

東京都市計画用途地域の變更（東京都決定）

都市計画用途地域を次のように變更する。

（世田谷区分）

種類	面積	容積率	建築率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考	
							約	%
第一種 低層住居 専用地域	約 3.9 259.1 1,717.6	以下 6/10 8/10 10/10	以下 3/10 4/10 5/10	- - -	- 100 80	10 10 10	約	%
小計	約 6.4 2,870.8 ha	20/20	6/10	-	70 70	12 12	0.1 4.6 30.2	0.1 4.6 30.2
第二種 低層住居 専用地域	約 45.4 41.6	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	- -	70 70	12 12	約	%
小計	約 87.0 ha	15/10	6/10	-	70	12	0.8 0.7	0.8 0.7
第一種 中高層住居 専用地域	約 5.4 7.7 37.4 14.3 7.1 23.9 1,259.8 0.8 4.7	以下 10/10 10/10 15/10 15/10 20/10 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 4/10 5/10 5/10 6/10 5/10 6/10 6/10 6/10 6/10	- - - - - - - - -	100 80 80 70 80 60 70 60 70	- - - - - - - - -	約	%
小計	約 1,361.1 ha	10/10	4/10	-	80	-	0.1 0.1 0.7 0.3 0.1 0.4 22.2 0.0 0.1 24.0	0.1 0.1 0.7 0.3 0.1 0.4 22.2 0.0 0.1 24.0
第一種 中高層住居 専用地域	約 17.4 119.8 1.3 138.5 ha	以下 20/10 20/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	- - -	60 70 60	- - -	約	%
小計	約 130.9 352.3 24.7 30.6 538.5 ha	20/10	6/10	-	60	-	0.3 2.1 0.0 2.4	0.3 2.1 0.0 2.4
第一種 住居地域	約 45.8 2.4 63.6 111.8 ha	以下 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10	- - -	70 60 70	- - -	約	%
小計	約 8.7 3.2 55.6 67.5 ha	20/10	6/10	-	70	-	0.2 0.1 1.0 1.2	0.2 0.1 1.0 1.2
近隣 商業地域	約 45.1 291.2 11.6 347.9 ha	以下 20/10 30/10 40/10	以下 8/10 8/10 8/10	- - -	- - -	- - -	約	%
小計	約 4.7 20.6 60.2 13.3 98.8 ha	20/10	8/10	-	-	-	0.8 5.1 0.2 6.1	0.8 5.1 0.2 6.1
第一種 商業地域	約 4.6 49.5 2.4 2.2 58.7 ha	以下 20/10 20/10 30/10 30/10	以下 6/10 6/10 6/10 6/10	- - - -	60 70 60 70	- - - -	約	%
小計	約 4.6 49.5 2.4 2.2 58.7 ha	20/10	6/10	-	60	-	0.1 0.9 0.0 0.0 1.0	0.1 0.9 0.0 0.0 1.0
第一種 工業地域	約 - - - 5,680.6 ha	以下 - - 以下	以下 - - 以下	- - -	- - -	- - -	約	%
小計	約 - - - 5,680.6 ha	-	-	-	-	-	- - %	- - 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：千歳烏山駅周辺地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を變更する。

() 内は変更箇所を示す
(市田谷区分)

種類	新旧対照面積表						建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	外壁の退却距離の限度	建築率	容積率	建築物の高さの限度	新			旧			増減				
	面積[A]		比率		面積[B]								比率		面積[A]		比率			面積[B]		比率	
	約	ha	約	%	約	ha							約	%	約	ha	約	%		約	ha	約	%
第一種 低層住居 専用地域	以下	3.9	0.1	3.9	0.1	10	-	以下	以下	6/10	10	-	約	3.9	0.1	約	0.1	約	ha				
	6/10	259.1	4.6	259.1	4.6	100	-	3/10	4/10	8/10	10	-	約	45.4	0.8	約	0.8	約	ha				
	8/10	1,717.6	30.2	1,717.6	30.2	80	-	5/10	5/10	10/10	10	-	約	45.4	0.8	約	0.8	約	ha				
	10/10	220.8	3.9	220.8	3.9	80	-	6/10	6/10	15/10	10	-	約	41.6	0.7	約	0.7	約	ha				
	15/10	7.5	0.1	7.5	0.1	80	-	6/10	6/10	15/10	10	-	約	87.0	1.5	約	1.5	約	ha				
小計	15/10	655.5	11.5	655.5	11.5	70	-	6/10	6/10	20/10	10	-	約	2,870.8	50.5	約	50.5	約	ha				
第一種 中高層住居 専用地域	以下	5.4	0.1	5.4	0.1	12	-	以下	以下	15/10	12	-	約	45.4	0.8	約	0.8	約	ha				
6/10	7.7	0.1	7.7	0.1	12	-	6/10	6/10	20/10	12	-	約	41.6	0.7	約	0.7	約	ha					
10/10	37.4	0.7	37.4	0.7	80	-	6/10	6/10	15/10	12	-	約	87.0	1.5	約	1.5	約	ha					
15/10	14.3	0.3	14.3	0.3	80	-	6/10	6/10	20/10	12	-	約	5.4	0.1	約	0.1	約	ha					
20/10	7.1	0.1	7.1	0.1	80	-	6/10	6/10	15/10	12	-	約	5.4	0.1	約	0.1	約	ha					
20/10	23.9	0.4	23.9	0.4	60	-	6/10	6/10	20/10	12	-	約	5.4	0.1	約	0.1	約	ha					
20/10	(1,259.8)	(22.2)	(1,259.8)	(22.2)	70	-	6/10	6/10	20/10	12	-	約	5.4	0.1	約	0.1	約	ha					
30/10	0.8	0.0	0.8	0.0	60	-	6/10	6/10	15/10	12	-	約	5.4	0.1	約	0.1	約	ha					
30/10	4.7	0.1	4.7	0.1	70	-	6/10	6/10	20/10	12	-	約	5.4	0.1	約	0.1	約	ha					
小計	30/10	(1,361.1)	(24.0)	(1,361.1)	(24.0)	70	-	6/10	6/10	20/10	12	-	約	5.4	0.1	約	0.1	約	ha				
第一種 中高層住居 専用地域	以下	17.4	0.3	17.4	0.3	60	-	以下	以下	10/10	60	-	約	17.4	0.3	約	0.3	約	ha				
6/10	119.8	2.1	119.8	2.1	70	-	6/10	6/10	15/10	60	-	約	17.4	0.3	約	0.3	約	ha					
10/10	1.3	0.0	1.3	0.0	60	-	6/10	6/10	20/10	60	-	約	119.8	2.1	約	2.1	約	ha					
15/10	138.5	2.4	138.5	2.4	60	-	6/10	6/10	20/10	60	-	約	1.3	0.0	約	0.0	約	ha					
小計	20/10	(1,361.1)	(24.0)	(1,361.1)	(24.0)	70	-	6/10	6/10	20/10	60	-	約	138.5	2.4	約	2.4	約	ha				
第一種 住居地域	以下	130.9	2.3	130.9	2.3	60	-	以下	以下	20/10	60	-	約	130.9	2.3	約	2.3	約	ha				
6/10	(352.3)	(6.2)	(352.3)	(6.2)	70	-	6/10	6/10	15/10	60	-	約	130.9	2.3	約	2.3	約	ha					
10/10	24.7	0.4	24.7	0.4	60	-	6/10	6/10	20/10	60	-	約	(352.3)	(6.2)	約	(6.2)	約	ha					
15/10	(30.6)	(0.5)	(30.6)	(0.5)	70	-	6/10	6/10	20/10	60	-	約	24.7	0.4	約	0.4	約	ha					
小計	30/10	(539.5)	(9.5)	(539.5)	(9.5)	70	-	6/10	6/10	20/10	60	-	約	(30.6)	(0.5)	約	(0.5)	約	ha				
合計	20/10	5,680.6	100.0	5,680.6	100.0	70	-	6/10	6/10	20/10	60	-	約	5,680.6	100.0	約	100.0	約	ha				
合計	30/10	△1.1	(9.5)	△1.1	(9.5)	70	-	6/10	6/10	20/10	60	-	約	5,680.6	100.0	約	100.0	約	ha				

種類	新旧対照面積表						建築物の高さの限度	建築物の敷地面積の最低限度	外壁の退却距離の限度	建築率	容積率	建築物の高さの限度	新			旧			増減				
	面積[A]		比率		面積[B]								比率		面積[A]		比率			面積[B]		比率	
	約	ha	約	%	約	ha							約	%	約	ha	約	%		約	ha	約	%
第二種 住居地域	以下	45.8	0.8	45.8	0.8	70	-	以下	以下	20/10	70	-	約	45.8	0.8	約	0.8	約	ha				
	6/10	2.4	0.0	2.4	0.0	60	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	45.8	0.8	約	0.8	約	ha				
	6/10	63.6	1.1	63.6	1.1	70	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	63.6	1.1	約	1.1	約	ha				
小計	15/10	111.8	2.0	111.8	2.0	70	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	111.8	2.0	約	2.0	約	ha				
準住居地域	以下	8.7	0.2	8.7	0.2	70	-	以下	以下	20/10	70	-	約	8.7	0.2	約	0.2	約	ha				
6/10	3.2	0.1	3.2	0.1	60	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	8.7	0.2	約	0.2	約	ha					
6/10	55.6	1.0	55.6	1.0	70	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	3.2	0.1	約	0.1	約	ha					
小計	15/10	67.5	1.2	67.5	1.2	70	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	55.6	1.0	約	1.0	約	ha				
近隣 商業地域	以下	45.1	0.8	45.1	0.8	-	-	以下	以下	20/10	-	-	約	45.1	0.8	約	0.8	約	ha				
8/10	(291.2)	(5.1)	(291.2)	(5.1)	-	-	8/10	8/10	40/10	-	-	約	(291.2)	(5.1)	約	(5.1)	約	△1.2					
8/10	11.6	0.2	11.6	0.2	-	-	8/10	8/10	40/10	-	-	約	11.6	0.2	約	0.2	約	-					
小計	(347.9)	(6.1)	(347.9)	(6.1)	-	-	8/10	8/10	40/10	-	-	約	(347.9)	(6.1)	約	(6.1)	約	△1.2					
商業地域	以下	4.7	0.1	4.7	0.1	-	-	以下	以下	30/10	-	-	約	4.7	0.1	約	0.1	約	ha				
8/10	(20.6)	(0.4)	(20.6)	(0.4)	-	-	8/10	8/10	40/10	-	-	約	(20.6)	(0.4)	約	(0.4)	約	-					
8/10	(60.2)	(1.1)	(60.2)	(1.1)	-	-	8/10	8/10	50/10	-	-	約	(60.2)	(1.1)	約	(1.1)	約	1.3					
8/10	13.3	0.2	13.3	0.2	-	-	8/10	8/10	60/10	-	-	約	13.3	0.2	約	0.2	約	-					
小計	(98.8)	(1.7)	(98.8)	(1.7)	-	-	8/10	8/10	60/10	-	-	約	(98.8)	(1.7)	約	(1.7)	約	2.3					
準工業地域	以下	4.6	0.1	4.6	0.1	m	-	以下	以下	20/10	m	-	約	4.6	0.1	約	0.1	約	ha				
6/10	49.5	0.9	49.5	0.9	60	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	4.6	0.1	約	0.1	約	ha					
6/10	2.4	0.0	2.4	0.0	60	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	49.5	0.9	約	0.9	約	ha					
6/10	2.2	0.0	2.2	0.0	70	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	2.4	0.0	約	0.0	約	ha					
小計	30/10	58.7	1.0	58.7	1.0	70	-	6/10	6/10	30/10	60	-	約	2.2	0.0	約	0.0	約	ha				
工業地域	以下	-	-	-	-	-	-	以下	以下	20/10	-	-	約	-	-	約	-	約	ha				
小計	以下	-	-	-	-	-	-	以下	以下	20/10	-	-	約	-	-	約	-	約	ha				
工業 専用地域	以下	-	-	-	-	-	-	以下	以下	20/10	-	-	約	-	-	約	-	約	ha				
小計	以下	-	-	-	-	-	-	以下	以下	20/10	-	-	約	-	-	約	-	約	ha				
合計	以下	5,680.6	100.0	5,680.6	100.0	-	-	以下	以下	20/10	-	-	約	5,680.6	100.0	約	100.0	約	ha				
合計	30/10	△1.1	(9.5)	△1.1	(9.5)	-	-	以下	以下	20/10	-	-	約	5,680.6	100.0	約	100.0	約	ha				

変更概要

変更箇所		変更前	変更後	面積	備考
世田谷区南烏山四丁目及び南烏山六丁目各地下	第一種住居地域	60% 200% 70㎡	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 1㎡	約 0.2 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
	近隣商業地域	80% 300% 1㎡	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 70㎡	約 0.0 ha (約250㎡)	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
	近隣商業地域	80% 300%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 1.0 ha	用途及び容積率の変更
世田谷区南烏山五丁目地内	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500%	約 0.4 ha	用途及び容積率の変更	
世田谷区南烏山五丁目地内	第一種住居地域	60% 200% 70㎡	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500% 敷地面積の最低限度 1㎡	約 0.9 ha	用途、建蔽率、容積率及び敷地面積の最低限度の変更
	第一種住居地域	60% 200% 70㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 70㎡	約 1.2 ha	容積率の変更
	第一種中高層住居専用地域	60% 200% 70㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 70㎡	約 0.0 ha (約150㎡)	用途及び容積率の変更
世田谷区南烏山五丁目地内	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500%	商業地域 建蔽率 80% 容積率 400%	約 0.0 ha (約60㎡)	容積率の変更	
世田谷区南烏山四丁目地内	商業地域 建蔽率 80% 容積率 500%	近隣商業地域 建蔽率 80% 容積率 300%	約 0.0 ha (約40㎡)	用途及び容積率の変更	

(世田谷区分)

東京都市計画用途地域

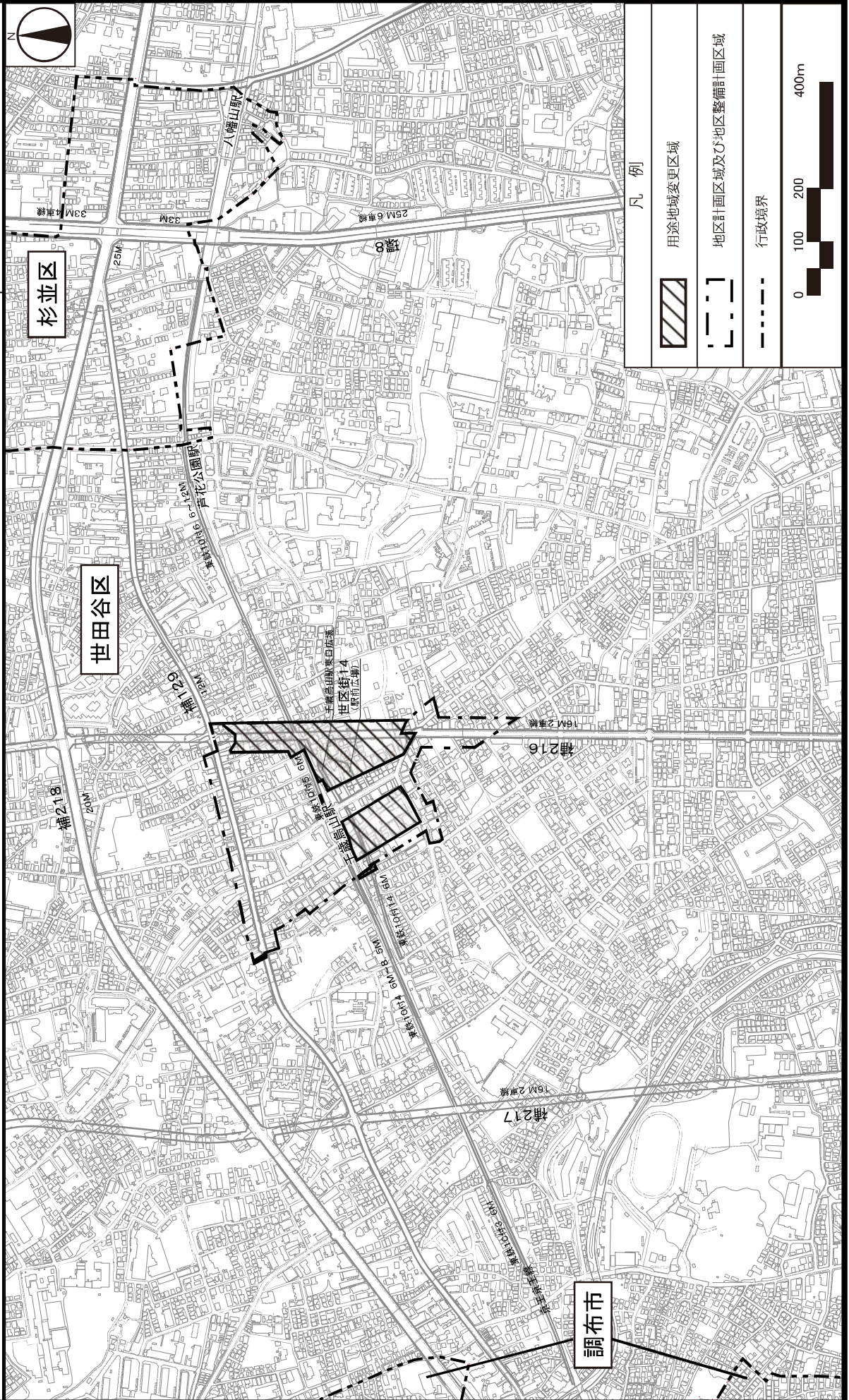
位置図

[東京都決定]

[参考] 東京都市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、東京都知事の承認を受けて、東京都編入(1/25.00)の地形図及び道路線図、鉄道線図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号)2都市基交字第25号 令和2(4)月6日 (承認番号)2都市基准第85号 令和2(4)月16日 (承認番号)2都市基交第20号 令和2(4)月28日

東京都市計画用途地域

計画図

[東京都決定]

[参考] 東京都市計画高度地区

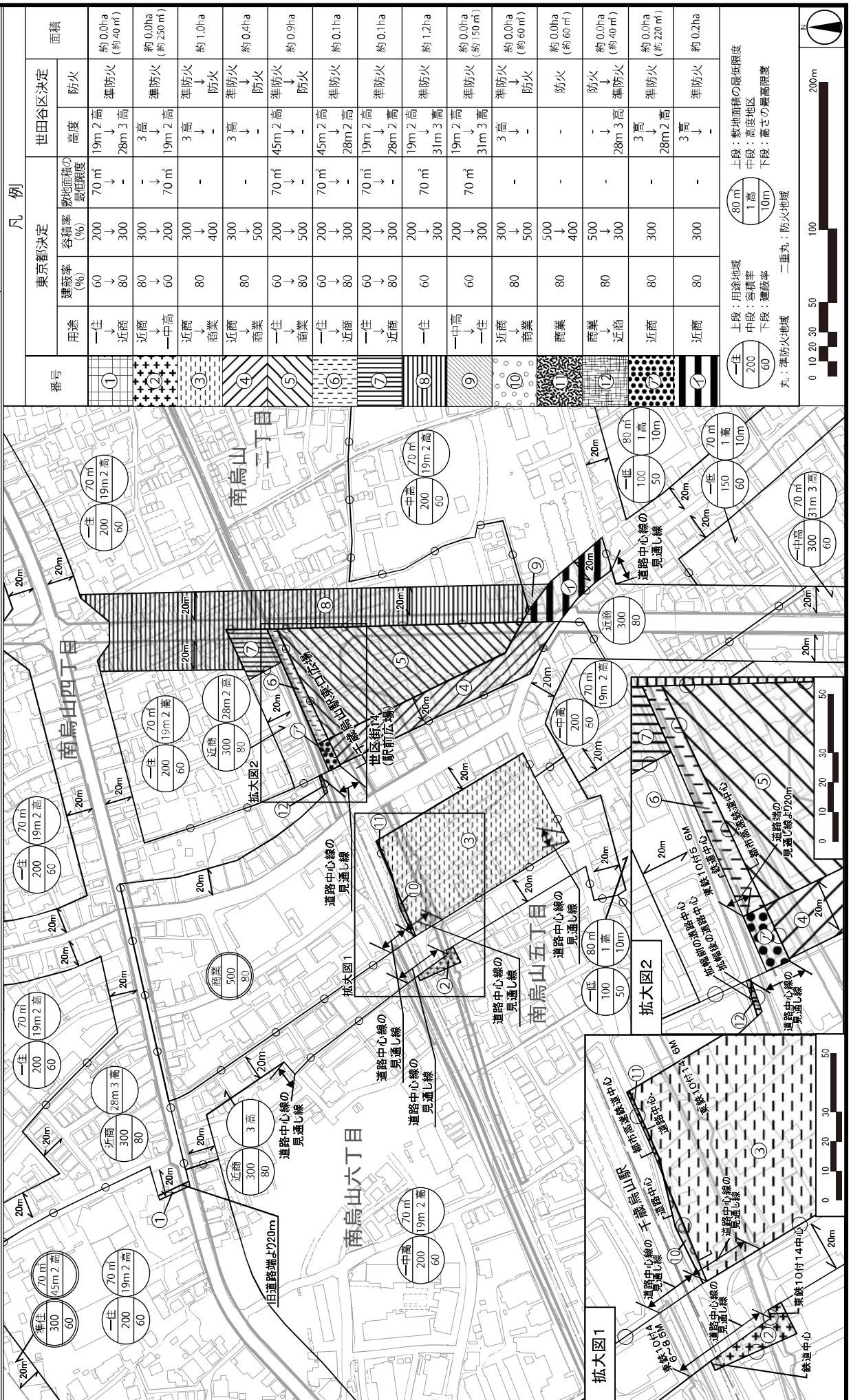
計画図

[世田谷区決定]

[参考] 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

[世田谷区決定]



番号	東京都決定			世田谷区決定		面積
	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高度	防火	
①	一住	60	200	19m 2 高	防火	約 0.0ha (約 40 m ²)
②	近商	80	300	28m 3 高	準防火	約 0.0ha (約 250 m ²)
③	一中高	60	200	3 高	準防火	約 1.0ha
④	近商	80	300	3 高	防火	約 0.4ha
⑤	商業	60	200	45m 2 高	準防火	約 0.9ha
⑥	一住	60	200	45m 2 高	防火	約 0.1ha
⑦	近商	80	300	28m 2 高	準防火	約 0.1ha
⑧	一住	60	200	19m 2 高	準防火	約 1.2ha
⑨	一中高	60	200	31m 3 高	準防火	約 0.0ha (約 150 m ²)
⑩	一住	80	300	19m 2 高	準防火	約 0.0ha (約 60 m ²)
⑪	近商	80	300	3 高	防火	約 0.0ha (約 60 m ²)
⑫	商業	80	400	-	防火	約 0.0ha (約 60 m ²)
⑬	商業	80	300	-	防火	約 0.0ha (約 40 m ²)
⑭	近商	80	300	3 高	準防火	約 0.0ha (約 220 m ²)
⑮	近商	80	300	3 高	準防火	約 0.2ha



この地図は、東京府知事の承認を受けて、東京府縮小1/2,500の地形図及び道路縮小1/2,500の地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 2都庁基支第25号 令和2年6月4日 (承認番号) 2都庁基支第85号 令和2年7月16日 (承認番号) 2都庁基支第20号 令和2年7月28日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域（世田谷区分 千歳烏山駅周辺地区地区計画関連）

2 理由

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。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。

また、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、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。

今回、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、千歳烏山駅周辺地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約3.7ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。