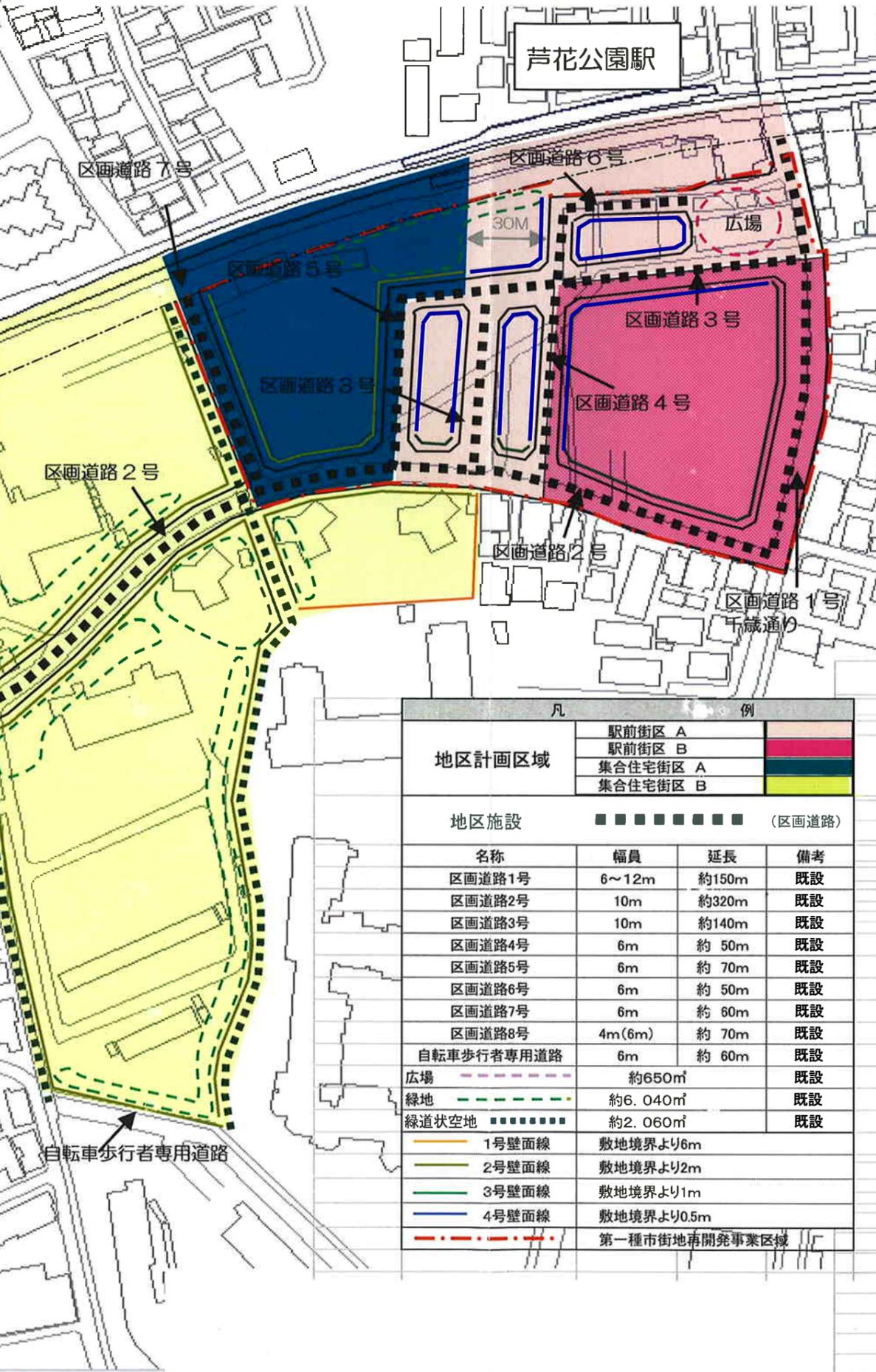


街づくりの経緯

芦花公園駅南口地区地区計画

- 平成 8年 6月 団地建替を契機とした駅前の基盤整備の提案
第1回地権者懇談会・第1回街づくり説明会
- 平成 9年 6月 芦花公園駅周辺地区街づくり構想案の作成
- 平成 9年11月 芦花公園駅周辺地区街づくりのアンケート調査
- 平成13年 1月 第4回地権者懇談会・第6回街づくり説明会
- 平成13年 5月 第5回地権者懇談会
- 平成13年 6月 第6回地権者懇談会・第7回街づくり説明会
- 平成13年 8月 地区計画素案がまとまる。
- 平成13年 9月 地区計画区域内説明会・第8回街づくり説明会
- 平成13年10月 地区計画原案の公告・縦覧をする。(16条)
- 平成13年12月 地区計画案の公告・縦覧をする。(17条)
- 平成14年 1月 世田谷区都市計画審議会に付議
- 平成14年 2月 東京都都市計画地方審議会に付議
- 平成14年 3月 地区計画の東京都都市計画決定告示(平成14年3月20日世田谷区告示117号)
(同時決定告示)
 - ・用途地域の変更(東京都決定)
 - ・高度地区の変更
 - ・防火地域、準防火地域の変更
 - ・市街地再開発事業の決定
 - ・一団地の住宅施設の変更
- 世田谷区地区計画に関する条例の改正(平成14年3月20日施行)
地形地物等の変更(令和5年4月28日世田谷区告示340号)
- 令和5年4月



地区計画の方針(抜粋)

名称	芦花公園駅南口地区地区計画
位置	世田谷区南島山二丁目、南島山三丁目及び南島山四丁目各地内
面積	約5.3ha
地区計画の目的	<p>本地区は、芦花公園駅南口に位置し、周辺地区の生活拠点の一面を担う駅前地区と、昭和33年に供用開始され豊かな緑を有する公園芦花公園団地とが隣接する。前者においては、生活拠点にふさわしい都市基盤の整備と商業、サービス等業務機能の充実が、後者においては、老朽化した団地の建替えが課題となっている。</p> <p>本地区の周辺には、武蔵野の面影を残す芦花公園をはじめ緑が多く残されている。また、芦花公園内の蘆花恒春園や世田谷ゆかりの文学者の作品を収蔵する世田谷文学館などがあり、芦花公園駅周辺は、区の文化的シンボル地区として魅力ある都市空間の形成が期待されている。</p> <p>こうした特性を踏まえ、本地区における課題解決に向け計画されている市街地開発事業と公園団地建替事業を適切に誘導するとともに、事業後の良好な環境の保全を講ずることにより、次の4点を目標とする街づくりを推進するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①周辺地区の生活拠点にふさわしい商業業務地区の形成 駅前地区は、周辺地区の生活拠点を支える都市基盤の整備を図るとともに、充実した商業業務機能の集積と住宅が調和した複合市街地の形成をめざす。 ②緑を重視した街並みの形成 地域の貴重な資産である公園団地内のケヤキ並木、サクラ並木などを本地区のシンボルとして保全し、また活用することにより、駅前における新たな緑の創出や周辺を含めたネットワークづくりを進め、芦花公園らしい街並みの形成をめざす。 ③落ち着きのある駅前の街並みの形成 文化的なシンボル地区への玄関口となる駅前は建物の高さや色の統一等に配慮し、適切なスケールがつけ出す落ち着きの街並みの形成をめざす。 ④周辺市街地との調和に配慮した定住性の高い住宅地の形成 公園団地は、緑との共生や周辺市街地との調和に配慮しつつ、良好な居住環境を有する定住性の高い集合住宅街地の形成をめざす。
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 駅前地区A及びB 地区特性に応じた基盤整備を図り、商業業務機能と都市型住宅が共存する街並みを形成する。 2. 集合住宅街区A及びB 中高層集合住宅地として整備し、周辺市街地と調和する街並みを形成する。
地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 駅前地区は千歳通りの拡幅整備、周回道路及び広場を設置する。 2. 集合住宅街区は沿道の並木の保全を図りつつ主要アクセス道路の拡幅整備を、水路敷を緑道状に整備する。 3. 集合住宅街区中央には、広場状の公園・緑地を配置し、主要アクセス道路及び緑道状空地に沿って小公園及び緑地等を適宜配置する。
建築物等の整備の方針	地区特性に応じた容積率の最高及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度(駅前街区A)、形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。
その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	緑化の推進を図るため、できるだけ既存樹木を保全し、歩行者に快適な空間として整備する。特に、千歳通りは文学館に通じる緑の軸として整備する。

(地域地区の概要)

地区の細区分	駅前街区A	駅前街区B	集合住宅街区A	集合住宅街区B
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
用途の制限	建築基準法別表第二(乙)及び地区整備計画の用途制限に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第二(乙)及び地区整備計画の用途制限に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第二(イ)項及び(ハ)項で地区整備計画の用途制限に掲げる建築物以外は建築してはならない。(共同住宅、保育所、診療所など)	建築基準法別表第二(イ)項及び(ハ)項で地区整備計画の用途制限に掲げる建築物以外は建築してはならない。(共同住宅、保育所、診療所など)
建ぺい率の最高限度	80%	80%	40%	40%
容積率の最高限度	300% (200%住居系)	300% (200%住居系)	200%	150%
容積率の最低限度	100%	100%	70%	50%
敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	—	—
建築面積の最低限度	70㎡	200㎡	—	200㎡
壁面の位置の制限	計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。(凡例参照)			
高さの最高限度	20m	25m	建築物の各部分の高さは、次に掲げる制限とする。 ①全方向について敷地境界線までの水平距離の2乗以下。 ②真東・真西方向について敷地境界線までの水平距離の2.5倍以下。 ③真北方向について第二種高度地区の制限以下とし、都市高速鉄道の計画線の中心線を基準線とする。	
形態又は意匠の制限	建築物の高さ及び外壁等の色彩は、周辺の建物との調和に配慮する。又、建築物から突出する部分及び屋外公告物は、壁面の位置の制限を適用する。ただし、高さが2.5mを超える部分を除く。			
垣又はさくの構造の制限	道路及び広場に面して設ける場合は、生け垣、透視可能なフェンス等で美観を損ねるおそれのないもの。			
防火地域	防火地域		準防火地域	
高度地区	—		第二種高度地区	
日影規制	5m<L≤10m 10m<L		3時間以上 2時間以上	
測定水平面	4m			
	世田谷区の条例で制限した項目です。 制限に関する詳細は、「世田谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」を適用します。			

凡		例		
地区計画区域	駅前街区 A			
	駅前街区 B			
	集合住宅街区 A			
	集合住宅街区 B			
地区施設	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ (区画道路)			
名称	幅員	延長	備考	
区画道路1号	6~12m	約150m	既設	
区画道路2号	10m	約320m	既設	
区画道路3号	10m	約140m	既設	
区画道路4号	6m	約 50m	既設	
区画道路5号	6m	約 70m	既設	
区画道路6号	6m	約 50m	既設	
区画道路7号	6m	約 60m	既設	
区画道路8号	4m(6m)	約 70m	既設	
自転車歩行者専用道路	6m	約 60m	既設	
広場	約650㎡		既設	
緑地	約6,040㎡		既設	
緑道状空地	約2,060㎡		既設	
1号壁面線	敷地境界より6m			
2号壁面線	敷地境界より2m			
3号壁面線	敷地境界より1m			
4号壁面線	敷地境界より0.5m			
	第一種市街地再開発事業区域			