

千歳烏山駅前広場南側地区 街づくりに関する説明会を開催しました

駅前広場南側地区では、地権者により市街地再開発事業を活用した街づくりの検討が進められており、令和7年6月に再開発準備組合と連携し、駅前広場南側地区の街づくりに関する説明会を開催しました。

《説明会概要》

日 時：令和7年6月14日（土）
令和7年6月19日（木）
場 所：烏山区民センター 3階 集会室
参加者：6月14日：53名、6月19日：47名 計100名
内 容：（1）千歳烏山駅周辺の街づくり
（2）千歳烏山駅前広場南側地区における再開発事業の検討及び取組み状況等
（3）再開発事業に係る都市計画（たたき台）
（4）今後の流れ

説明会の様子（6月14日）



説明会の様子（6月19日）



検討イメージパース：準備組合作成
（決定したものではありません）

説明会で様々なご意見をいただきました！

当日の説明会やご意見等記入シートを通じて多くの方からご意見をいただきました。
誠にありがとうございました。
主なご意見等をご紹介します。

当日の説明資料及び質疑応答等は区ホームページにてご紹介しております。

区HP：ID検索

4 1 6 5



主なご意見等

- ・なぜ高さを140mに設定したのか説明してほしい。
- ・10年後の烏山の再開発楽しみにしております。
- ・再開発ビルの高さを低階層・中階層くらいの高さにしてほしい。
- ・タワーマンションを建てることは反対です。
- ・地区の周りの方々の意見をどのように吸い上げていくのか。
- ・前回の説明会よりかなり具体的な説明で概要をかなり理解できた。
- ・建物ができることによって周辺への影響が心配。
- ・説明会の周知を工夫して欲しい。
- ・人口増加した場合、行政、教育、地域のあり方をどう考えているのか。
- ・事業スケジュールをどのように考えているのか、駅前広場や補助216号線のスケジュールも知りたい。



◇問い合わせ先◇

世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課
電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159

1号



千歳烏山駅周辺・街づくりニュース

令和7年
8月発行

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（素案）説明会を開催します

日頃より、区の街づくりにご理解、ご協力をいただきありがとうございます。

現在、千歳烏山駅周辺では、京王線連立事業や駅前広場及び補助216号線の都市計画事業が進められています。区では、こうした街が大きく変わる機会を捉えて、駅周辺の街づくりを推進しています。

駅前広場南側地区では、駅前のにぎわいに関する課題や地権者の生活再建、道路が狭く緊急車両が容易に通行できないなどの防災面の課題等を解消するため、市街地再開発事業を活用した街づくりの検討が進められています。

この度、再開発準備組合による都市計画（準備組合案）を踏まえ、都市計画（素案）を作成しましたので、説明会を以下の日程で開催いたします。

都市計画（素案）説明会の概要

※両日とも同じ内容です。

日時

令和7年9月3日（水）

19時～20時30分
（18時45分受付開始）

令和7年9月6日（土）

10時～11時30分
（9時45分受付開始）



事前申込み

【定員】70名（各日）

▼受付期間

令和7年8月29日（金）まで 9時～17時（土日祝除く）

▼申込み方法

①オンライン申請

二次元コードから（24時間受付）



②右下『◇申込み先◇』まで電話またはFAXをお願いします。

※FAXの場合は「住所、氏名、電話番号、希望日時・人数」をご記入ください。こちらから到着確認の連絡をします。

※参加にあたってご支援（手話など）が必要な方は、お早めにご相談ください。

場所

烏山区民会館
3階 集会室

（南烏山6-2-19）

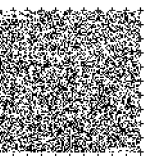


内容（予定）

- 千歳烏山駅周辺地区の街づくり
- 準備組合の計画案
- 都市計画の素案
（第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画）
- 今後のスケジュール

◇申込み先◇

世田谷区駅周辺整備担当課
担当：齊藤、横川
電話：03-3326-9836
FAX：03-3326-6159



都市計画（素案）の概要

第一種市街地再開発事業の概要について

「第一種市街地再開発事業」とは、都市再開発法に基づき、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。

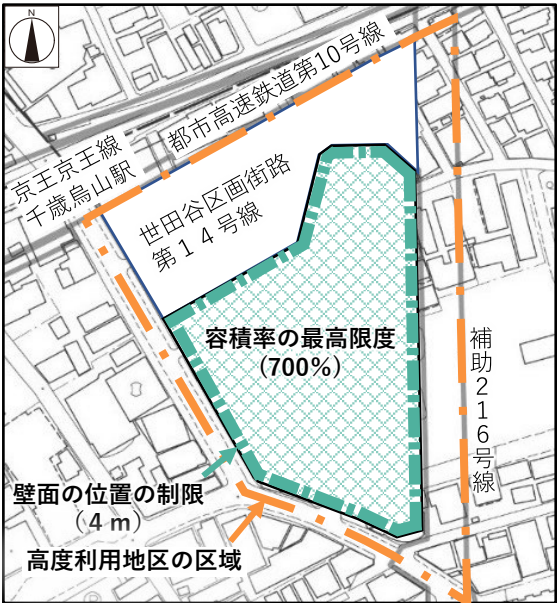
権利者が主体となって、地域の課題解決・魅力的な街の実現を目指すため、にぎわいの維持・創出、権利者の生活再建を重視し、施設計画等の検討を進めています。

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30m、 交通広場約4,000㎡
	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8,900㎡
建築面積	約5,700㎡
延べ面積	約88,600㎡
主要用途	商業・業務、住宅、駐車場
建物の高さの限度	140m
市街地再開発事業の都市計画区域（予定）	

高度利用地区の概要について

「高度利用地区」とは、土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としており、建築物の容積率、建蔽率、建築面積、壁面の位置等を定めます。

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	200㎡
壁面の位置の制限	敷地境界線から4m



高度利用地区の区域（予定）

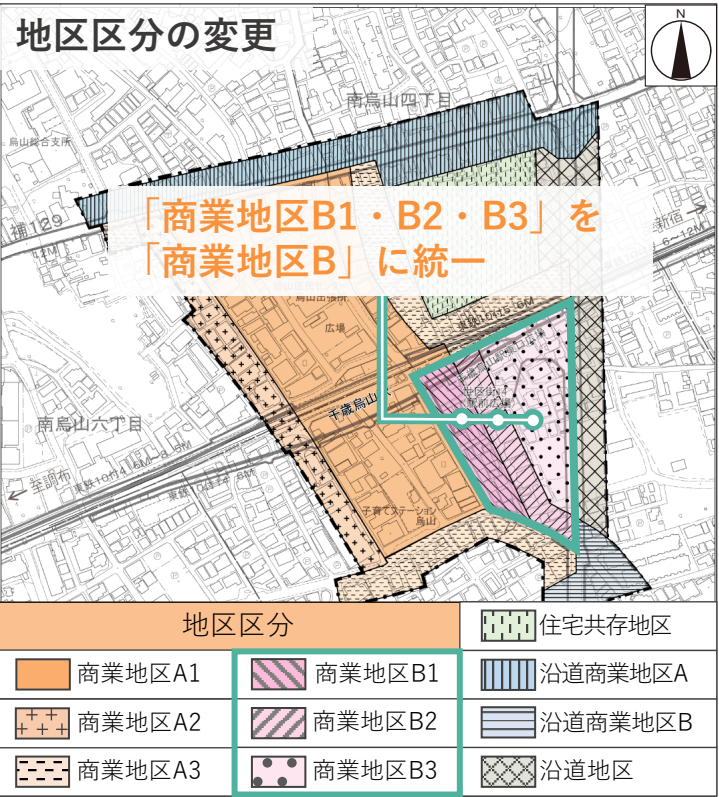
※建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物については、建蔽率の最高限度を70%とする。

千歳烏山駅周辺地区 地区計画の変更について

「地区計画」とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区が連携しながら、目指すべき将来像を設定し、その実現に向け都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく手法です。

第一種市街地再開発事業、高度利用地区の内容と整合を図るため、令和3年に策定した「千歳烏山駅周辺地区 地区計画」の内容を一部変更します。

地区区分の変更（容積率や高さの最高限度）や地区施設の新設等を行います。



地区区分【現行】	容積率の最高限度	高さの最高限度
商業地区B1	500%	—
商業地区B2	500% (300%※)	—
商業地区B3	500% (200%※)	— (45m※)

※敷地面積2000㎡未満の場合

地区区分【変更後】	容積率の最高限度	高さの最高限度
商業地区B	500%※	140m

※高度利用地区により、容積率700%まで可能

※世田谷区街づくり条例に基づく、千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画についても地区計画の内容と同様に変更します。



広場	
北広場：	約1,700㎡
南広場：	約560㎡
歩道状空地	
駅前通り側：	幅員2m
補助216号線側：	幅員2m
南側：	幅員4m

誰もが利用できる安全で歩きやすい歩道が整備されたり、楽しく過ごせる広場等が整備されることによって、駅前の賑わいが創出されるきっかけに！！

