

烏山総合支所
駅周辺整備担当課
令和7年2月5日

千歳烏山駅周辺の街づくりについて

1 主旨

駅周辺では、京王線連続立体交差事業や、駅前広場及び補助第216号線の道路整備事業が進められており、区では、街が大きく変わる機会を捉えて、駅周辺の街づくりを推進するため、令和3年に地区計画等を策定し、実現に向けた取組みを進めている。

一方、駅前広場南側地区（以下「南側地区」という。）では、区も活動を支援し、地権者による市街地再開発準備組合（以下「再開発準備組合」という。）において、令和8年度の都市計画決定を目指した取組みが進められている。区では、街づくりの取組み状況等について、再開発準備組合と連携して「南側地区街づくりに関する報告会」（以下「報告会」という。）を開催したため、状況を報告する。

また、駅周辺において、まちづくりの取組みが活発化している中で、区では、更なる参加と協働により「まち」の未来を考えていくことを目的として「ちとからまちづくりフォーラム」の開催を予定しているため、概要を報告する。

2 区域等



3 経緯

平成26年2月 京王線連立及び駅前広場並びに補助第216号線の各事業認可
 平成26年度 駅周辺地区街づくり構想策定
 平成27年度 南側地区まちづくり勉強会設立
 令和2年12月 南側地区まちづくり準備会設立
 ※駅前広場を含む市街地再開発事業の検討開始
 令和3年 6月 駅周辺地区地区計画等の策定及び関連都市計画の変更
 令和4年12月 南側地区再開発準備組合設立

4 報告会の開催結果について

南側地区における、市街地再開発事業を活用した街づくりの取組み状況等について、周辺住民等を対象とした報告会を再開発準備組合と連携して開催した。

1) 開催概要

対象範囲：計画建物の敷地境界線から建物高さの2倍の範囲（対象：約7,000世帯）
 開催日等：令和7年1月23日（木）、参加者38人
 令和7年1月26日（日）、参加者42人
 説明資料：別紙1のとおり

2) 主な質疑等

① 南側地区について

- ・計画の趣旨（建物の規模・高さ・用途構成）を説明して欲しい。
- ・地権者合意形成の状況を知りたい。
- ・周辺への影響とその対応を知りたい。
- ・今後も進捗に応じて情報発信して欲しい。 等

② その他

- ・京王線連立・駅前広場・補助第216号線の各事業について、事業内容やスケジュールを知りたい。
- ・駅周辺の自転車対策を進めて欲しい。 等

5 ちとからまちづくりフォーラムについて

区では、更なる参加と協働により「まち」の未来を考えていくことを目的として、駅周辺の住民やまちづくり団体等参加のもと、まちづくりの情報共有・意見交換等を行う場として、第1回「ちとからまちづくりフォーラム」の開催を予定している。

1) 開催概要

対象範囲：千歳烏山駅周辺を中心としたエリア
 開催日等：令和7年2月15日（土）10時～ 烏山区民会館集会室
 趣旨等：別紙2のとおり

6 今後のスケジュール（予定）

令和7年 2月 第1回ちとからまちづくりフォーラム
 令和7年5～6月頃 南側地区街づくりに関する説明会

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

3

都市計画事業

千歳烏山駅周辺の街づくりの状況



4

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

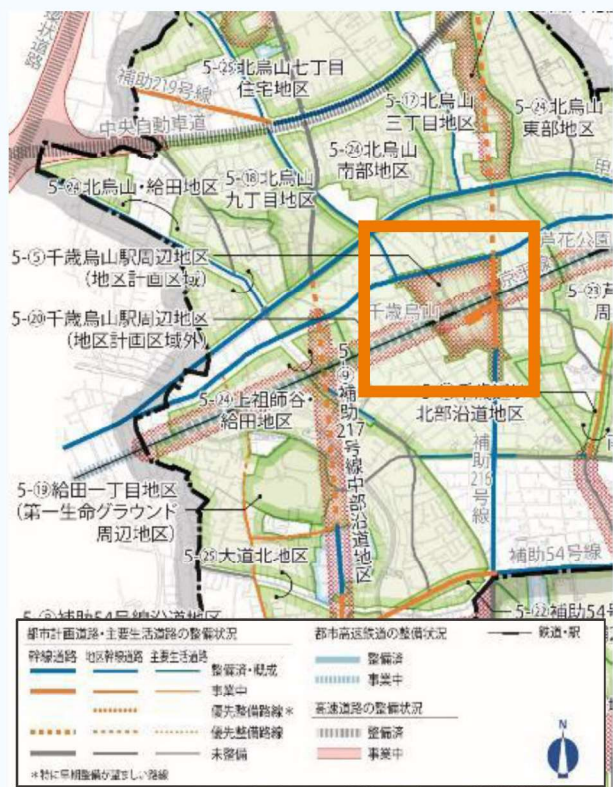


商業・サービス、交流等の機能の充実
区北西部の中心となるにぎわいの拠点

を目指しています

都市整備方針の地域別方針 地域整備方針（見直し中）

区の方針



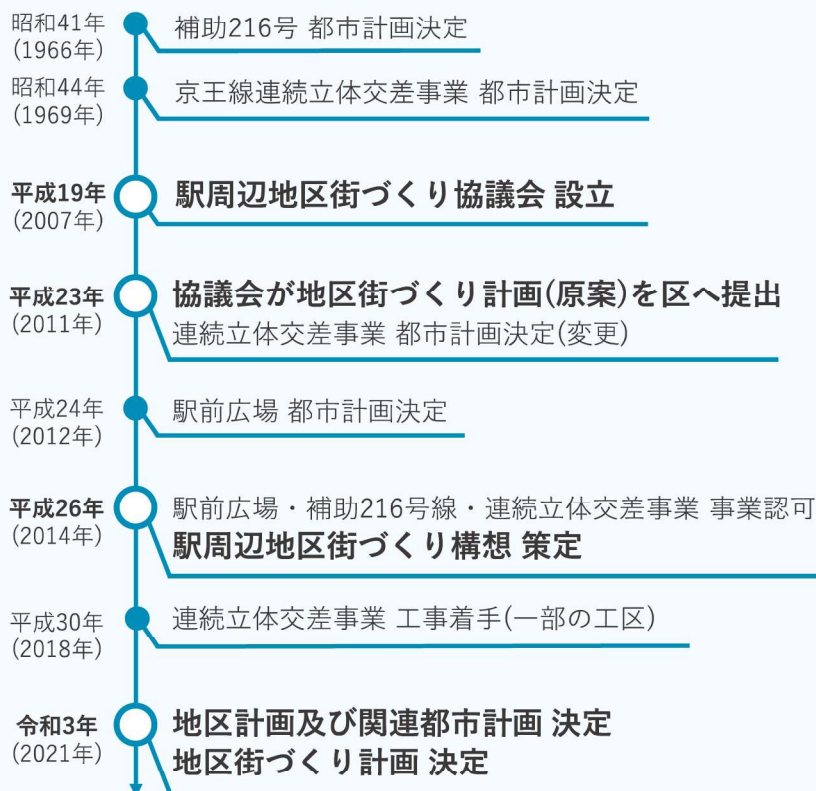
千歳烏山駅周辺地区（地区計画区域）の位置づけ

街づくりを進めていく地区 （アクションエリア）

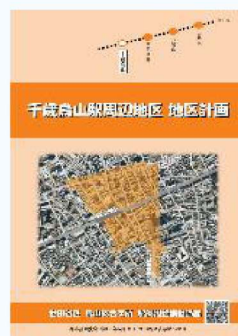
方針

- ・ 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

平成26年策定 千歳烏山駅周辺の街づくりの方針

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

駅周辺の街づくり



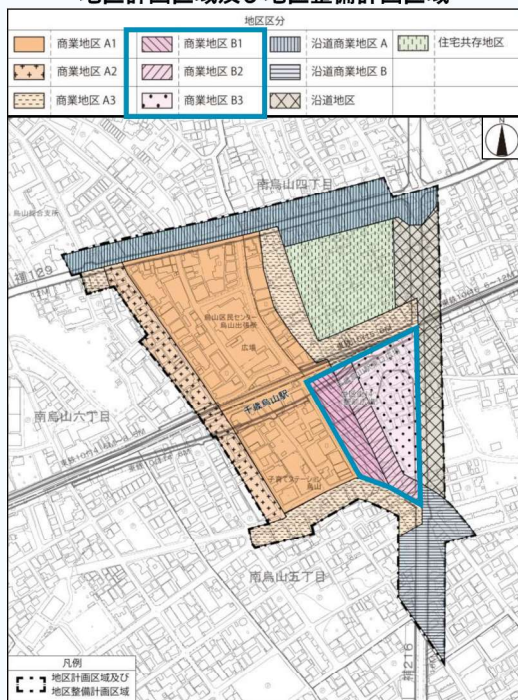
街づくりの建替えルール

駅周辺の街づくり

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

9

地域住民による街づくり

駅周辺の街づくり

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

10

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

11

準備組合設立以前の検討

駅前広場南側地区 街づくりの経緯

再開発準備組合資料

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
するべきものとして、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

12

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

13

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

「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

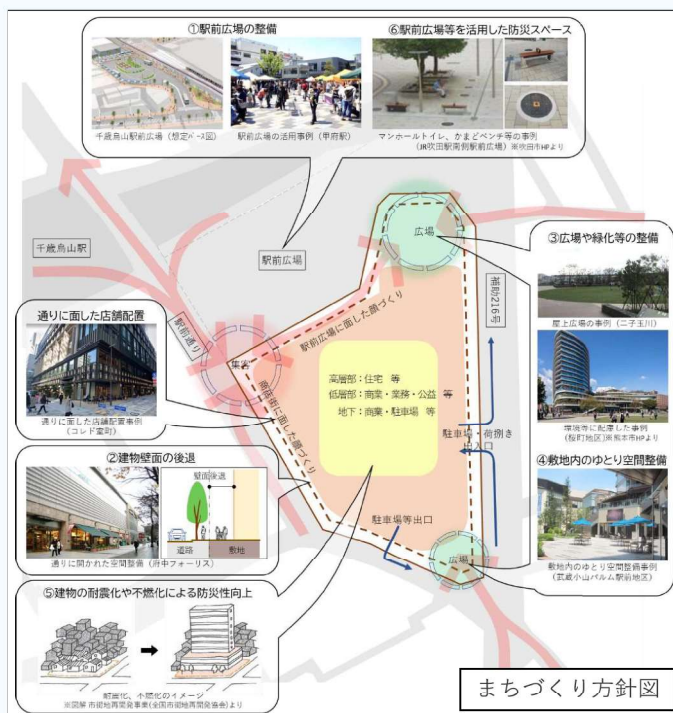
14

まちづくりの方針

「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

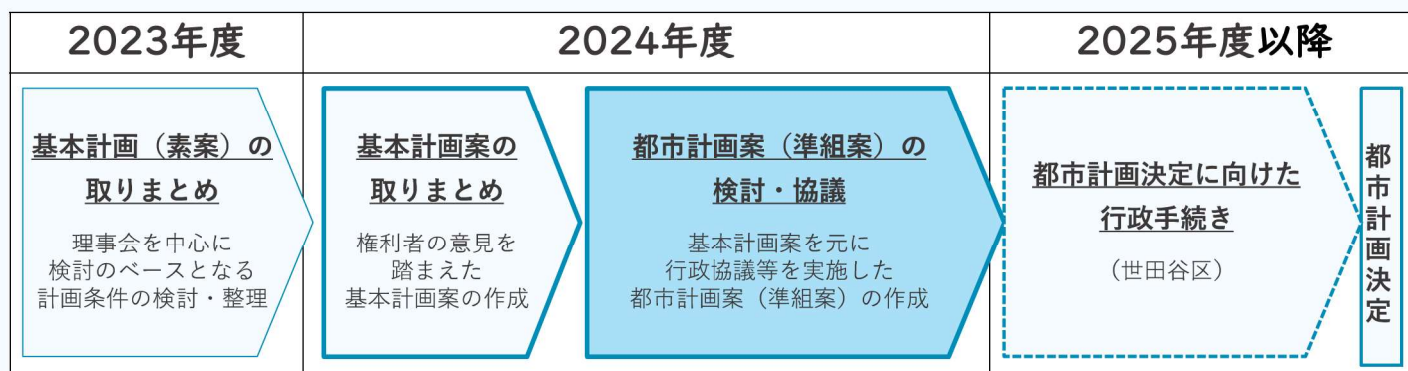
「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を基に作成



15

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>

16

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なるのか、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

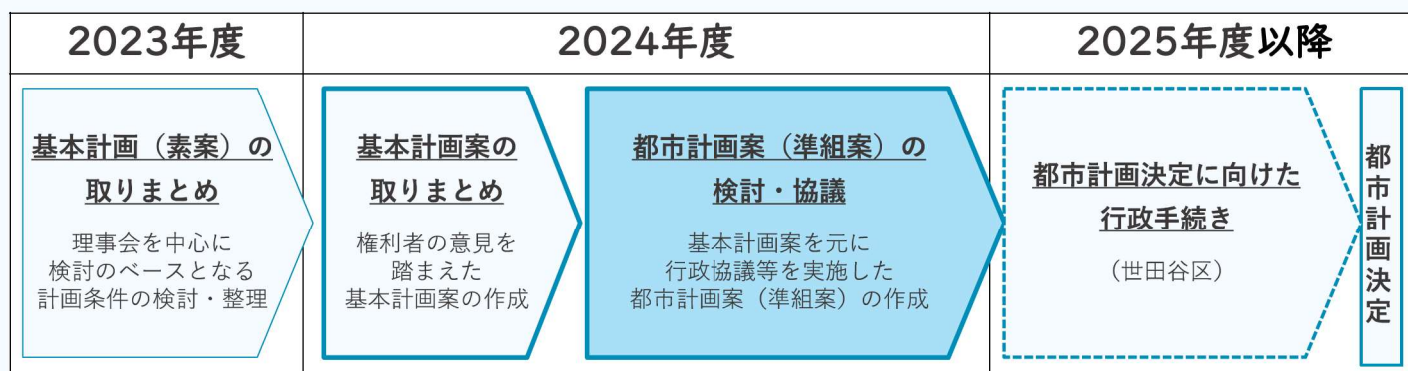
- ・ 賑わいを残しながら、新たなものも取り込んでほしい、楽しみにしている
- ・ 街の個性を伸ばしていく街づくりをしてほしい
- ・ 子供が遊べる広場や大人がゆっくり休める空間を作してほしい
- ・ みどりの多い街、公園、イベントができる広場空間がほしい
- ・ 路上駐輪が減るように、自転車置き場を増やしてほしい
- ・ 安心して歩ける道にしてほしい
- ・ 家族で行けるファミリーレストランや本屋がほしい
- ・ 大型店舗を入れるだけの再開発にはしないほしい



17

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

18

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)

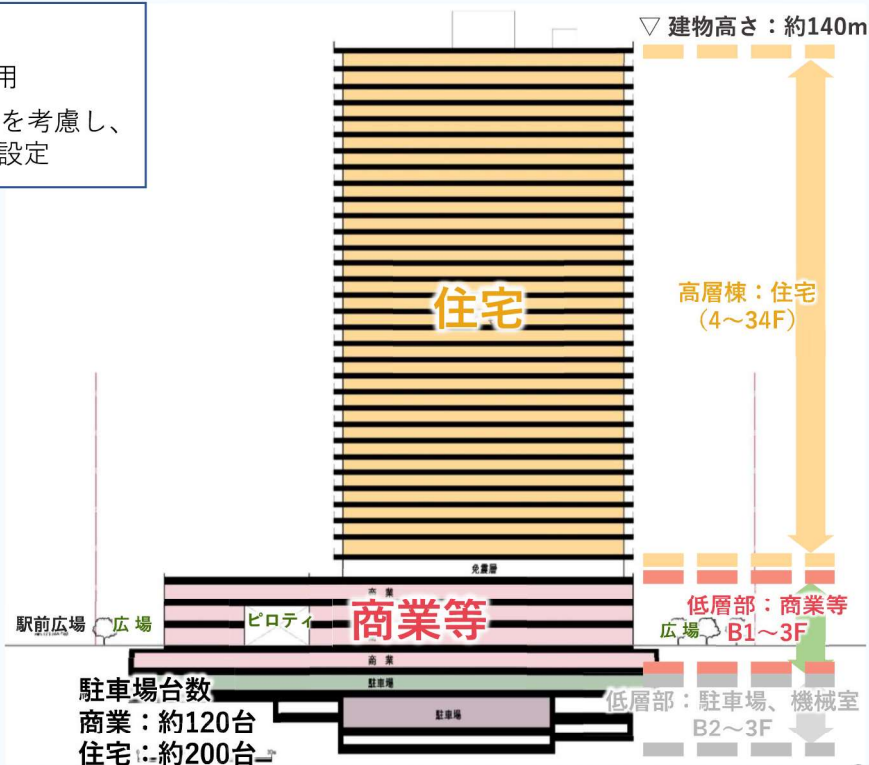
低層を商業等、高層を住宅として計画しています

- 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



23

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		

24

再開発事業に係る都市計画

25

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】

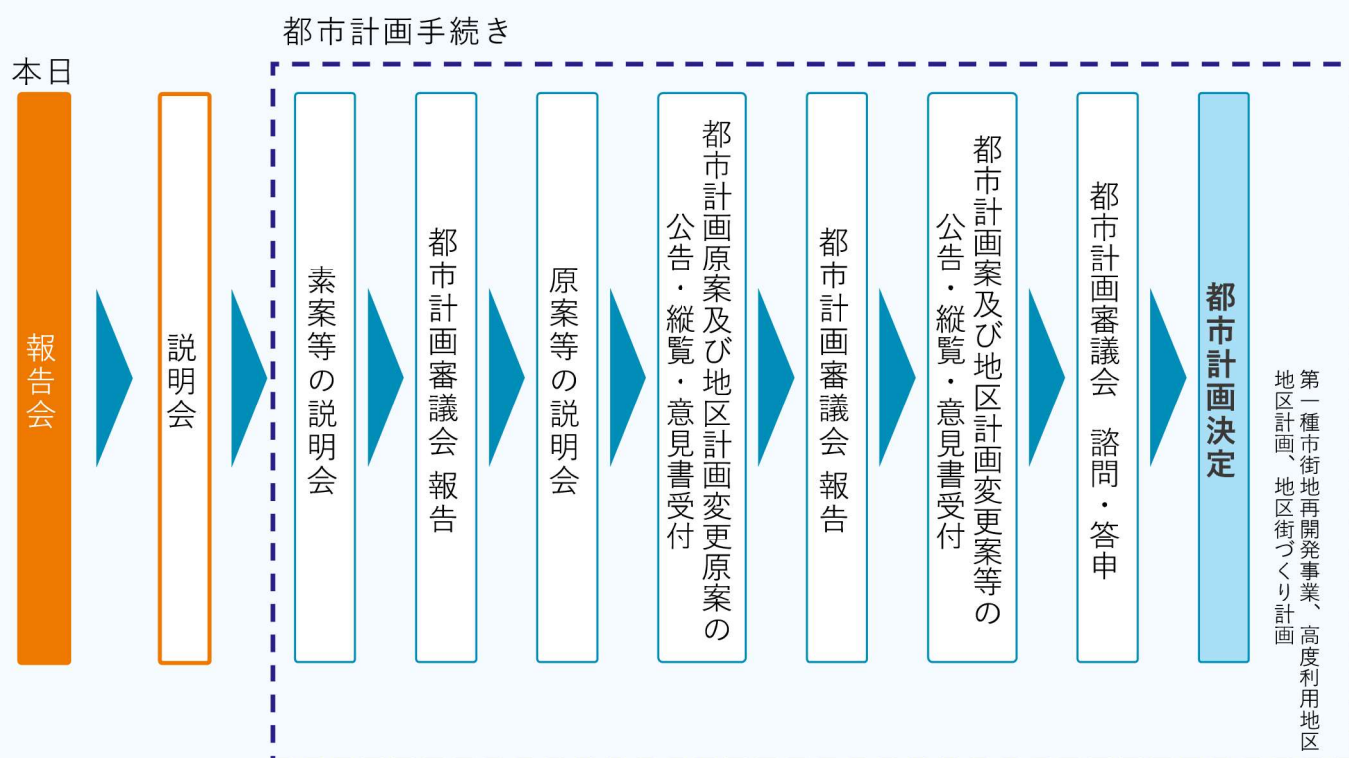
第一種市街地再開発事業、高度利用地区の内容に合わせて、令和3年に策定した地区計画、地区街づくり計画の内容を一部変更する

26

今後の流れ

27

今後の流れ



28



テーマ

ちとからのこれから

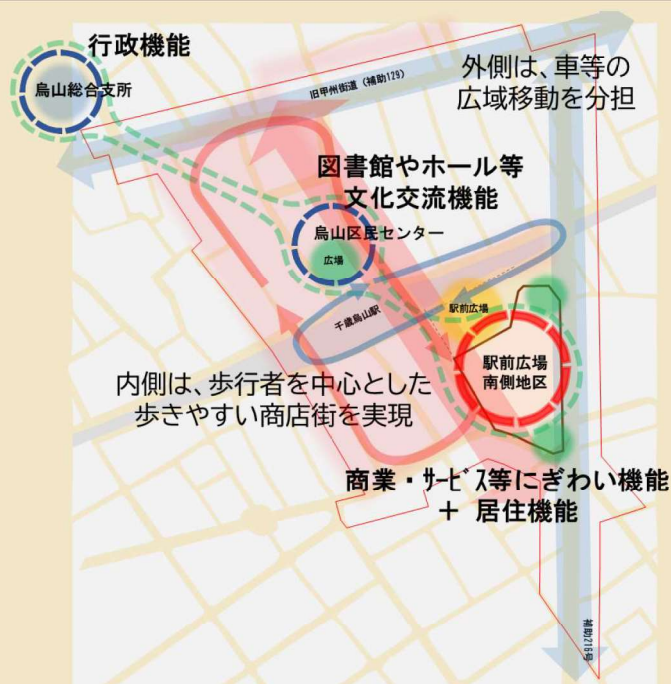


ちとからまちづくりフォーラムの趣旨

千歳烏山駅周辺では、京王線連立事業をはじめとする都市計画事業が進められており、区は、街が大きく変化する機会を捉えて街づくりを推進している。

一方、住民主体のまちづくりが活発に行われており、駅前広場南側地区では、市街地再開発事業が検討されるなど、新たな取組みも進められている。また、駅周辺においては、総合支所・区民センターの狭隘化などの課題があり、区民の利便性向上のため、他の公共施設も含めた再編等、行政・文化交流機能の充実について、検討する必要がある。

こういった状況も踏まえ、駅周辺の住民やまちづくり団体等参加のもと、まちづくりの情報共有・意見交換等を行う場として「ちとからまちづくりフォーラム」を設置し、更なる参加と協働により「まち」の未来を考えていく。



まちづくりの概念図



全体イメージ

【趣旨概要】

千歳烏山駅周辺において、主要な地域生活拠点として、より魅力的で暮らしやすい「まち」をめざし、駅周辺の住民やまちづくり団体等参加のもと、まちづくりの情報共有・意見交換等を行う場として「ちとからまちづくりフォーラム」を設置し、まちづくりの進捗や取組み状況等を踏まえ、更なる参加と協働により「まち」の未来を考えていく。

将来イメージの共有

未来ビジョンの作成





ちとからまちづくりフォーラムの構成（想定）

目的

団体
構成

STEP

今年度
取組

京王電鉄

まちづくり団体

- ・からすやま地域の力を集める会
- ・烏山ネット・わあ〜く・ショップ
- ・駅前広場南側地区市街地再開発準備組合
- ・ななつのこ
- ・まちづくりステーション など

商店街

- ・商店街連合会街づくり委員会 など

地域

- ・地域住民
- ・町会
- ・学校 など

専門家

- ・アドバイザー

世田谷区

- ・駅周辺整備担当課
- ・地域振興課 など



STEP 1 “つなぐ”まちづくり

目的

団体
構成

STEP

今年度
取組

区が「つなぎ役」となり、駅周辺の住民やまちづくり団体等に参加を促し、人を“つなぐ”まちづくりの進捗や取組み状況等を踏まえ「ちとからのこれから」の将来イメージを考える

STEP 1-1

お互いを知る

- ・駅周辺のまちづくりの概要
- ・まちづくり団体等の取組み状況の共有

STEP 1-2

まちづくりの課題・期待を共有

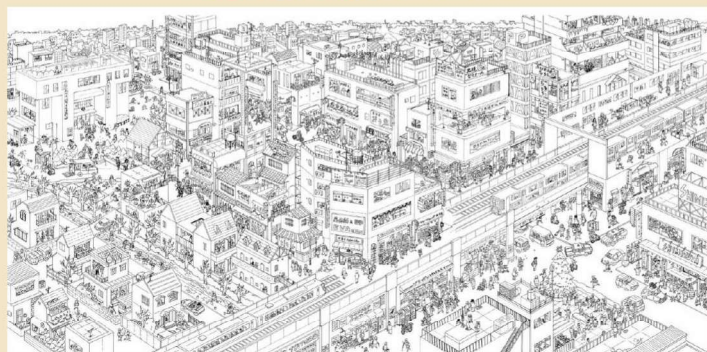
- | | |
|------------|--------|
| ・駅周辺のまちづくり | 現状の課題 |
| ・ | 将来の課題 |
| ・ | 将来への期待 |

STEP 1-3

ちとからのこれからをイメージしよう

- ・将来への期待を形にしていこうワークショップ
- ・みんなの「ちとからのこれから」をイメージ
- ・「ちとからのこれから」将来イメージの作成・共有

「ちとからのこれから」将来イメージ



※参考資料「商店街の時間」（H17年度作成）



STEP 2 “つなげる”まちづくり

目的

団体
構成

STEP

今年度
取組

各まちづくり団体等の活動を“つなげる”ことで、できることから始める

「ちとからのこれから」を実現するための方針・プランを未来ビジョンとしてまとめる

STEP 2-1

まちづくりの方針を考える

イメージを実現するための方針の検討

STEP 2-2

アクションプランを考える

方針を実現するための具体的な方策の検討
持続可能なまちづくりのための運営体制の検討

STEP 2-3

未来ビジョンをつくる

まちづくりの方針・アクションプランの取りまとめ

「ちとからのこれから」未来ビジョン（イメージ）



まちづくりの概念図



※参考資料「しもたかブック」



STEP 3 “つなげる”まちづくり

目的

団体
構成

STEP

今年度
取組

人、活動が“つながる”

「ちとからのこれから」の実現に向け、活動しながら更新していく

社会実験（イメージ）

STEP 3-1

持続可能なまちづくり活動

まちづくりフォーラムは情報共有・意見交換の場
事務局としてエリアマネジメント協議会等の設置を検討

STEP 3-2

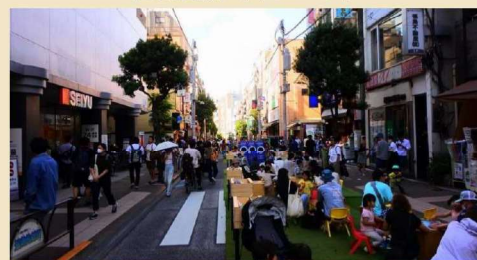
手法検討（社会実験・都市再生整備計画等）

まちなかウォークアブル推進事業
ほこみち

STEP 3-3

自主的なエリアマネジメント

エリアマネジメント協議会の支援
継続的なまちづくり活動



SANCHA STREET TERRACE（茶沢通り）



二子玉川水辺キッチンカープロジェクト



令和6年度の取り組み

目的

団体
構成

STEP

今年度
取組

第1回の開催に向けて、企画段階から住民等との協働を図るため、まちづくり団体等参加のもとキックオフ会議、企画会議を開催し、駅周辺のまちづくりの状況等を共有しながら、今後の進め方等について、意見交換等を行った。

① 令和6年8月

キックオフ



キックオフの様子

- ・千歳烏山駅周辺のまちづくりの状況について
- ・各団体等の取組み状況について
- ・意見交換等

② 令和6年11月

企画会議



企画会議の様子

- ・フォーラム全体および来年度以降の取組み等について
- ・第1回フォーラムについて
- ・意見交換等



令和6年度の取り組み

目的

団体
構成

STEP

今年度
取組

■ちとからまちづくりフォーラム（第1回概要・周知等）

日時：令和7年2月15日（土）

10時00分より12時30分

場所：烏山区民会館 集会室

次第：

- 1 開会の挨拶
- 2 アドバイザーの紹介
- 3 まちづくりフォーラム 趣旨等の説明
- 4 まちづくり団体等の紹介
 - ① 烏山上町会
 - ② からすやま地域の力を集める会
 - ③ 烏山ネット・わあ〜く・ショップ
 - ④ スクラムからすやま
 - ⑤ 千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発準備組合
 - ⑥ 千歳烏山商店街づくり委員会
 - ⑦ ななつのこ
 - ⑧ まちづくりステーションキャラクター事業部
- 5 意見交換
 - ① 来年度以降の進め方
 - ② 意見の記入
 - ③ 休憩
 - ④ 意見交換
- 6 意見のまとめ
- 7 アドバイザーより
- 8 閉会の挨拶

広報「せたがや」
12月25日号1面



その他

- ・駅周辺の学校等への案内
- ・区ホームページ、烏山総合支所X、烏山区民センターデジタルサイネージにて周知

千歳烏山街づくりニュース
（駅周辺の約2,300世帯に配布）

