千歳烏山駅前広場南側地区まちづくり準備会　運営委員会
世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課
〒157-8555　世田谷区南烏山6-22-14
TEL：03-3326-9836
FAX：03-3326-6159

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

まちづくり準備会は、駅前広場南側地区の区域内に土地又は建物を所有する方が会員として、自らの生活再建と将来のまちづくりについて主体的に意見交換する場です。

千歳烏山駅前広場南側地区まちづくり準備会

令和４年５月

まちづくり準備会の開催概要

第1回 まちづくり準備会 令和2年 12/3(木)19:00～21:00 烏山区民センター3階集会室

主なご意見等

出席者:21名

・まちづくり準備会を設立し、まちづくりの検討を具体化させていく流れは理解した。
・概ね1年間の活動で準備組合になるのか。
・準備会の参加人数をもっと増やしていきたい。
・駅からの人の流れを、再開発ビルに引き込めるような計画を考えたい。等

第2回 まちづくり準備会 令和3年 7/7(水)18:00～19:30 烏山区民会館ホール

主なご意見等

出席者:24名

・再開発を活用したまちづくりがかなり具体化してきたと思う。
・権利変換するだけでなく、それ以上に大きく床面積を取得したいときはどうしたらよいか。
・権利者が良くなることが大事だが、まち全体も良かったと思えるようにしていきたい。
・事業を行うことによるリスクなどについても知っておきたい。等

第3回 まちづくり準備会 令和3年 9/28(火)18:00～19:30 烏山区民会館ホール

主なご意見等

出席者:24名

・2ヶ月に1回の準備会では説明を聞いても理解が進みにくい。
・再開発事業にかかる権利者数はどのくらいか、また、まちづくり準備会の参加者はどのくらいか。
・自分たちで検討していく必要があることを改めて認識した。
・機械式駐車場はメンテナンスや金銭面等で問題になることが多いので、再開発ビルは自走式で計画出来たら良いと思う。 等

第4回 まちづくり準備会 令和3年 11/26(金)18:30～20:00 烏山区民会館ホール

出席者:27名

主なご意見等

・事業協力者は具体的にどのような業者になるのか。
・事業協力者はどのような基準で決めていくのか。
・権利変換をしたらどのくらいの住まいや店舗が確保できるのか知りたい。等

個別面談 令和4年 1月～5月

面談件数:45件

主なご意見等

・再開発事業を活用してまちづくりを進めていく考え方には賛成だ。
・思い描く再開発のイメージはこういった方向で良いと思う。
・千歳烏山に来たくなるような計画にしたい。
・大勢の地権者をまとめるためには、リーダーシップを発揮して進める必要がある。
・まだ地元の意識が高くなっていない。再開発事業について判断できる材料があると良い。等

活動プログラム

第1回 (令和2年 12/3)

1. まちづくり準備会の設立
2. まちづくり学習会
   1) 連続立体交差事業をきっかけに変わる千歳烏山駅前
   2) 再開発事業を活用したまちづくり事例「京急蒲田駅西口地区」
4. 意見交換

かわら版1号
かわら版2号
かわら版3号
掲示板設置
かわら版4号
かわら版5号
かわら版6号

第2回 (令和3年 7/7)

1. 活動プログラムの更新
2. 駅前広場を含んだまちづくり検討の経緯
3. 再開発事業を活用したまちづくり
4. 都市計画と施設計画ボリュームイメージ
5. 再開発事業における権利変換の仕組み
6. 意見交換

個別のご相談
(希望者:6月～10月頃)

- まちづくり準備会の活動
- 再開発事業を活用したまちづくり
- その他、ご意見やご質問ご要望等

第3回 (令和3年 9/28)

1. 前回の振り返り
2. 再開発事業の仕組みと特徴
3. 再開発事業の組み立て方
4. 意見交換

かわら版7号
かわら版8号

第4回 (令和3年 11/26)

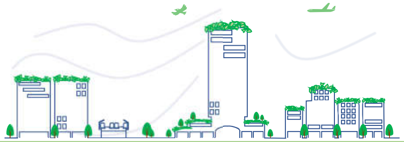
1. 前回の振り返り
2. 再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方(案)
3. 今後の進め方
4. 意見交換

かわら版9号
かわら版10号

個別面談(令和4年 1月～5月)

準備会の区域内に土地及び建物を所有している方に対して、個別にご意見等をお伺いしました。

かわら版11号
かわら版12号
かわら版13号



目次

1 千歳烏山駅前広場南側地区を取り巻く状況 P.4

2 再開発事業を活用したまちづくり P.6

3 再開発事業で目指す千歳烏山駅前のまちづくり P.8

4 今後の進め方 P.12

[参考資料]
- 千歳烏山駅周辺地区地区計画の内容 P.14
- 再開発事業における権利変換の仕組み P.18
- みなさんが受けられる権利と補償等 P.20
- 再開発ビルへの入居の流れ(例) P.22
- まちづくりの検討経緯 P.24
- まちづくり準備会の活動状況 P.26

千歳烏山駅前広場南側地区の区域

※連続立体交差事業を含む敷地は検討区域の対象としていません

1．はじめに

千歳烏山駅周辺では、京王線連続立体交差事業にあわせて駅前広場事業や都市計画道路事業等の整備が進むとともに、拠点の特性に応じた様々なまちづくりの取り組みが行われています。

平成26年5月には「千歳烏山駅周辺地区街づくり構想」が区から公表され、まちの目指す方向が示されました。また、平成27年4月には世田谷区都市計画マスタープランの地域整備方針が改定され、令和3年6月には、地区計画並びに地区街づくり計画が決定しました。こうしたことから、駅前広場南側地区はまちの玄関口として防災力や交通結節機能の強化、再開発などの市街地整備により活気と賑わいの創出、安全で快適な歩行者空間の整備、人々の交流施設の充実を図ったまちづくりの推進や地区の位置づけが示されました。

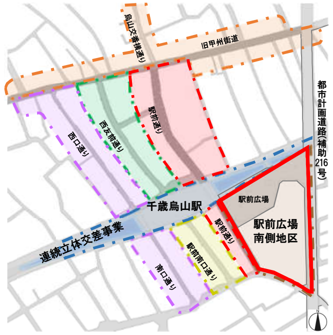
まちづくり準備会では、こうした位置づけとまちが大きく変わっていく機会を捉え、駅前広場に面する立地を活かし、駅周辺まちづくりの促進につなげ、かつ土地の有効利用による生活再建を図ることで次世代に引き継いでいくため、この度「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を取りまとめました。

この考え方を基に、周辺のまちづくりと連携した再開発事業を活用したまちづくりの検討を進めていきます。

・世田谷区都市計画マスタープラン　地域整備方針

京王線の南北両側にそれぞれ商店街が密度高く広がり、商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の「核」であるとともに地域外に居住する区民も多く利用する拠点として「主要な地域生活拠点」に位置づけられている。

・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」
実現のための３つの目標
1　我が街の商店街を目指す
2　歩きやすい街づくり
3　ゆったり時間を過ごせる街づくり

や意見交換を通じ、再開発の区域に駅前広場を含むことを区に提案する等、取

動 広場南側地区における検討	都市計画決定等
	S41 補助216号 都市計画決定
	S44 連立事業 都市計画決定
	京王線街づくり基本方針 策定 京王線沿線駅前広場基本構想 策定
	連立事業 都市計画決定（変更）
	駅前広場　都市計画決定
ァート ニアリング	駅前広場、補助216号、連立事業 事業認可 駅周辺地区街づくり構想 策定
勉強会　設立 発足）	
視察 A，府中駅南第１）	連立事業 工事着手（一部の工区）
含む再開発の検討開始	
ニアリング	
準備会　設立 会発足）	
	地区計画 及び関連都市計画の決定 地区街づくり計画決定

強会等での検討を通じ、駅前広場は一体で整備するべきものとして、

り深度化させた取り組みを行うため、「まちづくり準備会」に格上げし、再ちづくりの検討に入る。

まちづくり 南側地区を取り巻く状況

**当初、駅前広場は再開発の検討区域に含んでいませんでしたが、これまでの検討
り組んできたまちづくりの経緯です。**

年度	千歳烏山駅周辺のまちづくり活動	
	駅周辺における街づくりの検討	駅前
～H15		
H15 (2003)	京王線立体化推進協議会　設立	
H19 (2007)	駅周辺地区街づくり協議会設立	
H21 (2009)		
H23 (2011)	協議会から地区街づくり計画（原案）を区へ提出	
H24 (2012)		まちづくり勉強 と再開発事業 区に提案。
H25 (2013)	区から街づくりの考え方を説明し意見交換を実施	
H26 (2014)		権利者アンケ 権利者個別ヒ
H27 (2015)		まちづくり準 （世話人会
H30 (2018)		再開発事例視 （調布駅北１
H31 /R1 (2019)		駅前広場を含 権利者個別ヒ
R2 (2020)		まちづくり準 （運営委員会
R3 (2021)		

権利者が主体的に、よ
「まちづくり勉強会」を
開発事業を活用したま

2．千歳烏山駅周辺と駅前広場南側地区の現状

千歳烏山駅周辺では、京王線の開かずの踏切や駅前広場がないことによる公共交通の乗り換えの不便さ、線路南北の行き来のしづらさ等の課題解決に向け、連続立体交差事業や駅前広場事業、都市計画道路事業が進められています。

連続立体交差事業

開かずの踏切解消

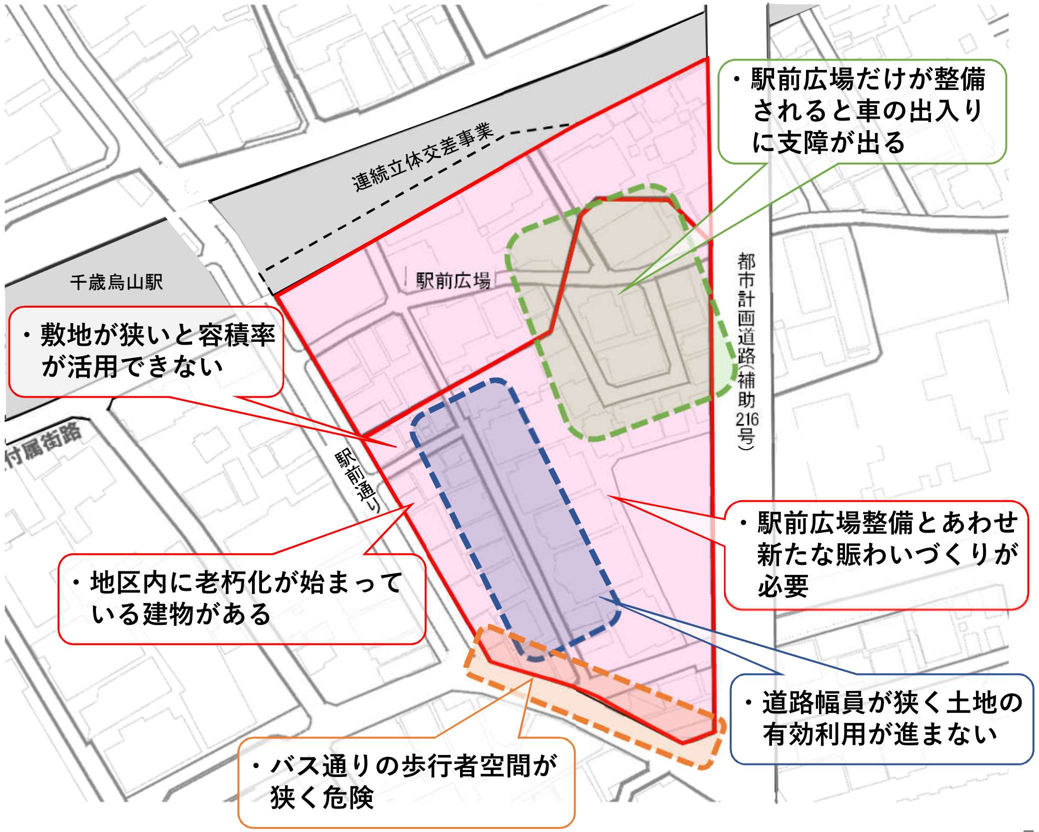
駅前広場事業

駅前の乗換利便性強化

都市計画道路事業

線路南北の連携強化

地区の課題



2　再開発事業を入居の流れ（例）

1．再開発事業を活用する目的

・連続立体交差事業による駅の高架化や都市計画道路（補助216号）及び駅前広場整備事業にあわせ、**権利者が主体**となり、千歳烏山駅周辺の地域課題の解決に向けた将来像を共有し、**魅力的な駅前を実現**させます。

・そのため、**権利者が誰でも参加でき、意見が言える**再開発事業の手法を活用してまちづくりを検討します。

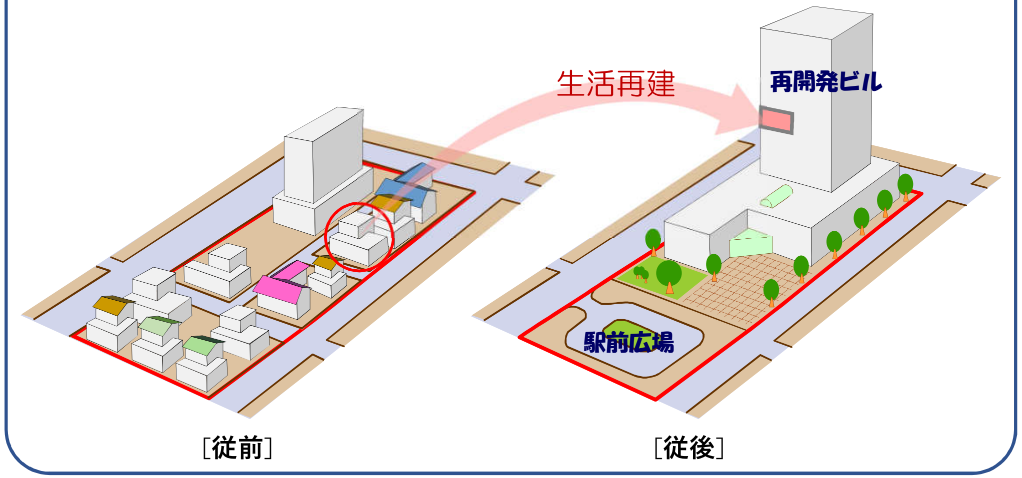
・再開発事業は権利者の**生活再建に配慮**されており、**営業継続や居住継続**が守られる事業です。

・また、自己負担を強いる事業ではなく、**必要な資金は再開発組合が調達**します。

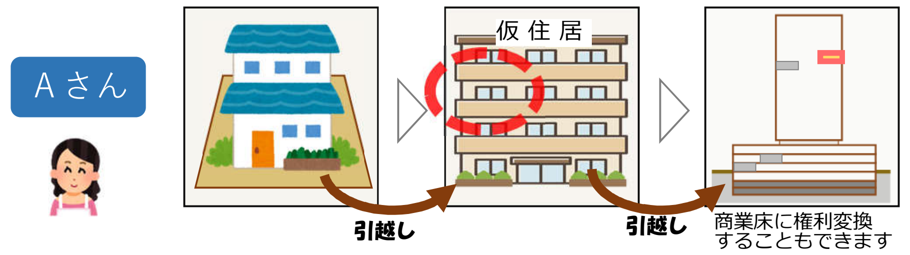
・再開発事業は**都市再開発法**に基づき行われる事業で、**補償や税制優遇措置**があります。

平成２７年に実施した権利者個別ヒアリングでは、実施した５７名のうち約半数から「一体的に再開発を行う場合のイメージ」が一番興味があると回答をいただいています。

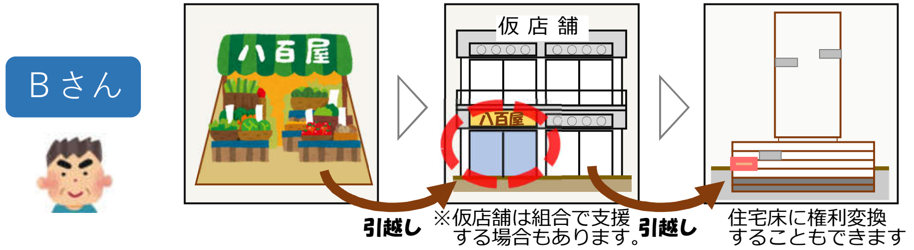
【一体的に再開発を行う場合のイメージ】



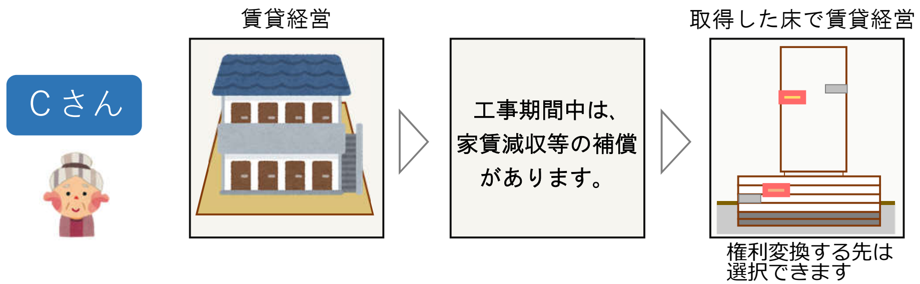
【再開発前】　【工事中】　【再開発ビルへ入居】



明渡しに関する補償　：　引越しに要する費用（2回分）
工事中に仮住居を借りるための費用
建物以外の立木や工作物への補償



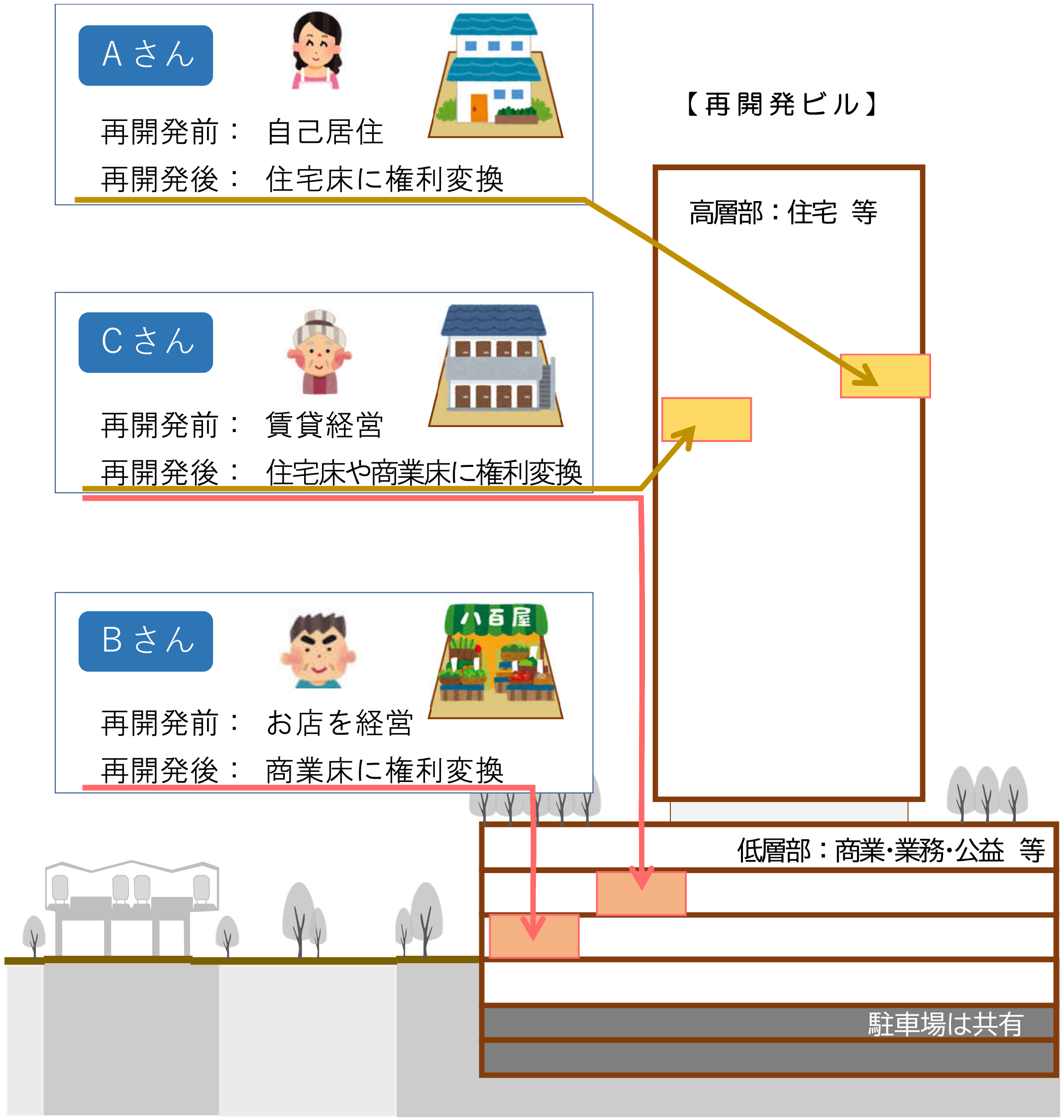
明渡しに関する補償　：　引越しに要する費用（2回分）
工事中に仮店舗を借りるための費用
引越しの際、一時的に休業するときの減収
建物以外の立木や工作物への補償



明渡しに関する補償　：　工事期間中の家賃等減収分への補償
建物以外の立木や工作物への補償

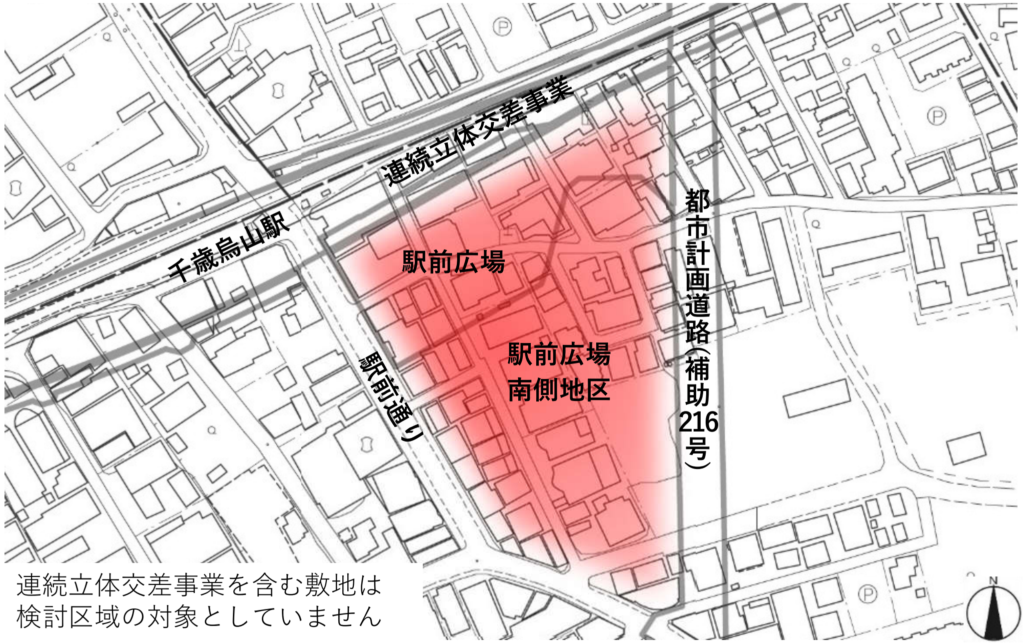
再開発ビルへの入居の流れ

- 再開発前の権利を権利変換し、再開発ビルに入居する際の基本的な流れを示すものです。



※権利変換で取得する床は、従前資産額に応じ取得できます。また階や位置は選択できます。
※低層部の床は、権利者での共有又は区分となります。

2．対象区域



3．目指すまちづくり

- **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

【第4回まちづくり準備会（R3年11月）までにいただいた主な意見】
・30年後に「まちが良くなった」と言ってもらえるようなまちづくりにしていきたい。
・生活再建が重要。住み続けられ、商売も継続できるようにしたい。
・まちづくりを実現させるためには、駅前広場と敷地側を一体的に考える必要がある。
・社会経済情勢にあった計画にする必要がある。
・わからない点も多い。再開発で検討を進めるにあたって判断できる材料を示して欲しい。
・実現に向けて区も積極的に取り組んで欲しい。

1．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

千歳烏山駅周辺の位置付け

世田谷区における「主要な地域生活拠点」

再開発ビルへの入居の流れ

- 再開発前の権利を変換し、再開発ビルに入居する際の基本的な流れを示すものです。
- みなさんから再開発ビル内に取得する床の用途や位置等の希望をお伺いし、権利変換計画で決定します。

基本的な流れ

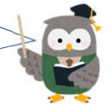
Aさんの場合を例に

- 地区内に土地・建物を所有
- 自己使用で居住している
- 従後も地区内に住み続ける事を希望

計2回の引っ越し費用や工事中の仮住まいにかかる費用については、組合が作成するルールに基づき補償されます。

再開発ビル内の居室の位置はAさんの希望を伺い、組合で決定します。

ここではAさんの場合を例にお示ししましたが、再開発前に所有されている権利によっては、様々なケースが想定されます。
次のページでは、BさんやCさんの場合についてもご説明します



んの選択肢： p10-p11、補償：p12-p15、税の特例：p18-p19」をご覧ください。

みなさんが受けられる補償

① 工事に伴う土地の明け渡しにより影響を受ける場合の「損失補償」

② 再開発ビルに権利変換しないで転出する場合の「転出補償」
　があります

一般的な補償のイメージ

対象となる補償項目（一般的な例）	Aさん		Bさん		Cさん	
	権利変換	転出	権利変換	転出	権利変換	転出
・立木・工作物等補償	○	○	○	○	○	○
・動産移転補償	○	○	○	○		
・仮住居・仮店舗補償	○		○			
・地代家賃減収補償					○	
・営業補償			○	○		
・移転雑費補償	○	○	○	○	○	○
・建物等移転補償		△		△		△

みなさんが受けられる税制優遇措置

・ 権利変換を受けて再開発ビルに床を取得する際は、所得税や不動産取得税はかかりません。

・ 固定資産税や事業所税、登録免許税等において優遇措置があります。

※具体的な内容は、再開発組合設立後に権利変換計画の作成に向けて協議します。

詳細は、「市街地再開発事業の仕組みと特徴　権利者さ

2．再開発ビルの整備の方向性

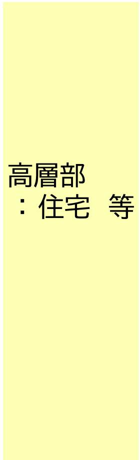
新たな駅前拠点づくり

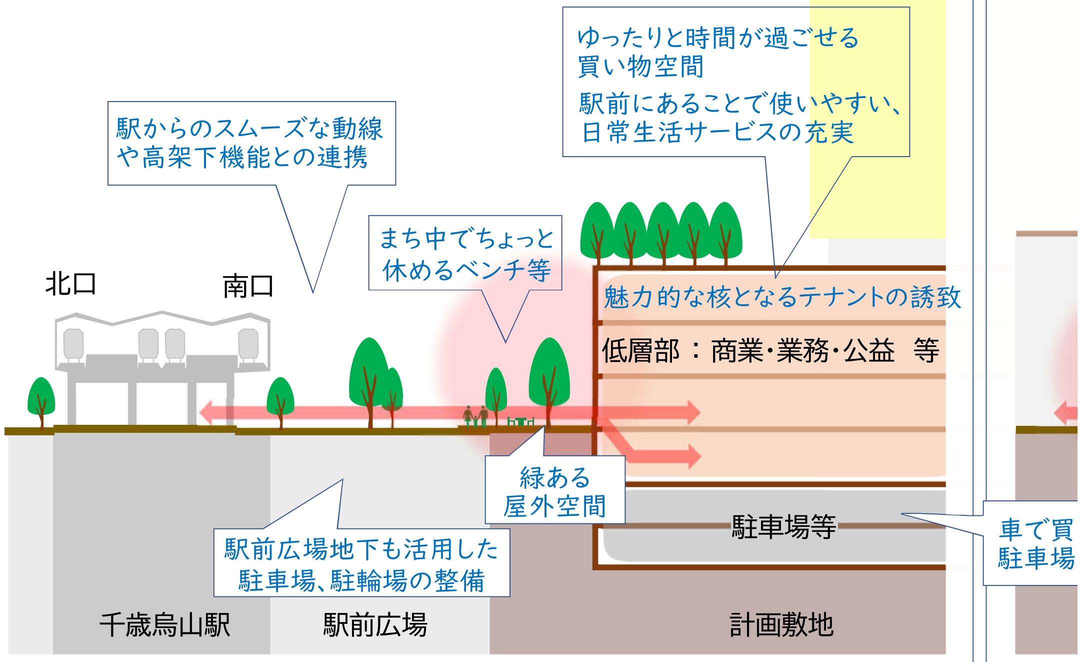
（整備する機能）

- 高層部：便利で安心感のある住宅
- 低層部：活気にあふれた魅力的な商業

さらに、

- 駅前における地域サービス
- 利用しやすい駐車場、駐輪場
- 環境に配慮した緑化
- 災害時に活用できる防災機能等の強化を検討





【駅前広場側のイメージ】

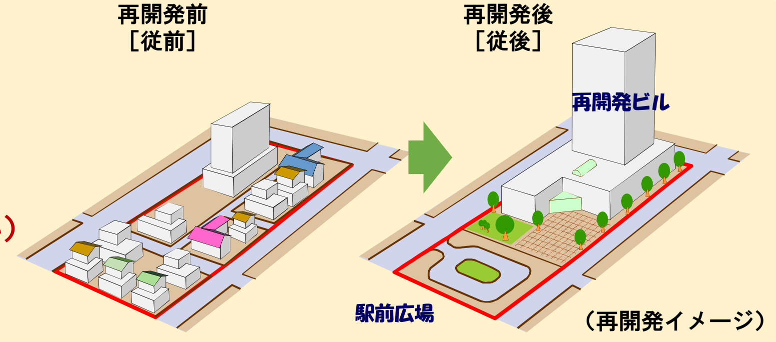
※これらは意見交換で寄せられたイメージであり、今後の検討により再開発

3．再開発ビルの機

これらはまちづくり準備会
今後、いただいた意見等も

ます。

調達しなくて良い）



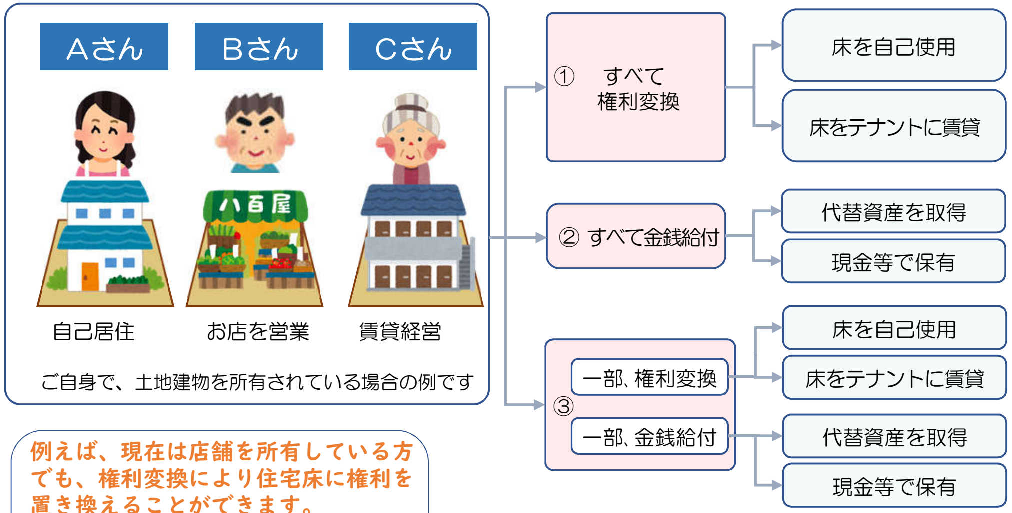
権利をお持ちのみなさんの選択肢

① 再開発前の資産を、再開発ビルの床に換える（権利変換）

② 再開発前の資産を、再開発ビルの床ではなく金銭で受け取る（金銭給付）

③ 一部権利変換：　①と②の組み合わせ

があります。



例えば、現在は店舗を所有している方でも、権利変換により住宅床に権利を置き換えることができます。

また、従前の資産額に応じ、店舗と住宅の双方に置き換えること等、選択できます。

再開発事業の特徴

- 地区内の地権者は、誰でも参加できます。
- 所有する権利を、再開発ビルの床に置き換えます。（評価額に応じ）
- 再開発ビルの床に置き換える以外に、金銭に換えるといった選択ができ
- 引越しに関する費用等、様々な補償があります。
- 再開発事業に必要な資金は、再開発組合が調達します。（個々人で資金

そのためには　→　地権者で再開発組合を設立します。

再開発後の権利は　→　再開発ビルを所有する**皆さんの共有となります。**

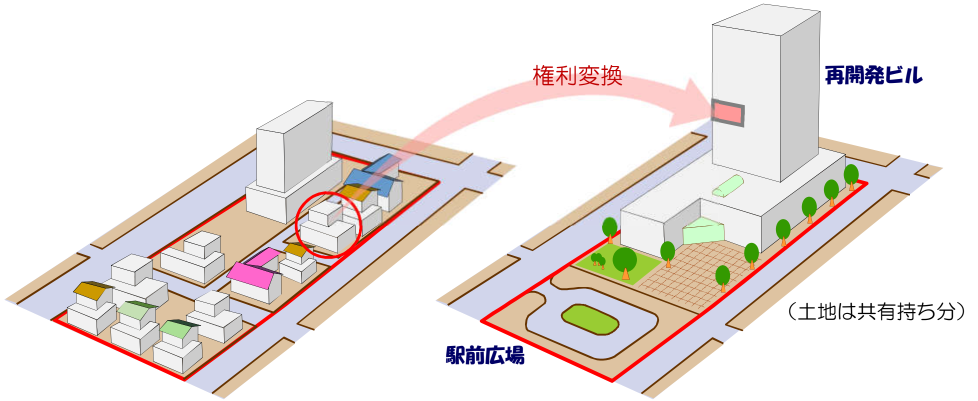
権利変換とは

・所有する権利を、評価額に応じて再開発ビルの床に置き換えます。

再開発前
[従前]
従前資産
評価

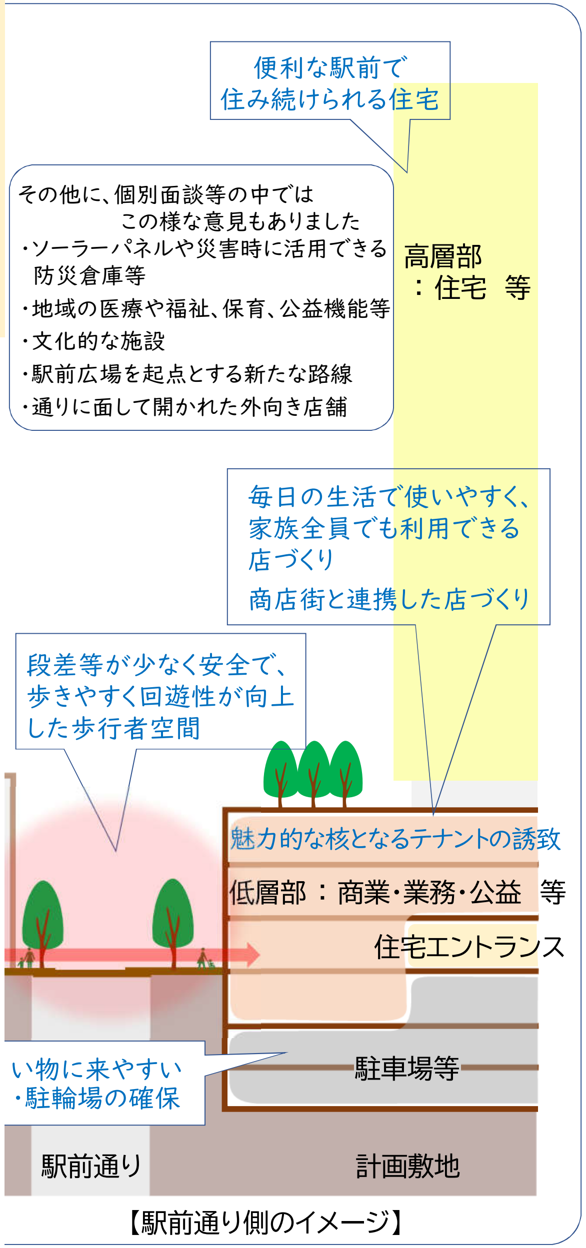
従前と従後は等しくなるよう定めます

再開発後
[従後]
従後資産
評価



能イメージ

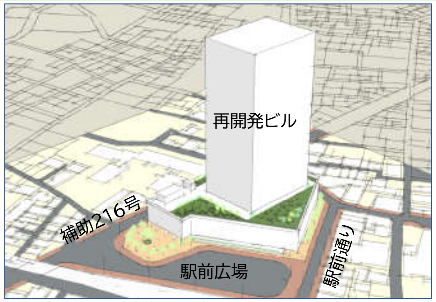
等での意見交換の中で寄せられたイメージです。
参考にして再開発ビルの計画を検討します。



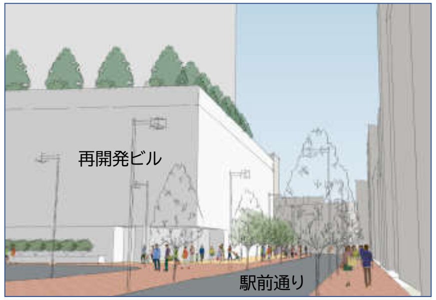
【駅前通り側のイメージ】

ビルで計画する機能等を具体化していきます。

4．再開発ビルのボリュームイメージ（案）



駅前広場上空からのイメージ



駅前通り北側からのイメージ

駅前通り南側からのイメージ

主な用途	床面積	配置箇所
住宅　等	約45,000㎡	高層部
商業 業務 公益　等	約18,000㎡	低層部・地下
駐車場　等	約15,700㎡	地下

床面積（合計）約78,700㎡

※都市計画高度利用地区を活用し、
容積率600%で計画した場合の案

1．検討プロセス

まちづくり準備会で検討した「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 **再開発準備組合の設立を目指します。**

これまで

まちづくりのきっかけとなる３つの都市計画事業

- ・連続立体交差事業
- ・駅前広場事業
- ・都市計画道路事業（補助216号）

現在

権利者個別ヒアリング
↓
まちづくり準備会
↓
権利者個別面談等

「再開発事業を活用した
まちづくりの基本的な考え方」
を取りまとめる

今後

再開発準備組合

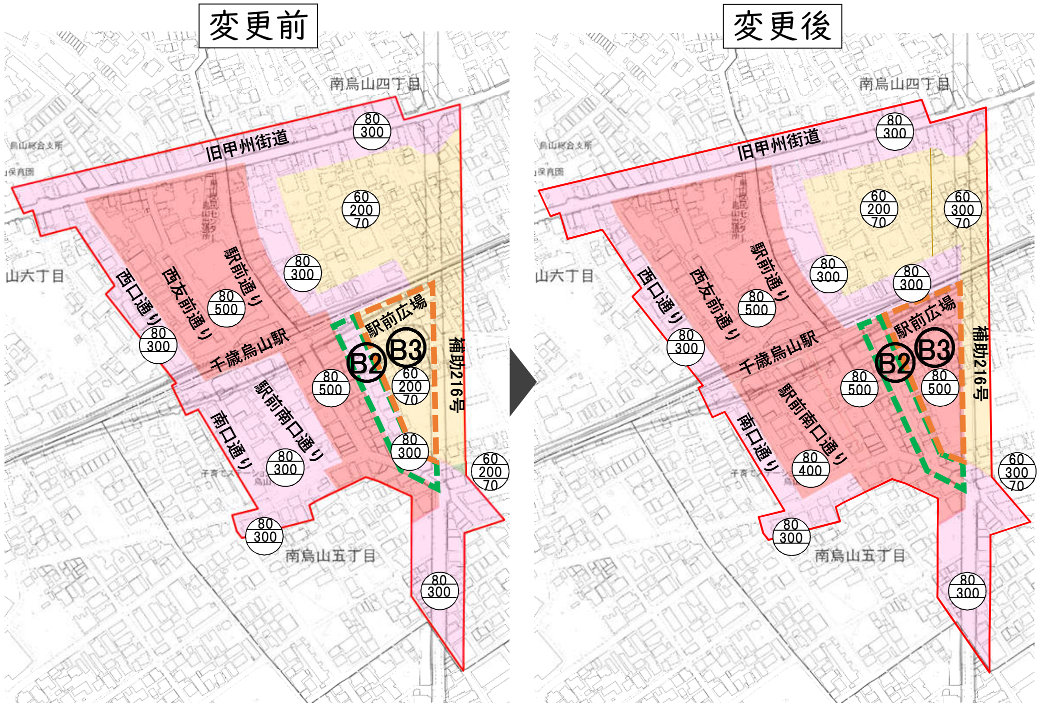
再開発事業の手法を活用したまちづくりの事業化に向けた検討をする

2．再開発準備組合の活動（目的）

・再開発事業の手法を活用したまちづくりの事業化に向けた検討をする。

・地権者との意見交換等を通じて事業を取りまとめ、定款や事業計画の案を作成し再開発組合の設立を目指す。

関連都市計画等の変更概要



千歳烏山駅周辺地区
商業地域
近隣商業地域
第1種住居地域
第1種中高層住居専用地域

60 建ぺい率
200 容積率
70 敷地面積の最低限度

変更位置は、上記アルファベット表記による

上　段：変更前
下　段：変更後

変更位置	用途地域	容積率	高度地区	防火地域
B2	近隣商業地域 ↓ 商業地域	３００ ↓ ５００	第3種 ↓ なし	準防火地域 ↓ 防火地域
B3	第１種住居地域 ↓ 商業地域	２００ ↓ ５００	45m第2種 ↓ なし	準防火地域 ↓ 防火地域

※ B2 B3 における、２０００㎡未満の敷地の容積率と高度地区は、変更前の３００％、第３種　もしくは２００％、４５ｍ第２種です。

商業地区Ｂ１・Ｂ２・Ｂ３［駅前広場の進め方

地区計画における制限内容

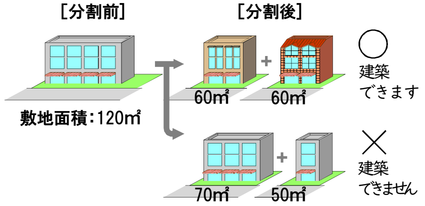
・建築物等の用途の制限

駅前商業地にふさわしい賑わいを創出するために、建築物の1階の用途を商業・業務系に制限します。

また、性風俗関連特殊営業等の用途は禁止します。

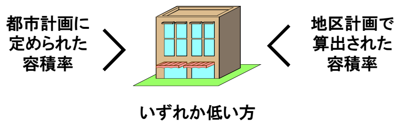
・敷地面積の最低限度

まとまった敷地による土地の有効利用を促進するため、敷地面積の最低限度を60㎡に定めます。



・容積率の最高限度

制限に変更はありませんが、2,000㎡以上の敷地で建替える場合の容積率は500％まで活用できます。（前面道路幅員による容積率低減あり）

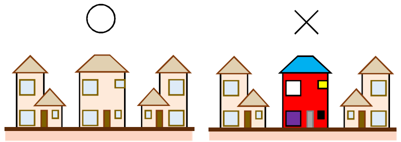


・建築物等の高さの制限

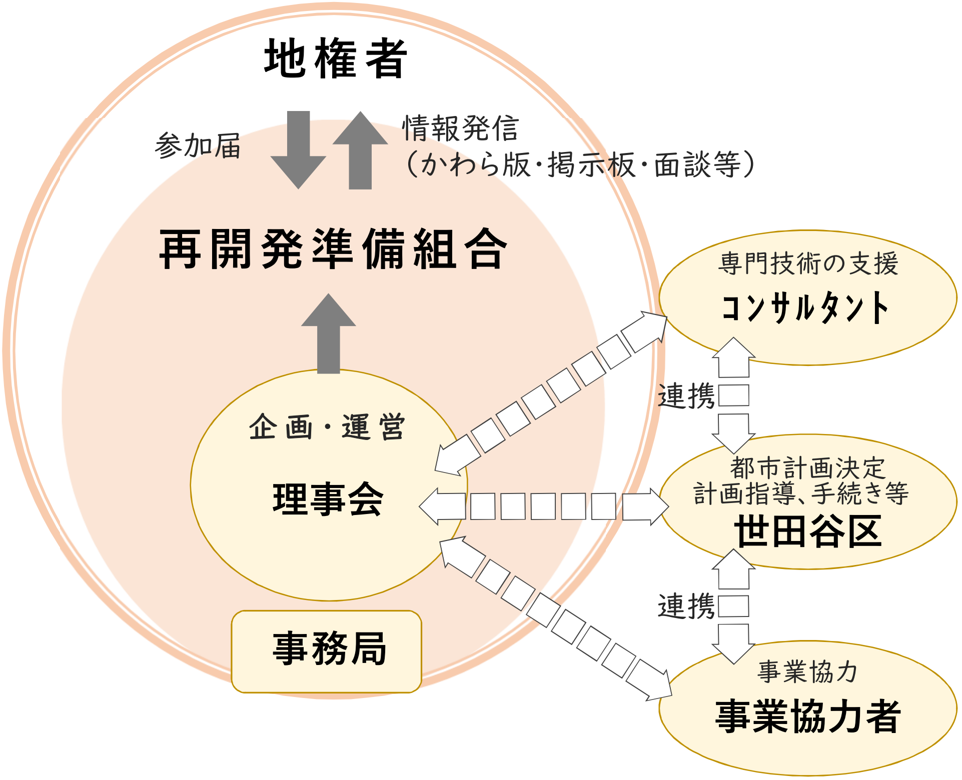
制限に変更はありませんが、2000㎡以上の敷地で建替える場合は高さの制限はなくなります。

・建築物等の形態や色彩その他の意匠の制限

周辺の街並みと調和した建築物の形態や色彩とします。



3．再開発準備組合の体制（イメージ）



4．準備組合設立に向けた検討スケジュール（予定）

令和4年度

：再開発準備組合の設立に向け、ルールづくりや事業協力者選定の考え方を検討

：個別面談（再開発準備組合への参加に向けて）

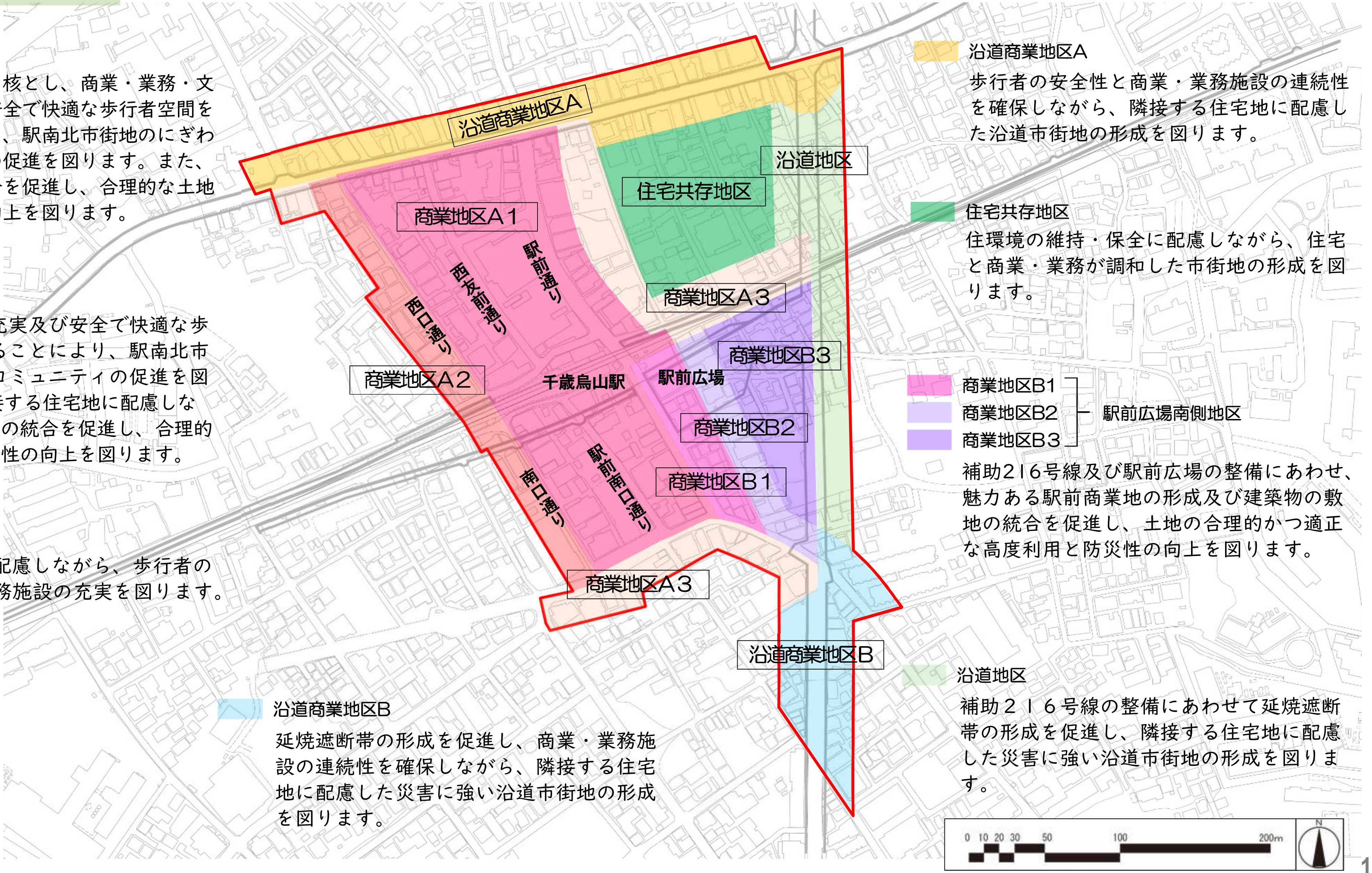
：再開発準備組合の設立

千歳烏山駅周辺地区　地区計画（令和3年6月　世田谷区決定）

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」の形成をめざします。

土地利用の方針



商業地区A１

烏山区民センターを核とし、商業・業務・文化施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図ります。また、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図ります。

商業地区A2

商業・業務施設の充実及び安全で快適な歩行者空間を確保することにより、駅南北市街地のにぎわいとコミュニティの促進を図ります。また、隣接する住宅地に配慮しながら、建築物の敷地の統合を促進し、合理的な土地利用及び防災性の向上を図ります。

商業地区A3

隣接する住宅地に配慮しながら、歩行者の安全性と商業・業務施設の充実を図ります。

沿道商業地区B

延焼遮断帯の形成を促進し、商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図ります。

沿道商業地区A

歩行者の安全性と商業・業務施設の連続性を確保しながら、隣接する住宅地に配慮した沿道市街地の形成を図ります。

住宅共存地区

住環境の維持・保全に配慮しながら、住宅と商業・業務が調和した市街地の形成を図ります。

商業地区B1
商業地区B2　―　駅前広場南側地区
商業地区B3

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ります。

沿道地区

補助２１６号線の整備にあわせて延焼遮断帯の形成を促進し、隣接する住宅地に配慮した災害に強い沿道市街地の形成を図ります。