



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)



世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課
令和 8 (2026) 年 8 月 20 日

本日の説明内容

■ 第130回都市計画審議会以降の経緯

- (1) 千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会(第3回)
- (2) 現地見学会

■ 前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

- (1) 千歳烏山駅周辺地区で行われている都市計画事業の経緯等
- (2) 千歳烏山駅周辺地区の街づくりについて
- (3) 市街地再開発事業の仕組み
- (4) 容積率700%(500%+200%)の考え方
- (5) 高さの最高限度140mの考え方
- (6) 回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進

■ 今後のスケジュール

第130回都市計画審議会以降の経緯



第130回都市計画審議会以降の経緯

(1)千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会(第3回)

【開催概要】

令和8年5月17日(日) 10時～14時

参加者:124名(申込み138名)

@烏山区民会館 3階集会室

当日のプログラム

- 1 開会挨拶
- 2 出席者紹介
- 3 これまでの経過・情報交換会の振り返り
- 4 再開発事業の流れ・想い
- 5 情報交換
- 6 閉会



第130回都市計画審議会以降の経緯

(2) 現地見学会

【開催概要】

令和8年6月29日(月)・7月3日(金) 15時～16時半

参加者:11名

@ちとからプラザ(準備組合事務所)

当日のプログラム

- 1 開会挨拶
- 2 街歩き的主旨・ポイント
- 3 街歩き

※街歩き後、ご質問のある方やパネル展示の説明を希望された方に個別対応をしました



第130回都市計画審議会以降の経緯

(2) 現地見学会

【現地見学会 街歩きルート】



第130回都市計画審議会以降の経緯

(2) 現地見学会

【パネル展示等(ちとからプラザ1階)の見学】



パネル展示



模型展示



<シミュレーション動画放映>



※ちとからプラザでは、誰でも再開発事業の
取組みの情報が得られるようになっている
(平日10～16時)

前回までの都市計画審議会での 質問等に対する区の見解



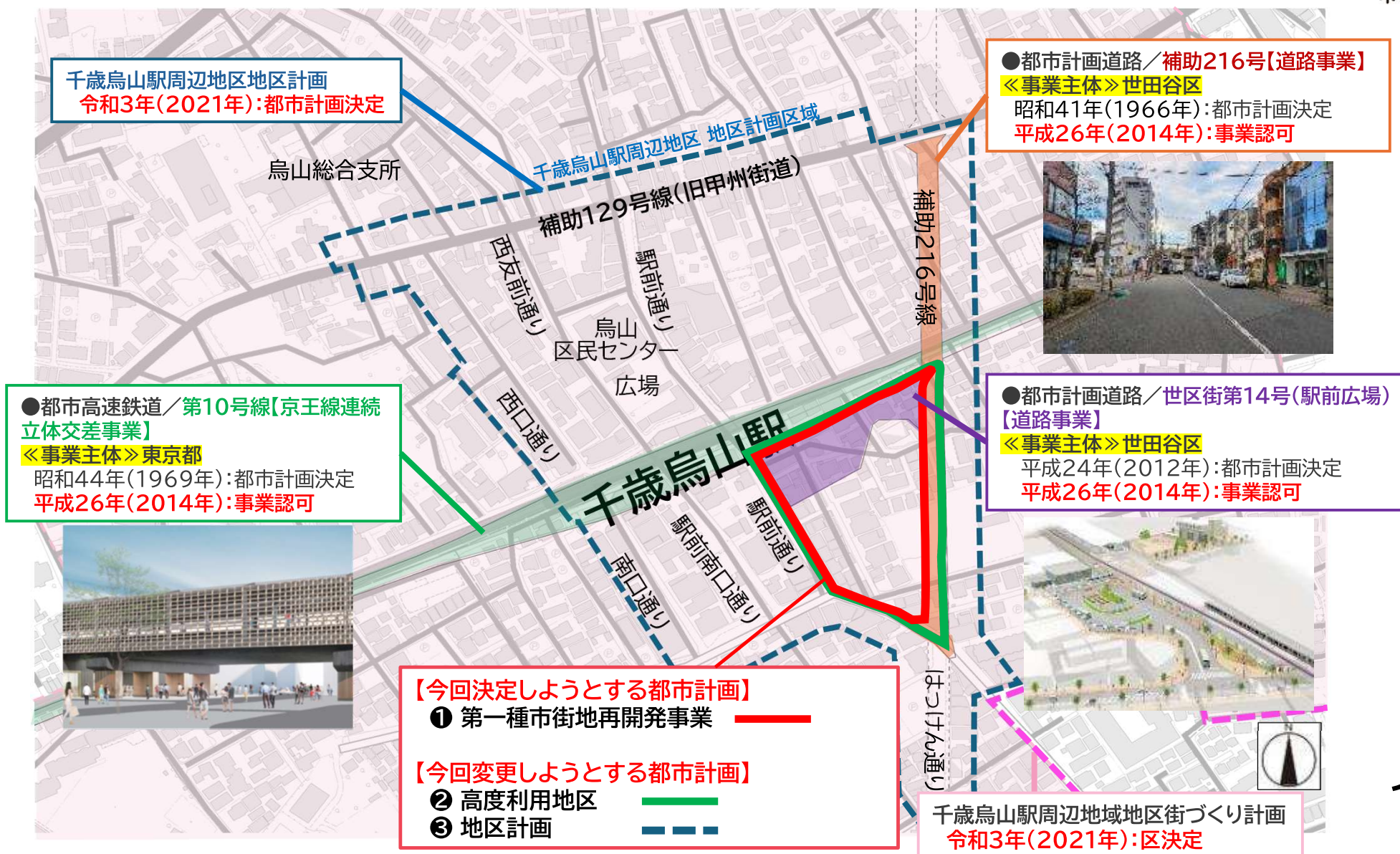
- (1) 千歳烏山駅周辺地区で行われている都市計画事業の経緯等
- (2) 千歳烏山駅周辺地区の街づくりについて
- (3) 市街地再開発事業の仕組み
- (4) 容積率700%(500%+200%)の考え方
- (5) 高さの最高限度140mの考え方
- (6) 回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進

(1) 千歳烏山駅周辺地区で行われている 都市計画事業の経緯等



前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(1) 千歳烏山駅周辺地区で行われている都市計画事業の経緯等



(2)千歳烏山駅周辺地区の街づくりについて



前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(2) 千歳烏山駅周辺地区の街づくりについて

【Q】地区計画でどういう街を目指しているのか？

地区計画の目標(令和3(2021)年6月策定)

地区に求められていること

- ・都市計画事業(京王連立・駅前広場・補助216)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
- ・補助216号線と駅前広場周辺は防災力や交通結節機能の強化、市街地整備による
活気とにぎわいの創出

安全で快適な歩行者空間の確保及び合理的な土地利用、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。



前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(2) 千歳烏山駅周辺地区の街づくりについて

【Q】地区計画でどういう街を目指しているのか？

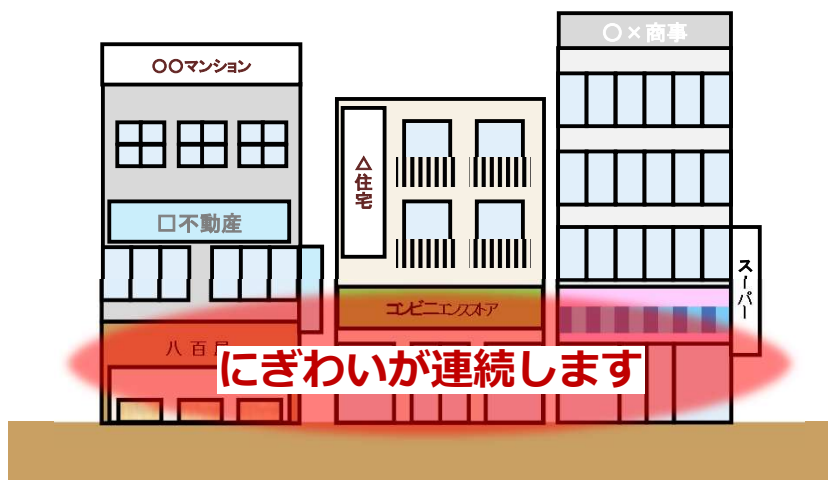


地区計画 建築物の建て方のルール(建築制限)

商店街の通りに面する1階部分の建物用途の誘導

住居系はNG 店舗等の設置を義務付け

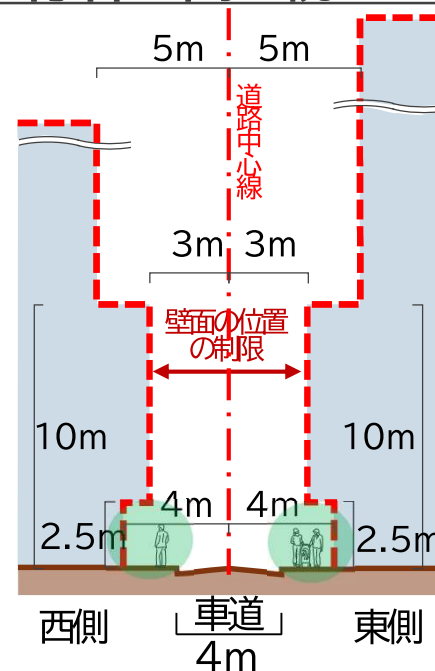
にぎわいの創出



壁面の位置の制限+工作物の設置制限

壁面後退と自動販売機等の設置を制限して
歩行空間の一部とする

安全な歩行者空間+統一した街並み



(3)市街地再開発事業の仕組み



前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

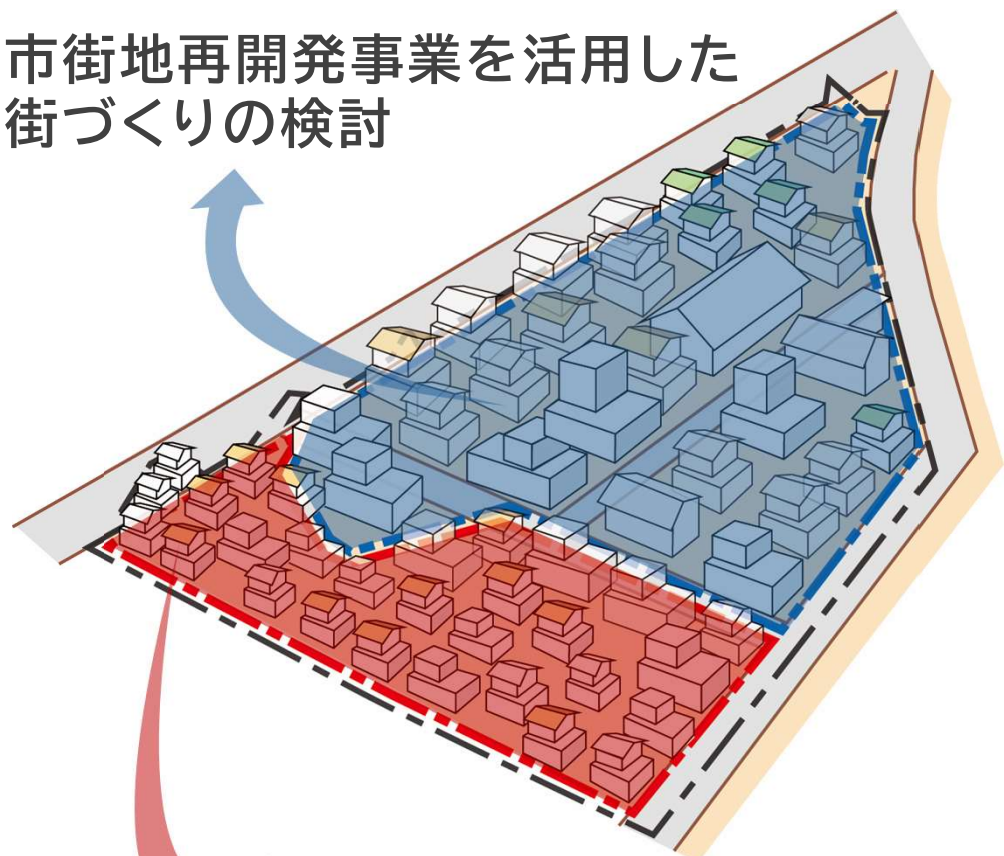
(3)市街地再開発事業の仕組み

【Q】どうして再開発建物の土地等の権利者だけではなく、駅前広場等の権利者が再開発事業に参加することになったのか？



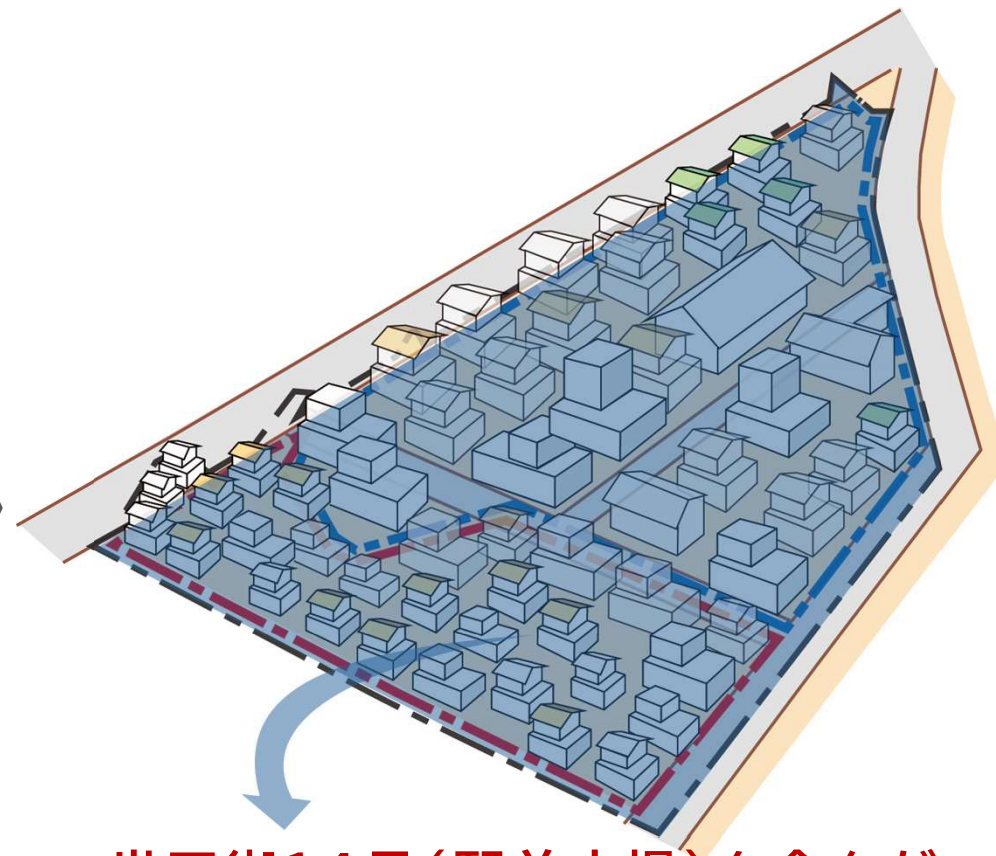
街づくり勉強会の検討範囲(H28～)

市街地再開発事業を活用した
街づくりの検討



世区街14号(駅前広場)事業

街づくり準備会の検討範囲(H31～)



世区街14号(駅前広場)を含んだ
市街地再開発事業を活用した
街づくりの検討

前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(3) 市街地再開発事業の仕組み

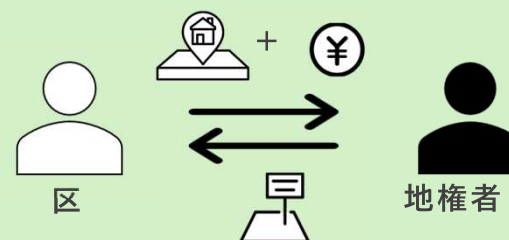
【Q】通常の道路事業の場合の生活再建方法は？



① 「金銭補償」



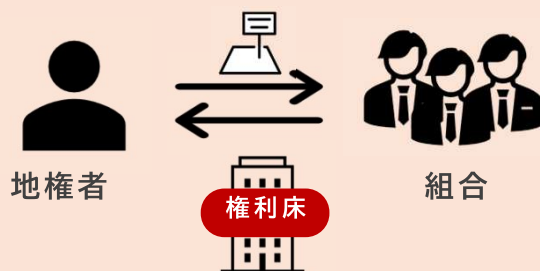
② 「代替地」 + 「一部金銭補償」



千歳烏山駅前で
居住・生業を続けたい!!

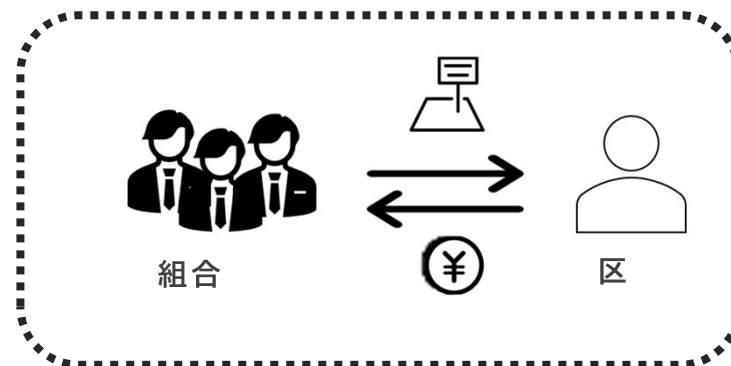
世区街14号(駅前広場)
補助216号線の区域

③ 「権利変換」



①・② : 通常の道路事業

③ : ①・②に加えた新たな方法



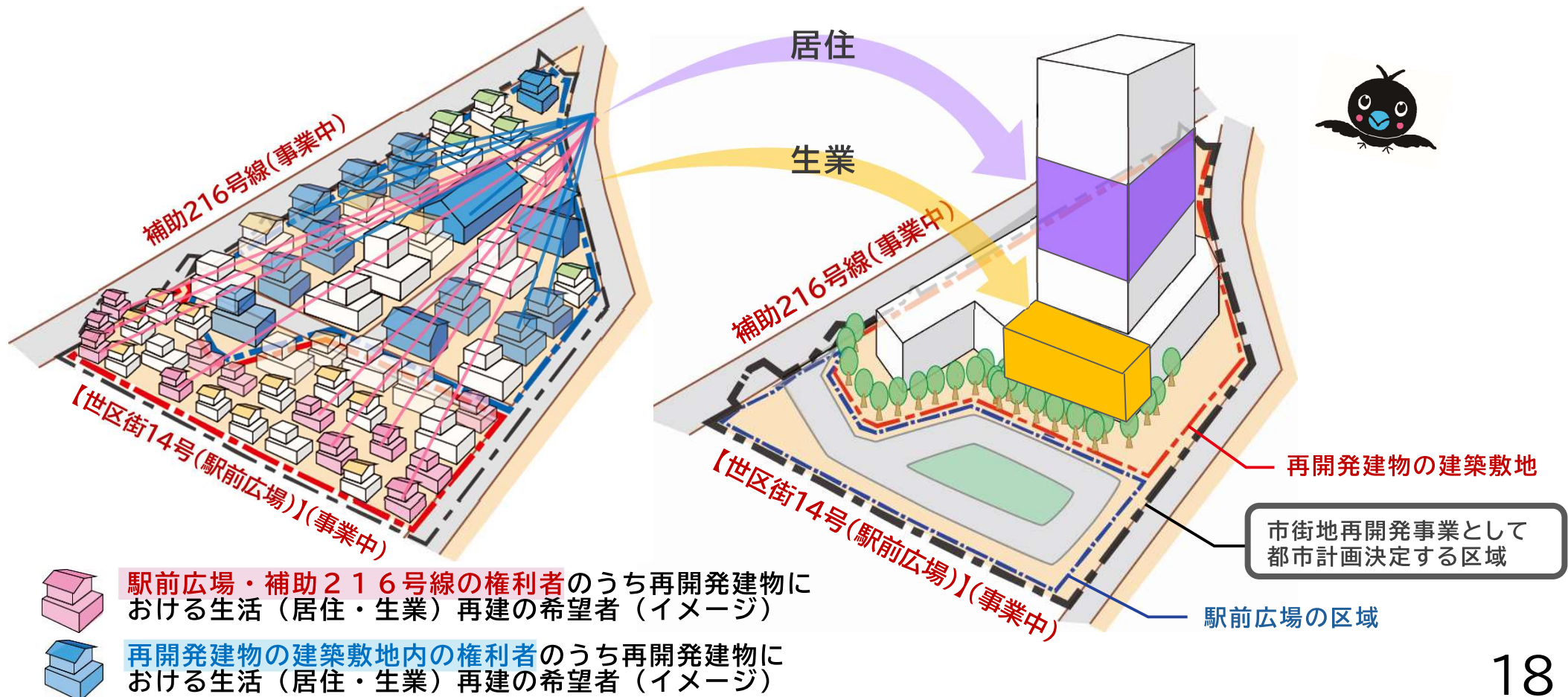


(3)市街地再開発事業の仕組み

【Q】駅前広場と再開発区域の権利者が再開発建物で生活再建するためには？

生活(居住・生業)再建

③道路事業区域の希望者や、再開発建物における生活(居住・生業)再建の希望者が、地元(再開発建物)で生活できるように…



前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(3)市街地再開発事業の仕組み

【Q】再開発事業に参加する駅前広場と補助216号線の土地権利者の権利変換の仕組みはどうなっているの？

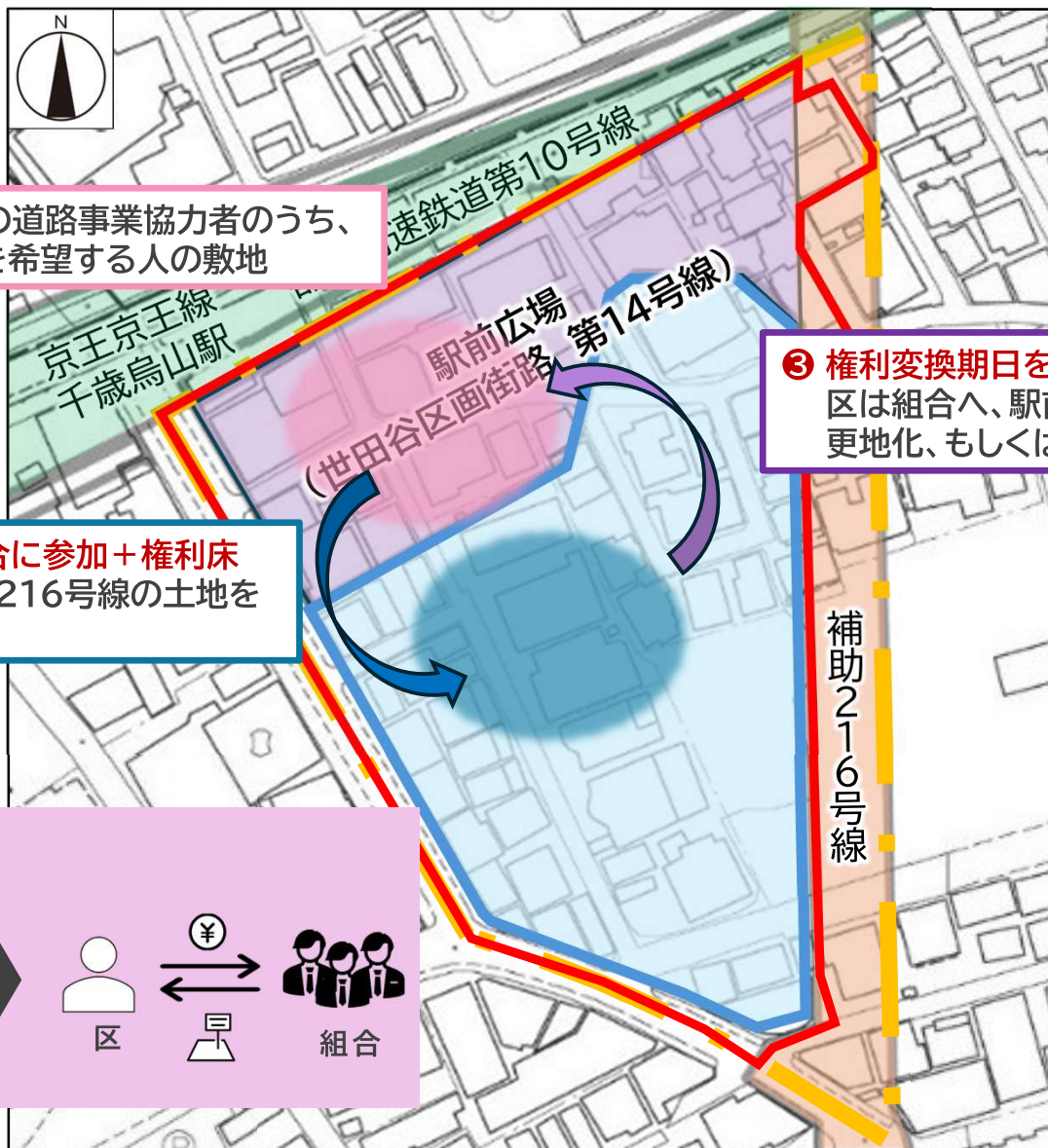
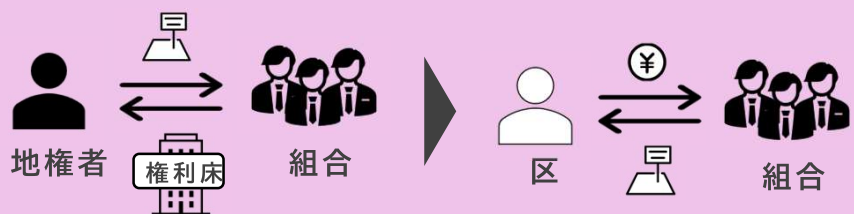


① 駅前広場と補助216号線の道路事業協力者のうち、再開発事業の建物に移転を希望する人の敷地

② 道路事業協力者は組合に参加+権利床
組合は駅前広場・補助216号線の土地を
更地化、もしくは整備

③ 権利変換期日を持って、区へ所有が変わる
区は組合へ、駅前広場と補助216号線の土地を
更地化、もしくは整備するまでに要した費用を支払う

権利変換のイメージ



- 高度利用地区の区域
- 第一種市街地再開発事業の区域
- 再開発建物の敷地

(4)容積率700%(500%+200%)の考え方



前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(4)容積率700%(500%+200%)の考え方

【Q】割増容積率200%の考え方は？

- 容積率を割り増す制度として、「高度利用地区制度(都市計画法)」がある。
- 「高度利用地区指定方針及び指定基準(令和6年3月)」では、制度を活用できる拠点(地区)と、拠点の種類に応じた「割増容積率の上限値」を定めている。



千歳烏山駅周辺地区は、
「地域の拠点」

例えば…

拠点の種類	割増容積率の上限値
地域の拠点 (明大前、下高井戸など)	200%
枢要な地域の拠点 (二子玉川)	250%

高度利用地区指定方針及び指定基準(令和6年3月)より抜粋



前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(4)容積率700%(500%+200%)の考え方

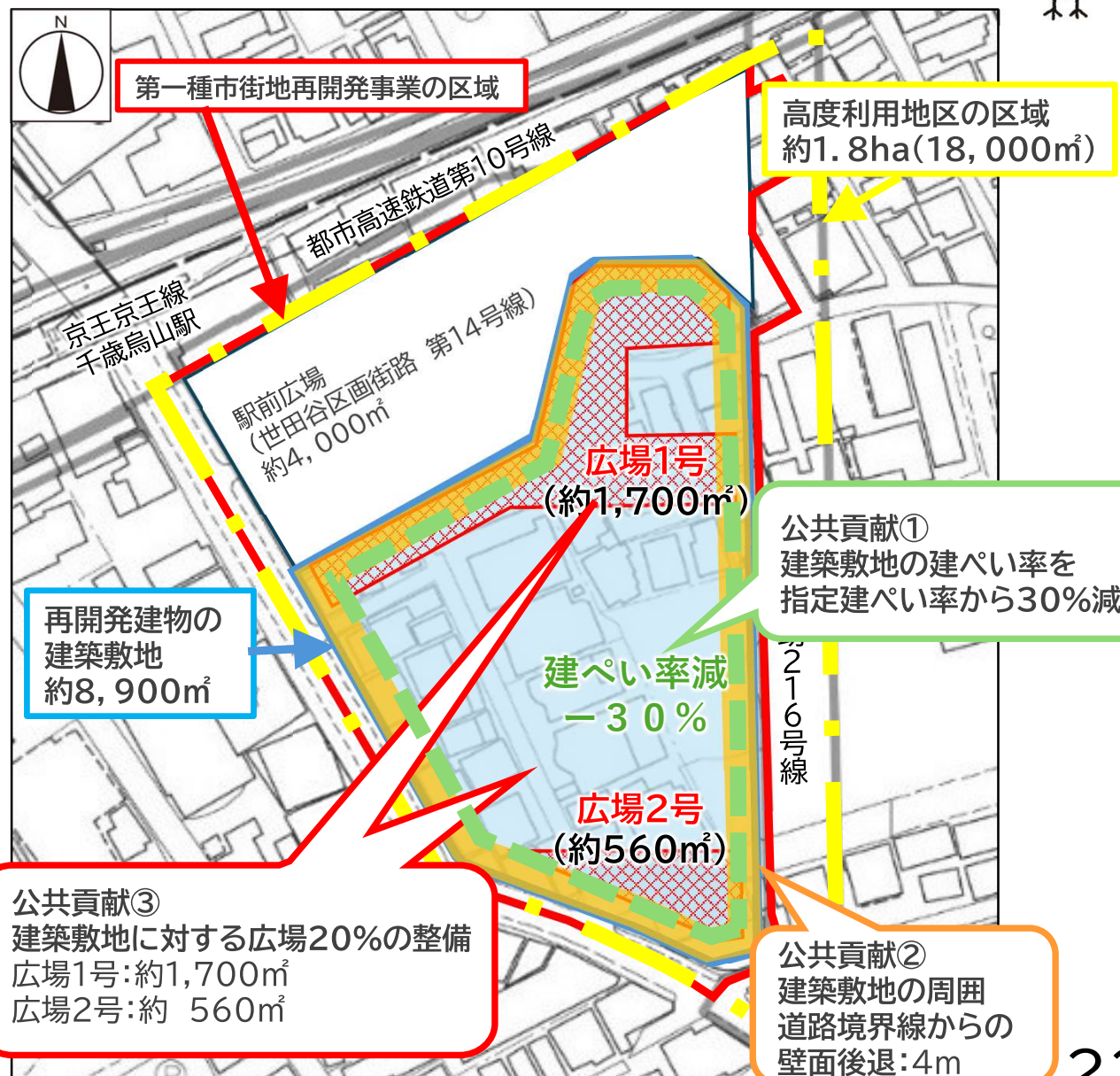
【Q】割増容積率200%の上限値に必要な公共貢献は？

高度利用地区指定方針
及び指定基準(令和6年3月)

割増 容積率	公共貢献		
	【①】 建ぺい率減	【②】 壁面後退	【③】 広場
200%	-30%	4m	20%
	-30%	3m	25%
	-30%	2m	30%

公共貢献①～③を満たした場合に
割増容積率200%
が適用可能になる

指定容積率500%
+
容積率200%
⇓
容積率700%



前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(4)容積率700%(500%+200%)の考え方

【Q】容積率700%(指定容積率500%+割増容積率200%)の妥当性は？

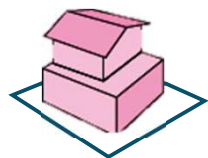
世区街14号(駅前広場)・補助216号線の道路事業協力者の
現状の敷地面積(区が買収済みの土地を除く)と容積率500%
から算出した床面積の総和

再開発建物の敷地面積
(約8,900㎡)

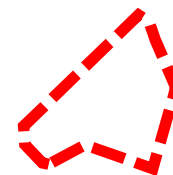
÷

÷

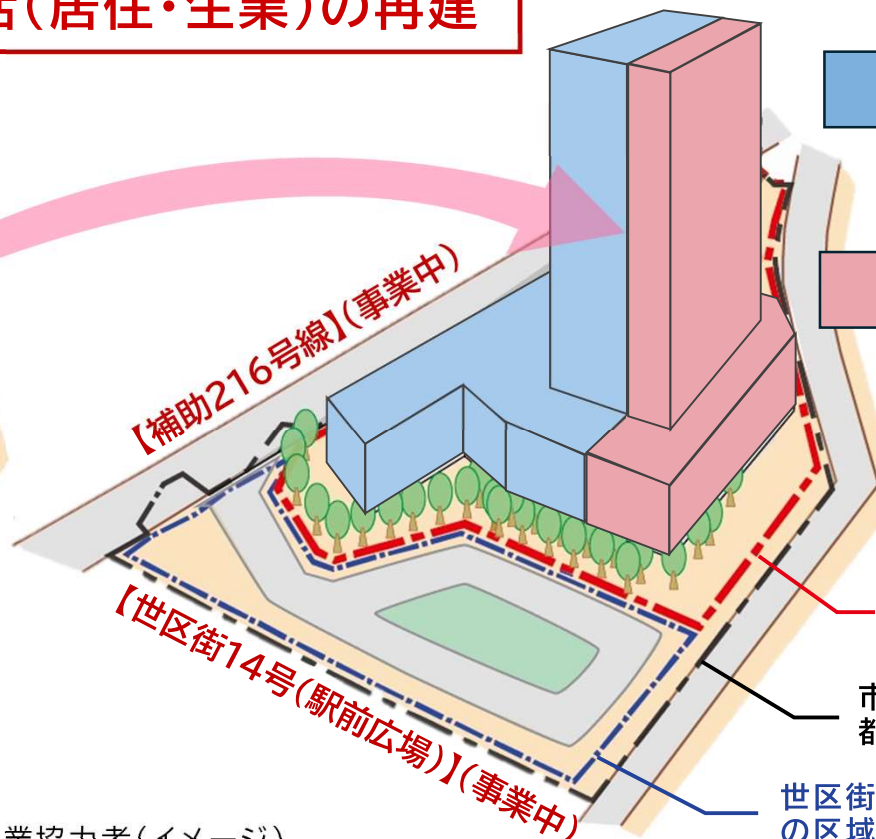
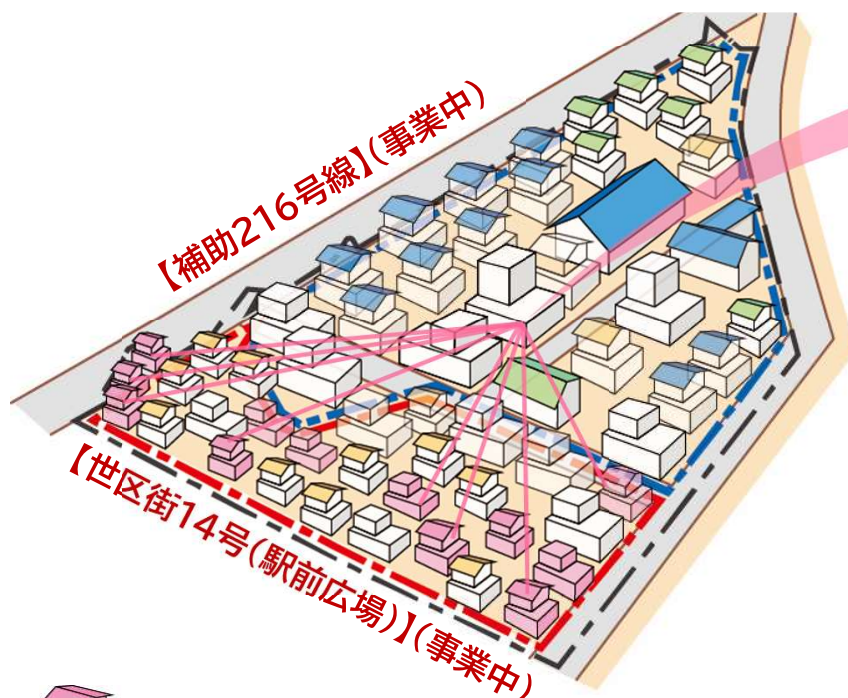
200%



× 500% =



生活(居住・生業)の再建



500%

(再開発建物の敷地における指定容積率)

200%

(駅前広場+補助216号線の道路事業協力者の敷地に対する床面積の総和を再開発建物の敷地で換算した容積率)

再開発建物の建築敷地

市街地再開発事業として都市計画決定しようとする区域

世区街14号(駅前広場)の区域



世区街14号(駅前広場)・補助216号線の道路事業協力者(イメージ)

(5) 高さの最高限度140mの考え方



(5) 高さの最高限度140mの考え方

《 説明の順番 》



容積率700%に
対する
延べ床面積の確認



高さの考え方について

① 建築面積の検討



② 床面積の検討



③ 日影規制・周辺等に配慮
した建物形状の検討



④ 建物の階数の検討



⑤ 建物の高さの検討

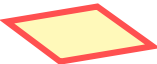
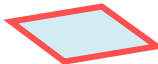
前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解



(5) 高さの最高限度140mの考え方

【Q】容積率700%の建物の延べ床面積の内訳は？

【A】➡容積率の計算に算入されない床(容積率不算入)も考える必要がある。

延べ床面積 =  容積率に算入する床面積 +  容積率不算入の床面積

延べ床面積の約3割程度

容積率不算入になる部分

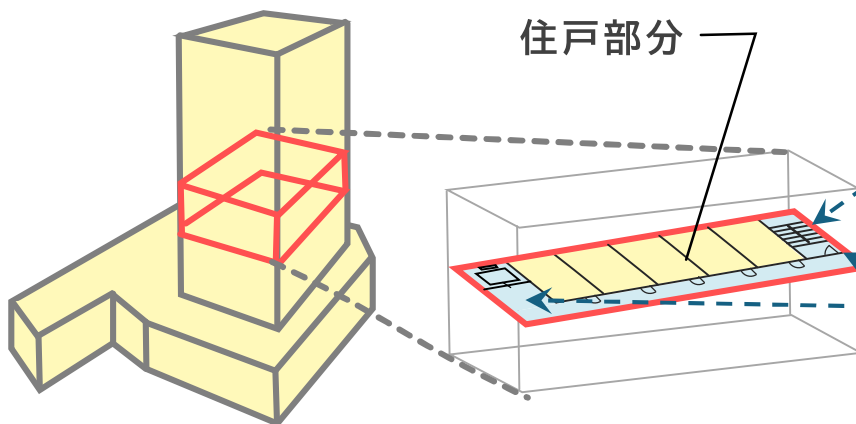
【商業・共同住宅共通】

駐車場
駐輪場

エレベーター
昇降路

自家発電機
設備

蓄電池
貯水槽
備蓄倉庫
など



住戸部分

【共同住宅のみ】

共用廊下,
エントラン
スホール

内部階段
エレベーター
昇降路



(5) 高さの最高限度140mの考え方

① 建築面積の検討

(都市計画の指定建蔽率 80% ➡ 耐火建築物により、建蔽率 100%)



① 敷地面積 約8,900㎡

② 敷地の建築面積

容積率の緩和要件

建ぺい率	壁面後退	広場
-30%	4m	20%

を満たした上で、

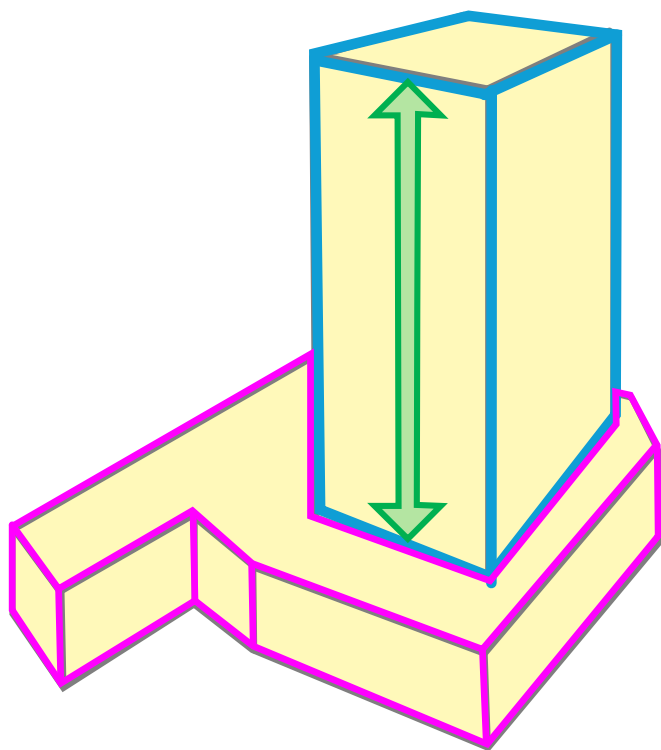
建物の建てられる面積は…

$100\%(\text{耐火}) - 30\% = 70\%(6,230\text{㎡})$



(5) 高さの最高限度140mの考え方

②床面積の検討



再開発建物に設ける床の種類は大きく2つ

- ①商業フロア ➡ 建ぺい率最大で地上3層・地下1層(約24,920㎡)
- ②住宅フロア ➡ 計算式 =
建物全体の延床面積 (約89,000㎡) - ①商業フロア床面積 (約24,920㎡)

②住宅フロア ≒ 約64,000㎡

前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解



(5) 高さの最高限度140mの考え方

③ 日影規制を考慮した建物形状の検討

➡ 日影規制を考慮する必要がある。

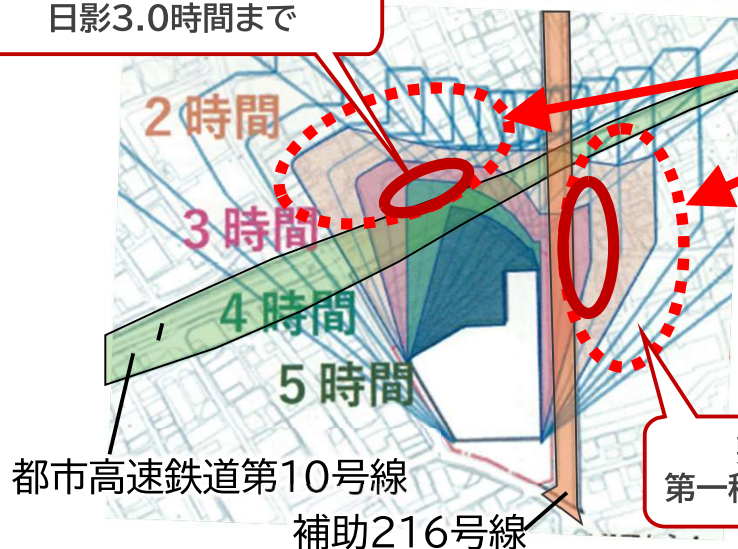
(特に北東方向の第1種住居地域、北方向の近隣商業地域)

➡ 日影の影響は建物高さや形状に大きく左右される。

《ずんぐりタイプ》



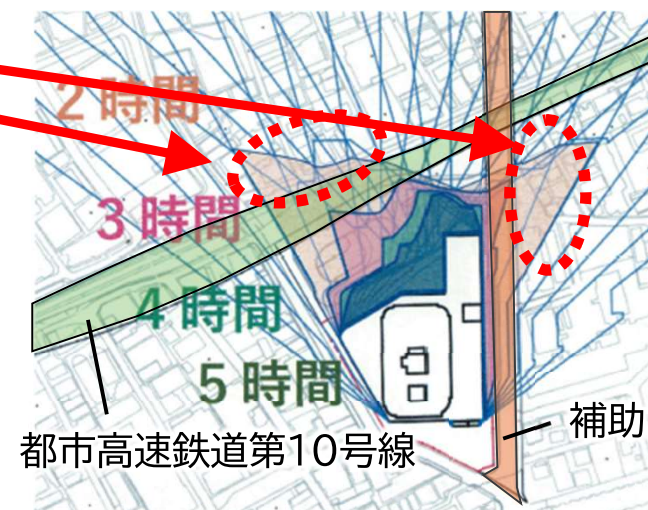
敷地から10m以上の
範囲の近隣商業地域では
日影3.0時間まで



2～3時間日影
になるエリア

敷地から10m以上の範囲の
第一種住居地域では日影2.5時間まで

《ペンシルタイプ》



《日影図》冬至、測定面地盤面から4.0m》

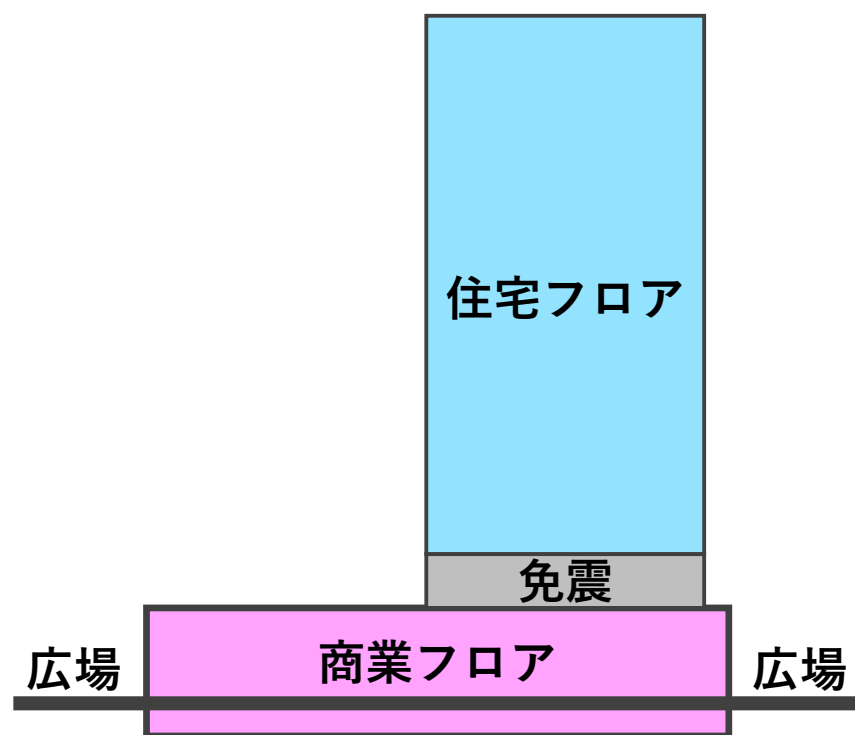


(5) 高さの最高限度140mの考え方

③ 周辺等に配慮した建物形状の検討

④ 建物の階数の検討

➡ 建物形状は、日影の他、圧迫感の軽減や風環境、防災時の広場機能、商業フロアの回遊性や利便性等を考慮しながら最適解を探る必要がある。



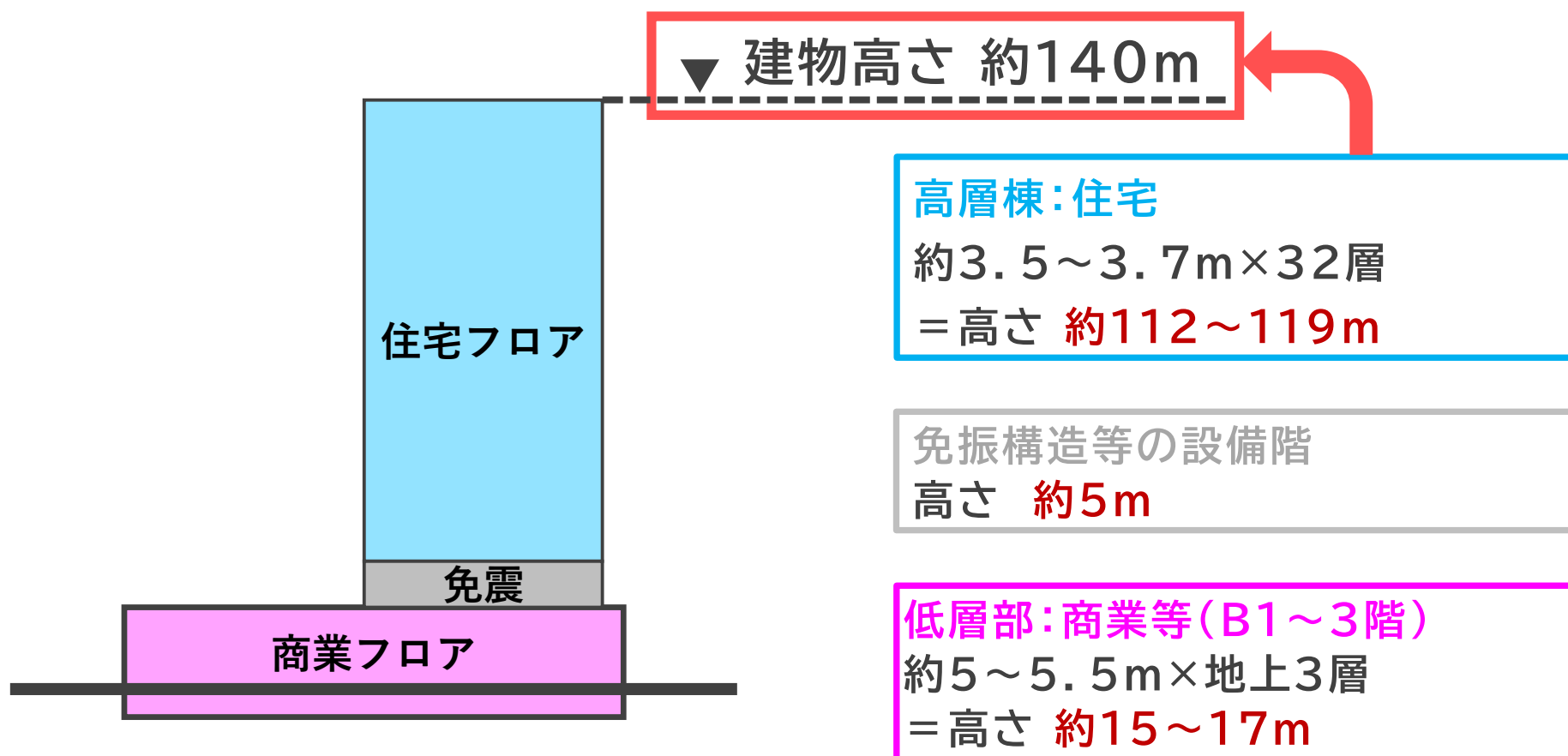
1フロアを約2,000㎡で検討
住宅フロアの合計が約64,000㎡

住宅フロアの階数 ➡ 32層



(5) 高さの最高限度140mの考え方

⑤ 建物の高さの検討



(6) 回遊性のある魅力的な駅前商業空間 の維持・増進



【Q】千歳烏山駅周辺の魅力ある商店街をどう維持・向上していくのか？



地下通路

【駅周辺の商店街】

-  烏山商店街振興組合
-  烏山駅前通り商店街振興組合
-  烏山西口駅前商店街振興組合
-  烏山駅南口商店会
-  南烏山六丁目商店街

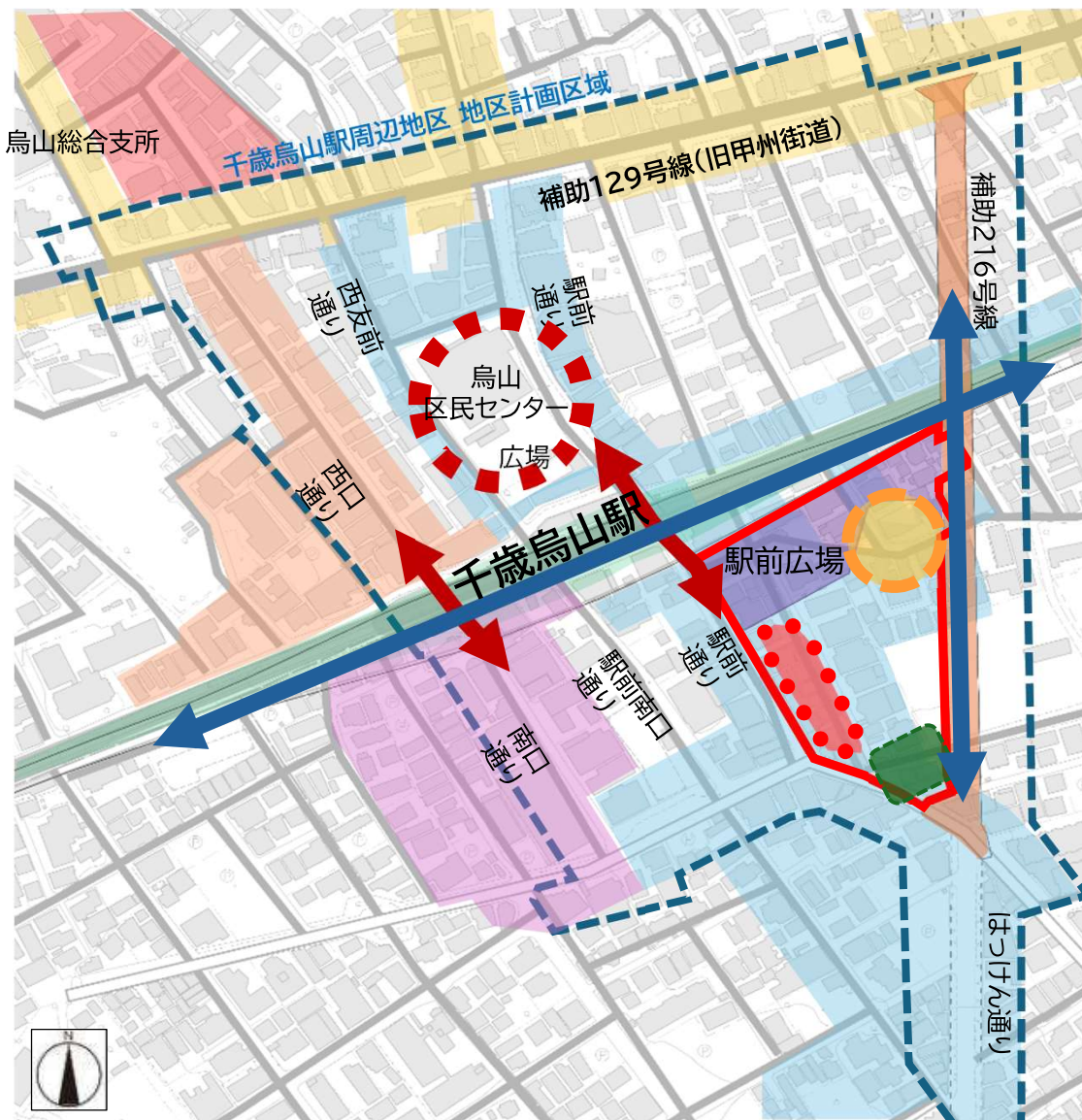
前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解



(6) 回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進

【Q】千歳烏山駅周辺の魅力ある商店街をどう維持・向上していくのか？

【A】➡ 各都市計画事業の効果を連携させて回遊性を高める



開かずの踏切の解消による
南北の回遊性の向上

補216号、京王線側道の整備
による新たな歩行者回遊動線

駅前広場へのバス停の集約に
よる利便性・安全性等の向上

再開発建物と既存商店街が一体
となった賑わい空間の形成

イベント利用など、賑わいの
核となる北側広場

歩行者の安全の確保とみどり
溢れる憩いの南側広場

前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解



(6) 回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進

【Q】千歳烏山駅周辺の魅力ある商店街をどう維持・向上していくのか？

【A】➡ 各都市計画事業の効果を連携させて回遊性を高める



↔ 開かずの踏切の解消による
南北の回遊性の向上

↔ 補216号、京王線側道の整備
による新たな歩行者回遊動線

— 駅前広場へのバス停の集約に
よる利便性・安全性等の向上

▭ 再開発建物と既存商店街が一体
となった賑わい空間の形成

○ イベント利用など、賑わいの
核となる北側広場

▭ 歩行者の安全の確保とみどり
溢れる憩いの南側広場

前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解



(6) 回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進

【Q】千歳烏山駅周辺の魅力ある商店街をどう維持・向上していくのか？

【A】➡ 各都市計画事業の効果を連携させて回遊性を高める

◆区民センター広場と連携したイベント開催



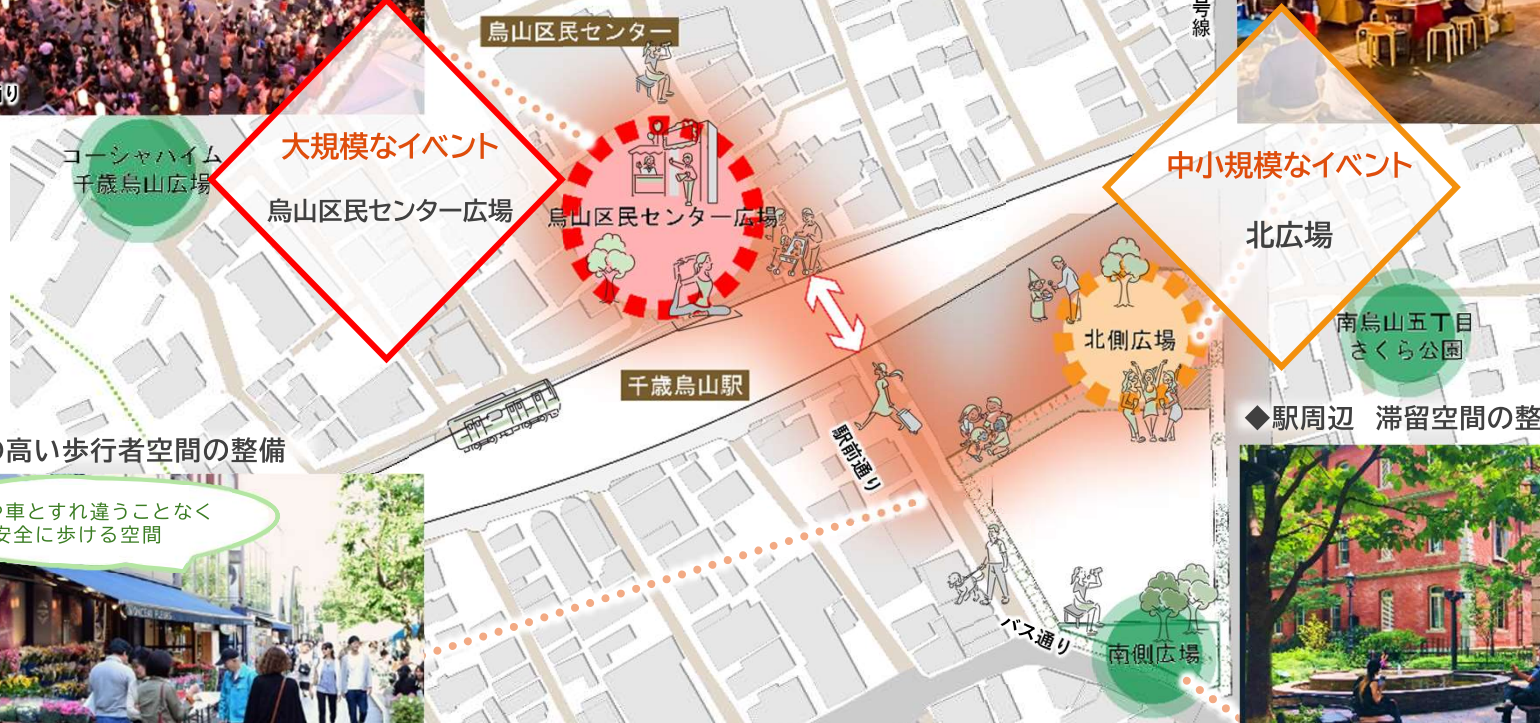
季節のイベントやマルシェ等、
北広場と連携し街全体のイベント開催

◆北側広場活用による駅周辺全体の賑わいの強



地域イベントのテラト会場や
小規模イベントの会場として活用

にぎわいをつなぐ
南北が連携して地域一体で賑わいを形成



◆回遊性の高い歩行者空間の整備



バスや車とすれ違うことなく
安全に歩ける空間

賑やかで楽しく
歩きたくなる空間イメージ

◆駅周辺 滞留空間の整備



みどりが溢れた空間で
ちょっと休憩

広場空間の活用イメージ

※再開発準備組合の検討状況より抜粋
※検討中のものであり、今後変更する可能性があります。

前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(6) 回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進

【Q】千歳烏山駅周辺の魅力ある商店街をどう維持・向上していくのか？

【A】➡ 各都市計画事業の効果を連携させて回遊性を高める



◆ 駅前広場の機能を補完

駅やまちに開けた賑わいイベントの実施が可能な空間の整備

◆ 賑わいを生み出す広場

駅前広場の整備に合わせ待合せ等に利用可能なゆとりある空間の整備



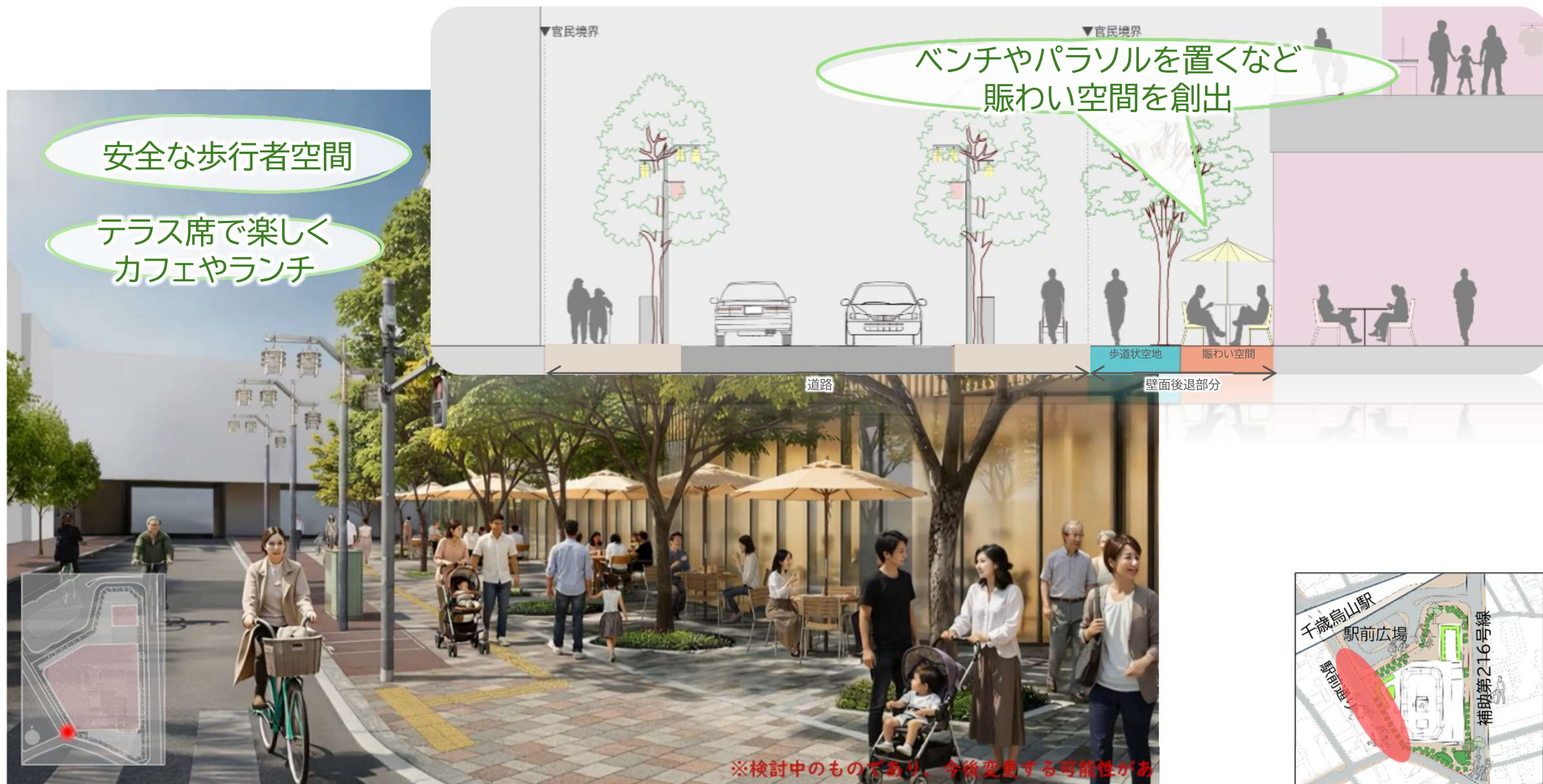
前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解



(6) 回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進

【Q】千歳烏山駅周辺の魅力ある商店街をどう維持・向上していくのか？

【A】➡ 各都市計画事業の効果を連携させて回遊性を高める



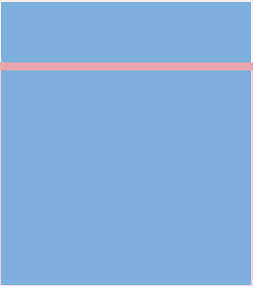
前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解

(6) 回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進

【Q】千歳烏山駅周辺の魅力ある商店街をどう維持・向上していくのか？

【A】➡ 各都市計画事業の効果を連携させて回遊性を高める





今後のスケジュール



令和8(2026)年

9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

11月 都市計画審議会(諮問)

11月 第一種市街地再開発事業の決定・告示
高度利用地区及び地区計画の変更・告示