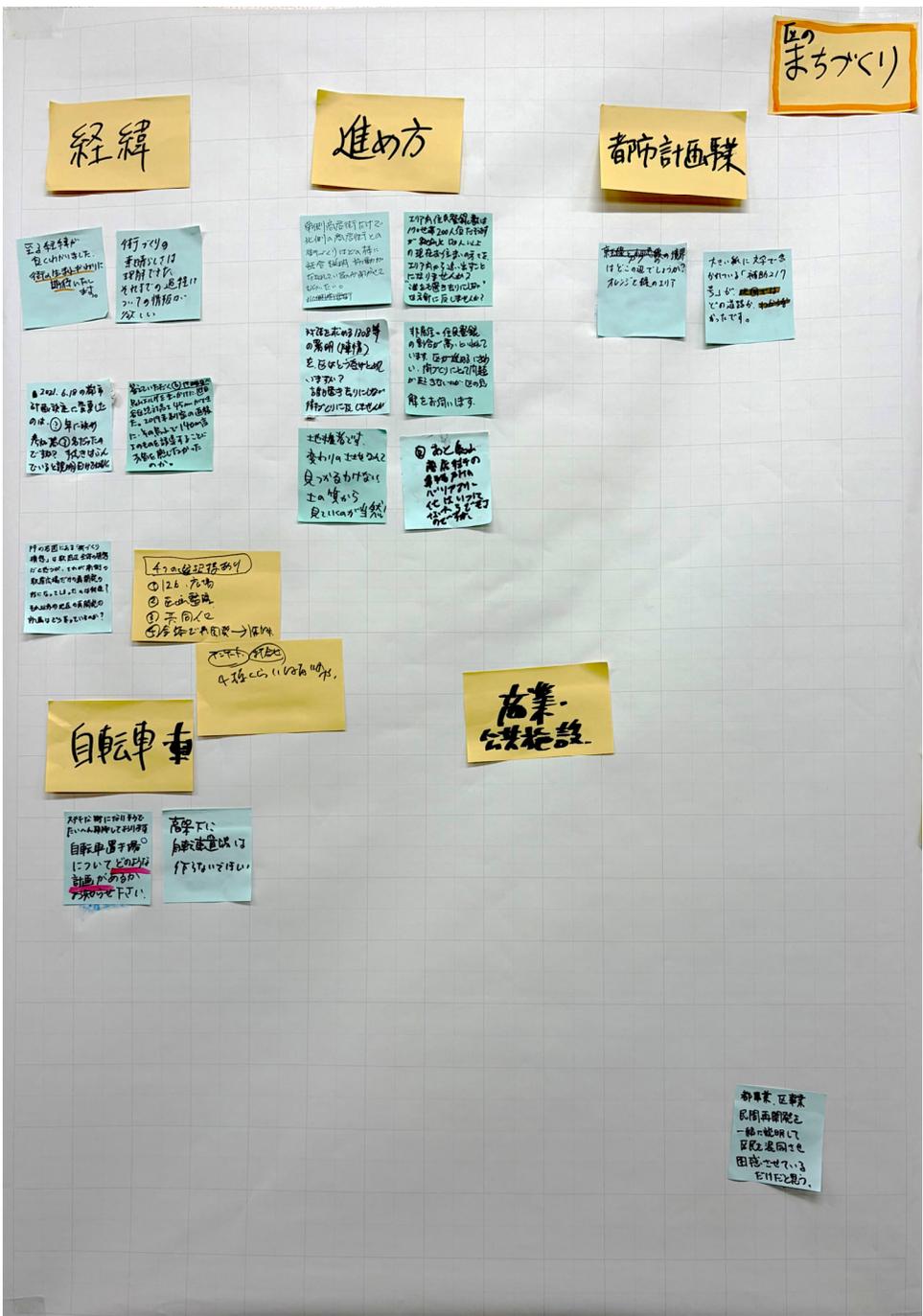


区のまちづくり①



※写真は当日にまとめたものです。

●経緯

- ・至る経緯が良く分かりました。街の生まれ変わりに期待いたします。
- ・街づくりの素晴らしさは理解できた。それまでの過程についての情報がほしい。
- ・資料9ページの右図にある「街づくり構想」は駅周辺全体の構想だと思うが、それが南側の駅前広場だけの再開発の話になってしまったのは何故？ それ以外の地区の再開発の計画はどうなっているのか？
- ・2021.6.18の都市計画決定に変更したのは、何年に決め、参加者何名だったのですか？ 手続きは踏んでいるとの説明だけではなく。

●進め方

- ・エリア内住民登録数は170世帯200人位だそうです。120人以上の現在お住まいの方々をエリア内から追い出すことになりませんか？ “誰をも置き去りにしない”区の方針に反しませんか？
- ・対話を求める1308等の署名（陳情）を区はどう受け止めていますか？ 誰も置き去りにしない街づくりに反しませんか？
- ・非居住＝住民登録の割合が高いといわれています。区が進めるにぎわい、街づくりにとって問題が起きないのか、区の見解をお伺いします。

●自転車

- ・ステキな街になりそうで、大変期待しております。自転車置き場について、どのような計画があるか、お知らせください。
- ・参考になっている「建物から広場の配置の絵や写真」はとてもきれいだし、理想的だと思うが、千歳烏山駅の特徴である自転車が一台もない!! (外国の例、自転車の対策があったら知りたい) 自転車の放置（店や病院利用も含め）も盛り込んだ駅前開発が必要だと痛感する。
- ・高架下に自転車置場はつくらないでほしい。

●都市計画事業

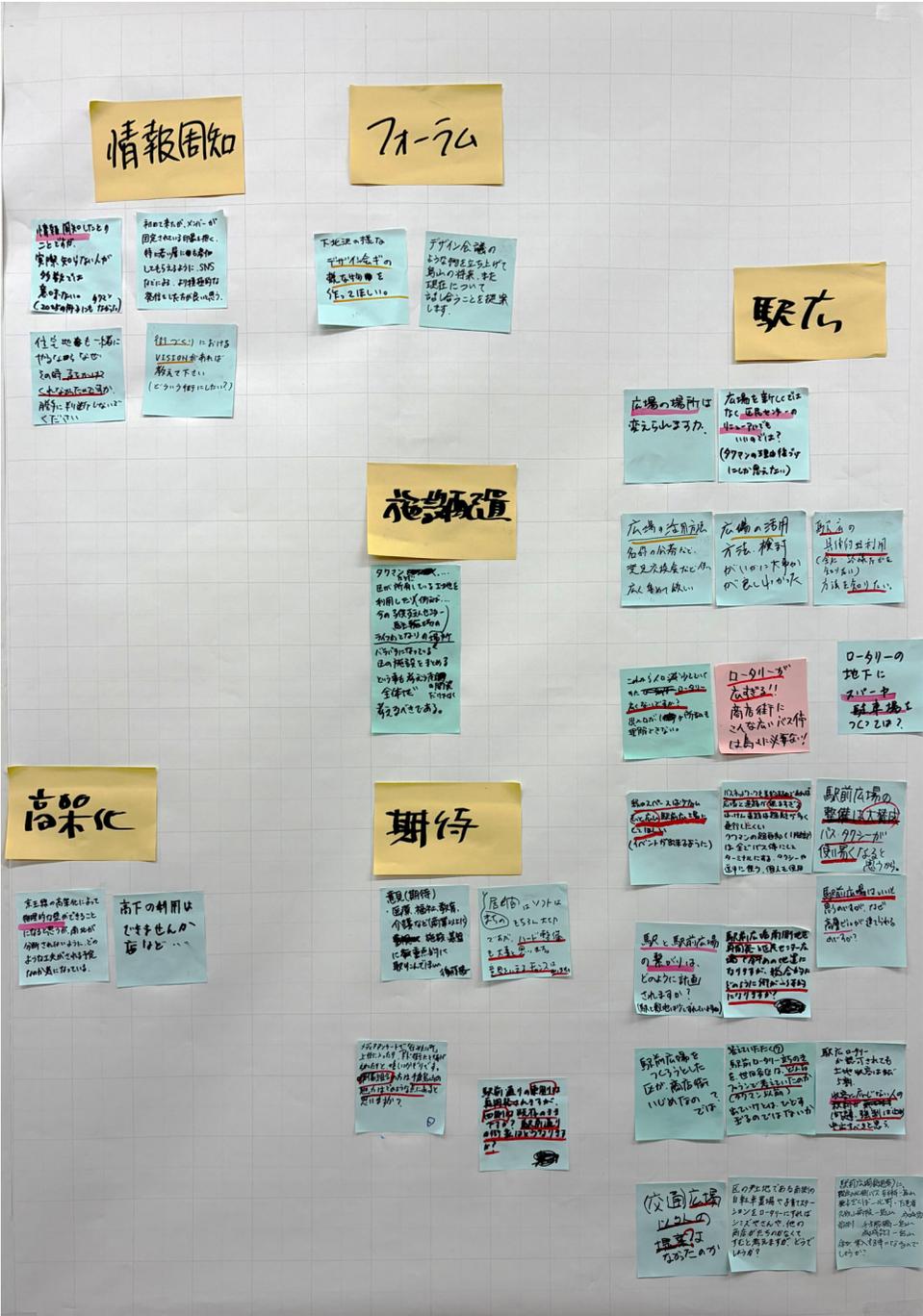
- ・資料7ページの境界はどこの辺でしようか？ オレンジと緑のエリア。
- ・大きい紙に文字で書かれている「補助217号」が地図ではどの道路が分からなかったです。

●街づくりの考え方

- ・街づくりにおけるVISIONがあれば教えてください（どういう街にしたい？）
- ・タワマン反対!! 区が所有している土地を利用したり（例えば、ライフの隣の今の子育て支援センターや駐車場の場所）、バラバラになっている区の施設をまとめるということも考え、南の開発だけでなく、全体で考えるべきである。
- ・駅前通りの東側は再開発されますが、西側は既存のままですか？ 駅前通りの街並みはどのようになりますか？
- ・駅前通り側の商店街の顔づくりができていない。
- ・人口減少と気候変動は大いに考慮する必要がある。
- ・駅前広場南側地区再開発と区民センター広場で斜めの位置になりますが、総合的にどのように街が一体的になりますか？

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。 1

区のまちづくり②

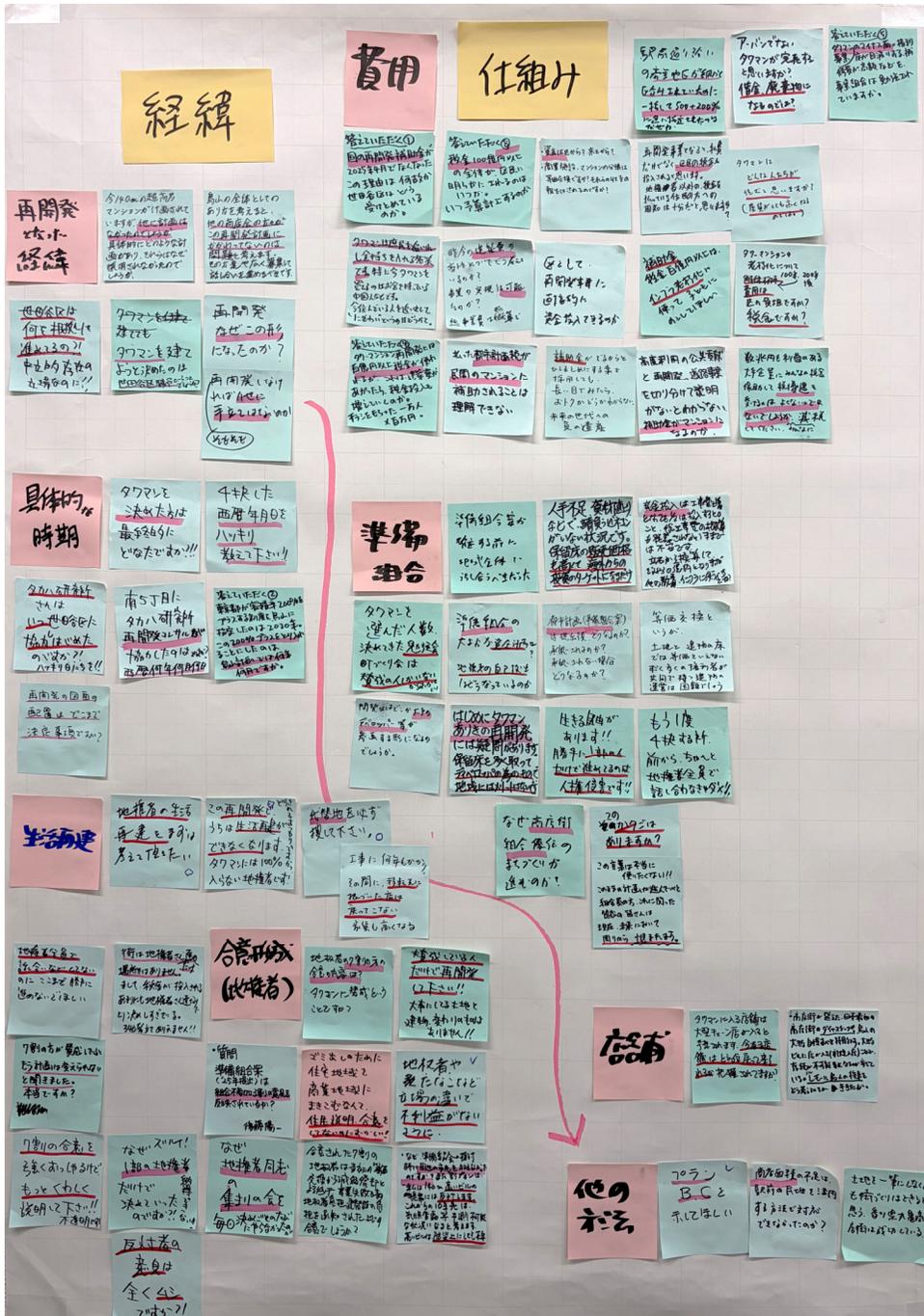


※写真は当日にまとめたものです。

- 情報周知**
 - 情報周知したとのことですが、実際知らない人が多数では意味ない。(2025の冊子にもタワマンなかった)
 - 住宅地も一緒にやるなら、なぜその時声をかけてくれなかったのですか。勝手に判断しないでください。
- フォーラム**
 - 下北沢のデザイン会議のようなものをつくってほしい。
 - デザイン会議のようなものを立ち上げて、烏山の将来、また現在について話し合うことを提案します。
- 高架化**
 - 京玉線の高架化によって物理的な壁ができることになると思うが、南北が分断されないように、どのような工夫がされる予定なのか気になっている。
 - 高架下の利用はできませんか。店など…
- 駅前広場**
 - 広場の場所は変えられますか。
 - 広場を新しくではなく、区民センターのリニューアルでもいいのでは？(タワマンの理由後付けにしか思えない)
 - 区の土地である南側の自転車置場や子育てステーションをロータリーにすればシミズヤさんや、他の商店が立ち退かなくてすむと考えますが、どうでしょうか？
 - 駅前広場整備の道路付けの問題と再開発ビルの問題は別途解決すればよいのでは。
 - 駅前広場をつくろうとした区が、商店街いじめなのは？
 - 答えていただく③：都の容積率200%プラスでないとタワマン建たないけど、これが無い時以前、世田谷区は立ち退きをどう考えていたのか。どんなプランだったのか。
 - 答えていただく⑦：駅前ロータリー立ち退きを世田谷区はどんなプランで考えていたのか(タワマン以前)出ていけとはひどすぎるのではないか。
 - 駅広ロータリーが認可されても土地収用はまだ5割。収用に応じない人の問題、強制は止め、中止すべきだと思う。
 - (交通) 広場以外の提案はなかったのか。
 - これから人口減少していくのにロータリー広くないですか？出入口が1ヶ所なのも理解できない。
 - ロータリーが広すぎる!! 商店街にこんな広いバス停は烏山に必要な!
 - 駅前広場の整備は大賛成。バス、タクシーが使いやすくなると思うから。
 - 緑のスペースが少ない。もっと広い駅前広場にしてほしい。(イベントができるように)
 - バスネットワークを集約するのであれば、広場と道路が狭すぎる。はっけん通りは路駐が多く通行しにくい。タワマンの路面部(1階部)は全てバス停にしてターミナルにする。タクシーや送迎に使う。個人も使用。
 - 駅と駅前広場の繋がりはどのように計画されますか？(駅と敷地は少しずつれていますね)
 - ロータリーの地下にスーパーや駐車場をつくっては？
 - 駅前広場(交通系)に現在の北側バス(吉祥寺~烏山、荻窪~北野、久我山病院~烏山、下連雀~成城学園)南側(千歳船橋~烏山、成城学園~烏山)全てが乗り入れることになるのでしょうか？
 - 駅広の具体的利用(会社、路線などを知りたい)方法を知りたい。
- 期待**
 - 医療、福祉、教育、介護など(商業以上に)施設、基盤に重点的に取り組んでほしい。
 - まちの居間は、ソフトはもちろん大切ですが、ハード整備も大事だと思います。意見を言うチャンスはありますか。

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。 2

再開発①



●再開発となった経緯

- 今、140mの超高層マンションが計画されていますが、他に計画はなかったのでしょうか。具体的にどのような計画があり、それらはなぜ採用されなかったのでしょうか。
- そもそも再開発しなければ他に手立てはないのか？
- 再開発なぜこのかたちになったのか？
- 駅前広場はいいと思うのですが、なぜ高層ビルが建てられるのですか？
- 世田谷区は何を根拠に進めているの？！ 中立的存在の立場なのに！！
- タワマンを建てようと思ったのは世田谷区職員ということでしょうか？
- タワマンを決めた方は最終的にどなたですか？！！

●具体的な時期

- 選択した西暦年月日をハッキリ教えてください！！
- タカハ研究所さんは、いつ世田谷区に協力し始めたのですか？！ハッキリ日にちを！！
- 南5丁目にタカハ研究所再開発コンサルが協力したのは西暦何年何月何日ですか？
- 答えていただく②：東京都が容積率200%をプラスする制度を烏山に指定したのは2020年。この200%プラスを取り入れることにしたのは烏山計画では何年何月ですか？

●合意形成（地権者）

- 地権者全員で話し合いなどしてないのに、ここまで勝手に進めないでほしい。
- ズルイ！なぜ一部の地権者だけで決めていったのですか？！納得できない！！
- 生きる自由があります！！勝手に一部の人数で進めるのは人権侵害です！！
- タワマンを選んだ人数、決めてきた勉強会、まちづくり会は賛成の人しかいないからおかしー！！
- もう一度4択するところ、前からちゃんと地権者全員で話し合わなきゃダメ！！
- 地権者の7割の方の合意の内容は？ タワマンに賛成ということですか？
- 7割の合意を強くおっしゃるけど、もっと詳しく説明してください！！不透明です。
- 7割が賛成しているともう計画は変えられないと聞きました。本当ですか？
- 準備組案（2025年提出）は組合不参加3割の意見も反映されているのか？
- 反対者の意見は全く無視ですか？！
- 再開発エリアの反対している人たちを分断しないで。賛成している人たちだけまともらないで。反対している人たちにもまとまる権利をください。
- 賛成している人だけで再開発してください！！大事にしている土地と建物、代わりのものはありません！！
- 地権者や店子など、立場の違いで不利益がないように。
- なぜ地権者同士の集まりの会を毎回決めごとのたびにやらなかったのか。
- 合意された7割の地権者は当初の等価交換から減価償却による低下、事業失敗時の地権者負担、建替時の負担を承知された上での合意でしょうか？
- なぜ商店街組合優位のまちづくりが進むのか？
- 街は地権者さんたちだけの場所ではありません。まして、税金が投入される。あまりにも地権者さんたちだけで取り決めてしまっている。34階建てありえませんか！！
- 住んでいる、住みたい(呼びたい)市民によってつくるべき。街が変わると思います。新たにつくる空間もそれによって変わると思うので、どうそこを集約するのか気になります。
- 準備組案が確定する前に地域全体で話し合うべきだった。
- なぜ準備委員会の検討時に周辺の市民を加えなかったのですか？
- 烏山の全体としてのあり方を考えると、他の商店会の方々がこの再開発計画にかかわっていないのは問題と考えます。その方たちや広く募集して話し合いを進めるべきです。

※写真は当日にまとめたものです。

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。

●仕組み

- 都市計画（準備組合案）は提出後どうなるのか？ 承認されるのか？ 承認されない場合どうなるのか？
- 再開発の図面の配置はどこまで決定事項ですか？
- 今後計画はどこまで変更の余地があるのか。
- 開発はどこか大手のデベロッパー等が参画するかたちになるのでしょうか。
- はじめにタワマンありきの再開発には疑問があります。保留床を多く取って、デベロッパーのためのもので、地域にはメリットはないです。
- 答えていただく⑤：タワマン事業のマイナス面。権利床が目減りする、補修費が高額などを事業組合は勉強されていますか。
- アーバンでないタワマンが完売すると思いますか？ 借金、廃棄物になるのでは？
- タワマンにどんな人たちが住むと思いますか？（家賃がとて高くなるのでは）
- タワマンは庶民を追い出し金持ちを入れる施策です。特に、今タワマンを買えるのはお金を持っている中国人などです。今住民でいる人を追い出して“にぎわい”というのはどうかと。
- 駅前通り沿いの商業地域が細かく区分けされていたのに、一括して500+200%に急に指定されたのはなぜか。
- タワマンを建てるために住居地域を商業地域にしたのか？ 行政が寄り添いすぎる！
- この覚悟はありますか？ この言葉は本当に使いたくない!! このまま計画が進んでいくと組合員の方、これに関わった賛成の皆さんは現在、未来において周りから恨まれます。
- 広場を新しくではなく、区民センターのリニューアルでもいいのでは？（タワマンの理由後付けにしか思えない）

●生活再建

- 地権者の生活再建をまず考えていただきたい。
- この再開発でうちは生活再建ができなくなります。どうされるおつもりですか？ タワマンには100%入らない地権者です！
- 地権者です。代わりの土地なんて見つかるわけない。土の質から見ていくのが当然！
- 代替地を必ず探してください。

●他の方法

- プランB、Cを示してほしい。
- 商店面積の不足は、駅前の民地を活用する方法で対応できなかったのか？
- 土地を一筆にしなくても街づくりはできると思う。香川県丸亀商店街は成功している。

●仕組み（費用）

- 税金投入は工事費増となっても1/3は投入すること。総工事費の概算も発表されないままでは不安です。（葛飾区）立石の事例から換算して約830億円となりますが、他の教育、インフラに使うべきでは？
- 総事業費は概算で。
- 区として再開発事業に直接的に資金投入できるのか。
- 準備組合の大まかな資金計画は？ 地権者の自己拠出はどうなっているのか。
- 資金は区から？京王から？ 商業施設、マンションの分譲は等価交換ですか？ それらの収支の報告はされるのですか？
- 等価交換というが、土地と建物の床では等価といえない。すごく多くの権利者が共同で持つ建物の運営は困難でしょう。
- 補助金がマンションになるのか。
- 数兆円も利益のある大手企業にみんなの税金を補助して税優遇も受けるのは良くないのではないのでしょうか。みんなに減税してください。
- 補助金税金百億円以上はインフラ老朽化に使って、子どもに残してほしい。
- 答えていただく⑧：税金100億円以上の全体が区民に明らかにされるのはいつか。いつ予算計上するのか。
- 答えていただく④：タワーマンション再開発には百億円以上税金が使われるが、これは建築費が上がると税金投入も増えていくのか。チラシをもらった一人×百万円。
- 補助金が出るからとひとまとめにする案を採用しても、長い目で見たら、おトクかどうか分からない。未来の世代への負の遺産。
- 再開発となると、私費だけでなく、区民の税金も投入されると思います。地権者以外の税金を払っている住民の方への周知は十分だと思いますか？
- 払った都市計画税が民間のマンションに補助されることには理解できない。
- 答えていただく①：国の再開発補助金が2025年4月でなくなった。この理由は何故か。世田谷区はどう受け止めているのか。
- 昨今の建築費の高騰についてどう考えているのか？ 事業の実現は可能なのか？
- 人出不足、工事費値上がりなどで請け負うゼネコンがない状況です。保留床の販売価格も高く、海外からの投資のターゲットになるだけ。
- タワーマンションの老朽化について、100年200年後、解体する時の費用は区の負担ですか？ 税金ですか？

●建物用途

- ・低層階の商業施設やピロティ、広場のにぎわいのつくり方が大切。公共施設と大、小の商業などが混在できるようにする。全て大手のテナントが占めるようにならないこと。
- ・再開発の中に公共施設を取り込むことが大切。烏山総合支所、区民センターなど、エリアの公共施設を全体として考えることが大切。できれば図書館を入れる。
- ・地域住民が利用できる運動空間や広域の図書館をつくっていただきたいです。
- ・屋外の居場所をつくるという話は理解したが、屋内にも居場所を増やしてほしい。商業施設だけでなく図書館の分館をつくるなど。
- ・文化施設や公益施設はどのくらい含まれるのか。
- ・来客、来街者に必要な駐輪場、駐車場はあるのか。
- ・商業部分の利用方法はこれからですか？
- ・商業地区と住居はどう混在させるのか。
- ・もしタワマンになって、1階～3階には区の施設は入らないと聞きました。何故？

●建物用途（店舗）

- ・今ある商店や飲食店は新たにできる施設に残るのでしょうか。（シミズヤさんなど）
- ・タワマンに入る店舗は大型チェーン店が入ると予想されます。今ある店舗はどのくらい戻ってこられるか把握されていますか？
- ・工事に何年もかかり、その間に移転先に根付いた店は戻ってこない。家賃も高くなる。
- ・家賃の高い共同化では大手テナントしか入れず、にぎわいは失われてしまう。
- ・商業施設のテナントは大手企業ばかりになるのでは？ 地元個人営業の店が入りにくいのでは。
- ・高額な家賃に対してどんな店が入れると思いますか？
- ・この商店街が栄えた日本最初の商店街のダイヤスタンプ。烏山の大きな自慢すべき特徴です。大きなビルに店が入る（新規入店）ことで、存続が不可能になるのではないか案じている。えるもーる烏山の将来をどう考えているか聞きたい。
- ・低層階の商業施設に魅力ある店（コーナー）を。
- ・新しいビルの中に会議室とレストランを入れてほしい。100人程が入れる大きさ。

●街の魅力・烏山らしさ

- ・雑居ビルにいろんな店が入っている日本は魅力的なので壊さないでほしいと外国人でさえ思っているらしい。
- ・再開発エリアをひとまとめにするのに反対です。可塑性がない。中規模の建物群で路地のある街並みをつくってほしい。←修正していくことができる。
- ・烏山商店街は界隈性が魅力。再開発ビルでその個性はどうなるとよいと考えているか？（面積は補完されるかもしれないが）
- ・メディアアンケートで「住みたい町」上位に入ったり、アド街に取り上げられたりと嬉しいかぎりです。準備組合の方は千歳烏山の魅力はどのような点にあると思いますか？
- ・千歳烏山のローカルな街並みをタワマンは壊してしまいます。三井さんが手掛ける街はどこも同じつまらないです。
- ・北側は古い街のままバランスがとれないのでは？

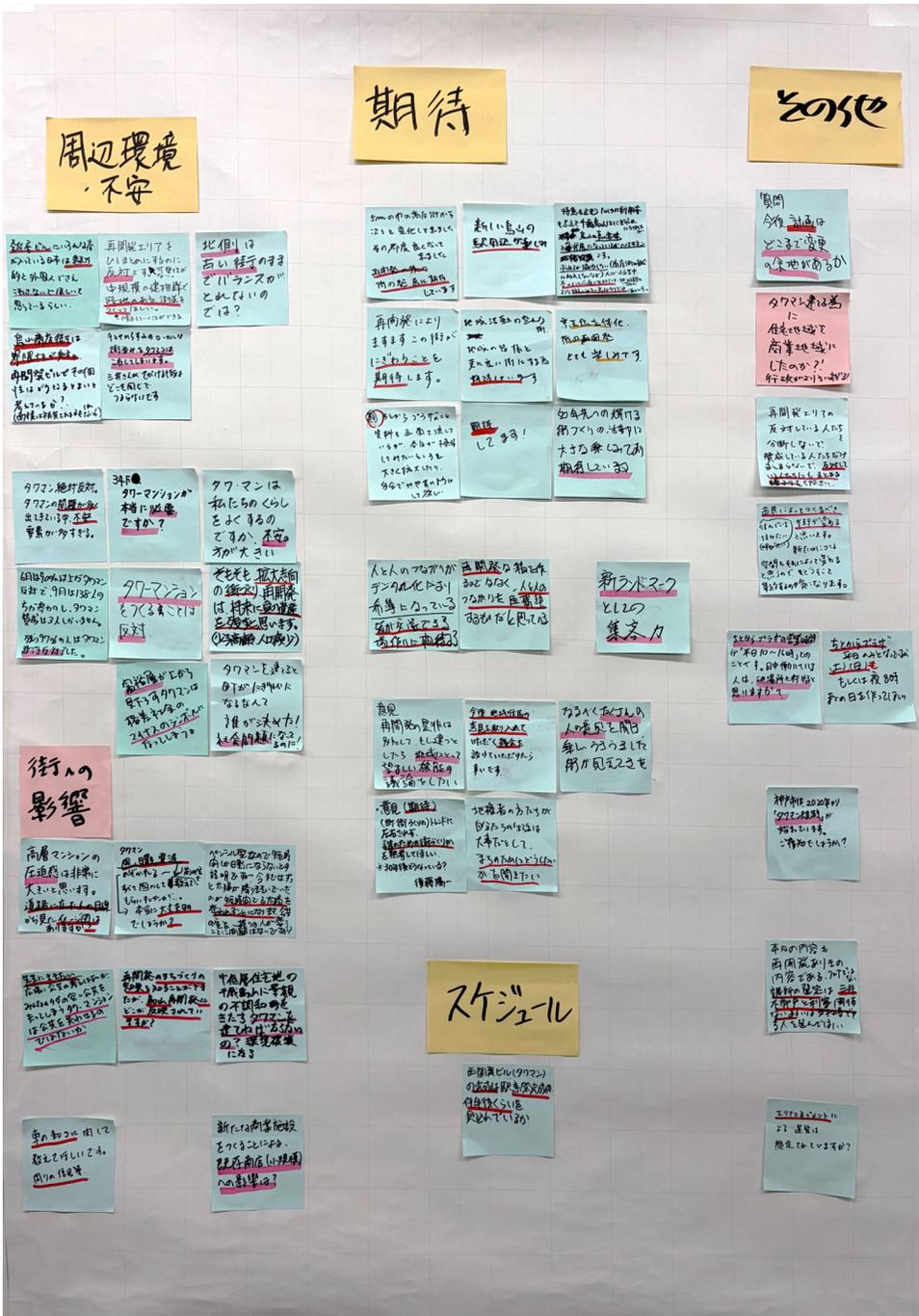
●建物外溝

- ・駅、道路、広場と合わせて新しい場所をつくってほしい。
- ・人が集まる場所（芝の広場）をつくってほしい。
- ・やっぱり烏山は広場を大事にしたい!! 再開発でも区民センター前広場でも。今よりさらに発展できると思う。運営も大事ですね。
- ・公共空間の創出（公の利益）と個人の土地などの権利（私的利益）のバランス、比重について。
- ・高層階の屋上を開放したら？
- ・“都市の居間”街づくりのヒントを得ました。（エリアマネジメント会社）

●情報提供

- ・住民への説明や周知が掲示板のみで、マスメディアを使わなかったのは何故か。
- ・お知らせが郵送のみなのがおかしい!! 許せない!!
- ・街づくりの情報発信について、2023年、再開発の街づくりのことについて全く何も知らなかった。10年前に引っ越してきて、216号線道路計画だけ1回説明会に出席しなかったが、どうして秘密裏に進めたのか。
- ・説明会をやっていることに気付いていなかったで、誰でもいいからひと声かけてほしい。自分なら近所の人に声をかけるのに…
- ・商店街の人から声かけ一切なし。隣で商売しているのに。10年勉強していてもこっちは10年声かけなし!!
- ・ゴミ出しのために住居地域を商業地域にまきこむなんて、住民説明や合意をしてないのにおかしい!
- ・栗山理事長のお話では10年後を目処にした計画のようです。しかし、烏山北住宅・烏山松葉通住宅の竣工が5年後ほどのようです。補216号を縦軸とする結節点を目指すに当っては大きな流れの説明もほしいです。

再開発②



●周辺環境・不安

- ・タワマン絶対反対。タワマンの問題が多く出てきている中、不安要素が多すぎる。
- ・タワマンは私たちの暮らしをよくするのですか。不安の方が大きい。
- ・先生に聞きたい。中学生が60才になる45年後、生産人口は3000万人減る。タワマンションは適切なのでしょうか。
- ・そもそも拡大志向の街づくり、再開発は将来に負の遺産を残すと思います。(少子高齢、人口減少)
- ・富裕層が上から見ろすタワマンは格差社会のマイナスのシンボルになってしまう。
- ・50%位は売り出すという。34階建ての高層マンション。ここに主に中国人など外国人のマネーロンダリングなどに利用されるのではないかと心配。治安が良い街づくりの観点を取り入れることを忘れてほしくない。34階は必要ない。
- ・特急も止まり、確かに利用客も増えて千歳烏山はにぎやかになりましたが、烏山の真の意味での発展になっているかには疑問です。求めるが協力しない(商店街の組合に加入しないなど)人が増える中、夢のような高層ビルエリアは他の駅の街のような特徴のない烏山になりそうで心配です。
- ・タワマンを建てると町がにぎやかになるなんて誰が決めた！ 社会問題になっているのに！
- ・6月は90%以上がタワマン反対で、9月は138人の方が参加し、タワマン賛成は3人しかいません。残り97%の人はタワマン建設反対でした。

●街への影響

- ・高層マンションの圧迫感是非常に大きいと思います。道路に立った人の目線から見たイメージ図はありますか？
- ・タワマン：風、日影、電波、のぞかれる。前の会で全て図にして教えてもらいましたが…本当に大丈夫なのでしょうか？
- ・ペンシル型なので短時間しか日影にならないとの説明ですが、今まではずっと太陽が降り注いでいたのが短時間でも太陽を奪われることとなります。公共の空をひと握りの人が奪うことに問題はないですか？
- ・先生に聞きたい。広場＝公共の考えは良いが、みんなのタダの空＝公共を失ってしまうタワマンションは公共を失わせるのではないか。
- ・再開発のまちづくりの効果を知らることができたが、烏山再開発にどこが反映されていますか？
- ・中低層住宅地の千歳烏山に景観の不調和をきたすタワマンを建てねばならないの？ 環境破壊になる。
- ・車の動きに関して教えてほしいです。周りの信号等。
- ・新たな商業施設をつくることによる既存商店(小規模)への影響は？

※写真は当日にまとめたものです。

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。

●期待

- 5m幅の商店街から次々と変化してきました。その都度良くなってきました。再開発後の街の発展に期待しています。
- 新しい烏山の駅周辺が楽しみ。
- 再開発により益々この街がにぎわうことを期待します。
- 京王線立体化、街の再開発、とても楽しみです。
- 地域活動の盛んな街。地域の皆さまとさらに良い街にするため期待しています。
- 期待しています！
- 50年先への輝ける街づくりの活動に大きな楽しみであり、期待しています。
- 人と人のつながりがデジタル化により希薄になっている。皆が交流できる場づくりに期待する。
- 再開発は箱をつくるのではなく、人と人のつながりを再構築するものだと思っている。
- 新ランドマークとしての集客力。
- 再開発の是非は別として、もし建つとしたら地域にとって望ましい機能の議論をしたい。
- 今後地域住民の意見を取り入れていただく機会を設けていただけたら幸いです。
- なるべくたくさんの人の意見を聞き、楽しいきうきした街が見えてきた。
- (町・街づくりの)トレンドに左右されず、誰のための街づくりかを熟考してほしい。30年後どうなっている？
- 地権者の方たちが自分たちの生活は大事だとして、街のためにどうしたいかを聞きたい。

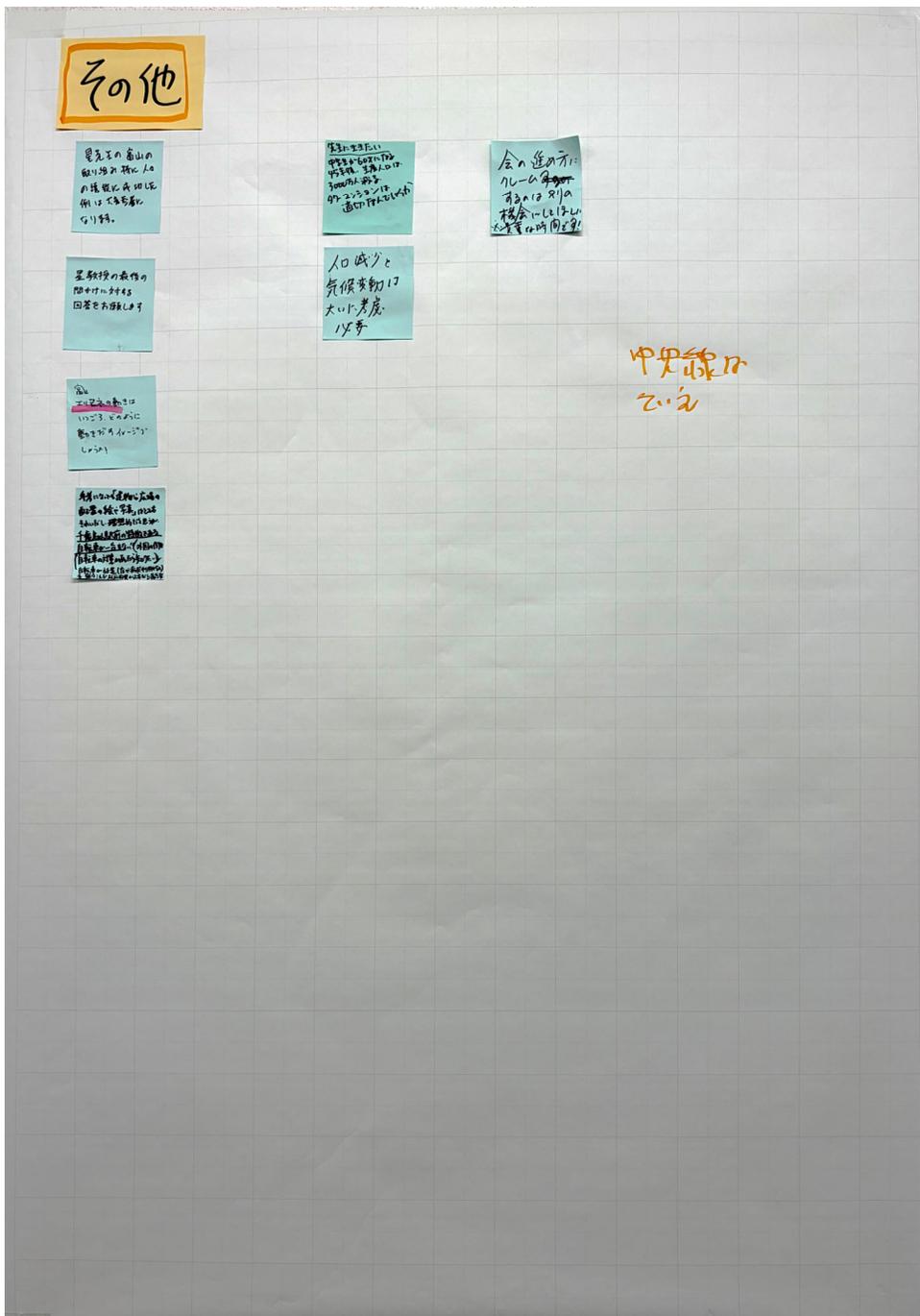
●スケジュール

- 再開発ビル(タワマン)の完成は駅高架完成の何年後くらいを見込んでいるか。

●その他

- 南側商店街だけで、北側の商店街との街づくりはどのように話し合い、説明、協働がなされているのか聞かせてもらいたい。
- 高度利用の公共貢献と再開発、道路事業を切り分けて説明がないと分からない。
- 本日の内容も再開発ありきの内容である。フェアではない。講師の選定は三井不動産と利害関係のない、あるいは対峙できる人を選んでほしい。
- ちとからプラザの営業時間が「平日10～16時」とのことです。日中働いている人は、この場所に行けると思いますか？
- ちとからプラザは平日のみとなっているが、(土)(日)も、もしくは夜8時までの日をつくってほしい。
- ちとからプラザのこと、資料を画面で流しているが、各自が操作して見たいところを大きく拡大したり、自分で見やすいようにしてほしい。
- 神戸市は2020年より「タワマン規制」が始まっています。ご存知でしょうか？
- エリアマネジメントによる運営は想定されていますか？

その他



※写真は当日にまとめたものです。

その他

- 星先生の富山の取組み紹介、特に人々の誘致に成功した例は大変参考になります。
- 星教授の最後の問いかけに対する回答をお願いします。
- 初めて来たが、メンバーが固定されている印象を抱く。特に若い層にも参加してもらえるように、SNSなどによる、より積極的な発信をした方が良いと思う。
- 会の進め方にクレームするのは別の機会にしてほしい。貴重な時間です！
- 都事業、区事業、民間再開発と一緒に説明して、区民を混同させ困惑させているだけだと思ふ。
- 烏山商店街の事務所のバリアフリー化はいつになったらできるのですか。
- エリマネの動きはいつごろ、どのように動き出すイメージでしょうか。
- 広場の活用方法。名称の公募など、意見交換会など使い、広く集めてほしい。
- 広場の活用方法。検討がいかに大事か良く分かった。

※当日の整理が不十分だったため、項目を整理した上で付箋意見を掲載しております。