

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画を次のように変更する。

※変更箇所を下線で示す

名 称	千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画
位 置	南烏山二丁目、南烏山四丁目、南烏山五丁目、南烏山六丁目、上祖師谷一丁目、粕谷四丁目、給田二丁目及び給田三丁目各地内
面 積	約 8 8 . 6 ha
基本方針	京王線の連続立体交差事業を契機に、防災性の向上や商業地の更なる魅力創出、住宅地のみどりの保全等を推進し、魅力あふれる安全で快適な千歳烏山駅周辺地域の街づくりを進める。
街づくりの目標	千歳烏山駅周辺地域においては、駅を中心とした駅前地域とその後背に広がる駅前周辺地域に区分し、その上で用途地域等を踏まえながら街づくりを誘導していく。 〔駅前地域〕 本地域は、世田谷区の北西部、都市計画道路<u>幹線街路補助線街路第 2 1 6 号線</u>（以下「補助 2 1 6 号線」という。）の西側、都市計画道路<u>幹線街路補助線街路第 1 2 9 号線</u>（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。 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。 本地域では、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、<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。 世田谷区都市整備方針（平成 2 7 年 4 月）において、本地域を商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」とともに<u>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」</u>に位置づけている。<u>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魅力のあるにぎわいづくりを進めるとしている。</u> 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</u>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。 〔駅前周辺地域〕 駅前周辺地域の住宅地については、連続立体交差事業による南北市街地の移動の円滑化や駅前の利便性向上に伴い、さらなる魅力の向上が期待されている。一方で一部の区域においては、道路幅員が狭く住宅が建て込んでいることから、細街路の改善にあわせて、安全でみどり豊かな落ち着いたきのある良好な住環境が維持・保全された街をめざす。

土地利用の方針	駅前地域や駅前周辺地域の特性に応じて土地利用の方針を定める。 [駅前地域] 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。 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。 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。 4 商業地区B 補助216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> 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。 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。 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。 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。 [駅前周辺地域] 9 沿道商業地区C 店舗と住宅に配慮した市街地の形成を図る。 10 幹線沿道地区 集合住宅や商業・業務施設等を誘導するとともに、後背の住宅地に配慮し、幹線沿道にふさわしい防災性の高い沿道市街地の形成を図る。 11 住宅地区 みどり豊かな住環境を維持・保全し、周辺の街並みに配慮した住宅地の形成を図る。
---------	---

道路・交通施設の整備の方針	1 住環境の維持・保身に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図る。 2 道路は、ユニバーサルデザインに配慮しながら歩行者の回遊性や利便性を高め、誰もが安全に通行できる空間の確保を図る。 3 自転車利用環境の向上のために、鉄道事業者と連携し自転車等駐車場の整備を図る。 4 幅員 4m に満たない狭あい道路の解消を図る。
建築物等の整備の方針	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 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 5 9 条の 2 第 1 項、法第 8 6 条第 3 項若しくは第 4 項又は法第 8 6 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。 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 A 1 及び商業地区 A 2 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 2 1 6 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。 1 0 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。 1 1 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配慮する。
みどりの方針	みどり豊かで潤いのある市街地を形成するため、既存樹木等のみどりの保全や新たな緑化を推進する。
その他の方針	1 壁面の位置の制限を定める区域の道路に面する部分は、道路面との段差を可能な限り小さくし、歩行者が容易に通行できるバリアフリーに配慮した構造とする。 2 建築物の敷地内に<u>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</u>

	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。 3 無電柱化の推進をめざす。
--	---

整備計画

位 置		南烏山二丁目、南烏山四丁目、南烏山五丁目、南烏山六丁目、上祖師谷一丁目、粕谷四丁目、給田二丁目及び給田三丁目各地内											
面 積		約 8 8 . 6 ha											
地区施設の配置及び規模	種 類	名 称			幅員	延長	備 考						
	道 路	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）								
歩行者回遊通路		1 商店街の回遊性を向上させるため、東西方向の歩行者動線の整備を目指し回遊通路の確保を誘導する。 2 通路は、建築物の内側を通るインナー通路形式や敷地内で建築物の外側を通るオープン通路形式またはその複合形式とし、幅員は幅 2. 0m以上とする。											
地区の区分	名 称	商業地区 A1	商業地区 A2	商業地区 A3	商業地区B		沿道商業 地区 A	沿道商業 地区 B	沿道商業 地区 C	幹線沿道 地区	沿道地区	住宅共存 地区	住宅地区
	面 積	約 4. 2ha	約 0. 9ha	約 1. 6ha	約 1. 8ha		約 1. 6ha	約 0. 9ha	約 4. 1ha	約 3. 2ha	約 1. 2ha	約 1. 4ha	約 67. 7ha
建築物及び工作物に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 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。 2 倉庫業を営む倉庫 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							－	－	－	－	－

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。 （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 / 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。	<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、次に掲げるものについては、この限りではない。</u> <u>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</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	—	—	—	—	—	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	—

		<u>2 ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</u>	図 4 に示す壁面線を越えて建築してはならない。					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	<u>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。</u>	<u>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。</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>	<u>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</u>	—	—	—	—	—	—

					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 29 m 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	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 20 m 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。	—	<u>140 m</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 以内の場合においては、その部分の高さは、12 m までは当該建築物の高さに算入しない。</u>	—	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は、当該水平距離の 1.25 倍に 10 m を加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が 8 m を超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から 8 m を	—	—	1 25 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。	—	—

		場合を除く。） の場合は、前項の規定は適用しない。				減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、補助216号線に面する建築物については、10mを12m、20mを22m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沿って緑化したものとする。ただし、高さ 0.6 m 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。												
	建築物の構造の制限	補助 2 1 6 号線に面する建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。																				
緑化の整備事項	樹木の保全と緑化の推進	—	—	—	—	—	—	—	—	既存樹木の保全に努める。 敷地面積と建蔽率に応じた緑化に努める。<table><tr><td> 建蔽率 敷地面積 </td><td>50%</td><td>60%</td><td>70%</td></tr><tr><td>100㎡未満</td><td>中木 2 本</td><td colspan="2">中木 1 本</td></tr><tr><td>100㎡以上 150㎡未満</td><td>中木 3 本</td><td colspan="2">中木 2 本</td></tr></table> ※建蔽率とは、法第 53 条第 1 項並びに同条第 3 項第 1 号（同号に規定する防火地域内にある同号イに該当する建築物に係る部分に限る。）（同条第 7 項の規定により適用さ	建蔽率 敷地面積	50%	60%	70%	100㎡未満	中木 2 本	中木 1 本		100㎡以上 150㎡未満	中木 3 本	中木 2 本	
建蔽率 敷地面積	50%	60%	70%																			
100㎡未満	中木 2 本	中木 1 本																				
100㎡以上 150㎡未満	中木 3 本	中木 2 本																				

										れる場合を含む。) 及び第 2 号の規定により適用される建蔽率とする。 ※敷地が、2 以上の建蔽率の異なる区域にわたる場合は、面積の最も大きい区域の建蔽率とする。
その他の整備事項	狭あい道路の整備	1 後退部分については、原則として建築基準法に規定する道路の境界線にあわせて側溝等を整備する。 2 後退部分及び隅切り部分は、道路の機能を阻害するようなプランター置き場、駐車場又は駐輪場等として使用せず、門、フェンス、車止め又は自動販売機等の工作物を設置しない。								
	雨水貯留浸透施設の設置	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。								

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、地区街づくり計画を変更する。