



令和8(2026)年1月22日(木)・25日(日)

千歳烏山駅前広場南側地区  
市街地再開発事業に関する  
都市計画(原案)説明会

第一種市街地再開発事業  
高度利用地区  
地区計画



世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課

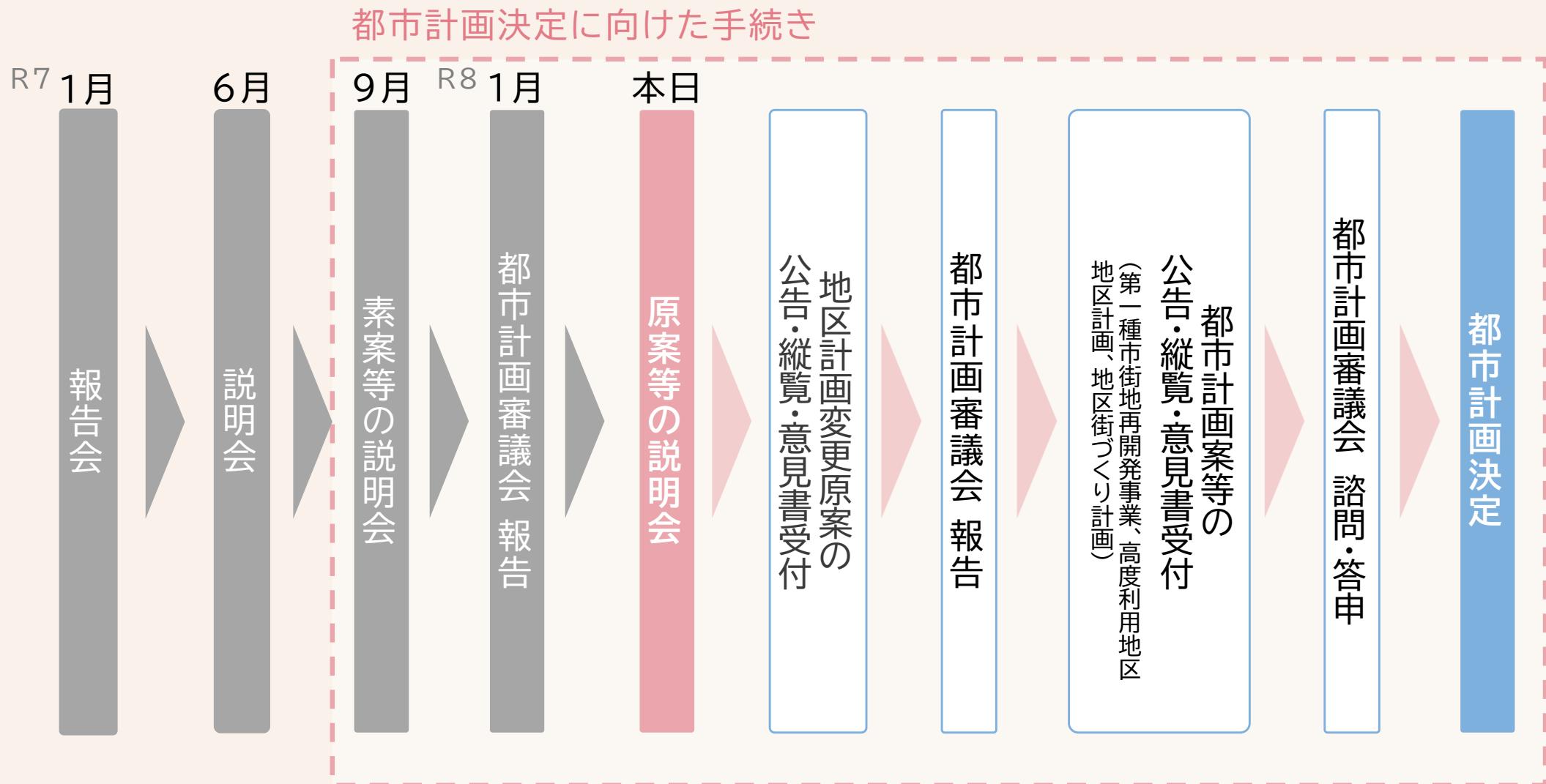
# 開催に当たっての注意事項

- ・携帯電話・スマホは、マナーモードに設定をお願いいたします
- ・会場内の録音・撮影(写真・動画)はご遠慮ください
- ・説明時間は約30分を予定しており、その後質疑応答となります
- ・お時間に制約のある方は入退場自由ですので、お好きなタイミングで退場して頂いても結構です

# 配布資料の確認

- ・次第
- ・スライド投影資料
- ・参考資料 再開発準備組合案

# 本日の説明会の位置づけ



# これまでの説明会等について

## 【報告会】



1月23日:38名  
1月26日:42名

## 【説明会】



6月14日:53名  
6月19日:47名

## 【オープンハウス】



5月17日  
:約80名

## 【素案説明会】



9月3日:82名  
9月6日:85名

## 【情報交換会】



11月15日:79名  
12月13日:77名



7月28日~8月2日  
:約80名

※上記は全て令和7年(2025年)の取組みです

# 本日の流れ

- 1 開会挨拶
- 2 出席者紹介
- 3 説明事項
  - (1)都市計画を決定・変更する背景
  - (2)都市計画の原案
    - ・第一種市街地再開発事業
    - ・高度利用地区
    - ・地区計画
  - (3)今後のスケジュール
- 4 質疑応答

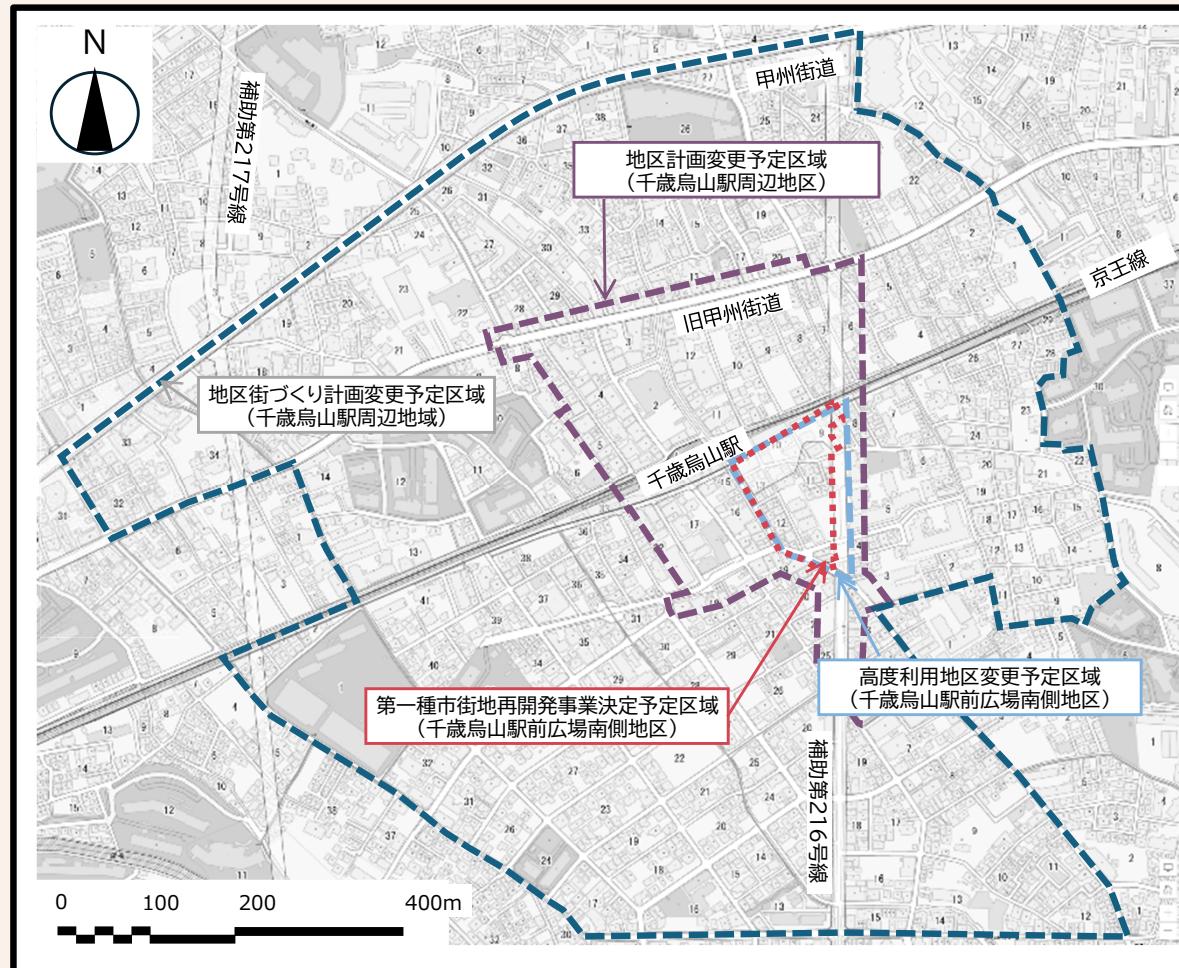
# Chapter 1



## 都市計画を決定・変更する背景

# 地区の概要

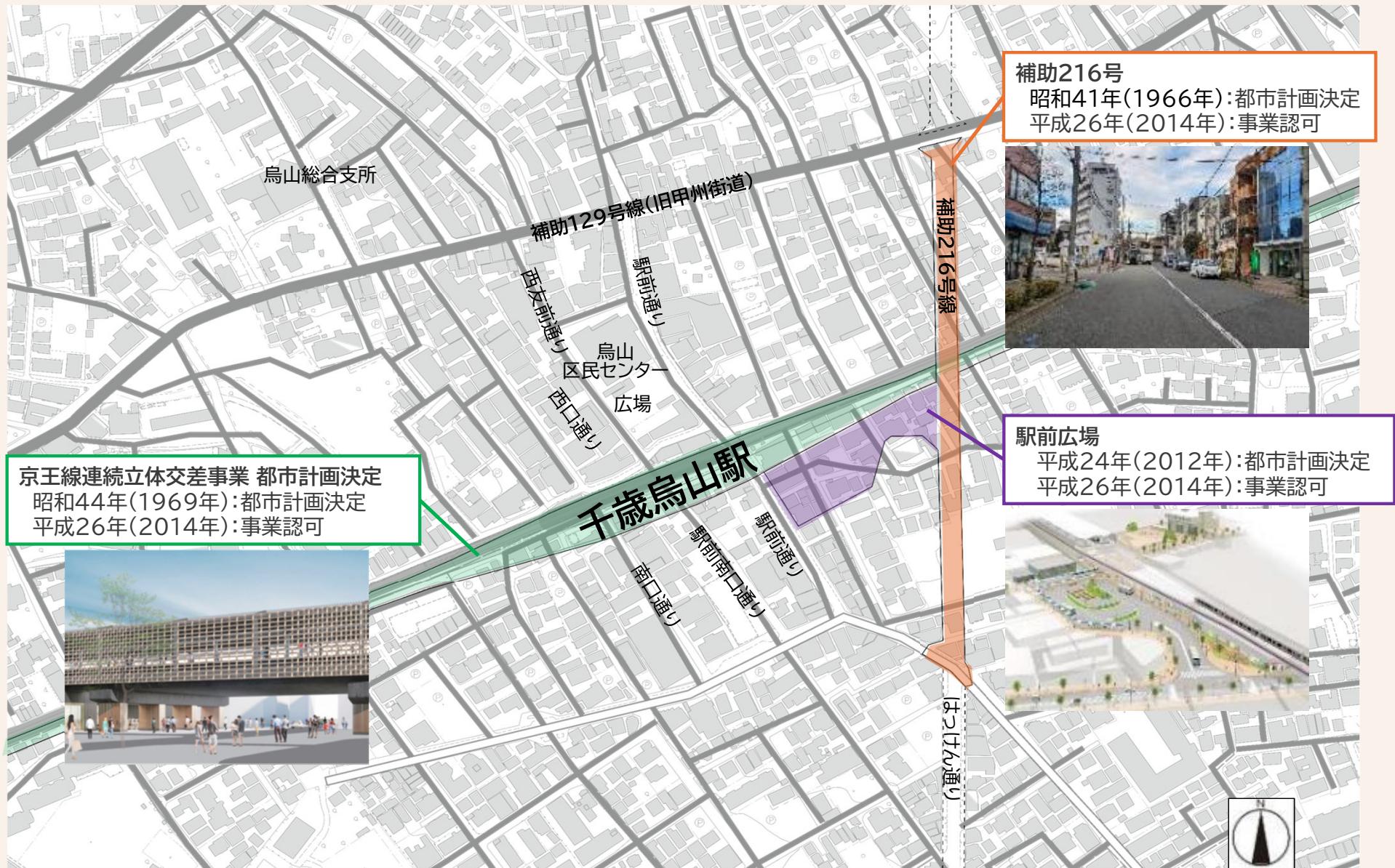
千歳烏山駅周辺地区は区の北西部に位置しており、千歳烏山駅周辺には5つの商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買い物客でにぎわっている。



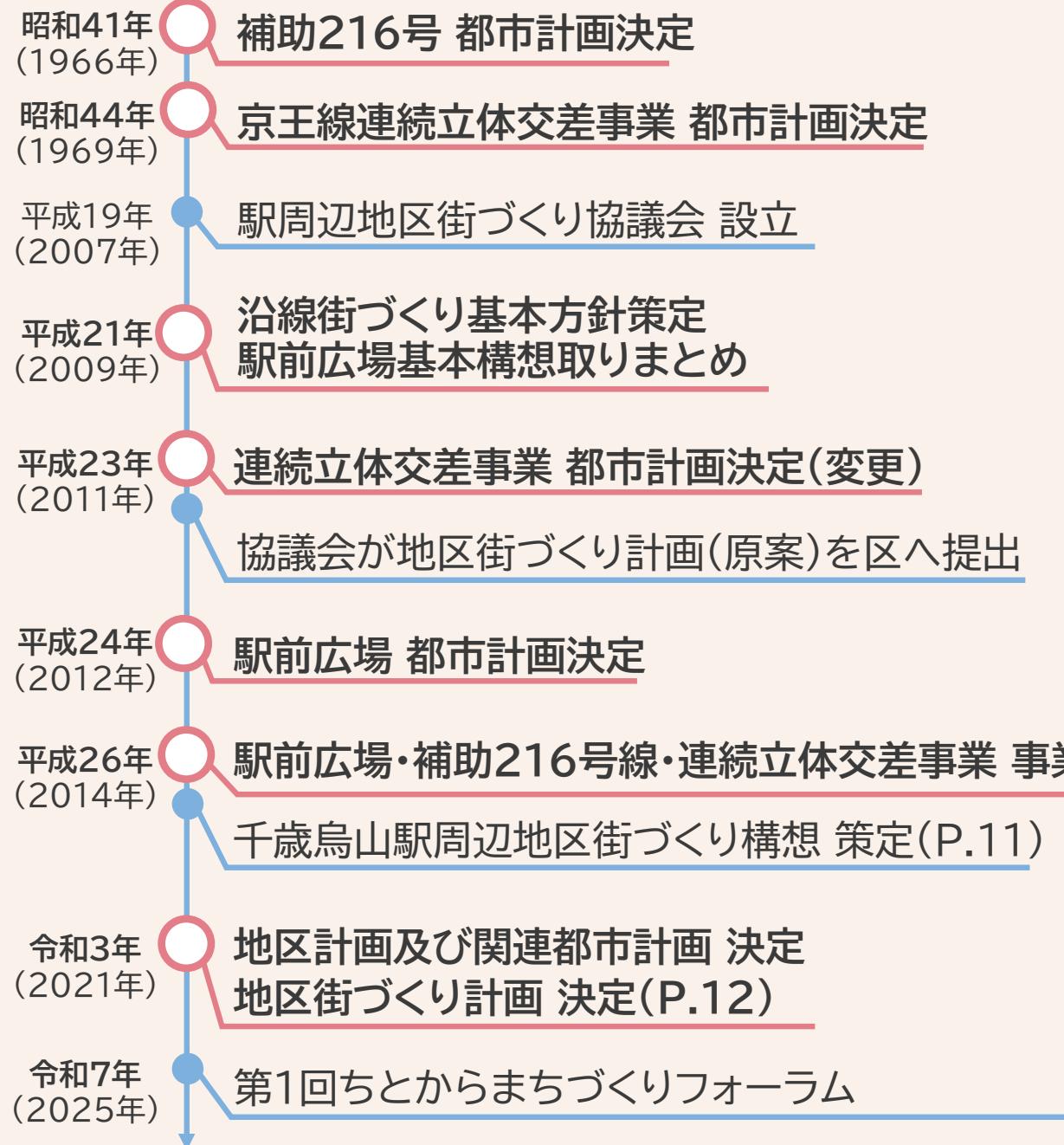
<千歳烏山駅周辺地区位置図>



# 地区の概要(都市計画事業)



# 千歳烏山駅周辺地区の街づくりの経緯



街づくりについての意見交換の様子



地区計画  
(令和3年策定)



地区街づくり計画  
(令和3年策定)

# 千歳烏山駅周辺地区街づくり構想(2014年) (平成26年5月策定)

## 求められる街づくり

- ・都市計画施設を活かした街づくりの推進
- ・通過車両を排除した、人が主役の街の実現
- ・回遊性の高い、歩いて楽しい街の実現
- ・街（空間）の魅力と競争力のある商店街の実現
- ・歩行者と自転車が安全に共存できる街の実現

基本目標

## 主要な地域生活拠点として更なる発展

### 実現のための3つの目標

#### 1 我が街の商店街を目指す

主要な地域生活拠点としてこれまで以上に地域住民に支持され、共に歩む商店街づくりを目指します。

- ・安全、安心、快適、便利なホットとする商店街
- ・現在の信頼を大切に地域住民にさらに支持される商店街
- ・様々な世代が通りを行きかい笑顔に出会える街
- ・魅力的なお店や商品のある友達に自慢したくなる街

#### 2 歩きやすい街づくり

回遊しやすく、安全に行ける、気軽に行ける、行きたくなる街を目指します。

- ・街の中を回遊しやすく、横（東西）にも行きやすい工夫がある街
- ・行きたいお店の前に自転車が停められ、放置自転車の無い街
- ・建物の建替え時にエレベーターを設置し、上下に行きやすい街
- ・ママにも優しくベビーカーで安心して快適に回遊できる街
- ・通過交通を排除した歩行者優先の街

#### 3 ゆったり時間を過ごせる街づくり

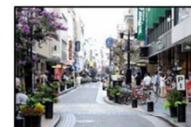
人々が憩い交流できる機会や施設、空間が充実する街を目指します。

- ・現況で街に無い共用空間や床面積を確保した商業施設を生み出し活用できる街
- ・地域コミュニティーやサークル活動に気軽に参加できる機会が多い街
- ・入りやすく、時間を使いたくなるお店が多い街
- ・ベンチや休憩スペースが通りに適度に設けられている街

### VII. 西友通り

#### 楽しく歩ける交流空間づくり

- ①壁面セットバックによる整った街並みとゆったり空間の演出
- ②東西通路による回遊性、歩く自由度
- ③店舗敷地に自転車を止められる店づくり
- ④区民センター・広場との連携



壁面をセットバックした  
商店街のイメージ  
(横浜元町)

### VI. 西口通り・南口通り

#### 楽しく歩け憩える通りづくり

- ①壁面セットバックによる整った街並みとゆったり空間の演出
- ②東西通路による回遊性、歩く自由度
- ③店舗敷地に自転車を止められる店づくり
- ④敷地の共同化によるエレベーターの設置など、ユニバーサルデザインの施設づくり



壁面をセットバックした  
商店街のイメージ  
(横浜元町)

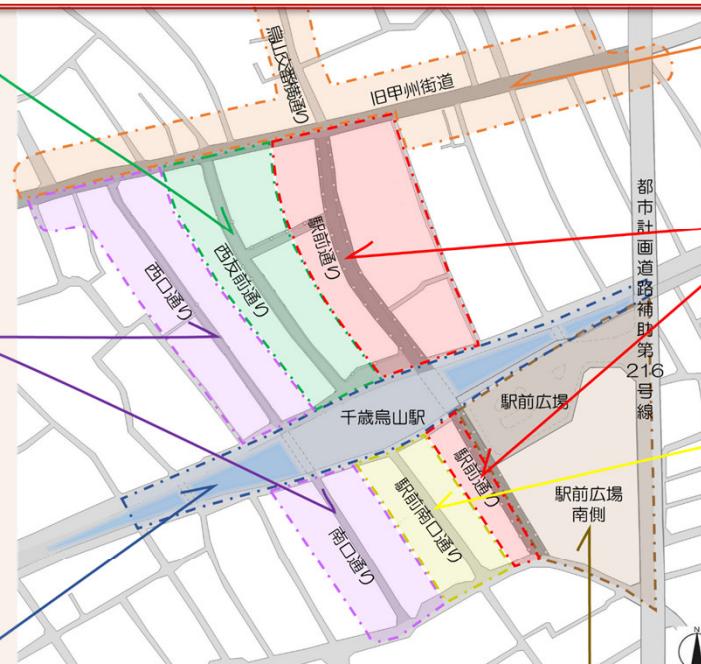
### V. 京王線高架下

#### 高架下の地域貢献の促進

- ①駅前周辺商業との連携
- ②鉄道高架下利用の要望整理



高架下利用のイメージ  
(駐輪場の事例: 大田区北本)



### III. 駅前広場南側

#### 駅前広場に相応しい新しい拠点整備

- ①防災力の強化
- ②南側の新たな商業拠点としての活性化
- ③街区の再編(土地利用の促進、共同化・再開発の検討)



千歳烏山駅前広場のイメージ

### I. 旧甲州街道・烏山交番横通り

#### 安全に歩ける道づくり

- ①安心して歩ける安全な環境整備
- ②寺町への玄関口としての機能



幅員12m道路の整備イメージ  
(横浜市牛込中央通り)

### II. 駅前通り

#### 安心して歩ける道路環境づくり

- ①通過交通の抑制
- ②自転車駐輪の適正化
- ③時間を過ごせるスペースの工夫



道路空間の活用イメージ  
(新宿モア四番街)

### IV. 駅前南口通り

#### 駅前に相応しい商業・業務機能の集積

- ①商業地としての土地利用の促進
- ②壁面セットバックによる整った街並みとゆったり空間の演出
- ③東西通路の整備
- ④南口の駐輪場の街づくりへの転換



店舗での暫定利用のイメージ  
(代々木VILLAGE)

連続立体交差事業は、鉄道沿線の街づくり事業と一緒に進めることにより、総合的な都市基盤整備に貢献します。「東京都連続立体交差事業ポータルサイト」より

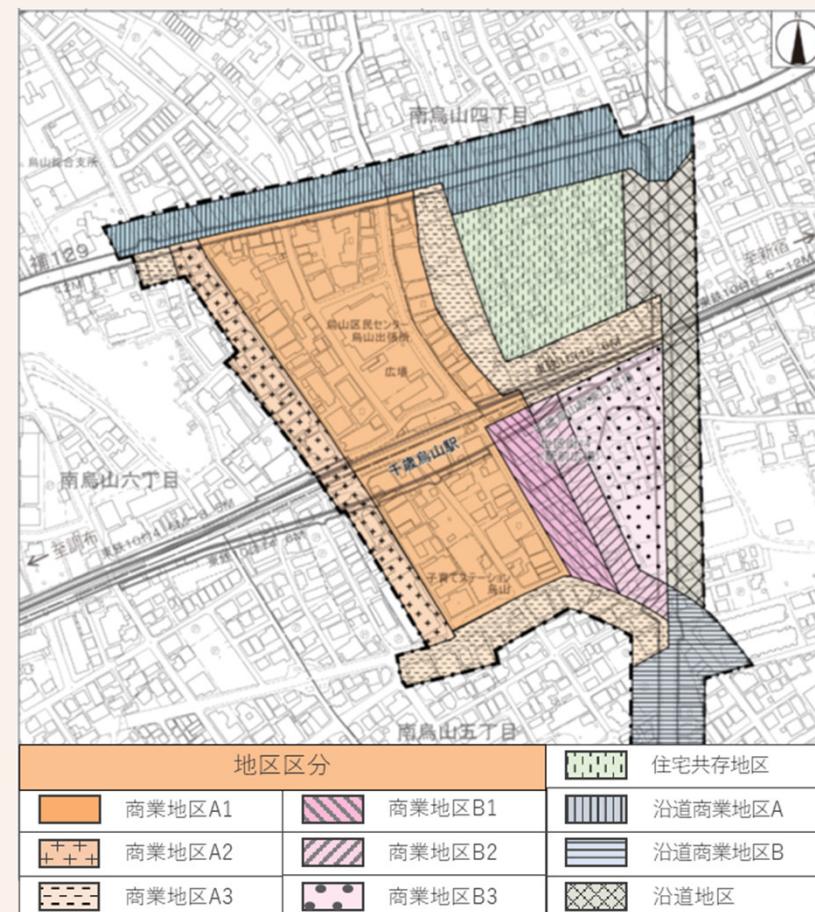


JR中央線  
武蔵小金井駅付近

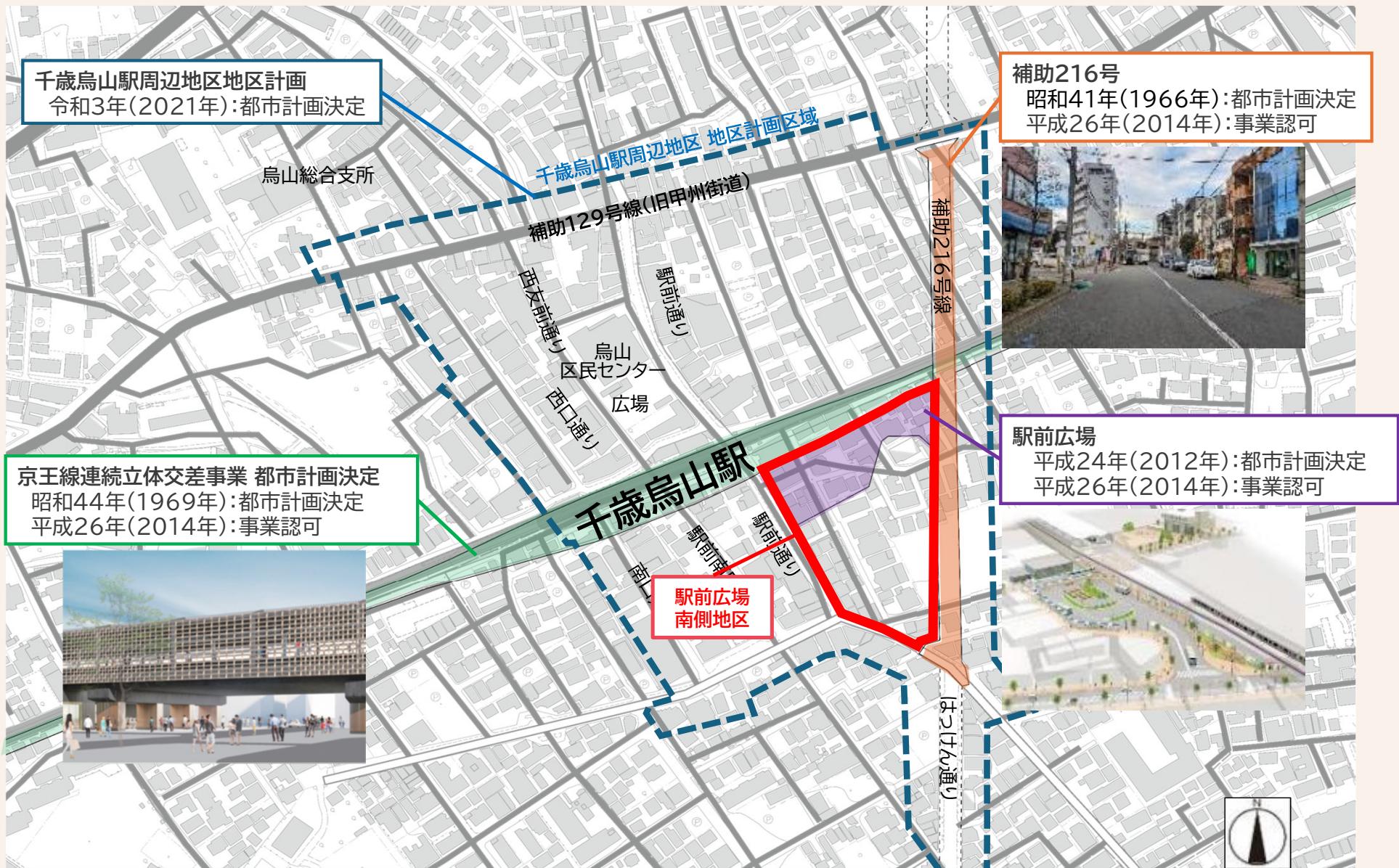


# 千歳烏山駅周辺地区地区計画 (2021年) (令和3年6月策定)

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街」の形成を目指す。



# 地区の概要



# 駅前広場南側地区まちづくりの経緯(地元)

## 平成26年(2014年) 駅前広場南側地区連絡会

- ・南側地区における街づくりの手法等の検討
- ・権利者アンケート、ヒアリングの実施
- ・約半数の権利者が一体的に再開発を行うことを選択

## 平成28年(2016年) 街づくり勉強会設立

- ・権利者が中心となり再開発事業の仕組みや特徴等について検討
- ・街の課題等を踏まえた街づくりの方向性を検討
- ・駅前広場を含む再開発事業を活用したまちづくりの検討へ進めていく

## 令和2年(2020年) まちづくり準備会 設立

- ・駅前広場を含む一体の区域で駅前拠点整備に向けたまちづくりの方向性を検討
- ・再開発事業を活用した千歳烏山駅前のまちづくり方針、整備の方向性、機能イメージなどを検討
- ・「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を策定

## 令和4年(2022年) 再開発準備組合設立

- ・地権者主体の準備組合が円滑に活動できるように事業協力者を選定
- ・都市計画に向けた基本計画案の検討
- ・地権者への同意
- ・第1種市街地再開発事業に関する都市計画(準備組合案)のとりまとめ

## 令和7年(2025年) 市街地再開発事業準備組合案提出

- ・再開発準備組合から区に準備組合案を提出



鳥瞰イメージ(現時点)  
今後の協議等で変更する可能性があります

## 東京都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針<sup>(2021年)</sup>  
(令和3年3月改定)

## 新都市生活創造域「地域の拠点」



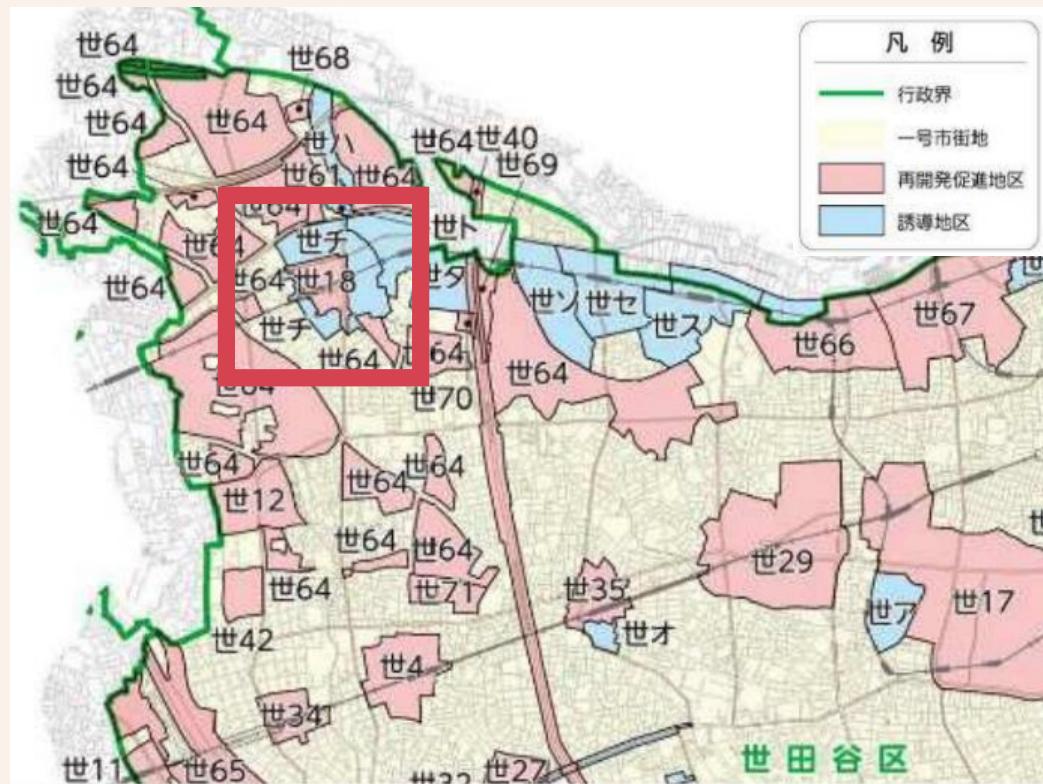
## ◇「地域の拠点」の千歳烏山の将来像

道路と鉄道との立体交差化に併せ、駅前広場や道路整備による交通結節点の機能強化が図られるとともに、商業・業務機能が集積し、回遊性と利便性の高い、魅力的にぎわいのある区北西における地域の拠点を形成

## ◇市街地開発事業の決定の方針

交通の利便性を生かし、駅周辺の地区を市街地再開発事業、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などにより、商業、文化、医療福祉など多様な複合機能を備えるとともに、子育て支援施設、集会室などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する

## 再開発促進地区「2号地区」



道路と鉄道の立体交差化に併せ、駅前広場や道路による交通結節点の機能強化とともに、商業・業務機能が集積し、回遊性と利便性の高い、魅力的かつにぎわいのある主要な地域生活拠点の形成を図る

# 都市整備方針<sup>(2014年)</sup> (平成26年改定)

(世田谷区の都市計画に関する基本的な方針)

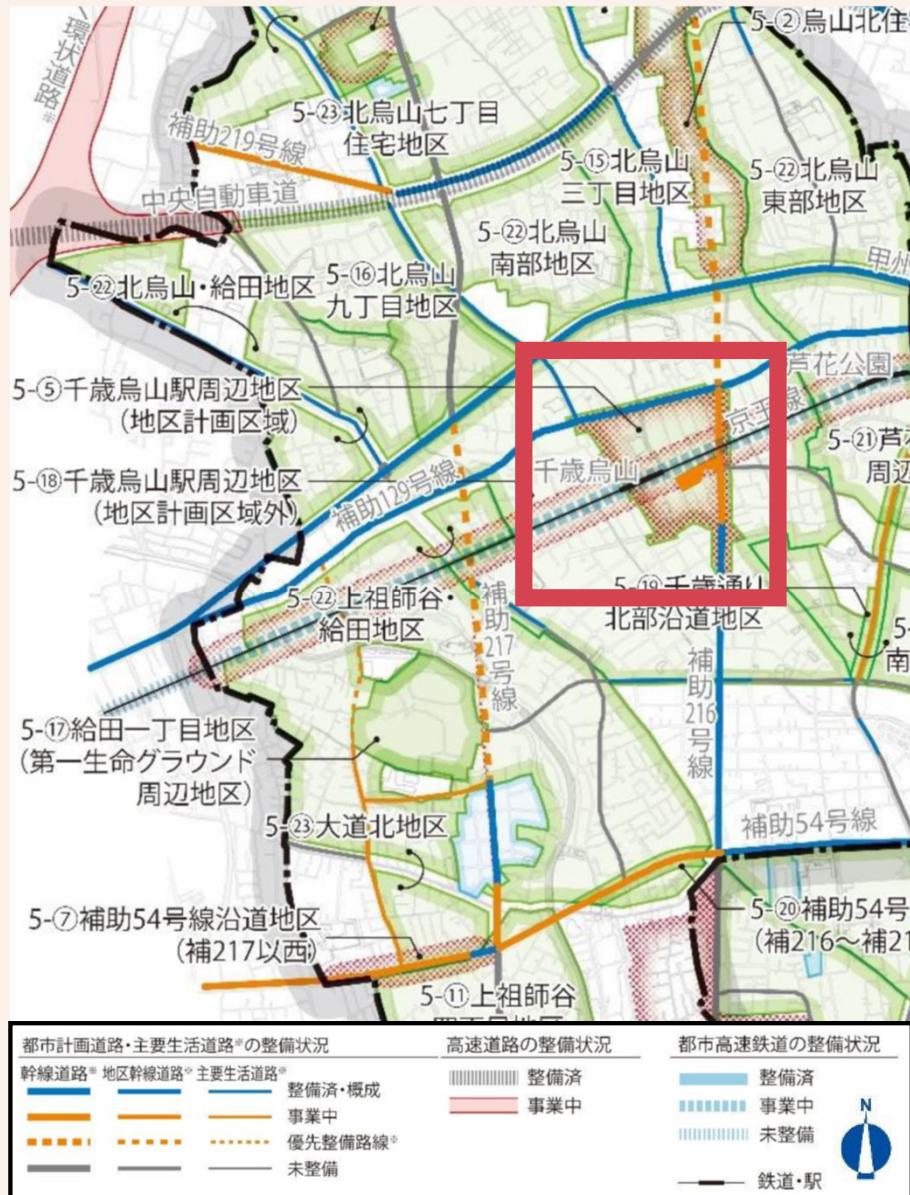


千歳烏山駅周辺地区の位置づけ

## 主要な地域生活拠点



商業・サービス、交流等の機能の充実  
区北西部の中心となるにぎわいの拠点



千歳烏山駅周辺地区(地区計画区域)の位置づけ

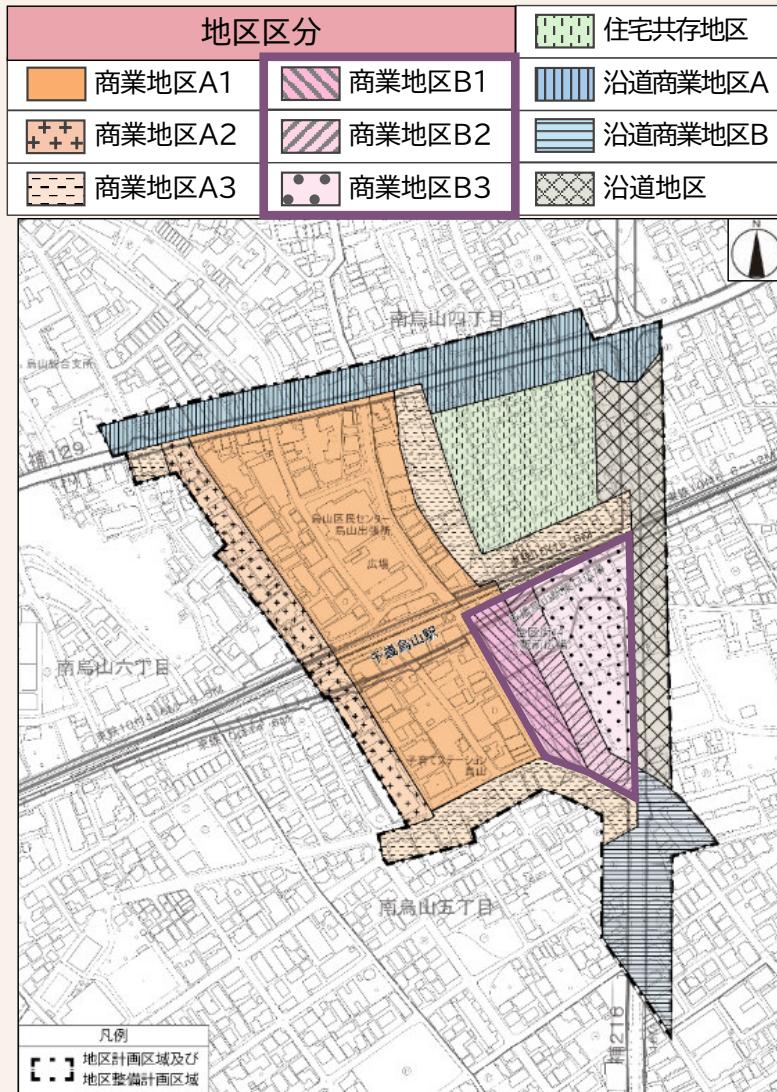
## 街づくりを進めていく地区 (アクションエリア)

### 方針

整備を進める都市計画道路補助216号線と駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により整備を進め、地権者の生活再建と、まちの玄関口として防災力や交通結節機能の強化を図り、京王線の連続立体交差事業を契機とした南北の回遊性向上の拠点として、歩行者空間や広場を創出し、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいづくりを進めます。

# 千歳烏山駅周辺地区地区計画 (2021年) (令和3年6月策定)

## 千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 (2021年) (令和3年6月策定)



地区計画・地区街づくり計画の目標  
「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」

地区の特性に応じて土地利用の方針を定めている

商業地区B1、B2、B3(駅前広場南側地区)の方針

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**を図る

# 駅前広場南側地区の課題①



バス通りの歩行者空間



地区内の狭い道路

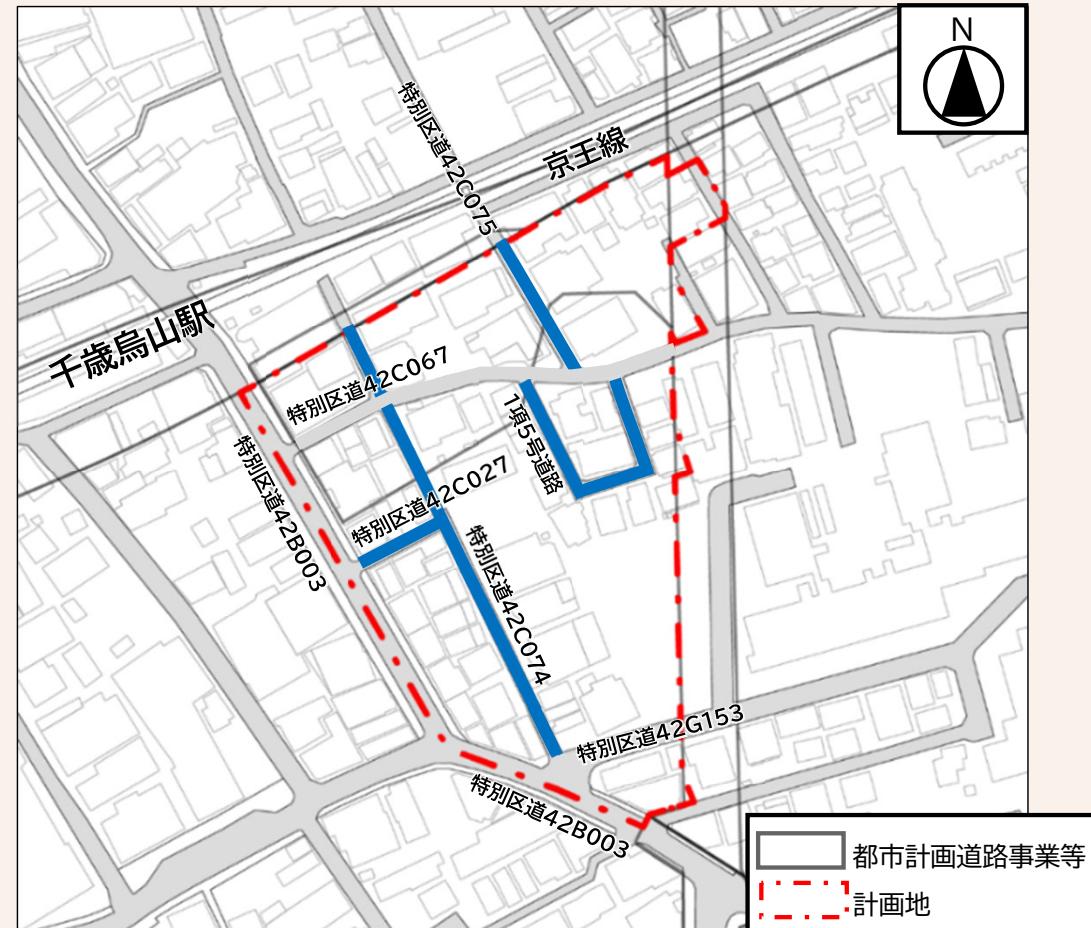
## 駅前広場南側地区の課題①

## 道路幅員

種類	名称	現況幅員
区道	特別区道42B003	約12.0m
区道	特別区道42C027	約3.6m
区道	特別区道42C067	約4.0m
区道	特別区道42C074	約3.5m
区道	特別区道42C075	約3.8m
区道	特別区道42G153	約6.7m
位置指定道路	1項5号道路	約3.7m



道路が狭いと、救急車や消防車が入りにくい

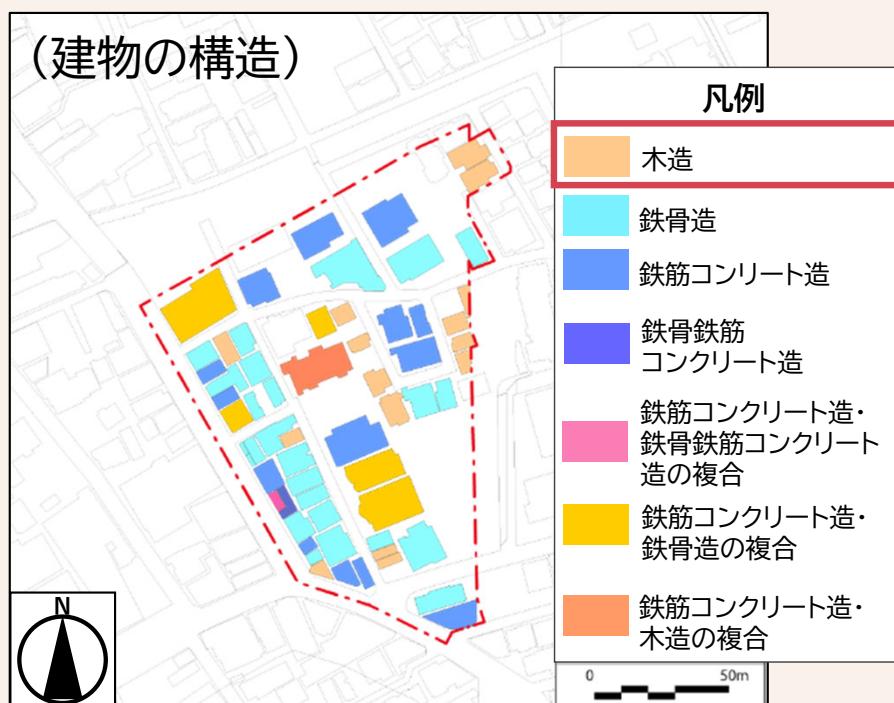


※出典:令和3年度土地利用現況調査を元に作成

## 駅前広場南側地区の課題②

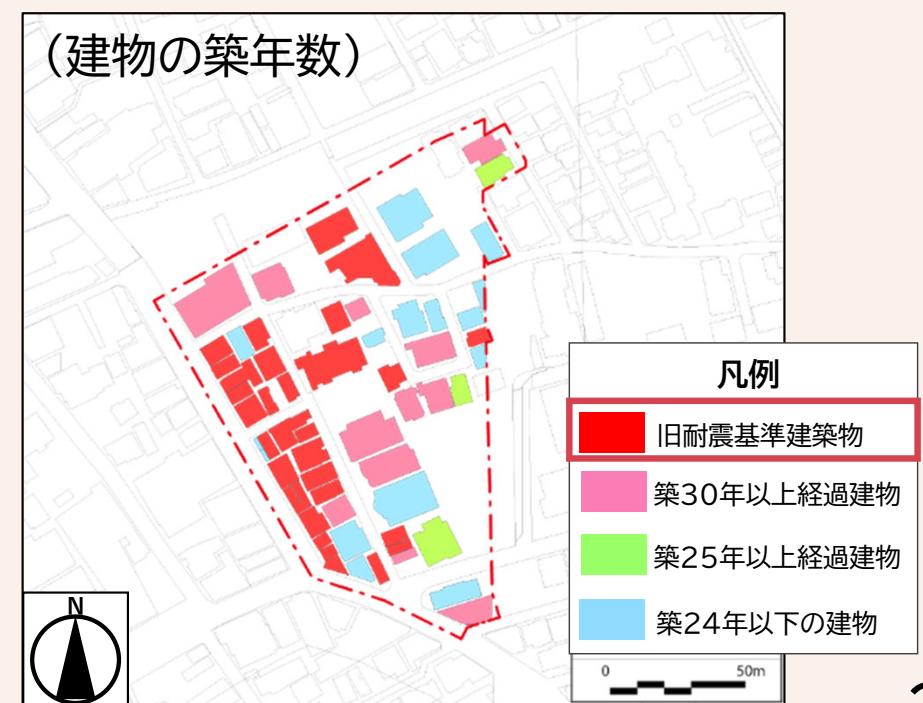
## 建物の構造

構造	棟数	割合
木造	15棟	24.2%
鉄骨造	25棟	40.3%
鉄筋コンクリート造	14棟	22.6%
鉄骨鉄筋コンクリート造	1棟	1.6%
複合している構造	7棟	11.3%
計	62棟	100.0%



## 建物の築年数

築年数	棟数	割合
旧耐震基準建築物	30棟	48.4%
築30年以上経過建物	13棟	21.0%
築25年以上経過建物	3棟	4.8%
築24年以下の建物	16棟	25.8%
計	62棟	100.0%



※出典:令和6年9月取得の登記簿情報及び令和3年度土地利用現況調査を元に作成

# 市街地再開発事業による交通結節機能等の充実・強化

<店舗と一体となったにぎわい空間>

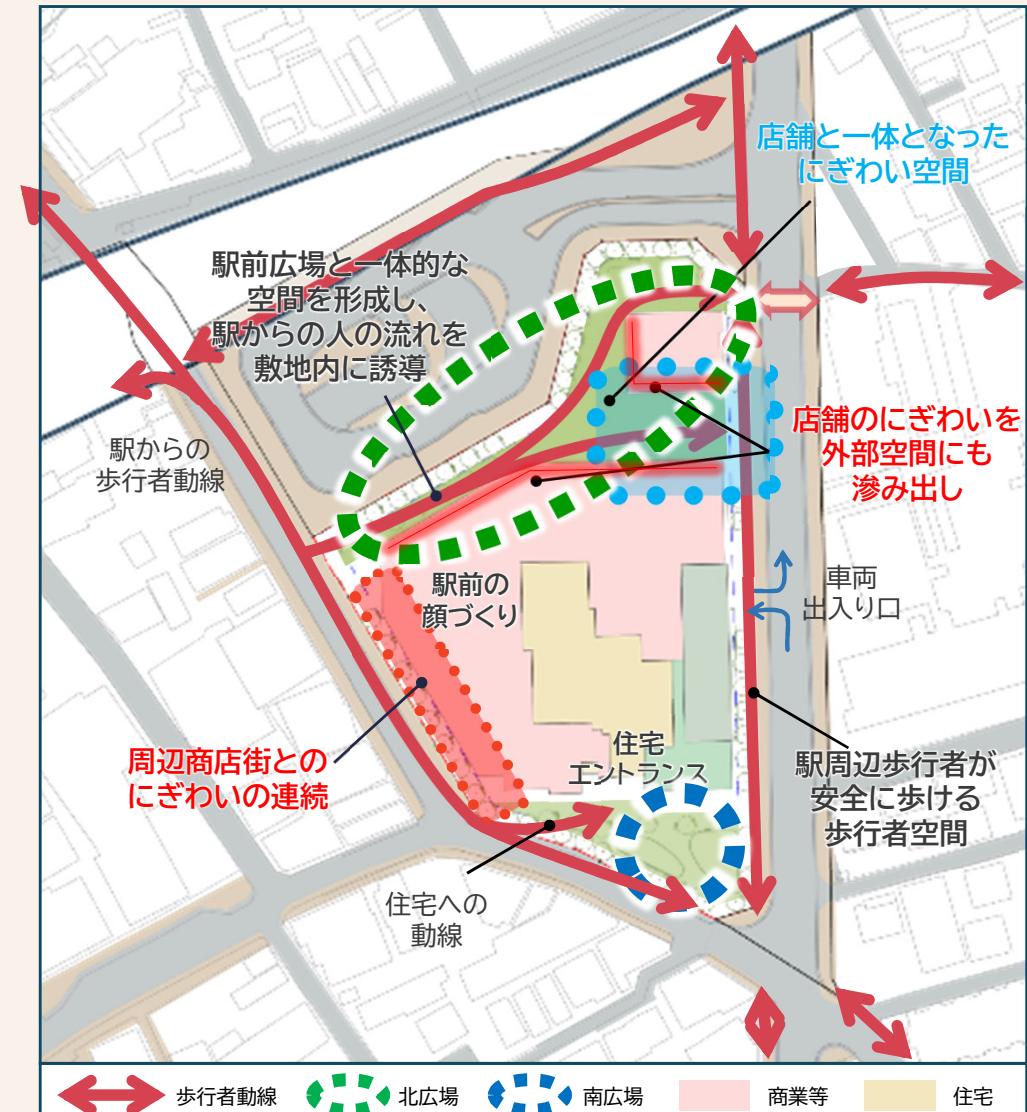


イメージ写真

<既存商店街とのにぎわいの連続>



イメージ写真



駅前広場による交通結節機能の強化や駅前広場に面して広場を設けることにより、駅前広場の機能拡充や滞留空間(待合せ・イベント利用等)を充実させ、街の玄関口にふさわしい活気とにぎわい、交流の創出に繋がる

# 市街地再開発事業における回遊性・安全性の向上(壁面後退)

## ■ 駅前通り側

歩行空間の確保と商業の滲み出しを感じられる空間



イメージ写真

## ■ 補助216号線側

周辺の住宅地との緩衝帯ともなる緑地帯を形成



イメージ写真

## ■ バス通り側

安全・安心して歩ける歩行者空間を形成



イメージ写真

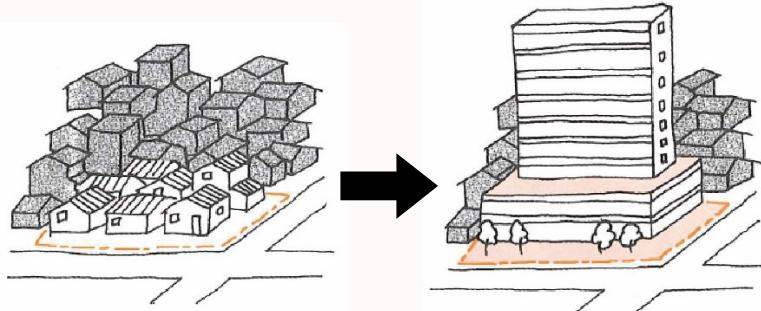


壁面後退による誰もが安全・安心な歩行空間(ユニバーサルデザイン)を確保するとともに、商店街との連携を踏まえた、商業の滲みだし(テラス席や商業施設の配置)により回遊性・安全性を向上させ、にぎわいの創出に繋がる

# 市街地再開発事業における防災性の向上

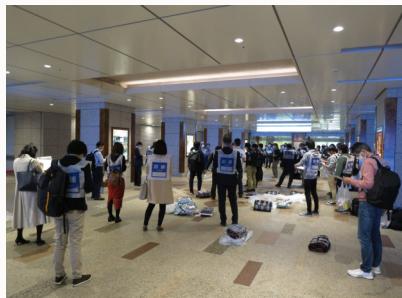
## ◆災害に強い施設建築物

- ・耐震化・不燃化された、**災害に強い建築**に繋がる



## ◆一時滞在空間の整備

- ・来街者が一時的に滞在し、**身の安全を確保できる空間確保**



イメージ写真



## ◆災害時における駅前広場との連携

- ・災害時の情報、物資、ボランティアの拠点として、**発災時には駅前広場と連携**



イメージ写真

- ・広場にマンホールトイレ、かまどベンチ等の設置し、**防災機能の強化**を図ります



イメージ写真

建物の共同化(不燃化・耐震化)や防災機能(マンホールトイレなど)を備えた広場を整備することによって区域全体の防災性を向上し安全で安心なまちづくりに繋がる

# 市街地再開発事業におけるにぎわい・みどり(広場空間)の創出

## ■ にぎわいのある「北側広場」

駅前広場と一体的な整備による駅前の顔となる広場空間の創出



イメージ写真

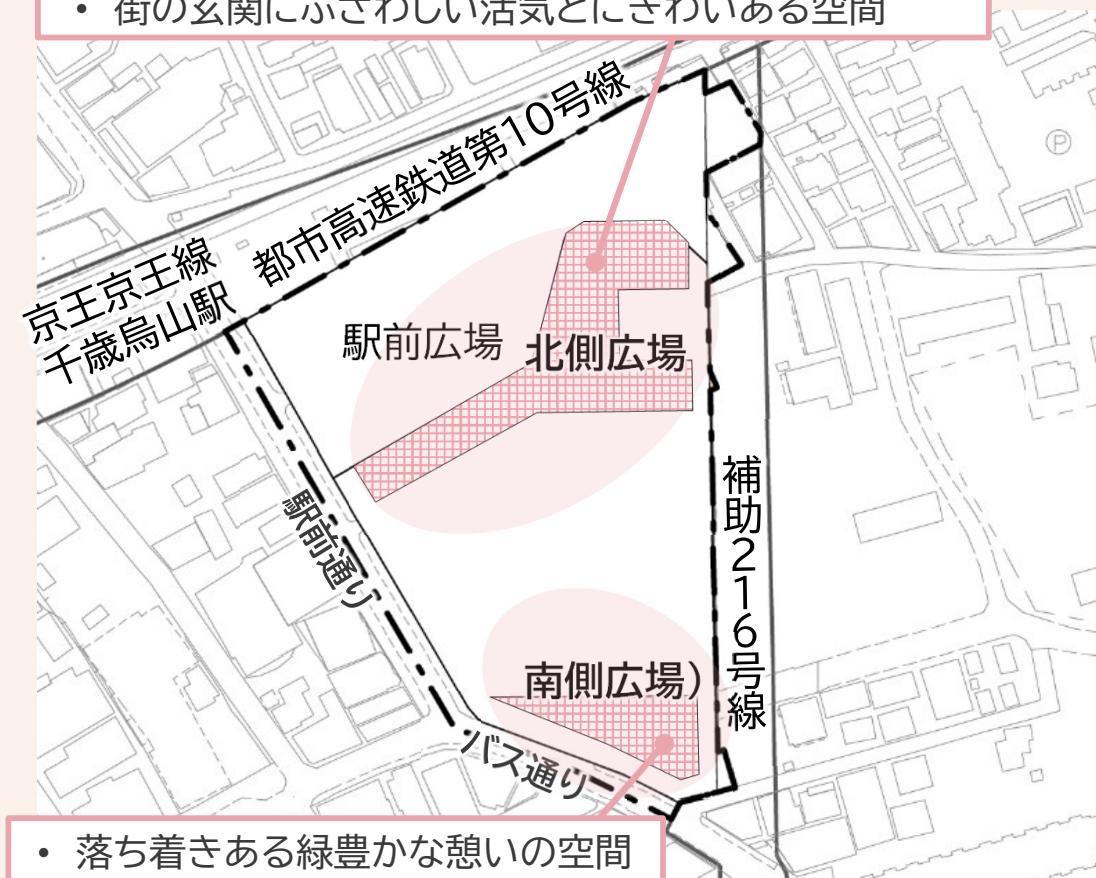
- ・にぎわいの核となる駅前広場と一体的な滞留空間
- ・イベント利用も可能な施設内の店舗と一体となった、
- ・街の玄関にふさわしい活気とにぎわいある空間

## ■ 落ち着きのある緑豊かな「南側広場」

交差点及び住宅地との結節点となる広場としてみどり豊かな空間を創出



イメージ写真



- ・落ち着きある緑豊かな憩いの空間
- ・歩行者のための安全な滞留空間
- ・緑豊かな街並み景観を形成

駅前に潤いのあるみどりをつくり、にぎわいと憩いの広場や新たな商業空間の整備によって交流と人々が集う魅力あふれるまちに繋がる

# 市街地再開発事業によるまちづくりに対する効果

## ■ 駅前広場と一体的に整備することによる

交通結節機能等の充実・強化(P.23)



## ■ 壁面後退による安全な回遊性・安全性の向上(P.24)



⇒課題①(P.20、21)への対応

## ■ 建物の共同化(不燃化・耐震化)等による

区域全体の防災性の向上(P.25)



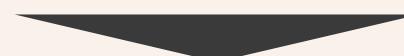
⇒課題②(P.22)への対応

## ■ 広場の整備やみどりの創出、商業空間を

新たに整備することによるにぎわい・みどりの創出(P.26)



**地区の課題解決 及び 上位計画の実現**



## Chapter 2



# 都市計画の原案

## 都市計画(原案)について

都市計画を新たに定めるもの

## 第一種市街地再開発事業

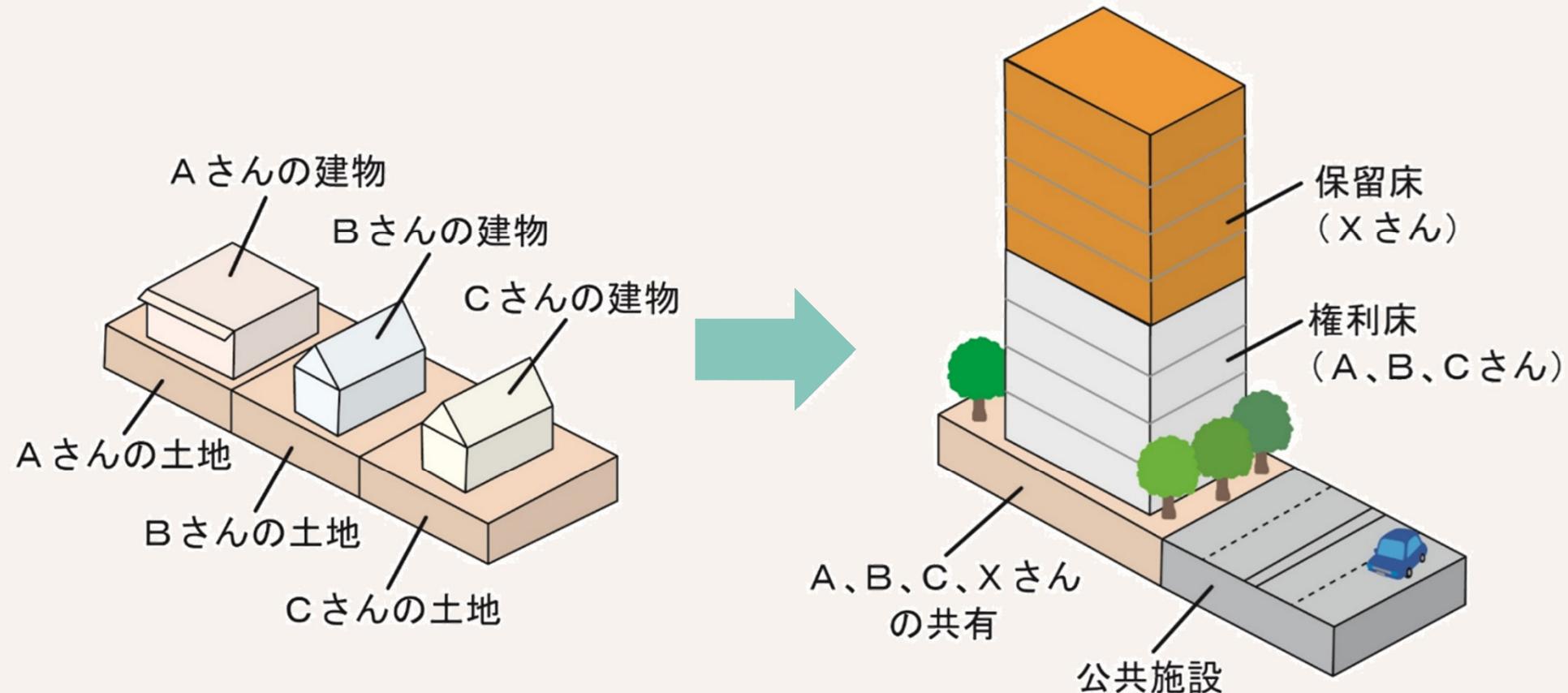
都市計画を変更するもの

高度利用地区  
地区計画

# 第一種市街地再開発事業

# 第一種市街地再開発事業とは

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる
- 共有の土地になる



# 第一種市街地再開発事業(新規)

施行区域面積	約1.5ha
公共施設の配置 及び規模	<p>都市計画道路補助第216号線:幅員16m</p> <p>世田谷区画街路第14号線:幅員19.5m、延長約31m、 交通広場約4,000m<sup>2</sup>含む</p>
	<p>区画道路7号(駅前通り)</p> <p>区画道路8号(バス通り)</p>
建築敷地面積	約8,900m <sup>2</sup>
建築面積	約5,700m <sup>2</sup>
延べ面積(容積対象面積)	約88,600m <sup>2</sup> (約62,000m <sup>3</sup> )
主要用途	商業・業務、住宅、駐車場
建物物の高さの限度	140m



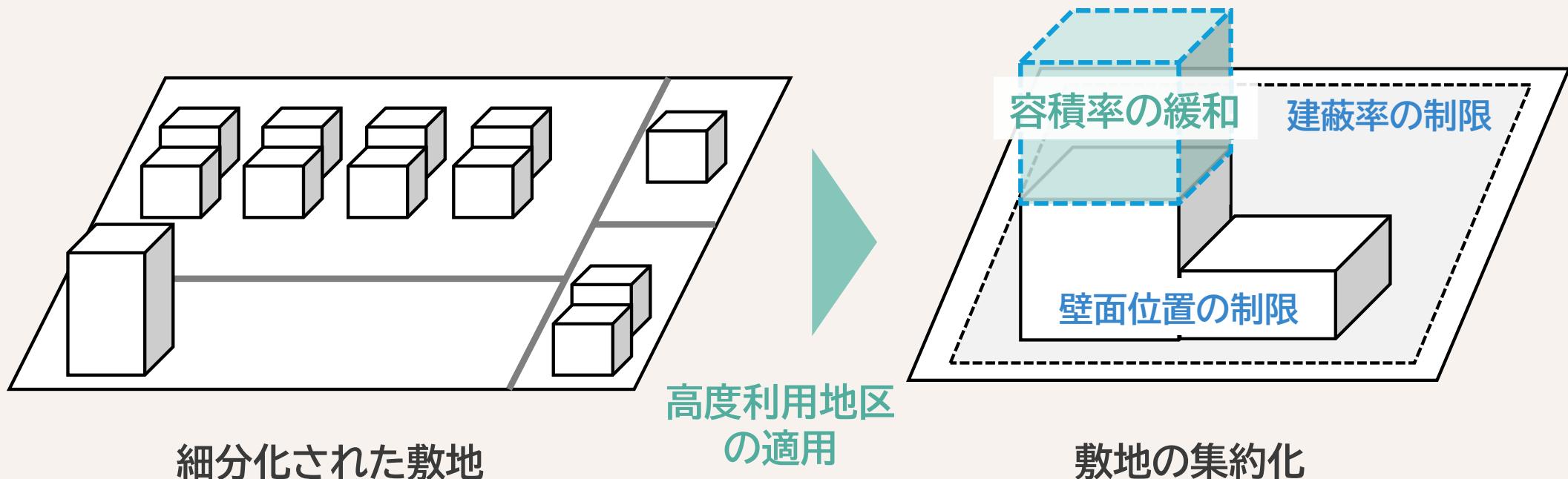
市街地再開発事業の都市計画区域(予定)

# 高度利用地区

# 高度利用地区とは

高度利用地区とは、用途地域内の市街地における防災性の向上や土地の合理的で健全な高度利用を図ることを目的として指定される地区を示します。

具体的には、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置を定めます。

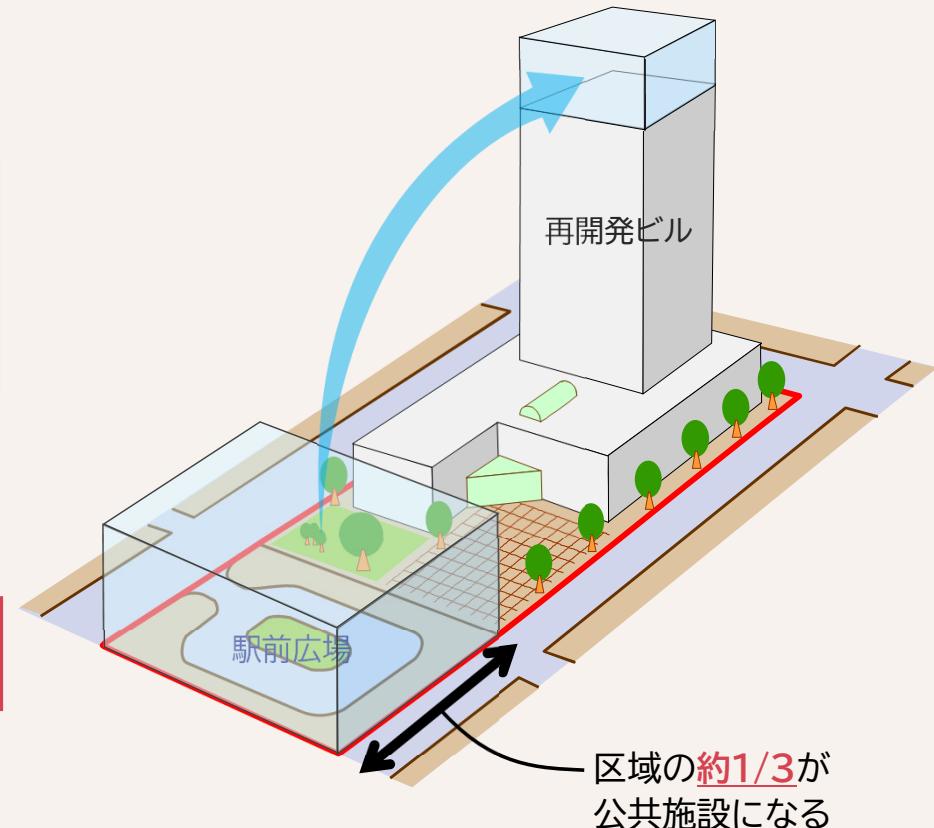


# 高度利用地区(変更)

## 容積率緩和のための要件

緩和 (割増し) 容積率		緩和(割増し)するための要件		
		建ぺい率減	壁面後退	広場
200%	(1)	-30%	2m	30%
	(2)	-30%	3m	25%
	(3)	-30%	4m	20%

東京都高度利用地区指定方針及び指定基準を基に作成



区域の1/3が公共施設となり、地域のにぎわいの維持・創出等が求められることから、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に定める広場や歩行者空間を整備することにより、緩和(割増し)容積率を200%とする

# 高度利用地区(変更)



※世田谷区都市計画図1より

## 区内の指定状況(現在)

- ① 三軒茶屋・太子堂四丁目地区
- ② 野沢四丁目地区
- ③ 祖師谷大蔵駅南地区
- ④ 砧一丁目地区

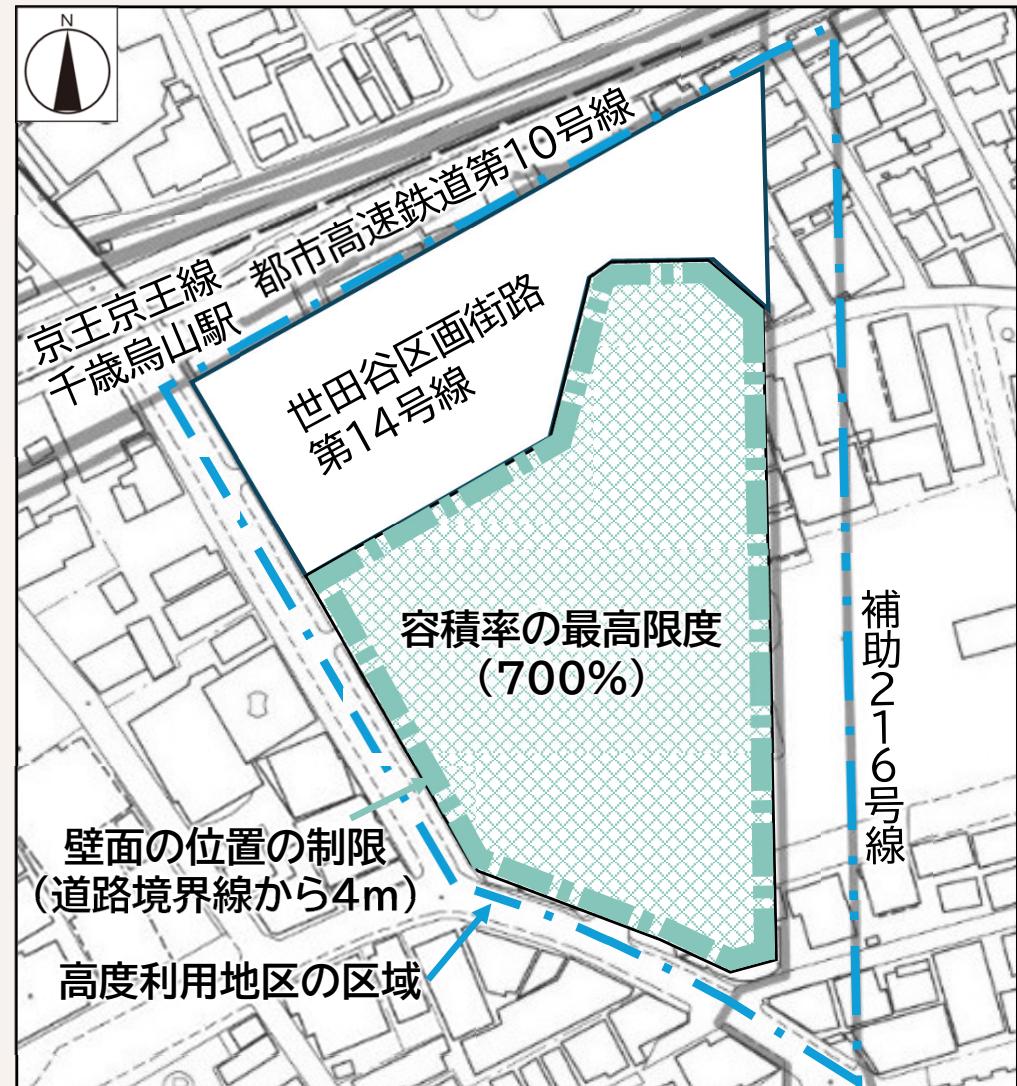
## 変更後

- ① 三軒茶屋・太子堂四丁目地区
- ② 野沢四丁目地区
- ③ 祖師谷大蔵駅南地区
- ④ 砧一丁目地区
- ⑤ 千歳烏山駅前広場南側地区

# 高度利用地区(変更)

面積	約1.8ha
容積率の最高限度	700%
容積率の最低限度	200%
建蔽率の最高限度	50%※
建築面積の最低限度	200m <sup>2</sup>
壁面の位置の制限	4m

※建築基準法第53条第6項第1号に該当する  
建築物については、建蔽率の最高限度を70%とする。

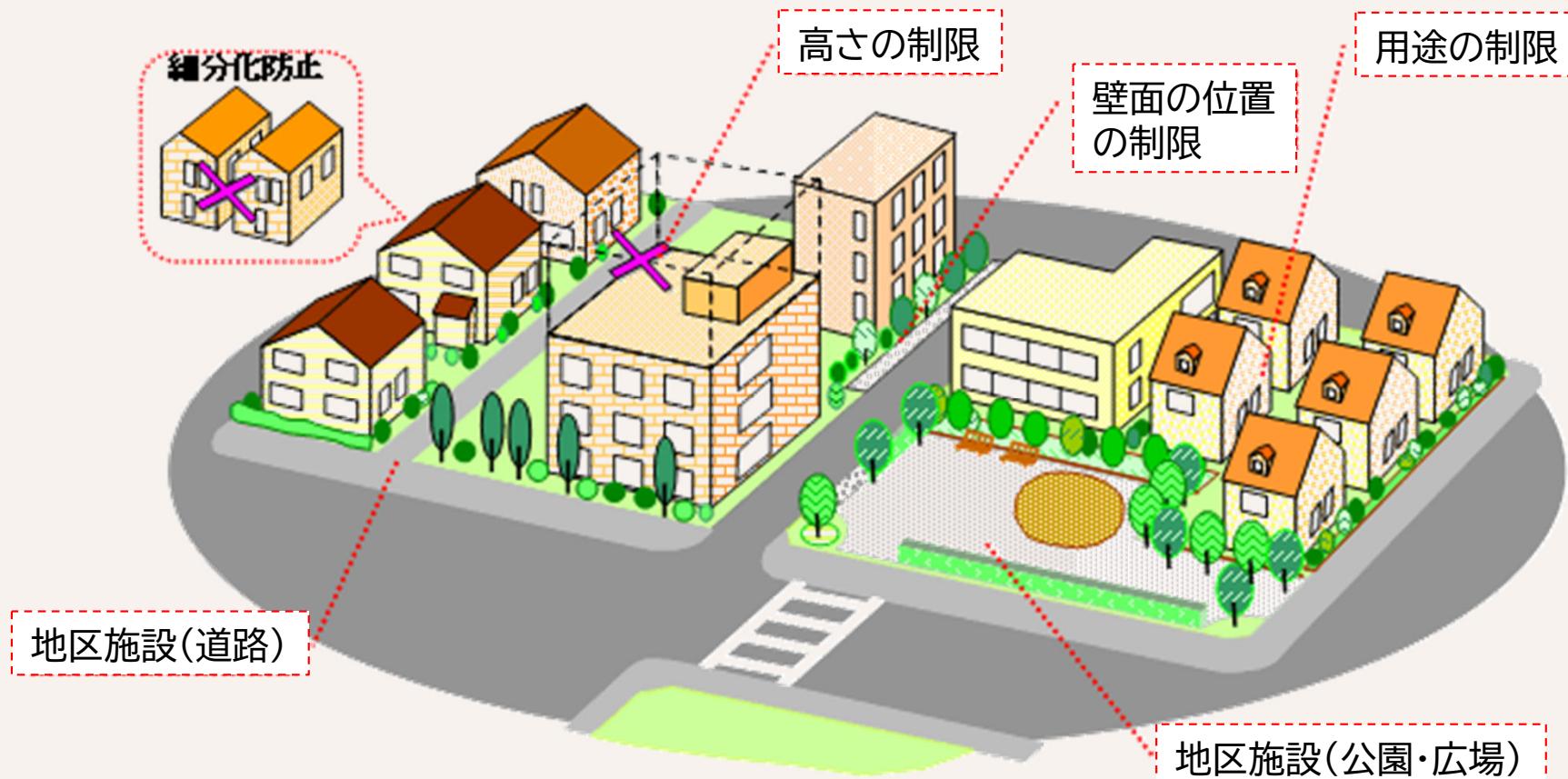


高度利用地区の区域(予定)

# 地区計画

# 地区計画とは

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、地区住民と行政が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて街づくりを進めていく手法です



## 地区計画 今回変更する項目

- (1)地区計画の目標
- (2)地区区分
- (3)土地利用の方針
- (4)地区施設の整備の方針
- (5)地区施設
- (6)建築物等の整備の方針
- (7)地区整備計画 ① 建築物の容積率の最高限度  
② 建築物等の高さの最高限度  
③ 壁面の位置の制限  
④ 壁面後退区域の蹴る工作物の設置の制限

# 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

## (1)地区計画の目標

現計画

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。

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。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ぎわいを創出することとしている。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。

変更原案

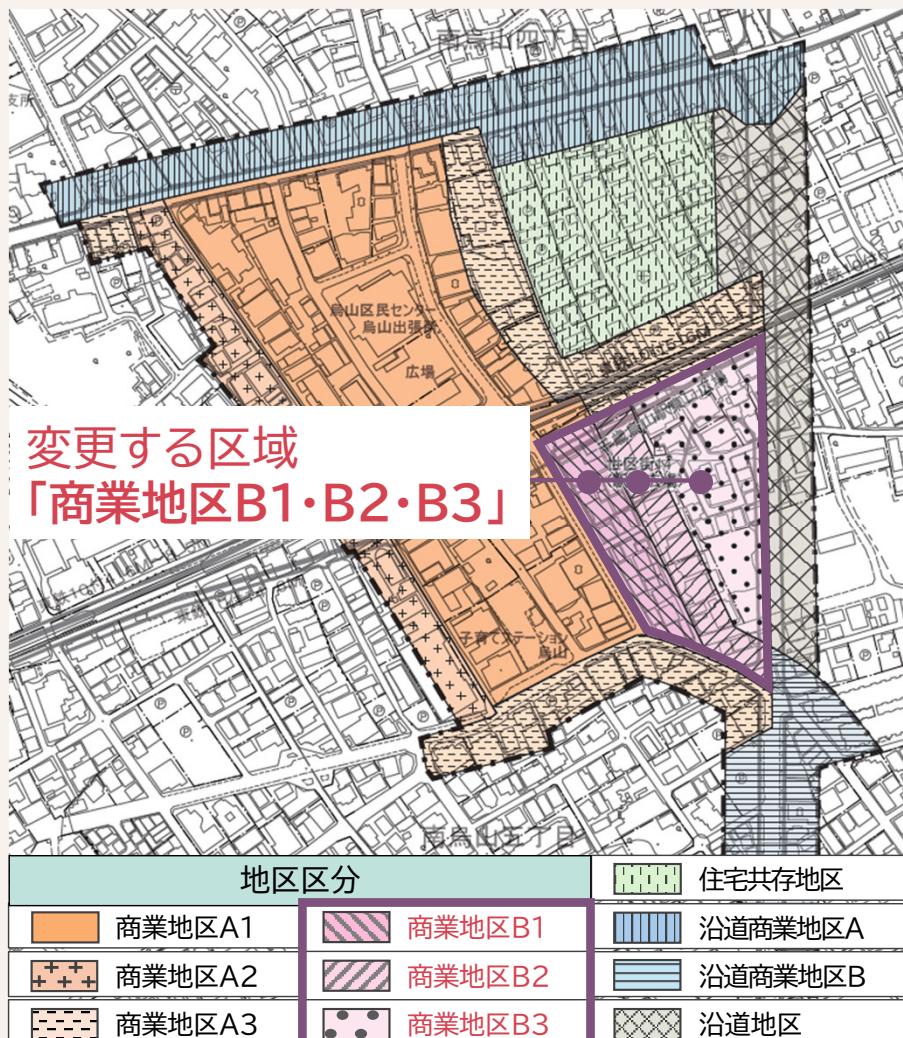
本地区では、都市高速鉄道第10号線(京王線)の連続立体交差事業、補助216号線、世田谷区画街路第14号線及び千歳烏山駅東口広場(以下「駅前広場」と総称する。)等の事業が進められており、都市計画施設の整備を見据えた公共交通の分散解消、駅前の立地特性を活かした土地の高度利用、歩行者等の安全性の確保、快適な買い物空間の形成を図ることが求められている。

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。また、整備を進める補助216号線及び駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、まちの玄関口として「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とぎわいづくりを進めるとしている。

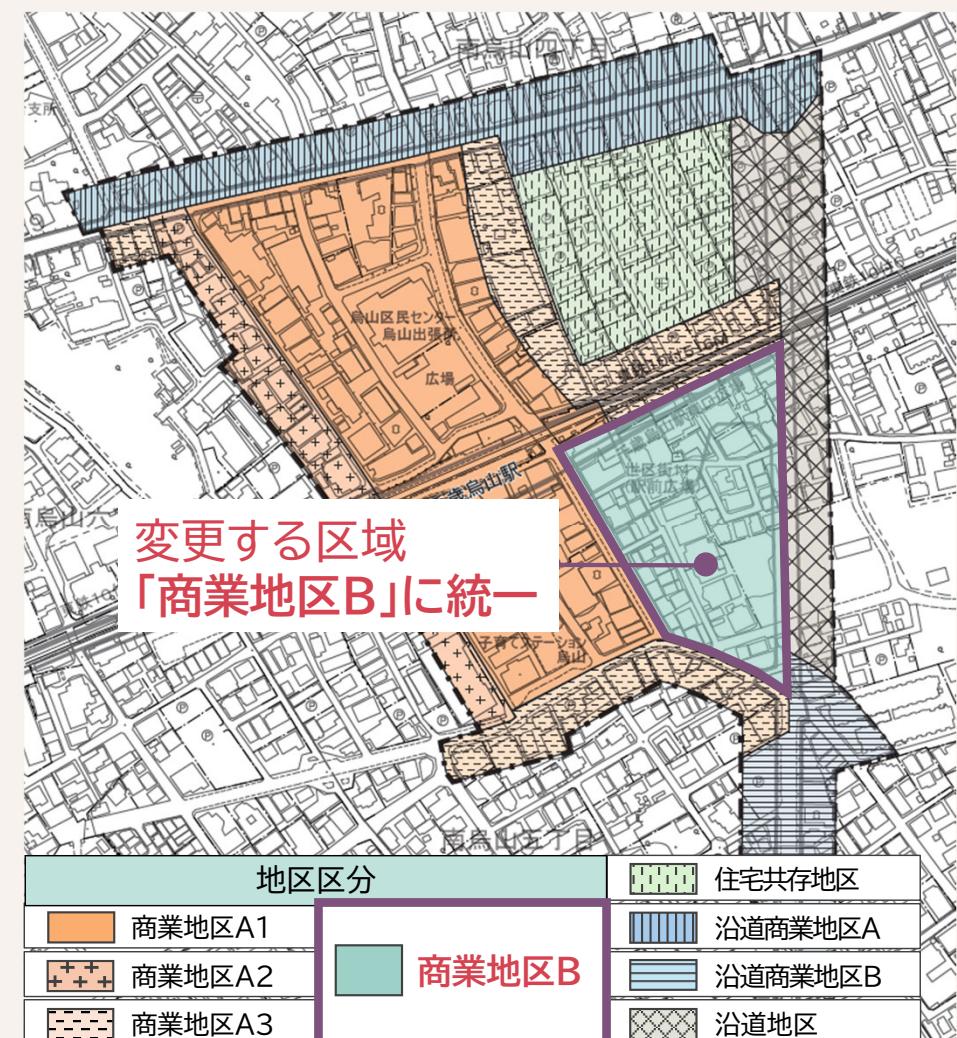
このような地区特性や状況を踏まえ、敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざす。

# 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

## (2)地区区分の変更



現計画



変更原案

# 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

## (3)土地利用の方針

現計画

### ■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る。



変更原案

### ■商業地区B

補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、市街地再開発事業により、住宅施設と商業・業務施設が調和した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。

※その他の地区については、現行の地区計画のとおり

# 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

## (4)地区施設の整備の方針

### 現計画

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。



### 変更原案

駅周辺の商業地区において、沿道の**壁面の位置の制限**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。

商業地区Bにおいて、「主要な地域生活拠点」にふさわしい魅力とゆとりある空間を形成するため、駅前広場や補助216号線に隣接して広場を配置する。また、安全で快適な歩行者ネットワーク形成を図るため、歩道状空地を配置する。

## 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

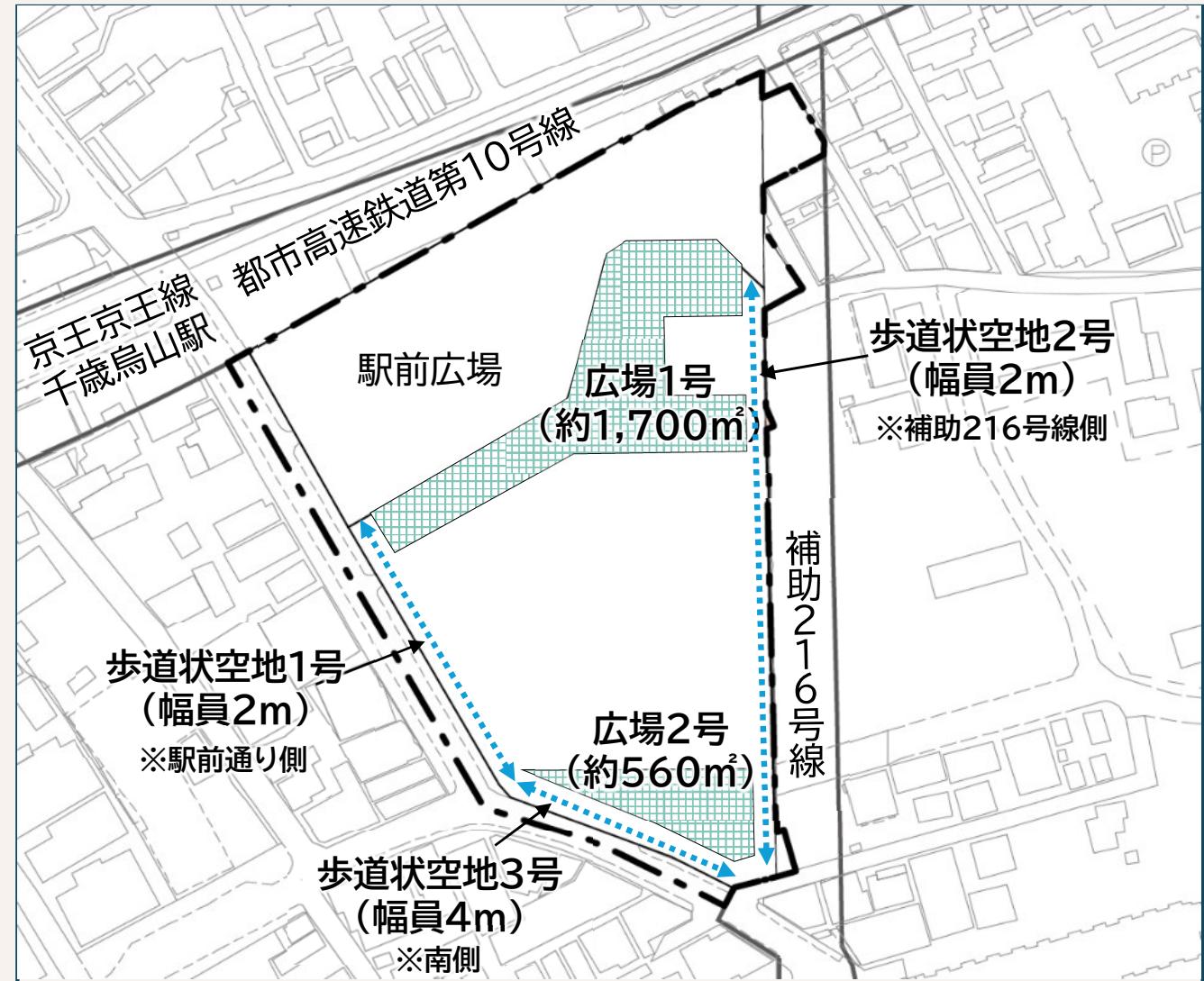
## (5)地区施設

## 広場

広場1号(北側): 約1,700m<sup>2</sup>  
広場2号(南側): 約560m<sup>2</sup>

## 歩道状空地

歩道状空地1号: 幅員2m  
歩道状空地2号: 幅員2m  
歩道状空地3号: 幅員4m



# 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

## (6)建築物等の整備の方針

変更原案

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。～

1

（変更なし）

9

10 商業地区Bにおいては、防災性の向上と魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図るため、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。

11 商業地区Bに整備する建築物等においては、商店街との連続性や周辺の街並みとの調和を図るため、商業施設配置や低層部のデザイン並びに敷地内の緑化整備などの工夫により、周辺の市街地環境への配慮に努める。

※10、11を追記

## 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

## (7)地区整備計画

## ① 建築物の容積率の最高限度

## 現計画

地区区分	容積率の最高限度
商業地区B1	500%
商業地区B2	500% (300%※)
商業地区B3	500% (200%※)

※敷地面積2000m<sup>2</sup>未満の場合

## 変更原案

地区区分	容積率の最高限度
商業地区B	500%※

※高度利用地区により、700%まで可能となります

## 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

## (7)地区整備計画

## ②建築物等の高さの最高限度

## 現計画

地区区分	高さの最高限度
商業地区B1	—
商業地区B2	—
商業地区B3	— (45m※)



## 変更原案

地区区分	高さの最高限度
商業地区B	140m

※敷地面積2000m<sup>2</sup>未満の場合

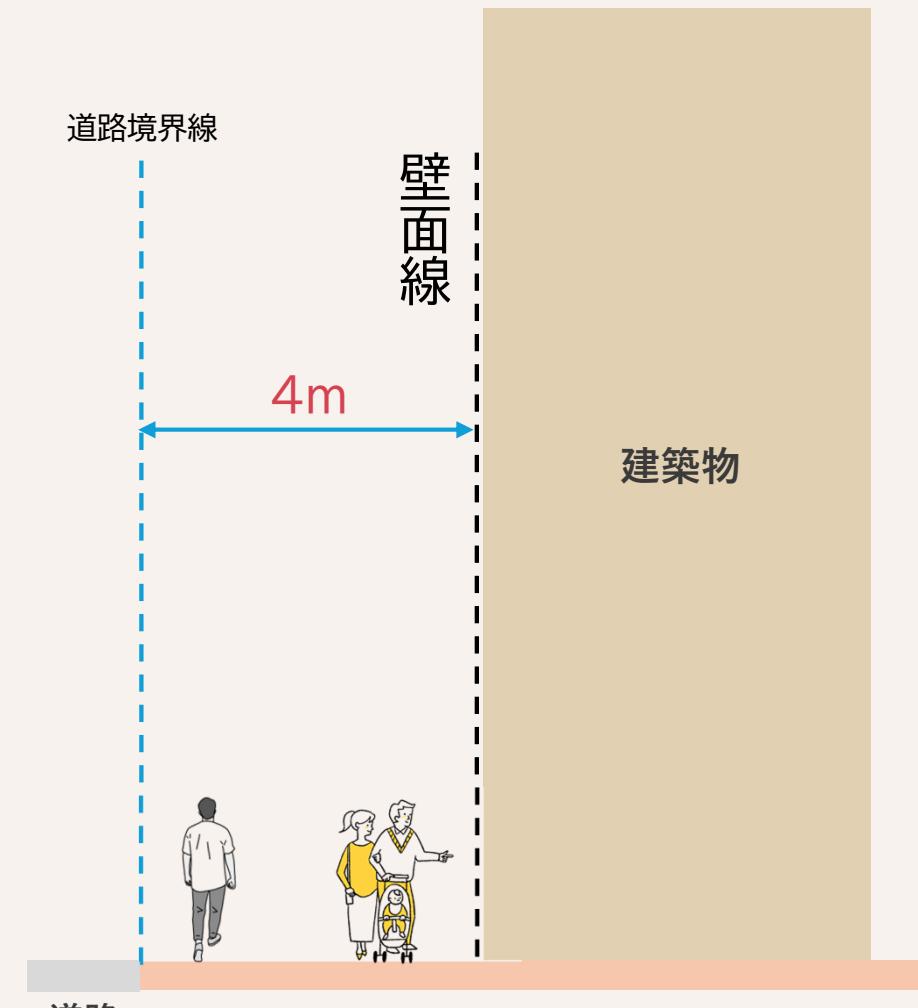
# 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

## (7)地区整備計画

### ③ 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、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

- 1 公公用歩廊等の歩行者の快適性を高めるために設ける屋根とそれを支える柱等
- 2 ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの



壁面の位置の制限の考え方

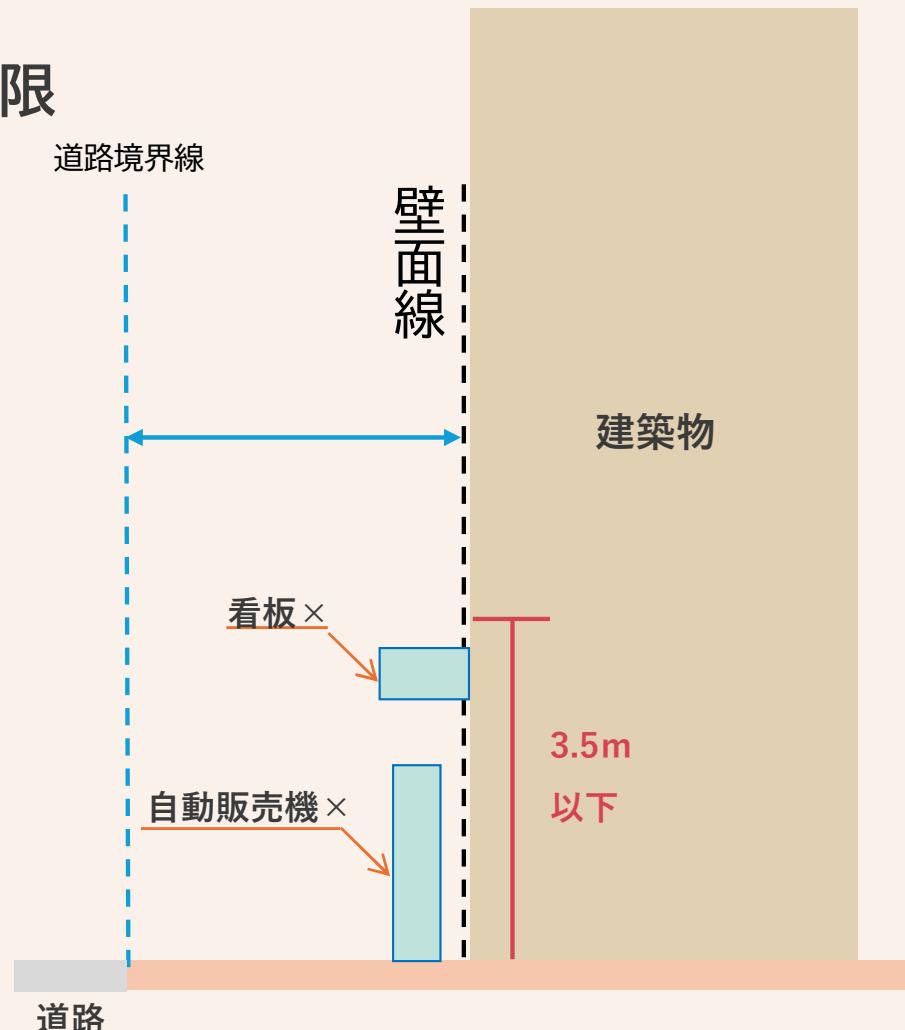
## 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

## (7)地区整備計画

## ④ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面線と道路境界線との間の区域には、道路面から高さ3.5m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、次に掲げるものについては、この限りではない。

- 1 公益上必要なもの
- 2 歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの
- 3 地域のにぎわい創出に資するもの



壁面後退区域における工作物  
の設置の制限の考え方



Other

## 「参考」施行区域内における制限

# (参考)施行区域内にかかる制限

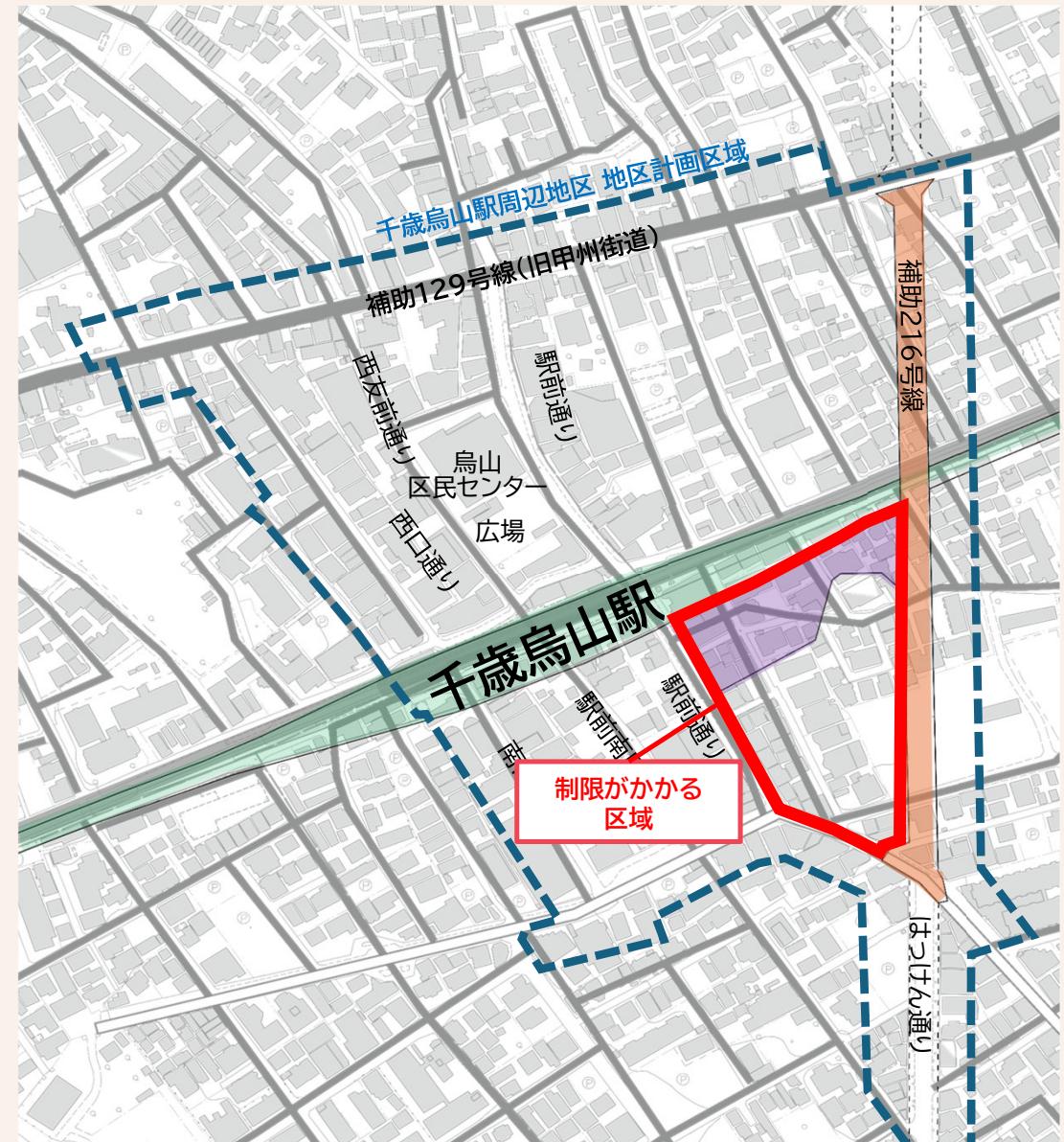
## ①都市計画法第53条 建築の許可

市街地再開発事業の施行区域内で建築物の建築をしようとする場合は、許可が必要となります。

許可基準(都市計画法第54条第1項第3号)  
当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ容易に移転し、又は除去することができるものであると認められること。  
(1)階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと  
(2)主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

## ②都市計画法第57条 土地の有償譲渡

市街地再開発事業の施行区域内で土地を有償で譲渡しようとする場合は、届出が必要となります。

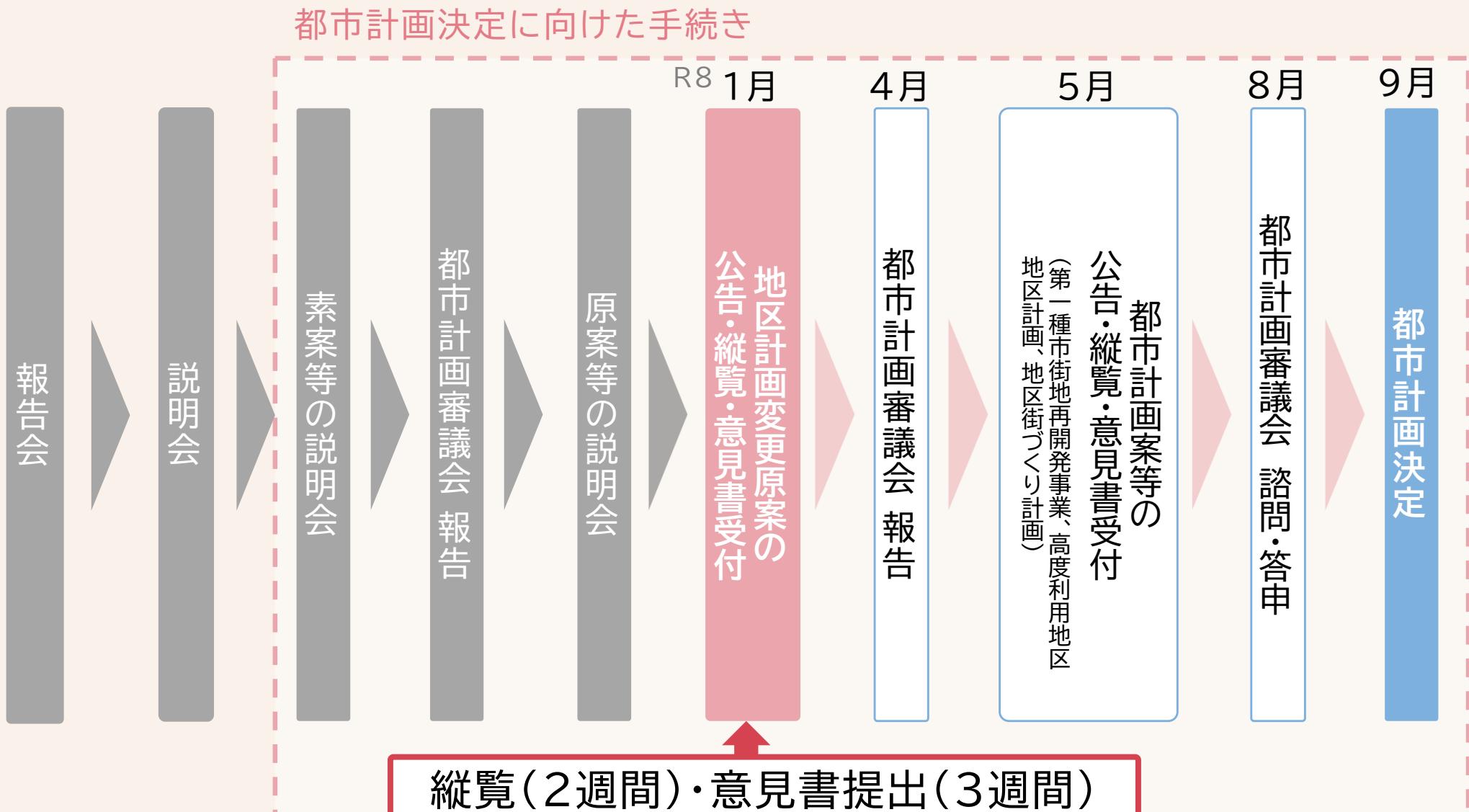


## Chapter 3



### 今後のスケジュール

# 今後の流れ



# 都市計画原案の縦覧と意見書の提出

(都市計画法  
第16条に基づく)

## ■ 縦覧

対象計画 千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更原案)

期間 令和8年(2026年)1月22日(木)～2月5日(木)まで  
平日8時30分～17時まで(土日・祝日を除く)

ホームページから  
でもご覧になれます



場所 烏山総合支所駅周辺整備担当課(世田谷区南烏山6-28-6 1階)

26896

## ■ 意見書の提出

対象 地区計画(変更原案)の区域内に土地を所有している方、土地に係る利害関係を有する方  
※上記以外の方でも意見書はご提出いただけます

期間 令和8年(2026年)1月22日(木)～2月12日(木)まで

提出先 烏山総合支所駅周辺整備担当課(世田谷区南烏山6-28-6 1階)

提出方法 窓口へ持参、郵送、FAXまたは  
右記からオンライン提出のいずれも可能です  
様式はございませんが、提出する方の氏名、  
住所、連絡先、対象計画名、意見を記載してください

オンライン提出は  
こちらから

