

市街地再開発事業に関する都市計画（原案）説明会と 地区計画（変更原案）の意見書の受付を行いました

報告

＜説明会概要＞

日 時：令和8年1月22日（木）

令和8年1月25日（日）

場 所：烏山区民センター 1階 ホール

参加者：1月22日：94名、1月25日：72名 計166名

内 容：（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

原案説明会の様子（1月22日）



原案説明会の様子（1月25日）



当日の主なご意見

- ・地区計画の変更で制限がどう変わるのか。
- ・賑わいをどう捉え、何を狙って開発するのか。区の目標を教えてください。
- ・今でも賑わいはある。どうして再開発ビルを建てなければならないのか。
- ・他地区で再開発ビルのテナントは埋まらない状況もあるようだが、南側地区の再開発は大丈夫なのか。
- ・今後、区と準備組合を入れた形での説明会が設定されれば、相互に話す場も考えられるのか。

＜都市計画法第16条に基づく意見書の受付概要＞

受付期間：令和8年1月22日（木）～令和8年2月12日（木）

意見書の受付：216通（212人）

千歳烏山駅周辺地区地区計画（変更原案）について、都市計画法第16条に基づく公告・縦覧、意見書の受付を行いました。

4月10日の都市計画審議会にて、区の見解と併せて意見書の要旨を報告いたしました。内容は、区ホームページにてご紹介しております。

説明会の詳細と意見書の受付内容については、区ホームページにてご紹介しております。



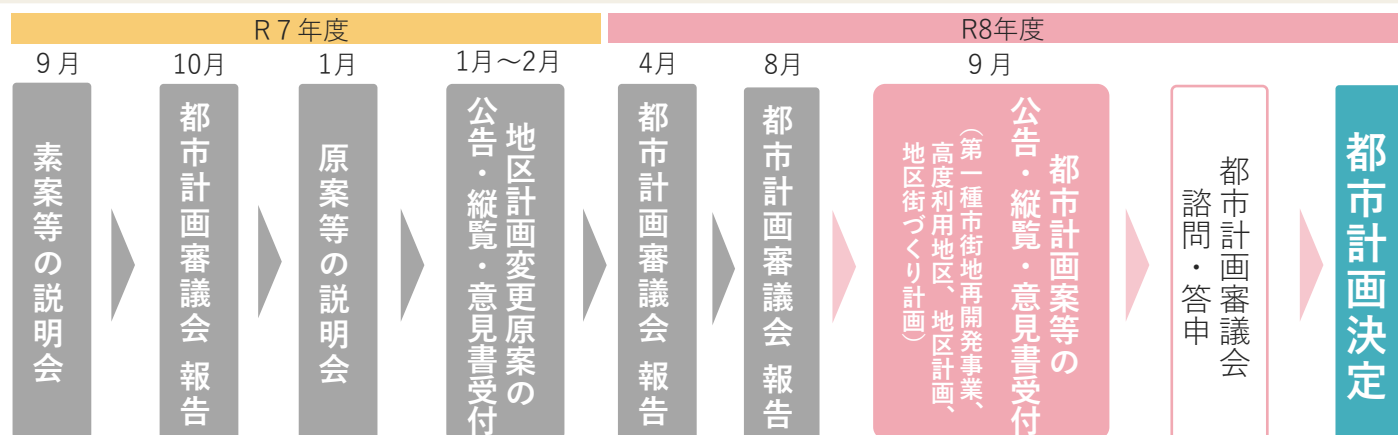
26896

区HP



今後の進め方について

区では、都市計画（案）等の意見書の受付などを経て、令和8年度中の都市計画等の決定・変更に向けて手続きを進めて参ります。



3号



千歳烏山駅周辺・街づくりニュース

令和8年
(2026年)
8月発行

都市計画(案)の公告・縦覧・意見書の提出について

予告

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。

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準備組合から市街地再開発事業等に関する準備組合案が区に提出されました。

区では、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、令和8年1月に都市計画（原案）説明会を開催するとともに、地区計画の変更（原案）について公告・縦覧、意見書の受付を行いました。

この度、千歳烏山駅前広場南側地区等に関する都市計画（案）等を取りまとめましたので、都市計画法第17条及び世田谷区街づくり条例第14条に基づく公告・縦覧・意見書の受付を行います。

		都市計画法第17条	世田谷区街づくり条例第14条
対象計画		・第一種市街地再開発事業（案） ・高度利用地区〔変更〕（案） ・千歳烏山駅周辺地区地区計画〔変更〕（案）	・千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画〔変更〕（案）
縦覧	期間	令和8年9月3日（木）～9月17日（木）まで（土日除く8時30分～17時）	
	場所	世田谷区都市整備政策部都市計画課・各総合支所街づくり課（烏山総合支所駅周辺整備担当課）	
意見書の提出	期間	令和8年9月3日（木）～9月17日（木）まで	窓口持参の場合 土日除く8時30分～17時
	提出先	世田谷区都市整備政策部都市計画課 〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1 電話：03-6432-7148 FAX：03-6432-7982	世田谷区烏山総合支所街づくり課（駅周辺整備担当課） 〒157-0062 世田谷区南烏山6-28-6（分室） 電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159
	提出方法	・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。	



詳しくはこちらから

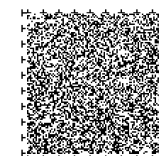
26896

区HP



◇問い合わせ先◇

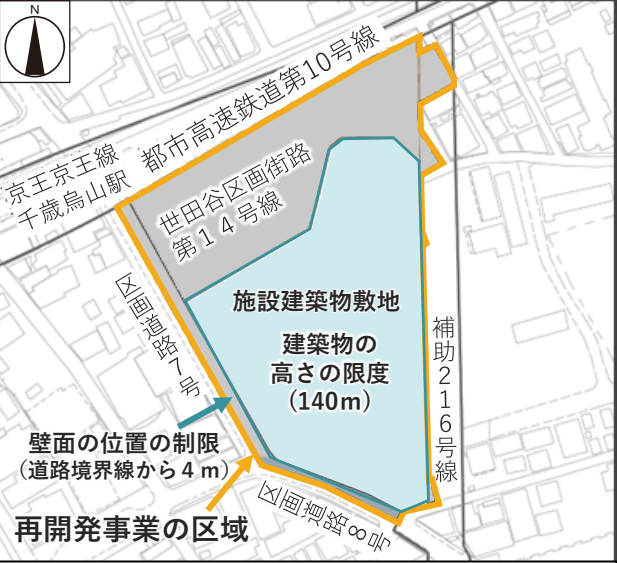
世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課
電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159



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31m、 交通広場約4,000㎡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8,900㎡
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

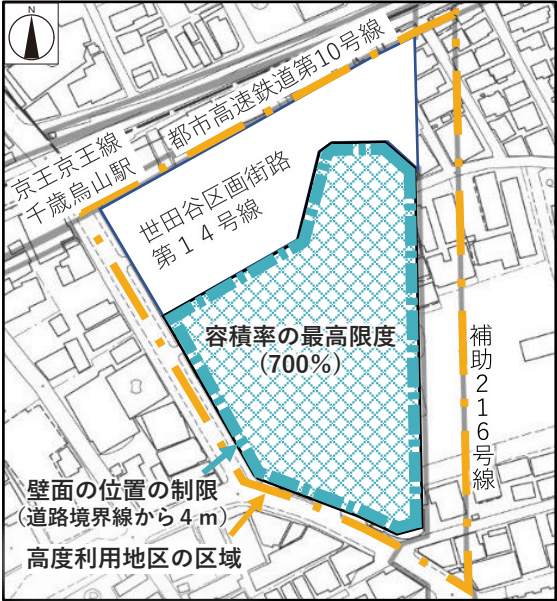


市街地再開発事業の都市計画区域（予定）

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。

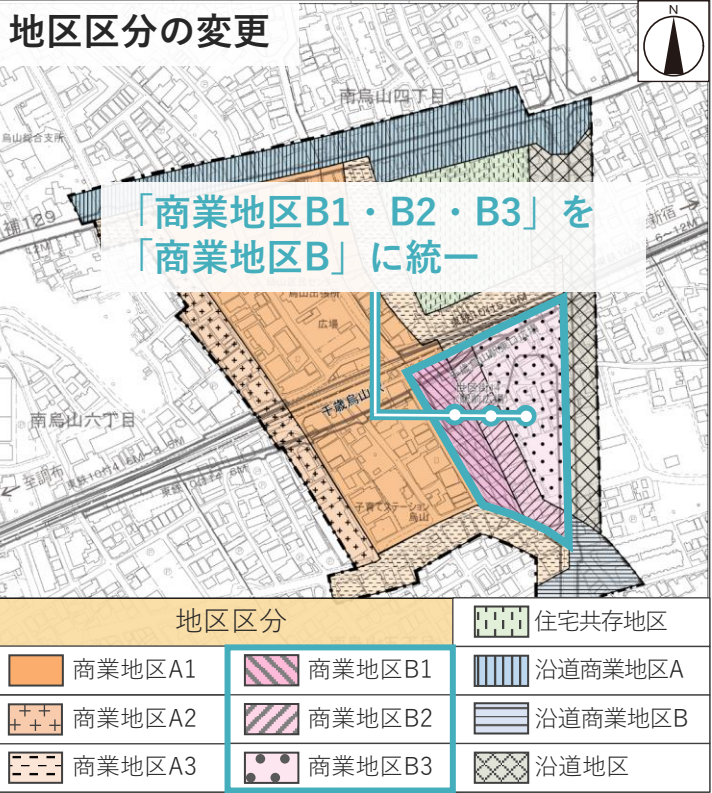
面積	約1.8ha
容積率の最高限度	700%
容積率の最低限度	200%
建蔽率の最高限度	50%※
建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	道路境界線から4m



※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。

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づけて「街づくり」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、容積率、高さの最高限度の変更や地区施設の位置づけ等を行います。



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%※1	—
商業地区B2	500%※1 (300%※2)	—
商業地区B3	500%※1 (200%※2)	— (45m※2)

※1 用途地域で定められた容積率
※2 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 ※1	高さの 最高限度
商業地区B	500% ※1 ※3	140m

※3 高度利用地区により、容積率700%まで可能

壁面の位置の制限（道路境界線から4m）
* 市街地再開発事業及び高度利用地区と同様



広場
広場1号：約1,700㎡ 広場2号：約560㎡

歩道状空地
歩道状空地1号、2号：幅員2m 歩道状空地3号：幅員4m

※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。

