

令和7年12月19日
烏山総合支所
駅周辺整備担当課

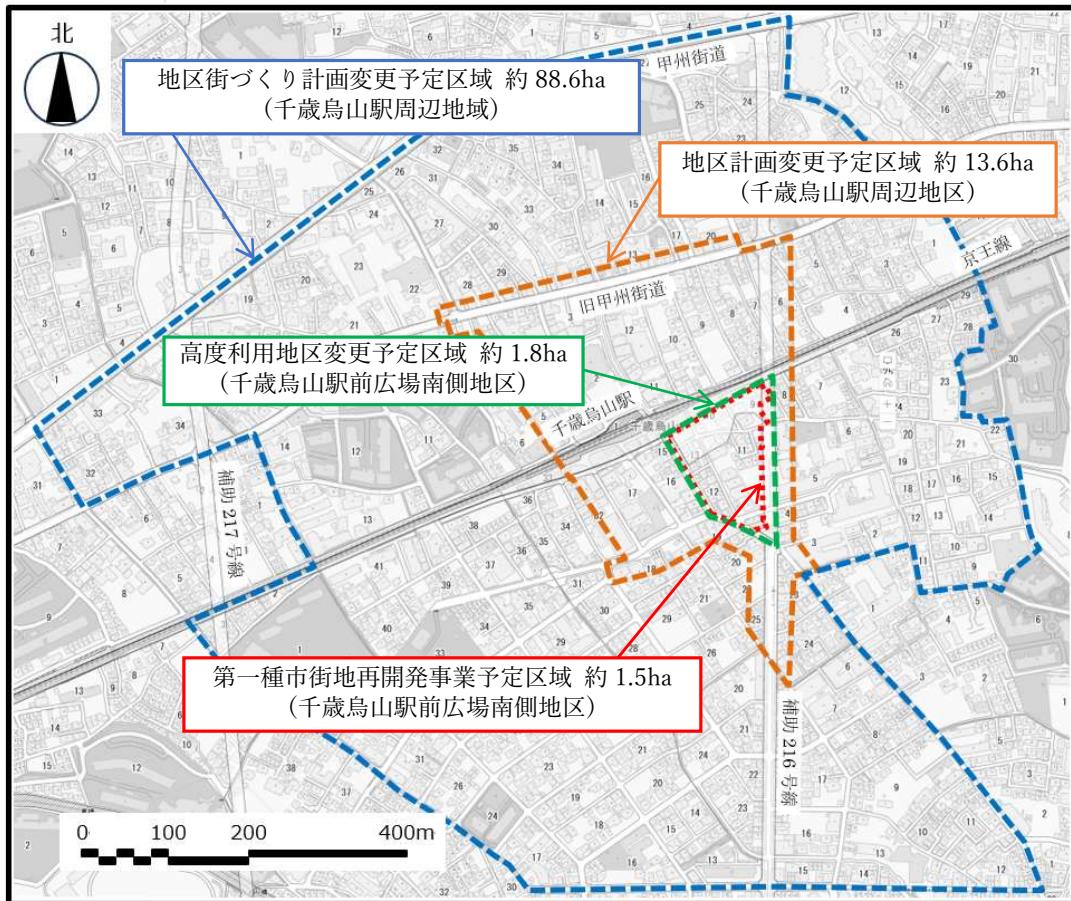
東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千歳烏山駅前広場南側地区）及び
東京都市計画高度利用地区の変更（千歳烏山駅前広場南側地区）並びに
東京都市計画地区計画の変更（千歳烏山駅周辺地区）について

1 主旨

駅周辺では、京王線連続立体交差事業や、駅前広場及び補助第216号線の道路整備事業が進められており、区では、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するため、令和3年に地区計画等を策定し、実現に向けた取組みを進めている。

駅前広場南側地区（以下「南側地区」という。）では、市街地再開発準備組合（以下「再開発準備組合」という。）において、令和8年度の都市計画決定を目指した取組みが進められている。令和7年9月に開催した都市計画（素案）説明会における区民意見等を踏まえ、この度、「第一種市街地再開発事業（千歳烏山駅前広場南側地区）」及び「高度利用地区（千歳烏山駅前広場南側地区）」、「千歳烏山駅周辺地区地区計画」変更（原案）等を取りまとめたので報告する。

2 区域等



3 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 南側地区まちづくり勉強会設立

平成 29 年度 地区計画・地区街づくり計画（たたき台）意見交換会

令和 元年度 千歳烏山駅周辺地区「地区計画の素案策定に向けた考え方」について
意見交換会

令和 2 年 7 月 「千歳烏山駅周辺地区地区計画・地区街づくり計画」（素案）の
意見募集、説明会

11 月 千歳烏山駅周辺地区地区計画（原案）等説明会

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 千歳烏山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 5 月 再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方策定
(南側地区まちづくり準備会)

12 月 南側地区再開発準備組合設立

令和 6 年 7 月 千歳烏山駅周辺地区まちづくりオープンハウス

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

5 月 千歳烏山駅周辺まちづくりオープンハウス

6 月 南側地区の街づくりに関する説明会

7～8 月 千歳烏山駅前広場南側地区街づくりオープンハウス

9 月 南側地区の都市計画（素案）説明会

11 月 第 1 回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会

12 月 第 2 回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会

4 第一種市街地再開発事業の決定（原案）について【別紙1】

- (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 世田谷区南烏山四丁目、南烏山五丁目及び南烏山六丁目各地内
- (3) 施行区域面積 約 1. 5 h a
- (4) 第一種市街地再開発事業決定（原案）の理由
「理由書」のとおり
- (5) 原案の概要



図：市街地再開発事業の施行区域

公共施設の配置及び規模	都市計画道路幹線街路 補助線街路第216号線 幅員 16 m
	世田谷区画街路第14号線 幅員 19. 5 m 延長 31 m ※交通広場 4, 000 m ² 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 m ²
建築面積	約 5, 700 m ²
延べ面積	約 88, 600 m ²
主要用途	商業・業務、住宅、駐車場
建築物の高さの限度	140 m

5 高度利用地区の変更（原案）について【別紙2】

- (1) 名称 千歳烏山駅前広場南側地区高度利用地区
- (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1.8ha
- (4) 高度利用地区変更（原案）の理由
「理由書」のとおり

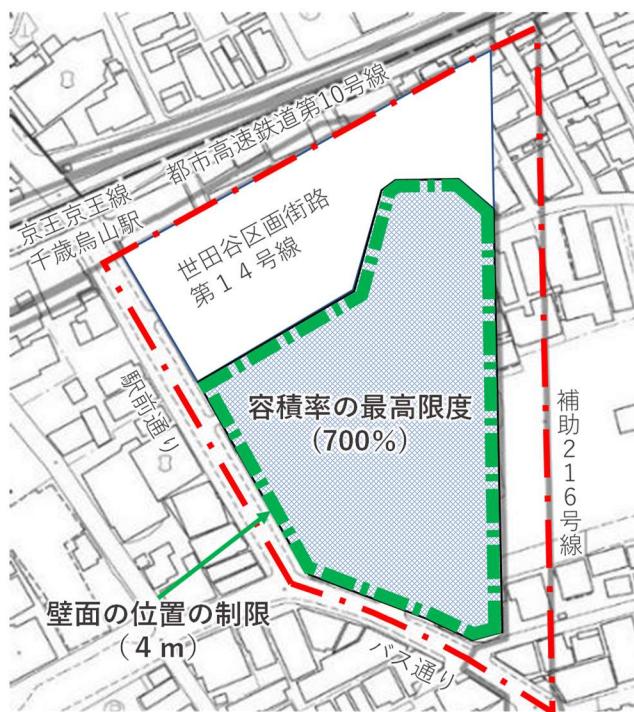
(5) 原案の概要

既決定の4地区に「千歳烏山駅前広場南側地区」を追加する。

世田谷区内のその他の既決定地区	面積	位置
高度利用地区 (三軒茶屋・太子堂四丁目地区)	約1.5ha	世田谷区太子堂四丁目地内
(野沢四丁目地区)	約0.5ha	世田谷区野沢四丁目、上馬三丁目
(祖師谷大蔵駅南地区)	約0.3ha	及び四丁目各地内
(砧一丁目地区)	約3.6ha	世田谷区砧八丁目地内
		世田谷区砧一丁目地内
小計	約5.9ha	

変更概要（追加）

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積
1	世田谷区南烏山五丁目地内	指定なし	高度利用地区 (千歳烏山駅前広場南側地区)	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	200m ²
壁面の位置の制限	敷地境界 から4m

図：高度利用地区の区域

6 地区計画の変更（原案）について【別紙3】

(1) 名称 千歳烏山駅周辺地区地区計画

(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) 地区計画変更（原案）の理由

「理由書」のとおり

(5) 地区計画の目標

① 地区計画の目標に下記記載を追加

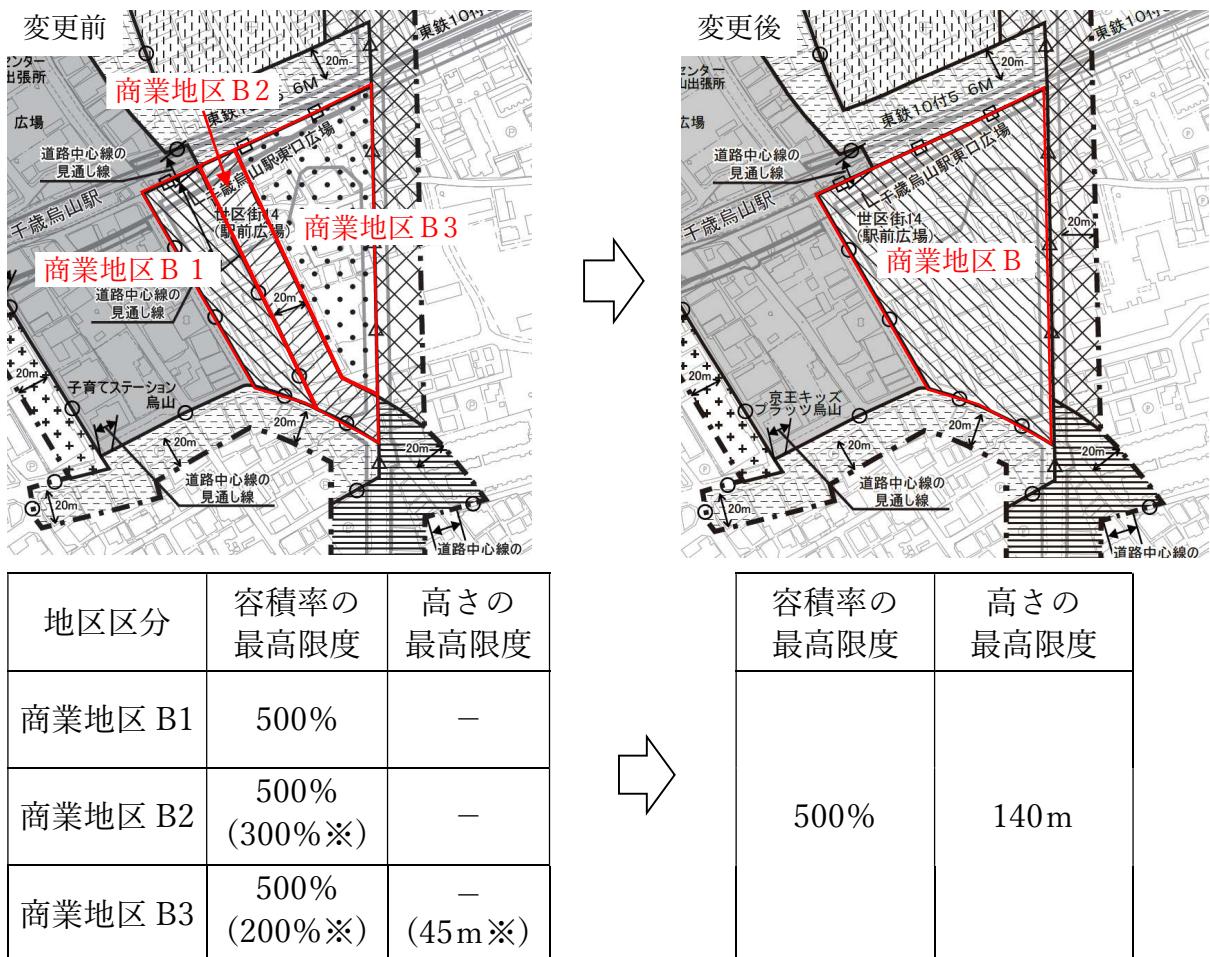
「補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、敷地の統合や土地の高度利用と防災力や交通結節機能の強化に取り組み、まちの玄関口として、「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいの創出をめざす。」

(6) 地区整備計画（変更部分のみ）

① 地区施設：広場（1～2号）及び歩道状空地（1～3号）を位置づける。



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。



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等を設ける。

壁面の位置の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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	<p>計画図4に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 公益上必要なもの 歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの 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。
--------------	--

7 関連する計画の策定（変更）

（1）千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画の策定（変更）

※地区計画と同じ内容。

8 都市計画（原案）説明会の開催について（予定）【別紙4】

（1）開催日時：令和8年1月22日（木）18時30分から
1月25日（日）18時30分から

（2）開催場所：烏山区民センターホール

（3）周知範囲：地区計画区域を含む地区街づくり計画区域及び建物高さの2倍の範囲

（4）周知対象：第一種市街地再開発事業区域を含む地区計画区域内の土地に係る利害関係者、住民及び事業者、並びに周辺住民

9 地区計画変更（原案）に対する縦覧・意見書について（予定）

（1）縦覧：令和8年1月22日（木）から令和8年2月5日（木）

（2）意見書の提出期間：令和8年1月22日（木）から令和8年2月12日（木）

10 今後のスケジュール（予定）

令和8年 1月 都市計画審議会（16条予告）

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

2月 都市整備常任委員会（案の報告）

4月 都市計画審議会（16条報告・17条予告）

5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
高度利用地区（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

8月 都市計画審議会（諮問）

9月 都市整備常任委員会（決定の報告）

都市計画変更決定・告示

(原案)

【別紙1】

東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（世田谷区決定）

都市計画千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

幅員の（ ）は全幅員を示す。

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				
施行区域面積		約 1. 5 h a				
公共施設の配置及び規模	道 路	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 2 1 6 号線	別に都市計画において定める通り	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 1 4 号線	別に都市計画において定める通り	整備中	
			区画道路 7 号	幅員 6 m (1 2 m) 延長 約 1 1 0 m	既存 (一部拡幅)	
			区画道路 8 号	幅員 4. 5 m (9 m) 延長 約 5 0 m	既存	
建築物の整備		建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	主要用途	建築物の高さの限度 ※1	
		約 5, 7 0 0 m ²	約 8 8, 6 0 0 m ² (約 6 2, 0 0 0 m ²)	商業・業務、住宅、駐車場	1 4 0 m	
		※1：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、1 2 m までは当該建築物の高さに算入しない。				
建築敷地の整備		建築敷地面積	整 備 計 画			
		約 8, 9 0 0 m ²	・道路境界線から建築物を後退させ、その一部を歩道状空地として整備する。 ・敷地の北側及び南側に広場を整備する。			
備 考		地区計画区域及び高度利用地区内にあり。				

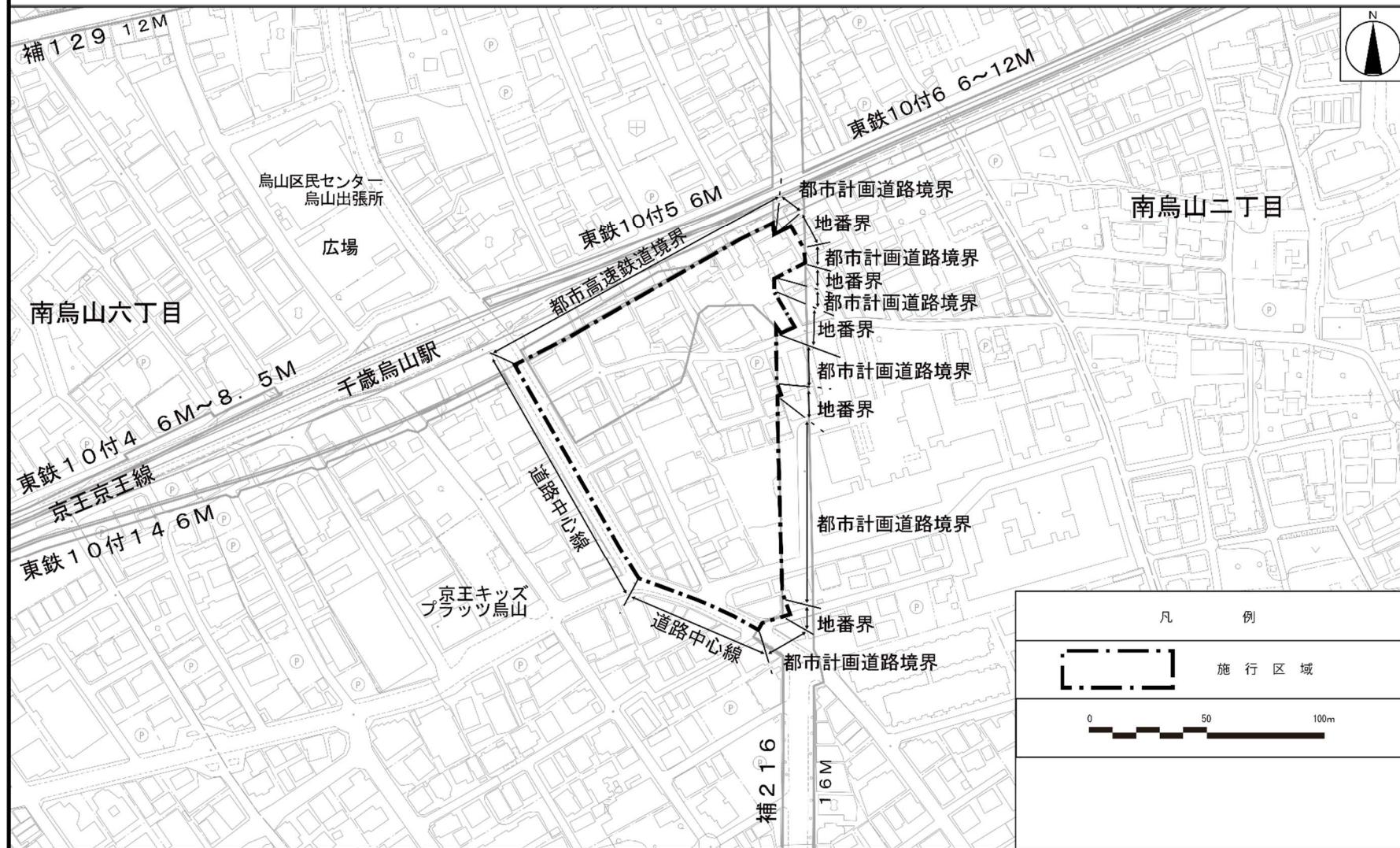
「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、世田谷区の主要な地域生活拠点にふさわしい活気とぎわいを創出するため、当該地区における第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うものである。

東京都市計画第一種市街地再開発事業

千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業 計画図1 施行区域

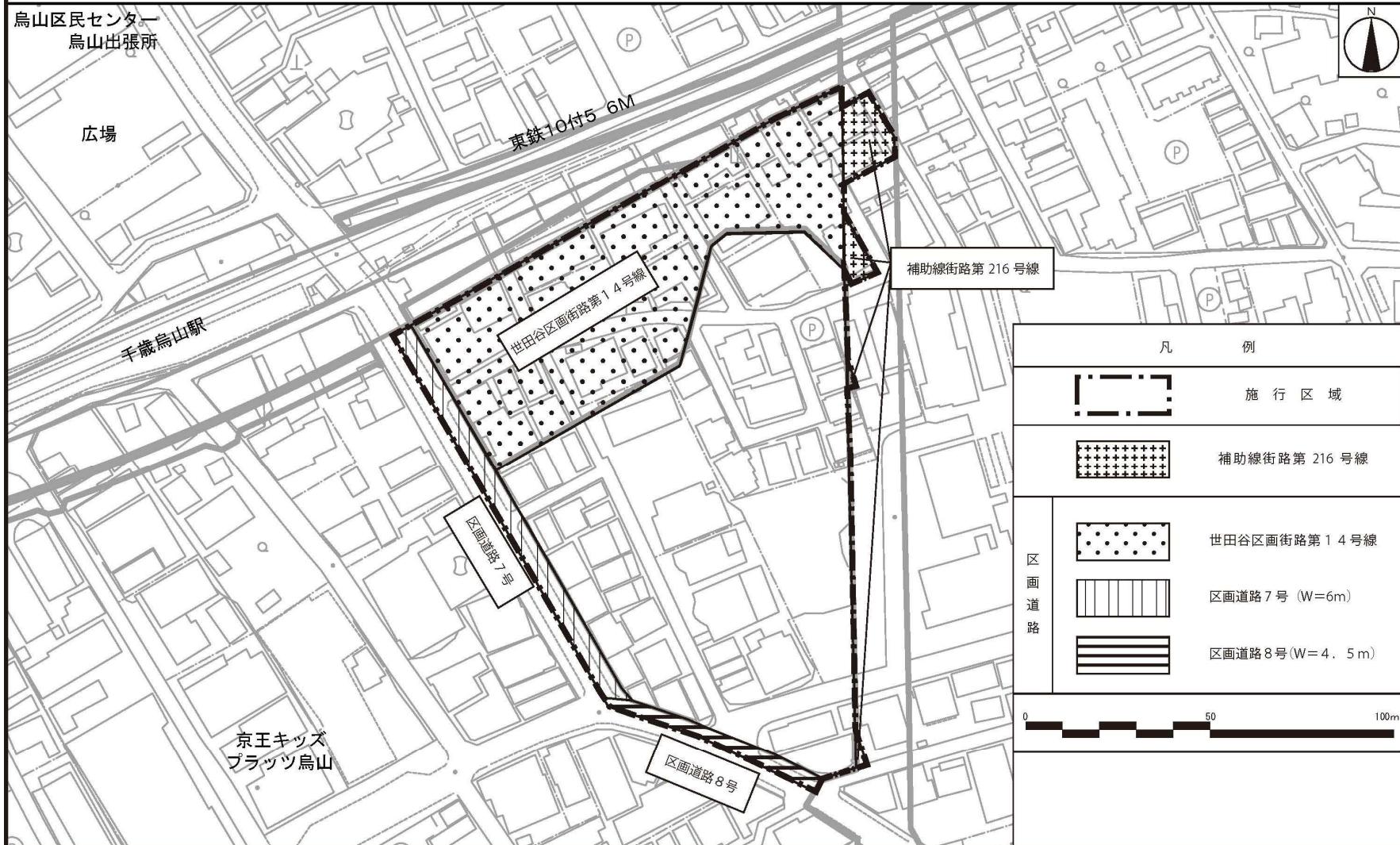
〔世田谷区決定〕



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 都市基幹都第151号 令和6年7月22日 (承認番号) 6 都市基交都第15号 令和6年7月23日

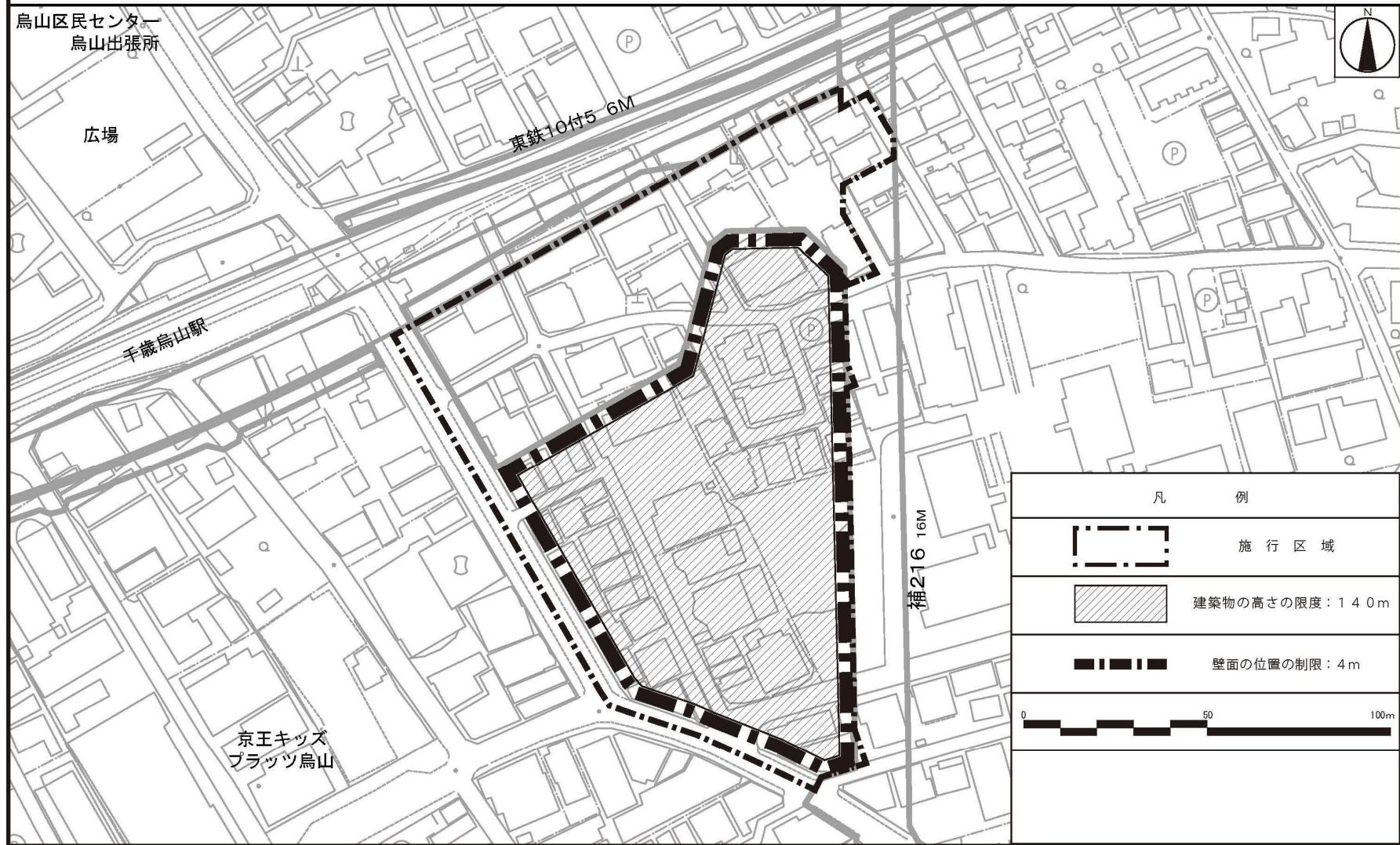
東京都市計画第一種市街地再開発事業
千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業 計画図2 公共施設の配置

[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。無断複製を禁ずる。
(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

東京都市計画第一種市街地再開発事業
千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業 計画図3 建築物の高さの限度・壁面の位置の制限 [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

参考

理由書

1 種類・名称

東京都市計画第一種市街地再開発事業
千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業

2 理由

本地区は、「東京都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」において、地域の拠点に位置付けられており、商業・業務機能が集積し、回遊性と利便性の高い、魅力的にぎわいのある区北西における地域の拠点を形成するとされている。

また、「世田谷区都市整備方針（平成27年4月）」においては、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」に位置付けられており、整備を進める都市計画道路の補助216号線と駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により整備を進め、地権者の生活再建と、まちの玄関口として防災力や交通結節機能の強化を図り、京王線の連続立体交差事業を契機とした南北の回遊性向上の拠点として、歩行者空間や広場を創出し、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としている。

一方で、本地区の現状は、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、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題も抱えている。

そこで、本地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、商業・業務、住宅など多様な都市機能が集約した、主要な地域生活拠点にふさわしい複合市街地を形成するとともに、都市計画道路補助第216号線、世田谷区画街路第14号線（駅前広場）の整備とあわせ、歩行者を中心とした快適な交通ネットワークやオープンスペースを形成し、防災性の高い、緑とにぎわいあふれる、市街地環境の創出を目指すこととした。

こうしたことから、約1.5ヘクタールについて、千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業を決定するものである。

東京都市計画高度利用地区の変更（世田谷区決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類 (地区名・区分)	面積	建築物の容積率 の最高限度 (注1)	建築物の容積率 の最低限度	建築物の建蔽率 の最高限度 (注2)	建築物の建築面積 の最低限度	壁面の位置の 制限 (注3)	備考				
高度利用地区 (千歳烏山駅前広場南側 地区)	約1.8ha	70／10	20／10	5／10	200m ²	4.0m	千歳烏山駅前広場 南側地区第一種市 街地再開発事業施 行区域				
(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例											
<p>(1) 建築物の敷地面積の規模による限度 敷地面積が1,000m²未満の建築物にあっては、下記の数値を限度とする。</p> <table> <tr> <td>ア 敷地面積が500m²未満の場合</td> <td>10分の60</td> </tr> <tr> <td>イ 敷地面積が500m²以上1,000m²未満の場合</td> <td>10分の65</td> </tr> </table> <p>(2) 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度 敷地内における広場等の空地面積（地区計画に関する都市計画に定める広場に限る。）の合計が敷地面 積の10分の2未満である建築物にあっては、10分の20を減じる。</p> <p>(3) 建築物の用途による限度 育成用途（注4）に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の4未満である建築物 にあっては、10分の20を減じる。</p> <p>(4) 地上部及び建築物上の緑化率による限度 東京における自然の保護と回復に関する条例及び同施行規則に規定する緑化基準に基づき算出した緑化 率が、35%未満である建築物にあっては、10分の1を減じる。</p> <p>(5) (2) から (4) の規定により減じる容積率の合計は10分の20を限度とする。</p> <p>(6) 建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において、容積率の最 高限度を超えることができる。</p> <p>(注2) 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注3) 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2に示す壁面線を越</p>								ア 敷地面積が500m ² 未満の場合	10分の60	イ 敷地面積が500m ² 以上1,000m ² 未満の場合	10分の65
ア 敷地面積が500m ² 未満の場合	10分の60										
イ 敷地面積が500m ² 以上1,000m ² 未満の場合	10分の65										

	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) 公公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 (注4) 育成用途 促進すべき育成用途は商業施設とする。	
世田谷区内のその他の既決定地区	面積	位置
高度利用地区 (三軒茶屋・太子堂四丁目地区) (野沢四丁目地区) (祖師谷大蔵駅南地区) (砧一丁目地区)	約1.5ha 約0.5ha 約0.3ha 約3.6ha	世田谷区太子堂四丁目地内 世田谷区野沢四丁目、上馬三丁目及び四丁目各地内 世田谷区砧八丁目地内 世田谷区砧一丁目地内
小計	約5.9ha	
合計	約7.7ha	

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：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に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を変更する。

変更概要

番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	世田谷区南烏山五丁目地内	指定なし	高度利用地区 (千歳烏山駅前広場南側地区)	約1.8ha	

東京都市計画高度利用地区
千歳烏山駅前広場南側地区 計画図1 (区域図)

[世田谷区決定]



この地図は、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路図、鉄道図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。
(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都市基都第45号 令和6年7月23日

東京都計画高度利用地区
千歳烏山駅前広場南側地区 計画図2 (壁面の位置の制限)

[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) RMT-利許第06-112号 (承認番号) 6都市基都第151号 令和6年7月22日 (承認番号) 6都市基都第15号 令和6年7月23日

理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度利用地区（千歳烏山駅前広場南側地区）

2 理由

本地区を含む、千歳烏山駅周辺地区は、「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」に位置付けられており、駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により整備を進め、地権者の生活再建と、まちの玄関口として防災力や交通結節機能の強化を図り、京王線の連続立体交差事業を契機とした南北の回遊性向上の拠点として、歩行者空間や広場を創出し、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とされている。

一方で、本地区の現状は、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、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題も抱えている。

そこで、本地区においては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることにより、商業・業務、住宅など多様な都市機能が集約した、主要な地域生活拠点にふさわしい複合市街地を形成するとともに、都市計画道路補助第216号線、世田谷区画街路第14号線（駅前広場）の整備とあわせ、歩行者を中心とした快適な交通ネットワークやオープンスペースを形成し、防災性の高い、緑とにぎわいあふれる、市街地環境の創出を目指すこととした。

こうしたことから、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、面積約1.8ヘクタールの区域について高度利用地区の変更を行うものである。

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 13.6 ha
地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>こうした中、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、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題も抱えている。</p> <p>このような地区特性や状況を踏まえ、補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、敷地の統合や土地の高度利用と防災力や交通結節機能の強化と市街地整備に取組み、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の創出をめざす。あわせて、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。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業地区A 1 鳥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。 2 商業地区A 2 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A 3 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	<p>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。</p> <p>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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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及び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。			
地区整備計画の配置及び規模	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1,700m ²		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560m ²		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	名稱	商業地区A 1	商業地区A 2	商業地区A 3	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. 2 h a	約0. 9 h a	約1. 6 h a	約1. 8 h a	約1. 6 h a	約0. 9 h a	約1. 2 h a	約1. 4 h a
建築物等の用途の制限 ※		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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。</p> <p>2 倉庫業を営む倉庫</p> <p>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</p>							—	—
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	—	—	—	—	—	—	—	—

	<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 3号壁面線が定められている敷地 : 8×6/10</p>					
建築物の敷地面積の最低限度	<p>60 m²</p> <p>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敷地については、この限りでない。</p>	—	—	—	—	
壁面の位置の制限	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>1 公公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</p>	<p>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。</p> <p>1 公公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</p>	—	—	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.

		<p>それを支える柱等</p> <p>2 ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</p>	<p>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。</p>		<p>5 m 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 5 m 未 満となる 部分につ いては、こ の限りで ない。</p>	
壁面後退 区域にお ける工作 物の設置 の制限	計画図 4 に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、道路面から高さ 2.5 m 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。	計画図 4 に示す壁面線と道路境界線との間の区域には、道路面から高さ 3.5 m 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。	計画図 4 に示す 壁面線と 道路境界 線との間 の区域に は、道路面	—	—	—

				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	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	1 区画道路3号又は5号に接する敷地の建築物の高さ	—	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以内の場合は、その部分の高さは、12mま	—	1 建築物の各部分の高さを告示すれば、当該部分から前面道路に存する	1 25m 2 本規定を告示する日において、現前面道路に存する

	物の高さ の最高限 度は29 mとする。 mとする。	の最高限 度は20 mとする。 2 前項に	では当該建築物の高さに算入しな い。		の反対側 の境界線 又は隣地 境界線ま 若しくは での真北 方向の水 平距離が 8m以内 の範囲に あつて は、当該 水平距離 の1.2 5倍に1 0m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	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 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
	2 前項に 規定する 敷地のう ち、補助1 29号線 又は区画 道路8号 道路1号、 7号若し くは8号 に接する 敷地(街並 み誘導型 地区計画 の適用に 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。 の場合は、 前項の規	規定する 敷地のう ち、補助1 29号線 又は区画 道路8号 に接する 敷地(街並 み誘導型 地区計画 の適用に 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。				

	定は適用しない。				方向の水平距離から 8 m を減じたものの 0.6 倍に 20 m を加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、補助 216 号線に面する建築物については、10 m を 12 m、20 m を 22 m に読み替えて適用する。	ない。	
建築物等	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。						

の形態又 は色彩そ の他の意 匠の制限	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	－	－	－	－	－	－	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。

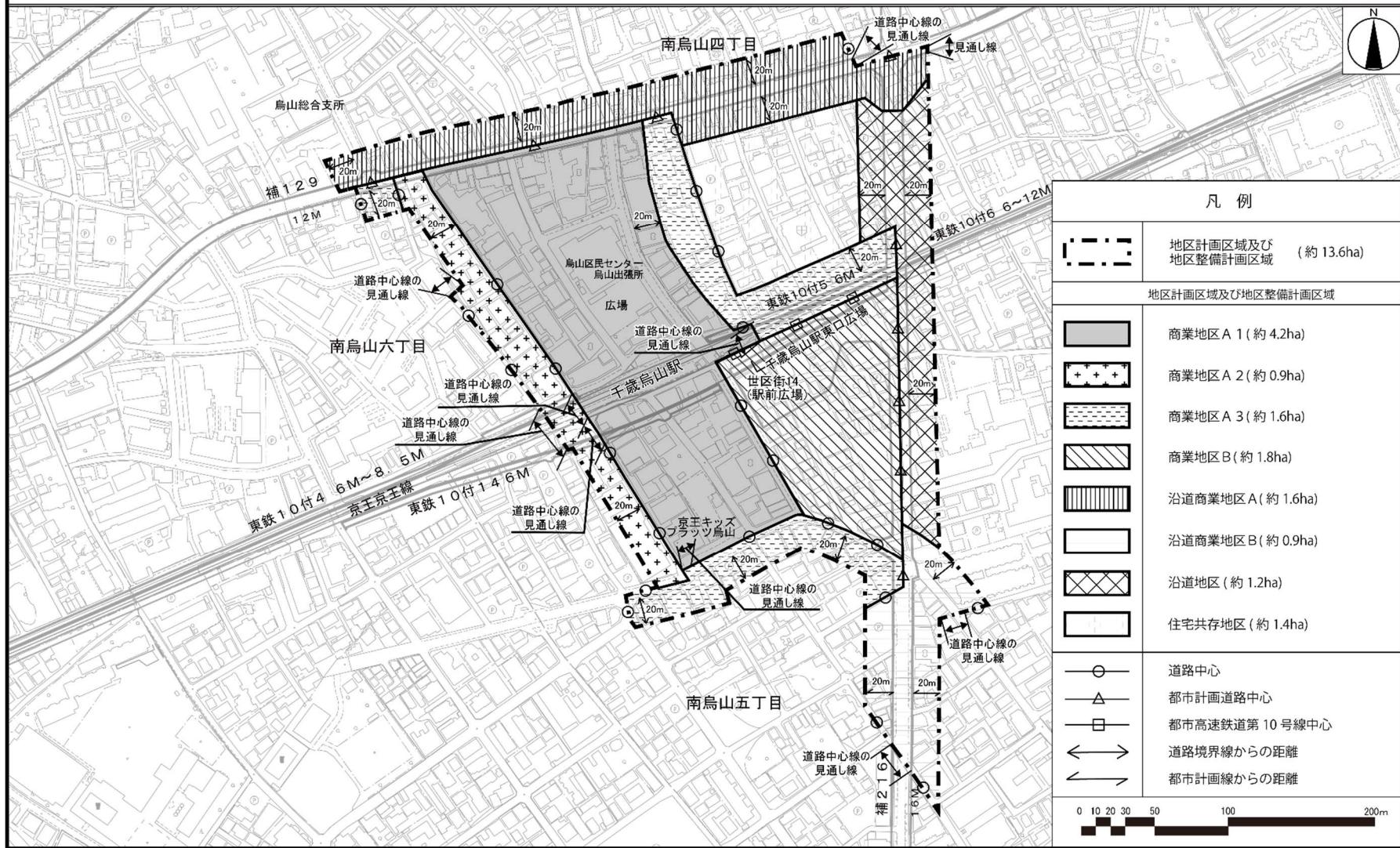
※は、知事協議事項

「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：補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、敷地の統合や土地の高度利用と防災力や交通結節機能の強化に取り組み、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ぎわいを創出するため、地区計画を変更する。

東京都計画地区 千歳烏山駅周辺地区地区計画 計画図 1

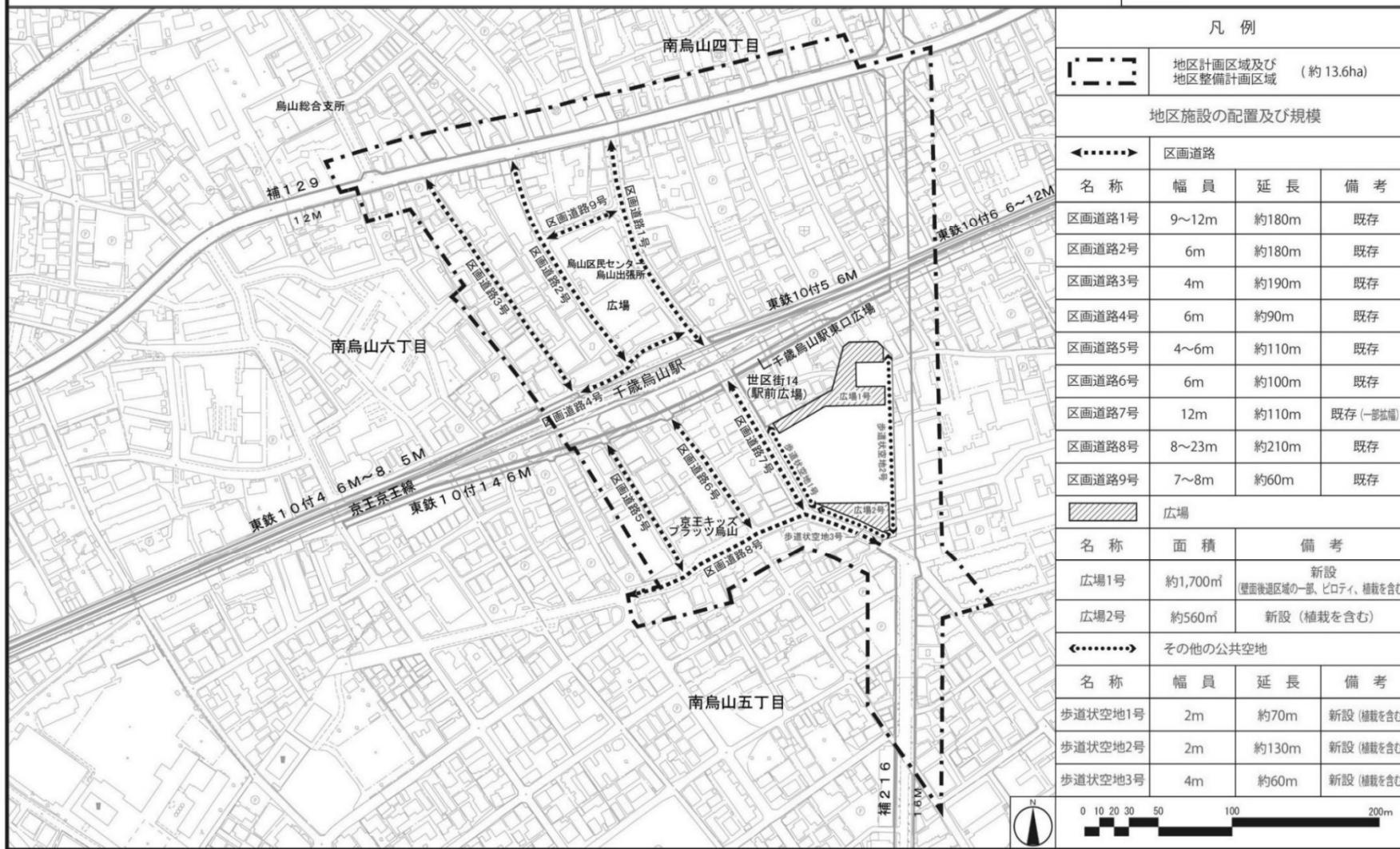
[世田谷区決定]



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) 邱町許第06-112号 (承認番号) 6都市基町都第151号 令和6年7月22日 (承認番号) 6都市基都第45号 令和6年7月23日

東京都計画地区計画 千歳烏山駅周辺地区地区計画 計画図 2

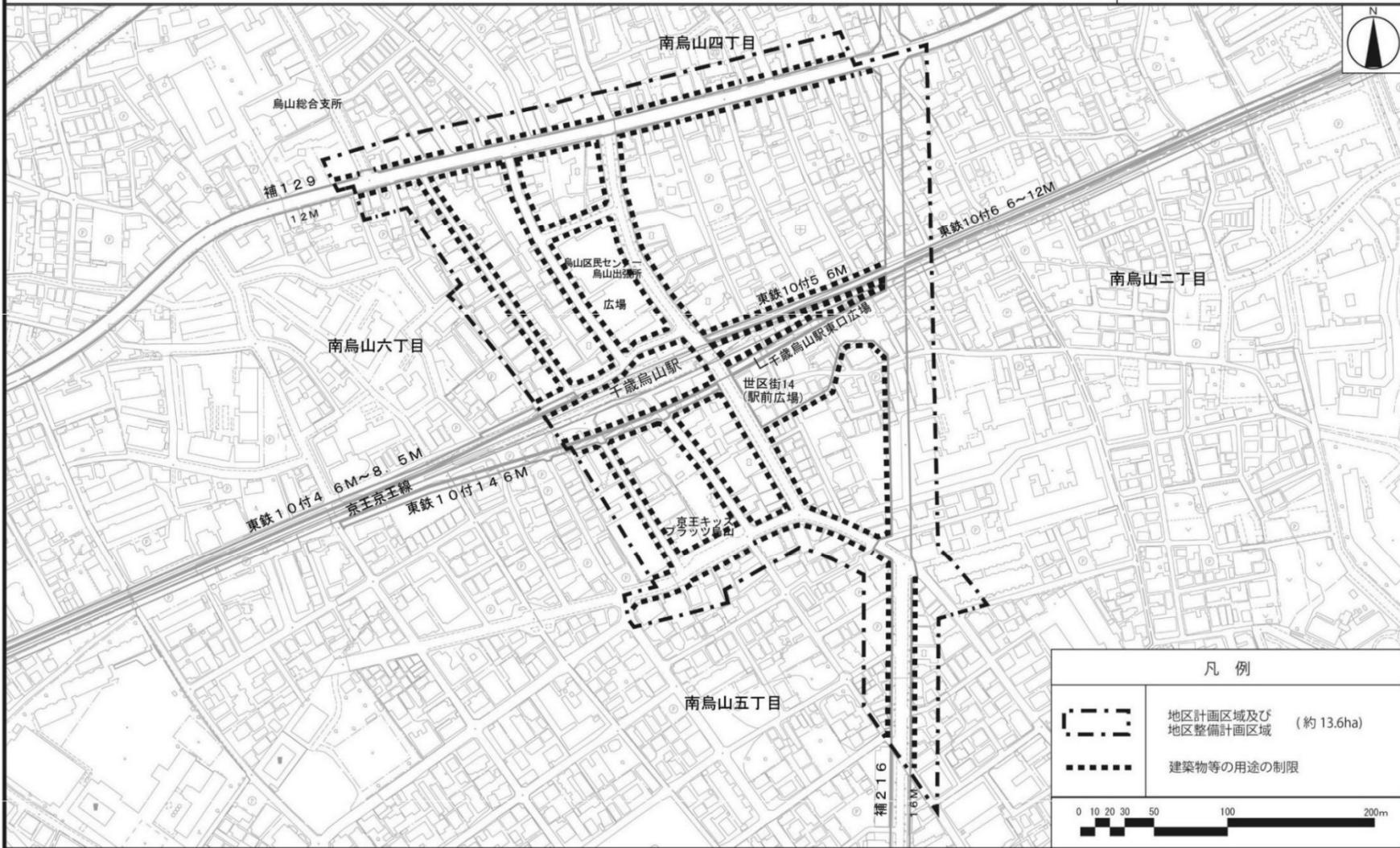
[世田谷区決定]



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都市基町都第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

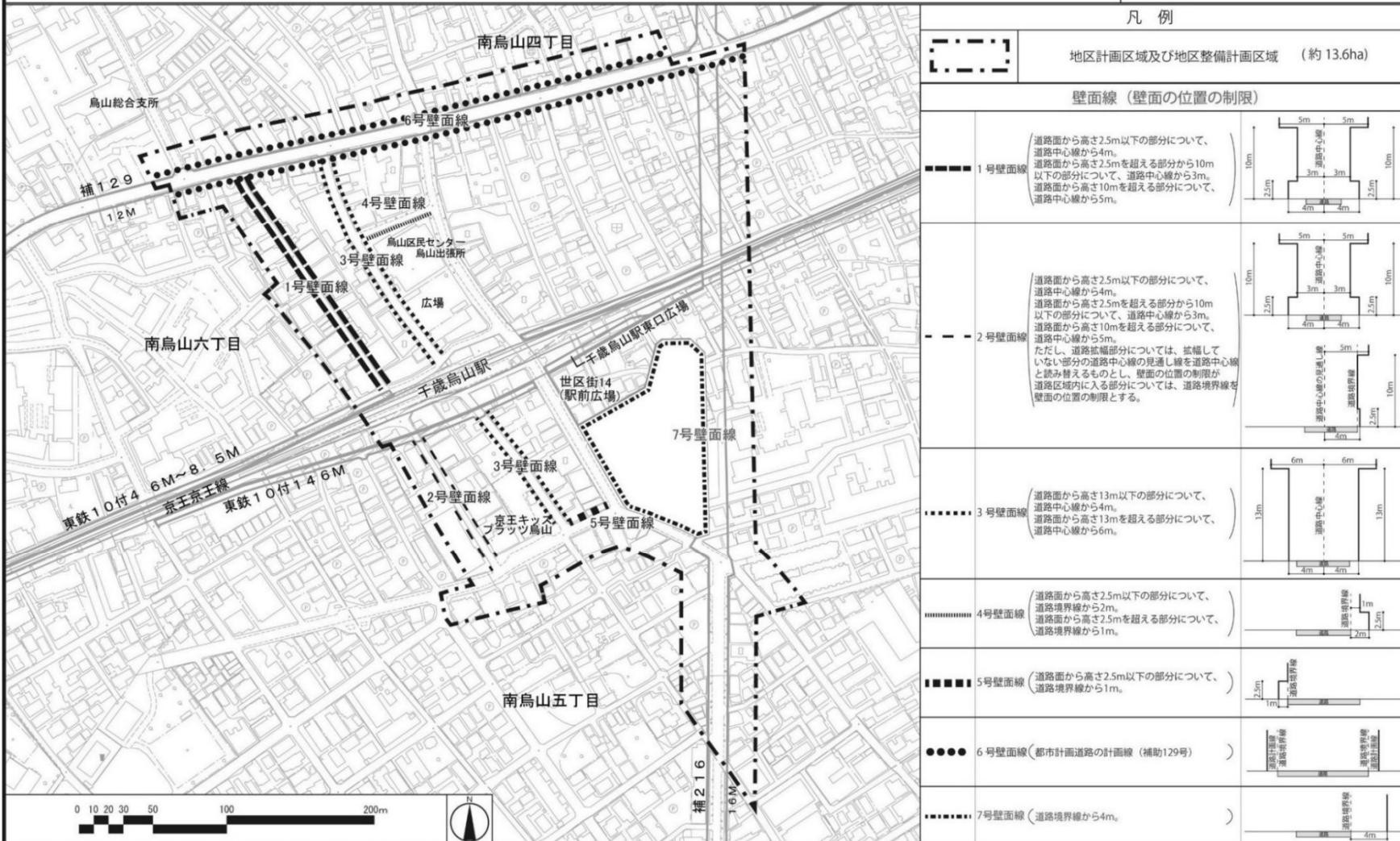
[世田谷区決定]



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]



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

参考

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、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た。

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、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題も抱えている。

こうしたことから、本地区においては、補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、敷地の統合や土地の高度利用と防災力や交通結節機能の強化に取り組み、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ため、地区計画を変更する。

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</p> <p>世田谷区画街路第14号線： 幅員19.5m、延長約31m、 交通広場約4,000m²含む</p> <p>区画道路7号（駅前通り）</p> <p>区画道路8号（バス通り）</p>
建築敷地面積	約 8,900 m ²
建築面積	約 5,700 m ²
延べ面積	約 88,600 m ²
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 ²
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。



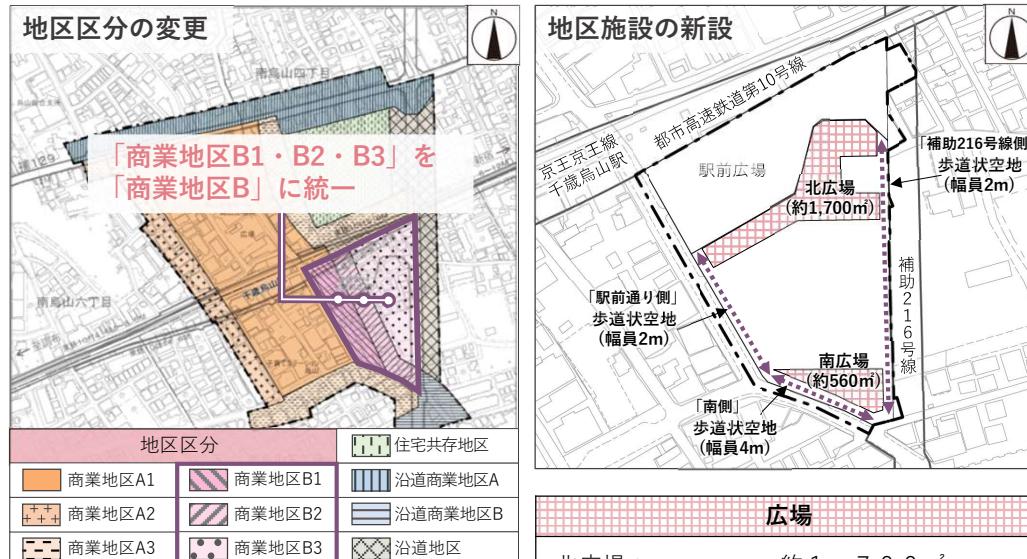
高度利用地区の区域（予定）

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。



北広場： 約 1, 700 m²
南広場： 約 560 m²

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！！



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 %※)	(45 m※)

※敷地面積2000m²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 %	140 m

※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。