

令和7年12月19日
烏山総合支所
駅周辺整備担当課

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

1 主旨

駅周辺では、京王線連続立体交差事業や、駅前広場及び補助第216号線の道路整備事業が進められており、区では、街が大きく変わる機会を捉えて、駅周辺の街づくりを推進するため、更なる参加と協働により、千歳烏山駅周辺の「まち」の将来を考える「ちとからまちづくりフォーラム」に取り組んでいる。

このたび、「地域」の皆様によるワークショップの第3回目、および「子育て世代」を対象としたインタビューの2回目を開催したため、開催結果を報告する。

また、駅前広場南側地区における市街地再開発事業の検討については、まちの将来に与える影響が大きいことから、「ちとからまちづくりフォーラム」の取組みとして、地域住民と意見交換等を行う「街づくり情報交換会」を開催したため、結果について報告する。

2 区域等



3 経緯

- 平成26年2月 京王線連立及び駅前広場並びに補助第216号線の各事業認可
 平成26年度 駅周辺地区街づくり構想策定
 令和3年 6月 千歳烏山駅周辺地区地区計画等の策定及び関連都市計画の変更
 令和7年 2月 第1回ちとからまちづくりフォーラム
 7月 「未来絵日記」芦花中学校出張児童館（中学生対象）
 8月 「未来絵日記」粕谷児童館（小中学生対象、子育て世代含む）
 「未来絵日記」烏山児童館（小中学生対象、子育て世代含む）
 ちとからまちづくりフォーラム 地域ワークショップ（第1回）
 9月 未来絵日記（子育て世代インタビュー）第1回
 ちとからまちづくりフォーラム 地域ワークショップ（第2回）
 10月 ミニフォーラム（子ども若者フォーラム）
 11月 第1回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会
 ちとからまちづくりフォーラム 地域ワークショップ（第3回）
 12月 未来絵日記（子育て世代インタビュー）第2回
 第2回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会

4 「ちとからまちづくりフォーラム」の取組み

(1) 「地域」「子ども若者」「子育て世代」のワークショップについて

今年度は、それぞれのグループにおいて、近隣中学校や高校、児童館等子ども関連施設の協力を得て、児童館フローターや子育て支援コーディネーター等、様々な団体と調整・連携しながら、来年度以降の「まちの将来イメージ（素案）」の作成に活用していくためのまちづくりのアイディアや課題等を集める取組みを進めている。

「地域」のグループにおいて、全3回のワークショップが終了し、地域住民が考える「まち」の将来を示した未来絵日記も集まった。また、「子育て世代」を対象にしたインタビューの2回目も開催した。これらについても、10月に開催したミニフォーラム（子ども若者フォーラム）等の取組み結果とあわせて、令和8年2月に開催する第2回「ちとからまちづくりフォーラム」において、地域の皆様へ発表する。

① 第3回地域ワークショップの開催結果

開催日時：令和7年11月22日（土） 10時～12時半

開催場所：烏山区民センター3階 区民集会室

参加人数：24名

当日作成された未来絵日記：別紙1-①、1-②のとおり

② 第2回「未来絵日記（子育て世代インタビュー）」（親子連れ対象）の開催結果

開催日時：令和7年12月9日（火） 11時～12時、16時～17時

開催場所：子育てステーション烏山

参加人数：14名

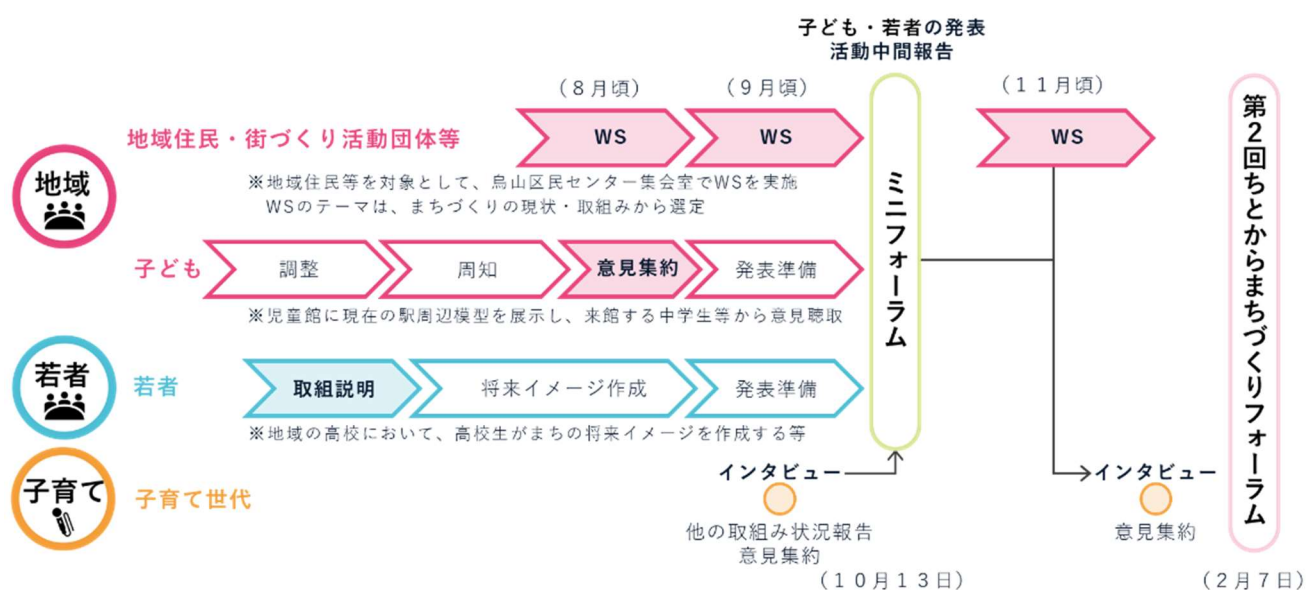
当日インタビュー記録：別紙2のとおり

③ 成果（参加者・未来絵日記）

地域：参加者34名(第1回)、29名(第2回)、24名(第3回)：未来絵日記35枚

子ども若者：参加者70名：未来絵日記72枚

子育て世代：インタビュー参加者28組：未来絵日記8枚



〈検討の進め方イメージ図〉

(2) 駅前広場南側地区街づくり情報交換会の開催結果について

千歳烏山駅前広場南側地区における市街地再開発事業について、再開発準備組合に参加協力いただき、事業の経緯や目的、仕組み、検討内容等について、地域住民と共有し、様々な方の想いを知る対話の場として「街づくり情報交換会」を11月15日（第1回）、12月13日（第2回）に開催した。

なお、この「街づくり情報交換会」は、今後も継続して実施していく。

① 開催概要

対象範囲：千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画区域及び建物高さの2倍の範囲
(対象：約13,000世帯)

参加者数：【第1回】 79名（申し込み111名）

【第2回】 77名（申し込み108名）

説明資料：別紙3（第1回）、別紙4（第2回）のとおり

② 実施内容

【第1回】

経緯等の説明および学識経験者による講演後、地域の方からご意見やご質問を付箋紙に記入していただき、その内容の背景や想い等についての意見交換を行った。

なお、当日の付箋紙（地域の方からのご意見やご質問）は、合計217枚。

全てのご意見は、別紙4（第2回）資料に掲載（P.133～141）。



《主なご意見等》

○市街地再開発事業等について (経緯)

- ・再開発手法以外の街づくりの手法は検討したのか。

(合意形成：地権者)

- ・地権者の意見をどのような形で集約していったのか経緯を伺いたい。
- ・地権者の方が検討をしてきたという経緯は理解したが、周辺住民としては驚いている。

(周辺環境への影響)

- ・ショッピングモールやタワマンは、千歳烏山の魅力を損なうのではないかと心配している。

(建物高さ)

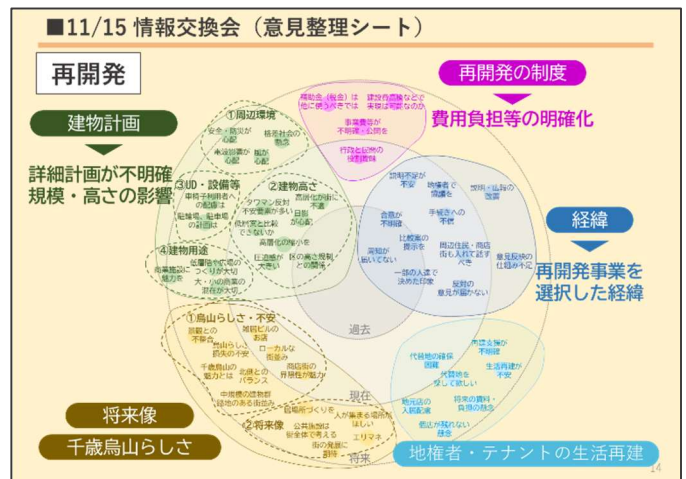
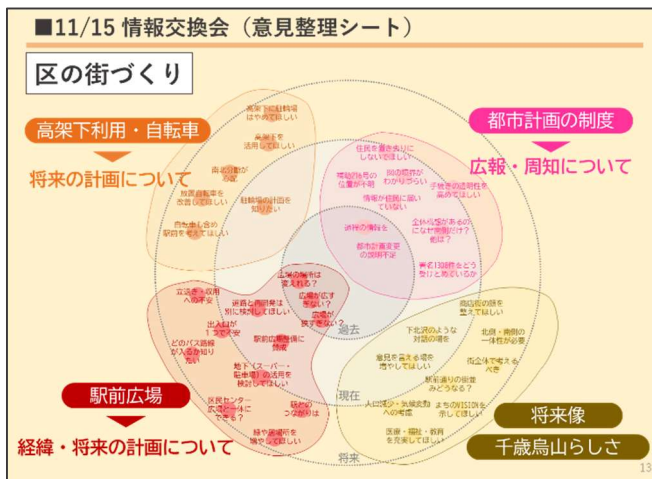
- ・区内に絶対高さ制限が設けられたが、再開発では140mと過去の高さ制限を無視している。

【第2回】

第1回の付箋紙（地域の方からのご意見やご質問）をテーマごとに分類した〈意見整理シート〉にまとめ、第2回は、このうち「建物計画」をテーマに意見交換を行った。今回の意見交換にとりあげなかったテーマについては、今後の情報交換会等の機会を通じて意見交換を行うとともに、更なる周知、共有に努める。

※なお、当日いただいたご意見、ご質問については、整理の上、1月中旬にホームページに回答を掲載する。

〈意見整理シート〉



《主なご意見等》

○建物計画について

(周辺環境)

- ・高いビルが建つと風が強くなるので、高さは考えて欲しい。
- ・駐車場台数が320台とあるが、周辺の交通環境に影響するのではないか。

(建物高さ)

- ・タワマンが千歳烏山に合っていると思うのか。
- ・北側の商店街には、どれくらい日影の影響があるのか。

(UD/設備、建物用途など)

- ・エレベーターやスロープ、駐輪場などの具体的な計画が知りたい。
- ・商業施設の内容はどのようなものを考えているのか。

(その他)

- ・全体のまちづくりと言うが、この検討には商店街が入っていない。これからの千歳鳥山のビジョンが持てない。

5 駅周辺まちづくりの今後のスケジュール（予定）

令和8年 2月 第2回ちとからまちづくりフォーラム

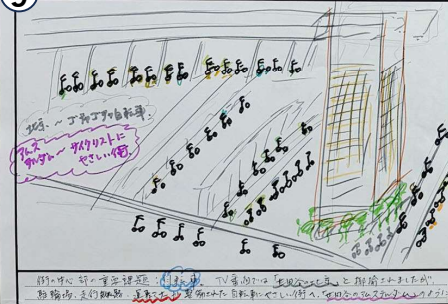
7 5. これから Title: グリーンスペース 建物内12泊あり1ナイトスペース.



⑧ 5.7から Title: ヒューマンスケールの1323番 行



9からこれから Title: 世田谷の北条から 世田谷のふんふんふんへ!!



10 これから Title: 街の標語をつくろう!!

- ち: 近くから
と: 遠くから
せ: 世界中から
か: かけつける
ち: ちく〜に
す: すごせる
や: やさしい
ま: まち。ちとせからすやま!

録音機がのどんにはあてふ標語。
おじTVのダウンタウンをうけておもしろい。

初活文化サ.
7-11
毎月第2
コナト(5ヤ)
112.
大化から20!!

⑦「グリーンスペース 建物内に泊まれるイベントスペース」

タワーマンションの上階にグリーンがたくさんある憩いの場を設け、泊まれてキャンプを楽しむことができる場所をつくりたい。

⑧「ヒューマンスケールのホッとする街」

バラバラでもドイツのように絵やプランターを置いて、一部を揃えるだけで統一感をもたらす街並み。ヒューマンスケールで可変性のある街。歩行者天国の路地で野菜フェスやJAZZフェスがある街。プランターを置くなどみどりのある街。ゆっくり歩いて買い物も楽しめる街だと良い。

自動機械式の立体駐輪場を設けて時計台のようなデザインにしてシンボルにしたい。

⑨「世田谷の北京から世田谷のアムステルダムへ!!」

テレビ番組「アド街ック天国」の16位に自転車の風景がランクインされ「世田谷の北京」と呼ばれていた。駐輪場や走行路などハード面の整備と共に、利用者のマナーなどのソフト面もきちんとしている街をアピールして、アムステルダムのようなサイクリストに優しく整然とした街並みをつくりだしたい。

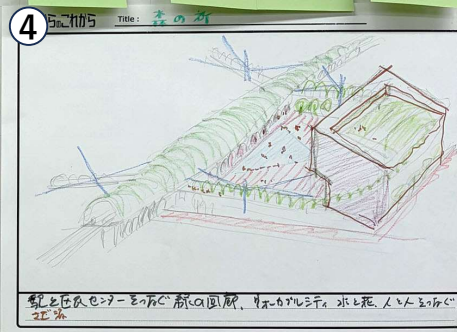
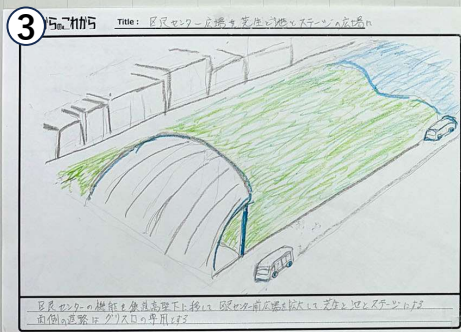
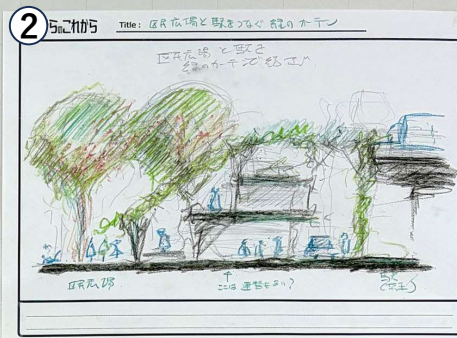
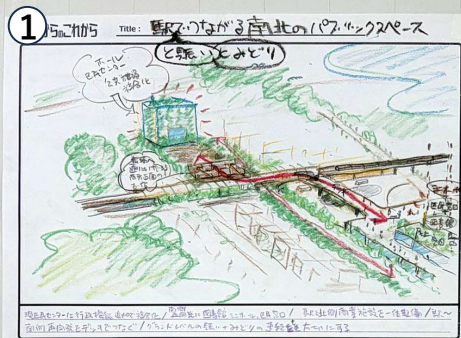
また、アムステルダムは芸術の街としても有名である。アートや音楽のイベントを開催し、「世田谷のアムステルダム」と呼ばれるような街にしたい。

さらに、自転車道を締め出さない街にしたい。ちょっと遠い街から人を呼び込むためには自転車は重要なツールである。自転車に優しい街並みをつくっていくことで、より賑やかなまちづくりをしていく。

⑩「街の標語をつくろう!!」

標語をつくった。「ちかくからとおくから、せかい中からかけつける、らくーにすごせるやさしいまち、千歳鳥山」。これは商店街をはじめ、どこでも使える標語。イベントでも、公共交通にでも表示して、スローガンのようにみんなに浸透していくといいな、と思う。

2 公共施設



花とみどりが豊かなウォークアブルシティを実現したい。

①「駅と賑わいとみどりでつながる南北のパブリックスペース」

公共施設を地域全体で見直す提案である。京王線の北側は、現在の区民センターの場所に、ホールと区民センターに行政機能を追加し複合化する。南側は、再開発の場所に文化的な図書館やミニホール、区民窓口、屋上庭園を設ける。

北側と南側を駅を介してつなげられると良いと思った。駅北側の商業施設と駅を一体的に整備し、駅と南側の再開発をデッキでつなぐ。駅は南北に通り抜けができるようにし、両正面にお店を並べ、駅前通りも含めグランドレベルの賑わいとみどりの連続性も大切にする。駅の南北の動線を全てつなぎ、南北のパブリックスペースが賑わいとみどりで連続すると良いと考えた。

②「区民広場と駅をつなぐ緑のカーテン」

京王線北側の区民センター広場について考えた。京王線の高架はインパクトがあるので、高架から、駅と広場の間の商店を超えて広場までみどりで覆ってはどうかと思い、みどりのカーテンが広場に面して連続する断面を描いた。

③「区民センター広場を芝生と池とステージ広場に」

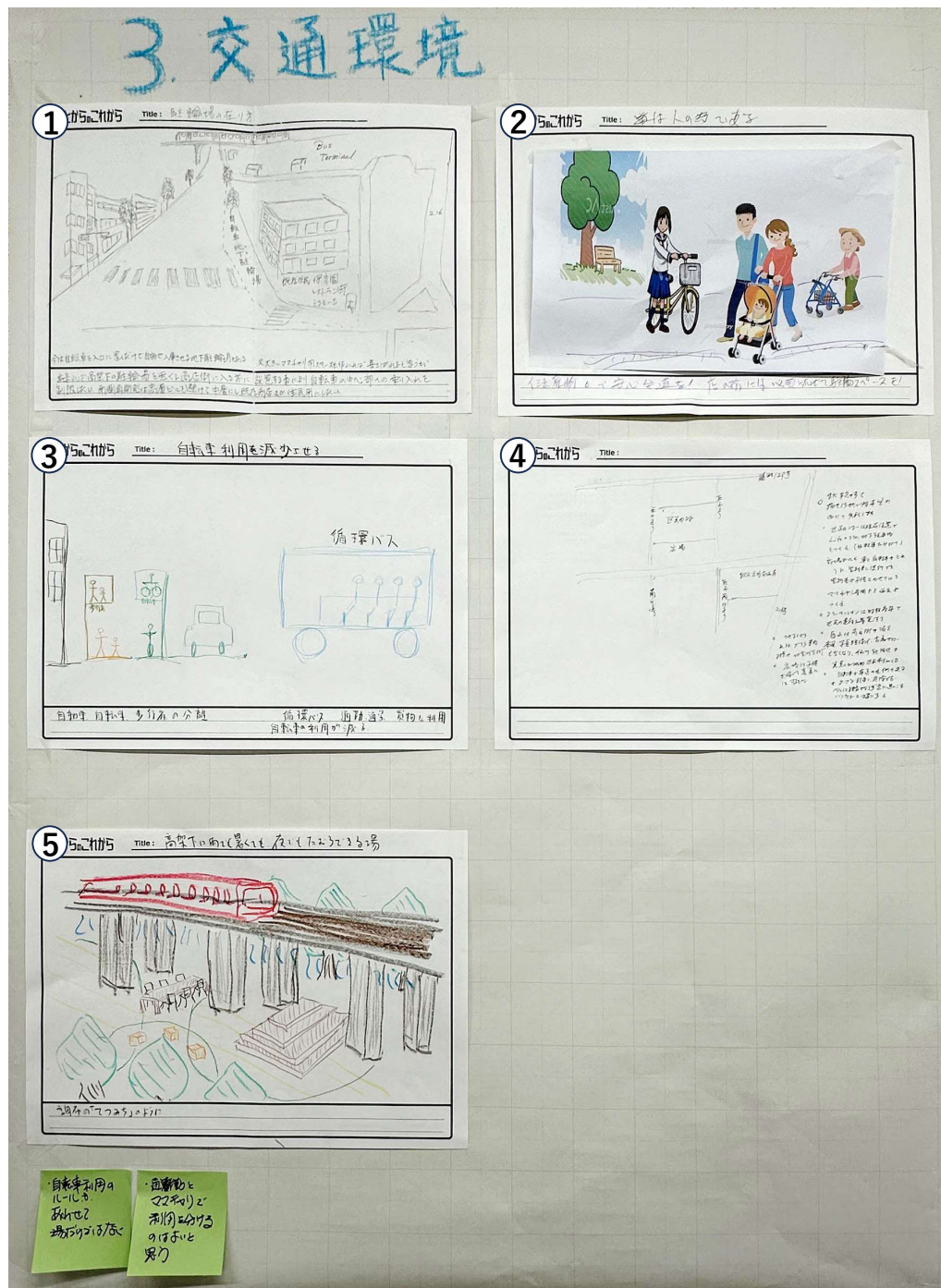
区民センター前の広場は烏山の財産である。他の街を見ても、駅の前にこれほどの広場がある街はない。老朽化している現区民センターは壊して、区民センターの機能は高架下に移す。そして、広場を拡張して芝生と池、ステージを設ける。

また、ゴルフカートのような交通手段であるグリーンスローモビリティ（通称：グリスロ）を取り入れることにより、駅周辺の自転車問題も解決するのではないかと考えた。

④「駅と区民センターをつなぐ緑の回廊」

京王線の高架は巨大な構造物なので、高架をみどりで覆い、そのみどりの軸が北側の区民センター側や南側の再開発側にデッキでつながって、みどりの回廊をかたちづくる案を考えた。

また、その周辺を歩行者優先とし、花とみどりが豊かなウォークアブルシティを実現したい。



①「駐輪場の在り方」

駅周辺では、駅前広場南側地区が整備されると車の交通量が増えると思われるが、補助216号線の整備により商店街に車はあまり入ってこなくなると思う。そこで、車ではなく駅周辺の大きな問題である自転車の駐輪について考えた。

買い物にきている人は商店街の中に自転車で入りたい人が多いと思うが、通勤・通学の人たちは商店街まで入る必要はないと思い、通勤・通学用と買い物用の駐輪場は分けて考えてはどうか。京王線の北側に駐輪場を新たに設ける場所は見当たらないが、南側は駅前広場南側地区の地下に大きな駐輪場を設けられる可能性がある。高架下に駐輪場を設けるのではなく、商店街に入る前の位置に駐輪場を設けることにより、中心部への自転車の乗り入れを制限したい。

②「道は人のためにある」

かつて駅前通りは幅が4～6m程度しかなかったが、50年ほど前に商店街の協力で12mの通りにしたようである。皆が規則を守って駅前通りに駐輪しないようにすれば、人が楽しく歩けるようになり、とても素晴らしい通りになると思う。そのため、必要に応じて店の前に駐輪スペースを設けることも大事になる。

50年後に新しい鳥山のイメージができていくように、赤ちゃんからお年寄りまで誰もが安心して楽しく通れるような人に優しい駅前通りにすることを目指して、道づくりやまちづくりを行っていきたい。

③「自転車利用を減少させる」

鳥山は自転車利用がかなり多いので、自転車の量を減らすという視点から、住宅街の中を走る循環バスを考えた。通勤・通学や買い物で利用できる循環バスを走らせることにより、自転車で駅前に来る人を減らせるのではないかと考えた。

あと、駅前は自転車や車、歩行者の通行が入り乱れているので、それぞれの専用レーンをつくって分離させた方が安心して利用できるのではないかと考えた。

④「無題」

買い物を便利にするため、現在の区民センターの地下に駐輪場をつくる。また、特にスーパーなどの店舗には専用の駐輪場をつくる。子どもを乗せられるママチャリ用もつくる。

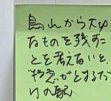
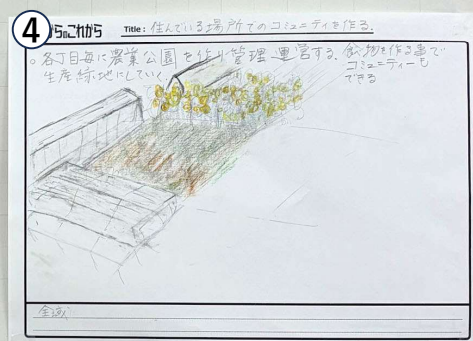
仙川では広い遊び場があるため、マーケットで買い物をしている間に遊ばせることができるが、鳥山ではそれができていないのではないかと。鳥山には子どもたちの遊び場がほとんどないので、区民センター前の広場は大切だと思う。子どもの広場利用の際に夏の暑さは考慮しなければならない。噴水は管理等で問題があるようだが、真夏の暑さ対策に有効だと考える。

⑤「高架下に雨でも暑くても夜でもたむろできる場」

調布では、京王線の地下化による鉄道跡地に「てつみち」という、鉄道の跡を残したまま様々なかたちの椅子などが置いてあるフリースペースが整備され、夜に小雨が降っているときでも若者がたむろしていたりして、多くの人たちに使われている。

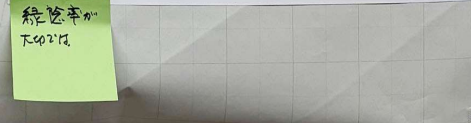
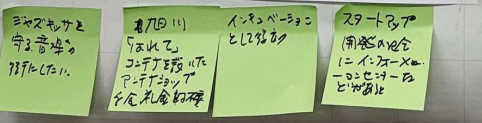
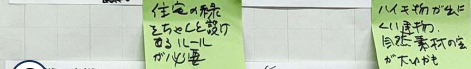
鳥山では若者の居場所がないという話を聞くことが多い。そこで、その居場所づくりのため、計画されている京王線の高架下を活用することを考えた。高架下は雨天時もいられるし、高架から強力な冷房を効かせることにより、夏でも屋外にいられるようになる。様々なかたちの椅子を置いたりみどりを豊かにすることにより、若者の居場所や夏でも子どもが遊べるスペースになる。

4 コニシキ



27-17-70
18 男 12 にもはら
い

仕事と子育てを両立できる環境があれば良いと思った。



②の子どもエリアのイメージを具体的に考えた。水場に樹木が立ち並び、ドロコ遊びがしたい放題できる子ども広場である。

X年後、タワーマンションが人口減少に耐えられず、廃棄物化して熱をいっぱい出している。数百億円の税金がかかるが、住民は取り壊しを決心して子どもエリアに作り変えた。

課題はタワーマンションを解体した後に建築廃材がたくさん出たので、それをどうするかみんなで考えているところを描いた。

基本は、犠牲者の出ないまちづくり、これが絶対である。そして、もう一つは緑を多くして環境を守ることである。京王線高架化、駅前ロータリー、補助216号線ありきではなく、よくないと思うことは今からでもやめて、京王線を地下化し、その上部をいざれ起こる直下型地震時などのために緑の避難路にする提案。

落ち葉を生ごみで出すのは忍びないので、みんなで焼き芋ができればよい。そこでコミュニケーションが生まれる。また、落ち葉で腐葉土をつくり、植物を植えたり食べられる物を育て自然の循環をつくりだすと、空気もきれいになる。

全ては循環であり、千歳烏山に住むと自然に健康になり笑顔になる。健康になるので医療費がかからず税金が減る。それを知って千歳烏山に住む人が増え税収も増えるという提案。

誰もがちょっとずつみどりに関われる。1人からでも利用できるレンタル花壇、レンタル菜園が街なかのいたるところにあり、1人1ポットから気軽にみどりに関われる環境がある。

高架下には烏山に出店したい人たちがチャレンジできる店舗を設ける。

京王にシェアハウスを建ててもらい、まちづくりに関わる若い人はそこに住めるようにする。
もの見やぐらを建て、みんなで富士山を見られるようにする。

京王線の北側はみどりに焦点を当て、京王線の南側は住宅に焦点を当てる。テーマはダイバーシティ、多様性の千歳烏山である。

住宅は、同性カップルも子育てしやすい、障害のあるなしに関わらず自立して暮らせる。

街中でヤッホーと言い合える街で、知り合いと道で挨拶を交わす。

鳥山区民センター広場を芝生で埋め尽くし地球を冷やす。

広場で女性が一人で寝転がり昼寝をしても安全安心でいられる。

6 防災

① からこれら Title: 「東京防災」マップの朗読会を定期的に開く。

東京から配布される『東京防災』や、行政が発行する防災マップなどの冊子は、日常の中でついしまい込んでしまい、実はきちんと読まれないままになっている人が多いのではないか、という問題意識から生まれた提案である。地域の子どもから大人まで、誰もが気軽に防災情報に触れられるよう、防災マップの朗読会を定期的に開催する。朗読会のあとには、参加者同士のお話し会を開いたり、内容をYouTubeで配信したりすることで、防災知識を広く共有する仕組みをつくる。

② からこれら Title: えるも〜鳥山記念館を作りたい！！

千歳鳥山駅前通り商店街の事務所を改装し、地域の魅力と歴史を伝える「えるも〜鳥山記念館」をつくる提案である。商店街の成り立ちや工夫、発展の歩みを後世に残し、誰もが学べる場を目指す。

下記のような内容で、地域の歩みを楽しく学べる記念館を想定している。

- ・えるくん、もーちゃんのグッズショップ
- ・えるくん、もーちゃん、からびよんのフォトスポット
- ・商店街の歴史と発展がわかる展示
- ・外国語パンフレット
- ・京王線高架化の様子を伝えるジオラマや、開かずの踏切の体験コーナー

③ からこれら Title: 地震の姿を想像し、何もないところからどのように身を守るか

大きな地震が起きた直後、普段あたり前に使っているテレビやスマートフォン、電気、道路などが突然使えなくなる状況を想像する。そうなったときのために、まず必要なのは防災地図である。数年かけて、必要な情報を徐々にマッピングし、地域に特化した、読むのが大変ではない規模のミニ冊子を作り配布することで、「鳥山は防災力がしっかりした安心できる街！」になるという提案。

④ からこれら Title: 桜並木のある街

2030年ごろ、鳥山住民が桜並木のある商店街で花見をしながら買い物を楽しむ風景をつくりたい。

⑤ からこれら Title: 鳥山区民センター広場の利用

災害時の鳥山区民センターの広場を使う際のルールについての提案。情報の発信場所として広場全体を多くの人が公平に利用できる状態を大切にする。

- ：スピーカーで館内の案内を行い、バッテリーやソーラーパネルによる電源供給を確保する。掲示コーナーや、携帯充電コーナー、炊き出しコーナーを設置し、多くの人が必要な情報や電源を共有できる公共の場として活用することを目指している。
- ×：一方で、個人が勝手にテントを張ったり、焚き火や料理をしたり、家族単位で寝泊まりするような使い方は望ましくない。

⑥ からこれら Title: 決まった人以外も参加する、新しい視点で参加するためのネットワーク形成

いつも同じ人だけが参加するのではなく、もっと多様な人が関わられるようにするためのネットワークをつくる提案。地域の課題や防災に関心をもつ人が、立場や年齢に関係なくつながり、情報を受け取ったり発信したりできる仕組みをつくることを重視している。メールなどで連絡を共有し、必要な情報が誰に届くのか、誰が発信するのかを明確にしながら、参加しやすい関係性を広げる。また、外から来た人の視点も取り入れることで、地域の課題に新しい気づきを生み出す。多様な参加を促し、地域全体のつながりを強めることが目的。

山下駅の
情報
スペース
など

個人情報
をいかに
扱うか
→ どう考える?

防災訓練
で
市民は
参加
できる
→ どう考える?

防災
地
下
化
に
関
心
を
も
つ

①「東京防災マップの朗読会を定期的に開く」

東京都から配布される『東京防災』や、行政が発行する防災マップなどの冊子は、日常の中でついしまい込んでしまい、実はきちんと読まれないままになっている人が多いのではないか、という問題意識から生まれた提案である。地域の子どもから大人まで、誰もが気軽に防災情報に触れられるよう、防災マップの朗読会を定期的に開催する。朗読会のあとには、参加者同士のお話し会を開いたり、内容をYouTubeで配信したりすることで、防災知識を広く共有する仕組みをつくる。

②「えるも〜鳥山記念館を作りたい！！」

千歳鳥山駅前通り商店街の事務所を改装し、地域の魅力と歴史を伝える「えるも〜鳥山記念館」をつくる提案である。商店街の成り立ちや工夫、発展の歩みを後世に残し、誰もが学べる場を目指す。

下記のような内容で、地域の歩みを楽しく学べる記念館を想定している。

- ・えるくん、もーちゃんのグッズショップ
- ・えるくん、もーちゃん、からびよんのフォトスポット
- ・商店街の歴史と発展がわかる展示
- ・外国語パンフレット
- ・京王線高架化の様子を伝えるジオラマや、開かずの踏切の体験コーナー

③「地震後の姿を想像し、何もないところからどのように身を守るか」

大きな地震が起きた直後、普段あたり前に使っているテレビやスマートフォン、電気、道路などが突然使えなくなる状況を想像する。そうなったときのために、まず必要なのは防災地図である。数年かけて、必要な情報を徐々にマッピングし、地域に特化した、読むのが大変ではない規模のミニ冊子を作り配布することで、「鳥山は防災力がしっかりした安心できる街！」になるという提案。

④「桜並木のある街」

2030年ごろ、鳥山住民が桜並木のある商店街で花見をしながら買い物を楽しむ風景をつくりたい。

⑤「鳥山区民センター広場の利用」

災害時の鳥山区民センターの広場を使う際のルールについての提案。情報の発信場所として広場全体を多くの人が公平に利用できる状態を大切にする。

- ：スピーカーで館内の案内を行い、バッテリーやソーラーパネルによる電源供給を確保する。掲示コーナーや、携帯充電コーナー、炊き出しコーナーを設置し、多くの人が必要な情報や電源を共有できる公共の場として活用することを目指している。
- ×：一方で、個人が勝手にテントを張ったり、焚き火や料理をしたり、家族単位で寝泊まりするような使い方は望ましくない。

⑥「決まった人以外も参加する、新しい視点で参加するためのネットワーク形成」

いつも同じ人だけが参加するのではなく、もっと多様な人が関わられるようにするためのネットワークをつくる提案。地域の課題や防災に関心をもつ人が、立場や年齢に関係なくつながり、情報を受け取ったり発信したりできる仕組みをつくることを重視している。メールなどで連絡を共有し、必要な情報が誰に届くのか、誰が発信するのかを明確にしながら、参加しやすい関係性を広げる。また、外から来た人の視点も取り入れることで、地域の課題に新しい気づきを生み出す。多様な参加を促し、地域全体のつながりを強めることが目的。

1. 商店街・にぎわいグループ

海老名市文化会館では毎月無料のコンサートなどが開催され芸術にふれられる。千歳烏山も芸術の街に！



2. 公共施設グループ

緑で覆うのはとても良いが、他の場所を見ていると難しそう。若者に苔で建物を覆う案もあった。

緑で覆う技術は進んでいるのか？



工夫は必要だと思うが、取り組んでみてはどうか。やり方は工夫できると思う。

横浜のそごうデパートは緑がいっぱいで小鳥も鳴いている。子どもも遊べて、買い物も楽しくなる。



3. 交通環境グループ

自転車は大事なツールなので、駐輪場所だけでなく自転車利用のルールも合わせて考えると、良いまちづくりになると思う。

通勤利用とママチャリの買い物利用を分けるのは良い考えだと思う。お店に駐輪場の設置を義務付ければ、路上の駐輪が減ると思う。

4. コミュニティグループ

スタートアップ支援は女性向けだけでなく男性向けもほしい。

昔は駅前に保育園などがあったが今はなくなってしまった。烏山に大切なものを残すことを考えないと、特急が停まるだけがメリットの駅になってしまう。

5. 住宅・みどりグループ

太陽光発電パネルは壁にも付けられる。

高齢者に対応した街づくりが必要だ。

最近建てられる住宅にはみどりが少ない。手入れが面倒なのかも。道路側にみどりを設けるルールをつくり、そのみどりを誰でも手入れできるような場所にするなどして、みどりを増やしていきたい。

震災等で建物が壊れても、廃棄物が少ない建物ができると良い。木などの自然素材はシックハウス症候群も起こりにくそう。冷暖房に頼らなくても暮らせるようになると良い。

ヨーロッパでは緑陰率も大切し、木陰をいかに広げられるかに重きを置いているようだ。

旭川に「はれて」というコンテナを用いた店舗が並んでいる場所があり、敷金礼金不要でお店を始めたい人のインキュベーション施設となっている。同様なことを京王電鉄の協力のもと、高架下でできると良い。

ジャズ喫茶を守るなど、音楽の街にしていきたい。

6. 防災グループ

えるもーる記念館賛成!! 商店街事務所の階段をのぼるのが大変なので、外付けでカッコいいエレベーターをつけてほしい。バリアフリー化のひとつとして。

駅前に来ると、防災やえるもーるの活動が分かるようになると良い。

駅前からからびょんの銅像がほしい。

駅前にスタートアップの場所、そして烏山ならではのインフォメーションセンターなど、情報を発信できるスペースがあると良い。

山下駅の情報スペースみたいなところがあるといい。

防災で地下も活用してほしい。

防災訓練は区民しか参加できない。→ どう考える？

防災マップに個人の情報をマッピングしていいの？ → どう考える？



鳥山馬車前通り商店街の事務所を
改装して、「えるも～る鳥山記念館」を
つくりたい。

えるも～る鳥山記念館とは...

全国のスタンプ事業の先駆けとなった
えるも～る鳥山の成長の記録・
これまでの実跡・商店街の労働者の
紹介などをパネルや映像で展示する
常設の記念館。

アイデア

- えるくん・もーるちゃんのお土産SHOPを
1Fに常設。小物やお菓子・ぬいぐるみ等。
(お買上げごとに、タイヤスタンプ進呈)
- えるくん・もーるちゃん・からびよんの
モニュメントを置き、最景シコーナーとする。
- 客見光客用に、英語・中国語・韓国語
などの音声ガイド・パンフレットあり。
- 京王系泉の高架工事前の街のようすを、
ジオラマで再現。開かずの踏みセリが
いかに問題がなかったかの体験コーナーも。



千歳鳥山の街に、鳥山馬車前通り商店街について紹介する。「えるも～る鳥山記念館」を作りたい。
商店街の発展や、それに伴う苦勞などを未来の人たちのために伝えていきたい。



駐輪場
時計台

- ① ときおり
- ② やりこい人々と
商店街のコラボ
- ③ 路地で
- ④ 屋台フェス
マリンズ
音楽のフェス
クリスマスマーケット

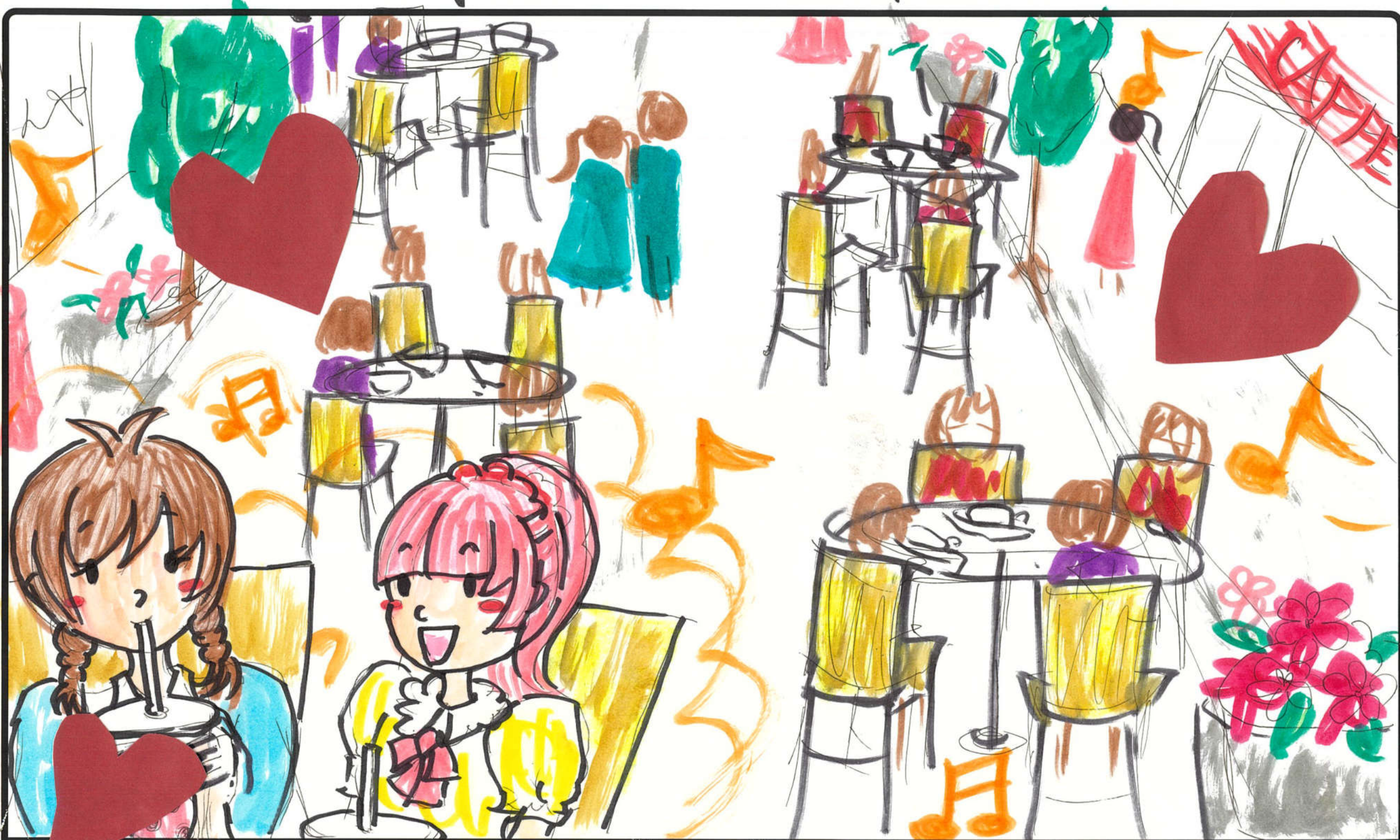
ばらばらでも、統一感のある街並み ヒューマンスケールでほっとできて、可愛しさのあるまち
歩行者天国の路地で、屋台フェス、ジャズフェス、ベンチャーズ、ポラントー
大きくなくていいので、少し緑のスペースをつくる。





○ 216号かいで王子にと
で駅前通りは
歩行者中心になる。
せ、かくなら、1Pラッセル
でも置いてくつろげる
通りにしよう♪

- ・ 朝はおいしいおかずがホットアイン。
- ・ 昼は子供づれのお母さんが
支だしと談笑.....



何日に友人と家族と1人でも！寿行者天国に机とイスを並べて
周辺のお店で買った美味しいモノを青空の下で食べよう！！

← 都電

千歳烏山駅

バス 観光案内
AIパネル

・バス時刻表
・店や案内
↓
ジャンル別
空席情報

国内
烏山から海外に
直接行く！

羽田・成田行

・ロータリーの地下
・駐輪場
・駐車場

ロータリー



333

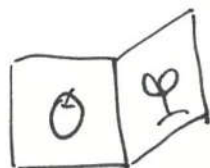
東武線 高か下を活用し、大きなタッチパネル、観光(車町等)と
高か下案内(空席状況等)をする。→ 知らないことを知ってもらう

おすすめ

読み解く本

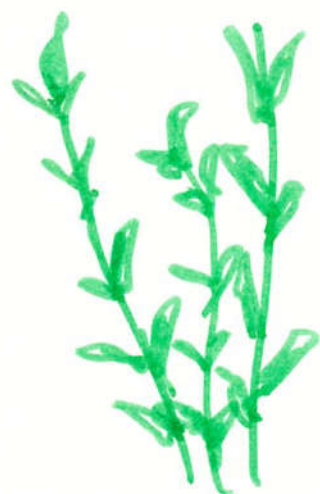
本や雑誌

絵本

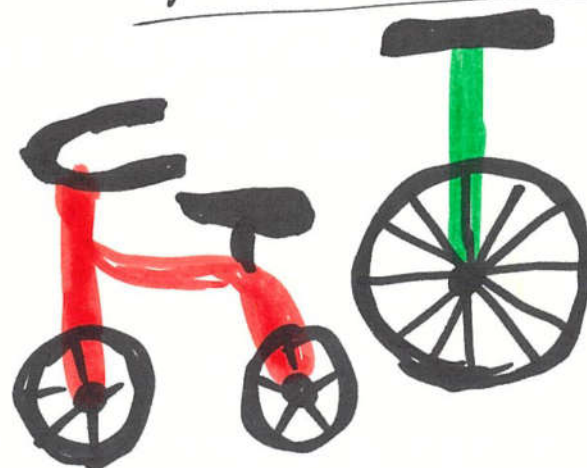


たくさん増えた

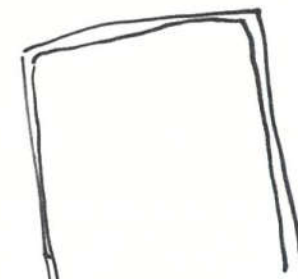
植物たち



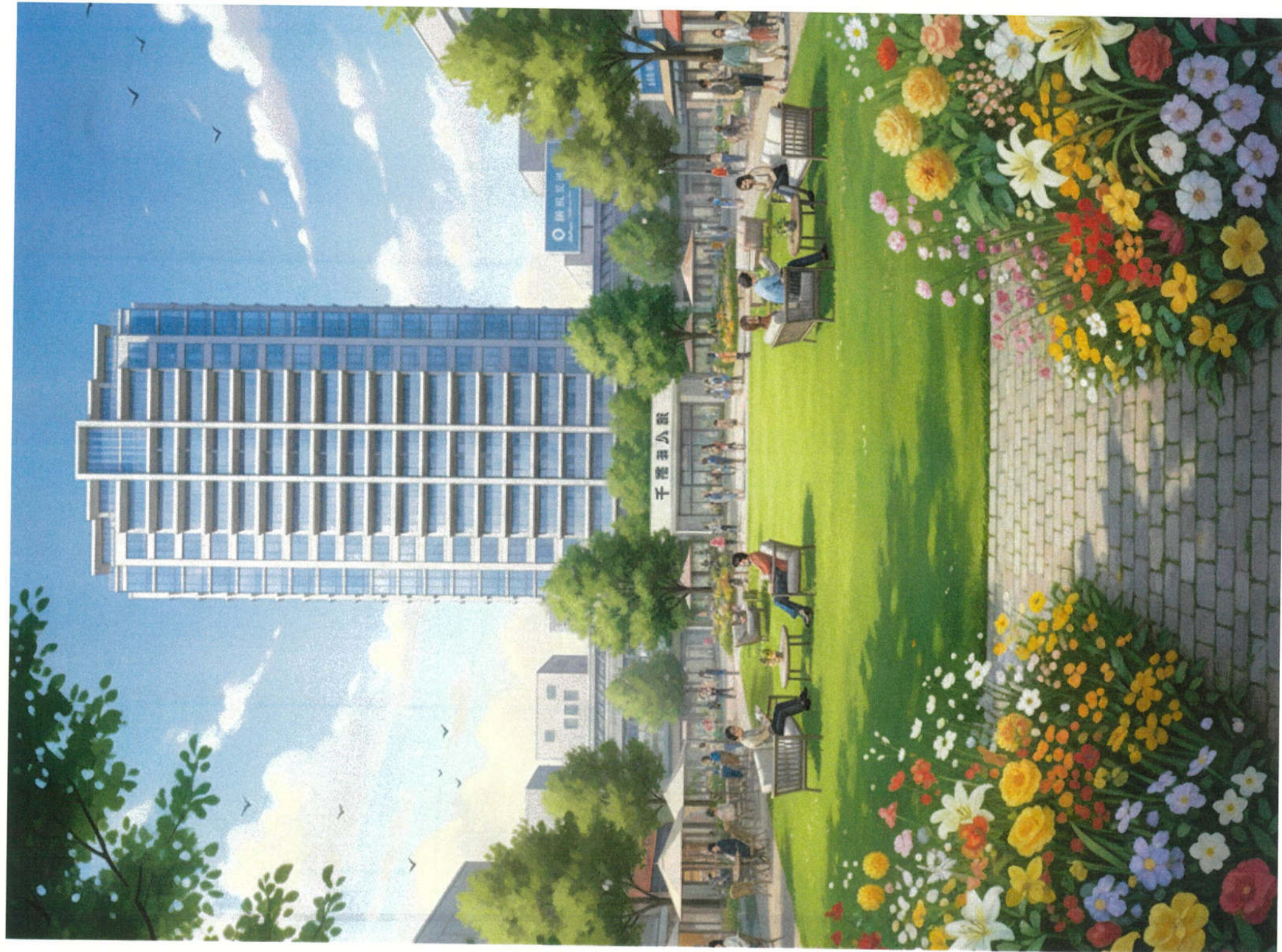
おもちゃ 遊び道具



Webでも
見よう



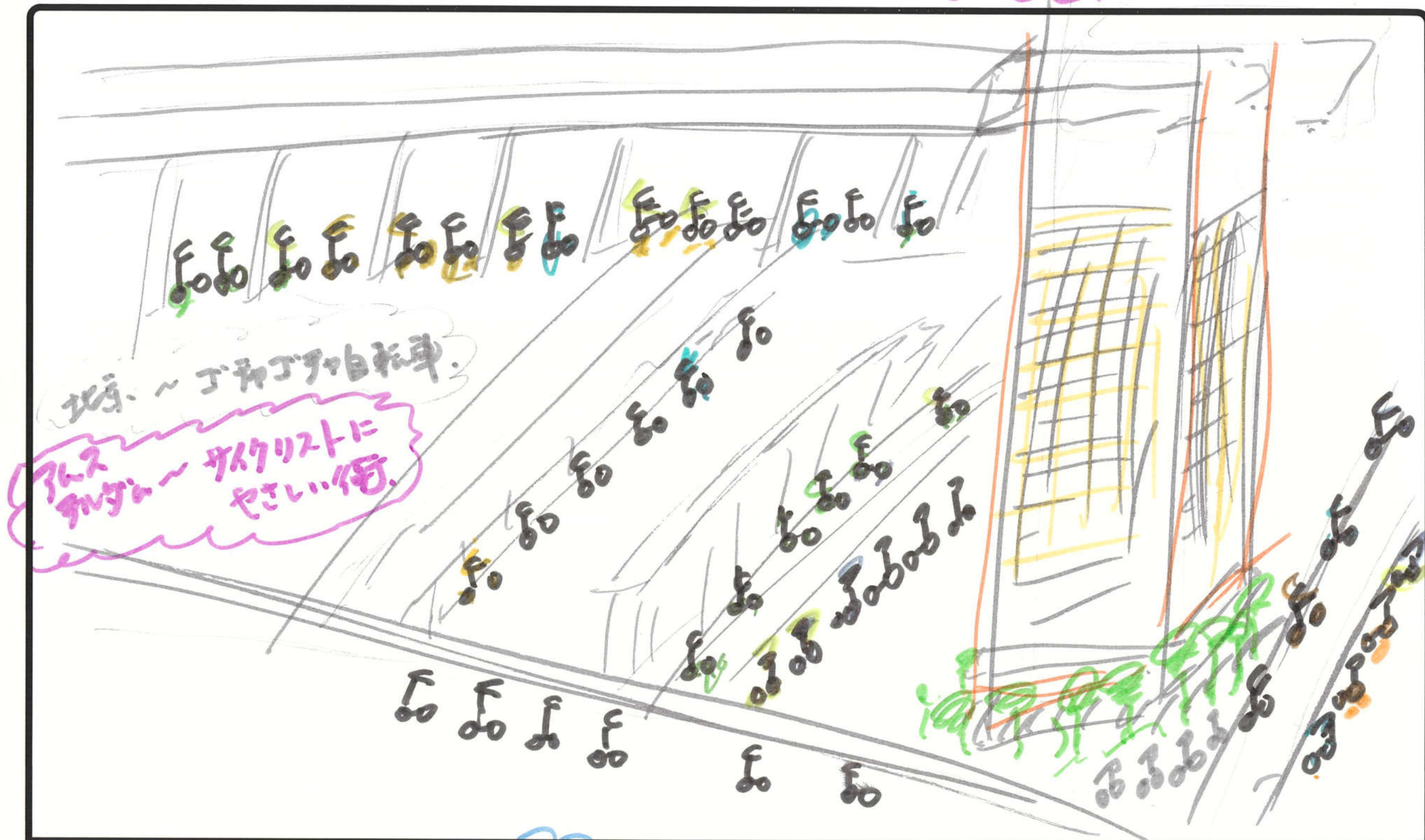
"えっ? ないない" まだまだ使えるようなモノたちを掲示板やQRコードやWeb合戦



車両は入れず”に芝居とガーデン、同様にカフェや小売店



4F ふろぬけ バリブリー - 買い物の ために

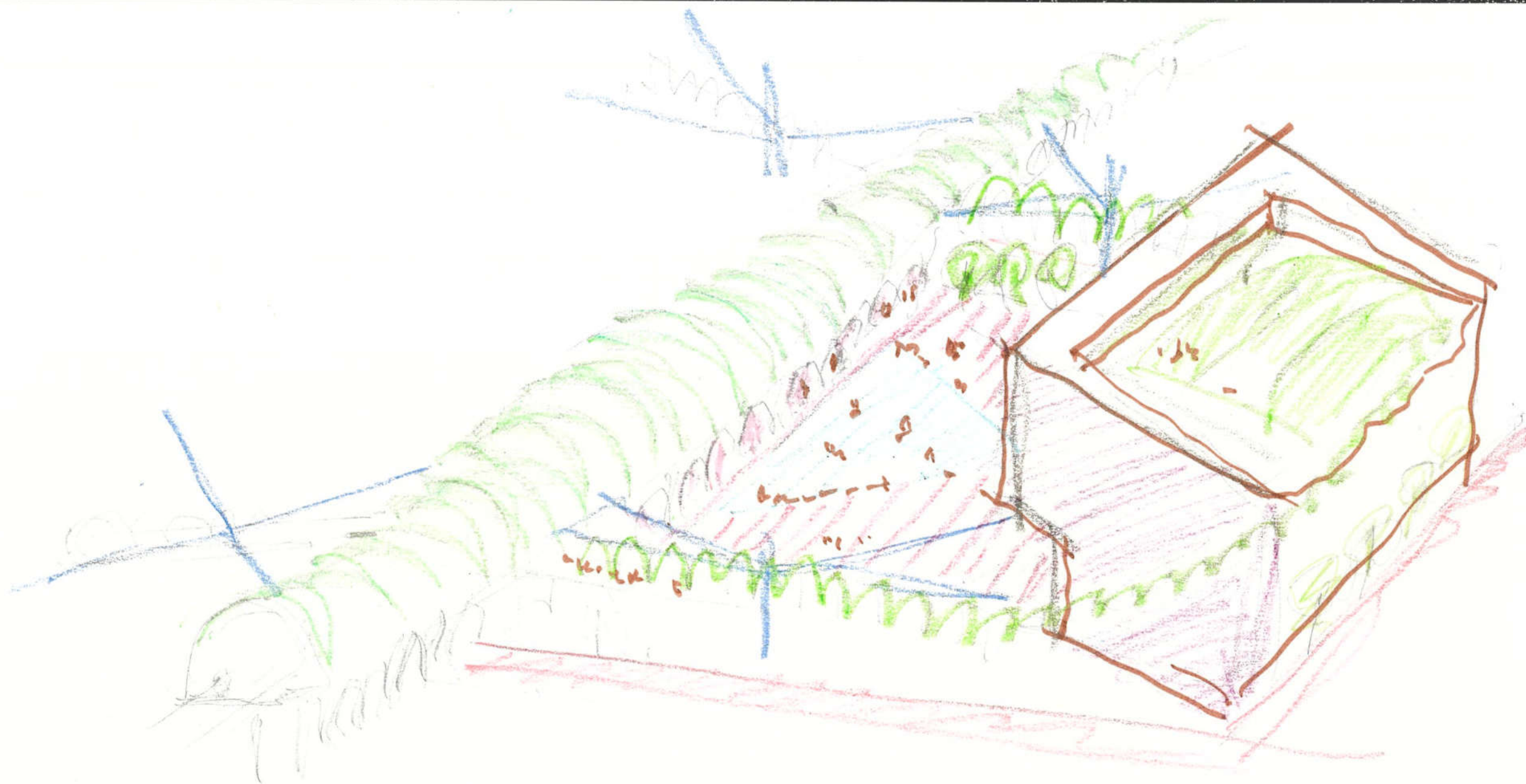


街の中心部の重要課題: 自転車。TV番組では「世田谷の北条」と揶揄されたが、
駐輪場、走行ルートを、運転士が整備した自転車にやさしい街へ。「世田谷のアムステルダム」のよう!

- ⑤: 近くから
- ⑦: 遠くから
- ⑨: 世界中から
- ⑪: かけつける
- ⑬: らくへに
- ⑮: すごせる
- ⑰: やさしい
- ⑲: まち。ちとせからすやま!

街なかのどこにもあってもよい標語。

オリジナルのタウンソングを作ってもよいかもしれません。



雪と丘のセンターをめぐり、森の回廊、リョーカガレシティ、水と花、人と人をつなぐ、
 エドム

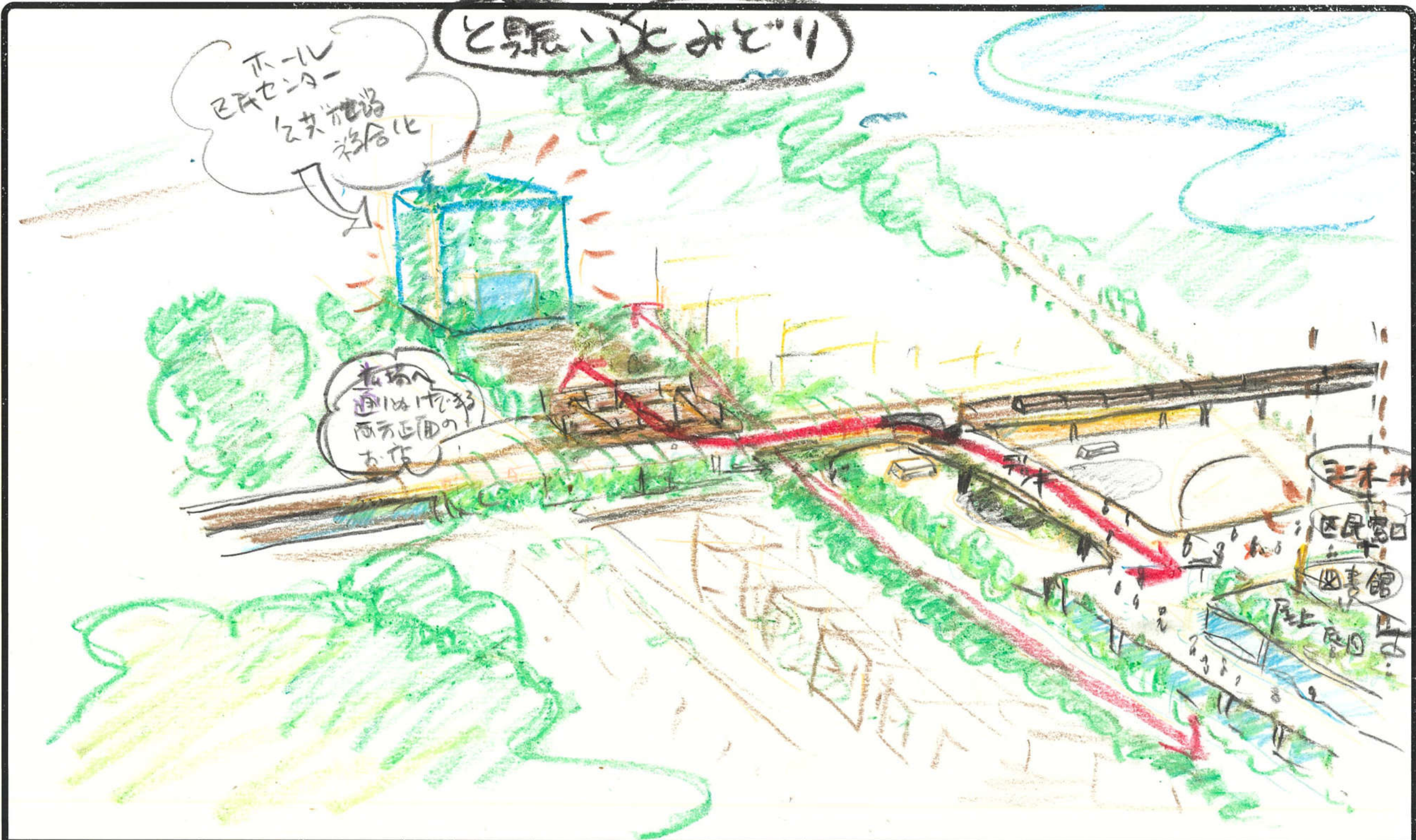
区民広場と駅と
緑のカーテンで結ぶ



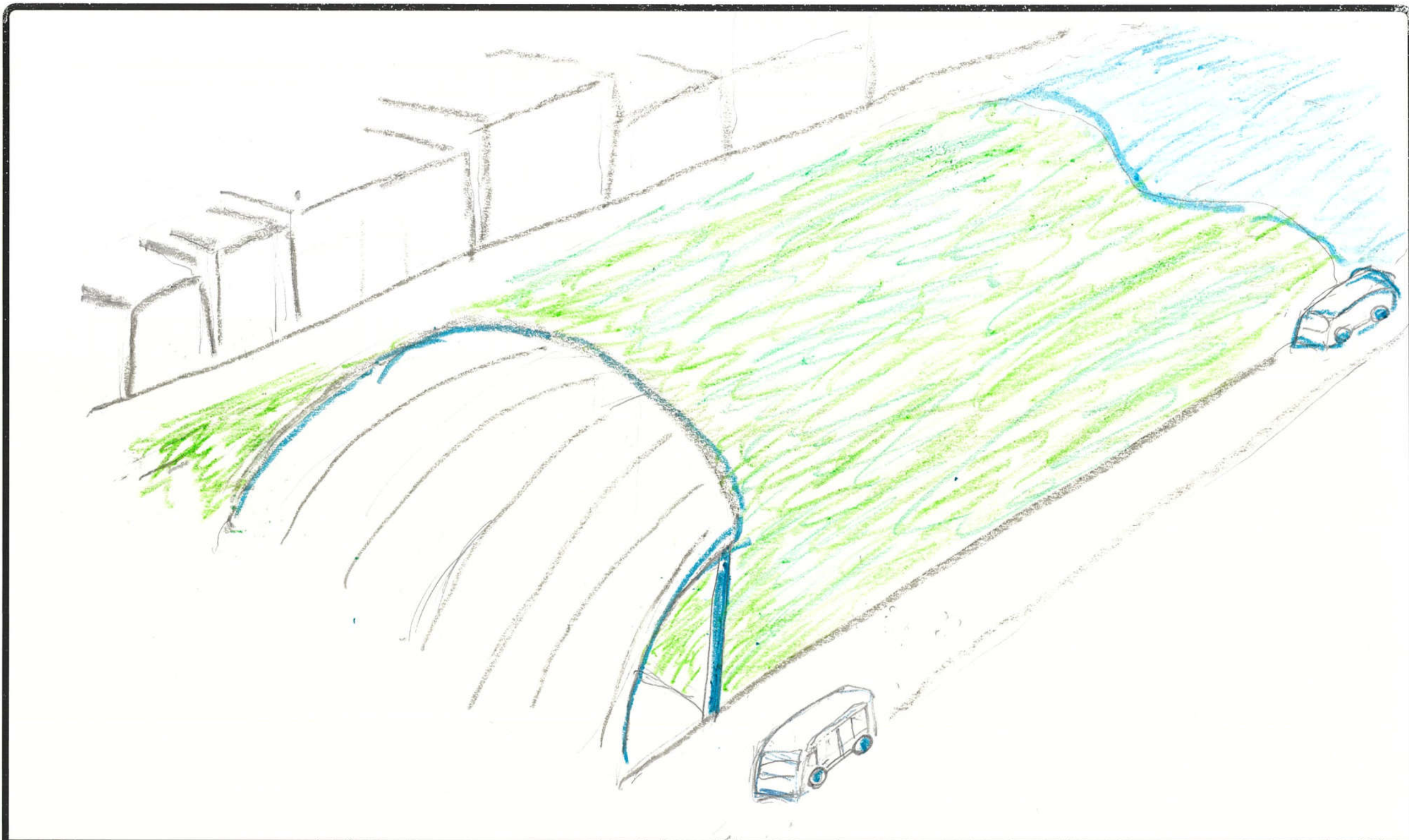
区民広場

↑
二は 運替もアリ?

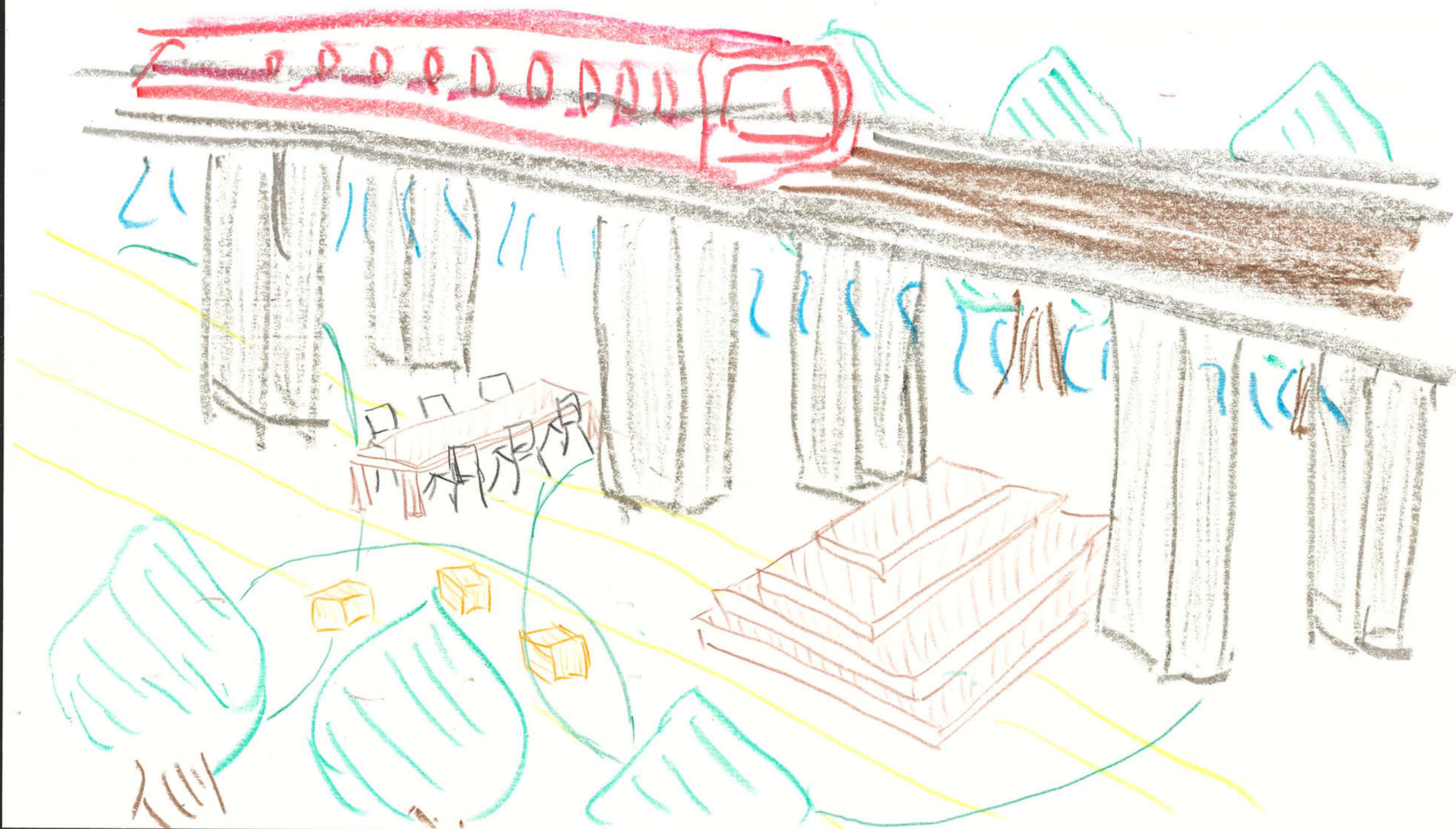
駅
(京王)



現駅ビルは行政機能追加で複合化 / 西側再開発は図書館・三木・区民会館 / 駅と北側商業施設を一体整備 / 駅～南側再開発ビルまで / グランドレベルの緑地+みどりの連続を大切に可



区民センターの機能を鉄道高架下に移し、区民センター前広場を拡大して芝生と池とステージにする。
両側の道路はクリスマス用の専用とする。



調布の「てつみち」のそばに



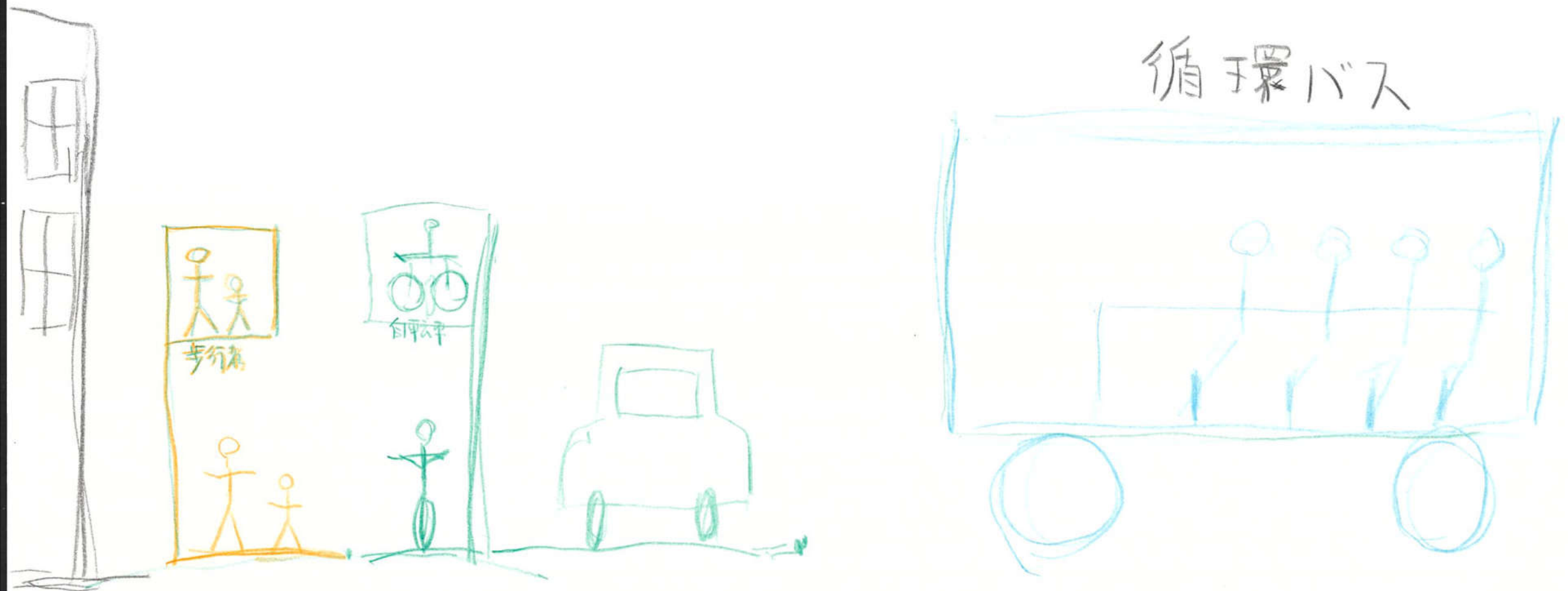
いそがしな生活で、安心安全な道を！ 店の前には、必要に応じて駐輪スペースを！



今は自転車を入口に置くだけで自動で入庫せる地下駐輪場もある

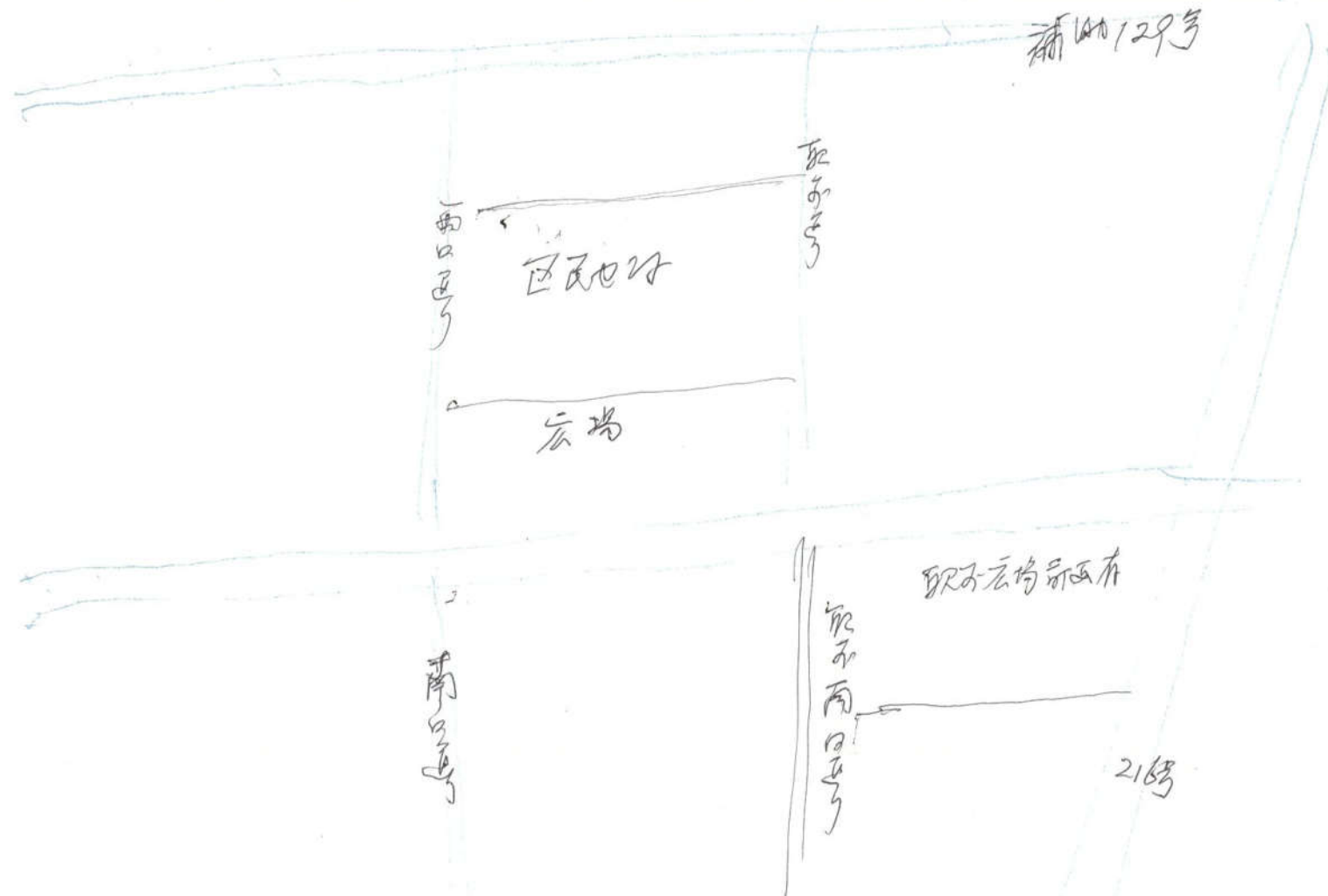
又大々いママチャリ用スペースを作れば「喜ばれると思うが」

出来れば高架下の駐輪場も無くし商店街に入る前に設置する事にし自転車の中心部への乗り入れを制限し、南側再開発は高層ビルと避ける中層にし既存商店及び住民用にする。



自動車、自転車、歩行者の分離

循環バス 通勤、通学 買物に利用
自転車の利用が減少。



- 状況未定が多
抑々50代は希望の
みにて失礼いた
- ・ 区民センターは現在位置で
Lifeの付いた地下駐車場
をつくる。(自転車たけりて)
完成すれば車と自転車かどめ
うれ、電荷車に使用でき。
電荷車や子供とあわせている
ママやリサイクルPと面友や
うくる。
- タワーマンションは町外岸で
区民の意向を尊重する
- 毎日は商店街が活き
本屋、写真館、古道具、
お花屋、仙り、和食店
交流の場、区民センター
自転車・歩道の左側を走る
か、歩道の右側、危険で、
歩道の右側を走る、急に急に
バックを必要とする

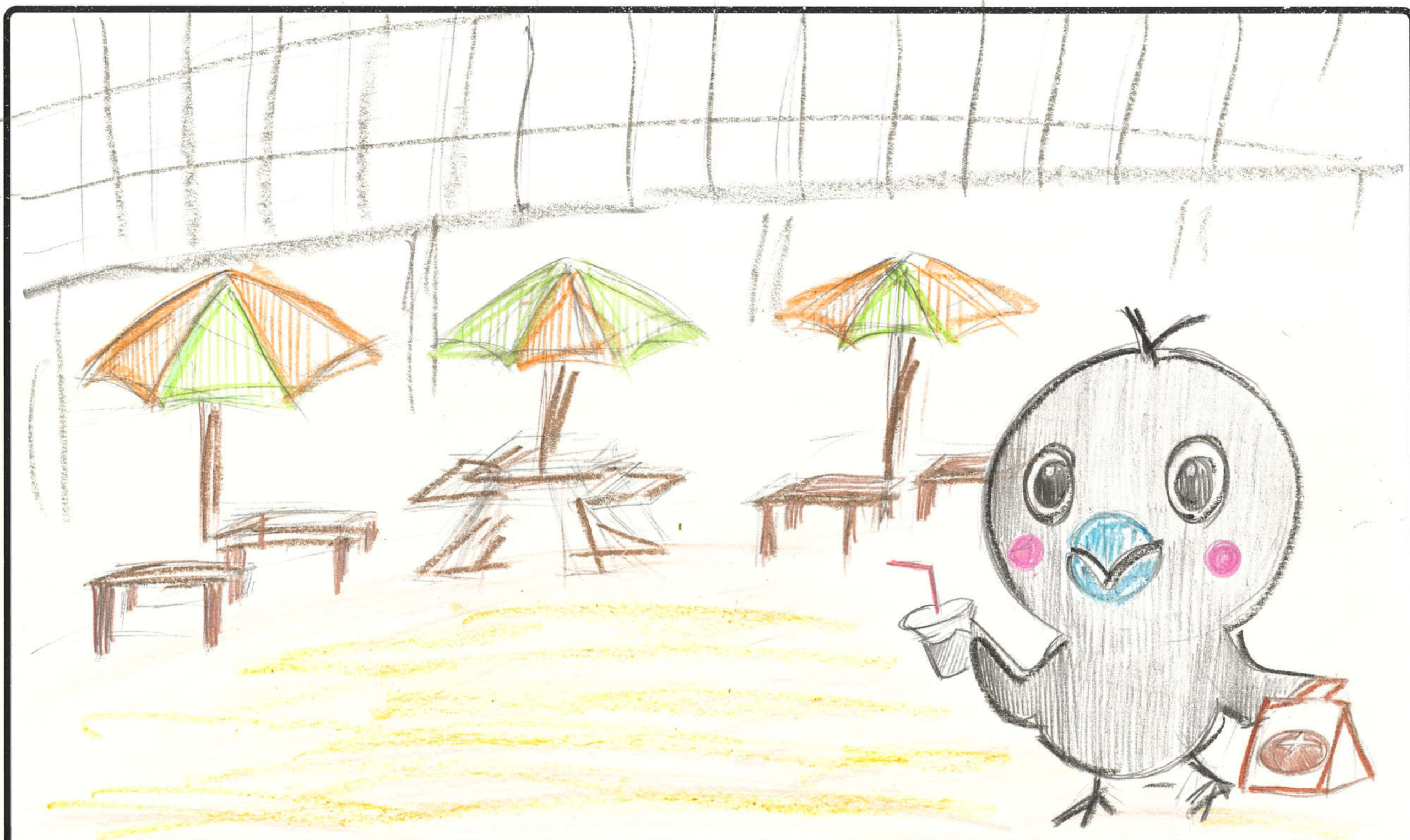
- 地味だが
これは、ケリラ新
校や地蔵堂町
- 公園の子供
の遊び場、夏には
は可能か。



広場^屋でハッピービューイングしたい! みんなで応援したい! 果樹があったらいいなー

床はコンクリじゃなくレンガ^{タタ}なんかで スリキないす(ベンチ)もたくさんあるといい

芝生

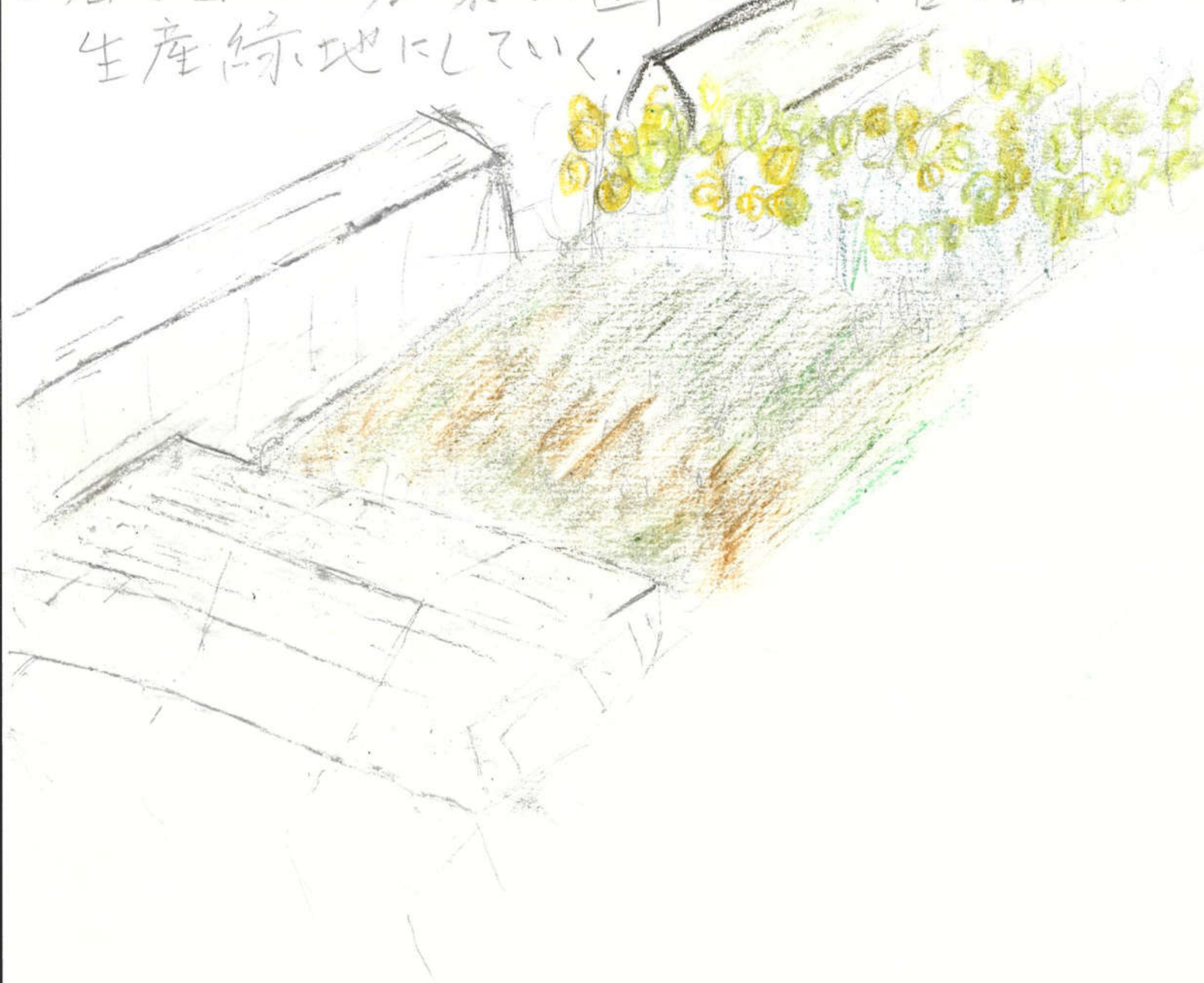


1) 休日に 2) 地域の人々 3) 駅前通りで 4) スイカやフルーツが食べられる



駅前南側広場: 商店・住宅の入った低層建物の中心にシンボルツリーを置き、両側道路から、商店が緑を架しめ、街歩きやのいこいと場所にしたい。公園側・道路側どちらからも買物が楽しめるようにしたい。

。各丁目毎に農業公園を作り、管理運営する。食物を作る事で
生産緑地にしていく。コミュニティも
できる



全滅

女性向けスタートアップオフィスイメージ



税金がへる

ちとからは糸にふれるいやされる(??)

レンタル～交換
コミュニティ

防犯も
安全

燃やさない
CO2削減

① 落ち葉を集め(場所をみる)
な～空家の利用
な～庭のある家
雇用を生み→生計が、

落ち葉で～
やきすか
人が集まる

コンクリートを少しでも

剥がし 緑を植える

いやし～
食材として～
空気キレイ～

健康に
なる

健康に
なる
税金が
へる

② 生ゴミ コンポストを
やりやすく臭いなくする
又理をしていふと...
みんなの生ゴミの意識が
高まる
少しくしにするようになる

灰・腐葉土
土に還す

植物が育つ

空気がキレイに
食べれる野菜
食量が増える
健康になる

歩
クイズポイント

街のあちこちに
クイズあり
答えるとポイントがもらえる
商店街が活気づく
は若者や子供が来る

健康費が
減る

人カを利便 歩くだけ～

充電床を駅前や広場に～

歩だけで充電され～
街の電力削減

(株)グローバルエナジー
ハーベスト

2008 渋谷駅
2006～2008 東横駅 JR

開発している
会社

医療費が
へる!!

税金を他に
つなげる

住民税が減る

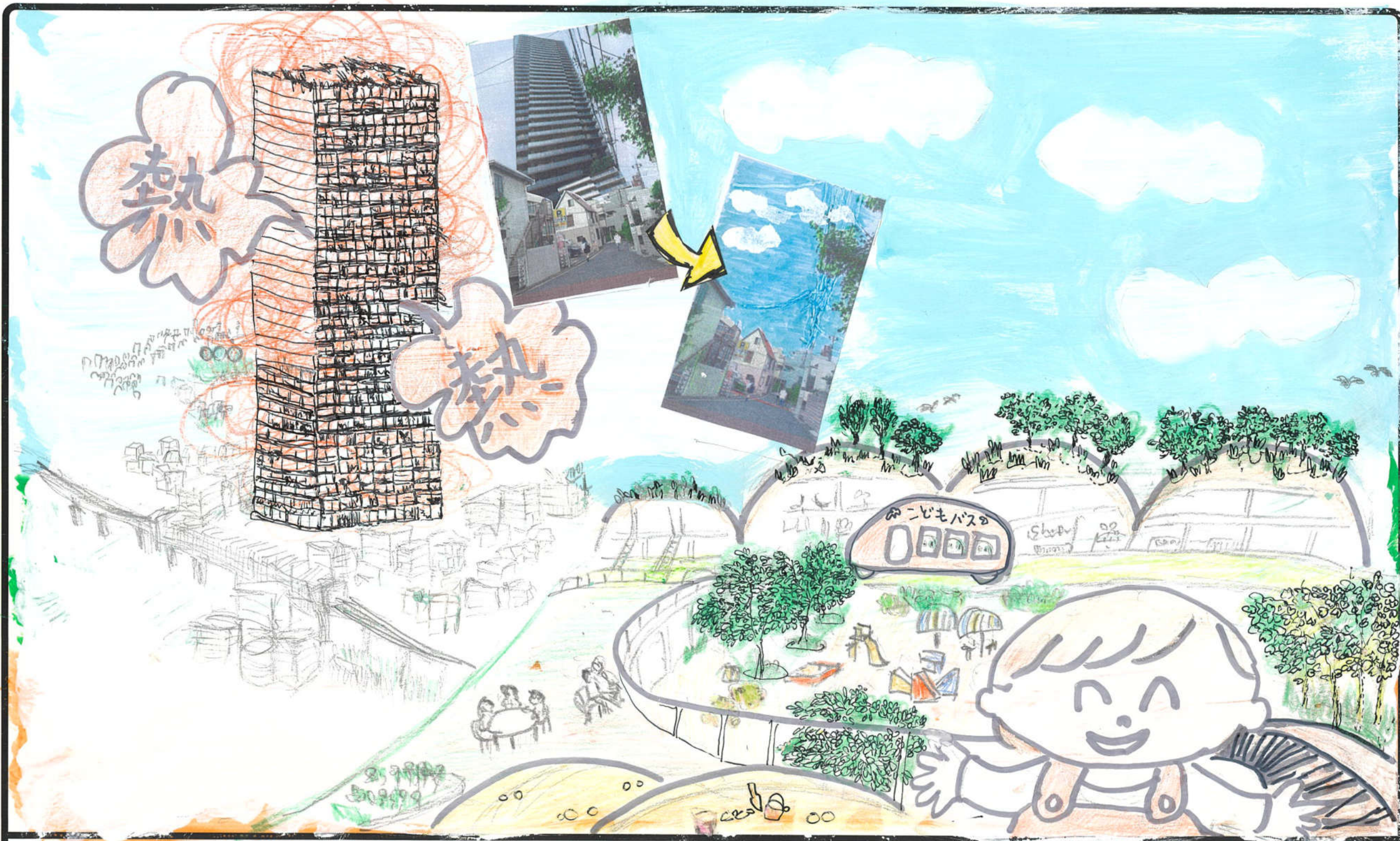
ちとからは、「あそここの街には少しの工夫でも糸がありいやされるわねー、
歩くだけで充電、健康になっちゃったってー～あちとからに住みたいー!!」と声が高鳴る



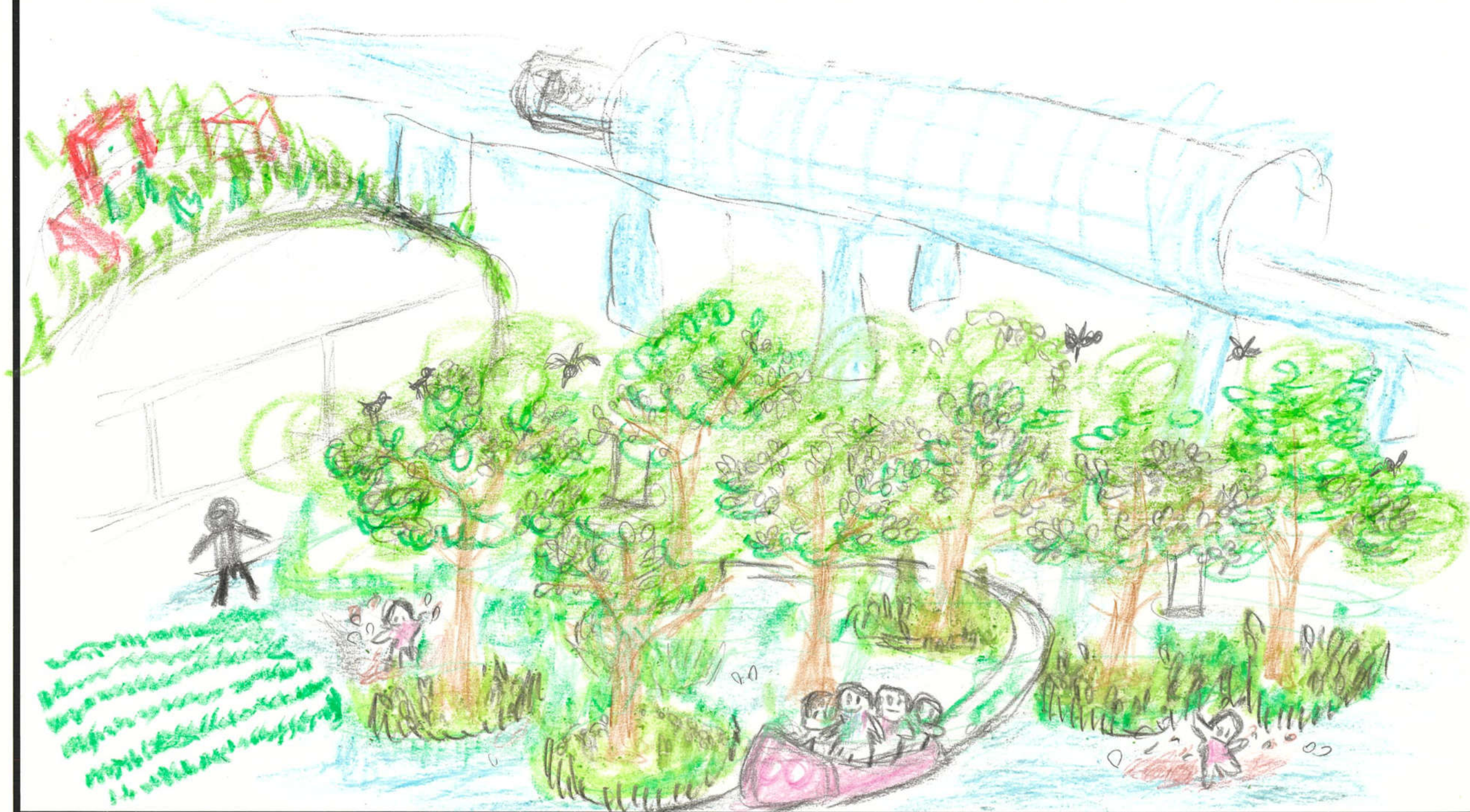
同姓カップルも子育てしやすー。障害の有無にかかわらず自立してくる。Serverの人との距離が近い。住宅、子供を保護！ 青森Greenで鳥のうさぎが可愛く！ 女性一人で夜に安心な場所...



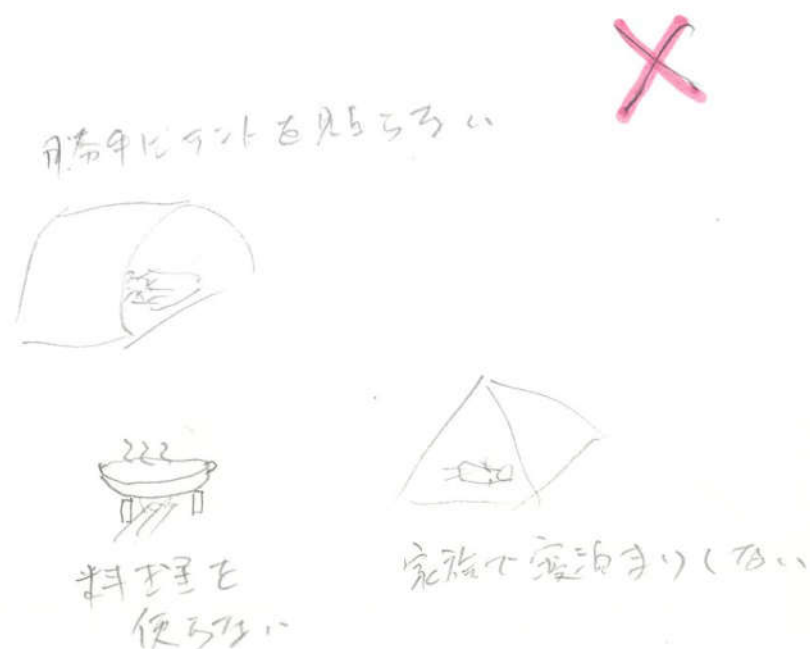
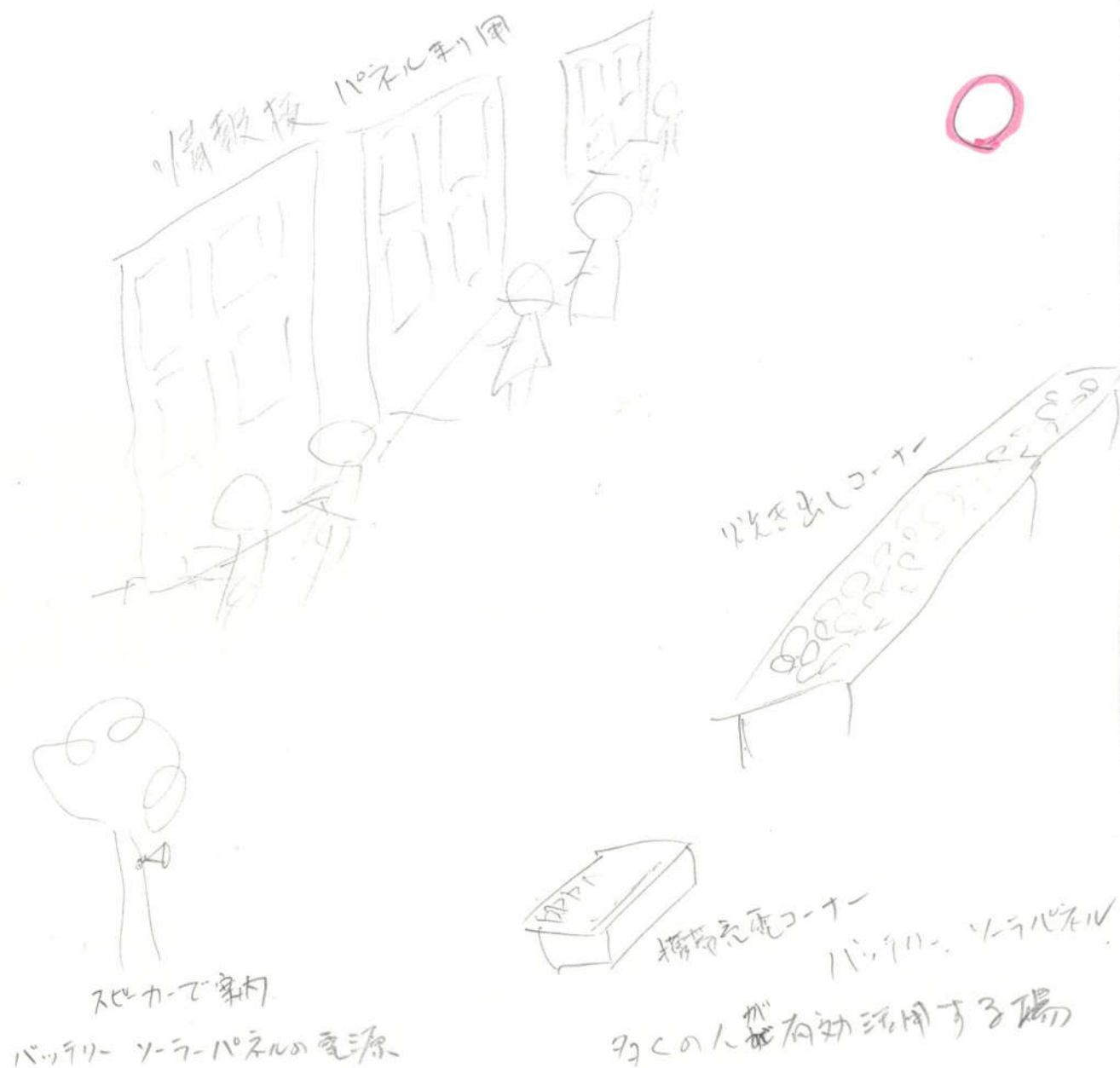
① 今から ② 東京都から ③ 京王線で ④ 高架化工事を中止し 地下化に切り替える。
 (京王の駅や駅前ロータリー・216号線ありきでなく ぎせい者の出た街づくりが絶対原則)



X年、住民は、人口減少で廃墟になったターマンションを、数百億円の税金を払い、子どもエリアに作りかえた。今では子ども広場と子どもエリアと芦花公園を結ぶ子どもバスが、高齢者にも人気。解体廃材の再利用が次の課題となっている。



ほかとの差異化を考えたまちづくり会議で「子ども中心」「緑」が決まって、
駅前には子ども施設と水場、どろんこ場、緑の広場にかえて。



個人的使用はしない

張

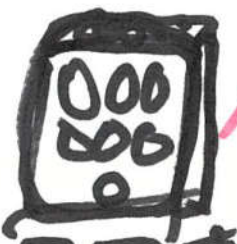
公民センター広場は防災した際 個人が勝手にシート等を貼ったり 火を使って 料理をしたりしない
情報館の発進場所として 元々多くの人に 利用して欲しい

困難所設置訓練所や労働工会の法会、~~労働組合の法会~~など、(ニワケな人ばかり)同「決意人」が参加するが、それ以外の人参加は、^{7月7日} ~~7月7日~~ 市役所から参加している。新しい親とあるが、それ以外は、決意人ではない参加者(そのほか)の日本と~~決意人~~関係が、決意人ではない。故に非常守の電源機を以て決意人ではないとある。(予備電流)

地震だ！ 又1年経った 何もない所からと又普通に生活



探らな...



スマホ

使えな...



つぶれた



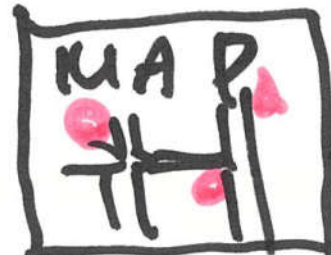
道路が壊れたら
車やバイクが通
れない

現実

見る化

おどろく

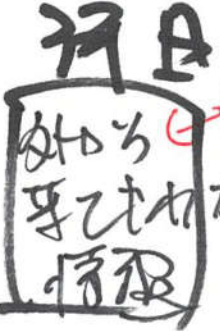
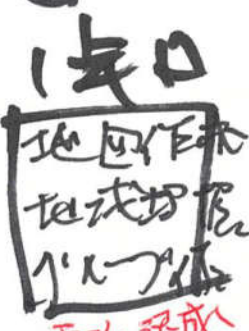
震災地を(見ると)



毎日見ると
要領がわかった

②年間計画

毎年スケジュールを
立てる



(→海外)
外国語

③三三三の配付

自分を守る

地域を守る

①困難者対応

②外国人対応

③行政との
連携

震災は忘れず
しっかりと
生きていく



東京都から送られてくる
ぶ厚い冊子「東京防災」。
誰も売んでいないというワサ...

無料の朗読会を定期的に
ひらき、地域の子どもたち
大人たちに聞いてもらう
時間も設けたらどうか。

アイデア

朗読会のあとで
お話し会をしても
いいと思う。

様子を
YouTubeで
配信しても
いいかも。

防災マップの朗読会を定期的に地域でひらきたい。

ちとからこれから

テーマ 子育て

ワークショップでの意見等（ピンクは提案、アイデア、 黄色は課題）



概要

まちづくり：商店街がにぎわっていた頃に比べ店が減り、中途半端な印象。時代に合わせて進化できていない感じがする。おしゃれで清潔なまちを目指すのも良い。

子連れで利用できる店舗等：子連れで外食を楽しんだり、子ども用品や子ども向けの本を買ったりできると良い。大型店があると便利。利用する各施設に子連れで利用できるトイレがほしい。

遊ぶ場所：屋根や木陰がある場所、室内など、夏の暑いときでも子どもが遊べる場所がほしい。高架下を活用するのも良い。遊び場は小学生が利用していると幼児が遊びづらいので、年代別に分けてほしい。

ベビーカー利用の利便性：ベビーカーで移動しやすいまち＝誰もが移動しやすいまち。子連れ可の店は多いが2～3階にある。階段だけでエレベーターがない店が多く、ベビーカーで行くことができない。京王線の南北のまちの移動も大変なので、高架化に期待。駅にエレベーターがほしい。

交通環境：子連れでの移動は大変なので、バス停やタクシー乗り場は駅近くにほしい。車や自転車の交通量が多く、危険。交差点での自転車のマナー改善、隅切りやカーブミラーの設置による安全対策が図られると良い。

駐輪スペース：子連れ用の自転車は重いので、止めやすさに配慮してほしい。自転車を置ける場所を考えて買い物に行っているので、停める場所は大事。

再開発エリア：ひとつの建物に様々な施設があると子育て世代には便利。バリアフリーで使いやすくなると良い。

2025年12月9日 子育てインタビュー（2回目）

キャプションと（場所）	提案・アイデア	課題
① まちの印象、まちづくり	<ul style="list-style-type: none">仙川のようにおしゃれなまちを目指しても良いと思う。開発等はすぐに進めて欲しい。（すぐつくってほしい）ゴミがない、トイレがきれいなど、清潔なまちにしてほしい。	<ul style="list-style-type: none">以前は商店街に店がたくさんあってにぎわっていたが、店が減ってきて今は中途半端な印象がある。烏山は時代にに合わせて進化できていない感じがする。
② コミュニティ	<ul style="list-style-type: none">日本人と外国人と一緒に集まれる場、コミュニティがほしい。コミュニティがあれば、ママ友から情報が入る。	<ul style="list-style-type: none">外国人、手話など、マイノリティのコミュニティが少ない。外国人のコミュニティが見つからず、生活情報を入手しづらい。
③ 子育ての場	<ul style="list-style-type: none">子育てステーション烏山は規模感が良い。親の目が届く範囲で子どもが遊んでいられる。駅に保育園があると便利。	<ul style="list-style-type: none">保育園が空いてなく入れない。保育料等の無償化の恩恵を受けられていない。
④ 子連れで利用できる店舗等	<ul style="list-style-type: none">まちなかにトイレ単体を設けるのではなく、施設の中に利用できるトイレがあると良い。ベビーカーでも行ける本屋がほしい。子どもの本がたくさんあると良い。子ども用品を買える店がほしい。カフェが少ない。できれば駅近くにほしい。映画館があるといい。いまは調布に観に行っている。大型チェーン店（衣料品店やファミレスなど）がほしい。フードコートなど、ベビーカーでも外食できる場がほしい。最近、駒沢大学駅前にできた複合商業施設（駒沢パーククォーター）のようなものがほしい。大型商業施設があるといい。でもそれがないのが烏山らしさかもしれない。新宿の高島屋や伊勢丹は、食べるところやオムツ替えスペースがあるので利用しやすい。池袋の南池袋公園のように、芝生広場とカフェがあると利用したくなる。	<ul style="list-style-type: none">子連れ可の店は多いが2～3階にある。階段だけでエレベーターがない店が多く、ベビーカーだと行くことができない。仙川にはホームセンターやフードコートがあるが、烏山にはない。烏山はまちの魅力が少ない。
⑤ 図書館、烏山区民センター	<ul style="list-style-type: none">都立大学駅近くの八雲中央図書館が良い（めぐろ区民キャンパス内）。大きい子は勉強をしに、小さい子は遊びに来ている。	<ul style="list-style-type: none">区民センターは、施設として便利だが、古くてこわい印象を受ける。案内サイン等のフォントも古く、こわい感じがする。図書館の通路が狭い。

ちとから、これから

テーマ 子育て

		<ul style="list-style-type: none">図書館は暗い雰囲気でも子どもが楽しめない。図書館や広場があるが活かしきれていない。
⑥ 区民センター前広場	<ul style="list-style-type: none">毎週イベントをやっている。フリーマーケットによく行っている。【開催してほしいイベント】・ハイハイレース・工作などのワークショップ・年代別のワークショップ	<ul style="list-style-type: none">広場南側の飲食店の匂いがきつい。広場の遊具がある場所は結構匂うこともある。
⑦ 遊ぶ場所	<ul style="list-style-type: none">夏の暑いときでも子どもが遊べるように、噴水などの水がある場所、屋根や木陰がある場所、室内の遊び場がほしい。年代別（幼児、小学生など）に遊び場を分けておいた方が遊びやすい。幼児と低学年くらいの子どもと一緒に出かけられる場所がほしい。日曜、祝日に子どもと出かけられる場所がほしい。	<ul style="list-style-type: none">夏に遊べる場所がない。夏に金属製の遊具が熱くなり危険。児童館は小学生が多く、幼児は行きづらい。公園で小学生がたむろしていて幼児が使えないこともある。小学生の居場所が少ないのかも。子ども（幼児）が遊びたくても、小学生に遊び場をとられて遊べない。
⑧ 高架下活用	<ul style="list-style-type: none">雨の日や暑い日でも遊べる場がほしい。年代別に遊べる場があると良い。遊び場をつくって、遊具を置いてほしい。	—
⑨ 駅の利便性（エレベーター）	<ul style="list-style-type: none">ベビーカーでも通りやすい大きな改札がほしい。ぜひエレベーターをつけてほしい。調布駅のように、ベビーカーが2～3台入れるような大きめのエレベーターがほしい。	—
⑩ 交通の利便性	<ul style="list-style-type: none">ベビーカーで移動しやすいまちは、誰もが移動しやすいまちでもある。高架化でまちの南北の行き来しやすくなると良い。電車があと何台通過すれば踏切が開くか分かると良い。スロープがあると行動範囲が広がる。補助216号線が開通すると、駅前通りなどが通りやすくなると思うので期待!!京王線北側にもタクシー乗り場がほしい。雨や夏の日射を避けるため、全てのバス停に十分な大きさの屋根がほしい。	<ul style="list-style-type: none">京王線北側に住んでいるが、南側に自転車で行くのが不便。踏切が渡りづらいため北側に自転車を停めて、歩いて南側に行っている。ベビーカーがあると京王線の南北の行き来がしづらい。道路が狭く自転車で走りづらい。バス停から駅までが少し遠い。夏は暑いので移動が辛い。子どもは背が低いので路上の照り返しの影響が大きい。夏、歩いているときやバス待ちの間、とても暑い。

2025年12月9日 子育てインタビュー（2回目）

⑪ 交通の安全性	<ul style="list-style-type: none">交差点で他の道の様子が分かりやすくなるように、隅切りがあると良い。	<ul style="list-style-type: none">車の交通量が多い。スピードを出していて危ない。はっけん通りと補助216号線の交点から南東に延びる通りは、交通量が多く危険。交差点でスピードを落とさないで曲がる自転車が危ない。まさに自転車が多くてこわい。駅前通りと駅前南口通りの間の東西に延びる通りは道路が狭く危険。駅西側の踏切は自転車で渡りづらい。駅西側の踏切から南側2つめの交差点は、片側にカーブミラーがなく危ない。
⑫ 駐輪スペース	<ul style="list-style-type: none">広い駐輪場がほしい。2階や3階の駐輪場は自転車を運ぶのが大変なので利用していないが、エレベーターがあれば利用したい。自転車が重いので、駐輪スペースを通路に対して斜めにするなど、自転車の出し入れをしやすくしてほしい。	<ul style="list-style-type: none">停めるところがなく、駅前通りでは駐輪禁止のところに停めてしまう…駐輪場に停められないと成城のコレティに行ってしまう。自転車を置ける場所を考えて買い物に行っている。
⑬ 再開発エリア	<ul style="list-style-type: none">おでかけ広場がほしい。空き状況も分かると良い。感染症があるといけないので複数あると良い。子育て世代にとって、ひとつの建物にいろいろな施設が入っていると便利。高い建物ができてもバリアフリーで使いやすくしてほしい。ゴミ箱もあって清潔であるといい。こぢんまりとした街が良いので千歳烏山に住んでいる。高い建物でない方が良い。	—
⑭ その他	<ul style="list-style-type: none">エリアを分けて喫煙できる/できない場所を設けるのはどうか。吸える場所があれば、路上での喫煙も減ると思う。	<ul style="list-style-type: none">路上喫煙している人が多い。吸える場所が少ないからか、歩きタバコをする人や吸い殻のポイ捨てが多い。

千歳烏山駅前広場南側地区 街づくり 情報交換会

日時：令和7年11月15日（土）午後6時から8時半

場所：烏山区民会館 3階 集会室

次第

1. 開会挨拶

2. 出席者紹介

3. 内容

（1）千歳烏山駅周辺の街づくりの経緯

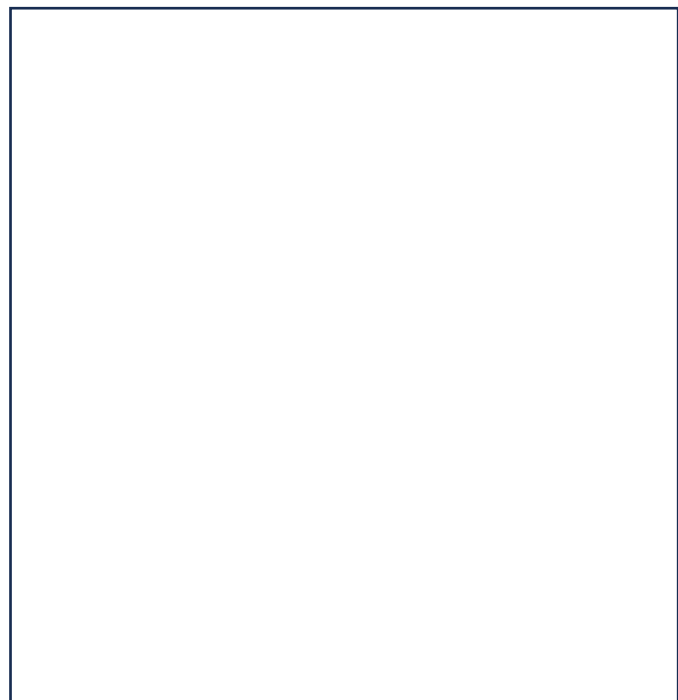
（2）千歳烏山駅前広場南側地区の準備組合の検討経緯等

（3）再開発によるまちづくりの効果

4. 休憩（付箋記入）


5. 意見交換

6. 閉会



この付箋に **1枚につき1個**、ご期待、ご意見、

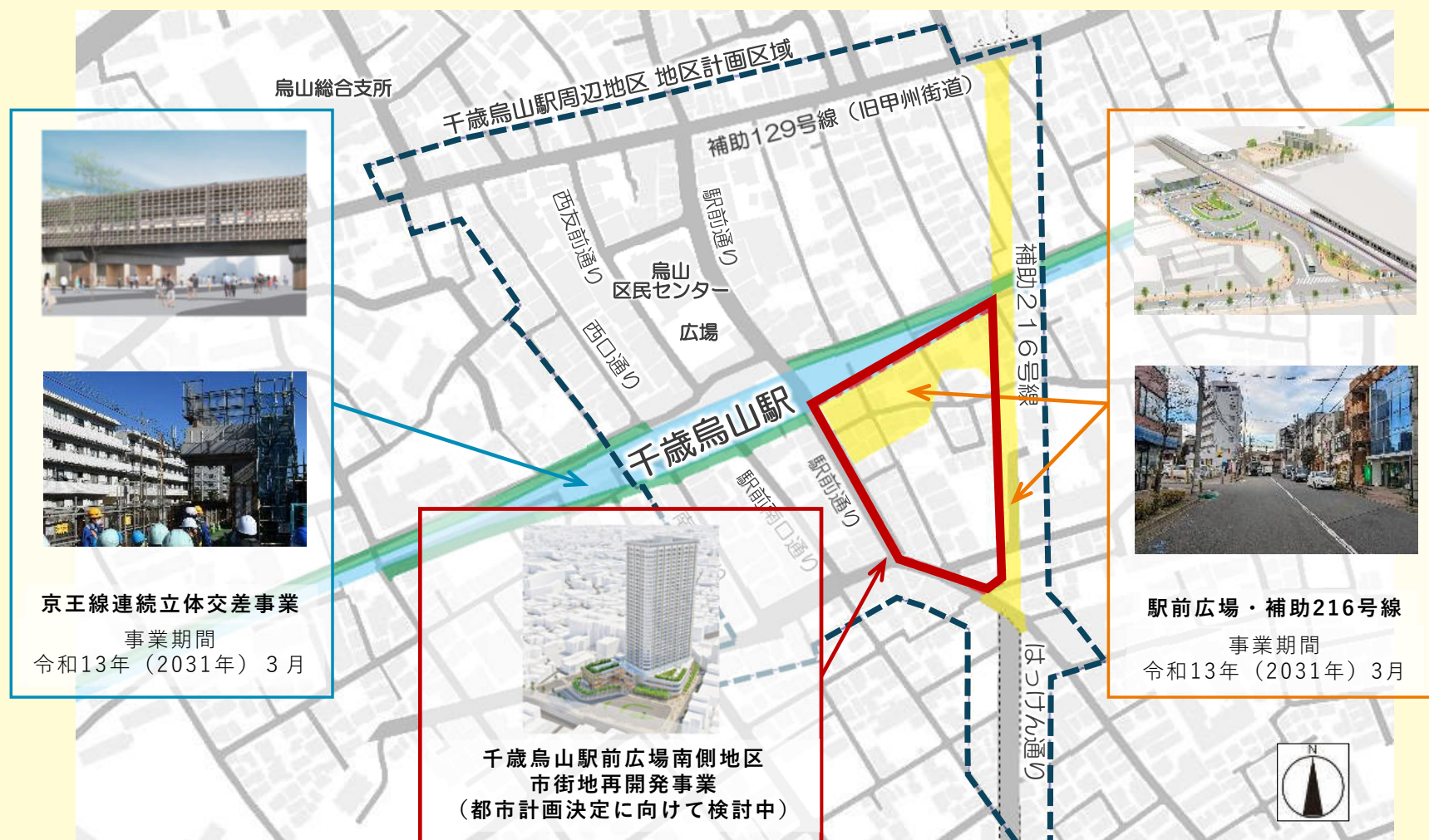
ご質問を**サインペン**でお書き下さい。



千歳烏山駅前広場南側地区 街づくり情報交換会

2025.11.15(土)
烏山区民センター集会室

千歳烏山駅周辺の街づくりの状況



街づくり情報交換会の概要

第1回（本日）

- 千歳烏山駅周辺の街づくりの経緯
- 準備組合の検討経緯等
- 再開発によるまちづくりの効果
- 意見交換

第2回（12月13日）

- 第1回の振り返り
- 準備組合の検討状況
- 意見交換
- まとめ

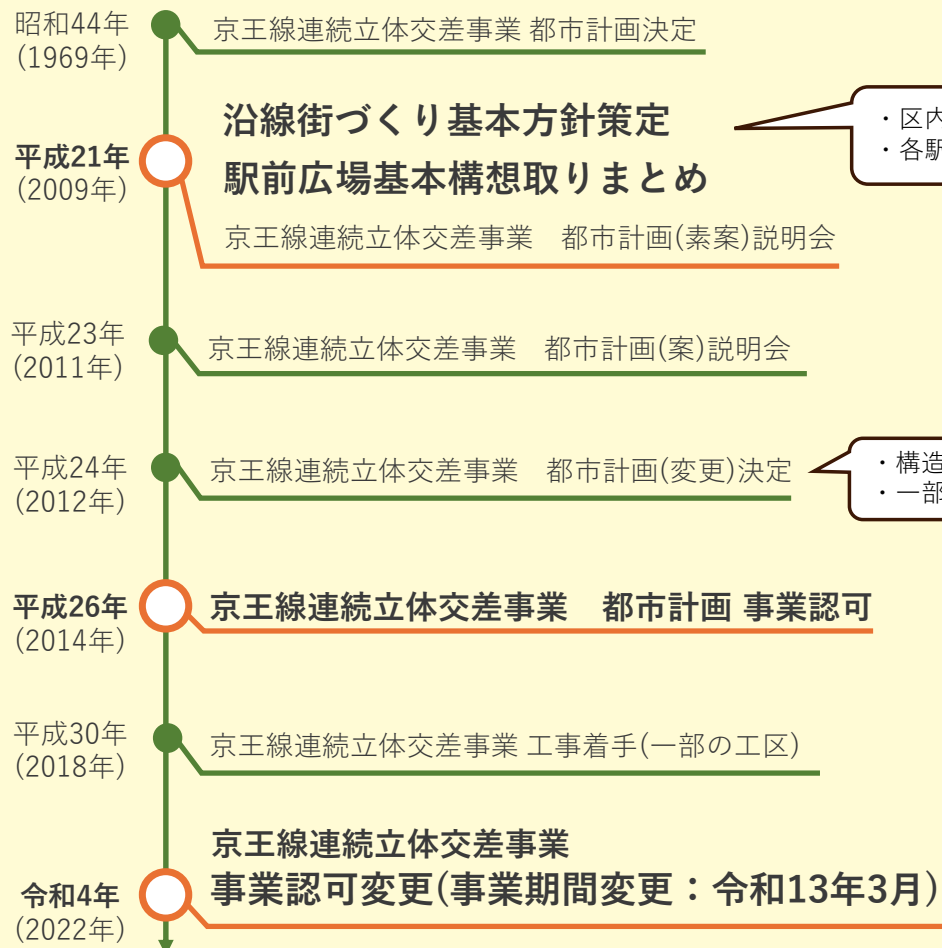
※第1回の状況により、内容を変更する場合があります

千歳烏山駅周辺街づくりの経緯
京王連立事業への期待



京王線沿線街づくり

京王線連続立体交差事業の経緯



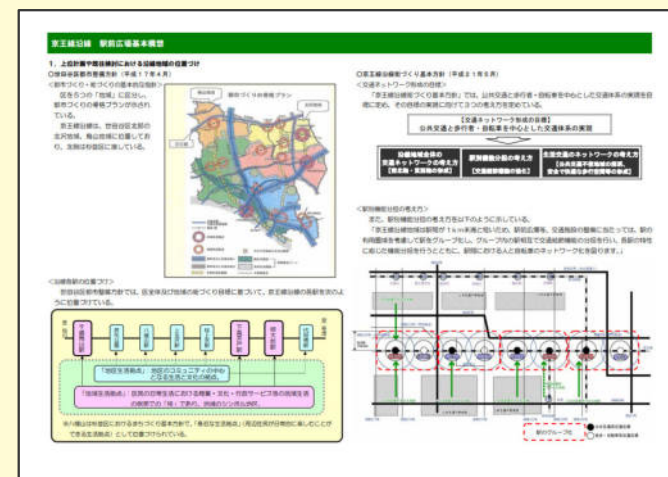
- ・区内沿線の方針
- ・各駅の駅前広場構想

- ・構造形式の変更
- ・一部区域の変更

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

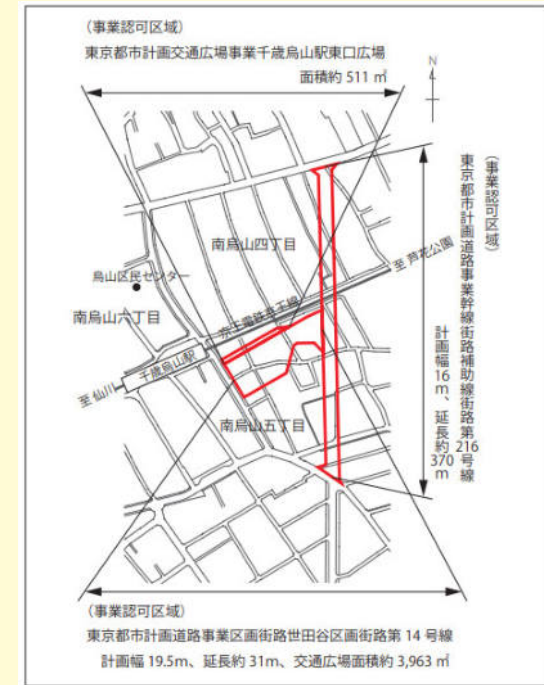
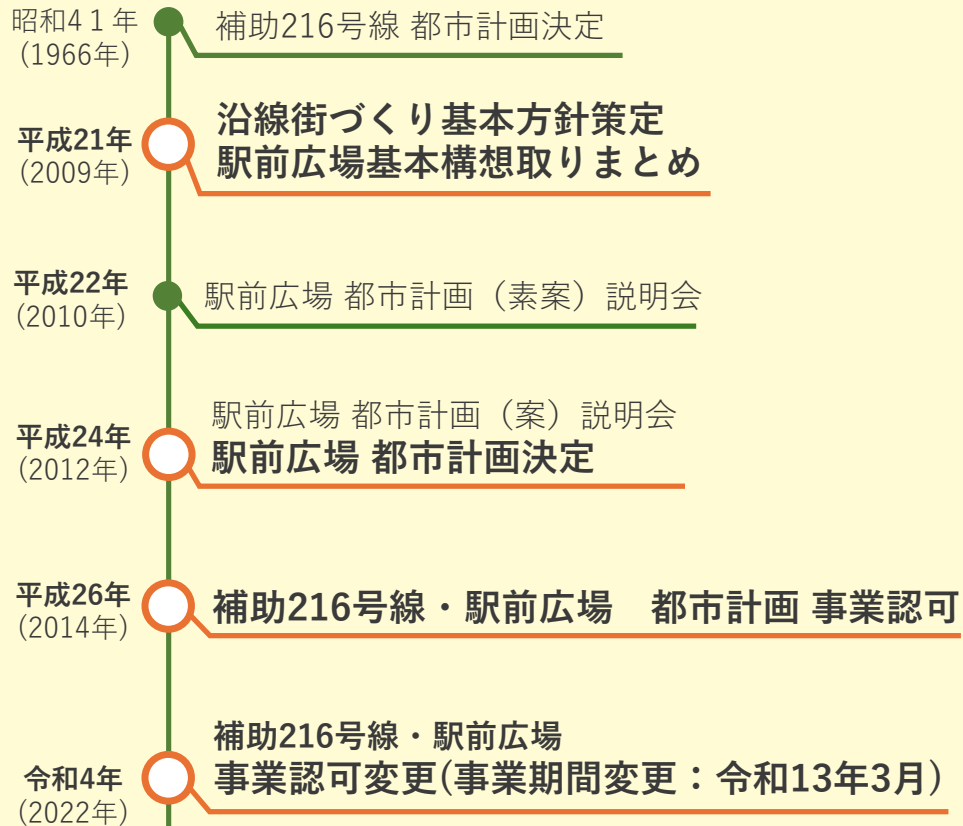


千歳烏山駅周辺街づくりの経緯
**京王線連立事業に伴う
補助216号線
駅前広場（交通系）
について**



都市計画道路補助216号線・駅前広場（交通系）について

補助216号線・駅前広場（交通系）の経緯



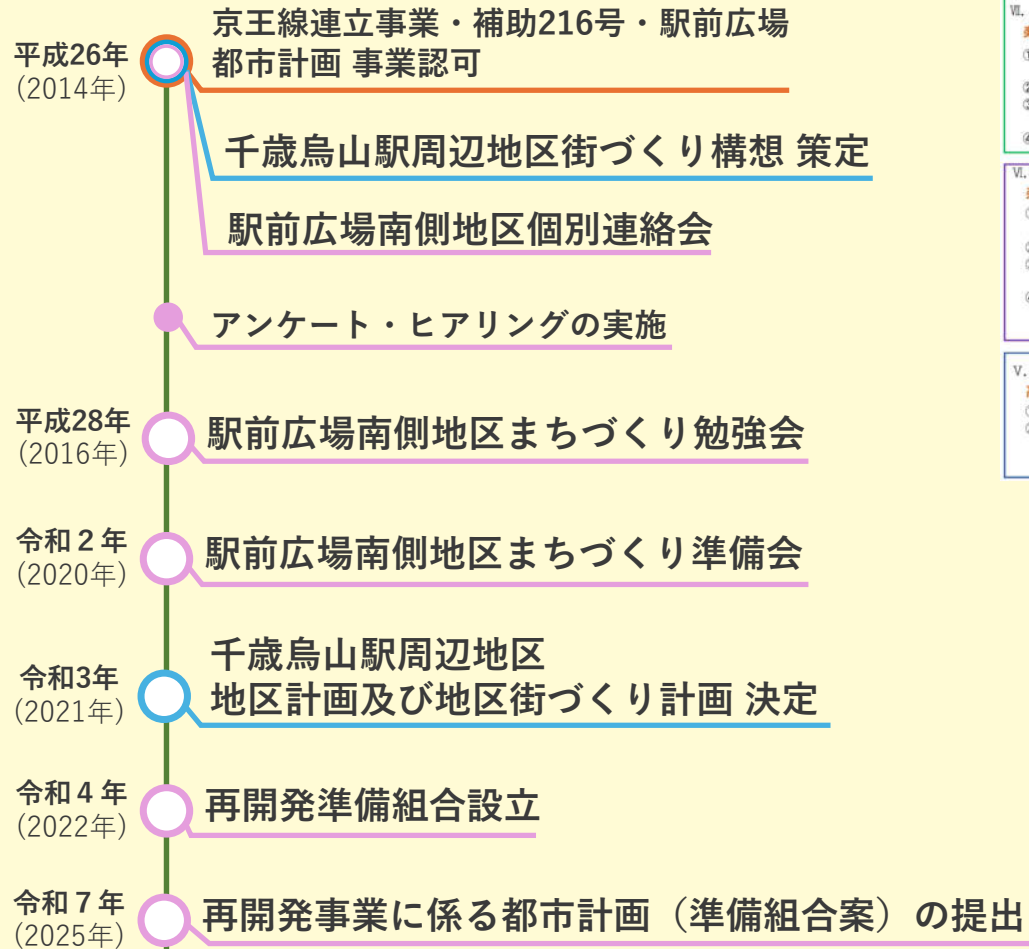
千歳烏山駅周辺街づくりの経緯

千歳烏山駅前広場南側 地区の街づくりの 新たな始まり



千歳烏山駅前広場南側地区の街づくりについて

千歳烏山駅周辺街づくりの経緯



【街づくり構想】



【地区計画】



【地区街づくり計画】



千歳烏山駅周辺の街づくりについて

都市計画事業によって街が大きく変わろうとしています

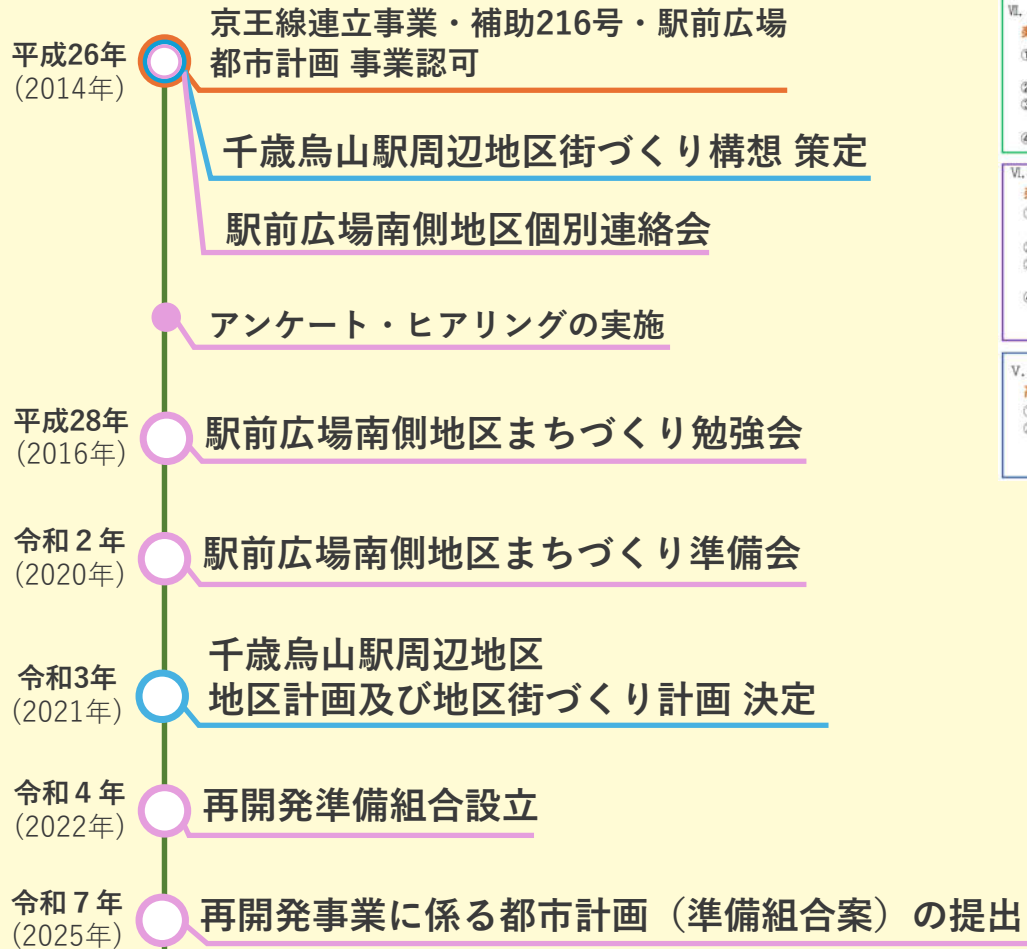


千歳烏山駅周辺地区をさらに
「にぎわいの創出」「回遊性の向上」「魅力あふれるまち」の発展を目指していきます

千歳烏山駅前広場南側地区の街づくりについて

再掲

千歳烏山駅周辺街づくりの経緯



【街づくり構想】



【地区計画】



【地区街づくり計画】



千歳烏山駅前広場南側 地区の準備組合の検討 経緯等について

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の街づくりの経緯について

南側地区の街づくりの経緯

- 平成26年
(2014年) 京王線連立事業・補助216号・駅前広場
都市計画 事業認可
- 千歳烏山駅周辺地区街づくり構想 策定
- 駅前広場南側地区個別連絡会
- アンケート・ヒアリングの実施
- 平成28年
(2016年) 駅前広場南側地区まちづくり勉強会
- 令和2年
(2020年) 駅前広場南側地区まちづくり準備会
- 令和4年
(2022年) 再開発準備組合設立
- 令和7年
(2025年) 再開発事業に係る都市計画（準備組合案）の提出

【千歳烏山駅前広場南側地区の課題】



【再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方】



千歳烏山駅前広場南側地区の街づくりの情報発信について

南側地区の街づくりの情報発信

■まちづくり準備会「令和2年(2020年)～」

年	月	内容
令和3年(2021年)	5月～	地区内に掲示板設置
	6月～	仮囲いに掲示板設置
令和4年(2022年)	8月～	区HPに基本的な考え方・かわら版を掲載(準備組合設立以降も継続)
	8月	まちづくりイベント

■再開発準備組合「令和4年(2022年)～」

年	月	内容
令和5年(2023年)	8月	まちづくりイベント
令和6年(2024年)	7月	オープンハウス(世田谷区)
	8月	まちづくりイベント
令和7年(2025年)	1月	周辺住民報告会(世田谷区との連携)
	2月	まちづくりフォーラム参加
	5月	事務所オープンイベント
	6月	周辺住民説明会(世田谷区との連携)
	7月	オープンハウス(世田谷区)
	8月	まちづくりイベント
	9月	都市計画素案説明会(世田谷区)

【まちづくり準備会 かわら版 1～20号】

【準備組合 ニュース 1～25号】



【世田谷区HPに公開】



4165 区HP

【イベントの様子①】



【イベントの様子②】



ちとからプラザのご案内（情報発信スペース）

ちとからプラザのご案内

千歳烏山駅周辺のまちづくりおよび市街地再開発事業の検討状況等の情報発信スペースです。

千歳烏山駅南側地区
のまちづくりに関する
情報発信拠点

準備組合や世田谷区
等が定期的に利用する
イベントスペース

地域の方々が
日常利用できる
コミュニティスペース

再開発準備組合の
活動拠点(事務局)

一時的な休憩スペース
としてご利用ください
※飲食・喫煙は禁止
※近付き散らかす厳禁

おむつ交換台や授乳室
をご用意しています！
お気軽にご利用ください

まちづくりへのご意見
をお聞かせください！

千羽烏を折りアンケート
に回答すると先着順で
/ベルティをプレゼント！



ちとからプラザ外観



ちとからプラザ



どなたでも自由にご入館いただけます
お気軽にお立ち寄りください

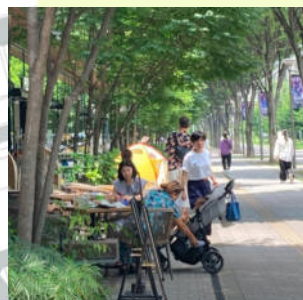
ちとからプラザ【営業時間】 平日：10時～16時（祝日・GW・夏季・冬季・臨時休業日を除く）
 千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発準備組合 TEL:03-5384-7222

千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発事業に係る都市計画（準備組合案）

建物や広場の配置



ふれあいの広場

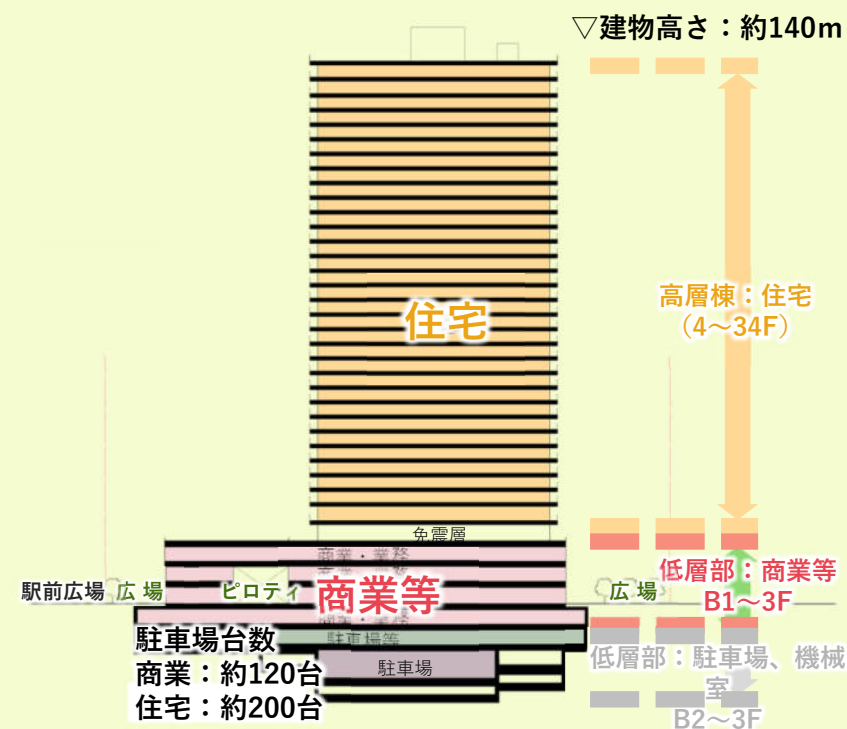


通りに面したテラス席



休憩できるベンチ

断面イメージ



再開発による まちづくりの効果

工学院大学
星 卓志 教授

再開発によるまちづくりの効果（講演）

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



千歳烏山駅前広場南側地区 街づくり情報交換会

再開発によるまちづくりの効果

2025年11月15日

工学院大学建築学部まちづくり学科

星 卓志



市街地を作り直す(再開発)

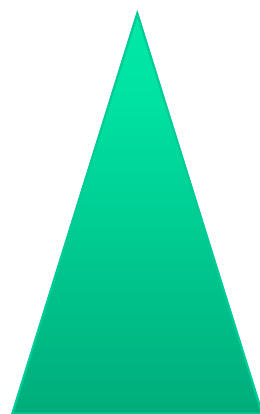
広義の再開発

古い建物を取り壊して新しい建物に建て替える行為の全般

狭義の再開発

都市再開発法にもとづく市街地再開発事業
古い建物群を取り壊し(高層の)再開発ビルを建設する。その際に住民や地権者の権利の移転を伴うもの

まちなかにあるビルの大半は、一個人や一企業が土地を持ち（借り）建設するもの



しかし

一個人や一企業だけでは難しい、あるいは効果が小さい場合がある・・・

こんな場合、複数権利者が共同 して再開発をする

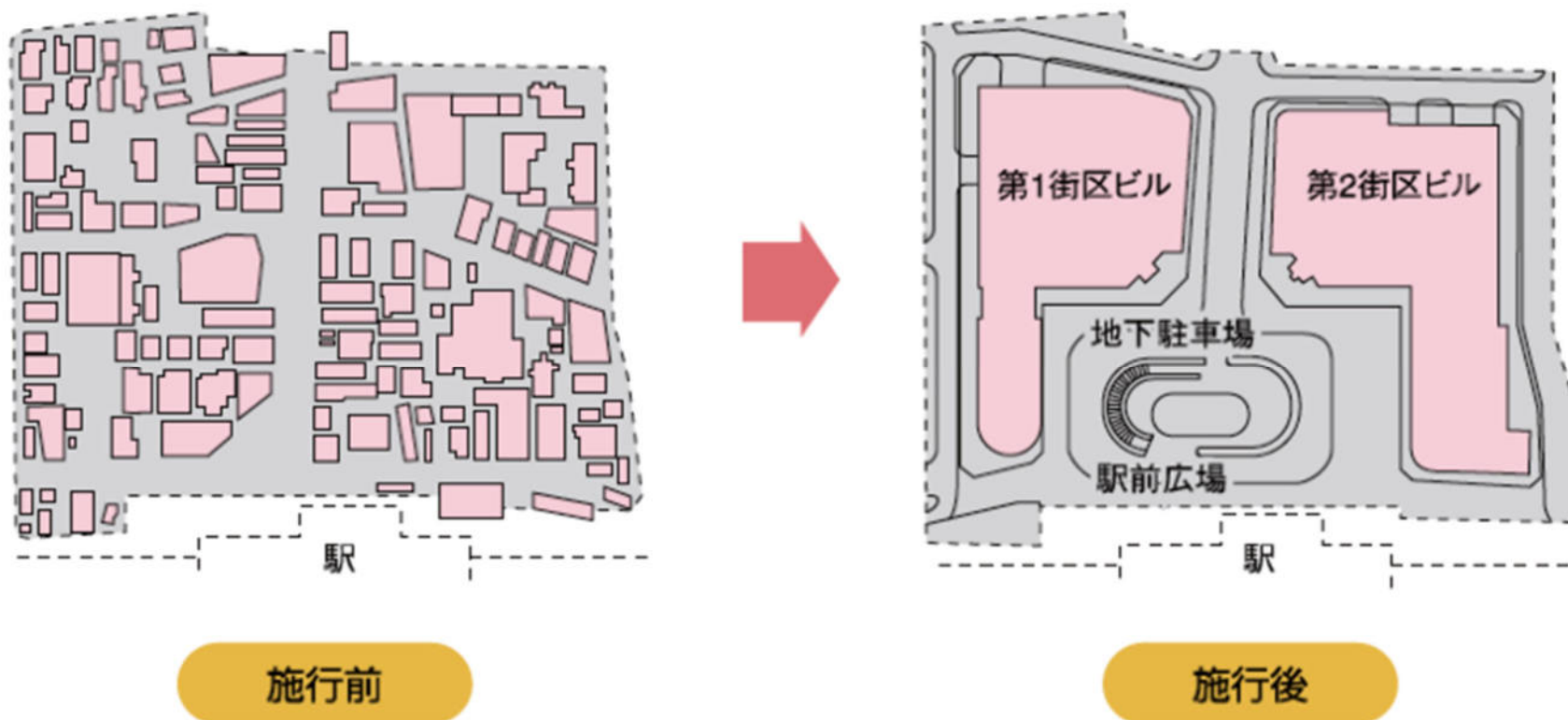
- 駅前空間が未整備
- 土地をまとめて有効利用することが必要
- 老朽化した木造狭小建築物が密集（不燃化が必要）
- 必要なインフラ（道路、公園、駅前広場）が整備されていない

市街地再開発事業の主な目的

- 幹線道路や駅前広場の整備と駅前地区などの整備
- 防災上危険な密集市街地の整備改善、老朽建築物の建替え
- 既成市街地内に良好な住宅を供給し、地区内の住環境を改善
- 中心市街地の活性化、商店街の近代化
- 地方公共団体等の公益的施設の整備

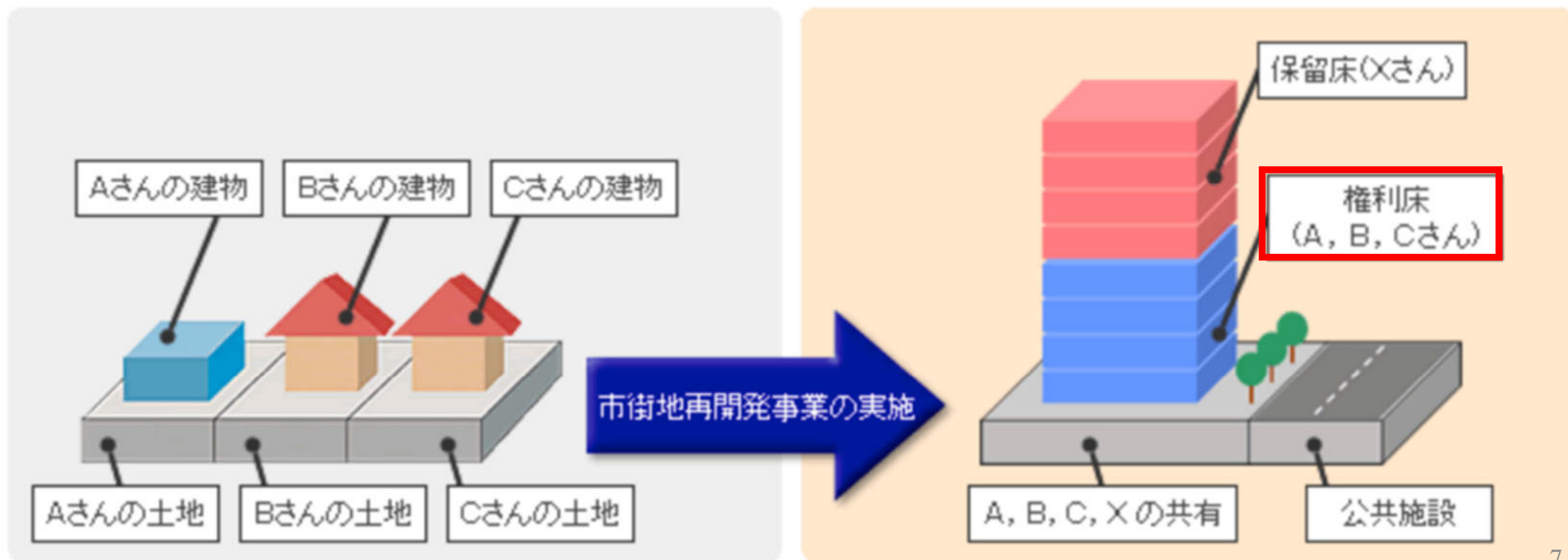
市街地再開発事業の基本的な仕組み

- ①敷地を共同化して高度利用し、道路等の公共施設や有効なオープンスペースを生み出す



市街地再開発事業の基本的な仕組み

- ②現在の資産は、再開発ビルの床（**権利床**=床と土地に関する権利）に等価で置き換える
⇒ **権利変換**



再開発による新たな価値づくり

人びとのための公共空間の創出

カンポ広場 (シエナ、イタリア)

79



都市広場の傑作中の傑作

Google



日々、人々の居場所

星撮影





ブライアント・パーク (NY)





新宿シェアラウンジ 2015年
新宿副都心地区の地域価値向上のための
オープンスペース実証実験とアクティビティ調査

富山中心市街地での取組み

富山市の再開発事業等の動き



中心市街地において活発化する民間投資

公共投資が呼び水となり市街地再開発事業など民間投資が活発化



富山グランドプラザ



富山グランドプラザ



札幌中心市市街地での取組み

公共空間の拡充 2011-2015 札幌

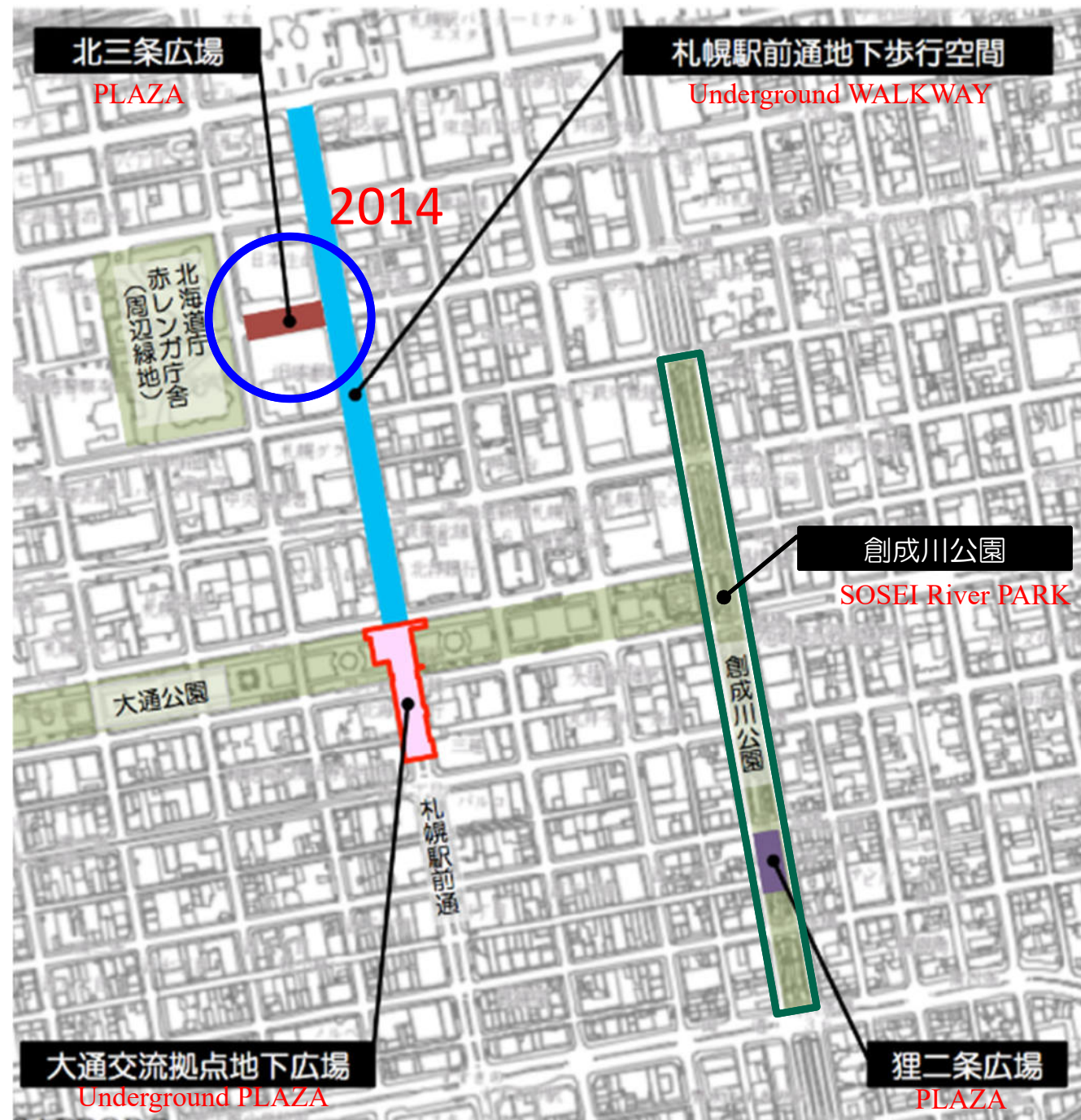




Image © 2007 Digital Earth Technology

© 2006 Google



北三条通 1935





2014



多様なアクティビティ



まちなか公共空間の効果的な管理、活用

これらすべて エリアマネジメント組織による活用、管理



札幌 北三条広場



丸の内 仲通り



富山グランドプラザ



横浜 みなとみらい21

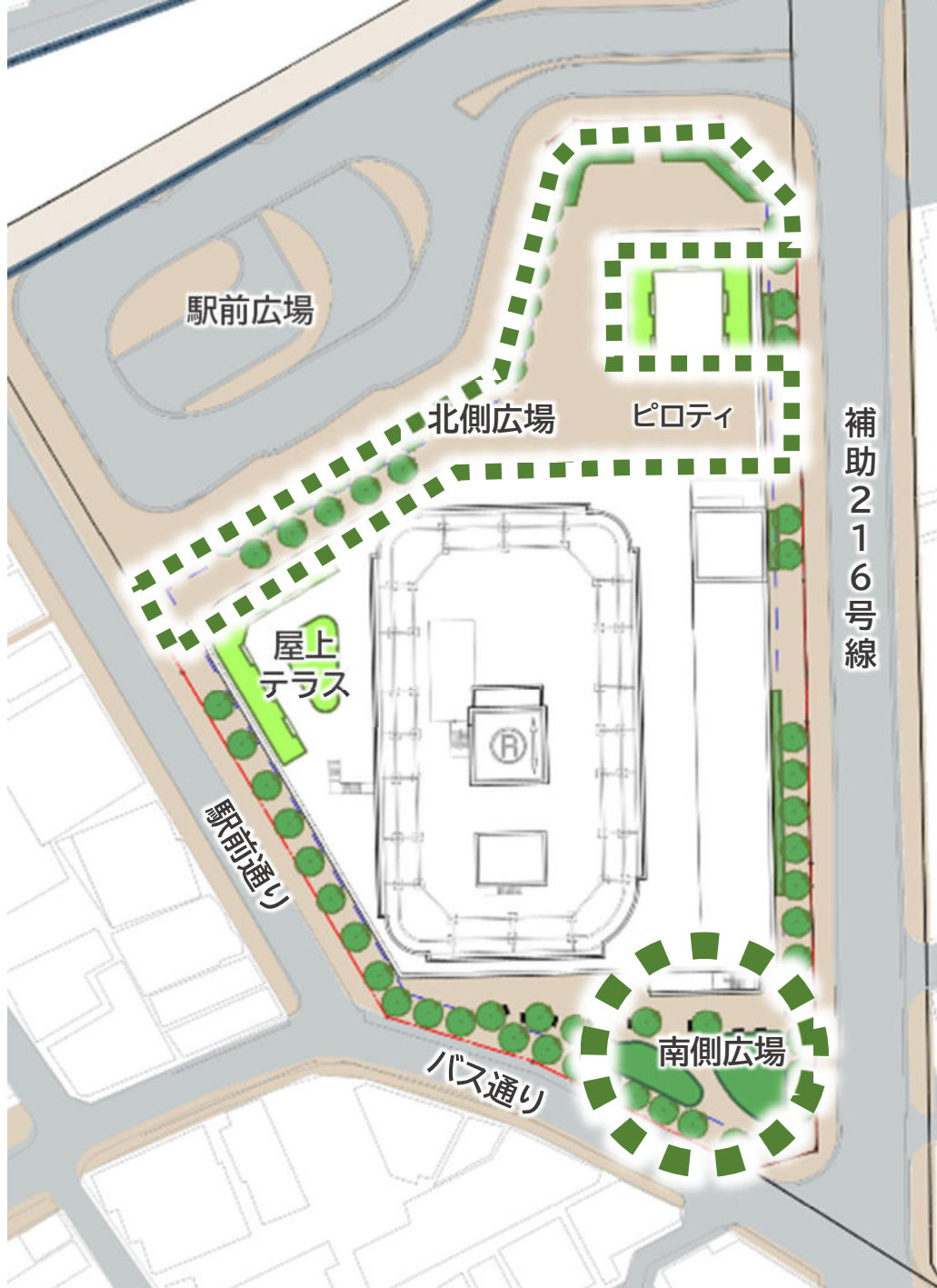


グランフロント大阪



新宿 シェアラウンジ

改めて千歳烏山駅前広場南側地区の計画を見てみましょう



人びとの「場所」とするにはエリマネによる管理、活用が効果的

⑧千歳烏山駅周辺地区

【現況整理による地区の課題】

- ・都市計画道路整備による道路ネットワークと延焼遮断帯の形成
- ・京王線による南北市街地の分断解消
- ・地区内の生活交通及び災害時の迅速な避難活動等を支える生活道路の整備
- ・密集市街地整備、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
- ・バス停の集約による、バス交通と鉄道との乗り継ぎ利便性の向上
- ・歩行者系ネットワークである水際の散歩道の鉄道による分断解消
- ・駅周辺の放置自転車対策

【アンケート結果による地区の課題】

- ・歩行者空間の確保及び駐輪場整備による商店街の魅力向上
- ・駅前広場と周辺道路ネットワークの整備と駅及び周辺施設のバリアフリー化
- ・烏山区民センターを活かした街づくり

街づくりの課題
(まとめ)

- ・歩行者空間の確保及び駐輪場整備による商店街の魅力向上
- ・都市計画道路補助 216 号線（補 216）整備による道路ネットワークの形成
- ・烏山区民センターを活かした街づくり
- ・駅前広場と周辺道路ネットワークの整備
- ・バス交通と鉄道の乗り継ぎ利便性の向上

街づくりの
考え方

地域資産を活かし広域な生活圏における多様なニーズに応え、活気と賑わいのある地域生活拠点の形成

街づくりの
取り組み

- ・駅前広場の整備とあわせ区民センターを含む駅周辺の整備を進め、南北商店街の連携を強化し、回遊性を活かした商業環境の魅力アップを図り、地域生活拠点にふさわしい活気と賑わいを創出する。
- ・補 216 の整備促進を図るとともに、既存商店街への交通流入に配慮した公共交通系駅前広場を整備し、新規バス路線の導入等による交通結節機能の強化を図る。
- ・安全で快適な歩行者空間の整備とともに、人々の交流のための施設の充実を図った街づくりを推進する。

千歳烏山駅周辺地区の街づくりのイメージ



千歳烏山駅周辺地区

■地区の概要

人口 ・世帯	・16,480 人、9,884 世帯（H20.1.1） ・人口は微減傾向、世帯は微増傾向 ・人口に減少傾向がみられるのは8地区中、本地区のみ ※千歳烏山駅周辺地区の人口・世帯数は、南烏山二丁目、南烏山四丁目、南烏山五丁目、南烏山六丁目、及び上祖師谷一丁目の合計人数
土地利用	・駅を中心として南北には、専用商業施設、住商併用建物が多く、地区全体の15%強を占め、8地区の中で最も高い ・地区東側や旧甲州街道北側に、戸建住宅や集合住宅を主体とした住宅地が形成され、地区全体の6割弱を占めるが、他地区より少なめ
商業	・商店数 234、従業者数 1,474 人（H16）でどちらも減少傾向 ・どちらも8地区の中では最大
道路	・道路率は17.5%で、代田橋駅周辺地区について区平均（16.9%）より高いが、駅南北をつなぐ道路は限られ最も幅員のある南北軸は商店街となっている ・駅周辺を中心に幅員 4m 未満道路が多く、他地区と同様に細街路率がやや高い
公園 ・みどり	・公園率は0.82%だが、公園があるのは旧甲州街道以北、駅南のバス通り以南となり駅周辺にはない。 ・一方で駅付近には烏山区民センターに隣接する広場がある ・1人当たり公園面積は0.24 m ² /人で、8地区の中では平均的 ・緑被率は18.4%で、区平均（20.5%）より低め
防災	・第一順位避難所は地区北側で、広域避難所（芦花公園等）は地区の南東方向となる
公共 公益 施設	・駅近くに区民センター、図書館等の入る公共施設が立地し広場が隣接 ・地区北側に小・中学校、西側に高校がある ・駅東側には総合病院が立地。
地域 資源等	・地区内の歴史・緑などの地域資源としては、東側に烏山神社がある

■地区の交通特性

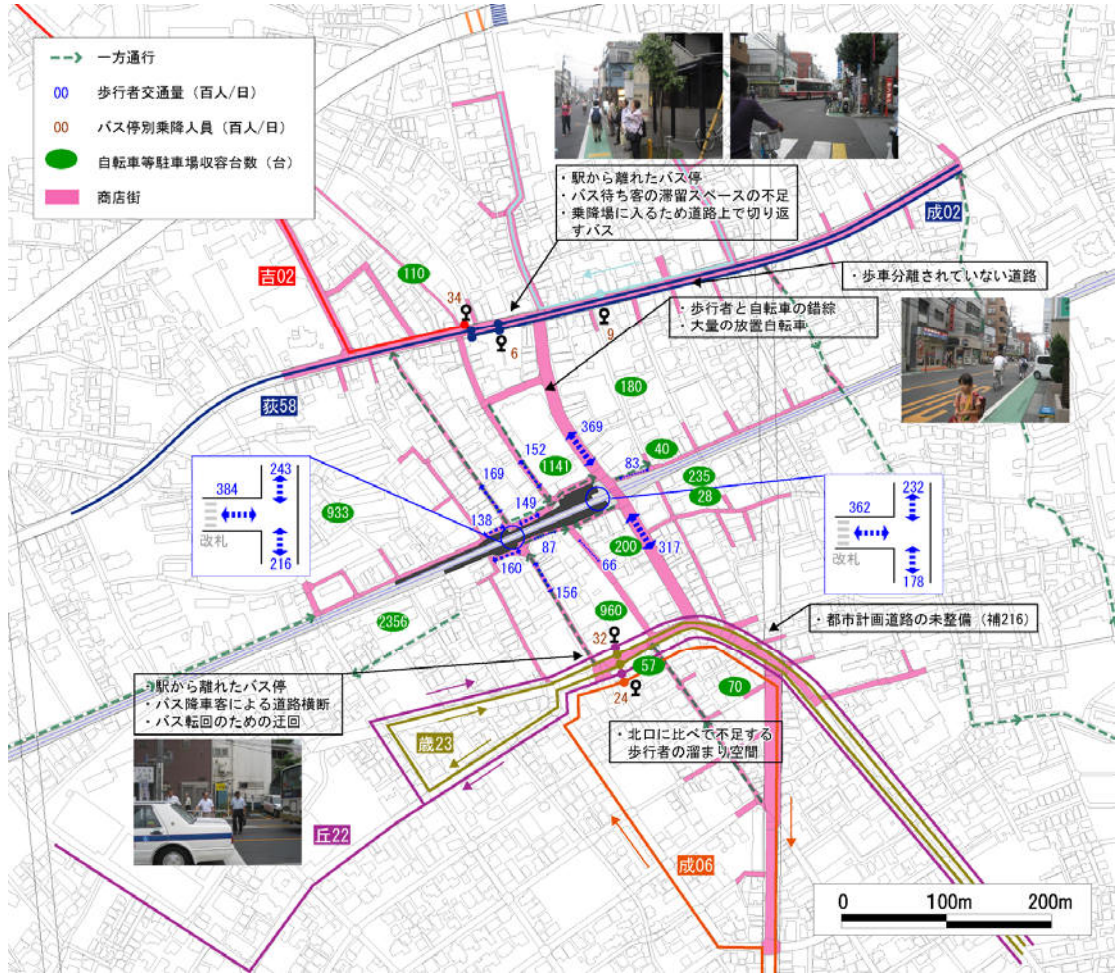
乗降客数	・75,287 人（H20） 増加傾向 / 急行停車駅
端末交通手段 別構成比(%)	・バス 10.2 次々 0.5 自家用 1.4 徒歩 69.5 自転車 18.4 ・他地区に比べバス、自家用車、自転車が少なく徒歩が少なめ
バスの状況	・北：4系統、256 本/日 南：3系統、336 本/日 ※運行本数は H21.5 時刻表よりカウント（発車バス数） ・系統数、運行本数とも8地区の中で最大
自転車	・駐輪場台数：6,388 台 放置自転車数 288 台（H20） ・整備台数、放置台数とも8地区中、最大

■地区の交通現況と問題点

- ◇バス停などが駅から離れており、結節機能が分散している
- ◇旧甲州街道は歩車分離がされておらずバス乗降が危険な状態である
- ◇歩行者と自動車等の動線が錯綜している
- ◇駐輪施設が不足している

■地区の主な問題点（交通以外）

- ◇商店街による商業集積が他地区より多いが、商店数・従業者数ともに減少傾向である
- ◇駅近傍のオープンスペースは、駅北側のみで駅南側は不足している



◆街づくりの考え方（H20 年度検討）

地域資産を活かし広域な生活圏における多様なニーズに応え、活気と賑わいのある地域生活拠点の形成

◆街づくりの方向性（上位計画等より関連キーワードを抽出）

- ・地域の魅力と個性をはぐくむ地域生活拠点の形成（都市の顔となる駅前地区の魅力づくり）
- ・商店街・駅に集中する車や自転車に対応できる広場、駐輪場の整備
- ・魅力ある施設と街並みの形成
- ・快適で、すべての人々に優しく配慮した歩行者空間の整備

■駅周辺の交通施設整備の方向性

- ①現在の商業集積の賑わいを活かしつつ、新たな拠点作りを図る
- ②都市計画道路の整備により駅周辺地区の主要な交通軸を確保
- ③駅付近は歩行者を優先とした空間づくりをし、自動車交通は主要な交通軸で処理
- ④地区全体の賑わいの維持・活性化のため、人の流動に配慮した施設配置

■駅周辺整備の方針

(1)骨格形成

- ・都市間を連絡する幹線系の主軸として、甲州街道を位置づける。
- ・これに準じる位置づけの幹線系の軸として、旧甲州街道を位置づける。
- ・地区及び区全体の南北地域間を結ぶ主要生活交通軸として、補助 216 号を位置づける。
- ・南北方向を形成する主要な交通ネットワークとして、補助 217 号を位置づける。

(2)生活拠点の形成

- ・現在の商店街の賑わいは北側が中心となっており、連立事業を契機に、南側へも賑わいを波及させ、さらなる魅力づくりを図るべく、駅と補助 216 号を結ぶ形で、拠点（駅前広場）整備を図る。
- ・駅付近は歩行者による賑わいを最優先に考え、自動車交通動線は駅付近には入れないものとし、南北の歩行者の回遊を誘発する仕組みづくりを検討する。
- ・南側に拠点施設整備として駅前広場整備と合わせた隣接街区整備を図る。
- ・北側の旧甲州街道沿いに、バス利用者の滞留スペースとしての歩行者広場を確保することで、北方向の動線を維持する。

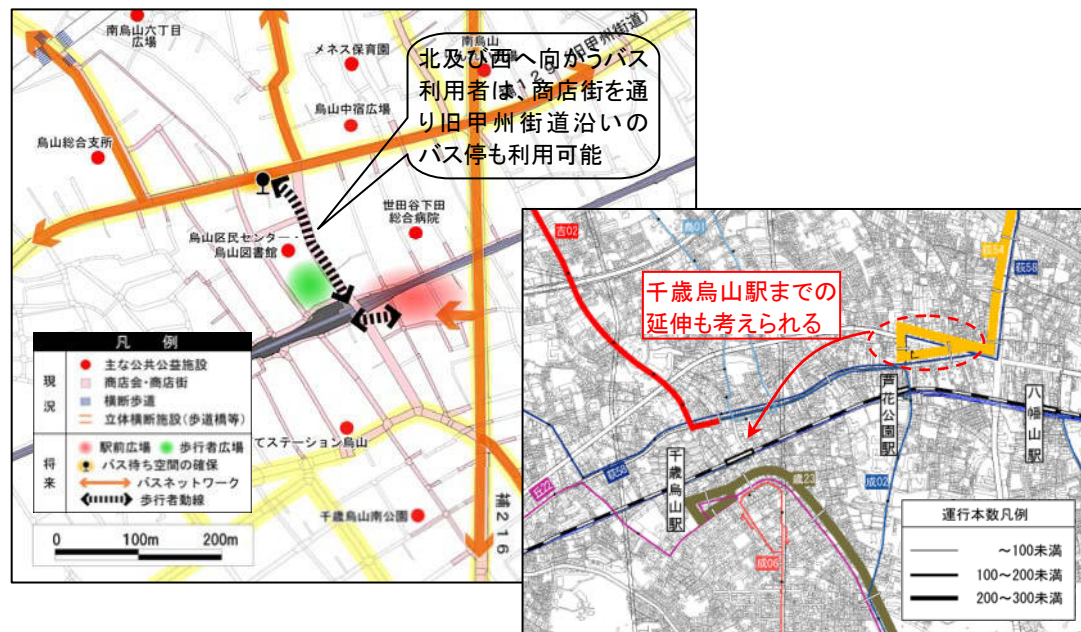


※「京王線沿線街づくり基本方針（H21.5）」を基に整理

■交通結節機能の配置・ネットワークの考え方

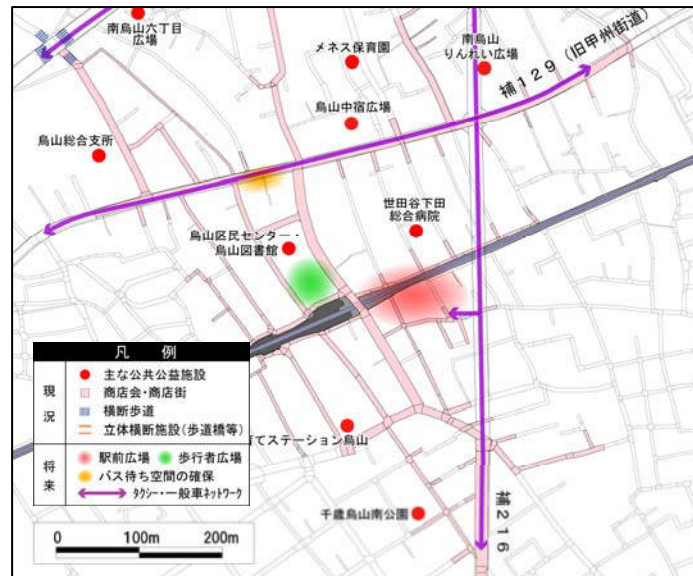
(1)バスネットワークの集約・強化

- ・現在、駅北側と南側に分かれている系統は基本的にすべて駅前広場に集約する。
- ・利便性及び商業活力の維持の観点から、「吉 02・荻 58」の北及び西へ向かう路線については、旧甲州街道沿いに乗降機能を確保（バス待ちスペースを確保）する。
- ・荻窪から芦花公園駅入口で折り返している系統を千歳烏山駅まで延伸すること考えられ、このような将来の需要を見越した施設規模の確保が望まれる。



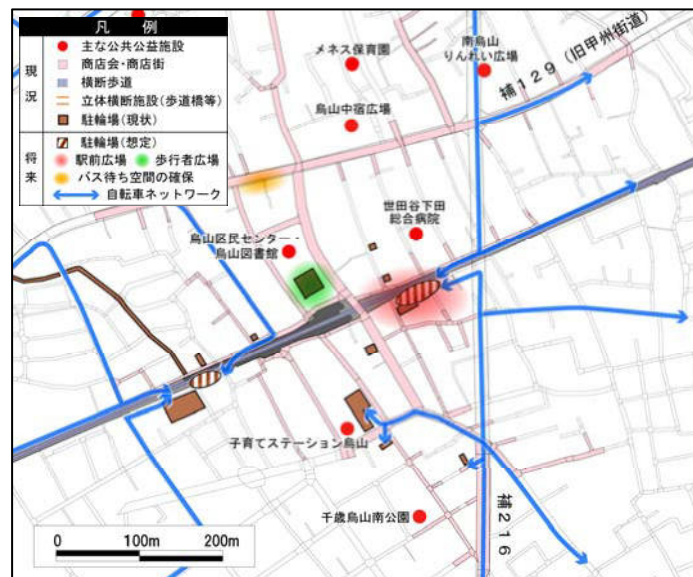
(2)タクシー・一般車交通による駅アクセス性の向上

- ・現在旧甲州街道や商店街で乗降しているタクシーや一般車による駅利用者は、補助 216 号から駅前広場へ車両を誘導して利便性を高めると共に、地区内歩行者との交錯が生じないようにする。



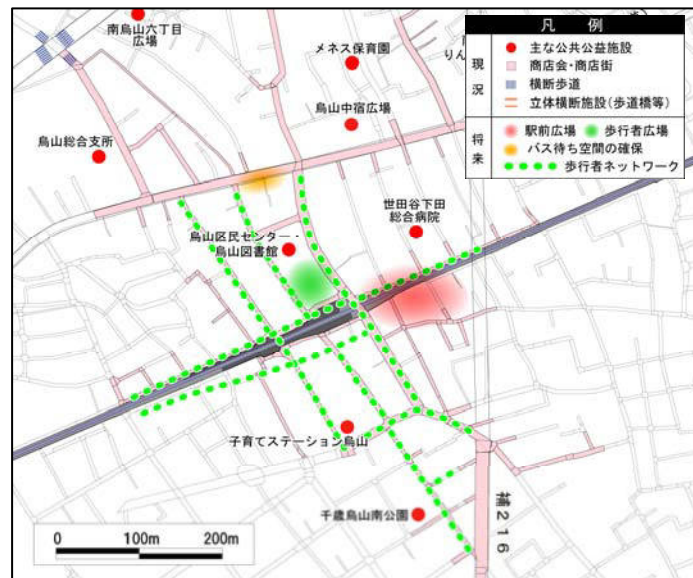
(3)利便性・安全性に配慮した自転車ネットワーク形成

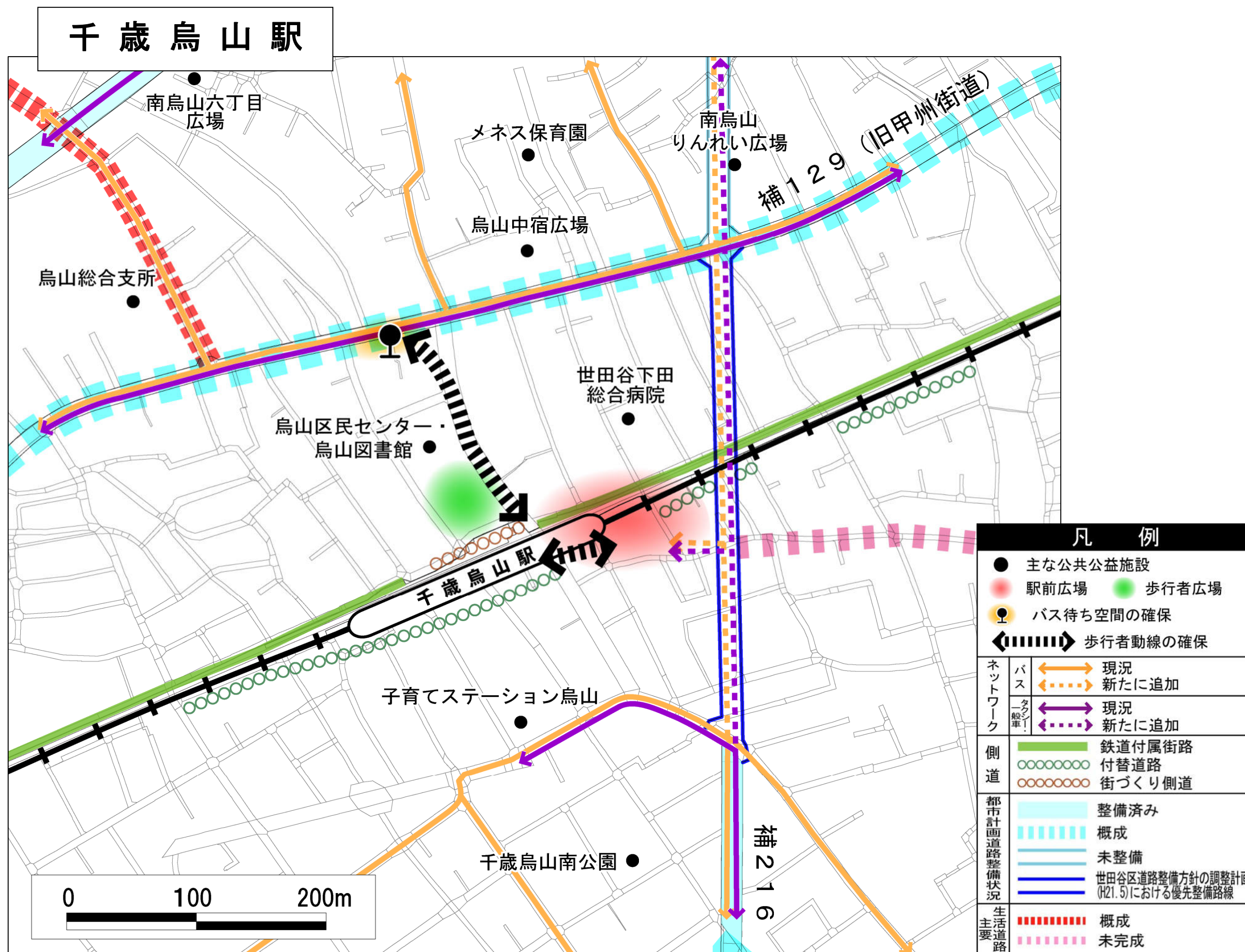
- ・駅及び駅周辺へアクセスする自転車の駐車需要に対しては、方向別に対応するものとし、鉄道立体化後の空間を活用した駐輪場の確保を求めている。
- ・幹線系の主軸と主要生活道路を基本としたネットワークの形成を検討する。
- ・既存商店街における通過交通の流入を極力避けた動線を検討する。



(4)安全・快適な歩行者ネットワーク形成

- ・駅と駅前広場、バス乗り場、駅周辺の公共施設の安全、快適な接続を検討する。
- ・車両や自転車等との錯綜を避けたネットワーク形成を検討する。





千歳烏山駅前広場南側地区 街づくり 情報交換会

日時：令和7年12月13日（土）午前10時から12時半

場所：烏山区民会館 3階 集会室

次第

1. 開会挨拶
2. 出席者紹介
3. 第1回の振返り
4. 振返りの補足説明
5. 情報交換
6. 閉会

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

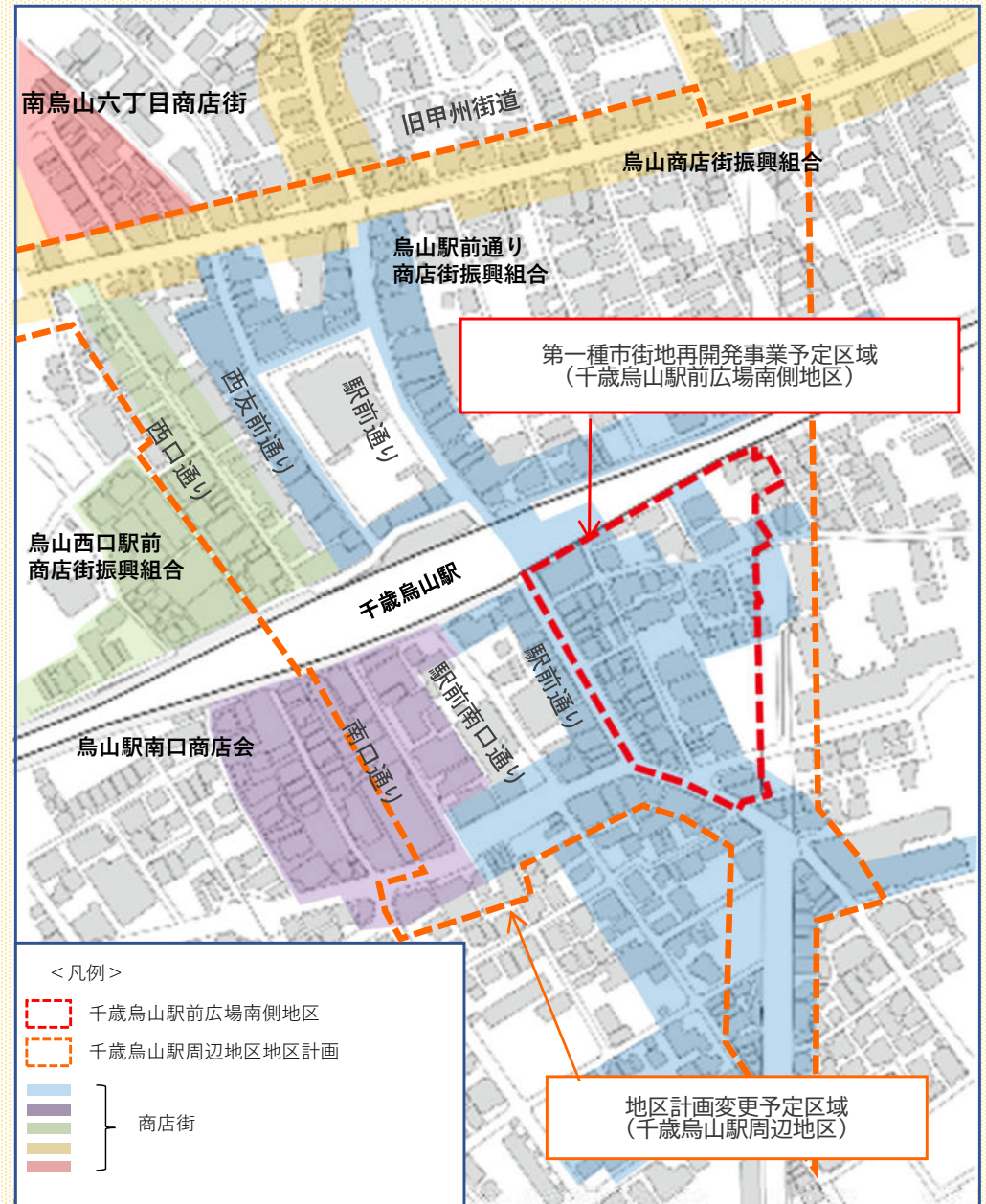
ご協力
お願いします



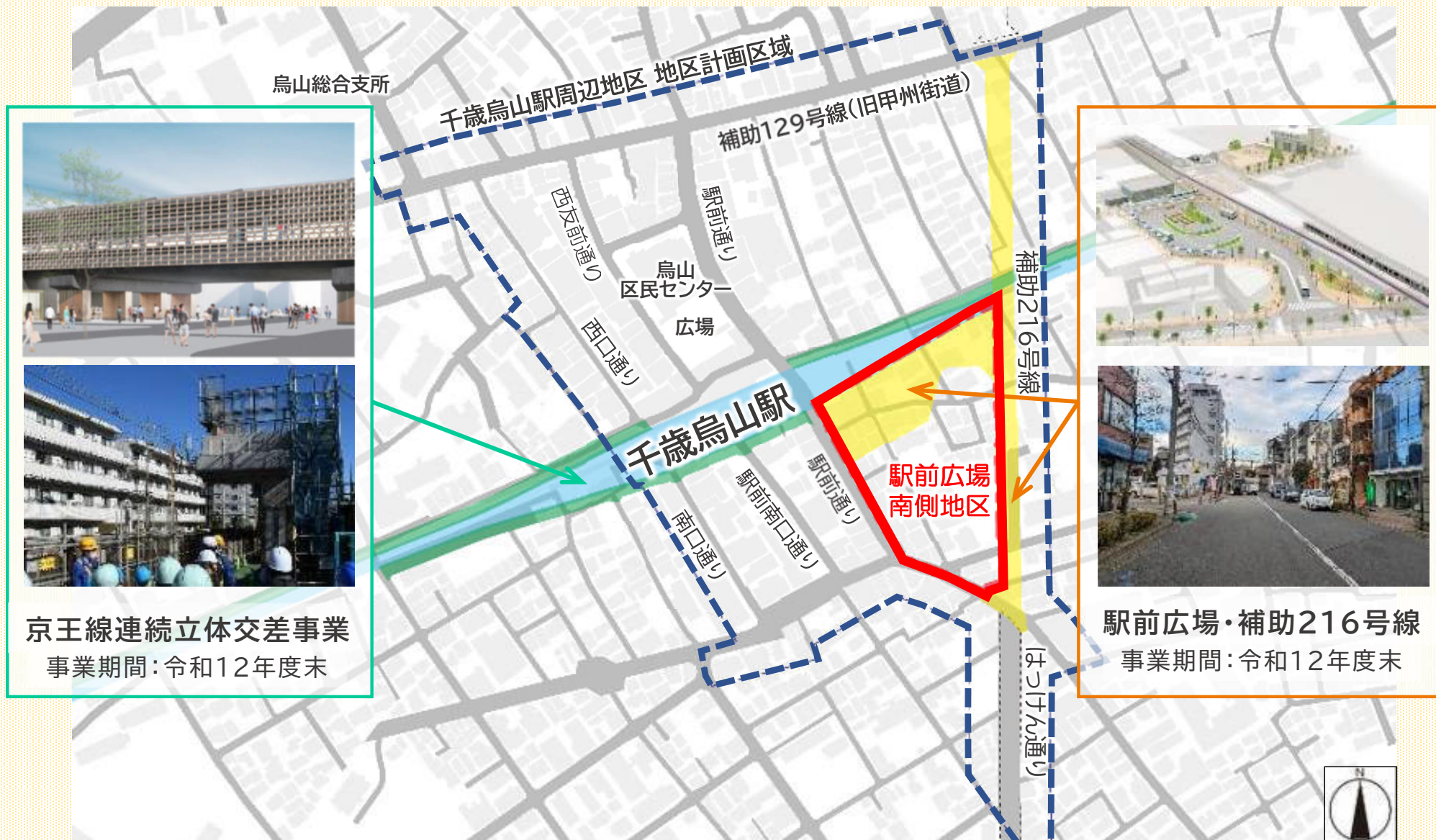
11月15日(土)
第1回 街づくり情報交換会

振返り

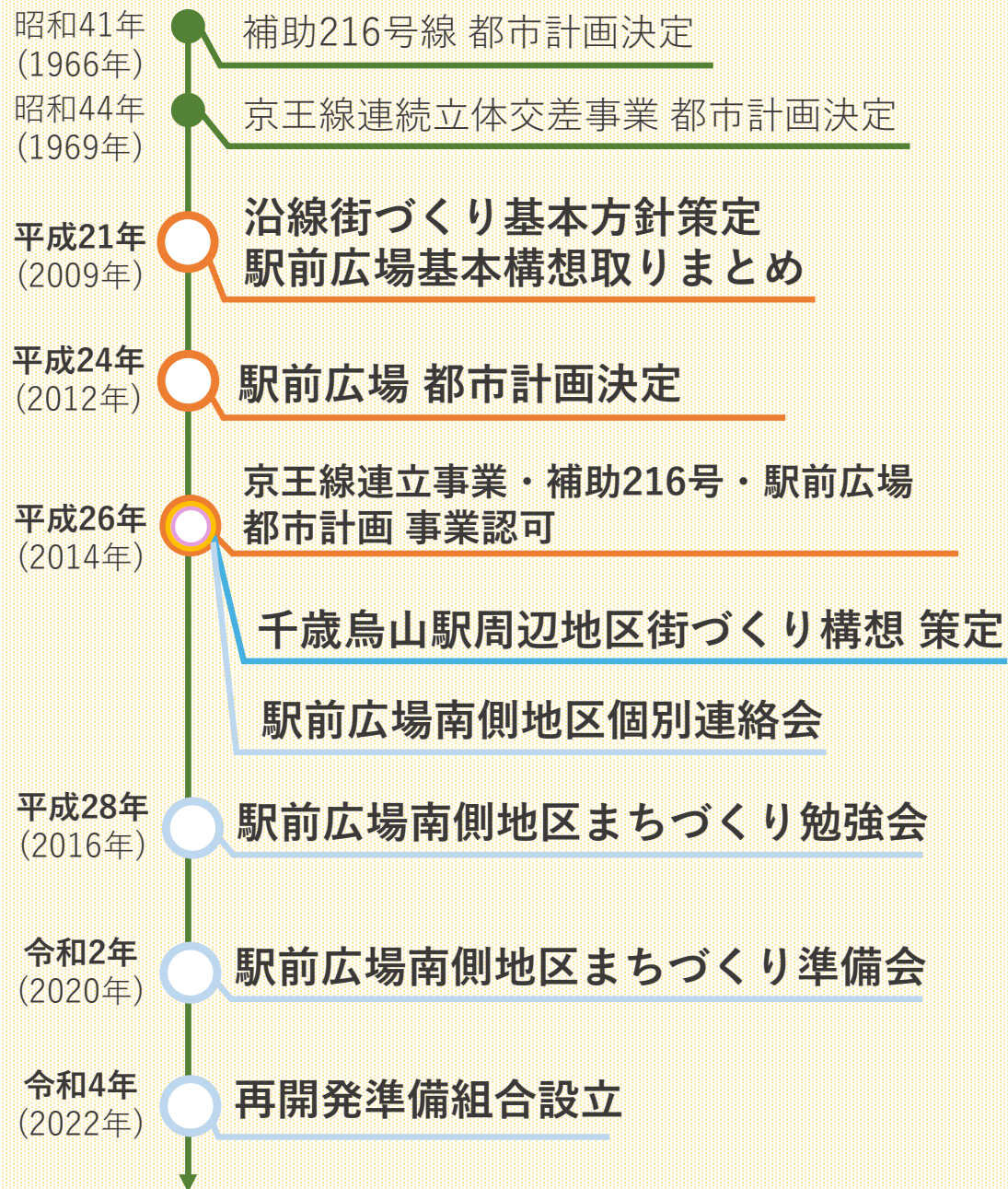
■千歳烏山駅周辺（現在の街）



■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】



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

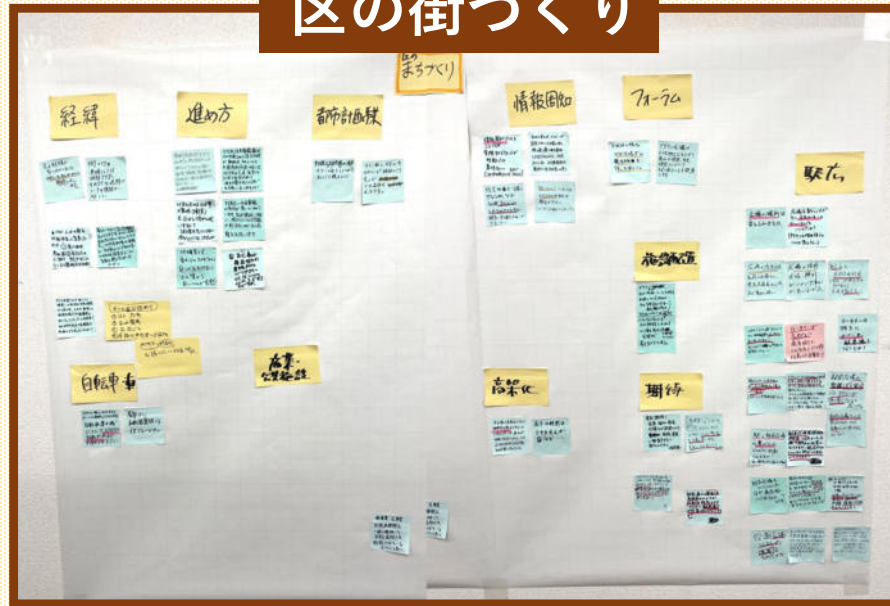
- ・ 国分寺市 都市計画審議会 会長
- ・ 立川市 都市計画審議会 委員

【研究分野】 都市計画・まちづくり

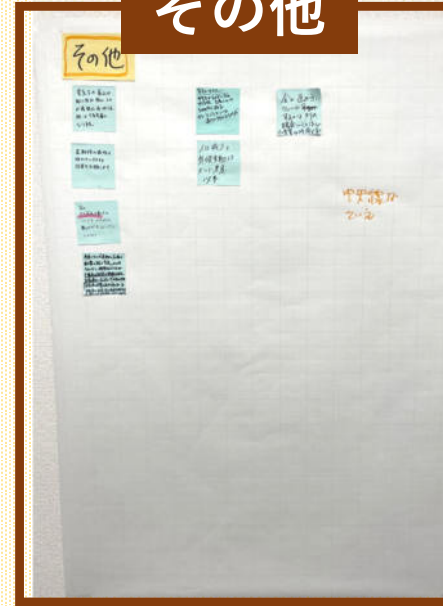


意見交換 付箋まとめ(別紙参照)

区の街づくり



その他

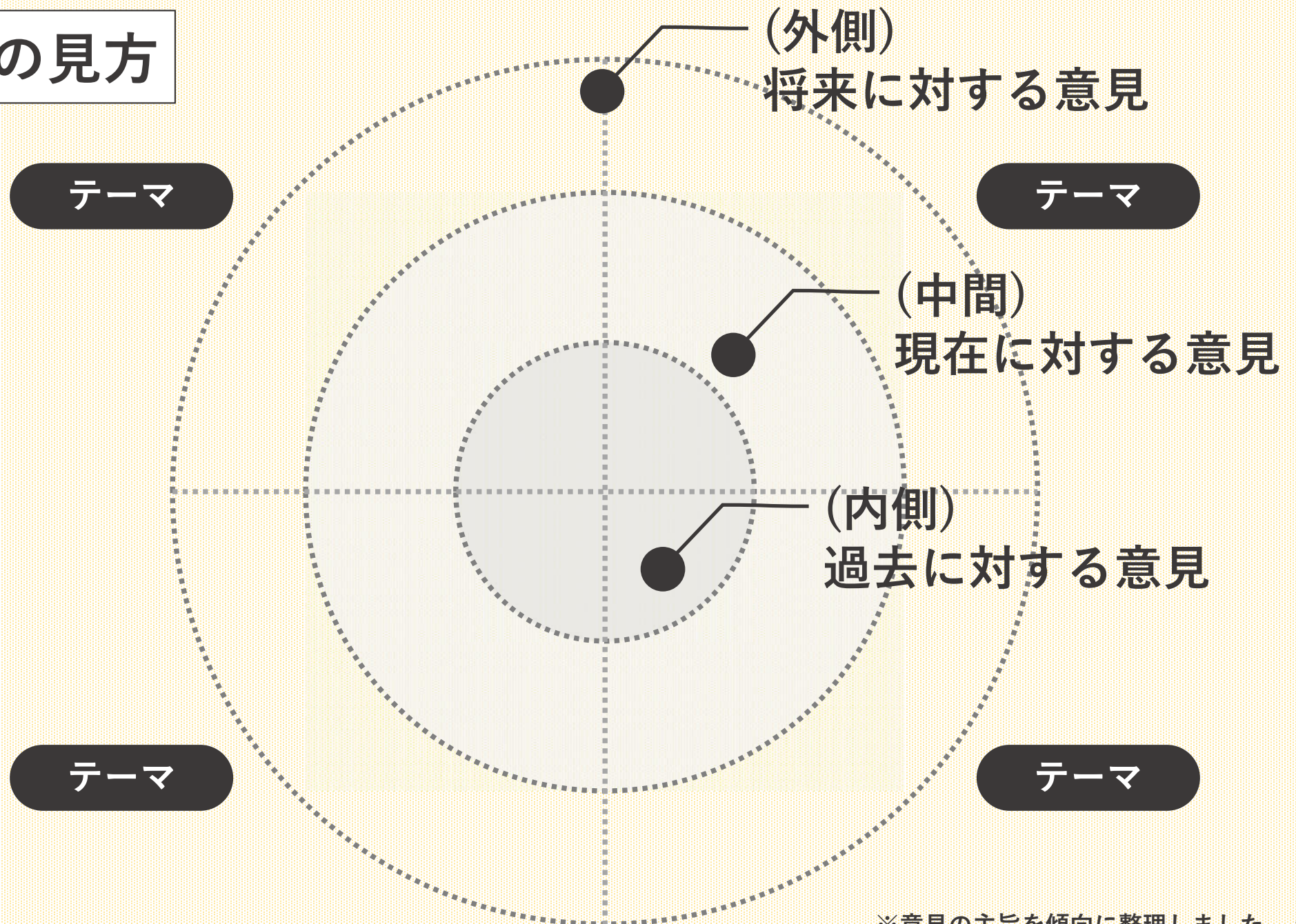


再開発



217 枚

図の見方



区の街づくり

高架下利用・自転車

将来の計画について

都市計画の制度

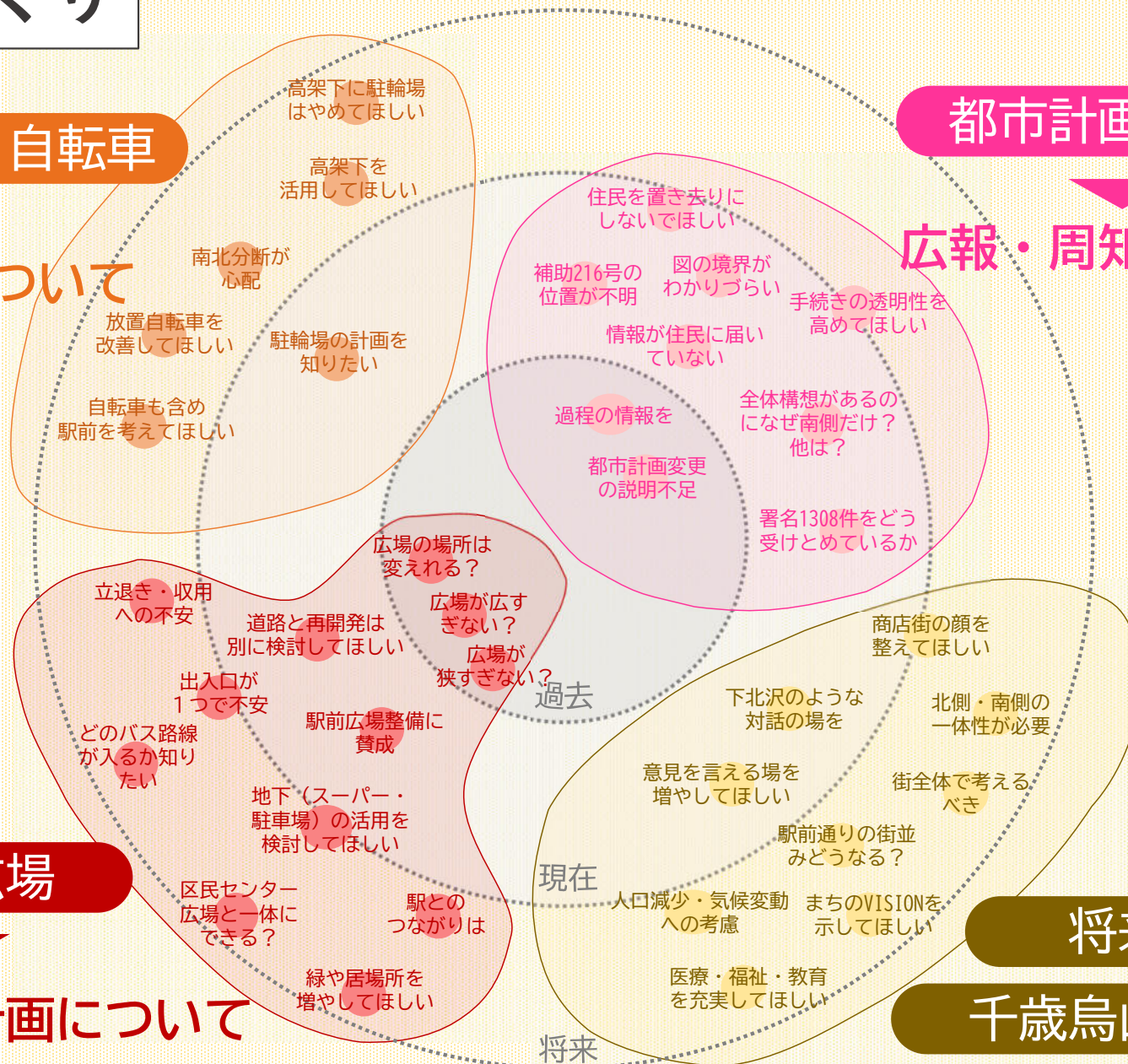
広報・周知について

駅前広場

経緯・将来の計画について

将来像

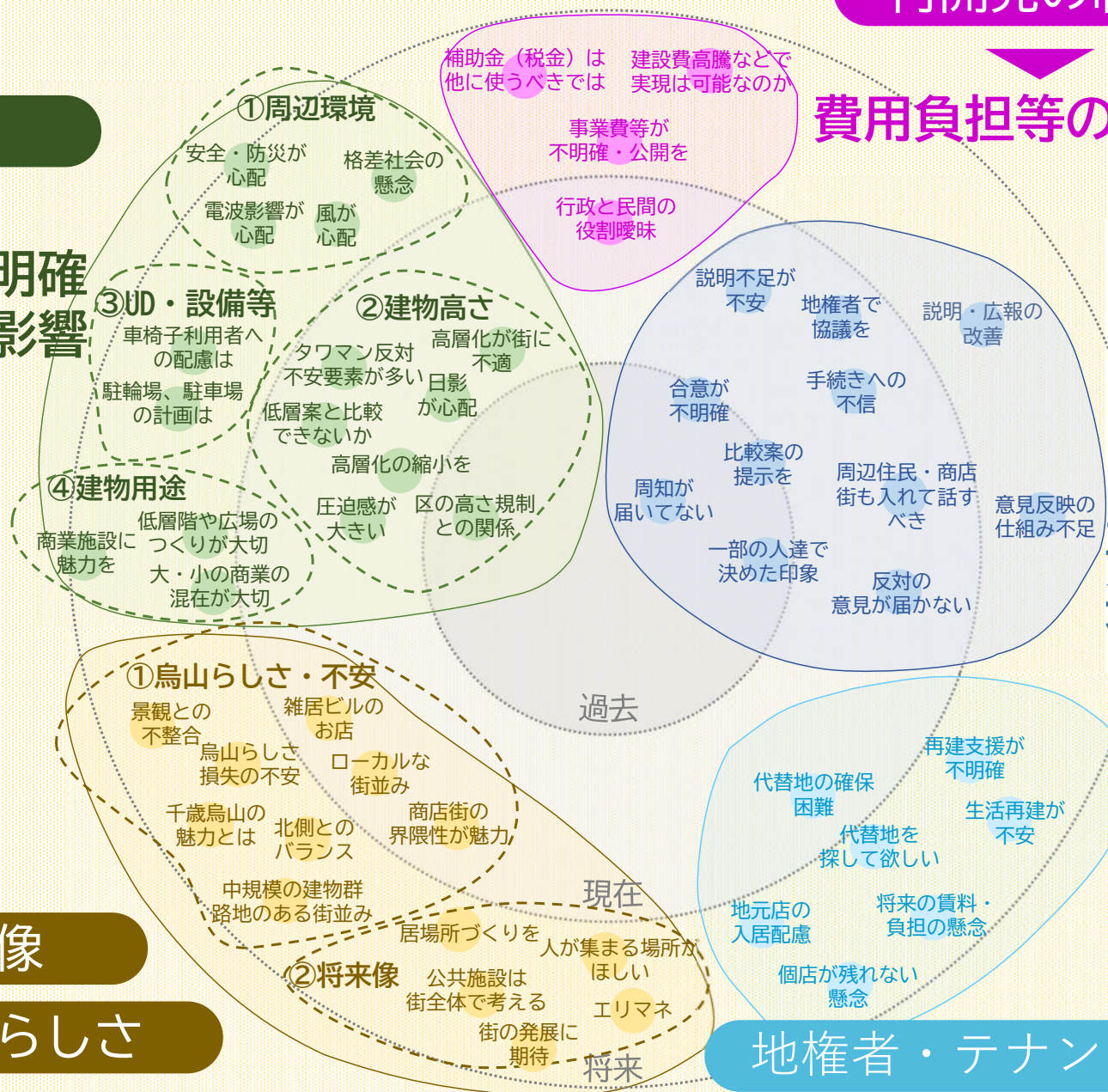
千歳烏山らしさ



再開発

建物計画

詳細計画が不明確
規模・高さの影響



■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

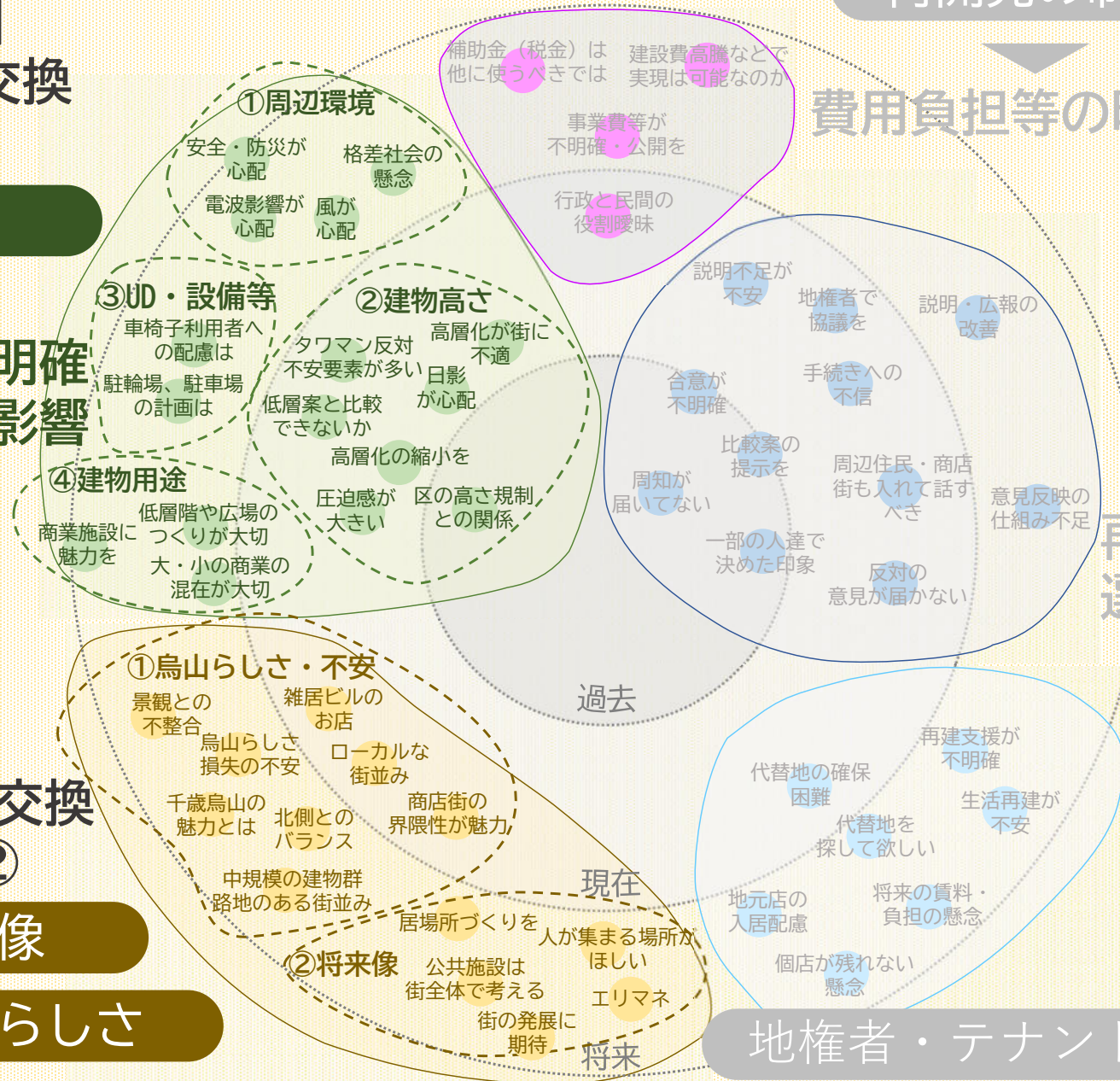
経緯

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】

基本目標：主要な地域生活拠点として更なる発展



■まちづくり経緯（4つの案について）

124

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）

125

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

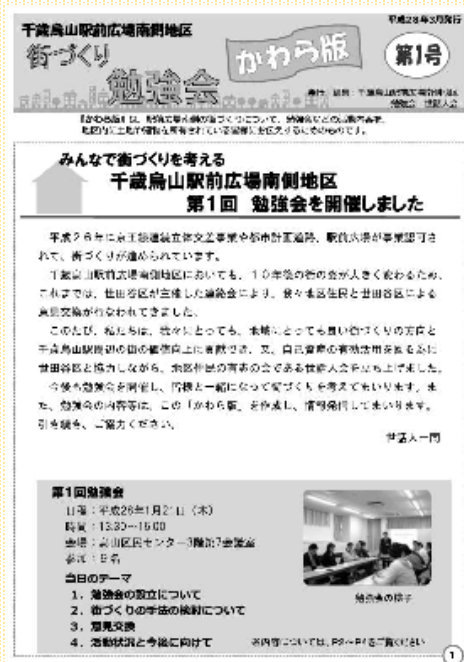
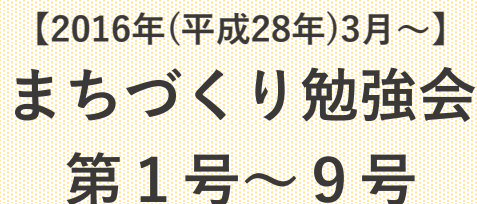


手法4：一体的に再開発を行う場合のイメージ

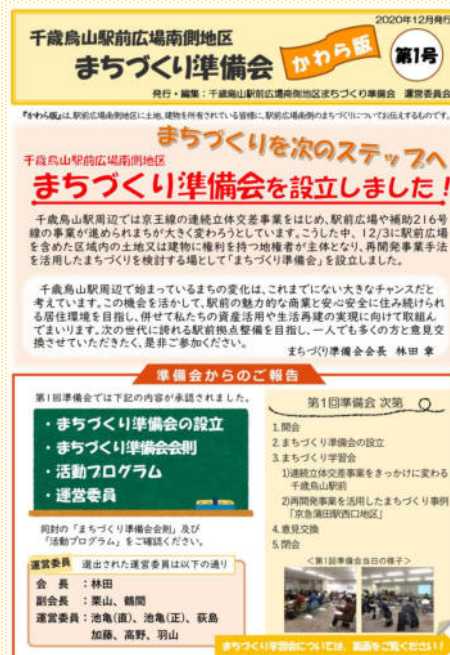


地域貢献と発展	なし	道路が広がる	道路・公園などの創出	歩道・広場などの創出
	—	△	○	○
地区の安全性 (地区の防災性) (道路狭隘解決)	個別建替のため (相当な時間がかかる)	隣接者との合意次第 (相当な時間がかかる)	事業で一体解決 (合意形成に時間がかかる)	事業で一体解決 (合意形成に時間がかかる)
	×	△	○	○
事業の仕組み	個人判断	隣接者との合意次第	減歩がある (土地の提供が必要)	権利変換 (今の権利を新しいビルの権利に)
	—	—	△	○
所有形態	個人	共同所有	ケースによって 個人・共同所有	共同所有

**個別連絡会
(第1号～8号)**



まちづくり準備会
(第1号～20号)



【2023年(令和5年)1月～】
再開発準備組合
(第1号～26号)



(振返りの補足説明)

建物計画

■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
- ② 権利者の営業・居住を継続することが可能(生活再建)

千歳烏山の魅力向上に
つながる地域貢献

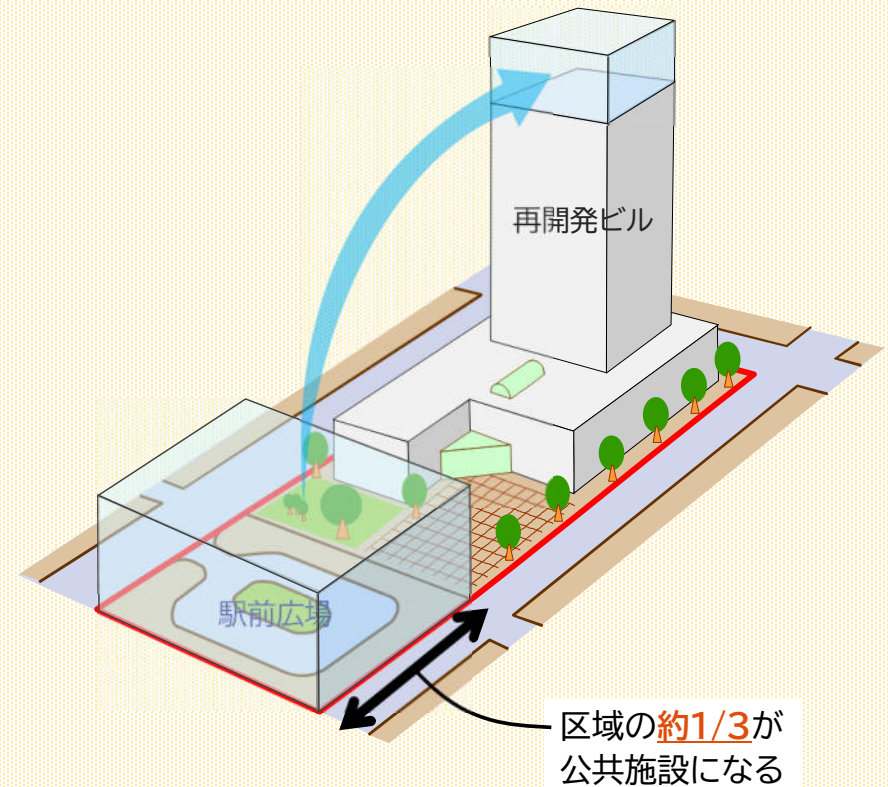


「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を基に作成

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

131



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

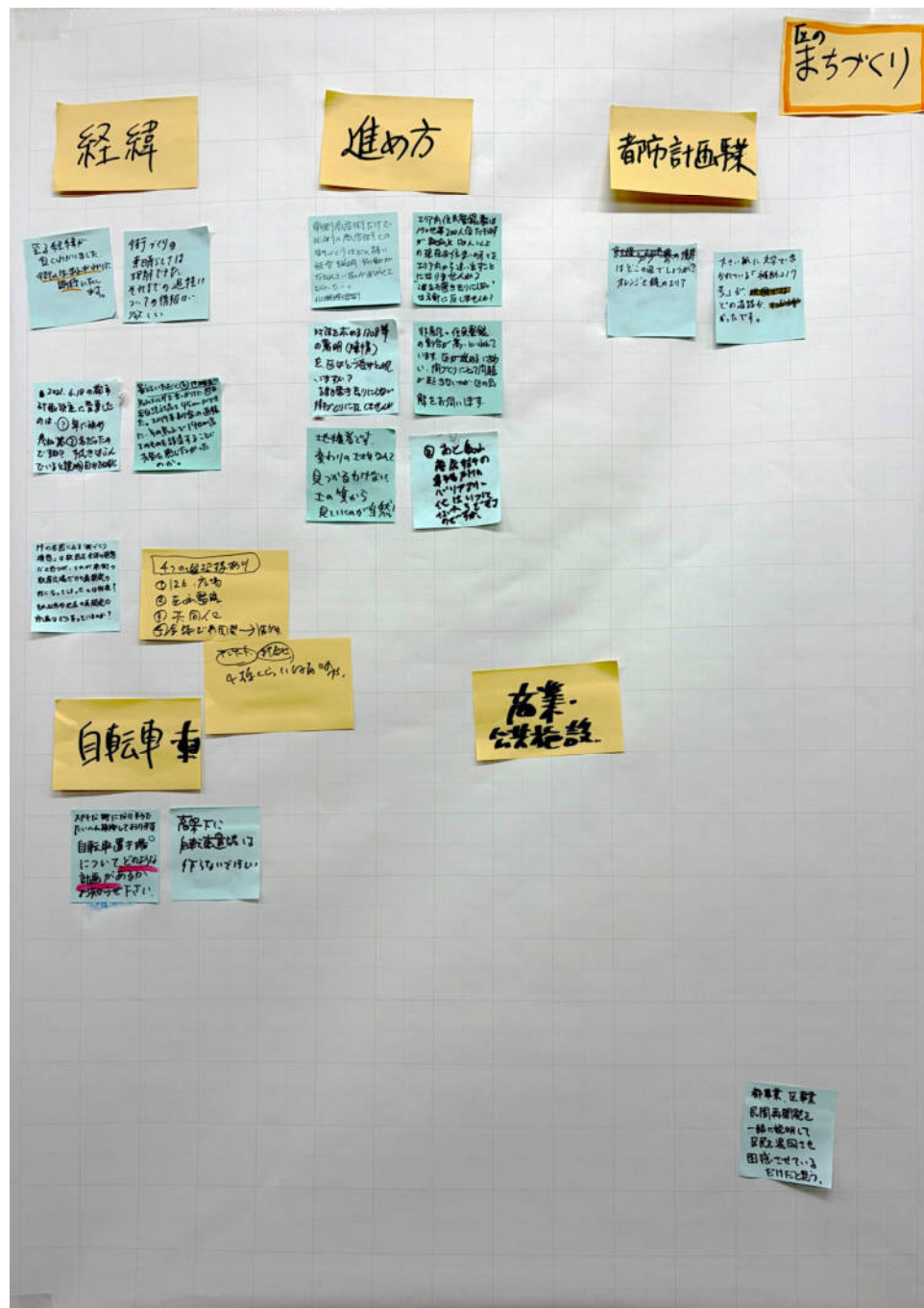


バス通り

安全・安心して歩ける歩行者空間を形成



区のまちづくり①



※写真は当日にまとめたものです。

133

●経緯

- ・至る経緯が良く分かりました。街の生まれ変わりに期待いたします。
- ・街づくりの素晴らしさは理解できた。それまでの過程についての情報がほしい。
- ・資料9ページの右図にある「街づくり構想」は駅周辺全体の構想だと思うが、それが南側の駅前広場だけの再開発の話になってしまったのは何故？ それ以外の地区の再開発の計画はどうなっているのか？
- ・2021.6.18の都市計画決定に変更したのは、何年に決め、参加者何名だったのですか？ 手続きは踏んでいるとの説明だけではなく。

●進め方

- ・エリア内住民登録数は170世帯200人位だそうです。120人以上の現在お住まいの方々をエリア内から追い出すことになりませんか？ “誰をも置き去りにしない”区の方針に反しませんか？
- ・対話を求める1308等の署名（陳情）を区はどう受け止めていますか？ 誰も置き去りにしない街づくりに反しませんか？
- ・非居住＝住民登録の割合が高いといわれています。区が進めるにぎわい、街づくりにとって問題が起きないのか、区の見解をお伺いします。

●自転車

- ・ステキな街になりそうで、大変期待しております。自転車置き場について、どのような計画があるか、お知らせください。
- ・参考になっている「建物から広場の配置の絵や写真」はとてもきれいだし、理想的だと思うが、千歳烏山駅の特徴である自転車が一台もない!!（外国の例、自転車の対策があったら知りたい）自転車の放置（店や病院利用も含め）も盛り込んだ駅前開発が必要だと痛感する。
- ・高架下に自転車置場はつくらないでほしい。

●都市計画事業

- ・資料7ページの境界はどこ辺でしようか？ オレンジと緑のエリア。
- ・大きい紙に文字で書かれている「補助217号」が地図ではどの道路が分らなかったです。

●街づくりの考え方

- ・街づくりにおけるVISIONがあれば教えてください（どういう街にしたい？）
- ・タワマン反対!! 区が所有している土地を利用したり（例えば、ライフの隣の今の子育て支援センターや駐車場の場所）、バラバラになっている区の施設をまとめるということも考え、南の開発だけでなく、全体で考えるべきである。
- ・駅前通りの東側は再開発されますが、西側は既存のままですか？ 駅前通りの街並みはどのようになりますか？
- ・駅前通り側の商店街の顔づくりができていない。
- ・人口減少と気候変動は大いに考慮する必要がある。
- ・駅前広場南側地区再開発と区民センター広場で斜めの位置になりますが、総合的にどのように街が一体的になりますか？

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。

区のまちづくり②



※写真は当日にまとめたものです。

134

●情報周知

- ・情報周知したとのことですが、実際知らない人が多数では意味ない。(2025の冊子にもタワマンなかった)
- ・住宅地も一緒にやるなら、なぜその時声をかけてくれなかったのですか。勝手に判断しないでください。

●フォーラム

- ・下北沢のデザイン会議のようなものをつくってほしい。
- ・デザイン会議のようなものを立ち上げて、烏山の将来、また現在について話し合うことを提案します。

●高架化

- ・京王線の高架化によって物理的な壁ができることになると思うが、南北が分断されないように、どのような工夫がされる予定なのか気になっている。
- ・高架下の利用はできませんか。店など…

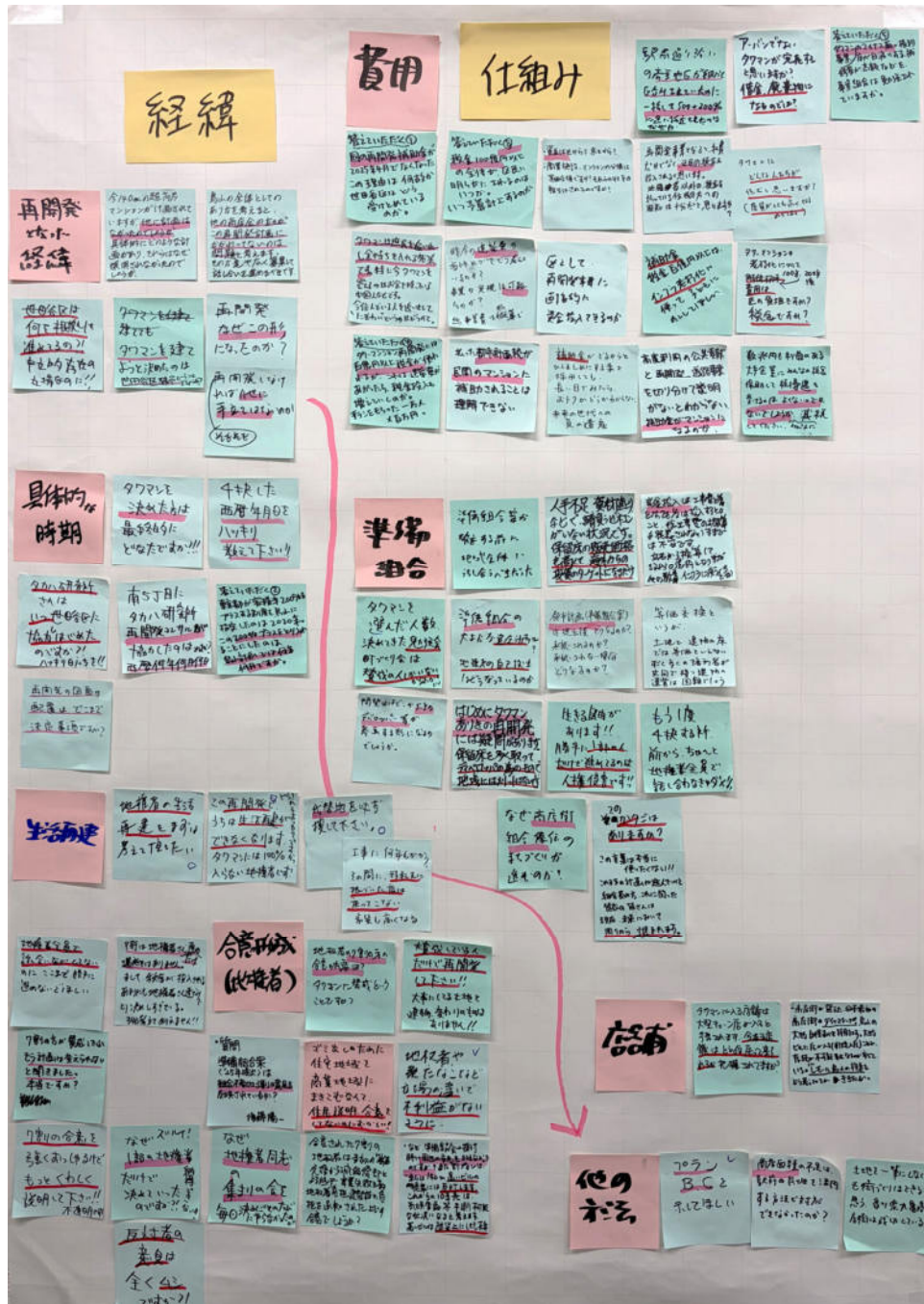
●期待

- ・医療、福祉、教育、介護など(商業以上に)施設、基盤に重点的に取り組んでほしい。
- ・まちの居間は、ソフトはもちろん大切ですが、ハード整備も大事だと思います。意見を言えるチャンスはありますか。

●駅前広場

- ・広場の場所は変えられますか。
- ・広場を新しくではなく、区民センターのリニューアルでもいいのでは？(タワマンの理由後付けにしか思えない)
- ・区の土地である南側の自転車置き場や子育てステーションをロータリーにすればシミズヤさんや、他の商店が立ち退かなくてすむと考えますが、どうでしょうか？
- ・駅前広場整備の道路付けの問題と再開発ビルの問題は別途解決すればよいのでは。
- ・駅前広場をつくらうとした区が、商店街いじめなのは？
- ・答えていただく③：都の容積率200%プラスでないとタワマン建たないけど、これが無い時以前、世田谷区は立ち退きをどう考えていたのか。どんなプランだったのか。
- ・答えていただく⑦：駅前ロータリー立ち退きを世田谷区はどんなプランで考えていたのか(タワマン以前)出ていけとはひどすぎるのではないのか。
- ・駅広ロータリーが認可されても土地収用はまだ5割。収用に応じない人の問題、強制は止め、中止すべきだと思う。
- ・(交通)広場以外の提案はなかったのか。
- ・これから人口減少していくのにロータリー広くないですか？出入口が1ヶ所なのも理解できない。
- ・ロータリーが広すぎる!! 商店街にこんな広いバス停は烏山に必要な!
- ・駅前広場の整備は大賛成。バス、タクシーが使いやすくなると思うから。
- ・緑のスペースが少ない。もっと広い駅前広場にしてほしい。(イベントができるように)
- ・バスネットワークを集約するのであれば、広場と道路が狭すぎる。はっけん通りは路駐が多く通行しにくい。タワマンの路面部(1階部)は全てバス停にしてターミナルにする。タクシーや送迎に使う。個人も使用。
- ・駅と駅前広場の繋がりはどのように計画されますか？(駅と敷地は少しずつれていますね)
- ・ロータリーの地下にスーパーや駐車場をつくっては？
- ・駅前広場(交通系)に現在の北側バス(吉祥寺～烏山、荻窪～北野、久我山病院～烏山、下連雀～成城学園)南側(千歳船橋～烏山、成城学園～烏山)全てが乗り入れることになるのでしょうか？
- ・駅広の具体的利用(会社、路線などを知りたい)方法を知りたい。

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。



※写真は当日にまとめたものです。

●再開発となった経緯

- ・今、140mの超高層マンションが計画されていますが、他に計画はなかったのでしょうか。具体的にどのような計画があり、それらはなぜ採用されなかったのでしょうか。
- ・そもそも再開発しなければ他に手立てはないのか？
- ・再開発なぜこのかたちになったのか？
- ・駅前広場はいいと思うのですが、なぜ高層ビルが建てられるのですか？
- ・世田谷区は何を根拠に進めているの？！ 中立的存在の立場なのに！！
- ・タワマンを建てようと思ったのは世田谷区職員ということでしょうか？
- ・タワマンを決めた方は最終的にどなたですか？！！

●具体的な時期

- ・選択した西暦年月日をハッキリ教えてください！！
- ・タカハ研究所さんは、いつ世田谷区に協力し始めたのですか？！ハッキリ日にちを！！
- ・南5丁目にタカハ研究所再開発コンサルが協力したのは西暦何年何月何日ですか？
- ・答えていただく②：東京都が容積率200%をプラスする制度を烏山に指定したのは2020年。この200%プラスを取り入れることにしたのは烏山計画では何年何月ですか？

●合意形成 (地権者)

- ・地権者全員で話し合いなどしてないのに、ここまで勝手に進めないでほしい。
- ・ズルイ！ なぜ一部の地権者だけで決めていったのですか？！ 納得できない！！
- ・生きる自由があります！！ 勝手に一部の人数で進めるのは人権侵害です！！
- ・タワマンを選んだ人数、決めてきた勉強会、まちづくり会は賛成の人しかいないからおかしい！
- ・もう一度4択するところ、前からちゃんと地権者全員で話し合わなきゃダメ！！
- ・地権者の7割の方の合意の内容は？ タワマンに賛成ということですか？
- ・7割の合意を強くおっしゃるけど、もっと詳しく説明してください！！ 不透明です。
- ・7割が賛成しているともう計画は変えられないと聞きました。本当ですか？
- ・準備組案（2025年提出）は組合不参加3割の意見も反映されているのか？
- ・反対者の意見は全く無視ですか？！
- ・再開発エリアの反対している人たちを分断しないで。賛成している人たちだけまともしないで。反対している人たちにもまとまる権利をください。
- ・賛成している人だけで再開発してください！！ 大事にしている土地と建物、代わりのものはありません！！
- ・地権者や店子など、立場の違いで不利益がないように。
- ・なぜ地権者同士の集まりの会を毎回決めごとのたびにやらなかったのか。
- ・合意された7割の地権者は当初の等価交換から減価償却による低下、事業失敗時の地権者負担、建替時の負担を承知された上での合意でしょうか？
- ・なぜ商店街組合優位のまちづくりが進むのか？
- ・街は地権者さんたちだけの場所ではありません。まして、税金が投入される。あまりにも地権者さんたちだけで取り決めてすごいです。34階建てありえません！！
- ・住んでいる、住みたい(呼びたい)市民によってつくるべき。街が変わると思います。新たにつくる空間もそれによって変わらなと思うので、どうそこを集約するのか気になります。
- ・準備組案が確定する前に地域全体で話し合うべきだった。
- ・なぜ準備委員会の検討時に周辺の市民を加えなかったのですか？
- ・烏山の全体としてのあり方を考えると、他の商店会の方々がこの再開発計画にかかわっていないのは問題と考えます。その方たちや広く募集して話し合いを進めるべきです。

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。

●仕組み

- ・都市計画（準備組合案）は提出後どうなるのか？ 承認されるのか？ 承認されない場合どうなるのか？
- ・再開発の図面の配置はどこまで決定事項ですか？
- ・今後計画はどこまで変更の余地があるのか。
- ・開発はどこか大手のデベロッパー等が参画するかたちになるのでしょうか。
- ・はじめにタワマンありきの再開発には疑問があります。保留床を多く取って、デベロッパーのためのもので、地域にはメリットはないです。
- ・答えていただく⑤：タワマン事業のマイナス面。権利床が目減りする、補修費が高額などを事業組合は勉強されていますか。
- ・アーバンでないタワマンが完売すると思いますか？ 借金、廃棄物になるのでは？
- ・タワマンにどんな人たちが住むと思いますか？（家賃がとて高くなるのでは）
- ・タワマンは庶民を追い出し金持ちを入れる施策です。特に、今タワマンを買えるのはお金を持っている中国人などです。今住民でいる人を追い出して“にぎわい”というのはどうかと。
- ・駅前通り沿いの商業地域が細かく区分けされていたのに、一括して500+200%に急に指定されたのはなぜか。
- ・タワマンを建てるために住居地域を商業地域にしたのか？ 行政が寄り添いすぎる！
- ・この覚悟はありますか？ この言葉は本当に使いたくない!! このまま計画が進んでいくと組合員の方、これに関わった賛成の皆さんは現在、未来において周りから恨まれます。
- ・広場を新しくではなく、区民センターのリニューアルでもいいのでは？（タワマンの理由後付けにしか思えない）

●生活再建

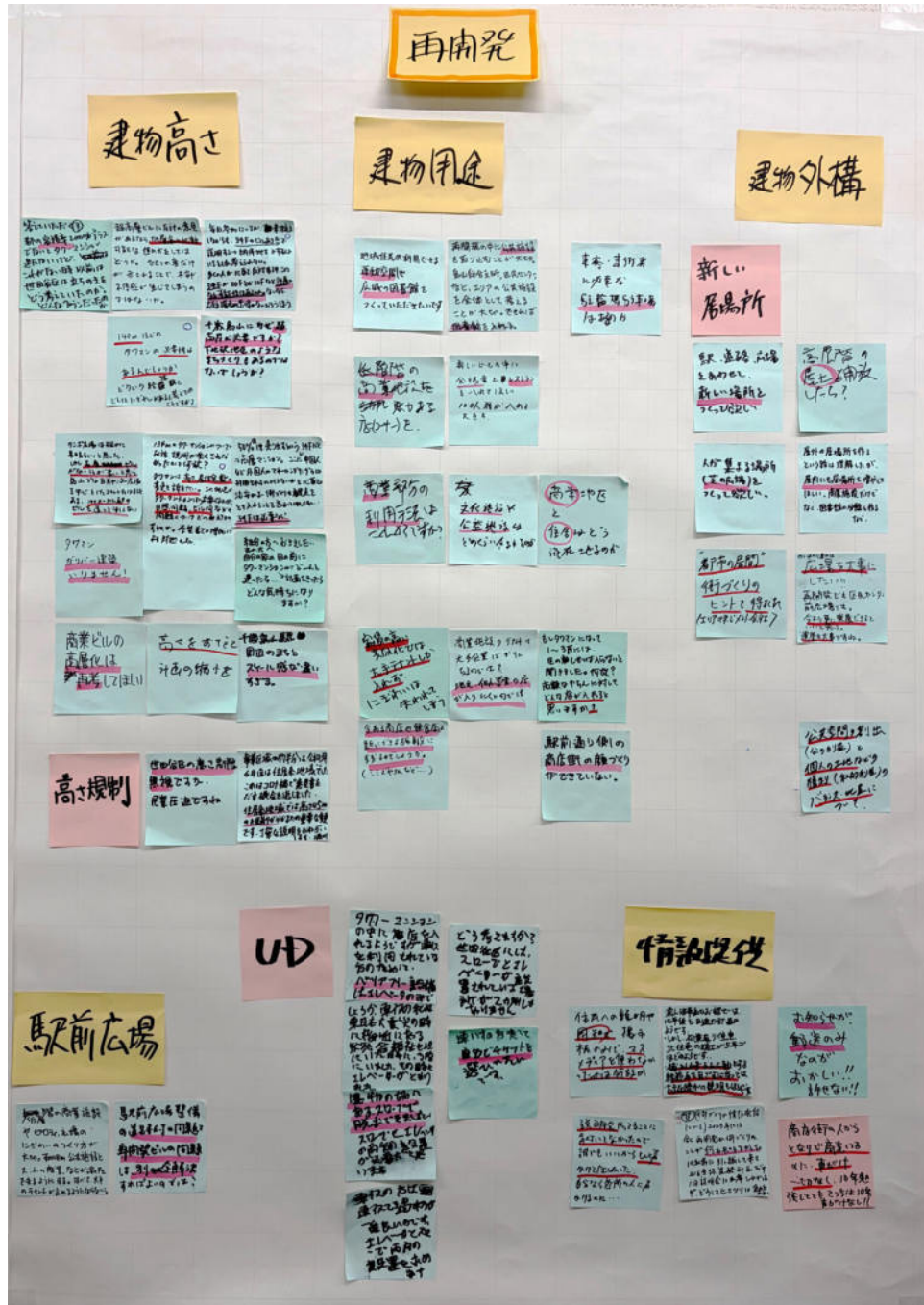
- ・地権者の生活再建をまず考えていただきたい。
- ・この再開発でうちは生活再建ができなくなります。どうされるおつもりですか？ タワマンには100%入らない地権者です！
- ・地権者です。代わりの土地なんて見つかるわけない。土の質から見ていくのが当然！
- ・代替地を必ず探してください。

●他の方法

- ・プランB、Cを示してほしい。
- ・商店面積の不足は、駅前の民地を活用する方法で対応できなかったのか？
- ・土地を一筆にしなくても街づくりはできると思う。香川県丸亀商店街は成功している。

●仕組み（費用）

- ・税金投入は工事費増となっても1/3は投入すること。総工事費の概算も発表されないままでは不安です。（葛飾区）立石の事例から換算して約830億円となりますが、他の教育、インフラに使うべきでは？
- ・総事業費は概算で。
- ・区として再開発事業に直接的に資金投入できるのか。
- ・準備組合の大まかな資金計画は？ 地権者の自己拠出はどうなっているのか。
- ・資金は区から？京王から？ 商業施設、マンションの分譲は等価交換ですか？ それらの収支の報告はされるのですか？
- ・等価交換というが、土地と建物の床では等価といえない。すごく多くの権利者が共同で持つ建物の運営は困難でしょう。
- ・補助金がマンションになるのか。
- ・数兆円も利益のある大手企業にみんなの税金を補助して税優遇も受けるのは良くないのではないのでしょうか。みんなに減税してください。
- ・補助金税金百億円以上はインフラ老朽化に使って、子どもに残してほしい。
- ・答えていただく⑧：税金100億円以上の全体が区民に明らかにされるのはいつか。いつ予算計上するのか。
- ・答えていただく④：タワーマンション再開発には百億円以上税金が使われるが、これは建築費が上がると税金投入も増えていくのか。チラシをもらった一人×百万円。
- ・補助金が出るからとひとまとめにする案を採用しても、長い目で見たら、おトクかどうか分からない。未来の世代への負の遺産。
- ・再開発となると、私費だけでなく、区民の税金も投入されると思います。地権者以外の税金を払っている住民の方への周知は十分だと思いますか？
- ・払った都市計画税が民間のマンションに補助されることには理解できない。
- ・答えていただく①：国の再開発補助金が2025年4月でなくなった。この理由は何故か。世田谷区はどう受け止めているのか。
- ・昨今の建築費の高騰についてどう考えているのか？ 事業の実現は可能なのか？
- ・人出不足、工事費値上がりなどで請け負うゼネコンがない状況です。保留床の販売価格も高く、海外からの投資のターゲットになるだけ。
- ・タワーマンションの老朽化について、100年200年後、解体する時の費用は区の負担ですか？ 税金ですか？



※写真は当日にまとめたものです。

●建物高さ

- ・超高層ビルに反対の意見があるなら低層案と比較可能な進め方をしてはどうか。ひとつの案だけが示されることで、不安や不信感が生じてしまうのではないか。
- ・毎回参加しているが、未決定としながらも、34階建てのビルありきで説明する→納得させる方向で進めているとしか考えられない。多くの人が心配、反対するなか、この34階が20階とか10階など低層になる可能性はあるのか。ないなら意見交換会の意味がないだろうと思う。
- ・34階タワーマンションが本当に必要ですか？
- ・140mほどのタワマンの必要性はあるのでしょうか。どういう経緯とどんなにぎわいがあると考えてのことですか？
- ・千歳烏山になぜ超高層が必要ですか？ 下北沢地区のようなまちづくりもあるのではないのでしょうか？
- ・134mのタワーマンションについてのお話、説明が全くされなかったのは何故？ タワマンは高さ、居住人数の変更を訴えたい。この地区にタワーマンションは必要なのか。日照問題、ビル風などの問題についてどう対処するのか。学童数の増加による対処etc.
- ・私は140m高いビルの提案には反対します。これから10年先は気候変動等予測不可能な状況になると考えます。高いビルは防災上も不安。
- ・カンポ広場は確かに素晴らしいと思った。しかし、高層ビルがないことが良いと思う。烏山では区民センター広場を中心としたコミュニティはすでにある。100メートル超のビルを造ってほしくない。
- ・タワマン、ガリバー建築いりません！
- ・商業ビルの高層化は再考してほしい。
- ・高さを抑えて計画の縮小を。
- ・千歳烏山駅周辺のまちとスケール感が違いすぎる。
- ・組合の方、区の方へ、お聞きしたい。自分の家の目の前にタワーマンションがどーんと建ったら、計画を聞いたらどんな気持ちになりますか？

●高さ規制

- ・世田谷区の高さ制限は無視ですか。民業圧迫ですね。
- ・事業区域の約半分は令和3年6月まで住居系地域でした。住居系地域では高さ45mの規制がかかるため重要な変更です。これはコロナ禍で意見書を出す機会を逃しました。丁寧な説明をお願いします。
- ・答えていただく⑥：世田谷区へ、烏山エルザをきっかけに世田谷区に絶対高さ45mの制限ができた。2019年の制定の直後にその烏山で140m高さのものを誘導することに矛盾を感じなかったのか。

●UD (ユニバーサルデザイン)

- ・タワーマンションの中に商店を入れるようですが、車椅子を利用されている方のためのバリアフリー設備はエレベーターのみでしょうか。車椅子の私は東日本大震災の時に梅ヶ丘にある総合福祉センターの3階にいました。その時にエレベーターが止まりました。建物の脇にあるスロープで脱出できました。スロープとエレベーターの両方の設置が必要だと思います。車椅子の方は車椅子で過ごすのが一番良いです。エレベーターとスロープ両方の設置を求めます。どう考えますか？ 世田谷区にはスロープとエレベーターが設置されている場所が2ヶ所しかありません。車椅子の方だって自分でチケットを選びたいです。

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。

●建物用途

- ・低層階の商業施設やピロティ、広場のにぎわいのつくり方が大切。公共施設と大、小の商業などが混在できるようにする。全て大手のテナントが占めるようにならないこと。
- ・再開発の中に公共施設を取り込むことが大切。烏山総合支所、区民センターなど、エリアの公共施設を全体として考えることが大切。できれば図書館を入れる。
- ・地域住民が利用できる運動空間や広域の図書館をつくっていただきたいです。
- ・屋外の居場所をつくるという話は理解したが、屋内にも居場所を増やしてほしい。商業施設だけでなく図書館の分館をつくるなど。
- ・文化施設や公益施設はどのくらい含まれるのか。
- ・来客、来街者に必要な駐輪場、駐車場はあるのか。
- ・商業部分の利用方法はこれからですか？
- ・商業地区と住居はどう混在させるのか。
- ・もしタワマンになって、1階～3階には区の施設は入らないと聞きました。何故？

●建物用途（店舗）

- ・今ある商店や飲食店は新たにできる施設に残るのでしょうか。（シミズヤさんなど）
- ・タワマンに入る店舗は大型チェーン店が入ると予想されます。今ある店舗はどのくらい戻ってこられるか把握されていますか？
- ・工事に何年もかかり、その間に移転先に根付いた店は戻ってこない。家賃も高くなる。
- ・家賃の高い共同化では大手テナントしか入れず、にぎわいは失われてしまう。
- ・商業施設のテナントは大手企業ばかりになるのでは？ 地元個人営業の店が入りにくいのでは。
- ・高額な家賃に対してどんな店が入れると思いますか？
- ・この商店街が栄えた日本最初の商店街のダイヤスタンプ。烏山の大きな自慢すべき特徴です。大きなビルに店が入る（新規入店）ことで、存続が不可能になるのではないか案じている。えるもーる烏山の将来をどう考えているか聞きたい。
- ・低層階の商業施設に魅力ある店（コーナー）を。
- ・新しいビルの中に会議室とレストランを入れてほしい。100人程が入れる大きさ。

●街の魅力・烏山らしさ

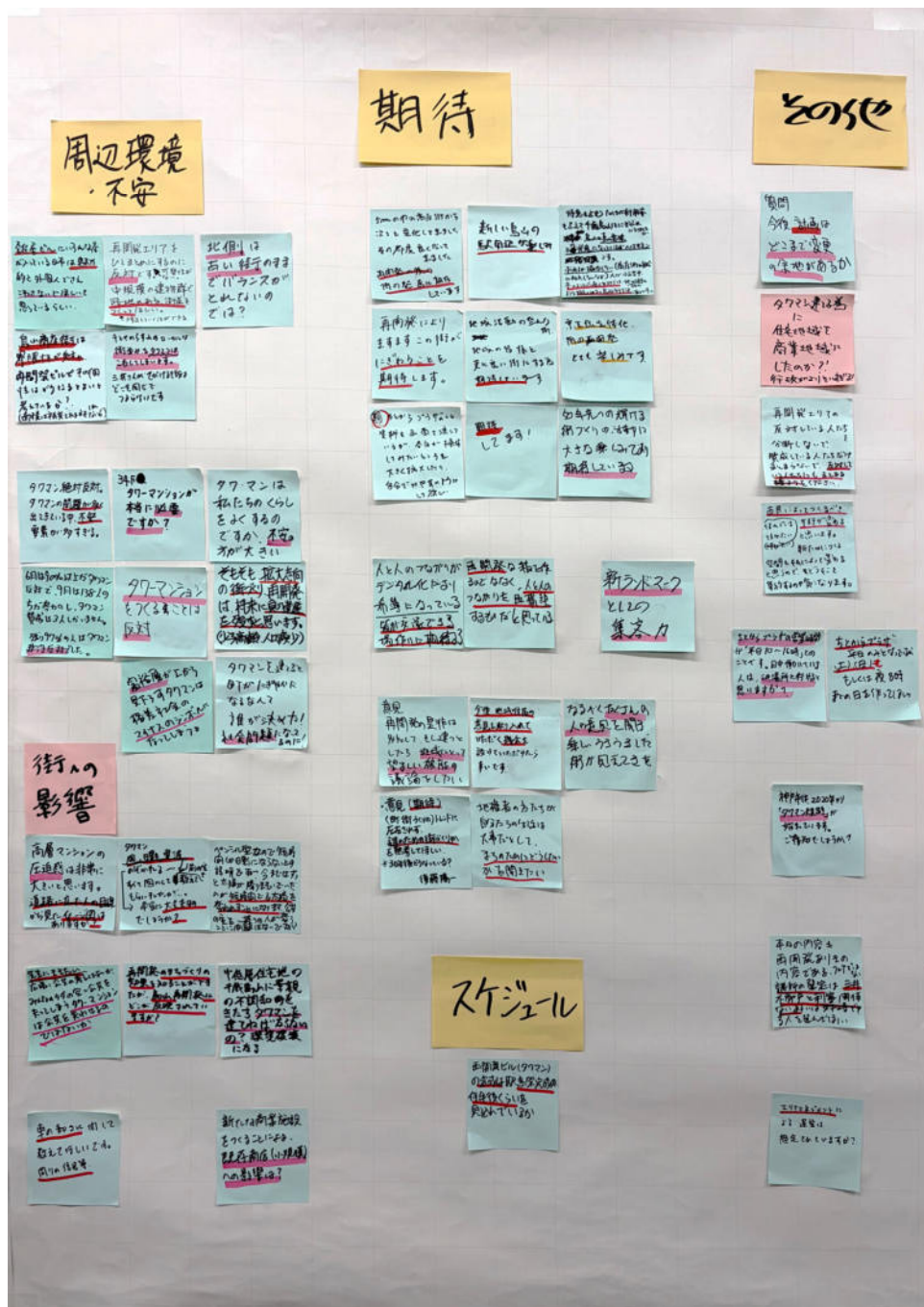
- ・雑居ビルにいろんな店が入っている日本は魅力的なので壊さないでほしいと外国人でさえ思っているらしい。
- ・再開発エリアをひとまとめにするのに反対です。可塑性がない。中規模の建物群で路地のある街並みをつくってほしい。←修正していくことができる。
- ・烏山商店街は界隈性が魅力。再開発ビルでその個性はどうなるとよいと考えているか？（面積は補完されるかもしれないが）
- ・メディアアンケートで「住みたい町」上位に入ったり、アド街に取り上げられたりと嬉しいかぎりです。準備組合の方は千歳烏山の魅力はどのような点にあると思いますか？
- ・千歳烏山のローカルな街並みをタワマンは壊してしまいます。三井さんが手掛ける街はどこも同じでつまらないです。
- ・北側は古い街のままでバランスがとれないのでは？

●建物外溝

- ・駅、道路、広場と合わせて新しい場所をつくってほしい。
- ・人が集まる場所（芝の広場）をつくってほしい。
- ・やっぱり烏山は広場を大事にしたい!! 再開発でも区民センター前広場でも。今よりさらに発展できると思う。運営も大事ですね。
- ・公共空間の創出（公の利益）と個人の土地などの権利（私的利益）のバランス、比重について。
- ・高層階の屋上を開放したら？
- ・“都市の居間”街づくりのヒントを得ました。（エリアマネジメント会社）

●情報提供

- ・住民への説明や周知が掲示板のみで、マスメディアを使わなかったのは何故か。
- ・お知らせが郵送のみなのがおかしい!! 許せない!!
- ・街づくりの情報発信について、2023年、再開発の街づくりのことについて全く何も知らなかった。10年前に引っ越してきて、216号線道路計画だけ1回説明会に出席しなかったが、どうして秘密裏に進めたのか。
- ・説明会をやっていることに気付いていなかったなので、誰でもいいからひと声かけてほしい。自分なら近所の人に声をかけるのに…
- ・商店街の人から声かけ一切なし。隣で商売しているのに。10年勉強していてもこっちは10年声かけなし!!
- ・ゴミ出しのために住居地域を商業地域にまきこむなんて、住民説明や合意をしてないのにおかしい!
- ・栗山理事長のお話では10年後を目処にした計画のようです。しかし、烏山北住宅・烏山松葉通住宅の竣工が5年後ほどのようです。補216号を縦軸とする結節点を目指すに当たっては大きな流れの説明もほしいです。



●周辺環境・不安

- ・タワマン絶対反対。タワマンの問題が多く出てきている中、不安要素が多すぎる。
- ・タワマンは私たちの暮らしをよくするのですか。不安の方が大きい。
- ・先生に聞きたい。中学生が60才になる45年後、生産人口は3000万人減る。タワマンションは適切なのでしょうか。
- ・そもそも拡大志向の街づくり、再開発は将来に負の遺産を残すと思います。(少子高齢、人口減少)
- ・富裕層が上から見ろすタワマンは格差社会のマイナスのシンボルになってしまう。
- ・50%位は売り出すという。34階建ての高層マンション。ここに主に中国人など外国人のマネーロンダリングなどに利用されるのではないかと心配。治安が良い街づくりの観点を取り入れることを忘れてほしくない。34階は必要ない。
- ・特急も止まり、確かに利用客も増えて千歳烏山はにぎやかになりましたが、烏山の真の意味での発展になっているかには疑問です。求めるが協力しない(商店街の組合に加入しないなど)人が増える中、夢のような高層ビルエリアは他の駅の街のような特徴のない烏山になりそうで心配です。
- ・タワマンを建てると町がにぎやかになるなんて誰が決めた！ 社会問題になっているのに！
- ・6月は90%以上がタワマン反対で、9月は138人の方が参加し、タワマン賛成は3人しかいません。残り97%の人はタワマン建設反対でした。

●街への影響

- ・高層マンションの圧迫感是非常に大きいと思います。道路に立った人の目線から見たイメージ図はありますか？
- ・タワマン：風、日影、電波、のぞかれる。前の会で全て図にして教えてもらいましたが…本当に大丈夫なのでしょうか？
- ・ペンシル型なので短時間しか日影にならないとの説明ですが、今まではずっと太陽が降り注いでいたのが短時間でも太陽を奪われることになります。公共の空をひと握りの人が奪うことに問題はないですか？
- ・先生に聞きたい。広場＝公共の考えは良いが、みんなのタダの空＝公共を失ってしまうタワマンションは公共を失わせるのではないか。
- ・再開発のまちづくりの効果を知ることができたが、烏山再開発にどこが反映されていますか？
- ・中低層住宅地の千歳烏山に景観の不調和をきたすタワマンを建てねばならないの？ 環境破壊になる。
- ・車の動きに関して教えてほしいです。周りの信号等。
- ・新たな商業施設をつくることによる既存商店(小規模)への影響は？

●期待

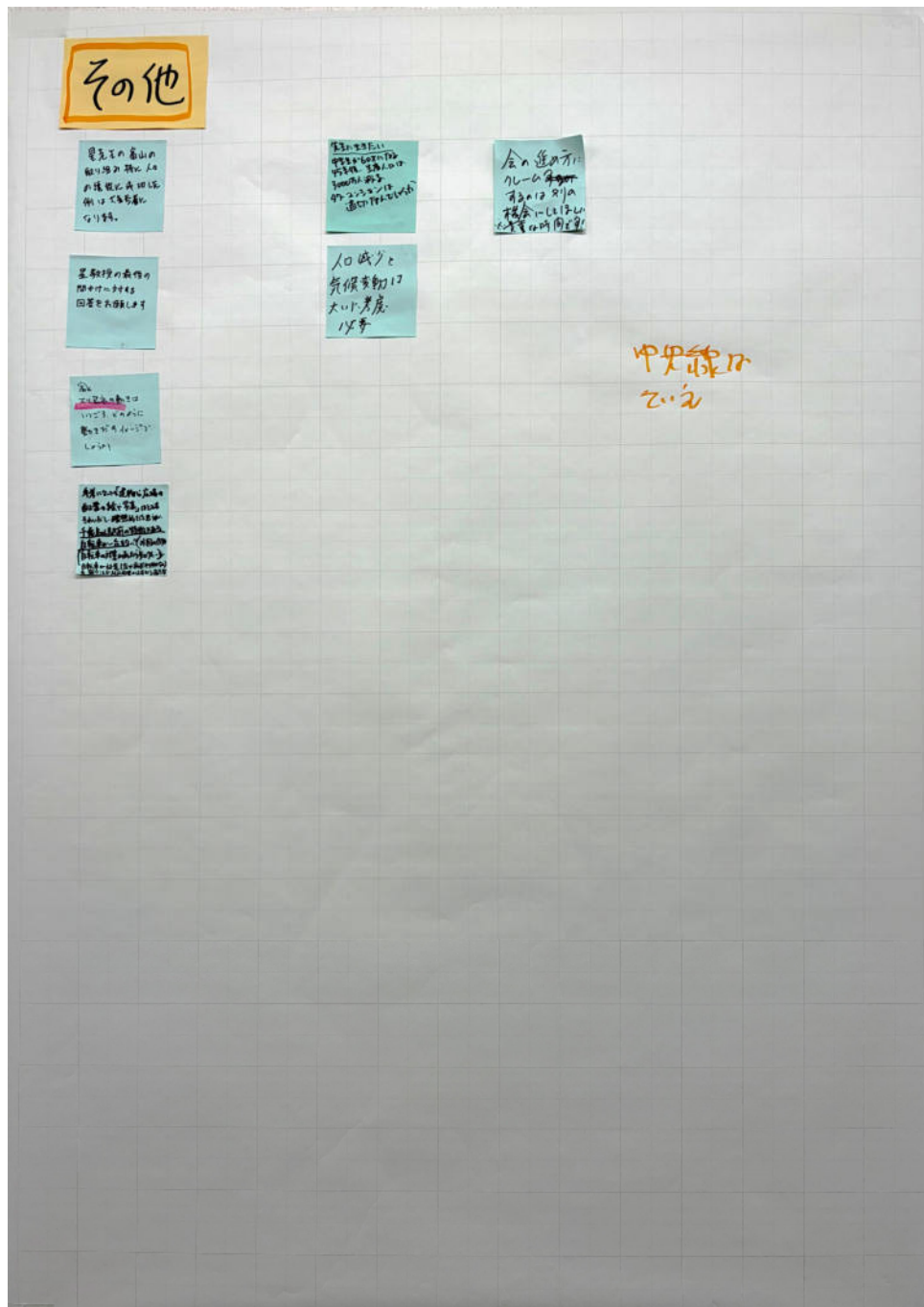
- ・5m幅の商店街から次々と変化してきました。その都度良くなってきました。再開発後の街の発展に期待しています。
- ・新しい烏山の駅周辺が楽しみ。
- ・再開発により益々この街がにぎわうことを期待します。
- ・京王線立体化、街の再開発、とても楽しみです。
- ・地域活動の盛んな街。地域の皆さまとさらに良い街にするため期待しています。
- ・期待しています！
- ・50年先への輝ける街づくりの活動に大きな楽しみであり、期待しています。
- ・人と人のつながりがデジタル化により希薄になっている。皆が交流できる場づくりに期待する。
- ・再開発は箱をつくるのではなく、人と人のつながりを再構築するものだと思っている。
- ・新ランドマークとしての集客力。
- ・再開発の是非は別として、もし建つとしたら地域にとって望ましい機能の議論をしたい。
- ・今後地域住民の意見を取り入れていただく機会を設けていただけたら幸いです。
- ・なるべくたくさんの人の意見を聞き、楽しいきうきした街が見えてきた。
- ・（町・街づくりの）トレンドに左右されず、誰のための街づくりかを熟考してほしい。
- ・30年後どうなっている？
- ・地権者の方たちが自分たちの生活は大事だとして、街のためにどうしたいかを聞きたい。

●スケジュール

- ・再開発ビル（タワマン）の完成は駅高架完成の何年後くらいを見込んでいるか。

●その他

- ・南側商店街だけで、北側の商店街との街づくりはどのように話し合い、説明、協働がなされているのか聞かせてもらいたい。
- ・高度利用の公共貢献と再開発、道路事業を切り分けて説明がないと分からない。
- ・本日の内容も再開発ありきの内容である。フェアではない。講師の選定は三井不動産と利害関係のない、あるいは対峙できる人を選んでほしい。
- ・ちとからプラザの営業時間が「平日10～16時」とのことです。日中働いている人は、この場所に行けると思いますか？
- ・ちとからプラザは平日のみとなっているが、（土）（日）も、もしくは夜8時までの日をつくってほしい。
- ・ちとからプラザのこと、資料を画面で流しているが、各自が操作して見たいところを大きく拡大したり、自分で見やすいようにしてほしい。
- ・神戸市は2020年より「タワマン規制」が始まっています。ご存知でしょうか？
- ・エリアマネジメントによる運営は想定されていますか？



※写真は当日にまとめたものです。

その他

- 星先生の富山の取組み紹介、特に人々の誘致に成功した例は大変参考になります。
- 星教授の最後の問いかけに対する回答をお願いします。
- 初めて来たが、メンバーが固定されている印象を抱く。特に若い層にも参加してもらえるように、SNSなどによる、より積極的な発信をした方が良いと思う。
- 会の進め方にクレームするのは別の機会にしてほしい。貴重な時間です！
- 都事業、区事業、民間再開発と一緒に説明して、区民を混同させ困惑させているだけだと思う。
- 烏山商店街の事務所のバリアフリー化はいつになったらできるのですか。
- エリマネの動きはいつごろ、どのように動き出すイメージでしょうか。
- 広場の活用方法。名称の公募など、意見交換会など使い、広く集めてほしい。
- 広場の活用方法。検討がいかにか大事か良く分かった。

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。 9