

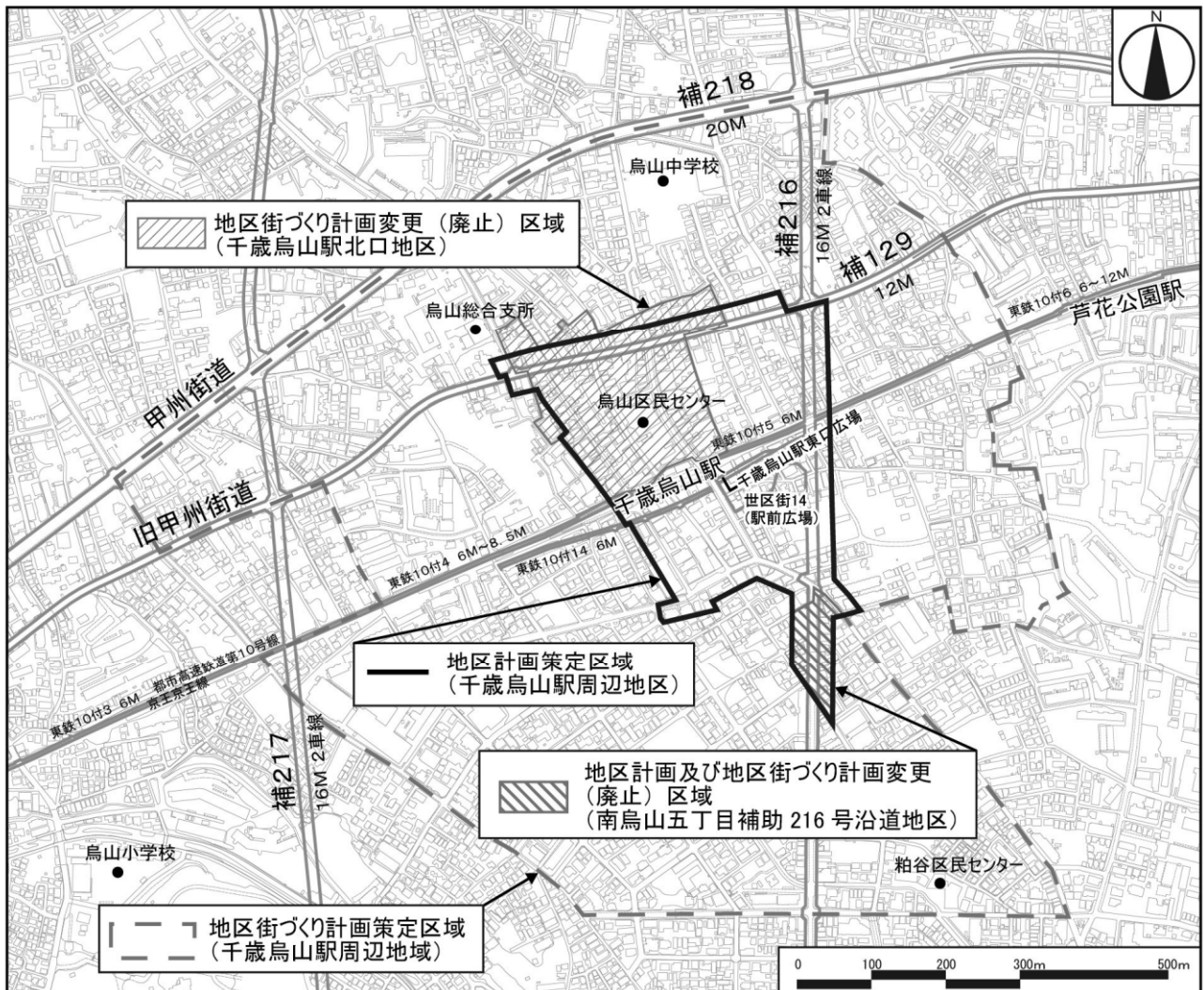
東京都市計画地区計画の決定（千歳烏山駅周辺地区）、
千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画の策定
及び関連都市計画等の変更について

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、都市計画審議会から答申を受け、都市計画を決定し、併せて地区街づくり計画を決定するため報告する。

2 対象地区



3 これまでの経緯

平成	元年	10月	南烏山五丁目補助216号沿道地区地区計画策定 南烏山五丁目補助216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）
		12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
		10月	都市計画審議会（16条予告）
		11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
		12月	都市計画審議会（16条報告・17条予告）
令和	3年	2月	都市整備常任委員会（16条報告・17条予告） 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）

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下

(3) 面積 約13.6ha

(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 地区街づくり計画（案）の概要

- (1) 名称 千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画
- (2) 位置 南烏山二丁目、南烏山四丁目、南烏山五丁目、南烏山六丁目、
上祖師谷一丁目、粕谷四丁目、給田二丁目及び給田三丁目各地内
- (3) 面積 約88.6ha
- (4) 地区街づくり計画の目標

駅前地域は千歳烏山駅周辺地区地区計画と同様の目標である。駅前周辺地域では、一部の区域において、道路幅員が狭く住宅が建て込んでいることから、細街路の改善にあわせて、安全でみどり豊かな落ち着いたきのある良好な住環境が維持・保全された街をめざす。

(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

建築物の構造の制限

樹木の保全と緑化の推進

狭あい道路の整備

雨水貯留浸透施設の設置

7 都市計画案及び地区街づくり計画（案）に対する縦覧・意見書について

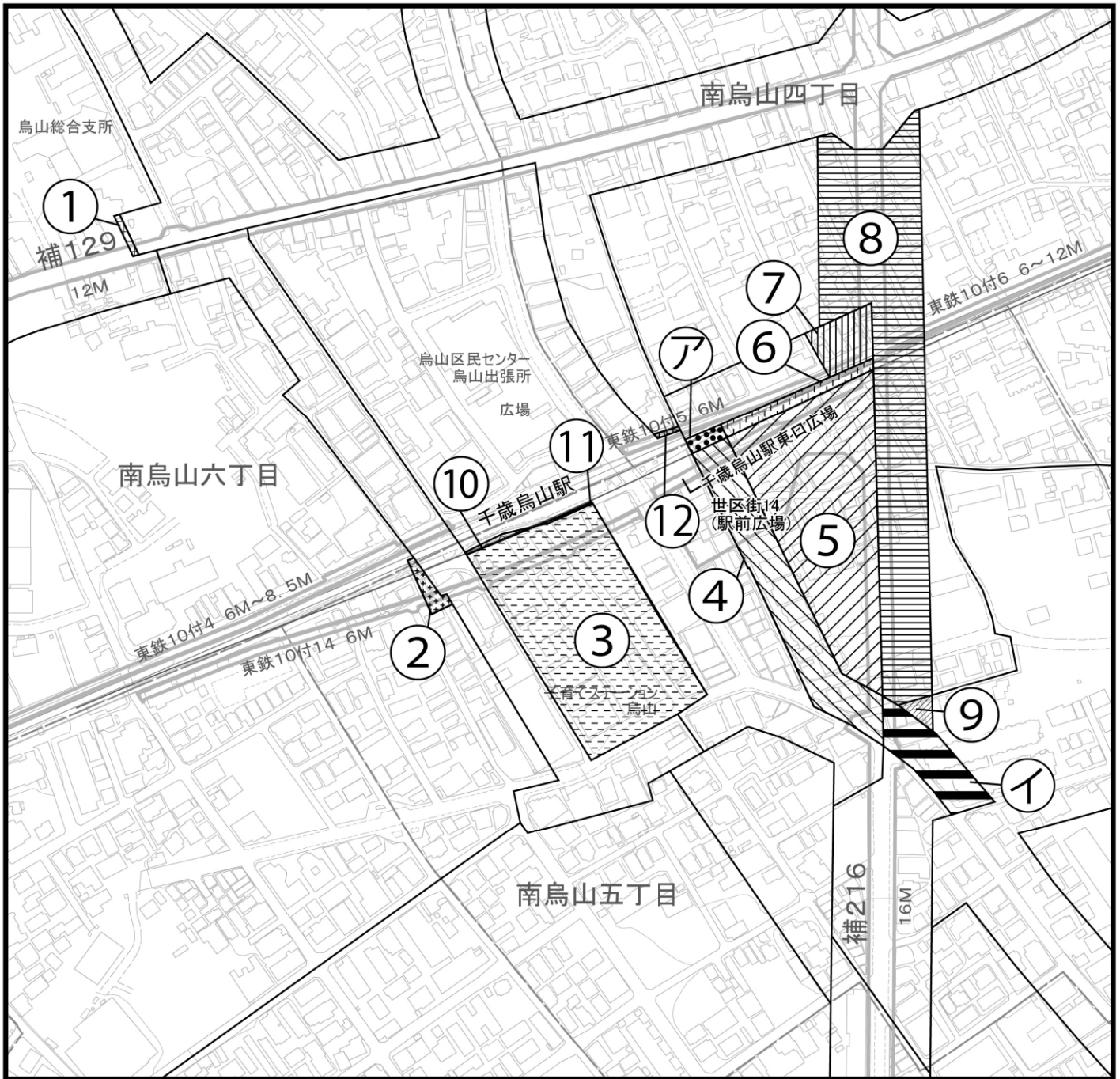
(1) 縦覧期間 令和3年2月17日～令和3年3月3日

(2) 意見書提出期間 令和3年2月17日～令和3年3月3日

(3) 意見書提出数 なし

8 今後のスケジュール（予定）

令和3年 6月 都市計画及び地区街づくり計画決定・告示



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 ↓ 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 ↓ 5-3h(※)	3高 ↓ -	準防火

(※)：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条に係る規制