

## 届出に関するご案内

- 地区計画区域内では、次のいずれかの行為に着手する日の30日前までに、届出してください。

### 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、広告塔などを建設する場合など

### 3 建築物等の用途の変更

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

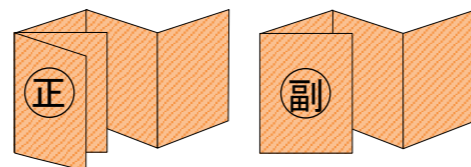
## ●地区計画に関する届出の方法

届出に必要な図書は、届出書1部（必要事項を記入）と図面2部です。建築行為等に着手する日の30日前までに、烏山総合支所駅周辺整備担当課に提出してください。

また、世田谷区街づくり条例に基づく街づくり誘導地区（地区街づくり計画）の届出もありますので、あわせて提出してください。

## ●届出図書の体裁

図書等は、A4判に折り込み、左側を閉じてください。



（届出書+図面）

（図面のみ）

## ●届出に必要な図面（行為の内容により、以下から必要な図面を添付してください）

図面の種類	記載事項
案内図	行為を行う土地の区域、目標となる地物（公共施設等）、方位
配置図	方位、敷地の境界線、敷地の面積、敷地内の建築物の位置、壁面の位置の制限、敷地に接する道路の位置及び幅員、外構、緑化計画（縮尺 1/100 程度）
各階平面図	各室の用途・軒・庇・ベランダの寸法、各階の床面積、壁面の位置の制限（縮尺 1/50 程度）
断面図（2面）	道路からの地盤面の高さ、建築物の最高高さ、軒の高さ、床の高さ、斜線制限
立面図（2面）	屋根・壁の色（縮尺 1/50 程度）
その他	垣、さくの構造、日影図、その他参考となる事項、敷地面積が敷地の最低限度に満たない場合は、本地区計画の決定告示日より前に敷地分割をしていることを証明する書類

## ◇◇◇お問い合わせ・届出先◇◇◇

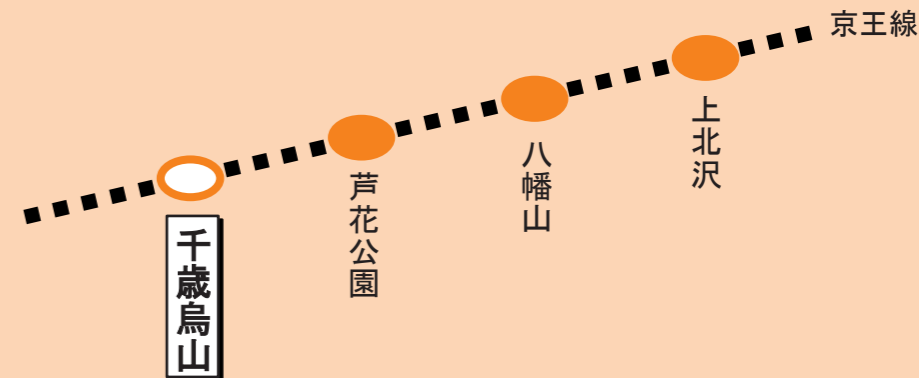
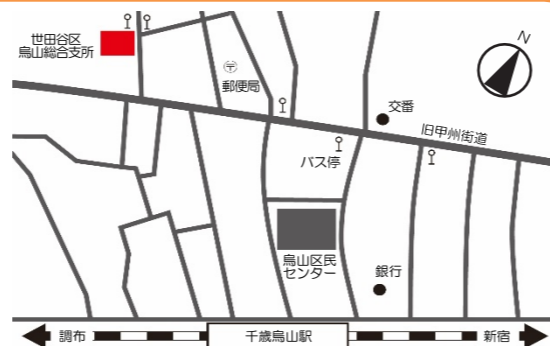
世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課

〒157-8555

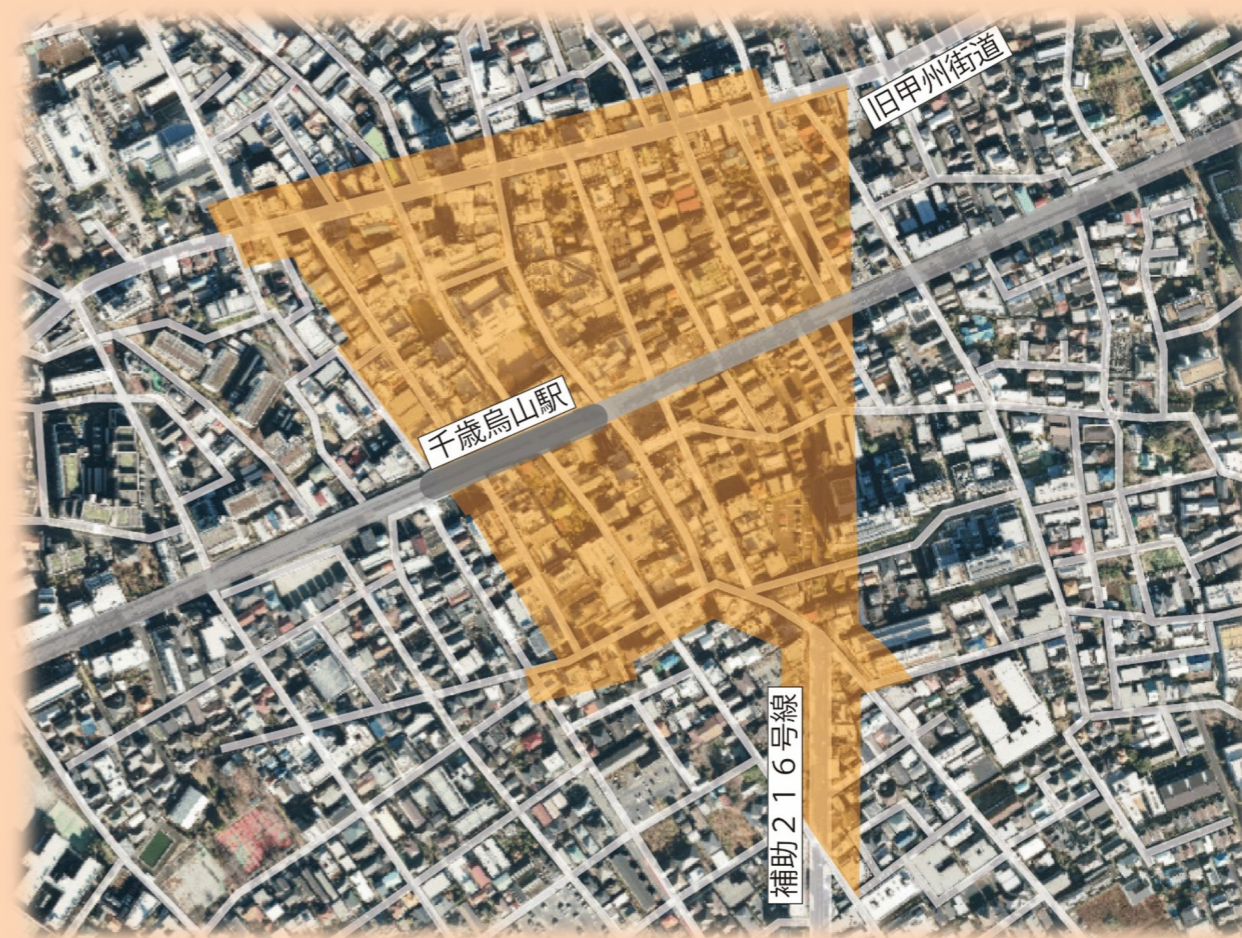
世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9836

FAX：03-3326-6159



# 千歳烏山駅周辺地区 地区計画



世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課



都市計画決定：令和3年6月18日 世田谷区告示第522号

# 千歳烏山駅周辺地区の街づくり

## ●街づくりの取り組み

本地区では、京王線の連続立体交差事業をはじめとする都市計画事業を契機に、「主要な地域生活拠点」である千歳烏山駅周辺地区の街づくりの取り組みを進めています。

平成23年10月に街づくり協議会から「千歳烏山駅周辺地区街づくり計画原案」の提案を受け、平成26年5月に主要な地域生活拠点として更なる発展を基本目標とした「千歳烏山駅周辺地区街づくり構想」を策定しました。

また、街づくり構想を実現するため、安全で魅力ある商業拠点づくりを目指し、街づくりのルールとして、令和3年6月に「地区計画」、「地区街づくり計画」を策定しました。

# 千歳烏山駅周辺地区 地区計画

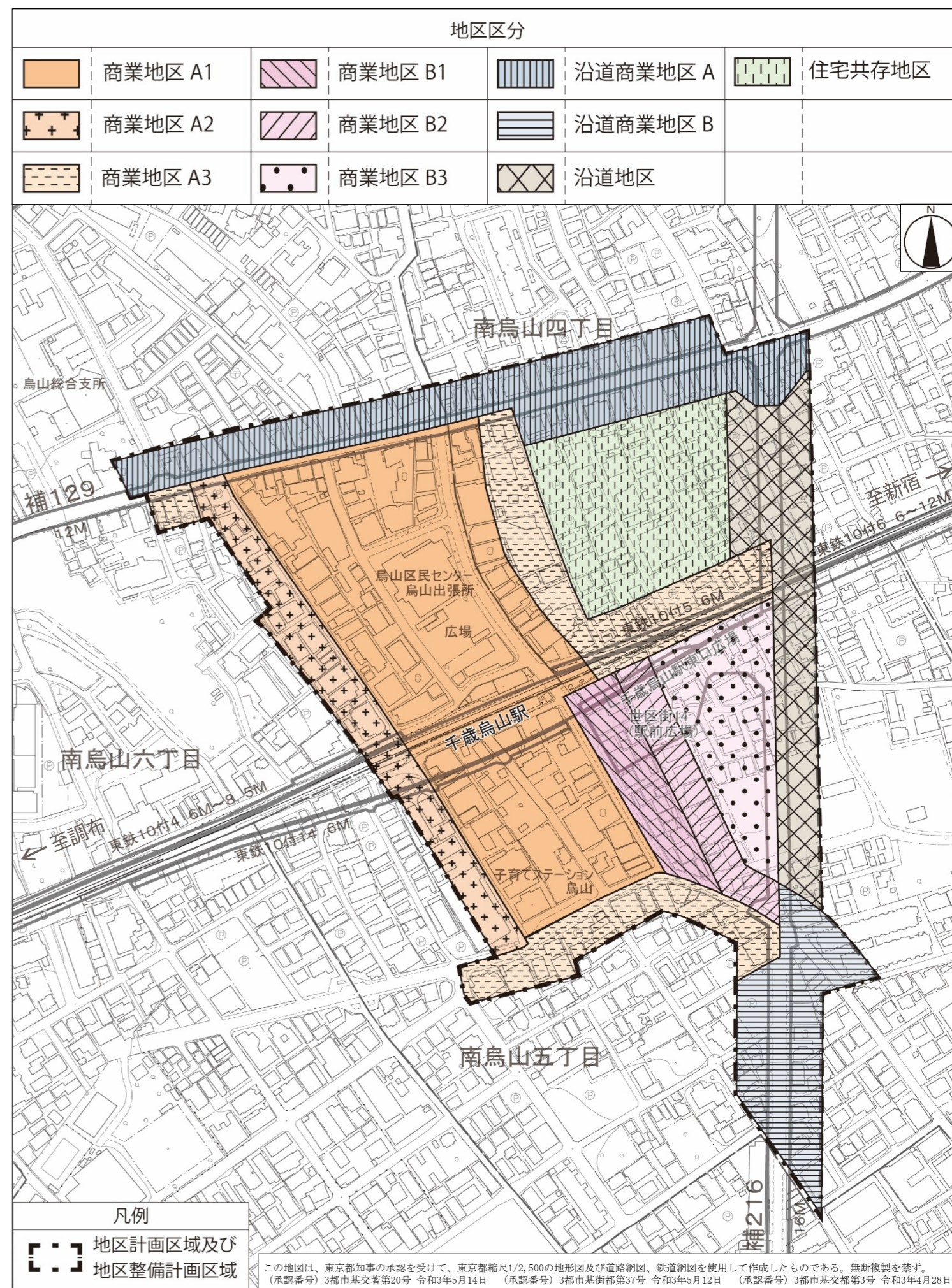
## ●地区計画の目標

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」の形成をめざします。

## ●土地利用の方針

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ります。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ります。
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ります。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ります。
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ります。
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ります。
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ります。
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ります。
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ります。
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ります。

【計画図1】地区計画区域及び地区整備計画区域



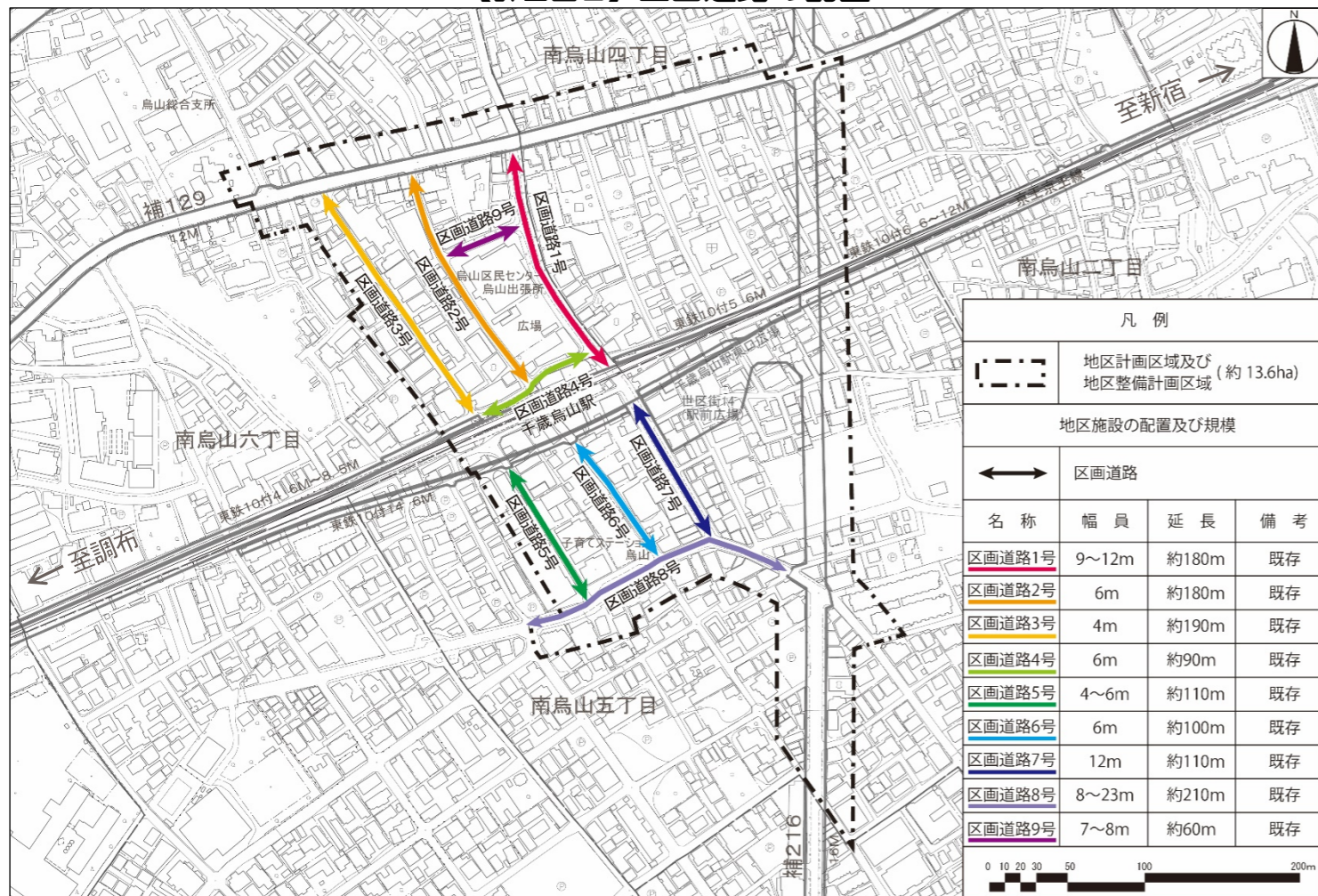
※区域の境界は、道路中心又は道路端(都市計画道路については計画線)から20mです。

●地区整備計画 建築物に関する事項

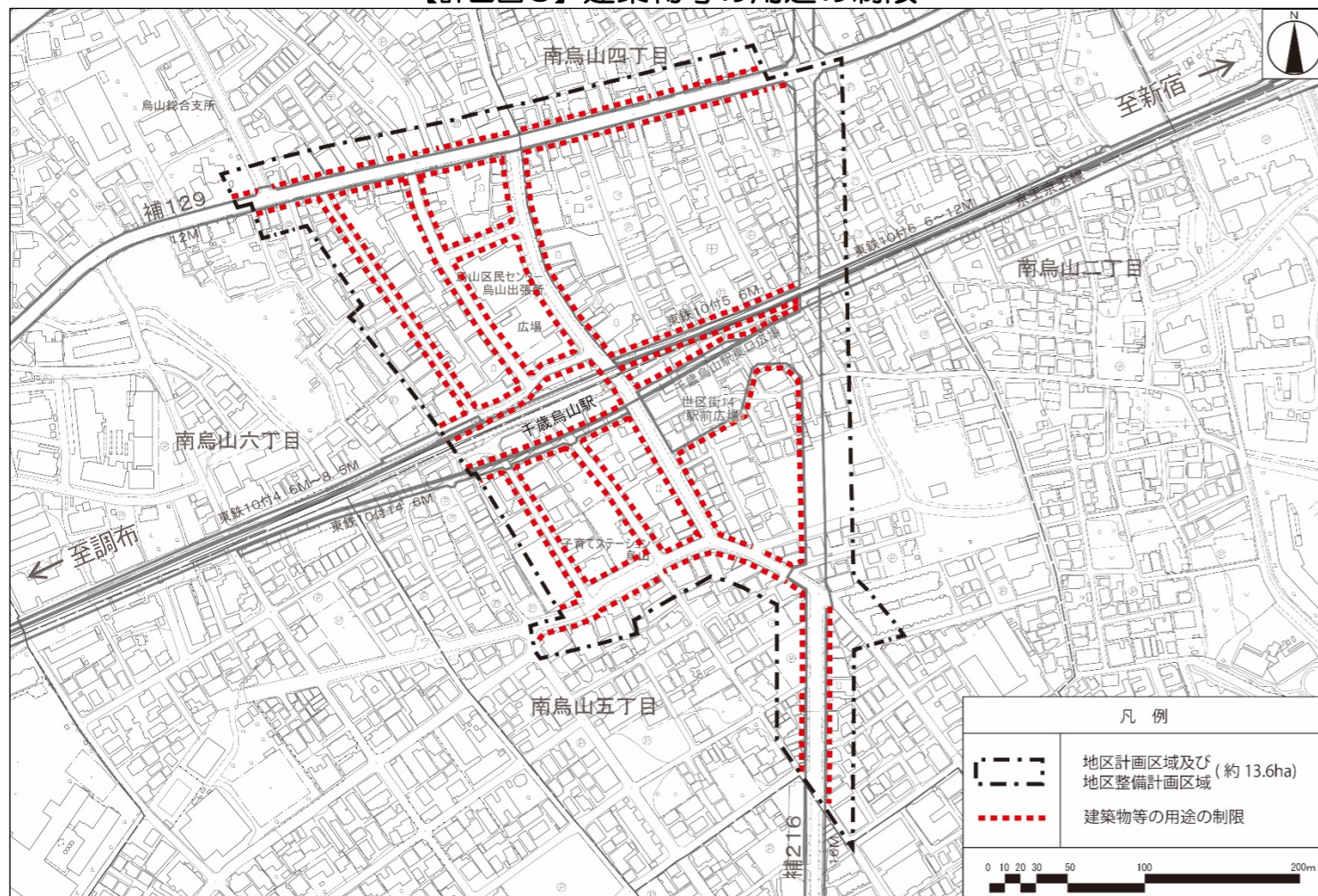
地区区分(※1)	商業地区A1	商業地区A2	商業地区A3	商業地区B1	商業地区B2	商業地区B3	沿道商業地区A	沿道商業地区B	沿道地区	住宅共存地区
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 計画図3(p.6)に示す道路又は駅前広場(以下「道路等」という。)に面する建築物の1階部分(道路等に面する部分に限る。)を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに附属する自動車車庫若しくは駐輪場(以下「住宅等」という。)の用途に供するもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口については、この限りでない。 2 倉庫業を営む倉庫 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(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	計画図4(p.8)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。 (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 (2) 3号壁面線が定められている敷地 : 8×6/10	—	—	—	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(p.8)に示す壁面線を越えて建築してはならない。									
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)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。 2 前項に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。	1 区画道路(※2)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 前項に規定する敷地のうち、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。	—	—	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 前項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合については適用しない。	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。 3 前二項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合については適用しない。	—	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。	1 25m 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てあると区長が認めたものについては適用しない。	—
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、色彩、意匠は、周辺環境と調和したものとする。 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。 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	—									
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。									

④ ※1 地区区分は計画図1(p.3)をご確認ください。 ※2 区画道路の位置は計画図2(p.6)をご確認ください。

【計画図2】区画道路の配置



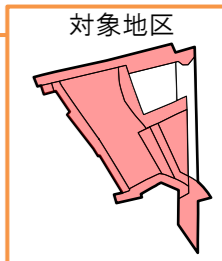
【計画図3】建築物等の用途の制限



## 地区計画による主な制限Q&A

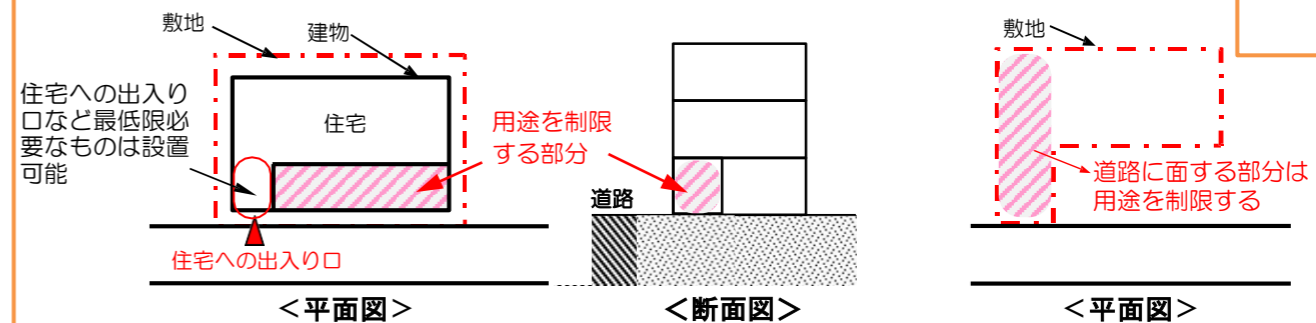
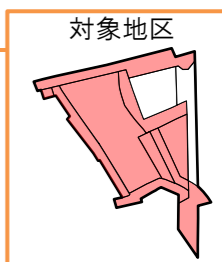
### Q1 建築物の用途は何が制限されますか？

- A1** 商業地区及び沿道商業地区内の建築物を対象として、
- にぎわいの連続性を維持するため、商店街の道路に面する1階部分は住宅や共同住宅等を禁止し、主に店舗や事務所に制限します。
  - 性風俗関連特殊営業や倉庫業を営む倉庫を禁止します。



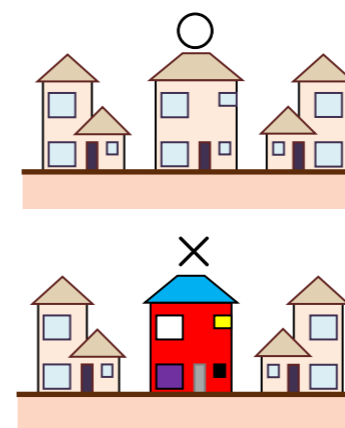
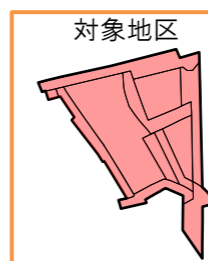
### Q2 1階は全て住宅等の用途が制限されるのですか？

- A2** 1階の道路に面している部分について、下図の部分の用途を制限します。(計画図3参照)



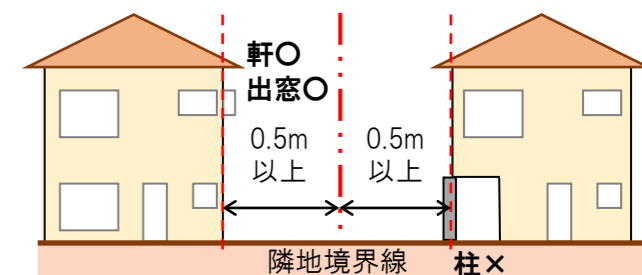
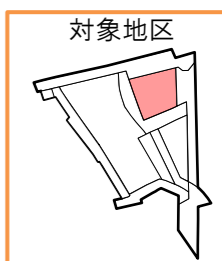
### Q3 建築物はどのような色彩にすればいいですか？

- A3** まとまりのある街並みを目指すため、周辺と調和した色遣いの外壁等に配慮して頂く必要があります。

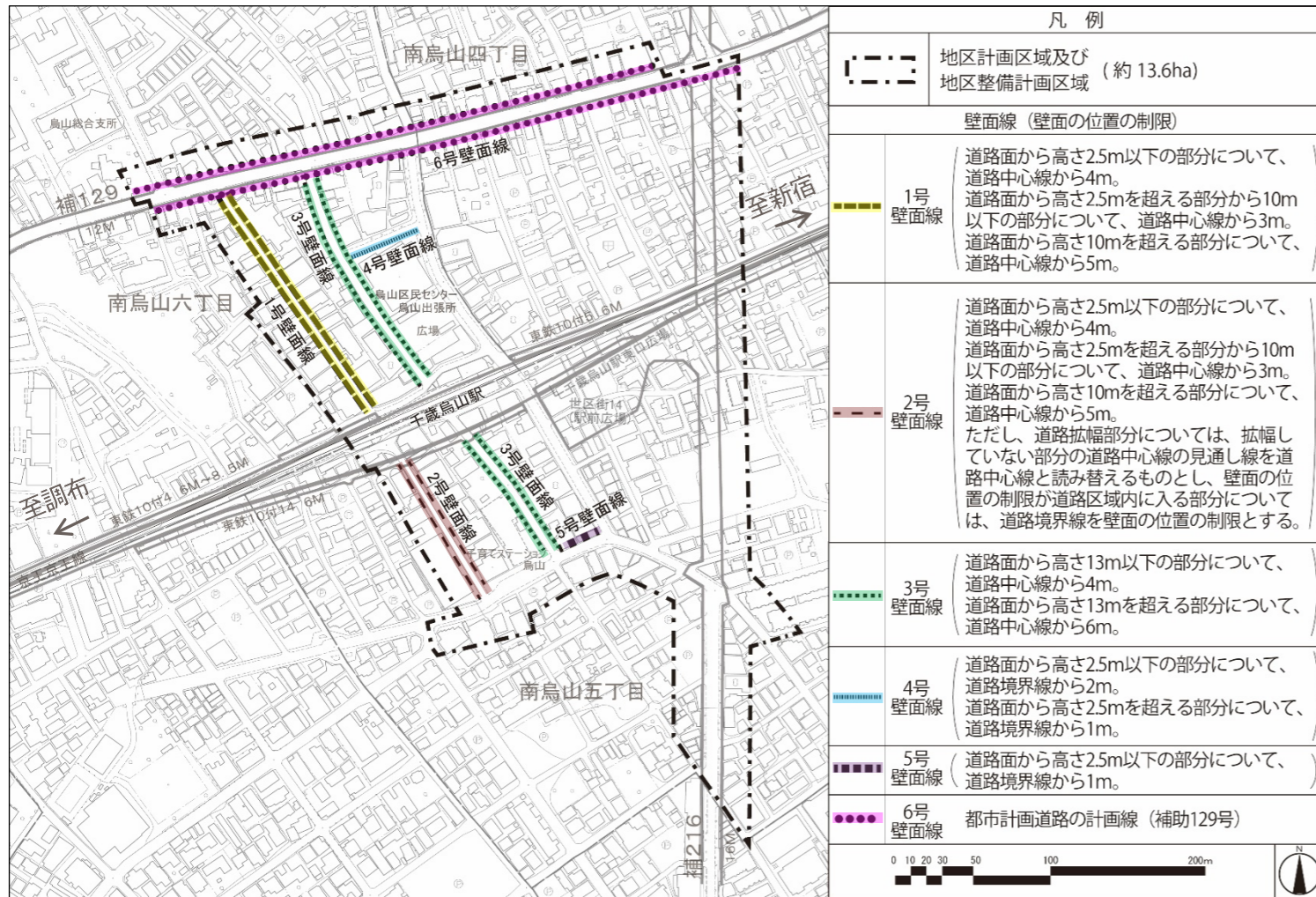


### Q4 隣地境界から建築物の外壁等を離すことになっていますが、柱や出窓は設置可能ですか？

- A4** 外壁と同様に柱は0.5m以上離す必要がありますが、出窓や軒は可能です。

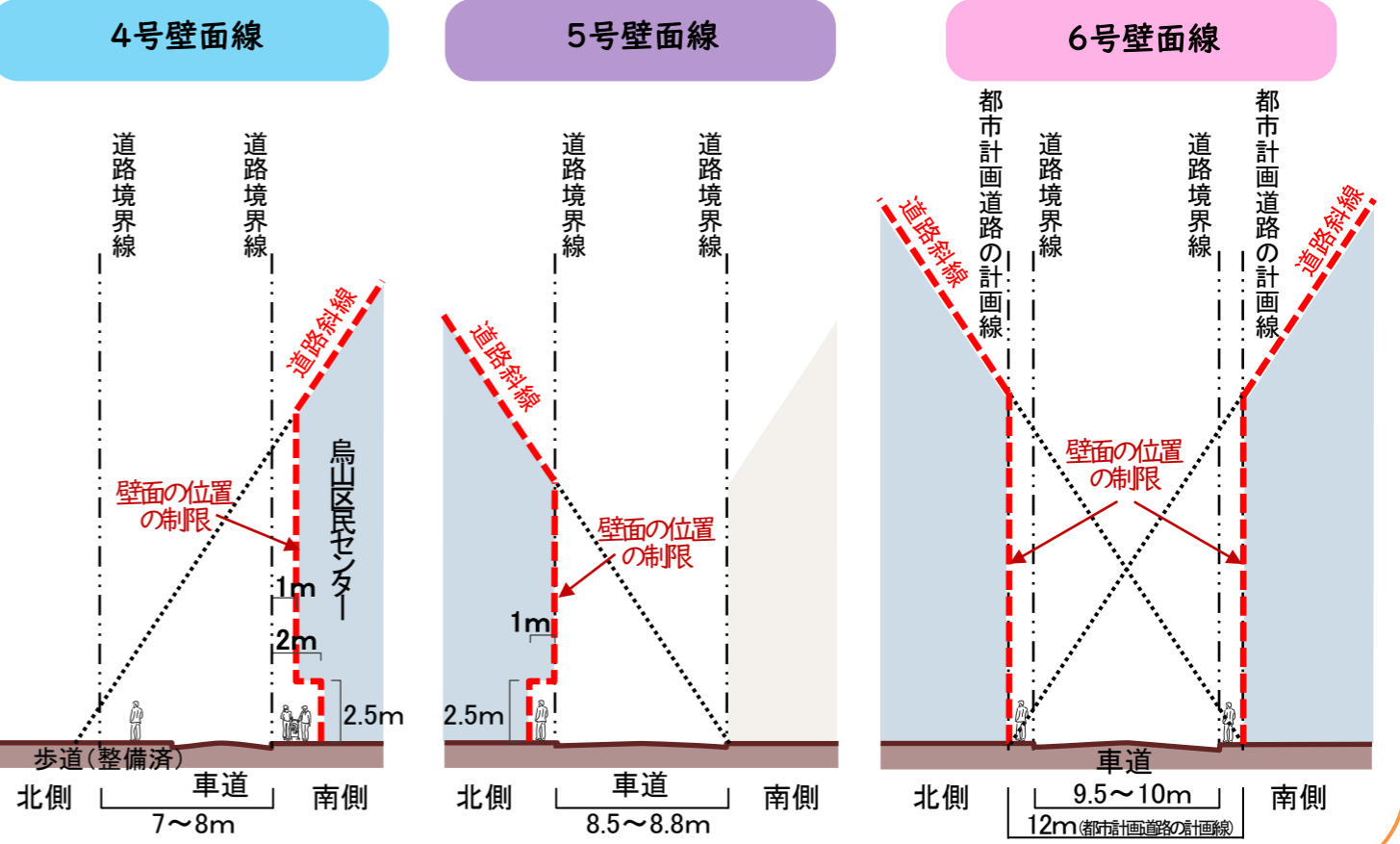
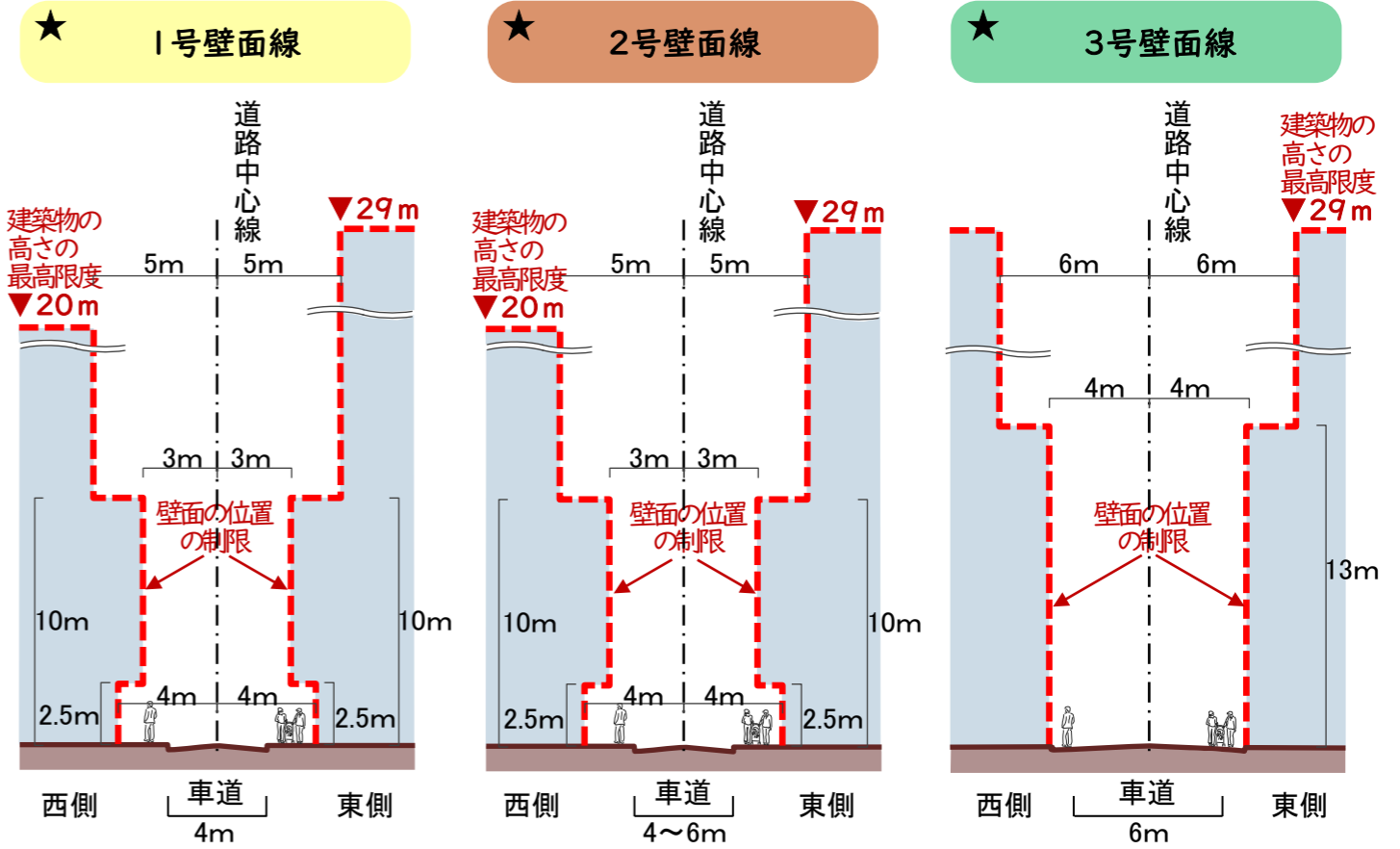


【計画図4】壁面の位置の制限



Q8 壁面の位置の制限について教えてください。

A8 6種類の壁面線を定めています。それぞれの制限は以下の通りです。(壁面の位置の制限、高さの最高限度、道路斜線制限を表しています。) 1号、2号、3号の壁面線 (★印) については、容積率、道路斜線の緩和を受けられます。手続きの流れについてはP.11をご覧ください。

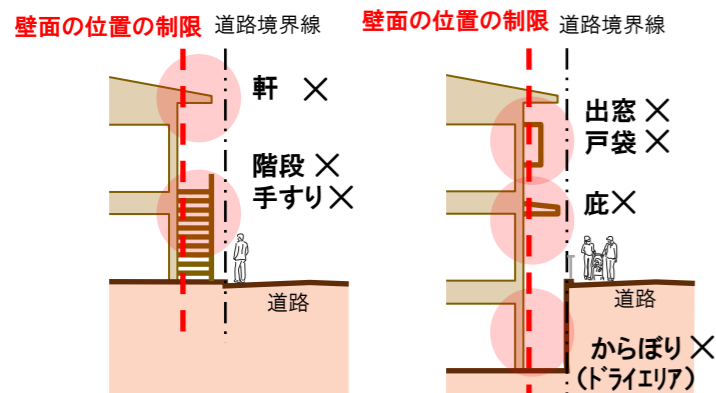


Q5 道路から壁面後退した1階部分は、道路にしなければならないのですか？

A5 道路にする必要はありません。  
 ・壁面後退部分は、容積率を算定する際の敷地面積に算入できます。  
 ・ただし、利用形態は、通行の妨げにならない空間として整備する必要があります。

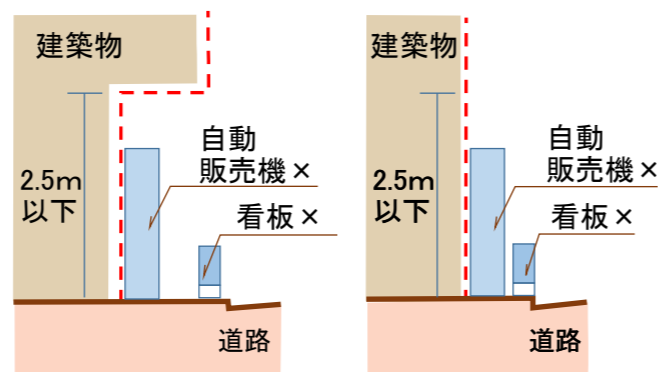
Q6 道路から壁面後退した区域では、外壁以外に制限がありますか？

A6 快適な歩行空間の確保や良好な街並みを確保するために下記のようなものが制限されます。



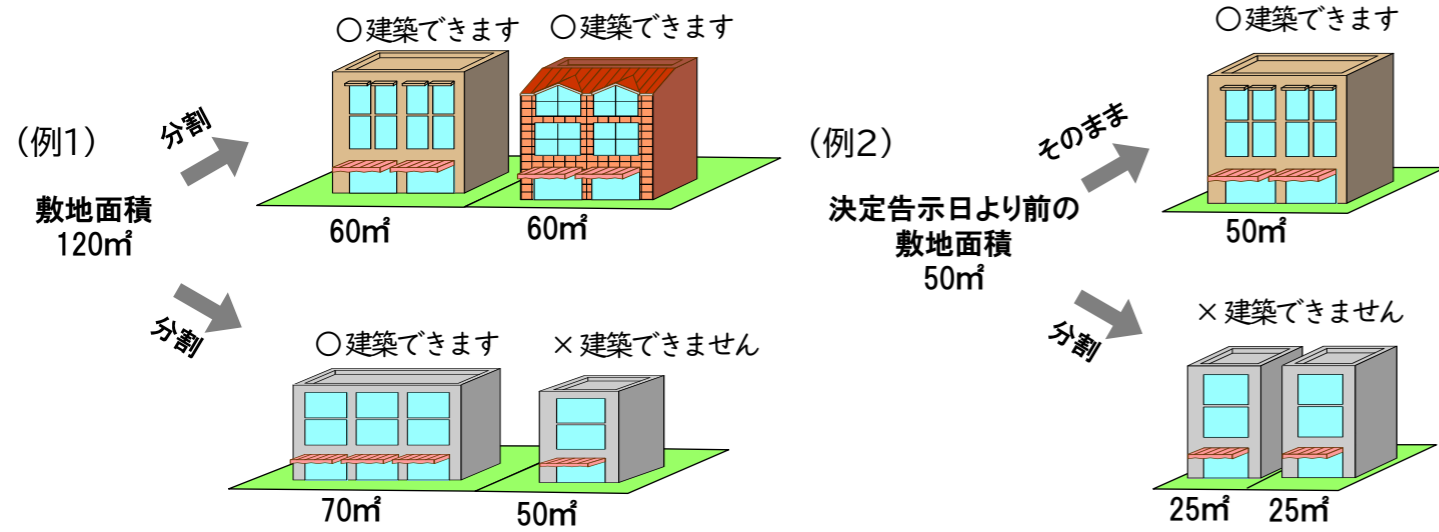
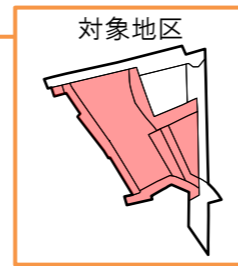
Q7 道路から壁面後退した高さ2.5m以下の部分に看板等の工作物は設置出来ますか？

A7 道路面から高さ2.5m以下の部分には、門、フェンス、看板、自動販売機等は設置できません。



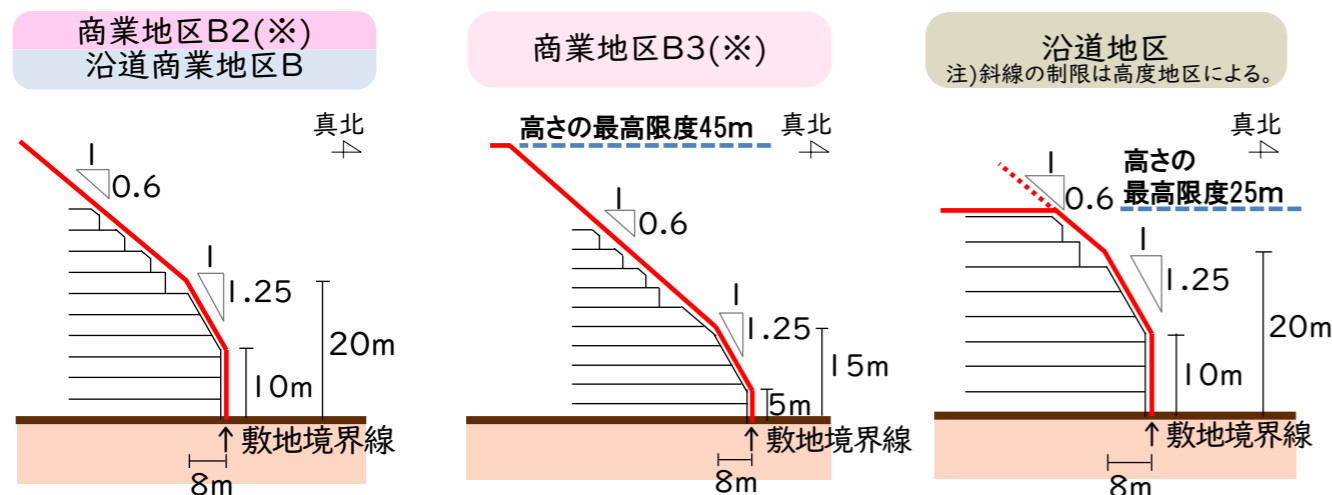
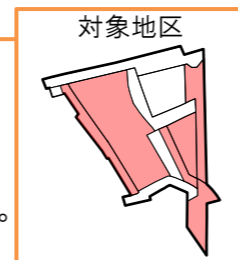
## Q9 どのくらいの敷地面積で建物が建てられますか？

**A9** 建築物の敷地面積の最低限度を定めており、敷地面積が60㎡以上であれば建物を建てることができます。  
 また、この地区計画の決定告示日（令和3年6月18日）より前に「敷地面積の最低限度」を下回っていても、決定告示日以降、敷地分割などを行えば、そのままの状態而建物を建てることは可能です。  
 ただし、届出にあたり、令和3年6月18日以降に敷地分割していないことを証明する書類（例：土地登記事項証明書の写し）が必要です。



## Q10 高さの最高限度について教えてください。

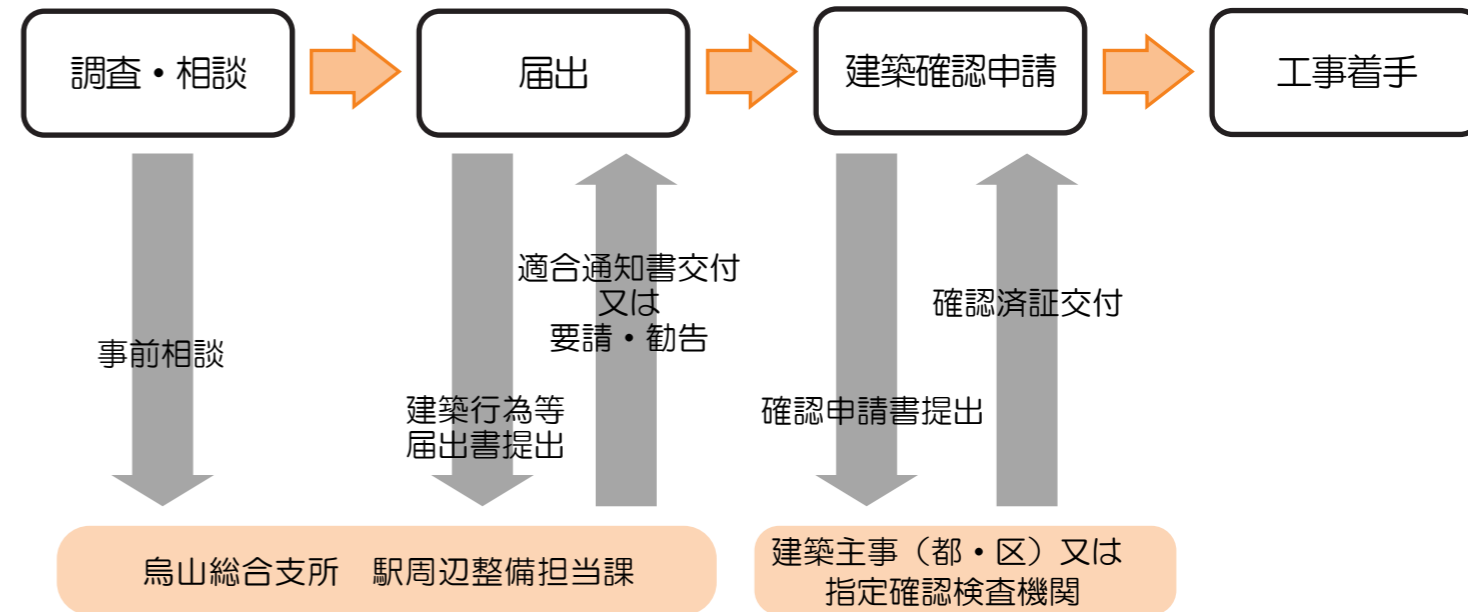
**A10** ・商業地区A1、A2の街並み誘導型地区計画を導入する地区では、高さの最高限度は20m、29mです。（P.9★印参照）  
 ・商業地区B2、B3、沿道商業地区B、沿道地区については、下記のとおりです。



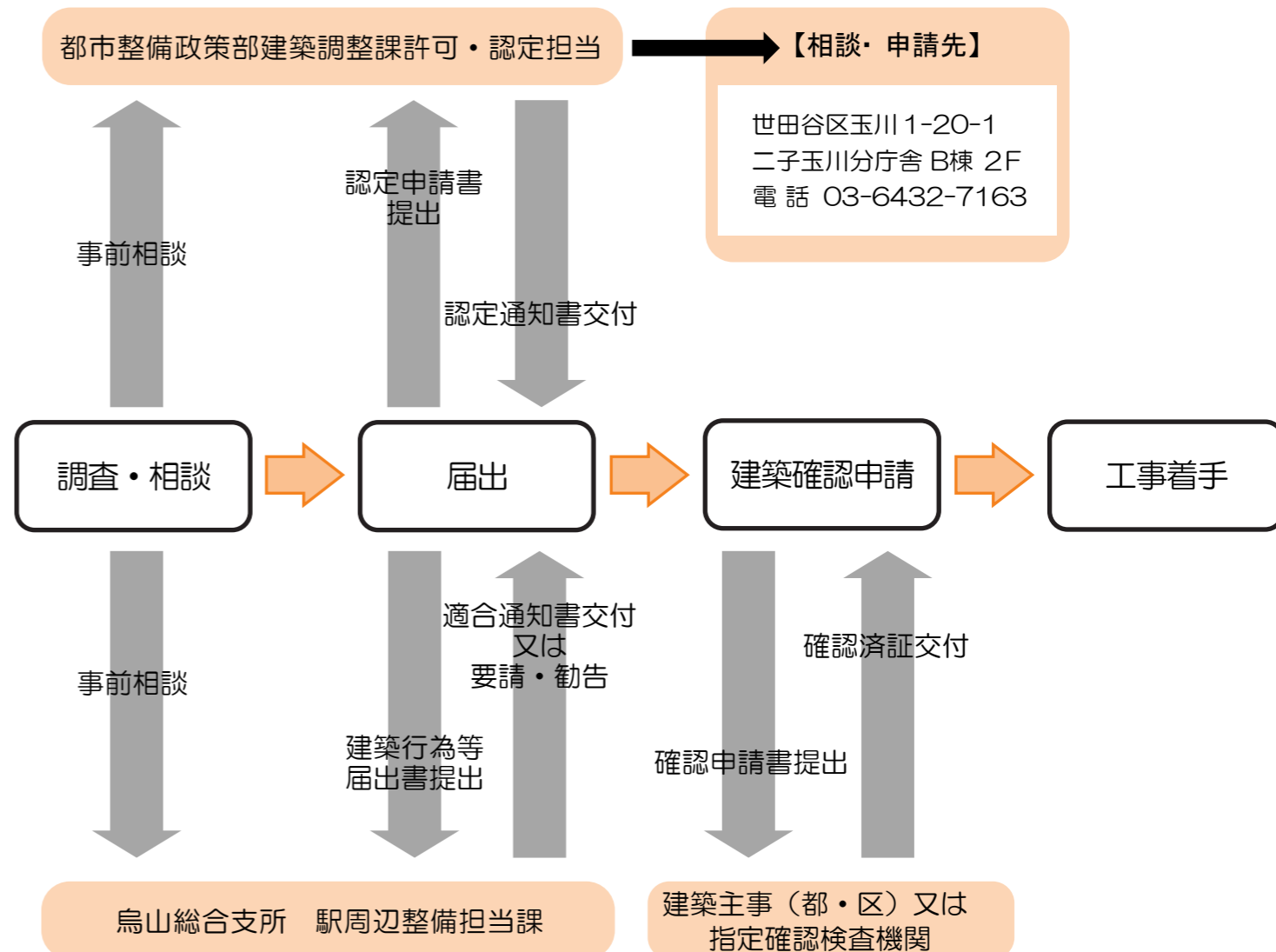
(※) 商業地区B2、B3は敷地面積が2,000㎡以上の場合については、高さの最高限度は適用されません。

## 手続きの流れ

### ●地区計画の一般的な手続きの流れ



### ●容積率、道路斜線制限の緩和を受ける場合の流れ (建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定を受ける場合)



届出が必要な行為や届出に必要な書類に関する詳細はP.12に掲載しています。