

第3回 街づくり意見交換会 【北烏山二・三丁目地区】



令和2年10/15 (木)、16 (金)、17 (土) 世田谷区 烏山総合支所 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. 第2回意見交換会の主なご意見	-----	10
4. 街づくりルール（地区計画等）のたたき台	-	14
5. 今後の進め方	-----	35

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**良好な環境を守るためには、建替えを適切に誘導**することが重要
- ◇ **新たな街づくりのルール**を検討し、**たたき台**を作成

意見交換会
開催

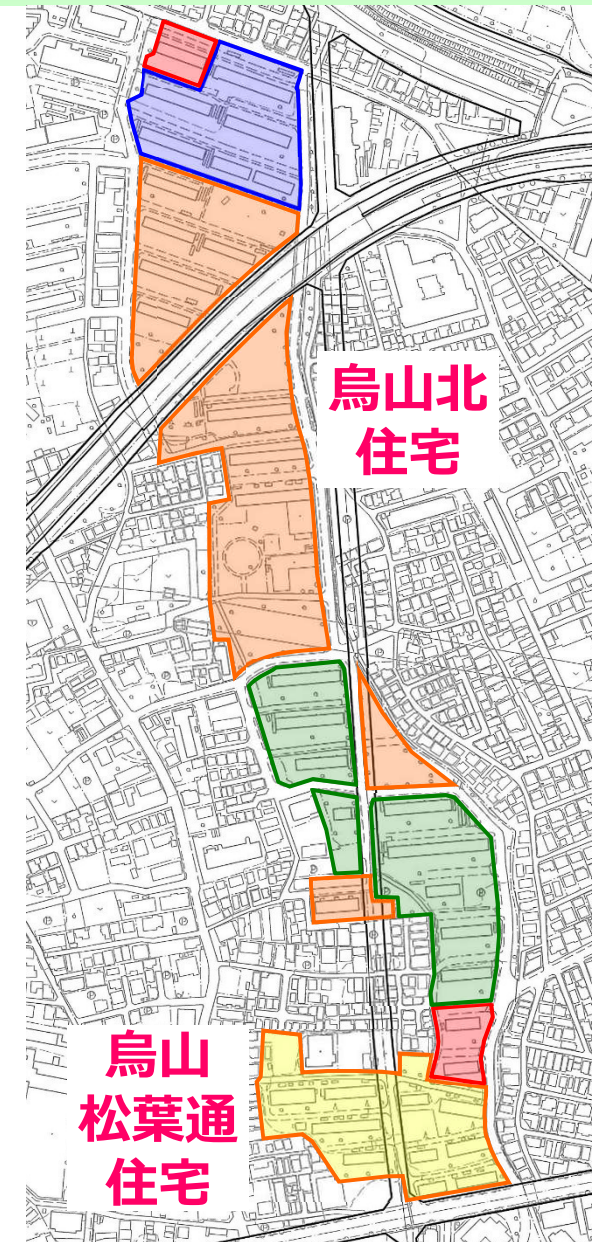
街づくりルール（地区計画等）の
たたき台について
皆様のご意見をお聞かせください！



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

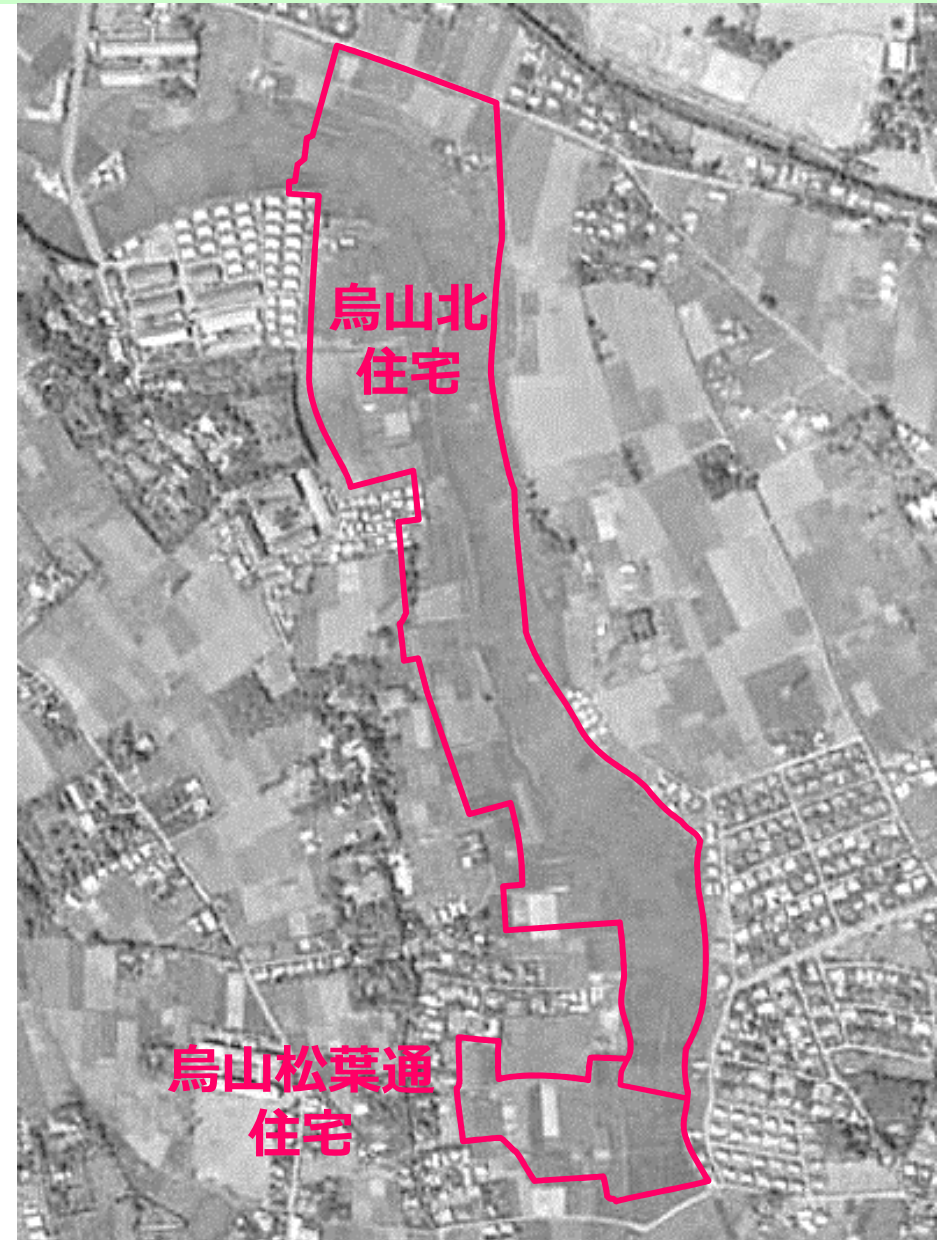
団地名		建設年	階数	棟数	戸数	敷地面積	
烏山北住宅	分譲	北烏山みむね	S41	4・5階	3棟	64戸	約0.4ha
		北烏山青葉団地	S40	5階	6棟	270戸	約1.3ha
		烏山北住宅	S40	5階	9棟	300戸	約2.0ha
	公社賃貸	烏山北住宅	S39・40・53	4・5階	9棟	355戸	約4.8ha
烏山松葉通住宅	公社賃貸	烏山松葉通住宅	S34・39	4階	10棟	256戸	約1.6ha
合計				37棟	1245戸	約12ha ※道路等含む	



■ 建設当時の都市計画（一団地の住宅施設）

	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



■ 街づくりの必要性

- 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ルール（地区計画）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

■ 地区計画

- 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

- ・ 地区計画の目標、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・建ぺい率、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

※地区街づくり計画とは

- ・ 世田谷区街づくり条例に基づく制度
- ・ 地区計画で定められる事項以外にも、柔軟な街づくりルールを定めることが可能



3. 第2回意見交換会の主なご意見

■ 第2回意見交換会の主なご意見

	参加者からのご意見・疑問点
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。
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。
	<ul style="list-style-type: none">・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。
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。
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。

■ 第2回意見交換会の主なご意見

	参加者からのご意見・疑問点
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。
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。
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。
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。

■ 第2回意見交換会の主なご意見

	参加者からのご意見・疑問点
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">・ 補助216号線整備についての意見交換会（説明会）を、別に開いてほしい。
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。

4. 街づくりルール（地区計画等） のたたき台

■ 上位方針の位置付け

○ 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



■ 街づくりの目標

○上位方針の位置付けや地域の現状、地域住民のご意見等を踏まえると、当該地域の街づくりの目標は主に下記4点

【防災】

避難空間を備えた
防災性の高い市街地の形成

【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

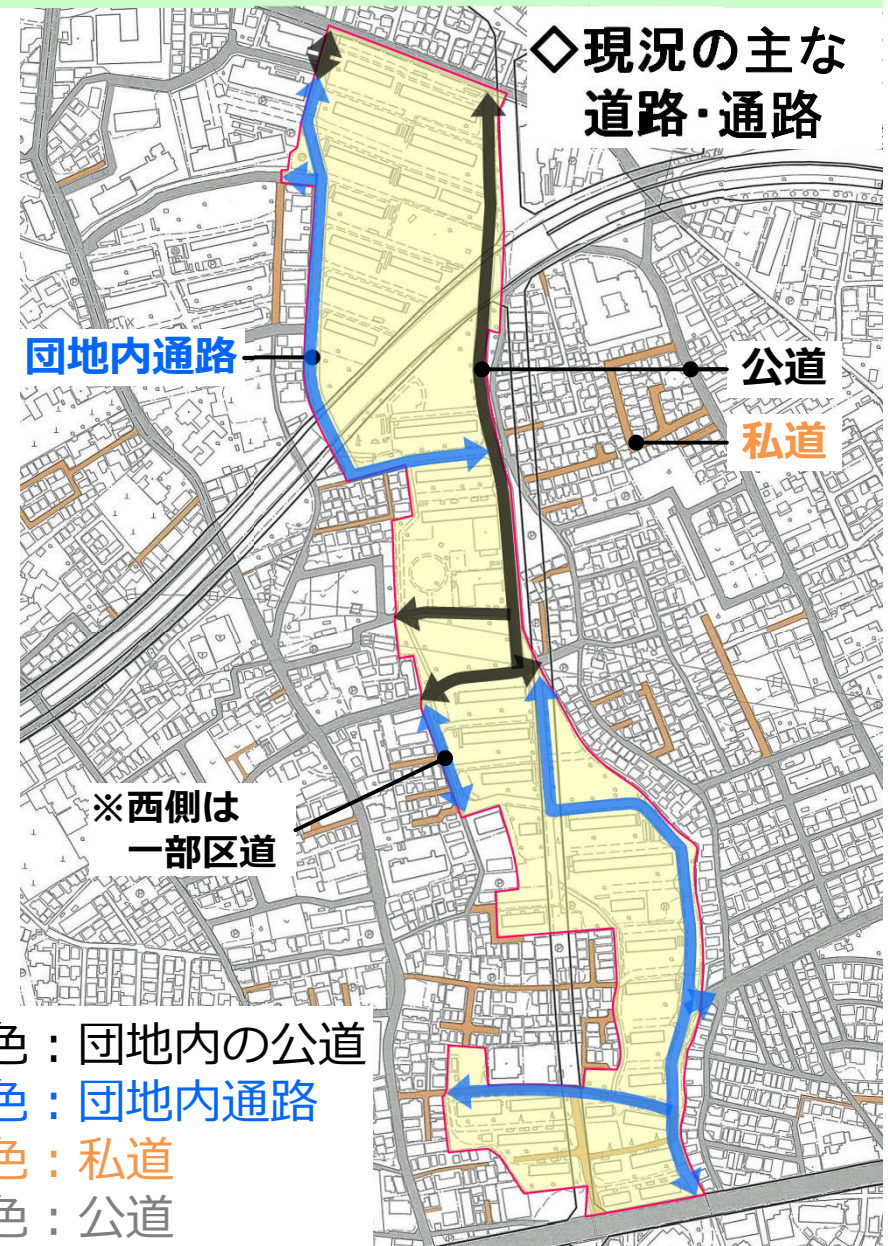
【道路・交通】

安全で快適な道路・歩行者
ネットワークの形成

【街並み】

周辺住宅地と調和した
中高層住宅地の形成

■ 道路等の整備



■ 道路等の整備

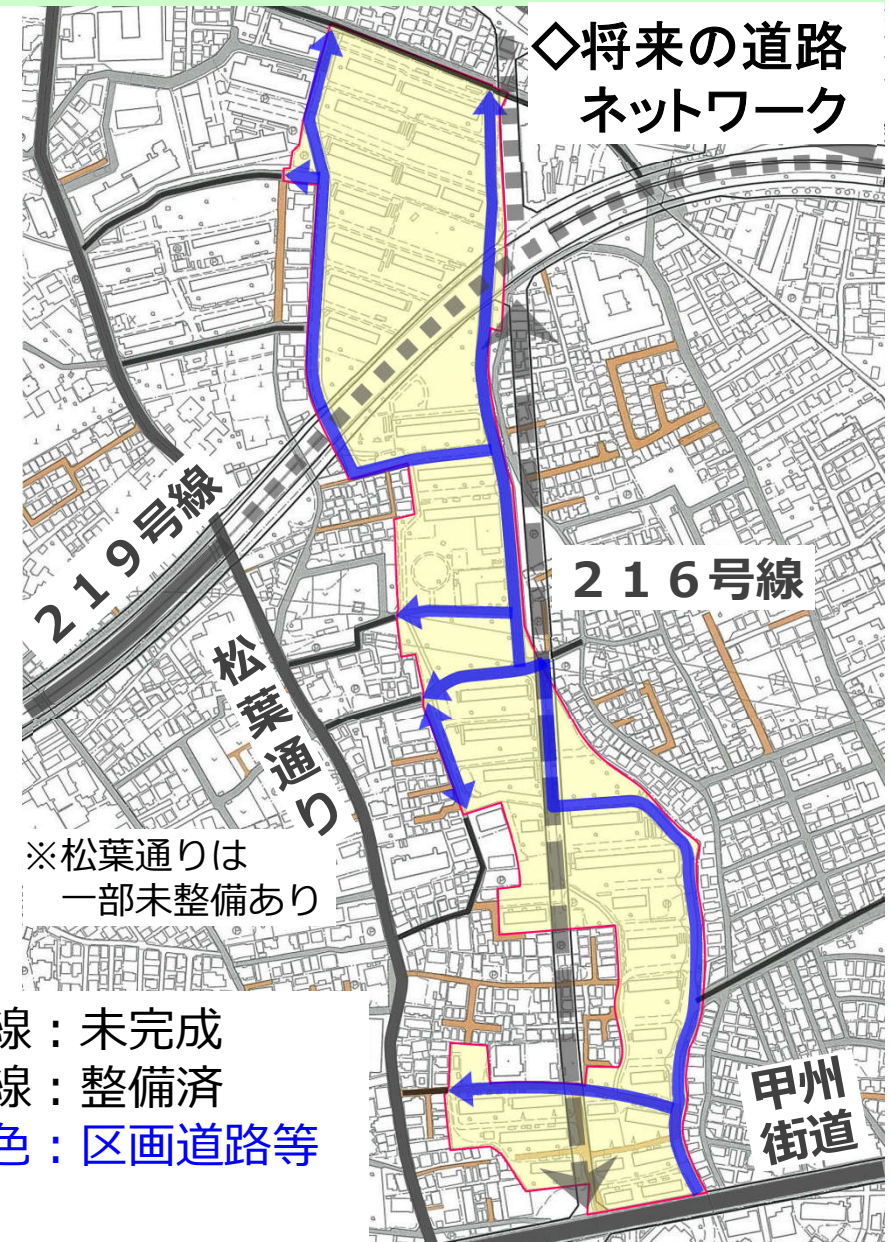
● 区画道路等 → (幅員 6 m等)

○ 方針

- ・ 日常生活の利便性・安全性の向上
- ・ 防災性の向上

○ 配置の考え方

- ・ 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



■ 道路等の整備

● 歩行者通路、歩道状空地

○ 方針

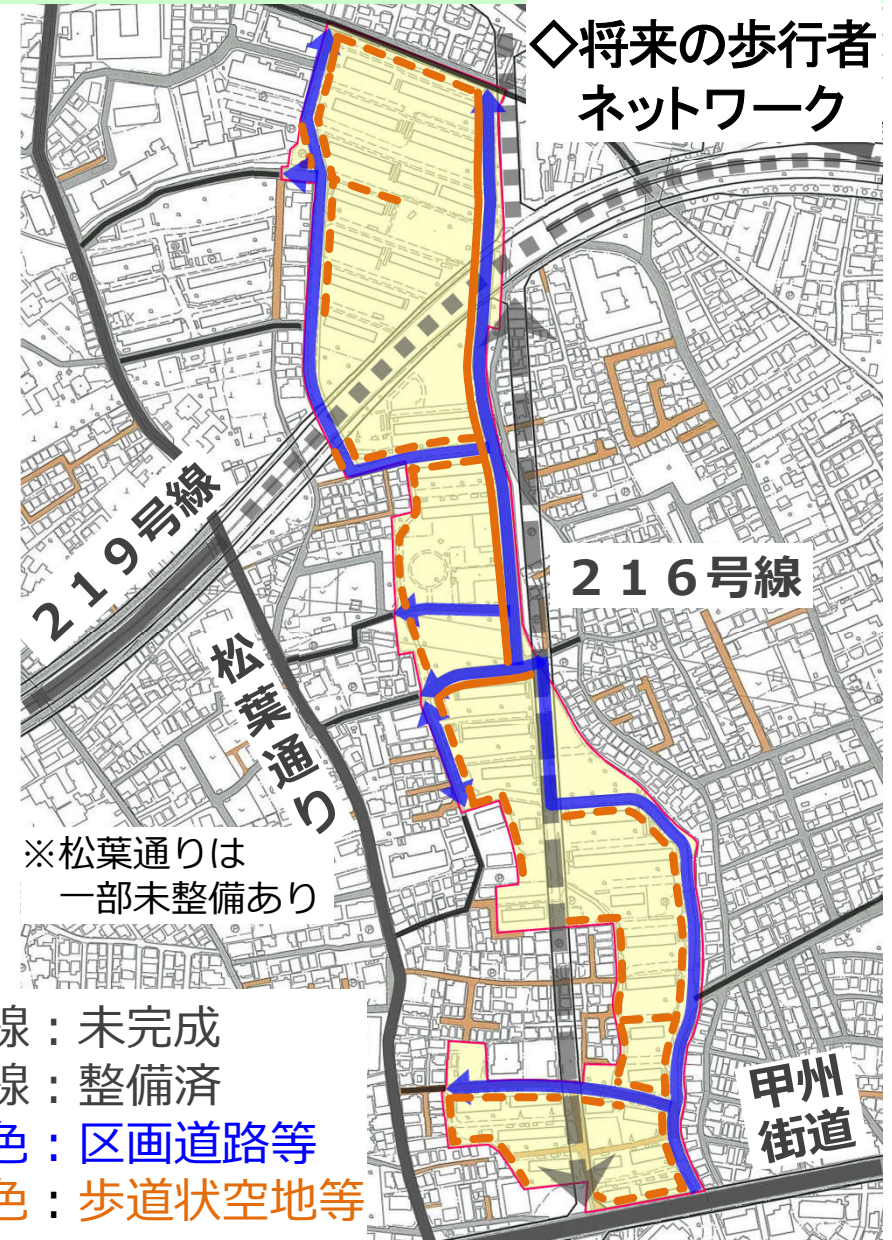
- ・ 地区内の回遊性の確保
- ・ 安全で快適な歩行者空間の形成
- ・ 災害時の避難経路の確保

○ 配置の考え方

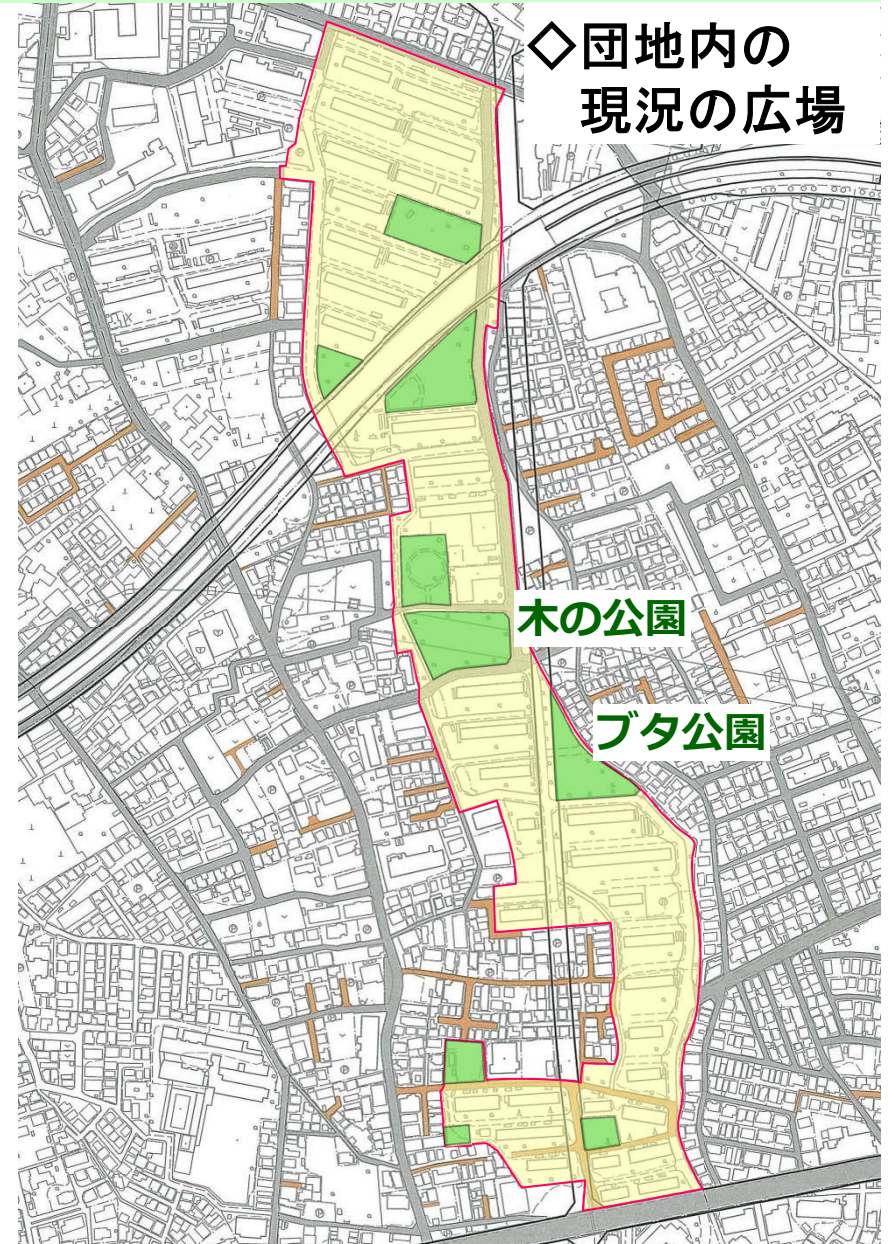
- ・ 既存の歩道を維持
- ・ 歩道のない区画道路沿いには歩道状空地を配置
- ・ 公園等に至る水路用地等を活用して歩行者通路を配置

既存の歩道
——

歩道状空地等
- - -



■ 公園等の整備



■ 公園等の整備

● 公園・広場

公園

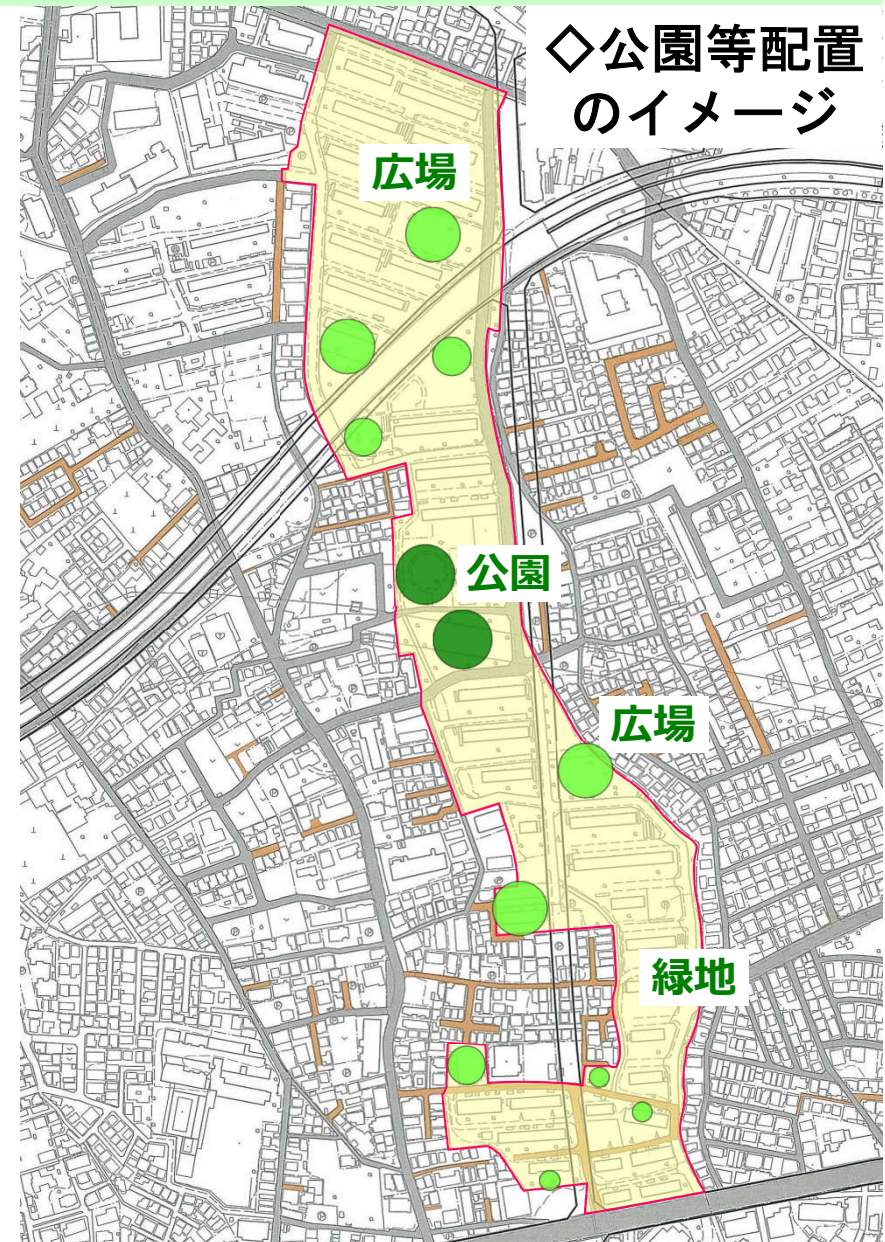
広場

○ 方針

- ・ 地域コミュニティの核の形成
- ・ 地域住民の憩いの空間の形成
- ・ 防災性の向上

○ 配置の考え方

- ・ 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



■ 公園等の整備

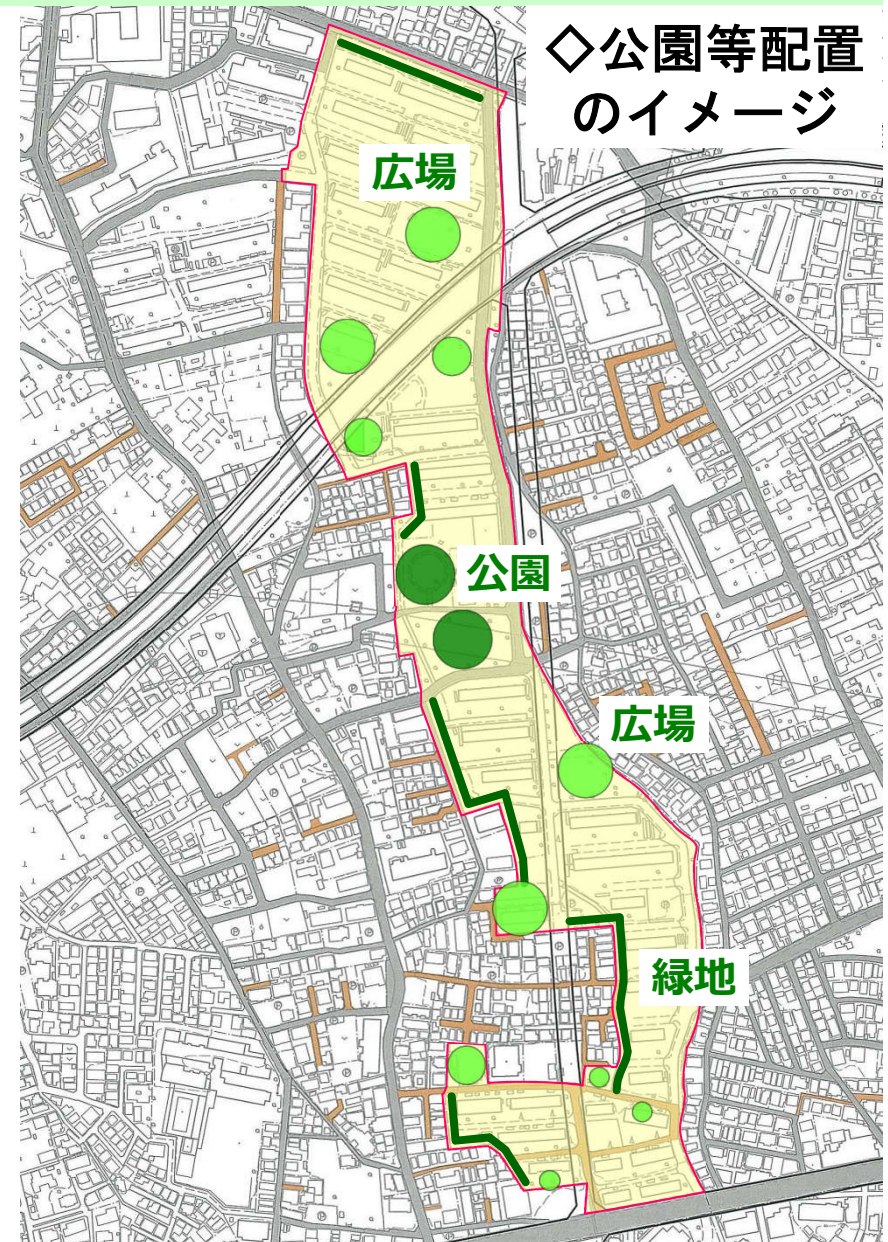
● 緑地

○ 方針

- ・ 落ち着いた景観の形成
- ・ 周辺住宅地との緩衝帯の形成

○ 配置の考え方

- ・ 周辺市街地と団地が直接面する部分に配置



■ 建築物等の整備



◇団地の敷地境界部



■ 建築物等の整備

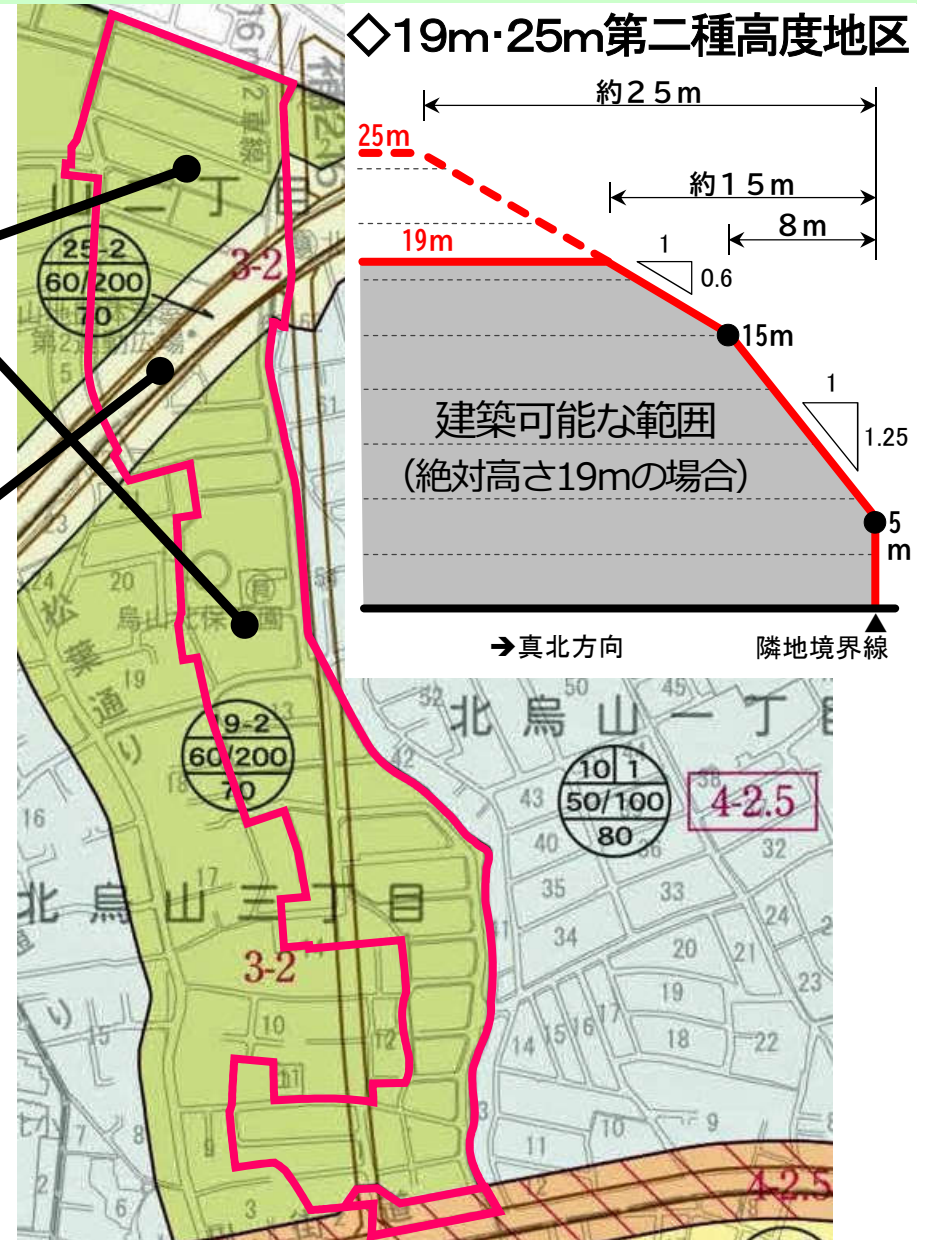
● 現行法規制

甲州街道沿道以外

- **第一種中高層住居専用地域**
(容積率/建蔽率：200/60%)
- **19m第二種高度地区**
- **第二種中高層住居専用地域**
(容積率/建蔽率：200/60%)
- **25m第二種高度地区**

甲州街道沿道

- **準住居地域**
(容積率/建蔽率：300/60%)
- **45m第二種高度地区**



■ 建築物等の整備

● 現行法規制

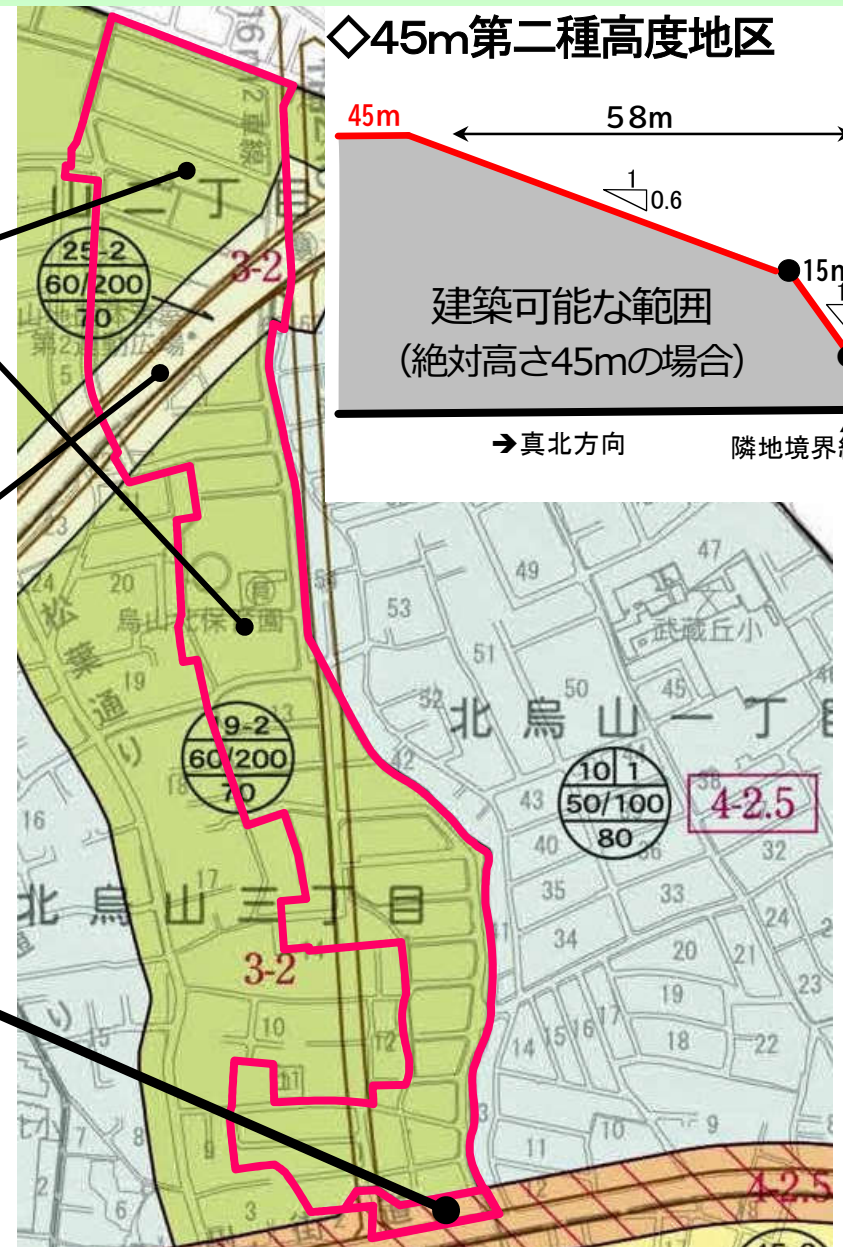
甲州街道沿道以外

- 第一種中高層住居専用地域
(容積率/建蔽率：200/60%)
- 19m第二種高度地区

- 第二種中高層住居専用地域
(容積率/建蔽率：200/60%)
- 25m第二種高度地区

甲州街道沿道

- 準住居地域
(容積率/建蔽率：300/60%)
- 45m第二種高度地区



■ 建築物等の整備

● 用途の制限

○方針

- ・ 集合住宅を中心とした健全な市街地の形成
- ・ 住みやすく快適な居住環境の形成

○ルール（たたき台）

- ・ 次に掲げる建築物は建築してはならない
専用面積が25㎡未満の住戸を有する共同住宅
麻雀・パチンコ屋等（甲州街道沿道のみ）

◇住宅地にふさわしくない
用途のイメージ
（パチンコ屋等）



■ 建築物等の整備

● 容積率の最高限度

○方針

- ・ 周辺市街地と調和した市街地の形成

○ルール（たたき台）

- ・ 甲州街道沿道 300%
- ・ 甲州街道沿道以外 200%

※周辺の容積率と同様
(右表参照)

◇団地一帯の現在の都市計画等

	団地建設 当時に定められた 都市計画	団地一帯の 現在の都市計画	
		甲州街道 沿道	甲州街道 沿道以外
容積率	60%	300%	200%
建蔽率	20%	60%	60%
高さ	4～5階	45m	19m

■ 建築物等の整備

● 建蔽率の最高限度

○方針

- ・みどり豊かでゆとりある市街地の形成
- ・避難空間の確保による防災機能の強化

○ルール（たたき台）

- ・ 50%
※周辺の建蔽率（60%）より強化（右表参照）

◇団地一帯の現在の都市計画等

	団地建設 当時に定められた 都市計画	団地一帯の 現在の都市計画	
		甲州街道 沿道	甲州街道 沿道以外
容積率	60%	300%	200%
建蔽率	20%	60%	60%
高さ	4～5階	45m	19m

■ 建築物等の整備

● 高さの最高限度

○方針

- ・ 周辺市街地と調和した市街地の形成（近隣環境への配慮）

○ルール（たたき台）

<絶対高さ制限>

- ・ 甲州街道沿道 4 5 m（団地外の甲州街道沿道と同様）
- ・ 甲州街道沿道以外 3 5 m（隣接団地（コシハム久我山等）と同様）

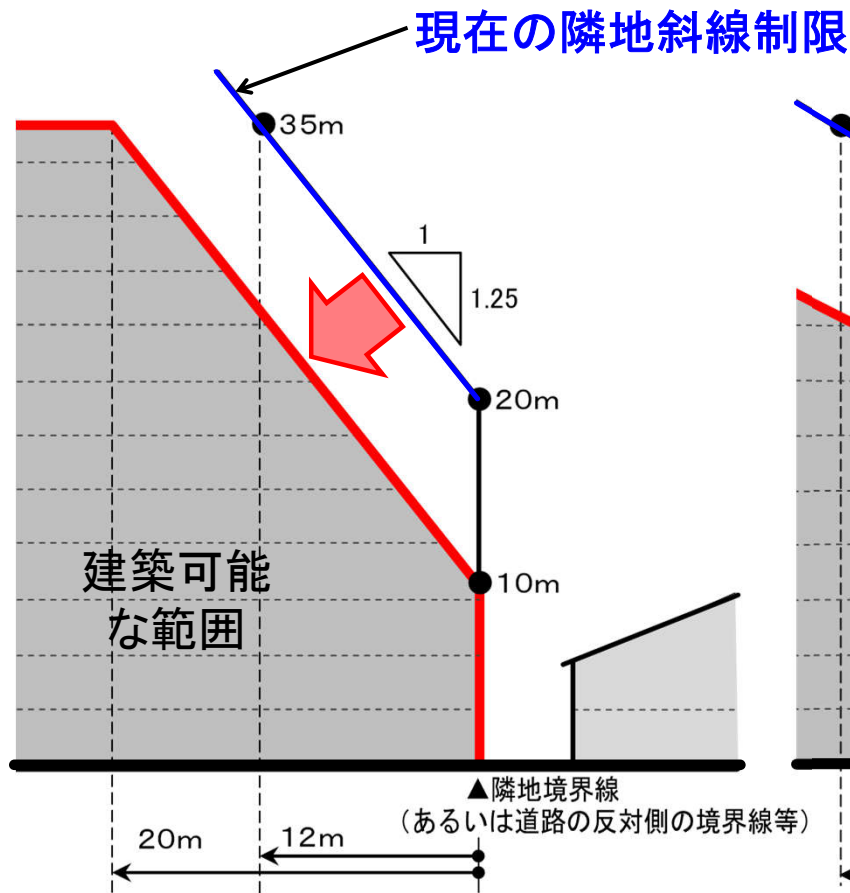
<斜線型高さ制限>

- ・ 団地の北側や外周部では、既存の斜線制限を強化する
(次頁参照)

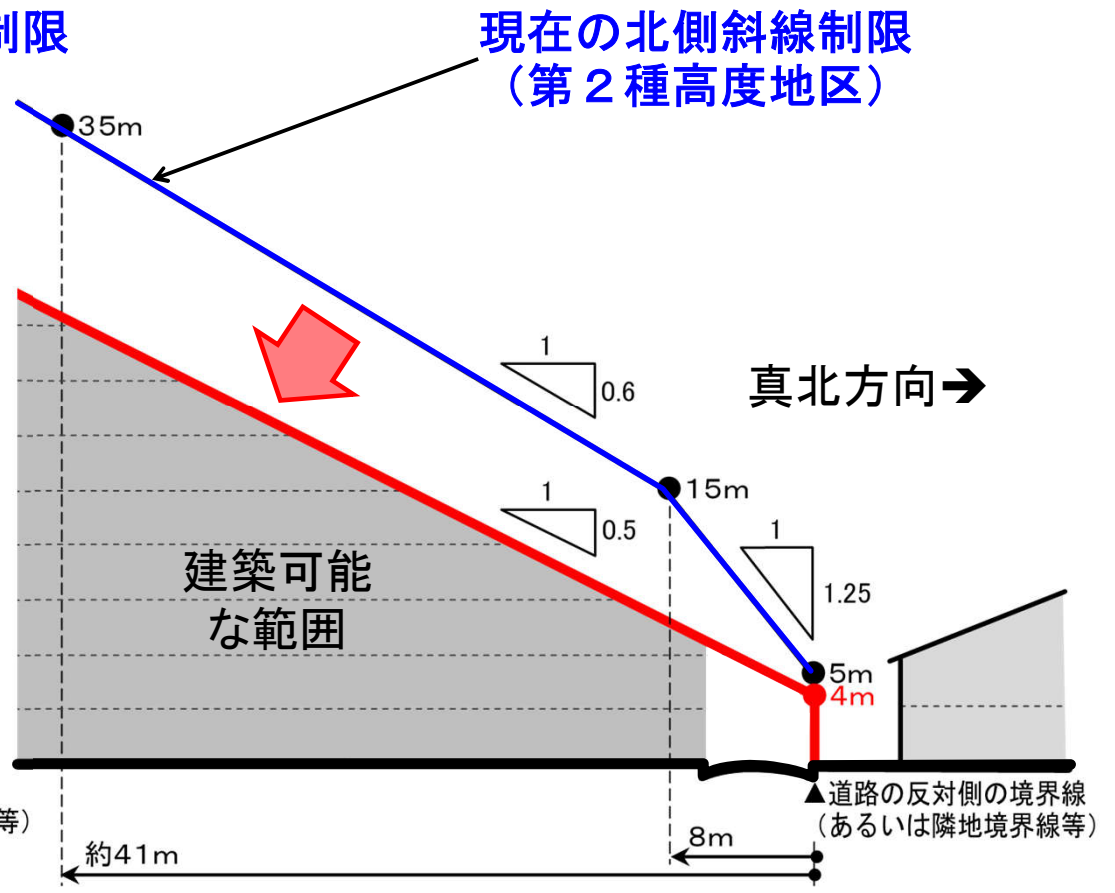
■ 建築物等の整備

● 高さの最高限度

◇ 斜線制限の強化のイメージ
(外周部)



◇ 斜線制限の強化のイメージ
(北側)



■ 建築物等の整備

● 壁面の位置の制限等

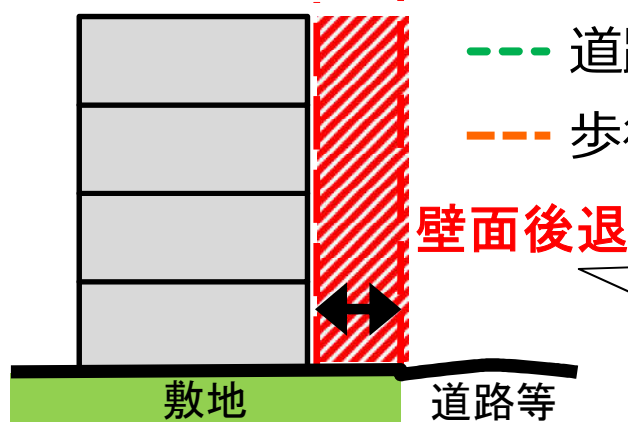
○ 方針

- ・ 歩行者空間の確保
- ・ 周辺市街地への圧迫感の軽減

○ ルール（たたき台）

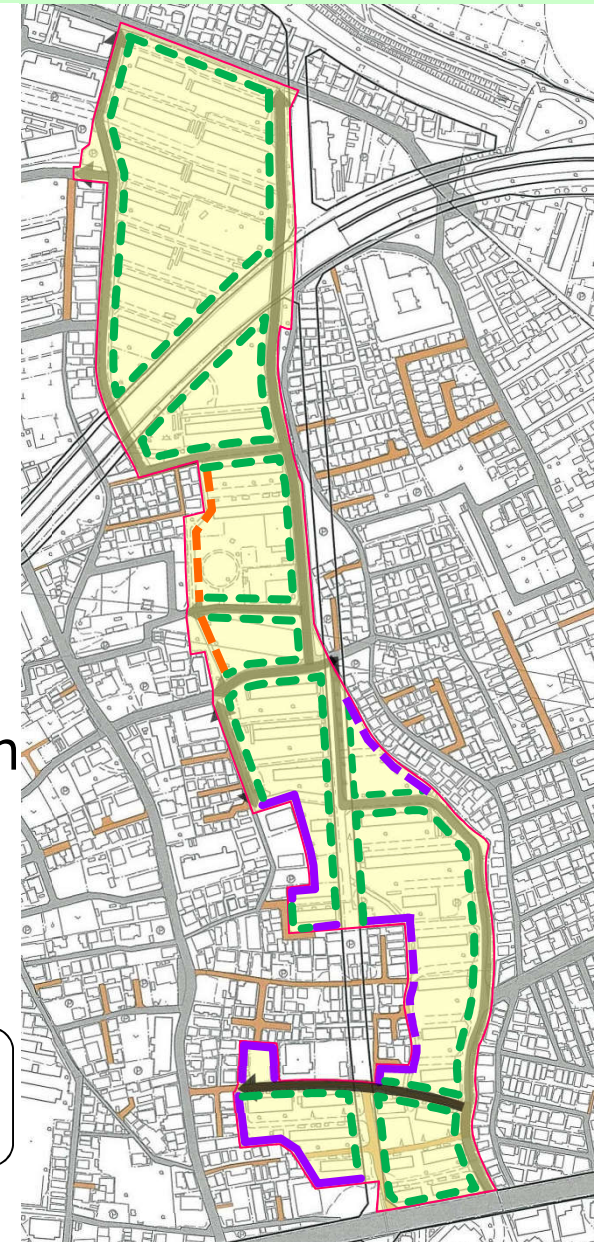
- ・ 壁面の位置は、以下の数値以上離す

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



壁面後退区域には、塀やフェンス等は設置できません

◇ 壁面の位置の制限



■ 建築物等の整備

● 形態・色彩・意匠の制限

○方針

- ・ 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の形成

○ルール（たたき台）

- ・ 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
- ・ 建築物や屋外広告物等の形態・色彩・意匠は、周辺環境や街並みに調和したものとする

◇分節化された建物のイメージ



■ 建築物等の整備

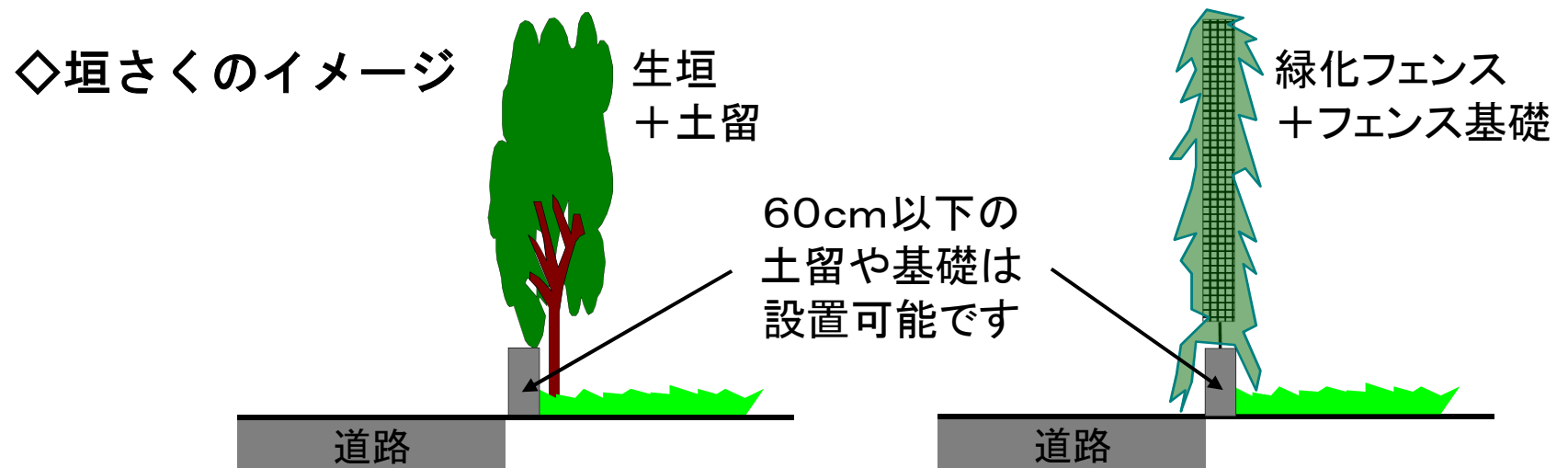
● 垣又はさくの構造の制限

○方針

- ・みどり豊かで快適な歩行者空間の形成
- ・安全性の向上（ブロック塀の倒壊の防止等）

○ルール（たたき台）

- ・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



■ その他の方針

● 既存樹木の保全等

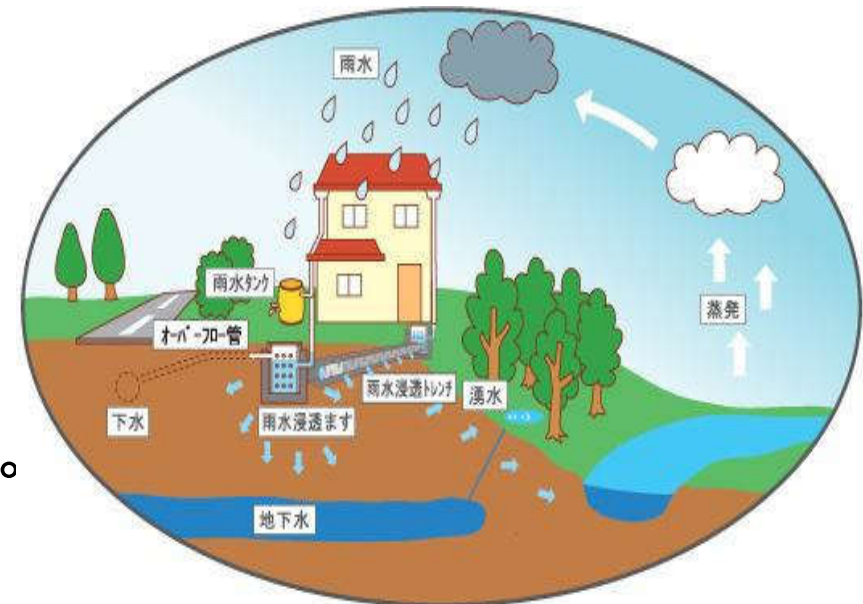
- ・ みどり豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では既存樹木の保全や新たな緑化を推進し、環境に配慮した取組みに努める。

● 雨水流出抑制施設の整備

- ・ 建築物の敷地内に、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。



※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

5. 今後の進め方

■ 今後の進め方

