

きたからすやまにちょうめちゅうぶちく

ちくけいかく

# 北鳥山二丁目中部地区 地区計画

【北鳥山二丁目中部地区 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。

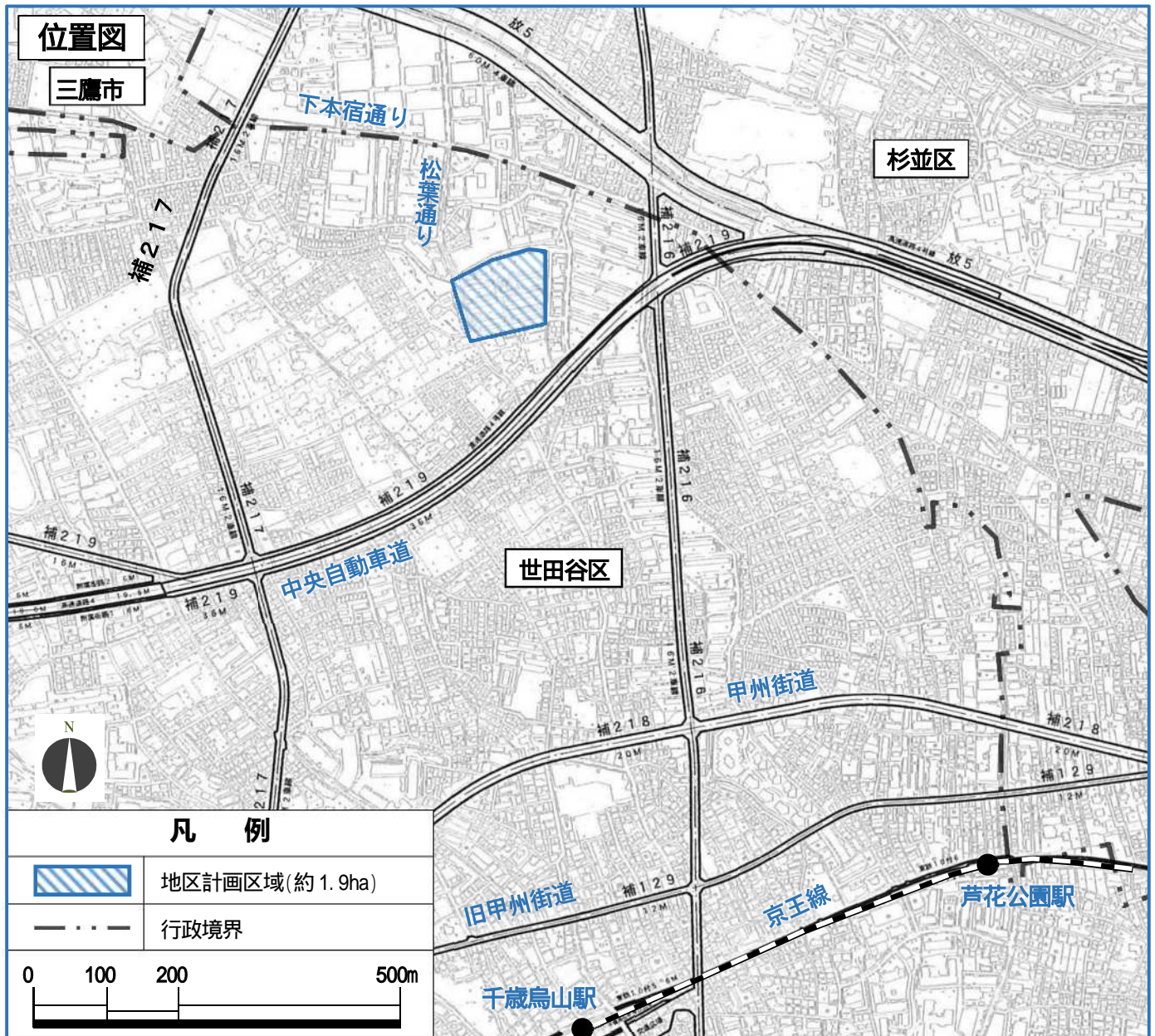
地区計画には、地区の将来像などを示した地区計画の方針と、それを実現するための地区整備計画を定めています。

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。

## 北烏山二丁目中部地区の場合は

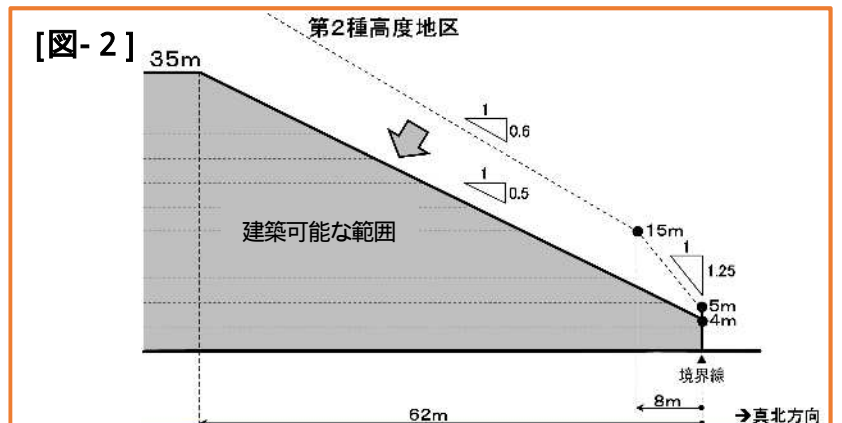
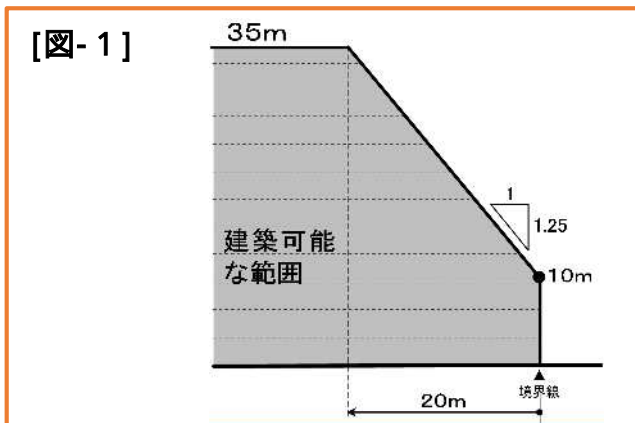
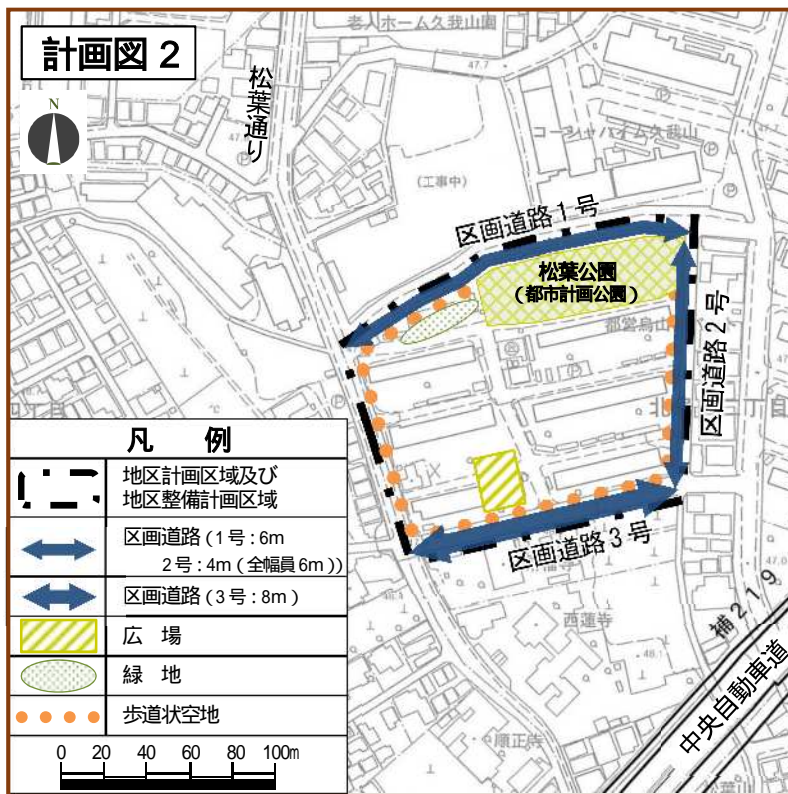
北烏山二丁目中部地区の区域には、昭和40年に都営住宅を建てるために「一団地の住宅施設」という都市計画が定められていました。

今後、都営住宅団地の建替えに際し、良好な住環境の保全・創出、広域避難場所としての機能の確保、地域你的生活道路ネットワークの形成を誘導していくため、「北烏山二丁目中部地区地区計画」を導入し、「一団地の住宅施設」を廃止する都市計画変更をしました。



「3つの地図は東京都縮尺1/2,500地図(平成27年度版)を使用したものである(MMT利許第27033号-46)」

「(承認番号)28都市基街都第13号、平成28年5月2日、28都市基街都第46号、平成28年5月30日」



## 地区整備計画の概要

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。 1. 各住戸の住戸専用部分の床面積が30㎡以上である共同住宅 2. 老人ホーム、保育所、福祉ホームなど 3. 巡査派出所、公衆電話所など 4. 老人福祉センター、児童厚生施設など 5. 床面積の合計が500㎡以内の店舗、飲食店など 6. 上記建築物に附属するもの
容積率の最高限度	150%以下
建ぺい率の最高限度	40%以下
壁面の位置の制限	道路又は松葉公園の境界線から一律5m以上
高さの最高限度	・35m以下 ・全方向について、斜線制限内【図-1】 ・真北方向について、斜線制限内【図-2】
形態又は色彩その他意匠の制限	・建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境と調和したもの ・屋外広告物等の形態、色彩、意匠は周辺の街並みに配慮したもの
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、生垣又はフェンス等に緑化したもの

## 地区施設

区画道路	1号-幅員 6m (新設) 延長約182m 2号-幅員 4m (拡幅・全幅員6m) 延長約125m 3号-幅員 8m (既存) 延長約128m
緑地	面積-約100㎡ (新設)
広場	面積-約525㎡ (新設)
歩道状空地	幅員-2m (新設) 延長-約360m (合計)

# 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	北烏山二丁目中部地区地区計画
位置	世田谷区北烏山二丁目地内
面積	約1.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の北西端に位置し、現在、都市計画一団地の住宅施設となっている都営住宅団地である。団地内には松葉公園が配置され、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への対策が課題となっている。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>これらのことを踏まえて世田谷区都市整備方針において、住宅団地の建て替えに合せ、不燃化や公園などの都市基盤の整備を進め、道路ネットワークの一体的な整備を図ることとしている。</p> <p>このような地区の状況を踏まえ、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 広域避難場所の確保 周辺からアクセスしやすい安全な避難空間を備えた広域避難場所を確保するとともに、防災性に優れた安全で安心できる市街地の形成を目指す。</li> <li>2 良好な住環境の形成 地域に親しまれている松葉公園を活用し、既存樹木の維持に努めるとともに、周辺を含めた緑のネットワークづくりを進め、緑豊かで良好な住環境の形成を目指す。</li> <li>3 道路ネットワークの形成 安全で安心して利用することができる道路の整備を図り、地域の生活道路をつなぐ便利で安全な道路ネットワークの形成を目指す。</li> </ol>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p><b>土地利用の方針</b></p> <p>緑豊かで良好な住環境の形成を図るとともに、周辺からアクセスしやすい緊急車両等を含めた通行の円滑化を図り、周辺市街地と調和した良好な住環境の団地の計画的な建て替えを誘導する。</p>
	<p><b>地区施設の整備の方針</b></p> <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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 日常生活の利便性・安全性や災害時の防災性の向上に資する区画道路を配置する。</li> <li>2 新たなみどりの創出を図るため、緑地を配置する。</li> <li>3 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を配置する。</li> <li>4 安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路に沿って歩道状空地进行を配置する。</li> </ol>
	<p><b>建築物等の整備の方針</b></p> <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 周辺市街地と調和する健全な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、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>2 広域避難場所としての避難空間の確保及び、ゆとりある市街地の形成を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。</li> <li>3 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>4 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>
	<p><b>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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、浸水被害の防止に努める。</li> <li>2 緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では既存樹木等のみどりの保全や、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。</li> </ol>

# 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
		区画道路 1 号	6 m	約 1 8 2 m	新 設
		区画道路 2 号	4 m	約 1 2 5 m	拡 幅、全幅員は 6 m
		区画道路 3 号	8 m	約 1 2 8 m	既 存
	緑 地	名 称	面 積		備 考
		緑 地	約 1 0 0 m <sup>2</sup>		新 設
	広 場	名 称	面 積		備 考
		広 場	約 5 2 5 m <sup>2</sup>		新 設
	その他の公共空地	名 称	幅 員	延 長	備 考
		歩道状空地	2 m	約 3 6 0 m(合計)	新 設
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>法別表第 2 (い) 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 3 0 m<sup>2</sup>以上であるもの</li> <li>法別表第 2 (い) 項第六号に規定する老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>法別表第 2 (い) 項第九号に規定する巡查派出所、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 2 5 年政令第 3 3 8 号。以下「法施行令」という。) 第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物</li> <li>法別表第 2 (は) 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>法別表第 2 (は) 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法施行令第 1 3 0 条の 5 の 3 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 5 0 0 m<sup>2</sup>以内のもの ( 3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</li> <li>前各号の建築物に附属するもの ( 法施行令第 1 3 0 条の 5 の 5 で定めるものを除く。)</li> </ol>			
	建築物の容積率の最高限度	1 5 / 1 0			
	建築物の建ぺい率の最高限度	4 / 1 0			
	壁面の位置の制限	<p>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 1 に示す道路境界線又は松葉公園 ( 都市計画公園 ) の境界線から 5 m 以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>法別表第 2 (い) 項第九号に規定する巡查派出所、公衆電話所その他これらに類するもので、法施行令第 1 3 0 条の 4 に定める公益上必要な建築物</li> <li>物置その他これに類する用途 ( ゴミ置場、防災倉庫を除く。 ) に供し、軒の高さが 2 . 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以下のもの</li> <li>ゴミ置場、防災倉庫で軒の高さが 3 m 以下のもの</li> <li>受水槽ポンプ室、電気室その他これらに類する附属建築物</li> <li>法施行令第 2 条第 1 項第 2 号ただし書きに規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造の建築物</li> </ol>			
	建築物等の高さの最高限度	3 5 m			
		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に 1 . 2 5 を乗じた値に 1 0 m を加えた値 ( 全方位斜線 )</li> <li>当該部分から前面道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 4 m 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>建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境と調和したものとする。</li> <li>屋外広告物等の形態、色彩、意匠は周辺の街並みに配慮したものとする。また、腐朽し、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	<p>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緑化したものとする。ただし、高さが 0 . 6 m 以下の部分についてはこの限りでない。</p>				

## 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

- 道路の新設、拡幅、廃止又は変更
- 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
- 宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- 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

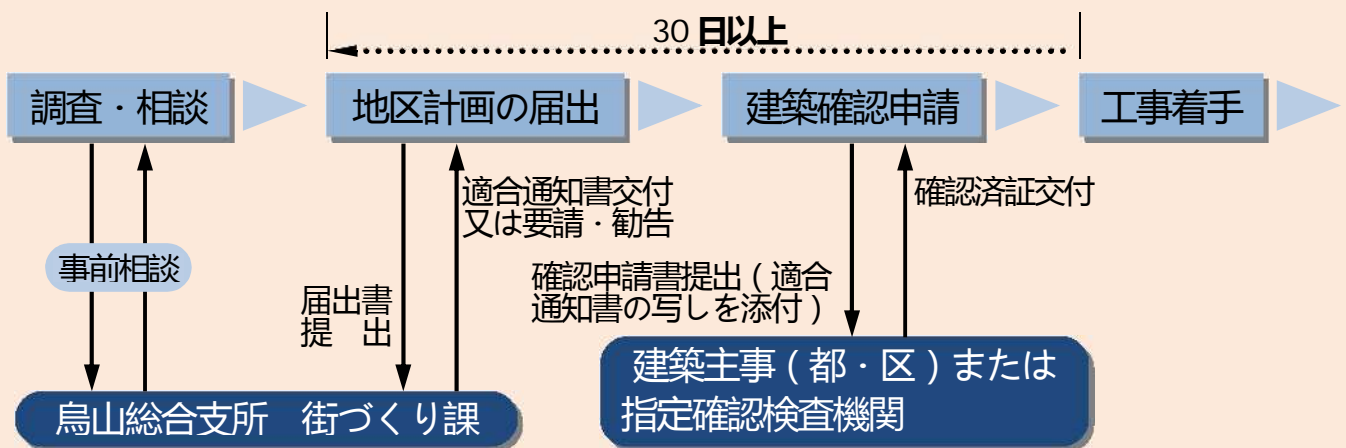
### 3. 建築物等の用途の変更

- 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



平成 29 年 3 月までは、「(仮庁舎) 〒157-0062 世田谷区南烏山 5-16-11 電話:03-3326-9618」となります。