

令和7年9月22日
 烏山総合支所
 駅周辺整備担当課

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、令和7年4月に再開発準備組合より都市計画（準備組合案）の提出を受けたことから、上位計画等との整合を確認し、区として都市計画（素案）説明会を開催したため報告する。

また、令和7年2月から、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、関連するワークショップなどを開催している。更なる参加と協働により「まち」の未来を考えていくため、今年度の取組みについて報告する。

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
 平成29年度 地区計画・地区街づくり計画（たたき台）意見交換会
 令和元年度 千歳烏山駅周辺地区「地区計画の素案策定に向けた考え方」について
 意見交換会
 令和2年 7月 「千歳烏山駅周辺地区地区計画・地区街づくり計画」（素案）の
 意見募集、説明会
 11月 千歳烏山駅周辺地区地区計画（原案）等説明会
 12月 南側地区まちづくり準備会設立
 令和3年 6月 千歳烏山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 5月 再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方策定
 12月 南側地区再開発準備組合設立
 令和6年 7月 千歳烏山駅周辺地区まちづくりオープンハウス
 令和7年 1月 南側地区の街づくりに関する報告会
 2月 第1回ちとからまちづくりフォーラム
 4月 再開発準備組合が都市計画（準備組合案）を区へ提出
 5月 千歳烏山駅周辺まちづくりオープンハウス
 6月 南側地区の街づくりに関する説明会
 7～8月 千歳烏山駅前広場南側地区街づくりオープンハウス

4 都市計画（素案）説明会の開催結果について

令和7年4月に市街地再開発準備組合から、地権者の間で一定の同意率を得て提出された市街地再開発事業等に関する都市計画の準備組合案について、東京都及び区の上位計画等との整合を確認した。その上で組合施行の市街地再開発事業等と整合を図るため、千歳烏山駅周辺地区地区計画等を変更する都市計画素案を作成し、以下のとおり、都市計画（素案）説明会を開催した。

（1）開催概要

対象範囲：千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画区域及び建物高さの2倍の範囲
 （対象：約13,000世帯）

開催日等：令和7年9月3日（水）、参加者82人（申し込み104名）
 令和7年9月6日（土）、参加者85人（申し込み96名）

説明資料：別紙1のとおり

(2) 主な質疑等（意見シートの意見も含む）

※当日の主な質疑応答については、別紙2を参照

① 都市計画素案について

- ・変更前と変更後の比較ができないので変更前と変更理由を知りたい。・・・(A)
- ・計画を見直すこともあっていいと思う、その可能性はあるのか。・・・(A)

② 市街地再開発事業等について

- ・都市計画とか街づくりの方針は、タワーマンションでなくても出来ると思う。(B)
- ・補助金の財源についてどう考えているのか。・・・(B)
- ・地区内で事業を営んでいるが、説明がない。どうなっているか。・・・(C)
- ・地区内の反対の方がずっと反対するなら強制退去させるのか。・・・(C)
- ・再開発ビルの商業部分の用途などは、区は関与できないのか。・・・(D)
- ・下北沢や明大前のように対話で街づくりについて考える場にしてほしい。(D)
- ・まちづくりフォーラムと今回の都市計画のリンクはどうなっているか。・・・(D)
- ・10年もあってなぜ途中で一般公開されなかったのか。・・・(D)
- ・連立や駅前広場などの事業と再開発ビルの関連はどうなのか。・・・(E)
- ・再開発事業にとっても期待しています。等

③ その他

- ・駅前広場にはバス停やタクシー乗り場ができるのか教えてほしい。・・・(E)

(3) 説明会でのご意見等の公表について

説明会で寄せられたご意見やご質問、それらに対する回答については整理のうえ、10月初旬に区のホームページで公表する予定。

5 「ちとからまちづくりフォーラム」のワークショップ及び情報交換会の開催について

区では、令和7年2月に開催した第1回「ちとからまちづくりフォーラム」を踏まえ、連立事業、都市計画道路事業、再開発の取組み等、駅周辺の街づくりの情報共有を行い、まちの将来イメージの検討に向けた取組みを進めている。

今年度は、「地域」、「若者」、「子育て世代」それぞれのグループにおいて、「まちの将来イメージワークショップ」や「未来絵日記」を描く取組みを実施しており、その成果は今後の「ちとからまちづくりフォーラム」の取組みへ反映させていく。

また、都市計画（素案）説明会等におけるご意見を受け、都市計画変更に関する手続きと並行して新たに、駅南側地区における市街地再開発に関する情報交換会を開催し、結果を第2回「ちとからまちづくりフォーラム」において報告する。

(1) まちの将来イメージに向けたワークショップについて

① 「まちの将来イメージワークショップ」…「地域」

烏山区民センターにおいて地域住民を対象に3回のワークショップを行い、3回目には理想のまちの絵を自由に描いてもらう。ワークショップの内容は令和8年2月の第2回「ちとからまちづくりフォーラム」において報告するとともに、来年度以降のまちの将来イメージ（素案）の作成に活用していく。

② 「未来絵日記」…「若者」「子育て世代」

児童館では中学生や小学生に、コミュニティカフェでは来場する親子に、理想のまちの絵（千歳烏山駅周辺地区で欲しいものややりたいことなど）を自由に描いてもらう。またコミュニティカフェではインタビューも行う。10月13日に開催のミニフォーラム（子ども若者フォーラム）において、子どもたちの描く絵を展覧するとともに、フォーラムに参加する高校（佼成学園女子高等学校、都立芦花高校）や東京都立大学の学生提案を発表するとともに、来年度以降のまちの将来イメージ（素案）の作成に活用していく。

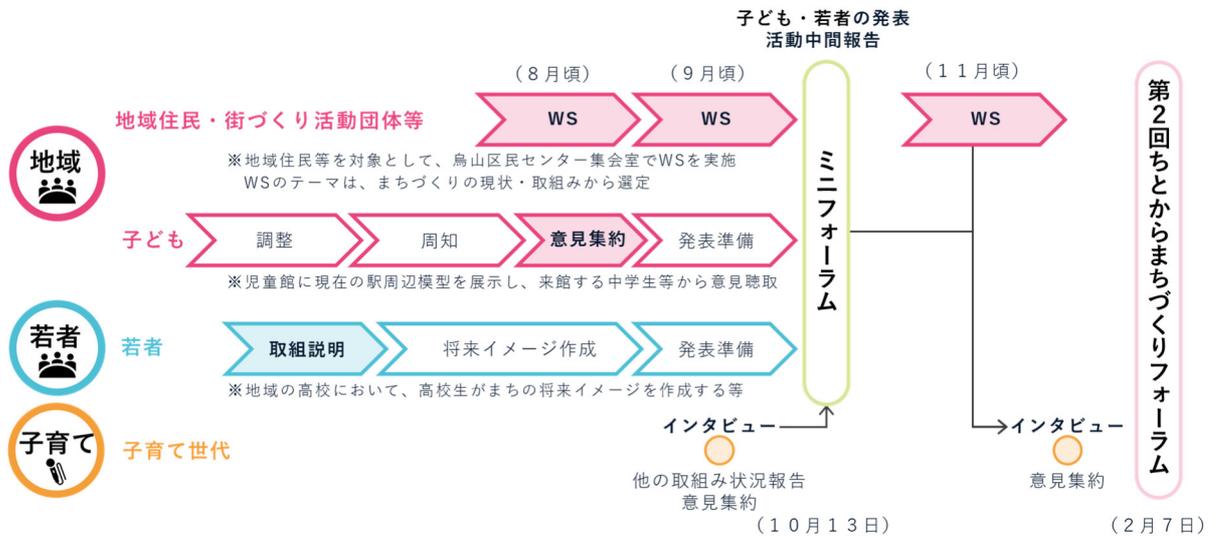
③ 実施済みのワークショップ

- 7月 9日「未来絵日記」芦花中学校出張児童館（中学生対象）
- 8月 5日「未来絵日記」粕谷児童館（小中学生対象、子育て世代含む）
- 8月20日「未来絵日記」烏山児童館（小中学生対象、子育て世代含む）
- 8月30日「まちの将来イメージワークショップ」第1回（地域住民対象）
- 9月 1日「未来絵日記」コミュニティカフェななつのこ（親子連れ対象）

【地域：参加者34名：未来絵日記は3回目で作成予定】

【若者：参加者70名：未来絵日記72枚】

【子育て：インタビュー参加者14組：未来絵日記8枚】



〈検討の進め方イメージ図〉

(2) 駅南側地区における市街地再開発に関する情報交換会の開催について（新規）

まちの将来を地域の方と一緒に考えていく「ちとからまちづくりフォーラム」の取り組みとして、まちの将来に与える影響の大きい千歳烏山駅前広場南側地区における市街地再開発事業について、事業の目的、仕組み、検討内容等について、地域住民との意見交換を行う場として、情報交換会を開催する。

開催にあたっては、再開発準備組合に参加協力いただくとともに、当日参加も可能となるよう参加人数に上限を設けない工夫をしていく。

これにより、当該事業に関する情報共有を促進するとともに、どのようなまちにしていきたいのかということについて地域の方と意見交換を行い、参加と協働によるまちづくりを更に推進していく。

開催日時 令和7年11月頃

場 所 烏山区民センター集会室他
(詳細は調整中)

6 駅周辺まちづくりの今後のスケジュール（予定）

令和7年 9月28日 「まちの将来イメージワークショップ」第2回（地域住民）

10月13日 ミニフォーラム（子ども若者フォーラム）

11月22日 「まちの将来イメージワークショップ」第3回（地域住民）

11月頃 駅南側地区における市街地再開発に関する情報交換会
(詳細は調整中)

12月 駅南側地区における市街地再開発事業に係る都市計画
(原案)説明会

令和8年 2月 7日 第2回ちとからまちづくりフォーラム



令和7年9月3日(水)・6日(土)

千歳烏山駅前広場南側地区 市街地再開発事業に関する 都市計画(素案)説明会



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

説明事項

(1)千歳烏山駅周辺の街づくりの経過

(2)千歳烏山駅前広場南側地区の街づくり

【準備組合の検討内容】

(3)都市計画の素案

(4)今後のスケジュール

4

質疑応答

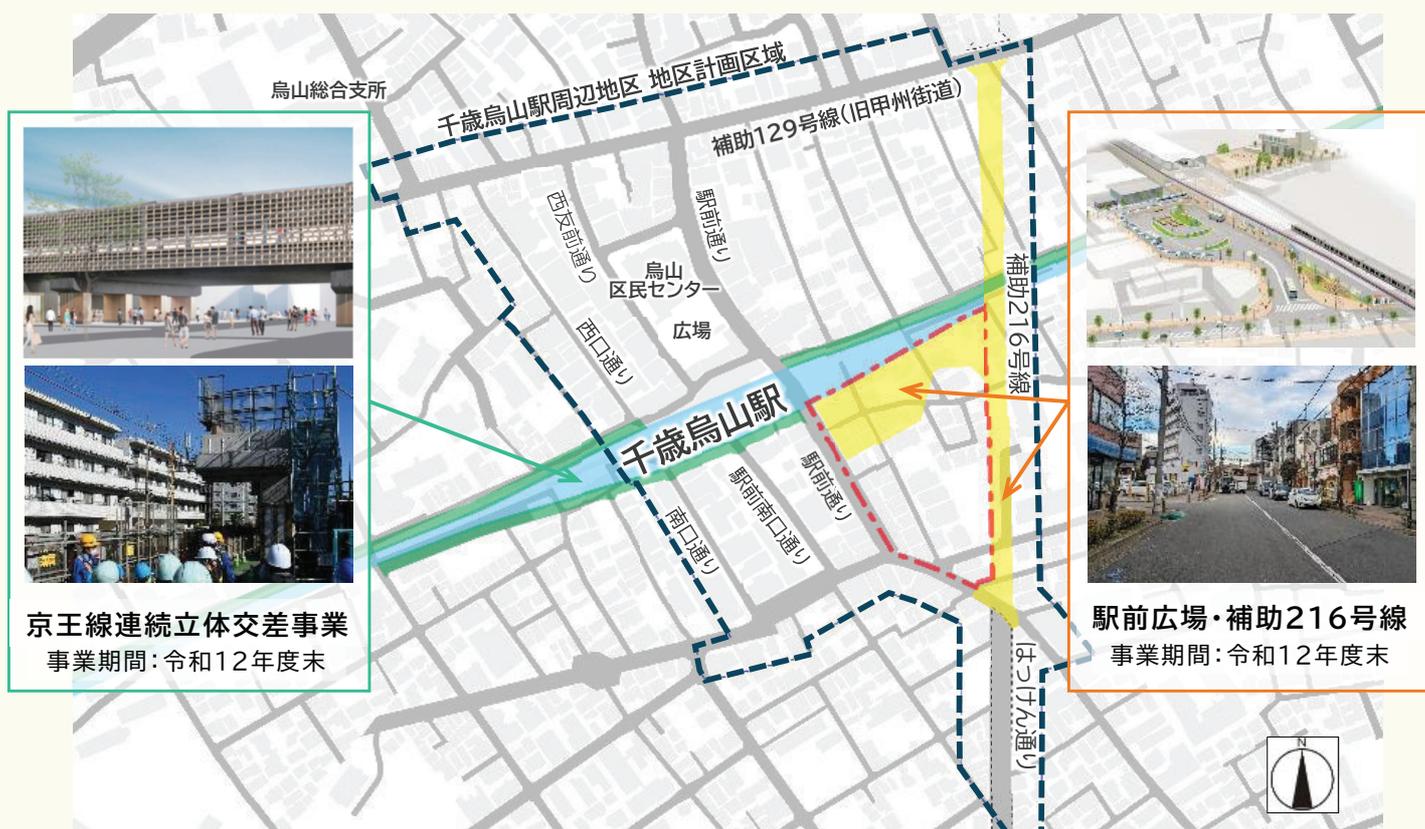
Chapter 1



千歳烏山駅周辺の街づくりの経過

3

千歳烏山駅周辺の街づくりの状況について



4

千歳烏山駅周辺の街づくりの経緯について

- 昭和41年 (1966年) 補助216号 都市計画決定
- 昭和44年 (1969年) 京王線連続立体交差事業 都市計画決定
- 平成19年 (2007年) 駅周辺地区街づくり協議会 設立
- 平成23年 (2011年) 協議会が地区街づくり計画(原案)を区へ提出
連続立体交差事業 都市計画決定(変更)
- 平成24年 (2012年) 駅前広場 都市計画決定
- 平成26年 (2014年) 駅前広場・補助216号線・連続立体交差事業 事業認可
駅周辺地区街づくり構想 策定
- 平成30年 (2018年) 連続立体交差事業 工事着手(一部の工区)
- 令和3年 (2021年) 地区計画及び関連都市計画 決定
地区街づくり計画 決定



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

千歳烏山駅前広場南側地区について

千歳烏山駅周辺地区街づくり構想

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)

千歳烏山駅周辺地区地区計画 千歳烏山駅周辺地域地区街づくり計画

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

Chapter 2



千歳烏山駅前広場南側地区の街づくり 【準備組合の検討内容】

7

再開発準備組合 検討状況

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
(2015年)

平成27年 まちづくり勉強会設立
(2015年)

令和 2年 まちづくり準備会設立
(2020年)

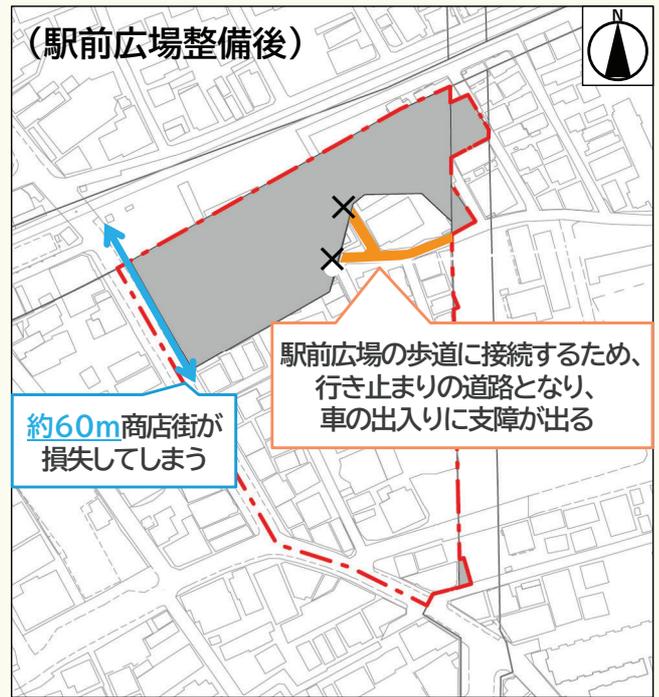
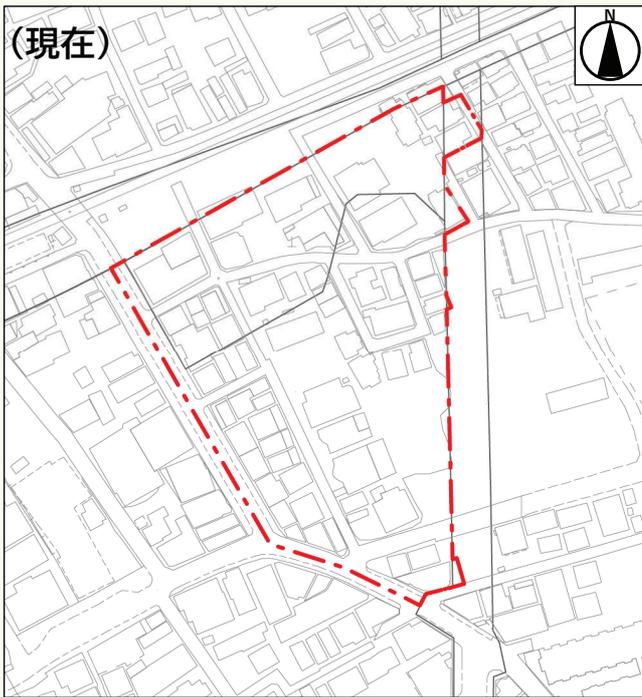
令和 4年 再開発準備組合設立
(2022年)



令和 7年 世田谷区八都市計画(準備組合案)を提出
(2025年)

8

駅前広場南側地区の課題 (駅前広場整備による影響)



❖ 施行区域(約1.5ha)
※補助216号線にまたがる場合は区域に含む

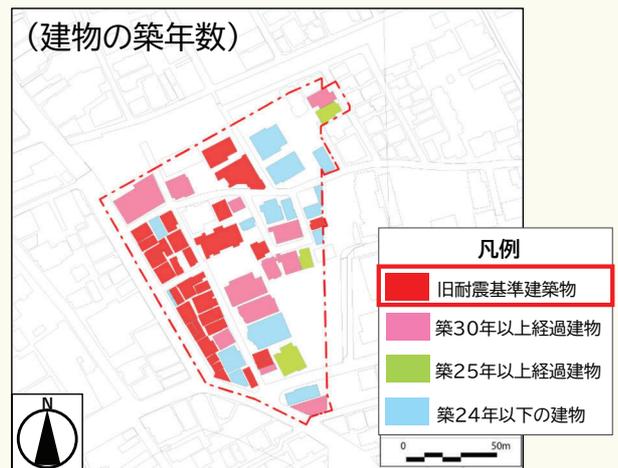
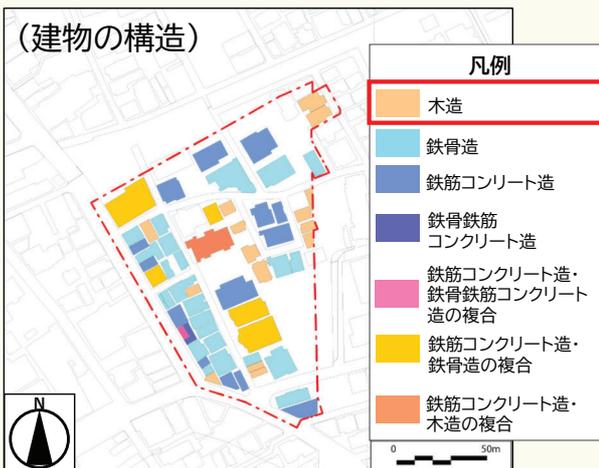
駅前広場南側地区の課題 (建物状況)

建物の構造

構造	棟数	割合	延べ床面積	割合
木造	15棟	24.2%	1,291.64㎡	7.7%
鉄骨造	25棟	40.3%	6,213.10㎡	37.0%
鉄筋コンクリート造	14棟	22.6%	4,850.08㎡	28.9%
鉄骨鉄筋コンクリート造	1棟	1.6%	172.22㎡	1.0%
複合している構造	7棟	11.3%	4,270.52㎡	25.4%
計	62棟	100.0%	16,797.56㎡	100.0%

建物の築年数

築年数	棟数	割合	延べ床面積	割合
旧耐震基準建築物	30棟	48.4%	6,387.26㎡	36.8%
築30年以上経過建物	13棟	21.0%	5,457.91㎡	34.8%
築25年以上経過建物	3棟	4.8%	939.15㎡	5.4%
築24年以下の建物	16棟	25.8%	4,013.24㎡	23.1%
計	62棟	100.0%	16,797.56㎡	100.0%



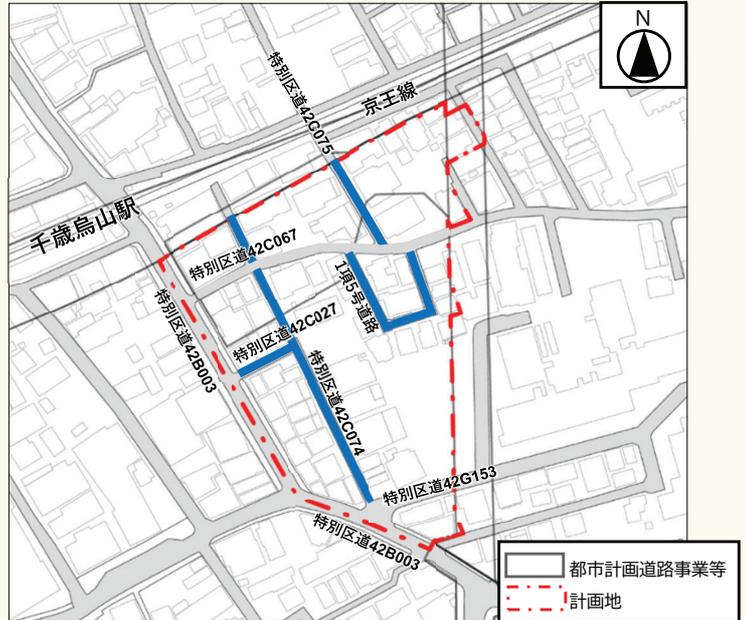
駅前広場南側地区の課題(道路状況)

道路幅員

種類	名称	現況幅員
区道	特別区道42B003	約12.0m
区道	特別区道42C027	約3.6m
区道	特別区道42C067	約4.0m
区道	特別区道42C074	約3.5m
区道	特別区道42C075	約3.8m
区道	特別区道42G153	約6.7m
位置指定道路	1項5号道路	約3.7m



道路が狭いと、救急車や消防車が入りにくい



※出典:令和3年度土地利用現況調査を元に作成

駅前広場南側地区の課題(全体的なまとめ)

- 駅前広場だけが整備されると**交通状況に支障**が出る
- 建物の老朽化**が進んでいる
- 道路幅員が狭く**、土地活用や災害時に支障が出る
- 駅前に面している商業施設の減少に伴う**にぎわいの減少**



バス通りの歩行者空間



地区内の狭あい道路

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**
- ② 権利者の営業・居住を継続することが可能(生活再建)

千歳烏山の魅力向上につながる地域貢献



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

「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

まちづくりの方針

「 駅周辺の取組と連携したまちづくり 」

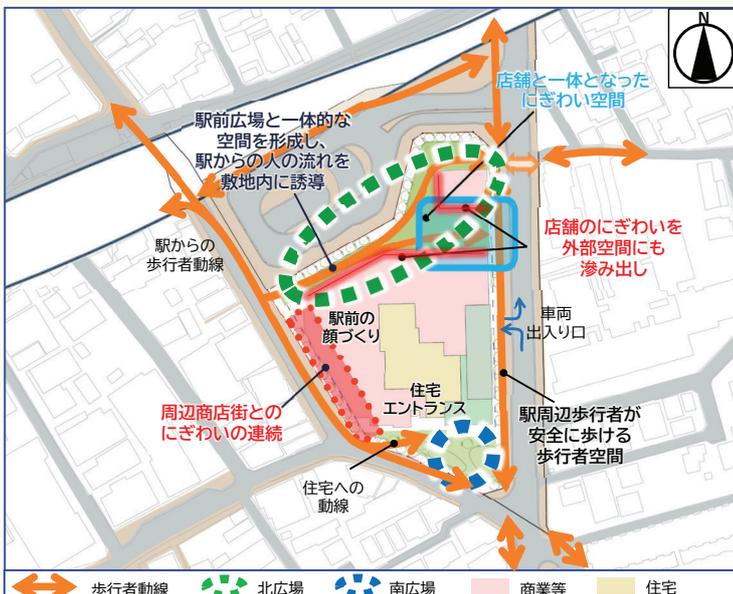
- ① 駅前で安全に乗換できる駅前広場を整備
- ② 歩きやすい歩行者空間整備に向けて建物壁面を後退
- ③ 駅前での滞留空間や緑化を推進する空地等を整備
- ④ 敷地内にゆとり空間を整備
- ⑤ 建物の耐震化や不燃化による防災性向上
- ⑥ 駅前広場や敷地内を活用した防災スペース等を検討

「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



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。



駅からのイメージ

< 店舗と一体となったにぎわい空間 >



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(地域貢献・活用イメージ)

◆ 賑わいを生み出す広場

駅やまちに開けた賑わいイベントの実施が可能な空間を整備

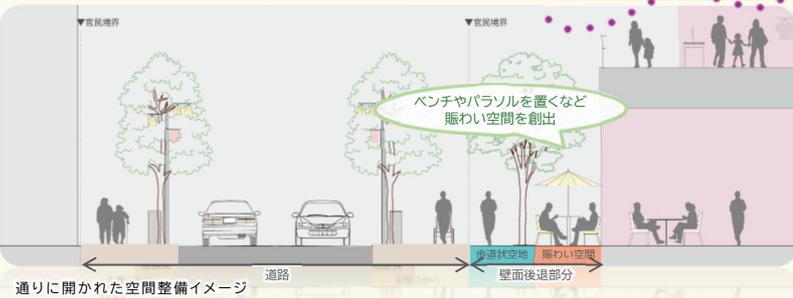


◆ 駅前広場の機能を補完

駅前広場の整備に合わせて待合せ等に利用可能なゆとりある空間を整備



◆ 安全で快適な歩行者のための空間 (バス通り・補216)



◆ ゆとりある歩行者・滞在空間



※検討中のものであり、今後変更する可能性があります。

計画案の考え方(地域貢献・活用イメージ)

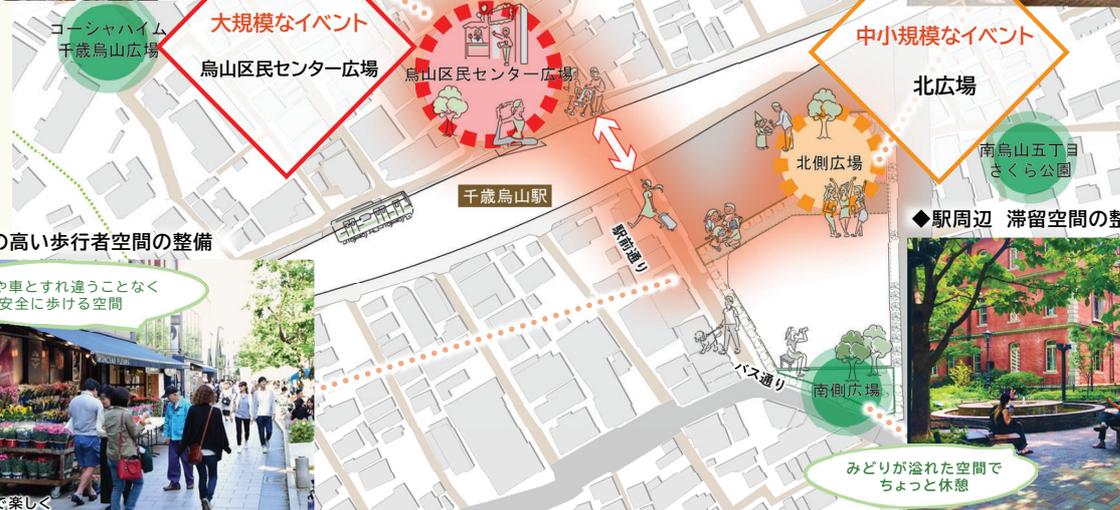
◆ 区民センター広場と連携したイベント開催



◆ 北側広場活用による駅周辺全体の賑わいの強化



にぎわいをつなぐ
南北が連携して地域一体で賑わいを形成



◆ 回遊性の高い歩行者空間の整備



※検討中のものであり、今後変更する可能性があります。

計画案の考え方(地域貢献・活用イメージ)



ふれあいの広場



お祭りににぎわい



屋上庭園
空にひろく、緑のオアシス

居住者のための
屋上庭園

全景イメージパース



いつもの商店街



通りに面したテラス席



休憩できるベンチ

計画案の考え方(地域貢献・防災)

◆災害に強い施設建築物

- 耐震化・不燃化された、災害に強い建築を整備します

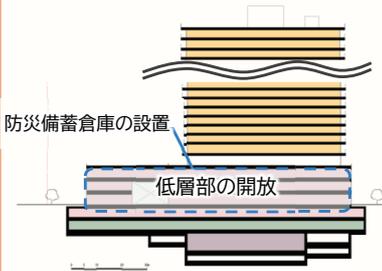


地震・火災時に大きな被害を受ける可能性

オープンスペースの確保された災害に強い建物

◆自立性が高く、地域の防災力を高める施設建築物の整備

- 災害時に居住者や従業員が建物内に留まることのできる自立性の高い建物を整備します
- 帰宅困難者や地域住民も受け入れられるよう建物低層部の開放等の対策を検討します



防災備蓄倉庫の設置

低層部の開放

帰宅困難者を受け入れることを想定した避難訓練

一時滞在スペース等の確保

防災備蓄倉庫

イメージ写真



◆災害時における駅前広場との連携

- 災害時の情報、物資、ボランティアの拠点として、発災時には駅前広場と連携可能な広場空間を整備します



災害時の拠点として炊き出しなどの実施

避難所や復旧状況などの情報を発信

災害時における拠点

災害時における拠点

イメージ写真

- 広場にマンホールトイレ、かまどベンチ等の設置し、防災機能を強化を図ります



駅前広場と一体的に防災機能を強化

防災機能のある広場

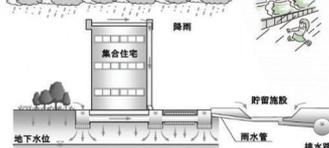
マンホールトイレ

かまどベンチ

イメージ写真

◆水害対策

- 下水道や河川への負担を軽減するため、雨水を一時的に貯留する、雨水流出抑制施設の計画・検討します



降雨

集合住宅

貯留施設

地下水位

雨水質

排水路

◆一時滞在空間の整備

- 来街者が一時的に滞り、身の安全を確保できる空間を整備します



北広場や低層部施設内などの利用を検討

一時滞在が可能な空間

一時滞在が可能な空間

イメージ写真

※検討中のものであり、今後変更する可能性があります。

計画案の考え方(建物規模)

“東京都の都市開発諸制度活用方針及び世田谷区の上位計画による位置づけ”や“**拠点形成によるにぎわいの維持・創出**”、“**権利者の生活再建**”などの観点を踏まえ容積率を検討

<都や区の上位計画による位置づけ>

連続立体交差事業や駅前広場、補助第216号線の整備にあわせて、土地の高度利用と防災性の向上を図るとともに、商業、サービス、交流などの都市機能が充実した区北西部の中心となるにぎわいの拠点形成を図る地区として位置づけられている

<にぎわいの維持・創出、権利者の生活再建>

地域の課題解決として、**広場や歩行者空間を整備**します。また、**区域の約1/3が公共施設**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**とする

東京都方針・世田谷区上位計画による位置づけやにぎわいの維持・創出等を踏まえ、

割増容積率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

計画案の考え方(建物形状)

周辺市街地との一体的なにぎわい形成や、周辺市街地環境への配慮等も踏まえた建物形状とします。

■ 建物形状の検討フロー

<建物規模の考え方>

東京都や世田谷区の上位・関連計画での位置づけや**にぎわい創出、権利者の生活再建**などの観点を踏まえ、700%の計画容積率とする

<用途構成>

商店街と一体的なにぎわいを形成するために**地下1階から地上3階に商業等を配置し、地上4階から居住継続や新たな駅前居住の受け皿となる住宅を配置**

<地域貢献>

公共性の高い地域貢献として、魅力的な空間を創出するため、建築面積を抑えて、**広場の整備・壁面後退を行い、回遊性の高い、歩いて楽しいまちづくり**を実現

<周辺環境への配慮>

景観や日影、風環境など再開発ビルの建設による**周辺環境への影響に対する最大限の配慮**

<建物形状の決定>

計画可能な範囲で、低層部はフロア面積を広く確保し、その上に**セットバックした高層棟が配置された形状**とする

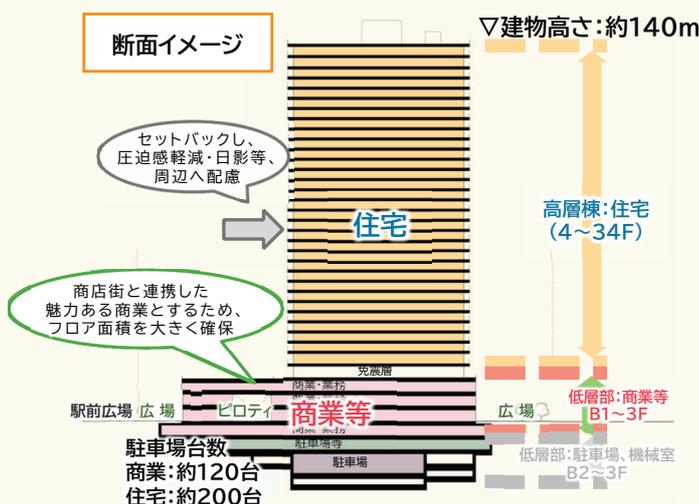
計画案の考え方(建物形状)

同じ規模の建物の場合	本計画(細く高い建物)	高層部を太く低くした場合
<p>景観</p> <ul style="list-style-type: none"> 高層部をセットバックさせることで、周辺市街地に対する圧迫感を軽減 	<p>高層部を太く低くした場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺への圧迫感が大きくなる 	
<p>日影</p> <ul style="list-style-type: none"> 長い影が落ちる 日影になる時間が短い <p>建物が南北に長いと、北側への影の影響は比較的少なくなります。</p> <p>細長い建物は影も細く長くなります。影の先の方は、太陽の光が拡散する(まわり込む)ため建物の根元の方より薄くなります。</p>	<p>高層部を太く低くした場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 影の長さは短くなる 日影になる時間が長くなる <p>建物の横幅が東西に長いと、北側への影の影響は大きくなります。</p>	
<p>風環境</p> <ul style="list-style-type: none"> 基壇部を大きく確保することで地上部の歩行空間における風の吹き降ろしの影響を減少 <p>低層部の屋上に風が流れる</p>	<p>高層部を太く低くした場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 風を受ける面が大きくなる 歩行空間における風の吹き降ろしの影響が大きい <p>地上まで風が下りてくる</p>	
<p>電波障害</p> <ul style="list-style-type: none"> 障害予測範囲の距離が延びる 	<p>高層部を太く低くした場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 障害予測範囲の幅が大きくなる 	

計画案の考え方(建物形状)

<低層部> ・商店街等と連携した魅力ある商業空間にするため、フロア面積を大きく確保
 ・壁面を後退させ、商業の滲み出しを感じられる空間を整備
 ・高さを周辺建物と同規模の約20mとし、周辺市街地と調和した街並みを形成

<高層部> ・区北西部の中心となるにぎわいの拠点としてシンボルとなる景観を形成
 ・低層部からセットバックさせ、周辺市街地への圧迫感の軽減など、周辺環境(景観・日影・風等)に配慮



計画案の考え方(イメージパース)



事業スケジュール

事業の流れ	STEP1 勉強・検討	STEP2 都市計画決定 に向けた取り組み	STEP3 組合設立 に向けた取り組み	STEP4 権利変換 に向けた取り組み	STEP5 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)		令和8年度の (2026年度) 都市計画決定を 目指して活動中	令和16年度(2034年度)の建物完成を目指して活動中		

【参考資料】



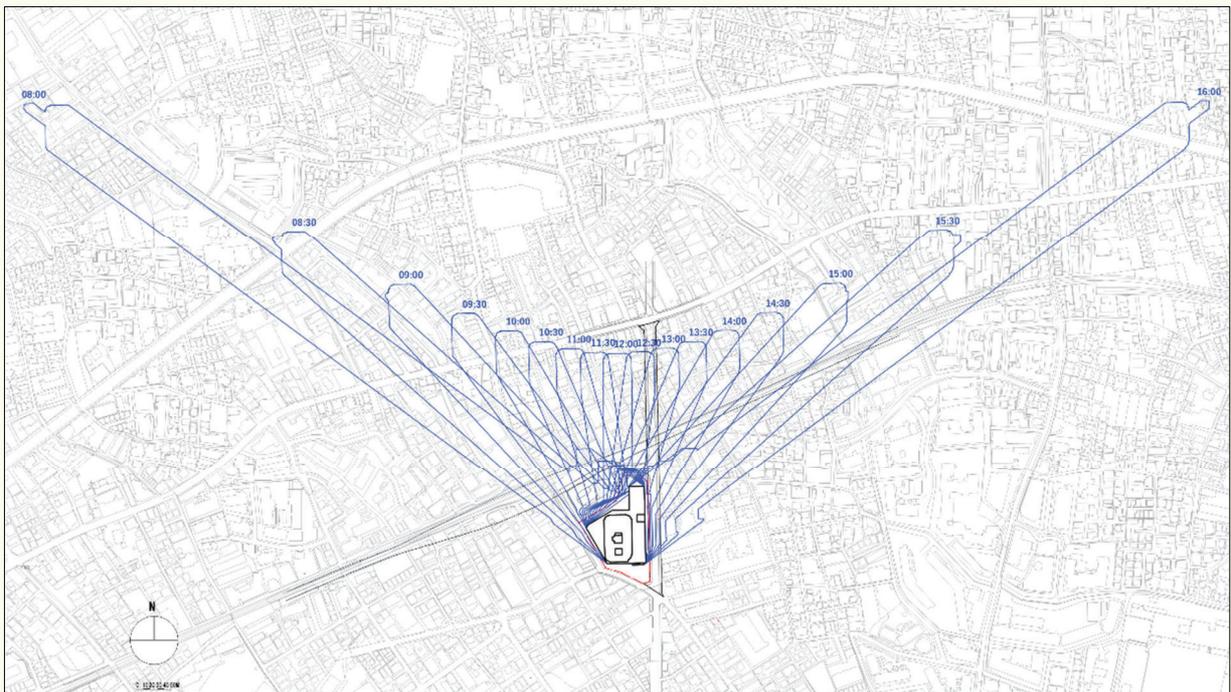
【参考】周辺環境への影響調査結果について

29

再開発準備組合 検討状況

周辺への影響 ～日影～

同規模の建物の場合、建物を太くすると日影となる時間が増えるため、細い形状とすることにより影の移動速度が速くなり、日影となる時間を低減するよう配慮しています。



図：時刻日影図(冬至・測定面 地盤面から4m)

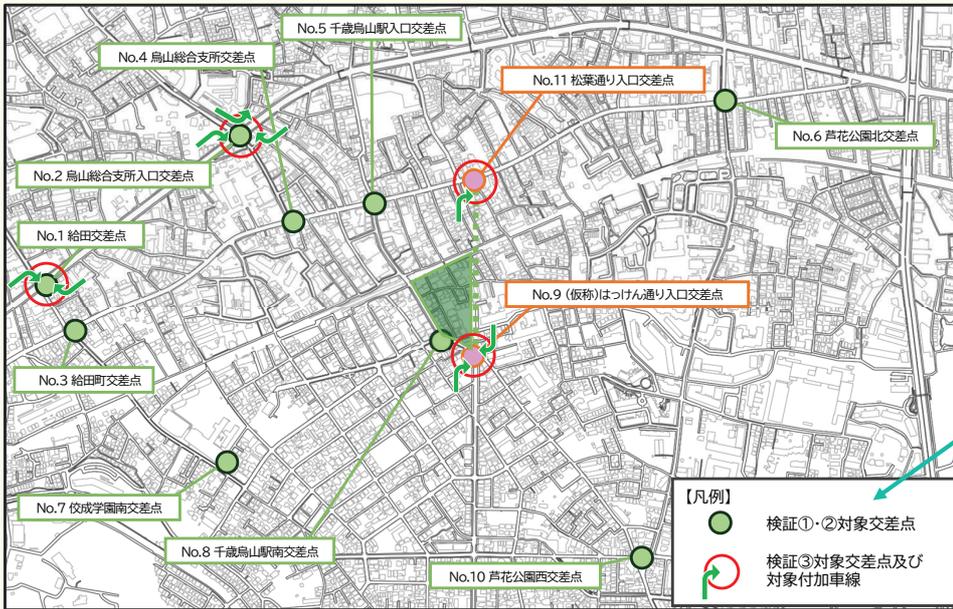
30

周辺への影響 ～自動車～

■ **現況の交通量※1に再開発ビルができることで生じる交通量※2を合算し、周辺道路の混雑等の交通への影響について確認しました**

※1 現況交通量：周辺交差点において交通量調査を実施(令和6年5月26日(日)、28日(火))の2日間

※2 再開発ビルにより発生する交通量：大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版(国土交通省)等に基づき算出



左図の地点において、調査結果を踏まえ推計した将来交通量をもとに、平日朝方・夕方、休日夕方のピーク時の交差点解析を行なった結果

いずれも渋滞発生など交通影響上の問題がないことを確認

交通影響の検討

1. 発生集中交通量の推計
2. 将来交通量の推計
3. 交通影響の検証
 - ① 交差点需要率
⇒各交差点で交通を捌けるか検証
 - ② 車線別交通容量比
⇒各車線で通行できる上限値を上回らないか検証
 - ③ 滞留長
⇒青信号時における後続車両の滞留等の影響を検証

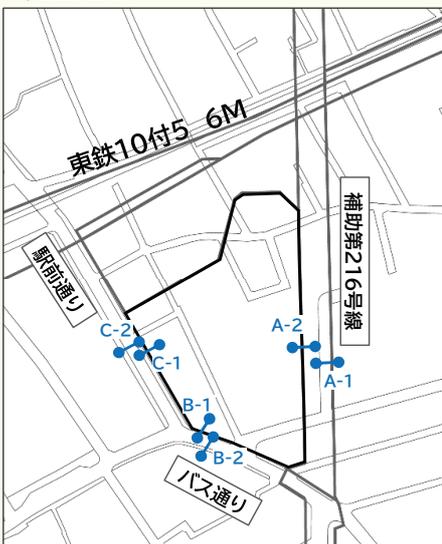
周辺への影響 ～歩行者～

■ 駅前通り、バス通り、補助第216号線における将来歩行者交通量の予測を行いました

■ 駅前通りでは、24時間当たり平日で約28,500人、夕方ピーク時で約2,700人(1時間当たり)の交通量が発生する予測結果となりました ※駅前通りの現況交通量(平日24時間):約14,300人

■ **敷地内に整備予定の歩道状空地などを踏まえ、いずれも歩行速度や追い抜きに制約がない歩行空間が確保できることを確認しました(歩行者サービス水準A)**

<調査地点>



<調査結果>

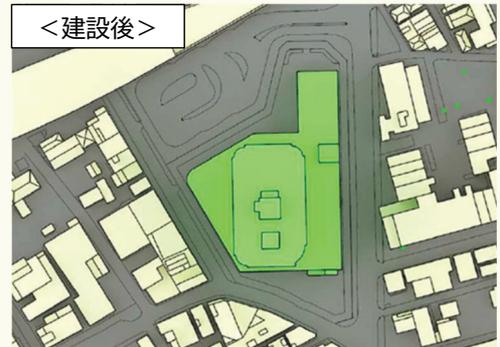
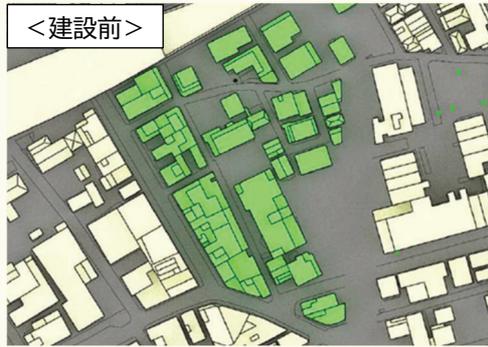
No.	時間帯	1分間交通量(人/分)	有効幅員(m)	歩行者流量(人/m・分)	サービス水準※
A-1 補助216 東側	平日朝	7.2	2.5	2.9	A
	平日昼	11.3		4.5	A
	平日夕	14.5		5.8	A
	休日夕	11.6		4.6	A
A-2 補助216 西側	平日朝	7.3	4.5	1.6	A
	平日昼	12.5		2.8	A
	平日夕	16		3.6	A
	休日夕	13.8		3.1	A
B-1 バス通り 北側	平日朝	27.5	2.0	13.8	A
	平日昼	22.8		11.4	A
	平日夕	31.4		15.7	A
	休日夕	24.8		12.4	A
B-2 バス通り 南側	平日朝	2.4	0.75	3.2	A
	平日昼	3.1		4.1	A
	平日夕	6.1		8.1	A
	休日夕	5.1		6.8	A
C-1 駅前通り 東側	平日朝	14.6	4.1	3.6	A
	平日昼	18.3		4.5	A
	平日夕	25.4		6.2	A
	休日夕	18.5		4.5	A
C-2 駅前通り 西側	平日朝	22.1	1.9	11.6	A
	平日昼	21.8		11.5	A
	平日夕	25.2		13.3	A
	休日夕	21.7		11.4	A

※サービス水準
大規模開発地区は、大規模開発地区関連交通計画マニュアル改訂版(国土交通省)を参考にサービスを水準Aを目指すことが望ましいとされています

サービス水準	歩行者流量
A	自由歩行 ~27人/m・分
B	やや制約 27~51人/m・分
C	やや困難 51~71人/m・分
D	困難 71~87人/m・分
E	ほとんど不可能 87~100人/m・分

周辺への影響 ～風環境～

再開発ビルの建設前・後の街の状況をコンピューター上に再現し、再開発ビルの建設による風環境の変化に関する評価を行いました（手法：流体数値解析）



評価指標(領域区分※)			年平均風速相当	日最大風速の年平均相当	
○	領域A	住宅地相当	住宅地で見られる風環境	≤ 1.2 (m/s)	≤ 2.9 (m/s)
○	領域B	低中層市街地相当	住宅とオフィスビルが混在するような市街地で見られる風環境	≤ 1.8 (m/s)	≤ 4.3 (m/s)
○	領域C	中高層市街地相当	オフィス街で見られる風環境	≤ 2.3 (m/s)	≤ 5.6 (m/s)
○	領域D	強風地域相当	一般に好ましくない風環境	> 2.3 (m/s)	> 5.6 (m/s)

風環境の評価では、周辺の建物の状況等により、4つの領域に区分しています。

千歳烏山駅周辺の風環境としては、住宅地相当の領域Aと低中層市街地相当の領域Bに該当します。

※風工学研究所の評価尺度による

周辺への影響 ～風環境～

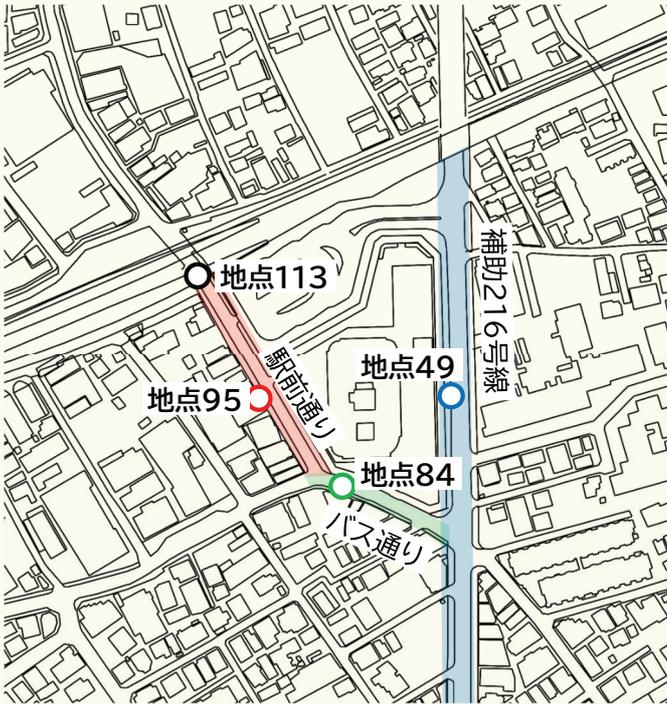
現状は領域Aが主となる風環境ですが、再開発ビル建設後のシミュレーションでは、敷地の西側に1箇所、領域Cとなる観測点が見られました。



周辺への影響 ～風環境～

各通りごとの建設前・建設後の風速の予測結果については、次のようになります。

(単位:m/s)



	建設前		建設後	
	年平均風速相当	日最大風速の年平均相当	年平均風速相当	日最大風速の年平均相当
補助216号線 (地点49)	1.2	3.0	1.6	3.7
駅前通り (地点95)	0.5	1.2	1.9	4.3
バス通り (地点84)	0.5	1.2	1.7	4.1
駅入口 (地点113)	0.4	1.0	0.5	1.5

領域B ≤ 1.8 ≤ 4.3 35

周辺への影響 ～風環境～

防風植栽の配置による防風対策を施すことにより、低中層市街地に相当する領域Bの風環境となる予測結果になっています。

<対策の概要>



<対策後>



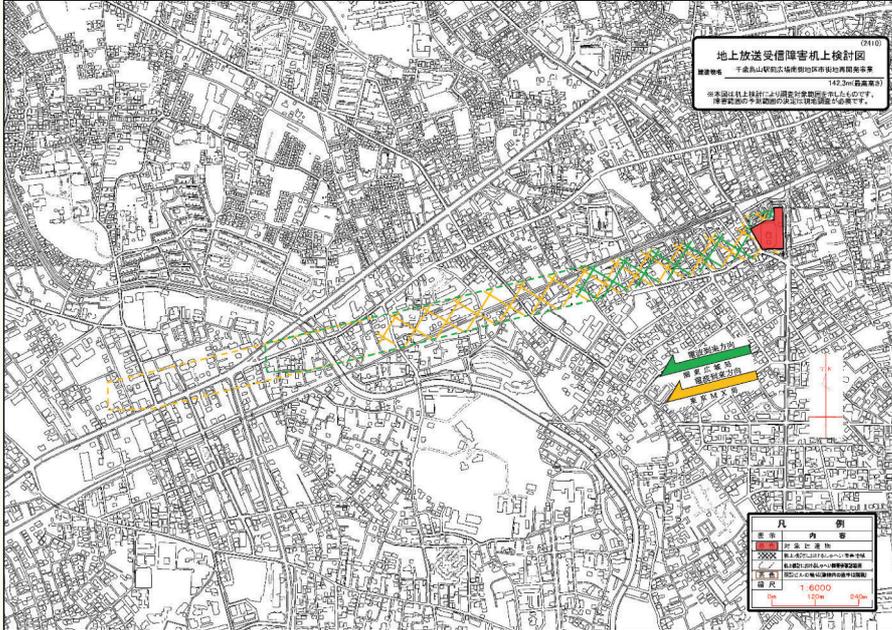
	年平均風速相当		日最大風速の年平均相当	
	建設後 (対策前)	対策後	建設後 (対策前)	対策後
駅前通り (地点95)	1.9	1.7	4.3	3.7

領域B ≤ 1.8 ≤ 4.3 36

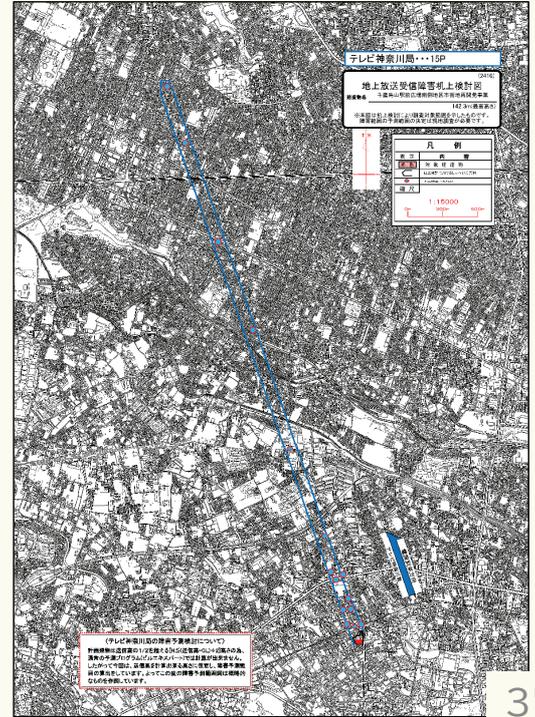
周辺への影響 ～テレビ電波～

再開発ビルの建設により、電波受信に障害が出る可能性がある範囲を机上調査により予測しました。今後、事業進捗に応じ具体的な調査、対応を実施します。(※衛星放送も予測済)

①関東広域局・東京MX局



②テレビ神奈川局



Chapter 3



都市計画の素案

都市計画(素案)作成の経緯

【準備組合】
(令和7年4月)

世田谷区へ都市計画(準備組合案)を提出

【世田谷区】

世田谷区の上位計画等への整合の確認

【世田谷区】
(令和7年6, 7月)

・説明会の開催(準備組合連携)
・オープンハウスの開催(準備組合連携)

【世田谷区】
(令和7年9月)

都市計画(素案)の作成

都市整備方針

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



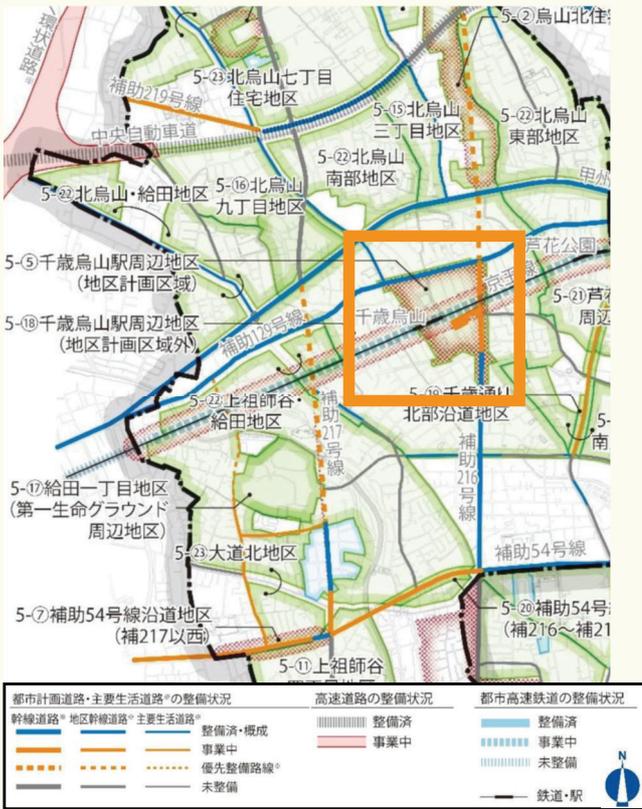
地域整備方針 (2025年) (令和7年7月改定)

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。



千歳烏山駅周辺地区街づくり構想 (2014年) (平成26年5月策定)

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店舗敷地に自転車止められる店づくり
- ④区民センター・広場との連携

Ⅶ. 西口通り・南口通り
楽しく歩ける通る通りづくり

- 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

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

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)

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

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

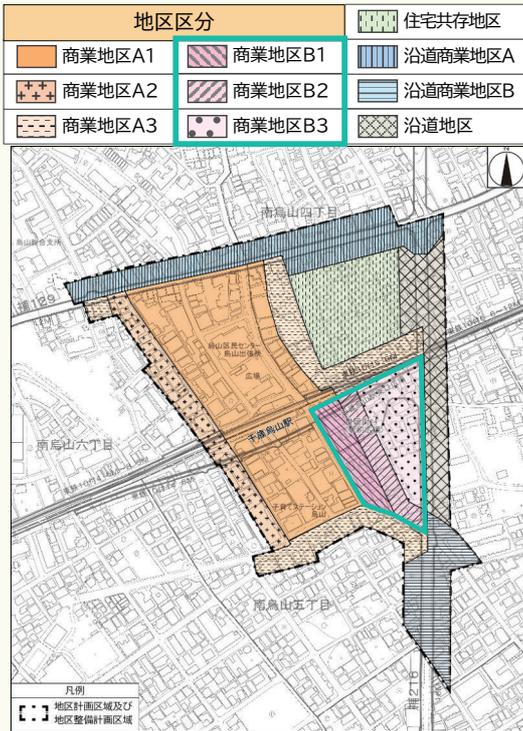
Ⅳ. 駅前南口通り
駅前に対応しい商業・業務機能の集積

- 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み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

関連計画との整合

千歳烏山駅周辺地区地区計画 (2021年)
(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 (2021年)
(令和3年6月策定)



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

令和7年(2025年)6月開催

前回説明会での主なご意見等(区・準備組合連携)

- ・なぜ高さを140mに設定したのか説明してほしい。
- ・10年後の烏山の再開発楽しみにしております。
- ・再開発ビルの高さを低階層・中階層くらいの高さにしてほしい。
- ・タワーマンションを建てることは反対です。
- ・地区の周りの方々の意見をどのように吸い上げていくのか。
- ・前回の説明会よりかなり具体的な説明で概要をかなり理解できた。
- ・建物ができることによって周辺への影響が心配。
- ・説明会の周知を工夫してほしい。
- ・人口増加した場合、行政、教育、地域のあり方をどう考えているのか。
- ・事業スケジュールをどのように考えているのか、駅前広場や補助216号線のスケジュールも知りたい。

前回説明会の様子



6月14日(土)参加者:53名

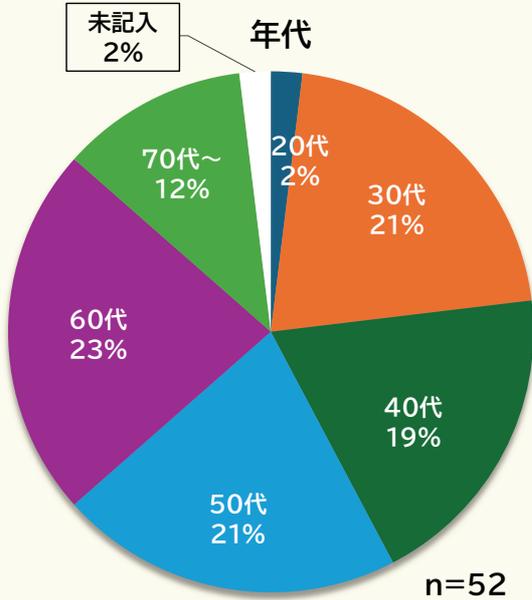


6月19日(木)参加者:47名

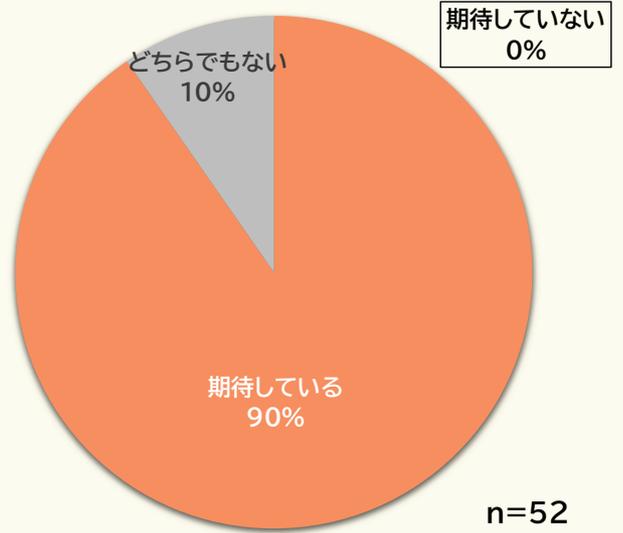
令和7年(2025年)7月開催

オープンハウス開催結果① (区・準備組合連携)

- ・駅前広場南側地区再開発の検討状況等をパネル展示し、スタッフ等で紹介しました
- ・7月28日から8月2日:「ちとからプラザ」
- ・来場者数:約80名、アンケート回答数:52通



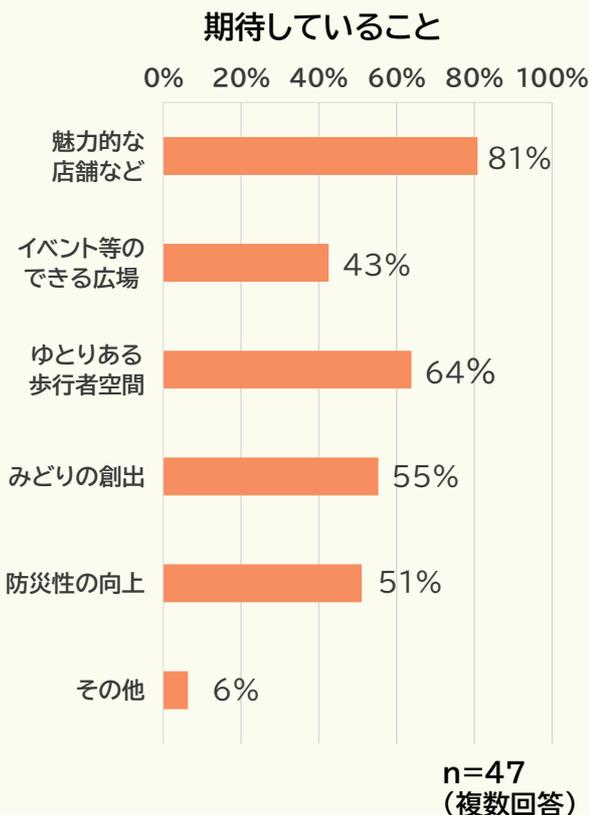
準備組合の活動(再開発)に期待していますか?



下記の3点でお聞きしました
 ■期待している ■どちらでもない ■期待していない

令和7年(2025年)7月開催

オープンハウス開催結果② (区・準備組合連携)

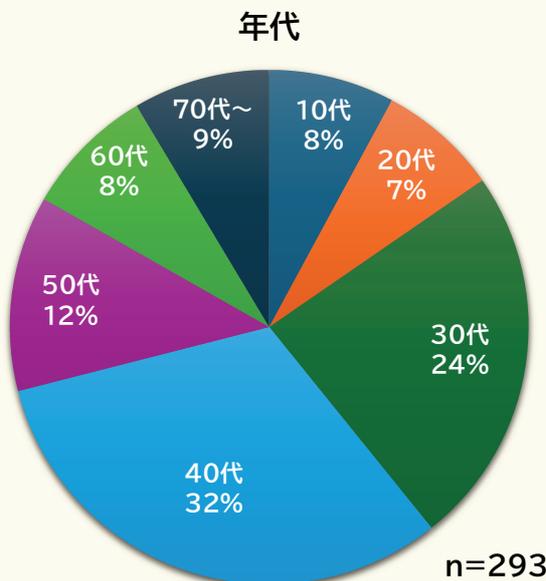


自由意見(一部抜粋)

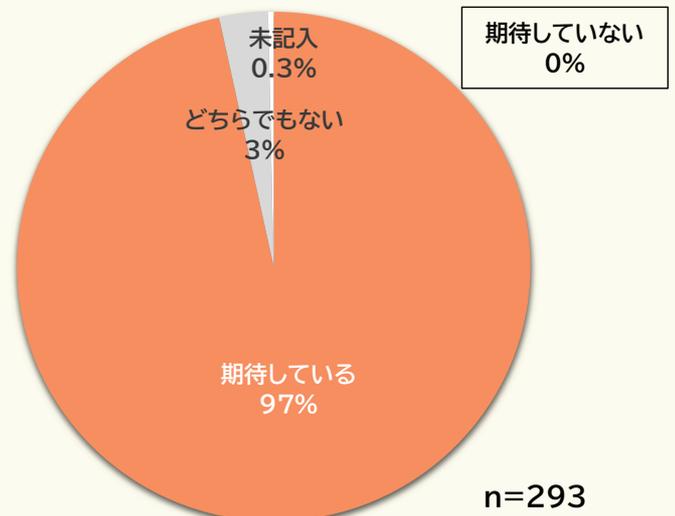
- ・住民の方が住みやすい街になることを期待しています。
- ・商店街の方々が協力して街を魅力あるものにして欲しい。毎月イベントをやったりにぎやかな街(活力のある街)。高層ビルのビル風対策はして欲しい。
- ・活気がある、お店ができる様に期待しています。
- ・緑あふれるすてきな駅前空間に期待が持てます。時間はかかると思いますが、完成を楽しみにしています。
- ・魅力的な街になってほしいが、果たして千歳烏山にタワマンは必要かどうかと思いました。
- ・烏山の良さ、魅力を上手く残したアップデートに期待しています。
- ・開発の意義は何か、誰のため、何のためか。
- ・子育て中なので、駅前環境がどう変わるか楽しみにしています。

【参考】夏祭りブース出展等の結果① (準備組合)

- ・再開発の検討状況等を夏祭りでブース出展(パネル展示)、スタッフ等で紹介しました
- ・8月1日から8月2日(区民センター前広場及びちとからプラザ)
- ・アンケート回答数:293通



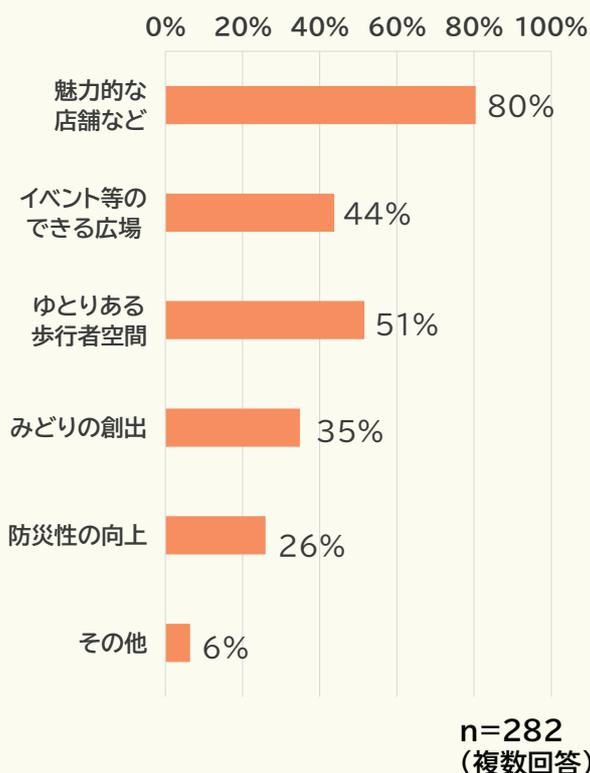
準備組合の活動(再開発)に期待していますか？



下記の3点でお聞きしました
 ■期待している ■どちらでもない ■期待していない

【参考】夏祭りブース出展等の結果② (準備組合)

期待していること



自由意見(一部抜粋)

- ・とてもきれいな駅前になりそうでワクワクしています。
- ・今だと子供と来てもあまりゆっくり出来るお店が無いが、カフェなどでテラス席も出来ると子供とランチなどしやすく良い。あと交通量が、人、自転車、車が多いので子供をつれてゆっくり歩けるようになるのは嬉しい。
- ・どこにでもあるタワマン+スタバ+αの町ではなく烏山らしさを追求してほしい。
- ・周りが低い建物なので高すぎる建物はどうかと思います。地上はゆとりある空間を作り防災性向上させることは賛成です。
- ・子どもの暮らしやすい街づくりをお願い致します。
- ・千歳烏山は何もないので、象徴的な建物が出るのは良いと思う。せっかく特急も止まるのでにぎわって欲しい。大きい複合型施設が出るのは嬉しい。
- ・高層マンション建設には反対します。
- ・街がより住みやすくなると思った。

南側地区の街づくりに関する区の主な考え

市街地再開発事業によって生み出されるもの

- 駅前広場を再開発事業と一体的に行うことによる交通結節機能の充実・強化



- 建物の共同化(不燃化・耐震化)による区域全体の防災性の向上



- 壁面後退による安全な

歩行者空間とにぎわい空間の創出



- 広場の整備やみどりの創出、商業空間を新たに整備することによるにぎわいの創出

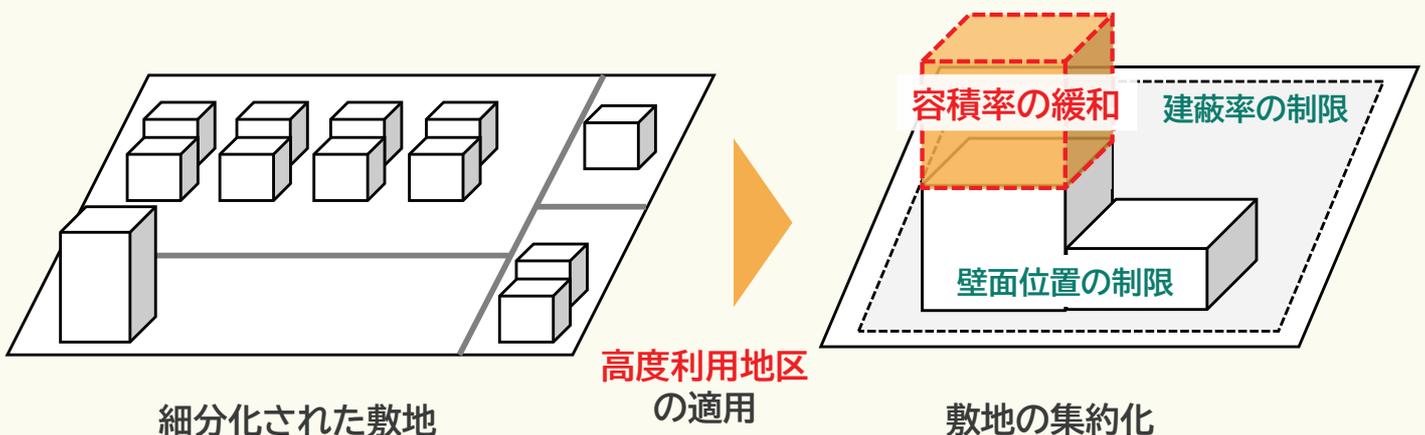


市街地再開発事業を推進することで、防災力や交通結節機能の強化や、歩行者空間や広場の創出により、まちの玄関口として、「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいを創出します。また、南北の回遊性向上の拠点として、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成に繋がると考えます。

高度利用地区とは

高度利用地区とは、用途地域内の市街地における防災性の向上や土地の合理的で健全な高度利用を図ることを目的として指定される地区を示します。

具体的には、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置を定めます。

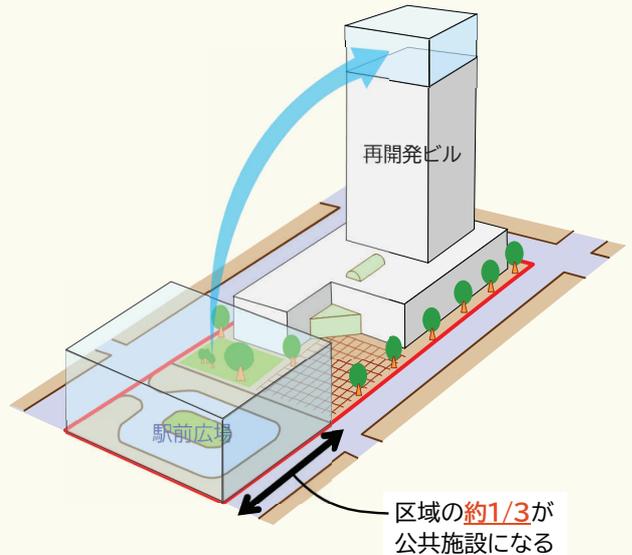


高度利用地区(変更)～緩和(割増し)容積率の考え方～

容積率緩和のための要件

緩和 (割増し) 容積率	緩和(割増し)するための要件			
	建ぺい率減	壁面後退	広場	
200%	(1)	-30%	2m	30%
	(2)	-30%	3m	25%
	(3)	-30%	4m	20%

東京都高度利用地区指定方針及び指定基準を基に作成

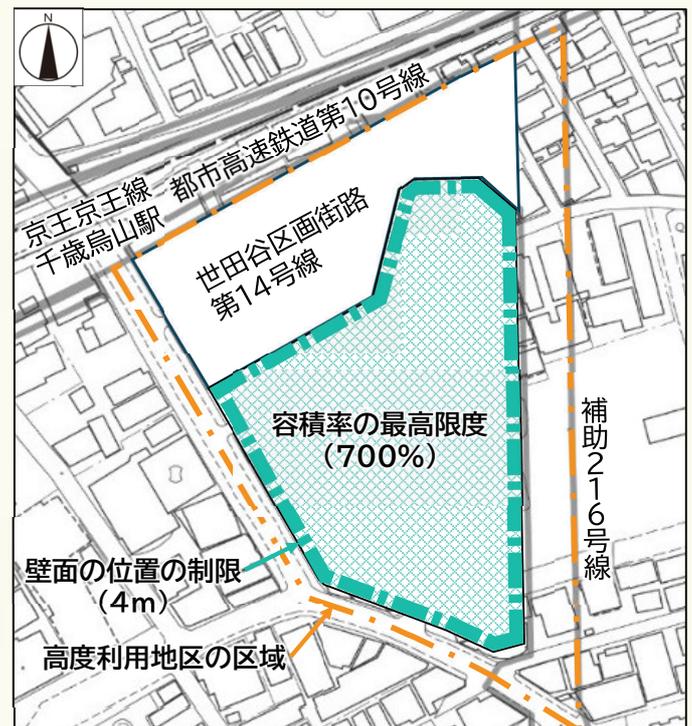


区域の1/3が公共施設となり、地域のにぎわいの維持・創出等が求められることから、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に定める広場や歩行者空間を整備することにより、緩和(割増し)容積率を200%とする

高度利用地区(変更内容)

面積	約1.8ha
容積率の最高限度	700%
容積率の最低限度	200%
建蔽率の最高限度	50%※
建築面積の最低限度	200㎡
壁面の位置の制限	4m

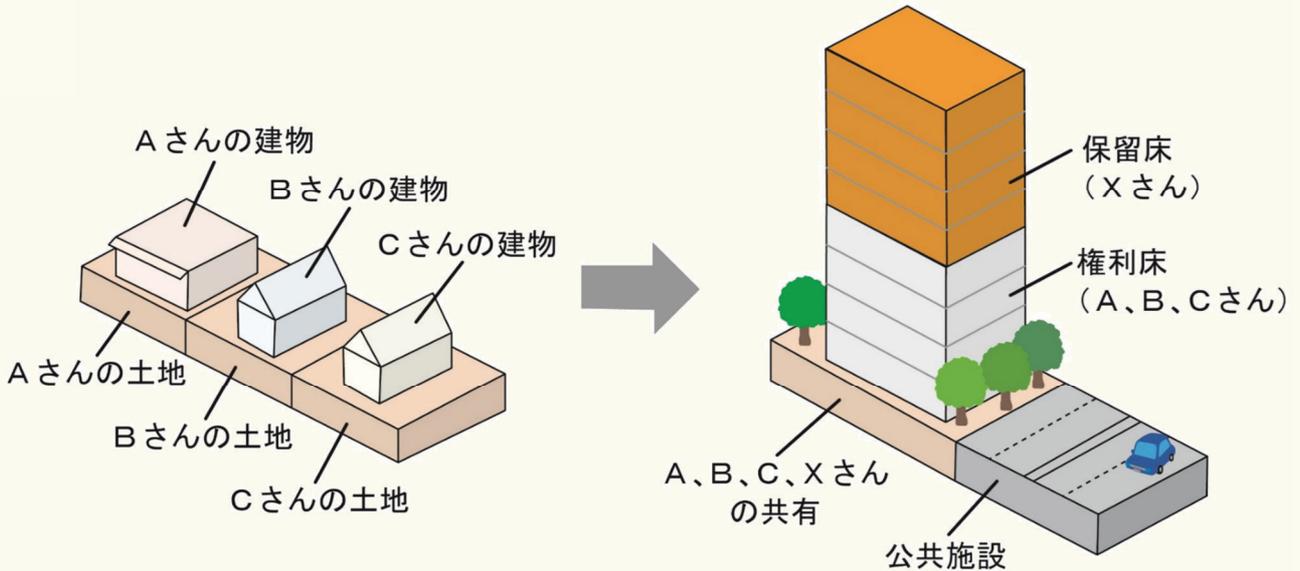
※建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物については、建蔽率の最高限度を70%とする。



高度利用地区の区域(予定)

第一種市街地再開発事業とは

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる



出典:国土交通省

第一種市街地再開発事業(新規)

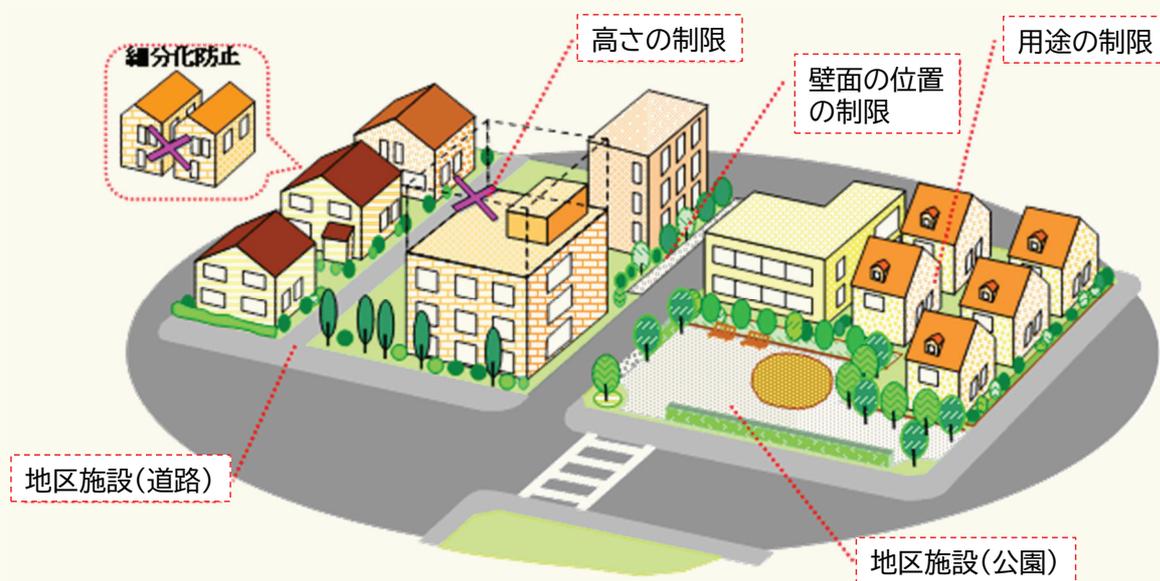
施行区域面積	約1.5ha
公共施設の配置 及び規模	都市計画道路補助第216号線:幅員16m
	世田谷区画街路第14号線:幅員19.5m、延長約31m、 交通広場約4,000㎡含む
	区画道路7号(駅前通り)
	区画道路8号(バス通り)
建築敷地面積	約8,900㎡
建築面積	約5,700㎡
延べ面積	約88,600㎡
主要用途	商業・業務、住宅、駐車場
建物の高さの限度	140m



市街地再開発事業の都市計画区域(予定)
※道路事業重複者については、別途調整予定

地区計画とは

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、地区住民と行政が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて街づくりを進めていく手法です。



出典:東京都

55

千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

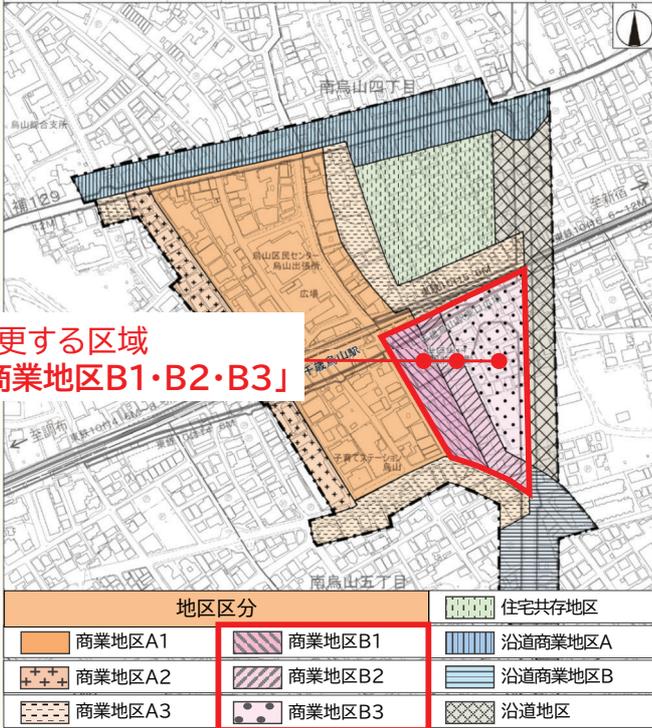
<地区計画の目標>

- 本地区では、都市高速鉄道第10号線(京王線)の連続立体交差事業、補助216号線、世田谷区画街路第14号線及び千歳烏山駅東口広場(以下「駅前広場」と総称する。)等の事業が進められており、都市計画施設の整備を見据えた公共交通の分散解消、歩行者等の安全性の確保、快適な買い物空間の形成を図ることが求められている。
- 千歳烏山駅前広場南側地区においては、補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、市街地再開発事業を推進することで、防災力や交通結節機能の強化と市街地整備に取り組み、まちの玄関口として、「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいを創出する。
- 地区特性や状況を踏まえ、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」の形成をめざす。

56

千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

<地区区分の変更>



【現行】

地区区分	容積率の最高限度	高さの最高限度
商業地区B1	500%	—
商業地区B2	500% (300%※)	—
商業地区B3	500% (200%※)	— (45m※)

※敷地面積2000㎡未満の場合

【変更】

地区区分	容積率の最高限度	高さの最高限度
商業地区B	500%※	140m

※高度利用地区により、700%まで可能となります

千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

<区域の整備、開発及び保全に関する方針>

■ 土地利用の方針:商業地区B

補助216号線及び駅前広場の整備にあわせ、**市街地再開発事業により、住宅施設と商業・業務施設が調和した**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。

■ 地区施設の整備の方針

商業地区Bにおいては、「主要な地域生活拠点」にふさわしい魅力とゆとりある空間を形成するため、駅前広場や補助216号線に隣接して広場を配置する。また、安全で快適な歩行者ネットワーク形成を図るため、歩道状空地を配置する。

■ 建築物等の整備の方針

商業地区Bにおいては、防災性の向上と魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。商業地区Bに整備する建築物等においては、商店街との連続性や周辺の街並みとの調和を図るため、商業施設配置や低層部のデザイン並びに敷地内の緑化整備などの工夫により、周辺の市街地環境への配慮に努める。

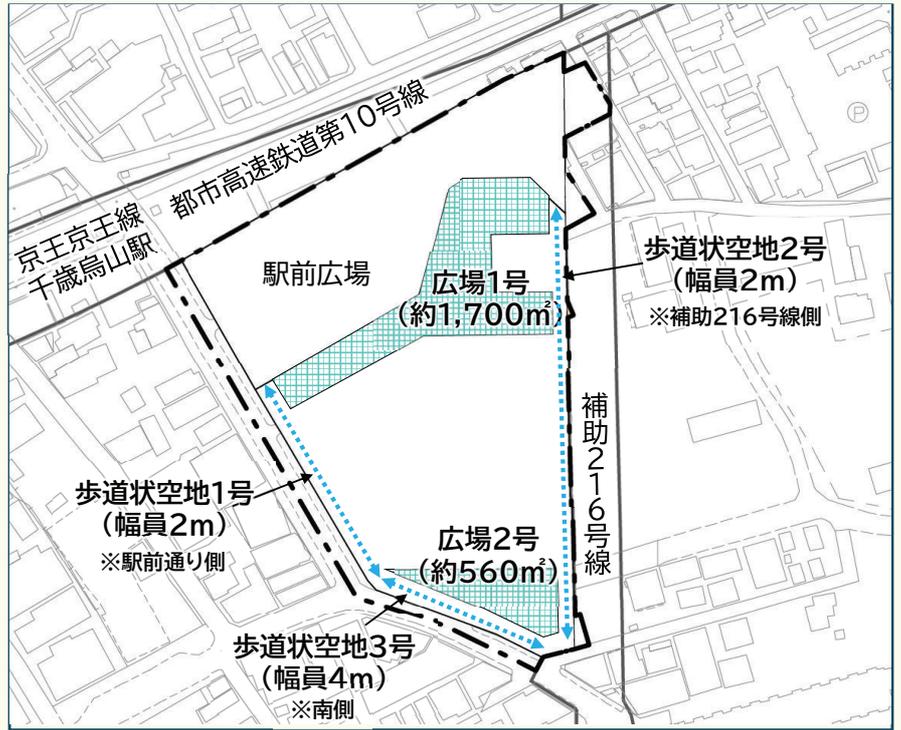
※その他の地区については、現行の地区計画のとおり

千歳烏山駅周辺地区地区計画(変更内容)

<地区施設の新設>

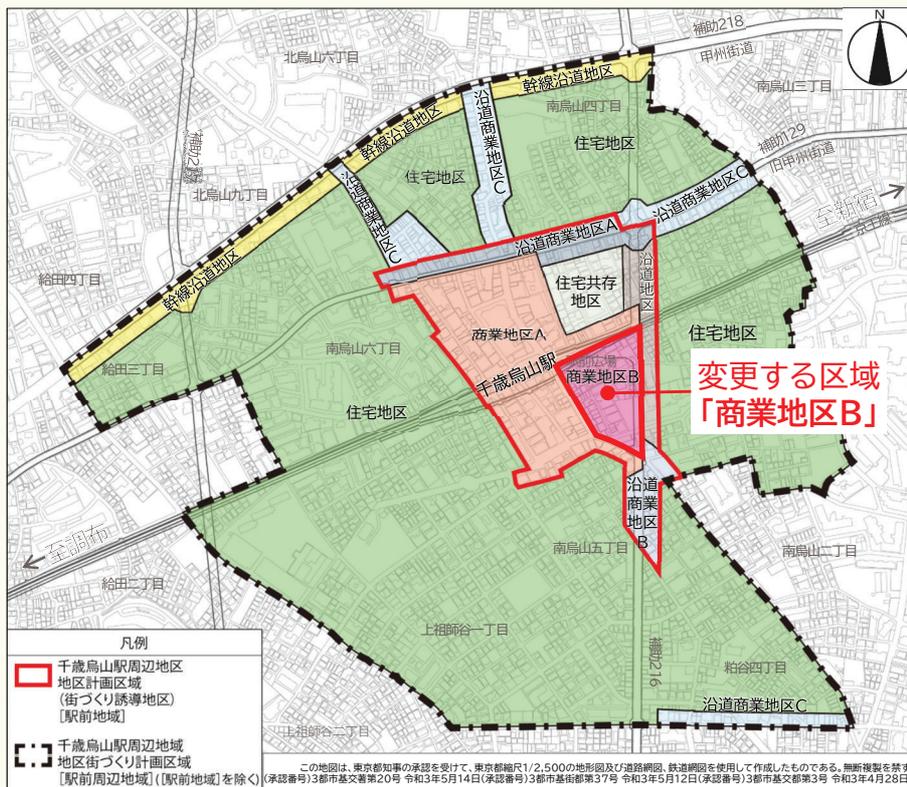
広場	
広場1号(北側):	約1,700㎡
広場2号(南側):	約560㎡

歩道状空地	
歩道状空地1号:	幅員2m
歩道状空地2号:	幅員2m
歩道状空地3号:	幅員4m



千歳烏山駅周辺地域 地区街づくり計画(変更内容)

※変更は、地区計画区域の
商業地区Bのみ



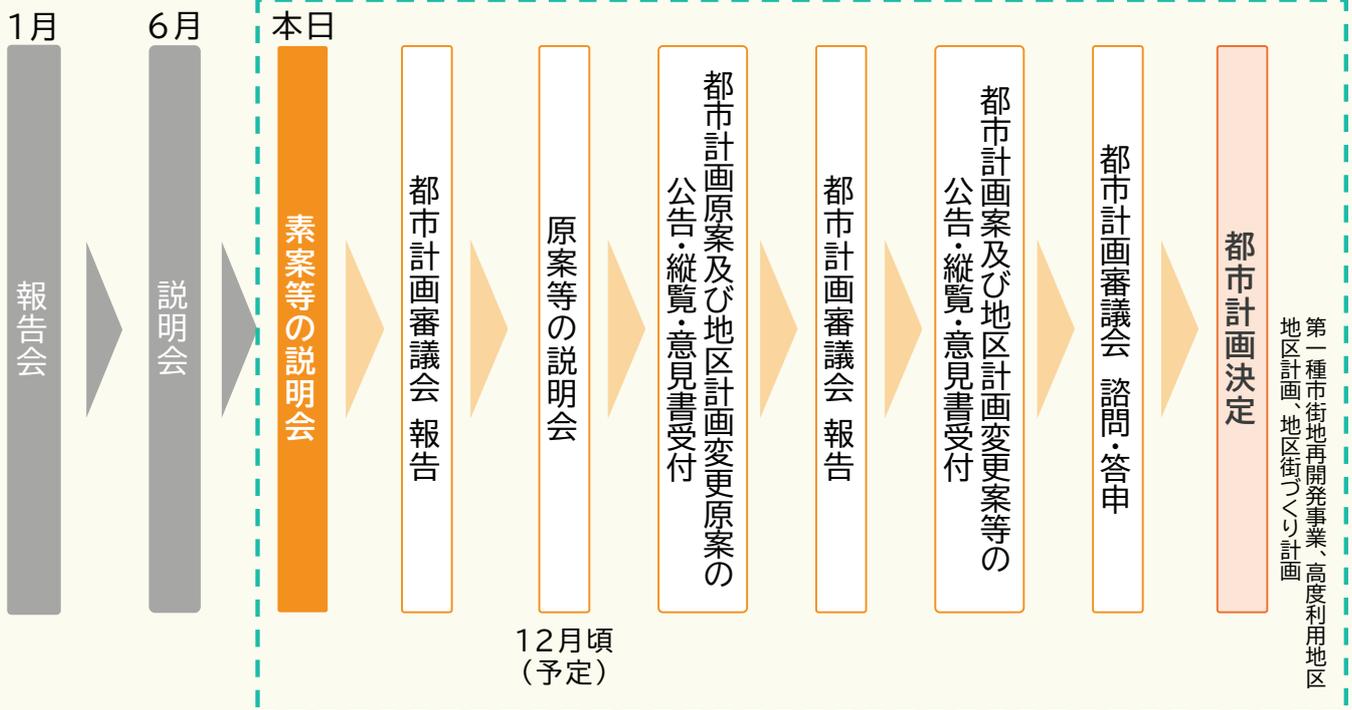
Chapter 4



今後のスケジュール

今後の流れ

都市計画決定に向けた手続き



説明会での主な質疑応答（要旨）

	質 疑	回 答
A （都市計画素案）	<p>・都市計画の内容について、変更前と変更後の比較ができないので変更前を知りたい。</p> <p>また、変更理由を知りたい。 （高度利用地区・地区計画）</p>	<p>・高度利用地区は、東京都の基準に基づき壁面後退や広場などの要件を踏まえることによって容積率緩和 200%等を活用できる制度であり、駅前広場によって約 1/3 を抛出することや、敷地内に歩行者空間や広場を設けるなど、公共貢献により利用できなくなる床面積分を、計画敷地内で補う形で計画できるように高度利用地区を活用する。</p> <p>・地区計画については、現在、当地区内は商業 B1、B2、B3 地区に分かれており、敷地が 2000 m²未満の場合、容積率の最高限度は 300%、200%に指定されています。そのため、今回の再開発事業等に合わせ、商業 B 地区に統合する。また、高さの最高限度を 140m に定めます。さらに、公共的な空間を担保するため、広場や歩道状空地を位置づけるものである。</p> <p>・分かりやすい資料づくりに努める。 （補足） 高度利用地区は、世田谷区全域で一つの都市計画という扱いとなっているため、高度利用地区の変更になるが、この千歳烏山は、これまで指定がないことから、新たな指定となる。</p>
	<p>・区もこういう機会を捉えて、計画（再開発）を見直すこともあっていいと思う、その可能性はあるのか。</p>	<p>・再開発準備組合より提出された都市計画（準備組合案）は、東京都や区の上位計画等との整合が図られていると判断している。今後も説明会などを開催し、地域の方のご意見を聞きながら進めていきたいと考えている。</p>

	質 疑	回 答
B (公共性・補助金)	<ul style="list-style-type: none"> ・タワーマンションの公共性の話があったが、都市計画や街づくりの方針は、タワーマンションでなくても出来ると思う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回のまちづくりは、連続立体交差事業や駅前広場事業等により、街が変わることを踏まえ、約10年以上前から権利者の方が主体となって検討を進めてきた。駅前広場整備により生活や営業が出来なくなる方の生活再建や新たな賑わい創出を図るため、市街地再開発事業を活用したまちづくりについて、勉強を行ってきたという経緯がある。 ・準備組合の案では、広場や歩行者空間などを創出して地域貢献しつつ、賑わいや生活再建を図る計画となっており、日影等の周辺環境への影響に対する配慮などをした結果、建物の高さが高くなっていることをご理解いただきたい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ちとからプラザには、補助金が3割出ると言う掲示があったが、財源をどう考えているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・全事業のうち、補助対象となる費用(空地や共用廊下等の共同施設整備費など)に対して、区の補助金交付要綱等に基づき一部補助金が交付される。(補助金には国と都の交付金が充当)
C (地区内権利者・借家人)	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の賃貸物件で事業を営んでいるが、この計画について具体的な説明されたことがない。どうなっているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・借家人の方については、都市計画決定以降に準備組合からご案内があると聞いている。各権利者により状況が異なるので、個別にご相談させていただくことになるため、詳細な相談については現地の準備組合事務所にて、ご相談いただきたい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の反対の方が3割いるのは根深いと思う。ずっと反対するなら強制退去させるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利者の7割が同意されており、一定の合意形成が図られてきたと考えているが、対話で理解していただくことが重要だと考えており、権利者の皆様と丁寧に協議するよう準備組合を指導していく。
D (対話・情報発信)	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビルの商業部分の用途などは、再開発組合が決定するため、区は関与できないのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に権利者が決めることになるが、地域の意見は「ちとからまちづくりフォーラム」などでも把握し、準備組合に伝えていく。区としても(賑わいの維持・創出につながる)より良い街づくりをしていきたいと考えている。

	質 疑	回 答
D (対話・情報発信)	<ul style="list-style-type: none"> ・説明会ではなく、下北沢や明大前のように対話で街づくりについて考える場にしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺の街の将来を考える「ちとからまちづくりフォーラム」の中でも、再開発準備組合の取り組みを紹介させて頂いている。都市計画法に規定されている都市計画変更の説明会等に加えて、今後も情報発信に努めて、地域住民との対話も含め街づくりを進めていきたいと考えている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりフォーラムと今回の都市計画のリンクはどうなっているか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回は、区の都市計画の変更に関する説明会であり、「ちとからまちづくりフォーラム」とは別の位置付けとなっているが、フォーラムの中でいただいた再開発に関するご意見については、適宜、再開発準備組合へ報告していく。
	<ul style="list-style-type: none"> ・1月からやっと説明会。10年もあってなぜ途中で一般公開されなかったのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、地区内権利者の合意形成がなければ成り立たない事業である。そのため、一般的には、地区内の合意形成が一定程度得られた後に周辺に周知を行っていくことになる。この地区では以前からイベント等における情報発信、報告会等を実施してきたが、周知が足りない部分はあったのかもしれない。今後も様々な機会を捉えて情報発信に努めていく。
E (駅周辺街づくり)	<ul style="list-style-type: none"> ・連立や駅前広場などの事業と再開発ビル事業の関連はどうなのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・連続立体交差事業や駅前広場事業等の道路事業の事業認可期間は2031年3月までとなっている。進捗状況を見据えながら、再開発の建設も調整していくことになると思われるが、駅前広場事業等の道路事業と連携しながら進めていく。
	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の利用の仕方。バス停やタクシー乗り場ができるのか教えて欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・バス停、タクシー、身障者用車両スペースなどの確保を想定しているが、既存のバス停の取扱いも含めて、今後調整を行っていくことになる。