

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7号（令和4年3月）

北烏山二・三丁目地区 地区計画等を決定します！

世田谷区では、これまでにいただいた地域の皆様からのご意見等を踏まえ、新たな街づくりルールとなる「北烏山二・三丁目地区 地区計画」、「北烏山二・三丁目地区 地区街づくり計画」を策定し、同時に、隣接する「北烏山二丁目北部地区 地区計画」、「北烏山二丁目北部地区 地区街づくり計画」の区域を変更いたします。

都市計画法等による決定・告示は令和4年3月9日を予定しています。同日以降、建築行為等の際には地区計画等を遵守する必要があります。

地区の街づくりの目標である「防災性の高い市街地の形成」「安全で快適な道路・歩行者ネットワークの形成」「みどり豊かな公園・広場等の確保」「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」の実現に向け、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

決定/変更・告示

令和4年 **3月9日**（水）予定

【対象計画】

北烏山二・三丁目地区 地区計画

北烏山二・三丁目地区 地区街づくり計画

北烏山二丁目北部地区 地区計画 [変更]

北烏山二丁目北部地区 地区街づくり計画 [変更]

一団地の住宅施設（烏山北住宅）[変更（廃止）]

一団地の住宅施設（烏山松葉通住宅）[変更（廃止）]



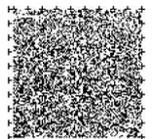
※地区街づくり計画は、世田谷区街づくり条例に基づく計画です。

※地区計画の区域内で、建築行為等を行おうとする場合には、建築行為等に着手する30日前までに、烏山総合支所街づくり課へ、届出が必要になります。詳しくは、8ページをご確認いただくか、以下のお問い合わせ先までご相談ください。

問い合わせ先

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課（担当：金瀬、中村、星野）

電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159



北烏山二・三丁目地区 地区計画 ～目標と方針～

※地区計画と地区街づくり計画の内容は同じです。

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11.7ha	
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。

北烏山二・三丁目地区 地区計画 ~地区施設の配置及び規模~

名称	幅員	延長	備考
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

()内は地区外を含めた幅員

名称	面積	備考
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
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。)

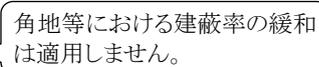
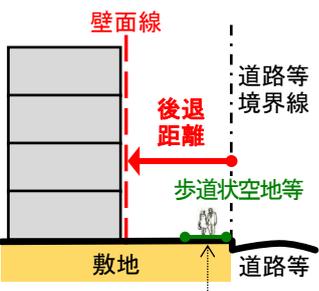
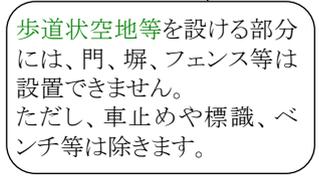
名称	面積	備考
1号	約 2,800 m ²	新設
2号	約 2,300 m ²	新設
3号	約 700 m ²	新設
4号	約 300 m ²	新設
5号	約 2,300 m ²	新設
6号	約 1,300 m ²	新設
7号	約 200 m ²	新設
8号	約 400 m ²	新設
9号	約 300 m ²	新設

名称	幅員	延長	備考
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
7号	2m	約 120m	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)



北烏山二・三丁目地区 地区計画 ～建築物等に関する事項①～

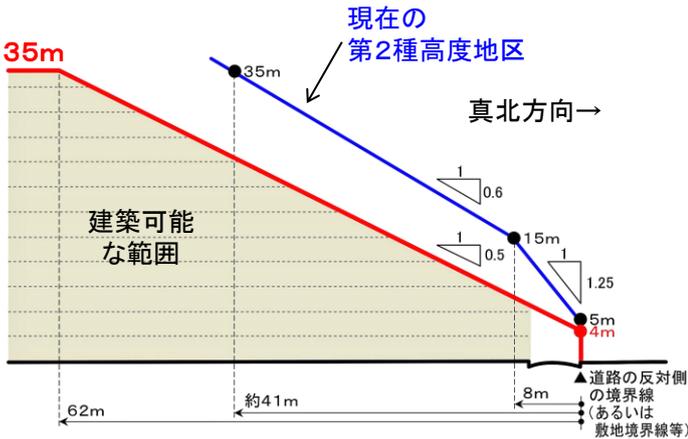
地区の区分	名称	住宅地区	甲州街道沿道地区
		面積	約11.5ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が25㎡未満の住戸を有するもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 ナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 
	建築物の容積率の最高限度	20/10	30/10
建築物の建蔽率の最高限度	5/10 法第53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	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1号壁面線：敷地境界線から5m 2号壁面線：当該敷地の反対側の水路境界線から5m 3号壁面線：道路境界線から3m 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号壁面線：区画道路境界線から1m 6号壁面線：歩行者通路境界線から1m <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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  <p></p>		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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)	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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） 		

北烏山二・三丁目地区 地区計画 ~建築物等に関する事項②~

[建築物等の高さの最高限度]

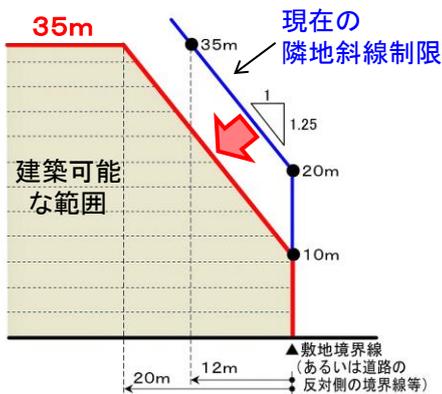
<北側斜線制限>

- ・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62m以上離す必要が生じます。



<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、甲州街道沿道地区は45mに制限します。



■計画図B (壁面線等)



凡 例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	住宅地区
	甲州街道沿道地区
	区画道路
	1号壁面線 (敷地境界線から5m)
	2号壁面線 (当該敷地の反対側の水路境界線から5m)
	3号壁面線 (道路境界線から3m)
	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号壁面線 (区画道路境界線から1m)
	6号壁面線 (歩行者通路境界線から1m)
	全方位斜線、北側斜線における境界線



北烏山二・三丁目地区 地区計画 ～建築物等に関する事項③～

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>1 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>

地区計画Q&A

- Q1. 全方位斜線・北側斜線の適用範囲等が知りたい。
A1. 地区計画区域内のみに適用され、平均地盤面からの建物高さを「全方位斜線、北側斜線における境界線」からの距離によって算定した範囲内に収めていただきます。また、甲州街道側からの全方位斜線の適用はありません。
- Q2. 地区施設は敷地面積に算入できるのか。また、近隣住民などの一般利用は可能か。
A2. 区に移管予定の道路と公園等は算入できませんが、その他の地区施設は算入可能です。また、緑地を除き、一般の利用ができるようにしていただきます。
- Q3. 既設の保育園や店舗はどうなるのか。
A3. 生活利便施設として団地建物建替時に再整備していただくよう建替事業者をお願いしています。
- Q4. 地区計画区域内の補助216号線は、どのような扱いになるのか。
A4. 補助216号線計画線内は地区施設に該当しませんが、計画線に沿って壁面線を指定することで空間確保をしていただきます。
- Q5. 団地の建替計画スケジュールが知りたい。
A5. 各団地の建替事業者にお問い合わせください。

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。

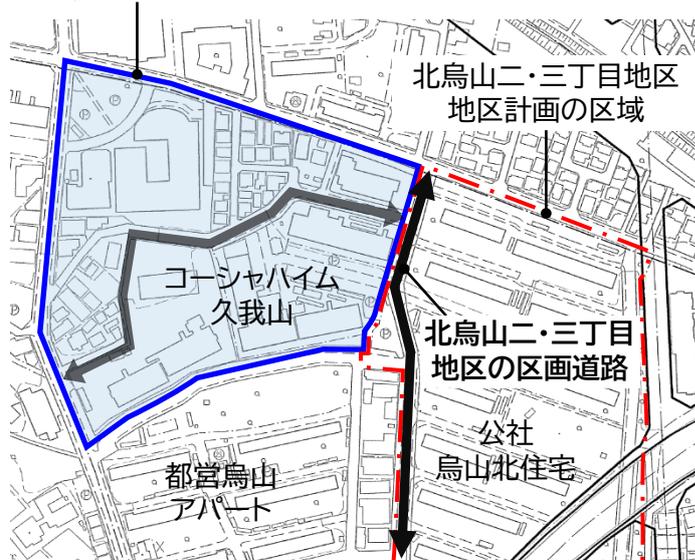
北烏山二丁目北部地区 地区計画（変更）の概要

↔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図のように変更します。

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。各制限内容に変更はありません。



<変更後の区域>



都市計画法に基づく意見書について

令和3年11月18日～12月2日の2週間に、都市計画法第17条による地区計画等（案）の縦覧と意見書の受付を行い、意見書の提出が1件ございました。

意見書の要旨

本地区計画区域内には、水路が縦断しており、一部歩行できる区間とできない区間がある。今後の建替え計画を進めていく上で、世田谷区における水路敷きの遊歩道整備に関する基本的な考え方や今後の計画について、説明してほしい。

世田谷区の見解

本地区計画は、安全で快適な道路・歩行者ネットワークの形成を図ることを目標に掲げております。歩行者通路等の地区施設に位置づけている水路については、建替えに合わせて事業者が整備する旨を確認しております。

また、地区施設に位置づけていない水路については、事業者が建替え計画を進める中で、取り扱いについて、関係所管と協議を進めております。

なお、地区計画区域境の水路敷きの遊歩道整備において、現在閉鎖管理している水路を開放するには、隣接住民の意向も重要になります。今後、地域の皆さまの整備への機運が高まった場合には、これらの状況を総合的に捉え、関係所管と検討してまいります。

世田谷区ホームページ「北烏山二・三丁目地区の街づくり」では、これまでの街づくりに関する資料を公開しています。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

告示日以降の地区計画等手続き

地区計画等の決定・変更と同時に、一団地の住宅施設(烏山北住宅・烏山松葉通住宅)を変更(廃止)することで、都市計画法等による決定・告示日以降、新たな街づくりルールが適用されます。

建築行為等の際には区への届出が必要となり、地区計画等のルールを遵守していただくこととなります。

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

