

東京都市計画地区計画の決定（世田谷区決定）

都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	千歳烏山駅周辺地区地区計画
位 置※	世田谷区南烏山四丁目、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、都市計画道路補助第216号線（以下「補助216号線」という。）の西側、都市計画道路補助第129号線（以下「補助129号線」という。）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にぎわっている。</p> <p>なお、駅の北側には地域の活動の交流の拠点である烏山区民センターやそれに隣接する広場が立地し、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、補助216号線、世田谷区画街路第14号線及び千歳烏山駅東口広場（以下「駅前広場」と総称する。）等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、快適な買い物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、本地区を商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「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」に位置づけている。</p> <p>また、新たに整備を進める補助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を強化するとともに、市街地整備により活気とにぎわいを創出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性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	<p>土地利用の方針</p> <p>地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。</li><li>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、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。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、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。</li><li>3 商業地区A3</li></ol>

<p>及び 保 全 に 関 す る 方 針</p>	<p>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B 1・B 2・B 3 補助 2 1 6 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 2 1 6 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>
<p>地区施設の 整備の方針</p>	<p>駅周辺の商業地区において、沿道の壁面後退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。</p>
<p>建築物等の 整備の方針</p>	<p>目標とする市街地を適切に誘導するため、次のように建築物等の整備の方針を定める。また、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号。以下「法」という。）第 5 9 条の 2 第 1 項、法第 8 6 条第 3 項若しくは第 4 項又は法第 8 6 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</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。</li> <li>4 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。</li> <li>5 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。</li> <li>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。</li> <li>7 住宅地の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。</li> <li>8 商業地区A 1 及び商業地区A 2 において、計画図 2 に示す区画道路 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誘導と、合理的な土地利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、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及び建築物等の高さの最高限度を定めることに</li> </ol>

		より、「街並み誘導型地区計画」を適用し、法の規定に基づく道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線制限を適用除外とする。										
		9 補助216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。										
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、浸透側溝又は貯留施設など、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る。										
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 ※	9～12m	約180m			既存			
				区画道路2号	6m	約180m			既存			
				区画道路3号	4m	約190m			既存			
				区画道路4号	6m	約90m			既存			
				区画道路5号	4～6m	約110m			既存			
				区画道路6号	6m	約100m			既存			
				区画道路7号 ※	12m	約110m			既存			
				区画道路8号 ※	8～23m	約210m			既存			
				区画道路9号 ※	7～8m	約60m			既存			
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	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
		面積	約4.2ha	約0.9ha	約1.6ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.9ha	約1.6ha	約0.9ha	約1.2ha	約1.4ha
	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 計画図3に示す道路又は駅前広場（以下「道路等」という。）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、下宿及びこれらに附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。 2 倉庫業を営む倉庫 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年法律第122号）第2条第5項に該当する営業									—	—

	の用に供するもの								
建築物の容積率の最高限度※	<p>計画図4に示す1号、2号又は3号壁面線が定められている敷地において建築物の容積率の最高限度は、次の各号より算出される数値（いずれにも該当する場合は(2)により算出される数値）又は用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）のいずれか小さい数値とする。ただし、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地については、指定容積率とする。</p> <p>(1) 1号壁面線又は2号壁面線が定められている敷地 ：6×6/10</p> <p>(2) 3号壁面線が定められている敷地 ：8×6/10</p>	—	—	30/10 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。	20/10 ただし、敷地面積が2,000㎡以上の場合については、この限りでない。	—	—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	60㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の場合については、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の面及び当該建築物に附属する門又は塀の面は、計画図4に示す壁面線を越えて建築してはならない。	—	—	—	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の面は、計画図4に示す壁面線を越えて建築してはならない。	—	—	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0.5m以上とする。ただし、地区計画を告示する日において現に存する敷地等で、面する敷地境界線相互の水平距離が5m未満となる部分については、この限りでない。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	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以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについて	—	—	—	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	—	—	—

は、この限りでない。

の土地の区域には、道路面から高さ2.5m以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。

建築物等の高さの最高限度

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20mとする。
2 前項に	2 前項に

—

—

1 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

1 4.5m  
2 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

—

1 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

1 2.5m  
2 本規定を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事

—

規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地(街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。)の場合は、前項の規定は適用しない。

敷地のうち、補助129号線又は区画道路8号に接する敷地(街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。)の場合は、前項の規定は適用しない。

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8mを超える範囲にあっては、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。  
2 前項の

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5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、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15mを加えたもの以下とする。

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8mを超える範囲にあっては、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。  
2 前項の

中の建築物のうち、前項に規定する高さを超える部分を有する建築物の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては適用しない。

					規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合には適用しない。	3 前二項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合には適用しない。		規定は、補助216号線に面する建築物については、10mを12m、20mを22mに読み替えて適用する。			
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 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>2 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>				—	—	—	3 軒、ひさし、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でき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。	—	—	—
						3 軒、ひさし、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でき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。		
	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に沿って緑化したものとする。ただし、高さ0.6m以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについては、この限りでない。

※は、知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：京王線連続立体交差事業及び駅前広場を含む都市計画道路整備に伴い、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性の向上などを誘導し、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・増進を図るため、地区計画を決定する。