

## 東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画北烏山三丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	北烏山三丁目地区地区計画	
位 置 ※	世田谷区北烏山三丁目及び北烏山四丁目各地内	
面 積 ※	約 7.8ha	
地区計画の目標	本地区は烏山寺町に近接する緑豊かな地域にあり、かつては武蔵野の面影を残した田園地帯であったが、基盤整備が行なわれないまま無秩序に市街化が進行してきている。農地税制の改正を契機にこれ以上のスプロールを防止し、計画的な宅地化を誘導することが課題である。道路公園等基盤整備の計画を担保し、保全すべき農地を保全し、緑豊かな快適で安全な市街地を形成するよう誘導することを地区計画の目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 新甲州街道沿道は、上層階に住宅を含む沿道型サービス業務地区とする。</li> <li>2 松葉通り沿道及び中央高速沿道は、店舗を含む低中層住宅地とする。</li> <li>3 その他の地区は、低層住宅地とする。</li> </ol> <p>区画道路の沿道は、一定の敷地規模を維持した良好な集合住宅を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4 生産緑地はオープンスペースとして保全を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 松葉通りを主要生活道路として整備する。</li> <li>2 寺院通りを歴史と文化の散歩道として整備する。</li> <li>3 区画道路（6m）を3路線整備する。</li> <li>4 歩行者優先道路を6路線整備する。</li> <li>5 公園を整備する。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>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、敷地面積の最低限度、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。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			主要生活道路	6 m	約 5 9 0 m	拡幅 (全幅 約 1 0 m)
			区画道路 1 号	6 m	約 1 5 6 m	新 設
			区画道路 2 号	6 m	約 1 5 2 m	新 設
			区画道路 3 号	6 m	約 1 3 4 m	新 設
			歩行者優先道路 1 号	4 m	約 1 7 9 m	拡 幅
			歩行者優先道路 2 号	4 m	約 7 4 m	拡 幅
			歩行者優先道路 3 号	4 m	約 1 2 4 m	拡 幅
			歩行者優先道路 4 号	4 m	約 1 0 0 m	既 存
			歩行者優先道路 5 号	4 m	約 1 1 7 m	拡 幅
			歩行者優先道路 6 号	4 m	約 1 1 5 m	拡 幅
	公 園	面 積			備 考	
	約 1, 0 0 0 m <sup>2</sup>			新 設		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 ※	<p>計画図 (2) に表示した区域においては建築基準法 (昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。) 別表第二 (い) 項に規定する以外のものは建築してはならない。</p> <p>ただし、当該建築敷地に接する地区施設 (主要生活道路) の部分が道路として整備された建築敷地についてはこの限りでない。</p>				
	容積率の最高限度 ※	<p>計画図 (2) に表示した区域においては 1 0 / 1 0 とする。</p> <p>ただし、当該建築敷地に接する地区施設 (主要生活道路) の部分が道路として整備された建築敷地についてはこの限りでない。</p>				
	建ぺい率の最高限度	<p>計画図 (2) に表示した区域においては 5 / 1 0 とする。</p> <p>ただし、当該建築敷地に接する地区施設 (主要生活道路) の部分が道路として整備された建築敷地についてはこの限りでない。</p>				
	敷地面積の最低限度	<p>計画図 (2) に表示した区域においては 1 0 0 m<sup>2</sup> とする。</p> <p>ただし、当該建築敷地に接する地区施設 (主要生活道路) の部分が道路として整備された建築敷地についてはこの限りでない。</p>				
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁及び柱は、計画図に表示した壁面の位置を越えて建築してはならない。</p> <p>1 1 号壁面は主要生活道路中心線から 6 m ただし、松葉通りに対する奥行き 2 0 m 以下の敷地についてはこの限りでない。</p> <p>2 2 号壁面は寺院通り道路中心線から 3 m</p> <p>3 3 号壁面は区画道路 1、2、3 号境界線から 2 m</p>				

	建築物等の高さの最高限度	<p>計画図（２）に表示した区域においては、建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる）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に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。</p> <p>ただし、当該建築敷地に接する地区施設（主要生活道路）の部分が道路として整備された建築敷地についてはこの限りでない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の意匠及び色彩は、周囲の環境と調和したものとする。</p> <p>建築物及びそれに付属するものは、松葉通り及び寺院通り沿道の制限された壁面の位置を越えて設けてはならない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける場合は、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以下の石積、ブロック造等の部分は、この限りでない。</p>

※ は知事同意事項

「区域、地区施設の配置、壁面の位置は、計画図表示のとおり」

理由：敷地が細分化されることによる、日照、通風、防災などの環境悪化の防止、及び地区の良好な居住環境の形成を目的として、敷地面積の最低限度を建築物等の用途の制限がある区域に定めるため、当該地区計画を変更する。