

# 千歳烏山駅周辺地区 地区計画 原案等 説明会

令和2年11月13日 19:00～20:30  
11月14日 10:00～11:30  
11月14日 15:00～16:30

烏山区民センター 3階 集会室



1

## 目 次

1. 街の状況
2. 千歳烏山駅周辺地区 地区計画 原案
3. 関連都市計画等
4. 千歳烏山駅周辺地域 地区街づくり計画
5. 今後の予定



2

# 1. 街の状況



## 街の状況



## 面的に広がる商店街



## 面的に広がる商店街

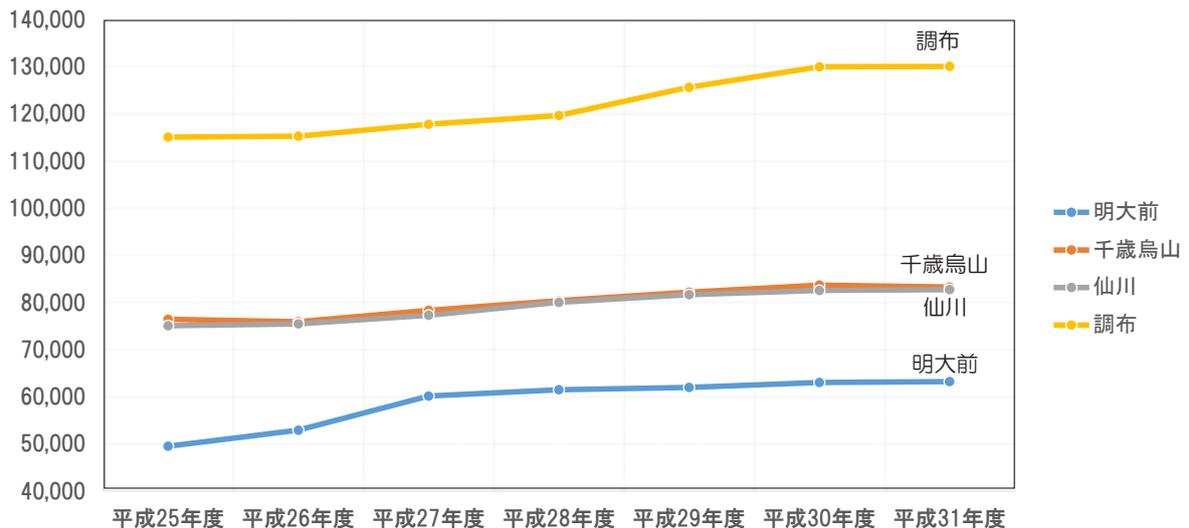


# にぎわいある広場空間



烏山区民センター 広場

## 1日の駅別乗降人員



単位: 人/日

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
明大前	49,487	52,885	60,135	61,476	61,969	63,014	63,198
千歳烏山	76,419	75,913	78,314	80,354	82,167	83,666	83,257
仙川	75,055	75,445	77,261	80,005	81,630	82,535	82,714
調布	115,061	115,238	117,781	119,639	125,624	129,968	130,065

1日の駅別乗降人員: KEIO (平成25年度~平成31年度)

# 都市整備方針の位置づけ

## 千歳烏山駅周辺の位置付け

都市計画マスタープラン(世田谷区都市整備方針 平成27年4月)

千歳烏山駅周辺地区は、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拠点として「主要な地域生活拠点」と位置づけています。



### <土地利用方針>

#### 近隣商店街地区

旧甲州街道沿いにある商店街は、それぞれの特徴を活かし、周囲の住宅地との調和を図りつつ、身近な商業地としての土地利用を誘導

#### 駅周辺商業地区

地域外に居住する区民も多く利用する場として、商業や交流等の機能が充実するよう土地利用を誘導

# 千歳烏山駅周辺で取り組まれている事業

## 連続立体交差事業

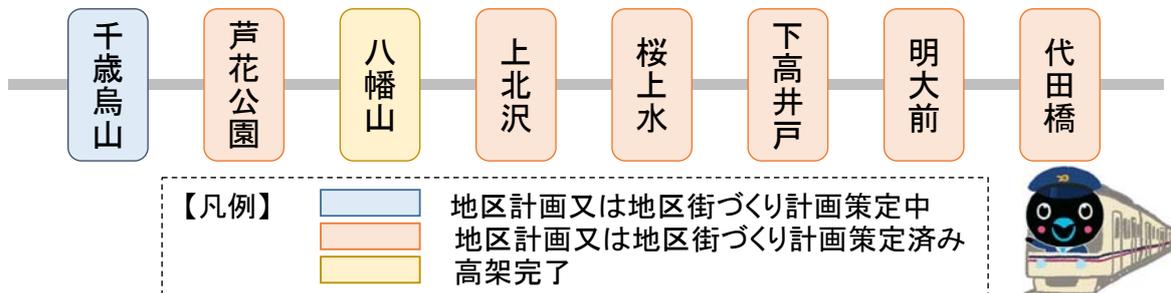
事業の概要

都市計画変更	平成24年10月
事業認可	平成26年2月
事業期間	平成25年度～令和4年度
事業区間	約7.2km



※京王線沿線まちづくり通信 (第18号)

計画の策定状況



# 千歳烏山駅周辺で取り組まれている事業

## 駅前広場事業 および 都市計画道路事業

位置図



**都市計画道路事業**（補助第216号線）

都市計画決定	昭和41年7月
事業認可	平成26年2月
事業期間	平成25年度～令和4年度
幅員・延長	幅員16m・延長370m

**駅前広場事業**  
（区画街路第14号線+千歳烏山駅東口広場）

都市計画決定	平成24年10月
事業認可	平成26年2月
事業期間	平成25年度～令和4年度
面積	約5,260㎡(4,760㎡+500㎡)

## これまでの経緯

2011年 (平成23年)	2012年 (平成24年)	2013年 (平成25年)	2014年 (平成26年)		2015年 (平成27年)	2016年 (平成28年)	2017年 (平成29年)	2018年 (平成30年)	2019年 (令和元年)	2020年 (令和2年)	2020年 (令和2年)
10月	3月	3月	3月	5月	3月	3月	3月	2月	12月	7月	11月
街づくりの検討がスタート	街づくり報告会	街づくり報告会	街づくり構想(案)説明会	街づくり構想策定	街づくり意見交換会	街づくり報告会	地区計画(たたき台・方針案)意見交換会	地区計画・地区街づくり計画(たたき台)意見交換会	地区計画(素案策定に向けた考え方)意見交換会	地区計画(素案)・地区街づくり計画説明会	地区計画(原案)・地区街づくり計画説明会
	住宅地区の検討				商業地区の検討			地区全体			
①連続立体交差事業 ②駅前広場事業 ③都市計画道路事業(補助216号線)											

## 2. 千歳烏山駅周辺地区 地区計画 原案

### 地区計画（原案）の概要

- (1) 名称 千歳烏山駅周辺地区地区計画
- (2) 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
- (3) 面積 約13.6ha



13

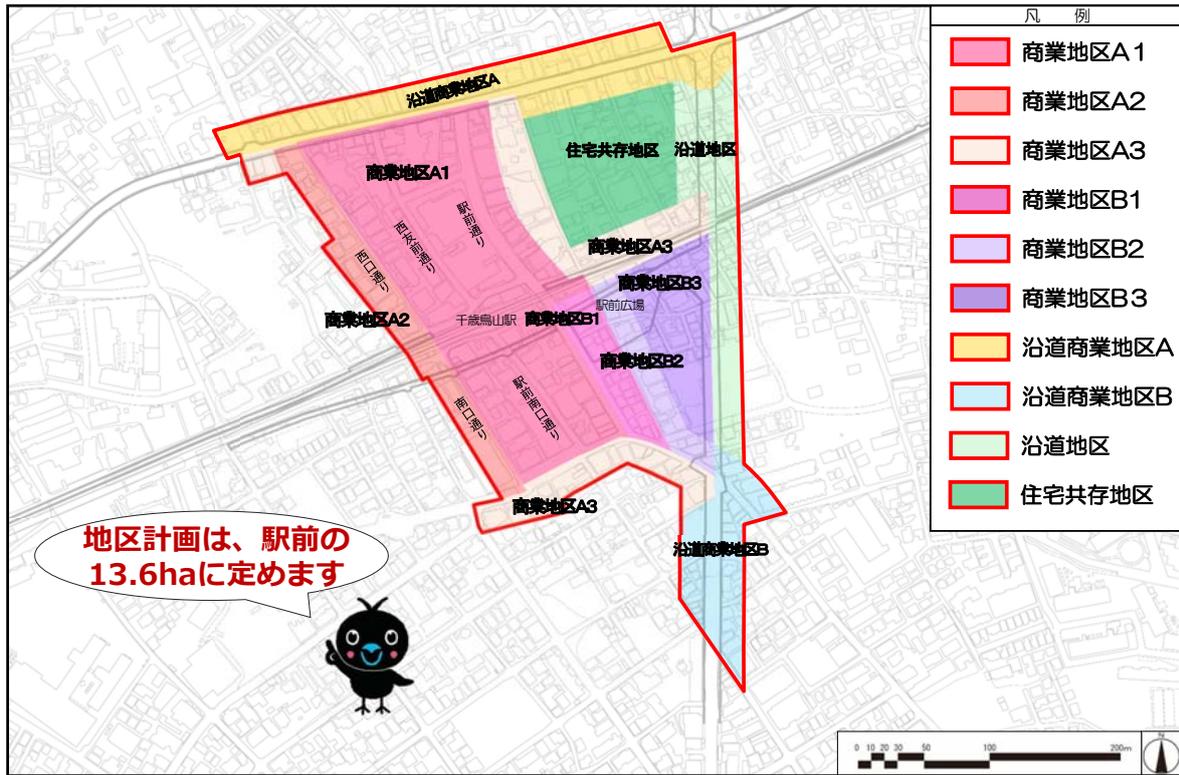
### 地区計画の目標

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。



14

# 区域



# 土地利用の方針

地区計画	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。

# 建築物等の整備方針

地区区分ごとに土地利用の方針にあわせて地区計画を定めます。

建築物に関する事項		地区区分								
		商業地区A	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	幹線沿道地区	沿道商業地区C	住宅地区
地区街づくり計画	① 建築物等の用途の制限	○	○	○	○	—	—	—	—	—
	② 容積率の最高限度	○	○	—	—	—	—	—	—	—
	③ 敷地面積の最低限度	○	○	—	—	—	—	—	—	—
	④ 壁面の位置の制限	○	—	○	—	—	○	—	—	—
	⑤ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○	—	○	—	—	—	—	—	—
	⑥ 建築物等の高さの最高限度	○	○	—	○	○	—	—	—	—
	⑦ 建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	⑧ 垣又はさくの構造の制限	—	—	—	—	○	○	—	—	○

※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。

# 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。

対象地区：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

・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。

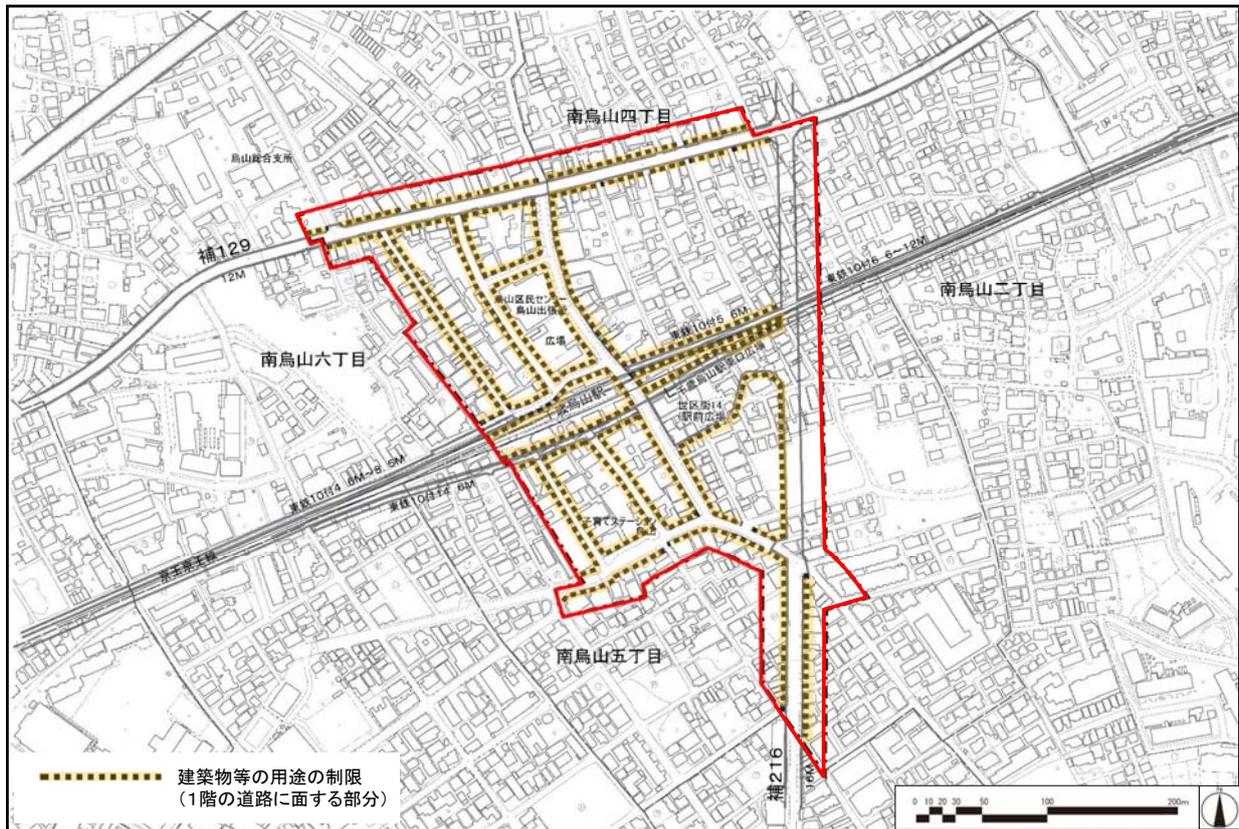
・性風俗関連特殊営業や倉庫業を  
営む倉庫を禁止します。



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。



# 建築物等の用途の制限



19

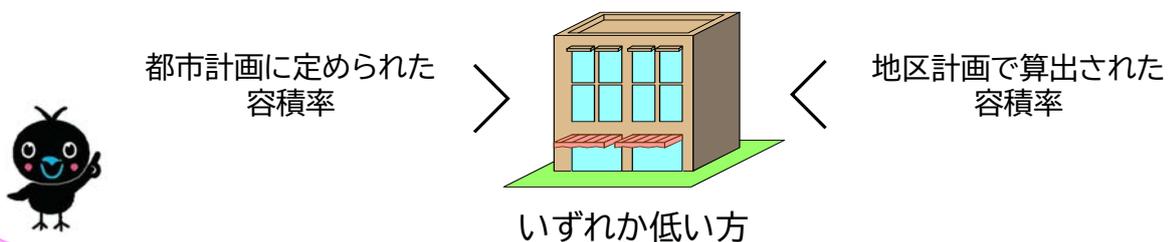
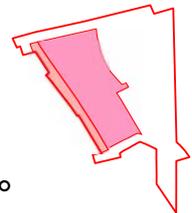
# 建築物の容積率の最高限度

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

対象地区：商業地区A1・商業地区A2

街並み誘導型地区計画により認定を受けた敷地については、地区計画で算出された容積率と、都市計画に定められた容積率の、いずれか低い方が上限となります。



20

# 建築物の容積率の最高限度

30/10

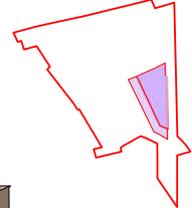
ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。

20/10

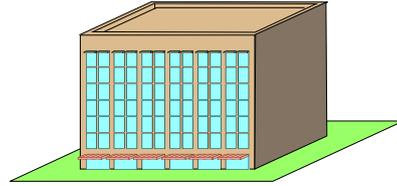
ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。

対象地区：商業地区B2・商業地区B3

今回、関連都市計画として用途地域を変更する商業地区Bにおいては、2,000㎡以上の敷地の場合に変更後の容積率500%が適用されます。



現況が近隣商業地域は容積率300%  
第一種住居地域は容積率200%



敷地の統合(2000㎡以上)により、土地の合理的かつ適正な高度利用を図ることで、容積率500%が活用できます。

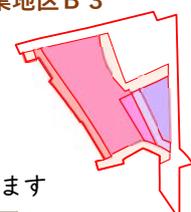
# 建築物の敷地面積の最低限度

60㎡

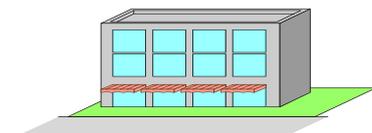
ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の場合については、この限りでない。

対象地区：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

敷地面積の最低限度を60㎡とします。



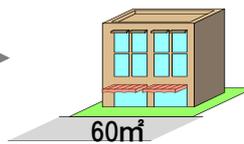
[分割前]



敷地面積：120㎡の場合

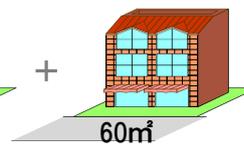
[分割後]

○  
建築できます



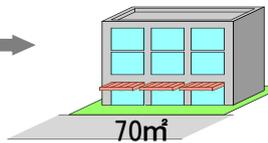
60㎡

○  
建築できます



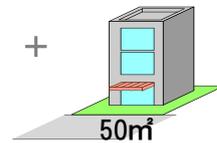
60㎡

○  
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

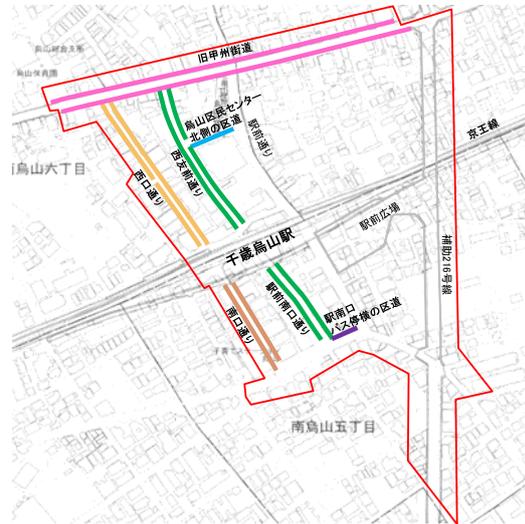
## 壁面の位置の制限（商業系地区）

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に示す壁面線を超えて建築してはならない

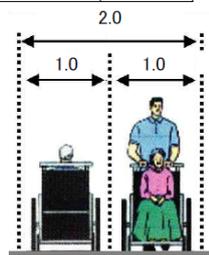
対象地区： 商業地区 A 1 ・ 商業地区 A 2 ・ 沿道商業地区 A

建物の壁面を後退させて歩行者空間を確保します。

壁面線	道路	地区計画
1号壁面線	西口通り	街並み誘導型
2号壁面線	南口通り	
3号壁面線	西友前通り・駅前南口通り	—
4号壁面線	烏山区民センター北側の区道	
5号壁面線	駅南口バス停横の区道	
6号壁面線	旧甲州街道	



車いすも  
すれ違えるよう  
2m確保します。



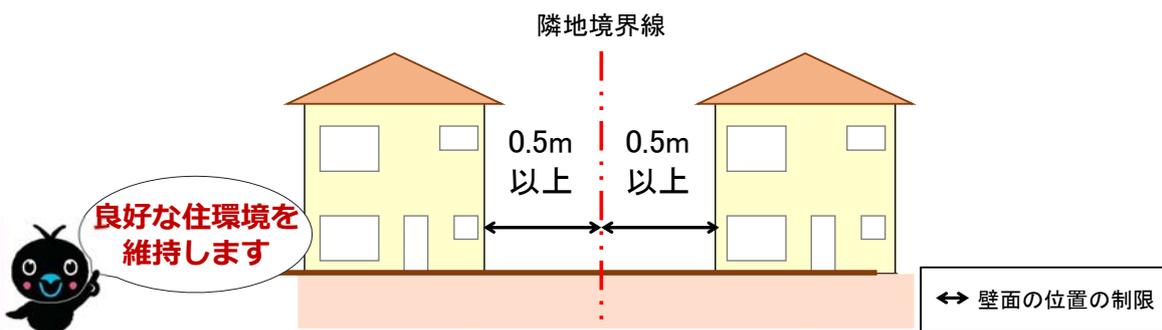
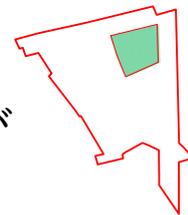
23

## 壁面の位置の制限（住宅系地区）

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。地区計画の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。

対象地区： 住宅共存地区

隣の建物との間隔が確保されることで、風通しが良くなり、建て詰まりも抑制され、良好な住環境の維持が可能となります。



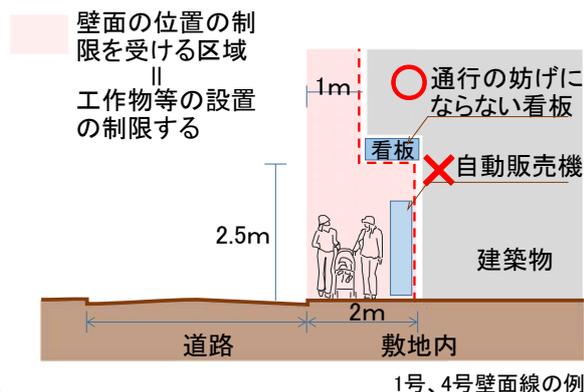
24

# 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。

対象地区：商業地区A1・商業地区A2・沿道商業地区A

道路に面して壁面の位置の制限を設けた区域については、歩行者が安全に歩くことができ、安心して商店街で買い物ができる空間として確保します。



沿道商業地区Aは都市計画道路の計画線に定められた壁面の位置の制限の範囲内が対象です



25

# 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り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り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。

対象地区：商業地区A1・商業地区A2

商業地区Aの街並み誘導型地区計画を導入する地区では、壁面後退と同時に、高さの最高限度を20m、29mに定めて、歩行者空間を確保しながら容積を活用し、統一感ある街並みを誘導していきます。



26

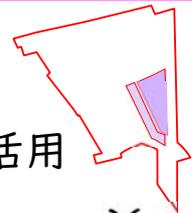
# 建築物の高さの最高限度

- 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以内の範囲にあつては、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を超える範囲にあつては、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以内の範囲にあつては、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を超える範囲にあつては、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。

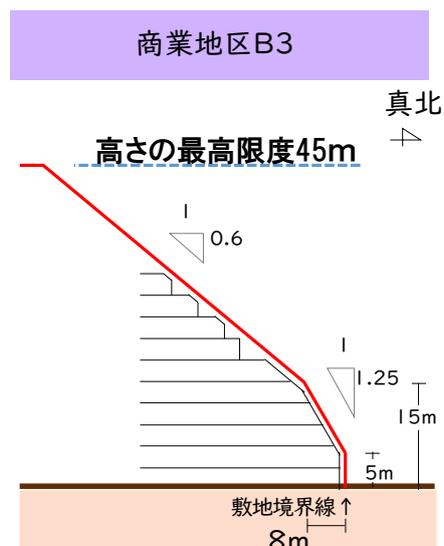
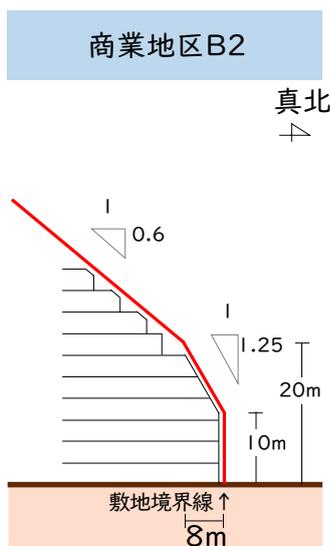
対象地区：商業地区B2、商業地区B3

敷地面積2000㎡以上とした場合に、はじめて高さが活用できる制限をし、共同化等を誘導してまいります。



# 建築物の高さの最高限度

高度斜線型の高さの最高限度



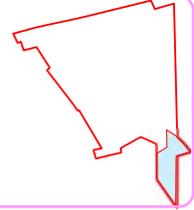
商業地区B2及び商業地区B3で、敷地面積が2000㎡以上の場合については、適用しない。

# 建築物の高さの最高限度

- 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については22mに読み替えて適用する。

対象地区：沿道商業地区B

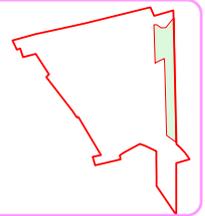
沿道商業地区Bにつきましては、一部第3種高度地区からなしに変更します。



- 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。

対象地区：沿道地区

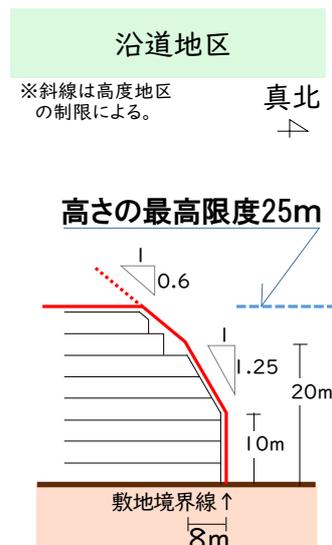
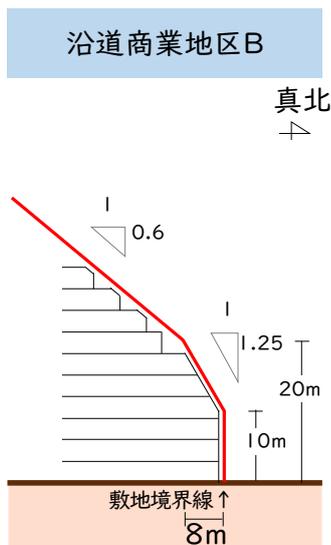
沿道地区につきましては、既存の高度地区等を踏まえ、後背の住宅地へ配慮し、それぞれ斜線型の高さ制限および25mに高さ制限をいたします。



29

# 高度斜線型の高さの最高限度

高度斜線型の高さの最高限度



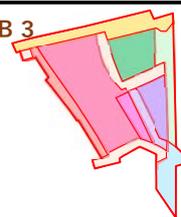
高さ25m活用した場合、隣地境界線から16.8m位置になります

30

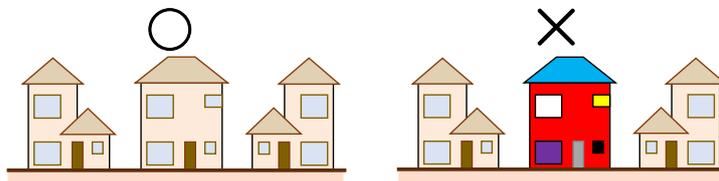
# 建築物の形態または色彩その他の意匠の制限

対象地区：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

- 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。

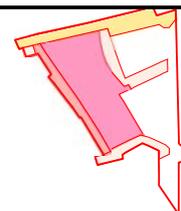


外壁等の色遣いに配慮し、  
周辺と調和したまとまりのある  
街並みを目指します。



対象地区：商業地区 A 1・商業地区 A 2・商業地区 A 3・沿道商業 A

- 3 軒、庇、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。



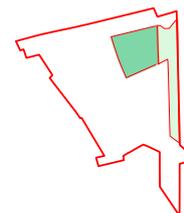
壁面の位置の制限を定める区域内には、  
建築物の一部や通行の妨げとなるものは  
突出できません。



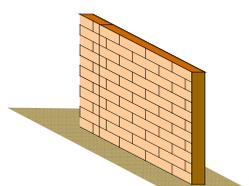
# 垣又はさくの構造の制限

対象地区：沿道地区・住宅共存地区

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。

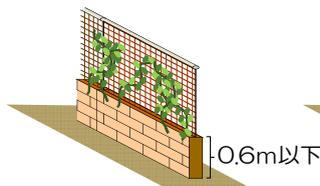


道路に面して垣またはさく等を設ける場合は、緑化等を取り入れることで環境にも配慮します。



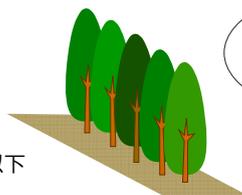
ブロック塀

✕ 設置できません



緑化フェンス+ブロック塀

○ 設置できます



生垣

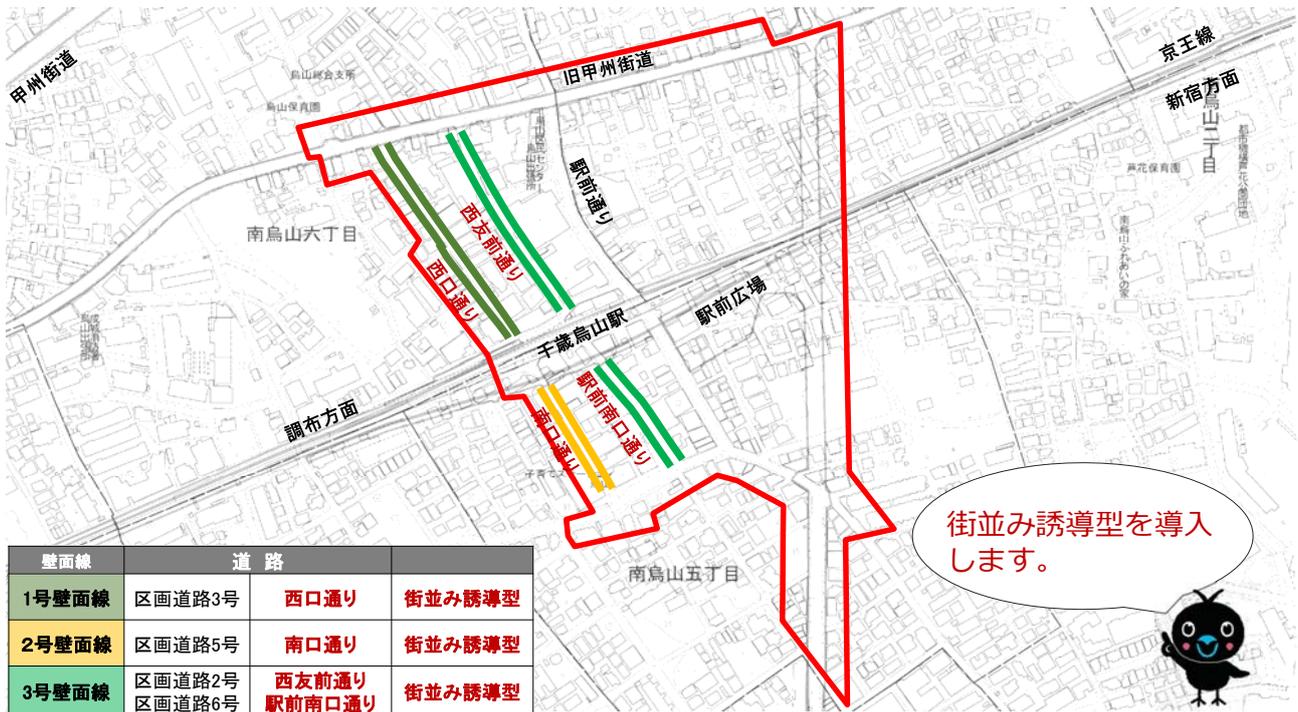
○ 設置できます

市街地の環境も  
良くなる



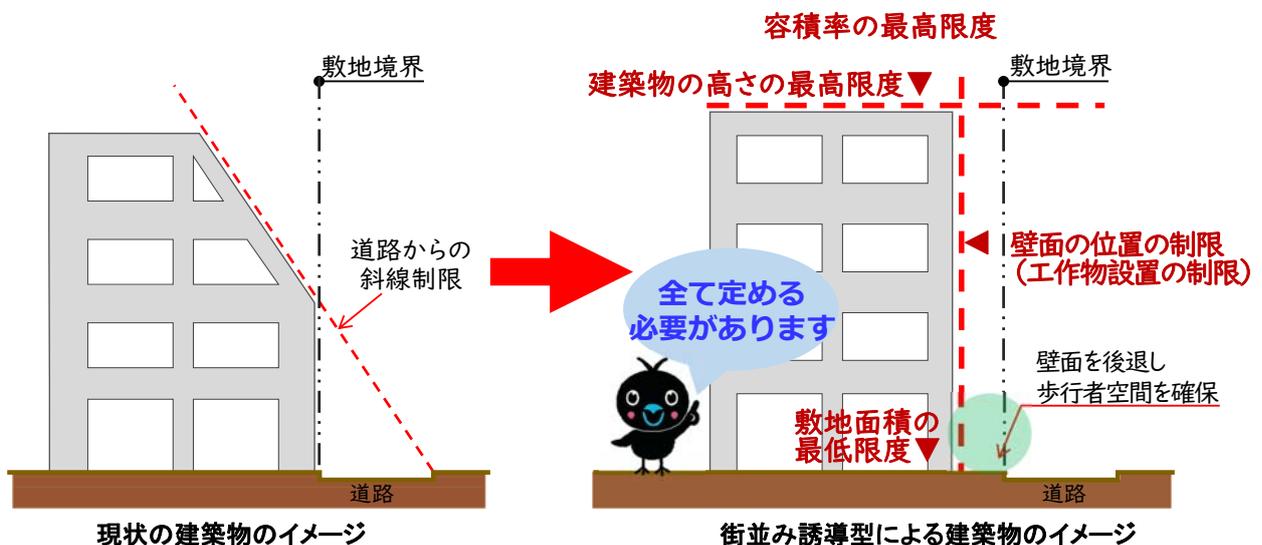
# 街並み誘導型の地区計画

西口通り・南口通り・西友前通り・駅前南口通りに、街並み誘導型を導入します。



# 街並み誘導型の地区計画

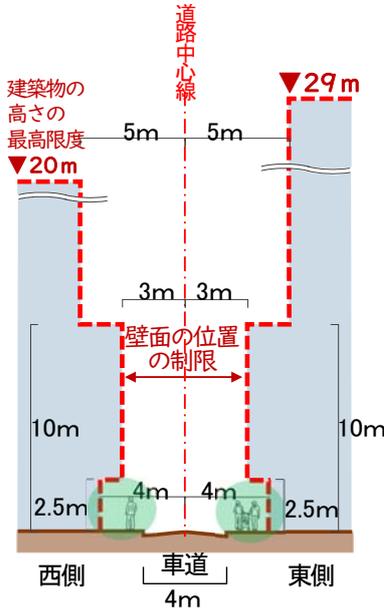
街並み誘導型とは、壁面を後退し、高さを揃えることで、歩行者空間を生み出し、統一感のある街並みを誘導する地区計画の手法です。



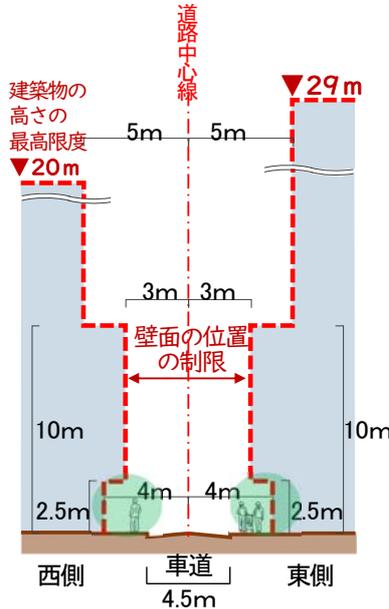
# 壁面の位置の制限・建築物等の高さの最高限度

現状道路幅員が狭く指定容積率が十分活用できない通りについては、壁面の位置の制限だけでなく、統一感のある街並みに向けて街並み誘導型を導入します。

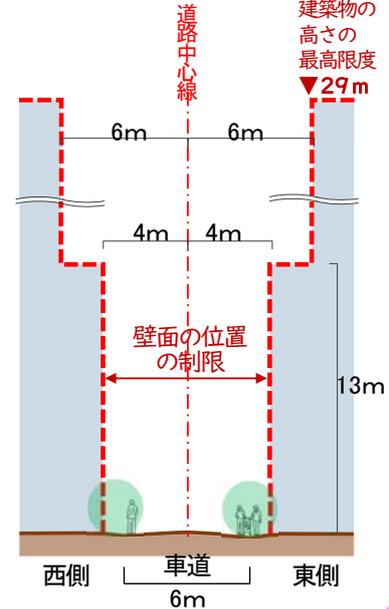
1号壁面線：西口通り



2号壁面線：南口通り



3号壁面線：西友前通り  
駅前南口通り

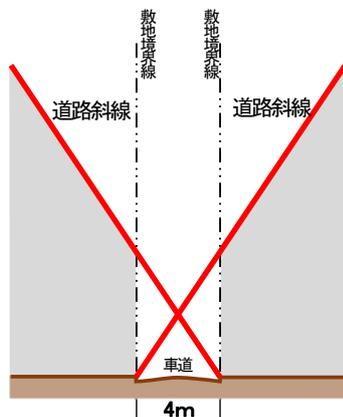


# 壁面の位置の制限・建築物等の高さの最高限度

## 現状

西側 近隣商業地域 : 300%  
東側 商業地域 : 500%

計画可能容積率  
240%



## 建築物の形態の誘導

建築物の高さの最高限度

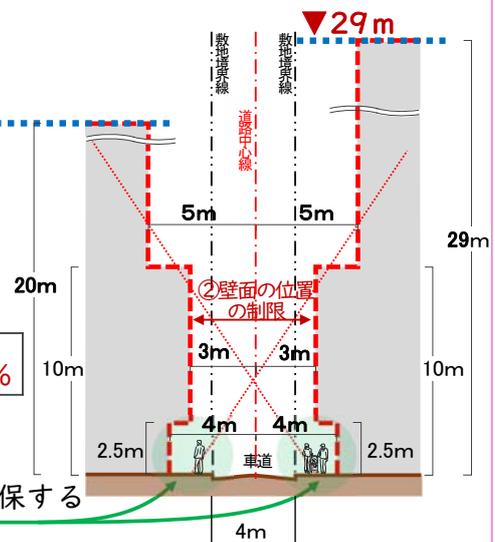
▼20m

道路を含む空間を  
6m確保すると

$$6m \times 0.6 = 360\%$$

容積率の最高限度	西側 300%	東側 360%
----------	---------	---------

歩行者空間を確保する



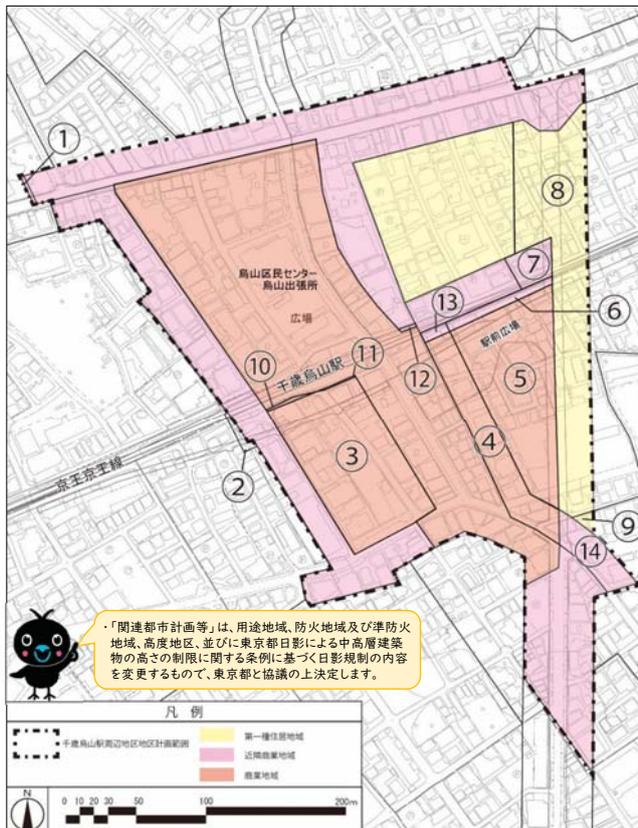
# 3. 関連都市計画等

- 用途地域
- 高度地区
- 防火地域及び準防火地域
- 日影規制
- 既存の地区計画、地区街づくり計画



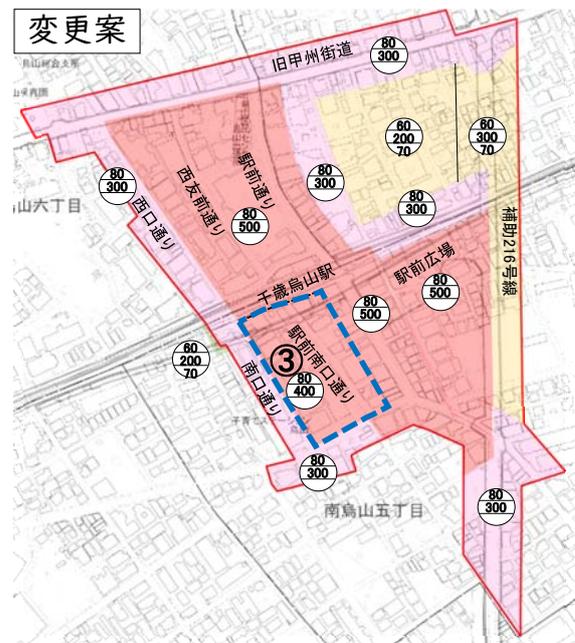
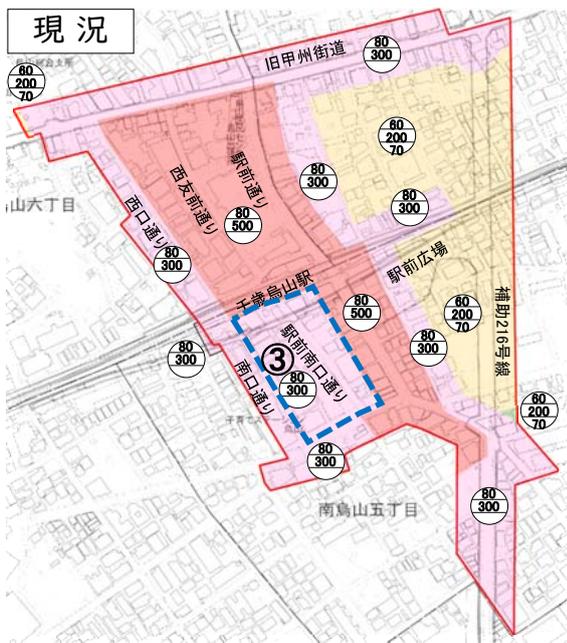
## 関連都市計画等の変更 (用途地域・防火地域及び準防火地域・高度地区・日影規制)

※関連都市計画等の変更については、現在東京都と協議中です。



用途	東京都決定				世田谷区決定		面積	
	用途地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	散地面積の最低強度	日影規制	高度		防火
①	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70 m <sup>2</sup> ↓ -	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> ↓ -	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 <sup>2</sup> ↓ -	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 <sup>2</sup> ↓ -	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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

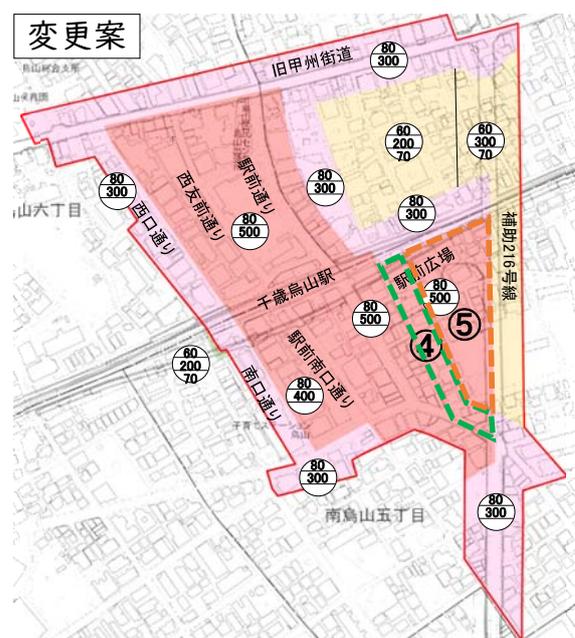
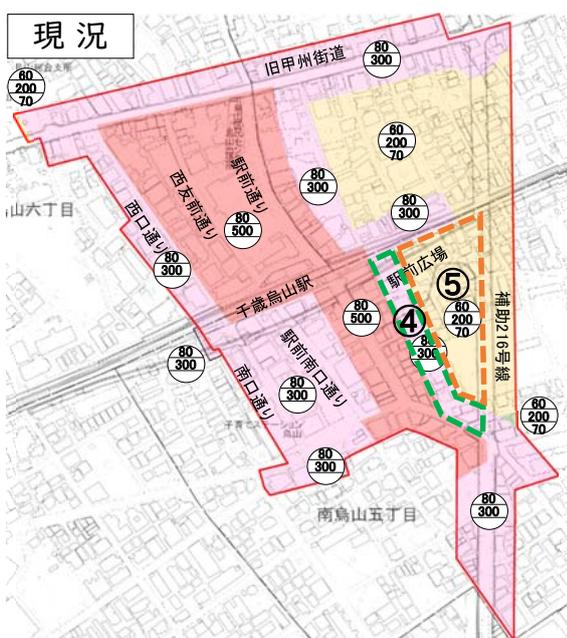
■用途地域等の変更案について（主な変更箇所）



※ 地区計画で、建築物等の高さや容積率の最高限度等を規定します。  
 ※ 用途地域等の変更案については、現在東京都と協議中です。

変更位置	東京都決定					世田谷区決定	
	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積最低限度	日影規制	高度地区	防火準防火
③	近商 ↓ 商業	80%	300% ↓ 400%	-	5-3h ↓ -	3高 ↓ -	準防火 ↓ 防火

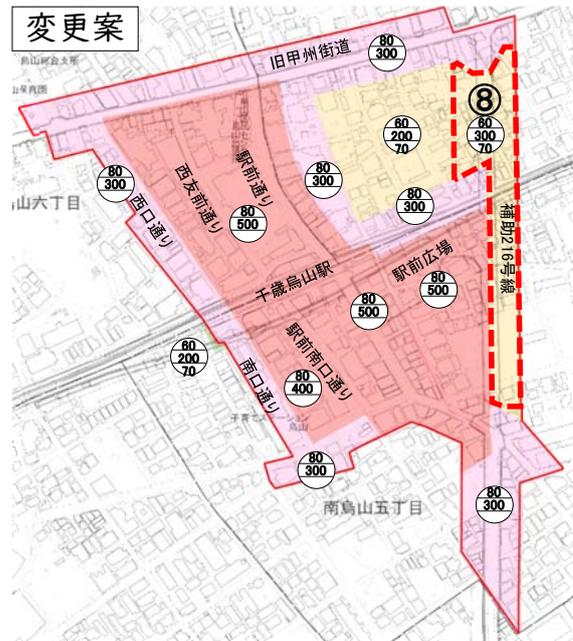
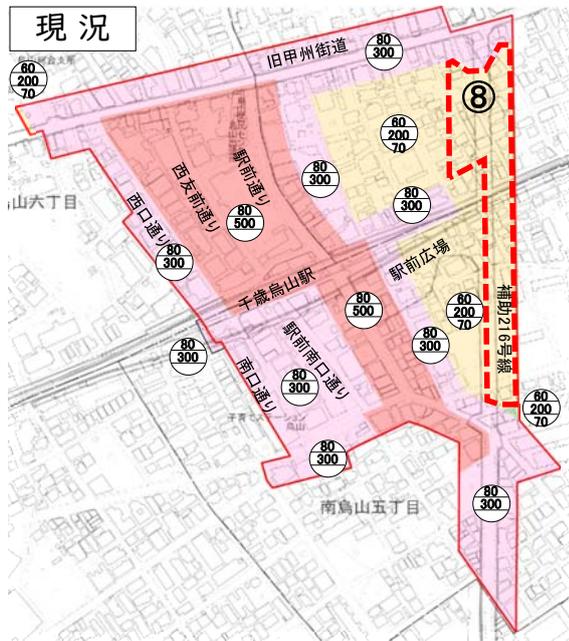
■用途地域等の変更案について（主な変更箇所）



※ 地区計画で、建築物等の高さや容積率の最高限度等を規定します。  
 ※ 用途地域等の変更案については、現在東京都と協議中です。  
 ※ 地区計画で、2000㎡未満の敷地の場合の容積率と高度地区は、現在の300%・第3種(④)、もしくは200%・4.5m第2種(⑤)となります。

変更位置	東京都決定					世田谷区決定	
	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積最低限度	日影規制	高度地区	防火準防火
④	近商 ↓ 商業	80%	300% ↓ 500%	-	5-3h ↓ -	3高 ↓ -	準防火 ↓ 防火
⑤	一住 ↓ 商業	60% ↓ 80%	200% ↓ 500%	70㎡ ↓ -	5-3h / 4-2.5h ↓ -	45m2高 ↓ -	準防火 ↓ 防火

## ■用途地域等の変更案について（主な変更箇所）



※ 地区計画で、建築物等の高さや容積率の最高限度等を規定します。  
 ※ 用途地域等の変更案については、現在東京都と協議中です。  
 ※ 地区計画で、高さの最高限度を25mとします。

変更位置	東京都決定					世田谷区決定	
	用途地域	建ぺい率	容積率	敷地面積最低限度	日影規制	高度地区	防火
⑧	一住	60%	200% ↓ 300%	70㎡	5-3h 4-2.5h 5-3h	19m2高 ↓ 31m3高	準防火

## 高度地区の変更 〔世田谷区決定〕

〔変更案〕



## 防火地域及び準防火地域の変更 〔世田谷区決定〕

〔変更案〕

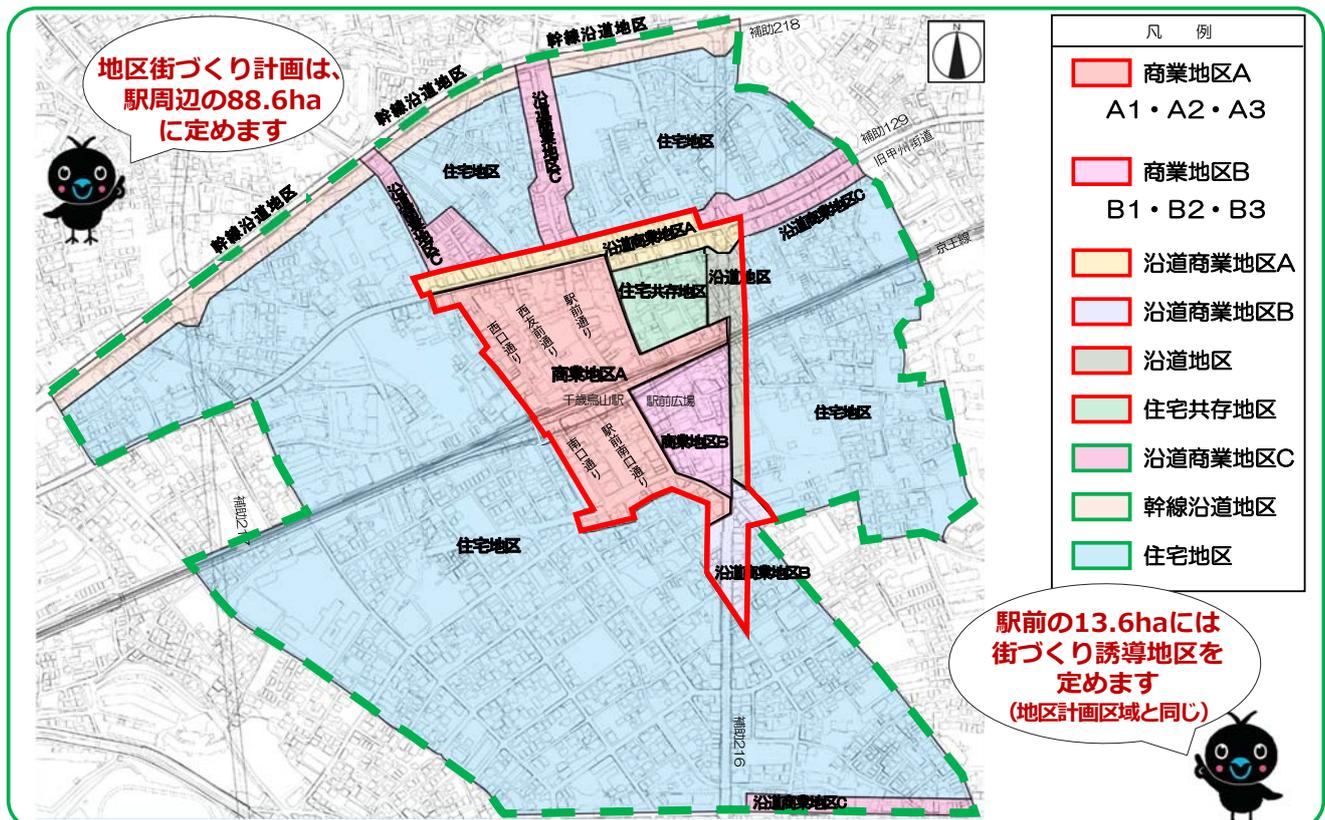


※各箇所概要についてはHPにてご案内いたします

# 4. 千歳烏山駅周辺地域 地区街づくり計画



## 地区街づくり計画 地区の区分



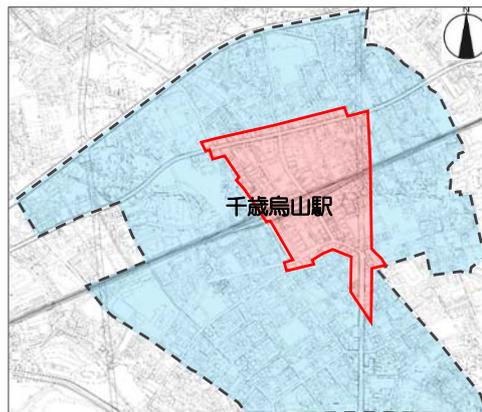
# 駅前地域と駅周辺地域について

## 駅前地域

千歳烏山駅を中心とした 約13.6ha  
世田谷区街づくり条例に基づき、街づくり誘導地区に指定します。  
この地区には合わせて地区計画を定めます。

## 駅前周辺地域

駅前地域の外側 約75.0ha  
地区街づくり計画による街づくりを進めます。  
(周辺地域には、地区計画は定めません)



--- 地区街づくり計画区域 (約 88.6ha)  
■ 駅前地域 (約 13.6ha) 街づくり誘導地区 地区計画区域  
■ 駅前周辺地域 (約 75.0ha)

街づくり誘導地区を指定する駅前地域では、次の行為に着手する30日前、かつ建築確認申請前までに届出が必要です。

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築又は工作物の建設
3. 建築物等の用途の変更
4. 建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更

# 建築物等の整備方針

地区区分ごとに土地利用の方針にあわせて地区計画・地区街づくり計画のルールを定めます。

建築物に関する事項		地区区分									
		商業地区A	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	幹線沿道地区	沿道商業地区C	住宅地区	
地区街づくり計画	① 建築物等の用途の制限	○	○	○	○	—	—	—	—	—	
	② 容積率の最高限度	○	○	—	—	—	—	—	—	—	
	③ 敷地面積の最低限度	○	○	—	—	—	—	—	—	—	
	④ 壁面の位置の制限	○	—	○	—	—	○	—	—	—	
	⑤ 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○	—	○	—	—	—	—	—	—	
	⑥ 建築物等の高さの最高限度	○	○	—	○	○	—	—	—	—	
	⑦ 建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	⑧ 垣又はさくの構造の制限	—	—	—	—	○	○	—	—	○	
	⑨ 建築物の構造の制限 ※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	⑩ 樹木の保全と緑化の推進	—	—	—	—	○	○	—	—	○	
	⑪ 狭あい道路の整備	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	⑫ 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。

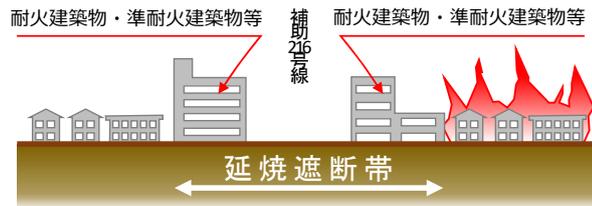
# 地区街づくり計画で定める整備事項

## 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。

対象地区：沿道地区・住宅共存地区・住宅地区

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



## 樹木の保全と緑化の推進

対象地区：全地区

積極的に既存樹木を保全する。  
敷地面積と建ぺい率に応じた緑化に努める。



みどり豊かで潤いのある市街地の形成を目指します



## 雨水貯留浸透施設の設置

対象地区：全地区

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。

浸水被害の防止を目指します



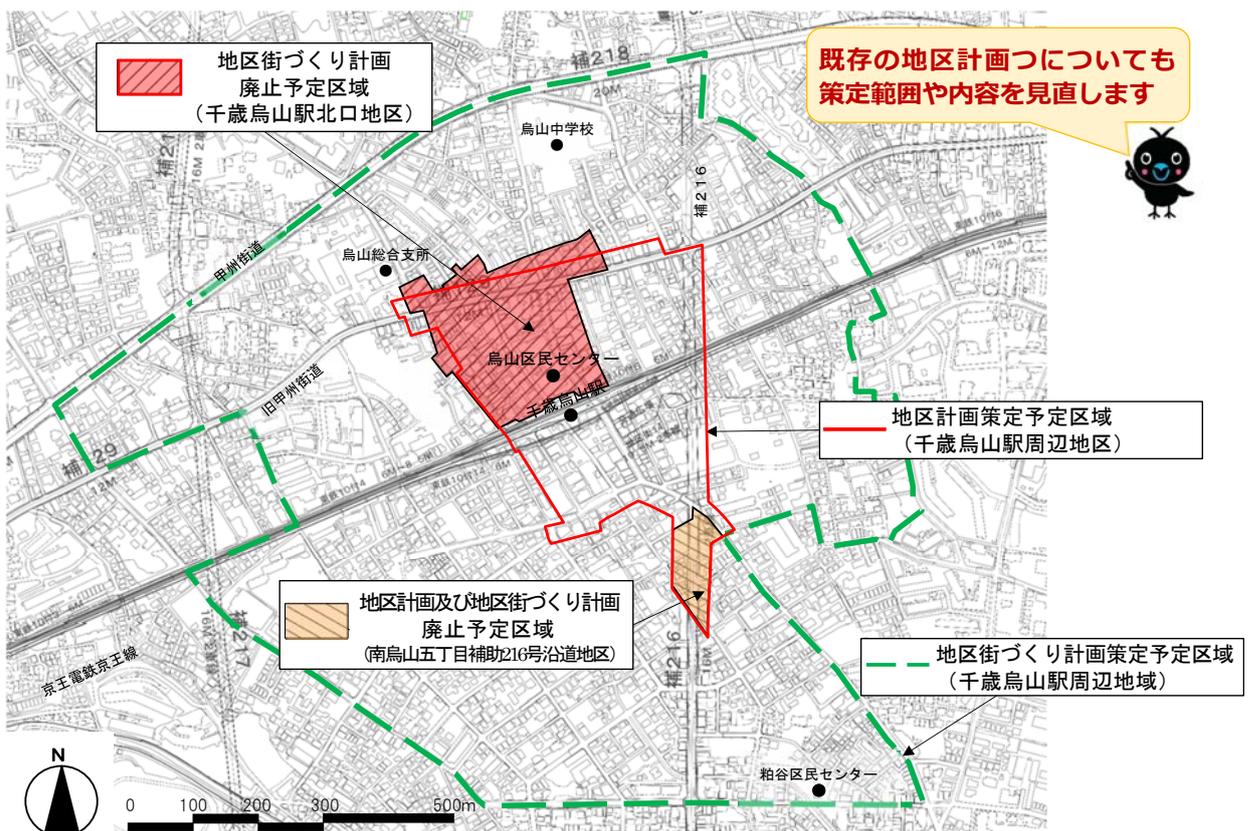
浸透ます



浸透地下埋設管



# 廃止する既存の地区計画等



既存の地区計画についても  
策定範囲や内容を見直します

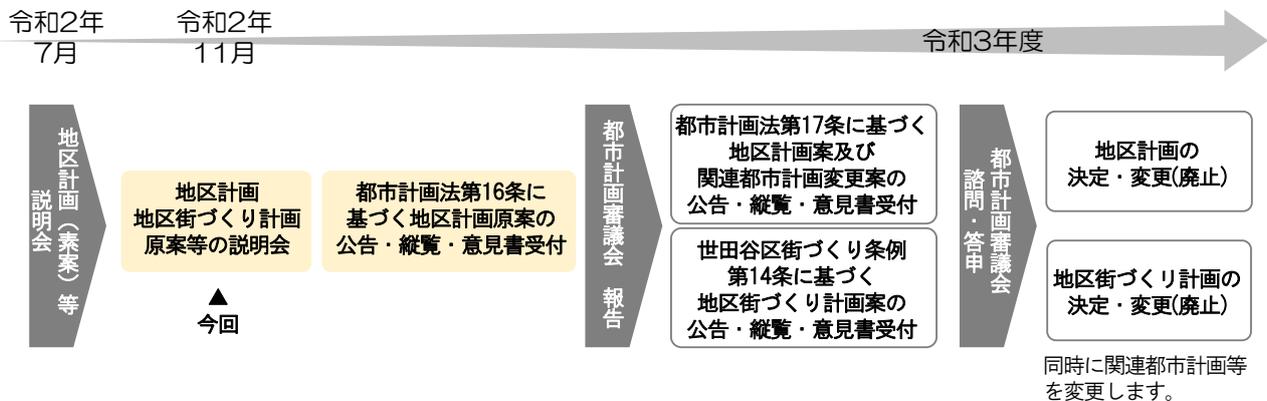


# 5. 今後の予定



## 今後のスケジュール(予定)

今後は皆様のご意見等をいただきながら都市計画手続きを経て、令和3年度の地区計画等の策定に向けて取り組んでいきます。



都市計画法第16条に基づく  
地区計画(原案)の公告・縦覧及び意見書の提出について

対象計画: 千歳烏山駅周辺地区 地区計画(原案)  
南烏山五丁目補助216号沿道地区 地区計画(変更(廃止))

都市計画法第16条に基づく意見書の提出は、地区計画の区域内に土地を所有している方、土地に係る権利のある方が対象です。

縦覧の期間 **令和2年11月9日(月)～11月24日(火)**  
土・日・祝日を除く8:30～17:00まで

意見書提出の期間 **令和2年11月9日(月)～11月30日(月)**

縦覧場所及び意見書の提出先 **烏山総合支所 街づくり課**

※烏山総合支所街づくり課で縦覧しますので、期間内に意見書の提出をお願いします。  
※意見書に書式はありませんが、提出する方の氏名、住所をご記入ください。  
※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。

