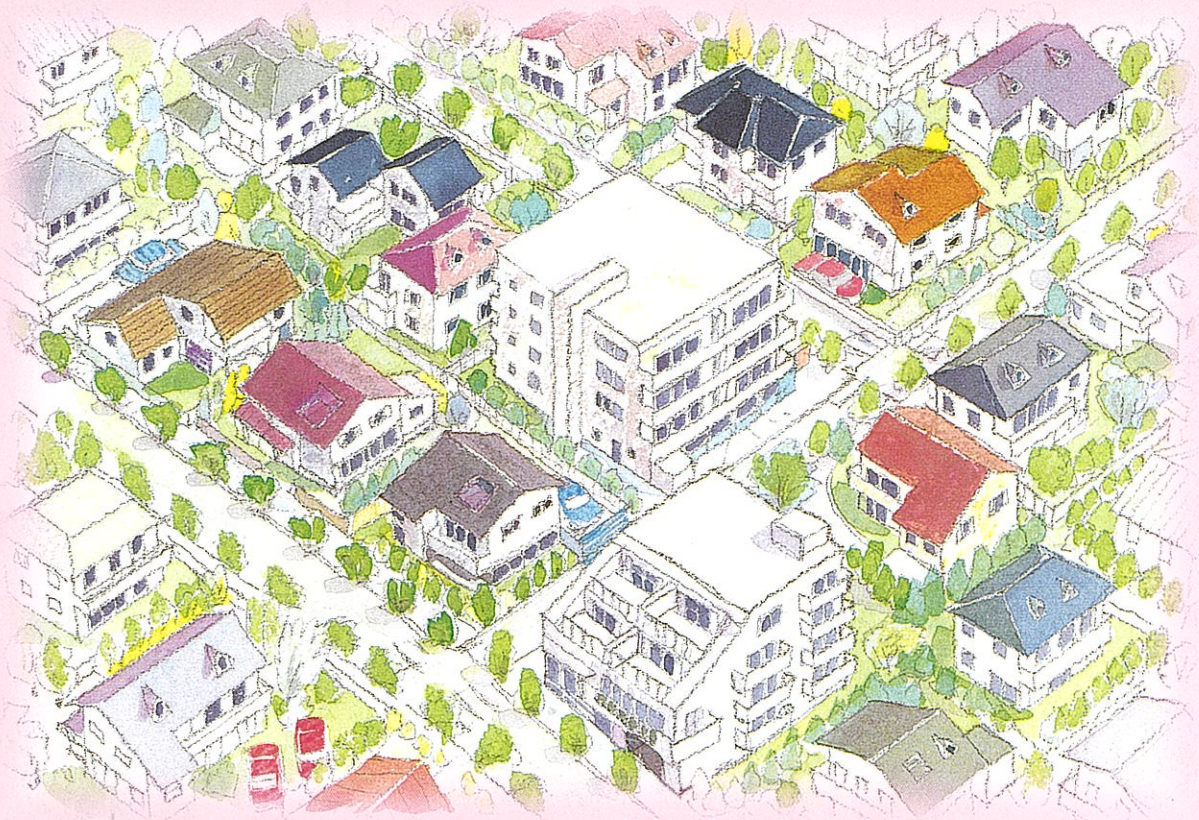




北鳥山九丁目 街づくり



〔地区街づくり計画〕

緑豊かな安全で住みやすい市街地の形成

●「地区街づくり計画」と「街づくり誘導地区」について

北鳥山九丁目地区は、緑豊かな安全で住みやすい市街地の形成を目指した街づくりを進めるために、世田谷区街づくり条例に基づく「地区街づくり計画」(計画図を参照)を策定しました。また、街づくりを誘導するために「地区街づくり誘導地区」に指定をしました。

「地区街づくり誘導地区」の指定をした区域内において建築行為等を行う場合は、事前に区に届出が必要となります。

第一種低層住居専用地域内における建築行為等については、「地区計画の届出」も必要となります。詳細は、鳥山総合支所街づくり課で配布しているパンフレット「世田谷西部地域の街づくり」をご参照願います。

● 次の場合に該当するときは建築行為等の届出をお願いします

次にあげる行為を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、行為の内容等を鳥山総合支所街づくり課に届け出てください。

(1)土地の区画形質の変更

- ①道路の新設、拡幅、廃止または変更
- ②一団の宅地を分割して2つ以上の宅地として利用するもの
- ③宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ④土地の切土、盛土

(2)建築物の建築または工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転および門、塀、擁壁、広告塔などの建設が該当します。

(3)建築物等の形態または意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、寸法、形状、色彩を変える場合など。

(4)木竹の伐採

丈の高い木竹、相当範囲にわたる一団の木竹、あるいは区長が指定した木竹を伐採したり、移植する場合など。

北烏山九丁目地区地区街づくり計画 計画図

●街づくりガイド

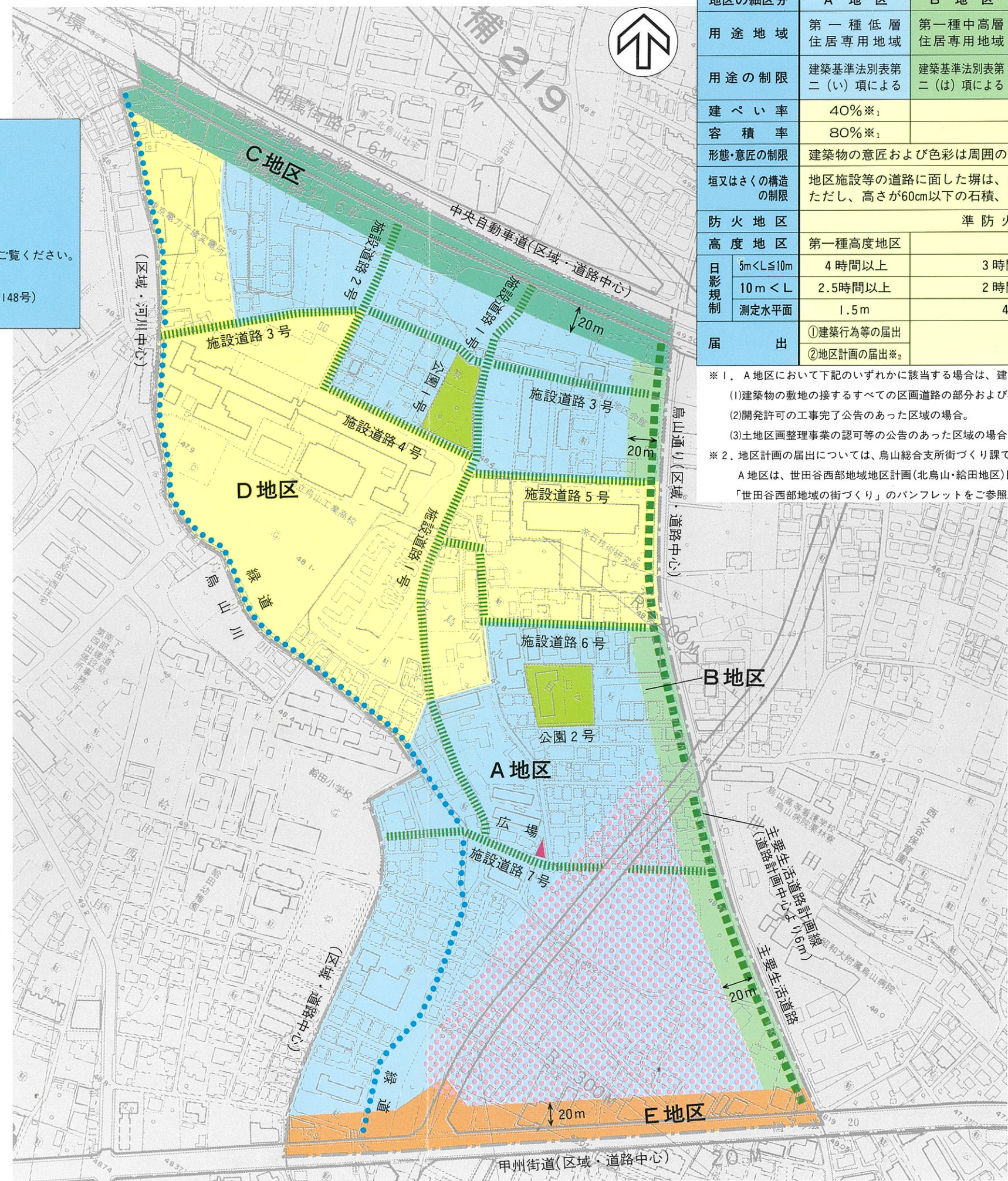
地区の細区分	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域
用途の制限	建築基準法別表第二(イ)項による	建築基準法別表第二(ハ)項による	建築基準法別表第二(ニ)項による	建築基準法別表第二(ホ)項による	建築基準法別表第二(ト)項による
建ぺい率	40%※1	60%		60%	
容積率	80%※1	200%		300%	
形態・意匠の制限	建築物の意匠および色彩は周囲の環境と調和したものとする。				
垣又はさくの構造の制限	地区施設等の道路に面した塀は、生け垣またはフェンスに緑化したものとする。ただし、高さが60cm以下の石積、ブロック造等は除く。				
防火地区	準防火地域			防火地域	
高度地区	第一種高度地区	第二種高度地区			
日影規制	5m<L≤10m	4時間以上	3時間以上	4時間以上	
	10m<L	2.5時間以上	2時間以上	2.5時間以上	
測定水平面	1.5m		4m		4m
届出	①建築行為等の届出 ②地区計画の届出※2		建築行為等の届出		

※1. A地区において下記のいずれかに該当する場合は、建ぺい率50%、容積率100%となります。
 (1)建築物の敷地の接するすべての区画道路の部分および都市計画道路の部分、道路として整備された場合。
 (2)開発許可の工事完了公告のあった区域の場合。
 (3)土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合。
 ※2. 地区計画の届出については、烏山総合支所街づくり課で配布している「世田谷西部地域の街づくり」をご参照ください。
 A地区は、世田谷西部地域地区計画(北烏山・給田地区)区域内にあるため、地区計画の届出も必要となります。詳細は、「世田谷西部地域の街づくり」のパンフレットをご参照ください。


●街づくりの経緯

平成3年度 市街化区域内農地の誘導方針の検討調査(北烏山地域)
 平成4年度 北烏山・給田地区地区計画策定調査
 平成4～6年 地元の「基盤整備の要望書」を契機にニュース配布、懇談会
 平成5年度 北烏山・給田地区地区計画推進調査、基盤整備事業手法検討調査
 平成5年8月 世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画決定(平成5年8月10日世田谷区告示第180号)
 ※本地区計画の内容は、「世田谷西部地域の街づくり」パンフレットをご覧ください。
 平成7年9月 地区街づくり計画(案)の縦覧
 平成8年5月 地区街づくり計画の策定・(縦覧)(平成8年5月31日世田谷区告示第148号)
 街づくり誘導地区の指定(平成8年5月31日世田谷区告示第149号)

凡		例		
	街づくり計画区域		街づくり計画区域	
	及び整備計画区域		及び整備計画区域	
	主要生活道路		主要生活道路	
	施設道路		施設道路	
	公園		公園	
	広場		広場	
	緑道		緑道	
	面整備事業を誘導する地区		面整備事業を誘導する地区	
街づくり	名称	幅員	延長	備考
	主要生活道路	6m	約610m	拡幅(全幅12m)
	施設道路1号	6m	約460m	一部拡幅
	施設道路2号	6m	約140m	新設及び拡幅
	施設道路3号	6m	約380m	新設及び拡幅
	施設道路4号	6m	約150m	拡幅
	施設道路5号	6m	約140m	一部拡幅
	施設道路6号	6m	約210m	既在
施設道路7号	6m	約250m	新設及び拡幅	
施設	名称	面積	備考	
	公園1号	約1,600㎡	新設	
	公園2号	約2,100㎡	拡張(既存約1,000㎡)	
	広場	約100㎡	新設	
緑道	約2,200㎡	新設		

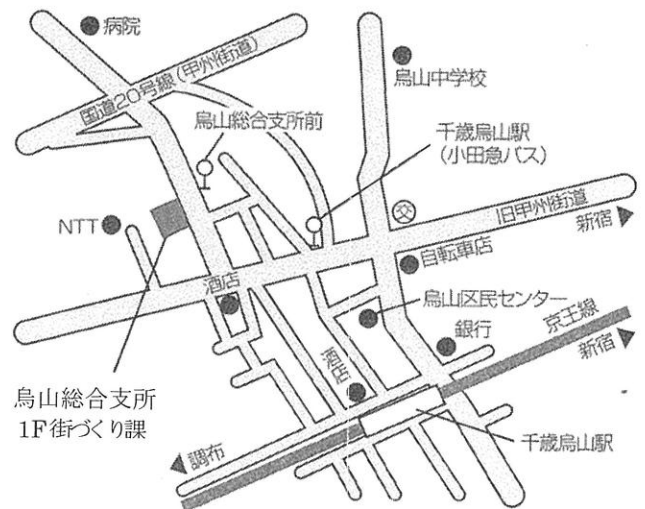
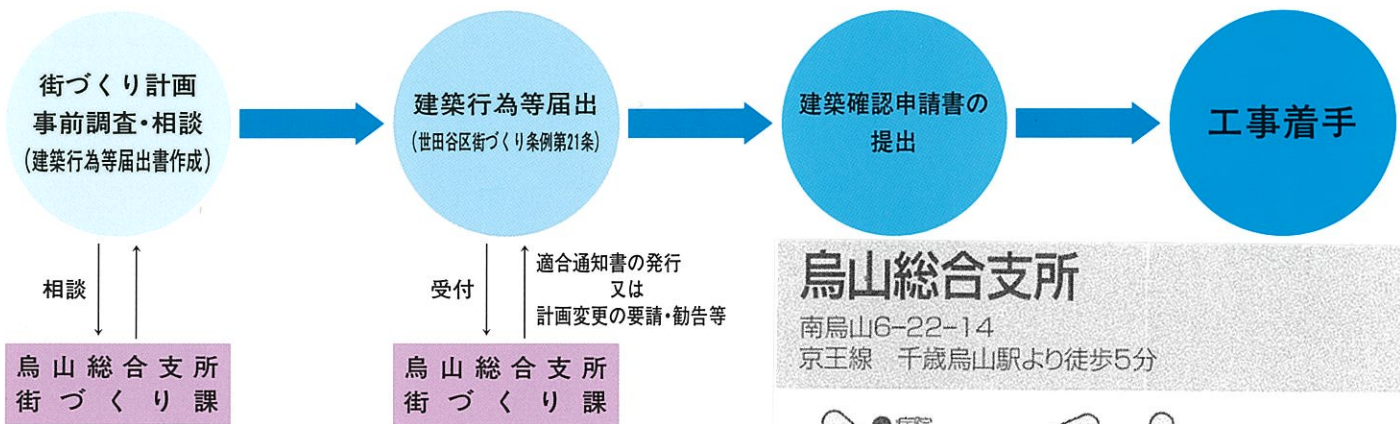


● 地区街づくり計画の方針

各 称	北烏山九丁目地区地区街づくり計画	
位 置	世田谷区北烏山八丁目および北烏山九丁目各地内	
面 積	約23ha	
街 づ く り 方 針	地区街づくり 計画の目標	本地区は、かつては武蔵野の面影を残した田園地帯でしたが、計画的な基盤整備が行われなまま市街化が進行して来ています。 そのために、道路および公園等基盤整備の計画を担保し、緑豊かな安全で住みやすい市街地を形成するよう誘導することを街づくり計画の目標とします。
	土地利用の方針	1. 甲州街道沿道は、上層階に住宅を含む沿道型サービス業務地区とします。 2. 烏山通り沿道および中央自動車道沿道は、店舗等を含む中低層住宅地とします。 3. 施設地区は、大規模敷地を維持し、緑やオープンスペースを確保した中層建築物を誘導します。 4. その他の地区は、低層住宅地とします。 5. 生産緑地は、オープンスペースとして保全を図ります。
	地区施設等の 整備の方針	1. 烏山通りを主要生活道路として整備します。 2. 地区北部(約16ha)は施設道路および公園等を適切に配置し整備します。 3. 地区南部の都市計画道路周辺については、土地区画整理事業等の面整備事業による市街地整備を誘導します。 (前頁「計画図」の  : 面整備事業を誘導する地区参照)
	建築物等の 整備の方針	この地区にふさわしい良好な街並みを整備するため、建築物等の形態または意匠の制限、垣またはさくの構造の制限を定めます。

● 建築行為等届出の流れ

※前頁「計画図」のA地区(第一種低層住居専用地域)については、「地区計画の届出」も必要になります。詳細については、烏山総合支所街づくり課で配布しているパンフレット『世田谷西部地域の街づくり』をご参照願います。



● 問い合わせ・届出先/世田谷区烏山総合支所街づくり課 ☎03 (3326) 9618

このパンフレットは地球環境を守るため再生紙を使用しています。