

(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地事業
基本構想
(資料編)

令和6年2月

世 田 谷 区

目 次

1 上位・関連計画	1
（１）世田谷区基本構想（平成 25 年 9 月 27 日区議会議決）	2
（２）世田谷区基本計画（平成 26 年 3 月）	3
（３）世田谷区都市整備方針（平成 27 年 4 月）	6
（４）世田谷区みどりの基本計画（平成 30 年 3 月）	8
（５）生きものつながる世田谷プラン（平成 29 年 3 月）	11
（６）世田谷区風景づくり計画（平成 27 年 4 月）	13
2 都市計画	14
（１）地域地区等	14
（２）都市計画施設等	15
3 その他関連事項	16
（１）防災機能	16
（２）SDGs	17
（３）グリーンインフラ	18
4 土地利用状況	19
（１）現地調査	19
（２）周辺状況の整理	23
（３）本計画地周辺資源の整理	24
（４）周辺公園の施設状況	26
5 自然的条件	28
（１）周辺の地形	28
（２）植物	30
（３）動物	32
6 社会的条件	34
（１）人口	34
（２）周辺交通施設	34
7 人文条件	35
（１）歴史	35
（２）文化	36

1 上位・関連計画

本構想に関する上位・関連計画等について、下表のとおり計画内容から関連する項目を抜粋し整理します。

表 上位・関連計画一覧表

計画名	本緑地との関連事項
世田谷区基本構想 (平成 25 年 9 月 27 日区議会議決)	<九つのビジョン> ・災害に強く、復元力を持つまちをつくる ・環境に配慮したまちをつくる
世田谷区基本計画 (平成 26 年 3 月)	<世田谷区がめざすまちづくり像> みどりの拠点(点在型) <重点政策> 3. 安全で災害に強いまちづくり 災害対策における緊急整備 4. 自然の恵みを活かして小さなエネルギーで暮らす豊かなまちの実現 みどり率の向上 <分野別政策> 5. 都市基盤の整備・更新 災害対策の核となる公園・緑地を重点的に整備する <地域計画> まちの将来像 ・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きの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ころのふるさと烏山
世田谷区 都市整備方針 (平成 27 年 4 月)	<5つのテーマ> 1. 安全で災害に強いまちをつくる 防災設備の充実・地域内の安全性を向上させる 2. みどり豊かで住みやすい街をつくる 誰もが利用できる公園や緑地、広場を確保する・みどりを守り育てる 3. 活動の拠点をもつまちをつくる 誰もが利用できるみどりの拠点とする <烏山地区アクションエリアの方針> 良好なみどり、みずの環境を維持・育成したまちづくりを進める
世田谷区 みどりの基本計画 (平成 30 年 3 月)	<基本方針> 2. 核となる魅力ある緑を創出する ・中規模公園を配置する地域 ・特に公園緑地が少なく公園緑地を配置する地域 ・みどりの拠点 ・農地保全重点地区 <エリア別の取り組み> 烏山寺町周辺みどりの拠点では、社寺などのまとまりのある樹林を大切にするとともに、歴史を感じさせる風景の保全に努め、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やみどりの保全を図ります。
生きものつながる 世田谷プラン (平成 29 年 3 月)	<地域ごとの将来像> 住宅地エリア ・体験農園・区民農園や農業公園が増え、区民が農を生活に取り入れている ・住宅地に庭木、水鉢、プランターなど生きものを呼ぶ工夫がされている ・公園緑地や住宅のみどりには、区民の協働によって、在来種の緑化が行われている
世田谷区 風景づくり計画 (平成 27 年 4 月)	<自然> みどりの連続性に配慮した風景づくりを進める

(1) 世田谷区基本構想（平成 25 年 9 月 27 日区議会議決）

本構想は、自治をより確かなものにすることを基本理念とし、信頼関係に支えられてだれもが安心して暮らすことができる都市を目指して、今後 20 年間の公共的指針として平成 25 年 9 月に議決されたものです。

今後の目標や理念として、以下の九つのビジョンが挙げられています。

- ・個人を尊重し、人と人とのつながりを大切にする
- ・子ども・若者が住みやすいまちをつくり、教育を充実する
- ・健康で安心して暮らしていける基盤を確かなものにする
- ・[災害に強く、復元力を持つまちをつくる](#)
- ・[環境に配慮したまちをつくる](#)
- ・地域を支える産業を育み、職住近接が可能なまちにする
- ・文化・芸術・スポーツの活動をサポート、発信する
- ・より住みやすく歩いて楽しいまちにする
- ・ひとりでも多くの区民が区政や公の活動に参加できるようにする

(2) 世田谷区基本計画（平成 26 年 3 月）

本計画は、平成 25 年 9 月に区議会で議決された基本構想を踏まえ、将来人口推計や財政見通しなどの中長期的展望を見据え、10 年間(平成 26 年度～平成 35 年度(令和 5 年度))の区政運営の基本的な指針となる基本計画として策定されたものです。

本計画の中で、(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地周辺は、「みどりの拠点 (点在型)」として位置付けられています。

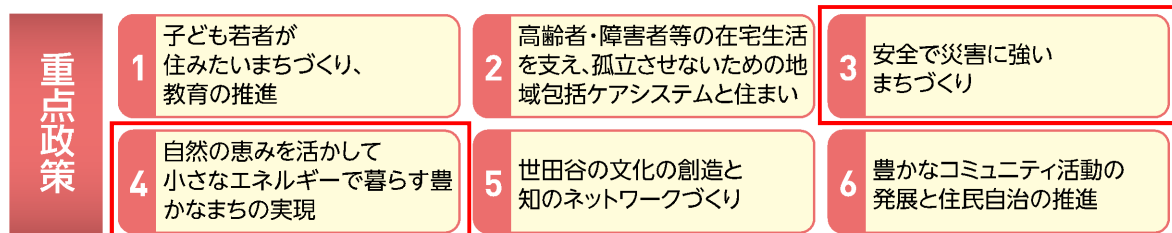


出典：世田谷区基本計画 P. 32, 33

＜重点政策＞

基本方針をもとに、課題解決の要素となる施策を中心に重要性・先駆性・象徴性・創造性などを総合的に考慮し、6つの重点政策を選定しています。

その中で、「3 安全で災害に強いまちづくり」の、施策の目標と取組みとして、[災害対策における緊急整備](#)が挙げられ、「4 自然の恵みを活かして小さなエネルギーで暮らす豊かなまちの実現」の、施策の目標と取組みとして、[みどり率の向上](#)が挙げられています。



3 安全で災害に強いまちづくり

②震災対策における緊急整備（指標：木造住宅密集地域不燃化率）

木造住宅密集地域の不燃化推進や、道路や公園などの「都市の骨格づくり」を進め、災害への備え、減災による都市の復元力を高めていきます。そのため、東京都の不燃化特区制度を活用した取組みを進め、区民の理解と協力のもと、地域の基盤整備を進め、加速します。また、世田谷区耐震改修促進計画に基づく、建築物の耐震診断や改修など実施します。

4 自然の恵みを活かして小さなエネルギーで暮らす豊かなまちの実現

③みどり率の向上（指標：公園の面積率）

世田谷らしい、みどりとみずの豊かな住環境を守るために、区民や事業者と協働して身近なみどりを創りだすとともに、地域の植生や生物多様性に配慮してみどりの質の向上を図り、公園や緑地を計画的に整備するなど、「世田谷みどり33」の取組みを推進します。

出典：世田谷区基本計画 P. 39, 49, 53

＜分野別政策＞

基本構想の「九つのビジョン」を行政の各分野において具体化し、4つの分野別の体系で、分野の課題や方針、施策の方向を明らかにしています。その中で、「5 都市基盤の整備・更新」において、現状の課題として、レクリエーションや防災等、公園に求められている機能が十分に発揮されていないことが挙げられており、災害対策の核となる公園・緑地を重点的に整備するとしています。



- 都市計画公園・緑地の整備率は53%、区民一人あたりの公園面積は2.79㎡（目標6㎡）と、区内の公園整備は十分ではなく、レクリエーションや防災等、公園に求められている機能が十分に発揮されていません。また、地域により公園の偏りや、公園施設の老朽化等、多くの課題を抱えています。

2 公園・緑地の計画的な整備

- 公園、緑地を適切に配備し、みどり豊かな住環境の形成および緑道や街路樹等とのみどりのネットワーク形成を図るとともに、災害対策の核となる公園・緑地を重点的に整備します。

出典：世田谷区基本計画 P. 67, 118, 119

＜地域計画＞

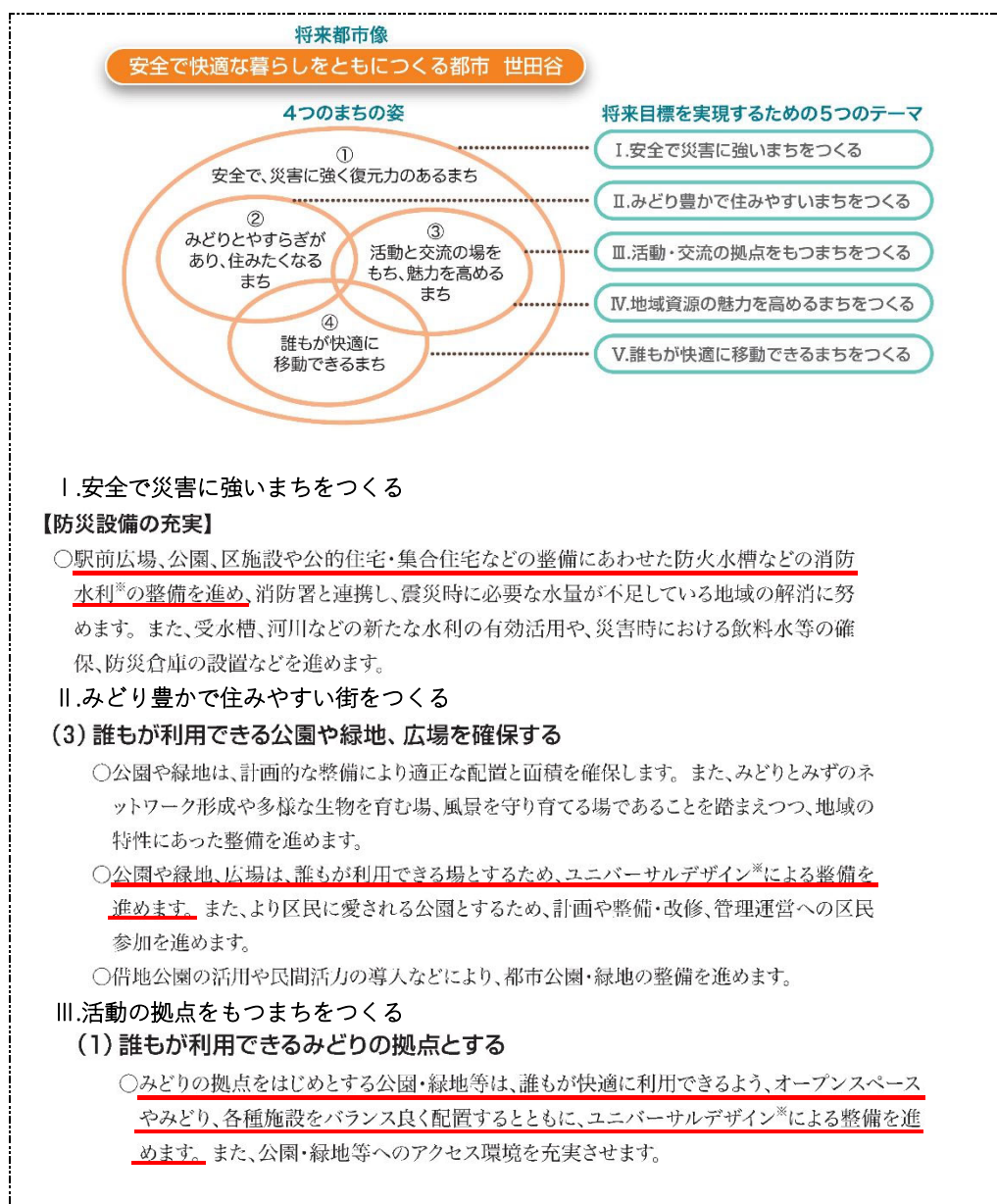
（仮称）世田谷区立北烏山七丁目緑地は、地域計画における烏山地域の烏山地区に位置しています。

まちの将来像として、「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ころのふるさと烏山」の3つが挙げられています。

(3) 世田谷区都市整備方針（平成 27 年 4 月）

本方針は、世田谷区街づくり条例を根拠とし、都市計画法に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものであり、本区の長期的な視点に立った都市づくり、街づくりに関する総合的な基本方針を定めたものです。

本方針では、「安全で快適な暮らしをともにつくる都市 世田谷」という都市づくりビジョンをもとに、4つのまちの姿を実現する方針として、区民の生活像を重視する視点から5つのテーマ別方針が設定されています。その中の「1. 安全で災害に強いまちをつくる」において、防災設備の充実を図ることや、「2. みどり豊かで住みやすい街をつくる」、「3. 活動の拠点をもつまちをつくる」において、誰もが快適に利用できるような場とするために、ユニバーサルデザインによる整備を進めるとしています。



出典：世田谷区都市整備方針 P. 49, 53, 59, 66

地域ごとに「将来目標を実現するための5つのテーマ」それぞれについて方針を定めており、烏山地域においては、「テーマⅠ」について、公園や広場等を整備する際に、防災活動の拠点として消防水利の整備などを進め、「テーマⅡ」について、地域内のみどりが連続するように緑化を進め、「テーマⅣ」について、烏山寺町などの歴史的資産と屋敷林や社寺林がある地区では、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するとしています。

また、烏山地域のアクションエリアの方針において、北烏山七丁目地区は、地区計画などを作成し、街づくりを優先的に進める地区となっており、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るとしています。

1. テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる

【地区内の安全性を向上させる】

- 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、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。

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、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。

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(地区の並びは50音順)。

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)

【5-⑤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。

出典：世田谷区都市整備方針 P.92, 93, 96

(4) 世田谷区みどりの基本計画（平成 30 年 3 月）

本計画は、都市緑地法に基づき、世田谷らしいみどり豊かな住環境を守り、作り出すために、将来像、目標などを定め、区民・事業者・区が協働してみどりの保全や創出を推進する取り組みの全体像を示した計画であり、計画の期間は 2018 年度～2027 年度の 10 年間としています。

「世田谷みどり 33」は、区制 100 周年となる 2032 年にみどり率 33 %を確保することにより、安全、快適で魅力に富み、環境と共生する世田谷区を目指すものであり、「世田谷みどり 33」を長期目標として、みどりの量の確保、みどりの質の向上、区民との協働の側面から総合的に進めていくことで、「多様なみどりが笑顔をつなぐ街・世田谷」を実現するとしています。

本計画の将来イメージとして、みどりのネットワーク図が作成されており、(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地周辺を、「みどりの拠点」(烏山寺町一帯)として位置付けています。



出典：世田谷区みどりの基本計画 P.43, 44

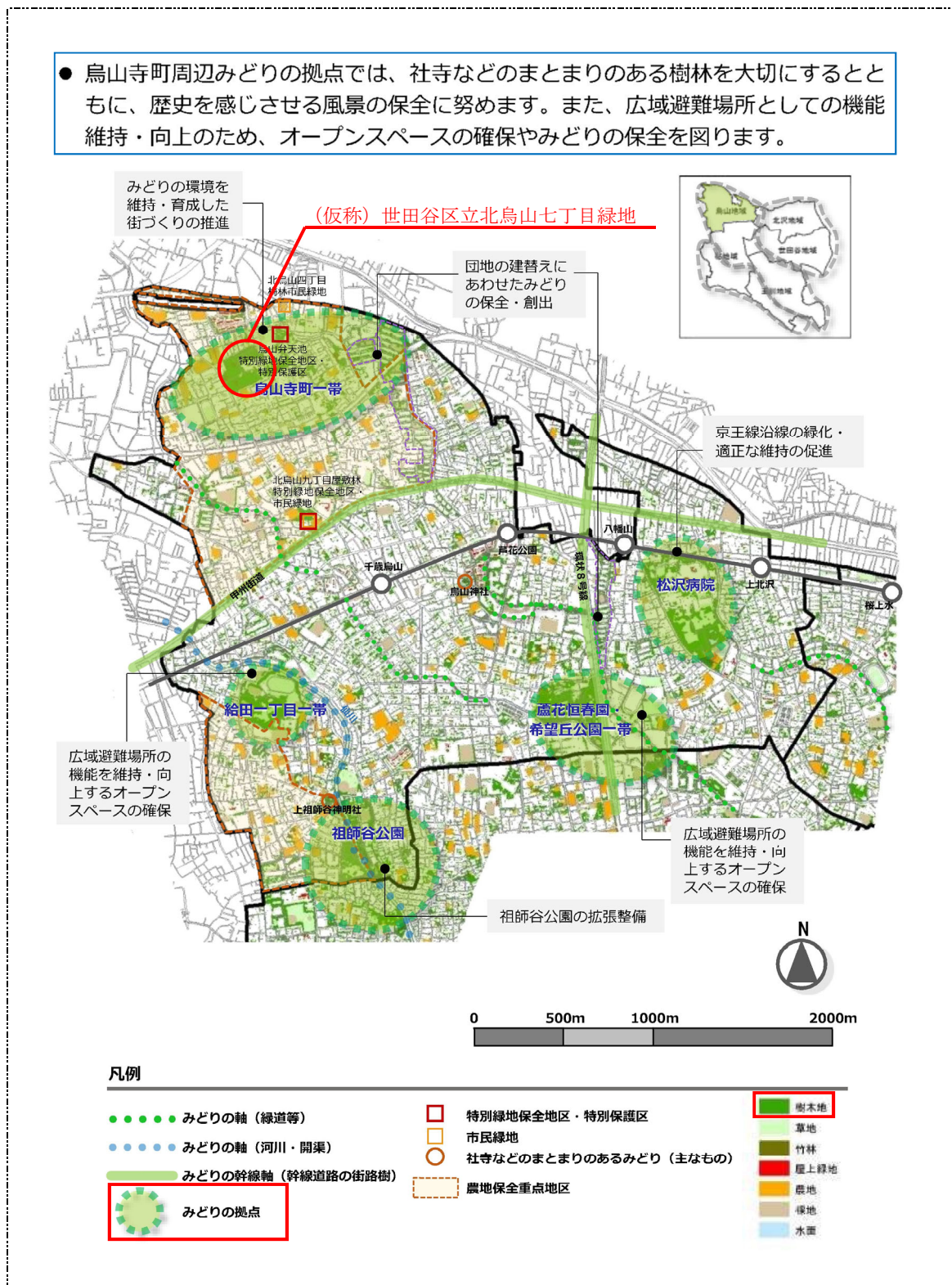
本計画では、将来像を実現していくための取り組みの柱となる5つの基本方針を設定しています。その中の「2 核となる魅力ある緑を創出する」において、(仮称)世田谷区立北烏山七丁目緑地周辺を、「中規模公園を配置する地域」、「特に公園緑地が少なく公園緑地を配置する地域」、「みどりの拠点」、「農地保全重点地区」として位置付けています。



出典：世田谷区みどりの基本計画 P. 61, 62

エリア別の取り組みとして、(仮称)世田谷区立北烏山七丁目緑地のある烏山寺町周辺では、[社寺などのまとまりのある樹林を大切にするとともに、歴史を感じさせる風景の保全](#)に努め、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やみどりの保全を図るとして

います。



(5) 生きものつながる世田谷プラン（平成 29 年 3 月）

本プランは、国が定めた「生物多様性国家戦略」、東京都が定めた「緑政策の新展開」を踏まえ、生物多様性の視点をもって、より良い街づくりを戦略的に進めていくために策定されました。計画期間は平成 29 年度から平成 44 年度であり、環境共生をリードする住宅都市として、区民との協働によって生物多様性の保全と持続可能な利用を進め、豊かな地球環境の一部となる世田谷の地域環境を次代に伝えていくことを理念としています。

3つの地域ごとに将来像が掲げられており、(仮称)世田谷区立北鳥山七丁目緑地周辺は、住宅地の中に中・小規模緑地が点在する地域「住宅地エリア」に分類され、以下の3つの将来イメージが示されています。

- ・体験農園・区民農園や農業公園が増え、区民が農を生活に取り入れています。
- ・住宅地に庭木、水鉢、プランターなど生きものを呼ぶ工夫がされています。
- ・公園緑地や住宅のみどりには、区民の協働によって、在来種の緑化が行われています。



出典：生きものつながる世田谷プラン P.44

また、目標 8「将来にわたって恵みを享受し続けるための人材育成・教育の仕組みを整える」に向けて、生物多様性に関わる体験・学習の場づくりを拡充していくとされています。



目標 8. 将来にわたって恵みを享受し続けるための人材育成・教育の仕組みを整える

取り組み方針 8-1.

生物多様性に関わる体験・学習の場づくり

(2) 取り組み内容

【取り組み内容 8-1-1】学校や地域と連携した生物多様性に関する体験・学習機会の拡充

学校や地域と連携して、みどりとみずの学習機会を拡充します。

出典：生きものつながる世田谷プラン P.67

区内の生きものの生息・生育する環境は、骨格的なみどりとみずの軸（国分寺崖線と多摩川）、みどりとみずの軸（緑道、河川など）、みどりの軸（幹線道路の街路樹）、みどりの拠点（大規模の公園やまとまりのあるみどり）、まちなかのみどり（宅地のみどりや中小規模の公園）がつながることで、区内の生きもののネットワークになるとしています。



出典：生きものつながる世田谷プラン P.47

(6) 世田谷区風景づくり計画（平成 27 年 4 月）

風景づくりの充実を図り、事業者の風景づくりへの理解・配慮を深め、地域特性にあったよりきめ細かな風景づくりを行うために、世田谷区基本構想や世田谷区都市整備方針などの上位計画の改定に伴い、平成 27 年 4 月に見直されました。風景づくりの理念は「地域の個性を生かし 協働で街の魅力を高める 世田谷の風景づくり」です。

本計画では、地域ごとに街づくりの動きに対する風景づくりの考え方を示しており、(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地周辺の烏山地域では、みどりの連続性に配慮した風景づくりを進めるとしています。

烏山地域



<自然>

～地形、みどり・みず～

地形への配慮

仙川をはじめ、かつての河川の支流沿いには、両岸に斜面地が連なっています。地形や斜面地のみどりを活かした風景づくりを進めます。



仙川

まとまったみどりとの連続性の創出

烏山寺町をはじめとする寺院や法人等の所有する大きな敷地のみどり、蘆花恒春園や祖師谷公園などにはまとまったみどりが見られます。これらのまとまったみどりは、地域の風景を特徴づける大切な要素です。まとまったみどりを起点に、より多くの人々がみどりを感じられるよう、みどりの連続性に配慮した風景づくりを進めます。

水資源を活かした風景づくり

仙川には地域風景資産である祖師谷中橋をはじめデザインが工夫された橋が多く架けられ、みどりとみずが感じられる遊歩道が整備されています。仙川以東では、地域の北西から南東方向に向けて、烏山川や北沢川につながる支流や水路敷が随所に見られます。また、烏山寺町周辺は、“宙水”と呼ばれる武蔵野台地において貴重な浅い地下水の層があります。高源院には湧水によりできた弁天池があり、区の特別保護区に指定されています。これらのみずに関わる資源を活かしながら、散歩も楽しめるような風景づくりを進めます。

<協働>

地域風景資産や界わい宣言などを活かした風景づくり

地域風景資産や界わい宣言、市民緑地など、風景づくり活動が行われている資産やその周辺では、地域や区民などととも、地域の魅力を高める風景づくりを育みます。



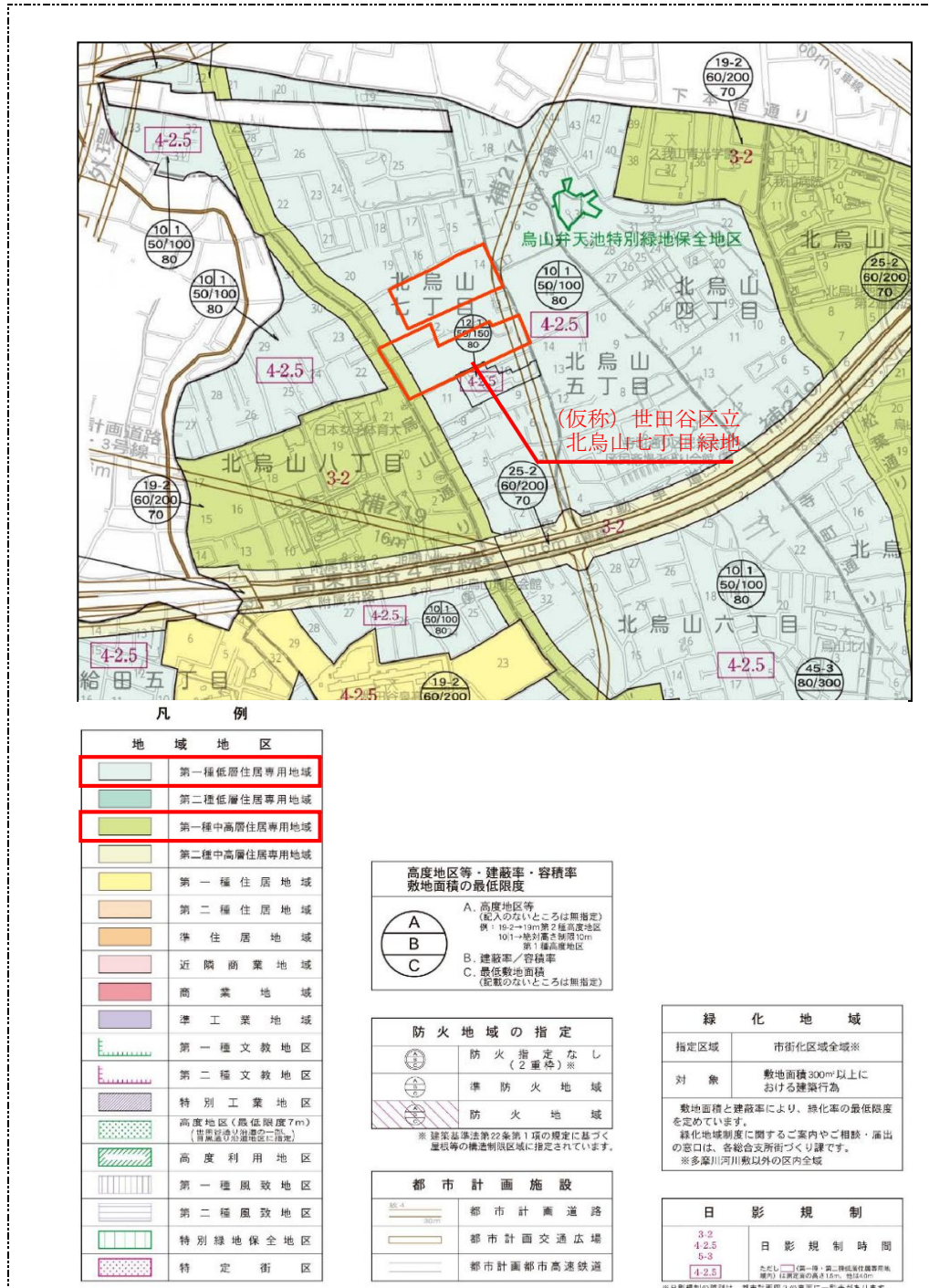
観察会

出典：世田谷区風景づくり計画 P. 3-16, 3-17

2 都市計画

(1) 地域地区等

本計画地は、第一種低層住居専用地域(建蔽率 50%・容積率 100%・最低敷地面積 80・絶対高さ制限 10m、第 1 種高度地区)と第一種中高層住居専用地域(建蔽率 60%・容積率 200%・最低敷地面積 70 m²・19m 第 2 種高度地区)で構成されており、準防火地域となっています。また、市街化区域全域が緑化地域となっております。

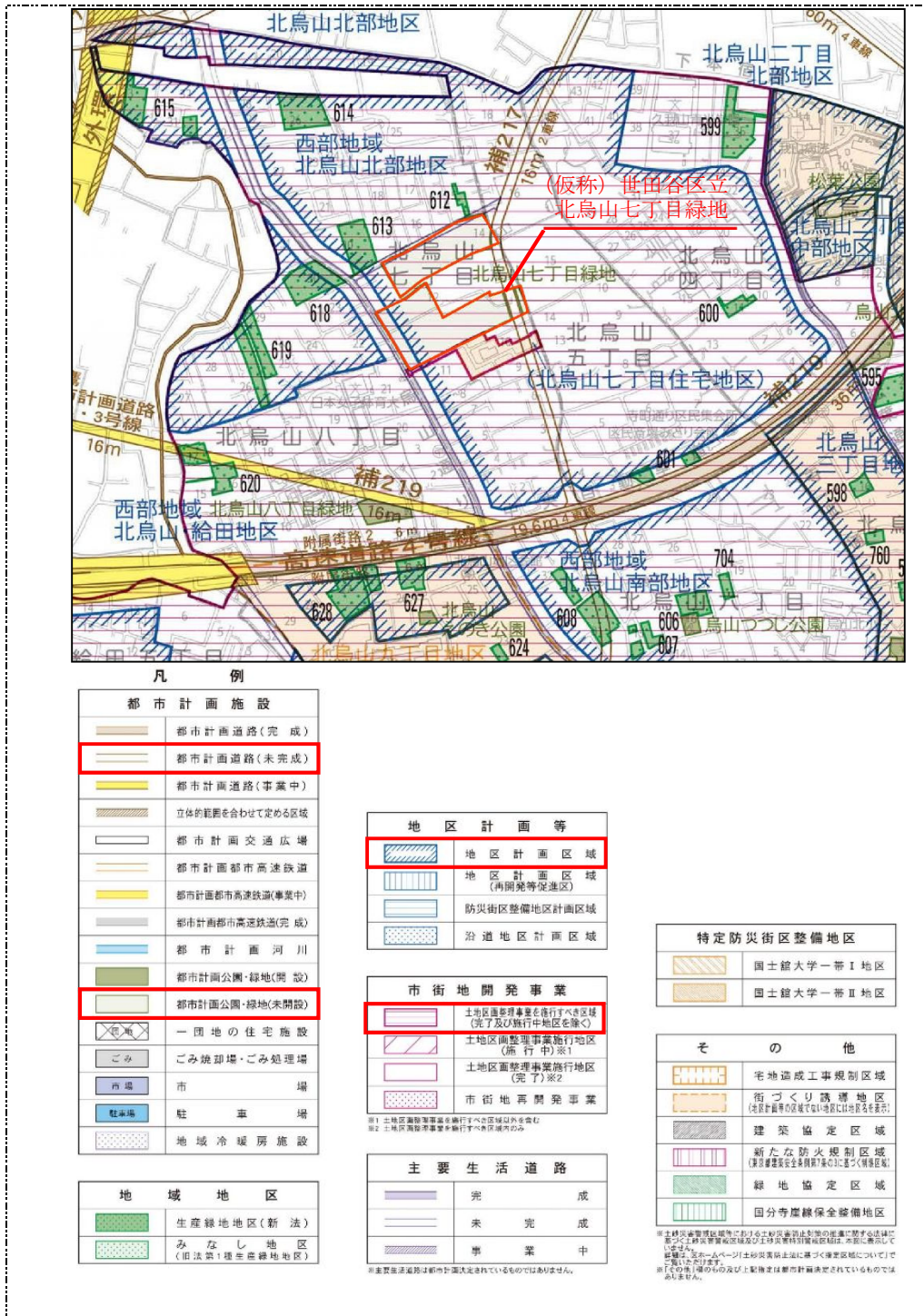


出典：世田谷区都市計画図(令和5年4月)

(2) 都市計画施設等

本計画地は、地区計画区域、土地区画整理事業を施行すべき区域(完了及び施行中地区を除く)、都市計画道路(未完成)、都市計画緑地(未開設)に含まれています。

また、本計画地内に都市計画道路補助 217 号線(補 217)の計画がありますが、本計画地の開園予定の時点で、都市計画道路が整備される予定はないため、本基本構想は都市計画道路も含めた範囲を対象に作成します。



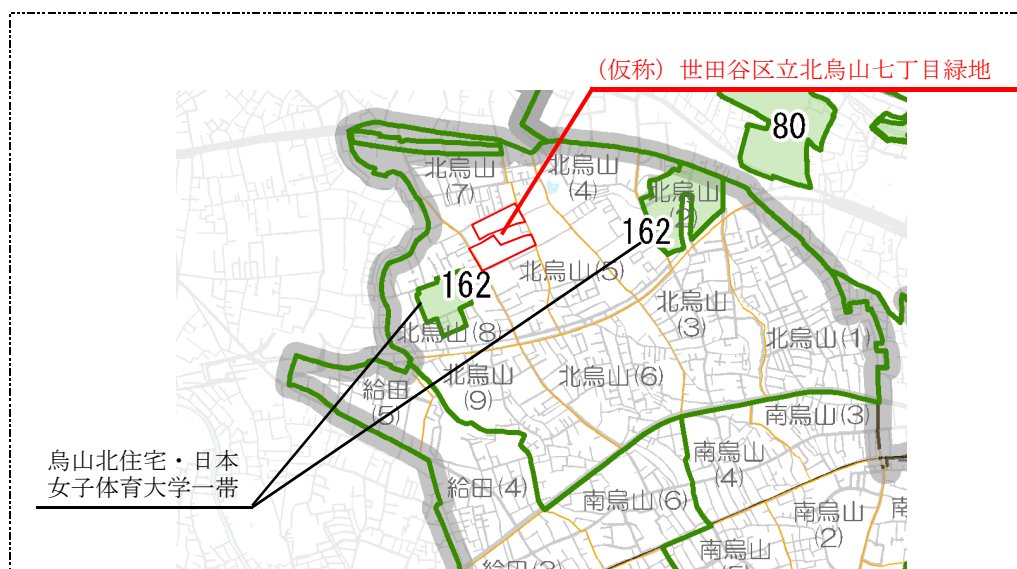
出典：世田谷区都市計画図(令和5年4月)

3 その他関連事項

(1) 防災機能

周辺状況として、本計画地の西側及び東側は、烏山北住宅・日本女子体育大学一帯として広域避難場所に指定されています。また、本計画地の南側を通る中央自動車道と甲州街道が特定緊急輸送道路に指定されています。

本緑地は、広大な敷地を活かし、オープンスペースとしての[火災延焼抑制機能](#)、[住民の避難地](#)等の機能を発揮することが期待されます。



出典：避難場所等指定図（第9回見直し）



出典：東京都耐震ポータルサイト（東京都都市整備局）

(2) SDGs

人々が安定してこの地球で暮らし続けることができるように、世界のさまざまな問題を整理し、2015年に国連で採択され、2030年までに達成すべき具体的な目標として示したのがSDGs（持続可能な開発目標）です。2030年までに達成すべき具体的な目標として立てられました。

SDGsには、人権、経済・社会、地球環境、さまざまな分野にまたがった課題を分類した17の目標があります。その中で、本構想において関連のある考え方の一例として、以下の4つの目標が挙げられます。



11 住み続けられるまちづくりを



“だれもがずっと安全に暮らせて、災害にも強いまちをつくろう”

- ・ 水害などの災害によって命を失う人や被害を受ける人の数を大きく減らす。
- ・ だれもが、安全で使いやすい緑地や公共の場所を使えるようにする。

12 つくる責任つかう責任



“生産者も消費者も、地球の環境と人々の健康を守るよう、責任ある行動をとろう”

- ・ 2030年までに、天然資源を持続的に管理し、効率よく使えるようにする。
- ・ 2030年までに、人びとがあらゆる場所で、持続可能な開発や、自然と調和した暮らし方に関する情報と意識を持つようにする。

13 気候変動に具体的な対策を



“気候変動から地球を守るために、今すぐ行動を起こそう”

- ・ 気候変動が起きるスピードをゆるめたり、気候変動の影響に備えたり、影響を減らしたり、早くから警戒するための、教育や啓発をより良いものにし、人や組織の能力を高める。

15 陸の豊かさを守ろう

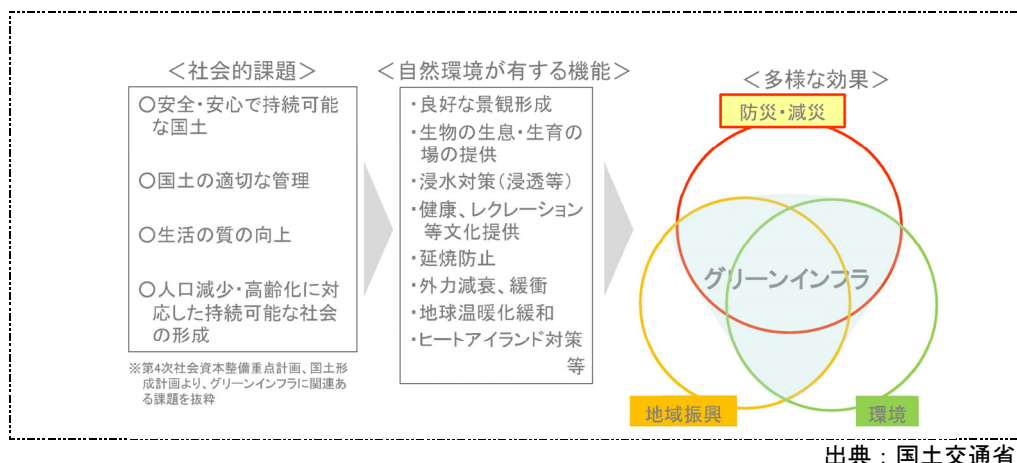


“陸の豊かさを守り、砂漠化を防いで、多様な生物が生きられるように大切にしよう”

- ・ 自然の生息地がおとろえることをおさえ、生物の多様性が損なわれないようにし、2020年までに、絶滅が心配されている生物を保護し、絶滅を防ぐため、緊急に対策をとる。

(3) グリーンインフラ

グリーンインフラとは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する「防災・減災」「環境」「地域振興」等の多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるものです。



世田谷区では、多発・激甚化する浸水被害を少しでも減らすため、雨水貯留浸透施設の設置を進めるとともに、雨水浸透ますや雨水タンクの普及を呼びかけるなど、官民連携して豪雨対策に取り組んできました。近年では、グリーンインフラを「自然環境の有する多様な機能を賢く活用し、持続的で魅力あるまちづくりを進める取り組み」と捉え、みどりの保全や豪雨対策を推進しています。

また、せたがやグリーンインフラライブラリーでは、グリーンインフラの持つ「地下水涵養」、「流域対策」、「緑化」、「みどりの保全」、「雨水利用」、「ヒートアイランド対策」の6つの機能に着目し、みどりの基本計画策定以降に整備した道路、公園、建物等の施設についてまとめ、グリーンインフラの推進に取り組んでいます。



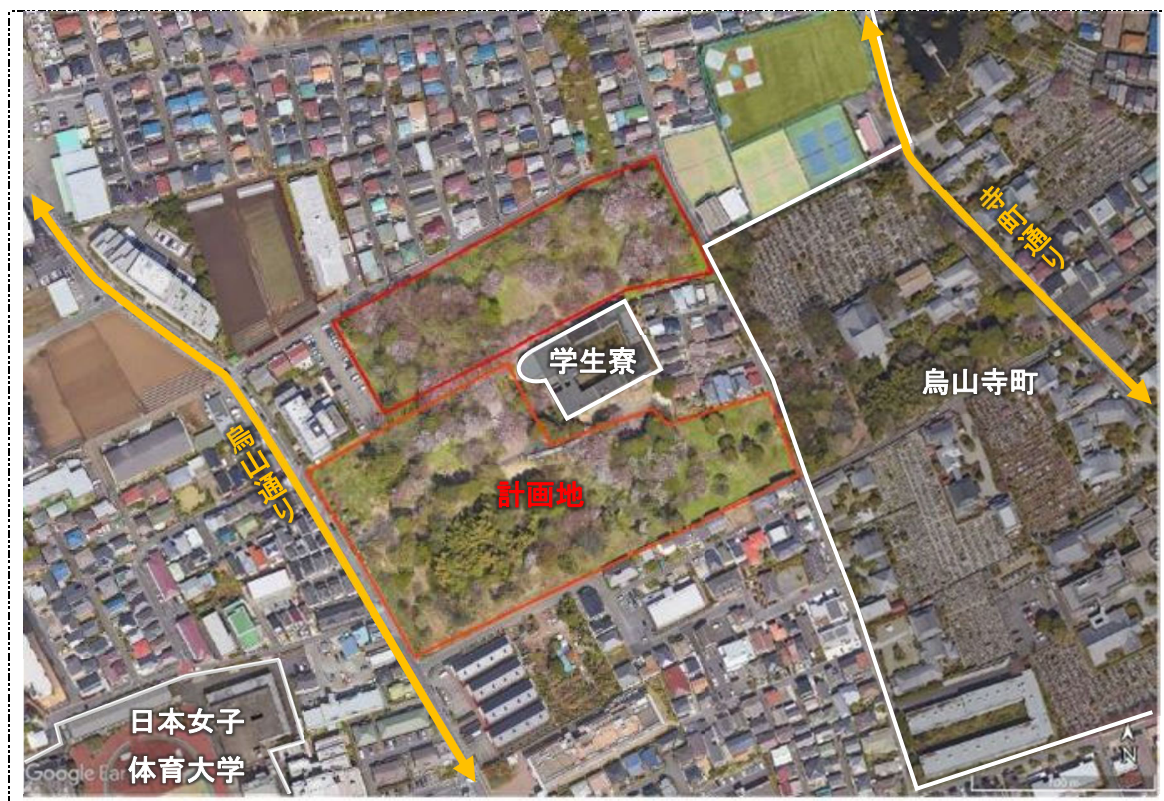
4 土地利用状況

(1) 現地調査

本計画地は敷地全域が樹林地となっており、住宅に囲まれています。また、学生寮に隣接しており、東側は烏山寺町を代表とする寺院が立ち並んでいます。

現地調査から、本計画地内にはスズカケノキ等の大径木や広場、池、竹林、景石などがあることがわかりました。

現地調査の結果を次頁以降に示します。



出典：Google Earth をもとに作成

現地調査写真 1



①北側道路(西側を望む)



②東側道路(南側を望む)



③西側境界線



④スズカケノキ



⑤入口



⑥広場



⑦東側境界部(北側を望む)

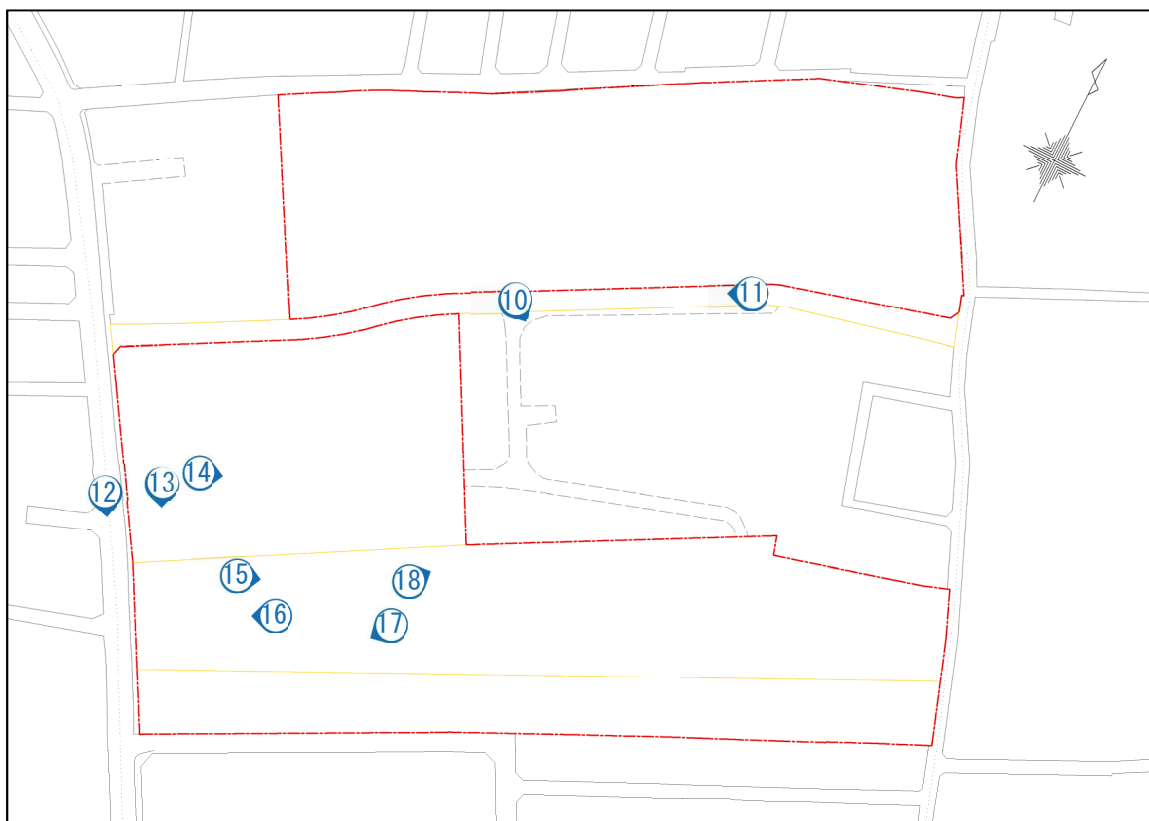


⑧区道予定地(西側を望む)



⑨整備済み箇所

現地調査写真 2



⑩学生寮



⑪区道予定地(西側を望む)



⑫バス停(日本女子体育大学前)



⑬南側用地(南側を望む)



⑭寮生使用通路



⑮竹藪



⑯地蔵



⑰人工池(跡)



⑱広場(学生寮側)

現地調査写真 3



⑱景石



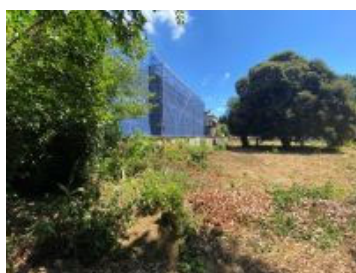
㉑バレーコート



㉒学生寮駐輪場



㉓境界壁



㉔民地との境界部(北側)



㉕民地との境界部(南側)



㉖民地との境界部(南側)



㉗南側道路(東側を望む)



㉘東側道路(北側を望む)

(2) 周辺状況の整理

本計画地周辺の公園や教育施設、公共施設等は以下のとおりとなっています。

○公園・緑地等

半径 500m 圏内に 9 箇所(全て区内)の公園・緑地等が整備されており、半径 1km 圏内には計 43 箇所(区内 34 箇所)の公園・緑地等が整備されています。

○教育施設

半径 500m 圏内に 3 箇所の保育園・幼稚園と日本女子体育大学があり、半径 1km 圏内には他にも小学校、中学校、高等学校があり、計 14 箇所の教育施設があります。

○公共施設

半径 500m 圏内に成城警察署北烏山駐在所、北烏山地区体育室、北烏山地区体育館があり、半径 1km 圏内に三鷹消防署牟礼出張所、成城警察署松葉通駐在所、寺町通区民集会所があります。

○河川・水路

本計画地周辺には、玉川上水、烏山川、水無川の3つの河川・水路があります。現在は暗渠化された河川・水路の上部を緑道として整備している区間もあります。

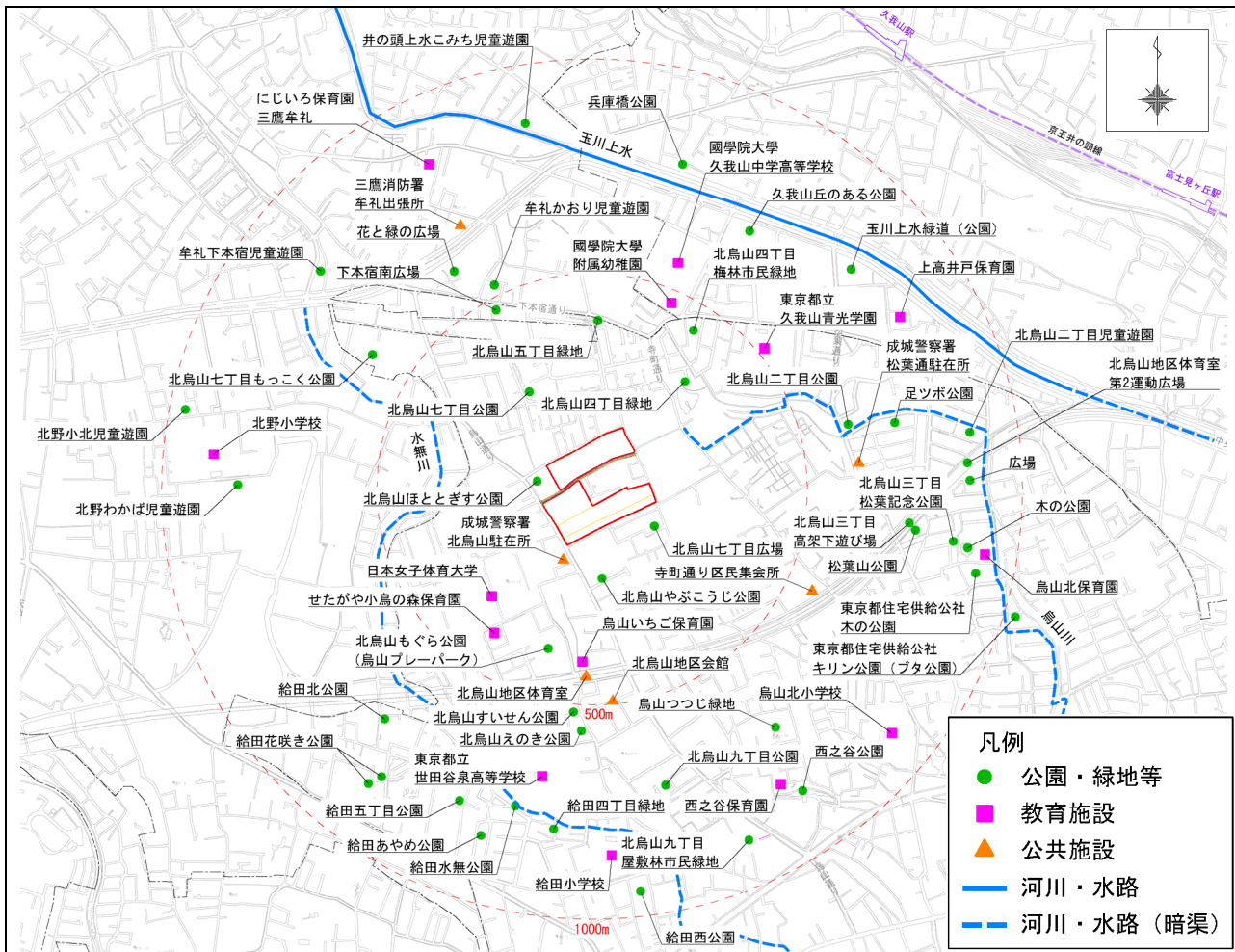


図 周辺状況図

（３）本計画地周辺資源の整理

本計画地周辺の資源は以下のとおりとなっています。

○特別保護区

特別保護区とは、樹林地や水辺地、動物生息地が一体となった土地で、区が自然的社会的諸条件から特に保全する必要があるとして、世田谷区みどりの基本条例に基づき指定した民有地であり、本計画地周辺には、烏山弁天池特別保護区があります。

○特別緑地保全地区

特別緑地保全地区とは、都市における良好な自然的環境となる緑地に対して、都市緑地法に基づいて、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全するものです。本計画地周辺には、烏山弁天池特別緑地保全地区と北烏山九丁目屋敷林特別緑地保全地区があります。

○保存樹林地

保存樹林地とは、大切に育てられてきた樹林地を次の世代に残していくための取り組みの一つです。本計画地周辺には、9箇所保存樹林地があります。

○市民緑地

市民緑地とは、都市に残された貴重な民有地のみどりを保全し、地域に憩いの場を提供することを目的とした都市緑地法に基づく制度です。本計画地周辺には、2箇所の市民緑地があります。

○地域風景資産

地域風景資産とは、大切にしたい身近な風景を守り、育て、つくることを目的とし、世田谷区風景づくり条例に基づき選定されたもので、本計画地周辺には、烏山寺町や釜六の天水桶など6つの地域風景資産があります。

○せたがや百景

せたがや百景とは、区民に世田谷の風景に関心を持ってもらうことを目的に、昭和59年に選定されたもので、本計画地周辺には、烏山西沢ツツジ園（烏山つつじ緑地）、烏山寺町、烏山の鴨池など5つのせたがや百景があります。

○農地

本計画地の周辺には稀少になった農地が複数箇所存在します。

○プレーパーク

プレーパークとは、「自分の責任で自由に遊ぶ」をモットーとした遊び場であり、本計画地の周辺には、プレーパークせたがやが運営する烏山プレーパークがあります。

○烏山寺町

北烏山2丁目から6丁目にかけて、寺町通りを中心にみどりに包まれ、小京都と呼ばれるような白壁の連なりが、落ち着いた雰囲気を醸し出しています。関東大震災（大正12年）後、浅草・築地・本所・荒川などの寺院が移転し、烏山寺町が形成されました。

(4) 周辺公園の施設状況

本計画地の周辺は0.05ha以上1ha未満の街区公園や0.05ha未満のぽけっと公園が多く、大きな公園が少ない地域となっています。遊具のある公園は周辺半径1km内にある43箇所(区内20箇所)であり、遊具の種類はすべり台や砂場が主となっており、大型の複合遊具や健康遊具が少ない状況です。また、トイレがある公園も43箇所内11箇所(区内7箇所)と少なく、本計画地西側と南東側には公園がほとんど分布していない状況となっています。

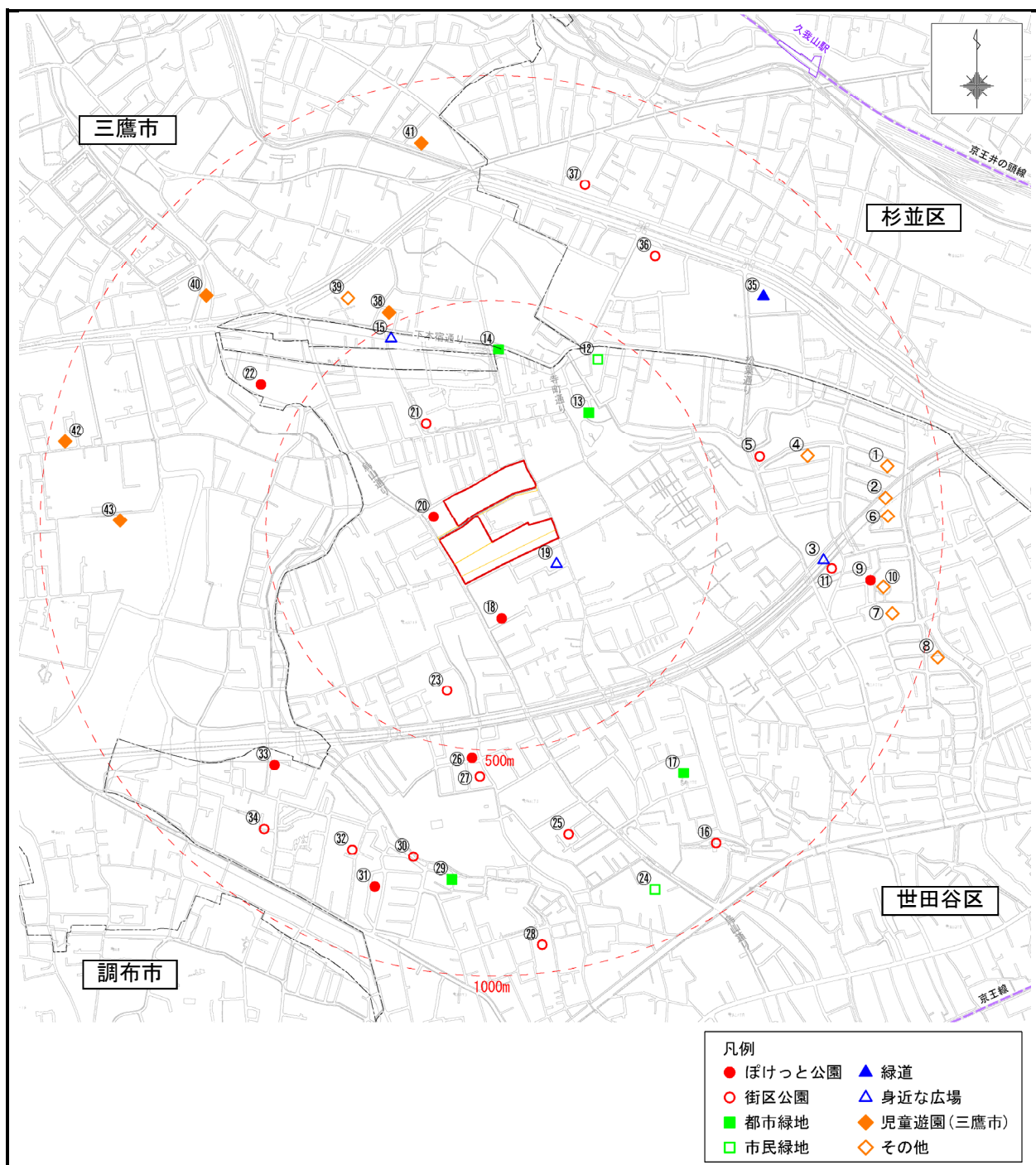


図 周辺公園位置図

表 周辺公園施設一覧

	名称	位置	面積 m ²	種別	主な公園施設(基)				
					ベンチ・スツール	縁台・テーブル	水飲み場・手洗い場	トイレ	遊具
①	北烏山二丁目児童遊園	世田谷区 北烏山二丁目3番	※2218.57	その他	9	－	－	－	4
②	北烏山地区体育室 第2運動広場	世田谷区 北烏山二丁目3番	※2495.98	その他	－	－	－	－	－
③	北烏山3高架下遊び場	世田谷区 北烏山三丁目23番6号先	2040.09	身近な広場	8	－	－	－	6
④	足ツボ公園	世田谷区 北烏山二丁目9番5号	※2705.05	その他	13	2	－	－	6
⑤	北烏山二丁目公園	世田谷区 北烏山二丁目10番15号	579.87	街区公園	2	－	1	－	3
⑥	広場	世田谷区 北烏山三丁目13番	※3715.88	その他	7	－	－	－	－
⑦	東京都住宅供給公社木の公園	世田谷区 北烏山三丁目13番	※4375.79	その他	19	－	－	－	－
⑧	東京都住宅供給公社キリン公園(ブタ公園)	世田谷区 北烏山三丁目13番	※3034.71	その他	7	2	－	－	15
⑨	北烏山三丁目松葉記念公園	世田谷区 北烏山三丁目20番33号	250.00	ぼけつと公園	3	－	1	－	－
⑩	木の公園	世田谷区 北烏山三丁目20番34号	※2418.09	その他	14	4	－	－	3
⑪	松葉山公園	世田谷区 北烏山三丁目23番11号	1117.32	街区公園	6	1	－	○	7
⑫	北烏山四丁目梅林市民緑地	世田谷区 北烏山四丁目43番	1939.00	市民緑地	12	－	－	－	－
⑬	北烏山四丁目緑地	世田谷区 北烏山四丁目45番66号	217.05	都市緑地	2	－	1	－	－
⑭	北烏山五丁目緑地	世田谷区 北烏山五丁目18番21号	228.61	都市緑地	1	－	－	－	－
⑮	下本宿南広場	世田谷区 北烏山五丁目19番17号	300.00	身近な広場	2	－	－	－	3
⑯	西之谷公園	世田谷区 北烏山六丁目12番21号	726.00	街区公園	3	1	2	○	2
⑰	烏山つつじ緑地	世田谷区 北烏山六丁目16番8号	1000.00	都市緑地	3	2	1	－	－
⑱	北烏山やぶこうじ公園	世田谷区 北烏山七丁目7番11号	106.33	ぼけつと公園	－	－	－	－	－
⑲	北烏山七丁目広場	世田谷区 北烏山七丁目10番19号	295.63	身近な広場	－	－	1	－	－
⑳	北烏山ほととぎす公園	世田谷区 北烏山七丁目12番26号	230.49	ぼけつと公園	2	－	1	－	2
㉑	北烏山七丁目公園	世田谷区 北烏山七丁目25番12号	1065.77	街区公園	4	－	1	－	3
㉒	北烏山七丁目もっこく公園	世田谷区 北烏山七丁目33番28号	300.00	ぼけつと公園	2	－	1	－	2
㉓	北烏山もぐら公園(烏山プレーパーク)	世田谷区 北烏山八丁目5番18号	2664.36	街区公園	10	2	－	○	4
㉔	北烏山九丁目屋敷林市民緑地	世田谷区 北烏山九丁目1番38号	2491.70	市民緑地	－	－	－	－	－
㉕	北烏山九丁目公園	世田谷区 北烏山九丁目18番29号	1000.00	街区公園	6	－	1	○	6
㉖	北烏山すいせん公園	世田谷区 北烏山九丁目26番28号	127.69	ぼけつと公園	2	－	－	－	－
㉗	北烏山えのき公園	世田谷区 北烏山九丁目26番31号	646.78	街区公園	5	－	1	○	4
㉘	給田西公園	世田谷区 給田四丁目5番1号	2939.45	街区公園	17	－	－	○	6
㉙	給田四丁目緑地	世田谷区 給田四丁目25番18号	2667.12	都市緑地	21	－	1	○	7
㊿	給田水無公園	世田谷区 給田四丁目28番28号	580.39	街区公園	4	1	1	－	3
㊿	給田あやめ公園	世田谷区 給田四丁目30番14号	186.99	ぼけつと公園	4	－	1	－	2
㊿	給田五丁目公園	世田谷区 給田五丁目2番19号	510.07	街区公園	4	－	1	－	3
㊿	給田北公園	世田谷区 給田五丁目6番12号	139.00	ぼけつと公園	2	－	－	－	－
㊿	給田花咲き公園	世田谷区 給田五丁目10番12	500.01	街区公園	3	1	2	－	－
㊿	玉川上水緑道	杉並区 久我山一丁目6番6号	※3530.35	緑道	3	－	1	○	－
㊿	久我山丘のある公園	杉並区 久我山一丁目8番30号	2998.92	街区公園	8	－	1	○	5
㊿	兵庫橋公園	杉並区 久我山三丁目5番37号	1133.40	街区公園	2	2	1	○	4
㊿	牟礼かおり児童遊園	三鷹市 牟礼一丁目10番15号	120.39	児童遊園	2	1	－	－	－
㊿	花と緑の広場	三鷹市 牟礼一丁目11番26号	6979.36	その他	13	－	－	○	－
㊿	牟礼下本宿児童遊園	三鷹市 牟礼二丁目16番10号	1448.46	児童遊園	8	－	1	－	2
㊿	井の頭上水こみち児童遊園	三鷹市 井の頭一丁目7番36号	165.54	児童遊園	4	－	－	－	－
㊿	北野小北児童遊園	三鷹市 北野二丁目5番4号	167.91	児童遊園	－	－	－	－	－
㊿	北野わかば児童遊園	三鷹市 北野三丁目2番46号	208.52	児童遊園	5	－	－	－	1

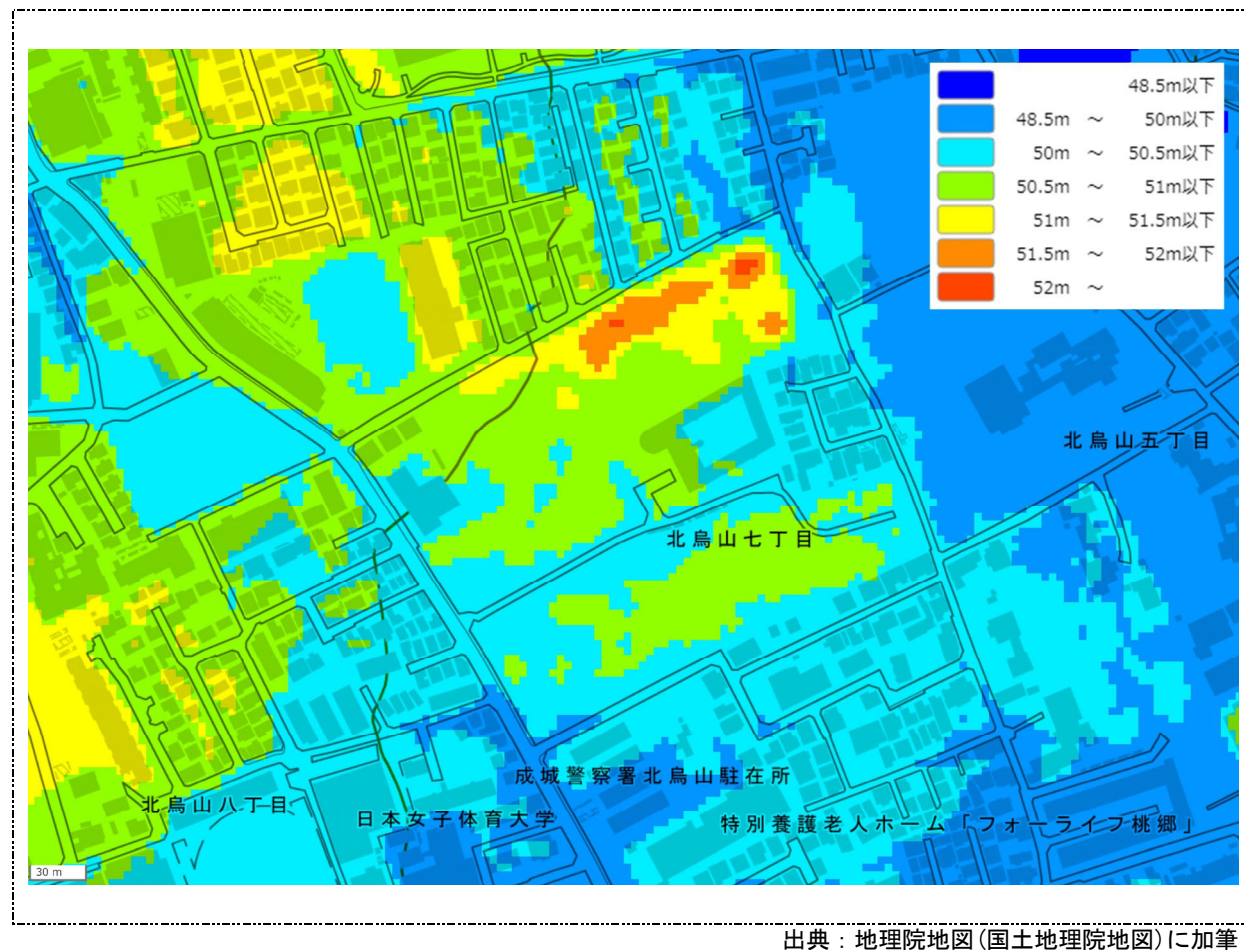
※公園調書に記載がないため、CAD上で面積を算出

5 自然的条件

(1) 周辺の地形

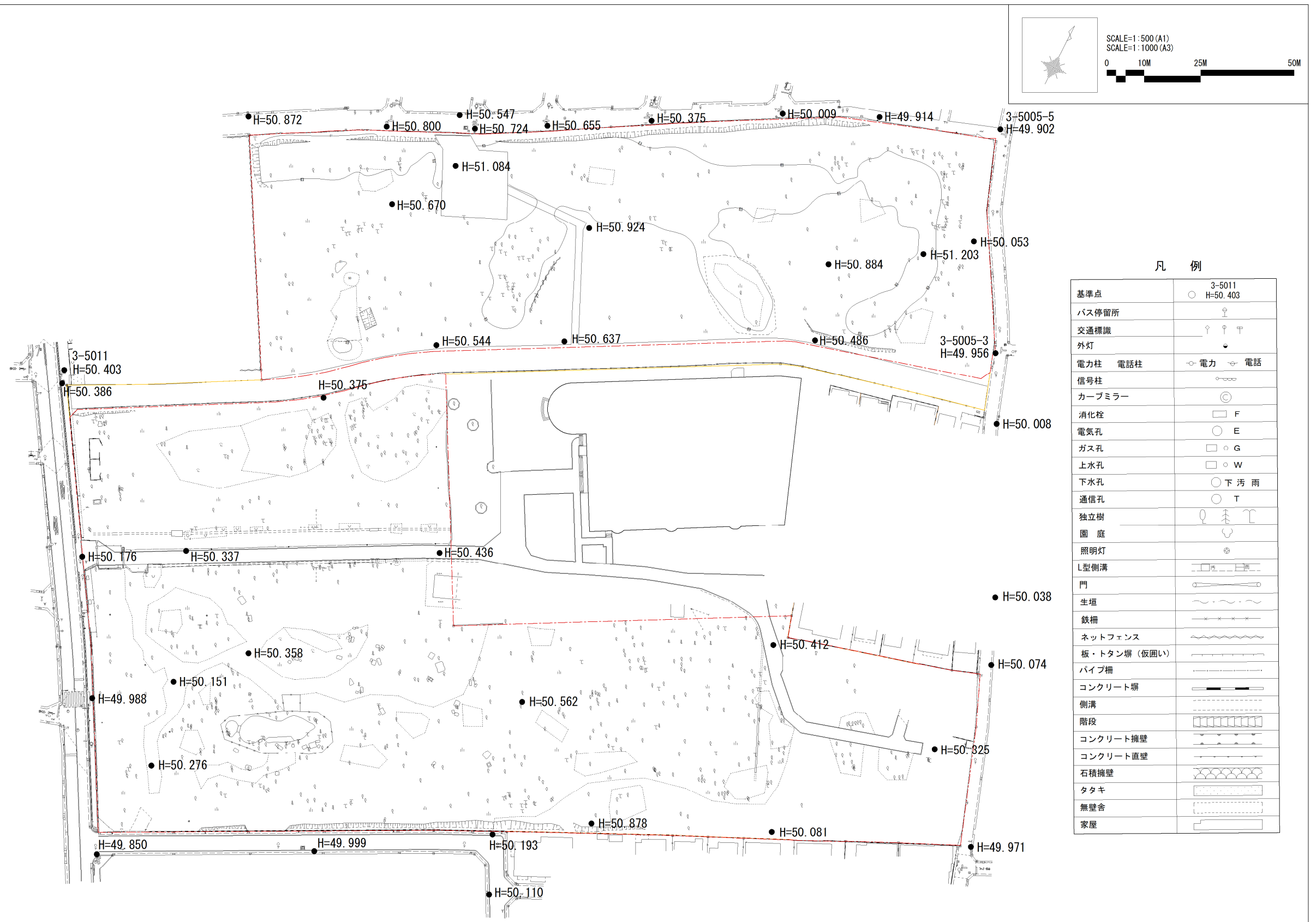
本計画地周辺の地形を下記に示します。

本計画地の北側及び西側が 1m 程度高く、東側が 1m 程度低くなっており、現状敷地の起伏は少ない状況です。(次頁に実測平面図を掲載)



次頁の実測平面図に示す標高 (H=50.403 等) は、東京湾の平均海面を基準 (0m) とした時の、本計画地の現況地盤高を表したものです。

実測平面図



(2) 植物

○ 相観植生

大径木に成長した植栽木や桜林が主要な樹林となっており、それらの実生木(イイギリ、センダン)や、外部から侵入した先駆種などが林縁等に多くなっています。樹林の高木層は、イチョウ、ヒマラヤスギ、サクラ類、エノキ、ムクノキ、スダジイ等が主要種で、林床は暗く、ヤブミョウガ、ドクダミ、シャガ、ノハカタカラクサ等の陰生草本類や、植栽由来のクマザサ等が優占しています。竹林はモウソウチクとナリヒラダケの2箇所あります。

伐採跡地の陽地では、外来種のヨウシュヤマゴボウやオオブタクサ等の大きな群落が形成されており、敷地外縁部の伐採跡地はヤブガラシやカナムグラ等が多い中茎草地となっています。アズマネザサやクズが繁茂する藪もみられています。

運動場跡は、芝生地や低中茎雑草地となっており、南西部の樹林下に人工池がありますが、水生植物は確認されませんでした。

(「(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地生物に関する基礎調査委託」をもとに整理)



図 相観植生図

(航空写真出典: GoogleEarth)

○ 植物確認種

出現種は [107 科 388 種](#) が確認されました。

全体に植栽由来の高木やササ、草本類が優占し、管理圧が低い場所では雑草的な種群や大型外来雑草が占めています。自生種数の割合は 43.4%、特定外来生物・生態系被害防止外来種リスト掲載種の割合は 6.9% でした。

ヒガンバナが広く植栽されており、庭園跡にはコバギボウシ、ホタルブクロ、キチジョウソウ、コヤブラン等の植栽された野草も散生します。また、マルバスマレ、タチツボスマレ、ノコンギク、ヤブマオ、ヤブタバコ、ヌスビトハギ、センニンソウ等、かつての武蔵野台地の自然の名残が伺える草本類もわずかに点在しています。

調査全体を通して、重要種は [9 種](#) 確認されました。主に移出種や植栽種と考えられ、[マツバラ](#)
[ン](#)、[シノブ](#)、[ニッケイ](#)、[ハクチョウゲ](#)、[コムラサキ](#)、[ミゾコウジュ](#)、[タイワンホトトギス](#)、[ミコ](#)
[シガヤ](#)、[キンラン](#) が確認されました。

(「(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地生物に関する基礎調査委託」をもとに整理)



図 かつての武蔵野台地の自然の名残が伺える野草の確認位置

(航空写真出典： GoogleEarth)

(3) 動物

○ 哺乳類

ホンダタヌキ、ハクビシン、アブラコウモリ、ネコ、アライグマ、アズマモグラのものと推察されるモグラ塚の 6科6種 が確認されました。

重要種は、アズマモグラ です。

○ 鳥類

18科23種 が確認されました。確認された鳥類は、ハト目、タカ目、キツツキ目、スズメ目、インコ目です。

重要種は、冬季調査において確認された、オオタカ(営巣なし、飛来のみ)、アオゲラ、モズ、オナガ、ヒバリ、ウグイス の6科6種です。

○ 爬虫類

ヒガシニホントカゲ、ニホンカナヘビ、ヒバカリ の 3科3種 が確認されました。

確認された爬虫類3種とも重要種です。

○ 両性類

ニホンアマガエル 1科1種 が確認されました。

確認された ニホンアマガエル は重要種です。

○ 昆虫類

133科344種 が確認されました。確認された昆虫類は、トンボ類、カマキリ類、バッタ類、キリギリス類、コオロギ類、ナナフシ類、セミ類、アオバハゴロモ、ヨコバイ、カメムシ類、アメンボ類、オサムシ類、クワガタ類、コガネムシ類、タマムシ類、テントウムシ類、カミキリムシ類、ハムシ類、ハチ類、アリ類、ガガンボ類、ユスリカ類、アブ類、ハエ類、チョウ類、ガ類です。

重要種は、ミヤマアカネ、マユタテアカネ、ヒゲブトハナムグリ、ヤマトタマムシ、ダイミョウセセリ、ヒカゲチョウ の5科6種です。

(「(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地生物に関する基礎調査委託」をもとに整理)

■参考：本構想においては、下記の選定基準をもとに、重要種を定めています。

No	選定基準
1	「文化財保護法」(昭和25年5月30日公布、同日施行)に基づく天然記念物・特別天然記念物
2	「絶滅のおそれのある野生動植物の種の保存に関する法律」(平成4年6月5日公布、平成5年4月日施行)における国際希少野生動植物種・国内希少野生動植物種
3	「環境省報道発表資料環境省レッドリスト2020の公表について」(令和2年、環境省)における選定種
4-1	「東京都の保護上重要な野生生物種(本土部)―東京都レッドリスト(本土部)2020年版―」(令和3年、東京都)における【区部】選定種
4-2	「東京都の保護上重要な野生生物種(本土部)―東京都レッドリスト(本土部)2020年版―」(令和3年、東京都)における【本土部】選定種
5	その他学術上重要な種(有識者による指摘種等)

表 確認種

種類	主要確認種	重要種
哺乳類	ホンドタヌキ、ハクビシン、アブラコウモリ、ネコ、アライグマ、アズマモグラのものと推察されるモグラ塚	アズマモグラ
鳥類	カワラバト、キジバト、オオタカ、コゲラ、アオゲラ、ホンセイインコ、モズ、オナガ、ハシボソガラス、ハシブトガラス、シジュウカラ、ヒバリ、ツバメ、ヒヨドリ、ウグイス、エナガ、メジロ、ムクドリ、シロハラ、ツグミ、スズメ、カワラヒワ、アオジ	オオタカ アオゲラ モズ オナガ ヒバリ ウグイス
爬虫類	ヒガシニホントカゲ、ニホンカナヘビ、ヒバカリ	ヒガシニホントカゲ ニホンカナヘビ ヒバカリ
両生類	ニホンアマガエル	ニホンアマガエル
昆虫類	シオカラトンボ、オオシオカラトンボ、ヤブヤンマ、アカネ類、オオカマキリ、ハラヒロカマキリ、オンブバッタ、ショウリョウバッタ、クビキリギリス、モリオカメコオロギ、ヒシバッタ、ナナフシモドキ、ミンミンゼミ、アブラゼミ、ツクツクボウシ、アオバハゴロモ、ベッコウハゴロモ、オオヨコバイ、ヒメナガカメムシ、クモヘリカメムシ、オオモンシロナガカメムシ、ハリカメムシ、ブチヒゲカメムシ、ヤスマツアメンボ、アオオサムシ、ウスアカクロゴモクムシ、コクワガタ、シロテンハナムグリ、ナガチャコガネ、ヤマトタマムシ、ナナホシテントウ、ナトホシテントウ、ナガゴマカミキリ、ヨツモンカメノコハムシ、コフキゾウムシ、ハグロハバチ、コマユバチ類、オオハリアリ、オオモンツチバチ、ヨツボシオオアリ、アミメアリ、クロヤマアリ、ニホンミツバチ、ミカドトックリバチ、スズバチ、クマバチ、キリウジガガンボ、ホリカワクチヒゲガガンボ、ユスリカ亜科、アオメアブ、クロバネツリアブ、ホソヒラタアブ、ヤドエバエ亜科、ホソアシナガバエ亜科、アヤナミノメイガ、マタスジノメイガ、クロオビノメイガ、マメノメイガ、コミスジ、クロアゲハ、ナミアゲハ、ヒメジャノメ、キタキチョウ、ルリシジミ、イチモンジセセリ、マエキヒメシャク、オオウンモンクチバ、フタキボシアツバ	ミヤマアカネ マユタテアカネ ヒゲブトハナムグリ ヤマトタマムシ ダイミョウセセリ ヒカゲチョウ

※「(仮称) 世田谷区立北烏山七丁目緑地生物に関する基礎調査委託」をもとに整理

※調査期間 哺乳類、爬虫類、両生類：令和4年9月、令和5年4月

鳥類：令和4年7月、令和5年1月、令和5年5月

昆虫類：令和4年7月、令和4年9月、令和5年4月

6 社会的条件

(1) 人口

世田谷区の人口は918,649人(住民基本台帳(令和5年8月)より)です。平成7年以降、令和3年まで26年間増加し続け、この間に約14万人増加し、920,372人に到達しましたが、令和4年からは減少に転じ、令和5年は915,439人と減少傾向にありました。

将来人口推定では、令和6年より人口増に転じ、増加傾向が継続し、令和24年の937,270人をピークに減少に転じる見込みです。(世田谷区将来人口推計(令和5年7月)より)

本計画地から500mに含まれる北烏山4丁目～9丁目の合計人口は16,681人で、人口構成比は下表のとおりであり、世田谷区内でも年少人口と老年人口の割合がやや高い地域となっています。(令和2年国勢調査結果より)

表 人口構成比

	年少人口(0～14歳)	生産年齢人口(15～64歳)	老年人口(65歳以上)
北烏山4丁目～9丁目	2,002人(12.05%)	11,217人(67.53%)	3,392人(20.42%)
世田谷区全域	108,940人(11.62%)	638,629人(68.11%)	190,042人(20.27%)

(2) 周辺交通施設

○鉄道

本計画地から北東に約1.2kmの位置に京王井の頭線久我山駅、南東に約1.4kmの位置に京王線千歳烏山駅があります。

○バス

本計画地の西側に接する烏山通りには、日本女子体育大学前バス停があり、千歳烏山駅から吉祥寺駅を結ぶ小田急バス株式会社の吉02系統のバスが通っています。

また、本計画地東側には、千歳烏山駅前から寺町通り、下本宿通り、松葉通り、旧甲州街道を時計回りに循環している、関東バス株式会社の烏01系統バスが通っています。

○高速道路

本計画地の南側には中央自動車道が通っています。

○周辺道路

本計画地の西側には烏山通り(2車線の対面交通道路、片側の歩道整備)が接しています。

その他には、北側に下本宿通り(2車線の対面交通道路、両側の歩道整備)、東側に寺町通り(南から北への一方通行道路、路側帯を歩行者空間として活用)が通っています。

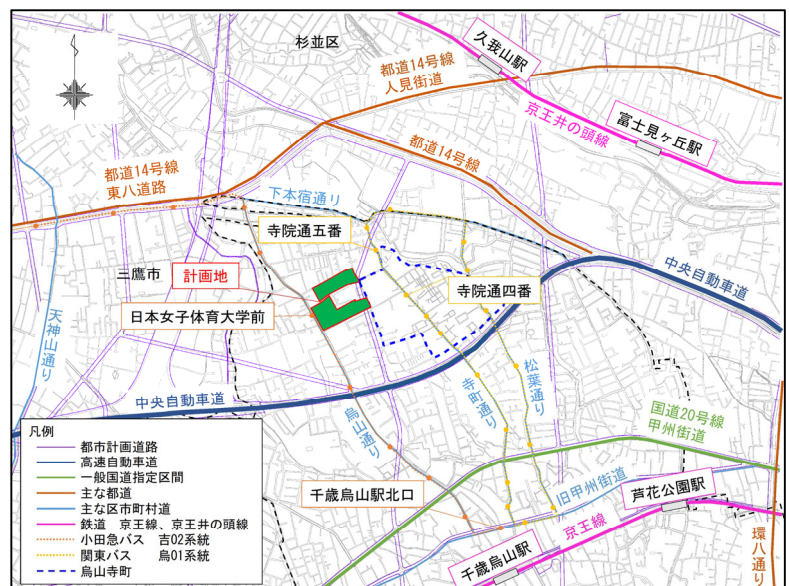


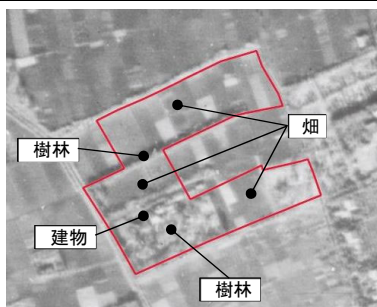
図 周辺路線図

7 人文条件

(1) 歴史

○本計画地内

①



昭和 19 年撮影の空中写真

本計画地南西部の北側に建物、南側に樹林があり、その区画の東側には畑と樹木が確認できます。本計画地北部に畑、北側と中央部の区画の境界に列植された樹木が確認できます。

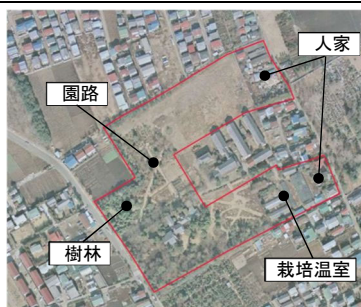
②



昭和 36 年撮影の空中写真

本計画地北側の畑が、一つの区画として統合され、本計画地には学生寮が整備されています。

③



昭和 50 年撮影の空中写真

本計画地北東部は、東側の区道に沿って人家が並び、西側は平らに均されています。本計画地南東部は、区道に沿って人家が並び、その西側に栽培温室が数棟並んでいます。本計画地北西部には樹木が植栽され、庭園上の園路が整備されています。

④



昭和 59 年撮影の空中写真

南東部の栽培温室が撤去され、小区画の畑が整備されています。本計画地西側では樹木が生育し、樹林地を構成しています。

⑤



平成元年撮影の空中写真

本計画地北部に庭園風の設えが見え、その東から中央部、南にかけ、樹林地が広がります。

⑥



平成 21 年撮影の空中写真

本計画地全域に樹林が広がり、南西部及び南東部の建築物は撤去されています。

(写真出典：国土地理院をもとに加筆)

（２）文化

本計画地の東側に接する烏山寺町は、北烏山２丁目から６丁目にかけて、寺町通りを中心に 26 の寺院が軒を連ねています。寺町のおいたちは、関東大震災(1923 年・大正 12 年)の後、浅草、築地、本所、荒川など都心部から移転してきた寺院が集まったのが始まりです。



写真 烏山寺町内にある弁天地(高源院)(出典：世田谷区ホームページ)