

北烏山九丁目地区地区街づくり計画の変更

名 称	北烏山九丁目地区地区街づくり地区計画	
位 置	世田谷区北烏山八丁目及び北烏山九丁目各地内	
面 積	約 23ha	
街づくり計画の目標	<p>本地区は、かつては武蔵野の面影を残した田園地帯であったが、計画的な基盤整備が行われぬまま市街化が進行してきている。</p> <p>そのために、道路及び公園等基盤整備の計画を担保し、緑豊かな安全で住みやすい市街地を形成するよう誘導することを街づくり計画の目標とする。</p>	
街 づ く 方 針	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 烏山通り沿道及び中央自動車道沿道は、店舗等を含む中低層住宅地とする。 3. 施設地区は、大規模敷地を維持し、緑やオープンスペースを確保した中層建築物を誘導する。 4. その他の地区は、低層住宅地とする。 5. 生産緑地は、オープンスペースとして保全を図る。
	地区施設等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 烏山通りを主要生活道路として整備する。 2. 地区北部（約16ha）は、施設道路及び公園等を適切に配置し整備する。 3. 地区南部の都市計画道路周辺については、土地区画整理事業等の面整備事業による市街地整備を誘導する。
	建築物等の整備の方針	<p>この地区にふさわしい良好な街なみを整備するため、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

街 づ く り 整 備 計 画	地区施設等の配置及び規模	地区施設	都市計画世田谷西部地域北烏山・給田地区地区計画の地区整備計画に定める区画道路				
		街 づ く り 施 設	施設道路	名 称	幅 員	延 長	備 考
				主要生活道路	6 m	約610 m	拡 幅 (全幅 12 m)
				施設道路1号	6 m	約460 m	拡 幅
				施設道路2号	6 m	約140 m	新 設 及 び 拡 幅
				施設道路3号	6 m	約380 m	新 設 及 び 拡 幅
				施設道路4号	6 m	約150 m	拡 幅
				施設道路5号	6 m	約140 m	拡 幅
				施設道路6号	6 m	約210 m	既 存
				施設道路7号	6 m	約250 m	新 設 及 び 拡 幅
		公 園 等	名 称	面 積		備 考	
			公園1号	約1,600㎡		新 設	
			公園2号	約2,100㎡		拡 張 (既存 約1,000㎡)	
			広 場	約 100㎡		新 設	
			緑 道	約2,200㎡		新 設	

街 づ く に 関 り す る 事 項 備 計 画	建築物等に関する事項	容積率の最高限度	<p>8 / 10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りでない。</p> <p>① 第一種低層住居専用地域を除く地域</p> <p>② 街づくり施設の施設道路のみに接する場合</p> <p>③ 建築物の敷地に接するすべての地区施設等の道路の部分及び都市計画施設に定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>④ 土地地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>
		建ぺい率の最高限度	<p>4 / 10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りでない。</p> <p>① 第一種低層住居専用地域を除く地域</p> <p>② 街づくり施設の施設道路のみに接する場合</p> <p>③ 建築物の敷地に接するすべての地区施設等の道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>④ 土地地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>
		敷地面積の最低限度	<p>100㎡とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りでない。</p> <p>① 第一種低層住居専用地域を除く地域</p> <p>② 街づくり施設の施設道路のみに接する場合</p> <p>③ 建築物の敷地に接するすべての地区施設等の道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>④ 土地地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の意匠及び色彩は、周囲の環境と調和したものとする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>地区施設等の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などとする。ただし、高さが60cm以下の石積、ブロック造等の部分についてはこの限りでない。</p>

変更概要

事 項			旧	新	摘 要
街づくり計画の目標			<p>本地区は、かつては武蔵野の面影を残した田園地帯であったが、計画的な基盤整備が行われなまま市街化が進行して来ている。</p> <p>そのために、道路及び公園等基盤整備の計画を担保し、緑豊かな安全で住みやすい市街地を形成するよう誘導することを街づくり計画の目標とする。</p>	<p>本地区は、かつては武蔵野の面影を残した田園地帯であったが、計画的な基盤整備が行われなまま市街化が進行してきている。</p> <p>そのために、道路及び公園等基盤整備の計画を担保し、緑豊かな安全で住みやすい市街地を形成するよう誘導することを街づくり計画の目標とする。</p>	表記方法の変更
街 づ く り 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	容積率の最高限度	<p>8/10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りでない。</p> <p>① 第一種住居専用地域を除く地域</p> <p>② 街づくり施設の施設道路のみに接する場合</p> <p>③ 建築物の敷地に接するすべての地区施設等の道路の部分及び都市計画施設に定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>④ 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	<p>8/10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りでない。</p> <p>① 第一種低層住居専用地域を除く地域</p> <p>② 街づくり施設の施設道路のみに接する場合</p> <p>③ 建築物の敷地に接するすべての地区施設等の道路の部分及び都市計画施設に定められた道路（以下「都市計画道路」という。）の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>④ 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は<u>道路の築造を伴う</u>開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	規定内容の明確化

建ぺい率の最高限度	<p>4/10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りでない。</p> <p>① 第一種住居専用地域を除く地域</p> <p>② 街づくり施設の施設道路のみに接する場合</p> <p>③ 建築物の敷地に接するすべての地区施設等の道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>④ 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	<p>4/10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りでない。</p> <p>① 第一種低層住居専用地域を除く地域</p> <p>② 街づくり施設の施設道路のみに接する場合</p> <p>③ 建築物の敷地に接するすべての地区施設等の道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>④ 土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は<u>道路の築造を伴う</u>開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</p>	規定内容の明確化
敷地面積の最低限度		<p><u>100㎡とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りでない。</u></p> <p>① 第一種低層住居専用地域を除く地域</p> <p>② 街づくり施設の施設道路のみに接する場合</p> <p>③ 建築物の敷地に接するすべての地区施設等の道路の部分及び都市計画道路の部分、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>④ <u>土地区画整理事業の認可等の公告のあった区域の場合又は道路の築造を伴う開発許可の工事完了公告のあった区域の場合</u></p>	制限事項の追加
垣又はさくの構造の制限	<p>地区施設等の道路に面した塀は、生け垣又はフェンスに緑化したもの以外は築造してはならない。ただし、高さ60cm以下の石積、ブロック造等は除く。</p>	<p>地区施設等の道路に面して垣又はさくを設ける場合は、<u>生垣又はフェンス等に沿って緑化したものなどとする。ただし、高さが60cm以下の石積、ブロック造等の部分についてはこの限りでない。</u></p>	表記方法の変更及び規定内容の明確化

