

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6号（令和3年11月）

北烏山二・三丁目地区 地区計画等(案)の概要 公告・縦覧、意見書の受付について

世田谷区では、街づくり意見交換会、地区計画等（素案）概要説明・意見募集、地区計画等（原案）説明会・縦覧・意見書受付を経て、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、新たな街づくりルールとなる「地区計画等（案）」をまとめました。

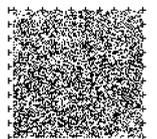
本ニュースでは、地区計画等（案）の概要をお伝えするとともに、都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく公告・縦覧・意見書の受付についてお知らせします。なお、「地区計画等（案）」は、街づくりニュース第5号でお知らせ・ご説明した「地区計画等（原案）」から内容の変更はございません。

地区計画等（案）の公告・縦覧、意見書の提出

対象計画		北烏山二・三丁目地区 地区計画(案) 北烏山二丁目北部地区 地区計画[変更](案) 一団地の住宅施設(烏山北住宅)の変更[廃止](案) 一団地の住宅施設(烏山松葉通住宅)の変更[廃止](案)	北烏山二・三丁目地区 地区街づくり計画(案) 北烏山二丁目北部地区 地区街づくり計画[変更](案)
縦覧	期間	令和3年11月18日（木）～12月2日（木） ※土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで	
	場所	世田谷区都市整備政策部都市計画課 及び 各総合支所街づくり課	
意見書	提出期間	令和3年11月18日（木）～12月2日（木） ※窓口を持参する場合は、土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで	
	提出先	世田谷区 都市整備政策部 都市計画課 〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1 電話：03-6432-7148 FAX：03-6432-7982	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
	提出できる方	関係市(区)町村の住民及び利害関係人	地区内の住民及び利害関係人
	提出方法	意見書には、提出される方の氏名、住所、対象計画名、ご意見を記載してください。 提出は、郵送、ファックス、持参のいずれでも可能です。	

※意見書の様式はありませんが、

区のホームページに参考例を掲載しております。



地区計画(案)の概要 ～地区計画の目標と方針～

※地区計画と同じ内容で世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり計画を策定予定です。

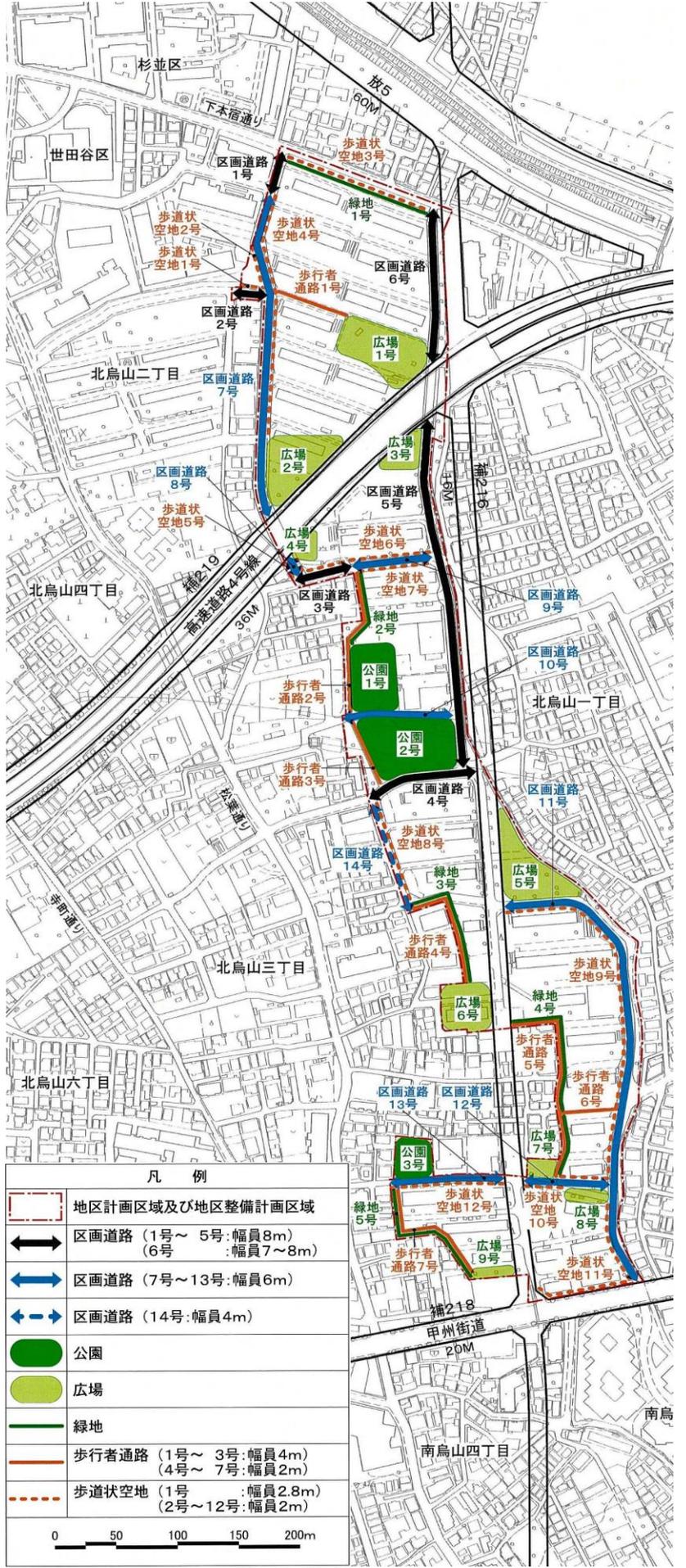
名 称	北烏山二・三丁目地区地区計画	
位 置	世田谷区北烏山一丁目、北烏山二丁目及び北烏山三丁目各地内	
面 積	約 11.7 h a	
地区計画の目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 延焼遮断機能の確保及び広域避難場所機能の維持向上による防災性の高い市街地の形成 2 安全で快適な道路・歩行者ネットワークの形成 3 コミュニティの拠点として地域に親しまれるみどり豊かな公園・広場等の確保 4 地域に寄与する生活利便施設等の適切な誘導及び周辺環境と調和した市街地の形成 	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	みどり豊かで良好な住環境の形成を図りつつ、周辺環境と調和した住宅団地の計画的な建替えを誘導する。また、地域の日常生活の利便性を確保する生活利便施設等を適切に誘導するとともに、地域の憩いの場となり防災性の向上に資するオープンスペースを確保する。
	地区施設の整備の方針	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように地区施設の整備の方針を定める。なお、各団地の建替え及び都市計画道路の整備等にあわせて、必要に応じて見直しを行うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 日常生活の利便性・安全性や防災性の向上に資する区画道路を配置する。 2 地域のコミュニティの醸成と防災性の向上を図るため、まとまった公園を地区中央部に配置し、広場を分散して配置する。 3 周辺環境に配慮した落ち着いた景観を形成するため、緑地を配置する。 4 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。 5 安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地を区画道路等に沿って配置する。 6 歩道と歩道状空地、歩行者通路、公園、広場の連続性を確保することにより、地区内外の利便性・安全性に資する歩行者ネットワークを形成する。
	建築物等の整備の方針	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年5月24日法律第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、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 集合住宅を中心とした健全な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 周辺環境と調和し、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性の向上を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 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ため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 4 周辺環境と調和した親しみやすい街並みや景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 みどり豊かで快適な歩行者空間の形成及び防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 みどり豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、既存樹木の保全や新たな緑化の推進に努める。 2 地区内においては下水道等への雨水の流出を抑制し、浸水被害の防止を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を促進する。

地区計画(案)の概要 ~地区整備計画(地区施設の配置及び規模)~

() 内は地区外を含めた幅員

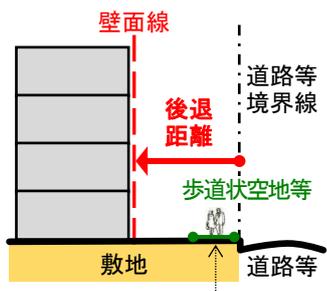
名称	幅員	延長	備考		
道路	1号	8m	約 40m	既存	
	2号	8m	約 30m	新設	
	3号	8m(10m)	約 50m	拡幅	
	4号	8m	約 90m	既存	
	5号	8m	約 290m	既存	
	6号	7~8m	約 130m	既存	
	7号	6m	約 270m	新設	
	8号	6m	約 20m	新設	
	9号	6m	約 70m	新設	
	10号	6m	約 90m	拡幅	
	11号	6m	約 400m	新設	
	12号	6m	約 70m	新設	
	13号	6m	約 90m	新設	
	14号	4m(6m)	約 90m	拡幅	
名称	面積	備考			
公園	1号	約 2,000 m ²	新設		
	2号	約 3,300 m ²	新設		
	3号	約 1,100 m ²	新設		
名称	面積	備考			
緑地	1号	約 120 m ²	新設		
	2号	約 70 m ²	新設		
	3号	約 100 m ²	新設		
	4号	約 170 m ²	新設		
	5号	約 110 m ²	新設		
(右図に示す位置に概ね1mの幅で配置する。ただし、通路の用に供する部分は除く。)					
名称	面積	備考			
広場	1号	約 2,800 m ²	新設		
	2号	約 2,300 m ²	新設		
	3号	約 700 m ²	新設		
	4号	約 300 m ²	新設		
	5号	約 2,300 m ²	新設		
	6号	約 1,300 m ²	新設		
	7号	約 200 m ²	新設		
	8号	約 400 m ²	新設		
	9号	約 300 m ²	新設		
名称	幅員	延長	備考		
その他の公共空地	歩行者通路	1号	4m	約 60m	新設
		2号	4m	約 120m	新設
		3号	4m	約 60m	新設
		4号	2m	約 100m	新設
		5号	2m	約 170m	新設
		6号	2m	約 50m	新設
	歩道状空地	7号	2m	約 120m	新設
		1号	2.8m	約 20m	新設
		2号	2m	約 40m	新設
		3号	2m	約 120m	新設
		4号	2m	約 200m	新設
		5号	2m	約 20m	新設
6号	2m	約 120m	新設		
7号	2m	約 60m	新設		
8号	2m	約 90m	新設		
9号	2m	約 340m	新設		
10号	2m	約 40m	新設		
11号	2m	約 140m	新設		
12号	2m	約 90m	新設		

■ 計画図 A (地区施設の配置及び規模)



地区計画(案)の概要 ～地区整備計画（建築物等に関する事項）～

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の名称	住宅地区	甲州街道沿道地区
	区分面積	約11.5ha	約0.2ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる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25㎡未満の住戸を有するもの	次に掲げる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25㎡未満の住戸を有するもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 ナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの
	建築物の容積率の最高限度	20/10	30/10
	建築物の建蔽率の最高限度	5/10 法第53条第3項及び第4項の規定は適用しない。	
	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は、計画図Bに表示する次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。 1 1号壁面線：敷地境界線から5m 2 2号壁面線：当該敷地の反対側の水路境界線から5m 3 3号壁面線：道路境界線から3m 4 4号壁面線：区画道路境界線及び都市計画道路計画線から3m 5 5号壁面線：区画道路境界線から1m 6 6号壁面線：歩行者通路境界線から1m ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。 (1) バス停留所の上屋 (2) 計画図Aに示す歩行者通路、歩道状空地及び緑地を除いた部分に設置する公衆便所、防災倉庫その他公益上、防災上やむを得ない平屋建ての建築物	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図Bに示す壁面線による後退区域のうち、計画図Aに示す歩行者通路、歩道状空地及び緑地を設ける部分には、門、塀、フェンスその他の工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 (1) 車止め、出庫警報機等の交通安全上必要なもの (2) バス停留所の標識柱等の公共公益上必要なもの (3) 住棟配置等を表示した案内板、ベンチ、街路灯等の歩行環境の向上に寄与するもの (4) 植栽に必要な縁石、土留め等の緑化に寄与するもの（緑地を設ける部分に限る）	
	建築物等の高さの最高限度	35m	45m
(次頁参照)	建築物等の各部分の高さは、上記に定める値以下かつ次に掲げる値以下とする。 1 当該部分から計画図Bに示す敷地境界線、都市計画道路計画線、道路の反対側の境界線及び水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（全方位斜線） 2 当該部分から計画図Bに示す敷地境界線、都市計画道路計画線、道路の反対側の境界線及び水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（北側斜線）		



歩道状空地等を設ける部分には、門、塀、フェンス等は設置できません。ただし、車止めや標識、ベンチ等は除きます。

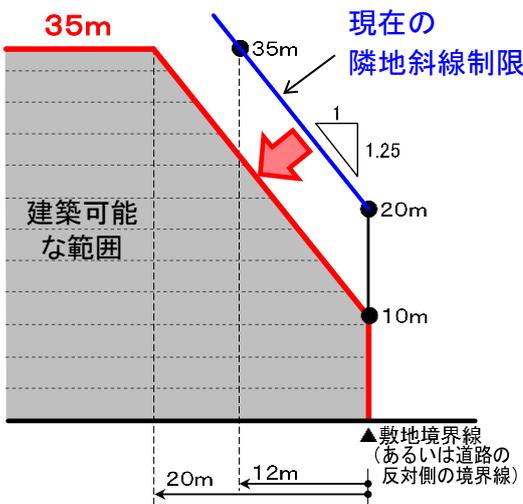
角地等における建蔽率の緩和は適用しません。

地区計画(案)の概要 ~地区整備計画(建築物等に関する事項)~

[建築物等の高さの最高限度]

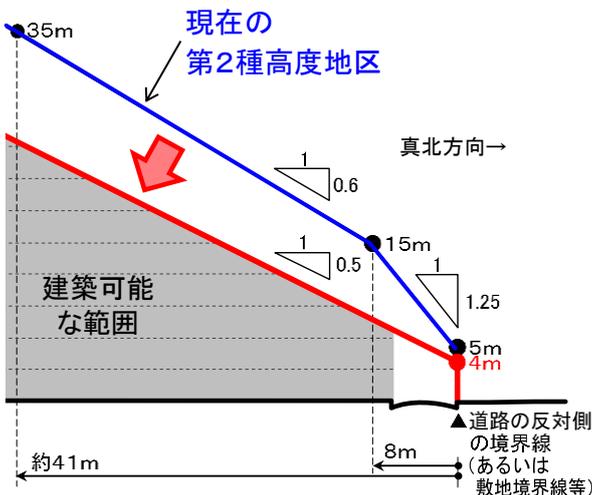
<全方位斜線制限>

- ・周辺への日照・圧迫感等に配慮するため、敷地の外周部においては、現在の隣地斜線制限を強化します。
- ・なお、絶対高さについては、住宅地区は35m(コージャハイム久我山、烏山アパートと同様)、甲州街道沿道地区は45mに制限します。

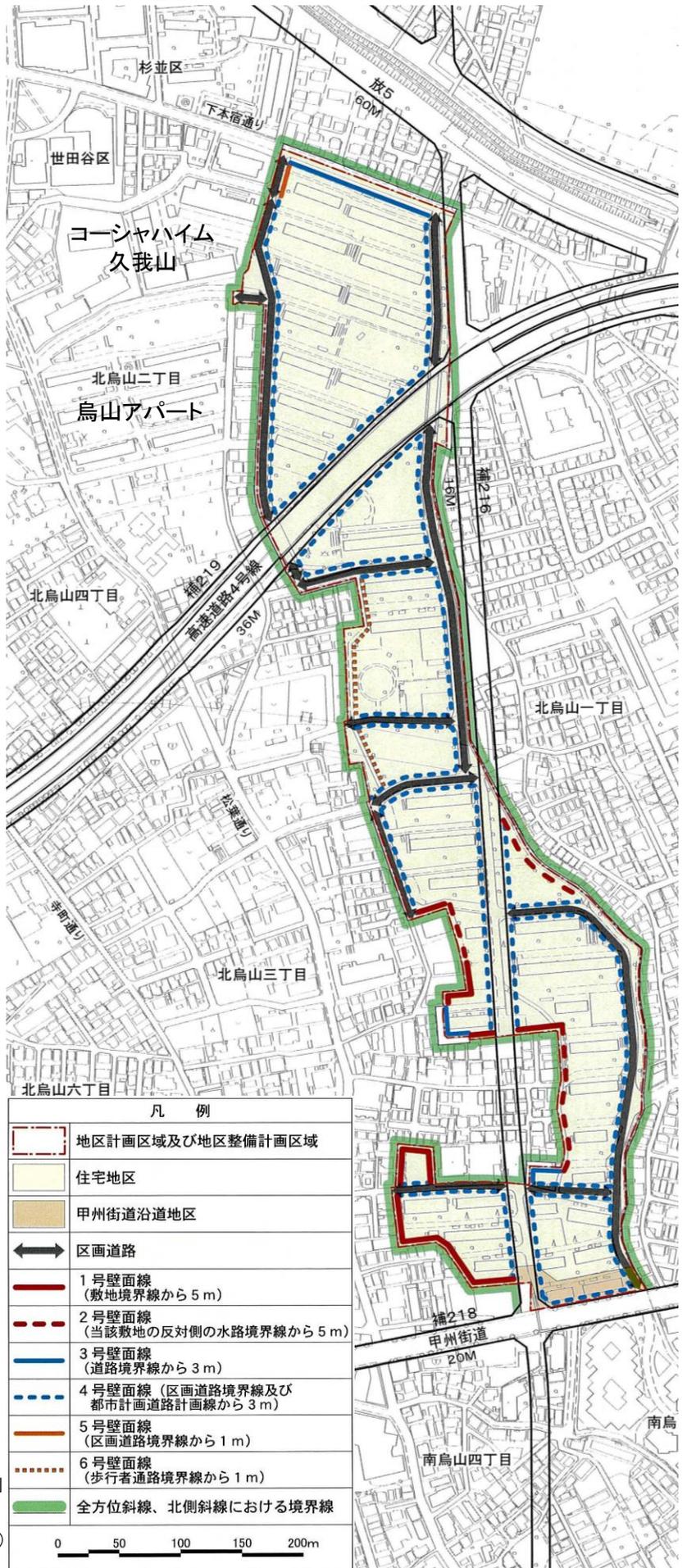


<北側斜線制限>

- ・特に北側については、現在の第2種高度地区の制限をより強化します。
- ・この北側斜線制限により、高さ35mの建物を建てる場合は、敷地境界線等から6.2m以上離す必要が生じます。



■計画図B(壁面線等)



地区計画(案)の概要 ~地区整備計画(建築物等に関する事項)~

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>1 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、分節化又は分棟化に努める。</p> <p>2 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境に配慮したものとし、軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱を設けることができない敷地の部分に突出した形状としてはならない。</p> <p>3 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに調和したものとする。</p>	<p><壁面線より突出した形状としてはならない軒、庇等のイメージ></p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び都市計画道路計画線に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さが0.6m以下の部分及び中央自動車道高架下についてはこの限りでない。</p>	<p><生垣></p> <p><フェンス沿いの緑化></p> <p>※高さ60cm以下の部分では、土留・基礎等は設置可能です。</p>

北烏山二丁目北部地区地区計画変更(案)の概要

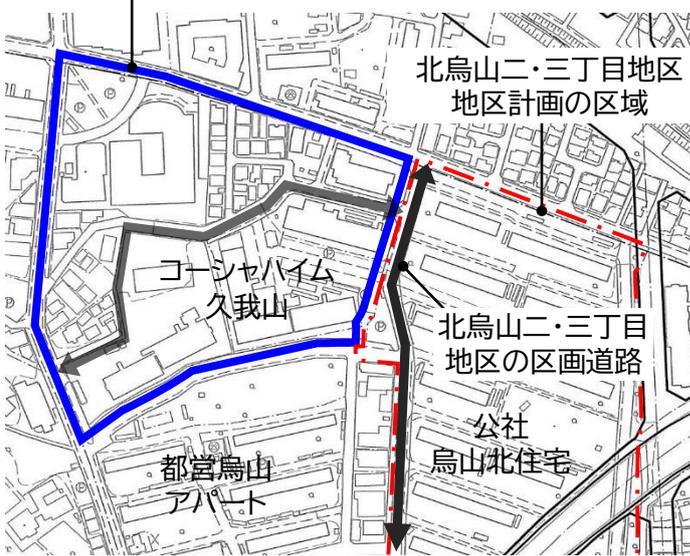
[区域変更について]

- ・公社久我山住宅の建替えに併せて策定(H20.5)した北烏山二丁目北部地区地区計画では、下左図↔の路線等を区画道路として位置付け、道路整備が進められました(整備後は区道に移管済み)。
- ・今回、烏山北住宅等の建替えに併せて、—の路線等を対象に下右図↔の路線を北烏山二・三丁目地区地区計画の中で連続した区画道路として位置付けするため、北烏山二丁目北部地区地区計画の区域を下右図のように変更することとしました(面積は3.8haから3.7haに変更)。

<変更前の区域>



<変更後の区域>



地区街づくり計画について

地区街づくり計画は、世田谷区街づくり条例に基づく制度です。

北烏山二・三丁目地区地区計画区域では、同じ区域で地区街づくり計画を策定し、さらに、「街づくり誘導地区」に指定することで、地区の街づくりを誘導し、計画の実現に努めます。

同様に、北烏山二丁目北部地区地区計画区域では、地区計画区域の変更に伴い、地区街づくり計画の区域変更等を行いますが、今までの取扱いに変更はありません。

地区計画等（原案）説明会開催と意見書の提出状況について

令和3年9月16日（木）と18日（土）に、地区計画等（原案）説明会を開催し、両日で延34名の方に参加いただきました。ありがとうございます。

また、令和3年9月～10月の間に、都市計画法第16条による地区計画等（原案）の縦覧（2週間）と意見書の受付（3週間）を行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

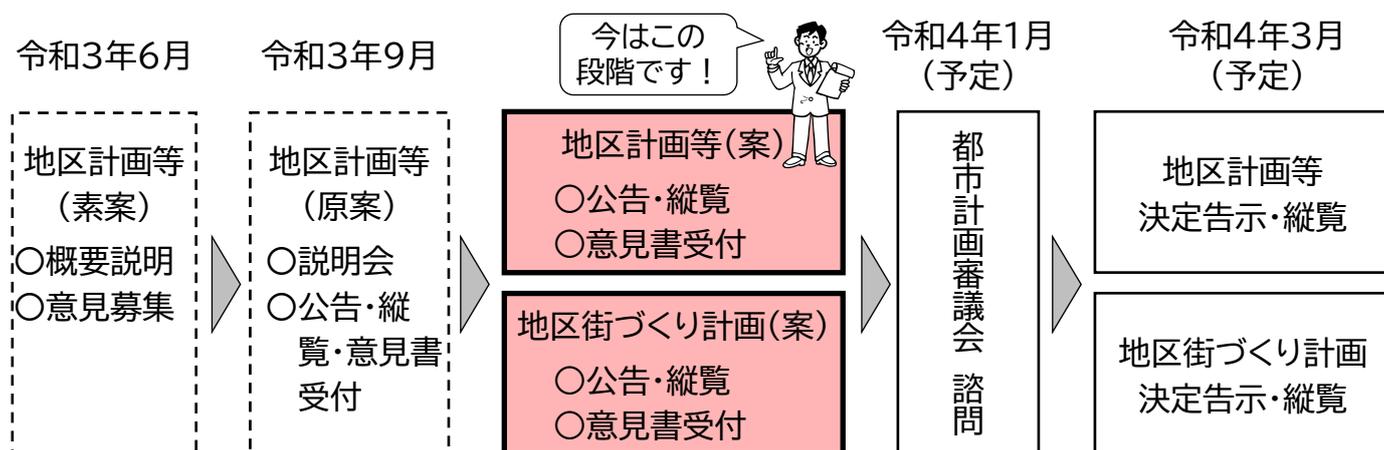


地区計画等（原案）説明会での主なご意見と区のお考え方	
主なご意見	区のお考え方
補助216号線整備についての考え方は？	補助 216 号線（旧甲州街道から中央自動車道の区間）は、優先整備路線として位置付けられていますが、整備の時期・内容については未定です。地区計画の中では、将来の補助 216 号線の整備を見据え、壁面の位置の制限等により道路空間を確保しています。
既存樹木の保全について具体的な考えは？	既存の広場をできるだけ地区施設の公園・広場に位置付けることで既存樹木の保全を図っています。建替計画においても、可能な範囲でみどりの保全・創出に努めていただきます。
延焼遮断帯の形成とはどのようなイメージ？	建替え後の団地は、耐火建築物になると考えられますので、一定の幅に燃えない建物が配され、団地全体として延焼遮断機能を有することになると考えています。

今後の進め方

北烏山二・三丁目地区では、意見交換会を経て地区計画等（素案）、都市計画法第16条に基づく地区計画等（原案）、第17条に基づく地区計画等（案）と段階的に地区計画等の策定に取り組んでいます。

今後は、地区計画等（案）、地区街づくり計画（案）について皆様のご意見をいただいた上、都市計画手続きを経て、令和3年度内の地区計画等の決定を予定しています。



また、地区計画の決定告示と同時に、現行の都市計画である一団地の住宅施設（烏山北住宅）及び一団地の住宅施設（烏山松葉通住宅）を変更（廃止）する予定です。

地区計画等の決定告示以降、建築行為等の際には新たな地区計画等のルールを遵守していただくことになります。



地区計画等（案）資料

地区計画等（案）の関係資料は、表紙の縦覧期間中、縦覧場所でご覧いただく他、令和3年11月18日から世田谷区ホームページに掲載します。

「北烏山二・三丁目地区の街づくり」では、これまで発行した街づくりニュース・原案説明動画なども掲載しています。地区の街づくりの取り組みをぜひご覧ください。



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

問い合わせ先

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

電話：03-3326-9618

FAX：03-3326-6159

担当：金瀬、中村、星野

