

北烏山七丁目12番及び14番の用地（岩崎学生寮周辺の樹林地）の取得に向けた協議について

（付議の要旨）

北烏山七丁目12番及び14番の用地（岩崎学生寮周辺の樹林地）の取得に向けた協議を進めるので報告する。

1 主旨

「世田谷区都市整備方針」及び「世田谷区みどりの基本計画」では、標記の土地を含む烏山寺町周辺を「みどりの拠点」として位置づけ、まとまりのあるみどりを保全・創出するものとしている。これまでは、地域住民の憩いの場として本件樹林地の保存・保全を要望する動きもある中、公拡法に基づく用地取得に向けて、折衝等を行ってきたものの、用地取得には至らない状況であった。

このたび、土地所有者からあらためて土地活用の相談があったことから、みどりの拠点の確保等のための用地取得に向けた協議を進めていく。

2 これまでの経過

- 平成14・15年 「岩崎学生寮のみどり豊かな自然環境の保全に関する陳情」が区に提出（署名1万名）
- 平成17年 5月 公拡法に基づき買取りを土地所有者に申し出たが不成立
- 平成17年10月 北烏山七丁目緑地保全方針策定
- 平成19年 3月 土地所有者が土地を売却
- 平成25年12月 新たな土地所有者が総合設計制度を活用したマンション開発計画を断念する
- 平成26年12月 土地所有者から戸建て分譲又は売却の方針が区に報告されたことから、取得の交渉を行うが不成立
- 令和 2年12月 土地所有者から、区へ土地活用に関する相談

3 土地の概要

- (1) 所在(住居表示)：世田谷区北烏山七丁目12番、14番(現況図参照)
- (2) 面積：約3万2千㎡
- (3) 現況：敷地全域が樹林地となっている。
- (4) 用途地域等：第1種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%
第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率100%
準防火地域、区画整理を施行すべき区域、西部地域地区計画
- (5) 都市計画施設等：都市計画道路補助第217号線(東側・未整備)
主要生活道路301号線(北側・未整備)
主要生活道路401号線(西側・概成)

4 みどりの拠点整備等の考え方（方針図参照）

（１）みどりの拠点整備

当該地はみどりの基本計画で中規模公園を配置する区域としており、地域の方々から既存のまとまりのある樹林地や景観の保全を求められてきた経緯があることから、地域の貴重な樹林地を公園及び緑地として整備することで、烏山地域の公園配置の適正化を図るとともに、地域のみどりの環境を維持・育成した街づくりを推進する烏山寺町周辺の「みどりの拠点」づくりを推進する。

（２）地域の防災機能等の向上

当該地は大規模なオープンスペースとして地域の防災機能の向上に資するとともに、みどりがもつ雨水の貯留・浸透などの機能を活かしたグリーンインフラ施設を導入して、防災対策等を推進する。

（３）公園等敷地の利活用について

当該地の整備においては、地域の特性をふまえるとともに、地域住民の健康増進やレクリエーションのための機能の導入など地域のニーズに応じた公園等敷地としての利活用について、官民連携の視点も踏まえて検討を行うものとする。

（４）道路基盤の整備

「土地区画整理事業を施行すべき区域」内に位置し、道路等の基盤整備が脆弱な地域である。さらに、烏山通り（主要生活道路401号線）と補助217号線（未整備区間）を繋ぐ道路ネットワーク機能が求められる中で、将来を見据えた、東西方向の道路整備により地域の道路基盤の向上に寄与する。

5 整備手法等について

- （１）事業費については、概算で100億円程度を見込む（取得費、整備費込み）
- （２）都市計画事業（都市公園）として、国や東京都の補助制度等を活用する。
- （３）土地開発公社を活用して計画的な用地取得を行う。
- （４）区の財政状況等もふまえ、公園の整備及び維持管理について経費の削減や税外収入の確保を検討していく。

事業費及び取得方法は今後、土地鑑定評価や協議等を経て決定する。

6 今後のスケジュール

令和4年度以降 土地開発公社による用地先行取得
（複数年による分割支払いを想定）

