

第5章 烏山地域

5-1. 烏山地域の概況と街づくりの主な課題

1. 概況

(1) 地域のなりたち (注)

- 本地域は区の北西部、武蔵野台地のほぼ南端に位置し、仙川、烏山川の流れが作る小さな起伏はあるものの、地域全体は比較的平坦な台地となっています。
- 大正4年の京王線開通以降、郊外住宅地としての開発により人口が増加し、駅周辺を中心に発展し続けていますが、現在も、農地や宅地のみどりが見られ、武蔵野の自然豊かな風情が残っています。
- 北烏山には、関東大震災後、都心部から移転してきた寺院が集まった「烏山寺町」と呼ばれる地区があります。

また、芦花公園駅周辺は、文豪徳富蘆花が移り住んだ「蘆花恒春園」や区立の文学館もある、歴史と文化の香り高い地区となっています。

- 昭和23年に京王線の駅周辺を除く過半の地域に対し、緑地と農地保全を目的とした緑地地域*が決定されました。その後、昭和44年に緑地地域が廃止され同時に「土地区画整理事業を施行すべき区域*」として決定され、その多くが未施行のままで現在に至っています。

(2) 地域の姿

- 東西に京王線が通り、都心へのアクセスは便利ですが、南北交通の不足や開かずの踏切により、相互の交流・交通が遮断されています。また、広域的な幹線道路*として甲州街道と環状8号線が整備されていますが、地域全体の道路ネットワークが十分に形成されていません。
- みどり率*は、区の平均値を若干上回っていますが、減少しています。
- 南部には区民憩いの場である蘆花恒春園や祖師谷公園、松沢病院脇の将軍池広場などがありますが、一人当たりの公園面積は、区全体の平均を下回っています。
- 千歳烏山駅周辺の商業地域では身近な日用品店や飲食店が多く、生活の利便性が高いとともに、烏山区民センターとその前の広場を利用した地域のイベントが積極的に開催され、年間を通し常ににぎわいがみられます。

烏山地域の位置と町名



(注) 本区全体のなりたちについては、都市整備の基本方針の12ページに、「市街地形成の沿革」として示している

(3) 地域の現況等のデータ

○住居系の土地利用は砧地域に次いで2番目に低く、一方で、病院や清掃工場、寺などの公共公益施設が多い状況にあり、公共系が区内5地域で最も高い割合を占めています。

○専用住宅^{*}の平均宅地面積は区内で3番目ですが、100㎡未満の敷地数は過去20年間で56%増加しています。また、道路率は砧地域に次いで2番目に低く、細街路率も北沢地域に次いで2番目に高い割合となっています。

【位置・面積・地勢】

<ul style="list-style-type: none"> 本区の北西部に位置し、北側は杉並区、西側は三鷹市と調布市に隣接 面積は772.0ha（5地域で最も狭い） 	<ul style="list-style-type: none"> 本地域は武蔵野台地上に位置し、地域の殆どが標高40m以上、北西端では50mを超える高台となっている
---	---

【人口・世帯】

<ul style="list-style-type: none"> 人口は113,833人（5位／5地域）^(注1) 世帯は58,951世帯（5位／5地域）^(注1) 	<ul style="list-style-type: none"> 平均世帯人員は1.93世帯（3位／5地域）^(注1) 人口密度は147人/ha（3位／5地域）^(注1)
<ul style="list-style-type: none"> 人口は今後20年間で、8,300人増加（1.08倍）の見込み^(注2) 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者人口の割合は平成25年で20.2%、20年後は23.0%の見込み（区平均は23.0%）^(注2)

【土地利用】

<ul style="list-style-type: none"> 住居系の割合は46.6%（区平均は49.4%）で、砧地域に次いで低いが、平成3年から平成23年で4.9ポイント増加し、砧地域に次いで高い 商業系の割合は5.7%（区平均は6.4%）。平成3年から平成23年で1.0ポイント増加し、5地域で最大 	<ul style="list-style-type: none"> 公園系の割合は5.8%（区平均は5.6%）で、平成3年から平成23年で0.7ポイント低下 公共系の割合は11.5%（区平均は9.5%）で、5地域で最も高い
---	--

【建築物・宅地・防災・みどり・道路】

<ul style="list-style-type: none"> 棟数密度は40.5棟/ha（区平均は44.3棟/ha） 3階建て専用住宅棟数の変化（平成3年から平成23年）は、108棟から1,466棟に増加 	<ul style="list-style-type: none"> 利用建ぺい率[*]は42.7%（区平均は46.2%） 利用容積率[*]は116.8%（区平均は127.3%）
<ul style="list-style-type: none"> 平均宅地面積は267.8㎡（区平均は241.8㎡） 	<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅の平均宅地面積は149.5㎡（区平均は158.0㎡）。100㎡未満の敷地数は、平成3年から平成23年で56%増加
<ul style="list-style-type: none"> 耐火率[*]は58.1%（区平均は60.2%） 不燃領域率[*]は64.0%（区平均は65.0%） 	<ul style="list-style-type: none"> 木防[*]建ぺい率は18.0%（区平均は18.5%） 旧耐震木造[*]棟数密度9.1棟/ha（区平均は9.2棟/ha）
<ul style="list-style-type: none"> みどり率[*]は25.8%（区平均は24.6%） 地域住民一人当たりの公園面積は2.03㎡/人（区平均は2.96㎡/人）^(注3) 	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地[*]面積の変化（平成3年から平成23年）は、35.0haから25.3ha（28%減少）
<ul style="list-style-type: none"> 道路率は12.5%（区平均は14.5%）。平成18年から平成23年で0.6ポイント増加 細街路率は40.6%（区平均は36.2%） 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備率は39.9%（区平均は50.9%）^(注4) 主要生活道路[*]の整備率は12.5%（区平均は37.7%）で、5地域で最も低い^(注4)

【地域資源】

<ul style="list-style-type: none"> せたかや百景[*]は、烏山西沢つつじ園、旧甲州街道の道筋、上北沢の桜並木 など13箇所 地域風景資産[*]は、烏山寺町、蘆花恒春園、祖師谷公園 など15箇所 上記のほか、徳富蘆花旧宅、烏山川、水無川、仙川、瀧坂道 など多くの地域資源がある

出典：世田谷の土地利用2011、世田谷区土地利用現況調査^{*}

(注1) 住民基本台帳（平成26年1月1日現在）

(注2) 世田谷区将来人口の推計（平成26年2月）

(注3) 世田谷区都市公園等調書（平成26年4月1日現在）

(注4) 世田谷区道路整備白書（平成26年4月）

II. 街づくりの主な課題

都市整備の基本方針における世田谷区をとりまく状況や、地域の概況などを踏まえ、また、本地域の特性として、土地区画整理事業を施行すべき区域*が地域全体に広がっている状況を踏まえ、街づくりの主な課題を5つのテーマに沿って示します。

(1) テーマⅠ「安全で災害に強いまちをつくる」に関すること

- 主要な道路整備が遅れ、震災時の避難路確保や延焼遮断を図ることが難しい市街地構造となっています。
- 宅地の細分化による住宅などの密集化が進行し、災害時の延焼被害を拡大させる要因となっています。
- 地先道路*の適切な幅員が確保されず、消防活動に支障をきたす市街地がみられます。

(2) テーマⅡ「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」に関すること

- みどり率*は区の平均をやや上回っているものの、農地が減少傾向にあります。
- 宅地の細分化により、みどりの減少とともに良好な住環境を維持することが難しい地区が増加しています。
- 大規模な住宅団地が点在し、老朽化の進行とともに居住環境の改善が必要とされています。
- 道路基盤が脆弱で、良好な住宅街区が形成しにくい市街地となっています。

(3) テーマⅢ「活動・交流の拠点をもつまちをつくる」に関すること

- 駅周辺商店街の集客力低下とともに、地区内の区民の活動・交流拠点としての機能も低下傾向にあります。
- 京王線連続立体交差事業*や駅前広場整備により、商店街に大きな影響を与えていくことが考えられます。
- 買い物動線となる狭い道路への自転車や自動車の流入により、歩行者の安全性や快適性が損なわれています。

(4) テーマⅣ「地域資源の魅力を高めるまちをつくる」に関すること

- 蘆花恒春園や烏山寺町などの歴史的資産が点在していますが、周知不足などにより地域資源としての魅力を十分に発揮できていません。
- 武蔵野の面影を残す樹林地や農地が徐々に失われ、宅地化が進みつつあります。

(5) テーマⅤ「誰もが快適に移動できるまちをつくる」に関すること

- 地区幹線道路*や主要生活道路*の整備の遅れ、公共交通が不便な地域の存在、歩道と車道の段差をはじめとするまちなかのバリアの存在など、誰もが安全・快適に移動できる環境が整っていません。
- 環状8号線以西では、地区の基幹となる道路の整備が遅れ、住宅地内の生活道路に通過交通が流入することから、歩行者や自転車利用者の安全性が損なわれています。

5-II. 烏山地域の目標、骨格と土地利用の方針

I. 目標～地域のまちの姿～

基本計画(地域計画)における、本地域のまちの将来像を以下に示します。

地域がつくる、活気あふれる賑わいと笑顔のあるまち

武蔵野の面影を残す 自然と文化の落ち着いた中で 安心と安全をともにつくるまち

あらゆる世代がいきいきと元気で暮らせる ころのふるさと烏山

このまちの将来像を踏まえ、都市整備の基本方針の都市づくりビジョン、街づくりの主な課題などに基づきつつ、概ね20年後を見据えた本地域の「目標～地域のまちの姿～」を、以下のとおりテーマ別に沿って設定します。

地域のまちの姿

- 地域の軸となる主要な道路整備を通じて、誰もが安全で快適に移動でき、災害時に延焼遮断や延焼遅延、避難路確保等が可能な災害に強いまち
- 農地や屋敷林の保全と、公園等の整備や民有地の緑化を進め、無秩序な市街地開発を抑制した、武蔵野の面影が残るまち
- 大規模な住宅団地の建て替えなどに際し、自然環境と調和した道路や公園、公共公益施設等の整備を進め、新たなコミュニティの拠点を創出していく住みやすいまち
- 烏山寺町のたたずまい、蘆花恒春園、文学館などを核とした歴史と文化、風土が調和した魅力あるまち
- 京王線連続立体交差事業^{*}や周辺道路の整備などを通じて、南北の交流と人びとが集う魅力あふれるまち

II. 地域の骨格と土地利用の方針

(1) 地域の骨格プラン

都市整備の基本方針における都市づくりの骨格プランと、地域のまちの姿に基づき、本地域の基本的骨組みを示します。

- 千歳烏山駅周辺地区は、京王線の南北両側にそれぞれ商店街が密度高く広がり、商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」であるとともに地域外に居住する区民も多く利用する拠点として「主要な地域生活拠点」と位置づけています。

区民の日常生活に必要な商業・業務機能が集積した、地区の交流の場として、新たに「地区生活拠点」を位置づけます。

- 地域の中央を南北に貫き、成城学園前駅周辺から千歳烏山駅周辺に至る補助216号線とその沿道を、「主要生活交通軸」と位置づけています。

拠点や軸等		位置づける場所
生活拠点	主要な地域生活拠点	○千歳烏山駅周辺地区
	地区生活拠点	○上北沢駅、八幡山駅、芦花公園駅の各周辺地区
新たな機能を持つ拠点等	災害対策拠点	○烏山総合支所周辺地区
都市軸	都市活力と交通の軸	○環状8号線と甲州街道（国道20号）の各道路とその沿道
	主要生活交通軸	○補助216号線とその沿道
みどりの拠点および水と緑の風景軸*	みどりの拠点	○烏山寺町周辺、蘆花恒春園、祖師谷公園、給田一丁目一帯、松沢病院

（２）地域の土地利用の方針

7つに区分した土地利用ごとの方針を示すとともに、方針図でその位置を概略で示します。なお、大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導します。

①駅周辺商業地区

- 千歳烏山駅の周辺地区は、地域外に居住する区民も多く利用する場として、商業や交流等の機能が充実するよう土地利用を誘導します。
- 上北沢、八幡山、芦花公園の各駅の周辺地区は、区民の日常生活に関わる商業等の機能が集積するよう土地利用を誘導します。

②近隣商店街地区

- 旧甲州街道沿いや住宅地等の中にある商店街は、それぞれの特徴を活かし、周囲の住宅地との調和を図りつつ、身近な商業地としての土地利用を誘導します。

③幹線沿道地区

- 環状8号線と甲州街道(国道20号)の沿道は、集合住宅や事務所・店舗・サービス施設等が立地する地区として、後背の住宅地環境と調和を図りつつ、都市の活力を生み出す場として育むとともに、基幹的な避難路、延焼遮断帯*を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。

④地区幹線沿道地区

○補助54号線、補助215号線、補助216号線などの沿道は、後背の住環境と調和を図りつつ、住宅と店舗などが共存するとともに、延焼遮断帯*を形成する防災性の高い土地利用を誘導します。

⑤低層住宅地区

○戸建て住宅や低層の集合住宅からなる良好な住環境を維持します。

⑥住宅地区

○地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和が図られ、生活利便施設などが適切に配置された住環境を誘導します。

⑦準工業地区

○八幡山二丁目などの準工業地区は、供給処理施設の機能を維持するとともに、周辺の住環境との調和を図ります。

烏山地域の骨格と土地利用の方針図



<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺商業地区 近隣商店街地区 幹線沿道地区 地区幹線沿道地区 低層住宅地区 住宅地区 準工業地区 都市公園等 大規模な敷地 (公共施設) 大規模な敷地 (住宅団地等) 	<ul style="list-style-type: none"> 主要な地域生活拠点 地区生活拠点 災害対策拠点 	<ul style="list-style-type: none"> みどりの拠点 みどりの拠点 (点在型) 	<ul style="list-style-type: none"> 都市活力と交通の軸 主要生活交通軸 	<ul style="list-style-type: none"> 高速道路 幹線道路 地区幹線道路 主要生活道路 鉄道・駅
--	--	--	--	--

大規模な土地利用転換の際は、都市基盤整備を進めるとともに、地区の特性や周辺住宅地と調和した土地利用を誘導する。

5-III. 烏山地域のテーマ別の方針

街づくりの主な課題を解決するとともに、地域のまちの姿を実現するための、5つのテーマからなるテーマ別の方針を示します。

地域の特性や課題などを踏まえ、主要なテーマを中心に記載します。方針図は、テーマⅠ～Ⅴの重ね合わせで示します。

(1) テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる

【延焼遮断帯^{*}や延焼遅延帯^{*}を整備する】

○都市計画道路や主要生活道路^{*}の整備が遅れている環状8号線の西側の地域を対象に、道路整備にあわせ、沿道の不燃化を進めるとともに、緑地帯や空地の確保を進めます。

【計画的に地先道路^{*}の整備を進める】

○地先道路の整備指針を定め、指針を基に地区ごとに地先道路整備計画を策定し整備を進めます。

【地区内の安全性を向上する】

○木造建築物が密集し防災上課題のある地区では、建築物の不燃化・耐震化や、緊急時・災害時に活用される道路の整備に向けた取り組みを地区の住民とともに進めます。

○地区内に公園や広場等を整備する際に、防災活動の拠点として防火水槽等の消防水利^{*}の整備などを進めます。

(2) テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる

【みどりを守り育てる】

○民有地のみどりが多く残る住宅地では、市民緑地^{*}・特別緑地保全地区制度^{*}など各種制度の活用や、地域ぐるみの緑化推進により、みどりの街づくりを進めます。

○地域内に広がる農地を貴重な環境資産として、農業に対する区民の理解・関心を高めることにより、緑地空間として保全し活用します。また、宅地化に際しては緑化に配慮した適切な開発の誘導を進めます。

○みどりの拠点と水辺や緑道等を中心とした、地域内のみどりが連続するよう、公共公益施設や宅地内の緑化を進め、良好な市街地環境の形成を図ります。

【武蔵野の面影を残す住みやすい住環境を確保する】

○地区計画制度^{*}などの活用により、地区の特性に応じた区画道路等の整備や敷地面積の最低限度^{*}の規制などを導入し、より良い住環境の維持・保全に取り組みます。

○建て替えが見込まれる比較的大規模な住宅団地は、周辺環境との調和を図りつつ、優良な住宅の創出やオープンスペースの確保、緑化などについて、適切な誘導を進めます。

○大規模開発や農地の宅地化に際しては、必要な道路整備や公園整備を一体的に行い、周辺環境と調和した良好な住宅建設などの誘導を進めます。

○土地区画整理事業を施行すべき区域^{*}内で、農地の宅地化や開発による市街化が進行した地区では、東京都の「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」に基づき、土地区画整理事業^{*}に代わる整備手法の検討を行い、無秩序な市街化を抑制します。

(3) テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる

【区の北西部を支えるにぎわいとコミュニティの中心となるまちをつくる】

○千歳烏山駅周辺地区は、鉄道の南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がっていることや、多目的な活動が可能な広場と一体となった、烏山区民センターが駅前に立地していることなどを活かし、商業や南北間の交流などの機能が充実するよう誘導するとともに、誰もが利用できるようユニバーサルデザイン^{*}による整備を進め、本区の北西部を支えるにぎわいとコミュニティの中心となるまちを形成します。

【京王線沿線各駅で、にぎわいや活気のある拠点の魅力を高める】

○京王線の各駅周辺地区は、連続立体交差事業^{*}にあわせ、側道やタクシー利用環境を含めた駅前の整備、自転車利用環境の整備などにより、安全・快適な歩行空間を確保します。

また、都市基盤が整備された後のまちの姿を見据えて、地区特性にあわせてまちの魅力を構成する商業・業務施設、文化施設、公共公益施設などの整備や、駅周辺のにぎわい形成や街なみの改善などを進めます。

(4) テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる

【風景の魅力を高める】

○烏山寺町などの歴史的資産と屋敷林や社寺林、松沢病院周辺などのみどりの資産がある地区では、資産の区民周知に努めるとともに、まちの魅力を高めるため、区民周知に努めるとともに、地域住民が地域の資産を守り・育て・つくるための活動を支援します。

また、建築物や工作物の外観の指導・誘導を通じて、まち全体の風景の魅力を高める地区のルールづくりなどを、地区の住民とともに進めます。

【地域資源を活用する】

○北沢川緑道や烏山川などの身近な地域資源を活かし、河川・水路の整備、沿道緑化等を行い、親しみやすい地域の空間づくりを通じ魅力を高めます。

(5) テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる

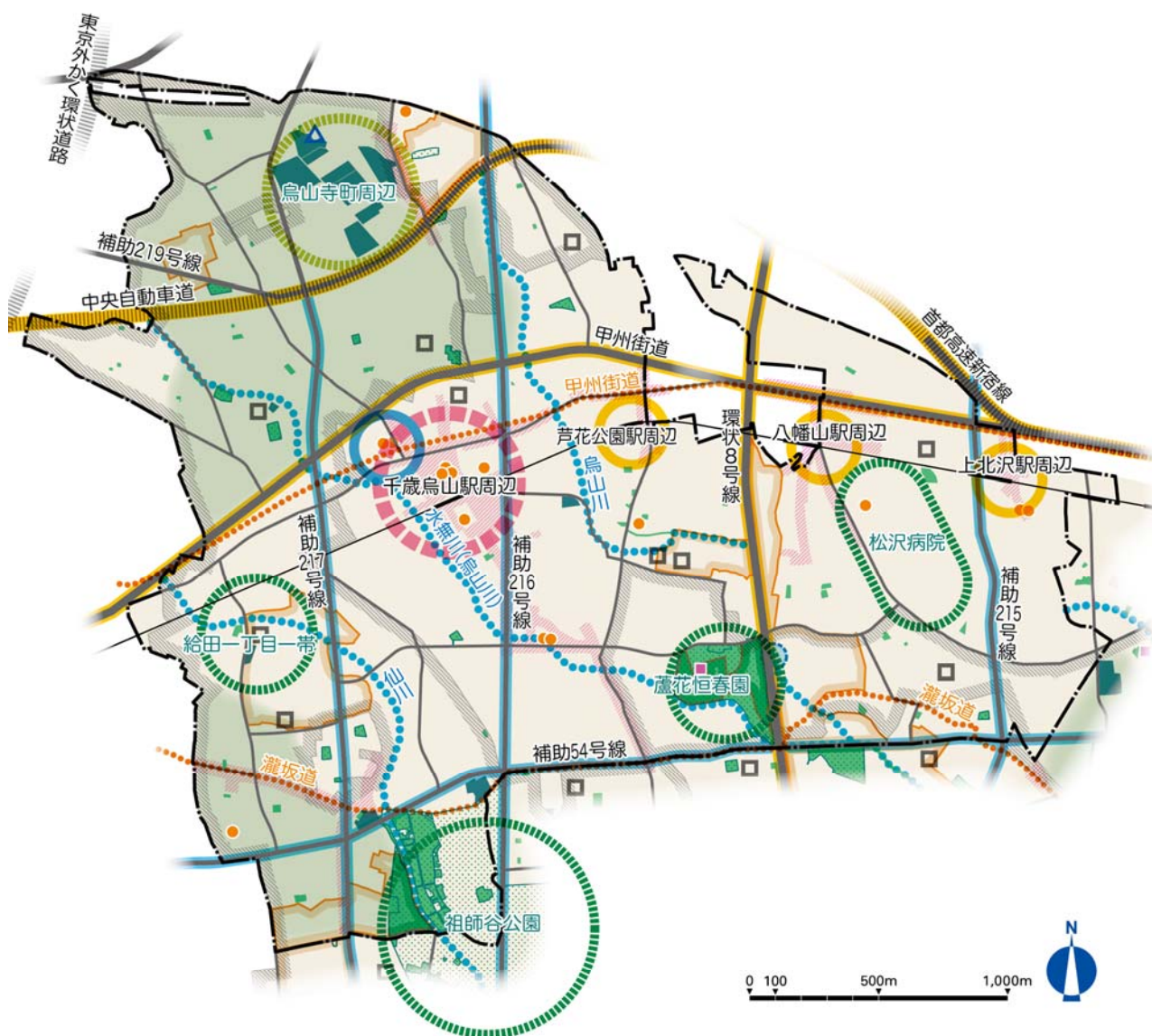
【地区の生活道路の整ったまちをつくる】

- 幹線道路※と地区幹線道路※で囲まれた地区ごとに、街づくりのなかで地先道路※の適切な配置を検討し整備を進めることにより、地区内の移動の利便性の向上を確保します。

【誰もが安全・快適に利用できる交通基盤とする】

- 道路整備や駅周辺の拠点整備に際して、公共交通の導入環境や自転車走行環境などを整え、安全で快適な移動の実現とあわせて、歩行者と自転車利用者の安全性の向上に取り組めます。

烏山地域のテーマ別の方針図



テーマI

- 骨格防災軸
- 延焼遮断帯
- 広域避難場所
- 避難所(区立小・中)
- 災害対策拠点

テーマII

- 都市計画公園・緑地
- 既存都市公園等
- 緑化地域(市街化区域全域)
- 水辺再生事業・構想重点整備区域
- 農地保全重点地区
- 土地区画整理事業を施行すべき区域(未施行区域)

テーマIII

- 主要な地域生活拠点
- 地区生活拠点
- みどりの拠点
- みどりの拠点(点在型)

テーマIV

- 景観計画区域(区全域)
- 特別保護区
- 1,000㎡以上の樹林地が敷地内にある寺社等
- 文化財^(注)
- 水辺や緑道等
- 古道など

テーマV

- 鉄道・駅
- 高速道路
- 幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要生活道路
- ユニバーサルデザインによる整備(区全域)

- 商店街(平成25年3月現在)
- 主要な公共施設(出張所、図書館、区民会館など)

(注)ここで示す文化財は、国・都・区が指定及び登録した有形文化財(文化財保護法等)および都選定歴史的建造物等(都景観条例)のうち、建造物など一般の目に触れるものとする。

5-IV. 烏山地域のアクションエリアの方針

地域のまちの姿を実現するため、今後、概ね10年間にわたり街づくりを優先的に進める地区と、その方針を示します。(地区名は50音順です)

(1) 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)

【5-①上北沢二丁目地区（松沢病院地区）】

○病院のみどりや外周の公園・広場が連続したみどり豊かな、安全で快適な歩道の整備を進めます。

【5-②烏山北住宅地区】

○住宅団地の建て替えにあわせ、都市計画道路や主要生活道路^{*}、公園などの都市基盤の整備を進め、歩行者系ネットワークの整備を進めます。

【5-③烏山西団地地区】

○住宅団地の建て替えにあわせ、不燃化や公園などの都市基盤の整備を進め、道路ネットワークの一体的な整備を図ります。

【5-④烏山松葉通り住宅地区】

○住宅団地の建て替えにあわせ、不燃化やオープンスペースの確保、道路ネットワークの一体的な整備を図ります。

【5-⑤北烏山七丁目地区（岩崎学生寮周辺地区）】

○良好なみどり、みずの環境を維持・育成した街づくりを進めます。

【5-⑥給田一丁目地区（第一生命グラウンド周辺地区）】

○広域避難場所^{*}としての機能維持・向上のため、オープンスペースの確保を図ります。

○みどり豊かで良好な住環境の形成を誘導します。

【5-⑦千歳烏山駅周辺地区】

- 駅周辺の整備とあわせ商店街への通過交通の流入を抑制し、歩きやすく回遊性のある商業環境の魅力アップを図り、安全で快適な歩行者空間の整備を進めます。
- 新たに整備を進める都市計画道路の補助216号線と駅前広場周辺は、まちの玄関口として、防災力や交通結節機能の強化と、共同化や区画整理、再開発などの市街地整備により、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出します。
- 安全で快適な歩行者空間の整備とともに、人々の交流のための施設の充実を図った街づくりを進めます。
- 道路が狭く、戸建住宅や集合住宅が混在する地区は、街なみや住環境の改善を図るとともに、道路と街区が整備されたみどり豊かな地区は、落ち着いたある住宅地として街なみの維持・保全を図ります。

【5-⑧八幡山二丁目地区（明大グラウンド周辺地区）】

- 広域避難場所^{*}としての機能維持・向上のため、オープンスペースの確保を図ります。
- みどり豊かで良好な住環境の形成を誘導します。

【5-⑨八幡山三丁目地区（八幡山団地地区）】

- 広域避難場所としての機能維持・向上のため、オープンスペースの確保を図ります。
- みどり豊かで良好な住環境の形成を誘導します。
- 住宅団地のみどりなどを活かした、みどりのネットワークを形成します。

【5-⑩芦花公園駅周辺地区】

- 連続立体交差事業^{*}にあわせ、老朽建築物の更新時期を捉えた共同化や協調化の誘導などにより、日常生活の利便に資する商業機能の充実を図り、にぎわいのある地区生活拠点を形成します。
- 建築物が密集し避難路など防災上課題のある市街地では、防災性の高い市街地環境の形成を図りつつ、文化や歴史、みどり豊かで魅力ある、安全で安心して暮らせる街づくりを進めます。

（2）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

【5-⑪粕谷二丁目・南烏山一丁目地区】

- 地区計画^{*}に基づき、みどり豊かで良好な住環境の形成および保全を図ります。

【5-⑫上北沢駅周辺地区】

- 連続立体交差事業※にあわせ、駅前環境の整備改善と商店街の商業環境の充実を図り、コミュニティの場となる地区生活拠点を形成します。
- 桜並木を含む民有地のみどりを保全、創出し、みどり豊かな住宅地の形成を図ります。

【5-⑬上祖師谷四丁目地区】

- 地区計画※に基づき、みどり豊かで良好な住環境の形成および保全を図ります。

【5-⑭環八沿道地区】

- 沿道地区計画※に基づき、後背地の住宅地との調和を図りながら商業・業務地として誘導するとともに、建築物の不燃化を促進し、みどりとうるおいのある良好な沿道の街なみを形成します。

【5-⑮北烏山二丁目北部地区】

- 地区計画に基づき、みどりを重視した街なみと周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成を図ります。

【5-⑯北烏山三丁目地区】

- 地区街づくり計画※に基づき、農地を保全し、みどり豊かな快適で安全な市街地を形成するよう誘導します。

【5-⑰北烏山九丁目地区】

- 地区街づくり計画に基づき、道路・公園等の整備を進め、みどり豊かな住環境のある街づくりを進めます。

【5-⑱千歳通り北部沿道地区】

- 地区計画に基づき、住宅と商業、業務等が調和した防災性の高い市街地環境の形成や、みどり豊かで潤いのある良好な街なみ景観の形成、安全で快適な歩行者空間の確保などを図ります。

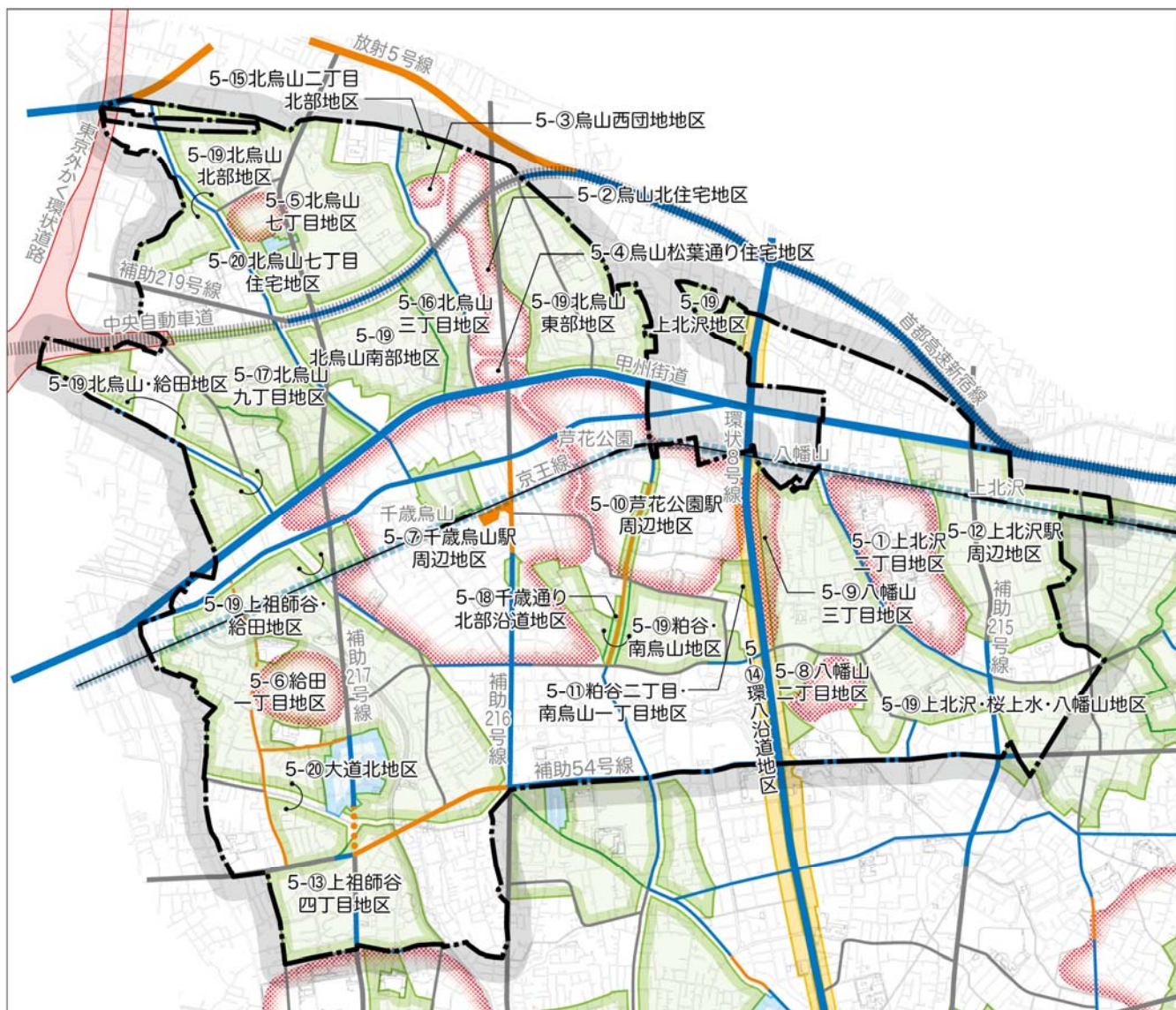
【5-⑲】 粕谷・南烏山地区、上北沢・桜上水・八幡山地区、上北沢地区、上祖師谷・給田地区、北烏山・給田地区、北烏山東部地区、北烏山南部地区、北烏山北部地区

- 地区計画に基づき、みどり豊かな住環境を生み出すとともに、農地などの自然環境を保全、育成し、農地と住宅地が共存する街づくりを進めます。

【5-⑳】 北烏山七丁目住宅地区、大道北地区

- 土地区画整理事業※の効果の維持増進を図り、北烏山七丁目住宅地区については、建築物の誘導など良好な住環境のある街づくりを進め、大道北地区においては、農地と住宅が調和したみどり豊かな市街地の形成を誘導します。

烏山地域のアクションエリア



この地図は、「世田谷区白地図データベース」を使用して作成したものです。世田谷区白地図データベースの著作権は、国際航業(株)に帰属します。

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	

アクションエリア以外の地区についても、街づくりの気運の高まりなどに応じて、新たに街づくりの検討を行う。

都市計画道路・主要生活道路の整備状況

幹線道路	地区幹線道路	主要生活道路	整備状況
			整備済・概成
			事業中
			優先整備路線*
			未整備

*特に早期整備が望ましい路線

高速道路の整備状況

	整備済
	事業中

都市高速鉄道の整備状況

	整備済
	事業中
	未整備

— 鉄道・駅

