

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） 意見交換会の開催報告

開催概要

日時：令和元年12月12日（木）
会場：烏山区民センター 集会室
参加者：38名



当日の様子

主な質問と回答

○千歳烏山駅には南北方向の道路はあるが、東西方向の道路は少ない。人の流れや回遊性を考えて地区計画を作成しているのか。

→駅北側には既に地区街づくり計画が定められており、その中で東西方向をつなぐ道を誘導していく計画があり、引き続き誘導していきます。

○商業地区を拡大するのか。どのようなお店等を考えているのか。

→商業地区のエリアを広げるということではなく、連続立体交差事業に伴い駅南側の一部の店舗等が消失してしまうことから、商店街としての機能を維持・増進していくための街づくりを進めていきたいと考えています。

○千歳烏山駅に駅ビルが出来れば、商店街には行かず駅ビルに行ってしまう人の流れになると思うが、どのような街づくりを考えているのか。

→大規模なお店が入ることによって人の流れが変わることは想定されますが、商店街ともお話しさせていただきながら進めていくことになると思います。

○西友前通りは、建築協定が失効したため、これまで活用できた容積率の緩和が受けられない。
今回検討中の地区計画が決定されるまでの間、以前と同様、容積率の緩和が受けられる対応策はあるか。

→地区計画が決定し条例化されるまでは容積率の緩和は受けられません。
できる限り早期の地区計画決定に向けて取り組んでいきます。

地区計画・地区街づくり計画策定までの流れ

令和元年度以前

令和2年度以降



烏山総合支所街づくり課

令和2年7月発行

千歳烏山・街づくりニュース

『千歳烏山駅周辺地区 地区計画・地区街づくり計画』の素案がまとまりました



日頃より世田谷区の街づくり事業にご理解、ご協力をいただきありがとうございます。

区では、京王線連続立体交差事業を契機に、千歳烏山駅周辺の街づくりに取り組んでいます。平成23年10月に地区街づくり協議会からの地区街づくり計画原案の提案を受けて検討が始まり、平成30年2月に開催した地区計画・地区街づくり計画（たたき台）意見交換会や令和元年12月に開催した地区計画の素案策定に向けた考え方「意見交換会」でのご意見等を踏まえて検討を進めてまいりました。

この度、千歳烏山駅周辺地区地区計画（素案）・千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画（素案）がまとまりましたので下記日程で素案説明会を開催いたします。新型コロナウイルス感染症への対応から、各回先着30名での開催となります。

なお、幅広くご意見を伺うため、ご意見等のある方につきましては、ご意見ハガキにご記入の上、切り離しポストへご投函ください。（別紙、ご意見ハガキの記入方法を参照ください）

素案説明会の開催について

日時：令和2年 7月22日（水）・23日（木） 18:30～20:00（開場 18:00）
令和2年 7月25日（土） 9:30～11:00（開場 9:00）

上記3日間とも同内容です。

新型コロナウイルス感染症への対応から、各回先着30名までの申込制での開催となります。せたがやコールまで事前申込をお願いいたします。

電話：03-5432-3333 FAX：03-5432-3100
受付期間：7/13（月）～7/19（日） 午前8時～午後9時

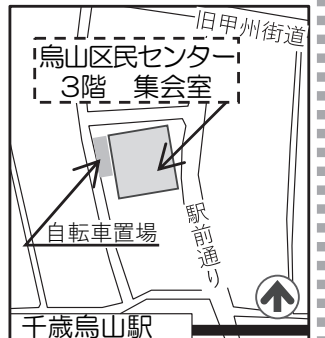
参加される際には、マスクの着用をお願いいたします。

説明会の開催、計画概要につきましては、区ホームページをご確認ください。

場所：烏山区民センター 3階 集会室

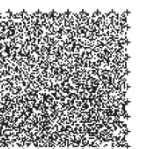
烏山区民センターには駐車場がありません
公共交通機関をご利用ください。

内容：Ⅰ 地区計画・地区街づくり計画素案について
Ⅱ 地区計画・地区街づくり計画策定までの流れ
Ⅲ 質疑応答



◇◇◇ お問い合わせ先 ◇◇◇

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



千歳烏山駅周辺地区 地区計画(素案)[約13.6ha] 千歳

■ 地区計画の目標

地区計画では、建築物等の用途や形態等について細かなルールを定めることができます。 下記検討区域の 約13.6haが対象です。

千歳烏山駅周辺の南北市街地の一体的な街づくりが進められる中、安全で快適な歩行者空間の確保及び建築物の不燃化を促進させ、秩序ある景観の街並みを目指します。また、歩行者・自転車利用者が主体の安全・快適で回遊性のある魅力的な商業空間の維持・増進や、住み続けられる住環境の整備を進めることで、街の魅力をさらに発展させ、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目指します。

■ 地区街づくり計画の目標

区街づくり条例で定める地区街づくり計画では、地区計画で定められないルールも細かく定めることができます。 下記検討区域の 約88.6haが対象です。

千歳烏山駅周辺の街づくり(地区計画予定)にあわせて、その周辺住宅地は、細街路の改善にあわせて、安全でみどり豊かで落ち着いたきのある良好な住環境が維持・保全された街を目指します。

■ 地区計画・地区街づくり計画の検討区域

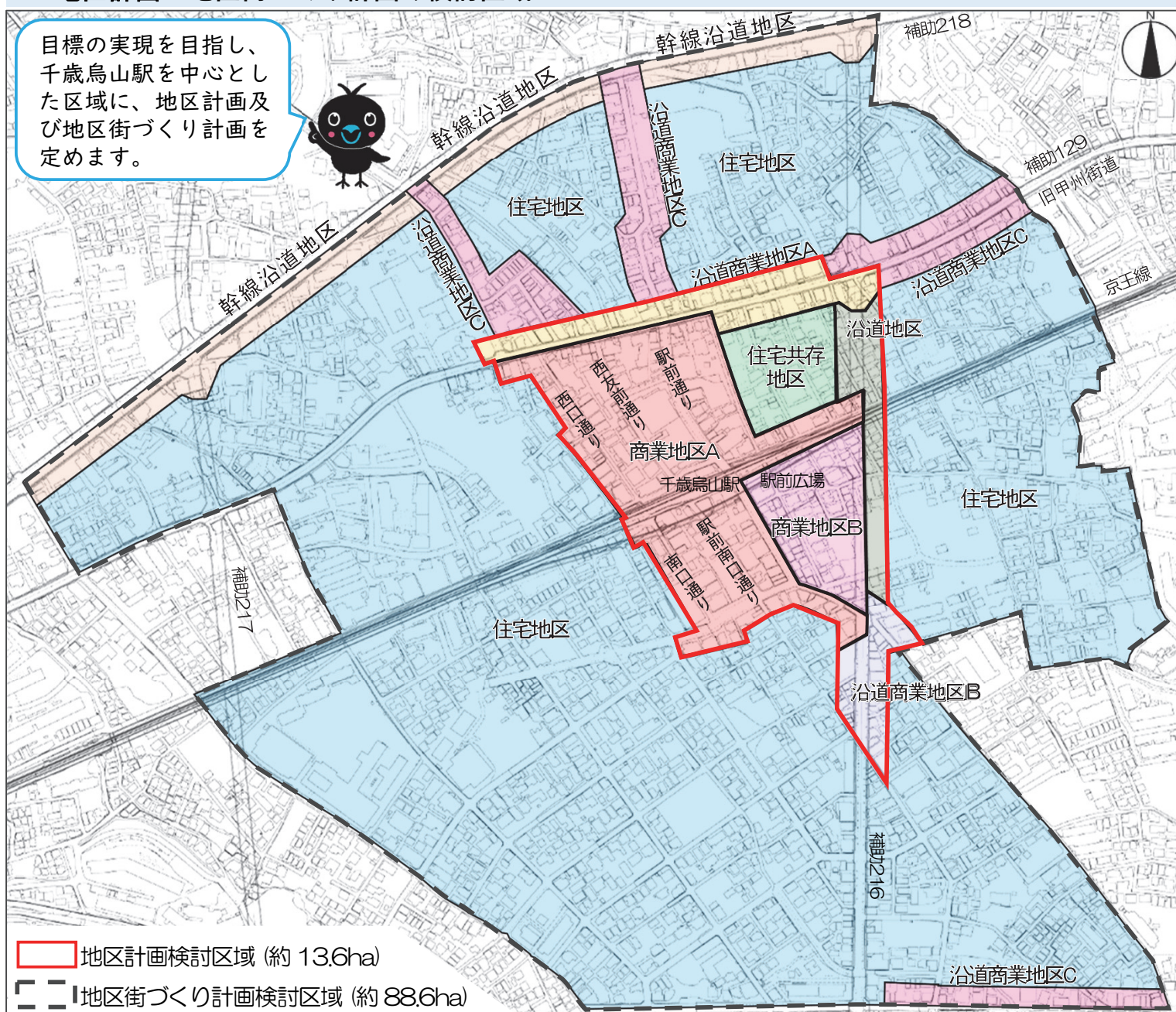
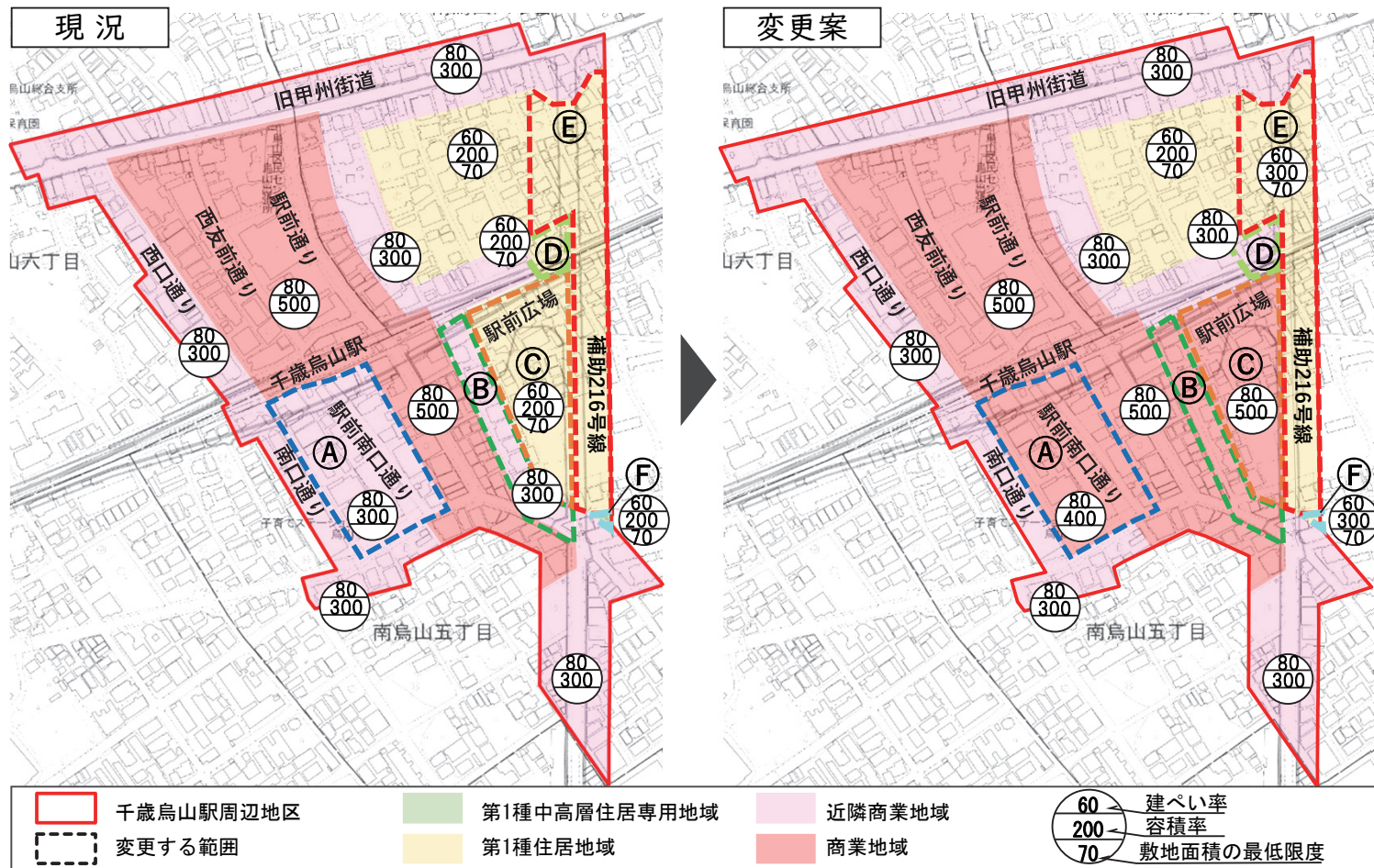


図1 地区計画・地区街づくり計画検討区域図

■ 用途地域等の変更案について (主な変更箇所)

『駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち』の実現に向けて、用途地域等を下記の様に変更します。



用途地域等の変更案 (主な内容)

変更位置は、上記アルファベット表記による

上段：現況
下段：変更案

変更位置	用途地域	容積率	高度地区	防火地域
A	近隣商業地域	300	第3種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓
B	商業地域	400	なし	防火地域
	↓	↓	↓	↓
C	近隣商業地域	300	第3種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓
D	商業地域	500	なし	防火地域
	↓	↓	↓	↓
E	第1種住居地域	200	45m第2種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓
F	商業地域	500	なし	防火地域
	↓	↓	↓	↓
G	第1種住居地域	200	19m第2種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓
H	近隣商業地域	300	28m第2種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓
I	第1種住居地域	200	19m第2種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓
J	第1種住居地域	300	31m第3種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓
K	第1種中高層住居専用地域	200	19m第2種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓
L	第1種住居地域	300	31m第3種	準防火地域
	↓	↓	↓	↓

※ 地区計画で定めるルールにより、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。

「街並み誘導型」について

■ 街並み誘導型とは・・・

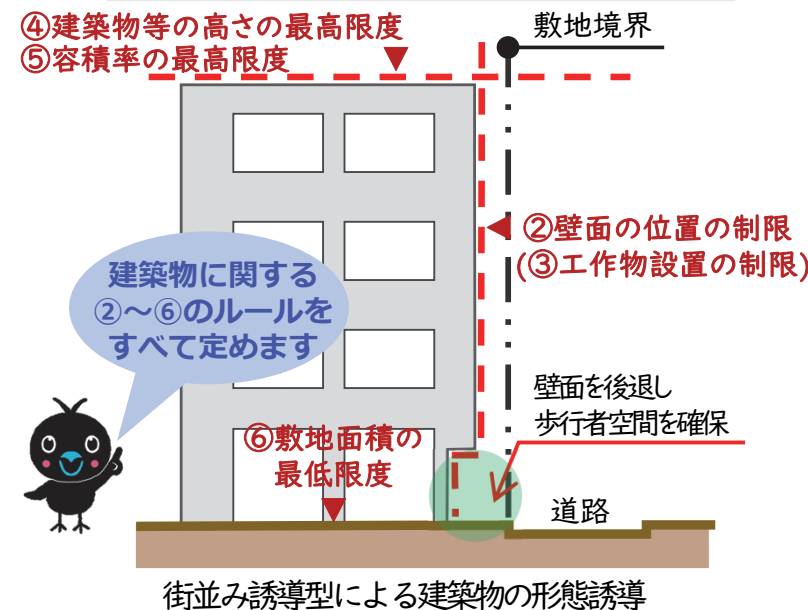
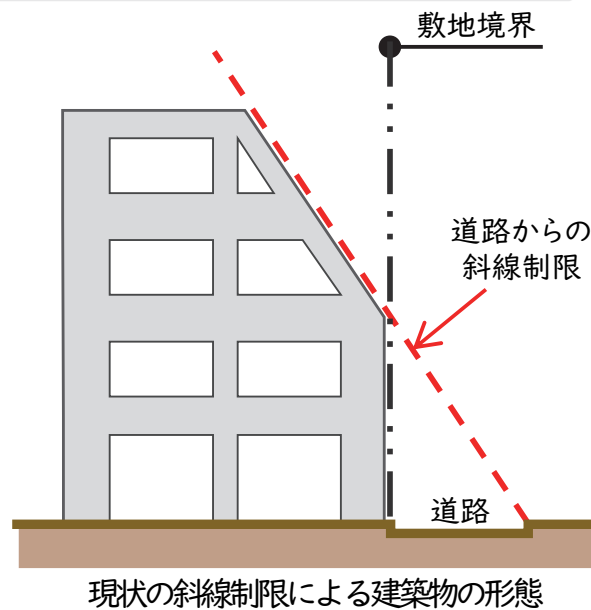
壁面を後退し、高さを揃えることで、歩行者空間を生み出し、統一感のある街並みを誘導する地区計画の手法です。

■ 計画している「街並み誘導型」について

導入を検討している通り：西口通り 南口通り 西友前通り 駅前南口通り

- ・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

- ・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



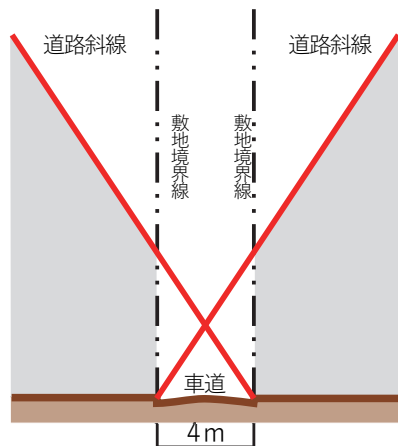
区では、地区計画の中で「街並み誘導型」の導入を検討しています。

■ 西口通りについて

〔現状〕

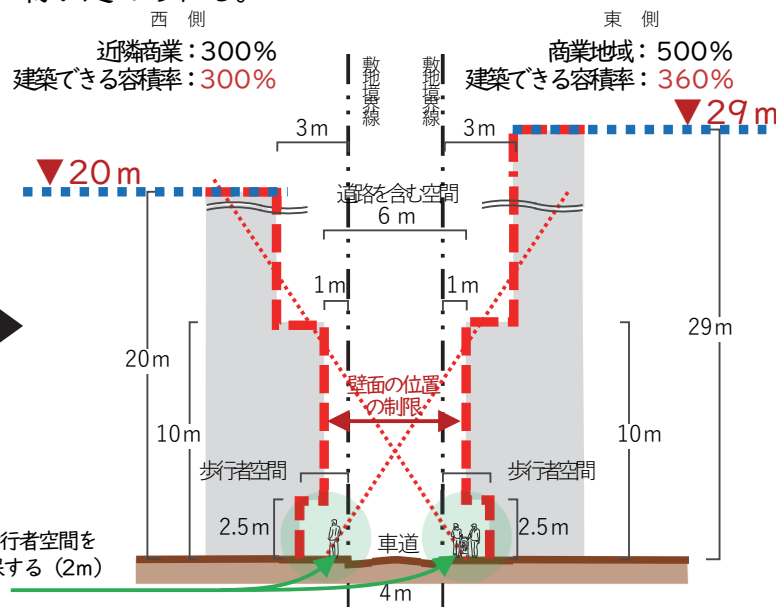
用途地域による容積率は300%、500%であっても前面道路幅員が狭いため、最大で敷地面積の240%までの建築物しか建てられない。

西側 近隣商業：300%
東側 商業地域：500%
建築できる容積率：240%



〔導入後〕

街並み誘導型の地区計画を導入し、壁面の後退や高さ制限に適合した建築物とすることで、道路斜線制限が適用されず、かつ容積率は敷地面積の240%以上の建築物が建てられる。



図の赤線の道路斜線制限を受ける。

建築の際に建築基準法による認定手続きが別途必要。

烏山駅周辺地域 地区街づくり計画(素案)[約88.6ha] 概要

■ 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。）

地区の特性に応じて、地区計画の区域の内側を下記の6つ（ 商A  商B  沿商A  沿商B  沿道  住共）に、地区計画の区域の周辺の地域を、下記の3つ（ 幹沿  沿商C  住宅）に区分しました。

地区街づくり計画は計9つに区分されています。

地区街づくり計画	地区計画	
	商業地区A (商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を確保することにより、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。また、建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的な利用及び防災性の向上を図る。
	商業地区B (商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 (沿商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 (沿商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 (沿道)	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 (住共)	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。
	幹線沿道地区 (幹沿)	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市街地の形成を図る。
	沿道商業地区C (沿商C)	店舗と住宅に配慮した市街地の形成を図る。
	住宅地区 (住宅)	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。

■ 建築物に関する事項（ルール）について

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	建築物に関する事項									
	① 建築物等の用途の制限	○	○	○	○	—	—	—	—	—
	② 壁面の位置の制限	○	—	○	—	—	○	—	—	—
	③ 工作物設置の制限	○	—	○	—	—	—	—	—	—
	④ 建築物等の高さの最高限度	○	○	—	○	○	—	—	—	—
	⑤ 容積率の最高限度	○	○	—	—	—	—	—	—	—
	⑥ 敷地面積の最低限度	○	○	—	—	—	—	—	—	—
	⑦ 垣又はさくの構造の制限	—	—	—	—	○	○	—	—	○
	⑧ 建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※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。

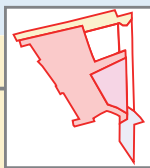
地区計画・地区街づくり計画で定めるルールについて

■ 地区計画で定めるルール

① 建築物等の用途の制限

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。

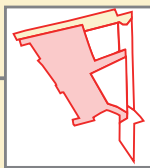
商A 商B 沿商A 沿商B



② 壁面の位置の制限 ③ 工作物設置の制限

現状で幅員2mの歩行者空間が確保できていない通り（図2 壁面線が指定されている通り）について、建物の壁面を後退させて歩行者空間を確保します。後退した部分（図3）には、工作物の設置も制限します。

商A 沿商A



1号壁面線(壁面の位置の制限)については、P6の西口通りについて〔導入後〕の図になります。



図2 壁面線が指定されている通り

壁面線	道 路
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
4号壁面線	
5号壁面線	
6号壁面線	旧甲州街道

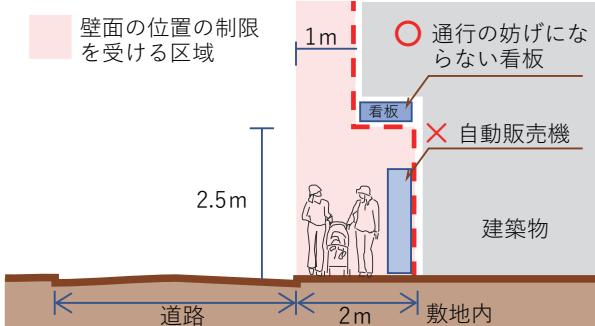
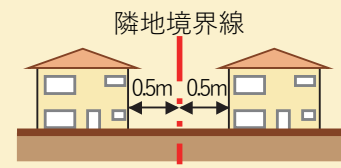
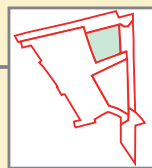


図3 壁面の位置の制限を受ける区域（1号、4号壁面線の例）

② 壁面の位置の制限

住宅共存地区は、建築物の外壁また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以上離します。（間口や奥行きが5m未満の敷地は除く）

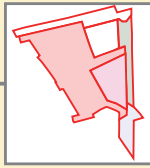
住共



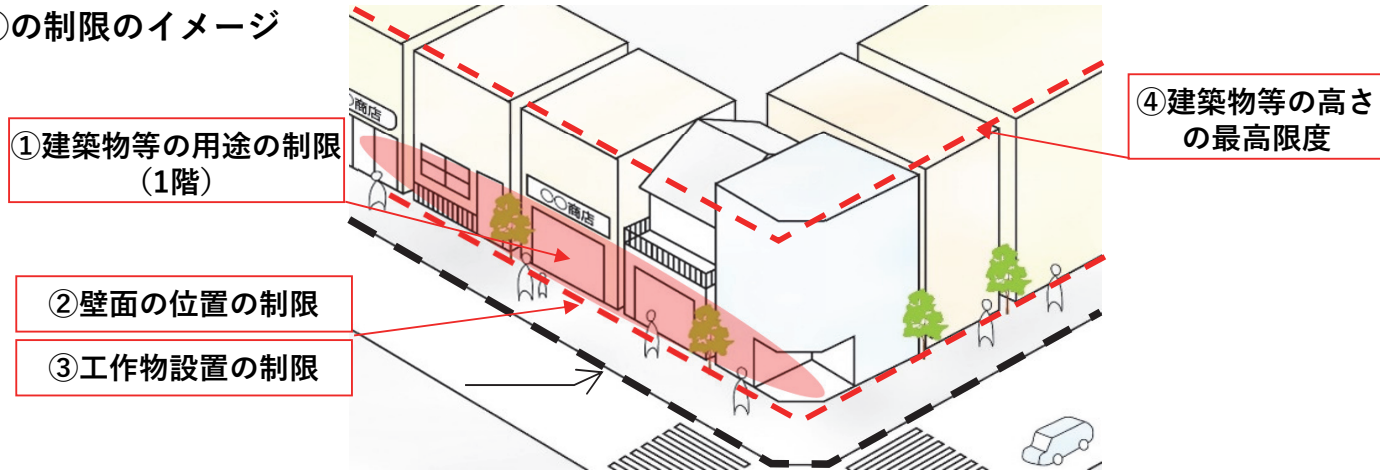
④ 建築物等の高さの制限

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。

商A 商B 沿商B 沿道



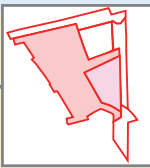
①～④の制限のイメージ



⑤ 容積率の最高限度

建てられる容積率の最高限度を定めます。

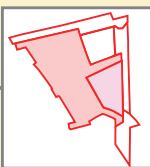
商A 商B



⑥ 敷地面積の最低限度

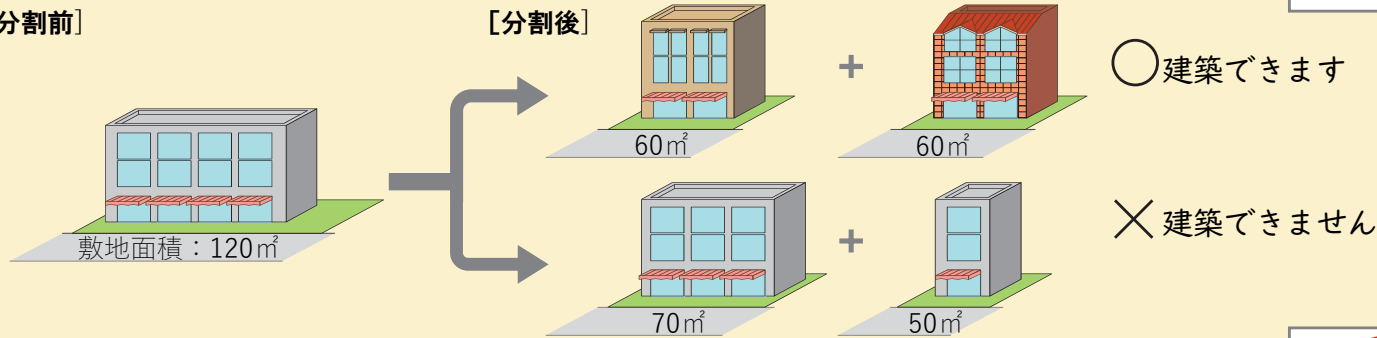
まとまった敷地による土地の有効利用を促進するため、敷地の最低限度を60㎡に定めます。

商A 商B



〔分割前〕

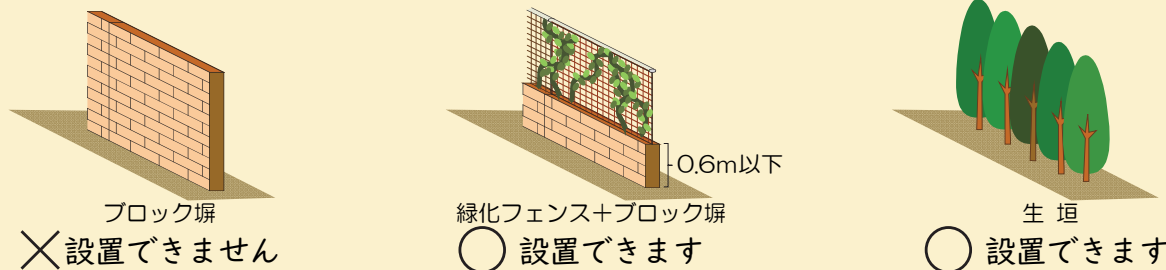
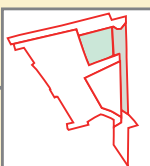
〔分割後〕



⑦ 垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣又はさくの構造は、生垣か緑化したフェンスとします。

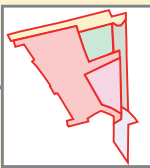
沿道 住共



⑧ 建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限

周辺の街並みと調和した建築物の形態や色彩とします。

商A 商B 沿商A 沿商B 沿道 住共



■ 地区街づくり計画で定めるルール

⑨ 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ます。

⑩ 樹木の保全と緑化の促進

既存樹木の保全と屋外緑化や壁面緑化等に努めます。住宅地区、沿道地区においては敷地面積と建ぺい率に応じた緑化に努めます。

⑪ 雨水貯留浸透施設の設置

敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、貯留施設等の設置を促進し、浸水被害の防止、水環境の保全に努めます。



浸透地下埋設管



浸透ます