

# 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）説明会を開催しました

報告

## 『説明会概要』

日 時：令和7年9月3日（水）  
令和7年9月6日（土）

場 所：烏山区民センター 3階 集会室

参加者：9月3日：82名、9月6日：85名 計167名

内 容：（1）千歳烏山駅周辺の街づくりの経過

（2）千歳烏山駅前広場南側地区の街づくり

【準備組合の検討内容】

（3）都市計画の素案

（4）今後のスケジュール

素案説明会の様子（9月3日）



素案説明会の様子（9月6日）



検討イメージベース：準備組合作成（決定したものではありません）

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させていただきます。

当日の説明会及び質疑応答等は  
区ホームページにてご紹介しております。

区HP : ID検索

26896



## 主なご意見等

- ・計画を見直すこともあっていいと思う、その可能性はあるのか。
- ・都市計画とか街づくりの方針は、タワーマンションでなくても出来ると思う。
- ・再開発ビルの商業部分の用途などは、区は関与できないのか。
- ・対話で街づくりについて考える場にしてほしい。
- ・連立や駅前広場などの事業と再開発ビルの関連はどうなのか。
- ・再開発事業にとても期待しています。

## 地区計画の変更（原案）の公告・縦覧、意見書の提出

予告

都市計画法第16条第2項に基づく意見書の提出は、地区計画の変更（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が対象となります。

### 対象計画 千歳烏山駅周辺地区地区計画（変更）

縦覧 令和8年1月22日（木）～2月5日（木）まで（土日除く8時30分～17時）

縦覧場所：世田谷区烏山総合支所駅周辺整備担当課（南烏山6-28-6 1階）

意見書の提出 令和8年1月22日（木）～2月12日（木）まで

※様式はございませんが、提出される方の氏名、住所、連絡先、  
対象計画名、意見を記載してください。郵送、FAX、持参、  
右記区HPからオンライン提出のいずれも可能です。

※詳しくはこちから



26896 区HP



◇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



2号

## 千歳烏山駅周辺・街づくりニュース

令和7年  
12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（原案）説明会等を開催します

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。

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おり、街が大きく変わる機会を捉えて、区では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、地区的権利者の方々が主体となって、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、区が市街地再開発事業等に関する都市計画（原案）を作成しましたので、説明会を以下の日程で開催するとともに、地区計画の変更（原案）について都市計画法に基づく公告・縦覧、意見書の受付を行います。（4ページ参照）

区の説明会終了後、再開発準備組合と連携し、市街地再開発事業に関する検討状況の紹介や疑問等へお答えする「オープンハウス」も開催します。

### 都市計画（原案）説明会等の概要

※両日とも同じ内容です。

日時

令和8年1月22日（木）

18時30分～20時  
(18時15分受付開始)

令和8年1月25日（日）

18時30分～20時  
(18時15分受付開始)

事前申込み

#### ▼受付期間

令和8年1月21日(水)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でお願いします。

※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が必要な方は、お早めにご相談ください

内 容

#### ▼都市計画（原案）説明会

世田谷区

- 市街地再開発事業に伴う都市計画の原案について  
(第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画)

（予定）



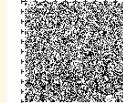
説明会  
終了後

#### ▼「オープンハウス」

区・再開発準備組合

- 市街地再開発事業の検討状況等の紹介や疑問等について、お答えします。

場所  
鳥山区民センター  
ホール  
(南烏山6-2-19)



# 都市計画（原案）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. 5 ha
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 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） 区画道路8号（バス通り）</p>
建築敷地面積	約 8,900 m <sup>2</sup>
建築面積	約 5,700 m <sup>2</sup>
延べ面積	約 88,600 m <sup>2</sup>
主要用途	商業・業務、住宅、駐車場
建物物の高さの限度	140 m
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. 8 ha
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 m <sup>2</sup>
壁面の位置の制限	敷地境界線から 4 m

※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。



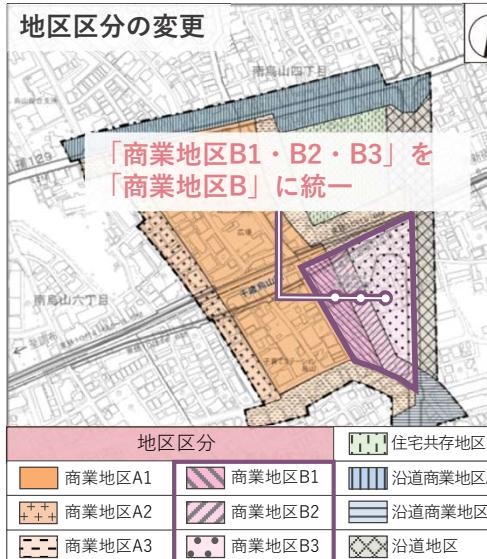
高度利用地区の区域（予定）

## 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、地区的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2000m<sup>2</sup>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。



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

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！！

