



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

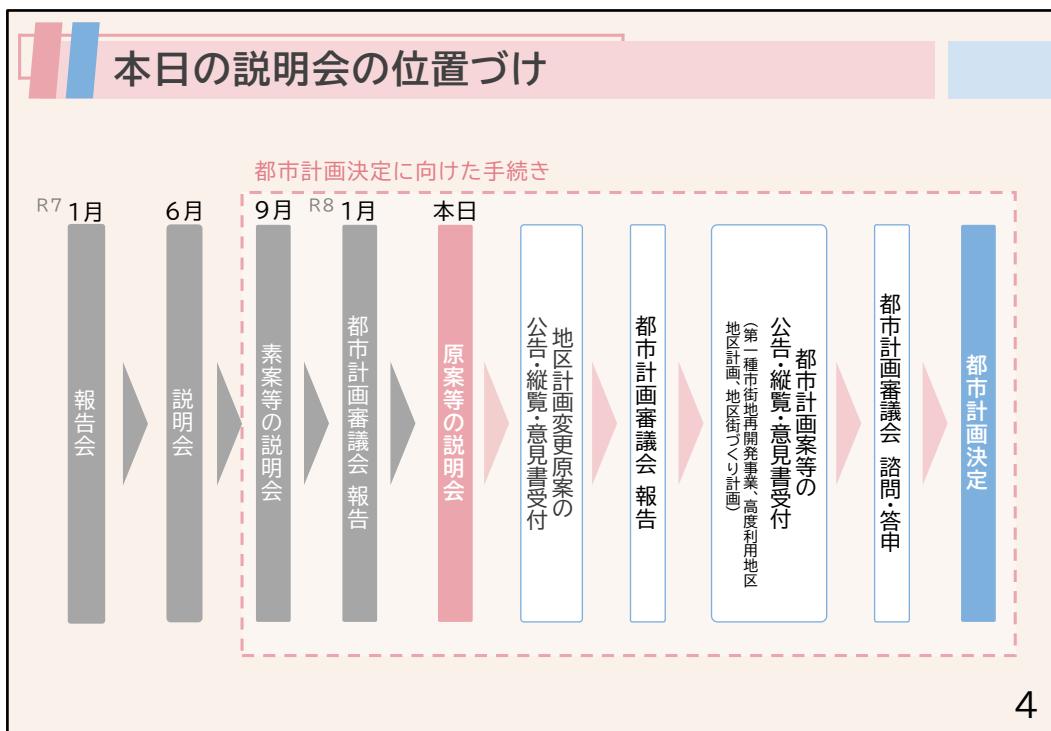
開催に当たっての注意事項

- ・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
- ・会場内での録音・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



本日の説明会は、都市計画法第16条の規定に基づき、ピンク色部分である都市計画の原案等の説明をする説明会になります。

令和7年4月に千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発事業に関する準備組合案が区へ提出されました。

区では、提出された準備組合案について、東京都及び区の上位計画や街づくりの方針等との整合を確認した上で、組合施行による市街地再開発事業等との整合を図るため、関連する都市計画を変更することとしました。

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

5

昨年の1月には報告会、6月に説明会、9月には素案の説明会などを実施してまいりました。なお、この間の説明会の資料や質疑応答等の記録については、区のホームページでご紹介しております。

千歳烏山駅前広場南側地区の街づくりについては、報告会や説明会だけでなく、再開発事業の検討状況をパネルにまとめご紹介するオープンハウスも開催し、情報発信しております。

また、説明会等を通していく中で、南側地区の街づくりに関する対話の場を設けて欲しいといったお声をいただきおり、地域の方々を含めた様々な方の想いを知る「対話の場」として、情報交換会を11月と12月に開催しました。こちらも当日資料や開催記録等を区のホームページでご紹介しております。

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

6

本日の流れですが、1～4の掲載の通りになります。

なお、本日の説明会終了後には、オープンハウスも開催します。参考資料として、再開発準備組合案を配布しておりますが、本日は都市計画（原案）に関する説明会のため、市街地再開発事業の建物計画等については、ご説明はいたしません。検討状況等を詳しく知りたい方は、準備組合のスタッフもいますのでオープンハウスへぜひ、ご参加ください。

【支所長挨拶】

こんばんは、烏山総合支所支所長の和田です。

今日は、大変な寒い中、千歳烏山駅前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にお越しいただきまして、ありがとうございます。

千歳烏山駅周辺のまちづくりについては、これまで京王線の高架化をめざす取り組みや高架が完成した後を見据えて、駅前広場や駅のそばを南北に縦断する道路、補助216号線も視野に入れて、区民のみなさんのご意見を聞きながら、駅周辺地区街づくり構想、地区計画などを策定し、めざす街の姿の検討を進めてきました。

また、駅前広場南側地区では、地権者の方たちにより、ご自分たちの土地、財産の活用、駅周辺の更なる発展を目指し、約10年間に渡って再開発の検討が進められ、検討を具体化した市街地再開発事業の準備組合案が、昨年4月に区へ提出されました。

区では、この準備組合案について、東京都及び区の上位計画や街づくりの方針等との整合を確認した上で、組合施行による市街地再開発事業等との整合を図るため、関連する区の都市計画を変更することとしました。

今日は、この区の都市計画の変更の案、原案の説明会になります。

今日もみなさまから多くのご意見をいただき、引き続き、みなさんと一緒に街づくりを進めてまいりたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

Chapter 1



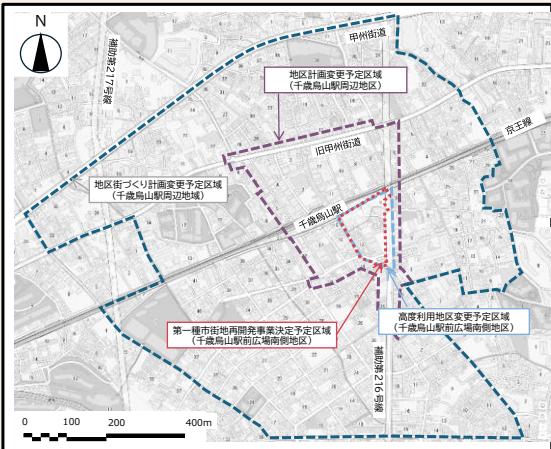
都市計画を決定・変更する背景

7

それでは、都市計画を決定・変更する背景について、ご説明をいたします。

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ぎわっている。



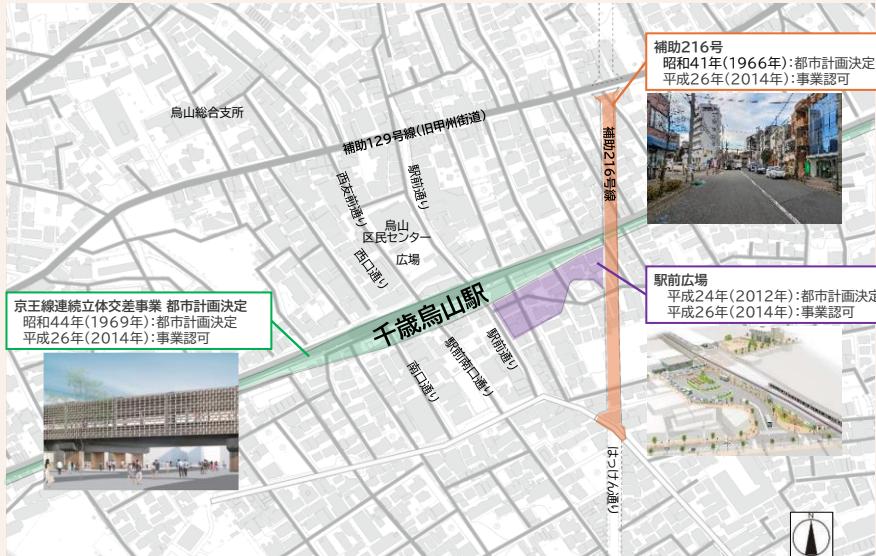
<千歳烏山駅周辺地区位置図>



8

千歳烏山駅周辺地区は、区の北西部に位置しており、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日々にぎわっています。

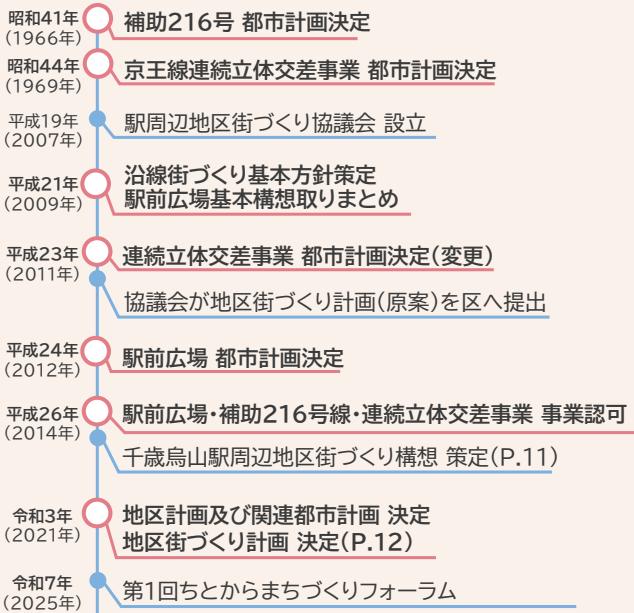
地区の概要(都市計画事業)



9

現在、駅周辺では、京王線連続立体交差事業やバスロータリーとなる駅前広場、はっけん通りから旧甲州街道までをつなぐ補助216号線の3つの都市計画事業が進行しており、区では街が大きく変化する機会を捉えて、まちづくりを推進しております。

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



地区街づくり計画

10

千歳烏山駅周辺地区の街づくりは、京王線の連続立体交差事業を契機として始まりました。

ピンク色の下線をひいた内容は、都市計画に関する動きを示しています。

昭和44年に都市計画決定以降、長い間動きがありませんでしたが、小田急線の地下化の動きがあり、京王線においても開かずの踏切問題について沿線の街づくりが活発に議論され始めます。

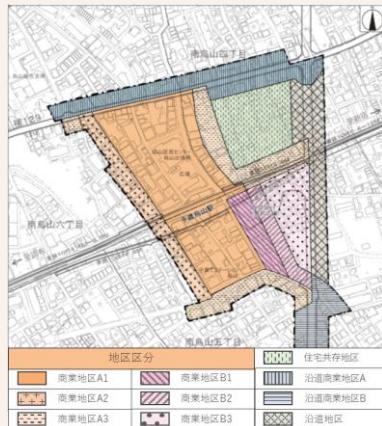
こうした動きから、平成21年には「沿線街づくり基本方針」の策定、また、この方針に基づく各駅の駅前広場の考え方を示した「駅前広場基本構想」が取りまとめられました。千歳烏山駅周辺では、バスやタクシー乗り場を集約して交通結節機能の強化を図る等の考え方を示しております。

この方針や構想に基づき、区では平成24年に駅前広場を都市計画決定し、平成26年には、こうした街づくりの動きが認められ、京王線の連続立体交差事業を含む3つの都市計画事業が認可され、事業がスタートをいたしました。

このような都市計画事業が進む一方で、水色の下線を引いた、まちづくりの動きも進みました。平成19年には地域住民の皆様でまちづくりを検討する組織「街づくり協議会」が発足し、将来の千歳烏山駅周辺地区がどのような姿となるべきかを長年検討され、平成23年に街づくり協議会から地区街づくり計画(原案)を区へ提出されました。

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。



12

また、街づくり構想を実現するため、令和3年に建物の建替えルールである地区計画及び地区街づくり計画を策定しました。

千歳烏山駅周辺地区の将来像として記載の地区計画の目標を定め、本日ご説明をする駅前広場南側地区に該当する商業地区B1・B2・B3の土地利用の方針として、「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」ことを定めました。

地区の概要



13

このような街づくりの大きな流れの中で、地図に赤枠でお示しをしております駅前広場南側地区につきましても検討が始まり、街づくり構想や地区計画を実現していく考え方のもと、地区計画に定めた土地利用の方針をどう具体化していくか、検討を深めてきました。

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

14

平成26年に、連絡会として開始し、その後、街づくり勉強会、まちづくり準備会、そして現在の再開発準備組合まで約10年間に渡って、ご自身の土地・財産の活用と、千歳烏山がさらに発展するためのまちづくりの検討が進められ、昨年4月に再開発準備組合から区へ準備組合案が提出され、計画が具体化されたという経緯になっております。

なお、準備組合案は、スライド資料とは別に、参考資料として表紙が緑色の冊子になっております。

本日は、区の都市計画の原案についての説明会になりますので、この冊子の内容に関するご質問等につきましては、説明会終了後の8時から、3階集会室でおこなわれる、準備組合のオープンハウスをお願いします。

再開発準備組合のスタッフも数名会場におりりますので、ご不明な点や気になることがございましたら、お気軽にお声がけください。

上位計画(東京都)

東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^{(2021年) (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

15

ここからは、東京都及び世田谷区の街づくりの計画において、千歳烏山駅周辺地区がどのような位置づけとなっているかをご説明いたします。

まずは東京都の計画です。

東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、新都市生活創造域「地域の拠点」として位置付けられ、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、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すると位置付けられ、同方針内にある市街地開発事業の決定の方針においても、生活利便性の高い拠点として整備していくことが謳われています。

上位計画(東京都)

東京都市計画 都市再開発の方針^(2021年) (令和3年3月改定)

再開発促進地区「2号地区」

凡 例

- 行政界
- 一帯市街地
- 再開発促進地区
- 誘導地区

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

16

次に東京都市計画 都市再開発の方針では、再開発促進地区「2号地区」に位置付けられ、交通結節点の機能強化と、にぎわいのある主要な地域生活拠点の形成を図る方針となっております。

上位計画(世田谷区)
(2014年)
都市整備方針(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

17

次に世田谷区の計画です。

世田谷区の都市計画に関する基本的な方針として定められる都市整備方針では、二子玉川・三軒茶屋・下北沢の広域生活・文化拠点に次ぐ「主要な地域生活拠点」として位置づけられ、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を形成することを方針としております。



また、都市整備方針を地域別で補完する地域整備方針においては、街づくりを進めていく地区「アクションエリア」として位置づけ、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、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ていく方針としております。

上位計画(世田谷区)

千歳烏山駅周辺地区地区計画 (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)

地区区分		住宅共存地区
商業地区A1	商業地区B1	沿道商業地区A
商業地区A2	商業地区B2	沿道商業地区B
商業地区A3	商業地区B3	沿道地区



地区計画区域及び地区整備計画区域

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

19

また、先ほどご説明した地区計画及び地区街づくり計画においては、左側の図に示す地区区分に応じて、土地の利用の方針を定めており、駅前広場南側地区に該当する商業地区B1、B2、B3では、「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の促進、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上」を方針としています。

ただいま、ご紹介した通り、東京都、世田谷区で定める上位計画等では、千歳烏山駅周辺地区は、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や交通結節機能の強化、回遊性、防災性の向上等が求められています。

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

20

一方で、駅前広場南側地区における課題もございます。

駅前広場のみが整備されると交通状況に支障がでることや、南側の商店街の商業施設がなくなることによるにぎわいの減少、さらには写真でお示しをしております、バス通りの歩行者空間の狭く危険であることや、地区内の道路幅員が狭く緊急車両の通行が容易でなく、災害時に支障が出る可能性があります。

千歳烏山駅前広場南側地区

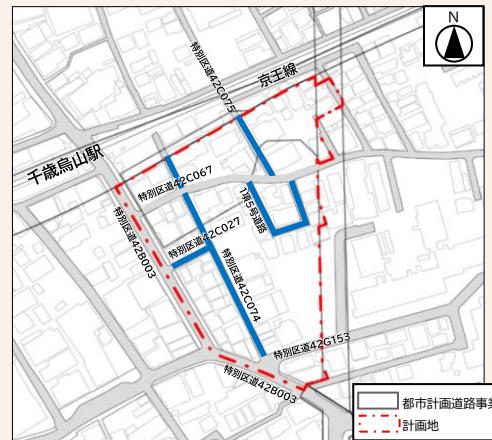
駅前広場南側地区の課題①

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



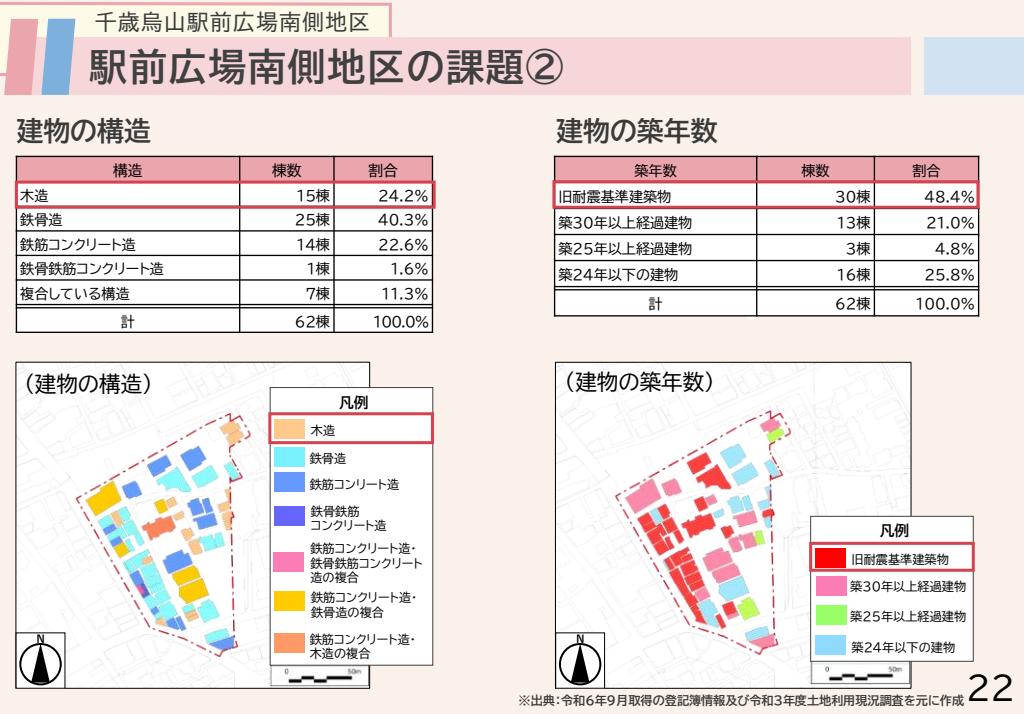
道路が狭いと、救急車や消防車が入りにくい



※出典：令和3年度土地利用現況調査を元に作成

21

この図は、地区内の道路幅員状況を示しているもので、青く塗られている道路が道路幅員 4 m以下の狭い道路となっております。



また、地区内の建物の構造ですが、木造は全体の 1 / 4 程度ですが、築年数で見ると、昭和 56 年以前の旧耐震基準の建築物が全体の 48 %、約半数を占めており、防災面での課題があると考えております。

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>



<既存商店街とのにぎわいの連続>



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

23

こうした地区課題と上位計画から求められる街の実現を踏まえ、市街地再開発事業を活用するにより、様々なまちづくりの効果が得られると考えております。まずは、交通結節機能の強化とともに駅前広場の機能拡充や滞留空間を充実させ、活気とにぎわいを生み出します。

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



■ 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



■ バス通り側

安全・安心して歩ける歩行者空間を形成



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

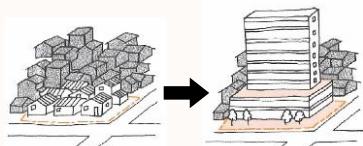
24

また、建築物を道路境界から4m後退させることで、安全安心な歩行空間を確保し、回遊性や安全性を向上させます。

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

- ・来街者が一時に滞在し、身の安全を確保できる空間確保



◆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

25

防災面につきましても、建物の共同化による不燃化と、耐震化された建物は身の安全を確保できる空間となるほか、マンホールトイレなどの設備を設け、区域全体の防災性を向上させる広場等を整備します。

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



- ・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緒にした、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

26

駅前広場に面する北側広場、バス通りに面する南側広場を設け、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を生み出し、にぎわいとみどりを創出します。

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

27

このように、市街地再開発事業によるまちづくりを推進することで、東京都や世田谷区の上位計画で求める街の実現と、地区の課題解決が図られるものと判断し、区として、このたび、市街地再開発事業に伴う都市計画の決定と変更をすることといたしました。

以上が、背景のご説明です。

Chapter 2



都市計画の原案

28

ここからは、決定・変更する都市計画の内容について、ご説明をいたします。



都市計画(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

29

都市計画を新たに定めるものとして「第一種市街地再開発事業」、すでに決定されている都市計画を変更するものとして「高度利用地区」「地区計画」の2つがございます。

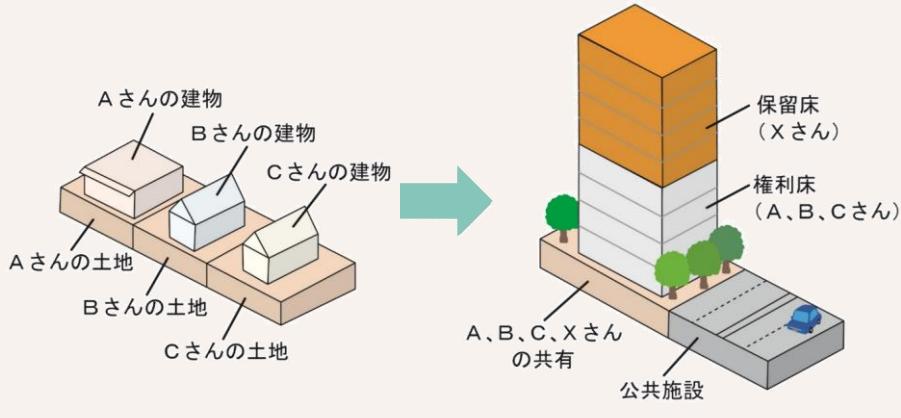
第一種市街地再開発事業

30

はじめに、第一種市街地再開発事業についてです。

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



出典：国土交通省

31

第一種市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行う事業のことです。

都市計画(原案)

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	都市計画道路補助第216号線:幅員16m 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 ² 含む
	区画道路7号(駅前通り) 区画道路8号(バス通り)
建築敷地面積	約8,900m ²
建築面積	約5,700m ²
延べ面積(容積対象面積)	約88,600m ² (約62,000m ³)
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)

32

こちらが定める都市計画の内容です。

施行区域は区が事業を進める駅前広場を含む、図の青枠の範囲、約1.5ha。

区域内の公共施設は、東側の補助216号線、北側の駅前広場、西側の区画道路7号、南側の区画道路8号です。

建築面積は約5,700m²、延べ床面積は約88,600m²、容積対象面積は約62,000m³、主要な用途は、商業・業務、住宅、駐車場、建物物の高さの限度は140mとなります。

また、図に記載しておりますが、壁面の位置の制限は、道路境界線から4mを定めます。

高度利用地区

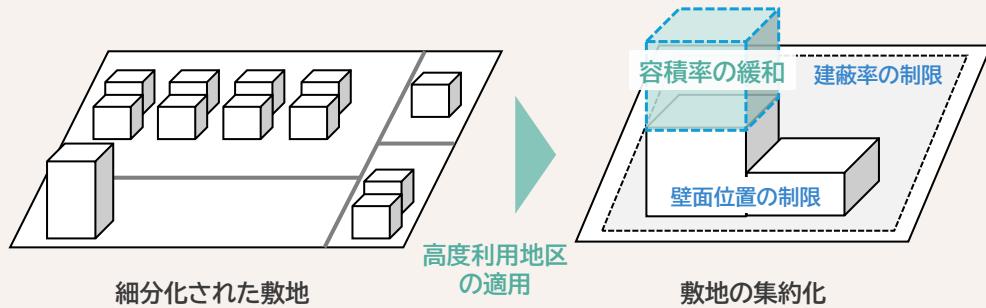
33

次に、高度利用地区です。

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。



34

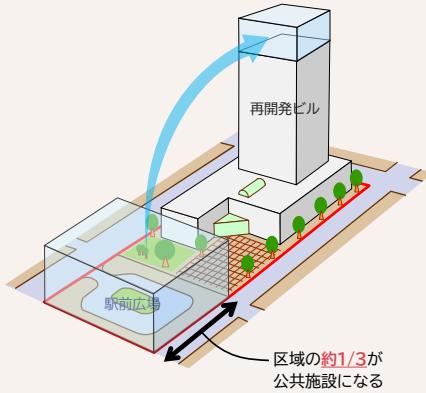
高度利用地区とは、防災性の向上や土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新を図るため、建築物の容積率、建蔽率、建築面積、壁面の位置等を定めるものです。

都市計画(原案)
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



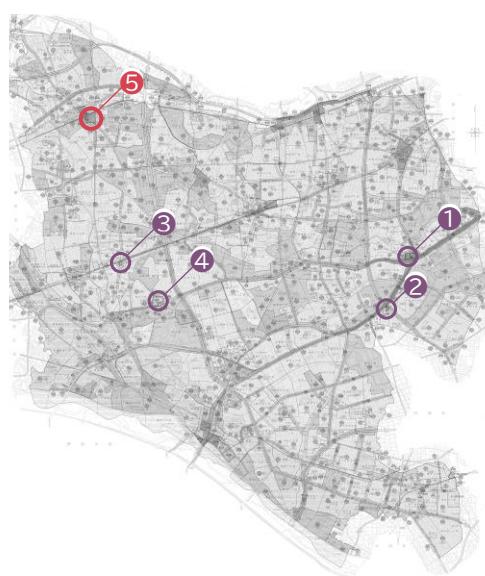
区域の1/3が公共施設となり、地域のにぎわいの維持・創出等が求められることから、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に定める広場や歩行者空間を整備することにより、緩和(割増し)容積率を200%とする

35

高度利用地区に指定されることにより、緩和容積率等を定めることができます。本地区においては、東京都の定める高度利用地区に関する基準に基づき、緩和容積率を200%といたします。

この高度利用地区を活用することにより、地域の皆さんができる広場をつくり、建物を道路から後退させることで歩行者が安全に通行できる空間を整備することになります。

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

36

高度利用地区は、区内全域を1つの都市計画として定めており、現状で4つの地区が指定されています。

今回は、5つ目の地区として、千歳烏山駅前広場南側地区を新たに追加するため、高度利用地区の変更をいたします。

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 ²
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)

37

こちらが高度利用地区の都市計画の内容です。

千歳烏山駅前広場南側地区の建築敷地の区域の面積は約1.8haとなります。

先ほどご説明した第一種市街地再開発事業と面積が相違しておりますが、第一種市街地再開発事業と高度利用地区での区域設定が異なるためです。

第一種市街地再開発事業では土地の境界線で設定をしますが、高度利用地区では第一種市街地再開発事業を包括し、かつ、都市計画道路等の境界線で設定をするルールとなるため、補助216号線東側で設定することから差が生じます。

次に容積率の最高限度を700%、最低限度を200%、建蔽率の最高限度を50%、耐火建築物等とした場合は70%、建築面積の最低限度を200m²、壁面の位置については、敷地内に歩行者空間や、賑わいのための空間を設けるため、道路境界線から4mとします。

地区計画

38

次に地区計画です。

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



出典:東京都

39

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、建物を建てる際のルールなどを定めるものです。

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

40

地区計画では、主に目標や方針、地区施設、高さの制限、壁面の位置の制限、用途の制限などの建替えルールを定めており、令和3年度に策定した地区計画のうち、今回変更する項目は、記載の通りとなります。

都市計画(原案)

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」であるとともに地域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に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」であるとともに地域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に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。

41

まず、1つ目は地区計画の目標です。

上が現計画、下が変更の原案となります。

令和3年の地区計画策定時、駅前広場南側地区では市街地再開発事業を活用したまちづくりの検討が進められ、「市街地整備による活気とにぎわいを創出すること」や「合理的な土地利用」等、目指すべき姿を示しつつも、計画が具体化されておらず、具体的な手法やまちづくりの効果等についてお示しできておりませんでした。

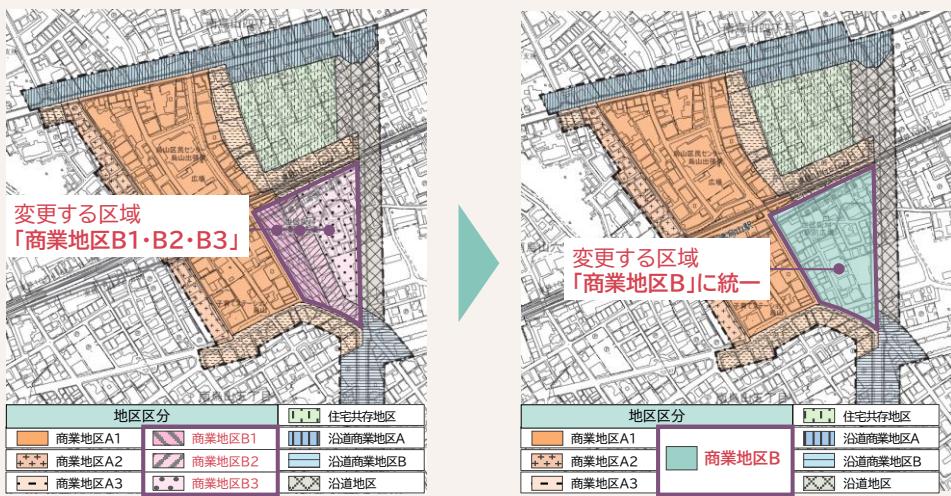
そのため、今回、計画が具体化し、第一種市街地再開発事業・高度利用地区の都市計画決定にあわせ、地区計画の目標に具体的な手法やまちづくりの効果、目指すべき姿等について追記・修正をいたします。

下の変更原案、赤字部分が追記・修正内容となります。

- ・「駅前の立地を活かした土地の高度利用」
- ・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にぎわいづくりを進めているとしている
- ・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」を加えた3点を変更いたします。

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



42

こちらは地区区分になります。

現在、商業地区B1・B2・B3と位置付けられている区域について、再開発事業等の都市計画の内容に合わせて、計画の内容を一部変更します。

変更する区域については、今回の再開発の区域となっている商業地区B1・B2・B3のみで、その他の地域については、変更はありません。

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

43

次に、「土地利用の方針」では、地区区分の変更にあわせ、商業地区をBに統合しまして、「市街地再開発事業により、住宅施設と商業・業務施設の調和」を追加し、魅力ある駅前商業地の形成と建築物の敷地を統合し、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、といたします。

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においては、「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。

44

こちらは、「地区施設の整備の方針」になります。

現計画では、「壁面後退」と記載がありますが、制限の名称を正確に表現するために「壁面の位置の制限」と変更いたします。

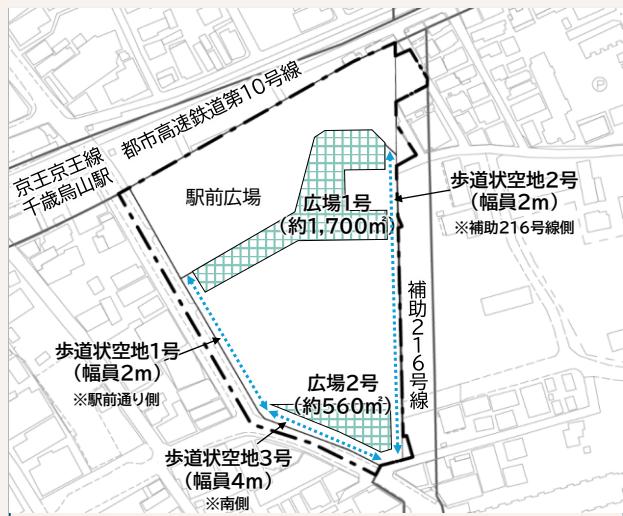
また、商業地区Bにおいては、「主要な地域生活拠点」にふさわしい魅力とゆとりある空間を形成するため、駅前広場や補助216号線に隣接して広場を配置します。また、安全で快適な歩行者ネットワーク形成を図るため、歩道状空地もあわせて配置する。を追記いたします。

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 ²
広場2号(南側): 約560m ²

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



45

こちらは地区施設の図となります。

ただいまご説明した方針に従い、市街地再開発事業で整備する広場と歩道状空地を新たに地区施設に指定します。

広場については、駅前広場に面して設けられる広場1号、バス通り側に設けられる広場2号を指定します。

また、後ほどご説明を致しますが、地区計画においても、道路境界線から4mで壁面の位置の制限がかかりますが、その4mのうち、駅前通り・補助216号線においては2m、バス通り側については4m全てを歩道状空地として指定し、歩行者空間を確保することいたします。

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

46

こちらは、「建築物等の整備の方針」になります。

現計画で定める項目は変更せず、商業地区で整備される建築物についての方針を、10・11として追記します。

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。
ことを追加します。

千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

(7) 地区整備計画

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2000m²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

47

ここからは地区整備計画についてです。

まずは、「建築物の容積率の最高限度」です。

変更内容としては、現在B1～B3で分かれている地区区分をBに統一し、容積率の最高限度は、現在も2000m²を超える敷地については、500%のため、500%に統一します。

なお、容積率については、高度利用地区の適用により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2000m²未満の場合

48

次に、建築物等の高さの最高限度です。

高さについても、この地区は現在敷地面積2,000m²を超える敷地については、高さの制限はありませんが、高さの最高限度については140mの制限を設けるため変更いたします。

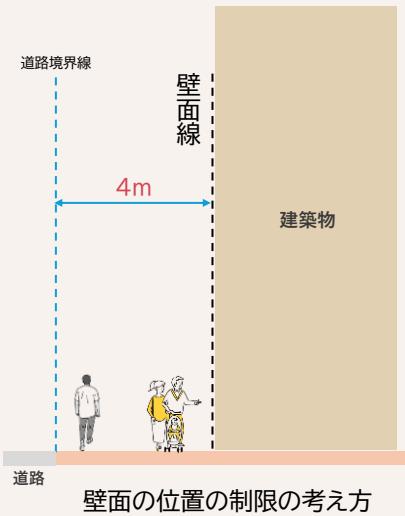
千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

(7)地区整備計画

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



49

次に、先ほど地区施設のご説明で触れた「壁面の位置の制限」です。こちらは第一種市街地再開発事業、高度利用地区と同様に、道路境界線から4mとして定めます。

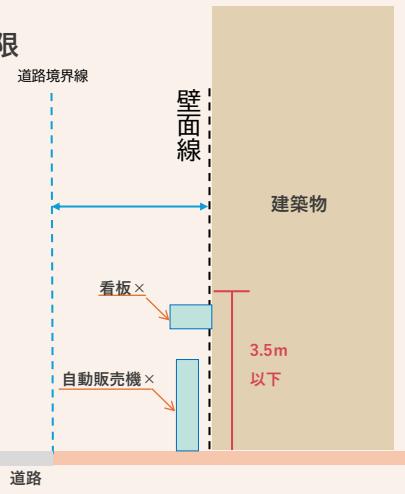
千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

(7)地区整備計画

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

50

次に、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」です。

こちらは、壁面後退して生み出される歩行者空間に、通行を妨げるものを設置させないための制限となります。
地区計画のご説明は以上となります。



「参考」施行区域内における制限

51

最後に、第一種市街地再開発事業の都市計画が決定された後の建築制限についてご案内をいたします。

(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

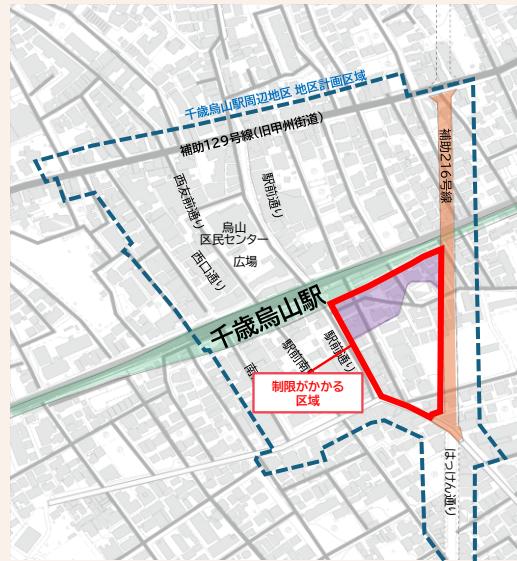
市街地再開発事業の施行区域内で建築物の建築をしようとする場合は、許可が必要となります。

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。



52

第一種市街地再開発事業が都市計画決定をされると、その区域につきましては都市計画法第53条の建築制限がかかることとなります。
建てられないというわけではなく、記載される許可基準に合致するものであれば、建替えることも可能となりますが、区への許可申請が必要となります。

また、都市計画法第57条「土地の有償譲渡」により、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のでご承知おきください。

Chapter 3



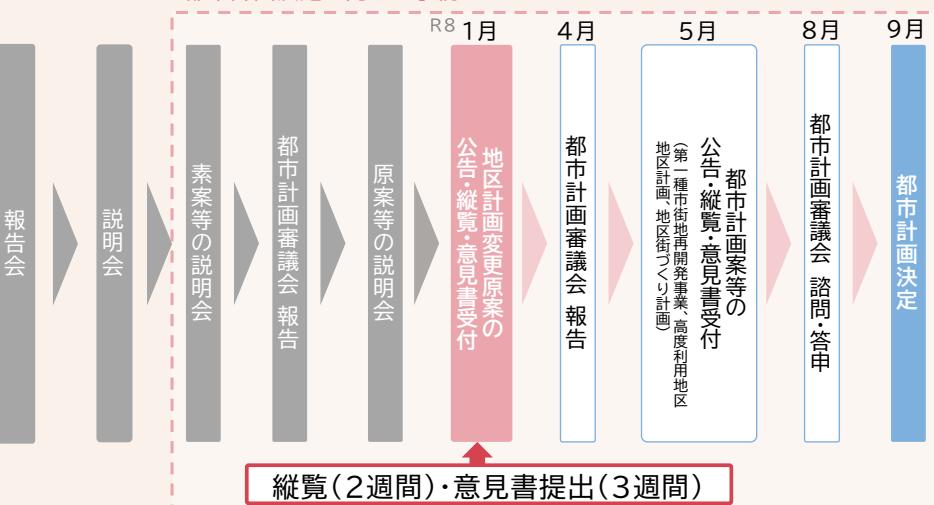
今後のスケジュール

53

今後のスケジュールについて、ご説明します。

今後の流れ

都市計画決定に向けた手続き



54

今後の流れですが、原案説明会の開催とともにピンク色の部分である地区計画変更原案の縦覧・意見書の受付を行います。

以降、ご意見等を踏まえ、都市計画（案）等を作成し、第一種市街地再開発事業、高度利用地区も含めた都市計画図書の縦覧、意見書の受付を行い、都市計画の決定等を予定しています。

■ 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 [区HP](#)

■ 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



55

地区計画変更原案の縦覧ですが、1月22日より2月5日まであり、烏山総合支所駅周辺整備担当課で確認できます。また、区ホームページでもご確認できます。

意見書の提出ですが、提出期間は、1月22日より2月12日まであり、窓口への持参や掲載している二次元コードよりオンラインでも提出できます。

なお、ニュース等で、対象をご案内をしておりますが、「地区計画の区域外の人は意見書を提出することができないのか」といった問い合わせを事前にいたしております。都市計画法では、「区域内の土地の所有者、利害関係を有する者の意見を求めて作成する」となっておりますが、記載以外の方でも意見書はご提出いただけます。