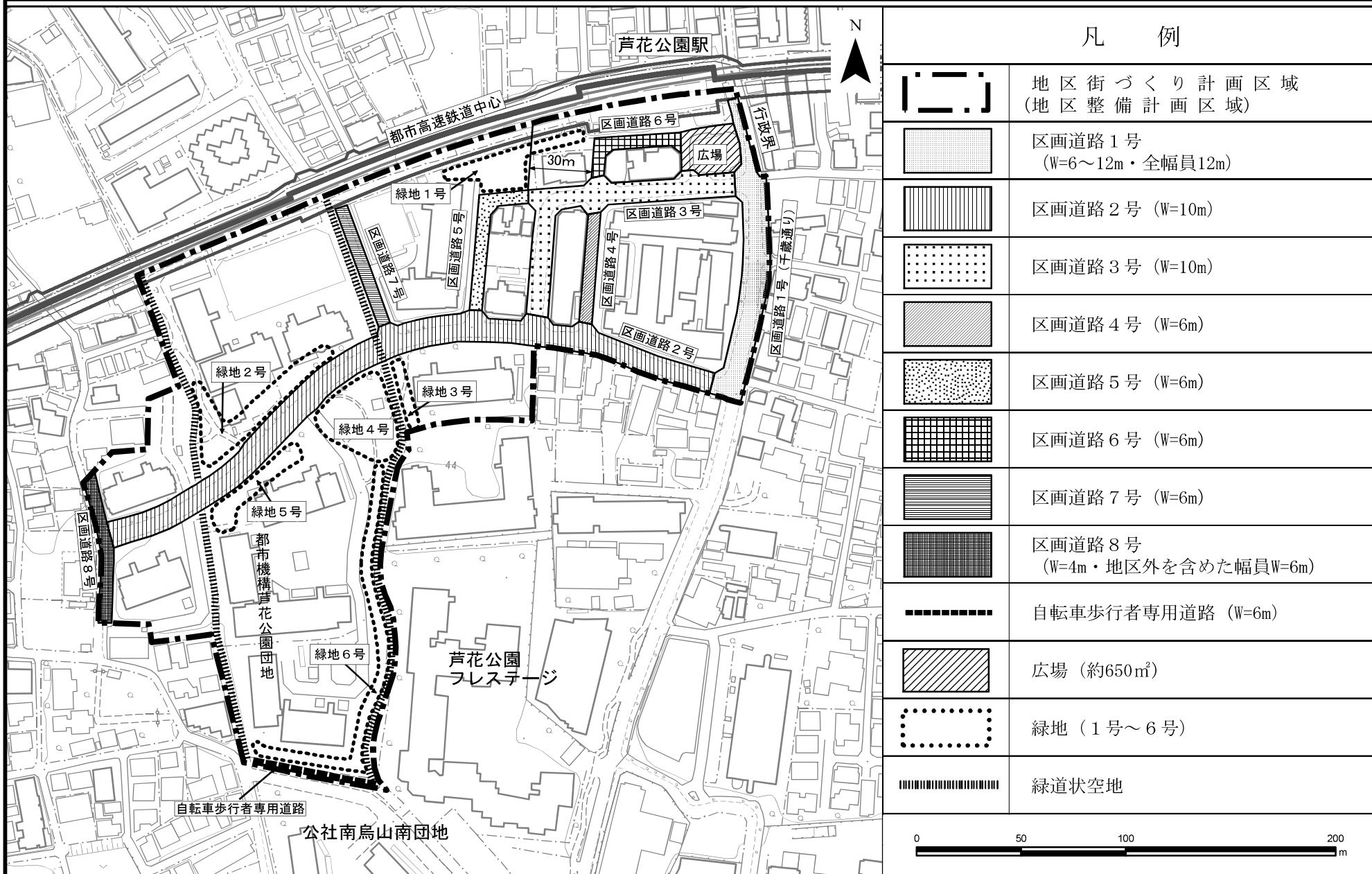


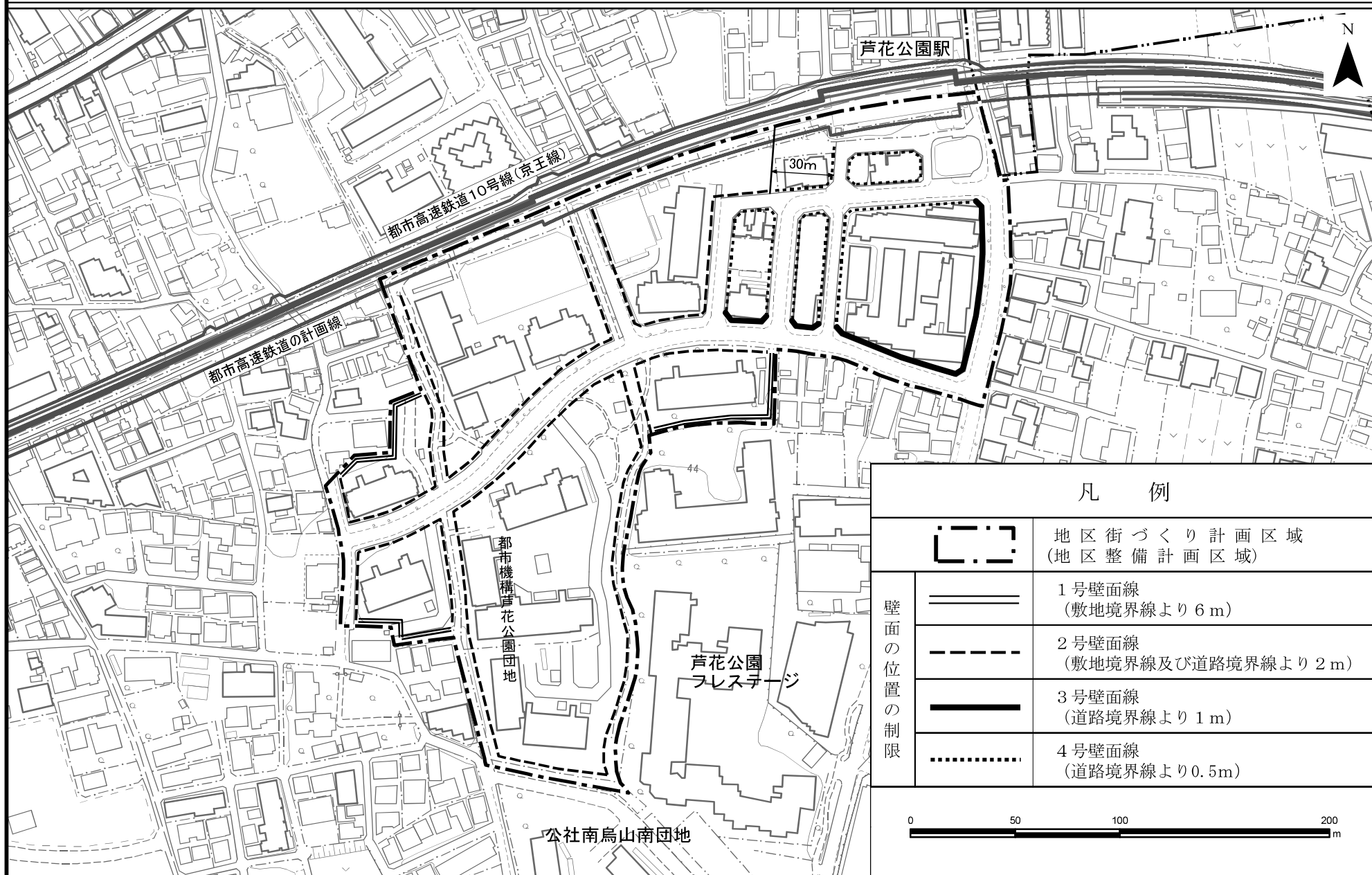
芦花公園駅南口地区地区街づくり計画 計画図2



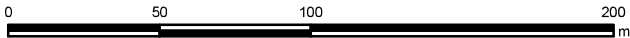
凡 例	
	地区街づくり計画区域 (地区整備計画区域)
	区画道路1号 (W=6~12m・全幅員12m)
	区画道路2号 (W=10m)
	区画道路3号 (W=10m)
	区画道路4号 (W=6m)
	区画道路5号 (W=6m)
	区画道路6号 (W=6m)
	区画道路7号 (W=6m)
	区画道路8号 (W=4m・地区外を含めた幅員W=6m)
	自転車歩行者専用道路 (W=6m)
	広場 (約650㎡)
	緑地 (1号~6号)
	緑道状空地

この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平成24開公第269号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 2都市基交第25号、令和2年6月4日(承認番号) 2都市基街第18号、令和2年5月7日
 (承認番号) 2都市基交都第15号、令和2年7月13日

芦花公園駅南口地区地区街づくり計画 計画図3



凡 例	
	地区街づくり計画区域 (地区整備計画区域)
壁面の位置の制限	1号壁面線 (敷地境界線より6m)
	2号壁面線 (敷地境界線及び道路境界線より2m)
	3号壁面線 (道路境界線より1m)
	4号壁面線 (道路境界線より0.5m)



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである(承認番号)平成24関公第269号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 (承認番号) 2都市基交審第25号、令和2年6月4日(承認番号) 2都市基街都第18号、令和2年5月7日
 (承認番号) 2都市基交都第15号、令和2年7月13日

芦花公園駅南口地区地区街づくり計画を次のように変更する。

名 称	芦花公園駅南口地区地区街づくり計画
位 置	世田谷区南烏山二丁目、南烏山三丁目及び南烏山四丁目各地内
面 積	約5.3ha
地区街づくり計画の目標	<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画を担う駅前地区と、昭和33年に供用開始され豊かな緑を有する公団芦花公園団地とからなる。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区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、区の文化的な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再開発事業と公団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策を講じることにより、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 緑を重視した街並の形成 地域の貴重な資源である公団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緑のネットワークづくりを進め、芦花公園らしい街並の形成をめざす。 ③ 落ち着いた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くり出す落ち着いたある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 公団団地は、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区の形成をめざす。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を大きく2つの地区に区分し、各々の特性に応じた健全で適切な土地利用を実現する。</p> <p>1) 駅前街区（A及びB）</p> <p>①周辺地区の生活拠点にふさわしい商業業務機能と都市型住宅が共存する複合市街地を形成する。</p> <p>②土地の有効利用により地区特性に応じた道路や広場等の基盤整備を図るとともに、周辺の環境に配慮した落ち着いた街並みを形成する。</p> <p>2) 集合住宅街区（A及びB）</p> <p>①公団団地については、従前居住者の居住継続に配慮しつつ、地域に必要なファミリー層への対応や立地を生かした職住近接に対応するため、適切な密度と住戸規模・戸数を有する中高層集合住宅地として整備する。あわせて、街区中央部における生活利便施設（集会所、管理事務所、保育所等）の立地と、住戸数に見合う駐車場及び自転車駐車場の確保を誘導し、定住性の高い集合住宅地を形成する。</p> <p>②土地の有効利用による居住水準の向上とオープンスペースの充実を図るとともに、建物の配置及び高さに配慮するなど周辺市街地と調和する街並みを形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1) 駅周辺の交通の円滑化と地域住民、駅利用者の安全性、利便性を確保するため、千歳通りの拡幅整備を図るとともに、周回道路及び広場を配置する。広場のしつらえは文化的なシンボル地区の玄関口にふさわしいものとする。</p> <p>2) 団地と千歳通りを結ぶ既存の主要アクセス道路は、地区内の交通処理と快適な歩行者空間の形成を図るため、沿道の並木の保全を図りつつ拡幅整備する。</p> <p>3) 歩行者系空間のネットワークを形成するため、地区内の水路敷を緑道状に整備する。</p> <p>4) 集合住宅街区中央には周辺住民に開かれた交流の場としての広場状の公園・緑地を配置するとともに、主要アクセス道路及び緑道状空地に沿って小公園、緑地等を適宜配置する。</p> <p>5) 公団団地内の駐車場への出入り等のための敷地内通路は主要アクセス道路に接続するよう配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区の良好な環境を形成するため、以下のように建築物等を誘導する。</p> <p>1) 駅前街区（A及びB）及び集合住宅街区（A及びB）</p> <p>地区特性に応じた土地の健全な有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</p> <p>2) 駅前街区（A及びB）</p> <p>駅前にふさわしい落ち着いた街並みの形成とその維持を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度（Aのみ）、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>3) 集合住宅街区（A及びB）</p> <p>良好な住環境と魅力ある街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その</p>

	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区及び周辺地域の特性を踏まえ、以下のような緑化の推進を図るものとする。</p> <p>1) ケヤキ並木を有する主要アクセス道路沿道とサクラ並木を有する水路敷沿いは、極力、既存樹木を保全するとともに、新たな植栽を施し、歩行者には快適な緑陰空間として整備する。</p> <p>2) 千歳通りは、道路空間における緑化やストリートファニチャーの設置、沿道宅地の緑化等を図り、文学館に通じる緑の軸として整備する。</p>				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路1号	6～12m (12m)	約150m	既設 () 内は全幅員
			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 () 内は地区外を含めた全幅員
			自転車歩行者専用道路	6m	約60m	既設
	広 場	名 称	面 積		備 考	
		広 場	約 650㎡		既設	
	その他の公共空地	名 称	面 積		備 考	
		緑地1号	約 940㎡		既設	
		緑地2号	約 1,260㎡		既設	
		緑地3号	約 320㎡		既設	
		緑地4号	約 1,310㎡		既設	
緑地5号		約 970㎡		既設		
		緑地6号	約 1,240㎡		既設	

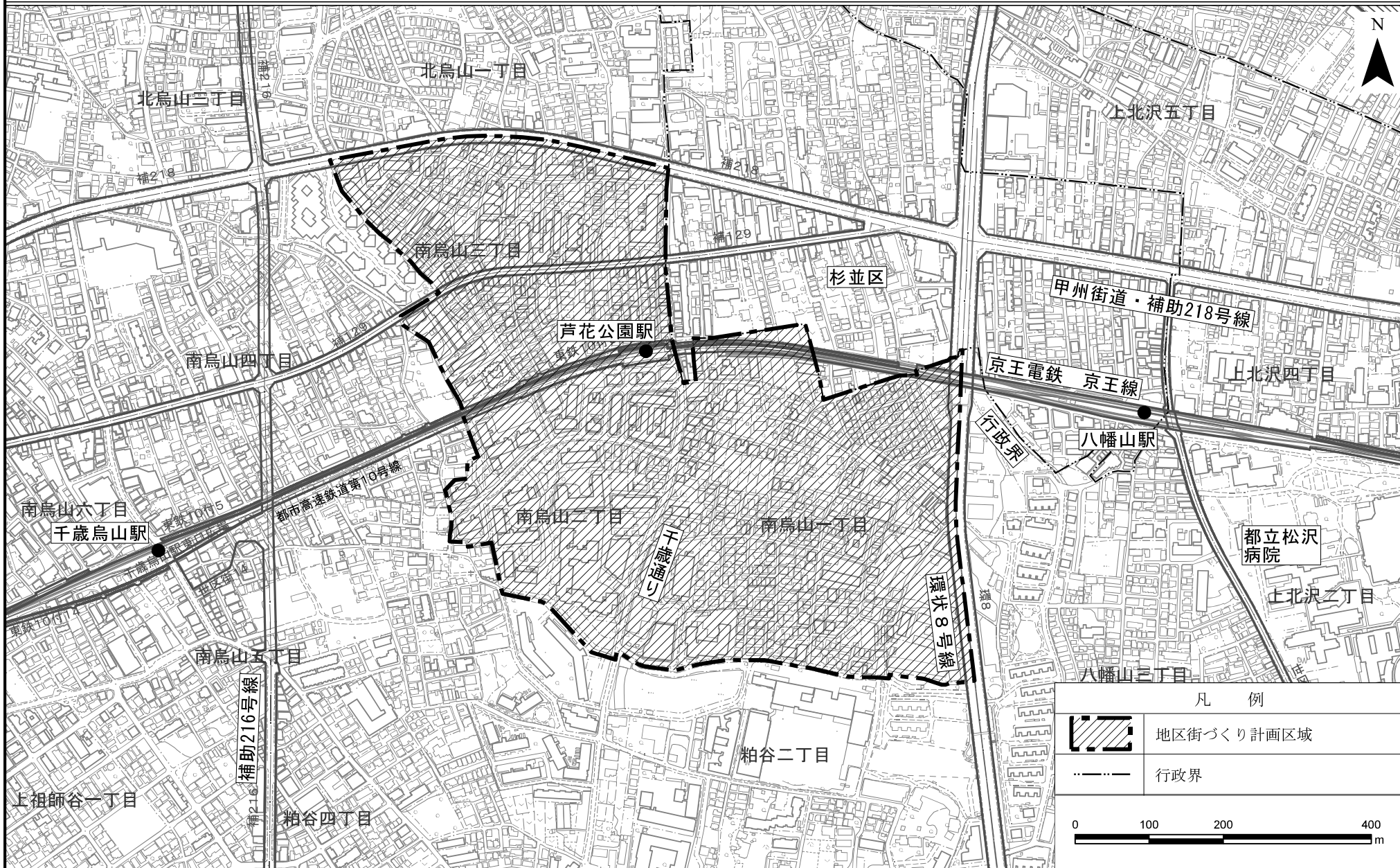
			緑道状空地	約 2,060㎡	既設（水路敷部分）		
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅前街区A	駅前街区B	集合住宅街区A	集合住宅街区B	
		面積	約0.8ha	約0.8ha	約0.6ha	約3.1ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年・法律122号）第2条第1項各号又は第6項各号に規定する営業の用に供するもの ② 建築基準法（昭和25年・法律第201号、以下「法」という。）別表第2（ほ）項第2号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの			次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ① 法別表第2（い）項第3号に規定する共同住宅 ② 法別表第2（い）項第6号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ③ 法別表第2（い）項第8号に規定する診療所 ④ 法別表第2（い）項第9号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物 ⑤ 法別表第2（は）項第4号に規定する老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑥ 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5の5に定めるものを除く）		
	建築物の容積率の最高限度	30/10 ただし、法別表第2（い）項第1号に規定する建築物の用途に供する部分、第2号に規定する建築物のうち居住の用に供する部分及び第3号に規定する建築物の用途に供する部分の容積率の最高限度は、20/10とする。	20/10	15/10			
	建築物の容積率の最低限度	10/10 ただし、法第59条第1項第2号又は第3号に規定する建築物については、この限りではない。	7/10	5/10			

	建築物の建蔽率の最高限度	8 / 10 ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物については1 / 10、同条第6項第1号に該当する建築物にあつては2 / 10を加えた数値とする。 これらの規定は、法第59条第1項第2号又は第3号に規定する建築物については適用しない。		4 / 10
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示日（以下「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、あるいは現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない土地、又は告示日以後、都市再開発法（昭和44年・法律第38号）第2条第1項第1号に規定する市街地再開発事業の実施に伴い当該規定に適合しなくなるものについて、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。	—	—

	建築物の建築面積の最低限度	70㎡ ただし、法第59条第1項第2号又は第3号に規定する建築物、あるいは、建築物の敷地面積の最低限度におけるただし書きの規定に該当する土地における建築物については、この限りでない。	200㎡ ただし、法第59条第1項第2号又は第3号に規定する建築物については、この限りでない。	200㎡ ただし、法第59条第1項第2号又は第3号に規定する建築物及び物置、ゴミ置場、電気室、受水槽ポンプ室、自転車置場その他これらに類する附属建築物については、この限りでない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、法第59条第1項第2号又は第3号に規定する建築物については、この限りでない。		
	建築物等の高さの最高限度	20m ただし、建築面積が200㎡以上の建築物については、25mとする。	25m	<p>建築物の各部分の高さは、各方位に応じて以下のように定める。</p> <p>① 真東・真西・真南・真北方向 建築物の当該部分から敷地境界線までの水平距離の2乗以下とする。 ただし、高さ12m以下の部分についてはこの限りでない。</p> <p>② 真東・真西方向 建築物の当該部分から敷地境界線までの水平距離の2.5倍以下とする。 ただし、敷地境界に接して、道路または水路がある場合にはそれらの反対側の境界とする。</p> <p>③ 真北方向 建築物の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5mを加えたもの以下とし、当該水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。 ただし、北側の敷地境界線より南側に都市高速鉄道の計画線がある部分については、都市高速鉄道の計画線の中心線を水平距離を算定する基準線とする。</p> <p>ただし、②及び③において、各方向に道路又は水路を挟んで法第86条の認定を受けて一団地とみなされた敷地である場合には、その敷地の反対側の境界線までの水平距離とする。</p>

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 街区としてまとまりのあるデザインとするため、建築物等の高さ及び外壁等の色彩については、隣接する建築物との調和に配慮する。</p> <p>2. 建築物の軒、ひさし、出窓等の突出する部分及び土地又は建物に定着する屋外広告物は壁面の位置の制限に規定する壁面線を越えて設置してはならない。</p> <p>ただし、道路面から2.5mを超える高さの部分においては、この限りでない。</p>	<p>1. 単調かつ長大な壁式の建物配置とならないように、デザイン上の配慮を図る。</p> <p>2. 建築物の軒、ひさし、出窓等の突出する部分及び土地又は建物に定着する屋外広告物は壁面の位置の制限に規定する壁面線を越えて設置してはならない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び広場に面して設ける垣又はさくは管理上必要最小限のものとし、生け垣、透視可能なフェンス、その他これらに類するもので美観を損ねるおそれのないものとする。</p>	

芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画 位置図



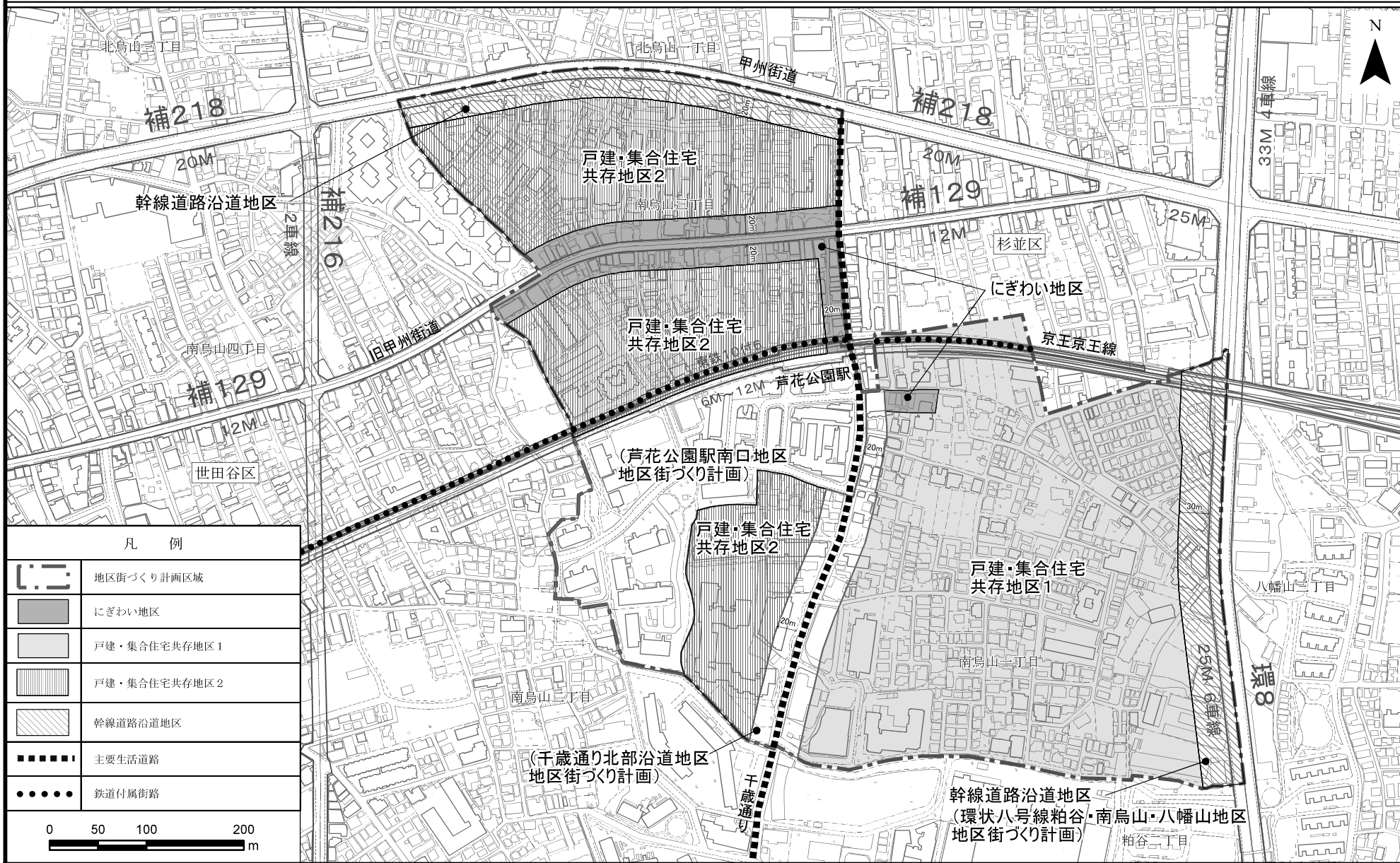
凡 例

	地区街づくり計画区域
	行政界

0 100 200 400 m

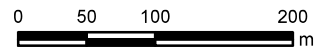
この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24関公第269号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）2都市基交第25号、令和2年6月4日（承認番号）2都市基街都第18号、令和2年5月7日
 （承認番号）2都市基交第15号、令和2年7月13日

芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画 計画図



凡 例

	地区街づくり計画区域
	にぎわい地区
	戸建・集合住宅共存地区1
	戸建・集合住宅共存地区2
	幹線道路沿道地区
	主要生活道路
	鉄道付属街路



この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである（承認番号）平成24閣公第269号
 この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
 （承認番号）2都市基文著第25号、令和2年6月4日（承認番号）2都市基街都第18号、令和2年5月7日
 （承認番号）2都市基文都第15号、令和2年7月13日

芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画を次のように変更する。

名 称	芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画
位 置	世田谷区南烏山一丁目、南烏山二丁目及び南烏山三丁目各地下
面 積	約37.3ha
地区街づくり計画の 目標	<p>芦花公園駅周辺地区は、都市整備方針において地区の交流の場である地区生活拠点に位置づけられ、周辺の住宅地と一体で優先的に街づくりを進める地区である。</p> <p>地区内は、駅前や旧甲州街道沿いには商店が建ち並ぶほか、周辺の住宅地は、建替えが完了した大規模な団地や駅南東の建築物が密集した市街地、戸建て住宅と共同住宅が調和した良好な住環境の市街地など多様な市街地が形成され、世田谷文学館や地区に隣接してある蘆花恒春園など文化と歴史に関する地域資産がある。</p> <p>京王線連続立体交差事業に合わせて、歩きやすく賑わいのある地区生活拠点の形成や防災性の高い市街地環境の形成、地域の文化・歴史的資産、豊かなみどりなど地区の魅力を守り育てていく必要がある。</p> <p>これらを踏まえ、次のように目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 災害に強く、安全で安心して暮らせる街づくり 建築物の不燃化の促進や狭あい道路の拡幅整備を図るとともに、豪雨対策に備えた対応として、雨水の河川等への流れを抑制する施設整備に努め、災害に強い、安全な市街地の形成を目指す。 2. みどりや景観に配慮した街づくり 公共公益施設や宅地内の緑化を進め、みどり豊かで潤いを感じられる、街を目指す。 3. 地区生活拠点として人が集う駅周辺の街づくり 京王線連続立体交差事業や側道の整備を活かし、地区住民にとって身近な交流の場として、利便性が高く、人が集う賑わいのある地区生活拠点の形成を目指す。 4. 文化や歴史を守り育てていく街づくり 文化・歴史等の地域資産を地区住民が守り育てるとともに、それらを地域の魅力として活かしていくことを目指す。 5. 誰もが快適に移動できる街づくり 日常において利便性が高く避難路としても効果的な道路ネットワークの整備や安全な歩行空間の確保等により、誰もが安全、快適に移動ができる環境の形成を目指す。

土地利用の方針	<p>地区特性に応じた適切な土地利用を図るため、区域の一部を区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. にぎわい地区 区民の日常生活の利便に資する商業環境の充実を図る。また、地区住民や来訪者の活動・交流の場として街並みの形成を図る。 2. 戸建・集合住宅共存地区1 建築物の不燃化の促進、空地の確保、街並み景観の保全、緑化の推進を図りながら、防災性の高い安全で快適な住宅地の形成を図る。 3. 戸建・集合住宅共存地区2 良好な住環境を保全し、住宅相互や生活利便施設などの調和がとれた街並みの形成を図る。 4. 幹線道路沿道地区 隣接する住宅地に配慮した土地利用を図るとともに、甲州街道の並木などの幹線道路沿道の景観との調和が図られた市街地の形成を図る。合わせて、延焼遮断帯の役割を踏まえた防災性の高い街並みの形成を図る。
道路・交通施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路である甲州街道や環状八号線、地区幹線道路である旧甲州街道、主要生活道路である千歳通り、及び、京王線連続立体交差化事業による側道を基本として、この地区の骨格となる道路ネットワークの形成を図る。 ・地区の防災性の向上、安全な歩行者空間の確保、文化や歴史にふれる回遊性のある空間の創出等を進めるため、骨格的な道路の整備と合わせ、狭あい道路の拡幅や地先道路の整備を促進する。
公園・広場等の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・身近なみどりの拠点やネットワークの形成に努め潤いのある公園緑地の整備を促進する。
緑化の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・並木や大木、生産緑地など、この地区における貴重なみどりのオープンスペースとしての保全に努める。

整備計画		戸建・集合住宅共存地区1
建築物及び工作物に関する事項	建築物の構造の制限	建築物の構造は、耐火建築物等、準耐火建築物等とする。
	建築物の敷地面積の最低限度	70㎡ 上記の規定は、地区街づくり計画の決定告示日（以下、「告示日」という。）において、現に建築物の敷地として使用されている土地で上記の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合上記の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合には、適用しない。ただし、上記の規定に適合するに至った場合を除く。
	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から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。 上記の規定は、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未満となる場合を除く。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根又は外壁の色彩は、周辺の住環境と調和したものとする。
	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とし、フェンス等の場合は緑化に努める。 ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りではない。