

令和8年5月27日
鳥山総合支所
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号線の街路整備事業が進められている。区では、こうした事業により、街が大きく変わる機会を捉え、駅周辺の街づくりをハード・ソフトの両面から総合的に推進するため、更なる参加と協働により、駅周辺の「まち」の将来を考える「ちとからまちづくりフォーラム」を実施している。

昨年度は、「地域」「子ども・若者」「子育て世代」を対象にワークショップやインタビューを実施し、アイデアや課題等を収集した。今年度は、これまでに収集したアイデア等をもとに将来イメージの作成に向けた取組みを実施することから、概要について報告する。

また、駅前広場南側地区における市街地再開発事業は、まちの将来に与える影響が大きいことから、地域住民と再開発事業について意見交換等を行う「街づくり情報交換会」を「ちとからまちづくりフォーラム」の取組みとして実施している。今回、第3回街づくり情報交換会を開催したことから、その結果についても報告する。

一方で、駅周辺の将来イメージを検討していくうえでは、将来の地域を担う若い世代の視点や意見を継続的に取り入れることが重要である。このため、高校生と地域が連携しながら、地域の魅力や課題に対するアイデア出しから実際の取組みに繋げていく新たなプロジェクト「ちとからまちづくりLab.(ラボ)」を立ち上げることとしたので、その概要についても報告する。

さらに、駅周辺では、地区計画の変更や市街地再開発事業に関連する都市計画手続き等が進められていることから、これらの街づくりに関連する都市計画手続きのスケジュールについてもあわせて報告する。

2 区域等



3 これまでの経緯

- 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
- 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7年 2月 第1回ちとからまちづくりフォーラム
 - 7月 「未来絵日記」芦花中学校出張児童館（中学生対象）
 - 8月 「未来絵日記」粕谷児童館（小中学生対象、子育て世代含む）
 - 「未来絵日記」烏山児童館（小中学生対象、子育て世代含む）
 - ちとからまちづくりフォーラム 地域ワークショップ（第1回）
- 9月 未来絵日記（子育て世代インタビュー）第1回
 - ちとからまちづくりフォーラム 地域ワークショップ（第2回）
- 10月 ミニフォーラム（子ども若者フォーラム）
- 11月 第1回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会
 - ちとからまちづくりフォーラム 地域ワークショップ（第3回）
- 12月 未来絵日記（子育て世代インタビュー）第2回
 - 第2回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会
- 令和8年 2月 第2回ちとからまちづくりフォーラム
 - 5月 第3回千歳烏山駅前広場南側地区街づくり情報交換会

4 今年度のちとからまちづくりフォーラムの取組みについての概要報告

昨年度は、近隣中学校や高校、児童館などの子ども関連施設の協力を得て、児童館フローターや子育て支援コーディネーター等、様々な団体と調整・連携しながら、今年度以降に作成する「まちの将来イメージ」に活用するための、まちづくりに関するアイデアや課題等を収集する取組みを実施した。

今年度は、様々な団体や多様な世代にご参加頂き、昨年度収集したまちづくりのアイデアや課題等を共有しながら、将来イメージの前段となるテーマ別イメージ（まちづくりの基本方針）の作成に向けて、意見交換を実施する。なお、将来イメージの街並みイラストについては、令和9年度の取組みにて作成する考えである。

（1）開催概要

開催月：令和8年8～10月 各月1回（予定）

開催場所：烏山区民センター3階 区民集会室

参加人数：各回70名（予定）

（2）将来イメージの構成（想定）

将来イメージ
街並みイラスト

まちづくりの共通理念



令和9年度作成予定

テーマ別イメージ
まちづくりの基本方針



みどり



公共施設



にぎわい



交通環境

令和8年度作成予定

5 ちとからまちづくり Lab.(ラボ)の立ち上げについて【別紙1】

千歳烏山駅周辺の商店街や地域の未来をより良くすることを目的に、高校生が地域の魅力や課題に対して、若い視点で新たなアイデアを創出し、地域一体となって実現に向けて検討する取組みを新たに開始する。

次世代を担う高校生が主体的に参加することで、地域づくりへの意識やモチベーションを高め、今後の街づくりへの継続的な関与や若者の街づくりへの参画の土台につなげることも目的としている。実現したアイデアについては、効果や課題等を整理し、第3回ちとからまちづくりフォーラムにて、地域の皆様に向けて発表する予定である。

(1) 開催概要（令和8年度内で全5回を想定）

- 第1回 まちの魅力や課題を発見するまち歩き
- 第2回 高校生を中心に参加者とアイデア出し
- 第3回 高校生から複数の企画提案を受けた上で企画決定
- 第4回 企画実行案作成の事前準備
- 第5回 実践

(2) 参加者構成（予定）

- ① 都立芦花高校・佼成学園女子高等学校
- ② 千歳烏山商店街連合会街づくり委員会
- ③ ちとからまちづくりフォーラム参加者（第2回フォーラムの発表者）
- ④ 子育て支援コーディネーター
- ⑤ まちづくり活動団体（スクラム烏山、コミュニティカフェななつのこ）

(3) アイデア例（想定）

- ・商店街のにぎわい創出のためのイベント企画
- ・来街者増加を目的とした写真映えスポットや名物スポットの設置
- ・商店街と連携した空き店舗の活用 など



〈都立芦花高校 参加者の様子〉

6 駅前広場南側地区街づくり情報交換会の結果報告について

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、再開発準備組合に参加協力いただき、事業の経緯や目的、仕組み、検討内容等について、地域住民と共有し、様々な方の思いを知る対話の場として「街づくり情報交換会」を5月17日（第3回）に開催した。

（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

参加者数：124名（申し込み138名）

説明資料：【別紙2】のとおり



〈会場の様子〉

（2）実施内容

市街地再開発事業による事業の仕組み、制度等を説明し、都市計画法第16条の意見書や情報交換会で過去に出された意見を踏まえた意見交換を実施した。

（ご意見は【別紙3】に掲載）。

《当日のご意見等》

○「千歳烏山らしさ」

- ・タワーは違和感があり、相反する。烏山らしさを失う。
- ・人と商業施設と公共のバランスの良さ。
- ・多種多様な店があり、回遊して楽しめる。店も入れ替わり常に更新されている。
- ・人や商店街との距離の近さ。
- ・烏山の人たちは個人店がある雰囲気が好きだと思う。
- ・商店街は「自然にできた森」のようなものであり、連続立体交差事業やバスロータリー整備はその森を伐採するようなもので、一度壊すと元には戻らない。植物のような地元の商店はこの場で商売をしているので、何かあっても動けない。もし植替えをするなら丁寧にやってもらいたい。
- ・ヒューマンスケールの街
- ・計画の低層部は良い。
- ・再開発も高層部がなければ良い、烏山らしさが実現する。

○「その他」

(生活再建)

- ・何がなんでも反対ではない。千歳烏山駅近くに代替え地を用意してほしい。

(周知)

- ・賛成・反対を含め、幅広い世代や立場の意見を集めて相違をくみ取った上で街づくりを進めるためにも、駅構内や主要な通りなどにポスターを掲示するなど、より多くの人が目にするよう周知に努めてほしい。

(今後の進め方)

- ・この先の情報交換会の予定を知りたい。
- ・烏山は立地条件に恵まれている一方、魅力が十分に評価・発信されていない面もある。反対するだけでなく、街の価値を将来にどう残していくか考える必要がある。

(街づくりの考え方(方向性)について)

- ・人口減少や子どもの減少が進んでおり、本当に危惧すべきなのは街の変化ではなく、街の衰退だと思う。将来この街に住み続ける世代（Z世代）の立場からすると、再開発は街を持続させるためのひとつの手段であり、新しい住民や子育て世代の流入によって地域コミュニティの維持につながると思う。
- ・若い世代（Z世代）の中にも「今の街がいい」と考える人は多く、Z世代が必ずしも再開発や大きな変化を望んでいるわけではない。

(街づくりへの要望)

- ・低層部は良いコンセプトだが、公民館や子どもが遊ぶ場があるとなお良い。

7 今後のスケジュールについて（予定）【別紙4】

（1）駅周辺まちづくりについて

令和8年 8月～10月 テーマ別イメージ作成に向けたワークショップの開催
 令和9年 2月 第3回ちとからまちづくりフォーラム

（2）都市計画の手続きについて

第130回世田谷区都市計画審議会において報告した千歳烏山駅前広場南側地区の計画内容について、複数の委員から、図面等の資料による説明だけでなく、周辺環境や空間スケール、駅前広場との関係性等を改めて現地で確認した上で、より丁寧に議論すべきとのご意見あった。これを受け、会長と協議のうえ、本計画及び本地域の街づくりに対する理解を一層深め、今後の審議に資することを目的として「千歳烏山駅前広場南側地区及びその周辺の現地を再確認する見学会」を開催し、駅周辺全体の理解を深めたうえで、進めることとした。

このため十分な議論と検討の機会を確保することから、8月に議論の機会を設けるとともに、都市計画手続きのスケジュールを変更する。

令和8年 8月 都市計画審議会（17条予告）

9月 都市計画法第17条による第一種市街地再開発事業（案）及び
 高度利用地区の変更（案）並びに地区計画等の変更（案）公告・縦覧
 世田谷区街づくり条例第14条による地区街づくり計画
 変更（案）の公告・縦覧

11月 都市計画審議会（諮問）

都市整備常任委員会（決定の報告）

都市計画及び地区街づくり計画変更決定・告示

まちを変えるのはキミのアイデア

「こんなのあったらおもしろい！」

そのアイデア、まちでカタチにしてみよう

千歳烏山駅周辺 × 高校生が主役のまちづくり



2026

ちとから まちづくり Lab.

参加者
募集中!!

5 / 20^(水)
締切

高校生と地域がつながるアイデアづくりプロジェクト

定員〇名

申込は
二次元コードから!



千歳烏山駅周辺の
街づくりの動きは
HPをチェック!



区HP / ID:4143

取組み予定

- 全5回を通して行うプロジェクトです
- 第2回以降の日程はラボの中で決めます

第1回

まち歩き

5/29
(金)

歩いて発見!
まちの魅力と課題

第2回

アイデア出し

気づきから自由に発想!

第3回

企画決定

アイデアをカタチに

第4回

実践準備

※実践準備は予備日あり

第5回

実践!

駅周辺で企画を実行!

まちへ発信!

千歳烏山駅前広場南側地区 街づくり 情報交換会

日時：令和8年5月17日（日）午前10時から12時半

場所：烏山区民会館 3階 集会室

次第

1. 開会挨拶
2. 出席者紹介
3. これまでの経過・情報交換会の振返り
4. 再開発事業の流れ・思い
5. 情報交換
6. 閉会

第3回 千歳烏山駅前広場南側地区 街づくり情報交換会

2026.5.17(日)
烏山区民センター集会室



情報交換会のルール(お願い)

安心して話せる場づくり

- 互いを尊重し、意見を聴く
(背景や想いを大切に)
- 他人の意見は断定・否定しない
- 拍手等はご遠慮ください

プライバシーへの配慮

- 撮影・録音はご遠慮ください
- 発言内容をSNS等に
無断で公開しない

公平性(時間管理)

- 発言内容は手短に
- できるだけ多くの参加者が
発言できるようご協力ください

ご協力
お願いします



开会挨撈

街づくり情報交換会の主旨

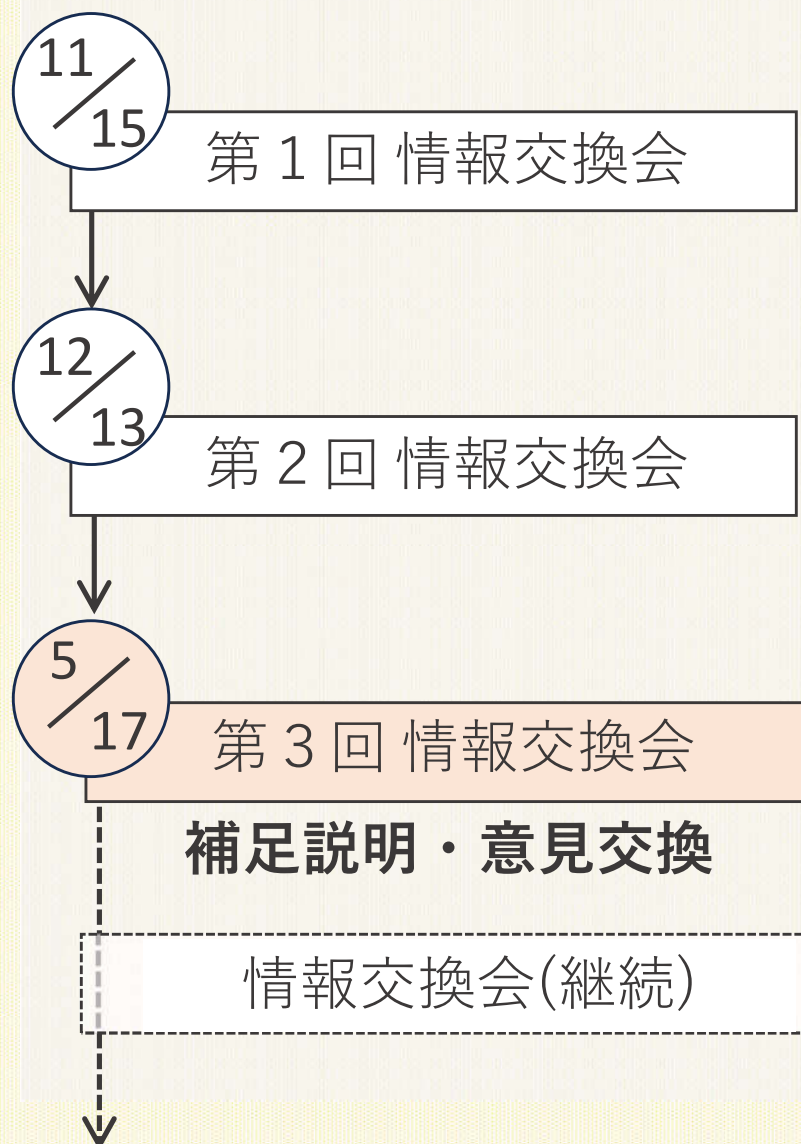
南側地区のまちづくり（再開発事業）の経緯や目的、
仕組み、検討内容等を共有する



様々な方の想いを知る「対話の場」



街づくり情報交換会の目的



駅周辺全体のまちづくりの議論

本日の流れ

(時間目安)

10:10～

これまでの経過・振り返り等

- ・ 駅周辺街づくりの検討経緯、現在の状況
- ・ 意見書について（地区計画変更原案）
- ・ 情報交換会（第1回/第2回）

共有

10:25～

再開発事業の流れ・想い

知る

10:40～

▼意見・質問

情報交換

共有
知る

これまでの経過

千歳烏山駅周辺の都市計画事業の動きについて

17



千歳烏山駅周辺街づくりの経緯

18

- 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



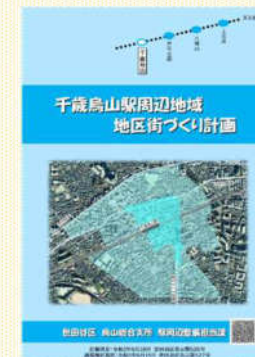
街づくりについての意見交換の様子



地区街づくり構想
(平成26年策定)



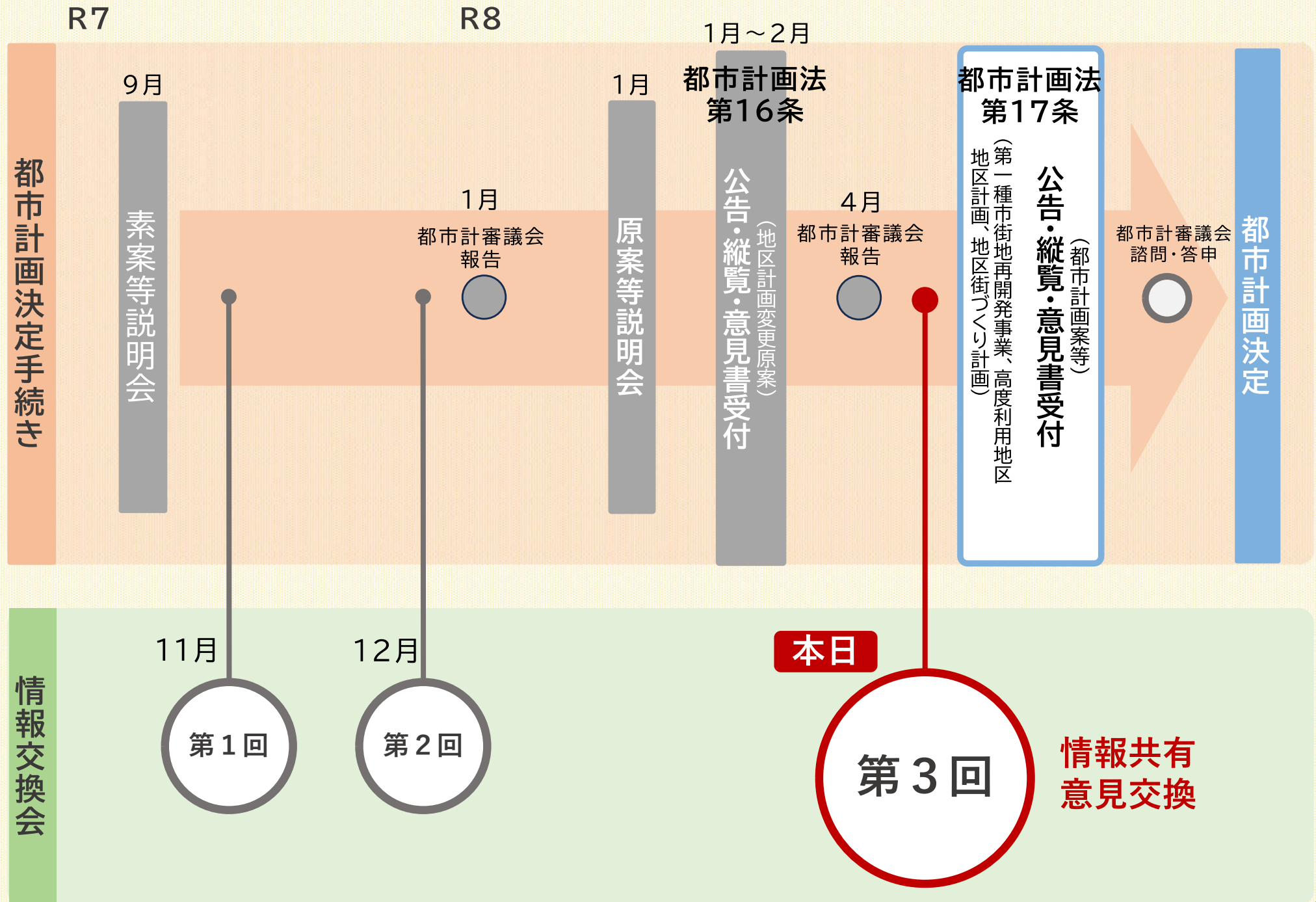
地区計画
(令和3年策定)



地区街づくり計画
(令和3年策定)

駅前広場南側地区における都市計画等の状況について

19



10

■ 概要

（１）縦覧期間

令和8年1月22日～令和8年2月5日

（２）意見書提出期間

令和8年1月22日～令和8年2月12日

（３）意見書の提出

216通（212名）

30通（29名） 地区計画区域内の土地所有者等
186通（183名） “ 区域外にお住まいの方

（４）意見書の内容

世田谷区ホームページに掲載

千歳烏山駅周辺地区地区計画の範囲



26896

区HP

■地区計画変更原案に対する意見書(概要)

21

主な項目	主な意見の概要
計画策定経緯・周知	説明不足、周知不足、情報周知の方法
進め方・合意形成・生活再建	住民参加不足、話し合いの場、生活再建の不安
街の将来像・目標	高層マンションの見直し、持続可能性
街の魅力	烏山らしさ、ヒューマンスケール、歴史・文化
景観・周辺環境	日影・ビル風・圧迫感・眺望
交通・インフラ	人口増、駅混雑、道路、教育・医療
商業環境	個人商店、チェーン店化、商店街との連携
維持管理（将来の不安）	修繕費、老朽化、将来の負担、防災の不安、気候変動
公共性・社会状況	税金、SDGs、人口減少、地域の分断、投資目的

情報交換会の振り返り

第2回 情報交換会開催記録概要

第2回情報交換会
2025年12月13日

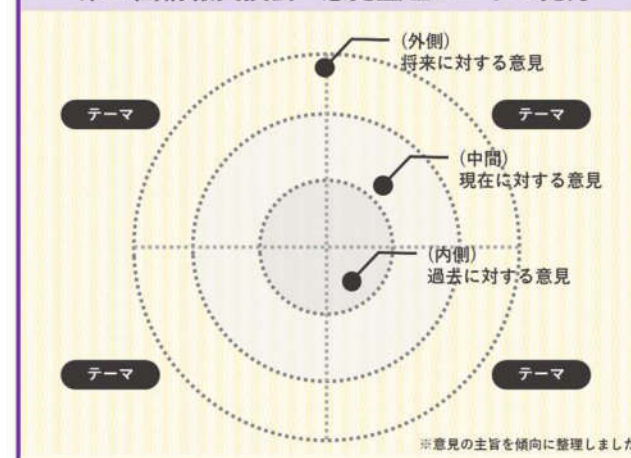
第1回では、参加された皆さまには、付箋を通じて多くのご意見をいただきました。第2回では、それらのご意見を整理・グループ分けし、特に意見の多かった再開発のテーマについて意見交換を行いました。本資料では、当日の議論の概要や、いただいた質問・ご意見を整理し、まとめています。

第1回情報交換会の付箋意見（11月15日）

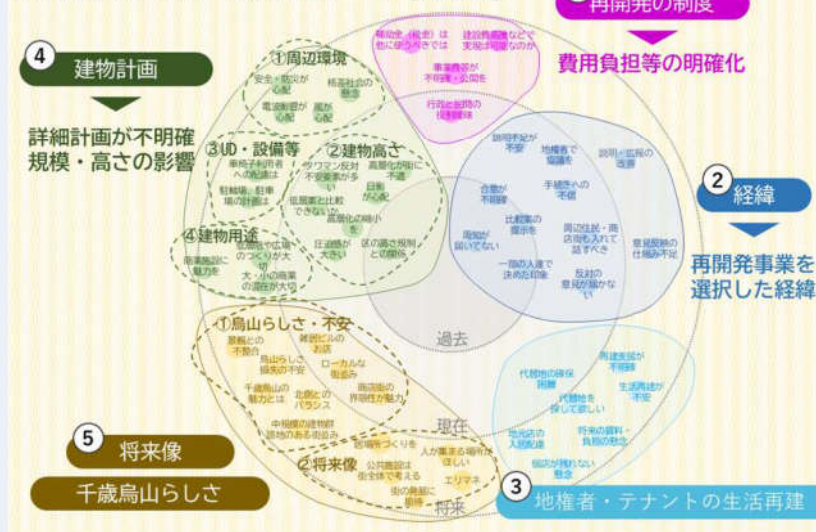


第1回の付箋意見をシートに整理しました

第1回情報交換会 意見整理シートの見方



第1回情報交換会 意見整理シート【再開発】



①「再開発の制度」

今後、設計等を行い、どれぐらいの工事費がかかるのかが把握できるため、現時点で費用負担の明確化はできません。今後、お知らせしていきます。

②「経緯」

当日、振返りの補足説明をしました。※当日説明資料参照（振り返り補足説明）再開発事業を選じた経緯

③「地権者・テナントの生活再建」

地区内の方々の生活再建については、個別・具体的に準備組合とお話をさせていただくことになります。情報交換会では、議論のテーマにはしません。

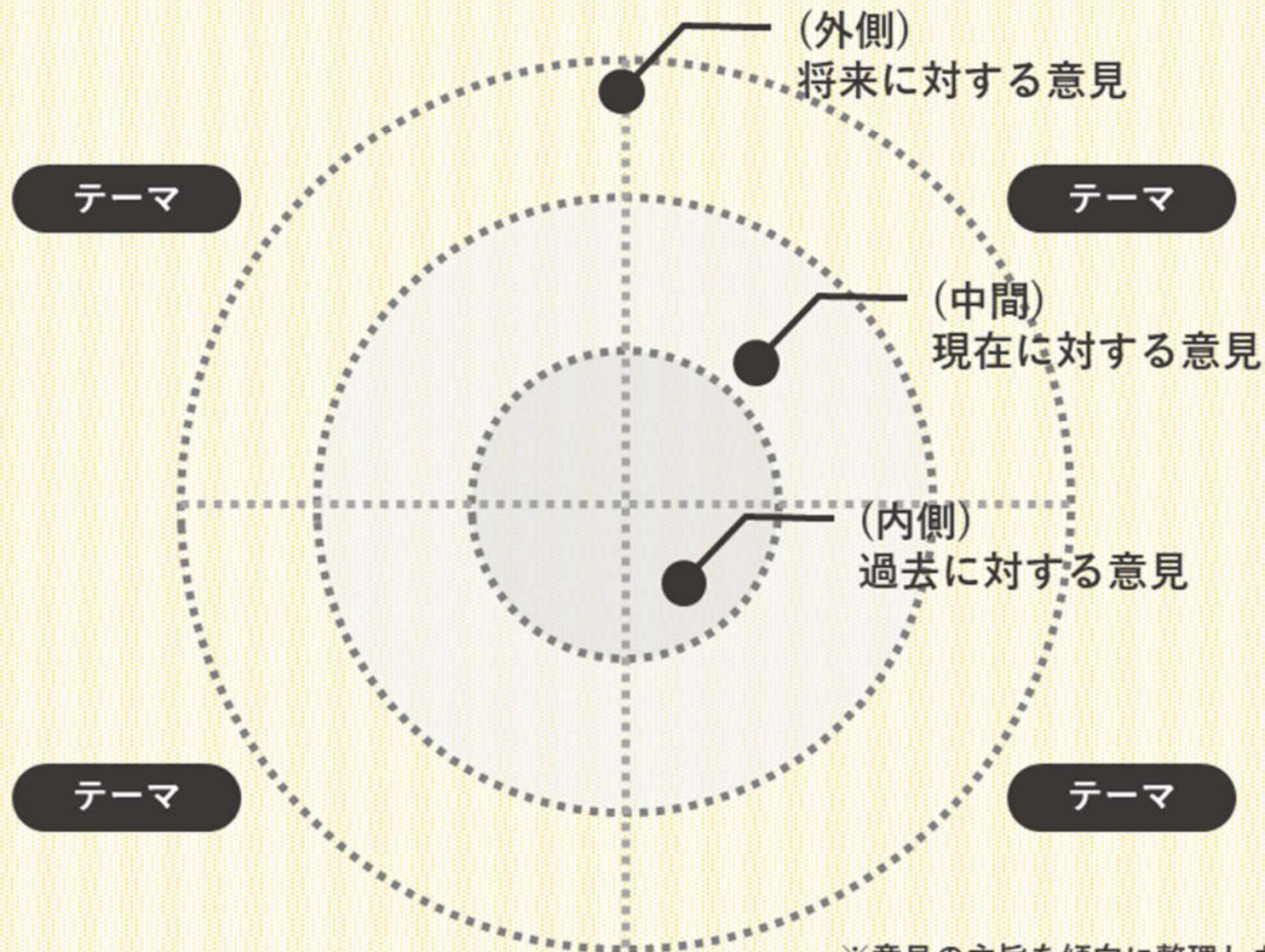
④「建物計画」

⑤「将来像・千歳烏山らしさ」

12/13：第2回情報交換会のテーマ

※第2回で取り扱えなかったテーマ（⑤）については、今後の情報交換会等で対応していきます

第1回情報交換会 意見整理シートの見方



※意見の主旨を傾向に整理しました

再開発

12/13の情報交換 テーマ①

建物計画

詳細計画が不明確
規模・高さの影響

再開発の制度

費用負担等の明確化

今後

経緯

再開発事業を
選択した経緯

第2回にて
補足説明済

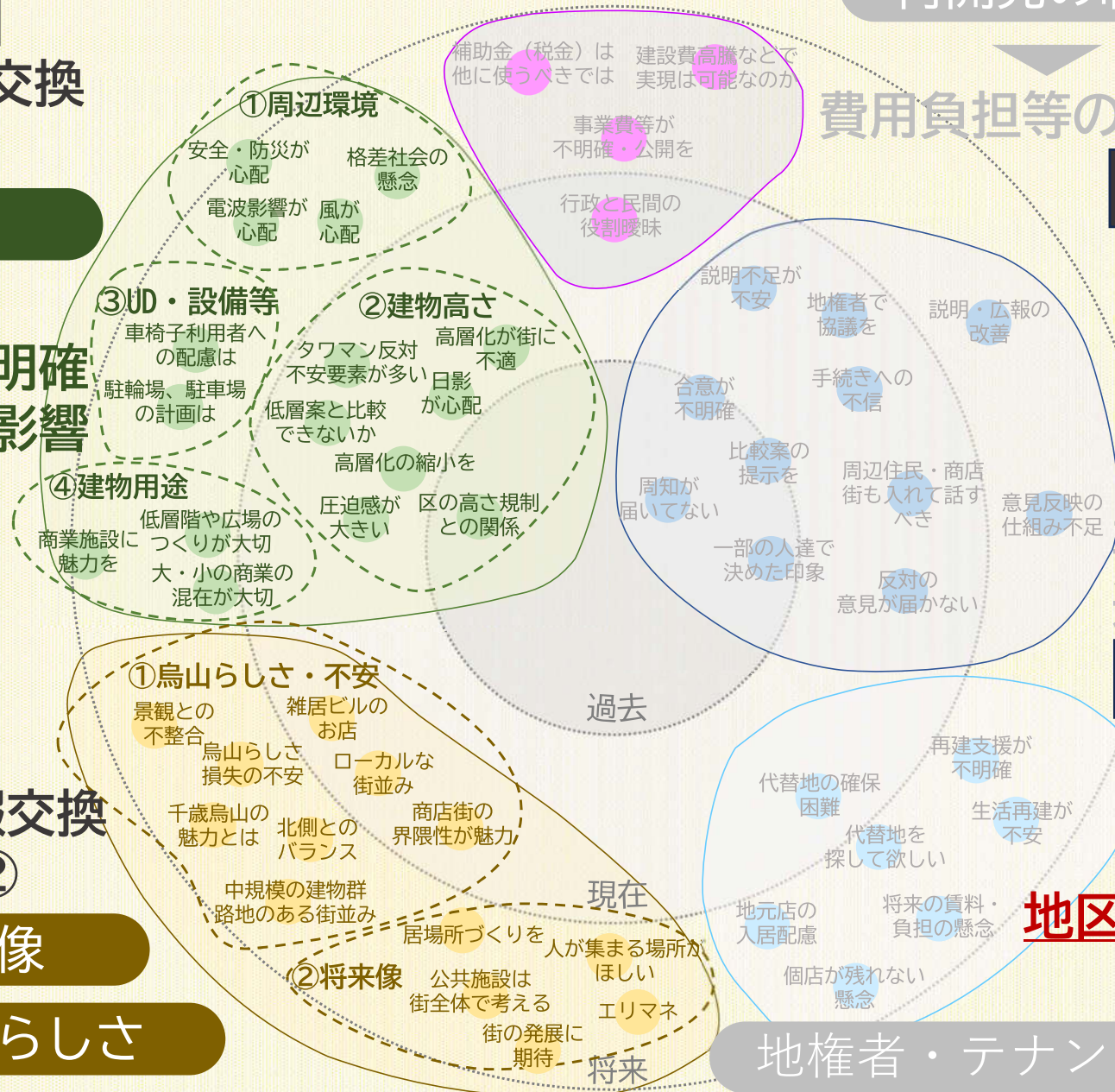
地区内で

地権者・テナントの生活再建

12/13の情報交換 テーマ②

将来像

千歳烏山らしさ



再開発事業の流れ・想い

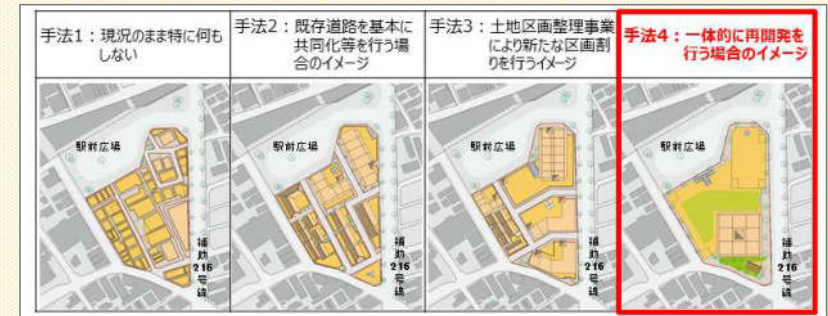
■駅前広場南側地区における街づくりの経緯

28

平成26年
(2014年)

駅前広場南側地区連絡会

- ・南側地区における街づくりの手法等の検討
- ・権利者アンケート、ヒアリングの実施
- ・約半数の権利者が一体的に再開発を行うことを選択



平成28年
(2016年)

街づくり勉強会設立

- ・権利者が中心となり再開発事業の仕組みや特徴等について検討
- ・街の課題等を踏まえた街づくりの方向性を検討
- ・駅前広場を含む再開発事業を活用したまちづくりの検討へ進めていく

権利者アンケート、ヒアリングについて

令和2年
(2020年)

まちづくり準備会 設立

- ・駅前広場を含む一体の区域で駅前拠点整備に向けたまちづくりの方向性を検討
- ・再開発事業を活用した千歳烏山駅前のまちづくり方針、整備の方向性、機能イメージなどを検討
- ・「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を策定

令和4年
(2022年)

再開発準備組合設立

- ・権利者主体の準備組合が円滑に活動できるように事業協力者を選定
- ・都市計画に向けた基本計画案の検討
- ・権利者への同意
- ・第1種市街地再開発事業に関する都市計画（準備組合案）のとりまとめ

令和7年
(2025年)

市街地再開発事業準備組合案提出

- ・再開発準備組合から区に準備組合案を提出



準備組合案提出の様子

準備組合案

再開発準備組合事務所のご紹介
ちとからプラザ（南烏山5-11-6）



営業時間：平日 10時～16時

※市街地再開発事業の検討状況等について
パネルや模型を展示しています
※準備組合のスタッフが常駐しています



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



「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

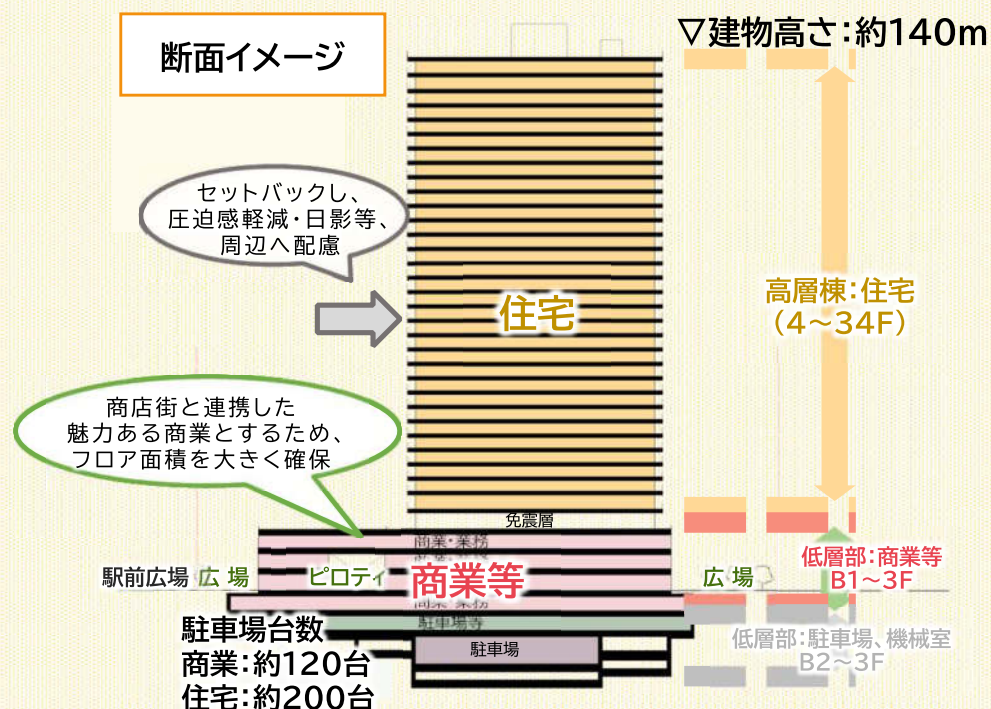
計画案の考え方(建物形状)

<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



再開発準備組合 検討状況

計画案の考え方(地域貢献・活用イメージ)



ふれあいの広場



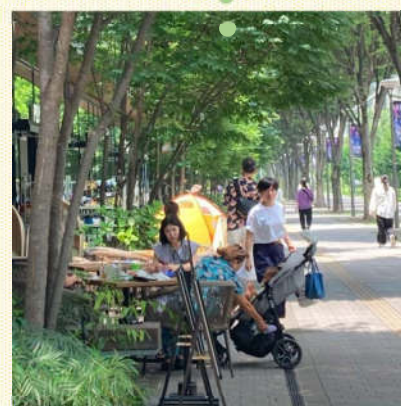
お祭りのにぎわい

屋上庭園
空にひらく、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

■ 準備組合の想い

広場や壁面後退空間を地域の皆様に利用してもらうことで
地域の賑わいの維持・創出できる



求められる機能・使い方を把握することが重要

北側広場イメージ



駅前通り側イメージ



南側広場イメージ

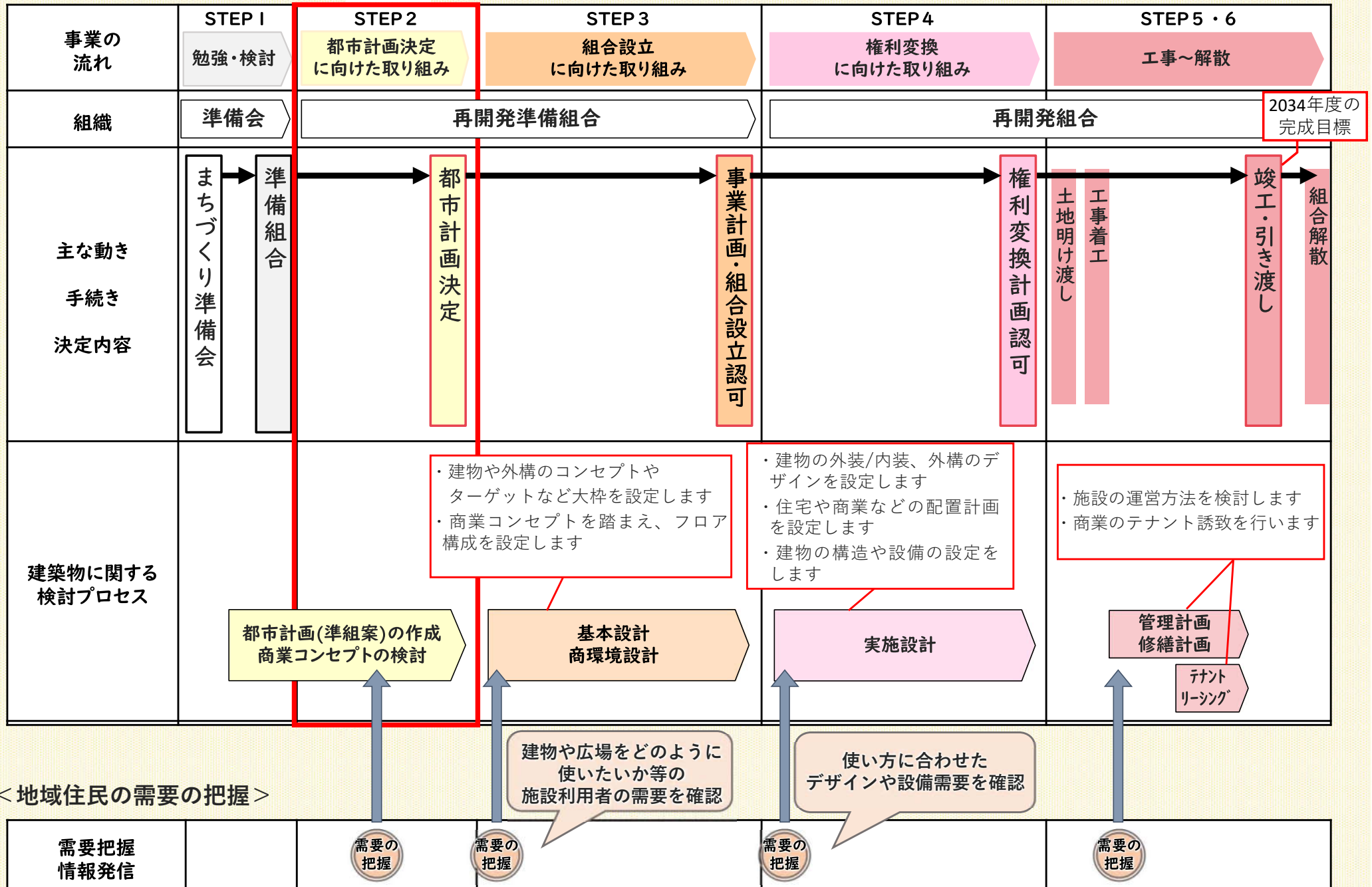


市街地再開発事業における検討の進め方

34

<再開発事業の検討>

現在



「千歳鳥山らしさ」

大切に！
繋げる！



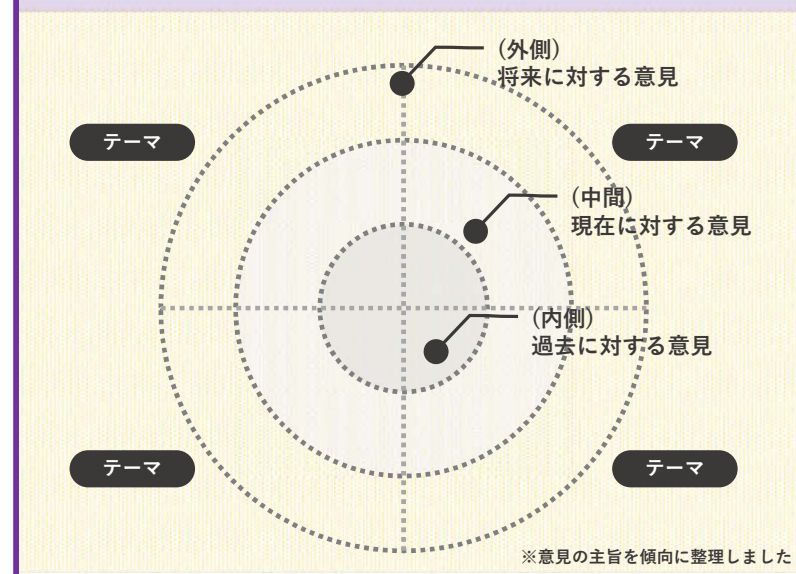
第1回では、参加された皆さまには、付箋を通じて多くのご意見をいただきました。第2回では、それらのご意見を整理・グループ分けし、特に意見の多かった再開発のテーマについて意見交換を行いました。本資料では、当日の議論の概要や、いただいた質問・ご意見を整理し、まとめています。

第1回情報交換会の付箋意見（11月15日）

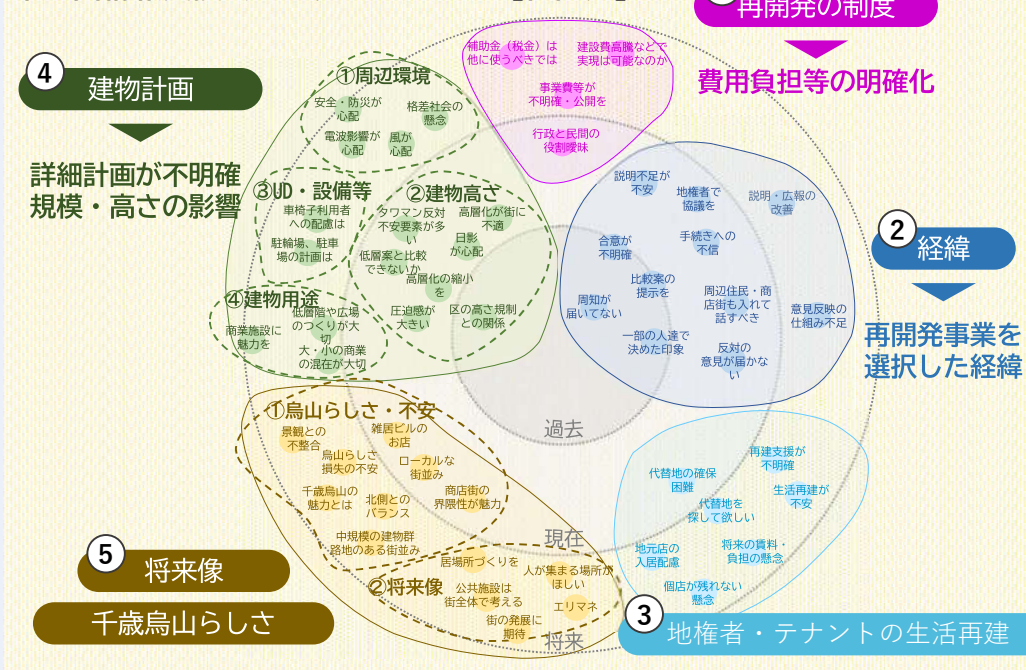


第1回の付箋意見をシートに整理しました

第1回情報交換会 意見整理シートの見方



第1回情報交換会 意見整理シート【再開発】



①「再開発の制度」

今後、設計等を行い、どれぐらいの工事費がかかるのか把握できるため、現時点で費用負担の明確化はできません。今後、お知らせしていきます。

②「経緯」

当日、振返りの補足説明をしました。※当日説明資料参照（振り返り補足説明）再開発事業を選択した経緯

③「地権者・テナントの生活再建」

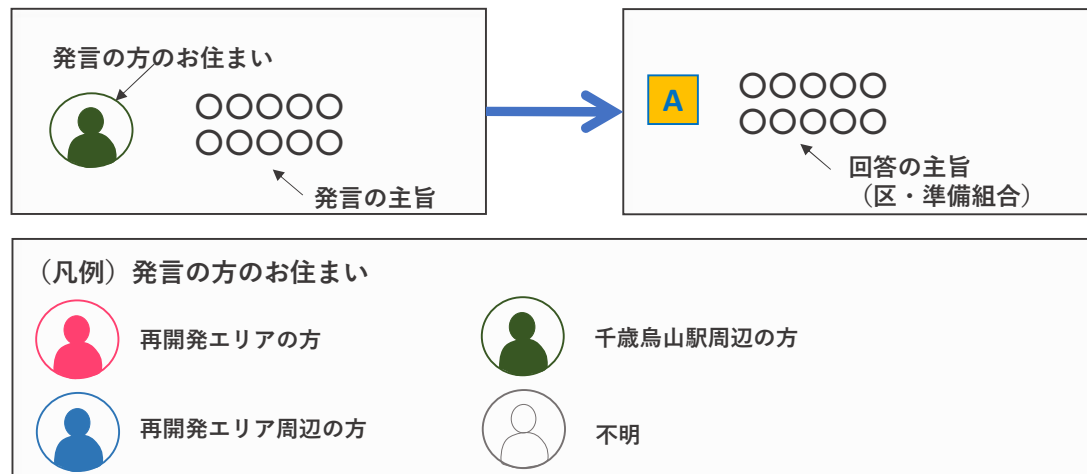
地区内の方々の生活再建については、個別・具体的に準備組合とお話しをしていただくことになります。情報交換会では、議論のテーマにはしません。

④「建物計画」

⑤「将来像・千歳烏山らしさ」

12/13：第2回情報交換会のテーマ

※第2回で取り扱えなかったテーマ（⑤）については、今後の情報交換会等に対応していきます



当日の質問等に対する回答（情報交換記録の記載番号に合わせています）

- ・駅前広場にバスを集約しますが、バス停の位置については、今後バス会社と協議をしていくことになります。



テーマ「建物計画」②建物高さ



当日の質問等に対する回答（情報交換記録の番号に合わせています）

①【高い建物を建てることでみんなの空を奪われるのは問題ではないか】（準備組合）

- ・建物高さに懸念・不安があることは理解しています。事業の背景として、高層マンションを建設するために始まった事業ではなく、都市基盤整備を含めた街全体のまちづくりとして、にぎわいや生活再建等の実現を目指していることはご理解頂きたい。
- ・商業施設を検討している地上3階の基壇部の高さを近接する商店街の建物の高さに揃えるよう配慮しています。また、高層部分をセットバックすることで、圧迫感の軽減に配慮した計画としています。

②【他地区の再開発では空き店舗が目立っている】

【低層部の商業施設のために高さが必要なのではないか】（準備組合）

【商業部会はどの程度の規模で検討されているのか】

- ・空き店舗については、世の中の再開発の全てが空き店舗となっているということではないと思います。千歳烏山においてどのような商業を目指していくべきなのか、重要な観点と認識しています。準備組合の中でも早い段階から商業部会を立ち上げ考えていますが、まだ都市計画決定していない状況で中身を決めるのは非常に難しいです。建物完成まで時間はあるのでしっかりと検討を深めていきます。また、皆さまにも情報発信していきます。
- ・従前の店舗等の面積などを勘案し、地区内の方々の生活を再建するという規模を検討して、今のかたちに至っています。
- ・商業部会は、地区内の地権者に周知し、希望をされた方々で、どのような商業をやりたいか、どのように生活再建をするのかという観点で定期的に議論しています。周辺に対しても情報発信をしていきたいと考えています。

③【低層部の商業施設の費用を抑えれば、高い建物をつくらなくてすむのか】（準備組合）

- ・足元の商業施設をつくるから費用がかかるわけではありません。工事費以外にも費用はかかりますので費用を捻出するために保留床が出てきます。商業部分、住宅部分にも保留床が出るかもしれませんが、配分等は今後具体的に詰めていく段階で決まっていくと思います。都市計画決定前の段階では、地区内の方々の生活再建という観点で案のような用途構成になっていることをご理解頂ければと思います。

④【日照権の問題をどう解決するのか】（区）

- ・建築基準法で落とす影の時間の規制値が定められていて、その規制を遵守することになります。

⑤【建築費高騰などで頓挫した場合はどうするのか】（準備組合）

- ・再開事業が止まっているというニュース等が皆さまの不安につながっているかと思います。どのように行えば事業が成り立つのか、事業が頓挫しないよう、現段階からリスクシミュレーションできることが他の再開事業との違いと考えています。

⑥【一部は元々住居系用途地域であったため、高さ制限は関係ないと押し切らないでほしい】（区）

- ・区の都市整備方針として、駅前の地域は容積率も高く、地域の核となる拠点形成を図るため、絶対高さ制限は設けておりません。烏山地域は主要な地域生活拠点に位置づけられており、商業やサービスの充実を図り、区の北西部の中心となるような賑わいの拠点形成を図ることを目指しています。
- ・区は住居系用途地域には、絶対高さ制限を設けています。南側地区は、駅前で、主要な地域生活拠点として商業の発展等を目指す方針があるので、説明会等の手続きを踏んで用途地域を変更しました。高さについて、住居系と商業系では、位置づけが異なるため、考え方に矛盾はありません。

⑦【まちづくりの経緯（建物高さの観点を含めて検討したのか）】（区）

- ・経緯ですが、まちの課題と併せて、課題解決の手法がいくつかあるなかで、意見が多かった再開の勉強を始めることになったと認識しています。高さについては、三軒茶屋などの事例紹介をしています。

⑦【まちづくりの経緯（土地区画整理はなぜ採用されなかったのか）】（準備組合）

- ・土地区画整理事業は減歩といって地権者の皆さまがご自身の土地を少しずつ出し合って道路を生み出すものであり、それは難しいのではないかとわれ、一方、道路と建物を一体的に整備して出来上がった建物の一部を権利者の方々が受け取る再開について勉強してみたいと判断されたのではないかと思います。

⑧【まちづくりの経緯（高層案の比較や駅前広場の上部活用を検討はしたのか）】（準備組合）

- ・再開で進めていくとなった後、建物高さが最大限高いもの、適度に低いものという比較はしていません。生活再建のため地権者の床面積の確保、新たな賑わいの創出、駅前広場整備等により建築面積が減るなかでの容積確保等を考慮して今の建物高さに至っています。
- ・駅前広場は先に事業認可されており、駅前広場の上空を利用する前提はありませんでした。再開事業の中では駅前広場の上空利用の概念はないという回答を区からいただき、与えられた範囲で検討しました。その検討の中で、建物を低くして建築面積を大きくすることも議論しました。しかし、日影規制に抵触しないこと、足元の風環境などの周辺影響を踏まえた様々な観点で検討し、現在の高さに至っています。

⑨【タワマンは千歳烏山にあっては建物でしょうか・自転車が店の前にあると良い】（準備組合）

- ・高さありきではなく、失われてしまう商業をどうするかということを念頭に検討してきました。連続立体交差事業や駅前広場により南側商店街の4分の1程度がなくなります。商店の数が減れば利用している人の数や来る頻度も減ってしまう危機感があり、にぎわいとしては厳しいです。にぎわいをもう一度つくり出すため、まちを盛り上げるため、我々は再開という手法を選びました。
- ・現状、駐輪場は地下1階に配置していますが、まだ決まったものではありません。

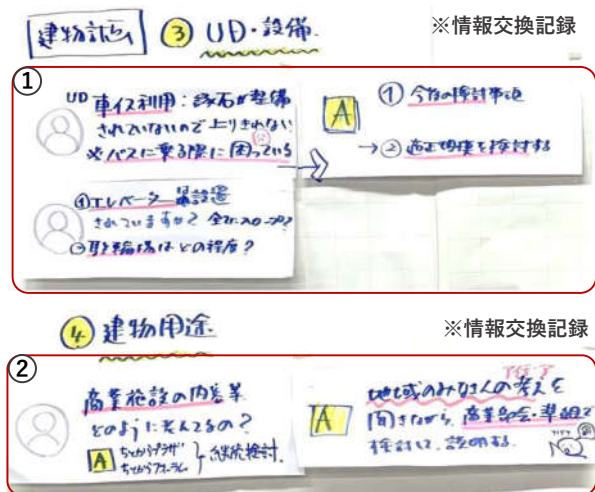
⑩【日影の影響（日影になって子どもたちが遊びに出てこないのでは）】（区）

- ・示した日影図は冬至の日影であり、一年で一番影が長く厳しいときのものになります。

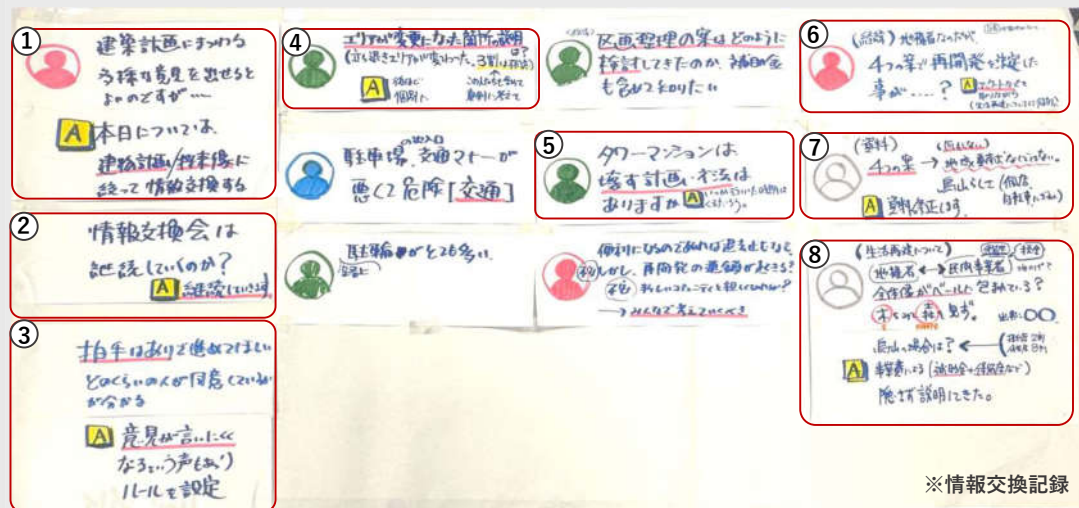
⑩【日影の影響（北側の商店街は日影で、店先等が暗くなり営業ができないのでは）】（準備組合）

- ・日影については、用途地域ごとに何時間以上影を落としてはいけないというルールの日影規制が定められています。日影規制が定められた背景を踏まえ、建物北側の地域に落とす日影の時間をできるかぎり短くするように配慮し、建物を細く計画しています。
- ・店の業種にもよるが、陽があたると商品が日焼けする、印刷物が色あせるなどの理由で、陽が当たらない店の方が条件は良い場合もある。

テーマ「建物計画」③UD・設備、④建物用途



その他 ※テーマ以外で、気になる点に関する質問等も当日でしたのでご紹介します



当日の質問等に対する回答（情報交換記録の記載番号に合わせています）

39

①【バリアフリー対策や駐車場・駐輪場整備はどのように考えているのか】（準備組合）

- ・バリアフリーについては条例等も踏まえながら必要なものを検討し詰めていきます。今後、設計の中で検討していくことになります。
- ・駐車場や駐輪場は、住宅用と商業用それぞれに必要な台数の設置を検討します。

②【商業施設の利用はこれから考えるのか・地域に望ましい機能等を議論したい】（準備組合）

- ・商業施設の計画については、早い段階から商業部会を立ち上げ、どのようなかたちにしていくか検討しています。検討にあたり、周辺の方々が何を望まれているかという視点も重要であり、意見を幅広く吸い上げる方法として、情報発信拠点である「ちとからプラザ」を設け、来訪者の生の声を聞く場として活用しています。また、区が開催している「ちとからまちづくりフォーラム」にて、駅周辺について地域の方々の意見が集まっており、南側地区で実施可能な内容について情報共有しています。今後もこれらの意見を踏まえ、商業のあり方について継続して検討していきます。

当日の質問等に対する回答（情報交換記録の記載番号に合わせています）

①【会の進め方（テーマに絞っては意見交換にならないのでは）】（区）

- ・本日（第2回情報交換会）は、「建物計画」と「将来像・千歳烏山らしさ」の2つのテーマについて情報交換させていただきます。

②【次回の情報交換会はいつ頃か】（区）

- ・情報交換会は継続していきます。次回は調整中です。決まり次第お伝えします。

③【会のルール（拍手はやってもいいのでは）】（区）

- ・拍手があることにより、意見が言いつらくなる方もいらっしゃると思います。ルールを決めて皆さんに話しやすい場をつくりたいので、ルールに則っていただきたいと思います。

④【立退きのエリアはいまのエリアではなかったはずである】（区）

- ・以前のエリアが分からないので、後ほど個別で確認させてください。

⑤【将来、タワーマンションはどのように壊すのか】（準備組合）

- ・現在、壊すことについては想定していませんが、いずれその時はやってくるので、そのあたりも視野に入れて検討しなければならないと思っています。

⑥【再開発の中のことは地権者が決めると言われているが、資料に区の意見が入っている】（区）

- ・駅前広場事業が決まったことにより、南側地区の約3分の1の区域がなくなってしまうという課題があるなか、南側地区をどのようにしていくかの勉強をしていくことになりました。区が決めたものではなく、どのようなかたちで進めるのが良いか、4つの案についてアンケートやヒアリングを行いました。

⑦【4つの案（何もしなければ地域貢献・発展しないという考え方はどうなのか）】（区）

- ・資料の掲載内容については、検討します。

⑧【権利床と保留床の割合はいくつか】に関する回答（準備組合）

- ・再開発における権利床と保留床の割合は、事業費の積み上げによって決まります。事業費を賄うには補助金だけでは足りず、何らかの収入が必要なため、確保する手段が保留床になります。権利者の生活再建を前提に収支を組み立てています。権利者には、事業の全体像についても丁寧に説明しています。

準備組合案

再開発準備組合事務所のご紹介 ちとからプラザ（南烏山5-11-6）



営業時間：平日 10時～16時

※市街地再開発事業の検討状況等について
パネルや模型を展示しています

※準備組合のスタッフが常駐しています



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）

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」

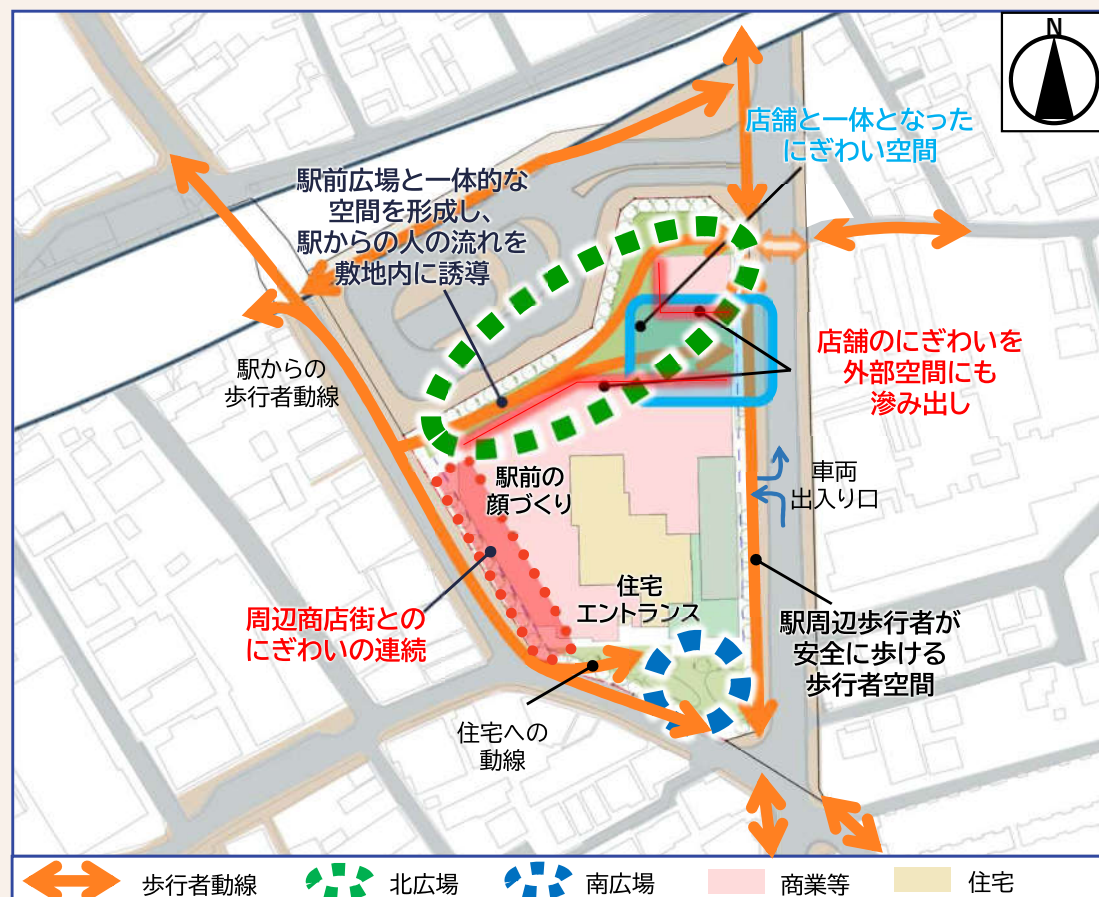
- ① 駅前で安全に乗換できる駅前広場を整備
- ② 歩きやすい歩行者空間整備に向けて建物壁面を後退
- ③ 駅前で滞留空間や緑化を推進する空地等を整備
- ④ 敷地内にゆとり空間を整備
- ⑤ 建物の耐震化や不燃化による防災性向上
- ⑥ 駅前広場や敷地内を活用した防災スペース等を検討

「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。



<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



「落ち着きのある緑豊かな南側広場」

- ・落ち着きある緑豊かな空間
- ・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

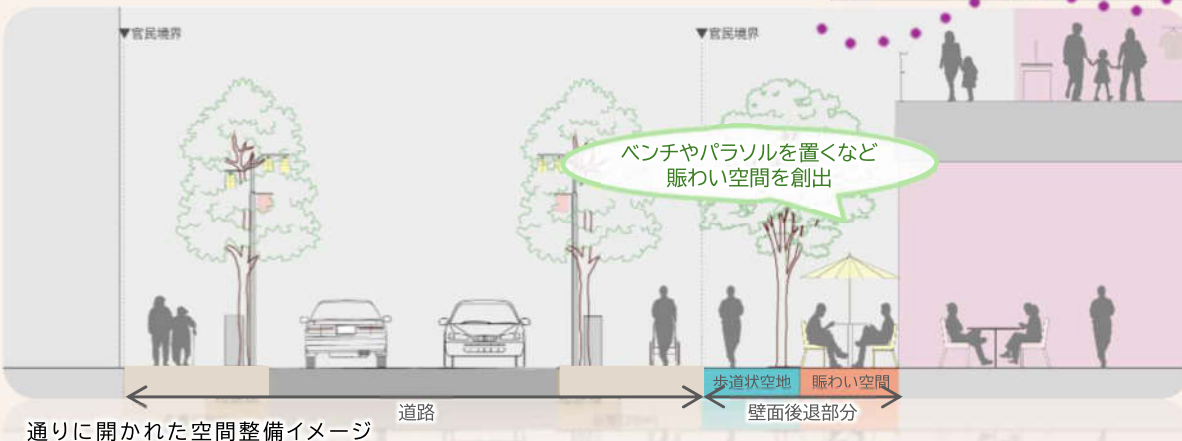
駅やまちに開けた賑わいイベントの実施が可能な空間を整備

◆ 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



季節のイベントやマルシェ等、
北広場と連携し街全体のイベント開催

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

烏山区民センター

大規模なイベント
烏山区民センター広場

烏山区民センター広場

千歳烏山駅

◆北側広場活用による駅周辺全体の賑わいの強化

地域イベントのサテライト会場や
小規模イベントの会場として活用



中小規模なイベント
北広場

南烏山五丁目
さくら公園

◆駅周辺 滞留空間の整備

◆回遊性の高い歩行者空間の整備

バスや車とすれ違うことなく
安全に歩ける空間



みどりが溢れた空間で
ちょっと休憩



※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



 お祭りのにぎわい



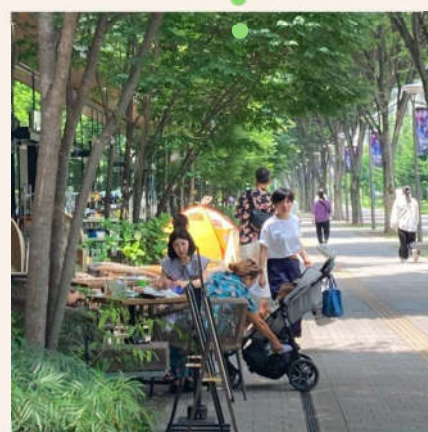
屋上庭園
空にひらく、緑のオアシス

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

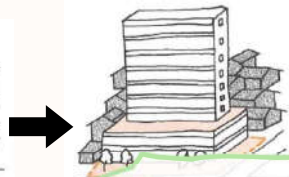
計画案の考え方(地域貢献・防災)

◆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



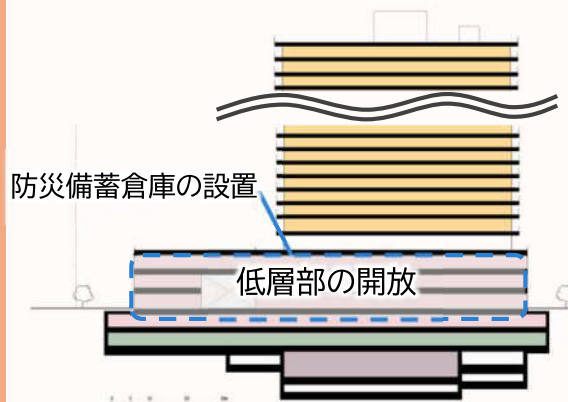
地震・火災時に大きな被害を受ける可能性



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



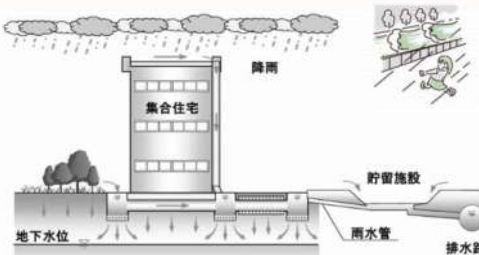
帰宅困難者を受入れることを想定した避難訓練

一時滞在スペース等の確保

防災備蓄倉庫

◆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



◆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



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、**防災機能の強化**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
イメージ写真

かまどベンチ

◆一時滞在空間の整備

- 来街者が一時的に滞在し、**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



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

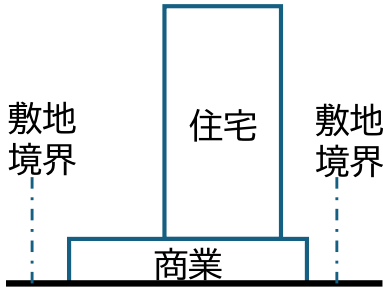
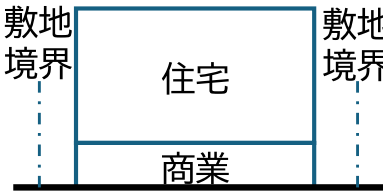
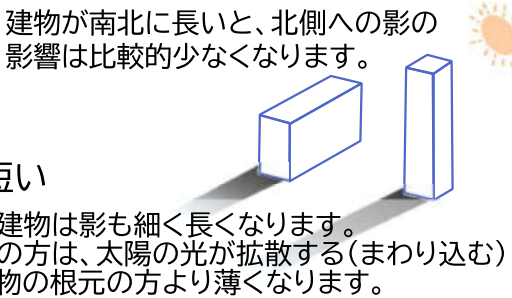
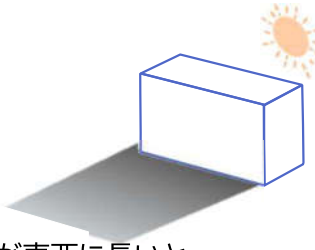
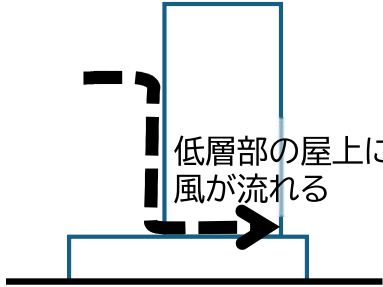
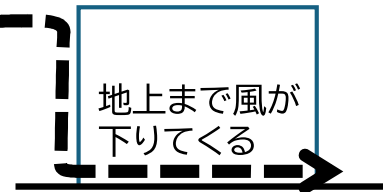
<周辺環境への配慮>

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

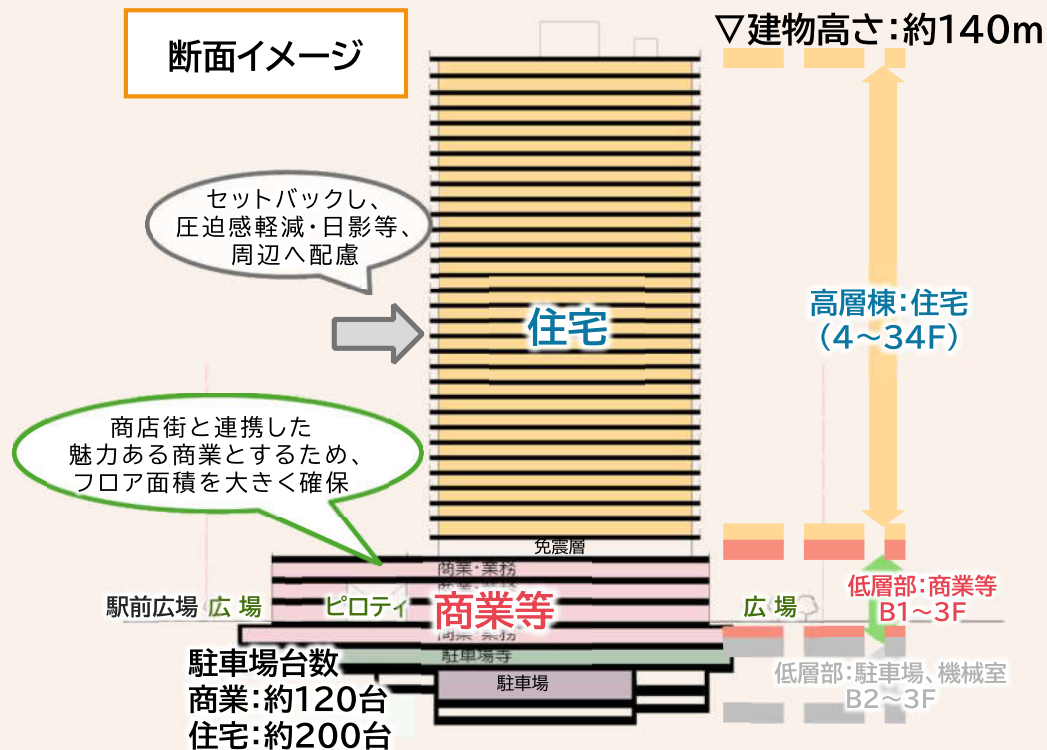
計画案の考え方(建物形状)

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
景観	 ・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	 ・周辺への圧迫感が大きくなる
日影	 ・長い影が落ちる ・日影になる時間が短い 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。 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。	 ・影の長さは短くなる ・日影になる時間が長くなる 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。
風環境	 ・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	 ・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
電波障害	 ・障害予測範囲の距離が延びる	 ・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)

北側広場



駅前通り・バス通り

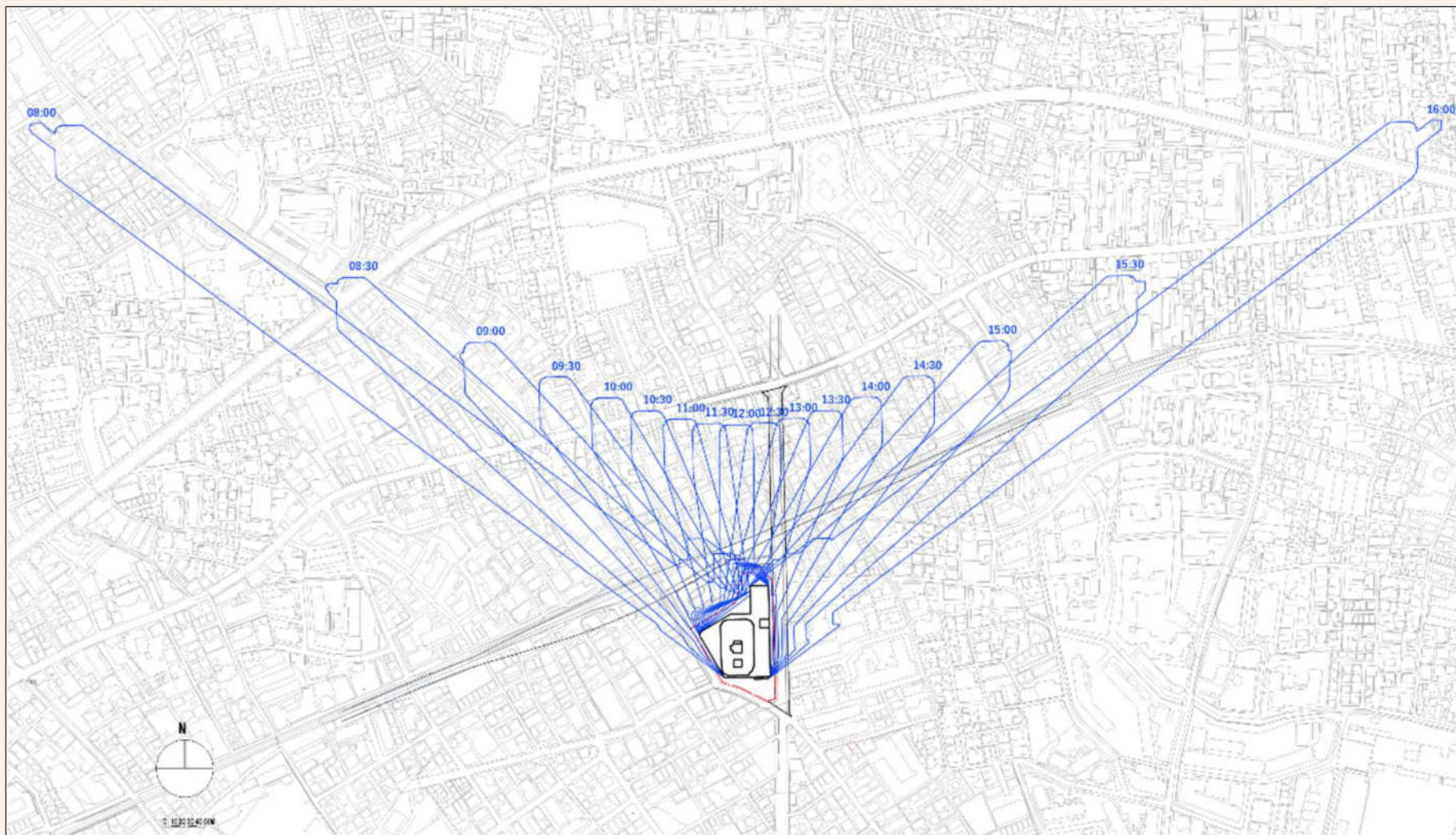


事業スケジュール

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		

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に配慮しています。



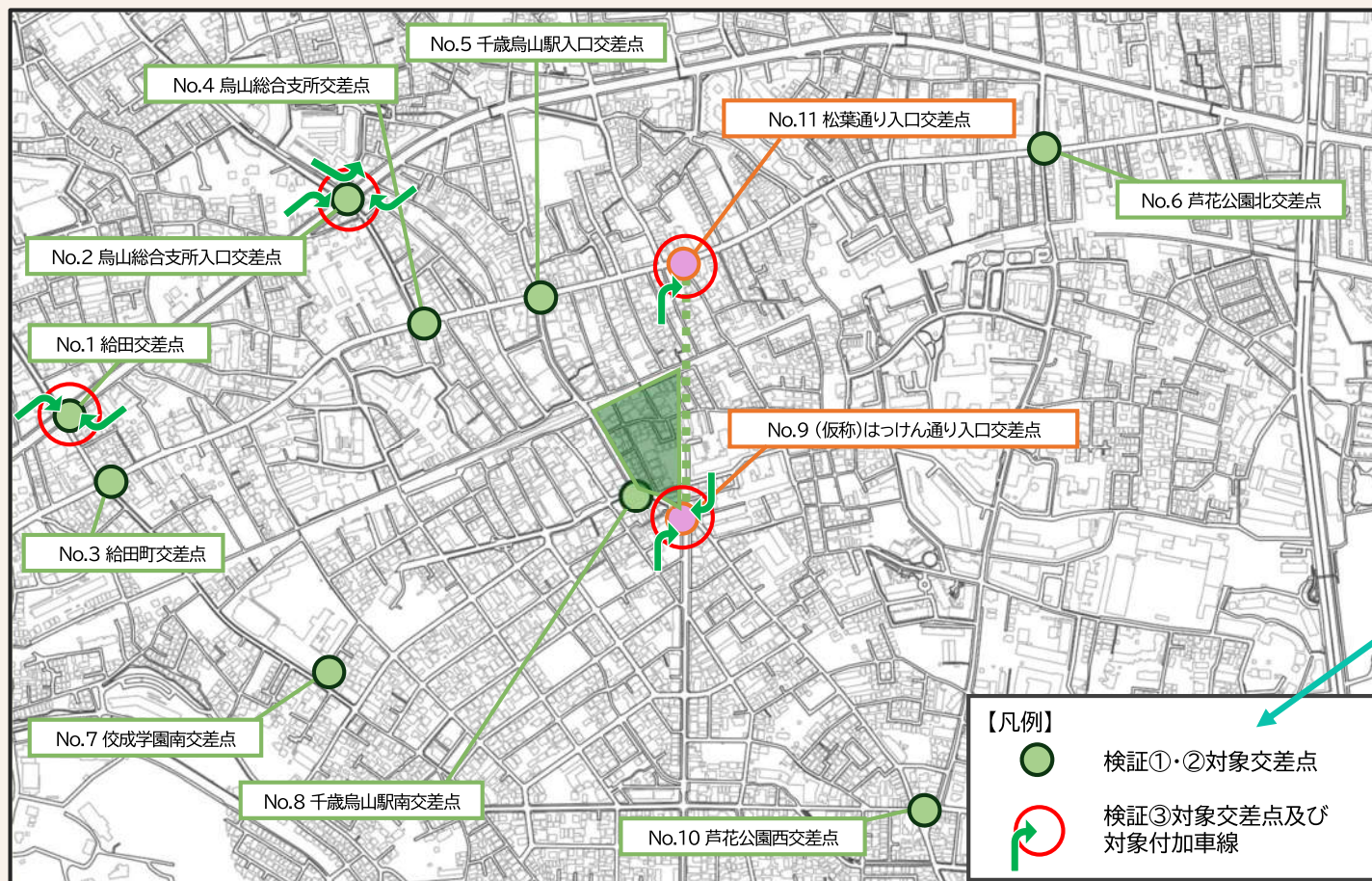
図：時刻日影図(冬至・測定面 地盤面から4m)

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

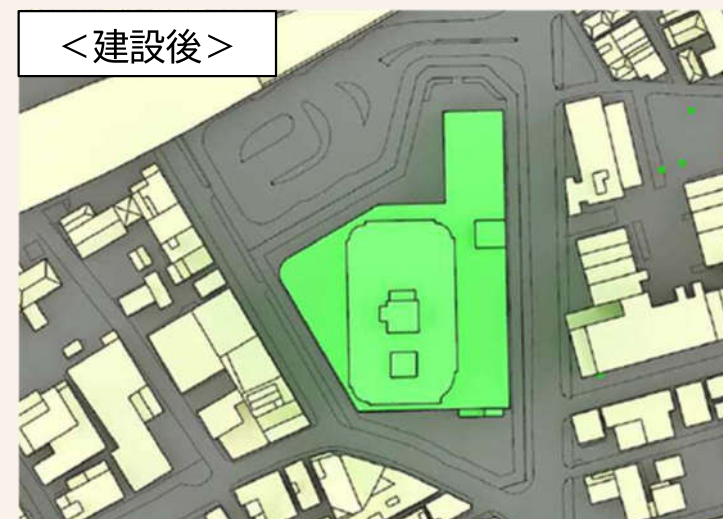
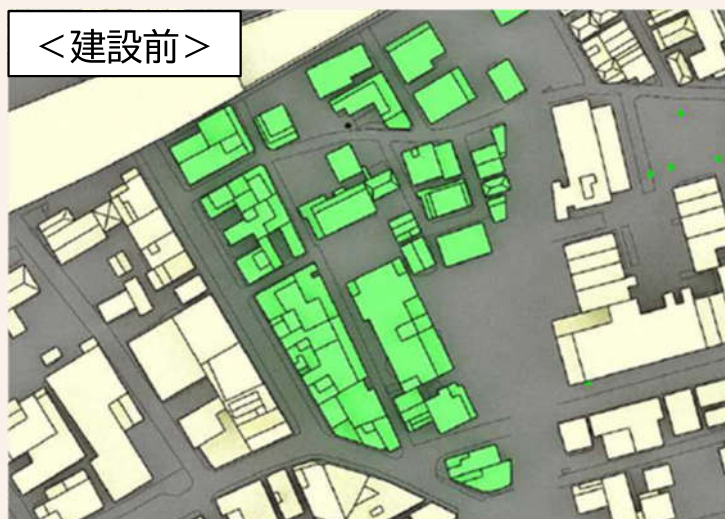
※サービス水準

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	$\leq 1.2(\text{m/s})$	$\leq 2.9(\text{m/s})$
●	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	$\leq 1.8(\text{m/s})$	$\leq 4.3(\text{m/s})$
●	領域C	中高層市街地相当	オフィス街で見られる風環境	$\leq 2.3(\text{m/s})$	$\leq 5.6(\text{m/s})$
●	領域D	強風地域相当	一般に好ましくない風環境	$> 2.3(\text{m/s})$	$> 5.6(\text{m/s})$

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。

<建設前>



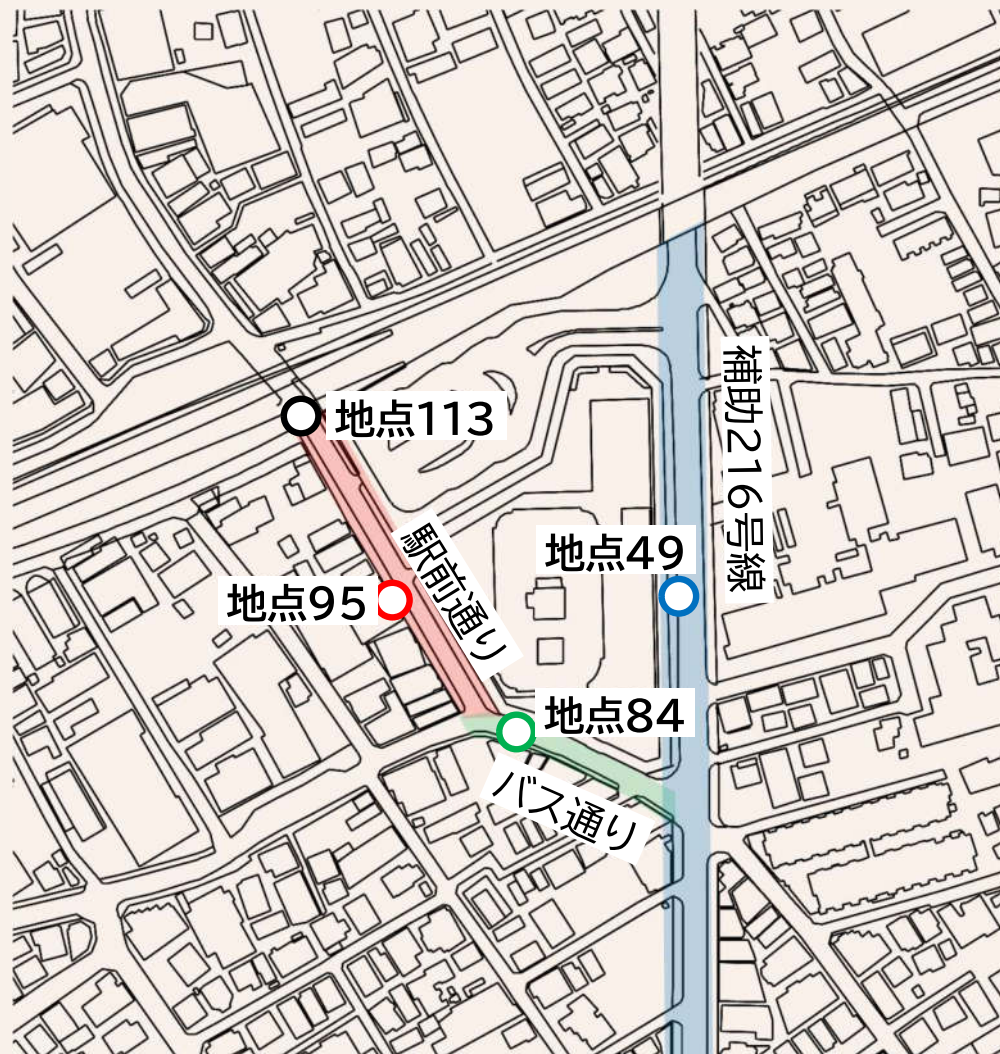
<建設後>



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

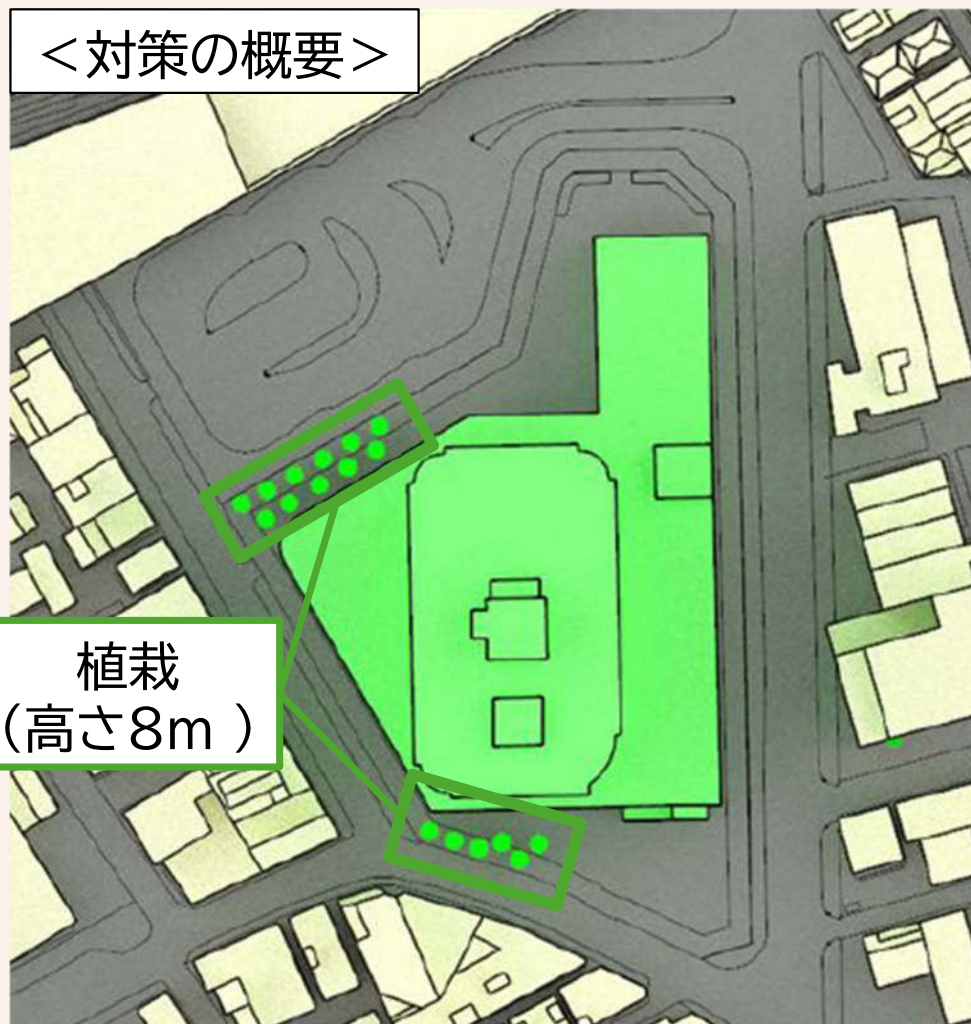
≦1.8

≦4.3

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

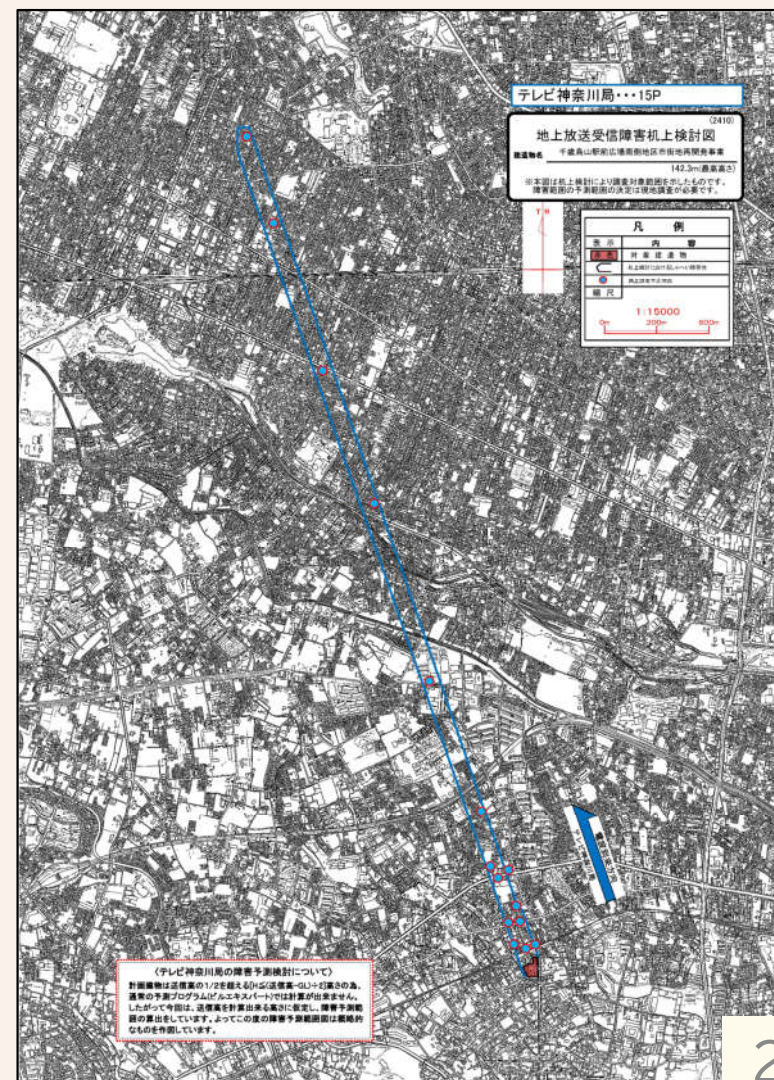
領域B ≤ 1.8

≤ 4.3

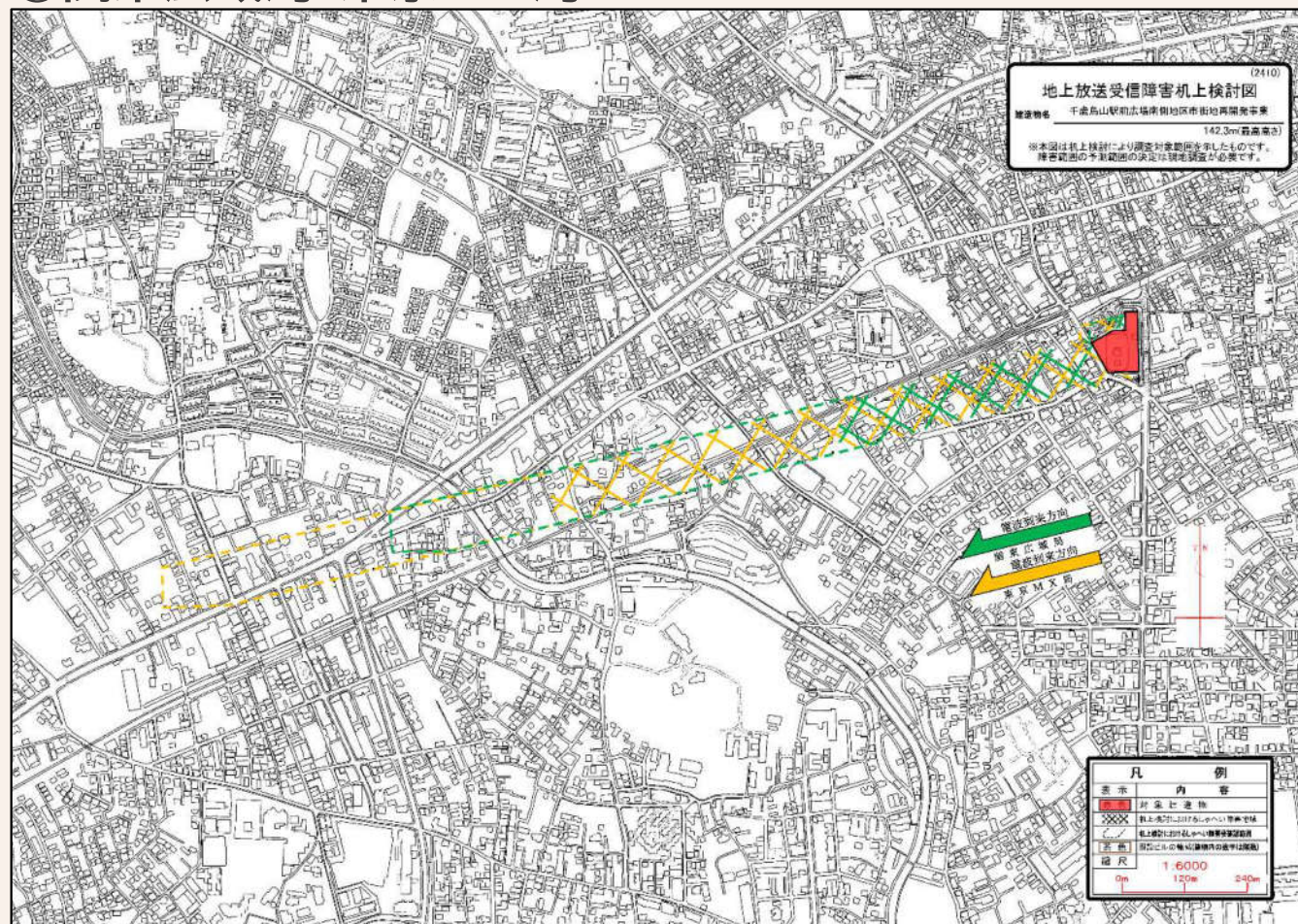
周辺への影響 ～テレビ電波～

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）

②テレビ神奈川局



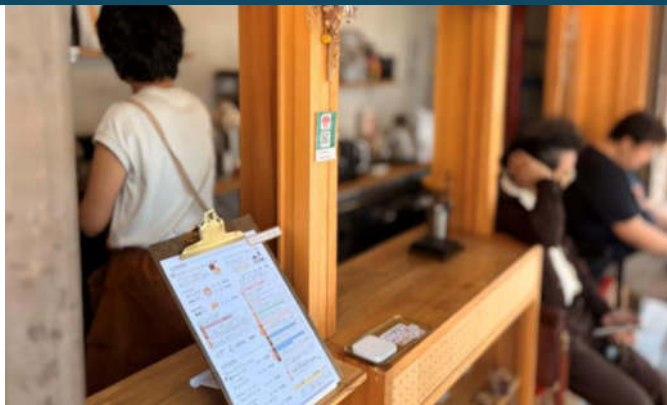
①関東広域局・東京MX局





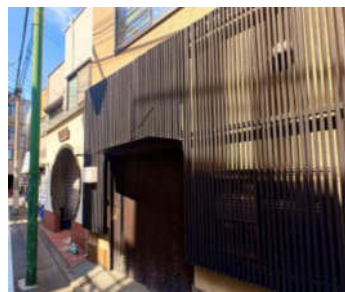
千歳山
千歳

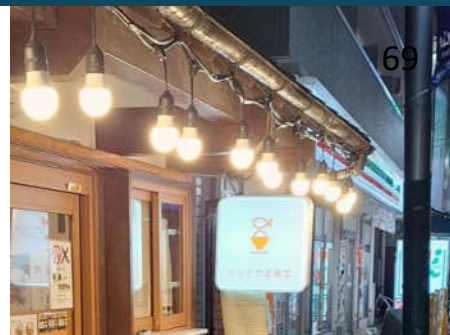
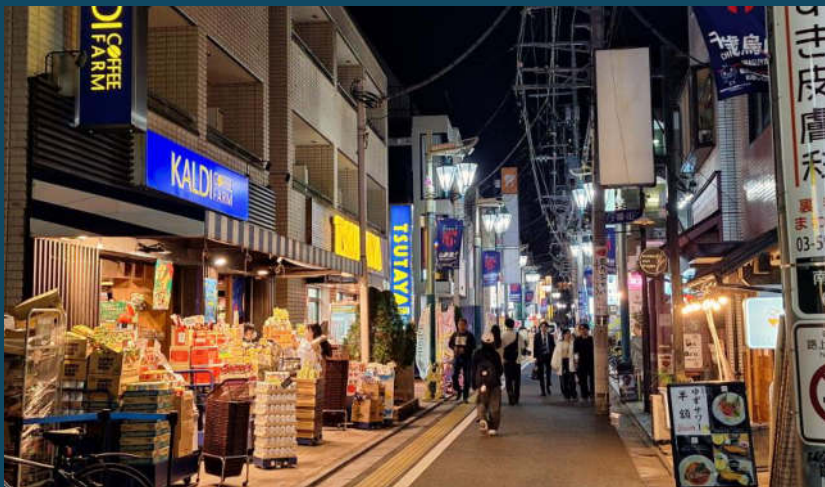


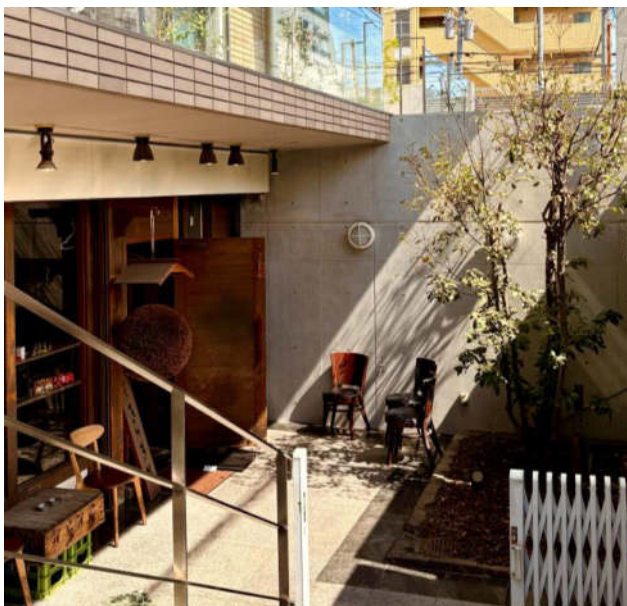


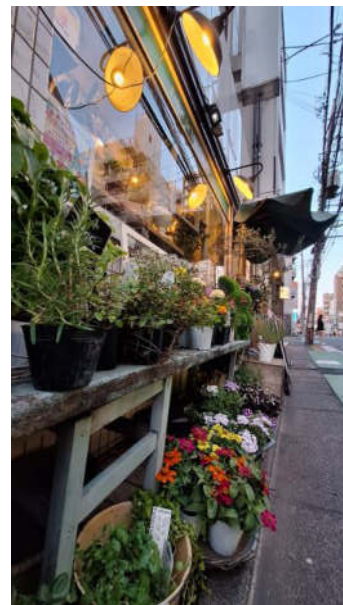
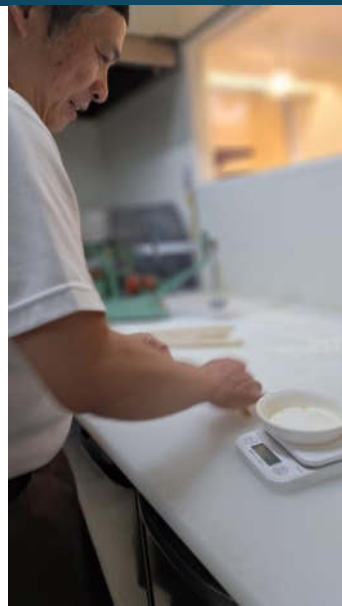


68















世田谷区
2026.5.17
第3回街づくり情報交換会

千歳烏山駅前広場南側地区街づくり
情報交換会（第3回）アンケート

本日はご多忙の中、ご参加いただきまして誠にありがとうございました。
ご意見等を是非お聞かせください。今後の参考にさせていただきます。

以下のアンケートに該当するものに ☒ をお願いいたします。

■ 基本情報

Q1 年齢について

☐10代 ☐20代 ☐30代 ☐40代 ☐50代 ☐60代 ☐70代以上

■お立場について

Q2-1 再開発地区内の方ですか（該当しない場合 Q2-2 へ進んでください）

☐地権者 ☐賃貸で居住されている方 ☐賃貸で営業されている方

☐その他（ ）

Q2-2 地区計画区域内の方ですか（該当しない場合 Q2-3 へ進んでください）

☐住民 ☐商店街関係者 ※ ☐その他（ ）

Q2-3 地区計画区域外の方ですか

□住民（ □北島山 □南島山 □給田 □粕谷 □千歳台 □その他「 」 ）

☐商店街関係者 ※ ☐その他（ ）

※商売を営んでいる方、事務所・事業所を構えている方、勤務されている方

■ 参加状況

Q3 参加された会について（複数可）

☐ 今回が初めて

【令和7年】

□1月 報告会 □5月 オープンハウス □6月 報告会

□9月 素案説明会 □11月 第1回情報交換会 □12月 第2回情報交換会

【令和8年】

□令和8年1月 原案説明会

裏面につづく

■ 本日の評価

Q4 本日の情報交換会は、まちづくりに関する情報共有の機会になったと思いますか。

☐ そう思う ☐ ある程度そう思う ☐ あまりそう思わない ☐ そう思わない

Q5 本日の情報交換会は、地域の意見や考え方を共有する機会になったと思いますか。

☐ そう思う ☐ ある程度そう思う ☐ あまりそう思わない ☐ そう思わない

Q6 今後も、このような情報共有や意見交換の機会が必要だと思いますか。

☐ そう思う ☐ ある程度そう思う ☐ あまりそう思わない ☐ そう思わない

■ まちづくりで特に重要だと思うもの

Q7 まちづくりで特に重要だと思うもの（3 つまで）

☐ 防災性の向上 ☐ 歩行者空間 ☐ 駅前のにぎわい ☐ 商店街との連携 ☐ 子育て

☐ 高齢者の暮らしやすさ ☐ 緑・景観 ☐ 地域コミュニティ ☐ 回遊性

☐ 災害時の安全性 ☐ その他（ ）

■ ちとからプラザについて

Q8 これまでに、ちとからプラザへ訪問したことがありますか。

☐ 訪問し説明を受けた ☐ 訪問のみ ☐ 訪問したことがない

アンケートのご協力ありがとうございました。

引き続き、千歳烏山駅周辺の街づくりに関する情報共有や意見交換を進めてまいります。

※後日提出される方は、5月25日（月）までにオンライン・郵送・FAX・窓口持込のいずれかにて、ご提出ください。



オンラインで受付しています。
ぜひ、活用ください。



世田谷区烏山総合支所駅周辺整備担当課 住所：〒157-0062 世田谷区南烏山 6-22-14 （分室）

電話：03-3326-9836 FAX：03-3326-6159

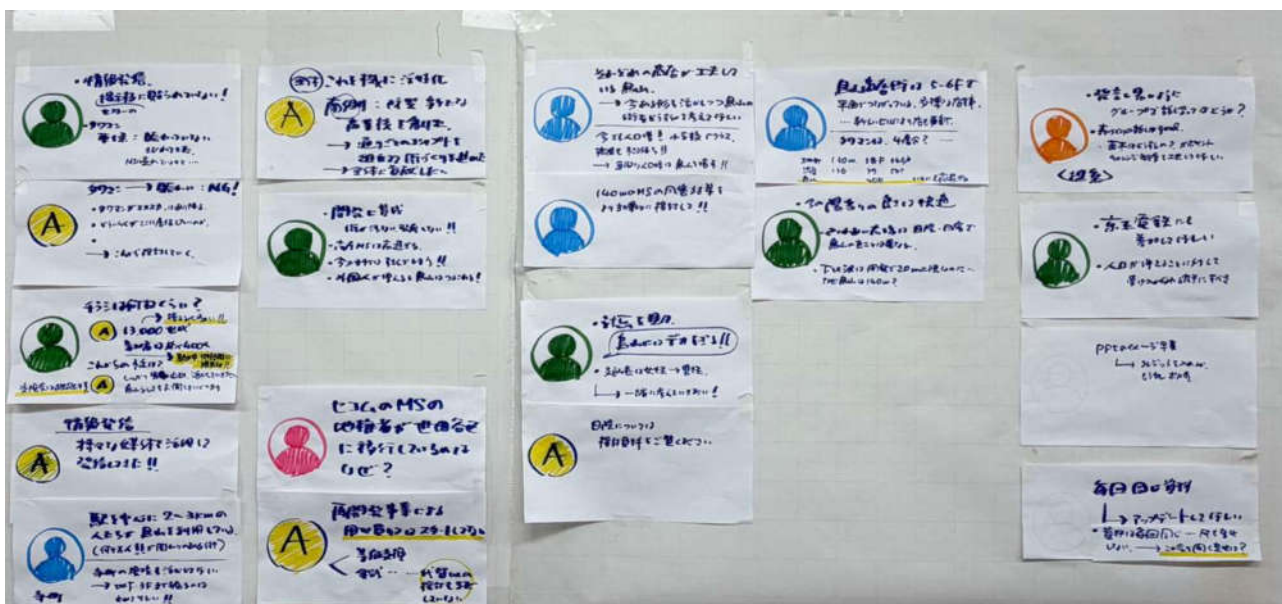
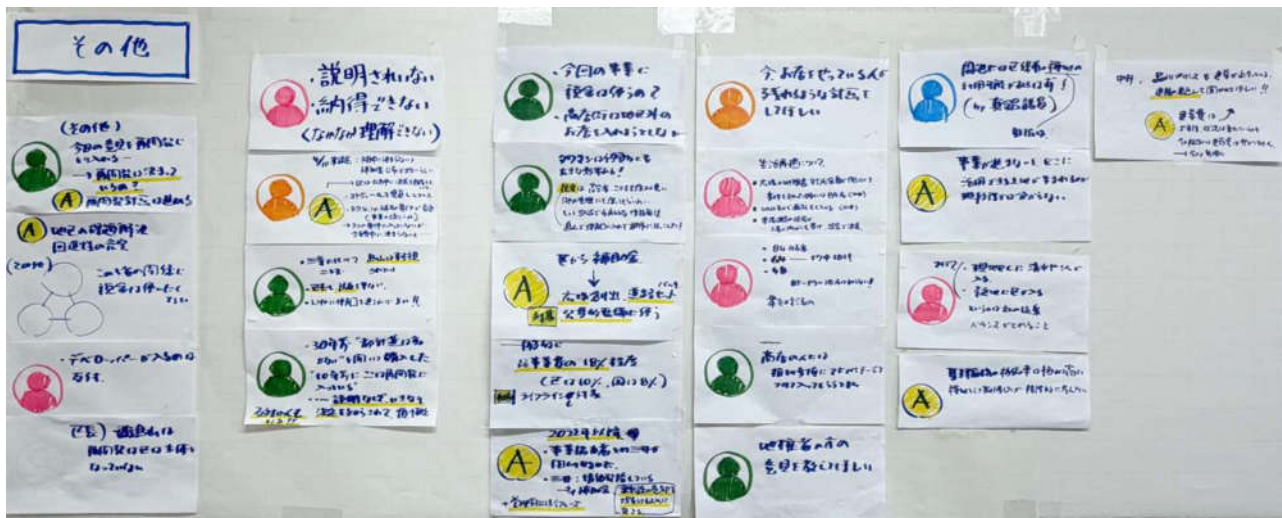
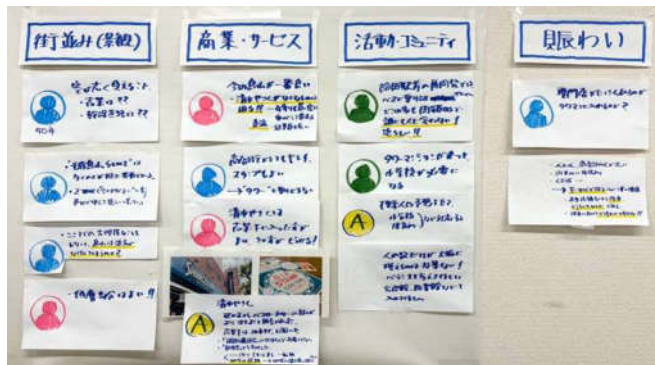
第3回 情報交換会開催記録

日時：2026年5月17日（日）

参加者：124名（申し込み：138名）

会場：烏山区民会館 3階集会室

第3回では、「烏山らしさ」や「再開発」について意見交換を行いました。本資料では、いただいた質問やご意見、それに対する回答を整理し、まとめています。



※当日記録した内容

質問・意見	回答
烏山らしさ（商業・サービス）	
・ いまが一番良い。烏山らしい。 ・ シミズヤが烏山の象徴。品質が良く安心して買える。店員との交流がある。 ・ 多種多様な店があり回遊して楽しめる。店も入れ替わり常に更新されている。 ・ 人や商店街との距離の近さ。 ・ 烏山の人たちは個人店がある雰囲気が好きだと思う。 ・ 個人経営の店や路地、人が見える街。大きな商業施設ではその息遣いが感じられなくなる。	15年ほど前に区からバスロータリーの計画について説明を受け、その後間もなくして計画が決まり、驚きました。京王線の高架下への移転可能性も相談しましたが、高架下は京王電鉄の民有地であり、賃貸利用しかできず、将来的に退去の可能性もあると説明を受けました。その後、街づくり勉強会などに参加する中で、再開発という手法があることを知りました。連続立体交差事業やバスロータリー整備によって商店街のある程度の範囲がなくなるのであれば、つくり直せないかと考えるようになりました。 商店街は「自然にできた森」のようなものであり、連続立体交差事業やバスロータリー整備はその森を伐採するようなもので、一度壊すとたぶん元には戻りません。 また、烏山の街は魅力があるからこそ大手事業者も集まります。動物のような大手事業者は都合悪くなれば出ていけますが、植物のような地元の商店はこの場で商売をして生活しているので、何かあっても動けません。動けないので地域に根を張って生きています。もし植え替えをするなら丁寧にやらしてもらわないと枯れてしまうということを、これまで区の担当者にも伝えてきました。（準備組合）
烏山らしさ（活動・コミュニティ）	
・ 高層ビルが建つと人だけが増えるので、高層部は不要。最小限の高層部で良い。 ・ 大きなマンションができると子どもが増え、学校が足りなくなる。 ・ 教育や公共サービス等が逼迫するので、タワーマンションによる人口の急増に	再開発による人口増加にともない、行政サービスについて心配もあるかと思います。地域の影響について、将来人口がどのように進むかという議論を踏まえ、保育や教育など各分野で事業者や関係所管と連携して対応していきます。住戸を購入される

反対。人口のゆるやかな増加はよい。 ・ 人と商業施設、公共のバランスの良さ。	方々についても情報を確認しながら対応していきます。(区)
街づくりの経緯	
・ 街づくりの4つの案の中で、ヒアリングで区はどれを選んだのか。 ・ 区は地権者ではないのか ・ 区は意思決定していないのか。	地域の方々が街づくりを進める上で、現状のまま、共同化、土地区画整理事業、再開発の4つの案のうち何を勉強していくかというアンケートでした。区は、意思を示していません。区は街づくりを進めるにあたり、地域の方の意見を整理して支援をしています。(区)
・ 再開発を行うと決まってから説明に来たが、決める前にまず説明に来るべき。 ・ いつの間にか再開発範囲に入っていた。 ・ 正式に文書で説明していれば筋は通る。 ・ 住宅地を含めず、生活再建したい人たちだけで行えばよい。 ・ 住宅地を含めず、商店街だけで行えばよい。 ・ 烏山の再開発は区が主体ではないと区長が言っていた。	街づくりの経緯ですが、平成19年に街づくり協議会が設立され、連続立体交差事業等の都市計画事業の認可を受け、地区街づくり構想を策定しました。地区街づくり構想では、千歳烏山駅周辺を主要な地域生活拠点として発展させる方針を掲げ、商店街を含む通りごとに将来イメージを作成しています。南側地区については、駅前広場にふさわしい拠点整備を目指し、防災力の強化や新たな商業拠点としての活性化、街区再編、共同化、再開発等を検討してきました。こうした流れを受け、令和3年に地区街づくり計画・地区計画を策定しました。 市街地再開発事業自体は地権者主体であり、現在は再開発準備組合で進めています。一方、区としても、都市計画を通じて公共空間の創出、防災性・回遊性・安全性の向上など、地域全体に効果が及ぶと考え、街づくりを支援しています。 地権者への情報発信については、2014年の個別連絡会、2016年の街づくり勉強会、2020年のまちづくり準備会、2023年の再開発準備組合と各段階でニュースを発行し、できる限り周知や情報提供に努めながら取り組んできました。(区)

・ 人の土地を勝手に使えるのか。区の土地を使えば良い。	生活再建の話になりますので、それも含め、再開発に賛成か反対かというところで、合意が7割を超える状況で進められているところです。(区)
・ 賛成者が7割で反対者が3割ではなく、再開発事業を前に進めることについて7割の同意を得ているのではないか。	同意についてはその通りです。都市計画の手続きを進めることについて同意をいただいています。(事務局)
・ 都市計画審議会では事業協力者を選ぶプレゼンの参加は2社と言っていたが、4社ではないのか。	2グループという意味で2者です。(事務局)
・ プレゼンは地権者85名全員が聞いたのか。地権者全員が聞くべきだと思う。	10年以上検討しているので地権者数は時期によって変動しています。都市計画の案件を提出した時の地権者は84名です。 区が連絡会を立ち上げた当初から継続的に文書で情報発信を行い、面談の実施なども進めてきました。2022年の準備組合設立以降、事務局として地権者への手紙送付や面談など、様々な方法で皆さまに連絡をとっています。 都市計画の同意について理由は様々だと思います。同意書を提出していない地権者の方もいますが、それぞれ情報提供を受けたうえで地権者の方は判断されています。 84名の地権者に対して適切に情報発信し、なかなか会えない方とも時間を取れるよう対応してきました。(事務局)
・ プレゼンは総会で行ったのか。理事会で行ったのか。	準備組合の総会で事業協力者を募集することを決定したうえで、2グループから提案を受けました。その後、理事会で書類審査やプレゼンテーション審査を行い、候補者を理事会で選定しました。それを準備組合の総会で報告・決議を行い、事業協力者を決定しました。 準備組合に加入していない地権者は直接の意思決定には参加できてはいませんが、準備組合に加入している地権者は意思決定

	に参加していただいています。(事務局)
再開発の都市計画は既に決まっているのか。	現在都市計画の手続き中で、まだ決定していません。区としては、これまでの検討経緯や上位計画との整合性、周辺環境への配慮等を踏まえ、駅周辺の街づくりを進めていくうえでこの事業は必要だと考えています。建物高さについて皆さん懸念があると思いますが、区も高い建物が良いということではないので、絶対高さ制限を設けています。京王線連続立体交差事業等の3つの都市計画事業による賑わいの喪失などの街の課題を解決し、さらに街を良くしていくために手続きを進めています。(区)
4月10日の都市計画審議会にて「きちんと議論する場を設けること」「現地調査を行うこと」という発言があったが、それに対する回答を聞きたい。	都市計画審議会では、大学の先生、弁護士、警察、消防、区民の代表、議員など20名でこのような都市計画について審議し、その結果を踏まえ最終的に区が意思決定をします。 4月10日の都市計画審議会において、慎重で丁寧な議論が必要ではないか等の多くの意見が出ました。それらの意見を踏まえ、スケジュールの見直しをしております。審議会会長から現場の再確認を求めるコメントもいただいております、次の8月の都市計画審議会の内容も会長と調整していますので、決まりましたら周知します。 4月10日の審議会の資料や議事録はホームページに載せていますので、ご覧いただければと思います。(区)
三井不動産が儲かるだけで住民にメリットはない。それを区が後押しするのはどうなのか。	街づくりの検討は2014年の駅前広場南側地区連絡会の設立から始まり、街づくり勉強会、まちづくり準備会、再開発準備組合へと段階的に進んできました。 三井不動産レジデンシャルが事業協力者として関わるようになったのは、2022年に再開発準備組合が設立された以降であり、

	それまで地権者が積み重ねてきた検討内容を前提としています。再開発事業を三井側から提案したわけではなく、地権者や区による再開発事業の検討が進む中で事業協力者の募集が行われ、その選定を経て今に至っています。(事務局) 再開発事業は、地権者が設立する組合を主体として進められ、調査や検討、建設に多額の費用がかかります。先ほど行政の補助金は事業費の18%程度というお話がありましたように、補助金だけでは事業費を賄えません。そのため、地権者が新たな建物に権利変換した後に生じる余剰床を組合が売却し、その収入を事業費に充てることで、地権者の負担を抑える仕組みになっています。 デベロッパーは、その余剰床の取得先として関わるものであり、取得後は売却や賃貸などを行う立場にあります。組合の役割はあくまで余剰床を処分して事業資金を確保することであり、その収入は地権者の検討費用や事業費用に充てられます。 完成後の管理費や修繕積立金については、将来的に管理会社に関わることはありますが、現在三井不動産レジデンシャルが関与しているのは、管理費収入などを得るためではなく、準備組合の運営に係る事業協力をしている立場です。(事務局)
・ 駅前広場を再開発に入れて、その後また区が買い戻すのはなぜか。	駅前広場を含めて再開発事業を行うので、再開発事業のうち公共施設部分である駅前広場の整備費用は、最終的に区が支払うため、買い取るかたちになります。(区)
・ 賛成者が増えて再開発がやりやすくなるのではないか。駅前広場は賛成者には入らないということか。	駅前広場部分は道路事業に協力して出られる方と再開発に入る方、選択できるようになります。(区)

・ タワーマンションありきで契約するということか。立ち退きする方はまだ認可が降りていないのに契約するのか。	まだ立ち退きはしません。都市計画決定すれば選択することになります。(区)
生活再建	
・ 何がなんでも反対ではない。千歳烏山駅近くに代替地を用意してほしい。	現在、街中で一部更地になっている場所については、先行して進められている道路事業によるものです。再開発事業はまだ都市計画決定されていないため、再開発事業による立ち退きではありません。 将来的に事業が進んだ場合、地権者には、新たに整備される建物へ同じ価値で権利変換を行う等価交換という選択肢と、金銭給付を受けて転出する選択肢があります。それらを組み合わせることも可能です。 質問は、転出を選択した場合の移転先や代替地に関する内容ですが、現段階では都市計画が決定しておらず再開発事業が決定していないため、代替地を提示する段階はありません。区や事業者が土地はないと説明しているわけではなく、今後事業が進む中で必要があれば協力していきます。ただ、現時点では代替地の有無を示せる状況ではなく、将来的にも必ず代替地を用意できるというものではありません。事業を進める中で必要なことを一つ一つ解決していきます。(事務局)
再開発の補助金	
・ 再開発に税金を使うのか。	仮に都市計画が決定し、市街地再開発事業が行われる場合、補助金が使われることが想定されます。補助金は都市再開発法に基づいて、費用の一部を補助できる制度です。区が補助をする理由は、皆さんが利用できる広場や歩道空間など公共的な場が整備され、防災性の向上など、公共性の高い整備に対して費用の一部を補助するものです。 事業により異なりますが、一般的には総

	事業費の2割程度が補助金として交付されます。都市局所管となりますが、平成30年から令和4年に行われた全国22地区の再開発事業での補助金は、事業費の約18%程度となります。補助金には国の補助も含まれ、区の負担は事業費全体の約1割程度になります。 広場や歩道部分の整備といった公共貢献にかかる費用が補助対象となります。そのためマンションの整備費用については、補助の対象ではありません。公共的に使われる箇所が補助金の対象となりますが、電気や水道などライフラインに関する部分についても、共同施設整備費に該当するものは、一部が補助金の対象となります。(区)
・ 4月の都市計画審議会で、令和8年度末（令和9年3月31日）までに決定しないと補助金が出ないと区の方が言っていたが、補助金のために令和8年8月に決定するのか。	4月の都市計画審議会において、6月に都市計画法第17条に基づく意見書を受け付け、8月の都市計画審議会で諮問をして、採決されれば決定の手続きを進めるというスケジュールを説明しました。しかし、4月の都市計画審議会では慎重な審議が必要だという意見をいただきスケジュールの見直しを検討しているため、8月に決定するかどうかは検討中となります。 令和7年4月1日付で要綱改正がありました。改正の内容は、市街地再開発事業への補助金の補助要件が変わり、緊急性の高い事業に着実に補助金を執行できるように事業を絞り込むというものです。烏山は再開発促進地区には入っていますが、都市機能誘導区域、特定都市再生緊急整備地域、防災再開発促進地区という新たに追加される3つの要件地区には入っていないため、このままであれば補助金の交付対象から外れることになります。経過措置として今年度中に都市計画決定されたものについては

	補助金が交付できるとことになっていません。 補助金のための駆け込み対応ではありません。これまで10年以上かけて地元の方々が検討を進めてきた内容を継続的に進めている状況です。(区)
街づくりの考え方(方向性)	
- 東十条のタワーマンションは賑わっていない。マンションは売れているが、人は住んでいない、増えていない。 - タワマンを誘致すれば人が賑わうという考えは捨てた方がよい。	賑わいをつくるためにタワーマンションを建てるという計画の検討プロセスではありません。今後どのような商業施設とするか検討していきます。タワーマンションをつくれば賑わいをつくれるということではないと考えています。準備組合も事務局も同じ考えです。 投機目的のマンション購入があることは認識していますが、烏山が必ず同じ状況になるとは限りません。人が増えることはあり得ると思います。どのような人が街に価値を感じて住み、商業に関わるのかが大事なので、このような場を通じて「烏山らしさ」や地域の思いを聞きながら、商業のあり方などの検討を進めたいです。(事務局)
- 建設費や資材価格の高騰、人手不足など現在の社会情勢を踏まえ、大規模事業が計画通り進むのか、長期化によって地権者や事業者の負担が増えるのではないかな。 - 中野や新宿京王デパート周辺、帝国ホテルなど、各地で大規模開発計画が止まっている状況だが、円安や資材価格・エネルギー価格の高騰などの情勢をどう見通しているのか。 - タワーマンションに限らずロータリーをつくるにしろ、更地化した後に計画が頓挫してはたまらない。	建築費がいくらになるかは分かりません。物価高騰だけでなく世界情勢の不安定化も含め、事業関係者としても同様に不安を感じています。5年後には状況が改善している可能性もありますが、将来を見通すことは難しいです。 現在の都市計画の案は、資料にあるような計画の骨格程度です。この段階で具体的な工事費を算出することはできません。今後、基本設計や実施設計を進めて建築費を検討していくことになります。 ただ、設計を進めること自体にも費用がかかり、地権者負担につながる可能性があるため、都市計画という位置付けを活用しながら進めていきたいと思っています。現時点

	では事業が計画通りに進むかは分からないと答えざるを得ないですが、ご不安な点についてどのような回答を示せるか、区と調整します。(事務局)
街づくりの考え方(用地活用)	
- 区所有の子育てステーションや中央駐輪場などの街づくり用の種地を利用することは考えなかったのか。 - 子育てステーションや中央駐輪場の場所にバスロータリーを整備すれば、立ち退かなければならない人はいないので、そのような計画を検討してほしい。	都市計画事業を進めるにあたり、そのような用地は必要になります。現状、子育てステーションや中央駐輪場は皆さん利用していますし、高架下についても事業完了するのはまだ先のことです。街づくり全体で考えて進めているところです。(区)
区民センター地下駐輪場や中央駐輪場を再検討し、ロータリーに該当する方だけの代替地を考えればよい。	千歳烏山の街の特徴のひとつに自転車が多いことが挙げられます。駐輪台数が足りないほど駐輪場の稼働率は高いと聞いています。駐輪場はこれまでも利用されてきていますし、千歳烏山において駐輪は非常にナーバスな問題でもあります。ただ、街づくりの種地の部分が必要かどうか含めて、活用内容は検討していくべきだと考えています。(区)
情報交換会の周知	
今回の情報交換会の案内チラシはどの程度配ったのか。	地区街づくり計画の範囲と計画建物の高さの2倍の範囲を合わせて約1万3000世帯にお配りしています。(区)
共通の認識を持てればという話があったが、1万3000世帯に配って参加している人が120人程度、過去2回を合わせても400人程度でとても少ない。	情報交換会の参加者、第1回が79名、第2回が77名、合計156名です。この情報交換会やちとからまちづくりフォーラムのワークショップ等において、地域の方が考える烏山らしさ、再開発に反対する考えの背景、守りたい街並みや暮らしなどを具体的にお聞きし、それを街の将来イメージにつなげ、今後の街づくりに活かしていきたいと考えています。(区)
情報交換会の周知について、掲示板を見ている方もいるので、掲示板にも案内を	掲示板には貼りましたが、区民センター内は掲示板ではなくラックに入れました。

貼ってほしい。	(区)
・ 自分の郵便以外はあまり見ないので、配布した案内チラシは十分に見られていない。 ・ 公共施設や区の掲示板、区のホームページなどは普段利用しない・目にしない人も多く、現状の周知方法では多くの住民に情報が届いていない。 ・ 賛成・反対を含め、幅広い世代や立場の意見を集めて総意を汲み取った上で街づくりを進めるためにも、駅構内や主要な通りなどにポスターを掲示するなど、より多くの人が目にするよう周知に努めてほしい。 ・ 千歳烏山駅を利用している人は広範囲に渡っているので、より広範囲に周知してほしい。 ・ 今後の周知はもっといろいろなところで行うべき。	駅の南側には貼っているところもありますが、まだ足りないところもありますので、今後の周知方法は検討します。(区)
今後の進め方	
・ この先の情報交換会の予定を知りたい。	情報交換会は今回で終わりではなく継続して対応していきます。烏山らしさについても引き続き聞かせていただきたいと思います。(区)
・ これまで情報交換会で多くの意見が出たが、計画案に全く変更が見られない。「検討する」という回答に留まり、本当に再検討する気があるのか。情報交換会を行う意味は何か。 ・ 資料の案が全く変わっていないと意見交換の意味がない。情勢も変わっているので、資料の情報もアップデートしてほしい。	区は情報交換会で寄せられた地域住民の意見をしっかり受け止め、対応していきたいと思っています。一方、南側の街づくりは3つの都市計画事業で街が大きく変化するなか、区の上位方針とも整合を図りながら進めていきます。これまでの経緯や街づくりの方針を踏まえ、区として、計画全体の大枠は現在の方向性で進めたいと考えています。ただ、地域住民の意見は、再開発の地域貢献部分や今後の駅周辺の街づくりを進めるうえで重要ですので、意見を聞いて調整しながら進めていきたいと考えていま

	す。(区)
その他	
・ セコムが入っているマンション駐車場部分は、所有者が区に変わったのか。	補助216号線の整備のため、元々セコムさんの土地であったところは区が買わせていただきました。残りの時間貸し駐車場部分の所有者は確認します。(区) (※時間貸し駐車場部分の所有者は、区でないことは確認済み)
・ 支所長が替わり、情報交換会の区の出席者に女性がいなくなったが、SDGsの観点ではどう考えているのか。	区の職員には女性もおりますし、男性だけの視点で考えているものではありません。地域の声は男性からも女性からもお聞きしたいと思っています。 この情報交換会はお互いの考えを話す場であるので、我々も一方的に事業を進めるのではなく、将来の街づくりをどのように考えていくのかということも含めて、対話をしていきたいと考えています。(区)

意見
烏山らしさ（街並み・景観）
・ ヒューマンスケールの街。 ・ 空が広く見える。 ・ 5～6階程度の建物が並び、路面店が平面で広がっている街。 ・ 区民センター前広場周辺の建物は高くなく、広場に陽があたって良い。 ・ 再開発北側のふれあい広場やバスロータリーは、タワーマンションにより日陰で風も強く使い勝手が悪そう。烏山の駅前のイメージとかけ離れる。 ・ 計画の低層部は良い。 ・ 再開発も高層部がなければ良い、烏山らしさが実現する。 ・ タワーは違和感があり相反する。烏山らしさを失う。 ・ 京王線高架化は烏山らしくない。
街づくりの経緯
・ 説明資料には、2014年に駅前広場南側地区連絡会で再開発を選択したとあるが、勉強したいということであった。2020年にまちづくり準備会で再開発を検討とあるが、再開発を進めるかどうかではなく、まずは街のことを考える会であった。初めから皆が再開発を意識していたかのような書き方は訂正してほしい。 ・ 2016年の勉強会資料によると、当時の地権者85名に対し、ヒアリング通知は64通、実際のヒアリングは48件、個別面談は57名にとどまっている。57名の中には法人や世田谷区も含まれており、全地権者に面談が行われていたわけではない。10年前から丁寧に手続きを進めてきたというが、実際は情報を知らなかった地権者も存在していた。
生活再建
・ 地権者の生活再建のため、それなりの建物は必要だと思う。 ・ 6階建相当の高さの低層部のショッピングモールができて、商売を諦める方もいるかもしれない。 ・ 個人経営の専門店が再開発エリアで商売していけるのか。 ・ 地元の商店や事業者には再開発後も営業を続けてほしい。等価交換だけでなく何かしら配慮し、いまある店を残してほしい。
街づくりの考え方（方向性）
・ 地権者の率直な意見を聞きたい。 ・ 再開発計画に期待しているがなかなか事業が進まない。 ・ 現在の街は発展が止まっている。発展させなければ街は衰退し、烏山らしさも残らない。発展させてこれまでと違う烏山らしさがないと荒んでしまう。 ・ 反対する気持ちも分かるが、将来に向けた街の発展も必要である。 ・ 人口減少や子どもの減少が進んでおり、本当に危惧すべきなのは街の変化ではなく、

街の衰退だと思う。将来この街に住み続ける世代（Z世代）の立場からすると、再開発は街を持続させるためのひとつの手段であり、新しい住民や子育て世代の流入によって地域コミュニティの維持につながると思う。

- ・若い世代（Z世代）の中にも「今の街がいい」と考える人は多く、Z世代が必ずしも再開発や大きな変化を望んでいるわけではない。
- ・「広域生活拠点」である下北沢には高い建物はないのに、「主要な地域生活拠点」である千歳烏山にタワーマンションが建つのは区の位置付けを踏まえてもおかしい。
- ・反対意見は単なる否定ではなく、ここまで大規模な開発が必要ないのかという思いがある。
- ・再開発が行われると、大手の店舗がたくさんになり、商店街も危機的だと思う。
- ・再開発の低層部に商店が入ると、各商店が店構えを工夫した烏山らしさが失われる。いまあるかたちを活かし、防災面や公共面も考慮し、再度、烏山をどのような街にするのか考えてほしい。
- ・外国人の方が増加している。地元住民が地域に住み続けられることを考えるべき。

街づくりの考え方（提案）

- ・高架下に店舗を入れ、バスロータリーと連携もすれば、お客も来ると思う。高架下を活用する案はないのか。
- ・烏山区民センターの場所に南側の商業施設を入れ、区役所の分室の場所に地権者を入れれば良いのではないかと。区も身銭を切って開発すべき。
- ・他地域の再開発事例ではチェーン店が中心となり、個人商店が残りにくいのが現状。一体的な再開発ではなく、区画整理や共同化を組み合わせながら段階的に整備を進めることで、街の営みを止めずに再生していく方法もあるのではないかと。
- ・タワーマンションの収益で若者が商売にチャレンジできる仕組みを組み込み、商店街を継続させ魅力を増やせれば三方よしになるのではないかと。

街づくりへの要望

- ・寺町も千歳烏山のネーミング向上に寄与しているので、その環境も活かしてほしい。
- ・バスやタクシーの交通の不便さはある。ロータリーにタクシー乗り場がほしい。
- ・駅の改札口とバスロータリーがつながっていない。動線の中にない。
- ・公共と商業のバランスを取ってほしい。
- ・低層部は良いコンセプトだが、公民館や子どもが遊ぶ場があるとなお良い。
- ・保育施設など子育て世代を支える機能を新しい施設に取り入れてほしい。
- ・税金を使うなら、保育や教育を充実させるために使ってほしい。
- ・建物の影になりビル風が吹く再開発の広場、快適に利用できるのか。税金の有効利用を望む。
- ・エルザ世田谷近辺では風害がある。タワーマンションによる風害対策は樹木以外にも検討が必要だ。

・ 地下3階まで掘るのは環境の面からもやめてほしい。
建物高さ
・ 34階は相当大きい。三軒茶屋や二子玉川のような街になってよいのか。 ・ 市ヶ谷の防衛省近辺や渋谷区役所近辺のタワーマンションよりも計画の建物は大きいので、高さについては妥協点を探すべき。 ・ この計画を知ったとき、でかすぎる、烏山らしくないと感じた。 ・ 高層マンションは建物が高く危ないので反対。
今後の進め方
・ このような場に区長が不在で区議も少ない。区はこの問題を軽視している。区長や多くの区議の方に参加してほしい。 ・ 高架下活用も含めて議論するため、京王電鉄も情報交換会に参加してほしい。 ・ 批判や個人攻撃のような発言が多く、烏山らしさを話し合う議題から大きく逸れている。議論すべきはこの街を将来どう残していくのかだと思う。 ・ 烏山は立地条件に恵まれている一方、魅力が十分に評価・発信されていない面もある。反対するだけでなく、街の価値を将来にどう残していくか考える必要がある。 ・ 次回開催する場合、発言しやすいようにグループで話し合うような方法も検討してほしい。 ・ 説明資料の鳥瞰イメージや活用イメージは事業が決定している印象を受ける。誤った印象を与えない表現を工夫すべき。
情報発信
・ 区の SNS もフォローしているが再開発の計画を知らなかった。周知はきちんと行ってほしい。
その他
・ 千歳烏山駅を利用する全てが関係者だと思う。旧甲州街道あたりまでの人が関係者（駅周辺の方々）というのは限定しすぎ。駅から2〜3キロ離れていて自転車で駅を利用している人も関係者だと思う。 ・ 高架化等による立ち退きで店がなくなる。 ・ 高齢者に不便な街になっている。 ・ 周辺の住宅地では平日の昼間、誰にも会わない。恐ろしいことだと思う。

		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
駅周辺全体	ちとから まちづくり フォーラム					8月上旬 WS①	9月上旬 WS②	10月上旬 WS③				2月上旬 第3回フォーラム	
	ちとから まちづくり Lab.(ラボ)		5月下旬 まち歩き		7月中旬 アイデア出しWS				10月中旬 高校生提案 企画決定	11月中旬 企画実行案 作成	実践		
駅前広場南側地区	第一種 市街地 再開発事業					8月 都市計画審議会 (報告・17条予告)			11月 都市計画審議会 (諮問)				
			5月17日 第3回情報交換会				9月上旬 17条公告 縦覧 意見書						