

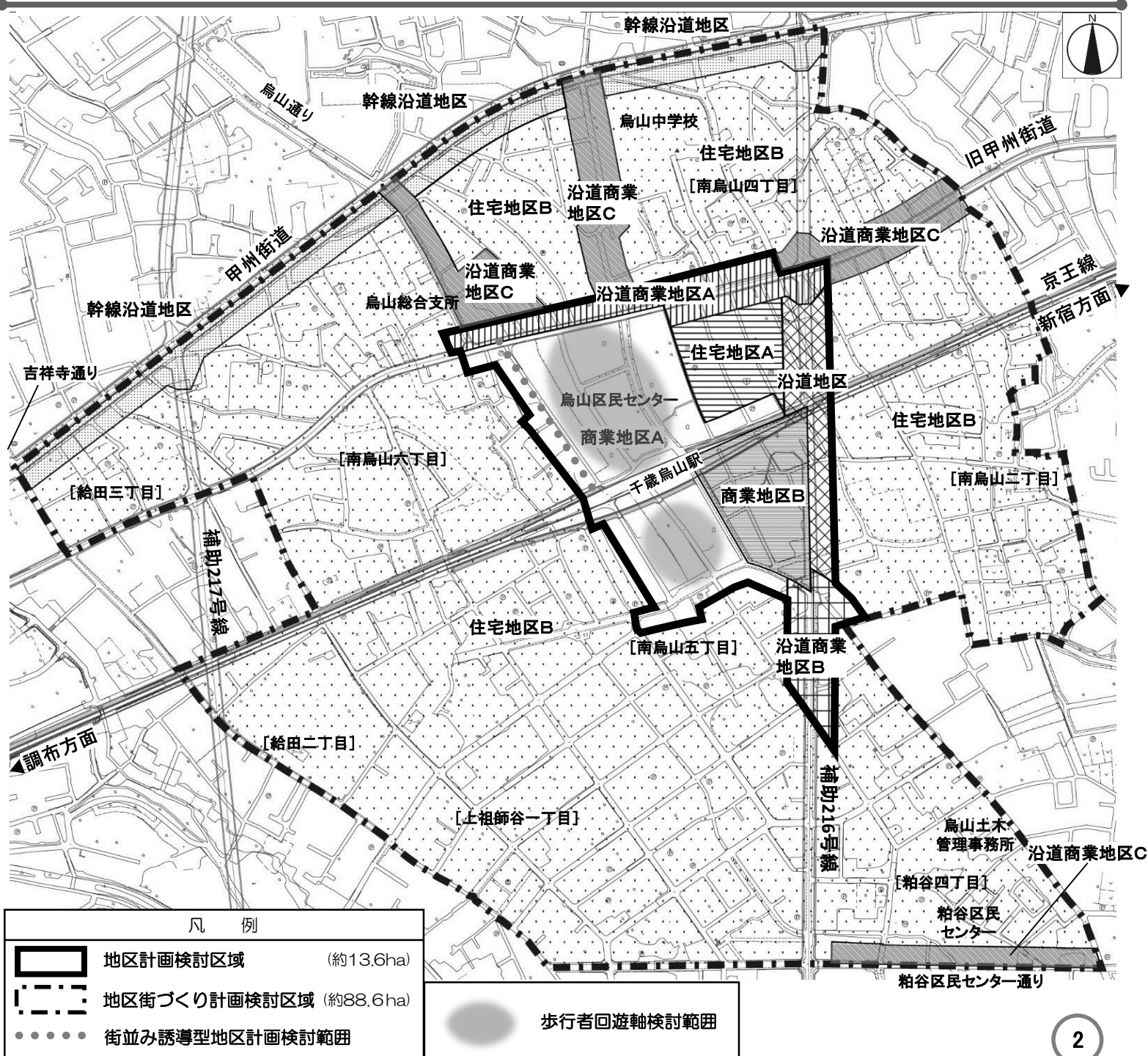
I 地区計画・地区街づくり計画(たたき台)について

I-1 地区計画・地区街づくり計画とは

地区計画	
都市計画法に基づく制度です。 建築行為等に対して法的拘束力が強いのが特徴です。	千歳烏山駅前の商業地周辺約13.6haの区域、項目は「I-3 整備計画案(たたき台)」で示す8項目を予定しています。

地区街づくり計画	
世田谷区街づくり条例に基づく制度です。 地区計画よりも幅広く、地区の特性に応じたルールを決められるのが特徴です。	千歳烏山駅を中心とした約88.6haの区域、項目は上記8項目の他に3項目を加えた11項目を予定しています。

地区計画・地区街づくり計画検討区域



I-2 地区計画・地区街づくり計画の目標・方針案(たたき台)

目 標
・「主要な地域生活拠点」としてのにぎわいを創出し、区北西部において中心となる拠点をを目指す。
・京王線連続立体交差事業や都市計画道路、駅前広場整備の各事業にあわせ、駅南北市街地の一体的な街づくりを進めながら、駅周辺の商業地と住宅地が調和した「魅力あふれる安全で快適な市街地」の実現を目指す。

土地利用の方針			( で囲まれた地区は地区計画に該当します。)
地区街づくり計画	地区計画	商業地区 A	商業・業務・文化施設の集積及び安全で快適な歩行者空間の創出を図り、地域の核としてふさわしい活気ある商業拠点の形成を図る。
		商業地区 B	補助 2 1 6 号線及び駅前広場の整備に伴い、建築物の共同化等による土地の合理的かつ適正な利用を促進し、駅前にふさわしい防災性が高く魅力的な商業拠点の形成を図る。
		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、住商が調和した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図り、住商が調和した災害に強い市街地の形成を図る。
		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、周辺の住環境との調和に配慮した災害に強い地区幹線沿道の市街地の形成を図る。
		住宅地区 A	戸建住宅と集合住宅が共存し生活利便施設を適切に誘導しながら、周辺の街並みと調和した良好な住宅地の形成を図る。
		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、後背の住宅地との調和を図り、幹線沿道にふさわしい防災性の高い市街地の形成を図る。
		沿道商業地区 C	店舗と住宅の調和を図り、身近な商業地としての市街地の形成を図る。
		住宅地区 B	緑豊かな住環境を維持・保全し、周辺の街並みと調和した住宅地の形成を図る。

I-3 整備計画案(たたき台)について (該当項目については裏面を参照ください。)

地区街づくり計画		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	住宅地区 A	幹線沿道地区	沿道商業地区 C
地区街づくり計画	地区計画	1. 建築物等の用途の制限	○※1	—	○	○	—	—	—
		2. 建築物の容積率の最高限度	○※2	—	—	—	—	—	—
		3. 建築物の敷地面積の最低限度	○※2	—	—	—	—	—	—
		4. 建築物等の高さの最高限度	○※2	—	—	○	—	—	—
		5. 壁面の位置の制限	○※3	—	○	—	○	○	—
		6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○	—	○	—	—	—	—
		7. 建築物等の形態又は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. 雨水貯留浸透施設の設置	○	—	○	○	○	○	○

凡例: ○のついた項目は建築行為への規制や誘導が必要となります。 で囲まれた内容が地区計画です。
※1 商店街の主要な通りに面する建築物、※2 街並み誘導型地区計画の検討範囲
※3 主に、歩行者回遊軸を検討している範囲に面する敷地