

北烏山二・三丁目地区（烏山北住宅・烏山松葉通住宅）

街づくりニュース

第4号（令和3年6月）

「北烏山二・三丁目地区 地区計画等(素案)」 概要説明と意見募集についてのお知らせ

日頃より世田谷区の街づくりにご理解、ご協力をいただきありがとうございます。

北烏山二・三丁目に位置する烏山北住宅及び烏山松葉通住宅地区内の4つの団地は、建設後約50年が経過し、建替えが検討されています。世田谷区は、令和2年10月15～17日に、第3回街づくり意見交換会を開催し、建替えに伴う「街づくりルール（地区計画等）のたたき台」について意見を交換しました。

区では、これまでにいただいた皆様からのご意見を踏まえ、新たな街づくりルールとなる「北烏山二・三丁目地区 地区計画等（素案）」（以下「地区計画等（素案）」という）をまとめましたのでお知らせいたします。

今回は、緊急事態宣言や感染状況が変化するなかでも、ご意見をいただきながら街づくりを着実に進めるために、街づくりニュースや説明動画の配信、DVDの貸出など、より安全な手法で素案の概要をお伝えし、下記のとおり、様々な方法で皆様からご意見を募ることといたしました。

つきましては、内容をご確認の上、ご意見をお寄せください。

◆地区計画等（素案）概要説明

本ニュースのほか、世田谷区ホームページに説明資料を掲載するとともに、説明動画を配信します。

◆地区計画等（素案）に関する意見募集

令和3年7月7日（水曜）までに

電子申請、専用はがきによる郵送（投函）、FAX送付、

烏山総合支所街づくり課窓口への持参

のいずれかの方法でお送りください。

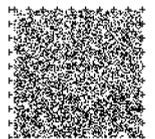


詳細は8ページをご覧ください。

【お問い合わせ先】世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：金瀬、中村、星野

電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

〒157-8555 世田谷区南烏山 6-22-14



地区計画等(素案)の概要 ～地区計画の目標と方針～

【地区計画の目標】

- ・住宅団地の建替えにあわせて、以下のような市街地を形成することを目標とする。
 - 1 避難空間や延焼遮断機能を備えた防災性の高い市街地の形成
 - 2 安全で快適な道路・歩行者ネットワークの形成
 - 3 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
 - 4 地域のコミュニティの拠点として生活利便施設等を適切に誘導するとともに周辺環境と調和した市街地の形成



<現在の団地の風景>



<団地に接している低層住宅地>



<団地内の木の公園>

【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。

【地区施設(道路等)の整備の方針】

※建築物等の整備の方針は4頁参照

○区画道路 の整備	↔	・日常生活の利便性・安全性や防災性の向上に資する区画道路を配置する。
○歩行者通路 の整備	—	・地区内の回遊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。
○歩道状空地 の整備	- - -	・安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を区画道路等に沿って配置する。
○歩行者ネットワーク の形成		・歩道と歩道状空地、歩行者通路、公園、広場の連続性を確保することにより、地区内外の利便性・安全性に資する歩行者ネットワークを形成する。

【地区施設(公園等)の整備の方針】

○公園の整備	公園	・地域のコミュニティの醸成と防災性の向上を図るため、まとまった公園を地区中央部に配置し、広場を分散して配置する。
○広場の整備	広場	
○緑地の整備	—	・周辺環境に配慮した落ち着いた景観を形成するため、緑地を配置する。

【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、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。
○雨水流出抑制施設の整備	・地区内では、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。

地区計画等(素案)の概要 ~地区整備計画 (地区施設の配置及び規模)

- ・地区施設の整備の方針に基づき、次のように区画道路や公園等を配置する。

[道路等の配置の考え方]

○区画道路等 (幅員6m等)

区画道路
団地内通路等

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

○歩道状空地等 (幅員2~4m)

歩行者通路
歩道状空地

・歩道のない区画道路沿いには歩道状空地を配置
・公園等に至る水路用地等を活用して歩行者通路を配置

[公園等の配置の考え方]

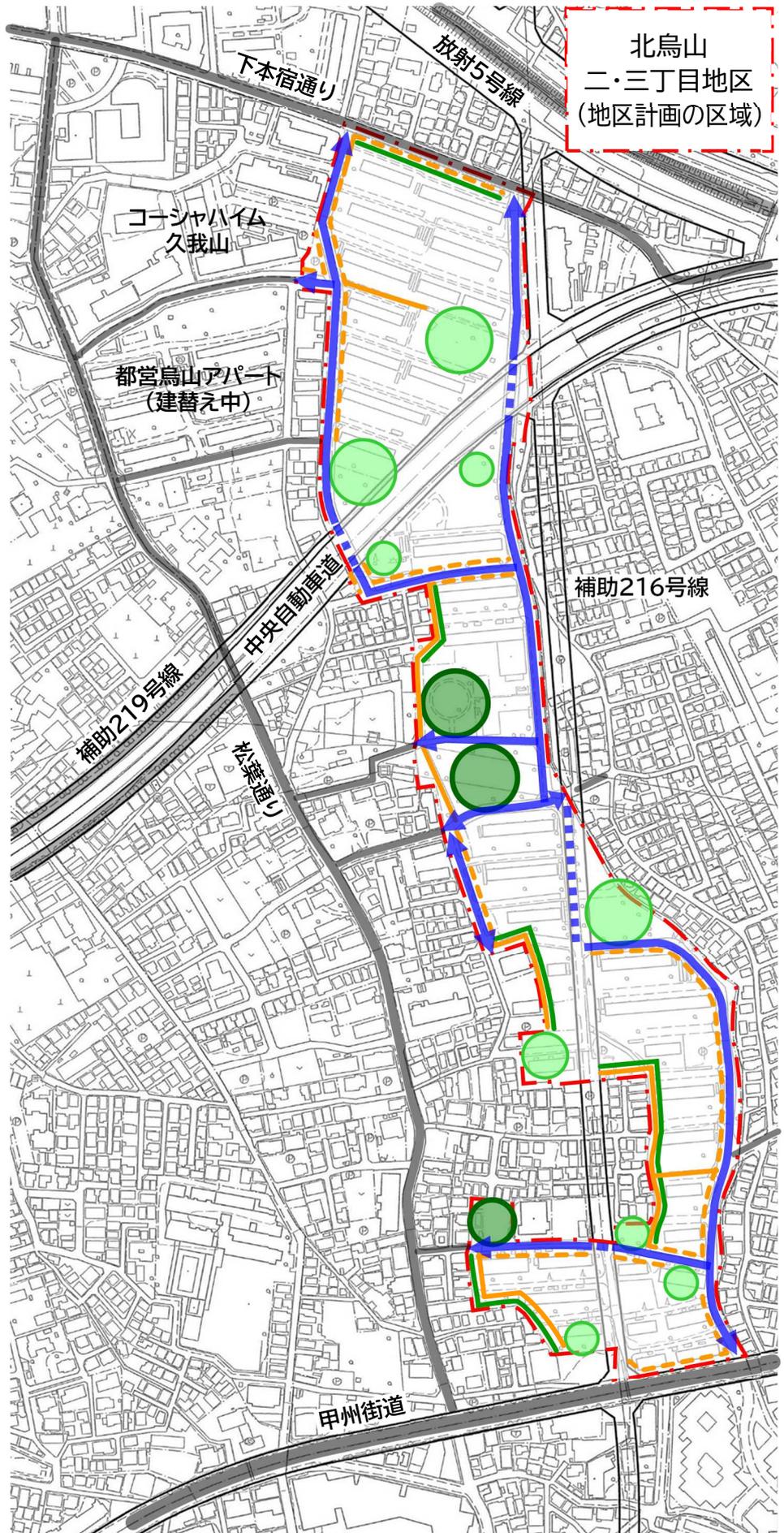
○公園・広場

公園 広場

・既存の広場の面積以上の公園・広場を確保
・公園は、団地中央と松葉通り住宅内に配置 (木の公園等の維持)
・広場は、既存の広場をできるだけ尊重し、分散して配置

○緑地 (幅員1m)

・周辺市街地と団地が隣接する部分に緑地を配置



地区計画等(素案)の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

- ・下表の左欄の建築物等の整備の方針に基づき、右欄のような建築物等に関する事項（ルール）を定める。

【建築物等の整備の方針 と 建築物等に関する事項】

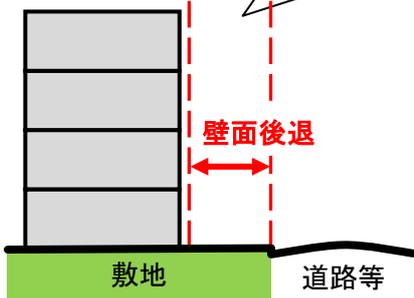
	建築物等の整備の方針	建築物等に関する事項（ルール）
○用途の制限	集合住宅を中心とした健全な市街地及び住みやすく快適な居住環境を形成する	専用面積が25㎡未満の住戸を有する共同住宅は建築してはならない ※甲州街道沿道地区は、麻雀・パチンコ屋等も制限
○容積率の最高限度		200% ※周辺の都市計画同様 ※甲州街道沿道地区は300%（沿道の都市計画同様）
○高さの最高限度	周辺環境と調和した市街地を形成する	35m ※隣接団地（コシャハイム久我山等）と同様 ※甲州街道沿道地区は45m（沿道の都市計画同様） 団地の北側や外周部では、斜線制限を強化する（右図参照）
○建蔽率の最高限度	みどり豊かでゆとりある市街地の形成を図るとともに、避難空間を確保し防災性の向上を図る	50% ※周辺の都市計画（60%）を強化
○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、以下の数値以上離す（右図参照） 敷地境界線から <u>5m</u> 反対側の水路境界線から <u>5m</u> 道路境界線等から <u>3m</u> （一部1m） 歩行者通路境界線から <u>1m</u> 壁面後退区域のうち、歩行者通路、歩道状空地、緑地を設ける部分には、門、塀、フェンス等を設置してはならない
○形態・意匠等の制限	周辺環境と調和した親しみやすい街並みや景観を形成する	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に努める 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する
○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及び安全性の向上を図る	道路及び都市計画道路計画線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

地区計画等(素案)の概要 ~地区整備計画(建築物等に関する事項)~

[壁面の位置の制限等]

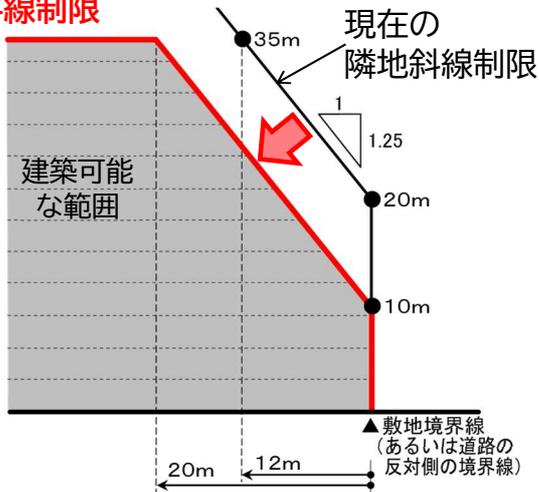
- 5m 敷地境界線から
- 5m 反対側の水路境界線から
- 3m 道路境界線等から (一部1m)
- 1m 歩行者通路境界線から

壁面後退区域のうち、歩行者通路、歩道状空地及び緑地を設ける部分には、塀やフェンス等は設置できません

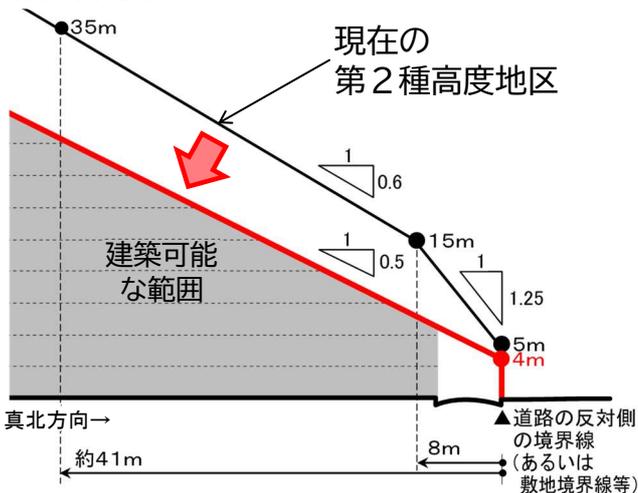


[高さの最高限度(斜線制限の強化)]

全方位斜線制限



北側斜線制限



北烏山二丁目北部地区地区計画変更（素案）の概要

〔区域変更について〕

- ・ 公社久我山住宅の建替えに併せて策定（H20.5）した北烏山二丁目北部地区地区計画では、下左図◀➡の路線等を区画道路として位置付け、道路整備が進められました（整備後は区道に移管済み）。
- ・ 今回、烏山北住宅等の建替えに併せて、—の路線等を対象に下右図◀➡の路線を北烏山二・三丁目地区地区計画の中で連続した区画道路として位置付けするため、北烏山二丁目北部地区地区計画の区域を下右図のように変更することとしました（面積は3.8haから3.7haに変更）。

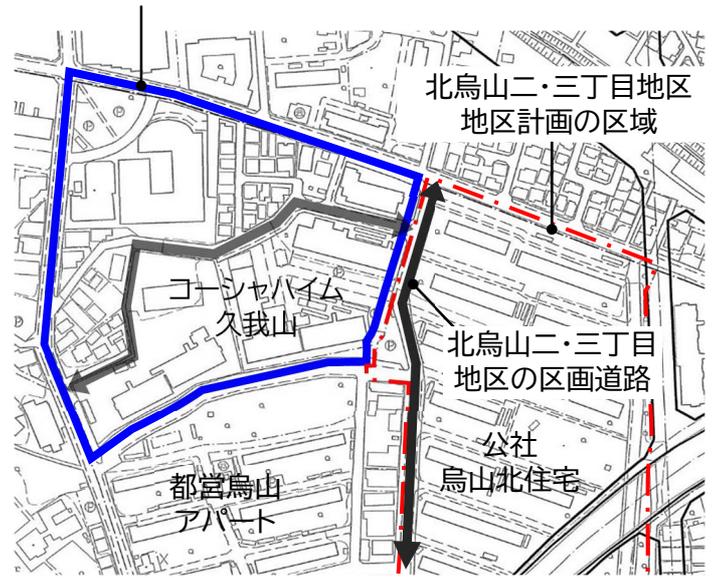
<変更前の区域>



写真①



<変更後の区域>



写真②



良好な環境を有する集合住宅地と周辺住宅市街地の形成に向けて

北烏山二丁目北部地区 地区計画



世田谷区

都市計画決定 平成20年5月20日 世田谷区 第441号



第3回街づくり意見交換会の概要

第3回意見交換会では、烏山北住宅及び烏山松葉通住宅の区域内における街づくりルール（地区計画等）のたたき台についてご説明させていただき、ご意見をうかがいました。

皆様からいただいた主なご意見と区の考え方を、以下に紹介いたします。紙面の都合上、一部の掲載となりますので、ご了承ください。いただいたご意見の詳細については、世田谷区ホームページをご覧ください。



開催日：令和2年10月15日(木)

～17日(土)

場 所：烏山区民センター 集会室

参加人数：延べ71名

[世田谷区トップページ](#)▶[目次から探す](#)▶[住まい・街づくり・環境](#)

▶[街づくり](#)▶[烏山総合支所管内の街づくり](#)

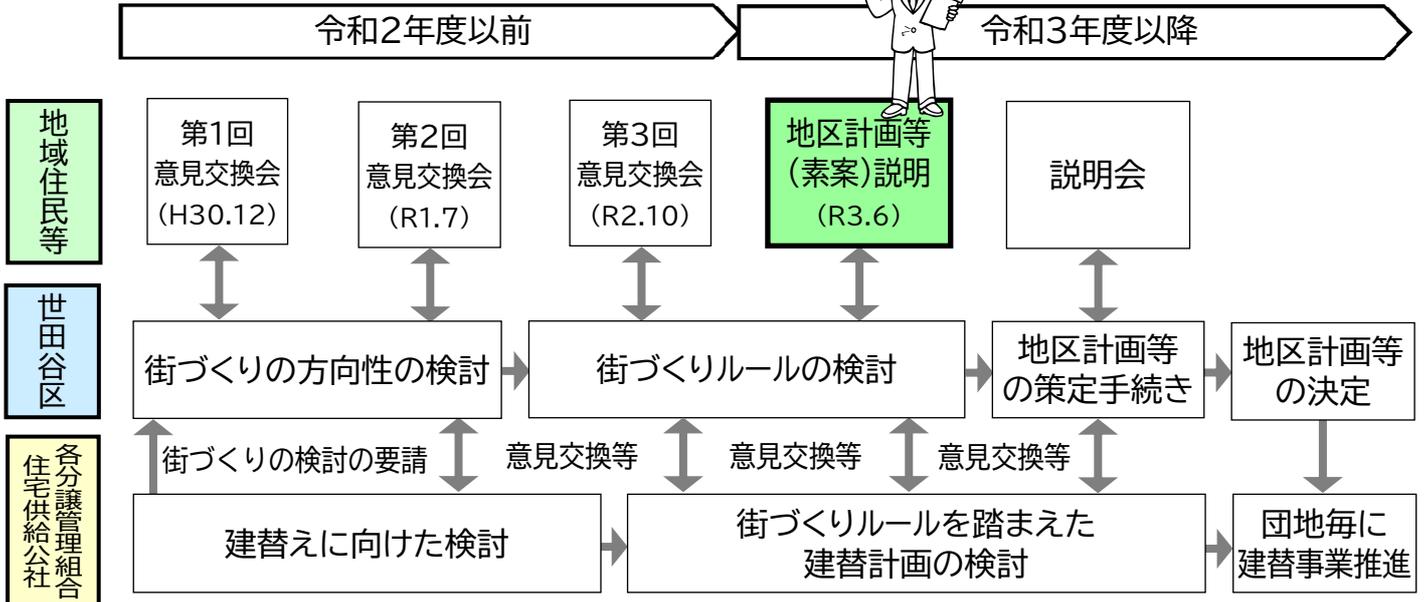
▶[北烏山二・三丁目地区\(烏山北住宅・烏山松葉通住宅\)の街づくり](#)

	主なご意見	区の考え方
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え後は、団地内を自動車での通り抜けができるよう、便利な交通環境にしてほしい。 ・甲州街道に接する団地南側には、高い塀があり見通しが悪いため、安全に配慮してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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、建替え事業による整備後は区道となる予定です。 ・甲州街道沿道に歩道状空気を配置し、歩行者空間の充実と圧迫感の軽減を図る計画としています。
水路 (緑道)	<ul style="list-style-type: none"> ・フェンスで閉ざされた水路が目立つため、親しまれる環境となるよう改善してほしい。 ・高齢者などの健康に配慮した、緑豊かで歩いて楽しい緑道の整備を期待したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画において定める歩行者通路は、既存の水路の一部を活用して歩行空間として位置づけ、広場や緑地を併設する等、みどり豊かな歩行者ネットワークとします。
雨水	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水対策を検討してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近年の集中豪雨に対応するため、敷地内に降った雨を一時的に貯める雨水貯留浸透施設の設置を区から事業者へ誘導しています。
地区街づくり計画	<ul style="list-style-type: none"> ・「地区街づくり計画」には、具体的には何を定めるのか。「地区計画」との違いは何か。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「地区計画」は都市計画法に基づくもので、法的拘束力のある規制です。「地区街づくり計画」は、世田谷区街づくり条例に基づくもので、地区における街づくりに関する計画です。本地区では、地区計画、地区街づくり計画とも同じ内容で同時に決定する予定です。
補助216号線	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の建替えの時期に対して、補助216号線の整備の時期は、実際どうなるのか。 ・補助216号線と団地建替の整備は、同時ではないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・補助216号線の整備時期は未定ですが、地区計画では壁面の位置の制限を定めることで、補助216号線の空間を確保する計画としております。

今後の進め方

意見交換会・説明会でのご意見等を踏まえて、地区計画等の策定に向けて取り組んでまいります。

今は、この段階です！



地区計画等（素案）概要説明と意見募集について

◆地区計画等（素案）概要説明（説明資料、説明動画）については、
令和3年6月21日（月）9時から世田谷区ホームページに掲載します。
また、素案概要説明動画DVDの貸出を行いますので、烏山総合支所街づくり課にお問い合わせください。

◆地区計画等（素案）に関する意見募集を行います。

令和3年7月7日（水）までに以下のいずれかの方法でお送りください。

- ①意見募集専用はがきに必要事項を記入して郵送、もしくは、烏山総合支所街づくり課窓口へご持参
- ②「東京共同電子申請・届出サービス」へ入力
右の二次元コード又はURLからアクセスし、専用ページにご入力ください。
- ③ファクシミリ送付
専用はがきの通信面又は同様の内容を送付してください。

FAX番号 **03-3326-6159**

◆個別相談など

概要説明へのご質問などがありましたら、烏山総合支所街づくり課にお気軽にお問い合わせください。

電話番号 **03-3326-9618**

世田谷区ホームページ
北烏山二・三丁目地区
の街づくり



世田谷区ホームページ
トップページから↓

163122 検索

東京共同電子申請・
届出サービス



www.shinsei.elg-
front.jp/tokyo2/
uketsuke/form.
do?id=162183
2639429

氏名等の個人情報は、当意見募集に関する目的以外には使用しません。
なお、いただいたご意見は、個人を特定できない形で公表させていただく
場合がございますので、あらかじめご了承ください。