

千歳烏山駅周辺地区 地区計画（素案）の概要

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内	
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>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。</p> <p>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。</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>	
地区施設の整備の方針	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。	

建築物等の整備の方針	<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 2 1 6 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>										
	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、貯留施設など、雨水発及び保全に関する方針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。								
地区施設の配置及び規模	道路	区画道路を配置する									
区分区	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	<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、寄宿舍、下宿及びこれらに付属する自動車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>								—	—	
建築物等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 : $(W + 2) \times 6 / 10$ (W: 建築基準法上の道路幅員 m)</p> <p>(2) 2 号壁面線が定められている敷地 : $6 \times 6 / 10$</p>		—	—	30/10	20/10	—	—	—	—	

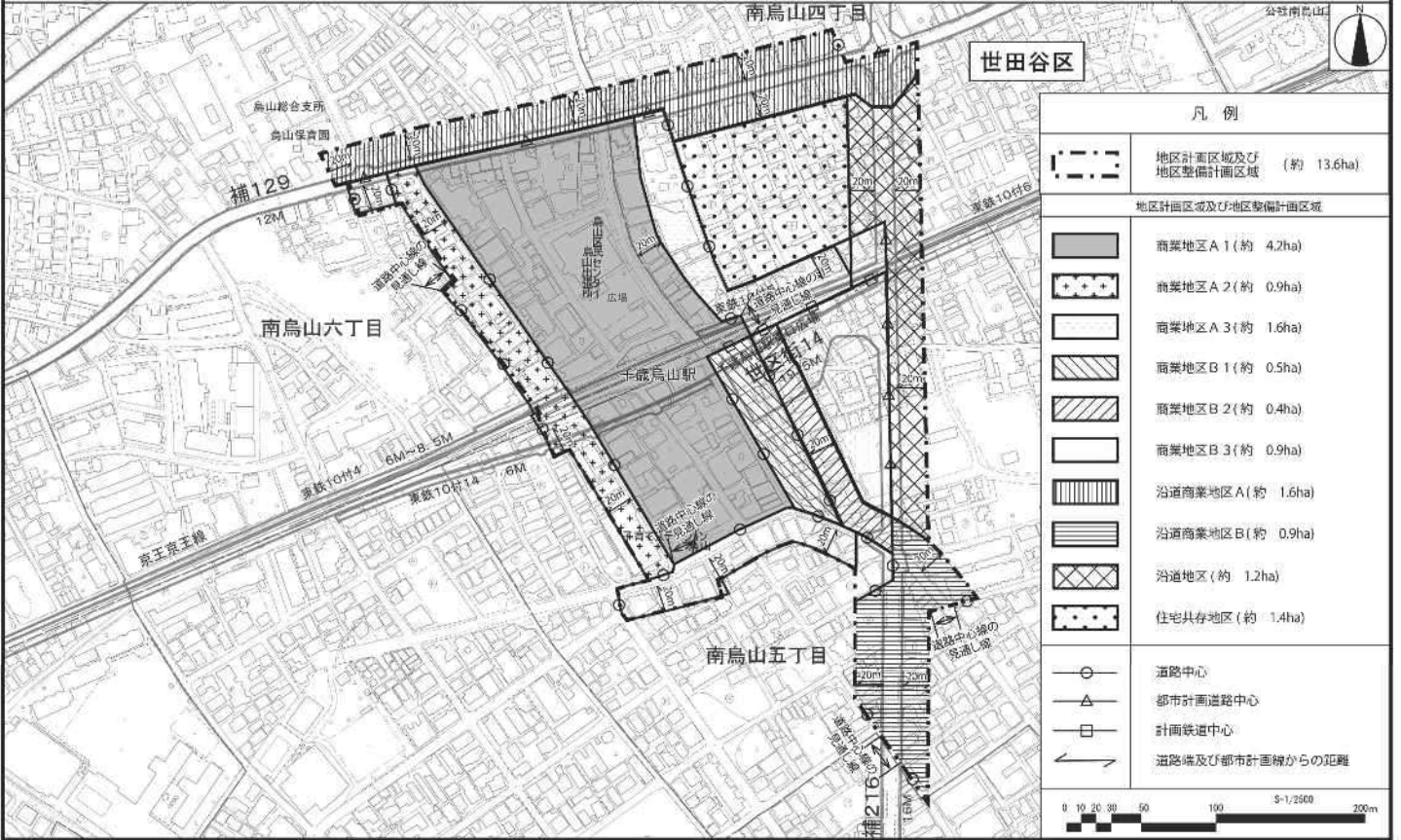
	敷地面積の 最高限度	60㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所、その他これらに類する建築物で公益 上必要な場合についてはこの限りでない。				—	—	—	—
		1 区画道路 2号、3号、 5号又は6 号に接する 敷地の建築 物の高さの 最高限度は 29mとす る。	1 区画道 路3号又 は5号に 接する敷 地の建築 物の高さ の最高限 度は20 mとする。	—	—	建築物の 各部分の高 さは、当該 部分から前 面道路の反 対側の境界 線又は隣地 境界線まで の真北方向 の水平距離 が8m以内 の範囲にあ っては、当 該水平距離 の1.25 倍に10m を加えたも の以下と し、当該真 北方向の水 平距離が8 m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 ㎡以上の場 合はこの限 りでない。	1 45m 2 建築物 の各部分 の高さは、 当該部分 からは、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 平距離の1. 25倍に5 m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8 mを減じ たものの 0.6倍 に15m 加えたも の以下と する。	—	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8 m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、1 0mを12 m、20m については 22mに読 み替えたも のとする。
	建築物等の高さの最高限度	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。	2 前項に 規定する敷 地のうち区 画道路8号 又は補助1 29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。	3 敷地面 積が2,0 00㎡以上 の場合は、 前各項の規 定は適用し ない。					

壁面の位置の制限	<p>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は、計画図4に示す壁面線を越えて設けてはならない。</p>	—	—	—	<p>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は、計画図4に示す壁面線を越えて設けてはならない。</p>	—		<p>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。</p>
工作物の設置の制限	<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>	—	—	—	<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>	—	—	—

形態・色彩その他の意匠の制限	<p>1 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る。</p> <p>2 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る。</p> <p>3 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出来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。</p>								
	—	—	—	—	—	—	—	—	—

東京都市計画地区計画
千歳烏山駅周辺地区地区計画 計画図1 (案)

[世田谷区決定]



この図は、東京都市計画の承認を受けて、東京都市計画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。製図製表を禁ず。
(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都市基設第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

東京都市計画地区計画
千歳烏山駅周辺地区地区計画 計画図2 (案)

[世田谷区決定]



この図は、東京都市計画の承認を受けて、東京都市計画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。製図製表を禁ず。
(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都市基設第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

東京都市計画地区計画
千歳烏山駅周辺地区地区計画 計画図3 (案)

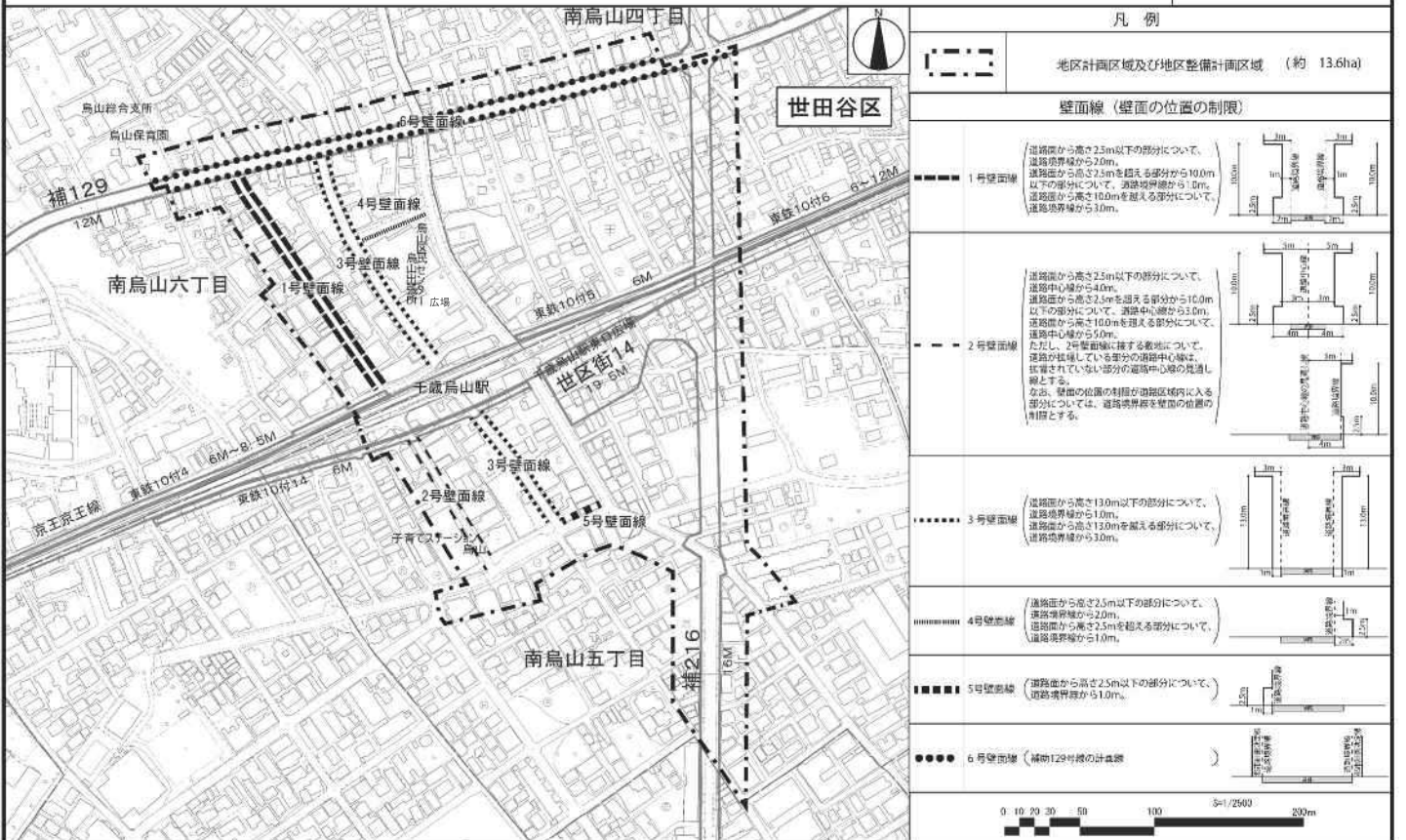
[世田谷区決定]



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、鉄道網図を使用して作成したものである。最新複製を供す。
 (承認番号) 31都市基交審第16号 平成31年4月25日 (承認番号) 31都市基交審第75号 令和元年7月9日 (承認番号) 31都市基交審第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地区計画 計画図4 (案)

[世田谷区決定]



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、鉄道網図を使用して作成したものである。最新複製を供す。
 (承認番号) 31都市基交審第16号 平成31年4月25日 (承認番号) 31都市基交審第75号 令和元年7月9日 (承認番号) 31都市基交審第8号 令和元年7月4日