

令和8年3月10日
 烏山総合支所
 駅周辺整備担当課

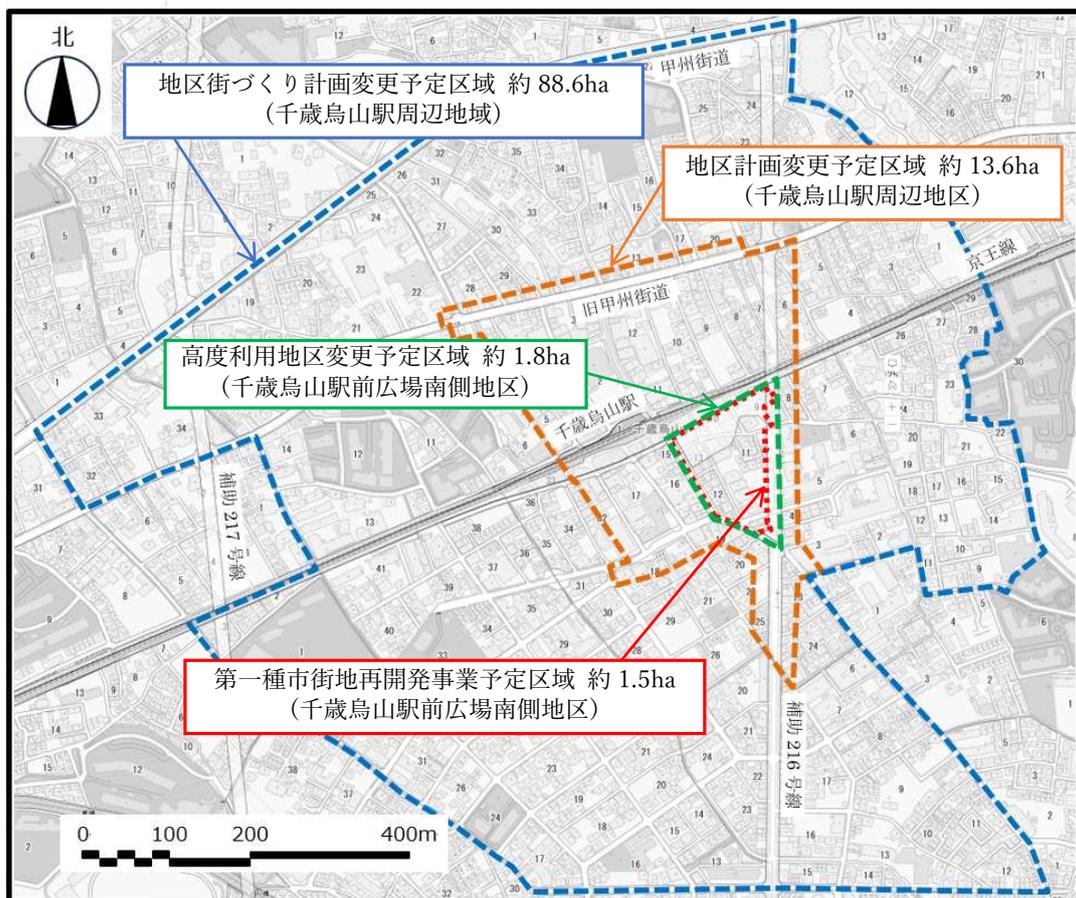
東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千歳烏山駅前広場南側地区）及び
 東京都市計画高度利用地区の変更（千歳烏山駅前広場南側地区）並びに
 東京都市計画地区計画の変更（千歳烏山駅周辺地区）について

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月開催の都市計画（素案）説明会及び令和8年1月開催の都市計画（原案）説明会における区民意見ならびに公告・縦覧に基づく意見書を踏まえ、このたび、「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（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
- 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

4 第一種市街地再開発事業の決定（案）について【別紙2】

- (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) 施行区域面積 約1.5ha
- (3) 第一種市街地再開発事業決定（案）の理由
「都市計画の案の理由書」のとおり
- (4) 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（案）について【別紙3】

(1) 名称 高度利用地区（千歳烏山駅前広場南側地区）

(2) 位置 世田谷区南烏山五丁目地内

(3) 面積 約1.8ha

(4) 高度利用地区変更（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

(5) 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	200㎡
壁面の位置の制限	道路境界線 から4m

図：高度利用地区の区域

6 地区計画の変更（案）について【別紙4】

- (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（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

(5) 地区計画の目標

地区計画の目標を変更する

変更前（令和7年12月19日都市整備常任委員会での報告内容）

「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。」

変更後

「整備を進める補助216号線及び駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、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づくりを進めるとしている。」

(6) 地区整備計画（変更部分のみ）

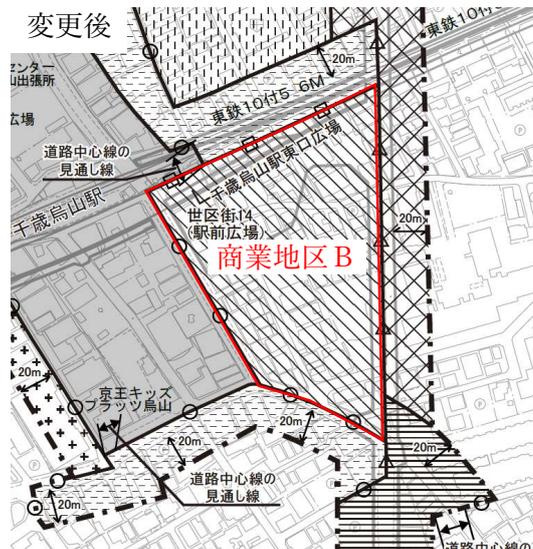
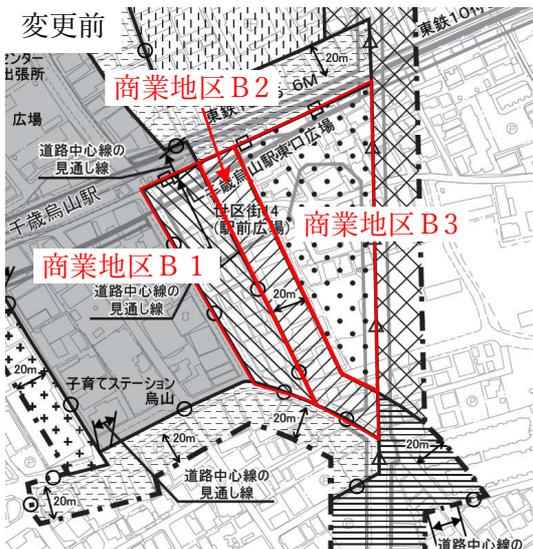
- ①地区施設：広場（1～2号）及び歩道状空地（1～3号）を位置づける。



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。

・地区区分の変更

商業地区B 1、商業地区B 2、商業地区B 3を商業地区Bに変更



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

- ・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
- ・建築物等の高さの最高限度

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

- ・駅前デザインは街のシンボルであり、烏山のイメージであるため、おしゃれで気持ちの良い街にしていきたい。 など

③ その他

- ・バスロータリーの現在の位置は、検討段階から変更になったのではないか。など

9 地区計画変更（原案）に対する縦覧・意見書について

- (1) 縦覧期間 : 令和8年1月22日（木）から令和8年2月5日（木）
- (2) 意見書提出期間 : 令和8年1月22日（木）から令和8年2月12日（木）
- (3) 意見書の提出 : 216通（212名）
- (4) 主な意見等 : 「意見書の要旨と区の基本的な考え方」のとおり【別紙1】

10 今後のスケジュール（予定）

- | | | |
|------|----|---|
| 令和8年 | 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条による第一種市街地再開発事業（案）及び高度利用地区の変更（案）並びに地区計画等の変更（案）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 |
| | 7月 | 都市整備常任委員会（17条報告） |
| | 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）
都市計画及び地区街づくり計画変更決定・告示 |

意見書の要旨と区の回答の基本的な考え方

東京都市計画地区計画（千歳烏山駅周辺地区）の原案を令和8年1月22日から令和8年2月5日まで2週間の公告の縦覧に供し、都市計画法第16条第2項の規定により、令和8年2月12日まで3週間意見書の受付を行ったところ、下記の通りの提出があった。

都市計画法第16条第2項の規定に基づき、提出された意見書について地区計画区域内の土地所有者等からの意見と区域外の周辺住民の意見とに分け、その意見書の要旨と区の回答の基本的な考え方は次のとおりである。

合計	: 216通 (212名)
地区計画区域内の土地所有者等	: 30通 (29名)
区域外の周辺住民	: 186通 (183名)

凡例 「・」意見書の要旨、「■」区の回答の基本的な考え方

A 地区計画区域内の土地所有者等の意見要旨

1. 地区計画について

(1) 経緯に関して

- ・すべての地権者や地区計画区域内の住民に対して、情報提供や説明が行われておらず、区、準備組合や事業協力者の進め方に問題がある。

など

■ 区は、市街地再開発事業は周辺の街づくりに大きく影響することから、地区計画区域内の住民はもとより、周辺地域の住民に対しても、計画段階から丁寧な情報提供と周知を行うことが重要であると認識している。

令和3年度の地区計画策定時には、説明会の開催や原案説明会の動画配信等の工夫をしながら周知に取り組み、今回においても、説明会のみでなくオープンハウスや情報交換会等で周辺住民の理解促進に努めているところである。

また、市街地再開発事業についても「準備組合ニュース」等の発行物の区ホームページへの掲載、オープンハウスの開催など様々な機会を通じて情報発信を行ってきた。

区としては、今後も周辺住民の皆様との情報共有や意見交換の機会を継続的に設け、準備組合に対しても丁寧な説明を行うよう必要な助言・指導を行っていく。

(2) 駅周辺街づくり・烏山らしさ・商業環境に関して

- ・千歳烏山の活性化や再開発によるにぎわい創出に期待する。
- ・画一的な街並みとなり烏山らしい商店街の雰囲気や地域の個性が失われる恐れがあり、地元商店街との連携や商業施設の在り方について、地域の実情を踏まえた検討を求める。

など

- 千歳烏山駅周辺地区では、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」を目標に掲げ、京王線の連続立体交差事業等によって街が大きく変化する機会を捉えた街づくりの検討が進められている。

市街地再開発事業は、こうした都市基盤整備とあわせ、地権者の方々が生活再建やにぎわいの創出を軸に検討を重ね、取り組んできたものである。区としても、防災性の向上や歩行者空間の改善を図りつつ、地域のにぎわいや生活利便性の向上につながる駅周辺の街づくりを進めていくことが重要であると考えている。

千歳烏山は、個人商店を中心とした商店街のにぎわいや、人と人との距離が近い地域コミュニティなど、地域固有の魅力を有する街である。区としては、こうした特性を大切にしながら、周辺環境との調和に配慮し、回遊性のある魅力的な駅前空間の形成を図ることで「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の実現に取り組む。

あわせて、駅周辺の5つの商店街から成る商店街連合会に設置された街づくり委員会と準備組合では、時機を捉えて意見交換会を開催しており、今後も継続して意見交換会を実施することで、既存商店街との連携や地域コミュニティへの配慮など、烏山らしさを活かした持続可能な商業環境の形成が図られると考えている。区としても地域住民だけでなく、商店街等多様な団体と「ちとからまちづくりフォーラム」等の取り組みを通じ、意見交換を行いながら街づくりを進めていく考えである。

(3) 安全安心に関して

- ・千歳烏山駅前の老朽化した建物や自転車問題などの課題を解決し、防災性の向上や歩行者が安心して回遊できる空間の確保などにより、駅前ににぎわい創出や街の価値向上につながることに期待し、地区計画の変更や再開発事業の推進を求める。
- ・高層マンションは災害時の安全性に不安があり、大規模地震などの災害時に大きな被害や混乱が生じる可能性があることから計画に懸念がある。

など

- 千歳烏山駅周辺の街づくりにおいては、地区特性を踏まえ、防災性の向上や安全で快適な歩行者空間の確保を図り、快適な買い物空間の形成を進めていくことが重要であると考えている。

市街地再開発事業に伴う建築計画については、準備組合において建築基準法や消防法等の関係法令に基づき、安全性の確保や避難経路の確保、延焼防止、消防活動動線の確保などを前提として計画されるものであり、災害時に備えた防災施設や一時滞在空間の整備についても、今後、準備組合において検討される予定である。

区としては、区の街づくりと並行して、これらの取り組みや在宅避難の備えなどが適切に進められるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導・助言を行い、安全で安心して暮らせる街づくりを推進していく。

(4) 周辺環境（日影・風・景観）について

- ・高層マンションの完成により、駅前のランドマークとして街の格が高まり、地域の発展や魅力向上につながることを期待する。
- ・高層マンションの建設により、日影やビル風、景観、騒音など住環境への影響が懸念されるほか、調査や住民への説明が十分でない。

など

■ 駅周辺の街づくりにおいては、既存の中低層市街地との調和に配慮し、地域の景観や街並みとの連続性を意識した環境形成が重要であると考えている。

地区計画の建築物等の整備の方針においては、周辺の市街地環境へ配慮することを定めている。これに基づき、準備組合に対し、景観や色彩、素材などが周辺環境と調和したものとなるよう関係条例や計画に基づく配慮を求めるとともに、日影や風環境についても関係法令を遵守させ、周辺への影響に配慮した計画となるよう誘導していく。

駅前広場南側地区では、駅前広場の整備や広場空間の確保、歩道状空地の整備などにより、歩行者が安全で快適に回遊できる駅前環境を形成するとともに、現在営業や居住している権利者の生活再建を図りながら、駅周辺のにぎわいの維持・増進につなげていくことを目的としている。

こうした公共空間の確保や都市機能の更新を図るためには、一定の床面積の確保が必要となることから、本地区では土地の高度利用を図る計画としている。

建物の高さについて、準備組合は、これらの機能を確保するための土地利用の考え方を踏まえつつ、市街地再開発事業の計画は周辺への影響や駅前としての都市機能のあり方を総合的に検討してきた。

区としては、これらの検討結果の妥当性を確認し、高さの最高限度を140mまでと定めている。準備組合が今後計画する建築物については、地域の皆様からいただいた意見を踏まえ、周辺環境との調和に配慮した計画となるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導・助言を行う。

(5) 交通環境

- ・現状で通勤時に飽和状態なところで、さらに人が増えた場合、許容出来る交通インフラの受け皿としての許容量がない。

など

- 駅周辺の交通環境については、京王線の連続立体交差事業の進捗とあわせ、将来の利用状況を見据えた駅施設の整備が検討されている。区としても京王電鉄と情報共有を行いながら、市街地再開発事業に伴う交通量や駅施設利用者の増加、周辺交通動線への影響について準備組合に確認を行っていく。

また、準備組合では、交通量調査を実施し、京王線の高架化や補助第216号線、駅前広場の整備を前提とした将来交通量への影響について分析を行っている。予測される発生交通量を踏まえて検討した結果では、車道・歩道とも円滑な交通が可能である予測となっており、駐車場の出入りなどについても、関係事業者と協議しながら検討を進めている。

あわせて、自転車対策については、区では駐輪場の確保などの対策に加え、商店街連合会に設置される街づくり委員会と連携し、放置自転車対策の検討や自転車マナー啓発活動等に取り組んでいる。こうした取り組みと市街地再開発事業により生み出される歩道状空地等の空間の使い方等をあわせて検討し、歩行者やベビーカー利用者、子どもや高齢者を含め、誰もが安全に通行できる交通環境の形成を進めていく。

2. 市街地再開発事業について

(1) 計画に関して

- ・再開発事業により住民が増えるという単純な意味では進めてほしいが、南北の分断は望んでいない。
- ・高層マンションの最上階は展望台が良いため、上から景色を見てみたい。高層マンションには、千歳烏山の目玉として観光面、文化面を担う部分を作って欲しい。
- ・使い勝手の悪い商業施設になると思う。

など

- 本地区の市街地再開発事業は、準備組合が公共的空間の整備、既存権利者の生活再建、防災性の向上、歩行者環境の改善など、駅前が抱える地域課題の解決を図るとともに、商店街のにぎわいの維持・増進を目的として検討を進めてきたものである。

計画においては、必要な機能や公共的空間を確保するとともに、駅南北の連携や回遊性の向上を図るため、建築物の統合や土地の高度利用を行い、広場や歩行者空間の整備

を通じて交流を促進する駅前空間の形成を目指している。

いただいたご意見は、準備組合に伝える。

(2) 経緯・合意形成に関して

- ・現状のままで良いと考えているが、京王線の高架化や、ロータリー、自転車置き場の問題等、街がきれいになることは賛成である。千歳烏山駅から半径200m以内に、代替地を用意してくれれば立ち退きに賛成する。
- ・事業計画を納得のいくまで説明を受けていないため反対である。

など

- 本事業の事業計画は、地権者が主体となって設立した準備組合において検討が進められてきている。区は、準備組合から提出された都市計画変更案について、都や区の上位計画等との整合を確認したうえで、当該計画を受け、区として都市計画変更・決定の手続きを進めていく判断をした。事業計画の具体的な内容については、準備組合が主体となって検討を進めており、権利変換後の管理費等を含む詳細は、今後の再開発組合設立に向けた事業計画の作成・認可の段階で示されていくものと認識している。

区は、事業はできる限り多くの地権者の合意のもとで進められることが望ましいと考えており、適切な事業計画・合意形成、関係者の理解が深まるよう準備組合に対し引き続き必要な指導・助言を行っていく。

(3) 維持管理に関して

- ・高層マンションは、大規模修繕などの維持管理費用や災害時の避難の困難性など将来的な課題が多く、高齢化社会にも適合しにくい建物である。また、将来資産価値が低下した場合、建物の解体費用を居住者が負担できない可能性があるため、行政として責任の所在を明確にすべき。

など

- 再開発事業により整備される建築物の維持管理や大規模修繕等については、建築後に設立される管理組合が主体となって担うものであり、修繕積立金の設定や長期修繕計画の策定については、関係法令や指針に基づき適切に整理されることとなる。

また、権利変換後に取得する住戸面積や管理費、修繕積立金などの具体的な条件については、今後の事業計画の作成段階において準備組合事業者から示され、地権者が判断できる材料が整理されていくことになる。

区としては、将来的な維持管理や老朽化への対応については、長期的な視点を踏まえた計画とすることが重要であると認識している。区としても地権者に対し将来負担を含めた適切な情報提供や説明が行われるよう、準備組合に対し引き続き必要な指導・助言

を行っていく。

(4) 投機目的に関して

- ・都内の高層マンションは、高すぎて一般の日本人は買えない。

など

- 高層マンションが投機目的の取得に偏り、空洞化や地域コミュニティへ影響を及ぼすことについての懸念は承知している。住宅の取得目的や居住実態については、基本的には市場取引により購入された方の考えに委ねられるものであるが、国においては三大都市圏でのマンション取引の調査結果を受け、不動産協会等関係団体等と連携し、投機的取引の抑制に取り組むとの動きもある。

区としてもその動向を注視しながら、地域との調和が図れる計画となるよう、準備組合に対し、引き続き必要な助言・指導を行っていく。

3. その他

(1) 社会状況に関して

- ・高層マンションの建設について、建築費やマンション価格の高騰を背景に富裕層向けの住宅供給となり、地価や固定資産税の上昇によって既存住民の負担が増えるなど、地域の分断につながるのではないかと懸念している。また、景観や防災面、将来的な老朽化・スラム化の可能性、SDGs（持続可能な開発目標）の観点などを踏まえ、千歳烏山の庶民的な街の特性に合わせた再開発のあり方を改めて検討すべき。

など

- 千歳烏山駅周辺は、都市整備方針において「主要な地域生活拠点」として位置付けており、区北西部において中心となるにぎわいの拠点形成を目指すエリアである。人口減少が見込まれる時代においても、回遊性や安全性、防災性の向上を図り、若い世代から高齢者まで多様な世代が安心して住み続けられる環境を整えることは重要であると考えている。また、街の魅力を維持・発展させ、長期的に選ばれる地域としていく視点も必要がある。

一方で、近年の建築費や人件費の高騰など、社会経済状況が大きく変化していることは認識している。他地区において事業の見直し等が生じている状況も踏まえ、当地区においても、事業の実現性や持続性について、この社会経済状況を十分踏まえる必要があると考えている。都市計画決定後の組合設立認可申請にあたっては、工事費等の支出は適正にかつ合理的な基準に基づき算定され、収入についても確実性が認められるため、

事業計画は十分に精査されることとなる。

区としては、社会経済状況を踏まえた実効性のある計画となるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導・助言を行うとともに、地権者への説明が徹底されるよう求めている。

(2) その他

- ・高層マンションを建設するならば、住民投票をしてもよいのでは。
- ・計画は行政や事業者の利益につながるもので、地域に十分な利益が還元されないのではないか。

など

■ 駅前広場南側地区の計画は、京王線の連続立体交差事業を契機に、都市計画事業により駅周辺の環境が大きく変化することを踏まえ、地権者が主体となり、生活再建やにぎわいの創出、地域課題の解決を目的として検討を積み重ねてきたものである。

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、地権者の同意要件や権利変換などの手続きのもとで進められる制度であり、特定の事業者のみの利益を目的とするものではない。

区としては、本事業が主要な地域生活拠点にふさわしい活気やにぎわいの創出につながるものと認識しており、準備組合と地域の皆様への丁寧な情報提供と説明に努めるとともに、烏山の特性を活かしたまちづくりとなるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導・助言を行っていく。

B 区域外の周辺住民からの意見要旨（地区計画区域外）

1. 地区計画について

(1) 経緯に関して

- ・準備組合案の「まちづくり準備会設立」から「準備組合設立」への計画案検討期間は、コロナ禍で人々の行動が制限されていた時期であり、権利者同士で十分な話し合いができたのか疑問である。地権者の方々が生き、暮らすために話し合いや代替地を探し、丁寧な対応をして欲しい。

など

- 区は、市街地再開発事業は周辺の街づくりに大きく影響することから、市街地再開発事業予定区域内の住民はもとより、周辺地域の住民に対しても、計画段階から丁寧な情報提供と周知を行うことが重要であると認識している。

令和3年度の地区計画策定時には、コロナ禍の状況を踏まえながら、街づくりの目標や方針を示し、説明会の開催や動画配信などの情報発信等により周知に取り組んできた。

また、市街地再開発事業についても、関係権利者等で構成される準備組合が発行する「準備組合ニュース」等の発行物の区ホームページへの掲載、オープンハウスの開催など様々な機会を通じて情報発信を行ってきた。

区としては、今後も周辺住民の皆様との情報共有や意見交換の機会を継続的に設け、準備組合に対しても丁寧な説明を行うよう必要な助言・指導を行っていく。

(2) 駅周辺街づくり・烏山らしさ・商業環境に関して

- ・再開発により街の活性化や新たなにぎわいの創出、若者や子育て世代が集う魅力ある街となること期待している。
- ・画一的な高層開発により街の個性や既存商店街の活力が損なわれないか、大型チェーン中心の商業構成とならないか、周辺商店街との連携や地域経済への波及効果が不透明であることなどの懸念がある。

など

- 千歳烏山駅周辺地区では、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」を目標に掲げ、京王線の連続立体交差事業等によって街が大きく変化する機会を捉えた街づくりの検討が進められている。

市街地再開発事業は、こうした都市基盤整備とあわせ、地権者の方々が生活再建やにぎわいの創出を軸に検討を重ね、取り組んできたものである。区としても、防災性の向上や歩行者空間の改善を図りつつ、地域のにぎわいや生活利便性の向上につながる駅周

辺の街づくりを進めていくことが重要であると考えている。

千歳烏山は、個人商店を中心とした商店街のにぎわいや、人と人との距離が近い地域コミュニティなど、地域固有の魅力を有する街である。区としては、こうした特性を大切にしながら周辺環境との調和に配慮し、回遊性のある魅力的な駅前空間の形成を図ることで、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の実現に取り組む。

あわせて、駅周辺の5つの商店街から成る商店街連合会に設置された街づくり委員会と準備組合では、時機を捉えて意見交換会を開催しており、今後も継続して意見交換会を実施することで、既存商店街との連携や地域コミュニティへの配慮など、烏山らしさを活かした持続可能な商業環境の形成が図られると考えている。区としても地域住民だけでなく、商店街等多様な団体と「ちとからまちづくりフォーラム」等の取り組みを通じ、意見交換を行いながら街づくりを進めていく考えである。

(3) 安全安心に関して

- ・投資目的の住宅供給に偏ることで地域コミュニティの希薄化や空室の増加、外国人投資家の流入による治安悪化の懸念がある。また、子どもや高齢者が安心して暮らせる環境づくりを重視すべきであり、木造住宅が密集した地域を抱える中で災害時の避難経路の確保や避難所への影響など、防災面での具体的な対策を求める。

など

- 千歳烏山駅周辺の街づくりにおいては、地区特性を踏まえ、防災性の向上や安全で快適な歩行者空間の確保を図り、安心して暮らせる市街地環境の形成を進めていくことが重要であると考えている。

高層マンションが投機目的の取得に偏り、地域コミュニティへの希薄化や空洞化を及ぼすことについての懸念は承知している。住宅の取得目的や居住実態については、基本的には市場取引に委ねられるものであるが、国においては三大都市圏でのマンション取引の調査結果を受け、不動産協会等関係団体等と連携し、投機的取引の抑制に取り組むとの動きもある。区としてもその動向を注視しながら、地域との調和が図れる計画となるよう、準備組合に対し、引き続き必要な助言・指導を行っていく。

市街地再開発事業に伴う建築計画については、建築基準法や消防法等の関係法令に基づき、安全性の確保や避難経路の確保、延焼防止、消防活動動線の確保などを前提として検討が進められるものであり、災害時に備えた防災施設や一時滞在空間の整備についても、準備組合において検討が進められている。

区としては、区の街づくりと並行して、これらの取り組みが適切に進められるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導・助言を行い、安全で安心して暮らせる街づくりを推進していく。

(4) 周辺環境（日影・風・景観）について

- ・高層マンションの建設により、景観や眺望、日照、風環境など周辺の住環境が悪化する懸念や地域の歴史や情緒、商店街の雰囲気や損なう可能性がある。
- ・高さ約140mのタワーマンションは、これまでの中低層中心の街並みや地域の景観と乖離し、地域のアイデンティティや住環境を損なうおそれがあるとして、適正な高さの見直しを求める。

など

- 駅周辺の街づくりにおいては、既存の中低層市街地との調和に配慮し、地域の景観や街並みとの連続性を意識した環境形成が重要であると考えている。

地区計画の建築物等の整備の方針においては、周辺の市街地環境へ配慮することを定めている。これに基づき、準備組合に対し、景観や色彩、素材などが周辺環境と調和したものとなるよう関係条例や計画に基づく配慮を求めるとともに、日影や風環境についても関係法令を遵守させ、周辺への影響に配慮した計画となるよう誘導していく。

駅前広場南側地区では、駅前広場の整備や広場空間の確保、歩道状空地の整備などにより、歩行者が安全で快適に回遊できる駅前環境を形成するとともに、現在営業や居住している権利者の生活再建を図りながら、駅周辺のにぎわいの維持・増進につなげていくことを目的としている。

こうした公共空間の確保や都市機能の更新を図るためには、一定の床面積の確保が必要となることから、本地区では土地の高度利用を図る計画としている。

建物の高さについて、準備組合は、これらの機能を確保するための土地利用の考え方を踏まえつつ、市街地再開発事業の計画は周辺への影響や駅前としての都市機能のあり方を総合的に検討してきた。

区としては、これらの検討結果の妥当性を確認し、高さの最高限度を140mまでと定めている。準備組合が今後計画する建築物については、地域の皆様からいただいた意見を踏まえ、周辺環境との調和に配慮した計画となるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導・助言を行う。

(5) 交通環境

- ・駅周辺の交通環境の改善に向け、自転車の路上駐輪対策の強化や駐輪場の増設を求める。また、駅や商業施設と連携したペDESTリアンデッキの整備や、その下部への駐輪場設置などにより、歩行者が安全に移動できる環境を整備し、現在の自転車利用環境の改善につなげて欲しい。
- ・都市計画道路や京王線の高架化が完了していない段階で、バスロータリーや大規模建築を整備する必要があるのか。既存道路の容量が十分でない中で、高層マンションや

商業施設による交通量増加が、周辺道路の渋滞や駅の混雑、事故リスクの増大につながるため、インフラ計画の妥当性について再検証を求める。

など

- 駅周辺の交通環境については、京王線の連続立体交差事業の進捗とあわせ、将来の利用状況を見据えた駅施設の整備が検討されている。区としても京王電鉄と情報共有を行いながら、市街地再開発事業に伴う交通量や駅施設利用、周辺交通動線への影響について準備組合に確認を行っていく。

また、準備組合では、交通量調査を実施し、京王線の高架化や補助第 216 号線、駅前広場の整備を前提とした将来交通量への影響について分析を行っている。予測される発生交通量を踏まえて検討した結果では、車道・歩道とも円滑な交通が可能である予測となっており、駐車場の出入りなどについても、関係事業者と協議しながら検討を進めている。

あわせて、自転車対策については、区では駐輪場の確保などの対策に加え、商店街連合会に設置される街づくり委員会と連携し、放置自転車対策の検討や自転車マナー啓発活動等に取り組んでいる。こうした取り組みと市街地再開発事業により生み出される歩道状空地等の空間の使い方等をあわせて検討し、歩行者やベビーカー利用者、子どもや高齢者を含め、誰もが安全に通行できる交通環境の形成を進めていく。

2. 市街地再開発事業について

(1) 計画に関して

- ・高層マンションの建設により駅前の利便性やにぎわいの向上が期待されることから計画に賛成する。低層部に大型商業施設を導入するなど、集客力のある施設整備を求める。
- ・計画が事業者主導で進められているのではないかとの疑問や、補助 216 号線北側の道路整備が進んでいない中で居住環境の保護が図られるのか懸念があり、高層建築の規模の見直しや、より歩行者が回遊しやすい街並み構成を求める。

など

- 本地区の市街地再開発事業は、準備組合が公共空間の整備、既存権利者の生活再建、防災性の向上、歩行者環境の改善など、駅前が抱える地域課題の解決を図るとともに、商店街のにぎわいの維持・増進を目的として検討を進めてきたものである。

計画においては、必要な機能や公共空間を確保するとともに、駅南北の連携や回遊性の向上を図るため、建築物の統合や土地の高度利用を行い、広場や歩行者空間の整備を通じて交流を促進する駅前空間の形成を目指している。

区としては、補助216号線の道路整備が並行して事業進捗するよう道路所管と連携するとともに、周辺環境との調和や公共性の確保が図られる計画となるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導・助言を行っていく。

(2) 経緯・合意形成に関して

- ・準備組合前の準備会の運営委員はどのように決めたのか。その人達だけで話し合ってきたのではないか。
- ・今回の計画は準備組合案に基づく再開発計画であり、そのために世田谷区の地区計画の変更が計画されているとのことだが、準備組合の構成員であるはずの地権者の合意が必ずしも得られていないことがこれまでの説明会でも感じられた。

など

- 本事業は、地権者が主体となって設立した準備組合において検討が進められているものであり、区は都市計画決定の手続きを進める立場にある。事業計画の具体的な内容については、準備組合が主体となって検討を進めており、権利変換後の管理費等を含む詳細は、今後の再開発組合設立に向けた事業計画の作成・認可の段階で示されていくものと認識している。

準備組合設立までの経緯や検討体制、また地権者の合意状況などについて意見があるが、市街地再開発事業は都市再開発法に基づき、地権者が主体となって検討を進める制度であり、準備組合において事業の方向性や計画案の検討が進められてきたものである。区としては、都市計画の手続きを行う立場として、事業の検討状況や手続きの状況について必要な情報提供を行うとともに、関係者への丁寧な説明や合意形成に向けた取り組みが進められることが重要であると考えている。

区は、事業はできる限り多くの地権者の合意のもとで進められることが望ましいと考えている。現在、地権者の準備組合加入率は80%と聞いているが、区としても、適切な事業計画・合意形成、関係者の理解が深まるよう準備組合に対し引き続き必要な指導・助言を行っていく。

(3) 維持管理に関して

- ・高層マンションの将来の修繕等の問題や様々なトラブルが予想されるため、長期的な目線で考えることが必要である。地権者が取得する住戸面積や居住後の修繕積立金など詳細が示されず転居の判断ができないとの声を聞いている。特に将来的な費用については第三者機関が算出したものを示す必要がある。

など

- 市街地再開発事業により整備される建築物の維持管理や大規模修繕等については、建

築後に設立される管理組合が主体となって担うものであり、修繕積立金の設定や長期修繕計画の策定については、関係法令や指針に基づき適切に整理されることとなる。

また、権利変換後に取得する住戸面積や管理費、修繕積立金などの具体的な条件については、今後の事業計画の作成段階において示され、地権者が判断できる材料が整理されていくことになる。

将来的な維持管理や老朽化への対応については、長期的な視点を踏まえた計画とすることが重要であると認識している。区としても地権者に対し将来負担を含めた適切な情報提供や説明が行われるよう、準備組合に対し引き続き必要な指導・助言を行っていく。

(4) 事業の仕組み・生活再建に関して

- ・市街地再開発事業は制度上、地権者の3分の2の同意で進められるため、残る地権者や周辺住民の意見が十分反映されにくい。また、強制的な立ち退きにつながる可能性や人権への配慮、補助制度の見直しを背景に拙速に進めているのではないか。既存居住者や商店の継続確保、等価交換の妥当性、投機化の懸念など、事業の進め方や仕組みに対する慎重な検討を求める。

など

- 市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき一定の同意要件のもと進められる制度であるが、区としては、できる限り多くの地権者の理解と合意のもとで進められることが望ましいと考えており、より多くの合意が得られるよう準備組合と連携して取り組んでいく。

本事業は、既存の居住者や営業者の生活再建を前提とする仕組みであり、権利変換制度により従前資産に見合った権利の確保を図るもので具体的な条件は今後の事業計画の段階で整理される。

また、補助制度の見直しを理由に拙速に進めるものではなく、防災性の向上や駅前機能の強化など地域課題の解決を目的として検討を進めているものである。区としては、引き続き準備組合に対し、必要な指導・助言を行っていく。

(5) 投機目的に関して

- ・再開発による高層マンションが投資目的の住宅供給となり、地域住民ではなく投資や富裕層、外国人の購入が中心となるのではないか。また、実際に居住しない所有者が増えることで住戸の空洞化や地域コミュニティの希薄化につながる可能性があることから、投資目的の住戸を抑制する方策を求める。

など

- 高層マンションが投機目的の取得に偏り、空洞化や地域コミュニティへ影響を及ぼすことについての懸念は承知している。住宅の取得目的や居住実態については、基本的には市場取引により購入された方の考えに委ねられるものであるが、国においては三大都市圏でのマンション取引の調査結果を受け、不動産協会等関係団体等と連携し、投機的取引の抑制に取り組むとの動きもある。

区としてもその動向を注視しながら、地域との調和が図れる計画となるよう、準備組合に対し、引き続き必要な助言・指導を行っていく。

3. その他

(1) 公共施設に関して

- ・千歳烏山駅前ほどの世代にもニーズのある図書館のような公共性のある施設が建つべきであり、その他には、ホビー教室や飲食店、雑貨店、展望台、屋上庭園などの商業施設が望ましいと考える。
- ・一定数のファミリー世帯が流入した場合、保育園や小中学校、公共サービスの受け入れ体制についても、十分な検討と先行的対応が必要ではないか。

など

- 一定規模の人口増加が見込まれる場合、保育施設や小中学校、図書館等の周辺公共施設への影響については、重要な課題であると認識している。

今後の烏山地域の人口動向や年齢構成の変化を踏まえ、既存施設の受け入れ状況や将来的な需要見通しについて庁内で情報共有を図り、駅周辺の既存公共施設の建替え、再編を含め、必要な対応を検討していく。

(2) 気候変動に関して

- ・異常気象による猛暑、豪雨被害が年々増えているため、先を見越した気候変動に対応できる街を期待している。巨大建築物である高層マンションが気候危機や環境にどのような影響を与えるのか十分に検討されておらず、二酸化炭素排出やインフラへの影響などを含め、持続可能性の観点からも、気候変動や地震など将来の環境変化を踏まえた慎重な検討を求める。

など

- 近年の猛暑や豪雨の頻発などを踏まえ、気候変動への適応や環境負荷の低減を図ることは重要な課題であると認識している。本地区の再開発においても、防災性の向上に加

え、持続可能性の視点を踏まえた計画とすることが求められる。

市街地再開発事業に伴う建築計画については、建築基準法などの関係法令に基づく安全性の確保を前提とするとともに、省エネルギー性能の向上や再生可能エネルギーの活用、建物の断熱性能の向上、緑化の推進やヒートアイランド対策など、環境負荷の低減に資する取り組みが求められる。

具体的な環境性能や設備計画については、今後準備組合において整理されていく事項であるが、区としても、脱炭素による持続可能な暮らしの実現や地域環境への配慮が図られる計画となるよう、準備組合に対し引き続き必要な指導・助言を行っていく。

(3) 社会状況に関して

- ・再開発による街の更新を期待し、計画の実現を楽しみにしている。
- ・他地区で見られるような事業の停滞や頓挫を招くことのないよう願う。
- ・人口減少が見込まれる中で大規模なタワーマンションを建設する必要性に疑問が示され、静かな居住環境が損なわれるおそれがあるとして計画に反対する。また、近年の建築費の高騰により事業費が膨らむことが懸念されており、完成後に地域住民へどのようなメリットが還元されるのかが不明確である。

など

■ 千歳烏山駅周辺は、都市整備方針において「主要な地域生活拠点」として位置付けられており、区北西部において中心となるにぎわいの拠点形成を目指すエリアである。人口減少が見込まれる時代においても、回遊性や安全性、防災性の向上を図り、若い世代から高齢者まで多様な世代が安心して住み続けられる環境を整えることは重要であると考えている。また、街の魅力を維持・発展させ、長期的に選ばれる地域としていく視点も必要がある。

一方で近年の建築費や人件費の高騰など、社会経済状況が大きく変化していることは認識している。他地区において事業の見直し等が生じている状況も踏まえ、当地区においても、事業の実現性や持続性について、この社会経済状況を十分踏まえる必要があると考えている。都市計画決定後の組合設立認可申請にあたっては、工事費等の支出は適正にかつ合理的な基準に基づき算定され、収入についても確実性が認められるため、事業計画は十分に精査されることとなる。

区としては、社会経済状況を踏まえた実効性のある計画となるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導・助言を行うとともに、地権者への説明が徹底されるよう求めている。

(4) その他

- ・市街地再開発事業により、反対する地権者の土地まで取り込まれることは財産権や居住権を侵害するおそれがあり、計画の中止を求める。また、京王線高架化に伴い立ち退きを迫られている当事者の負担や心情に配慮すべきであり、「街づくり」を理由に事業を進めることには受け入れがたい

など

- 駅前広場南側地区の計画は、京王線の連続立体交差事業を契機に、都市計画事業により駅周辺の環境が大きく変化することを踏まえ、地権者が主体となり、生活再建やにぎわいの創出、地域課題の解決を目的として検討を積み重ねてきたものである。

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、地権者の同意要件や権利変換などの手続きのもとで進められる制度であり、特定の事業者のみの利益を目的とするものではない。

区としては、本事業が主要な地域生活拠点にふさわしい活気やにぎわいの創出につながるものと認識しており、地権者に対しては準備組合への加入の有無にかかわらず丁寧な説明と対応が図られるよう求めるとともに、地域の皆様に対しても丁寧な情報提供と説明に努めるとともに、烏山の特性を活かしたまちづくりとなるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導・助言を行っていく。

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 ha			
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	規 模	備 考
		幹線街路	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
		区画街路	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	区画道路 7 号	幅員 6 m (12 m) 延長 約 110 m	既存（一部拡幅）
			区画道路 8 号	幅員 4.5 m (9 m) 延長 約 50 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 5,700 m ²	約 88,600 m ² (約 62,000 m ²)	商業・業務、住宅、駐車場	140 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、12 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 8,900 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・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		地区計画区域内及び高度利用地区内にあり。			

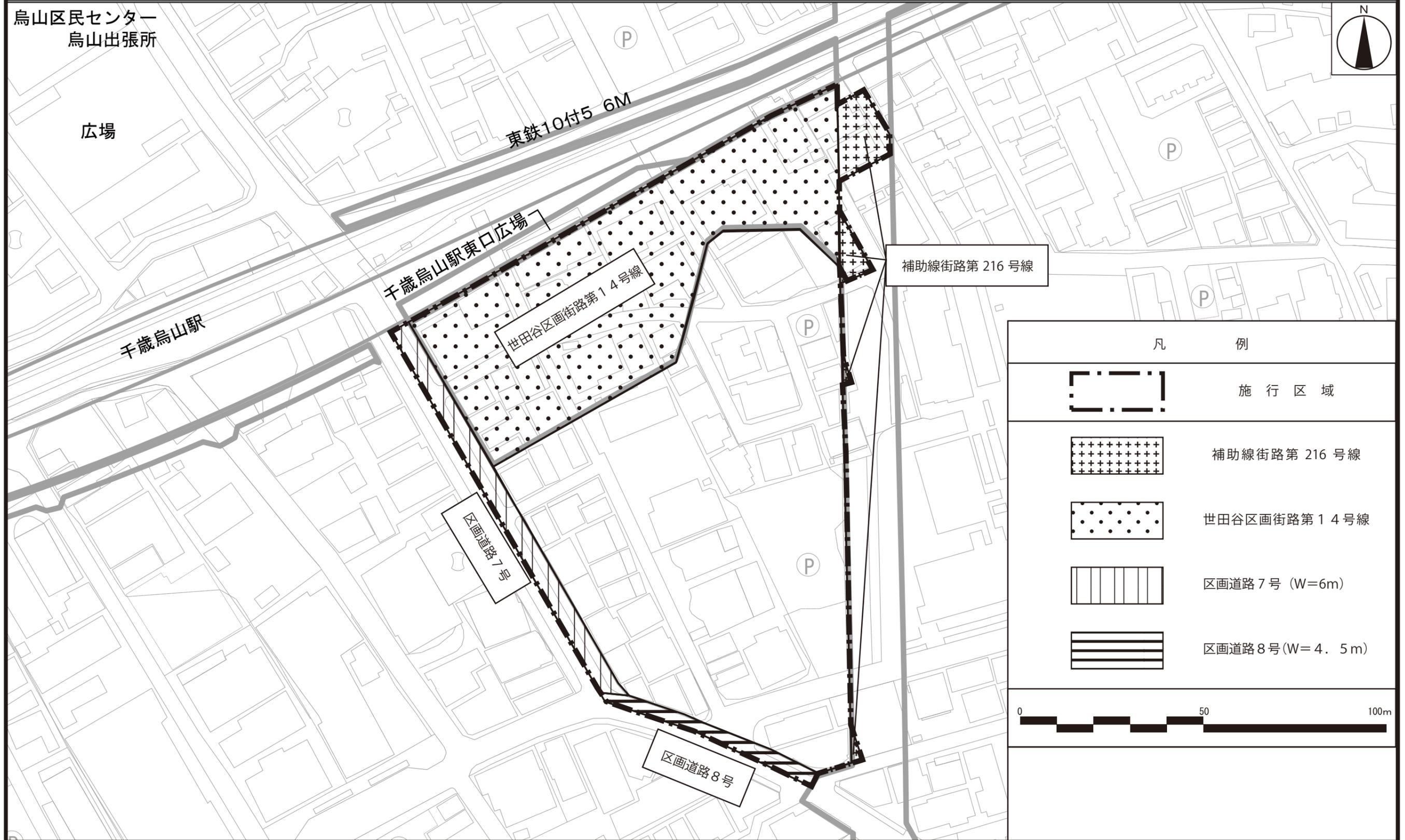
「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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

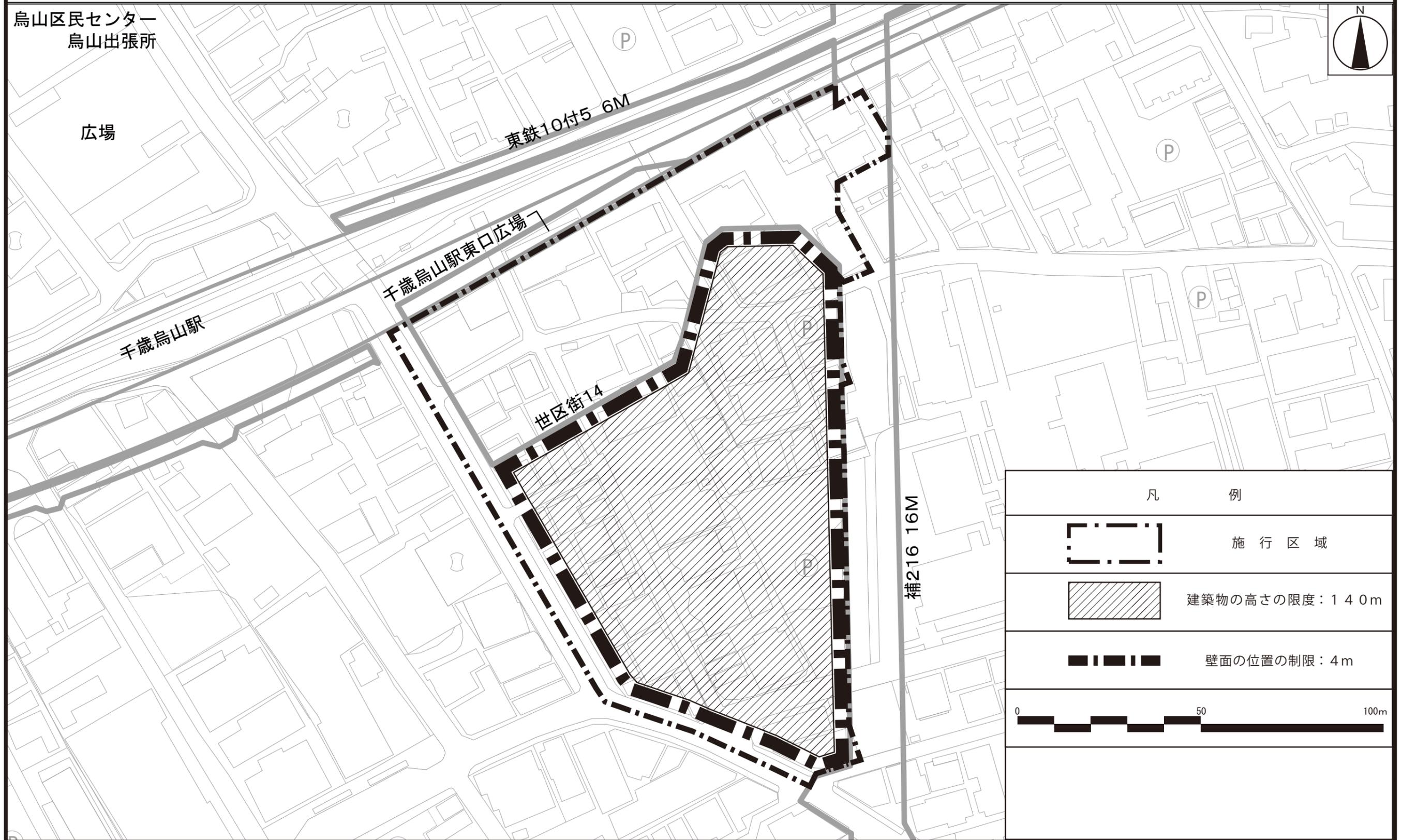
千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業 計画図2 公共施設の配置

[世田谷区決定]



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12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1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12日

都市計画の案の理由書

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」としてとともにより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幹線街路補助線街路第216号線（以下「補助216号線」という。）及び世田谷区画街路第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。）周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、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づくりを進めることとしている。

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、また、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題を抱えている。

そこで、本地区においては、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、補助216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。

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	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
	<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 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。 ア 敷地面積が500㎡未満の場合 10分の60 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 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 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 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、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12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1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12日

都市計画の案の理由書

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、整備を進める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。）及び世田谷区画街路第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。）周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、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づくりを進めることとしている。

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、また、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題を抱えている。

そこで、本地区においては、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、補助216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。

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 13.6 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>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、駅前の立地特性を活かした土地の高度利用、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>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」として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、整備を進める補助216号線及び駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、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づくりを進めるとしている。</p> <p>このような地区特性や状況を踏まえ、敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用、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。</p>

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<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。 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。
<p>地区施設の整備の方針</p>	<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>

<p>建築物等の整備の方針</p>	<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配慮する。
<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>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。</p>

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 ※			9～12m	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）				
	建築物等に関する	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

する 事項	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 ※	<p>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。</p> <p>（1）1号壁面線又は2号</p>	—	—	—	—	—	—	—

	壁面線が定められている敷地 ： 6 × 6 / 1 0 (2) 3号壁面線が定められている敷地 ： 8 × 6 / 1 0					
建築物の敷地面積の最低限度	6 0 m ² 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0.5 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。 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	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。			
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	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	—	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	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	—

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。

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。

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

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ない。

						規定は、 補助 2 1 6 号線に 面する建 築物につ いては、 1 0 m を 1 2 m、 2 0 m を 2 2 m 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、変更箇所を示す。

事項	新	旧	摘要
名称	千歳烏山駅周辺地区地区計画	千歳烏山駅周辺地区地区計画	
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>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、駅前<u>の立地特性を活かした土地の高度利用、歩行者等の安全性の確保、快適な買い物空間の形成を</u>図ることが求められている。</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」としてととも<u>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。</u></p> <p><u>また、整備を進める補助216号線及び駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、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づくりを進めるとしている。</u></p> <p>このような地区特性や状況を踏まえ、敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用、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。</p>	<p>本地区は、世田谷区の北西部、都市計画道路補助第216号線（以下「補助216号線」という。）の西側、都市計画道路補助第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>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>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」としてととも<u>に地区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。</u></p> <p>また、新たに整備を進める補助216号線と駅前広場周辺は、街の玄関口として防災力や交通結節機能を強化するとともに、市街地整備により活気とにぎわいを創出することとしている。</p> <p>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。</p>	現状を踏まえ文言の整理を行う。

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 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216号線及び駅前広場の整備にあわせ、<u>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。</u> 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。 	<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 1・B 2・B 3 補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、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。 	<p>商業地区Bを統合し、追記する。</p>
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><u>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。</u></p>	<p>駅周辺の商業地区において、沿道の壁面後退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の統合に伴い、追記する。</p>

<p>建築物等の整備の方針</p>	<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。 <p><u>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。</u></p> <p><u>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配慮する。</u></p>	<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。 	<p>商業地区Bの統合に伴い、追記する。</p>
-------------------	--	---	--------------------------

<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>		<p>建築物の敷地内においては、<u>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。</u></p>								<p>建築物の敷地内に浸透地下埋設管、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。</p>								<p>文言の整理を行う。</p>					
地区 施設 の 配置 及び 規模	道路	名称	幅員	延長	備考				名称	幅員	延長	備考				追記する。							
		区画道路7号 ※	12m	約110m	既存(一部拡幅)				区画道路7号 ※	12m	約110m	既存											
	広場	名称	面積			備考												追加する。					
		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	商業地区A1	商業地区A2	商業地区A3	商業地区B1	商業地区B2	商業地区B3	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	約4.2ha	約0.9ha	約1.6ha	約0.5ha	約0.4ha	約0.9ha	約1.6ha	約0.9ha	約1.2ha	約1.4ha	商業地区Bの統合に伴い、面積を修正する。
	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			二			—	—	—	—	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			—	—	30/10	20/10	—	—	—	—	商業地区Bの制限を削除する。

	<p>る数值)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值とする。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>						<p>る数值)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值とする。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	60㎡		—	—	—	—	60㎡		—	—	—	—	—	—	—	文言の整理を行う。
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><u>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</u></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</p>	—	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界</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。</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</p>	—	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界</p>	<p>商業地区Bの制限を追加する。</p>	

		<p>の<u>については、この限りではない。</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>2 ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</u></p>	<p>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>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。</p>				<p>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>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。</p>		
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、</p>	<p>計画図4に示す壁面線と道路境界線との区域には、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</p>	<p>計画図4に示す壁面線と道路境界線との区域には、道路面か</p>	-	-	-	<p>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</p>	-	-	-	<p>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</p>	-	-	-	<p>商業地区Bの制限を追加する。 文言の整理を行う。</p>

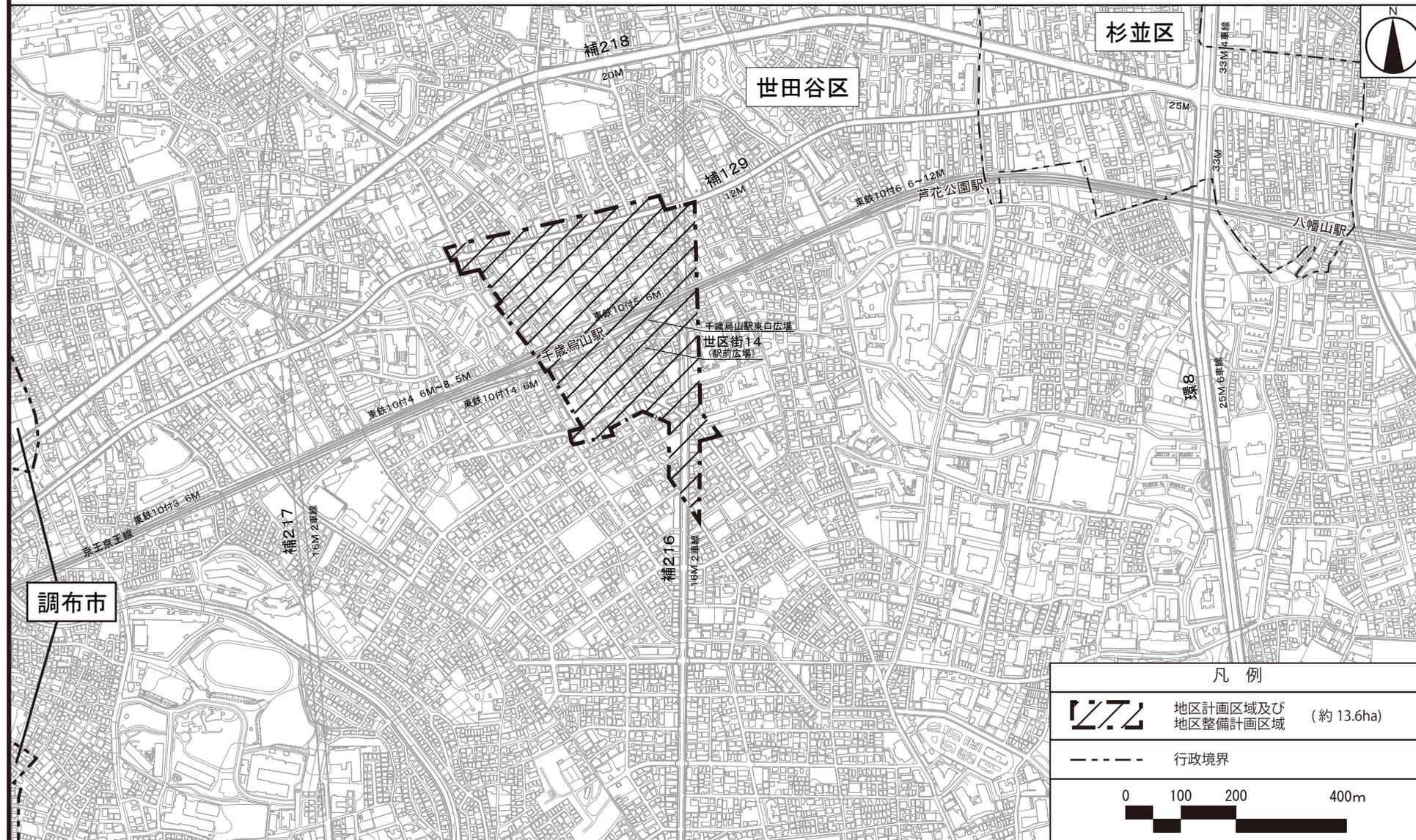
			この限りでない。	<u>げるものについて</u> <u>は、この限りではな</u> <u>い。</u> <u>1 公益上必要なも</u> <u>の</u> <u>2 歩行者の安全</u> <u>性・利便性を確保</u> <u>するためのもの</u> <u>3 地域のにぎわい</u> <u>創出に資するもの</u>	ら高さ 2. 5 m以下 の部分 に門、 フェン ス、看 板、自 動販売 機等の 通行の 妨げと なる工 作物を 設置し てはな らない。 た だし、 公益上 必要な ものにつ いては、 この限り でない。				益上必要なものにつ いては、この限りでな い。				の土地 の区域 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	1 区画道路3号又は5号に接する敷地の建築物の高	—	<u>1 4 0 m</u> <u>階段室、昇降機</u> <u>塔その他これらに</u> <u>類する建築物の屋</u> <u>上部分の水平投影</u> <u>面積の合計が当該</u> <u>建築物の建築面積</u> <u>の1/8以内の場合</u>	—	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	—	1 区画道路2号、3号、5号又は6号に接する敷地	1 区画道路3号又は5号に接する敷地の建築物の高	—	—	1 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路	1 4 5 m 2 建築物の各部分の高さは、当該部分	—	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	—	商業地区Bの制限を修正する。

<p>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、前項の規定は適用しない。</p>	<p>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、前項の規定は適用しない。</p>	<p>合においては、その部分の高さは、<u>12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</u></p>		<p>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、当該真北方向の水平距離から8mを減じたものの0.6</p>	<p>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に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認められたものについては適用しない。</p>	<p>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、前項の規定は適用しない。</p>	<p>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、前項の規定は適用しない。</p>	<p>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、当該真北方向の水平距離から8mを減じたものの0.6</p>	<p>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1.25倍に5m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</p>	<p>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、当該真北方向の水平距離から8mを減じた</p>	<p>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に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認められたものについては適用しない。</p>							
---	--	---	--	--	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

東京都計画地区計画
千歳烏山駅周辺地区地区計画

位置図

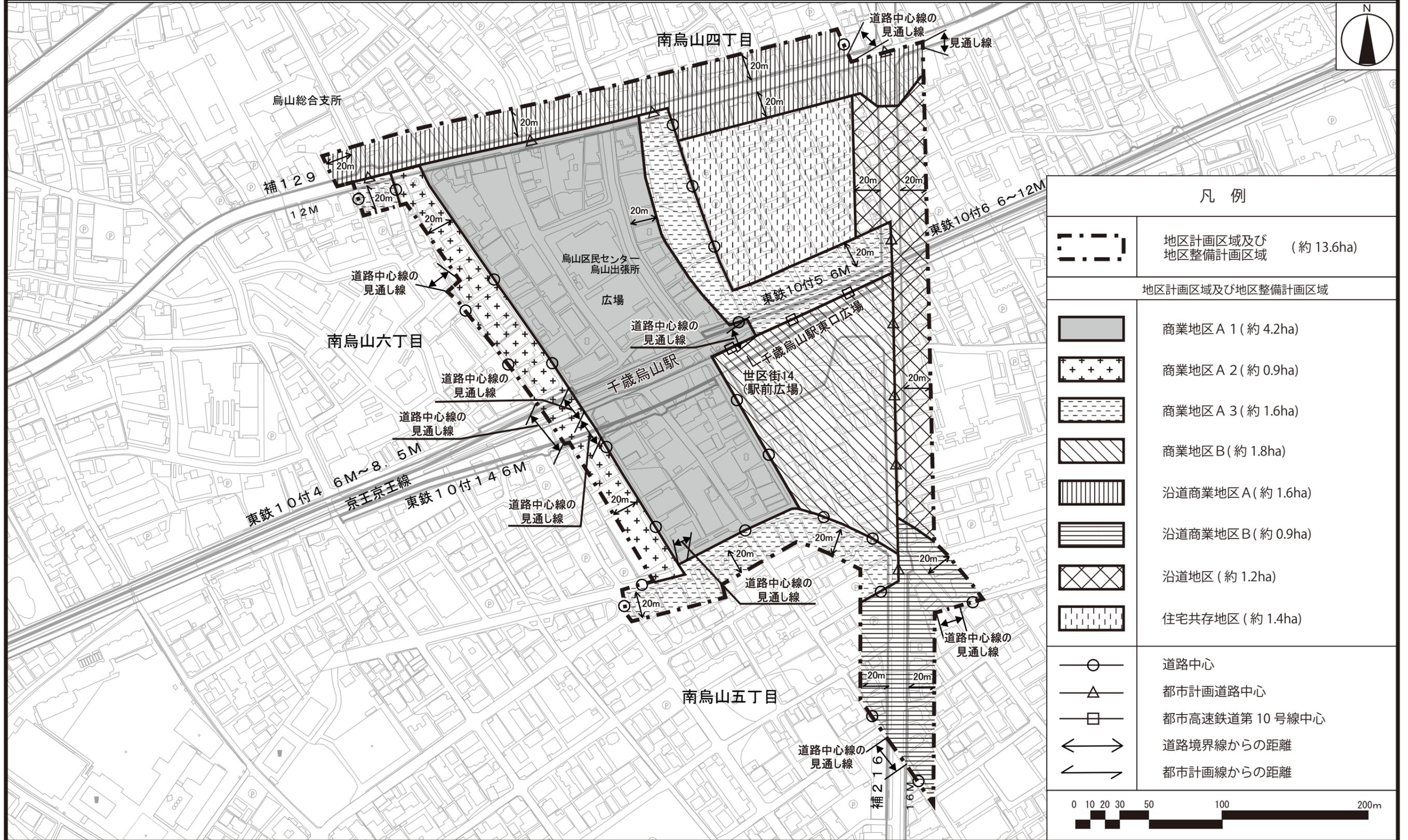
[世田谷区決定]



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12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 1

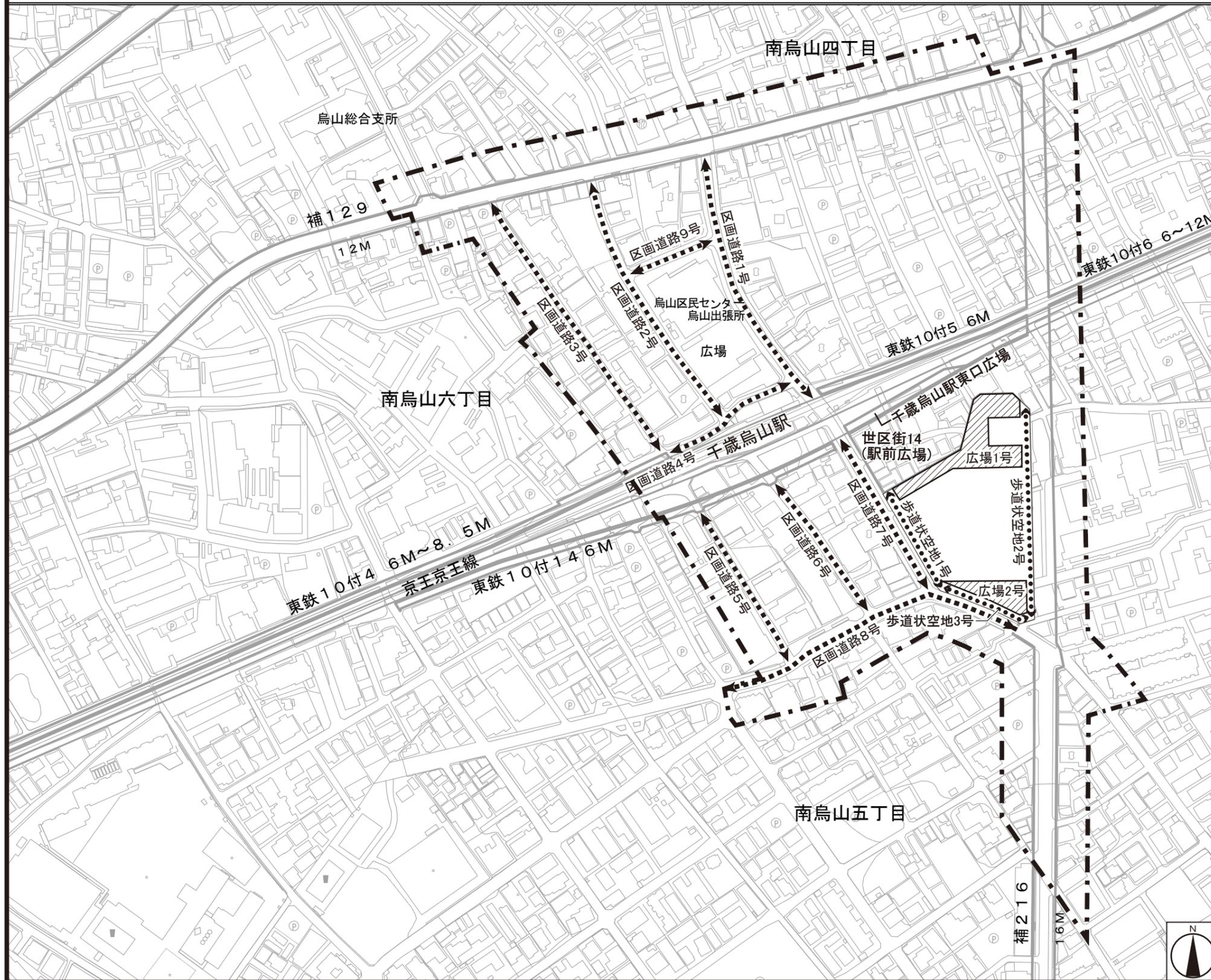
[世田谷区決定]



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12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]

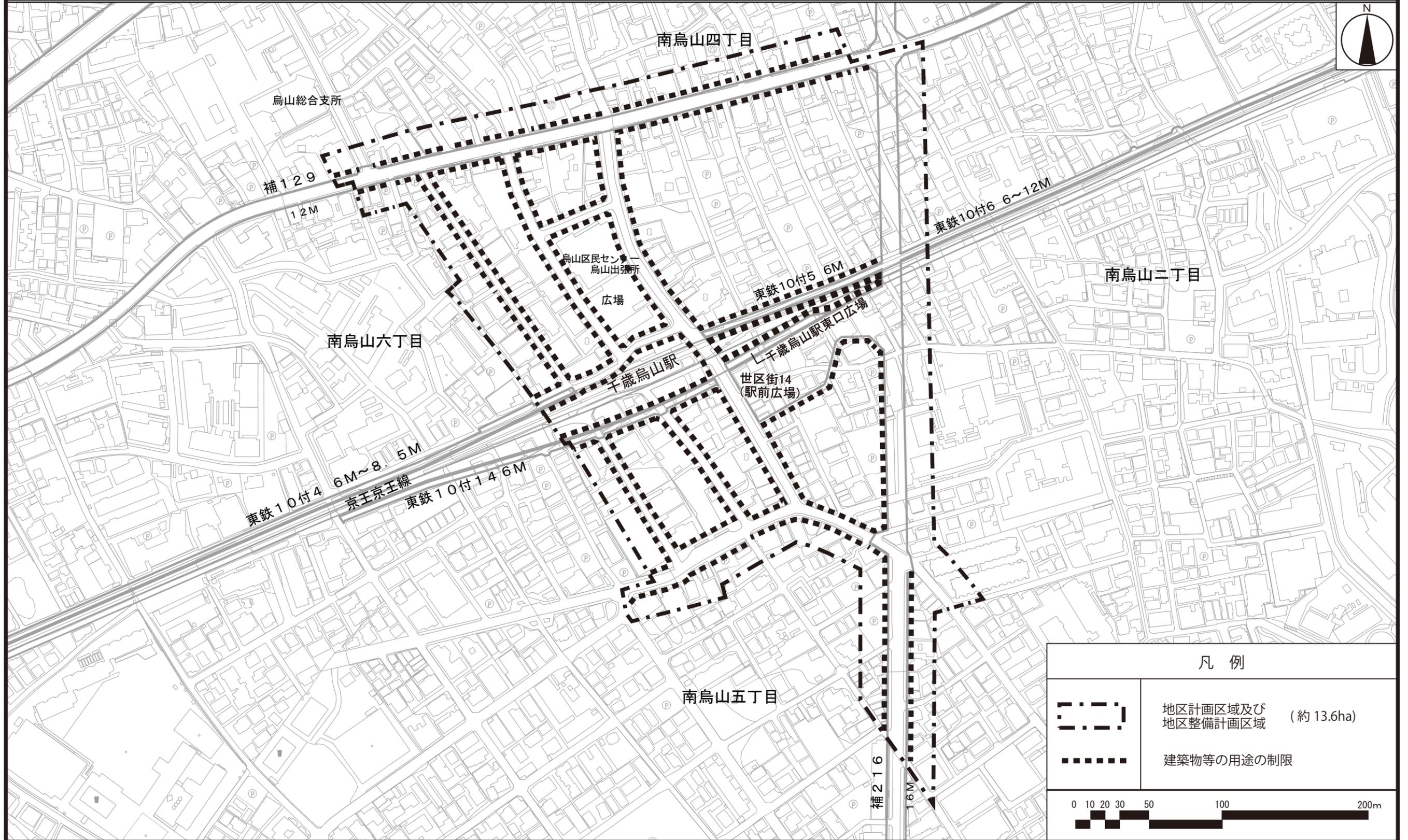


凡例			
	地区計画区域及び地区整備計画区域 (約13.6ha)		
地区施設の配置及び規模			
	区画道路		
名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	9~12m	約180m	既存
区画道路2号	6m	約180m	既存
区画道路3号	4m	約190m	既存
区画道路4号	6m	約90m	既存
区画道路5号	4~6m	約110m	既存
区画道路6号	6m	約100m	既存
区画道路7号	12m	約110m	既存(一部拡幅)
区画道路8号	8~23m	約210m	既存
区画道路9号	7~8m	約60m	既存
	広場		
名称	面積	備考	
広場1号	約1,700㎡	新設 (壁面後退区域の一部、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1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12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]



凡例

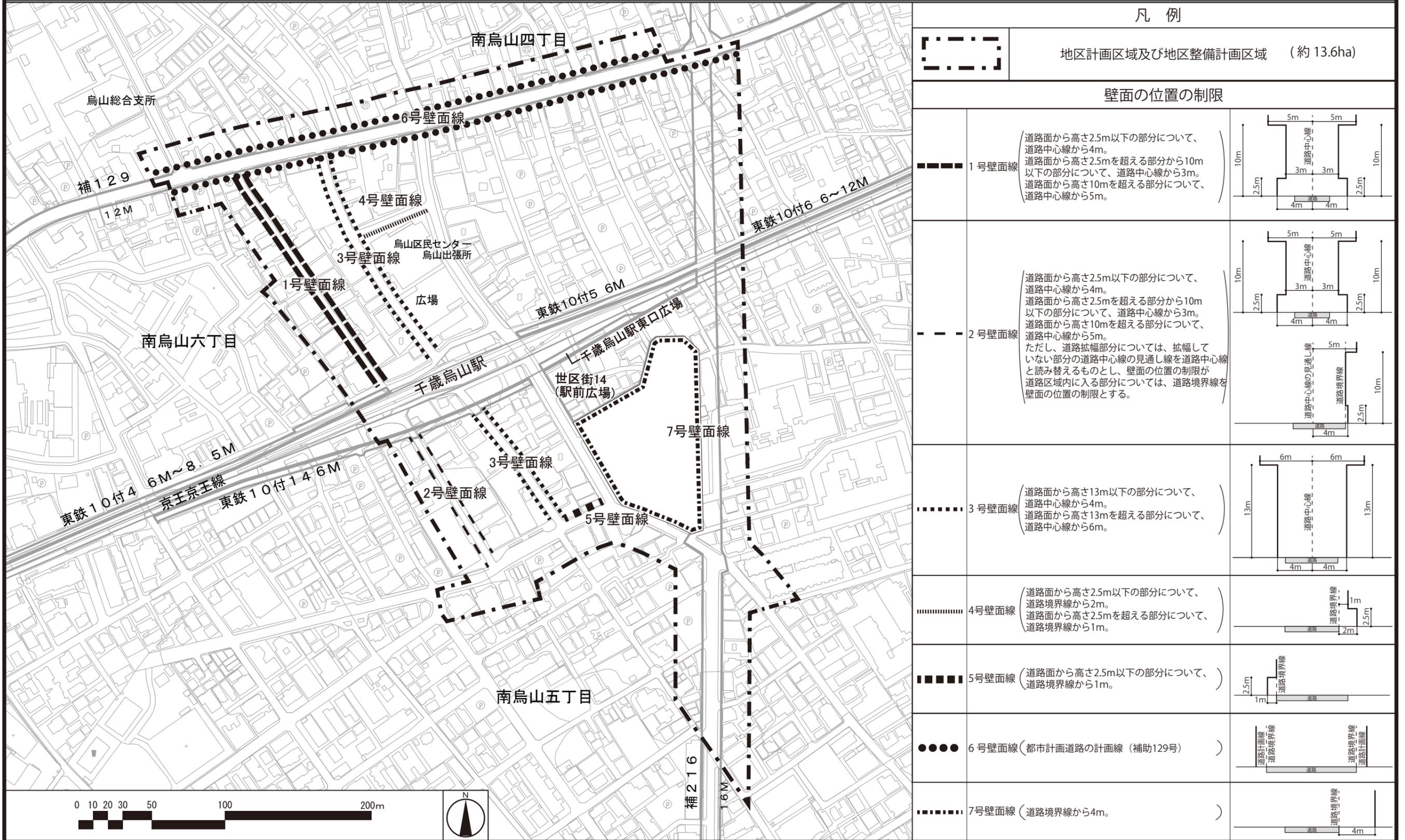
	地区計画区域及び地区整備計画区域 (約13.6ha)
	建築物等の用途の制限

0 10 20 30 50 100 200m

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12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)

壁面の位置の制限

<p>1号壁面線</p> <p>(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。)</p>	
<p>2号壁面線</p> <p>(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。)</p>	
<p>3号壁面線</p> <p>(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。)</p>	
<p>4号壁面線</p> <p>(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。)</p>	
<p>5号壁面線</p> <p>(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。)</p>	
<p>6号壁面線 (都市計画道路の計画線 (補助129号))</p>	
<p>7号壁面線 (道路境界線から4m。)</p>	

この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12日

都市計画の案の理由書

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、整備を進める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。）及び世田谷区画街路第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。）周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、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づくりを進めることとしている。

また、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ている。

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、また、歩行者及び自動車の交錯等、交通環境の課題を抱えている。

こうしたことから、本地区においては、敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用、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」の形成をめざすため、地区計画を変更する。

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画を次のように変更する。

※変更箇所を下線で示す

名 称	千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画
位 置	南烏山二丁目、南烏山四丁目、南烏山五丁目、南烏山六丁目、上祖師谷一丁目、粕谷四丁目、給田二丁目及び給田三丁目各地内
面 積	約 88.6 ha
基本方針	京王線の連続立体交差事業を契機に、防災性の向上や商業地の更なる魅力創出、住宅地のみどりの保全等を推進し、魅力あふれる安全で快適な千歳烏山駅周辺地域の街づくりを進める。
街づくりの 目標	<p>千歳烏山駅周辺地域においては、駅を中心とした駅前地域とその後背に広がる駅前周辺地域に区分し、その上で用途地域等を踏まえながら街づくりを誘導していく。</p> <p>[駅前地域]</p> <p>本地域は、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>本地域では、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、<u>駅前の立地特性を活かした土地の高度利用</u>、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>世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、本地域を商業・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。<u>また、整備を進める補助216号線及び駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により、防災力や交通結節機能の強化を図り、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づくりを進めるとしている。</u></p> <p>このような地区特性や状況を踏まえ、<u>敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用</u>、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> <p>[駅前周辺地域]</p> <p>駅前周辺地域の住宅地については、連続立体交差事業による南北市街地の移動の円滑化や駅前の利便性向上に伴い、さらなる魅力の向上が期待されている。一方で一部の区域においては、道路幅員が狭く住宅が建て込んでいることから、細街路の改善にあわせて、安全でみどり豊かな落ち着いたきのある良好な住環境が維持・保全された街をめざす。</p>

<p>土地利用の方針</p>	<p>駅前地域や駅前周辺地域の特性に応じて土地利用の方針を定める。</p> <p>[駅前地域]</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 商業地区B 補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>[駅前周辺地域]</p> <p>9 沿道商業地区C 店舗と住宅に配慮した市街地の形成を図る。</p> <p>10 幹線沿道地区 集合住宅や商業・業務施設等を誘導するとともに、後背の住宅地に配慮し、幹線沿道にふさわしい防災性の高い沿道市街地の形成を図る。</p> <p>11 住宅地区 みどり豊かな住環境を維持・保全し、周辺の街並みに配慮した住宅地の形成を図る。</p>
----------------	---

道路・交通施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 住環境の維持・保身に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図る。 2 道路は、ユニバーサルデザインに配慮しながら歩行者の回遊性や利便性を高め、誰もが安全に通行できる空間の確保を図る。 3 自転車利用環境の向上のために、鉄道事業者と連携し自転車等駐車場の整備を図る。 4 幅員 4mに満たない狭あい道路の解消を図る。
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、住宅共居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。 <p><u>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。</u></p> <p><u>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配慮する。</u></p>
みどりの方針	<p>みどり豊かで潤いのある市街地を形成するため、既存樹木等のみどりの保全や新たな緑化を推進する。</p>
その他の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 壁面の位置の制限を定める区域の道路に面する部分は、道路面との段差を可能な限り小さくし、歩行者が容易に通行できるバリアフリーに配慮した構造とする。 2 建築物の敷地内においては、<u>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</u>

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。

3 無電柱化の推進をめざす。

整備計画

位置		南烏山二丁目、南烏山四丁目、南烏山五丁目、南烏山六丁目、上祖師谷一丁目、粕谷四丁目、給田二丁目及び給田三丁目各地内										
面積		約88.6ha										
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	9～12m	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)								
歩行者回遊通路		<p>1 商店街の回遊性を向上させるため、東西方向の歩行者動線の整備を目指し回遊通路の確保を誘導する。</p> <p>2 通路は、建築物の内側を通るインナー通路形式や敷地内で建築物の外側を通るオープン通路形式またはその複合形式とし、幅員は幅2.0m以上とする。</p>										
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	沿道商業地区C	幹線沿道地区	沿道地区	住宅共存地区	住宅地区
	面積	約4.2ha	約0.9ha	約1.6ha	約1.8ha	約1.6ha	約0.9ha	約4.1ha	約3.2ha	約1.2ha	約1.4ha	約67.7ha
建築物及び工作物に関する事項	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	<p>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。</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	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	<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><u>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。</u></p> <p><u>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</u></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</p>	—	—	—	—	<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0.5m以上とす</p>	—	

		2 ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの	図4に示す壁面線を越えて建築してはならない。						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	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2.5m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。	<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> <p><u>1 公益上必要なもの</u></p> <p><u>2 歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの</u></p> <p><u>3 地域のにぎわい創出に資するもの</u></p>	<p>計画図4に示す壁面線と道路境界線との区域には、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</p>	-	-	-	-	-	-

建築物等の高さの最高限度	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	—	<p>140m</p> <p><u>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、1.2mまでは当該建築物の高さに算入しない。</u></p>	りでない。	—	<p>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1.25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、当該真北方向の水平距離から8mを</p>	—	—	<p>1 25m</p> <p>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。</p>	—	—
--------------	---	--	---	---	-------	---	---	---	---	---	---	---

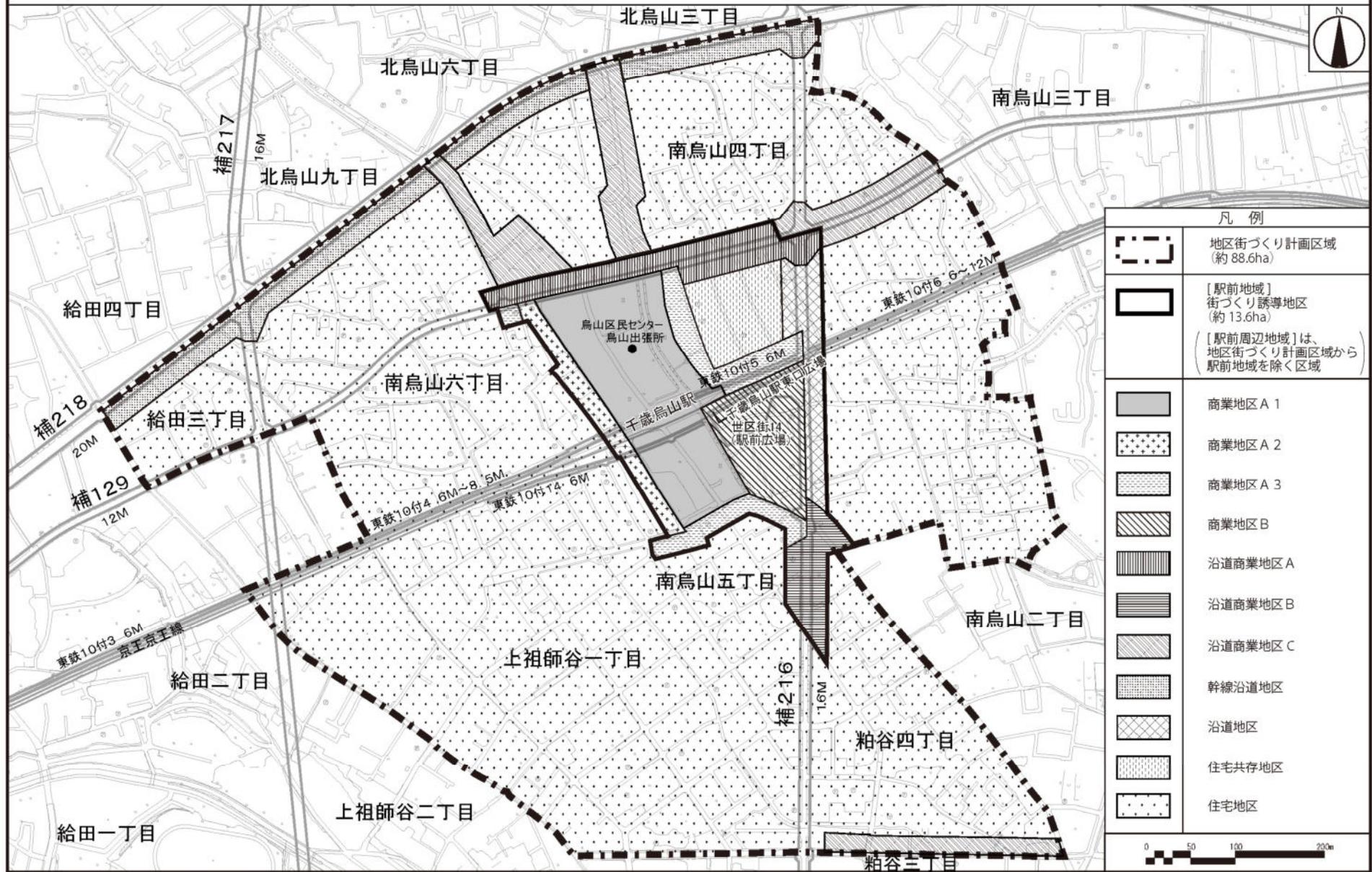
	場合を除く。)の場合、前項の規定は適用しない。				減じたものの0.6倍に2.0mを加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、補助216号線に面する建築物については、1.0mを1.2m、2.0mを2.2mに読み替えて適用する。					
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態、色彩、意匠は、周辺環境と調和したものとする。 2 屋外広告物等の形態、色彩、意匠は、周辺の街並みに配慮したものとする。									
	3 軒、ひさし、手すり、戸袋、出窓、階段、からぼり(ドライエリア)その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設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	—	—	—	—	—	—	—	—	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。																					
	建築物の構造の制限	補助216号線に面する建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。																													
緑化の整備事項	樹木の保全と緑化の推進	—	—	—	—	—	—	—	—	<p>既存樹木の保全に努める。 敷地面積と建蔽率に応じた緑化に努める。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="3">建蔽率</th> </tr> <tr> <th>50%</th> <th>60%</th> <th>70%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">敷地面積</th> <th>100㎡未満</th> <td>中木2本</td> <td colspan="2">中木1本</td> </tr> <tr> <th>100㎡以上</th> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <th>150㎡未満</th> <td>中木3本</td> <td colspan="2">中木2本</td> </tr> </tbody> </table> <p>※建蔽率とは、法第53条第1項並びに同条第3項第1号（同号に規定する防火地域内にある同号イに該当する建築物に係る部分に限る。）（同条第7項の規定により適用さ</p>			建蔽率			50%	60%	70%	敷地面積	100㎡未満	中木2本	中木1本		100㎡以上				150㎡未満	中木3本	中木2本	
		建蔽率																													
		50%	60%	70%																											
敷地面積	100㎡未満	中木2本	中木1本																												
	100㎡以上																														
	150㎡未満	中木3本	中木2本																												

										れる場合を含む。)及び第2号の規定により適用される建蔽率とする。 ※敷地が、2以上の建蔽率の異なる区域にわたる場合は、面積の最も大きい区域の建蔽率とする。
その他の整備事項	狭あい道路の整備	1 後退部分については、原則として建築基準法に規定する道路の境界線にあわせて側溝等を整備する。 2 後退部分及び隅切り部分は、道路の機能を阻害するようなプランター置き場、駐車場又は駐輪場等として使用せず、門、フェンス、車止め又は自動販売機等の工作物を設置しない。								
	雨水貯留浸透施設の設置	建築物の敷地内に浸透地下埋設管、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。								

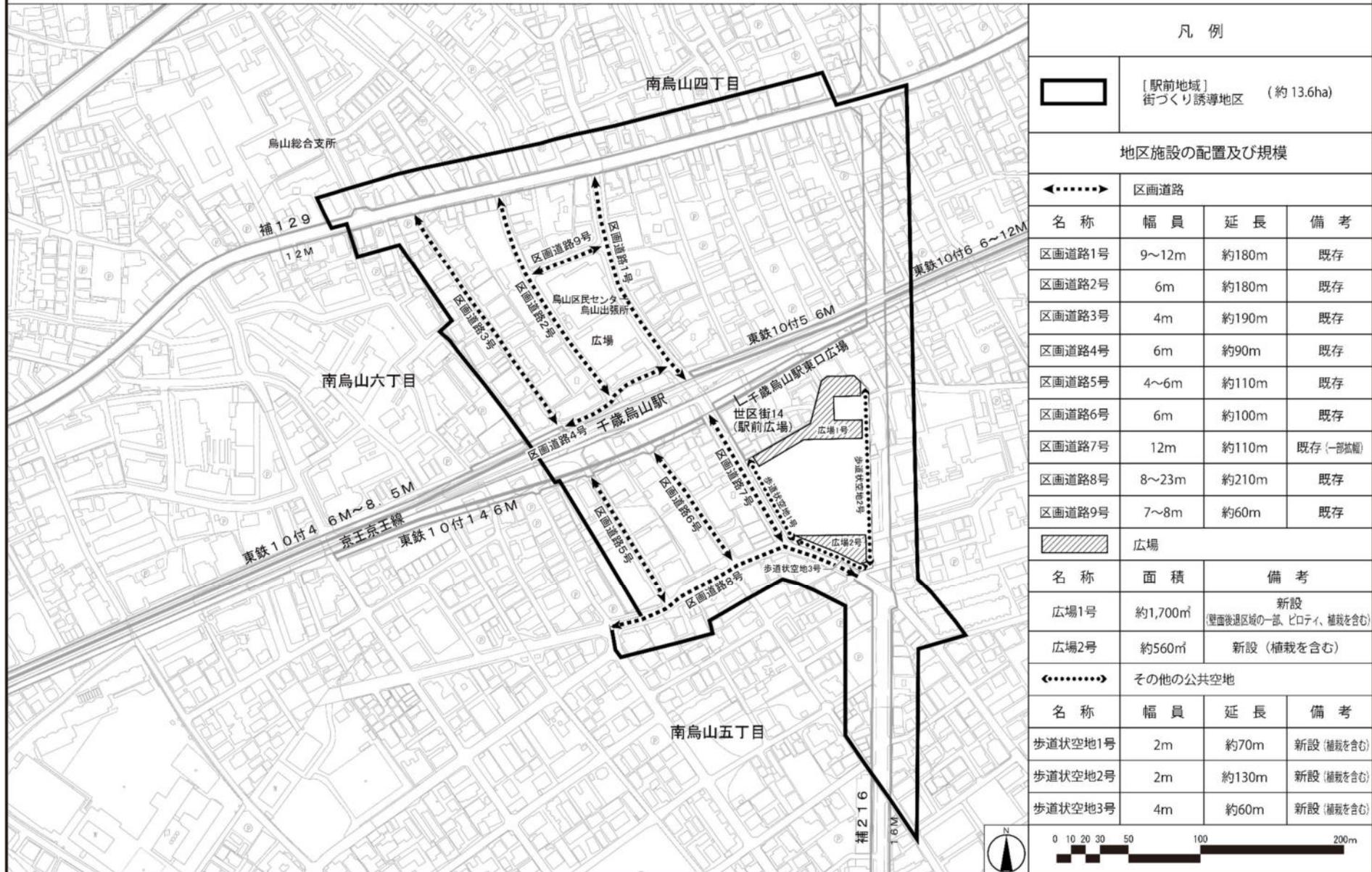
理由：[駅前周辺地域] 敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざし、地区街づくり計画を変更する。

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 計画図1



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12日

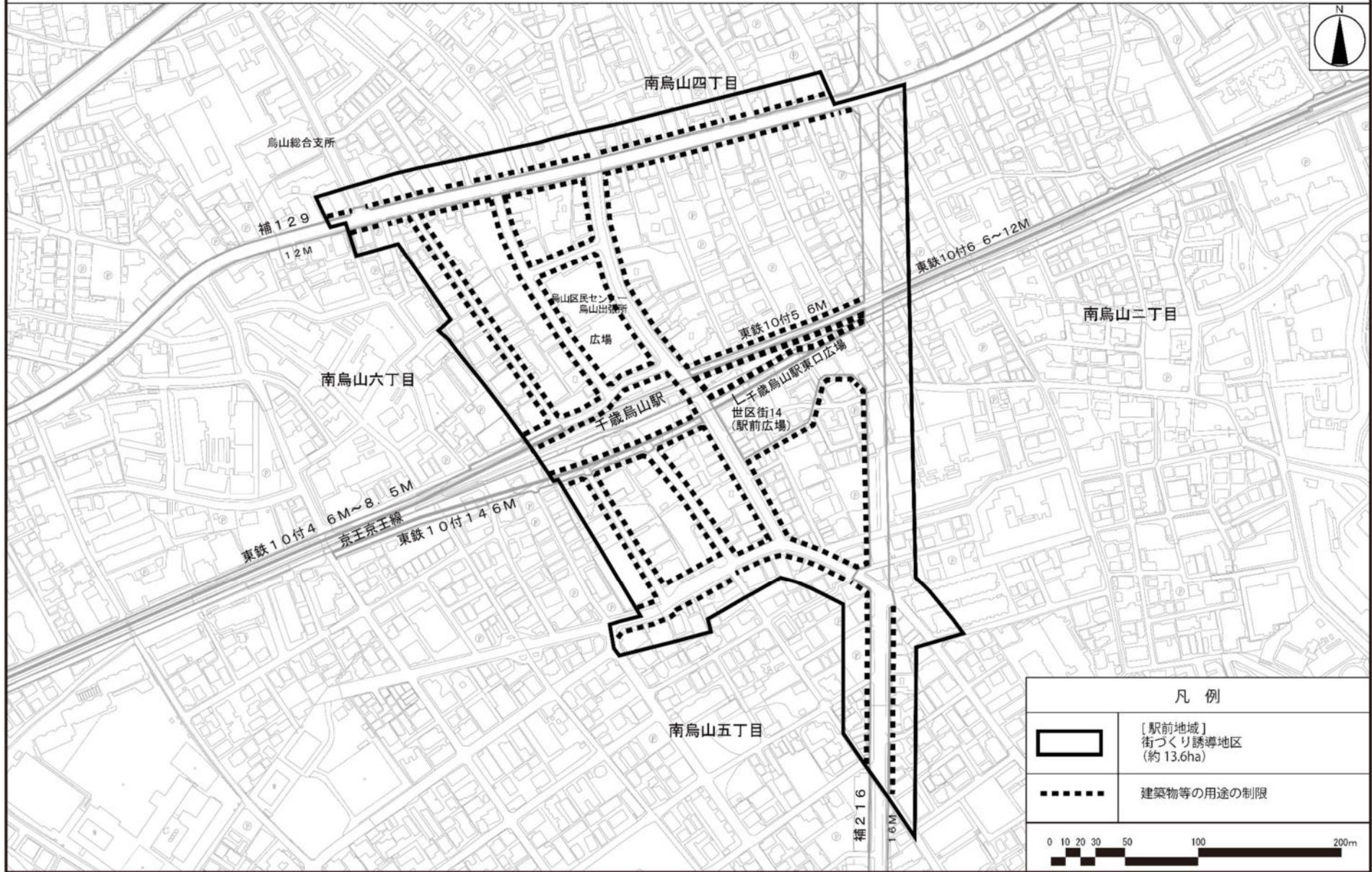
千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 計画図2



凡 例			
	[駅前地域] 街づくり誘導地区 (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)

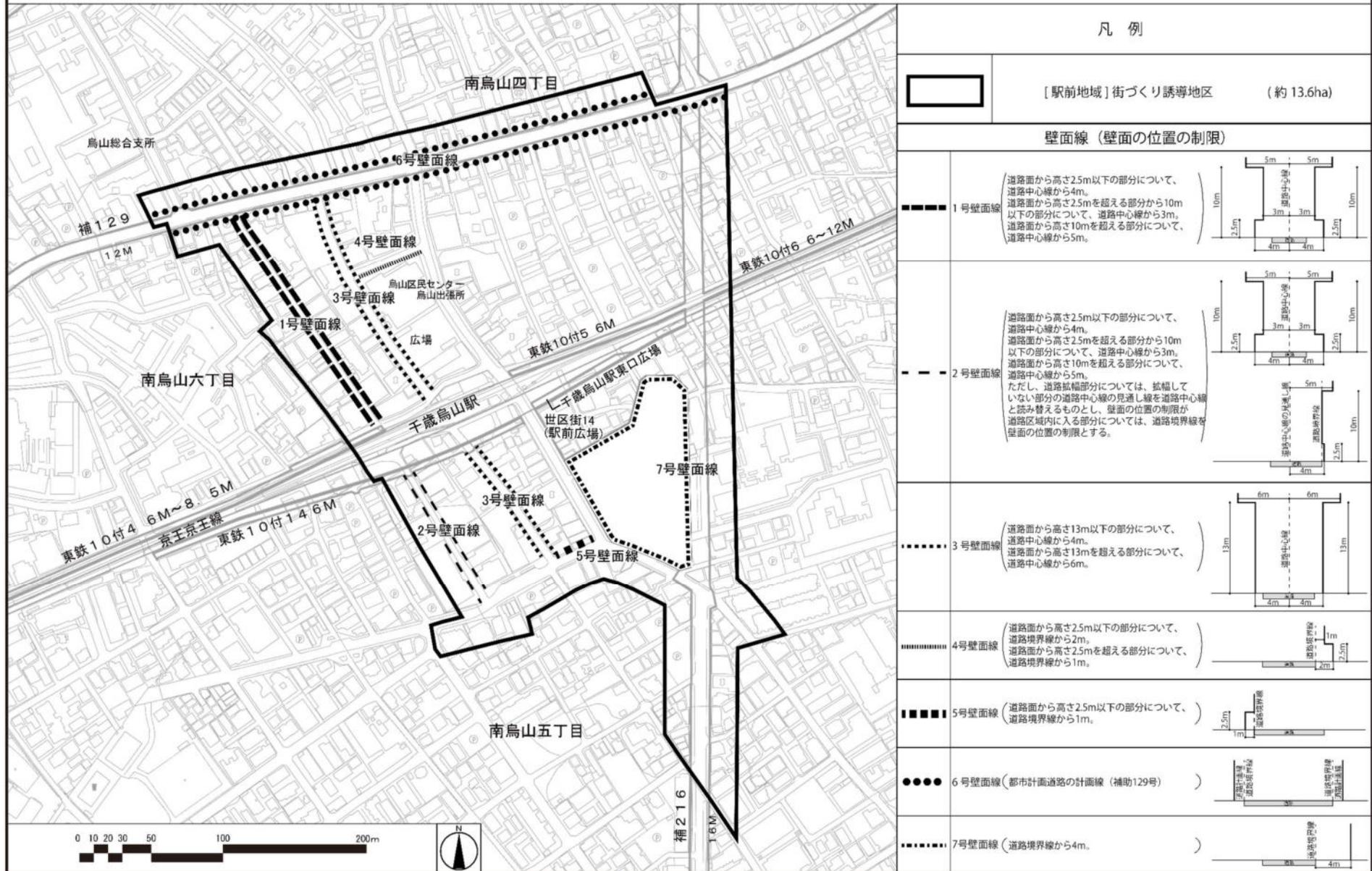
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交第66号 令和8年2月12日

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 計画図3



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12日

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 計画図4

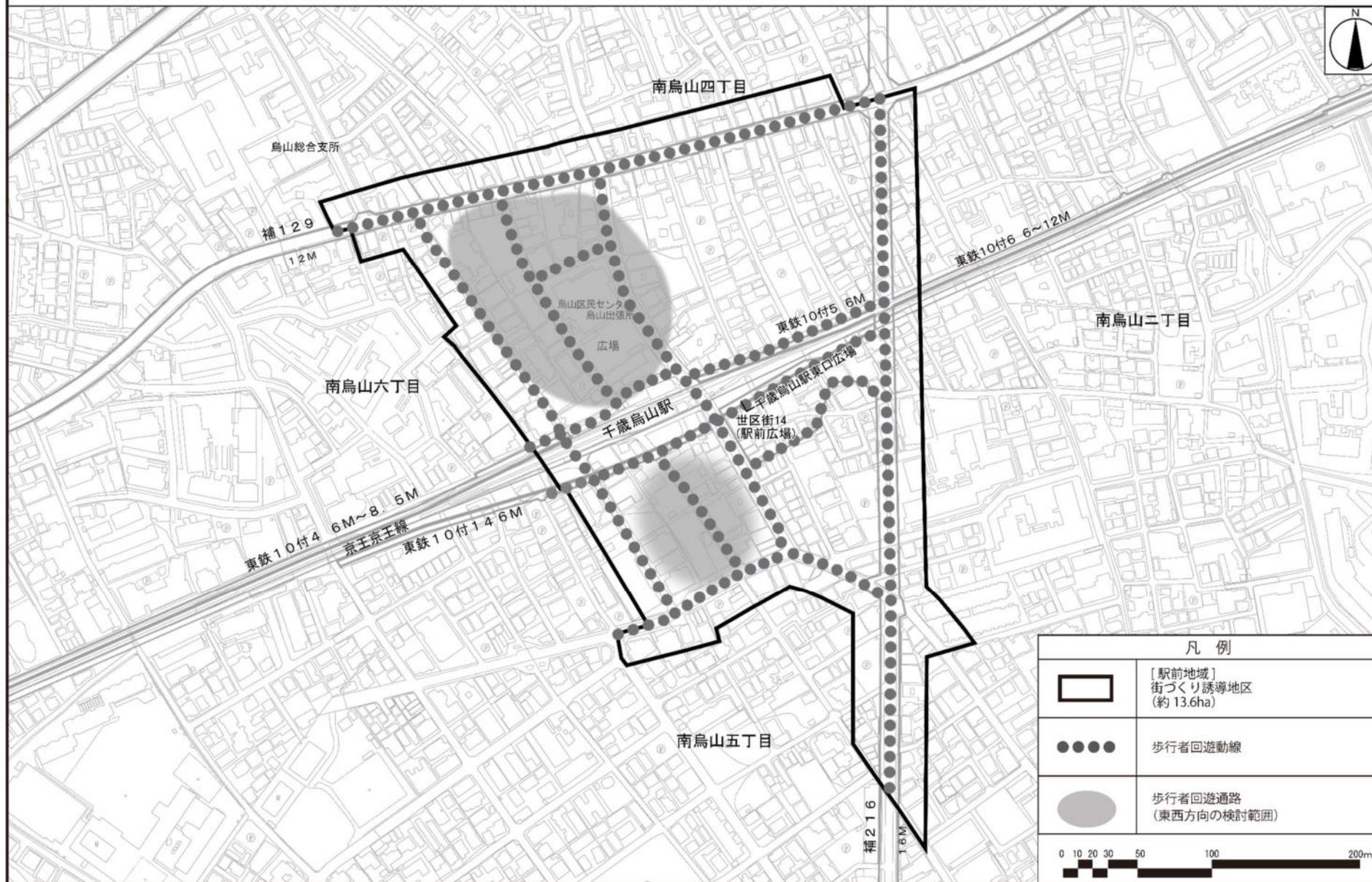


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12日

凡例

	[駅前地域]街づくり誘導地区 (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。

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画 方針附図



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
 (承認番号) 7都市基交訓第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12日