

北烏山二・三丁目地区（烏山北住宅・烏山松葉通住宅）

街づくりニュース

第3号（令和2年9月）

「第3回 北烏山二・三丁目地区 街づくり意見交換会」を開催します！

日頃より世田谷区の街づくりにご理解、ご協力をいただきありがとうございます。

北烏山二・三丁目に位置する烏山北住宅及び烏山松葉通住宅地区内の4つの団地は、建設後約50年が経過し、建替えが検討されています。世田谷区は、令和元年7月25日及び27日に、第2回街づくり意見交換会を開催し、建替えに伴う「街づくりの考え方」について意見を交換しました。

この度、これまでにいただいた地域の皆様からのご意見を踏まえ、「街づくりルール(地区計画等)のたたき台」を整理いたしましたので、以下の通り意見交換会を開催いたします。なお、開催にあたっては、新型コロナウイルス感染拡大防止の取り組みを行います。詳細は、8ページをご確認ください。

— 開催概要 —

日 時：令和2年 **10月15日**（木） 19:00～20:30（開場18:30）
10月16日（金） 19:00～20:30（開場18:30）
10月17日（土） 10:00～11:30（開場 9:30）
10月17日（土） 14:00～15:30（開場13:30）

- ▶ 全日程とも内容は同じです。なお、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、各日程30名まで(申込先着順)とさせていただきます。

会 場：烏山区民センター 3階 集会室（南烏山 6-2-19）

- ▶ 駐車場はありませんので、公共交通機関等をご利用ください。

内 容：「街づくりルール(地区計画等)のたたき台」について
意見交換を行います。

- ▶ 手話通訳等、参加にあたって配慮を希望される方は、事前に下記お問い合わせ先までご連絡ください。

申込期間：10月3日(土)～12日(月)（午前8時～午後9時）

申込先：せたがやコール 電話 **03-5432-3333** FAX **03-5432-3100**

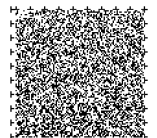
- ▶ ファクシミリ記入内容(連記・重複申込はできません)

①行事名：北烏山二・三丁目地区第3回意見交換会 ②住所 ③氏名(ふりがな)
④電話またはFAX番号 ⑤烏山北住宅の所有権の状況(あり・なし)



※当意見交換会は、団地の建替え説明会及び補助216・219号線整備の説明会ではございません。

【お問い合わせ先】 世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：金瀬、目次^{めつき}
 電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159
 〒157-8555 世田谷区南烏山 6-22-14



第2回街づくり意見交換会の概要（1）




第2回意見交換会では、烏山北住宅及び烏山松葉通住宅地区内の団地の建替えに伴う「街づくりの考え方」について、「道路等の整備」「公園等の整備」「建築物等の誘導」「その他」の4つのテーマごとに、ご意見を伺いました。

皆様からいただいた主なご意見と区の考え方を、以下でご紹介いたします。紙面の都合上、一部の掲載となりますので、ご了承ください。いただいたご意見の詳細については、世田谷区ホームページをご覧ください(8ページのQRコードからもご覧いただけます)。



開催日:令和元年7月25日(木)
7月27日(土)
場所:烏山区民センター 集会室
参加人数:のべ88名

[世田谷区トップページ](#)▶[目次から探す](#)▶[住まい・街づくり・環境](#)
▶[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](#)

	参加者からの主なご意見	世田谷区の考え方
道路	<ul style="list-style-type: none"> 現在の主要団地内通路を区道とし、歩行者通路を付け、安全に歩行できるようにしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 安全な道路・歩行者ネットワークの形成を図る計画としていきます。
公園・みどり	<ul style="list-style-type: none"> 防災にも役立つ公園を増やしてほしい。 樹木・公園は維持管理が大変なため減らすべきだ。 緑や大きな木を丁寧に残す計画をしてほしい。 緑地維持にはコストがかかるため減らすべきである。  	<ul style="list-style-type: none"> 現在ある広場機能を維持する必要があると考え、公園・広場の配置や規模は、現況と大きく変えない方針としています。 建築計画の工夫により残せるものは、可能な限り、残すように、建築主に伝えてまいります。
水路	<ul style="list-style-type: none"> フェンスで囲む部分を楽しい生活空間にしてほしい。 区は、水路を遊歩道等に整備する考えはないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設に位置付けない水路の整備は、整備効果や隣接住民の意向を踏まえて、適宜必要性の検討を行ってまいります。
建築物の制限	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の方々にも配慮するため、高さ 38m 以上を望む。 補助 216 号線による敷地分断を考慮し高さがほしい。 団地の高さは、あまり高くしてほしくない。 低層階が希望である。 周辺住宅に配慮してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 団地建替えを促進しつつ、地区特性に応じた高さの最高限度、斜線制限、壁面の位置の制限など建築物等に関するルールを設定し、周辺市街地と調和した住宅地の形成を目指してまいります。

第2回街づくり意見交換会の概要（2）

	参加者からの主なご意見	世田谷区の考え方
建替え 要望	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の老朽化と住民の高齢化が進むため、1日でも早く耐震性の高い建物に建替えをしてほしい。 ・バリアフリー対応(エレベーター付)にしてほしい。 ・建替えに伴う騒音が心配だが、個別説明はあるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えは民間事業であり、管理組合等が建築主となり、区分所有者間の合意形成等をはかり、工事に着手していくこととなります。建替えや工事に関するご要望があったことは、建築主に伝えてまいります。
市街地 整備	<ul style="list-style-type: none"> ・緑豊かな道路や広場を整備したいと考えているが、負担が大きい。行政で広場等の整備は行わないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・一団地の住宅施設として建設されたため、建替え時に建築主において、良好な住環境等を継承する必要があると考えております。
進捗	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化や老朽化など早期の課題解決が求められており、とにかく早く地区計画を決定し、建替えてほしい。 ・タイムスケジュールの明確な目標値が不明である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度以降の地区計画策定を予定しておりますが、できるだけ早期の策定を目指し、取り組んでまいります。
団地 以外の 施設	<ul style="list-style-type: none"> ・人口増加に対応して、スーパー、コンビニ、ドラッグストア、ホームセンター、カフェ等が欲しい。 ・区民集会室や図書館、福祉施設、スポーツ施設を整備してほしい。 ・買物難民対策として、店舗誘致をしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画においては、良好な住環境を維持するため、既存の店舗や保育園の建替えは可能なルールとしてまいります。
補助 216 号線	<ul style="list-style-type: none"> ・道路整備のスケジュールが知りたい。 ・整備を急ぐ必要はないと思う。 ・補助 216 号線を早く整備してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な整備時期は未定となっておりますが、区は優先整備路線として位置付けており、団地の建替え等の状況を踏まえ、事業化を検討してまいります。
補助 216 号線	<ul style="list-style-type: none"> ・補助 216 号線整備についての意見交換会(説明会)を、別を開いてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現段階では、意見交換会等の開催予定はございませんが、事業を実施していく際には、事業の概要や現地測量作業を行うことについて、地元説明会を開催していくこととなります。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・この団地は駅から遠く、交通が不便なため、団地内も通るシティバス等の運行を考えてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・バスを運行させるためには、通行できる道路幅員の確保や一定の広域道路ネットワークの形成等が必要であるため、都市計画道路等の整備などを契機にバス事業者等と協議、検討してまいります。

街づくりルール（地区計画等）のたたき台の概要（1）

■街づくりの目標と方針

【街づくり（地区計画等）の目標】

・地域住民の皆様のご意見や地域の現状等を踏まえ、街づくりの目標を次のように定めます。

- 1 避難空間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・広場を備えたみどり豊かな市街地の形成
- 4 周辺市街地と調和した中高層住宅地の形成



<現在の団地の風景>



<団地に接している低層住宅地>



<団地内の木の公園>

【街づくり（地区計画等）の方針】

・街づくりの目標を実現するため、道路・公園等の整備の方針を次のように定めます。

【道路等の整備の方針】

※建築物等の整備の方針は6頁参照

○区画道路等の整備	↔	・日常生活の利便性・安全性や防災性の向上に寄与する区画道路等を配置する。
○歩行者通路の整備	歩道状空地等 -----	・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。
○歩道状空地の整備	歩道状空地等 -----	・安全で快適な歩行者空間を形成し、災害時の避難経路の機能を強化するため歩道状空地を区画道路等に沿って配置する。

【公園等の整備の方針】

○公園の整備	(公園)	・地域コミュニティの核となり、防災性の向上に寄与する公園を地区中央にまとめて配置する。
○広場の整備	(広場)	・地域住民の憩いの空間となり、防災性の向上に寄与する広場を地区内に分散して配置する。
○緑地の整備	—————	・落ち着いた景観を形成し、周辺住宅地との緩衝帯となる緑地を配置する。

【その他の方針】

○既存樹木の保全等	・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を推進し、環境に配慮した取組みに努める。
○雨水流出抑制施設の整備	・地区内では、建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。
○生活利便施設の配置	・良好な住環境を維持するため、生活利便施設を適切に配置するよう努める。

街づくりルール（地区計画等）のたたき台の概要（2）

■道路・公園等の配置及び規模

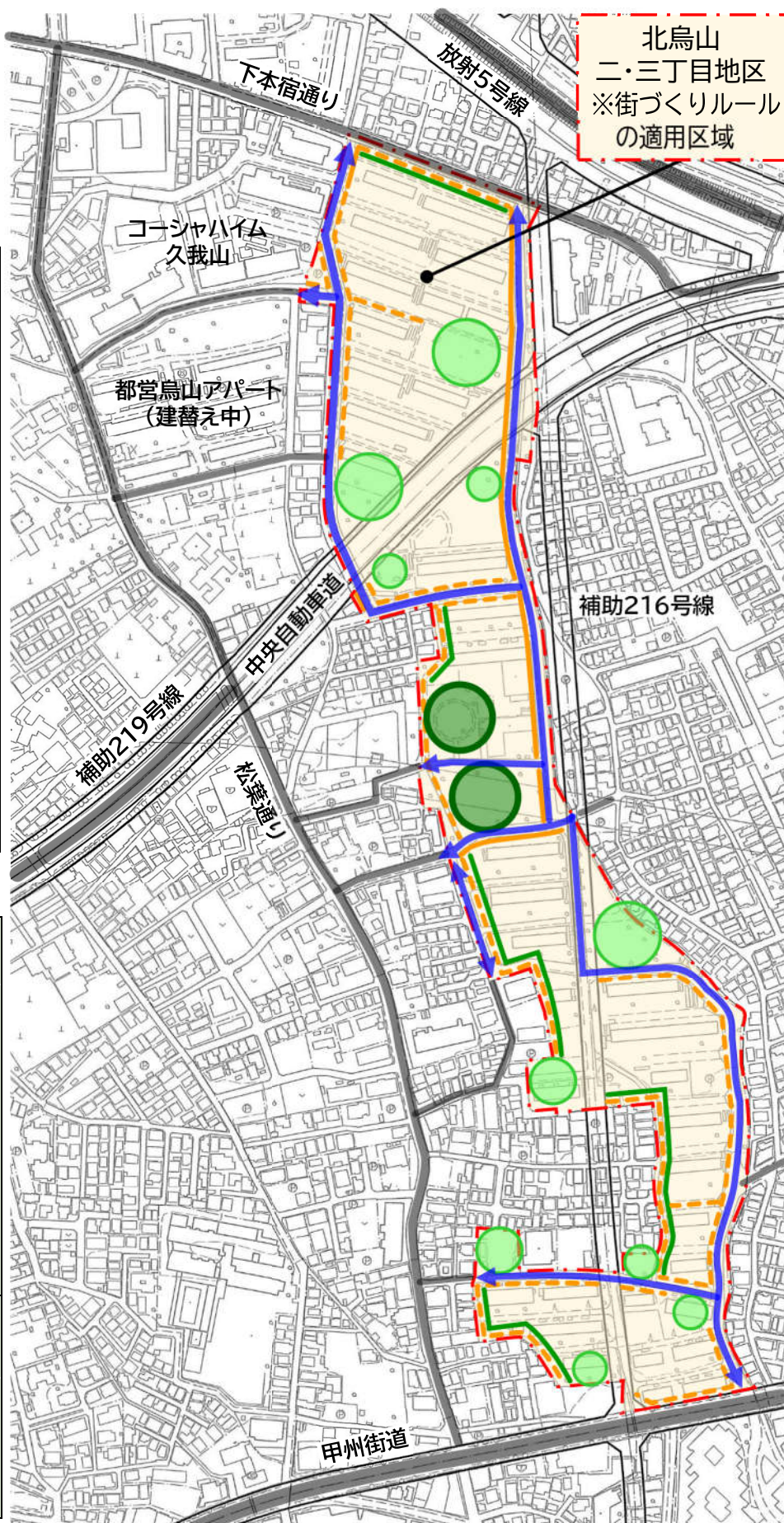
- ・街づくりの方針に基づき、次のように道路・公園等を確保します。

[道路等の配置の考え方]

<p>○区画道路等 (幅員6m等)</p> <p>←→</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・既存道路や団地内通路を維持し周辺の道路と接続する道路として配置
<p>○歩道状空地等 (幅員2m等)</p> <p>歩道 歩道状空地等</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・既存の歩道を維持 ・歩道のない区画道路沿いには歩道状空地を配置 ・公園等に至る水路用地等を活用して歩行者通路を配置

[公園等の配置の考え方]

<p>○公園・広場</p> <p>公園 広場</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・既存の広場の面積以上の公園・広場を確保 ・公園は、団地中央に公園をまとめて配置（木の公園等の維持） ・広場は、既存の広場を尊重して分散して配置
<p>○緑地 (幅員1m)</p> <p>—</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・周辺市街地と団地が直接面する部分に、緑地を配置



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の1地形図を利用して作成したものである。
(承認番号)2 都市基交第25号」、「(承認番号)2 都市基街都第153号、令和 2 年 8 月 26 日」

街づくりルール（地区計画等）のたたき台の概要（3）

■建築物等に関するルール

・下表の左欄の建築物等の整備の方針に基づき、右欄のような建築物等に関するルール（たたき台）を定めます。

【建築物等の整備の方針 と 建築物等に関するルール】

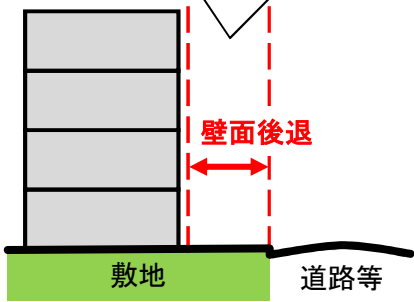
	建築物等の整備の方針	建築物等に関するルール（たたき台）
○用途の制限	集合住宅を中心とした健全な市街地及び住みやすく快適な居住環境を形成する	専用面積が25㎡未満の住戸を有する共同住宅は建築してはならない ※甲州街道沿道は、麻雀・パチンコ屋等も制限
○容積率の最高限度		200% ※周辺の都市計画同様 ※甲州街道沿道は300%（沿道の都市計画同様）
○高さの最高限度	周辺市街地と調和した市街地を形成する	35m ※隣接団地（コージャイム久我山等）と同様 ※甲州街道沿道は45m（沿道の都市計画同様）
		団地の北側や外周部では、斜線制限を強化する（右図参照）
○建蔽率の最高限度	みどり豊かでゆ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機能の強化を図る	50% ※周辺の都市計画（60%）を強化
○壁面の位置の制限等	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	壁面の位置は、以下の数値以上離す 隣地境界線から 5m 水路の反対側の境界線から 5m 道路境界線から 3m（一部1m） 歩行者通路境界線から 1m 壁面後退区域には、塀やフェンス等を設置しない（右図参照）
○形態・意匠等の制限	周辺の市街地環境と融和した親しみやすい街並みや景観を形成する	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・分棟化を図る
○垣さくの構造の制限	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	道路に面して垣さくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に緑化したものとする

街づくりルール（地区計画等）のたたき台の概要（４）

【壁面の位置の制限等】

- 5 m 隣地境界線から
- 5 m 水路の反対側の境界線から
- 3 m* 道路境界線から (*一部1m)
- 1 m 歩行者通路境界線から

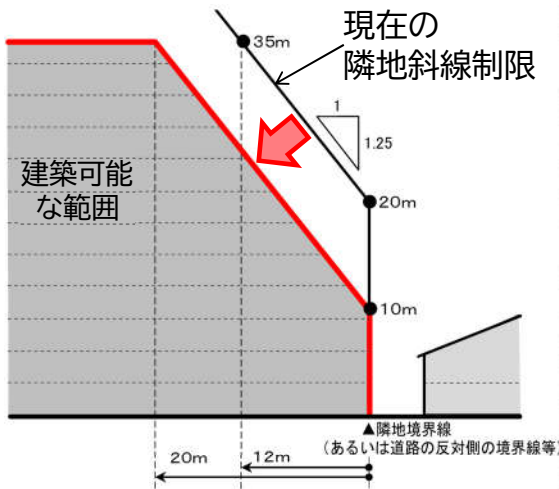
壁面後退区域には、塀やフェンス等は設置できません



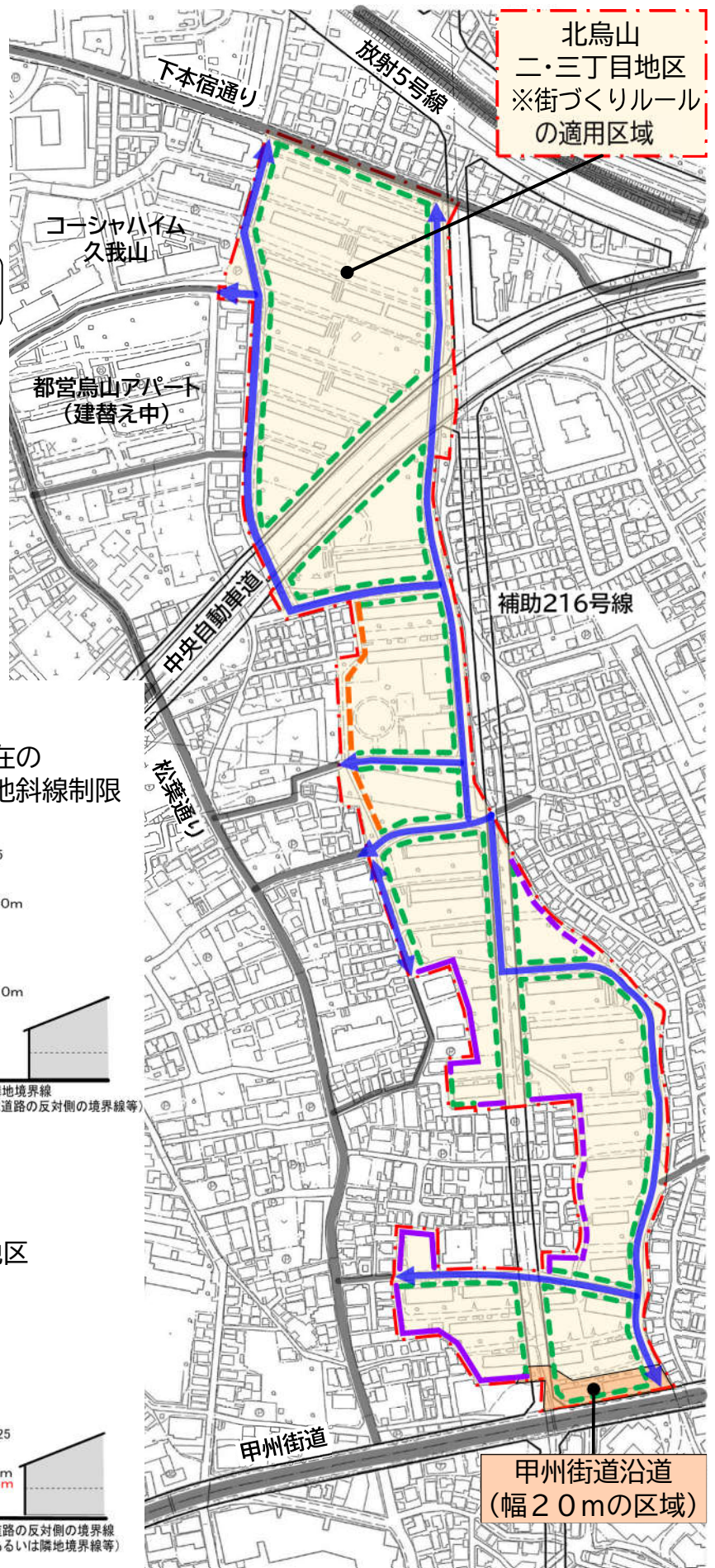
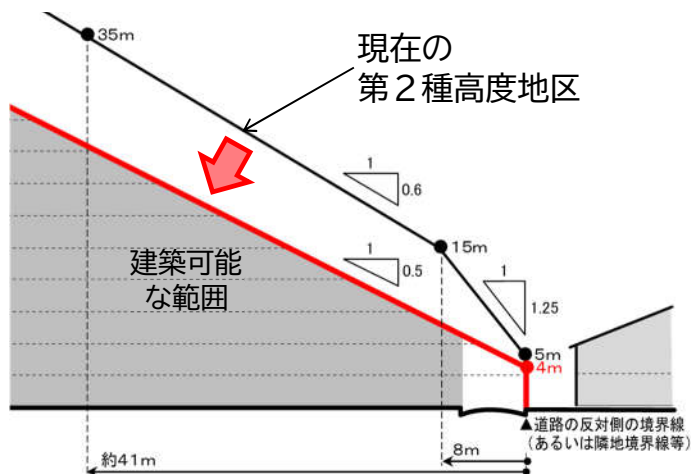
イメージ図

【高さの最高限度（斜線制限の強化）】

全方位斜線制限

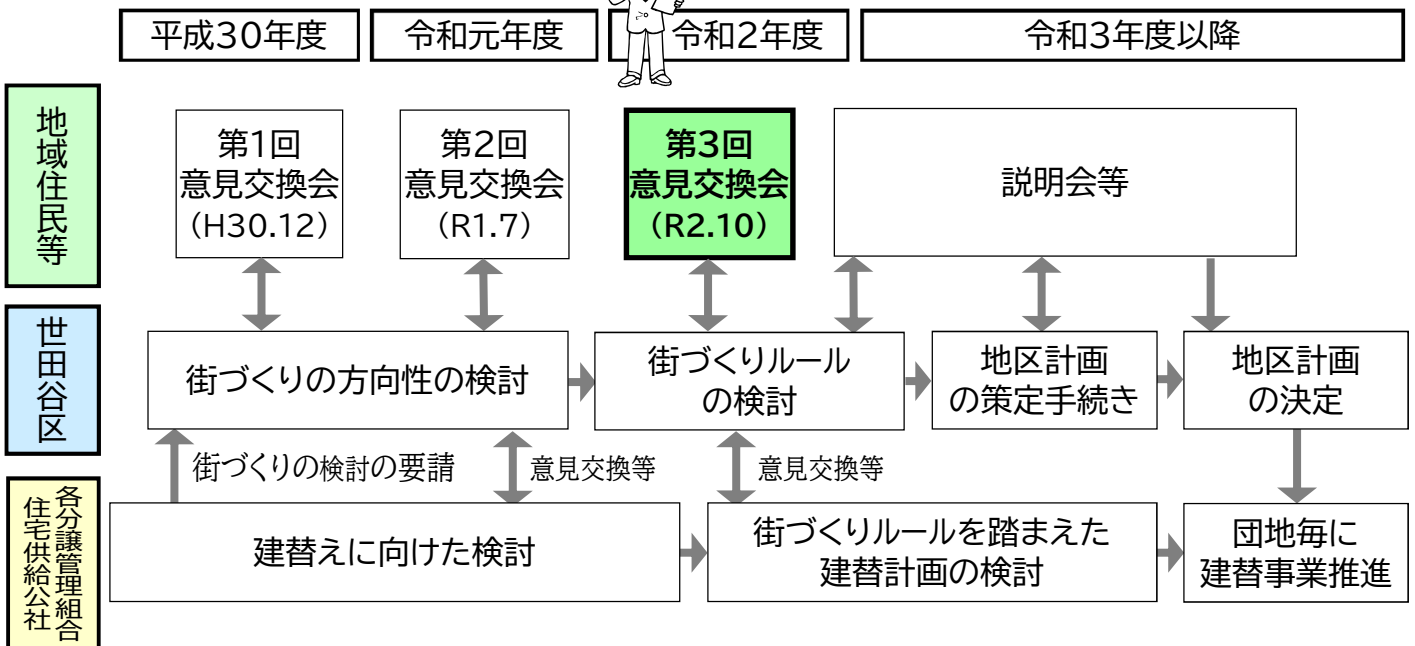
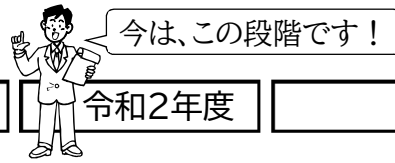


北側斜線制限



今後の進め方

意見交換会のご意見等を踏まえて、地区計画等を作成し、決定に向けて取り組んでまいります。



当意見交換会における新型コロナウイルス感染症拡大防止の取組み

当意見交換会では、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、室内の換気、座席間の空間の確保、物品・手指の消毒、マスクの着用など感染防止策を行います。

【ご参加予定の皆様へお願い】

- ◆体調のすぐれない方、ウイルス感染の可能性のある方はご来場をお控えください。
- ◆ご来場時のマスク着用、筆記用具の持参にご協力をお願いいたします。
- ◆会場入室時の手指の消毒、検温にご協力をお願いいたします。
- ◆状況によっては、開催状況が変更になる場合もございますので、右のQRコードなどから、ホームページをご確認のうえ、ご来場ください。

【ご参加を見合わせる方へ】

- ◆意見交換会当日の配布資料や説明概要については、世田谷区ホームページに掲載します。(令和2年10月15日(木)19時から)

- ◆街づくりルール(地区計画等)たたき台に関する意見募集を行います。

氏名、住所、烏山北住宅の所有権の状況(あり・なし)をご記入のうえ、令和2年10月30日(金)までに以下のいずれかの方法でお送りください。

- ①郵便、FAX もしくは、烏山総合支所街づくり課窓口へご持参
- ②「東京共同電子申請・届出サービス」へ入力

右のQRコード又はURLからアクセスし、トップ画面から「世田谷区」を選択し、キーワード「北烏山」で検索し、専用ページにご入力ください。

(令和2年9月30日(水)から)

氏名等の個人情報は、当意見募集に関する目的以外には使用しません。

なお、いただいたご意見は、個人を特定できない形で公表させていただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。



世田谷区ホームページ
北烏山二・三丁目地区
の街づくり



世田谷区ホームページ
トップページから↓

🔍 163122 検索

東京共同電子申請・
届出サービス



www.shinsei.elg-front.jp/tokyo2/navi/index.html