

地区計画（原案）等説明会の開催報告

<開催概要>

日時： 令和2年 11月 13日(金) 19:00～
11月 14日(土) 10:00～
11月 14日(土) 15:00～

会場： 烏山区民センター 集会室

参加者： 計 63名（3回合計）



原案等説明会当日の様子

～原案等説明会でいただいた主な質問と回答～

◇壁面の位置の制限で後退した敷地内の部分について、固定資産税の減免等の措置はあるのか。

→セットバックした範囲内も建築敷地の一部であり容積率の活用ができるため、固定資産税の減免の措置はありません。壁面の位置の制限を設ける通りは、建物をセットバックすることで歩行者が安全に歩ける空間を確保します。

◇現在、住宅にブロック塀があるが今すぐに壊さなければならないのか。

→地区計画のルールは今すぐに適用されるものではなく、建物を建て替える際に守っていただくルールです。そのため、今すぐに取り壊す必要はありません。

千歳烏山駅周辺地区地区計画（原案）に対する意見書

地区計画原案に対し、令和2年11月30日（縦覧期間：令和2年11月9日から2週間）までに都市計画法第16条第2項に基づく意見書の提出が2通（2名）ありました。以下、寄せられたご意見とそれに対する世田谷区の見解です。

◇容積率が400%に変更となる千歳烏山駅南側について、容積率を500%とするよう求めます。

→世田谷区都市整備方針において千歳烏山駅周辺は、主要な地域生活拠点にふさわしい土地利用を誘導することとしており、基盤整備の状況や地域特性を踏まえ、地区計画と合わせて商業や交流等の機能の充実を図る都市計画としています。

◇行き止まりの（歩行者を除く）私道について、補助216号線が完成し繋がることで、交通量の増加や安全性の低下、道路機能のマヒ（幅が狭い道路なのに交互通行）が想定されるため、車の通行が可能な道路として繋がらないでほしい。

→補助216号線の整備時期が見えてきた段階で、交通規制などにつきましては、関係機関と協議してまいります。

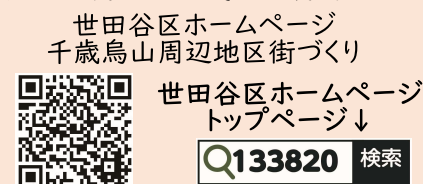
◇◇◇ お問合せ先 ◇◇◇

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課(担当：駒形、中村、宇田川)

電話：03-3326-9618

FAX：03-3326-6159

区ホームページにて
原案等説明動画を配信しております。
下記の二次元コード等をご利用ください。



烏山総合支所街づくり課

令和3年2月発行

千歳烏山・街づくりニュース

地区計画（案）等の内容と公告・縦覧のお知らせ



日頃より世田谷区の街づくりにご理解、ご協力いただきありがとうございます。

区では令和2年11月に千歳烏山駅周辺地区地区計画（原案）等説明会を開催するとともに、内容を公告・縦覧し、頂いたご意見等を踏まえ、千歳烏山駅周辺地区地区計画（案）等を取りまとめました。このニュースでは、地区計画（案）等の内容、案の公告・縦覧・意見書の提出等についてお知らせいたします。

< 原案からの主な変更点 >

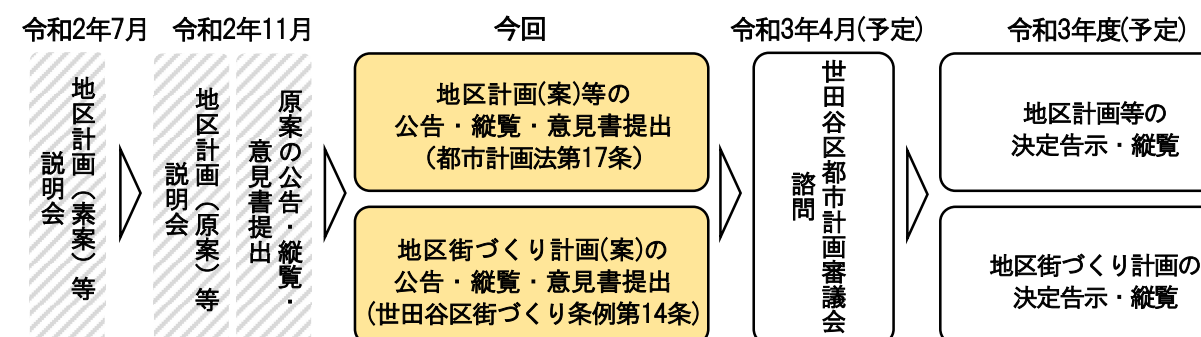
文言の再整理・表現修正：「地区計画の目標」（P6に掲載）について、より明確に伝わるようにしました。

対象計画	地区計画(案)	新規 千歳烏山駅周辺地区 変更 南烏山五丁目補助216号沿道地区(廃止)	新規 千歳烏山駅周辺地域
	高度地区(案)	変更 千歳烏山駅周辺地区地区計画関連	地区街づくり計画(案) 変更 千歳烏山駅北口地区(廃止)
	防火地域及び準防火地域(案)	変更 千歳烏山駅周辺地区地区計画関連	変更 南烏山五丁目補助216号沿道地区(廃止)
縦覧	期間	令和3年2月17日（水）～3月3日（水） （土、日、祝日を除く午前8時30分～午後5時）	
	場所	都市整備政策部都市計画課 及び 各総合支所街づくり課	
※意見書	提出期間	令和3年2月17日（水）～3月3日（水） （窓口にて持参頂く場合は、土、日、祝日を除く午前8時30分～午後5時）	
	提出先	世田谷区 都市整備政策部 都市計画課 〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27 電話：03-5432-2455 ファクシミリ：03-5432-3023	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 ファクシミリ：03-3326-6159

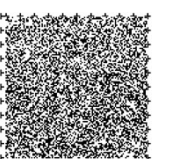
※意見書の提出について

- 意見書に、提出する方の氏名・住所をご記入ください。（様式はございません。）
- 意見の対象の計画名をご記入ください。（地区計画、高度地区、防火地域及び準防火地域、地区街づくり計画の各案）
- 提出方法は、郵送・ファクシミリ・持参のいずれでも可能です。
- 用途地域の変更案について、縦覧は上記（世田谷区）においても行いますが、意見書の提出先は東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課（03-5388-3225）になります。

今後の手続きスケジュール



都市計画法及び世田谷区街づくり条例に基づき手続きを行っていきます。



- ・地区計画以外の関連都市計画等は、地区計画策定に合わせて、変更を行う予定です。
- ・用途地域の変更については、東京都が世田谷区と協議の上、変更を行う予定です。

千歳烏山駅周辺地区が目指すまちの姿

街づくり協議会から地区街づくり計画原案の提出を受け、基本目標のもと、3つの目指すまちの将来像（千歳烏山駅周辺地区街づくり構想）を策定し、それを踏まえて街づくりを進めます。



1 我が街の商店街を目指す



基本目標： 主要な地域生活拠点として 更なる発展



2 歩きやすい街づくり

3 ゆったり時間を過ごせる街づくり



●我が街の商店街を目指す

主要な地域生活拠点としてこれまで以上に地域住民に支持され、共に歩む商店街づくりを目指します。

- ・安全、安心、快適、便利なホッとする商店街
- ・現在の信頼を大切に地域住民にさらに支持される商店街
- ・様々な世代が通りを行きかい笑顔に出会える街
- ・魅力的なお店や商品のある友達に自慢したくなる街

●歩きやすい街づくり

回遊しやすく、安全に行ける、気軽に行ける、行きたくなる街を目指します。

- ・街の中を回遊しやすく、横（東西）にも行きやすい工夫がある街
- ・行きたいお店の前に自転車が止められ、放置自転車の無い街
- ・建物の建替え時にエレベーターを設置し、上下に行きやすい街
- ・ママにも優しくベビーカーで安心して快適に回遊できる街
- ・通過交通を排除した歩行者優先の街

●ゆったり時間を過ごせる街づくり

人々が憩い交流できる機会や施設、空間が充実する街を目指します。

- ・現況で街に無い共用空間や広い床面積の商業施設を生み出し活用できる街
- ・地域コミュニティやサークル活動に気軽に参加できる機会が多い街
- ・入りやすく、時間を使いたくなるお店が多い街
- ・ベンチや休憩スペースが通りに適度に設けられている街

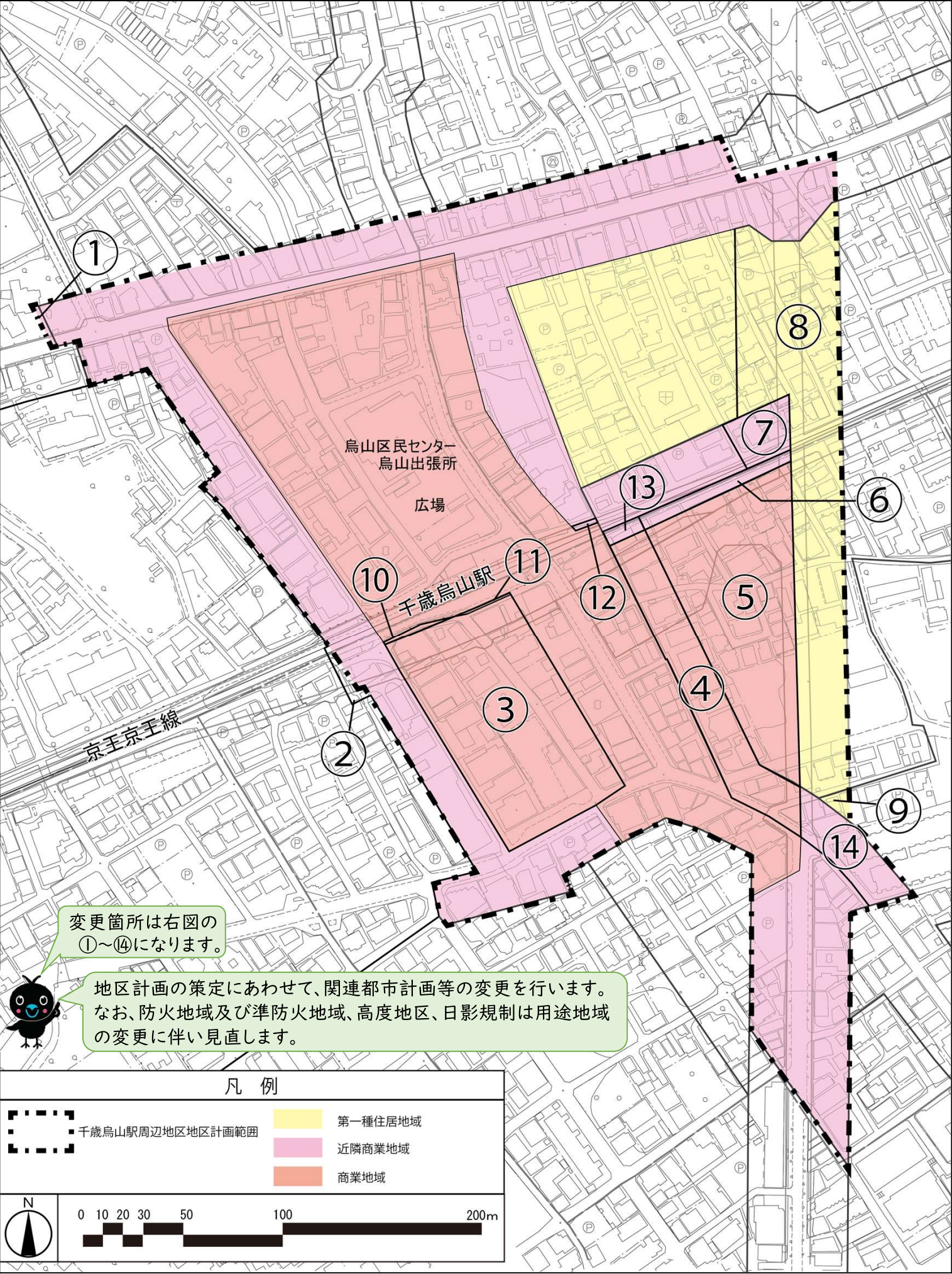
地域、防火地域及び準防火地域、高度地区、日影規制）

変更箇所	東京都決定					世田谷区決定		面積
	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	敷地面積の 最低限度	日影 規制	高度	防火	
①	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70 m ² ↓ -	4-2.5h ↓ 5-3h	19m 2 高 ↓ 28m 3 高	準防火	約 0.0ha
②	近商 ↓ 一中高	80 ↓ 60	300 ↓ 200	- ↓ 70 m ²	5-3h ↓ 3-2h	3 高 ↓ 19m 2 高	準防火	約 0.0ha
③	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 400	-	5-3h ↓ -	3 高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	約 1.0ha
④	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 500	-	5-3h ↓ -	3 高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	約 0.4ha
⑤	一住 ↓ 商業	60 ↓ 80	200 ↓ 500	70 m ² ↓ -	5-3h/4-2.5h ↓ -	45m 2 高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	約 0.9ha
⑥	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70 m ² ↓ -	5-3h/4-2.5h ↓ 5-3h	45m 2 高 ↓ 28m 2 高	準防火	約 0.1ha
⑦	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70 m ² ↓ -	4-2.5h ↓ 5-3h	19m 2 高 ↓ 28m 2 高	準防火	約 0.1ha
⑧	一住	60	200 ↓ 300	70 m ²	5-3h/4-2.5h ↓ 5-3h	19m 2 高 ↓ 31m 3 高	準防火	約 1.2ha
⑨	一中高 ↓ 一住	60	200 ↓ 300	70 m ²	3-2h ↓ 5-3h	19m 2 高 ↓ 31m 3 高	準防火	約 0.0ha
⑩	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 500	-	5-3h ↓ -	3 高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	約 0.0ha
⑪	商業	80	500 ↓ 400	-	-	-	防火	約 0.0ha
⑫	商業 ↓ 近商	80	500 ↓ 300	-	- ↓ 5-3h	- ↓ 28m 3 高	防火 ↓ 準防火	約 0.0ha
⑬	近商	80	300	-	5-3h	3 高 ↓ 28m 2 高	準防火	約 0.0ha
⑭	近商	80	300	-	5-3h	3 高 ↓ -	準防火	約 0.2ha

※地区計画による規制が別途あります。

※東京都決定によるものは、現在東京都と協議中の内容です。

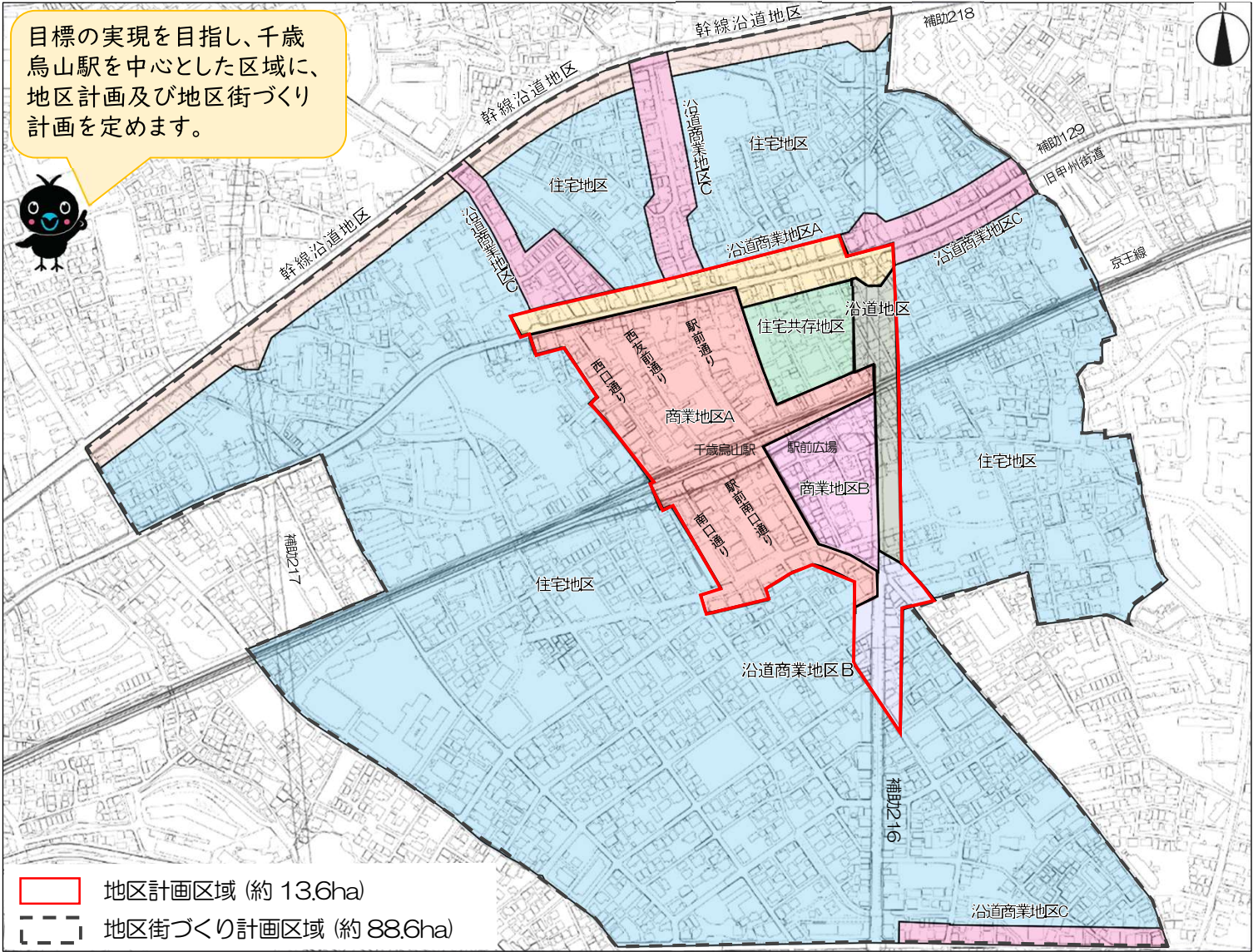
関連都市計画等の変更(案)の概要 (用途



※区域の境界は、道路中心又は道路端(都市計画道路については計画線)から20mを基本としています。

建築物に関するルール

地区計画・地区街づくり計画(案)区域



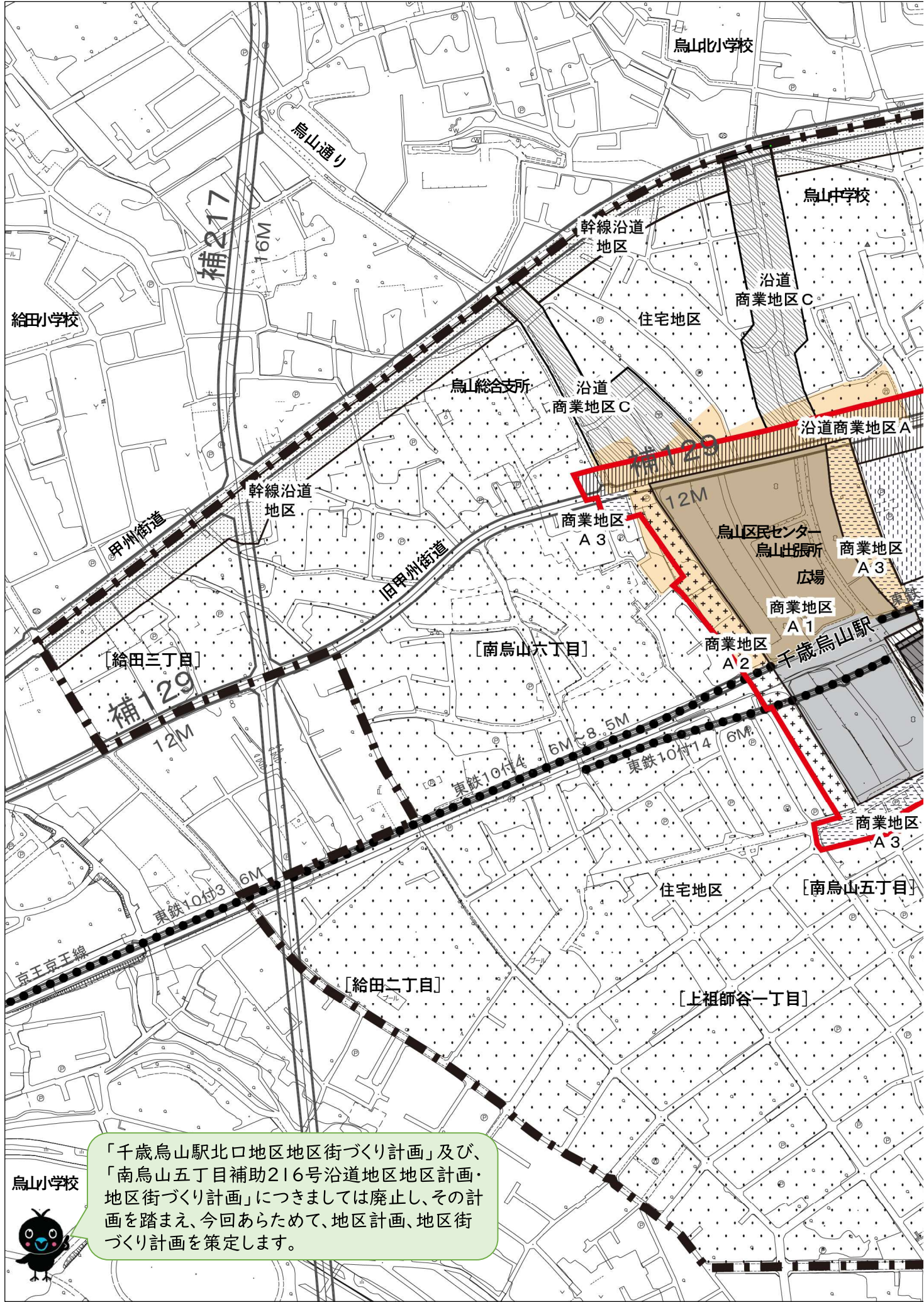
建築物に関する事項(ルール)について

地区計画及び地区街づくり計画の地区区分に応じて以下の通り、建築物に関するルールが適用されます。

建築物に関する事項		地区区分								
		商業地区A (A1~A3)	商業地区B (B1~B3)	沿道商業地区A	沿道商業地区B	沿道地区	住宅共存地区	幹線沿道地区	沿道商業地区C	住宅地区
地区計画	建築物等の用途の制限	○	○	○	○	—	—	—	—	—
	壁面の位置の制限	○	—	○	—	—	○	—	—	—
	工作物設置の制限	○	—	○	—	—	—	—	—	—
	建築物等の高さの最高限度	○	○	—	○	○	—	—	—	—
	容積率の最高限度	○	○	—	—	—	—	—	—	—
	敷地面積の最低限度	○	○	—	—	—	—	—	—	—
	垣又はさくの構造の制限	—	—	—	—	○	○	—	—	○
	建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	建築物の構造の制限 ※	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	樹木の保全と緑化の推進	—	—	—	—	○	○	—	—	○
地区街づくり計画	雨水貯留浸透施設の設置	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※補助216号線に面する建築物には、防災性向上のため構造の制限を定めます。

地区計画・地区街地区街づくり計画(案)[約88.6ha]の概要



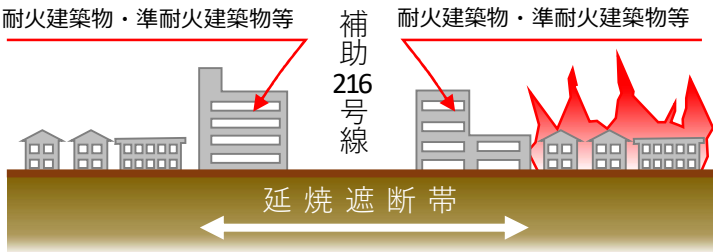
道路・交通施設の整備の方針
1 住環境の維持・保全に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図る。 2 道路は、ユニバーサルデザインに配慮しながら歩行者の回遊性や利便性を高め、誰もが安全に通行できる空間の確保を図る。 3 自転車利用環境の向上のために、鉄道事業者と連携し自転車等駐車場の整備を図る。 4 幅員4mに満たない狭い道路の解消を図る。
建築物等の整備の方針
地区計画 建築物等の整備の方針（P6参照）と同様。
みどりの方針
みどり豊かで潤いのある市街地を形成するため、既存樹木等のみどりの保全や新たな緑化を推進する。
その他の方針
1 壁面の位置の制限を定める区域の道路に面する部分は、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。 3 無電柱化の推進をめざす。

■ 建築物及び工作物に関する事項 / 緑化の整備事項 / その他の整備事項

地区計画で定める地区整備計画に加え、以下の整備事項を定めます。	
建築物の構造の制限	補助216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。
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。 (沿道地区、住宅共存地区、住宅地区に定めます。)
狭い道路の整備	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。

◆建築物の構造の制限

都市計画道路沿道を不燃化し、災害に強い市街地の形成を目指します。



◆狭い道路の整備

安全で歩きやすい市街地の形成を目指します。

◆雨水貯留浸透施設の設置

雨水の河川等への流出を抑制し、浸水被害対策を目指します。



◆樹木の保全と緑化の推進

みどり豊かで潤いのある市街地の形成を目指します。



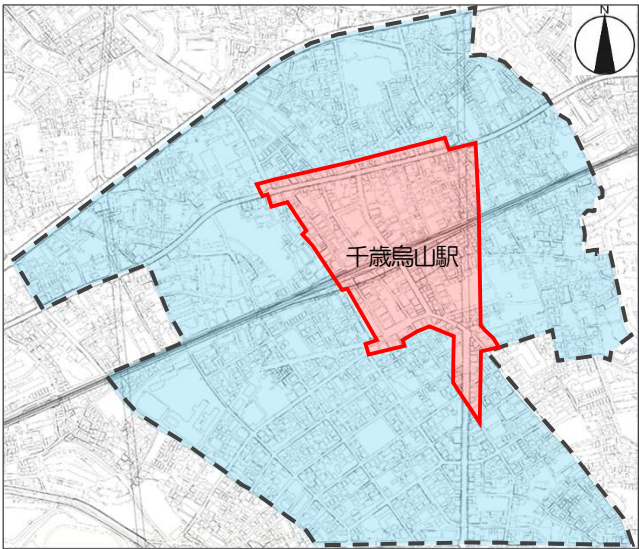
駅前地域(地区計画区域)は区に届出を行います。

「千歳烏山駅北口地区地区街づくり計画」及び、「南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画・地区街づくり計画」につきましては廃止し、その計画を踏まえ、今回あらためて、地区計画、地区街づくり計画を策定します。

千歳烏山駅周辺地域 づくり計画(案)の区域

○地区計画区域(約13.6ha)を中心とした、千歳烏山駅周辺地域(約88.6ha)に、世田谷区街づくり条例(以下「条例」という。)に基づく地区街づくり計画を策定し、これに基づき千歳烏山駅周辺地域の街づくりを進めていきます。

○地区計画区域内は条例に基づく「街づくり誘導地区」に指定し、建築行為等を行う際には、地区街づくり計画に即した計画を区に届出いただきます。



地区街づくり計画区域
駅前地域(街づくり誘導地区) 駅前周辺地域
※地区計画区域と同じ

■ 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88.6ha

■ 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。

■ 地区街づくり計画の目標

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〕
地区計画の目標(P6参照)と同様。

〔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ある良好な住環境が維持・保全された街をめざす。

■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

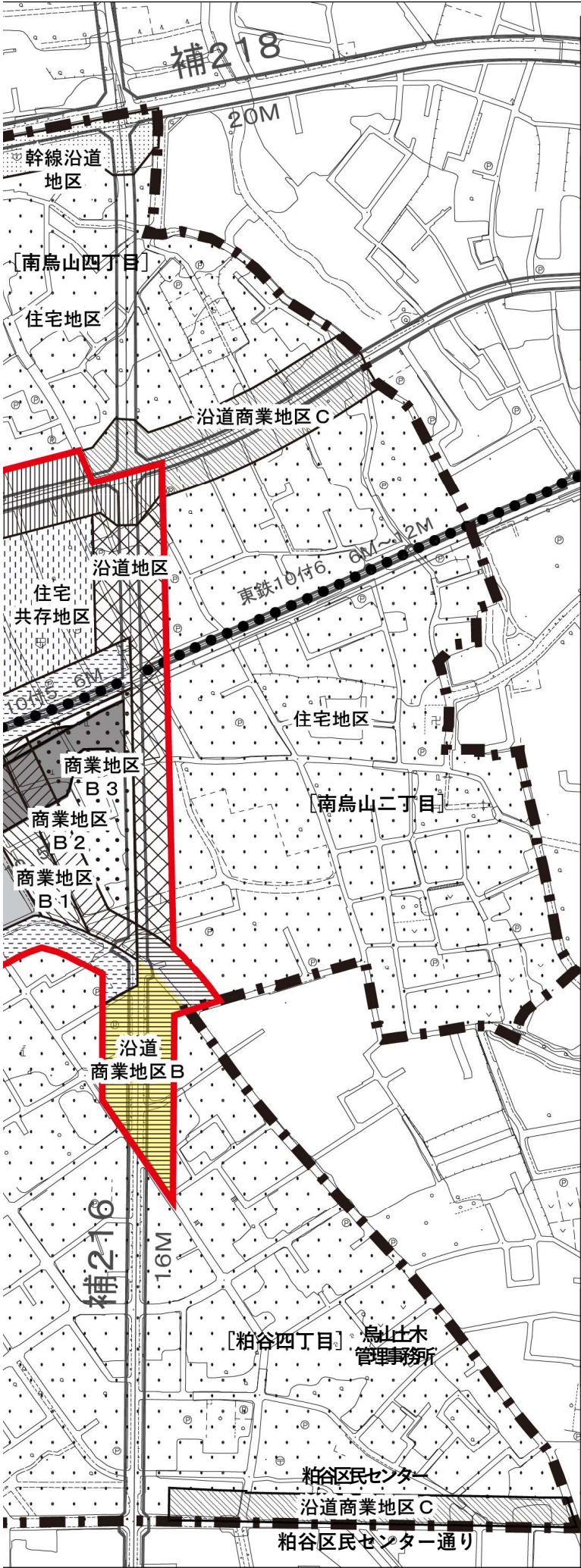
駅前地域や駅前周辺地域の特性に応じて土地利用の方針を定める。

〔駅前地域〕
1～8 地区計画 土地利用の方針1～8(P6参照)と同様。

〔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。



凡 例	
	地区計画区域(約13.6ha) 地区街づくり計画(街づくり誘導地区)
	地区街づくり計画区域 (約88.6ha)
	地区街づくり計画変更(廃止)区域 (千歳烏山駅北口地区)
	地区計画及び地区街づくり計画 変更(廃止)区域 (南烏山五丁目補助216号沿道地区)
	商業地区A1(約4.2ha)
	商業地区A2(約0.9ha)
	商業地区A3(約1.6ha)
	商業地区B1(約0.5ha)
	商業地区B2(約0.4ha)
	商業地区B3(約0.9ha)
	沿道商業地区A(約1.6ha)
	沿道商業地区B(約0.9ha)
	沿道地区(約1.2ha)
	住宅共存地区(約1.4ha)
	沿道商業地区C(約4.1ha)
	幹線沿道地区(約3.2ha)
	住宅地区(約67.7ha)
	鉄道附属街路
	駅前広場

地区計画
地区街づくり計画

千歳烏山駅周辺地区

■ 名称：千歳烏山駅周辺地区 地区計画

■ 位置：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13.6ha

■ 地区計画の目標

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。

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。

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。

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にぎわいを創出することとしている。

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。

■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

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。

- 商業地区A1
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。
- 商業地区A2
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。
- 商業地区A3
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。
- 商業地区B1・B2・B3
補助216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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

地区施設の整備の方針

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。

建築物等の整備の方針

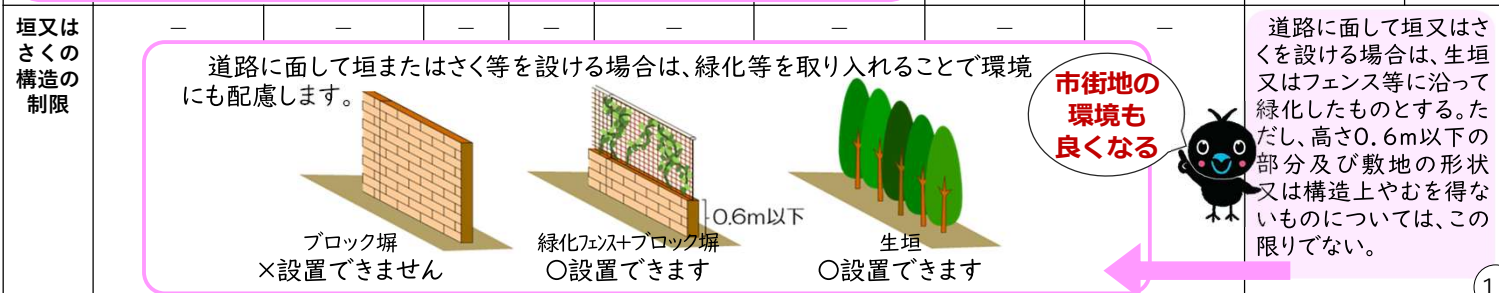
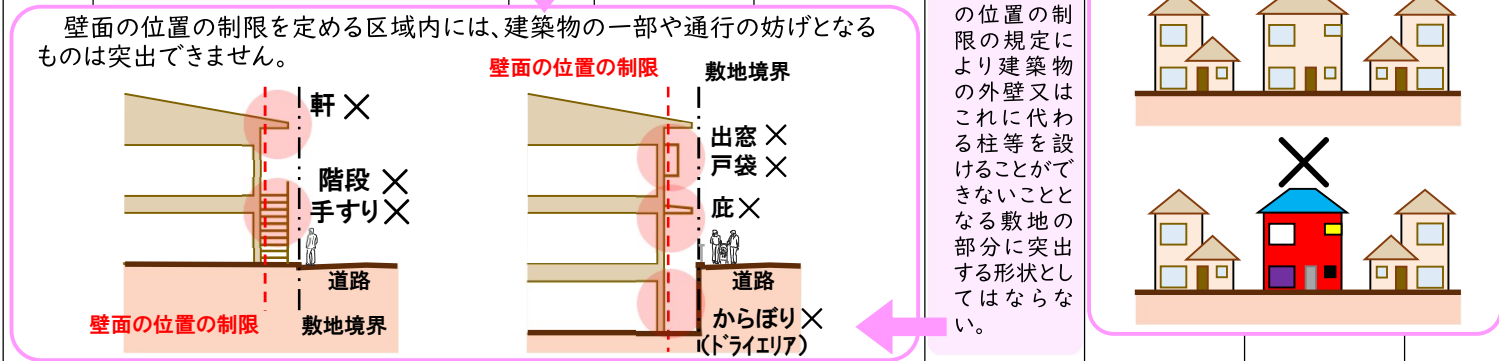
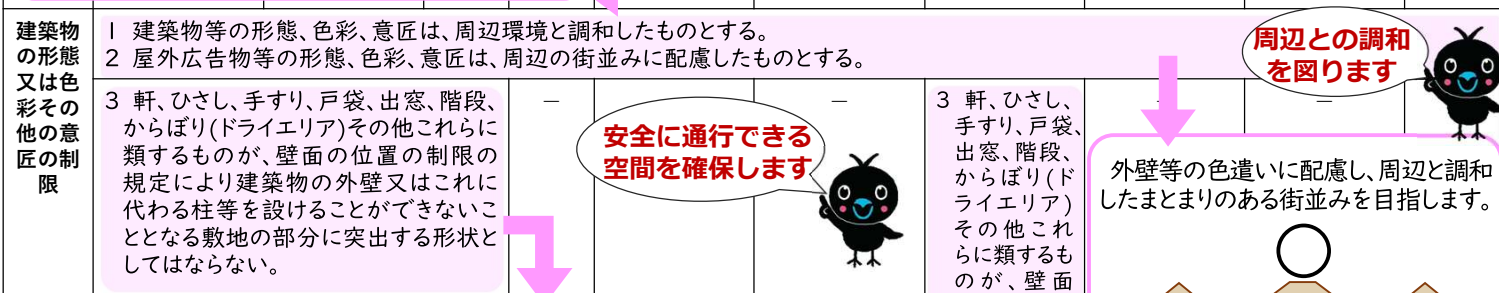
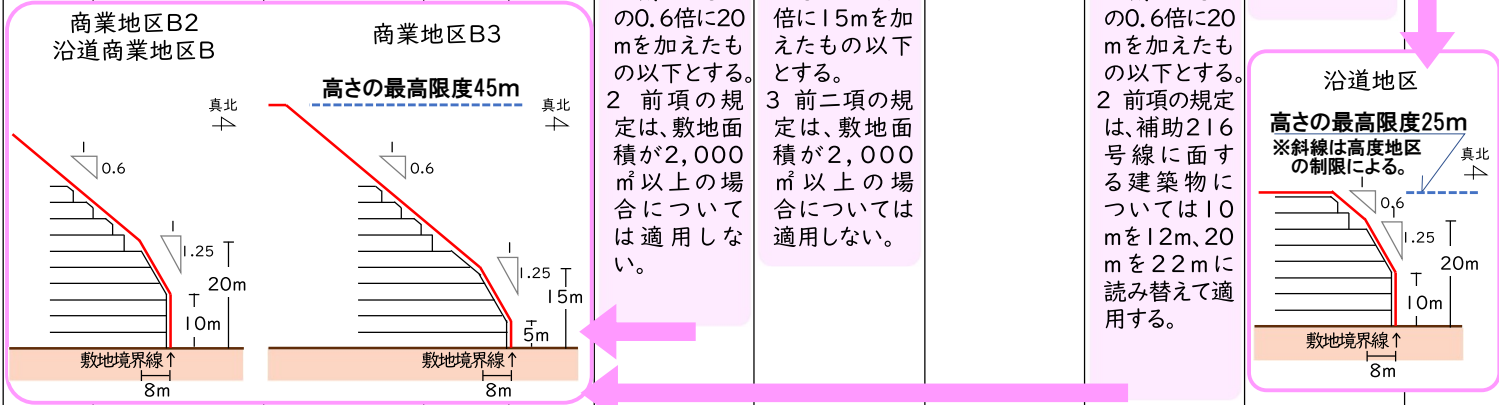
目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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。

地区の区分	商業地区A1	商業地区A2	商業地区A3	商業地区B1	商業地区B2	商業地区B3	沿道商業地区A	沿道商業地区B	沿道地区	住宅共存地区
建築物の高さの最高限度	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。	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。	—	—	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倍に20mを加えたものの以下とする。 2 前項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合については適用しない。	1 45m 2 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倍に15mを加えたものの以下とする。 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。	—	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倍に20mを加えたものの以下とする。 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。	1 25m 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を超える部分をも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。	—



地区の 区分	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
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。	—	—	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0.5m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5m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	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2.5m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。			—	—	—	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2.5m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。	—	—	—

壁面の位置を後退し、併せて工作物の設置を制限することで安全な歩行者空間を確保します

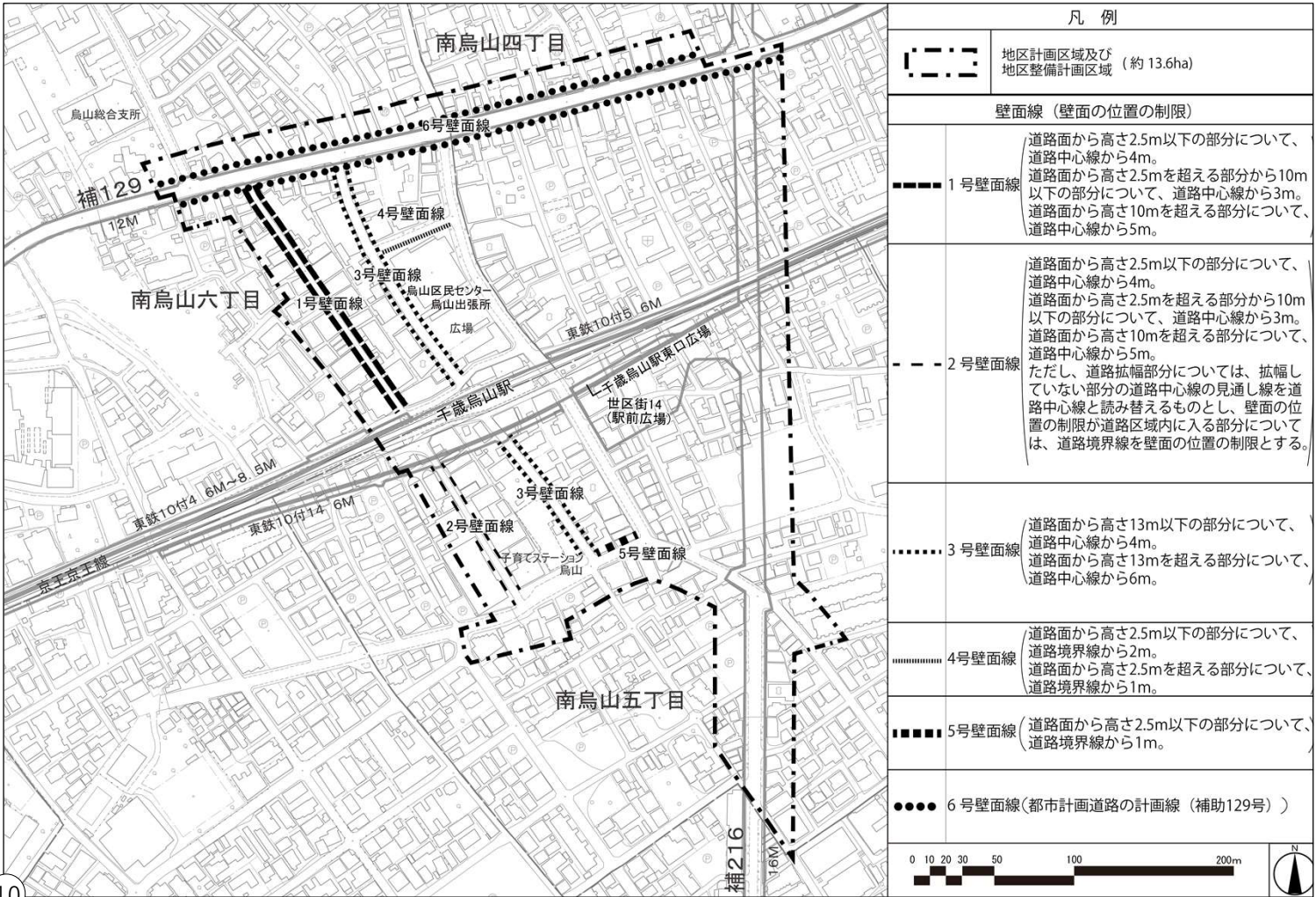
隣地境界線から建築物の外壁等を0.5m以上離します。

隣地境界線

0.5m以上 0.5m以上

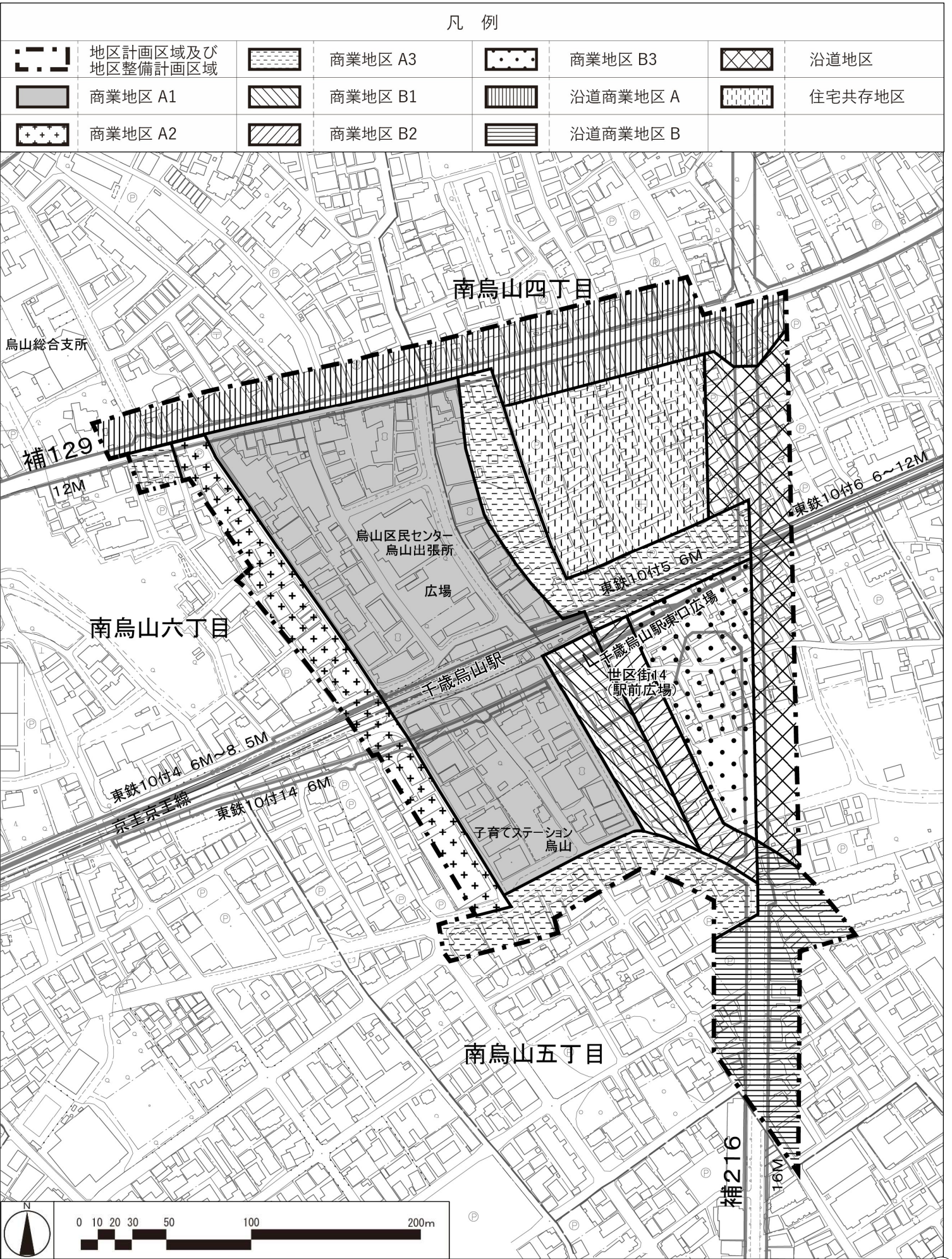
良好な住環境を維持します

【計画図4】壁面の位置の制限



地区計画(案)[約13.6ha]の概要

【計画図1】地区計画区域及び地区整備計画区域



※区域の境界は、道路中心又は道路端(都市計画道路については計画線)から20mを基本としています。

■ 地区整備計画

建築物に関する事項											
地区の区分	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	
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、寄宿舎、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23年法律第122号）第2条第5項に該当する営業の用に供するもの								－	－	
商業系用途地域内の建築物を対象として、 ・にぎわいの連続性を維持するため、主要な商店街の道路に面する1階部分を店舗や事務所にします。 ・性風俗関連特殊営業や倉庫業を営む倉庫を禁止します。 性風俗に該当しない スナックやパチンコの 営業はできます 住宅への出入口 は設けられます 1階部分に住宅等 を設けることは できません 性風俗関連特殊営業 倉庫業を営む倉庫 を禁止します											
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			－	－	30／10 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。	20／10 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。	－	－	－	－
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場合については、この限りでない。						商業地区B2、B3は、敷地面積2,000㎡未満の場合、変更前容積率300%・200%が適用されます。				
敷地面積の最低限度を60㎡とします。 [分割前] 敷地面積：120㎡ [分割後] 建築できます 60㎡ + 建築できます 60㎡ 建築できます 70㎡ + 建築できません 50㎡ 敷地の細分化を防止し有効利用を促進します											