

千歳烏山駅周辺地域 地区街づくり計画（素案）

名称	千歳烏山駅周辺地域 地区街づくり計画
位置	南烏山二丁目、南烏山四丁目、南烏山五丁目、南烏山六丁目、上祖師谷一丁目、粕谷四丁目、給田二丁目及び給田三丁目各地下
面積	約 88.6 ha
基本方針	京王線の連続立体交差事業を契機に、防災性の向上や商業地の更なる魅力創出、住宅地のみどりの保全等を推進し、魅力あふれる安全で快適な千歳烏山駅周辺地域の街づくりを進める。
街づくりの目標	<p>千歳烏山駅周辺地域においては、駅を中心とした駅前地区とその後背に広がる周辺地域に大別し、その上で用途地域等を踏まえながら街づくりを誘導していく。</p> <p>[駅前地区]</p> <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や踏まえ、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> <p>[周辺地域]</p> <p>駅前地区の周辺住宅地については、連続立体交差事業による線路南北市街地の移動の円滑や駅前の利便性向上に伴い周辺住宅地としての魅力向上が期待されている。一方で一部区域においては、道路幅員が狭く住宅が建て込んでいる区域もあることから、細街路の改善にあわせて、安全のみどり豊かな落ち着きのある良好な住環境が維持・保全された街をめざす。</p>
土地利用の方針	<p>駅前地区や周辺地域の特性に応じて土地利用の方針を定める。</p> <p>[駅前地区]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業地区A 1 <ul style="list-style-type: none"> 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。 2 商業地区A 2 <ul style="list-style-type: none"> 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

	<p>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。</p> <p>3 商業地区A3 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。</p> <p>4 商業地区B1・B2・B3 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 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 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。</p> <p>7 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。</p> <p>8 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。</p> <p>[周辺地域]</p> <p>9 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。</p> <p>10 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沿道市街地の形成を図る。</p> <p>11 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。</p>
<p>道路・交通施設の整備の方針</p>	<p>駅前地区や周辺地域の特性に応じて道路・交通施設の整備方針を定める。</p> <p>[駅前地区]</p> <p>1 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>2 道路は、ユニバーサルデザインに配慮しながら歩行者の回遊性や利便性を高め、誰もが安全に通行できる空間の確保を図る。</p> <p>3 自転車利用環境の向上のために、鉄道事業者と連携し自転車等駐車場の整備を図る。</p> <p>[周辺地域]</p> <p>4 幅員4mに満たない狭隘道路の解消を図る。</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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
みどりの方針	みどり豊かで潤いのある市街地を形成するため、既存樹木等のみどりの保全や新たな緑化を推進する。
その他の方針	<p>1 壁面の位置の制限を定める土地の区域は、道路面との段差を可能な限り小さくし、歩行者が容易に通行できるバリアフリーに配慮した構造とする。</p> <p>2 狭あい道路の解消を図る。</p> <p>3 建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害を防止する。</p> <p>4 無電柱化の推進をめざす。</p>

整備計画

位 置	南烏山二丁目、南烏山四丁目、南烏山五丁目、南烏山六丁目、上祖師谷一丁目、粕谷四丁目、給田二丁目及び給田三丁目各地下				
面 積	約 88.6 ha				
地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
	道路	区画道路 1 号（駅前通り）	9～12 m	約 180 m	既存
		区画道路 2 号（西友前通り）	6 m	約 180 m	既存
		区画道路 3 号（西口通り）	4 m	約 190 m	既存
		区画道路 4 号	6 m	約 90 m	既存
		区画道路 5 号（南口通り）	4～6 m	約 110 m	既存
		区画道路 6 号（駅前南口通り）	6 m	約 100 m	既存
		区画道路 7 号（駅前通り）	12 m	約 110 m	既存
		区画道路 8 号	8～23 m	約 210 m	既存
		区画道路 9 号	7～8 m	約 60 m	既存

歩行者回遊通路		<p>1 商店街の回遊性を向上させるため、東西方向の歩行者動線の整備を目指し回遊通路の確保を誘導する。</p> <p>2 通路は、建築物の内側を通るインナー通路形式や敷地内で建築物の外側を通るオープン通路形式またはその複合形式とし、幅員は幅2.0m以上とする。</p>														
地区の区分	名称	商業地区 A1	商業地区 A2	商業地区 A3	商業地区 B1	商業地区 B2	商業地区 B3	沿道商業 地区A	沿道商業 地区B	沿道商業 地区C	幹線沿道 地区	沿道地区	住宅共存 地区	住宅地区		
面積		約4.2ha	約0.9ha	約1.6ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.9ha	約1.6ha	約0.9ha	約4.0ha	約3.2ha	約1.2ha	約1.4ha	約67.7ha		
建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 計画図3に示す、道路又は駅前広場に面する建築物の1階部分（道路等に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舎、寄宿舎、下宿及びこれらに付属する自動車庫若しくは駐輪場（以下、「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口についてはこの限りでない。</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫。</p> <p>3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年7月10日法律第122号）第二条第五項に該当する営業の用に供するもの。</p>															
建築物の容積率の最高限度	<p>次の各号に示す敷地における容積率の最高限度は、各号に示す式により算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。</p> <p>(1) 1号壁面線又は3号壁面線が定められている敷地</p> <p>: (W+2) × 6 / 10</p>					30/10 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。	20/10 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。									

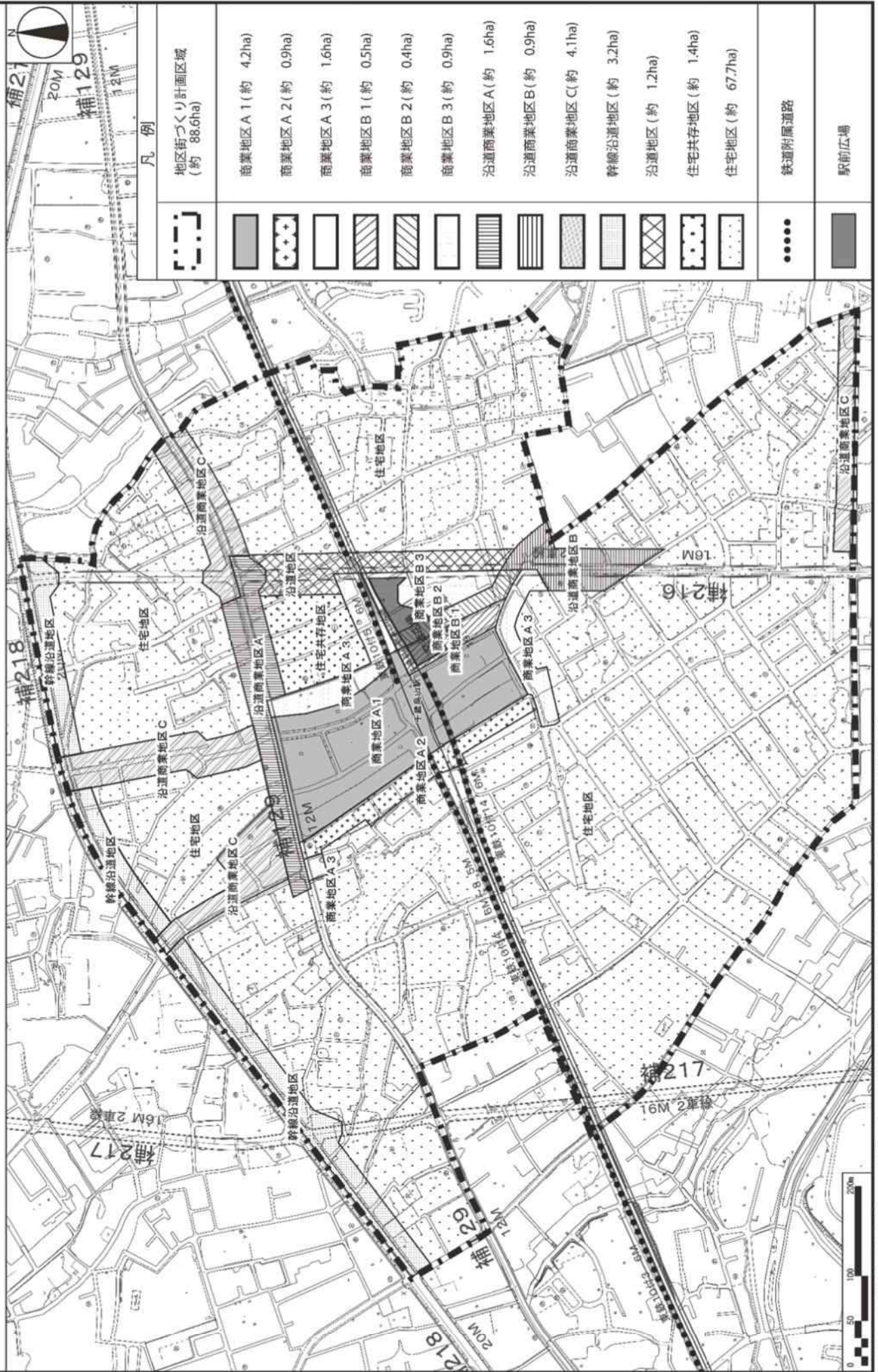
建築物の敷地面積の最低限度	(W:建築基準法上の道路幅員m) (2) 2号壁面線が定められている敷地 : 6×6/10 60㎡		ただし、公衆便所、巡査派出所、その他これらに類する建築物で公益上必要な場合についてはこの限りでない。		-	-	-	-	-	-	-
	建築物等の高さの最高限度	1 区画道路2号、3号、5号又は6号に接する敷地の建築物の高さの最高限度は29mとする。	1 区画道路3号又は5号に接する敷地の建築物の最高限度は20mとする。	建築物の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあつては、当該水平距離が1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあつては、当該真北方向の水平距離から8mを減じたものとする。	-	-	-	-	建築物の高さは、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以内の範囲にあつては、当該水平距離が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を超える範囲にあつては、当該真北方向の水平距離から8mを減じたものとする。	-	-

壁面の位置の制限	用しな い。	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 ㎡以上の場 合はこの限 りでない。	える範囲 にあって は、当該 真北方向 の水平距 離から8 mを減じ たものの 0.6倍 に15m 加えたも 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。	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、1 0mを12 m、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。
----------	-----------	---	--	---	---	---	---	---	--

壁面の位置の制限を定める土地の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。	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

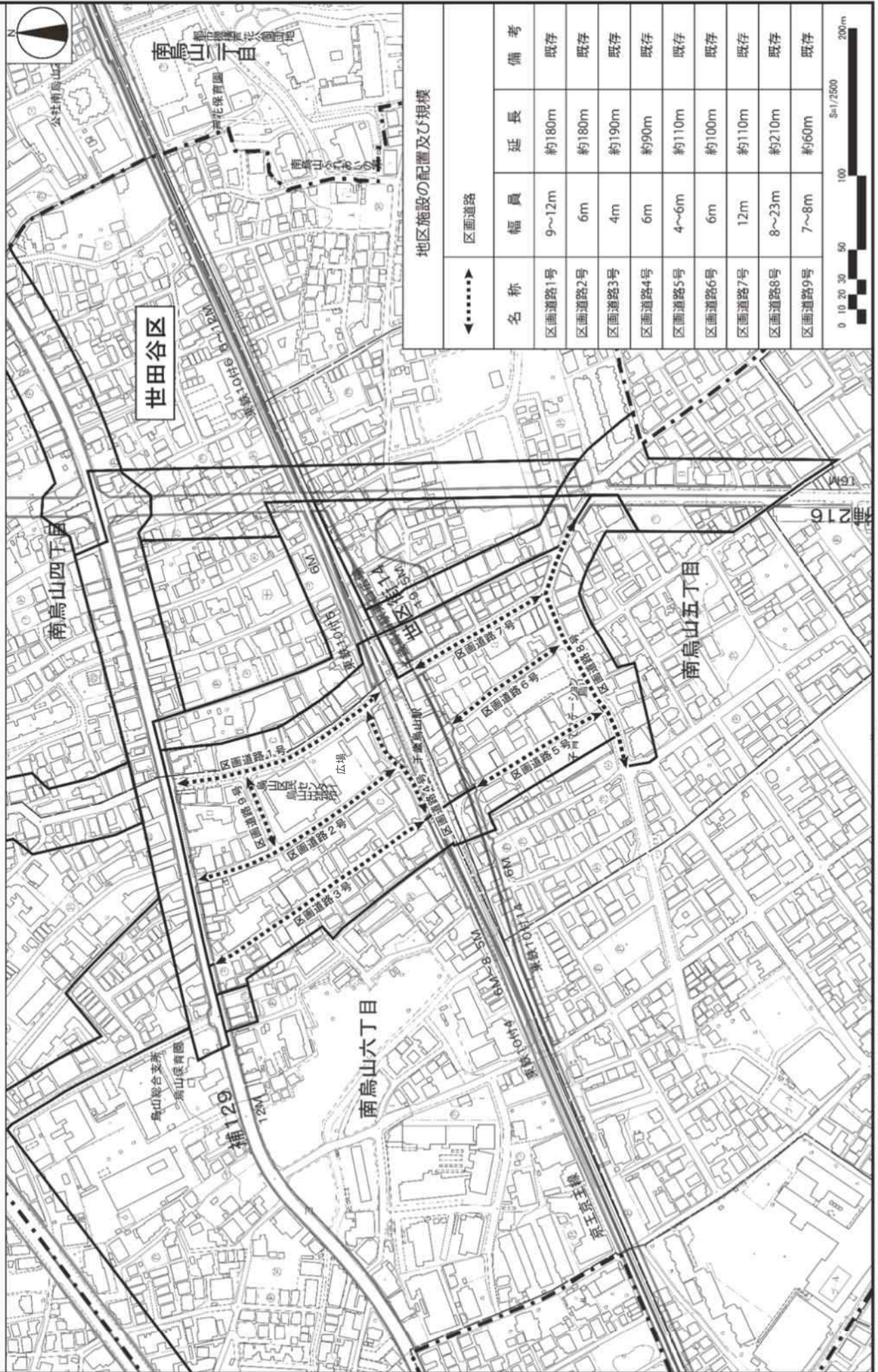
垣又はさくの構造の制限	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さ0.6m以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについてはこの限りでない。																		
建築物の構造の制限	補助216号線に面する建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。																																			
樹木の保全と緑化の推進	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	積極的に既存樹木を保全する。敷地面積と建ぺい率に応じた緑化に努める。 <table border="1"> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>50%</td> <td>60%</td> <td>70%</td> <td>80%</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>100㎡未満</td> <td>100㎡以上150㎡未満</td> <td>中木2本</td> <td>中木3本</td> <td>中木1本</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>屋外で可能な緑化</td> <td>中木1本</td> </tr> </table> <p>※建ぺい率とは、建築基準法第53条第1項及び第3項（第6項により第3項の規定が適用される場合を含む）に規定される建ぺい率とする。</p> <p>※敷地が、2以上の建ぺい率の異なる区域にわたる場合は、面積の最も大きい区域の建ぺい率とする。</p>	建ぺい率	50%	60%	70%	80%	90%	敷地面積	100㎡未満	100㎡以上150㎡未満	中木2本	中木3本	中木1本					屋外で可能な緑化	中木1本
建ぺい率	50%	60%	70%	80%	90%																															
敷地面積	100㎡未満	100㎡以上150㎡未満	中木2本	中木3本	中木1本																															
				屋外で可能な緑化	中木1本																															
緑化の整備事項																																				
狭あい道路の整備	1 後退部分については、原則として建築基準法に規定する道路の境界線にあわせて側溝等を整備する。 2 後退部分及び隅切り部分は、道路の機能を阻害するようなプラントター置き場、駐車場、駐輪場等として使用せず、門、フェンス、車止め、自動販売機等の工作物を設置してはならない。																																			
その他の整備事項	建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を防止する。																																			

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画図1(案)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/2,500の地形図及び道路案内図、鉄道案内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都市基文第16号 平成31年4月25日 (承認番号) 31都市基文第75号 令和元年7月9日 (承認番号) 31都市基文第8号 令和元年7月4日

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 計画図2(案)

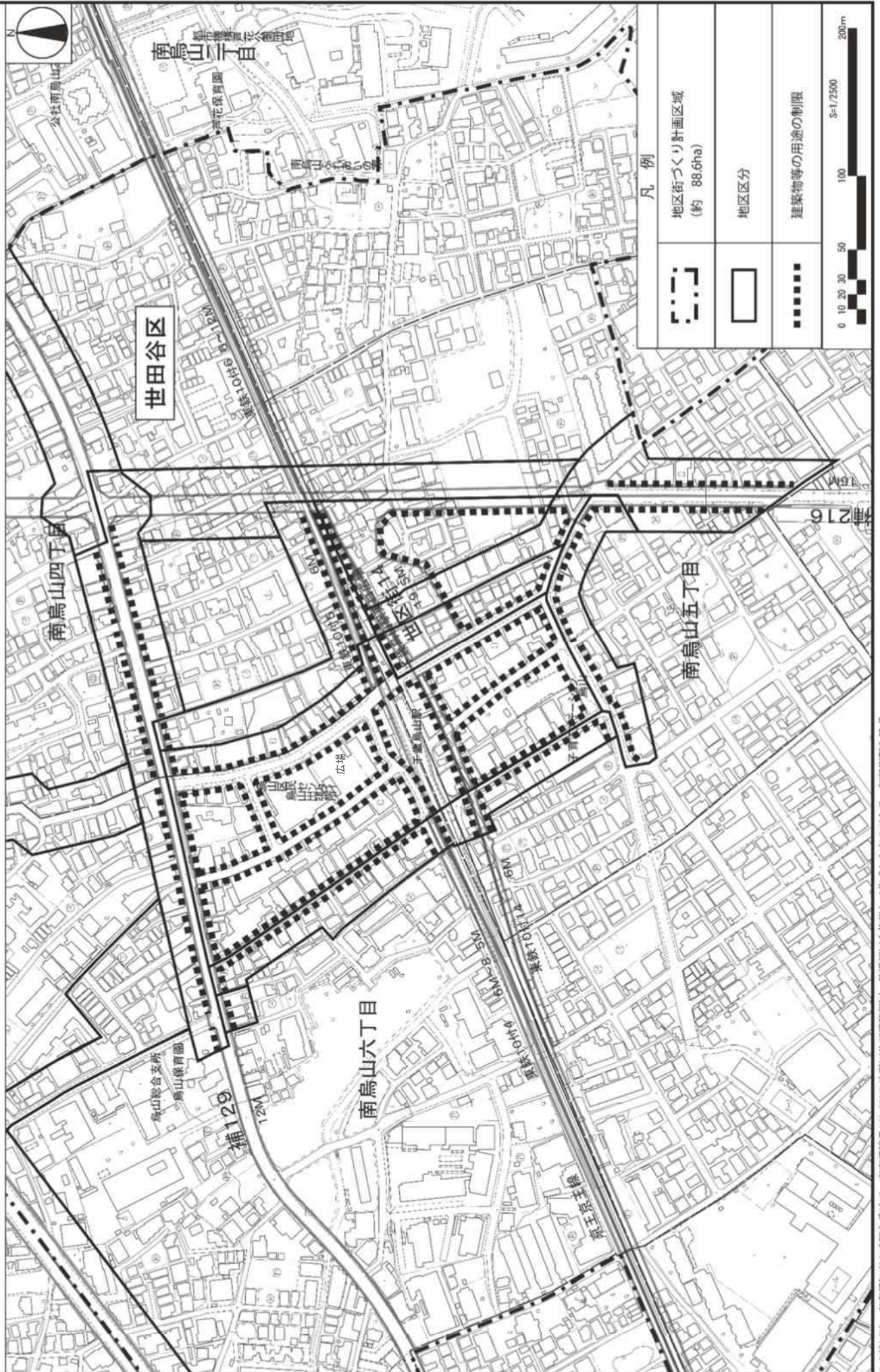


地区施設の配置及び規模

名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	9~12m	約180m	既存
区画道路2号	6m	約180m	既存
区画道路3号	4m	約190m	既存
区画道路4号	6m	約90m	既存
区画道路5号	4~6m	約110m	既存
区画道路6号	6m	約100m	既存
区画道路7号	12m	約110m	既存
区画道路8号	8~23m	約210m	既存
区画道路9号	7~8m	約60m	既存

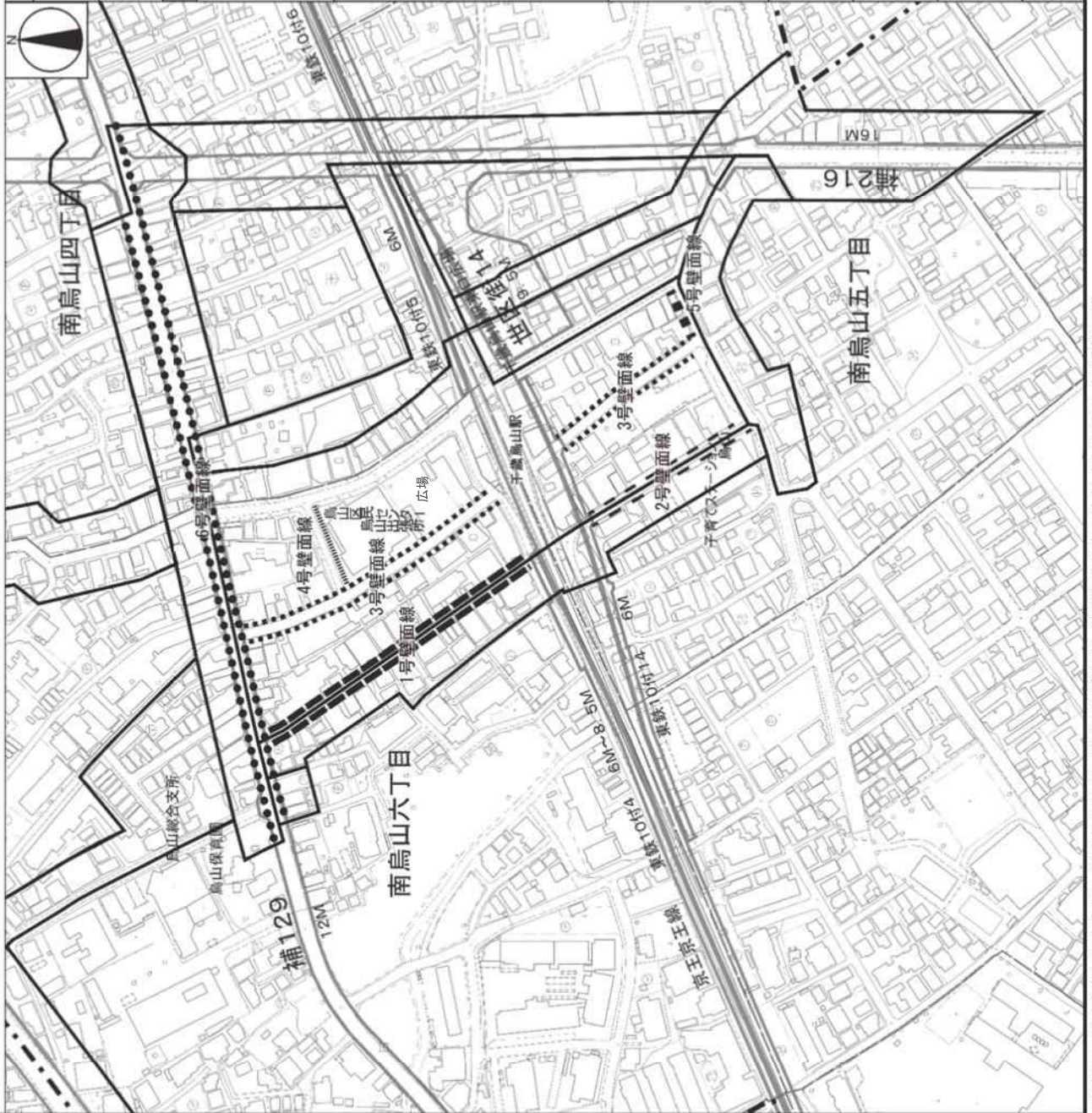
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都市計画1/2,500の地形図及び道路図、航空写真を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都計基交第16号 平成31年4月25日 (承認番号) 31都計基交第75号 令和元年7月9日 (承認番号) 31都計基交第8号 令和元年7月14日

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 計画図3(案)



この地図は、東京都市部の形態を受けて、相互距離1/2,500の地形図及び道路網図、軌道網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都市基交第16号 平成31年4月25日 (承認番号) 31都市基交第75号 令和元年7月9日 (承認番号) 31都市基交第8号 令和元年7月4日

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 計画図4(案)

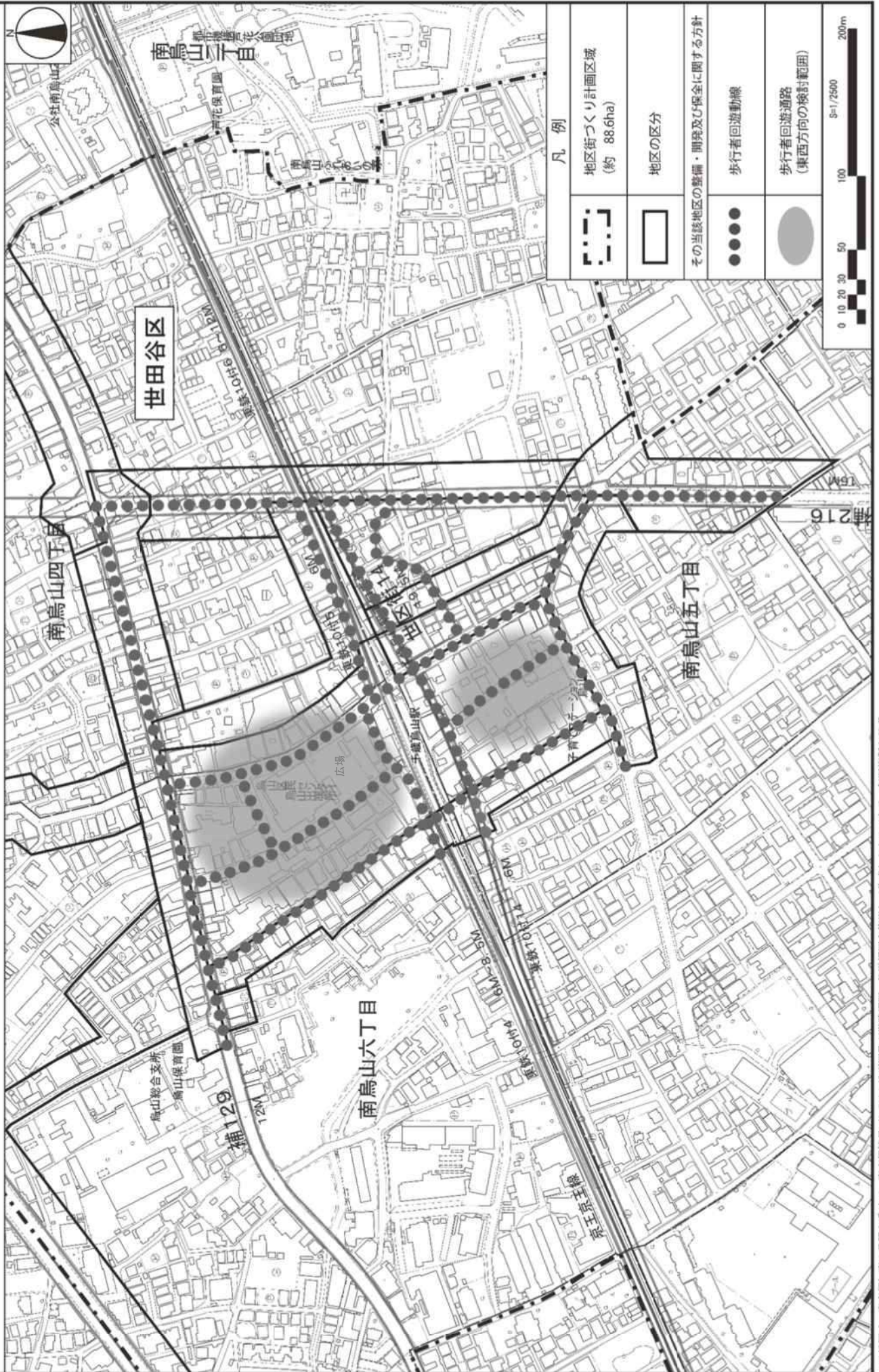


凡例	
	地区街づくり計画区域 (約 88.6ha)
	地区区分
壁面線 (壁面の位置の制限)	
	1号壁面線 (道路面から高さ2.5m以下の部分について、 道路境界線から2.0m、 道路面から高さ2.5mを超える部分から10.0m 以下の部分について、道路境界線から1.0m、 道路面から高さ10.0mを超える部分について、 道路境界線から3.0m。)
	2号壁面線 (道路面から高さ2.5m以下の部分について、 道路中心線から4.0m、 道路面から高さ2.5mを超える部分から5.0m 以下の部分について、道路中心線から3.0m、 道路面から高さ10.0mを超える部分について、 道路中心線から5.0m。) ただし、2号壁面線に接する新築について、 道路が基礎している部分の道路中心線の見直し など、壁面の位置の制限が道路区域域内に入る 部分については、道路境界線を壁面の位置の 制限とする。
	3号壁面線 (道路面から高さ13.0m以下の部分について、 道路境界線から1.0m、 道路面から高さ13.0mを超える部分について、 道路境界線から3.0m。)
	4号壁面線 (道路面から高さ2.5m以下の部分について、 道路境界線から2.0m、 道路面から高さ2.5mを超える部分について、 道路境界線から1.0m。)
	5号壁面線 (道路面から高さ2.5m以下の部分について、 道路境界線から1.0m。)
	6号壁面線 (補助129号線の計画線)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都府尺1/2,500の地形図及び道路敷圖、鉄道敷圖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都中基交第16号 平成31年4月25日 (承認番号) 31都中基交第75号 令和元年7月9日 (承認番号) 31都中基交第8号 令和元年7月4日

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 方針附图(案)



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都幅員1/2,500の地形図及び道路網図、鉄道網図を基として作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市高文審第106号 平成31年4月25日 (承認番号) 31都市高文審第755号 令和元年7月9日 (承認番号) 31都市高文審第8号 令和元年7月4日