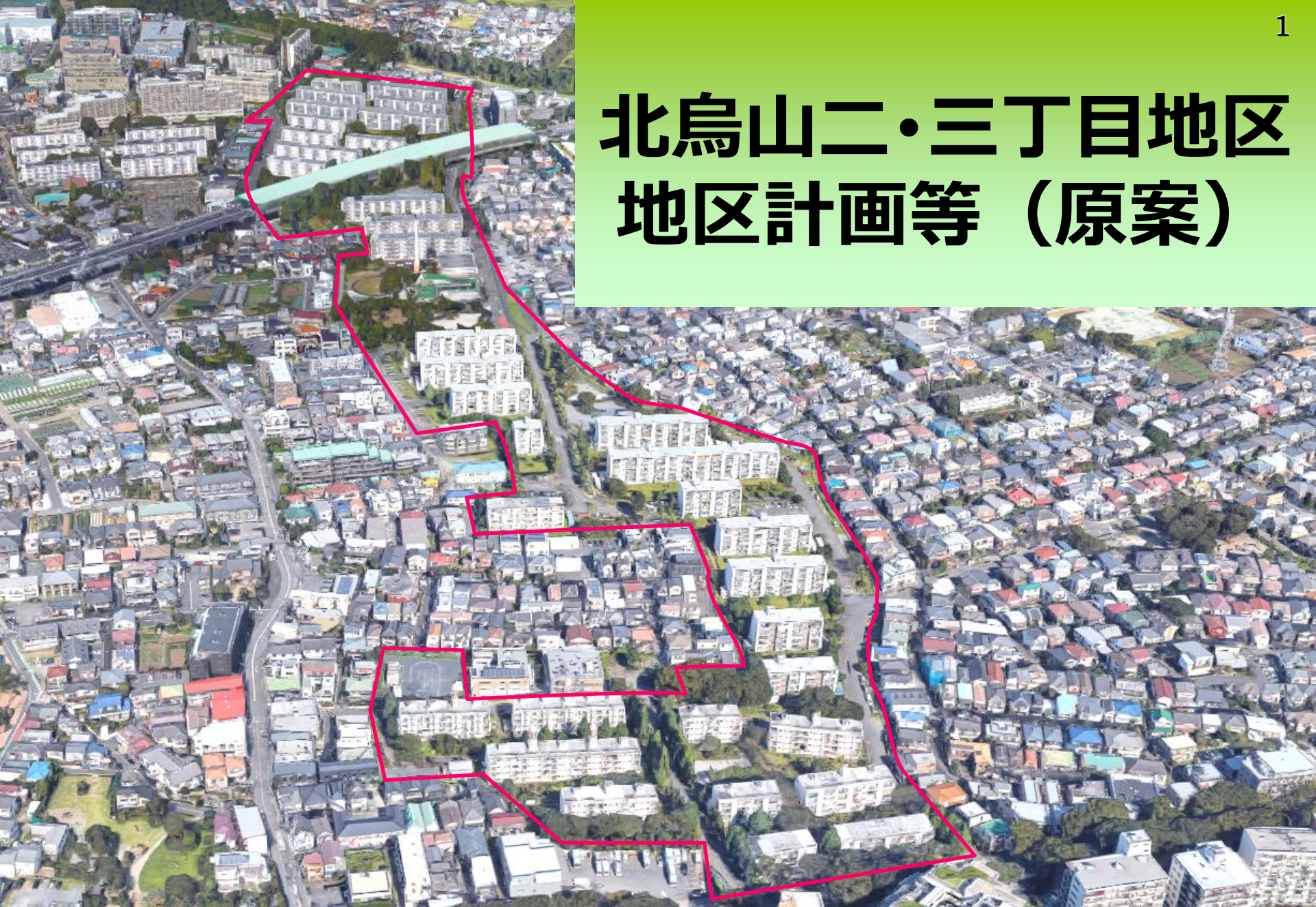


北烏山二・三丁目地区 地区計画等（原案）



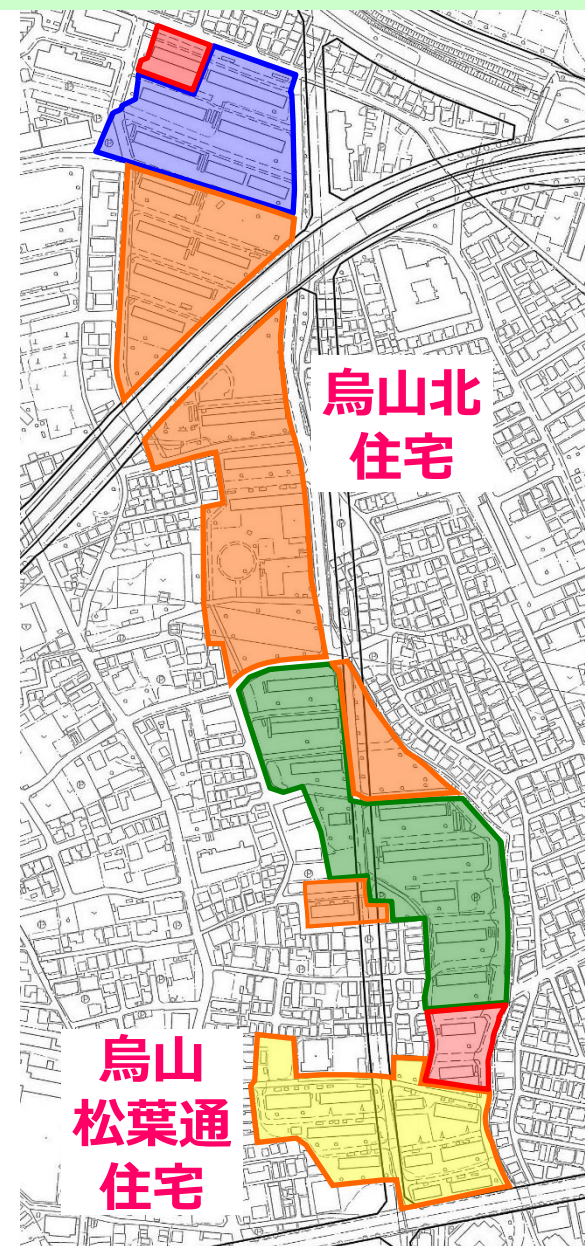
目 次

1. 団地建替えと街づくり
2. 地区計画等（素案）意見募集での主なご意見
3. 地区計画等（原案）
4. 北烏山二丁目北部地区
地区計画変更（原案）の概要
5. 今後の進め方
6. 地区計画等（原案）の公告・縦覧、意見書の受付

1. 団地建替えと街づくり

■ 烏山北住宅、烏山松葉通住宅の概要

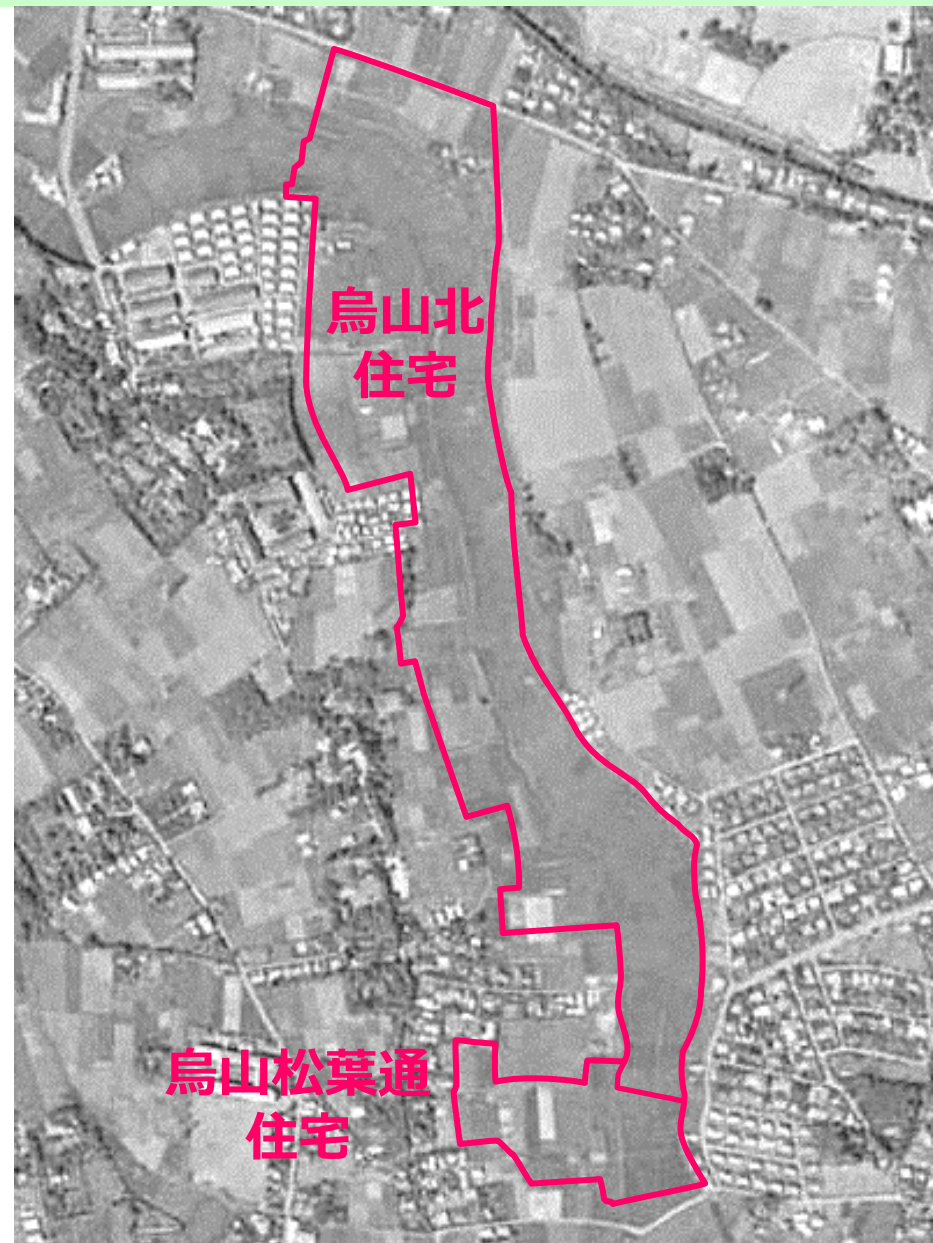
団地名			建設年	階数	棟数	戸数	敷地面積
烏山北住宅	分譲	北烏山 みむね	S41	4・5 階	3 棟	64 戸	約 0.4ha
		北烏山 青葉団地	S40	5 階	6 棟	270 戸	約 1.3ha
		烏山 北住宅	S40	5 階	9 棟	300 戸	約 2.0ha
	公社 賃貸	烏山 北住宅	S39・ 40・53	4・5 階	9 棟	355 戸	約 4.8ha
烏山 松葉通 住宅	公社 賃貸	烏山 松葉通 住宅	S34・ 39	4 階	10 棟	256 戸	約 1.6ha
合計					37 棟	1245 戸	約 11.7ha ※道路等 含む



■ 建設当時の都市計画（一団地の住宅施設）

	烏山北住宅	烏山松葉通住宅
決定年月	昭和 3 9 .12	昭和 3 4 .8
面積	1 0 . 6 ha	1 . 7 7 ha
容積率	6 0 %	6 0 %
建蔽率	2 0 %	2 0 %
住宅階数	中層	4 階
住宅戸数	1 , 0 1 8 戸	2 5 6 戸
棟数	2 7 棟	1 0 棟
主な 共同施設	公園、保育所、 スーパーマーケット	公園

※団地建設前は、当該地域の大半は
建蔽率 1 0 %以下に規制されていた
※団地建設時には、このような厳しい
規制を緩和し、団地建設を実現した



■ 街づくりの必要性

- 烏山北住宅と烏山松葉通住宅は、建設後 50 年以上経過



ライフスタイルの変化、バリアフリー未対応、防災性の問題等

- 分譲 3 組合と公社により、団地建替えが検討されている



建設当時の都市計画（一団地の住宅施設）の規制内容は、現在の社会・経済状況の実態に合わなくなっている

- 現在の周辺環境と調和した団地建替えの適切な誘導

- 道路・公園等の都市基盤の整備等による、
利便で快適な街づくりの推進



- 計画的な街づくりを進めるため新たなルール（地区計画等）が必要 = 建設当時の都市計画（一団地の住宅施設）を廃止し、新たなルール（地区計画等）を策定することにより、計画的な街づくりを進める

■ 地区計画等

- 都市計画法に基づく制度（都市計画法第12条の4）
- 地区・街区レベルできめ細かく街づくりのルールを定められる

- 都市計画に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

用途の制限

容積率・建ぺい率、高さの最高限度

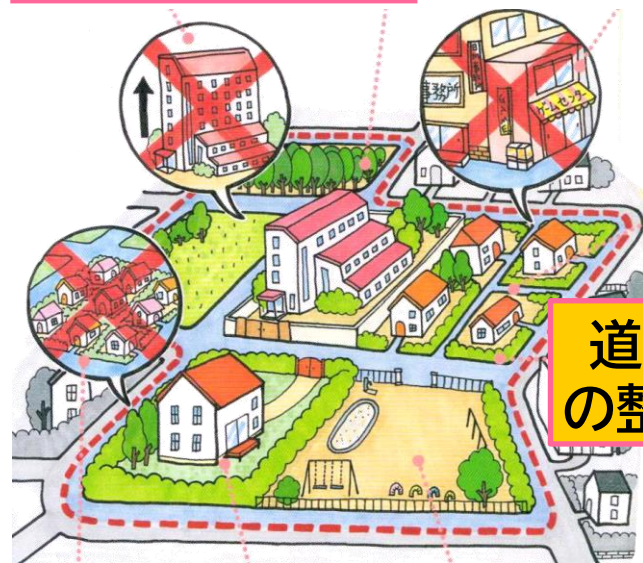
壁面の位置の制限

形態・色彩・意匠の制限 など

- 地区街づくり計画とは

- ・世田谷区街づくり条例に基づく区独自の制度
- ・地区計画で定められる事項以外にも、柔軟な街づくりルールを定めることが可能

相応しい建物の
建て方のルール



道路
の整備

公園の整備

2. 地区計画等（素案）意見募集 での主なご意見

■（素案）意見募集での主なご意見

	主なご意見	区の考え方
地区計画 の目標	計画区域を団地内に限定せず、周辺を含めた面的な整備の計画としてほしい。	- 当初建設時の団地の区域で構成される一団地の住宅施設建替によって良好な居住環境を確保するとともに、周辺環境と調和した住宅団地に移行できるようこの区域を地区計画等の区域としています。 - 周辺地区については、街づくりの契機や機運に応じて取り組んでまいります。
道路	- 子どもやお年寄りが住みやすい団地になるよう、大きい道は作らず、車が通り抜けできないようにしてほしい。 - 烏山北住宅を松葉通りから東の方向へ直線的に横切る道路の整備をお願いしたい。 - 車両のスピード抑制、地元車ではない車の通行制限をしてほしい。	- 地区計画区域内に必要な道路ネットワークを区画道路として定め、区画道路沿いには歩道状空地を配置するなど、安全な歩行空間を確保しています。 - 区画道路は主に地区内での生活道路利用を想定しており、周辺地区との接続を含め、団地内の既存の通路を活かして配置しています。 - 交通規制に関することは区画道路の整備の際に交通管理者との協議により別途定めてまいります。

■ (素案) 意見募集での主なご意見

	主なご意見	区の考え方
公園 ・みどり	・今の既存公園は残してほしい。 ・公園や緑は少なくしないほしい。 ・緑を保存・維持いただきたい。	・既存の広場面積以上の公園・広場を確保するとともに、既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努めることとしています。
建築物等 の整備	・高層は望ましくない。低層住宅が望ましい。 ・容積率が200%と当初の容積率より3倍強は上げすぎに感じる。	・最高高さ制限、全方位斜線制限、北側斜線制限を設け、周辺環境に配慮した計画にしております。 ・避難空間などのオープンスペースや、団地の居住水準の確保を図るため、建蔽率と容積率のルールを一对にして定めています。

■ (素案) 意見募集での主なご意見

	主なご意見	区の考え方
防犯	・ 夜間は暗く寂しく怖い。明るく、女性や子供も安心して通れる場所になると良い。	・ 今後の建替事業計画等の時点で、区画道路等の街路灯、公園・広場内の照明と、建築敷地内のライティングについて、建替事業者にバランス良く配置するように配慮を求めてまいります。
その他	・ 高齢者も安心して日常生活を送れるよう考慮してください。	・ 「生活利便施設等の適切な誘導」を地区計画の目標に位置付け、暮らしやすく住み続けたいと思える街づくりを進めるように事業者に働きかけます。

3. 地区計画等（原案）

■ 上位方針の位置付け

※出典：世田谷区都市整備方針

○ 甲州街道沿道：幹線沿道地区

- ・ 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

○ 補助219号線沿道：地区幹線沿道地区

- ・ 後背の住環境と調和を図りつつ、住宅と店舗等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

○ その他：住宅地区

- ・ 地域特性に応じた住環境の保全や改善、住宅相互の調和を図りつつ、生活利便施設等が適切に配置された土地利用を誘導



■ 地区計画等の目標

- 上位方針の位置付けや地域の現状、地域住民のご意見等を踏まえ、当該地域の地区計画の目標は主に下記4点とする。

**延焼遮断機能の確保及び広域避難場所機能の維持向上による
防災性の高い市街地の形成**

**安全で快適な道路・歩行者
ネットワークの形成**

**コミュニティの拠点として地域に親しまれる
みどり豊かな公園・広場等の確保**

**地域に寄与する生活利便施設等の適切な誘導及び
周辺環境と調和した市街地の形成**

■ 土地利用の方針

- みどり豊かで良好な住環境の形成を図りつつ、周辺環境と調和した住宅団地の計画的な建替えを誘導する。
- また、地域の日常生活の利便性を確保する生活利便施設等を適切に誘導するとともに、地域の憩いの場となり防災性の向上に資するオープンスペースを確保する。

◇既存の食品スーパー



◇既存の保育所



◇既存の広場（木の公園）



■ 地区施設（道路等）の整備の方針と配置

● 区画道路等

○方針

- ・ 日常生活の利便性・安全性の向上
- ・ 防災性の向上

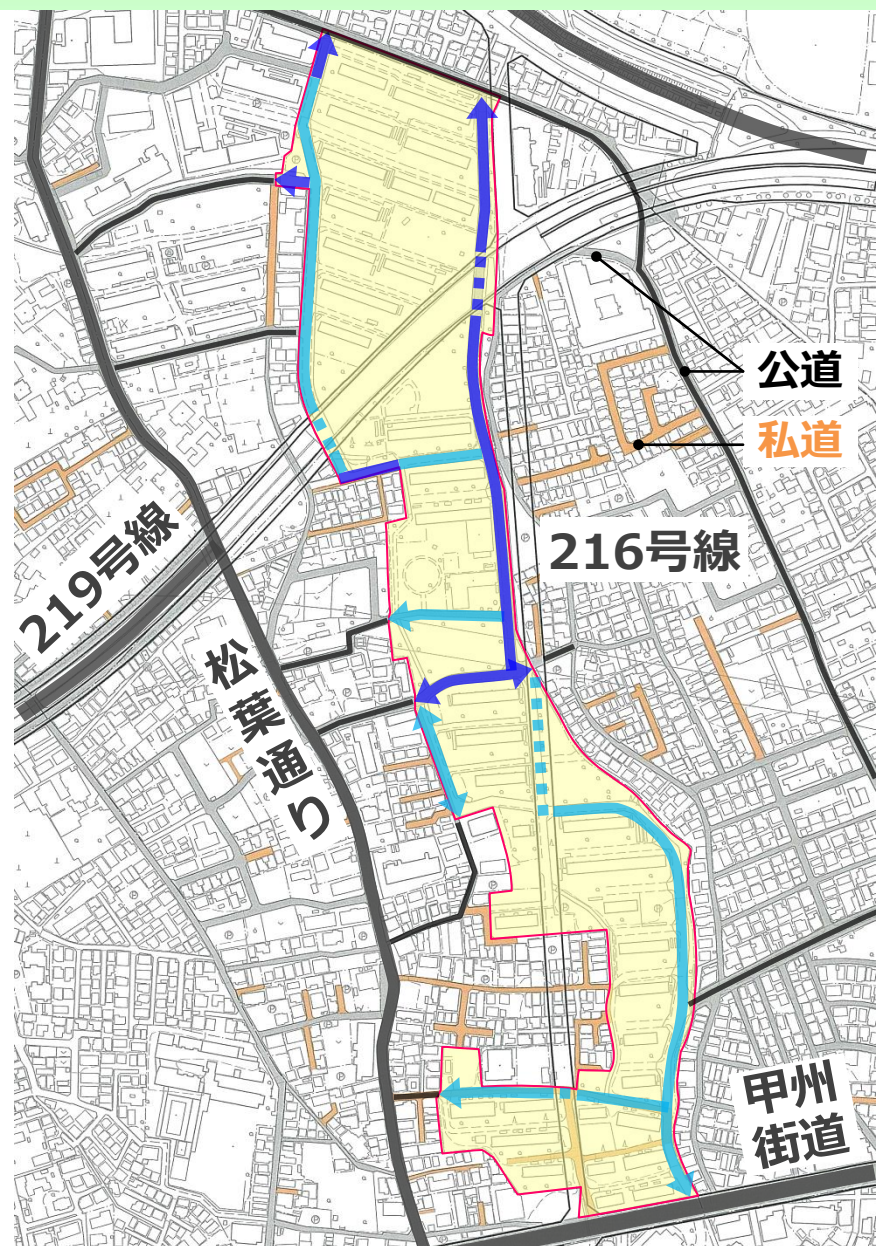
○配置の考え方

- ・ 既存道路や団地内通路を整理・維持向上し、周辺の道路と接続する道路として配置

↔ 区画道路（幅員約8m）

↔ 区画道路（幅員約6m）

※破線部は都市計画道路と重複する区間



■ 地区施設（道路等）の整備の方針と配置

17

● 歩行者通路

—— 幅員 4 m

—— 幅員 2 m

○ 方針

- ・ 地区内の回遊性の確保
- ・ 災害時の避難経路の確保

○ 配置の考え方

- ・ 公園等に至る水路用地等を活用して配置

● 歩道状空地

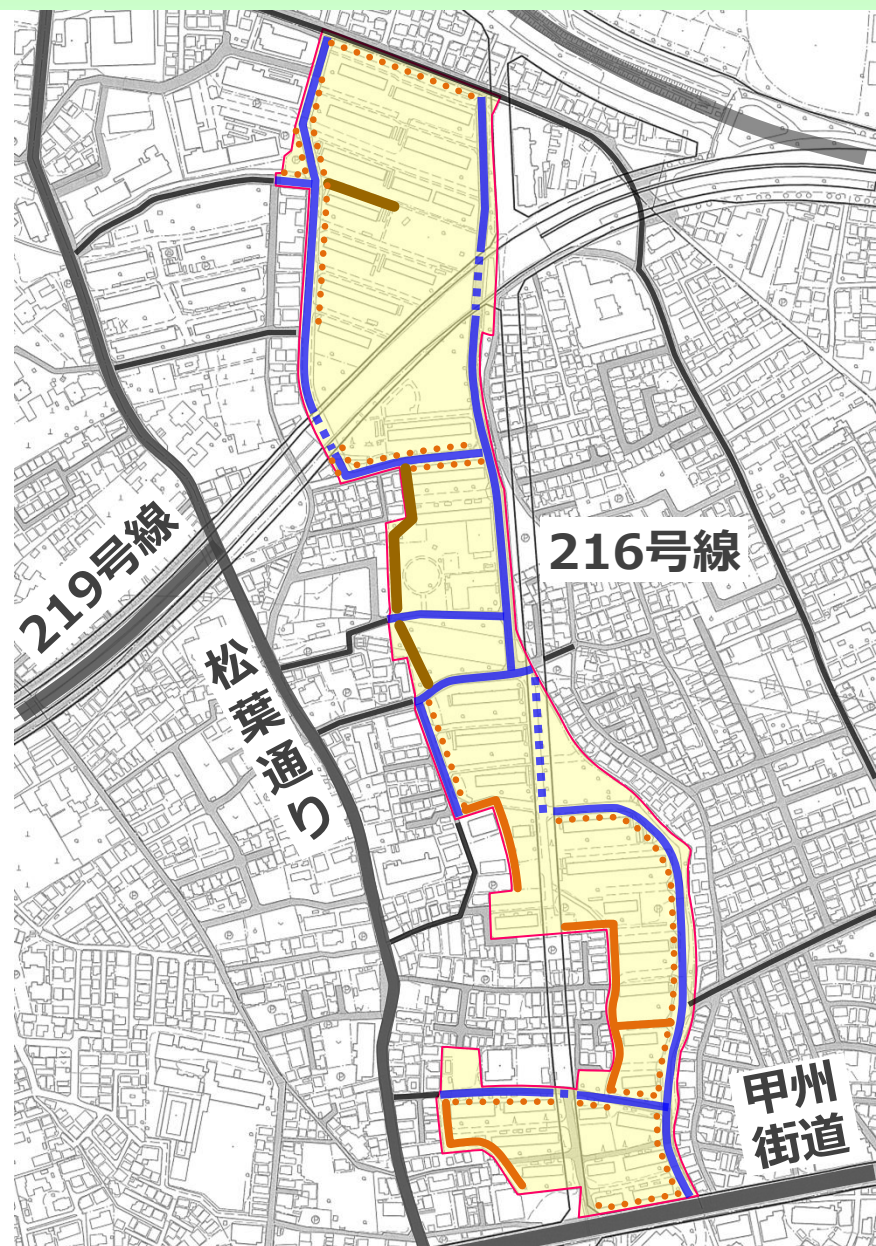
..... 幅員約 2 m

○ 方針

- ・ 安全で快適な歩行者空間の形成

○ 配置の考え方

- ・ 歩道のない区画道路沿いに配置



■ 地区施設（公園・広場）の整備の方針と配置 18

●公園・広場

○方針

- ・地域のコミュニティの醸成
- ・防災性の向上

○配置の考え方

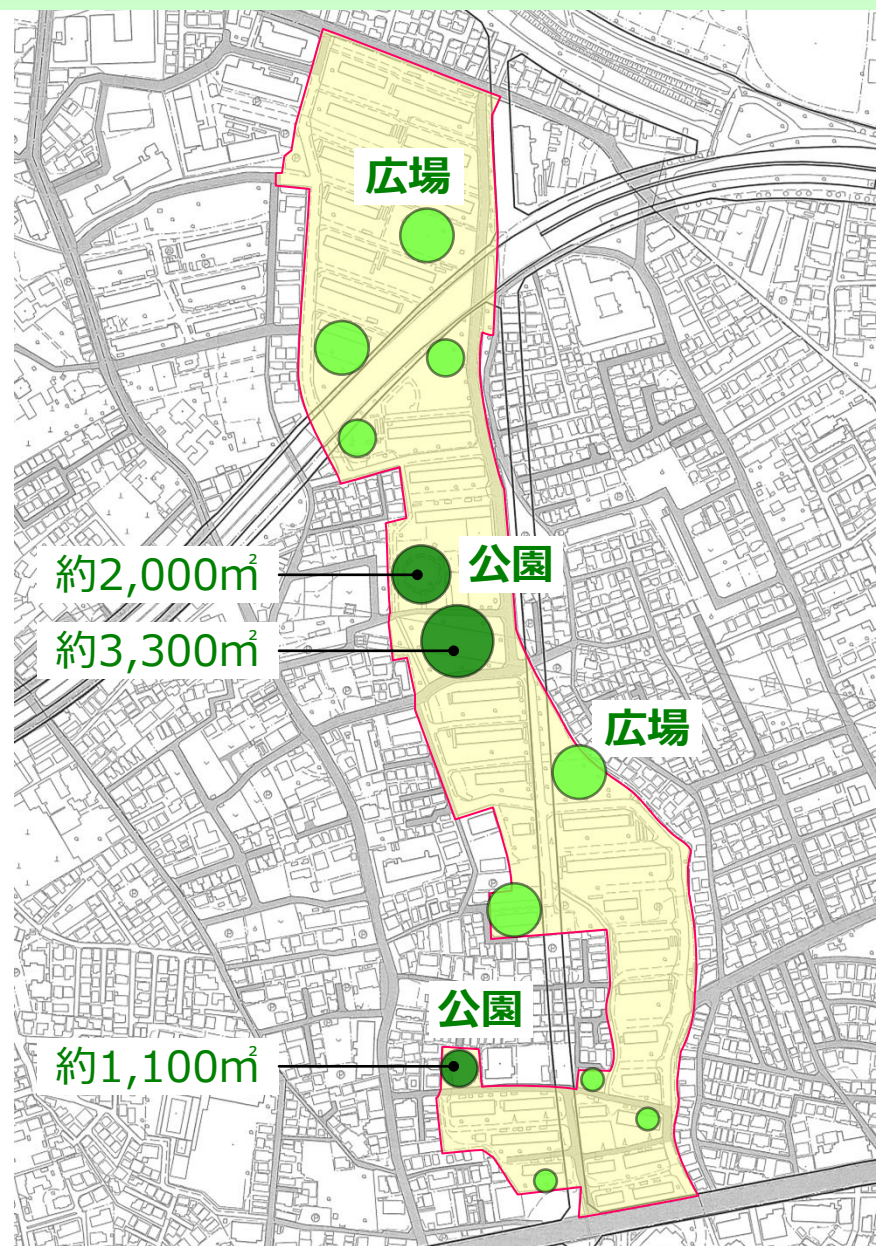
- ・公園は、団地中央部と松葉通り住宅内に配置（木の公園等の維持）
- ・広場は、分散して配置

●公園： 3か所、約 6,400㎡

●広場： 9か所、約10,600㎡

合計：12か所、約17,000㎡

※既存広場等は約14,000㎡



■ 地区施設（緑地）の整備の方針と配置

● 緑地

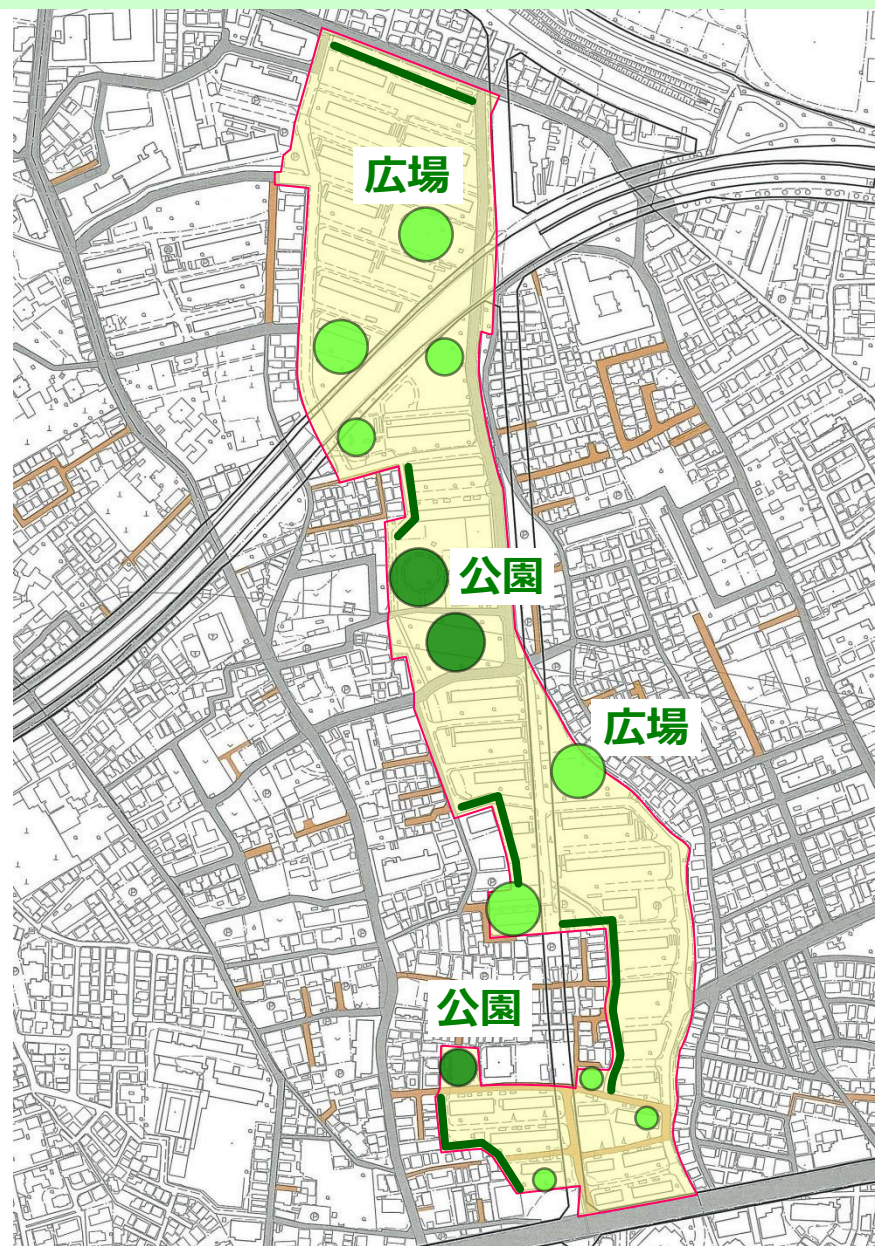
緑地

○ 方針

- ・ 周辺環境への配慮
- ・ 落ち着いた景観の形成

○ 配置の考え方

- ・ 周辺市街地と団地が隣接する部分に配置



■ 建築物等の整備の方針とルール

● 地区区分

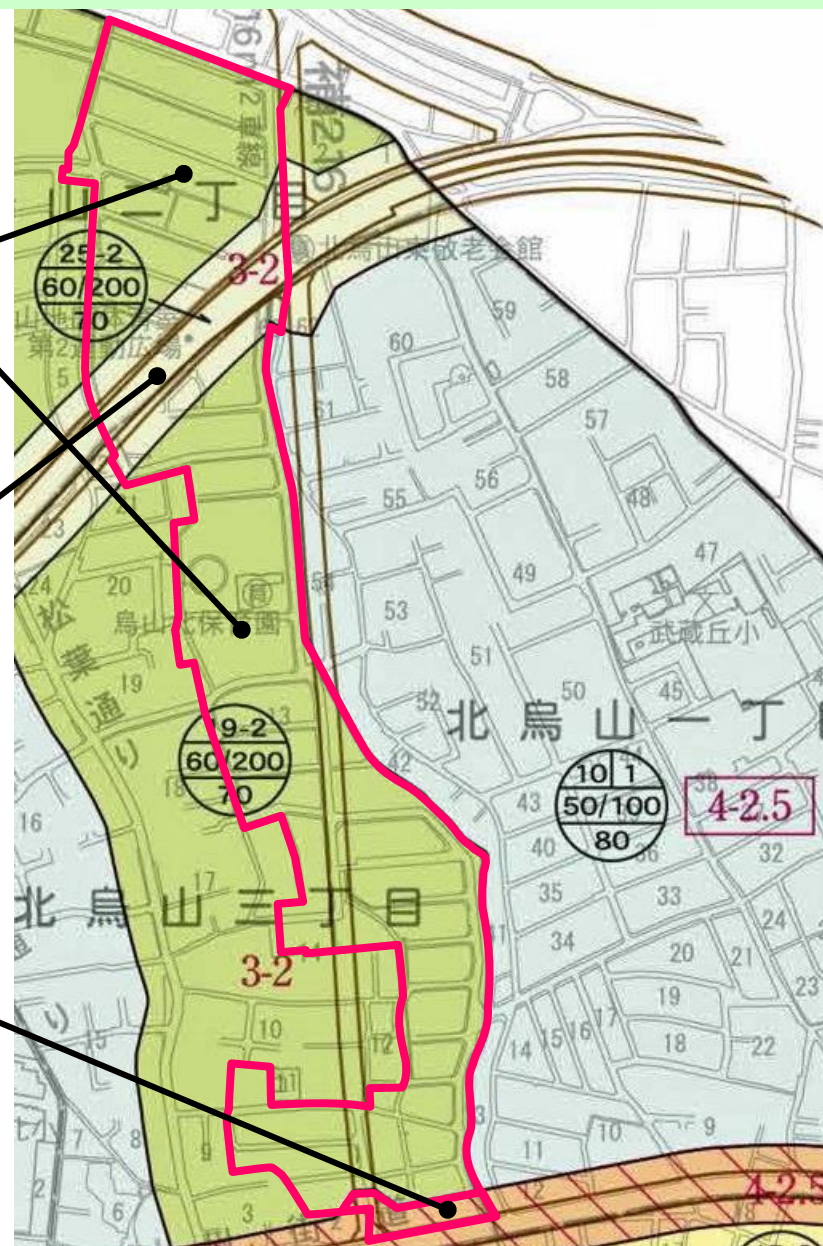
住宅地区

- 第一種中高層住居専用地域
(容積率/建蔽率：200/60%)
- 19m第二種高度地区

- 第二種中高層住居専用地域
(容積率/建蔽率：200/60%)
- 25m第二種高度地区

甲州街道沿道地区

- 準住居地域
(容積率/建蔽率：300/60%)
- 45m第二種高度地区



■ 建築物等の整備の方針とルール

● 用途の制限

○ 方針

- ・ 集合住宅を中心とした健全な市街地の形成

○ ルール

- ・ 次に掲げる建築物は建築してはならない
専用面積が25㎡未満の住戸を有する共同住宅
麻雀・パチンコ屋、ナイトクラブ等（甲州街道沿道地区のみ）

◇ 住宅地にふさわしくない
用途のイメージ
（パチンコ屋等）



■ 建築物等の整備の方針とルール

● 容積率の最高限度

○方針

- ・ 周辺環境と調和した市街地の形成

○ルール

- ・ 住宅地区
200%
- ・ 甲州街道沿道地区
300%

容積率		
	住宅地区	甲州街道沿道地区
一団地の住宅施設 (団地建設時に 定めた都市計画)	60%	
都市計画 (用途地域)	200%	300%
新たな街づくり ルール (地区計画)	200%	300%

■ 建築物等の整備の方針とルール

● 建蔽率の最高限度

○方針

- ・ みどり豊かでゆとりある市街地の形成
- ・ 避難空間の確保による防災性の向上

○ルール

- ・ 50%

※周辺の建蔽率
(60%) より強化

建蔽率		
	住宅地区	甲州街道沿道地区
一団地の住宅施設 (団地建設時に 定めた都市計画)	20%	
都市計画 (用途地域)	60%	60%
新たな街づくり ルール (地区計画)	50%	50%

■ 建築物等の整備の方針とルール

● 高さの最高限度

○方針

- ・ 周辺環境と調和した市街地の形成（近隣環境への配慮）

○ルール

<絶対高さ制限>

- ・ 甲州街道沿道地区 **45m**（団地外の甲州街道沿道と同様）
- ・ 住宅地区 **35m**（隣接団地（コサハ仏久我山等）と同様）

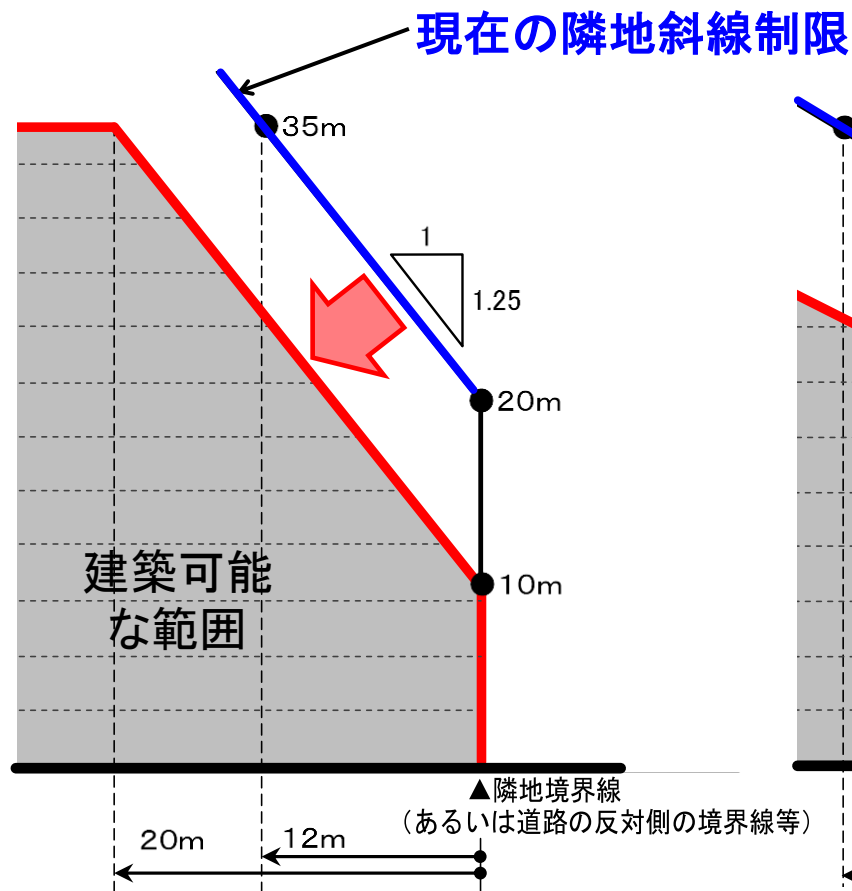
<斜線型高さ制限>

- ・ 団地の北側や外周部では、現在の斜線制限を強化する

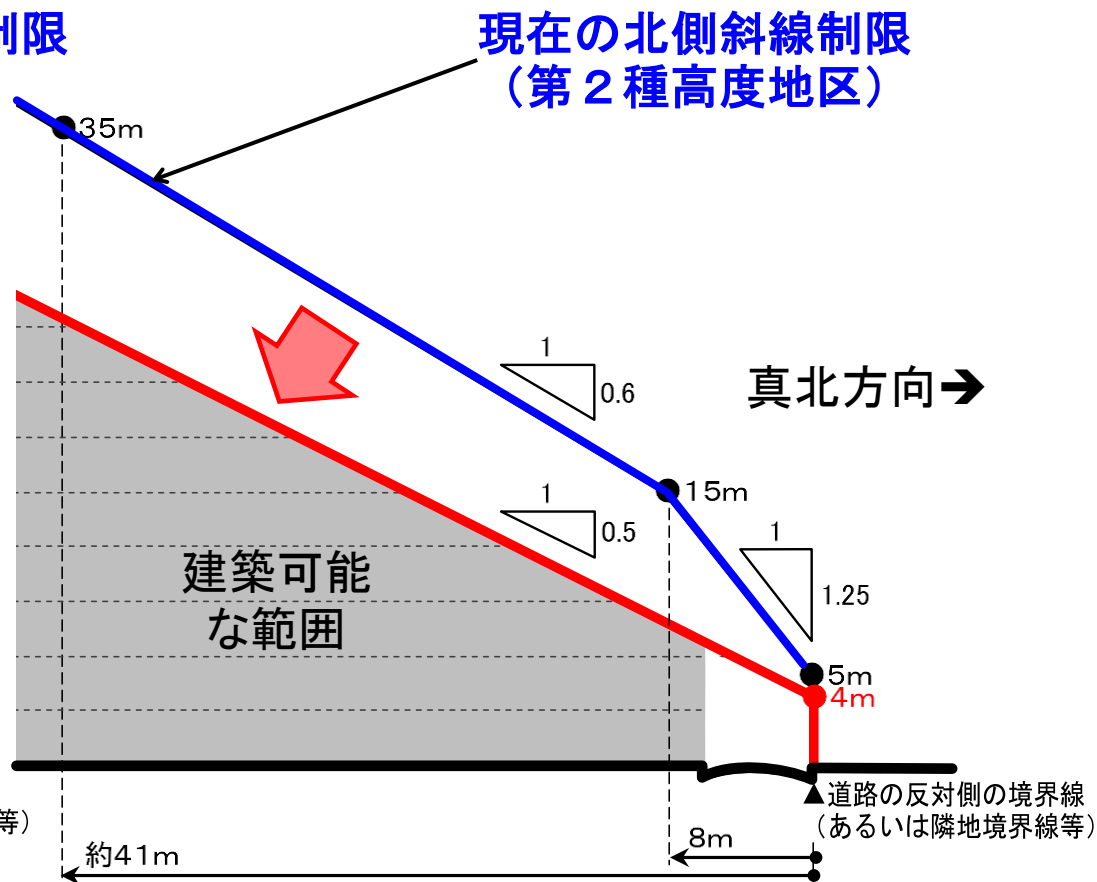
■ 建築物等の整備の方針とルール

● 高さの最高限度

◇ 斜線制限の強化のイメージ
(外周部)



◇ 斜線制限の強化のイメージ
(北側)



■ 建築物等の整備の方針とルール

● 壁面の位置の制限等

○方針

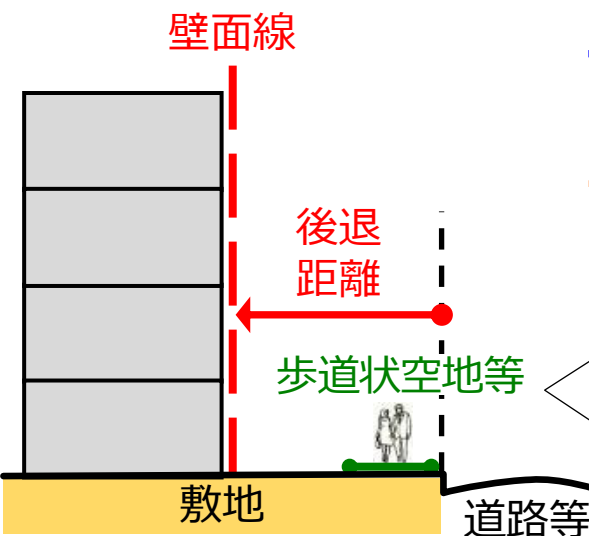
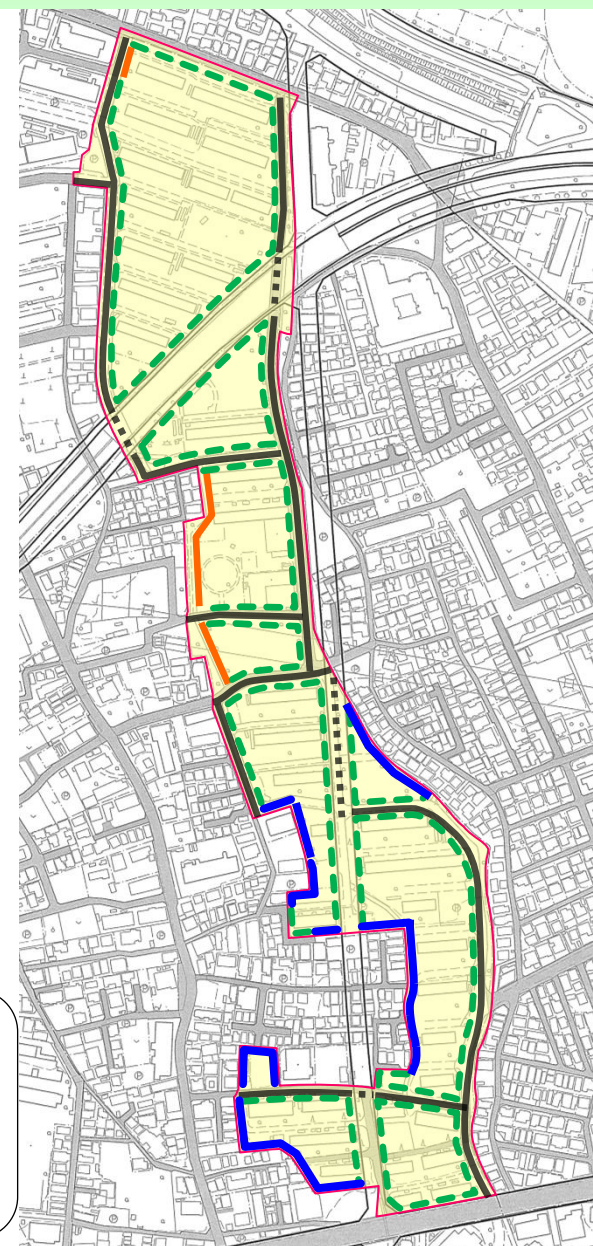
- ・ 歩行者空間の確保
- ・ 周辺市街地への圧迫感の軽減

○ルール

- ・ 壁面の位置は、以下の数値以上離す

- 敷地境界線から 5 m
- 反対側の水路境界線から 5 m
- - 道路境界線から 3 m
- 道路境界線から 1 m
- 歩行者通路境界線から 1 m

原則として、壁面後退区域には、建築物等を設置できません。
歩道状空地等を設ける部分には、門、塀、フェンス等は設置できません。



■ 建築物等の整備の方針とルール

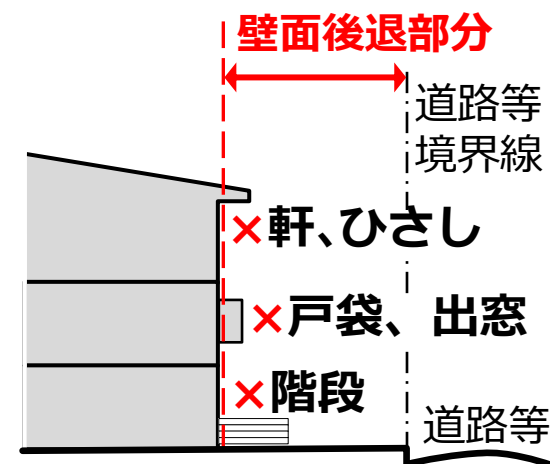
● 形態・色彩・意匠の制限

○方針

- ・ 周辺環境と調和した親しみやすい街並みや景観の形成

○ルール

- ・ 建築物等の形態は、単調かつ長大な壁状の建物とならないよう雁行させた配置等により、分節化・分棟化に努める。
- ・ 建築物等の形態・色彩・意匠は、周辺環境に配慮したものとし、軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり（ドライエリア）等が、壁面後退部分に突出した形状としてはならない。
- ・ 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する。



■ 建築物等の整備の方針とルール

● 垣又はさくの構造の制限

○方針

- ・ みどり豊かで快適な歩行者空間の形成
- ・ 防災性の向上（ブロック塀の倒壊の防止等）

○ルール

- ・ 道路及び都市計画道路計画線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沿って緑化したものとする。

◇ 垣又はさくのイメージ



■ その他の方針

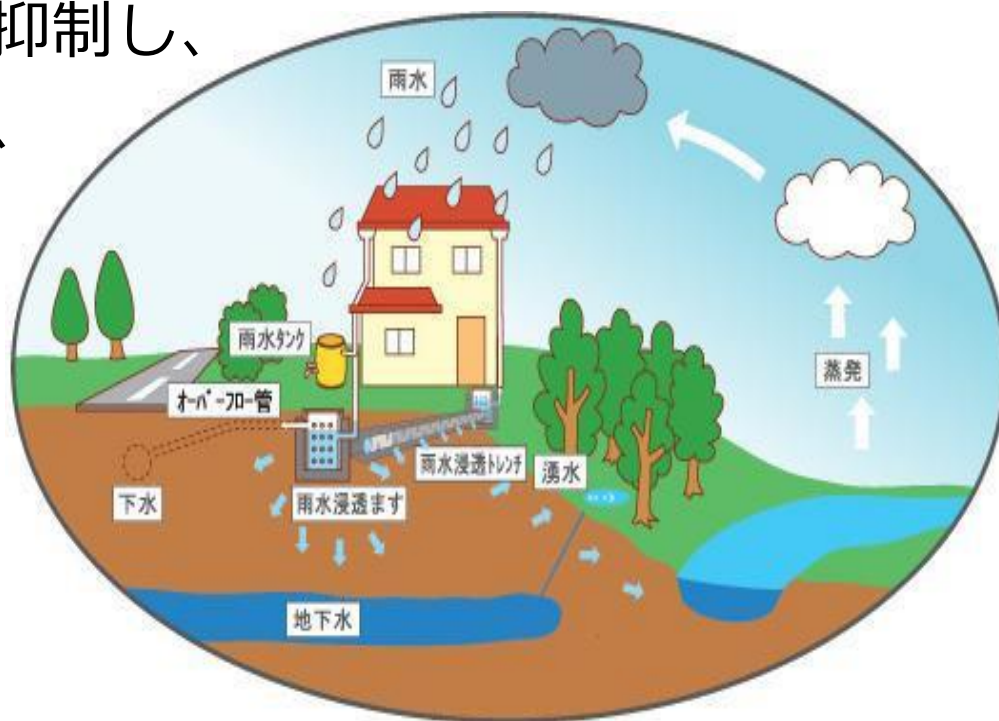
● 既存樹木の保全等

- ・ みどり豊かで潤いのある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。

● 雨水貯留浸透施設の整備

- ・ 下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。

※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



4. 北烏山二丁目北部地区地区計画 変更（原案）の概要

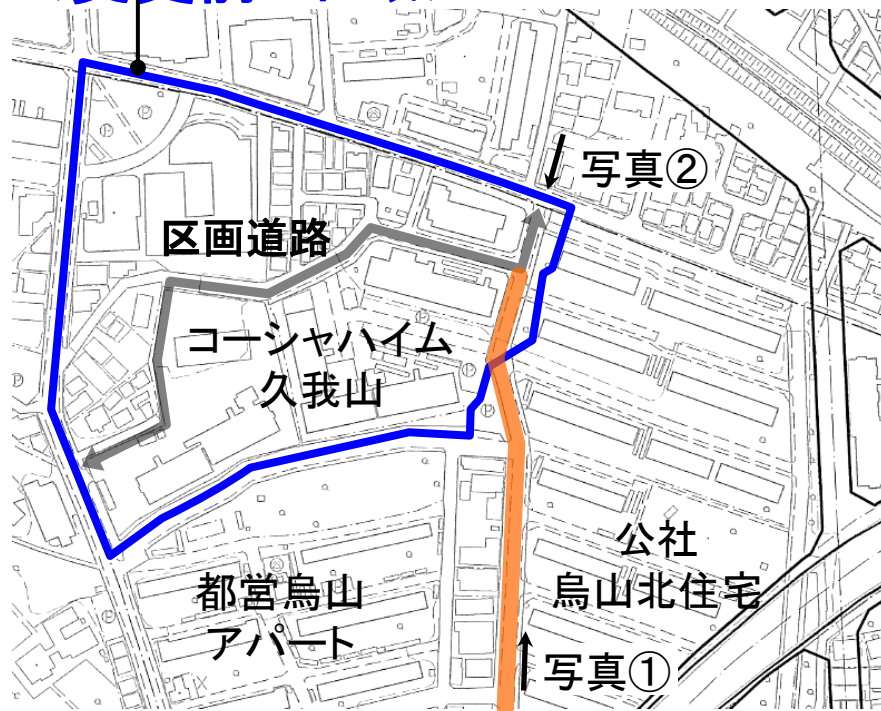


◇公社久我山住宅の建替えに併せて策定された
北烏山二丁目北部地区地区計画（H20.5決定）
のパンフレット（表紙）

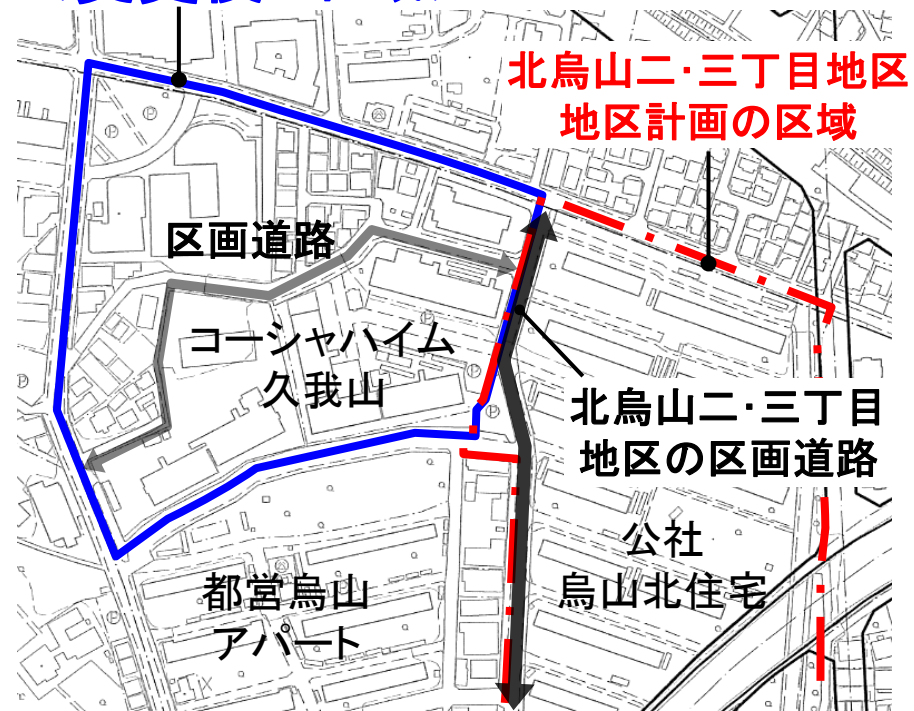
■北烏山二丁目北部地区地区計画の区域変更

31

＜変更前の区域＞



＜変更後の区域＞



写真①



写真②



5. 今後の進め方

■ 今後の進め方



今は、この段階です！

令和2年度以前

令和3年度以降

地域住民等

第1～3回
意見交換
(H30.12
～R2.10)

地区計画等
(素案)
概要説明
(R3.6)

R3.9

地区計画等
(原案)
・説明会
・公告・縦覧
・意見書受付

地区計画等
(案)
・公告・縦覧
・意見書受付

世田谷区

街づくりの
方向性の
検討

街づくりルール
(地区計画等)
の検討

都市計画
審議会
報告

都市計画
審議会
諮問・答申

地区計画
等の
決定

まちづくりの
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

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

各分譲管理
組合・公社が
建替事業を推進

各分譲管理組合、住宅供給公社

6. 地区計画等（原案）の 公告・縦覧、意見書の受付

■ 公告・縦覧、意見書の受付

- ◇**対象計画** 北烏山二・三丁目地区 地区計画（原案）
北烏山二丁目北部地区 地区計画〔変更〕（原案）

- ◇**縦覧** 期 間：令和3年9月10日（金）～9月24日（金）
※土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで

- ◇**意見書** 期 間：令和3年9月10日（金）～10月1日（金）

※意見書の提出は、地区計画の区域内に土地を所有している方、
土地に係る権利のある方が対象です。

提出される方の氏名、住所、対象計画名、ご意見を記載してください。提出は、郵送、ファックス、持参のいずれでも可能です。

- ◇**縦覧場所、意見書の提出先 問い合わせ先**
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14
電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

