

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。

變更概要

| 種類    | 面積                        | 備考 |
|-------|---------------------------|----|
| 防火地域  | 約 342.3 ha<br>(340.0)     |    |
| 準防火地域 | 約 5,075.3 ha<br>(5,077.6) |    |
| 合計    | 約 5,417.6 ha              |    |

| 變更箇所         | 變更前   | 變更後   | 面積                                 | 備考 |
|--------------|-------|-------|------------------------------------|----|
| 世田谷区南青山四丁目地内 | 防火地域  | 準防火地域 | 約 0.0 ha<br>(約 40 m <sup>2</sup> ) |    |
| 世田谷区南青山五丁目地内 | 準防火地域 | 防火地域  | 約 2.3 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。

# 東京都市計画防火地域及び準防火地域

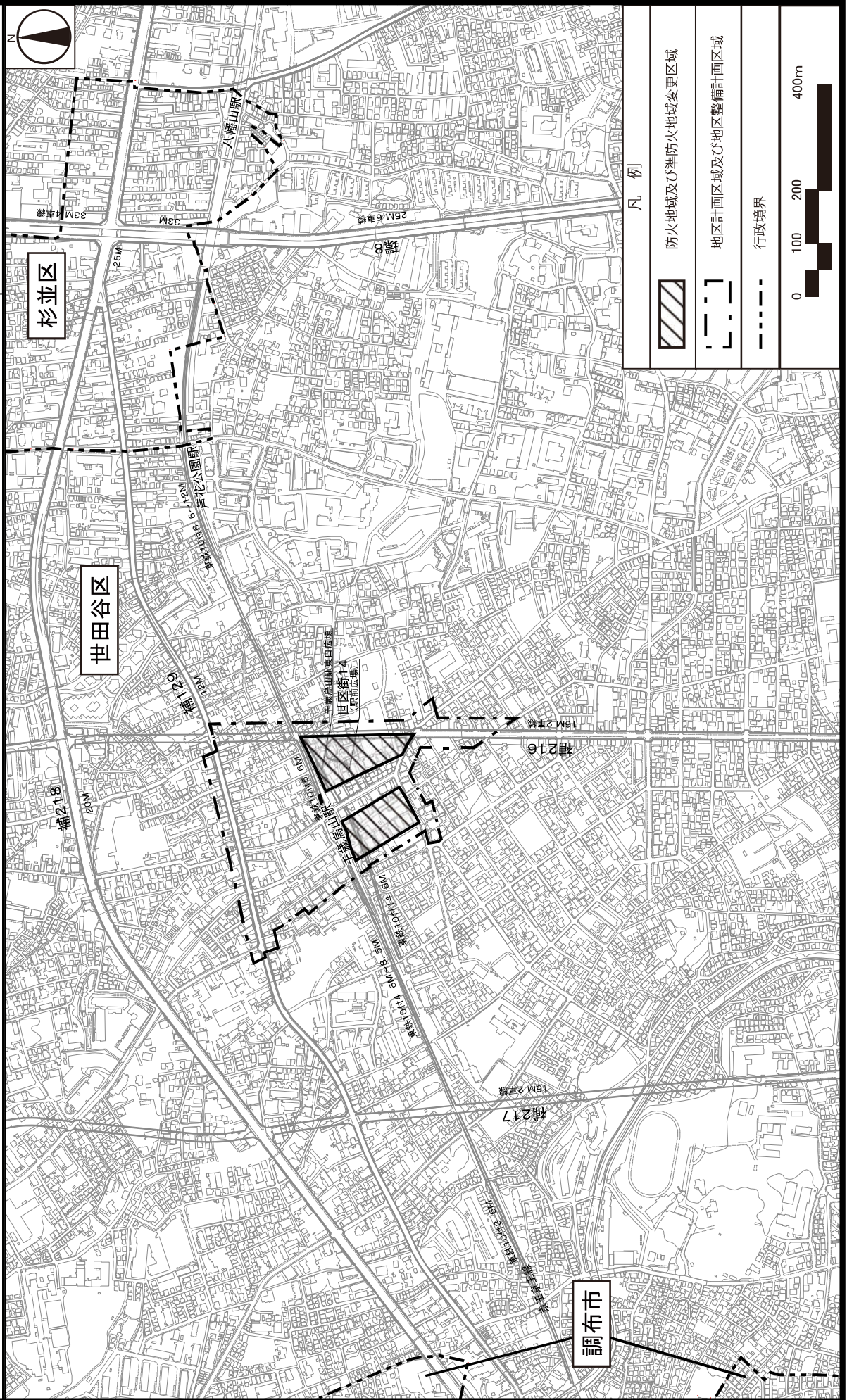
## 位置図

[世田谷区決定]

[参考] 東京都市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、東京都市計画千歳烏山駅周辺地区地区計画、鉄道線図を使用し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年6月1日 (承認番号)2都市基准第85号 令和2年7月16日 (承認番号)2都市基交第20号 令和2年7月28日

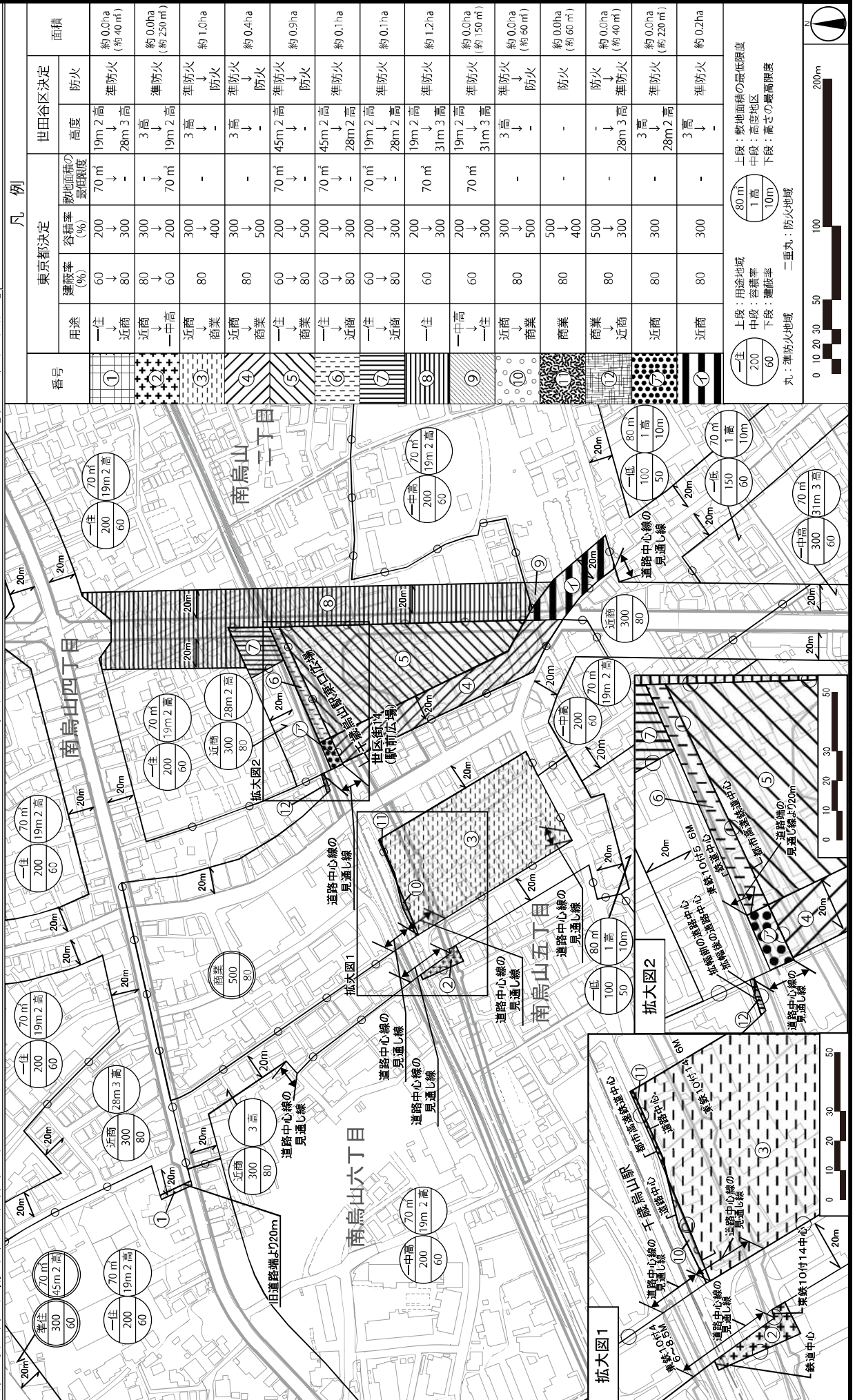
# 東京都市計画防火地域及び準防火地域 計画図

[世田谷区決定]

[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]



## 凡例

| 番号 | 東京都決定 |         |         | 世田谷区決定            |         | 面積                              |
|----|-------|---------|---------|-------------------|---------|---------------------------------|
|    | 用途    | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 敷地面積の容積率          | 高度      |                                 |
| ①  | 一住    | 60      | 200     | 70 m <sup>2</sup> | 19m 2 高 | 約 0.0ha (約 40 m <sup>2</sup> )  |
| ②  | 近商    | 80      | 300     | 70 m <sup>2</sup> | 28m 3 高 | 約 0.0ha (約 250 m <sup>2</sup> ) |
| ③  | 近商    | 80      | 300     | 70 m <sup>2</sup> | 3 高     | 約 1.0ha                         |
| ④  | 商業    | 80      | 400     | -                 | 3 高     | 約 0.4ha                         |
| ⑤  | 商業    | 60      | 500     | -                 | 3 高     | 約 0.9ha                         |
| ⑥  | 一住    | 60      | 200     | 70 m <sup>2</sup> | 45m 2 高 | 約 0.1ha                         |
| ⑦  | 一住    | 60      | 200     | 70 m <sup>2</sup> | 45m 2 高 | 約 0.1ha                         |
| ⑧  | 一住    | 60      | 200     | 70 m <sup>2</sup> | 28m 2 高 | 約 0.1ha                         |
| ⑨  | 一住    | 60      | 200     | 70 m <sup>2</sup> | 19m 2 高 | 約 1.2ha                         |
| ⑩  | 一中高   | 60      | 300     | 70 m <sup>2</sup> | 31m 3 高 | 約 0.0ha (約 150 m <sup>2</sup> ) |
| ⑪  | 一住    | 80      | 300     | 70 m <sup>2</sup> | 19m 2 高 | 約 0.0ha (約 60 m <sup>2</sup> )  |
| ⑫  | 商業    | 80      | 500     | -                 | 3 高     | 約 0.0ha (約 60 m <sup>2</sup> )  |
| ⑬  | 商業    | 80      | 400     | -                 | -       | 約 0.0ha (約 60 m <sup>2</sup> )  |
| ⑭  | 商業    | 80      | 500     | -                 | -       | 約 0.0ha (約 40 m <sup>2</sup> )  |
| ⑮  | 近商    | 80      | 300     | -                 | 28m 2 高 | 約 0.0ha (約 220 m <sup>2</sup> ) |
| ⑯  | 近商    | 80      | 300     | -                 | 3 高     | 約 0.2ha                         |

① 一住 60  
 ② 200  
 ③ 19m 2 高  
 ④ 300  
 ⑤ 80  
 ⑥ 70 m<sup>2</sup>  
 ⑦ 19m 2 高  
 ⑧ 28m 3 高  
 ⑨ 3 高  
 ⑩ 約 0.0ha (約 40 m<sup>2</sup>)  
 ⑪ 約 0.0ha (約 250 m<sup>2</sup>)  
 ⑫ 約 1.0ha  
 ⑬ 約 0.4ha  
 ⑭ 約 0.9ha  
 ⑮ 約 0.1ha  
 ⑯ 約 0.1ha  
 ⑰ 約 1.2ha  
 ⑱ 約 0.0ha (約 150 m<sup>2</sup>)  
 ⑲ 約 0.0ha (約 60 m<sup>2</sup>)  
 ⑳ 約 0.0ha (約 60 m<sup>2</sup>)  
 ㉑ 約 0.0ha (約 40 m<sup>2</sup>)  
 ㉒ 約 0.0ha (約 220 m<sup>2</sup>)  
 ㉓ 約 0.2ha

上段：用途地域  
 中段：容積率  
 下段：建蔽率  
 丸：準防火地域  
 二重丸：防火地域

上段：敷地面積の最低限度  
 中段：高度地区  
 下段：高さの最高限度

0 10 20 30 50 100 200m

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」とする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。