

本日のプログラム

1　開会挨拶

2　千歳烏山駅周辺の
　　街づくりについて

3　基調講演

～変化する街と住民参加～

東京都立大学　饗庭 伸　教授

4　ゲストスピーチ

5　意見交換

6　閉会

令和8年10月27日
烏山区民センター　ホール

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

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

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

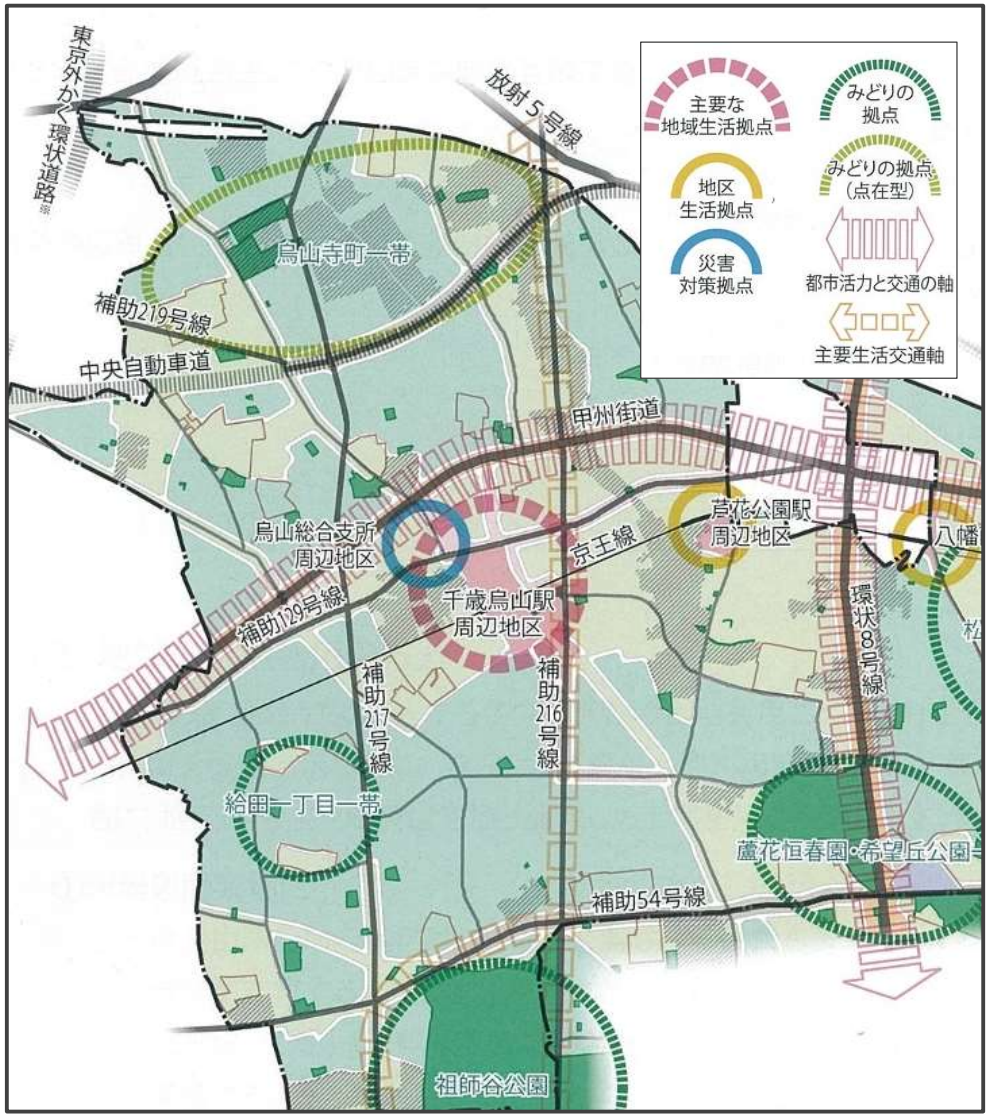


千歳烏山駅周辺の街づくりについて

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

(1)都市計画上の位置付け(地区の概要)

都市整備方針(令和7年7月)



〈アクションエリアの方針〉

【千歳烏山駅周辺地区】

◇歩きやすく回遊性のある商業環境の魅力アップを図り、安全で快適な歩行者空間の整備を進める

◇補助216号線と駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により整備を進め、地権者の生活再建と、**まちの玄関口として防災力や交通結節機能の強化**を図る

◇京王線の連続立体交差事業を契機とした南北の回遊性向上の拠点として、**歩行者空間や広場を創出**し、**主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいづくり**を進める

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

(2)京王線連立事業を契機とした街づくり

平成19年 (2007年)　駅周辺地区街づくり協議会 設立

開かずの踏切解消
機運の高まり

平成21年 (2009年)　**京王線沿線街づくり基本方針**
京王線沿線駅前広場基本構想　策定

平成23年 (2011年)　街づくり協議会が地区街づくり計画(原案)を区へ提出

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**
千歳烏山駅周辺地区街づくり構想　策定

平成27年~ (2015年)　まちづくり報告会、意見交換会、説明会等の開催

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

街づくりの契機は
京王線連立事業







千歳烏山駅周辺の街づくりについて

(2)京王線連立事業を契機とした街づくり

■ 京王線沿線街づくり基本方針・駅前広場基本構想(平成21年)

沿線地域の街づくりの目標

○ 生活拠点の整備
- まちの中心となっている駅周辺の街並み、魅力づくり
- 商業・サービス機能の集積による充実・活性化　等

○ 交通結節機能の強化
- 各駅の特性に応じた駅前広場の整備
- バス交通等の導入による交通結節機能の強化　等

○ 沿線市街地の一体化
- 鉄道立体化による地域分断の解消および沿線市街地の一体化
- 鉄道立体化後の高架下・上部空間等の有効利用　等

○ 道路ネットワークの形成
- 都市計画道路や主要生活道路等の整備
- 歩行者や自転車のネットワークの形成　等

沿線街づくり ⇔ **交通ネットワーク**

各駅周辺街づくり

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

(2)京王線連立事業を契機とした街づくり

■ 京王線沿線街づくり基本方針・駅前広場基本構想(平成21年)



出典:京王線沿線駅前広場基本構想

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

(2)京王線連立事業を契機とした街づくり

平成19年(2007年) 駅周辺地区街づくり協議会 設立

平成21年(2009年)
京王線沿線街づくり基本方針
京王線沿線駅前広場基本構想　策定

平成23年(2011年) 街づくり協議会が地区街づくり計画(原案)を区へ提出

平成24年(2012年) 駅前広場 都市計画決定

千歳烏山駅周辺地区の街づくりの将来像を示す

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

千歳烏山駅周辺地区街づくり構想　策定

平成27年~(2015年) まちづくり報告会、意見交換会、説明会等の開催

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

街づくりの契機は
京王線連立事業







千歳烏山駅周辺の街づくりについて

(2)京王線連立事業を契機とした街づくり

■ 千歳烏山駅周辺地区街づくり構想(平成26年)

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)

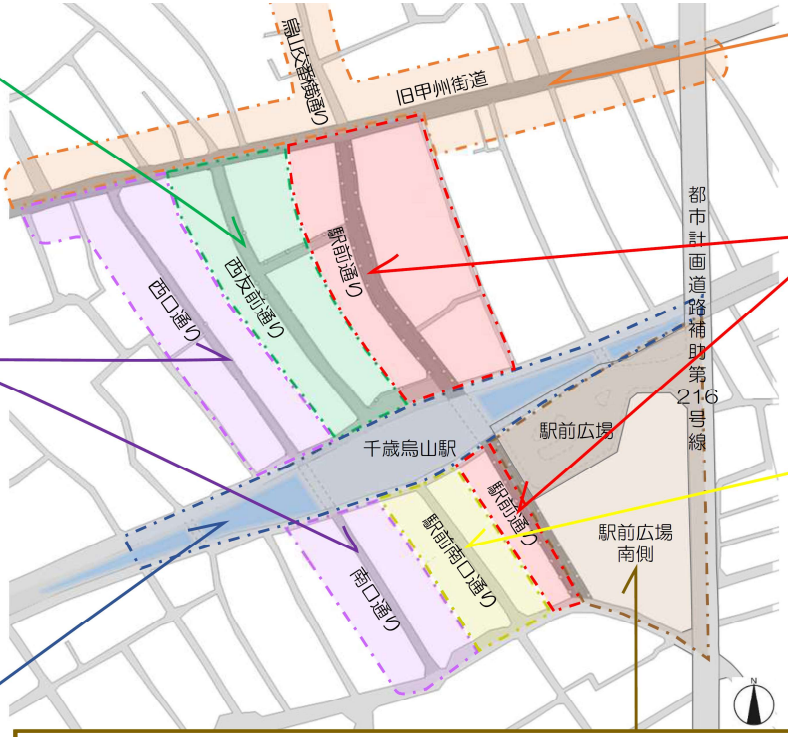
Ⅴ. 京王線高架下

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:大田区糀谷)



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

連続立体交差事業は、鉄道沿線の街づくり事業と一体的に進めることにより、総合的な都市基盤整備に貢献します。 「東京都連続立体交差事業ポータルサイト」より



JR中央線
武蔵小金井駅付近



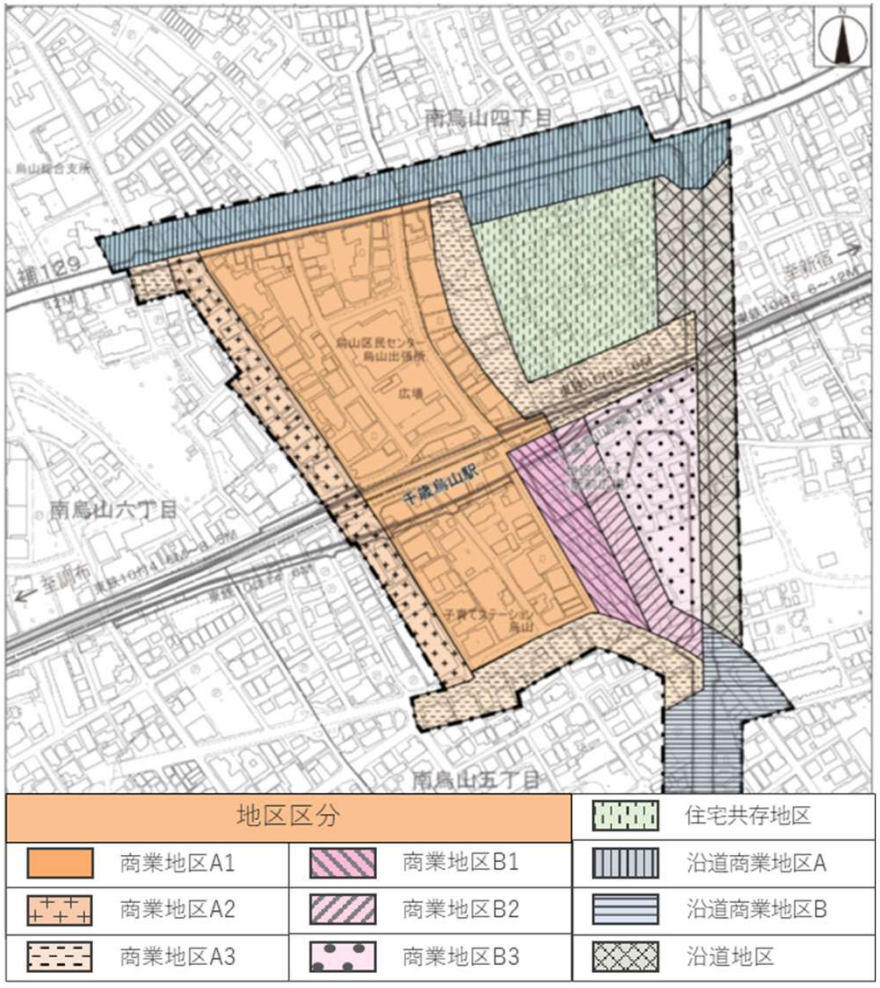
千歳烏山駅周辺の街づくりについて

(2)京王線連立事業を契機とした街づくり

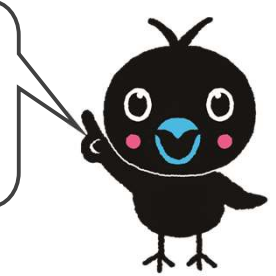
■ 千歳烏山駅周辺地区地区計画(令和3年)
千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画



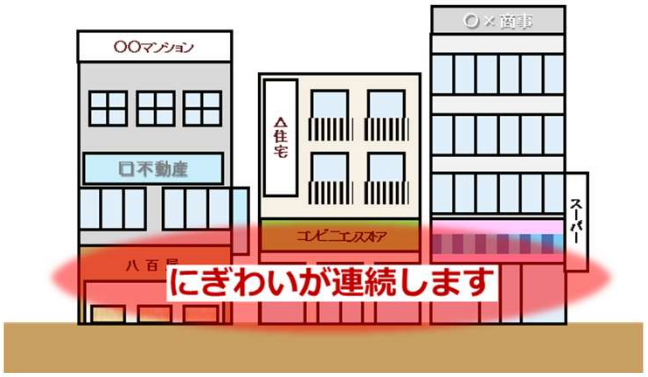




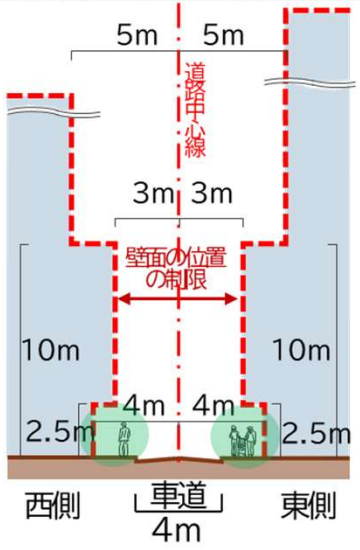
街づくり構想の実現に向けて
地区計画・地区街づくり計画を策定



建物用途の誘導による
にぎわいの創出



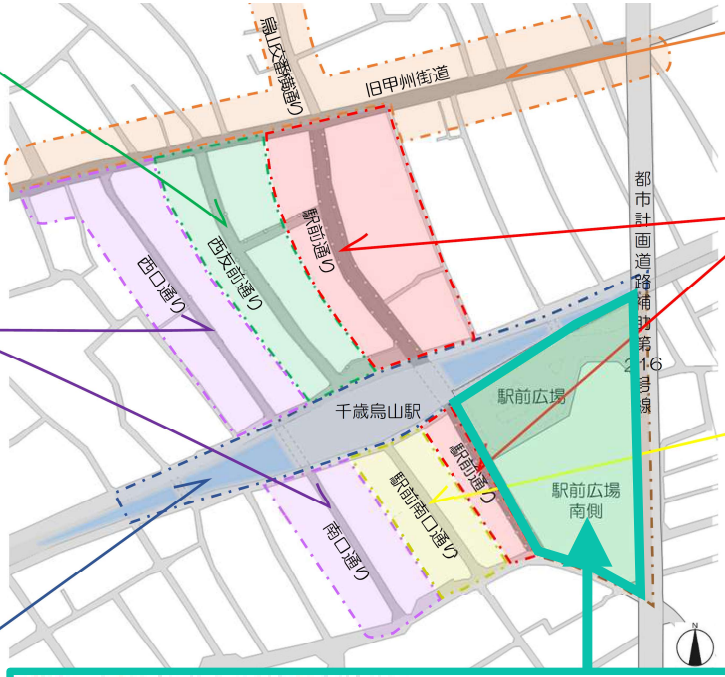
安全な歩行者空間と統一した街並み



千歳烏山駅周辺の街づくりについて

(2)京王線連立事業を契機とした街づくり

■ 千歳烏山駅周辺地区街づくり構想(平成26年)



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)

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:大田区糀谷)

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

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

（3）駅前広場南側地区の街づくり（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

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

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

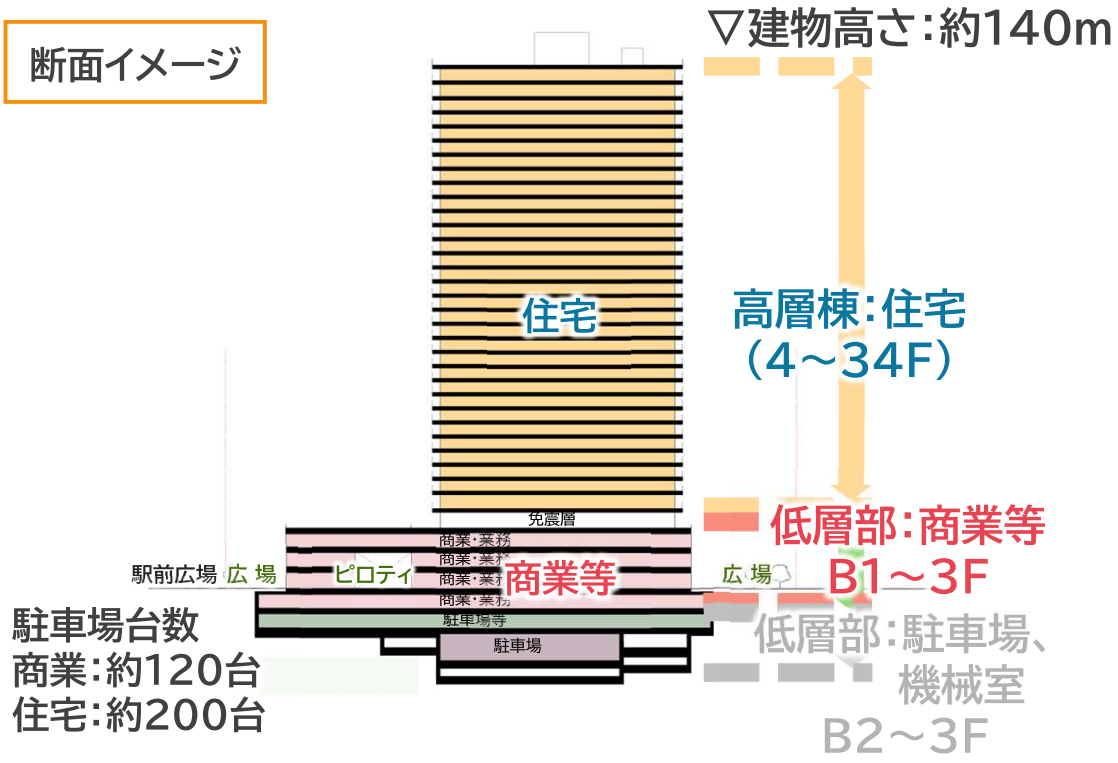
千歳烏山駅周辺の街づくりについて

（3）駅前広場南側地区の街づくり（準備組合案）

＜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

断面イメージ



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。

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

（3）駅前広場南側地区の街づくり（準備組合案）



ふれあいの広場





お祭りのにぎわい



北側広場



南側広場

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

（4）現在の取組み状況

千歳烏山駅周辺地区地区計画
令和3年（2021年）：都市計画決定

●都市計画道路／補助216号【道路事業】
≪事業主体≫世田谷区
昭和41年（1966年）：都市計画決定
平成26年（2014年）：事業認可



●都市高速鉄道／第10号線【京王線連続立体交差事業】
≪事業主体≫東京都
昭和44年（1969年）：都市計画決定
平成26年（2014年）：事業認可



●都市計画道路／世区街第14号（駅前広場）【道路事業】
≪事業主体≫世田谷区
平成24年（2012年）：都市計画決定
平成26年（2014年）：事業認可



【今回決定しようとする都市計画】
❶ 第一種市街地再開発事業

【今回変更しようとする都市計画】
❷ 高度利用地区
❸ 地区計画

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

（5）今後に向けて


烏山区民センター


商店街（北側）


バス停（北側）


京王線高架化


補助216号線


商店街（南側）


再開発街区


駅前広場