



第3回

千歳烏山駅前広場南側地区

街づくり情報交換会

2026.5.17(日)

烏山区民センター集会室



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
- 拍手等のご遠慮ください

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)

- 発言内容は手短かに
- 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



开会挨撈

街づくり情報交換会の主旨

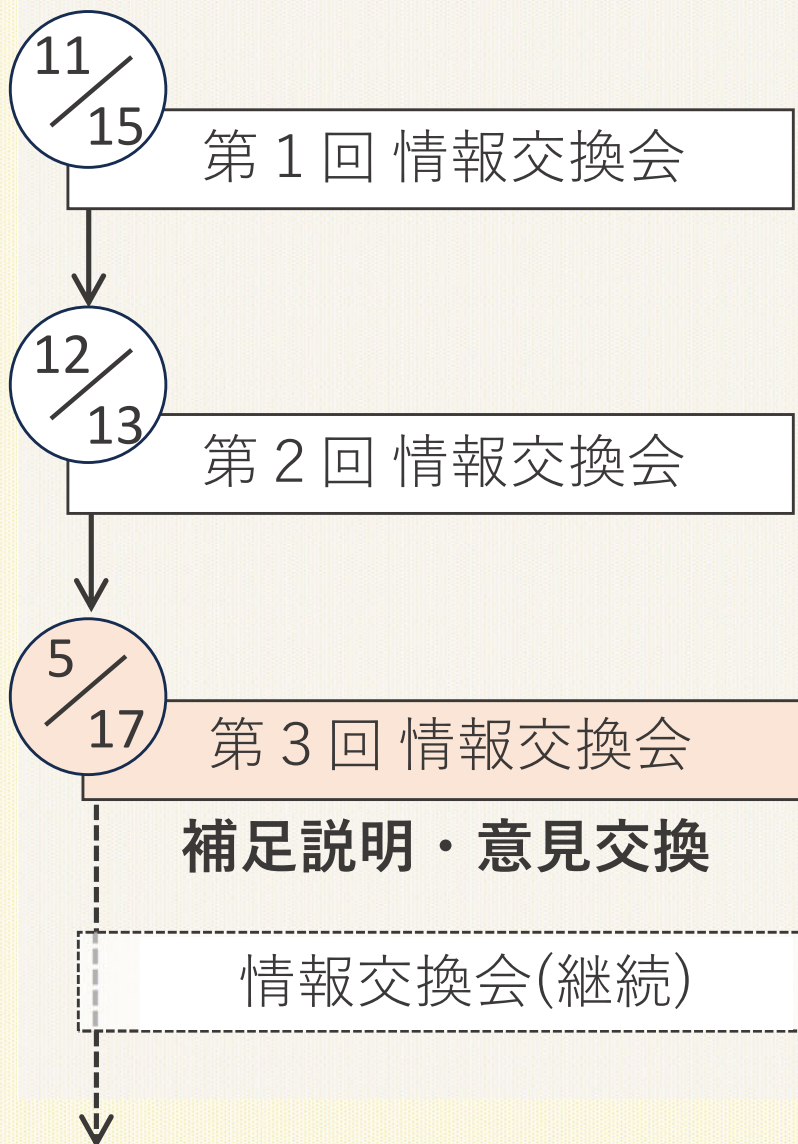
南側地区のまちづくり（再開発事業）の経緯や目的、
仕組み、検討内容等を共有する



様々な方の思いを知る「対話の場」



街づくり情報交換会の目的



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～

これまでの経過・振り返り等

- ・ 駅周辺街づくりの検討経緯、現在の状況
- ・ 意見書について（地区計画変更原案）
- ・ 情報交換会（第1回/第2回）

共有

10:25～

再開発事業の流れ・想い

知る

10:40～

▼意見・質問

情報交換

共有
知る

これまでの経過

千歳烏山駅周辺の都市計画事業の動きについて



千歳烏山駅周辺街づくりの経緯

- 昭和41年 (1966年) **補助216号 都市計画決定**
- 昭和44年 (1969年) **京王線連続立体交差事業 都市計画決定**
- 平成19年 (2007年) 駅周辺地区街づくり協議会 設立
- 平成23年 (2011年) **協議会が地区街づくり計画(原案)を区へ提出
連続立体交差事業 都市計画決定(変更)**
- 平成24年 (2012年) **駅前広場 都市計画決定**
- 平成26年 (2014年) **駅前広場・補助216号線・連続立体交差事業 事業認可
駅周辺地区街づくり構想 策定**
- 平成30年 (2018年) 連続立体交差事業 工事着手(一部の工区)
- 令和3年 (2021年) **地区計画及び関連都市計画 決定
地区街づくり計画 決定**



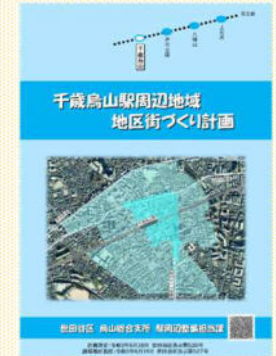
街づくりについての意見交換の様子



地区街づくり構想 (平成26年策定)

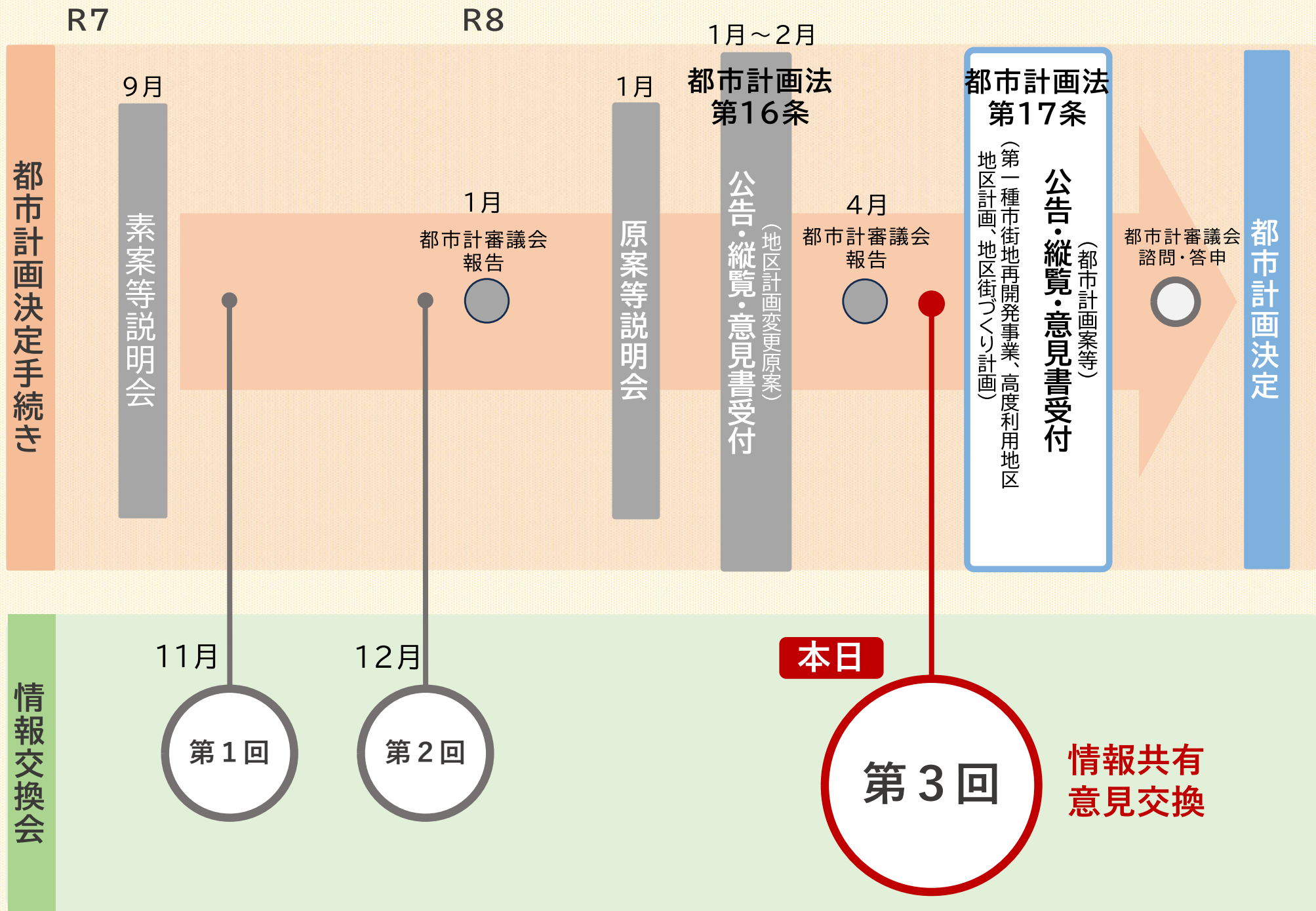


地区計画 (令和3年策定)



地区街づくり計画 (令和3年策定)

駅前広場南側地区における都市計画等の状況について



■ 概要

（1）縦覧期間

令和8年1月22日～令和8年2月5日

（2）意見書提出期間

令和8年1月22日～令和8年2月12日

（3）意見書の提出

216通（212名）

30通（29名） 地区計画区域内の土地所有者等
186通（183名） 〃 区域外にお住まいの方

（4）意見書の内容

世田谷区ホームページに掲載

千歳烏山駅周辺地区地区計画の範囲



26896

区HP

■地区計画変更原案に対する意見書(概要)

主な項目	主な意見の概要
計画策定経緯・周知	説明不足、周知不足、情報周知の方法
進め方・合意形成・生活再建	住民参加不足、話し合いの場、生活再建の不安
街の将来像・目標	高層マンションの見直し、持続可能性
街の魅力	烏山らしさ、ヒューマンスケール、歴史・文化
景観・周辺環境	日影・ビル風・圧迫感・眺望
交通・インフラ	人口増、駅混雑、道路、教育・医療
商業環境	個人商店、チェーン店化、商店街との連携
維持管理（将来の不安）	修繕費、老朽化、将来の負担、防災の不安、気候変動
公共性・社会状況	税金、SDGs、人口減少、地域の分断、投資目的

情報交換会の振り返り

■R7/11/15 第1回情報交換会

第1回プログラム

- ・千歳烏山駅周辺の街づくりの経緯
- ・準備組合の検討経緯
- ・再開発によるまちづくりの効果（講演）
：星 教授



- ・意見交換

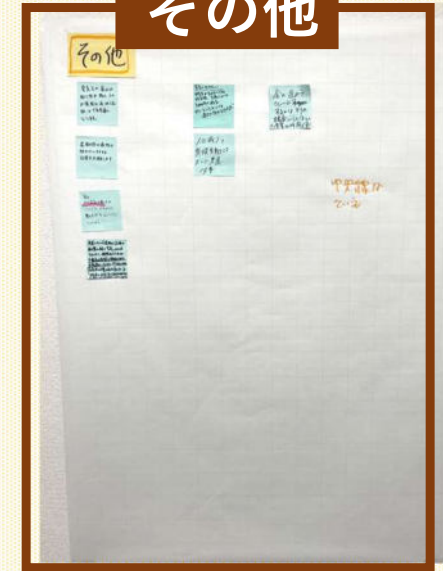
付箋

217 枚

区の街づくり



その他



再開発



第2回 情報交換会開催記録概要

第2回情報交換会
2025年12月13日

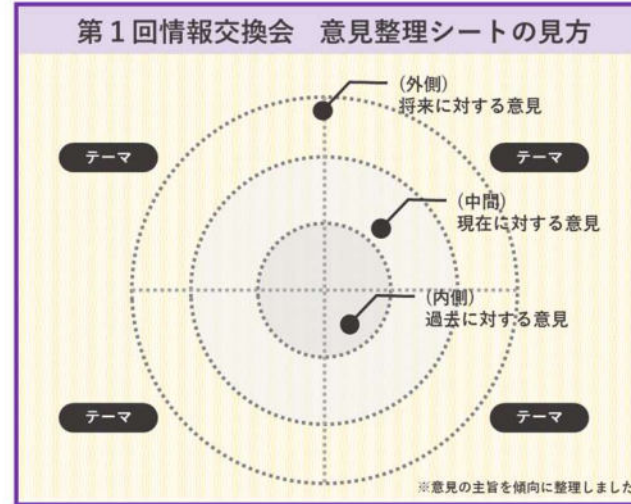
第1回では、参加された皆さまには、付箋を通じて多くのご意見をいただきました。第2回では、それらのご意見を整理・グループ分けし、特に意見の多かった再開発のテーマについて意見交換を行いました。本資料では、当日の議論の概要や、いただいた質問・ご意見を整理し、まとめています。



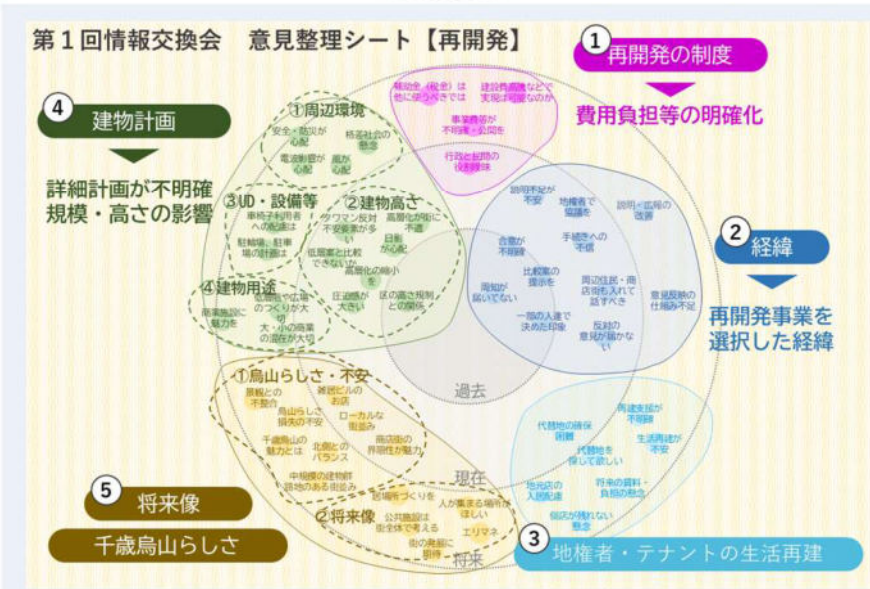
第1回情報交換会の付箋意見（11月15日）

再開発

第1回の付箋意見をシートに整理しました



※意見の主旨を傾向に整理しました



① 「再開発の制度」 ▶ 今後、設計等を行い、どれぐらいの工事費がかかるのかが把握できるため、現時点で費用負担の明確化はできません。今後、お知らせしていきます。

② 「経緯」 ▶ 当日、振返りの補足説明をしました。※当日説明資料参照（振り返し補足説明）再開発事業を選択した経緯

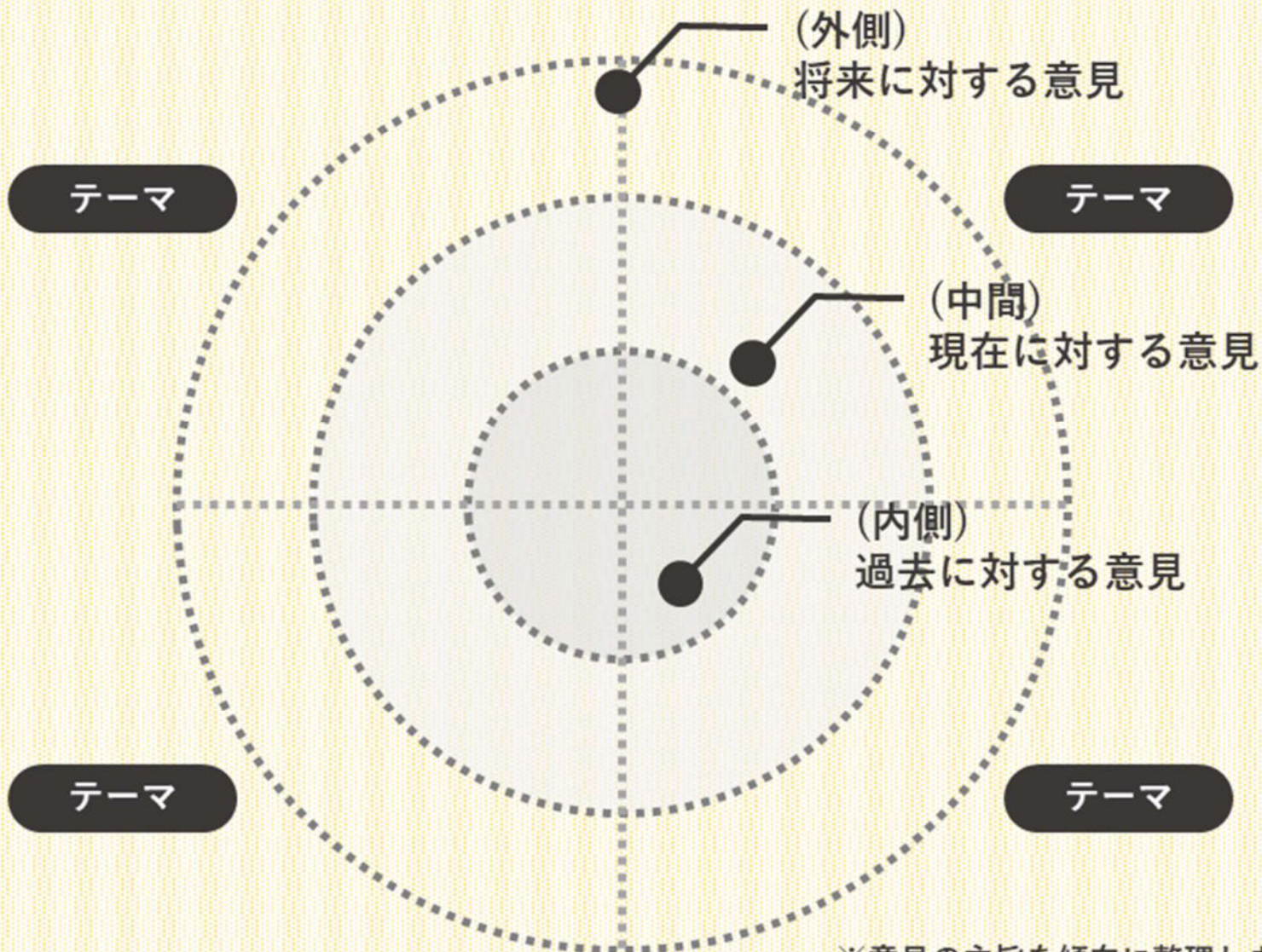
③ 「地権者・テナントの生活再建」 ▶ 地区内の方々の生活再建については、個別・具体的に準備組合とお話しをしていただくことになります。情報交換会では、議論のテーマにはしません。

④ 「建物計画」
⑤ 「将来像・千歳烏山らしさ」

12/13：第2回情報交換会のテーマ

※第2回で取り扱えなかったテーマ（⑤）については、今後の情報交換会等で対応していきます

第1回情報交換会 意見整理シートの見方



※意見の主旨を傾向に整理しました

再開発

12/13の情報交換
テーマ①

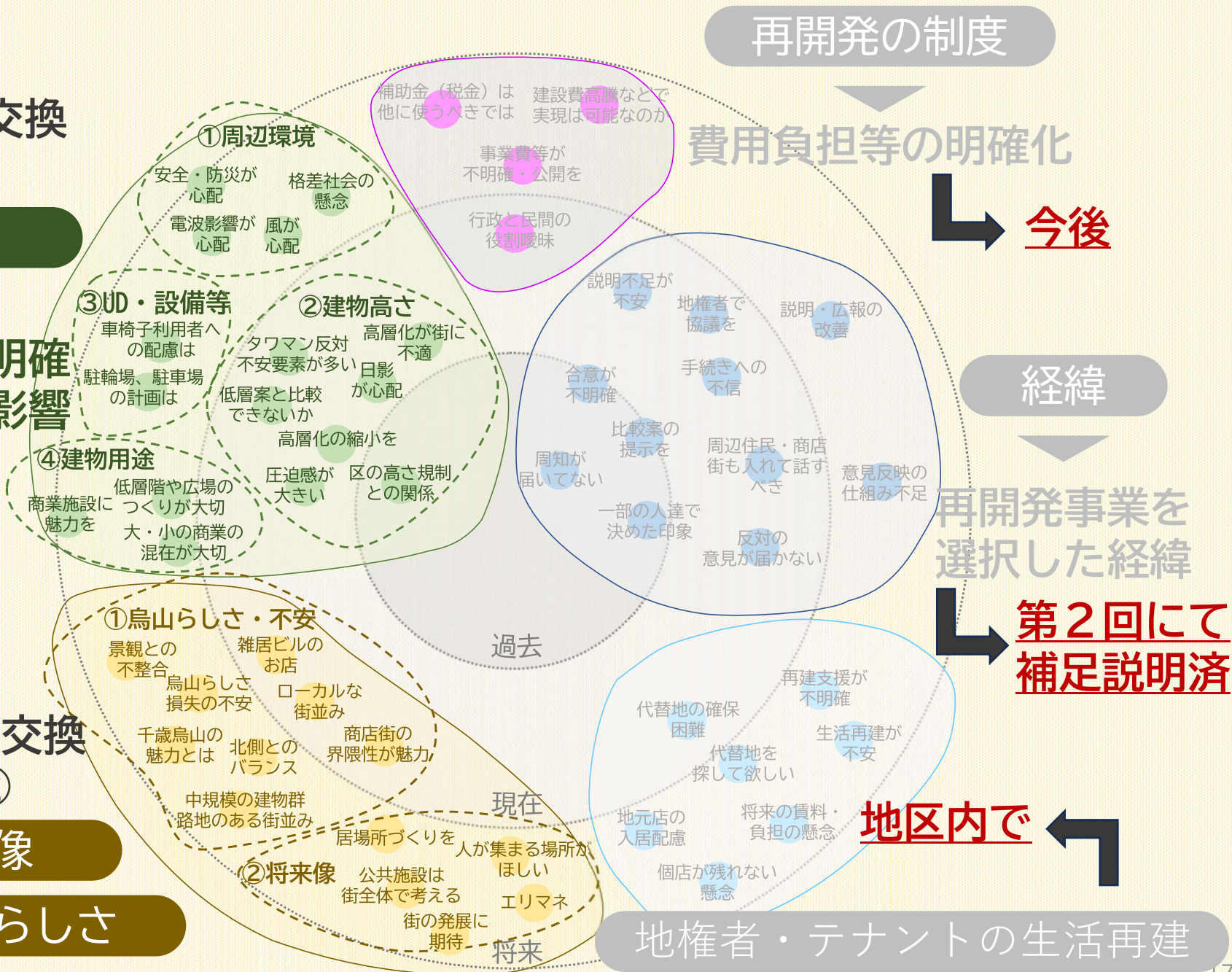
建物計画

詳細計画が不明確
規模・高さの影響

12/13の情報交換
テーマ②

将来像

千歳烏山らしさ



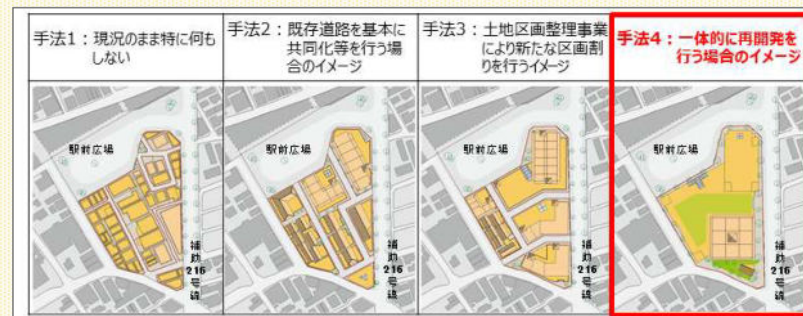
再開発事業の流れ・想い

■駅前広場南側地区における街づくりの経緯

平成26年
(2014年)

駅前広場南側地区連絡会

- ・南側地区における街づくりの手法等の検討
- ・権利者アンケート、ヒアリングの実施
- ・約半数の権利者が一体的に再開発を行うことを選択



平成28年
(2016年)

街づくり勉強会設立

- ・権利者が中心となり再開発事業の仕組みや特徴等について検討
- ・街の課題等を踏まえた街づくりの方向性を検討
- ・駅前広場を含む再開発事業を活用したまちづくりの検討へ進めていく

権利者アンケート、ヒアリングについて

令和2年
(2020年)

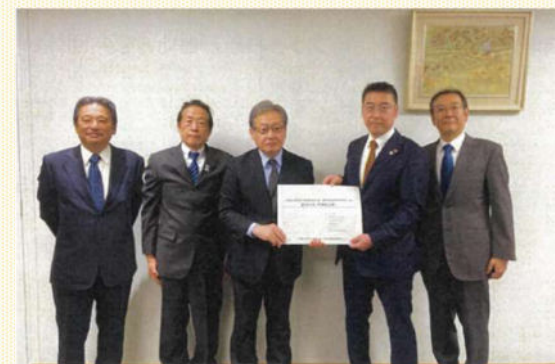
まちづくり準備会 設立

- ・駅前広場を含む一体の区域で駅前拠点整備に向けたまちづくりの方向性を検討
- ・再開発事業を活用した千歳烏山駅前のまちづくり方針、整備の方向性、機能イメージなどを検討
- ・「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を策定

令和4年
(2022年)

再開発準備組合設立

- ・権利者主体の準備組合が円滑に活動できるように事業協力者を選定
- ・都市計画に向けた基本計画案の検討
- ・権利者への同意
- ・第1種市街地再開発事業に関する都市計画（準備組合案）のとりまとめ



準備組合案提出の様子

令和7年
(2025年)

市街地再開発事業準備組合案提出

- ・再開発準備組合から区に準備組合案を提出

■ 準備組合案について

準備組合案

再開発準備組合事務所のご紹介 ちとからプラザ (南烏山5-11-6)



営業時間：平日 10時～16時

- ※市街地再開発事業の検討状況等についてパネルや模型を展示しています
- ※準備組合のスタッフが常駐しています



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)

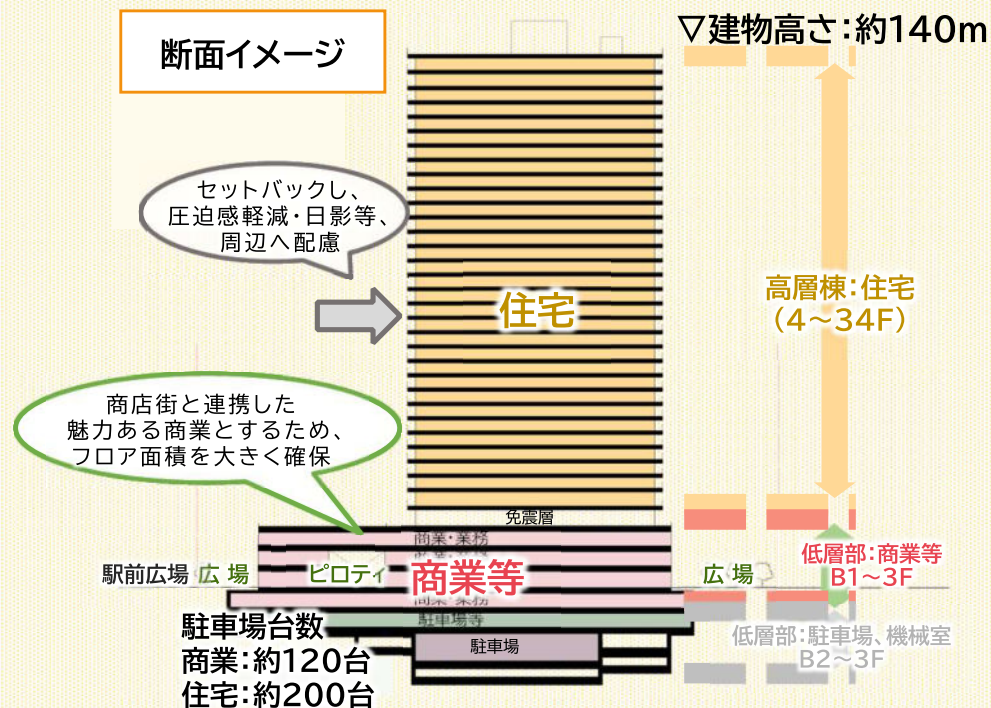


「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を基に作成

計画案の考え方(建物形状)

- < 低層部 >
- ・商店街等と連携した魅力ある商業空間にするため、フロア面積を大きく確保
 - ・壁面を後退させ、商業の滲み出しを感じられる空間を整備
 - ・高さを周辺建物と同規模の約20mとし、周辺市街地と調和した街並みを形成


- < 高層部 >
- ・区北西部の中心となるにぎわいの拠点としてシンボルとなる景観を形成
 - ・低層部からセットバックさせ、周辺市街地への圧迫感の軽減など、周辺環境(景観・日影・風等)に配慮



再開発準備組合 検討状況

計画案の考え方(地域貢献・活用イメージ)



 ふれあいの広場



 お祭りのにぎわい




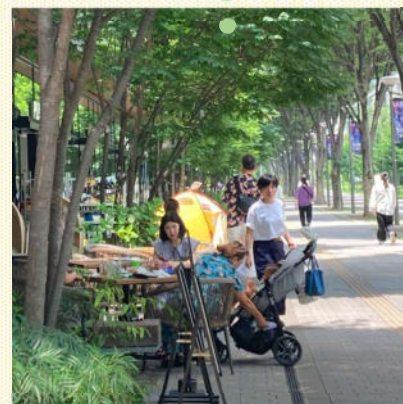
屋上庭園
空にひらく、緑のオアシス

居住者のための
屋上庭園

 全景イメージパース




 いつもの商店街



 通りに面したテラス席



 休憩できるベンチ

■ 準備組合の想い

広場や壁面後退空間を地域の皆様に利用してもらうことで
地域の賑わいの維持・創出できる



求められる機能・使い方を把握することが重要

北側広場イメージ



駅前通り側イメージ



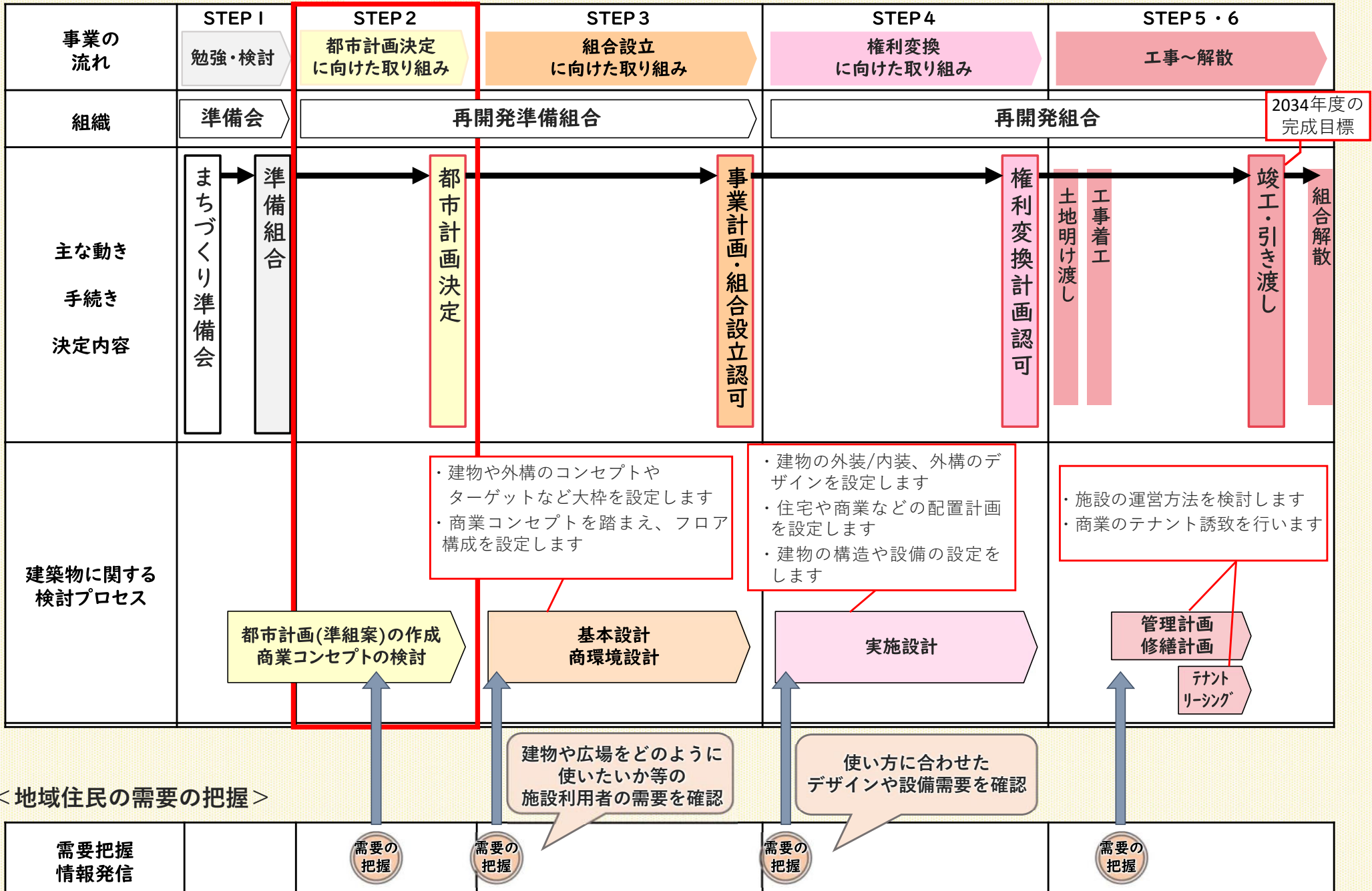
南側広場イメージ



市街地再開発事業における検討の進め方

<再開発事業の検討>

現在



2034年度の
完成目標

<地域住民の需要の把握>

「千歳鳥山らしさ」

大切に！
繋げる！

