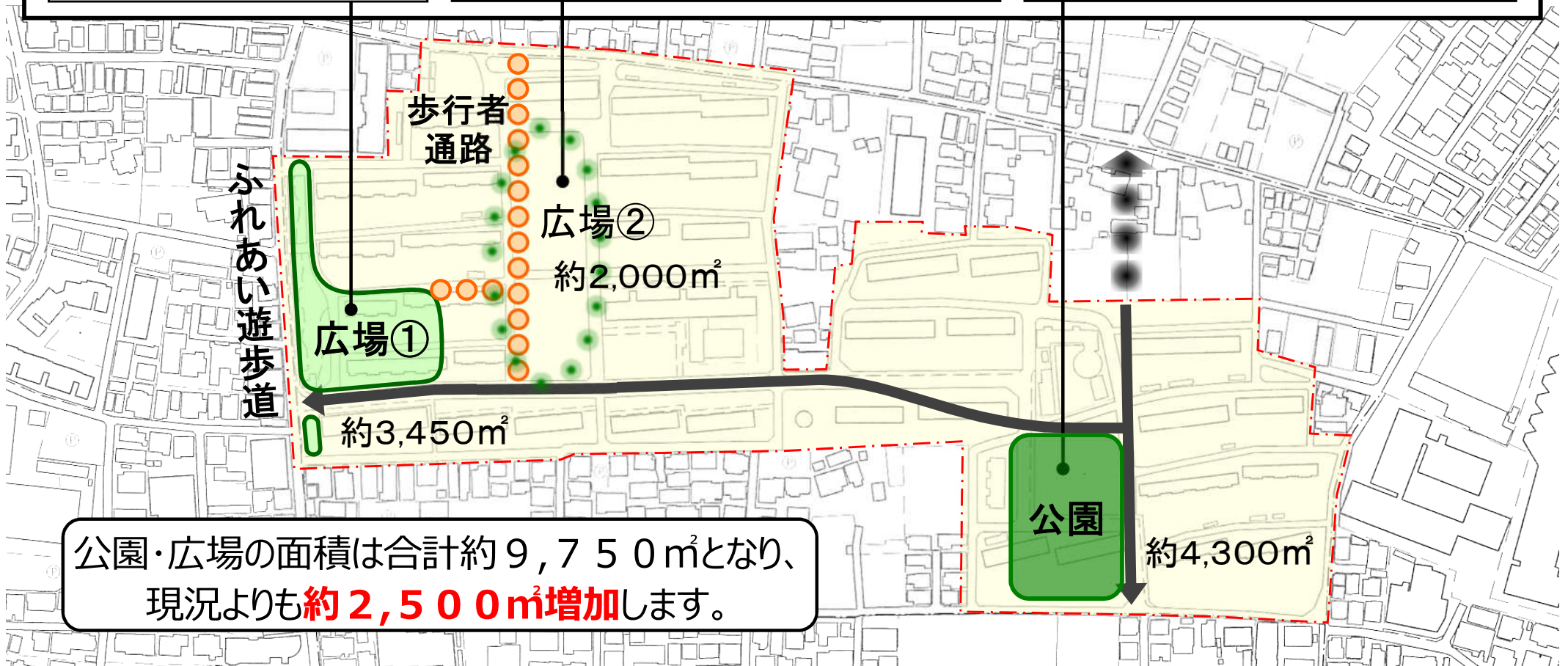
祖師谷通り沿いに、地域の交流を促す広場を配置（約3,450㎡）

【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㎡）



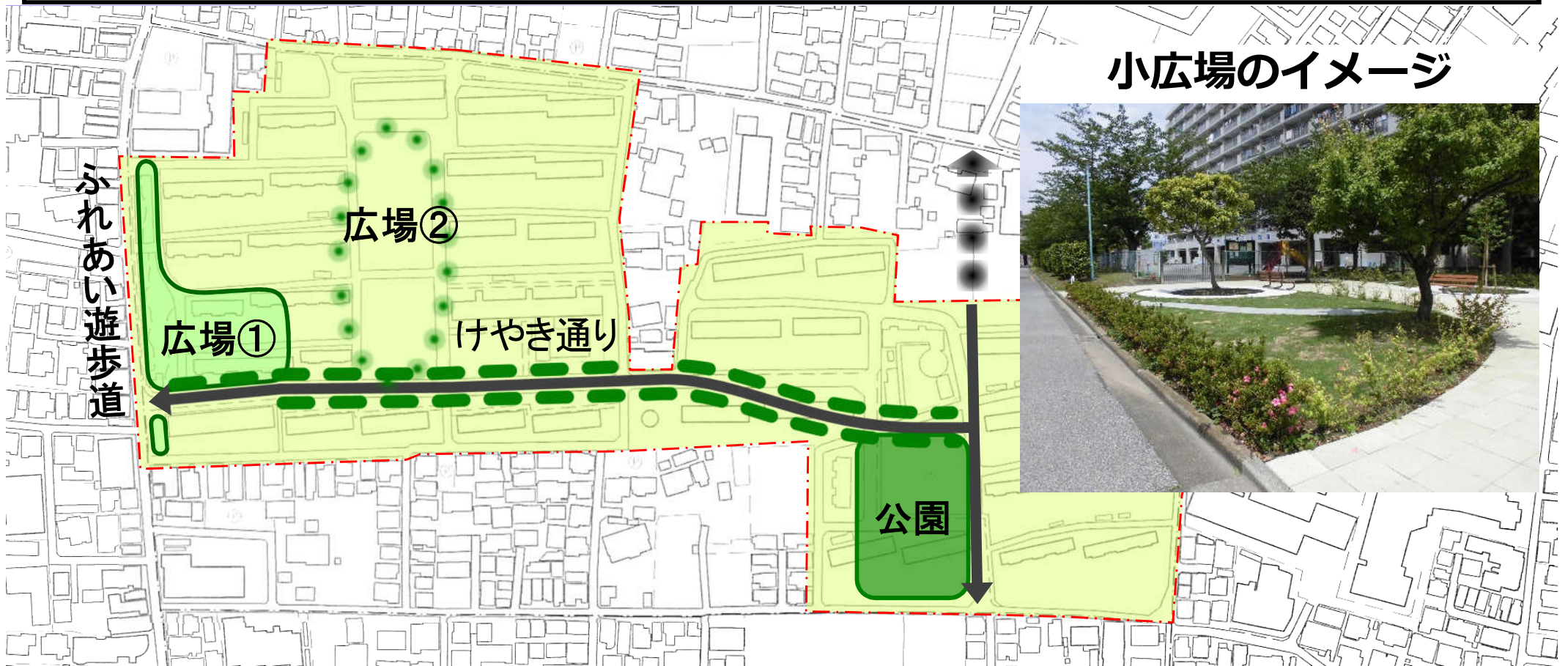
公園・広場の面積は合計約9,750㎡となり、
現況よりも約2,500㎡増加します。

■ 公園・広場のイメージ



■ みどり等の整備の方針と配置（素案）

- ・ 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



■ 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**

■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

○ 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 |

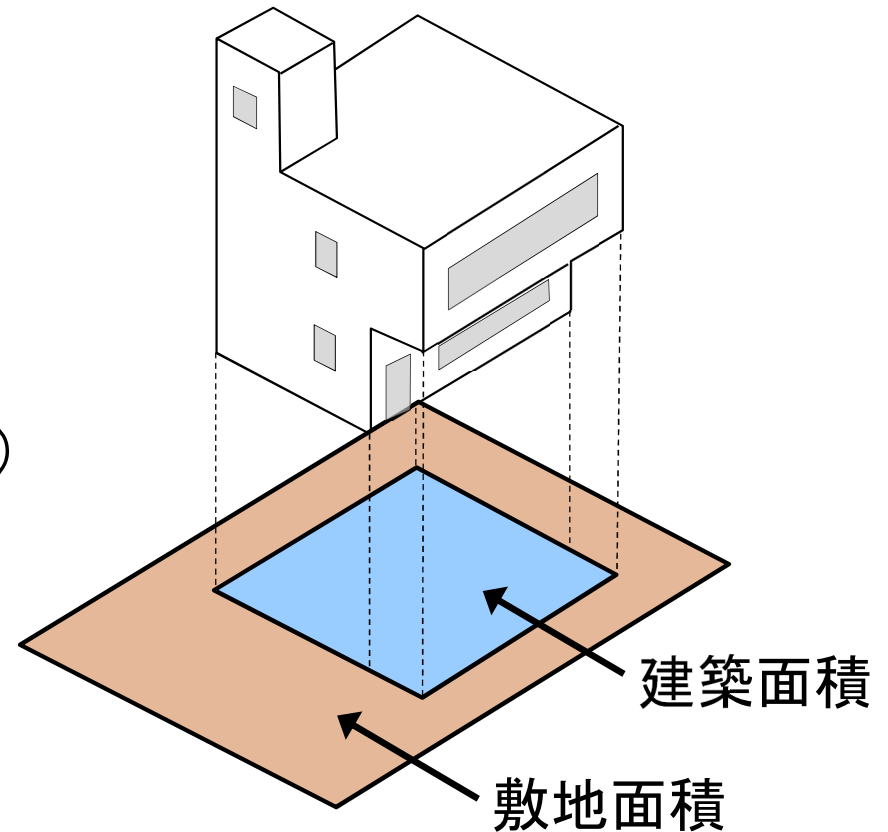
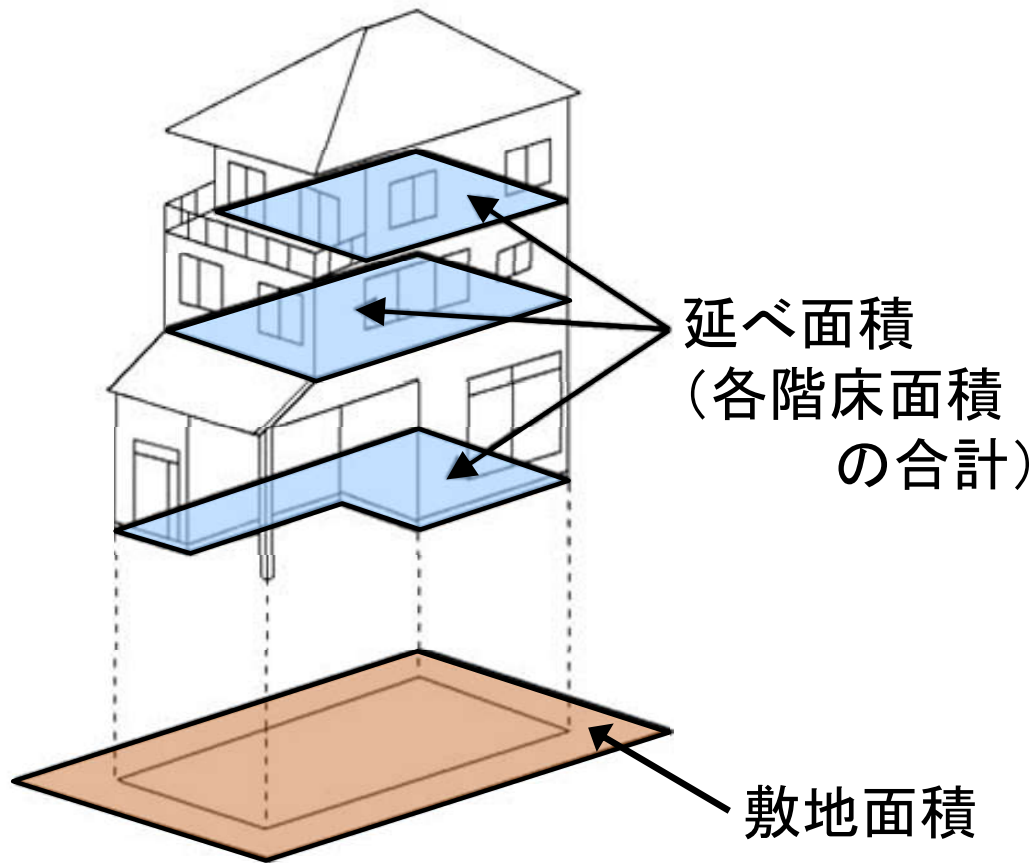
○ 容積率／建ぺい率の最高限度

容積率とは？

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

建ぺい率とは？

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

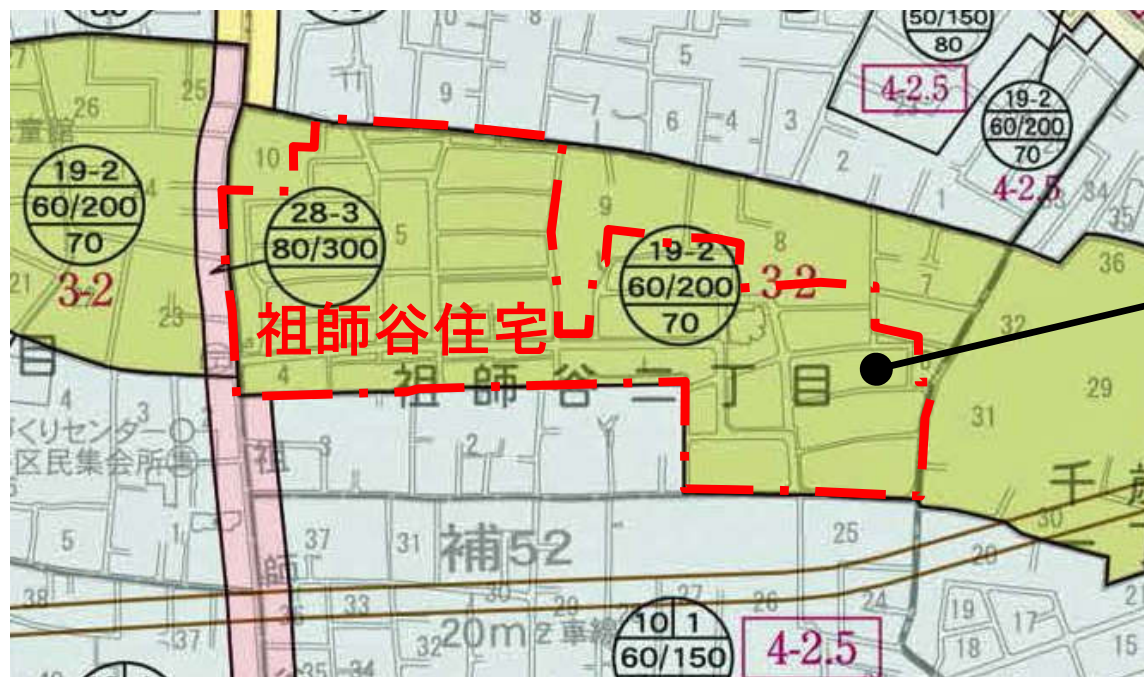


■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）

○ 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



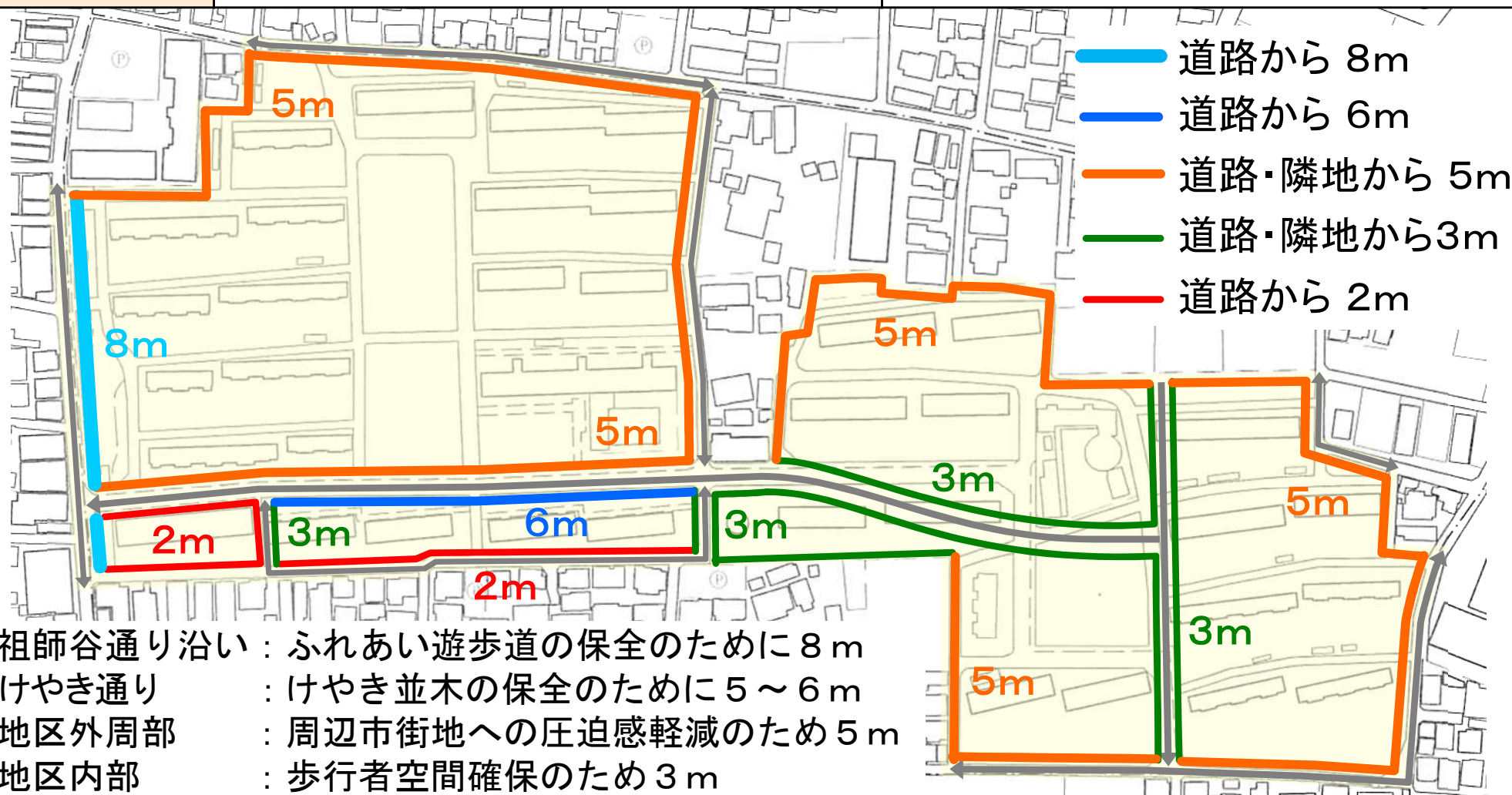
※第一種中高層住居専用地域

容積率 200%

建ぺい率 60%

○ 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 |



- 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
- 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
- 幅の狭い街区 : 建替えが困難なため 2～3 m

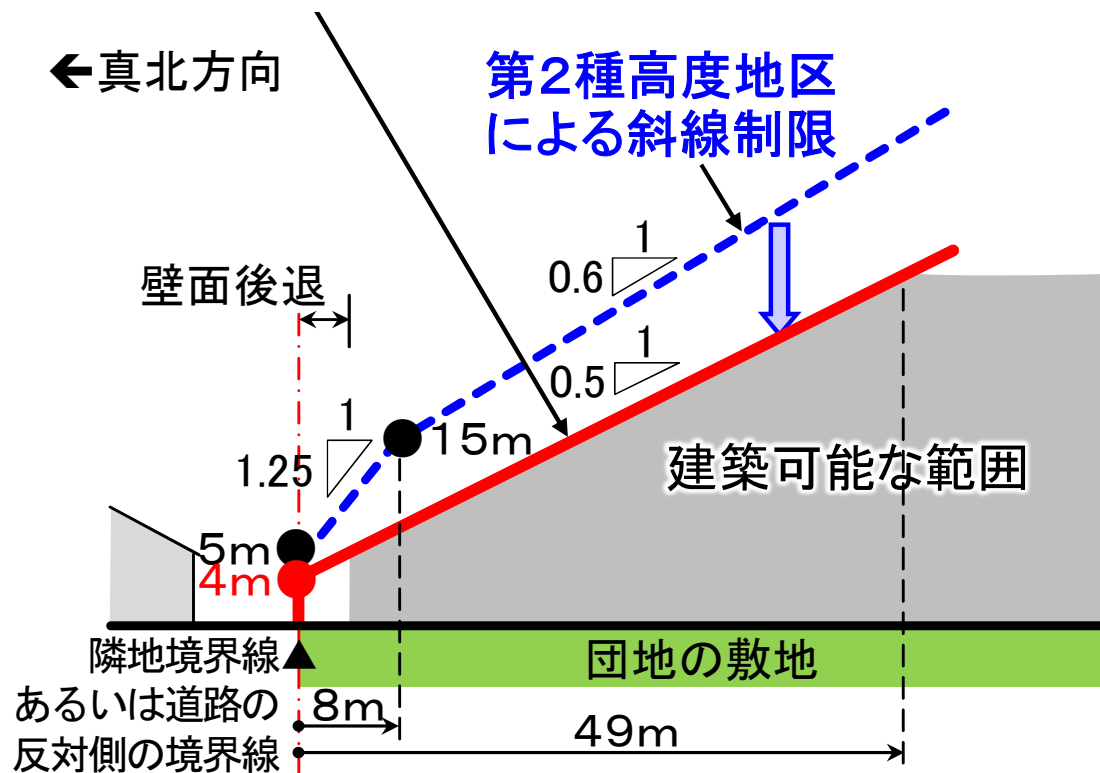
※防災倉庫、駐輪場等は対象外

○ 高さの最高限度（その1）

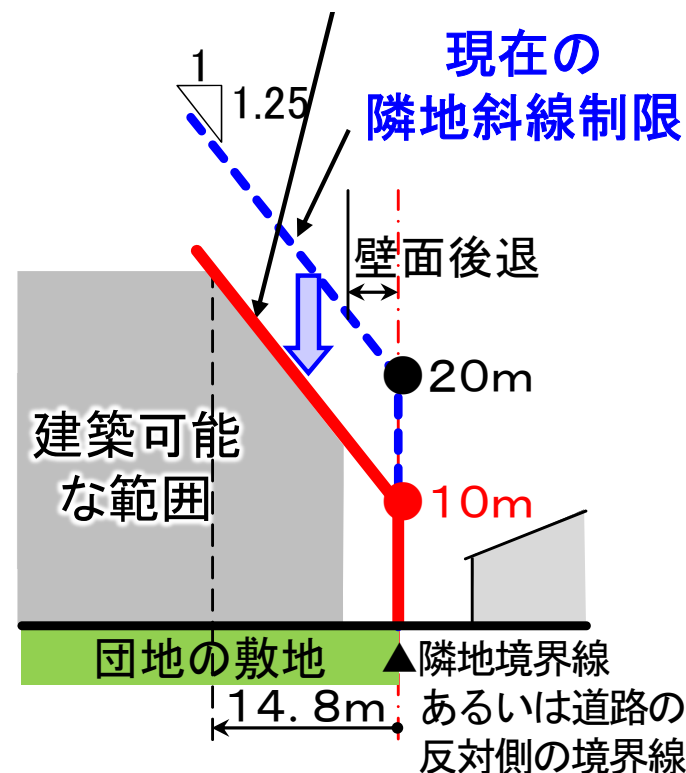
| | 整備の方針 | ルール |
|---------|--------------------|---------------------------|
| 高さの最高限度 | 周辺市街地と調和した市街地を形成する | 斜線制限を強化 絶対高さ制限 28.5m以下 |

◇ 高さの最高限度のイメージ

[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（素案）

○ 高さの最高限度（その2）

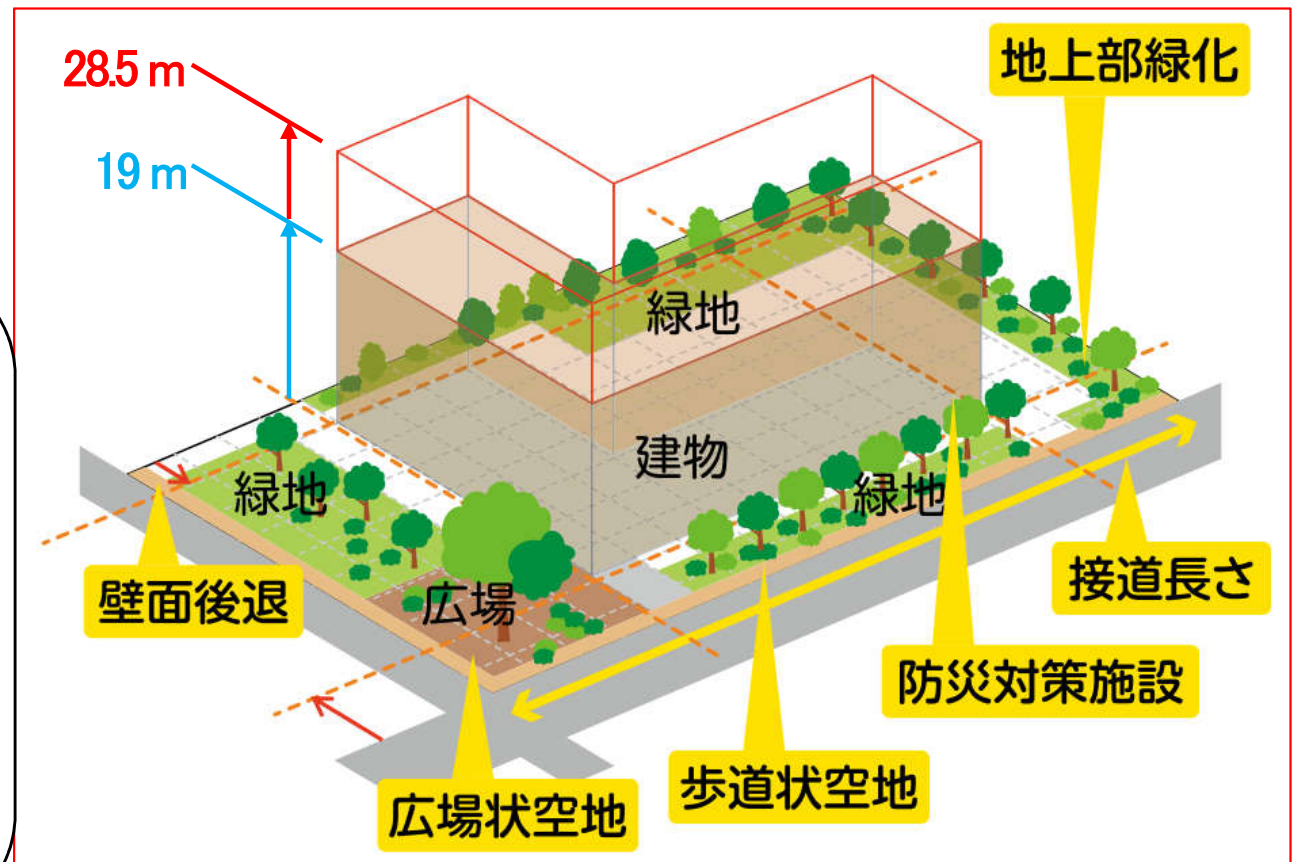
| | 整備の方針 | ルール |
|---------|--------------------|---------------------------|
| 高さの最高限度 | 周辺市街地と調和した市街地を形成する | 斜線制限を強化 絶対高さ制限 28.5m以下 |

現況：19m第2種高度地区

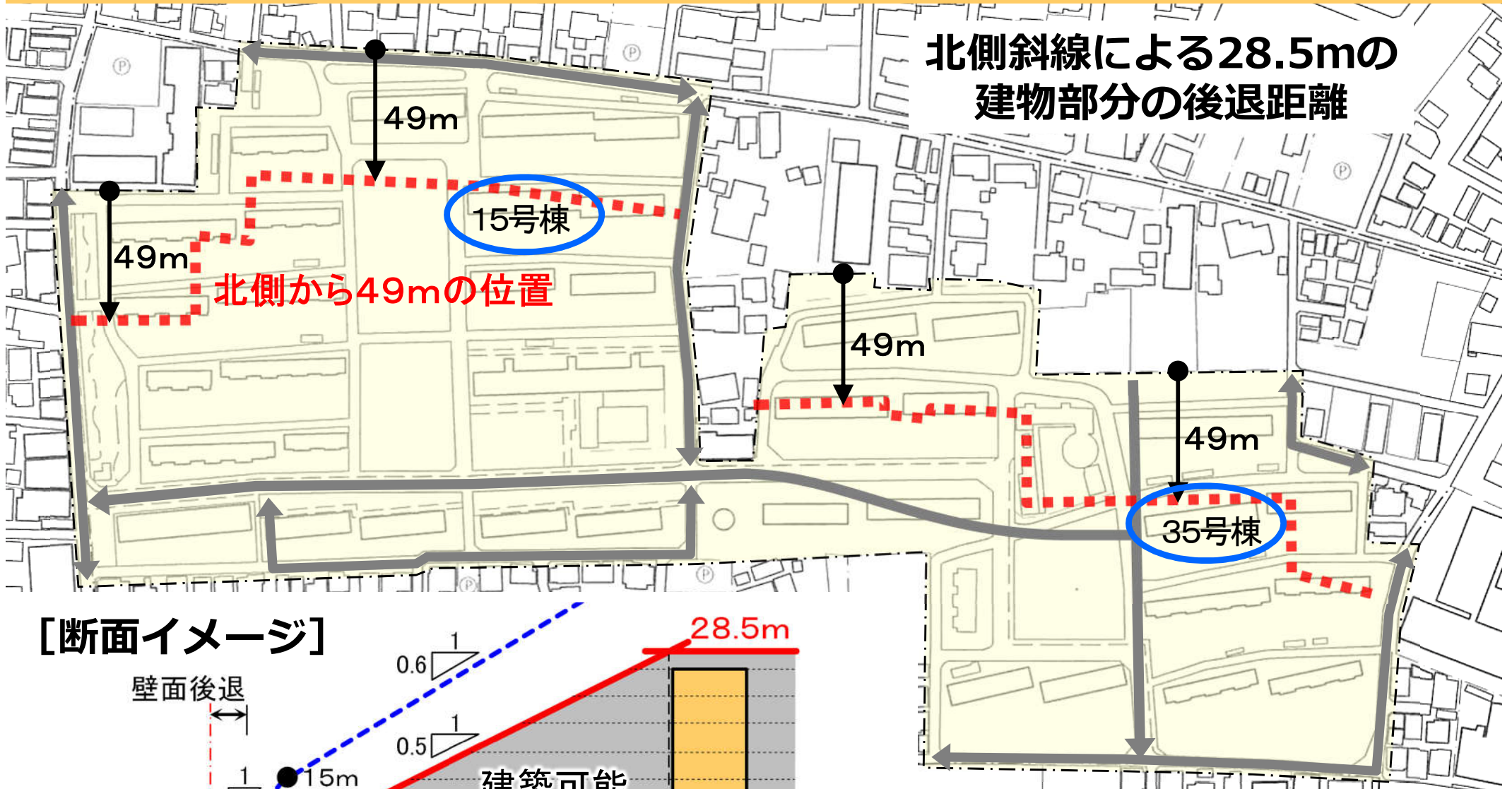
高度地区における 絶対高さ制限の特例

(指定値の+3m、+6m、1.5倍)

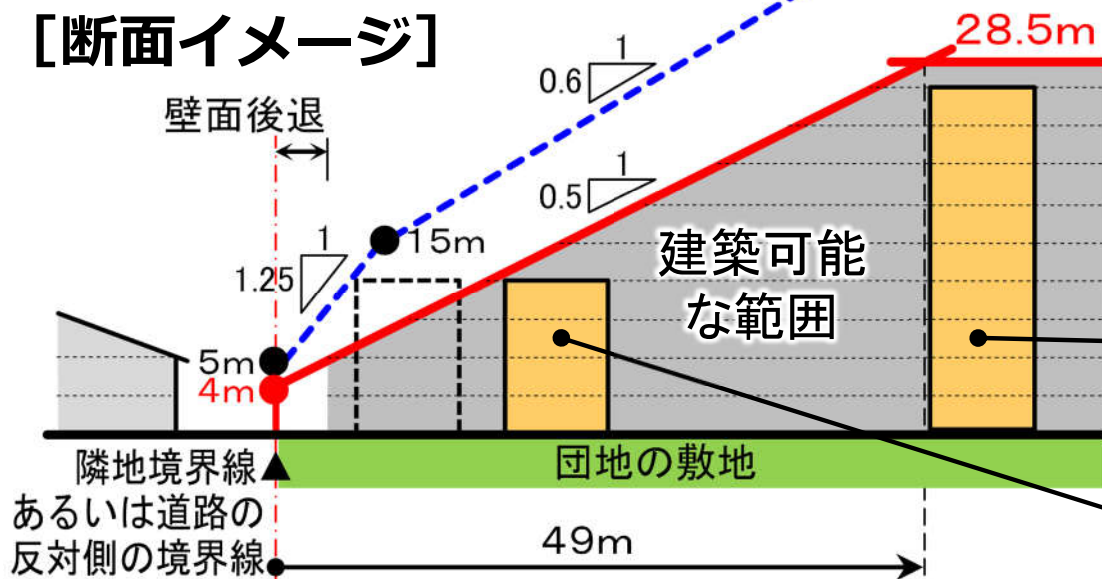
壁面後退距離の確保や空地の確保、緑化の推進など、市街地環境の向上に資する建築物に対しては、指定値を超える高さの上限を設定し、良好な建築物を誘導していくために、特例を設けています。



■ 建築物等の整備の方針とルール（素案）



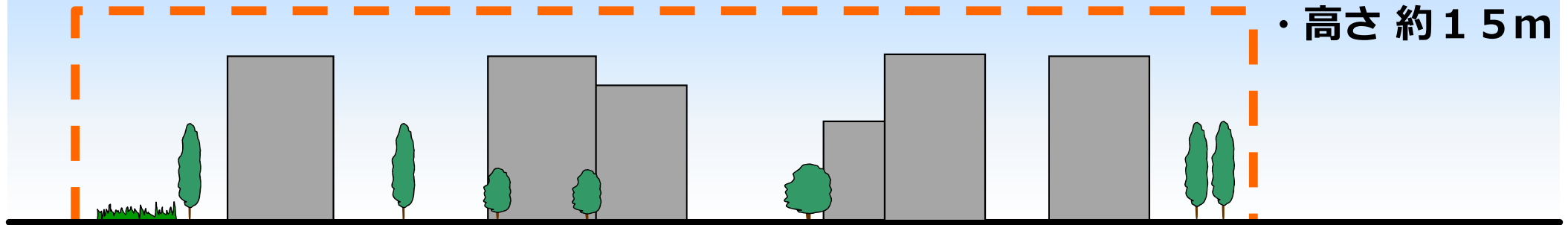
【断面イメージ】



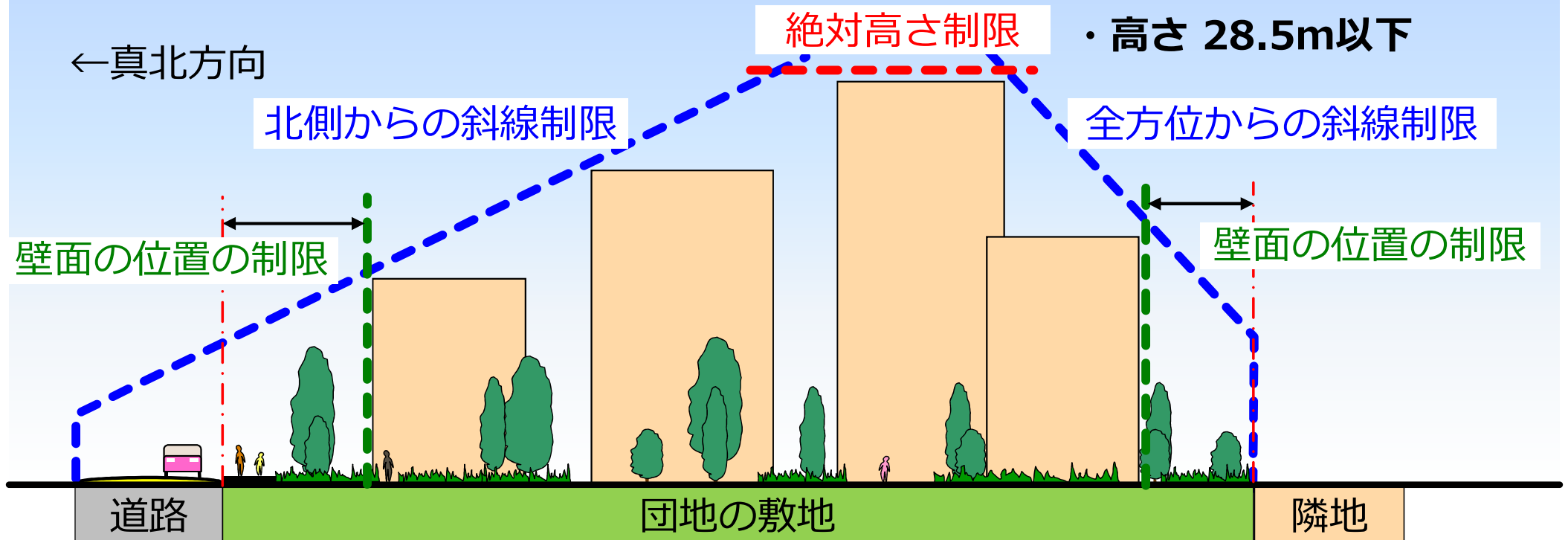
28.5mまで建てるには、隣地境界線等から49m程度後退

現状と同程度の階数を建てる際にも、隣地境界線から約16m後退

建設当時のイメージ



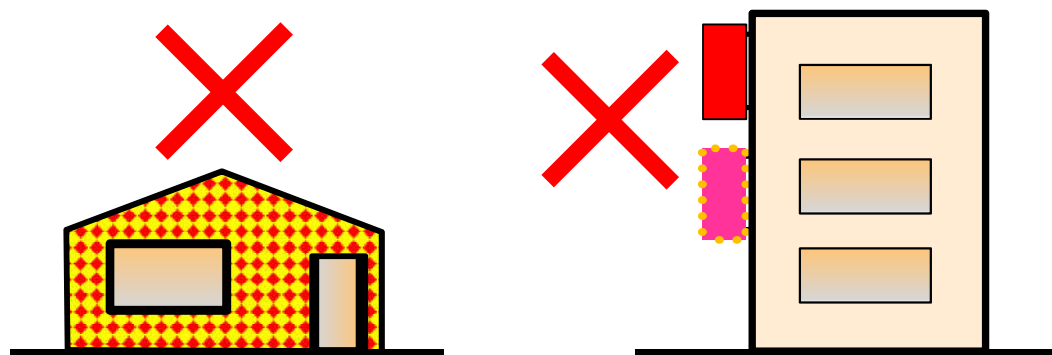
高さの最高限度と壁面後退のルールのイメージ



○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



○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

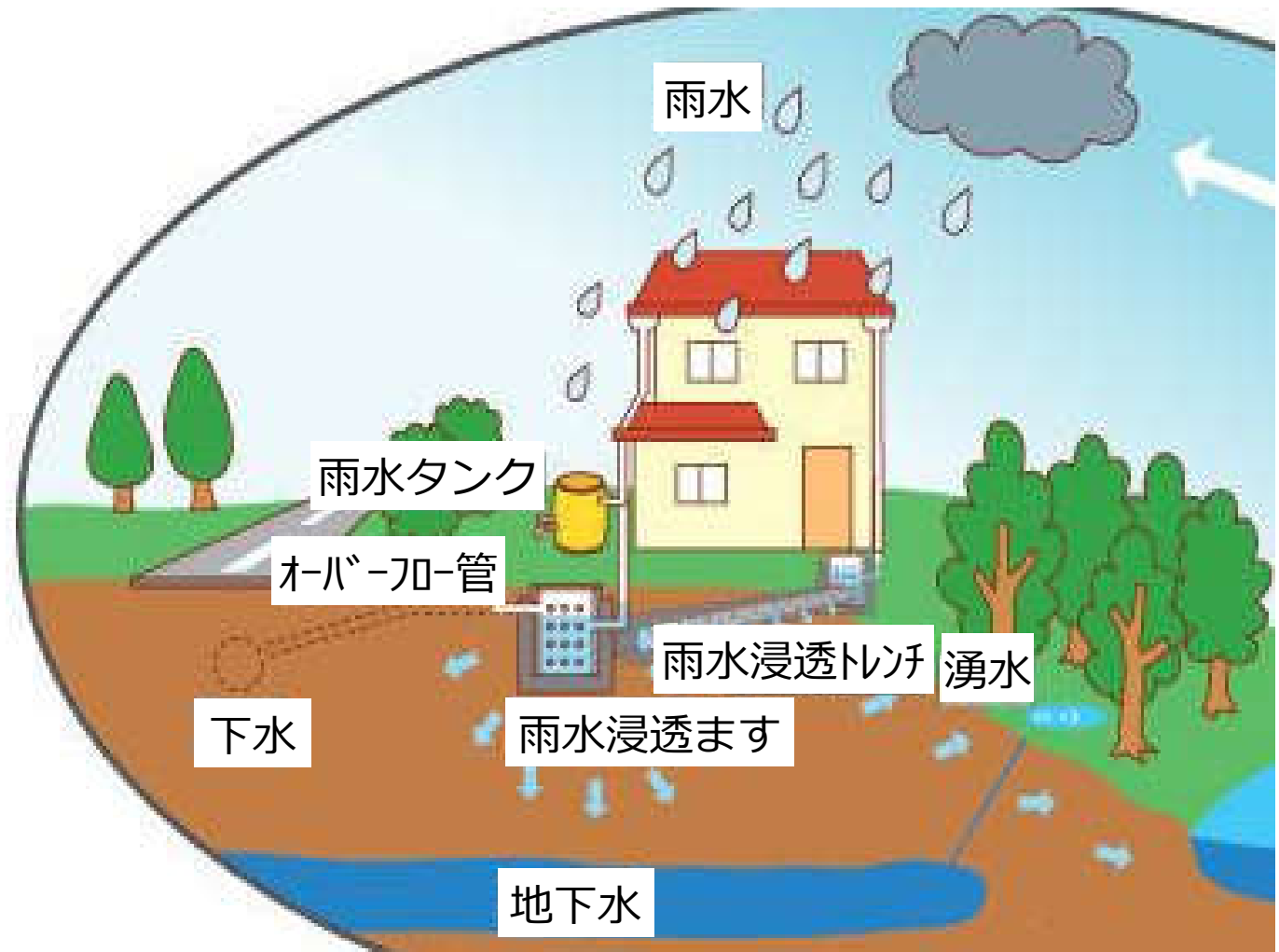


○その他

| | 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



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）

■ 今後の進め方

今は、この段階です！

令和2～3年度

令和4年度以降

地域住民等

意見交換会
(R2.7、R2.10、
R3.7、R3.12)

地区計画
(素案)
説明会

公社による
団地居住者への
事業説明会

原案
説明会

世田谷区

街づくりの方向性
街づくりルール
の検討

街づくり
ルールの
策定手続き

街づくり
ルールの
決定

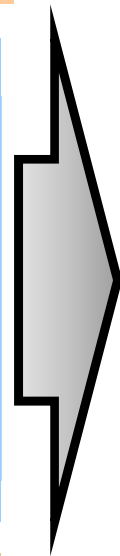
住宅供給公社

建替えに
向けた検討

街づくりルールを踏まえた建替計画の検討

街づくりの
検討の要請

地域住民等の声を
反映したルールに
ついての意見交換等



■ 今後の進め方

令和4年度以降



地域住民等

公社による
地域の皆さまへの説明会

世田谷区

街づくり条例
による手続き

建築計画
の届け出

住宅供給公社

建築構想

建築計画
の作成

建築確認
申請

着工

