令和７年７月３０日
烏 山 総 合 支 所
駅周辺整備担当課

千歳烏山駅周辺地区地区計画の変更（素案）について

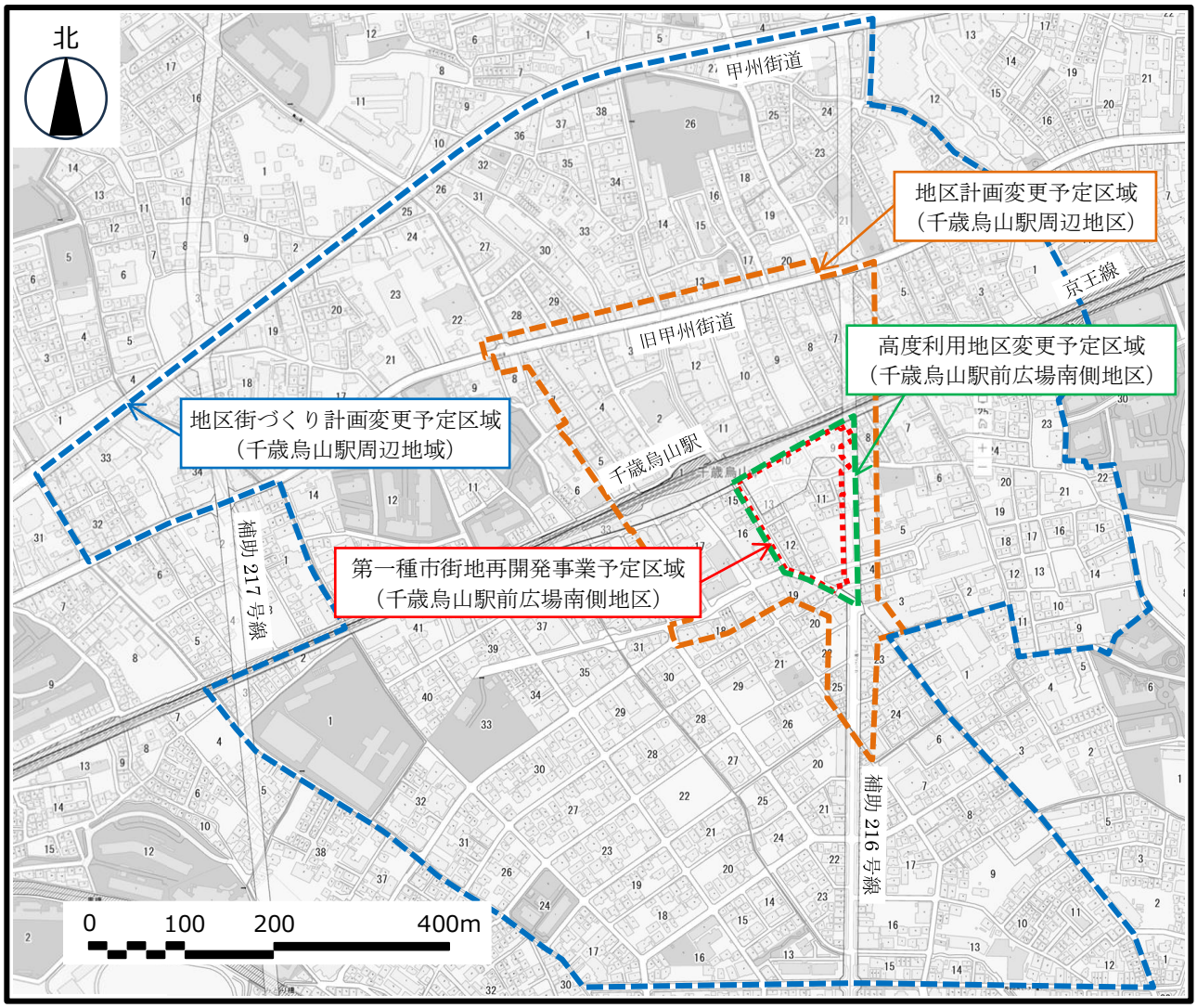
１　主旨

本地区は、世田谷区都市整備方針において、「主要な地域生活拠点」としており、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、千歳烏山駅を中心とした商業地区においては、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た。

こうした中、地区のさらなるにぎわいの創出、交通結節点機能の強化、土地の合理的活用、防災性の向上等を目指し、駅前広場及び補助第２１６号線の道路整備事業等、街が大きく変わる機会を捉え、駅前広場南側地区では、区も活動を支援し、地権者により令和４年１２月に市街地再開発準備組合が設立され、基本計画の検討や地区内の合意形成を進め、令和７年４月に区へ市街地再開発事業等に関する都市計画（準備組合案）が提出された。

区では、提出された都市計画（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、「千歳烏山駅周辺地区地区計画」等を変更することとし、この度、「千歳烏山駅周辺地区地区計画」変更（素案）等を取りまとめたので報告する。

2　対象地区



3　これまでの経緯

平成２６年２月		京王線連立及び駅前広場並びに補助第２１６号線の各事業認可
平成２６年度		駅周辺地区街づくり構想策定
平成２７年度		南側地区街づくり勉強会設立
令和２年１２月		南側地区まちづくり準備会設立
		※駅前広場を含む市街地再開発事業の検討開始
令和３年	６月	駅周辺地区地区計画等の策定及び関連都市計画の変更
令和４年１２月		南側地区再開発準備組合設立
令和７年	１月	南側地区の街づくりに関する報告会
	４月	再開発準備組合が都市計画（準備組合案）を区へ提出
	６月	南側地区の街づくりに関する説明会
	７月	説明会質疑応答等の取りまとめ公表
		街づくりオープンハウス開催

4　地区計画変更（素案）について【別紙１】

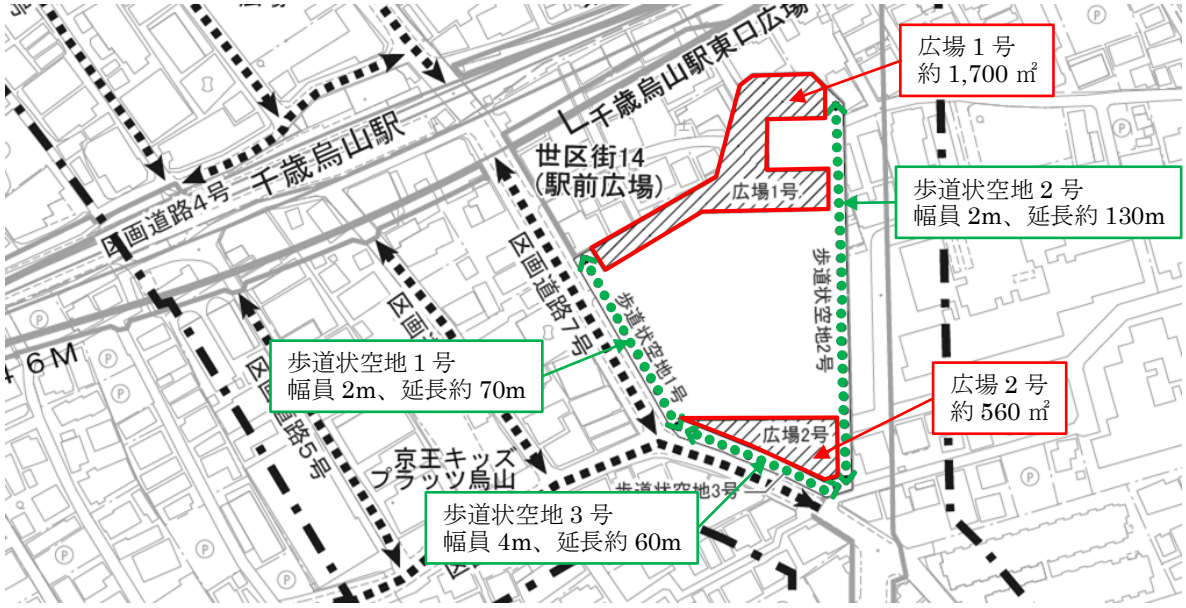
（１）名称　千歳烏山駅周辺地区地区計画（「２　対象地区」オレンジ色の破線）

（２）位置　世田谷区南烏山四丁目、南烏山五丁目及び南烏山六丁目各地内

（３）面積　約１３．６ｈａ

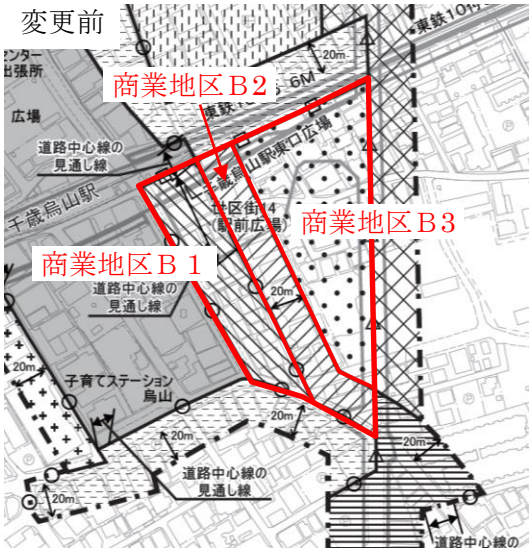
（４）地区整備計画（変更部分のみ）

①地区施設：広場１，２号、歩道状空地１～３号を新設する

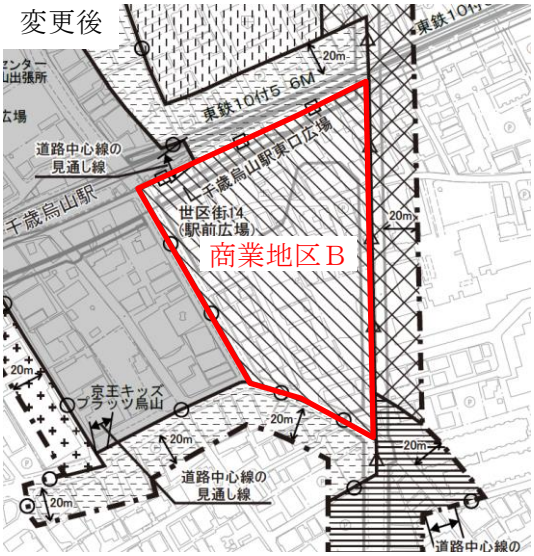


②建築物等に関する事項：商業地区Ｂ１～Ｂ３を商業地区Ｂとする。

変更前



変更後



地区区分	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※)

容積率の最高限度	高さの最高限度
500%	140m

※敷地面積 2,000 ㎡未満の場合

③建築物等に関する事項：

商業地区Ｂについて、壁面の位置、高さの最高限度による制限を記載する。

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付属する門又は塀の面は、計画図４に示す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　公共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
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、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
建築物等の高さの最高限度	１４０ｍ 階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の１／８以内の場合においては、その部分の高さは、１２ｍまでは当該建築物の高さに算入しない。

５　千歳烏山駅周辺地区地区計画変更（素案）【別紙１】

６　関連する都市計画の変更等

（１）千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業の決定〔世田谷区決定〕

①名称　千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業

②位置　世田谷区南烏山五丁目地内（「２　対象地区」赤色の点線）

③面積　約１．５ｈａ

④公共施設の配置及び規模

幅員の（　）は全幅員を示す。

種別	名　称	規　模	備　考
幹線道路	都市計画道路幹線街路 補助線街路第２１６号線	別に都市計画において定めるとおり	整備中
区画道路	都市計画道路区画街路 世田谷区画街路第１４号線	別に都市計画において定めるとおり	整備中
	区画道路７号	幅員　６ｍ（１２ｍ） 延長　約１１０ｍ	既存 （一部拡幅）
	区画道路８号	幅員　４．５ｍ（９ｍ） 延長　約５０ｍ	既存

⑤建築物の整備
建築面積　約５，７００㎡
延べ面積　約８８，６００㎡（容積対象面積　約６２，０００㎡）
主要用途　商業・業務、住宅、駐車場
建築物の高さの限度　１４０ｍ
⑥建築敷地の整備　約８，９００㎡

（２）高度利用地区の変更〔世田谷区決定〕（「２　対象地区」緑色の破線）
①種別　高度利用地区（千歳烏山駅前広場南側地区）
②面積　約１．８ｈａ
③建築物の容積率の最高限度　７００％
④建築物の容積率の最低限度　２００％
⑤建築物の建蔽率の最高限度　５０％
⑥建築物の建築面積の最低限度　２００㎡
⑦壁面の位置の制限　４ｍ

（３）千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画の変更
※地区計画と内容同じ。

７　地区計画変更等（素案）説明会について（予定）
（１）開催日時　令和７年９月３日（水）１９：００～２０：３０
６日（土）１０：００～１１：３０
（２）開催場所　烏山区民会館（南烏山６丁目２番１９号）

８　今後のスケジュール（予定）
令和７年　７月　街づくりオープンハウス（７月２８日～８月２日）
９月　地区計画変更等（素案）説明会開催
１０月　都市計画審議会（１６条予告）
１２月　都市計画法第１６条による地区計画変更（原案）の公告・縦覧及び説明会開催
令和８年　１月　都市計画審議会（１６条報告・１７条予告）
２月　都市整備常任委員会（案の報告）
３月　都市計画法第１７条による地区計画等の変更（案）及び第一種市街地再開発事業（案）の公告・縦覧
世田谷区街づくり条例第１４条による地区街づくり計画変更（案）の公告・縦覧
４月　都市計画審議会（諮問）
都市整備常任委員会（決定の報告）
５月　都市計画変更決定・告示

別紙１

（素案）

東京都市計画地区計画の変更（世田谷区決定）

都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		千歳烏山駅周辺地区地区計画
位　　置※		世田谷区南烏山四丁目、南烏山五丁目及び南烏山六丁目各地内
面　　積※		約１３．６ｈａ
地区計画の目標		本地区は、世田谷区の北西部、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。）の西側、都市計画道路幹線街路補助線街路第１２９号線（以下「補助１２９号線」という。）の南側に位置し、京王線千歳烏山駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数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にぎわっている。 なお、駅の北側には地域の活動の交流の拠点である烏山区民センターやそれに隣接する広場が立地し、周辺には戸建住宅や集合住宅を中心とした住宅地が広がっている。 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、千歳烏山駅前広場南側地区においては、補助２１６号線及び駅前広場の整備にあわせ、市街地再開発事業を推進することで、防災力や交通結節機能の強化と市街地整備に取り組み、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を創出する。 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。
区域の整	土地利用の方針	地区の特性に応じて、次のように土地利用の方針を定める。 １　商業地区Ａ１ 烏山区民センターを核とし、商業・業務・文化施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。

備、開発及び保全に関する方針		2　商業地区Ａ２ 商業・業務施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図る。また、隣接する住宅地に配慮しながら、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図る。 3　商業地区Ａ３ 隣接する住宅地に配慮しながら、歩行者の安全性と商業・業務施設の充実を図る。 4　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。 5　沿道商業地区Ａ 歩行者の安全性と商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した沿道市街地の形成を図る。 6　沿道商業地区Ｂ 延焼遮断帯の形成を促進し、商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図る。 7　沿道地区 補助２１６号線の整備にあわせて延焼遮断帯の形成を促進し、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図る。 8　住宅共存地区 住環境の維持・保全に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	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。
	建築物等の整備の方針	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。また、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）第５９条の２第１項、法第８６条第３項若しくは第４項又は法第８６条の２第２項若しくは第３項の規定に基づく許可に係る建築物については、本地区整備計画の建築物等に関する事項を遵守するものとする。 1　商業・業務施設の連続性の誘導によるにぎわいの確保及び健全な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

		2　土地の合理的な利用を促進するため、建築物の容積率の最高限度を定める。 3　土地の細分化を防止することにより良好な市街地環境の維持及び形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 4　商業地の安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。また、住宅共存地区においては良好な住環境を維持するため、建築物の隣地境界線からの壁面の位置の制限を定める。 5　主要な地域生活拠点としてふさわしい街並みの形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。 6　周辺の環境と調和した街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7　住宅地のみどり豊かな街並みの形成と防災性の向上を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。 8　商業地区Ａ１及び商業地区Ａ２において、計画図２に示す区画道路２号、区画道路３号、区画道路５号及び区画道路６号の沿道については安全で快適な歩行者空間及び良好な街並みの誘導と、合理的な土地利用を通じたにぎわいのある街並みの形成を図るため、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、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ことにより、「街並み誘導型地区計画」を適用し、法の規定に基づく道路幅員による建築物の容積率の制限及び道路斜線制限を適用除外とする。 9　補助２１６号線の沿道については、防災性向上のため不燃化に努める。 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。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	建築物の敷地内においては、グリーンインフラの考え方も踏まえ、浸透地下埋設管、浸透ます、透水性舗装、浸透側溝又は貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設の整備を促進し、浸水被害の防止に努める。

			名　称	幅　員	延　長	備　考
地区整備	地区施設	道路	区画道路１号　※	９～１２ｍ	約１８０ｍ	既存
			区画道路２号	６ｍ	約１８０ｍ	既存
			区画道路３号	４ｍ	約１９０ｍ	既存

計画	の配置及び規模		区画道路４号	６ｍ	約　９０ｍ	既存				
			区画道路５号	４～６ｍ	約１１０ｍ	既存				
			区画道路６号	６ｍ	約１００ｍ	既存				
			区画道路７号　※	１２ｍ	約１１０ｍ	既存（一部拡幅）				
			区画道路８号　※	８～２３ｍ	約２１０ｍ	既存				
			区画道路９号　※	７～８ｍ	約　６０ｍ	既存				
		広場	名　称	面　積		備　考				
			広場１号	約１，７００㎡		新設（壁面後退区域の一部、ピロティ、植栽を含む）				
			広場２号	約５６０㎡		新設（植栽を含む）				
		その他の公共空地	名　称	幅　員	延　長	備　考				
			歩道状空地１号	２ｍ	約７０ｍ	新設（植栽を含む）				
			歩道状空地２号	２ｍ	約１３０ｍ	新設（植栽を含む）				
			歩道状空地３号	４ｍ	約６０ｍ	新設（植栽を含む）				
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	商業地区Ａ１	商業地区Ａ２	商業地区Ａ３	商業地区Ｂ	沿道商業地区Ａ	沿道商業地区Ｂ	沿道地区	住宅共存地区
			面積	約４．２ｈａ	約０．９ｈａ	約１．６ｈａ	約１．８ｈａ	約１．６ｈａ	約０．９ｈａ	約１．２ｈａ	約１．４ｈａ
		建築物等の用途の制限　※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 １　計画図３に示す道路又は駅前広場（以下「道路等」という。）に面する建築物の１階部分（道路等に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及びこれらに附属する自動車車庫若しくは駐輪場（以下「住宅等」という。）の用途に供するもの。ただし、住宅等の用途に供する部分への出入口については、この限りでない。 ２　倉庫業を営む倉庫 ３　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第５項							―	―

			に該当する営業の用に供するもの						
		建築物の容積率の最高限度※	計画図４に示す１号、２号又は３号壁面線が定められている敷地において建築物の容積率の最高限度は、次の各号より算出される数値（いずれにも該当する場合は（２）により算出される数値）又は用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）のいずれか小さい数値とする。ただし、補助１２９号線又は区画道路１号、７号若しくは８号に接する敷地については、指定容積率とする。 （１）１号壁面線又は２号壁面線が定められている敷地 ：６×６/１０ （２）３号壁面線が定められている敷地 ：８×６/１０	－	二	－	－	－	－

		建築物の敷地面積の最低限度	６０㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所、その他公益上必要な建築物の場合については、この限りでない。		―	―	―	―
		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、計画図４に示す壁面線を越えて建築してはならない。	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、計画図４に示す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　公共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	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、計画図４に示す壁面線を越えて建築してはならない。	―	―	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は０．５ｍ以上とする。ただし、地区計画を告示する日において現に存する敷地等で、面する敷地境界線相互の水平距離が５ｍ未満となる

								部分については、この限りでない。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面から高さ２．５ｍ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、公益上必要なものについては、この限りでない。	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、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	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、道路面から高さ２．５ｍ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、公益上必要なものについては、この限りでない。			
建築物等の高さの最高限度	1　区画道路2号、3号、5号又は6号に接する敷地の建築物の高さの最高限度は29mとする。 2　前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号	1　区画道路3号又は5号に接する敷地の建築物の高さの最高限度は20mとする。 2　前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路8号に接する敷地（街並み誘導型	－	140m 階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1／8以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは当該建築物の高さに算入しない。	－	1　建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1．2	1　25m 2　本規定を告示する日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物のうち、前項に規定する高さを超える部分を有する建築	－

			に接する敷地（街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。）の場合は、前項の規定は適用しない。	地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。）の場合は、前項の規定は適用しない。				５倍に１０ｍを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が８ｍを超える範囲にあっては、当該真北方向の水平距離から８ｍを減じたものの０．６倍に２０ｍを加えたもの以下とする。 ２　前項の規定は、補助２１６号線に	物の建替えを行う建築物で、既存の規模の範囲内での建替えであると区長が認めたものについては適用しない。	

						面する建築物については、１０ｍを１２ｍ、２０ｍを２２ｍに読み替えて適用する。		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境と調和したものとする。 2　屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとする。							
	3　軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状としてはならない。			―	3　軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規	―	―	―

						定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることができないこととなる敷地の部分に突出する形状としてはならない。			
		垣又はさくの構造の制限	―	―	―	二	―	―	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又はフェンス等に沿って緑化したものとする。ただし、高さ０．６ｍ以下の部分及び敷地の形状又は構造上やむを得ないものについては、この限りでない。

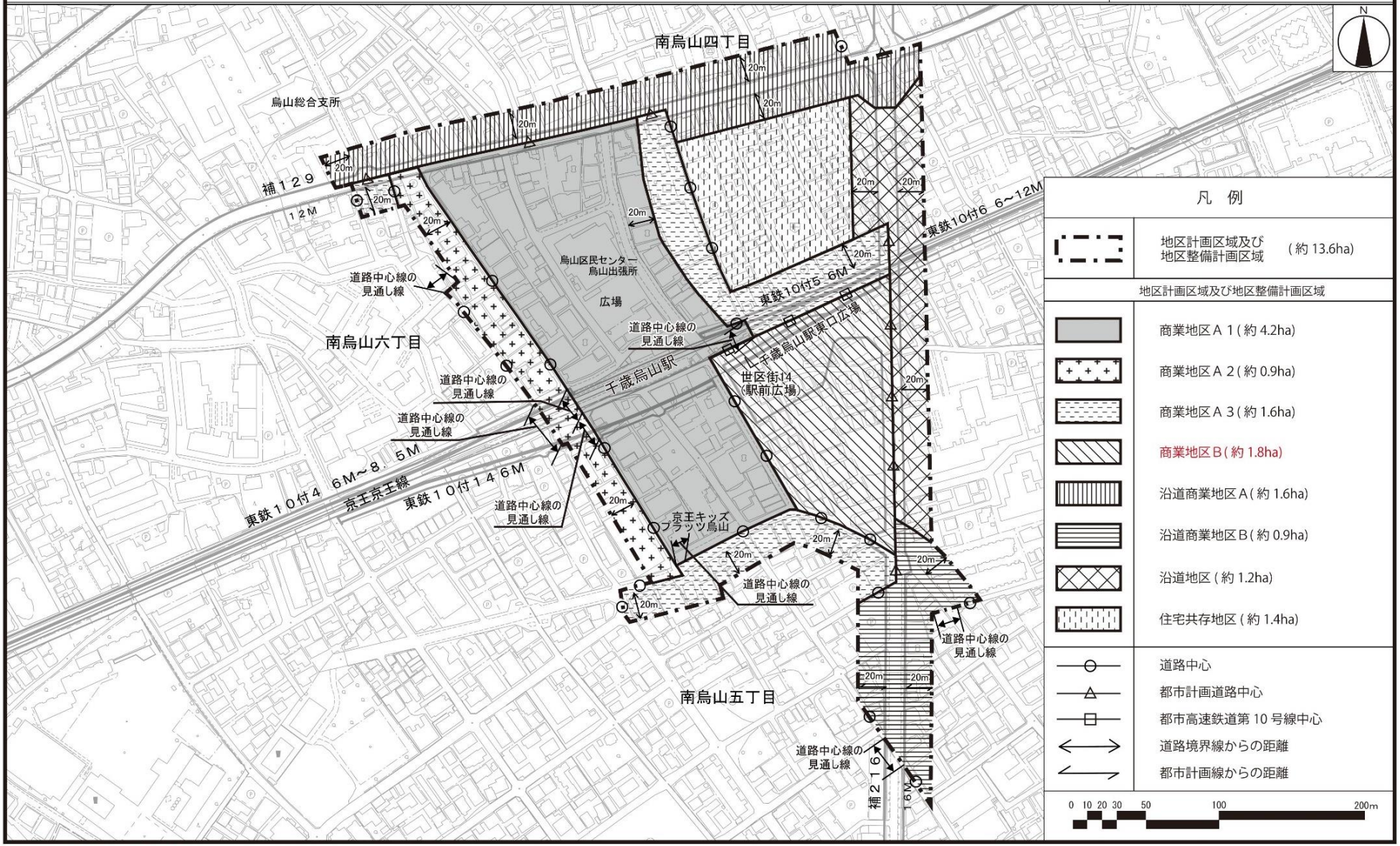
※は、知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：駅前広場を含む都市計画道路整備にあわせた建築物の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用により、防災力や交通結節機能の強化を図るとともに、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出するため、市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更にあわせて地区計画を変更する。

東京都市計画地区計画
千歳烏山駅周辺地区地区計画　計画図１

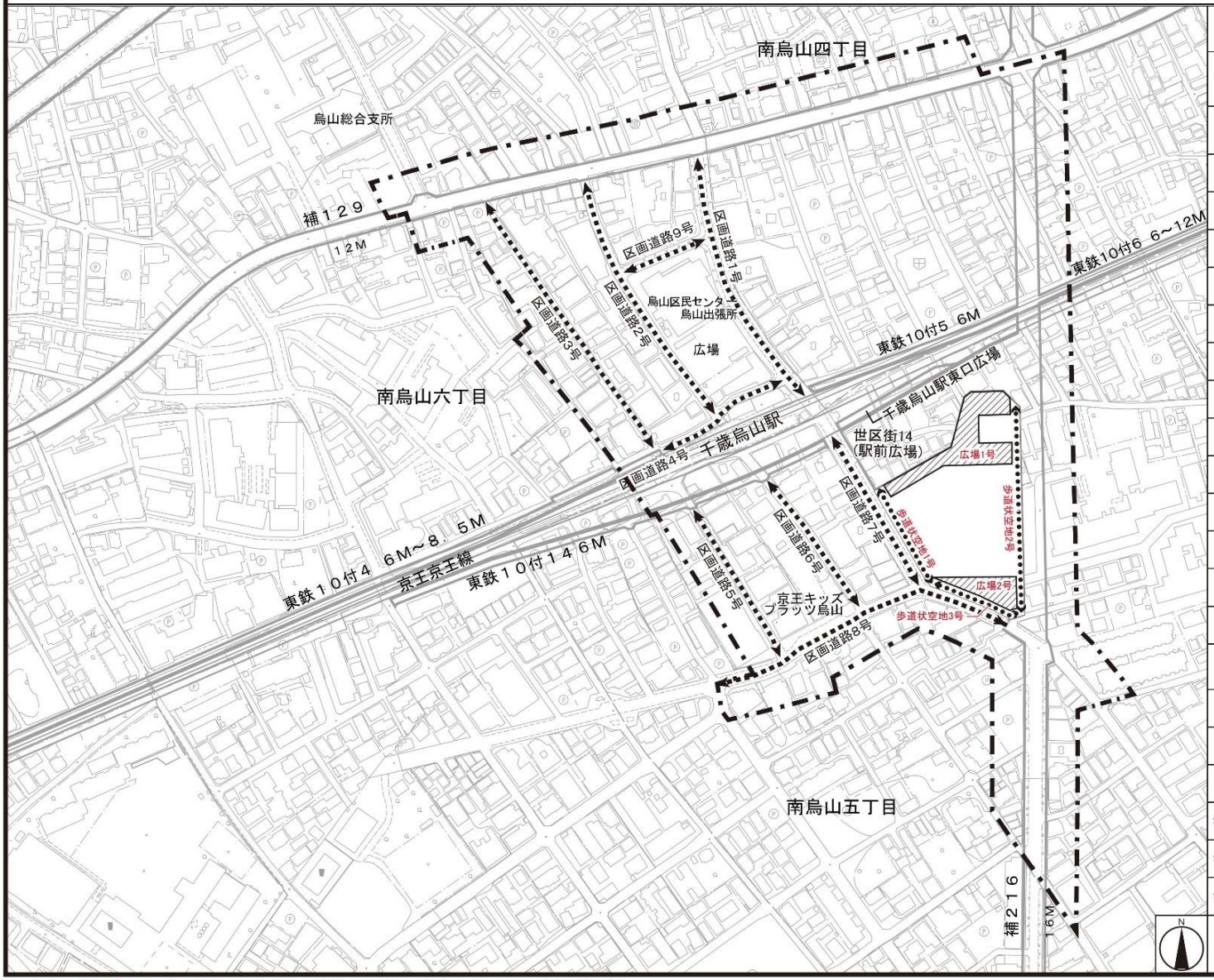
［世田谷区決定］



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）MMT利許第06-112号　（承認番号）６都市基街都第151号　令和６年７月22日　（承認番号）６都市基交都第45号　令和６年７月23日

東京都市計画地区計画
千歳烏山駅周辺地区地区計画　計画図２

［世田谷区決定］



凡　例

	地区計画区域及び地区整備計画区域　（約 13.6ha）

地区施設の配置及び規模

区画道路

名　称	幅　員	延　長	備　考
区画道路1号	9～12m	約180m	既存
区画道路2号	6m	約180m	既存
区画道路3号	4m	約190m	既存
区画道路4号	6m	約90m	既存
区画道路5号	4～6m	約110m	既存
区画道路6号	6m	約100m	既存
区画道路7号	12m	約110m	既存（一部拡幅）
区画道路8号	8～23m	約210m	既存
区画道路9号	7～8m	約60m	既存

広場

名　称	面　積	備　考
広場1号	約1,700㎡	新設（壁面後退区域の一部、ピロティ、植栽を含む）
広場2号	約560㎡	新設（植栽を含む）

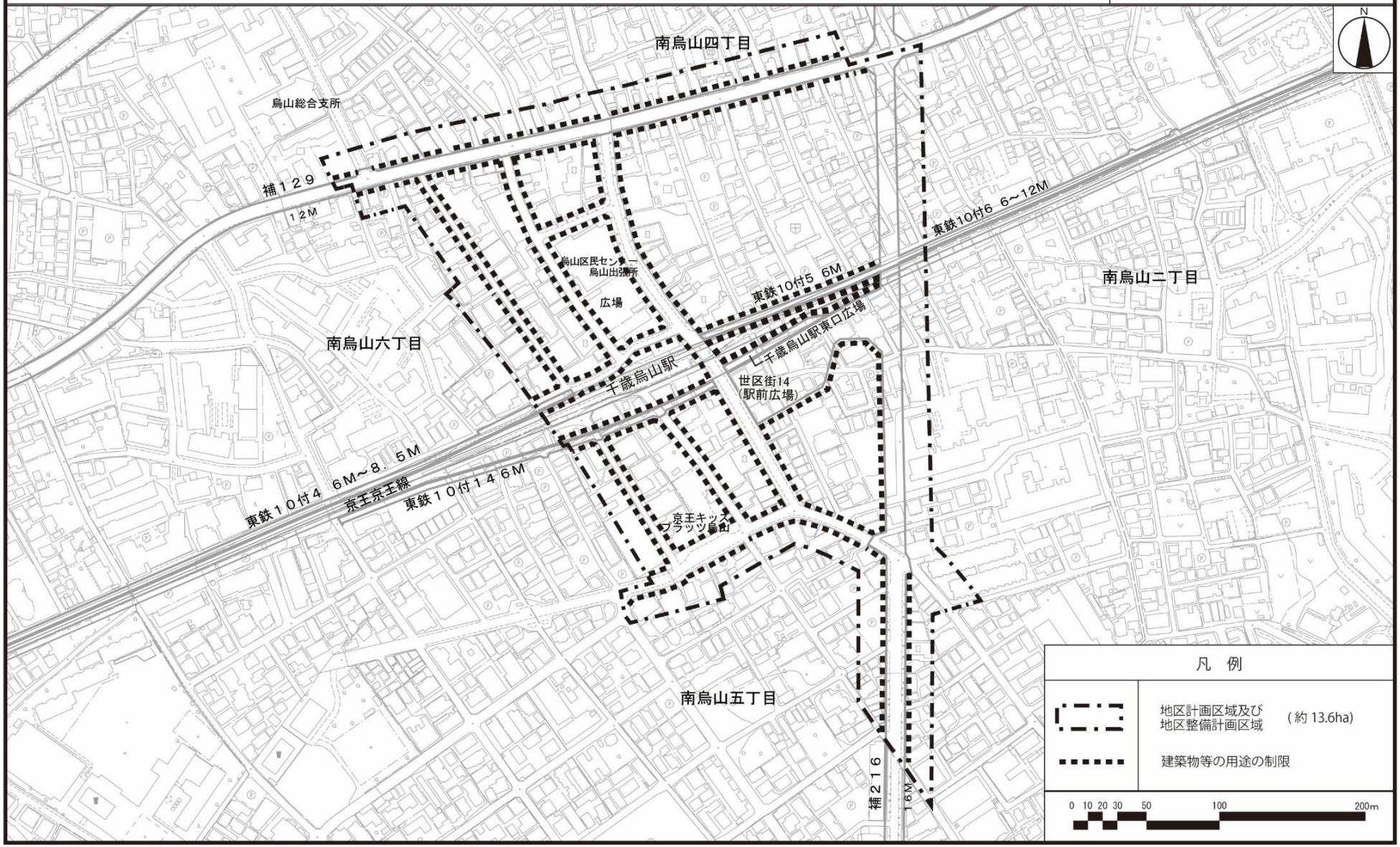
その他の公共空地

名　称	幅　員	延　長	備　考
歩道状空地1号	2m	約70m	新設（植栽を含む）
歩道状空地2号	2m	約130m	新設（植栽を含む）
歩道状空地3号	4m	約60m	新設（植栽を含む）

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）MMT利許第06-112号　（承認番号）６都市基街都第151号　令和６年７月22日　（承認番号）６都市基交都第45号　令和６年７月23日

東京都市計画地区計画
千歳烏山駅周辺地区地区計画　計画図３

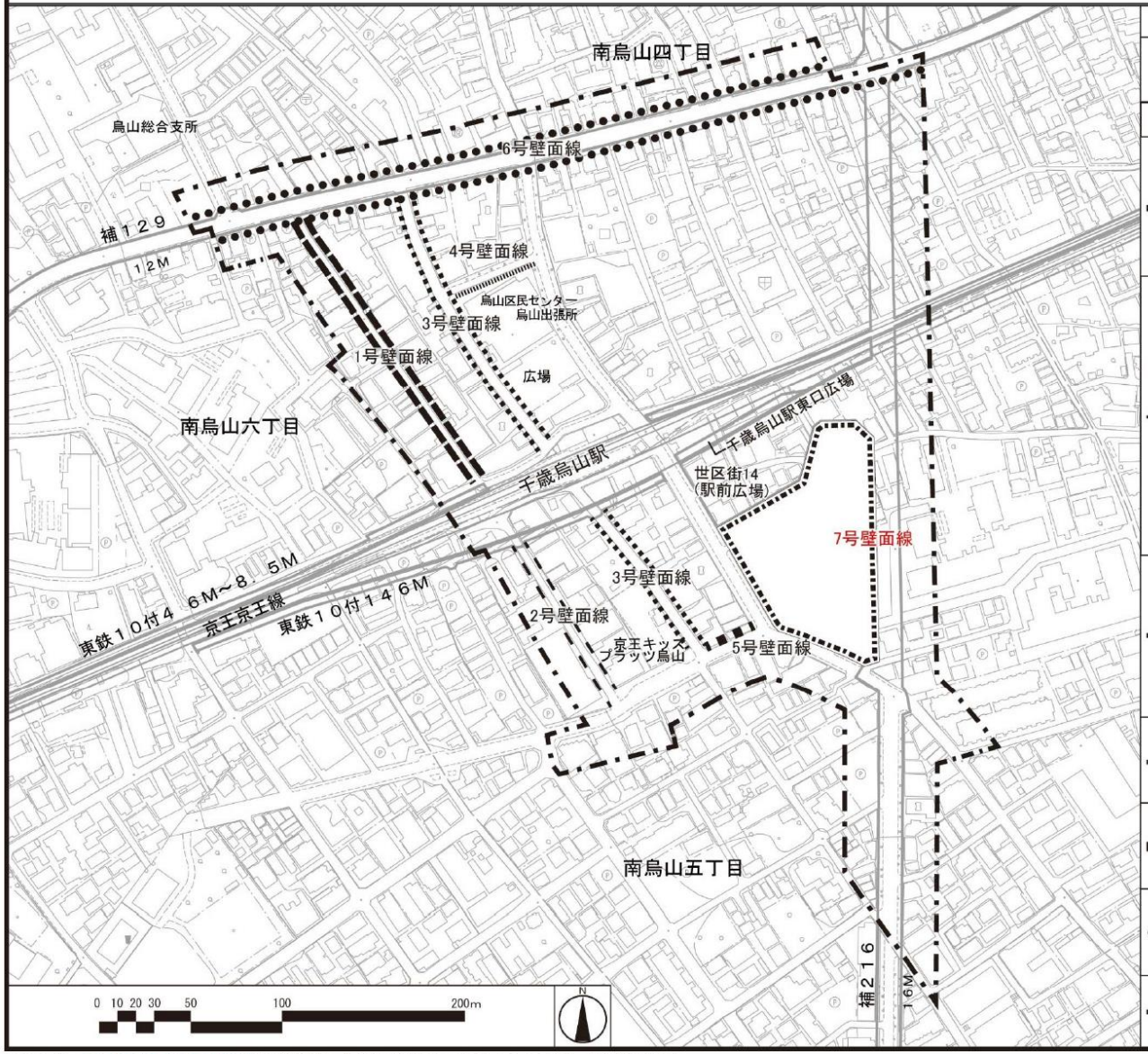
［世田谷区決定］



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）MMT利許第06-112号　（承認番号）６都市基街都第151号　令和６年７月22日　（承認番号）６都市基交都第45号　令和６年７月23日

東京都市計画地区計画
千歳烏山駅周辺地区地区計画　計画図４

［世田谷区決定］



凡　例

地区計画区域及び地区整備計画区域　（約 13.6ha）

壁面線（壁面の位置の制限）

- 1号壁面線：道路面から高さ2.5m以下の部分について、道路中心線から4m。道路面から高さ2.5mを超える部分から10m以下の部分について、道路中心線から3m。道路面から高さ10mを超える部分について、道路中心線から5m。
- 2号壁面線：道路面から高さ2.5m以下の部分について、道路中心線から4m。道路面から高さ2.5mを超える部分から10m以下の部分について、道路中心線から3m。道路面から高さ10mを超える部分について、道路中心線から5m。ただし、道路拡幅部分については、拡幅していない部分の道路中心線の見通し線を道路中心線と読み替えるものとし、壁面の位置の制限が道路区域内に入る部分については、道路境界線を壁面の位置の制限とする。
- 3号壁面線：道路面から高さ13m以下の部分について、道路中心線から4m。道路面から高さ13mを超える部分について、道路中心線から6m。
- 4号壁面線：道路面から高さ2.5m以下の部分について、道路境界線から2m。道路面から高さ2.5mを超える部分について、道路境界線から1m。
- 5号壁面線：道路面から高さ2.5m以下の部分について、道路境界線から1m。
- 6号壁面線：（都市計画道路の計画線（補助129号））
- 7号壁面線：（道路境界線から4m。）

この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号）MMT利許第06-112号　（承認番号）６都市基街都第151号　令和６年７月22日　（承認番号）６都市基交都第45号　令和６年７月23日