

## 「千歳烏山駅周辺地区 地区計画・地区街づくり計画」(素案)に対するご意見等のまとめ

### 1. 地区計画、地区街づくり計画に関する内容

ご意見ハガキ・電子申請・意見シート

基本目標として、地域住民の生活を最優先し、イノベーションを生む出会いが豊かで寛容性と多様性に満ちた街づくりを進めてほしい。

「行きたくなる街」を目指し、多くの店舗業種や文化の香りがある街、舗装、植木、花壇、電線地中化を押し進めるため、可能な限り容積率を高くしてほしい。

商店街の通りや交差点部分において、車椅子やベビーカーでも安心して利用できる段差のない安全な歩行者空間を確保してほしい。

壁面の位置の制限は大いに賛成です。

歩道にゆとりがある計画や街づくりは有りがたい。

旧甲州街道の歩道が狭く危険。歩道を広げてほしい。

電線類の地中化や駐輪場、駐車場の整備を進めてほしい。

駅南北の容積率をともに500%にしてほしい。

商店街を東西方向に通り抜けられる場所があると良い。

緑化を今以上に推進してほしい。

地区計画は良いことと思います。スピード感をもって取組んでほしい。

建物用途の制限はもっと強化した方が良い。(ガールズバー等を制限)

街並み誘導型の地区計画により、住環境への影響(日当たり)が心配。また、高さ制限が変わることで、ビル風の影響が心配。

「みどりと安らぎがあり、住みたくなる街」を目指すためには、中心部の整備だけでなく近隣住宅地への配慮も必要。

強制せず、経過措置をとりながら進めてほしい。

奇麗で歩きやすい商店街の実現や、成城のように静かで住みたいまちになるよう環境に配慮したまちづくりをすすめてほしい。

商業地区Bの用途地域や高度地区等の変更は、2000㎡以上の敷地で建設する場合に適用されるものなのか、また、想定される2000㎡以上の敷地はあるか。

商業地区Bの開発にあたっては、ニーズを踏まえたうえで、公共の福祉実現のため公共施設や公益施設を設けてほしい。

説明会の内容が難しい。似たような呼称もあり、保存用の資料を作成してほしい。

既存用途地域、地区計画の範囲にとらわれない商業地形成をすべきである。

### 説明会質疑回答

Q1 地区計画で目指す街づくりの構想はどのようなものか。

千歳烏山の特色である面的に広がる商店街を活用しながら、回遊性が高くにぎわいがある街を目指しています。また、駅前広場や都市計画道路ができる駅南側においては、まとまった土地利用を誘導し、千歳烏山の玄関口にふさわしい街づくりを進めます。

Q2 壁面の位置の制限について、通りごとにパターンがある理由は何か。

道路幅員や指定されている容積率等の違いを踏まえ、通りごとに相応しい壁面の位置の制限を定めます。

Q3 壁面の位置の制限は、容積率の活用が目的か。

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事を目的としています。また、狭小な道路により制限されている容積率を商業地として有効活用することも目的の一つとしています。

- Q4 駅前通りと旧甲州街道の沿道への壁面の位置の制限はないのか。  
駅前通りは、既に 2m 以上の歩道が整備済みのため新たに壁面の位置の制限は設けません。また、旧甲州街道は、都市計画決定されている道路の幅員まで壁面後退するルールを定めます。
- Q5 都市計画道路整備による住宅地への影響を軽減するため、建物間の距離をとって建ててほしい。  
住宅地は日影規制や高度地区の基準等に沿って建てるのが定められている。加えて、地区計画区域内の住宅共存地区においては、隣地境界から 50cm の壁面の位置の制限を定めます。
- Q6 壁面の位置の制限部分は、道路として拡幅整備し行政が管理するのか。  
壁面の位置の制限部分は、道路として拡幅するのではなく敷地内で建物の壁面を後退して歩行者空間を生み出すもの。壁面の位置の制限を定めた敷地内の範囲は、各々の権利者が継続して所有し、管理します。
- Q7 敷地面積の最低限度を下回る敷地は、建物が建てられなくなるのか。  
すでに敷地面積の最低限度を下回る敷地でも建物は建てられます。新たに敷地面積の最低限度を下回る敷地に分割した場合は建物が建てられなくなります。
- Q8 用途地域等が変更になった時、周辺住宅地への日影環境等の配慮はあるのか。  
地区計画区域外に対しては、区の絶対高さ制限（平成 31 年 4 月）の基準があります。地区計画区域内は地区区分ごとの方針に基づき建物の高さを定め、日影環境等に配慮します。
- Q9 幅員が広がる都市計画道路沿道に高い建物が建てられないようにしてほしい。  
都市計画道路の沿道は、高さ制限をかけた上で地域防災の観点から耐火性能の高い建築物を建てられるように誘導していきます。
- Q10 既存の地区計画、地区街づくり計画の扱いはどうなるのか。既存の地区計画における補助 216 号沿いの高さに関する規定はどうなるのか。  
新たな地区計画、地区街づくり計画の策定と同時に、既存の地区計画は廃止します。既存の地区計画で補助 216 号線の沿道に定められている建物の高さに関する規定も廃止し、新たな制限内容を定めます。
- Q11 地区計画の内容に沿った建て替えは、いつ頃行うのか。  
地区計画は、個々の建物の建替えの際に守っていただくルールです。
- Q12 個々の権利者が自らの計画に沿って建替えしていくとなると、途中段階ではデコボコした通りの時期が生じる。  
地区計画は、個々の建物の建替えの際に守っていただくルールです。そのため、地区内の建物の建て替えの進捗に応じて緩やかに統一感のある街並み形成などが実現します。
- Q13 用途地域の変更はいつ頃か。  
来年度の地区計画の決定と同時に用途地域を変更します。
- Q14 駅南側（現況近隣商業地域 300%）についても、北側と同じ商業地域 500%が望ましい。  
道路等の整備状況等を踏まえた上で、東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に沿って協議し、策定します。
- Q15 駅南側（現況近隣商業地域 300%）についても連続立体交差事業で 6m の側道が整備されることで、500%の容積率が使えるようになるのでは。  
6m の道路が整備されることで計画可能な容積率は、道路幅員に係数 0.6 を乗じた 360%となります。
- Q16 自分の権利が、どの地区区分に含まれるのか分からない。  
区域図等でご案内いたします。詳細については、個別にお問い合わせください。

- Q17 商業地区Bについて、高層マンションが建つ可能性はあるか。  
現在、権利者が中心となってまちづくり手法等を検討中です。現時点で決まった計画はありません。今後の検討の中で一定の条件を整理し、検討が進められます。
- Q18 商業地区Bについて、高度地区が無しとなっているが、高層ビルが建つ計画なのか。  
商業地区Bでは、千歳烏山駅前の玄関口にふさわしいまちづくりを目指し、まとまった土地利用を誘導していきます。まとまった敷地規模等一定の条件がそろった計画の場合に、新たな容積率や建物高さ等のルールが適用できます。
- Q19 商店街の東西方向をつなぐ通りができるとうい。  
連続立体交差事業により整備される側道や、地区街づくり計画の中で東西方向をつなぐ歩行者回遊通路を誘導することで、商店街全体の回遊性向上を目指します。
- Q20 地区計画に沿って建替えする際に、補助金等の助成制度はあるか。  
地区計画に沿った建て替えに対する助成制度はありません。
- Q21 安全な歩行者空間の確保は大賛成。容積率が使えるようになるこのような計画は地区計画によらず一般でも出来るのか。  
街並み誘導型の地区計画を都市計画に定めることで可能です。
- Q22 地区計画と地区街づくり計画はどの程度の強制力があるのか。  
地区計画は、都市計画法に基づくもので建築確認申請にあたり定められている内容に適合している必要があります。一方、地区街づくり計画は、世田谷区の条例に基づくもので地区計画ほど強制力はありませんが、地区計画よりきめ細やかな内容を定めます。

## 2. 連続立体交差事業、駅舎、駅ビルに関する内容

ご意見ハガキ・電子申請・意見シート

踏切が開かなくて渡れないといったことは時代錯誤も甚だしい。小田急線や東横線のように住みやすい街にむけて改善してほしい。

駅前の早期の踏切解消が住民の願い。

一日でも早く京王線連続立体交差事業とバスターミナルの整備を進めてほしい。

連続立体交差事業を駅の改修と併せ早く進めてください。

早く踏切を解消し、歩行者や自転車が通りやすくしてほしい。

線路南北がつながることで、人の往来が増えることは良いことです。

駅の位置等、連続立体交差事業に関連する内容の情報が不足している。もっと示すことで、地元が希望を持てるような進め方に配慮してほしい。

連続立体交差事業による日照や騒音等環境への影響を明らかにし、対応策を示してほしい。

線路が高架化することで暗くなり犯罪率が高くなることや、ゴミが捨てられるといった環境の悪化を心配しています。

駅舎を改修してほしい。

駅ビルを計画する際、何処にでもあるような商業施設を作ったのでは商店街の魅力や味わいに支障となる。

色んなレストランが入った調布のパルコのような駅ビルを建ててもらいたい。

新宿や聖蹟桜ヶ丘に、負けない様な駅ビルを建ててほしい。

高架に関する高さの情報が知りたい。また、工事の進捗等、常にホームページで見られるよう情報公開してほしい。

### 説明会質疑回答

Q1 駅ビルに関する情報を教えてほしい。

京王から駅舎デザインが公表されましたが、駅ビルの情報は聞いておりません。

Q2 駅高架により新たな出入口が整備されると人の流れも変わってくる。駅舎は駅前広場側にずれるのか。

駅舎の具体的な位置については、本日も説明できませんが、改札位置については、既成市街地の人の流れを考慮し、現位置を基本として検討すると聞いております。

Q3 高架下利用にあたり京王電鉄側に要望する内容は決まっているのか。

一般的には高架下における貸付が可能な面積の15%部分を公租公課相当額で利用できますが、利用内容については決まっています。

Q4 先日、連続立体交差事業を進めていく上での建物調査への協力依頼があった。

現在、連続立体交差事業を進める上で、工事の家屋調査が進められていると聞いています。

### 3. 駅前広場、バス停、補助 216 号線に関する内容

ご意見ハガキ・電子申請・意見シート

今はバス停やタクシー乗場まで遠くて不便。駅の南北両側に駅前広場はあった方がよい。

現在のバス停は、駅前広場が整備されたあとどうなりますか。

一日も早い駅前広場の整備をお願いします。

補助 216 号線にアパートを所有していますが、新しい道路工事を早く進めてほしい。

車の往来増加やスピード増につながる道路整備に反対です。

#### 説明会質疑回答

Q1 駅前広場や補助 216 号線が整備されることで、街はどのように変わっていくのか。

駅前広場と補助 216 号線は事業中です。交通結節機能の強化のため、駅前広場にはバスやタクシーなどの乗り入れを想定しています。また、駅前広場南側（商業地区 B）については、千歳烏山の玄関口にふさわしいにぎわいある街づくりに向けて、現在権利者が中心に街づくりの手法等検討を進めています。

Q2 駅前広場とその南側で検討されている開発については、将来説明してもらえるのか。現在、権利者の方々に検討を進めている段階であり、まだ決まったものではありません。

### 4. 商店街に関する内容

ご意見ハガキ・電子申請・意見シート

大型店に依存するのではなく、商店街の魅力が千歳烏山の特徴。

新しく出来るお店は美容院や居酒屋、中華料理店、並びに、コンビニや整骨院、歯医者やといった同じような店舗ばかり。

連続立体交差事業後の商店街は、どこもチェーン店が増えて特徴がなくなっている。将来を見通して、他の街とは考え方を変えた取り組みを望みます。

若いファミリー層や女性の意見を聞いて、気の利いたお土産やおしゃれな日用品や小物が買えたり、おいしい総菜が買えるお店に期待します。

烏山図書館のリニューアルを要望します。

京王ストアや青果店（八百屋）を増やしてほしい。

歩行者空間内への看板やのぼり旗、駐輪車両等の対策が必要。また、共同で使える荷さばき施設も考えてほしい。

商店街（南烏山 5 丁目 11 番と 12 番の間）を覆うアーケードが出来れば、雨でも安心して利用できる。（阿佐ヶ谷、西荻窪など）

ダイヤスタンプから QR 決済へ移行することで、若者の利用率を上げられる。

道路幅員は広がると車のスピードが上がってしまうため、現状の幅員でよい。

連立立体交差事業により消失するお店の移転先は、千歳烏山に確保されるのでしょうか。

人口増につながるマンション建設はやめていただきたい。

## 5. 自転車や駐輪場、駐車場に関する内容

ご意見ハガキ・電子申請・意見シート

とにかく自転車が多くマナーも良くない。自転車が歩道を塞ぎ高齢者、ベビーカーはもとより健常者をふくめ歩行者が安全に通行できない。

商店街の自転車を減らしてほしい。また、歩道への駐輪禁止を徹底してほしい。

駐輪を取り締まる街ではなく、駐輪できる商店街を望みます。

歩行者と自転車を分離するため、駅周辺における自転車が通行できる自転車道（自転車レーン）の整備を検討してほしい。

駅前通りは歩行者と自転車に限定し、車は補助 216 号とすることで機能を分ける。

さらに台数を増やした駐輪場を整備してほしい。

更なる自転車への対策が必要です。今後の自転車対策について教えていただきたい。

ハードだけではなくマナーを含め、自転車に対する抜本的な解決を望みます。

地区計画より駅周辺における自転車無法状態の改善が急務。

車で商店街を利用し、大きな物や大量に買い物できるよう区営や都営の大きな駐車を整備してほしい。

### 説明会質疑回答

Q1 自動車と自転車、歩行者の流れを考慮した街づくりについてどのように考えているか。

高架化が完了し補助 216 号線が南北に抜けると、生活道路に流入している自動車の通過交通が、補助 216 号線に集約され、駅前通り側は歩行者中心の機能を受け持つだろうと考えられます。地区計画は建物を建て直す際に守っていただく建築物に関するルールですが、これまでも自転車などに関する意見を多くもらっているため、商店街と連携しながらソフト面の対策も合わせて模索していきたいと考えています。

## 6. その他

ご意見ハガキ・電子申請・意見シート

街づくりに関連するスケジュールが知りたいです。

建替える際の既存建物の取り扱いや権利関係、収入確保等を教えて欲しい。

高齢者も金額面で住みやすい住宅を供給してほしい。

街のイメージアップは、入居者にとっても良く入居率アップにもつながると思います。

地区計画以外の街のルールが必要。(通行の障害となる看板、ゴミ出し、歩きたばこ等)

昔ながらの千歳烏山の街が良い。再開発は賛成反対を含め地域住民の意見を十分聞くことが必要。開かずの踏切解消は京王線を地下化にした方が工事は早いのでは。

夜間や明け方のカラオケ店からの騒音に困っています。形だけではなく本当に住みやすい地域になっていくことを望みます。

今後、コロナ禍においては、インターネット回線を利用したオンライン説明会の開催も検討してほしい。

駅周辺に、捨て猫や野良猫が多いです。街づくりの中で今いる猫を地域猫として管理し、避妊去勢によりこれ以上増やさない対策が必要です。

補助 217 号線に関して、工事予定等が知りたいです。

説明会の内容が難しいです。説明内容を文字として出力したものを提示していただきたい。

### 説明会質疑回答

- Q1 連続立体交差事業、駅前広場事業、都市計画道路(補助 216 号線)事業の整備スケジュールはどうなっているか。

連続立体交差事業の事業主体は東京都、駅前広場事業と都市計画道路事業は世田谷区が事業主体となり、3つの事業ともに事業期間は、2022年度(令和4年度)となっております。用地取得状況により変更となることもありますが、事業期間内の完成を目指して進めております。

- Q2 連続立体交差事業により南北の商店街が一体となることが期待されるが、取りまとめを行う主体はあるのか。

事業主体である東京都、鉄道事業者である京王電鉄及び地元区(世田谷、渋谷、杉並)で協議してまいります。

- Q3 歩きやすい歩行者空間の実現に向けては、健常者だけではなく高齢者や視覚に障がいのある人への配慮が必要。

ユニバーサルデザインの視点は、大変重要なテーマです。今後地元商店街と連携して歩きやすい歩行者空間の実現に向けて検討を進めます。

- Q4 街づくり構想に示す「基本目標実現のための3つの目標」とは具体的にどういったものか。

我が街の商店街を目指すとは、主要な地域生活拠点としてこれまで以上に地域住民に支持され、共に歩む商店街づくりを目指すということ。歩きやすい街づくりとは、回遊しやすく、安全に行ける、気軽に行ける、行きたくなる街を目指すということ。ゆったり時間を過ごせる街づくりとは、人々がいこいこい交流できる機会や施設、空間が充実する街を目指すということです。

- Q5 説明会の内容が難しいです。配布資料に説明文を文字情報として加えていただけると分かりやすい。

今回の説明内容は区のホームページに字幕付きで動画を載せており、文字情報として確認いただけます。ご指摘は今後の進め方の参考にさせていただきます。

Q6 世田谷区は一人あたりの公共公益施設は必ずしも充実していない。駅前の開発に伴い新たな公共公益施設整備の予定はあるか。

現在、新たな公共公益施設整備の予定はございませんが、千歳烏山の玄関口にふさわしい土地利用の誘導にあわせて、一定程度まとまった敷地で建築していただくことで、公益性のある土地の利用（例：緑地）を誘導することも狙いとしています。

Q7 説明に使われた地図等の資料についてどこで入手できるのか。

京王線高架化の案内については千歳烏山駅構内で入手できます。また、都市計画図は烏山総合支所で購入可能です。