

千歳烏山駅前広場南側地区

## まちづくり準備会

かわら版

第1号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## まちづくりを次のステップへ

千歳烏山駅前広場南側地区

## まちづくり準備会を設立しました！

千歳烏山駅周辺では京王線の連続立体交差事業をはじめ、駅前広場や補助216号線の事業が進められまちが大きく変わろうとしています。こうした中、12/3に駅前広場を含めた区域内の土地又は建物に権利を持つ地権者が主体となり、再開発事業手法を活用したまちづくりを検討する場として「まちづくり準備会」を設立しました。

千歳烏山駅周辺で始まっているまちの変化は、これまでにない大きなチャンスだと考えています。この機会を活かして、駅前の魅力的な商業と安心安全に住み続けられる居住環境を目指し、併せて私たちの資産活用や生活再建の実現に向けて取組んでまいります。次の世代に誇れる駅前拠点整備を目指し、一人でも多くの方と意見交換させていただきたく、是非ご参加ください。

まちづくり準備会会長 林田 章

## 準備会からのご報告

第1回準備会では下記の内容が承認されました。

- ・まちづくり準備会の設立
- ・まちづくり準備会会則
- ・活動プログラム
- ・運営委員

同封の「まちづくり準備会会則」及び「活動プログラム」をご確認ください。

**運営委員** 選出された運営委員は以下の通り

会 長：林田

副会長：栗山、鶴間

運営委員：池亀(直)、池亀(正)、荻島  
加藤、高野、羽山

## 第1回準備会 次第

1. 開会
2. まちづくり準備会の設立
3. 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
5. 閉会

&lt;第1回準備会当日の様子&gt;



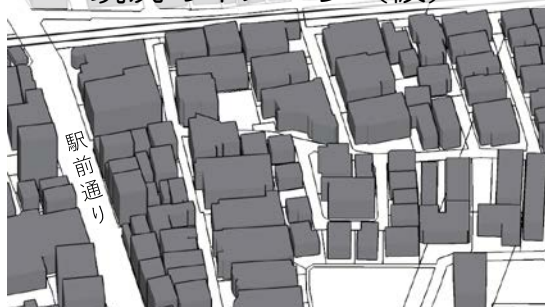
まちづくり学習会については、裏面をご覧ください！

# まちづくり学習会の内容について

## 連続立体交差事業をきっかけに変わる千歳烏山駅前

京王線連続立体交差事業、都市計画道路の整備事業が完了すると、駅前広場を含むまちの姿が大きく変化します。

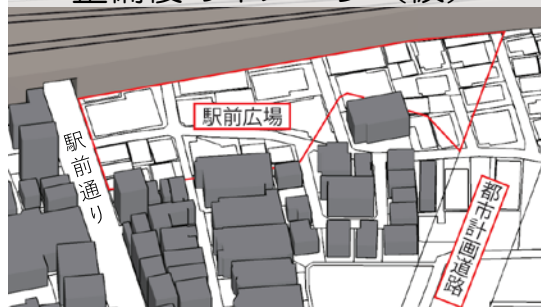
現況のイメージ（仮）



駅前通りから駅を臨む



整備後のイメージ（仮）



### 再開発事業を活用したまちづくり事例

連続立体交差事業をきっかけとして、駅前商業地としての賑わいの強化を図るために駅前広場と一体的に市街地再開発事業で整備した「京急蒲田駅西口地区」の事例を紹介しました。

### 頂いた主なご意見

- ・準備会を設立してまちづくりの検討を具体化させていく流れは理解した。
- ・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。

### まちづくり準備会にご参加ください！

まちづくり準備会では、皆さんから積極的かつ幅広く意見をいただくため、会の目的や活動に賛同いただける方に参加届の提出をお願いしています。

なお、参加届は再開発事業への賛成や反対を問うものではありません。



**次回は、来年2月の予定です。**

**テーマは、「市街地再開発事業の仕組みについて」です。**

**日程等が決まりましたらあらためてご案内いたします。**

＜連絡先＞ 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

(50音順)

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：駒形、中村、宇田川

電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

千歳烏山駅前広場南側地区

まちづくり準備会

かわら版

第2号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 「第2回まちづくり準備会」開催延期のお知らせ

今月2回目の緊急事態宣言が発出され、日々の生活にも様々な影響が生じていることと思います。皆様方におかれましてはいかがお過ごしでしょうか。

駅前広場を含んだ南側地区のまちづくりの検討を具体化させていくため、昨年12月3日にまちづくり準備会を設立し、引き続き第2回準備会も2月に開催できるよう準備を進めてまいりました。しかし、新型コロナウイルス感染症の拡大に歯止めがかかっておらず、2月7日までは緊急事態宣言の期間としてさらなる感染予防措置の対応等も求められています。

そのため、当初予定していました2月の第2回準備会は開催時期を見直し、緊急事態宣言解除後の状況を確認した上で、開催日程等を判断することとなりました。

人の移動や集会、外出等の制約が求められる中ではありますが、開催の日程が決まりましたら、あらためてご案内いたします。

引き続き、まちづくりに関するご理解とご協力をお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

### 参加届の提出について



まちづくり準備会では、皆様から積極的かつ幅広く意見をいただくため、参加届の提出をいただき、準備会を開催しております。つきましては、多くの地権者の皆様にご参加頂きたく、同封の参加届の提出を改めてお願いいたします。

提出方法は、下記連絡先（烏山総合支所街づくり課）まで郵送かFAXまたは窓口までお持ち下さい。

不明な点がありましたら、下記連絡先までお問い合わせください。

※既に参加届を提出済みの方の提出は不要です。



＜連絡先＞ 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

(50音順)

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：駒形、中村、宇田川

〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

(会則第 4 条関係)

## 千歳烏山駅前広場南側地区まちづくり準備会 参加届

私は、第 4 回千歳烏山駅前広場南側地区勉強会（令和元年 11 月 25 日開催）での提案に基づき、第 5 回千歳烏山駅前広場南側地区勉強会（令和 2 年 10 月 13 日開催）で説明があった「千歳烏山駅前広場南側地区まちづくり準備会」への参加を希望します。

令和 年 月 日

準備会参加者氏名（準備会に参加する方のお名前を記載願います）

※準備会参加者の自署であれば押印不要です。

ふりがな

名 前 \_\_\_\_\_ 印

権利者氏名（上記参加者が権利者と異なる場合は、権利者のお名前又は法人名を記載願います）

※権利者の自署であれば押印不要です。

ふりがな

名 前 \_\_\_\_\_ 印

参加者との関係（ \_\_\_\_\_ ）

現住所（案内や資料等をお送りする住所を記載願います）

\_\_\_\_\_

連絡先（直接ご連絡が可能な連絡先を記載願います）

\_\_\_\_\_

現地に所有する権利についてチェックして下さい。（代表する一か所で結構です）

- ☐土地及び建物を所有    ☐土地のみを所有    ☐建物のみを所有  
☐その他（ \_\_\_\_\_ ）

上記権利が所在する住所（上記現住所と同じ場合は記載不要です）

住 所

\_\_\_\_\_

※複数所有される方は、代表する住所（一か所）を記載願います

## 千歳烏山駅前広場南側地区

## まちづくり準備会

かわら版

第3号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 運営委員会にて今後の進め方等を検討しています！

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、第2回まちづくり準備会の開催時期を見直すとお知らせ致しましたが、4月以降、まちづくり準備会会場として使用している烏山区民会館集会室がワクチン接種会場となることを受け、別の会場の手配や開催時間帯等の調整が必要となりました。

こうした中、運営委員会において、感染防止対策を講じ、安全に準備会の開催ができる方法を検討しております。開催の目途が立ちましたら、改めてご案内いたします。

また、運営委員会では、市街地再開発事業を活用した駅前拠点整備等について、引き続き検討しております。これら検討の内容をかわら版や準備会においてご報告し、ご意見等を頂き、目指すまちづくり案を取りまとめていきます。

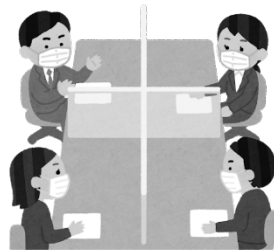
引き続き、ご理解とご協力をお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

## 「運営委員会の取り組み」

準備会の  
企画・運営について

開催方法  
日程調整  
準備会の内容 等



市街地  
再開発事業による  
まちづくりについて

市街地再開発事業の  
特徴・仕組み等  
まちづくりの方向性 等

<連絡先> 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

(50音順)

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山  
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当 : 駒形、中村、宇田川  
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

今後かわら版では、市街地再開発事業について皆様が気になっていることにお答えいたします。第1回目は「市街地再開発事業とは？」です。

裏面へGO

# 解説！市街地再開発事業



権利者の皆様が**疑問に思っていること**についてお答えいたします！



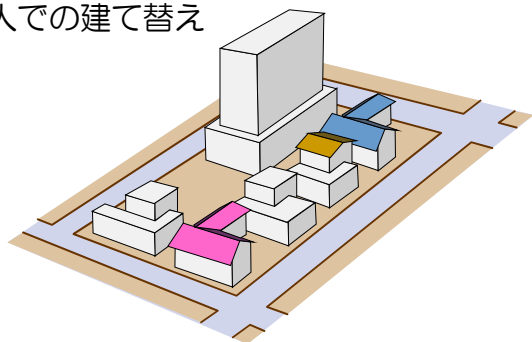
市街地再開発事業って何？  
どんな特徴・仕組みなの？

## 【市街地再開発事業とは】

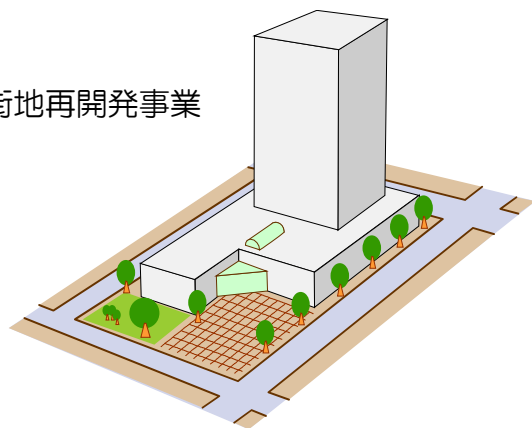
市街地再開発事業は、駅前等において細分化された敷地を広く統合し、共同化ビルに建て替え、併せて広場や道路等の公共施設とオープンスペースを確保することによって、快適で安全な都市環境を再生する、公共施設と建築物を一体的に整備する総合的なまちづくり手法です。調布や府中の駅前で見られる再開発ビルは、この事業手法を活用して土地の高度利用により再構築した事例です。

事業のポイントは、再開発計画を都市計画に位置付け、都市再開発法に基づき進める事業として、従前の権利を新しくできる再開発ビルの床に置き換え、また生み出された床を売却し、事業の一部にします。さらに、都市計画に基づく事業であり、整備費や補償費等に対して補助金の支援を受けることができます。

個人での建て替え



市街地再開発事業



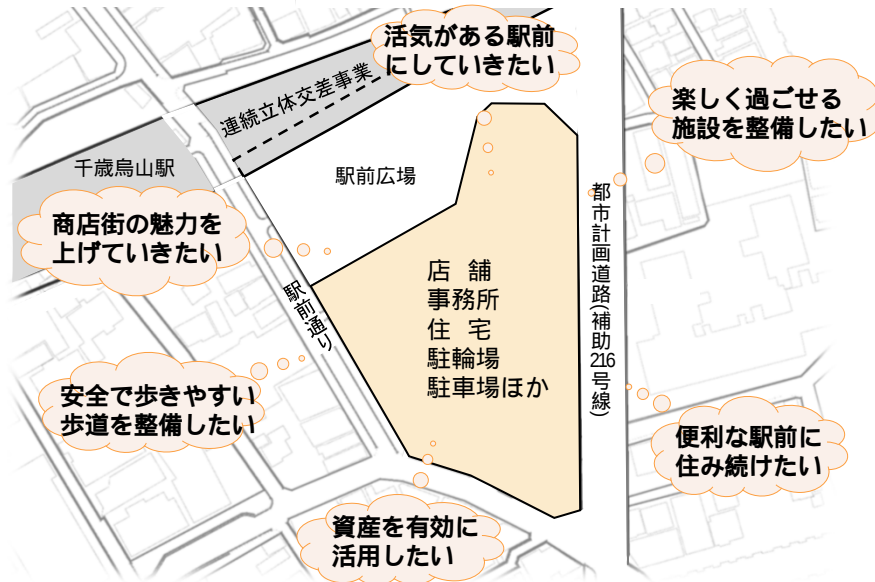
世田谷区では以下のとおり5地区において市街地再開発事業によるまちづくりが進められました！



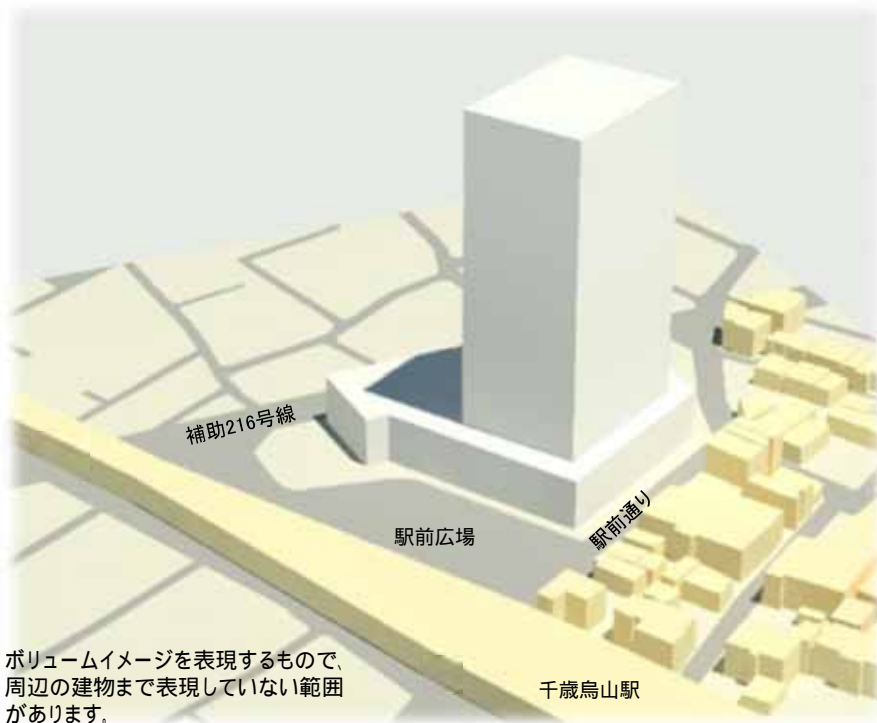
(出典：世田谷区HP)

## 再開発事業を活用したまちづくり

- まちづくりのテーマ これまでの意見交換で、皆さんからいただいたまちづくりのテーマです。



- イメージ(案) 再開発事業のボリュームイメージです。



ボリュームイメージを表現するもので、周辺の建物まで表現していない範囲があります。

2021年5月発行

千歳烏山駅前広場南側地区

## まちづくり準備会

かわら版

第4号

発行・編集：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

「かわら版」は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 駅前広場を含んだ区域で 再開発事業を活用したまちづくりの検討を進めています

皆様におかれましては、いかがお過ごしでしょうか。3号かわら版にて「運営委員会で今後の進め方を検討しています」と報告し、5月下旬の第2回まちづくり準備会に向けて準備を進めてきましたが、緊急事態宣言期間の延長を受けて開催を延期することとなりました。

運営委員会では、昨年12月のまちづくり準備会設立時に承認されました活動プログラムに基づき、継続して「再開発事業を活用したまちづくり」の検討を進めています。

この度、第2回まちづくり準備会で、皆さんと意見交換をさせていただく予定で検討を進めてきました内容の一部について、本かわら版にて報告いたします。また、アンケートも同封いたしますのでご回答ください。検討内容に関する事やまちづくりの取組に関する事等、幅広くご意見等をお聞かせ頂きたいと考えています。

第2回まちづくり準備会は、緊急事態宣言解除後の開催を予定しています。日程等が決まりましたらあらためてご案内いたします。

引き続きまちづくり準備会の活動にご理解とご協力をお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

## 掲示版を設置しました！

まちづくり準備会や運営委員会で検討している内容を、地域の皆さんにも知っていただけるよう区域内に掲示版を設置しました。(ミカー番街)引き続き検討している内容を掲示していきます。



<連絡先> 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 (50音順)

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山  
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：駒形、大塚、宇田川

〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159



## 市街地再開発事業をすることで、

## 私たちの権利は、どういう形になるの？

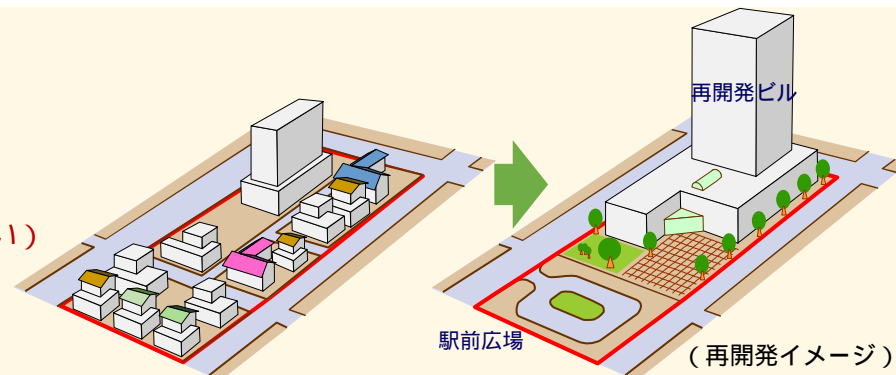
### □ 市街地再開発事業の特徴

再開発事業の仕組みにおける「権利変換」について、一般的な流れとして伝えるものです。

- ・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ます。
- ・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。（個々人で資金調達しなくて良い）

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。



### □ 権利変換の流れ（再開発による権利の移動）

### □ 様々な選択肢から選んでいただくことができます

再開発前

〔従前〕

再開発後

〔従後〕

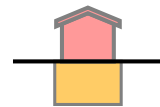


従前資産  
評価

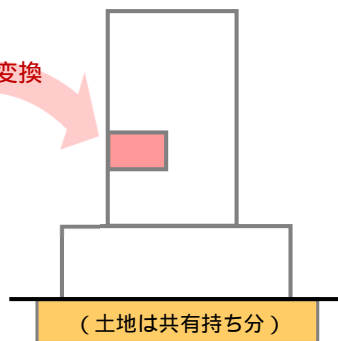
＝  
イコール

従後資産  
評価

権利変換



【従前】



【従後】

権利変換：再開発前の資産を、再開発ビルの床（敷地持分を含む）に換える。

金銭給付： " 再開発ビルの床ではなく金銭で受け取る。

一部権利変換： と の組み合わせ。

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。



すべて権利変換

床を自己使用

床をテナントに賃貸

すべて金銭給付

代替資産を取得

現金等で保有

一部、権利変換

床を自己使用

床をテナントに賃貸

一部、金銭給付

代替資産を取得

現金等で保有

権利を置き換える時など、権利者が受ける影響に対しては補償制度もあります。考え方等については、今後の準備会の中でご説明いたします。



# 千歳烏山駅前広場南側地区 まちづくり準備会

かわら版

第5号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 「第2回まちづくり準備会」開催のお知らせ

新型コロナウイルス感染拡大の影響から延期しておりました第2回まちづくり準備会を下記の通り開催いたしますのでご案内いたします。

第2回まちづくり準備会では、再開発事業を活用したまちづくりについて、その方向性と施設計画のボリュームイメージを紹介し、意見交換を予定しています。

引き続き、まちづくり準備会の活動にご理解とご協力をお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

### 第2回まちづくり準備会の開催概要

日時：**令和 3年 7月7日(水)18:00～19:30**  
(開場17:30)

場所：**烏山区民会館ホール(烏山区民センター1階)**

参加される際には、マスクの着用をお願いいたします。

また、烏山区民会館には駐車場がありません。公共交通機関をご利用ください。

- 内容：
1. 駅前広場を含んだまちづくり検討の経緯
  2. 再開発事業を活用したまちづくり
  3. 都市計画と施設計画ボリューム
  4. 再開発事業における権利変換の仕組み
  5. 意見交換



第3回まちづくり準備会は、令和3年9月中旬に開催を予定しています。

また、アンケートで個別のご相談を希望した方には順次ご連絡いたします。

<連絡先> 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 (50音順)  
池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山  
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：駒形、大塚、宇田川  
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

# 解説！再開発事業について Q&A

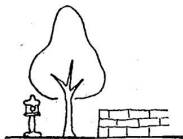
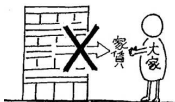
権利者の皆様が**疑問に思っていること**についてお答えいたします！



再開発事業の補償とは？  
どんな補償があるの？

## 【再開発事業の補償】

再開発事業では、通常生じる損失が下記の通り補償されます。  
補償は金銭で支払われます。

|                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>①立木・工作物等補償</b><br>建物評価(補償)の対象とならない <b>工作物(門や塀など)や立木など</b> に対する補償。  | <b>②動産移転補償</b><br>いわゆる <b>引越し</b> にかかる費用に対する補償。                    |
| <b>③仮住居・仮店舗補償</b><br>再開発ビルの工事期間中に <b>仮住居や仮店舗</b> を借りる費用に対する補償。        | <b>④地代家賃減収補償</b><br>土地や建物を貸している地権者の再開発ビルの <b>工事期間中の減収</b> に対する補償。  |
| <b>⑤営業補償</b><br>営業している地権者が引越しする際に <b>営業を一時休止</b> する際の <b>減収</b> に対する補償。                                                                                | <b>⑥借家人補償</b><br>借家人が転出する際に、 <b>移転先を借りるため</b> の費用に対する補償。                                                                                              |
| <b>⑦移転雑費</b><br>上記のほか、移転先を探すときの <b>仲介手数料</b> や <b>法令上の手続き費用</b> などに対する補償。                                                                              | <b>⑧転出補償</b><br><b>地区外に転出を希望する方</b> に対して、従前資産に相当する価額を金銭で補償。                                                                                           |

例えば…

権利変換する場合の

補償は？



地区内に土地・建物を所有  
建物は住まいとしてしている



- ①立木・工作物等補償
- ②動産移転補償
- ③仮住居・仮店舗補償
- ⑦移転雑費



地区内に土地・建物を所有  
建物で八百屋を営業している



- ①立木・工作物等補償
- ②動産移転補償
- ③仮住居・仮店舗補償
- ⑤営業補償
- ⑦移転雑費



地区内に土地・建物を所有  
建物はテナントに貸している



- ①立木・工作物等補償
- ④地代家賃減収補償
- ⑦移転雑費

※転出する場合の補償は、準備会配布資料を参照下さい。

詳しい資料は、第2回まちづくり準備会当日に配布いたします。  
当日欠席の方でご希望がありましたら、資料をお送りいたしますのでご連絡下さい。

# 解説！再開発事業について Q & A

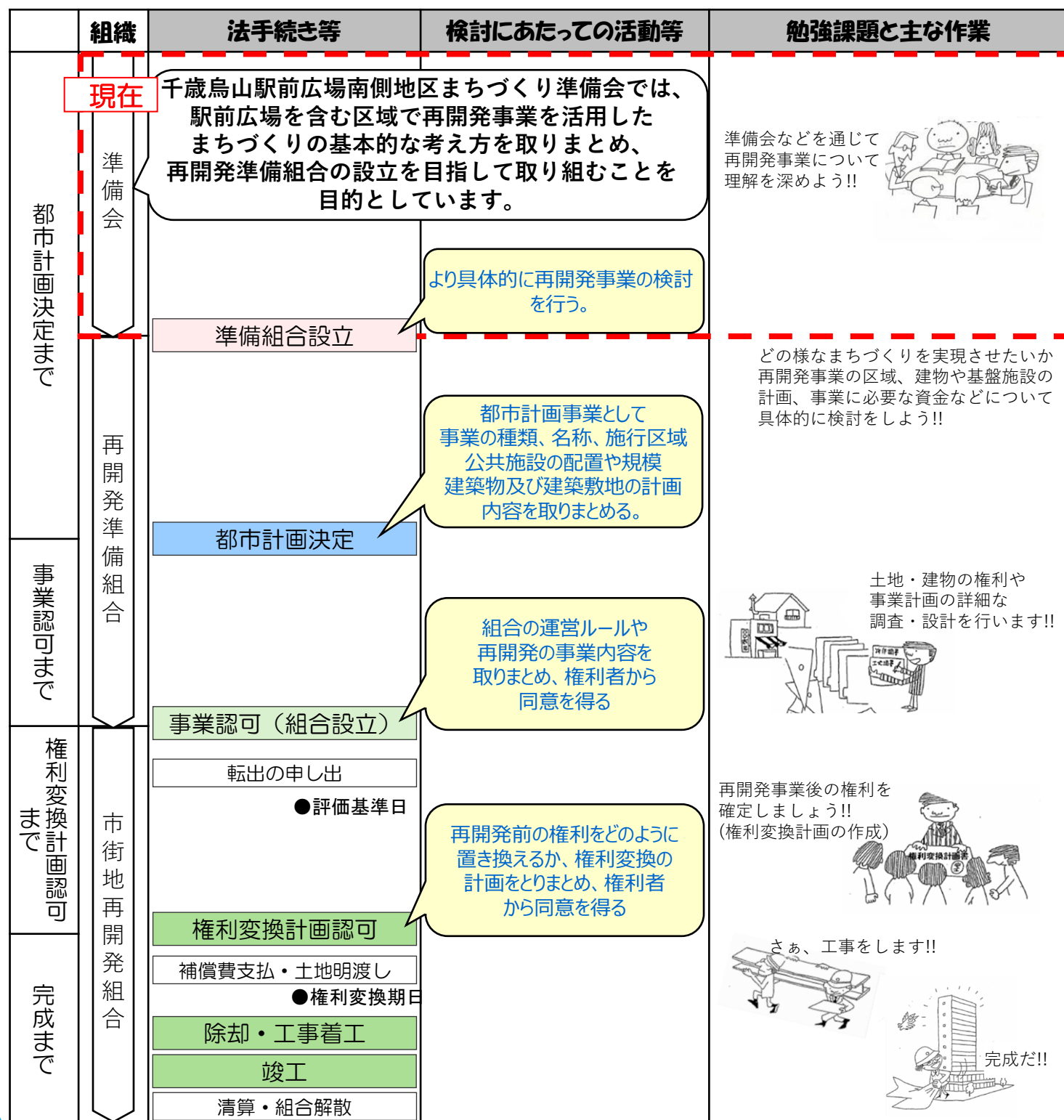
権利者の皆様が**疑問に思っていること**についてお答えいたします！



再開発事業はどういった流れで進んでいくの？  
今は何を検討しているの？

## 【再開発事業の流れ】

再開発事業は、各段階で権利者の皆さんと十分な意見交換を行いながら進めていく事業です。今後、まちづくりの基本的な考え方を取りまとめ、より具体的な再開発の検討を進めていくため、再開発準備組合の設立を目指して取り組みます。



2021年8月発行

千歳烏山駅前広場南側地区

まちづくり準備会

かわら版

第6号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 「第2回まちづくり準備会」開催の報告

7月7日（水）に烏山区民会館ホールにて、第2回まちづくり準備会を開催いたしました。

当日は、再開発事業を活用したまちづくりについて、目指すまちの方向性や施設計画のボリュームイメージ等に関して意見交換しました。

参加した方からは、「まちづくりがかなり具体化してきた」といったご意見もいただいています。

まちづくり準備会では、地区内に土地又は建物を所有されている方はどなたでも参加できます。多くの皆さんと意見交換をさせていただきたいと考えていますので、ぜひご参加ください。引き続き、まちづくり準備会の活動にご協力のほどよろしくお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

### 準備会からのご報告

第2回まちづくり準備会を開催しました  
日時：令和3年7月7日(水) 18:00~19:30  
会場：烏山区民会館ホール 参加：24名



#### 第2回準備会 次第

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

開催の内容は、裏面をご覧ください！

当日欠席の方でご希望がありましたら、資料をお送りいたしますのでご連絡下さい。

次回、第3回まちづくり準備会は、令和3年9月中旬以降の開催を予定しています。開催日程が決まり次第、かわら版でご案内いたします。

まちづくり準備会では、皆さんから幅広く意見をいただくため、会の目的や活動にご理解いただける方に参加届の提出をお願いしています。また、まちづくり準備会の運営委員も募集しています。

<連絡先> 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 (50音順)  
池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山  
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：駒形、大塚、宇田川  
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

## 令和3年度の活動スケジュール

まちづくり準備会での意見交換を通じ、千歳烏山駅前広場南側地区で目指すまちづくりの方向を「まちづくりの基本的な考え方(案)」として取りまとめます。

令和2年12月

### 第1回準備会

まちづくり準備会の設立

再開発事業を活用したまちづくり事例

令和3年7月

### 第2回準備会

1. 駅前広場を含んだまちづくり検討の経緯

2. 再開発事業を活用したまちづくり

3. 都市計画と施設計画ボリュームイメージ

4. 再開発事業における権利変換の仕組み

5. 意見交換

9月中旬(予定)

### 第3回準備会

再開発事業の仕組みと特徴と事業の組み立て方について説明をし、意見交換をします。

11月上旬(予定)

### 第4回準備会

千歳烏山駅前広場南側地区の「まちづくりの基本的な考え方(案)」を取りまとめます。

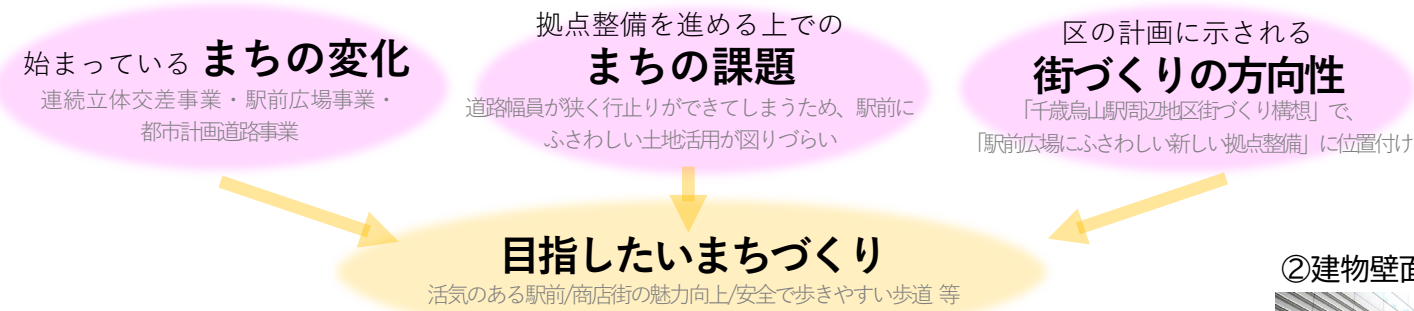
### 個別面談

取りまとめた「まちづくりの基本的な考え方(案)」について、個別面談により個別にご意見等をお伺いします。

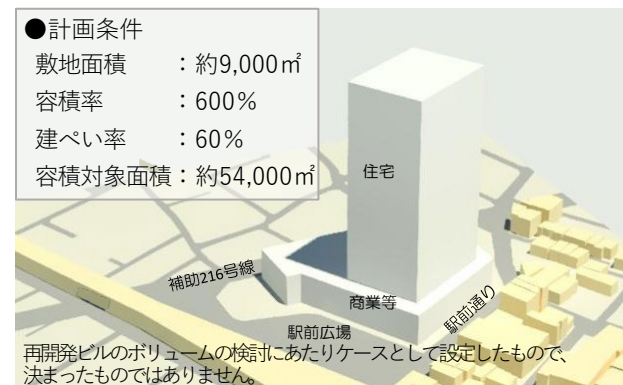
令和4年1～3月(予定)

## 目指すまちづくりについて(概要)

### 再開発事業を活用したまちづくり



### 都市計画と施設計画ボリュームイメージ



H26年権利者個別アンケートの結果では、「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の回答をいただきました。

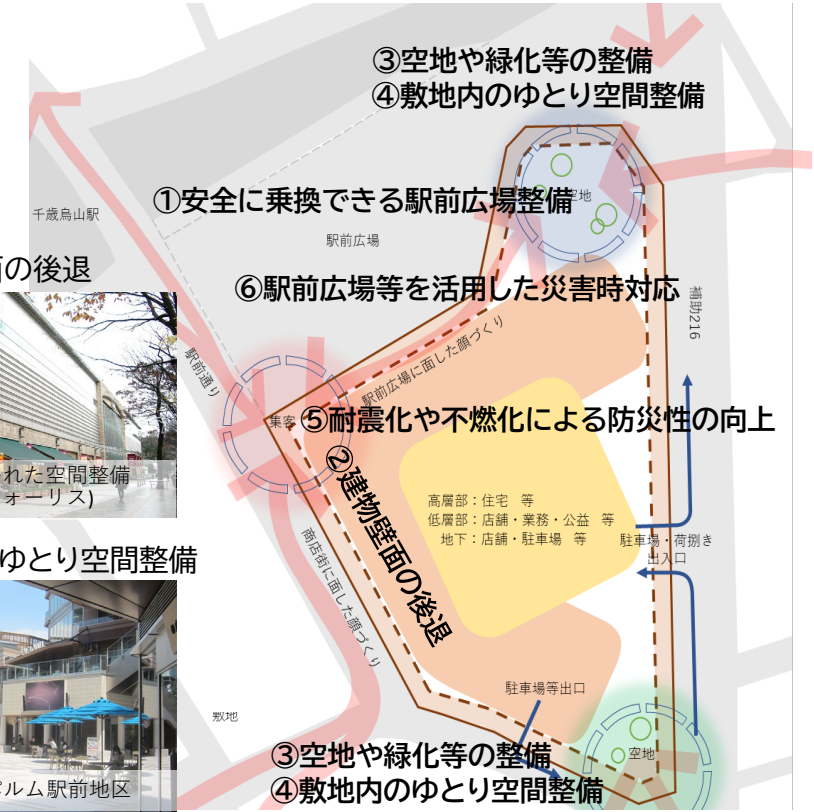
#### ③空地や緑化等の整備



#### ④敷地内のゆとり空間整備



### ○まちづくりのイメージ(案)



## 意見交換の内容

運営委員がこれまで検討してきた内容を説明しました。



Q:ボリュームイメージの建物は何階建てか。

A:現時点は設計している段階ではないため具体的な階数等は決まっていない。引き続き計画に対する意見等も頂きながら、検討を進めていきたい。

Q: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するか。

A:再開発ビルの保留床を取得することができる。自己資金を追加して保留床を取得することについては、ルールを再開発組合で検討し定めることとなる。

Q:権利変換に承諾するのはいつか、転出する場合はどうか。

A:権利変換するか転出するかについては、再開発組合設立の公告日から30日以内の間、権利変換を希望しない旨を申出ることができる。大切な事柄であるため、再開発事業の仕組みを理解いただけるよう勉強会のようなものも設けていきたい。



### ～その他のご意見～

- ・駅前広場南側の用途地域が商業地域になると聞いていたが、いつ変更になったのか。
- ・従前評価はどのようにして決まっていくのか。
- ・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。

- ・50年に一度のまちが変わるタイミングがあるのかと思う。今回の取組みについて、権利者が良くなることが大事だが、まち全体も住んでいて良かったと思えるようにしていきたい。
- ・建築業者はどのように決めていくのか。
- ・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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 「第3回まちづくり準備会」開催のお知らせ

第3回まちづくり準備会の開催日程が決まりましたので、下記にてご案内いたします。第3回まちづくり準備会では、再開発事業の仕組みと特徴や再開発事業の組み立て方について説明し、意見交換を予定しています。

今後も準備会を有意義な場としたいと考えておりますので、引き続き、まちづくり準備会の活動にご理解とご協力をお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

### 第3回まちづくり準備会の開催概要

日時：令和3年9月28日(火)18:00～19:30  
(開場17:30)

場所：烏山区民会館ホール(烏山区民センター1階)

参加される際には、マスクの着用をお願いいたします。

また、烏山区民会館には駐車場がございません。公共交通機関をご利用ください。

- 内容：
- 1 前回の振り返り
  - 2 再開発事業の仕組みと特徴
    - ・みなさんが受けられる権利と補償
  - 3 再開発事業の組み立て方
    - ・再開発ビルのイメージ(案)/今後の進め方
  - 4 意見交換



第4回まちづくり準備会は、令和3年11月に開催を予定しています。

<連絡先> 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 (50音順)  
池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山  
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：駒形、大塚、宇田川  
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

# 解説！再開発事業について Q & A

権利者の皆様が**疑問に思っていること**についてお答えいたします！



近年の再開発事業の事例を教えて！  
どのような建物ができるの？

## 【再開発事業の事例】

近年の駅前再開発事業の事例を紹介します。地区の特性に合わせて建物の配置や構成等を決めていくため、施設・低層部商業の特徴は異なります。また、駅前に住み続けられるように、住宅も整備しています。

- 武蔵小杉駅南口地区東街区 所在：川崎市中原区、竣工：2014年3月



出典：流通ニュース

### 施設の特徴

駅直結の利便性の高い  
ショッピングセンター

### 低層部商業の特徴

ワンフロアに複数店舗が  
入るショッピングモール型



出典：近代建築2014.5

図 店内イメージ

- 府中駅南口第一地区 所在：府中市宮町、竣工：2017年7月



出典：府中市HP

### 施設の特徴

デッキで駅直結の  
利便性の高い複合施設  
(商業/公共/医療/住宅)

### 低層部商業の特徴

1階は並木道沿いに路面店型、  
上階はショッピングモール型



出典：野村不動産ホールディングス

図 歩道状空地に面する店舗

- 小杉町3丁目東地区 所在：川崎市武蔵中原区、竣工：2020年7月



出典：Kosugi 3rd Avenue HP

### 施設の特徴

貫通通路と広場が  
つながり緑の連なる  
街に開かれた施設

### 低層部商業の特徴

広場や街路から商業施設に  
アクセスするつくり



出典：Kosugi 3rd Avenue HP

図 歩道状空地に面する店舗



事例地区の施設・低層部商業の特徴などを参考に当地区では、どのような低層部にしたいか等、ご意見やイメージをお聞かせください！

# 解説！再開発事業について Q&A

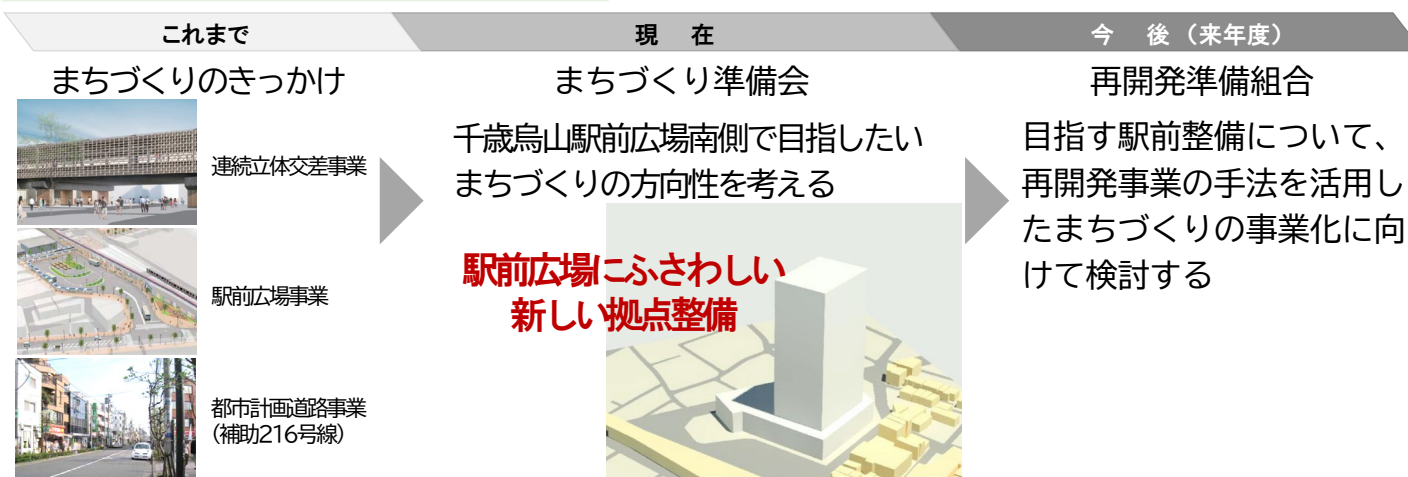
権利者の皆様が疑問に思っていることについてお答えいたします！



今後どのように進めていくの？  
どのような体制になるの？

まちづくり準備会で取りまとめた「まちづくりの基本的な考え方」をもとに、事業化に向けて検討する再開発準備組合の設立を目指します。

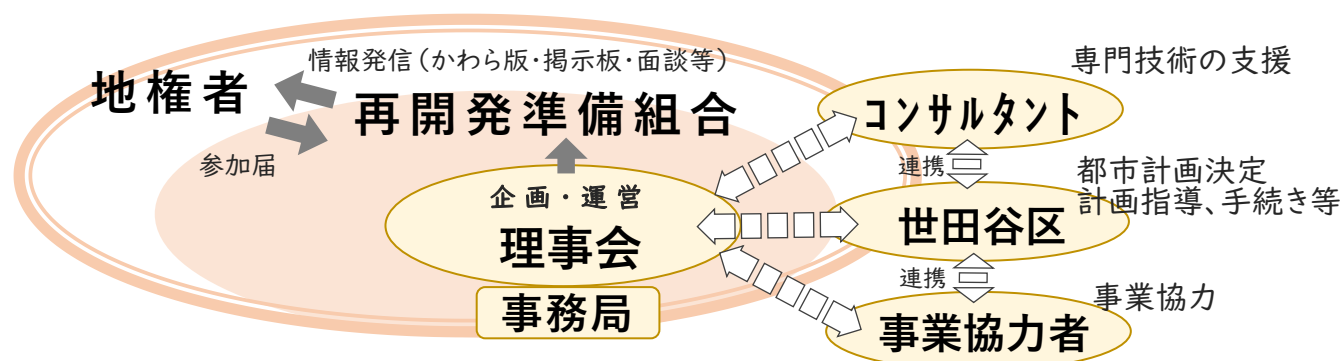
## 1. まちづくりの検討プロセス



## 2. 再開発準備組合の目的

- ・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検討する。
- ・地権者との意見交換等を通じて事業化検討を取りまとめ、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。

## 3. 再開発準備組合の体制



## 4. 今後の進め方（予定）

- ・令和3年11月下旬頃：第4回まちづくり準備会「まちづくりの基本的な考え方(案)」の取りまとめ
- ・令和4年1月～3月：個別面談

※個別面談での意見等も踏まえ「まちづくりの基本的な考え方」を取りまとめ、来年度（令和4年度）の再開発準備組合の設立を目指します。

2021年10月発行

千歳烏山駅前広場南側地区

まちづくり準備会

かわら版

第8号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 「第3回まちづくり準備会」開催の報告

9月28日（火）に烏山区民会館ホールにて、第3回まちづくり準備会を開催いたしました。

当日は24名の方にご参加頂き、活発な議論が行われました。準備会の前半では再開発事業で受けられる権利と補償について説明し、後半は再開発事業の仕組みと特徴について理解を深めました。また、施設ボリュームと想定される用途、再開発のイメージについて意見交換しました。

次回、第4回まちづくり準備会では「まちづくりの基本的な考え方（案）」について意見交換し、来年1月から3月に実施する個別面談での意見等も踏まえて「まちづくりの基本的な考え方」を取りまとめます。

引き続き、みなさんと意見交換をさせて頂きたいと考えていますので、まちづくり準備会の活動にご協力のほどよろしくお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

## 準備会からのご報告

第3回まちづくり準備会を開催しました  
日時：令和3年9月28日（火） 18：00～19：30  
会場：烏山区民会館ホール 参加：24名



### 第3回準備会 次第

1. 開会
2. 前回の振り返り
3. 再開発事業の仕組みと特徴
  - ・みなさんが受けられる権利と補償等
4. 再開発事業の組み立て方
  - ・再開発ビルのイメージ（案）/今後の進め方
5. 意見交換
6. 閉会

開催の内容は、裏面をご覧ください！

当日欠席の方でご希望がありましたら、資料をお送りいたしますのでご連絡下さい。

・次回、第4回まちづくり準備会は、令和3年11月下旬頃の開催を予定しています。開催日程が決まり次第、かわら版でご案内いたします。

・まちづくり準備会では、皆さんから幅広くご意見をいただくため、会の目的や活動にご理解いただける方に参加届の提出をお願いしています。また、まちづくり準備会の運営委員も募集しています。

<連絡先> 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 (50音順)  
池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山  
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：駒形、大塚、宇田川  
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

## 令和3年度の活動スケジュール

まちづくり準備会での意見交換を通じ、千歳烏山駅前広場南側地区で目指すまちづくりの方向を「まちづくりの基本的な考え方(案)」として取りまとめます。

令和2年12月

### 第1回準備会

まちづくり準備会の設立

再開発事業を活用したまちづくり事例を紹介しました。

令和3年7月

### 第2回準備会

再開発事業を活用したまちづくりについて、目指すまちの方向性や施設計画のボリュームイメージ等について意見交換をしました。

### 第3回準備会

#### 2. 前回の振り返り

#### 3. 再開発事業の仕組みと特徴

みなさんが受けられる権利と補償等

#### 4. 再開発事業の組み立て方

再開発ビルのイメージ(案)/今後の進め方

#### 5. 意見交換

9月下旬

### 第4回準備会

千歳烏山駅前広場南側地区の「まちづくりの基本的な考え方」(案)を取りまとめます。

11月下旬(予定)

### 個別面談

取りまとめた「まちづくりの基本的な考え方(案)」について、個別面談により個別にご意見等をお伺いします。

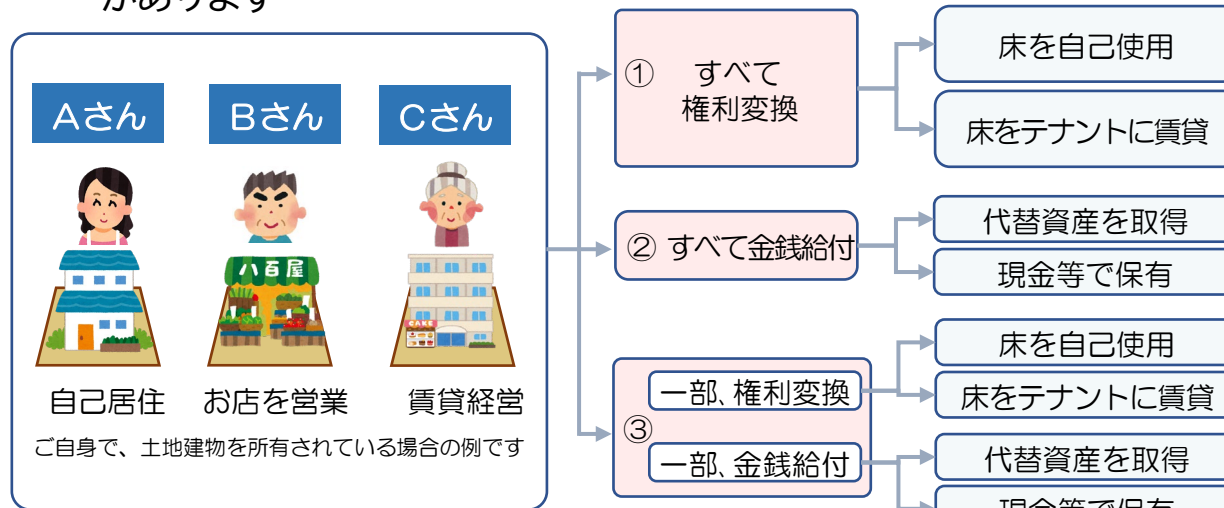
令和4年1～3月(予定)

「まちづくりの基本的な考え方」策定

## みなさんが受けられる権利と補償(概要)

### 1. 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



### 2. みなさんが受けられる補償

| 対象となる補償項目<br>(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              |      | △  |      | △  |      | △  |

※具体的な内容は、再開発組合設立後に再開発組合が補償基準を作成し現地調査します。

## 意見交換の内容

運営委員がこれまで検討してきた内容を説明しました。



Q:2ヵ月に1回の準備会では説明を聞いても理解が進みにくい。

A:運営委員会は月に2,3回開催し、検討や意見交換を行っている。また、運営委員は常に募集しており、多くの方の声を聞きたいと思っているので、ぜひ運営委員会に参加頂き、一緒に考えたい。

Q:事業協力者はデベロッパーか。

A:準備会で取りまとめる「まちづくりの基本的な考え方」をもとに事業化へ向けて検討する場として再開発準備組合を設立する。準備組合では、デベロッパー等の参加を募り、事業計画の作成支援や検討に必要な資金の立替え等、具体的な検討を進めていく上で必要な協力を受けながら事業を進めていくことになる。

Q:本日出席しているコンサルタントはどのような立ち位置か。

A:市街地再開発事業は権利者の権利の保全や生活再建に対して、法で厳格に規定されており、権利の均衡、公平性に注意が払われている。コンサルタントはそのような法に基づき、客観的な立場で事業推進のお手伝いをしている。



～その他のご意見～

- ・権利変換の選択肢について、代替資産とは何か。
- ・当地区の権利者数はどのくらいか。
- ・再開発事業をするには、土地面積の2/3以上、権利者数の2/3以上と認識しているが、どのような要件が必要か。

- ・自分たちで検討を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、自走式が良いと思っている。

等

千歳烏山駅前広場南側地区

まちづくり準備会

かわら版

第9号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 再開発事業を活用したまちづくりの 基本的な考え方（案）をまとめました！！

まちづくり準備会では、京王線連立事業等によりまちが大きく変わっていく機会を捉え、次世代に引き継いでいけるまちを目指し活動して参りました。この度、土地の有効利用による生活再建が可能な「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方（案）」をまとめました。第4回まちづくり準備会では、その内容及び今後の進め方を説明しますので、ぜひご参加いただき、意見交換したいと思っております。

皆様には、引き続き、まちづくり準備会の活動にご理解とご協力をお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

## 第4回まちづくり準備会の開催

日時：令和3年11月26日（金）

18:30～20:00（開場18:00）

場所：烏山区民会館ホール（烏山区民センター1階）

参加される際には、マスクの着用をお願いいたします。

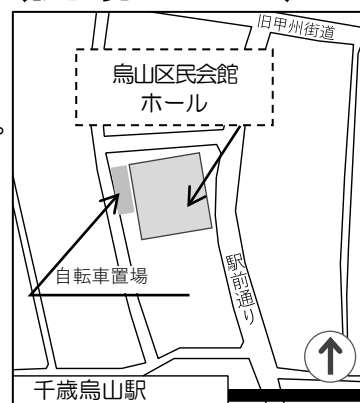
また、烏山区民会館には駐車場がありません。公共交通機関をご利用ください。

内容：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（個別面談、今後の進め方）

4 意見交換



## 令和4年1～3月に個別面談を実施します

駅前広場南側地区に土地・建物を所有されている皆様に対して、個別にご意見等をお伺いする予定です。頂いたご意見等をふまえて、再開発事業を活用したまちづくりの検討を進めてまいります。

# 解説！再開発事業について Q & A

権利者の皆様が**疑問に思っていること**についてお答えいたします！



再開発ビルに入居する流れは？  
どのような補償がでるの？

## 【再開発ビルへの入居の流れ】

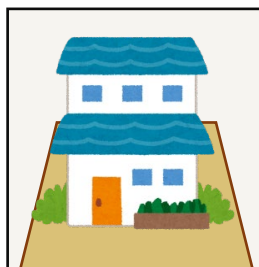
再開発前の権利を変換し、再開発ビルに入居する際の基本的な流れをAさんの場合を例に示すと下記の通りとなります。入居する床については、みなさんから用途や位置等の希望をお伺いし、決めていきます。

Aさん



- 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ことを希望

### 【再開発前】



工事期間中は  
仮のお住まい  
にお引越し



### 【工事中】

仮住居

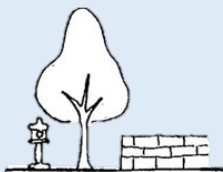


工事終了後  
再開発ビルに  
お引越し



## 【明け渡しに係る補償】

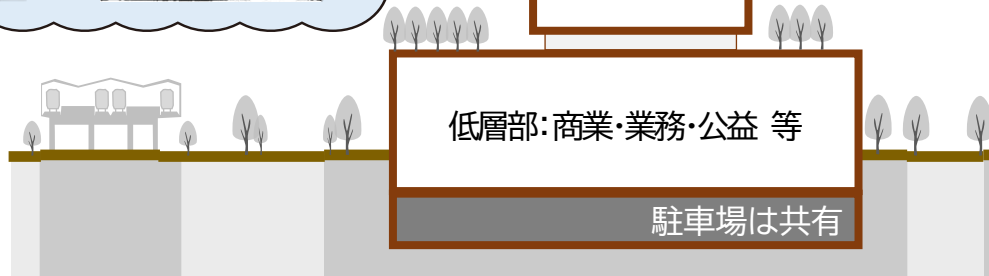
- 引越しに要する費用
- 工事中に仮住居を借りるための費用
- 建物以外の立木や工作物への補償



高層部: 住宅 等

低層部: 商業・業務・公益 等

駐車場は共有



Aさんの場合をお示しましたが、再開発前に所有されている権利によって、賃貸経営や店舗経営等様々なケースが想定されます。詳しい資料は第4回まちづくり準備会で配布いたします。ご意見・ご質問等お待ちしております。

<連絡先> 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

(50音順)

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山

世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当 : 駒形、大塚、宇田川

〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14

電話 : 03-3326-9618

FAX : 03-3326-6159

## 意見交換の内容

運営委員がこれまで検討してきた内容を説明しました。

Q：事業協力者は具体的にどのような業者になるのか。

A：事業協力者の選定は、準備組合で行うため、決まっています。一般的にはデベロッパー（不動産会社）やゼネコン（建設会社）であるが、今後、準備組合において選定基準をつくり決めていきます。



Q：事業協力者はどのような基準で決めていくのか。

A：一般的に事業協力者の選定は、地区に合わせた手順や方針を選定の組織等をつくり検討し、権利者に示して公正に行います。



Q：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。

A：個別面談で今後の希望などもお話頂きたいと思う。準備組合で事業協力者が入ることで、計画を具体化させていく中で、簡易の権利変換のモデルを提示していくこともあります。



～その他のご意見～

- ・事業協力者の選定方法の具体案を提示して欲しい。
- ・スピード感を持って進めて欲しい。

等

## 今後の進め方

令和4年1月～3月：個別面談(同封の“個別面談のご案内”をご覧ください)

令和4年4月以降：「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」  
取りまとめ

- ：再開発準備の組合設立に向け、ルールづくりや事業協力者選定の考え方を検討
- ：再開発準備組合を設立

年明けから個別面談を実施し、「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」をとりまとめます。その後、とりまとめた考え方を実現させるために再開発準備組合の設立を目指します。

<連絡先> 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 (50音順)  
池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、高野、鶴間、林田、羽山  
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当：駒形、大塚、宇田川  
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
電話：03-3326-9618 FAX：03-3326-6159

2021年12月発行

千歳烏山駅前広場南側地区

まちづくり準備会

かわら版

第10号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 「第4回まちづくり準備会」開催の報告

「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方（案）」  
について意見交換をしました!!

11月26日(金)に烏山区民会館ホールにて、第4回まちづくり準備会を開催いたしました。

当日は27名の方にご参加頂き、「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方（案）」について意見交換をし、活発な議論が行われました。また、来年1月より個別面談を行い、この考え方(案)について、より多くの方からご意見を伺いたいと考えています。

準備会では、次のステップである再開発準備組合の設立を目指していく予定です。

引き続きみなさんのご意見を頂き、次世代につなぐより良い千歳烏山駅南側地区のまちづくりを実現するために「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」の策定に向けて取り組んで参ります。

今後とも、まちづくり準備会の活動にご協力のほどよろしくお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

## 準備会からのご報告

第4回まちづくり準備会を開催しました  
日時：令和3年11月26日(金) 18：30～20：00  
会場：烏山区民会館ホール 参加：27名



### 第4回準備会 次第

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

開催の内容は、中面をご覧ください!

当日欠席の方でご希望がありましたら、資料をお送りいたしますのでご連絡下さい。

- ・来年1月から個別面談を予定しています。同封の「面談のご案内」をご覧ください。
- ・まちづくり準備会では、皆さんから幅広くご意見をいただくため、会の目的や活動にご理解いただける方に参加届の提出をお願いしています。また、まちづくり準備会の運営委員も募集しています。

## 令和3年度の活動スケジュール

まちづくり準備会での意見交換を通じ、千歳烏山駅前広場南側地区で目指すまちづくりの方向を「まちづくりの基本的な考え方(案)」として取りまとめます。

令和2年12月

### 第1回まちづくり準備会

まちづくり準備会の設立

再開発事業を活用したまちづくり事例を紹介しました。

令和3年7月

### 第2回まちづくり準備会

再開発事業を活用したまちづくりについて、目指すまちの方向性や施設計画のボリュームイメージ等について意見交換をしました。

9月下旬

### 第3回まちづくり準備会

「まちづくりの基本的な考え方(案)」について意見交換をしました。

11月下旬(予定)

### 第4回まちづくり準備会

2. 前回の振り返り

3. 再開発事業を活用した

まちづくりの基本的な考え方(案)

4. 今後の進め方

今後の進め方/個別面談

5. 意見交換

### 個別面談

取りまとめた「まちづくりの基本的な考え方(案)」について、個別面談により個別にご意見等をお伺いします。

「まちづくりの基本的な考え方」策定

令和4年1～3月(予定)

## 再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方(概要)

### ○策定の目的

まちづくり準備会では、連続立体交差事業をきっかけに、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、駅周辺のまちづくりに貢献し、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にとりまとめたものです。

この考え方を基に、駅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るとともに、私たちが受けられる権利や補償等の理解を深めることが目的です。

### ○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

等



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

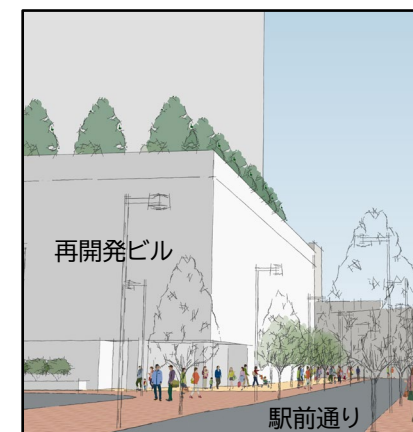
### ○再開発事業で目指す千歳烏山駅前のまちづくり

整備する機能

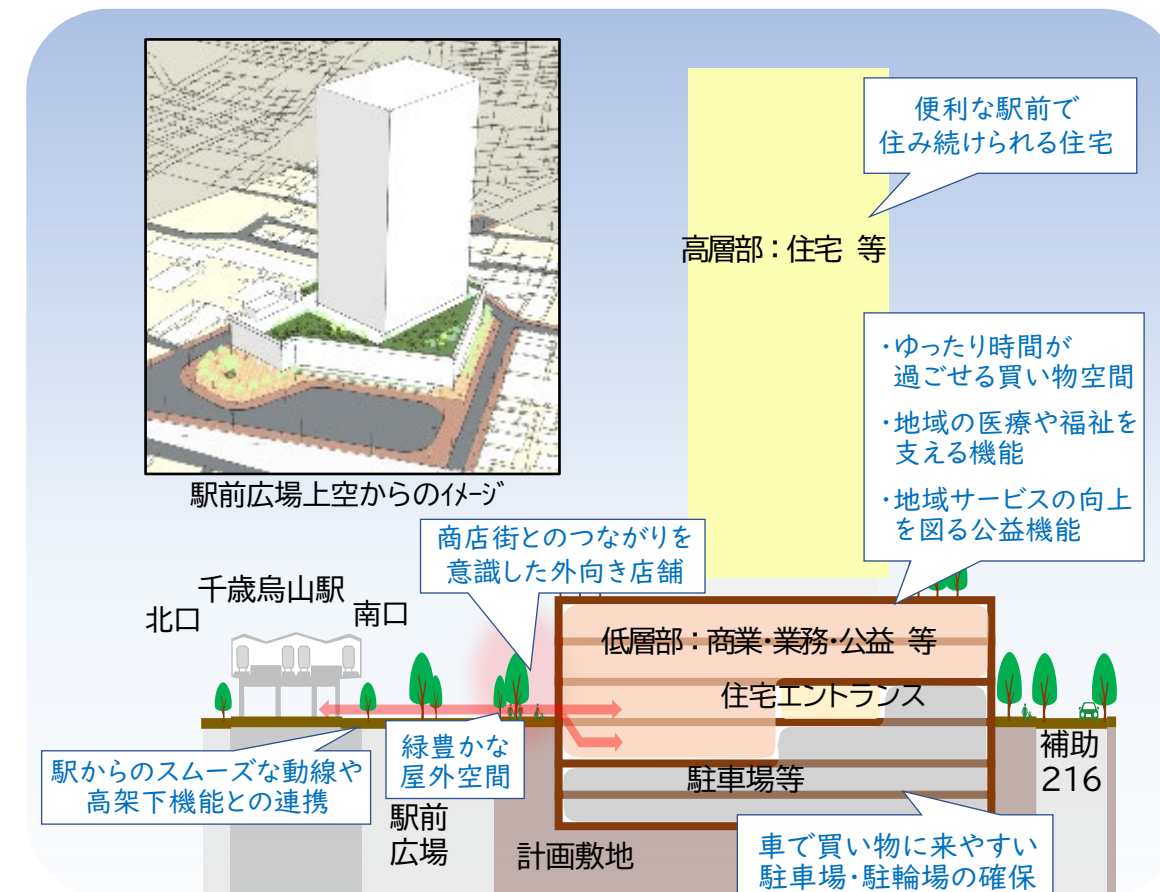
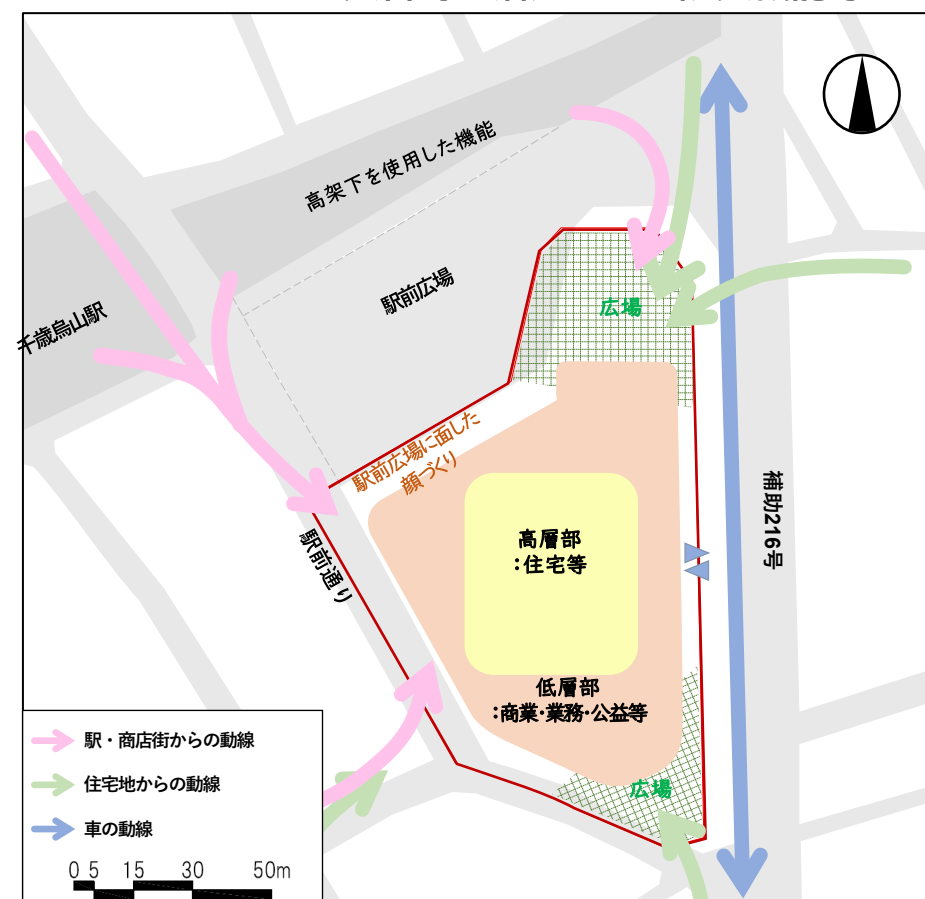
- ・高層部: 便利で安心感のある住宅
- ・低層部: 活気にあふれた魅力的な商業

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



駅前通り北側からのイメージ



# 千歳烏山駅前広場南側地区 まちづくり準備会

## かわら版

## 第11号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

## 地権者への個別面談を実施しています！ 皆様のお考えを伺い、今後の取り組みにつなげていきます。

京王線連続立体交差事業は、笹塚駅から仙川駅間約7.2kmの区間を高架化し、25箇所の踏切を解消するものです。

芦花公園駅付近や仙川駅側付近で基礎杭工事など、事業の進捗が目に見えて来たと感じており、まちづくり準備会の取り組みも進めていかなければならないと思っています。

現在、地権者の皆様から個別にお考えを伺うため、面談を進めており、その状況について概略をご報告させていただきます。

引き続き、ご協力を頂きながら個別面談を行って参りますので、この機会に皆様のお考えを是非お聞かせください。

まちづくり準備会運営委員会  
烏山総合支所 街づくり課

### 個別面談のご報告

2月7日現在、14名の方と個別面談を実施し、「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方（案）」及び今後の進め方についてお考えを伺いました。主なご意見等をご紹介します。  
いただいたご意見（一部）



まち全体が発展するような  
考え方には賛同する。  
早く進めてほしい。

話を聞いて、再開発は地権者  
自らが考えて取組む事業だと  
いうことが分かった。

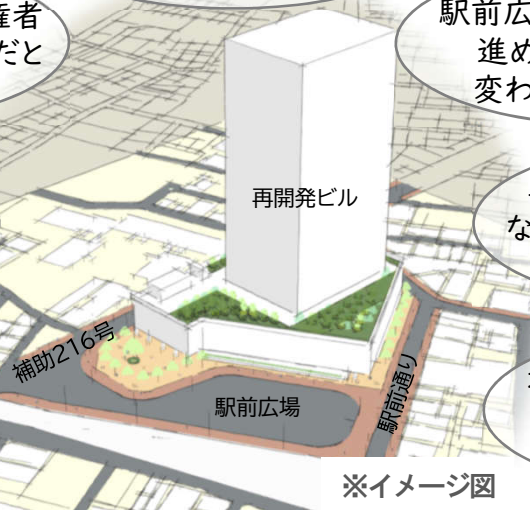
駅前広場等は既に事業が  
進められており、まちは  
変わらざるを得ない。

この再開発が商店街の核と  
なり、駅周辺のまちづくりが  
進むことを期待する。

再開発がどのような形に  
なるのか、まだ不安に思う人  
が多い様に感じる。

専門的な内容が多いので、  
専門家や区の支援が必要。

地区内には地権者も多く、  
様々な意見があるため、  
しっかり聞いてほしい。



※イメージ図

まだお話を伺えていない方から、引き続き個別面談の日程をお伺いしています。  
区の担当者がお話をお伺いしますので、ぜひ裏面の連絡先までご連絡ください。

# 準備組合の設立に向けた検討

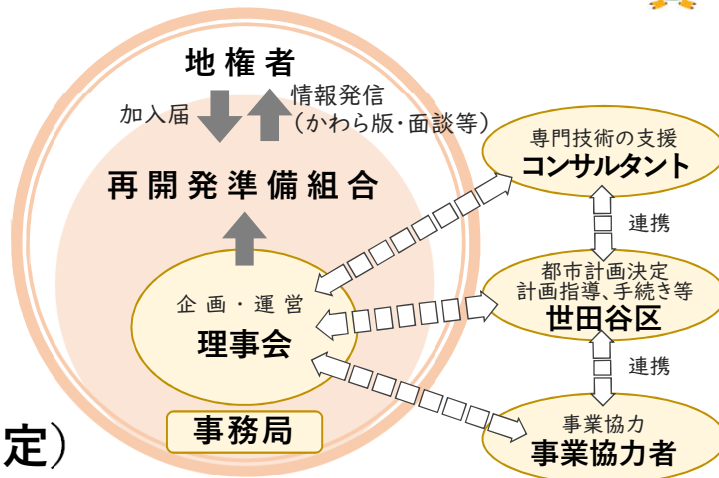
第4回まちづくり準備会でご説明した「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方（案）」に基づき、再開発準備組合設立に向けた検討を進めています。



準備組合の体制イメージ

## 準備組合とは

まちづくりの基本的な考え方を踏まえて、地権者が主体となって、再開発事業手法を活用した取組みの検討を行う場です。



## 準備組合で検討する内容（予定）

- ・再開発事業の手法を活用したまちづくりの実現に向けた検討を行う。
- ・再開発組合のルール（定款）や事業計画案を検討する。
- ・地権者への情報発信と意見交換を行う。

## 今後の進め方

現在

1～3月 個別面談（実施中）

4月以降 第5回まちづくり準備会

再開発準備組合設立に向け  
再開発準備組合のルールや  
事業協力者選定の考え方等を検討

権利者個別面談等

### 再開発準備組合の設立

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  
検討に着手する

- ・個別面談の報告
- ・「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」の取りまとめ



4月以降

<連絡先> 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 (50音順)  
池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山  
世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当 : 駒形、大塚、宇田川  
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
電話 : 03-3326-9618 FAX : 03-3326-6159

## 千歳烏山駅前広場南側地区

## まちづくり準備会

かわら版

第12号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、駅前広場南側のまちづくりについてお伝えするものです。

さらなる検討の場として

## 再開発準備組合設立を目指し、活動を開始します！

皆様のご理解とご協力を頂き、現在（3月9日時点）32組の個別面談を実施しました。  
ご多忙の中、誠にありがとうございました。

面談では、京王線連続立体交差事業等の進捗状況をご案内し、再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方、今後の進め方等についてお考えを伺いました。

皆様からは、まちづくりの必要性や再開発事業に伴う生活再建、準備組合の設立等に対するご意見やご質問を頂きました。今後は更なる検討の場である再開発準備組合に一段ステップアップさせ、判断するための材料を整えていきたいと考えています。

引き続き、皆様のご理解を頂きながら、駅前広場南側地区のまちづくりの取り組みを進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

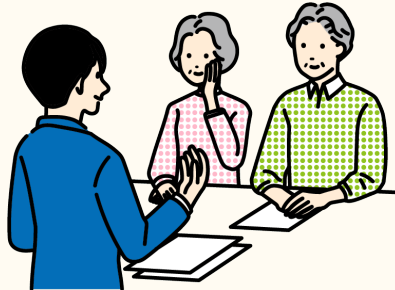
まちづくり準備会運営委員会  
烏山総合支所 街づくり課

## 個別面談のご報告

## ■いただいたご意見・ご質問（一部）

Q1. 再開発準備組合とは？  
事業協力者とは？

A1. 検討をより深める場として再開発準備組合を設け、事業協力者を選定します。事業協力者には、検討を進めていくにあたり、資金立替、技術協力、人的協力を求めます。



Q2. 再開発を活用したまちづくりの基本的な考え方は理解するが、駅周辺のまちづくりとしてどのように進めていくのか？

A2. 昨年6月に決定した地区計画の内容を踏まえ、商店街においてもまちづくりの検討が始まっています。商店街側と再開発側で補完しながら、意見交換等を通じ検討していきます。

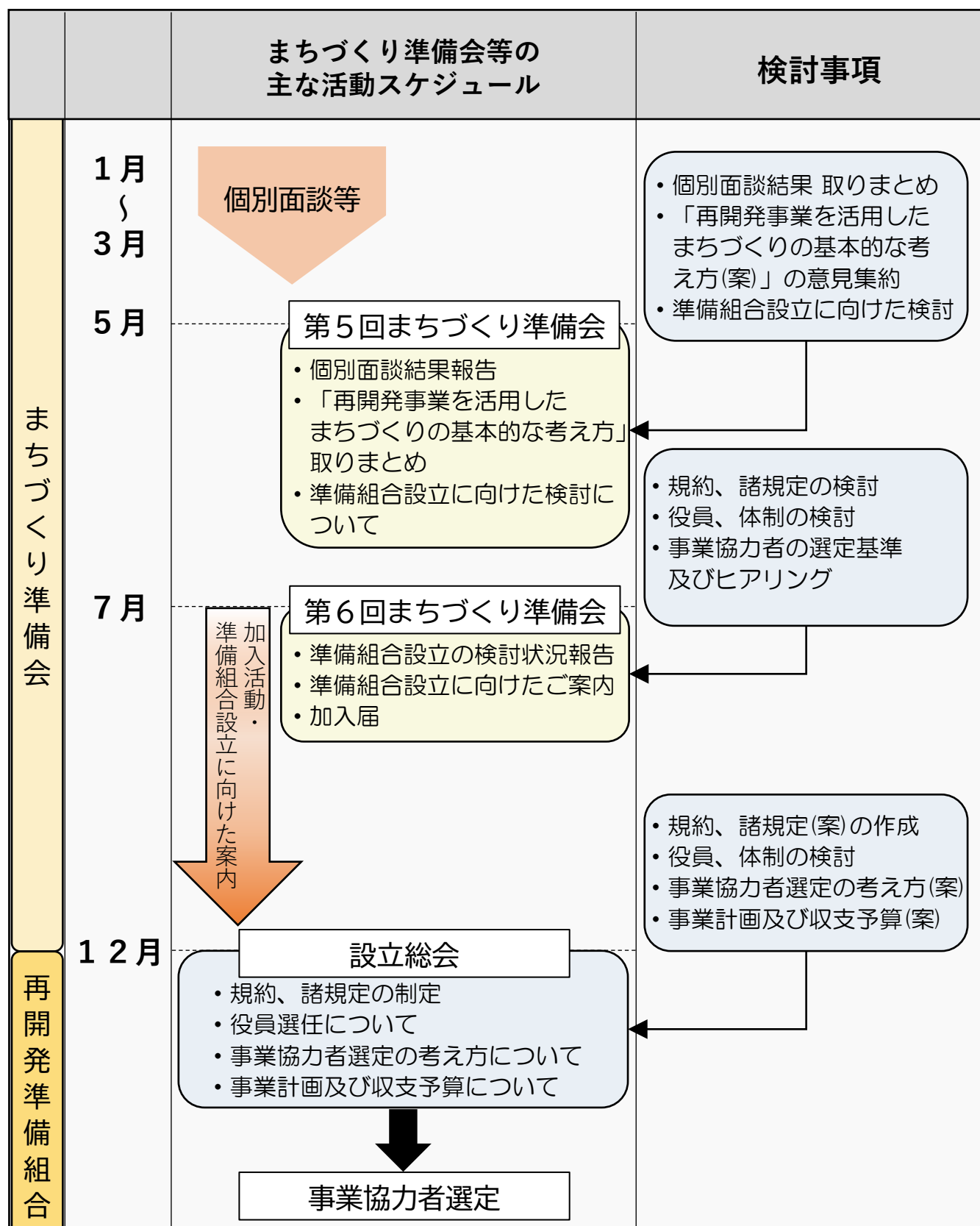
再開発を活用してまちづくりを進めていく考え方には賛成だ。

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。

地元の意識がまだ高くなっていない。再開発事業について判断できる材料があるとよい。

また、まだお話を伺っていない方からも引き続きご意見等をいただきたいと考えています。ぜひ裏面の連絡先までご連絡ください。

# 準備組合設立に向けた今後のスケジュール



**<連絡先>** 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 (50音順)  
 池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山  
 世田谷区 烏山総合支所 街づくり課 担当 : 駒形、大塚、宇田川  
 〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
 電話 : 03-3326-9618 FAX : 03-3326-6159

千歳烏山駅前広場南側地区

まちづくり準備会

かわら版

第13号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、まちづくりの取組みについてお伝えするものです。

## 再開発準備組合設立に向け意見交換しましょう

地権者を対象に実施してきました個別面談では、再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方や今後の進め方等について貴重なご意見を頂きました。

第5回まちづくり準備会では、個別面談でいただいた内容等をご報告すると共に更なる検討の場である準備組合設立に向けた今後の進め方等をご説明し、意見交換します。大事な時期に差し掛かっており、皆様の考えをお聞かせ頂き、検討を進めていきたいと思っておりますので、ぜひご参加ください。

引き続き、まちづくり準備会の活動にご理解とご協力をお願い致します。

まちづくり準備会会長 林田 章

## 第5回まちづくり準備会の開催

【日時】令和4年5月19日(木) (開場17:20)

17:30～19:00

【場所】昭和信用金庫烏山支店 3F しあわせプラザ

参加される際には、マスクの着用をお願いいたします。  
ご来場の際は、公共交通機関をご利用ください。

【内容】1 第4回まちづくり準備会の振り返り

2 準備組合設立に向けた取組みについて

(1)個別面談の実施報告

(2)「再開発事業を活用した

まちづくりの基本的な考え方」の取りまとめ

(3)今後の進め方

3 意見交換



※まちづくり準備会への出席は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様です。

まちづくり準備会では、感染対策を徹底しながら意見交換しやすい進め方を心がけていきます。ぜひ参加して頂き、ご意見等をお聞かせください。



# これまでの活動について

2020年12月にまちづくり準備会を設立して以降、これまでに準備会を4回、運営委員会を20回の活動を行ってきました。

## ●まちづくり準備会

|     |                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・準備会の設立</li> <li>・連立をきっかけに変わる千歳烏山駅前</li> <li>・再開発事業を活用したまちづくり事例</li> </ul>                                         |
| 第2回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場を含んだまちづくり検討の経緯</li> <li>・再開発事業を活用したまちづくり</li> <li>・都市計画と施設計画が リュームイメージ</li> <li>・再開発事業における権利変換の仕組み</li> </ul> |
| 第3回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発事業の仕組みと特徴</li> <li>・再開発事業の組み立て方</li> </ul>                                                                     |
| 第4回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりの基本的な考え方(案)</li> <li>・今後の進め方</li> <li>・個別面談について</li> </ul>                                                   |

## ●運営委員会

|      |                                                                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1回  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発事業を活用したまちづくり</li> <li>・都市計画と施設が リュームのイメージ</li> <li>・市街地再開発事業の仕組みと特徴</li> </ul>        |
| 第5回  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりの検討経緯について</li> <li>・再開発ビルの床価格等算出の手順</li> <li>・他地区での取組みについて</li> </ul>               |
| 第10回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケート及び個別のご相談の報告</li> <li>・低層部(商業・業務等)の考え方</li> <li>・まちづくりの基本的な考え方について</li> </ul>        |
| 第15回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・準備組合設立に向けた検討手順</li> <li>・準備組合設立について(目的、体制、規約/諸規定、事業協力者等)</li> <li>・今後の進め方について</li> </ul> |
| 第20回 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・準備組合設立に向けた検討について</li> </ul>                                                              |

# 準備組合設立に向けたスケジュール

12月の準備組合設立に向けて、みなさまと意見交換を図りながら進めていきます。

|      |                                                                                                                  |                                                                                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 7月   | <div>第6回まちづくり準備会</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・準備組合設立の検討状況(報告)</li> <li>・規約・諸規定案(加入届)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・準備組合設立に向けたご案内</li> </ul>                     |
| 9月頃  | <div>今後に向けた説明会(予定)</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・加入状況について(報告)</li> <li>・事業協力者選定の考え方</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・準備組合設立に向けた取り組み</li> </ul>                    |
| 12月頃 | <div>準備組合 設立総会(予定)</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規約、諸規定の制定</li> <li>・事業協力者選定の考え方について</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・役員選任について</li> <li>・事業計画及び収支予算について</li> </ul> |

## <連絡先>

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

(50音順)

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山  
世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 担当：奥、大塚、宇田川

〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159



# 千歳烏山駅前広場南側地区 まちづくり準備会

かわら版

2022年6月発行

第14号

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、まちづくりの取組みについてお伝えするものです。

## 第5回まちづくり準備会を開催しました

5月19日(木)に昭和信用金庫 しあわせプラザで22名の参加者により、開催いたしました。内容は、「準備会の概要」の通りです。

会の後半では、グループに分かれて意見交換を行いました。概要は裏面をご覧ください。

**皆様からいただいたご意見等をまちづくりの検討に活かしながら、12月の再開発準備組合設立を目指して取り組みます。**

引き続きご理解をよろしくお願いいたします。

まちづくり準備会会長 林田 章

### 準備会の概要

日時:令和4年5月19日(木) 17:30~19:00

会場:昭和信用金庫烏山支店 しあわせプラザ

参加:22名



#### 第5回準備会 次第

1. 開会
- [前半] 2. まちづくり準備会の振り返り
3. 準備組合設立に向けた取組みについて
  - (1)個別面談の実施報告
  - (2)再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方のとりまとめ
  - (3)今後の取組み
- [後半] 4. 意見交換
5. 閉会

当日の資料等を希望される方にお送りしています。裏面の連絡先までご連絡ください。

**次回(第6回まちづくり準備会)は、7月14日(木)を予定しています。場所等詳細が決まり次第、あらためてご案内いたします。**



## 意見交換の概要

2つのグループに分かれ「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」等について意見交換しました。



### 赤グループの主な意見

- ・グループでの意見交換は話しやすかった。
- ・再開発事業のことが分かるようになってきた。
- ・丁寧にコミュニケーションを図りながら、検討の輪を広げていくことが大切だ。
- ・所有権等がどの様に評価されるのか等、具体的に判断できる数字等が必要だ。
- ・費用面で有利な部分もあるので、準備組合を設立し、早く再開発事業を進めて欲しい。
- ・地権者の課題をまちづくりの中で解決する再開発事業の手法に期待する。



### 青グループの主な意見

- ・再開発事業を起爆剤に活気ある商店街の維持、発展につなげていきたい。
- ・千歳烏山の良さを活かしながら検討していく必要がある。
- ・家族で食べに行ける店や遊べる場所、人を呼び込める施設ができると良い。
- ・歩きやすい歩行者空間の整備も必要だ。
- ・自転車と共存するまちづくりを目指したい。
- ・地区内だけではなく、周辺への波及効果となるような再開発にしたい。



## 令和4年の活動スケジュール

| 5/19                | 7/14                | 8月初旬          | 9月頃           | 12月頃         |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|
| 第5回<br>まちづくり<br>準備会 | 第6回<br>まちづくり<br>準備会 | まちづくり<br>イベント | 今後に向けた<br>説明会 | 準備組合<br>設立総会 |

### <連絡先>

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 (50音順)  
 池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山  
 世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 担当：奥、大塚、宇田川  
 〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14  
 電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159



『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、まちづくりの取組みについてお伝えするものです。

## 第6回まちづくり準備会開催のお知らせ ～再開発準備組合の加入活動を開始します～

第6回まちづくり準備会では、12月の再開発準備組合設立を目指して加入活動に着手することとしており、準備組合設立の趣意や取組み等についてご案内致します。

駅前広場に面した当地区の立地を活かし、次世代に繋がるまちづくりの実現をより多くの皆様と一緒に目指していきたいと考えております。

ぜひ第6回まちづくり準備会にご出席して頂き、一緒に千歳烏山駅周辺のまちづくりを検討していきましょう。

まちづくり準備会会長 林田 章

【日時】 令和4年 7月14日(木) (開場17:10)  
17:30～19:00

【場所】 昭和信用金庫烏山支店 3F しあわせプラザ

参加される際には、マスクの着用をお願いいたします。  
ご来場の際は、公共交通機関をご利用ください。

【内容】 1 再開発準備組合設立について

- ・設立趣意
- ・区域及び活動内容、活動体制
- ・規約及び諸規定(案)

2 設立までの取組みについて

3 質疑応答



まちづくり準備会への出席は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様です。

## 準備組合設立へ向けた取組み

| 7月14日                                                                                                                    | 8月6日                                            | 9月頃                                                                                                       | 12月頃                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>第6回<br/>まちづくり準備会<br/>(今回)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発準備組合設立について</li> <li>・設立までの取組みについて</li> </ul> | <b>まちづくり<br/>イベント<br/>(世田谷区主催)</b> <p>以下、参照</p> | <b>準備組合の設立に<br/>向けた説明会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・加入状況の報告</li> <li>・事業協力者の考え方</li> </ul> | <b>準備組合<br/>設立総会</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・規約・諸規定の制定</li> <li>・役員の選任について</li> <li>・事業協力者選定(考え方)</li> <li>・事業計画及び収支予算</li> </ul> |

### ■ まちづくりイベント

8月6日(土)午後に区が主催するまちづくりイベント(当地区内の区有地)において、再開発に関する相談ブースを設置する予定です。

当日は、お気軽にお立ち寄りください。詳細は、後日お知らせいたします。

## 加入活動におけるお願い

今後、準備組合への加入活動を進めるにあたって、お電話にてご連絡、または直接ご自宅へ訪問等させていただくことがあります。

お忙しいところ大変恐縮ですが、ご理解頂きますようよろしくお願い致します。

準備組合は地権者が主体となって、「再開発事業を活用したまちづくり」を具体的に検討する組織です。

事業に積極的な方も不安がある方も一緒になって検討、意見交換をしたいと考えておりますので、ぜひご加入ください。

ご不明な点やご不安な事がございましたら、お気軽に下記の連絡先までご連絡ください。

### < 連絡先 >

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

(50音順)

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山

世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 担当：奥、大塚、宇田川

〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159



# 千歳烏山駅前広場南側地区 まちづくり準備会

かわら版

2022年7月発行

号外

発行・編集：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

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、まちづくりの取組みについてお伝えするものです。

## 第6回まちづくり準備会開催のお知らせ ～再開発準備組合の加入活動を開始します～

第6回まちづくり準備会の開催が近づいて参りました。

今回は、12月の再開発準備組合設立を目指して加入活動に着手するにあたり、改めて準備組合設立の趣意や取組み等についてご案内致します。

大切な内容となりますので、積極的にご出席くださるようお願い致します。

まちづくり準備会会長 林田 章

【日時】 令和4年 **7月14日(木)** (開場17:10)  
**17:30～19:00**

【場所】 昭和信用金庫烏山支店 3F しあわせプラザ

参加される際には、マスクの着用をお願いいたします。  
ご来場の際は、公共交通機関をご利用ください。

【内容】 1 再開発準備組合設立について

- ・まちづくりの検討経過
- ・準備組合設立趣意
- ・区域及び活動内容
- ・活動体制及び規約、諸規定(案)

2 再開発準備組合設立までの取組みについて

3 質疑応答

※まちづくり準備会への出席は、  
駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様です。



### <連絡先>

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

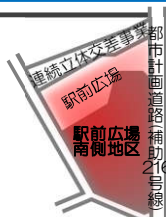
(50音順)

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山

世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 担当：奥、大塚、宇田川

〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14

電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159



# 千歳烏山駅前広場南側地区 まちづくり準備会

かわら版

第16号

発行・編集：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（設立発起人）

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、まちづくりの取組みについてお伝えするものです。

## 再開発準備組合への加入をお願いします!!

7月14日(木)に31名の参加により、第6回まちづくり準備会を開催いたしました。

今回は、準備組合設立発起人より、まちづくりの検討経緯や設立趣意、今後の活動の取組み等をご説明し、12月の準備組合設立を目指す加入活動の開始をご案内しました。

駅前広場南側地区のより良い発展を目指し、まちづくりの取組みを推進するため、権利者の皆様におきましては、設立趣旨にご賛同頂き、準備組合への加入をよろしくお願い致します。

まちづくり準備会会長 林田 章

### 第6回まちづくり準備会の概要

日時：令和4年7月14日(木) 17:30~19:00 会場：昭和信用金庫烏山支店3F しあわせプラザ

設立発起人より再開発準備組合設立に向けた取組み等について説明し、加入をお願いしました。  
閉会后に、発起人が参加者の相談等に応じました。



【準備会の様子】



【発起人が参加者の相談等に応じている様子】

## 第6回まちづくり準備会の意見概要

第6回まちづくり準備会でいただいたご意見や質問を紹介します。

Q：都や区などの計画で千歳烏山駅前はどのように位置付けられていますか。

A：区の都市整備方針では、三軒茶屋駅、下北沢駅、二子玉川駅周辺が「広域生活・文化拠点」と位置付けられており、千歳烏山駅周辺はそれに次ぐ「主要な地域生活拠点」として商店街が密度高く広がり、区の交流の「核」と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、重要な位置付けとなっています。

Q：準備組合の事務局活動に必要な費用調達の方法はどの様になりますか。

A：資金面やノウハウ、体制等が重要になることから、不動産業者の協力や支援を受けながら取り組みます。

支援を受けた資金は、本組合設立時に再開発事業の事業費として引き継がれます。

## 準備組合設立に向けたスケジュール

8月

世田谷区主催

### まちづくりイベント概要

【日時】8月6日（土） 13時～16時

【場所】ミカー一番街 区所有地

【内容】千歳烏山駅周辺 今昔物語

～昭和30年代と現代の写真展示～

まちづくり活動の取り組みの紹介 等

※詳細は同封のチラシをご覧ください!!

**準備組合設立に関する相談スペースを設置しています。  
お気軽にお立ち寄りください!**



9月  
(予定)

### 準備組合設立に向けた説明会

- ・加入活動の進捗状況の報告
- ・準備組合の規約、諸規定(案)の説明
- ・準備組合設立後、詳細な検討をしていくために  
選定する企業(事業協力者)に対する考え方 等

12月  
(予定)

### 準備組合設立総会

## 加入届出書の提出をお願いします

加入届は下記連絡先までご提出ください。

併せて、準備組合の設立に関し、ご不安な点やご不明な点等ございましたら、  
下記連絡先までご連絡ください。



### <連絡先>

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(設立発起人)  
池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山 (50音順)

世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 担当:奥、大塚、宇田川  
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14 電話:03-3326-9836 FAX:03-3326-6159



『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、まちづくりの取組みについてお伝えするものです。

## 再開発準備組合設立に向けた説明会を開催します！

まちづくり準備会では、駅直近の立地を生かし、居住や事業の継続を図りながら、駅周辺の更なる魅力あるまちづくりに取り組み、価値を守り高め、次世代に伝えていくため、再開発準備組合の設立を目指し、加入活動を開始しました。多くの方に設立趣旨にご賛同頂き、12月の設立に向けて着実に前進しています。

今回開催します説明会は、再開発準備組合設立に向けて大変重要な内容となっております。また、皆様とまちづくりに関する意見交換も行いたいと考えておりますので、ぜひ皆様のご出席をお待ちしております。

設立発起人一同

【日時】 令和4年 10月11日(火) (開場17:20)  
17:30～19:30

【場所】 昭和信用金庫烏山支店 3F しあわせプラザ

参加される際には、マスクの着用をお願いいたします。  
ご来場の際は、公共交通機関をご利用ください。

【内容】

- 再開発準備組合設立について
  - ・千歳烏山駅周辺の街づくりの状況
  - ・取組み状況の報告
  - ・準備組合の組織体制の考え方
  - ・事業協力者選定の考え方
  - ・今後の取組み
- 意見交換



< 会場案内図 >



説明会への出席は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様です。

# 再開発準備組合 加入届提出のお願い

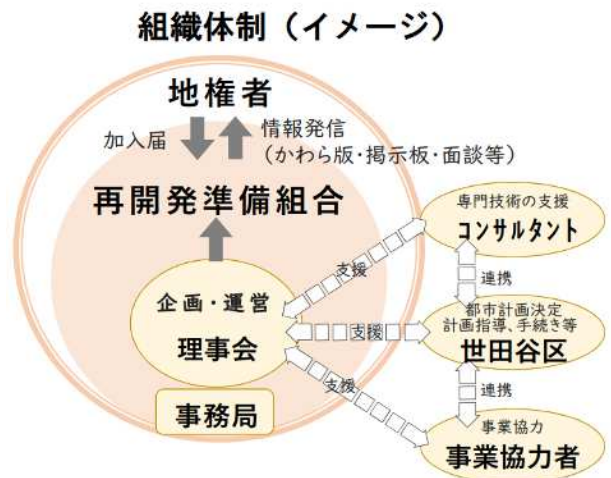


## 再開発準備組合とは

地権者が主体となって、再開発事業手法を活用したまちづくりの取組みについて検討し、再開発事業に対する様々な考えを意見交換する場です。

## 再開発準備組合で検討する主な内容

- ・再開発事業の手法を活用したまちづくりの実現に向けた検討
- ・市街地再開発組合の設立に向けた検討  
(定款案や事業計画案の検討)
- ・地権者への情報発信と意見交換(合意形成に向けた活動) 等



## 再開発準備組合 加入届提出のお願い

12月の再開発準備組合設立に向けて、より多くの方にご賛同頂きたく、引き続き加入活動を進めて参ります。

**加入届は紙面下部に記載の連絡先までご提出ください。**

準備組合の設立に関し、ご不安な点やご不明な点等ございましたら、ご連絡ください。

## 再開発準備組合設立に向けたスケジュール(第6回まちづくり準備会以降)

**7月14日**

### 第6回 まちづくり準備会

準備組合設立について  
・設立趣意  
・規約・諸規定案  
・加入届出書の提出のお願い  
今後の取組み

**8月6日**

### まちづくり イベント

再開発に関するご意見や  
準備組合への加入に  
関する相談ブースを設置  
しました。

**10月11日**

### 再開発準備組合設立 に向けた説明会

取組み状況の報告や  
事業協力者選定の  
考え方等について説  
明します。

**12月(予定)**

### 準備組合設立総会

・規約・諸規定の制定  
・役員の選任について  
・事業協力者選定(考え方)  
・事業計画及び収支予算

### < 連絡先 >

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(設立発起人)  
池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山(50音順)

世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 担当:奥、大塚、宇田川  
〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14 電話:03-3326-9836 FAX:03-3326-6159



千歳烏山駅前広場南側地区

まちづくり準備会

かわら版

第18号

発行・編集：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（設立発起人）

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、まちづくりの取組みについてお伝えするものです。

## 説明会を開催し、再開発準備組合設立に向けて取り組んでいます!!

10月11日(火)に多数のご参加を頂きながら説明会を開催しました。報告事項として、地権者の5割を超える方から再開発準備組合への加入届出書が提出されていることや規約、事業協力者選定の考え方についてお伝えし、また、再開発準備組合の役員（理事・監事）を担って頂ける方の募集もご案内しました。

役員は、再開発事業を活用したまちづくりの検討を進める上で、再開発準備組合の活動を推進する役割を担います。ぜひ積極的にご応募頂き、価値を守り高め、次世代に繋ぐ魅力ある千歳烏山のまちづくりを一緒に検討していきましょう。

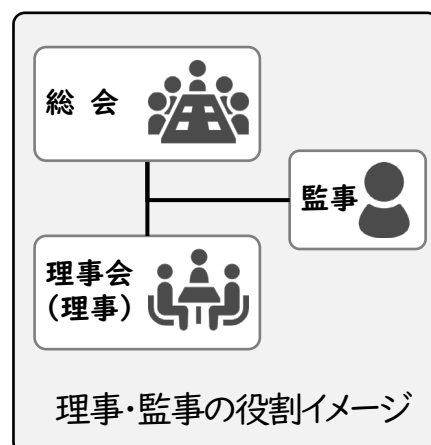
今後も再開発準備組合設立に向けた活動にご協力をお願いするとともに、積極的なご応募をお待ちしております。

設立発起人一同

## 再開発準備組合の役員（候補者）を募集します！

### 役員について

- ◆ 役員は、再開発事業を活用したまちづくりの検討を進める上で、再開発準備組合の活動において中心的な役割を担っていただく方です。
- ◆ 理事は、定期的開催する理事会に出席し、再開発準備組合の運営に必要な事業協力者の選定など、重要な事務の決定を行います。
- ◆ 監事は、再開発準備組合の活動及び会計をチェックします。

**募集期間**：11月2日(水)まで [必着]**応募方法**：同封の申出書にお名前・連絡先をご記入の上、ご提出ください。

# 再開発準備組合設立に向けた説明会の概要

日時：令和4年10月11日(火) 17:30～19:00 参加：27名

会場：昭和信用金庫烏山支店3F しあわせプラザ

発起人より、再開発準備組合設立に向けて組織体制や事業協力者選定の考え方について説明し、その後、質疑応答及び意見交換を行いました。

また、当日資料を同封しておりますのでご確認ください。

## ◇◇ 再開発準備組合設立に向けた説明会でいただいたご意見や質問を紹介します ◇◇

Q:現在のバス停は不便であると感じる。今後、バスロータリーは整備されるのか。バス路線を増やす計画はあるのか。

A:駅前広場は既に事業認可を受けて、現在事業中です。  
バスの路線等、駅前広場内の詳細については今後検討を行って参ります。

Q:補助216号線の幅員は何メートルか。

A:補助216号線は車道9m、歩道7mの計16mの幅員構成となっております。

## ～その他のご意見～

- ・自分の育ったまちを大切にしていきたい。将来のまちづくりを考えていきたい。
- ・既存の商店街と高架下施設や再開発が連携することで相乗効果を生み出せるようなまちにしていかなければいけない。
- ・商店街が近年元気が無くなっているように感じる。再開発をチャンスとして未来に繋げていきたいと思う。
- ・京王線沿線の仙川などのまちが台頭してきている。千歳烏山でも先を見据えた魅力づくりをしていきたいと思う。
- ・かつて駅前通りが拡幅された際も、地元がまとまることで実現された。今回も、まちづくりに協力して一緒に検討していきたいと思う。
- ・駅前が今のような状態のままだと、消防車両や救急車の通行に支障がある状態が改善されない。災害時の緊急車両の活動の面からもまちづくりは必要だと思う。

等



【準備組合設立に向けた説明会の様子】

## <連絡先>

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(設立発起人)

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山(50音順)

世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 担当:奥、大塚、宇田川

〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14 電話:03-3326-9836 FAX:03-3326-6159



# 千歳烏山駅前広場南側地区 まちづくり準備会

かわら版

第19号

発行・編集：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（設立発起人）

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、まちづくりの取組みについてお伝えするものです。

## 再開発準備組合 設立総会を開催します！

日頃より、千歳烏山駅前広場南側地区まちづくり準備会の活動にご理解、ご協力を賜り、御礼申し上げます。

この度、地権者の皆様から多くのご賛同を頂きましたので、再開発準備組合設立総会を以下の通り開催致します。

加入届出書の提出を頂いている方には、後日出欠票を議案書とともに  
お送りいたしますので、ご多忙のことと存じますが、ご出席くださいますよう、  
よろしくをお願いします。

設立発起人一同

### 設立総会 開催日時・場所

日 時：令和4年12月20日（火）17：30から

会 場：昭和信用金庫烏山支店3F しあわせプラザ

### ～～加入届出書の提出をいただけていない地権者の皆様へ～～

この機会にぜひ再開発準備組合への加入を検討して頂き、一緒に次世代に繋がる魅力ある千歳烏山のまちづくりを検討していきましょう！

※再開発準備組合には設立後でも加入できます。

#### <連絡先>

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（設立発起人）

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山（50音順）

世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 担当：奥、大塚、宇田川

〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14 電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159



# 千歳烏山駅前広場南側地区 まちづくり準備会

かわら版

第20号

発行・編集：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（設立発起人）

『かわら版』は、駅前広場南側地区に土地、建物を所有されている皆様に、まちづくりの取組みについてお伝えするものです。

## 再開発準備組合設立総会 開催のお知らせ

再開発準備組合設立総会の開催が近づいて参りました。

加入届出書の提出を頂いている方には、出欠票を議案書とともに送付しております。出欠票は**12月6日(火)まで**にご返信ください。

なお、欠席される場合は、委任状や議決権行使書もあわせて必要となりますのでご注意ください。

【日時】 令和4年12月20日(火)  
17:30～18:30(開場17:10)

【場所】 昭和信用金庫烏山支店 3F  
しあわせプラザ

出席される際には、マスクの着用をお願いいたします。  
ご来場の際は、公共交通機関をご利用ください。

&lt;会場案内図&gt;



## 加入届出書を提出されていない権利者の皆様へ

設立総会の出席には加入届出書の提出が必要となります。加入届出書を提出されていない権利者の皆様におかれましては、この機会にぜひ加入を検討して頂き、次世代に繋がる魅力ある千歳烏山のまちづくりと一緒に検討していきましょう。

### <連絡先>

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（設立発起人）

池亀(直)、池亀(正)、荻島、加藤、栗山、杉田、高野、鶴間、中村、林田、羽山 (50音順)

世田谷区 烏山総合支所 駅周辺整備担当課 担当: 奥、大塚、宇田川

〒157-8555 世田谷区南烏山6-22-14 電話: 03-3326-9836 FAX: 03-3326-6159

# 再開発準備組合設立総会の議案(予定)

## 第1号議案 準備組合同規約及び諸規定の決定について

準備組合のルールを定めます。

## 第2号議案 役員の選任について

役員(理事・監事)の選任を行います。

## 第3号議案 事業協力者選定について

企画提案を求める対象企業や選定の流れについて定めます。

## 第4号議案 2022年度及び2023年度事業計画・収支予算について

2ヵ年分の事業計画・収支予算を定めます。

## 準備組合の主な活動の流れ(案)

|              | 2022年度<br>(令和4年度) | 2023年度<br>(令和5年度)           | 2024年度以降<br>(令和6年度) |       |
|--------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|-------|
|              | 準備組合設立            | 事業協力者(候補)の選定<br>事業協力者と協定の締結 | 都市計画決定              | 本組合設立 |
| 基本計画(案)の概略検討 |                   |                             |                     |       |
| 都市計画に関する検討   |                   |                             |                     |       |
| 権利者合意形成      |                   |                             |                     |       |
| まちづくり準備会     | 準備組合              |                             |                     |       |

### ～ 編集後記 ～

令和2年12月のまちづくり準備会から2年が経過し、いよいよ再開発準備組合の設立段階となりました。地区内の権利者の皆様と将来の千歳烏山を考えていきたいと思います。ぜひ準備組合へ加入していただき、一緒に再開発事業を活用したまちづくりについて検討していきましょう!!

