

みどり豊かで潤いのある安全・安心な市街地環境の形成に向けて

ちとせどおりほくぶえんどうちく

ちくけいかく

# 千歳通り北部沿道地区 地区計画

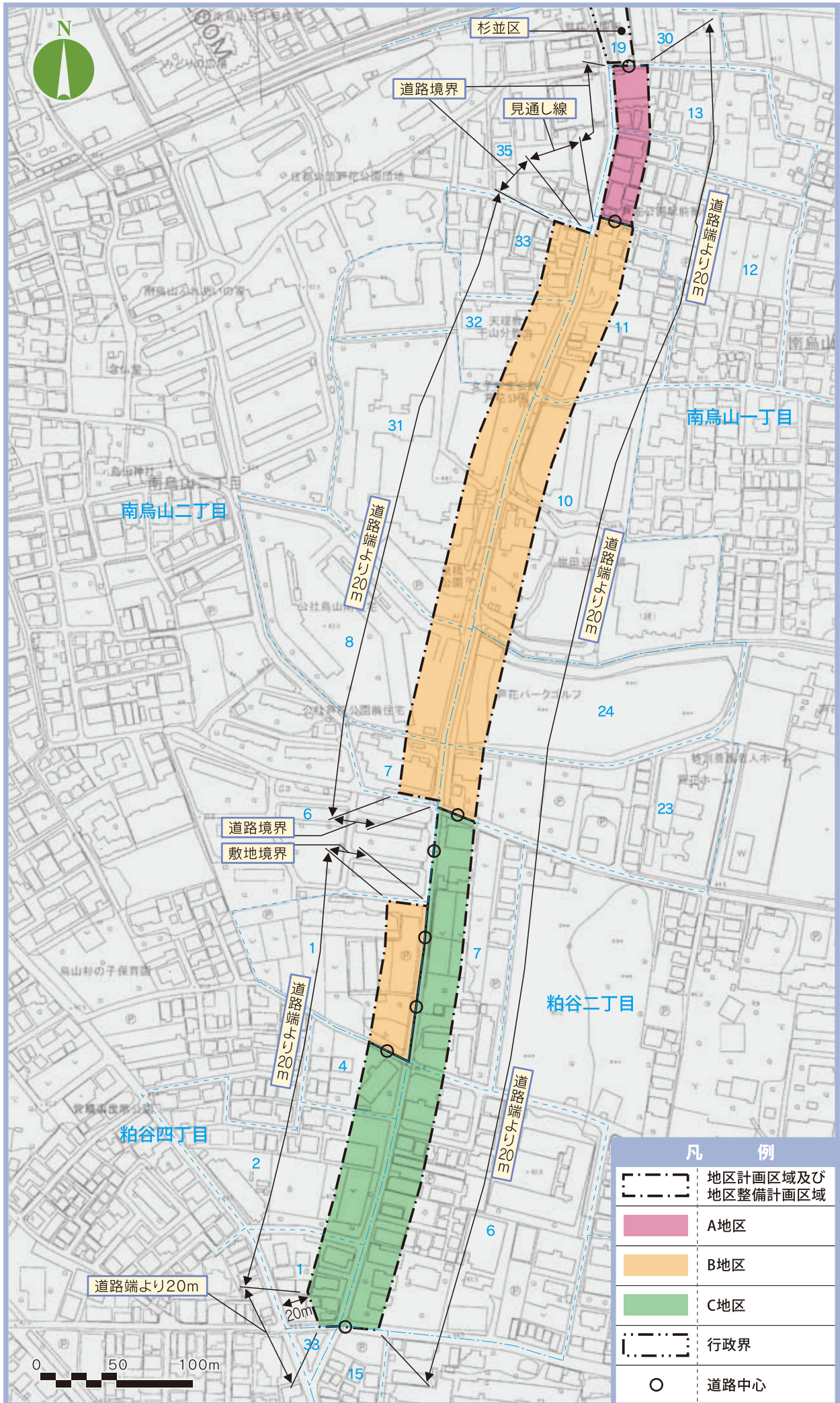
【千歳通り北部沿道地区 地区街づくり計画】



世田谷区

都市計画決定 平成22年10月8日 世田谷区告示 第688号

# 計 画 図





<p>名 称</p>	<p>千歳通り北部沿道地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>世田谷区南烏山一丁目、南烏山二丁目、粕谷二丁目及び粕谷四丁目各区内</p>
<p>面 積</p>	<p>約3.7ha</p>
<p>地区計画の 目標</p>	<p>本地区は、区の主要生活道路である千歳通り沿道に位置し、千歳通りは、世田谷区都市整備方針における地域の骨格プランにおいて「地域生活軸」として、防災街づくりの目標では「延焼遅延帯」として位置づけられている。また、土地利用構想において、芦花公園駅前付近については「近隣商店街地区」に、中間付近については「中層住宅地区及び住宅団地地区」に、南端付近は「農住地区」に位置づけられている。本地区周辺には蘆花恒春園や世田谷文学館、公的住宅団地などがあると共に武蔵野の面影を残す緑が残されており、これらの周辺環境と調和した魅力ある街並み形成が期待されている。</p> <p>本計画は、建築物等の適切な誘導を行うことで、住宅と商業、業務等が調和した防災性の高い市街地環境の形成、緑豊かで潤いのある良好な街並み景観の形成、安全で快適な歩行者空間の確保を図ることを目的とする。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>土地利用の方針</p>	<p>本地区内を以下の三つに区分して、住宅と商業、業務が調和した健全な市街地環境の形成を目指し、地域の特徴を踏まえた適正な土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A地区 芦花公園駅の南側玄関口として、住宅、商業、業務が調和した市街地形成を目指し、商業環境の充実した土地利用を誘導する。</li> <li>2. B地区 共同住宅を主体とし、公益施設や文化施設と共存する緑豊かなオープンスペースが確保された沿道市街地としてふさわしい土地利用を誘導する。</li> <li>3. C地区 戸建住宅、共同住宅と日常生活に密着した小規模な店舗とが調和した生活利便性が高く、防災性の高い低中層住宅地としての土地利用を誘導する。</li> </ol>
<p>建築物等の 整備の方針</p>	<p>千歳通り沿道での住宅、商業、業務の調和のとれた健全な市街地の形成、安全で快適な市街地環境と緑豊かで潤いのある街並み景観の形成及び防災性の向上を図るため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 芦花公園駅周辺では健全で良好な商業地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>2. 敷地内のゆとりある空間を確保し、緑豊かで良好な住環境の形成を図るため、建築物の建ぺい率の最高限度を定める。</li> <li>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形成・維持を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>4. ゆとりある街並み空間および良好な住環境形成のため、壁面の位置の制限を定める。</li> <li>5. 良好な街並み景観形成を図るため、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>6. 緑豊かな市街地環境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。</li> <li>7. 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、本地区整備計画に定める事項を遵守するものとする。</li> </ol>
<p>その他当該 区域の整備、 開発及び保 全に関する 方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地区内では、建築物の敷地内に浸透地下埋管、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を整備することに努め、雨水浸透等による水のリサイクルを推進する。</li> <li>2. 緑豊かで潤いのある市街地環境を形成するため、地区内では積極的に既存樹木、農地の保全を図るとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進することに努める。</li> <li>3. 「道路整備方針」、「地先道路整備方針」、「土地区画整理事業を施行すべき区域の道路ネットワーク方針」の各道路に関する方針に示された道路ネットワークについては、路線ごとに計画的な整備を進める。</li> </ol>

# 街づくりガイド(地区整備計画)

地区の細区分	名称	A地区	B地区	C地区	
	面積	約0.3ha	約2.0ha	約1.4ha	
用途地域		近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	
建ぺい率／容積率		80％／300％	60％／200％	60％／150％	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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年法律第122号)第2条第1項各号又は第6項各号、第9項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 2. 千歳通りに面する1階部分は、店舗又は事務所とする。ただし、住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用に供するものへの出入口(階段部分を含む)及び自動車車庫についてはこの限りでない。	—	—	
	建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	50%	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	1. 建築物の敷地面積は、80㎡以上とする。 2. 前項の規定は、地区計画の決定告示日(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同項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ならば同項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、同項の規定に適合するに至った場合を除く。 3. 第1項の規定は、告示日以降において、公共事業の施行等による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行等の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しなくなるもの及び当該事業の施行等の際、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同項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、事業の施行等以前に同項の規定に違反していた場合及び同項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	千歳通りの道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、0.5mとする。			
		—	隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は0.5mとする。		
	建築物の高さの最高限度	30m	25m	—	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物等の形態、意匠、色彩は、周辺環境と調和したものとする。 2. 屋外広告物等は、光源等刺激的な色彩、装飾を用いるなどにより、景観を損なってはならない。また、腐朽し、腐食し、破損し又は燃焼しやすい材料を使用してはならない。			
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又は透過性のあるフェンスとする。ただし、地上からの高さ0.6m以下の部分はこの限りではない。			
土地の利用に関する事項	1. 地区内においては、建築物の敷地内に、浸透地下埋管、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を整備することに努める。 2. 地区内では、積極的に既存樹木の保全を図るとともに、敷地内緑化、屋上緑化、壁面緑化などにより、緑化を推進することに努める。				
	—	面積250㎡以上の敷地においては、世田谷区みどりの基本条例に基づいて緑化を行うものとする。 また、面積125㎡以上250㎡未満の敷地については、同条例に定める緑化基準に準じて緑化することに努める。なお、緑化率は5%以上とする。 また、面積125㎡以上の敷地においては道路に接する長さの3/10以上を緑化(接道部緑化)することに努める。ただし、面積250㎡未満の敷地において、上記に定める緑化率を満足したものについてはこの限りではない。			

### 1 建築物等の用途の制限

(その1)

A地区では、風俗関係店舗等を禁止します。

(その2)

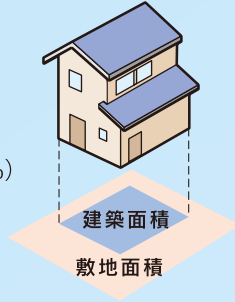
A地区では、千歳通りに面する建物の1階部分は店舗・事務所にします。



### 2 建築物の建ぺい率の最高限度

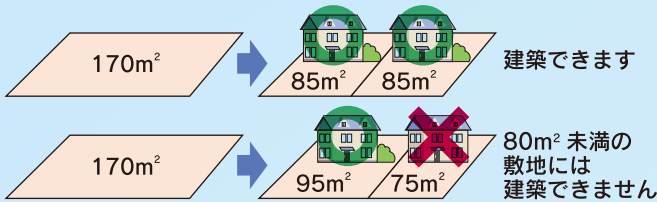
C地区では、建築物の建ぺい率の最高限度を50%とします。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



### 3 建築物の敷地面積の最低限度

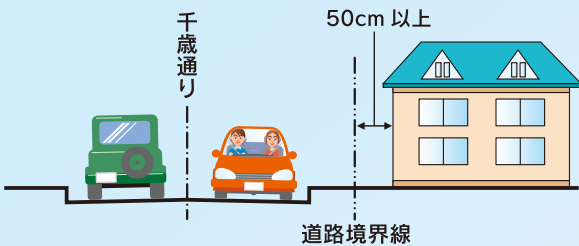
C地区では、建築物の敷地面積の最低限度を80㎡とします。



### 4 壁面の位置の制限

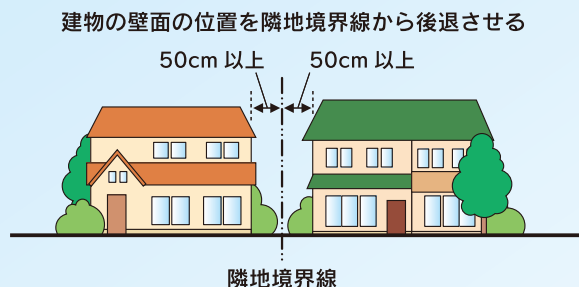
(その1)

建築物の柱や壁等は、千歳通りの道路境界線から50cm以上後退することとします。



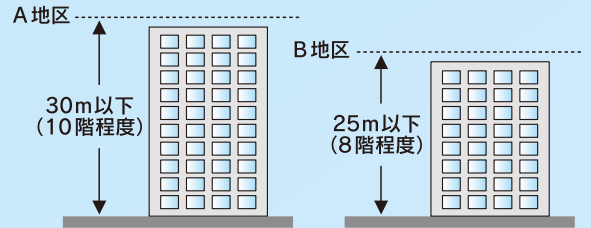
(その2)

B地区、C地区では、建築物の柱や壁等は、隣地境界線から50cm以上後退することとします。



### 5 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度をA地区では30m、B地区では25mとします。



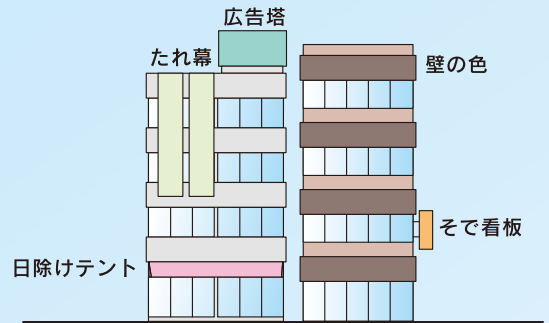
### 6 形態、色彩、意匠の制限

(その1)

建物の形態、色彩、意匠や屋外広告物は、周辺環境に配慮したものとします。

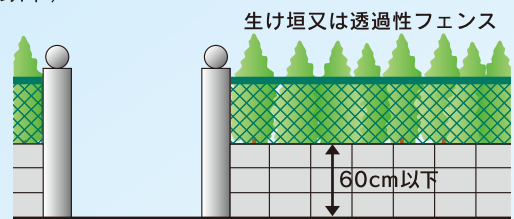
(その2)

屋外広告物は壊れやすい材料、腐りやすい材料、燃えやすい材料は使わないこととします。



### 7 垣やさくの構造の制限

垣やさくを設ける場合は生け垣または透過性のフェンスとします。(ブロック等は地上から60cm以下)



### 8 土地の利用に関する事項

(その1)

浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装等雨水の河川等への流出を抑制するための施設整備に努めます。

(その2)

B地区、C地区の面積250㎡以上の敷地では、世田谷区みどりの基本条例に基づいて、緑化を行うものとします。また、面積125㎡以上250㎡未満の敷地については、同条例に定める緑化基準に準じて緑化することに努めるものとします。なお、緑化率は5%以上とします。面積125㎡以上の敷地においては道路に接する長さの3/10以上を緑化(接道部緑化)することに努めるものとします。

## 地区計画とは

安全で快適な街並みの形成や、良好な環境の保全などを目的に、地区の特性にあったきめ細かな計画を地区の方々と共に考え、都市計画として定めたものです。

地区計画では、地区の将来像などを示した地区計画の方針と、それを実現するための地区整備計画を定めています。

具体的には、建物の用途、高さ、壁面の位置など建築物に関するルールや、道路、公園などの公共施設の配置や規模を定めることができます。

## 届出が必要です

地区計画が定められた地区では、次の行為に着手する30日前までに、街づくり課への届け出が必要です。

### 1. 土地の区画形質の変更

- ①道路の新設、拡幅、廃止又は変更
- ②一団の土地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの
- ③宅地以外の土地を宅地として利用するもの
- ④土地の切土、盛土

### 2. 建築物の建築又は工作物の建設

建築物の新築、増築、改築、移転及び門、塀、擁壁、広告塔等を建設する場合など

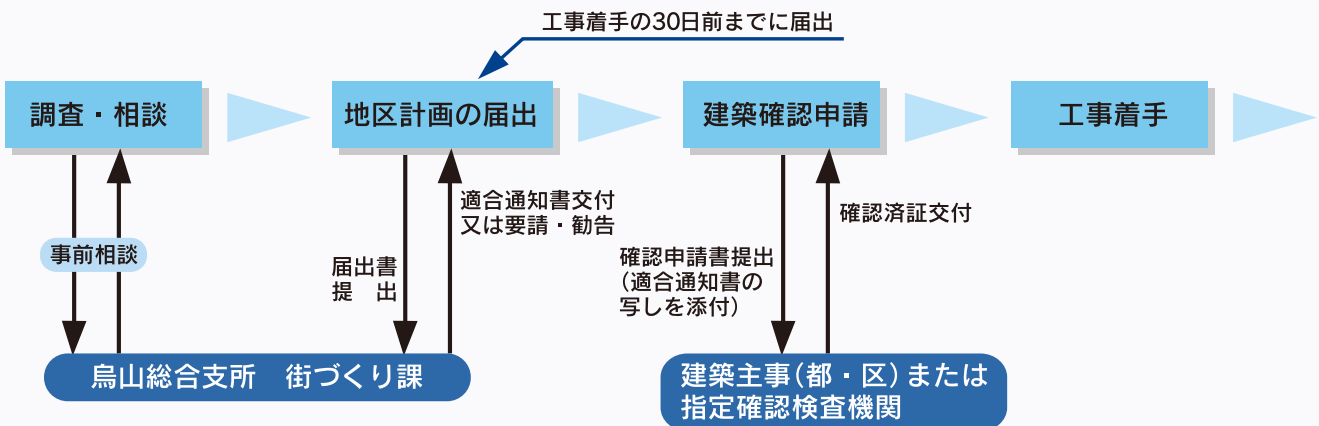
### 3. 建築物等の用途の変更

住宅を店舗にしたり、車庫を倉庫にするなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える場合など

### 4. 建築物等の形態又は意匠の変更

建築物、門、塀その他の工作物の高さ、その他の寸法、形状、色彩を変える場合など

## 事前相談から工事着手までの流れ



## 問い合わせ・届け出先 案内図

### 世田谷区烏山総合支所

#### 街づくり課

〒157-8555

世田谷区南烏山6-22-14

電話 03(3326)9618

京王線千歳烏山駅より徒歩5分

