

千歳烏山駅周辺地区

地区計画の素案策定に向けた考え方

意見交換会



令和元年12月12日（木） 19時00分から20時30分
烏山区民センター 集会室

意見交換会の目的

- ・京王線の連続立体交差事業を契機とした千歳烏山駅周辺の街づくりを、地元と区が情報を共有し、意見交換をしながら進めていく。
- ・「地区計画の素案策定に向けた考え方」について、意見交換する。



本日の流れ

1. 街の現状確認 P4
2. 街づくりの方向性と計画手法 P15
3. 千歳烏山駅周辺地区 地区計画 素案の考え方
 [目標および方針] P20
 [地区整備計画] P25
4. 意見交換 P41
5. 今後の進め方 P42

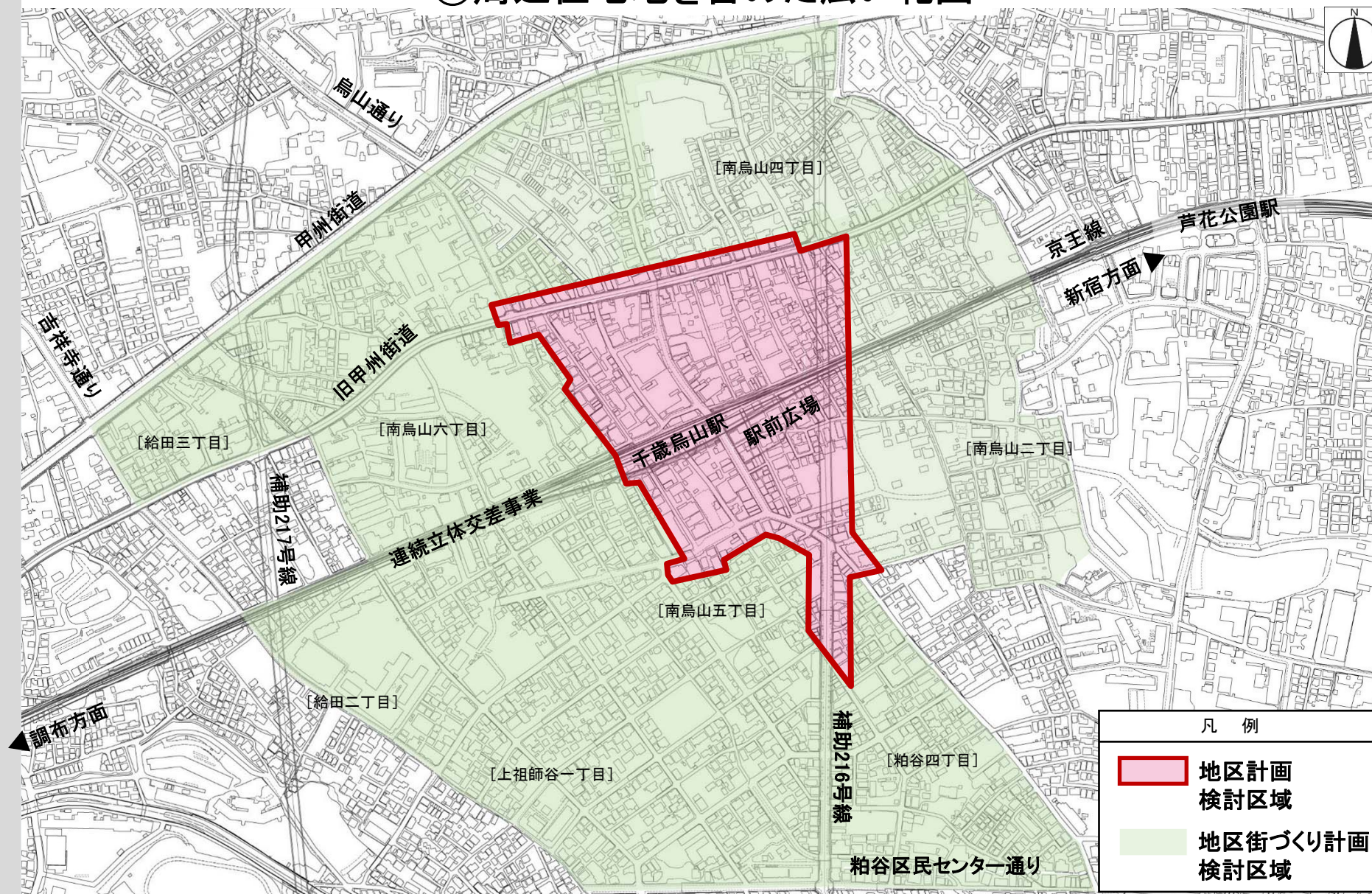
1．街の現状確認

- (1) 街づくりの検討範囲
- (2) 千歳烏山駅周辺の位置付け
- (3) これまでの取組み経過
- (4) 駅周辺で取組まれている事業

1.街の現状確認

(1)街づくりの検討範囲

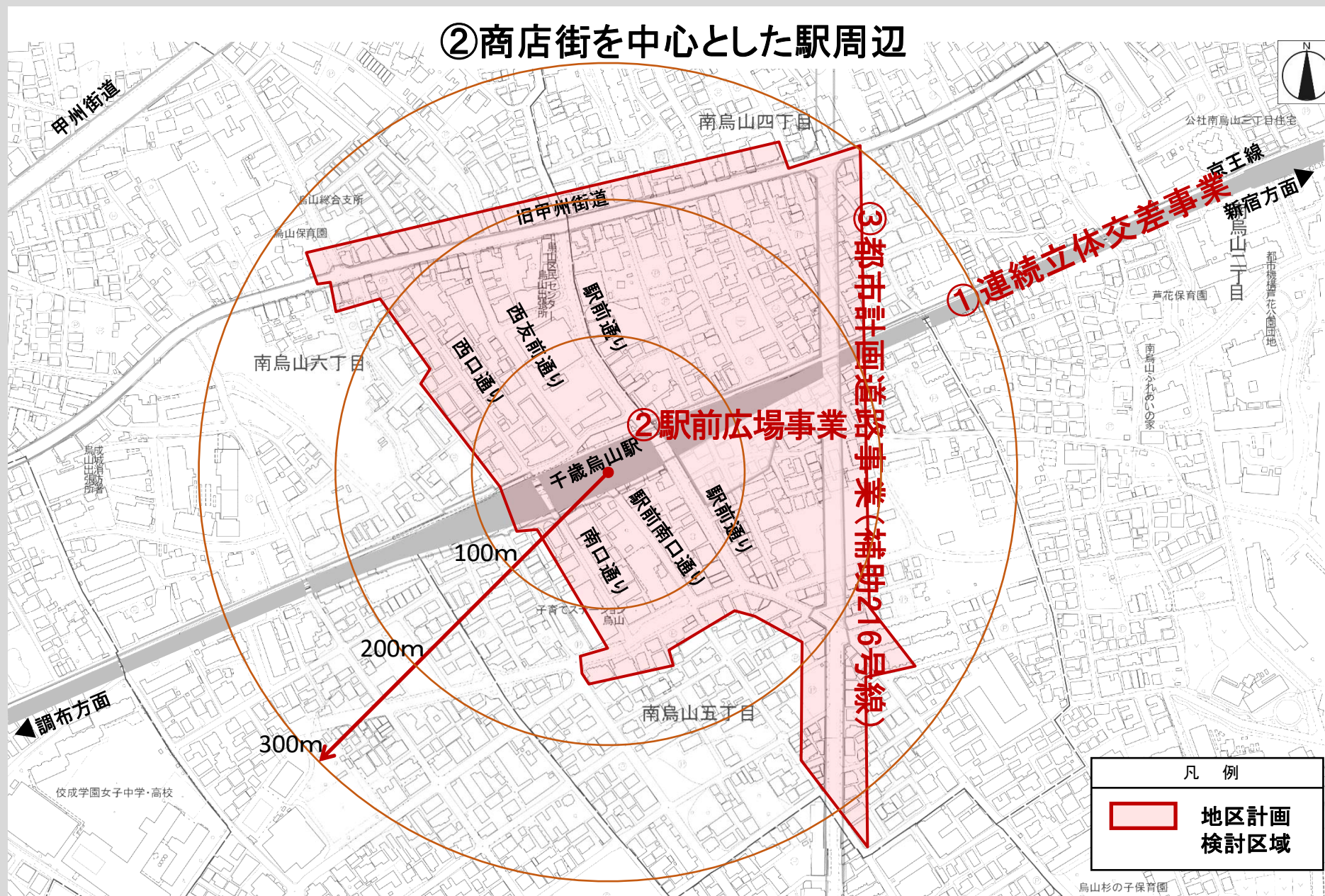
①周辺住宅地を含めた広い範囲



1.街の現状確認

(1)街づくりの検討範囲

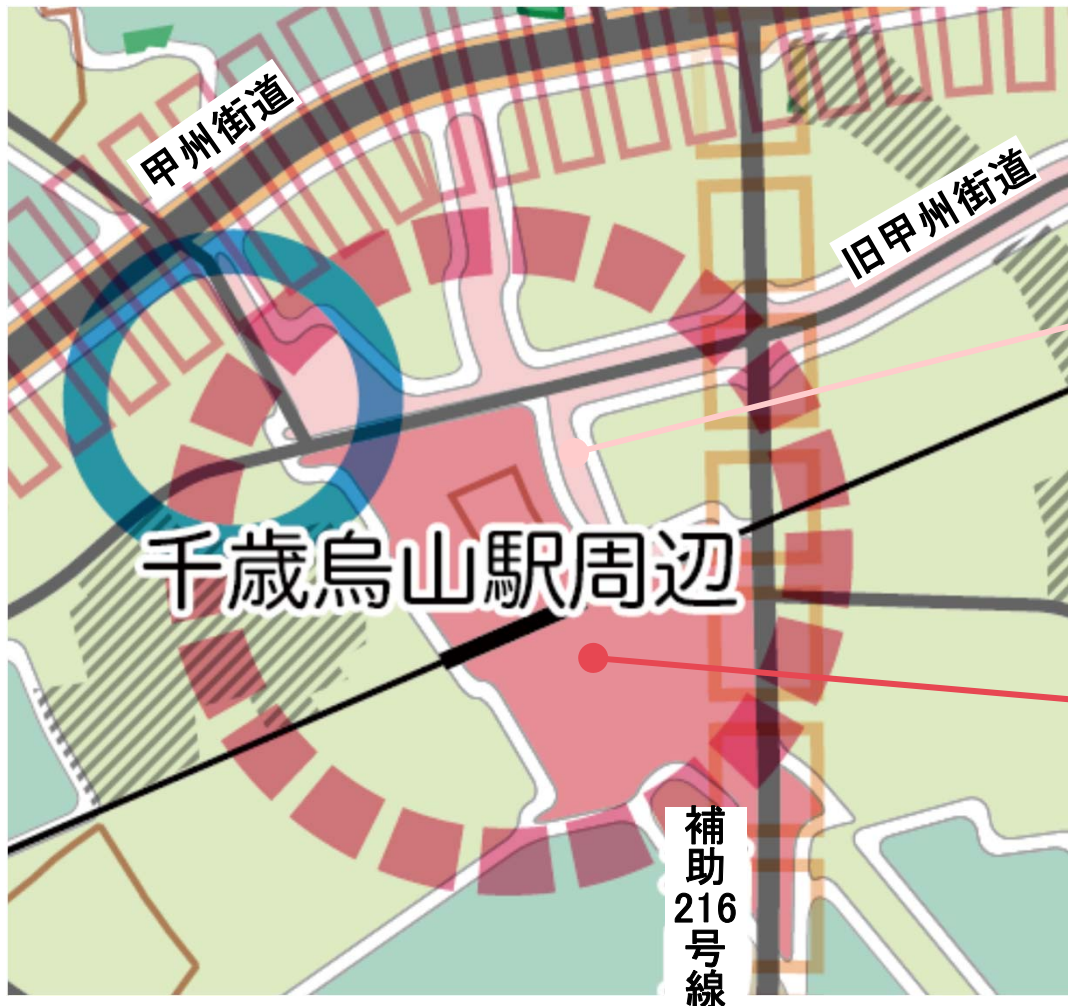
②商店街を中心とした駅周辺



(2)千歳烏山駅周辺の位置付け

①都市計画マスタープラン(世田谷区都市整備方針 平成26年4月)

千歳烏山駅周辺地区は、区民の交流の「核」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

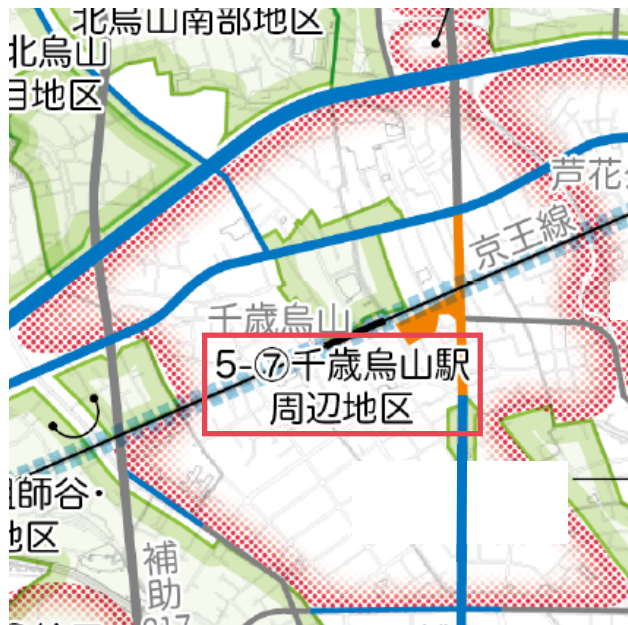
駅周辺商業地区

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

(2)千歳烏山駅周辺の位置付け

①都市計画マスタープラン(世田谷区都市整備方針 平成26年4月)

千歳烏山駅周辺地区の方針 : 今後概ね10年間で優先的に進める内容

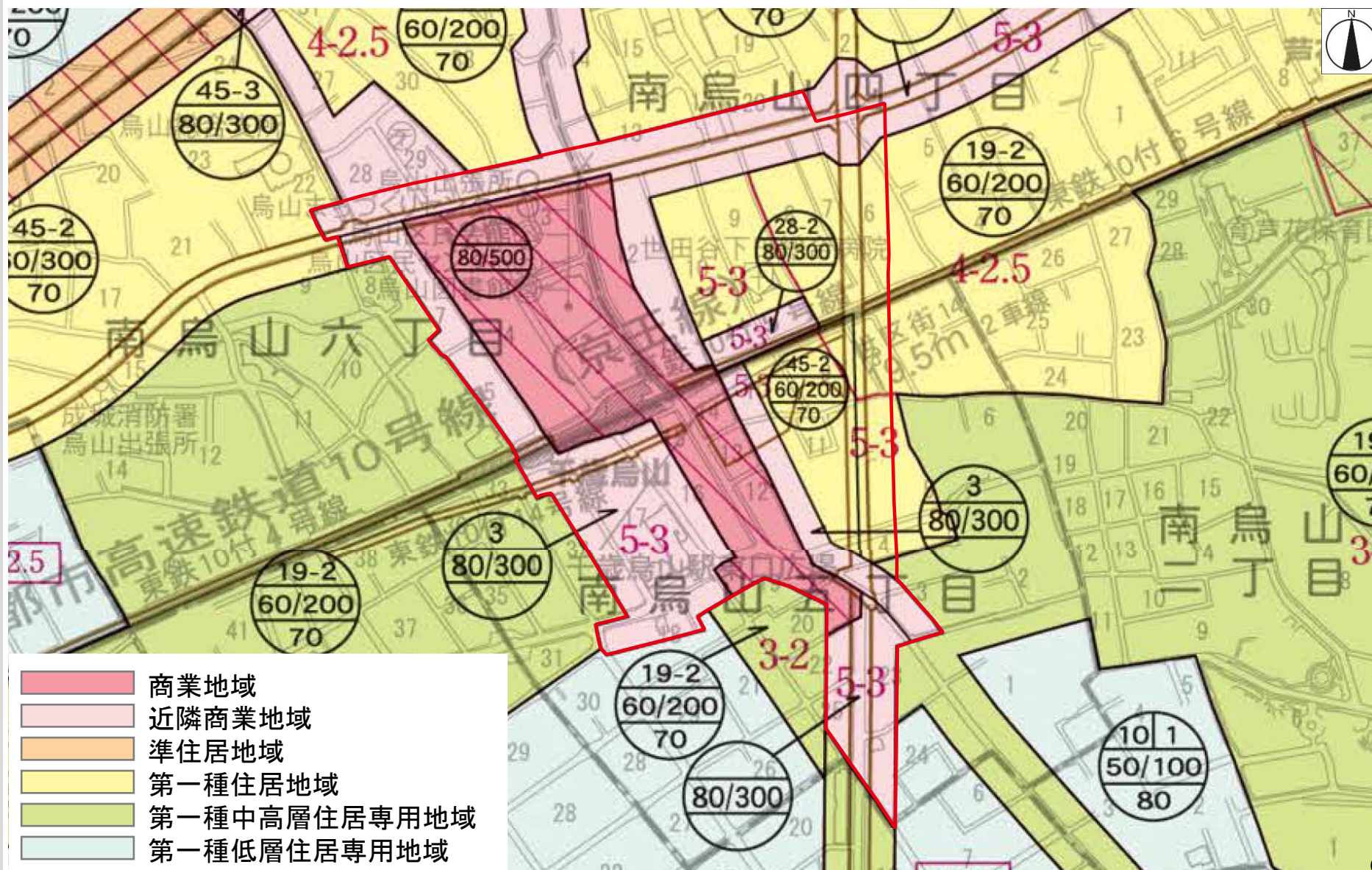


- 駅周辺の整備とあわせ商店街への通過交通の流入を抑制し、歩きやすく回遊性のある商業環境の魅力アップを図り、安全で快適な歩行者空間の整備を進めます。
- 新たに整備を進める都市計画道路の補助216号線と駅前広場周辺は、まちの玄関口として、防災力や交通結節機能の強化と、共同化や区画整理、再開発などの市街地整備により、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出します。
- 安全で快適な歩行者空間の整備とともに、人々の交流のための施設の充実を図った街づくりを進めます。
- 道路が狭く、戸建住宅や集合住宅が混在する地区は、街なみや住環境の改善を図るとともに、道路と街区が整備されたみどり豊かな地区は、落ち着きのある住宅地として街なみの維持・保全を図ります。

1.街の現状確認

(2)千歳烏山駅周辺の位置付け

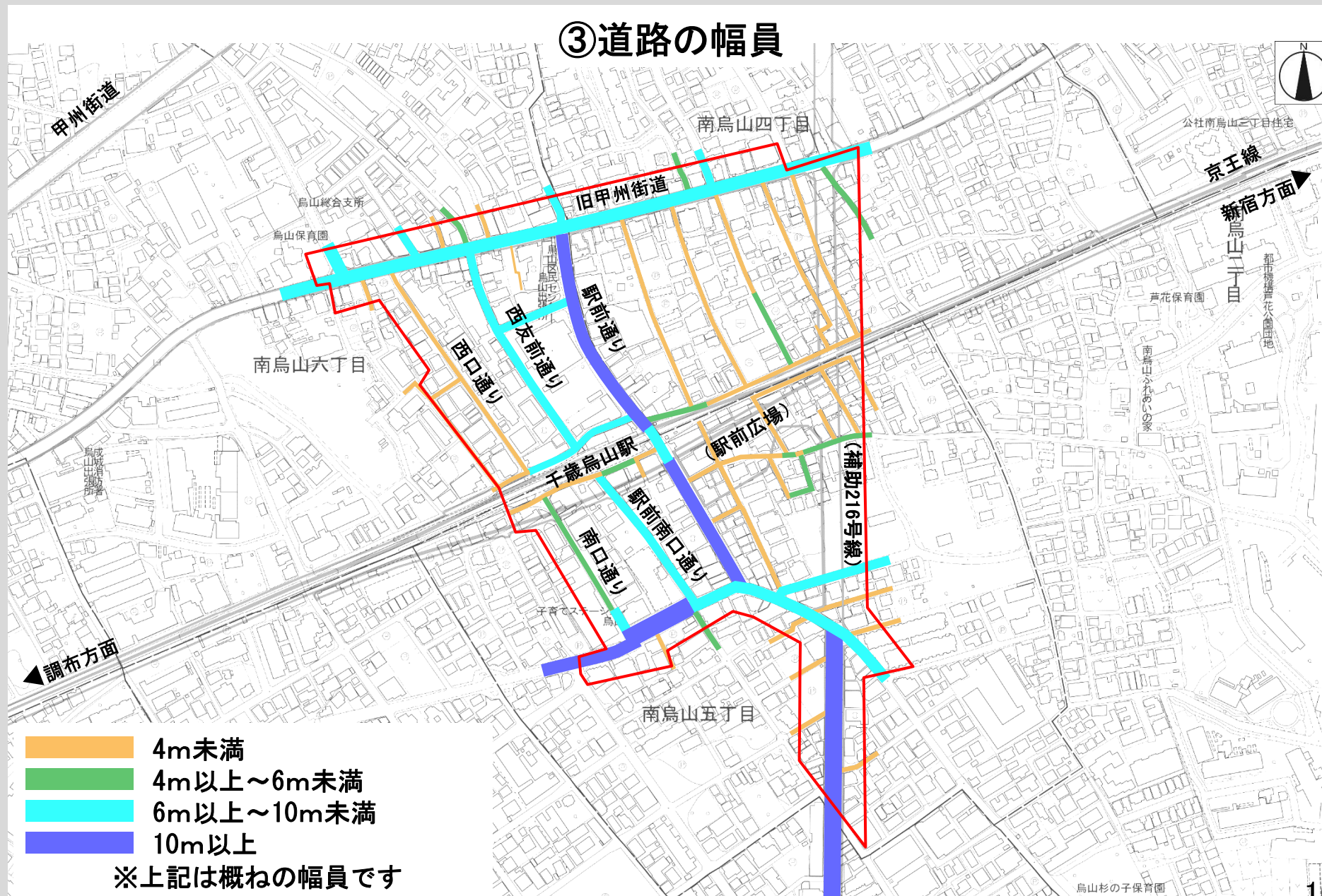
②用途地域



1.街の現状確認

(2)千歳烏山駅周辺の位置付け

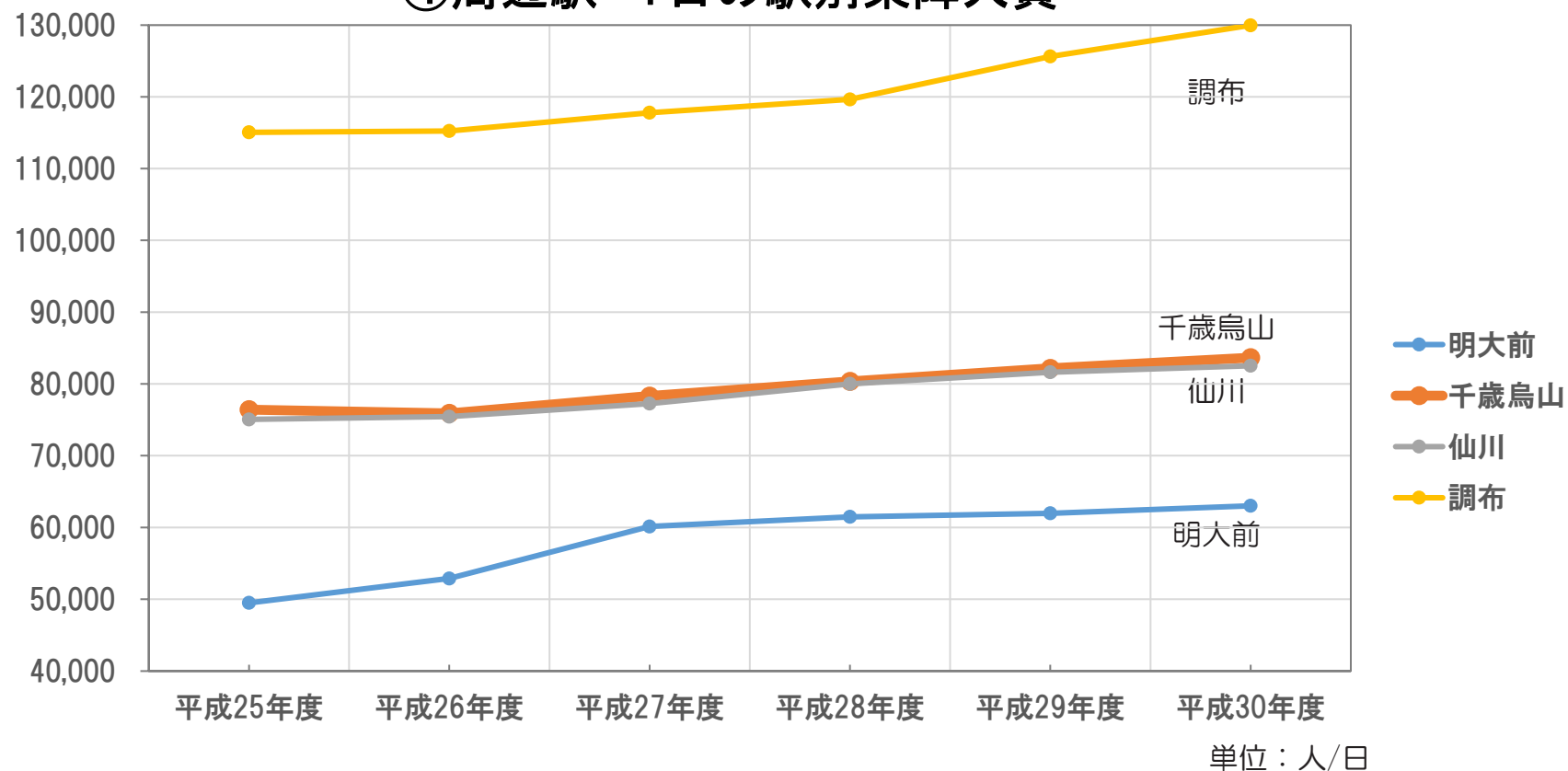
③道路の幅員



1.街の現状確認

(2)千歳烏山駅周辺的位置付け

④周辺駅 1日の駅別乗降人員



	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
明大前	49,487	52,885	60,135	61,476	61,969	63,014
千歳烏山	76,419	75,913	78,314	80,354	82,167	83,666
仙川	75,055	75,445	77,261	80,005	81,630	82,535
調布	115,061	115,238	117,781	119,639	125,624	129,968

1日の駅別乗降人員：KEIO（平成25年度～平成30年度）

1.街の現状確認

(3)これまでの取組み経過

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)	
10月	3月	3月	3月	5月	3月	3月	3月	2月	夏～
街づくり協議会からの原案提案を受け 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	商店街個別協議
	住宅地区 の検討			商業地区 の検討			商業 地区	地区 全体	
			2月 事業認可						

- ①連続立体交差事業
- ③駅前広場事業
- ②都市計画道路事業(補助216号線)

1.街の現状確認

(4) 千歳烏山駅周辺で取組まれている事業

①連続立体交差事業

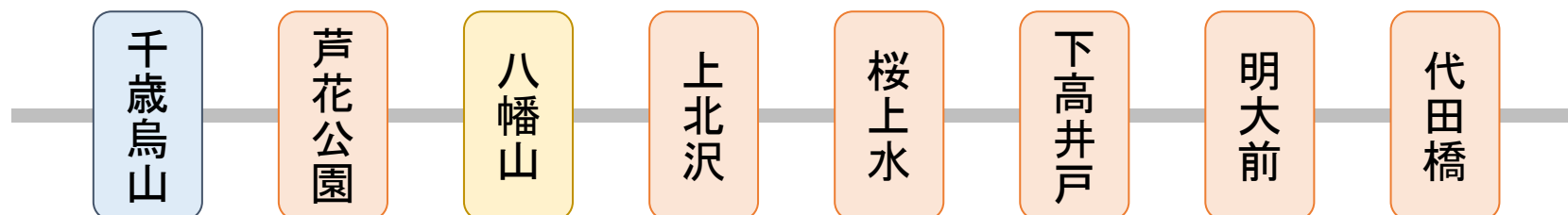
事業の概要

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

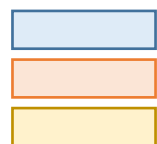


※京王線沿線まちづくり通信（第18号）

計画の策定状況



【凡例】



地区計画又は地区街づくり計画策定中
地区計画又は地区街づくり計画策定済み
高架完了



1.街の現状確認

(4)千歳烏山駅周辺で取組まれている事業

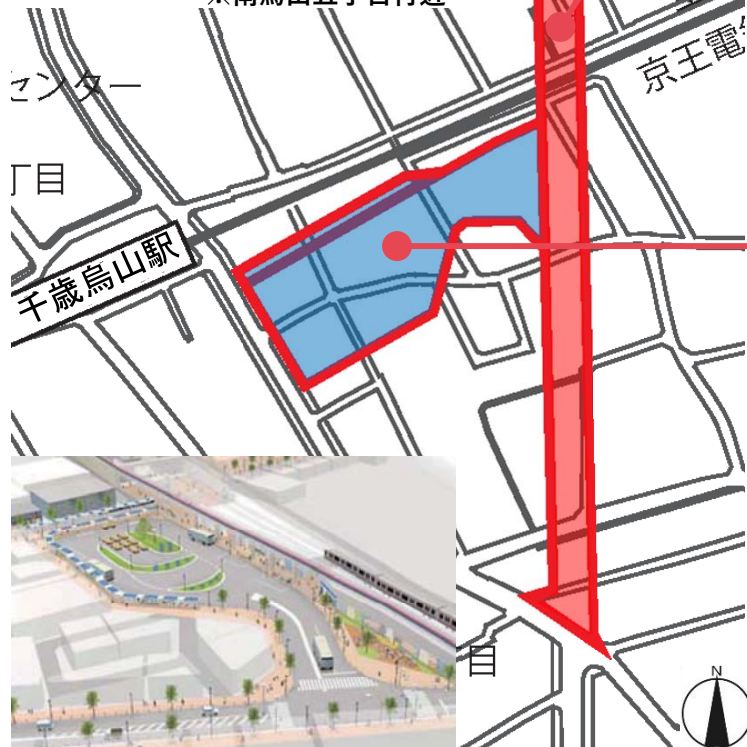
②駅前広場事業 および ③都市計画道路事業

位置図



③都市計画道路事業

※南烏山五丁目付近



②駅前広場事業 ※イメージ図



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㎡)

2. 街づくりの方向性と計画手法

- (1) 街づくりの目標
- (2) 千歳烏山駅周辺地区街づくり構想
- (3) 地区計画を活用した街づくり

2.街づくりの方向性と計画手法

(1)街づくりの目標 (出典:地区街づくり構想)

**街の新しい魅力『千歳烏山らしさ』を創りあげること
で
主要な地域生活拠点として更なる発展を達成する**

街の課題

1. 地域生活拠点の街として更なる発展の実現
2. 通過車両を排除した、人が主役の街の実現
3. 回遊性の高い 歩いて楽しい街の実現
4. 街（空間）の魅力と競争力のある商店街の実現
5. 歩行者と自転車が安全に共存できる街の実現

街づくりの目標

千歳烏山駅周辺地区街づくり構想

我が街の商店街を目指す

歩きやすい街づくり

ゆったい時間を過ごせる街づくり

(2) 千歳烏山駅周辺地区街づくり構想

1 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。



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

行きたいところにスムーズに行ける、安全に行ける、気軽に行ける、行きたくなる街を目標とします。



3 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標とします。



2.街づくりの方向性と計画手法

(2)千歳烏山駅周辺地区街づくり構想

Ⅶ. 西友前通り

楽しく歩ける交流空間づくり

- ①壁面セットバックによる整った街並みとゆったり空間の演出
- ②東西通路による回遊性、歩く自由度
- ③店舗敷地に自転車を止められる店づくり
- ④区民センター・広場との連携

Ⅵ. 西口通り・南口通り

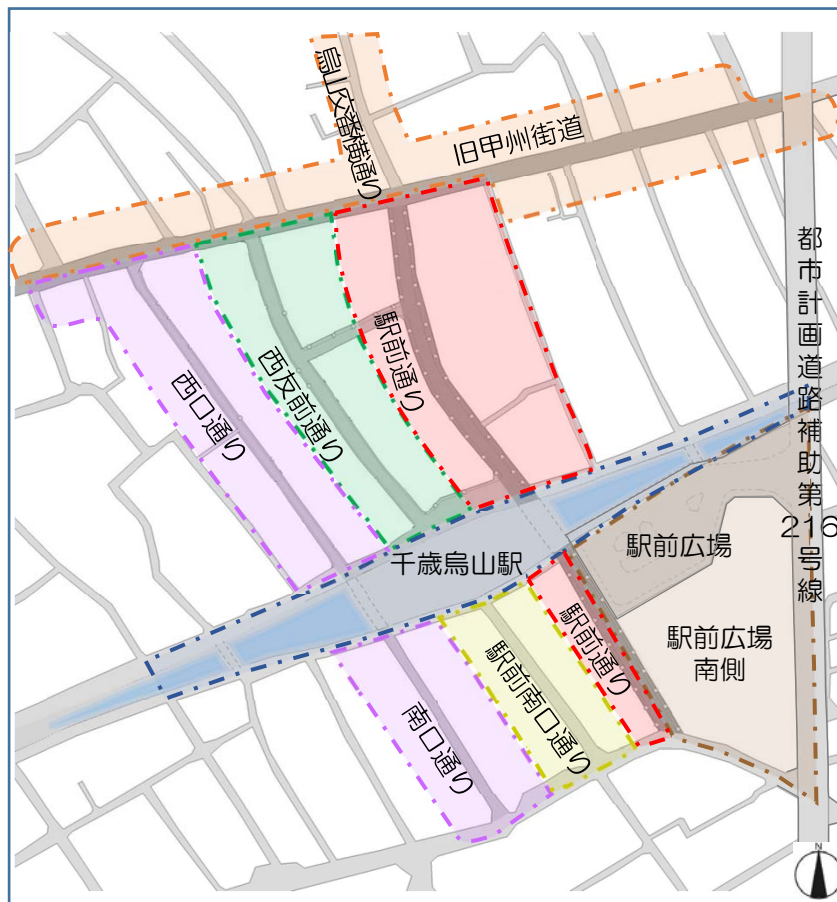
楽しく歩け憩える通りづくり

- ①壁面セットバックによる整った街並みとゆったり空間の演出
- ②東西通路による回遊性、歩く自由度
- ③店舗敷地に自転車を止められる店づくり
- ④敷地の共同化によるエレベーターの設置など、ユニバーサルデザインの施設づくり

Ⅴ. 京王線高架下

高架下の地域貢献の促進

- ①駅前周辺商業との連携
- ②鉄道高架下利用の要望整理



Ⅲ. 駅前広場南側

駅前広場に相応しい新しい拠点整備

- ①防災力の強化
- ②南側の新たな商業拠点としての活性化
- ③街区の再編(土地利用の促進、共同化・再開発の検討)

Ⅰ. 旧甲州街道・烏山交番横通り

安全に歩ける道づくり

- ①安心して歩ける安全な環境整備
- ②寺町への玄関口としての機能

Ⅱ. 駅前通り

安心して歩ける道路環境づくり

- ①通過交通の抑制
- ②自転車駐輪の適正化
- ③時間を過ごせるスペースの工夫

Ⅳ. 駅前南口通り

駅前に相応しい商業・業務機能の集積

- ①商業地としての土地利用の促進
- ②壁面セットバックによる整った街並とゆったり空間の演出
- ③東西通路の整備
- ④南口の駐輪場の街づくりへの転換

連続立体交差事業は、鉄道沿線の街づくり事業と一体的に進めることにより、総合的な都市基盤整備に貢献します。「東京都連続立体交差事業ポータルサイト」より



整備前
JR中央線
武蔵小金井駅付近

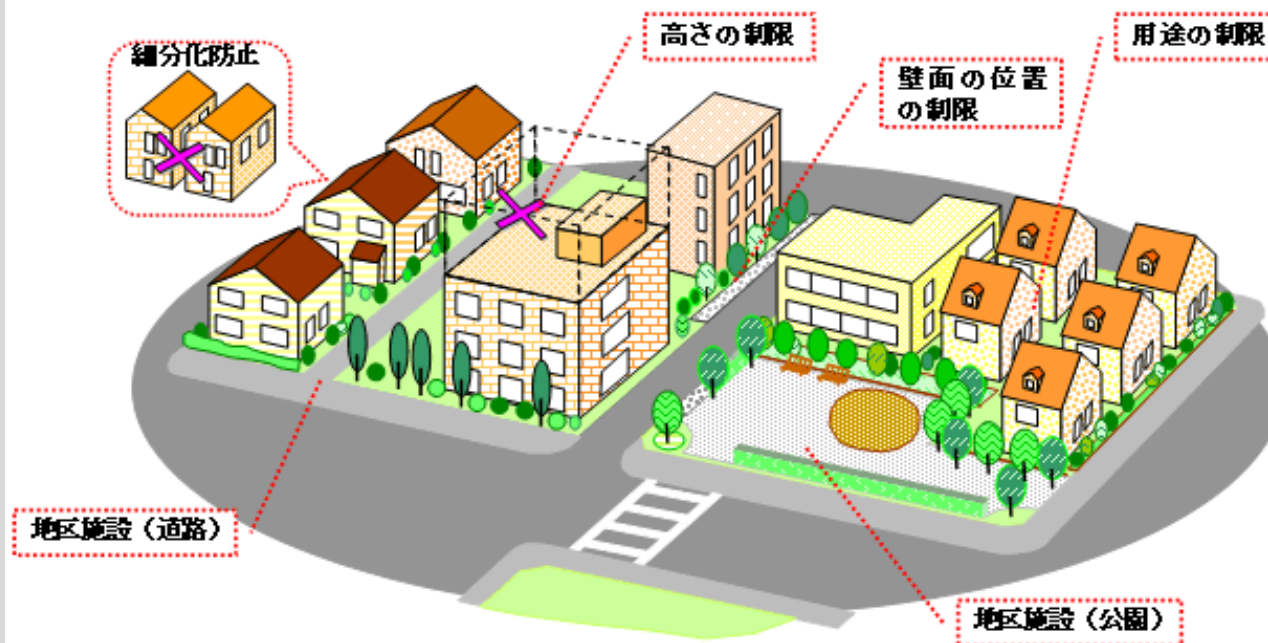


2.街づくりの方向性と計画手法

(3) 地区計画を活用した街づくり

千歳烏山駅周辺では、現在、開かずの踏切の解消を目指し連続立体交差事業が進められています。加えて、駅前広場や都市計画道路といった基盤施設の整備も同時に進められ、それらにより線路南北の街が一体化することで、商店街の回遊性も向上し賑わいの拡大が期待されています。

街が大きく変化するこの機会に、将来の街づくりの方向性を示す「街づくり構想」の実現に向けて、駅を中心とした土地の範囲に地区計画を策定いたします。



地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。

（東京都ホームページ）

世田谷区では、明大前をはじめ90地区（平成30年12月時点）で地区計画が策定され街づくりが進められています。

3. 千歳烏山駅周辺地区 地区計画 素案の考え方

〔目標および方針〕

- (1) 名称および区域
- (2) 地区計画の目標
- (3) 土地利用の方針
- (4) 建築物等の整備方針

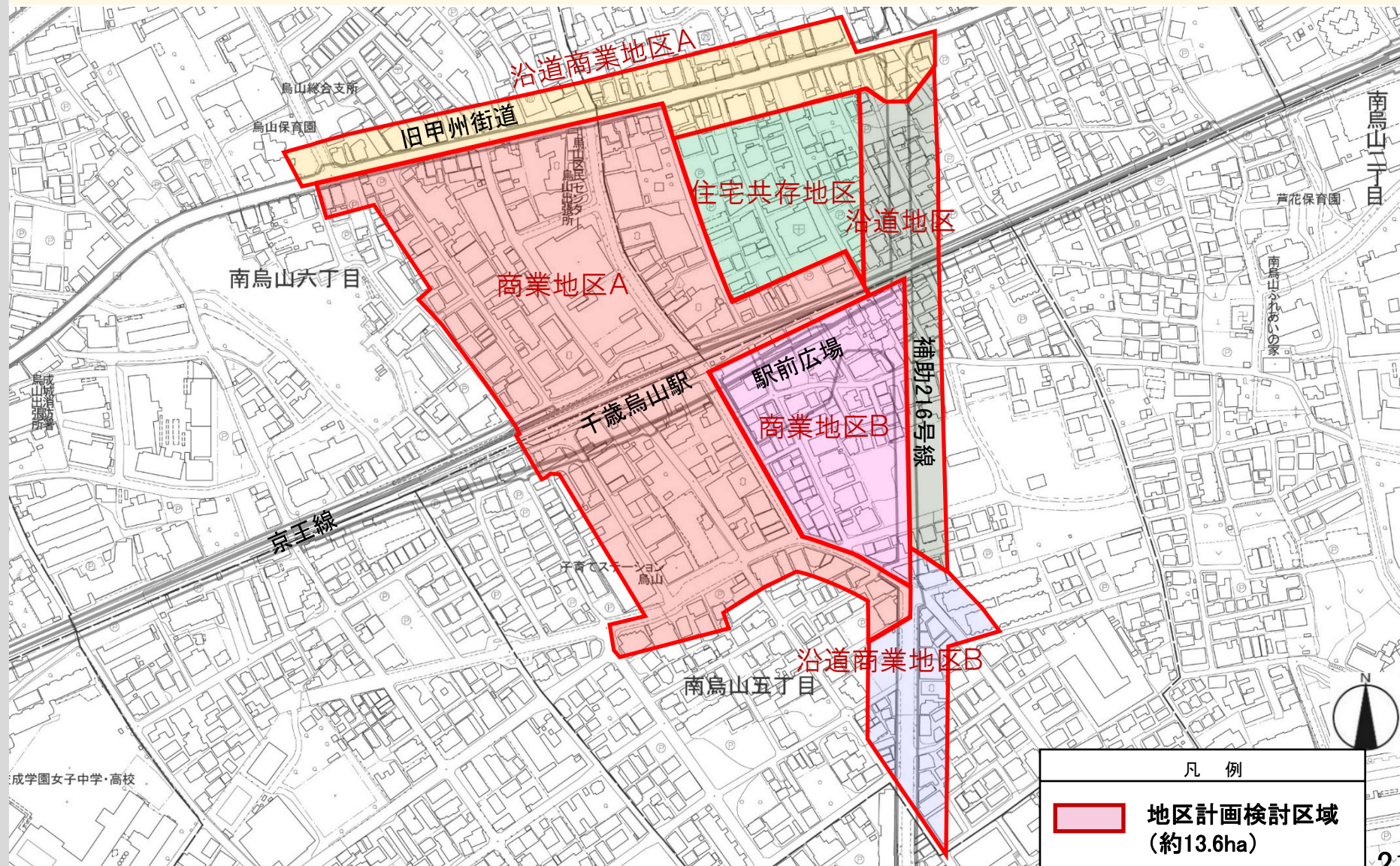
地区計画を活用する区域や、
街づくりの目標・整備方針等
街づくりにあたっての基本的
な内容を定めます。



※ここに示す素案の考え方は、現時点での案です。

(1)名称および区域

名称 : 千歳烏山駅周辺地区地区計画 (約13.6ha)



(2)地区計画の目標

街づくりの実現に向けた地区計画の目標

- ・ 連続立体交差事業を契機に、駅周辺の南北市街地の一体的な街づくりを進めながら、安全で快適な歩行者の回遊性の向上を図り、駅周辺の商業地と住宅地が共存した「南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の実現を目指す。



(3)土地利用の方針

商業地区A

商業・業務・文化施設の充実及び安全で快適な歩行者空間の創出を図り、駅南北市街地の交流によるにぎわいとコミュニティの形成を図るとともに、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。

西口通り、南口通り、西友前通り、駅前南口通りは、土地の有効利用と良好な街並みを誘導する。

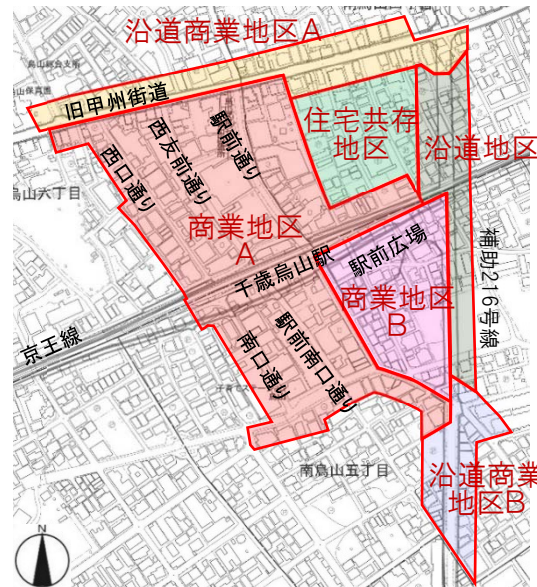
商業地区B

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誘導し、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。

再開発事業等の街区再編など、駅前にふさわしい街づくりを誘導する。

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、背後の住宅地と調和した市街地の形成を図る。



住宅共存地区

周辺の街並みと調和し、住宅と共存した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、準耐火建築物などを誘導し、延焼遮断帯の形成を促進させ、周辺の住環境との調和に配慮した災害に強い市街地の形成を図る。

沿道商業地区B

商業・業務施設の連続性を確保しながら、よりよい街並み形成を誘導し、災害に強い沿道市街地の形成を図る。

(4)建築物等の整備方針

地区計画の目標実現を目指し建築物等の整備方針を定めます。

【建築物等の整備方針】

- ・ 商業業務施設の連続性を確保し、良好な商業環境を誘導する。
- ・ 安全で快適な歩行者空間を確保する。
- ・ 建築物の形態がそろった連続性のある商店街の街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ有効利用の推進、良好な環境形成を図る。
(街並み誘導型:西口通り、南口通り、西友前通り、駅前南口通り)
- ・ 土地の細分化を防止し、良好な市街地環境の維持、形成を図る。

その他の整備方針

- ・ みどり豊かな住環境の形成
- ・ 周辺環境と調和した街並みの色彩等を誘導する。

【地区計画で定めるルール】

- ①建築物の用途の制限
- ②壁面の位置の制限
③工作物設置の制限
- ④建築物の高さの最高限度
- ⑤容積率の最高限度
- ⑥敷地面積の最低限度

整備方針を実現するため、
地区整備計画の中で項目
ごとにルールを定めます。



[地区整備計画]

地区計画で定めるルールについて

[建築物等に関する事項（ルール）]

- ① 建築物の用途の制限
- ② 壁面の位置の制限 ③ 工作物設置の制限
- ④ 建築物の高さの最高限度
- ⑤ 容積率の最高限度
- ⑥ 敷地面積の最低限度

建築物等の整備にあたって、具体的なルールを定めます。



★導入を計画している地区計画の「街並み誘導型」について
その他

- ・ 垣またはさくの構造
- ・ 建築物の形態または色彩、意匠

※ここに示す素案の考え方は、現時点での案です。

地区計画で定めるルールについて

①建築物の用途の制限

駅前商業地にふさわしい賑わいを創出するために、建築物の1階の用途を商業・業務系に制限します。

④建築物の高さの最高限度

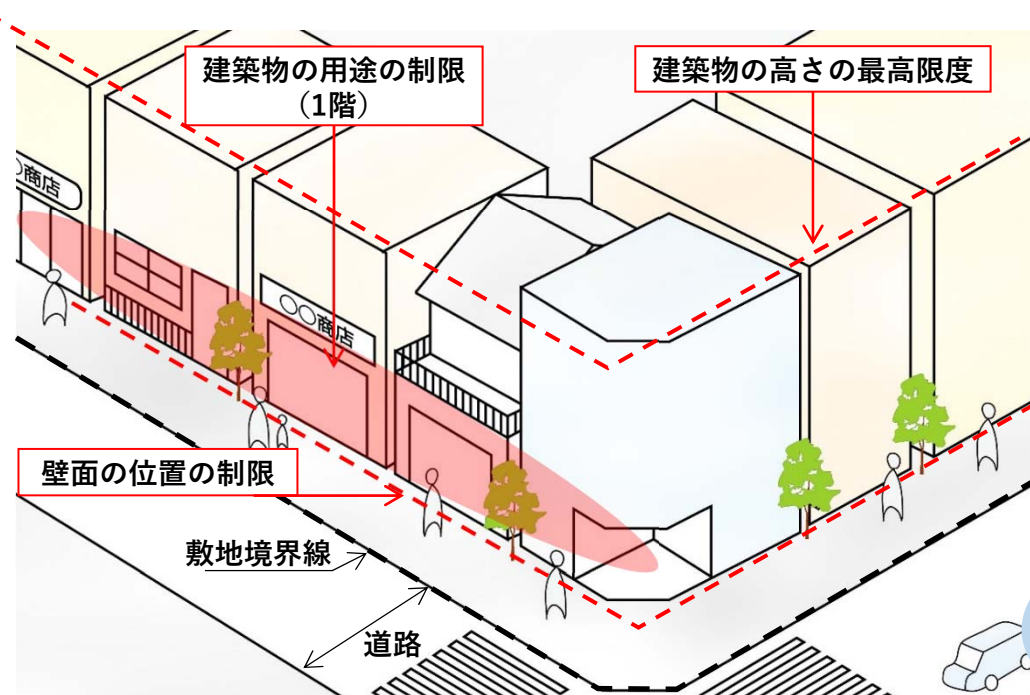
建築物の高さをそろえた景観形成を目指し、建築物の高さの最高限度を定めます。

⑤容積率の最高限度

建てられる容積率の上限を定めます。

②壁面の位置の制限 ③工作物設置の制限

道路から建築物を一定の幅で後退し、安全に歩ける歩行者空間を確保します。
後退した部分は、工作物の設置も制限します。



⑥敷地面積の最低限度

まとまった敷地による土地の有効利用を促進するため、敷地面積の最低限度を定めます。

目指す街づくりの実現に向けて、ルールを定めます

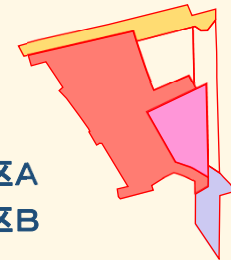
その他、垣さくの構造、建築物の形態や色彩意匠等のルールを定めます。



① 建築物の用途の制限

駅前商業地にふさわしい賑わいを創出するために、建築物の1階の用途を商業・業務系に制限します。また、性風俗関連特殊営業等の用途は禁止します。

■ 策定範囲
:商業地区A
商業地区B
沿道商業地区A
沿道商業地区B



目指したいまちのイメージ

- ・ 家族連れや老若男女他、様々なお客様が商店街を回遊し、買い物や飲食等を楽しめる街にする。
- ・ 商店街の賑わいを連続させる。



麻布十番商店街

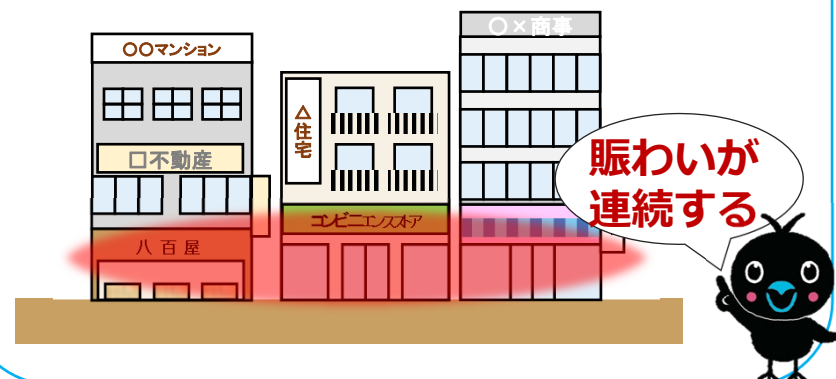


自由が丘南口商店会

地区計画のルールに定める内容

商業系用途地域内の建築物を対象として、

- ・ 賑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低層部（1階部分）を店舗や事務所にする。
- ・ 賑わいに相応しくない性風俗関連特殊営業や倉庫業を営む倉庫を禁止する。



① 建築物の用途の制限

「性風俗関連特殊営業」とは

(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 第2条第5項)

店舗型性風俗特殊営業、無店舗型性風俗特殊営業、映像送信型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業及び無店舗型電話異性紹介営業のことを指します。

業 種 別				
風俗営業	接待飲食等営業	1号営業	料理店、社交飲食店	
		2号営業	低照度飲食店	
		3号営業	区画席飲食店	
	遊技場営業	4号営業	マージャン店・パチンコ店等	
		5号営業	ゲームセンター等	
特定遊興飲食店営業		ナイトクラブ等		
性風俗関連特殊営業	店舗型性風俗特殊営業	1号営業	ソープランド	
		2号営業	店舗型ファッションヘルス	
		3号営業	ヌードスタジオ・個室ビデオ・のぞき部屋・ストリップ劇場等	
		4号営業	ラブホテル・モーテル・レンタルルーム	
		5号営業	アダルトショップ・大人のおもちゃ屋等	
		6号営業	出会い系喫茶	
	無店舗型性風俗特殊営業	1号営業	派遣型ファッションヘルス等	
		2号営業	アダルトビデオ等通信販売営業	
	映像送信型性風俗特殊営業		インターネット等利用のアダルト画像送信営業	
	店舗型電話異性紹介営業		テレホンクラブ（入店型）	
無店舗型電話異性紹介営業		ツーショットダイヤル・伝言ダイヤル等（無店舗型テレクラ）		
深夜酒類提供飲食店営業		バー、酒場等		

スナックはここ

パチンコはここ

風俗制限

性風俗特殊禁止

スナックはここ

パチンコはここ

風俗営業は
制限しません



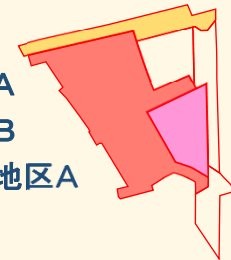
性風俗関連
特殊営業を
禁止します



② 壁面の位置の制限 ③ 工作物設置の制限（商業地区）

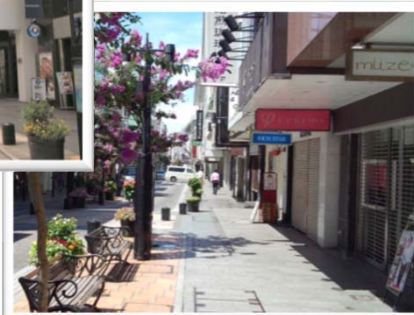
道路から建築物を一定の幅で後退し、店先空間を確保するとともに、安全に歩ける歩行者空間（幅2m）を確保します。後退した範囲は、工作物の設置も制限されます。

■ 策定範囲
 : 商業地区A
 商業地区B
 沿道商業地区A



目指したいまちのイメージ

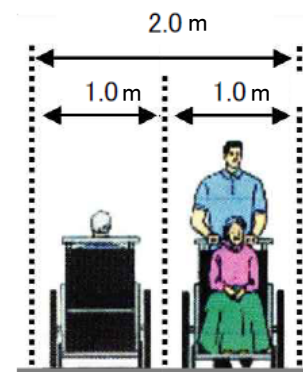
- ・安全に歩いて、買い物が楽しめる歩行者空間を確保する。
- ・歩きやすい歩行者空間が整備されることで商店街の回遊性が向上する。



横浜元町通り

地区計画のルールに定める内容

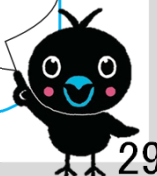
- ・敷地境界から建築物を壁面後退する。
- ・歩行者空間として、車いす2台がすれ違える2.0m以上確保できるように検討する。（道路構造令に準ずる）
- ・壁面後退した範囲には工作物の設置も制限されます。



車いすどうしのすれ違いを想定

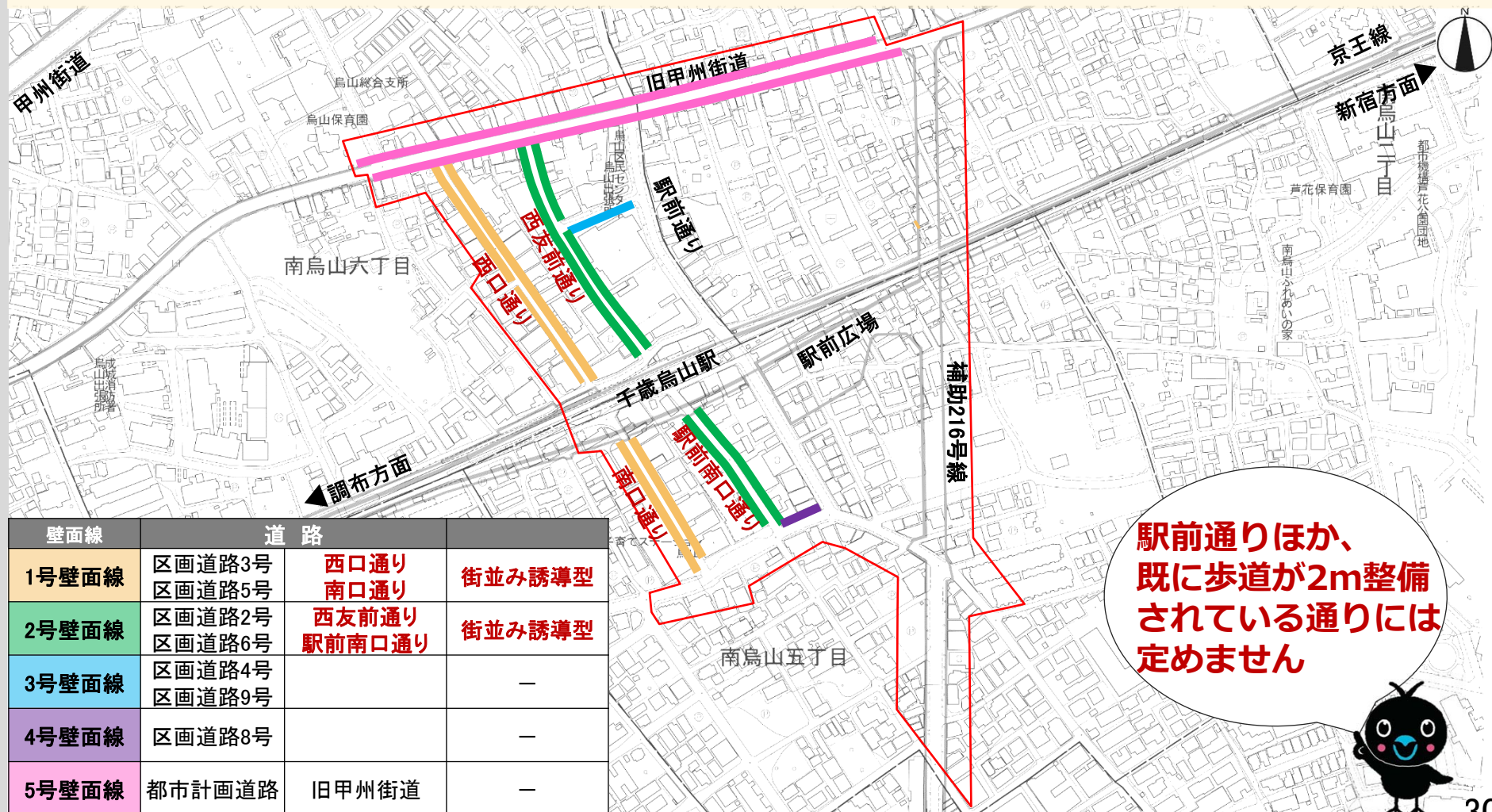


2mあればベビーカーもすれ違えます。



② 壁面の位置の制限 ③ 工作物設置の制限（商業地区）

現状で幅員2mの歩行者空間が確保できていない通りについて、建築物の壁面を後退させて歩行者空間を確保します。
西口通り・南口通り・西友前通り・駅前南口通りについては、街並み誘導型の導入を計画します。

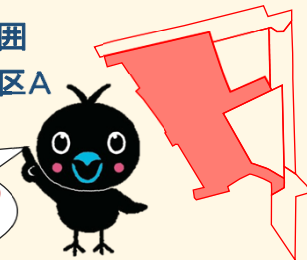


④ 容積率の最高限度

前面道路の幅員により建てられる容積率と、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。

■ 策定範囲
: 商業地区A

通りごとに制限する
値が異なります



前面道路の幅員により
定められる容積率

＜いずれか
低い方＞

都市計画に定められた
容積率

6 mの道路を含む空間：西口通りに面した容積率の最高限度の考え方

6 m = 1 m + 4 m + 1 m (4 m道路両側1 mの後退)

[東側]

$$6 \text{ m} \times 0.6 = 360\%$$

<

・ 商業地域 : 500%

[西側]

$$6 \text{ m} \times 0.6 = 360\%$$

>

・ 近隣商業地域 : 300%

8 mの道路を含む空間：西友前通りに面した容積率の最高限度の考え方

8 m = 1 m + 6 m + 1 m (6 m道路両側1 mの後退)

[両側]

$$8 \text{ m} \times 0.6 = 480\%$$

<

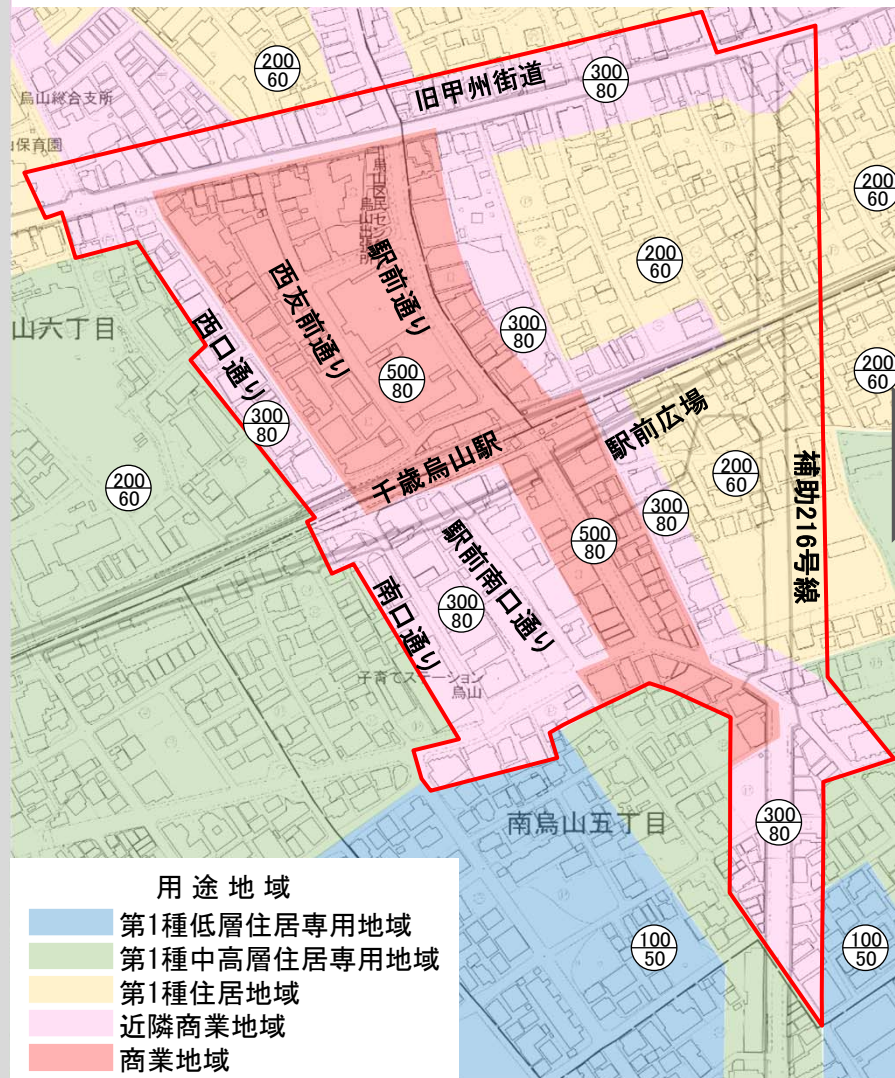
・ 商業地域 : 500%

※街並み誘導型を適用した場合

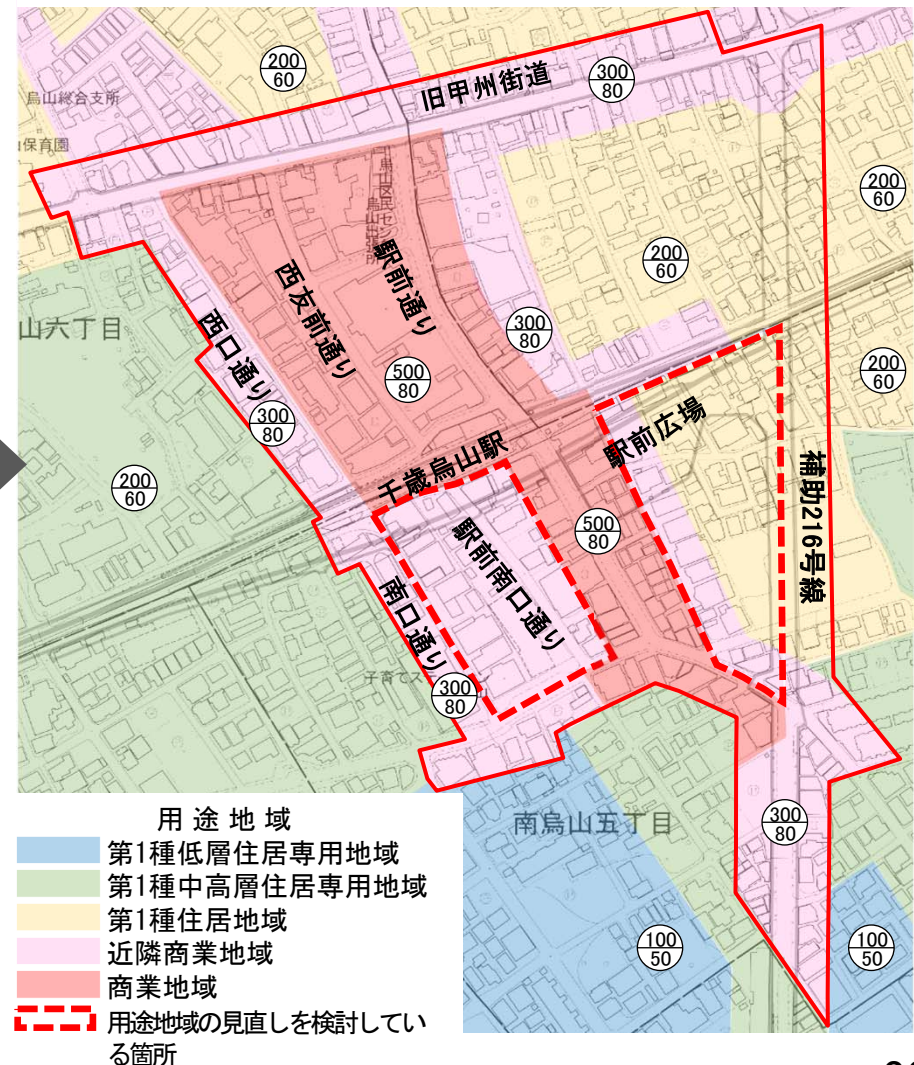
④ 容積率の最高限度

都市計画に定められた容積率

[現 況]



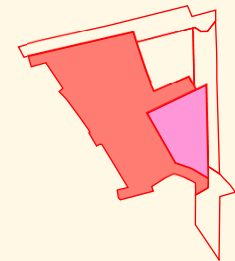
[用途地域の見直し検討箇所]



⑤ 建築物の高さの最高限度

建築物の高さをそろえた景観形成を目指すなど
地区に応じた建築物の高さの最高限度を定めます。

■ 策定範囲
:商業地区A
商業地区B



統一感のある
街並みになる



目指したいまちのイメージ

- ・商業系用途地域内は、基本的に建築物の高さの最高限度は定められていませんが、商店街の沿道建築物については、高さをそろえることで統一感のある景観形成を目指す。



幕張ベイトウン(UR都市機構)

地区計画のルールに定める内容

[商業地区A]

商店街の4つの通りに面した敷地には、既存の建築物を考慮して建築物の高さを定める。
(西口通り、南口通り、西友前通り、駅前南口通り)

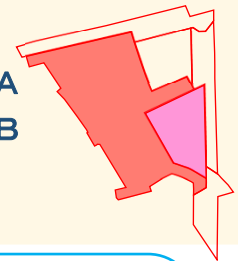
[商業地区B]

駅前にふさわしい新たな拠点整備を目指す地区には、共同化や再開発の検討内容と調整しながら建築物の高さを検討する。

⑥ 敷地面積の最低限度

まとまった敷地による土地の有効利用を促進するため、敷地面積の最低限度を60㎡に定めます。

■ 策定範囲
:商業地区A
商業地区B



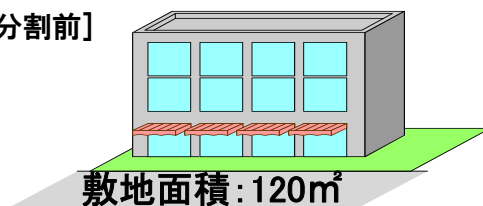
目指したいまちイメージ

- ・まとまった敷地による土地の有効利用を促進し、一定規模の建築物が建てられるようにする。
- ・土地の細分化が進み、環境が悪化しないようにする。

地区計画のルールに定める内容

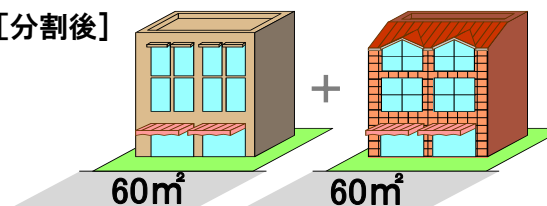
- ・敷地面積の最低限度を60㎡とします。
 - ・敷地面積が120㎡未満の場合、敷地分割ができなくなります。
- ※すでに基準より小さくなっている敷地や、公共事業（道路拡幅）等により基準を下回ってしまう場合は適用されません。

[分割前]



敷地面積:120㎡

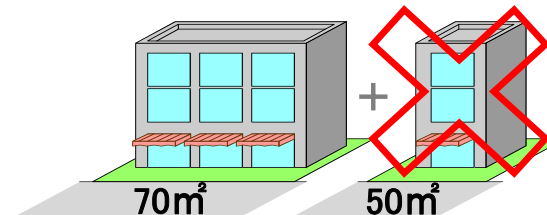
[分割後]



60㎡

60㎡

敷地の細分化を防止し
有効利用を促進する



70㎡

50㎡

建て詰まり
を抑制する



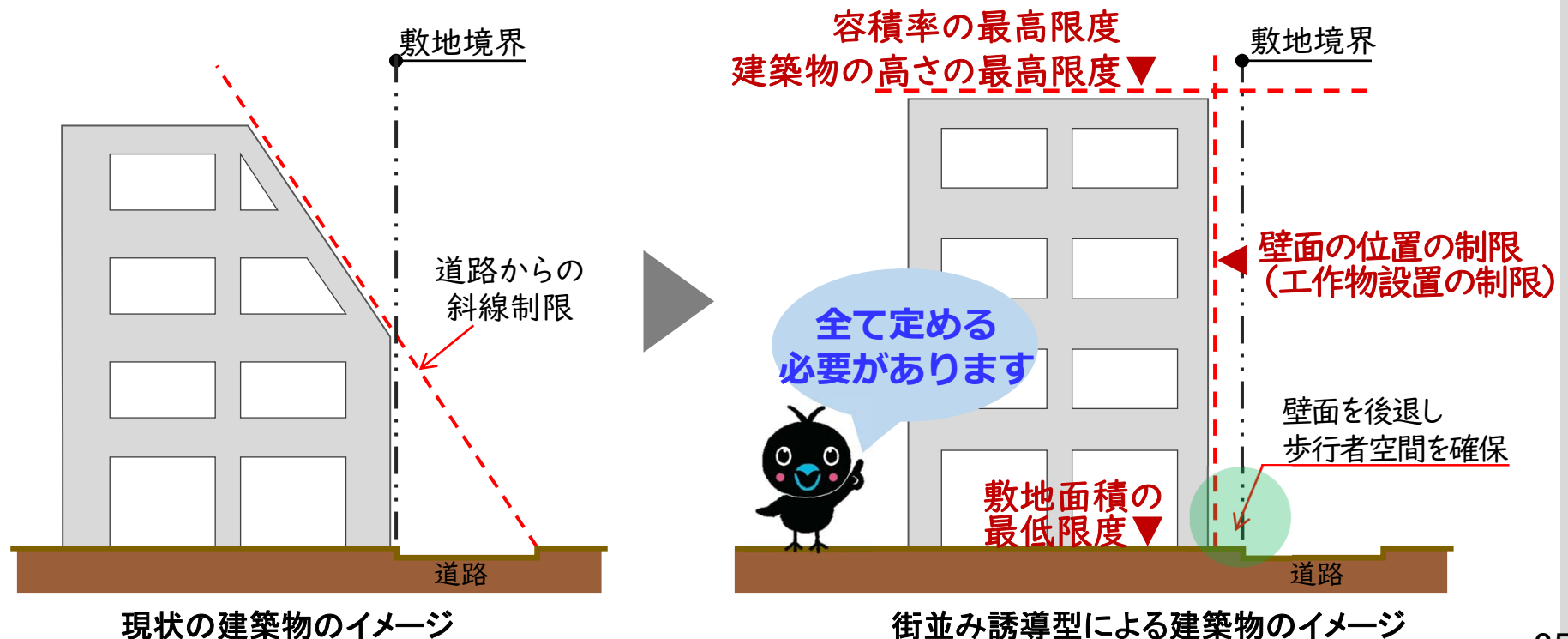
★導入を計画している地区計画の「街並み誘導型」について

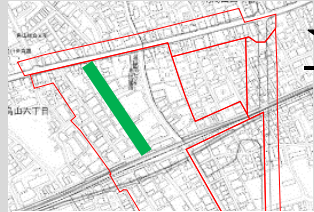
西口通り・南口通り・西友前通り・駅前南口通りについて、
街並み誘導型の導入を計画しています。

- ・安全に歩ける歩行者空間が十分でない
- ・前面道路幅員が狭く、都市計画に定められた容積率が活用できない
- ・道路に面した街並みが、統一感に欠ける

建築物に関する
ルールを定める

- ・壁面を後退することで、歩行者空間が生まれ、かつ容積率が活用できる
- ・道路に面して壁面がそろい、統一感のある街並みとなる





★「街並み誘導型」による建築物の形態の誘導

②壁面の位置の制限 ③工作物設置の制限

④容積率の最高限度 ⑤建築物の高さの最高限度

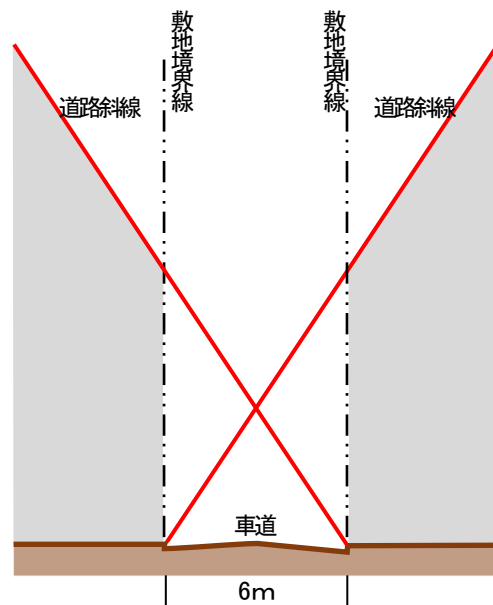


「西友前通り」の考え方

現 状

商業地域：500%

計画可能容積率
360%



通りごとの特徴に応じて数値等を定めます。

建築物の形態の誘導

②壁面の位置の制限

地盤面から高さ13mまで敷地境界から1m

高さ13mを超え29mまで敷地境界から3mセットバックする。

⑤建築物の高さの最高限度

▼29m

④容積率の最高限度

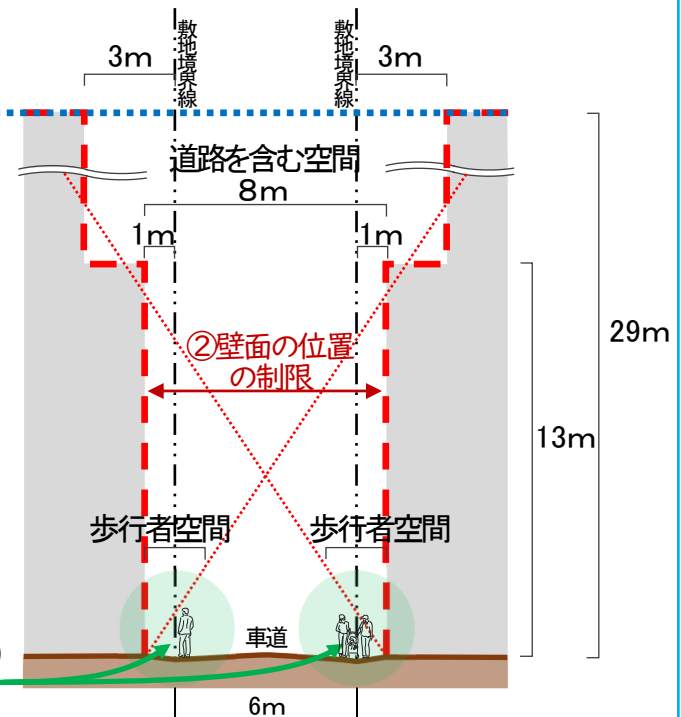
道路を含む空間を

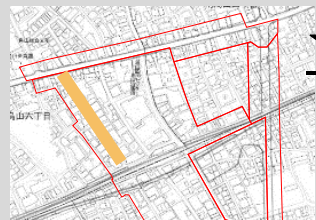
8m確保

(1m+6m+1m)

$8\text{m} \times 0.6 = 480\%$

歩行者空間を
確保する (2m)





★「街並み誘導型」による建築物の形態の誘導

②壁面の位置の制限 ③工作物設置の制限

④容積率の最高限度 ⑤建築物の高さの最高限度

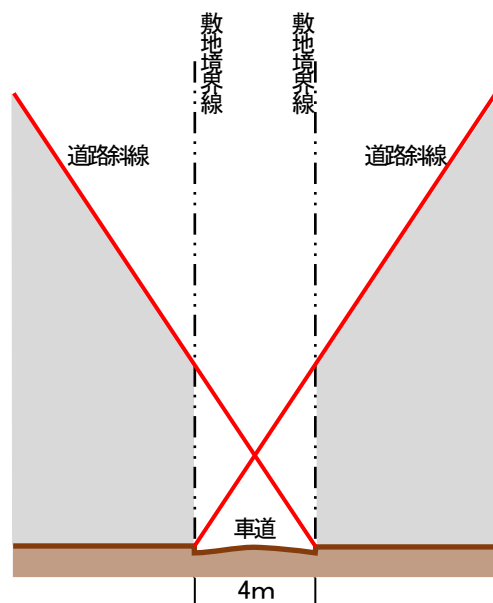


「西口通り」の考え方

現 状

西側 東側
近隣商業 商業地域
：300% ：500%

計画可能容積率
240%



建築物の形態の誘導

②壁面の位置の制限

地盤面から高さ2.5mまで 敷地境界から2m

高さ2.5mを超え10mまで 敷地境界から1m

高さ10mを超え西側20m、東側29mまで敷地境界から3mセットバックする

③建築物の高さの最高限度

▼20m

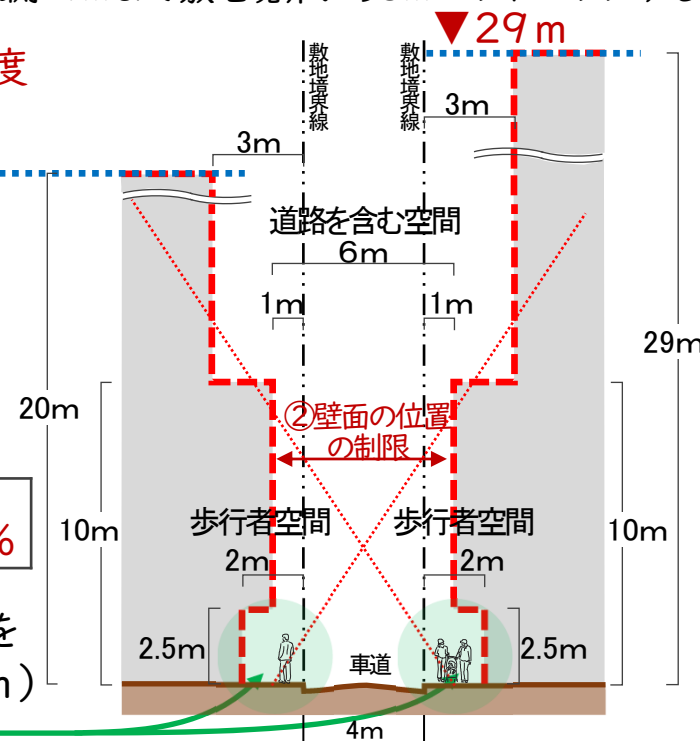
④容積率の最高限度

道路を含む空間を
6m確保
(1m+4m+1m)

$6\text{m} \times 0.6 = 360\%$

容積率の 最高限度	西側	東側
	300%	360%

歩行者空間を
確保する (2m)



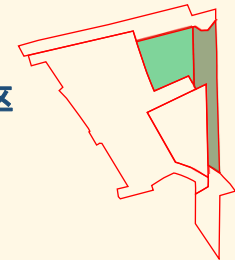
「街並み誘導型」によりルールを定めた事例地区 横浜元町仲通り



垣またはさくの構造

道路に面して垣またはさく等を設ける場合は、倒壊の危険性が無いような構造で、緑化等を取り入れることで環境にも配慮します。

■ 策定範囲
: 沿道地区
住宅共存地区



目指したいまちのイメージ

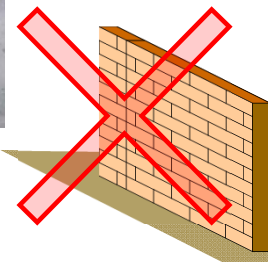
- ・ みどり豊かな市街地環境の整備を推進する。
- ・ 災害時における安全な避難路を確保する。

地区計画のルールに定める内容

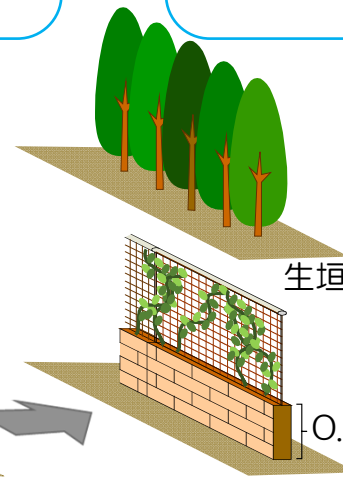
- ・ ブロック塀を制限し、生垣や透過性のあるもの（フェンス）とする。
- ・ ただし、地盤面から0.6m以下の部分についてはこの限りではない。



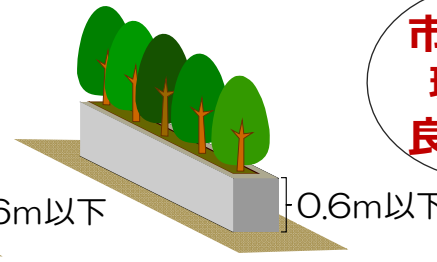
倒壊した塀
(大分市HP)



ブロック塀など



緑化フェンス+ブロック塀



生垣

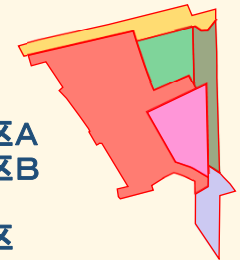
市街地の
環境も
良くなる



建築物の形態または色彩、意匠

周辺と調和したまとまりある街並みを目指します。

■ 策定範囲
: 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

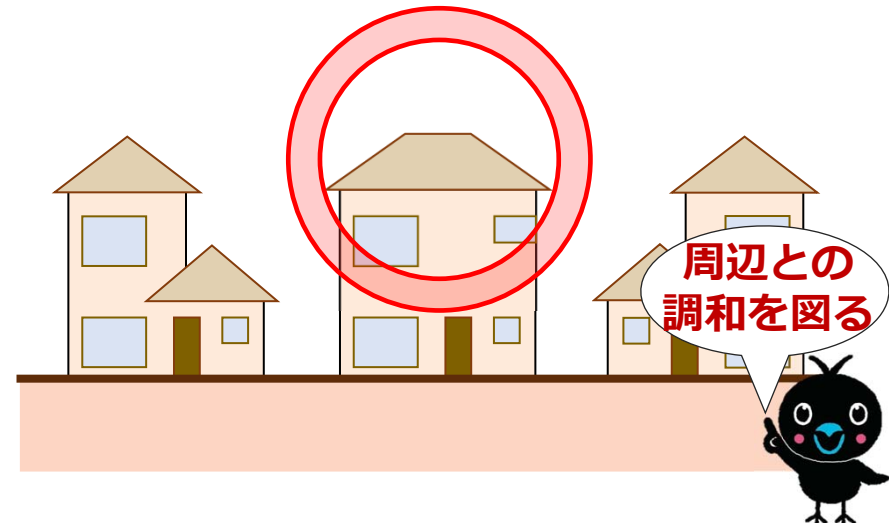
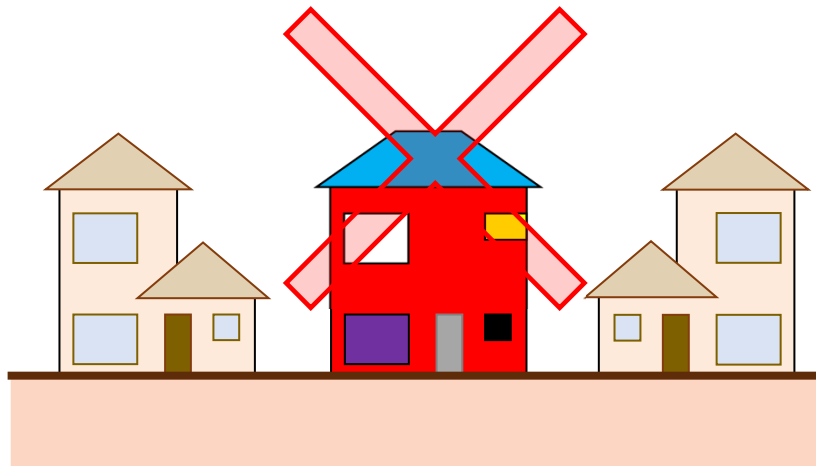


目指したいまちのイメージ

- ・ 統一感のある街並みを目指す。
- ・ 壁面の位置の制限に沿った建築物を整備する。

地区計画のルールに定める内容

- ・ 外壁や屋根等の色使いに配慮する。
- ・ 手すりや出窓、階段、からぼり等は、壁面の位置の制限を定めた範囲に設けてはならない。



4.意見交換

説明内容に関するご意見等をお聞かせください



5 . 今後の進め方

今後の進め方

今年度
(2019年度)

来年後以降(予定)
(2020年度)

意見交換会

第1回 街づくり連絡会

第2回 後半
前半 街づくり連絡会

意見交換会
(地区計画区域)

▲
本日

地区計画・地区街づくり計画
素案説明会

地区計画・地区街づくり計画

地区計画・地区街づくり計画
原案説明会

地区計画・地区街づくり計画

地区計画・地区街づくり計画
計画決定



次回は、地区まちづくり計画を定める区域内（約88.6ha）の方を対象に、街づくりの考え方について素案説明会を予定しています。

**以上で、本日の意見交換会は
終了となります。**

ありがとうございました。

