

ろ か こう えん えき しゅうへん ち く

芦花公園駅周辺地区

ち く まち づ く り けいかく

地区街づくり計画



～ まちの将来像 ～

- ・ 様々な人のふれあいの中で、安心して暮らせるまち
- ・ 文化や歴史、みどりの魅力ある街

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課

計画決定 : 平成 28 年 3 月 2 日 世田谷区告示第 126 号
 計画変更 : 令和 5 年 4 月 28 日 世田谷区告示第 352 号
 誘導地区決定 : 平成 28 年 3 月 2 日 世田谷区告示第 127 号

芦花公園駅周辺地区 地区街づくり計画図



凡 例

【全体】

芦花公園駅周辺地区の街づくりの区域

【世田谷区】

- にぎわい地区
- 戸建・集合住宅共存地区 1 (街づくり誘導地区)
- 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
- 芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画区域 (世田谷区)
- 既存の地区街づくり計画区域

届出が必要となる地区 (街づくり誘導地区)

工事着手する30日前、かつ建築確認申請前までに届出が必要となります。建築物及び工作物に関する事項の内容を遵守する必要があります。

【街づくり誘導地区】

- (1) 名称 芦花公園駅周辺地区戸建・集合住宅共存地区1街づくり誘導地区
- (2) 位置及び区域 世田谷区南烏山一丁目各内地
- (3) 面積 約14.3ha

【杉並区】

- にぎわいゾーン
- 都市型住宅地ゾーン
- みどり住宅地ゾーン
- 幹線道路沿道ゾーン
- 主要生活道路
- 鉄道付属街路

「この地図は東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 23 年度版) を使用したものである (27 都市基交測第 9 号・MMT 利許第 23033 号-33)」
 「(承認番号) 27 都市基街都第 65 号、平成 27 年 6 月 19 日」

■ 建築物及び工作物に関する事項

戸建・集合住宅共存地区 1

建築物の 構造の制限

建築物は、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 m²

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おいては、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50 cm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5 m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

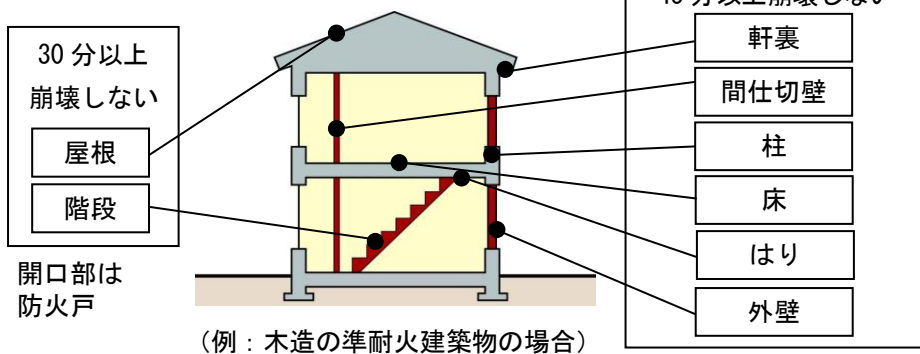
道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。

ただし、高さが60 cm以下の部分についてはこの限りではない。



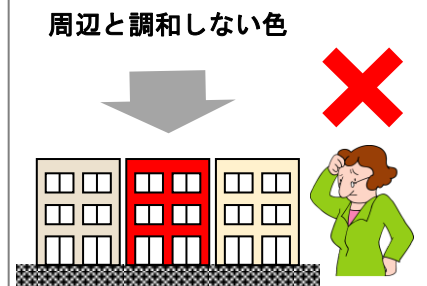
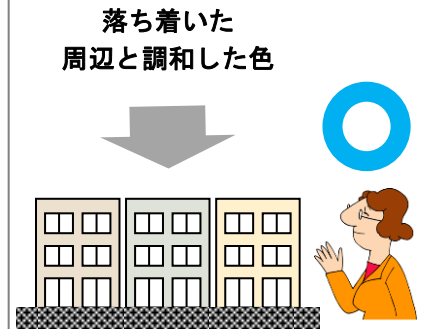
■建築物等に関する事項の解説

【建築物の構造の制限】

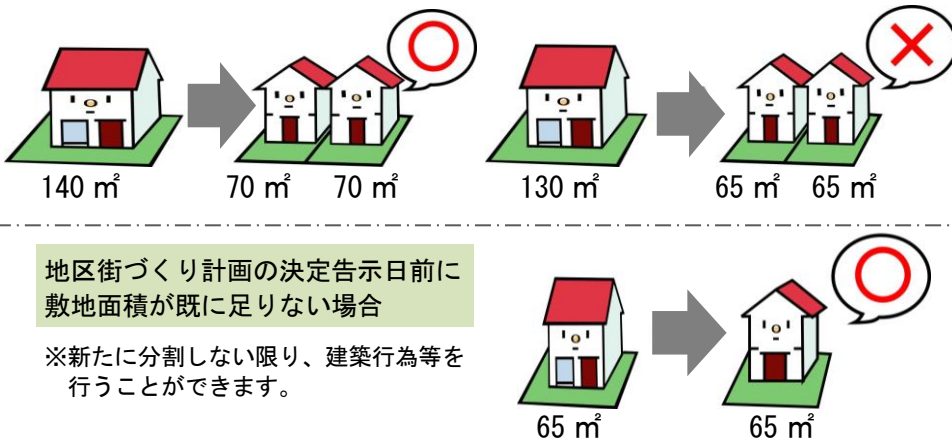


- ・耐火建築物とは、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火被覆をした鉄骨造など。
- ・準耐火建築物とは、鉄骨造、木造等で一定の技術的基準に適合するもの。

【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

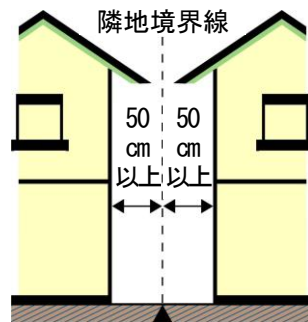


【建築物の敷地面積の最低限度】

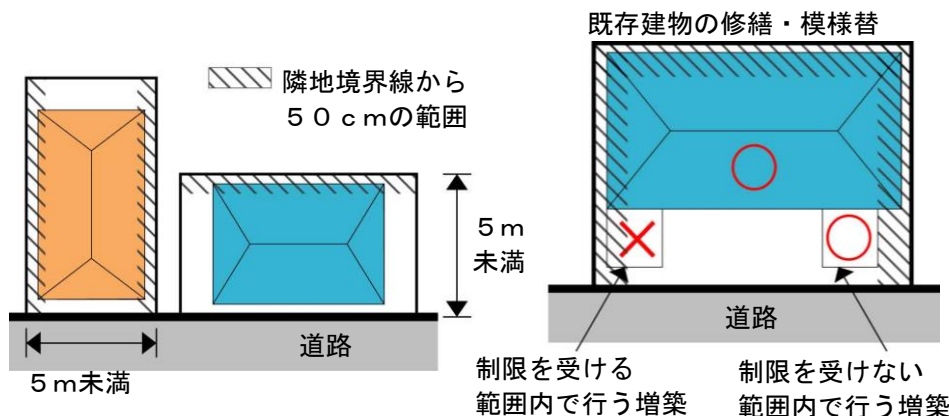


【壁面の位置の制限】

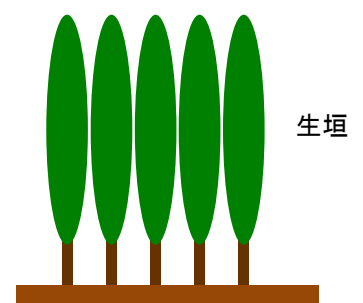
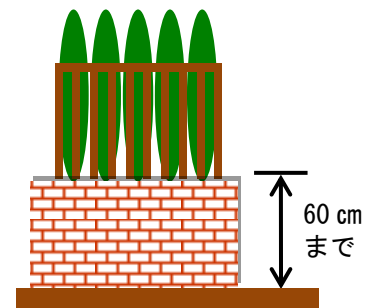
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とします。



ただし、以下のいずれかに該当するものについては、適用しません。



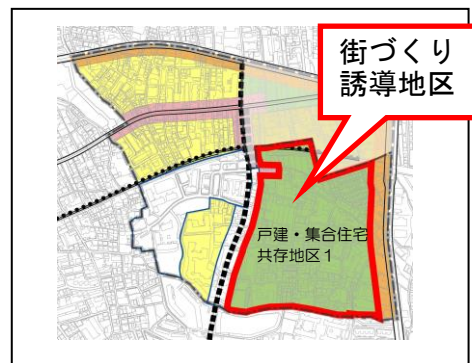
【垣又はさくの構造の制限】



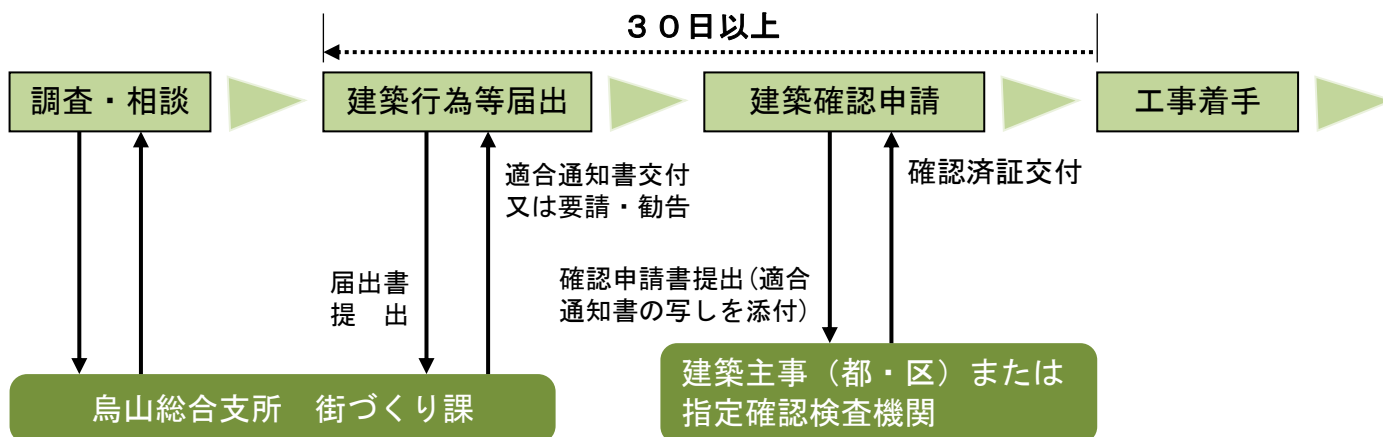
届出が必要です

街づくり誘導地区の指定された地区では、次の行為に着手する30日前、かつ建築確認申請前までに届出が必要です。

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築又は工作物の建設
3. 建築物等の用途の変更
4. 建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更



事前相談から工事着工までの流れ



問い合わせ・届け出先 案内図

世田谷区烏山総合支所

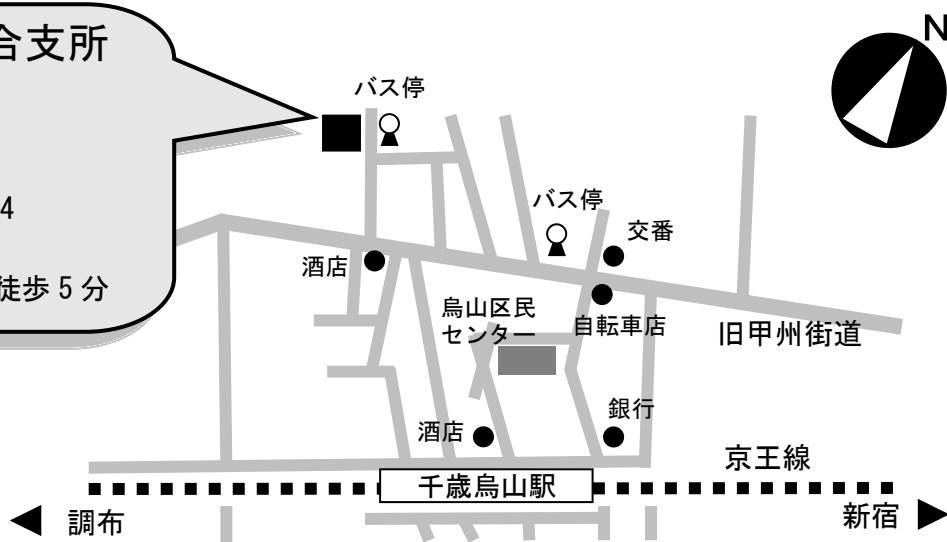
街づくり課

〒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



芦花公園駅周辺地区地区街づくり計画

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内地内
面積：約37.3ha

街づくりの目標

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。

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。

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。

これらを踏まえ、次のように目標を定める。

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

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。

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

・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

・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

・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。