

## 素案説明会の開催報告

開催概要 日時： 令和2年 7月22日(水)・23日(木)・25日(土)  
会場： 烏山区民センター 集会室  
参加者： 計 83名 (3日間合計)



当日の様子

### ～素案説明会でいただいた主な質問と回答～

Q1: 地区計画で目指す街づくりの構想はどのようなものか。

→千歳烏山の特色である面的に広がる商店街を活用しながら、回遊性が高くにぎわいがある街を目指しています。また、駅前広場や都市計画道路ができる駅南側においては、まとまった土地利用を誘導し、千歳烏山の玄関口にふさわしい街づくりを進めます。



Q2: 壁面の位置の制限について、通りごとにパターンがある理由は何か。

→道路幅員や指定されている容積率等の違いを踏まえ、通りごとに相応しい壁面の位置の制限を定めます。



Q3: 地区計画の内容に沿った建て替えは、いつ頃行うのか。

→地区計画は、個々の建物の建替えの際に守っていただくルールです。



※詳しくは区ホームページで公開しています。

## 都市計画法第16条第2項に基づく 地区計画(原案)の公告・縦覧及び意見書の提出について

対象計画： 千歳烏山駅周辺地区 地区計画(原案)  
南烏山五丁目補助216号沿道地区 地区計画(変更(廃止))

都市計画法第16条第2項に基づく意見書の提出は、地区計画の区域内に土地を所有している方、土地に係る権利のある方が対象です。

縦覧の期間 令和2年11月9日(月)～11月24日(火)  
土・日・祝日を除く8:30～17:00

意見書提出の期間 令和2年11月9日(月)～11月30日(月)

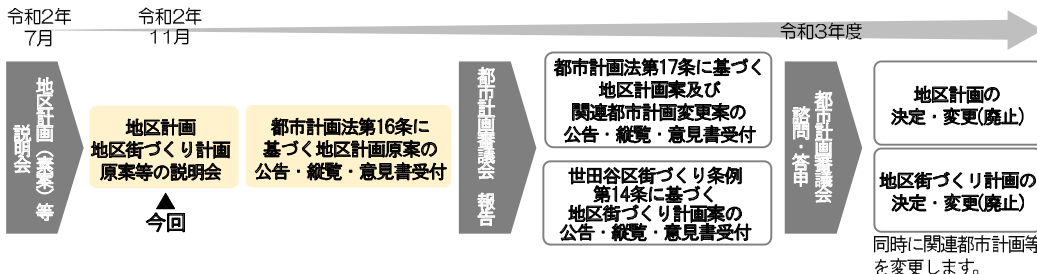
縦覧場所及び意見書の提出先 烏山総合支所 街づくり課

※意見書に書式はありませんが、提出する方の氏名、住所をご記入ください。  
※提出方法は、郵送、ファクシミリ、持参のいずれでも可能です。



## 今後のスケジュール(予定)

今後は皆様のご意見をいただきながら都市計画手続きを経て、令和3年度の地区計画等の策定に向けて取り組んでいきます。



◇◇◇ お問合せ先 ◇◇◇

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

## 烏山総合支所街づくり課

令和2年10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(原案)等がまとまりました

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。

京王線連続立体交差事業を契機に取り組んでいる千歳烏山駅周辺の街づくりについて、区では7月に開催した地区計画及び地区街づくり計画(素案)説明会及び意見ハガキ等でいただいたご意見を踏まえ、この度、千歳烏山駅周辺地区地区計画(原案)等を取りまとめました。つきましては、下記日程で原案等説明会を開催いたします。

なお、地区計画(原案)に対しご意見のある方は、手続きに沿って意見書を提出することができます。詳しくは16ページをご覧ください。

## 原案等説明会の開催について

日時： 令和2年11月13日(金) 19:00～20:30 (開場 18:30)  
令和2年11月14日(土) 10:00～11:30 (開場 9:30)  
15:00～16:30 (開場 14:30)

※上記3回とも同内容です。

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。

### 【参加申込方法】

参加をご希望の方は、事前にお電話・FAXにてお申し込みください。  
受付期間：11/2(月)～11/9(月)  
電話：03-5432-3333 FAX：03-5432-3100  
受付先：せたがやコール  
受付時間：午前8時～午後9時

説明会の開催と同時に、区ホームページにて原案等説明動画を配信します。QRコード等をご利用ください。

世田谷区ホームページ  
千歳烏山周辺地区街づくり



世田谷区ホームページ  
トップページ↓

Q133820 検索

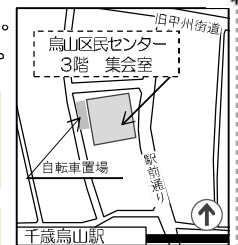
参加される際には、マスクの着用と筆記用具のご持参をお願いいたします。  
説明会の開催、概要につきましては、区ホームページをご確認ください。

## 場所： 烏山区民センター 3階 集会室

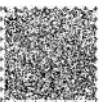
烏山区民センターには駐車場がございません  
公共交通機関をご利用ください。

## 内容： I 地区計画(原案)等について

II 地区計画・地区街づくり計画等策定までの流れ  
III 質疑応答



地区計画(原案)の公告・縦覧及び意見書の提出については  
16ページ(最終ページ)をご覧ください。



# 千歳烏山駅周辺地区 地域、防火地域及び準防火地域、高度地区、日影規制)

- 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域
- 面積：約13.6ha
- 地区計画の目標

本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路補助第216号線(以下「補助216号線」という。)の西側、都市計画道路補助第129号線(以下「補助129号線」という。)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にぎわっている。なお、駅の北側には地域の活動の交流の拠点である烏山区民センターやそれに隣接する広場が立地し、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。

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、補助216号線、世田谷区画道路第14号線及び千歳烏山駅東口広場(以下、合わせて「駅前広場」という。)等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、快適な買い物空間の形成を図ることが求められている。

世田谷区都市整備方針(平成27年4月)において、本地区を商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」と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」に位置づけている。また、新たに整備を進める補助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、市街地整備により活気とにぎわいを創出することとしている。

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性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。

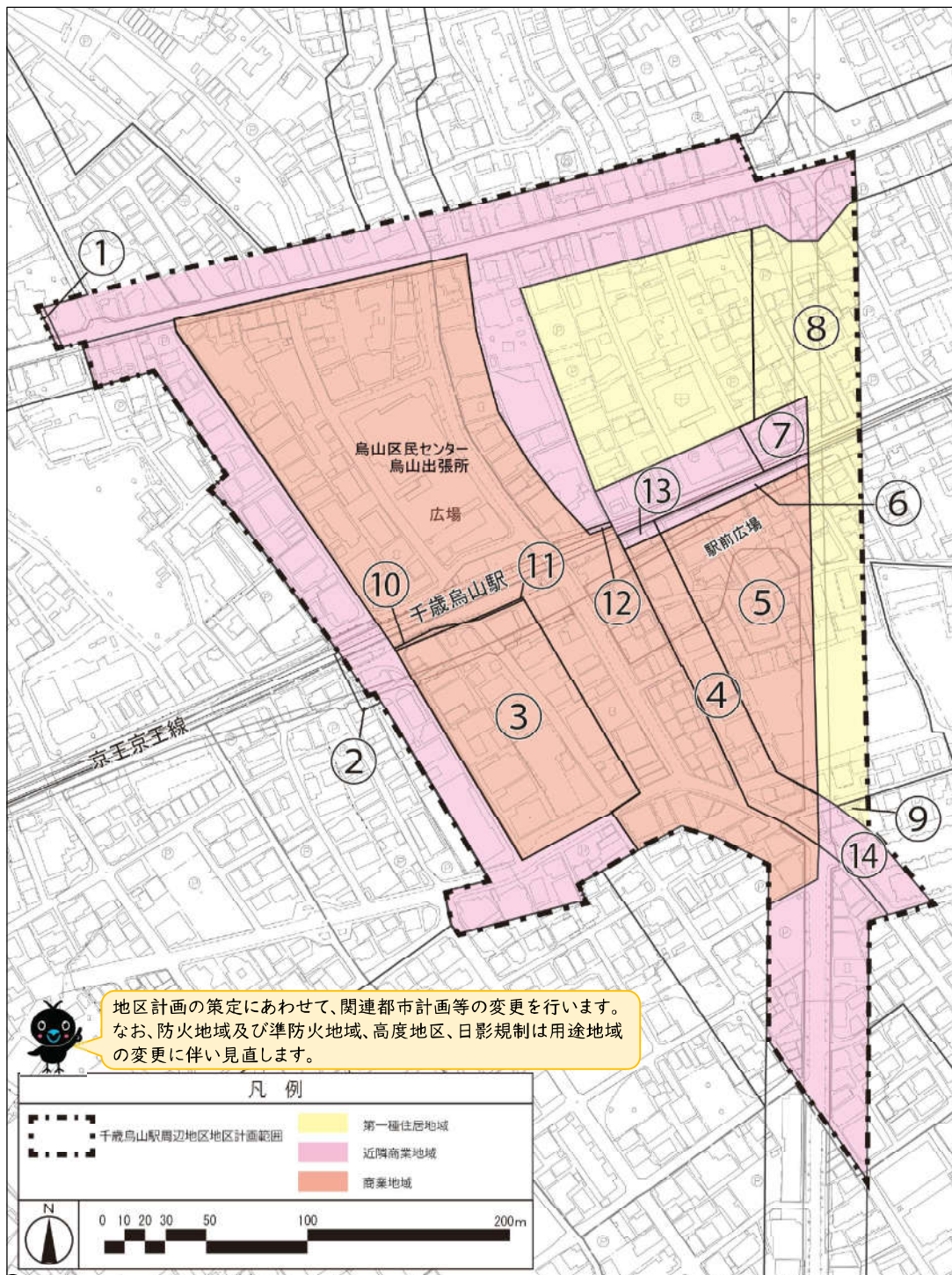
## ■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針	
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。	
1 商業地区A1	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、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。
2 商業地区A2	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、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。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、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。
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。
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。
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。
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。
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。
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。
地区施設の整備の方針	
駅周辺の商業地区において、沿道の壁面後退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。	
建築物等の整備の方針	
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。また、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。	
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。
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。
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。
4	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。
5	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。
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。
7	住宅地の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。
8	商業地区A1及び商業地区A2において、計画図2に示す区画道路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誘導と、合理的な土地利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及び建築物等の高さの最高限度を定めることにより、「街並み誘導型地区計画」を適用し、法の規定に基づく道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線制限を適用除外とする。
9	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。
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	
建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、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、浸水被害の防止に努める。	

	東京都決定					世田谷区決定		面積
	用途	建蔽率(%)	容積率(%)	敷地面積の最低限度	日影規制	高度	防火	
						用途地域	高度	
①	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70㎡ ↓ -	4-2.5h ↓ 5-3h	19m 2高 ↓ 28m 3高	準防火	約0.0ha
②	近商 ↓ 一中高	80 ↓ 60	300 ↓ 200	- ↓ 70㎡	5-3h ↓ 3-2h	3高 ↓ 19m 2高	準防火	約0.0ha
③	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 400	-	5-3h ↓ -	3高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	約1.0ha
④	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 500	-	5-3h ↓ -	3高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	約0.4ha
⑤	一住 ↓ 商業	60 ↓ 80	200 ↓ 500	70㎡ ↓ -	5-3h/4-2.5h ↓ -	45m 2高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	約0.9ha
⑥	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70㎡ ↓ -	5-3h/4-2.5h ↓ 5-3h	45m 2高 ↓ 28m 2高	準防火	約0.1ha
⑦	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70㎡ ↓ -	4-2.5h ↓ 5-3h	19m 2高 ↓ 28m 2高	準防火	約0.1ha
⑧	一住	60	200 ↓ 300	70㎡	5-3h/4-2.5h ↓ 5-3h	19m 2高 ↓ 31m 3高	準防火	約1.2ha
⑨	一中高 ↓ 一住	60	200 ↓ 300	70㎡	3-2h ↓ 5-3h	19m 2高 ↓ 31m 3高	準防火	約0.0ha
⑩	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 500	-	5-3h ↓ -	3高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	約0.0ha
⑪	商業	80	500 ↓ 400	-	-	-	防火	約0.0ha
⑫	商業 ↓ 近商	80	500 ↓ 300	-	- ↓ 5-3h	- ↓ 28m 3高	防火 ↓ 準防火	約0.0ha
⑬	近商	80	300	-	5-3h	3高 ↓ 28m 2高	準防火	約0.0ha
⑭	近商	80	300	-	5-3h	3高 ↓ -	準防火	約0.2ha

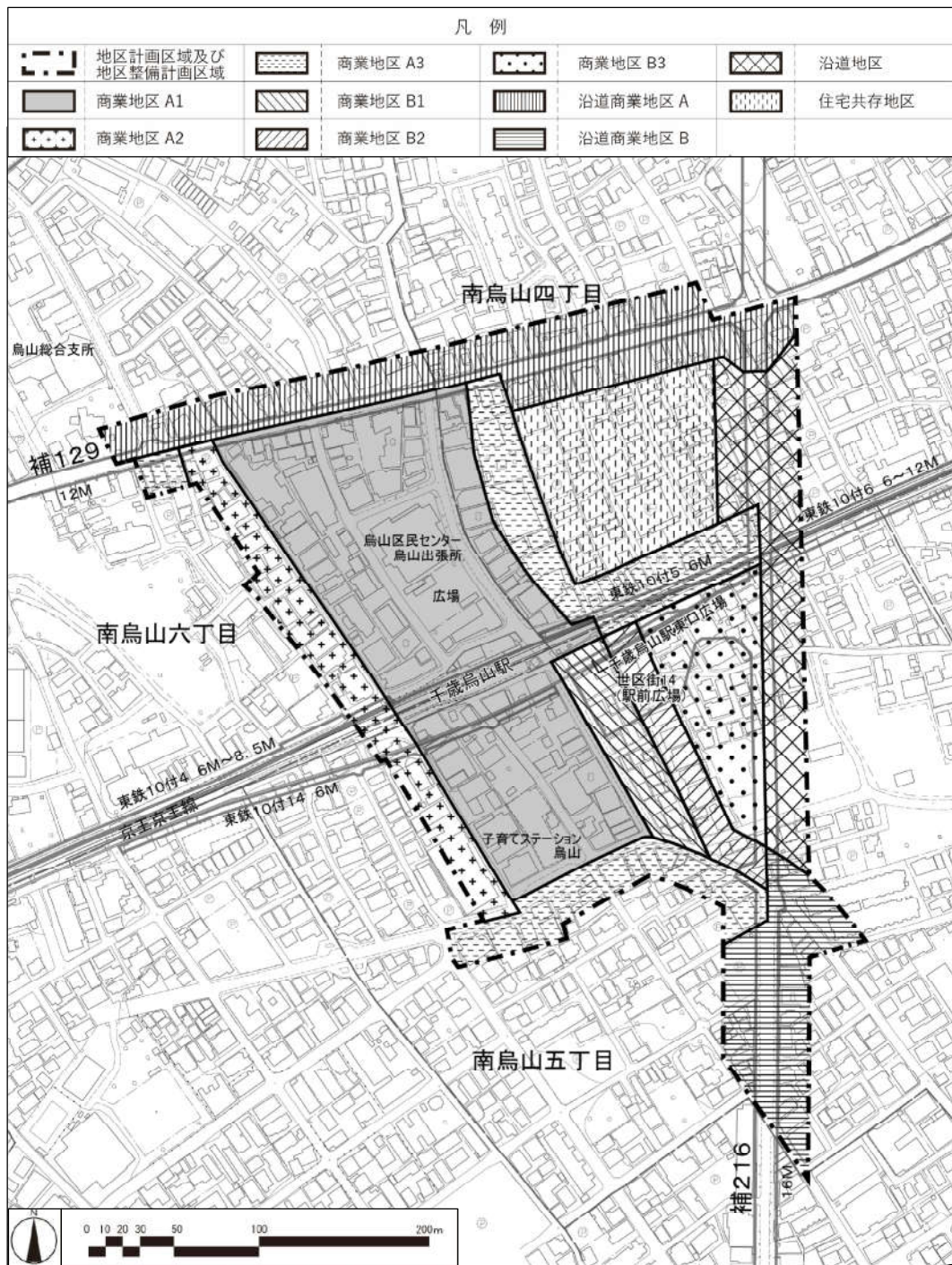
※東京都決定によるものは、現在東京都と協議中の内容です。(15)

関連都市計画等の変更(案)の概要 (用途 地区計画(原案)[約13.6ha]の概要



⑭ ※区域の境界は、道路中心又は道路端(都市計画道路については計画線)から20mを基本としています。

【計画図1】地区計画区域及び地区整備計画区域



※区域の境界は、道路中心又は道路端(都市計画道路については計画線)から20mを基本としています。③

■ 地区整備計画

建築物に関する事項										
地区の区分	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	沿道地区	住宅共存地区
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 計画図3に示す道路又は駅前広場(以下「道路等」という。)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、下宿及びこれらに附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。 2 倉庫業を営む倉庫 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年法律第122号)第2条第5項に該当する営業の用に供するもの									
建築物の容積率の最高限度	-	-	-	-	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	60㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の場合については、この限りでない。									

商業系用途地域内の建築物を対象として、  
 ・にぎ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1階部分を店舗や事務所にする。  
 ・性風俗関連特殊営業や倉庫業を営む倉庫を禁止します。

性風俗に該当しない  
スナックやパチンコの  
営業はできます

住宅への出入口  
は設けられます

1階部分に住宅等  
を設けることは  
できません

性風俗関連特殊営業  
倉庫業を営む倉庫  
を禁止します

P8,9  
「街並み誘導型」参照

商業地区B2、B3は、  
敷地面積2,000㎡未満  
の場合、変更前容積率  
300%・200%  
が適用されます。

敷地面積の最低限度を60㎡とします。

[分割前]

敷地面積:120㎡

[分割後]

60㎡ + 60㎡

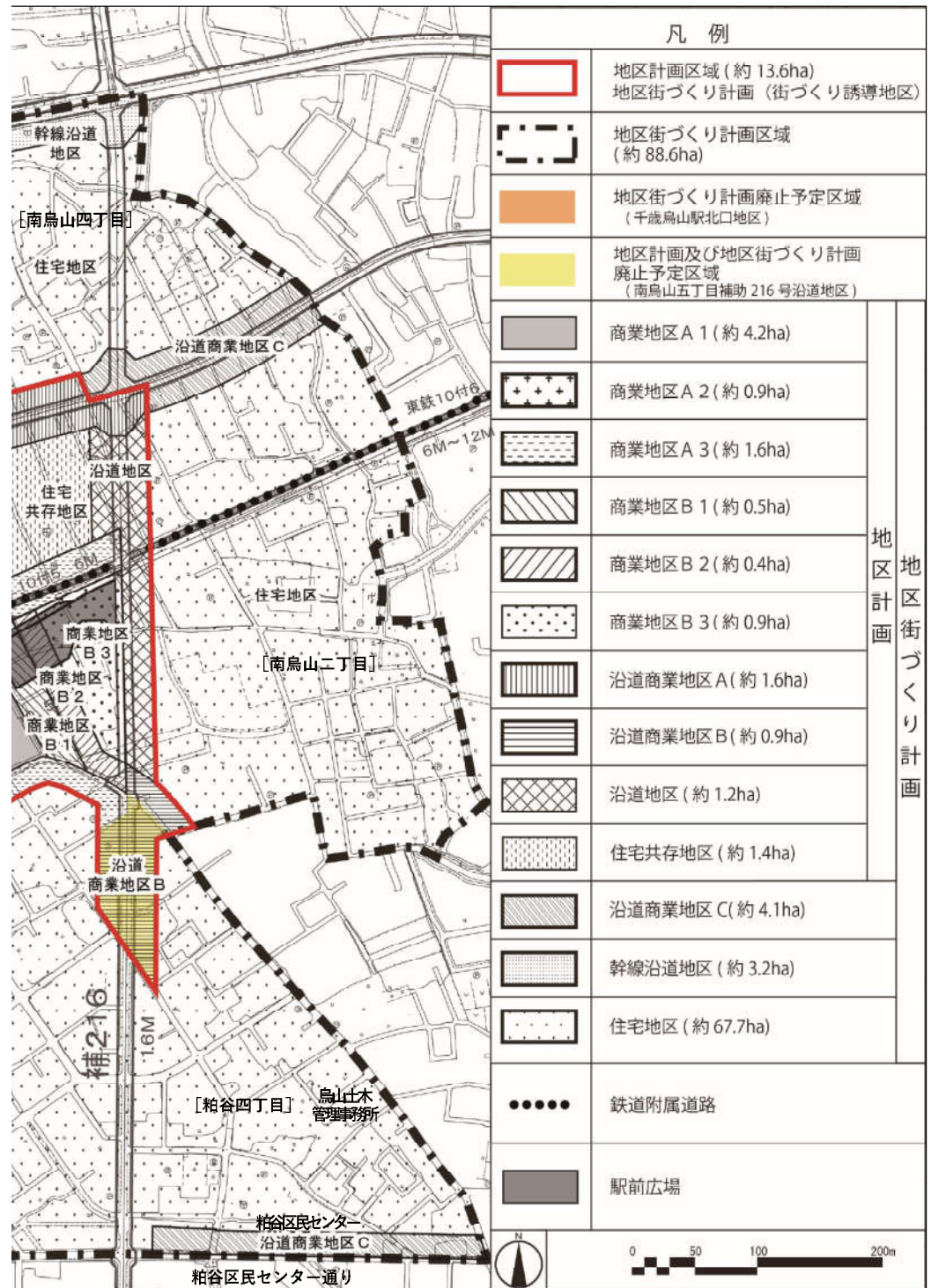
建築できます

70㎡

建築できません

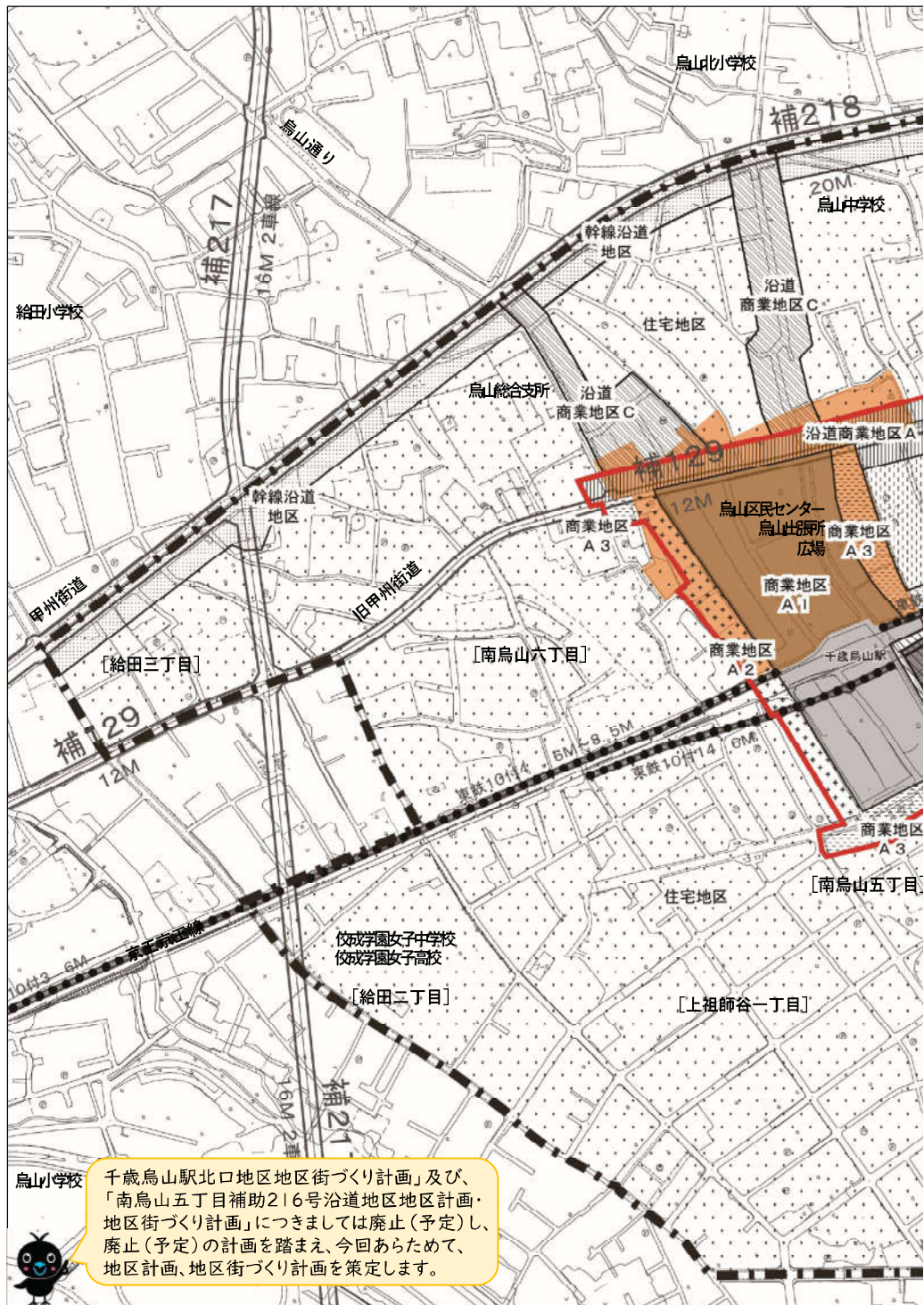
50㎡

づくり計画(原案)区域

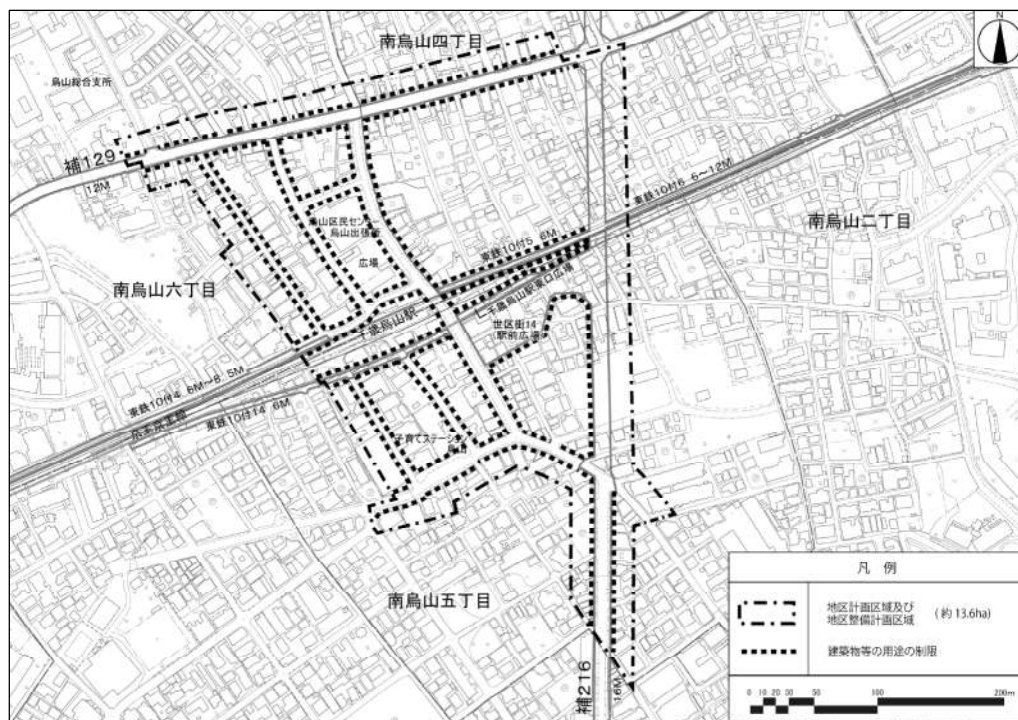


地区計画  
地区街づくり計画

【計画図2】地区施設の配置及び規模



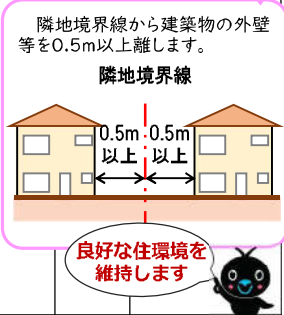
【計画図3】建築物等の用途の制限



# 地区街づくり計画(原案)[約88.6ha] の概要

地区の区分	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	沿道地区	住宅共存地区
壁面の位置の制限	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塀の面は、計画図4に示す壁面線を超えて建築してはならない。	-	-	-	-	-	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塀の面は、計画図4に示す壁面線を超えて建築してはならない。	-	-	建築物の外壁又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以上とする。ただし、地区計画を告示する日において現に存する敷地等で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分については、この限りでない。
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以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、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以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。	-	-	-

**P8,9**  
「壁面の位置の制限・  
工作物設置の制限」  
参照



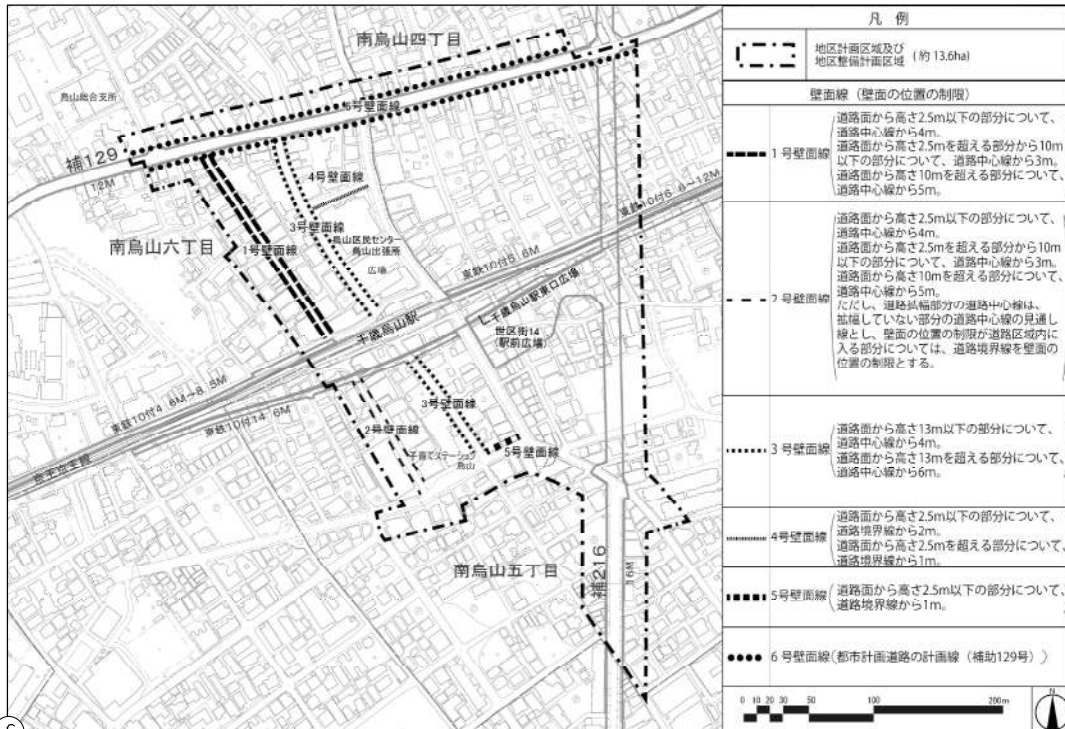
<b>道路・交通施設の整備の方針</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住環境の維持・保全に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図る。</li> <li>2 道路は、ユニバーサルデザインに配慮しながら歩行者の回遊性や利便性を高め、誰もが安全に通ることができる空間の確保を図る。</li> <li>3 自転車利用環境の向上のために、鉄道事業者と連携し自転車等駐車場の整備を図る。</li> <li>4 幅員4mに満たない狭い道路の解消を図る。</li> </ol>
<b>建築物等の整備の方針</b>
地区計画 建築物等の整備の方針（P2参照）と同様。
<b>みどりの方針</b>
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。
<b>その他の方針</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>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、歩行者が容易に通ることができるバリアフリーに配慮した構造とする。</li> <li>2 狭い道路の解消を図る。</li> <li>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、浸透側溝又は貯留施設など、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、浸水被害の防止に努める。</li> <li>4 無電柱化の推進をめざす。</li> </ol>

壁面の位置を後退して頂き、併せて工作物の設置を制限することで安全な歩行者空間を確保します

## ■ 建築物及び工作物に関する事項 / 緑化の整備事項 / その他の整備事項

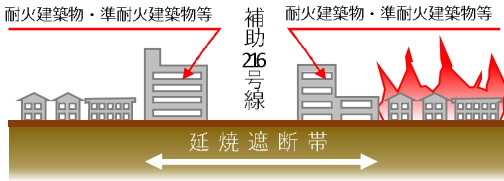
地区計画で定める地区整備計画に加え、以下の整備事項を定めます。	
建築物の構造の制限	補助216号線に面する建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。
樹木の保全と緑化の推進	既存樹木の保全に努める。 敷地面積と建ぺい率に応じた緑化に努める。 (沿道地区、住宅共存地区、住宅地区に定めます。)
狭い道路の整備	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 後退部分については、原則として建築基準法に規定する道路の境界線にあわせて側溝等を整備する。</li> <li>2 後退部分及び隅切り部分は、道路の機能を阻害するようなプランター置き場、駐車場又は駐輪場等として使用せず、門、フェンス、車止め又は自動販売機等の工作物を設置しない。</li> </ol>
雨水貯留浸透施設の設置	建築物の敷地内に浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、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、浸水被害の防止に努める。

【計画図4】壁面の位置の制限



### ◆ 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目指します。



### ◆ 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目指します。



### ◆ 狭い道路の整備

安全で歩きやすい市街地の形成を目指します。

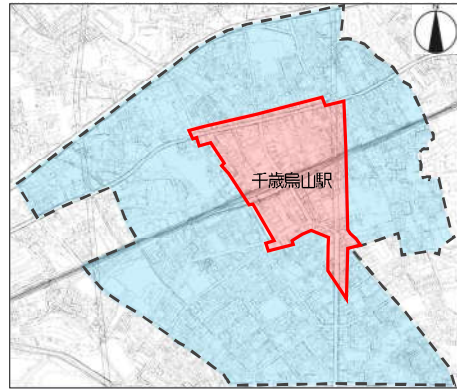
### ◆ 雨水貯留浸透施設の設置

雨水の河川等への流出を抑制し、浸水被害対策を目指します。



駅前地域(地区計画区域)は区に届出を行います。

# 千歳烏山駅周辺地域



〓 地区街づくり計画区域  
 〓 駅前地域(街づくり誘導地区)  
 〓 駅前周辺地域  
 ※地区計画区域と同じ

〇地区計画区域(約13.6ha)を中心とした、千歳烏山駅周辺地域(約88.6ha)に、世田谷区街づくり条例(以下「条例」という。)に基づく地区街づくり計画を策定し、これに基づき千歳烏山駅周辺地域の街づくりを進めていきます。

〇地区計画区域内は条例に基づく「街づくり誘導地区」に指定し、建築行為等を行う際には、地区街づくり計画に即した計画を区に届出させていただきます。

## ■ 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内

■ 面積: 約88.6ha

## ■ 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。

## ■ 地区街づくり計画の目標

千歳烏山駅周辺地域においては、駅を中心とした駅前地域とその背後に広がる駅前周辺地域に大別し、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。

【駅前地域】  
地区計画の目標(P2参照)と同様。

【駅前周辺地域】  
駅前地域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、細路路の改善にあわせて、安全でみどり豊かな落ち着いた良好な住環境が維持・保全された街をめざす。

## ■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

### 土地利用の方針

駅前地域や駅前周辺地域の特性に応じて土地利用の方針を定める。

【駅前地域】  
1~8 地区計画 土地利用の方針1~8(P2参照)と同様。

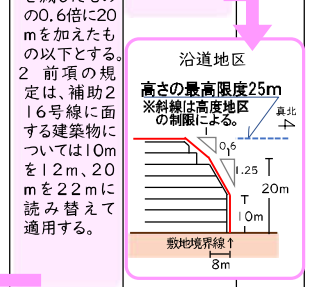
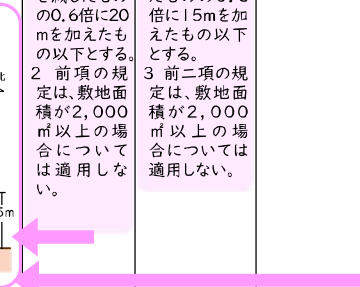
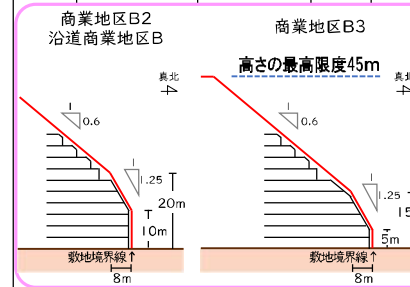
【駅前周辺地域】  
9 沿道商業地区C  
店舗と住宅に配慮した市街地の形成を図る。

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、背後の住宅地に配慮し、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。

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。

地区の区分	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	沿道地区	住宅共済地区
建築物の高さの最高限度	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。 2 前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地(街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。)の場合は、前項の規定は適用しない。	1 区画道路3号又は5号に接する敷地の建築物の高さの最高限度は20mとする。 2 前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路8号に接する敷地(街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。)の場合は、前項の規定は適用しない。	-	-	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路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、当該真北方向の水平距離から8mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超えたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合については適用しない。	1 45m 2 建築物の各部分の高さは、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以内の範囲にあっては、当該真北方向の水平距離が8mを超えたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。 3 前二項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合については適用しない。	-	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路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、当該真北方向の水平距離が8mを超えたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、補助216号線に面する建築物については10mを1.25m、20mを2.2mに読み替えて適用する。	1 25m 2 本規定を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、前項に規定する高さを超える部分を有する建築物の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内であることと区長が認めたものについては適用しない。	-

P8,9 「街並み誘導型」参照



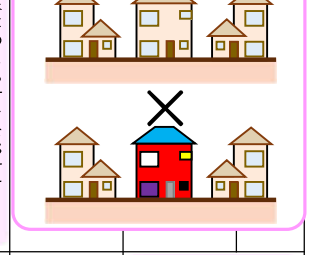
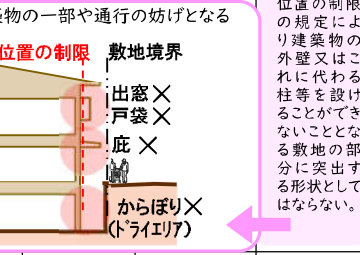
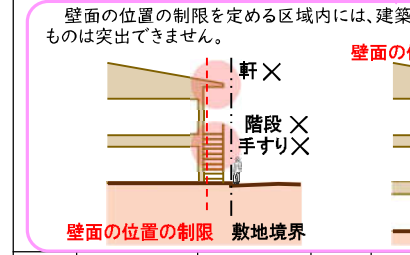
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

- 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境と調和したものとす。
- 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとす。
- 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状としてはならない。

安全に通行できる空間を確保します

周辺の調和を図ります

外壁等の色遣いに配慮し、周辺と調和したまとまりのある街並みを目指します。



垣又はさくごの構造の制限

道路に面して垣またはさくごを設ける場合は、緑化等を取り入れることで環境にも配慮します。

ブロック塀 ×設置できません

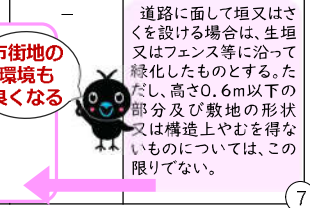
緑化フェイス+ブロック塀 ○設置できます

0.6m以下

生垣 ○設置できます

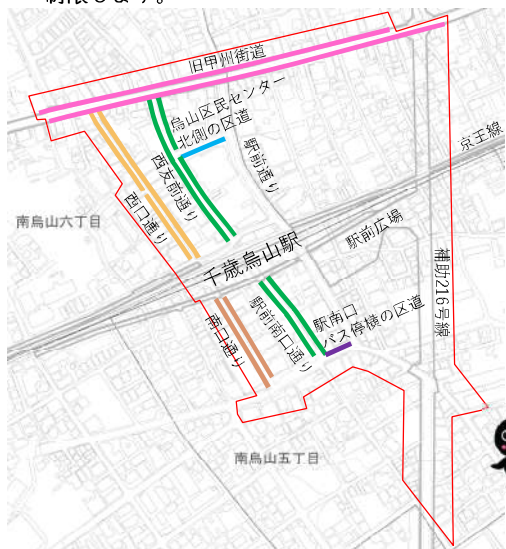
市街地の環境も良くなる

道路に面して垣又はさくごを設ける場合は、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。



## 壁面の位置の制限、工作物設置の制限について

現状で幅員2mの歩行者空間が確保できていない通り（図1 壁面線を指定する通り）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2）には、工作物の設置も制限します。



壁面線	道路	地区計画
1号壁面線	西口通り	街並み誘導型
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	烏山区民センター北側の区道	-
5号壁面線	駅前口バス停横の区道	
6号壁面線	旧甲州街道	

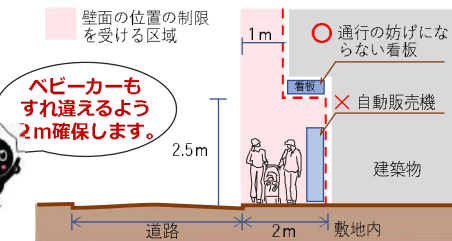


図2 壁面の位置の制限を受ける区域（1号、4号壁面線の例）

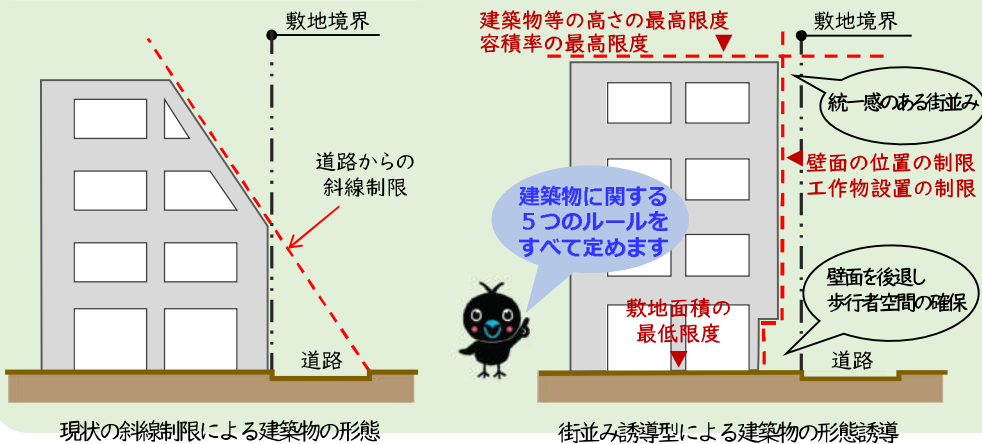
図1 壁面線を指定する通り

### 「街並み誘導型」の地区計画について

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。

- ・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



現状の斜線制限による建築物の形態

街並み誘導型による建築物の形態誘導

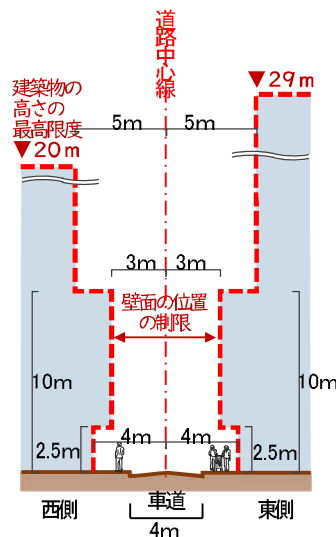
### <壁面線等の内容>

各通りの制限は以下の通りです。

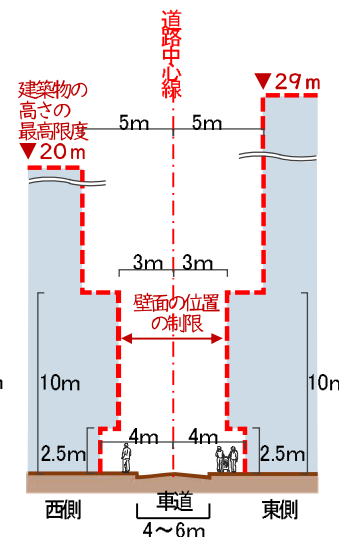
（壁面の位置の制限、高さの最高限度、道路斜線制限を表しています。）

1号、2号、3号の壁面線（★印）については、「街並み誘導型」地区計画を導入します。

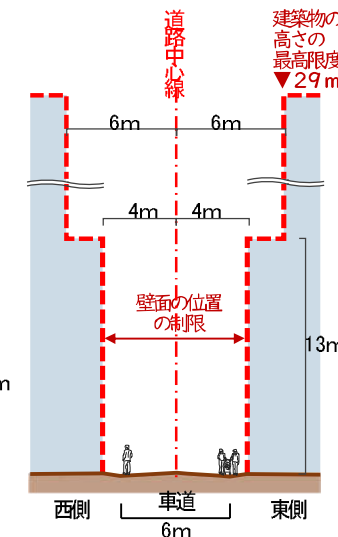
★ 1号壁面線：西口通り



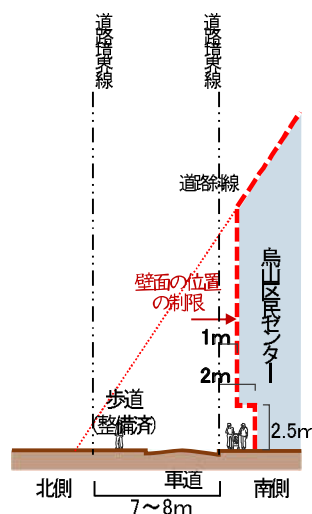
★ 2号壁面線：南口通り



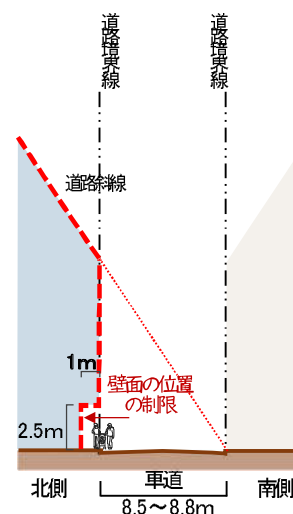
★ 3号壁面線：西友前通り・駅前南口通り



4号壁面線：烏山区民センター北側の区道



5号壁面線：駅前口バス停横の区道



6号壁面線：旧甲州街道

