



地区の

北鳥山三丁目 街づくり

〔地区計画〕

緑豊かな快適で安全な市街地の形成

● 地区計画とは

建築物等の用途、建ぺい率、容積率、建築物の高さ、壁面の位置の制限など、地区の特性にあったルールを決めて、建て替えの時に、そのルールに沿って建築することにより、将来的に美しい街並みを造っていくものです。

● 次の場合に該当するときは届け出をお願いします

地区計画の区域内で、次にあげる行為を行おうとする場合は、その行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、行為の内容等を鳥山総合支所街づくり課に届け出てください。

(1) 土地の区画形質の変更

- ① 道路の新設、拡幅、廃止または変更
- ② 一団の宅地を分割して2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) 建築物の建築または工作物の建設

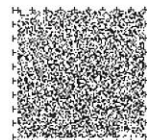
建築物の新築、増築、改築、移転および門、塀、擁壁、広告塔などの建設が該当します。

(3) 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部または一部の使い方を変えるため、その部分をつくりかえる場合など。

(4) 建築物等の形態または意匠の変更

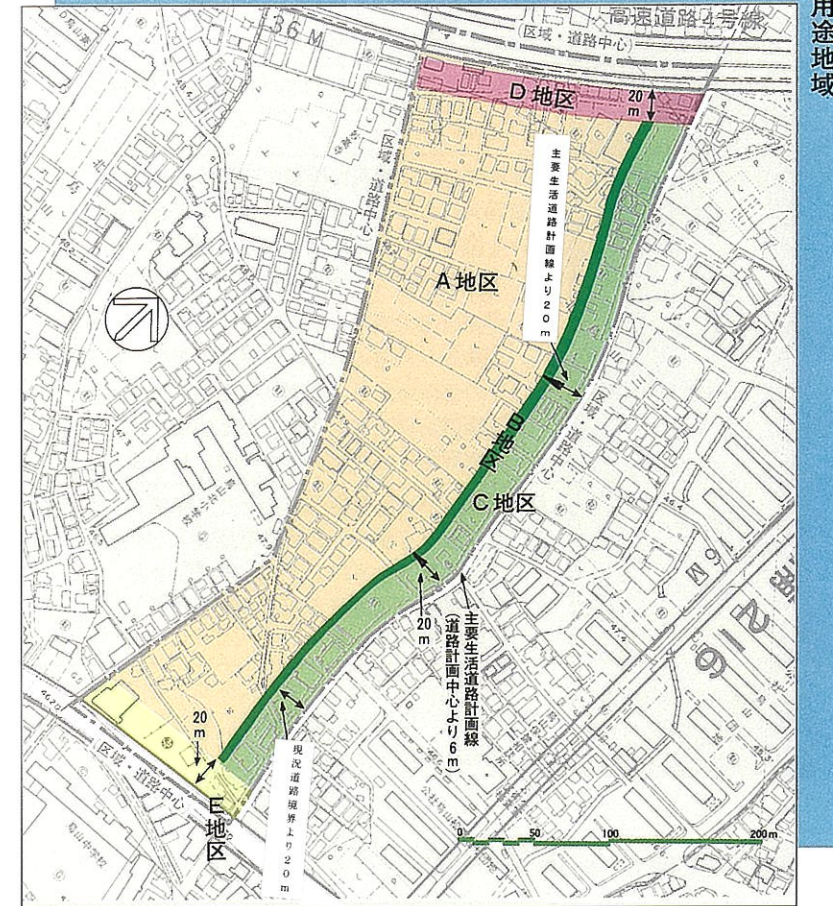
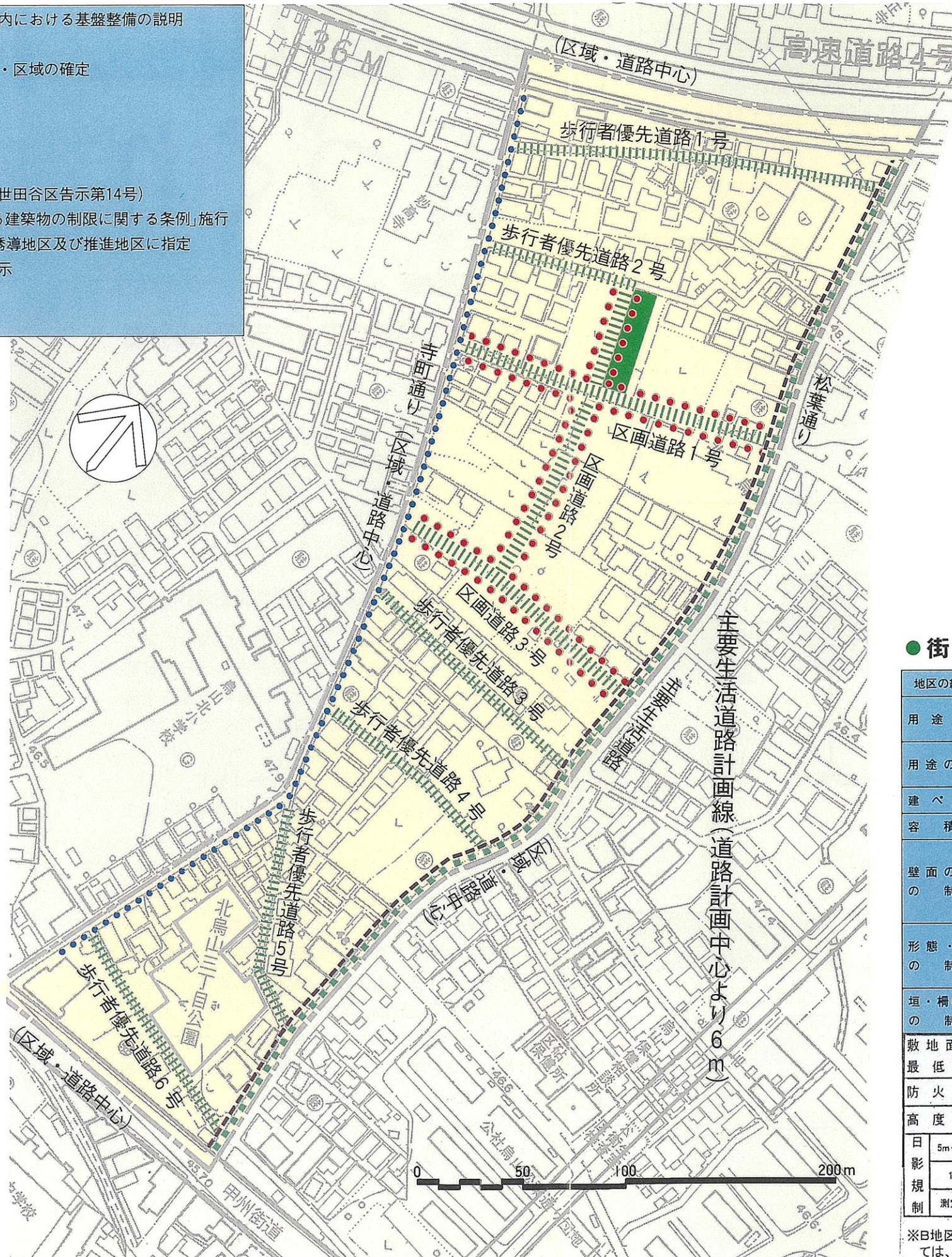
建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など。



●街づくりの経緯

- 平成元年6月 土地区画整理事業を施行すべき区域内における基盤整備の説明
- 平成3年12月 街づくりの提案、地区計画の説明
- 平成4年2月 用途地域の提案・建築ルールの提案・区域の確定
- 平成4年3月 区画道路等路線別の説明会
- 平成4年6月 地区計画素案の説明会
- 平成4年8月 地区計画原案の縦覧
- 平成4年10月 地区計画案の縦覧
- 平成5年2月 都市計画決定（平成5年2月2日、世田谷区告示第14号）
- 平成5年4月 「世田谷区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」施行
- 平成7年4月 「世田谷区街づくり条例」に基づく誘導地区及び推進地区に指定
- 平成8年5月 用途地域変更の東京都市計画決定告示

北鳥山三丁目地区地区計画計画図



B地区について
 主要生活道路の計画線より20mと現況道路境界より20mの差の部分がB地区です。
 主要生活道路が拡幅整備されれば差がなくなるのでB地区はなくなります。

凡 例			
	地区計画区域 (地区整備計画区域)		
	道 路		
	公 園		
	1号壁面の位置 (道路計画中心線から6m以上)		
	2号壁面の位置 (道路中心線から3m以上)		
	3号壁面の位置 (道路境界線から2m以上)		
名 称	幅員	延長	備考
主要生活道路	6m	約590m	拡幅 (全幅約12m)
区画道路1号	6m	約156m	新設
区画道路2号	6m	約152m	新設
区画道路3号	6m	約134m	新設
歩行者優先道路1号	4m	約179m	拡幅
歩行者優先道路2号	4m	約74m	拡幅
歩行者優先道路3号	4m	約124m	拡幅
歩行者優先道路4号	4m	約100m	既存
歩行者優先道路5号	4m	約117m	拡幅
歩行者優先道路6号	4m	約115m	拡幅
公 園		約1,000㎡	新設

●街づくりガイド

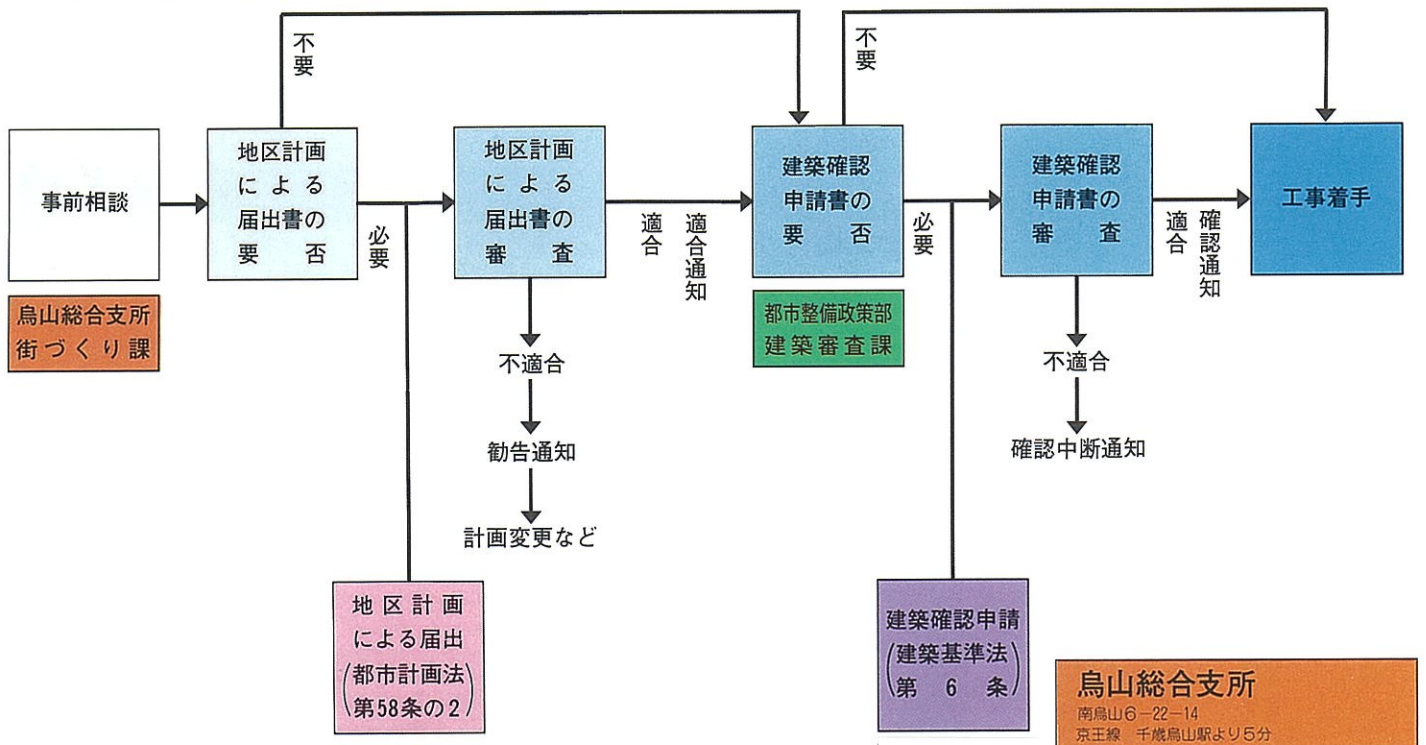
地区の細区分	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域
用途の制限	建築基準法別表第二(イ)項による	建築基準法別表第二(イ)項による※	建築基準法別表第二(ハ)項による	建築基準法別表第二(ニ)項による	建築基準法別表第二(ト)項による
建ぺい率	50%	50%※	60%	60%	60%
容積率	100%	100%※	200%	200%	300%
形態・意匠の制限	1. 建築物の意匠および色彩は周囲の環境と調和したものとする。 2. 建築物およびそれに付属するものは、松葉通りおよび寺町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。				
垣・柵の構造の制限	道路に面した塀は、生け垣またはフェンスに緑化したものとする。ただし、高さが60cm以下の石積、ブロック造等は除く。				
敷地面積の最低限度	80㎡	100㎡※	—		
防火指定	準防火地域				防火地域
高度地区	第1種	第1種※	19m第2種	25m第2種	45m第2種
日影規制	5m<L≤10m	4時間以上	3時間以上		4時間以上
	10m<L	2.5時間以上	2時間以上		2.5時間以上
測定水平面	1.5m		4m		

※B地区において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、用途の制限、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度、高度地区の指定が、C地区と同じになる。

● 地区計画の方針

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および北烏山四丁目各地内	
面 積	約 7.8ha	
区域の整備・開発および保全の方針	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したが、基盤整備が行われなまま無秩序に市街化が進行してきています。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す。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目標とします。
	土地利用の方針	1. 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します。 2. 松葉通り沿道および中央高速沿道は、店舗を含む中低層住宅地とします。 3. その他の地区は、低層住宅地とします。 区画道路沿道は、一定の敷地規模を維持した良好な集合住宅を誘導します。 4. 生産緑地はオープンスペースとして保全を図ります。
	地区施設の整備の方針	1. 松葉通りを主要生活道路として整備します。 2. 寺院通りを歴史と文化の散歩道として整備します。 3. 区画道路（6m）を3路線整備します。 4. 歩行者優先道路を6路線整備します。 5. 公園を配置します。
	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、建築物等の形態または意匠の制限、垣または柵の構造の制限を定めます。

● 地区計画の届出等の手続きの流れ



● 問い合わせ・届出先：世田谷区烏山総合支所街づくり課 ☎03 (3326) 9618

このパンフレットは地球環境を守るため再生紙を使用しています。