

都市整備常任委員会

番 号	令8・11号	受理月日	令和8年6月29日	付託月日	令和8年7月6日
件 名	「千歳烏山駅前広場南側地区 第一種市街地再開発事業」において地権者保護と公正な行政運用を求める陳情				
請 願 者					
紹介議員					
<p>1. 陳情事項</p> <p>この事業は、2016年に「街づくり勉強会」が設立され、現在都市計画決定に向けて進んでいますが、当時と現在では社会状況が著しく変化し、多くの地域で、事業費の高騰、規模縮小、停止などによって組合運営が立ち行かなくなる事例が相次いでいます。しかし準備組合からは、地権者にそのリスクに対する十分な説明はありません。そこで組合を指導監督する世田谷区に、地権者や地域住民の営みを守るべくより公正な行政運用を求めます。</p> <p>2. 趣旨</p> <p>私たち地権者は、自身の資産を守り、より安定した道を目指すにあたりこの事業の仕組みへの疑問、説明不足による不安を払拭できずにいます。</p> <p>1) 明らかな経済的リスクがあり、採算が取れない事業への懸念に、世田谷区、準備組合からの十分な説明がありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事費の高騰、遅延、設計変更、一時停止などによる損害は組合員の負担となりうる。 ・マンション価格の高騰、金利上昇で分譲不調が懸念され、これが組合員の負担となりうる。 ・建設期間中の補償金一括払いは、所得税が高額になること。 <p>2) 再開発に伴う地権者の生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発を知らずに建物を新築、改築したものの心痛。 ・老朽化した建物の建替えや修繕計画が立てられないもどかしさ。 ・権利変換後のビルでは、高額な管理・積立費が予想され、居住や営業が困難にな 					

る可能性がある。

- ・長期の建設期間により地権者の高齢化進行、事業者は稼業停滞、新たな顧客獲得が困難になる。

3) 世田谷区、準備組合、事業協力者のありかたへの懸念

- ・権利変換により規模が縮小とされる不動産に対する負の情報が不十分である。
- ・準備組合加入への誘導「開発反対でも組合に入れる」「組合に入らないと情報が得られない」など。組合加入がこの事業への賛成と混同して受け取られる恐れがある。
- ・「都市計画決定に向けた手続きへの同意」に対し、その意味や波及効果を十分理解せず意思表示をしてしまった。

以上を考えるに、我々地権者の意思は不確かだといえます。世田谷区には、昨今の社会情勢を鑑み、安心して暮らせる様に、地権者の合意形成の状況や意向を適切に確認する、公正な行政運用をお願い致します。私たちは次代を担う子ども達を思って協力を惜しみません。