

周辺環境と調和したみどり豊かで良好な集合住宅地の形成をめざして

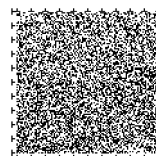
はちまんやまさんちょうめちくちくけいかく
八幡山三丁目地区 地区計画

【八幡山三丁目地区 地区街づくり計画】



世田谷区

都市計画決定 平成29年6月22日 世田谷区告示 第469号



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や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目標や方針と、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、壁面の位置などの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。

八幡山三丁目地区の場合は

八幡山三丁目地区の区域には、昭和36年に都営住宅団地を建てるために「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。

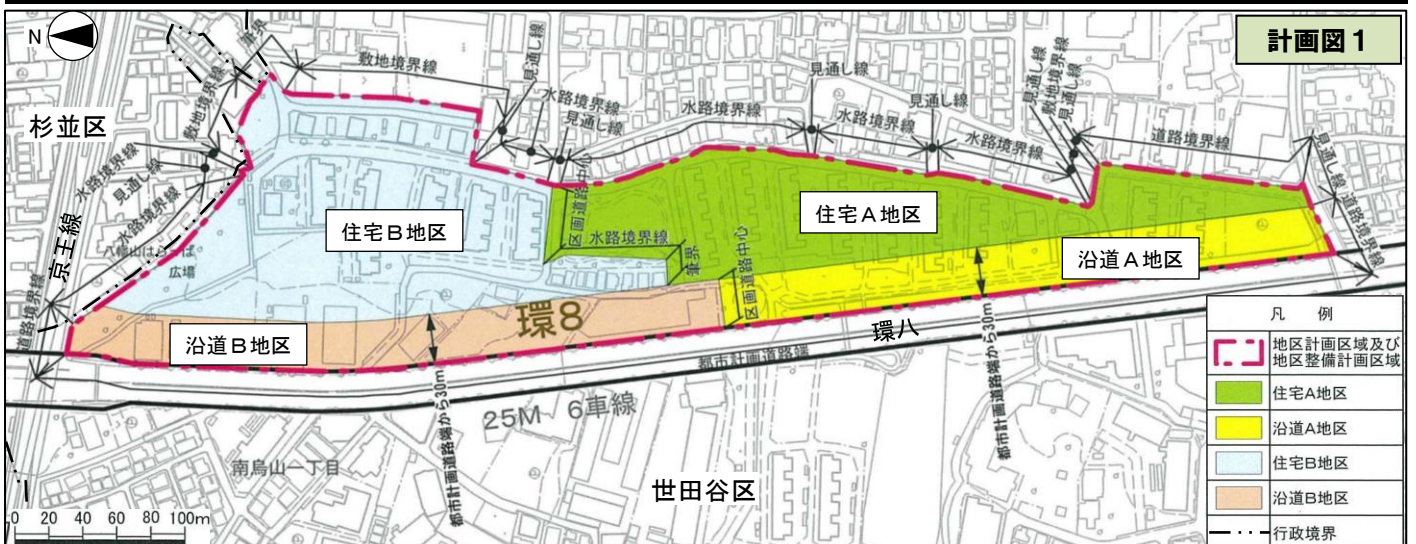
都営住宅団地の建替えに合わせ、良好な住環境の保全・創出、広域避難場所としての機能の維持向上とともに、地域の生活道路ネットワークの形成など公共施設の整備を伴った土地の有効活用を誘導していくため、公共施設の整備状況に応じた暫定容積率と区域の特性に合わせた目標容積率とを定める「八幡山三丁目地区地区計画」を導入し、「一団地の住宅施設」を廃止する都市計画変更をしました。（誘導容積型地区計画）

地区整備計画

※地区計画と地区街づくり計画の内容は同じです。

《地区施設の配置及び規模》

| 道路 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
|--|--|----------|--------|-------|----------|-------|----------------|----------------------------------|
| | 区画道路1号 | 9m | 約 165m | 新設 | 区画道路5号 | 9~11m | 約 370m | 新設 |
| | 区画道路2号 | 9m | 約 130m | 新設 | 区画道路6号 | 6m | 約 95m | 新設 |
| | 区画道路3号 | 6m | 約 45m | 既存・拡幅 | 区画道路7号 | 6m | 約 145m | 拡幅・新設 |
| | 区画道路4号 | 6m | 約 200m | 拡幅・新設 | | | | |
| 公園 | 名称 | 面積 | 備考 | 名称 | 面積 | 備考 | | |
| | 公園1号 | 約 2,800㎡ | 既存 | 公園3号 | 約 850㎡ | 新設 | | |
| | 公園2号 | 約 750㎡ | 既存 | | | | | |
| 緑地 | 名称 | 面積 | | 名称 | 面積 | | | |
| | 緑地1号 | 約 140㎡ | | 緑地4号 | 約 90㎡ | | | |
| | 緑地2号 | 約 60㎡ | | 緑地5号 | 約 230㎡ | | | |
| | 緑地3号 | 約 320㎡ | | | | | | |
| 備考 | 新設（計画図2に示す位置に概ね1mの幅で配置する。ただし、通路の用に供する部分は除く。） | | | | | | | |
| 広場 | 名称 | 面積 | 備考 | 名称 | 面積 | 備考 | | |
| | 広場1号 | 約 3,000㎡ | 既存・拡幅 | 広場3号 | 約 1,000㎡ | 新設 | | |
| | 広場2号 | 約 500㎡ | 新設 | | | | | |
| その他の公共空地 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 | 名称 | 幅員 | 延長 | 備考 |
| | 歩行者通路1号 | 4m | 約 115m | 新設 | 歩道状空地1号 | 3m | 約 360m (合計) | 新設 計画図2に示す道路に沿った位置に整備する。） |
| | 歩行者通路2号 | 4m | 約 95m | 新設 | | | | |
| | 歩行者通路3号 | 4m | 約 50m | 新設 | 歩道状空地2号 | 2m | 約 845m (合計) | |
| | 歩行者通路4号 | 5.8m | 約 305m | 既存・新設 | | | | |
| 歩行者通路及び歩道状空地は、既存樹木の保全に配慮しながら整備することとする。 | | | | | | | | |



地区整備計画

《建築物等に関する事項-1》

| 地区の区分 | 名称 面積 | 住宅A地区 約2.0ha | 沿道A地区 約1.0ha | 住宅B地区 約2.6ha | 沿道B地区 約1.1ha |
|--------------------|----------|--|-----------------|---|---|
| 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。 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 2 法別表第2(イ)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 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「法施行令」という。)第130条の4で定める公益上必要な建築物 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 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のうち法施行令第130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。) 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法施行令第130条の5の4で定めるもの 7 法別表第2(ハ)項第八号に規定する前各号の建築物に付随するもの(法施行令第130条の5の5で定めるものを除く。) | | — | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 法別表第2(ホ)項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ店、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 法別表第2(ホ)項第三号に規定するカラオケボックスその他これらに類するもの |
| 建築物の容積率の最高限度 | | 150% | | — | |
| 区域の特性に応じた最高限度 | | — | | 150% (目標容積率) | — |
| 公共施設の整備の状況に応じた最高限度 | | — | | 80% (暫定容積率) ただし、建築物の敷地に接する全ての区画道路の供用が開始されている敷地及び供用が開始された区画道路に接続する法第42条の道路に接する敷地は、150%とする。 | — |
| 建築物の建ぺい率の最高限度 | | 40% | | 40% ただし、建築物の容積率の最高限度における区域の特性に応じた最高限度を適用する場合は、用途地域で定める建ぺい率(60%)とする。 | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | | 100㎡ | | | |
| | | ※ただし、既に最低限度を下回っている敷地については、それ以上分割しない限り、建築物の敷地として利用できます。 | | | |



地区整備計画

《建築物等に関する事項-2》

| 地区の区分 | 名称 面積 | 住宅A地区 約2.0ha | 沿道A地区 約1.0ha | 住宅B地区 約2.6ha | 沿道B地区 約1.1ha |
|----------------------|----------|---|-----------------|---|-----------------|
| 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は、計画図3に表示する次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。 1 1号壁面線：道路境界線、歩行者通路境界線、計画図1に示す地区計画境界線から5m以上とする。 2 2号壁面線：計画図1に示す地区計画境界線から12m以上とする。 3 3号壁面線：道路境界線から3m以上とする。 4 4号壁面線：道路境界線、歩行者通路境界線、計画図1に示す地区計画境界線から2m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。 1) 当該地区計画の都市計画決定の告示日において当該規定に適合しない建築物（以下「既存建築物」という。）の敷地で、告示日以降に3号及び4号壁面線を越えない範囲で増築又は改築する場合の既存建築物 2) 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㎡以下のもの 3) ごみ置場で軒の高さが3m以下のもの 4) 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 5) 高い開放性を有する構造の自転車駐車場その他これに類するもの 6) 他法令で定めがある安全上、防火上必要なもの | | | |
| 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域のうち、計画図2に示す歩道状空地を設ける箇所は、門、塀その他工作物を設置してはならない。 ただし、歩道状空地1号及び2号の通行に支障がないと認められるものは、この限りでない。 | | | |
| 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。 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） 図-1 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） 図-2 | — | 建築物等の各部分の高さは、次に掲げる値以下とする。 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） 図-1 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） 図-2 | — |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | | 1 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境に配慮したものとする。 2 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し、光源を設置する場合は、周辺環境に悪影響を及ぼすものを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。 | | | |
| 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とする。ただし、高さが0.6m以下の部分、及び他法令に垣又はさくの構造について定めがあるものはこの限りでない。 | | | |

図-1 全方位斜線制限

周辺の居住環境等に配慮して、隣地斜線制限の規制を強化します。

※全方位斜線制限の生じる境界線は、計画図3に示す「全方位斜線、北側斜線における境界線」

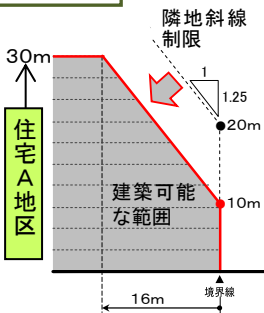
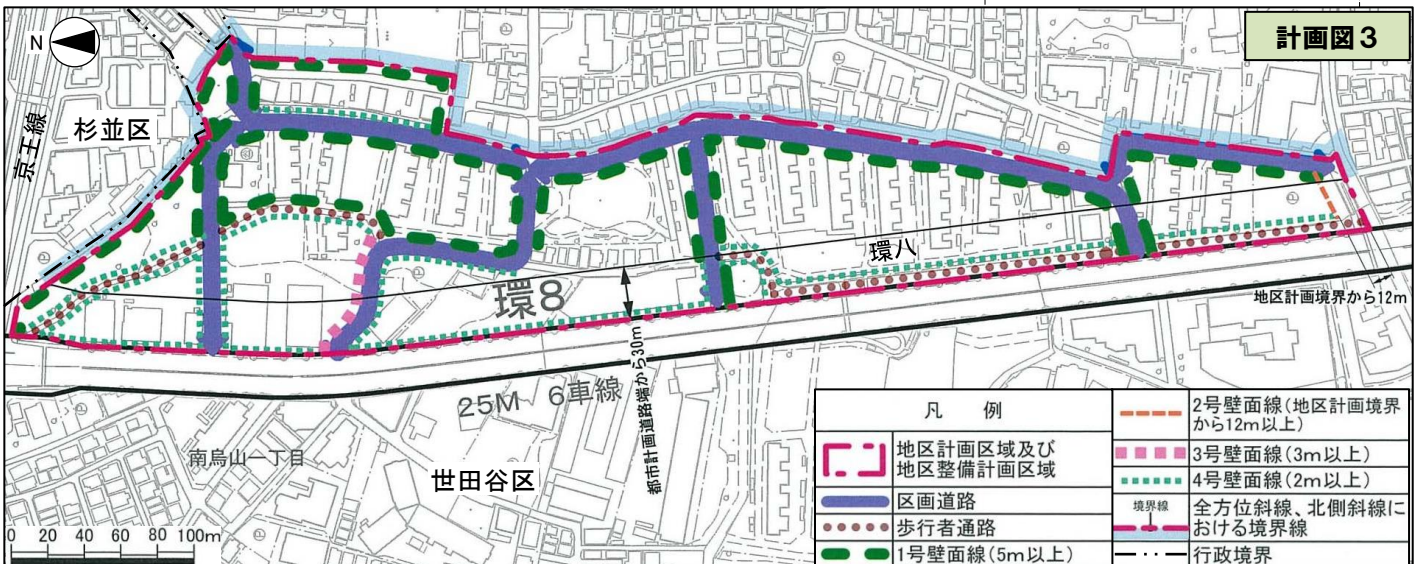
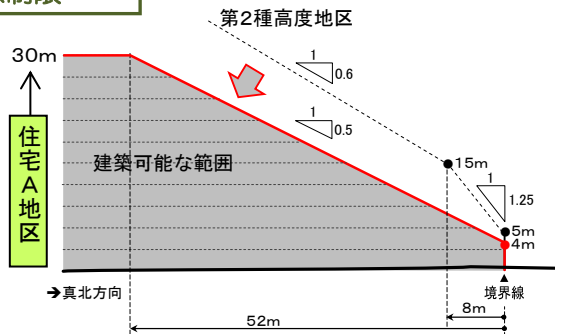


図-2 北側斜線制限

北側の居住環境等に配慮して、第2種高度地区の規制を強化します。

※北側斜線制限の生じる境界線は、計画図3に示す「全方位斜線、北側斜線における境界線」



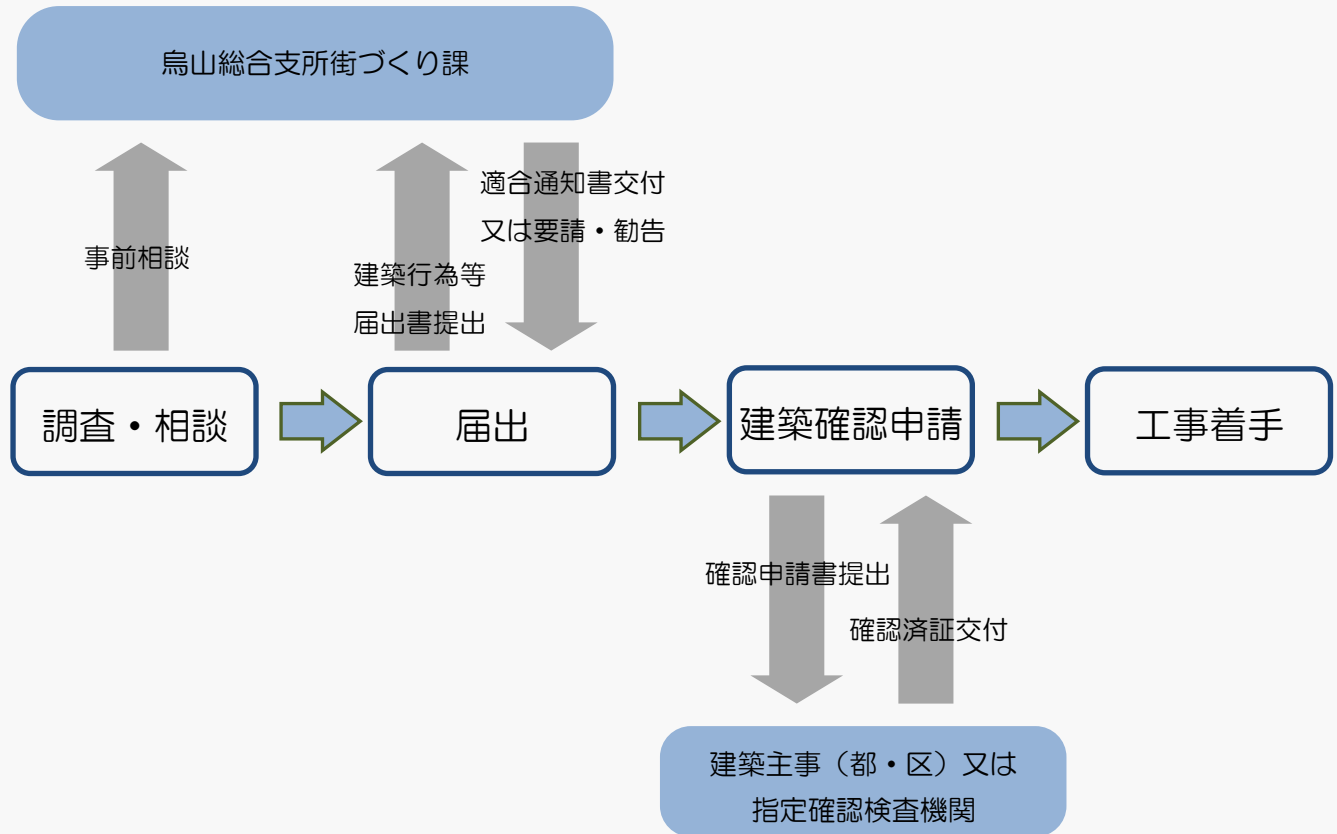
地区計画の目標と方針

※地区計画と地区街づくり計画の内容は同じです。

| | | |
|--------------------|--|---|
| 名称 | 八幡山三丁目地区地区計画 | |
| 位置 | 世田谷区八幡山三丁目地内 | |
| 面積 | 約6.7ha | |
| 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200mに位置し、都市計画道路幹線街路環状第8号線を軸に東西にわたり整備された東京都市計画一団地の住宅施設（以下「一団地の住宅施設」という。）のうち、一部未完成部分を含む都営住宅団地を中心とした市街地であり広域避難場所に位置付けられている。未完成部分には商業施設及び戸建て住宅等が立地し、都営住宅団地部分は、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、道路ネットワークの未形成や建築物の老朽化に伴う防災性の低下への対応が課題となっている。</p> <p>世田谷区都市整備方針において、今後、概ね10年間にわたり、街づくりを優先的に進めるアクションエリアに位置付け、広域避難場所としての機能維持・向上のため、空地等の確保を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境及び住宅団地のみどりを活かしたみどりのネットワークを形成することとしている。</p> <p>また、更新時期を迎えた都営住宅団地の建替えに合わせ、一団地の住宅施設を廃止し、都市基盤施設の整備を図るとともに、居住水準の向上、良好な住環境の確保、周辺環境との調和など地区特性に合わせた合理的で適切な土地利用の誘導を行う必要がある。</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"> 1 広域避難場所としての機能の維持向上を図るとともに、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。 2 周辺市街地に配慮した、住宅団地と商業等生活関連施設が共存する集合住宅を中心とした中高層住宅地の形成を目指す。 3 安全で安心な生活道路等のネットワークの形成を目指す。 4 みどり豊かで良好な住環境の形成及び保全を図るとともに、これらを活用したみどりのネットワークの形成を目指す。 | |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針 | <p>地区計画区域を4つに区分し、地区の特性に応じた適切な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅A地区 都営住宅団地の建替えに当たっては、居住水準の向上を図るとともに、周辺市街地と調和したみどり豊かで良好な住環境の形成を図る。また、広域避難場所としての機能を維持・向上させるため、避難上有効な空地等を確保する。 2 沿道A地区 都営住宅団地の建替えに当たっては、居住水準の向上を図るとともに、良好な住環境の形成や秩序ある幹線道路沿道の街並み形成を図る。また、幹線道路沿道の地区として、延焼の防止に有効な建築物の誘導を図る。 3 住宅B地区 都営住宅団地の建替えに当たっては、居住水準の向上を図るとともに、道路・公園の基盤整備と合わせた、みどり豊かで良好な住環境の形成を図りつつ、中高層住宅や商業等の生活関連施設を適切に誘導する。また、広域避難場所としての機能を維持・向上させるため、避難上有効な空地等を確保する。 4 沿道B地区 沿道にふさわしい建築物を適切に誘導し、秩序ある幹線道路沿道の街並み形成を図る。また、幹線道路沿道の地区として、延焼の防止に有効な建築物の誘導を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | <p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように地区施設の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2 地域住民の憩いの空間となり、防災性の向上にも資する公園・広場を配置する。 3 道路・歩道沿いの景観に配慮した緑地を配置する。 4 安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩行者通路・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整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年法律第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"> 1 集合住宅を中心とした良好な住宅市街地と商業施設等が立地する健全な沿道市街地が共存する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 周辺の街並みと調和した市街地の形成を図るため、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。また、住宅B地区においては地区の特性を踏まえて、公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度を定める。 3 広域避難場所としての避難空間を確保し、ゆとりの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。 4 土地の細分化を防止し、良好な市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 5 圧迫感等に配慮したみどり豊かな空間を形成し、歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 6 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。 |
| | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | <ol style="list-style-type: none"> 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。 2 みどり豊かで潤いのある市街地を形成するため、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。 |

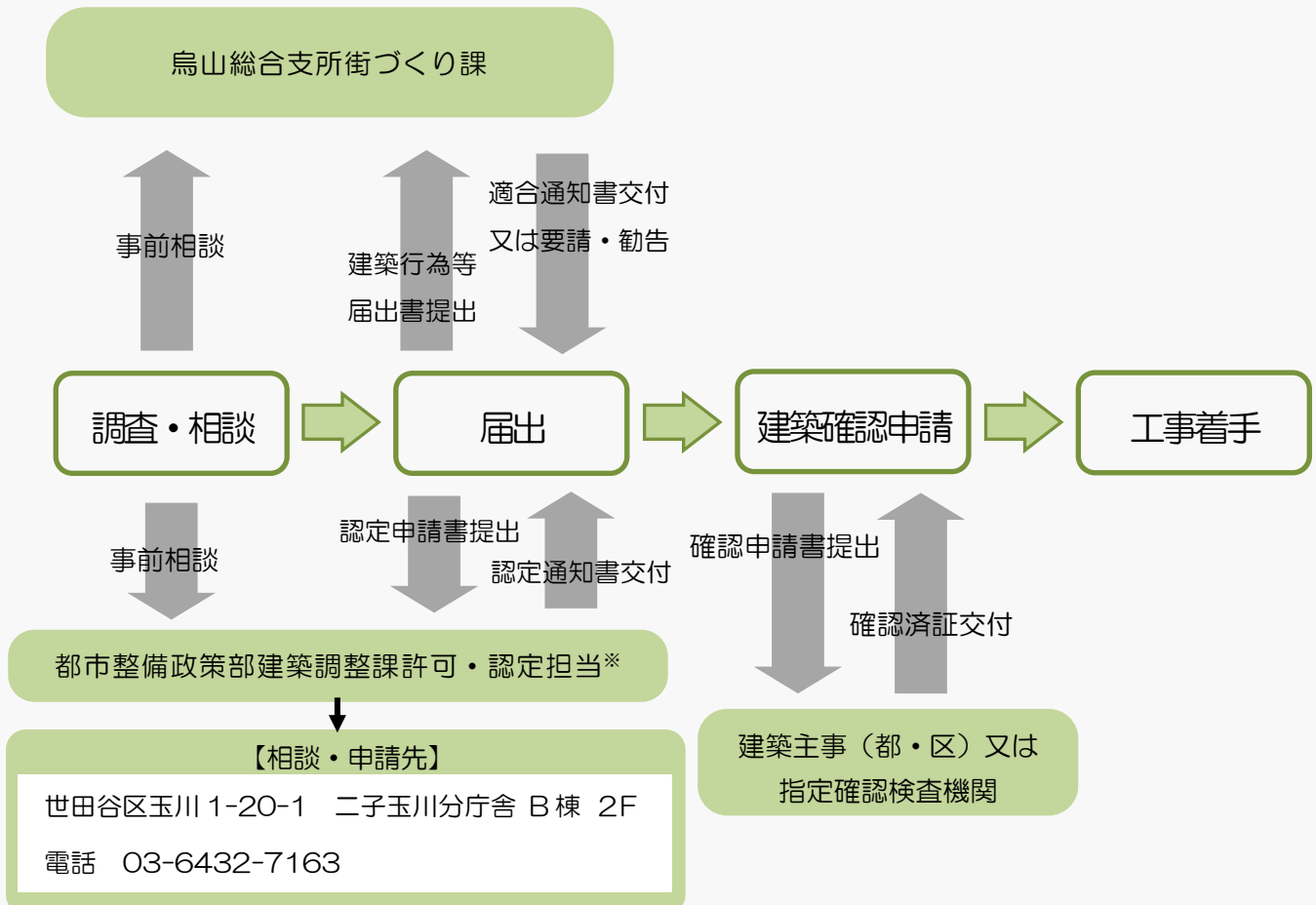
事前相談から工事着工までの流れ

● 地区計画の一般的な手続きの流れ



● 目標容積率を適用する場合の流れ

（建築基準法第 68 条の 4 第 1 項に基づく認定を受ける場合。住宅 B 地区の一部が対象。）



※烏山総合支所街づくり課にご相談いただいてから、お問い合わせください。

届出に関するご案内

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、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

※住宅地区Bで、公共施設の整備の状況に応じて目標容積率を適用する場合は、建築基準法第68条の4第1項に基づく認定を受ける必要があります。

問い合わせ・届け出先 案内図

世田谷区烏山総合支所

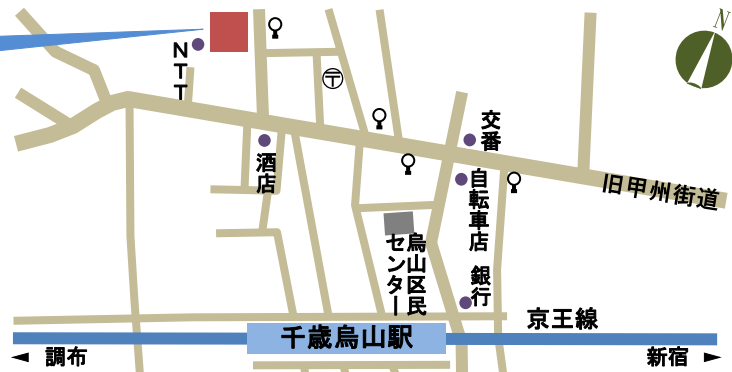
街づくり課

〒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



●このパンフレットに掲載している計画図1、計画図2及び計画図3について

「この地図は東京都縮尺1/2, 500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ずる。(28都市基交測第8号・MMT利許第27033号-49)」
「(承認番号)28都市基街都第77号、平成28年6月23日」

令和5年9月 発行