

千歳烏山駅前広場南側地区 街づくりに関する報告会

令和7年1月23日（木）・26日（日）

世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課

本日の次第

- 1 開会挨拶
- 2 出席者紹介
- 3 報告事項
 - (1) 千歳烏山駅周辺の街づくり
 - (2) 千歳烏山駅前広場南側地区における
再開発事業の検討及び取組み状況等
 - (3) 再開発事業に係る都市計画
 - (4) 今後の流れ
- 4 質疑応答

千歳烏山駅周辺の街づくり

千歳烏山駅周辺の街づくりの状況

烏山総合支所

千歳烏山駅周辺地区 地区計画区域

補助129号線（旧甲州街道）

西友前通り

駅前通り

烏山
区民センター

広場

千歳烏山駅

南口通り

駅前南口通り

補助216号線

はっけん通り



京王線連続立体交差事業
事業期間：令和12年度末



駅前広場・補助216号線
事業期間：令和12年度末



世田谷区都市計画マスタープラン 都市整備方針

区の方針



千歳烏山駅周辺地区の位置づけ

主要な地域生活拠点

商業・サービス、交流等の機能の充実
区北西部の中心となるにぎわいの拠点

を目指しています



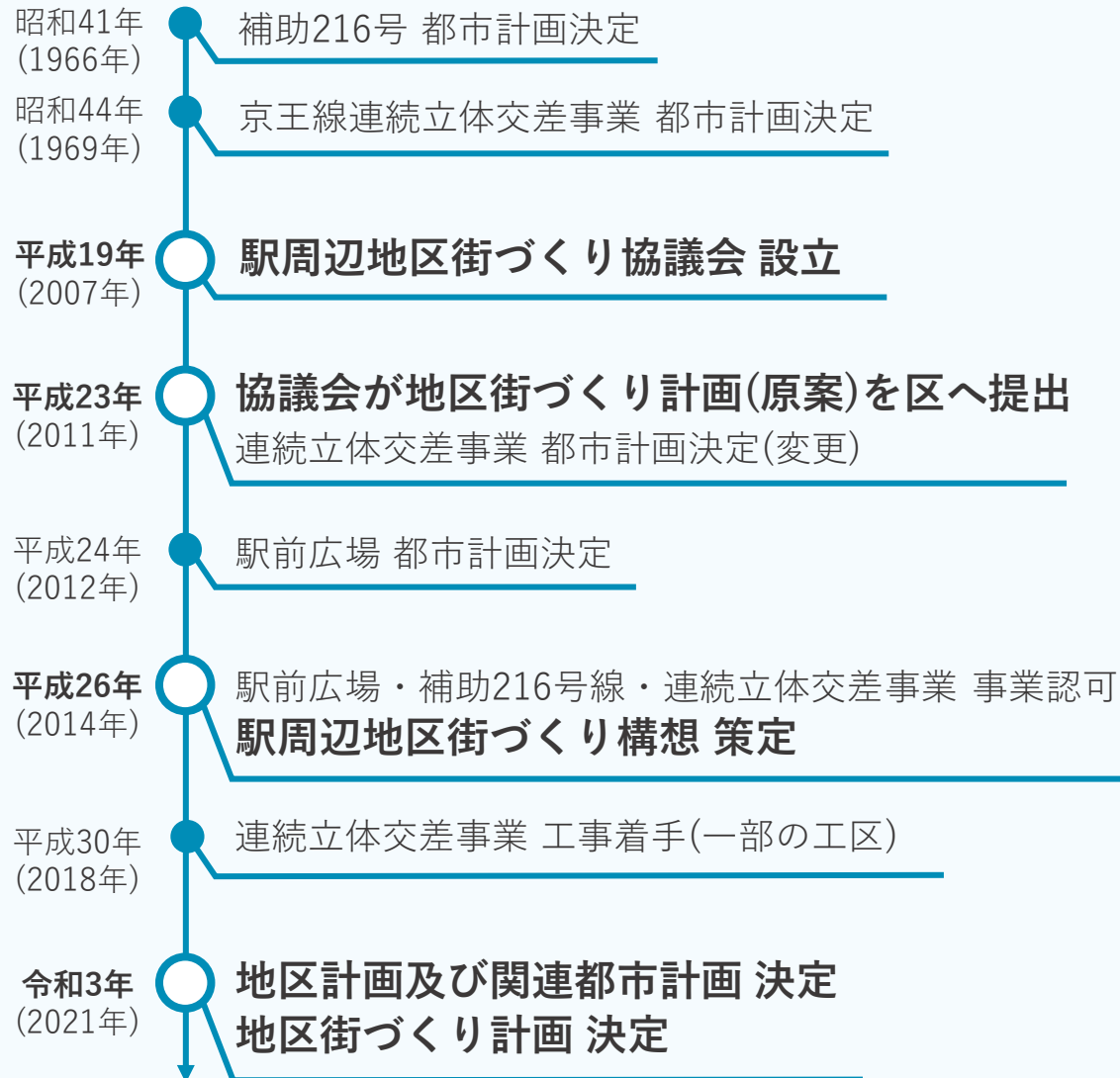
千歳烏山駅周辺地区（地区計画区域）の位置づけ

街づくりを進めていく地区 （アクションエリア）

方針

- ・ 駅周辺の整備とあわせ、商店街への通過交通の流入を抑制し、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ます。
- ・ 整備を進める都市計画道路補助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り、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ます。
- ・ 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、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ます。

千歳烏山駅周辺の街づくりの経緯



街づくりについての意見交換の様子



地区計画



地区街づくり計画

千歳烏山駅周辺地区街づくり構想

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

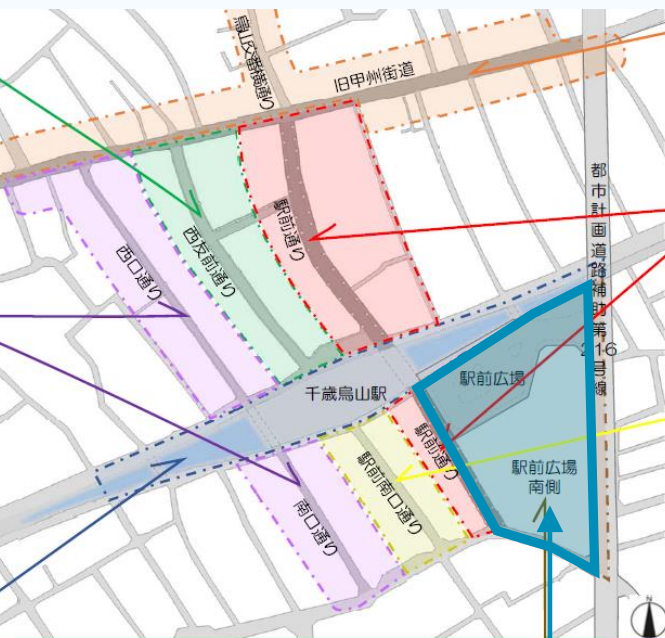
高架下の地域貢献の促進

- 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:大田区梶谷)

2



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88: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)

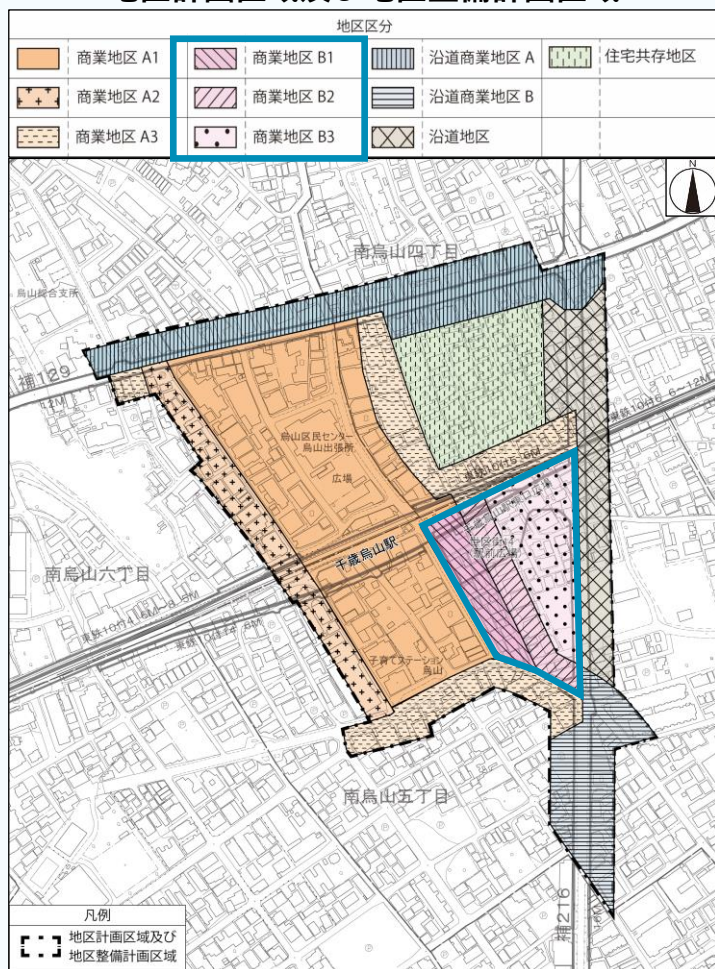


千歳烏山駅前広場のイメージ

千歳烏山駅周辺地区地区計画 (令和3年6月策定)

千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画

地区計画区域及び地区整備計画区域



地区計画・地区街づくり計画の目標
「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」

地区の特性に応じて土地利用の方針を定めている

駅前広場南側地区商業地区(B1、B2、B3)の方針

補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る

駅前広場南側地区の街づくり

駅前広場南側地区では、地権者により、再開発事業を活用した街づくりの検討が進められています



平成27年 地権者ヒアリング等実施

平成27年 まちづくり勉強会設立
(世話人会発足)



まちづくり勉強会の様子

現在 再開発準備組合にて検討中

千歳烏山駅前広場南側地区における 再開発事業の検討及び取組み状況等

千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発準備組合

駅前広場南側地区 街づくりの経緯

平成27年
(2015年)

まちづくり勉強会(世話人会) 設立

平成31年
(2019年)

駅前広場を含む再開発の検討開始

まちづくり勉強会等での検討を通じ、駅前広場と再開発事業は一体で整備すべきものとして、区に提案

令和2年
(2020年)

まちづくり準備会 設立

権利者が主体的に、より深度化させた取り組みを行うため、格上げし、再開発事業を活用したまちづくりの検討に入る

令和4年
(2022年12月)

再開発準備組合設立

準備会で検討した「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を踏まえて、より検討を深める場として設立



まちづくり準備会



再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方



準備組合総会

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

千歳烏山の魅力向上に
つながる地域貢献

② 権利者の営業・居住を継続することが可能（生活再建）

歩行者空間の安全性向上

図：再開発事業の一般的なイメージ



「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

目指すまちづくり(方向性)

- 活気がある駅前にしたい
- 安全で歩きやすい歩道整備
- 楽しく過ごせる施設整備
- 商店街の魅力を上げたい
- 便利な駅前に住み続けたい
- 資産を有効に活用したい



活気ある駅前イメージ



安全で歩きやすい歩道イメージ



楽しく過ごせる施設イメージ

「駅周辺の取組と連携したまちづくり」

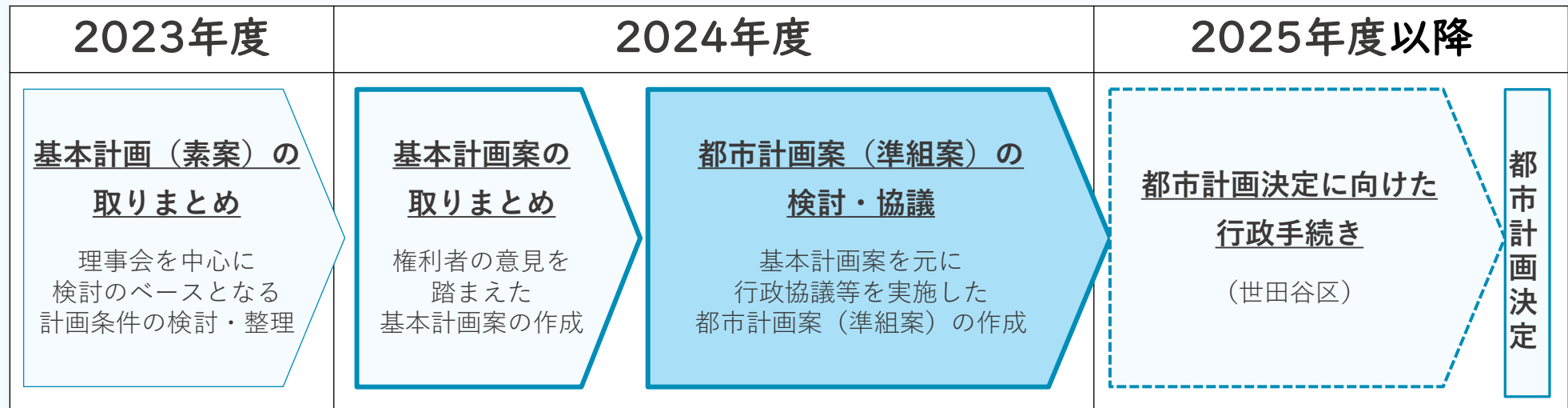
- ① 駅前で安全に乗換できる駅前広場を整備
- ② 歩きやすい歩行者空間整備に向けて建物壁面を後退
- ③ 駅前での滞留空間や緑化を推進する空地等を整備
- ④ 敷地内にゆとり空間を整備
- ⑤ 建物の耐震化や不燃化による防災性向上
- ⑥ 駅前広場や敷地内を活用した防災スペース等を検討



「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

計画検討の進め方について

都市計画決定に向けた検討の進め方(イメージ)



まずは、検討のベースとなる
計画条件の検討・整理と
基本計画（素案）を取りまとめ
その内容について、権利者面談や
夏祭りイベントにご来場いただいた
地域の皆様からも
様々なご意見をいただきました。



<イベントの様子①>



<イベントの様子②>

基本計画（素案）に対するご意見

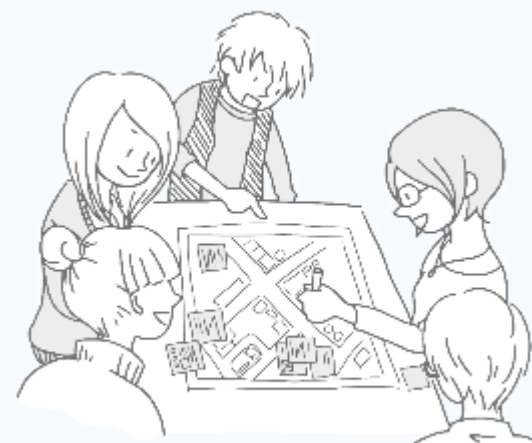
これまでいただいたご意見の一部をご紹介します
今後も、権利者や地域の方等からご意見を頂きながら検討を進めてまいります

■個別面談による権利者からのご意見

- ・ やっと具体的な形が見えてきて、いよいよ進むと実感がわくとともに、イメージがわいてきた
- ・ スケジュールはどうか、早く実現してほしい、情報発信をしっかりしてほしい
- ・ 街のシンボルになるような建物になってほしい
- ・ 高さのイメージはどのくらいなのか
- ・ 駐輪場を整備してほしい

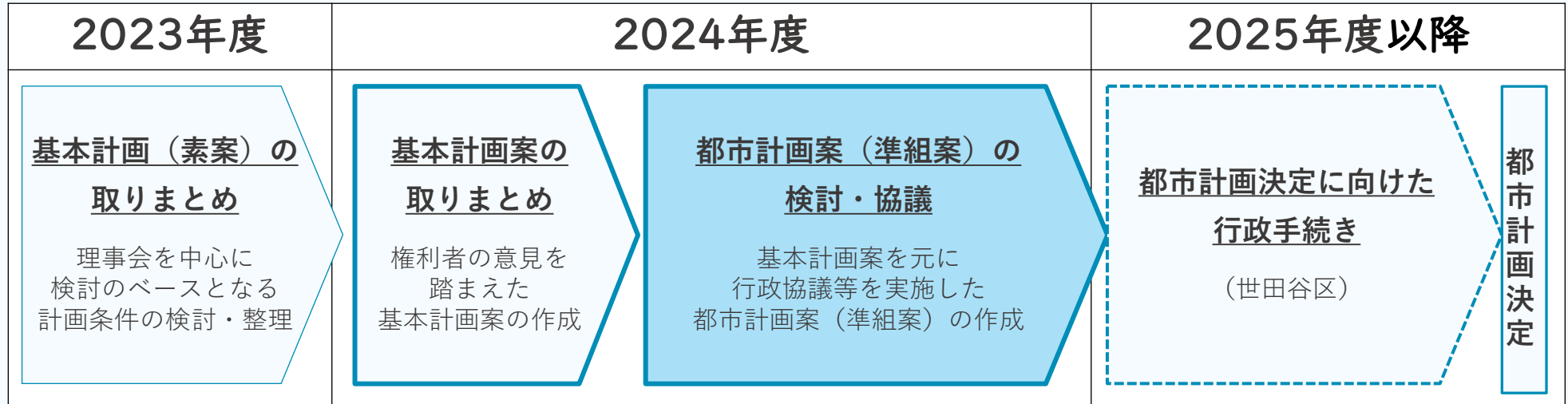
■夏まつりイベント来場者からのご意見

- ・ 賑わいを残しながら、新たなものも取り込んでほしい、楽しみにしている
- ・ 街の個性を伸ばしていく街づくりをしてほしい
- ・ 子供が遊べる広場や大人がゆっくり休める空間を作してほしい
- ・ みどりの多い街、公園、イベントができる広場空間がほしい
- ・ 路上駐輪が減るように、自転車置き場を増やしてほしい
- ・ 安心して歩ける道にしてほしい
- ・ 家族で行けるファミリーレストランや本屋がほしい
- ・ 大型店舗を入れるだけの再開発にはしないでほしい



今後の進め方について

都市計画決定に向けた検討の進め方(イメージ)



周辺への影響等について調査・検討を行っています

計画案の考え方(動線)

- ・ 駅南側に新たな賑わいの拠点形成を図るとともに、回遊性の高い、歩いて楽しいまちづくりを実現するために、低層部の商業施設、広場、歩行者動線等が一体となって賑わい形成を図る計画とします
- ・ 駅前通りに面して商業施設を配置し、既存商店街と一体となった賑わい軸を形成するとともに、駅からの人の流れを敷地内に導く動線を確保し、駅前の滞留空間を形成します



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



<商業に囲まれた歩行者空間のイメージ>

計画案の考え方(広場)

駅北側と比べて、駅南側には広場が少ない状況にあるため、再開発敷地内に広場を設けることにより待合せやイベント利用等を行える滞留空間の充実を図ります



「賑わいのある北側広場」

- ・賑わいの核となる滞留広場
- ・施設内の店舗と一体となった、街の玄関にふさわしい活気と賑わい
- ・マルシェ・オープンカフェ等のイベント利用が可能な広場
- ・駅前広場と一体的な空間



「落ち着いたある緑豊かな南側広場」

- ・落ち着いたある緑豊かな空間
- ・歩行者のための安全な滞留空間
- ・休憩スペース等としての憩いの空間
- ・緑豊かな街並み景観を形成 ・ 災害時の防災空間



計画案の考え方(壁面後退)

駅南側では歩行者空間が狭い等の課題があることから、敷地側に壁面を後退することで安全で歩いて楽しい空間を形成します



「駅前通り側」

- ・歩道と一体となった歩行者空間
- ・テラス席等の店舗利用が可能な空間
- ・街に開けた商業施設を計画



「補助216号線側」

- ・歩行者空間と緑地帯
- ・歩行者が安全かつ快適に回遊できる空間
- ・潤いを感じることができる歩行者環境



「バス通り側」

- ・安全で安心して歩ける歩行者空間を形成

計画案の考え方(建物規模)

拠点形成によるにぎわい創出や権利者の生活再建等の観点を踏まえて容積率を検討

- ・ 都や区の上位計画による位置づけを踏まえた拠点形成
- ・ 地域の課題解決として、広場や歩行者空間を整備
- ・ 区域の約1/3が駅前広場等の公共施設となるため、再開発後の敷地に機能を集約し、にぎわいの維持増進を図るとともに権利者が生活再建できる受け皿として整備

東京都基準・世田谷区上位計画による位置づけ

当地区の割増容積率上限200%



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

(参考)都市計画現況



地域地区 : 商業地域 防火地域
容積率 / 建ぺい率 : 500% / 80%
高度地区 : なし

計画案の考え方(用途構成)

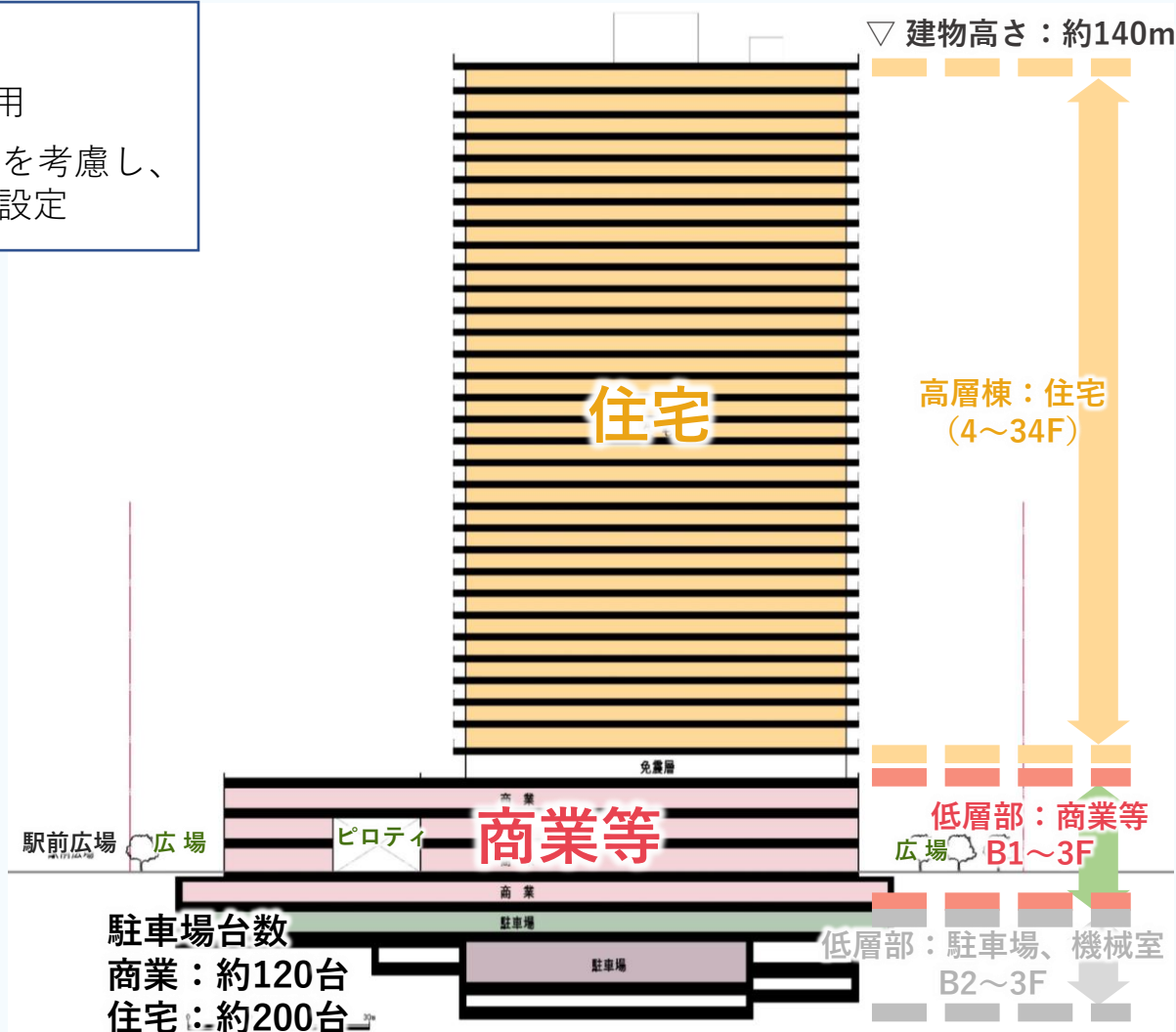
低層を商業等、高層を住宅として計画しています

- 低層部の商業等は面積を大きく確保し、高層部の住宅はタワー型の建物形状を採用
- 現在の地区の状況・開発後の賑わい創出を考慮し、低層部の商業等は地下1階から地上3階と設定

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



鳥瞰イメージ



事業スケジュールについて

事業の流れ	STEP 1 勉強・検討	STEP 2 都市計画決定 に向けた取り組み	STEP 3 組合設立 に向けた取り組み	STEP 4 権利変換 に向けた取り組み	STEP 5 工事～竣工
組織	準備会	再開発準備組合		再開発組合	
主な動き	まちづくり準備会 → 準備組合	都市計画決定	事業計画・組合設立認可	権利変換計画認可	除却工事 新築工事着工 → 竣工・引き渡し
スケジュール (目安)		2026年度の 都市計画決定を 目指して活動中	2034年度の建物完成を目指して活動中		

再開発事業に係る都市計画

都市計画決定を要する項目

再開発事業を実施するにあたり、以下の都市計画を定める必要があります

■ 第一種市街地再開発事業(組合施行)【新規】

定める項目：施行区域面積、公共施設の配置及び規模、建築面積、延床面積、主要用途、建物高さの限度

■ 高度利用地区【新規】

定める項目：容積率の最高限度と最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限

■ 千歳烏山駅周辺地区地区計画【変更】

■ 千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画【変更】

第一種市街地再開発事業、高度利用地区の内容に合わせて、令和3年に策定した地区計画、地区街づくり計画の内容を一部変更する

今後の流れ

今後の流れ

