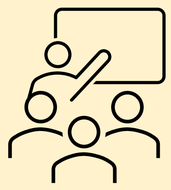
千歳烏山駅周辺の街づくり

千歳烏山駅周辺では、京王線連続立体交差事業や
都市計画道路事業等を契機に、街づくりが活発に進められています

構想・計画

地区計画・地区街づくり計画

平成１９年度
駅周辺街づくり協議会設立



平成２３年度
地区街づくり計画（原案）提出

平成２６年度
千歳烏山駅周辺街づくり構想

令和３年度

千歳烏山駅周辺地区地区計画

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画

連続立体交差事業

昭和４４年度
連続立体交差事業都市計画決定

平成２１年度
京王線街づくり基本方針
京王線沿線駅前広場基本構想

平成２６年度
連続立体交差事業事業認可

平成３０年度
工事着手（一部の工区）

都市計画道路

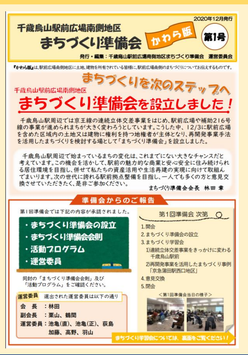
昭和４１年度
補助２１６号線都市計画決定

平成２４年度
駅前広場都市計画決定

平成２６年度
駅前広場・補助216号線事業認可

地元の街づくり活動

平成２７年度
まちづくり準備会設立



令和元年度
商店街連合会街づくり委員会設立

令和４年度
「ちとから・まちづくりデザイン」とりまとめ

令和４年度
千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発準備組合設立

街づくりの動き

■地区計画・地区街づくり計画

- 区では令和3年に「地区計画」を策定し、建築等をする際のルールとして、建物の高さの最高限度等を定め、街並みの誘導等を図っています。

→詳しくはパネル①へ

■都市計画事業

- 鉄道の高架化事業では、開かずの踏切解消のため、千歳烏山駅付近においても工事が進められています。
- 区内を南北に通る都市計画道路補助第216号線、千歳烏山駅の交通結節機能の強化、災害時の防災拠点や賑わい集うことのできる機能を備えた駅前広場の整備を行っています。

→詳しくはパネル②へ

■商店街連合会の街づくり

- 駅周辺の5つの商店街で構成する商店街連合会に設置された街づくり委員会では、目指すまちの姿を「ちとから・まちづくりデザイン」として取りまとめ、実現に向けた活動が進められています。

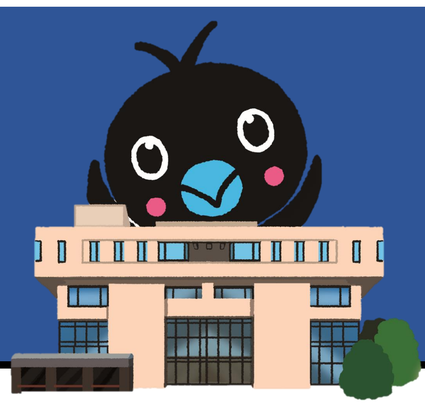
→詳しくはパネル③へ

■駅前広場南側地区の街づくり

- 駅前広場南側地区では、地権者による「まちづくり準備会」によって、再開発事業を活用したまちづくりの検討が進められてきました。令和4年12月には「再開発準備組合」が設立され、活動が進められています。

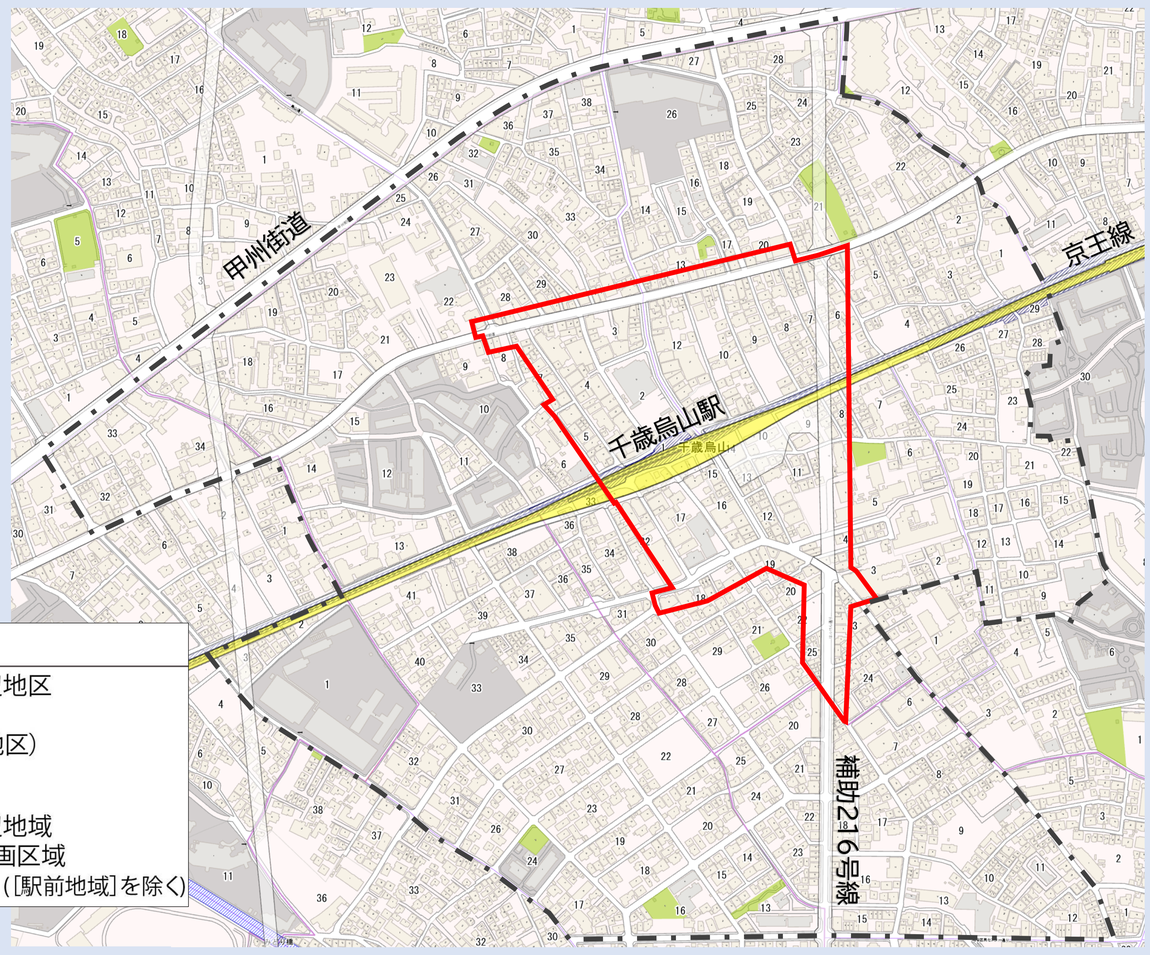
→詳しくはパネル④へ

① 千歳烏山駅周辺地区地区計画
地区街づくり計画



平成23年10月に街づくり協議会から「千歳烏山駅周辺地区街づくり計画原案」の提出を受け、平成26年5月に主要な地域生活拠点として更なる発展を基本目標とした「千歳烏山駅周辺地区街づくり構想」を策定しました。

また、街づくり構想を実現するため、安全で魅力ある商業拠点づくりを目指し、街づくりのルールとして、令和3年6月に「地区計画」、「地区街づくり計画」を策定しました。



■千歳烏山駅周辺地区地区計画

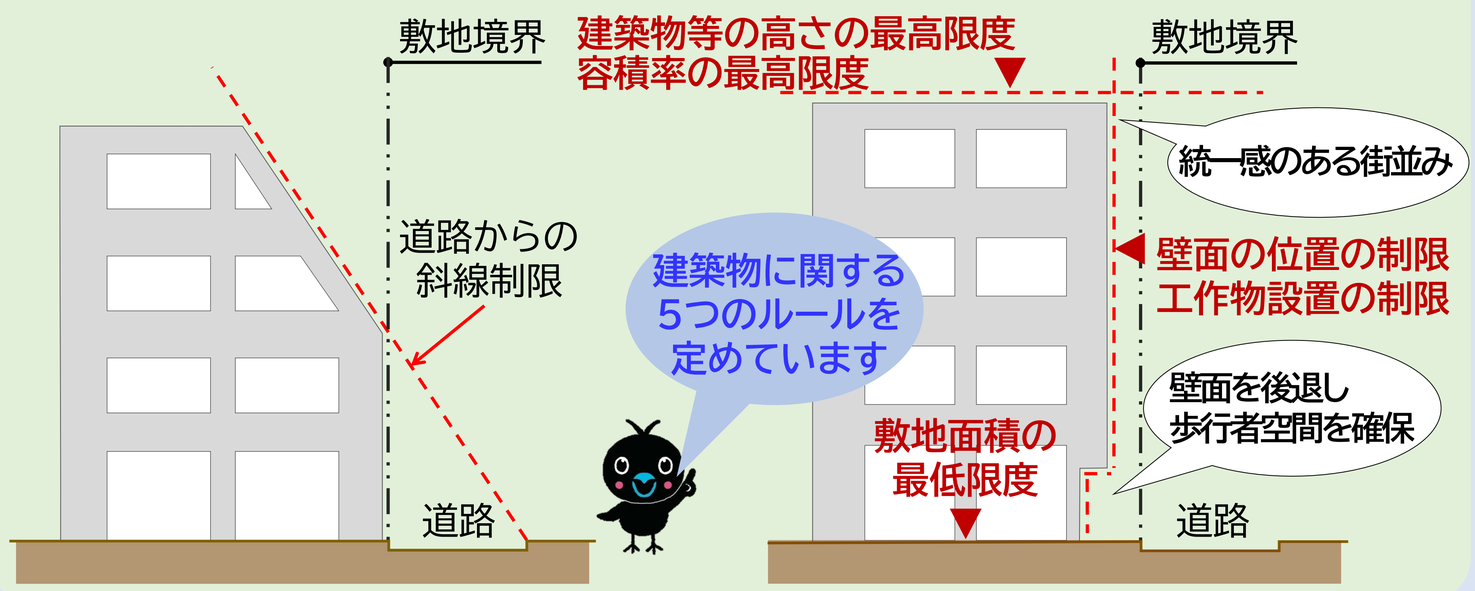
地区計画の目標

合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目指します。

- 安全に歩ける歩行者空間が十分でない
- 前面道路幅員が狭く、都市計画に定められた容積率が活用できない
- 道路に面した街並みが、統一感に欠ける

▶

- 壁面を後退することで、歩行者空間が生まれ、かつ容積率が活用できる
- 道路に面して壁面がそろい、統一感のある街並みとなる



「現状の斜線制限による建築物の形態」　「街並み誘導型による建築物の形態誘導」

「街並み誘導型」の地区計画について

千歳烏山駅周辺地区地区計画では、「街並み誘導型」の手法を採用しています。この手法は、壁面を後退し、高さを揃えることで歩行者空間を生み出し、統一感のある街並みを誘導する地区計画の手法です。

■千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画

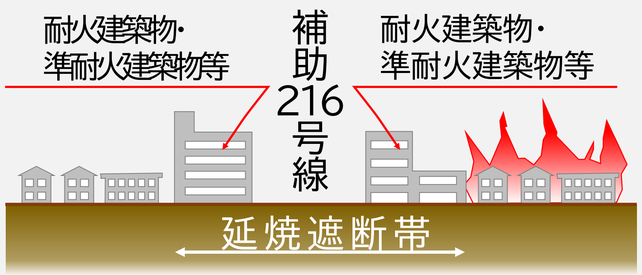
地区街づくり計画の目標

千歳烏山駅周辺の街づくり(地区計画)にあわせて、その周辺住宅地は、細街路の改善にあわせて、安全でみどり豊かで落ち着きのある良好な住環境が維持・保全された街を目指します。

地区計画区域内は条例に基づく「街づくり誘導地区」に指定し、建築行為等を行う際には、地区街づくり計画に即した計画を区に届出していただきます。

◆建築物の構造の制限

都市計画道路沿道を不燃化し、災害に強い市街地の形成を目指します。



◆樹木の保全と緑化の推進

みどり豊かで潤いのある市街地の形成を目指します。

◆狭あい道路の整備

安全で歩きやすい市街地の形成を目指します。

◆雨水貯留浸透施設の設置

雨水の河川等への流出を抑制し、浸水被害対策を目指します。

浸透ます

浸透地下埋設管

② 京王線連続立体交差事業
都市計画道路補助第216号線
世田谷区画街路第14号線

■京王線連続立体交差事業

京王線の連続立体交差事業は、沿線約7.2kmの区間について鉄道を高架化し、道路と鉄道を連続的に立体交差化するものです。これにより、沿線25箇所（世田谷区内23箇所）の踏切が除却され、踏切での慢性的な交通渋滞が解消されるとともに、踏切事故が無くなり道路と鉄道それぞれの安全性が向上します。

また、鉄道により分断されていた市街地の一体化が図られることから、区では、駅周辺の街づくりを進め、安全で快適な街の実現を目指します。

平成26年に事業認可を取得し、現在、千歳烏山駅付近においても工事が進められています。

千歳烏山駅舎イメージ

高架化工事状況

■都市計画道路補助第２１６号線
世田谷区画街路第１４号線

補助第216号線

区内を南北に通る都市計画道路補助第216号線は都市整備方針において「主要生活交通軸」に位置付けており、「世田谷区道路整備の方針の調整計画」では「優先整備路線」に位置づけています。

世田谷区画街路第14号線（駅前広場）

駅周辺のバス路線を駅前広場に集約し、タクシーや身障車用車両停車スペースの整備等による交通結節機能の強化を図ります。また、現在の商店街通りの賑わいを維持し、災害時の防災拠点や賑わい集うことのできる地域のシンボルとしての機能を確保します。

整備済み区間
（はっけん通り）

整備イメージ
（千歳烏山駅前広場）

③ 千歳烏山商店街連合会の街づくり

■千歳烏山商店街連合会街づくり委員会

京王線の高架化事業や駅前広場整備事業等により、街が大きく変わる機会を捉え、千歳烏山商店街連合会では、世田谷区と連携しながらまちづくりに取り組むため、「街づくり委員会」を設置し、2022年4月には地区の特性を踏まえた目指すまちの姿を「ちとから・まちづくりデザイン」として、取りまとめました。

目標の実現に向け、2022年12月には「活力部会」及び「安全・安心部会」を立ち上げ、具体的な取り組みについて検討を進めています。

2023年には、日本女子体育大学の学生と一緒に実際にまち歩きを行い、まちの良い点や課題点・気づいた点を意見交換しました。

今後は、具体的な方策を検討し、取り組みを進めていく予定です。

千歳烏山駅周辺
まち歩きの様子

下高井戸駅周辺地区視察の様子

これまでの活動

2019年
- **商店街連合会 発足**
- **街づくり委員会 設置**
  - まちづくりに関する意見交換
  - まちづくりの進め方や体制について検討
  - 意見交換や現況分析により、千歳烏山のありたいまちの姿について検討 等

2020年10月
- **消費者懇談会**

2021年5月
- **京王電鉄と情報交換**

9月
- **方針・戦略部会による検討開始**
  - データによる地区現況分析やSWOT分析を実施
  - 「ちとから・まちづくりデザイン」(案)作成 等

2022年4月
- **「ちとから・まちづくりデザイン」取りまとめ**
  - ありたいまちの姿とその実現に向けた具体的な取組事例を掲載

6月
- **京王電鉄・金融機関等と意見交換**

12月
- **活力部会/安全・安心部会 立上げ**
- **消費者懇談会**

2023年3月
- **下高井戸駅周辺地区 視察**

11月
- **まち歩きワークショップ**

各部会で実践しやすい具体的な取組みについて検討・意見交換

ちとから・まちづくりデザイン

ちとから・まちづくりデザイン

千歳烏山商店街連合会
街づくり委員会

◆ ちとから・まちづくりデザインの目的

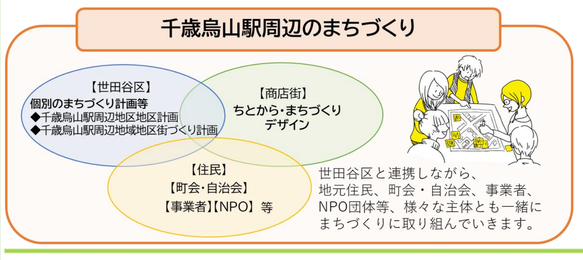
千歳烏山駅周辺は京王線連続立体交差事業や駅前広場事業等により、まちが大きく変わろうとする機会を捉えて、２０２１年（令和３年）６月に地区計画が策定され、同時に用途地域等の変更がなされました。

一方、駅周辺の５商店街で構成する商店街連合会では、街づくり委員会を置き、地区の特性を踏まえた目指すまちの姿を「ちとから・まちづくりデザイン」として、取りまとめました。今後は、このまちづくりデザインをもとに、行政や様々な主体と連携しながら「住む人にとって、商売を営む人にとって、まちを訪れる人」にとって安心して過ごせる魅力ある駅周辺のまちづくりに取り組んでいきます。

■駅周辺で事業中の都市計画

■取組み区域(概念図)

◆ まちづくりの取組みイメージ



世田谷区と連携しながら、地元住民、町会・自治会、事業者、NPO団体等、様々な主体とも一緒にまちづくりに取り組んでいきます。

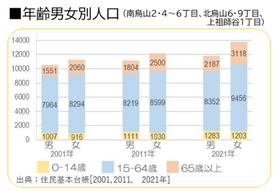
◆ 地区の現況

千歳烏山駅周辺地区は、2021年にかけて人口は増加しており、年齢男女別人口では特に女性の増加が顕著となっています。また、世帯構成の傾向として駅前周辺は単身者の増加、広域圏ではマンションなどの開発に伴いファミリー世帯が増加しています。

一方で近年の駅周辺の小売業の売場面積及び年間販売額は、大幅に減少しています。

現況分析から、子連れや高齢者など様々な世代にあわせた新たな取り組み必要と考えます。

■年齢男女別人口（南烏山2・4～6丁目、北烏山6・9丁目、上祖師谷1丁目）

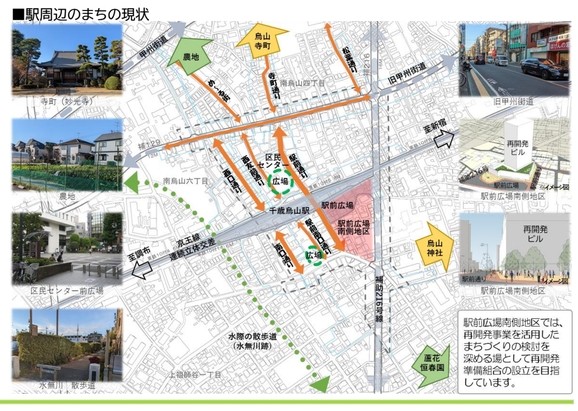


出典：住民基本台帳[2001, 2011, 2021年]

■地元の声

- 商店街は人が多く、活気がある
- 楽しく買い物ができる回遊性のある商店街がほしい
- 歩道上駐輪を整理し、歩きやすくしてほしい
- ベビーカーでも買い物がしやすくしてほしい
- くつろぎ空間や休憩スペースがあると良い
- 話題のお店やおしゃれなお店がほしい
- 子供とゆっくりできる飲食店がほしい
- 駅周辺に駐車場がほしい

■駅周辺のまちの現状



駅前広場南側地区では、再開発事業を活用したまちづくりの検討を深める場として再開発準備組合の設立を目指しています。

ありたいまちの姿

居心地の良い活気に満ちたまち『ちとせからすやま』

住む人 商売を営む人 まちを訪れる人
誰もが 安心して 過ごせる 魅力あるまち

◆ まちづくりの方針

方針1
歩いて楽しく、ゆったり過ごせるまち

戦略1
- 歩いて楽しくブラブラ回遊したくなるまちづくり
- 安心して歩ける歩道のある街並みづくり
- 誰もが利用できるゆったり過ごせる空間づくり
- ユニバーサルデザインのやさしいまちづくり

アクションプラン（視点）
南北の行き来を円滑にする歩行者空間整備 / 道路空間の広場化、オープンカフェ等（ウォーカブル） / 高架下利用の促進 / 交流拠点の創出 / 無電柱化 / ユニバーサルデザイン（段差解消、サイン計画等）

道路占用・使用

ウォーカブル、無電柱化

方針2
にぎわい、憩う魅力的なまち

戦略2
- 駅周辺の商店街が連携したにぎわいづくり
- 自転車と共存した魅力ある商店街づくり
- ちょっとした憩いの場、遊び場のある街
- 魅力的な店舗や烏山区民センター広場を活用したにぎわいづくり
- 情報発信によるまちの魅力向上

アクションプラン（視点）
イベント開催（マルシェ等） / 商店街組織の強化 / 対面販売の充実 / コンシェルジュサービス /ベンチの設置 / 自転車や店前空間のルール作成 / 不動産業者とタイアップ / 情報発信（マップ作成、SNSの活用等）

イベント開催(マルシェ等)

自転車ルール

方針3
多様なライフスタイルに応えた安全安心なまち

戦略3
- 商店街や地域の人々で支えあうまちづくり
- 多様なライフスタイルに適した環境づくり
- ふれあい、交流のある場づくり
- 周辺の観光資源を活用したまちの魅力の向上
- 災害に強く、安全に過ごせる空間づくり

アクションプラン（視点）
地域コミュニティの活性化 / 学生との連携 / 地産地消 / 食品ロスの削減 / 地域資源ツアー / 観光イベント / 多様なライフスタイルを支える機能の充実（保育、福祉 等） / 建物の耐震化 / 避難場所の確保

地域資源ツアー

ライフスタイルを支える機能(子ども食堂)

◆ 今後の取組みに向けて

街づくり委員会では、千歳烏山の特性を活かしながら「ちとから・まちづくりデザイン」の実現に向けて具体的な活動を行うため、まちづくりの方針で示したアクションプランの視点を踏まえて活動の計画を検討し、安全で活気ある魅力的な次世代に繋げる取り組みを行っていきます。

◆ 活動フロー

ちとから・まちづくりデザインで示すアクションプランの項目を踏まえて、商店街で実施する活動計画を検討する

→ 商店街で実施するアクションプランの年次計画を作成し、取り組みを開始する（委員会・各部会）

④ 千歳烏山駅前広場南側地区

■駅前広場南側地区の街づくり

都市計画事業として進めている駅前広場を含む南側地区では、地権者による「まちづくり準備会」によって、再開発事業を活用したまちづくりの検討が進められてきました。令和4年12月には「再開発準備組合」が設立され、活動が進められています。

まちづくりの方針

駅周辺の取り組みと連携したまちづくり

① 駅前で安全に乗換できる駅前広場を整備
② 歩きやすい歩行者空間整備に向けて建物壁面を後退
③ 駅前での滞留空間や緑化を推進する空地等を整備
④ 敷地内にゆとり空間を整備
⑤ 建物の耐震化や不燃化による防災性向上
⑥ 駅前広場や敷地内を活用した防災スペース等を検討

まちづくり方針図

①駅前広場の整備

千歳烏山駅前広場
（想定ﾊﾟｰｽ図）

駅前広場の活用事例
（甲府駅）

⑥駅前広場等を活用した防災スペース

マンホールトイレ、かまどベンチ等の事例
（JR吹田駅南側駅前広場）※吹田市HPより

通りに面した店舗配置

通りに面した店舗配置事例
（コレド室町）

②建物壁面の後退

通りに開かれた空間整備（府中フォーリス）

③広場や緑化等の整備

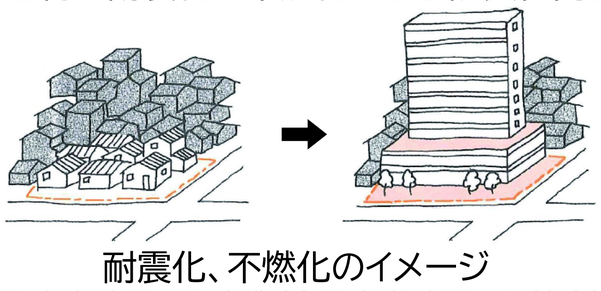
屋上広場の事例（二子玉川）

環境等に配慮した事例
（桜町地区）※熊本市HPより

④敷地内のゆとり空間整備

敷地内のゆとり空間整備事例
（武蔵小山パルム駅前地区）

⑤建物の耐震化や不燃化による防災性向上


耐震化、不燃化のイメージ
※図解 市街地再開発事業（全国市街地再開発協会）より

出典：「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街づくり準備会作成（令和4年5月）

都市整備方針（地域整備方針）の見直し

■都市整備方針（地域整備方針）の見直しについて

区では、都市づくり・街づくりの総合的な基本方針として「世田谷区都市整備方針」を平成27年4月に策定しました。この都市整備方針は、区全体の将来都市像や右の図に示す5地域に共通する「都市整備の基本方針」と、5地域それぞれのまちの姿や特性を活かした身近な街づくりの方針を示した「地域整備方針」とで構成しています。

この度、策定から10年が経過する時期を迎えるにあたり、5地域の身近な街づくりの方針を示す「地域整備方針」について、今後10年を見据えた見直しを検討しています。

■都市整備方針とは？

○世田谷区都市整備方針は、世田谷区街づくり条例に基づき、都市計画法に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めたもので、本区の長期的な視点に立った都市づくり・街づくりの総合的な基本方針です。

○「都市整備方針」は、二部構成となっており、第一部の「都市整備の基本方針」では、 区全体の将来都市像や各地域に共通する都市づくりの基本方針を示しています。

○第二部の「地域整備方針」では、総合支所の地域を単位として、各地域のまちの姿や特性を活かした身近な街づくりの方針を示しており、次のような構成となっています。

【地域整備方針の構成】5地域それぞれについて、以下の方針等を定めています。

Ⅰ. 地域の概況と街づくりの主な課題

Ⅱ. 地域の目標、骨格と土地利用の方針

1. 目標～地域のまちの姿～
○5つのテーマに沿った、まちの姿を記載

2. 地域の骨格と土地利用の方針
○地域の骨格プランに関する方針を記載
○土地利用ごとの方針を記載

Ⅲ. 地域のテーマ別の方針

○地域のまちの姿を実現するため、都市整備の基本方針における5つのテーマに沿って「地域のテーマ別の方針」を示しています。

- テーマⅠ 安全で災害に強いまちをつくる
- テーマⅡ みどり豊かで住みやすいまちをつくる
- テーマⅢ 活動・交流の拠点をもつまちをつくる
- テーマⅣ 地域資源の魅力を高めるまちをつくる
- テーマⅤ 誰もが快適に移動できるまちをつくる

Ⅳ. 地域のアクションエリアの方針

○地域のまちの姿を実現するため、方針策定後、概ね10年間にわたり、街づくりを優先的に進めるエリアに関する方針として、特定のエリアを対象に、「アクションエリアの方針」を示しています。

■アクションエリア（千歳烏山駅周辺地区）の方針（たたき台）

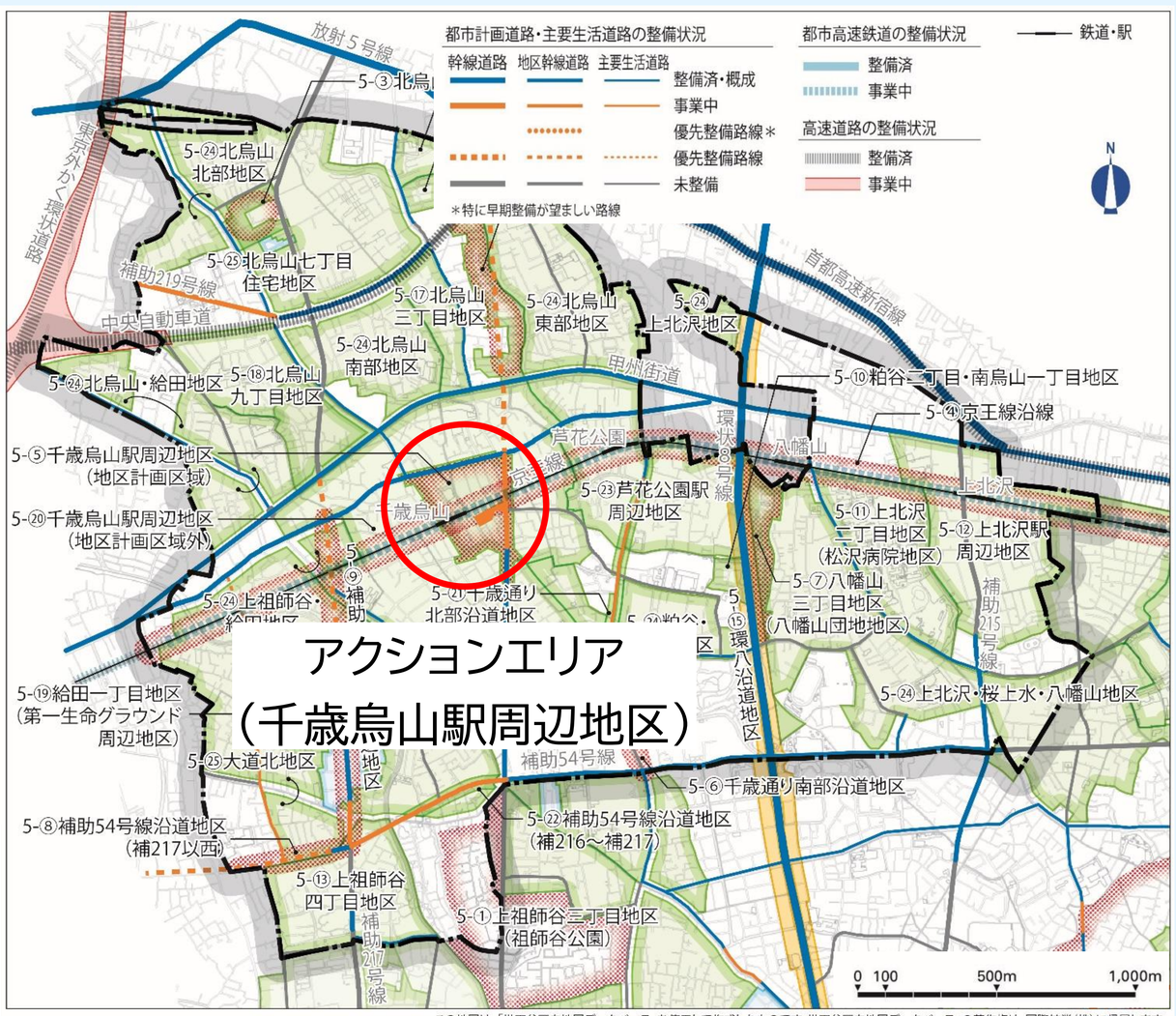
街づくりの状況等を踏まえ、今後10年を見据えて方針を見直しました。

地区の目標

○駅周辺の整備とあわせ、歩きやすく回遊性のある商業環境の魅力アップと、安全で快適な歩行者空間の整備を進める。

○駅前広場周辺について、交通結節機能の強化とともに、市街地再開発事業との連携により、活気とにぎわいづくりを進める。

○駅周辺の公共施設の再編等、施設の充実も図った街づくりを進める。



地区計画などを策定し、街づくりを進めていく地区＊（一部、地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区を含む）		
既に策定された地区計画などに基づき、街づくりを進めていく地区	地区計画や地区街づくり計画などが策定されている地区	
	沿道地区計画が策定されている地区	
	土地区画整理事業が完了した区域で、地区計画が策定されている地区	

この地図は、「世田谷区白地図データベース」を使用して作成したものです。世田谷区白地図データベース」の著作権は、国際航業（株）に帰属します。