

都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画（素案）

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

名称	千歳烏山駅周辺地区地区計画
位置※	南烏山四丁目、南烏山五丁目及び南烏山六丁目各地下
面積※	約13.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路補助216号線の西側、補助129号線の南側に位置し、京王線千歳烏山駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買い物客で賑わっている。また、駅の北側には烏山区民センターや広場が立地し、人々が集う憩いの空間となっており、周辺には戸建住宅や集合住宅を中心とした住宅地が広がっている。</p> <p>本地区では、都市高速鉄道第10号線（京王線）の連続立体交差事業や都市計画道路補助第216号線、世田谷区画街路第14号線（駅前広場）の事業が進められており、都市計画施設の整備を見据えた、公共交通の分散解消、歩行者等の安全性の確保、快適な買い空間の形成を図ることが求められている。</p> <p>世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、本地区は商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民交流の「核」であるとともに地区外に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置付けており、新たに整備される補助216号線と駅前広場周辺は、街の玄関口として防災力や交通結節機能の強化、市街地整備により賑わいを創出し、商業や交流などの機能が充実するよう土地利用を誘導することとしている。</p> <p>このような地区特性や状況を踏まえ、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機能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。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業地区A1                     <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>2 商業地区A2                     <ul style="list-style-type: none"> <li>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、駅南北市街地の交流によるにぎわいとコミュニティの形成を図る。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、土地の合理的な利用及び防災性の向上を図る。</li> </ul> </li> <li>3 商業地区A3                     <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> </li> <li>4 商業地区B1・B2・B3</li> </ol>

<p>する方針</p>	<p>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。</p> <p>5 沿道商業地区A</p> <p>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。</p> <p>6 沿道商業地区B</p> <p>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、隣接する住宅地に強い災害に強い沿道市街地の形成を図る。</p> <p>7 沿道地区</p> <p>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。</p> <p>8 住宅共存地区</p> <p>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。</p> <p>駅周辺の商業地区において、建替えにあわせて壁面後退を誘導し、既存道路部分と一体的に機能する安全で快適な歩行者空間を確保するため、区画道路を配置する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業・業務施設の連続性の誘導によるにぎわいの確保及び健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2 土地の合理的な利用を促進するため、建築物の容積率の最高限度を定める。</li> <li>3 土地の細分化を防止することにより良好な市街地環境の維持及び形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>4 主要な地域生活拠点としてふさわしい街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>5 商業地の安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、住宅共存地区においては良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界からの壁面の位置の制限を定める。</li> <li>6 周辺の環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>7 住宅地においては、みどり豊かな街並みの形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> <li>8 商業地区A1及び商業地区A2において、区画道路2号、区画道路3号、区画道路5号、及び区画道路6号の沿道については安全で快適な歩行者空間及び良好な街並みの形成と、土地の合理的な活用を通じたにぎわいのある街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め、「街並み誘導型地区計画」を適用し、道路幅員による建築物の容積率の制限、道路斜線制限の適用を除外する。</li> <li>9 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。</li> <li>10 補助216号線の沿道については、防災性向上のため不燃化に努める。</li> </ol>



率の最高限度※	出されるもの又は指定容積率のいずれか小さい方の数値とする。ただし、1号壁面線、2号壁面線又は3号壁面線が定められている道路以外の道路に接する敷地については、この限りでない。なお、1号壁面線及び3号壁面線、又は2号壁面線及び3号壁面線に接する敷地については、各壁面線を指定する道路幅員が広いものを採用する。	2,000㎡以上の場合は、この限りでない。	2,000㎡以上の場合は、この限りでない。		建築物敷地の最低	60㎡	2,000㎡以上の場合は、この限りでない。	2,000㎡以上の場合は、この限りでない。		建築物の最高	区画道路2号、3号又は5号又は6	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前		建築物の最高	区画道路3号又は5号に接する敷	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前		建築物の最高	区画道路3号又は5号に接する敷	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前		建築物の最高	区画道路3号又は5号に接する敷	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前		建築物の最高	区画道路3号又は5号に接する敷	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前	建築物の各部分の大きさは、当該部分から前	
					建築物敷地の最低	60㎡				建築物の最高	区画道路3号又は5号に接する敷				建築物の最高	区画道路3号又は5号に接する敷				建築物の最高	区画道路3号又は5号に接する敷				建築物の最高	区画道路3号又は5号に接する敷				建築物の最高	区画道路3号又は5号に接する敷			

の 最 高 限 度	号に接する敷地の建築物の最高高度は29mとする。 2 前項に規定する敷地のうち区画道路1号、7号、8号又は補助129号線に接する建築物の敷地の場合は前項の規定は適用しない。	地の建築物の最高高度は20mとする。 2 前項に規定する敷地のうち区画道路8号又は補助129号線に接する建築物の敷地の場合は前項の規定は適用しない。	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を超えたる範囲にあっては、当該真北方向の水平距離が8mを超えたる範囲にあっては、当該真北方向の水平距離が8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。ただし、敷地面積が2,000	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を超えたる範囲にあっては、当該真北方向の水平距離が8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。ただし、真北方向の水平距離から8mを減じ	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を超えたる範囲にあっては、当該真北方向の水平距離が8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。ただし、補助216号線に面する建築物については、	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えの工事中の建築物のうち、25mを超える部分を有する建築物で、既存の規模の範囲内での建て替えである区長が認めたるものについてはこの限りでない。
-----------------------	---	---	--	--	--	--

壁の位置の制限	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扉は、計画図4に示す壁面線を越えて設けてはならない。	-	-	たもの0.6倍に15mを加えたものの以下とする。 3 敷地面積が2,000㎡以上の場合は、前各項の規定は適用しない。	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扉は、計画図4に示す壁面線を越えて設けてはならない。	-	-	10mを12m、20mについては22mに読み替えたものとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、隣地境界線から0.5m以上とする。ただし、告示日に現に存する敷地で、対面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満と
---------	---	---	---	---	---	---	---	---------------------------------	--

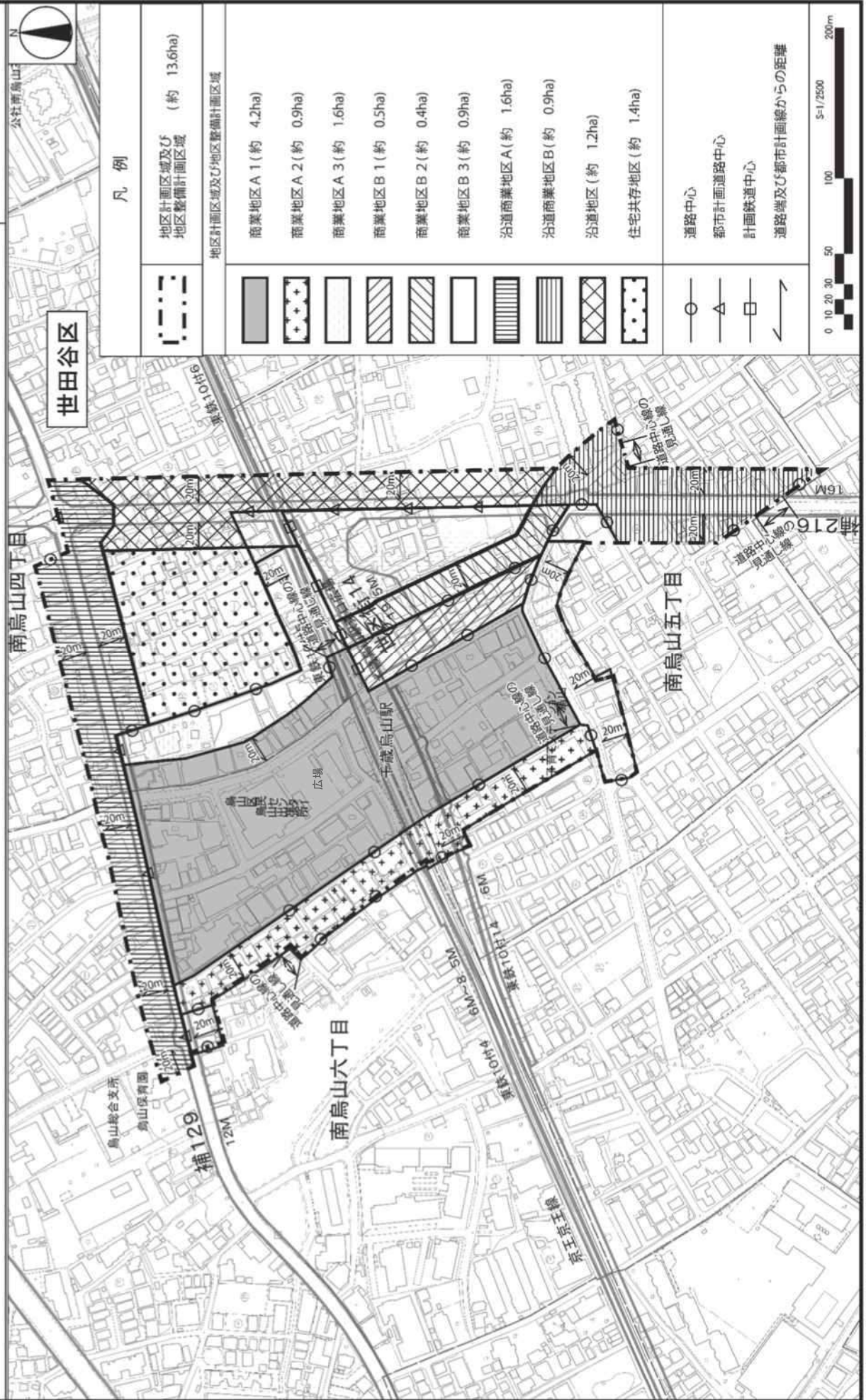
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面から高さ2.5m以下の部分に通行の妨げとなる門、塀、広告物、看板、植栽等の工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものはこの限りでない。	-	-	-	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面から高さ2.5m以下の部分に通行の妨げとなる門、塀、広告物、看板、植栽等の工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものは	-	-	なる部分の当該隣地境界線から壁面の位置の制限を受ける範囲内の新築の場合についてはこの限りでない。
---------------------	---	---	---	---	---	---	---	--





# 東京都市計画地区計画 千歳烏山駅周辺地区計画 計画図1 (案)

[世田谷区決定]



## 凡例

地区計画区域及び地区整備計画区域 (約 13.6ha)

- 地区計画区域及び地区整備計画区域
- 商業地区 A 1 (約 4.2ha)
  - 商業地区 A 2 (約 0.9ha)
  - 商業地区 A 3 (約 1.6ha)
  - 商業地区 B 1 (約 0.5ha)
  - 商業地区 B 2 (約 0.4ha)
  - 商業地区 B 3 (約 0.9ha)
  - 沿道商業地区 A (約 1.6ha)
  - 沿道商業地区 B (約 0.9ha)
  - 沿道地区 (約 1.2ha)
  - 住宅共存地区 (約 1.4ha)

- 道路中心
- 都市計画道路中心
- 計画鉄道中心
- 道路端及び都市計画線からの距離



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都建設局(1/2,500)の地図図及び道路線図、鉄道線図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。  
 (承認番号) 31都庁高交審第16号 平成31年4月25日 (承認番号) 31都庁高交審第75号 令和元年7月9日 (承認番号) 31都庁高交審第8号 令和元年7月4日

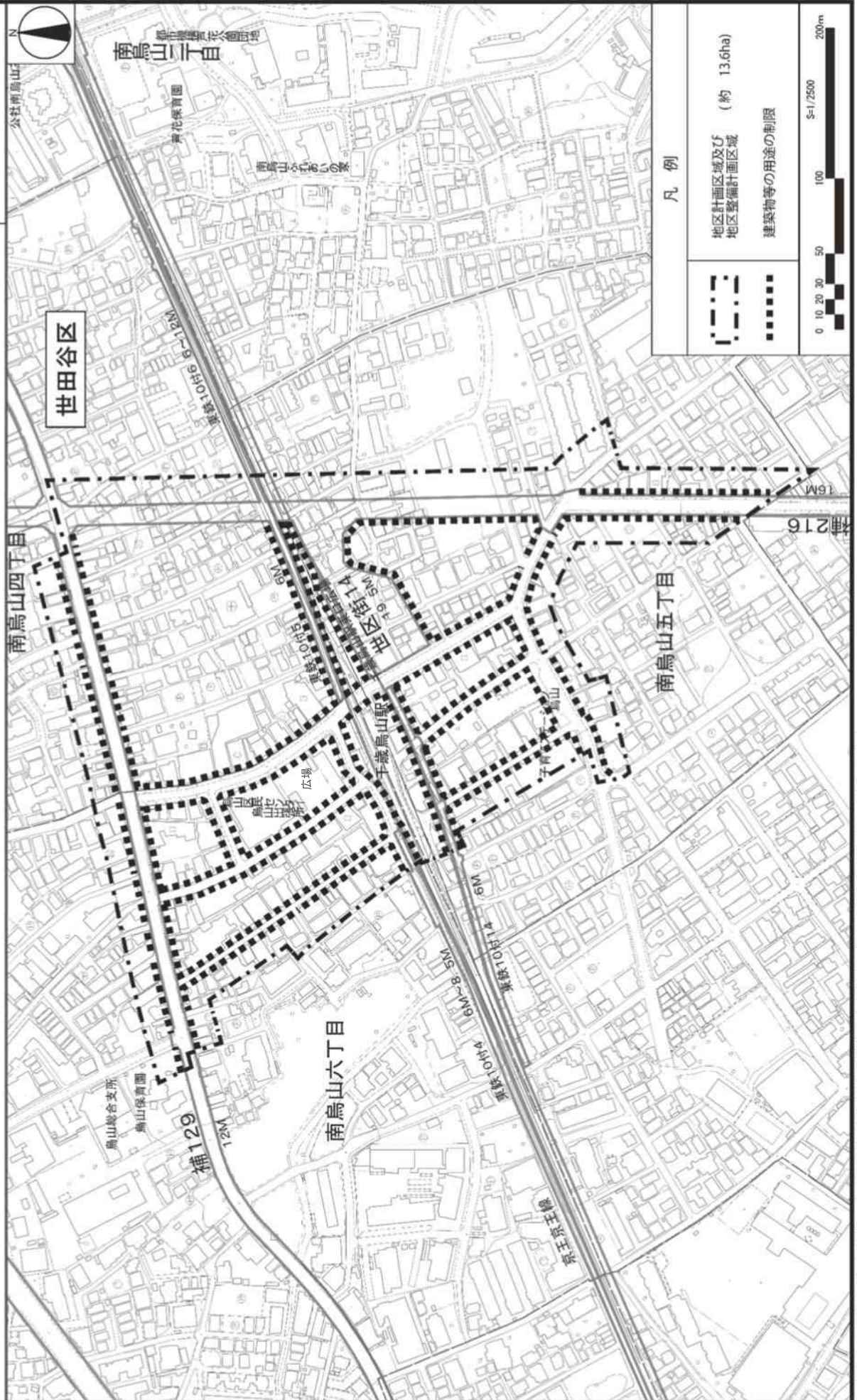






東京都市計画地区計画  
千歳烏山駅周辺地区計画 計画図3 (案)

[世田谷区決定]

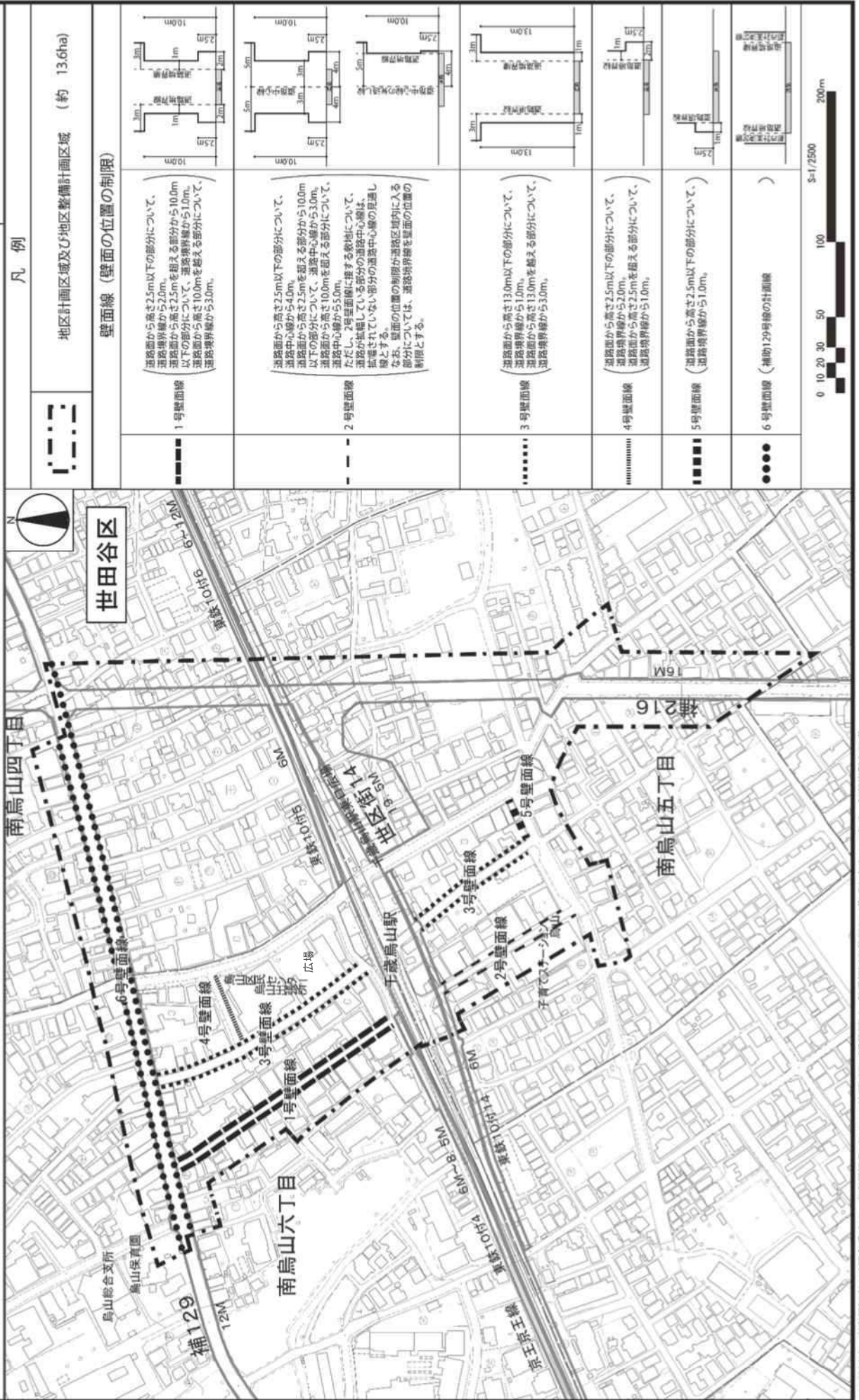


この地区は、東京都知事の承認を受けて、東京都都市計画条例第112,500の地区計画及び選別地区、敷設地区を利用して作成したものである。加断記号を添す。  
 (承認番号) 3.1 都市基盘整備第1.6号 平成31年4月25日 (承認番号) 3.1 都市基盘整備第7.5号 令和元年7月9日 (承認番号) 3.1 都市基盘整備第8号 令和元年7月4日



# 東京都市計画地区計画 千歳烏山駅周辺地区計画 計画図4 (案)

[世田谷区決定]



この図は、東京都知事の本署を受けて、東京都府民1/2,500の縮尺図及び縮尺図用として作成したものである。無断複製を禁ず。  
(承認番号) 31都庁英交審第16号 平成31年4月25日 平成31年7月9日 令和元年7月9日 (承認番号) 31都庁英交審第8号 令和元年7月4日