

千歳烏山駅周辺地区

地区計画・地区街づくり計画の素案



1

目次

1. 街の現状
2. 街づくりの目標
3. 地区計画（素案）
地区街づくり計画（素案）
4. 関連都市計画



2

1. 街の現状



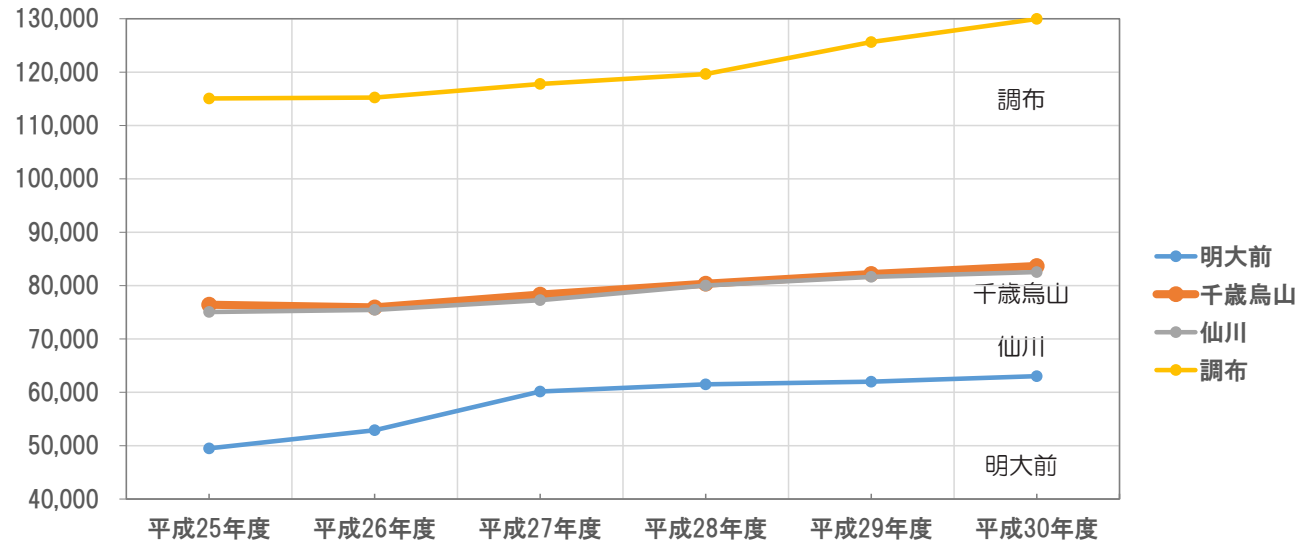
3

商店街を中心とした駅周辺



4

周辺駅 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
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）

連続立体交差事業

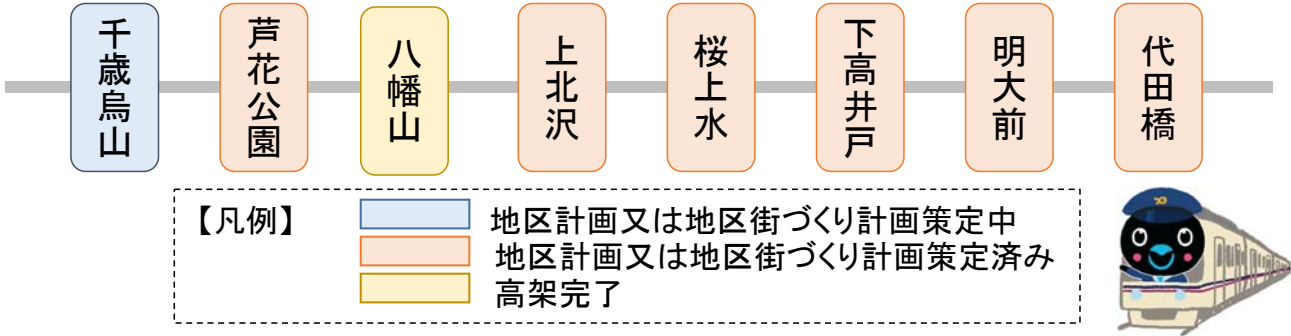
事業の概要

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



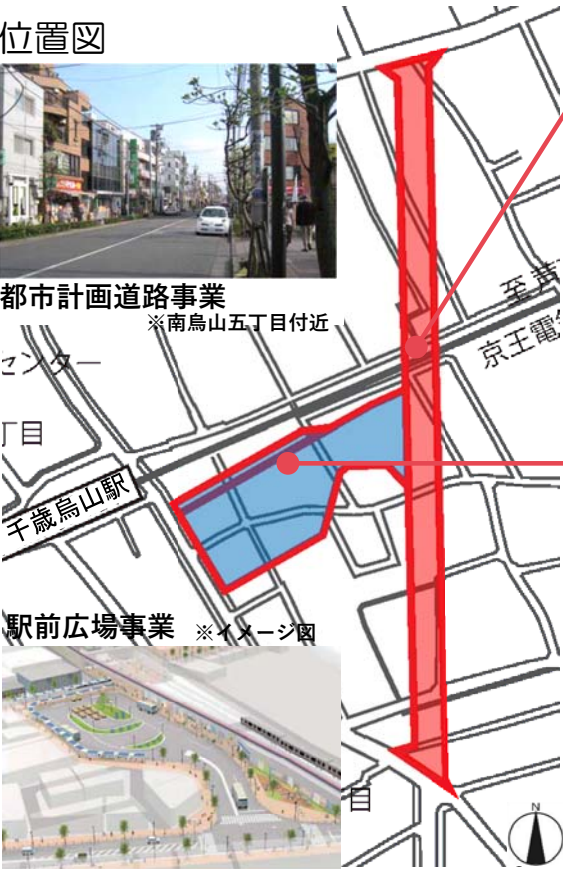
※京王線沿線まちづくり通信（第18号）

計画の策定状況



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㎡）

7

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)	2019年 (令和元年)	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
街づくりの協議会から原案の提案を受ける 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・地区街づくり計画 素案説明会
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 ③駅前広場事業 ②都市計画道路事業(補助216号線)										

8

2. 街づくりの目標



9

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



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



10

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

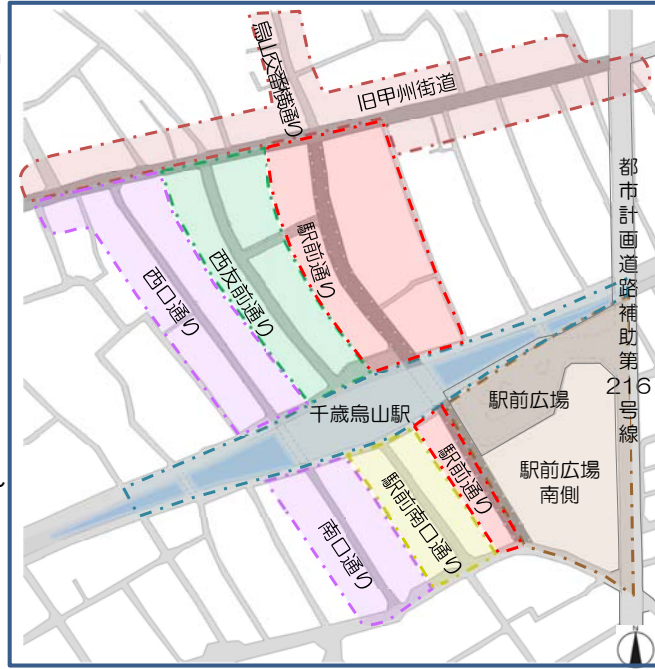
楽しく歩け憩える通りづくり

- 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



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

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)

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

11

「地区計画」および「地区街づくり計画」

地区街づくり計画

世田谷区街づくり条例に基づき、身近な地域の街づくりルールとして、地区計画よりきめ細やかに、多様な計画とすることができます。

地区計画

都市計画法に基づき区が策定するもので、建築物の形態や用途等、定めることができる内容は限定されます。

12

地区計画を活用した街づくり

「街並み誘導型」によりルールを定めた事例



横浜元町仲通り

13

地区計画を活用した街づくり

1階を壁面後退した事例



横浜元町通り

14

地区計画を活用した街づくり

1階を店舗に用途制限した事例



自由が丘南口商店会

15

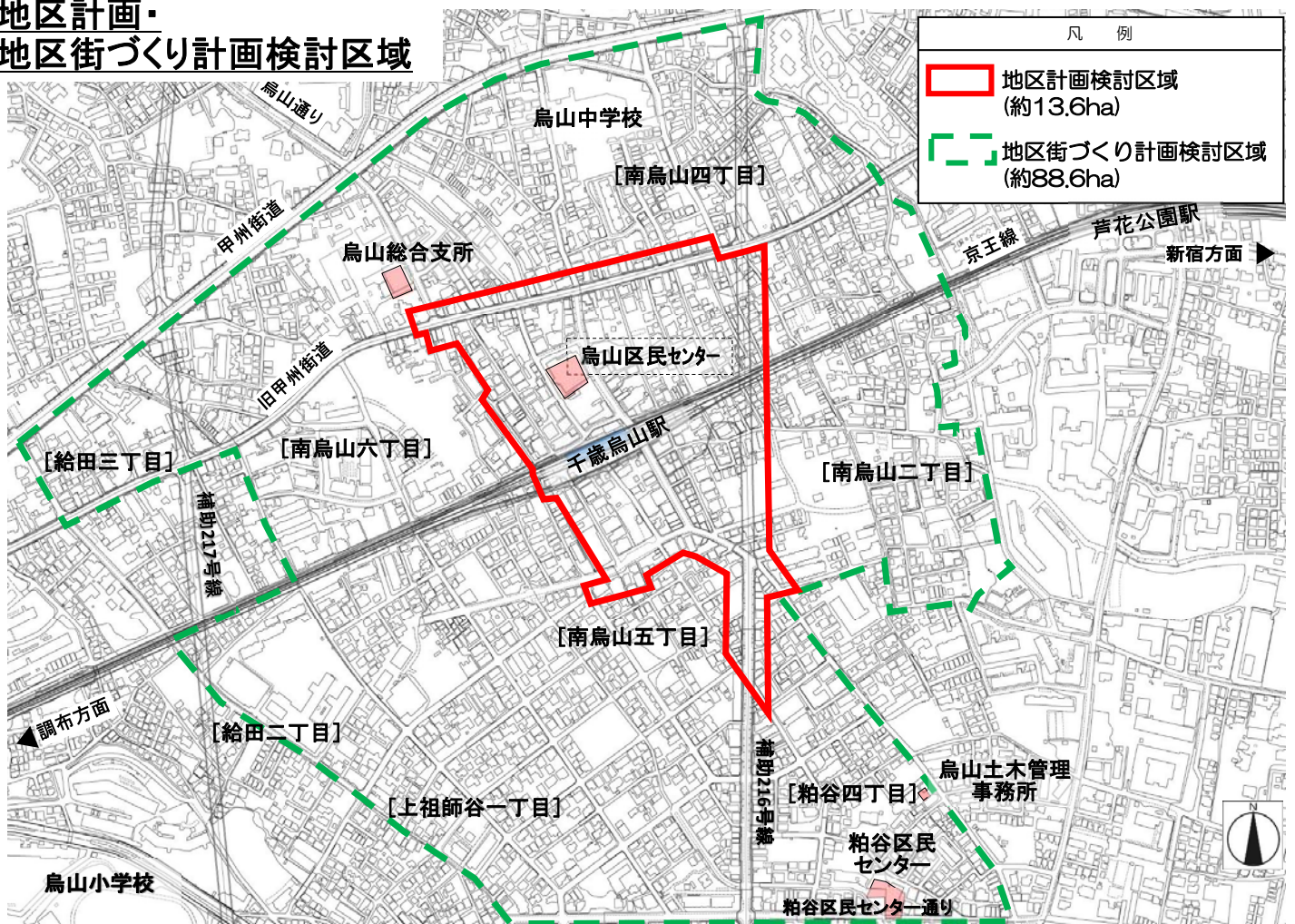
3. 千歳烏山駅周辺地区地区計画（素案）

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画（素案）



16

地区計画・ 地区街づくり計画検討区域



17

地区計画の目標

「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。



18

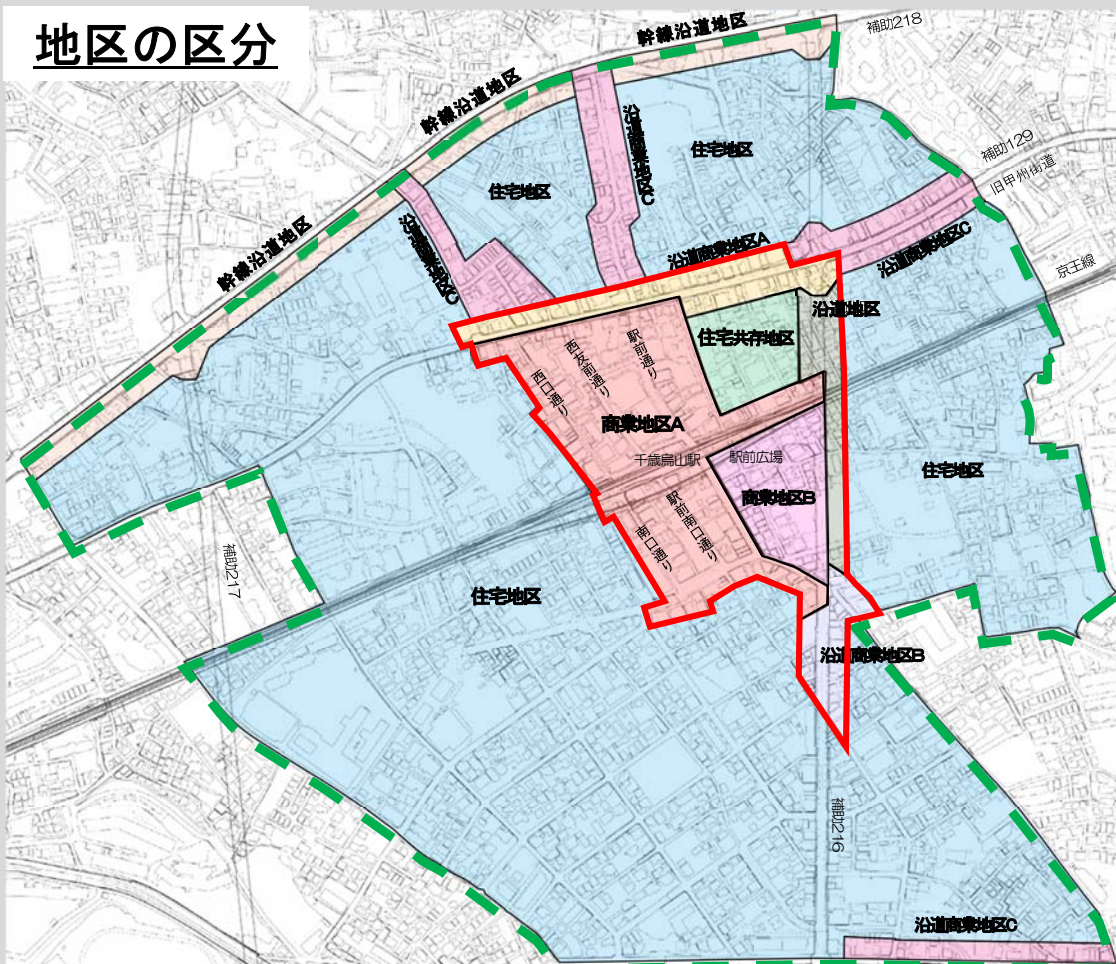
地区街づくり計画の目標

千歳烏山駅周辺住宅地における、
細街路の改善に合わせて、安全で緑豊かで
落ち着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。



19

地区の区分



凡 例	
	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
	沿道商業地区C
	幹線沿道地区
	住宅地区



20

土地利用の方針

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ーの形成を図る。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	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。
		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市街地の形成を図る。
		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。
		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。

21

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	地区計画	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。

22

建築物に関する事項 ～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。

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。

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。

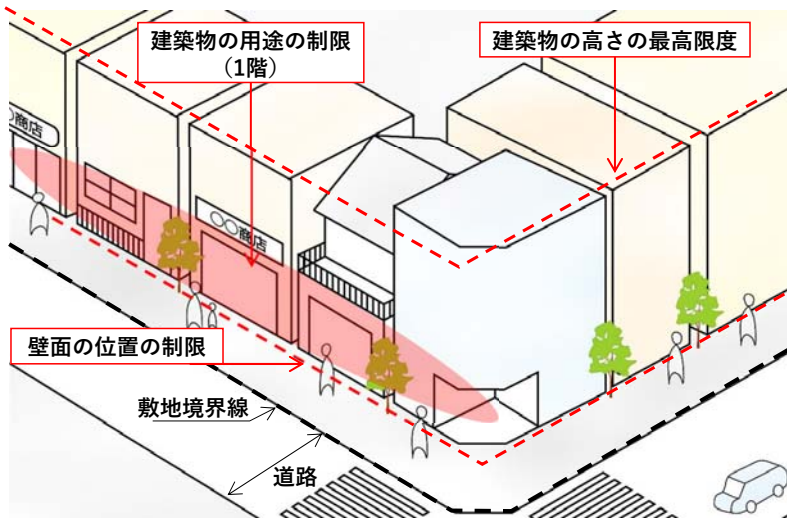
⑤容積率の最高限度

建てられる容積率の上限を定めます。

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

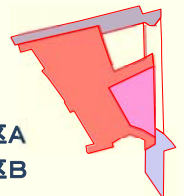


その他、垣さくの構造、建築物の形態や色彩意匠等のルールを定めます。

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。

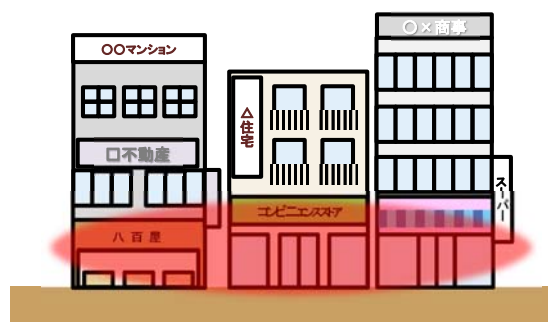
■ 策定範囲
：商業地区A
商業地区B
沿道商業地区A
沿道商業地区B



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。



賑わいが
連続する



① 建築物の用途の制限

「性風俗関連特殊営業」を禁止します。

(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)

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 マーじゃん店・パチンコ店等
		5号営業 ゲームセンター等
性風俗関連特殊営業	特定遊興飲食店営業	
	店舗型性風俗特殊営業	ナイトクラブ等
		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

風俗営業は制限しません

性風俗関連特殊営業を禁止します

25

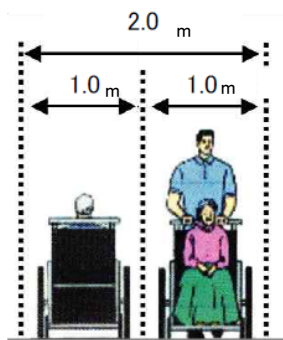
② 壁面の位置の制限 ③ 工作物設置の制限

道路から建築物を一定の幅で後退し、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
沿道商業地区A

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、2.0m以上確保できるよう検討する。
- ・壁面後退した範囲には工作物の設置も制限されます。



車いす同士のすれ違いを想定

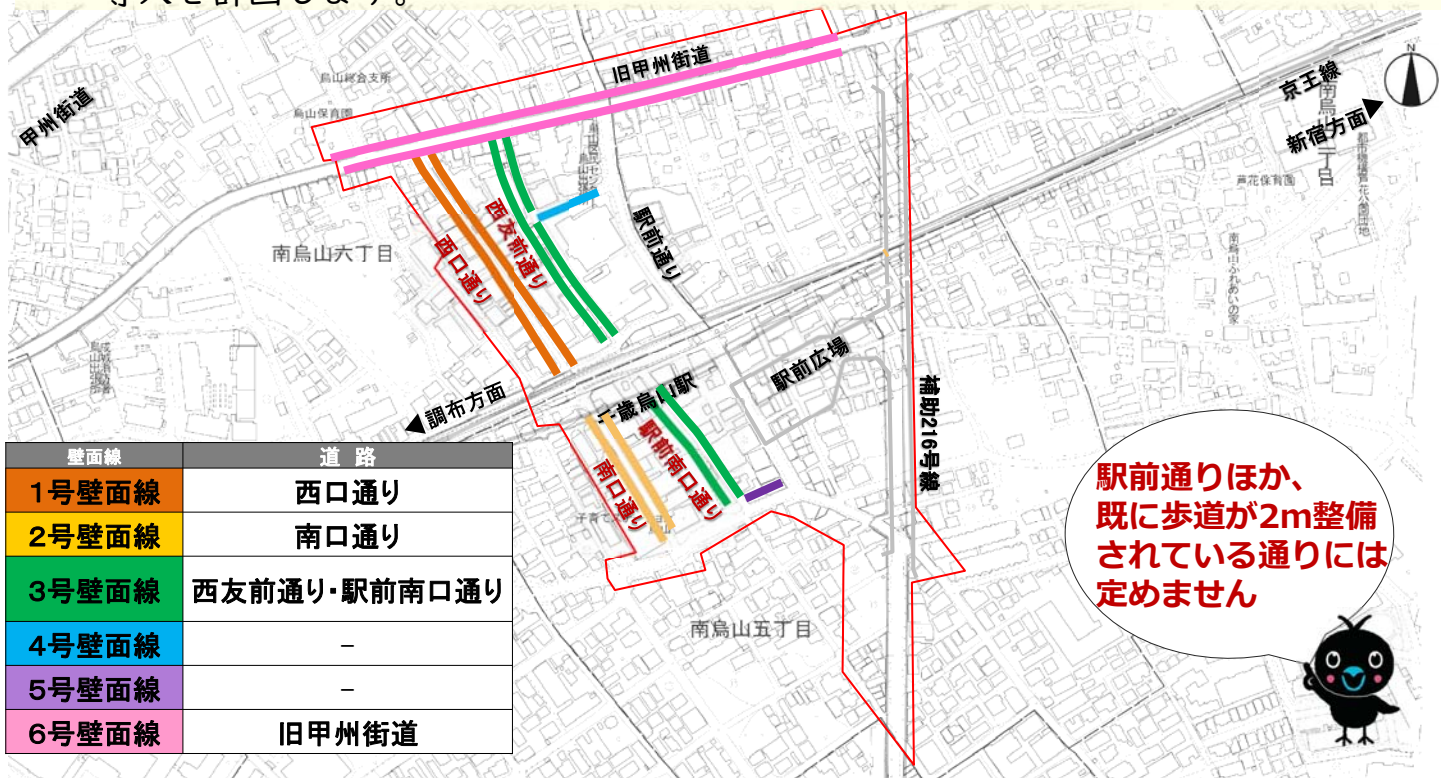


2mあればベビーカーもすれ違えます。

26

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。

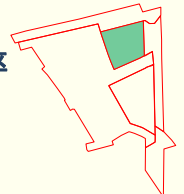


27

② 壁面の位置の制限（住宅共存地区）

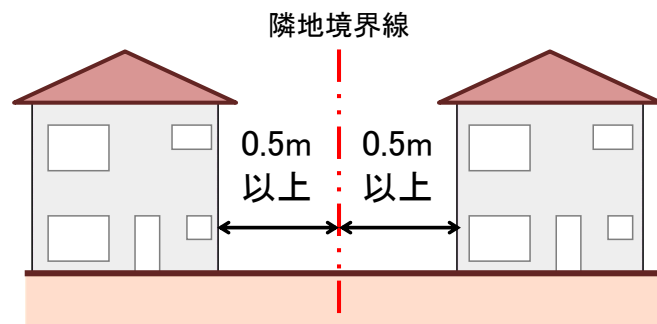
隣地との空間を確保し、良好な住環境を図ります。

■ 策定範囲
：住宅共存地区



地区計画のルールに定める内容

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以上離す。
(間口や奥行きが5m未満の敷地は除く)



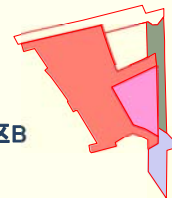
↔ 壁面の位置の制限

28

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
沿道商業地区B
沿道地区



統一感のある
街並みになる

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。

29

⑤ 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
商業地区B

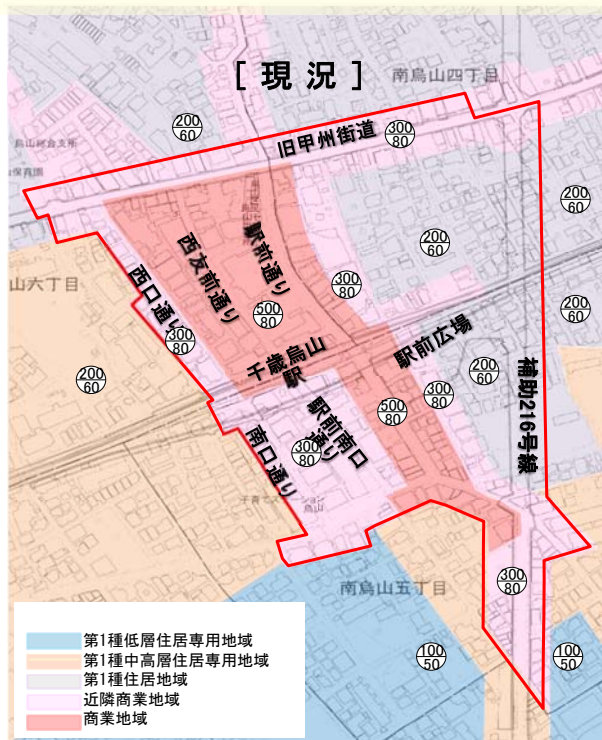


通りごとに制限する
値が異なります

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

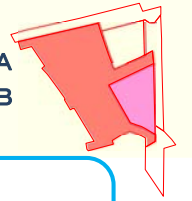


30

⑥ 敷地面積の最低限度

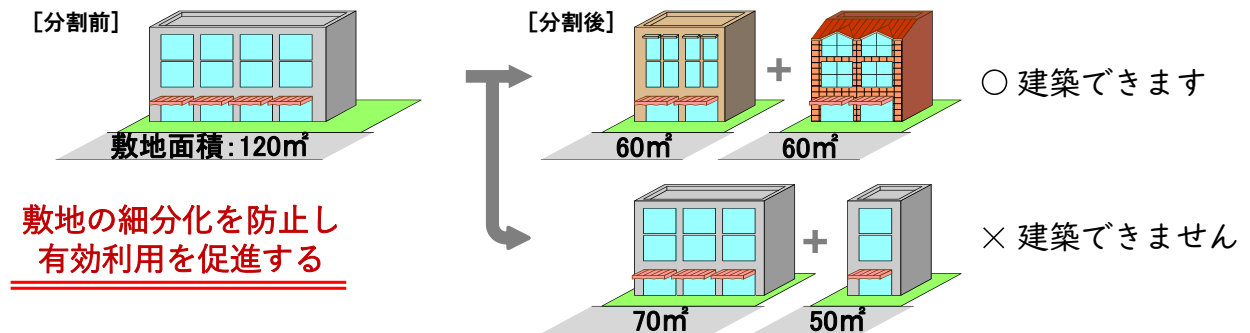
まとまった敷地による土地の有効利用を促進するため、敷地面積の最低限度を60㎡に定めます。

■ 策定範囲
: 商業地区A
商業地区B



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。



31

「街並み誘導型地区計画」について

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。

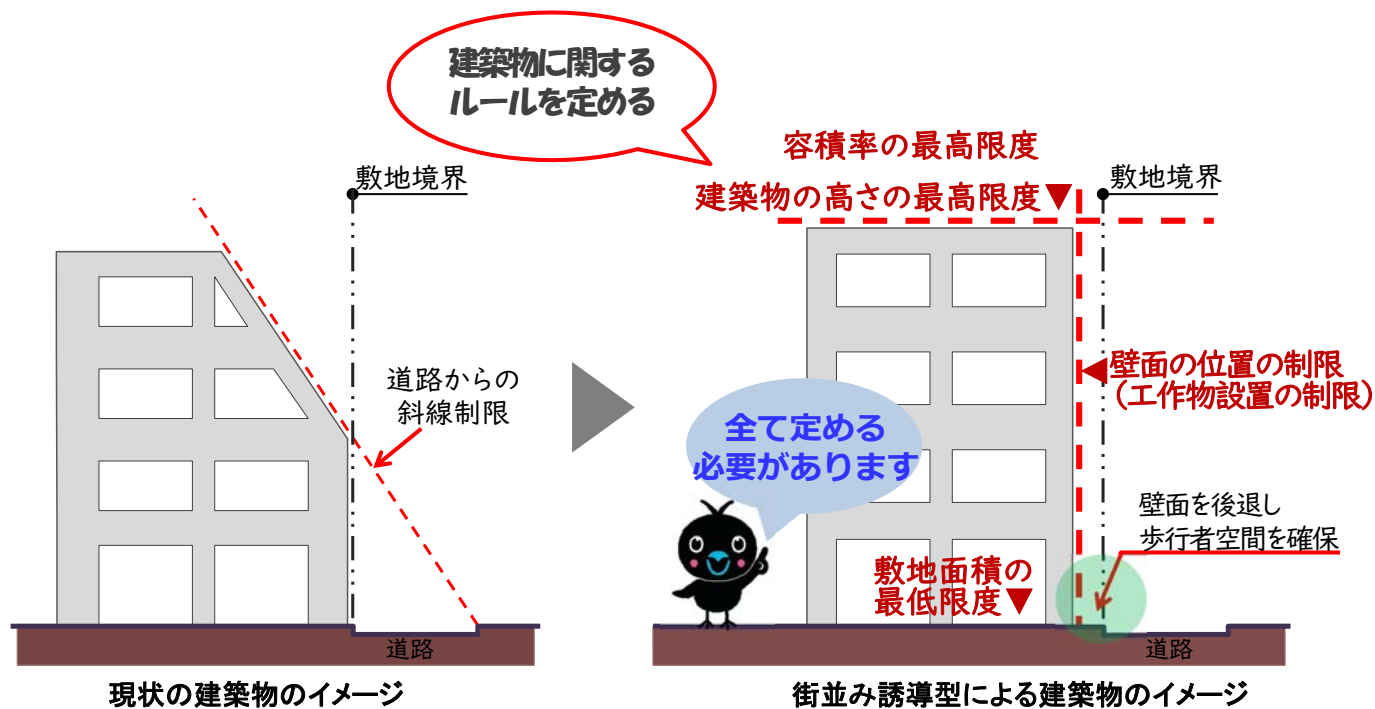


壁面線	道路		
1号壁面線	区画道路3号	西口通り	街並み誘導型
2号壁面線	区画道路5号	南口通り	街並み誘導型
3号壁面線	区画道路2号 区画道路6号	西友前通り 駅前南口通り	街並み誘導型

32

「街並み誘導型地区計画」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。



33



「西口通り」の考え方

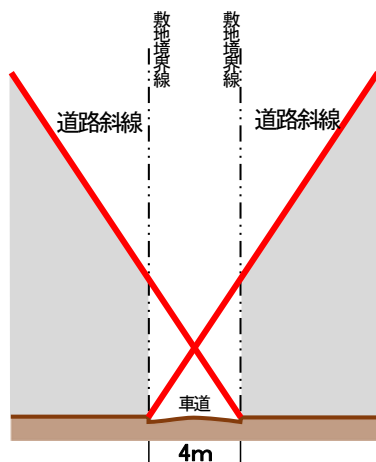
通りごとの特徴に応じて数値等を定めます。

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

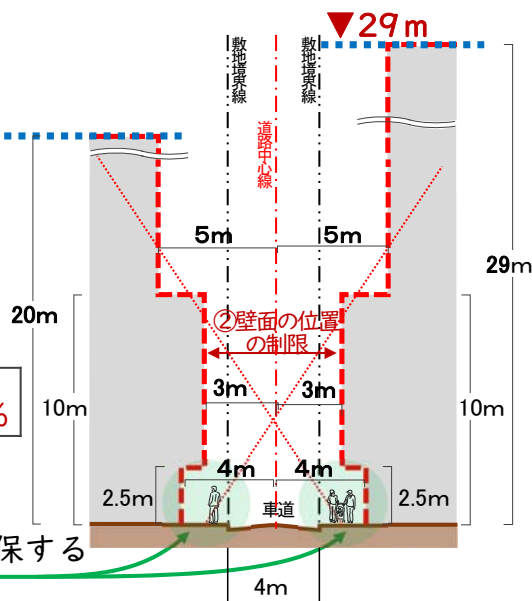
建築物の高さの最高限度

▼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	東側
	300%	360%

歩行者空間を確保する



34



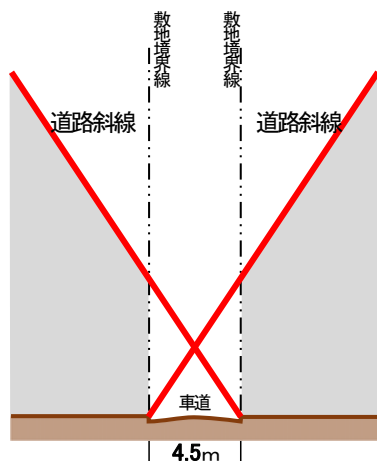
「南口通り」の考え方

通りごとの特徴に応じて数値等を定めます。

現 状

近隣商業：300%
(変更後 東側：商業400%)

計画可能容積率
270%



建築物の形態の誘導

建築物の高さの最高限度

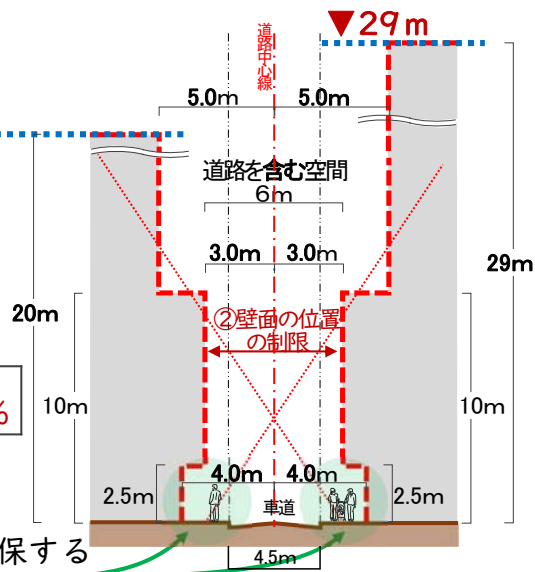
▼20m

道路を含む空間を
6m確保すると

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

容積率の 最高限度	西 側	東 側
	300%	360%

歩行者空間を確保する



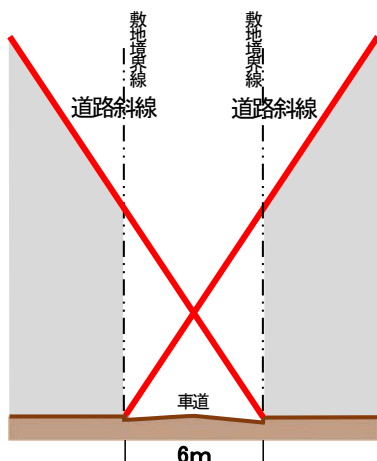
「西友前通り」の考え方

通りごとの特徴に応じて数値等を定めます。

現 状

商業地域：500%

計画可能容積率
360%



建築物の形態の誘導

建築物の高さの最高限度

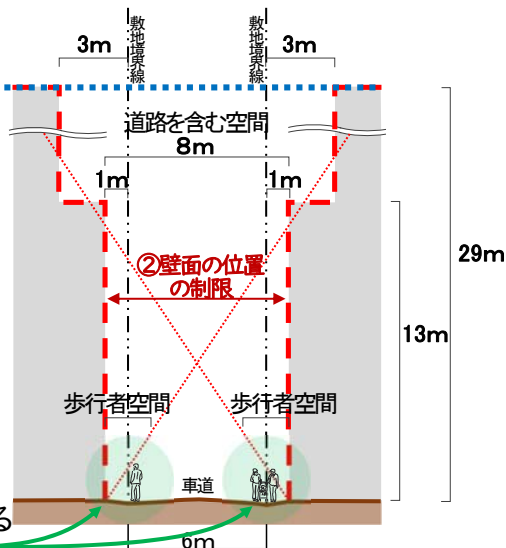
▼29m

道路を含む空間を
8m確保すると

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

容積率の 最高限度	480%
--------------	------

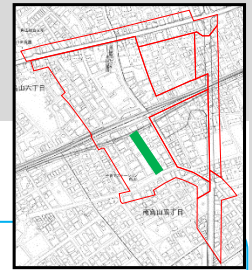
歩行者空間を確保する





「駅前南口通り」の考え方

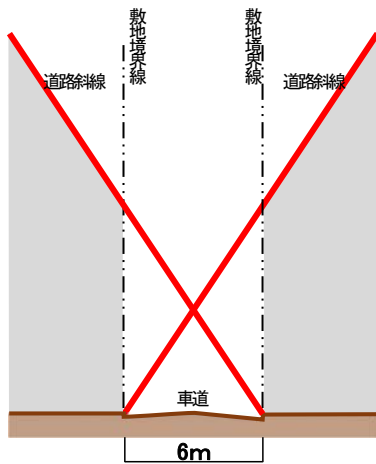
通りごとの特徴に応じて数値等を定めます。



現 状

近隣商業地域：300%
(変更後 商業地域400%)

計画可能容積率
300%



建築物の形態の誘導

建築物の高さの最高限度

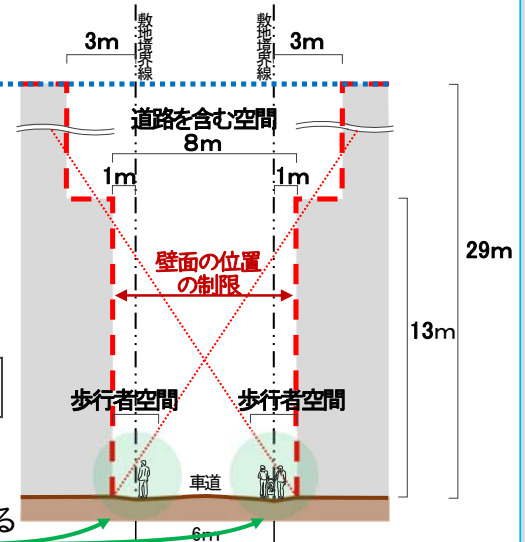
▼29m

道路を含む空間を
8m確保

$8\text{m} \times 0.6 = 480\% > 400\%$

容積率の
最高限度 400%

歩行者空間を確保する

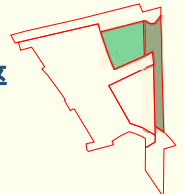


37

⑦ 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、倒壊の危険性がないような構造で、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



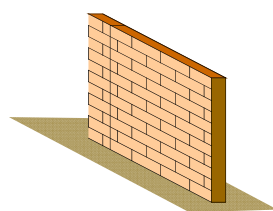
地区計画のルールに定める内容

- ・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。

市街地の
環境も
良くなる

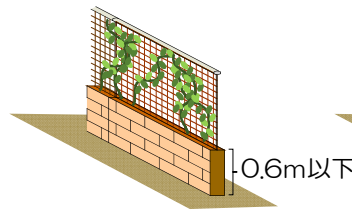


倒壊した塀
(大分市HP)



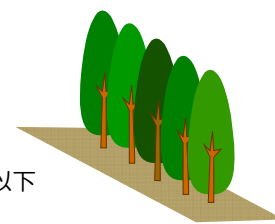
ブロック塀

× 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

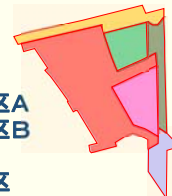
○ 設置できます

38

⑧ 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。

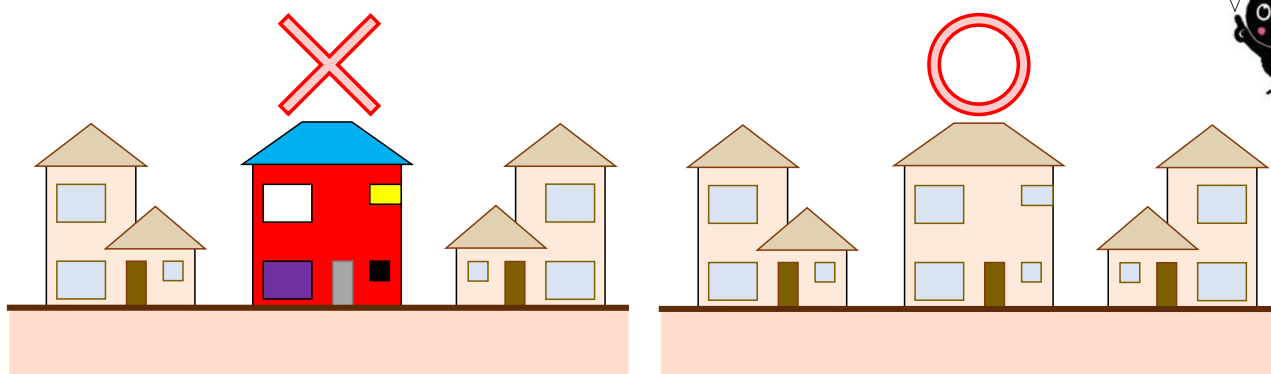
■ 策定範囲
: 商業地区A
: 商業地区B
: 沿道商業地区A
: 沿道商業地区B
: 沿道地区
: 住宅共存地区



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。

周辺との
調和を図る



39

⑨ 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図ります。

地区街づくり計画のルールに定める内容

- ・ 補助216号線に面する建築物は、耐火建築物等または準耐火建築物等とするように努める。

⑩ 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図ります。

地区街づくり計画のルールに定める内容

- ・ 既存樹木の保全と屋外緑化等に努める。
- ・ 敷地面積と建ぺい率に応じた緑化に務める。

⑪ 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、浸水被害対策を図ります。

地区街づくり計画のルールに定める内容

- ・ 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する。

40

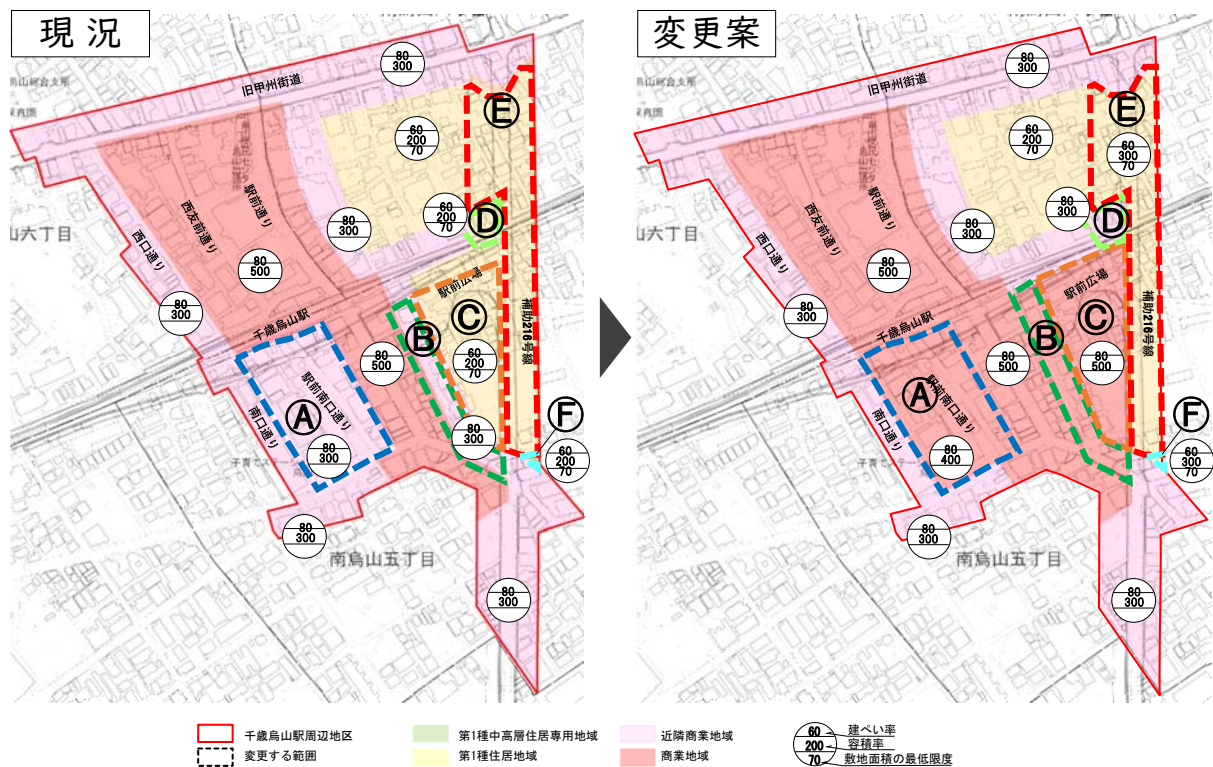
4. 関連都市計画

用途地域、容積率、高度地区、
防火地域など



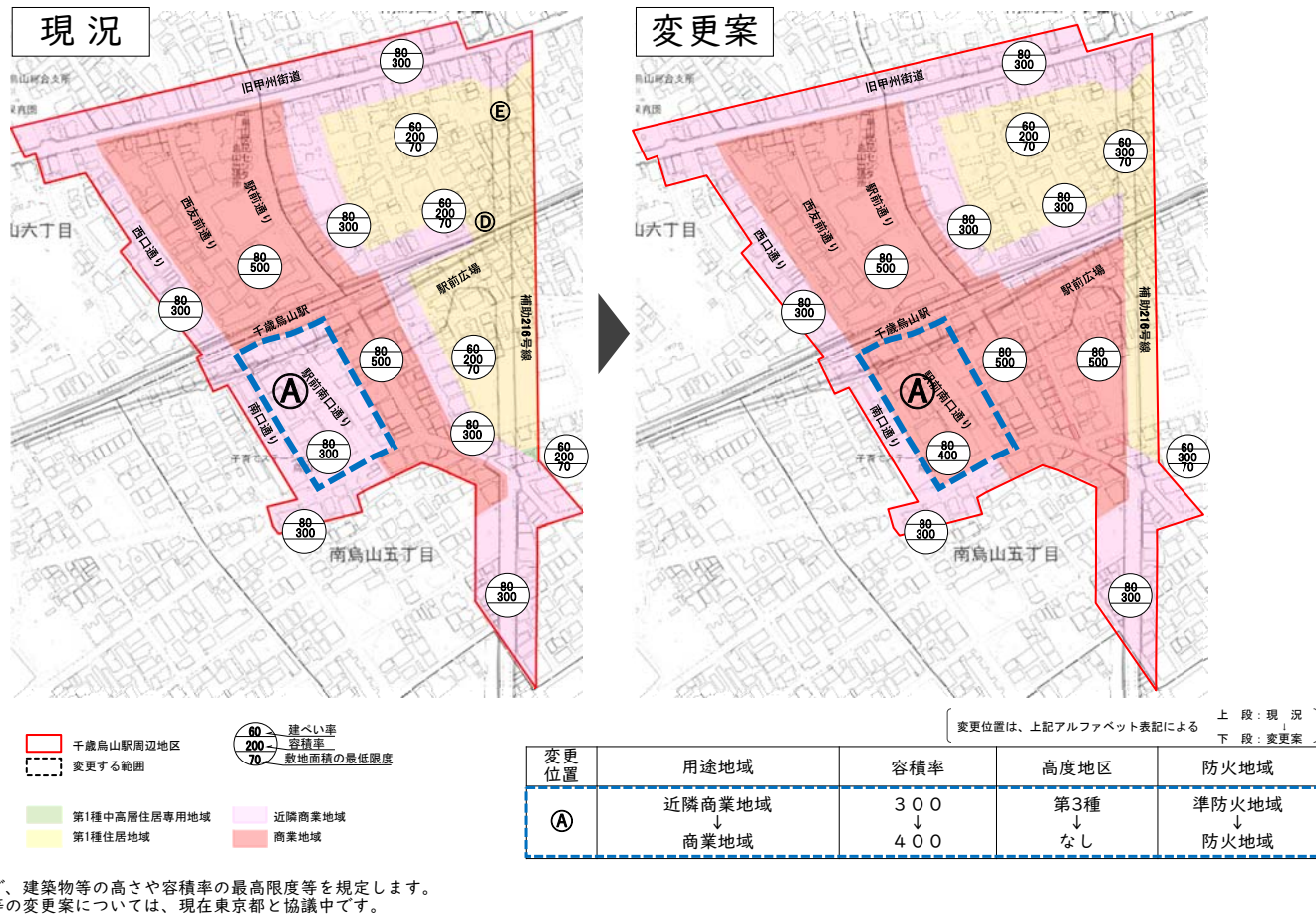
41

用途地域等の変更案について（主な変更箇所）



42

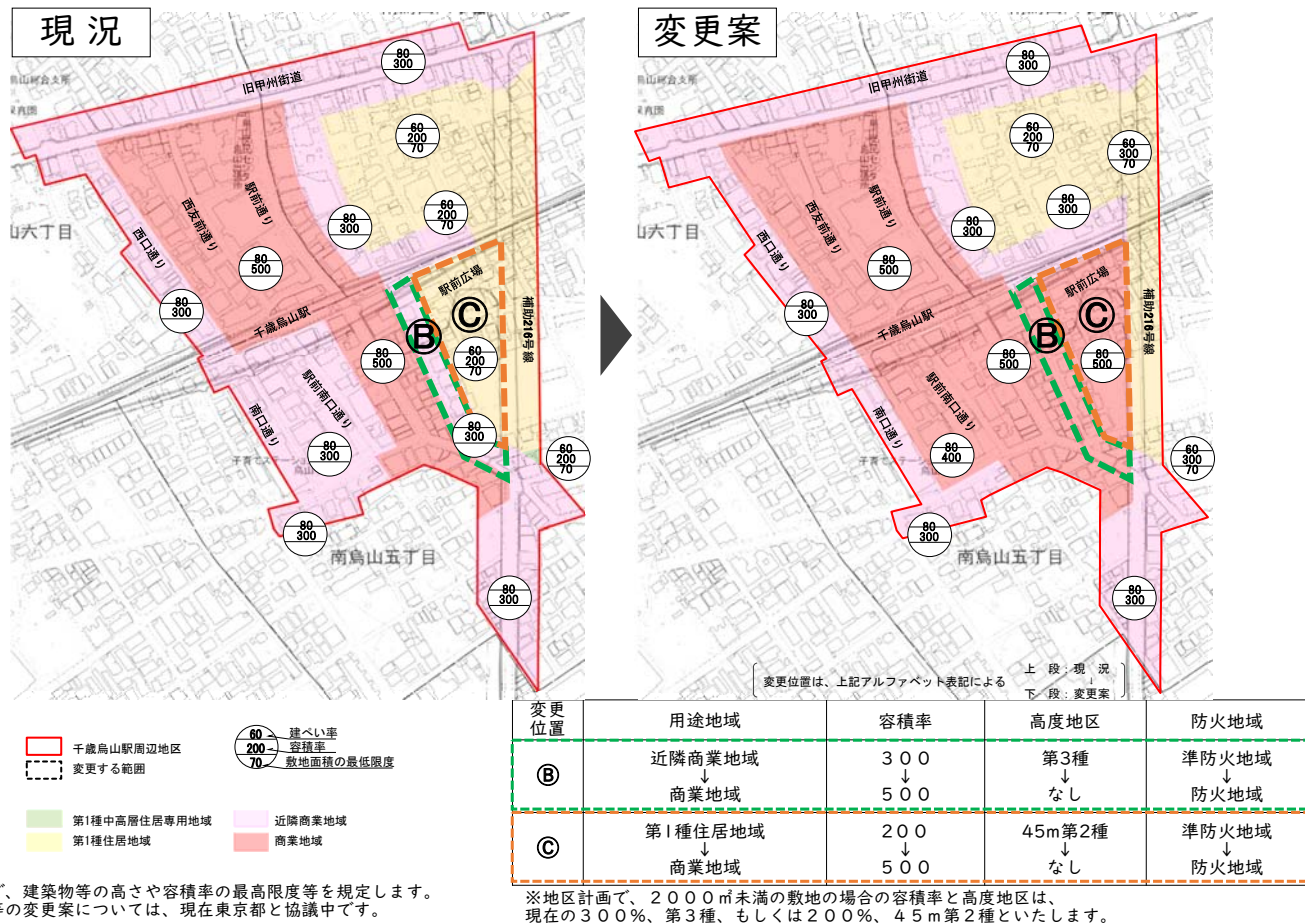
用途地域等の変更案について（主な変更箇所）



※ 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。

43

用途地域等の変更案について（主な変更箇所）

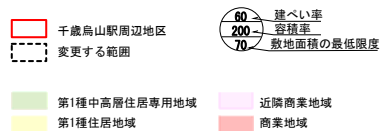
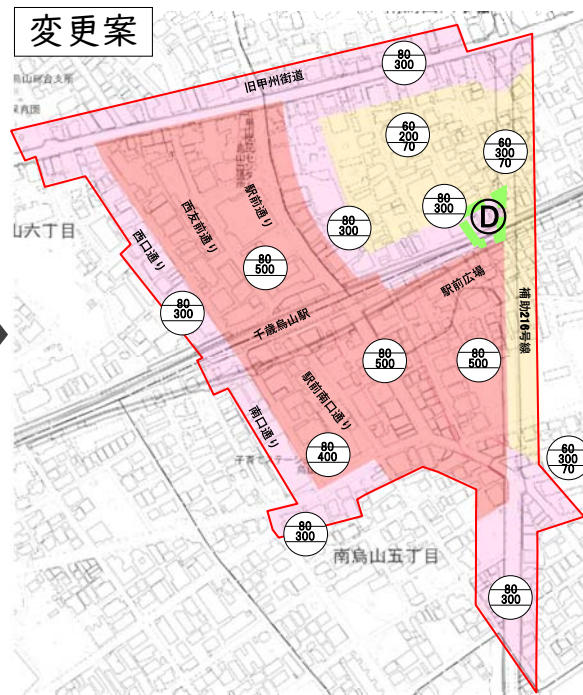
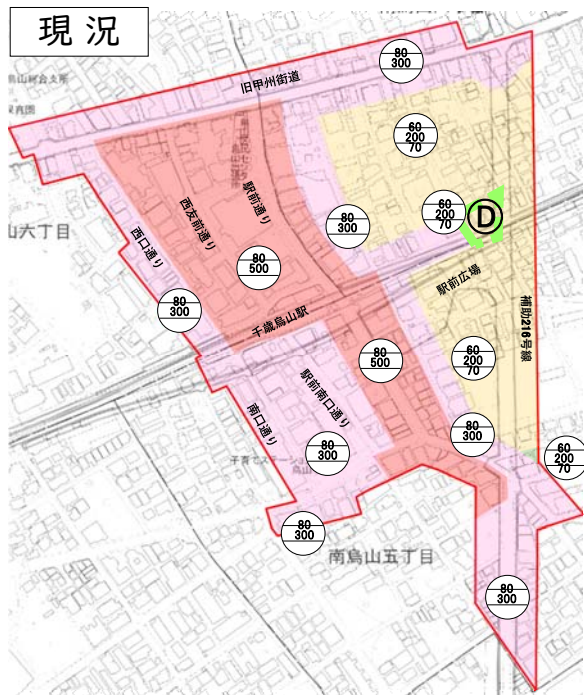


※ 地区計画で、建築物等の高さや容積率の最高限度等を規定します。
 ※ 用途地域等の変更案については、現在東京都と協議中です。

※ 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、もしくは200%、45m第2種といたします。

44

■用途地域等の変更案について（主な変更箇所）

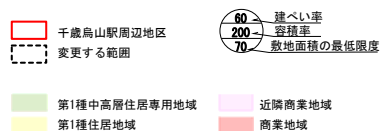
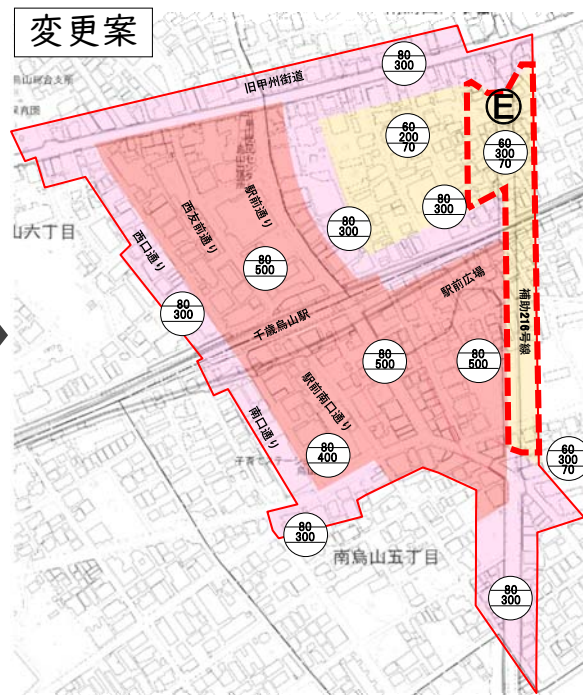
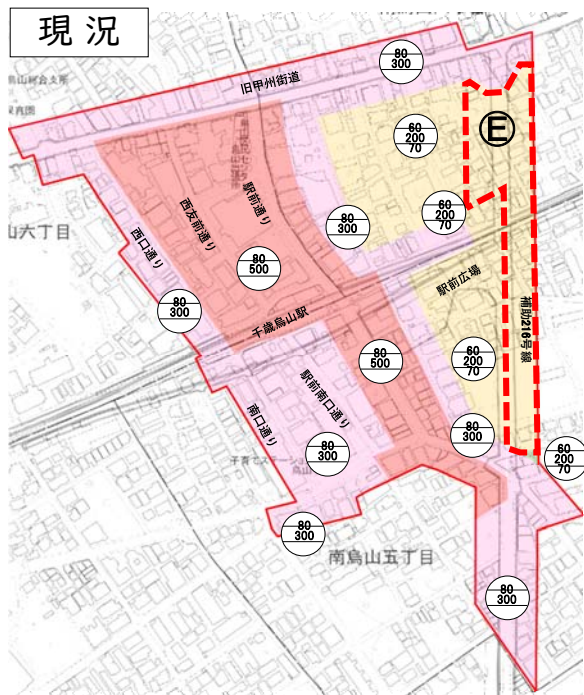


変更位置	用途地域	容積率	高度地区	防火地域
①	第1種住居地域 ↓ 近隣商業地域	200 ↓ 300	19m第2種 ↓ 28m第2種	準防火地域

※ 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。

45

■用途地域等の変更案について（主な変更箇所）



変更位置	用途地域	容積率	高度地区	防火地域
②	第1種住居地域	200 ↓ 300	19m第2種 ↓ 31m第3種	準防火地域

※ 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、高さを25mといたします。

46

今後の進め方

～2019年度

2020年度以降(予定)

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・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
原案説明会

地区計画・地区街づくり計画
計画決定



次回は、頂いたご意見を取りまとめ、原案として説明会を開催いたします。