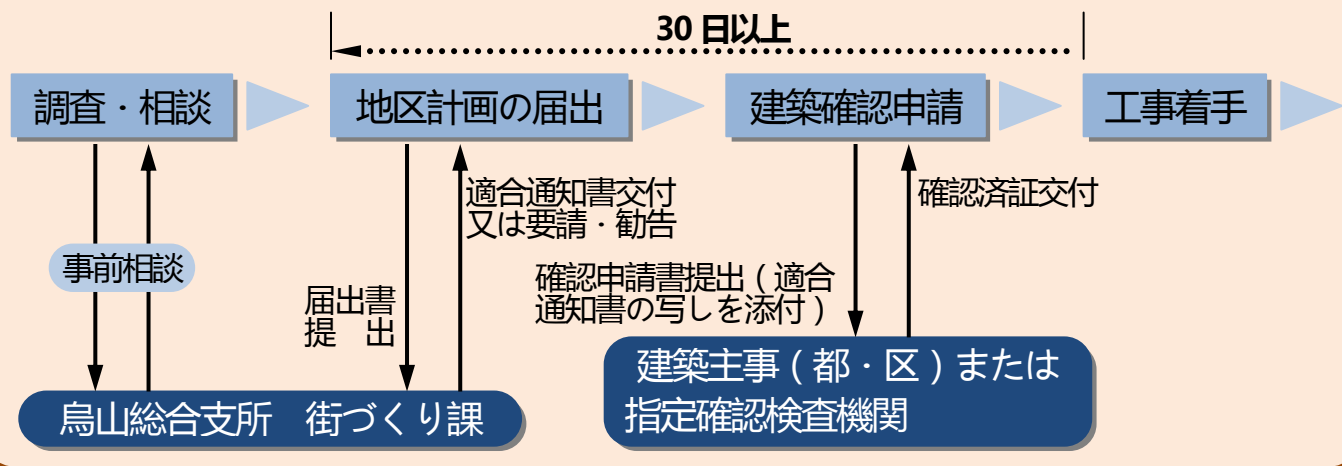


届出が必要です

地区計画が定められた地区では、次の行為に着手する 30 日前までに、街づくり課への届け出が必要です。

1. 土地の区画形質の変更
  - ①道路の新設、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、広告塔等を建設する場合など
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

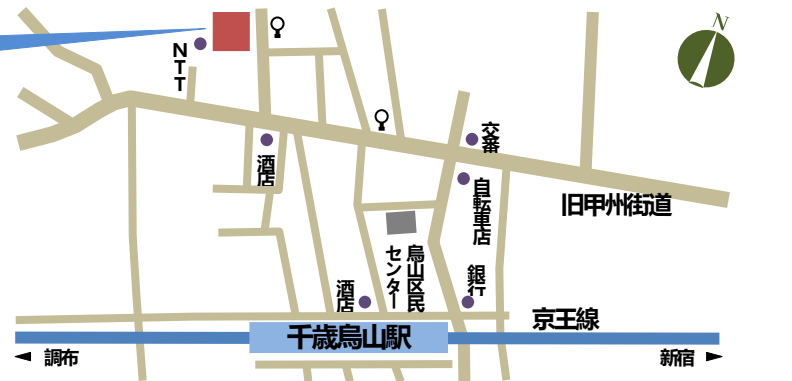
事前相談から工事着手までの流れ



問い合わせ・届け出先 案内図

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  
京王線千歳烏山駅より徒歩 5 分



かすやにちょうめ・みなみからすやまいっちょうめちく ちくけいかく  
**粕谷二丁目・南烏山一丁目地区 地区計画**

【粕谷二丁目・南烏山一丁目地区 地区街づくり計画】



世田谷区



## 地区計画とは

安全で快適な街並みの形成や、良好な環境の保全などを目的に、地区の特性にあったきめ細かな計画を地区の方々と共に考え都市計画として定めたものです。

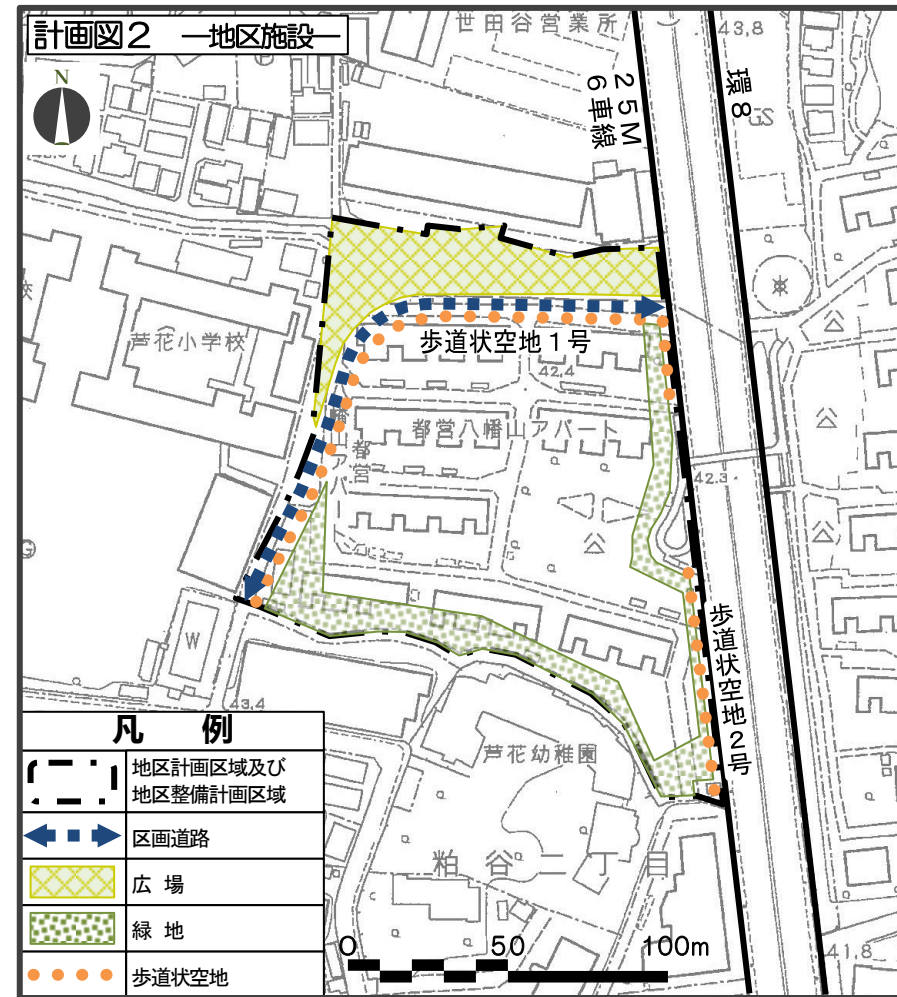
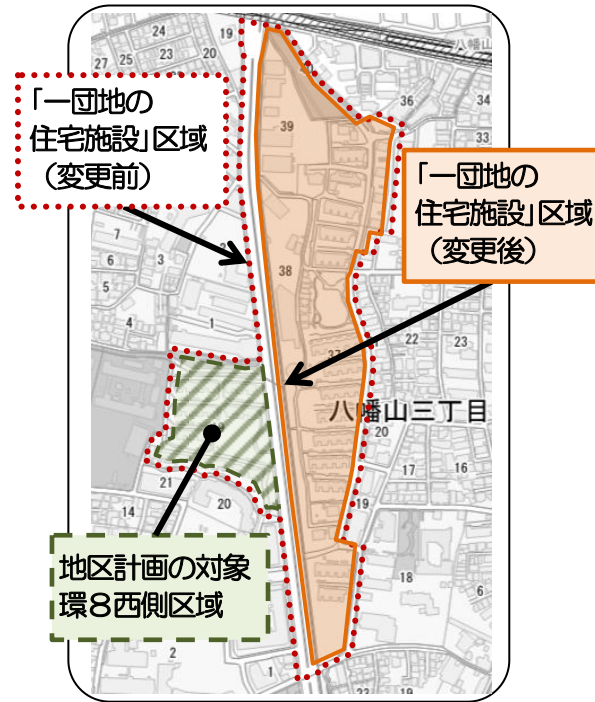
地区計画には、地区の将来像などを示した地区計画の方針と、それを実現するための地区整備計画を定めています。

具体的には、建物の用途、高さ、壁面の位置など建築物に関するルールや、道路、公園などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

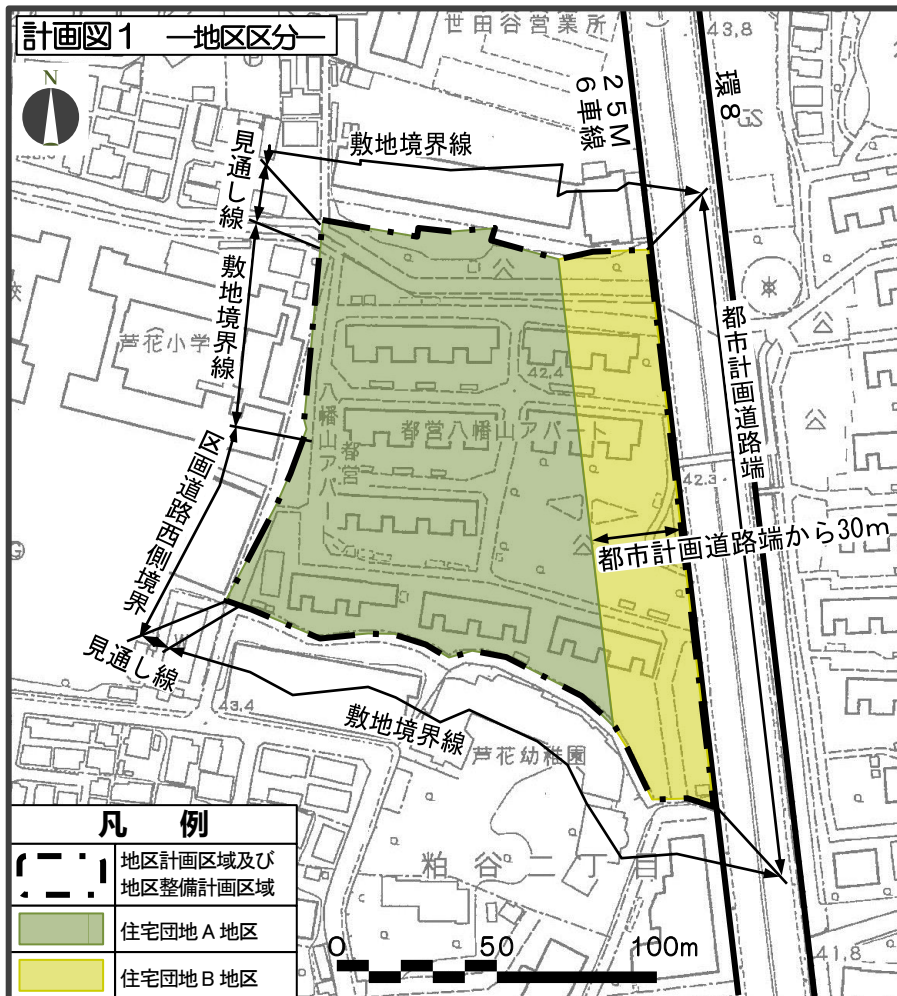
## 粕谷二丁目・南烏山一丁目地区の場合は

八幡山三丁目、南烏山一丁目及び粕谷二丁目の区域には、昭和36年に都営住宅を建てるために「一団地の住宅施設」という都市計画が定められていました。

今後都営住宅団地の建替えを適切に誘導し、緑豊かで良好な住環境の維持・保全を図るとともに、広域避難場所としての機能を維持・強化するため、「粕谷二丁目・南烏山一丁目地区地区計画」を導入し、「一団地の住宅施設」を一部廃止する都市計画変更をしました。

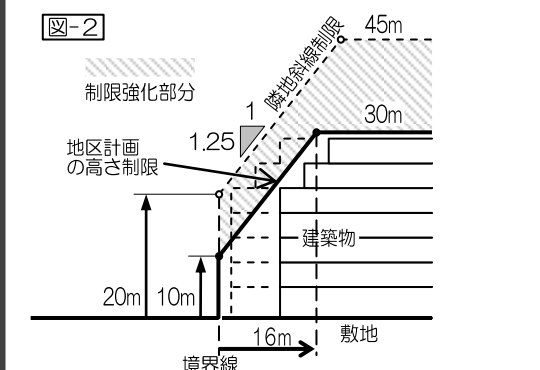
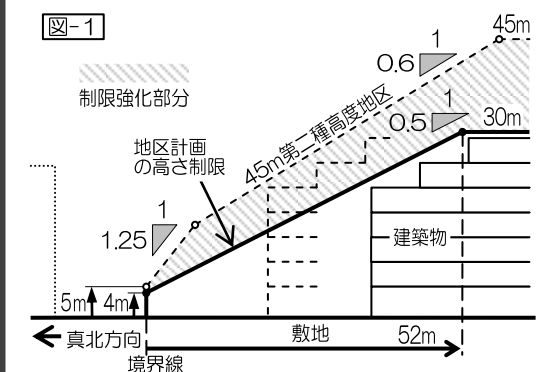
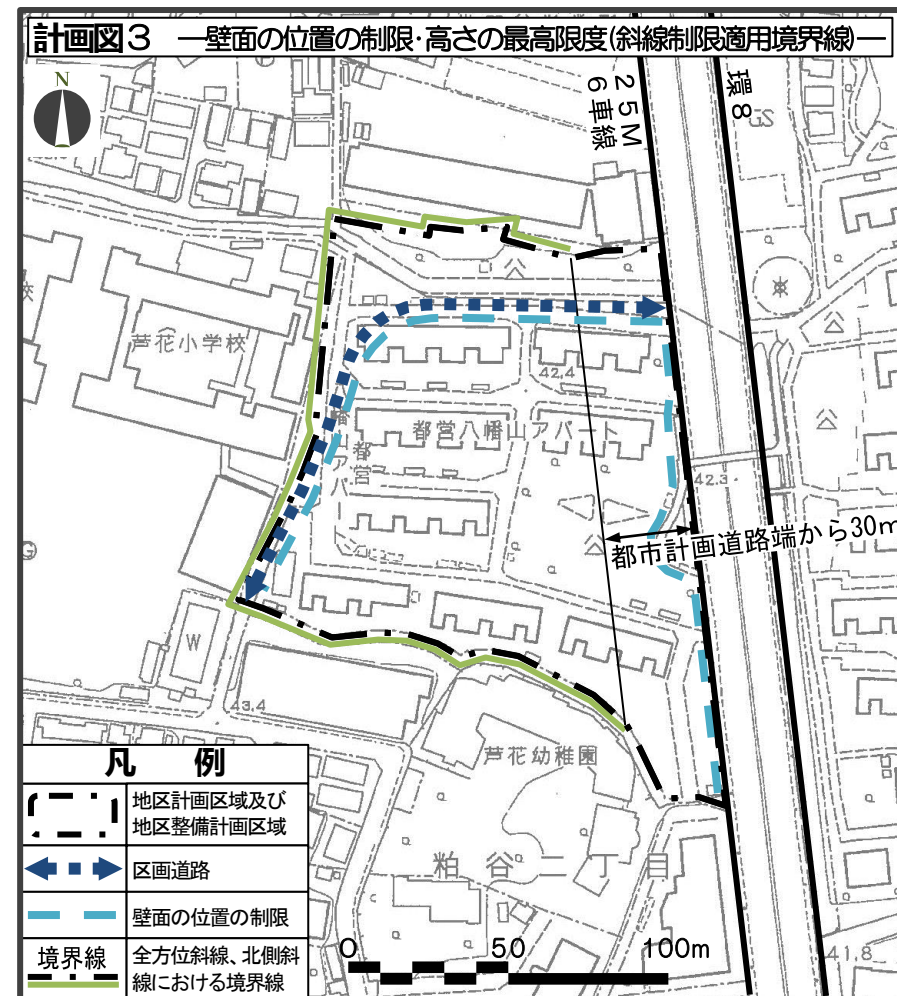


地区施設	
区画道路	地域の道路ネットワークの向上を図るため、区画道路(幅員6m、延長約210m)を整備する。
広場	地区北側を東西に走る既存の遊歩道(幅員約5m、延長約110m)を含み約2,800㎡の広場を確保する。
緑地	地区の外周部(東・南・西側)に既存樹木を含む約2,500㎡の緑地を確保する。
歩道状空地	既存樹木の保全に配慮しながら、歩道状空地1号は区画道路に近接した位置などに、歩道状空地2号は環状8号線に沿って整備する。



住宅団地A地区	
用途の制限	1住戸の面積は30㎡以上とする。
容積率の制限	150%以下とする。
建ぺい率の制限	40%以下とする。
壁面の位置の制限	道路境界線から5m以上とする。
高さの制限	30m以下とする。 北側斜線制限の強化(図-1) 全方位斜線制限の設定(図-2)
形態又は色彩その他意匠の制限	建築物及び屋外広告物等は街並みや周辺環境に配慮したものとす。
垣又はさくの構造の制限	道路に接する部分を生垣又はフェンス等に緑化したものとす。

住宅団地B地区	
用途の制限	1住戸の面積は30㎡以上とする。
容積率の制限	150%以下とする。
建ぺい率の制限	40%以下とする。
壁面の位置の制限	道路境界線から5m以上とする。
形態又は色彩その他意匠の制限	建築物及び屋外広告物等は街並みや周辺環境に配慮したものとす。
垣又はさくの構造の制限	道路に接する部分を生垣又はフェンス等に緑化したものとす。





地区計画の目標・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	粕谷二丁目・南烏山一丁目地区地区計画	
位置	世田谷区粕谷二丁目及び南烏山一丁目各地内	
面積	約1.9ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区北西部、京王線八幡山駅から南西約500mに位置し、都市計画道路環状街路第8号線を軸に東西に渡り整備された一団地の住宅施設のうち、西側部分にある住宅市街地である。地区内には都営住宅団地が立地し、周辺住民にも開放された広場が整備されるなど緑豊かな住環境が保たれている一方、建築物の老朽化や、それに伴う防災性の低下が問題となっている。</p> <p>本地区は、世田谷区都市整備方針において、住宅団地更新地区に位置づけられており、団地周辺の区域も含めた街づくりの視点から、都営住宅団地の建替えにあたっては、公園等のオープンスペースの確保や道路等の一体的な整備を行うとともに、緑化の推進、歩行者ネットワークに配慮した魅力ある歩行者空間の整備等を進めることとしている。また、本地区を含む周辺一帯は、広域避難場所に指定されており、引き続き、災害時における地域の安全性や防災性を確保する必要がある。</p> <p>このような地区の状況を踏まえ、東側の街区においても実施が見込まれている都営住宅団地の建替えに合わせた市街地整備との整合を図りながら、以下のような市街地を形成することを目標とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 防災性に優れた安全で安心できる市街地の形成を図る。</li> <li>2 周辺市街地に配慮した定住性の高い住宅団地の形成を図る。</li> <li>3 人にやさしい安全で安心な生活道路等のネットワーク形成を図る。</li> <li>4 緑豊かで良好な住環境の形成及び保全を図る。</li> </ol>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	都営住宅団地の建替えを適切に誘導し、幹線道路沿いには延焼の防止や交通騒音の遮断・遮音に有効な建築物の誘導を図るとともに、後背地では低中層が主体となった周辺市街地と調和のとれた秩序ある街並み及び良好な住環境の形成を図る。また、広場、緑地を整備し、緑豊かで良好な住環境の維持・保全を図るとともに、広域避難場所としての機能を維持・強化するため、緊急車両が通行できる道路整備や、避難上有効な空地等を確保する。
	地区施設の整備の方針	地域住民の憩いの空間となり、防災性の向上にも資する広場や、周辺住宅地との緩衝帯となる緑地、地域の道路ネットワークの向上に資する区画道路を配置する。また、安全で快適な歩行者・自転車ネットワークを形成するため歩道状空地を配置する。
	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制限を定める。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項又は法第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"> <li>1 住宅団地としての健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2 周辺の街並みと調和した市街地を形成するため、建築物の容積率の最高限度及び、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>3 広域避難場所としての避難空間の確保及び、ゆとりある市街地を形成するため、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。</li> <li>4 圧迫感等に配慮した緑豊かな快適な歩行者空間を形成するため、壁面の位置の制限及び、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> <li>5 秩序ある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。</li> </ol>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区内では、建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止、水環境の回復に努める。</p> <p>緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的な既存樹木等のみどりの保全、新たな緑化を推進するとともに、自然エネルギーの活用など環境に配慮した取組みに努める。</p>

地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考	
		区画道路	6m	約210m	新設	
	広場	名称	面積		備考	
		広場	約2,800㎡		既存 (遊歩道(幅員約5m、延長約110m)を含む。)	
	緑地	名称	面積		備考	
		緑地	約2,500㎡		新設	
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考	
		歩道状空地1号	2m	約210m	新設 (既存樹木の保全に配慮しながら、道路に近接した位置に整備する。)	
		歩道状空地2号	2m	約70m		
	地区の区分	名称	住宅団地A地区		住宅団地B地区	
面積		約1.4ha		約0.5ha		
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 法別表第2(イ)項第三号に規定する共同住宅のうち、各住戸の住戸専用部分の床面積が30㎡以上であるもの</li> <li>2 法別表第2(イ)項第六号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>3 法別表第2(イ)項第九号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という)で定める公益上必要な建築物</li> <li>4 法別表第2(ハ)項第四号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>5 法別表第2(ハ)項第五号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く)</li> <li>6 法別表第2(ハ)項第七号に規定する公益上必要な建築物で令で定めるもの</li> <li>7 大気汚染防止法(昭和43年6月10日法律第97号)に基づき、環境測定を行うための施設</li> <li>8 前各号の建築物に付属するもの(令で定めるものを除く)</li> </ol>				
		建築物の容積率の最高限度	15/10			
		建築物の建ぺい率の最高限度	4/10			
		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までの距離は、計画図3に示す道路境界線から5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物置その他これに類する用途(ごみ置場を除く)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの</li> <li>2 ごみ置場で軒の高さが3m以下であるもの</li> <li>3 受水槽ポンプ室、電気室その他これらに類する付属建築物</li> <li>4 自転車駐り場その他これに類する付属建築物で、高い開放性を有する構造のもの</li> <li>5 大気汚染防止法に基づき、環境測定を行うための施設など公益上必要な建築物</li> </ol>			
			建築物等の高さの最高限度	30m		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。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1 当該部分から計画図3に示す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)</li> <li>2 当該部分から計画図3に示す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)。</li> </ol>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物等の形態、意匠、色彩は、周辺環境に配慮したものとする。</li> <li>2 屋外広告物等の形態、意匠、色彩は周辺の街並みに配慮したものとし、光源を設置する場合、周辺環境に悪影響を及ぼすものは設置してはならない。また、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。</li> </ol>		
		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、その接する部分を生垣又はフェンス等に緑化したものとする。ただし、高さが0.6m以下の部分についてはこの限りではない。			