

理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画 千歳烏山駅周辺地区地区計画

2 理由

本地区は、世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、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」として位置づけられており、整備を進める都市計画道路幹線街路補助線街路第216号線（以下「補助216号線」という。）及び世田谷区画街路第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。）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こととしている。

また、都市高速鉄道10号線（京王線）の連続立体交差事業を契機として駅周辺の更なる発展を目指し、京王線千歳烏山駅を中心とした約13.6ヘクタールの区域について、良好な街並みの形成と安全で快適な歩行者空間の確保などを目的として、街並み誘導型地区計画制度を活用し、令和3年6月に地区計画を策定している。

一方で、補助216号線及び駅前広場周辺は、土地が細分化された老朽建築物が集積しており、駅前の立地特性を活かした土地の高度利用がなされておらず、また、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題を抱えている。

こうしたことから、本地区においては、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」の形成をめざすため、地区計画を変更する。