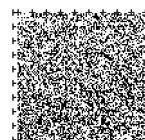


きたからすやま に ちょうめほくぶちく ちくけいかく
北鳥山二丁目北部地区 地区計画



世田谷区

都市計画決定 平成20年5月20日 世田谷区告示 第445号
都市計画変更 令和 4年3月 9日 世田谷区告示 第183号



行政境界

見通し線

敷地境界

水路境界

道路中心

見通し線

見通し線

見通し線

道路境界

見通し線

敷地境界

見通し線

水路境界

見通し線

0 50 100m

凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	住宅団地地区
	住宅団地周辺地区
壁面の位置の制限	
1号壁面線 	隣地境界線及び道路境界線から水平距離5m
2号壁面線 	地区施設(公園)の境界線及び隣地境界線から水平距離5m
3号壁面線 	隣地境界線から水平距離5m
4号壁面線 	地区計画境界線から水平距離5m

凡 例			
	地区計画区域及び地区整備計画区域		
	区 画 道 路		
名 称	幅 員	延 長	備 考
区画道路 1号	5 m	約 55m	既 存
区画道路 2号	5 m	約 40m	既 存
区画道路 3号	6 m	約115m	既 存
区画道路 4号	6 m	約190m	既 存
公 園			
名 称	面 積		
北烏山二丁目公園	約580㎡	既 存	
その他の公共空地			
名 称	面 積	備 考	
	緑 地	約1,300㎡	既 存
	歩道状空地	約1,020㎡ (幅員約2m、延長約510m)	既 存
	遊歩道	約520㎡ (幅員約2.8m、延長約185m)	既 存

地区計画の目標と方針

名 称		北烏山二丁目北部地区地区計画
位 置		世田谷区北烏山二丁目及び北烏山四丁目各地内
面 積		約 3.7ha
地区計画の目標		本地区は、世田谷北西端に位置し、比較的豊かな緑を有する低中層の住宅地と、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）住宅及び病院などからなり、周辺環境に貢献する団地の建替えと、人にやさしい道路等のネットワークの形成が課題となっている。そこで、次の3点を目標とする街づくりを推進するものとする。 1 緑を重視した街並みの形成 地域の貴重な資源である公社団地内の既存樹木を活用し、景観を構成する要素として、周辺を含めた緑のネットワークづくりを進め、落ち着いた街並みの形成をめざす。 2 周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅地の形成 公社団地は、周辺市街地と調和し高齢化社会に配慮した良好な居住環境を有する定住性の高い集合住宅街区の形成をめざす。 3 人にやさしい安全で安心な生活道路等のネットワーク形成 すべての人が安全に安心して利用することができる道路の整備と、周辺地区との連続性に配慮した道路ネットワークの形成をめざす。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区の地区特性を継承するため、公社久我山住宅は適切な密度と住宅規模・戸数を有する集合住宅団地として整備する。また、周辺道路、公園、緑地等のオープンスペースを整備することで、低層住宅と病院、中高層住宅が共存する地区として誘導する。
	地区施設の整備の方針	下本宿通り及び松葉通りは、団地・住宅地への安全なアプローチ確保のため、歩道等を整備する。住宅団地地区内の道路は地域の道路ネットワークを考慮し、歩行者と車が安全に安心して利用できる空間として整備する。さらに、地区に開放する公園・緑地を配置し、連続性のある公共空間を確保する。
	建築物等の整備の方針	地区にふさわしい良好な街並みを形成するために、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	住宅団地地区内の緑は連続性のある沿道緑化とし、周辺と調和した環境として整備する。

地区計画の内容

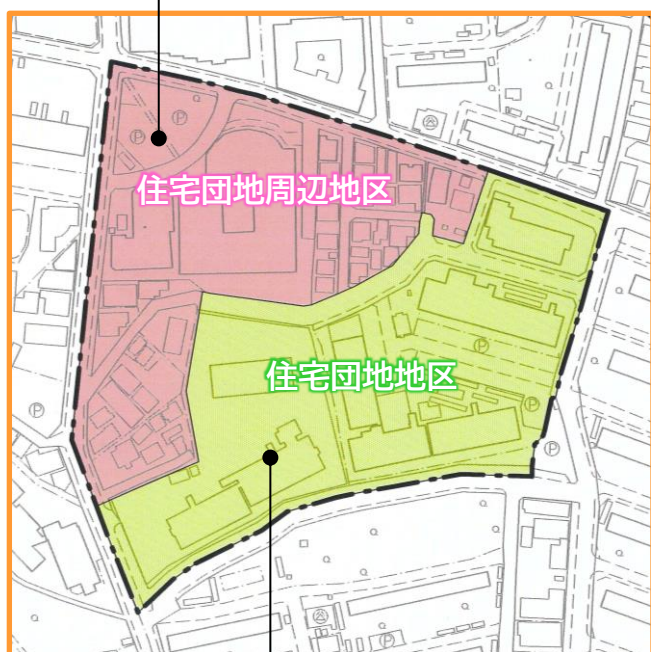
地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	約5m	約 55m	既存（歩道及び自転車道）
		区画道路2号	約5m	約 40m	既存（歩道）
		区画道路3号	約6m	約115m	既存
		区画道路4号	約6m	約190m	既存
	公園	名称	面積		備考
		北烏山二丁目公園	約580㎡		既存
	その他の公共空地	名称	面積		備考
		緑地	約1,300㎡		既存
		遊歩道	約520㎡ (幅員 約2.8m、延長 約185m)		既存
		歩道状空地	約1,020㎡ (幅員 約2m、延長 約510m)		既存

街づくりガイド

地区の 区 分	名称	住宅団地地区	住宅団地周辺地区
	面積	約1.9ha	約1.8ha
用途地域（容積率/建蔽率）		第一種中高層住居専用地域（200%/60%）	
高度地区		19m第二種高度地区	
防火指定		準防火地域	
日影規制		5m<L≤10m：3時間以上、10m<L：2時間以上（測定水平面：4m）	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が30㎡以上であるもの。 2 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの。 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので公益上必要な建築物。 4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうちその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの。（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 5 前各号の建築物に付属するもの。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、第二号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの及び共同住宅のうち住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの。
	建築物の容積率の最高限度	150%	200%
	建築物の建蔽率の最高限度	40%	60%
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）までの距離は、次の各号に定めるところによる。ただし巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、公益上必要な建築物については適用しない。 1 1号壁面線は、隣地境界線及び道路境界線から水平距離5m以上とする。ただし、共同住宅を、道路境界線に面して建築する場合にあっては、高さが4m以下の部分については2m以上とする。 2 2号壁面線は、地区施設（公園）の境界線及び隣地境界線から水平距離5m以上とする。 3 3号壁面線は、隣地境界線から水平距離5m以上とする。 4 4号壁面線は、地区計画境界線から水平距離5m以上とする。ただし、共同住宅を建築する場合にあっては、高さが4m以下の部分については2m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、隣地境界線からの水平距離50cm以上とする。ただし巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、公益上必要な建築物については適用しない。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、35m以下とする。また、建築物の各部分の高さは、次に掲げる制限とする。 1 1号壁面線及び3号壁面線の方角について、隣地境界線及び道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に10mを加えた値以下とする。 2 4号壁面線の方角について、地区計画境界線までの水平距離に1.25を乗じた値に17.5mを加えた値以下とする。 3 当該部分から隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じた値に4mを加えた値以下とする。	建築物の高さは、35m以下とする。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	単調かつ長大な壁式の建物配置とならないように、建築物等の形態、意匠、色彩は、周辺の環境と調和したものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンスに沿って緑化するものとする。ただし、高さが60cm以下のものについては、この限りではない。	

建築物等の制限の概要

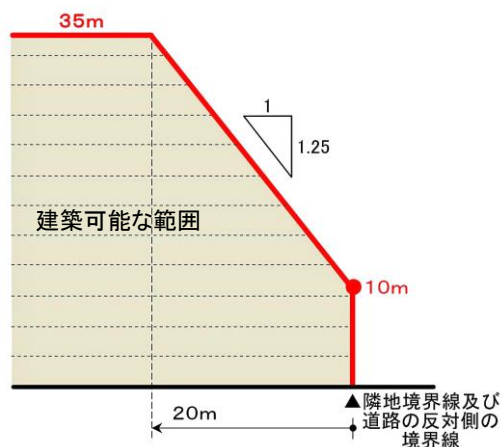
住宅団地周辺地区	
用途の制限	1住戸の面積25㎡以上とする。
容積率の制限	200%以下とする。
建蔽率の制限	60%以下とする。
壁面の位置の制限	隣地境界線から50cm以上とする。
高さの制限	35m以下とする。
形態・色彩・意匠の制限	単調かつ長大な壁式の建物配置を避ける。
垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣・さくを設ける場合は、生垣又はフェンスに沿って緑化する。



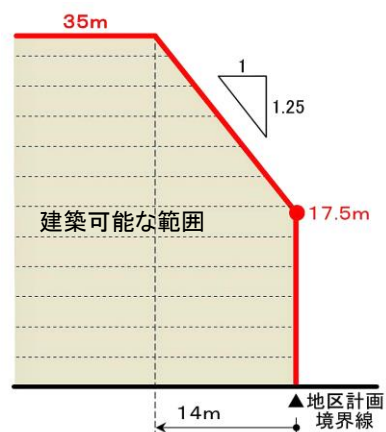
住宅団地地区	
用途の制限	1住戸の面積30㎡以上とする。 共同住宅、店舗(500㎡以内)、第一種低層住居専用地域で建築できる公共公益施設用途以外は不可とする。
容積率の制限	150%以下とする。
建蔽率の制限	40%以下とする。
壁面の位置の制限	隣地境界線等から5mの後退とする。
高さの制限	35m以下とする。 全方位斜線制限 北側斜線制限
形態・色彩・意匠の制限	単調かつ長大な壁式の建物配置を避ける。
垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣・さくを設ける場合は、生垣又はフェンスに沿って緑化する。

○全方位斜線制限

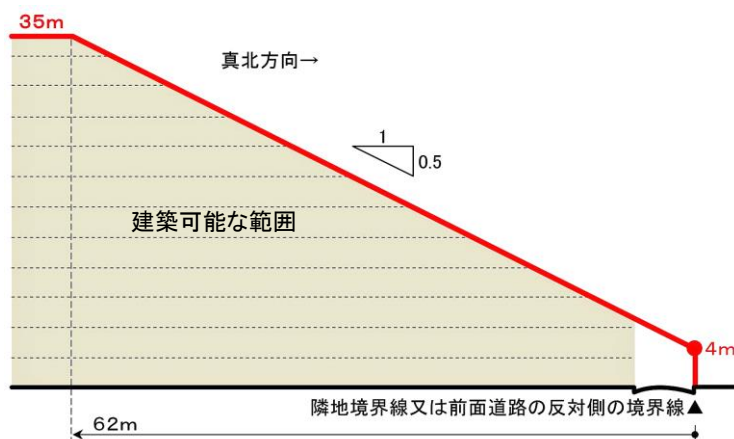
[1号壁面線及び3号壁面線の方角]



[4号壁面線の方角]



○北側斜線制限



地区計画とは

安全で快適な街並みの形成や、良好な環境の保全などを目的に、地区の特性にあったきめ細やかな計画を地区の方々と共に考え、都市計画として定めたものです。

地区計画には、地区の将来像などを示した街づくりの方針と、それを実現するための計画を定めています。具体的には、建物の用途、建ぺい率、容積率、高さなどの建築物に関するルールや、道路、公園などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

届出は次の行為に着手する日の30日前かつ建築確認申請前まで

1. 土地の区画形質の変更

具体的には次のような行為が該当します。

- ① 道路等の新設、拡幅、廃止又は変更
- ② 一団の土地を分割して二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. 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転及び門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など

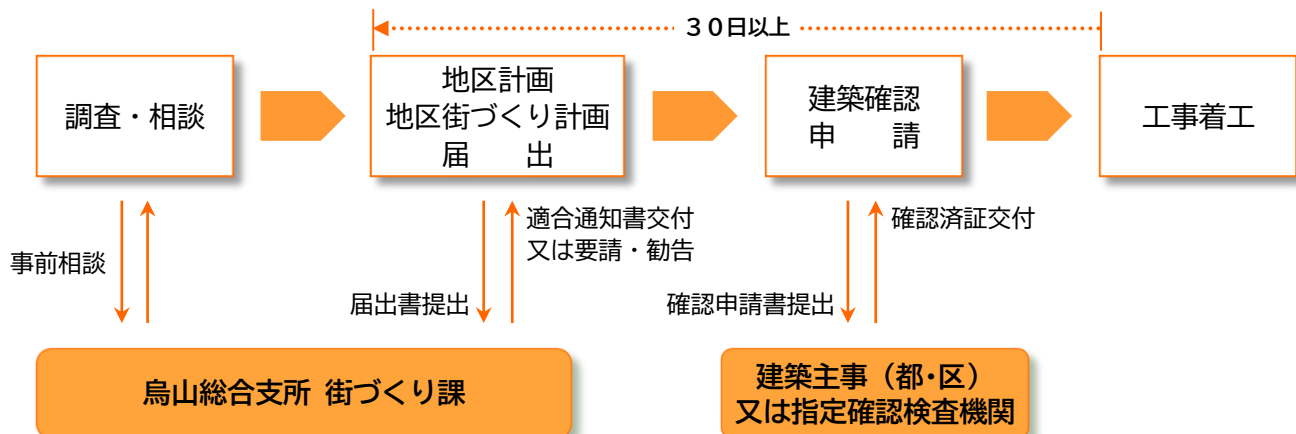
3. 建築物等の用途の変更

建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など

4. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など

事前相談から工事着手までの流れ



問い合わせ・届出先

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

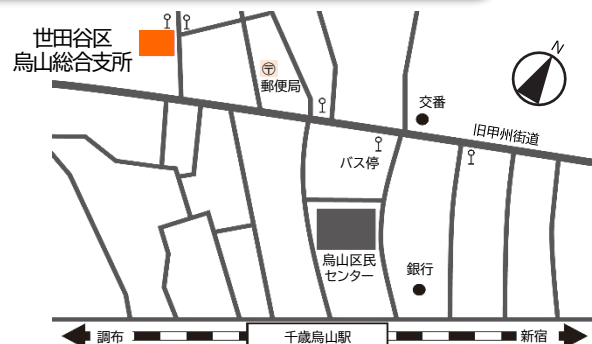
〒157-8555

世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9618

FAX：03-3326-6159

京王線千歳烏山駅より徒歩5分



※表紙の地図の作成に当たっては、国際航業株式会社に著作権が帰属する航空写真データベースを使用しています。

※2・5頁の地図はこの地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 3都市基交第20号 令和3年5月14日 (承認番号) 3都市基街都第42号 令和3年5月19日