

# 南烏山二丁目南部地区地区計画

平成17年7月12日 都市計画決定

## 【地区計画の目標】

本地区は、地区生活拠点の芦花公園駅を最寄り駅とした団地で、豊かな緑を有する低中層の住宅地に囲まれた東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）芦花公園前住宅からなり、周辺住宅地と調和した団地の建替えと、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。

本地区の周辺には、武蔵野の面影を残す蘆花恒春園をはじめ生産緑地などの自然的環境が多く残されている。また、世田谷区ゆかりの文学者の作品を収蔵する世田谷文学館などもあり、緑と文化の拠点にふさわしい地区として魅力ある都市空間の形成が期待されている。

こうした地域の課題と特性を踏まえ、計画的な事業を適切に誘導するとともに、事業後の良好な環境の保全策を講じることにより、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 緑を重視した街並の形成

千歳通りに面した新たな緑の創出や、地域の貴重な資源である公社団地内の既存樹木をできる限り保全し、また活用することにより、地域の景観を構成する大きな要素として、周辺を含めた緑のネットワークづくりを進め、緑の質的な面に配慮した落ち着いた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、自然との共生や周辺市街地との調和及び今後の高齢化社会に配慮しつつ、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 人にやさしい道路ネットワークの形成

安全で安心な生活を支える主要生活道路等の道路ネットワークの形成を目指す。特に駅までのアクセス道路は、バリアフリーの視点からもすべての人にやさしい道路として機能を確保できるように、地域と連携しながら整備・維持をめざす

## 【区域の整備・開発及び保全に関する方針】

### 土地利用の方針

公社団地は、従前居住者の居住継続に配慮するなど、その団地の特性に応じた、適切な密度と住戸規模・戸数を有する中高層集合住宅地として整備をする。あわせて、街区中央部における生活利便施設（集会所、管理事務所等）の立地した定住性の高い集合住宅地を形成する。

### 地区施設の整備の方針

当該団地から駅への主要アクセス道路である千歳通りは、快適な歩行者空間を確保するため、沿道の景観を保全しつつ拡幅整備をする。また団地内を貫通する区画道路は、地域に計画している道路ネットワークに基づき、地域に開放した公園・緑地とのつながりや、歩行者と自転車との調整を図りつつ、安全で安心できる道路拡幅等の整備を進める。

### 建築物等の整備の方針

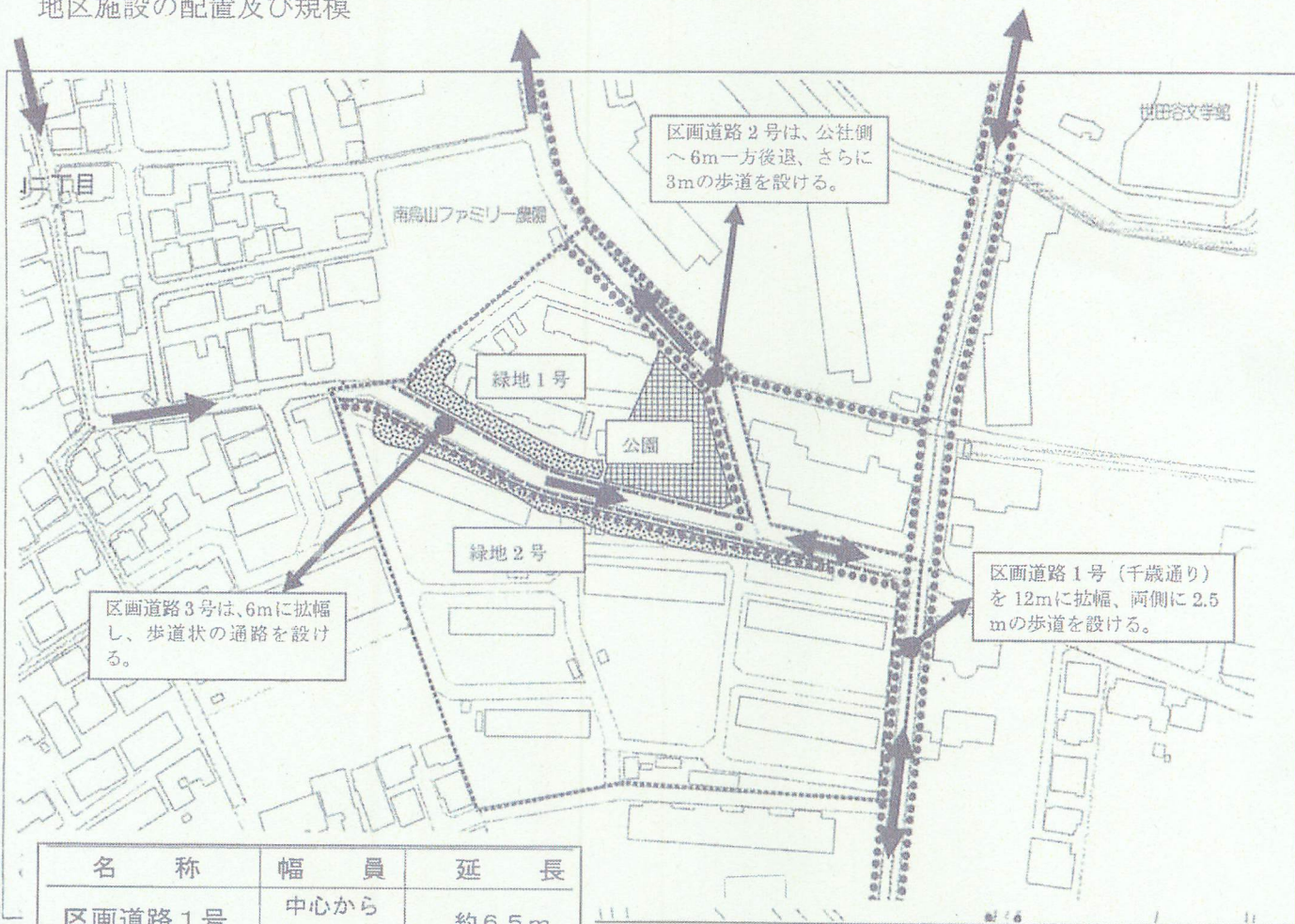
烏山地域にふさわしい良好な街並を整備するため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。

その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- ・団地の建替えにあわせて、行き止まり道路の解消など、周辺の住宅地市街地としての課題解消に貢献する。
- ・団地内は既存樹木をできるだけ保全し、すべての人にやさしい道路づくりを基本にした歩行者に快適な緑陰空間として整備する。
- ・千歳通りに面する団地内の緑は、連続性のある沿道緑化とし、文学館に通じる街並み景観に配慮した緑の軸として整備する。
- ・住戸数及び将来の居住形態等に見合う駐車場及び自転車等駐車場の確保を誘導する。

【地区整備計画】

地区施設の配置及び規模



| 名称     | 幅員     | 延長    |
|--------|--------|-------|
| 区画道路1号 | 中心から6m | 約65m  |
| 区画道路2号 | 6m     | 約150m |
| 区画道路3号 | 6m     | 約130m |
| 名称     | 面積     |       |
| 公園     | 約1150㎡ |       |
| 緑地1号   | 約400㎡  |       |
| 緑地2号   | 約450㎡  |       |

..... 地区計画区域

..... 歩行者動線

➔ 自動車動線

## 【建築物等に関する事項】

### ●用途の制限

次に掲げる建築物以外は建築してはならない。

- ① 共同住宅
- ② 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
- ③ 上記の建築物に付属するもの

### ●容積率の最高限度

150%

### ●建ぺい率の最高限度

40%

### ●壁面の位置の制限 [図1参照]

建築物の壁や柱の面までの距離は、原則、次の①、②に定めるところによる。

- ① 道路境界線から水平距離5m以上とし、地盤面からの高さが4m以下の部分については2m以上とする。
- ② 隣地境界線から水平距離5m以上とする。

### ●高さの最高限度 [図2参照]

建築物の各部分の高さは、30mを限度とし、かつ、次に掲げる制限とする。

- ① 全方向について、建築物の各部分の高さは、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。(全方位斜線制限)
- ② 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.5倍に4mを加えたもの以下とする。(北側斜線制限)

### ●建築物等の形態

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

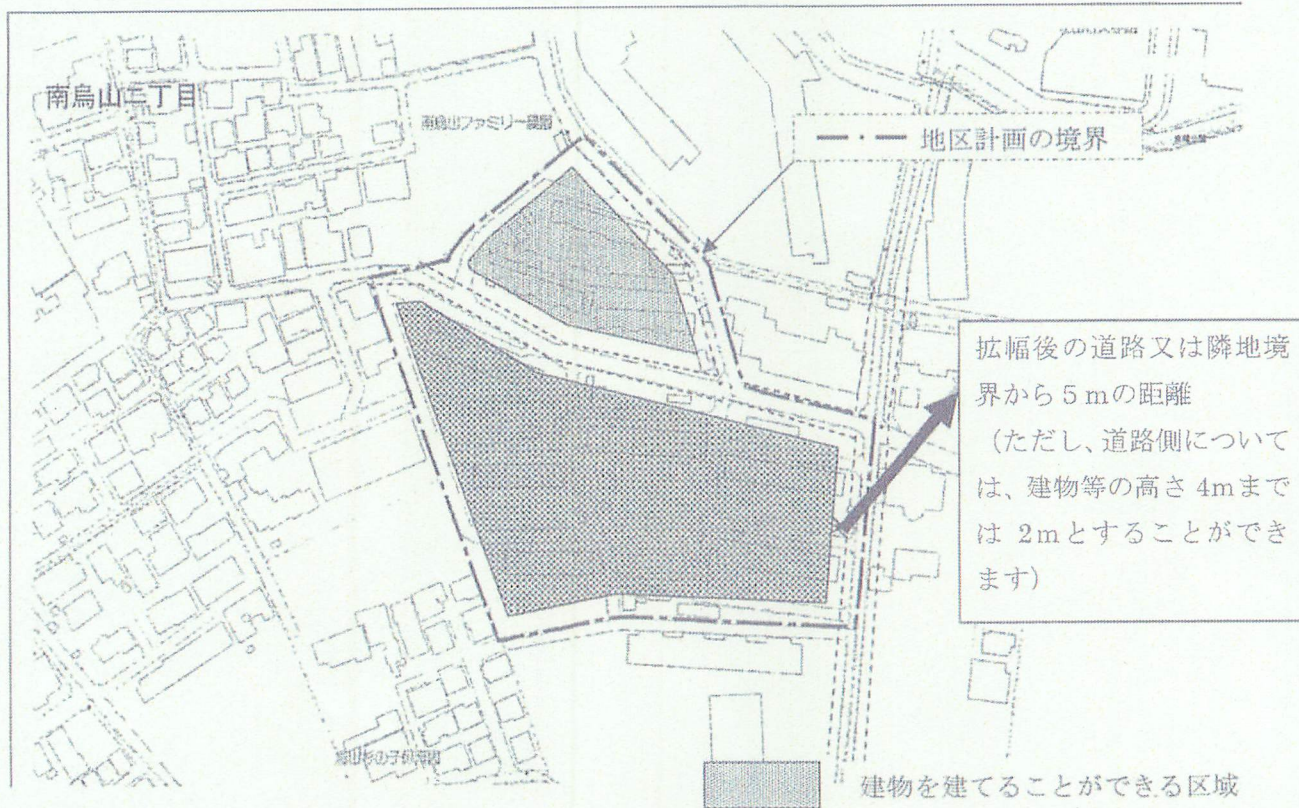
道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。

問合せ先

烏山総合支所 街づくり課

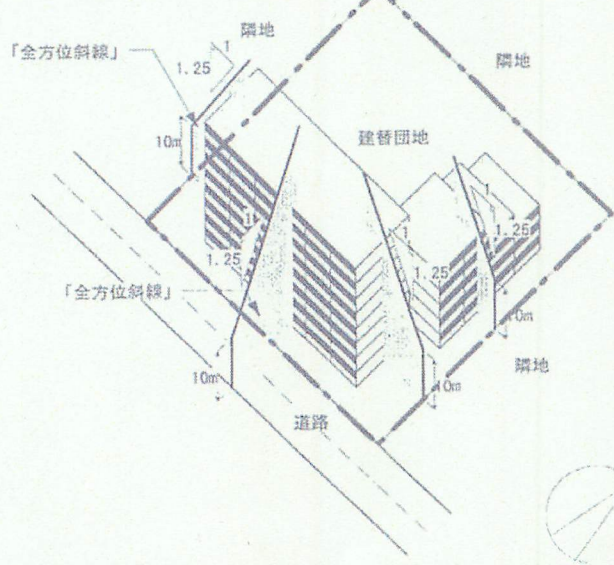
TEL 3326-9618

壁面の位置の制限 (図 1)



建物高さの最高限度 (図 2)

●「全方位斜線制限」のイメージ図



●「北側斜線制限」のイメージ図

