

そしがやにちょうめちく ちくけいかく
祖師谷二丁目地区 地区計画

祖師谷二丁目地区 地区街づくり計画



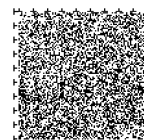
地区計画決定

令和5年2月27日 世田谷区告示 第104号

地区街づくり計画決定


令和5年2月27日 世田谷区告示 第106号

世田谷区



～目標と方針～

※地区計画と地区街づくり計画は同じ内容です。

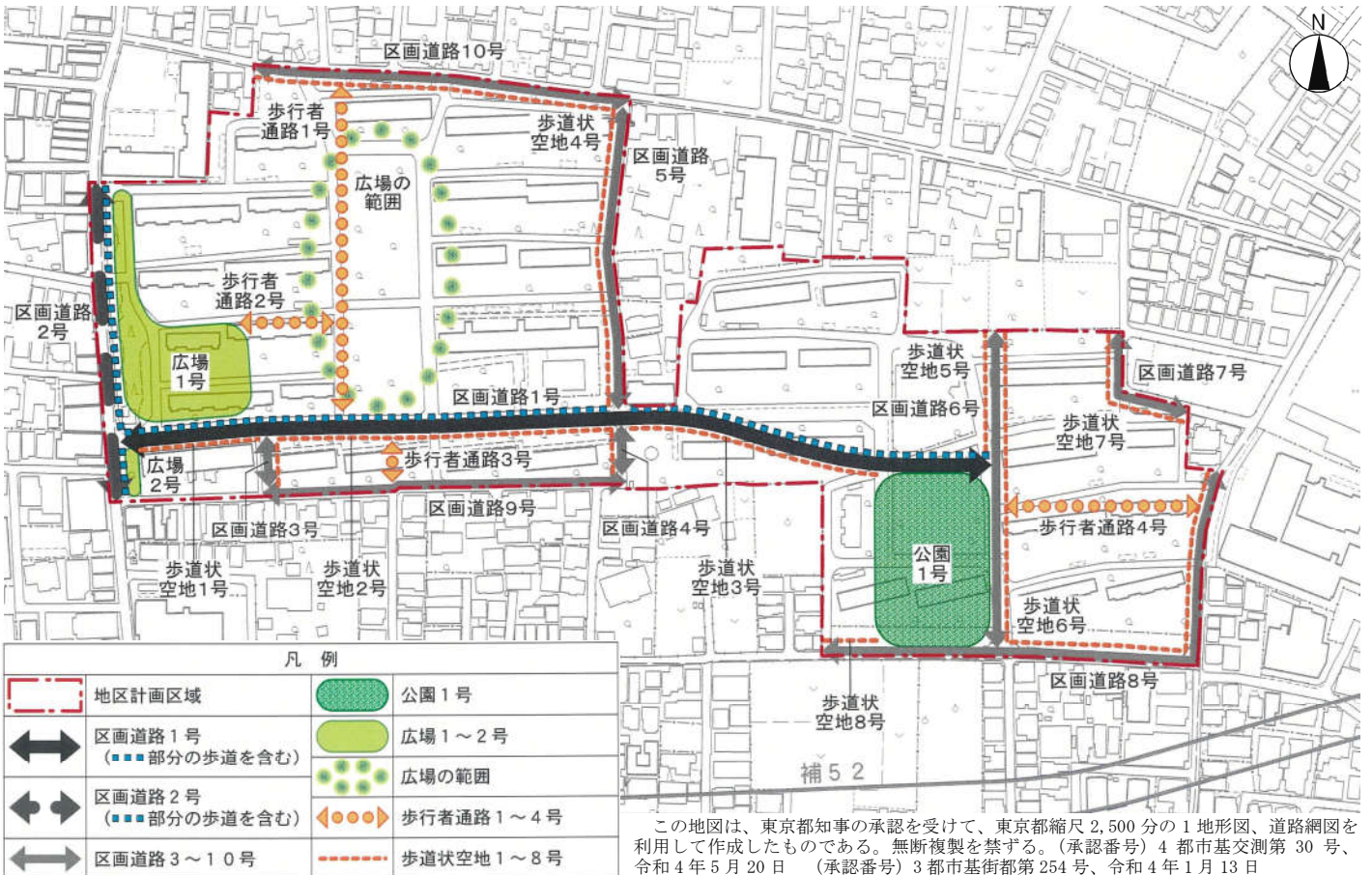
名称	祖師谷二丁目地区地区計画 / 祖師谷二丁目地区地区街づくり計画		
位置	世田谷区祖師谷二丁目地内	面積	約7.6ha
計画の目標	<p>本地区は、小田急小田原線祖師ヶ谷大蔵駅の北側約600mに位置する、東京都住宅供給公社祖師谷住宅を中心とした区域であり、地区の西側は、駅から続く商店街である祖師谷通りに面している。</p> <p>本地区内は、道路・通路や広場、店舗、保育所等が整備され、みどり豊かなゆとりある市街地となっているが、広域避難場所まで距離があることや、建設から60年以上が経過していることなどから、災害時における安全性や防災性、居住水準などが課題となっている。</p> <p>また、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、住宅団地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こととしている。</p> <p>このことから、住宅団地の建替えにあわせ、道路、公園などの基盤整備やオープンスペースの確保などにより、居住水準の向上や地域における利便性の向上、防災性の強化を図るとともに、隣接する低層住宅地と調和したみどり豊かな市街地を誘導する必要がある。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	祖師谷住宅の建替えを適切に誘導するとともに、地域の利便性や防災性を高める道路・歩行者ネットワークの形成と地域に親しまれる公園・広場の確保等を図り、周辺市街地と調和したみどり豊かで良好な居住環境を形成する。	
	地区施設の整備の方針	<p>目標とする市街地を実現するため、次のように地区施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 日常生活の利便性や防災性の向上に資するため、区画道路を配置する。 2 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。 3 祖師谷通り沿いに、既存樹木の保全を図りながら地域の交流を促す広場を配置する。 4 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、歩行者通路を配置する。 5 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配置する。 	
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を実現するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 周辺市街地と調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 2 みどり豊かでゆとりある市街地を形成するため、建築物の建蔽率の最高限度を定める。 3 ゆとりある空間の形成及び周辺市街地への圧迫感の軽減に配慮するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 周辺市街地と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 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、垣又はさくの構造の制限を定める。 	
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かな市街地を形成するため、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（区画道路1号）沿いでは、けやき並木の保全や緑地等の整備に努める。 2 計画図Aに示す「広場の範囲 （現況広場周辺）」内には、地域の交流を促進するため、歩行者通路に面して約2,000㎡の広場を確保する。 3 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。 4 地区内では、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。 	

～地区整備計画（地区施設の配置及び規模）～

名称	幅員	延長	備考	
区画道路	1号	8～9.3m	既存 新設	
	2号	7～7.4m	既存	
	3号	6m	新設	
	4号	6m	拡幅	
	5号	6m	拡幅	
	6号	6m	新設	
	7号	4m (6m)	約 60m	拡幅
	8号	4m (6m)	約260m	既存 拡幅
	9号	4m (6m)	約170m	拡幅
	10号	3.2～3.9m (6m)	約170m	拡幅
() 内は地区外を含めた幅員				
名称	面積	備考		
公園	1号	約4,300㎡ 公園内に歩道状空地と連続する園路を整備する	新設	

名称	面積	備考			
広場	1号	約3,300㎡ 既存 新設			
	2号	約 150㎡ 既存			
区画道路沿いに、区画道路の歩道部分とあわせて有効幅員2mの歩行空間を確保する					
名称	幅員	延長	備考		
歩行者通路	1号	6m	約150m	新設	
	緊急車両が通行できるように整備する				
	2号	4m	約 40m	新設	
	3号	4m	約 20m	新設	
	4号	4m	約 90m	新設	
	歩道状空地	1号	2m	約 60m	新設
		2号	2m	約200m	新設
		3号	2m	約110m	新設
4号		2m	約300m	新設	
5号		2m	約 60m	新設	
6号		2m	約310m	新設	
7号		2m	約 70m	新設	
8号		2m	約 30m	新設	
区画道路に沿った位置に、既存樹木の保全に配慮しながら整備する					

■計画図A

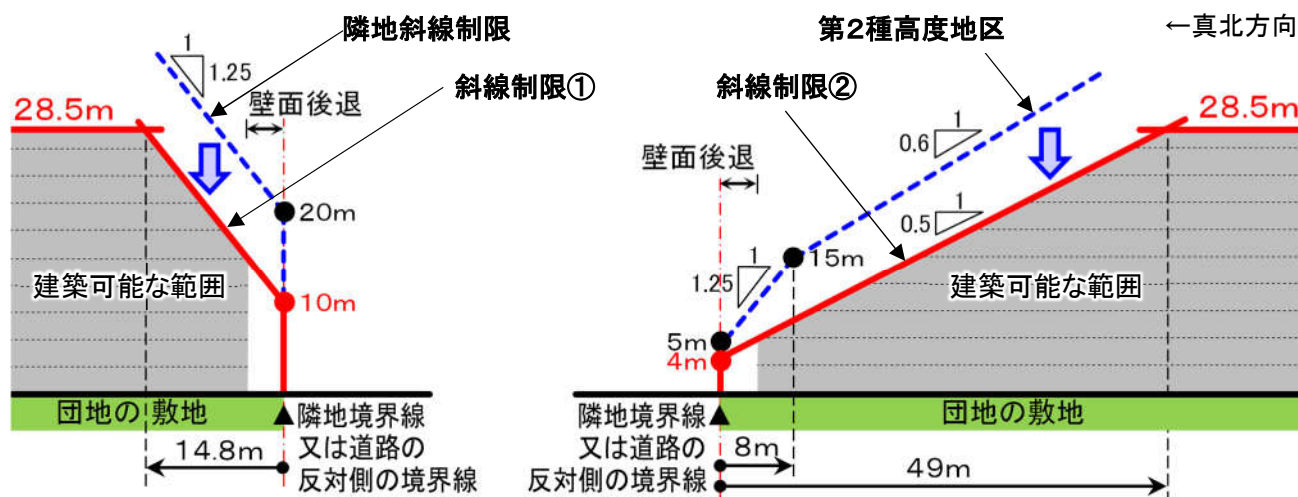


～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

建築物の容積率の最高限度	150%
建築物の建蔽率の最高限度	50% 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項（角敷地等における建蔽率の緩和）の規定は適用しない。
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図Bに示す次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。ただし、各号の（ ）内に記載するもの、その他公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1号壁面線：区画道路境界線から8m 2号壁面線：区画道路境界線から6m（境界線から4mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物） 3号壁面線：区画道路境界線から5m（境界線から4mを超える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物） 4号壁面線：隣地境界線又は区画道路境界線から5m（境界線から2mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物） 5号壁面線：隣地境界線又は区画道路境界線から3m（境界線から2mを越える区域における軒の高さが3m以下の平屋建ての建築物） 6号壁面線：区画道路境界線から2m 7号壁面線：道路境界線から2m
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図Bに示す壁面線による後退区域のうち、計画図Aに示す歩道状空地を設ける部分には、門、塀、フェンスその他の工作物を設置してはならない。ただし、車止め等の交通安全上必要なもの、その他公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物等の各部分の高さは、28.5m以下かつ次に掲げる斜線制限の値以下とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 当該部分から計画図Bに示す斜線制限における境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値（下図「斜線制限①」参照） 2 当該部分から計画図Bに示す斜線制限における境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（下図「斜線制限②」参照）

■建築物等の高さの最高限度のイメージ

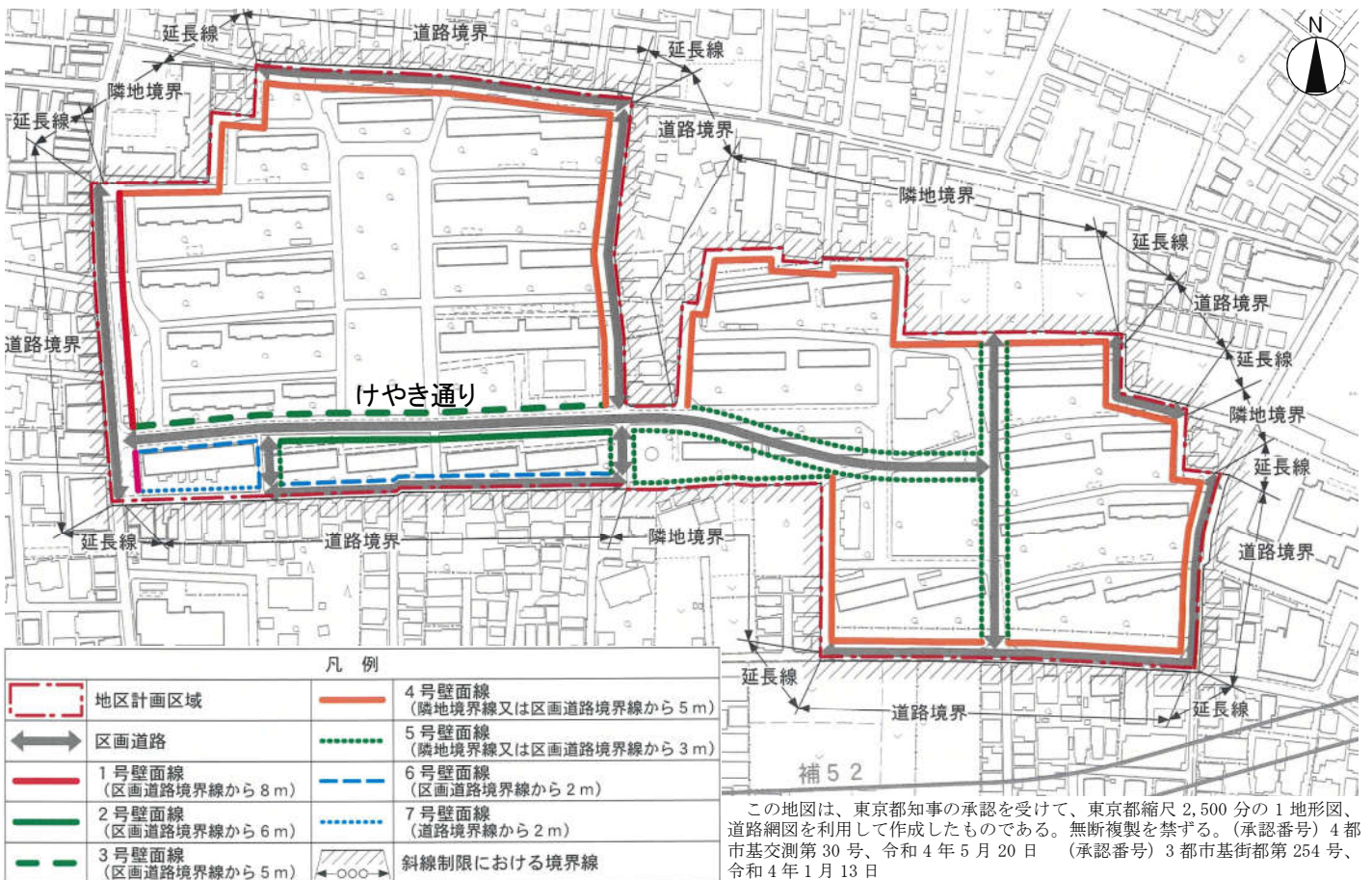
※隣地斜線制限及び第2種高度地区の規制を強化します。



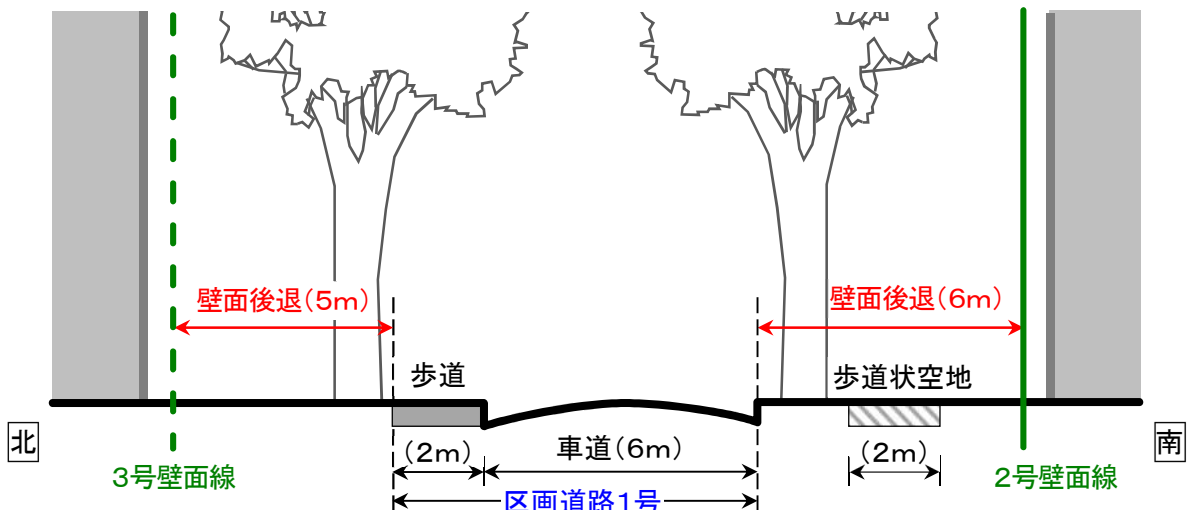
～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りでない。</p>

■計画図 B



※けやき通り沿道の整備イメージ



～祖師谷住宅の街づくり～



祖師谷住宅



遊歩道



けやき並木

祖師谷住宅は、戦後の住宅難に対応し、大量の住宅建設を進めるため昭和30年に建設されました。

けやき並木や桜などの多様なみどり、公園や遊歩道などのオープンスペース等は、60年以上にわたって、憩い、交流、遊び、イベントの場などとして、地域住民に親しまれてきました。

本地区計画は、建物の老朽化による建替えにあたり、道路、公園などの基盤整備を図り、地域における利便性や防災性の強化を図るとともに、隣接する低層住宅地と調和したみどり豊かな市街地を誘導するため定めたものです。

～手続き～

地区計画・地区街づくり計画の届出等について

次の行為等に着手する30日前まで、かつ建築確認の申請前に、砧総合支所街づくり課へ届出が必要になります。

- 建築物の建築又は工作物の建設
建築物の新築、増築、改築、移転及び門、塀、擁壁、屋外広告物等を建設する場合など
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、寸法、形状、色彩等を変える場合など

問合せ・届出先 案内図



世田谷区 砧総合支所

街づくり課

〒157-8501

世田谷区成城 6-2-1

電話 03-3482-2594

FAX 03-3482-1471