

11/15 第1回情報交換会 意見交換記録

	質問	回答
エリ マネ	エリアマネジメントは、事業の中でいつ頃から検討を開始するものなのか。また、タワマンという手法が適切なのか。	エリアマネジメントは、地域の状況に応じて確立していくものであり、地域・事業者・行政が協力していくもの。紹介した富山グランドプラザでは、建築している時から戦略的に取り組み始めた経緯がある。 「タワマンが適切かどうか」については、答えられるものではなく、地域の人で答えを見つけていくものだと考えている。(学識)
事例	中央線沿線で、高層建物がトラブルになった事例はあるのか。	国立市では低層の住居地域でマンション反対運動が繰り返されていたが、国分寺市ではそういう事例は見られない。地域それぞれの駅周辺の状況によって対応は様々である。(学識)
事例	周知の合意形成で失敗した事例で思いつくものはあるか。	特に思いつきません。時代の変化の中で、都市を変えていこうとする時に対立の構図が生まれること等はよくあること。 小樽倉庫街での開発や鞆の浦での道路建設など、地域住民同士で対立構造が生まれた事例はある。(学識)
その 他	空は無料でみんなが楽しむもの。一部の富裕層が眺望を独占することは、公共の意味に逆行する。	空が大切なことは理解する。一方で、都市の中心部では機能集積を図ることはよくあることであり、それに伴い、建物が高層化する可能性は否定できない。(学識)
駐輪 対策	1980年代にまちづくりの検討会に参加し、駐輪問題について解決して欲しい旨を伝えた。また、駅前通りを歩行者専用とし、買い物をした人達がカート	買い物短時間利用の駐輪場が駅直近に足りていないという印象はある。皆さんが利用する方法も含めて対策を考えていかなければならないと認識してい

	で駐輪場まで行け、カートはシルバー人材等が店に返却するといった取組みづくりが必要だと考えている。	る。(区)
事例	素晴らしいまちづくりをするためには、そこに至るまでのトラブルや経緯があると思うが、区内で他にもそうした事例はないのか。	下北沢においても、当初駅前広場に反対する方が多かったが、勉強会等を重ねながら現在に至っているという事例はある。(区)
高さ	エルザを契機として、区内に絶対高さ45m 制限が出来た経緯があり、再開発では140m と過去の高さ制限を無視している。	区内に設けた絶対高さ制限は、地区の特性に応じて、住宅系用途において45m の高さ制限が設けられた。しかし、商業地域では、機能集積等の観点から、当時から高さ制限を設けていない。(区)
経緯	再開発事業が検討されている区域のうち半分程度は、令和3年の地区計画決定の前までは住宅系用途で、高さ制限45m であった。しかし、地区計画と合わせて用途地域の変更が行われ、商業地域用途となり、高さ制限が取り払われた。コロナ禍で、当時、これに対する意見はなかった。今後も丁寧な案内が欲しいと感じている。	ご意見として承る。(区)
経緯	再開発手法を活用する以外の街づくりは検討したのか。また、もし検討していたのなら、それがなぜダメになったのか。	南側地区での街づくりの検討では、「そのまま何もしない」「区画整理」「やりたい方のみで共同化」「再開発事業」の4つの選択肢を提示し、地権者の皆様が検討していきたい項目をアンケートでお聞きし、一番多くの人に選ばれた「再開発事業」について、勉強会で検討を始めたという経緯がある。 にぎわいの創出や生活再建などの検討を踏まえ、現在の形に至っている。(区)
経緯	4つの選択肢を示した際に、地権者全	選択肢をお伺いした際には、アンケー

	員に1件ずつ委任状まで取得して確認したのか。	トとヒアリング等を実施しました。勉強会開始当時は人数も少なかったと聞いておりますが、段々と人数を増やしながら検討を深めていきました。(区)
経緯	4棟に分ける計画や工事費を下げる等の工夫をしないのか。	「区画整理」や「やりたい方のみで共同化」等も選択肢の中にあったが、アンケートやヒアリングの中で一体的に開発する「再開発事業」が一番興味が高かったので、「再開発事業」の検討を深めていったという経緯になる。(準備組合)
経緯	皆さんの意見をどのような形で集約していったかという経緯を組合の理事に伺いたい。	<p>4つの街づくり手法の選択肢については、区が地権者へアンケート等を実施し、一番興味がある手法が「再開発事業」であった。</p> <p>あくまでこの時点では、どの手法に興味があり、どれを勉強したいか、ということであったため、内容がよく分からなかった「再開発事業」を皆で勉強していこうということになった。</p> <p>勉強を経ていく中で、この手法が一番良いのではないかとなり、現在に至っている。</p> <p>勉強会、準備会など、各段階において、それぞれ会の方針を決める際には地権者全員にお知らせをして集まって欲しい旨をお知らせする等、適切に対応してきた。(準備組合)</p>
経緯	4つの選択肢で、他の案は勉強してこなかったのか。1つの案だけ勉強して、それで実行しますというのはおかしいのではないのか。	区から地権者に対して、駅前広場や補助216号線を都市計画決定して、残った敷地でどうしていくのかを検討して欲しいと言われ、4つの案をシュミレーションしながら生活再建が可能な方

		<p>法として「再開発事業」を選び、勉強していこうとなったという経緯がある。(準備組合)</p> <p>区としては、京王連立事業に伴い、交通結節機能の強化を目的として駅前広場事業の事業認可を行っている。</p> <p>残った敷地での街区の課題について地域の方とお話をさせていただきながら、支援をしてきた。(区)</p>
駐輪 対 策・ 高架 下利 用	<p>地権者の方が検討をしてきたという経緯は理解したが、周辺住民としては驚いている。</p> <p>駅前広場の地下に駐輪場や（都市計画により区域外へ）出てしまう店舗等を入れる、高架下の新しい空間に作る等、総合的に考えてはどうか。</p>	<p>駅前広場については、計画の中で検討していくことになる。</p> <p>また、高架下利用に関しても、今後時機を捉えて、東京都や京王電鉄と協議をしていくことになるが、烏山のみの話ではなく、沿線全体の話になると考えている。(区)</p>
期待	<p>烏山の踏切はとにかく開かない、それがまさに解消するということまで来ていて、都市計画道路等でますます利便性が高くなる。</p> <p>そうした中で、この再開発ビルの話があり、（銀座アスターやクレストンホテルのような）飲食を伴う会合ができる場所をぜひ作って欲しい。三軒茶屋か調布まで行かなければならないが、ここに出来れば、周囲の街からもっと人が集まるのではないか。人が集まってくる、そういう街にして欲しい。</p>	ご意見として承る。(区)
意見	高架下には駐輪場や駐車場を作らないと約束して欲しい。	ご意見として承る。(区)
意見	烏山の駐輪場はゴチャゴチャしているので、高架下には駐輪場を整備して、素敵なまちになってほしいと思う。	

	駅前広場の権利者対応等は丁寧にやっているとと思っていたのにそうではなさそうで、計画自体を考え直して欲しい。	
高架下利用	現段階で、高架下にどういうお店が入るとか決まっているのか。	高架下利用については、高架化の工事がある程度進んでから開始されることになるため、現段階では何も決まっていなと聞いている。(区)
経緯	タワマンを建てようと言ったのは、区の職員なのか。	4つの選択肢を示したのは区であるが、その中から「再開発事業」の手法を勉強していこうと決めたのは地権者の方々。(区)
意見	6月の説明会では90%が反対、9月も賛成は3件で他は反対だった。駅前広場や補助216号線の効果が良いのは分かるが、周囲はタワマンを求めているない。また、近年では、日本人が買えず、海外の方が買っているという話も聞き、治安が悪くなるのではないか。	(お話の人数は)当日発言した人数だけで、アンケートや他の機会に賛成や期待する声を聞いている。(区)
その他	区の都市整備の職員で、三井不動産へ転職する人はいるか。	おりません。(区)
その他	土地の強制収用について、区の考え方を教えて欲しい。	地権者の方にお話を聞いて頂き、納得の上で進めていくということをお前提にしている。最終的な判断は、その状況によって変わってくると思われる。(区)
魅力	千歳烏山の魅力について、理事に話を伺いたい。	仙川と比較されることが多いが、仙川は新しい建物が出来て新しい街という印象をお持ちの方も多。一方で千歳烏山は、昔ながらの個店が多く、昭和スタイル。個人商店、個人の飲み屋が多くフレンドリーだと感じている。

		<p>今回の（駅前広場の）計画で、南側からそうした店が無くなってしまうことを心配している 1 人のつもりでいる。</p> <p>（準備組合）</p>
魅力	<p>お話を伺えてよかった。私も下町、昭和っぽさ等がちょうど良い感じだと思っている。</p> <p>ここでのショッピングモールやタワマンは、千歳烏山の魅力を損なうのではないかと心配している。千歳烏山の魅力を伸ばすまちづくりの方針で、色々な人の意見を聞いて欲しい。</p>	<p>現在、準備組合では商業部会を立上げ、そうした内容も検討しているところである。</p> <p>賃料の課題等はあるが、お店を締め出すということではなく、再度、再開発ビルの中で展開をしてもらうことを最大の目標としている。（準備組合）</p>
意見	<p>タワマンの車椅子設備について、伺いたい。東日本大震災の際、エレベーターが止まったが、スロープが併設されていて、何とか避難することができた。再開発ビルにおいても、エレベーターとスロープを併設する形として欲しい。</p>	<p>ご意見として承る。（区）</p>