

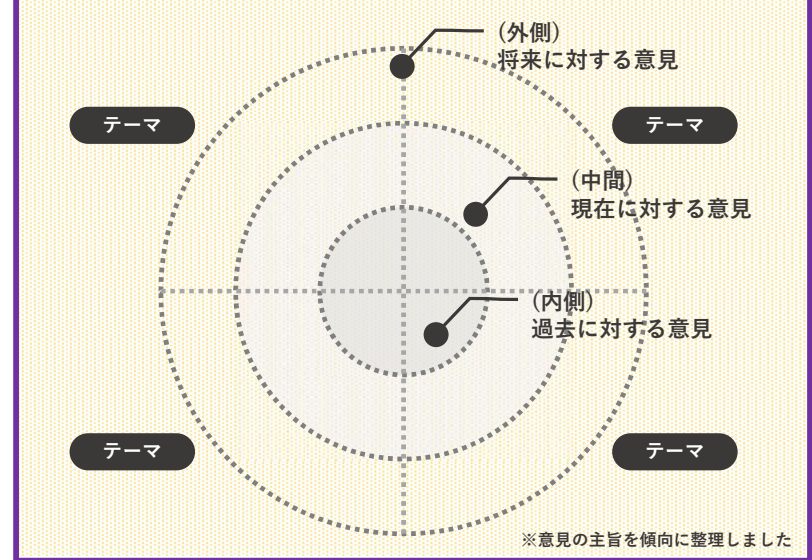
第1回では、参加された皆さまには、付箋を通じて多くのご意見をいただきました。第2回では、それらのご意見を整理・グループ分けし、特に意見の多かった再開発のテーマについて意見交換を行いました。本資料では、当日の議論の概要や、いただいた質問・ご意見を整理し、まとめています。

第1回情報交換会の付箋意見（11月15日）

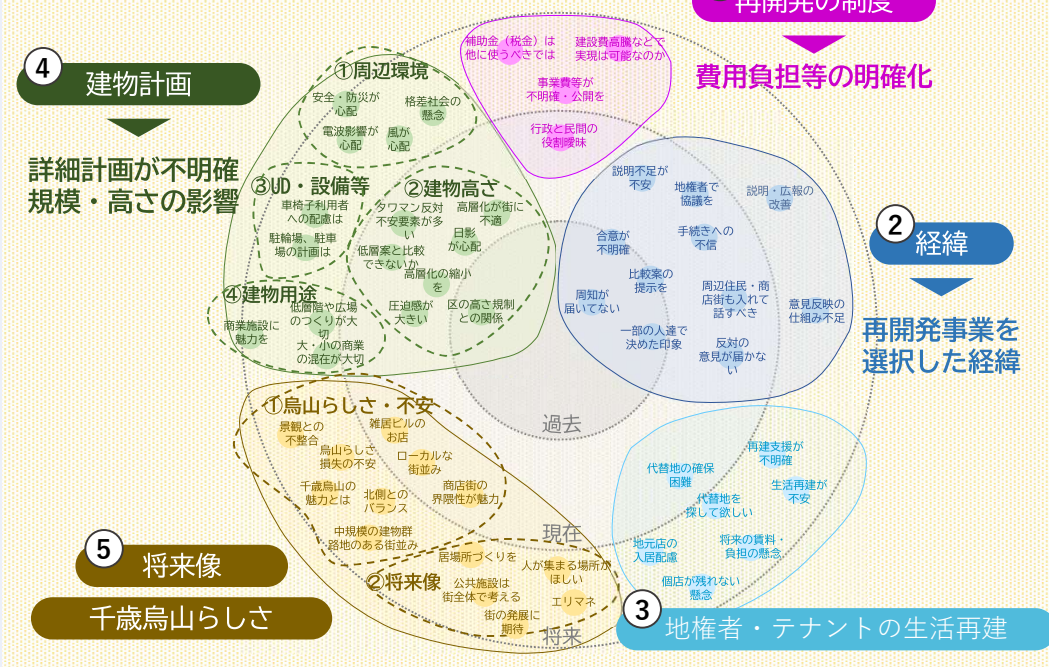


第1回の付箋意見をシートに整理しました

第1回情報交換会 意見整理シートの見方



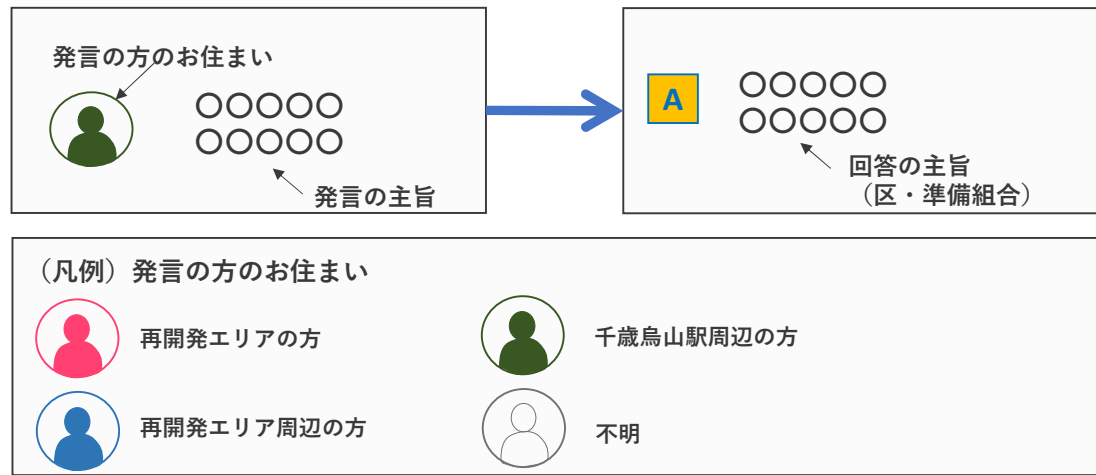
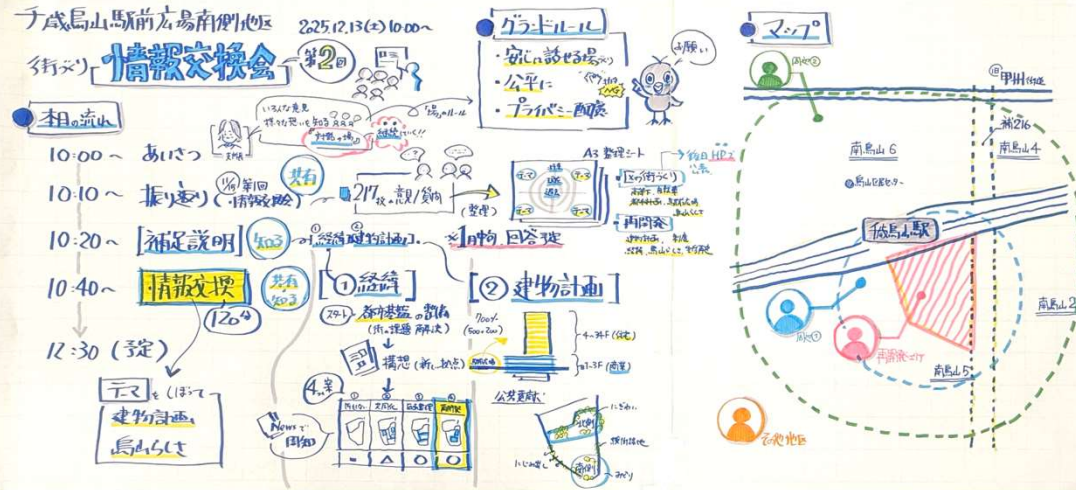
第1回情報交換会 意見整理シート【再開発】



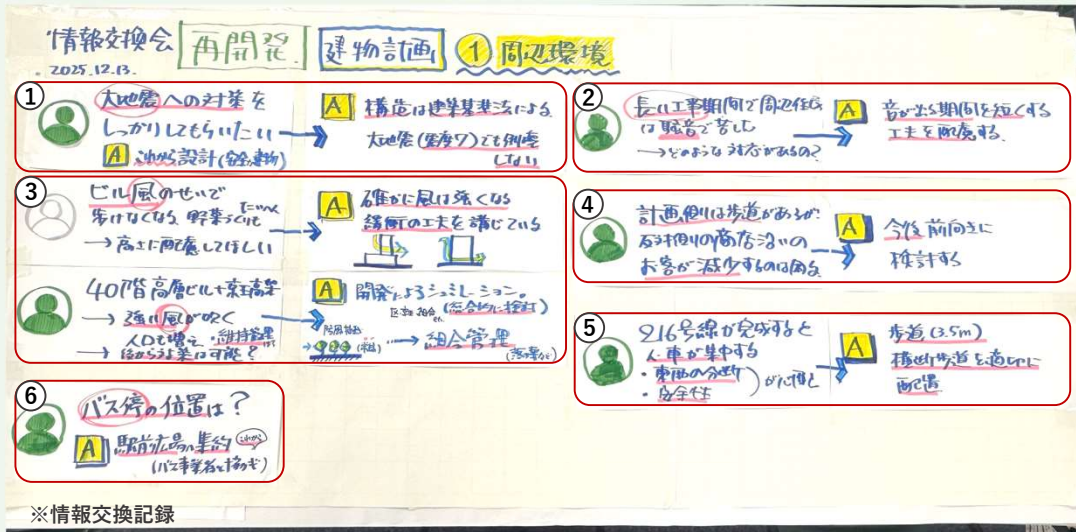
- ① 「再開発の制度」 ▶ 今後、設計等を行い、どれぐらいの工事費がかかるのかが把握できるため、現時点で費用負担の明確化はできません。今後、お知らせしていきます。
- ② 「経緯」 ▶ 当日、振返りの補足説明をしました。※当日説明資料参照（振り返り補足説明）再開発事業を選択した経緯
- ③ 「地権者・テナントの生活再建」 ▶ 地区内の方々の生活再建については、個別・具体的に準備組合とお話しをしていただくこととなります。情報交換会では、議論のテーマにはしません。
- ④ 「建物計画」
- ⑤ 「将来像・千歳烏山らしさ」

12/13：第2回情報交換会のテーマ

※第2回で取り扱えなかったテーマ（⑤）については、今後の情報交換会等に対応していきます



テーマ「建物計画」①周辺環境



当日の質問等に対する回答 (情報交換記録の記載番号に合わせています)

- ①【大地震への対策をしっかりとりたい】 (準備組合)

  - ・都市計画決定後、基本設計、実施設計と進めるなかで構造設計も行います。建築基準法の耐震基準に基づいた設計とし、震度7以上の地震時においても倒壊しない、安全な建物としていきます。
  - ・地震後3日間は非常用発電機を稼働できるようにし、災害時の備蓄品を用意するよう計画していきます。さらに地域の方々が避難できる施設や広場を用意していきたいと考えています。
- ②【工事中の騒音問題について】 (準備組合)

  - ・工事に関しては、施工者との話し合いになりますので、現時点で決まっていることはありません。騒音を長い期間出すべきではないので、施工者を選定する時には、騒音の観点も考慮します。現在、一般的に施工者も騒音は意識しており、夜間工事は行わないなど配慮しています。当事業も検討しながら進めていきます。
- ③【ビル風の影響が心配である】 (準備組合)

  - ・高層の建物が建つと風が吹くことになるため、風が強くなる場所是对策を講じていく必要があります。一般的に高層部分に当たった風が吹き下ろしてきて地上部の風が強くなりますが、今回の計画では、高層部分をセットバックすることで、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、直接地上部に風がいかないよう配慮しています。
  - ・現在の風のシミュレーションでは、京王線高架・駅前広場・補助216号線の都市計画事業が完成した時を想定して検討しています。総合的に風環境がどのようになり、どのような対策を講じていくか対応していくことになると思います。
  - ・防風植栽については、常緑樹を植えることを想定していますが、仮に、落葉があったとしても、敷地内については管理組合が対応することになります。
- ④【周辺の交通安全対策等も検討して欲しい】 (区)

  - ・補助216号線の整備により、交通のかたちが変わるところもあるため、今後のまちづくりの課題のひとつとして考えていきたいと思っています。
- ⑤【補助216号線整備による地域分断や安全面が不安】 (区)

  - ・補助216号線は3.5mずつの歩道、16mの道路です。横断歩道がこういったところに必要か、皆さんが使い勝手がよくなるよう、警察などの関係機関と協議・調整しながら進めていきます。
- ⑥【バス停の位置は変更になるのか】 (区)

  - ・駅前広場にバスを集約しますが、バス停の位置については、今後バス会社と協議をしていくことになります。

# テーマ「建物計画」②建物高さ

① 空はみんなのもの  
左の空を確保してほしい  
A 歩行者目線 (歩行者目線) で見ると、高層ビルは歩行者目線から見ると、空を確保する必要がある。  
A 歩行者目線 (歩行者目線) で見ると、高層ビルは歩行者目線から見ると、空を確保する必要がある。

② タワマンを作る必要あるの？  
空を確保する必要があるの？  
A 全再開発で建てる訳じゃない。商業部会に検討中。  
A 全再開発で建てる訳じゃない。商業部会に検討中。

③ ①基礎部は2階まで  
基礎部は2階まで  
A 基礎部は2階まで  
A 基礎部は2階まで

④ 日照権の問題をどう解決するのか  
問題の核心は高層反対  
A 建築法と遵守 (日影規制)  
A 建築法と遵守 (日影規制)

⑤ 同地区に住居系地域  
同地区に住居系地域  
A 同地区に住居系地域  
A 同地区に住居系地域

⑥ ①決める代官は？  
②決める代官は？  
A 決める代官は？  
A 決める代官は？

⑦ ①決める代官は？  
②決める代官は？  
A 決める代官は？  
A 決める代官は？

⑧ ①決める代官は？  
②決める代官は？  
A 決める代官は？  
A 決める代官は？

⑨ 何世代も後世の人たちに  
何世代も後世の人たちに  
A 何世代も後世の人たちに  
A 何世代も後世の人たちに

⑩ 日照の影響 (日照になって子どもたちが遊びに出てこないのでは)  
日照の影響 (日照になって子どもたちが遊びに出てこないのでは)  
A 日照の影響 (日照になって子どもたちが遊びに出てこないのでは)  
A 日照の影響 (日照になって子どもたちが遊びに出てこないのでは)

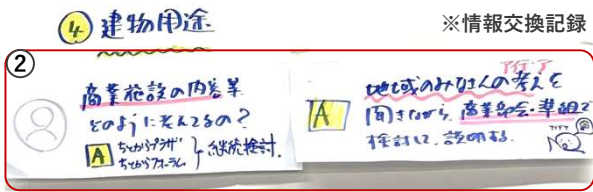
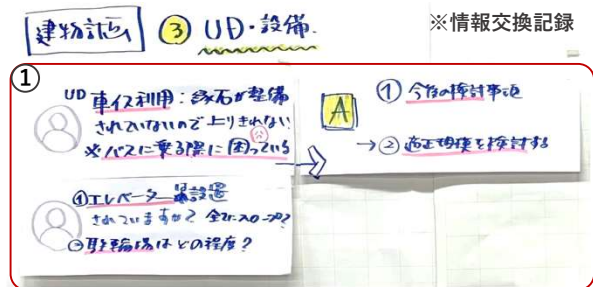
※情報交換記録

## 当日の質問等に対する回答 (情報交換記録の番号に合わせています)

- 【高い建物を建てることでみんなの空を奪われるのは問題ではないか】 (準備組合)
  - 建物高さに懸念・不安があることは理解しています。事業の背景として、高層マンションを建設するために始まった事業ではなく、都市基盤整備を含めた街全体のまちづくりとして、にぎわいや生活再建等の実現を目指していることはご理解頂きたい。
  - 商業施設を検討している地上3階の基礎部の高さを近接する商店街の建物の高さに揃えるよう配慮しています。また、高層部分をセットバックすることで、圧迫感の軽減に配慮した計画としています。
- 【他地区の再開発では空き店舗が目立っている】
  - 【低層部の商業施設のために高さが必要なのではないか】 (準備組合)
  - 【商業部会はどの程度の規模で検討されているのか】
  - 空き店舗については、世の中の再開発の全てが空き店舗となっているということではないと思います。千歳烏山においてどのような商業を目指していくべきなのか、重要な観点と認識しています。準備組合の中でも早い段階から商業部会を立ち上げ考えていますが、まだ都市計画決定していない状況で中身を決めるのは非常に難しいです。建物完成まで時間はあるのでしっかりと検討を深めていきます。また、皆さまにも情報発信していきます。
  - 従前の店舗等の面積などを勘案し、地区内の方々の生活を再建するという規模を検討して、今のかたちに至っています。
  - 商業部会は、地区内の地権者に周知し、希望をされた方々で、どのような商業をやりたいか、どのように生活再建をするのかという観点で定期的に議論しています。周辺に対しても情報発信をしていきたいと考えています。

- 【低層部の商業施設の費用を抑えれば、高い建物をつくらなくてすむのか】 (準備組合)
  - 足元の商業施設をつくるから費用がかかるわけではではありません。工事費以外にも費用はかかりますので、費用を捻出するために保留床が出てきます。商業部分、住宅部分にも保留床が出るかもしれませんが、配分等は今後具体的に詰めていく段階で決まっていくと思います。都市計画決定前の段階では、地区内の方々の生活再建という観点で案のような用途構成になっていることをご理解頂ければと思います。
- 【日照権の問題をどう解決するのか】 (区)
  - 建築基準法で落とす影の時間の規制値が定められていて、その規制を遵守することになります。
- 【建築費高騰などで頓挫した場合はどうするのか】 (準備組合)
  - 再開発事業が止まっているというニュース等が皆さまの不安につながっているかと思います。どのように行えば事業が成り立つのか、事業が頓挫しないよう、現段階からリスクシミュレーションできることが他の再開発事業との違いと考えています。
- 【一部は元々住居系用途地域であったため、高さ制限は関係ないと押し切らないでほしい】 (区)
  - 区の都市整備方針として、駅前の地域は容積率も高く、地域の核となる拠点形成を図るため、絶対高さ制限は設けておりません。烏山地域は主要な地域生活拠点に位置づけられており、商業やサービスの充実を図り、区の北西部の中心となるような賑わいの拠点形成を図ることを目指しています。
  - 区は住居系用途地域には、絶対高さ制限を設けています。南側地区は、駅前であり、主要な地域生活拠点として商業の発展等を目指す方針があるので、説明会等の手続きを踏んで用途地域を変更しました。高さについて、住居系と商業系では、位置づけが異なるため、考え方に矛盾はありません。
- 【まちづくりの経緯 (建物高さの観点を含めて検討したのか)】 (区)
  - 経緯ですが、まちの課題と併せて、課題解決の手法がいくつかあるなかで、意見が多かった再開発の勉強を始めることになったと認識しています。高さについては、三軒茶屋などの事例紹介をしています。
- 【まちづくりの経緯 (土地区画整理はなぜ採用されなかったのか)】 (準備組合)
  - 土地区画整理事業は減歩といって地権者の皆さまがご自身の土地を少しずつ出し合って道路を生み出すものであり、それは難しいのではないかとと思われる、一方、道路と建物を一体的に整備して出来上がった建物の一部を権利者の方々が受け取る再開発について勉強してみたいと判断されたのではないかと思います。
- 【まちづくりの経緯 (高層案の比較や駅前広場の上部活用は検討したのか)】 (準備組合)
  - 再開発が進んでいくとなった後、建物高さが最大限高いもの、適度に低いものという比較はしていません。生活再建のため地権者の床面積の確保、新たな賑わいの創出、駅前広場整備等により建築面積が減るなかでの容積確保等を考慮して今の建物高さに至っています。
  - 駅前広場は先に事業認可されており、駅前広場の上空を利用する前提はありませんでした。再開発事業の中では駅前広場の上空利用の概念はないという回答を区からいただき、与えられた範囲で検討しました。その検討の中で、建物を低くして建築面積を大きくすることも議論しました。しかし、日影規制に抵触しないこと、足元の風環境などの周辺影響を踏まえた様々な観点で検討し、現在の高さに至っています。
- 【タワマンは千歳烏山にあっては建物でしょうか・自転車が店の前になると良い】 (準備組合)
  - 高さありきではなく、失われてしまう商業をどうするかということを念頭に検討してきました。連続立体交差事業や駅前広場により南側商店街の4分の1程度がなくなります。商店の数が減れば利用している人の数や来る頻度も減ってしまう危機感があり、にぎわいとしては厳しいです。にぎわいをもう一度つくり出すため、まちを盛り上げるため、我々は再開発という手法を選びました。
  - 現状、駐輪場は地下1階に配置していますが、まだ決まったものではありません。
- 【日影の影響 (日影になって子どもたちが遊びに出てこないのでは)】 (区)
  - 示した日影図は冬至の日影であり、一年で一番影が長く厳しいときのものになります。
- 【日影の影響 (北側の商店街は日影で、店先等が暗くなり営業ができないのでは)】 (準備組合)
  - 日影については、用途地域ごとに何時間以上影を落としてはいけないというルールの日影規制が定められています。日影規制が定められた背景を踏まえ、建物北側の地域に落とす日影の時間をできるかぎり短くするように配慮し、建物を細く計画しています。
  - 店の業種にもよりますが、陽があたると商品が日焼けする、印刷物が色あせるなどの理由で、陽が当たらない店の方が条件は良い場合もある。

テーマ「建物計画」③UD・設備、④建物用途



当日の質問等に対する回答（情報交換記録の記載番号に合わせています）

- ①【バリアフリー対策や駐車場・駐輪場整備はどのように考えているのか】（準備組合）
  - ・バリアフリーについては条例等も踏まえながら必要なものを検討し詰めていきます。今後、設計の中で検討していくことになります。
  - ・駐車場や駐輪場は、住宅用と商業用それぞれに必要な台数の設置を検討します。
- ②【商業施設の利用はこれから考えるのか・地域に望ましい機能等を議論したい】（準備組合）
  - ・商業施設の計画については、早い段階から商業部会を立ち上げ、どのようなかたちにしていくか検討しています。検討にあたり、周辺の方々が何を望まれているかという視点も重要であり、意見を幅広く吸い上げる方法として、情報発信拠点である「ちとからプラザ」を設け、来訪者の生の声を聞く場として活用しています。また、区が開催している「ちとからまちづくりフォーラム」にて、駅周辺について地域の方々の意見が集まっており、南側地区で実施可能な内容について情報共有しています。今後もこれらの意見を踏まえ、商業のあり方について継続して検討していきます。

その他 ※テーマ以外で、気になる点に関する質問等も当日でましたのでご紹介します

当日の質問等に対する回答（情報交換記録の記載番号に合わせています）

- ①【会の進め方（テーマに絞っては意見交換にならないのでは）】（区）
  - ・本日（第2回情報交換会）は、「建物計画」と「将来像・千歳烏山らしさ」の2つのテーマについて情報交換させていただきます。
- ②【次回の情報交換会はいつ頃か】（区）
  - ・情報交換会は継続していきます。今回は調整中です。決まり次第お伝えします。
- ③【会のルール（拍手はやってもいいのでは）】（区）
  - ・拍手があることにより、意見が言いつらくなる方もいらっしゃいます。ルールを決めて皆さんに話しやすい場をつくりたいので、ルールに則っていただきたいと思っています。
- ④【立退きのエリアはいまのエリアではなかったはずである】（区）
  - ・以前のエリアが分からないので、後ほど個別で確認させてください。
- ⑤【将来、タワーマンションはどのように壊すのか】（準備組合）
  - ・現在、壊すことについては想定していませんが、いずれその時はやってくるので、そのあたりも視野に入れて検討しなければならないと思っています。
- ⑥【再開発の中のことは地権者が決めると言われているが、資料に区の意見が入っている】（区）
  - ・駅前広場事業が決まったことにより、南側地区の約3分の1の区域がなくなってしまうという課題があるなか、南側地区をどのようにしていくかの勉強をしていくことになりました。区が決めたものではなく、どのようなかたちで進めるのが良いか、4つの案についてアンケートやヒアリングを行いました。
- ⑦【4つの案（何もしなければ地域貢献・発展しないという考え方はどうなのか）】（区）
  - ・資料の掲載内容については、検討します。
- ⑧【権利床と保留床の割合はいつか】に関する回答（準備組合）
  - ・再開発における権利床と保留床の割合は、事業費の積み上げによって決まります。事業費を賄うには補助金だけでは足りず、何らかの収入が必要なため、確保する手段が保留床になります。権利者の生活再建を前提に収支を組み立てています。権利者には、事業の全体像についても丁寧に説明しています。

