

令和7年12月19日
鳥山総合支所
駅周辺整備担当課

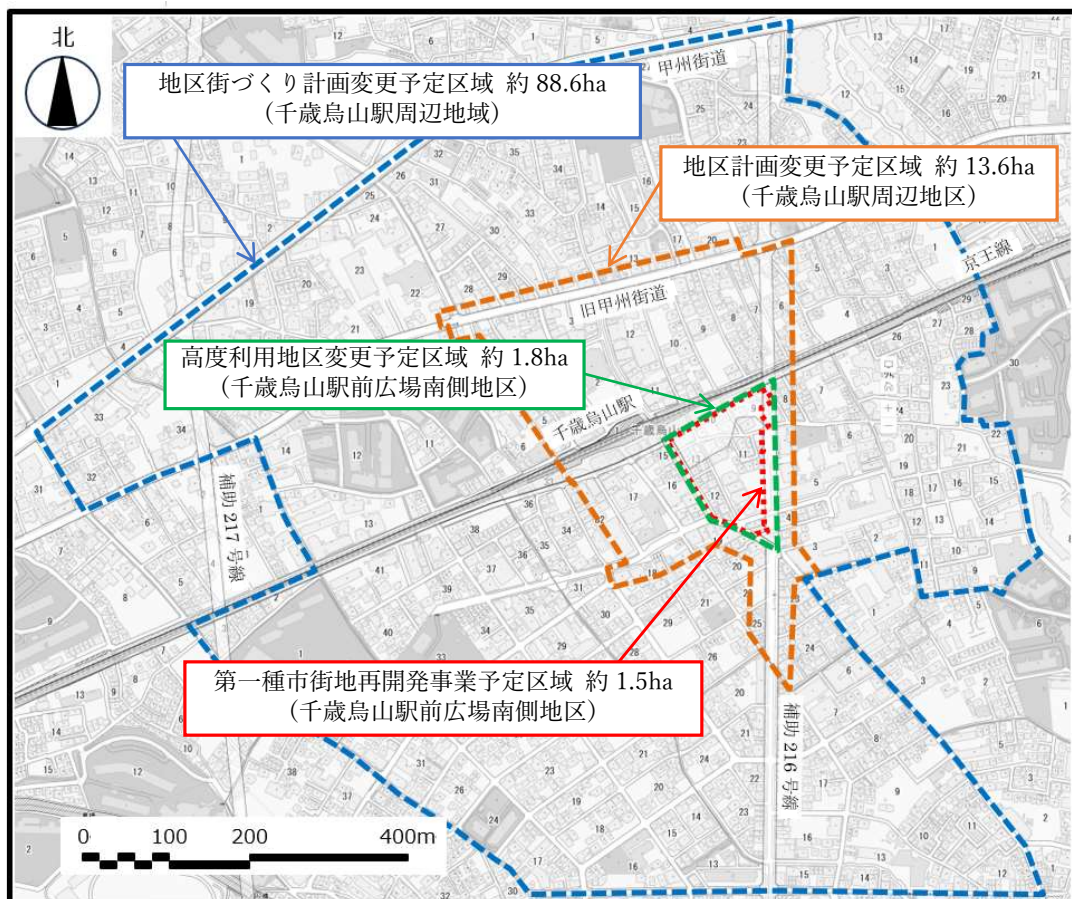
東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千歳烏山駅前広場南側地区）及び
東京都市計画高度利用地区の変更（千歳烏山駅前広場南側地区）並びに
東京都市計画地区計画の変更（千歳烏山駅周辺地区）について

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1.5ha
- (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16m
	世田谷区画街路第14号線 幅員19.5m 延長31m ※交通広場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
建築物の高さの限度	140m

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、上馬三丁目及び四丁目各地内
(祖師谷大蔵駅南地区)	約0.3ha	
(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



図：高度利用地区の区域

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	敷地境界から4m

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

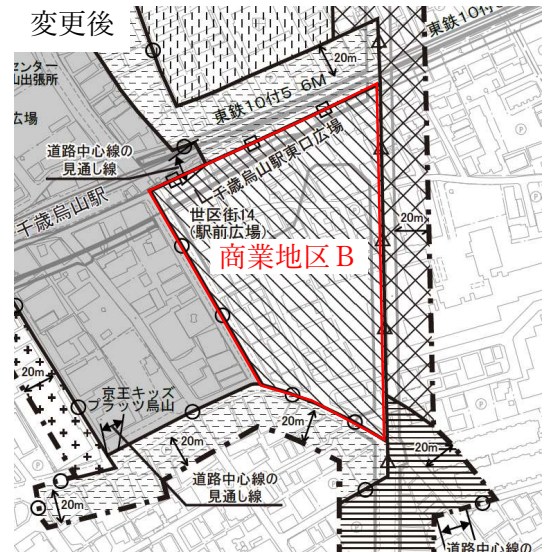
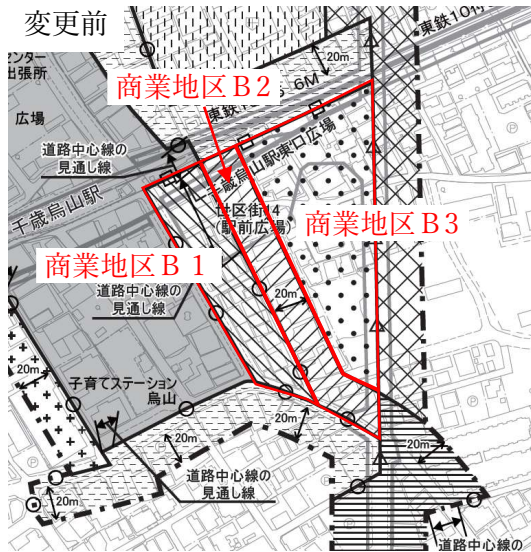
「補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、敷地の統合や土地の高度利用と防災力や交通結節機能の強化に取り組み、まちの玄関口として、「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいの創出をめざす。」

(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B 1～B 3を商業地区Bとする。



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 m²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"> 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	<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"> 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。
----------------------	--

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

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。			

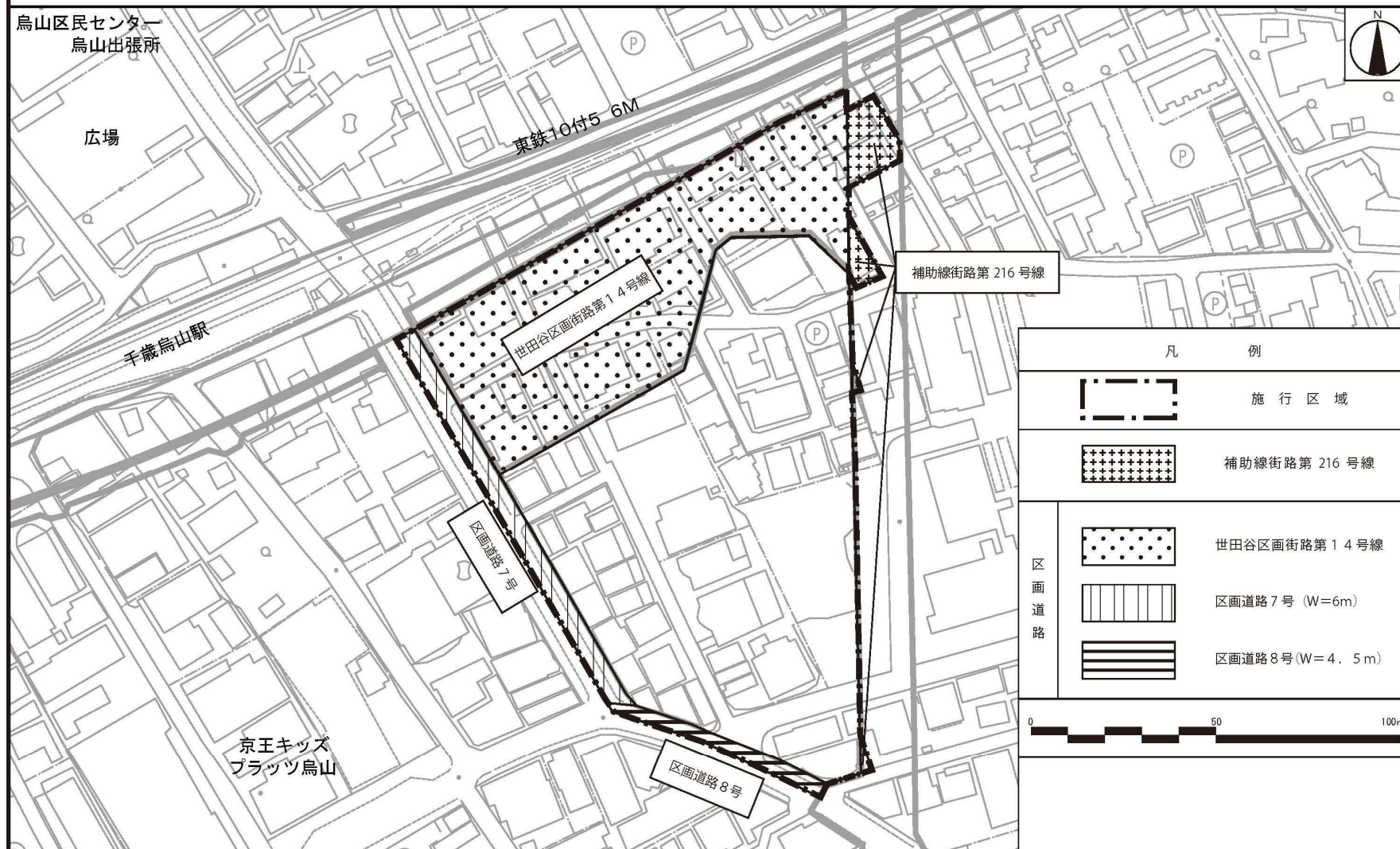
「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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に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

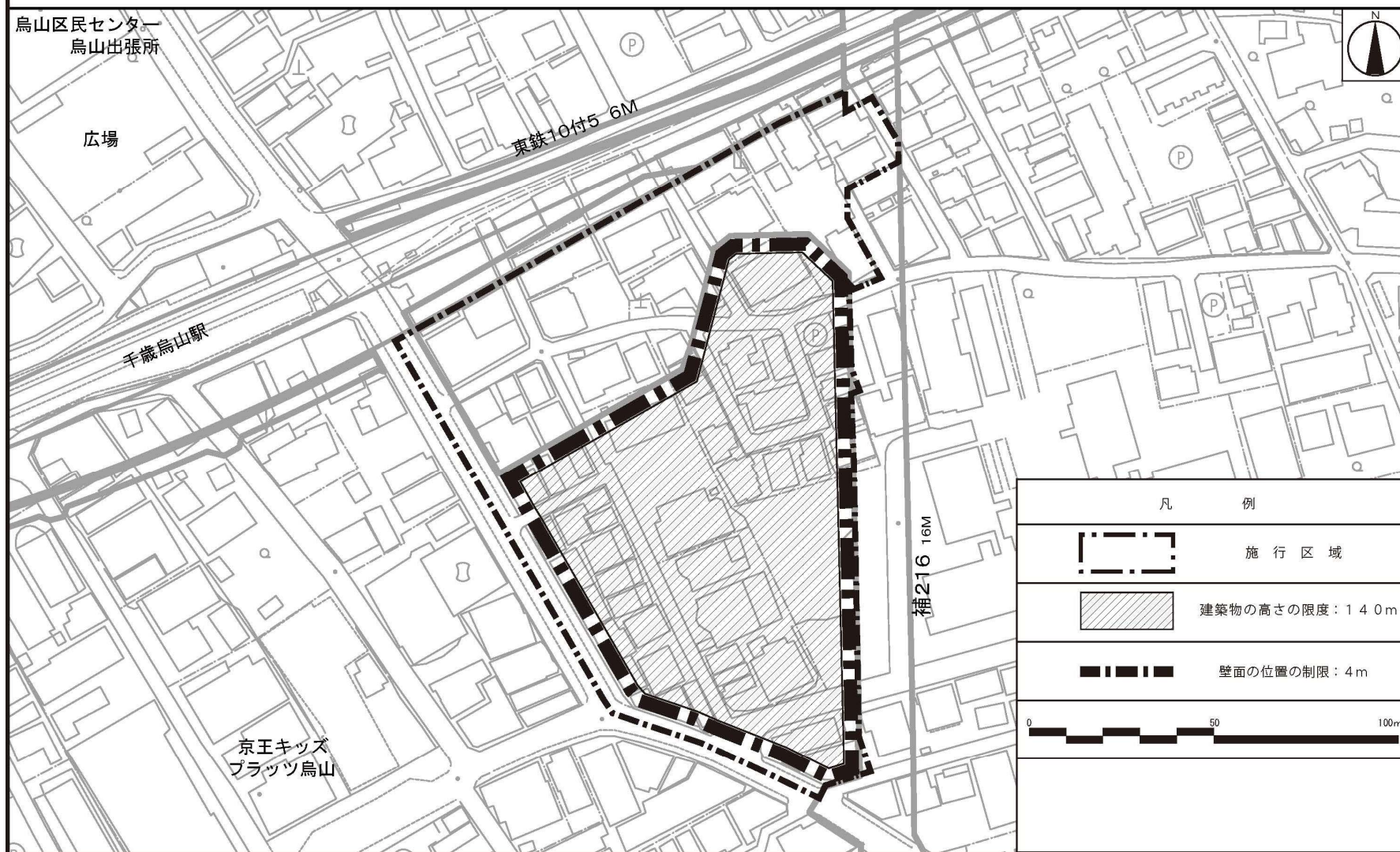
[世田谷区決定]



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。
 (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) MM17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

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、魅力的で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」と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。

(原案)

【別紙2】

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
	約1.8ha	70/10	20/10	5/10	200㎡	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
高度利用地区 (千歳烏山駅前広場南側 地区)	<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例</p> <p>(1) 建築物の敷地面積の規模による限度</p> <p>敷地面積が1,000㎡未満の建築物にあつては、下記の数値を限度とする。</p> <p>ア 敷地面積が500㎡未満の場合 10分の60</p> <p>イ 敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満の場合 10分の65</p> <p>(2) 建築物の敷地内に設ける空地の規模による限度</p> <p>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つては、10分の20を減じる。</p> <p>(3) 建築物の用途による限度</p> <p>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つては、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</p> <p>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つては、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つては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>						

	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 (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)	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、上馬三丁目及び四丁目各地内
(祖師谷大蔵駅南地区)	約0.3ha	世田谷区砧八丁目地内
(砧一丁目地区)	約3.6ha	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、東京都市計画2,500分の1地形図及び道路地図、鉄道地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) MMT利許第06-112号 (承認番号) 6都市基街部第151号 令和6年7月22日 (承認番号) 6都市基交部第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」と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。

(原案)

【別紙 3】

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	<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」とす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	土地利用の方針	<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 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。 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 2 1 6 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 2 1 6 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	地区施設の配置及び規模	道路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路 1 号 ※	9 ～ 1 2 m	約 1 8 0 m	既存
			区画道路 2 号	6 m	約 1 8 0 m	既存
			区画道路 3 号	4 m	約 1 9 0 m	既存
			区画道路 4 号	6 m	約 9 0 m	既存
			区画道路 5 号	4 ～ 6 m	約 1 1 0 m	既存
			区画道路 6 号	6 m	約 1 0 0 m	既存
			区画道路 7 号 ※	1 2 m	約 1 1 0 m	既存（一部拡幅）
			区画道路 8 号 ※	8 ～ 2 3 m	約 2 1 0 m	既存
			区画道路 9 号 ※	7 ～ 8 m	約 6 0 m	既存
		広場	名 称	面 積		備 考
			広場 1 号	約 1, 7 0 0 m 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 5 6 0 m 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	2 m	約 7 0 m	新設（植栽を含む）
			歩道状空地 2 号	2 m	約 1 3 0 m	新設（植栽を含む）
			歩道状空地 3 号	4 m	約 6 0 m	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、寄宿舍、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	—	—	—	—	—	—	—	—

	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					
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敷地については、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	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	—	—	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.

			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	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。			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。
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。	—	—	—

				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. 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。			
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	1 区画道路3号又は5号に接する敷地の建築物の高さ	—	1 4 0 m 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	—	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路	1 2 5 m 2 本規定を告示する日において、現に存する	—

			物の高さの最高限度は29mとする。	の最高限度は20mとする。		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1.25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	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（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。	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。						

	定は適用しない。					<p>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。</p> <p>2 前項の規定は、補助 2 16 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。</p>	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。

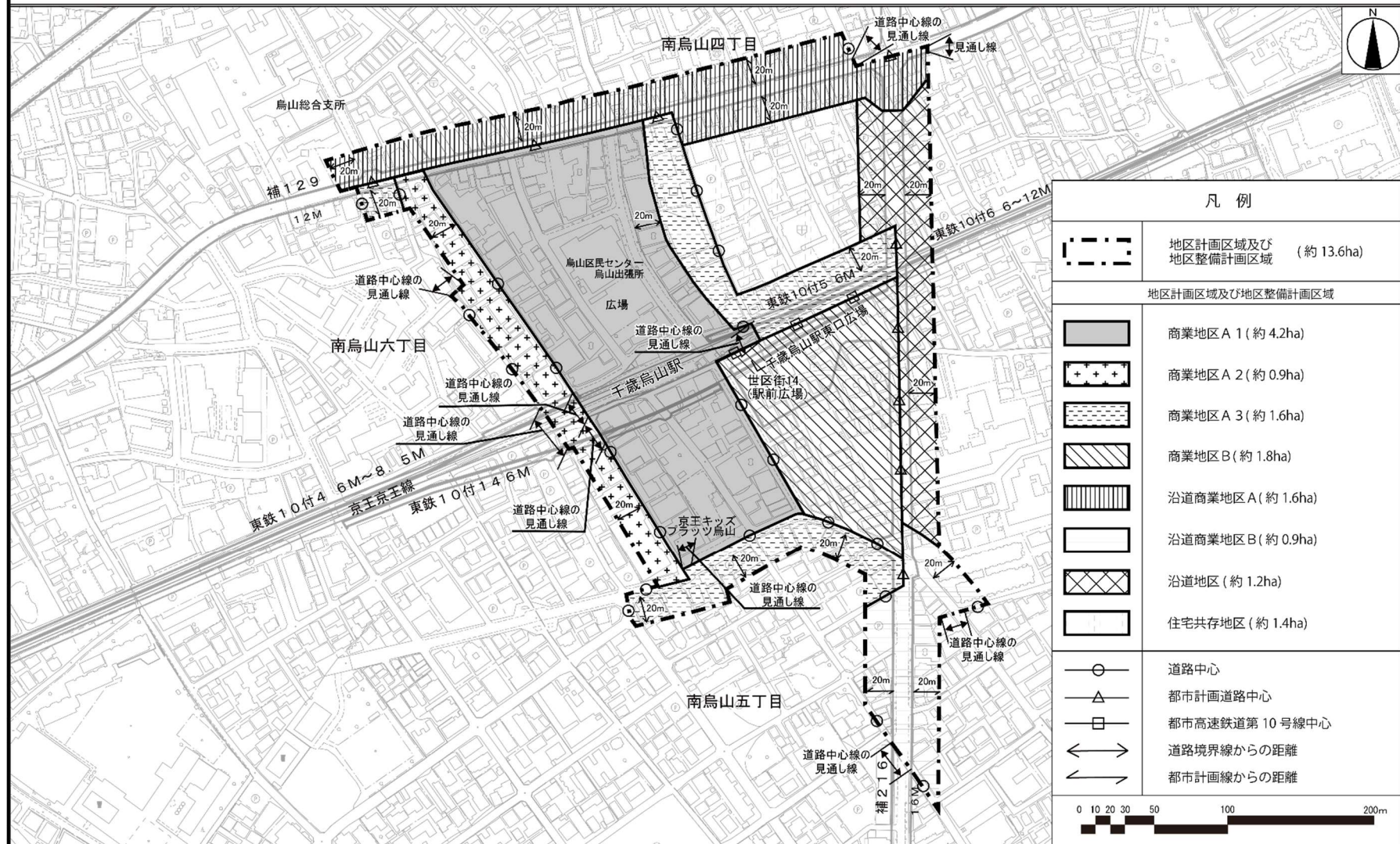
※は、知事協議事項

「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」

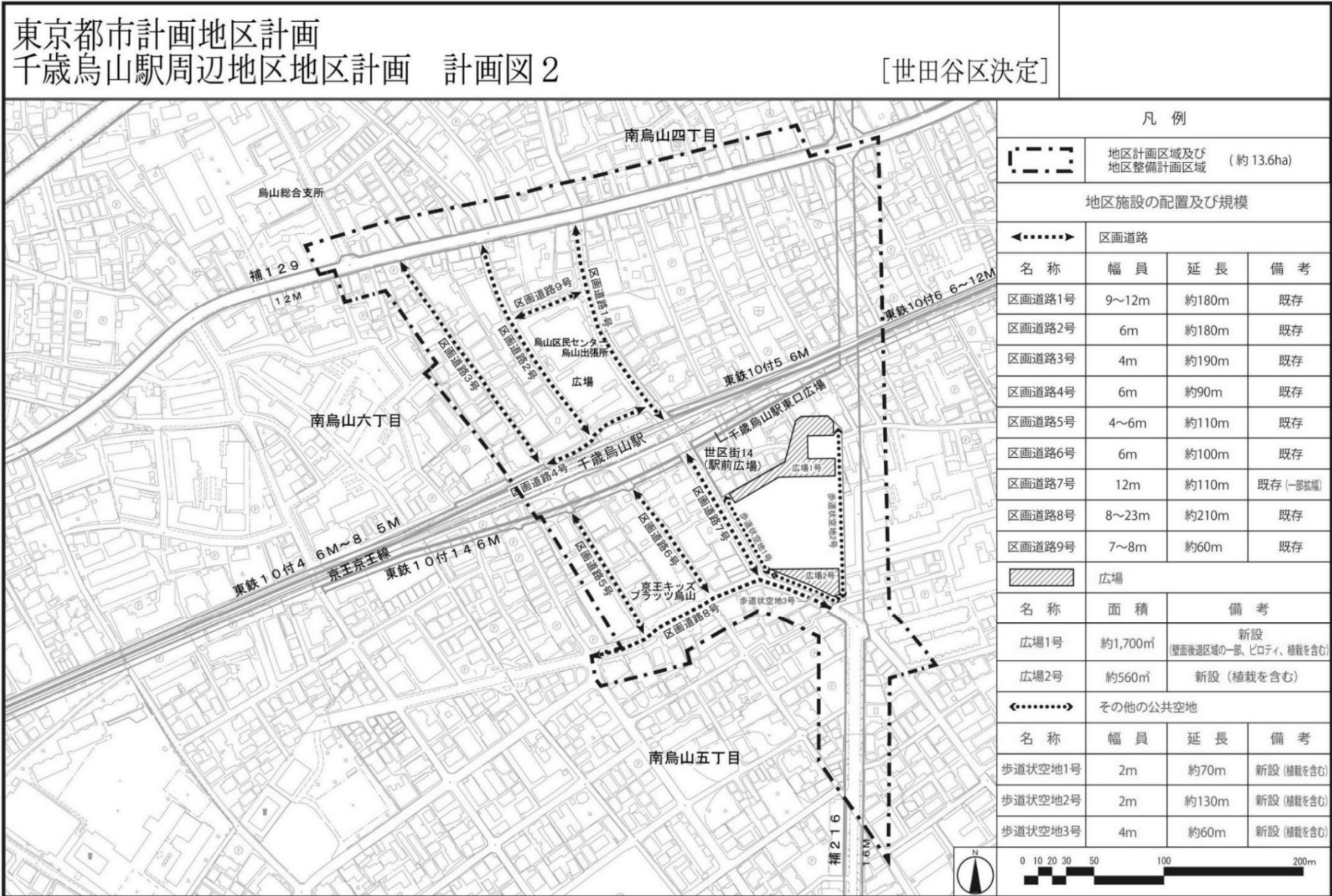
理由：補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、敷地の統合や土地の高度利用と防災力や交通結節機能の強化に取り組み、まちの玄関口として、「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいを創出するため、地区計画を変更する。

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]



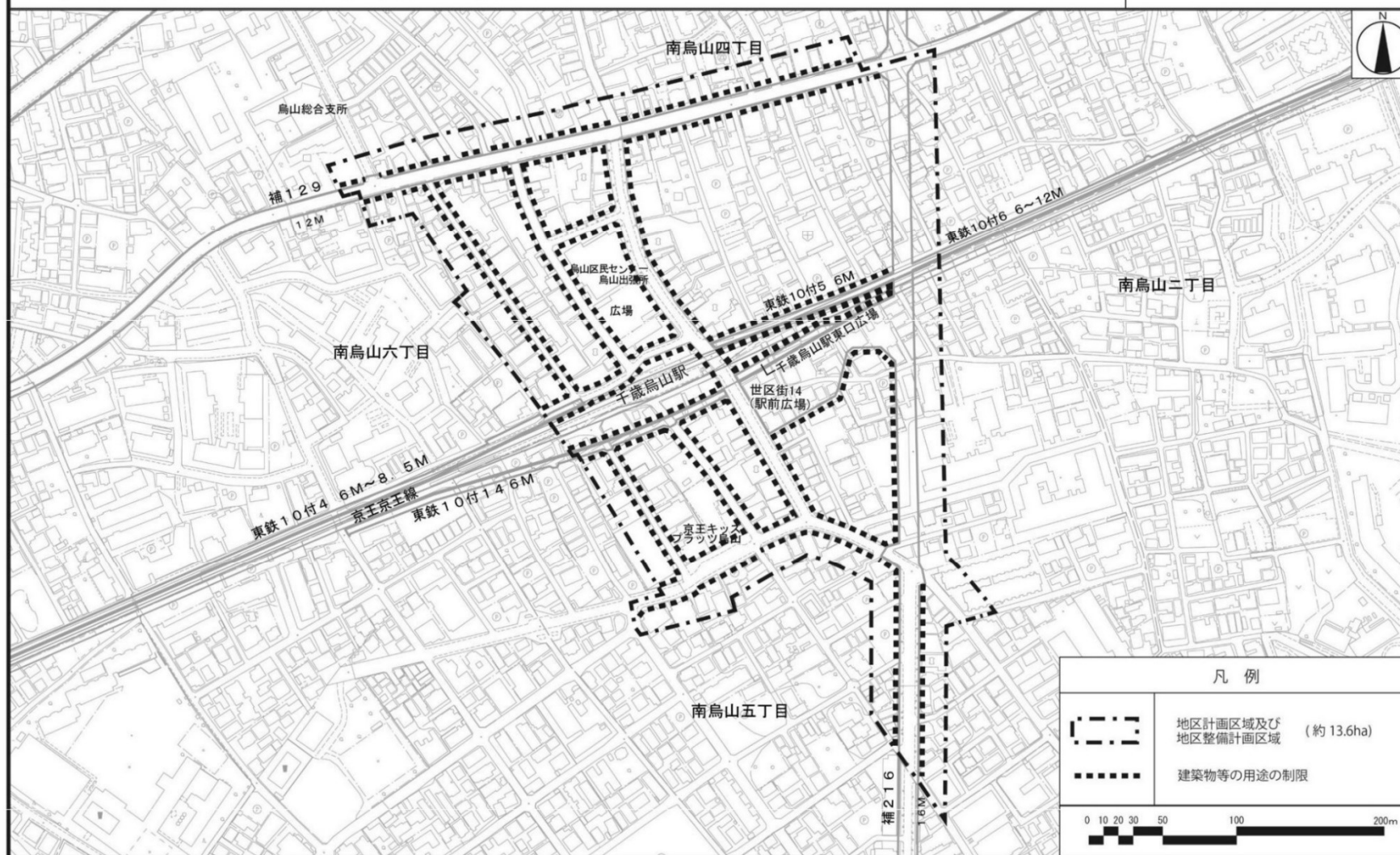
この地図は、東京都区部2,500分の1地形図及び道路網図、鉄道網図を利用して作成したものである。無断複製を禁ず
(承認番号) 国土庁許第06-112号 (承認番号) 6都市基街部第151号 令和6年7月22日 (承認番号) 6都市基交部第45号 令和6年7月23日



この地図は、東京都幅尺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都市基街部第151号 令和6年7月22日 (承認番号) 6都市基交部第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

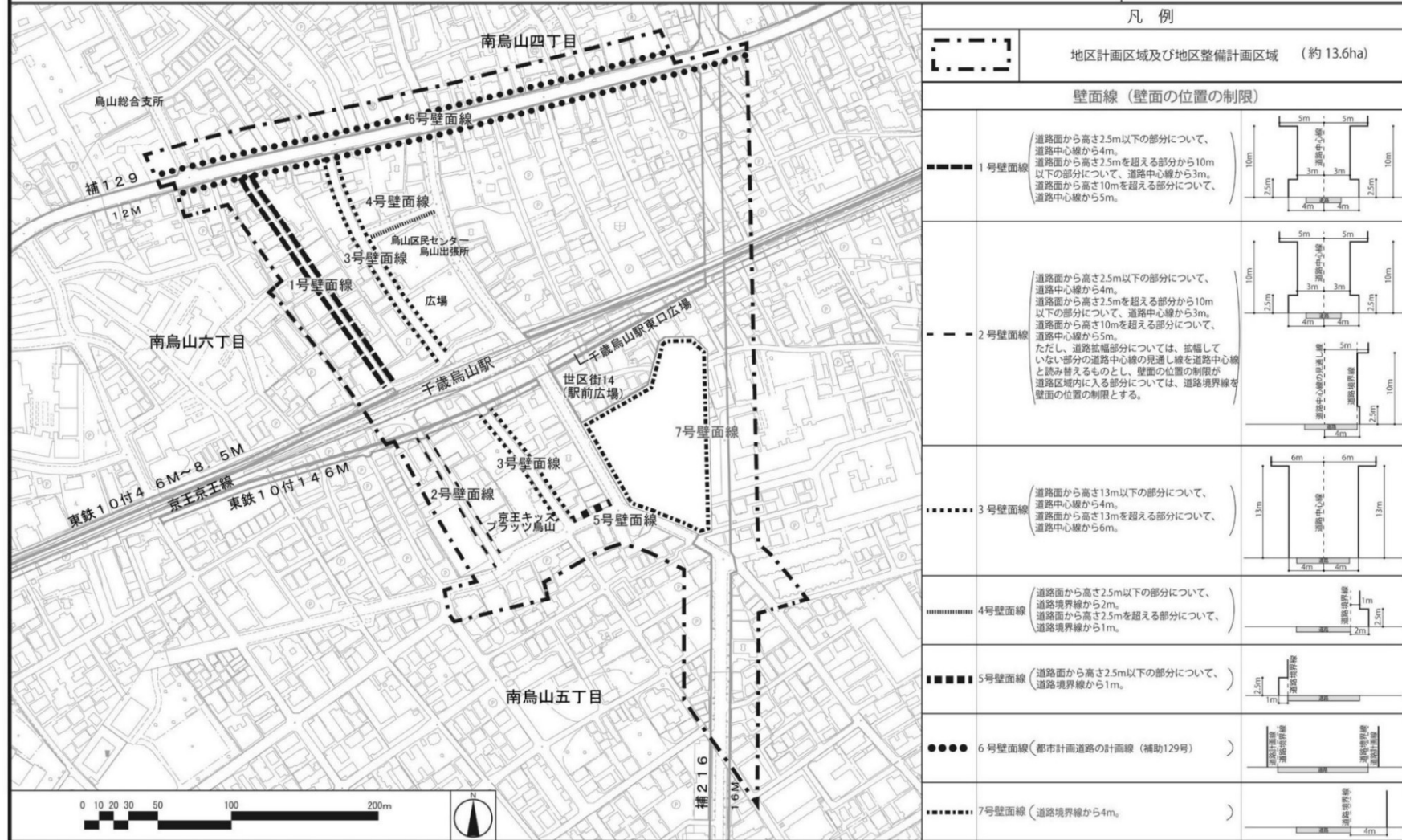
[世田谷区決定]



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都市基街部第151号 令和6年7月22日 (承認番号) 6都市基交部第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) 国土利用第06-112号 (承認番号) 6都市基街部第151号 令和6年7月22日 (承認番号) 6都市基交部第45号 令和6年7月23日

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」と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。

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）



検討イメージパース：準備組合作成
（決定したものではありません）

主なご意見等



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

2 6 8 9 6



世田谷区
烏山地域キャラクター
からびん

- ・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。
- ・再開発事業にとっ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

別紙 4

2号



千歳烏山駅周辺・街づくりニュース

令和35年
12月発行

予告

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、地区の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）



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が必要な方は、お早めにご相談ください

◇申込み先◇世田谷区 駅周辺整備担当課

電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159

内容（予定）

▼都市計画（原案）説明会

世田谷区

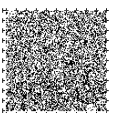
■市街地再開発事業に伴う都市計画の原案について
（第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画）

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

烏山区民センター
ホール
（南烏山6-2-19）



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
再開発事業の区域 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

※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。



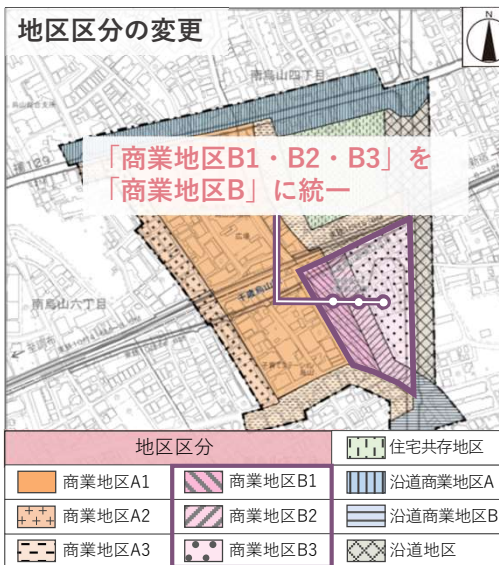
高度利用地区の区域（予定）

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。



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！！

