

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

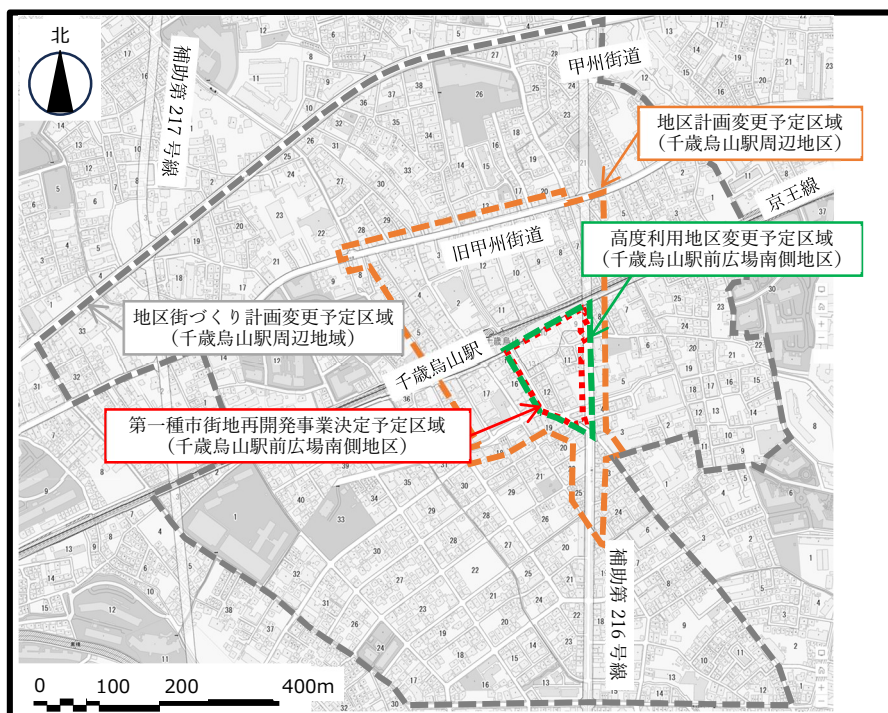
本地区は、世田谷区都市整備方針において「主要な地域生活拠点」としており、京王線の連続立体交差事業を契機として駅周辺の更なる発展を目指し、千歳烏山駅を中心とした商業地区においては、良好な街並みの形成と安全で快適な歩行者空間の確保などを目的として街並み誘導型地区計画制度を活用し、令和3年6月に地区計画を策定した。

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

区では提出された「準備組合案」を踏まえ、東京都及び区の上位計画や街づくり方針等との整合を確認した上で、本地区の駅前広場を含む都市計画道路整備に合わせた建築物の共同化と土地の合理的かつ健全な高度利用により、防災力や交通結節機能の強化を図ると共に、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出するため、市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更に合わせて地区計画を変更することとした。

この度、「千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業」の決定等及び「千歳烏山駅周辺地区地区計画」の変更（案）を取りまとめたので報告する。

## 2 対象地区

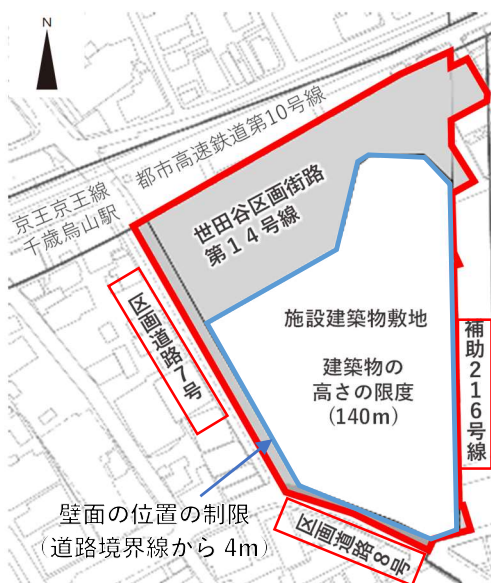


### 3 これまでの経緯

- 平成26年2月 京王線連立及び駅前広場並びに補助216号線の各事業認可
- 平成26年度 千歳烏山駅周辺地区街づくり構想策定
- 平成27年度 南側地区街づくり勉強会設立
- 令和2年12月 南側地区まちづくり準備会設立（※駅前広場含む再開発の検討開始）
- 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12月 市街地再開発準備組合設立
- 令和7年1月 千歳烏山駅前広場南側地区の街づくりに関する報告会
- 4月 市街地再開発準備組合より都市計画（準備組合案）の提出
- 6月 千歳烏山駅前広場南側地区の街づくりに関する説明会
- 9月 千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発事業に伴う  
地区計画変更等（素案）説明会
- 11月 千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会（第1回）
- 12月 千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会（第2回）
- 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）及び  
第一種市街地再開発事業、高度利用地区の説明会（全2回）
- 1～2月 都市計画法第16条による地区計画変更（原案）の公告・縦覧  
及び意見書の提出

### 4 第一種市街地再開発事業の決定（案）について

- (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

(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。

既決定の4地区

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	

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

(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

### ①地区計画の目標を変更

「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。」

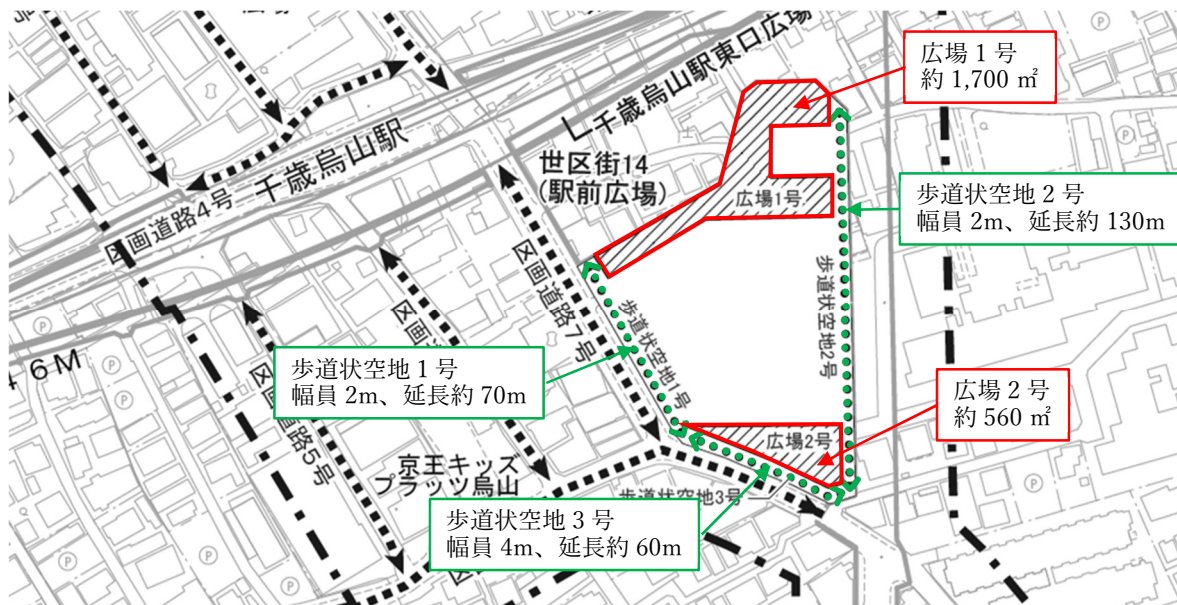
(6) 建築物等の整備の方針（変更部分のみ）

10 商業地区Bにおいては、防災性の向上と魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。

11 商業地区Bに整備する建築物等においては、商店街との連続性や周辺の街並みとの調和を図るため、商業施設配置や低層部のデザイン並びに敷地内の緑化整備などの工夫により、周辺の市街地環境へ配慮する。

(7) 地区整備計画（変更部分のみ）

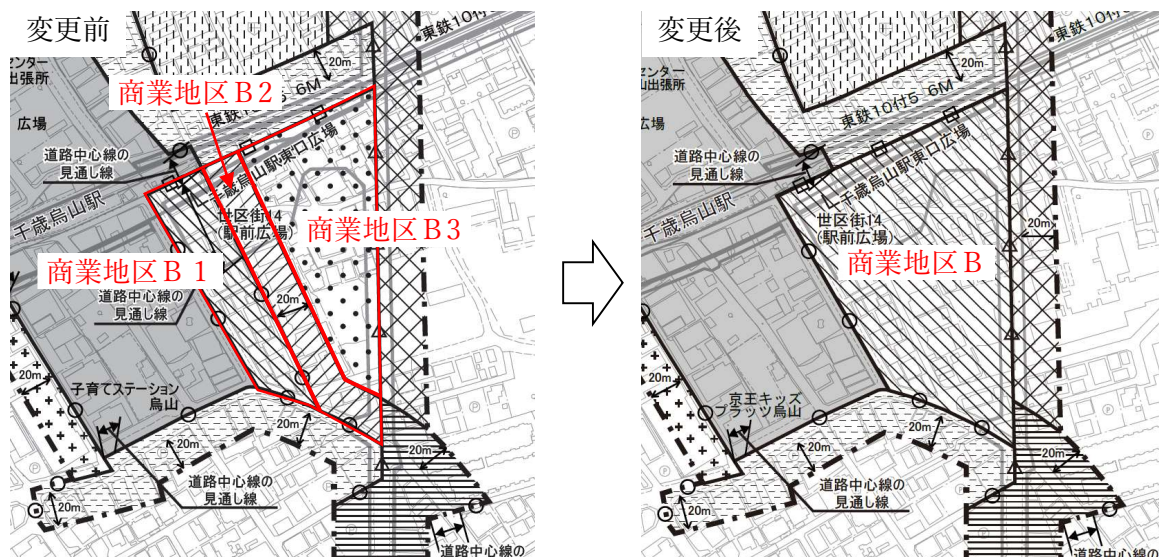
### ①地区施設：広場（1～2号）及び歩道状空地（1～3号）を位置づける



②建築物等に関する事項

- ・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B 1	500%	—
商業地区B 2	500% (300%※)	—
商業地区B 3	500% (200%※)	— (45m※)



容積率の 最高限度	高さの 最高限度
500%	140m

※敷地面積2,000㎡未満の場合

- ・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附属する門又は塀の面は、計画図4に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</li> </ol>
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"> <li>1 公益上必要なもの</li> <li>2 歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの</li> <li>3 地域のにぎわい創出に資するもの</li> </ol>

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 地区計画変更等（原案）説明会の開催結果（概要）

### （1）開催概要

対象範囲：千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画区域及び建物高さの2倍の範囲  
（対象：約13,000世帯）

開催日等：令和8年1月22日（木） 参加者94人（申し込み112名）

令和8年1月25日（日） 参加者72人（申し込み78名）

開催場所：烏山区民会館ホール（南烏山6丁目2番19号）

### （2）主な意見

#### ① 都市計画原案について

- ・高度利用地区に記載の「健全な土地利用」の「健全な」とは何か。
- ・「交通結節機能の強化」とはどういうことか。
- ・建築物等の整備の方針に「周辺環境に配慮することに努める」とあるが、「配慮に努める」とはどういう意味か。
- ・道路・歩行者空間は何がどう変わるのか。
- ・140mの制限をより低く再検討することは可能か。

#### ② 市街地再開発事業等について

- ・区の補助金を払うことに対して、義務になるのはいつ頃になるのか。
- ・駅前の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。

#### 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。

## 8 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：別紙「意見書の要旨」のとおり

9 今後のスケジュール（予定）

- 令和8年 6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、地区計画の変更等（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

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 <sup>2</sup>	約 88,600 m <sup>2</sup> (約 62,000 m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・敷地の北側及び南側に広場を整備する。</li> </ul>			
備 考		地区計画区域内及び高度利用地区内にあり。			

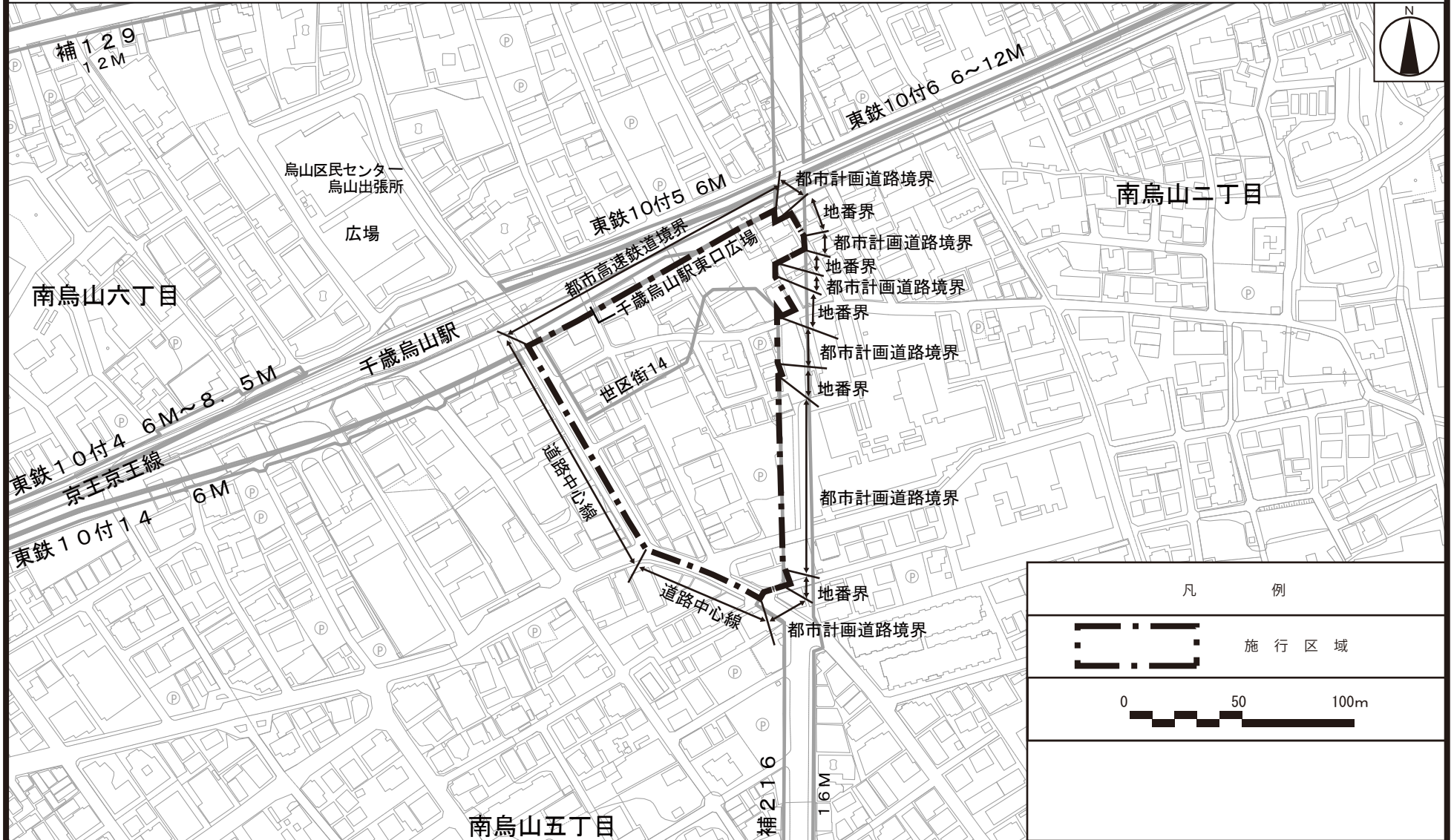
「施行区域、公共施設の配置、建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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1 施行区域

[世田谷区決定]

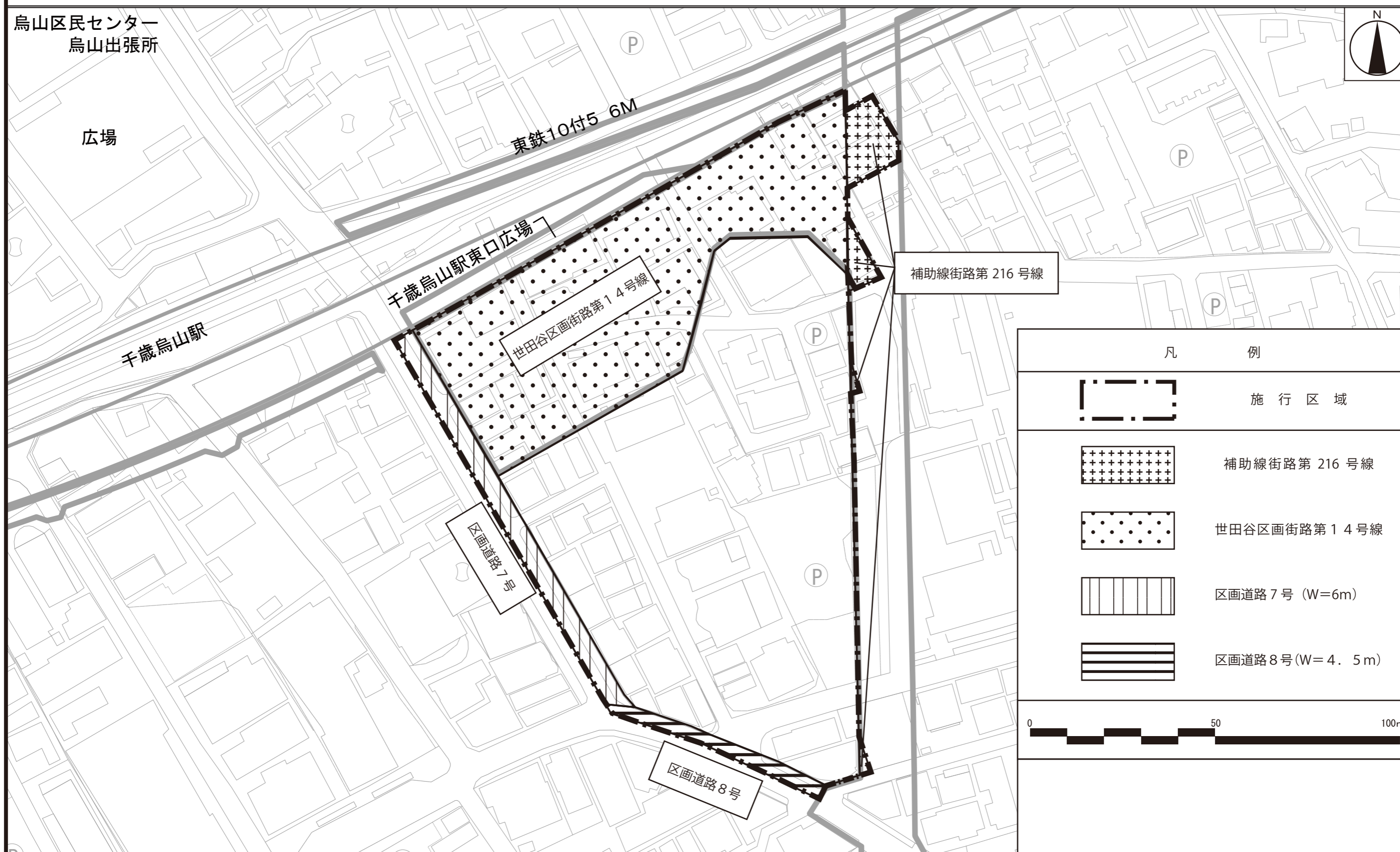


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12日

# 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]



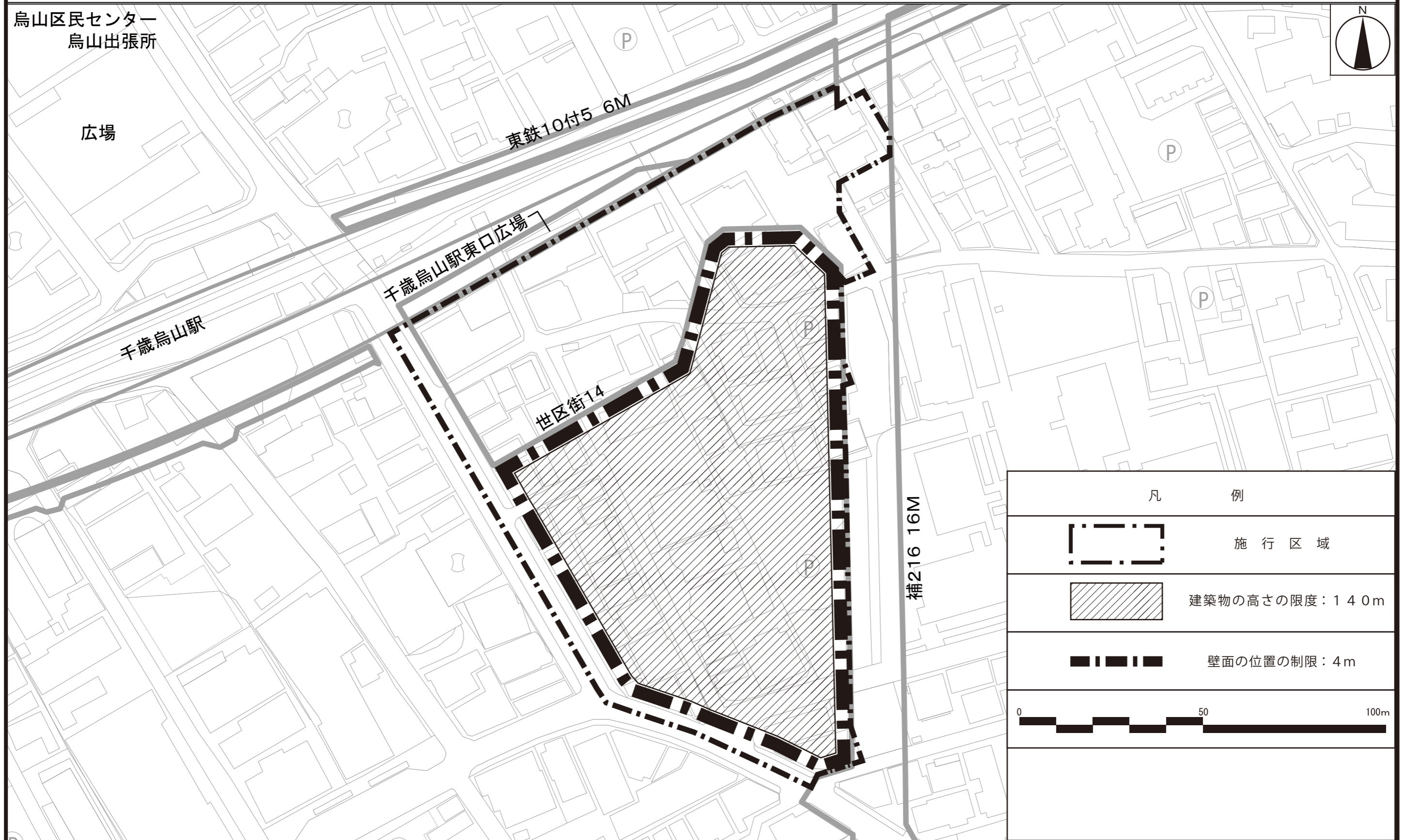
この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。  
 (承認番号) 7都市基交測第112号 令和7年8月18日 (承認番号) 7都市基街都第246号 令和8年2月6日 (承認番号) 7都市基交都第66号 令和8年2月12日

# 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。

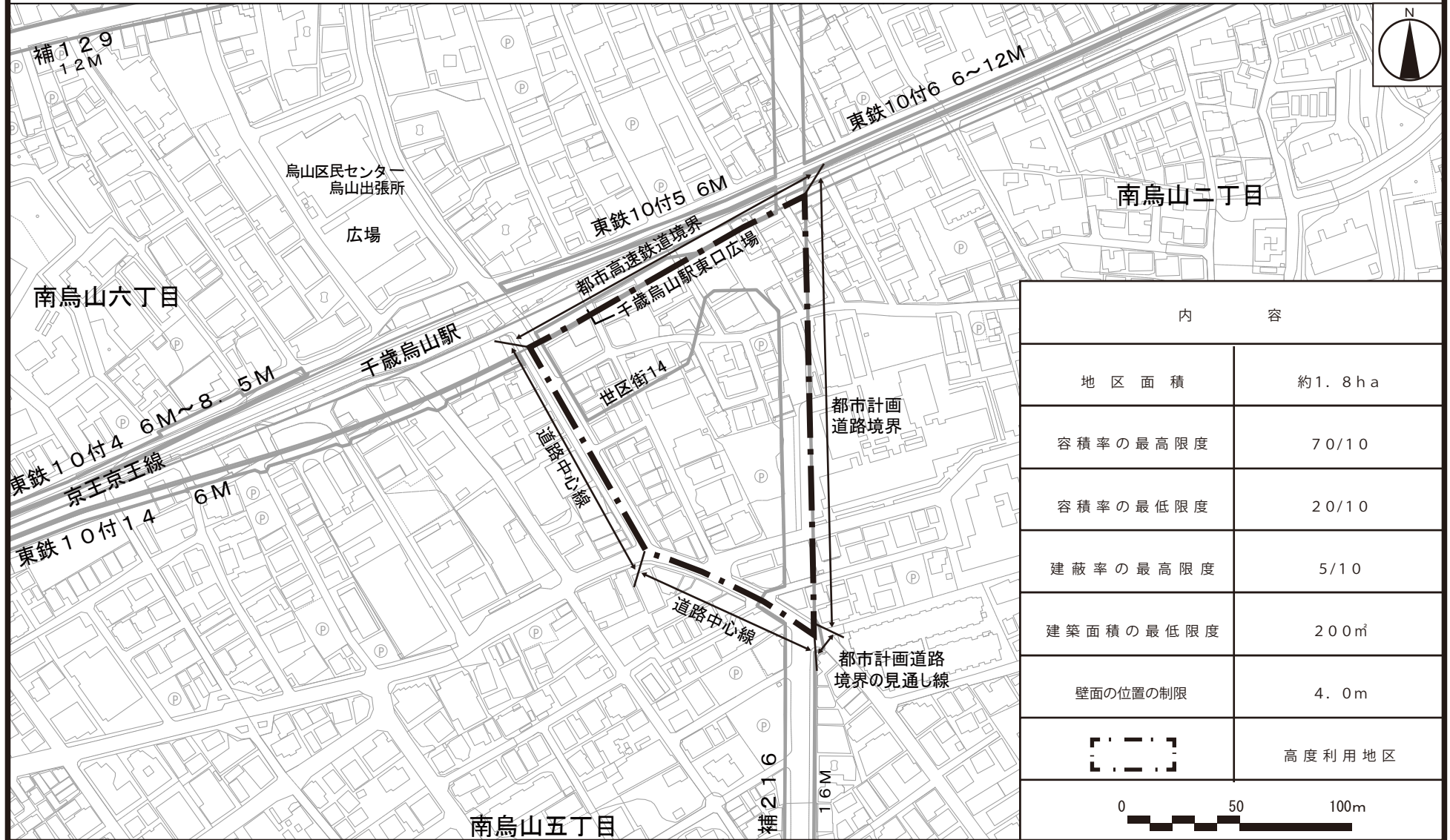
#### 変更概要

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]

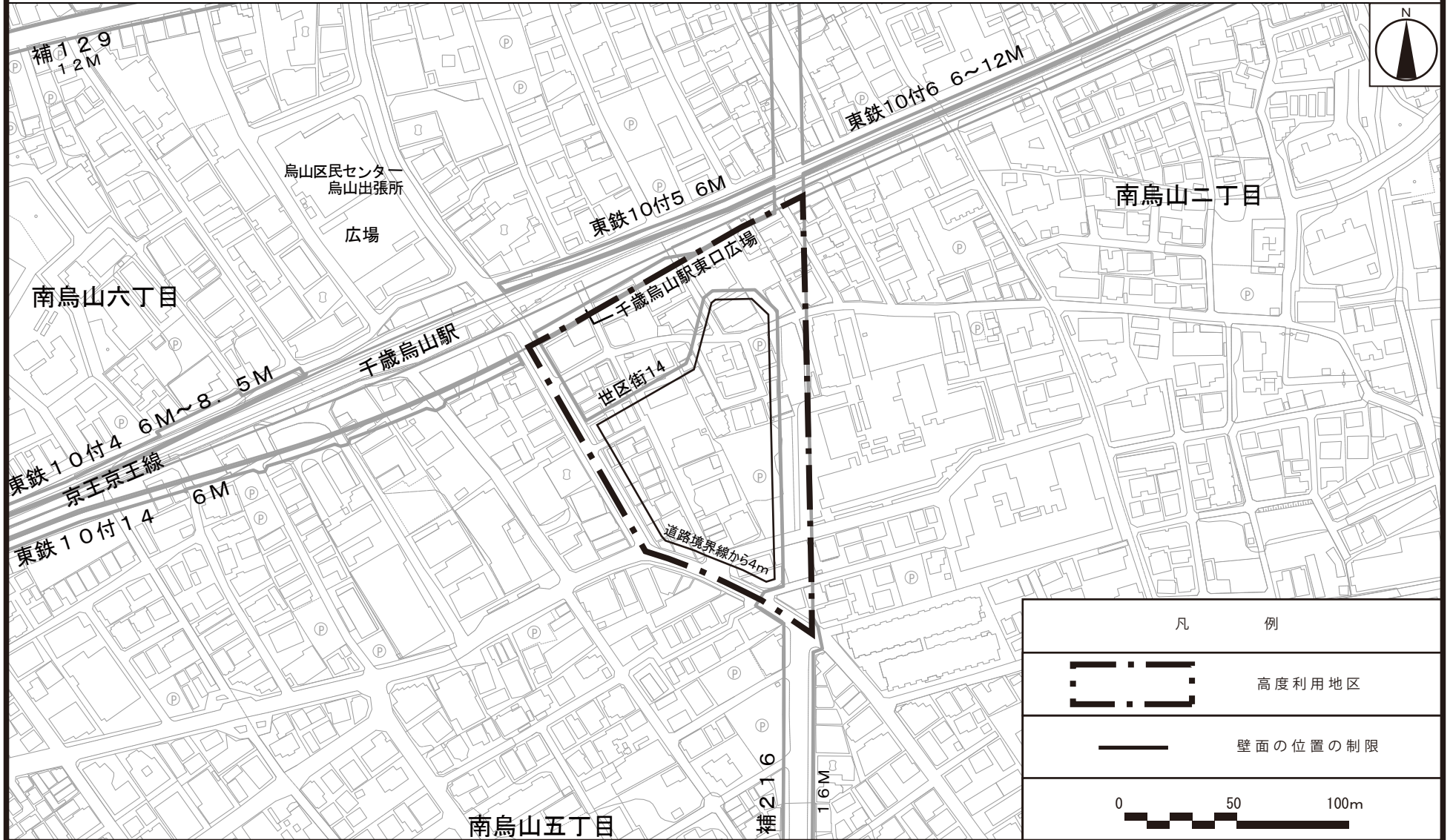


内 容	
地区面積	約1.8ha
容積率の最高限度	70/10
容積率の最低限度	20/10
建蔽率の最高限度	5/10
建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	4.0m
	高度利用地区

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」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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<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 ※	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 計画図3に示す道路又は駅前広場（以下「道路等」という。）に面する建築物の1階部分（道路等に面する部分に限る。）を住宅、共同住宅、寄宿舍、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。 2 倉庫業を営む倉庫 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に該当する営業の用に供するもの	—	—						
	建築物の容積率の最高限度 ※	計画図4に示す1号、2号又は3号壁面線が定められている敷地において建築物の容積率の最高限度は、次の各号より算出される数値（いずれにも該当する場合は（2）により算出される数値）又は用途地域に関する都市計画により定められた容積率（以下「指定容積率」という。）のいずれか小さい数値とする。ただし、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地については、指定容積率とする。 （1）1号壁面線又は2号	—	—	—	—	—	—	—	—

	壁面線が定められている敷地 ： 6 × 6 / 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 <sup>2</sup> 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	—	—	—			
	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。											

						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



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図ることが求められている。</u></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><u>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。</u></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。

<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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></li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>商業地区Bを統合し、追記する。</p>
	<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。 <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<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、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>								<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>のについては、この限りではない。</p> <p>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</p> <p>2 ひさし、落下防止柵その他これらに類するもの</p>	<p>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、この限りではない。</u> <u>1 公益上必要なもの</u> <u>2 歩行者の安全性・利便性を確保するためのもの</u> <u>3 地域のにぎわい創出に資するもの</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。

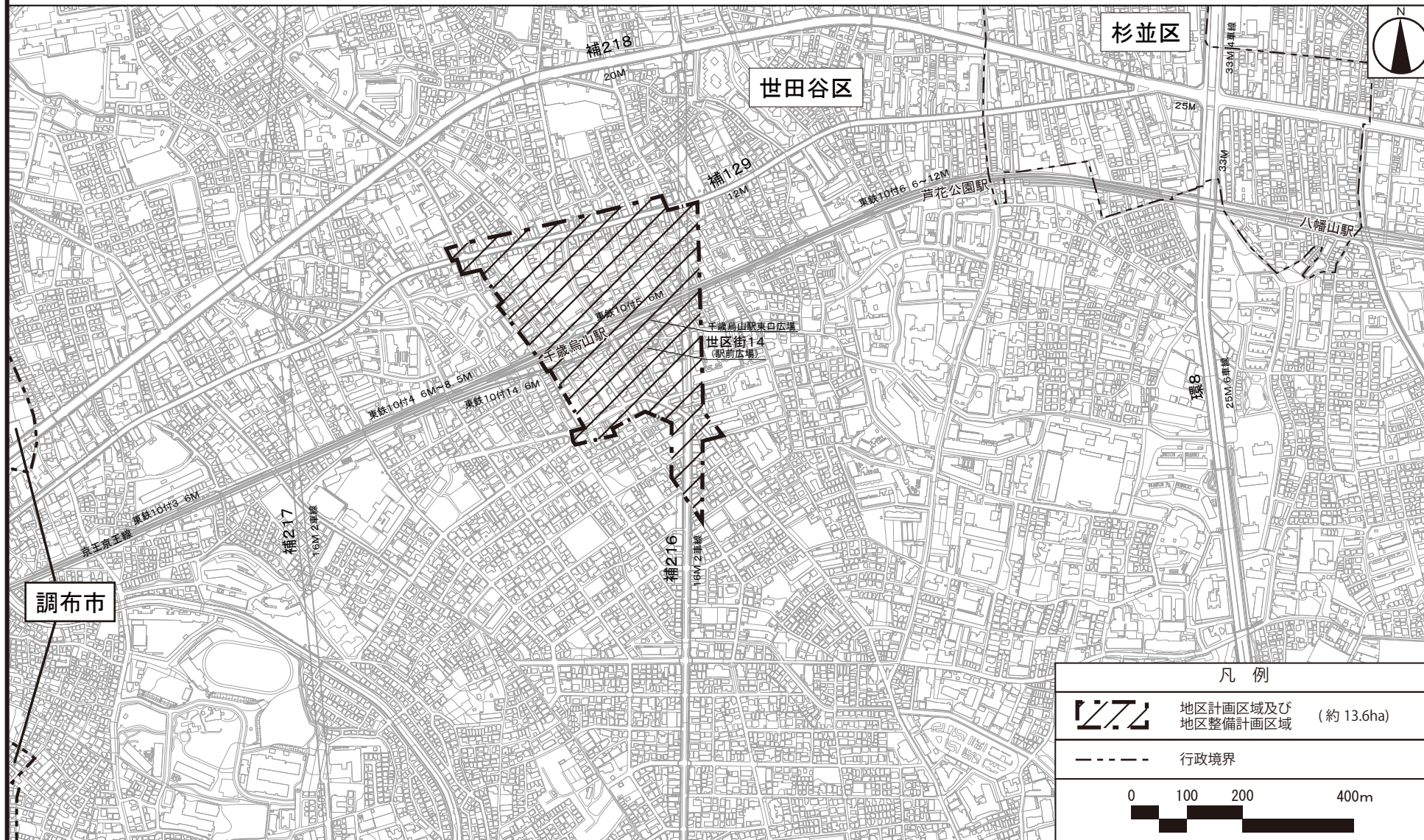
<p>の建築物の高さの最高限度は29mとする。2前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路1号、7号若しくは8号に接する敷地（街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。）の場合、前項の規定は適用しな</p>	<p>さの最高限度は20mとする。2前項に規定する敷地のうち、補助129号線又は区画道路8号に接する敷地（街並み誘導型地区計画の適用による特定行政庁の認定を受ける場合を除く。）の場合、前項の規定は適用しな</p>	<p>合においては、その部分の高さは、<u>12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</u></p>		<p>の反対側の境界線又は隣地境界線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</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</p>	<p>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</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</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を減じたもの</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</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認められたものについては適用しない。</p>
---	--	---	--	--	--	---	--	--	---	--	--

			い。				倍に20mを加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、補助216号線に面する建築物については、10mを12m、20mを22mに読み替えて適用する。				い。			倍に20mを加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合には適用しない。	ものの0.6倍に15mを加えたもの以下とする。 3 前二項の規定は、敷地面積が2,000㎡以上の場合には適用しない。	倍に20mを加えたもの以下とする。 2 前項の規定は、補助216号線に面する建築物については、10mを12m、20mを22mに読み替えて適用する。		
枠外	<p>※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：<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、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、地区計画を変更する。</u></p>							<p>※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：京王線連続立体交差事業及び駅前広場を含む都市計画道路整備に伴い、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し、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・増進を図るため、地区計画を決定する。</p>							地区計画変更の理由を記入する。			

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

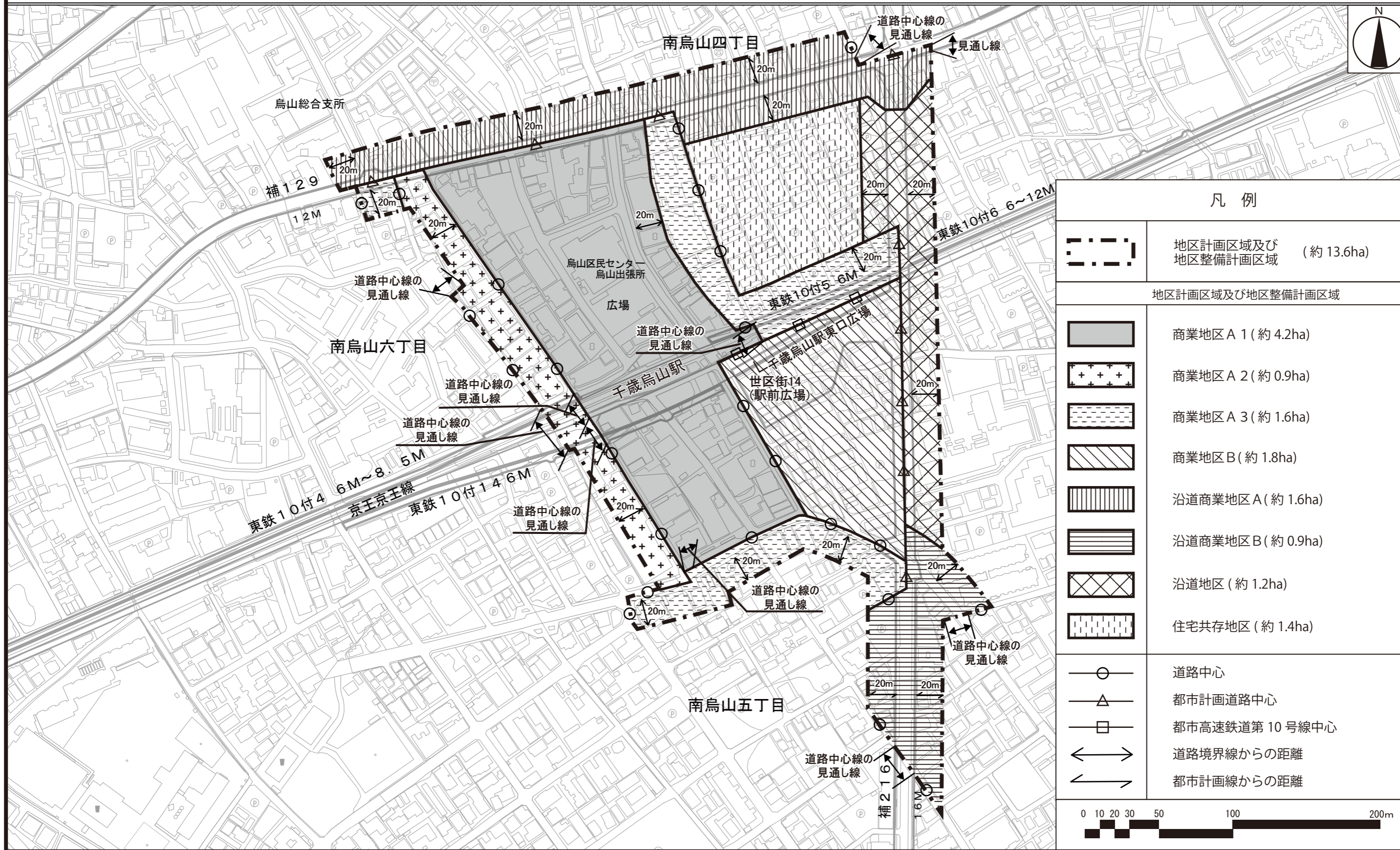
[世田谷区決定]



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]



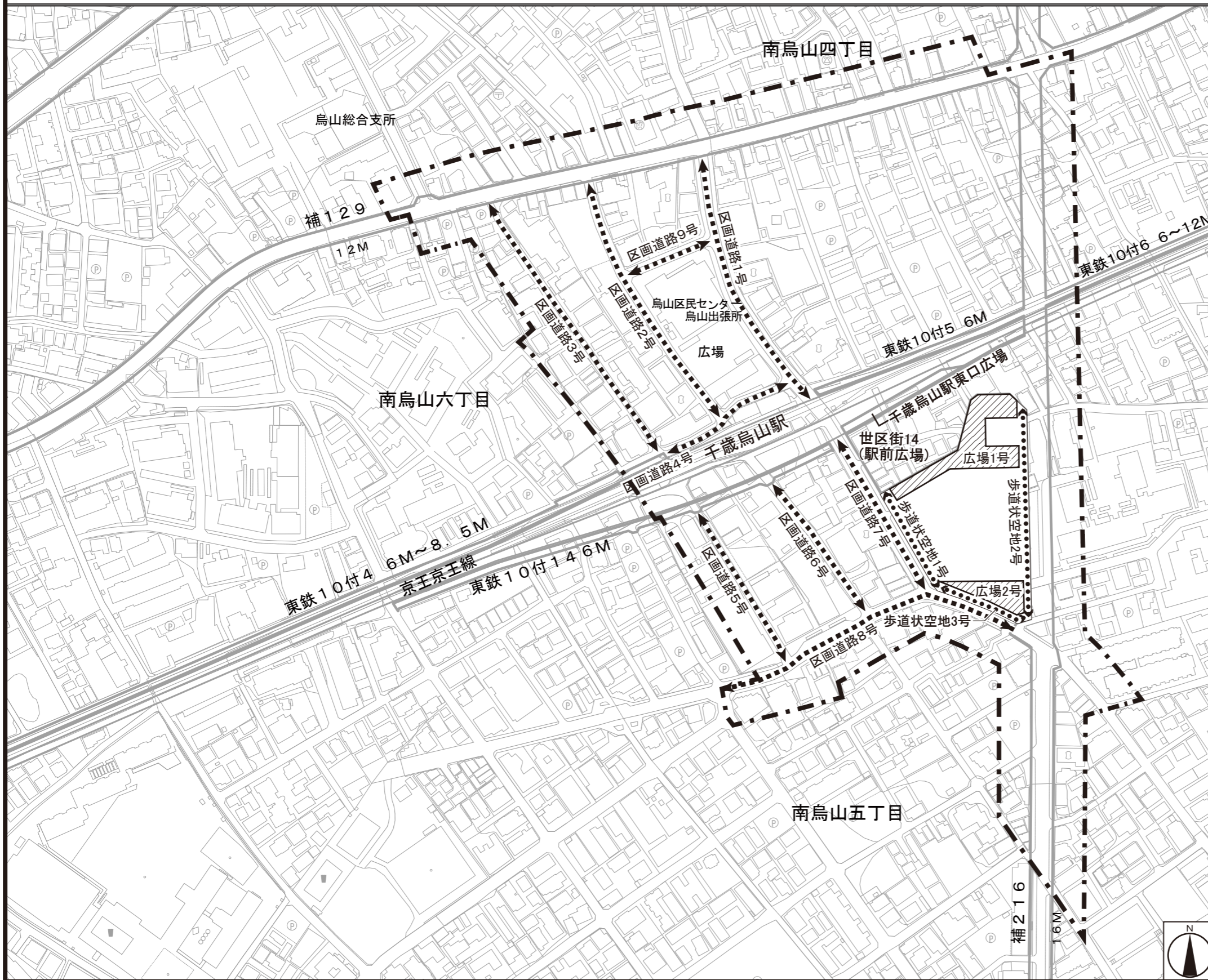
凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域 (約 13.6ha)
地区計画区域及び地区整備計画区域	
	商業地区 A 1 (約 4.2ha)
	商業地区 A 2 (約 0.9ha)
	商業地区 A 3 (約 1.6ha)
	商業地区 B (約 1.8ha)
	沿道商業地区 A (約 1.6ha)
	沿道商業地区 B (約 0.9ha)
	沿道地区 (約 1.2ha)
	住宅共存地区 (約 1.4ha)
	道路中心
	都市計画道路中心
	都市高速鉄道第 10 号線中心
	道路境界線からの距離
	都市計画線からの距離



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]

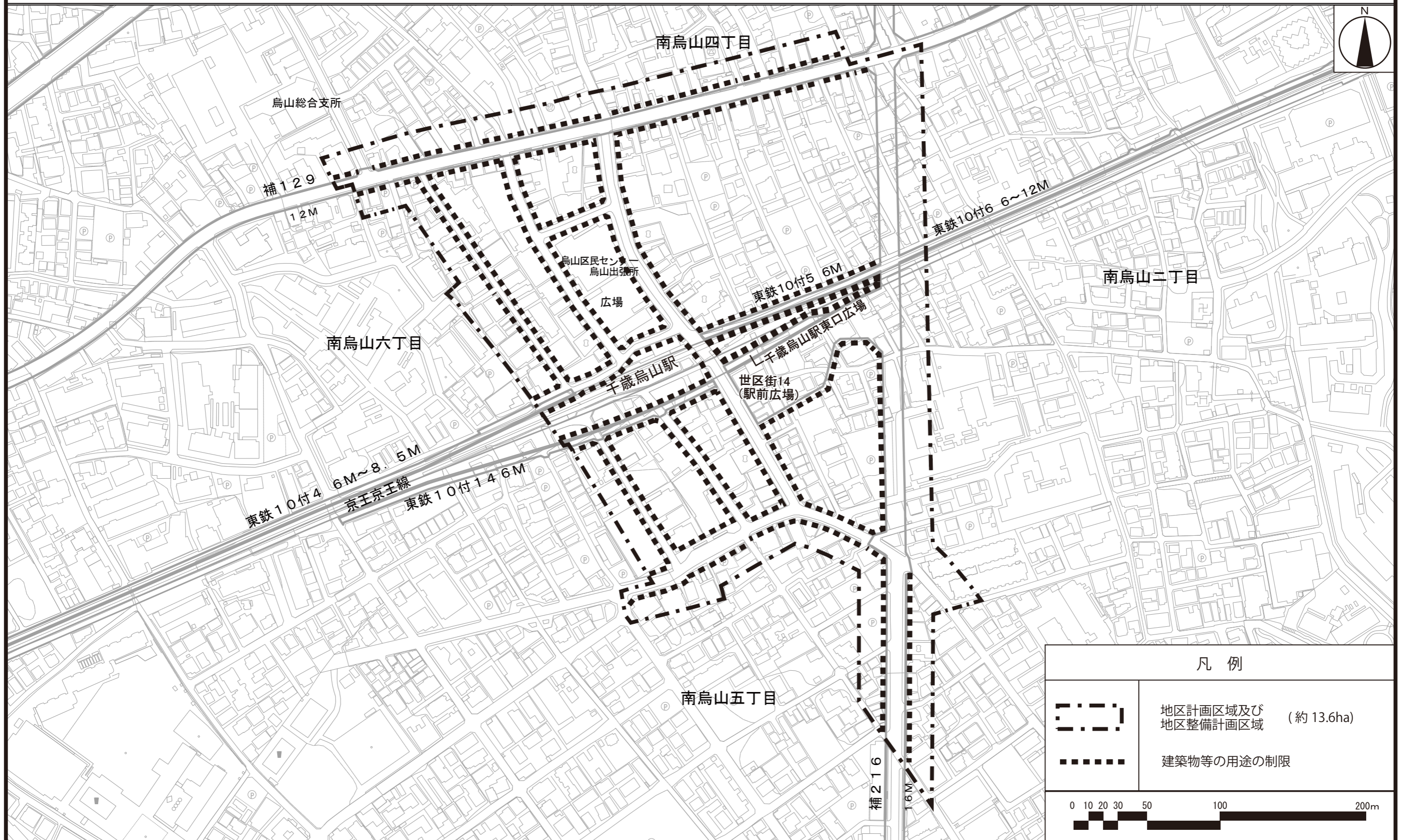


凡 例			
	地区計画区域及び地区整備計画区域 (約 13.6ha)		
地区施設の配置及び規模			
	区画道路		
名称	幅員	延長	備考
区画道路1号	9~12m	約180m	既存
区画道路2号	6m	約180m	既存
区画道路3号	4m	約190m	既存
区画道路4号	6m	約90m	既存
区画道路5号	4~6m	約110m	既存
区画道路6号	6m	約100m	既存
区画道路7号	12m	約110m	既存(一部拡幅)
区画道路8号	8~23m	約210m	既存
区画道路9号	7~8m	約60m	既存
	広場		
名称	面積	備考	
広場1号	約1,700㎡	新設 (壁面後退区域の一部、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

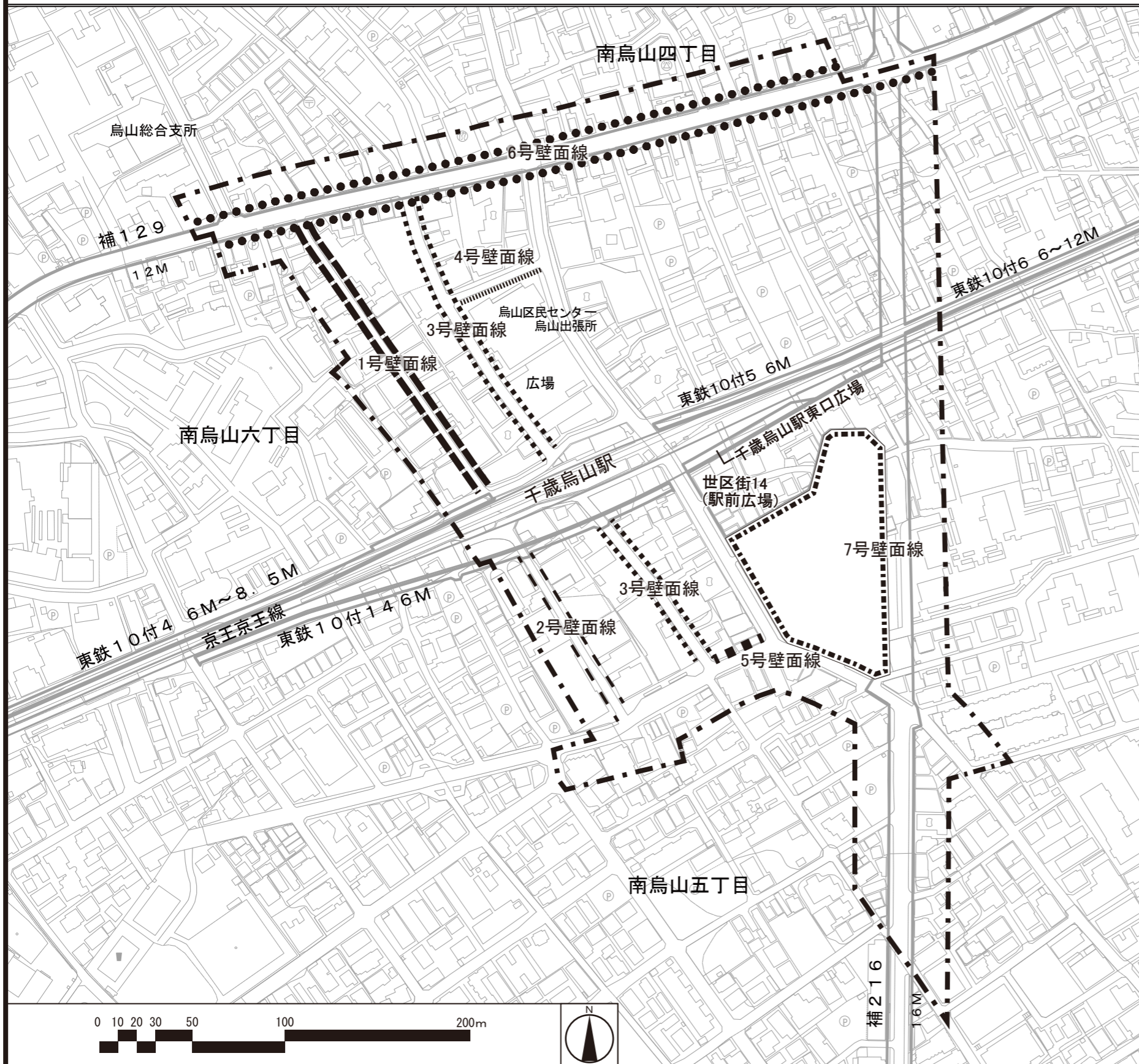
[世田谷区決定]



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

この地図は、東京都縮尺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。