

東京都市計画防火地域及び準防火地域の變更（世田谷区決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように變更する。

面積欄の（ ）内は變更前を示す。

種類	面積	備考
防火地域	約 342.3 ha (340.0)	
準防火地域	約 5,075.3 ha (5,077.6)	
合計	約 5,417.6 ha	

「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、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を變更する。

變更概要

變更箇所	變更前	變更後	面積	備考
世田谷区南烏山四丁目地内	防火地域	準防火地域	約 0.0 ha (約 40 m ²)	
世田谷区南烏山五丁目地内	準防火地域	防火地域	約 2.3 ha	

東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

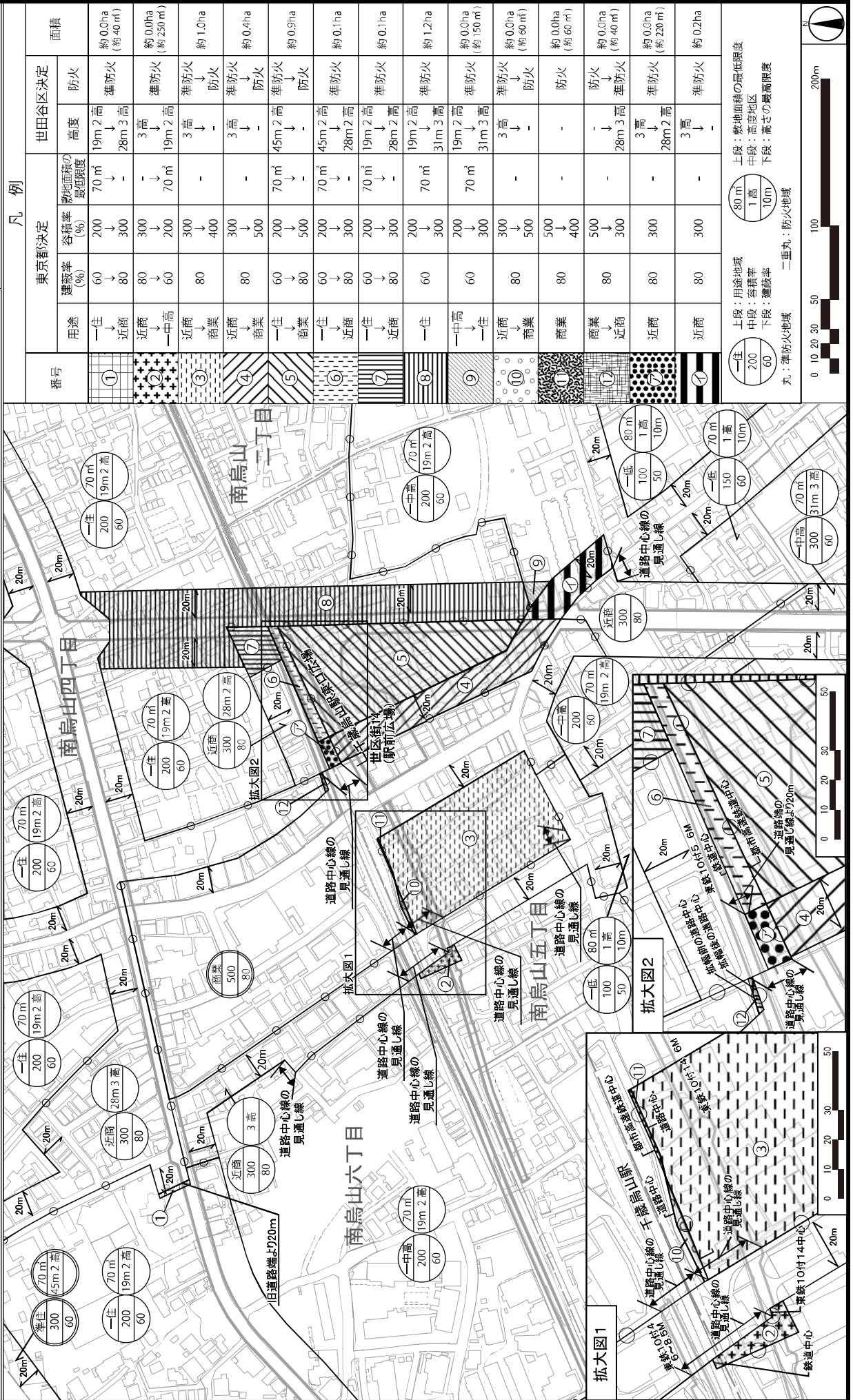
計画図

[世田谷区決定]

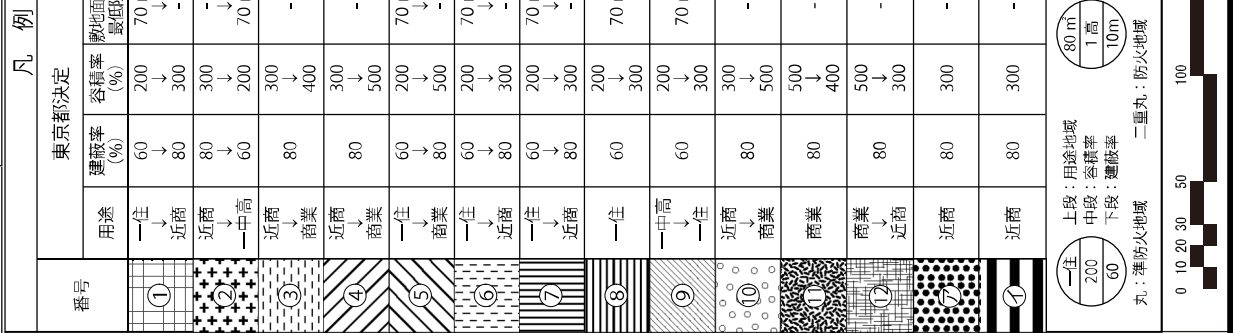
[参考] 東京都市計画用途地域
[参考] 東京都市計画高度地区

計画図
計画図

[東京都決定]
[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 (%)	敷地面積の 最低限度	高度 防火	
①	一住 一住	60 80	200 300	70 m ² -	19m 2 高 28m 3 高	約 0.0ha (約 40 m ²)
②	近商 近商	80 60	300 200	70 m ² -	3 高 19m 2 高	約 0.0ha (約 250 m ²)
③	近商 商業	80 40	300 400	- -	3 高 -	約 1.0ha
④	近商 商業	80 50	300 500	- -	3 高 -	約 0.4ha
⑤	一住 商業	60 80	200 500	70 m ² -	45m 2 高 -	約 0.9ha
⑥	一住 近商	60 80	200 300	70 m ² -	45m 2 高 28m 2 高	約 0.1ha
⑦	一住 近商	60 80	200 300	70 m ² -	19m 2 高 28m 2 高	約 0.1ha
⑧	一住 近商	60 300	200 300	70 m ² -	19m 2 高 31m 3 高	約 1.2ha
⑨	一中高 一住	60 -	200 300	70 m ² -	19m 2 高 31m 3 高	約 0.0ha (約 150 m ²)
⑩	近商 商業	80 500	300 500	- -	3 高 -	約 0.0ha (約 60 m ²)
⑪	商業	80 400	500 400	- -	- -	約 0.0ha (約 60 m ²)
⑫	商業 近商	80 300	500 300	- -	- -	約 0.0ha (約 40 m ²)
⑬	近商	80	300	-	3 高 28m 2 高	約 0.0ha (約 220 m ²)
⑭	近商	80	300	-	3 高 -	約 0.2ha



この地図は、東京箱根道の承認を受けて、東京箱根道172,500の地形図及び道路縮図、鉄道縮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

東京都市計画防火地域及び準防火地域（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、都市防災上の観点から検討した結果、約2.3ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域を変更するものである。