

(原案)

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）
都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	千歳烏山駅周辺地区地区計画
位 置※	世田谷区南烏山四丁目、南烏山五丁目及び南烏山六丁目各地内
面 積※	約 1 3 . 6 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路幹線街路補助線街路第 2 1 6 号線（以下「補助 2 1 6 号線」という。）の西側、都市計画道路幹線街路補助線街路第 1 2 9 号線（以下「補助 1 2 9 号線」という。）の南側に位置し、京王線千歳烏山駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買い物客でにぎわっている。</p> <p>なお、駅の北側には地域の活動の交流の拠点である烏山区民センターやそれに隣接する広場が立地し、周辺には戸建住宅や集合住宅を中心とした住宅地が広がっている。</p> <p>本地区では、都市高速鉄道第 1 0 号線（京王線）の連続立体交差事業、補助 2 1 6 号線、世田谷区画街路第 1 4 号線及び千歳烏山駅東口広場（以下「駅前広場」と総称する。）等の事業が進められており、都市計画施設の整備を見据えた公共交通の分散解消、駅前の立地特性を活かした土地の高度利用、歩行者等の安全性の確保、快適な買い物空間の形成を図ることが求められている。</p> <p>世田谷区都市整備方針（平成 2 7 年 4 月）において、本地区を商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」とであるとともに地域外に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置づけている。また、整備を進める補助 2 1 6 号線及び駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、まちの玄関口として「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいづくりを進めるとしている。</p> <p>このような地区特性や状況を踏まえ、敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざす。</p>

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>地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>1 商業地区A 1 鳥山区民センターを核とし、商業・業務・文化施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。</p> <p>2 商業地区A 2 商業・業務施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、隣接する住宅地に配慮しながら、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。</p> <p>3 商業地区A 3 隣接する住宅地に配慮しながら、歩行者の安全性と商業・業務施設の充実を図る。</p> <p>4 商業地区B 補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、市街地再開発事業により、住宅施設と商業・業務施設が調和した魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る。</p> <p>5 沿道商業地区A 歩行者の安全性と商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した沿道市街地の形成を図る。</p> <p>6 沿道商業地区B 延焼遮断帯の形成を促進し、商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図る。</p> <p>7 沿道地区 補助216号線の整備にあわせて延焼遮断帯の形成を促進し、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図る。</p> <p>8 住宅共存地区 住環境の維持・保全に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>駅周辺の商業地区において、沿道の壁面の位置の制限と一体的に機能する安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を配置する。</p> <p>商業地区Bにおいては、「主要な地域生活拠点」にふさわしい魅力とゆとりある空間を形成するため、駅前広場や補助216号線に隣接して広場を配置する。また、安全で快適な歩行者ネットワーク形成を図るため、歩道状空地を配置する。</p>

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 商業・業務施設の連続性の誘導によるにぎわいの確保及び健全な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 土地の合理的な利用を促進するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3 土地の細分化を防止することにより良好な市街地環境の維持及び形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4 商業地の安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、住宅共存地区においては良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。 5 主要な地域生活拠点としてふさわしい街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 6 周辺の環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 住宅地のみどり豊かな街並みの形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 8 商業地区A1及び商業地区A2において、計画図2に示す区画道路2号、区画道路3号、区画道路5号及び区画道路6号の沿道については安全で快適な歩行者空間及び良好な街並みの誘導と、合理的な土地利用を通じたにぎわいのある街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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建築物等の高さの最高限度を定めることにより、「街並み誘導型地区計画」を適用し、法の規定に基づく道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線制限を適用除外とする。 9 補助216号線の沿道については、防災性向上のため不燃化に努める。 10 商業地区Bにおいては、防災性の向上と魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図るため、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建築物等の高さの最高限度を定める。 11 商業地区Bに整備する建築物等においては、商店街との連続性や周辺の街並みとの調和を図るため、商業施設配置や低層部のデザイン及び敷地内の緑化整備などの工夫により、周辺の市街地環境への配慮に努める。
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>建築物の敷地内においては、グリーンインフラの考え方も踏まえ、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、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。</p>

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 ※			9 ～ 1 2 m	約 1 8 0 m	既存				
			区画道路 2 号			6 m	約 1 8 0 m	既存				
			区画道路 3 号			4 m	約 1 9 0 m	既存				
			区画道路 4 号			6 m	約 9 0 m	既存				
			区画道路 5 号			4 ～ 6 m	約 1 1 0 m	既存				
			区画道路 6 号			6 m	約 1 0 0 m	既存				
			区画道路 7 号 ※			1 2 m	約 1 1 0 m	既存（一部拡幅）				
			区画道路 8 号 ※			8 ～ 2 3 m	約 2 1 0 m	既存				
			区画道路 9 号 ※			7 ～ 8 m	約 6 0 m	既存				
		広場	名 称			面 積		備 考				
			広場 1 号			約 1, 7 0 0 m ²		新設 (壁面後退区域の一部、ピロティ、植栽を含む)				
			広場 2 号			約 5 6 0 m ²		新設（植栽を含む）				
	その他の公共空地	名 称			幅 員	延 長	備 考					
		歩道状空地 1 号			2 m	約 7 0 m	新設（植栽を含む）					
		歩道状空地 2 号			2 m	約 1 3 0 m	新設（植栽を含む）					
		歩道状空地 3 号			4 m	約 6 0 m	新設（植栽を含む）					
	建築物等に関する	地区の区分	名称	商業地区 A 1	商業地区 A 2	商業地区 A 3	商業地区 B		沿道商業地区 A	沿道商業地区 B	沿道地区	住宅共存地区
			面積	約 4. 2 h a	約 0. 9 h a	約 1. 6 h a	約 1. 8 h a		約 1. 6 h a	約 0. 9 h a	約 1. 2 h a	約 1. 4 h a

す る 事 項	建築物等の用途の制限 ※	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 計画図 3 に示す道路又は駅前広場（以下「道路等」という。）に面する建築物の 1 階部分（道路等に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに附属する自動車車庫若しくは駐輪場（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口については、この限りでない。</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫</p> <p>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 5 項に該当する営業の用に供するもの</p>				—	—
	建築物の容積率の最高限度 ※	—	—	—	—	—	—
		<p>計画図 4 に示す 1 号、2 号又は 3 号壁面線が定められている敷地において建築物の容積率の最高限度は、次の各号より算出される数値（いずれにも該当する場合は（2）により算出される数値）又は用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）のいずれか小さい数値とする。ただし、補助 1 2 9 号線又は区画道路 1 号、7 号若しくは 8 号に接する敷地については、指定容積率とする。</p> <p>（1）1 号壁面線又は 2 号</p>					

	壁面線が定められている敷地 ： 6 × 6 / 1 0 (2) 3号壁面線が定められている敷地 ： 8 × 6 / 1 0					
建築物の敷地面積の最低限度	6 0 m ² ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。		—	—	—	—
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及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図 4 に示す壁面線を越えて建築してはならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図 4 に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。 1 公共用歩廊等の歩行者の快適性を高めるために設ける屋根とそれを支える柱等 2 ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図 4 に示す壁面線を越えて建築してはならない。	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5 m 以上とする。ただし、地区計画を告示する日において現に存する敷地等

								で、面する敷地境界線相互の水平距離が 5 m 未満となる部分については、この限りでない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図 4 に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、道路面から高さ 2.5 m 以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。</p>	<p>計画図 4 に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、道路面から高さ 3.5 m 以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公益上必要なもの 2 歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの 3 地域のにぎわい創出に資するもの 	<p>計画図 4 に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、道路面から高さ 2.5 m 以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる</p>	—	—	—

						工 作 物 を 設 置 し て は な ら な い 。 た だ し 、 公 益 上 必 要 な も の に つ い て は 、 こ の 限 り で な い 。			
建築物等 の 高 さ の 最 高 限 度	1 区 画 道 路 2 号、3 号、5 号又 は 6 号 に 接 する 敷 地 の 建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度 は 2 9 m と する。 2 前 項 に 規 定 する 敷 地 の う ち、補 助 1 2 9 号 線 又 は 区 画	1 区 画 道 路 3 号 又 は 5 号 に 接 する 敷 地 の 建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度 は 2 0 m と する。 2 前 項 に 規 定 する 敷 地 の う ち、補 助 1 2 9 号 線 又 は 区 画	—	—	1 4 0 m 階 段 室、昇 降 機 塔 そ の 他 こ れ ら に 類 する 建 築 物 の 屋 上 部 分 の 水 平 投 影 面 積 の 合 計 が 当 該 建 築 物 の 建 築 面 積 の 1 / 8 以 内 の 場 合 に お い て は、そ の 部 分 の 高 さ は、1 2 m ま で は 当 該 建 築 物 の 高 さ に 算 入 し な い 。	—	1 建 築 物 の 各 部 分 の 高 さ は、当 該 部 分 か ら 前 面 道 路 の 反 対 側 の 境 界 線 又 は 隣 地 境 界 線 ま で の 真 北 方 向 の 水 平 距 離 が 8 m 以 内 の 範 囲 に あ っ て	1 2 5 m 2 本 規 定 を 告 示 す る 日 に お い て、現 に 存 する 建 築 物 又 は 現 に 建 築、修 繕 若 し く は 模 様 替 の 工 事 中 の 建 築 物 の う ち、前 項 に 規 定 す る 高 さ	—

[illegible]

							規定は、 補助 2 1 6 号線に 面する建 築物につ いては、 1 0 mを 1 2 m、 2 0 mを 2 2 mに 読み替え て適用す る。		
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、周辺環境と調和したものとする。								
	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する。								
	3 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、 階段、からぼり(ドライエリア)その他 これらに類するものが、壁面の位置の 制限の規定により建築物の外壁又は これに代わる柱等を設けることがで きないこととなる敷地の部分に突出 する形状としてはならない。	—				3 軒、ひ さし、手 すり、戸 袋、出窓、 階段、か らぼり (ドライ エリア) その他こ れらに類 するもの	—	—	—

						が、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状としてはない。			
		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沿って緑化したものとする。ただし、高さ0.6m以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについて	

									は、この限りでない。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------

※は、知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導すること
で、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざし、地区計画を変更する。

変更概要

_____は、変更箇所を示す。

事項	新	旧	摘要
名称	千歳烏山駅周辺地区地区計画	千歳烏山駅周辺地区地区計画	
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路幹線街路補助線街路第216号線（以下「補助216号線」という。）の西側、都市計画道路幹線街路補助線街路第129号線（以下「補助129号線」という。）の南側に位置し、京王線千歳烏山駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買い物客でにぎわっている。</p> <p>なお、駅の北側には地域の活動の交流の拠点である烏山区民センターやそれに隣接する広場が立地し、周辺には戸建住宅や集合住宅を中心とした住宅地が広がっている。</p> <p>本地区では、都市高速鉄道第10号線（京王線）の連続立体交差事業、補助216号線、世田谷区画街路第14号線及び千歳烏山駅東口広場（以下「駅前広場」と総称する。）等の事業が進められており、都市計画施設の整備を見据えた公共交通の分散解消、<u>駅前の立地特性を活かした土地の高度利用</u>、歩行者等の安全性の確保、快適な買い物空間の形成を図ることが求められている。</p> <p>世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、本地区を商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」とであるとともに<u>地域外</u>に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置づけている。</p> <p><u>また、整備を進める補助216号線及び駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、まちの玄関口として「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいづくりを進めるとしている。</u></p> <p>このような地区特性や状況を踏まえ、<u>敷地の統合や土地の高度利用などの</u>合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざす。</p>	<p>本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路補助第216号線（以下「補助216号線」という。）の西側、都市計画道路補助第129号線（以下「補助129号線」という。）の南側に位置し、京王線千歳烏山駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買い物客でにぎわっている。</p> <p>なお、駅の北側には地域の活動の交流の拠点である烏山区民センターやそれに隣接する広場が立地し、周辺には戸建住宅や集合住宅を中心とした住宅地が広がっている。</p> <p>本地区では、都市高速鉄道第10号線（京王線）の連続立体交差事業、補助216号線、世田谷区画街路第14号線及び千歳烏山駅東口広場（以下「駅前広場」と総称する。）等の事業が進められており、都市計画施設の整備を見据えた公共交通の分散解消、歩行者等の安全性の確保、快適な買い物空間の形成を図ることが求められている。</p> <p>世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、本地区を商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」とであるとともに地区外に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置づけている。</p> <p>また、新たに整備を進める補助216号線と駅前広場周辺は、街の玄関口として防災力や交通結節機能を強化するとともに、市街地整備により活気とにぎわいを創出することとしている。</p> <p>このような地区特性や状況を踏まえ、合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざす。</p>	現状を踏まえ文言の整理を行う。

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>地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>1 商業地区A 1 烏山区民センターを核とし、商業・業務・文化施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。</p> <p>2 商業地区A 2 商業・業務施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、隣接する住宅地に配慮しながら、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。</p> <p>3 商業地区A 3 隣接する住宅地に配慮しながら、歩行者の安全性と商業・業務施設の充実を図る。</p> <p>4 商業地区B 補助 2 1 6 号線及び駅前広場の整備にあわせ、<u>市街地再開発事業により、住宅施設と商業・業務施設が調和した魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る。</u></p> <p>5 沿道商業地区A 歩行者の安全性と商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した沿道市街地の形成を図る。</p> <p>6 沿道商業地区B 延焼遮断帯の形成を促進し、商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図る。</p> <p>7 沿道地区 補助 2 1 6 号線の整備にあわせて延焼遮断帯の形成を促進し、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図る。</p> <p>8 住宅共存地区 住環境の維持・保全に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図る。</p>	<p>地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>1 商業地区A 1 烏山区民センターを核とし、商業・業務・文化施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。</p> <p>2 商業地区A 2 商業・業務施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、隣接する住宅地に配慮しながら、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。</p> <p>3 商業地区A 3 隣接する住宅地に配慮しながら、歩行者の安全性と商業・業務施設の充実を図る。</p> <p>4 商業地区B 1・B 2・B 3 補助 2 1 6 号線及び駅前広場の整備にあわせ、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る。</p> <p>5 沿道商業地区A 歩行者の安全性と商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した沿道市街地の形成を図る。</p> <p>6 沿道商業地区B 延焼遮断帯の形成を促進し、商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図る。</p> <p>7 沿道地区 補助 2 1 6 号線の整備にあわせて延焼遮断帯の形成を促進し、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図る。</p> <p>8 住宅共存地区 住環境の維持・保全に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図る。</p>	商業地区Bを統合し、追記する。
	地区施設の整備の方針	<p>駅周辺の商業地区において、沿道の壁面の位置の制限と一体的に機能する安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を配置する。</p> <p><u>商業地区Bにおいては、「主要な地域生活拠点」にふさわしい魅力とゆとりある空間を形成するため、駅前広場や補助 2 1 6 号線に隣接して広場を配置する。また、安全で快適な歩行者ネットワーク形成を図るため、歩道状空地を配置する。</u></p>	<p>駅周辺の商業地区において、沿道の壁面後退と一体的に機能する安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を配置する。</p>	商業地区Bの統合に伴い、追記する。

<p>建築物等の整備の方針</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> <p>1 商業・業務施設の連続性の誘導によるにぎわいの確保及び健全な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。</p> <p>2 土地の合理的な利用を促進するため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>3 土地の細分化を防止することにより良好な市街地環境の維持及び形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 商業地の安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、住宅共存地区においては良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>5 主要な地域生活拠点としてふさわしい街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>6 周辺の環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>7 住宅地のみどり豊かな街並みの形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>8 商業地区A1及び商業地区A2において、計画図2に示す区画道路2号、区画道路3号、区画道路5号及び区画道路6号の沿道については安全で快適な歩行者空間及び良好な街並みの誘導と、合理的な土地利用を通じてにぎわいのある街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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建築物等の高さの最高限度を定めることにより、「街並み誘導型地区計画」を適用し、法の規定に基づく道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線制限を適用除外とする。</p> <p>9 補助216号線の沿道については、防災性向上のため不燃化に努める。</p> <p><u>10 商業地区Bにおいては、防災性の向上と魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図るため、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建築物等の高さの最高限度を定める。</u></p> <p><u>11 商業地区Bに整備する建築物等においては、商店街との連続性や周辺の街並みとの調和を図るため、商業施設配置や低層部のデザイン及び敷地内の緑化整備などの工夫により、周辺の市街地環境への配慮に努める。</u></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> <p>1 商業・業務施設の連続性の誘導によるにぎわいの確保及び健全な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。</p> <p>2 土地の合理的な利用を促進するため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>3 土地の細分化を防止することにより良好な市街地環境の維持及び形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 商業地の安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、住宅共存地区においては良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界からの壁面の位置の制限を定める。</p> <p>5 主要な地域生活拠点としてふさわしい街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>6 周辺の環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>7 住宅地のみどり豊かな街並みの形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>8 商業地区A1及び商業地区A2において、計画図2に示す区画道路2号、区画道路3号、区画道路5号及び区画道路6号の沿道については安全で快適な歩行者空間及び良好な街並みの誘導と、合理的な土地利用を通じてにぎわいのある街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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建築物等の高さの最高限度を定めることにより、「街並み誘導型地区計画」を適用し、法の規定に基づく道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線制限を適用除外とする。</p> <p>9 補助216号線の沿道については、防災性向上のため不燃化に努める。</p>	<p>商業地区Bの統合に伴い、追記する。</p>
-------------------	--	--	--------------------------

			その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針				建築物の敷地内においては、グリーンインフラの考え方も踏まえ、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、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。										建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、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。										文言の整理を行う。			
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				名 称			幅 員	延 長	備 考				追記する。									
			区画道路 7 号 ※			1 2 m	約 1 1 0 m	既存（一部拡幅）				区画道路 7 号 ※			1 2 m	約 1 1 0 m	既存													
		広場	名 称			面 積		備 考													追加する。									
			広場 1 号			約 1, 7 0 0 m ²		新設 （壁面後退区域の一部、ピロティ、植栽を含む）																						
			広場 2 号			約 5 6 0 m ²		新設（植栽を含む）																						
		その他の公共空地	名 称			幅 員	延 長	備 考																						
			歩道状空地 1 号			2 m	約 7 0 m	新設（植栽を含む）																						
			歩道状空地 2 号			2 m	約 1 3 0 m	新設（植栽を含む）																						
			歩道状空地 3 号			4 m	約 6 0 m	新設（植栽を含む）																						
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業地区 A 1	商業地区 A 2	商業地区 A 3	商業地区 B		沿道商業地区 A	沿道商業地区 B	沿道地区	住宅共存地区	商業地区 A 1	商業地区 A 2	商業地区 A 3	商業地区 B 1	商業地区 B 2	商業地区 B 3	沿道商業地区 A	沿道商業地区 B	沿道地区	住宅共存地区	商業地区 B を統合する。							
			面積	約 4. 2 h a	約 0. 9 h a	約 1. 6 h a	約 1. 8 h a		約 1. 6 h a	約 0. 9 h a	約 1. 2 h a	約 1. 4 h a	約 4. 2 h a	約 0. 9 h a	約 1. 6 h a	約 0. 5 h a	約 0. 4 h a	約 0. 9 h a	約 1. 6 h a	約 0. 9 h a	約 1. 2 h a	約 1. 4 h a	商業地区 B の統合に伴い、面積を修正する。							
建築物の容積率の最高限度※		計画図 4 に示す 1 号、2 号又は 3 号壁面線が定められている敷地において建築物の容積率の最高限度は、次の各号より算出される数値（いずれにも該当する場合は（2）により算出され				—	—		—	—	—	—	計画図 4 に示す 1 号、2 号又は 3 号壁面線が定められている敷地において建築物の容積率の最高限度は、次の各号より算出される数値（いずれにも該当する場合は（2）により算出され				—	—	3 0 / 1 0 ただし、敷地面積が 2, 0 0 0 m ² 以上の場合については、この限りでない。	2 0 / 1 0 ただし、敷地面積が 2, 0 0 0 m ² 以上の場合については、この限りでない。	—	—	—	—	商業地区 B の制限を削除する。					

ただし、敷地面積が 2, 0 0 0 m²以上の場合については、この限りでない。

ただし、敷地面積が 2, 0 0 0 m²以上の場合については、この限りでない。

			る数値)又は用途地域に関する都市計画により定められた容積率 (以下「指定容積率」という。)のいずれか小さい数値とする。ただし、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地については、指定容積率とする。 (1)1号壁面線又は2号壁面線が定められている敷地 ：6×6/10 (2)3号壁面線が定められている敷地 ：8×6/10					る数値)又は用途地域に関する都市計画により定められた容積率 (以下「指定容積率」という。)のいずれか小さい数値とする。ただし、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地については、指定容積率とする。 (1)1号壁面線又は2号壁面線が定められている敷地 ：6×6/10 (2)3号壁面線が定められている敷地 ：8×6/10								
建築物の敷地面積の最低限度	60㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。		—	—	—	—	60㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の場合については、この限りでない。				—	—	—	—	文言の整理を行う。	
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及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図4に示す壁面線を越えて建築してはならない。	<u>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図4に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるも</u>	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図4に示す壁面線を越えて建築してはならない。	—	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界	商業地区Bの制限を追加する。	

			<u>の</u> については、この限りではない。	物に附属する門又は塀の面は、計画図 4 に示す壁面線を越えて建築してはならない。			線までの距離は 0.5 m 以上とする。ただし、地区計画を告示する日において現に存する敷地等で、面する敷地境界線相互の水平距離が 5 m 未満となる部分については、この限りでない。				物に附属する門又は塀の面は、計画図 4 に示す壁面線を越えて建築してはならない。			線までの距離は 0.5 m 以上とする。ただし、地区計画を告示する日において現に存する敷地等で、面する敷地境界線相互の水平距離が 5 m 未満となる部分については、この限りでない。	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図 4 に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、道路面から高さ 2.5 m 以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、	計画図 4 に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、道路面から高さ 3.5 m 以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲	計画図 4 に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、道路面か	—	—	—	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には、道路面から高さ 2.5 m 以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公	—	—	—	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	—	—	—	商業地区 B の制限を追加する。 文言の整理を行う。

				この限りでない。	<u>けるものについて</u> <u>は、この限りではない。</u> <u>1 公益上必要なもの</u> <u>2 歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの</u> <u>3 地域のにぎわい創出に資するもの</u>	ら高さ2.5m以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。				益上必要なものについては、この限りでない。					の土地の区域には、道路面から高さ2.5m以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。					
	建築物等の高さの最高限度	1 区画道路2号、3号、5号又は6号に接する敷地	1 区画道路3号又は5号に接する敷地の高さ	—	<u>140m</u> <u>階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1／8以内の場合</u>	—	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路	1 2 5m 2 本規定を告示する日において、現	—	1 区画道路2号、3号、5号又は6号に接する敷地	1 区画道路3号又は5号に接する敷地の高さ	—	—	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路	1 4 5m 2 建築物の各部分の高さは、当該部分	—	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路	1 2 5m 2 本規定を告示する日において、現	—	商業地区Bの制限を修正する。

			の建築物の高さの最高限度は29mとする。2 前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地（街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。）の場合は、前項の規定は適用しない。	の建築物の高さの最高限度は20mとする。2 前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路8号に接する敷地（街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。）の場合は、前項の規定は適用しない。	合においては、その部分の高さは、 <u>12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</u>		の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8mを減じたものの0.6	に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、前項に規定する高さを超える部分を有する建築物の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては適用しない。	の建築物の高さの最高限度は29mとする。2 前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地（街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。）の場合は、前項の規定は適用しない。	の建築物の高さの最高限度は20mとする。2 前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路8号に接する敷地（街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。）の場合は、前項の規定は適用しない。	の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8mを減じたものの0.6	から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8mを減じた	の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から8mを減じた	に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、前項に規定する高さを超える部分を有する建築物の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては適用しない。	
--	--	--	--	---	---	--	---	--	--	---	---	--	---	--	--

			い。				倍に2 0mを 加えた もの以 下とす る。 2 前 項の規 定は、 補助2 16号 線に面 する建 築物に ついて は、1 0mを 12 m、2 0mを 22m に読み 替えて 適用す る。			い。				倍に2 0mを 加えた もの以 下とす る。 2 前 項の規 定は、 敷地面 積が 2,0 00㎡ 以上の 場合に ついて は適用 しな い。	ものの 0.6 倍に1 5mを 加えた もの以 下とす る。 3 前 二項の 規定 は、敷 地面積 が2, 000 ㎡以上 の場合 につい ては適 用しな い。		倍に2 0mを 加えた もの以 下とす る。 2 前 項の規 定は、 補助2 16号 線に面 する建 築物に ついて は、1 0mを 12 m、2 0mを 22m に読み 替えて 適用す る。			
枠外			※は、知事協議事項 「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」 理由： <u>敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざし、地区計画を変更する。</u>						※は、知事協議事項 「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」 理由：京王線連続立体交差事業及び駅前広場を含む都市計画道路整備に伴い、合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導し、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図るため、地区計画を決定する。						地区計画変更の理由を記入する。					