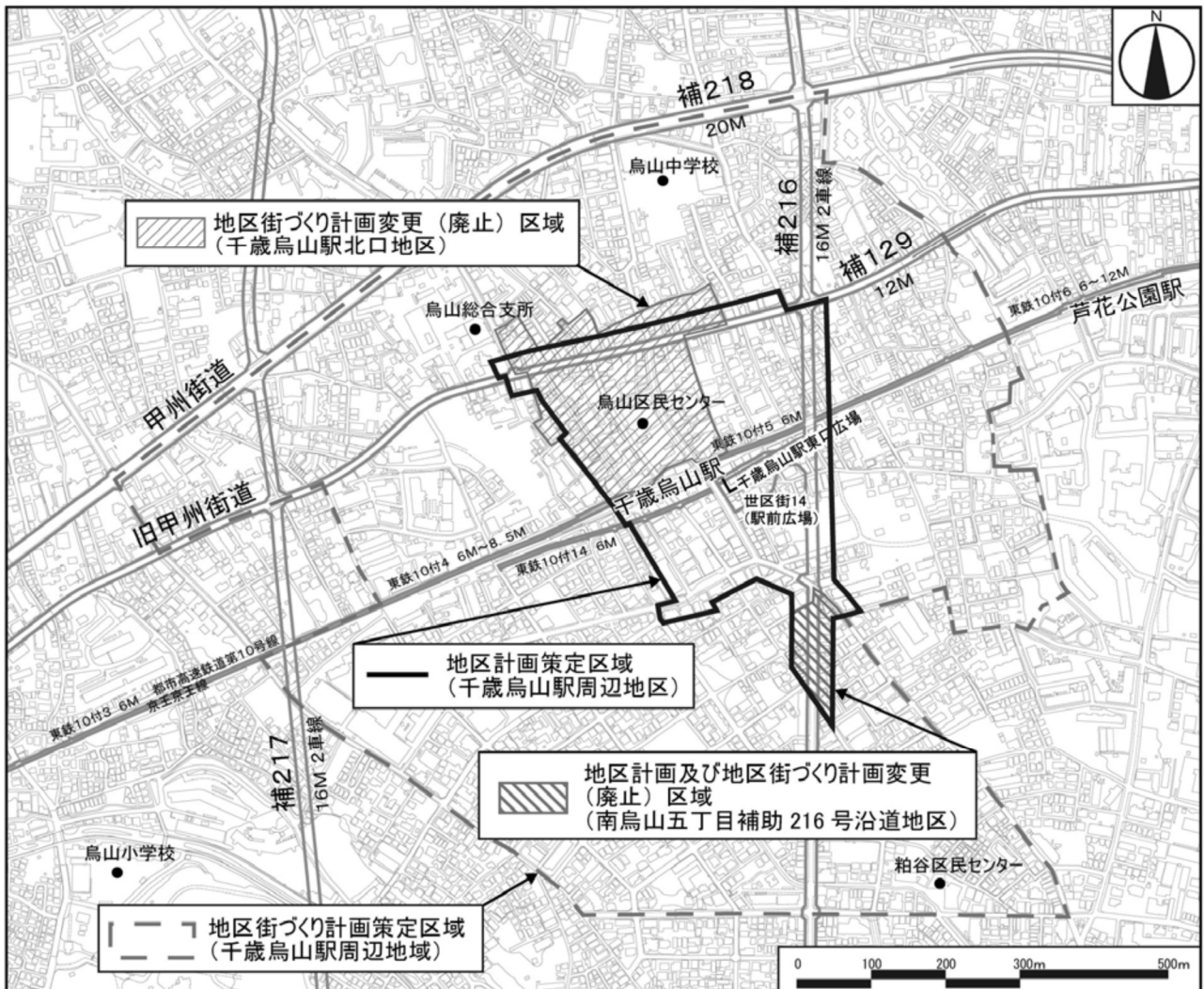


東京都市計画地区計画の決定（千歳烏山駅周辺地区）、
千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画の策定
及び関連都市計画等の変更について

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、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、街づくり協議会による「千歳烏山駅周辺地区街づくり計画原案」の提案を受け、区では平成26年度に「千歳烏山駅周辺地区街づくり構想」を策定した。以降、地区計画・地区街づくり計画の策定に向けて街づくりに取り組んでおり、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買い物空間の確保を図り、均衡ある南北商業地とするため、街並み誘導型地区計画の導入や用途地域の変更に向けた検討を進めてきた。

このたび、素案説明会及び原案説明会における区民意見等を踏まえ、「千歳烏山駅周辺地区地区計画」（案）及び関連する都市計画等の変更案を取りまとめたので報告する。



2 これまでの経緯

平成 元年 10月	南烏山五丁目補助 2 1 6 号沿道地区地区計画策定 南烏山五丁目補助 2 1 6 号沿道地区地区街づくり計画策定
平成 7年 4月	千歳烏山駅北口地区地区街づくり計画策定
平成 19年 9月	千歳烏山駅周辺地区街づくり協議会設立
平成 23年 10月	街づくり協議会から地区街づくり計画原案の提出
平成 24年 3月	街づくり報告会
平成 25年 3月	街づくり報告会
平成 26年 5月	千歳烏山駅周辺地区街づくり構想策定
平成 27年 3月	意見交換会（商店街の将来像について）
平成 28年 3月	街づくり報告会
平成 29年 3月	意見交換会（地区計画（たたき台方針案））
平成 30年 2月	意見交換会（地区計画（たたき台））
令和 元年 9月～	街づくり連絡会（5回開催）
1 2月	意見交換会（地区計画（素案作成に向けた考え方））
令和 2年 7月	都市整備常任委員会（素案の報告） 地区計画（素案）説明会
1 0月	都市計画審議会（16条予告）
1 1月	都市計画法第16条による地区計画等（原案）の公告・縦覧 及び説明会開催
1 2月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）

3 地区計画（案）の理由

「都市計画の案の理由書」のとおり

4 地区計画（案）の概要

(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 13.6 ha

(4) 地区計画の目標

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。

(5) 地区整備計画

①地区施設：区画道路

②建築物等に関する事項：建築物等の用途制限

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

建築物等の高さの最高限度

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

垣又はさくの構造の制限

5 関連する都市計画の変更等

- (1) 用途地域の変更〔東京都決定〕【別紙参照】
- (2) 高度地区の変更〔世田谷区決定〕【別紙参照】
- (3) 防火地域及び準防火地域の変更〔世田谷区決定〕【別紙参照】
- (4) 地区計画の変更〔世田谷区決定〕
南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画の変更（廃止）
- (5) 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第4条の規定による図書の変更〔東京都決定〕【別紙参照】
- (6) 地区街づくり計画の策定及び変更
千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画の策定
南烏山五丁目補助216号沿道地区地区街づくり計画の変更（廃止）
千歳烏山駅北口地区地区街づくり計画の変更（廃止）

6 地区計画原案等説明会の開催結果（概要）

- (1) 開催日時 令和2年11月13日（金）19：00～20：30
11月14日（土）10：00～11：30
11月14日（土）15：00～16：30
- (2) 開催場所 烏山区民センター3階 集会室（南烏山6-2-19）
- (3) 参加者数 計63名
- (4) 主な意見
 - ・街並み誘導型とは、具体的にどのような形態になるのか教えてほしい。
 - ・車両通行規制等とあわせ、より安全に歩けるような街にして欲しい。

7 地区計画原案に対する縦覧・意見書について

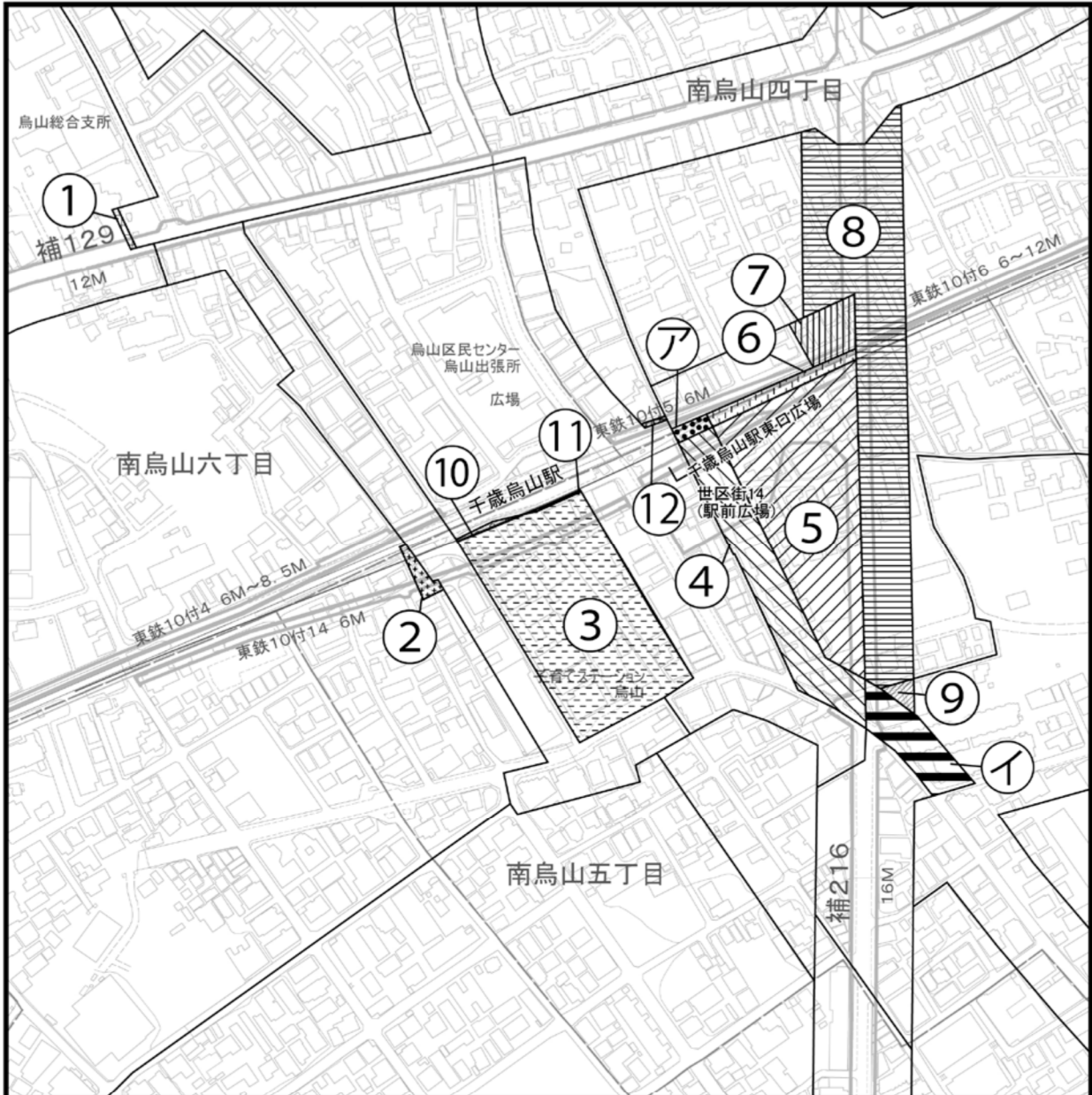
（千歳烏山駅周辺地区地区計画、南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画（変更））

- (1) 縦覧期間 令和2年11月9日～令和2年11月24日
- (2) 意見書提出期間 11月9日～令和2年11月30日
- (3) 意見書提出数 2通（2名0団体）
- (4) 主な意見
 - ・容積率が400%に変更となる千歳烏山駅南側について、容積率を500%とするよう求める。
 - ・行き止まりの（歩行者を除く）私道を、補助216号線と車の通行が可能な道路として繋がらないでほしい。

8 今後のスケジュール（予定）

- | | | |
|------|----|--|
| 令和3年 | 2月 | 都市計画法第17条による地区計画等（案）の公告・縦覧
世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画（案）の公告・縦覧 |
| | 4月 | 都市計画審議会（諮問） |
| | 5月 | 東京都都市計画審議会付議（東京都都市計画用途地域の変更）
都市整備常任委員会（決定の報告） |
| | 6月 | 都市計画及び地区街づくり計画決定・告示 |

【別紙】用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、日影規制の変更



凡 例															
番号	東京都決定				世田谷区決定			番号	東京都決定				世田谷区決定		
	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	敷地面積の最低限度	日影	高度	防火		用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	敷地面積の最低限度	日影	高度	防火
①	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70㎡ ↓ -	4-2.5h ↓ 5-3h	19m 2高 ↓ 28m 3高	準防火	⑧	一住	60	200 ↓ 300	70㎡	5-3h/4-2.5h ↓ 5-3h	19m 2高 ↓ 31m 3高	準防火
②	近商 ↓ 一中高	80 ↓ 60	300 ↓ 200	- ↓ 70㎡	5-3h ↓ 3-2h	3高 ↓ 19m 2高	準防火	⑨	一中高 ↓ 一住	60	200 ↓ 300	70㎡	3-2h ↓ 5-3h	19m 2高 ↓ 31m 3高	準防火
③	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 400	-	5-3h ↓ -	3高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	⑩	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 500	-	5-3h ↓ -	3高 ↓ -	準防火 ↓ 防火
④	近商 ↓ 商業	80	300 ↓ 500	-	5-3h ↓ -	3高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	⑪	商業	80	500 ↓ 400	-	-	-	防火
⑤	一住 ↓ 商業	60 ↓ 80	200 ↓ 500	70㎡ ↓ -	5-3h/4-2.5h ↓ -	45m 2高 ↓ -	準防火 ↓ 防火	⑫	商業 ↓ 近商	80	500 ↓ 300	-	- ↓ 5-3h	- ↓ 28m 3高	防火 ↓ 準防火
⑥	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70㎡ ↓ -	5-3h/4-2.5h ↓ 5-3h	45m 2高 ↓ 28m 2高	準防火	ア	近商	80	300	-	5-3h	3高 ↓ 28m 2高	準防火
⑦	一住 ↓ 近商	60 ↓ 80	200 ↓ 300	70㎡ ↓ -	4-2.5h ↓ 5-3h	19m 2高 ↓ 28m 2高	準防火	イ	近商	80	300	-	5-3h	3高 ↓ -	準防火

※用途地域等の変更案については、現在東京都と協議中です。

意見書の要旨

東京都市計画地区計画千歳烏山駅周辺地区地区計画、南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画（変更）に係る都市計画の原案を、令和2年11月9日から令和2年11月24日まで2週間公衆の縦覧に供し、都市計画法第16条第2項の規定により、令和2年11月30日まで3週間意見書の受付を行ったところ、地権者から2通（2名）の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
東京都市計画地区計画千歳烏山駅周辺地区地区計画	<p>地権者からの意見</p> <p>1 地区計画に関する意見 なし</p> <p>2 その他意見 （1）容積率が400%に変更となる千歳烏山駅南側について、容積率を500%とするよう求めます。</p> <p>（2）行き止まりの（歩行者を除く）私道について、補助216号線が完成し繋がることで、交通量の増加や安全性の低下、道路機能のマヒ（幅が狭い道路なのに交互通行）が想定されるため、車の通行が可能な道路として繋がないでほしい。</p>	<p>（1）世田谷区都市整備方針において千歳烏山駅周辺は、主要な地域生活拠点にふさわしい土地利用を誘導することとしており、基盤整備の状況や地域特性を踏まえ、地区計画と合わせて商業や交流等の機能の充実を図る都市計画としています。</p> <p>（2）補助216号線の整備が進むにつれ、交通環境について変化が生じることが想定されます。そのため、補助216号線の整備時期が見えてきた段階で、交通規制や道路整備の設えの工夫について、関係機関等と協議し、検討を重ねながら進めてまいります。</p>