

令和8年9月24日
烏山総合支所
駅周辺整備担当課

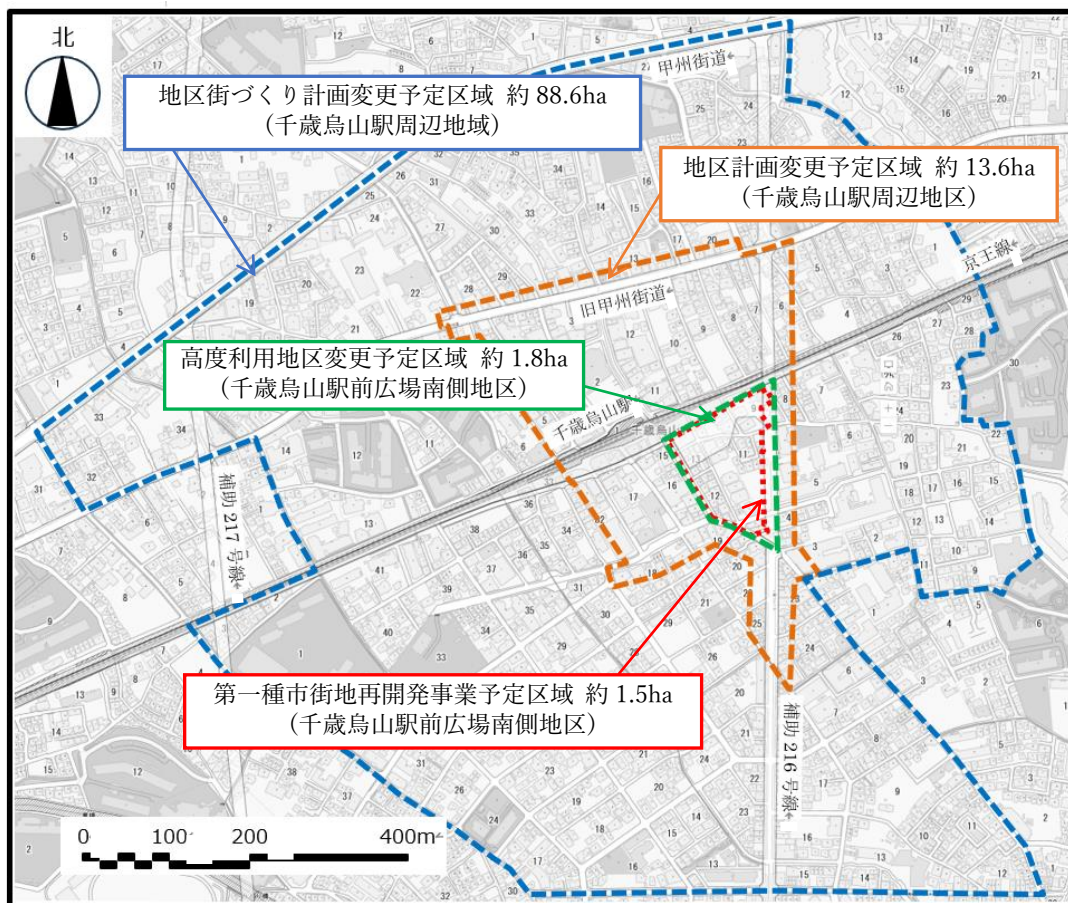
東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千歳烏山駅前広場南側地区）及び
東京都市計画高度利用地区の変更（千歳烏山駅前広場南側地区）並びに
東京都市計画地区計画の変更（千歳烏山駅周辺地区）について

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、令和3年に地区計画等を策定し、実現に向けた取組みを進めている。

駅前広場南側地区（以下「南側地区」という。）では、市街地再開発準備組合（以下「再開発準備組合」という。）において、令和8年度の都市計画決定を目指した取組みが進められている。区では、令和7年9月開催の都市計画（素案）説明会及び令和8年1月開催の都市計画（原案）説明会における区民意見ならびに都市計画法第16条に基づく公告・縦覧に際して提出された意見書を踏まえ、「第一種市街地再開発事業（千歳烏山駅前広場南側地区）」及び「高度利用地区（千歳烏山駅前広場南側地区）」、「千歳烏山駅周辺地区地区計画」変更（案）等を取りまとめた。さらに、令和8年9月には都市計画法第17条に基づく公告・縦覧に基づく意見書受付を実施したことから、その結果の速報を報告する。

2 区域等



3 これまでの経緯 別紙1のとおり

4 都市計画法第17条等に基づく縦覧・意見書について（速報）

駅前広場南側地区の市街地再開発事業について、都市計画法第17条及び街づくり条例第14条に基づく縦覧・意見書の受付を行った。

縦覧・意見書提出期間：令和8年9月3日（木）から令和8年9月17日（木）

意見書の提出

- ① 第一種市街地再開発事業：約550通
- ② 高度利用地区：約280通
- ③ 地区計画：約200通
- ④ 地区街づくり計画：約200通

提出された意見の概要

（1）街の魅力について

- ・どこにでもあるような大手のテナントが入れば、大いに魅力を損ねることになる。
- ・大規模チェーンばかりのタワマン商業施設など、烏山には要らないと思います。
- ・既存商店街の存続や歩行者主体の路地文化の保全と共存する形で推進すべきです。
- ・商店街の雰囲気を残しつつ、活気ある街にしてほしい。
- ・既存店舗、周辺商店街、駅前広場、高架下の再利用なども含めた地域全体のまちづくりの視点が重要である。

（2）景観・周辺環境について

- ・小さな商店が多く、人の体温を感じられるまち。それが千歳烏山の魅力であると多くの住民は感じている。
- ・地域全体でどのような街並みや景観、賑わいを形成していくのかについて議論の場を設けていただきたい。
- ・多くの人が訪れたくなる、烏山の新たなシンボルとして話題となるような魅力的な建築となることを希望します。
- ・千歳烏山に140メートルのタワーマンションは必要ありません。町の景観が壊れます。
- ・駅前広場や商店街沿いなど、まちなかの各所に気軽に休憩できるベンチを配置し、誰もが安心して歩いて回れるウォークアブルなまちづくりを進めていただきたい。

（3）交通環境について

- ・朝のラッシュ、タワマンに居住する方が増えればラッシュは更に混むでしょう。
- ・人流および自動車交通が過度に集中し、駅周辺や通学路の混雑・危険性が増す恐れがあります。
- ・歩行者空間にゆとりができ、安全に安心して歩けるようになることはありがたい。
- ・歩行者中心のまちづくりの観点からは、区画道路7号線の歩行者空間化など大胆

な施策についても検討していただきたい。

(4) 再開発の公共性について

- ・商店街の雰囲気を残しつつ、活気ある街にしてほしい。
- ・本事業を再開発ビル単体の計画として捉えるのではなく、地域全体のまちづくりの視点が重要であると考えます。
- ・容積率最高限度を指定容積率500%から700%へ緩和することに反対します。
- ・住民との対話の結果によっては、規模、高さ、用途構成等について再検討する余地を残してください。
- ・高さ140mの建築物整備を内容とするこの事業決定に反対します。

(5) 合意形成・進め方について

- ・駅前にキャロットタワー並みの大きな建物が建つ。多くの住民が知らないまま手続きが進んでいる。
- ・説明や情報提供が十分でない。
- ・地域住民の意見を継続的に把握し、その内容をどのように反映したのかを可視化する仕組みを設けてください。
- ・早期に用地買収に応じてこられた関係者の思いを尊重し、これまでのご協力が確実に事業化へ結びつくよう、今後の手続きが円滑かつ着実に進むことを望みます。

(6) 安全安心について

- ・大規模震災時のエレベーター停止、停電・断水、長期の在宅避難、物資供給、帰宅困難について具体的に検証する必要があります。
- ・超高層は将来のメンテナンスや解体においても問題が大きすぎる。
- ・再開発後の地域を考える際には、防災活動や誰もが居場所を持てる公共的空間等を含めた『生活の場』としてのまちづくりが必要です。
- ・現在計画されている広場・壁面緑化・防災施設のほか、屋内施設による地域貢献も地元住民は期待しています。

(7) 社会状況・公共施設について

- ・大型スーパーや大型医療機関、小中学校が少ない千歳烏山では急激な人口増は今の時期ではないのでは。
- ・本計画によって大規模な住宅供給が実現すれば、学校・保育園等への影響が発生する可能性があります。
- ・公共サービス需要等への影響も含め総合的に比較した上で示す必要があります。
- ・地域の活性化につながるものとして賛同いたします。

5 今後のスケジュール（予定）

令和8年10月 第4回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会
11月 都市計画審議会（諮問）
都市整備常任委員会（決定の報告）
都市計画及び地区街づくり計画変更決定・告示

街づくりの経緯

別紙 1

	千歳烏山駅周辺	駅前広場南側地区
平成 26 年度	・京王線連立及び駅前広場並びに補助第 2 1 6 号線の各事業認可 ・駅周辺地区街づくり構想策定	
平成 27 年度		・南側地区まちづくり勉強会設立
平成 29 年度	・地区計画・地区街づくり計画（たたき台）意見交換会	※勉強会 開催合計 5 回 ※かわら版 1 号～9 号発行
令和 元年度	・千歳烏山駅周辺地区「地区計画の素案策定に向けた考え方」について意見交換会	
令和 2 年 7 月	・「千歳烏山駅周辺地区地区計画・地区街づくり計画」（素案）の意見募集、説明会	
11 月	・千歳烏山駅周辺地区地区計画（原案）等説明会	
12 月		・南側地区まちづくり準備会設立
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	※駅前広場を含む市街地再開発事業の検討開始 ※準備会・説明会 開催合計 7 回 ※かわら版 1 号～20 号・号外 1 回発行
令和 4 年 5 月		・再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方策定（南側地区まちづくり準備会）
12 月		・南側地区再開発準備組合設立

令和6年 7月	・千歳烏山駅周辺地区まちづくりオープンハウス	
令和7年 1月		・南側地区の街づくりに関する報告会
2月	・第1回ちとからまちづくりフォーラム	
4月		・再開発準備組合が都市計画（準備組合案）を区へ提出
5月	・千歳烏山駅周辺まちづくりオープンハウス	
6月		・南側地区の街づくりに関する説明会
7月	・「未来絵日記」芦花中学校出張児童館（中学生対象）	
7～8月		
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）	・千歳烏山駅前広場南側地区街づくりオープンハウス
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）	・南側地区の都市計画（素案）説明会
10月	・ミニフォーラム（子ども若者フォーラム）	
10～11月	・子ども若者フォーラム展	
11月	・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）	・第1回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会
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
令和8年 1月		・都市計画審議会（16条予告） ・都市計画法第16条による地区計画変更（原案）の

2月 4月 5月 6月～7月 7月 8月 9月	・第2回ちとからまちづくりフォーラム ・ちとからまちづくりLab. 第1回 ・ちとからまちづくりLab. 第2回 ・ちとからまちづくりフォーラム 将来イメージ作成ワークショップ（第1回） ・ちとからまちづくりフォーラム 将来イメージ作成ワークショップ（第2回）	公告・縦覧及び説明会（原案）開催 ・都市計画審議会（16条報告） ・第3回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会 ・千歳烏山駅前広場南側地区及びその周辺の現地を再確認する見学会（都市計画審議会委員対象） ・再開発事業地権者全体意見交換会 ・都市計画審議会（17条予告） ・都市計画法第17条及び街づくり条例第14条による第一種市街地再開発事業（案）等の公告・縦覧
--	---	--