
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)

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)

東京都市計画地区計画の変更

(千歳烏山駅周辺地区)

千歳烏山駅周辺地区における これまでの都市計画の動きについて

千歳烏山駅周辺地区における都市計画等の経緯

- 昭和41年 (1966年) **補助216号 都市計画決定**
- 昭和44年 (1969年) **京王線連続立体交差事業 都市計画決定**
- 平成19年 (2007年) 駅周辺地区街づくり協議会 設立
- 平成23年 (2011年) 協議会が地区街づくり計画(原案)を区へ提出
連続立体交差事業 都市計画決定(変更)
- 平成24年 (2012年) **駅前広場 都市計画決定**
- 平成26年 (2014年) **駅前広場・補助216号線・連続立体交差事業 事業認可**
駅周辺地区街づくり構想 策定
- 平成30年 (2018年) 連続立体交差事業 工事着手(一部の工区)
- 令和3年 (2021年) **地区計画及び関連都市計画 決定**
地区街づくり計画 決定



街づくりについての意見交換の様子



地区計画
(令和3年策定)



地区街づくり計画
(令和3年策定)



地区街づくり構想
(平成26年策定)

千歳烏山駅周辺の都市計画の動き



駅前広場南側地区における街づくりの経緯について

千歳烏山駅周辺の都市計画の動き

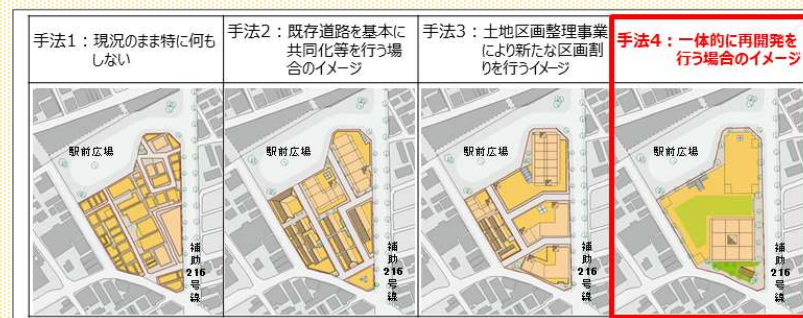


駅前広場南側地区における街づくりの経緯

平成26年
(2014年)

駅前広場南側地区連絡会

- ・ 南側地区における街づくりの手法等の検討
- ・ 権利者アンケート、ヒアリングの実施
- ・ 約半数の権利者が一体的に再開発を行うことを選択



平成28年
(2016年)

街づくり勉強会設立

- ・ 権利者が中心となり再開発事業の仕組みや特徴等について検討
- ・ 街の課題等を踏まえた街づくりの方向性を検討
- ・ 駅前広場を含む再開発事業を活用したまちづくりの検討へ進めていく

権利者アンケート、ヒアリングについて

令和2年
(2020年)

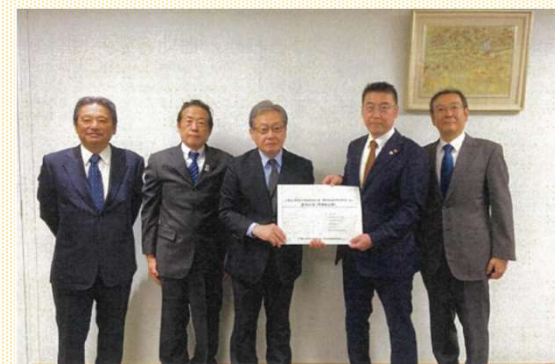
まちづくり準備会 設立

- ・ 駅前広場を含む一体の区域で駅前拠点整備に向けたまちづくりの方向性を検討
- ・ 再開発事業を活用した千歳烏山駅前のまちづくり方針、整備の方向性、機能イメージなどを検討
- ・ 「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を策定

令和4年
(2022年)

再開発準備組合設立

- ・ 権利者主体の準備組合が円滑に活動できるように事業協力者を選定
- ・ 都市計画に向けた基本計画案の検討
- ・ 権利者への同意
- ・ 第1種市街地再開発事業に関する都市計画（準備組合案）のとりまとめ



準備組合案提出の様子

令和7年
(2025年)

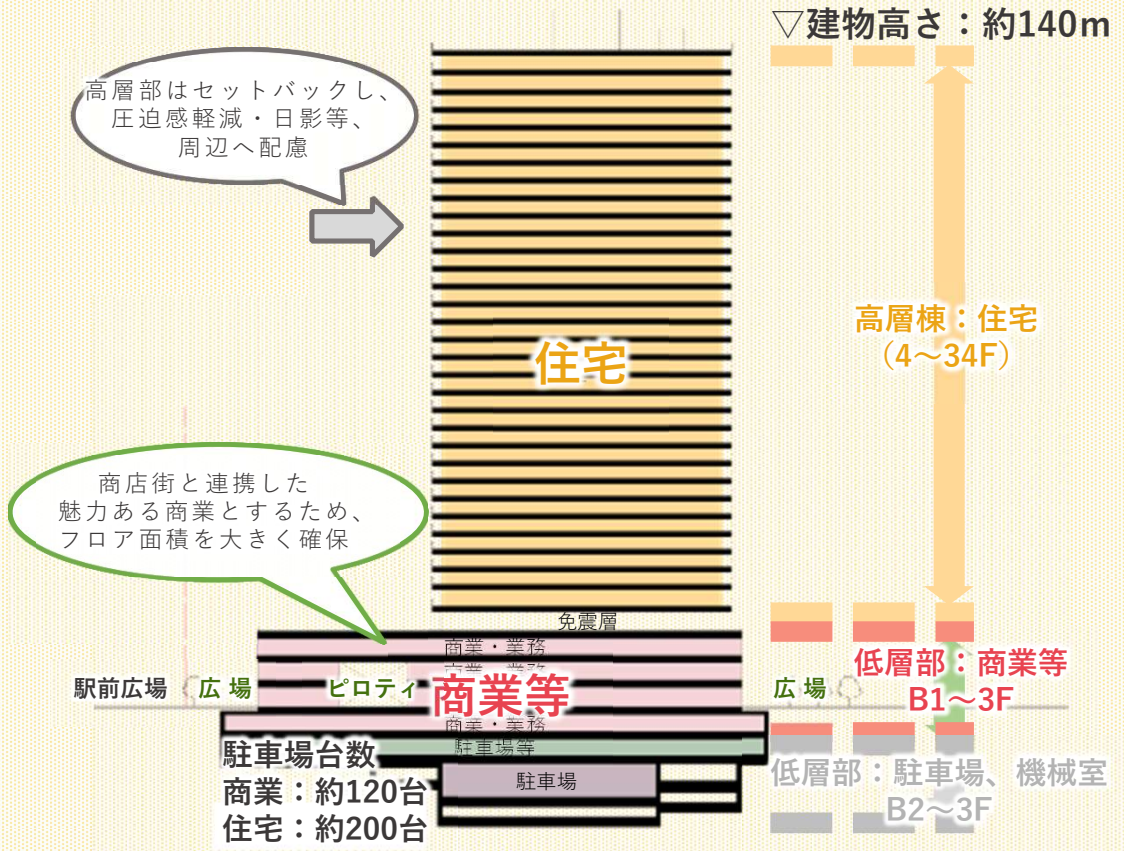
市街地再開発事業準備組合案提出

- ・ 再開発準備組合から区に準備組合案を提出

市街地再開発事業

準備組合案

断面イメージ



鳥瞰イメージ



現時点でのイメージです。
今後の協議等で変更する可能性があります。

■再開発事業を活用する基本的な考え方

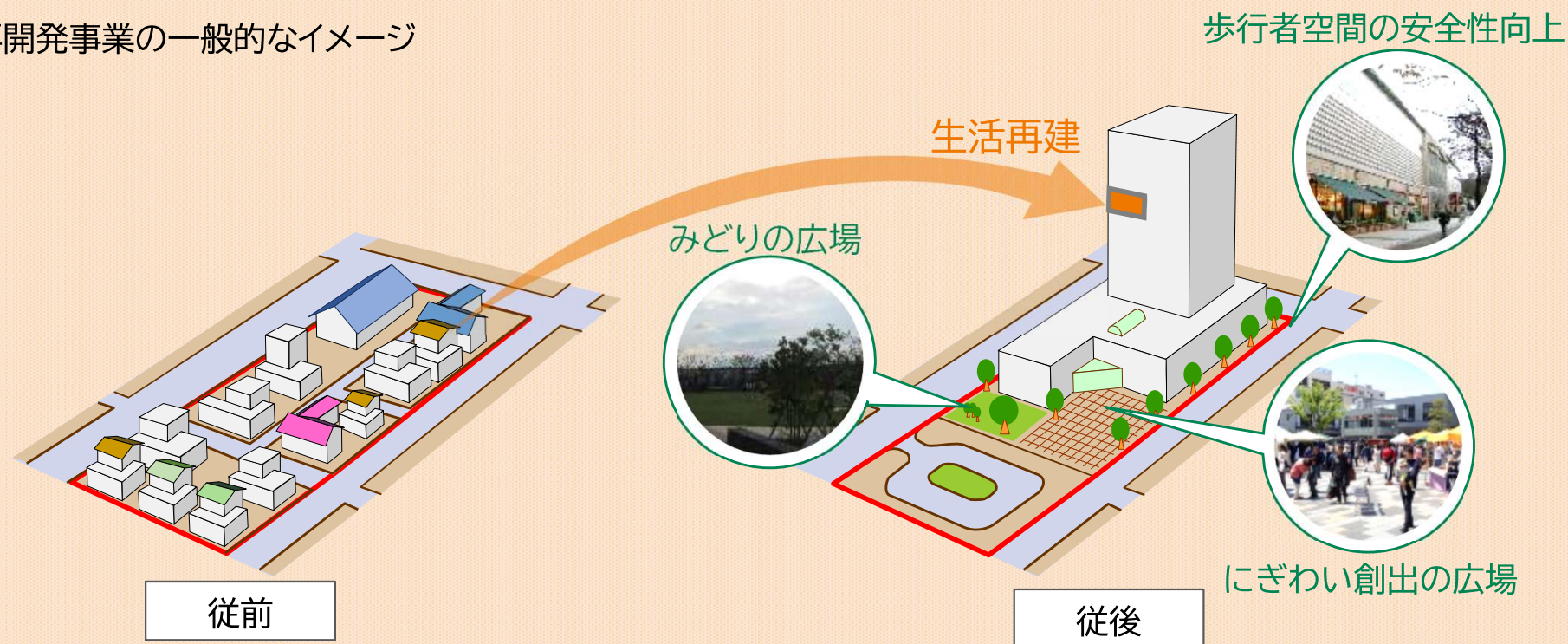
① 権利者が主体となった地域課題の解決に向けた魅力的な駅前の実現

- ▶ にぎわい・みどりを創出する広場の整備
- ▶ 壁面後退による歩行者空間の安全性向上
- ▶ 千歳烏山の魅力向上

② 権利者の営業・居住を継続することを実現(生活再建)

- ▶ 駅前広場を含めた一体的な再開発

図:再開発事業の一般的なイメージ



「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を基に作成

■ 駅前広場南側地区における街づくりの情報発信等の対応

【報告会】



令和7年1月23日：38名
令和7年1月26日：42名

【説明会】



令和7年6月14日：53名
令和7年6月19日：47名

【オープンハウス】



令和7年5月17日
：約80名

【素案説明会】



令和7年9月3日：82名
令和7年9月6日：85名

【情報交換会】



令和7年11月15日：79名
令和7年12月13日：77名



令和7年7月28日～8月2日
：約80名

■素案説明会における主なご意見・ご質問

①都市計画の素案について

- ・変更前と変更後の比較ができないので変更前と変更理由をしりたい。
- ・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。

②市街地再開発事業等について

- ・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ともできると思う。
- ・補助金の財源についてどう考えているのか。
- ・地区内で事業を営んでいるが、説明がない。どうなっているのか。
- ・地区内の反対の方がずっと反対するなら強制退去させるのか。
- ・再開発ビルの商業部分の用途などは、区が関与できないのか。
- ・下北沢や明大前のように対話で街づくりについて考える場にしてほしい。
- ・まちづくりフォーラムと今回の都市計画のリンクはどうなっているか。
- ・10年もあってなぜ途中で一般公開されなかったのか。
- ・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。

③その他

- ・駅前広場にはバス停やタクシー乗り場ができるのか教えてほしい。

■都市計画の決定・変更

① 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定

【再開発の大枠の決定】

- ・再開発事業を行う区域・面積
- ・公共施設（道路）の配置と規模
- ・建築物を建築できる範囲（建築面積、延べ面積、高さの限度、敷地面積の最低限度など）

② 東京都市計画高度利用地区の変更

【建築物の規模の大枠の決定】

- ・地区の区域・面積
- ・建築物を建築できる範囲（容積率、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限など）

③ 東京都市計画地区計画の変更

【地区の方針や目標や建物の建て方のルールの変更】

第一種市街地再開発事業の決定について

1. 上位計画との整合及びその効果

■東京都の上位計画や方針等の位置づけ

① 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

新都市生活創造域「地域の拠点」



◇ 「地域の拠点」の千歳烏山の将来像

道路と鉄道との立体交差化に併せ、駅前広場や道路整備による交通結節点の機能強化が図られるとともに、**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

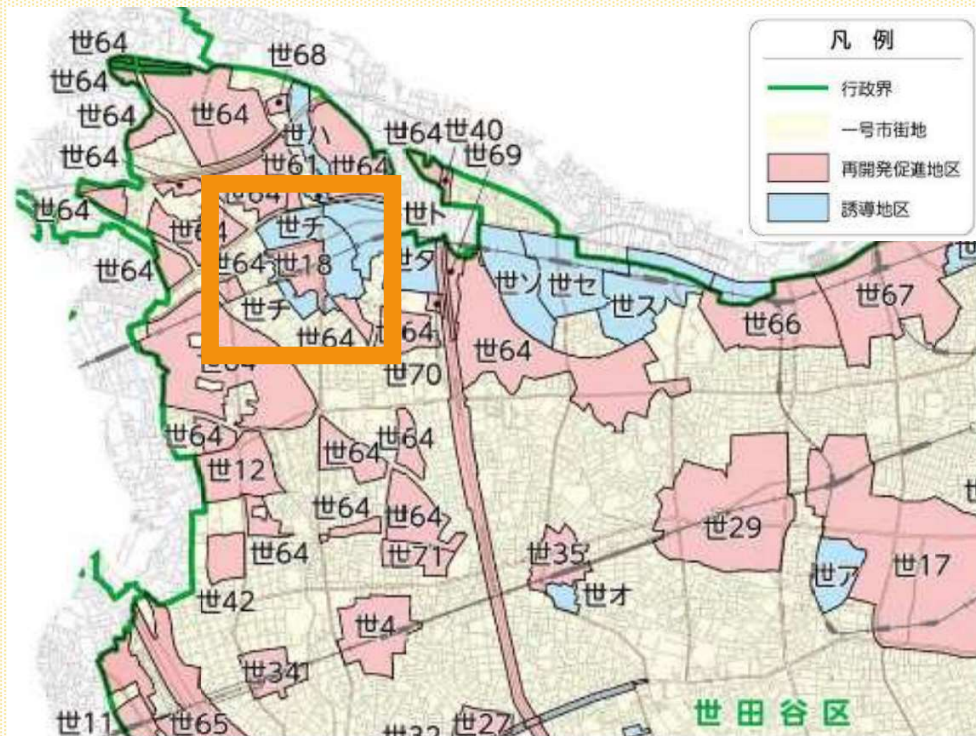
◇ 市街地開発事業の決定の方針

交通の利便性を生かし、駅周辺の地区を**市街地再開発事業**、土地区画整理事業や住宅市街地総合整備事業などにより、商業、文化、医療福祉など**多様な複合機能**を備えるとともに、子育て支援施設、集会室などコミュニティインフラをも備えた生活利便性の高い拠点として整備する

■東京都の上位計画や方針等の位置づけ

② 東京都市計画 都市再開発の方針

再開発促進地区「2号地区」



◇道路と鉄道の立体交差化に併せ、駅前広場や道路による交通結節点の機能強化とともに、**商業・業務機能が集積し**、回遊性と利便性の高い、魅力的かつにぎわいのある主要な地域生活拠点の形成を図る

■ 世田谷区の上位計画や方針等の位置づけ

① 世田谷区都市整備方針

主要な地域生活拠点

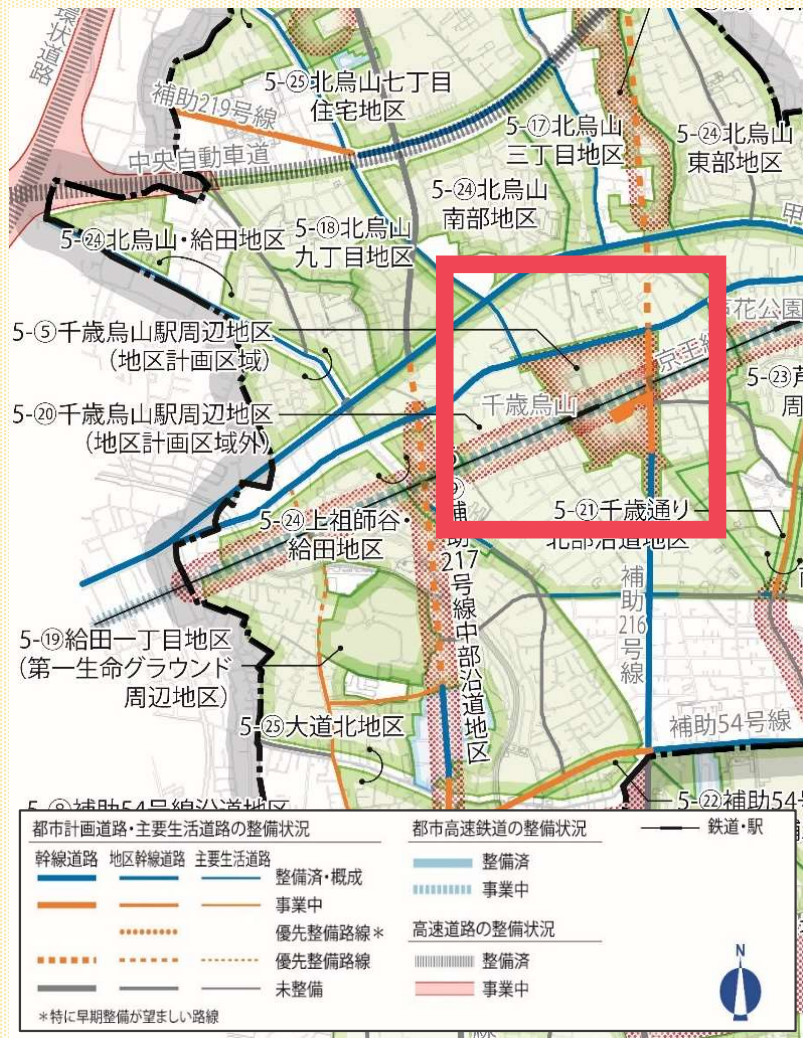


- ◇ 駅周辺は、商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」であり、地域外に居住する区民も多く利用する拠点
- ◇ 商業や交流等の機能が集積するような土地利用を誘導する

■ 世田谷区の上位計画や方針等の位置づけ

② 世田谷区地域整備方針(後期)

アクションエリア「千歳烏山駅周辺地区」



- ◇ 歩きやすく回遊性のある商業環境の魅力アップを図り、安全で快適な歩行者空間の整備を進める
- ◇ 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**を図る
- ◇ 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

■ 世田谷区の上位計画や方針等の位置づけ

② 世田谷区地域整備方針(後期)

アクションエリア「千歳烏山駅周辺地区」



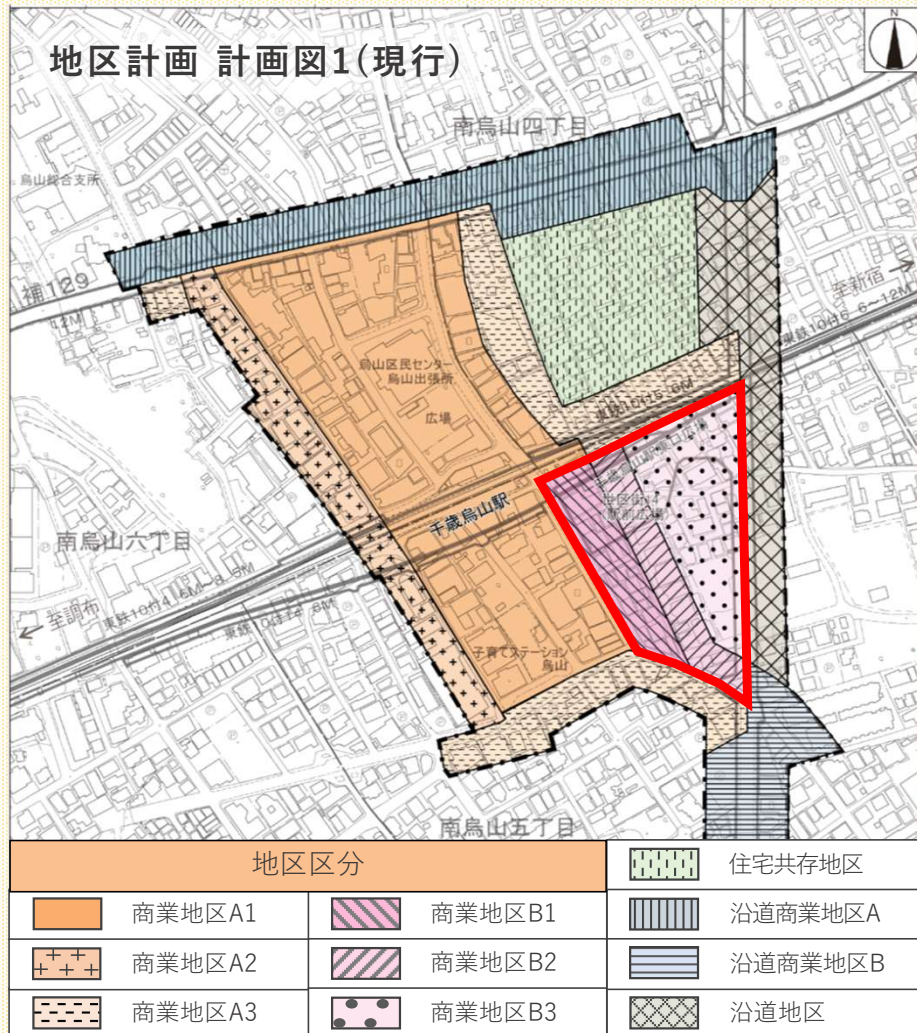
第一種市街地再開発事業決定予定区域
(千歳烏山駅前広場南側地区)

■ 世田谷区の上位計画や方針等の位置づけ

③ 千歳烏山駅周辺地区地区計画

④ 千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画

商業地区B(土地利用の方針)



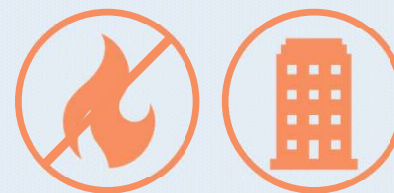
◇補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る

■ 第一種市街地再開発事業による主な効果

- 駅前広場と一体的に整備することによる交通結節機能等の充実・強化



- 建物の共同化（不燃化・耐震化）等による区域全体の防災性の向上



- 壁面後退による安全な歩行者空間とにぎわい空間の創出



- 広場の整備やみどりの創出、商業空間を新たに整備することによるにぎわいの創出



第一種市街地再開発事業における動線計画

準備組合案

現時点でのイメージです。
今後の協議等に変更する
可能性があります。



駅前広場による交通結節機能の強化や駅前広場に面して広場を設けることにより、駅前広場の機能拡充や滞留空間（待合せ・イベント利用等）を充実させ、街の玄関口にふさわしい活気とにぎわい、交流の創出に繋がる

■ 第一種市街地再開発事業における壁面後退

準備組合案

■ 駅前通り

歩行空間の確保と商業の滲み出しを感じられる空間の整備によるにぎわいある沿道景観の形成



■ 補助216号線

周辺の住宅地との緩衝帯ともなる緑地帯を形成



■ バス通り

安全・安心して歩ける歩行者空間を形成



壁面後退による誰もが安全・安心な歩行空間（ユニバーサルデザイン）を確保するとともに、商店街との連携を踏まえた、商業の滲みだし（テラス席や商業施設の配置）によりにぎわいの創出に繋がる

第一種市街地再開発事業における防災計画

準備組合案

※検討中のものであり、今後変更する可能性があります。

◆災害に強い施設建築物

- 耐震化・不燃化された、**災害に強い建築を整備**します

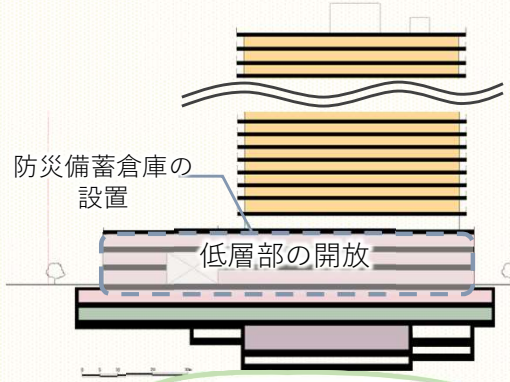


地震・火災時に大きな被害を受ける可能性

オープンスペースの確保された災害に強い建物

◆自立性が高く、地域の防災力を高める施設建築物の整備

- 災害時に居住者や従業員が建物内に留まることのできる**自立性の高い建物を整備**します
- 帰宅困難者や地域住民も受け入れられるよう**建物低層部の開放等の対策を検討**します



帰宅困難者を受入れることを想定した避難訓練

一時滞在スペース等の確保
防災備蓄倉庫
イメージ写真



◆災害時における駅前広場との連携

- 災害時の情報、物資、ボランティアの拠点として、**発災時には駅前広場と連携可能な広場空間を整備**します



災害時の拠点として炊き出しなどの実施

避難所や復旧状況などの情報を発信

災害時における拠点
災害時における拠点
イメージ写真

- 広場にマンホールトイレ、かまどベンチ等の設置し、**防災機能の強化**を図り

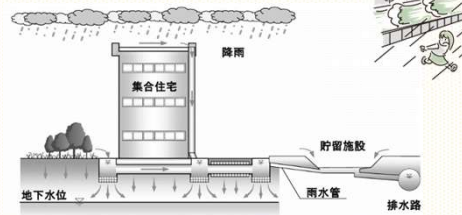


駅前広場と一体的に防災機能を強化

防災機能のある広場
かまどベンチ
イメージ写真

◆水害対策

- 下水道や河川への負担を軽減するため、雨水を一時的に貯留する、**雨水流出抑制施設の計画・検討**します



◆一時滞在空間の整備

- 来街者が一時的に滞在し、**身の安全を確保できる空間を整備**します



北広場や低層部施設内などの利用を検討

一時滞在が可能な空間
一時滞在が可能な空間
イメージ写真

建物の共同化（不燃化・耐震化）や防災機能（マンホールトイレなど）を備えた広場を整備することによって区域全体の防災性を向上し安全で安心なまちづくりに繋がる

■ 第一種市街地再開発事業における広場の計画

準備組合案

■ にぎわいのある「北側広場」

駅前広場と一体的な整備による駅前の顔となる広場空間の創出



- にぎわいの核となる駅前広場と一体的な滞留空間
- イベント利用も可能な施設内の店舗と一体となった、
- 街の玄関にふさわしい活気とにぎわいある空間

■ 落ち着きのある緑豊かな「南側広場」

交差点及び住宅地との結節点となる広場としてみどり豊かな空間を創出



- 落ち着きある緑豊かな憩いの空間
- 歩行者のための安全な滞留空間
- 緑豊かな街並み景観を形成

駅前に潤いのあるみどりをつくり、にぎわいと憩いの広場や新たな商業空間の整備により交流と人々が集う魅力あふれるまちに繋がる

2. 都市計画概要

■ 第一種市街地再開発事業の概要

施行区域面積	約 1.5 ha
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 16 m
	世田谷区画街路第 14 号線：幅員 19.5 m、延長 31 m、 交通広場約 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



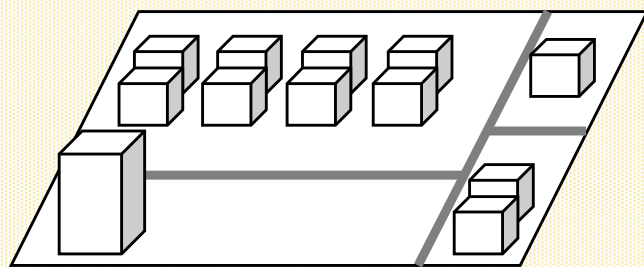
市街地再開発事業の都市計画区域（予定）

高度利用地区の変更について

■高度利用地区とは

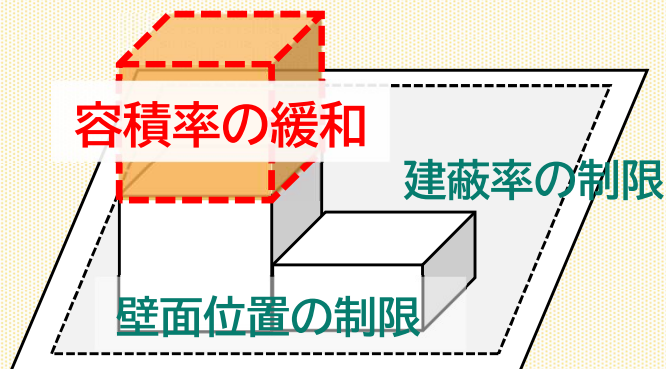
高度利用地区とは、用途地域内の市街地における防災性の向上や土地の合理的で健全な高度利用を図ることを目的として指定される地区を示します。

具体的には、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置を定めます。



細分化された敷地

高度利用地区の適用



敷地の集約化

容積率緩和のための要件

緩和 (割増し) 容積率	緩和(割増し)するための要件			
	建ぺい率減	壁面後退	広場	
200%	(1)	-30%	2m	30%
	(2)	-30%	3m	25%
	(3)	-30%	4m	20%

東京都高度利用地区指定方針及び指定基準を基に作成

■ 高度利用地区の変更



※世田谷区都市計画図1より

区内の指定状況(現在)

- ① 三軒茶屋・太子堂四丁目地区
- ② 野沢四丁目地区
- ③ 祖師谷大蔵駅南地区
- ④ 砧一丁目地区



変更後

- ① 三軒茶屋・太子堂四丁目地区
- ② 野沢四丁目地区
- ③ 祖師谷大蔵駅南地区
- ④ 砧一丁目地区
- ⑤ **千歳烏山駅前広場南側地区**

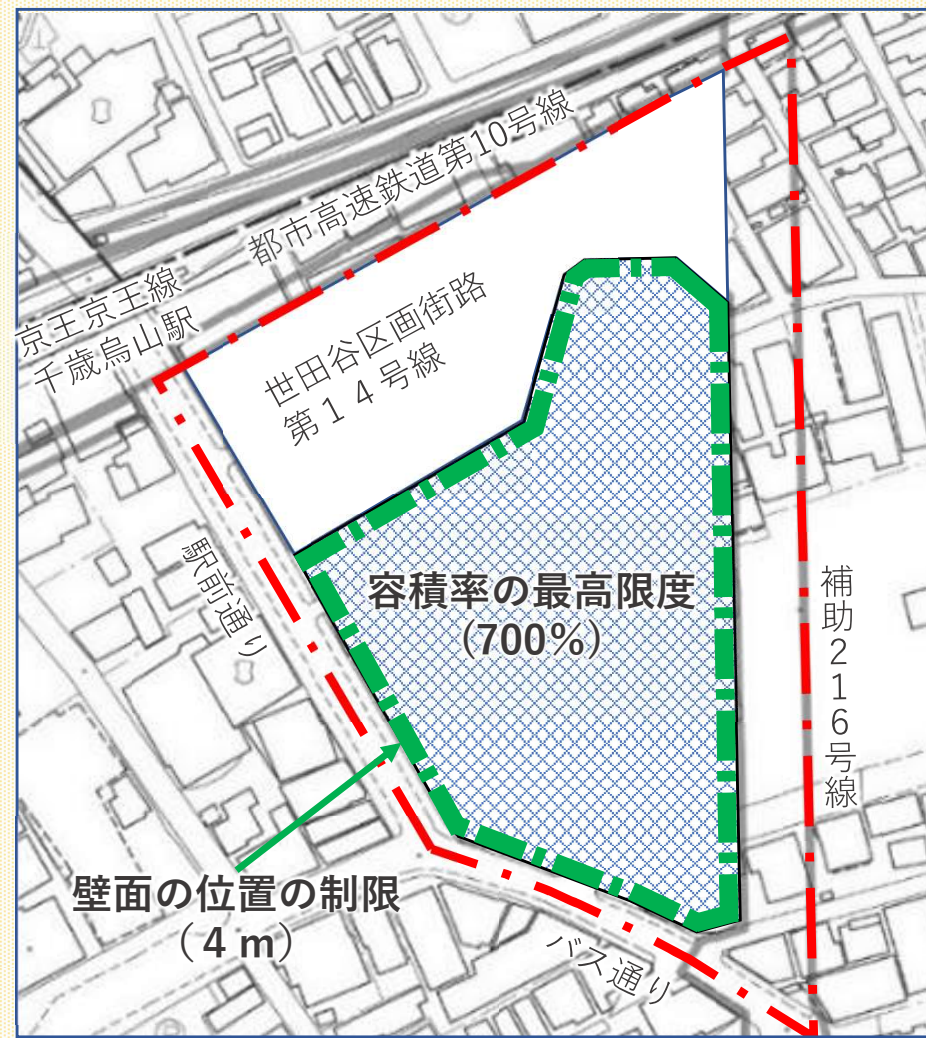
■高度利用地区の変更

面積	約 1.8 ha
容積率の最高限度	700% ※1
容積率の最低限度	200%
建蔽率の最高限度	50% ※2
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

※1 建築物の容積率の最高限度の特例

- (1) 広場等の面積が敷地面積の20%未満 → 200%
- (2) 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 → 100%
- (3) 敷地面積が1,000㎡未満の建築物
 - ア 敷地面積が500㎡未満の場合 → 600%
 - イ 敷地面積が500㎡以上1,000㎡未満の場合 → 650%
- (4) 育成用途（商業施設）部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が40%未満である建築物 → 200%
- (5) 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。

※2 建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物 → 70%

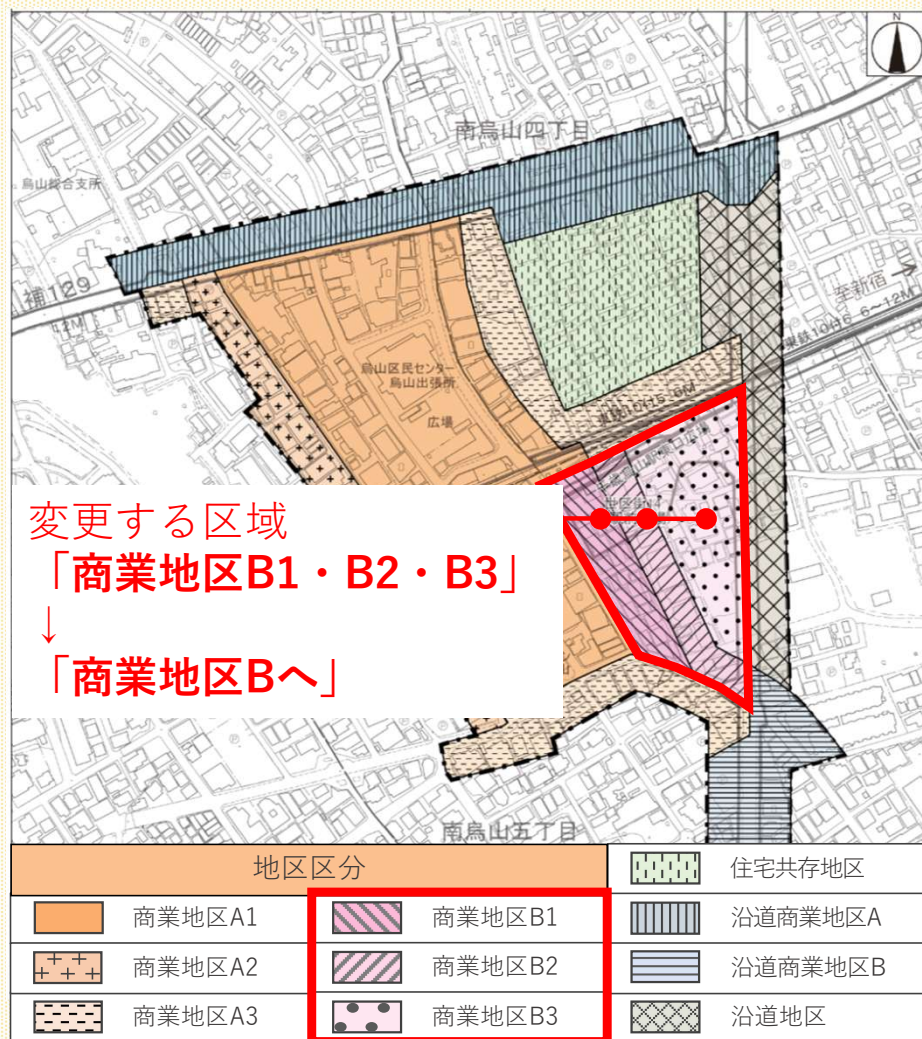


高度利用地区の区域（予定）

地区計画の変更について

■地区計画変更（原案）について

< 区域の変更 >



< 主な変更項目 >

- (1) 地区計画の目標
- (2) 地区施設
- (3) 地区区分
- (4) 壁面の位置の制限
- (5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- (6) 建築物等の高さの最高限度

※商業地区B以外は変更ありません

■地区計画変更（原案）について

(1)地区計画の目標 現計画

本地区では、都市高速鉄道第10号線（京王線）の連続立体交差事業、補助216号線、世田谷区画街路第14号線及び千歳烏山駅東口広場（以下「駅前広場」と総称する。）等の事業が進められており、都市計画施設の整備を見据えた公共交通の分散解消、歩行者等の安全性の確保、快適な買い物空間の形成を図ることが求められている。

世田谷区都市整備方針（平成27年4月）において、本地区を商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」ととも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。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。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。

変更原案

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。

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」とともに地域外に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置づけている。**また、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。**

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。

■地区計画変更（原案）について

(2)地区施設

広場
広場1号： 約1,700㎡
広場2号： 約560㎡

広場1号




広場2号



■地区計画変更（原案）について

(2)地区施設

	歩道状空地
歩道状空地 1号：	幅員 2 m
歩道状空地 2号：	幅員 2 m
歩道状空地 3号：	幅員 4 m

歩道状空地 1号



歩道状空地 1号



■地区計画変更（原案）について

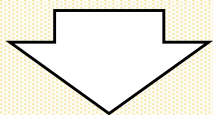
(3)地区区分

地区区分の変更

【現行】

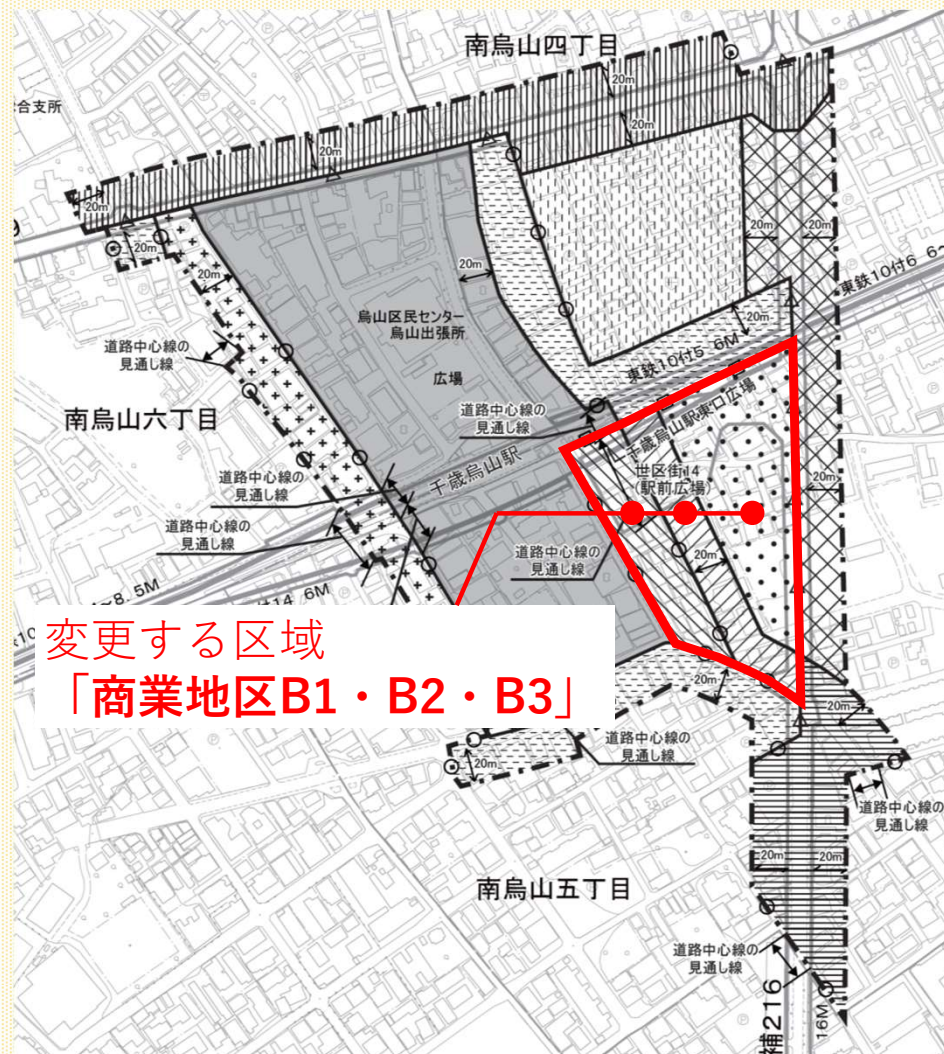
地区区分	面積	容積率の 最高限度	高さの 最高限度
商業地区 B1	約0.5ha	500%	—
商業地区 B2	約0.4ha	500% (300%※)	—
商業地区 B3	約0.9ha	500% (200%※)	— (45m※)

※敷地面積2000㎡未満の場合



【変更】

地区区分	面積	容積率の 最高限度	高さの 最高限度
商業地区 B	約1.8ha	500%	140m



■地区計画変更（原案）について

(4) 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。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

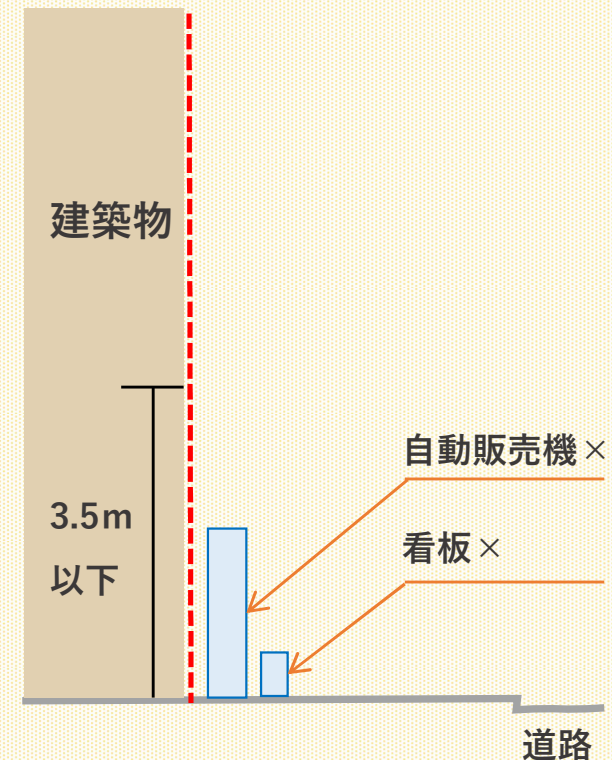


■地区計画変更（原案）について

（5）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3.5m以下の部分に門、フェンス、看板、自動販売機等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

- 1 公益上必要なもの
- 2 歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの
- 3 地域のにぎわい創出に資するもの



（6）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。

今後のスケジュールについて

■今後のスケジュール

- 令和8年 1月 都市計画法第16条による地区計画（原案）の公告・縦覧
及び第一種市街地再開発事業、高度利用地区、
地区計画変更（原案）の説明会開催
- 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、
高度利用地区、地区計画（案）の公告・縦覧
- 8月 都市計画審議会（諮問）
- 9月 第一種市街地再開発事業の決定・告示
高度利用地区の変更・告示
地区計画の変更・告示