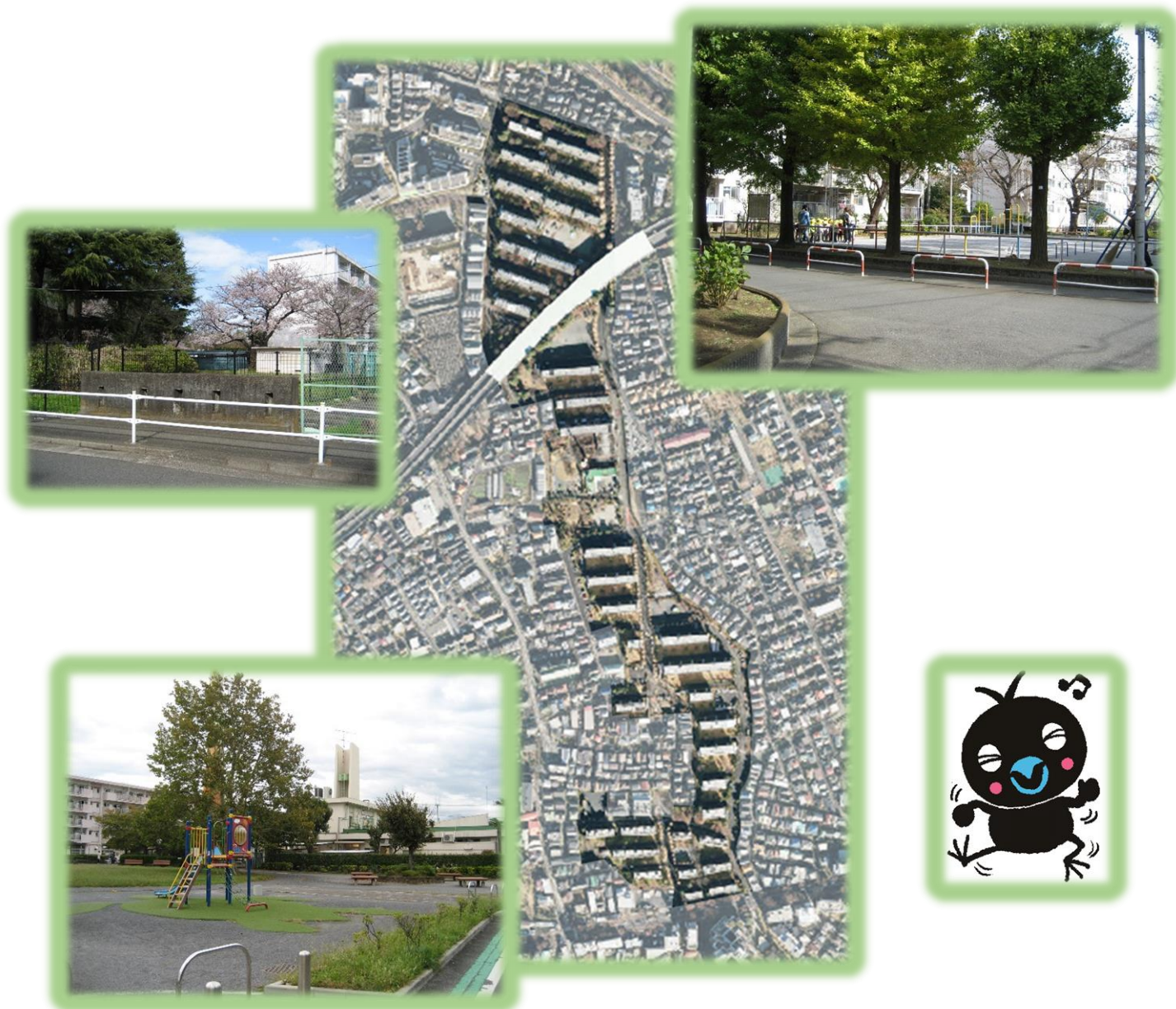


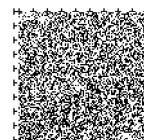
きたからすやま に さんちょうめ ちく ちく けいかく
北鳥山二・三丁目地区 地区計画

北鳥山二・三丁目地区地区街づくり計画



世田谷区

都市計画決定 令和4年3月9日 世田谷区告示 第180号



北烏山二・三丁目地区 地区計画 ~地区計画区域~

【地区計画】

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緑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地区計画を決定しました。

※地区計画区域、地区整備計画区域及び地区街づくり計画区域は同一です。



【住宅地区】

- ・甲州街道沿道地区を除く部分の地区です。

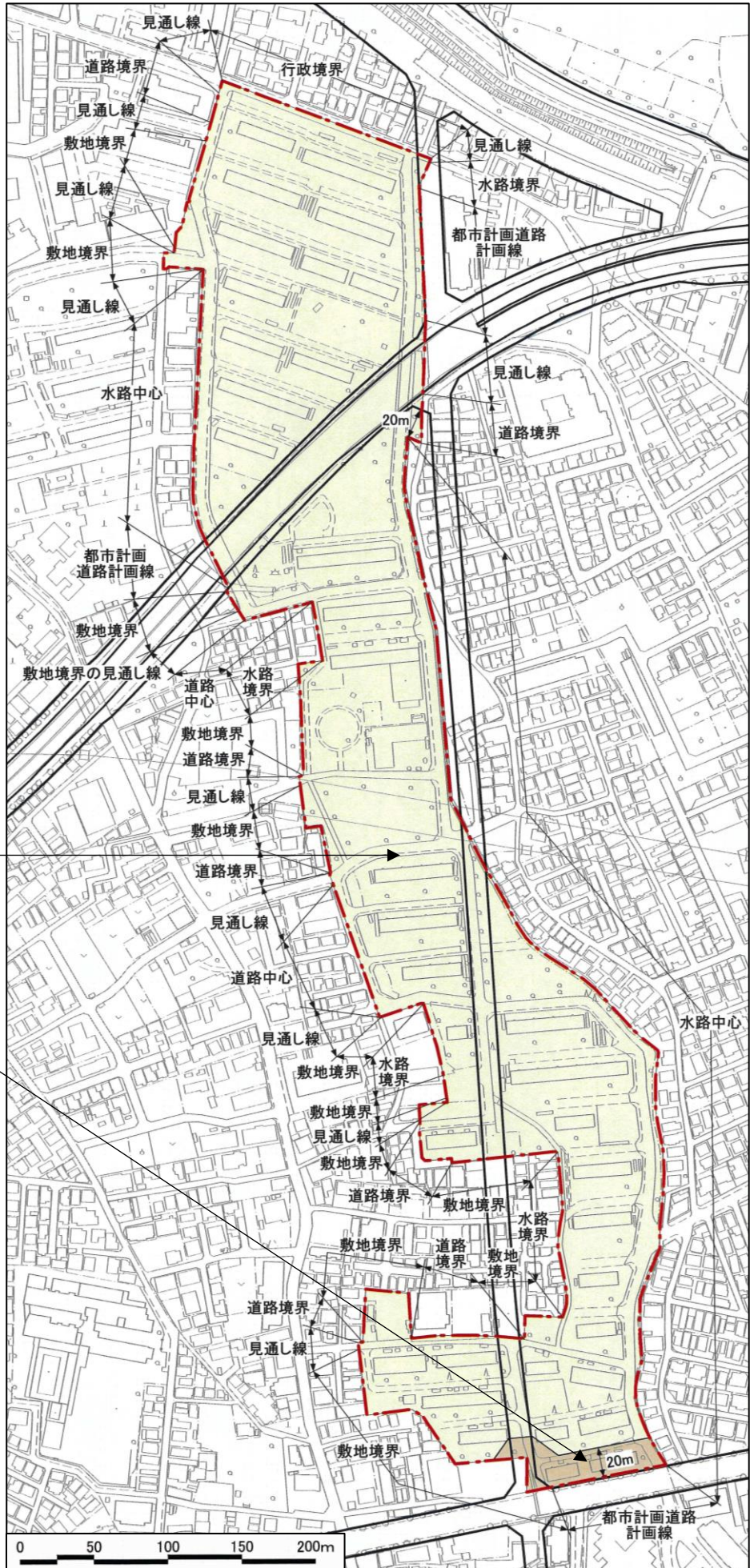
【甲州街道沿道地区】

- ・甲州街道沿道20mの用途地域が準住居地域に指定されている範囲の地区です。

【地区街づくり計画】

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」に指定しています。



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。

北鳥山二・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
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)

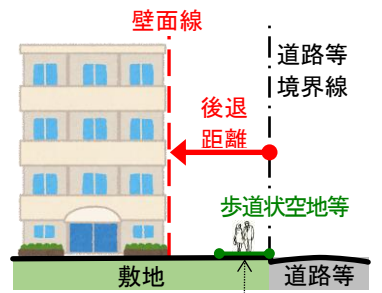


北烏山二・三丁目地区 地区計画 ～建築物等に関する事項①～

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	名称 面積	住宅地区 約11.5ha	甲州街道沿道地区 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）	



角地等における建蔽率の緩和は適用しません。

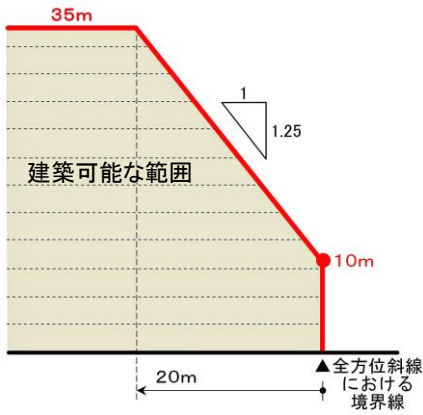


歩道状空地等を設ける部分には、門、塀、フェンス等は設置できません。ただし、車止めや標識、ベンチ等は除きます。

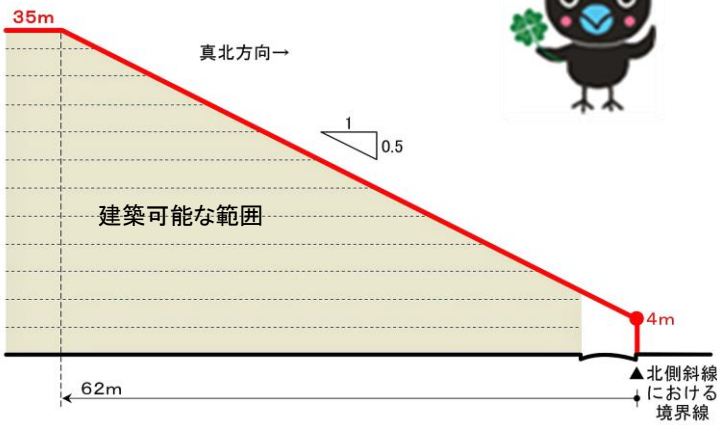
北烏山二・三丁目地区 地区計画 ~建築物等に関する事項②~

[建築物等の高さの最高限度]

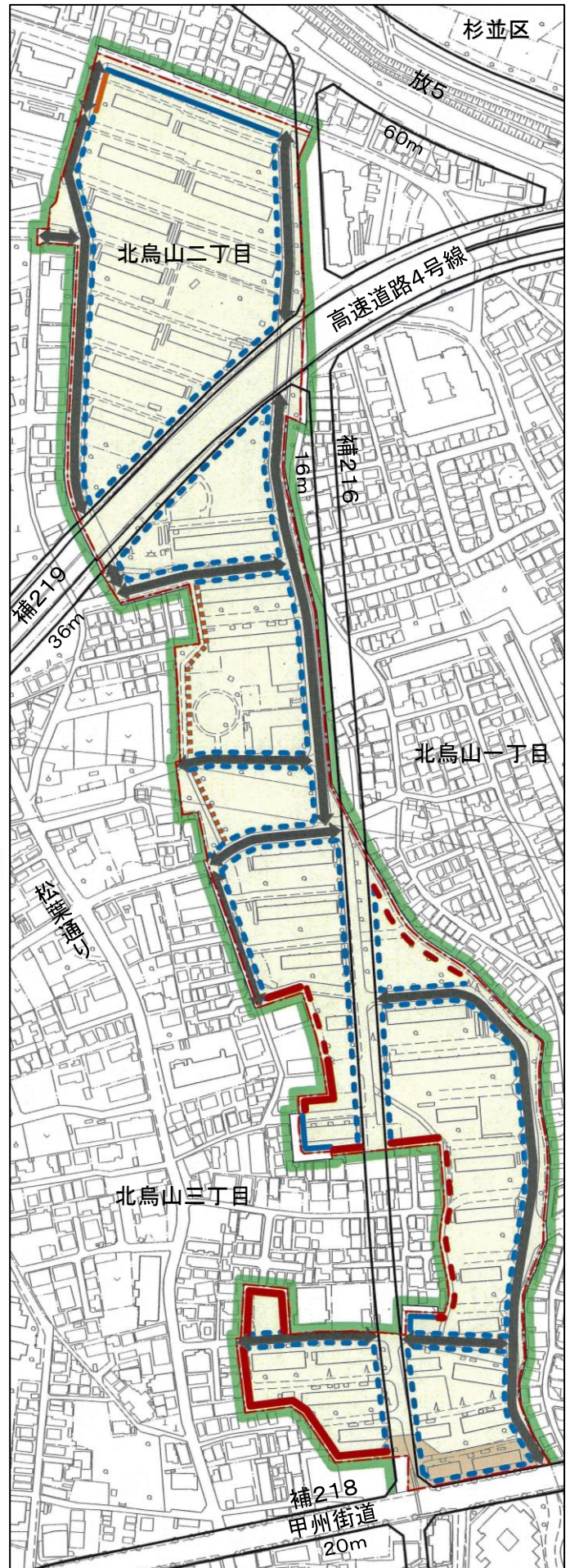
<全方位斜線制限>



<北側斜線制限>



■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 (前頁参照)
0 50 100 150 200m	

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

Q 1. 全方位斜線・北側斜線の適用範囲等が知りたい。

A 1. 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。

Q 2. 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。

A 2. 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、原則一般の利用ができるようにしていただきます。

Q 3. 住宅地区について、高度地区の内容と高さ制限を知りたい。

A 3. 高度地区は、19m第2種高度地区と25m第2種高度地区の二種類が指定されておりますが、本地区計画で、建築物等の高さの最高限度を35mとしているため、35mの絶対高さ制限と第2種高度地区の斜線型高さ制限が適用されます。

Q 4. 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。

A 4. 補助216号線の計画線に沿って両側に3mの壁面線を指定することで、将来の道路空間を確保していただきます。

Q 5. 建蔽率の角地緩和や耐火建築物等による緩和は適用できるのか。

A 5. 地区計画で建築物の建蔽率の最高限度を50%としているため、緩和は適用できません。

地区計画等手続き

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。

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

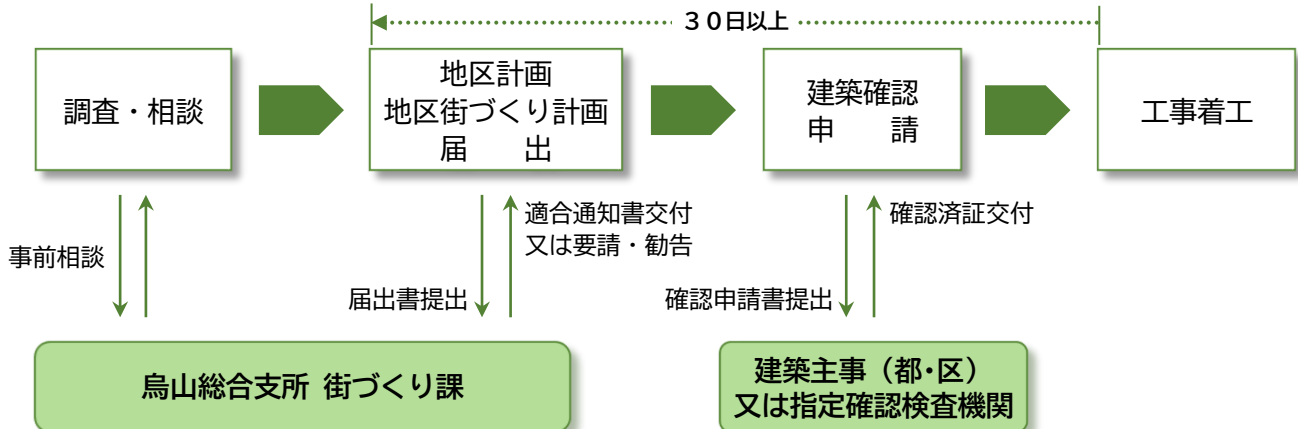
3. 建築物等の用途の変更

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

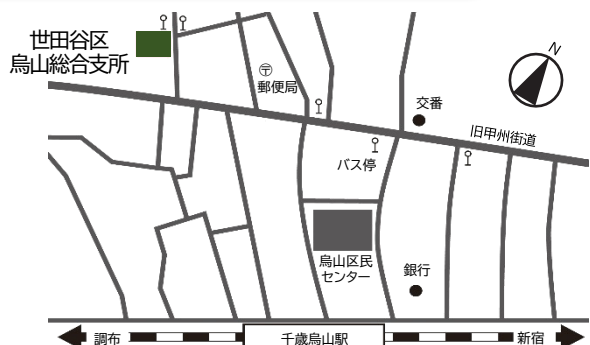
〒157-8555

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・4・6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