令和３年１１月１１日
烏山総合支所街づくり課

東京都市計画地区計画の決定（北烏山二・三丁目地区）及び関連都市計画の変更等について

１　主旨

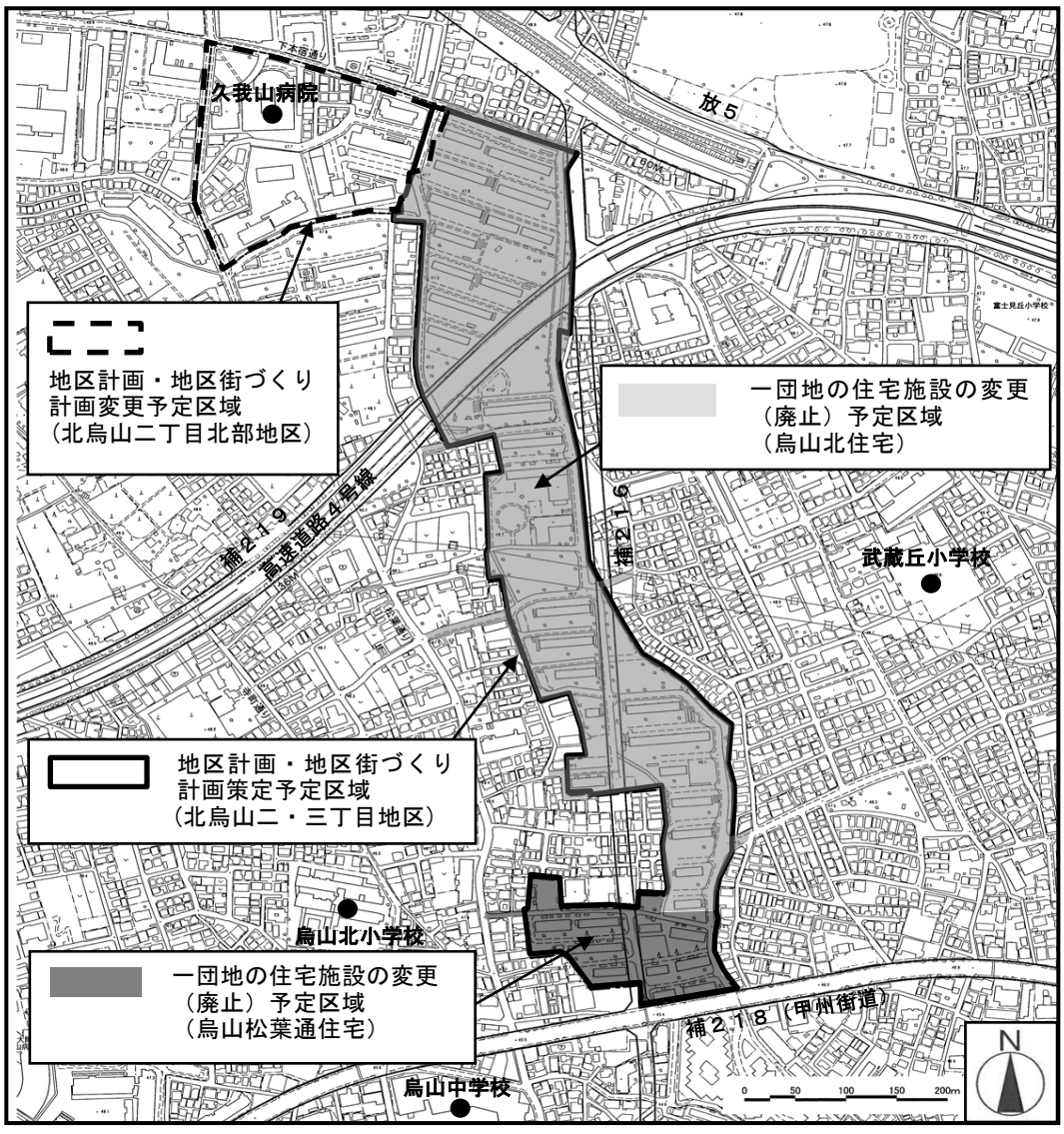
本地区は、烏山松葉通住宅及び烏山北住宅で構成される一団地の住宅施設で、建設後５０年以上が経過し、建物の老朽化等が進んでおり、建て替えが望まれている。

平成２７年、東京都住宅供給公社からの「１０年以内に建替えに着手する旨の文書」を契機に街づくりの検討を進め、平成３０年には分譲団地管理組合３者と東京都住宅供給公社からなる烏山北住宅４者協議会から区へ「地区計画策定依頼書」が提出された。

区は既存団地のみどり豊かな住環境を維持しつつ、道路、公園等の基盤整備を図り、周辺環境に配慮した防災性の高い市街地を形成するため、一団地の住宅施設の廃止及び地区計画の策定に向けた検討を進めてきた。

このたび、素案概要説明及び原案説明会における区民意見等を踏まえ、「北烏山二・三丁目地区地区計画」（案）及び関連都市計画の変更（案）等を取りまとめたので報告する。

２　対象地区



３　これまでの経緯

昭和３４年	８月	東京都市計画烏山松葉通一団地の住宅施設が決定
昭和３９年	１２月	東京都市計画烏山北一団地の住宅施設が決定
平成２７年	３月	烏山松葉通住宅及び烏山北住宅の建替えについて、住宅供給公社から１０年以内に建替えに着手する旨の文書の提出
平成３０年	１０月	４者協議会から「烏山北住宅及び烏山松葉通住宅に係る地区計画策定依頼書」の提出
	１２月	意見交換会（街の現況と街づくりの方向性について）
令和　元年	７月	意見交換会（街づくりの考え方について）
令和　２年	１０月	意見交換会（街づくりルール（地区計画等）のたたき台）
令和　３年	５月	都市整備常任委員会（素案の報告）
	６月	地区計画（素案）概要説明と意見募集
	８月	都市計画審議会（１６条予告）
	９月	都市計画法第１６条による地区計画（原案）の公告・縦覧及び説明会開催
	１０月	都市計画審議会（１６条報告・１７条予告）

４　地区計画（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

５　地区計画（案）について【別紙１】

（１）名称　北烏山二・三丁目地区地区計画

（２）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

（３）面積　約１１．７ｈａ

（４）地区計画の目標

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

（５）地区整備計画

①地区施設：区画道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地

②建築物等に関する事項：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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限

６　関連する都市計画の変更等

（１）一団地の住宅施設（烏山北住宅）の変更（廃止）〔世田谷区決定〕【別紙２】

（２）一団地の住宅施設（烏山松葉通住宅）の変更（廃止）〔世田谷区決定〕【別紙３】

（３）北烏山二丁目北部地区地区計画の変更〔世田谷区決定〕【別紙４】

（４）北烏山二・三丁目地区地区街づくり計画の策定　※地区計画と内容同じ

（５）北烏山二丁目北部地区地区街づくり計画の変更　※地区計画と内容同じ

7　地区計画（原案）説明会の開催結果（概要）

（１）開催日時　令和３年９月１６日（木）１８：００～１９：３０
　　９月１８日（土）１０：００～１１：３０

（２）開催場所　烏山区民センター１階ホール（南烏山六丁目２番１９号）

（３）参加者数　計３４名

（４）主な意見　・地区計画のスケジュールについて
・補助２１６号線・補助２１９号線の整備時期と、地区計画の関係性について
・既存樹木の保全を推進してほしい。

8　地区計画（原案）に対する縦覧・意見書について
（北烏山二・三丁目地区地区計画、北烏山二丁目北部地区地区計画（変更））

（１）縦覧期間　令和３年９月１０日～令和３年９月２４日

（２）意見書提出期間　令和３年９月１０日～令和３年１０月１日

（３）意見書の提出　なし

9　今後のスケジュール（予定）

令和３年１１月　都市計画法第１７条による地区計画等（案）の公告・縦覧
世田谷区街づくり条例第１４条による地区街づくり計画（案）の公告・縦覧

令和４年　１月　都市計画審議会（諮問）
２月　都市整備常任委員会（決定の報告）
３月　都市計画及び地区街づくり計画決定・告示

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画北烏山二・三丁目地区地区計画を次のように決定する。

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		本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路幹線街路補助線街路第２１８号線（甲州街道）の北側、都市計画道路幹線街路放射第５号線の南側に位置し、東京都住宅供給公社により都市計画一団地の住宅施設烏山北住宅及び烏山松葉通住宅として整備された南北約１㎞にわたる分譲・賃貸住宅団地からなる市街地である。地区内には、都市計画道路幹線街路補助線街路第２１６号線（主要延焼遮断帯）、第２１９号線、都市計画道路都市高速道路第４号線（以下、「中央自動車道」という。）が位置し、中央自動車道北側一帯は広域避難場所に指定されている。また、周辺住民にも利用されているみどり豊かな広場や地域の日常生活の中で利用される団地内通路、店舗や保育園が整備されるなど、良好な住環境が形成されている一方で、老朽化した住宅団地の早期建替えが求められている。 本地区は、世田谷区都市整備方針（平成２７年４月）において、住宅団地の建替えにあわせ、都市基盤の整備を進め、不燃化やオープンスペースの確保、道路･歩行者系ネットワークの一体的な整備を図ることとしている。 このような地区の状況を踏まえ、住宅団地の建替えにあわせて住宅団地の居住水準の向上を図りながら、以下のような市街地を形成することを目標とする。 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	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。 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	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。 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	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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名　称	幅　員 （　）内は地区外を含めた幅員	延　長	備　考
			区画道路 １ 号 ※	8ｍ	約　４０ｍ	既存
			区画道路 ２ 号 ※	8ｍ	約　３０ｍ	新設
			区画道路 ３ 号 ※	8ｍ（１０ｍ）	約　５０ｍ	拡幅
			区画道路 ４ 号 ※	8ｍ	約　９０ｍ	既存
			区画道路 ５ 号 ※	8ｍ	約２９０ｍ	既存
			区画道路 ６ 号 ※	7～8ｍ	約１３０ｍ	既存
			区画道路 ７ 号	6ｍ	約２７０ｍ	新設
			区画道路 ８ 号	6ｍ	約　２０ｍ	新設
			区画道路 ９ 号	6ｍ	約　７０ｍ	新設
			区画道路１０号	6ｍ	約　９０ｍ	拡幅
			区画道路１１号	6ｍ	約４００ｍ	新設
			区画道路１２号	6ｍ	約　７０ｍ	新設
			区画道路１３号	6ｍ	約　９０ｍ	新設
			区画道路１４号	4ｍ（6ｍ）	約　９０ｍ	拡幅
		公園	名　称	面　積		備　考
			公園 １ 号	約２,０００㎡		新設
			公園 ２ 号	約３,３００㎡		新設
			公園 ３ 号	約１,１００㎡		新設
		緑地	名　称	面　積		備　考
			緑地 １ 号	約１２０㎡		新設 （計画図２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。）
			緑地 ２ 号	約　７０㎡		
			緑地 ３ 号	約１００㎡		
			緑地 ４ 号	約１７０㎡		
			緑地 ５ 号	約１１０㎡		

広場	名　称	面　積		備　考
	広場　１　号	約２,８００㎡		新設
	広場　２　号	約２,３００㎡		新設
	広場　３　号	約　　７００㎡		新設
	広場　４　号	約　　３００㎡		新設
	広場　５　号	約２,３００㎡		新設
	広場　６　号	約１,３００㎡		新設
	広場　７　号	約　　２００㎡		新設
	広場　８　号	約　　４００㎡		新設
	広場　９　号	約　　３００㎡		新設
その他の公共空地	名　称	幅　員	延　長	備　考
	歩行者通路　１　号	４ｍ	約　６０ｍ	新設
	歩行者通路　２　号	４ｍ	約１２０ｍ	新設
	歩行者通路　３　号	４ｍ	約　６０ｍ	新設
	歩行者通路　４　号	２ｍ	約１００ｍ	新設
	歩行者通路　５　号	２ｍ	約１７０ｍ	新設
	歩行者通路　６　号	２ｍ	約　５０ｍ	新設
	歩行者通路　７　号	２ｍ	約１２０ｍ	新設
	歩道状空地　１　号	２.８ｍ	約　２０ｍ	新設
	歩道状空地　２　号	２ｍ	約　４０ｍ	新設
	歩道状空地　３　号	２ｍ	約１２０ｍ	新設
	歩道状空地　４　号	２ｍ	約２００ｍ	新設
	歩道状空地　５　号	２ｍ	約　２０ｍ	新設
	歩道状空地　６　号	２ｍ	約１２０ｍ	新設
	歩道状空地　７　号	２ｍ	約　６０ｍ	新設
	歩道状空地　８　号	２ｍ	約　９０ｍ	新設
	歩道状空地　９　号	２ｍ	約３４０ｍ	新設
	歩道状空地１０号	２ｍ	約　４０ｍ	新設
	歩道状空地１１号	２ｍ	約１４０ｍ	新設
	歩道状空地１２号	２ｍ	約　９０ｍ	新設

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	甲州街道沿道地区
			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　法別表第２（い）項第三号に規定する共同住宅のうち、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　法別表第２（い）項第三号に規定する共同住宅のうち、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　法別表第２（ほ）項第二号に規定するマージャン屋、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　法別表第２（へ）項第三号に規定する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３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２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３に示す壁面線による後退区域のうち、計画図２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	
	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３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３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）		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。 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。		
垣又はさくの構造の制限	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。		

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限等は計画図表示のとおり」　※は知事協議事項

理由：住宅団地の建替えにあわせ、道路・公園などの都市基盤の整備を進め、不燃化やオープンスペースの確保、道路・歩行者系ネットワークの一体的な整備を図り、周辺環境と調和したみどり豊かで良好な住環境を誘導するため、地区計画を決定する。

都市計画の案の理由書

1　種類・名称

東京都市計画地区計画　北烏山二･三丁目地区地区計画

2　理　由

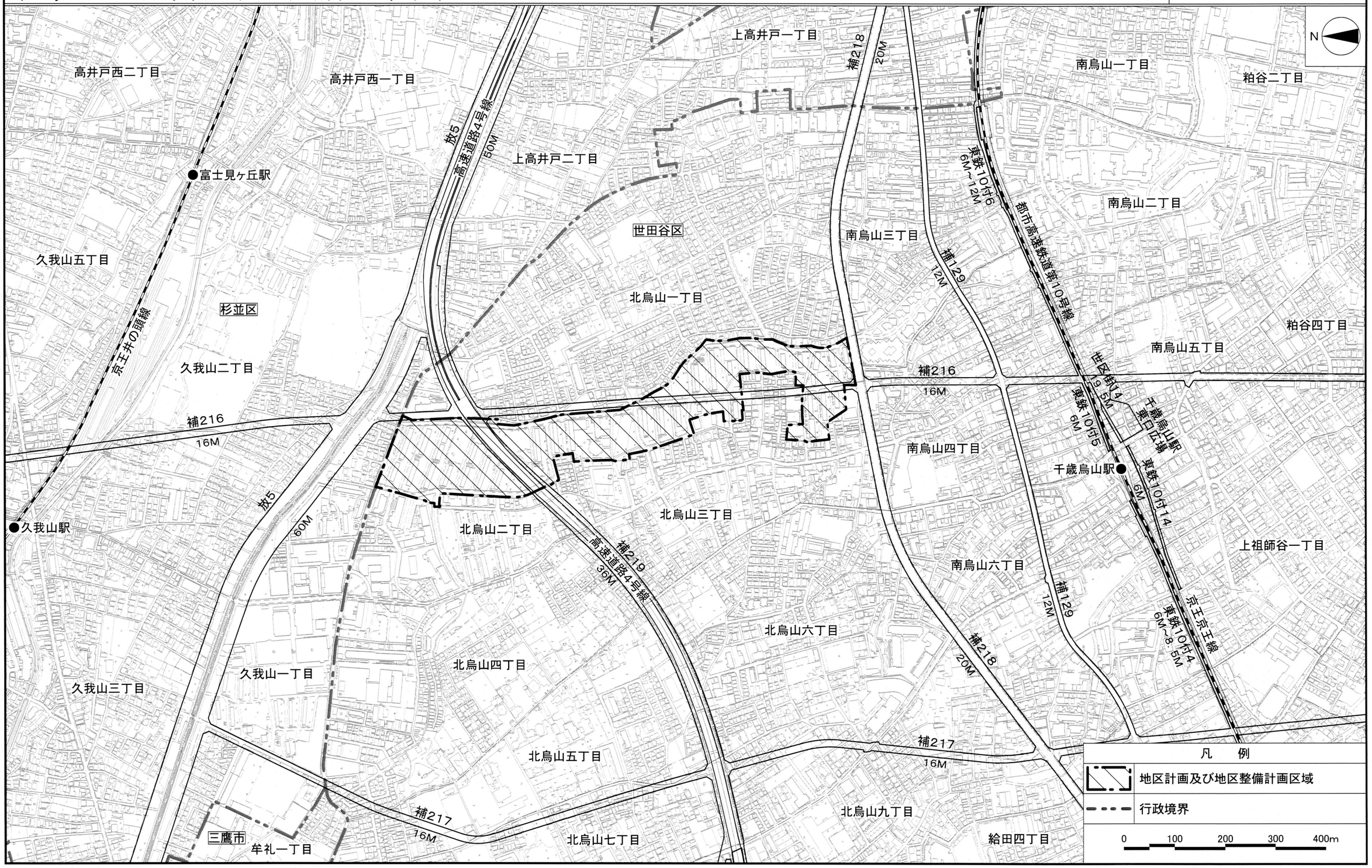
本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路幹線街路補助線街路第２１８号線（甲州街道）の北側、都市計画道路幹線街路放射第５号線の南側に位置し、東京都住宅供給公社により都市計画一団地の住宅施設烏山北住宅及び烏山松葉通住宅として整備された南北約１㎞にわたる分譲・賃貸住宅団地からなる市街地である。地区内には、都市計画道路幹線街路補助線街路第２１６号線、第２１９号線、都市計画道路都市高速道路第４号線（以下、「中央自動車道」という。）が位置し、中央自動車道北側一帯は広域避難場所に指定されている。また、周辺住民にも利用されているみどり豊かな広場や地域の日常生活の中で利用される団地内通路、店舗や保育園が整備されるなど、良好な住環境が形成されている一方で、老朽化した住宅団地の早期建替えが求められている。

本地区は、「世田谷区都市整備方針（平成２７年４月）」において、住宅団地の建替えにあわせ、都市基盤の整備を進め、不燃化やオープンスペースの確保、道路･歩行者系ネットワークの一体的な整備を図ることとしている。

このような地区の状況を踏まえ、住宅団地の建替えにあわせて、道路・公園などの都市基盤の整備を進め、不燃化やオープンスペースの確保、道路・歩行者系ネットワークの一体的な整備を図り、周辺環境と調和したみどり豊かで良好な住環境を誘導するため、約１１．７ヘクタールの区域について、北烏山二･三丁目地区地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画
北烏山二・三丁目地区地区計画　位置図

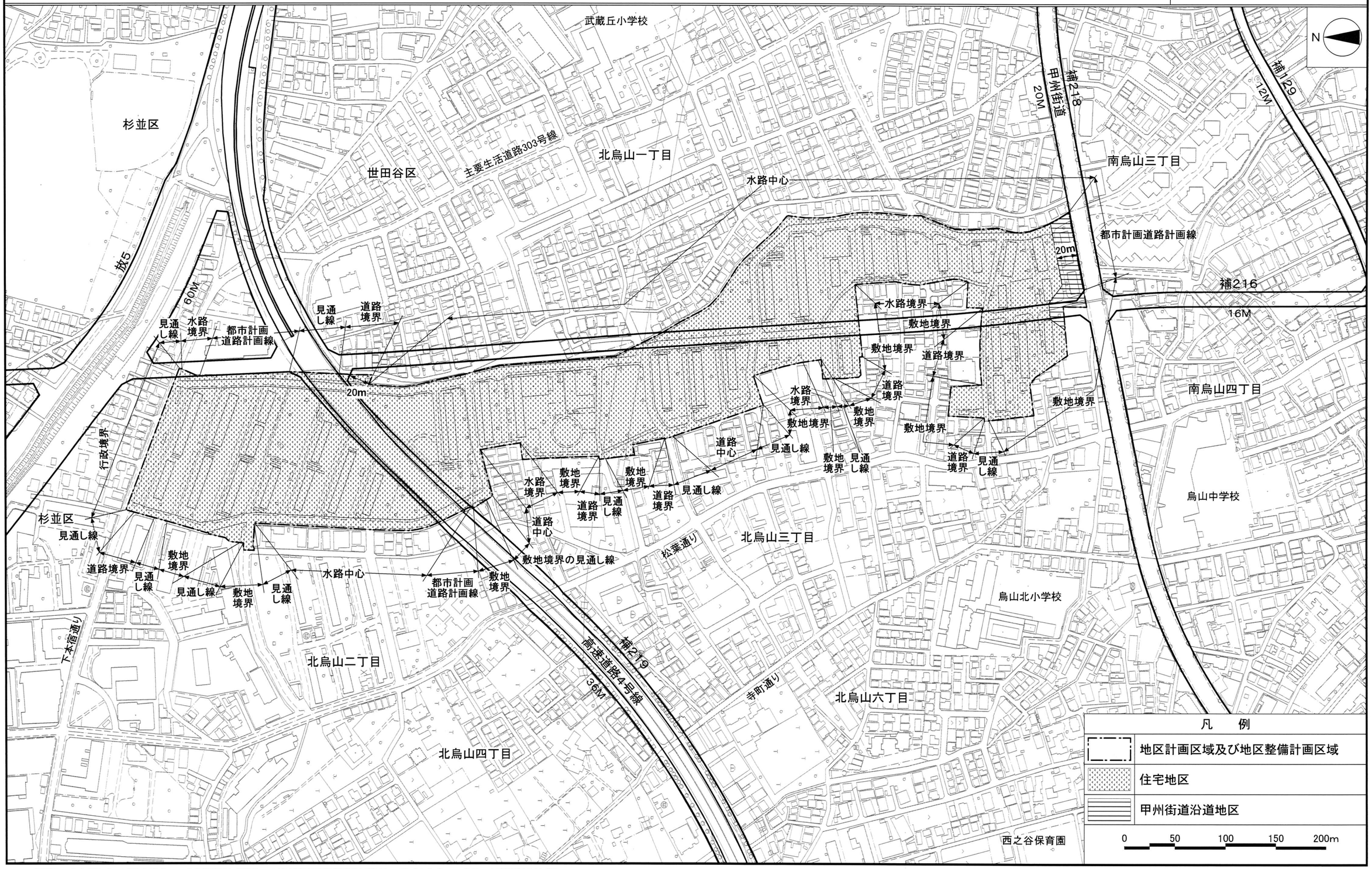
〔世田谷区決定〕



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、道路網図及び鉄道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都市基交著第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　（承認番号）３都市基交都第６号　令和３年５月１９日

東京都市計画地区計画
北烏山二・三丁目地区地区計画　計画図１

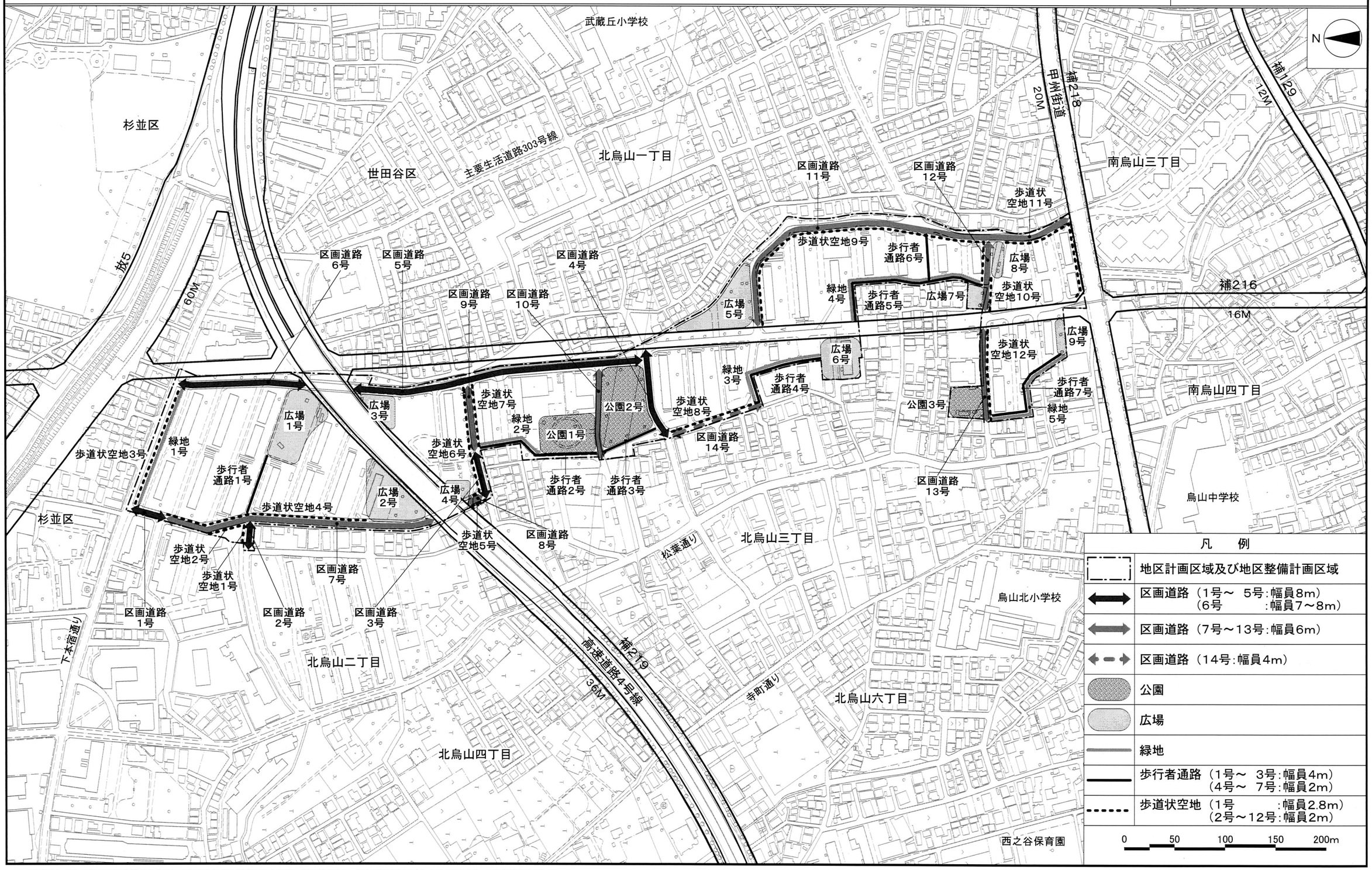
〔世田谷区決定〕



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都市基交著第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

東京都市計画地区計画
北烏山二・三丁目地区地区計画　計画図２

〔世田谷区決定〕



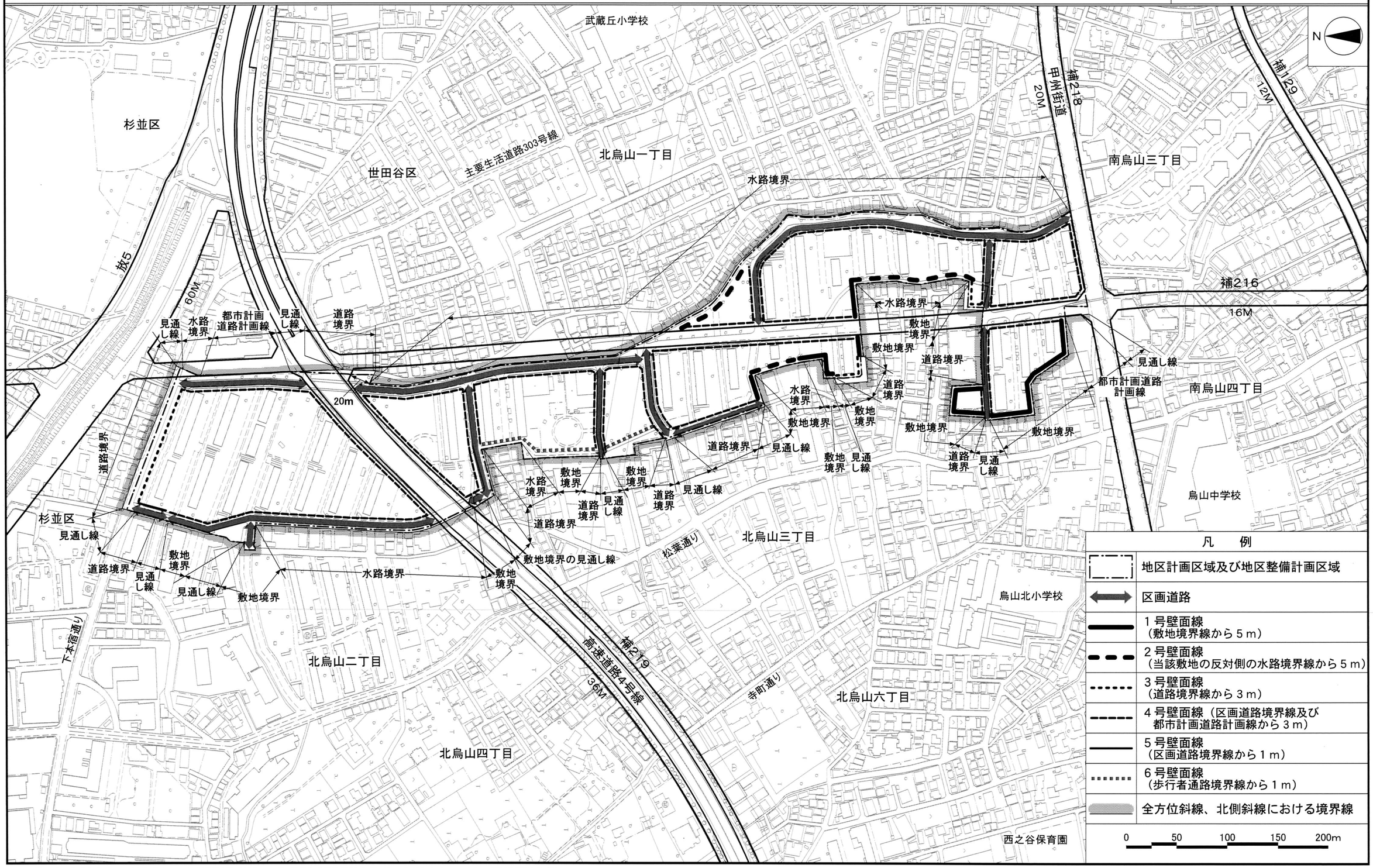
凡　例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	区画道路（1号～　5号：幅員8m） （6号　　：幅員7～8m）
	区画道路（7号～13号：幅員6m）
	区画道路（14号：幅員4m）
	公園
	広場
	緑地
	歩行者通路（1号～　3号：幅員4m） （4号～　7号：幅員2m）
	歩道状空地（1号　　：幅員2.8m） （2号～12号：幅員2m）

0　50　100　150　200m

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都市基交著第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

東京都市計画地区計画
北烏山二・三丁目地区地区計画　計画図３

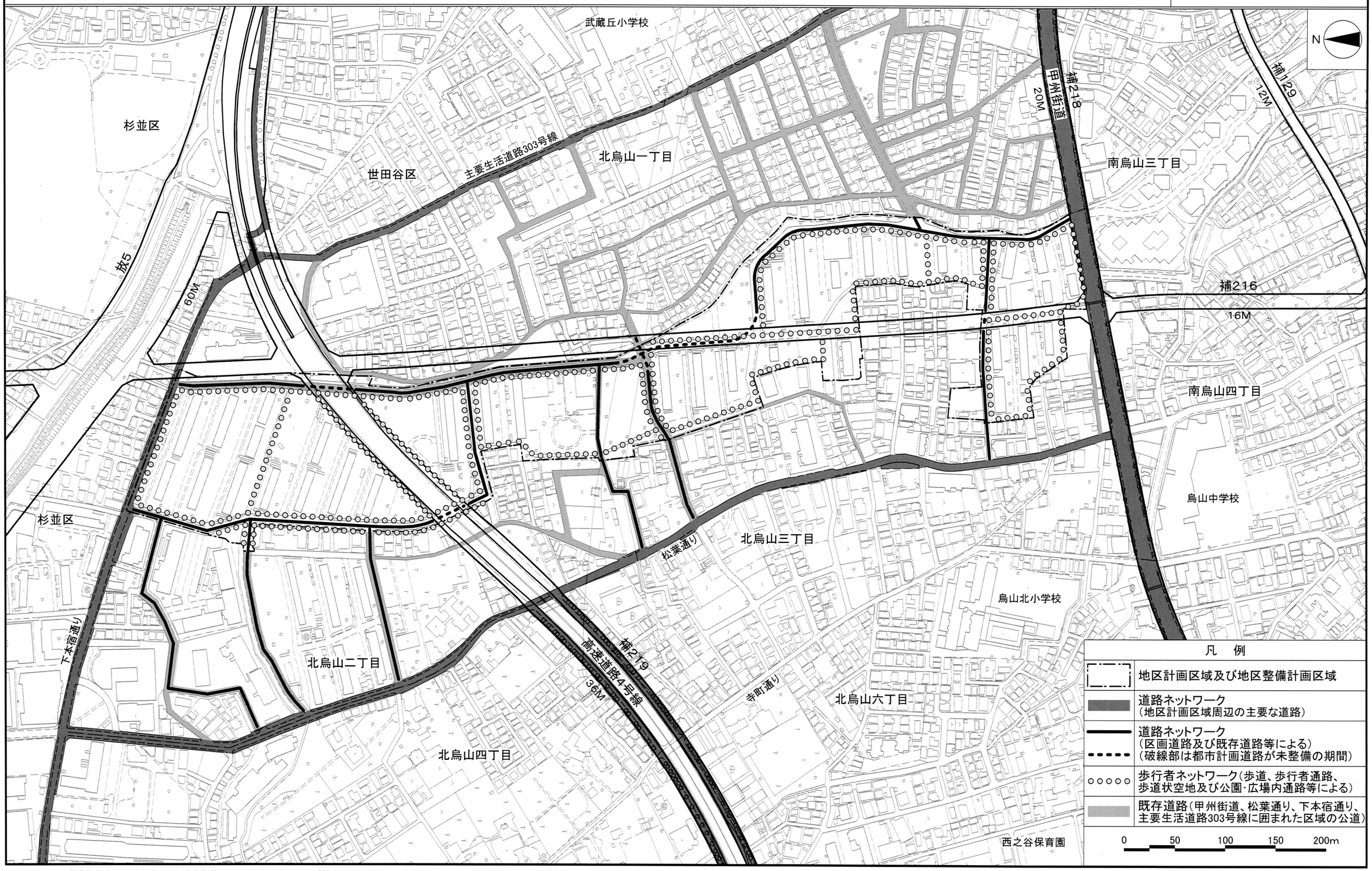
〔世田谷区決定〕



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都市基交著第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

東京都市計画地区計画
北烏山二・三丁目地区地区計画　方針附図

〔世田谷区決定〕



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都市基交著第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

【別紙2】

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（世田谷区決定）

次の都市計画烏山北住宅一団地の住宅施設を廃止する。

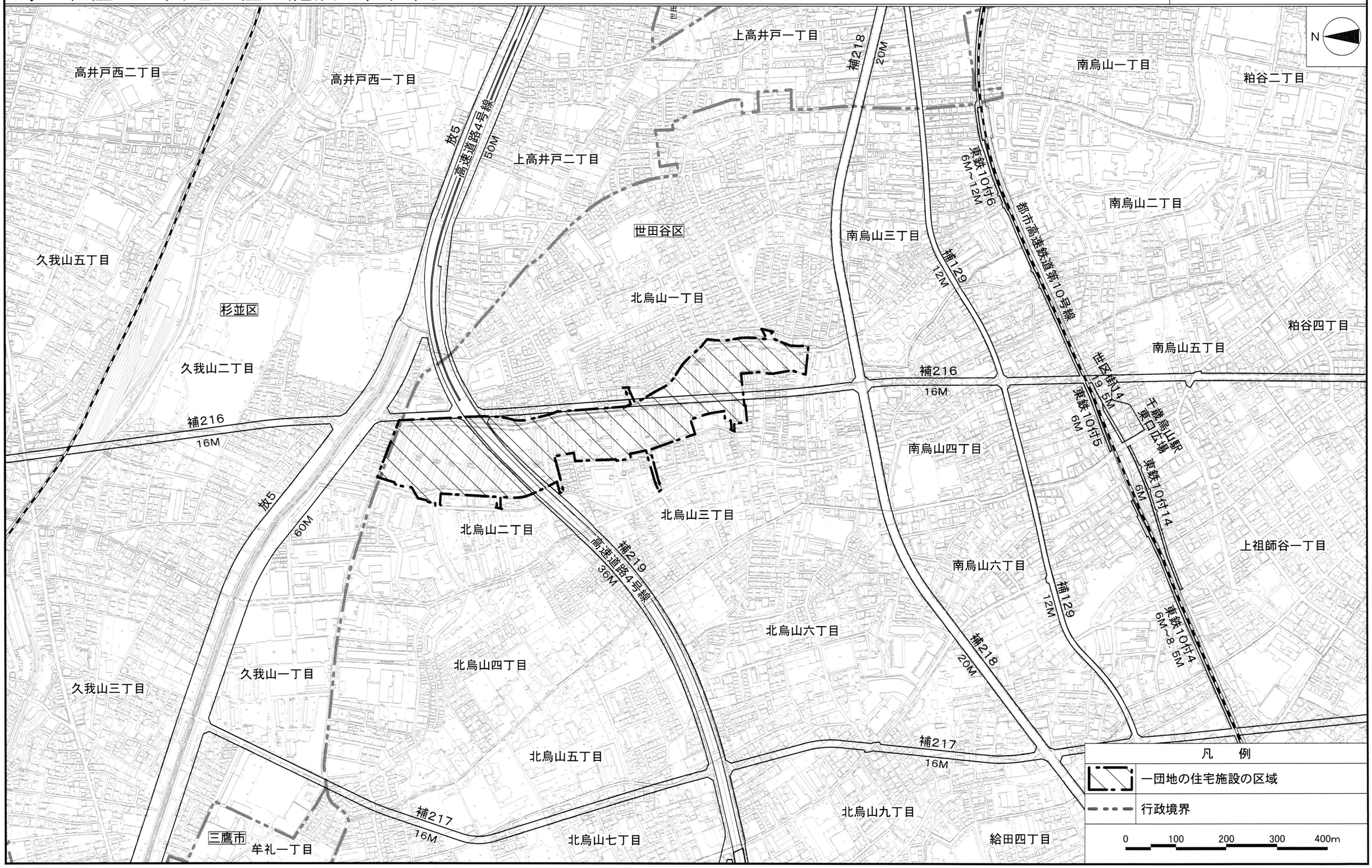
<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="6">烏山北一団地の住宅施設</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="6">世田谷区北烏山一丁目、北烏山二丁目及び北烏山三丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="6">約１０．６ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">住宅の予定戸数</td><td colspan="2">高　　層</td><td colspan="6">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">中　　層</td><td colspan="6">１，０１８戸</td></tr>
<tr><td colspan="2">低　　層</td><td colspan="6">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">計</td><td colspan="6">１，０１８戸</td></tr>
<tr><td rowspan="8">配置の方針</td><td rowspan="6">公共施設</td><td rowspan="5">道　　路</td><td>種　別</td><td>名　称</td><td>巾　員</td><td>延　長</td><td>備 考</td></tr>
<tr><td>自動車
専用道路</td><td>中央高速
自動車道路</td><td>１９．６ｍ</td><td>約２００ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>補２１９</td><td>４６～３６ｍ</td><td>約２００ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td>幹線街路</td><td>補２１６</td><td>１６ｍ</td><td>約２２０ｍ</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">区画街路は巾員６メートル以上を配置する</td></tr>
<tr><td>公　　園
及び
緑　　地</td><td colspan="5">０．３ｈａ程度の公園を団地中央部に２カ所設置するとともに約０．２５ｈａの児童公園を団地の南北にそれぞれ１カ所、また約０．２ｈａの児童公園を団地中央部に１カ所設置する。</td></tr>
<tr><td>その他の
公共施設</td><td colspan="5">上水道は都水道局より供給を受ける。
下水道は公共下水道に放流する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">公益的施設</td><td colspan="5">管理事務所、集会所、スーパーマーケット、保育所、給水施設等を設置する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">住　　宅</td><td colspan="5">住宅はすべて中層とし、隣棟間隔は冬期において４時間以上の日照を確保するように配置する。</td></tr>
</table>

「区域、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度並びに公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針は計画図表示のとおり」

理由：北烏山二･三丁目地区地区計画の決定に伴い、広場や交通機能等を維持しながら、周辺環境と調和した建替えを適切に誘導するため、一団地の住宅施設を廃止する。

東京都市計画一団地の住宅施設
烏山北住宅一団地の住宅施設　位置図

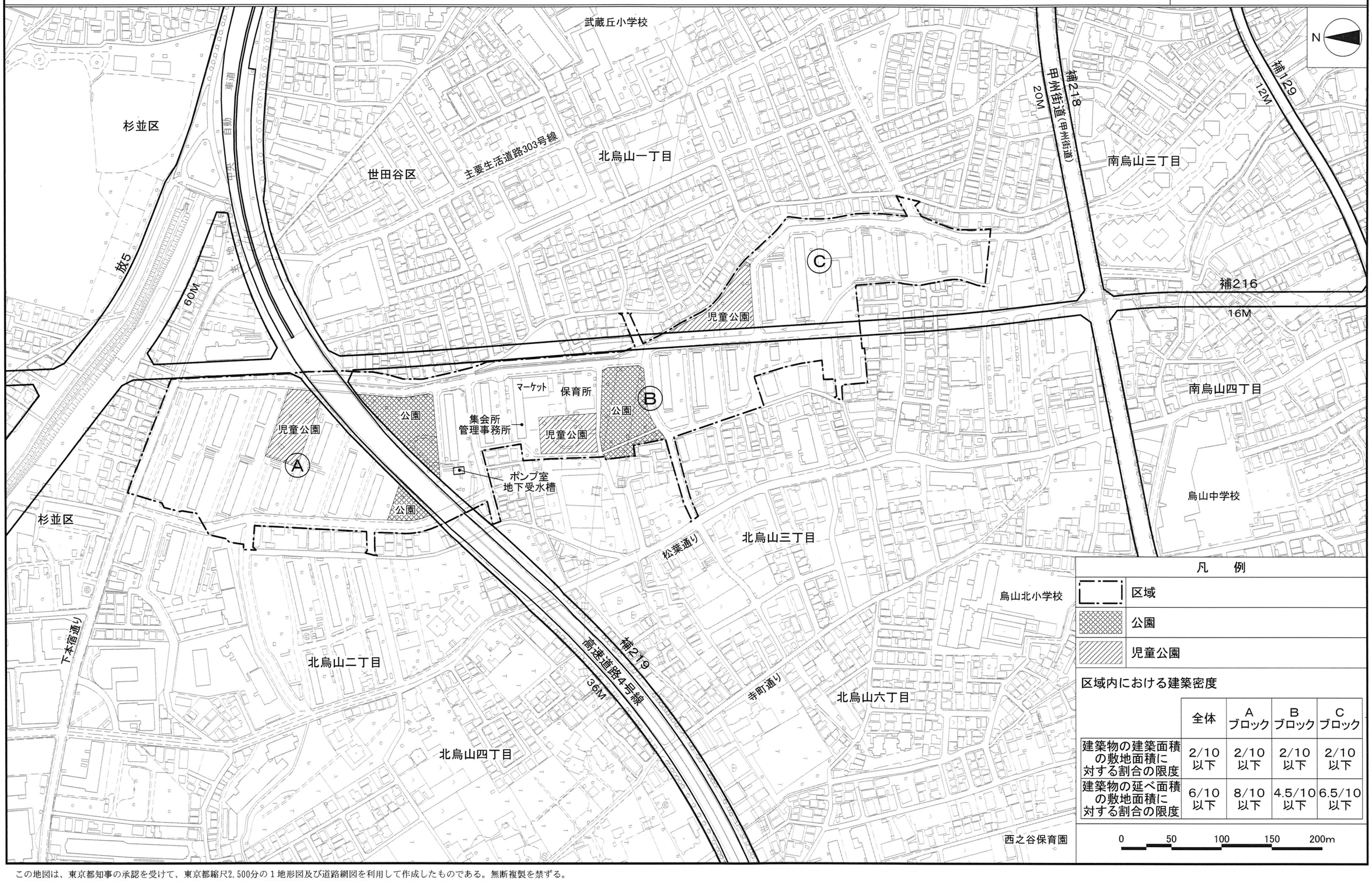
〔世田谷区決定〕



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、道路網図及び鉄道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都市基交著第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　（承認番号）３都市基交都第６号　令和３年５月１９日

東京都市計画一団地の住宅施設
烏山北住宅一団地の住宅施設　計画図

〔世田谷区決定〕



凡　例

	区域
	公園
	児童公園

区域内における建築密度

	全体	A ブロック	B ブロック	C ブロック
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度	2/10 以下	2/10 以下	2/10 以下	2/10 以下
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度	6/10 以下	8/10 以下	4.5/10 以下	6.5/10 以下

0　50　100　150　200m

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都市基交著第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

都市計画の案の理由書

1　種類・名称

東京都市計画一団地の住宅施設 烏山北住宅一団地の住宅施設

2　理　由

烏山北住宅一団地の住宅施設（旧一団地の住宅経営）は、世田谷区の北西部、都市計画道路幹線街路補助線街路第２１８号線（甲州街道）の北側に位置し、昭和３９年に都市計画決定された住宅団地である。

区域内には、東京都住宅供給公社（以下、「公社」という。）烏山北住宅、公社により分譲された３つの住宅団地が立地し、周辺住民にも開放されたみどり豊かな広場や地域の生活交通も担う団地内通路、店舗や保育園が整備されるなど、良好な住環境が形成されているが、建設から５０年以上経過しており、耐震性の課題等から建替えが計画されている。

「世田谷区都市整備方針（平成２７年４月）」において、当区域は、住宅団地の建替えにあわせ、都市基盤の整備を進め、不燃化やオープンスペースの確保、道路・歩行者系ネットワークの一体的な整備を図ることとしている。

今回、北烏山二・三丁目地区地区計画の決定に伴い、広場や交通機能等を維持しながら、周辺環境と調和した建替えを適切に誘導するため、烏山北住宅一団地の住宅施設約１０．６ヘクタールの区域について、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うものである。

【別紙3】

東京都市計画一団地の住宅施設の変更（世田谷区決定）

次の都市計画烏山松葉通住宅一団地の住宅施設を廃止する。

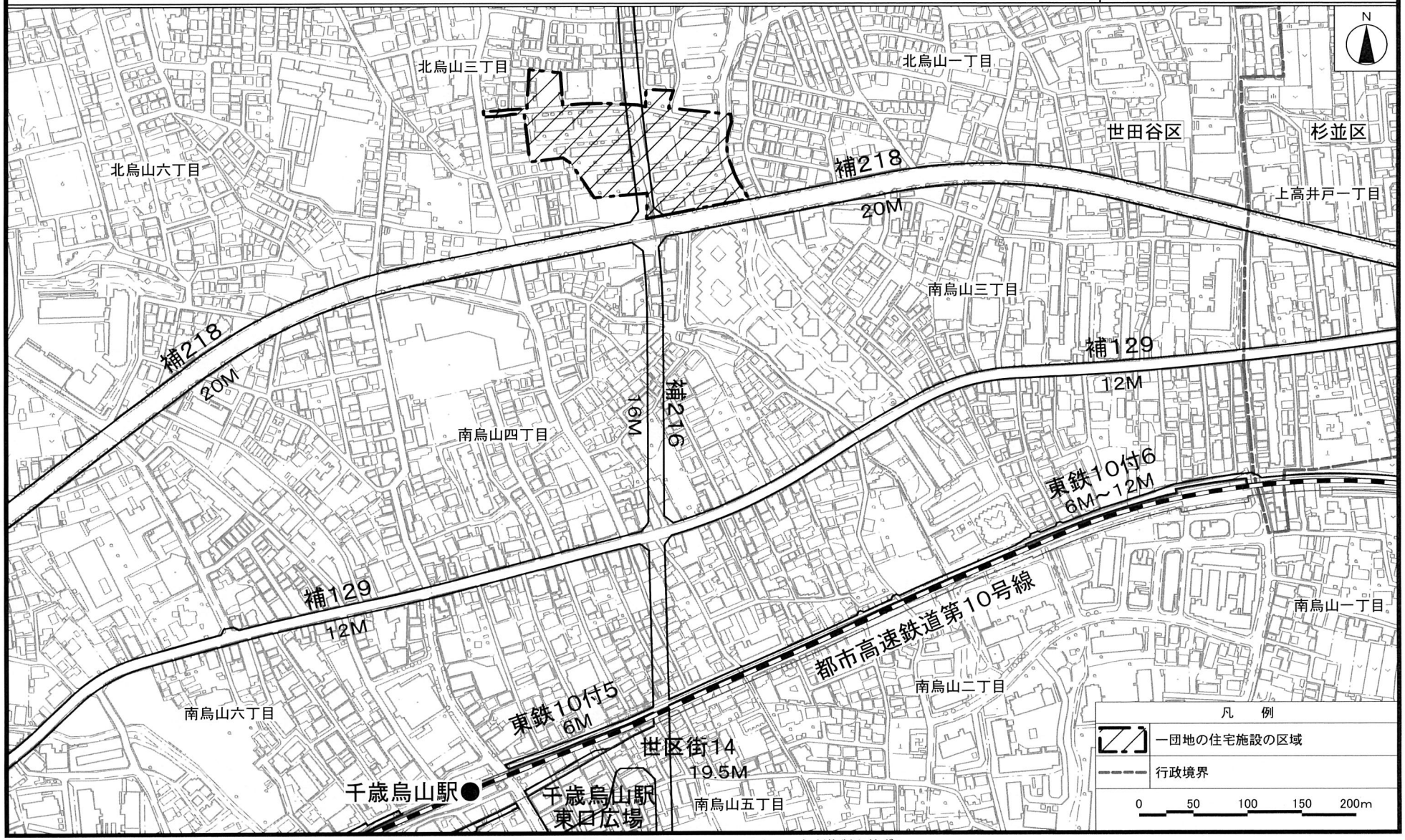
番号	名称	位置	地積	団地面積に対する建築密度		住宅階建	壁面の位置等	住宅予定戸数	共同施設	備考
				建築面積割合	延べ面積割合					
３１	烏山松葉通住宅	世田谷区烏山町地内	約一・七七ヘクタール	二割以下	六割以下	四階建	別紙図面表示のとおり	中層耐火共同住宅　一二五六戸	共同し尿浄化槽　一 児童公園　二	

〔別紙図面表示のとおり〕

理由：北烏山二･三丁目地区地区計画の決定に伴い、広場や交通機能等を維持しながら、周辺環境と調和した建替えを適切に誘導するため、一団地の住宅施設を廃止する。

東京都市計画一団地の住宅施設
烏山松葉通住宅一団地の住宅施設　位置図

〔世田谷区決定〕

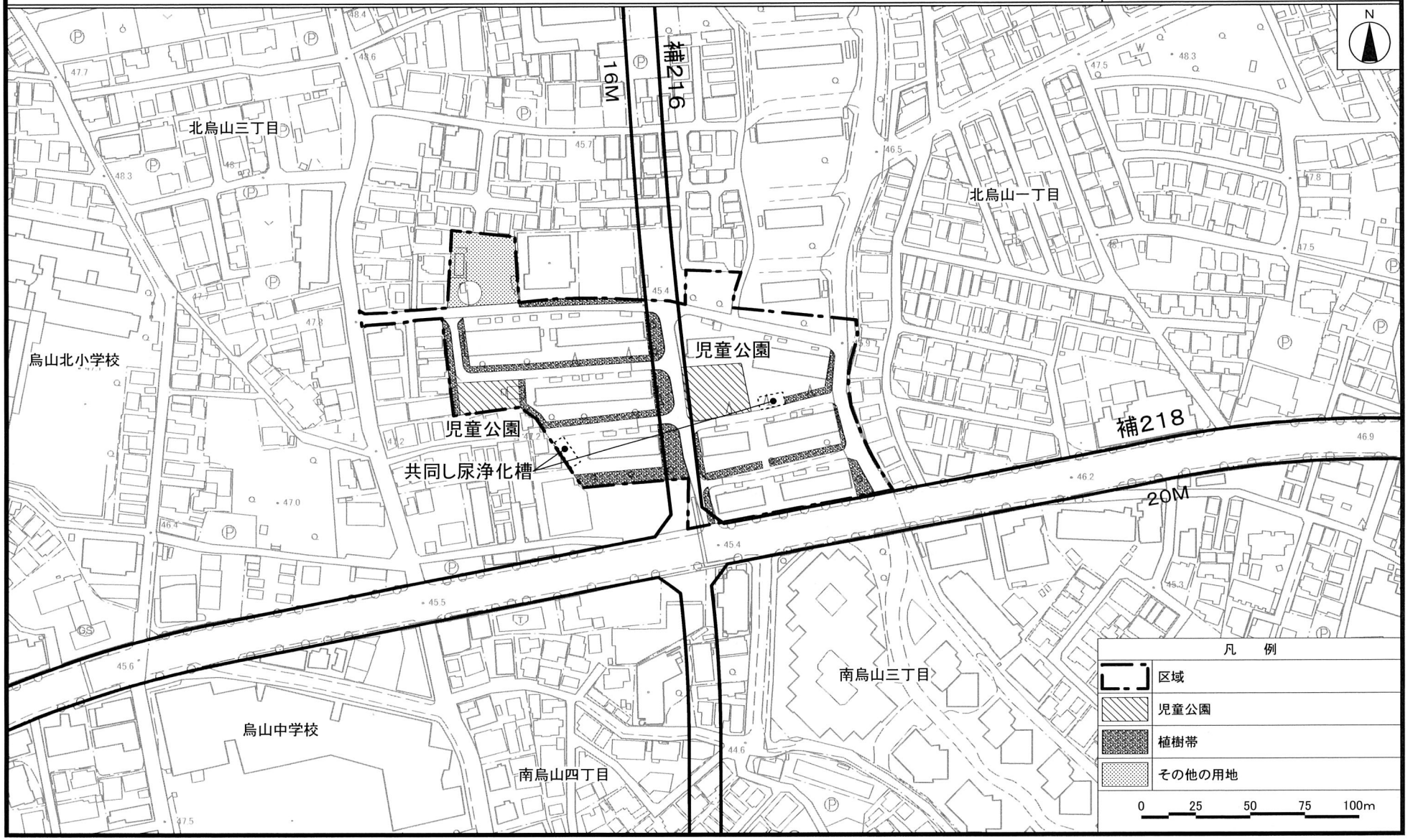


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図、道路網図及び鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（承認番号）３都市基交著第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　（承認番号）３都市基交都第６号　令和３年５月１９日

東京都市計画一団地の住宅施設
烏山松葉通住宅一団地の住宅施設　計画図

〔世田谷区決定〕



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都市基交著第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

都市計画の案の理由書

1　種類・名称

東京都市計画一団地の住宅施設 烏山松葉通住宅一団地の住宅施設

2　理　由

烏山松葉通住宅一団地の住宅施設（旧一団地の住宅経営）は、世田谷区の北西部、都市計画道路幹線街路補助線街路第２１８号線（甲州街道）の北側に位置し、昭和３４年に都市計画決定された住宅団地である。

区域内には、東京都住宅供給公社（以下、「公社」という。）烏山松葉通住宅が立地し、周辺住民にも開放されたみどり豊かな広場や地域の生活交通も担う団地内通路が整備されるなど、良好な住環境が形成されているが、建設から５０年以上経過しており、耐震性の課題等から建替えが計画されている。

「世田谷区都市整備方針（平成２７年４月）」において、当区域は、住宅団地の建替えにあわせ、都市基盤の整備を進め、不燃化やオープンスペースの確保、道路・歩行者系ネットワークの一体的な整備を図ることとしている。

今回、北烏山二・三丁目地区地区計画の決定に伴い、広場や交通機能等を維持しながら、周辺環境と調和した建替えを適切に誘導するため、松葉通住宅一団地の住宅施設約１．７７ヘクタールの区域について、一団地の住宅施設を廃止する都市計画変更を行うものである。

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画北烏山二丁目北部地区地区計画を次のように変更する。

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、落ち着きのある街並の形成をめざす。 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。

<table>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td rowspan="10">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="5">道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>区画道路１号</td><td>約５ｍ</td><td>約５５ｍ</td><td>既存（歩道及び自転車道）</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>約５ｍ</td><td>約４０ｍ</td><td>既存（歩道）</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td>約６ｍ</td><td>約１１５ｍ</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>区画道路４号</td><td>約６ｍ</td><td>約１９０ｍ</td><td>既存</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>北烏山二丁目公園</td><td colspan="2">約５８０㎡</td><td>既存</td></tr>
<tr><td rowspan="4">その他の公共空地</td><td>名称</td><td colspan="2">面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>緑地</td><td colspan="2">約１，３００㎡</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>遊歩道</td><td colspan="2">約５２０㎡
（幅員　約２．８ｍ、延長　約１８５ｍ）</td><td>既存</td></tr>
<tr><td>歩道状空地</td><td colspan="2">約１，０２０㎡
（幅員　約２ｍ、延長　約５１０ｍ）</td><td>既存</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">住宅団地地区</td><td>住宅団地周辺地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約１．９ｈａ</td><td>約１．８ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限　※</td><td colspan="2">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　法別表第２（い）項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が３０㎡以上であるもの。
２　法別表第２（い）項第六号に規定する老人ホーム、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　法別表第２（い）項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号。以下「法施行令」という。）第１３０条の４で定める公益上必要な建築物。
４　法別表第２（は）項第五号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち法施行令第１３０条の５の３で定めるもので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。（法施行令第１３０条の５の５で定めるものを除く。）</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
１　法別表第２（い）項第一号に規定する住宅、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のうち法施行令第１３０条の３で定めるもの及び第三号に規定する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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度　※</td><td colspan="2">１５／１０</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建蔽率の最高限度</td><td colspan="2">４／１０</td><td>―</td></tr>
</table>

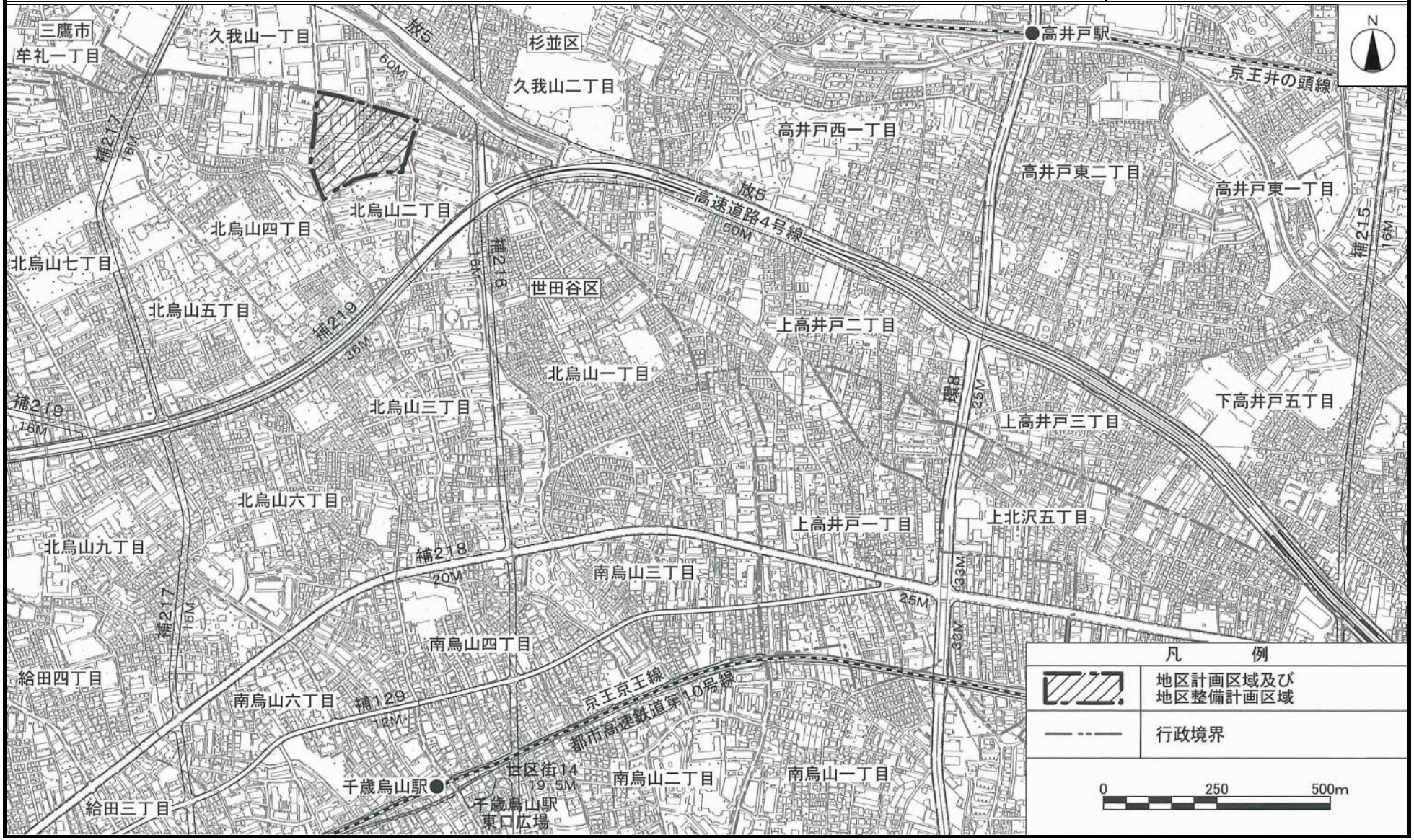
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）までの距離は、次の各号に定めるところによる。ただし法別表第２（い）項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第１３０条の４に定める公益上必要な建築物については適用しない。 １　１号壁面線は、隣地境界線及び道路境界線から水平距離５m以上とする。ただし、法別表第２（い）項第三号に規定する共同住宅を、道路境界線に面して建築する場合にあっては、高さが４m以下の部分については２m以上とする。 ２　２号壁面線は、地区施設（公園）の境界線及び隣地境界線から水平距離５m以上とする。 ３　３号壁面線は、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、法別表第２（い）項第三号に規定する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（以下「壁面」という。）までの距離は、隣地境界線からの水平距離５０ｃm以上とする。ただし法別表第２（い）項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第１３０条の４に定める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号壁面線の方向について、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号壁面線の方向について、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（地盤面からの高さによる。以下同じ。）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。	

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」　※は知事協議事項

理由：本地区計画に定める一部の地区施設（区画道路及び車道状空地）を、隣接地で策定する北烏山二・三丁目地区地区計画の地区施設（区画道路）として編入し、一体的な区画道路整備を誘導するため、本地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
北烏山二丁目北部地区地区計画　位置図

〔世田谷区決定〕

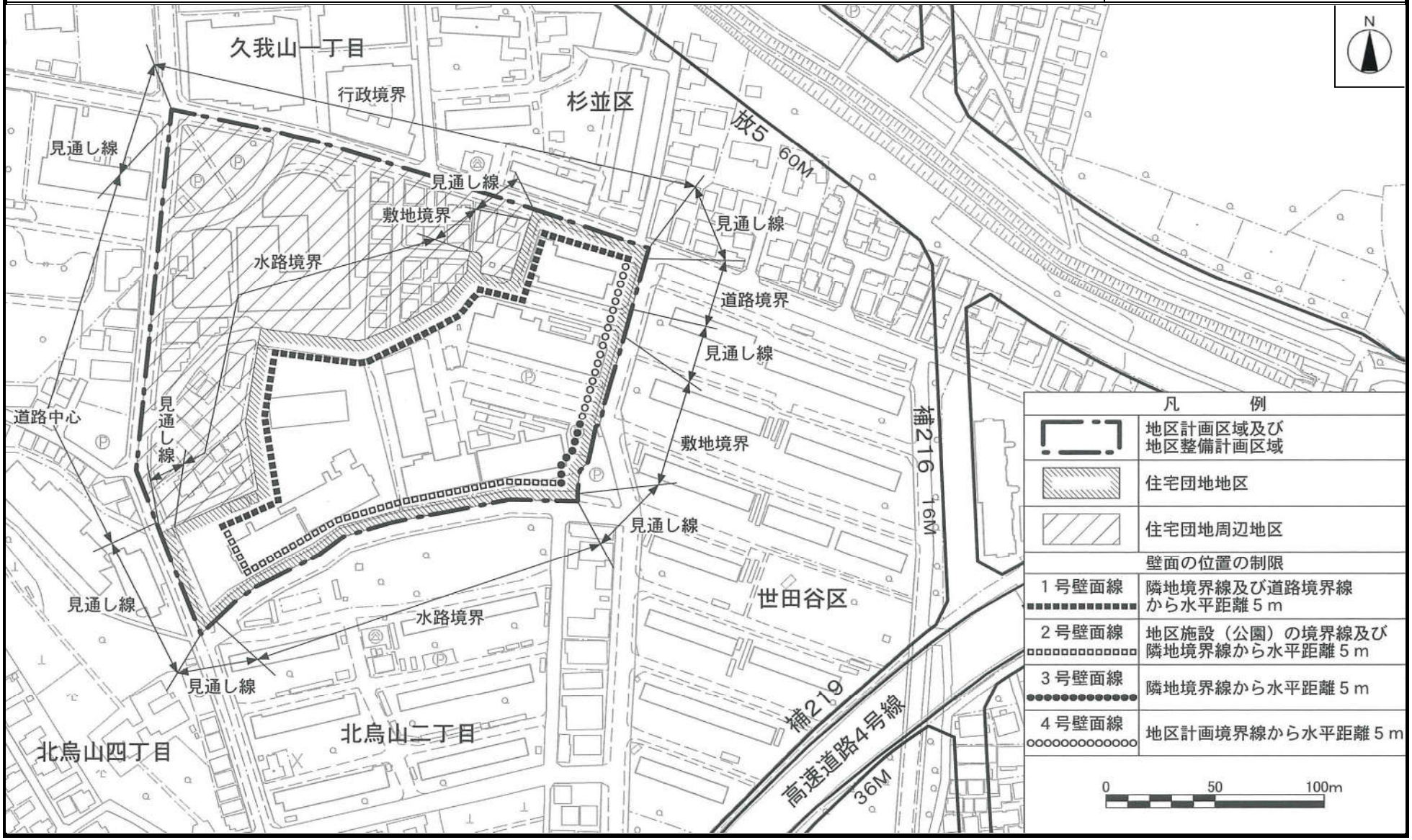


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図、道路網図及び鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（承認番号）３都市基交著第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　（承認番号）３都市基交都第６号　令和３年５月１９日

東京都市計画地区計画
北烏山二丁目北部地区地区計画　計画図１

〔世田谷区決定〕

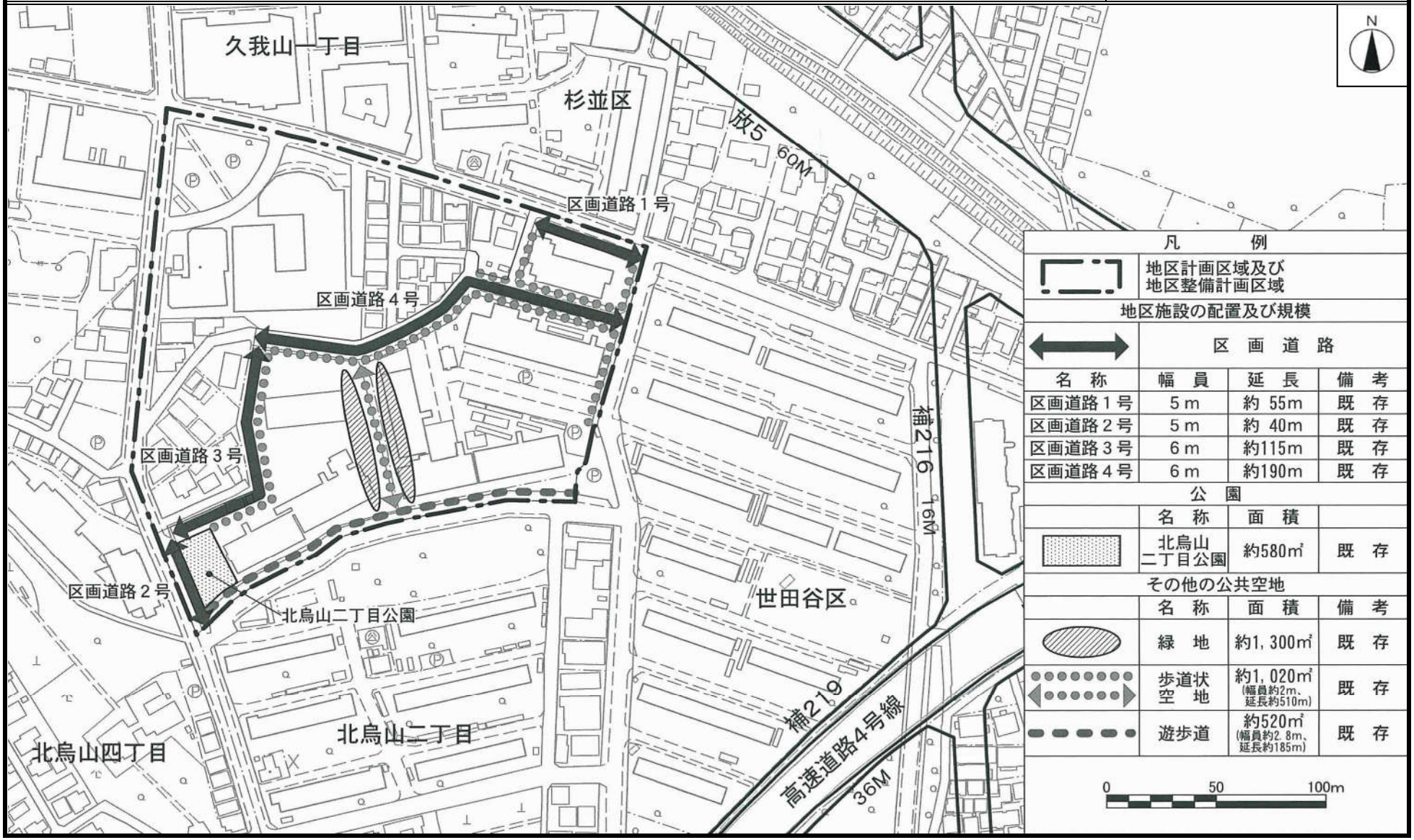


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図及び道路網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。

（承認番号）３都市基交著第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

東京都市計画地区計画
北烏山二丁目北部地区地区計画　計画図２

〔世田谷区決定〕



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都市基交著第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

変更概要

<table>
<tr><td colspan="2">事項</td><td colspan="5">旧</td><td colspan="5">新</td><td>摘要</td></tr>
<tr><td colspan="2">面積</td><td colspan="5">約３．８ｈａ</td><td colspan="5">約３．７ｈａ</td><td>区域を縮小</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>建築物等の整備の方針</td><td colspan="5">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、建ぺい率の最高限度、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。
「計画図その２」に示す車道状空地（以下「車道状空地」という。）は、区の地先道路計画に位置付けられており、将来、道路区域に編入される予定であるため、公社久我山住宅の団地建替え計画策定にあっては、車道状空地部分の道路区域への編入の際、既存不適格建築物とならないようにする。</td><td colspan="5">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、<u>建蔽率</u>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。</td><td>建ぺい率を建蔽率に修正

車道状空地を隣接する北烏山二・三丁目地区地区計画の区域に編入し、区画道路に位置付けるため、３段落目を削除</td></tr>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画
地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="6">道路</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td><td></td></tr>
<tr><td>区画道路１号</td><td>約５ｍ</td><td>約５５ｍ</td><td>新設（歩道及び自転車道）</td><td>区画道路１号</td><td>約５ｍ</td><td>約５５ｍ</td><td><u>既存</u>（歩道及び自転車道）</td><td rowspan="3">整備済のため、既存に修正</td></tr>
<tr><td>区画道路２号</td><td>約５ｍ</td><td>約４０ｍ</td><td>新設（歩道）</td><td>区画道路２号</td><td>約５ｍ</td><td>約４０ｍ</td><td><u>既存</u>（歩道）</td></tr>
<tr><td>区画道路３号</td><td>約６ｍ</td><td>約１１５ｍ</td><td>新設</td><td>区画道路３号</td><td>約６ｍ</td><td>約１１５ｍ</td><td><u>既存</u></td></tr>
<tr><td>区画道路４号</td><td>約６ｍ</td><td>約１９０ｍ</td><td>拡幅</td><td rowspan="2">区画道路４号</td><td rowspan="2">約６ｍ</td><td rowspan="2">約１９０ｍ</td><td rowspan="2"><u>既存</u></td></tr>
<tr><td>区画道路５号</td><td>約６ｍ</td><td>約３０ｍ</td><td>新設</td><td>５号は地区外とするため削除</td></tr>
</table>

	公園	名　称	面　積	備　考	名　称	面　積	備　考	
		公園	約５５０㎡	新設	北烏山二丁目公園	約５８０㎡	既存	整備済であり、名称･面積等を現状に合わせて修正
	その他の公共空地	名　称	面　積	備　考	名　　称	面　積	備　考	
		緑地	約１，３００㎡	新設	緑地	約１，３００㎡	既存	整備済のため、既存に修正
		遊歩道	約５２０㎡ （幅員　約２．８ｍ、 延長　約１８５ｍ）	新設	遊歩道	約５２０㎡ （幅員　約２.８ｍ、 延長　約１８５ｍ）	既存	
		歩道状空地	約１,１６０㎡ （幅員　約２ｍ、 延長　約５８０ｍ）	新設	歩道状空地	約１,０２０㎡ （幅員　約２ｍ、 延長　約５１０ｍ）	既存	地区外とする区間を削除 整備済のため、既存に修正
		車道状空地	約２７０㎡ （幅員　約６ｍ、 延長　約４５ｍ）	新設				地区外とするため削除
建築物等に関する事項	地区の区分 名称	住宅団地地区	住宅団地周辺地区		住宅団地地区	住宅団地周辺地区		住宅団地地区の区域を縮小
	面積	約２.０ｈａ	約１.８ｈａ		約１.９ｈａ	約１.８ｈａ		
	建築物の建蔽率の最高限度	４／１０	―		４／１０	―		建ぺい率を建蔽率に修正

		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。ただし法別表第２(い)項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第１３０条の４に定める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、法別表第２(い）項第三号に規定する共同住宅を、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、車道状空地の境界線から水平距離５ｍ以上とする。ただし、法別表第２(い)項第三号に規定する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２	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、隣地境界線からの水平距離５０ｃｍ以上とする。ただし法別表第２(い)項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第１３０条の４に定める公益上必要な建築物については適用しない。	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。ただし法別表第２(い)項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第１３０条の４に定める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、法別表第２(い）項第三号に規定する共同住宅を、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　<u>４号壁面線は、地区計画境界線</u>から水平距離５ｍ以上とする。ただし、法別表第２(い）項第三号に規定する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	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、隣地境界線からの水平距離５０ｃｍ以上とする。ただし法別表第２(い）項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第１３０条の４に定める公益上必要な建築物については適用しない。	４項及び５項：同義により４号、５号壁面線を４号壁面線へ統合し、起点を地区計画境界線に変更

			m以上とする。 5　５号壁面線は、道路境界線から水平距離５m以上とする。 ただし、法別表第２(い) 項第三号に規定する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。		以上とする。		
		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　２号壁面線、４号壁面線の方向を除く全方向について、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号壁面線の方向について、車道状空地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。 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（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、３５m以下とする。	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、３号壁面線の方向について、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号壁面線の方向について、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（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、３５m以下とする。	１項：４号、５号壁面線の統合に伴う記載の変更 ２項：４号壁面線の起点を地区計画境界線に変更したことに伴う記載の変更（斜線制限の起点が６m内側となったため、立上がりの高さを10mから 17.5mに変更）

都市計画の案の理由書

1　種類・名称

東京都市計画地区計画　北烏山二丁目北部地区地区計画

2　理　由

本地区は、世田谷区北西端に位置し、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を目標に定めた地区計画である。

この度、当該地区計画に定める一部の地区施設（区画道路及び車道状空地）について、隣接地で策定する北烏山二･三丁目地区地区計画の地区施設（区画道路）として編入し、一体的な区画道路整備を誘導するため、約０．１ヘクタールの区域について、北烏山二丁目北部地区地区計画を変更するものである。