

意見書の要旨

東京都市計画地区計画千歳烏山駅周辺地区地区計画の変更に係る都市計画の原案を、令和8（2026）年1月22日から令和8（2026）年2月5日まで2週間の公告の縦覧に供し、都市計画法第16条第2項の規定により、令和8（2026）年2月12日まで3週間意見書の受付を行ったところ、地区計画区域内の土地所有者等から30通（29名）の意見の提出があった。なお、地区計画区域外にお住まいの方からは186通（183名）の提出があった。その意見書の要旨は次の通りである。

A 地区計画区域内の土地所有者等からの意見要旨

名称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
東京都市計画地区計画（千歳烏山駅周辺地区）	<p>1. 地区計画の原案に関する意見</p> <p>1-1 地区計画の計画策定の経緯に関するもの</p> <p>（1）経緯について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> 京王線の高架化に伴う駅前再開発で千歳烏山駅の位置を決めた時から不満であり、当初から高層マンション計画の思惑があったと思う。高架化及び駅前再開発と補助216号線の3つを合わせて計画していたはずだが、まとめて説明してこなかった責任は重いと感じる。千歳烏山駅周辺には区が所有している区民センター等の土地があるにもかかわらず、それらを一切利用せず残すことを前提に計画し、住んでいる人を追い出して作るというのは疑問しかない。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> 地権者の方々の必死な訴えや住民の不安や疑問に向き合う姿勢がない区の対応では説明会はアリバイ作りであると思わざるを得ない。 	<p>1. 地区計画の原案に関する意見</p> <p>1-1 地区計画の計画策定の経緯に関するもの</p> <p>（1）経緯について</p> <p>①～④</p> <p>令和3（2021）年6月における地区計画の策定に当たっては、京王線の連続立体交差事業や駅前広場、補助216号線の事業化を契機とした街づくりの経緯や目標、方針等を示し、説明会の開催や資料公表等を通じて周知を図ってまいりました。</p> <p>市街地再開発事業につきましては、令和7（2025）年1月の報告会以前から、区ホームページにおいて「準備組合ニュース」等の掲載、区の発行物への情報掲載、オープンハウスの実施等により情報発信を行ってまいりました。</p> <p>また、再開発準備組合におきましては、令和7年（2025）5月に情報発信拠点として「ちとからプラザ（南烏山5丁目11番）」を開設し、パネル展示等における情報発信を実施</p>

<p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この計画は、長年地域を支えてきた住民や烏山の地域性を十分に考慮しているのか疑問である。メリット・デメリットの説明が不十分なため、現状の計画には反対する。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画変更の手順・決め方に問題がある。令和7（2025）年1月の説明会で高層マンションが建つことを知り、地権者の中にも同様の人が複数いた。区の説明では、「10年前から勉強会を始め地権者の7割が同意している」という説明のみで、市街地再開発事業が決まった経緯は答えていない。全ての地権者、地区計画区域内の住民に対して情報提供もなく面談もせず、意見を丁寧に聞いてこなかった区、準備組合、不動産会社の進め方に問題がある。 	<p>しているほか、地元の夏祭りでの活動紹介ブースの出展など、様々な機会を通じて情報発信等を行ってきております。</p> <p>区としましては、引き続き区ホームページや街づくりニュース等での情報発信に加え、「街づくり情報交換会」等の開催を通じて地権者や周辺住民の皆様への情報提供・理解促進に取り組むとともに、再開発準備組合に対しても、「ちとからプラザ」等を通じて丁寧な対応が図られるよう必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
--	---

<p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和7（2025）年3月末に高層マンションが建つことを初めて知るまでは、京王線の高架化、バスロータリー、補助216号線道路工事などをなんとなく聞いていたが、一貫性のある説明や、立ち退きの説明は全く受けていないし、情報もない。すべての地権者に丁寧な説明、情報の提供、面接を行わず、私たちの意見を聞いてこなかった区・準備組合・デベロッパーには問題がある。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（市街地再開発事業の）区域が自宅まで広がるとき、区は地権者に経緯の説明もしておらず、同意も得ていない。いつのまにか決定されていた。私の家まで再開発に関係してくることも、知らないうちに決まっていた。そう思われても仕方がないくらい、区はアナウンスをしなかったため、納得がいかない。 	<p>⑤⑥</p> <p>駅前広場及び南側地区における市街地再開発事業の検討区域につきましては、まちづくり勉強会において、当初、駅前広場を除く南側地区を対象として検討が進められてきました。</p> <p>こうした中、まちづくり準備会の設立に向けた検討の熟度が高まる中で、駅前広場を含めた区域を対象とした市街地再開発事業として検討が行われ、令和2（2020）年12月のまちづくり準備会設立以降は駅前広場を含む区域として検討が進められております。</p> <p>また、区では、こうした検討の積み重ねの中で、区域内の皆様に対し、適宜「かわら版」や「ニュース」等を発行し、周知及び情報発信に努めてまいりました。</p>
<p>（2）進め方について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災施設、自転車の駐車場や公共施設の問題もあることから、第一種市街地再開発事業を見直し、地権者のほかに地域住民、専門家、行政を交え町づくりの在り方を再検討して欲しい。 	<p>（2）進め方について</p> <p>①～③</p> <p>第一種市街地再開発事業は、市街地再開発事業を行おうとする区域の地権者が再開発準備組合を組織し、地権者による合意形成を前提に進められる制度です。</p>

<p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画は、ほぼ当事者である地権者、デベロッパー、開発コンサルタント、行政のみで進められ、地域住民や烏山に集まる人たちの心情や考えを聞かずに進んでいるといってもよい。「都市計画原案」を提出してから住民説明会などを催して、体制を整えているとしか思えず、地域に寄り添っていない。周辺住民を無視したやり方だと感じており、計画に反対である。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者全員の話し合いの場と、区長との面談の場を設けることが必要で、これを強く要望する。 	<p>区域内の一定数の同意が図られた上で、再開発準備組合が具体化した準備組合案について周辺住民の皆様へ説明するという流れで進められています。</p> <p>区では、準備組合案が区に提出される以前の令和5（2023）年頃から再開発準備組合が発行した「準備組合ニュース」等の区ホームページへの掲載、区が発行する街づくりニュースへの掲載やオープンハウスの実施などにより、周知等を行ってまいりました。また、令和7（2025）年11月と12月には、周辺住民の皆様と市街地再開発事業について意見交換を行う「街づくり情報交換会」も開催しているところです。今後も引き続き、「街づくり情報交換会」を通じ、千歳烏山駅周辺全体の課題も含め、検討を進めてまいります。</p> <p>再開発準備組合においても、地権者全員に参加を呼びかけ、再開発準備組合の加入・未加入に関わらず、参加できる場を令和8（2026）年3月末にも設け、引き続きこのような場を設けていくと伺っております。区としましては出来る限り多くの地権者の理解のもと、事業が進められることが重要と考えており、より多くの地権者の合意が得られるよう再開発準備組合に対して求め、必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この計画は烏山の街を大きく変える。その大変さを、区はどのように考えているのか説明がない。区は、民間の地権者による再開発事業であるため、下北沢のように住民と対話しながら進めていけないという説明である。公共事業としての区の問題はないのか。 	<p>④</p> <p>市街地再開発事業の主体は地権者を中心とする再開発準備組合である一方、区は、都市計画を通じて、公共的空間の創出や維持、防災性、回遊性、安全性の向上など、地域全体に資する効果が図られるよう関与していく立場であると考えています。</p> <p>区は、令和3（2021）年6月に本地区の地区計画を策定し、駅前広場南側地区について、魅力ある駅前商業地の形成及</p>

		<p>び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図ることを位置づけました。</p> <p>市街地再開発事業は、本来、公共性の高い取組みであることが求められる事業です。</p> <p>本地区においては、この度の地区計画の変更により、誰もが利用でき、回遊性のある魅力的で安全な歩行者空間や、にぎわいの創出に寄与する広場等の地区施設を位置づけることとしており、本市街地再開発事業の公共性が具体的に担保されると認識しています。</p> <p>こうしたことから、公共的空間の利活用などにつきましては、区が設置している街づくりの情報共有・意見交換の場である「ちとからまちづくりフォーラム」の取組みにより、専門家も交えながら再開発準備組合はもとより、周辺住民の皆様やまちづくり活動団体の皆様とも対話を図りながら、本地区の地区計画の目標に定める「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成に向けて取り組んでまいります。</p>
<p>1-2 地区計画の目標に関するもの (1) 地区計画について ①</p>	<p>・地区計画の変更について、安全性、利便性、防災性、にぎわいの創出といった多面的な課題に込えていると思う。具体的には、駅前広場の整備や補助216号線と連動した歩行者空間の確保や壁面後退による歩道状空地の確保など、歩行者が安全で快適に歩行している姿が想像できるほか、防災広場・オープンスペースの確保により災害時に安全で対応力の高い地域になること、にぎわいの確保による地域経済の活性化や防</p>	<p>1-2 地区計画の目標に関するもの (1) 地区計画について ①～③</p> <p>千歳烏山駅周辺地区は、「世田谷区都市整備方針（平成26（2014）年4月）」において、地域外に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置づけており、商業・サービス、交流などの機能が充実した、区北西部において中心となるにぎわいの拠点を目指しております。</p> <p>京王線の連続立体交差事業等により、街が大きく変化する中、都市整備方針に掲げる「にぎわいの拠点」を形成するた</p>

<p>犯の向上にも役立つこと、地域の将来像を見据えた大変意義ある計画であると考え、賛成する。</p> <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の変更に賛成する。京王線の連続立体交差事業や補助216号線の整備に合わせて整備される駅前広場により、駅周辺が便利になり、防災能力等も向上することは、街全体にとって非常によいことだと思う。他方、地区計画を進めていかなければ、駅南側の多くの商店や住宅が単純に失われるだけであり、地区計画を変更することで再開発事業を行い、魅力的な商業施設とし、新たなテナントを誘致するなど、地域住民にとってもメリットのある施設になる。駅南側の再構築により、まち全体をさらに魅力的にすることができると思う。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の変更に賛成である。京王線の立体化、補助216号、駅前広場の整備に伴って駅南側をどうするか、10年以上前から地権者と区を交えて話し合ってきており、駅周辺が整備されていく前提で、ここに住み続け、商売し続けていく方法を話し合ってきた結果が再開発事業である。再開発ビルが千歳烏山の新たなランドマークになり、さらに街が発展していくことを心から願う。 	<p>め、補助216号線や駅前広場の整備に合わせ、駅前広場南側地区では駅前の立地特性を活かした敷地の高度利用を図るとともに、安全な歩行者空間やにぎわいの創出にも寄与する広場等を地区計画の地区施設として位置づけ、その整備を求めてまいります。</p>
<p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の目標について「駅前の立地特性を生かした土地の高度利用」について、なぜ「高度利用」なのか、駅利用者や周辺住民が納得できる理由が示されていない。公共性が高い駅前エリアに求められる機能を、100名にも満たない地権 	<p>④</p> <p>千歳烏山駅周辺地区は、駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買い物客でにぎわっています。</p> <p>「世田谷区都市整備方針『第二部地域整備方針（後期）』（令</p>

<p>者中心で決めることが妥当なのか、駅前に多数の住戸を供給可能にすることが公益性にかなうものなのか、目標設定のプロセスにおいて検討して欲しい。</p>	<p>和7（2025）年7月）」では、こうした駅前特性を活かすため、補助216号線及び駅前広場周辺の整備を進め、まちの玄関口として防災力や交通結節機能の強化を図るとともに、京王線の連続立体交差事業を契機とした南北の回遊性向上の拠点と位置づけ、歩行者空間や広場を創出し、「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいづくりを進めるとしております。</p> <p>この地域整備方針における位置づけを踏まえ、個別建替えでは解決が難しい安全で快適な歩行者空間や広場空間の確保、防災機能の向上といった地域課題に対応しようとするものです。</p> <p>こうした中、魅力ある駅前商業地にふさわしい公共的空間の創出や、周辺商店街等と一体となったにぎわいと回遊性の向上を図るため、市街地再開発事業を活用するとともに、令和3（2021）年6月に策定した本地区の地区計画における「商業地区B1～商業地区B3」の土地利用の方針を受け、建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図ろうとするものです。</p>
<p>（2）街の魅力について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごちゃごちゃして活気ある千歳烏山らしさが完全に失われる。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去資料において、他の都心部の商業施設が事例として紹介されていた。立地条件、歴史、個性、求められる機能やあり方も異なり、千歳烏山は都心や海外から買い物客や観光客等が来街する地域ではなく、そうなる必要もない。 	<p>（2）街の魅力について</p> <p>①～⑨</p> <p>区としましては、千歳烏山駅周辺地区は、駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、個人商店や専門店、路地空間などが織りなす独自の街を形成してきた文化や歴史があるものと認識しております。</p> <p>こうしたことから、令和3（2021）年6月に策定した本地区の地区計画においては、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふ</p>

<p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山の活性化は大賛成であるが、ありふれた街並みになるのは残念でつまらない。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> 将来にわたり、「主要な地域生活拠点」にふさわしい複合市街地を実現するならば、住宅地として発展した街であること、駅周辺は近隣住民が気軽に立ち寄れる街で個性的な商店等が多く立地していることなど、千歳烏山のよさを活かすべきであり、あらゆる属性の地域住民に寄り添う懐の深い街のありようを第一に考慮すべきである。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> 検討を進めてきた皆さんが将来の烏山の発展に寄与するよう時間を割き真剣に意見を述べ、その結果最大多数の最大幸福を目途に「高層マンション」案が出たものと思うためそれが魅力となる事を願う。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山における2050年、2100年の街を考え、集客力のある街へするため、再開発事業に大賛成である。 <p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅前の様々な課題が解決され、町の価値が向上することに対して大きな希望を持っている。全体的な建物の老朽化に伴うもの、自転車問題など社会変化に行き届いていない点など、徐々に魅力が失われつつあると感じている。今回の都市計画変更により、防災性の向上や、歩行者が安心して回遊できる空間が意識されている点に特に魅力を感じている。 	<p>れるまち」の形成を目指すとし、「街並み誘導型地区計画」の制度を活用し、5つの商店街の主要な道路に面する建築物の1階部分の住居系用途の制限や壁面の位置の制限、建物の高さの最高限度の制限などにより、建物の建替えを契機とした、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の形成を目指しています。</p> <p>こうした中、駅前広場南側地区につきましては、地区特性や状況、今回変更する地区計画の「商業地区B」における「土地利用の方針」を踏まえ、建築物の敷地の統合や土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図るとともに、安全で快適な歩行者空間の確保などを図ることで、住環境に配慮しながら周辺商店街等と一体となった回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を推進していくことを目指してまいります。</p>
---	---

<p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の変更を推進して欲しい。駅前広場の都市計画決定により既存道路が使えなくなるなど、同じ境遇の皆さんと議論を尽くしてきた。本再開発事業によりにぎわいの創出や防災機能の充実でより良い千歳烏山の街づくりに貢献できると思うため、ぜひとも成功させたいと思う。 <p>⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山駅前再開発事業に賛成する。近年、千歳烏山は以前のようなにぎわいがなくなり、再開発事業を通じて昔のような魅力の多い千歳烏山に戻って欲しいと思う。とても楽しみにしている。 	
<p>(3) 商業環境について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層の商業部分に関して、地元の商店街組合と相談していないと聞いたが、それで都市計画と言えるのか甚だ疑問である。他の再開発事業の事例で、地元商店が入って繁盛している事例を見たことがないため地元の為にならない。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使い勝手の悪い商業施設になると思う。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山の再開発事業に概ね賛成する。駅前の開かずの踏切、再開発が進まない商店街をみると、新陳代謝が遅いように思う。仙川では、女性を中心とした活気ある街づくりが行われており、既存商店街と大型ショッピングセンターが共存共栄しているため、伝統の良い部分を残しつつ、変えるべきところは変えていくべきだと考える。 	<p>(3) 商業環境について</p> <p>①～③</p> <p>区では、駅前広場南側地区において「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいづくりを目指し、都市計画の検討を進めております。</p> <p>建物低層部の商業部分につきましては、地権者で構成されている再開発準備組合には商店街に所属する地権者も含まれており、千歳烏山に相応しい商業施設のあり方を検討しています。</p> <p>また、5つの商店街で構成されている千歳烏山商店街連合会とも市街地再開発事業に関する検討状況の情報共有が図られていると伺っております。</p> <p>さらに、千歳烏山商店街連合会に設置されている街づくり委員会では、商店街の街づくりの方針である「ちとから・まちづくりデザイン（令和4（2022）年4月策定）」の実現に向けた取組みが進められており、区もこの活動を支援しております。</p>

		<p>す。区としましては、街づくり委員会と情報共有や連携が図られるよう、再開発準備組合に引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
	<p>(4) 計画の見直しについて</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> 再開発事業により住民が増えるという単純な意味では進めて欲しいが、南北の分断は望んでいない。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> 高層マンションは建設費高騰や人口減少で将来維持が難しく、区の負担になる恐れがあるうえ、建設後のトラブルが区への苦情につながる可能性もある。そのため、千歳烏山の安全で落ち着いた街並みに合った計画へ見直して欲しい。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> 高層マンションは誰が購入するのか、治安を維持できるのか疑問であり、事業展開をきちんと考えて欲しい。やりたいことをやるのではなく、やらなくてはいけないことから、やって欲しい。 	<p>(4) 計画の見直しについて</p> <p>①～③</p> <p>令和3(2021)年6月に策定した本地区の地区計画においては、地区の目標として、駅を中心として南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買い物客でにぎわっている本地区の特性や状況を踏まえ、「回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目指しています。</p> <p>この目標の実現に向けて、商店街通り沿いにおける個別の建替えを契機とした回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進や、補助216号線及び駅前広場の整備に合わせ、建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上などを進めることとしています。</p> <p>区としましては、地区計画に定める目標の実現に資するとともに地域特性を考慮した計画となるよう、今後、再開発準備組合が取り組む基本設計において指導してまいります。</p>
	<p>(5) 景観について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺の住環境と全くそぐわない高層マンションが忽然と建設されることは著しい違和感と不調和をもたらし、地域住民にとってはその景観による威圧感、プライバシー、上空への視線の分断により、精神的によくない。商業地域の範囲を広げ 	<p>(5) 景観について</p> <p>①～②</p> <p>再開発準備組合による建物計画案につきましては、商業フロアは、回遊性や利便性の確保と周辺の街並みとの調和を図るため、3階程度の低層部とする計画としています。また、居住フロアは、日影や圧迫感、風害の低減等の周辺環境への影響をよ</p>

<p>合法的と称して地域住民の意思を尊重せず押し進めることは全く賛成できない。</p> <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前に煙突のような高層マンションが建つと想像するだけで、烏山ではなくなる。高層マンションはシンボルではなく、破壊である。 	<p>り抑えた上で、共同住宅として必要な採光などの居住環境を考慮し、建物上部を細くするなど形状を工夫した高層部とする計画とされております。</p> <p>区としましては、今後、再開発準備組合が取り組む基本設計において、景観や色彩、素材などが周辺環境に十分配慮することなど、周辺住民の皆様が懸念されている事項を再開発準備組合と共有するとともに、適切に指導してまいります。</p>
<p>1-3 土地利用の方針に関するもの</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「土地の合理的かつ適正な高度利用」について、何を根拠とし、どこでいつ合意形成され、定めようとしているのかが示されておらず、適正性には疑義がある。 	<p>1-3 土地利用の方針に関するもの</p> <p>①</p> <p>千歳烏山駅周辺では、京王線の連続立体交差事業等を契機に、区民との意見交換等を重ねながら、平成26（2014）年に「千歳烏山駅周辺地区街づくり構想」を策定し、この中で駅前広場南側の目標を「駅前広場に相応しい新しい拠点整備」と定めております。</p> <p>また、「世田谷区都市整備方針『第二部地域整備方針』（平成27（2015）年4月）」における「千歳烏山駅周辺地区」のアクションエリアの方針では、まちの玄関口として防災力や交通結節機能の強化と、共同化や区画整理、再開発などの市街地整備により、「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいを創出するとしておりました。</p> <p>こうした中、区では、街づくり構想を実現するため、コロナ禍の緊急事態宣言下ではありましたが、区への対応として、「地区街づくりの推進に関する説明会等の実施について」を定め、情報発信や意見交換、説明会等を実施しながら都市計画の案をとりまとめ、令和3（2021）年6月に「千歳烏山駅周辺地区地区計画」を策定し、一定の合意形成が図られたものと認識</p>

		<p>しております。</p> <p>今回の地区計画の変更により「商業地区B」へ統合を予定している「商業地区B1～商業地区B3」を、令和3（2021）年6月の策定時の「土地利用の方針」において、「魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る」と位置づけました。</p>
	<p>②</p> <p>・「地区区分」の「商業地区B1～商業地区B3」を、商業地区Bに統合することについて、統合の真の目的において具体性に欠ける。</p>	<p>②</p> <p>令和3（2021）年6月に策定した地区計画では、「地区区分」の「商業地区B1～商業地区B3」につきましては、3地区の「土地利用の方針」において「補助216号線及び駅前広場の整備に合わせ、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る」としておりました。</p> <p>こうした中、駅前広場南側地区内の地権者が主体となって市街地再開発事業の検討を積み重ね、「地区区分」の「商業地区B1～商業地区B3」全体を一体の敷地に統合した準備組合案が取りまとめられ、区に提出されました。</p> <p>区では、準備組合案について、公共貢献や周辺環境への影響、東京都及び区の上位計画や街づくりの方針等との整合を確認した上で、妥当であると判断したことから、今回の地区計画の変更により「地区区分」の「商業地区B1～商業地区B3」を「商業地区B」へ統合し、統合した一つの敷地に対して、建築物の建て方のルールを統一的に定めようとするものです。</p>

<p>1-4 地区施設の整備の方針に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区施設の整備の方針について、現状、「快適な歩行者空間の確保」に必要な放置自転車の撤去や放置させない防止策がされておらず、公道上への商品や物置のはみ出し、置き看板等の設置も常態化している。 ・まずは、法令の順守により、「魅力ある駅前商業地」「安全で快適な歩行者空間」を実現するための行政指導を求める。 	<p>1-4 地区施設の整備の方針に関するもの</p> <p>区では、千歳烏山駅周辺の自転車問題への対応は重要と認識しており、自転車等放置禁止区域においては、放置自転車の撤去を行う対策を実施し、一方で、これまで駐輪場の新設、改修整備を行い、駐輪需要に応える整備台数の拡充に努めてまいりました。</p> <p>また、駅周辺の5つの商店街で構成される千歳烏山商店街連合会においても、自転車のマナー啓発や既存駐輪場の利用促進に向けた検討などが進められております。</p> <p>こうした区と地元との連携によるソフト的な取組みを進めつつ、市街地再開発事業によって公共的空間として創出される歩道状空地や広場が安全で快適に利用できる空間となるよう、再開発準備組合等とも連携しながら、総合的な街づくりを推進してまいります。</p>
<p>1-5 建築物等の高さの最高限度に関するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の変更については、建築物等の高さの最高限度「商業地区B 140m」について、準備組合事業協力者による34階（600戸程度）の高層マンション計画を実現するための方針設定であり反対する。市街地再開発事業の敷地数を減らし、容積率を減らし、他の住居系と同じ45mの絶対高さ制限を設ける議論をして欲しい。これが実現すると、親しみやすい庶民的な街並み、個性豊かがで包容力に富んだ雰囲気、ゆるやかにつながるコミュニティが失われ、街の個性が保てなくなる恐れがあり、地域住民間の分断を招き、安全で上質な街並みや景観の維持保全が難しくなり、地域住民が将来にわたり生活の質や心理的負債を抱えることになる。 	<p>1-5 建築物等の高さの最高限度に関するもの</p> <p>区では、令和3（2021）年6月に補助216号線と駅前広場の整備に合わせ、魅力ある駅前商業地の形成及び土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図るため、用途地域及び高度地区を変更し、容積率の最高限度を500%とし、これに合わせて高さの最高限度を定めない都市計画に見直しをしました。</p> <p>その中で、再開発準備組合の提出案については、地区計画の地区区分にある「商業地区B」の区域内の現位置での生活再建や、駅前広場南側地区におけるにぎわい創出に資する商業機能の導入、建物更新による防災性の向上、駅前広場用地の創出・整備、建築敷地における広場や歩道状空地などの公共的空間の</p>

確保等の公共貢献などを踏まえ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準（令和6（2024）年3月）」に基づき公共貢献分の200%の容積率を加算した700%を活用した土地の高度利用を図る都市計画を予定しています。

建物計画案では、公共的空間の確保等により建築可能な面積が制限される中で、商業フロアは、商業施設としての回遊性や利便性を踏まえ、周辺の街並みとの調和を図るために3階程度の低層部とする計画としています。居住フロアは、日影や圧迫感、風害の低減等の周辺環境への影響をより抑えた上で、共同住宅として必要な採光などの居住環境を考慮し、建物上部を細くするなど形状を工夫した高層部とする計画とされております。

その上で、商業施設や住宅などに必要な建築物の階高や免震構造等の設備階を考慮し、必要な諸条件を満たしつつ容積率の十分な活用を検討した結果、建築物の高さは140m程度必要であることから、建築物の高さの最高限度を140mとしています。

景観につきましては、世田谷区風景づくり条例や関連計画に基づき、周辺環境との調和を図ることも踏まえて検討されることとなりますが、区としましては、景観上の周辺との調和や配慮を図るよう、再開発準備組合に対して求め、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。

千歳烏山らしい街の魅力につきましては、市街地再開発事業によって公共的空間として創出される歩道状空地や広場により、安全で快適な歩行者空間の確保などを行うことで、住環境に配慮しながら周辺商店街等と一体となった回遊性のある魅力

		<p>的な駅前商業空間の維持・増進を推進していくことを目指してまいります。</p>
	<p>2. その他の意見 2-1 市街地再開発事業に関するもの (1) 再開発の公共性・社会状況について</p> <p>① ・高層マンション建設に反対する。高層マンションは、都内のマンション価格高騰の元凶で、建築資材等の高騰によりマンションの分譲価格も高額になっている。千歳烏山は中層で一般庶民主体の街であり、全く異なる富裕層向け高層マンションを建設することは住民の分断を招き、地価や固定資産税も上がり、先住していた人には大きな痛手となる。</p> <p>② ・高層マンションは、景観の異様さ、震災時の不便さ、将来のスラム化、近年の建築費高騰などの懸念があり、千歳烏山は多様な世代が暮らす庶民的な街であるため、皆が住みやすい街につながる再開発となるよう再検討を願う。</p> <p>③ ・高層マンションという大規模建築は、SDGs（持続可能な開発目標）に反し、将来世代に「負の遺産」を残すことになり、今の時代にふさわしいのか、十分な議論と検討をする必要がある。</p> <p>④ ・高層マンションが現住民に何をもたらすのか。</p> <p>⑤</p>	<p>2. その他の意見 2-1 市街地再開発事業に関するもの (1) 再開発の公共性・社会状況について</p> <p>①～⑩ 市街地再開発事業は、地権者の生活再建を図りながら、土地の高度利用を図りつつ、歩道状空地などの公共的空間を生み出し、安全で快適な歩行者環境の整備やにぎわいの創出を目的とする制度です。</p> <p>区としましては、市街地再開事業により、公共的空間の創出や回遊性、安全性、防災性の高い拠点を形成し、若い世代から高齢者まで多様な世代が安心して住み続けられる環境を整えることは重要であると考えており、公共的空間の利活用やにぎわいの創出を通じて、街の魅力を維持・発展させていくことが重要であると考えております。</p> <p>なお、区では、建築費等の高騰など、市街地再開事業を取り巻く環境が大きく変化していることは認識しており、この社会経済状況を十分踏まえる必要があると考えております。</p> <p>今後、再開準備組合では、工事費や事業収支のみならず、導入される公共的空間や防災機能が地域に果たす役割も含め、総合的に精査した事業計画をまとめていくこととなります。</p> <p>区としましては、十分に対策などを精査した事業計画となり、千歳烏山駅周辺の発展に寄与する事業計画となるよう、引き続き再開準備組合に対して求め、必要な指導・助言行ってまいります。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションという大規模建築が今の時代に見合ったものなのか、真剣に討議し、検討する必要がある。都市計画審議会でも「これから30年後の責任は誰がとるのか」と意見が述べられたように、将来世代に負の遺産を残すことになるのではないか。誰のものでもない、みんなの空を奪うことになる高層マンションに公共性はあるのか。今一度、高層マンションが持つ意味、この地域や世界的な見地からの、将来的な時間軸を考慮して見直さなければ取返しがつかないことになる。 ⑥ ・完成が楽しみである。高層マンションが完成することでランドマークとして街のグレードが上がり、発展が期待できる。 ⑦ ・この計画で利益を得るのは区の税収と開発業者であり、最終的には事業協力者の収益につながるだけで地元の利益にはならない。高層マンションでなければ採算が取れないという説明なら、そもそもこの計画自体が不要だと思う。 ⑧ ・都内の高層マンションは、高すぎて普通の日本人は買えない。 ⑨ ・コスト面やSDGs（持続可能な開発目標）の観点からみても疑問を感じる。 ⑩ 	<p>また、震災時の居住者の不便さへの対応、スラム化対策など、周辺住民の皆様が懸念されている事項についても再開発準備組合と共有するとともに、適切に指導してまいります。</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの最上階は展望台が良いため、上から景色を見てみたい。高層マンションには、千歳烏山の目玉として観光面、文化面を担う部分を作って欲しい。 	
<p>(2) 合意形成について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状のままで良いと考えているが、京王線の高架化や、ロータリー、自転車置き場の問題等、街がきれいになることは賛成である。千歳烏山駅から半径200m以内に代替地を用意してくれれば立ち退きに賛成する。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画を納得のいくまで説明を受けていないため反対である。区が勝手にやっていると言われていたが、その通りだと思ふ。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業協力者の進め方は一方的で、自分たちの利益の為に、大義名分を語り住民に不本意な立ち退きを迫るような手法は許せない。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一部の地権者の方で利益を得られる方もいるかもしれないが、この地域に住み続けたい、商売をし続けたいと思う地権者の方々全員が高層マンションに入れるとは到底思えない。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全員合意の上で決定に変えて欲しい。自分の土地は自分でどうするか決めたいし、身の丈に合った開発をするべきで、権利変換には反対である。 	<p>(2) 合意形成について</p> <p>①～⑤</p> <p>市街地再開発事業の事業計画につきましては、今後、再開発準備組合が再開発組合設立に向けて作成することになります。</p> <p>区としましては、出来る限り多くの地権者の理解のもと、事業が進められることが重要と考えており、再開発準備組合に対し、この地域に住み続けたい、商売を継続したいという意向をお持ちの地権者の生活再建に配慮した計画となるよう求め、より多くの地権者の合意が得られるよう、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>

⑥

・駅前広場が出来るため立ち退きになる人たちの話し合いが、いつの間にか街づくりに変わり、いつの間にか準備組合が出来ていた。4つの手法の選択肢から市街地再開発事業を選び、4人が興味を示した高層マンションについて勉強を始めたようであるが、町づくりには他にもやり方があり、土地を一つに集約化する必要はない。

⑦

・区は最初から高層マンションを建てたかったのではないか。都心ではなく生活の場所であるから住まない超高層ビルはいらない。今住んでいる人を追い出してまで建てようとしている区は、法律を悪用した人権無視である。

⑥⑦

駅前広場南側地区の街づくりは、平成26（2014）年の京王線の連続立体交差事業等の事業化を踏まえ、区も支援を行いながら、地区内の地権者が主体となり「まちづくり勉強会」「まちづくり準備会」「再開発準備組合」と段階的に検討体制を整え、長年にわたり検討を積み重ねてきたものです。

ご指摘の4つの事業手法の案につきましては、平成26～27（2014～2015）年に、駅前広場や補助216号線の整備に合わせ駅前広場南側地区におけるまちづくりを検討するため「現況のまま」「共同化」「区画整理」「再開発」の4つについて、まちづくりの効果や事例等をお示しした上で、地区の課題解決や公共貢献及び生活再建の仕組み等の観点から「再開発」が最も多く選択されました。

その後、その内容の検討を深めながら「まちづくり勉強会」から「まちづくり準備会」へと検討内容の熟度と合意形成の状況に合わせ検討組織も変わりながら、検討を重ねてきました。

この間、地権者間の理解と合意形成を図るため、ニュース等を通じて検討状況を共有するとともに、会への参加を促してきました。

こうした中、令和4（2022）年12月に地権者の約7割の加入のもと「再開発準備組合」の設立に至っております。

区としましては、出来る限り多くの地権者の理解のもとで事業が進められることが重要と考えており、適切な事業計画を検討し、関係者の理解を深め合意形成が図られるよう、再開発準備組合に対して求め、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。

<p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店街は古くなった建物が多いため、商店街の地権者は持ち出し無しで建替えられるということだけで高層マンションがいいわけではないと言っている。それならば、商店街の方に補助金を出すことは出来ないのか。全員が幸せになれる政策を考えて欲しい。 	<p>⑧</p> <p>個別商店の建替えに対する補助金はありません。</p> <p>一方、市街地再開発事業は都市計画法及び都市再開発法に基づいて、敷地の統合による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る公共性の高い事業であることから、公衆が利用できる空地等の整備に要する費用の一部を補助する制度があります。</p>
<p>⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションを建設するならば、住民投票をしてもよいかと思う。 	<p>⑨</p> <p>都市計画の手続きは、都市計画法に基づき進められます。</p> <p>このことから、都市計画の案の公告・縦覧、意見書の受付を行い、都市計画審議会へ諮問し、都市計画審議会の意見を聞いたうえで、区として決定することになります。</p>
<p>(3) 維持管理について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理費や修繕積立金で大損害が出るし、数十年後の建替え時期には大変なことになるのが目に見えているため反対する。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築後、資産価値が毎年減る中、耐用年数を迎えた時に、資産の無い入居者に解体費用の捻出は出来ないため、区が誘致を行うのならば、解体費用を区が負担する念書を書いて欲しい。 	<p>(3) 維持管理について</p> <p>①②</p> <p>市街地再開発事業による建物の管理費や修繕積立金等は、建築後の管理組合が担っていくこととなりますが、いただいたご意見は、再開発準備組合と共有させていただき、懸念事項への対応を求めてまいります。</p> <p>区としましても、関係法令や指針に基づき適正な維持管理等が図られるよう、再開発準備組合に対し求め、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>(4) 安全安心について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは災害に弱く、地震などの大災害が起きたら大変なことになる。 	<p>(4) 安全安心について</p> <p>①②</p> <p>市街地再開発事業による建築計画につきましては、再開発準備組合が主体で検討し、建築基準法や消防法等の関係法令に基</p>

<p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは、大規模修繕等の維持管理や災害発生時の膨大な費用、居住者の避難の困難性など、不透明な問題を有している。また、高齢化社会には適合しない建物である。 	<p>づき、安全性の確保や、避難経路の確保、延焼防止、消防活動への対応なども十分考慮されることとなります。また、再開発準備組合では、災害時に備え、マンホールトイレなどの防災施設や一時滞在空間についても検討を進めているところです。これらの施設が整備されることにより、地域の防災性の向上に資すると考えております。</p> <p>具体的な施設内容や維持管理の詳細につきましては、再開発準備組合が主体となって今後検討していくこととなりますが、区としましても、地域の防災性に配慮した計画となるよう、再開発準備組合に対して求め、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>(5) 周辺環境について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションによる被害を削減するための、調査分析や対策について説明があったが理解できていない。高さによる現住民に日影や風害の被害が出る。高層マンションの建設に反対し、千歳烏山駅周辺地区地区計画の見直しを要望する。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・眺望や日当たりで損害を受けることについての説明が、住民に対して充分だとは思えない。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観、騒音、生態系、環境への影響など地域生活を営む上での重要事項について調査されていない。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一棟だけ高いビルがあるのは異質な感じがあり、広い範囲で日照と、特に台風時でのビル風問題の原因となり、京王線に 	<p>(5) 周辺環境について</p> <p>①～④</p> <p>再開発準備組合においては、計画する高層マンションによる日影や風環境、交通等の周辺環境への影響について、現段階の計画に基づく調査・分析を行っております。</p> <p>また、再開発準備組合の建物計画案につきましては、建物の高層部を細くするなどの形状の工夫により、圧迫感の軽減を図るとともに、高層部に当たった風が低層部の上部を通るようにすることで、地上部に直接吹き降ろさないよう配慮された計画となっています。</p> <p>さらに、建物を南北方向に細長く配置することで、日影の影響が少なくなるよう配慮された計画となっています。</p> <p>建築計画の詳細は、今後、再開発準備組合において具体化されます。ご指摘の眺望や景観、住環境の懸念事項につきましては、区として、関係法令の遵守を前提に、適切な配慮と丁寧な</p>

<p>対する運行被害や、低層住宅、人への災害が懸念される。</p>	<p>説明がなされ、理解が得られる計画となるよう、再開発準備組合へ求め、引き続き指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口増加による駅前交通状況の悪化、インフラや公共資源（教育・医療）が不足するため、高層マンションの建設に反対し、千歳烏山駅周辺地区地区計画の見直しを要望する。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状で通勤時に飽和状態なところで、さらに人が増えた場合、許容出来る交通インフラのキャパシティがない。 	<p>⑤⑥</p> <p>現在、京王線につきましては、東京都により連続立体交差事業が進められており、高架化に伴う千歳烏山駅の改築により、将来の乗降客数を踏まえた計画が検討されております。再開発準備組合では、市街地再開発事業に伴い増加する利用者による鉄道・バスへの影響を検証しており、市街地再開発事業による利用者増加分の影響は限定的であると伺っています。</p> <p>また、再開発準備組合では、京王線の連続立体交差事業、駅前広場、補助216号線の都市計画道路事業の完成を前提として、将来、市街地再開発事業の建物により生じる交通量を踏まえ、周辺の交通影響をシミュレーションしており、周辺交差点において車両の渋滞発生など、交通処理に問題がないこと、快適な歩行環境も確保できる検証結果であると伺っています。</p> <p>引き続き、区として東京都及び京王電鉄とも情報共有を図りながら、市街地再開発事業による影響を確認してまいります。</p> <p>なお、公共施設や教育環境への影響については、烏山地域の人口予測や動向を注視しながら、庁内で情報共有を図り、保育や教育などの行政需要の変化に応じた必要な対応を検討してまいります。</p>
<p>2-2 その他</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区、烏山商店会、東京都、京王電鉄、地権者、それぞれのまとまりが無さすぎる。 	<p>2-2 その他</p> <p>①②</p> <p>千歳烏山駅周辺では、東京都による京王線の連続立体交差事業、区による駅前広場や補助216号線の整備、再開発準備組合による市街地再開発事業の検討など複数の事業が進められて</p>

<p>②</p> <ul style="list-style-type: none">・この機会はこのからの新しい魅力ある街づくりを行えるチャンスでもある。将来を見据えた新しい発想で烏山を個性ある街にするために今一度高層マンション計画を中止し、みんなで考え直したいと切に思う。区が、住民の意見を取り入れながら進める自治体として再度見直す道を進んでもらいたい。	<p>いるため、区としましては、これらの都市計画事業等により、千歳烏山駅周辺の街が大きく変わろうとしているこの機会を捉え「ちとからまちづくりフォーラム」を設置し、町会や千歳烏山商店街連合会、まちづくり活動団体、地域住民の皆様、鉄道事業者等、様々な主体と街づくりの情報を共有するとともに、まちづくりのアイデアを出し合いながら、より良いまちの将来を一緒に考え、総合的なまちづくりを実現してまいります。</p>
---	--

B 地区計画区域外にお住いの方からの意見要旨

名称	主な意見書の要旨	世田谷区の見解
<p>東京都市計画地区計画 (千歳烏山駅周辺地区)</p>	<p>1. 地区計画の原案に関する意見 1-1 地区計画の計画策定の経緯に関するもの (1) 経緯について ① ・2007年に「駅周辺地区街づくり協議会」が設立され千歳烏山の街づくりを話し合ってきたと説明を受けたが、駅利用者や商店主以外の地権者の声を集約しないまま、2025年1月に突然、高層マンションを含む再開発の構想が発表されたように思う。住民は、区も一緒に推進しているように感じている。今、情報交換会等が開かれている意味は、計画反対の住民意見や提案を、検討や反映されそうもない準備組合と区の姿勢から、もう間に合わない段階まで、再開発計画の経緯と内容の情報公開や意見収集を避けてきたことによるものと推察せざるを得ない。そのため、三者が対等に話をする事が出来ず、互いに不信感、悪感情が広がる一方で、有意義かつ建設的な町づくり構想の話し合いから、かけ離れていると考える。また、この計画はほとんどの地域住民に周知されていない。知らない間に決まり、ある日出来上がるには巨大すぎる建物である。本当に街のためになり次世代に誇れる計画なのか、よく考えて欲しい。</p>	<p>1. 地区計画の原案に関する意見 1-1 地区計画の計画策定の経緯に関するもの (1) 経緯について ① 京王線の連続立体交差事業等により街が大きく変化することを踏まえ、駅前広場南側地区の街づくりは、地区内の地権者の方々が主体となって駅前広場整備に伴う、まちの課題解決や生活再建を踏まえた都市基盤の再編とあわせ、都市機能の更新を図る一体的なまちづくりとして検討が重ねられ、区へ市街地再開発事業等に関する準備組合案を提出しました。 区では、準備組合案が区に提出される以前の令和5(2023)年頃から再開発準備組合が発行した「準備組合ニュース」等の区ホームページへの掲載、区が発行する街づくりニュースへの掲載やオープンハウスの実施などにより、周知等を行ってまいりました。また、令和7(2025)年11月と12月には、周辺住民の皆様と市街地再開発事業について意見交換を行う「街づくり情報交換会」も開催しているところです。 区としましては、再開発準備組合に対し、引き続き丁寧な説明を求めるとともに、南側地区街づくりの検討内容等を地域住民の皆様とも共有し、地域住民、再開発準備組合など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」の開催や必要な情報提供に努めてまいります。</p>

<p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅前の高層マンション計画は住民への周知が極めて不十分で、どれだけの住民が計画を正確に把握しているのか。区のチラシやオープンハウスでは必要な情報が十分に伝わらず、多くの住民が内容を知らないまま計画が進行している。説明会では反対意見が大半を占め、地域住民の理解や納得は得られていない状況であり、もっと丁寧で納得できる説明をするべきだ。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> 地権者や住民との十分な協議が行われず、説明は事業協力者やコンサルタントによる個別対応にとどまり透明性に欠ける。高層マンション計画の説明会でも、事業協力者とコンサルタント会社を中心に誠意を感じない対応が続き、地権者への負担感や、区及び開発準備組合への不信感が強まった。さらに、原案説明会後のオープンハウスではコンサルタント会社のスタッフしか対応しておらず、区職員や地権者が見当たらなかったため、事業主体が地権者から事業協力者へ移ってしまったのではないかという疑念を抱いた。 	<p>②③</p> <p>ご指摘の住民への周知につきまして区では、令和7（2025）年1月の報告会以前から、区ホームページにおいて「準備組合ニュース」等の掲載、区の発行物への情報掲載、オープンハウスの実施等により情報発信を行ってまいりました。</p> <p>再開発準備組合におきましては、令和7（2025）年5月に情報発信拠点として「ちとからプラザ（南烏山5丁目11番）」を開設し、事務局である事業協力者が常駐し、来訪者の皆様に対し情報発信と必要に応じた個別説明などを行ってきています。</p> <p>また、原案説明会後に開催しましたオープンハウスにおきましては、説明補助のため事業協力者や再開発準備組合が委託しているコンサルタント会社のスタッフのほか、区職員も対応しておりました。</p> <p>区としましては、ご指摘の情報発信不足につきましては、引き続き区ホームページや街づくりニュース等での情報発信に加え、「街づくり情報交換会」等の開催を通じて地権者や周辺住民の皆様への情報提供・理解促進に取り組むとともに、再開発準備組合に対しても、「ちとからプラザ」等を通じて周辺住民の皆様に対して丁寧な対応が図られるよう、必要な指導・助言を行ってまいりますので、是非、ご訪問いただきたいと思います。</p>
---	--

④

・再開発事業では、本来区の管轄である駅前広場の整備に際して、区有地を使わずに地権者を巻き込んで一体型の再開発にした点に疑問がある。また、駅前広場の代替地として子育て支援センターや駐輪場を建設したことが再開発の発端となったと知り、区の施策自体にも問題があるのではないかと考えている。

補助216号線が未整備のまま計画が急がれていることも不適切である。さらに、再開発区域の線引きは当初から公平に決められたものではなく、駅前広場の代替地問題を起点に住宅地まで巻き込んで設定されたため、容積率を緩和し巨大建築を可能にしたが、地権者や住民との十分な話し合いはなく、事業協力者等が個別に説明を行うだけで不透明さが残る。「誰一人取り残さない世田谷をつくろう」という区の考えとかけ離れている。

④

駅前広場南側地区の街づくりは、京王線の連続立体交差事業により街が大きく変化することを踏まえ、区が事業者である補助216号線及び駅前広場整備と一体的な街づくりとして検討していくことになりました。

これらの事業の検討に当たりましては、駅前広場の交通結節機能の強化や南側の新たな商業拠点としての活性化のほか、防災力の強化など、地域全体に資する効果が得られるよう検討してきました。

一方、千歳烏山駅周辺地区では、平成19（2007）年に千歳烏山駅周辺地区街づくり協議会が設立され、平成26（2014）年には、区が「千歳烏山駅周辺地区街づくり構想」を策定するとともに、令和3（2021）年6月には、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」を目標とする「千歳烏山駅周辺地区地区計画」を策定し、その実現に向けて、ご指摘の住宅地（用途地域が第一種住居地域）であった地区を「商業地域」に変更し、建築物の高さの最高限度を定めない都市計画に変更しました。

再開発区域の線引きにつきましては、地権者主体のまちづくり勉強会における当初（平成28（2016）年頃）は、駅前広場を除く南側地区を対象として検討が進められてきました。

こうした中で、駅前広場の整備と補助216号線の整備などを一体的に進めることにより、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出するため、駅前広場を含めた区域を対象とした市街地再開発事業として検討が行われ、令和2（20

		<p>20)年12月のまちづくり準備会設立以降は駅前広場を含む区域として検討が進められております。</p> <p>区としましては、引き続き区ホームページや街づくりニュース等での情報発信に加え、「街づくり情報交換会」等の開催を通じて地権者や周辺住民の皆様への情報提供・理解促進に取り組むとともに、再開発準備組合に対しても、「ちとからプラザ」等を通じて周辺住民の皆様に対して丁寧な対応が図られるよう、必要な指導・助言を行ってまいりますので、是非、ご訪問いただきたいと思いますと考えます。</p>
	<p>⑤</p> <p>・誰の判断で都市計画が変更されるのか不透明で、内容も現実味に乏しく、失敗した場合の責任が明確でないことに不安を感じている。</p>	<p>⑤</p> <p>現在、区が取り組んでいる都市計画の「千歳烏山駅周辺地区地区計画」の変更につきましては、都市計画法上は、区が決定することになります。</p> <p>この「地区計画」の変更に当たりましては、区の附属機関として位置づけている「世田谷区都市計画審議会」の意見を聞いた上で、区が決定します。</p> <p>なお、ご指摘の「失敗した場合の責任」につきましては、市街地再開発事業のことと推測しますと、市街地再開発事業は、地権者により構成される、現在の再開発準備組合が事業者として行っていくことになります。</p>
	<p>⑥</p> <p>・烏山住民を対象とした計画の賛否を問う住民投票みたいなことを実施する予定はあるのか。</p>	<p>⑥</p> <p>今回、区が決定又は変更しようとしている「地区計画」及び関連する市街地再開発事業等につきましては、都市計画法を根拠とする都市計画で定めることから、都市計画法に規定されている手続きを経て決定することになります。</p>

		このことから、区民の皆様による住民投票などを実施する予定はございませんが、引き続き都市計画案の公告・縦覧、意見書提出の機会が設けられています。
⑦	・居住者の賛成、反対の数値を示して欲しい。またどのような意見があるのか教えて欲しい。	⑦ 今回の意見書提出の機会につきましては、賛否を問うものではございません。 また、区民の皆様による住民投票なども実施する予定はございませんが、区では、これまで説明会やオープンハウス等による意見聴取を実施してきております。 さらに、今後におきましても、都市計画案の公告・縦覧を行った上で、意見書提出の機会を予定しております。 なお、ご指摘の「どのような意見があるのか」につきましては、これまで区が実施してきました、説明会や情報交換会等において皆様から頂いたご意見内容を整理し、区のホームページで公表（ページIDから探す（ページID26896））しておりますので、ご覧ください。
⑧	・区長も本計画に賛成なのか。誰が最終決定を出すのか知りたい。	⑧ 今回、区が決定又は変更しようとしている「地区計画」及び関連する市街地再開発事業等につきましては、都市計画法に基づき、区が決定します。
⑨	・区報では、意見書提出の対象者を「千歳烏山駅周辺地区地区計画（変更原案）の区域内に土地を所有している方、土地に係る利害関係を有する方（※上記以外の方でも意見書はご提出いただけます。）」としているが、千歳烏山駅周辺の利用者全体に関わる事項であるため、広くパブリックコメントとし	⑨ 今回の「意見書提出の機会」は、都市計画法第16条第2項に定められている「都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法などについて、世田谷区街づくり条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係（例えば、地上権や土地の賃借権など）を有する

<p>て再度募集し直すべきである。対象者を制限することは、反対意見等をできる限り排除し、行政手続きを円滑に進めたいとの意図がくみ取れるが、民主的な手続きの観点からは、意見の多様性が失われ、地域全体のコンセンサス形成が遅れる可能性があるという問題点がある。</p>	<p>者の意見を求めて作成するものとする。」という規定により行いました。</p> <p>このことから、区の区民意見提出手続き（いわゆるパブリックコメント）とは異なっております。なお、今後、都市計画法第17条第2項の規定に基づき、在住している方など、区に利害関係を有している全ての方から広く意見書を募集する機会を設ける予定です。</p>
<p>(2) 進め方について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション計画に反対である。陳情・署名で「拙速な都市計画決定を望まず、住民の声を聞いて欲しい」と多くの声がある中、烏山地区の将来に向けた街づくりは、地権者だけでなく地域住民の声を受け、住民の理解の上、進める必要がある。高層マンション計画の必要性が十分に説明されているのか。進め方や決定プロセスが不透明であり、不信感がある。建物の老朽化や人口増による電車や学校の混雑など建設後に顕在化する可能性のある課題が多くあるが、それらに対する十分な説明や対策が示されていない、容積率の消化を優先し、地域の情緒との調和などが置き去りにされていると思う。 ② ・大規模な住宅供給よりも、既存住民の生活環境や交通インフラを守ることを最優先とし、「拙速な都市計画決定を望まず、住民の意見を聞いて欲しい」との声を反映した街づくりを願う。 	<p>(2) 進め方について</p> <p>①～③</p> <p>駅前広場南側地区の街づくりにつきましては、平成26（2014）年の連続立体交差事業等の事業化を踏まえ、平成26～27（2014～2015）年の地権者へのアンケートやヒアリングなどを通して、平成28（2016）年から地権者の主体による勉強会がスタートしました。区も支援をしながら限られた駅前の土地の中で現位置再建を基本とした計画の必要性や実現可能性について意見交換を積み重ね、再開発の検討が進められてきました。</p> <p>ご意見の人口増による電車や学校の混雑などにつきましては、再開発準備組合では、市街地再開発事業に伴い増加する利用者による鉄道・バスへの影響を検証しており、再開発事業による利用者増加分の影響は限定的であると伺っています。</p> <p>また、公共施設や教育環境への影響につきましては、烏山地域の人口予測や動向を注視しながら、庁内で情報共有を図り、保育や教育などの行政需要の変化に応じた必要な対応を検討してまいります。</p>

<p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住民の声を十分に反映し、地域に必要な公共性の高い施設や空間を優先し、周辺住宅地との調和を重視した計画への見直しを求める。 	<p>さらに、市街地再開発事業により建設される建物につきましては、完成後は区が管理するものではなく、区分所有者により構成される管理組合において適切に維持管理が行われます。</p> <p>具体的には、建物の長期的な維持保全を図るため、施設計画の検討の進捗に応じ、長期修繕計画や管理費、修繕積立金等の考え方が整理され、段階的に具体化されるものと認識しております。また、その計画に基づき、日常的な管理や大規模修繕などが実施されることとなります。さらに、将来的に建物の老朽化が進んだ場合につきましても、一般の分譲マンションと同様に、管理組合において修繕や建替えなどを検討していくこととなります。</p> <p>また、地域の情緒との調和につきましては、千歳烏山駅周辺地区の特性を踏まえ、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成に繋がる施設計画となるよう、再開発準備組合に対応を求めてまいります。</p>
<p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山駅前が再開発されること自体に反対しているわけではないが、高層マンション建設には賛成しかねる。地権者ではない烏山住民にも話し合いの場と時間が欲しい。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これは地権者だけの問題ではなく、千歳烏山全体の住民を含めた将来に向けた問題である認識を強め、未来の烏山の街にとって本当に必要な計画なのか区は決定する前に十分な議論を幅広く住民と時間をかけて調整する必要がある。 	<p>④～⑩</p> <p>市街地再開発事業の主体は地権者を中心とする再開発準備組合である一方、区は、都市計画を通じて、公共的空間の創出や維持、防災性、回遊性、安全性の向上など、地域全体に資する効果が図られるよう関与していく立場であると考えています。</p> <p>区は、令和3（2021）年6月に本地区地区計画を策定し、駅前広場南側地区について、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図ることを位置づけました。</p>

<p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政・デベロッパー・地権者だけで議論を完結するのではなく、都市計画や建築の専門家、下北沢等の成功事例地域の住民など第三者も参加する開かれた協議の場を設けるべき。千歳烏山の魅力を活かし、住民と意見交換を重ね、双方が納得できる形で慎重に進めるべきであり、今年9月の都市計画決定は時期尚早、数年間かけて議論すべき。 <p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の安全な暮らしを守るため、高層マンション計画が本当に必要かどうか専門家を招いて住民が学べる機会を設けて欲しい。 <p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の策定プロセスにおける不備があり、「地区住民と行政の連携」「目指すべき将来像」の実現プロセスが、実態を伴っていない。形式的な説明会の実施に留まり、多様な住民の意見や専門的な地域分析が計画に反映されているとは言い難い状況である。「深掘りした住民調査として、ニーズを汲み取るヒアリングとアンケートの実施」や「専門家による既存の商店街、交通動線、熱環境等の詳細な分析」「都市構想の専門家による複数の構想案の提示と住民を交えたブラッシュアップ」を行い、慎重に再検討すべきである。 <p>⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者同士の意見交換や千歳烏山駅を利用する住民へ周知し、安心・安全で暮らしやすく、今の千歳烏山の良さを活かせる街づくりの再検討を願う。 	<p>市街地再開発事業は、本来、公共性の高い取り組みであることが求められる事業です。</p> <p>本地区においては、この度の地区計画の変更により、誰もが利用でき、回遊性のある魅力的で安全な歩行者空間や、にぎわいの創出に寄与する広場等の地区施設を位置づけることとしており、本市街地再開発事業の公共性が具体的に担保されると認識しています。</p> <p>こうしたことから、公共的空間の利活用などにつきましては、区が設置している街づくりの情報共有・意見交換の場である「ちとからまちづくりフォーラム」の取り組みにより、専門家も交えながら再開発準備組合はもとより、周辺住民の皆様やまちづくり活動団体の皆様とも対話を図りながら、本地区の地区計画の目標に定める「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成に向けて取り組んでまいります。</p>
--	--

<p>⑩</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どんな街並みをつくるか話し合いにより基準を作り、それぞれのタイミングで建替えや共同化するなど、ゆっくりまちをつくっていけばいいのではないか。京王電鉄やバス会社、千歳烏山の商店街、住民も一緒に話し合い、140mの巨大な建物ではなく、ヒューマンスケールで、可変性がある生き生きとした息遣いの感じられるまちづくりを望む。 	
<p>⑪</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般の烏山住民には2025年1月まで、高層マンション計画について知らされておらず、今も知らない方が多いなど、参加と協働のための情報提供が不十分なままである。これから今後、もっと時間をかけて周知をすべき。要望があって開催されることになった住民との「情報交換会」は、まだ討議途中なのに、こんなに早く急いで素案を出すのはおかしいと思う。 <p>⑫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・烏山総合支所の進め方は、説明会や公聴会、住民意見書で出される反対意見について「ガス抜き」扱いにする姿勢で、世田谷区の掲げている「参加と協働のまちづくり」方針に反している。数回の説明会の開催のみで、それも毎回100人にも満たない人数で、「説明会をしました」という言い分には疑問がある。 <p>⑬</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業区域の賛成・反対の方も含む「全体で話し合う場」を烏山総合支所の主催で設けるべきである。2025年の説明会でも「通知が来ていない」「過去の区が説明し 	<p>⑪～⑬</p> <p>区では、準備組合案が区に提出される以前の令和5（2023）年頃から再開発準備組合が発行した「準備組合ニュース」等の区ホームページへの掲載、区が発行する街づくりニュースへの掲載やオープンハウスの実施などにより、周知等を行ってまいりました。また、令和7（2025）年11月と12月には、周辺住民の皆様と市街地再開発事業について意見交換を行う「街づくり情報交換会」も開催しているところです。今後も引き続き、「街づくり情報交換会」を通じ、千歳烏山駅周辺全体の課題も含め、検討を進めてまいります。</p> <p>再開発準備組合においても、地権者全員に参加を呼びかけ、再開発準備組合の加入・未加入に関わらず、参加できる場を令和8（2026）年3月末にも設け、引き続きこのような場を設けていくと伺っております。区としましては出来る限り多くの地権者の理解のもと、事業が進められることが重要と考えており、より多くの地権者の合意が得られるよう再開発準備組合に対して求め、必要な指導・助言を行ってまいります。</p>

<p>たことと違う」といった声が上がっており、都市計画を強行決定すべきではない。意見書提出の機会がある事や再開発決定後の扱いについて十分な説明を受けていない地権者もいる。地権者全員の話し合いの場と、区長との面談の場等を設けるべき。千歳烏山の街づくりを考え直す必要がある。</p>	
<p>⑭</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ちとからまちづくりフォーラム」で、意見交換等の話し合いをしているが、話された未来のまちづくりへの想いが無視されている。再開発準備組合案に偏らず地元に住む区民の未来まちづくりへの希望や暮らしも考えて欲しい。 	<p>⑭</p> <p>千歳烏山駅周辺では、東京都による京王線の連続立体交差事業、区による駅前広場や補助216号線の整備、再開発準備組合による市街地再開発事業の検討など複数の事業が進められているため、区としましては、これらの都市計画事業等により、千歳烏山駅周辺の街が大きく変わろうとしているこの機会を捉え「ちとからまちづくりフォーラム」を設置し、町会や千歳烏山商店街連合会、まちづくり活動団体、地域住民の皆様、鉄道事業者等、様々な主体と街づくりの情報を共有するとともに、まちづくりのアイデアを出し合いながら、より良いまちの将来を一緒に考え、未来のまちづくりへの想いを共有し、その実現に向けて、ともに実行していきたいと考えております。</p>
<p>⑮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・説明会で出た意見が原案に反映されていないという声や、地権者の3割の同意が取れておらず、地権者同士の話し合いが出来ていないという意見もあったが、そのような状況で計画を進めてよいのか。区は「誰も置き去りにしない街づくり」を進めているが、本計画の進め方はこの考え方に逆行しており、反対意見が多い状況で計画を強制的に進めることに反対である。 	<p>⑮～⑰</p> <p>素案説明会や情報交換会で頂いた多くの反対意見を含むご意見への対応につきましては、令和3（2021）年6月に策定した「千歳烏山駅周辺地区地区計画」における地区の目標や、商業地区B1～商業地区B3における土地利用の方針のほか、駅前広場南側地区の地権者の生活再建や市街地再開発事業に係る事業の公共性や実現可能性など、多くの観点に照らし総合的に判断しております。</p>

<p>⑩ ・説明会や情報交換会での意見なども 全く計画に反映されず 一方的な発信で不信感が募る。</p> <p>⑪ ・駅前の公共事業でありながら、周辺住民の意見は原案に反映されていない。特に高層ビルが地域に与える影響は大きい。</p>	<p>こうした中、区としましてはできるだけ多くの方の理解と協力のもとで、市街地再開発事業はもとより京王線の連続立体交差事業や補助216号線、駅前広場などの都市計画事業を進めていくことが重要であると考えております。</p> <p>このため、区としましては、より多くの方の理解と協力を得られるよう、引き続き、区ホームページや街づくりニュース等での情報発信に加え、「街づくり情報交換会」等の開催を通じて地権者や周辺住民の皆様への情報提供・理解促進に取り組むとともに、再開発準備組合に対しても「ちとからプラザ」等を通じて、丁寧な対応が図られるよう必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>(3) 商業環境について</p> <p>・千歳烏山の将来をどのような姿にしていくのかを考えるうえでは、再開発により人の流れが大きく変わることから、千歳烏山駅の北側・南側を含む商店街全体が参加し、意見交換や合意形成を図ることが必要である。</p>	<p>(3) 商業環境について</p> <p>千歳烏山駅周辺地区は、駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、個人商店や専門店、路地空間などが織りなす独自の街を形成してきた文化や歴史があるものと認識しており、令和3(2021)年6月に策定した「千歳烏山駅周辺地区地区計画」においては、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目指しております。</p> <p>区においても、ご指摘のとおり駅の北側・南側を含む街全体が参加し、情報共有を図ることが重要であると認識しています。</p> <p>こうした中、市街地再開発事業の建物低層部の商業部分につきましては、地権者で構成されている再開発準備組合には商店街に所属する地権者も含まれており、千歳烏山に相応しい商業施設のあり方を検討しています。</p>

		<p>また、5つの商店街で構成されている千歳烏山商店街連合会とも市街地再開発事業に関する検討状況の情報共有が図られていると伺っております。</p> <p>さらに、千歳烏山商店街連合会に設置されている街づくり委員会では、商店街の街づくりの方針である「ちとから・まちづくりデザイン（令和4（2022）年4月策定）」の実現に向けた取組みが進められており、区もこの活動を支援しております。区としましては、街づくり委員会と情報共有や連携が図られるよう、再開発準備組合に引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
	<p>(4) 令和3（2021）年策定の地区計画について</p> <p>①</p> <p>令和3年の地区計画の決定時点の過程や理由を明確に説明した上で、決定して欲しい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・素案の時点で「商業地区B」であったものを商業地区B1、B2、B3の3つに地区区分を変えた経緯や理由の説明がない。 ・3地区区分にした目的や意図の説明がない。 ・今回の変更原案では、商業地区Bとして1つの地区区分に変更するが、その「経緯や理由」「目的や意図に対してどのような整理がなされたのか」が不明である。 	<p>(4) 令和3（2021）年策定の地区計画について</p> <p>①</p> <p>令和3（2021）年6月に策定した地区計画について、当時の素案の時点で地区区分の「商業地区B」であったものを「商業地区B1～商業地区B3」に変更した理由につきましては、当時、地区計画の議論と並行して、平成26（2014）年に策定した「千歳烏山駅周辺地区まちづくり構想」に示していた「駅前広場に相応しい新しい拠点整備」という位置づけを踏まえ、地権者の皆様と具体的な街づくり手法を検討している状況でした。</p> <p>こうした中、素案以降におきましては、ご指摘の「商業地区B」については、具体的な街づくり手法の議論の熟度などを踏まえた結果、いずれの地区においても「魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る」という土地利用の方針は共通のものとし、変更する前の用途地域（B1：商業地域、B</p>

		<p>2：近隣商業地域、B3：第一種住居地域）の境界を基本に、B1、B2、B3の三区分を設け、敷地規模に応じて段階的な容積率や高さの最高限度の制限を定めることにしました。</p>
	<p>②</p> <p>今回の関連都市計画である「第一種市街地再開発事業」を前提に、仮に3つの地区区分を変更しなかった場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地区B1、B2、B3のそれぞれ面積のうち、建築敷地面積に充てられる面積が2,000㎡未満の区分があるならばその区分と面積の説明がない。 ・2,000㎡未満の区分があるならば、その区分の建築物の高さの最高限度は何mかの説明がないこと。 ・今回の変更原案にある地区区分の変更で、「第一種市街地再開発事業」と「高度利用地区」が区分分けの面積と高さから受けるプラスとマイナスの影響として、区民にとってそれぞれ大事と考えることが不明であり、それらを明確にした上で決定して欲しい。 	<p>②</p> <p>「商業地区B1からB3」の「建築物の容積率の最高限度」に定めた敷地面積につきましては、元々、商業地域であった商業地区B1は敷地面積の大小に係わらず、地区計画においては容積率の最高限度を定めておらず、用途地域に定める容積率の最高限度500%が適用されます。</p> <p>これに対して、元々、近隣商業地域であった「商業地区B2」及び第一種住居地域であった「商業地区B3」においては、当該地区の土地利用の方針に「土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る」と示しており、敷地の統合を促進するために、敷地面積が2,000㎡以上の場合には、容積率の最高限度500%が適用されるような段階的制限を定めることにしました。</p> <p>こうした中、令和3（2021）年6月に当初の地区計画を決定した以降、「第一種市街地再開発事業」を予定している区域において、再開発準備組合が設立され、商業地区B1からB3までの区域を一体的に統合することの議論が進められたため、関連する「高度利用地区」とも整合を図るために、ご指摘のとおり、地区を統合しようとするものです。</p> <p>そのため、仮に現在のB1、B2、B3の区分分けのままの場合でも、「第一種市街地再開発事業」と「高度利用地区」の面積と高さの制限内容は変わらないため、影響はございません。</p>

<p>(5) 交通環境について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅周辺地区地区計画の変更について、慎重な審議を尽くして欲しい。都市計画道路、京王線の高架化の完成を待たずにバスロータリーや巨大建築を拙速に造る必要があるのだろうか。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路・鉄道・バスなどの公共交通の安全な動線が確保されていないまま、駅前高層マンション建設が前提とされており、住民の生活環境を多方面で圧迫し危険である。 	<p>(5) 交通環境について</p> <p>①②</p> <p>京王線の連続立体交差事業、補助216号線及び駅前広場(バスロータリー)の各都市計画事業は、現在、令和13(2031)年3月を事業期間として、東京都及び区がそれぞれ取組みを進めています。</p> <p>ご指摘の通り、「開かずの踏切の解消」とこれを契機とした、南北交通の充実を図るための都市計画道路の整備、交通結節機能の強化を図るための駅前広場の整備を一体的に進めることで、工事期間の面でも街への負担を減らすことができ、同時に完成させることで、各事業の効果を高め、街の発展にも寄与するものですが、それぞれの事業に係る権利者の皆様のご意向などもあることから、事業進捗が異なっております。</p> <p>区が事業を進めている補助216号線及び駅前広場につきましては、交通結節機能の強化を図るために引き続き、事業を推進するとともに、京王線の連続立体交差事業につきましては、事業主体である東京都や京王電鉄と連携し、事業を促進してまいります。</p>
<p>1-2 地区計画の目標に関するもの</p> <p>(1) 街の将来像について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> 高層マンション建設には、より適した場所があると感じている。千歳烏山の未来をどのように創造しているのか分からない。もっと住民に寄り添い、納得のいく施設を望む。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前に居住機能を集めると、将来的に周辺の穏やかな住宅地 	<p>1-2 地区計画の目標に関するもの</p> <p>(1) 街の将来像について</p> <p>①～⑨</p> <p>千歳烏山駅周辺地区は、「世田谷区都市整備方針(平成26(2014)年4月)」において、地域外に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置づけられており、商業・サービス、交流などの機能が充実した、区北西部において中心となるにぎわいの拠点を目指しております。</p>

<p>を守り継ぐ人がいなくなることを危惧する。建物を大きくすることが本当に「持続可能な街づくり」につながるのか疑問である。</p> <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山駅周辺地区地区計画の変更（原案）に反対する。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山駅前広場周辺地区計画変更の中止を求める。理由は、都市計画道路及び広場で立ち退きにあたる地権者の不利益になること、周辺商業施設の不利益になるため。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション建設は、地区計画の目標である『駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち』の形成を目ざす」と言う目的に反するものであり、高層マンション建設を前提としない計画に変更すべき。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な人が来て街が壊れていくことが気がかりであり、経済効果だけで判断せず、今後の千歳烏山地区をどうするのか重要である。 <p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の開発計画に賛成する。生まれ育った千歳烏山を次世代に引き継ぎ、安心・安全や防災・利便性の向上、商業の活性化、緑が調和したまちづくりを進めるため、元々住んでいた人達の再建も含め、再開発を積極的に推進していくべき。再開発の対象は現計画地区に限らず、駅北側の区民センター周辺や南側の駐輪場エリアも含めて再開発を願う。これをきっかけに街の成長を促すものになって欲しい。時代に合わせて 	<p>このことから、京王線の連続立体交差事業等を契機に、区民との意見交換等を重ねながら、平成26（2014）年5月に「千歳烏山駅周辺地区街づくり構想」を策定し、駅前広場南側を「駅前広場に相応しい新しい拠点整備」と決めました。</p> <p>また、この街づくり構想を実現するため、令和3（2021）年6月には「新たに整備を進める補助216号線と駅前広場周辺は、街の玄関口として防災力や交通結節機能を強化するとともに、市街地整備により活気とにぎわいを創出することとしている」と目標を掲げた地区計画を策定しました。</p> <p>この地区計画では、ご指摘の高層マンション建設地につきましては、「商業地区B1～商業地区B3地区」に位置づけ、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図ることとして位置づけました。</p> <p>こうした中、今回、地区計画に示す土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る手法が具体化されたため、地区計画を変更するものです。</p> <p>市街地再開発事業は、限られた土地の中で、建築物の敷地を統合し、道路の拡幅や駅前広場の整備などの公共事業を行いながら、地権者の現位置での生活再建を図り、街区全体の土地の合理的かつ適正な高度利用を図りつつ、地区全体の防災性の向上に資するとともに、建築物の敷地内に歩道状空地や広場などの公共的空間を生み出し、安全で快適な歩行者環境の形成に寄与する手法であると捉えています。また、ご指摘の周辺商業施設や駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまちの実現に向けては、再開発ビルの低層部の商業地と広場創出による、回遊性</p>
---	--

<p>街をバージョンアップして行って欲しい。</p> <p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本再開発事業は駅前ロータリー整備を含めた駅前全体の再整備計画であり、高さなどの個別の要素のみを取り上げて是非を論じることには慎重であるべきと考える。長年この地に居住してきたが、本計画が地域の利便性向上と将来の発展に資するものと判断し、住み慣れた建物を手放す決断をしている。駅前整備は地域の将来に関わる重要な計画であり、地権者の立場にも十分配慮しつつ、建設的かつ具体的な議論のもとで判断がなされることを求める。 <p>⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後、人口減少や気象の変化などに耐えられる街づくりを希望する。それには、南側地区だけではなく、千歳烏山全体で区の施設や商店街も巻き込んで再構築したほうが今後の千歳烏山の発展になる。 	<p>の確保により南北一体化を目指すことや「ちとからまちづくりフォーラム」の取組みにより、周辺住民の皆様やまちづくり活動団体の皆様とも対話を図りながら地区計画の目標の実現に向けて取り組んでまいります。</p>
<p>(2) 街の魅力について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・烏山がこれ以上劇的に変化することを望まない。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景観が大事であり、永年の年月を経て育んできた街並み、風土が大事であり、行政のスタンスは重要である。千歳烏山は、長い年月をかけて住民が育んできた歴史ある街並み、人の温かさを感じられるヒューマンスケールの環境、寺町や商店街などの地域特性によって魅力を創り出してきた。高さ140mの高層マンションにより、圧迫感が生まれ、広い空がなくなり、ビル風や日影などの影響、住民サービスの混乱、 	<p>(2) 街の魅力について</p> <p>①～⑭</p> <p>区としましては、千歳烏山駅周辺地区は、駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、個人商店や専門店、路地空間などが織りなす独自のにぎわいと温かみのある街並みを形成してきたものと認識しております。</p> <p>こうしたことから、令和3(2021)年6月に策定した本地区の地区計画においては、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目指すとし、「街並み誘導型地区計画」の制度を活用し、5つの商店街の主要な道路に面する建築物の1</p>

<p>街のつながりの分断、温かいローカルな街の景観や雰囲気が悪くなるため、高層マンションの建設には反対し、計画の見直しをすべき。</p> <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・画一的な開発ではなく、歴史ある烏山寺町や個性的な商店街、世田谷野菜の畑など、今ある景観、これまでの歴史の中で育まれてきた商店街等の町の個性や雰囲気、住民の今の生活を大事に守って欲しく、千歳烏山の文化や歴史を壊してまで進める開発に、持続性を見い出せないため、高層マンションの建設には反対し、地区計画の変更には反対する。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山を賑わいのある街にするには、独創的であったり、他の地域には無い魅力を作る方がよい。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション低層部に入る商業施設がチェーン店ばかりになれば、千歳烏山の魅力である「個人の専門店文化」が破壊される。地域経済が循環するような具体的な施策の説明を求める。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山の駅前が新しく生まれ変わることへの期待がある一方で、高さ140mの高層マンションを中心とした地区計画案には不安を感じる。この街が長年にわたり培ってきた「生活のぬくもり」があるヒューマンスケールで、有機的な街のつながりを分断してしまうのではないか。 <p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口増加によって、地価の上昇や、学校などの教育施設、診 	<p>階部分の住居系用途の制限や壁面の位置の制限、建物の高さの最高限度の制限などにより、建物の建替えを契機とした、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の形成を目指しています。</p> <p>区としましては、5つの商店街における建物の建替えを契機とした店舗等の誘導により、地域コミュニティの形成やにぎわいの創出につながる街並みの形成を図るとともに駅前広場南側地区においては、土地の合理的かつ適正な高度利用による公共的空間の創出や防災性の向上を図ってまいります。</p> <p>また、高層マンションの低層部において現位置再建を希望されている事業者の生業を確保するとともに、駅周辺の既存商店街との回遊性に寄与する動線計画などを誘導することにより既存商店街との有機的な街の一体性や連続性などが確保されるよう、再開発準備組合に求めていきます。</p> <p>また、高層マンションの建築計画につきましても、景観や日照、歴史や専門店文化をはじめとする地域文化など、千歳烏山らしさに配慮し、調和した計画となるよう、引き続き再開発準備組合に対し求めていくとともに、必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
--	---

療所などの医療機関、世田谷区の住民サービスの混乱などが考えられる。歴史と文化を尊重し今ある地域を大切にしたいため、超高層マンション建設に反対である。

⑧

・千歳烏山駅周辺の街の人間的な佇まいは重要な文化遺産でもあり、庶民的で気楽な空気感や伸び伸びした活力は変わらずにあって欲しい。大改造すべき区域ではない。

⑨

・他地区の再開発事業では、周辺地域も家賃が上がる傾向にあり、資金力のない個人店には不向きな商業施設とその周辺地域になるため、千歳烏山らしい個性のあるお店によるぎわいは、かえって失われるのではないかと危惧している。

⑩

・昭和の時代の人情が残っているこの街を存続させるため、高層マンションの建設には断固反対である。

⑪

・千歳烏山は小さな商店が集まり、人の体温が感じられることが魅力であり、その独自の魅力に高層マンションはそぐわない。高層マンションが建ち大手テナントが入れば、どこにでもある街のようになり、千歳烏山らしさが失われてしまう。建物は低層とし、烏山のまちの将来像について、知恵を出し合ってもっと検討し、本計画を見直すべきである。

⑫

・千歳烏山界限は暮らす人に程よいサイズ感で、路面店のにぎわいが街の特徴である。京王線の高架化を機に再開発をするのは賛成だが、そこに高層マンションが必要なのかは甚だ疑

<p>問。</p> <p>⑬</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近代都市にせず、祭りや商店街でにぎわう、公園・寺町・畑・神社等残した歴史ある千歳烏山の良さを生かし実情に合わせた規模での再開発や芦花公園駅方向や旧甲州街道との回遊性を考慮した開発を希望する。 <p>⑭</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境を大切にしたい広場を中心に低層の商店街が広がる千歳烏山駅が希望するイメージであり、若い人がチャレンジできるカフェや昔ながらの商店が並ぶ千歳烏山駅前が良かったと思う。 	
<p>(3) 計画について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今ある駅前通りの幅員では高層マンションは建てられないのではないか。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助216号線の線路北側は、道路整備の目途が立っておらず、また、計画地を囲む道路状況は、高層建築物にふさわしくなく、建築物の法の趣旨である「居住環境の保護」が達成できないのではないか。 	<p>(3) 計画について</p> <p>①②</p> <p>計画地を囲む道路状況につきまして、計画地の東側は建築基準法第42条第1項第四号に規定する計画道路である計画幅員16mの補助216号線に、北側は計画道路である駅前広場、西側から南側にかけては駅前通りとバス通りにそれぞれ面することになります。</p> <p>こうした中、建築物の高さや容積率につきましては、建築基準法上、道路幅員による影響がないことを確認しているとともに、街区の特性や道路幅員の側面からも、道路状況の側面においては、直ちに法の趣旨である「居住環境の保護」が損なわれるものではないとは認識しております。</p> <p>ご指摘の道路整備状況につきましては、補助216号線の線路北側と南側も含め、事業期間である令和13(2031)年3月の完成を目指し、地権者の皆様のご理解とご協力のもと</p>

		<p>と、事業を推進している状況です。引き続き、京王線連続立体交差事業の進捗状況も踏まえながら、期間内の完成を目指し事業を進めてまいります。</p>
<p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前という公共性の高い場所では、大規模建築物により強く規定されるよりも、コンパクトな住居や商業施設、広場などが複数配置され、歩行者が空の下を回遊しながら楽しめる街並み、多様で分節化された空間構成の方が千歳烏山に適しているのではないか。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・より低い設計で上手にバランスを取れる工夫はないのか比較検討すべき。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・例え、建物があっても地上階を豊かな緑の広場として開放し、歩行者に威圧感を与えない設計こそが、今の千歳烏山には求められているのではないか。 		<p>③～⑤</p> <p>千歳烏山駅周辺は、本区の都市づくり・街づくりの総合的な基本方針である「世田谷区都市整備方針（令和26（2014）年4月）」において、地域外に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置づけており、商業・サービス、交流などの機能が充実した、区北西部において中心となるにぎわいの拠点を目指しています。</p> <p>こうした中、令和3（2021）年6月に策定した本地区の地区計画においては、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目指すとし、「街並み誘導型地区計画」の制度を活用し、5つの商店街の主要な道路に面する建築物の1階部分の住居系用途の制限や壁面の位置の制限、建物の高さの最高限度の制限などにより、建物の建替えを契機とした、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の形成を目指しています。</p> <p>また、駅前広場南側地区につきましては、「商業地区B1～商業地区B3」における「土地利用の方針」を踏まえ、建築物の敷地の統合や土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図ることを位置づけており、既存の商店街と駅前広場南側地区が一体となり、まちの玄関口として「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいづくりを実現しようとしています。</p> <p>ご指摘の建物の規模につきまして、市街地再開発事業等に関</p>

		<p>する準備組合案は、広場などの公共的空間の確保、現在営業・居住されている地権者の生活再建に加え、防災性の向上や歩行者環境の改善など、まちの課題解決を図りながら、商店街のにぎわいの維持・増進を目的としています。これらの実現に向け、建築物の統合や土地の高度利用を図る計画として、現行の規模が整理されています。区としても周辺環境との調和や公共性の確保が十分図られる計画となるよう、再開発準備組合に対し、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
	<p>(4) 景観・周辺環境について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画中の高層マンションにより、周囲の戸建てや低層住宅が長時間日影となり、街並み・生活環境・財産価値・眺望等に深刻な影響が出る。日影の影響を受ける駅の北側地区の住民へ説明はしているのか、日影の影響を受ける住民に説明すべきではないか。また、日照権も深刻な問題であり、地域住民を犠牲にする計画は止めて欲しい。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日影やビル風の影響により、周辺住民の安全性、快適性が損なわれ、住環境や歩行環境の悪化が懸念されるため、納得のいくシミュレーション結果と対策も示されているとも言い難く、高層マンションに反対する。千歳烏山は低層住宅を中心とした落ち着いた街並みと、住環境の良さが評価されているが、歴史を無視した高層建築は、千歳烏山に住む人、集う人々を失望させ、不愉快にもさせる。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高層マンションが建つことで、自然環境への影響や生活環境 	<p>(4) 景観・周辺環境について</p> <p>①～②②</p> <p>建築物の高さの最高限度につきましては、地区計画の地区区分にある「商業地区B」の区域内の現位置での生活再建や、駅前広場南側地区におけるにぎわい創出に資する商業機能の導入、建物更新による防災性の向上などを図るとともに、駅前広場用地の創出・整備、建築敷地における広場や歩道状空地などの公共的空間の確保などの公共貢献などを踏まえ、本地区では指定容積率500%に、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準（令和6（2024）年3月）」に基づく公共貢献分の200%の容積率を加算した700%を活用した土地の高度利用を図る都市計画を予定しています。</p> <p>こうした中、再開発準備組合の建物計画案では、公共的空間の確保等により建築可能な面積が制限される中で、商業フロアは、商業施設としての回遊性や利便性を踏まえ、周辺の街並みとの調和を図るために3階程度の低層部とする計画としています。居住フロアは、日影や圧迫感、風害の低減等の周辺環境への影響をより抑えた上で、共同住宅として必要な採光などの居</p>

の悪化が懸念され、経済的効果を上回る害が生じる可能性が高い。過度な商業的賑わいよりも、住民が静かに過ごし心のゆとりを得られる、自然と調和した安全な環境の維持が必要である。

④

・高層マンション周辺ではビル風が強くなり、周囲を歩くのが困難になる、土が舞い上がり農作物が作れない等、様々な弊害が予想されるため、低層階のマンションへの計画を見直してもらいたい。

⑤

・これまで地元の色々な変化を見て複雑な思いもありながら、変化を受け入れてきたが、景観の悪化、空や眺望・日照の喪失、ビル風などによる歩行環境の悪化、高層化の圧迫感があり、様々な年代が暮らして行くのに必要があるとは思えないため、高層マンション計画には反対である。区には「風景づくり条例」があり、暮らしやすい都市の魅力として、景観が重要と認識しているはずだが、事業に考慮されておらず、容積率の消化を優先し、地域の情緒との調和などが置き去りにされていると思われる。人との繋がりや助け合い精神を失わせる計画を取りやめて欲しい。

⑥

・高層マンション建設に反対である。千歳烏山の魅力である低層住宅と商店街が織りなす、ほっとする街並みやコミュニティ、広い空が、高層マンション建設により、景観の悪化、風・日照などの周辺環境も悪くする。景観を害する超高層ビルを建てる以外にも再開発の方法はあると思う。

住環境を考慮し、建物上部を細くするなど形状を工夫した高層部とする計画とされております。

その上で、商業施設や住宅などに必要な建築物の階高や免震構造等の設備階を考慮し、必要な諸条件を満たしつつ容積率の十分な活用を検討した結果、建築物の高さは140m程度必要であることから、建築物の高さの最高限度を140mとしています。

近隣に建物が新たに建つ場合には、建物の高さの高い低いに係わらず建築物から日影が生じます。こうした中、再開発準備組合が検討した計画案においては建物を南北に細長く配置することにより、周辺に対する日影の影響が少なくなるよう配慮した計画となっております。引き続き、周囲に配慮した建築計画とするよう再開発準備組合に対して求め、必要な指導・助言を行ってまいります。

景観につきましては、世田谷区風景づくり条例や関連計画に基づき、周辺環境との調和を図ることも踏まえて検討されることとなりますが、区としましては、景観上の周辺との調和や配慮を図るよう、再開発準備組合に対して求め、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。

ビル風の影響につきましては、建物高層部分を細くし建築面積を小さくすることで、周辺への圧迫感の軽減や高層部に当たった風が低層部の上部を通るようにすることで、地上部に直接吹き降ろす風の量が少なくなるよう配慮されております。風環境の周辺への影響につきましては、引き続き、建築計画の熟度の高まりに応じて適切なシミュレーション等による検証を行うとともに、その結果に合わせた対策を計画段階から検討し、影

<p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心の地価が高騰した地域と同様に考えることは、千歳烏山に安心して住むことを拒否することに繋がるため、千歳烏山には高層ビルは相応しくない。 <p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは、建築デザインの質の低さが問題である。床面積効率や施工コストが優先され、街並みとの調和や長期的な景観形成、機能美への配慮が乏しい建築が多く、完成直後から陳腐化し、街の中心に恒久的な圧迫感を残してきた。このような建築が駅前という象徴的な場所に建つことは、街の将来像に深刻な影響を与える。 <p>⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション建設に反対である。巨大な建物が、千歳烏山駅周囲の4分の1にできるのは、アンバランス。千歳烏山の良さの象徴である広い空と穏やかな景観を損ない、街全体が持つ落ち着いた優雅な雰囲気といった地域の財産を奪ってしまう。 <p>⑩</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺の住居との調和を考え、中低層の建物を建てるべきである。 <p>⑪</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション建設には反対である。千歳烏山には高層ビルは相応しくない。 <p>⑫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・京王線の高架化は、街を一つにする絶好の機会だからこそ、空を切り取る垂直の壁を建てるのではなく、誰もが安心して 	<p>響を可能な限り低減するよう再開発準備組合に対して求め、必要な指導・助言を行ってまいります。</p> <p>みどりの創出につきましては、「世田谷区みどりの基本計画」等に基づき、当地区の再開発事業においても、敷地内や公共空間での緑化の推進などにより、周辺環境との調和やみどりの創出が図られる計画となるよう、再開発準備組合に対し、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p> <p>なお、千歳烏山駅周辺地区は、駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、個人商店や専門店、路地空間などが織りなす独自の街を形成してきた文化や歴史があるものと認識しております。</p> <p>区では、地区特性や状況を踏まえ、敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用を誘導するとともに、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを図ることで、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目指してまいります。</p>
--	---

歩き続けられる「水平の広がり」と、地域の個性を次世代へ繋ぐ「余白のある開発」を願う。

⑬

・再開発事業は、今後何十年にわたる重要な計画であり、将来世代にとって誇れる風景を残せるよう、画一的な駅前再開発ではなく、地域の個性を一層磨くような先進的な事例となることを期待する。

⑭

・1区画だけの高層マンションというのは、商店街利用者として威圧感がある。

⑮

・高い建物は千歳烏山の雰囲気にならず、異質な印象があるため反対である。

⑯

・周辺が主として低層建物で構成されている中で、突出した高層マンションは、景観上の不連続性や地域の顔や象徴的存在になることに違和感がある。

⑰

・景観を損ねる高層マンションを建てる必要性は全く分からない。

⑱

・高層マンションは、空や周りの景色を遮り閉塞感を生み出し、外の世界を遮断し、人との繋がりや助け合い精神を失わせる、ビル風や日影、環境問題も発生させる。本当に大事な事は何かという事を真剣に考え、この計画を取り止めて欲しい。

<p>①9</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー層がより良く過ごすための空間ではなく、無関係な富裕層のために、空を覆い千歳烏山の穏やかな景観を崩し、日影を作り出し、地域住民を犠牲にする計画はやめて欲しい。 <p>②0</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションによる日影、近隣からの眺望景観、地震等の大規模災害による大きな影響が想定される中、居住環境の安全確保の点で極めて懸念されるため、現行計画の見直しを求める。 <p>②1</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世田谷の住宅地にタワー高層マンションは要らない。千歳烏山は、緑豊かなまちであり、高層ビルが景観を損なう。千歳烏山では下北沢に習ったまちづくりを実践して人にやさしいまちづくりを実行して欲しい。 <p>②2</p> <ul style="list-style-type: none"> ・京王線は高架化であっても、地下化した下北沢のように生活環境の質を高める再開発が可能である。踏切解消や高架下の活用は歩行者の回遊性や公共空間づくりにつながるため、鉄道の高架化を建物の高層化や高容積化への根拠にせず、生活者目線の都市設計へつなげることが重要である。 	
<p>②3</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今の緑豊かで落ち着いた環境を乱して欲しくなく、世田谷区が緑の多いクワイエット クオリティ（静かな贅沢）のような素晴らしい区となることを望んでいる。環境汚染を発生させるような取り返しがつかない工事をしないで欲しい。 	<p>②3</p> <p>市街地再開発事業に伴うみどりの保全や創出、環境の保全につきまして、区では「世田谷区みどりの基本条例」や「世田谷区環境基本条例」などのほか、工事における環境確保につきましては、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」などの遵守を求めています。</p>

こうした中、みどりの創出につきましては、敷地内や広場等の公共的空間における緑化などが図られる計画となるよう、準再開発準備組合に対して求め、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。

(5) 社会状況について

①

・高層マンションは、人口減少が進む将来を見据えると、地域の実情や大規模災害・気候変動といった時代の流れにそぐわず、静かな住環境を損なう暴挙であるため、この計画に断固反対する。将来に対応できる千歳烏山の発展のためには、南側地区だけでなく、区の施設や商店街も含めた地域全体で再構築を進めることが望ましい。低層の豊かな街並みを望み、高層マンションの計画の見直しが必要である。

②

・長期的視点で考えると千歳烏山の住人及び労働者は離れていくのではないか。

③

・人が生活する街から商業地域にしたいということは良くわかるが、若者や子どもたちが暮らしやすい環境を維持できなければ、若者が離れ、将来的に住民が消えていくかもしれない。子どもたちが生活しやすく、若い世代も住み続けられる街づくりが必要である。本計画資料には、高層マンション完成後30年、50年といった未来の社会変化に対する時間軸での構想が示されていない。

④

・本計画資料には、高層マンション完成後30年、50年とい

(5) 社会状況について

①～④

区では、人口減少が予測される時代においても、市街地再開発事業により、街の課題解決を図りつつ、回遊性や安全性、防災性の高い拠点を形成し、若い世代から高齢者まで多様な世代が安心して住み続けられる環境を形成することは重要であると考えており、令和3(2021)年6月に本地区地区計画の目標である「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目指してまいります。

また、「ちとからまちづくりフォーラム」では、令和7年度 of 取組みとして、千歳烏山駅周辺全体の街づくりについて、子ども若者や子育て世代、地域の皆様から多くのご意見やアイデアを頂いているところです。こうした子ども若者の視点でのアイデアを街づくりに活用し、子ども若者にとっても魅力的な街となるよう街づくりを推進してまいります。

<p>った未来の社会変化に対する時間軸での構想が示されていない。</p>	
<p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山がこれ以上劇的に変化することや、人口の増加によって既存住民の生活権利を脅かし、買い物困難等の不便が生じるため反対する。 	<p>⑤</p> <p>人口増加による買い物困難等の不便が生じるというご懸念につきましては、地権者で構成されている再開発準備組合には商店街に所属する地権者も含まれており、市街地再開発事業に係る建物低層部の商業部分に関して、千歳烏山に相応しい商業施設のあり方を検討しています。</p> <p>また、5つの商店街で構成されている千歳烏山商店街連合会とも市街地再開発事業に関する検討状況の情報共有が図られていると伺っております。</p> <p>ご意見の趣旨につきましては、再開発準備組合や千歳烏山商店街連合会とも情報共有を図ります。</p>
<p>(6) 駅周辺街づくりについて</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅前の高層マンションの建設が可能になる都市計画変更には、絶対に反対する。現在の「蘆花公園」周辺の不動産開発ですら、道路整備が全く無視されている中、高層マンション建設など行えば「千歳烏山駅前」から周辺まで、その生活環境が一転し、歴史、文化、日常をことごとく無視した「生活地域壊滅」を招きかねない。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山の住みやすさを考えると、高層マンション建設に反対である。市街地再開発事業の前に、京王線の連続立体交差事業を早く進めて欲しい。 	<p>(6) 駅周辺街づくりについて</p> <p>①～④</p> <p>千歳烏山駅周辺では、京王線の連続立体交差事業が令和13年(2031)年3月を事業期間として、鋭意工事が進められております。</p> <p>高層マンションの計画地を囲む道路状況につきましては、東側の計画幅員16mの補助216号線及び北側の駅前広場は、それぞれ都市計画事業として区が整備を進めています。</p> <p>これらの各事業を一体的に進めることで、工事期間の面でも街への負担を減らすことができ、同時に完成させることにより各事業の効果を高め、街の発展にも繋がると考えております。</p> <p>千歳烏山駅周辺の街づくりにつきましては、令和3(2021)年6月に策定した「千歳烏山駅周辺地区地区計画」において</p>

<p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅前開発については理解できるが、駅前開発は北側や西側などを含めた千歳烏山地域の総合開発の視点で考える必要がある。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> 京王線高架化後の駅周辺の商店街全体の再開発指針が見えない中で、南側だけ高層マンション付き商業施設を先行的に進める計画は、唐突で時期尚早感が否めない。街のにぎわいは住民や来訪者が育むものであり、ビジョンもないハコモノ建設だけでは生まれなく、線路より南側だけを整備しても、北側が整備されなければ、不十分である。 	<p>て、本地区の特性を踏まえ、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目指すとし、「街並み誘導型地区計画制度」を活用し、5つの商店街の主要な道路に面する建築物の1階部分の住居系用途の制限や壁面の位置の制限、建物の高さの最高限度の制限などにより、建物の建替えを契機とした、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の形成を目指しています。</p> <p>また、駅前広場南側地区につきましては、本地区地区計画において建築物の敷地の統合や土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図ることを位置づけており、既存の商店街と駅前広場南側地区が一体となり、まちの玄関口として「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいづくりの実現に向けて街づくりを推進してまいります。</p>
<p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画の見直しを求める。高層マンションの建設には反対である。税金が使われる以上、市街地再開発事業の成果は、多様な立場の住民に広く還元されるべきであり、富裕層や投資目的に偏った高層マンションは、地域に根づきにくく住民同士のつながりも生まれにくいと感じている。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の被災地は、人口が少なく皆さんで助け合っていたが、東京では、自分や家族を守る事ばかりを考え、他人に対する思いやりを持たないギスギスした嫌な状態を生み出すと思う。 	<p>⑤⑥</p> <p>区では、大規模な共同住宅が建築された場合や、実際に居住することを目的とせず転売益を目的とした投機的な住戸が多くなることなどによる地域コミュニティへの影響についてご心配があることは把握しています。</p> <p>こうした中、区では、町会・自治会活動、加入促進活動に役立てていただくために、新しく大規模な共同住宅が建築された場合はもとより、区内の町会・自治会による具体的な加入促進に向けた工夫をまとめた「町会・自治会活性化ハンドブック(平成30年4月)」を発行しておりますので、ご活用いただきたいと考えております。</p> <p>さらに、区としましては、再開発準備組合に対し、再開発事</p>

		業に係る新たな住民と地域住民とのコミュニティ活性化に向けた対応について求め、必要な助言を行ってまいります。
⑦	・高層マンション居住者と既存周辺住民との間に生活意識や利用動線の分断が生じないかについても、十分な検討が必要と考える。	⑦ 再開発準備組合の計画案では、歩道状空地や広場などの公共的空間を生み出し、快適な歩行者環境やにぎわいの創出を考えています。引き続き、地域住民の皆様が日常的に利用できる空間や地域活動が生まれやすい環境づくりについて、再開発準備組合に求めるとともに、区として必要な指導・助言を行ってまいります。
⑧	・高層マンションや駅前ショッピングモールと、高架化される京王線の改札をペDESTリアンデッキで直結し、その下に駐輪場を整備し、現在の路上駐輪の状況を改善して欲しい。	⑧ 高層マンションや駅前ショッピングモールと、高架化される京王線の改札をペDESTリアンデッキで直結するというご指摘につきましては、ご意見として承ります。 千歳烏山駅周辺における路上駐輪の状況につきましては、区及び地元商店街としましても重要な課題であると認識しております。 区では、自転車等放置禁止区域においては、放置自転車の撤去を行う対策を実施し、一方で、これまで駐輪場の新設、改修整備を行い、駐輪需要に応える整備台数の拡充に努めてまいりました。 また、駅周辺の5つの商店街で構成される千歳烏山商店街連合会においても、自転車のマナー啓発や既存駐輪場の利用促進に向けた検討などが進められております。 こうした区と地元との連携によるソフト的な取組みを進めつつ、市街地再開発事業によって公共的空間として創出される歩道状空地や広場が安全で快適に利用できる空間となるよう、再

		<p>開発準備組合等とも連携しながら、総合的な街づくりを推進してまいります。</p>
	<p>(7) 計画の見直しについて</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅周辺は、道が狭く店が密集しており、開発によって緊急車両が通行しやすくなり、災害時に避難しやすくなることなど、防災や道路整備の必要性、開かずの踏切の解消などは理解できるが、その手段としてこれほどの高さや規模の高層マンションを建てる必要性は全く理解できず反対である。その駅、その街ごとの色をしっかりと見て判断すべきである。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> 何らかの新しいことをすることは必要であるが、今回の計画の中にある高層マンションを建築する件は必ず悪例となる。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> 世田谷区、千歳烏山にこれ以上、高層マンションは不要であり、断固反対する。既にある高層マンション周辺では強風などの問題も生じており、新たな高層マンションは将来の負の遺産となる。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅前の再開発は理解できるが、高層マンション建設には反対する。駅前開発にマンションが必要なことは理解できるが、低層マンションへの代替案をお願いしたい。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> 街づくりを変える時には慎重に検討すべき。今後60年先を考えた時に負の遺産となりそうな建物を区が率先して施策し 	<p>(7) 計画の見直しについて</p> <p>①～⑱</p> <p>区では、令和3(2021)年6月に補助216号線と駅前広場の整備に合わせ、魅力ある駅前商業地の形成及び土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図るため、用途地域及び高度地区を変更し、容積率の最高限度を500%とし、これに合わせて高さの最高限度を定めない都市計画に見直しをしました。</p> <p>その中で、再開発準備組合の提出案については、地区計画の地区区分にある「商業地区B」の区域内の現位置での生活再建や、駅南側地区におけるにぎわい創出に資する商業機能の導入、建物更新による防災性の向上、駅前広場用地の創出・整備、建築敷地における広場や歩道状空地などの公共的空間の確保などの公共貢献などを踏まえ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準(令和6(2024)年3月)」に基づき公共貢献分の200%の容積率を加算した700%を活用した土地の高度利用を図る都市計画を予定しています。</p> <p>建物計画案では、公共的空間の確保等により建築可能な面積が制限される中で、商業フロアは、商業施設としての回遊性や利便性を踏まえ、周辺の街並みとの調和を図るために3階程度の低層部とする計画としています。居住フロアは、日影や圧迫感、風害の低減等の周辺環境への影響をより抑えた上で、共同住宅として必要な採光などの居住環境を考慮し、建物上部を細</p>

ていくのはどうなのか。

⑥

・少子化や空き家問題を抱える状況で、高層マンション建設に巨額の税金を投入し、烏山らしい個人経営店の多い個性的な商店街を侵害し 畑が街中に点在する平地の街の景観や公共性を著しく損ねる都市開発は絶対反対である。

⑦

・住民・商店・事業者が協働して進めた他地域の成功例に学び、高層マンションに頼らない都市計画を検討すべき。世田谷区の掲げる「持続可能で誰もが安心して住み続けられる世田谷」という理念に照らしても、千歳烏山の高層マンションの計画は再検討が必要であり、見直して欲しい。

⑧

・下北沢再開発のように、住民・商店・事業者が協働した合意形成の事例に学ぶべきであり、区が掲げる「持続可能で誰もが安心して住み続けられる世田谷」という基本計画に照らしても、本計画の抜本的な見直しを強く求める。

⑨

・他の成功した町を参考にして、高層マンションに頼らない都市計画を考えるべき。

⑩

・高層マンション計画に反対する。三鷹市や神戸市のように、世田谷区も地権者が再検討できるように見習って欲しい。

⑪

・千歳烏山に高層マンションは要らない。10階建て程度ならば受け入れる。建築費のために住居を増やすのではなく、別

くするなど形状を工夫した高層部とする計画とされております。

その上で、商業施設や住宅などに必要な建築物の階高や免震構造等の設備階を考慮し、必要な諸条件を満たしつつ容積率の十分な活用を検討した結果、建築物の高さは140m程度必要であることから、建築物の高さの最高限度を140mとしています。

区としましては、京王線の連続立体交差事業による「開かずの踏切の解消」と、これを契機とした南北交通の充実を図るための補助216号線の整備、交通結節機能の強化を図るための駅前広場の整備と、市街地再開発事業を一体的に進めるとともに、5つの商店街における個別建替えを契機とした、安全で快適な歩行者空間の確保や、回遊性のある魅力的な駅前商業空間を形成することなどにより、地区計画の目標に定める「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成の実現を目指してまいります。

また、市街地再開発事業に係る補助金につきましては、市街地再開発事業は都市計画法及び都市再開発法に基づいて、敷地の統合による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る公共性の高い事業であることから、公衆が利用できる空地等の整備に要する費用の一部を補助する制度がありますが、補助金の活用にあたっては、その公共的な効果や事業の妥当性が前提となります。

の方法で建築費を賄う方法を考え、実現できる案を詰めてから進めて欲しい。巨額の税金が使われるなどあり得ない。

⑫

・地震時に強い不安に襲われるような高層マンションを世田谷区に建てないで欲しい。

⑬

・千歳烏山は、既存の街を有効に活用することで、街を生かしたまま壊さず盛り上げることができると思う。さらに駅前開発、高層マンションの建設にかかわる税金もかなりのものであり、開発の方法次第でかなりの費用の軽減と千歳烏山の発展に寄与できると思う。

⑭

・高層マンション建設に反対である。資源や商店街を中心としたコミュニティ、景観を大切にしていきたいと切に思う。街の魅力を削ぐことに資源と税金を注ぎ込むのではなく、インフラの整備や商店街の維持に使って欲しい。

⑮

・統一された駅前空間・商店街の断裂、居住者・受益者間の社会的分断のほか、時代錯誤的施策を推進する行政に対する信頼喪失、関連業者のイメージ失墜等が必ずもたらされるため、強く反対である。

⑯

・千歳烏山の商店街は昔から一部の人が良いことに反対し、街の発展を妨げている。本計画を認めると商店街が良くなるどころか、若人が集まってくる要素がないと思う。事業協力者以外のデベロッパーなどを交えてより良い方法を考えるべき

<p>だと思ふ。</p> <p>⑰</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高さ140mの根拠の説明もなく、本計画の高層マンションには反対である。千歳烏山の景観や街の規模に合った建物が良い。商業施設兼住居や、低層・分散型の配置、緑豊かな公共空間を確保するなど、より現実的で街に調和した代替案を検討すべきである。本計画の進め方は「誰も置き去りにしない街づくり」を進めている区のお考え方に逆行しており、反対意見が多い状況で計画を強制的に進めることに反対である。 		
<p>(8) 商業環境について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助216号線が旧甲州街道まで開通すればバス停を駅前広場に集約する可能性があると考えます。この場合、千歳烏山駅周辺の商業環境に大きな影響があり、商業エリアのテナントの種類によっては昔ながらの商店への影響もあると思ふし、大型店が撤退した場合の事態を想定しているのか、区のお返答を求めます。 		<p>(8) 商業環境について</p> <p>区では、交通結節機能の強化を目的として、駅前広場に駅周辺に位置しているバスやタクシー乗り場の集約を計画しておりますが、既存バス停の取り扱いにつきましては、今後、バス事業者と協議・調整してまいります。</p> <p>市街地再開発事業の建物低層部の商業部分につきましては、地権者で構成されている再開発準備組合には商店街に所属する地権者も含まれており、千歳烏山に相応しい商業施設のあり方を検討しています。</p> <p>また、5つの商店街で構成されている千歳烏山商店街連合会とも市街地再開発事業に関する検討状況の情報共有が図られていると伺っております。</p> <p>さらに、千歳烏山商店街連合会に設置されている街づくり委員会では、商店街の街づくりの方針である「ちとから・まちづくりデザイン（令和4（2022）年4月策定）」の実現に向けた取組みが進められており、区もこの活動を支援しております。</p>

		<p>区としましては、街づくり委員会と情報共有や連携が図られるよう、再開発準備組合に引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
	<p>(9) 交通環境について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション建設による人口増加で、これ以上自転車が增えることは歩行者として迷惑であり、区が税金を投入するのであれば、放置自転車問題や駐輪場の増設などを優先的に解決すべきである。 	<p>(9) 交通環境について</p> <p>①</p> <p>区では、千歳烏山駅周辺の自転車問題への対応は重要と認識しており、自転車等放置禁止区域においては、放置自転車の撤去を行う対策を実施し、一方で、これまで駐輪場の新設、改修整備を行い、駐輪需要に応える整備台数の拡充に努めてまいりました。</p> <p>また、駅周辺の5つの商店街で構成される千歳烏山商店街連合会においても、自転車のマナー啓発や既存駐輪場の利用促進に向けた検討などが進められております。</p> <p>こうした区と地元との連携によるソフト的な取組みを進めつつ、市街地再開発事業によって公共的空間として創出される歩道状空地や広場が安全で快適に利用できる空間となるよう、再開発準備組合等とも連携しながら、総合的な街づくりを推進してまいります。</p>
	<p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧甲州街道へ接続する道路は対面二車線で容量は十分とは言えない。京王線の踏切対策も進まない中で、高層マンション建設による人口や駐車車両の増加により、駐車場の配置次第ではますます混雑し、交通渋滞や危険運転を引き起こす恐れがあるため、「安全で快適な歩行者の確保」という地区計画の目的に反している。 	<p>②</p> <p>千歳烏山駅周辺地区では、京王線の連続立体交差事業による「開かずの踏切解消」を契機として、交通結節機能の強化を図るための駅前広場や、南北交通の充実を図るために旧甲州街道からはっけん通りまでの約370mの区間で補助216号線の事業を進めています。</p> <p>これらの事業を一体的に進めることで、工事期間の面でも街への負担を減らすことができ、同時に完成させることで、各事</p>

		<p>業の効果を高め、街の発展にもつながるものと考えております。</p> <p>また、再開発準備組合では、これらの都市計画事業の完成を前提として、将来、市街地再開発事業の建物により生じる交通量を踏まえ、周辺の交通影響をシミュレーションしており、周辺交差点において車両の渋滞発生など、交通処理に問題がないこと、快適な歩行環境も確保できる検証結果であると伺っています。</p> <p>今後、具体の検討を進めながら、交通管理者とも協議を進めていくこととなりますが、区が実施している都市計画事業につきましては、引き続き、用地取得の状況及び京王線連続立体交差事業や、市街地再開発事業の進捗状況も踏まえながら、令和13（2031）年3月末の事業期間内の完成を目指し、事業を進めていきます。</p>
	<p>③</p> <p>・特急停車駅になったため、他の特急停車駅に負けない劣らない発展を望む。</p>	<p>③</p> <p>千歳烏山駅周辺地区は、「世田谷区都市整備方針（平成26（2014）年4月）」において、地域外に居住する区民も多く利用する「主要な地域生活拠点」に位置づけており、商業・サービス、交流などの機能が充実した、区北西部において中心となるにぎわいの拠点として、地域住民や事業者の皆様などの理解と協力のもと、ともに発展を目指していきます。</p>
	<p>1-3 地区施設の整備の方針に関するもの</p> <p>①</p> <p>・コンクリートの塊を作るのではなく、建物容積を抑え、広域避難場所として機能する「障害物のない開けた広場」の確保を最優先にすべきである。</p>	<p>1-3 地区施設の整備の方針に関するもの</p> <p>①</p> <p>「千歳烏山駅周辺地区地区計画」区域における最寄りの広域避難場所につきましては、南烏山6丁目が「第一生命グランド一帯」、南烏山4丁目及び南烏山5丁目が「芦花公園・明大八</p>

		<p>幡山グランド一帯」になりますが、再開発ビルの敷地と隣接している駅前広場につきましては、交通結節機能やにぎわい集うことができる空間のほか、災害時の防災拠点としての役割を担うもので、駅周辺の街づくりにとって重要な施設になります。また、再開発ビルの区域につきましても、一定の高度利用を図ることにより、敷地の周囲に公共的空間としての歩道状空地や広場等を配置することが可能になり、地区の防災性の向上に資するものと考えております。</p>
<p>②</p> <p>・再開発計画にある『広場』も、ビル風や日影を吸収するための空間であるため、日影やビル風が吹く広場になりかねず、保育園が園児を連れて来たり、小学生が遊んだり、犬の散歩をしたり、シニアがベンチで寛ぐような穏やかな広場にはなり得ない。</p>	<p>②</p> <p>再開発計画にある「広場」は、歩道状空地とともに誰もが利用できる公共的空間として配置しております。</p> <p>また、準備組合案の建物形態につきましては、日影や圧迫感、風害の低減等の周辺環境への影響をより抑えるために、低層の商業部分の形態と、高層の住居部分の形態を変える案にしております。</p> <p>ご指摘のとおり、一定以上の風速や風向き等の条件下においては、広場を利用するにあたって強い風を感じる可能性があります。今後、再開発準備組合が、建物の基本設計等を実施していく中で、風環境に対する影響と対策、周辺に対する日影の影響を軽減するための建物形態や意匠の詳細等を検討していくこととなります。</p> <p>区としましては、誰もが利用しやすい憩いの公共的空間になるために必要な対策を講じるよう、再開発準備組合に対して求め、必要な指導・助言を行ってまいります。</p>	<p>②</p> <p>再開発計画にある「広場」は、歩道状空地とともに誰もが利用できる公共的空間として配置しております。</p> <p>また、準備組合案の建物形態につきましては、日影や圧迫感、風害の低減等の周辺環境への影響をより抑えるために、低層の商業部分の形態と、高層の住居部分の形態を変える案にしております。</p> <p>ご指摘のとおり、一定以上の風速や風向き等の条件下においては、広場を利用するにあたって強い風を感じる可能性があります。今後、再開発準備組合が、建物の基本設計等を実施していく中で、風環境に対する影響と対策、周辺に対する日影の影響を軽減するための建物形態や意匠の詳細等を検討していくこととなります。</p> <p>区としましては、誰もが利用しやすい憩いの公共的空間になるために必要な対策を講じるよう、再開発準備組合に対して求め、必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>③</p> <p>・自転車の路上駐輪を厳しく取り締まり、ベビーカーや子ども</p>		<p>③</p> <p>区では、千歳烏山駅周辺の自転車問題への対応は重要と認識</p>

<p>の歩きやすい歩行環境をつくって欲しい。</p>	<p>しており、自転車等放置禁止区域においては、放置自転車の撤去を行う対策を実施し、一方で、これまで駐輪場の新設、改修整備を行い、駐輪需要に応える整備台数の拡充に努めてまいりました。</p> <p>また、駅周辺の5つの商店街で構成される千歳烏山商店街連合会においても、自転車のマナー啓発や既存駐輪場の利用促進に向けた検討などが進められております。</p> <p>こうした区と地元との連携によるソフト的な取組みを進めつつ、市街地再開発事業によって公共的空間として創出される歩道状空地や広場が安全で快適に利用できる空間となるよう、再開発準備組合等とも連携しながら、総合的な街づくりを推進してまいります。</p>
<p>④</p> <p>・歩道幅員等が烏山のにぎわいに適したものか、住民を含めた検討がされていない。歩道は、単に広げればいいわけではなく、密集感があつたほうがにぎわいを感じさせることもあり、譲りながら歩く道も街の魅力の一つである。道は、街歩きの楽しみの一つであり、また、駅から丸見えの広場が、若者たちの溜まり場になれるとも思えない。地区計画原案は、どこでもある画一的な歩道計画であり十分な検討がされていない。</p>	<p>④</p> <p>再開発準備組合の計画案では、安全な歩行者空間やにぎわい空間の整備、防災上の観点等から、道路とは別に再開発ビル敷地内に歩道状空地や広場が計画されています。広場などの具体的な使われ方等につきましては、都市計画決定以降に検討していくと聞いておりますが、区としましては烏山のにぎわいに繋がるよう地域の声を拾いながら検討を進めるよう、再開発準備組合に求めてまいります。</p>
<p>1-4 建築物等の整備の方針に関するもの</p> <p>①</p> <p>・地区計画案は、千歳烏山地域全体の持続可能な発展という視点が欠落している。計画案で言う「周辺の商店街や住宅地を含む地域全体の特性（特有のヒューマンスケール）に対し、</p>	<p>1-4 建築物等の整備の方針に関するもの</p> <p>①～③</p> <p>本地区計画では、地区特性として駅を中心に、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買い物客でにぎわっていると捉え、住環境に配慮</p>

巨大な高層マンションの建設は明らかに景観及び環境の連続性を分断するものであり、低層部のデザイン配慮のみでこの構造的矛盾を解消できると判断した根拠について明確な説明を求める。

②

・千歳烏山駅前開発は、南北を一体化したバスターミナル、駅前のロータリー(自家用車の送迎用)、高品質な買い物ができる店舗、公共サービス施設だけで充分である。千歳烏山のような落ち着いた住宅街では人が心を休めるための空間を優先すべきで、高層マンションを建ててはいけない。既存の街の魅力を活かしつつ、費用を抑えながら、富裕層向けではなく、地域の歴史と価値観を尊重した、持続可能で将来世代まで続く温かみのある街づくりに計画を見直すべきである。

③

・烏山住民にとっての住みやすさを検討してから事業決定して欲しい。千歳烏山のよさは、ヒューマンサイズ、アフォーダビリティであり、高層マンションはその対極である。少なくとも京王線高架化の完成も見込んだ日程で、烏山地域にあった、将来世代に残せる持続可能性のある選択肢がないか検討し直していただきたいと切に願う。

しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目標に掲げており、この実現が本地区全体の持続可能な発展に寄与すると考えております。

こうした中、地区計画において商店街に面する建物の1階部分における住居系用途の立地を制限し、一定の壁面後退により、個別建替えを契機とした、安全で快適な歩行者空間の確保や、回遊性のある魅力的な駅前商業空間を形成することによりその実現を目指しています。

また、ご指摘の「商業地区B」につきましては、補助216号線の整備に合わせ、魅力ある商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を目指すものとして位置づけております。

地権者により構成される再開発準備組合においては、現位置での生活再建や駅前広場南側地区におけるにぎわい創出に資する商業機能の導入、建物更新による防災性の向上などを図るとともに、駅前広場用地の創出・整備、建築敷地における広場や歩道状空地などの公共的空間の確保等により建築可能な面積が制限される中で検討を進めてきました。

検討に当たりましては、商業フロアは、商業施設としての回遊性や利便性を踏まえ、周辺の街並みとの調和を図るために3階程度の低層部とする計画としています。また、居住フロアは、日影や圧迫感、風害の低減等の周辺環境への影響をより抑えた上で、共同住宅として必要な採光などの居住環境を考慮し、建物上部を細くするなど形状を工夫した高層部とする計画とされております。

		<p>区としましては、この準備組合案について、周辺への圧迫感等の軽減や街並みの連続性を意識しつつ、周辺の街並みとの調和を目指して、低層部の高さなど配慮をしているものと捉えています。引き続き、周辺との調和を意識した建築計画をしていくよう、再開発準備組合に求めるとともに、指導・助言してまいります。</p>
<p>1-5 建築物等の高さの最高限度に関するもの ①</p>	<p>・烏山地区では自衛隊機などが低空飛行するため、高層マンションの高層階では騒音が大きく聞こえる恐れがある。将来、最初に騒音苦情の申し立てを受けるのはどこになるのか。また、騒音を抑えるために防音対策を行う場合の費用は区がもつことになるのか。本来は高さを抑えることで避けられる問題を承知のうえで計画を進める区の責任が問われるのではないか。</p>	<p>1-5 建築物等の高さの最高限度に関するもの ①</p> <p>ご指摘の航空機騒音に関する苦情につきましては、区に寄せられる場合も想定されますが、内容に応じて、関係機関へ情報提供や要望をお伝えしてまいります。</p> <p>このような「防音対策工事」の費用負担につきましては、区が負担することはありません。</p>
<p>②</p> <p>・希望する方が入居できる低中層マンションではいけないのか。どうしても進めたいのならば、高層マンションの階数を半分にすべき。</p> <p>③</p> <p>・高さ約140mの高層マンション建設は、中低層・生活密着型として形成されてきた千歳烏山の街並みや居住環境と大きく乖離し、地域のアイデンティティを損なう。駅前環境が不可逆的に変化することについて、理解と納得が得られておらず、空地確保を引き換えに容積率緩和する手法は周辺住環</p>		<p>②～⑨</p> <p>区では、令和3（2021）年6月に補助216号線と駅前広場の整備に合わせ、魅力ある駅前商業地の形成及び、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図るため、「千歳烏山駅周辺地区地区計画」を定めた上で、その実現のために「第一種住居地域」及び「近隣商業地域」であった区域について、用途地域を「商業地域」に変更し、容積率の最高限度を500%とするとともに、これに合わせて高度地区に定める絶対高さの制限を定めない都市計画に見直しを行いました。</p>

境を犠牲にしており、適正な高さ制限を設けるべきであり、計画に反対する。

④

・北烏山の高層マンション建設の時、区はこれ以上高い建物は建てないと約束をしたが、なぜ守られないのか。住民に説明がない。

⑤

・高さの最高限度について、区では『建築物の高さ及び敷地面積に関するルールの見直しの抜本的な考え方（平成29年9月世田谷区）』を定めている中、1月の原案説明会の際に、「大手町級の容積率と高さを千歳烏山に建築しては大きすぎる」と発言する人がいた。区において、是非、検討して欲しい。

⑥

・都市計画決定を急がず、区が全体を見渡す専門家の役割を果たすよう、都市計画審議会において「この地域に適切な高さの検証と見直し」を要望する。また「主要な地域生活拠点」としての千歳烏山に大手町並みの高さ140m、容積率700%は相応しくない。

⑦

・再開発事業計画で地域住民への環境への負荷について机上の説明はなされているが、低層住宅地域に140mの高さは到底許容できない。高さ、容積率の拡大は認めないで欲しい。

⑧

・この地域には高層建築物は建てられないと理解しているが、

その中で、再開発準備組合の提出案については、地区計画の地区区分にある「商業地区B」の区域内の現位置での生活再建や、駅前広場南側地区におけるにぎわい創出に資する商業機能の導入、建物更新による防災性の向上、駅前広場用地の創出・整備、建築敷地における広場や歩道状空地などの公共的空間の確保等の公共貢献などを踏まえ、「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準（令和6（2024）年3月）」に基づき公共貢献分の200%の容積率を加算した700%を活用した土地の高度利用を図る都市計画を予定しています。

こうした中、公共的空間の確保等により建築可能な面積が制限される中で、商業フロアは、商業施設としての回遊性や利便性を踏まえ、周辺の街並みとの調和を図るために3階程度の低層部とする計画としています。居住フロアは、日影や圧迫感、風害の低減等の周辺環境への影響をより抑えた上で、共同住宅として必要な採光などの居住環境を考慮し、建物上部を細くするなど形状を工夫した高層部とする計画とされております。

その上で、商業施設や住宅などに必要な建築物の階高や免震構造等の設備階を考慮し、必要な諸条件を満たしつつ容積率の十分な活用を検討した結果、建築物の高さは140m程度必要であることから、建築物の高さの最高限度を140mとしています。

区としましては、京王線の連続立体交差事業による「開かずの踏切の解消」と、これを契機とした南北交通の充実を図るための補助216号線の整備、交通結節機能の強化を図るための駅前広場の整備と、市街地再開発事業を一体的に進めるとともに、5つの商店街における個別建替えを契機とした、安全で快

<p>高層マンションの建設が計画されているのだろうか。</p> <p>⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山のような規模の街に高層マンションは似合わず、高層マンションについて、これまでの説明会や情報交換会では140mの高さが必要な納得のいく説明を聞いていない。千歳烏山の魅力は、小さな商店が多く、人の体温を感じられることであり、高層マンションができて、どこにでもあるテナントが入れば烏山の魅力を損ねることになる。千歳烏山の魅力を損なわず、低層で心地よい街を目指すべきである。高層マンションは、多額の税金もかかり、建設後は後戻りができないため、将来にわたり地域のために本当に必要な選択なものなのか、地権者だけの問題ではなく千歳烏山全体の住民を含めた将来にわたる問題であることを強く認識し、区は積極的に関与し、時間をかけて住民の意見を聞いて欲しい。 	<p>適な歩行者空間の確保や、回遊性のある魅力的な駅前商業空間を形成することなどにより、地区計画の目標に定める「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成の実現を目指してまいります。</p>
<p>⑩</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業の予定区域の用途地域は、現在は商業地域であるが、令和3年までは区域の約半分は第一種住居地域であり、高度地区の高さの最高限度は45mであった。令和3年当時は、コロナ禍であり、住民は当時意見する機会を逃している。 	<p>⑩</p> <p>市街地再開発事業の予定区域につきましては、令和3（2021）年6月に、地区計画の決定に合わせ用途地域の変更及び高度地区の変更を行い、ご指摘のとおり「第一種住居地域」であった区域と「近隣商業地域」であった区域について、地区計画で定めた「魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上」を図るために、用途地域を容積率の最高限度を500%とする「商業地域」に変更し、これとの整合を図るために、高度地区の定める絶対高さの制限を定めず都市計画に見直しを行いました。</p>

		<p>令和3（2021）年6月の当時におきまして、区では、コロナ禍の緊急事態宣言下における区への対応として「地区街づくりの推進に関する説明会等の実施について」を定め、「千歳烏山駅周辺地区」の他、「北烏山二・三丁目地区」、「放射23号線沿道地区」においても、ニュースの配布や区ホームページによる情報発信はもとより、素案説明会や原案説明会の内容を動画配信する取組みを行いつつ、意見交換、説明会等を実施しながら、都市計画の案をとりまとめ、都市計画を決定・変更してきました。</p>
<p>⑪</p> <p>・高層マンションは不要である。今までは高さ制限があったが、これが無くなるということか。新しい街ができて素晴らしいという考えのようだが、そうではないと思う。</p>	<p>⑪</p> <p>地区計画において商業地区Bに変更しようとする地区は、令和3（2021）年6月に用途地域及び高度地区を変更し、絶対高さの制限を定めない都市計画に見直しを行いました。また、これらの都市計画に合わせて決定した「千歳烏山駅周辺地区地区計画」では、商業地区B2及び商業地区B3について、敷地の統合を促進していることから、敷地面積が2,000㎡以上に集約した場合には、建築物の高さの最高限度の規定を適用しないこととしました。</p> <p>再開発準備組合が計画している高層マンションの高さにつきましては、駅前広場整備や壁面後退、計画する建築物の高層部を細くするなどにより建築可能な面積が制限される中で、商業施設や住宅などに必要な建築物の階高や免震構造等の設備階などを踏まえた上で、日影等の周辺環境への影響を低くするよう配慮しながら、必要な諸条件を満たしつつ容積率の十分な活用を検討した結果、建築物の高さは140m程度必要であることから、今回の地区計画の変更により、地区区分を統合する「商</p>	

		業地区B」における高さの最高限度を「制限なし」から、「140m」にすることを予定しています。
	<p>2. その他の意見</p> <p>2-1 市街地再開発事業に関するもの</p> <p>(1) 経緯・合意形成について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画案に反対する。準備組合案の「まちづくり準備会設立」から「再開発準備組合設立」への計画案検討期間はコロナ禍で、地権者同士の十分な話し合いができたのか疑問である。説明会では、最近まで何も知らされていない、不動産会社から強制退去を示唆されたといった地権者の主張や、地権者の3割の同意が取れておらず、地権者同士の話し合いが出来ていないという意見もあった。一部の地権者の意見だけが通り、小さな土地を所有する地権者たちの意見を聞かず、計画を進めていくやり方に不信感がある。区が仲介して、より具体的かつ互いに尊重しながら話し合える場を個別に設けられないものか。地権者の生活のために話し合いや代替地を探し、丁寧に対応をして欲しい。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区が過去に地権者へ4つの事業手法の案を示し、地権者が勉強してみようと選択したのが、再開発による超高層マンション建設を建設するものだったと聞いた。他の3案については十分に検討されていないため、それらも含めて南側地域の今後のあり方を議論することが先決と考える。また、駅前開発が高層マンションでなければならない理由や、この計画の出発点が「いつ」「どこから」「どのように」発生したのか 	<p>2. その他の意見</p> <p>2-1 市街地再開発事業に関するもの</p> <p>(1) 経緯・合意形成について</p> <p>①～⑨</p> <p>駅前広場南側地区の街づくりは、平成26(2014)年の京王線の連続立体交差事業等の事業化を踏まえ、区も支援を行いながら、地区内の地権者が主体となり「まちづくり勉強会」「まちづくり準備会」「再開発準備組合」と段階的に検討体制を整え、長年にわたり検討を積み重ねてきたものです。</p> <p>ご指摘の4つの事業手法の案につきましては、平成26～27(2014～2015)年に、駅前広場や補助216号線の整備に合わせ駅前広場南側地区におけるまちづくりを検討するため「現況のまま」「共同化」「区画整理」「再開発」の4つについて、まちづくりの効果や事例等をお示しした上で、地区の課題解決や公共貢献及び生活再建の仕組み等の観点から「再開発」が最も多く選択されました。</p> <p>その後、その内容の検討を深めながら「まちづくり勉強会」から「まちづくり準備会」へと検討内容の熟度と合意形成の状況に合わせ検討組織も変わりながら、検討を重ねてきました。</p> <p>この間、地権者間の理解と合意形成を図るため、ニュース等を通じて検討状況を共有するとともに、会への参加を促してきました。</p> <p>こうした中、令和4(2022)年12月に地権者の約7割の加入のもと「再開発準備組合」の設立に至っております。</p>

<p>理解できない。</p> <p>③ ・「高層マンションが前提で駅前再開発事業の計画が進められていた」という率直な感想を持っている。</p> <p>④ ・準備組合に関して、過去にはどんな意見や希望があったのか。</p> <p>⑤ ・世田谷区が高層マンション建設を進めるために用途地域を住居地域から商業地域へ変更したが、地域住民へ十分な説明を行ったのか。また、「住民が一体開発を選んだ」との説明は、地権者の32%が「勉強会のテーマとして一体開発は興味ある手法だ」としただけで、再開発事業が選ばれたわけではない。他の案を比較検討することなく、住居地域を商業地域に変更し、元の第一種住居地域を強制立ち退きさせる再開発案になった。こんな拙速で、無理やりな計画を、このまま決定するべきではない。</p> <p>⑥ ・本高層マンション計画の地権者への説明の仕方、手順等は公平ではない。地権者全員への面接も行わず、たった地権者の3割で高層マンションの案が決まり、今日に至っている。すべての地権者に丁寧な説明、情報の提供、面接を行わずに、皆さんの意見を聞いてこなかった区・準備組合・事業協力者に問題があると思う。</p> <p>⑦ ・現状を前提としたように見える。高層マンションではない形</p>	<p>区としましては、出来る限り多くの地権者の理解のもとで事業が進められることが重要と考えており、適切な事業計画を検討し、関係者の理解を深め合意形成が図られるよう、再開発準備組合に対して求め、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
---	--

<p>も探って欲しい。</p> <p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建てる側が建てたいから造ろうとしているように見えるため、高層マンション建設に反対する。 <p>⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の開発は、区の事業であるため、区として該当地域の住民とよく話し合っ欲しい。大手ゼネコンが入ることが、区は住民を守ることになっているのか。 	
<p>⑩</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区によるこれまでの経緯の説明の中で、地権者が10年に渡り検討してきたという説明があったが、具体的なメンバーを知りたい。 <p>⑪</p> <ul style="list-style-type: none"> ・準備組合前の準備会の運営委員はどのように決めたのか。その人達だけで話し合ってきたのではないか。地権者全員で話し合うこともなく、勝手に進められたのでは納得できず、今からスタートして話し合いから始めて、全員がするようにして欲しい。 <p>⑫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の計画は準備組合案に基づく再開発計画であり、そのために区の地区計画の変更が計画されているとのことだが、これまでの説明会でも準備組合の構成員であるはずの地権者の合意が必ずしも得られていないことが感じられた。 <p>⑬</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発計画は、地権者、地域住民、区、デベロッパーとで徹底的に見直せば高層マンションに頼らなくとも素晴らしい街 	<p>⑩～⑭</p> <p>駅前広場南側地区の街づくりは、地区内の地権者が主体となり「まちづくり勉強会」「まちづくり準備会」「再開発準備組合」と段階的に検討体制を整え、長年にわたり検討を積み重ねてきたものです。</p> <p>ご要望にある具体的なメンバーにつきましては、個人情報保護の観点から区からお伝えすることはできませんが、全員でのスタートからの議論と合わせ、ご意見の主旨を再開発準備組合にお伝えします。</p> <p>「まちづくり準備会」の中心メンバーである運営委員は、まちづくり勉強会の世話人が中心となりながら、新規メンバーを募集し、第1回まちづくり準備会の中で、設立や準備会会則の承認、運営委員の選出をした上で、運営委員の中で会長や副会長が決められています。</p> <p>その後、さらなる検討を積み重ね、「令和4（2022）年12月に地権者の約7割の加入のもと「再開発準備組合」の設立に至っております。</p> <p>区としましては、出来る限り多くの地権者の理解のもとで事</p>

<p>づくりができると思う。</p> <p>⑭</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業は都市再開発法の制度上、地権者の3分の2の同意で進められるため、残りの3分の1の反対者や周辺住民の意見が反映されにくい。都市計画決定しても、事業が頓挫するようなことがあれば、街の一部が長期間閉鎖されるなど、街全体が不利益を被ることになる。また、10年前は第一種住居地域だったため、戸建て住宅も多く、3分の2の同意で事業執行可能とする法適用は、「誰一人取り残さない」まちづくりにそぐわず、強制立ち退きによる人権侵害の懸念もあるため、再開発事業決定は中止して欲しい。 	<p>業が進められることが重要と考えており、適切な事業計画を検討し、関係者の理解を深め合意形成が図られるよう、再開発準備組合に対して求め、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>⑮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今の事業協力者を呼んできたのは、誰の考えなのか。 	<p>⑮</p> <p>事業協力者を選定するに当たりましては、再開発準備組合では、複数の事業協力者から提案を受け、選定したと伺っております。</p>
<p>(2) 維持管理について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来、高層マンションが老朽化し、改修や解体工事が困難な高層建物が残り、地域住民が困る状況を避けるため、区は地権者へ高層マンションではない方法での説得をして欲しい。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは、将来の修繕等の問題や様々なトラブルが予想されるため、長期的な目線で考えることが必要である。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山駅周辺地区地区計画について、人口減少社会の中、将来の維持管理の観点から不要であり、高層マンションの建 	<p>(2) 維持管理について</p> <p>①～⑥</p> <p>市街地再開発事業による建物の維持管理や修繕等は、所有者等により設立される管理組合が主体となって担うこととなります。</p> <p>区では、「世田谷区第四次住宅整備後期方針（令和8（2026）年4月）」においてマンションの維持・再生支援を位置づけているほか、マンションの管理に関する取組みをさらに推進するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（令和2（2020）年改正）」に基づき、「世田谷区マンション管理適正化推進計画」を策定しています。</p>

<p>設には断固反対する。</p> <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自分たちの利益だけでなく、これから生きる人のことを考えることが必要である。建物の生き返りも考慮に入れて計画をしなくてはいけない。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの景観、広範囲に及ぶ日照問題を含め、数十年後の管理を見据え、地元住民にかかる負担の大きさを考えると、この計画は見直すべきである。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「入居者が高齢化した際の限界タワー化への対策や、管理体制の持続可能性」、「高層マンションの必然性」、「規模の妥当性」の回答を求める。 	<p>この中で、区は、マンション管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項として「マンションの適正な管理への支援」「マンションの再生の支援」を位置づけ、その実現に向けた取組みを実施していることから、本地区の再開発により整備される建物についても、区内にある他のマンションと同様、管理の適正化に向けて支援してまいります。</p> <p>区としましては、再開発準備組合に対して、将来の維持管理や地域への影響を十分に見据えた計画となるよう求めるとともに、関係法令に基づき適正な維持管理が図られるよう、再開発準備組合に対して求め、引き続き必要な指導や助言を行ってまいります。</p> <p>また、「高層マンションの必然性」及び「規模の妥当性」については、高層マンションの建設自体を目的とするものではなく、駅前広場や補助216号線の整備といった都市計画事業と連携しながら、交通結節機能の強化、防災性の向上、回遊性のある歩行者空間などの公共的空間の確保、地権者の生活再建といった街の課題を総合的に解決するために必要であると区は認識しております。</p>
<p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の改修周期や改修費用の試算、耐用年数などを教えて欲しい。 	<p>⑦</p> <p>建物の改修周期等については、再開発準備組合が今後の建物計画や管理計画等の深度化を図る中で、検討されるものと認識しておりますが、ご意見につきましては再開発準備組合にお伝えするとともに、区として適切な維持管理計画となるよう、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>

<p>(3) 生活再建について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域内の権利者の生活再建のために、高度利用による増床などによってなされる高層マンション建設とのことだが、地価上昇等によって住み続けるのが難しいケースがあることや、既存住民・商店等の生業の継続確保、物価高騰下での等価交換の妥当性、投機化の懸念など多くの問題があるため、区域内外の住民双方の問題点を考え、改善につなげて欲しい。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自宅ビルの家賃収入と居住スペースが生活基盤であるため、同等の収入と住居が補償されない限り、この計画には賛成できない。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模建築物に附帯する商業施設は賃料が高くなると考えられ、既存の商店は、竣工後に戻らない可能性が高い。 	<p>(3) 生活再建について</p> <p>①～③</p> <p>市街地再開発事業は、法令に基づき、地権者の生活再建に配慮しながら進められる制度であり、権利変換や補償等の具体的な内容をはじめ、物価高騰下による影響や投機対策などにつきましては、事業協力者のこれまでの豊富な経験や知識を活かしながら、事業主体である再開発準備組合が検討し、地権者の皆様が適切な判断ができるよう個別に調整していくこととなります。</p> <p>区としましても、地権者の皆様が市街地再開発後の負担や居住・生業継続への不安があることは承知しており、ご意見につきましては再開発準備組合にお伝えするとともに、区としても地権者の生活再建に配慮した適切な事業計画となるよう、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>(4) 再開発の公共性について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・烏山の高層マンション計画は、東京都「新しい都市づくりのための都市開発諸制度の活用方針（2020年12月）」の世田谷区での初めての適用となり、容積率700%の異様な計画の建築物が建設されることになる。世田谷区にとってどうなのか、将来世代にとってどうなのか、烏山地区に適切なのか、まちづくりや住民福祉の向上になるのか、街の特性に合ったものか、検討すべき。このようなまちに、容積率700%とはあまりに異様ではないか。 	<p>(4) 再開発の公共性について</p> <p>①～③</p> <p>都市開発諸制度は、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率などの規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度となります。世田谷区では、二子玉川東地区や三軒茶屋・太子堂四丁目地区等において都市再開発諸制度を活用した街づくりを行ってきました。</p> <p>本地区では、東京都の定める「高度利用地区に関する指定基準」に基づき、地域の皆様が利用できる広場や、壁面後退によ</p>

<p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業協力者側は事業費捻出のため高層マンション化が必要だとしているが、そもそも事業費が過大であり設計自体を見直すべきではないか。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場を作るために店舗や住居を移動してもらう代替地の確保としては、事業規模が大きすぎるが、区は準備組合の要求をそのまま認めるのか。 	<p>る歩行者空間の確保など、公共貢献を行うことにより容積率の緩和（200%）が認められています。</p> <p>区としましては、この計画が駅前広場整備に伴う、まちの課題解決や生活再建を踏まえた都市基盤の再編とあわせ、都市機能の更新を図る一体的なまちづくりとして検討が重ねられてきたものであり、「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいづくりに寄与すると判断しています。</p> <p>市街地再開発事業の事業費につきましては、今後、再開発準備組合において、工事費や事業収支のみならず、整備される公共的空間や防災機能が地域に果たす役割も含め、総合的に精査した事業計画をまとめていくこととなります。</p> <p>区としましては、十分に対策などを精査した事業計画となり、千歳烏山駅周辺の発展に寄与する事業計画となるよう、引き続き再開発準備組合に対して求め、必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安心して住むということを実現するためには、駅前のみを一部の人のために再開発することではない。北烏山の高層マンションも同様。風害や日照問題のみならず、地域と融合することは難しい。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「千歳烏山駅周辺地区地区計画」及び高層マンション建設に係る「市街地再開発事業計画」について、生活環境、都市構造、公共性の観点から、計画の抜本的な見直しを求める。都内の市街地再開発事業の事例では、高層マンションの恩恵を受けてきた大半は、富裕層や投資家であり、周辺に長く暮 	<p>④～⑭</p> <p>市街地再開発事業の主体は地権者を中心とする再開発準備組合である一方、区は、都市計画を通じて、公共的空間の創出や維持、防災性、回遊性、安全性の向上など、地域全体に資する効果が図られるよう関与していく立場であると考えています。</p> <p>区は、令和3（2021）年6月に本地区地区計画を策定し、駅前広場南側地区について、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図ることを位置づけました。</p> <p>市街地再開発事業は、本来、公共性の高い取組みであることが求められる事業です。</p>

<p>らす住民や地域の商店、生活者全体に対する利益は限定的であり、高層マンションを中心とした再開発の公共性については疑問が残る。</p> <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの計画は、「地球環境や生態系が適切に維持され、将来世代が必要とするものを損なうことなく選択肢や可能性が広がる未来の確保を目指す」という区の基本方針とは真逆の計画である。 <p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションが地域で本当に必要とされているのか、地域に貢献するのかを一から見直すべきである。地元住民にとってメリットがなく、地域の特性や住民ニーズに合わなければ街の活気を失い、商店街のイメージダウンにもつながりかねない。千歳烏山は住宅街としての住みやすさが魅力であり、駅前開発ではその長所を活かし、地元住民にメリットのある街づくりを目指すべきである。 <p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従来住民のメリットが感じられない。 <p>⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この再開発は、誰の収益になるのか。 <p>⑩</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨今、高層マンションは多くの区分所有権者で構成されており、大規模修繕や再建築の合意形成が困難なことなどの多くの問題が指摘されている中、反対意見もある中で、将来ゴーストタウン化する恐れのある大型建築物をなぜ建設するのか疑問であり、駅前の一等地に再開発が困難な廃墟化した建物 	<p>本地区においては、この度の地区計画の変更により、誰もが利用でき、回遊性のある魅力的で安全な歩行者空間や、にぎわいの創出に寄与する広場等の地区施設を位置づけることとしており、本市街地再開発事業の公共性が具体的に担保されると認識しています。</p> <p>こうしたことから、公共的空間の利活用などにつきましては、区が設置している街づくりの情報共有・意見交換の場である「ちとからまちづくりフォーラム」の取組みにより、専門家も交えながら再開発準備組合はもとより、周辺住民の皆様やまちづくり活動団体の皆様とも対話を図りながら、本地区の地区計画の目標に定める「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成に向けて取り組んでまいります。</p>
---	--

が残れば、街や世田谷区全体のブランド価値を大きく損なうことにつながる

⑪

・税金が使われる以上、市街地再開発事業の成果は、多様な立場の住民に広く還元されるべき。投資色の強い高層マンションは空き住戸や投機目的の所有を招きやすく、地域に生活のつながりを生みにくい。そのような住宅に公的資源を投入することが本当に公共事業として妥当なのか慎重な検証が必要である。

⑫

・世田谷区の住宅政策として、超高層富裕層マンションはふさわしくない。世田谷区の住宅整備方針は、「みんなで支え、次世代へつなぐ、安全で安心な暮らし、住まい、まちづくり」を理念に掲げている。縮小時代、空き家時代を見据えるならば、「修繕して使う」「多機能、多様な多層的ゾーニングをしていく」などの新時代にあった考え方を取り入れていくべきである。

⑬

・「取り返しがつかない」こんな怖いことをしないで欲しい。

⑭

・税金を投入する再開発計画において、住民が得られるものは高架化やバス通りの安全整備、駐輪場整備以外には欲しいものは無く、区の施設は北側にあるもので充分である。高層マンション住民に対応する為に、南側に区の関係施設を増やすのであれば、人口減に向かう中、本末転倒の考え方であり、空や穏やかな風と引き換えにして新たに欲しいものではな

<p>い。誰一人取り残さないヒューマンスケールの町づくりを望む。</p>	
<p>⑮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区が問題解決として掲げている「木造建築の問題」はこの地区の主要課題ではなく、一体開発が必要なほど深刻でもないため、高層マンション建設の正当化にはならない。木造建築の24%は問題の少ない東側に集中しており、急いで対処すべき状況ではない。 <p>⑯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「問題解決」として挙げられている「旧耐震建築」は、主に駅前通りに集中しているため、この街区での更新方法を探求すればいいのであって、新築の多い住居地域を立ち退かせてまで行う計画は妥当性がない。 <p>⑰</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理費の高い建物は商店や住民の継続に負担を生み、金銭的に余裕がある一部の人だけが得をする計画となり、多額の税金投入が本当に公正なのか疑問である。 	<p>⑮～⑰</p> <p>ご指摘の通り、原案説明会において駅前広場南側地区の課題の一つとして、木造の建物棟数の割合をお示しました。さらに狭隘な道路があることや昭和56年以前の旧耐震基準の建築物が約半数を占めていることなど、当該地区は防災に関して課題があることを説明いたしました。</p> <p>市街地再開発事業の主体は地権者を中心とする再開発準備組合である一方、区は、都市計画を通じて、公共的空間の創出や維持、防災性、回遊性、安全性の向上など、地域全体に資する効果が図られるよう関与していく立場であると考えています。</p> <p>区は、令和3（2021）年6月に本地区地区計画を策定し、駅前広場南側地区について、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図ることを位置づけました。</p> <p>市街地再開発事業は、本来、公共性の高い取組みであることが求められる事業です。本地区においては、この度の地区計画の変更により、誰もが利用でき、回遊性のある魅力的で安全な歩行者空間やにぎわいの創出にも寄与する広場等の地区施設を位置づけることとしており、さらに、当該広場においては災害時に備え、マンホールトイレなどの防災施設の設置や一時的な滞在空間の確保についても検討も進めていることなどから、本市街地再開発事業の公共性が具体的に担保されると認識しています。</p>

		<p>また、市街地再開発事業による建物が完成した後の維持管理に要する費用の負担等の詳細につきましては、今後、再開発準備組合が設計などの検討を進めて行く中で、段階的に具体化され、地権者へお示しされるものと認識しております。</p>
	<p>(5) 安全安心について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは、災害時の問題や、エレベーター待ち、窓を開けられないなど高層階に住むことによる不便さ、人間の心身への悪影響が言われており、過去の遺物を駆け込みのように建設すると、街は負の遺産を抱えることになる。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは、高層階で火災が発生し、スムーズな消火活動が出来るのか疑問であり、こうした巨大なコンクリートの塊は、持続可能な社会とはかけ離れた不十分な計画であるため、反対する。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは、災害時の建物倒壊による周囲に与える影響やエレベーター停止による「高層難民」の発生、停電時の孤立などの生命に直結するリスクが大きいことなどから受け入れられない。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは火災などが起きたとき、逃げ場が失われるなどのリスクが多く、高層マンションの建設がこのまちのためになるとは思えない。富裕層や投資家によいイメージを持ち合わせていないため、誰もが平等に暮らせる街づくりを望む。 	<p>(5) 安全安心について</p> <p>①～④</p> <p>市街地再開発事業による建築計画については、再開発準備組合が主体となり検討し、建築基準法や消防法等の関係法令に基づき、安全性の確保、避難経路の確保や延焼防止、災害時の消防活動への対応なども十分考慮されることとなります。</p> <p>また、再開発準備組合では、災害時に備え、防災施設の整備や一時的な滞在空間の確保についても検討を進めています。具体的な施設内容や維持管理の詳細は再開発準備組合が今後整理していくこととなりますが、区としましては、再開発準備組合に対して、引き続き適切な計画となるよう、必要な指導・助言を行ってまいります。</p>

⑤

・区は、木造住宅密集地域を抱えており、道が狭い千歳烏山では避難経路の確保が最優先課題であり、高層マンション建設が避難動線を阻害したり、マンション住民が指定避難所に集中して「避難所パンク」を招く可能性についても具体的な対策が不明確である。

⑤

区では、震災時における「在宅避難」を推奨しており、マンション等集合住宅に対しては、マンション住人に対する在宅避難の啓発やマンション内での助け合い、町会や自治会等、地域との連携によりお互いに助け合える体制（共助）の構築を促進するため、「マンション防災啓発冊子」を作成するなど、防災意識の向上と体制づくりを進めています。こうした中、再開発事業による建物は災害時に居住者等が建物内にとどまることのできる自立性の高い建物整備が求められます。

「千歳烏山駅周辺地区地区計画」区域内の避難所につきましては、南烏山4丁目及び南烏山6丁目のそれぞれ全域が「烏山中学校」、南烏山5丁目1～14番が「芦花小学校及び中学校」、南烏山5丁目15～36番が「烏山小学校」となっています。

また、震災時の避難につきましては、発災後、公園・学校などの「一時集合所」で様子を見たのち、火災延焼の危険性や自宅の安全性などの状況に応じて、「広域避難場所」に避難します。加えて、家屋の倒壊や火災により、自宅での生活が困難な場合は、「指定避難所（区立小・中学校など）」に避難することとなります。

こうした各避難所・場所等までの避難経路の安全性の確保を図ることは重要であることから、「開かずの踏切の解消」を図るための京王線の連続立体交差事業や補助216号線、駅前広場の整備を促進してまいります。

避難所・避難場所等は、ご懸念の避難所パンクといった事態が発生しないよう、さらに多くの区民へ在宅避難啓発を進めて

		まいります。
	<p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> 子どもや高齢者が安心できる場所でなければ再開発の意味がない。安全性を最優先し、近隣の住民や事業者に丁寧で十分な説明を行う責任がある。 	<p>⑥</p> <p>区としましては、千歳烏山駅周辺が子どもや高齢者を含め、誰もが安心して暮らせる街となるよう、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成をめざしています。</p> <p>こうした中、京王線の連続立体交差事業による「開かずの踏切の解消」を契機として、区では交通結節機能の強化を図るための駅前広場や補助216号線の整備を進めています。</p> <p>再開発準備組合が検討を進めてきた市街地再開発事業の計画案は、都市計画事業と一体的に進めることにより、子どもや高齢者を含め、誰もが安心して暮らせる街として、地区計画に定める目標の実現にも資するものと認識しています。</p> <p>なお、市街地再開発事業の具体的な計画につきましては、今後、再開発準備組合が主体に検討を進め、説明していくこととなります。</p> <p>こうした中、再開発準備組合におきましては、令和7年（2025）5月に情報発信拠点として「ちとからプラザ（南烏山5丁目11番）」を開設し、パネル展示等における情報発信を実施しているほか、地元の夏祭りでの活動紹介ブースの出展など、様々な機会を通じて情報発信等を行ってきております。</p> <p>区としましては、引き続き区ホームページや街づくりニュース等での情報発信に加え、「街づくり情報交換会」等の開催を通じて地権者や周辺住民の皆様への情報提供・理解促進に取り組むとともに、再開発準備組合に対しても、「ちとからプラザ」等を通じて丁寧な対応が図られるよう必要な指導・助言を行ってまいります。</p>

<p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション建設に賛成である。地価の上昇や街の活性化が見込める。古い街並みにこだわり過ぎず、より安全で暮らしやすくおしゃれな街に生まれ変わることを期待する。 	<p>⑦</p> <p>本地区計画においては、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の形成を目標に掲げ、千歳烏山駅周辺全体の発展を目指しております。</p> <p>こうした中、京王線の連続立体交差事業による「開かずの踏切の解消」と、これを契機とした南北交通の充実を図るための補助216号線の整備、交通結節機能の強化を図るための駅前広場の整備と市街地再開発事業を一体的に進めることにより、各事業の効果を高め、街の発展にもつながるものと考えております。</p> <p>区といたしましては、引き続き、皆様の理解と協力のもと、まちの玄関口として「主要な地域生活拠点」にふさわしい活気とにぎわいづくりの実現に向けた取組みを進めてまいります。</p>
<p>(6) 計画について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業の資金面の計画について、住民に対して説明不足であり透明性に欠ける。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現状を踏まえると、この再開発事業にいくらかかるのか。そこに3割の補助金が投入されるとのことだが、負の遺産になるとおおよそ分かっているものに多額の税金が使われてもいいものか。街のインフラ整備に税金を投入した方がよいと思う。 	<p>(6) 計画について</p> <p>①②</p> <p>市街地再開発事業の事業費等につきましては、今後、再開発準備組合が、再開発組合設立に向けて基本設計等を行いながら事業計画を作成していきます。事業計画につきましては、事業の認可の手続きの中で、示される予定です。区としましては、十分に精査され、千歳烏山駅周辺の発展に寄与する事業計画となるよう、引き続き再開発準備組合に対して求め、必要な指導・助言を行ってまいります。</p> <p>なお、市街地再開発事業に係る補助金につきましては、市街地再開発事業は都市計画法及び都市再開発法に基づいて、敷地の統合による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更</p>

		<p>新を図る公共性の高い事業であることから、補助制度がありますが、補助金の活用にあたっては、その公共的な効果や事業の妥当性が前提となります。</p> <p>また、街のインフラ整備として進めている、京王線の連続立体交差事業や補助216号線、駅前広場の整備につきましても、都市計画事業として補助金を活用し、整備を進めており、これらのインフラ整備と市街地再開発事業の双方が、地域全体の安全性や利便性の向上につながるよう、総合的な視点で取り組んでまいります。</p>
	<p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの計画には反対する。どのようなターゲット層を想定しているのかが分からない。 	<p>③</p> <p>地権者の生活再建者以外の住宅部分に係る再開発準備組合によるターゲット層の想定につきましては、主にファミリー世帯を想定していると聞いております。</p>
	<p>(7) 仕組みについて</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省が再開発の補助要件を見直し、再開発計画が令和9年3月までに認可されないと条件が合わず補助を受けられない案件となるため、急いでいるのではないか。街づくりではなく、一体型再開発をすること自体が目的になっているのではないか。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数十年後には廃墟となることが予想される高層マンションの建設に反対する。無駄な税金の投入にほかならず、住民の居住権の侵害につながる恐れもある。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山全体を対象として再開発事業の再検討等を行えば、 	<p>(7) 仕組みについて</p> <p>①～④</p> <p>駅前広場南側地区の街づくりは、平成26(2014)年の連続立体交差事業等の事業化を契機として、平成26～27(2014～2015)年の地権者へのアンケートやヒアリングなどを通して、平成28(2016)年から地権者の主体による勉強会がスタートしました。区も支援をしながら限られた駅前土地の中で現位置再建を基本とした計画の必要性や実現可能性について意見交換を積み重ね、再開発の検討が進められ、再開発準備組合が令和7(2025)年に市街地再開発事業等に関する準備組合案を区に提出しました。</p> <p>ご指摘のように、令和7年3月に国土交通省により「市街地再開発事業等関連要綱の一部改正」が行われましたが、区で</p>

<p>事業費を公共予算で扱える余地が広がり、地権者の負担も軽減できる可能性があるのではないか。</p> <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国の再開発方針では、烏山の高層マンション計画は駆け込み決定しないと補助対象外になる。補助金に頼らずとも成り立つ事業を真剣に考えるべきではないか。高層マンションに将来性があると思うのは、浅薄な決定ではないか。 	<p>は、再開発準備組合が検討を重ねてきた準備組合案を真摯に受け止め、公共貢献や周辺環境への影響、上位計画や街づくりの方針等との整合を確認した上で、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいづくりに寄与すると判断し、都市計画変更の手続きを進めております。</p> <p>また、区としては、市街地再開発事業は、一体型再開発を行うこと自体を目的とするものではなく、京王線の連続立体交差事業による「開かずの踏切の解消」、駅前広場や補助216号線の整備といった都市計画事業と連携しながら、交通結節機能の強化、防災性の向上、回遊性のある歩行者空間の形成など、街が抱える課題の解決を図るための手段の一つと考えています。</p>
<p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・数十年後には廃墟となることが予想される高層マンションの建設に反対する。無駄な税金の投入にほかならず、住民の居住権の侵害につながる恐れもある。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山全体を対象として再開発事業の再検討等を行えば、事業費を公共予算で扱える余地が広がり、地権者の負担も軽減できる可能性があるのではないか。 <p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国の再開発方針では、烏山の高層マンション計画は駆け込み決定しないと補助対象外になる。補助金に頼らずとも成り立つ事業を真剣に考えるべきではないか。高層マンションに将来性があると思うのは、浅薄な決定ではないか。 	<p>⑤～⑦</p> <p>ご指摘の市街地再開発事業に係る補助金につきましては、市街地再開発事業は都市計画法及び都市再開発法に基づいて、敷地の統合による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る公共性の高い事業であることから、補助制度がございしますが、補助金の活用にあたっては、事業の公共性や妥当性が前提となります。</p> <p>また、現在検討されている市街地再開発事業は、京王線の連続立体交差事業等により街が大きく変化することを踏まえ、地区内の地権者の方々が主体となって駅前広場整備に伴う、まちの課題解決や生活再建を踏まえた都市基盤の再編とあわせ、都市機能の更新を図る一体的なまちづくりとして検討を重ねられたものです。</p>

		<p>区としましては、京王線の連続立体交差事業による「開かずの踏切の解消」と、これを契機とした南北交通の充実を図るための補助216号線の整備、交通結節機能の強化を図るための駅前広場の整備と市街地再開発事業を一体的に進めることにより、各事業の効果を高め、街の発展にもつながるものと考えております。</p>
	<p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者が取得する住戸面積や居住後の修繕積立金など詳細が示されず転居の判断ができないとの声を聞いている。特に将来的な費用については第三者機関が算出したものを示す必要があると思う。 	<p>⑧</p> <p>各地権者が取得する住戸面積や修繕積立金などにつきましては、権利変換計画や管理計画に関わるものであることから、都市計画決定後、再開発準備組合が、基本設計や事業計画などの検討を進めていく中で、段階的に具体化され、地権者の皆様へお示しされるものと認識しております。</p> <p>いただいたご意見につきましては、再開発準備組合と共有いたします。</p>
	<p>(8) 社会状況について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発を楽しみにしている。頓挫した他地区の轍を踏まないよう願う。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定しても、事業が頓挫するようなことがあれば、街の一部が長期間閉鎖されるなど、街全体が不利益を被ることになる。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション建設に反対である。建築費高騰により販売価格が高額になることを考えると、都心でもない千歳烏山で、600戸分の需要があるのか疑問である。結果として地価下 	<p>(8) 社会状況について</p> <p>①～⑤</p> <p>区では、建築費などの高騰など、市街地再開発事業を取り巻く環境が大きく変化していることは認識しており、この社会経済状況を十分踏まえる必要があると考えております。</p> <p>今後、再開発準備組合では、工事費や事業収支のみならず、導入される公共的空間や防災機能が地域に果たす役割も含め、総合的に精査した事業計画をまとめていくこととなります。</p> <p>区としましては、十分に対策などを精査した事業計画と、それを踏まえた丁寧な地権者の合意形成が図られるよう、引き続き再開発準備組合に必要な指導・助言を行ってまいります。</p> <p>また、市街地再開発事業は、本来、公共性の高い取組みであ</p>

<p>落を招く可能性もある。</p> <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近年の著しい建築費や資材の高騰、人手不足により、公共施設の建設が各地で停滞している状況で、高層マンション建設には膨大な費用がかかり、その費用に見合う地域へのメリットも不明確である。また、限られた建築資材や人手を富裕層向けマンションに投入することは公共性に欠け、必要なインフラへ資材を振り分けるべきである。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業を取り巻く環境が大きく変化したにも関わらず、その影響やリスクについて地権者への説明が十分でないように感じる。世田谷区には行政として指導・監督の立場から「環境変化が地権者に与える影響の説明」と、「合意の再確認」を準備組合に求める。 	<p>ることが求められる事業です。</p> <p>本地区においては、この度の地区計画の変更により、誰もが利用でき、回遊性のある魅力的で安全な歩行者空間や、にぎわいの創出に寄与する広場等の地区施設を位置づけることとしており、本市街地再開発事業の公共性が具体的に担保されると認識しています。</p> <p>なお、区といたしましては、今後も公共施設や生活インフラの整備をはじめ、区民生活にとって必要な施策も着実に進めてまいります。</p>
<p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションに伴う人口増加による、地価や固定資産税、賃料の上昇は、長年平穏に暮らしている住民にとって新たな負担となり大変迷惑である。また、再開発のために住民税が上がるようなことは許容できない。 	<p>⑥</p> <p>地価等の高騰につきましては、一般的に、高層マンションの建設自体が直ちに結びつくものではなく、交通利便性、周辺環境、土地利用の状況など、さまざまな要素に影響されるものとされています。</p> <p>なお、住民税につきましても、再開発事業のみを理由に直ちに引き上げられるものではなく、法令に基づき総合的に判断されるものです。</p>
<p>(9) 商業環境について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他地区を見に行ったが、貸店舗は半分ほどしか借り手がない状態である。千歳烏山の店舗家賃は高額になると思われ、個 	<p>(9) 商業環境について</p> <p>①～⑭</p> <p>区では、令和3(2021)年6月に策定した「千歳烏山駅周辺地区地区計画」において、駅南側の「商業地区B」につき</p>

<p>人商店などは借りられなくなり、店舗が空くことで地権者が負債を被ることが心配である。</p> <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションに、どのような店舗が入ることを想定しているのか教えて欲しい。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅ビルを建設するのであれば、今、区域内にあるスーパーマーケットを必ずテナントに入れて欲しい。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション建設に賛成である。高層マンションの低層階部分などには、大型ショッピングモールを入れて欲しい。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模店舗、特にテナントを借りて営業されている方の生業は保障されるのか。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地価が上がり、大手チェーン店しか入れないとも聞くが、今までの小さなお店もそのまま残れるのか。 <p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山駅前ほどの世代にもニーズのある図書館のような公共性のある施設が建つべきであり、その他には、ホビー教室や飲食店、雑貨店、展望台、屋上庭園などの商業施設が望ましいと考える。 <p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山にはメジャーなチェーン店が少ないため、新たな商業施設を契機に、買い物の利便性が高まると共に、魅力アップにつながる店舗を誘致して欲しい。これまでになかったジ 	<p>ましては、補助216号線の整備に合わせ、魅力ある商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を目指すものとして位置づけております。</p> <p>こうした中、当該地区において、地権者により構成される再開発準備組合は、現位置での生活再建や駅南側地区におけるにぎわい創出に資する商業機能の導入、建物更新による防災性の向上などを図るとともに、駅前広場用地の創出・整備、建築敷地における広場や歩道状空地などの公共的空間の確保等により建築可能な面積が制限される中で検討を進めてきました。</p> <p>市街地再開発事業に伴う建物低層部の商業部分につきましては、地権者で構成されている再開発準備組合には商店街の構成員も含まれている中、千歳烏山に相応しい商業施設のあり方を検討していますが、現時点で入居店舗等の詳細は決まっていないという状況です。</p> <p>また、ご意見にございます既存商店街への影響を踏まえつつ、地域に必要とされる業種や若者、ファミリーが集える機能の充実、利用者の利便性の向上のほか、回遊性の確保は重要な視点であると認識しております。</p> <p>なお、5つの商店街で構成されている千歳烏山商店街連合会とも市街地再開発事業に関する検討状況の情報共有が図られていると伺っております。</p> <p>さらに、千歳烏山商店街連合会に設置されている街づくり委員会では、商店街の街づくりの方針である「ちとから・まちづくりデザイン（令和4（2022）年4月策定）」の実現に向</p>
--	---

<p>ヤナルの店やトレンドを扱うショップ、園芸店など多様な店舗が増えると街の活性化につながると思う。温泉、プール付きのスポーツクラブ等が歩いて行ける所があると嬉しい。</p> <p>⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションよりも子どもを連れて行けるフードコートなどの憩いの場を作ってくれた方が断然ありがたい。 <p>⑩</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの商業施設について、個人商店がチェーン店に置き換わることで烏山商店街の魅力を損ない、「駅前商店街の維持・増進」の目的に反すると考える。準備組合は地元店舗への影響なども分かっているのではないか。入居する店舗が、新宿などで買い物を済ませる人々を千歳烏山へ引きつけられるのか。高層建築は、新住民と既存住民、新たな商業施設と既存商店街とのつながりをうまく構築できない可能性が高くヒューマンスケールのコミュニティへの影響があると思う。 <p>⑪</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの計画に賛成であり、次世代のために新しい街づくりを希望する。街は常に変わり続け、世代交代していくものだと思うため、高層マンションの商業施設に人が集まる仕組みを作れるとよいと思う。健康的に若者やファミリーが楽しめる場所があり、千歳烏山に遊びに行こうと思える駅前作りをして欲しい。 <p>⑫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設階には、現実的に個人商店の入居はできないと思う。千歳烏山を賑わいのある街にするには、独創的であったり、 	<p>けた取組みが進められており、区もこの活動を支援しております。</p> <p>区としましては、街づくり委員会と情報共有や連携が図られるよう、再開発準備組合に引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p> <p>ご指摘の店舗家賃等の詳細につきましては、今後、再開発準備組合による検討の熟度を高める中で決められることとなりますが、いただいたご意見につきましては、再開発準備組合と共有いたします。</p>
--	--

<p>他の地域には無い魅力を作る方が良い。</p> <p>⑬</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設に総合支所などの区の施設が集まればとても助かる。商業フロアには、ファーストフードやホームセンターなど、多様な店舗が入ると便利だと思う。 <p>⑭</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山駅南口の再開発に賛成する。千歳烏山は個性的なお店が多くある一方、チェーン店を排除してきた結果、仙川などに行かなければ生活が成立しない現実があり、これらを解決することや「持続可能な街」を形成するためにも「外から人を呼べるような街になること」が必要であり、そのために再開発と高層マンションの建設は必須である。将来の千歳烏山のためにも、今いる人たちが責任を持って千歳烏山の再開発を推し進めるべき。 	
<p>(10) 投機目的について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション価格も高騰しており、富裕層や投資目的の法人・外国人による購入となり、地域に根づくとは考えにくい。地域住民を犠牲にし、駅前の便利な広大な土地を投資家や不動産会社のためになる高層マンション建設は許せない。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの建設には明確に反対する。投資目的に偏った高層マンションは、地域に根つきにくく、住民同士のつながりも生まれにくいと感じているため、千歳烏山の将来世代を見据えた街づくりの観点から、計画の見直しを求める。 	<p>(10) 投機目的について</p> <p>①～⑧</p> <p>実際に居住することを目的とせず、転売益を目的とした投機的な住戸が多くなることによる地域コミュニティをはじめとする周辺への影響について、懸念があることは把握しており、国では三大都市圏等でのマンション取引調査結果を受け、不動産協会等関係団体と連携し、投機的取引の抑制に取り組むとの動きがあります。</p> <p>区としましては、その動向を注視しながら、将来的な維持管理や投資目的への懸念も踏まえ、再開発準備組合に対し必要な指導・助言を行いながら、地域特性に配慮した持続可能なまち</p>

<p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資目的による非居住住戸を抑制・排除する具体的な方策はあるのか。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高額な高層マンションは投機目的で購入されることが多く、実際に住まない所有者も多いため、一般住民が住めない上、将来的な空洞化が懸念される。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは、お金持ちや投資目的の外国人が入ってくる印象がある。周りの場所には人は住めなくなり、街は大きくなる。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの建設に強く反対する。景観の悪化、投資目的に偏った高層マンションは千歳烏山の親しみやすい印象とはかけ離れており、従来 of 街の良さが失われマイナス面の影響が強いと感じられる。 <p>⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅価格が高騰し、人口が減少しているなかで、空き家が出ることを懸念するため、建設の中止を求める。 <p>⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山の高層マンションには反対である。景観の悪化に加え、投資目的の住宅供給に偏った開発では、地域コミュニティの希薄化や空室増加を招き、投資目的の外国人投資家の流入や、治安悪化の懸念があり、受け入れられない。 	<p>づくりに取り組んで参ります。</p>
--	-----------------------

<p>(11) 交通環境について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション建設を含む再開発に反対である。京王線の千歳烏山駅は既に通勤・通学時の混雑が深刻であり、高層マンション建設で人口が増加すれば、満員電車や駅ホームの混雑などに大きな負担がかかり、利用者の利便性や安全性を著しく損ない、連続立体交差事業の効果を相殺しかねない。この問題の解決なしに急激な人口増加を認めるべきではない。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店街を中心に人のつながりが生まれる温かい街だが、人口過多により歩行者・自転車・車が混在して危険な状況であり、高層マンションでさらに人口が増えることで、駅やバス停の乗降客が急増し、朝夕の通勤・帰宅時間帯には混乱が生じる恐れがあり、住民の安全な生活を守るという基本的な視点が欠けているため、地区計画の変更（原案）に反対する。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山に高層マンションの必要性が分からない。既に人口が増加しており、交通機関の混雑など、住みにくさを感じている。地域住民の生活を何だと思っているのか怒りを感じる。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンション完成後、休日の日中は人口増になるかもしれないが、その出入りを周辺道路で対応できるのか。 <p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・10階建て程度までの商業施設と住居を建てるのであれば受け入れるが、単に人が増えて電車や道路の混雑が増えただけ 	<p>(11) 交通環境について</p> <p>①～⑥</p> <p>京王線の連続立体交差事業、補助216号線及び駅前広場の各都市計画事業は、現在、令和13(2031)年3月を事業期間として、東京都及び区がそれぞれ取組みを進めています。</p> <p>こうした中、再開発準備組合では、市街地再開発事業に伴い増加する利用者による鉄道・バスへの影響を検証しており、市街地再開発事業による利用者増加分の影響は限定的であると伺っています。</p> <p>また、再開発準備組合では、京王線の連続立体交差事業、駅前広場、補助216号線の都市計画道路事業の完成を前提として、将来、市街地再開発事業の建物により生じる交通量を踏まえ、周辺の影響をシミュレーションしており、周辺交差点において車両の渋滞発生など、交通処理に問題がないこと、快適な歩行環境も確保できる検証結果であると伺っています。</p> <p>引き続き、区として東京都及び京王電鉄とも情報共有を図りながら、市街地再開発事業による影響を確認してまいります。</p>
---	--

<p>で、混雑による魅力の低下につながるだけである。</p> <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店街や道路の整備に関しては賛同するが、高層マンション建設の必要性が分からない。既に人口増加により交通機関の混雑など住みにくさを感じている。バランスの良い住環境を作ることの妨げになるので、人口を密集させるべきでない。 	
<p>(12) その他</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションや補助216号線の工事に伴う渋滞・振動・騒音への対策について、近隣住民として説明を受けていない。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業の工事中は、長期間封鎖され、騒音や資材搬入等が生じるが、規模や対策の説明がされていない。また、地下掘削の計画深度、周辺住宅への影響、地下水等への影響が計測されておらず、揺れや地盤が心配である。 <p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北烏山にある高層マンション建設に際しては、工事車両の騒音、排気ガス、廃熱などにより、住環境が悪化した。本高層マンションの建設の際も、準備から建設完了までの様々な人や物の出入り、ロジスティックスを地域社会や道路交通インフラに負荷をかけない形で行うことは可能なのか。区の見解を教えて欲しい。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店街や昔から烏山に住んで守り続けてきた方達からすれば、建設中、工事音が鳴り響いた街で暮らすなんて絶対に嫌 	<p>(12) その他</p> <p>①～④</p> <p>高層マンションの工事に係る工事車両の動線などの施工計画や、工事に伴う交通渋滞や騒音、振動等への対策につきましては、事業主体である再開発準備組合が今後検討し、適切な時期に公表していくこととなります。</p> <p>また、補助216号線は区の事業となりますが、工事にあたりましては、整備段階において、近隣住民への事前周知等を行います。ご意見は関係部署と共有いたします。</p> <p>区としましては、高層マンションの工事に係る周辺住民等の皆様への丁寧な説明や安全対策が十分に講じられるよう、引き続き、再開発準備組合に対し、必要な指導・助言を行ってまいります。</p>

<p>だと思う。何より大事なことは住民を守ること、烏山を守り続ける為に、何年も人の力をかけて高層マンションを建てることは反対である。</p>	
<p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通アクセスの利便性、高層階からの眺望については、セールスバリューが高いことにつながる。準備組合に対して20階より上層の東西南北の眺望シミュレーションを提出するよう伝えて欲しい。 	<p>⑤</p> <p>いただいたご意見につきましては、再開発準備組合にお伝えし、共有いたします。</p>
<p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> 再開発に反対する住民の土地を、賛成多数を理由に強制的に取り上げることは、財産権や居住権を侵害する重大な問題であり、再開発事業は絶対に中止すべきである。京王線高架化で立ち退きを迫られているため、再開発事業に必死で反対する人々の痛みがよく理解できる。いかに「街づくり」を掲げても正当化できない。 	<p>⑥</p> <p>再開発準備組合につきましては、地権者の約7割の加入のもと再開発準備組合の設立に至っております。</p> <p>こうした中、区としましては、できるだけ多くの方のご理解と同意のもとで事業が進められることが重要であると考えていることから、ご意見につきましては、再開発準備組合とも共有し、より多くの方に同意していただけるよう再開発準備組合に対して求め、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>2-2 京王線連続立体交差事業に関するもの</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> 京王線の連続立体交差事業が進んでいるが、「新しい高架」こそが街の新しい公共空間になるべき。たとえばJR中央線の武蔵境から国立間に見られるように、高架下を暗い空間にせず、歩行者優先の緑豊かな散歩道や地域に開かれた店舗として整備することで、南北の分断を防ぎ、むしろ街を一体化させた事例がある。 	<p>2-2 京王線連続立体交差事業に関するもの</p> <p>①</p> <p>ご指摘の京王線の連続立体交差事業に伴い生まれる高架下の空間の活用につきましては、関係機関と情報共有させていただきます。</p>
<p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> 区の説明会に複数回出席し、懸念すべき点があるため現行計 	<p>②</p> <p>京王線の連続立体交差事業に伴う環境への影響については、</p>

<p>画の見直しを求める。本計画は、京王線連続立体交差事業、都市計画道路補助216号線整備、駅前広場整備の3つがセットになって進められる事業と認識しているが、「開かずの踏切解消」を標榜する京王線連続立体交差事業と都市計画道路補助216号線整備事業とが、南北交通の「円滑化」に資する印象を与えるが、京王線連続立体交差事業は、高架化により北側にとって日影等の影響がどのように検証されているのか。</p>	<p>環境影響評価法に基づき、予測・評価を実施しております。</p> <p>日照障害については、供用後の鉄道施設の存在により、事業区間の北側に日影が生じるため、環境保全措置として関連側道等を設けます。これにより、「建築基準法」及び「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に基づく基準との整合が図られます。</p>
<p>2-3 駅前広場、補助216号線に関するもの</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場に公共トイレが欲しい。また、広場として、座れるベンチがいくつもあると良い。 	<p>2-3 駅前広場、補助216号線に関するもの</p> <p>①</p> <p>駅前広場につきましては、区が事業を進めていますが、その進捗状況等を踏まえながら、駅前広場の具体的な設計等を行っていきます。</p> <p>このことから、いただいたご意見につきましては、区の関係部署と共有いたします。</p>
<p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助216号線の整備事業によって整備される道路の車両等による交通量に起因する近隣の大気等環境への負荷や歩行者等の安全で快適な歩行環境がどのように確保されるのか。 	<p>②</p> <p>補助216号線は、計画幅員を16mとする都市計画道路であり、歩道と車道を分離する予定です。また、歩道につきましては、誰もが安全で快適に通行できるユニバーサルデザインに配慮したものになります。</p> <p>新たな自動車交通による居住環境への影響については、極力低減するよう、低騒音舗装の採用や街路樹の整備など、整備の段階で様々な工夫を行います。なお、一般的には、道路整備による渋滞の緩和により、二酸化炭素排出量の低減効果があると考えております。</p>

<p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前交通広場計画によって現在の混乱が生じており、その責任は世田谷区にもある。子育てステーションや駐輪場として検討されていた区有地は本来もっと有効活用すべきで、そもそも交通広場が本当に必要なのか疑問である。どの路線バスが使うかも未定のまま駅前広場を先に作る計画には問題があるため、見直しをすれば、移転を迫られている店舗などがそのまま残れると考えている。 	<p>③</p> <p>駅前広場につきましては、京王線の連続立体交差事業による「開かずの踏切解消」を契機として、駅周辺に位置しているバスやタクシー乗り場を集約し、交通結節機能の強化を図るだけでなく、災害時の防災拠点やにぎわい集うことのできる空間を確保することができることから、平成24（2012）年に都市計画決定し、事業を進めております。</p> <p>駅南側の街づくり用地につきましては、ご指摘の通り、現在、自転車駐輪場や子育てステーションとして活用しており、代替施設の早期の確保が困難な状況ではありますが、あっせん可能な範囲から段階的に道路事業の代替地として活用する方針としています。</p> <p>補助216号線及び駅前広場が完成した後のバス路線や運行の詳細につきましては、今後、バス事業者など、関係事業者との協議を経て検討していくこととなります。</p> <p>区としましては、地区計画に定める回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図り、「駅南北の交流と人々が集う魅力あふれるまち」の実現に向けて、京王線の連続立体交差事業や市街地再開発事業の進捗状況も踏まえながら、補助216号線の整備に合わせ、引き続き、事業期間内の完成を目指し、事業を進めてまいります。</p>
<p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大きなバスロータリーを整備し、羽田空港への直通リムジンバスなど、路線バス以外のバスも乗り入れられる街にして欲しい。 	<p>④</p> <p>ご指摘のバスロータリーの整備による路線バス以外の乗り入れにつきましては、ご意見として承り、関係部署とも共有します。</p>

<p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助216号線は京王線南側だけの行き止まり道路で、タクシー、バス、高層マンション居住者専用道路にしかない。高層マンション建設のために急いで立ち退かせるのは不公平である。実際には駅への距離も遠回りとなるため、補助216号線を使うのは、東側住民に限られる。 <p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商店街をバスが通ると、歩行者や自転車の危険性が増すのではないか。千歳烏山駅の駅前広場を交通結節点とする計画だが、都市計画道路補助216号線は北側が未整備であり、南側だけが行き止まりの状態であり、現状の旧甲州街道を通るバスをどう誘導する予定なのか。 	<p>⑤⑥</p> <p>ご指摘の駅前広場へのバスの誘導につきましては、補助216号線側からの車両の進入を予定しており、商店街の通りにバスを誘導することは想定しておりません。</p> <p>補助216号線につきましては、区内南北方向を結ぶ重要な都市計画道路として、現在、京王線の南側だけではなく、北側の「旧甲州街道」から「はっけん通り」までの約370m区間において区が事業を進めているところです。</p> <p>本路線は、特定の利用者のための道路ではなく、地域全体の交通の円滑化や安全性の向上を目的とするものです。</p> <p>京王線の連続立体交差事業及び補助216号線の整備により、南北の地域の一体化や、現在、駅前通りを通行している通過交通の分散が図られ、歩行環境の改善につながると考えております。</p>
<p>2-4 その他</p> <p>(1) 気候変動について</p> <p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ・異常気象による猛暑、豪雨被害が年々増えているため、先を見越した気候変動に対応できる街を期待している。 <p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの建設について、温暖化等の気候危機への影響や地球環境が大きく変化する2030年に向けた気候危機対策への貢献が十分に検討・説明されていない。また、地震への対応、インフラへの影響などを考える必要がある。二酸化炭素排出量を増やさず持続可能な暮らしを実現することが急務であり、この市街地再開発事業は、道路、環境等マ 	<p>2-4 その他</p> <p>(1) 気候変動について</p> <p>①②</p> <p>区では、深刻化する気候危機の状況を踏まえ、令和2(2020)年10月には「世田谷区気候非常事態宣言」を行い、2050年までに区内の二酸化炭素排出量実質ゼロをめざすことを表明しました。</p> <p>また、令和5(2023)年3月には区民・事業者の皆様と区が気候危機の問題を共有し、気象災害から区民の皆様生命と財産を守る取組みと、二酸化炭素の排出を削減し気候変動を食い止める取組みを一層進めるため、「世田谷区地球温暖化対策地域推進計画」を策定し、様々な取組みを進めています。</p>

<p>イナス面の方が多い。高層マンション建設には反対する。</p>	<p>さらに、近年の局所的集中豪雨に対処するために「世田谷区豪雨対策基本方針」及び「世田谷区豪雨対策行動計画（改定）」を策定し、「水害に強い安全・安心のまち世田谷」の実現を目指し、豪雨対策を一層推進しております。</p> <p>市街地再開発事業による建築計画につきましては、建築基準法の関係法令に基づく安全性の確保はもとより、国や東京都の厳格な制度において、省エネルギー性能の向上や再生可能エネルギー活用、緑化の推進等、環境負荷の低減に向けた取組みが求められます。</p> <p>また、区では、環境に大きな影響を及ぼすおそれのある事業（開発事業等）を実施しようとする事業者に対しまして、環境負荷の低減や公害の防止、環境の保全・開発及び創出に努めていただくために、環境配慮制度に基づく事前協議を行っております。</p> <p>具体的な環境性能や設備計画については、再開発準備組合が主体となり今後整理されていくこととなりますが、区としましては、いただいたご意見の主旨を踏まえ、持続可能性や地域環境への配慮が十分図られる計画となるよう、再開発準備組合に対し、引き続き必要な指導・助言を行ってまいります。</p>
<p>(2) 公共施設について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションは不要である。街の景観が損なわれるほか、区は保育園の入園倍率が高く、既に待機児童問題が深刻な中、高層マンションによる急激な人口増加により、さらに保育園や学校の教室・教員不足が懸念される。急激な児童増加による、教育現場での対応や通学路の安全対策も懸念され、保育園や小中学校、公共サービスの受け入れ体制について十 	<p>(2) 公共施設について</p> <p>人口増加に伴う保育園や小学校等の受け入れ体制、通学中の子どもの安全確保については、区としても重要な課題であると認識しております。</p> <p>区では、保育の需要見込みを踏まえた保育の定員の確保を図っており、この間の保育の需要量の増加を踏まえ、現在新規保育施設の整備等の対策に取り組んでいるところです。今後、鳥</p>

	<p>分な検討と先行的対応が必要である。</p>	<p>山地域の人口の変動等に伴い、保育の需要が増加することが見込まれる場合は、引き続き保育の定員確保のための対策に取り組んでまいります。</p> <p>また、教育委員会では、大規模集合住宅等の建設も加味した児童・生徒数推計を踏まえて、教室の確保等、対応しているところであり、本件についても、関係部署と連携しながら課題を整理・検討してまいります。</p> <p>通学路の安全対策につきましては、学校・地域・関係機関と連携し、交通安全対策に取り組みながら対応してまいります。</p> <p>区としましては、ご指摘の保育園や小中学校、公共サービスの受け入れ体制も含めまして、引き続き、地域の皆様が安心して暮らせる環境づくりに努めてまいります。</p>
	<p>(3) 商業環境について</p> <p>①</p> <p>・千歳烏山は、区民センターが駅近で商店街の中心にあることが特徴である。区が商工会を支えていける街作りを行い、商工会とタッグを組んで特徴のあるイベントを開催して欲しい。</p>	<p>(3) 商業環境について</p> <p>①</p> <p>区では、区と商店街等が連携しながら、特色あるイベントを積極的に展開していくことは、街のにぎわいづくりに大きく寄与するものと考えており、千歳烏山駅周辺の5商店街は、令和元(2019)年11月に商店街相互の発展や団結力の強化と商業振興を目的として、「千歳烏山商店街連合会」が結成されました。さらに、この機会を捉えて商業者が連携し、駅周辺の南北が一体となった活気と魅力のある、さらなる街の発展につながることを目的として同年12月に「街づくり委員会」が設置され、区では、これを支援しております。</p> <p>また、街づくり委員会と区がタッグを組んで自転車の交通安全の普及などのイベントを実施しています。</p> <p>いただいたご意見につきましては、千歳烏山商店街連合会等</p>

		とも情報共有し、引き続き、街づくり委員会とイベントなど様々な連携を図りながら街づくりを推進してまいります。
②	・千歳烏山らしい街づくりとして、将来の異常気象などを考え、南側の商店街と北側の商店街をアーケードにすることを提案する。	② いただいた南側の商店街と北側の商店街をアーケードにするというご意見につきましては、千歳烏山商店街連合会とも共有いたします。
(4) その他 ①	・不動産会社や建設会社は、街の将来のことを考えていない。	(4) その他 ① 準備組合案は、地区計画や地区街づくり計画に掲げる街の将来像や目標を踏まえ、地域課題の解決に向けた魅力的な駅前の実現のため、再開発準備組合が検討を重ね、区へ提出したものです。 区としましても、準備組合案が地区計画等に定める目標の実現に資する計画として、誰もが利用でき、回遊性のある魅力的で安全な歩行者空間や、にぎわいの創出に寄与する広場等の地区施設を位置づけることとしており、市街地再開発事業の公共性が具体的に担保されると認識しています。 なお、市街地再開発事業において、事業協力者（不動産会社・建設会社）は、地区計画や関係法令等を遵守した上で、安全性の確保、住環境への配慮、周辺との調和など、将来にわたる街への影響を十分に考慮しながら進めることが求められています。 引き続き、千歳烏山駅周辺の街の将来像の実現に向け、再開発準備組合に対し必要な指導・助言を行ってまいります。

<p>②</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層マンションの計画を押し進めるよりも、空家問題をどうにかして欲しい。 	<p>②</p> <p>区では、令和6（2024）年3月に「世田谷区空家等対策計画（第2次）」を策定し、管理不全な空家等への対応や空家の利活用など、空家等対策を推進しております。ご意見につきましては関係部署と共有いたします。</p>
<p>③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・これを機に世田谷区も高層マンションの規制条例を作らないか。 <p>④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の自治体では将来的に廃墟で廃棄物と化す高層マンション規制の都市開発をしていると聞く。 	<p>③④</p> <p>高層マンションの規制条例につきましては、神戸市等における先進事例があることを把握しております。</p> <p>これらの事例は、それぞれの自治体固有の都市構造や課題を背景に検討し、自治体ごとに導入されたものです。</p> <p>区では、地区ごとの特性やまちの将来像を踏まえ、地区計画や地区街づくり計画等の制度を活用しながら、地域特性に応じた街づくりを進めています。</p>
<p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ・烏山北口にある100mマンションは、景観を台無しにしている。 	<p>⑤</p> <p>ご指摘のマンションにつきましては、ご意見として承ります。</p>
<p>⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風害や景観について、武蔵小杉など他地区の高層マンションでは、交通アクセス抜群で周辺施設も充実している人気エリアだが、短期間での人口急増は駅改札口の混雑やエレベーターの待ち時間等のインフラ整備が追いついていない面や、台風によるビル地下室の浸水や停電、強風対策や景観維持のため洗濯物が干せないこと等の高層マンション特有の不便な点がある。 	<p>⑥</p> <p>再開発準備組合では、市街地再開発事業に伴い増加する利用者による鉄道・バスへの影響を検証しており、再開発事業による利用者増加分の影響は限定的であると伺っています。</p> <p>ご指摘の高層マンション特有の不便な点のご意見は、再開発準備組合にお伝えいたします。</p>