

北烏山二・三丁目地区地区計画（素案）について

1 主旨

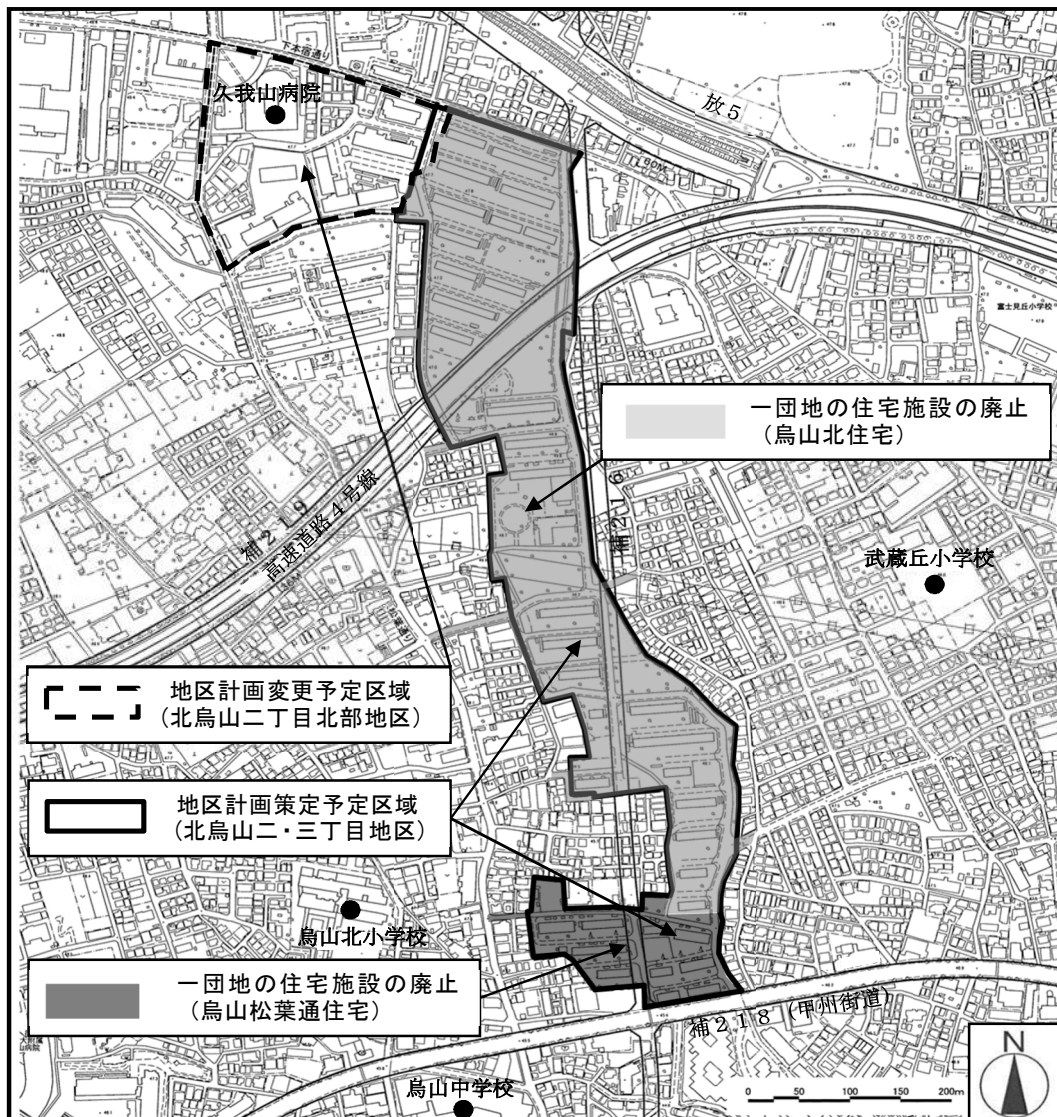
本地区は、烏山松葉通住宅及び烏山北住宅で構成される一団地の住宅施設で、建設後50年以上が経過し、建物の老朽化等が進んでおり、建て替えが望まれている。

平成27年、東京都住宅供給公社からの「10年以内に建替えに着手する旨の文書」を契機に街づくりの検討を進め、平成30年には分譲団地管理組合3者と東京都住宅供給公社からなる烏山北住宅4者協議会から区へ「地区計画策定依頼書」が提出された。

区は既存団地のみどり豊かな住環境を維持しつつ、道路、公園等の基盤整備を図り、周辺環境に配慮した防災性の高い市街地を形成するため、一団地の住宅施設の廃止及び地区計画の策定に向けた検討を進めてきた。

このたび、令和2年10月に開催した「街づくりルール（地区計画等）のたたき台」の意見交換会などにおける区民意見等を踏まえ、「北烏山二・三丁目地区地区計画」（素案）等を取りまとめたので報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

昭和34年 8月	東京都市計画烏山松葉通一団地の住宅施設が決定
昭和39年12月	東京都市計画烏山北一団地の住宅施設が決定
平成27年 3月	烏山松葉通住宅及び烏山北住宅の建替えについて、住宅供給公社から10年以内に建替えに着手する旨の文書の提出
平成30年10月	4者協議会から「烏山北住宅及び烏山松葉通住宅に係る地区計画策定依頼書」の提出
平成30年12月	意見交換会（街の現況と街づくりの方向性について）
令和 元年 7月	意見交換会（街づくりの考え方について）
令和 2年10月	意見交換会（街づくりルール（地区計画等）のたたき台）

4 地区計画（素案）について【別紙1】

- (1) 名称 北烏山二・三丁目地区地区計画
- (2) 位置 世田谷区北烏山一丁目、北烏山二丁目及び北烏山三丁目各地内
- (3) 面積 約11.7ha
- (4) 地区整備計画
 - ①地区施設：区画道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地
 - ②建築物等に関する事項：用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

5 関連する都市計画の変更等

- (1) 一団地の住宅施設（烏山松葉通住宅・烏山北住宅）の廃止〔世田谷区決定〕
- (2) 北烏山二丁目北部地区地区計画の変更〔世田谷区決定〕
- (3) 北烏山二・三丁目地区地区街づくり計画の策定
※地区計画と内容同じ

6 地区計画素案説明会について（予定）

- (1) 開催日時 令和3年6月18日（金）18：00～19：30
6月19日（土）10：00～11：30
- (2) 開催場所 烏山区民センター・ホール（南烏山六丁目2番19号）

7 今後のスケジュール（予定）

令和3年 6月	地区計画（素案）説明会開催
8月	都市計画審議会（16条予告）
9月	都市計画法第16条による地区計画（原案）の公告・縦覧及び説明会開催
10月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）
11月	都市整備常任委員会（案の報告） 都市計画法第17条による地区計画等（案）の公告・縦覧 世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画（案）の公告・縦覧
12月	都市計画審議会（諮問）
令和4年 2月	都市整備常任委員会（決定の報告）
3月	都市計画決定・告示

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画北烏山二・三丁目地区地区計画を次のように決定する。

別紙 1

名 称	北烏山二・三丁目地区地区計画
位 置 ※	世田谷区北烏山一丁目、北烏山二丁目及び北烏山三丁目各区内
面 積 ※	約 11.7 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路幹線街路補助線街路第218号線（甲州街道）の北側、都市計画道路幹線街路放射第5号線の南側に位置し、東京都住宅供給公社（以下、「公社」という。）により都市計画一団地の住宅施設烏山北住宅及び烏山松葉通住宅として整備された南北約1kmにわたる分譲・賃貸住宅団地からなる市街地である。地区内には、都市計画道路幹線街路補助線街路第216号線、第219号線、都市計画道路都市高速道路第4号線（以下、「中央自動車道」という。）が位置し、中央自動車道北側一帯は広域避難場所に指定されている。また、周辺住民にも利用されているみどり豊かな広場や地域の日常生活の中で利用される団地内通路、店舗や保育園が整備されるなど、良好な住環境が形成されている一方で、老朽化した住宅団地の早期建替えが求められている。</p> <p>本地区は、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、住宅団地の建替えにあわせ、都市基盤の整備を進め、不燃化やオープンスペースの確保、道路・歩行者系ネットワークの一体的な整備を図ることとしている。</p> <p>このことから、住宅団地の建替えにあわせて、道路や公園などの都市基盤の整備とオープンスペースの確保、広域避難場所としての機能の維持向上、また、住宅団地の居住水準の向上を図りつつ、隣接する住宅団地及び低層住宅地と調和したみどり豊かで良好な住環境を誘導する必要がある。</p> <p>このような地区の状況を踏まえ、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
区域の整備に関する方針及び開発の方針	土地利用の方針
	<p>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。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 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。 3 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。

	<p>4 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。</p> <p>5 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。</p> <p>6 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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項、法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づき許可に係る建築物についても本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 集合住宅を中心とした健全な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 周辺環境と調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 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ため、建築物の建蔽率の最高限度を定める。 4 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ため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 5 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ため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 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ため、垣又はさくの構造の制限を定める。
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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。 2 地区内において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。

地区整備計画		地区施設の配置及び規模		
道路	名称	幅員 ()内は地区外を含めた幅員	延長	備考
	区画道路1号 ※	8m	約40m	既存
	区画道路2号 ※	8m	約30m	新設
	区画道路3号 ※	8m(10m)	約50m	拡幅
	区画道路4号 ※	8m	約90m	既存
	区画道路5号 ※	8m	約290m	既存
	区画道路6号 ※	7~8m	約130m	既存
	区画道路7号	6m	約270m	新設
	区画道路8号	6m	約20m	新設
	区画道路9号	6m	約70m	新設
	区画道路10号	6m	約90m	拡幅
	区画道路11号	6m	約400m	新設
	区画道路12号	6m	約70m	新設
	区画道路13号	6m	約90m	新設
	区画道路14号	4m(6m)	約90m	拡幅
公園	名称	面積		備考
	公園1号	約2,000㎡		新設
	公園2号	約3,300㎡		新設
	公園3号	約1,100㎡		新設
緑地	名称	面積		備考
	緑地1号	約120㎡		新設 (計画図2に示す位置に概ね1mの幅で配置する。ただし、通路の用に供する部分は除く。)
	緑地2号	約70㎡		
	緑地3号	約100㎡		
	緑地4号	約170㎡		
	緑地5号	約110㎡		

広場	名称	面積		備考
	広場 1 号	約 2,800㎡		新設
	広場 2 号	約 2,300㎡		新設
	広場 3 号	約 700㎡		新設
	広場 4 号	約 300㎡		新設
	広場 5 号	約 2,300㎡		新設
	広場 6 号	約 1,300㎡		新設
	広場 7 号	約 200㎡		新設
	広場 8 号	約 400㎡		新設
	広場 9 号	約 300㎡		新設
その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考
	歩行者通路 1 号	4m	約 60m	新設
	歩行者通路 2 号	4m	約 120m	新設
	歩行者通路 3 号	4m	約 60m	新設
	歩行者通路 4 号	2m	約 100m	新設
	歩行者通路 5 号	2m	約 170m	新設
	歩行者通路 6 号	2m	約 50m	新設
	歩行者通路 7 号	2m	約 120m	新設
	歩道状空地 1 号	2.8m	約 20m	新設
	歩道状空地 2 号	2m	約 40m	新設
	歩道状空地 3 号	2m	約 120m	新設
	歩道状空地 4 号	2m	約 200m	新設
	歩道状空地 5 号	2m	約 20m	新設
	歩道状空地 6 号	2m	約 120m	新設
	歩道状空地 7 号	2m	約 60m	新設
	歩道状空地 8 号	2m	約 90m	新設
	歩道状空地 9 号	2m	約 340m	新設
	歩道状空地 10 号	2m	約 40m	新設
	歩道状空地 11 号	2m	約 140m	新設
	歩道状空地 12 号	2m	約 90m	新設

地区の区分		名称	住宅地区	甲州街道沿道地区
建築物等に関する事項	地区整備計画	建築物等の用途の制限 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの 2 法別表第2(ホ)項第二号に規定するマーじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 法別表第2(ヘ)項第三号に規定するナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの	約0.2ha 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの 2 法別表第2(ホ)項第二号に規定するマーじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 法別表第2(ヘ)項第三号に規定するナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの
		建築物の容積率の最高限度 ※	20/10	30/10
		建築物の建蔽率の最高限度	5/10	
		壁面の位置の制限	法第53条第3項及び第4項の規定は適用しない。 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に表示する次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。 1 1号壁面線：敷地境界線から5m 2 2号壁面線：当該敷地の反対側の水路境界線から5m 3 3号壁面線：道路境界線から3m 4 4号壁面線：区画道路境界線及び都市計画道路計画線から3m 5 5号壁面線：区画道路境界線から1m 6 6号壁面線：歩行者通路境界線から1m ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。 (1) バス停留所の上屋 (2) 計画図2に示す歩行者通路及び歩道状空地を除いた部分に設置する落下防止庇 (3) 計画図2に示す歩行者通路、歩道状空地及び緑地を除いた部分に設置する、高い開放性を有する構造の自転車駐車場、その他安全上、公益上、防災上やむを得ないもの	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図3に示す壁面線による後退区域のうち、計画図2に示す歩行者通路、歩道状空地及び緑地を設ける部分には、門、塀、フェンスその他の工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 車止め、出庫警報機等の交通安全上必要なもの	

	(2) バス停留所の標識柱等の公共公益上必要なもの (3) 住棟配置等を表示した案内板、ベンチ、街路灯等の歩行環境向上に寄与するもの（緑地を設ける部分に限る。） (4) 植栽に必要な縁石、土留め等の緑化に寄与するもの（緑地を設ける部分に限る。）	3.5 m 4.5 m
建築物等の高さの最高限度	建築物等の各部分の高さは、上記に定める値以下かつ次に掲げる値以下とする。 1 当該部分から計画図3に示す境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に1.0mを加えた値（全方位斜線） 2 当該部分から計画図3に示す境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値（北側斜線）	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 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、分節化または分棟化に努める。 2 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、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出した形状としてはならない。 3 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。	
垣又はさくの構造の制限	1 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。ただし、高さが0.6m以下の部分及び中央自動車道高架下についてはこの限りでない。	

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 住宅団地の建替えにあわせ、道路・公園などの都市基盤の整備を進め、不燃化やオープンスペースの確保、道路・歩行者系ネットワークの一体的な整備を図るため、地区計画を決定する。

※は知事協議事項