

地区計画等（素案）意見募集でいただいたご意見等

	ご意見等	区の考え方
地区計画区域	<ul style="list-style-type: none"> ・計画区域を団地内に限定せず、周辺を含めた面的な整備の計画とする。 ・街づくりに重大な要素となる都市計画道路は整備が優先されており、セットとした計画とする。 ・地区計画と補助216号線の同時整備を望む。 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画区域は、当初建設時の団地の区域で構成されており、団地の建替えによって良好な住環境を確保するとともに周辺環境と融和した住宅団地に移行できるよう、この区域を新たなルールとなる地区計画等の区域としています。 ・地区計画では、都市計画道路計画線沿いに壁面後退を設け、空間を確保するなど、都市計画施設である都市計画道路と地区施設である区画道路の整備完了を見据えた計画としています。 ・補助216号線の甲州街道から中央高速道路までの間は、第4次事業化計画優先整備路線になっており、令和7年度までに優先的に整備すべき路線として位置付けられていますが、具体的な整備時期は未定です。今後、事業化及び整備内容等について検討してまいります。
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・建蔽率が50%だと、現在立っている位置よりも北側に建てられたら圧迫感がでくる。 ・容積率が200%と当初の容積率より3倍強は上げすぎに感じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・避難空間などのオープンスペース創出とともに、団地の居住水準の確保を図るため、周辺市街地と同様に容積率を用途地域で指定されている200%とし、建蔽率を50%に強化しております。 ・また、周辺市街地への圧迫感の軽減や住環境に配慮するため、斜線制限や壁面後退など、より厳しい制限を設けています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・高層は望ましくない。 ・低層住宅が望ましい。 ・高さ35mに緩めた計画規定を見直し、改める。 ・なぜ35mを上限とするのか。 ・団地に囲われる区域は環境が悪化する。 ・建設する住宅の北側に戸建住宅がある場合は、従来生活に変化が生じないように考慮してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境と調和した市街地を形成するため、住宅地区は、隣接団地のコーシャハイム久我山、烏山アパートと同様に35m以下としております。 ・また、これまでの意見交換会などでいただいたご意見を踏まえ、団地建替えに合わせて公園、広場、敷地内の空地やこれらに接続する道路や通路等を適切に創出するとともに、隣接地の日影など住環境に配慮するため、建蔽率を強化し、斜線制限や壁面後退など、より厳しい制限を設けています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面後退は自分の敷地にもかかるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面後退は地区計画区域内の指定位置・範囲に適用されます。

道路	<ul style="list-style-type: none"> ・烏山北住宅を松葉通りから東の方向へ直線的に横切る道路の整備をお願いしたい。 ・地元車ではない車の通行を抑制してほしい。 ・大きい道は作らず、車が通り抜けできないようにしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画区域内に必要な道路ネットワークを区画道路として定め、区画道路沿いには歩道状空を配置するなど、安全な歩行空間を確保しています。 ・区画道路は主に地区内での生活道路利用を想定しており、周辺地区との接続を含め、団地内の既存の通路を活かして配置しています。 ・交通規制に関することは区画道路の整備の際に交通管理者と協議してまいります。
	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車レーンの整備を検討すべき。 ・区画道路と甲州街道の交差点に信号があると良い。 ・道路は車両のスピード抑制してほしい。 ・近隣住民以外の車両規制をすると良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、当該地区における自転車ネットワーク路線の位置づけはございませんが、今後の整備要望、現場状況などを把握したうえで、整備の必要性が高いと判断される場合は整備を検討してまいります。 ・交差点における新たな信号機設置を含め、交通規制に関することは区画道路の整備の際に交通管理者との協議により別途定めてまいります。
	<ul style="list-style-type: none"> ・電線、電柱は危険があるため、地中化をしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区施設の道路につきましては、建替えに合わせて、建替事業者が道路管理者、交通管理者と協議の上、計画をたて、整備してまいります。そのため、ご意見につきましては、それぞれの団地管理組合、東京都住宅供給公社に伝えてまいります。 ・なお、都市計画道路補助第216号線については、その事業化の際に地中化の検討がされる見込みです。
	<ul style="list-style-type: none"> ・道路舗装に遮音舗装などの軽減措置を取ってほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・遮音対策については、将来の交通量や現場状況などを把握したうえで、整備の必要性が高いと判断される場合は建替事業者と整備を協議してまいります。
都市計画道路（補助216号線）	<ul style="list-style-type: none"> ・補助216号線のスケジュールが知りたい。 ・事業費・整備費用が莫大となる。 ・住環境の悪化。 ・団地が分断、通学通勤路を遮断。 ・交通事故の増加や直線状の道路は車両のスピードが上がる等の交通安全面の不安。 	<ul style="list-style-type: none"> ・補助216号線の甲州街道から中央高速道路までの間は、第4次事業化計画優先整備路線になっており、令和7年度までに優先的に整備すべき路線として位置付けられていますが、具体的な整備時期は未定です。今後、事業化及び整備内容等について検討してまいります。 ・都市計画道路と地区計画の区画道路を併せて、道路、歩行者ネットワークの整備を行うことにより、安全な歩行者空間を確保し、快適な生活空間の創出を目指します。 ・道路整備の際には、横断歩道の設置や交通規制など、安全対策等について、道路管理者、交通管理者と協議してまいります。

公園	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内の公園に、水道・トイレを整備してほしい。 ・公園や緑は少なくしないでほしい。 ・公園内に樹木を増やして、日陰を増やしてほしい。 <p>また、机やベンチを設けて、家族でランチを食べたりできるといいです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今の既存公園は残してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画等（素案）では、既存の広場面積以上の公園・広場を確保するとともに、既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努めることとしています。 ・公園・広場等の地区施設につきましては、建て替えに合わせて、建替事業者が将来管理者等との協議の上、計画をたて、整備してまいります。
みどり	<ul style="list-style-type: none"> ・保存樹木や桜など、緑を保存・維持いただきたい。 ・木を伐採しないでほしい。道路はつくらないで自然のぬくもりをそのまま残してほしい。 ・街路樹等大きな樹木は夏の涼しい環境の為にできるだけ残して下さい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・そのため、公園の詳細な整備仕様については、協議の中で配慮等を求めるとともに、ご意見につきましては、それぞれの団地管理組合、東京都住宅供給公社に伝えてまいります。
生活利便施設	<ul style="list-style-type: none"> ・建替え時には、道路や緑地だけではなく、高齢者住宅、商店、気軽に集まることのできる喫茶店や食事処など、高齢者も安心して日常生活を送れるよう考慮して下さるようお願いいたします。 ・既存店舗の改装または別の店舗を誘致してほしい。 ・甲州街道側に、大きめの商店、スポーツクラブ等を誘致してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティ空間の一つである公園・広場・緑地等を既存の広場面積以上を確保し、既存樹木の保全や新たな緑化の推進するとともに、これをつなぐ歩行者ネットワークを適切に配置することにより、だれもが気軽に安心して日常生活を送れる計画としております。 ・現在、団地中央には、保育園と店舗が配置され地域住民の皆様に利用されており、存続を望む声もごさいます。そのため、この度の地区計画では目標に「生活利便施設等の適切な誘導」を記載し、建替事業者にごさいした声を伝え、生活利便施設等の設置を誘導してまいります。
建替	<ul style="list-style-type: none"> ・建替時期、具体的構想を知りたい。 ・築50年の団地なので地震が怖い。 ・早く建てなおしてほしい。 ・バリアフリー化、間取りなどの住戸改善が必要。 ・設計段階でどの程度の日影になるのかシミュレーションしてほしい。 ・建替事業費はなるべく負担がないようにしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各建替事業者による建替・建築計画に関する手続きは、地区計画等の策定以降になります。 ・具体的な建築構想・建替計画・スケジュールについては、それぞれの団地管理組合、東京都住宅供給公社にお問い合わせください。 ・地区計画における区画道路や公園・広場等の地区施設は、建替えにより、良好な住環境の住宅団地に移行できるよう、地域住民の皆様との意見交換等を踏まえ、配置しております。地区施設につきましては、建替事業者が建替えに合わせて整備いただく必要がございます。
	<ul style="list-style-type: none"> ・建築の解体工事の騒音・振動対策が必要。騒音に細心の注意を図ってほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建替時の騒音・振動対策については、建替事業者による具体的な建替計画・工事の段階に応じて検討いただく必要がございます。そのため、それぞれの団地管理組合、東京都住宅供給公社に伝え、建替事業者にごさいした声を伝えてまいります。

	<ul style="list-style-type: none"> ・早急な建替を望む。 ・高齢のため、早く完成していただきたいと願っています。 ・地区整備計画が決まれば団地側の方針決定のスピードが上がるため、法整備を最優先に行ってほしい。 ・老朽化、耐震の有無も危ぶまれます。一刻も早い建て替えを望んでおります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・引き続き皆様のご意見をいただきながら都市計画手続きを進め、地区計画の策定に向けて取り組んでまいります。
防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・街灯が少なく、暗く治安上も改善が必要。 ・夜間は暗く寂しい怖い通りになってます。明るく、女性や子供も安心して通れる場所になると良い。 ・現在の街灯はとても暗く、団地内にはコンビニもなく人通りも少ないので何かあった時に助けを呼べるところがありません。 ・防犯の観点から交番の配置、街灯整備もお願いします。 ・街灯については明るい道路となるよう設置して下さい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園・広場等の地区施設につきましては、建替えに合わせて、建替事業者が将来管理者等との協議の上、計画をたて、整備してまいります。そのため、ライティング等について、建替事業者にバランス良く配置するように配慮を求めるとともに、ご意見につきましては、それぞれの団地管理組合、東京都住宅供給公社に伝えてまいります。
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・子供たちの安全ときれいな空気を優先させたいです。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園・広場・緑地等とこれをつなぐ歩行者ネットワークを適切に配置することにより、子供たちの安全確保を図ります。 ・また、既存の広場面積以上の公園・広場を確保するとともに、既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努めることとしています。
	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光パネル式の街灯や路面パネルを導入してはどうか。 ・便利さより環境保護。SDGsを考慮して都市計画を。 ・温暖化対策として、街路樹等大きな樹木は残してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園・広場等の地区施設につきましては、建替えに合わせて、建替事業者が将来管理者等との協議の上、計画をたて、整備してまいります。そのため、協議の中で、環境配慮等を求めるとともに、ご意見につきましては、それぞれの団地管理組合、東京都住宅供給公社に伝えてまいります。 ・また、SDGsへの配慮は、様々な場面で尊重してまいります。
	<ul style="list-style-type: none"> ・甲州街道と接する場所に、大きめの商店、スポーツクラブ等を誘致してほしい。見通しも悪いし、ゴミや落ち葉、放置自転車などが多くみられる。商店ならば、そういったことがなくなるので。 	<ul style="list-style-type: none"> ・甲州街道沿道に歩道状空地を配置し、歩行者空間の充実と圧迫感の軽減を図る計画としています。 ・商業施設等につきましては、建替えに合わせて、建替事業者が検討の上、設置の有無を判断し、計画をたててまいります。この度の地区計画では目標に「生活利便施設等の適切な誘導」を記載し、建替事業者にこうした声を伝え、生活利便施設等の設置を誘導してまいります。

<p>景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 烏山公園から見る通り、22-24号棟位に富士山が見えるので、子供たちに富士山が見える環境を作ってみてはいかがでしょうか。 ・ 建築物は、長大な壁になると想定される。それに伴う圧迫感の軽減とビル風を考慮した建物にしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園・広場等の地区施設につきましては、建替えに合わせて、建替事業者が将来管理者等との協議の上、計画をたて、整備してまいります。 ・ そのため、公園の詳細な整備仕様については、協議の中で配慮等を求めるとともに、ご意見につきましては、それぞれの団地管理組合、東京都住宅供給公社に伝えてまいります。 ・ 建築物については、形態等の制限として、単調かつ長大な壁状の建築としないよう努めること等を規定し、より良い建築計画となるよう誘導してまいります。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画区域東側の水路は整備しないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画素案では、地区計画区域東側の閉鎖管理部分の水路を隣接地との緩衝帯と位置付けております。現時点では、整備は予定しておりません。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ くすの木公園が南北の通路になっており歩道や車道の整備を至急実施いただきたい。 ・ くすの木公園は歩道化しており、雨天の水たまりが大きく、水はけも悪いため再開発時に改善いただきたい。（補助216号線の開通に関係なく整備が必要） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北烏山くすの木広場は、東京都が所有する補助216号線の道路事業用地を、世田谷区が使用許可を受けて身近な広場条例に基づく広場として管理しています。現時点で広場の全面的な改修工事の予定はありませんが、水たまりの解消については現地確認のうえ必要に応じて対応を検討してまいります。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在、高齢層が多いように思いますが、子育て世代等が入る等、偏った住人にならないようにしたほうがよいと思う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え計画につきましては、地区計画等の策定以降に建替事業者が権利者間の合意を得ながら進めてまいります。そのため、ご意見につきましては、それぞれの団地管理組合、東京都住宅供給公社に伝えてまいります。 ・ 具体的な建築構想・建替計画・スケジュールについては、それぞれの団地管理組合、東京都住宅供給公社にお問い合わせください。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意見交換会に参加したが、ニュースの主な意見の「通り抜けの要望」の話は聞いていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第3回意見交換会（令和2年10月15日）の参加者から「現在、団地内は自動車の通行を抑止している。建替え後は、大きく迂回することなく、自動車での通り抜けができるよう、便利な交通環境にしてほしい。」とのご意見がありました。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区整備を頑張ってください。 ・ 担当者の方々ご苦労様です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引き続き皆様のご意見をいただきながら都市計画手続きを進め、地区計画の策定に向けて取り組んでまいります。