



# 千歳烏山駅前広場南側地区 街づくり情報交換会

2025.12.13(土)  
烏山区民センター集会室



## 街づくり情報交換会の主旨

南側地区のまちづくり（再開発事業）の経緯や目的、  
仕組み、検討内容等を共有する



様々な方の想いを知る「対話の場」





# 街づくり情報交換会の目的

〈知識をそろえる〉

11  
/  
15

第1回 情報交換会  
説明・意見交換

12  
/  
13

第2回 情報交換会  
補足説明・情報共有

情報交換会(継続)



駅周辺全体のまちづくりの議論



# 本日の流れ

(時間目安)

10:10～

**振返り** (11/15 第1回 情報交換会)

共有

217枚  
意見・質問

意見整理  
シート

10:20～

**振返りの補足説明** (経緯 / 建物計画)

知る

10:40～

▼意見・質問

**情報交換** (テーマ別)

共有  
知る



# 情報交換会のルール(お願い)

## 安心して話せる場づくり

- 互いを尊重し、意見を聴く  
(背景や想いを大切に)
- 他人の意見は断定・否定しない
- 拍手等はご遠慮ください

## プライバシーへの配慮

- 撮影・録音はご遠慮ください
- 発言内容をSNS等に  
無断で公開しない

## 公平性(時間管理)

- 発言内容は手短に
- できるだけ多くの参加者が  
発言できるようご協力ください

ご協力  
お願いします





11月15日(土)  
第1回 街づくり情報交換会

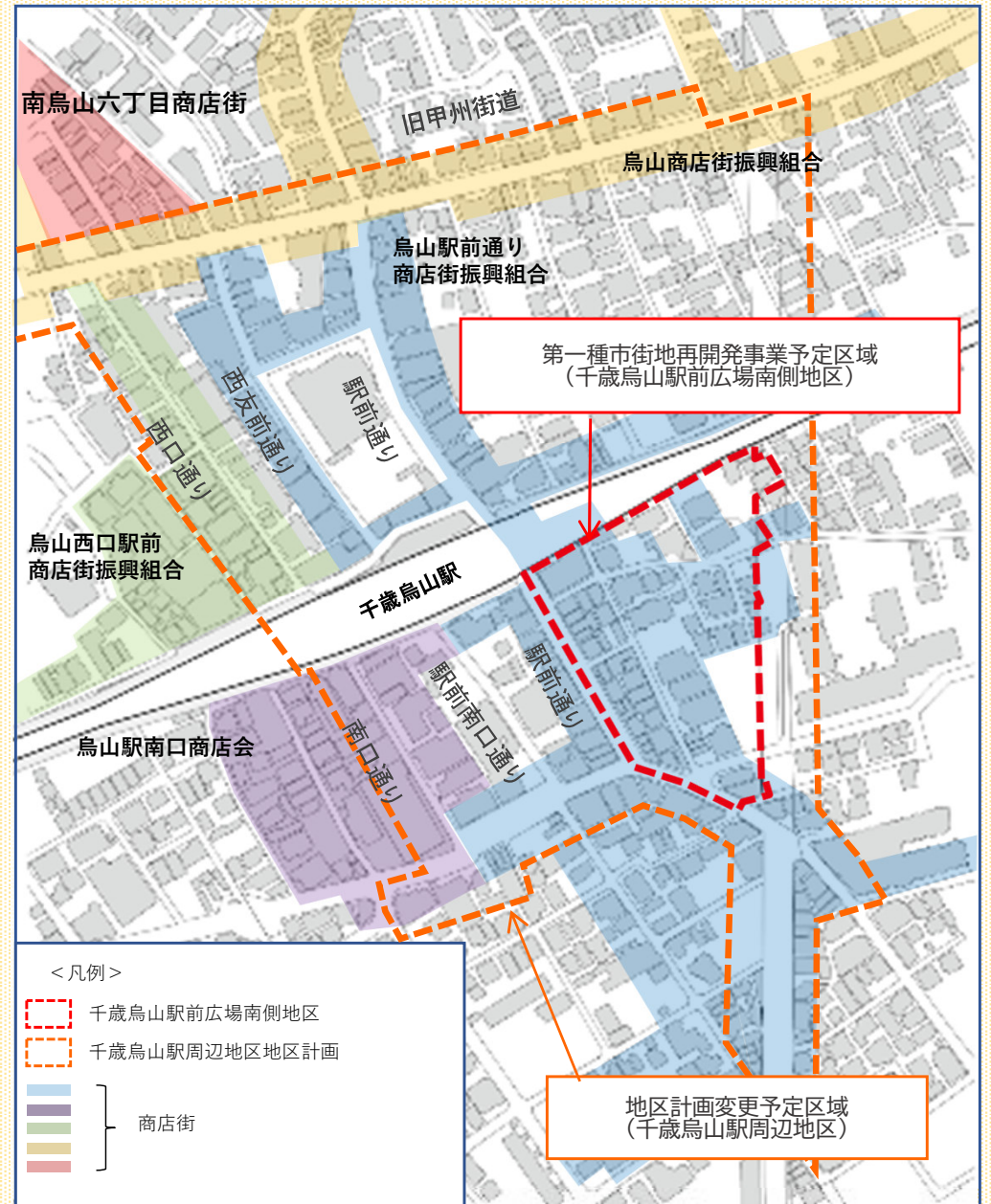
---

振返り

---



# ■千歳烏山駅周辺（現在の街）



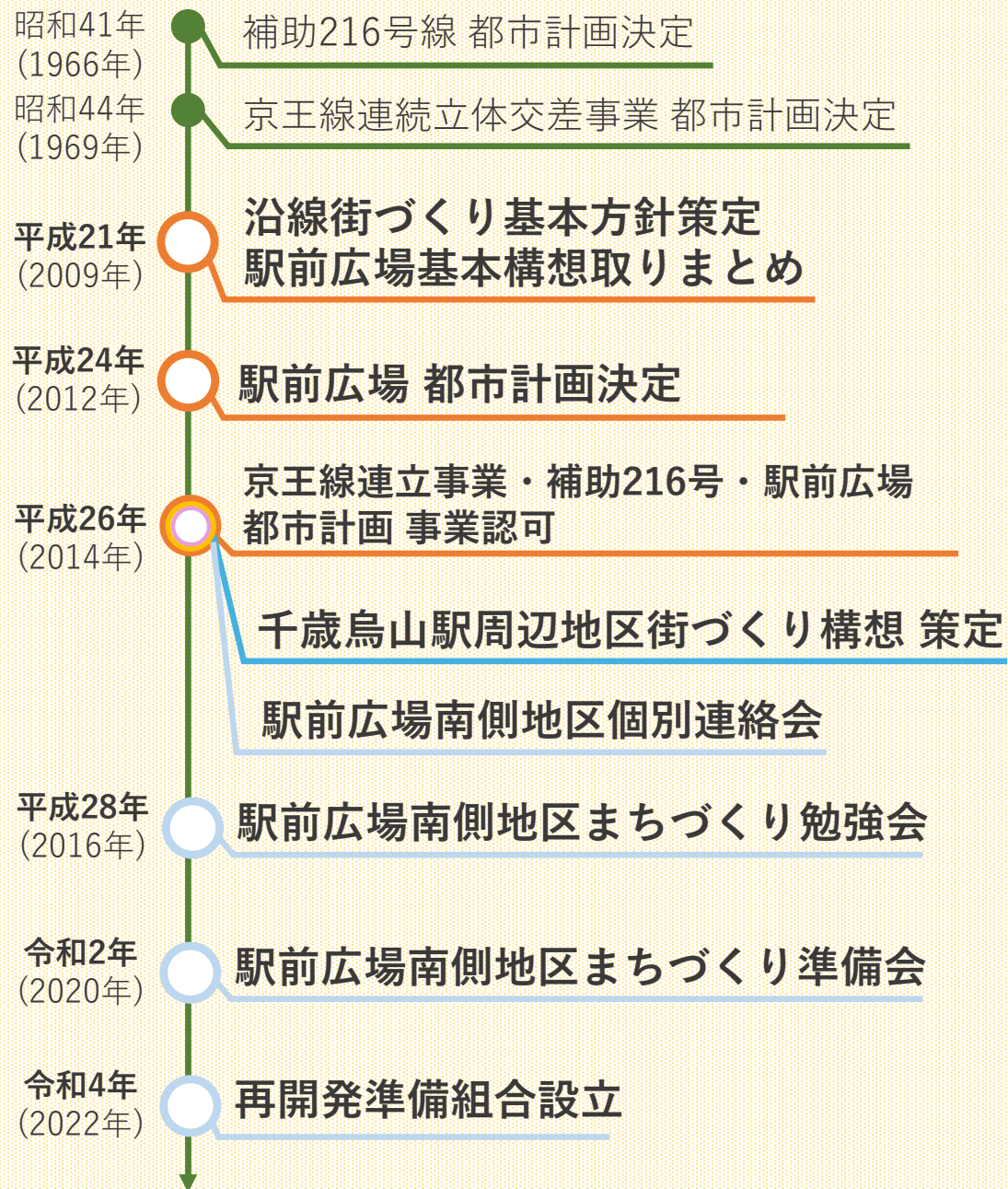


# ■千歳烏山駅周辺の街づくりの動き





# ■千歳烏山駅周辺の街づくりの経緯



【京王線連立】



【補助216号線】



【駅前広場】





# ■講演会

星 卓志 先生 (ホシ タカシ)  
工学院大学 建築学部 まちづくり学科 教授

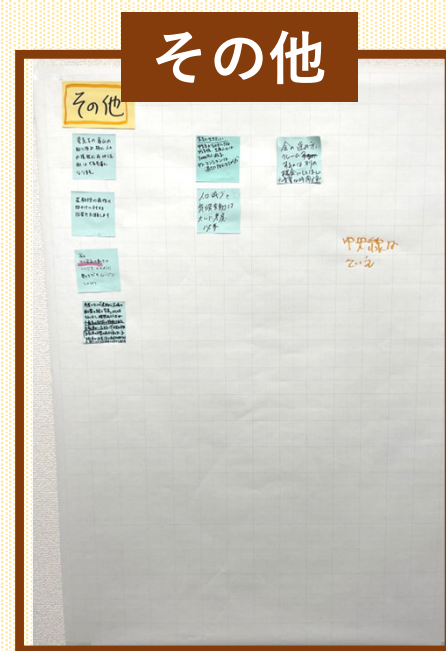
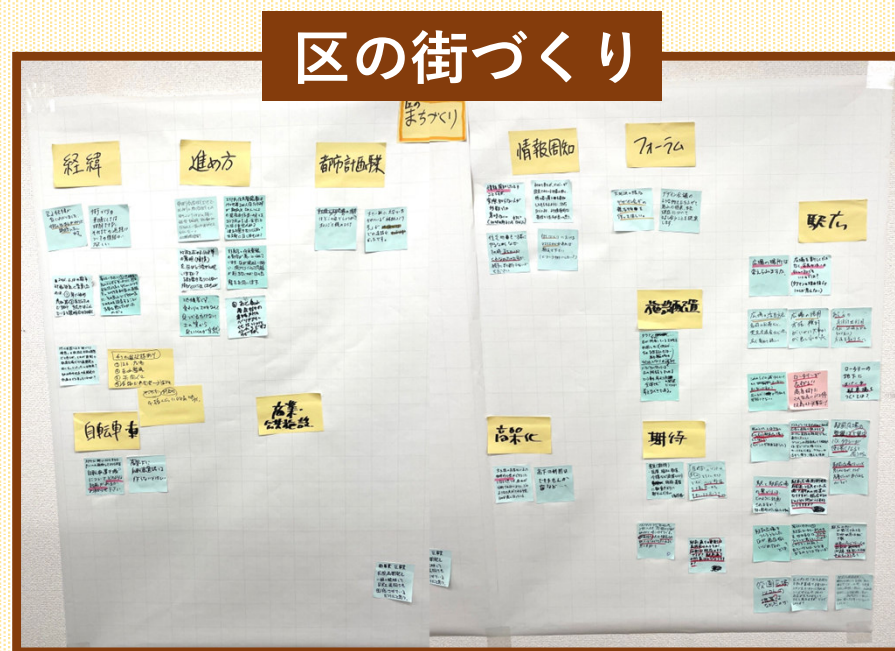
- ・ 国分寺市 都市計画審議会 会長
- ・ 立川市 都市計画審議会 委員

【研究分野】 都市計画・まちづくり





# 意見交換 付箋まとめ(別紙参照)

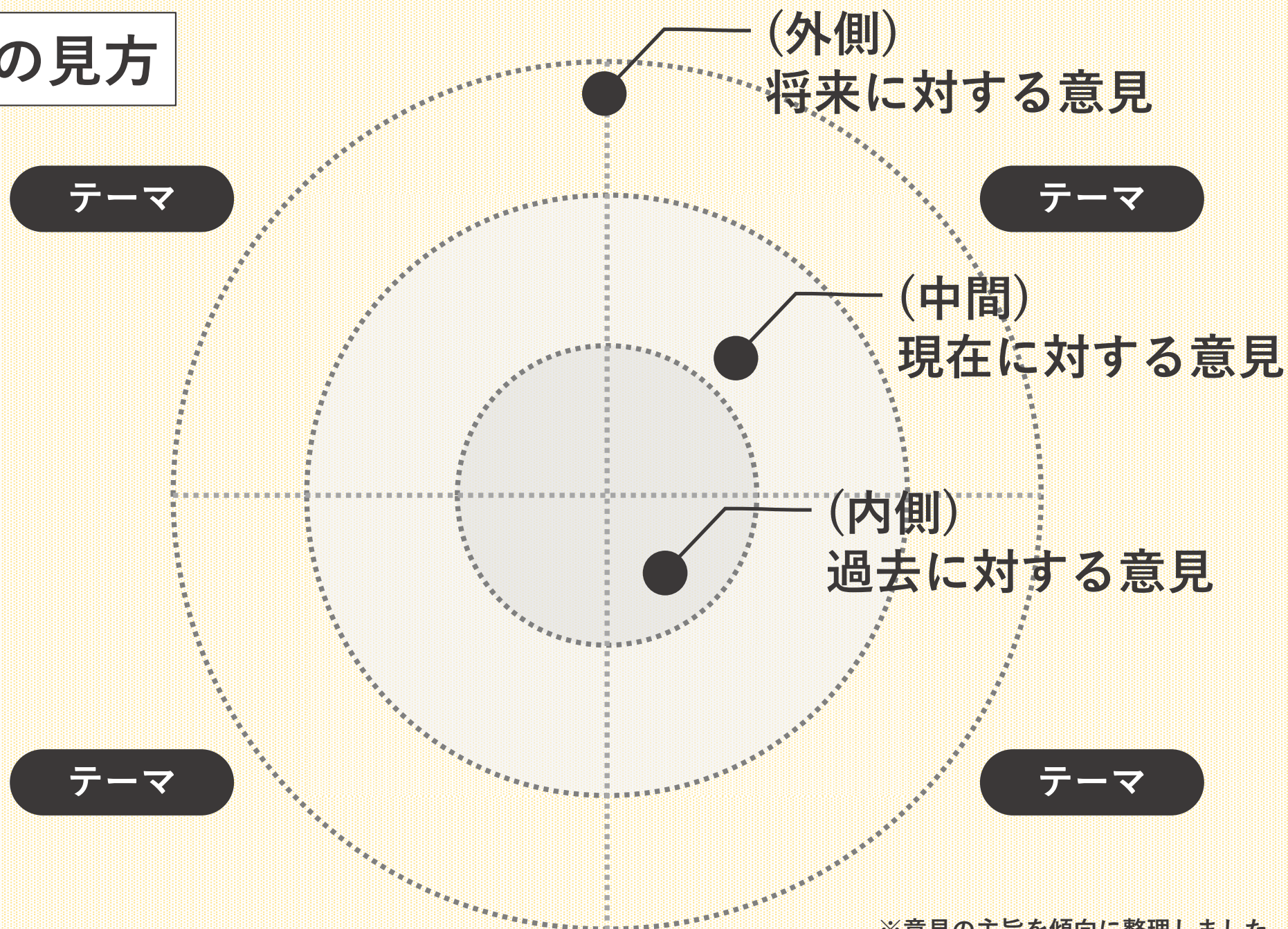


217 枚



## ■11/15 情報交換会（意見整理シート）

### 図の見方





# ■11/15 情報交換会（意見整理シート）

## 区の街づくり

### 高架下利用・自転車

### 将来の計画について

### 駅前広場

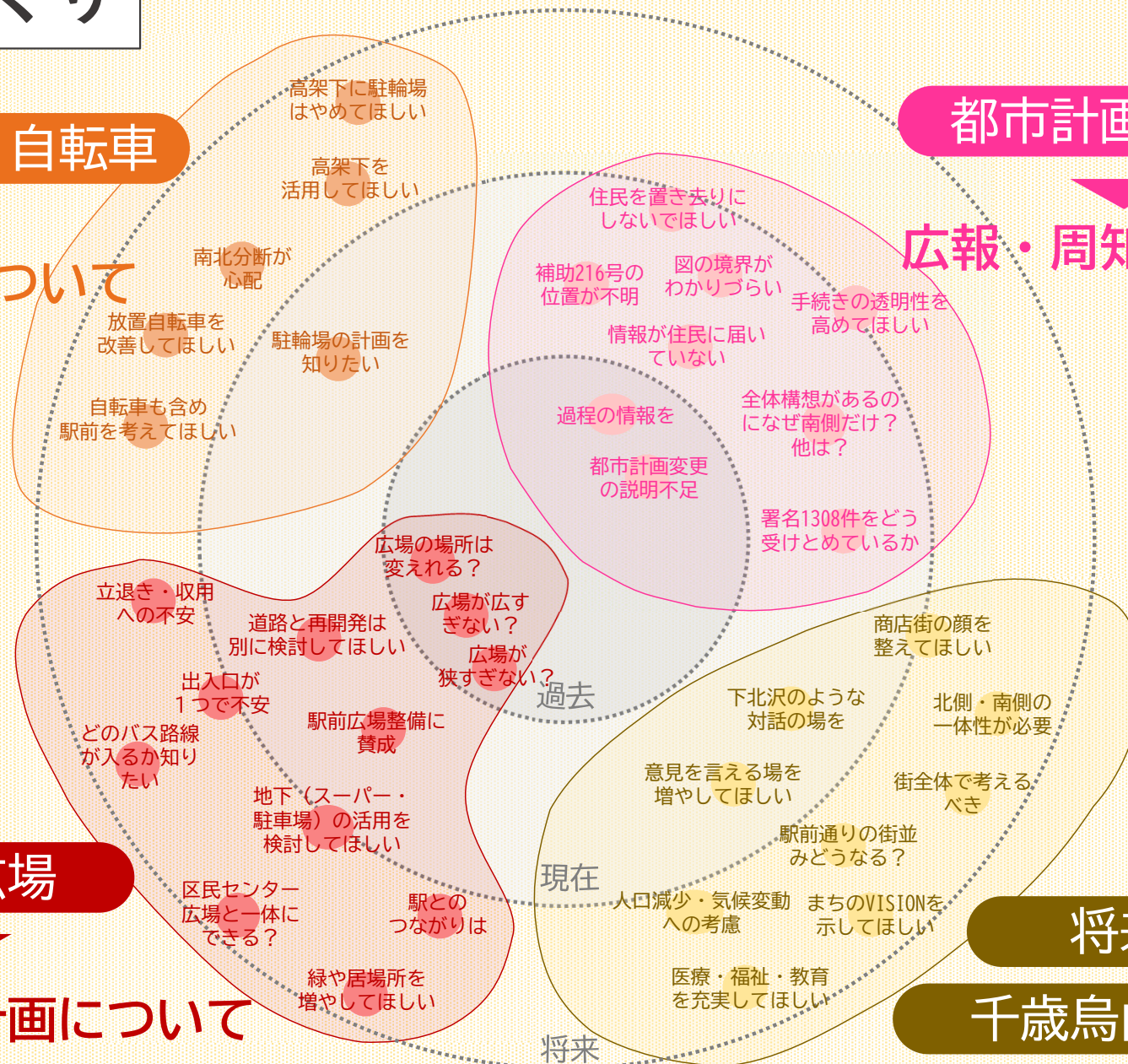
### 経緯・将来の計画について

### 都市計画の制度

### 広報・周知について

### 将来像

### 千歳烏山らしさ



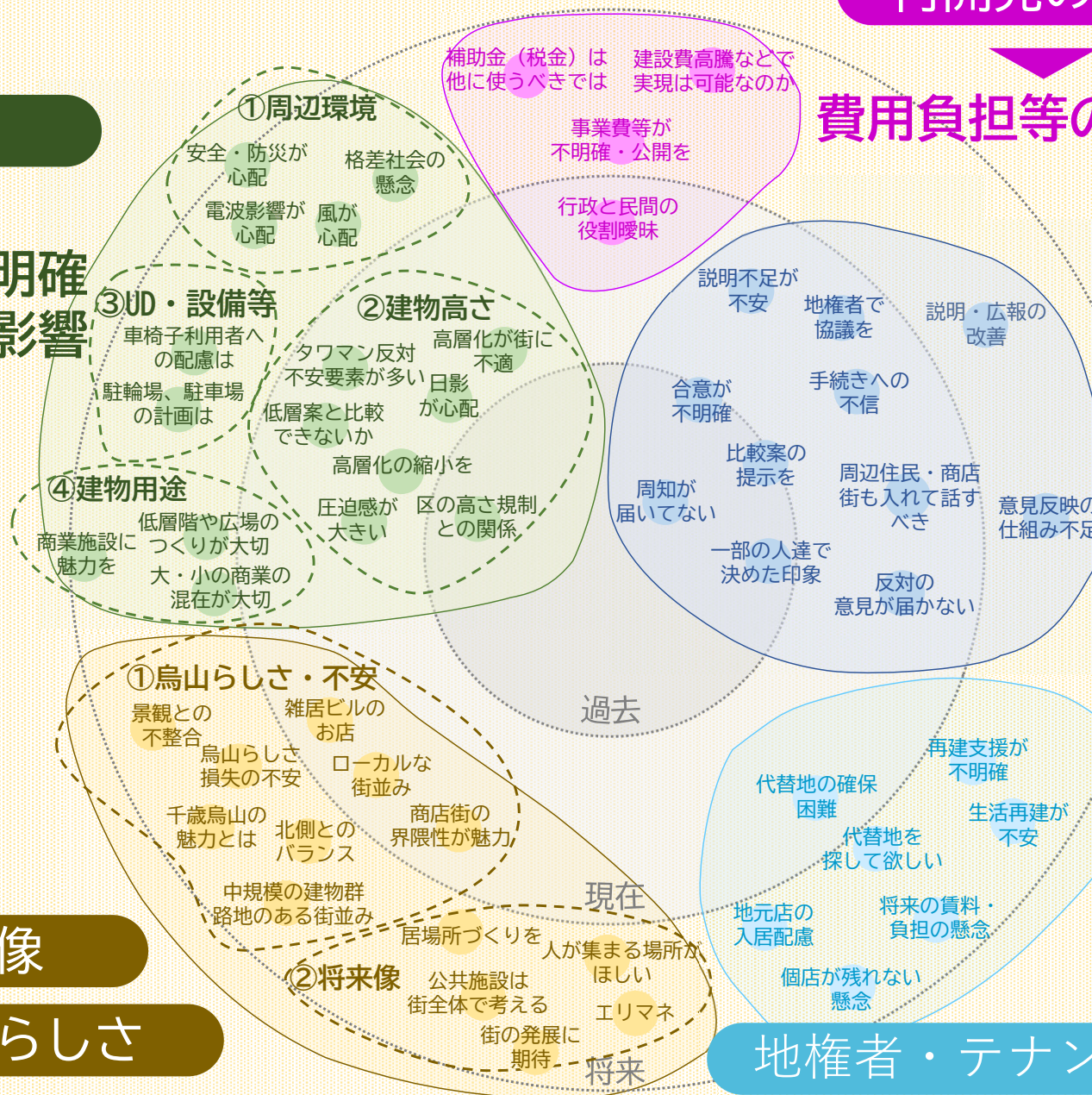


# ■11/15 情報交換会（意見整理シート）

## 再開発

### 建物計画

詳細計画が不明確  
規模・高さの影響



### 再開発の制度

### 費用負担等の明確化

### 経緯

再開発事業を  
選択した経緯

### 将来像

### 千歳烏山らしさ

### 地権者・テナントの生活再建



# ■11/15 情報交換会（意見整理シート）

## 再開発

本日の情報交換  
テーマ①

建物計画

詳細計画が不明確  
規模・高さの影響

再開発の制度

費用負担等の明確化

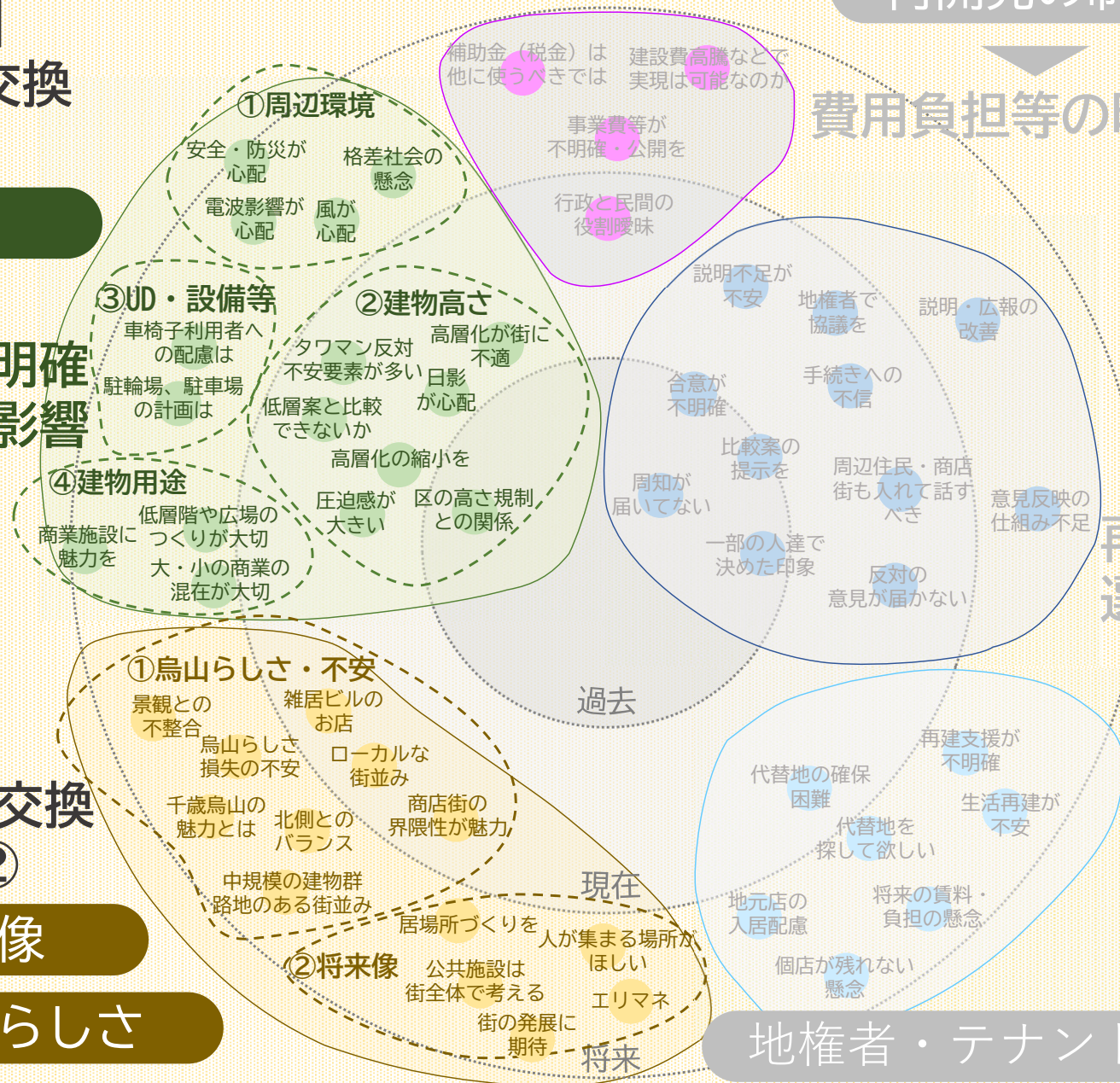
経緯

再開発事業を  
選択した経緯

本日の情報交換  
テーマ②

将来像

千歳烏山らしさ



地権者・テナントの生活再建



---

(振返りの補足説明)

再開発事業を選択した経緯

---



## ■都市基盤の整備（京王線連立・補助216号線・駅前広場）

### 千歳烏山駅周辺地区の課題（※）

- 南北市街地の分断解消
- 道路ネットワークと延焼遮断帯の形成
- バス交通と鉄道との乗り継ぎ利便性の向上
- 建物の不燃化促進による防災対策
- 安全で快適な歩行者空間の確保

※京王線沿線街づくり基本方針（地区の課題抜粋）



【京王線連立】



【補助216号線】



【駅前広場】



# ■千歳烏山駅周辺地区街づくり構想

## 基本目標: 主要な地域生活拠点として更なる発展

### Ⅶ. 西友前通り

#### 楽しく歩ける交流空間づくり

- ①壁面セットバックによる整った街並みとゆったり空間の演出
- ②東西通路による回遊性、歩く自由度
- ③店舗敷地に自転車を止められる店づくり
- ④区民センター・広場との連携



壁面をセットバックした商店街のイメージ  
(横浜元町)

### Ⅵ. 西口通り・南口通り

#### 楽しく歩け憩える通りづくり

- ①壁面セットバックによる整った街並みとゆったり空間の演出
- ②東西通路による回遊性、歩く自由度
- ③店舗敷地に自転車を止められる店づくり
- ④敷地の共同化によるエレベーターの設置など、ユニバーサルデザインの施設づくり



壁面をセットバックした商店街のイメージ  
(横浜元町)

### Ⅴ. 京王線高架下

#### 高架下の地域貢献の促進

- ①駅前周辺商業との連携
- ②鉄道高架下利用の要望整理



高架下利用のイメージ  
(駐輪場の事例: 大田区砧谷)

### Ⅰ. 旧甲州街道・烏山交番横通り

#### 安全に歩ける道づくり

- ①安心して歩ける安全な環境整備
- ②寺町への玄関口としての機能



幅員12m道路の整備イメージ  
(補68: 新宿区牛込中央通り)

### Ⅱ. 駅前通り

#### 安心して歩ける道路環境づくり

- ①通過交通の抑制
- ②自転車駐輪の適正化
- ③時間を過ごせるスペースの工夫



道路空間の活用イメージ  
(新宿モア四番街)

### Ⅳ. 駅前南口通り

#### 駅前に相応しい商業・業務機能の集積

- ①商業地としての土地利用の促進
- ②壁面セットバックによる整った街並とゆったり空間の演出
- ③東西通路の整備
- ④南口の駐輪場の街づくりへの転換



店舗での暫定利用のイメージ  
(代々木VILLAGE)

### Ⅲ. 駅前広場南側

#### 駅前広場に相応しい新しい拠点整備

- ①防災力の強化
- ②南側の新たな商業拠点としての活性化
- ③街区の再編(土地利用の促進、共同化・再開発の検討)



千歳烏山駅前広場のイメージ



# ■まちづくり経緯（4つの案について）

## ①何もしない

手法1：現況のまま特に何も  
しない



## ② 共同化

手法2：既存道路を基本に  
共同化等を行う場  
合のイメージ



## ③ 区画整理

手法3：土地区画整理事業  
により新たな区画割  
りを行うイメージ



## ④ 再開発

手法4：一体的に再開発を  
行う場合のイメージ



## 区としての街づくりの推進

—





# ■まちづくり経緯（4つの案について）

## ①何もしない

## ②共同化

## ③区画整理

## ④再開発

手法1：現況のまま特に何もしない



手法2：既存道路を基本に共同化等を行う場合のイメージ



手法3：土地区画整理事業により新たな区画割りを行うイメージ



手法4：一体的に再開発を行う場合のイメージ



地域貢献と発展	4 m道路に広がる	6 m道路に広がる	道路・公園などの創出	歩道・広場などの創出
	—	△	○	○
地区の安全性 (地区の防災性) (道路狭隘解決)	個別建替のため (相当な時間がかかる)	隣接者との合意次第 (相当な時間がかかる)	事業で一体解決 (合意形成に時間がかかる)	事業で一体解決 (合意形成に時間がかかる)
	△	△	○	○
事業の仕組み	個人判断	隣接者との合意次第	減歩がある (土地の提供が必要)	権利変換 (今の権利を新しいビルの権利に)
	—	—	△	○
所有形態	個人	共同所有	ケースによって 個人・共同所有	共同所有

※当日のご指摘を踏まえ、「地域貢献と発展」「地区の安全性」部分を修正しております。



# ■情報発信の経過（地権者へのまちづくりニュース）

【2016年(平成28年)3月～】  
まちづくり勉強会  
第1号～9号

【2014年(平成26年)2月～】

個別連絡会  
(第1号～8号)

鳥山総合支所街づくり課

D地区個別会  
第1号 千歳烏山・街づくりニュース

千歳烏山駅周辺商業地区  
第1回・第2回 D地区個別連絡会を開催しました！

<第1回個別連絡会>

平成26年1月30日(木) 鳥山地区民センターにて、地権者の皆様にご参加いただき、第1回(仮称)駅前広場南側地区(D地区)個別連絡会を開催しました。世田谷区から千歳烏山駅周辺の街づくりの必要性と進め方について説明した後、コンサルタントから街づくり連絡会で話し合わせた内容の説明を行いました。その後、参加者の皆様と意見交換を行いました。

☆京王線の連続立体交差事業や駅前広場、都市計画道路補助第216号線の整備について、今年度末に事業が認可される見込みとなりました。

☆これらの千歳烏山駅の新たな都市機能を活かした賑わいを創出していくために、今年度から3年かけて駅周辺の街づくりの計画づくりを行います。

平成25年度 街づくりの構想案の検討・作成

平成26年度 街づくり構想案実現に向けた手法の検討

平成27年度 構想案実現に向けた計画づくり

☆構想案作りにあたっては、街全体や各通り、地区毎の将来像について、商店街の皆様、権利者の皆様、区、まちづくりの専門コンサルタントと一緒に考えていきます。

○整備後の駅に向かうポイント

☆駅から1.5km圏の約10万人の人口分布から、駅前10箇所を通過する人の割合を想定すると、補助216号線の東側から計46.3%の人が駅方面に向かうと想定されます。

☆補助216号線と駅前広場の完成することで、補助216号線東側から駅前に入ってくる人の動きが変わることが予測されます。

☆駅前を通過する車は、補助216号線を通ることが予測され、商店街に入る車が少なくなり、より人や自転車が通行し易くなる環境が想定されます。

※矢印の大きさは割合の多少を表しています

※10万人の計46.3%の人が駅前に向かう想定

千歳烏山駅前広場南側地区  
街づくり勉強会  
かわら版 第1号

発行・編集：千歳烏山駅前広場南側地区勉強会 世話人会

『かわら版』は、駅前広場南側の街づくりについて、勉強会などの活動内容を、地区内に土地や建物を所有されている皆様にお伝えするためのものです。

みんなで街づくりを考える  
千歳烏山駅前広場南側地区  
第1回 勉強会を開催しました

平成26年に京王線連続立体交差事業や都市計画道路、駅前広場の事業認可されて、街づくりが進められています。

千歳烏山駅前広場南側地区においても、10年後の街の姿が大きく変わるため、これまでは、世田谷区が主催した連絡会により、我々地区住民と世田谷区による意見交換が行われてきました。

このたび、私たちは、我々にとっても、地域にとっても良い街づくりの方向と千歳烏山駅周辺の街の価値向上に貢献でき、文、自己資産の有効活用を図る為に世田谷区と協力しながら、地区住民の有志の会である世話人会を立ち上げました。

今後も勉強会を開催し、皆様と一緒に街づくりを考えてまいります。また、勉強会の内容等は、この「かわら版」を作成し、情報発信してまいります。

引き続き、ご協力ください。

世話人一同

第1回勉強会

日程：平成28年1月21日(木)  
時間：13:30～15:00  
会場：鳥山地区民センター3階第7会議室  
参加：9名

当日のテーマ

1. 勉強会の設立について
2. 街づくりの手法の検討について
3. 意見交換
4. 活動状況と今後に向けて

※内容については、P2～P4をご覧ください

勉強会の様子

【2020年(令和2年)12月～】  
まちづくり準備会  
(第1号～20号)

千歳烏山駅前広場南側地区  
まちづくり準備会  
かわら版 第1号

発行・編集：千歳烏山駅前広場南側地区まちづくり準備会 運営委員会

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様へ、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするためのものです。

まちづくりを次のステップへ  
まちづくり準備会を設立しました！

千歳烏山駅周辺では京王線の連続立体交差事業をはじめ、駅前広場や補助216号線の事業が進められまちが大きく変わろうとしています。こうした中、12/3に駅前広場を含めた区域内の土地又は建物に権利を持つ地権者が主体となり、再開発事業手法を活用したまちづくりを検討する場として「まちづくり準備会」を設立しました。

千歳烏山駅周辺で始まっているまちの変化は、これまでにない大きなチャンスだと考えています。この機会を活かして、駅前の魅力的な商業と安全安心に住み続けられる居住環境を目指し、併せて私たちの資産活用や生活再建の実現に向けて取組んでまいります。次の世代に誇れる駅前拠点整備を目指し、一人でも多くの方と意見交換させていただき、是非ご参加ください。

まちづくり準備会会長 林田 章

準備会からのご報告

第1回準備会では下記の内容が承認されました。

- ・まちづくり準備会の設立
- ・まちづくり準備会会則
- ・活動プログラム
- ・運営委員

同封の「まちづくり準備会会則」及び「活動プログラム」をご確認ください。

運営委員 選出された運営委員は以下の通り

会長：林田  
副会長：栗山、朝間  
運営委員：池亀(直)、池亀(正)、萩島、加藤、高野、羽山

まちづくり学習会については、画面をご覧ください！

第1回準備会 次第

1. 開会
2. まちづくり準備会の設立
3. まちづくり学習会
4. 意見交換
5. 閉会

1)連続立体交差事業をきっかけに変わる千歳烏山駅前

2)再開発事業を活用したまちづくり事例「京急蒲田駅西口地区」

<第1回準備会当日の様子>

【2023年(令和5年)1月～】  
再開発準備組合  
(第1号～26号)

千歳烏山駅前広場南側地区  
準備組合  
ニュース 創刊号  
2023年1月

発行・編集：千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発準備組合

千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発準備組合を設立しました！

～ごあいさつ～

新年あけましておめでとうございます。

駅前広場南側地区では、まちづくり準備会での取り組みを踏まえ、2022年12月20日に再開発準備組合を設立し、理事長に就任いたしました。

理事・監事が一致団結し、南側地区の皆様のご理解とご協力を得ながら、この再開発準備組合の活動を前進させていきたいと決心を新たにしています。

今後は、事業協力者の募集をかけ、選定を進めてまいります。準備組合の活動については、ニュース等でお知らせいたします。

より魅力的なまちづくりを鋭意進めてまいりますので、ご理解・ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

～住む人、商売を営む人、皆様が笑顔になるまちづくりを目指します～

理事長 栗山 和久



---

# **(振返りの補足説明)**

## **建物計画**

---



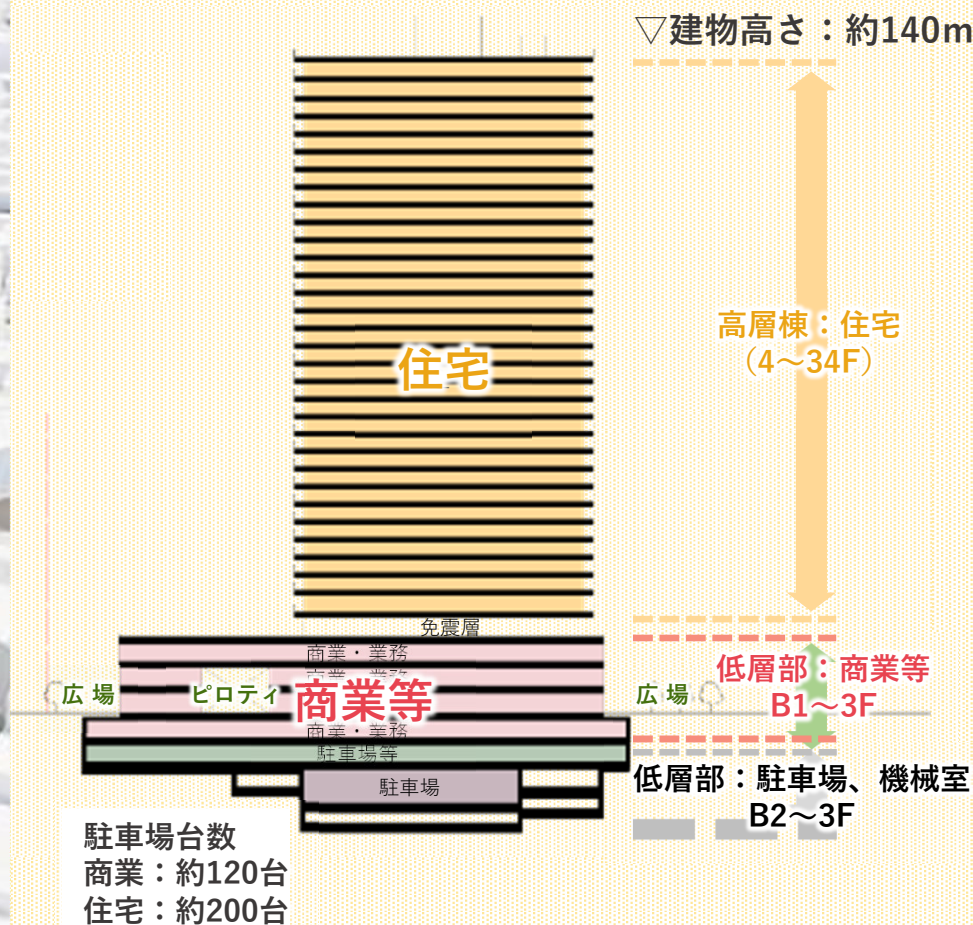
## ■第一種市街地再開発事業における建築計画

## 鳥瞰イメージ



現時点でのイメージです。  
今後の協議等で変更する可能性があります。

## 断面イメージ





# ■再開発事業を活用する主な目的

- ① 権利者が主体となった地域課題の解決に向けた魅力的な駅前の実現
  - ・にぎわい・みどりを創出する広場の整備
  - ・壁面後退による歩行者空間の安全性向上

千歳烏山の魅力向上につながる地域貢献
- ② 権利者の営業・居住を継続することが可能(生活再建)



「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を基に作成

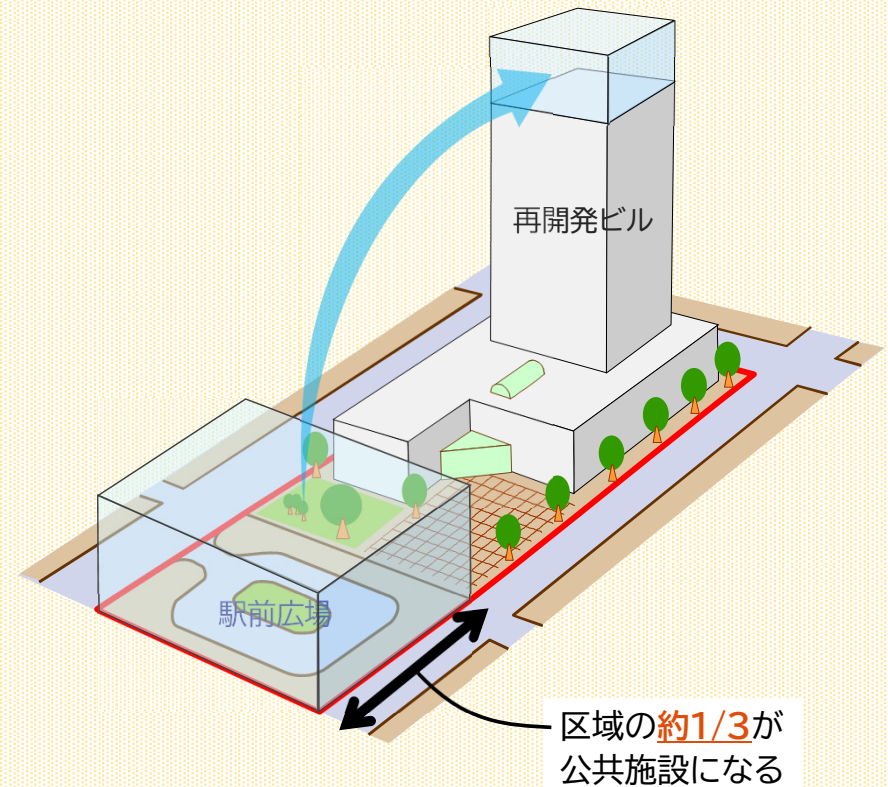


# ■高度利用地区～容積率の考え方～

## 容積率緩和のための要件

緩和 容積率		要件		
		建ぺい率減	壁面後退	広場
200%	(1)	－30%	2m	30%
	(2)	－30%	3m	25%
	(3)	－30%	4m	20%

東京都高度利用地区指定方針及び指定基準を基に作成



## 建物規模(計画容積率700%)で計画

指定容積率(500%) + 割増容積率(200%)を想定



## ■市街地再開発事業における広場の計画





# ■市街地再開発事業における壁面後退の計画

## ■ 駅前通り

歩行空間の確保と商業のしみ出しを感じられる空間の整備によるにぎわいある沿道景観の形成



## ■ 補助216号線

周辺の住宅地との緩衝帯ともなる緑地帯を形成



## ■ バス通り

安全・安心して歩ける歩行者空間を形成

