

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）説明会の質疑応答等について

1. 説明会について

千歳烏山駅周辺では、京王線連立事業や駅前広場及び補助 216 号線の都市計画事業が進められています。区では、こうした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しています。

駅前広場南側地区では、駅前のにぎわいに関する課題や地権者の生活再建、道路が狭く緊急車両が容易に通行できないなどの防災面の課題等を解消するため、市街地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。

この度、再開発準備組合による再開発事業の準備組合案を踏まえ、都市計画（素案）を作成しましたので、説明会を開催しました。

2. 開催概要

日時等：令和 7 年 9 月 3 日（水）午後 7 時から 参加者：82 人

令和 7 年 9 月 6 日（土）午前 10 時から 参加者：85 人

3. 本資料について

- ・質疑応答（P. 2～28）は、説明会当日の質疑等と回答等です。原則として、発言内容をそのまま記載しておりますが、回答は当日説明やスライドの内容を踏まえ、当日参加されていない方もわかりやすいように補足しています。
- ・ご意見等記入シート（P. 29～54）は、説明会で配付し、当日や後日提出された「ご意見等記入シート」に記入されていたご意見等と、それに対する回答等です。原則として、ご意見等は記入されていた内容をそのまま記載しております。
- ・質疑等及ご意見等欄について、具体的な店舗名等が記入されていたものは（お店の名前）、記入されていた内容が判読できなかったものは（不明）と表記しています。
- ・説明会当日の質疑は発言順、ご意見記入シートの意見については項目別にまとめて記載しています。

質疑応答		
分類	ご意見等	回答等
9月3日		
都市計画事業	・連続立体交差事業と駅前広場事業と補助 216 号線の事業があるが、連続立体交差事業について完成が 10 年後というのは多分わかんないと思う。そういった場合には、再開発ビルはその他の事業と関連づけて執行するのか。	・連続立体交差事業と駅前広場、補助 216 号線の事業期間は 2031 年3月までとなっており、連続立体交差事業の用地取得率は約9割程度です。再開発事業は連続立体交差事業と直接の関係はありませんが、駅前広場や補助 216 号線は事業進捗状況を見据えながら、連携して進めていきます。
再開発ビルの用途	・高層ビルの中の商業用途は、再開発組合の方が決定するので、区として関与してはいけないのか。まちづくりフォーラムに参加したが、フォーラムの中では若い人からお年寄りの方まで全てが烏山をいいまちと思っているわけで、この高層ビルは駅前だからランドマークだと思う。どんなものができるかによって、人の流れも変わってくると思うし、例えば、展望台や映画館ができるとかそういったことにも興味があると思ったので、その辺を区としてどうタッチしていけるのか。	・基本的には地権者の方々が中に何が入るのかを決めることになりましたが、区としては地域の方がどのような商業施設が欲しいのかなどは、まちづくりフォーラムなどで地域の意見を把握し、準備組合に伝える等をしていきます。
都市計画	・都市計画を変更するページについて、変更前と変更後の比較ができないので、変更前がどうだったのか聞きたい。変更した理由を聞きたい。該当するページは、51、52、56、57、58、59、60 です。 (高度利用地区、地区計画等)	・市街地再開発事業区域に、現在指定されていない高度利用地区を新たに指定することになります。(世田谷区内全域で一つの都市計画のため、変更の扱いとなります) 東京都の指定基準に基づき、建ぺい率-30%と壁面後退を4m、広場空間を 20%設けることによって容積率200%を緩和します。

都市計画	・道路が狭かったのを広くしたとかなど、変更前はどのような計画だった、変更後はこう書いています、変更した結果なぜそうなったのかということを知りたい。 ・140mというのは、法律によって140mになったのか。	・第一種市街地再開発事業についても新たに指定します。 ・地区計画は、現在の内容は地区の区分がB1、B2、B3と分かれており、それぞれ容積率が500%、敷地2,000㎡未満のものであれば300%、200%という形で指定されており、2,000㎡以上であればB1、B2、B3は500%の容積率が活用できます。再開発事業の敷地が2,000㎡以上のため、地区の区分B1～B3をBに統合する変更になります。高さについては、2,000㎡を超える敷地については高さの最高制限は設けておりませんでした。そのため、現在の地区計画では高さの制限はありませんが、今回の変更では、高さの最高限度を140mにいたします。あわせて、地区計画では、地域の皆さまの利用を担保するために、広場1号、2号、歩道状空地を地区計画に指定することによって、この部分に建物を建てられないように制限を加えています。 (補足) ・世田谷区街づくり条例に基づく、地区街づくり計画も地区計画の変更と同様の内容に変更します。
高さ	・南側地区の地下利用はどうなっているのか。再開発ビルは地下1階から地下2階などの話があったが、地下をもっと広く使えるのではないかと。地下に、商業施設や自転車の駐車場などの施設ができるのではないかと。そうすると、140mの高さにしなくても、もう少し低いマンションにできるのではないかと。	・再開発ビルの地下については、地下1階が商業等で地下2階、3階が駐車場等の計画がされています。地下利用については、事業の成立性や利用者の利用勝手など総合的に検討されていると聞いていますが、ご意見については準備組合にお伝えします。

みどり	・タワマンの屋上スペースに最近流行っている緑の多い環境の良い形をとっているものがたくさん見受けられる。そういった工夫をお願いしたい。	・商業施設の屋上部分に屋上緑化をして一般の方が利用できるようなことも計画されています。今後詳細に検討されていくと思いますので、利用の仕方等も含めて準備組合の方に意見をお伝えします。
借家人	・権利者の営業・居住を継続することが可能とあるが、それに伴って 53 ページにAさん、Bさん、Cさんの建物とあるが例えば、Bさんの建物の中の1つの部屋の人だった場合、新しくなった場合の権利、その大きさ、広さ、家賃など権利者の営業・居住を継続することが可能ということについて具体的な数字は示されていないが、そこら辺はどういった仕組みになっているのか。例えば、家賃の変更とかではなく、権利として坪数など、どれぐらいの確約が今のところ考えられているのか。 営業・居住を継続することが可能というのは可能なのか。	・現在は都市計画決定に向けた段階の状況であり、借家人の方については、事業の進捗に応じ、準備組合からご説明等をさせていただくことになります。各権利者の方によって、資産状況などの状況も違うため、個別で具体的な内容のご相談をしていくことになると思います。 ・再開発事業は基本的には、借家人の方の営業・居住が継続できる仕組みですが、借りている方の内容等にもよるため、今後準備組合と協議をしていく形になります。現在、準備組合が地区内に事務所(ちとからプラザ)を設けておりますので、ご相談ください。
魅力 ・ らしさ	・46 ページのオープンハウス開催結果で、地域の人たちが期待していることで「魅力的な店舗」というのは結構数字が高い。「活気があるお店ができるように期待しています」だったり、夏祭りブース出展等で、「どこにでもあるタワマン+αの街ではなく、烏山らしさを追求してほしい」という意見があるが、そもそも烏山らしさってどういう認識でいるのか。町の人たちが求めているものと、どういった方が複合施設の中で入るお店をリーシングされるのかわからないが、その認識の不一致はあるのではないかなと思う。	・世田谷区として何らかの機会(ちとからフォーラムなど)の中で、地元のご意見を伺い、地域の方の求めている内容をお聞きしながら準備組合に伝えていきたいと思います。

生活 再建	・小規模の事業主で、賃貸でお店をやっている人達は、地域の人達にこういうものが好まれるんじゃないか、こういうものが必要とされているんじゃないかというのを一生懸命考えて営業している。営業継続は可能とあるが、賃貸だからそれは約束できません、建物がなくなるから出て行ってくださいねってどうなのかと考えてしまう部分がある。1人ひとりの事業主のことも考えて、賃貸だからそれはもう責任取れませんというのは納得しにくい。それでいて、ちとからプラザに行って話聞いてくださいというのはどうなのか。リーシングは誰がやるのか、住民の人たちは何を求めているのか、どういうふうに認識をされているのか、誰からどういう話を聞くのか。ここで店を1階の一等地でやりたいと手を上げたらできるんですか。家賃はどのぐらいになるのか。どのぐらいの坪数もらえるのか。普通に知りたいことだと思う。早めに知りたい。先に営業をしているところが作られて、タワーマンション、商業施設ができるまでの間の期間もあるので、駅の方に移らなきゃいけないのかなという検討もしなきゃいけない、早めに知りたい情報だと思うがどのように考えられているのか。 ・小規模事業主は資金面でも体力面的にも限られたものであると思う。じゃあ、大手さん入ります。例えば、子育て世帯が多いから(お店の名前)が大きいのが入りますと仮になったとして、資金面って大企業なので結構あると思う。面積だって広くなると思う。僕らの場合は、かなり小さいイメージになるのではないかとといった心配もあったりする。そういったところも考えていただきたい。	・借家人の方へは事業進捗に応じ、準備組合から説明する形になりますが、本日のご意見については準備組合に伝えさせていただきます。 ・準備組合が店舗についてどのような考えを持っているかということも、今後、具体的に決定する前の段階で、地域の皆様にもお示しするように区としてもお伝えしていきます。準備組合からは、今の段階では、都市計画決定していないため、金額の試算など明確にできない部分が多いと聞いています。現在の検討状況について質問があれば、準備組合の事務所までお問い合わせいただければと思います。
検討の 進め方	・6月の説明会にも出ており、その時はタワーマンションに対する疑問や反対意見がたくさん出ていた。それに対して準備組合、区の答えというのほとんど決定してからと言っていた。また、もうタワマンを建てるための	・この再開発事業は連続立体交差事業と駅前広場等により街が変わることを踏まえ、約10年以上前から地権者の方々が主体となって地区の課題解決に向けて検討し、区も支援しながら検

検討の 進め方	都市計画変更であり、どんどん進める姿勢で、住民の声を無視して進んでいってしまうのかということをお聞きしたい。先ほど、権利者の3割がまだ反対していると。発言された方のように、借りている方にはほとんど話がいったないし、見通しも立てることができないような中で、タワマンの計画だけが進むということにすごい疑問を持っているが、このまま進んでいくのか。 ・タワマンの公共性。先ほどタワマンでなければならない理由を説明していたが、都市計画や街づくりの方針は別にタワマンでなくてもできるはずだと私は思う。タワマンじゃなきゃいけないのかっていう公共性について説明できてないと思う。にぎわいとか防災性とか。この計画はコロナ前にできたと思う。コロナや、戦争、気候変動も激しい。タワーマンションもここ数年で区分所有等の問題がいっぱいあるということを知識者の人が知らせてくれるようになった。それから、人件費や資材も上がりいろんなものがたたなくなりました。それなのに、世田谷区は計画を見直すということはないのか。どんどん反対意見がある、3割の反対もある、借りている人はどうなるかわからないまま進んでいくのかということにすごく疑問がある。例えば、駅前広場は仙川にもあります。だいが事情は違うと思うが、別にタワマン建てなくても賑わっているし、路面はすごい工夫して歩けるようになっていっていると思う。私はタワマンでなければならないのにぎわいっていうのはあまりないのではないかと考えている。本当にタワマンじゃなきゃいけないのかどうか、区はしっかり考えるべきだと思います。国も、この4月から再開発なんでも支援しますというのをやめて、本当に防災性が高いものしか補助金は出さないようにしますと方針を変更している。世田谷区もこういう機会を捉えて、今までこれでやっていこ	討を進めてきました。生活再建という観点では駅前広場ができることによって、営業ができなくなる方や住み続けられなくなる方が、ここに残り営業や住み続けられるようにするため、再開発について勉強会等を積み重ねてきたという経緯があります。住み続けられるようにするためには、事業の成立性を考えることも重要です。準備組合も高い建物を建てたいということではなく、生活再建するためにはどのような形で計画をすればいいのか、そして、駅前広場により商店街が減少し、賑わいがなくなってしまうため、新たな賑わいの創出や地域への貢献（広場・歩行者空間）を図っていくことも踏まえて検討が進められてきました。準備組合の計画では、施設の形状として、低層部の商業施設のフロア面積を大きく確保し、周辺環境に合わせた高さ 20m程度、高層部は土地の有効利用、事業の成立性や日影等の周辺環境への影響を配慮するとどうしても建物を上に積み重ねていく計画となっています。その結果高さ 140m となっていることはご理解いただきたいと思います。 ・再開発事業では広場の整備を予定していますが、その広場でどのようなコミュニケーションをとっていけるのかなどは、将来の管理会社や管理していく皆さんも関係していくと思います。コミュニティに関する皆さんの意見も準備組合へしっかりと伝えしていきます。また、今回検討している事業は、単に再開発ビルを建てるということではなく、市街地再開発事業という公共性が一定程度ないと認められないスキームです。先ほど説明したように広場を設けるということもあります。この
--------------------	--	---

コミュニティ	うかと思っていたような計画を見直すということがあっていいと思う。その辺の可能性についてはどう思っているのか。 ・タワーマンションではコミュニティがどうなるのか私はすごく心配。私は、タワーマンションは格差社会とか競争社会、東京一極集中のシンボルのように見えてしまう。今でも収入の差があり、まちには大きなお屋敷もあるし、私はアパート住まいで狭いけど、大きなお屋敷に住んでいる方も道の前を掃いていてくれて、おはようって言ったりしています。差があるけどコミュニティでつながっているというか、大きな家も地域に開かれている感じがすごくする。つながっている。タワマンに入られる2億とか出せる方と私のコミュニティはきっと全然できないと思う。その辺は区として、コミュニティが大事なまちづくりにとって、タワーマンションの意味をどのように考えているのかすごく疑問です。	広場は公共的な空間です。また、再開発ビルにお住まいの方はどのように地域のコミュニティに関わっていくかというのは課題であり、再開発ビルに限らず、マンションや団地、戸建てにお住まいの方がコミュニケーションに苦戦しているというご相談を受けることもあります。区でも様々な取り組みやイベント、支援など、非常に気にかけている部分です。再開発ビルだからということではなく、新しい住民の方と長く住んでいる方がどのようにつながるかなど、コミュニティの問題は様々な課題がありますので、そういったところをつなげていくのが区の役割だと考えており、再開発のコミュニティについてもしっかりと総合支所が支援していきたいと考えています。
補助金	・53 ページの保留床を処分して事業費に充てると書いてあるが、先日ちとからプラザに行った時には、区の補助金が総事業費の3割とかいてあった。90 億だったら 30 億、60 億だったら 20 億とかそういう金額になるが、世田谷区はこの財源をどうするのかとお聞きしたい。	・補助金につきましては、事業費の内、補助対象の項目が、区の要綱に定めてあります。今後、要綱に基づき、事業の進捗に応じて対応していくという形になります。 (補足)・ちとからプラザでは、市街地再開発事業の一般的なモデルをパネルでお示していました。各地区の状況によって変わっていきます。
維持管理	・タワマンだけの話ではないと思うが、都市計画とか建物を建てる場合に、造ったら終わり、計画を立てたら終わりではなくて、その後のことがかなり重要になってくると思う。例えば、神戸市はタワマン規制に関する条例を作られた。その有識者会議の中で例えばタワマンの建替えて、100 年後とかにこの問題が必ず起きてくると思います。その場合に、ただでさえ住民がやや揉めつつあるような中で、また 100 年も揉めるような原因	・再開発ビルを適切に維持管理していくことは大切なことです。区としても組合に助言、指導等をしていきたいと考えています。なお、神戸市のタワーマンション規制ですが、中心市街地にタワーマンションが隣接するということに対して、持続可能性への懸念や商業業務機能の立地等の妨げになることを抑

	になるのか。建替えをするのかどうか、あるいは廃墟になるのかどうか。その場合、建て壊す場合の事業者責任などについても検討してほしいというのは、神戸市の有識者会議の報告書でも出ていたが、世田谷区の中ではどのような議論をこれまでされているのか。例えば、すでに二子玉川や他の場所で、タワマンを考えていると思うが、議論されているのかどうか。	制するための規制であり、千歳烏山とは状況が異なると考えています。
補助金	・区の予算はいくらになるのか、1/3だけが組合の負担になるのか。ほとんど税金なのか。 ・国が方針を変更したが、国の補助金が外れたらどうするのか。	・事業費の内、補助対象事業費の2/3が補助金であり、そのほかは組合の負担になります。 ・公共関連などの事業が補助対象であり、全てが補助ということではありません。 ・事業費等については、今後確認していくことになります。
都市計画事業	・9割ほど用地買収が進んでいるかと思ったが、先ほどの7割の話もありどちらなのか。どんどん計画が伸びており、いつになったら最終的なものになるんだろうって不安。高架の方も全然進んでおらず、建物もまだ立っている。本当にできるのか不安です。	・連続立体交差事業の用地取得率が約9割程度となっています。また、7割というのは、再開発準備組合において都市計画の手続きを進めていくことに対する同意率が約7割となっています。駅前広場、補助 216 号線については、約5割程度の用地取得率であり、それぞれの事業進捗に合わせて工事等をしていきます。
階数	・マンション 140mとは何階建てになるのか。	・再開発ビルの階数は 34 階で検討されている状況です。

その他	・マンションのことで今問題になっている移民の問題がある。政府が進めていて移民問題が各地で起こっています。世田谷区も移民が来るという情報が入っています。今回関係ないですが高層マンションについて、他のところで、中国の方が買いしめて去っていくということもあるので、入られる方の条件などはあるのでしょうか。	・移民の方が入るか入らないかというところの基準を設けているという話は聞いておりません。外国人の問題に対しては、基本的に多文化共生の考えがありますが、地域の方がそういったご不安を抱えているということは準備組合にお伝えします。
検討の進め方	・仙川とか下北沢、そういうのを見習えないのか。この間、元世田谷区の職員の方がお話ししていたが、小田急線、京王線、世田谷区、渋谷区が共同になって素晴らしい下北沢の開発ができました。そういうのをなぜ烏山でできないのかと。最初の計画がどんどん広がってきて、最後にタワマンですよ。事業費の税金はどうやって、どう使われて、タワマン全部を私たち世田谷区民が使えるわけじゃない。 ・それに途中からゼネコンが入りました。ゼネコンが入れば事業性を考えたら上にいくしかない。だから 34 階になっている。世田谷区民のためのタワマンじゃない。ゼネコンのタワマンになっています。そういうことはどうお考えでしょうか。 ・税金も都の税金、補助が出ると思いますし、世田谷区の税金、それは私たちの税金で、近隣の住民にとっては固定資産税が上がるし何もいいことがない。日陰にはなる、風害はさっき説明があったがあれ以上にかかってきます。地権者の説明はあっても、地域の影響を受ける人たち、周りの住民への説明は何もないです。そういう不公平も起きています。その辺はどうでしょうか。	・下北沢は小田急線の地下化に伴い生ずる上部利用について、明大前、下高井戸については、街づくり協議会からの提案等を実現するための地区計画や道路事業などの区の事業や取組みにより進められており、これまで周辺住民との意見交換を多数開催してきたという経緯があります。千歳烏山の南側地区につきましては、第一種市街地再開発事業という形になります。地区内地権者の合意形成が進まない状況では、できるかどうか分からないという状況のため、早い段階から周辺住民の方々と意見交換を行わないのが一般的ですが、これまでも報告会の開催など、地域の皆さんへの情報提供に努めてきました。今後も周知を図り、地域の方々とまちの将来イメージについて、意見交換を行っていきたいと思っています。

事業者	・ゼネコンがいつから入ってくるようになったか。共同でやっていますよね（補足） ※ゼネコンではなく、事業協力者のこと。	・事業者の方は現在、事業協力者です。三井不動産等は準備組合の検討のお手伝いをしています。準備組合がプロポーザル等を行って事業協力者を決定しています。事業者が入ってきて利益のために行っているというものではないということとはご理解いただきたく思います。
高層建物 ・ 再開発事業	・タワマンは健康被害を訴える人が多く、子どもの健やかな成長を阻むといわれています。開発費も数千億と言われています。高額です。そしてタワマンは開発後には、ライフサイクル、建ててから壊すまで、立てた金額の大体4倍かかるといわれていますが大丈夫なんでしょうか。例えば、中野区の中野ブロードウェイという昔の昭和の商店街が今よみがえっています。タワマンを建てれば人がたくさん来るとか魅力が高まるというのは、それは本当なんでしょうか。もう一度考えた方がいいと思います。 ・今の商店街をもっと活用していただきたい。そこに世田谷区さんの補助が出るとみんな嬉しいと思う。 ・先日、準備組合の理事たちと世田谷区とで話し合いをしました。うちは世田谷区さんからきちんと自分の土地の上にタワーマンションが建つ、開発区域になる、住宅地域を商業地域として使うので、烏山住民のためにどいてほしいと言われ、この4ヶ月間納得がいなくてずっと話し合いをしてきています。でも、話は全く寄り添ってくれません。話し合いの中で皆さんがおっしゃったのが、建て替えるとタワーマンションができると賑わいができる、代替地ができる、商店街の人が建て替えるお金がないのでお金がたくさんかかるので建て替えができないから、別にタワーマンシヨ	・先日も話し合いをさせていただきありがとうございます。何度もお話をさせていただいていますが、駅前広場を設けたことによって、賑わいがなくなること等の地区の課題があるという意識をお持ちの中で権利者の方々が市街地再開発事業という形で検討を進められてきたという経緯であるということはお伝えさせていただきました。それぞれの生活がある中で、できるだけ持ち出しがないような形で生活再建できるようにするのは、市街地再開発事業の基本的な考え方になります。その中で当然、賛成の方、反対の方がいますが、区の上位方針等を踏まえつつ、将来的にまちを良くしていきたいという考えがあります。今後もお話をさせていただきながらまちづくりを進めさせていただきたいと思います。

	ンを建てたいわけじゃないとおっしゃっていました。そういった話は公にしないのでしょうか。	
駅前 広場 (交通)	・共用のところにバス停やタクシー乗り場などができるものだと信じていた。写真ではそんな風に見えるが、例えば調布や仙川のような感じの駅直結のバスターミナルやタクシー乗り場ができるとよい。これは地下ですか。	・交通結節機能の強化として駅前広場を設けます。バス、タクシー、身障者用のスペースなどを想定しており、地上になります。
保留床	・この保留床を販売したら誰の利益になるのか。誰が代表として販売し、準備組合の利益になるか。余分な利益が出た場合や、反対に負債になった場合は誰がカバーするのか。	・保留床につきましては保留床を処分することによってこの建物の撤去費用や建築費等に充てます。その費用も踏まえつつ、事業の成立性含め計画していくという形です。誰が利益を得るとかではなく、この再開発事業を成り立たせるために保留床を処分し、建築費用を確保する形になります。 ・準備組合が、今後設計等を行っていくので、費用も含めて計画し、進めていくという形になります。組合設立にあたっては、その事業費が適切かどうかということも含めて、東京都も確認していくことになります。土地については出来上がる建物の所有者の共有という形になりますので、仮に区が床を持てば共有持ち分となりますが、市街地再開発事業のすべての土地が区のものになることはありません。
再開発 事業	・公共施設に関しては世田谷区の所有なのか。管理やサービスに世田谷区は賄わなくていいということですか。タワマンが建ってもそこについては一切ノータッチということですか。	・広場や歩道状空地については、区の所有にはなりませんが、一般の方が利用できるような形を担保するために地区計画で指定を行い、建物などを建てられないようにします。区の所有になるのは駅前広場のみです。

再開発事業	・資料に書いてある今の所有権とは権利床だけは得られると書いてあるけど、共有で土地を所有することは大きい。ちゃんと書いておいた方がいい。資料もそもそも間違ってます。 ・反対の方が今も3割いるのはかなり根深い話なので、ずっと反対の方もいる場合には強制退去などの措置をとられるのか。そもそも今の所有権としては、その権利主導で床だけもらえる。土地は誰のものになるんですか。世田谷区が土地と例えば公共のものを所有するとか、土地は誰が所有するんですか。 ・3割の反対地権者がずっと反対し続けたらについては。最終的には強制するんですか。	・例えば今後区が再開発ビルに入るなどの話があれば当然組合員として参加することになります。一般的には再開発ビルの敷地に関連するものは建物の所有者による管理組合の管理になります。 ・土地は建物の所有者による共有の財産になります。 ・資料は一般的な考え方として国土交通省が出しているものをお示ししています。 ・法律的には反対される方がいても事業は進められる仕組みになっていますが、基本的には話し合いを行い、納得いただけるように対応するよう指導していきます。どのような形がそれぞれ納得のいく方法かは各々で異なってくると思いますが、今後、準備組合から話し合いの場を設けさせていただくことになると思います。 ・再開発では一般的に工事費等が一番大きいという形ですが、補助金や保留床処分金を収入源として事業を成立させていくものです。
高層建物	・大がかりな開発計画で、140メートル、34階建てのマンション。そこまでする必要があるのか。もっと広場の割合を少なくしてコンパクトな開発で収めることもありかなと。高いマンションが駅前にドーンとあって、すごい不調和な感じ。南烏山の良さっていうのは、ちょっと道がごちゃごちゃした感じがしてるが、庶民的なところがいいのではないのかと思う。そ	・ここまで約10年近く、地権者の方々が勉強会等を重ねて検討し、市街地開発事業の活用に至っています。広場をもっと少なくし、高さを抑えてほしいというご意見もあるかとは思いますが、高さを抑えて建物を平面的に大きくしていくと、大きな壁のような形となり、圧迫感や日影などに影響が出てきます。そ

高層 建物	ういう良さを、残るような開発、道を広くして、歩道とかというのは賛成です。だけど、採算のために上に伸ばさなくてはできないような開発ありきでやることは筋違いかな。例えば都心の新宿とかで、そういうのを作るといのはまだわかります。大きなテナントがたくさん入って、普通の人は入って固定資産税を払って、管理費を払って。タワーマンションの管理費は高いらしく、7、8年前でも普通の 70 ㎡くらいのマンションで、月 12 万。そういう管理費を払えなかったら、将来入れないような状態にきつとなっていると思う。	のため、建物を細くし、周辺の影響を考慮すると、建物が高くなる状況になり、結果として140mの計画となったことについてご理解いただきたいと思います。
説明会 ・ 進め方	・初めて出席する方がいることも想定して、説明会を準備されていると思うが、先に質問された方の、変更前のものと、変更後を比較させてみてほしいという質問にちゃんと答えてなかったと私は思う。初めてここに参加して、ある程度自分が納得できるようなものを提示・説明していただけるのかと思って期待してきた。10 年くらい前、直接世田谷区の総合支所から2人きて、影響を受ける側に住んでいるので直接説明を受けた。その時に聞いた計画と今回の計画があまりにも大きく違いすぎて。説明をして理解してほしいという思いや、初めて参加する人も想定されているのであれば、変更前と変更後の比較、そしてその説明をパッとできるぐらいの準備はしておくべきと思う。私の中では、壊すはずじゃなかったものが壊すことになっている。いつの間にか何か巨大な建物が立つことになっているという印象があり、直接説明してくださった時の計画と、今回今見せてくれている計画が異なるので、困ったことになる。準備組合がと言っていますが、私からしたらその準備組合自体が謎で、初めてなのでその説明からいただいたかったが、次回でよい。また、なぜ変更が必要だったのかを、比較しながら説明していただきたい。	・変更前と変更後、主な部分だけをお示ししたところもあるので、申し訳ございません。今後も説明会を開催していきますので、分かりやすいように調整等させていただきます。 ・地域の方との合意形成につきましても、どのような形で行うのがいいのかということ含め検討し、対話をしていきたいと思います。 (補足) ・再開発準備組合は、連続立体交差事業や道路事業など、街が大きく変化することを踏まえて、南側地区においてどのような街づくりをしていくかを検討している地権者による組織です。まちづくりの検討は、約 10 年以上前から進めており、令和 2 年には、検討をより深度化させるため、まちづくり準備会に格上げし、再開発事業を活用したまちづくりの検討をさらに深めてきています。令和 4 年 12 月に、南側地区の地権者の約 2/3 の賛同を踏まえ、より検討を深める場として、「再開発準備組合」を設立しています。

説明会 ・ 進め方	・アンケート結果やオープンハウス。6日間開催され、80名でアンケート回答。夏まつりは293名。世田谷区が開催している説明会でこの分母数、みんなが期待していますって言うにでは、準備不足と思う。スケジュールを見ると今後も説明会予定とあるが、分母数の少ないアンケートとかではなく、今回の新たな計画の接するところに住んでいる人たちのところに回ってアンケートをとって集計していただけないか。皆さんの声を聞いて、こういう計画にしましたでないと、説得力に欠けると思う。この計画が実際になったときに影響を受けるエリアに住んでいる人たちやそこでお店をやっている人、賃貸している人たちに足で回って、耳を傾けて、意見と情報収集をしてから、計画が変更されていた経緯もきちんと説明して、それで初めて説明会と言えると思う。次回の説明会にそれを期待します。	
進め方 ・ 情報 周知	・55ページに、地区計画とは、地区住民と行政が連携しながらと書いてある。しかし、この再開発について話し合いをしているのは、一部の地権者だけじゃないのかと思う。57ページに、商業地区B1、B2、B3とあるが、B3は、ほとんど住居地域で商業をしている方はそう多くはないと思う。一般の居住者である人たちだと思う。しかし、世田谷区はここを商業地区に変え、そして広く捉えているわけだが、B3の地区に住んでいる人たちは、再開発事業の話し合いに参加してないですね。一部の地権者たちに大きな負担がかかるのはわかるが、本当に一部の人たち。また、10年前から話し合っていることもわかるがやはり偏った話し合いの持ち方があるのではないか。B3のところに住んでいる人たちも含めて、もっと広く会議に参加させるべきと思う。	・検討にあたっては地区区分のB3を含め、情報共有に努めてきています。B3の中でも賛成の方、反対の方がいます。この間、勉強会や準備組合に参加していただけないかなど含め、情報発信等をしながら、検討を進めてきた経緯があります。

進め方 ・ 情報 周知	・140メートルのマンションありきという話ですが、なぜ今までどこかで、こういう話し合いが進んでいますよ、皆さんどうでしょうか。っていう場がなぜなかったのか、すごく疑問に思う。今年の1月から、やっと説明会。突然聞いて、寝耳に水という感じだが、10年間も話し合ってきたんだたら、なぜ途中で一般公開しなかったのかというのは、すごく疑問に思う。もっといろんな話し合いができたのではないかな。	・再開発事業は地区内の権利者の合意形成が成り立たないと、そもそもやるかどうか分からないという事業です。まずは、合意形成を行いながら検討を進め、その中で、一定程度の合意が取れたというところで、周辺の方にお話ししていくという形でお示しをしてきたところですよ。今年1月に報告会を開催しましたが、昨年の夏にイベントの機会などで、再開発の計画等についてお知らせなどを実施してきましたが、今後、より丁寧な周知の仕方について検討いたします。
経緯	・計画について、今まで他の案は出てなかったのか。烏山地区の良さを生かしながらの計画作りという話がなされなかったのか伺いたい。	・検討当初の検討案については、現況のまま、共同化、土地区画整理事業、そして再開発事業の4つの案があり、参加された方等で、市街地再開発事業について、最も興味があったことから、勉強や検討が始まり、今に至るという経緯があります。
進め方	・最初にロータリーの話が耳に入ってきて、多分、その地権者さんたちが話し合いを始めたと思う。その南側が、その後再開発エリアという形になったのかなと思うが、最初のロータリーエリアたちの話し合いがどんどん進み、その他の南側の人たちが取り残されていたんじゃないかなというのが感じられる。にぎわいがなくなるとあるが、今にぎわいを作っている人たちに、どんな街にしたいっていうのを一言も聞かれることもなく、その話が進められてきたというのはすごい驚きです。後から準備組合に参加した方が、進捗状況とか話されるばかりで、計画に対しての意見が言えるような、そういう場ではなかったということも聞いている。	・地域の方に今後も街をどうしていきたいかというご意見を伺いながら、街全体の将来像をつくらせてもらい、実現に向けて考えていきたいと思います。 ・京王線の連続立体交差事業、区の補助 216 号線や駅前広場の事業により、街が大きく変わります。南側地区のまちづくりについては、説明の中であったように車両が行き止まりになってしまう等の課題があり、ロータリーを除いた街区の建物等を持っている地権者の方々に声掛けをさせていただいたような形です。その中でどんな街づくりがいいのか、4つのパターンを、皆さんにお示しながら、アンケート、そしてヒアリング等を

生活 再建	・タワマンができて等価交換になっても、今住んでいるよりも狭くなるし、管理費 10 万とか払わないといけないから、そんなところには住めないよって話も聞いたことがある。生活再建のために建てると言いながら、別の人の生活を破壊するようなことも起こっているんじゃないかなと感じて、そういうところを丁寧にするといってもらえないのかなって思う。 ・巨大な建物は建設費もすごい高くなると思うので、それだけの税金があるなら、ヒューマンスケールの手入れのできる建物。ドイツの街並みとか、素敵な街並みをつくってみることもできると思う。道路の整備も。そしたら、反対している人って、それなら自分がそこに入るとか思うかもしれないし、居続けられるような、改めて検討していただけたらと思います。	行い、その中で市街地再開発事業について、最も興味があったことから、地権者の方々が主体となり勉強会というものが開催されました。地権者の皆さんの中で勉強会を重ねて、駅前広場を含めた形での再開発の考え方を取りまとめ、そして、準備組合を設立し、今に至っています。また、オープンハウスでは、説明パネルを作り、準備組合の経過など、本日お示したものを紹介しています。区もパネル紹介しており、区のホームページに公開もしています。今までの経過を含めて、広く情報発信をしていくため、引き続き、より丁寧なご説明をしていきたいと考えております。 (補足) ・準備組合の設立前には、千歳烏山駅前広場南側地区まちづくり準備会の「かわら版」などのお知らせ等により、参加を呼びかけ、準備組合を設立しています。なお、かわら版は、区のホームページ(ページ ID4165)にも公開しています。
------------------	--	---

情報 周知	・ホームページの話、初めて聞いたが、議事録とかそういうものも含めて、公開できるものは、そこを見ればいいということですか。10 年前の説明を知りたい。圧倒的に情報量が少ない。 ・ホームページは両方向じゃない。我々の意見は取り入れられないのか。	・引き続き、情報発信をしていきます。これまでもニュース等でまちづくりという観点でも報告していますが、一層情報発信に力を入れていきたいと思います。 ・ホームページでは、これまで開催した報告会や説明会などでお示した資料を出しており、ご意見をいただいた内容についてもホームページにあげる形になります。 情報量が足りない部分については、コミュニケーションを取らせていただき、解消に努めたいと思います。よろしくお願いいたします。
9月6日		
事業費	・総建築費というのはおおよそ3分の2が税金で出るような話だったと思うが、総建築費はいくらくらいなんですか。	・事業費については都市計画決定がされてから具体的な検討が始まります。補助金については、区の交付要綱等に基づいて対応していくこととなりますが、原則として、事業費の内、補助対象となる事業費の3分の2の補助になります。 (補足) ・総事業費については、都市計画決定後、準備組合が事業計画等を作成する中で定めていきます。

住戸数	・総戸数も出ていない。建築されるマンションの総戸数、何人の方が入るとか、その辺の情報が一切ないが。	・住戸数につきましてはまだ決まっていますが、現時点の計画案では600戸程度と聞いています。
商業施設	・テナントが入るにあたって、テナントがどのくらい入るというというのも全然説明がないと思うが、どうなのか。また、テナントが入ることによって、商店街自体もパワーバランスみたいなのが崩れると思うが、そういった部分はどうか。	・テナントについては、全体を見据えた検討をしていると聞いています。 (補足) ・市街地再開発事業として進めることの都市計画が決まっていない段階のため、まだテナントについては検討しておらず、現在は準備組合においてどのような商業施設を目指すのか検討を進めていると聞いています。
メリット・デメリット	・工事期間はどのくらいか。例えばトラックの出入りとかもあり、そういった風の部分もあると思うが、全体的にデメリット部分が書かれていないと思う。ここにきている人の意見も書いてなかったし、街づくりで聞いた話というのも9割が賛成と書いてあるが、ここに来ている方はどのくらい賛成しているのかなと。	・工期やデメリットについてですが、本日は都市計画の素案説明会という形のため、工期等については準備組合に地域の方からご意見があったことを伝えさせていただきます。
賛否	・賛成反対みたいなことはここではしないのですか。	・賛成、反対というのは今回のご意見内容やアンケートのご意見等も含め、準備組合にお伝えしつつ、区として今後対応等を検討していきたいと思います。
メリット・デメリット	・デメリットについてなかなか答えるのは難しいかと思うが、タワーマンションについて色々な事例があると思う。そういった事例などを開示していただきたい。イメージを説明していただければより理解は深まるかなと思います。	・他の事例も含めたデメリット等については、今後別の機会を捉えてお出しできるか検討します。

経緯	・経緯について伺いたい。計画決定、事業見込みなどの段階を踏んで決まっていくということですが、これまでこういった案が出て、こういった範囲で決定して、話をしてきたかという経緯についてもう少し具体的な情報が欲しいなと思いました。その辺りをまとめていただけますと幸いです。	
再開発事業	・どのような素晴らしい夢いっぱい計画だろうとも、人が住んでいるところに勝手に線を引いて賛成しない人も強引にというのは、残酷な感じがします。それについては3分の2だったら法的には問題ないということで、行政執行ということも考えているのでしょうか。すごく理不尽だと思っております。考えをお聞かせください。	・現在、連続立体交差事業と併せて駅前広場、補助 216 号線の事業が進められています。このような状況の中、駅前広場を設けることによって、南側地区の約3分の1が減少し、にぎわいがなくなってしまうということなど、地区の課題があるという意識をお持ちの方々がいる中で、課題解決のために権利者の方々が集まって、勉強会等を通して検討をしてくれています。検討においては、まちとして現状のまま、共同化、土地区画整理事業、市街地再開発事業という4つの案があり、一番興味がある方が多かった市街地再開発事業について、検討を進めるということで勉強会が始まりました。検討等を積み重ね、権利者の7割の同意を得て、今に至るという状況です。 ・法律的には強制力をもって進めることができる仕組みではありますが、区としましては、丁寧に説明することでご理解をいただけるように準備組合に指導をしていきたいと考えています。
その他	・6月の説明会では 90%以上が反対という形になっており、かなり驚きました。 ・東京都は三井不動産に天下りされているという記事を見ました。	

その他	・質問ですが、都知事がエジプト人労働者を受け入れるということで合意書を立てており、そのような説明会は別でやるのでしょうか。	・区としても多文化共生という考え方がありますので、エジプトの方だからお断りという考えはありません。お話の説明会について、区として把握している情報はありません。
魅力 ・ らしさ	・この数年くらい千歳烏山はメディアや雑誌の記事とかでも住みやすいまちや引越したいまちとして、かなり上位に上がってきているので住民として嬉しいなと思っています。私も結構な年数住んでいますが、住みやすくずっと住んでいたいなと、気に入っています。人気が出ているというところですが、千歳烏山の魅力とはなんなのか、区の方はどういう風に捉えているのか伺いたい。魅力をもとにまちの賑わいをどう向上させていくのか、魅力があると賑わいにつながっていくと思うので、区の方の認識を伺いたい。 ・ここに準備組合の方がいたら準備組合の方も千歳烏山の魅力をどういう風に考えているのか伺いたいと思います。 ・魅力というのが住民のつながりみたいところを強調してお答えいただいたが、メディアとかでよく見るのは、下町っぽい部分、商店街とかそういうところが魅力。あとは住みやすさ、そんなに家賃が高くないなどが魅力でかなり人口も流動している。そして急行も止まるようになり非常に便利になっていると思っている。今回の計画のパスとかを見るといわゆるタワマンがドンとなっている感じで、無個性なまちに向かっているのではないかなと私には見えていて、まちを愛している人間として心配しているところがあります。小さいまち、小さい店舗があるからこそ多様なまちづくりが生まれていて、そこが魅力で個性的なまち。それが魅力の	・区では世田谷区を5つの地域に分けてそれぞれの地域で地域経営方針を定めています。烏山地域の地域経営方針の中では、「まちがつながる、人をつなぐ」という言葉を方針にあげています。この言葉を方針に掲げた理由については、冒頭でお話した通り、まちづくりが大きく動いているということ。もうひとつは、人のつながりが密接なまちづくり活動に関する団体や活動が活発で商店街もたくさんあり、人のつながりがまちにとって非常に重要な地域と感じていることから方針に掲げています。今、まちづくりを進めていく時期ですが、様々な手法で、様々な機会でお伺いしながら地域の皆さんと一緒にまちづくりを進めていきたいと考えております。 ・準備組合のご意見も聞きたいというお話ですが、本日は区の説明会という場のため、今後、準備組合にも参加いただき、区民の方々の意見交換の場を考えておりますので、別の機会にお願いしたいと思っております。 ・区としても地域のまちづくりに貢献するものとして、市街地再開発事業を捉えています。下北沢などの話も踏まえて、地域の方の意見をお聞きしながらまちづくりを進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

魅力 ・ らしさ	ところなのに、そういう方向を潰していつてしまっているのが、パースとかを見ると残念に思える。そのあたりはまちの魅力を潰さない方向での都市計画を考えていったほうが、烏山の未来につながると思う。単純に個性がなくなってしまうような、国領の駅みたいに、駅の上にタワマンがドンとのって終わりみたいな感じてわざわざ選ばないと思う。今、こうやって烏山を選んできてくれるというのは、烏山が魅力で個性的だからきてくれるということだと思うので、個性を潰すような開発は絶対避けた方がいいと思いますので、よく検討していただきたいと思っています。下北沢の再開発の時に区と地権者、それから住民、かなり話し合っ、下北沢の個性を残すような、今を残すような開発結果になっているとは思うので、そういった形で個性、未来につながるための個性を残す必要があるのではないかと思います。	
道路	・補助 216 号線ができると、交通量の問題があるかと思う。芦花公園から来た場合、216 号線から千歳烏山駅に行くのにわからなくならないかということですね。普通に信号があると止まってしまうので、例えば地下のアンダーパスにするとか歩道橋をでかいのにしてバイパスにするだとかをやっただけだと助かります。歩行者や自転車などが信号待ちをせずに渡れるような工夫をお願いしたい。	・補助 216 号線の交通環境と安全確保については、交通管理者である警察と協議しながら検討を進めていくことになります。ご意見等におきましては関係所管にお伝えさせていただきます。
周辺 環境	・日照権の問題は再開発ビルの近くにいる人は大変だと思う。例えばビルの壁面に大きなガラスの反射鏡でも付けて日影にならないようするようなことができないのか。	・再開発ビルの外壁の工夫のご意見は、準備組合にお伝えはさせていただきます。

連立事業	・京王線の地下化の問題がある。今高架化が進んでいますが、ぜひとも地下化にして上を緑地や緑道にするなどにしていきたい。地震などにより京王線の高架が倒れたりする不安や騒音問題、日照権を解決できるのではないかと考えています。	・京王線につきましては、除去できる踏切数や事業費等を検討して最適な案(併用方式)を選定したと聞いています。ご意見については関係所管にお伝えします。
その他	・エジプト人の話が出ましたが、私は多文化共生というそういうことを重視するべきだと思っています。例えば埼玉のクルド人地区だとか、川崎の朝鮮人問題とか残ってしまっているようですが、そういうことはますます差別につながるわけです。最近は外国人もたくさんいますし、少子化や移民の問題もでていたりして、日本はあまり外国人を毛嫌いせずにもう少し国際的シェアを持って、多文化共生の考え方をしていくことはよいと思います。	
連立事業	・駅ですが、東側にロータリーができるということで、駅自体が東側に移るという噂を聞いているがそういったことはあるのでしょうか。	・連続立体交差事業については、駅の改札は現在と概ね同じ位置になると聞いています。
駅前広場(交通)	・ロータリーの利用の仕方ですが、駅前にバス停ができるのかと思っていたが、バス停ではなくてタクシー乗り場や自家用車が入るためのロータリーなんですか。	・駅前広場につきましては、バス、タクシーと身障者用車両スペースなどの想定をしています。今後、バス事業者等との調整を図っていくことになります。
高架下	・南北の一体化という話もありましたが鉄道の高架化をするのであれば、高架の下の部分の利用についてはどういう計画があるのでしょうか。	・高架下ですが、事業の進捗に合わせて鉄道事業者と協議していくことになります。

進め方	・先日、元世田谷区の行政の方から話を伺いまして、世田谷区行政としては誰も置き去りにしないまちづくりを進めると掲げているのか教えていただいた。今の計画の説明会では、6月は90%の反対意見がある。それに対して区の方から説明がされていないと思います。皆さん青天の霹靂でタワーマンションが建つということを聞いてびっくりしています。元行政の方の話では、すべての人が同じ情報を得た瞬間に物事は決めるんだと。その意味から行きますと、全然不十分だと思います。地域内、エリアの人が話を聞いてないという人がたくさんいらっしゃいました。なので、こういう説明会ではなく、下北沢や明大前でやっている対話の仕方でまちづくりを考える場に考え直してほしい。タワーマンションは、ペンシル型でも結果的には風害もあれば日照権の問題もあるわけです。今は非常に激しい気候変動もあれば、子どもの少子化、人手不足による労働不足もあります。資材も高騰しています。大地震の可能性も高くなっている状況の中で10年前に決めたこの計画を考え直すということは必要じゃないかと思います。いろんな建築家もタワーマンションの問題点を色々と言われていますが、(施設名)のように分断化して非日常になってしまうという。非常に圧迫があって、まちを分断するものと思っています。今現在アパートに住んでいる方もいます。保留床がいくらくらいというのも聞きたいが、その人たちが保留床に入れるとは思えない。今テナントをやっている方たちも、管理費が10万以上かかるという話も聞きましたので、様々なことを踏まえるとほとんどの人が戻れないっていうふうに言う方が多く考えられ、結果的には遠い地域の人たちが保留床に入って来るのではないかと。私たちの税金の3分の2を使うところで、タワーマンションのもつ公共性に関してはとても納得できないし、本日の説明では納得できな	・情報発信についてですが、地権者の皆様に対しましては、準備組合との合意形成を進める中で検討の節目ごとにニュースの配布や地権者向けの勉強会などを行って対応してきました。皆様への説明等につきましては、努めるように準備組合の方に伝えてまいります。併せて周辺住民、借家人の方に情報発信が少ないということですが、区では街づくりニュースの発行やオープンハウスで駅周辺全体の街づくりについて、情報発信を行ってまいりました。また、まちづくりフォーラムの中でも再開発準備組合の取組みを紹介するなど行ってまいりました。今後引き続き情報発信に努めつつ、地域の方の意見を伺いながらまちづくりを進めてまいります。 ・下北沢の鉄道線路跡地の上部利用については、整備等に関して区が検討を行うため、千歳烏山とは状況が違うと考えています。明大前、下高井戸についても、街づくりの提案等を実現するための地区計画や道路事業など区の検討によって進められてきたこともあり、周辺住民の意見交換を多数行いました。千歳烏山駅南側地区の再開発事業ですが、こちらは民間の第一種市街地再開発事であり、地区内地権者の合意形成が進まない状況では、できるかどうか分からないため、早い段階で周辺住民の方へご意見を伺うようなことは一般的には行いません。 ・こうしたことから、千歳烏山駅南側地区の再開発事業についても、権利者の合意形成を図ることにこれまで注力をしてきたところですが、今年から報告会や「ちとからまちづくりフォーラ
-----	---	--

進め方	い。結局は先ほどの方の話のようにどういうまちづくりをしたらいいのかももう少し、拙速に決めないでゆっくりともう一回対話を始めるということにしてくれないでしょうか。	ム」の開催、説明会やオープンハウスを開催しております。今後も周辺住民のご意見等も伺いながら駅周辺全体のまちづくりに皆さんと取り組んでいきたいのでよろしくお願いします。
賛否	・地権者の方が7割同意されて3割反対されていると説明がありましたが、どういう理由で反対されているのかを教えてくださいと思います。	・3 割の方は今の土地に住み続けたいという方、補償内容など今後に関して検討されている方など様々な方がいます。
賑わい	・にぎわいというキーワードを強調されていましたが、烏山の周りは高齢化が進んでいるというのを感じていたりします。にぎわいを生み出すために地域の方が喜べる、満足できるという方向を向いているのか、外から人を呼んできて形式ににぎわいを生み出そうとしているのか、どういうコンセプトでやられているのかということをご教示いただきたいです。	・千歳烏山は、主要な地域生活拠点と位置づけています。世田谷区では広域生活文化拠点として、三軒茶屋、下北沢、二子玉川があり、それに次いで主要な地域生活拠点として千歳烏山と成城学園前を位置づけています。また、商業、サービス、交流等の機能の充実やにぎわいの拠点として主要な地域生活拠点と定めています。千歳烏山の地域の方々、他の所から利用していただく方々も対象としています。にぎわいについてですが、再開発準備組合の中で商業部会というのを立ち上げ、商業施設のあり方について検討していると聞いております。商店街等含めたさらなるにぎわいの形成を再開発の軸において検討していくよう準備組合に指導していきます。
道路	・渋滞発生などの交通の影響はないとありましたが、今でも渋滞はあると思っており、もうこれ以上渋滞が生まれても一緒としているのか、烏山の周りの今の前提を考えているのか。京王線の説明でも全然影響のないと	・補助 216 号線については、はっけん通りが延長して旧甲州街道につながるという形で計画されています。都市計画事業として、徐々に作り上げていく形になりますが、地域の方々の利用

道路	ころの景観が変わりませんという写真を出されてごまかされたりするんですが、本当に影響がありそうなところの検証とか写真とかを出してもらって欲しいです。 ・烏山の住人で一番気にしていることとして、補助 216 号線は周りの住人からしたら早いスピードで走り抜ける車がバンバン通ったり、周りの団地の道もあるが、そこは手出しができないといった話しかしてくれなく問題を解決しようと動いてくれない。行き当たりばったりではなく総合的に住民のことを考えて欲しいです。	のしやすさも考えながら検討していくことになりますので、本日のご意見を関係所管にお伝えします。 (補足) ・交通環境の影響については、連続立体交差事業や駅前広場、補助216号線の完成を踏まえつつ、再開発ビルによる影響も加味した上で検討していると伺っています。
進め方	・2、3回ほど説明会に出席しているが、先日のちとからまちづくりフォーラムにも参加しました。それと今回の都市計画のリンクというのはどうなっているのか。まちづくりフォーラムでは、タワーマンションとかの前提を知っている人と知らない人がいて、曖昧な中で将来のまちづくりの話がある。今の千歳烏山のイメージを見て将来こうありたいなど、夢みたいな話も出てくるが、そうじゃない人もおり、タワマンのことも出てこないでめちゃくちゃなんです。そういう曖昧な中でもわーんと出てきて、今回の案にどうやって載せるのかというのが全然わからないんです。 ・まちづくりフォーラムの方ではどういったことをいつまでに反映されていくのか、分からない中で曖昧過ぎるかと思いますので、進め方はご検討いただきたいと思います。	・今回は、区の都市計画の変更等に関する説明会であり、ちとからまちづくりフォーラムは、連続立体交差事業や駅前広場・補助216号線、市街地再開発事業の検討など様々な事業が進む中で、皆さまに意見をお聞きしながら、まちの将来像について考えるという会になっています。そういった中で、市街地再開発事業につきましては、都市計画決定に向けて取り組んでいるところです。また、フォーラムに参加していただいた皆さまなどから様々なご意見が出ております。いただいたご意見等を整理して、再開発準備組合にお伝えし、よりよいまちづくりにつながるよう取り組んでいきたいと考えています。 ・本日は都市計画の素案説明会であり、まずは都市計画として進めていくという話になります。 ・フォーラムの内容については、フォーラムの中で詳しくご説明をさせていただきます。
道路	・説明資料を見て気が付いたのですが、(お店の名前)の脇の区道、水道の本管が流れている通りですが、救急車、消防車、パトカー、普通に走って	・緊急車が通れないとの記載ですが、道路幅員が狭いということとは事実としてあり、通行が容易でない状況です。建築基準法

メリット ・ デメリット	います。資料には道路幅員が狭く緊急車両が通行できないとあるが、私はその目の前をよく見えています。救急車の音が鳴るとみんな自転車を脇に止めて、歩行者の方も路幅の高くなっているところに上がり、全く問題なく通っています。商店街は道路が広いですけど、歩行者と道路の境界線のポールとかないので、普通に車とかが通るところを通っていると思う。その方が、人がにぎわっていて救急車が通りにくいと思いました。 ・12 ページのバス通りの歩行者空間が狭く危険とありますが、この道はずっと(お店の名前)まで続いていて、細いですが、その先はどうする予定ですか。 ・芦花公園の駅前の団地は烏山南側地区よりも敷地面積が広いのに、なぜタワーマンションにしなかったんですか。あそこは十分広くて、車も通るところも広いし、今回の駅前広場横の住宅街を潰すよりも芦花公園の広大な団地をタワーマンションにした方が敷地も広く、みんなの広場とか色々作れるのではないのでしょうか。ショッピングセンターとか。資料を見ると、この駅前広場の周りの赤い線のところだけデメリットばかりたくさん挙げてあって、いいところが一つも書いていない。お祭りの時に、準備組合が市街地再開発事業のアンケートとか宣伝していましたが、アンケートの結果は、みんないいことばかりでカフェがないとか。今ある商店街にたくさんあるのに、贅沢なことばかり書いてあって、そのために自分が家を手放すのは凄く納得できないです。	でも4m以上を目指しており、消防車両等が適切に活動できるようにしていく意味で課題の一つと考えています。 ・道路については、まち全体の中で、今後も区として考えていきます。 ・高層建物にするかどうかは、地権者の方々にどのような活用をするかということであり、団地はそこまで必要ないため、今の計画になったと考えます。 (補足) ・団地の地区は、都市計画制限上も高さ制限があります。
-----------------------------	---	---

メリット ・ デメリット	・タワーマンションを建てるデメリットを今調べてみたんですが、タワーマンションができると健康被害を訴える人が多い。子どもの健やかな成長を阻み、学力低下、外に出ないなど、1970年代、イギリスでは、子どものいる家族は5階以上住んではいけないと法律ができました。常に揺れている感じがするそうです。人間は地面で生活するようにできているので、マンションでも5階くらいまでがいいとお医者さんが言っていました。タワマンだけがまちづくりではないと思いますが、何度聞いても世田谷区は建てると言いきっていますが、今後、建てないとなることもあるのでしょうか。	・区としましては、上位方針などから、この取り組み(再開発)が必要と考えて進めております。
高層 建物	・今ここに住んでいないのですが、烏山には思い出を持っております。今は違うところに住んでいますが、ここにくると本当に心が安らぎます。なぜかというと、まず低層の商店街。商店街が庶民的で、本当に活発でもって歩ける、その魅力がとてもあると思う。来れば本当に安心して、その場所が今度、まさかの高層ができるとびっくりして今日来ました。色んな状況があり、共同化などを考えて必要となるかもしれませんが、少なくとも、34階の高層を作る必要がどこにあるのでしょうか。高層を作ることによって、烏山の魅力がなくなってしまうのではないかと。すごく心配です。	・烏山の商店街は大変にぎわっていますが、駅前広場により南側地区の約3分の1がなくなってしまうという状況があります。そうした中でにぎわいの創出、まちの課題を併せて、どのようにしたら、このまちが良くなるのかというところを地区の権利者の方々が検討してきました。今のにぎわいを維持・創出するために、地権者の方が引き続き生活や商売ができるようにということで再開発事業がスタートしています。高さが34階も必要ないという話ですが、地区の中で駅前広場や歩行者空間等を作り上げていく、そのため建物を建てるスペースが狭くなるが、商業・にぎわいをできるだけ大きくするため、低層部は3階までとし、高層は住宅としています。3階以上は周辺環境への影響を考慮して建物の幅を狭くしており、容積率700%を活用して事業を成立させるために、結果として高くなったものです。再開発事業で高い建物を作りたいわけではなく、生活再建とこのまちににぎわい等をつくるために今の計

		画になっています。今後、皆さんが活用できるようにぎわいスペースなどを含めて、よりよいまちづくりを進めて行きたいと考えております。
保留床	・資料の 53 ページですが、新たに作ったマンションを売って利用費に充てるということですか。となると、売るのが使命、第一なんですか。誰に売るとか何か制限とかは設けないのかなというのが疑問です。千歳烏山はとてもいい街なので、新たに来た人によって治安が乱れてしまえば、多文化共生とも言っていないので、何かご検討されているのでしょうか。	・保留床の制限については、ご心配をされている意見を準備組合にお伝えしていきたいと思います。
スケジュール	・56 ページの補助 216 号線の整備は今どういう状況なのか。もし、補助 216 号線の整備が遅れれば、今回の説明の駅前広場南側地区の再開発事業に何か影響が出るのかをお聞きしたいと思います。	・駅前広場、補助 216 号線は 2031 年の3月の完成予定を目指して取り組んでおり、事業の進捗状況は、用地取得割合が現在5割程度という話を聞いております。完成を目指して取り組んでいますが、ご心配をされていることを関係所管にお伝えします。
再開発事業	・この事業はもう後退できないんですか。もし後退するとしたら我々はどういうことをやればいいですか。というのもあまり皆さん納得されていない方がすごく多いような気がします。救急車が入れないとかそんな土地いっぱいあります。そういう話は出て来なくて、なんでここだけぽんと出てきちゃったのか。ほんとにこのまま進めてしまってもいいのかというのもまだ私自身納得できていないので、区の方で決めてもう後に引けないんだとなってしまうのか、教えてください。	・区としては主要な地域生活拠点として再開発事業が必要と考えています。駅前広場事業によって課題も生まれ、地区の課題解決に向けて取り組んできたという経緯もあり、地区の権利者の方々が主体となり検討を進めてきました。今後も地域の方のご意見も伺いながらよりよいまちづくりにしていきたいと考えておりますので、今回のご意見も踏まえながらご対応させていただきます。と思っています。

ご意見等記入シート		
分類	ご意見等	回答等
都市 計画	・素案についての内容は理解できた。 ・高度利用地区にする必要性はないと思います。	・ご意見ありがとうございます。 ・千歳烏山駅周辺地区は区の都市整備方針において、主要な地域生活拠点と位置付けており、商業・サービス、交流等の機能の充実と区北西部の中心となるにぎわいの拠点形成を目指しています。市街地再開発事業により、駅前広場と一体となった交通結節点機能の強化、壁面後退、広場整備等による安全な歩行者空間の整備、建物の不燃化や耐震化による地区防災性の向上、にぎわいの創出等、区が掲げる地区の街づくりの目標の実現に寄与するものと考えています。そのため、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模な建築物の建築を抑制しながら土地の合理的で健全な高度利用を図る高度利用地区の指定は必要不可欠であると考えています。
再開発 事業	〈説明会資料〉 ①P13について、なぜ再開発を用いることでこれらの課題が解決できるのか知りたい。	①当地区は、駅前広場等の整備による商店街のにぎわいの減少や道路幅員が狭いこと、建物の老朽化による防災の課題等があります。また、バス通りの歩行者空間が狭く危険なことや滞留できる空間がない状況です。そのため、当地区を一体的に捉えた再開発事業を推進することで、壁面後退や広場整備等による安全な歩行者空間の確保やにぎわいの創出、建物の不燃化や耐震化による地区防災性の向上などによる地域課題の解決、区の掲げる街づくりの実現に寄与するものと考えています。また、このような地域の課題解決に取り組む地権者の

再開発事業 ・ 都市計画	②連立とは切り離して事業化するというお話があったが、事業において手戻りがないのか知りたい。 ③ P59 について、歩道状空地を確保するということであるが、バス通り等は全面的な拡幅・再整備となるのか。事業範囲におけるセットバック(のみ)となるのか知りたい。 ④P31 について、再開発により増加する交通量は従前に対してどの程度の割合となったか知りたい。(P32 での歩行者交通量は約2倍) ⑤P59、P20～21 について、広場は通路的な利用が主となり、いわゆる公園的な整備とはならないのか知りたい。	方々が権利変換により、将来にわたり千歳烏山に住み続けられ、また事業を継続できる手法として、市街地再開発事業が適しています。 ②連続立体交差事業は2014年に事業認可を受けて進められています。今回、連続立体交差事業とは別で新たに市街地再開発事業等の都市計画決定を目指している状況であり、事業において手戻りが生じることはありません。 ③ 駅前通り及びバス通りの全面的な拡幅整備はありません。現在の道路上の歩道に加えて、再開発事業の敷地内において、セットバックすることで歩道状空地を整備する計画になっております。 ④自動車の交通量については、駅前通りは現況交通量が24時間当たり約730台で、再開発後も変わらない予測結果となったと伺っております。補助216号線については、現在完成しておりませんので、完成を想定した交通量を推計し、再開発事業による影響を加味した交通量の予測を行っている準備組合より伺っています。予測結果としては24時間当たり約6000～8000台(約4%程度増)だったと伺っています。 ⑤再開ビルの敷地内に設けられる公共的に寄与する空間整備となります。平常時は滞留する空間や歩行空間として利用できる他、区民センター広場等と連携したイベント等の開催、南側広場は緑溢れる休憩スペース等として利用することの検討をしていると伺っています。
-----------------------------	---	---

都市計画 情報周知 道路	⑥施工中(工事中)の公共交通の利用環境はどのようになるのか知りたい。(交通事業者の対応、検討になるのかも知れませんが) ・P51 高度利用地区という説明はよくわからずこの駅前広場と再開発ビルの積み増しはバスターなのか？高さを積まないで駅前ビルでできないのでしょうか？ ・P45 オープンハウス 7/28～8/2 6日間で来場者 80 名というのは想定数あったのでしょうか。すくなくないか？もう少し知られたら…と思いますが ・P17 計画案 駅前通りの現在の 15～19:00 の歩行者優先、車両通行止めは続行？	⑥現在は、都市計画決定に向けた状況であり、今後準備組合が施工も含めた事業の詳細を詰めていくことになります。 ・区の都市整備方針に位置付けている主要な地域生活拠点の実現のため、地区計画の土地利用方針である合理的で健全な高度利用を図ることを前提としつつ、駅前広場によって約3分1の敷地を拠出することや敷地内に歩行者空間や広場を設けることなどの公共貢献をすることにより利用できなくなる床面積分を、計画敷地内で補う必要があるため、高度利用地区という制度を活用することとしています。 ・区のオープンハウスはちとからプラザにて単独のイベントだったため約 80 名でしたが、同様の内容を発信した準備組合の夏祭りブースには約 290 名の方がアンケートに回答いただいております。今後は、周知方法も含めより多くの方に情報発信できるよう検討してまいります。 ・現時点では、駅前通りの規制の変更はありません。
再開発事業	1)「市街地再開発事業に関する都市計画」という内容にもかかわらず”都市計画”としては街の将来像を含めて「街づくり」の視点は伝わらず「タワマン建設計画」に変わって非常に憤りを感じました。 2)区の抽象的かつ実体性のない”きれいごと”の目標を現実の計画の整合性がはかれていません。せめてきちんと対比させるような形で具体的に整理していただけませんか。説明できていません！納得できません！	・千歳烏山駅周辺地区は区の都市整備方針において、主要な地域生活拠点と位置付けており、商業・サービス、交流等の機能の充実と区北西部の中心となるにぎわいの拠点形成を目指しています。市街地再開発事業により、駅前広場と一体となった交通結節点機能の強化、壁面後退、広場整備等による安全な歩行者空間の整備、建物の不燃化や耐震化による地区防災性

再開発事業	特に①「交通結節機能の強化」②「駅南北の交流」について。この点がきちんと計画に盛り込まれなければ「再開発」という内容にはならないと考えます。区民が最優先です。 デベロッパー業者が大きな役割を持ちながら準備組合での討論で区民(地区住民含)意見を反映させているとは思えません。→計画作成のプロセス(手法)から軌道修正を強く希望します。	の向上、にぎわいの創出等、区が掲げる地区の街づくりの目標の実現に寄与するものと考えています。 ①「交通結節点の強化」のための駅前広場は、誰もが鉄道からバス、タクシーなどの公共交通機関に円滑に乗り継ぎができる利便性の向上、災害時の拠点となる防災・減災機能の強化、安全で快適な歩行者空間を初めとする環境機能の充実のために計画しています。 ②「駅南北の交流」について、現在駅の南北に位置する商店街は踏切により分断されており、人や自転車の往来がしにくい状況にあります。線路の高架化により、踏切がなくなること、安全かつ円滑に行き来できるようになり、南北の街が一体的につながります。駅北側には、区民センター広場が整備されており、既に地域のにぎわいや交流の拠点となっています。再開発により駅南側にもイベントなどに活用可能な広場や商業・住宅が一体となった新たな拠点が整備されることで北側と南側が互いに補完し合う関係となり、街全体の魅力と回遊性が高まります。このように南北の交流を促進し、まちの発展に繋げることは再開発事業の大きな意義の一つだと考えています。 ・まちの将来を地域の皆様と一緒に考えていくため、まちづくり情報共有・意見交換を行う場として「ちとからまちづくりフォーラム」を2025年2月に立ち上げました。今後、駅周辺全体の将来イメージ作りや実行するための計画づくり、そしてその実現を参加と協働により考えていきます。
--------------	---	--

再開発事業		また、市街地再開発事業に関連する内容については、フォーラムにおける地域の皆さんの意見を準備組合と共有してまちづくりを推進していきます。 ・準備組合とも連携しながら地元のご意見をお聞きし、検討を進めていきます。
事業費 ・ 保留床	・当初の区の負担はいくらを想定していましたか。それに対し現在はどのくらいの負担になると考えていますか。	・補助金等については、現時点で未定であり、進捗に応じて検討、対応してまいります。
	・旧耐震基準の建物や木造の建物については、所有者の責任で区や国の支援や補助で建替えをすべきものだと思います。それを再開発で権利床として費用負担が少なく生活再建するのは税金でその地権者への利益供与かと思っています。保留床の売却費が事業費として充てられるのは、本来は地権者が負担すべき建替え費と理解していますので不適切な対応かと思っています。 ・収支の予算を透明化して区内に公表してください。事業費の予想の予算と建設費、地権者への立退料、生活再建のために支払う費用など。現状を今すぐに、詳細を公表して下さい。 ・再開発地域の地権者は居住していない人の方が多いはずです。居住していない地権者への金銭的な供与のために保留床を作り高さを140mにするように聞こえます。 ・保留床なしの建物にする方法を検討してください。10階建て程度であれば許容できると思います。にぎわいや活気は低階層の商業施設で満たせば十分です。615戸は保留床が多すぎです。予算がずさんだと思います。補助などもあるのに615戸は作らないで地権者分だけ本来は地権	・再開発事業は、生活再建を前提としつつ、防災上の懸念がある市街地において、不燃化された共同ビルの建築や公共施設の確保などの都市機能の更新を行う事業です。 ・地権者は、従前の資産(土地・建物)に応じ、新たなビルの床を等価で取得します。 ・再開発事業にかかる建設費などの費用については、保留床を参加組合員等に処分し、得られる費用や区からの補助金によって賄われます。あくまで事業を成立させるための財源であり、個々の地権者の私的費用に使われるものではありません。 ・補助金については、調査設計計画費や土地整備費、共同施設整備費等が対象です。防災性の向上や広場、歩行者空間など地域全体を高める部分の整備等を実現するための補助であり、特定の地権者への利益供与には当たらず、公平性と公共性による制度となっています。 ・本事業は地権者の方々が主体となり進める第一種市街地再開発事業であるため、事業の収支や予算の詳細は、施行者であ

事業費 ・ 保留床	者が支払うべき金額は地権者に負担してもらうなど利益供与になることはやめてもらいたいです。 ※615戸(600住戸)ではなく、約 600 戸。	る再開発準備組合が検討するものですが、組合設立、権利変換計画など、都市再開発法に基づく手続きの中で、必要な情報は公告・縦覧などを通じて公表される仕組みになっています。区としても、事業が公正・透明に進むよう指導・助言に努めていきます。 ・今回の街づくりは、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年以上前から地権者の方々が主体となり、勉強会等を重ねて検討を進められてきました。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ります。 ・千歳烏山駅周辺地区は区の都市整備方針において、主要な地域生活拠点と位置付けており、商業・サービス、交流等の機能の充実と区北西部の中心となるにぎわいの拠点形成を目指しています。市街地再開発事業により、駅前広場と一体となった交通結節点機能の強化、壁面後退、広場整備等による安全な歩行者空間の整備、建物の不燃化や耐震化による地区防災性の向上、にぎわいの創出等、区が掲げる地区の街づくりの目標の実現に寄与するものと考えています。 ・現在は、都市計画決定に向けた状況であり、事業計画については、都市計画決定後、準備組合が検討を進めていきます。
--------------------------	--	---

経緯	・準備組合のメンバー選出方法や審議内容の共有をお願いしたいです。	・今回の街づくりは、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年以上前から地権者の方々が主体となって勉強会等を重ねて検討を進めてきました。 ・現在準備組合には地区内に土地・建物を所有している地権者の約8割弱の方が参加しています。 ・情報発信については準備組合事務所1階のちとからプラザにおいても情報発信を行っております。また、これまでの準備組合のニュースなどにつきましては、区のホームページ(ページID4165)に公開しています。
意見	・案として検討されていた4案を明示してほしい。タワマンに行きついた経緯。 ①説明の中で西暦に統一してほしい(資料も西暦和暦に両方記入してほしい)そして今より何年前にスタートしたとか具体的に話してほしい。和暦で話していただいてもピンときません。 西暦が先の方がわかりやすい 2007 年(平成 19 年) ②タワマンを廃止して皆が買い物をしやすいように雨でも風が吹いても夏の暑さに耐えるためにはアーケードを作る。浅草や武蔵小山などとても明るくて買い物がしやすい。	・南側地区の街づくりにつきましては、区ホームページ(ページID4165)にて公開しており、街づくりオープンハウスでお示しした、パネルにおいて4案やこの間の経緯に関しても掲載しております。 ①説明資料の工夫を検討してまいります。
周辺環境	③タワマンだと日影・周辺への影響が低減するとありますが(P30)①近隣住民、②今まで日陰でなかった所が影になる地区の方、特に②の方々への説明はされているのか？	②③ ・今回の説明会は、準備組合から提出していただいた、市街地再開発事業等に関する都市計画(準備組案)について、東京都や区の上位計画等の整合確認、市街地再開事業によって千歳烏山駅周辺の街づくりの目標等が実現されると判断をしたため、世田谷区として市街地再開事業に関する都市計画(素

	あれ？なんで日影が？南側にタワマン？が建ってる。えー知らないよ＝！！今までは影はなかったのに＝！！影が出来てる＝！ そうすると...タワマンに住んでいる方が恨まれてしまう可能性がありあります！！ 千歳烏山を安心して住みやすい街にしていきたいです＝！！(オリジナルティあふれた)	案)を取りまとめ、説明会を開催しました。併せて、準備組合の計画案による日影の影響なども説明しました。 ・なお、令和3年に策定した地区街づくり計画と建物高さの2倍の範囲の方々にニュースで説明会のご案内をさせていただきました。 ・再開発ビルに関するご意見は、準備組合にお伝えします。
期待	・再開発を楽しみにしています。 ・下町感の強い街なので老人たちが新しいものに反発しているだけに思います。(お店の名前)とか入居することが確定すれば落ち着くようになると思います。頑張ってください。 ・駅前広場南側地区が再開発させることに賛成です。 ・ご参加の皆さん、説明が足りないという意見が多く見受けられましたが、世田谷区さんにとっては法律に則って手続きを踏む立場としては粛々と進めていただきたいと思います。頑張ってくださいと思います。 ・汚いイメージや品のないパチンコ店舗やバーやスナック(下品なお店が多すぎると思います)又、時代遅れのはずかしい銭湯もやめてほしい。又、烏山区民センターの古さが目立つので中高層でもいいのでタワーを建設してほしい。タワーを反対するのは現代社会において遅れすぎている精神構造でふるさと古代的催眠になっている頭脳としか思えません。全ての住民が進化して美しく上質な生活の営みができるようにして欲しいです。(貧富の差なく)→家賃も安いエリアも再開発してください。	・期待等のご意見ありがとうございます。 ・今後も説明会等を開催し、地域の方のご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えています。 ・再開発ビルに関するご意見は、準備組合にお伝えします。

期待	古臭い街並みや下品な街並みは一切不要なので極めて厳しく排除してください。タワーは普通です。タワマンの商業施設で税収を増やしてください。タワーには展望台室や屋上には星空観測施設も入れてください。タワマンは人類の誇りです。 ・商業地区にビルがあります。今日初めてでしたが、再開発事業にとっても期待しています。若い世代ということもあるのですが、新しい計画に賛成ですので反対派に押し負けることなく頑張してほしいと思います。新しくビジネスや活動をしていきたいですし、より街に貢献したいと思います。生まれ育った街なのでよくわかりますがタワマン程度で壊れるコミュニティではありません。旧住民の中にも賛成派がいると強く書いておきます。 購入制限もいりません。あまり、古い世代に合わせすぎないで下さい。年齢別の意見の円グラフなどを表示するのもいいかもしれません。 ・再開発は楽しみにしています。特に強く希望するのは木かげを多くつくってほしいということ。また、座れるスペースや噴水、せせらぎのような空間です。たくさんベンチ類は準備してほしいです。 ・京王帝都電鉄の立体事業との関わりが大変大きいと思います。再開発事業によって作られる駅前広場とか 216 号道路等ができれば町は大きく変わります。 それによって皆さんの考えも変わってくるように思います。 タワマンとか 140m に対して大変な抵抗があるようですが世代が変わればというような気がします。 千歳烏山は大きく変わるべきだと思います。防災的にも早く変わるべきです。南海トラフが来るまでに安全な街にするべきです。	
----	---	--

進め方	・理屈はよくわかりましたが、地域の皆さんの不安は感情や思いに依拠していると思いますので、左脳的な説明よりも右脳に訴える対応をお願いします。 ・当日の質問にもありましたが、建設プロセスにおける住民のストレスはとても大きいと思いますので今後数時間に発生すること、我々が覚悟、準備しておくべきことについても情報開示と意見交換をする機会を設けていただけると幸いです。 ・近隣住民のために、商店街関係者のみを集めた説明会を行うべきだと思う。地権者のみを集めた話し合いでは意味がないと思う。是非(南烏山5丁目・6丁目・商店街関係者)等の区切りをつけてその対象者のみを集めた説明会の実施を希望する。 ・140mのタワーマンション建設に対して住民多数の反対があっても変えずに進めるのなら、このような話し合いに参加する意味がない。時間の無駄。どう考えていますか？ ・組合が主体であるなら、なぜ組合が説明に来ないのか。 ・タワマンは反対です。地権者だけで決めるのはおかしい。区が誘導しているし税金が投入される。意見はただ聞きましたのみで回答もうやむや。バス停が未だ不明確。「ご理解をいただきながら」とか言いつつ既成事業を強行していくやり方に思える。「主体」のはずの準備組合の不参加はおかしい。 ・今回の説明会の周知、戸配でなされていてよかった。一方で7月末のオープンハウスは、6月説明会参加者にと郵送されてきたが、オープンハウスは説明会に参加していない人にこそ来てもらうべきだと思う。	・ご意見ありがとうございます。 ・今後も準備組合と連携して、情報提供に努めていきます。 ・今回の街づくりは、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年以上前から地権者の方々が主体となって勉強会等を重ねて検討を進めてきました。準備組合の検討状況を踏まえ、準備組合と合同で当地区の街づくりの検討状況等について、本年1月に報告会を、6月に説明会を地区の周辺の皆さまへ周知し開催してまいりました。また、オープンハウスも実施し、当地区の取組み等について周知してきました。 ・今回の説明会は、準備組合から提出していただいた、市街地再開発事業等に関する都市計画(準備組合案)について、東京都や区の上位計画等の整合確認、市街地再開事業によって千歳烏山駅周辺の街づくりの目標等が実現されると判断をしたため、世田谷区として市街地再開発事業に関する都市計画(素案)を取りまとめ、説明会を開催しました。 ・なお、令和3年に策定した地区街づくり計画と建物高さの2倍の範囲の方々にニュースで説明会のご案内をさせていただきました。
-----	--	---

進め方	・今回の説明会・オープンハウス、また1月、6月の説明会と参加したが「納得感」が生じていないと感じる。(私自身あまり納得していない)2月のワークショップに参加したり、「チトカラのこれから」も創刊されたが、今日質問もあったが住民参加が形ばかりになっていないかが気になる。「丁寧に説明して理解を求めていく」とは要は「こうしていくのでよろしく。」ということ。タワマンじゃなくてこうしたいという声がかかれていないように感じる。	・当地区の街づくりに関しては、今後、準備組合にも参加いただく意見交換の場などを検討してまいります。 ・今後も説明会等を開催し、地域の方のご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えています。
	・事業者ではなく区の説明だということで来ましたが区は全く事業者任せで責任感を感じませんでした。京王線高架、216号線、再開発の3つをまとめて説明していただきたいと長年言ってきました。どうにかしてください。	・ちとからまちづくりフォーラムにおいて情報共有に努めます。
	・世田谷区は「誰も置き去りにしない街づくり」を旨として努力されていると思います。しかし、ここ烏山の区への対応は納得できません。6月も今回の9月の説明会でも、90%以上の方々が案に対して反対の意見が多いのが事実です。しかし、準備組合のアンケート結果は、ほぼ90%期待しているというアンケート結果を資料にのせていますが、6月の反対意見の結果は何も報告されていません。不平等な取り扱いについて、とても姿勢に問題があると思います。区は準備組合の提案を支持し、実施する立場であると思わざるを得ません。 ・総建築費の概算の質問にも、タワーマンションのデメリットについても、「烏山まちづくりフォーラム」とどうリンクしているかの質問についても、明確な回答はありませんでした。これでは、住民の意見を聞いていますという、アリバイ的な説明会、フォーラムとしか思えません。	・千歳烏山駅周辺地区は区の都市整備方針において、主要な地域生活拠点と位置付けており、商業・サービス、交流等の機能の充実と区北西部の中心となるにぎわいの拠点形成を目指しています。市街地再開発事業により、駅前広場と一体となった交通結節点機能の強化、壁面後退、広場整備等による安全な歩行者空間の整備、建物の不燃化や耐震化による地区防災性の向上、にぎわいの創出等、区が掲げる地区の街づくりの目標の実現に寄与するものと考えています。 ・今後も説明会等を開催し、地域の方々のご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えています。 ・当地区の街づくりに関しては、今後意見交換の場などを検討してまいります。

進め方	・これまでの世田谷区が進めてきた下北沢、明大前などと同じように、住民と対話しながら進めていける場を設けるようにお願いします。このまま進められると「にぎわい発展をめざす」どころか、まちの分断を持ち込み無個性な烏山になってしまいます。ぜひ、区の対応の見直しをお願いします。	
	・フォーラムと再開発事業とか「テーマは同じなのに別路線を言っているのはなぜですか？」フォーラムの意味がありません。	・千歳烏山駅周辺では、連続立体交差事業等の都市計画事業や市街地再開発事業の検討が進められおり、街が大きく変化する機会を捉え、駅周辺のまちの将来を地域の皆様と一緒に考えていくため、まちづくりの情報共有・意見交換を行う場として「ちとからまちづくりフォーラム」を令和7年2月に立ち上げました。今後、駅周辺全体の将来イメージ作りや実行するための計画づくり、そしてその実現を目指して、参加と協働の街づくりに取組んでまいります。
	・質疑(Q&A)の中で前回90%が反対という話があって驚いた。地域の方の声にもっと耳を傾けてほしい。このまま一方的に決めて強行することは避けてほしい。 ・説明会で90%の反対の声があることも情報として公開するべきではないか。	・前回の説明会では、質疑した方の90%程度が反対であったとの意見がありましたが、参加者の9割が反対ということではありませんが、参加者のうち発言された多くの方に再開発ビルの高さに関するご意見(必要性や心配な点など)をいただきました。今後も説明会等を開催し、地域の方のご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えています。 ・また、説明会等の情報を区ホームページにて公開しています。
	・10年前からということはロータリーエリアの地権者の方たちが一生懸命考えてこられた計画だと思いますがその後指定されたエリアの方たちの意見はきちんと聞かれているのでしょうか。	・駅前広場等の事業決定を踏まえ、当初は駅前広場にかかる権利者の皆様ではなく、駅前広場を除く南側の地区のまちづくりから検討が始まり、権利者の皆さまの検討の中で、駅前広場を含む再開発の検討に至りました。

進め方	・地権者で準備組合の会合に参加しても計画の進捗状況などが話されるばかりで、計画に対しての意見が言えるような場ではないという話も聞きました。	・準備組合においては、権利者全員を対象に行う勉強会や個別面談等を重ねて検討を進めてきているところですが、引き続き権利者等に丁寧に説明するよう、区から準備組合に対し必要な指導をしてまいります。
	・住民意見を聞いて進めていると区から発言がありましたが、開発計画が始まって10年ほどで1度しかありません。これで話を聞いたと堂々と皆さんの前で話さないでいただきたい。	・今回の街づくりは、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年以上前から地権者の方々が主体となって勉強会等を重ねて検討が進められております。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ります。 ・再開発事業はまずは地区内の地権者の合意形成を図る必要があるため、地権者の方々が勉強会等を重ねてきました。現在、準備組合として一定の合意形成が進められてきた状況になったため、2025年1月に周辺への報告会を開催いたしました。昨年の夏にイベントの機会などで、再開発の計画等についてお知らせなどを実施してきましたが、今後も説明会等を開催し、より丁寧に地域の方のご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えています。
情報 周知	・ホームページの充実と両方向へ。 ・都市計画に関するまちづくりフォーラム等について、2025年1月の説明会では、区のHP等で知らせるとのことでしたが、いつ発信されるか不明、自ら情報を取りに行くのが難しい。	・南側地区の街づくり(1月の報告会資料等)につきましては、区ホームページ(ページID4165)にて公開しており、説明会等につきましては、今後もニュースを発行し、お知らせしていきます。

情報 周知	そのため、例えばメール登録したらメルマガが届くなど発信する形式を考え、周知してください。 ・このアンケートの結果はどのように発表されるのか？ホームページはインターネットをやらぬ人は見られない。 ・初めて説明会に来ました。色々これまで説明の機会を作ってくれたようですが知りませんでした。たとえば烏山駅にポスター掲示するなどして頂きたいです。 ・住民の意見を聞くという時住民の人数はどのくらいの想定ですか？質問者に意見交換の場について個別に知らせますとおっしゃっていたけどそれプラスオープンにした方がよいと思いました。	・まちの将来を地域の皆様と一緒に考えていくため、まちづくりの情報共有・意見交換を行う場であるちとからまちづくりフォーラムについては、区ホームページ(ページ ID23556)にて情報発信しております。 ・インターネット以外では、区(駅周辺整備担当課)窓口や準備組合事務所1階のちとからプラザにて情報発信を行っております。 ・今後もより丁寧な情報発信等の充実を検討してまいります。 ・意見交換の場については、誰でも参加可能なオープンの場になるよう検討しています。周知方法も含め検討してまいります。
高層 建物	・140mの理由は理解したが、中階層にして欲しいです。 ・140mのタワーマンションの計画があるようですが反対です。 ・タワマンありきの計画は見直してほしい。 地域住民のための計画ではなく一部事業者の利権のための計画とは思えません。 ・大好きな烏山に高層の建物ができるということにどうしても納得がいきません。成城にしても低層の建物しかないことが街の魅力につながっていると思います。どうかご検討いただき整備についても烏山の良さを失わないように計画を是非よろしく願いいたします。	・南側地区の計画は、駅前広場によって約3分1の敷地を拠出することや敷地内に歩行者空間や広場を設けることなどの公共貢献をすることにより利用できなくなる床面積分を、計画敷地内で補う必要があるため、高度利用地区という制度を活用することとしています。 ・千歳烏山駅周辺地区は、区の都市整備方針において、主要な地域生活拠点と位置付けており、商業・サービス、交流等の機能の充実と区北西部の中心となるにぎわいの拠点形成を目指しています。市街地再開発事業により、駅前広場と一体となった交通結節点機能の強化、壁面後退、広場整備等による安全な歩行者空間の整備、建物の不燃化や耐震化による地区防災

高層 建物	・タワマンにしたい(せざるを得ない)状況は一応分かったので(セットバックや広場など少なくする、床面積を少なくすると高くなる)準備組合の意見も聞けたらと思う。反対(期待していない)人の町づくり(どういう再開発したいか)聞き取れる場があるとよいと思った。 ・やはり 140mの高さは圧迫感があります。住民の心理的な圧迫を考慮していないように感じます。タワマンは反対です。もっと住民の感情に沿った案にしてほしいです。タワマン 90%が反対？本当ですか？本当なら建設すべきではありません。 ・140mの高さをもう少し低くしてほしいです。制限最大で建てることはないと思います。 ・タワーマンションはデメリットが多いです。住人が入らないかもしれません。よく考えた方がいいと思います。 ・タワマンに対する抵抗感は多くの人が持っており、私も違和感があります。最高限度が 140mということですが、なぜMAXにしなければいけないのか？可能な範囲で低くできないのでしょうか。是非再検討していただきたいです。 ・人口が減少するのに 34 階の高層マンションにするのは疑問です。 ・タワーマンション建設予定を聞いて驚きました。タワーマンション建設については再考願いたいと思います。 ・再開発ビルがタワマンというのは反対です。どんな住人が増えるのか？外国人の転売目的による収得等も問題化されているのに不安でしかありません。	性の向上、にぎわいの創出等、区が掲げる地区の街づくりの目標の実現に寄与するものと考えています。 ・施設の形状としては、にぎわい創出を図るため、出来るだけ低層部の商業施設はフロア面積を大きく確保し、周辺のまちなみに合わせた高さ 20m程度、高層部は圧迫感の軽減、日影、風環境等の周辺環境への影響を配慮した結果、細く、上に積み重ねていく形となり、その結果 140mとなったと伺っております。高い建物ありきの検討ではないことをご理解いただきたいと思います。 ・南側地区の街づくりは、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年以上前から地権者の方々が主体となり、勉強会等を重ね検討が進められてきました。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ります。
----------	---	--

高層 建物	・高層ビル(高さ 140m)は反対です。実際は商業地の階を含めて 160～170mぐらいになる。少子高齢化、人口減等を鑑み、タワマンは逆行しています。 ・風、火災などにも対応がされる点も難がある。再度、高層(140m)は高すぎる。 ・日影や火災を考慮するならもう少し低層にして欲しいです。 ・日照の問題で駅前広場はタワマンの北側になり日の当たる範囲も少なく冬などでは寒くなるのではないか。人が集まって休んだりするのが難しくなるのではと思います。 ・駅前に高層ビル、タワマンはいらない。”烏山らしさ”があればイメージ図から全く感じられない。魅力が著しく低下します。このような絵は烏山とは思えない。 ・烏山の良さはコンパクトな街であり、”等身大”の暮らしが感じられる町であること。小規模であっても個性的な店舗が昔からあり、密な関係があり、すでに地域に根ざしたにぎわいがあることです。 ・「にぎわいの創出」が強調されているがその質の方が大事ではないか。大きな人の流れがあればよいのか？烏山の規模であれば北口の広場で十分ではないのか？烏山を”大規模化”することを皆が望んでいるのか。 ・銀座の街づくりでは”銀座らしさ”を検討し、建物高さを 56mにしたそうです。コンパクトな烏山であればそのような考え方を取り入れてほしい。”烏山らしさ”を充分に考え計画を見直してほしい。 ・経済合理性を最優先として高層タワーマンション化することには反対である。 ・都市の密集化、都市の一極集中化を促進させるものである。	・現在、商業を営まれている権利者の営業継続は必要と考えていますが、具体的な事業計画については、都市計画決定後、準備組合が検討を進めていきます。 ・今後も説明会等を開催し、地域の方のご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えています。
------------------	--	---

高層 建物	・街の文化度の向上を魅力の向上方策として共有部を商店化するのではなく文化性のある施設を計画すべき。 ・タワマンはバカの一つ覚えである。他にもいくらでも街づくりの方法はあるはずである。美術館・情景コンサートホール、図書館 etc。	
	・タワマンありきで進み過ぎでは。再検討の必要ありと私は聞いて思いました。	
	・案を作成し始めたころと今の時代の(特に気候変動等)社会情勢や環境の変化が著しく変わっている。10年、20年後はどうなっていくのだろうか、わからない。安全に楽しいにぎわいのあるまちになるよう、案を見直してほしい。 ・タワーマンションの計画はどうしたら止められるのか？教えてほしい。	
	①今日、タワーマンションは、住宅というより金融商品として扱われるようになってしまいました。金融商品となるものへ、補助金、税金を入れて建設するのは、納税者として納得が行きません。 公費の入る住宅なら、介護士の若者等が低廉に住める公共住宅などを誘致する都市計画にすべきで、タワーマンションをつくるための、都市計画変更はすべきでないと思います。	
	②都市のコミュニティは、それぞれ多様な暮らしをしながらも、同じ道を通り互いに他社を感じ、平らにつながっていることで生まれていると思います。 しかし、タワーマンションは、地域から閉じた均質のゲーテッドタウンになり、また世間では「ステータスシンボル」とも言われるように、まちの、アパートの人も団地の人も同じまちで、横並びで助け合うコミュニティの一員という気持ちを損なう性質を持ちます。	

高層 建物	人口減少時代の、これからの都市計画は、みんながつながるあたたかさや、誰もとりのこされない生き生きとした力が自ずと湧いてくる景観、風景を促進するようなまちづくりに資するべきで、むしろ、それを損ないかねない景観のタワーマンション誘致のための都市計画変更はすべきでないと思います。 ・無理して再建・再開発する必要があるのか？再考すべきだと思う。今の状態なら再開発すべきではない。駅前広場のみにすればよいのでは。	
意見	・今現在住まわれているみなさん、周辺住民の方が住めなくなったり不便にならないように計画を進めてほしいです。 ・140mのタワマン入る方について管理費の高騰などを考えるとタワマン建築は両手を上げて賛成ではありません。増床を購入する場合の金額も入居を希望する人に話すべきだと思います。 ・他の街の再開発と同様の街並みにより、烏山らしさがなくなるのは淋しいです。 ・タワーマンションで影になるところがあるとのことだが、マンションの壁面に反射鏡をつけるとよい。 ・テナントとしては大きな書店を希望します。烏山図書館は古くさくてリニューアルされずあまり好きになれません。 ・商業施設は特徴が出るように個人事業主(小規模事業主)を大事にして欲しいです。 ・烏山は個人商店とスーパーマーケットが共存する住みやすい街だと思います。コロナ禍では商店がつぶれないようにテイクアウトをして応援していました。	・ご意見ありがとうございます。 ・再開発ビルに関するご意見は、準備組合にお伝えします。

意見	そのようなお店がこれからも続けていけるように配慮していただきたいです。(チェーン店ばかりの無個性な街は嫌です！) ・防災面での強化をお願いします。かまどベンチ、マンホールトイレの設置を計画されていますが、広場地下に防火水槽の設置を計画していただきたいと思います。 ・もっと自転車対策しておいた方が良いと思います。子育て世代は自転車必須なので。 ・マンション内にサ高住(サービス付高齢者住宅)があるといいと思いました。 ・タワマン計画をつぶした街として全国に名をはせてみてはどうか？(スタンプの街はもう古いので) ・隣接するセコムのマンションと同じ高さにすると街並みがすてきです。 ・安藤ストリートにしよう。仙川に負けるな。 ・有名建築家にでも。	
位置 づけ ・ 必要性	(1)世田谷区は千歳烏山を区内でどのような位置付けで考えているのか？ (2)なぜキャロットタワーよりも高い区内最高層のタワマンを建てる必要があるのか？ (3)災害時に停電、断水時や火災の際に万全の体制をとれるのか？ (4)大都市や幹線道路に面している場所でもないこの地区に突出したタワマンを建てる意味が全く見出せない。	(1)千歳烏山駅周辺地区は、都市整備方針において、主要な地域生活拠点として位置づけており、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。 (2)(4)市街地再開発事業により、駅前広場と一体となった交通結節点機能の強化、壁面後退、広場整備等による安全な歩行者空間の整備、建物の不燃化や耐震化による地区防災性の向上、にぎわいの創出等、区が掲げる地区の街づくりの目標の実現に寄与するものと考えています。なお、三軒茶屋の

		都市計画における建築物の高さの限度は高層部を150mとしています。 (3)災害時には居住者や従業者などが建物内に滞在できるよう自家発電設備や防災備蓄倉庫を設置することで自立性を確保する計画です。加えて、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する計画となっています。
治安	・また緑が多いのはいいことだとは思いますが治安的に問題がないかということも懸念しております。(夜に変な人がたむろするなど)	・緑の管理の仕方等については引き続き検討が必要な事項と考えます。ご懸念等につきましては、準備組合にしっかりお伝えするとともに、区としても指導をしてまいります。
防災	・「防災」と高層ビルが結びつかない。防災の方法は様々にある。 ・防災面について災害時高層ビルの上部はほとんど個人のものになるので地域住民や帰宅困難者のシェルターとして役立たない。防災上コンクリートビルは役立たない。	・建物の不燃化や耐震化、災害時に利用可能な広場の整備などによる地区防災性の向上に寄与するものと考えています。 ・災害時には居住者や従業者などが建物内に滞在できるよう自家発電設備や防災備蓄倉庫を設置することで自立性を確保する計画です。加えて、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する計画となっています。
南北関係	・北と南がつながると言いますが、タワーマンションは小さな商店も多い北側との差が出てしまうと思います。区はしっかり住民全体の暮らしを考え判断をしてください。	・千歳烏山駅周辺地区は区の都市整備方針において、主要な地域生活拠点と位置付けており、商業・サービス、交流等の機能の充実と区北西部の中心となるにぎわいの拠点形成を目指しています。市街地再開発事業により、駅前広場と一体となった交通結節点機能の強化、壁面後退、広場整備等による安全な歩行者空間の整備、建物の不燃化や耐震化による地区防災性の向上、にぎわいの創出等、区が掲げる地区の街づくりの目標の実現に寄与するものと考えています。また、南北の回遊性の

		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」の形成につながると考えています。
方針	・質疑であったが、「にぎわい」とは誰にとってのにぎわいか。チトカラの魅力とは何かそれが生きる方針なのか検討が必要と思う。	・千歳烏山駅周辺地区は区の都市整備方針において、主要な地域生活拠点と位置付けており、商業・サービス、交流等の機能の充実と区北西部の中心となるにぎわいの拠点形成を目指しています。市街地再開発事業により、駅前広場と一体となった交通結節点機能の強化、壁面後退、広場整備等による安全な歩行者空間の整備、建物の不燃化や耐震化による地区防災性の向上、にぎわいの創出等、区が掲げる地区の街づくりの目標の実現に寄与するものと考えています。 ・ご意見は、準備組合にもお伝えします。
スケジュール	・「京王線の立体交差事業と本件に密接な関係は無い」という事には驚きました。周辺住民としてはここが最も気になる点であり、両親の代からを含めると千歳烏山に 65 年住んでいる者の悲願です。逆に本件のプランが伸びる場合に立体交差事業へのスケジュールの影響が出るのかどうか心配です。同様に本件の居住空間に他所からも相当数の人口が流入してくるので、現在の千歳烏山駅では設備的にもスペース的にも受け入れが難しく、これらの乗降客である私たちが通勤等に非常に影響を受けることを危惧します。また、説明が準備組合からではないところに周辺住民の意見や心配が届け難い、つまり話が建築上の安全か経済かどちらかのテーマしか見えず、文化の話がない(店舗にフランチャイズしか入店できない)のが悲しいです。データとしては烏山の高層ライオンズマンションが	・連続立体交差事業の事業認可期間は2031年3月となっております。 ・再開発事業はまだ決定しているものではなく、今後準備組合が詳細な検討を行い、事業スケジュールなどを精査していくこととなります。 ・再開発事業と連続立体交差事業は街づくりとしては連携して取り組みますが、事業としては別のものです。仮に再開発事業のスケジュールが遅延した場合においても、連続立体交差事業への影響はないものと考えております。 ・区としましては、再開発ビルに関するご意見及び心配の声につきましては、準備組合へしっかりとお伝えしてまいります。

情報 周知	建てられた後のまちの変化の有無、隣のタワマンなどの仙川との比較などが適らしいと思いました。	
	・再開発によるメリット、夢見たい思いは強いものの、非常に大きな事業、難しい事業だと思いますし、また拙速に進めるべきでもないと思いますので、やむを得ないか。	・今回の説明会は、準備組合から提出していただいた、市街地再開発事業等に関する都市計画(準備組案)について、東京都や区の上位計画等の整合確認、市街地再開事業によって千歳烏山駅周辺の街づくりの目標等が実現されると判断をしたため、世田谷区として、市街地再開発事業に関する都市計画(素案)を取りまとめ、説明会を開催しました。 ・今後も説明会等を開催し、地域の方のご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えています。
	・計画決定、事業認可についてつなげていくのに、必要な情報がほしい。具体的に誰に対して、誰が行動するのか。	・再開発事業等の大枠である都市計画については、区が決定いたします。都市計画決定以降、準備組合が事業計画等を検討し、東京都へ事業認可(再開発組合の設立認可)の申請をする流れになります。 ・その後、再開発組合が事業の推進や権利変換計画等の検討を進めていくこととなります。
スケジ ュール	〈説明会資料〉 ・P5の「街づくりの経緯」によると昭和41年から約60年にわたって何度も「都市計画」が決定されているが具体的な進展は見られない気がする。P62に示されている現在の都市計画決定についても結局何も進まないのではないかと感じる。 ・P28の事業スケジュールもどうなのでしょう。	・連続立体交差事業、駅前広場、補助216号線については、2014年に事業が認可され、整備に向けて取組みが進められています。連続立体交差事業に関しては千歳烏山駅付近でも高架化工事が行われています。 ・今回の再開発事業においては準備組合として2026年度中の都市計画決定を目指して活動が進められてきており、現在

周辺 環境	・P42～なつかしいにぎわいのある町として、P20 南北複数の商店街との景観やバランスをどう考えているのか。今の特にタワーマンションの案は(せっかく人と人との流れを断ち切ってしまう)納得できません。	は区として都市計画決定に向けた手続きを進めている状況です。 ・準備組合では、「低層部の高さを周辺建物と同規模とし調和した街並みの形成」や「再開発敷地内の広場と北側の区民センター広場の連携により、にぎわいをつなぎ、南北が連携して地域一体で賑わいを形成」等の考えを持っております。
	・夏至の日影図も出すべきです。周辺への影響は大きいです。	・1 年の中で、冬至における日影が最も大きくなるため、冬至での検証を実施しております。夏至における日影は冬至に比べ全ての時刻において日影の面積は小さくなります。
道路	・補助 216 号線から再開発ビルへの出入りの車両がどのくらいあるのか、各戸への配達や店舗への搬入出ごみなど...路駐が増えないといいです。 ・周辺の信号はどうなるのかな？と思いました。	・再開発ビルによる影響(出入り車両等)のご心配な声は準備組合にお伝えします。 ・補助216号線等の整備に向けて、信号など、安全な交通環境の確保について、交通管理者とも協議を行っていきます。
	・補助 216 号線を作るとのことだが(私は芦花公園の方に住んでいるが)東西を信号待ちしなくて済むように歩行者、自転車、車も通れる地下道や上を通る道を是非作ってほしい。	・補助216号線のご意見につきましては、関係機関等にお伝えします。
	・駅前通りは踏切解消による交通量が増加すると思うので時間で制限をかけてほしいです。	・駅前通りの制限につきましては、街づくりのご意見として受け賜わります。
	・道路が広くなり、安全に歩行できるようになるのは安心です。現在夕方から車の通行が止められ、自由に歩けるのですが、昼間も道路をガラガラ歩く人も多く、自転車も多いので、大変危険だと思っています。	・今回の計画では、安全な歩道空間やにぎわいや憩いの広場空間など公共性の高い空間が整備されます。

連立事業	・京王線は高架化ではなく是非地下化にしてほしい。地下化にして上は緑道にする。高架にすると地震の際、倒れる、日照権の問題が生じる、南北が分断される、騒音が出るなどの公害が考えられる。	・ご意見につきましては、関係機関等にお伝えします。
駅前広場 (交通)	・バス停も是非駅前広場へ移転してください。乗用車は乗り入れ禁止にしてゆったりと公共性を保ってください。のらりくらの回答にはうんざりしました。お役所ですネ	・バス停については、駅前広場に集約しますが、既存のバス停については、今後バス会社と協議していくことになると思います。駅前広場に関するご意見は、関係機関等にお伝えします。
	・高層ビルを中心とした街づくりの説明がありましたが、ロータリー部分の具体的な素案がありましたら教えていただきたいです。	・駅前広場は、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ますが、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ります。
	・駅前広場などに公共のトイレはできますか？24時間使える。人に来てもらいたいけどトイレはないというのはあまり良くないし、公衆トイレがほしいです。	・現時点では、駅前広場に公共トイレの計画はありません。
その他	・にぎわいをとうたっていますが(今お店を営んでいる人たちの意見を聞くこともなく)今あるにぎわいをなくしてしまい、生活再建と言いつつ別の人の生活を壊すことになってしまっていないですか。 ・巨大な大きな建物ではなく、ヒューマンスケールの建物をいくつもつくり、道も整備するというプランも検討してほしいです。 ・京王線の高架化にともない、南側地域の広場づくりに伴い、地権者の方にはしっかり保障が得られるようにしてほしいと思います。 しかしタワーマンションは今後の生活に合わないと思います。人の暮らしが良くなるとは思えません。 ・タワマンを建ててもちとから住民が買えるとは思えない。現金で買える外国人に狙われると考えられる。コワイ。	・千歳烏山駅周辺地区は、区の都市整備方針において、主要な地域生活拠点と位置付けており、商業・サービス、交流等の機能の充実と区北西部の中心となるにぎわいの拠点形成を目指しています。市街地再開発事業により、駅前広場と一体となった交通結節点機能の強化、壁面後退、広場整備等による安全な歩行者空間の整備、建物の不燃化や耐震化による地区防災性の向上、にぎわいの創出等、区が掲げる地区の街づくりの目標の実現に寄与するものと考えています。 ・再開発事業は権利者の生活再建を前提としているため、現在お店を営んでいる方も生活再建ができるよう事業を検討していくことになります。また、駅前広場等の区の道路事業に協力いただく権利者の方々には区が基準に基づき補償をいたしま

その他	・街は、建物が今にも倒壊しそうな古く汚い建物ばかり、汚れた街・何もない街・楽しくない街のイメージ。完成時期がどんどん遅延、いつになったら完成なのだろうと苛立ちを覚える。 ・前回の説明会では、反対している人の多くは賃貸居住者や賃貸店舗の経営者。完成予定の9年後にこの賃貸者たちはこの街に戻るのだろうか？土地所有者と違い、この街を簡単に去っていく事だろう。この人たちの意見を重要視する必要があるのだろうか？完成延期による金銭や時間や手間など莫大な損害が発生する。時間が経てば世代も変わり対象となる人が変わる。1からやり直しになる可能性もある。この損害は住民の負担、税金。無駄な事はして欲しくない。今まで既に延期で莫大な損害が出ているだろうから、完成時期を早める計画変更で至急完成して欲しい。 ・駅の土地買収が7割、明け渡しを拒んで金額を釣り上げてくるなど断固反対なら、地下鉄へ計画変更を希望する。地下鉄の方がきれい、騒音も少なく、電車落下など安全面でも良い。 ・前回の説明会ではないが、駅名に「寺」をつけて欲しいとあったが、「寺」は縁起が悪く、不動産価値が下がる。 ・今、問題になっている移民。中国やアメリカ人など多くなって治安が悪くなった。移民を入れる計画には断固反対。ヨーロッパのように移民で日本人は犯罪、レイプ、家の乗っ取り、放火、不起訴されまくり、日本は植民地状態になる。日本が日本でなくなる。 ・日本人の良き文化や生活を壊す事に断固として反対する。高層マンションはじめ、この地区には住居者に対して、厳格な審査をお願いします。	す。 ・再開発ビルに関するご意見は、準備組合にお伝えします ・ご意見ありがとうございます。 ・今後も説明会等を開催し、地域の方のご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えています。
------------	--	---

その他	・多文化共生の観点からも(エジプト人のホームタウン作りを進めているようだが)進めていくことについては賛成である。	
	・三井不動産に天下り？行政のやることはみんな裏がありますネ。 ・エジプト人の問題はイコール人種差別ではありません。なんか取り違えていますネ。	
	・計画の作成について、AI を活用した(商品名)というものが 9/15 過ぎに完成するので、より安易に出来得と考えるので検討してほしい。	
	・まだ住んで5年ほどですが「タワマン」という表現を使わない方が良いと思います。	
	1)鉄道立体化と伴走の計画 ア)優先立ち退き者 便宜処置と計画への影響 イ)地域の住みよさが昇る。駅ビルの人気 UP 税込みか？ 2)開かず踏切 工事中更に渋滞になる。対策への青写真は？ 3)新地権者との(不明)余地あらば(人に優しいサンプル)地についた(不明)の確保。烏山は(不明)歴史をもっています。(不明)ままで、一番欲しいもの。	