

# 北鳥山二・三丁目地区 街づくり意見交換会



平成30年12月16日（日）、18日（火） 世田谷区鳥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 . 街の現況	-----	10
4 . 街づくりにおける大事なテーマ	-----	25
5 . 意見交換	-----	32
6 . 今後の進め方	-----	34

# 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**良好な環境を守りながら**、  
**建替えを進めることが重要**  
**新たな街づくりのルールが必要**

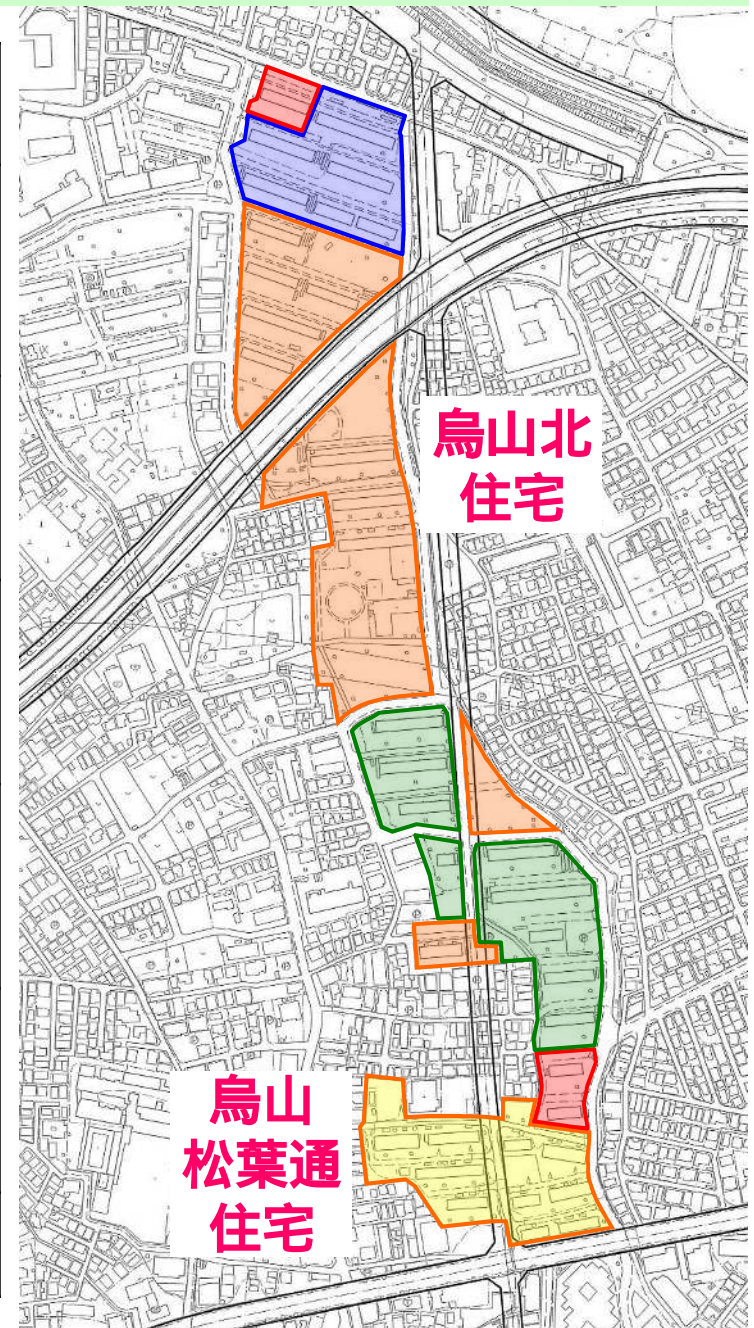
**両団地の今後の街づくりについて  
皆様のご意見をお聞かせください！**



## 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	
烏山北住宅	分譲	北烏山 みむね	S41	4階 5階	3棟	64戸
		北烏山 青葉団地	S40	5階	6棟	270戸
		烏山 北住宅	S40	5階	9棟	300戸
	公社 賃貸	烏山 北住宅	S39・ 40・53	4階 5階	9棟	355戸
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
合計				37棟	1245戸	



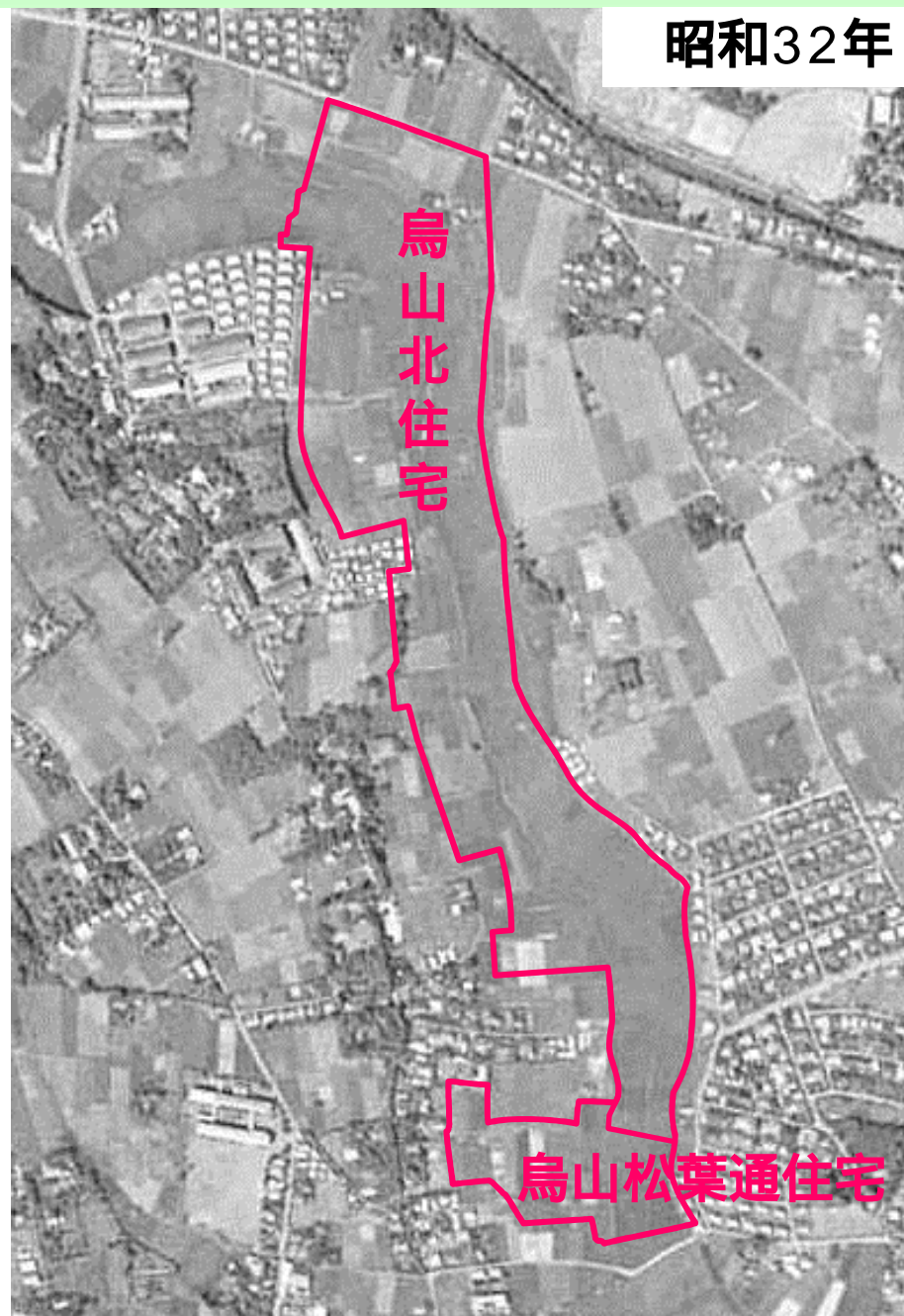
# 建設当時の都市計画（一団地の住宅施設）

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



**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街づくりのルールが必要**

= 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



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

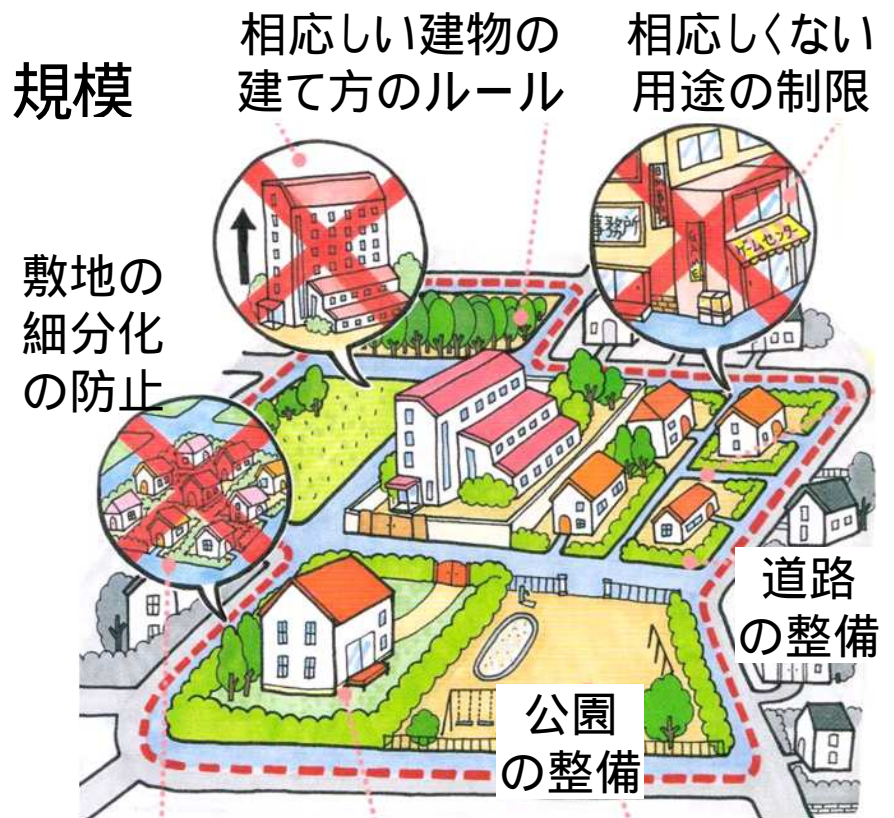
用途の制限

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 . 街の現況

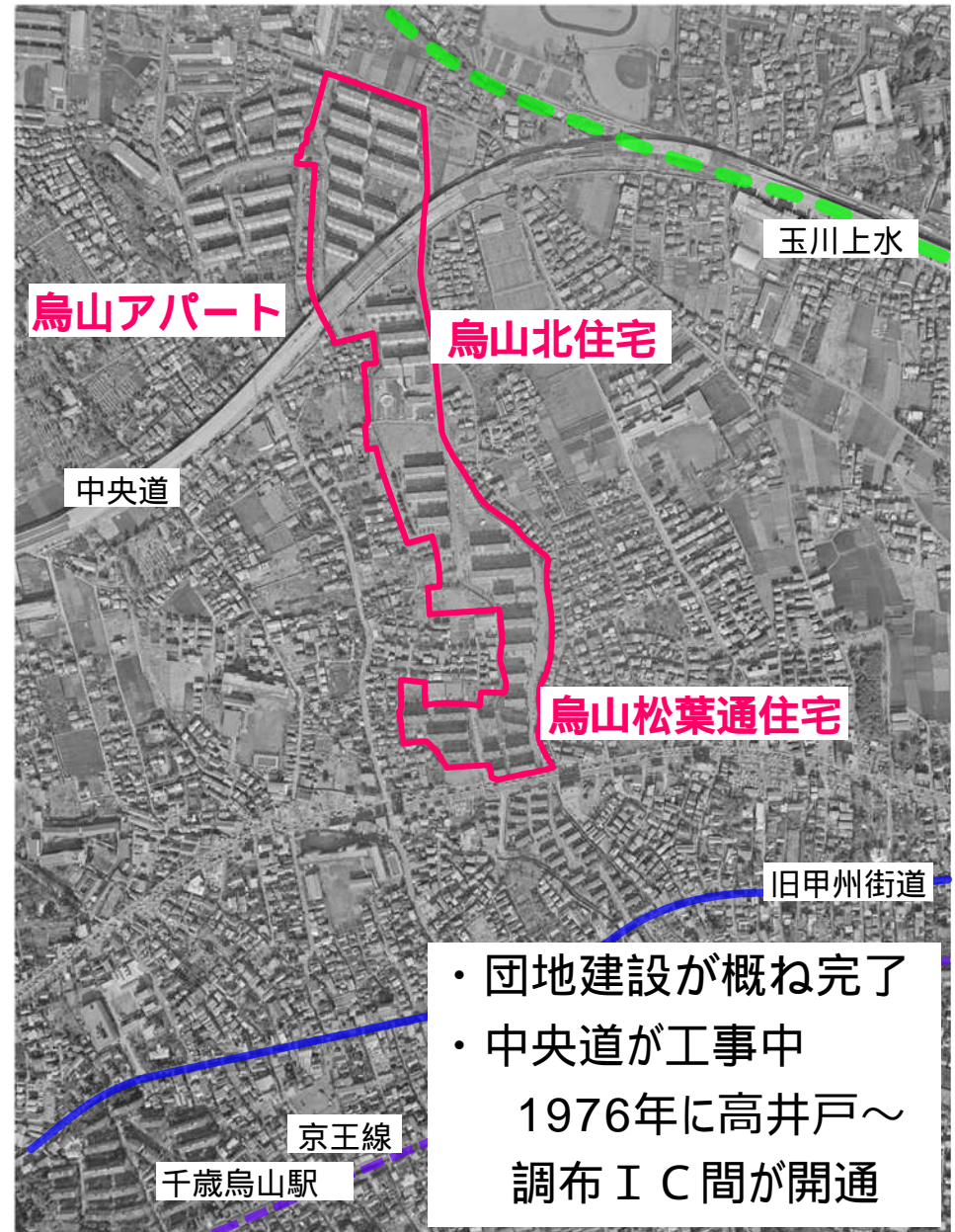
# 市街化の履歴

出典：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）<sup>11</sup>

1963（S38）年



1975（S50）年



# 市街化の履歴

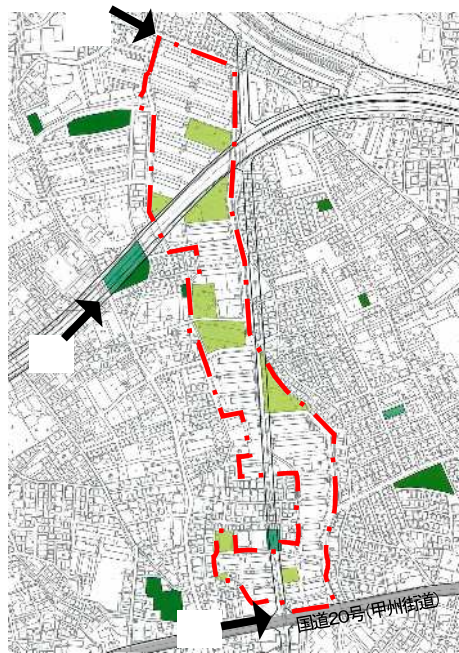
出典：地図・空中写真閲覧サービス（国土地理院）

12

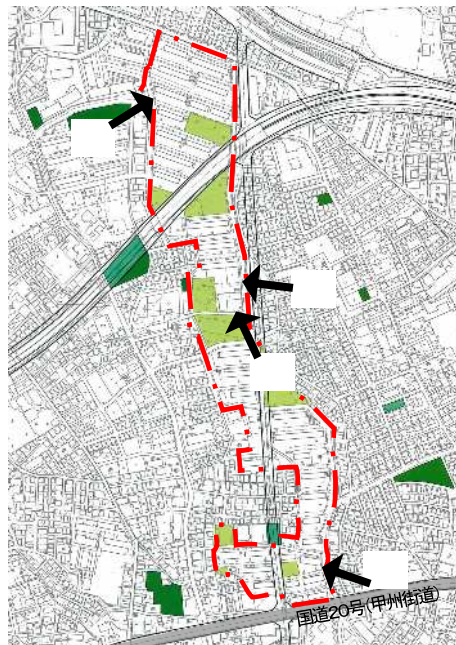
2017（H29）年



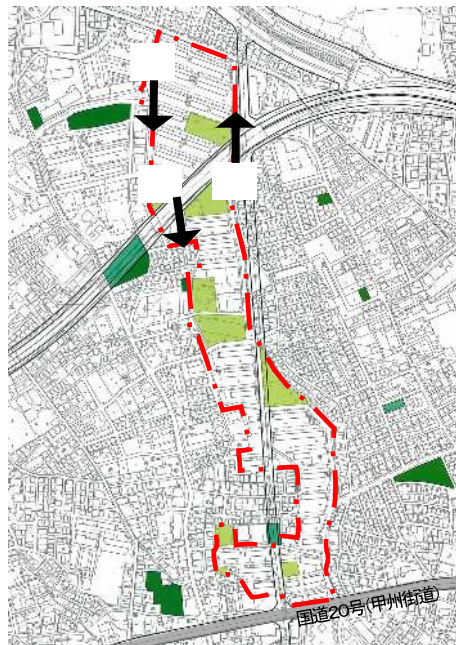
# 現在の街の様子 (周辺の主な道路)



# 現在の街の様子 (団地内の建物)



# 現在の街の様子 (団地内の道路、通路、水路)



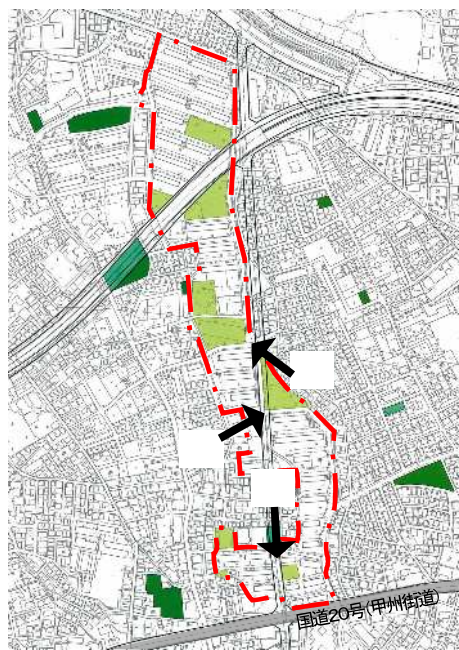
# 現在の街の様子 (団地内の広場・みどり)



地域に開放されている広場(木の公園)



地域に開放されている遊具のある広場(ブタ公園)



団地内の緑環境



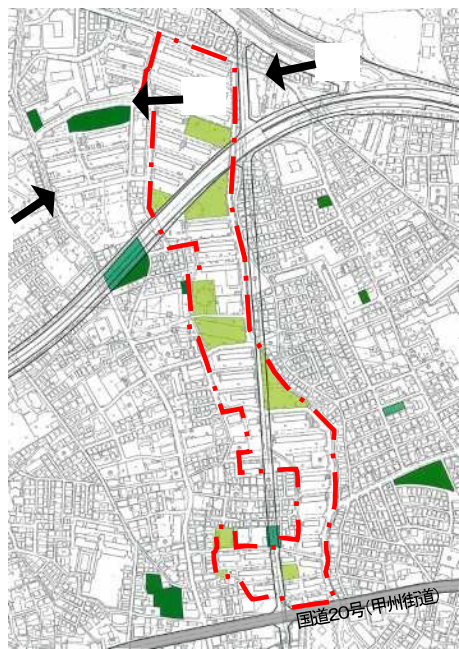
# 現在の街の様子 (周辺の団地や集合住宅)



地区計画に沿って建替えた  
コ-シャハイム久我山(最高10階)

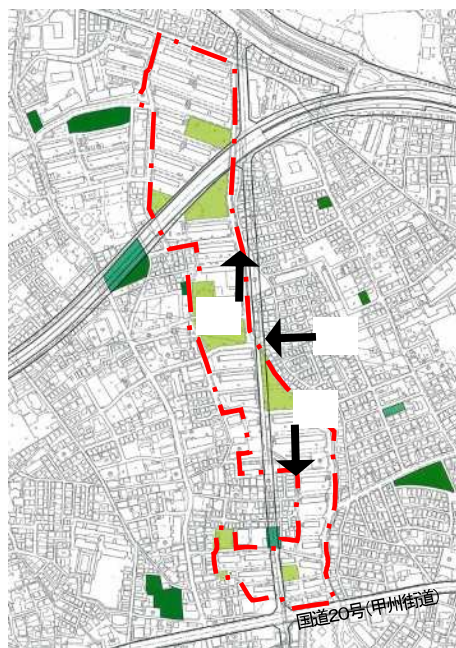


地区計画に沿って建替える  
都営烏山アパート(最高12階)



団地北東側に隣接する8階建てマンション

# 現在の街の様子 (周辺の住宅地)



# 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  
( 部地域整備方針 )



# 現行法規制 - 用途地域等

## 第一種中高層住居専用地域

- ・容積率：200%
- ・建蔽率：60%

45m第二種高度地区

## 第二種中高層住居専用地域

- ・容積率：200%
- ・建蔽率：60%

45m第二種高度地区

## 準住居地域

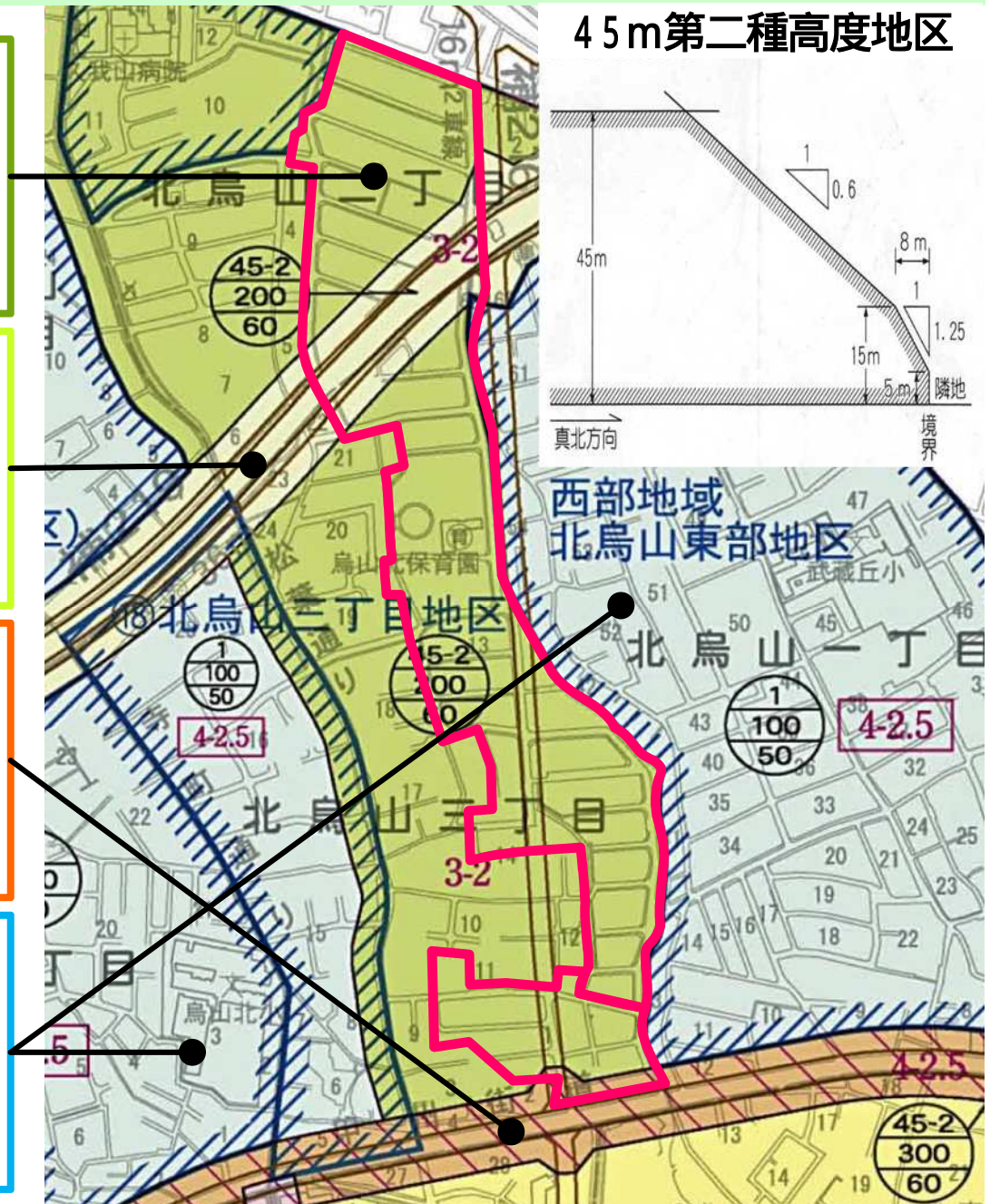
- ・容積率：300%
- ・建蔽率：60%

45m第二種高度地区

## 第一種低層住居専用地域

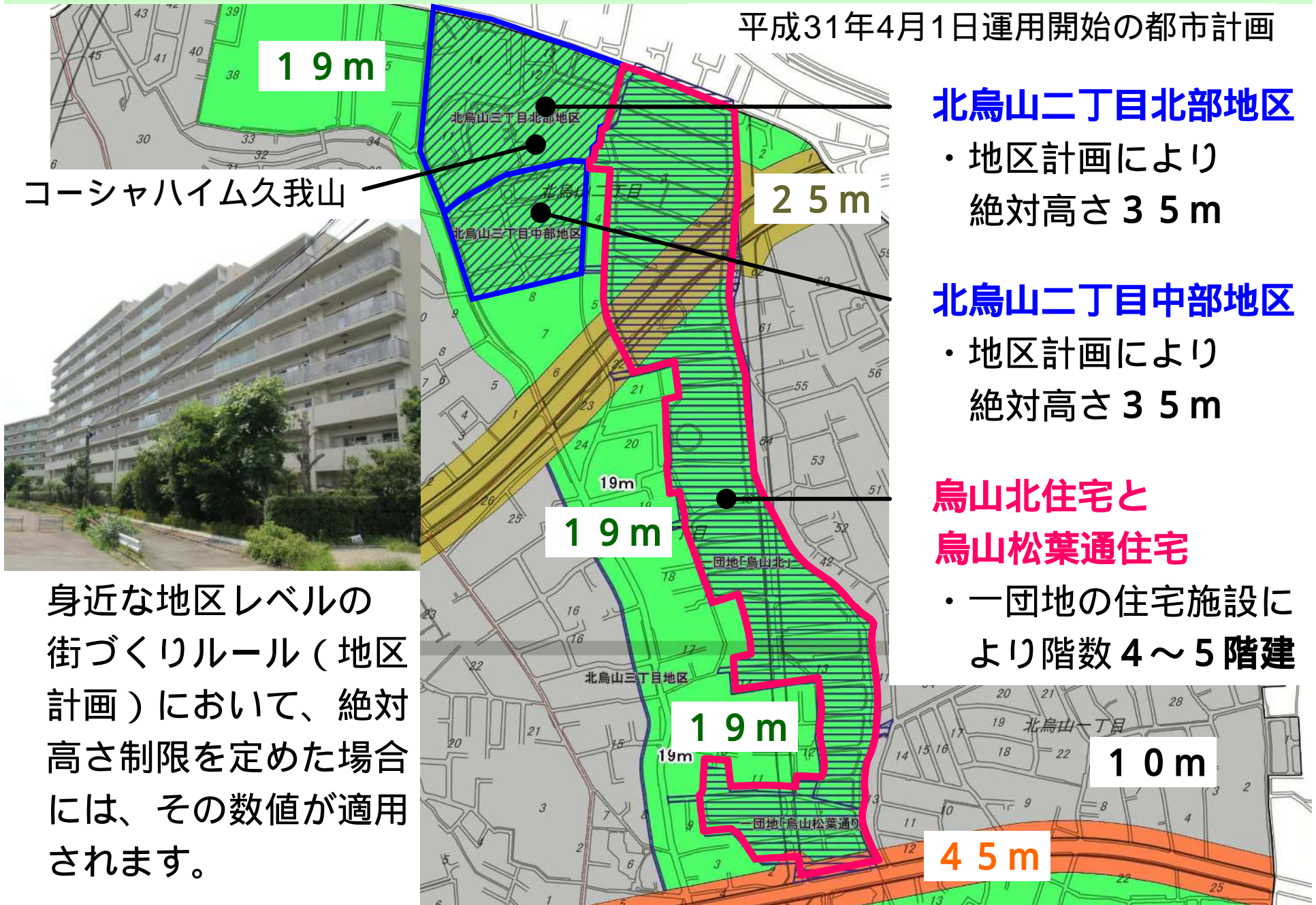
- ・容積率：100%
- ・建蔽率：50%

10m第一種高度地区



# 現行法規制 - 高度地区（絶対高さ）

平成31年4月1日運用開始の都市計画



## 北鳥山二丁目北部地区

- ・地区計画により  
絶対高さ35m

## 北鳥山二丁目中部地区

- ・地区計画により  
絶対高さ35m

## 鳥山北住宅と 鳥山松葉通住宅

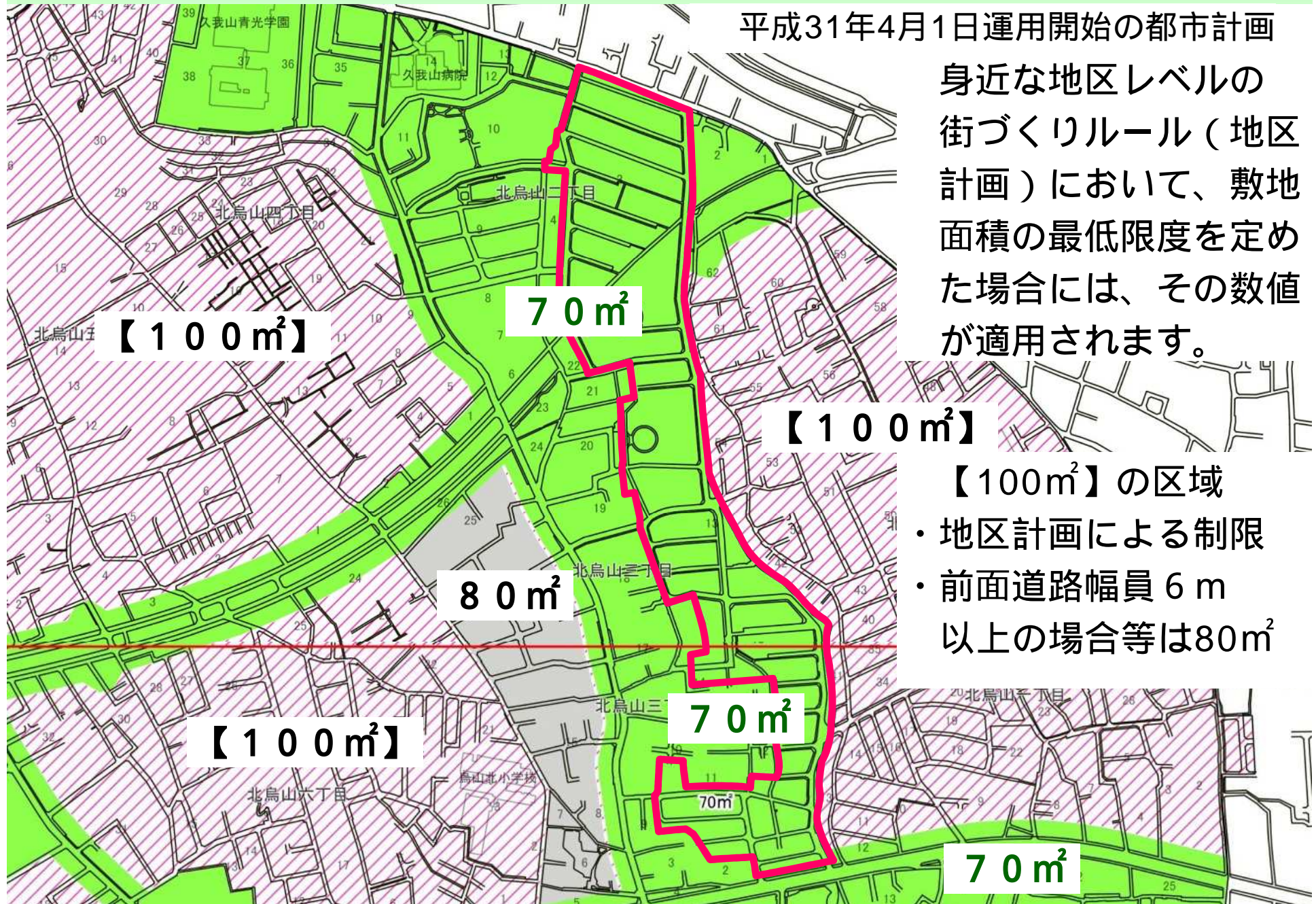
- ・一団地の住宅施設に  
より階数4～5階建

身近な地区レベルの街づくりルール（地区計画）において、絶対高さ制限を定めた場合には、その数値が適用されます。

# 法規制 - 敷地面積の最低限度

平成31年4月1日運用開始の都市計画

身近な地区レベルの街づくりルール（地区計画）において、敷地面積の最低限度を定めた場合には、その数値が適用されます。



**【100m<sup>2</sup>】**

**【100m<sup>2</sup>】**の区域

- ・地区計画による制限
- ・前面道路幅員6m以上の場合等は80m<sup>2</sup>

## 補助216号線

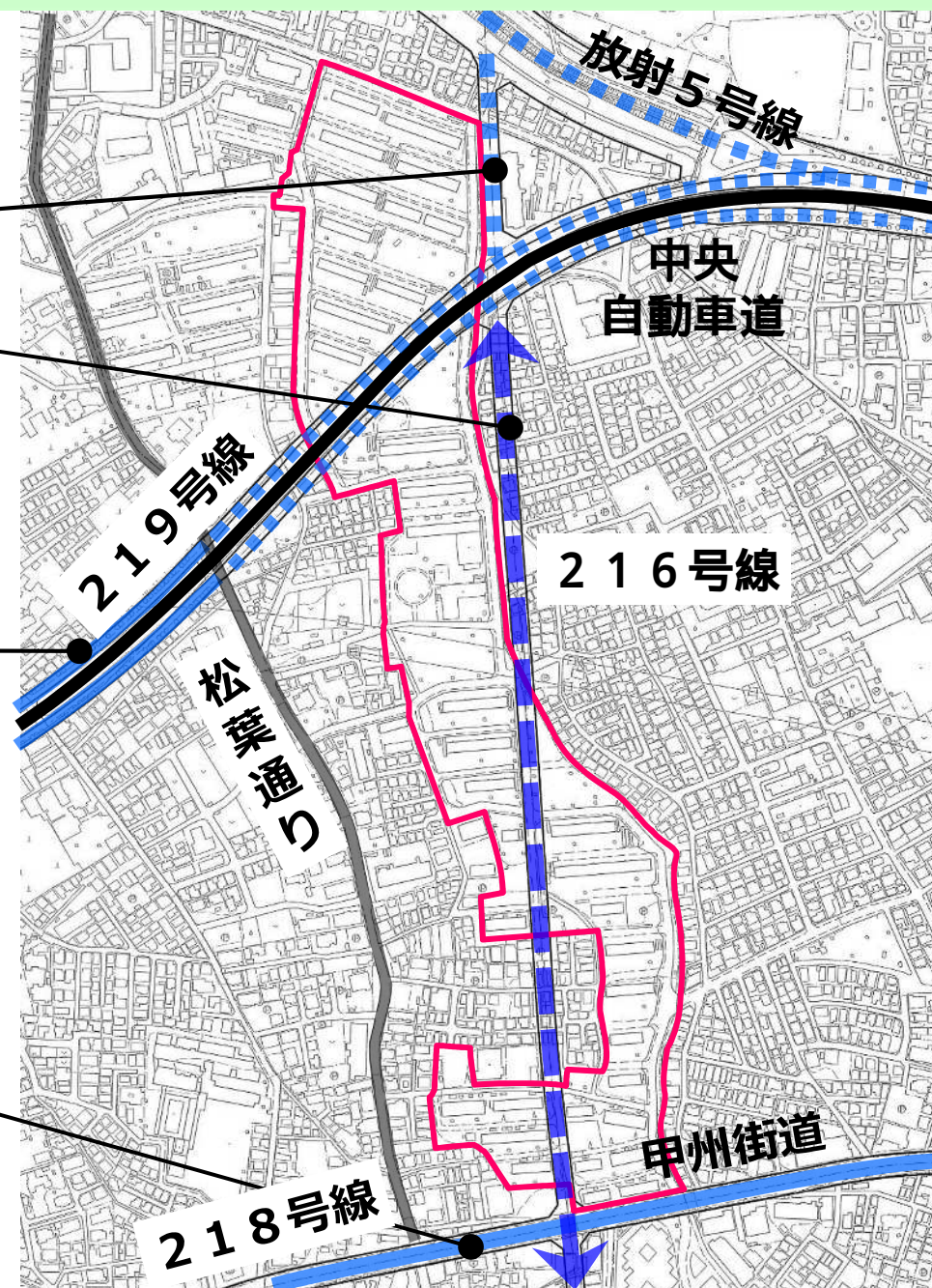
- ・幅員16m
- ・未整備
- ・中央道以南は優先整備路線  
H28～37年度までに  
優先的に整備すべき路線

## 補助219号線（中央道側道）

- ・幅員36m（中央道含む）
- ・松葉通り以西は整備済
- ・松葉通り以东は未整備

## 補助218号線（甲州街道）

- ・幅員20m
- ・整備済



## 区管理の公園

北烏山三丁目公園など

- ・所有者：世田谷区

北烏山くすのき広場など

- ・所有者：東京都等

## 団地管理の広場

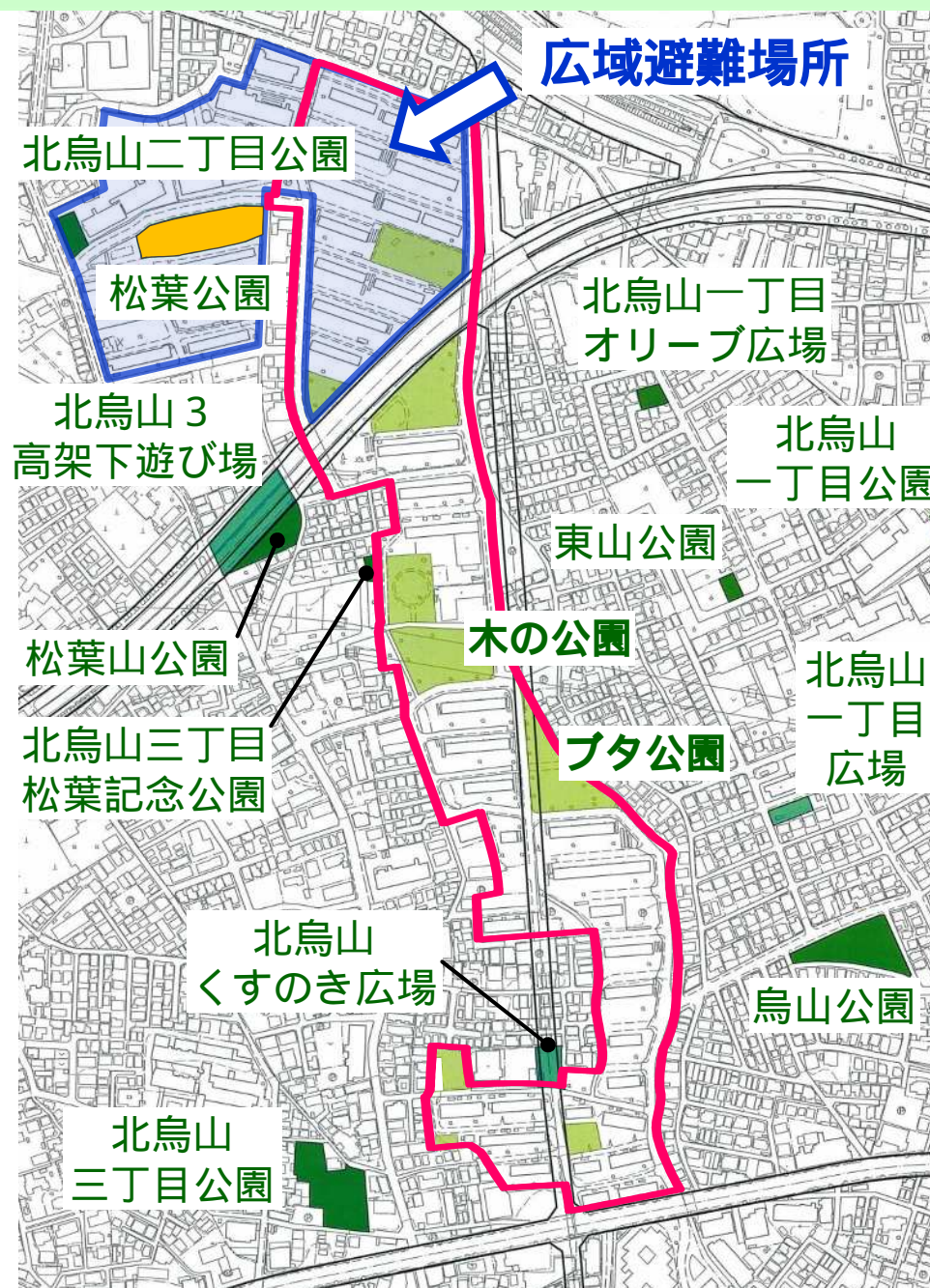
木の公園、ブタ公園など

- ・所有者：住宅供給公社

## 都営住宅管理の広場

松葉公園

- ・所有者：東京都





## 4．街づくりにおける大事なテーマ

# 街づくりにおける大事なテーマ

26

地域の現状、上位計画の位置付け等を踏まえると、  
当該地域の街づくりにおける大事なテーマは主には下記4点

## 【道路・交通】

安全・安心、快適・利便な  
道路・歩行者ネットワーク  
の形成

## 【公園・みどり】

地域に親しまれる  
公園・広場を備えた  
みどり豊かな市街地の形成

## 【街並み】

周辺住宅地に配慮した  
建替えの誘導

## 【防災】

安全な避難空間を備えた  
防災性の高い市街地の形成

## 【道路・交通】

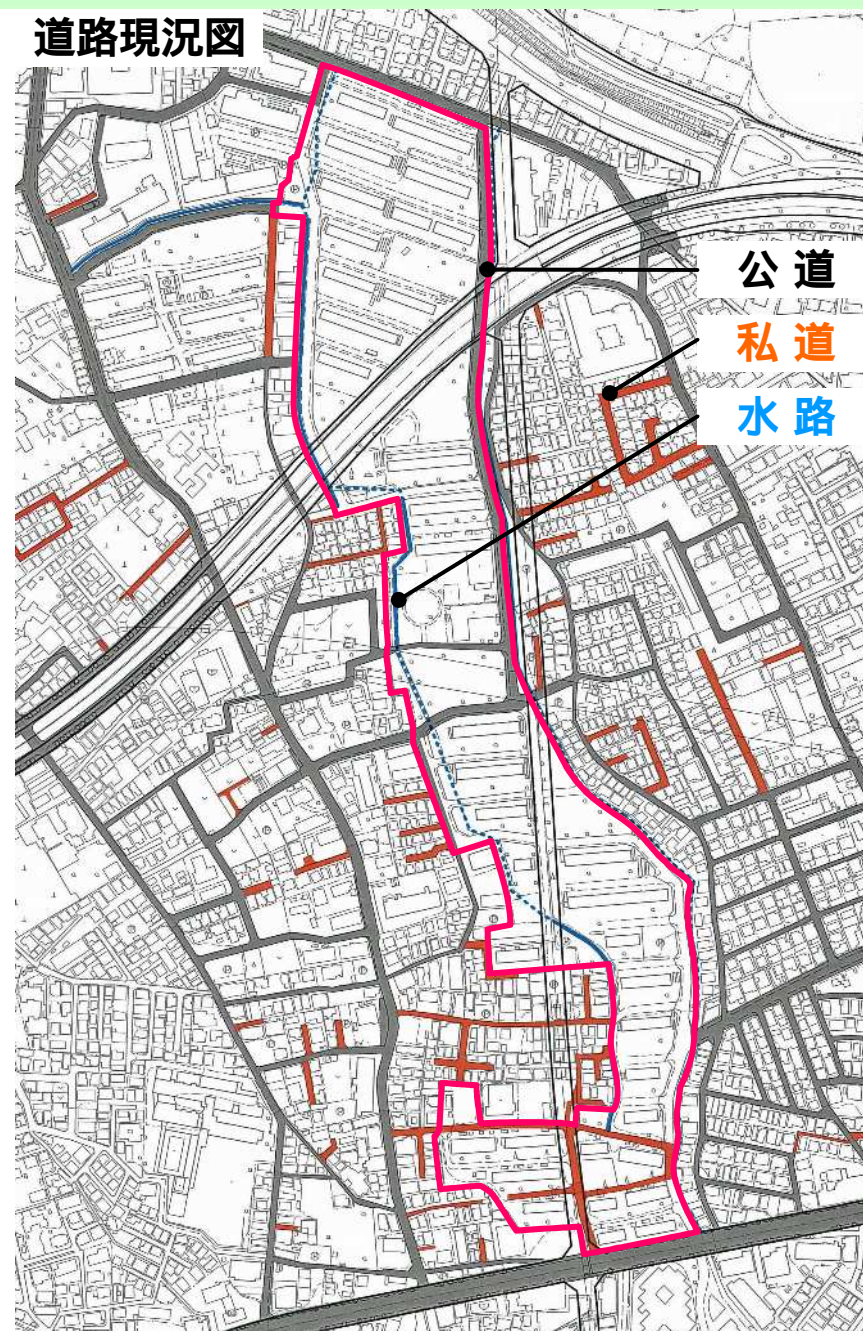
### 安全・安心、快適・利便な 道路・歩行者ネットワークの 形成

駅や商店街、団地東西の住宅地をつなぐ利便な交通体系の確保

地域をめぐる快適な歩行空間の確保

団地へのアクセス性の向上  
(防災性、避難機能の維持・向上)

道路現況図



## 【公園・みどり】

地域に親しまれる  
公園・広場を備えた  
みどり豊かな市街地の形成

地域に開かれた避難空間となる  
公園・広場の確保

周辺から利用しやすい公園・広  
場の確保

既存樹木の保全と緑化の推進  
防災性、避難機能の維持・向上

公園・広場等分布図

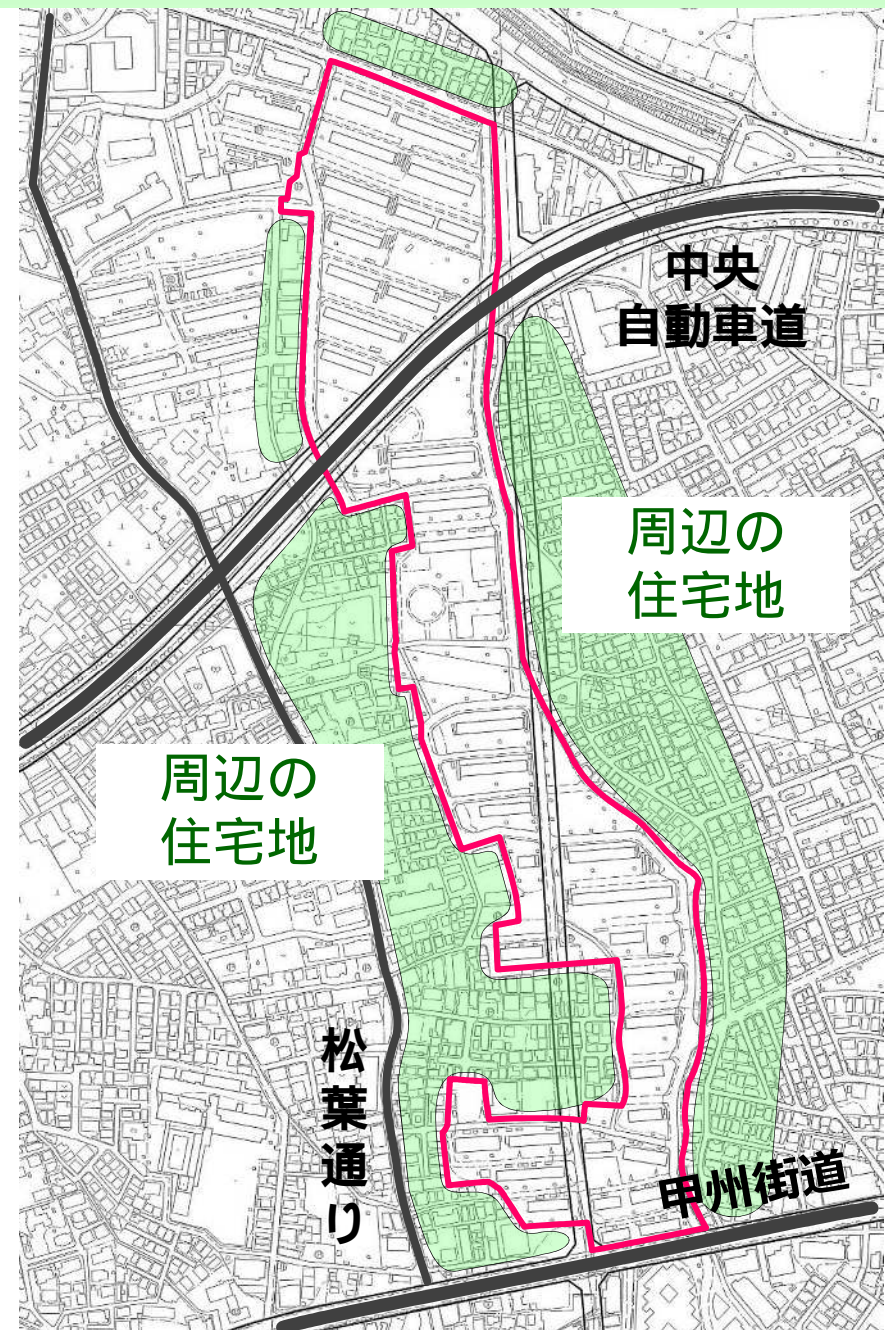


## 【街並み】

### 周辺の住宅地に配慮した 建替えの誘導

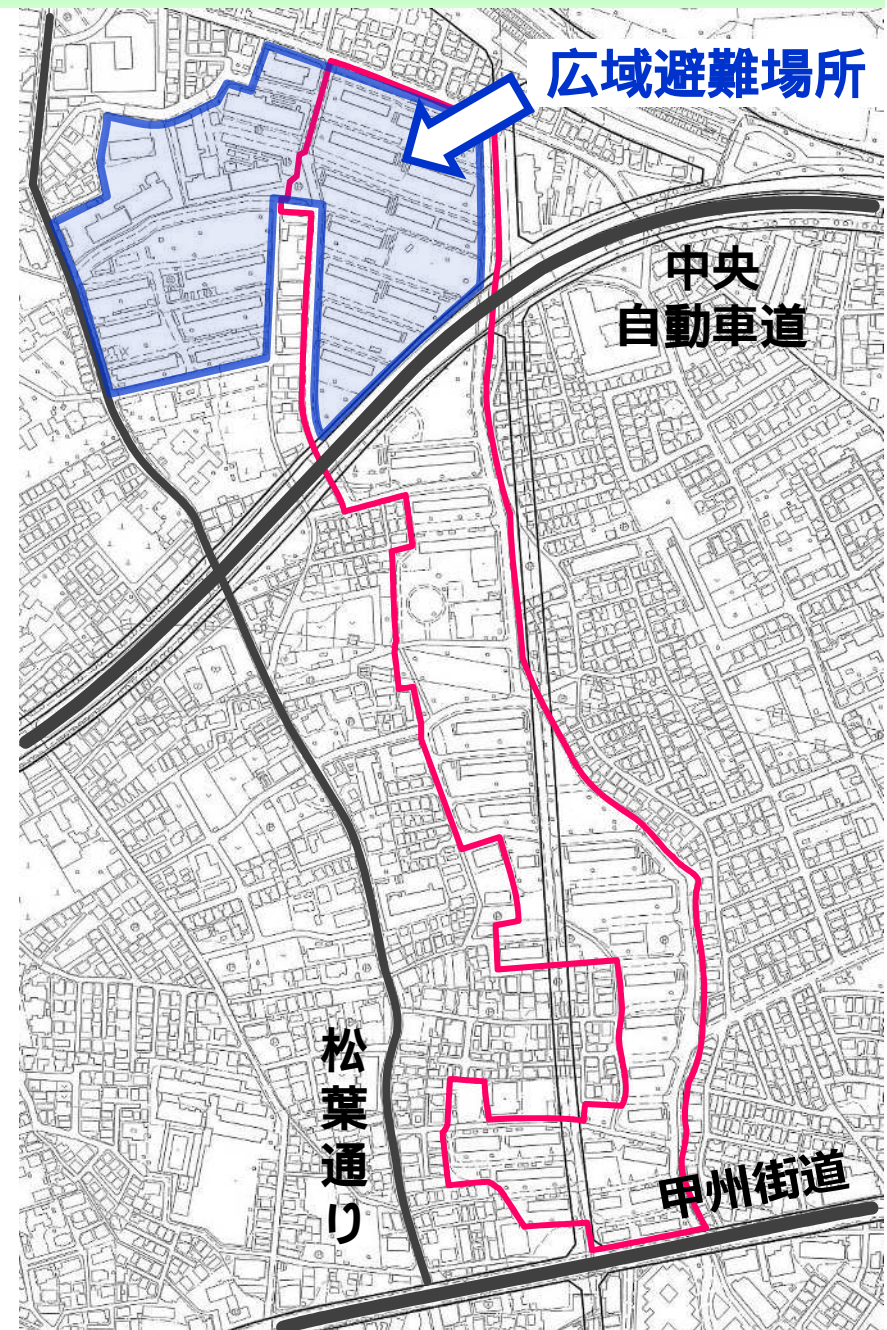
周辺への日照や圧迫感等の影響に配慮した建物高さ・形態等の誘導

周辺の団地や低層住宅地と調和した街並みの形成



## 【防災】

安全な避難空間を備えた  
防災性の高い市街地の形成  
防災性、避難機能の維持・向上



## 意見交換の目的

烏山北住宅・烏山松葉通住宅の  
適切な建替え誘導と、良好な住環境の保全・創出に  
取り組む必要があります。

今後、これからいただく地域の皆様のご意見等も  
踏まえ、街づくりのルールを検討します。

皆様、より多くのご意見をお聞かせください！

## 5．意見交換

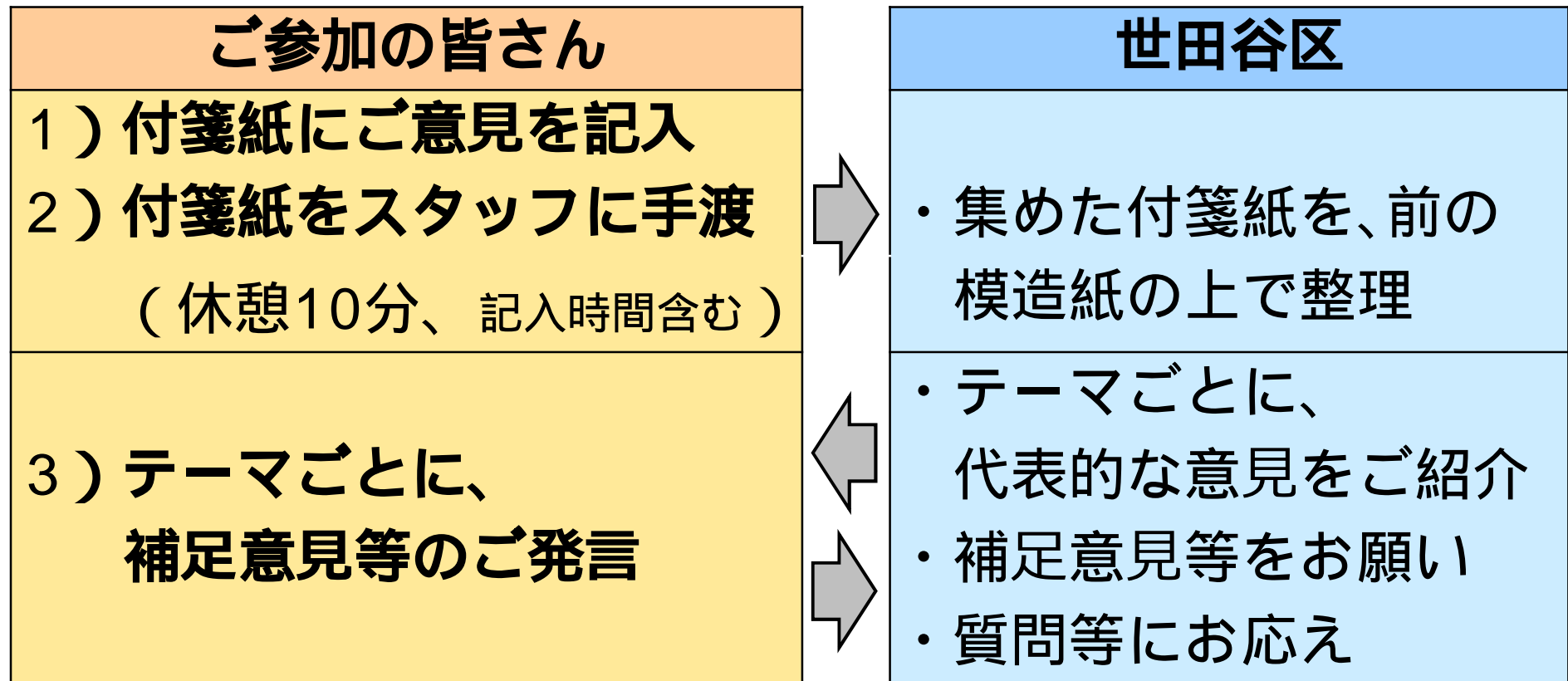
### 説明に対するご質問

- ・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。

### 街づくりに対するご意見

- ・その後で、ご意見をうかがっていきます。





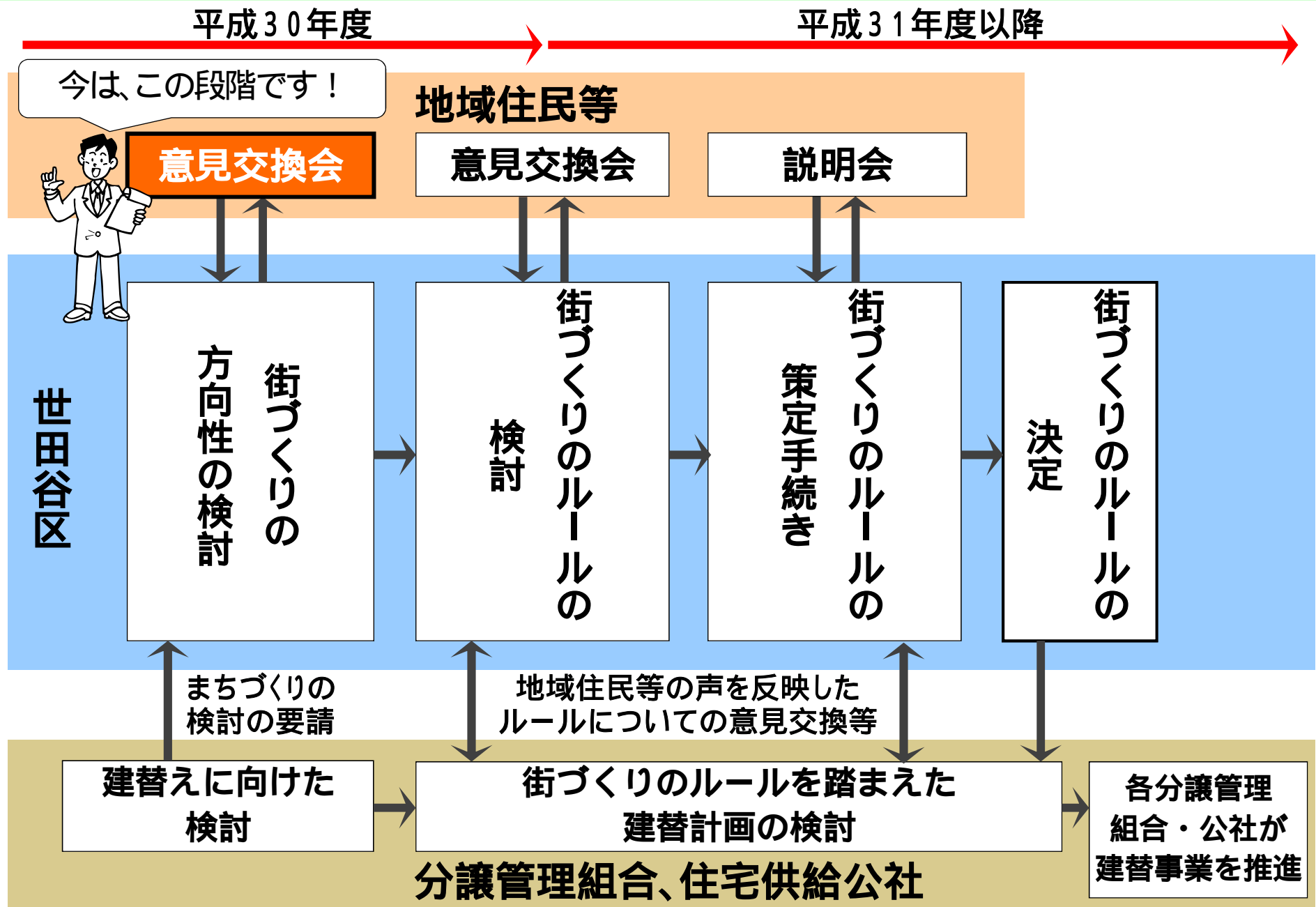
テーマ：道路・交通、公園・みどり、街並みなど

意見：上記のテーマで「気になること」「期待すること」

〔例：～になればいいなあ。～は守りたいなあ。  
～が心配だなあ。～は改善してほしいなあ。  
～はどうなるのだろうか。など〕

## 6 . 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（平成31年1月末頃）

世田谷区トップページ → 暮らしのガイド → 住まい・街づくり・交通 → 街づくり →

各総合支所の街づくり → 烏山総合支所管内の街づくり → 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 に掲載

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/350/d00163122.html>

烏山総合支所街づくり課 窓口にてお渡し（平成31年1月末頃）

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・目次）

街づくりニュース（次回意見交換会開催案内）