

第2回 街づくり意見交換会 【北鳥山二・三丁目地区】



令和元年7月25日（木）、27日（土） 世田谷区烏山総合支所街づくり課

目次

1. 本日の目的	-----	3
2. 団地建替えと街づくり	-----	5
3. 第一回意見交換会の主なご意見	-----	10
4. 街づくりの考え方	-----	15
5. 意見交換	-----	30
6. 今後の進め方	-----	32

1. 本日の目的

■ 本日の目的

- ◇ **烏山北住宅**と**烏山松葉通住宅**は、
建設後50年以上経過
 - ◇ 所有者の管理組合や住宅供給公社では、
建替えに向けた検討が進められている
- ◇ 現状の**良好な環境を守るためには、
建替えを適切に誘導することが重要**
- ◇ **新たな街づくりのルール**を検討

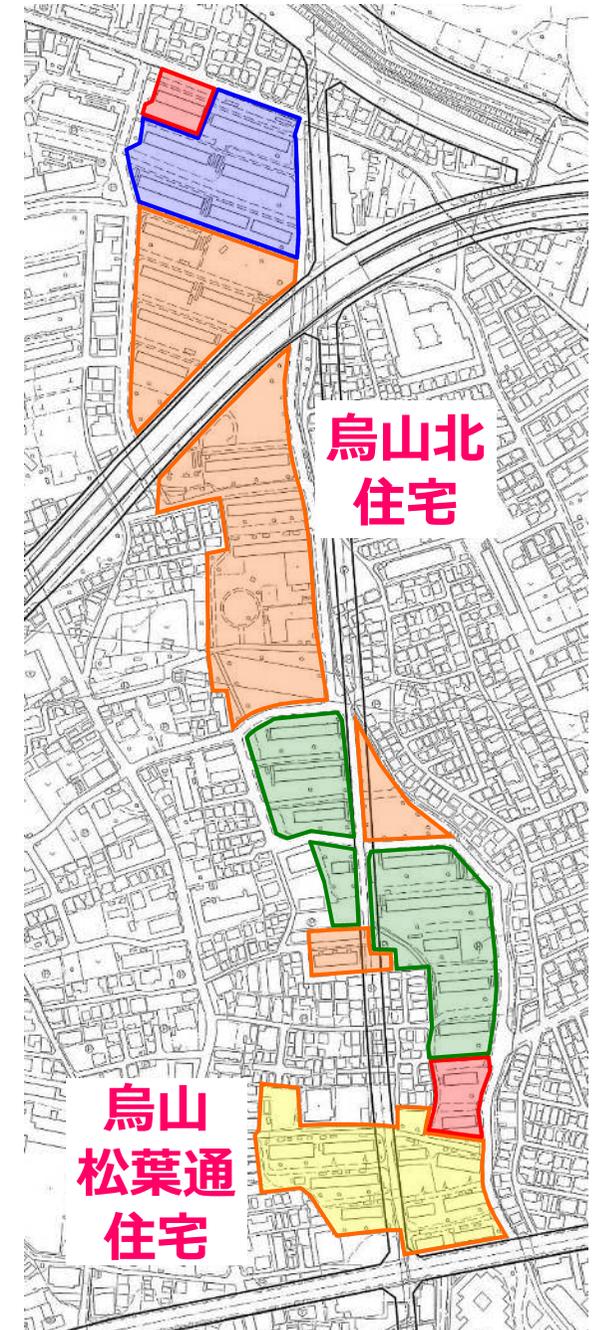
**今後の街づくりの考え方について
皆様のご意見をお聞かせください！**



2. 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12ha ※道路等 含む	



■ 建設当時の都市計画（一団地の住宅施設）

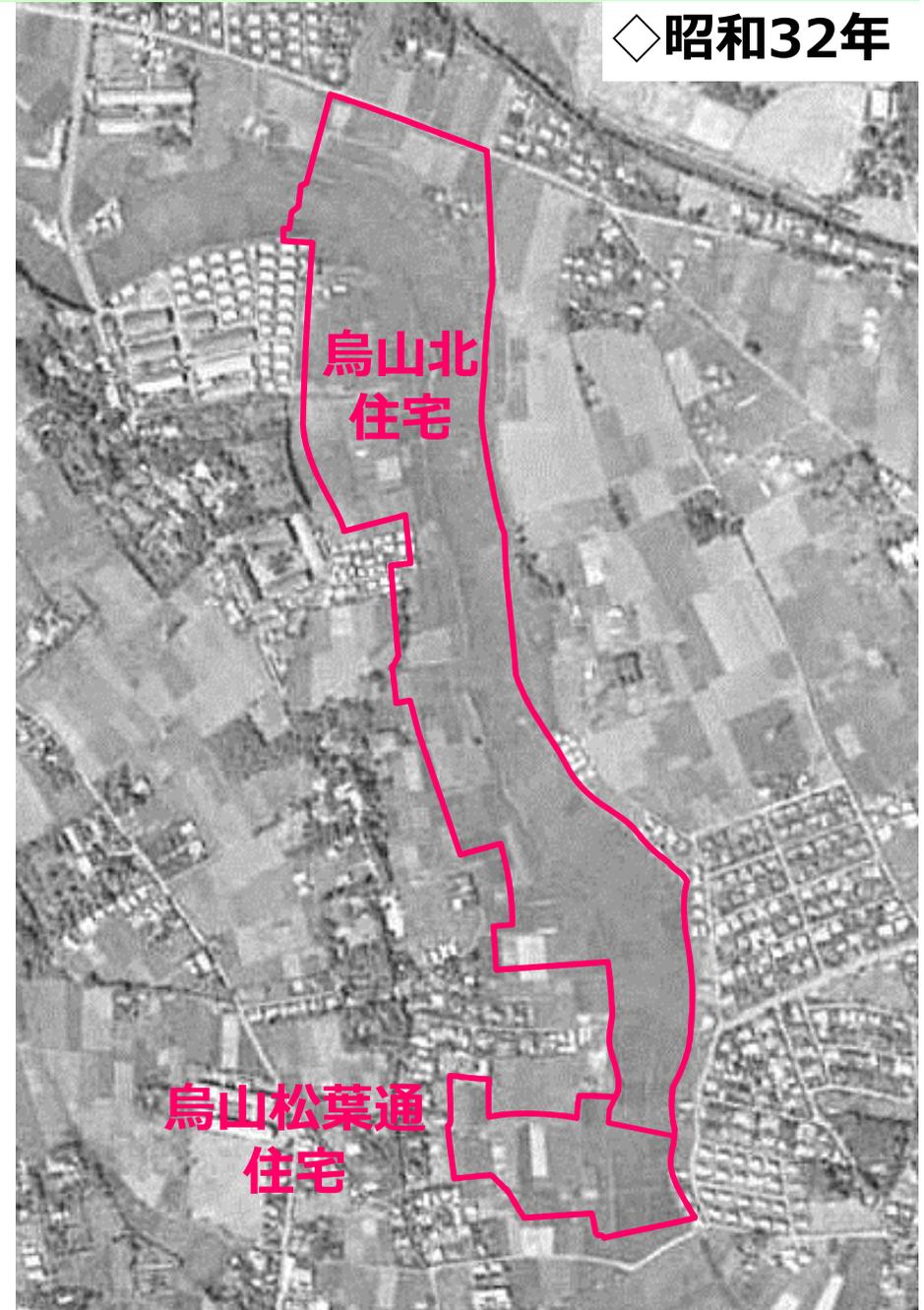
7

◇昭和32年

	烏山北住宅	烏山松葉通住宅
決定年月	昭和39.12	昭和34.8
面積	10.6ha	1.77ha
容積率	60%	60%
建蔽率	20%	20%
住宅階数	中層	4階
住宅戸数	1,018戸	256戸
棟数	27棟	10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10%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）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）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

- 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

- ・区域
- ・地区計画の目標と方針
- ・地区施設（道路・公園等）の配置・規模
- ・建築物等に関する事項

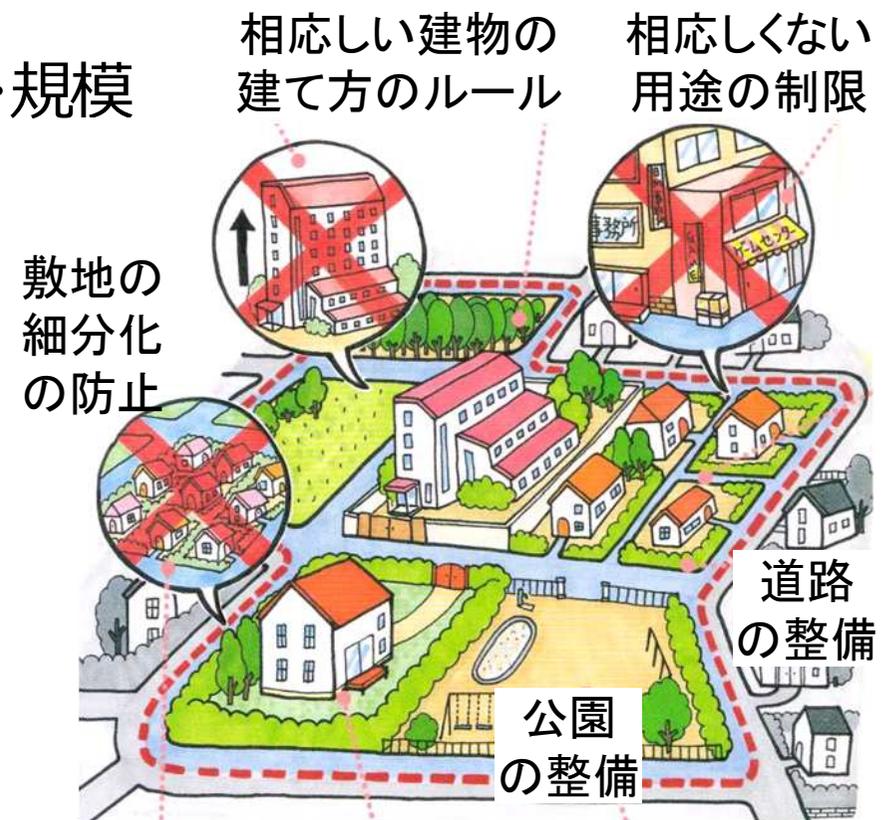
用途の制限

容積率・建蔽率の最高限度

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



3. 第1回意見交換会の主なご意見

■ 第1回意見交換会の主なご意見

【道路・交通】

○安全性

- ・ 子供や高齢者が安全に歩けるように、道路と歩道、自転車用通路を分けてほしい

○利便性

- ・ 団地内道路は残し、団地外の人でも利用できるようにしてほしい
- ・ 車いすもスムーズに通行できる道路にしてほしい

○都市計画道路補助216号線

- ・ 着工時期と完成時期はいつ頃を予定しているのか
- ・ 早く整備してほしい
- ・ 整備の必要性があるのか

○都市計画道路補助219号線

- ・ 早く開通してほしい

■ 第1回意見交換会の主なご意見

【公園・みどり】

○公園

- ・ 大きな公園は作れないのか
- ・ 公園、広場を保存、保全してほしい
- ・ 公園を増やしてほしい
- ・ 災害や非常時には、地域住民に開かれた場所にしてほしい

○みどり

- ・ 緑が減ることが心配
- ・ 緑豊かな街づくりを進めてほしい

○遊歩道・水路

- ・ 緑に囲まれた遊歩道を整備してほしい

■ 第1回意見交換会の主なご意見

【街並み】

○街並み

- ・ 建替えて街がきれいになったら良い
- ・ 周辺の住宅への影響（日陰、圧迫感など）を考慮した街並みにしてほしい
- ・ 街並みに変化のある、楽しく美しい景観となる街づくりをしてほしい

○建築物の高さ

- ・ 緑豊かな環境を残し、災害時に地域住民が避難できる空地や、歩行者が安心して通ることが出来る道路を確保する為に中高層の建物を希望する
- ・ コーシャハイム久我山くらいが良い
- ・ あまり高層住宅は建てて欲しくない

■ 第1回意見交換会の主なご意見

【その他】

○団地の建替え

- ・団地が老朽化しており耐震性などが不安
- ・早く建替えをしてほしい
- ・高齢化が進む中、団地建替えを進めるため、地区計画を早期に実現してほしい
- ・団地住民の協力や建替えについての意見を聞くことが重要だと思う

○その他

- ・子育て世代から高齢者までが便利で安心して、住み続けられる街になってほしい
- ・カフェやスーパーマーケットなどの商業施設がほしい
- ・保育園はそのまま継続し、きれいな施設にしてほしい

4. 街づくりの考え方

■ 上位計画の位置付け

○ 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

※出典：世田谷区都市整備方針
(Ⅱ部地域整備方針)



■ 街づくりの目標

- 上位計画の位置付けや地域の現状、地域住民のご意見等を踏まえると、当該地域の街づくりの目標は主に下記4点

【防災】

防災性の高い市街地の形成

【公園・みどり】

みどり豊かな市街地の形成

【道路・交通】

安全で快適な道路・歩行者
ネットワークの形成

【街並み】

周辺住宅地に配慮した
集合住宅中心の市街地の形成

■ 街づくりの考え方

街づくりの目標	街づくりの考え方		
	道路等の整備	公園等の整備	建築物等の誘導
★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	★		★
★みどり豊かな市街地の形成		★	★
★周辺の住宅地に配慮した集合住宅中心の市街地の形成			★

■ 北鳥山二丁目北部地区（コーシャハイム久我山）¹⁹

道路の整備



歩道状空地と緑地の整備



北鳥山二丁目北部地区
地区計画



公園の整備

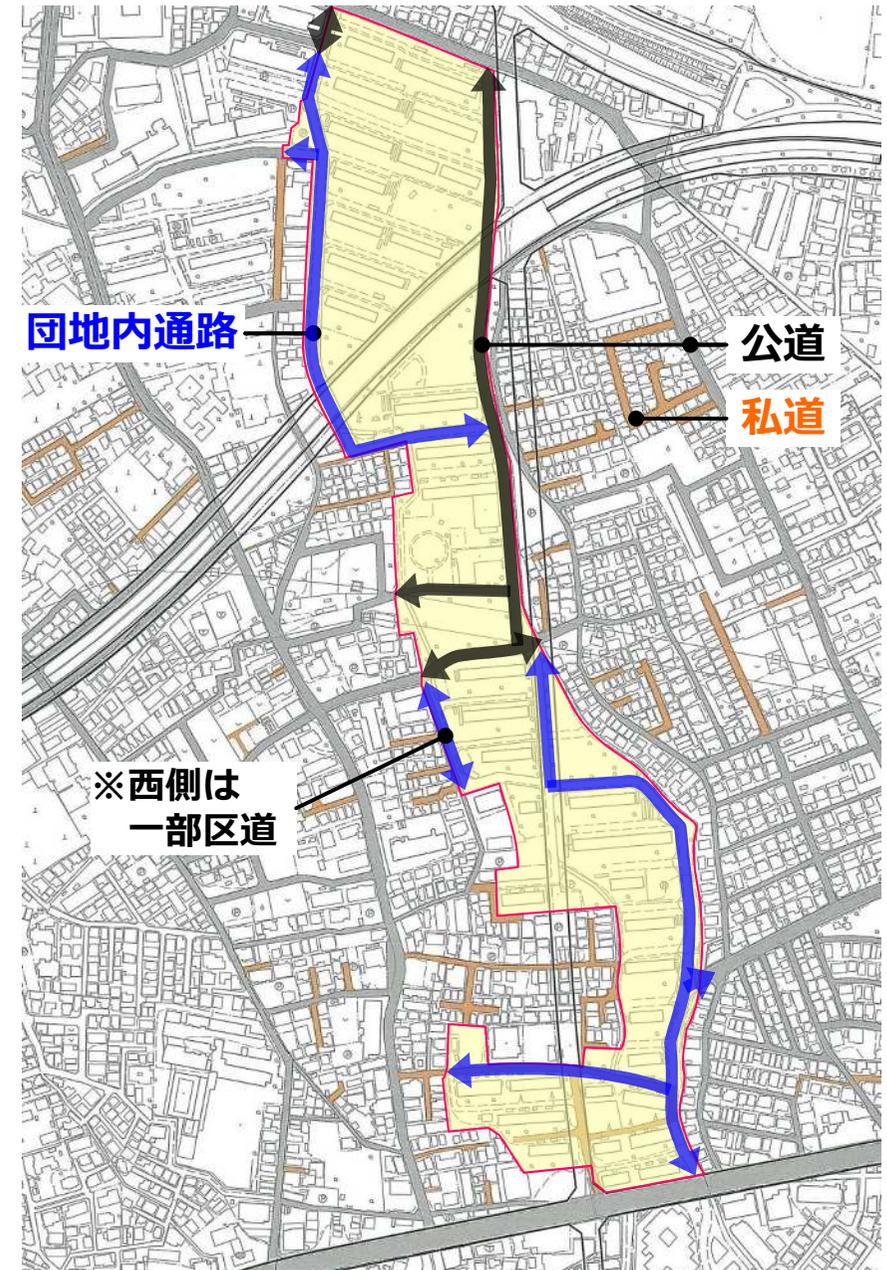


建替えの促進



■ 道路等の整備の考え方

団地内の現況の主な道路・通路



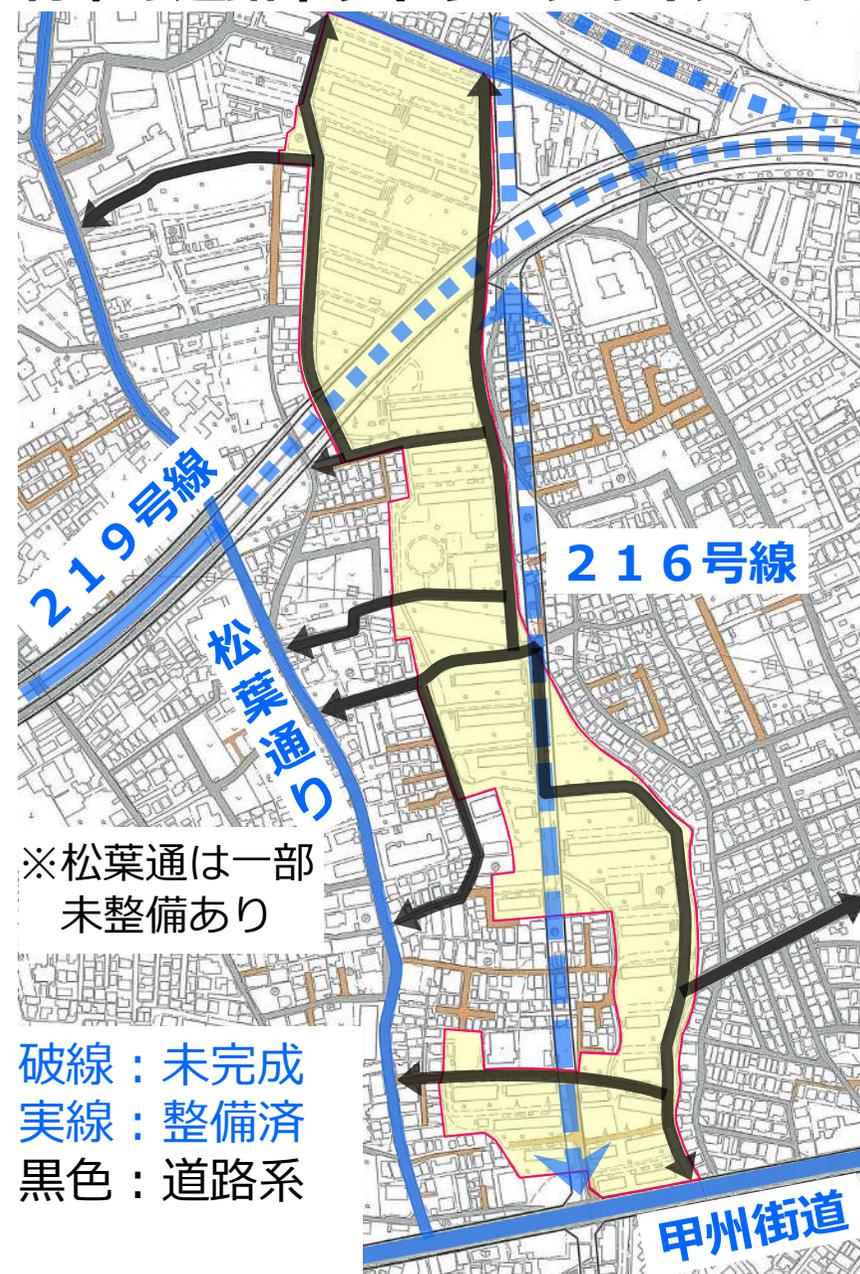
■ 道路等の整備の考え方

- 日常生活の利便性や安全性・防災性の向上のため、

⇒ 既存道路や団地内通路を維持

⇒ 周辺の道路と接続する道路として整備

将来の道路ネットワークのイメージ



■ 道路等の整備の考え方

- 日常生活の利便性や安全性・防災性の向上のため、

⇒ 既存道路や団地内通路を維持
 ⇒ 周辺の道路と接続する道路として整備

- 便利で快適な歩行空間の形成のため、

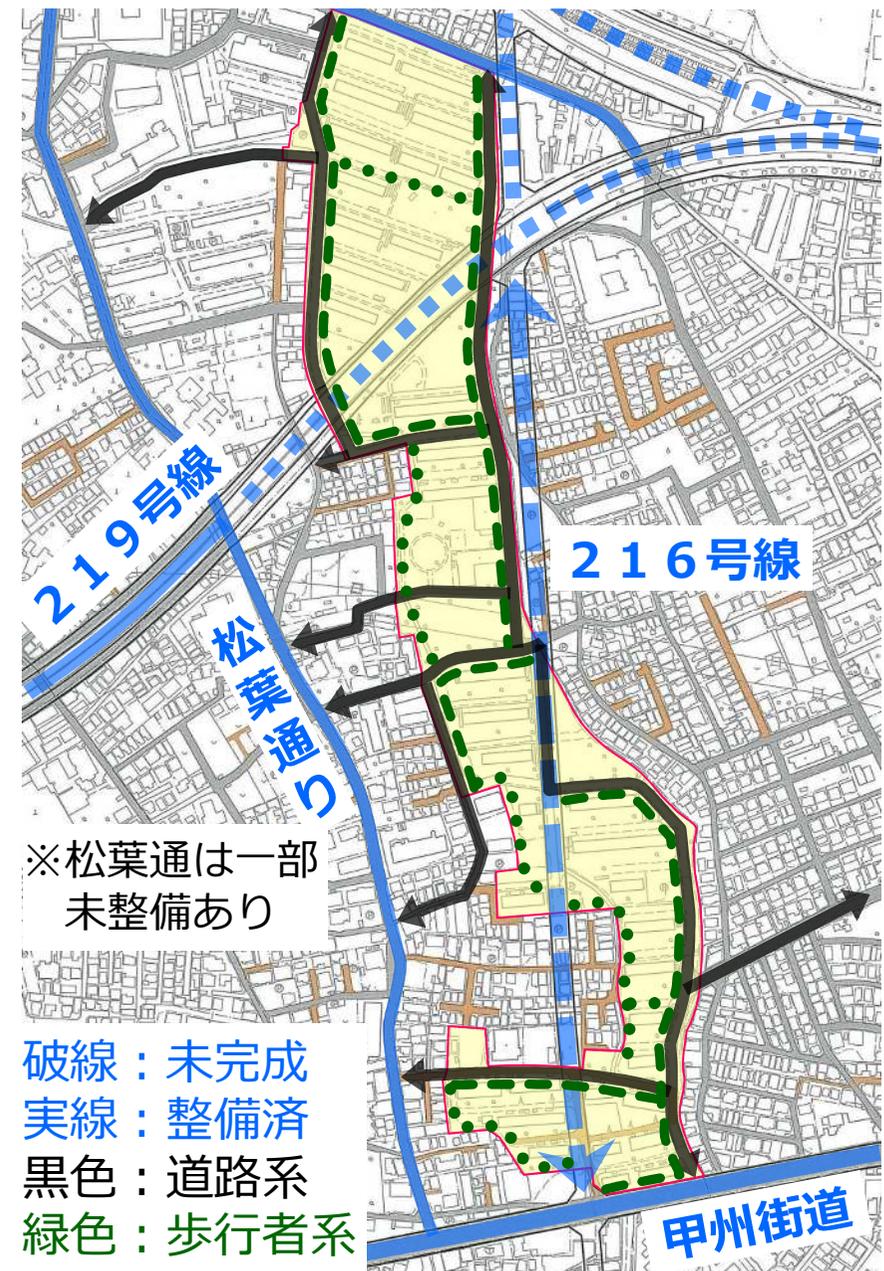
⇒ 地域の往来に便利な歩行者動線を確認

例：道路沿いの歩行空間の確保

例：水路用地を活用した歩行者通路の確保

例：長大街区の通抜け機能の確保

将来の歩行者ネットワークのイメージ



■ 公園等の整備の考え方

● 地域住民の憩いの空間の確保 と防災性の向上のため、

⇒ オープンスペースや避難空間
となる広場等を確保

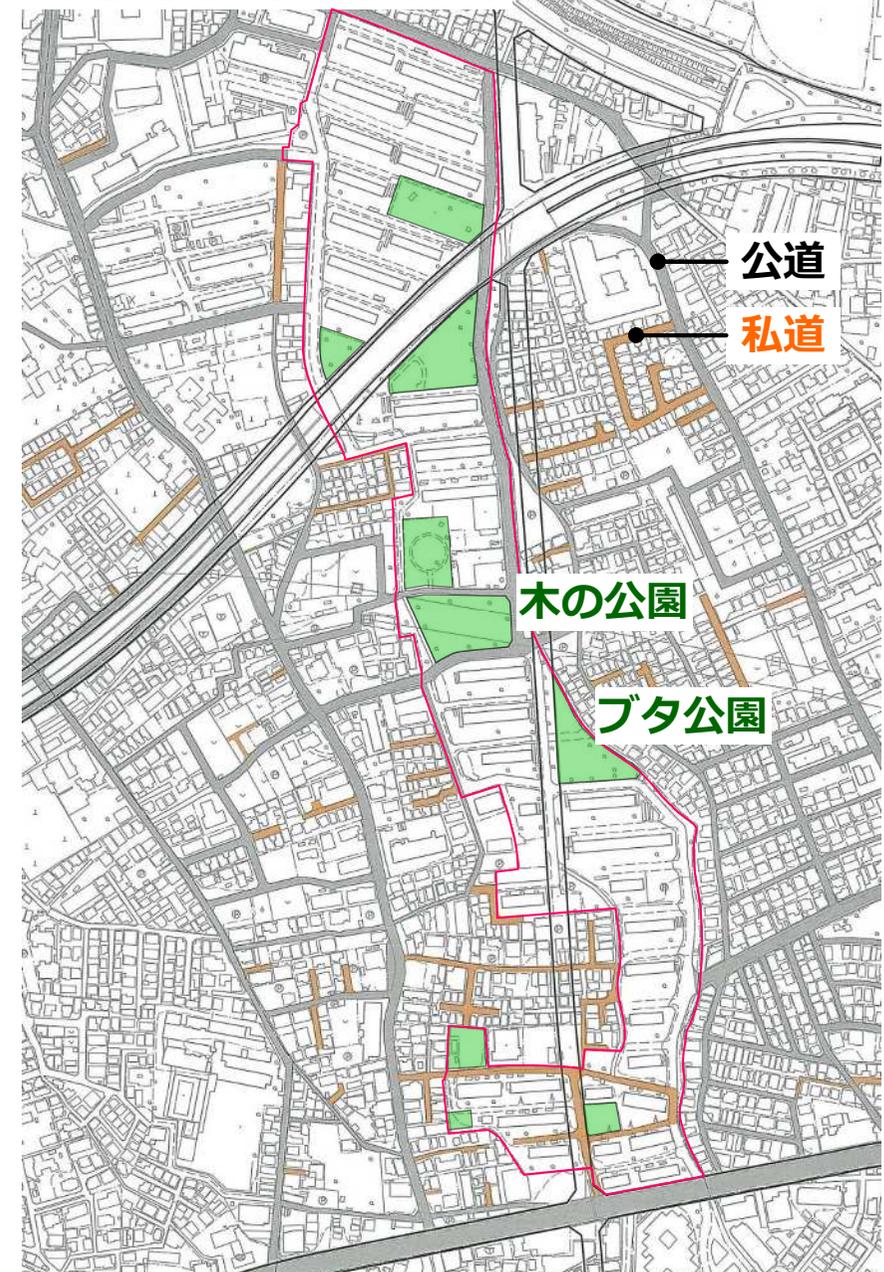
⇒ 現在の広場の規模以上を確保

● みどり豊かな環境の保全のため、

⇒ 既存樹木を保全

⇒ 新たな緑化を推進

団地内の現況の広場



■ 建築物等の誘導の考え方



◇団地の敷地境界部



■ 建築物等の誘導の考え方

● 更新時期を迎えた住宅団地の 建替えを促進するため、

【基本的考え方】

⇒ 団地建設当時に定められた都市計画（一団地の住宅施設）を、現在の社会・経済状況の実態に合わせて見直す

⇒ 但し、周辺市街地と調和し、良好な市街地環境を維持・向上させる住宅団地の建替えを誘導するため、新たな建築物等のルールを定める

◇ 団地内と周辺地域の都市計画の違い
（主な制限の比較）

	団地の 現在の 都市計画	周辺の 現在の 都市計画
容積率	60%	200%
建蔽率	20%	60%
高さ	4～5階	19m

※**団地**：団地建設当時に定められた都市計画（一団地の住宅施設）

※**周辺**：第一種中高層住居専用地域に定められている都市計画

■ 建築物等の誘導の考え方

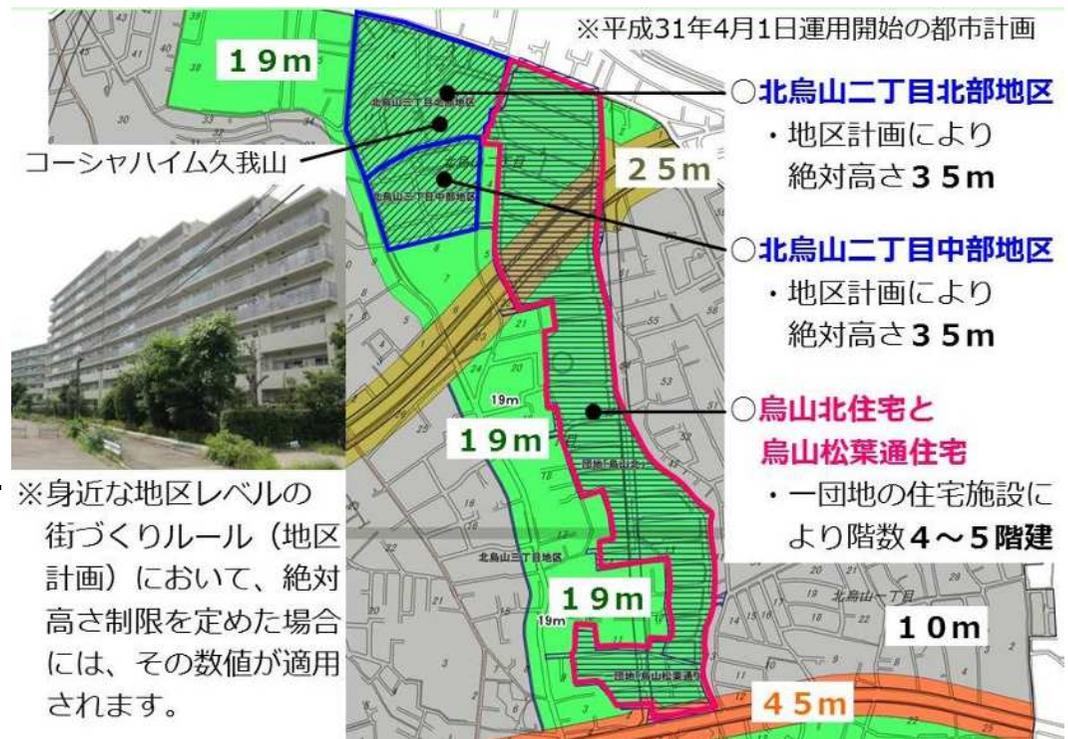
【容積率】

⇒容積率は、分譲が含まれた団地の建替えを促進するために、
周辺的一般市街地と同様な土地活用が可能となるよう、都市
計画の容積率を制限しない

【高さ（絶対高さ）】

⇒高さは、分譲住宅を含む
ことに配慮し、道路・公園
整備、オープンスペース
の確保等による地域への
貢献を図るため、コーシャ
ハイム久我山や烏山アパー
トの高さ制限を参考と
する

◇現行法規制－高度地区（絶対高さ）



■ 建築物等の誘導の考え方

- 周辺市街地と調和した建替えを誘導するため、
- 圧迫感を軽減するため、

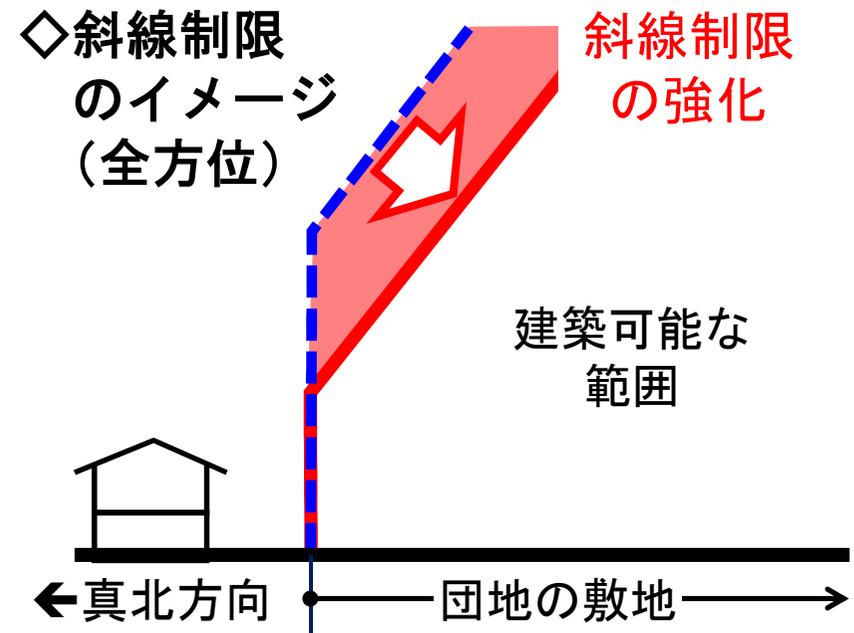
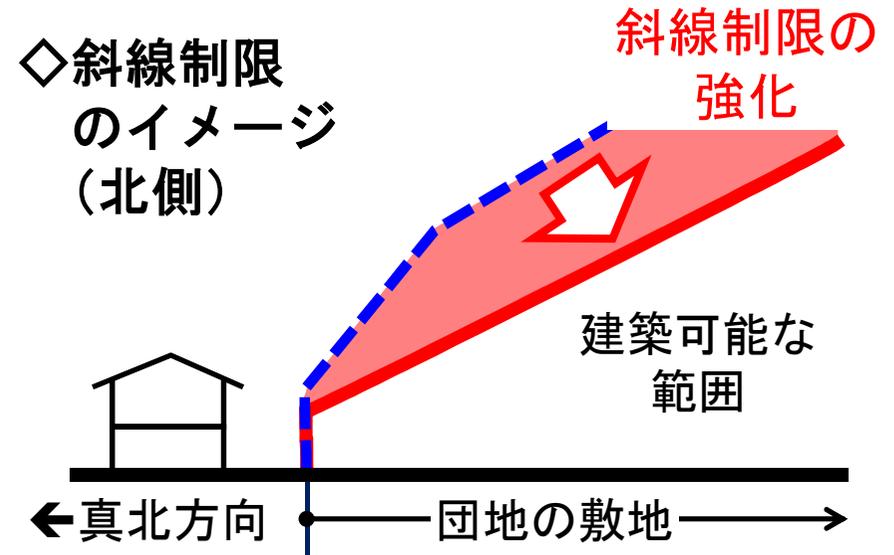
【高さ（斜線制限）】

⇒ 団地の北側や外周部では、建物高さを低くする

【壁面位置】

⇒ 隣接部では、敷地境界から住棟を極力離す

◇ 壁面後退のイメージ



■ 建築物等の誘導の考え方

● 周辺市街地と調和した建替えを誘導するため、

【形態・意匠】

⇒壁状の建物配置と
ならないようにする

◇分節化された建物のイメージ



【建物用途】

⇒落ち着きある住宅地に
ふさわしくない建物
用途を制限する

◇住宅地に ふさわしくない 用途のイメージ (パチンコ屋等)



【垣さくの構造】

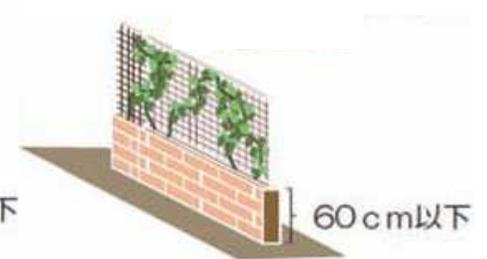
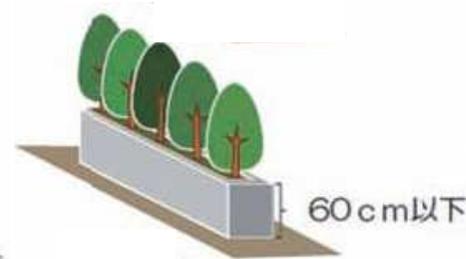
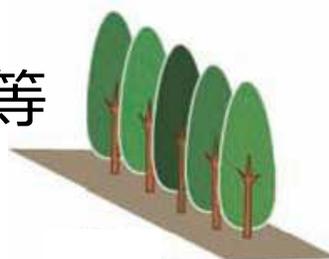
⇒垣さくは生垣や
緑化したフェンス等

◇垣さくのイメージ

生垣

生垣＋ブロック塀

緑化フェンス＋ブロック塀



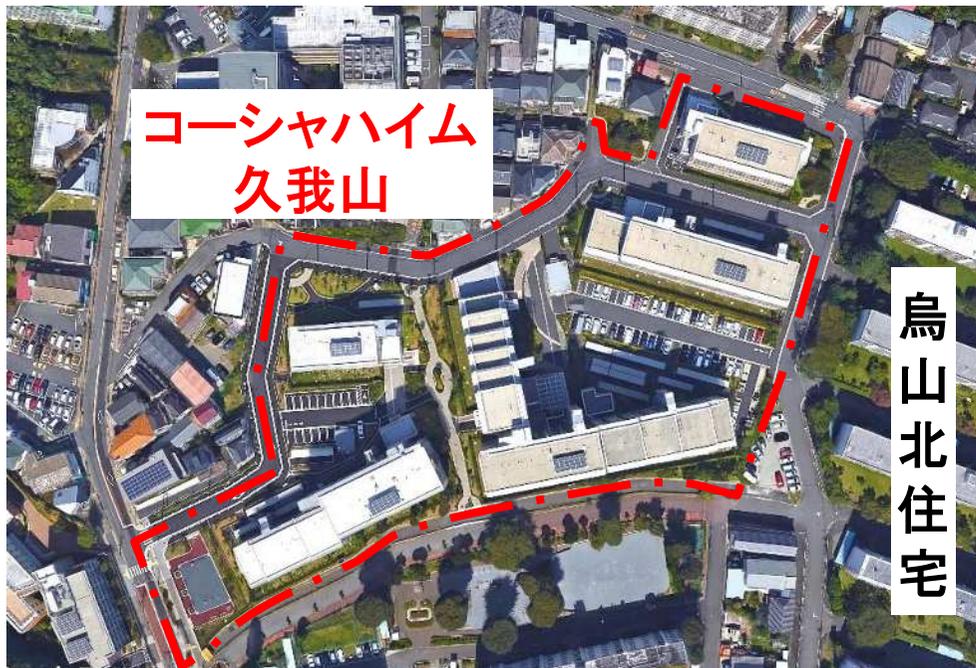
■ 建築物等の誘導の考え方

- 広域避難場所としての避難空間の確保のため、
- 圧迫感を軽減するため、

【建ぺい率】

⇒都市計画の建ぺい率を強化する

◇鳥山北住宅と一体的な広域避難場所（コーシャハイム久我山）



5. 意見交換

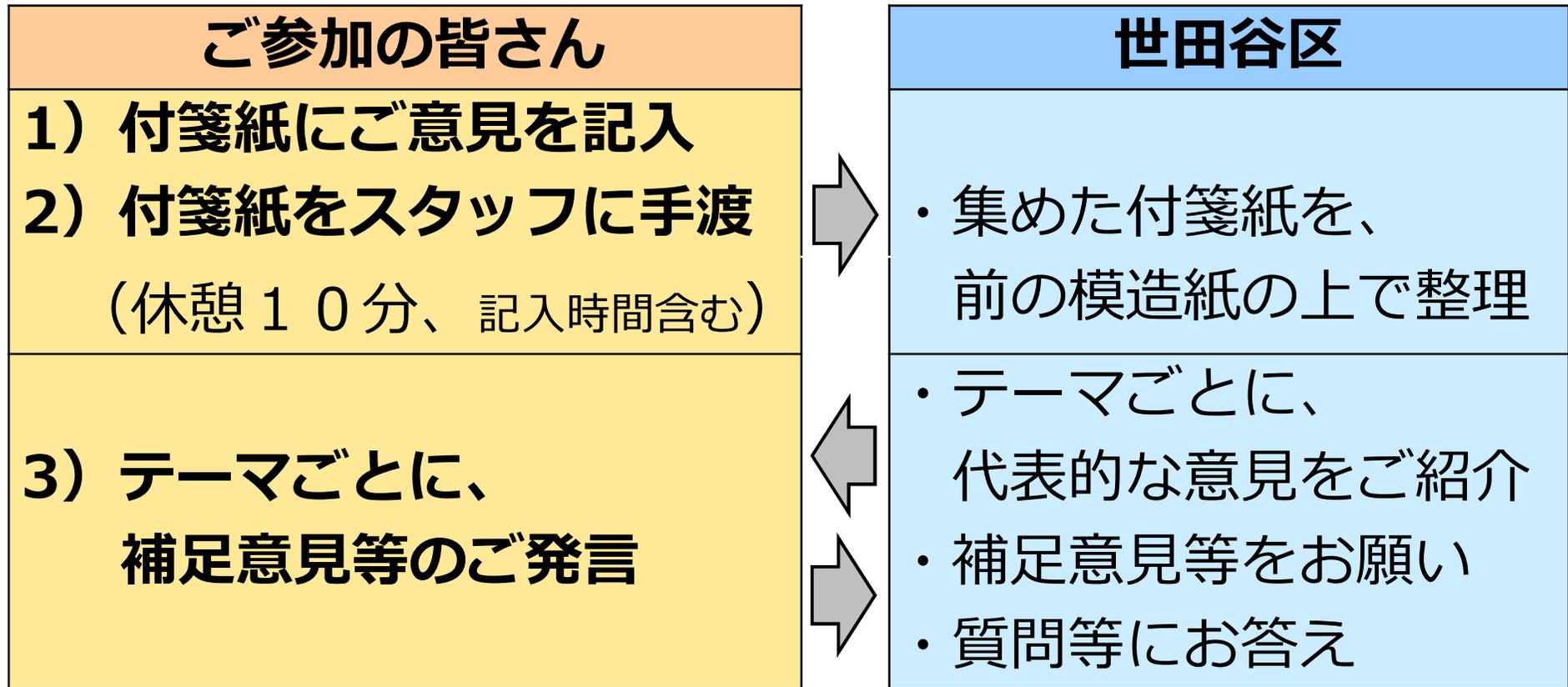
① 説明に対するご質問

- ・ まず、ここまでの説明に対して、分かりにくかったこと等があれば、ご質問ください。

② 街づくりの考え方に対するご意見

- ・ ①の後で、ご意見をうかがっていきます。

■ 意見交換の進め方 ②街づくりの考え方に対するご意見



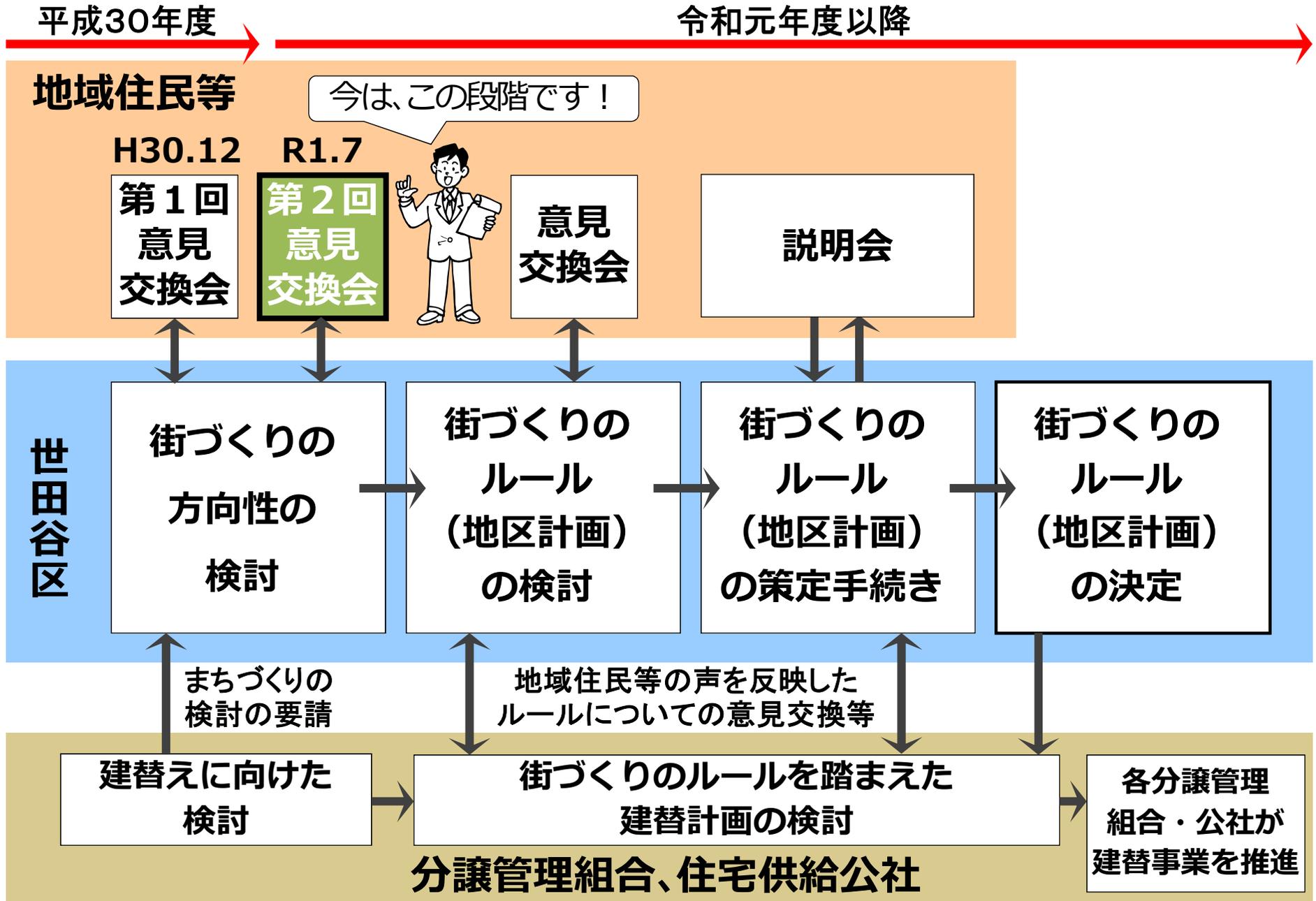
○テーマ：道路等の整備、公園等の整備、建築物等の誘導

○意見：上記のテーマに関するご意見

〔例：…な街づくりの考え方が大事だ！
…な視点が不足している！
…な街づくりに取り組むべき！ など〕

6. 今後の進め方

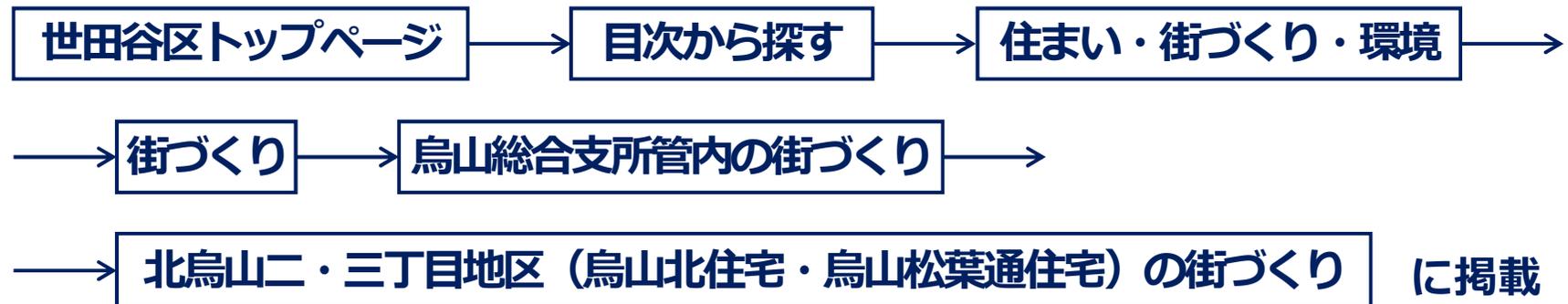
■ 今後の進め方



■ 今後の進め方

◎ 本日いただきましたご意見等を取りまとめ、
以下の方法でお知らせさせていただく予定です。

○ 烏山総合支所街づくり課 ホームページ（令和元年9～10月）



<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/003/002/005/d00163122.html>

○ 烏山総合支所街づくり課 窓口にてお渡し（令和元年9～10月）

烏山総合支所街づくり課にご連絡の上、窓口にお越しく下さい。

電話：03-3326-9618（佐川・星野・目次）

○ 街づくりニュース（次回意見交換会開催案内）