

千歳烏山駅周辺地区

地区計画・地区街づくり計画（たたき台）

意見交換会



平成30年2月8日（木） 19時00分から20時30分
烏山区民センター 集会室



- ・地区計画・地区街づくり計画(たたき台)の説明
- ・地区計画・地区街づくり計画(たたき台)について
意見交換





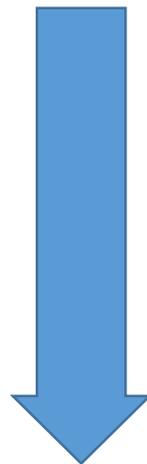
1. 千歳烏山駅周辺の街づくり 4～6ページ
2. 現在進められている事業
と既存街づくり計画 7～12ページ
3. 目標・方針案(たたき台)について 13～28ページ
4. 整備計画案(たたき台)について 29～49ページ
5. 今後の流れ 50ページ



千歳烏山駅周辺の街づくり

京王線連続立体
交差事業

都市計画道路整備
駅前広場整備



提案



千歳烏山駅周辺
地区街づくり協議会

京王線の連続立体交差事業を契機に、防災性の向上や、商業地の更なるにぎわいの創出、住宅地のみどりの保全などの街づくりを推進し、魅力あふれる安全で快適な街を実現します。



これまでの経過

平成28年度以前

平成29年度

今回
▽

H23年
10月

街づくり計画原案
(街づくり協議会)

H24年
3月

街づくり報告会

H25年
3月

街づくり報告会

H26年
3月

街づくり構想(案)説明会

H26年
5月

街づくり構想策定

H27年
3月

街づくり意見交換会

H28年
3月

街づくり報告会

H29年
3月

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

住宅地区
の検討

商業地区の検討

商業
地区

地区
全体



千歳烏山駅周辺地区街づくり構想(平成26年5月)

～基本目標「主要な地域生活拠点として更なる発展」実現のための3つの目標～

我が街の商店街を目指す



- ・安全、安心、快適、便利なホッとする商店街
- ・地域住民にさらに支持される商店街
- ・様々な世代が通りを行きかい笑顔に出会える

共に歩む商店街づくり

- ・行きたい所にスムーズに行ける

基本目標の実現

- ・人々が憩える空間の充実

- ・ベビーカーで安心して快適に回遊できる
- ・街の中を回遊しやすい工夫がある
- ・行きたいお店の前に自転車が停められ、放置自転車が無い

- ・共用空間や広い床面積の商業施設を生み出し活用できる
- ・地域コミュニティーやサークル活動に気軽に参加できる機会が多い
- ・ベンチや休憩スペースが通りに適度に設けられている

歩きやすい街づくり



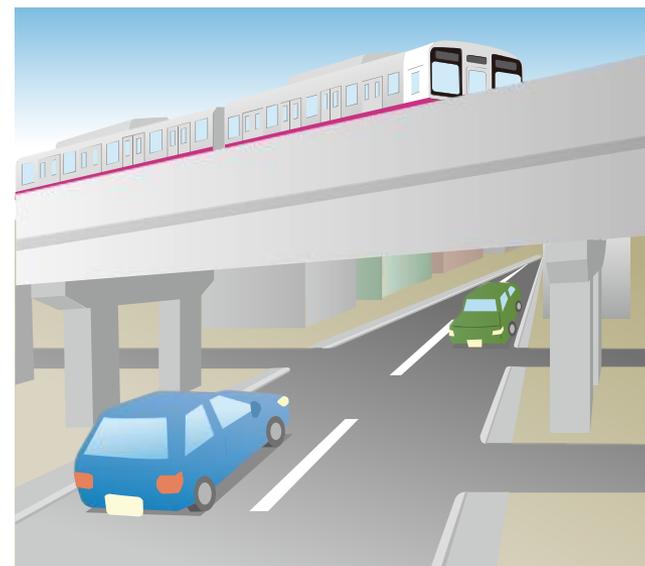
ゆったり時間を過ごせる街づくり



京王線連続立体交差事業

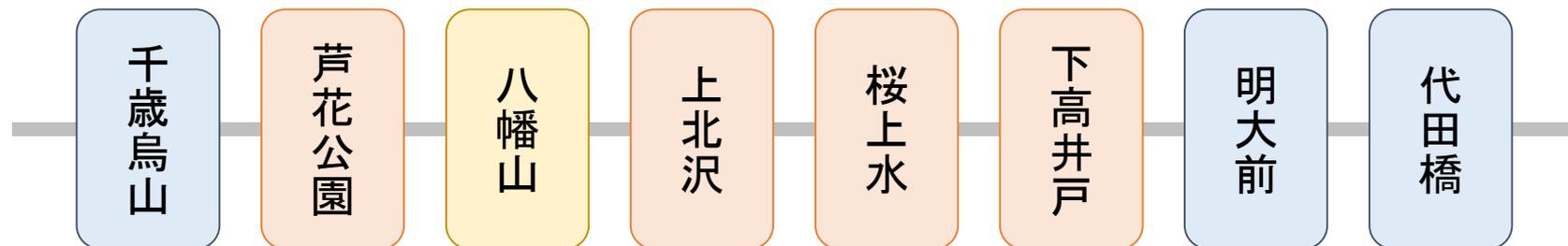
事業の概要

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～平成34年度
事業区間	約7.2km



連続立体交差事業のイメージ

計画の策定状況

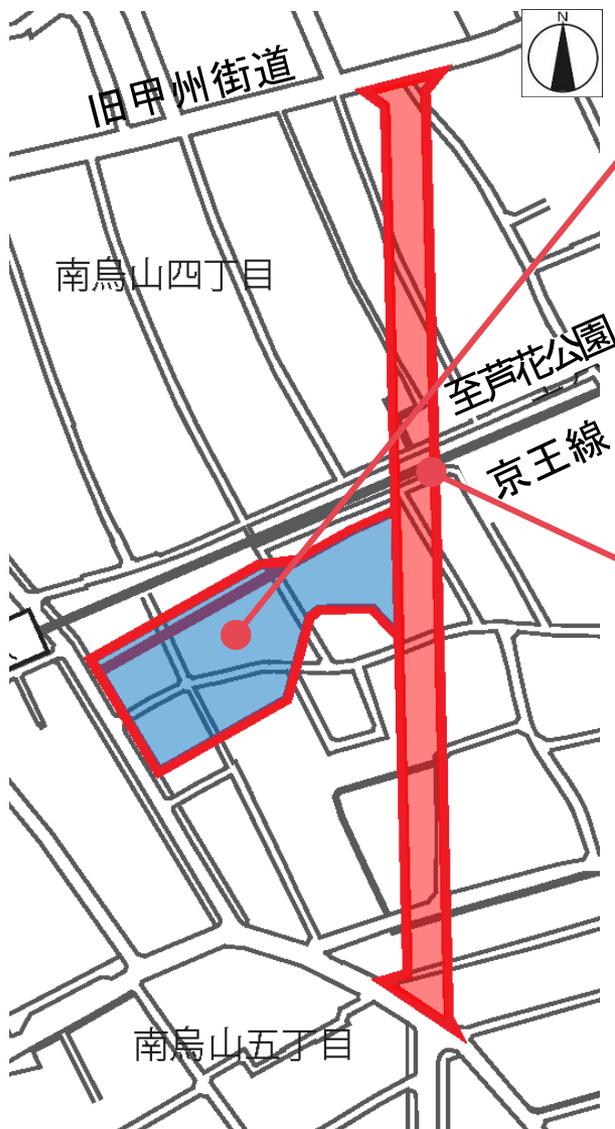


- 【凡例】
- 地区計画又は地区街づくり計画策定中
 - 地区街づくり計画策定済み
 - 高架完了



都市計画道路及び駅前広場整備

位置図



駅前広場整備

(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～平成34年度
面積	約5,260㎡(4,760㎡+500㎡)

都市計画道路 (補助第216号線)

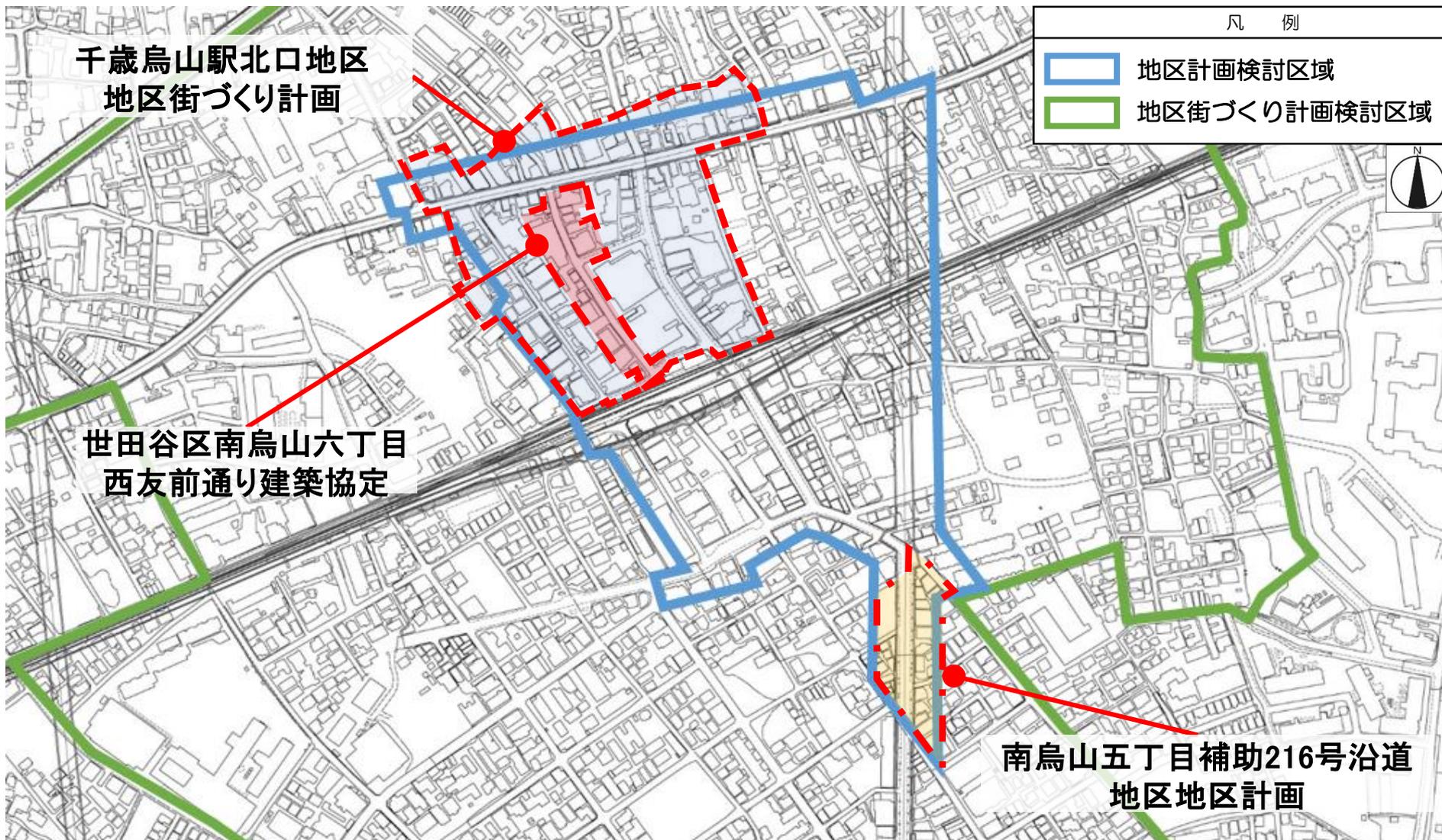
都市計画決定	昭和41年7月
事業認可	平成26年2月
事業期間	平成25年度～平成34年度
幅員・延長	幅員16m・延長370m

2. 現在進められている事業と既存街づくり計画



既存街づくり計画

千歳烏山駅周辺で、現在定められている計画は以下の通りです。

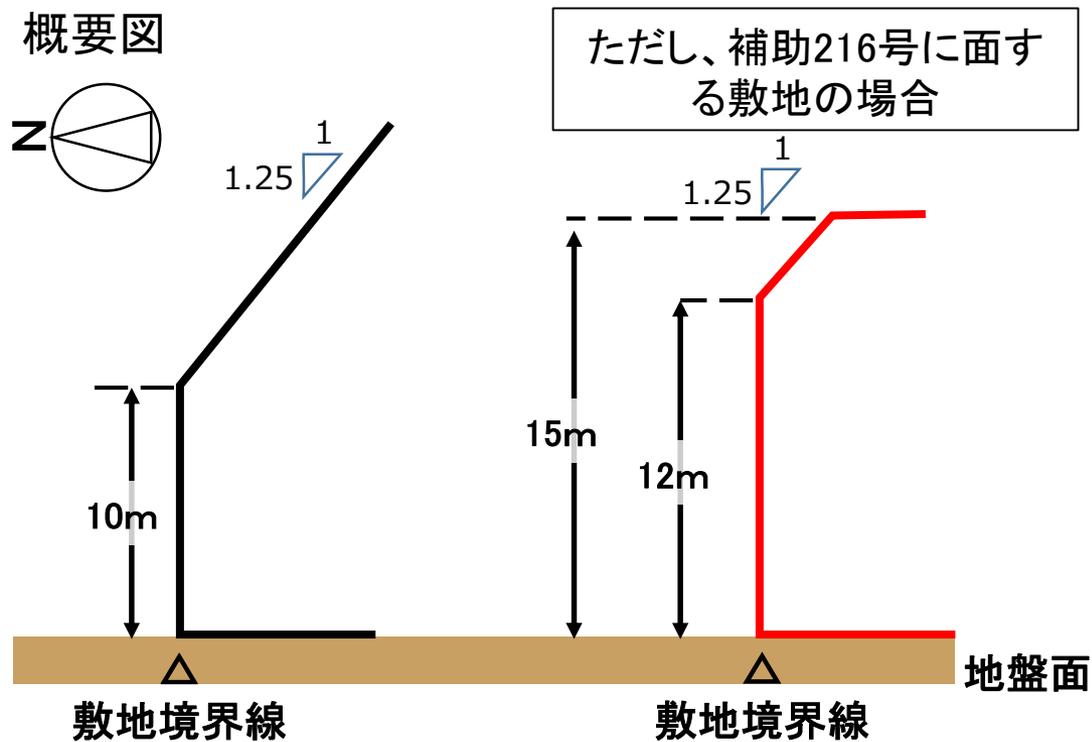
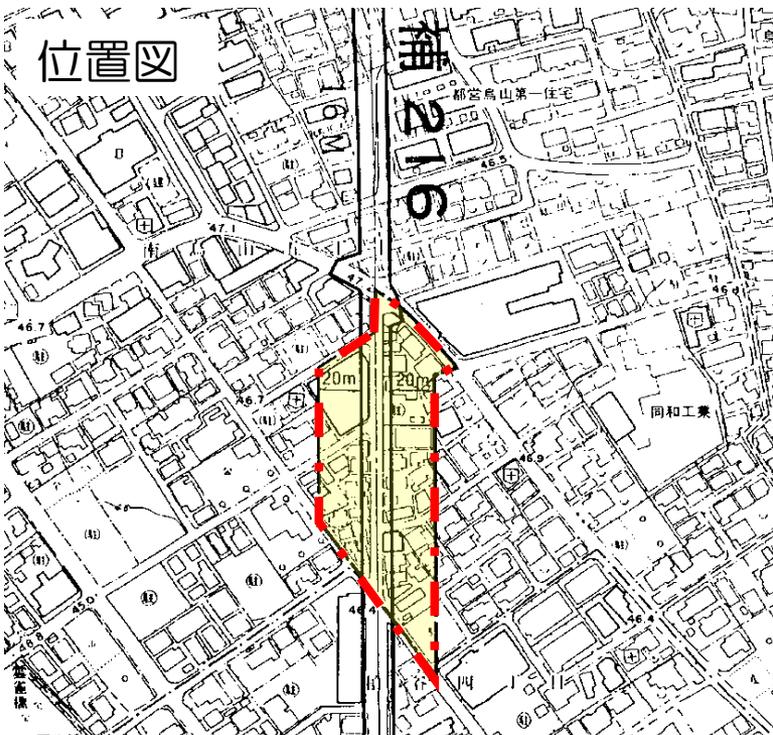


南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画 (平成元年10月11日 区決定)



下記のような地区計画が定められています。

区域の整備・開発及び 保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は補助216号の整備に合わせて商業・業務施設を誘導し、安全で快適かつ魅力ある街並み空間の創出を図っていくことを目標とする。
	土地利用の方針	土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、周辺と調和した商業・業務施設を中心とした土地利用を推進する。
	建築物等の整備の方針	補助216号の整備に合わせてよりよい街並み形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。



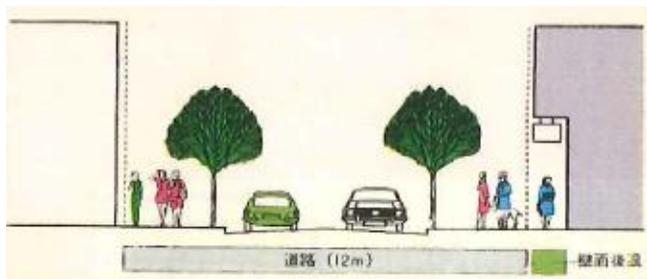


千歳烏山駅北口地区地区街づくり計画(平成7年4月)

- 基本方針
- ・災害時の緊急車両の通行スペースとして、道路と一体となった空間の形成
 - ・日常時は、買物客などの歩行者空間として活用

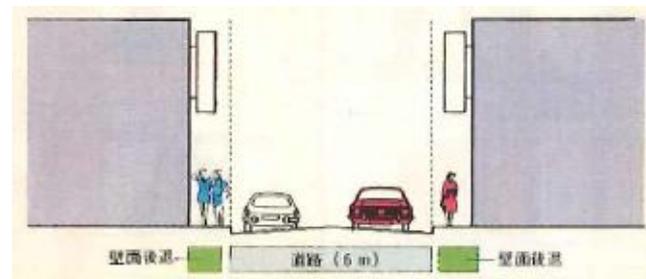
【駅前通り】

東側の建物の1階部分を1m壁面後退して下さい。



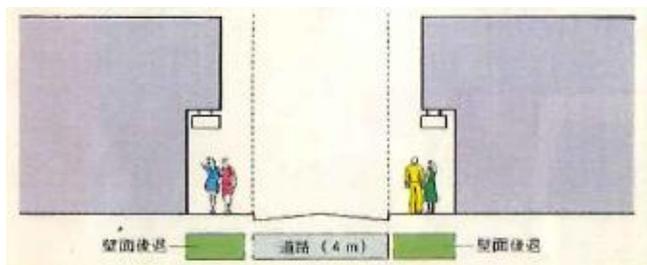
【西友前通り】

両側の建物を全面的に1m壁面後退して下さい。



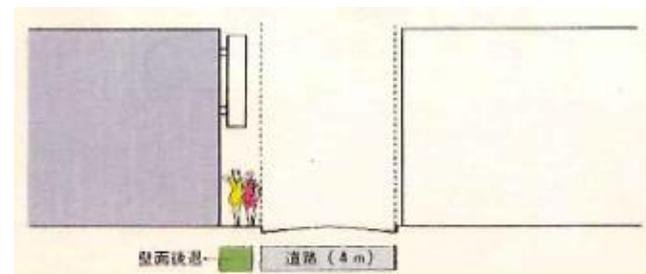
【西口通り】

両側の建物を全面的に1m壁面後退し、さらに1階部分を1m壁面後退して下さい。



【駅前裏通り】

西側の建物を全面的に1m壁面後退して下さい。



【旧甲州街道】

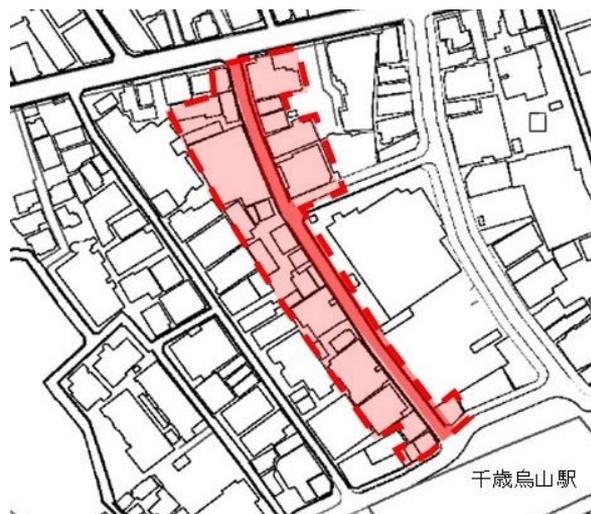
建替時に計画線まで、全面的に壁面後退して下さい。

世田谷区南烏山六丁目西友前通り建築協定 (平成10年9月30日 告示)



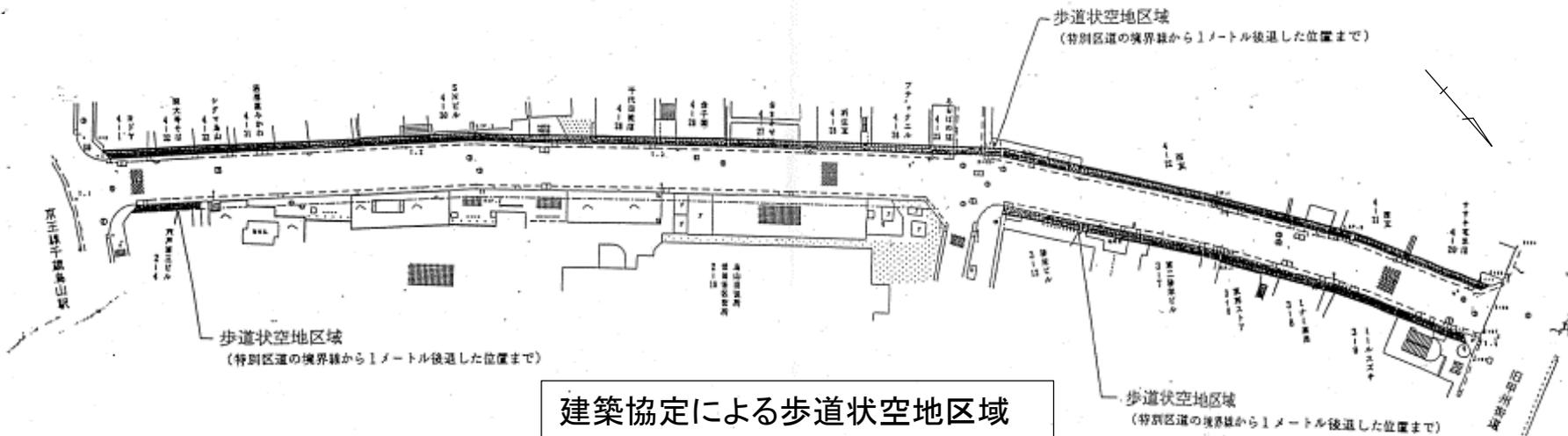
下記のような建築協定が定められています。

位置図



建築協定で定められた建築物に関する基準

壁面の位置の制限	道路から1m(歩道状空地)については、次に定めるところにより歩行者が常時通行できるようにしなければならない。
歩道状空地には、建築物及び建築物に附属する門及びへいを設けない。 歩道状空地と道路との段差は可能な限り小さくする。	



建築協定による歩道状空地区域



千歳烏山駅周辺地区地区計画・地区街づくり計画 (たたき台)

こちらから、本日ご意見いただきたい内容です。

街づくり構想

既存
街づくり計画

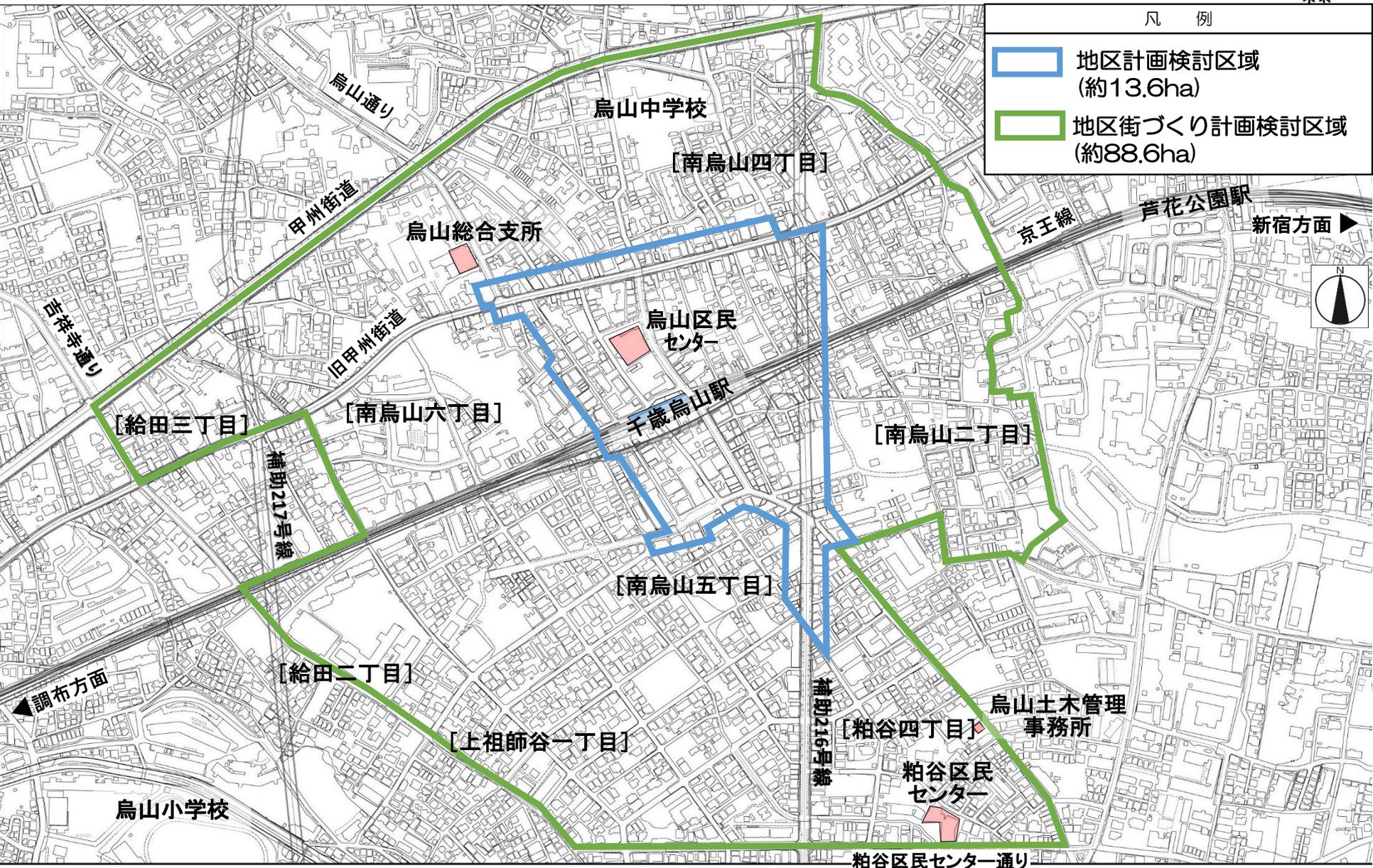
連続立体交差
事業

新たな計画

(地区計画・地区街づくり計画)



地区計画・地区街づくり計画検討区域





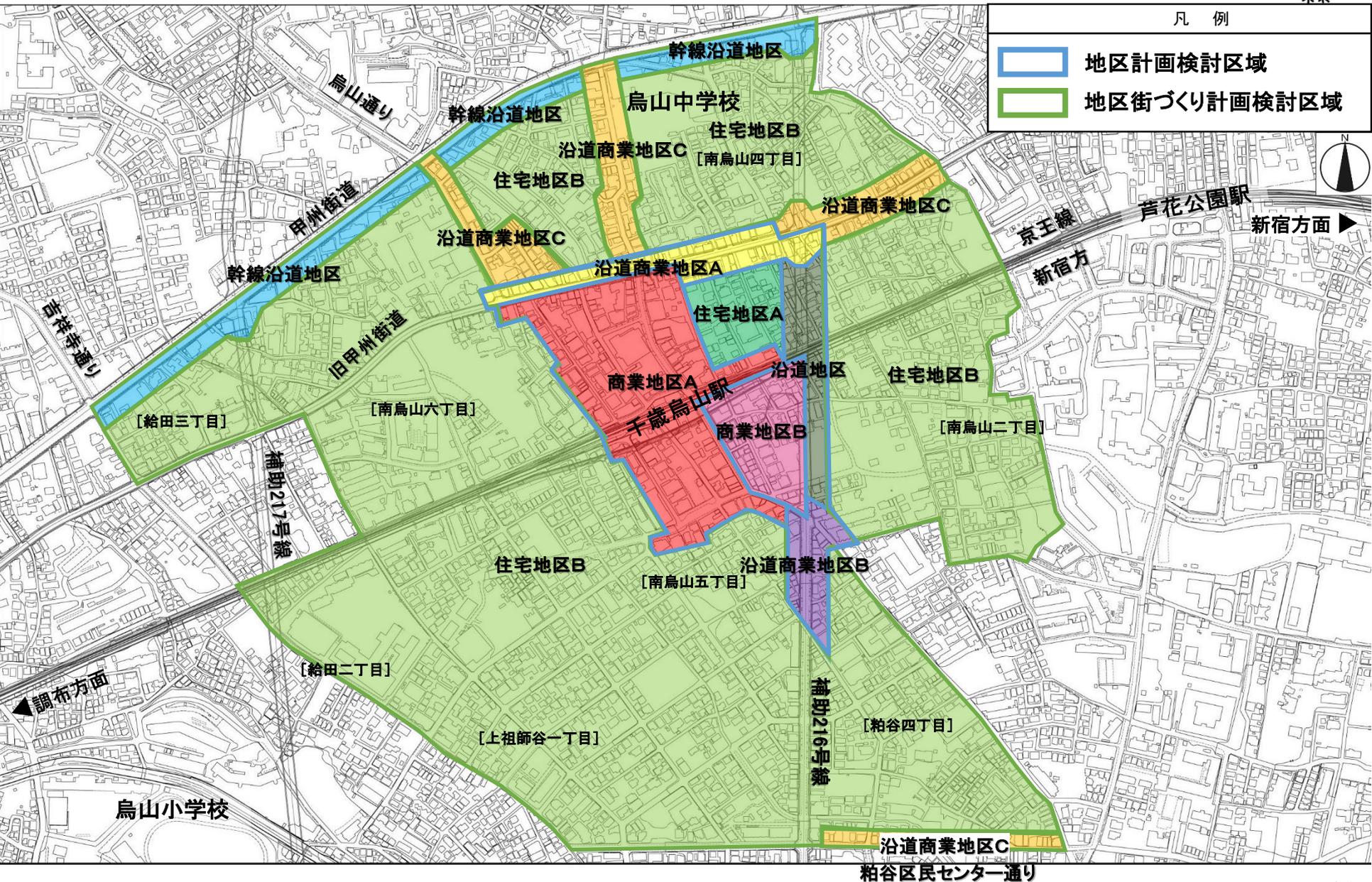
目標

地区計画・地区街づくり計画の目標(案)を下記の通り検討しています。

1. **都市整備方針に掲げる「主要な地域生活拠点」としてのにぎわいを創出し、区北西部において中心となる拠点を目指す。**
2. **京王線連続立体交差事業や都市計画道路、駅前広場整備の事業にあわせ、駅南北市街地の一体的な街づくりを進めながら、駅周辺の商業地と住宅地が調和した「魅力あふれる安全で快適な市街地」の実現を目指す。**



地区の区分

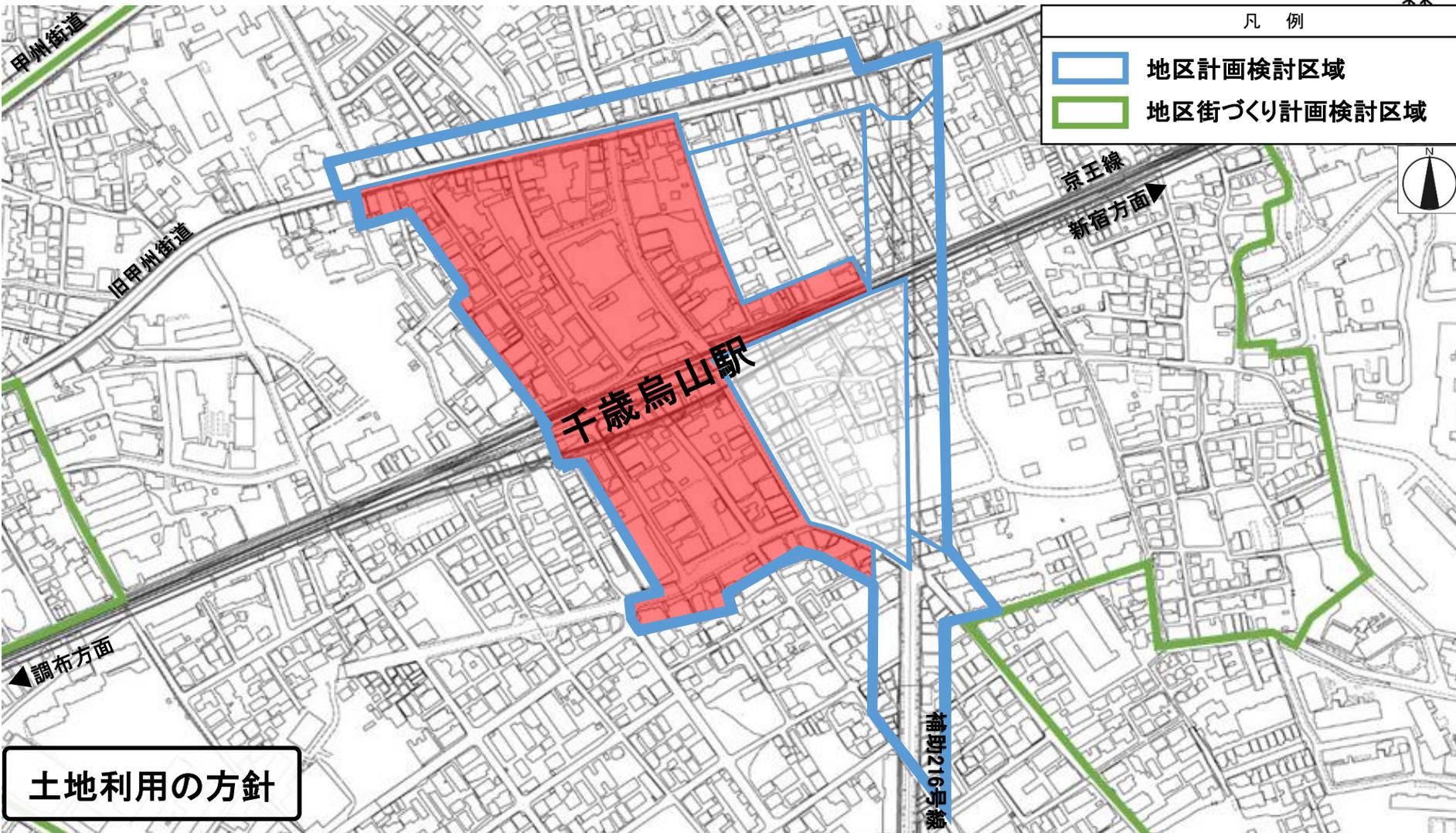


土地利用の方針:商業地区A



凡例

-  地区計画検討区域
-  地区街づくり計画検討区域



土地利用の方針

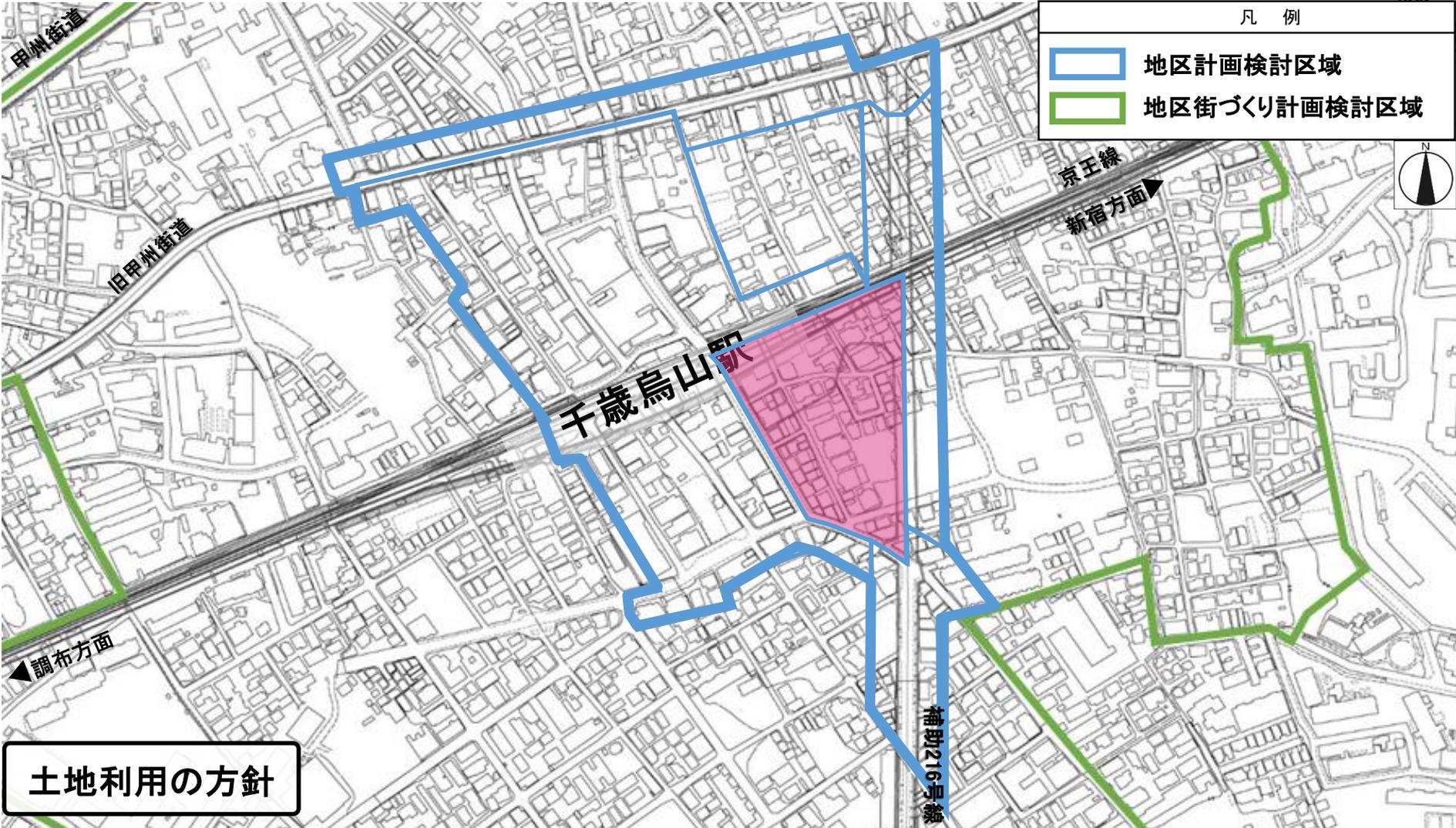
商業・業務・文化施設の集積及び安全で快適な歩行者空間の創出を図り、地域の核としてふさわしい活気ある商業拠点の形成を図る。

土地利用の方針:商業地区B



凡 例

-  地区計画検討区域
-  地区街づくり計画検討区域



土地利用の方針

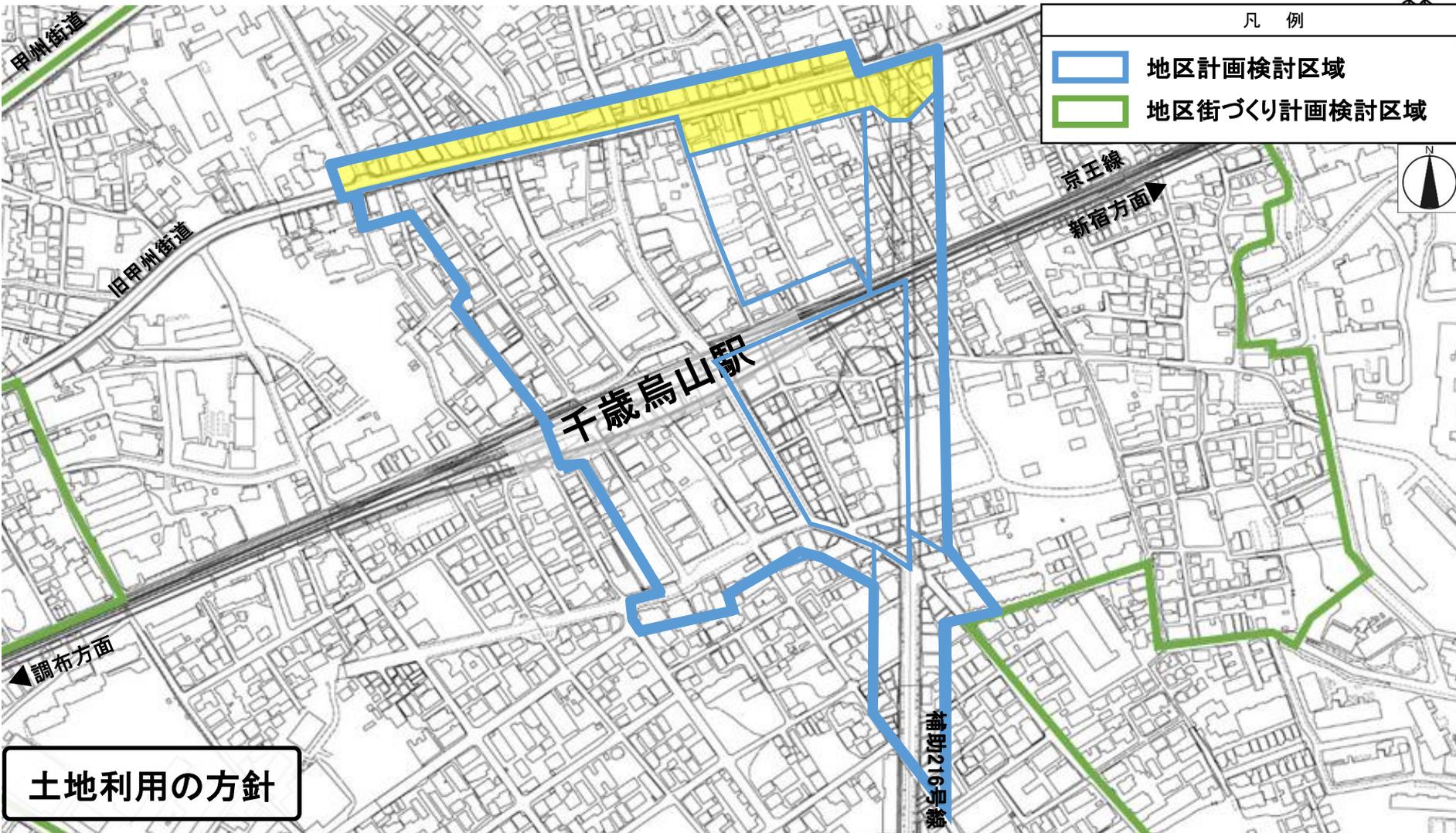
補助216号線及び駅前広場の整備に伴い、建築物の共同化等による土地の合理的かつ適正な利用を促進し、駅前にふさわしい防災性が高く魅力的な商業拠点の形成を図る。

土地利用の方針:沿道商業地区A



凡 例

-  地区計画検討区域
-  地区街づくり計画検討区域



土地利用の方針

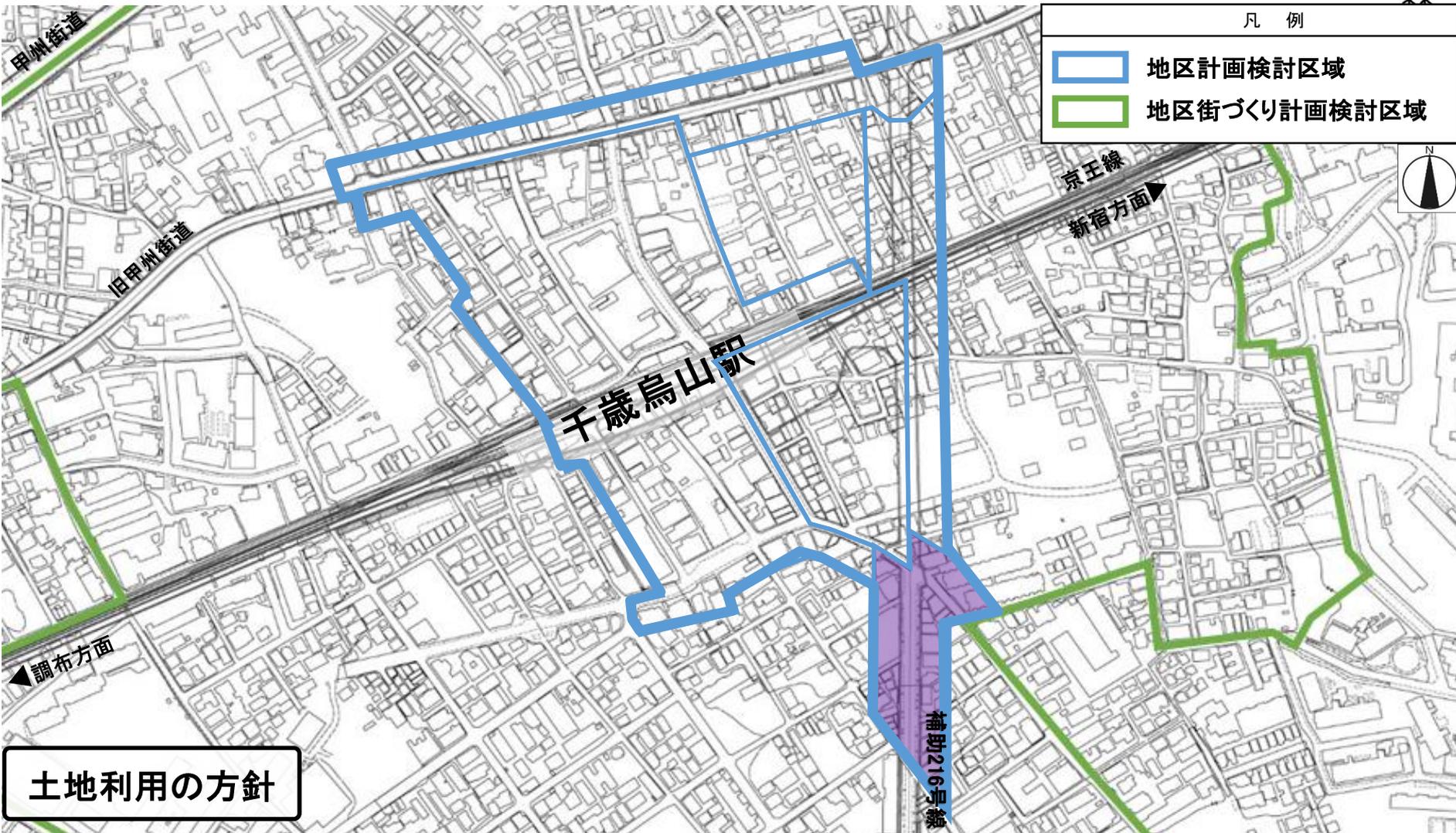
歩行者の安全性と商業・業務施設の連続性を確保し、住商が調和した市街地の形成を図る

土地利用の方針:沿道商業地区B



凡 例

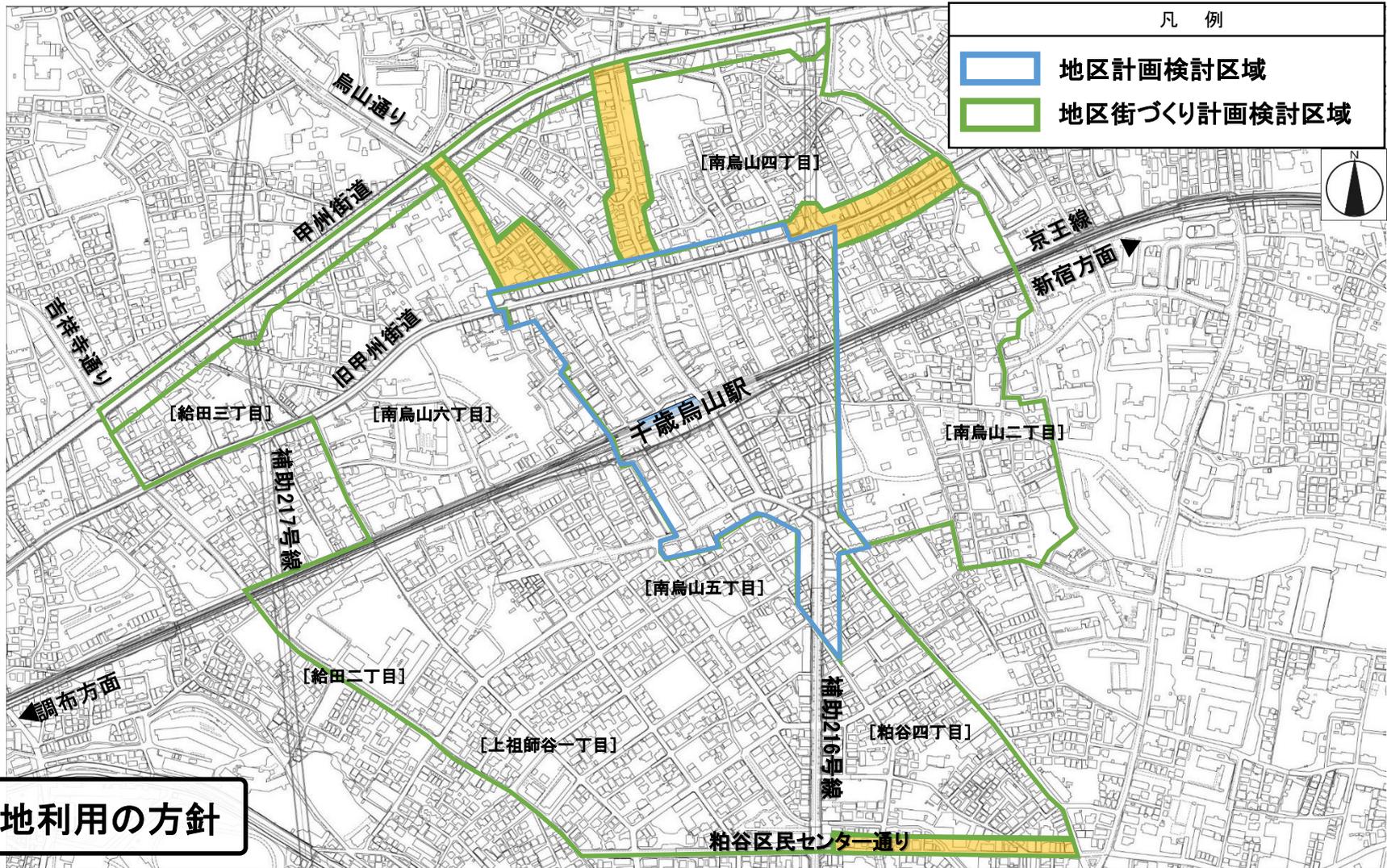
-  地区計画検討区域
-  地区街づくり計画検討区域



土地利用の方針

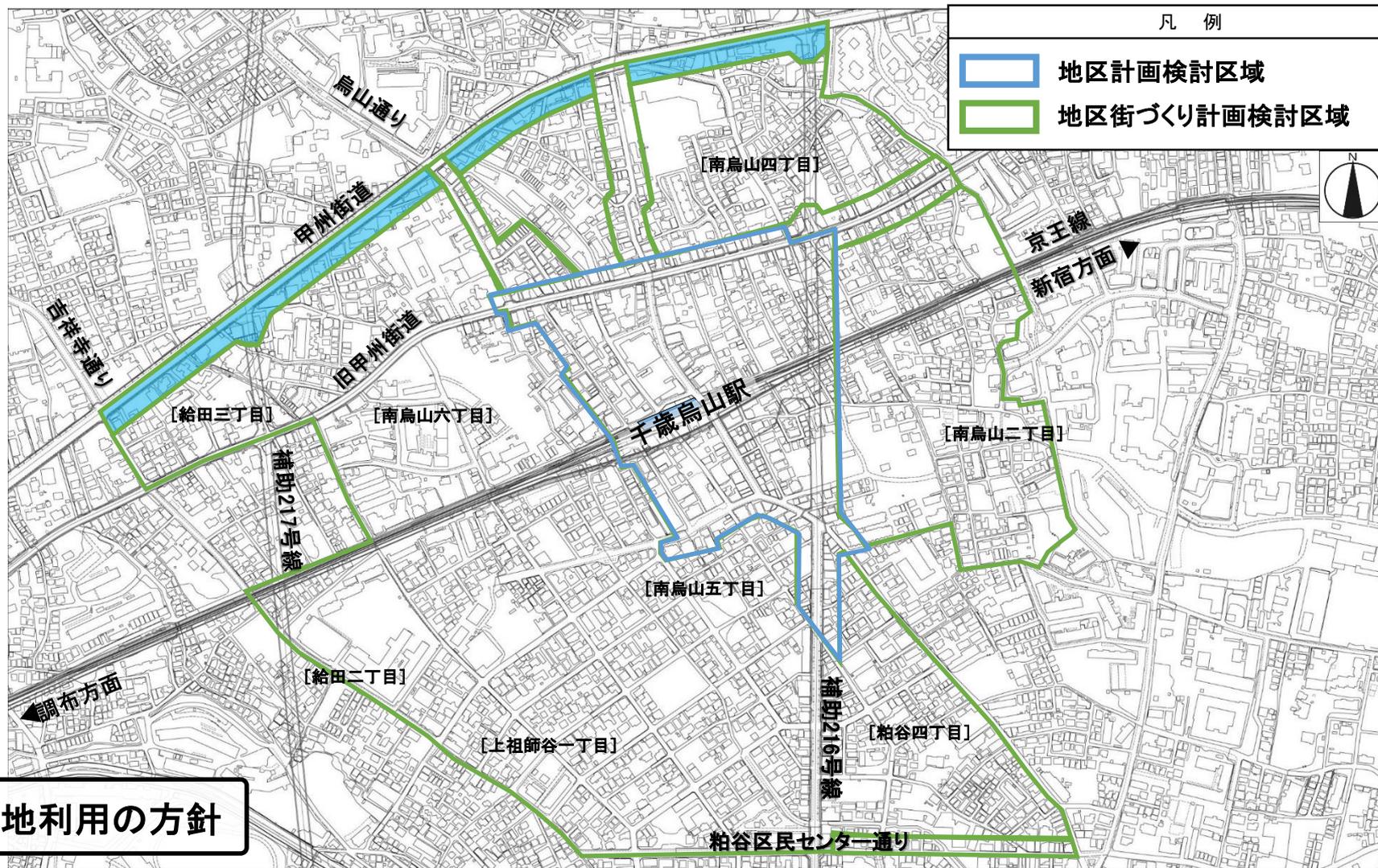
商業・業務施設の連続性を確保しながら、よりよい街並み形成を図り、住商が調和した災害に強い市街地の形成を図る。

土地利用の方針:沿道商業地区C



店舗と住宅の調和を図り、身近な商業地としての市街地の形成を図る。

土地利用の方針: 幹線沿道地区



土地利用の方針

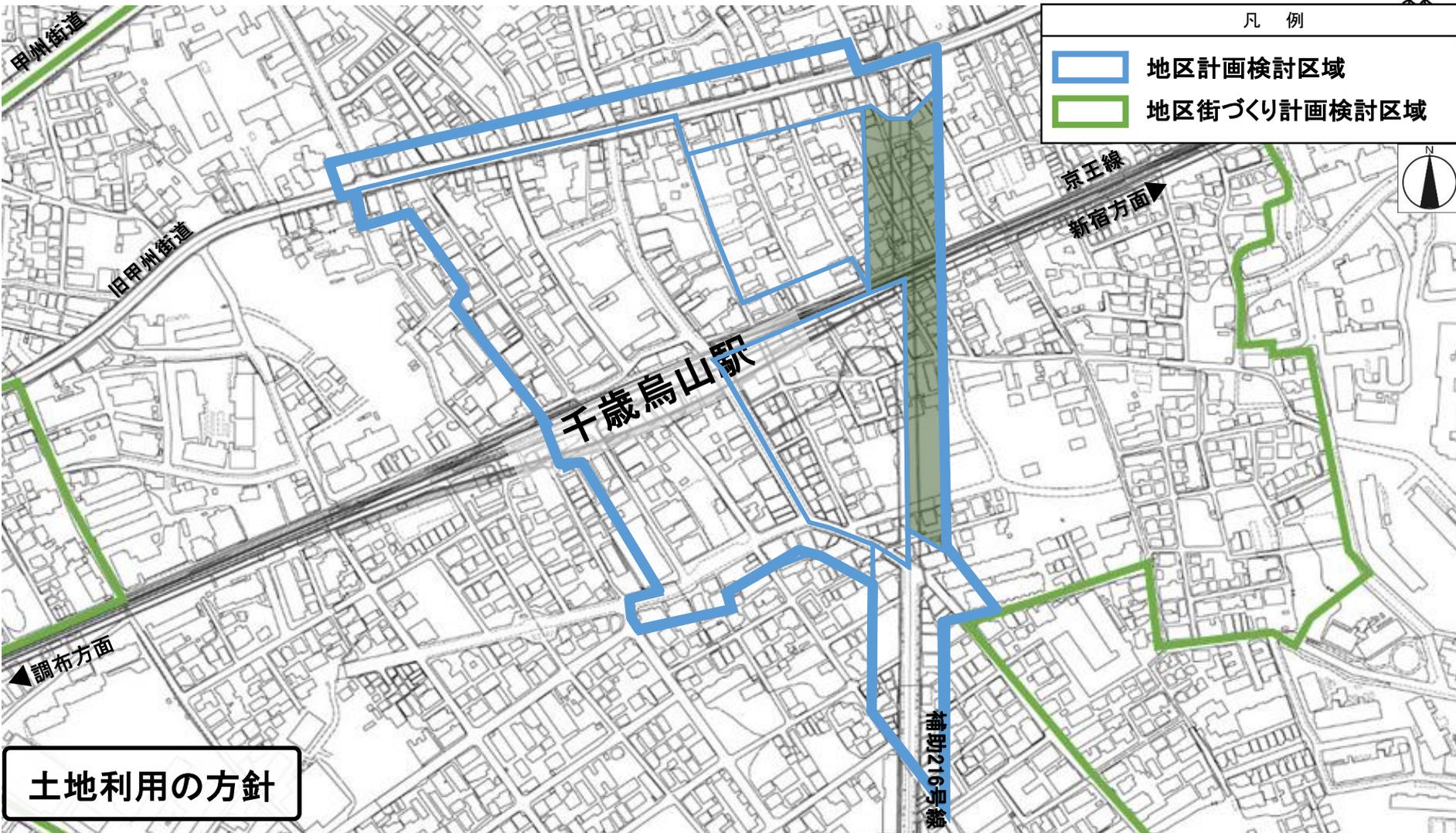
集合住宅や商業・業務施設等を誘導するとともに、後背の住宅地との調和を図り、幹線沿道にふさわしい防災性の高い市街地の形成を図る。

土地利用の方針:沿道地区



凡 例

-  地区計画検討区域
-  地区街づくり計画検討区域



土地利用の方針

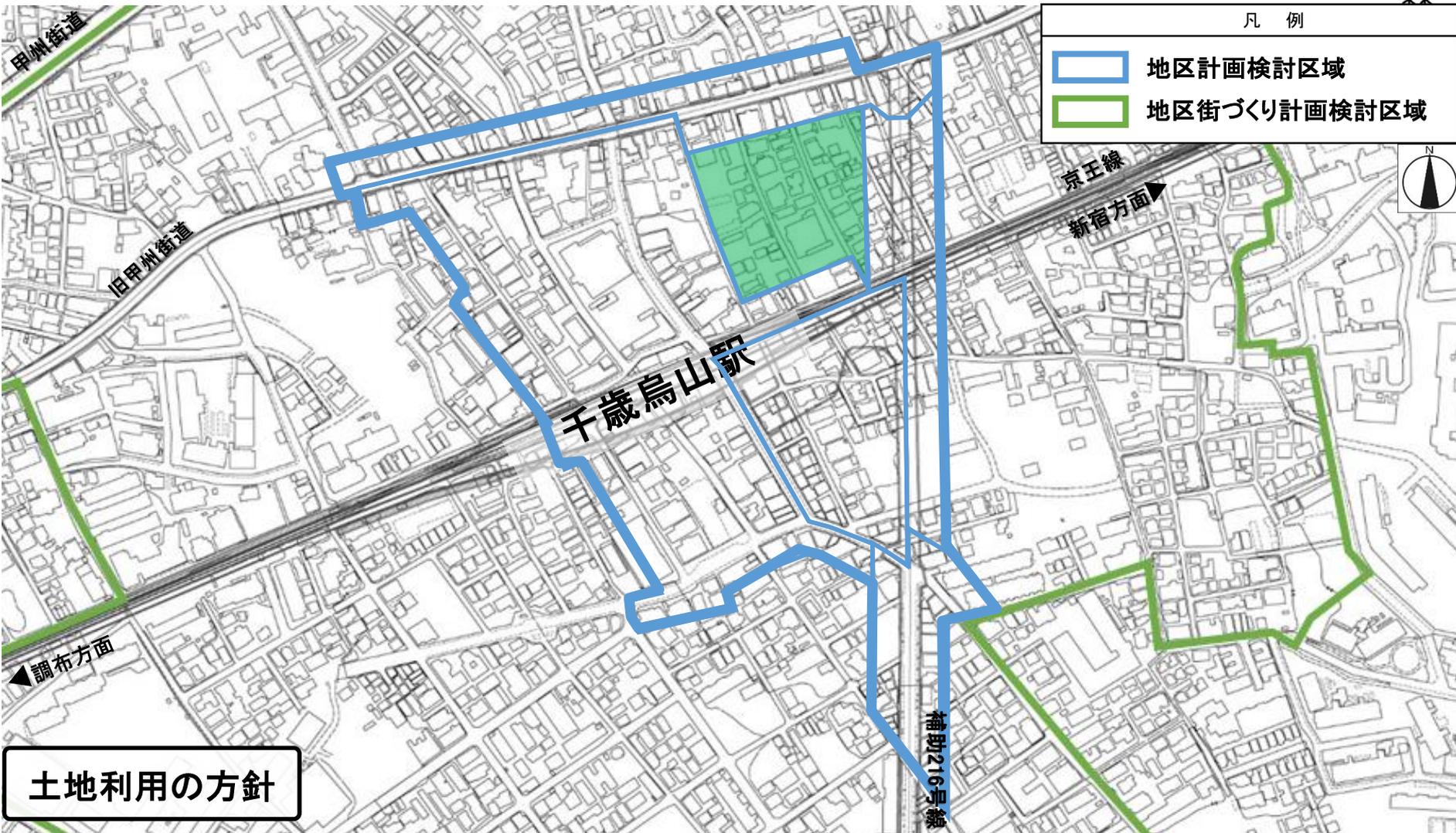
補助216号線の整備にあわせて、延焼遮断帯の形成を促進し、周辺の住環境との調和に配慮した災害に強い地区幹線沿道の市街地の形成を図る。

土地利用の方針:住宅地区A



凡例

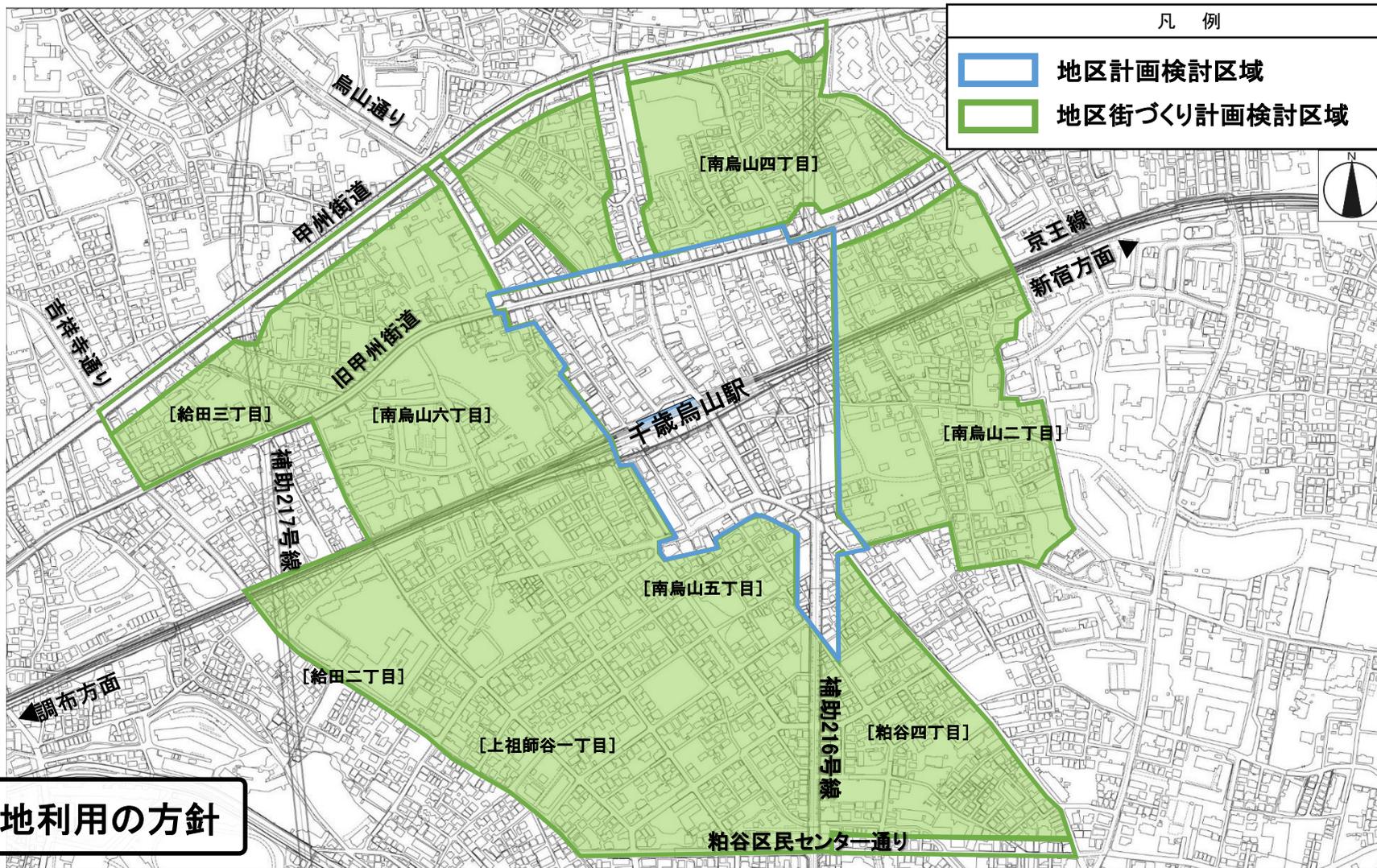
-  地区計画検討区域
-  地区街づくり計画検討区域



土地利用の方針

戸建住宅と集合住宅が共存し生活利便施設を適切に誘導しながら、周辺の街並みと調和した良好な住宅地の形成を図る。

土地利用の方針:住宅地区B



緑豊かな住環境を維持・保全し、周辺の街並みと調和した住宅地の形成を図る。



建築物等の整備の方針

地区計画・地区街づくり計画の建築物等の整備の方針を下記の通り検討しています。

- 1 商業・業務機能の連続性を持たせるとともに、性風俗等を制限した健全な商業環境の誘導 ⇒ 「建築物等の用途の制限」
- 2 安全で快適な歩行者空間の確保
⇒「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」
- 3 「街並み誘導型地区計画」により、統一的な街並みを誘導しつつ、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成
⇒「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設置の制限」
- 4 周辺的环境と調和した街並みの形成
⇒「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」
- 5 みどり豊かな住環境の形成と、防災性の向上
⇒「壁面の位置の制限」,「垣又はさくの構造の制限」



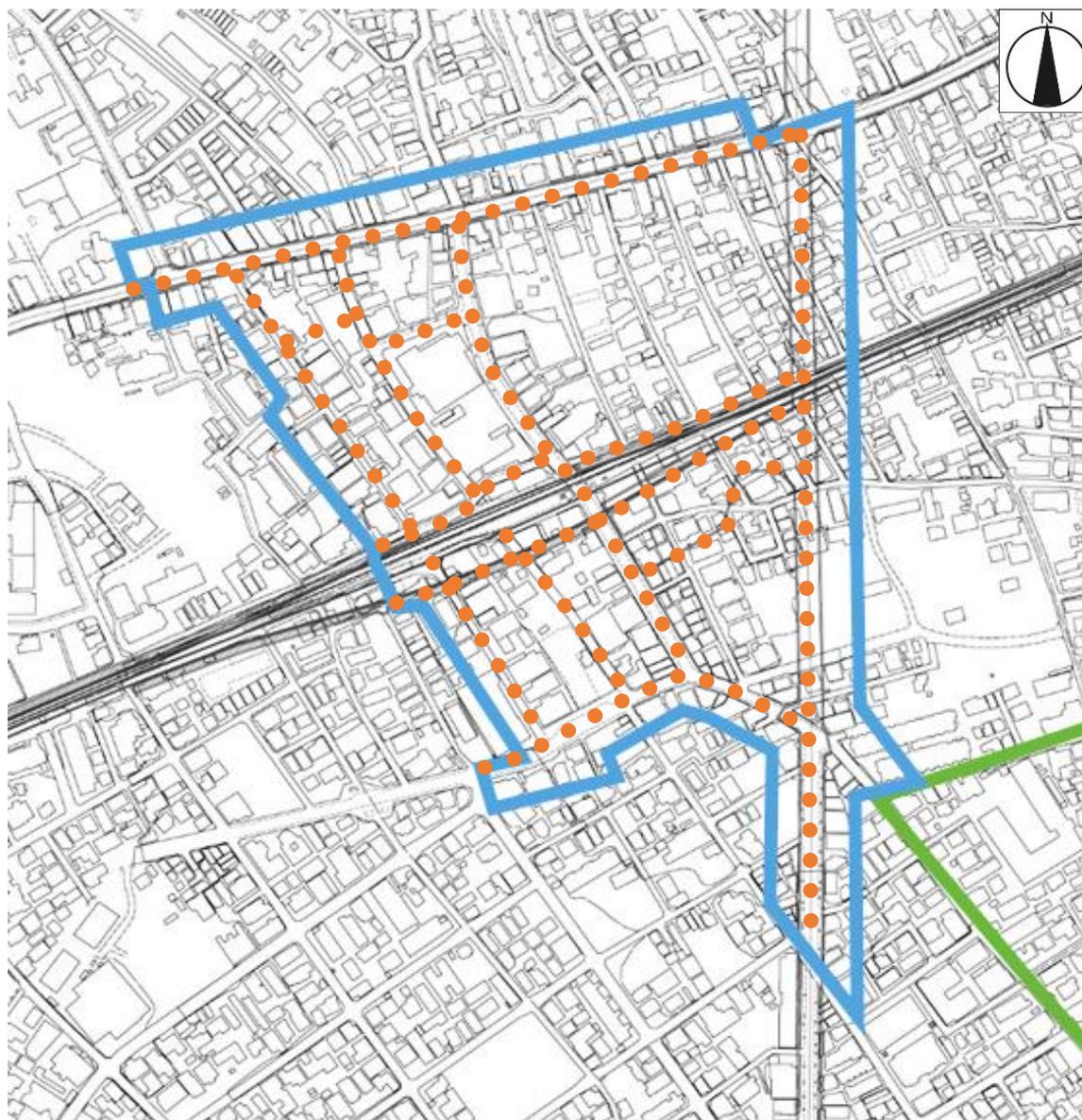
地区街づくり計画で策定する方針

地区街づくり計画で策定する方針を下記の通り検討しています。

- 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してください。
- 2 狭あい道路の後退用地やすみ切り用地については、道路状に整備し、通行の妨げとなるプランター、自動車、バイク、自転車等を置かないようにしてください。
- 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、浸水被害の防止に努めてください。
- 4 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の推進に努めてください。



歩行者回遊軸の位置

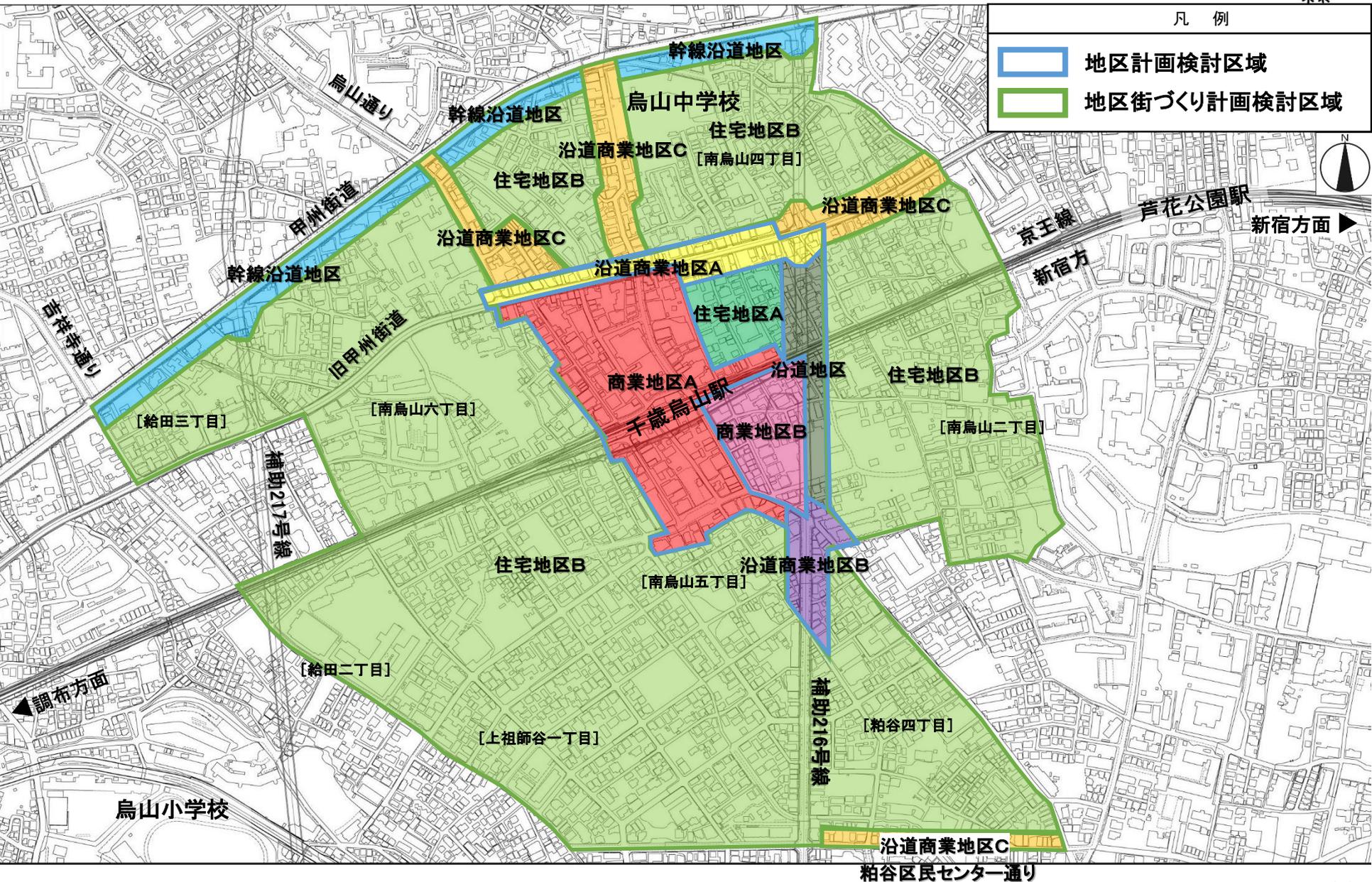


凡例

●●● 歩行者回遊軸

4. 整備計画案(たたき台)について

整備計画案(たたき台)





商業地区A

地区街づくり計画

地区計画

1. 建築物等の用途の制限	○
2. 建築物の容積率の最高限度	○
3. 建築物の敷地面積の最低限度	○
4. 建築物等の高さの最高限度	○
5. 壁面の位置の制限	○
6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○
7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○
8. 垣又はさきの構造の制限	○
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	○

1. 建築物等の用途の制限

目的: 商業・業務機能の連続性を確保し、健全な商業環境を誘導する。

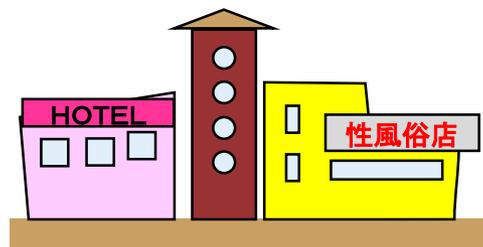
① 1階部分の用途の制限



② 風営法等の制限

性風俗関連特殊営業の用途で
使う店舗又は事務所

倉庫業を営む倉庫



制限します





商業地区A

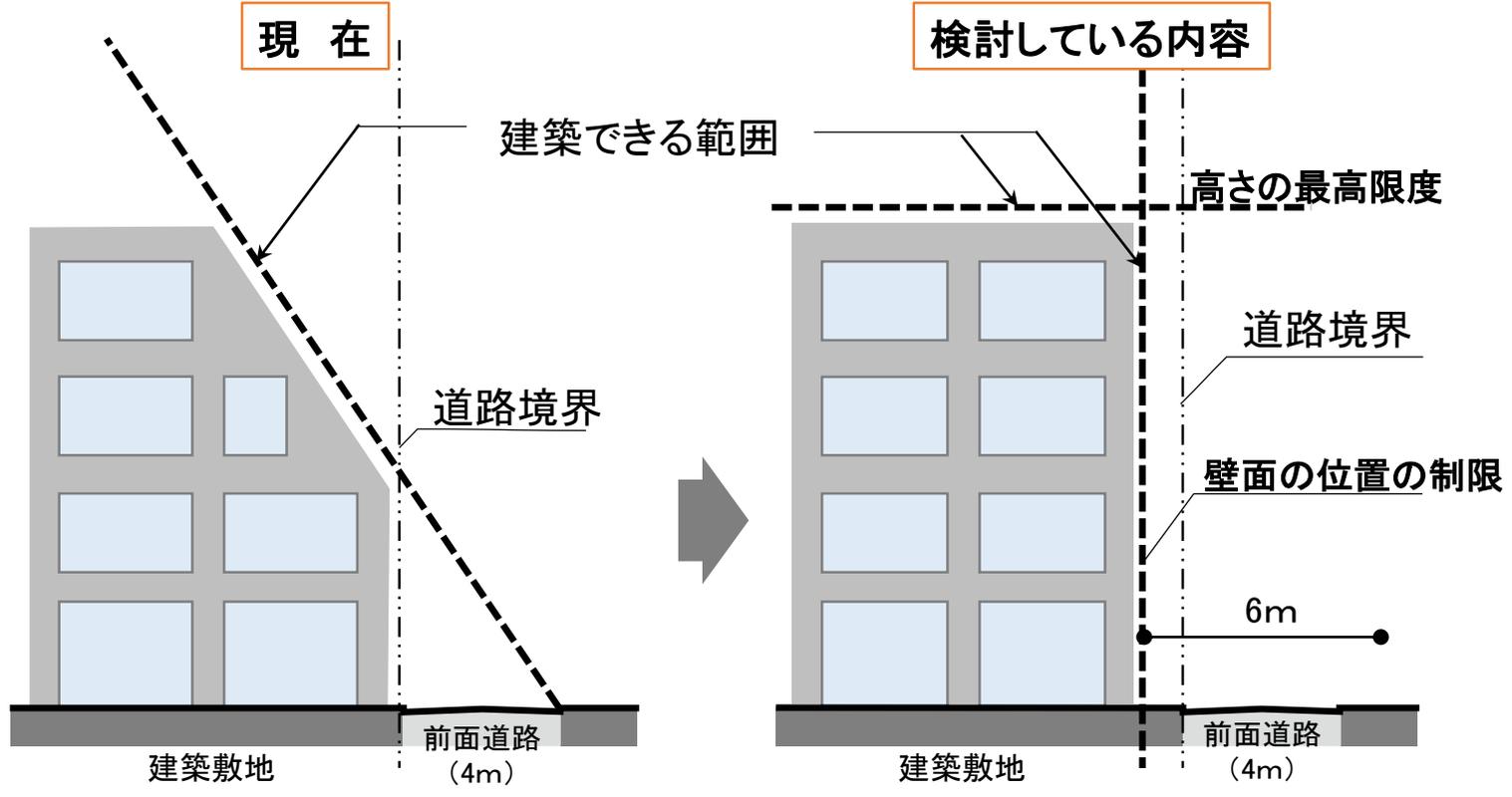
地区街づくり計画	
地区計画	
1. 建築物等の用途の制限	○
2. 建築物の容積率の最高限度	○
3. 建築物の敷地面積の最低限度	○
4. 建築物等の高さの最高限度	○
5. 壁面の位置の制限	○
6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○
7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○
8. 垣又はさきの構造の制限	○
9. 建築物の構造の制限	—
10. 樹木の保全と緑化の推進	○
11. 雨水貯留浸透施設の設置	○

- 2. 建築物の容積率の最高限度
- 3. 建築物の敷地面積の最低限度
- 4. 建築物等の高さの最高限度

目的: 統一的な街並みの形成と土地の合理的な有効活用を図る。

※西口通りを中心に検討を進めています。

街並み誘導型地区計画
 地区計画で定める制限に適合し、認定を受けることで、道路斜線制限と前面道路幅員による容積率制限が緩和される制度です。





商業地区A

地区街づくり計画

地区計画

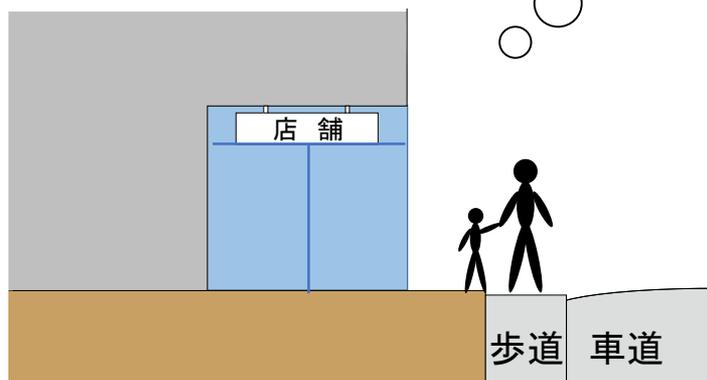
- 1. 建築物等の用途の制限 ○
- 2. 建築物の容積率の最高限度 ○
- 3. 建築物の敷地面積の最低限度 ○
- 4. 建築物等の高さの最高限度 ○
- 5. 壁面の位置の制限 ○
- 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ○
- 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ○
- 8. 垣又はさきの構造の制限 ○
- 9. 建築物の構造の制限 —
- 10. 樹木の保全と緑化の推進 ○
- 11. 雨水貯留浸透施設の設置 ○

5. 壁面の位置の制限

目的:安全で快適な歩行者空間を確保し、商店街内の回遊性を向上させる

家族連れでも安心して歩ける回遊軸が生まれます。

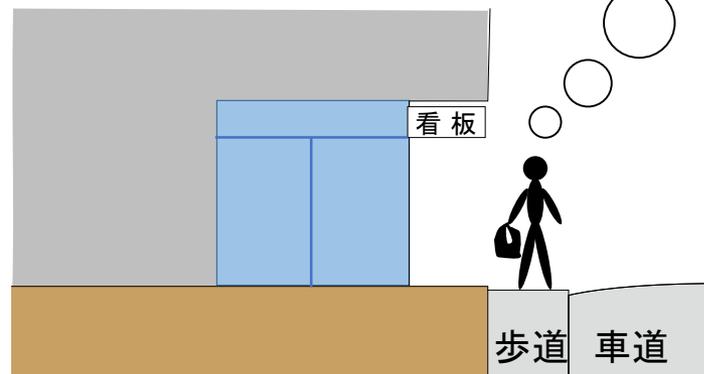
パターン1



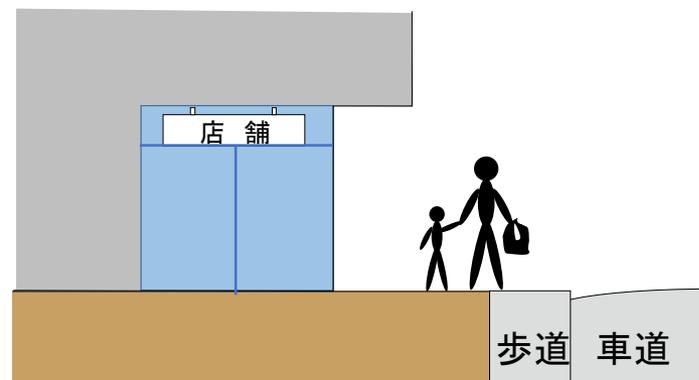
家族連れでも安心して歩ける開放的な空間が生まれます。

店先に開放的な空間が生まれます。

パターン2



パターン3





商業地区A

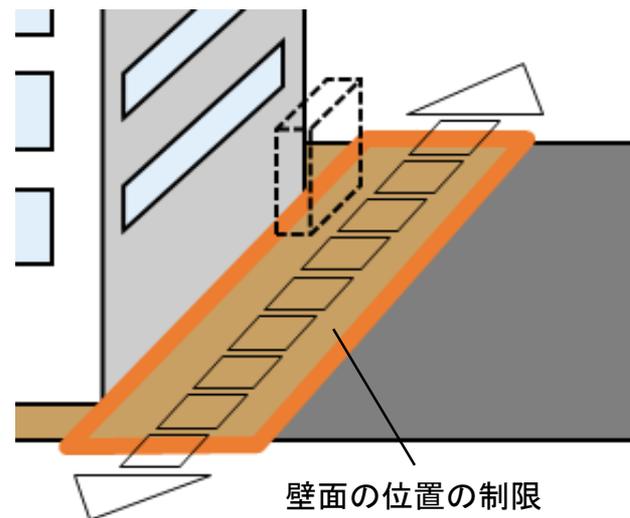
地区街づくり計画

地区計画

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. 建築物等の用途の制限 | ○ |
| 2. 建築物の容積率の最高限度 | ○ |
| 3. 建築物の敷地面積の最低限度 | ○ |
| 4. 建築物等の高さの最高限度 | ○ |
| 5. 壁面の位置の制限 | ○ |
| 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | ○ |
| 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | ○ |
| 8. 垣又はさの構造の制限 | ○ |
| 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 | ○ |

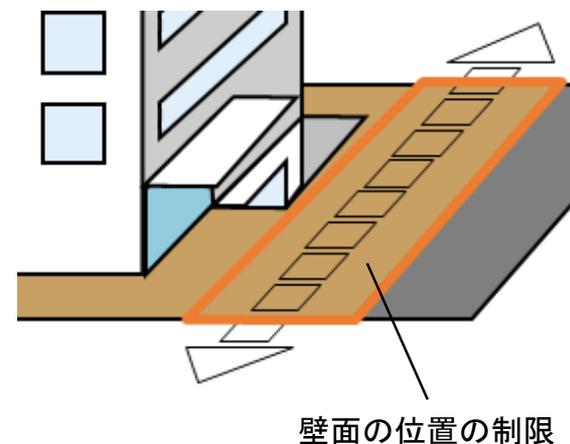
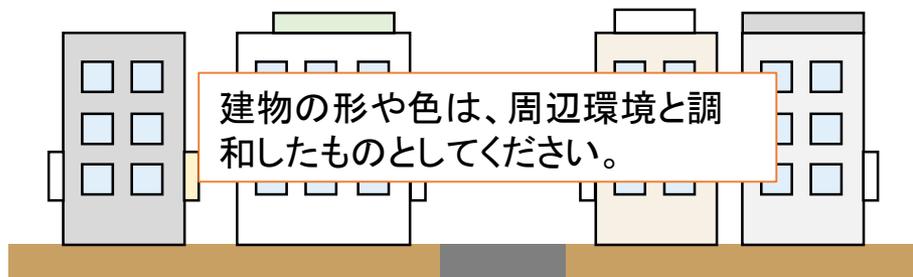
6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

目的: 安全な歩行者空間を確保し、商店街の回遊性を向上させる。



7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的: 周辺環境と調和した街並みを形成する。





商業地区A

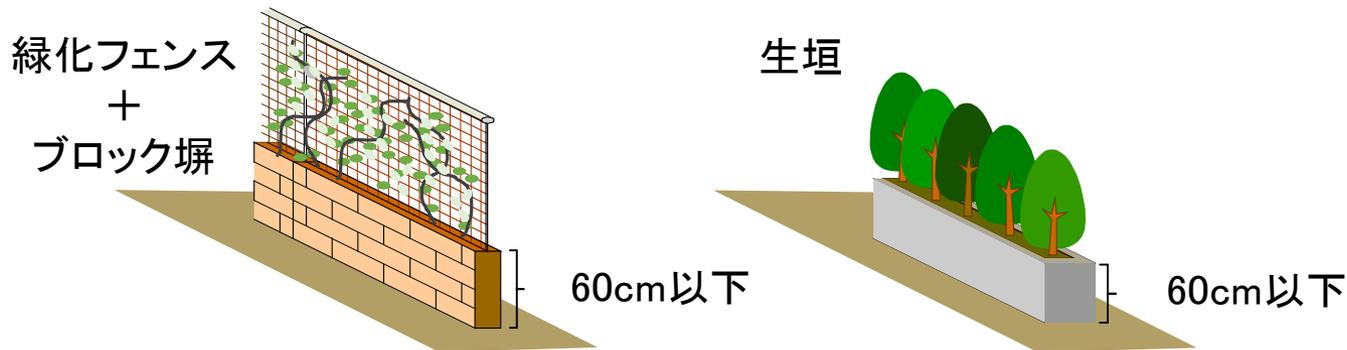
地区街づくり計画

地区計画

- 1. 建築物等の用途の制限 ○
- 2. 建築物の容積率の最高限度 ○
- 3. 建築物の敷地面積の最低限度 ○
- 4. 建築物等の高さの最高限度 ○
- 5. 壁面の位置の制限 ○
- 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ○
- 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ○
- 8. 垣又はさくの構造の制限 ○
- 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 ○

8. 垣又はさくの構造の制限

目的: 防災性の向上及びみどり豊かな街並みの形成を図る。



10. 樹木の保全と緑化の推進

目的: みどり豊かで潤いのある市街地を形成する。
 現在ある樹木を守りつつ、新たな緑化を増やし住環境の向上を図る。

11. 雨水貯留浸透施設の設置

目的: 雨水の河川等への流出を抑制する施設を敷地内に設置し、豪雨対策を図る。



浸透ます



浸透地下埋設管



沿道商業地区A

地区街づくり計画

地区計画

1. 建築物等の用途の制限	○
2. 建築物の容積率の最高限度	—
3. 建築物の敷地面積の最低限度	—
4. 建築物等の高さの最高限度	—
5. 壁面の位置の制限	○
6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○
7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○
8. 垣又はさきの構造の制限	○
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	○

1. 建築物等の用途の制限

目的: 商業・業務機能の連続性を確保し、健全な商業環境を誘導する。

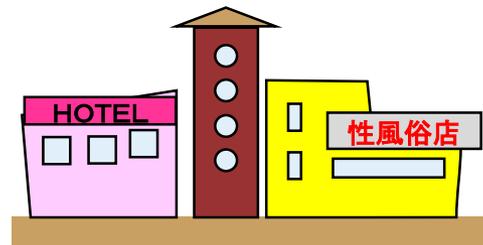
① 1階部分の用途の制限



② 風営法等の制限

性風俗関連特殊営業の用途で
使う店舗又は事務所

倉庫業を営む倉庫





沿道商業地区A

地区街づくり計画

地区計画

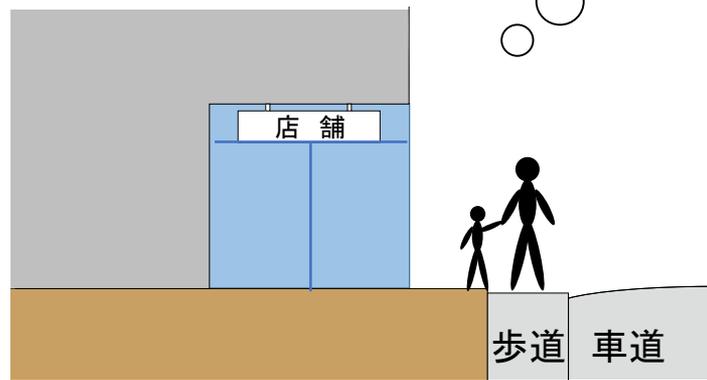
- 1. 建築物等の用途の制限 ○
- 2. 建築物の容積率の最高限度 ○
- 3. 建築物の敷地面積の最低限度 ○
- 4. 建築物等の高さの最高限度 ○
- 5. 壁面の位置の制限 ○
- 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ○
- 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ○
- 8. 垣又はさくの構造の制限 ○
- 9. 建築物の構造の制限 —
- 10. 樹木の保全と緑化の推進 ○
- 11. 雨水貯留浸透施設の設置 ○

5. 壁面の位置の制限

目的:安全で快適な歩行者空間を確保し、商店街内の回遊性を向上させる

家族連れでも安心して歩ける回遊軸が生まれます。

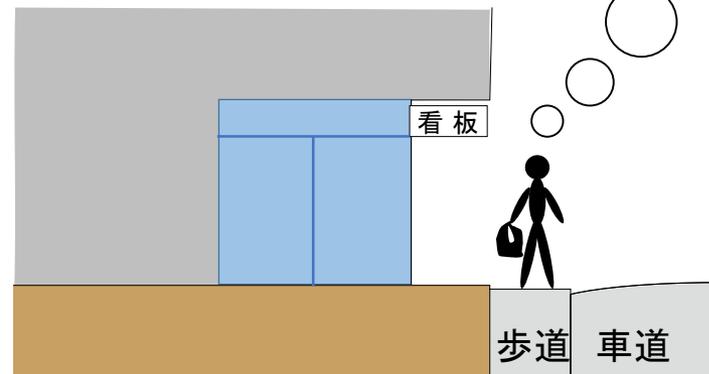
パターン1



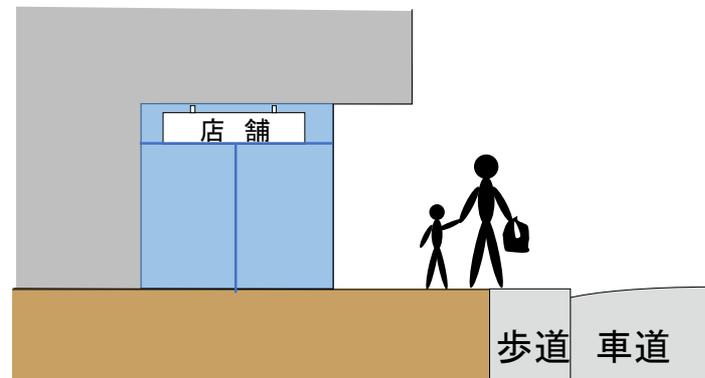
家族連れでも安心して歩ける開放的な空間が生まれます。

店先に開放的な空間が生まれます。

パターン2



パターン3





沿道商業地区A

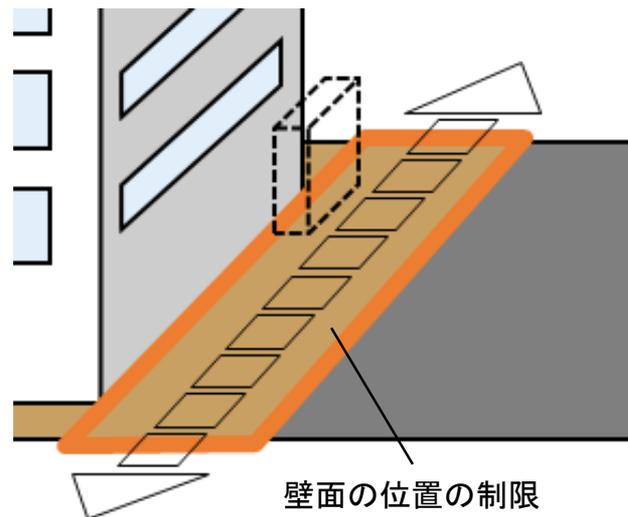
地区街づくり計画

地区計画

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. 建築物等の用途の制限 | ○ |
| 2. 建築物の容積率の最高限度 | — |
| 3. 建築物の敷地面積の最低限度 | — |
| 4. 建築物等の高さの最高限度 | — |
| 5. 壁面の位置の制限 | ○ |
| 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | ○ |
| 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | ○ |
| 8. 垣又はさきの構造の制限 | ○ |
| 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 | ○ |

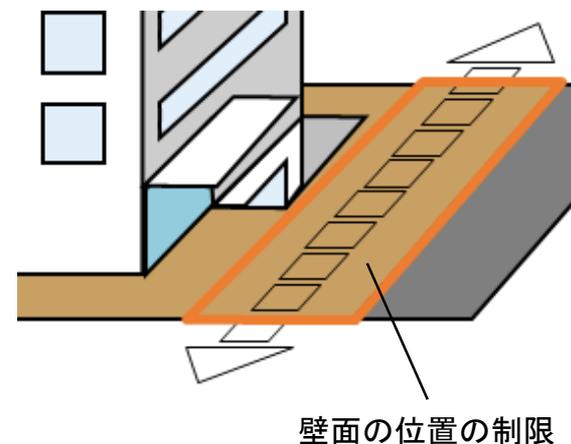
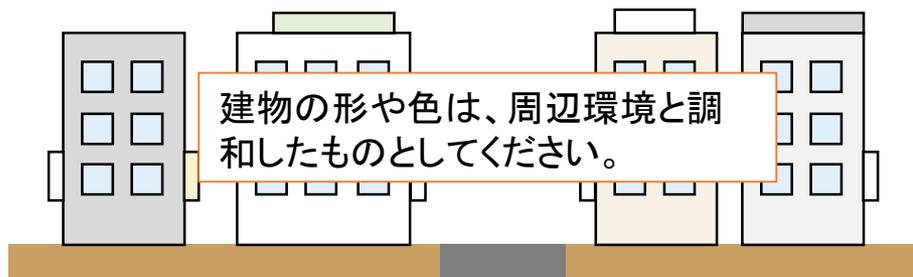
6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

目的:安全な歩行者空間を確保し、商店街の回遊性を向上させる。



7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的:周辺環境と調和した街並みを形成する。





沿道商業地区A

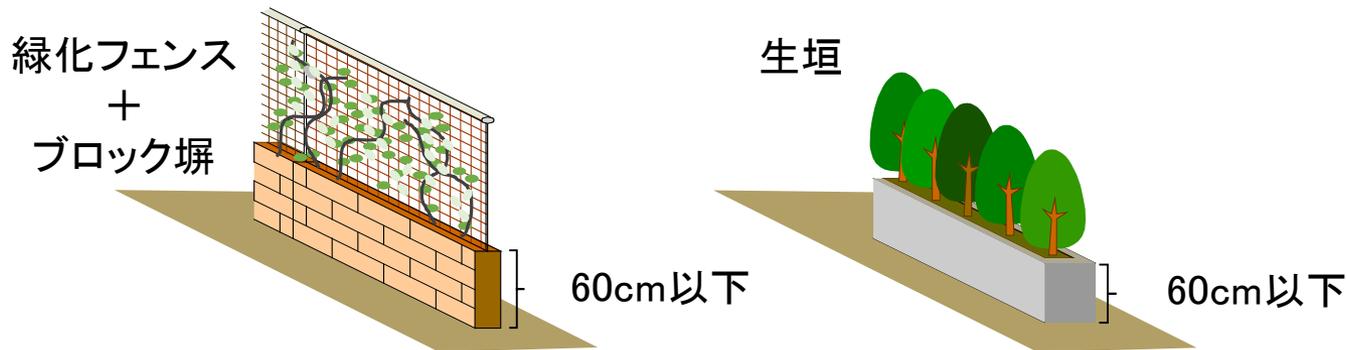
地区街づくり計画

地区計画

- 1. 建築物等の用途の制限 ○
- 2. 建築物の容積率の最高限度
- 3. 建築物の敷地面積の最低限度
- 4. 建築物等の高さの最高限度
- 5. 壁面の位置の制限 ○
- 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ○
- 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ○
- 8. 垣又はさくの構造の制限 ○
- 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 ○

8. 垣又はさくの構造の制限

目的: 防災性の向上及びみどり豊かな街並みの形成を図る。



10. 樹木の保全と緑化の推進

目的: みどり豊かで潤いのある市街地を形成する。
 現在ある樹木を守りつつ、新たな緑化を増やし住環境の向上を図る。

11. 雨水貯留浸透施設の設置

目的: 雨水の河川等への流出を抑制する施設を敷地内に設置し、豪雨対策を図る。



浸透ます



浸透地下埋設管



沿道商業地区B

地区街づくり計画

地区計画

- 1. 建築物等の用途の制限 ○
- 2. 建築物の容積率の最高限度
- 3. 建築物の敷地面積の最低限度
- 4. 建築物等の高さの最高限度 ○
- 5. 壁面の位置の制限
- 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ○
- 8. 垣又はさきの構造の制限 ○
- 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 ○

1. 建築物等の用途の制限

目的: 商業・業務機能の連続性を確保し、健全な商業環境を誘導する。

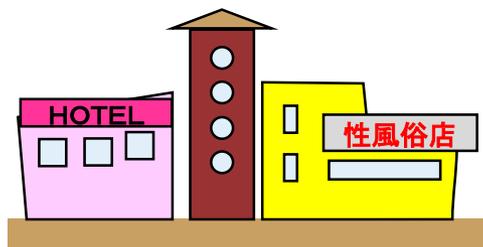
① 1階部分の用途の制限



② 風営法等の制限

性風俗関連特殊営業の用途で
使う店舗又は事務所

倉庫業を営む倉庫



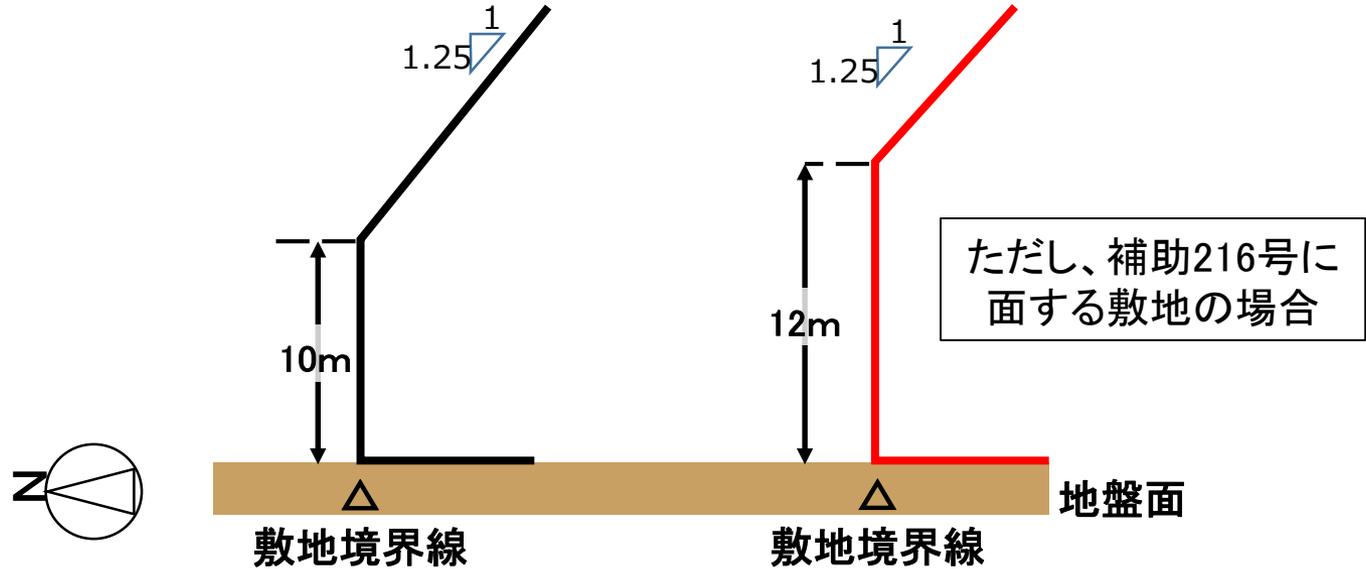


沿道商業地区B

地区街づくり計画	
地区計画	
1. 建築物等の用途の制限	○
2. 建築物の容積率の最高限度	—
3. 建築物の敷地面積の最低限度	—
4. 建築物等の高さの最高限度	○
5. 壁面の位置の制限	—
6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限	—
7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○
8. 垣又はさきの構造の制限	○
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	○

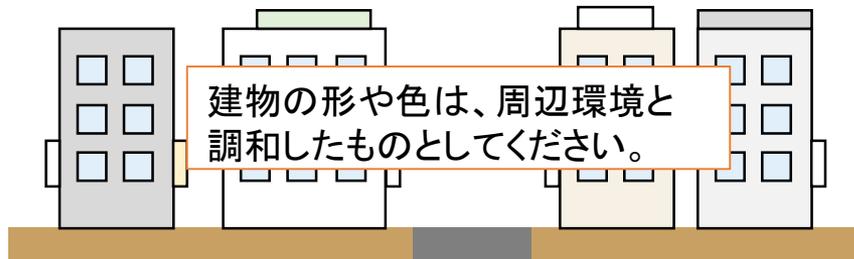
4. 建築物等の高さの最高限度

目的: 既存の地区計画を受け継ぎ、よりよい街並みに加え災害に強い市街地を形成する。



7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的: 周辺環境と調和した街並みを形成する。





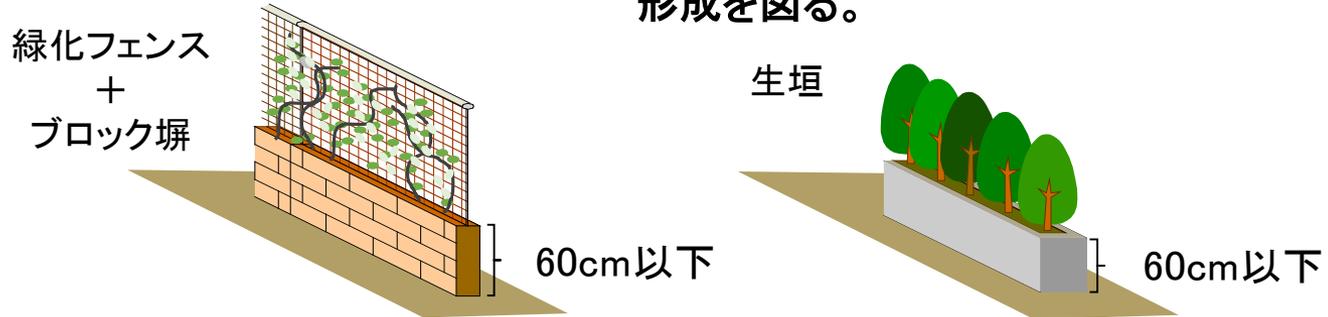
沿道商業地区B

地区街づくり計画

地区計画

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. 建築物等の用途の制限 | ○ |
| 2. 建築物の容積率の最高限度 | ○ |
| 3. 建築物の敷地面積の最低限度 | ○ |
| 4. 建築物等の高さの最高限度 | ○ |
| 5. 壁面の位置の制限 | ○ |
| 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | ○ |
| 7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | ○ |
| 8. 垣又はさくの構造の制限 | ○ |
| 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 | ○ |

8. 垣又はさくの構造の制限 目的:防災性の向上及びみどり豊かな街並みの形成を図る。



9. 建築物の構造の制限

目的: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る。

内容:都市計画道路に面する建築物

⇒ 耐火建築物、準耐火建築物としてください

都市計画道路以外の道路に面する建築物

⇒ 耐火建築物、準耐火建築物に努めてください

10. 樹木の保全と緑化の推進

目的:みどり豊かで潤いのある市街地を形成する。

現在ある樹木を守りつつ、新たな緑を増やし住環境の向上を図る。

11. 雨水貯留浸透施設の設置

目的:雨水の河川等への流出を抑制する施設を敷地内に設置し、豪雨対策を図る。



沿道商業地区C

地区街づくり計画

地区計画

1. 建築物等の用途の制限

2. 建築物の容積率の
最高限度

3. 建築物の敷地面積の
最低限度

4. 建築物等の高さの
最高限度

5. 壁面の位置の制限

6. 壁面後退区域における
工作物の設置の制限

7. 建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限

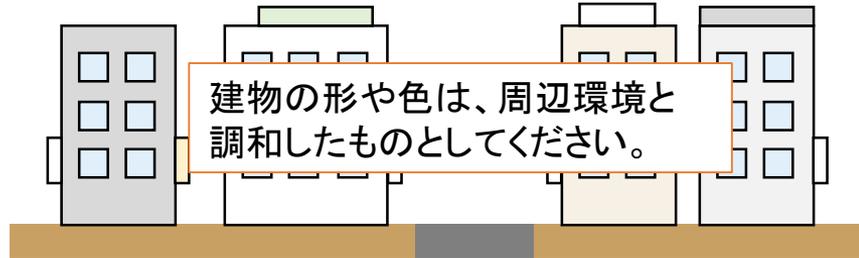
8. 垣又はさくの構造の制限

9. 建築物の構造の制限

10. 樹木の保全と緑化の推進

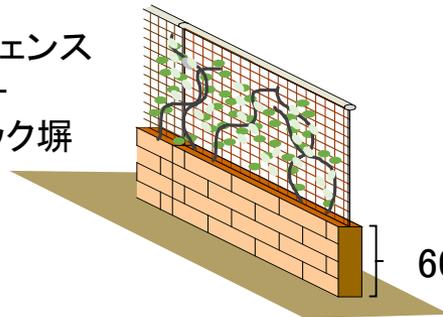
11. 雨水貯留浸透施設の設置

7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 目的: 周辺環境と調和した街並みを形成する。

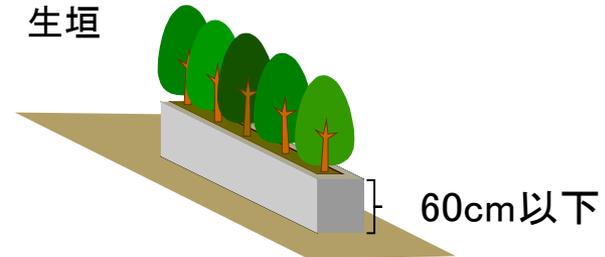


8. 垣又はさくの構造の制限 目的: 防災性の向上及びみどり豊かな街並みの形成を図る。

緑化フェンス
+
ブロック塀



生垣



10. 樹木の保全と緑化の推進

目的: みどり豊かで潤いのある市街地を形成する。
現在ある樹木を守りつつ、新たな緑を増やし住環境の向上を図る。

11. 雨水貯留浸透施設の設置

目的: 雨水の河川等への流出を抑制する施設を敷地内に設置し、豪雨対策を図る。



幹線沿道地区

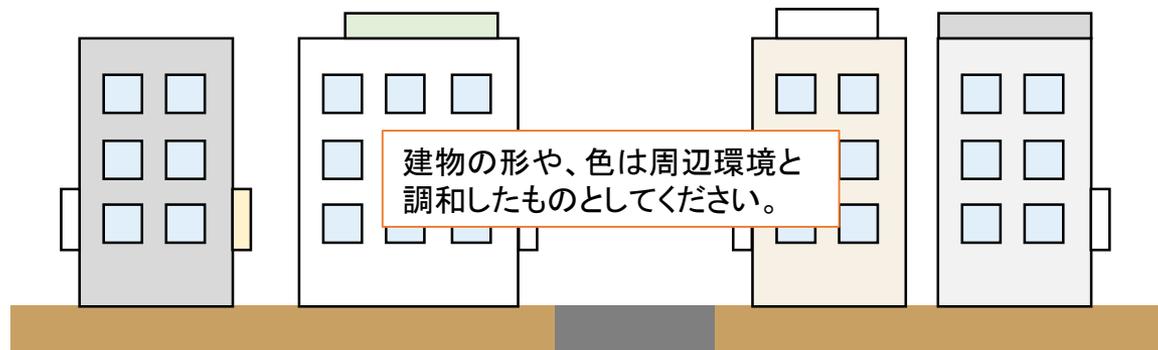
地区街づくり計画

地区計画

1. 建築物等の用途の制限	—
2. 建築物の容積率の最高限度	—
3. 建築物の敷地面積の最低限度	—
4. 建築物等の高さの最高限度	—
5. 壁面の位置の制限	—
6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限	—
7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○
8. 垣又はさくの構造の制限	○
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	○

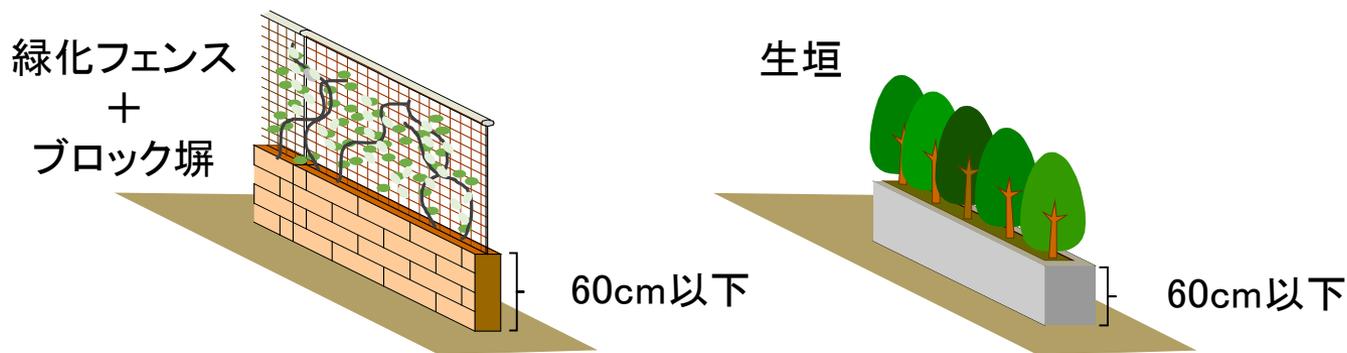
7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的: 周辺環境と調和した街並みを形成する。



8. 垣又はさくの構造の制限

目的: 防災性の向上及びみどり豊かな街並みの形成を図る。





幹線沿道地区

地区街づくり計画

地区計画

1. 建築物等の用途の制限

2. 建築物の容積率の
最高限度

3. 建築物の敷地面積の
最低限度

4. 建築物等の高さの
最高限度

5. 壁面の位置の制限

6. 壁面後退区域における
工作物の設置の制限

7. 建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限

8. 垣又はさきの構造の制限

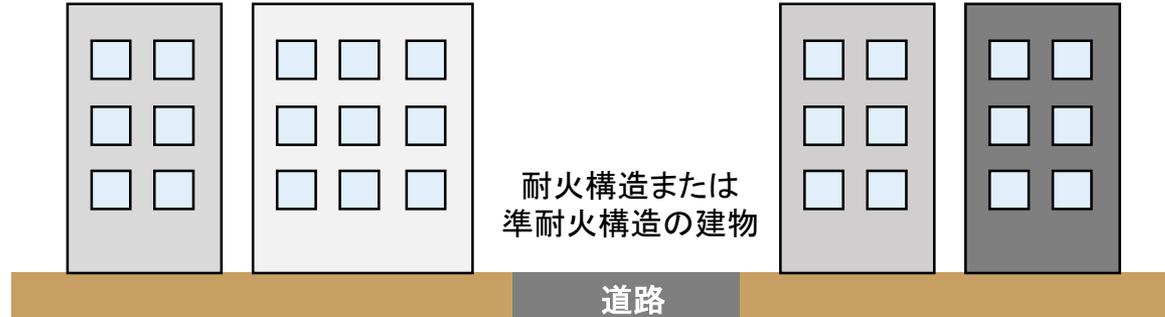
9. 建築物の構造の制限

10. 樹木の保全と緑化の推進

11. 雨水貯留浸透施設の設置

9. 建築物の構造の制限

目的：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る。



10. 樹木の保全と緑化の推進

目的：みどり豊かで潤いのある市街地を形成する。

現在ある樹木を守りつつ、新たな緑を増やし住環境の向上を図る。

既存樹木の保全を図りつつ、敷地内は接道部の生垣等による緑化、屋上緑化又は壁面緑化等に努めてください。

11. 雨水貯留浸透施設の設置

目的：雨水の河川等への流出を抑制する施設を敷地内に設置し、豪雨対策を図る。



浸透ます



浸透地下埋設管



沿道地区

地区街づくり計画

地区計画

1. 建築物等の用途の制限

2. 建築物の容積率の
最高限度

3. 建築物の敷地面積の
最低限度

4. 建築物等の高さの
最高限度

5. 壁面の位置の制限

6. 壁面後退区域における
工作物の設置の制限

7. 建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限

8. 垣又はさくの構造の制限

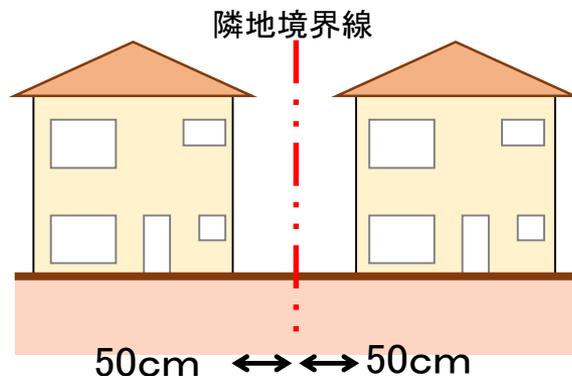
9. 建築物の構造の制限

10. 樹木の保全と緑化の推進

11. 雨水貯留浸透施設の設置

5. 壁面の位置の制限

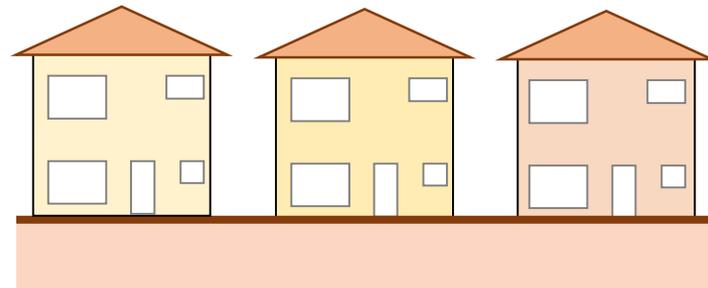
目的:隣地との空間を確保し、
良好な住環境の形成を図る。



↔ 壁面の位置の制限

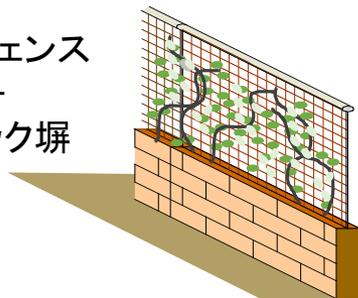
7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的:周辺環境と調和した街並み
を形成する。



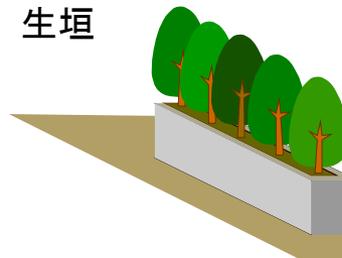
8. 垣又はさくの構造の制限 目的:防災性の向上及びみどり豊かな街並みの形成を図る。

緑化フェンス
+
ブロック塀



60cm以下

生垣



60cm以下



沿道地区

地区街づくり計画

地区計画

1. 建築物等の用途の制限

2. 建築物の容積率の
最高限度

3. 建築物の敷地面積の
最低限度

4. 建築物等の高さの
最高限度

5. 壁面の位置の制限

6. 壁面後退区域における
工作物の設置の制限

7. 建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限

8. 垣又はさきの構造の制限

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

9. 建築物の構造の制限

目的: 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る。

内容: 都市計画道路に面する建築物

⇒ 耐火建築物、準耐火建築物としてください

都市計画道路以外の道路に面する建築物

⇒ 耐火建築物、準耐火建築物に努めてください

10. 樹木の保全と緑化の推進

目的: みどり豊かで潤いのある市街地を形成する。

現在ある樹木を守りつつ、新たな緑化を増やし住環境の向上を図る。

敷地面積 \ 建ぺい率	50%	60%	70%	80%	90%
100㎡未満	中木2本	中木1本	屋外で可能な緑化		
100㎡以上150㎡未満	中木3本	中木2本	中木1本		

※敷地が2以上の建ぺい率の異なる区域の場合は、面積の最も大きい区域の建ぺい率とします。

※中木とは、植栽時の樹高が1.0m以上2.5m未満の樹木です。

※150㎡以上の敷地では、「みどりの基本条例」に基づく手続きが必要となります。

11. 雨水貯留浸透施設の設置

目的: 雨水の河川等への流出を抑制する施設を敷地内に設置し、豪雨対策を図る。



住宅地区A・住宅地区B

地区街づくり計画

地区計画

1. 建築物等の用途の制限

2. 建築物の容積率の
最高限度

3. 建築物の敷地面積の
最低限度

4. 建築物等の高さの
最高限度

5. 壁面の位置の制限

6. 壁面後退区域における
工作物の設置の制限

7. 建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限

8. 垣又はさくの構造の制限

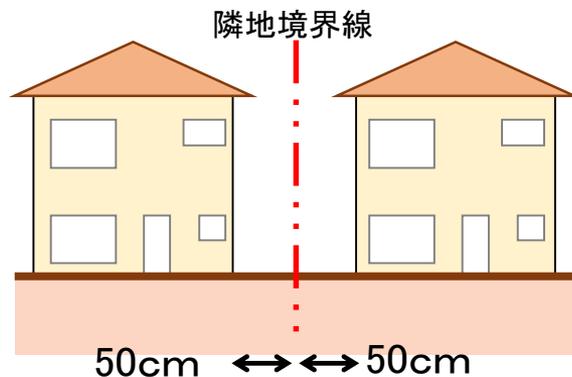
9. 建築物の構造の制限

10. 樹木の保全と緑化の推進

11. 雨水貯留浸透施設の設置

5. 壁面の位置の制限

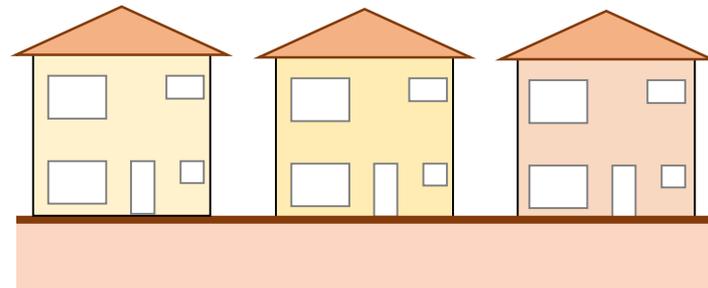
目的:隣地との空間を確保し、
良好な住環境の形成を図る。



↔ 壁面の位置の制限

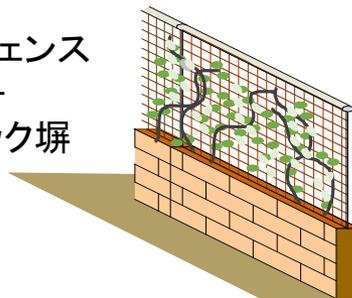
7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

目的:周辺環境と調和した街並み
を形成する。



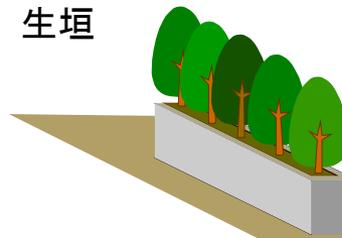
8. 垣又はさくの構造の制限 目的:防災性の向上及びみどり豊かな街並みの形成を図る。

緑化フェンス
+
ブロック塀



60cm以下

生垣



60cm以下



住宅地区A・住宅地区B

地区街づくり計画

地区計画

1. 建築物等の用途の制限

2. 建築物の容積率の
最高限度

3. 建築物の敷地面積の
最低限度

4. 建築物等の高さの
最高限度

5. 壁面の位置の制限

6. 壁面後退区域における
工作物の設置の制限

7. 建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限

8. 垣又はさきの構造の制限

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

10. 樹木の保全と緑化の推進

目的: みどり豊かで潤いのある市街地を形成する。

現在ある樹木を守りつつ、新たな緑化を増やし住環境の向上を図る。

敷地面積 \ 建ぺい率	50%	60%	70%	80%	90%
100㎡未満	中木2本	中木1本		屋外で可能な緑化	
100㎡以上 150㎡未満	中木3本	中木2本		中木1本	

※敷地が2以上の建ぺい率の異なる区域の場合は、面積の最も大きい区域の建ぺい率とします。

※中木とは、植栽時の樹高が1.0m以上2.5m未満の樹木です。

※150㎡以上の敷地では、「みどりの基本条例」に基づく手続きが必要となります。

11. 雨水貯留浸透施設の設置

目的: 雨水の河川等への流出を抑制する施設を敷地内に設置し、豪雨対策を図る。



浸透ます



浸透地下埋設管

4. 整備計画案(たたき台)について



整備計画案の構成

整備計画案		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	住宅地区A	幹線沿道地区	沿道商業地区C	住宅地区B	
地区街づくり計画	地区計画	1. 建築物等の用途の制限	○※1	—	○	○	—	—	—	—	—
	2. 建築物の容積率の最高限度	○※2	—	—	—	—	—	—	—	—	
	3. 建築物の敷地面積の最低限度	○※2	—	—	—	—	—	—	—	—	
	4. 建築物等の高さの最高限度	○※2	—	—	○	—	—	—	—	—	
	5. 壁面の位置の制限	○※3	—	○	—	○	○	—	—	○	
	6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限	○	—	○	—	—	—	—	—	—	
	7. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	—	○	○	○	○	○	○	○	
	8. 垣又はさくの構造の制限	○	—	○	○	○	○	○	○	○	
	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	○	—	○	○	○	○	○	○	○	

凡例: ○のついた項目は建築行為への規制や誘導が必要となります。

□で囲まれた内容が地区計画です。□で囲まれた内容が地区街づくり計画です。

※1 商店街の主要な通りに面する建築物、※2 街並み誘導型地区計画の検討範囲

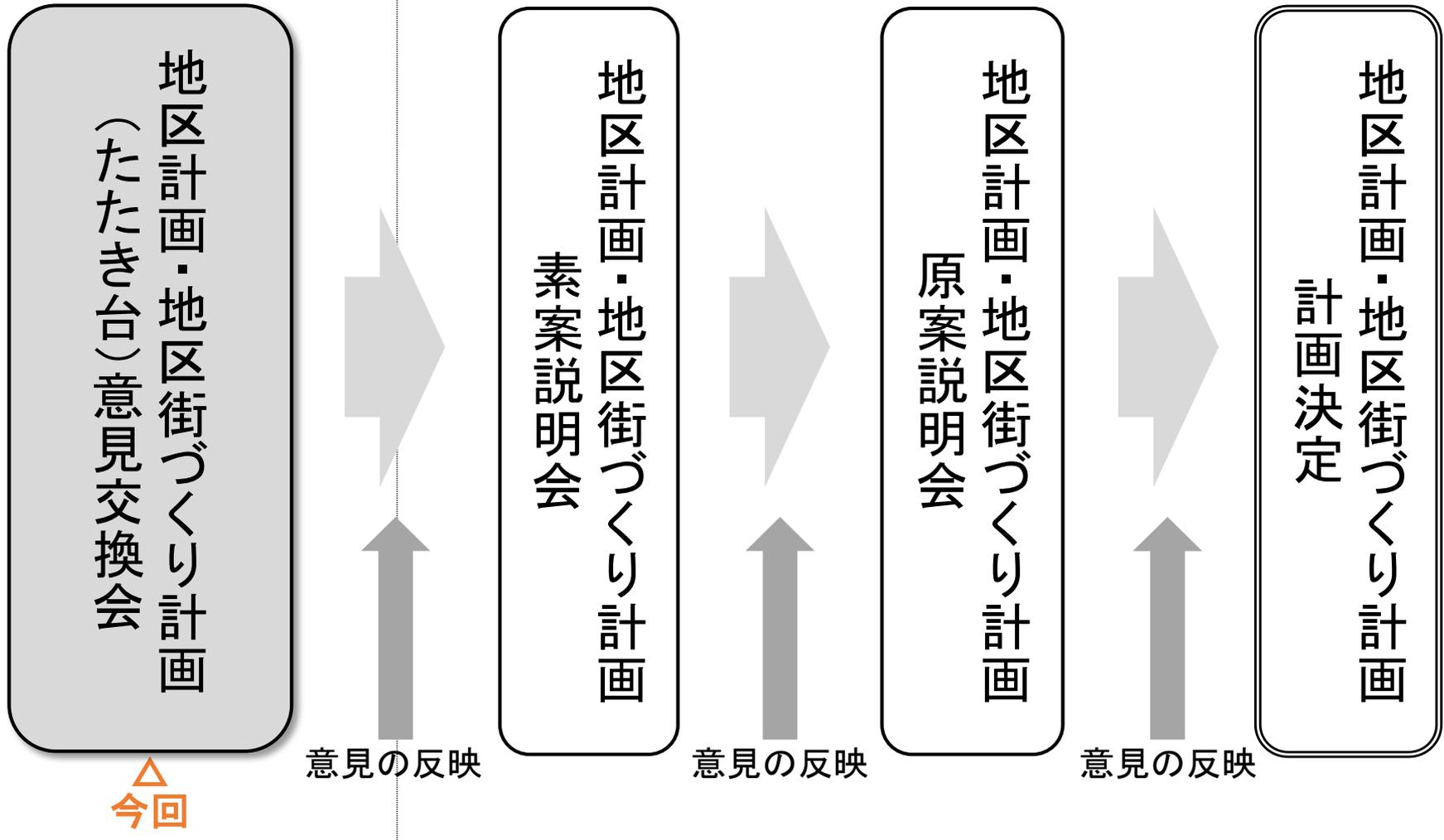
※3 主に、歩行者回遊軸を検討している範囲に面する敷地



5. 今後の流れ

平成29年度

平成30年度以降(予定)



おわりに

ご意見をお寄せ下さい

