令和８年 11 月 11 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

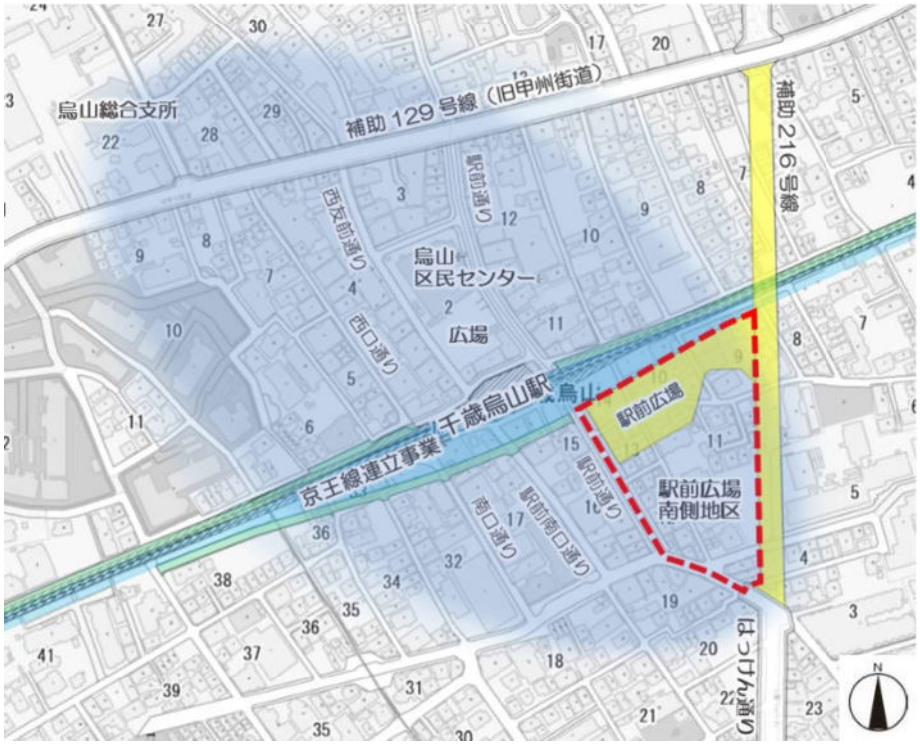
駅周辺では、京王線連続立体交差事業や、駅前広場及び補助第２１６号線の街路整備事業が進められている。区では、これらの事業を契機として、駅周辺の街づくりをハード・ソフトの両面から総合的に推進するため、「ちとからまちづくりフォーラム」を実施している。

その取組みの一環として、駅前広場南側地区の市街地再開発事業について、地域住民との意見交換を行う「第 4 回駅前広場南側地区街づくり情報交換会」を令和８年１０月２７日に開催したことから、その内容を報告する。

また、フォーラムの取組みに若い世代の視点を継続的に取り入れるため、高校生と地域が連携して取り組む「ちとからまちづくり Lab.」の活動状況についても報告する。

2　区域等

検討の対象区域は、下図のとおり。



図：まちづくりを検討する千歳烏山駅周辺地区の範囲

３　これまでの経緯【別紙１のとおり】

４　駅前広場南側地区街づくり情報交換会の結果報告について

区では、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、再開発準備組合の参加・協力のもと、事業の経緯や目的、仕組み、検討状況等を、地域住民と共有するとともに、様々な立場の方の思いや考えを相互に理解する対話の場として「街づくり情報交換会（第４回)」を１０月２７日（火）に開催した。

（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及び建物高さの２倍の範囲
開催日時：令和８年１０月２７日（火）１８時～２１時３０分
開催場所：烏山区民センター　ホール
参加者数：１１７名（申し込み１２８名）　※ゲストスピーチは除く
説明資料：【別紙２】のとおり


〈 基調講演 〉


〈 意見交換 〉

〈第４回情報交換会の様子〉

（２）実施内容

第４回では、はじめに千歳烏山駅周辺の街づくりについて説明を行い、続いて、東京都立大学の饗庭教授による「変化する街づくりにおける住民参加」をテーマとした基調講演を実施した。

その後、地域の皆様の市街地再開発事業や街づくりに対する考えを共有するため、ちとからまちづくりフォーラムに参加・協力いただいている街づくり活動団体等の方々から、「変化していく千歳烏山に期待すること」をテーマにゲストスピーチをいただき、最後に参加者による意見交換を実施した。

（ご意見は【別紙３】に掲載）

≪当日の主なご意見等≫

・ 商店街の発展やこれまでの関係者の努力は理解しているが、タワーマンションを建設する再開発には納得できず、そのために自分の土地や建物を差し出すことはできない。
・ なぜ、タワーマンションを建設にするために住居系から商業系へ用途地域を変更したのか。
・ 風害、日照、自信、治安などの問題について解決策が示されていない。
・ 事業費について、ディベロッパーが資金を出すからタワーマンションを建設する計画になると感じており、区で資金を負担してほしい。
・ 渋谷や新宿などの再開発では、商業施設がうまくいっていない事例もある中、千歳烏山で同様の商業施設を整備して成功するのか。
・ 補助金ありきで現在の規模の計画が進められているのではないかと感じている。
・ 補助金の交付を受けられなかった場合、事業はどうなるのか。
・ 長年検討してきたとされる再開発計画について、知らなかったという地権者もおり、住民への説明や合意形成の進め方に問題があったのではないか。
・ 区は準備組合に対して、これまで具体的にどのような指導・助言を行ってきたのか。
・ 説明会や意見交換会の内容を動画で公開し、区のＳＮＳなどでも周知することで、参加できない人にも同じ情報が届くようにしてほしい。
・ 現在でも風や日照の影響を受けており、タワーマンションの建設によって周辺住民が長期間にわたり影響を受けることを懸念している。
・ 烏山にはすでににぎわいがあり、行政に求めるのはにぎわいではなく、安全と利便性である。タワーマンションの建設は、そのどちらにも必要ないと考える。

5　ちとからまちづくり Lab.(ラボ)について

本年５月より、駅周辺の将来イメージの検討に若い世代の視点を継続的に取り入れるため、高校生が地域の魅力や課題を捉え、新たなアイディアを創出し、商店街や地域の方々とともに、その実現に向けて検討を行う「ちとからまちづくり Lab.（ラボ)」に取り組んでいる。

１０月１６日（金）に開催した第３回では、６つのグループに分かれ、高校生が商店街や地域の方々にアイディアを発表するとともに、高校生や地域の方々と意見交換を通じて、その実現に向けた内容の具体化を図り、今後取り組む企画案の方向性について取りまとめた。

高校生の提案では、「地域の魅力発信」「まちと人、人と人をつなげる交流」「まちの活性化のための人が集まるきっかけづくり」といった共通の視点が挙げられ、これらを複合的に実施するイベントとして、令和９年３月に烏山区民センター広場で開催する方向で、検討を進めることとした。

今後、１１月に開催予定の第４回では、企画の最終案を取りまとめるとともに、商店街や地域の方々の協力のもと、高校生が主体となって地域と連携しながら企画を実施できるよう役割分担等を決定する予定である。

（１）開催概要

開催日時：令和８年１０月１６日（金）１３時３０分～１６時

開催場所：粕谷区民センター２階　第３会議室

参加人数：３５人（第３回）　都立芦花高校１９人　佼成学園女子高等学校３人

（２）高校生提案　整理資料【別紙４】

（３）開催状況



〈学生による発表〉



〈企画案の振返り・まとめ〉

6　今後のスケジュールについて（予定）

令和８年１１月　ちとからまちづくり Lab.（第４回）

令和９年　２月　第３回ちとからまちづくりフォーラム

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２１６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 ※駅前広場を含む市街地再開発事業の検討開始
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	※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

		公告・縦覧及び説明会（原案）開催
2月	・第2回ちとからまちづくりフォーラム	
4月		・都市計画審議会（１６条報告）
5月	・ちとからまちづくりLab. 第1回	・第3回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会
6月～7月		・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）
7月	・ちとからまちづくりLab. 第2回	・再開発事業地権者全体意見交換会（計2回）
8月	・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）	・都市計画審議会（１７条予告）
9月	・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）	・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
１０月	・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3回） ・ちとからまちづくりLab. 第3回	・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（１７条報告）



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

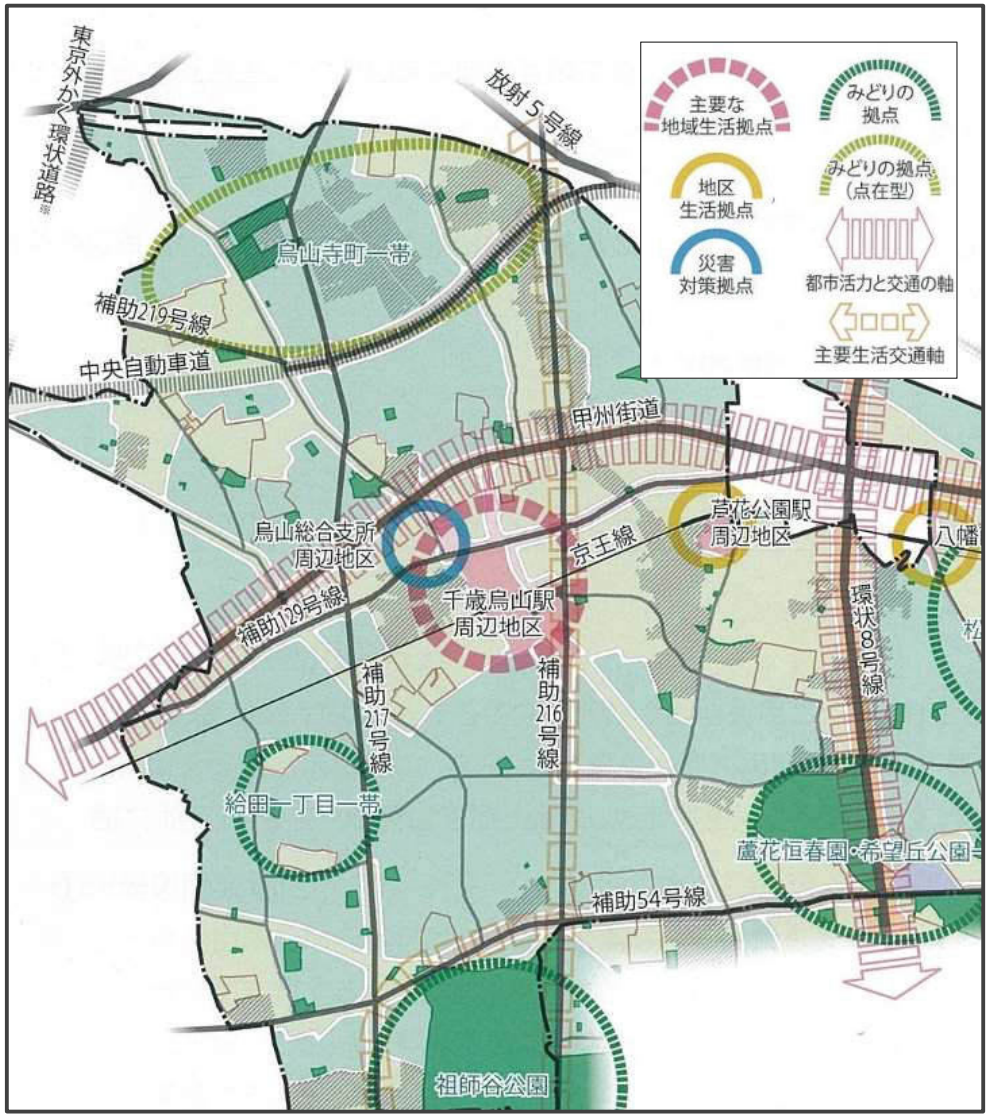


千歳烏山駅周辺の街づくりについて

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)

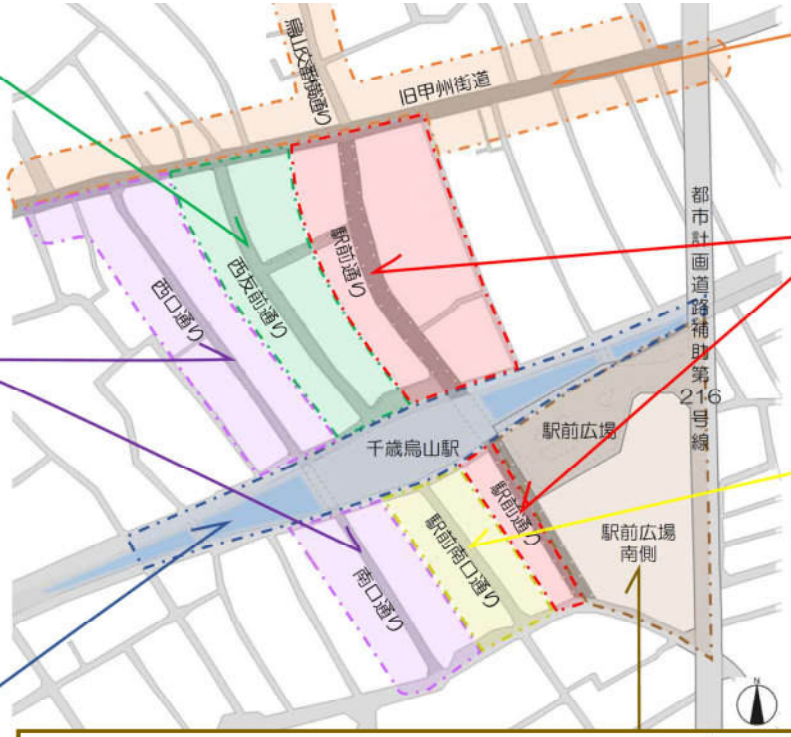
Ⅴ. 京王線高架下

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



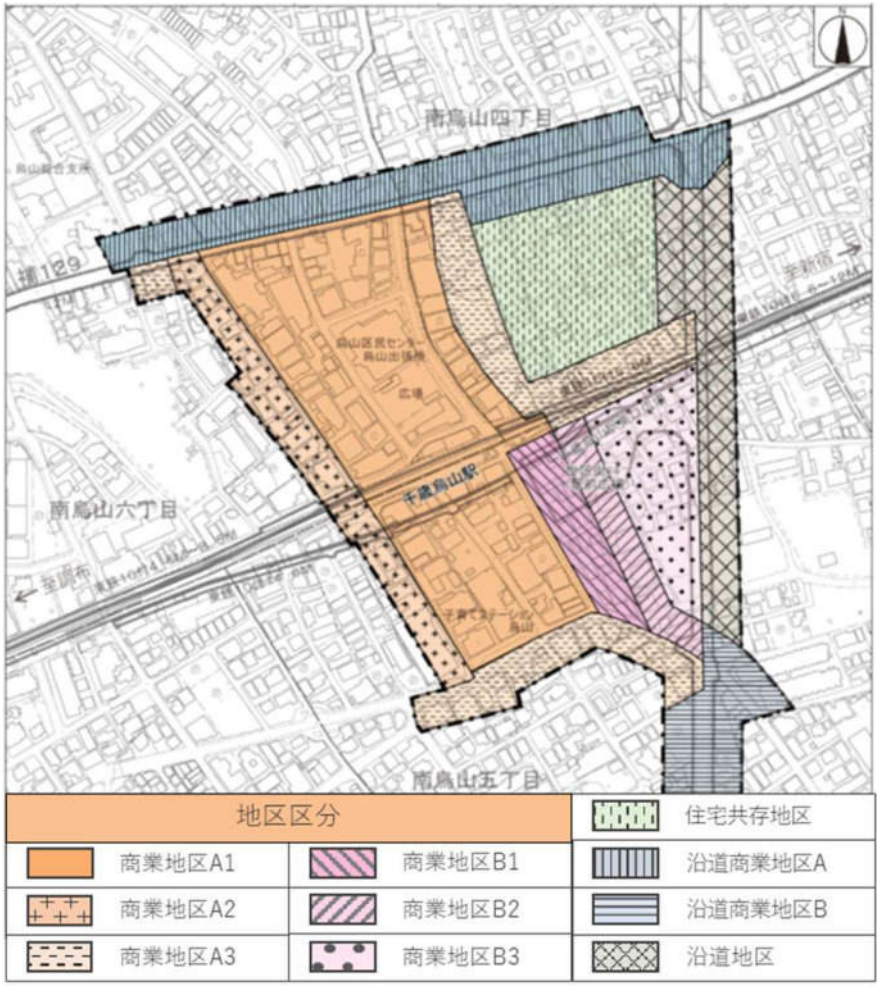
千歳烏山駅周辺の街づくりについて

(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



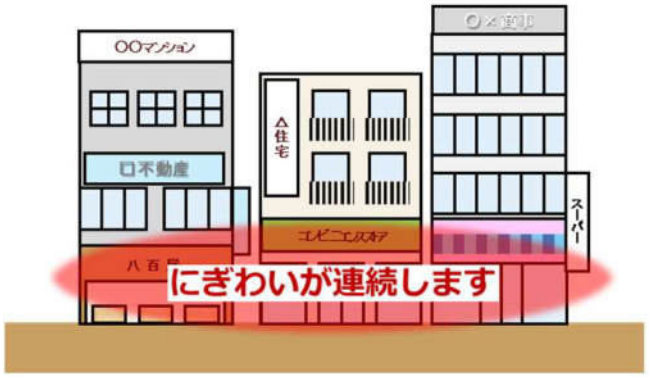




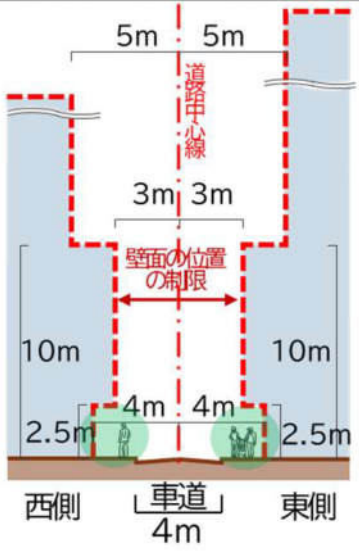
街づくり構想の実現に向けて
地区計画・地区街づくり計画を策定



建物用途の誘導による
にぎわいの創出



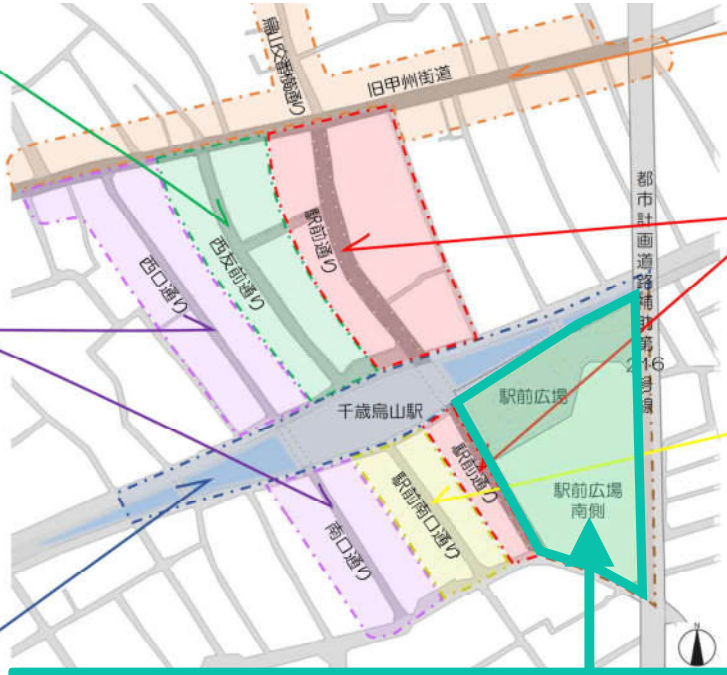
安全な歩行者空間と統一した街並み



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)



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:大田区荏谷)

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

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

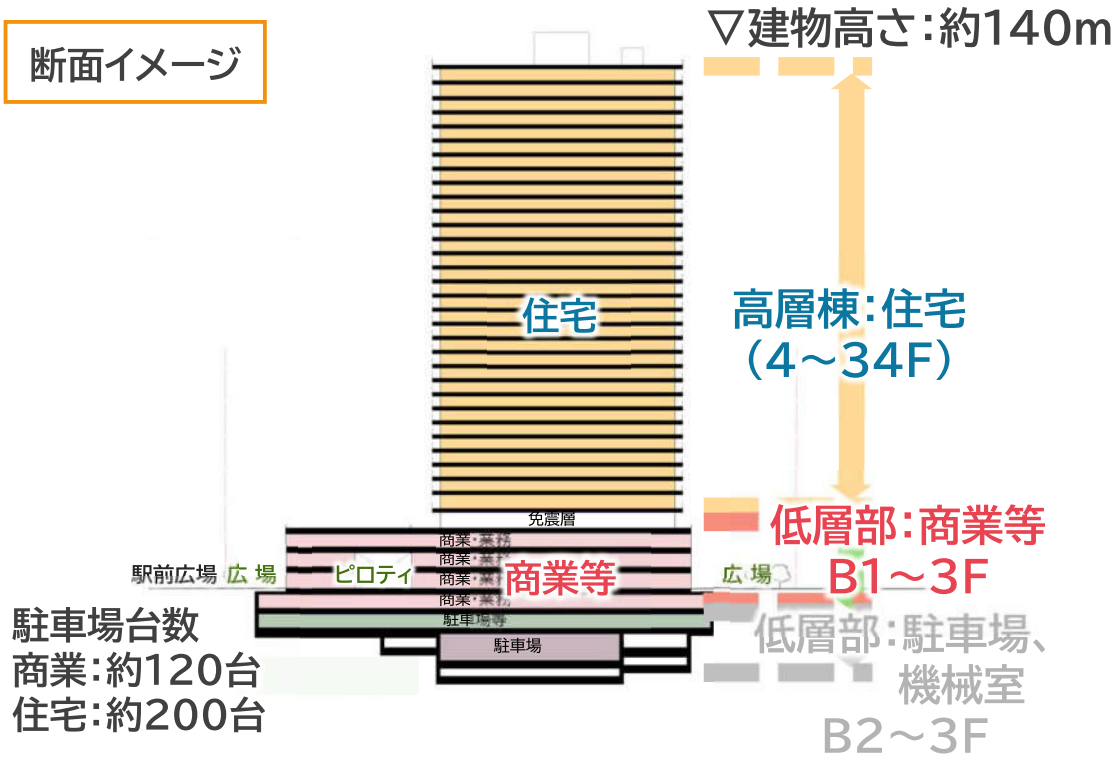
千歳烏山駅周辺の街づくりについて

（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

別紙３

第４回 情報交換会　意見交換記録（要旨）

※参加者の発言は要旨を整理したものであり、質疑応答とその他の意見に分けて記載しています。

質問・意見	回答
・なぜ、タワーマンションを建設するために住居系から商業系へ用途地域を変更したのか。踏切の解消を期待していたが、いつの間にかタワーマンションありきの計画に変わってしまったと感じている。	世田谷区では、千歳烏山駅周辺地区を都市計画マスタープラン（世田谷区都市整備方針）において「主要な地域生活拠点」に位置付け、区北西部の中心として商業サービスや交流等の機能を充実させ、にぎわいの拠点としていく方針としています。 この方針に基づき、令和３年６月に地区計画を策定し、都市計画道路補助 216 号線や駅前広場などの基盤整備に合わせて土地の高度利用を誘導するため、従前の第一種住居地域を商業系の用途地域に変更しました。（区）
・当時の説明会では、タワーマンションの建設は考えていないと説明していたのではないか。	令和３年６月の地区計画策定に当たっては、地域の皆様を対象とした地元説明会等を開催し、説明を行ってきました。こうした経緯を経て、基盤整備と合わせて用途地域を変更しました。 令和３年当時、駅前広場南側地区での検討は、まだ勉強会を行っていた段階であり、共同化や市街地再開発事業など、どのような手法で整備を進めるかを検討していました。そのため、再開発事業を前提として地区計画を策定したものではありません。（区）
・風害、日照、地震、治安などの問題についても解決策が示されておらず、建物を146mもの高さにする理由も納得できない。	風の影響については、建物に低層部を設け、高層部を細長い形状とすることで、建物に当たった風を低層部の商業施設の屋上で受け、地上１階に直接吹き下ろさないよう工夫しています。 日影についても、建物の南北・東西方向の幅によって周辺への影響が異なるため、高層部を南北方向に細長い形状とし、周辺

	敷地に日影が生じる時間をできるだけ短くするよう検討しています。こうした配慮を踏まえて現在の計画に至っています。（区）
・タワーマンションの建設によって既存住民約200人が立ち退くことになり、救済もないと聞いている。住民を追い出してまでタワーマンションを建設することには強く反対する。	今回の第一種市街地再開発事業は、地権者の皆様が計画し、区に提出されているものです。市街地再開発事業は、敷地等を共同化・高度利用することで公共施設用地を生み出す仕組みです。従前の権利者の土地や建物の権利は、再開発ビルの権利床に等価で置き換えられます。また、高度利用によって新たに生み出される保留床を処分し、その収入を事業費に充てる仕組みとなっています。 再開発事業では、参加組合員が保留床を購入し、その資金を工事費に充てる仕組みとなっています。一方、地権者は土地や建物を提供する代わりに、従前の資産に応じた権利床を取得する権利変換によって、生活再建を図ることになります。（区）
・事業費について、三井不動産レジデンシャルが資金を出すからタワーマンションを建設する計画になっていると感じている。民間事業者に頼るのではなく、区で資金を負担してほしい。	三井不動産及び三井不動産レジデンシャルは、再開発準備組合が実施したプロポーザルによって選定された事業協力者です。事業協力者は、再開発事業の検討を進める初期段階において、費用や計画の調整など、資金面・技術面で準備組合に協力していただいているものであり、区が資金を提供するということではありません。（区）
・渋谷や新宿などの再開発では、商業施設がうまくいっていない事例もある。千歳烏山で同様の商業施設を整備して成功するのか。また、税金を投入して失敗した場合、どのように責任を取るのか。	再開発事業は、地区ごとに経緯や背景、周辺環境が異なるため、他地区と同じ結果になるとは限らないと考えています。よりよい商業施設となるよう、準備組合内では商業部会を設け、初期段階から商業施設のあり方を検討しています。 現時点で具体的に決まったものはありませんが、今後、都市計画の枠組みのなかで、地域の皆様に利用していただける、にぎわ

	いを生み出す商業施設となるよう、検討を進めていきたいと考えています。 （準備組合）
・今回の情報交換会では、ゲストスピーチに時間をかけるのではなく、参加者と事務局、理事長などとの対話の時間をもっと確保すべきではないか。	今回の情報交換会は、地域の皆様にさまざまな立場や考え方があることを踏まえ、それぞれの思いを知っていただくためにゲストスピーチをお願いし、その後に意見交換を行うプログラムとしました。（区）
・千歳烏山の再開発も、補助金ありきで現在の規模の計画が進められているのではないかと感じている。	南側地区では 10 年以上にわたりまちづくりの検討を進めており、令和 7 年 1 月の報告会では、準備組合が 2026 年度の都市計画決定を目指して活動していることを説明しています。 一方、国の補助金の要件見直しについて初めて報告を受けたのは令和 7 年 3 月末です。そのため、補助金の要件見直しとは関係なく、以前から 2026 年度の都市計画決定を目指して検討を進めてきたものです。（区）
・地権者に対して事業費や事業リスクが十分に示されていないなかで、何を根拠に賛成の判断をしているのか疑問である。事業費やリスクについて説明してほしい。	準備組合では、区に都市計画を提案するに当たり、地区内の権利者と個別面談を重ね、都市計画の手続きを進めることについて約 7 割の権利者から同意の署名をいただいています。 再開発事業では、都市計画決定後に本組合の設立や事業の成立性の確認を行い、その後、権利変換の計画を作成するという段階を踏みます。そのため、現段階では権利変換の内容は確定していませんが、個別面談では、再開発ビルで取得できる床面積の試算などを示しながら、住まいの継続や店舗の営業など、生活再建のイメージについて説明しています。 こうした面談を通じて、今後さらに生活再建の検討を深めていく方向で、都市計画の手続きを進めることに同意をいただいていると理解しています。（準備組合）

・補助金が受けられなかった場合、事業はどうなるのか。	再開発事業では、今後設立される再開発組合が、組合の運営費やコンサルティング費用、各種調査費用、建物の設計費・工事費などの支出と、それに対応する収入を計画していくことになります。 収入については、事業費の一部に補助金を充てる制度があり、今回の地区でも、その制度や適用の可能性について検討しています。また、再開発ビルのうち権利者が取得する床以外の保留床を売却し、その収入を事業費に充てる仕組みとなっています。 仮に補助金が全く受けられなくなった場合には、保留床の売却収入だけで事業費を賄えるのかなど、事業の組み立てを改めて検討する必要がありますが、現時点では、一定の補助金を受けることを想定して事業を検討しています。（準備組合）
・ちとからプラザは再開発の情報を広く知ってもらうための施設のようだが、平日の日中しか開館しておらず、働いている人は利用しにくい。夜間や休日にも開館する考えはあるか。 ・再開発が決まってから夜間や休日に開館しても遅いのではないか。再開発が決まる前に開館時間を拡大する考えはあるか。再開発が決まってから開館時間を拡大しても意味がないと考える。	ちとからプラザの開館時間は、現在、平日の 10 時から 16 時までとしています。これまでも臨時で土日に開館したことはありますが、その周知が十分でなかった可能性もあると考えています。 夜間や休日の開館についても検討していますが、現時点で具体的な実施時期はお答えできません。周知の方法も含めて、準備組合で引き続き検討していきたいと考えています。 ちとからプラザは情報発信を目的とした施設ですが、情報発信はこの施設だけでなく、区のホームページや掲示板など、さまざまな方法で行っています。夜間や休日の開館についても検討しており、いただいたご意見を踏まえ、準備組合で情報発信の方法を改めて検討していきます。 また、再開発が決まった後でも開館して、情報発信をすることにも意味があると考え

	ています。（準備組合）
・ちとからプラザの建設費用は三井不動産レジデンシャルが負担したのか。将来、マンションのモデルルームとして使用する予定はあるのか。	ちとからプラザは三井不動産レジデンシャルが費用を負担して建設したものです。再開発事業の区域内にあり、事業に伴い取り壊す必要があるため、将来マンションのモデルルームとして使用する予定はありません。（準備組合）
・成女学園付近に大規模なマンションが建設されると聞いているが、区はその計画を把握しているのか。再開発と同時期に工事が進めば、工事車両や一般車両などによる交通への影響が懸念される。計画の規模や交通への影響を確認し、知らせてほしい。	成女学園付近で建築に関する動きがあることは街づくり課でも把握していますが、具体的にどのような計画が検討されているかまでは情報が入っていません。 当該地の用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、建築できる建物には法的な制限があるため、共同住宅が建設される場合でも、それほど大きな影響はないのではないかと考えています。 現時点では計画の規模などの詳細は把握していませんが、実際に建築計画が進めば区への届出が行われるため、その段階で確認できると考えています。（区）
・都市計画法第 17 条に基づく意見書が 1,230 通提出されたことを重く受け止めてほしい。そのうち計画への反対や中止、さらなる話し合いを求める意見は何通あったのか。 ・意見の内容や件数を都市計画審議会に報告し、審議会の前に住民にも知らせてほしい。	都市計画法第 17 条に基づく意見書については、現在、内容を整理しているところです。そのなかには、計画の見直しや変更を希望する意見もあります。 第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画の変更について、提出された意見の要旨と区の見解を都市計画審議会に報告します。また、意見書の件数や、どのような意見が多かったのかについても報告したいと考えています。（区）
・長年検討してきたとされる再開発計画について、知らなかったという地権者もおり、住民への説明や合意形成の進め方に問題があったのではないか。また、日影や風害、事業リスク、費用などの疑問に対しても具体的な説明がなく、住民の	これまでの経緯については、平成 26 年から個別連絡会を開催し、何もしない、土地区画整理事業、共同化、市街地再開発事業の 4 つの手法についてお示しをして、最も興味のある手法として選ばれた市街地再開発事業の勉強を進めてきました。

不安は解消されていない。 ・ タワーマンションの建設による地域コミュニティの分断や環境への負荷も懸念される。10 年前とは社会状況も変化しており、改めて住民の意見を聞き、計画を見直してほしい。11 月 4 日の都市計画審議会では決定しないよう強く求める。	その後、平成 28 年から南側地区で勉強会を開始し、ニュースやかわら版などを通じて検討内容をお知らせしながら、長年にわたり取り組んできました。 個別面談については、すべての方と実施できているわけではありませんが、地区内でさまざまな検討を行い、情報提供を続けてきました 市街地再開発事業は、初期段階で地区内の地権者の合意形成を進め、一定の合意が得られた段階で周辺住民にもお知らせしながら進めていくのが一般的な進め方です。計画を隠して進めてきたわけではなく、こうした過程を経て現在に至っています。（区）
	今回の再開発事業は、タワーマンションを建設することを目的として始まったものではありません。街の商業のにぎわいを維持し、住民の皆様が生活を続けていくための手法を検討するなかで、再開発事業が選ばれました。 約 1 年半前に準備組合案を区へ提出する際には、地区内の権利者の約 7 割から、再開発事業を進めることについて同意をいただいています。その後も時間が経過していることから、改めて合意形成の状況を確認していますが、現在も約 7 割の同意が確認できています。地区内の権利者全員が合意しているわけではありませんが、今後も合意形成を進めていくことが重要だと考えています。（準備組合）
・ 京王線の高架化をきっかけに始まった再開発計画であるにもかかわらず、なぜ京王電鉄が加わっていないのか。 ・ 京王線の高架化に伴い、多くの住民が転居せざるを得なかったが、その協力に対	京王線の連続立体交差事業では、現在の鉄道敷より南側に事業区域が広がるため、沿道の方々には公共用地の確保にご協力いただいています。これまで暮らしや生業を営んできた方々が、将来のまちづくりのた

する結果がタワーマンションの建設でよいのか疑問である。商店街を残すためにも、京王電鉄と話し合い、高架下を有効活用してほしい。	めに土地を提供することには、さまざまな思いがあったと思います。そうして民有地が公共用地となり、踏切の解消などを通じて、将来、駅を利用する皆様がその恩恵を受けることになるという趣旨を、以前お伝えしました。 高架下の活用については、連続立体交差事業で下り線を先に高架へ切り替え、その後、上り線の切り替えを行う予定です。これまでの小田急線の事例などでは、事業の終盤に東京都を中心として、関係する沿線区や鉄道事業者による協議の場が設けられてきました。今回も事業の終盤に、東京都を中心として杉並区、渋谷区、世田谷区及び京王電鉄による会議体が設けられると考えており、区としても地域の皆様の声を踏まえ、意見を伝えていくことになると思います。 連続立体交差事業は、延長約 7.2km、25 か所の踏切を解消するものであり、南北の往来が自由になるなど、まちづくりに大きな効果があります。この事業に合わせて各駅周辺では街づくり協議会を設け、地域の皆様が将来のまちづくりについて検討してきました。 千歳烏山駅周辺でも、地域の皆様が検討した内容を平成 26 年のまちづくり構想に位置付け、その目標や方針を具体化するため、令和３年６月に地区計画を策定しました。 区としても、これまで地域の皆様への説明の機会をできるだけ多く設けてきており、今後もその努力を継続していきたいと考えています。（区）
・ 仕事や子育て、介護などの事情で説明会やちとからプラザに行けない人も多く、情報を得る機会が限られている。説明会	都市計画法第 17 条に基づく意見書については、1,200 件を超える意見をいただいており、現在、内容を確認・整理しているとこ

や意見交換会の内容を動画で公開し、区の SNS などでも周知することで、参加できない人にも同じ情報が届くようにしてほしい。 ・約 1,200 件の署名について、内容を十分に分析し、住民の意見を真摯に受け止めてほしい。	ろです。件数が多く、本日までに整理が間に合わなかったことについては、申し訳なく思っていますが、内容をしっかり整理し、都市計画審議会に報告いたします。 情報提供については、これまでも情報交換会や説明会などでいただいた意見を整理し、区のホームページで公開しています。 また、区のホームページや広報板でのお知らせ、ニュースのポスティングなど、さまざまな方法で周知を行ってきました。 今回の情報交換会については、会場の利用時間に制約があり、21 時 30 分までに撤収する必要があるため、できるだけ多くの方からご意見を伺えるよう、少し早い時間帯に開始時間を設定しました。(区)
・十条や与野などのタワーマンションの事例を踏まえ、千歳烏山にタワーマンションを建設するだけの需要があるのか疑問である。建設費の高騰や住宅価格、人口減少などを考慮し、住宅の購入需要や計画の勝算を具体的な数字で示してほしい。また、低層階への商業施設の導入が、烏山のにぎわいにつながる根拠についても、数字で示してほしい。	他地区の再開発が成功か失敗かという評価は、人それぞれの考え方によって異なり、報道によっても取り上げ方が異なると考えています。十条の再開発についても、どのような観点から失敗と評価されているのか、また、地域の方々が皆その再開発を望んでいないのかは分からないと考えています。 他地区の失敗と呼ばれる事例から学べることは学びながら、千歳烏山でどのように再開発を成功させていくか、真剣に検討していきたいと考えています。(準備組合)
・タワーマンションによる日影の影響を受ける全ての周辺住民に対して、個別に説明を行っているのか。日照時間や風の影響について具体的なデータを示し、影響を受ける住宅には一軒ずつ説明してほしい。	日影や風の影響については、都市計画の検討段階でシミュレーションを行っており、説明会の資料等も区のホームページに掲載していますので、まずはご確認いただきたいと考えています。 都市計画では、壁面後退や広場の大きさ、建物の高さの最高限度、容積率など、計画の枠組みを定めます。実際に建設する建物の高さや形状はまだ確定しておらず、それによって日影や風の影響も変わるため、現時

	点では周辺住民への一軒ずつの説明は行っていません。 今後、実際に建物を建設する際には、条例等に基づく説明会を行う必要があるため、日影や風の影響が及ぶ適切な範囲の方々に対して説明していきたいと考えています。（準備組合）
・１月の原案説明会では情報発信の方法を工夫すると説明していたが、その後、情報発信の方法にどのような変化があったのか。 ・ちとからプラザには、平日にどの程度の来場者があるのか。 ・これまでの説明会では同じような質問と回答が繰り返され、住民が十分に納得できていないと感じる。このまま計画を進めるべきではなく、引き続き説明会を行ってほしい。	これまで情報発信を行ってきましたが、十分に伝わっていないというご意見があることは認識しており、引き続き改善していきたいと考えています。 情報交換会は今回が４回目となり、街のイベントなどでも、街の将来イメージや再開発の取り組みをお知らせしています。 また、周知については、従来の駅周辺の限られた掲示板から範囲を広げ、北烏山、給田、南烏山の町会掲示板、30 か所近くに掲示するほか、千歳烏山駅などでの配架や烏山区民センターの掲示板も活用しています。 さらに、５月の第３回情報交換会で、駅周辺のまちづくりの全体像が分かりにくいというご意見があったことを踏まえ、今回は京王線の連続立体交差事業をきっかけとした駅周辺全体のまちづくりについても説明しています。 また、烏山区民センター１階の区民情報コーナーにも、街の動きを示す写真や図面などを掲示しています。（区）
	ちとからプラザは 2025 年５月に開館し、基本的に平日の 10 時から 16 時まで開館しています。開館から約１年半で、1,200 組を超える方々に来場いただいています。 １月以降は、ちとからプラザの認知度を高めるため、区の「かるがもスペース」として位置付け、授乳やおむつ替えのスペース

	を利用していただくことで、子育て世代への認知度向上に取り組んでいます。また、夏季には熱中症予防のための休憩場所としても開放しています。 　さらに、地域のお祭りに合わせた土曜日の開館や、夏祭りに合わせたイベントも実施しました。夏祭りでは、通常の来場者とは別に 400～500 人程度の参加があり、アンケートでは約７割が再開発について認識しているとの回答を得ました。この結果から、約３割の方々に新たに情報発信ができたと考えています。 　こうした取り組みを通じて、より多くの方々に再開発について知っていただけるよう工夫しています。土日の開館日数についても、日数が少ないというご要望があれば検討していきたいと考えています。 （準備組合）
・区は準備組合に対して、これまで具体的にどのような指導・助言を行ってきたのか。	世田谷区と準備組合が、それぞれの立場でどのような情報発信ができるかを検討するなかで、かるがもスペースや夏季の休憩スペースの活用、夏祭りでのアンケートの内容や集客方法などについて、区から指導・助言をいただいています。 　こうした情報発信の取り組みには、いずれも区の指導・助言が関わっています。 （準備組合）
・区有地に建設されたちとからプラザについて、賃料はどのようになっているのか。	ちとからプラザの敷地は世田谷区の土地です。ちとからプラザは再開発に関する情報発信の場として利用されているほか、夏季には休憩場所としても活用されており、公共性があることから賃料を免除しています。（区）

意見
・商店街の発展やこれまでの関係者の努力は理解しているが、タワーマンションを建設する再開発には納得できず、そのために自分の土地や建物を差し出すことはできない。商店はお客があってこそ成り立つものであり、大規模な建物の建設によってお客がいなくなることを懸念している。再開発について、お客である住民ともっと密に話し合ってほしい。 ・約 10 年間まちづくりの運営委員を務めていたが、その間、タワーマンションや街が大きく変わるという話は一度も聞いていない。計画について意図的に説明を避けていたのではないかと感じている。また、都知事と三井が都内各地でタワーマンションの建設を進めようとしていると考えており、その動きに強い不信感を抱いている。 ・ゲストスピーチでの「反対ばかりでは進まない」という発言は、反対する権利を否定し、反対者を侮辱するものである。発言の撤回と謝罪を求める。 ・ゲストスピーチでは、再開発の実施を前提とした意見が多かったように感じるが、再開発はまだ決まっていない。バリアフリーや踏切などの課題は、再開発を前提とせず、個別に解決策を考えるべきである。 ・タワーマンションの建設によってにぎわいが生まれるという考え方は時代遅れであり、千歳烏山ならではの街の個性を生かしたにぎわいづくりが重要である。情報交換会の開催曜日や時間については、より多くの人が参加できるよう配慮してほしい。 ・配布資料にはタワーマンションなどの具体的な完成イメージが示されている一方、バスや鉄道事業者との調整状況、駅前広場への車両の進入など、不明確な点が多い。現状では賛否の判断ができないため、計画内容をより明確にし、時間をかけて説明してほしい。 ・現在でも風や日照の影響を受けており、タワーマンションの建設によって周辺住民が長期間にわたり影響を受けることを懸念している。 ・烏山にはすでににぎわいがあり、行政に求めるのはにぎわいではなく、安全と利便性である。タワーマンションの建設は、そのどちらにも必要ないと考える。 ・区はデベロッパーに任せきりにせず、烏山のことを考えてまちづくりを進めてほしい。また、タワーマンションの将来的な大規模修繕や建て替えの難しさ、廃墟化の可能性についても懸念している。 ・1,230 通もの意見書が提出されたことを重く受け止めてほしい。区は 10 年前から検討してきたと説明しているが、周辺住民には十分に知らされず、計画が見えないまま進められてきた。もっと早い段階から住民と対話していれば、タワーマンション以外の整備手法も住民とともに検討できたのではないか。 ・計画を一旦止め、都市計画審議会への諮問を取りやめ、烏山の「ガチャガチャ感」に合ったまちづくりを住民参加で考えてほしい。高さ約 140ｍのタワーマンション建設はやめてほしい。

・タワーマンションの建設には強く反対する。補助金を投入するのであれば、世田谷区にない火葬場の整備に予算を充てた方がよいと考える。
・再開発ビルでは将来的に管理費や修繕費、駐車場代などの負担が増加し、地権者の経済的な負担が大きくなることを懸念している。将来の建て替えや次世代への相続を考えても、土地を所有し続ける方がよいと考える。

プログラム

❶ 開会のあいさつ
❷ 発表（６グループ）・地域の方から講評
❸ 発表された企画の整理
❹ 企画決め
❺ 閉会のあいさつ

発表・地域の方から講評





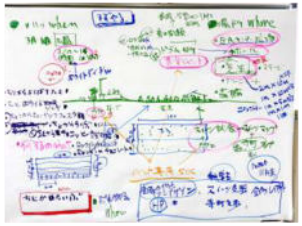


各グループが実現したい企画を１つずつ発表し、地域の方や高校生から企画の良い点やアドバイスをいただきました。

発表された企画の整理

それぞれの企画の特徴を整理し、各班に共通する内容や取り入れたい要素を確認しました。





企画決め

実施する企画名やイベント内容の大枠を決め、企画のイメージを参加者同士で共有しました。

グループごとの企画テーマ

モンチッチ

ひとくちから、まちを知る
スイーツ食べ比べ！

いちねんちぇい

撮って、歩いて、ちとから
プリクラから生まれるまちとのつながり

メロジョイ

芝生でほっとひと休み大作戦
～自然の中で世代を超えてつながろう～

佼成女子

ちとからまちあるきで街の未来をつくる
未来の千歳烏山を歩いて知り、街と人をつなぐ

牛丼

からすやま寺町巡り
巡って、集める‼寺町スタンプラリー

ねるねるねるね

音楽イベント
音楽で繋げて広げよう地域との和

発表された企画の整理

共通事項❶
地域の魅力を
もっと知ってもらいたい
（発信）

共通事項❷
まちと人、人と人を
つなげる
（交流）

共通事項❸
人が集まる
きっかけづくり
（まちの活性化）

	モンチッチ	いちねんちぇい	メロジョイ	佼成女子	牛丼	ねるねるねるね
テーマ	ひとくちから、まちを知る	撮って、歩いて、ちとから	芝生でほっとひと休み 大作戦	ちとからまちあるきで街の 未来をつくる	からすやま寺町巡り	音楽で繋げて広げよう 地域との和
すること	スイーツ食べ比べ	プリクラ設置	芝生の休憩場所	まち歩きアプリ	寺町スタンプラリー	音楽イベント
背景	• 高校生が地域を知らない • 初めての店は入りにくい	• 学生の遊ぶ場所が少ない	• ゆっくりできる場所が少ない	• 街づくりを詳しく知らない • 多世代交流が求められる • 自習室の要望	• 寺院まで移動の壁 • 寺院の魅力発信不足 • 商店街と寺町の導線分断	• 高校生と地域の人が交流する機会が少ない
目的・効果	• 店を知り、実際の来店につなげるきっかけづくり • お店の魅力発信 • 高校生と地域のつながりを生み出す	• 学生集客 • 滞在時間の増加 ⇒地域を知る機会増進 • 街の回遊性が高くなり、商店街の集客向上 • 踏切を渡る仕掛け	• 幅広い世代の交流 • 高校生も集まれる新たな居場所の創出 • 商店街の中の滞在場所 • 緑豊かで親しみのある快適なまち	• 街づくりの理解促進 • 自習室など学生の居場所づくりで活動範囲を拡大 • 地域の活性化 • 街と関わる機会を増やしつながりを深める • アプリで気軽に情報収集	• 寺院への移動環境の整備 • 寺院の認知度向上と魅力発信 • 駅と寺院の回遊性向上 • 商店街利用の促進	• 幅広い世代とつながりを深める • 気軽に音楽に触れられる • 音楽に親しみやすいまち • まちの活性化
方法	• 各ブースで少量ずつスイーツを試食⇒気に入ったお店に実際に行く • スイーツマップを配布 • 駅や学校、SNSで周知	• プリクラを1週間設置 • 商店街パンフを配架	• 芝生広場の設置 • 日よけ、屋根の設置 • 地域と協力しながら整備	• まち歩きアプリの開設 • アプリで自習室の利用 • QRコードでまちづくり情報ゲット⇒変化する場所をめぐる⇒スタンプ獲得⇒商店で使えるクーポン配布	• スタンプラリーデジタル化 • 電動自転車等で移動短縮 • 音声ガイド等で寺院説明 • 達成者に商店街クーポン配布	• 駅周辺の高校の部活動や有志団体が演奏 • 地域の方々も参加OK • ゲスト招いて盛り上げる
場所	区民センター広場	烏山区民センター	学校周辺	駅周辺	千歳烏山駅前商店街～ 北烏山町エリア（26か寺）	広場
コメント	• みんながオススメを書けるスイーツマップも良い	• 一日イベントや学校行事に合わせて集客しても良い	• 公園の設計に活かせそう • 人工芝だと実現性がある	• アプリの周知方法が重要 • みんなと工夫できる仕組みがあるとおもしろい	• 寺院オリジナルスタンプがあるとおもしろい	• これを待っていた、ぜひ一緒に取り組みたい
	地域のお店を知ってもらう	若者を呼ぶ	滞在してもらう	回遊を支援する	街を歩いてもらう	人を集める