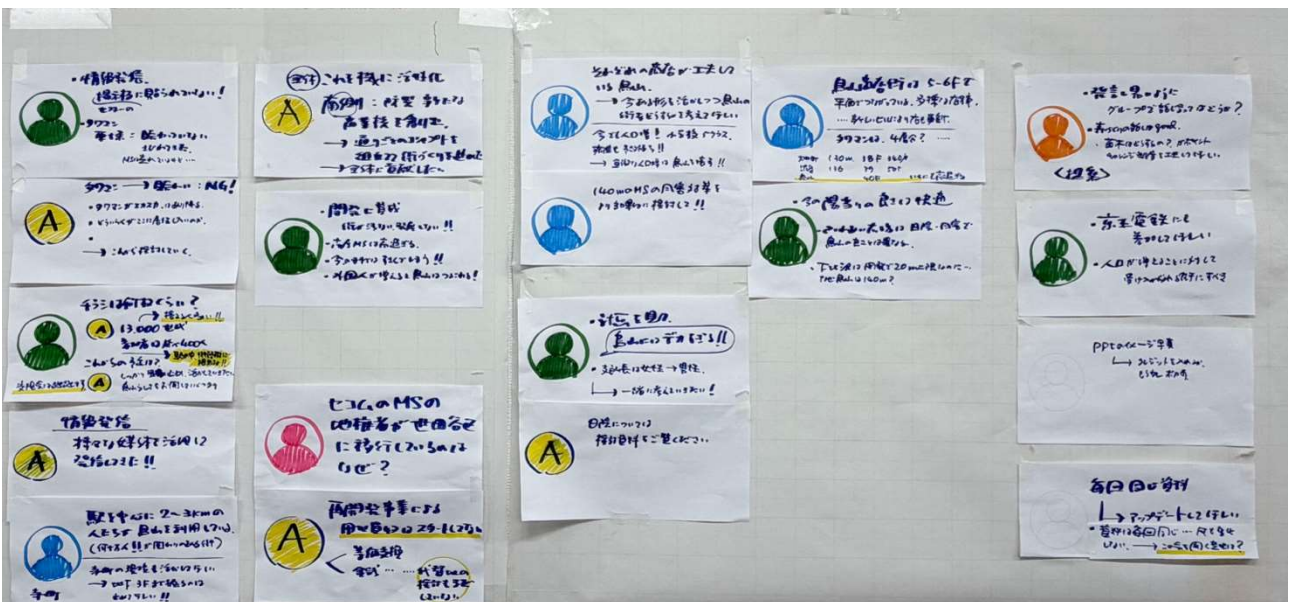
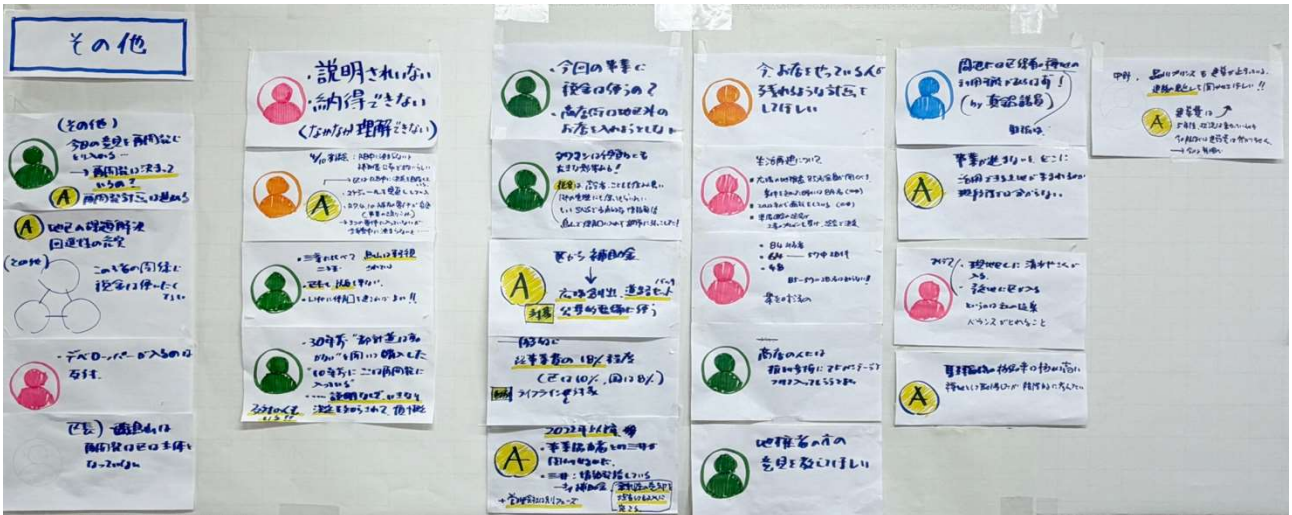
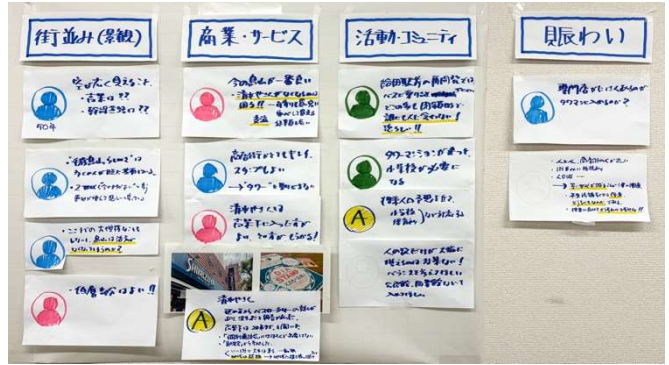


第3回 情報交換会開催記録

日時：2026年5月17日（日）
会場：烏山区民会館 3階集会室

参加者：124名（申し込み：138名）

第3回では、「烏山らしさ」や「再開発」について意見交換を行いました。本資料では、いただいた質問やご意見、それに対する回答を整理し、まとめています。



※当日記録した内容

質問・意見	回答
烏山らしさ（商業・サービス）	
<ul style="list-style-type: none"> ・ いまが一番良い。烏山らしい。 ・ シミズヤが烏山の象徴。品質が良く安心して買える。店員との交流がある。 ・ 多種多様な店があり回遊して楽しめる。店も入れ替わり常に更新されている。 ・ 人や商店街との距離の近さ。 ・ 烏山の人たちは個人店がある雰囲気が好きだと思う。 ・ 個人経営の店や路地、人が見える街。大きな商業施設ではその息遣いが感じられなくなる。 	<p>15年ほど前に区からバスロータリーの計画について説明を受け、その後間もなくして計画が決まり、驚きました。京王線の高架下への移転可能性も相談しましたが、高架下は京王電鉄の民有地であり、賃貸利用しかできず、将来的に退去の可能性もあると説明を受けました。その後、街づくり勉強会などに参加する中で、再開発という手法があることを知りました。連続立体交差事業やバスロータリー整備によって商店街のある程度の範囲がなくなるのであれば、つくり直せないかと考えるようになりました。</p> <p>商店街は「自然にできた森」のようなものであり、連続立体交差事業やバスロータリー整備はその森を伐採するようなもので、一度壊すとたぶん元には戻りません。</p> <p>また、烏山の街は魅力があるからこそ大手事業者も集まります。動物のような大手事業者は都合悪くなれば出ていけますが、植物のような地元の商店はこの場で商売をして生活しているので、何かあっても動けません。動けないので地域に根を張って生きています。もし植え替えをするなら丁寧にやってもらわないと枯れてしまうということを、これまで区の担当者にも伝えてきました。（準備組合）</p>
烏山らしさ（活動・コミュニティ）	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高層ビルが建つと人だけが増えるので、高層部は不要。最小限の高層部が良い。 ・ 大きなマンションができると子どもが増え、学校が足りなくなる。 ・ 教育や公共サービス等が逼迫するので、タワーマンションによる人口の急増に 	<p>再開発による人口増加にともない、行政サービスについて心配もあるかと思えます。地域の影響について、将来人口がどのように進むかという議論を踏まえ、保育や教育など各分野で事業者や関係所管と連携して対応していきます。住戸を購入される</p>

<p>反対。人口のゆるやかな増加はよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 人と商業施設、公共のバランスの良さ。 	<p>方々についても情報を確認しながら対応していきます。(区)</p>
<p>街づくりの経緯</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 街づくりの4つの案の中で、ヒアリングで区はどれを選んだのか。 ・ 区は地権者ではないのか ・ 区は意思決定していないのか。 	<p>地域の方々が街づくりを進める上で、現状のまま、共同化、土地区画整理事業、再開発の4つの案のうち何を勉強していくかというアンケートでした。区は、意思を示していません。区は街づくりを進めるにあたり、地域の方の意見を整理して支援をしています。(区)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 再開発を行うと決まってから説明に来たが、決める前にまず説明に来るべき。 ・ いつの間にか再開発範囲に入っていた。 ・ 正式に文書で説明していれば筋は通る。 ・ 住宅地を含めず、生活再建したい人たちだけで行えばよい。 ・ 住宅地を含めず、商店街だけで行えばよい。 ・ 烏山の再開発は区が主体ではないと区長が言っていた。 	<p>街づくりの経緯ですが、平成19年に街づくり協議会が設立され、連続立体交差事業等の都市計画事業の認可を受け、地区街づくり構想を策定しました。地区街づくり構想では、千歳烏山駅周辺を主要な地域生活拠点として発展させる方針を掲げ、商店街を含む通りごとに将来イメージを作成しています。南側地区については、駅前広場にふさわしい拠点整備を目指し、防災力の強化や新たな商業拠点としての活性化、街区再編、共同化、再開発等を検討してきました。こうした流れを受け、令和3年に地区街づくり計画・地区計画を策定しました。</p> <p>市街地再開発事業自体は地権者主体であり、現在は再開発準備組合で進めています。一方、区としても、都市計画を通じて公共空間の創出、防災性・回遊性・安全性の向上など、地域全体に効果が及ぶと考え、街づくりを支援しています。</p> <p>地権者への情報発信については、2014年の個別連絡会、2016年の街づくり勉強会、2020年のまちづくり準備会、2023年の再開発準備組合と各段階でニュースを発行し、できる限り周知や情報提供に努めながら取り組んできました。(区)</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・人の土地を勝手に使えるのか。区の土地を使えば良い。 	<p>生活再建の話になりますので、それも含め、再開発に賛成か反対かというところで、合意が7割を超える状況で進められているところです。(区)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・賛成者が7割で反対者が3割ではなく、再開発事業を前に進めることについて7割の同意を得ているのではないか。 	<p>同意についてはその通りです。都市計画の手続きを進めることについて同意をいただいています。(事務局)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画審議会では事業協力者を選ぶプレゼンの参加は2社と言っていたが、4社ではないのか。 	<p>2グループという意味で2者です。(事務局)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・プレゼンは地権者85名全員が聞いたのか。地権者全員が聞くべきだと思う。 	<p>10年以上検討しているので地権者数は時期によって変動しています。都市計画の案件を提出した時の地権者は84名です。</p> <p>区が連絡会を立ち上げた当初から継続的に文書で情報発信を行い、面談の実施なども進めてきました。2022年の準備組合設立以降、事務局として地権者への手紙送付や面談など、様々な方法で皆さまに連絡をとっています。</p> <p>都市計画の同意について理由は様々だと思います。同意書を提出していない地権者の方もいますが、それぞれ情報提供を受けたうえで地権者の方は判断されています。</p> <p>84名の地権者に対して適切に情報発信し、なかなか会えない方とも時間を取れるよう対応してきました。(事務局)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・プレゼンは総会で行ったのか。理事会で行ったのか。 	<p>準備組合の総会で事業協力者を募集することを決定したうえで、2グループから提案を受けました。その後、理事会で書類審査やプレゼンテーション審査を行い、候補者を理事会で選定しました。それを準備組合の総会で報告・決議を行い、事業協力者を決定しました。</p> <p>準備組合に加入していない地権者は直接の意思決定には参加できてはいませんが、準備組合に加入している地権者は意思決定</p>

	に参加していただいています。(事務局)
<ul style="list-style-type: none"> 再開発の都市計画は既に決まっているのか。 	<p>現在都市計画の手続き中で、まだ決定していません。区としては、これまでの検討経緯や上位計画との整合性、周辺環境への配慮等を踏まえ、駅周辺の街づくりを進めていくうえでこの事業は必要だと考えています。建物高さについて皆さん懸念があると思いますが、区も高い建物が良いということではないので、絶対高さ制限を設けています。京王線連続立体交差事業等の3つの都市計画事業による賑わいの喪失などの街の課題を解決し、さらに街を良くしていくために手続きを進めています。(区)</p>
<ul style="list-style-type: none"> 4月10日の都市計画審議会にて「きちんと議論する場を設けること」「現地調査を行うこと」という発言があったが、それに対する回答を聞きたい。 	<p>都市計画審議会では、大学の先生、弁護士、警察、消防、区民の代表、議員など20名でこのような都市計画について審議し、その結果を踏まえ最終的に区が意思決定をします。</p> <p>4月10日の都市計画審議会において、慎重で丁寧な議論が必要ではないか等の多くの意見が出ました。それらの意見を踏まえ、スケジュールの見直しをしております。審議会会長から現場の再確認を求めるコメントもいただいております。次の8月の都市計画審議会の内容も会長と調整していますので、決まりましたら周知します。</p> <p>4月10日の審議会の資料や議事録はホームページに載せていますので、ご覧いただければと思います。(区)</p>
<ul style="list-style-type: none"> 三井不動産が儲かるだけで住民にメリットはない。それを区が後押しするのはどうなのか。 	<p>街づくりの検討は2014年の駅前広場南側地区連絡会の設立から始まり、街づくり勉強会、まちづくり準備会、再開発準備組合へと段階的に進んできました。</p> <p>三井不動産レジデンシャルが事業協力者として関わるようになったのは、2022年に再開発準備組合が設立された以降であり、</p>

	<p>それまで地権者が積み重ねてきた検討内容を前提としています。再開発事業を三井側から提案したわけではなく、地権者や区による再開発事業の検討が進む中で事業協力者の募集が行われ、その選定を経て今に至っています。(事務局)</p>
	<p>再開発事業は、地権者が設立する組合を主体として進められ、調査や検討、建設に多額の費用がかかります。先ほど行政の補助金は事業費の18%程度というお話がありましたように、補助金だけでは事業費を賄えません。そのため、地権者が新たな建物に権利変換した後に生じる余剰床を組合が売却し、その収入を事業費に充てることで、地権者の負担を抑える仕組みになっています。</p> <p>デベロッパーは、その余剰床の取得先として関わるものであり、取得後は売却や賃貸などを行う立場にあります。組合の役割はあくまで余剰床を処分して事業資金を確保することであり、その収入は地権者の検討費用や事業費用に充てられます。</p> <p>完成後の管理費や修繕積立金については、将来的に管理会社に関わることはありますが、現在三井不動産レジデンシャルが関与しているのは、管理費収入などを得るためではなく、準備組合の運営に係る事業協力をしている立場です。(事務局)</p>
<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場を再開発に入れて、その後また区が買い戻すのはなぜか。 	<p>駅前広場を含めて再開発事業を行うので、再開発事業のうち公共施設部分である駅前広場の整備費用は、最終的に区が支払うため、買い取るかたちになります。(区)</p>
<ul style="list-style-type: none"> 賛成者が増えて再開発がやりやすくなるのではないか。駅前広場は賛成者には入らないということか。 	<p>駅前広場部分は道路事業に協力して出られる方と再開発に入る方、選択できるようになります。(区)</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・タワーマンションありきで契約するということか。立ち退きする方はまだ認可が降りていないのに契約するのか。 	<p>まだ立ち退きはしません。都市計画決定すれば選択することになります。(区)</p>
<p>生活再建</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・何がなんでも反対ではない。千歳烏山駅近くに代替地を用意してほしい。 	<p>現在、街中で一部更地になっている場所については、先行して進められている道路事業によるものです。再開発事業はまだ都市計画決定されていないため、再開発事業による立ち退きではありません。</p> <p>将来的に事業が進んだ場合、地権者には、新たに整備される建物へ同じ価値で権利変換を行う等価交換という選択肢と、金銭給付を受けて転出する選択肢があります。それらを組み合わせることも可能です。</p> <p>質問は、転出を選択した場合の移転先や代替地に関する内容ですが、現段階では都市計画が決定しておらず再開発事業が決定していないため、代替地を提示する段階がありません。区や事業者が土地はないと説明しているわけではなく、今後事業が進む中で必要があれば協力していきます。ただ、現時点では代替地の有無を示せる状況ではなく、将来的にも必ず代替地を用意できるというものではありません。事業を進める中で必要なことを一つ一つ解決していきます。(事務局)</p>
<p>再開発の補助金</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・再開発に税金を使うのか。 	<p>仮に都市計画が決定し、市街地再開発事業が行われる場合、補助金が使われることが想定されます。補助金は都市再開発法に基づいて、費用の一部を補助できる制度です。区が補助をする理由は、皆さんが利用できる広場や歩道空間など公共的な場が整備され、防災性の向上など、公共性の高い整備に対して費用の一部を補助するものです。</p> <p>事業により異なりますが、一般的には総</p>

	<p>事業費の2割程度が補助金として交付されます。都市局所管となりますが、平成30年から令和4年に行われた全国22地区の再開発事業での補助金は、事業費の約18%程度となります。補助金には国の補助も含まれ、区の負担は事業費全体の約1割程度になります。</p> <p>広場や歩道部分の整備といった公共貢献にかかる費用が補助対象となります。そのためマンションの整備費用については、補助の対象ではありません。公共的に使われる箇所が補助金の対象となりますが、電気や水道などライフラインに関する部分についても、共同施設整備費に該当するものは、一部が補助金の対象となります。(区)</p>
<ul style="list-style-type: none"> 4月の都市計画審議会で、令和8年度末(令和9年3月31日)までに決定しないと補助金が出ないと区の方が言っていたが、補助金のために令和8年8月に決定するのか。 	<p>4月の都市計画審議会において、6月に都市計画法第17条に基づく意見書を受け付け、8月の都市計画審議会で諮問をして、採決されれば決定の手続きを進めるというスケジュールを説明しました。しかし、4月の都市計画審議会でも慎重な審議が必要だという意見をいただきスケジュールの見直しを検討しているため、8月に決定するかどうかは検討中となります。</p> <p>令和7年4月1日付で要綱改正がありました。改正の内容は、市街地再開発事業への補助金の補助要件が変わり、緊急性の高い事業に着実に補助金を執行できるように事業を絞り込むというものです。烏山は再開発促進地区には入っていますが、都市機能誘導区域、特定都市再生緊急整備地域、防災再開発促進地区という新たに追加される3つの要件地区には入っていないため、このままであれば補助金の交付対象から外れることとなります。経過措置として今年度中に都市計画決定されたものについては</p>

	<p>補助金が交付できるとことになっていません。</p> <p>補助金のための駆け込み対応ではありません。これまで10年以上かけて地元の方々が検討を進めてきた内容を継続的に進めている状況です。(区)</p>
街づくりの考え方 (方向性)	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 東十条のタワーマンションは賑わっていない。マンションは売れているが、人は住んでいない、増えていない。 ・ タワマンを誘致すれば人が賑わうという考えは捨てた方がよい。 	<p>賑わいをつくるためにタワーマンションを建てるという計画の検討プロセスではありません。今後どのような商業施設とするか検討していきます。タワーマンションをつくれれば賑わいをつくれるということではないと考えています。準備組合も事務局も同じ考えです。</p> <p>投機目的のマンション購入があることは認識していますが、烏山が必ず同じ状況になるとは限りません。人が増えることはあり得ると思います。どのような人が街に価値を感じて住み、商業に関わるのかが大事なので、このような場を通じて「烏山らしさ」や地域の思いを聞きながら、商業のあり方などの検討を進めたいです。(事務局)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建設費や資材価格の高騰、人手不足など現在の社会情勢を踏まえ、大規模事業が計画通り進むのか、長期化によって地権者や事業者の負担が増えるのではないか。 ・ 中野や新宿京王デパート周辺、帝国ホテルなど、各地で大規模開発計画が止まっている状況だが、円安や資材価格・エネルギー価格の高騰などの情勢をどう見通しているのか。 ・ タワーマンションに限らずロータリーをつくるにしろ、更地化した後に計画が頓挫してはたまらない。 	<p>建築費がいくらになるかは分かりません。物価高騰だけでなく世界情勢の不安定化も含め、事業関係者としても同様に不安を感じています。5年後には状況が改善している可能性もありますが、将来を見通すことは難しいです。</p> <p>現在の都市計画の案は、資料にあるような計画の骨格程度です。この段階で具体的な工事費を算出することはできません。今後、基本設計や実施設計を進めて建築費を検討していくことになります。</p> <p>ただ、設計を進めること自体にも費用がかかり、地権者負担につながる可能性があるため、都市計画という位置付けを活用しながら進めていきたいと思っています。現時点</p>

	では事業が計画通りに進むかは分からないと答えざるを得ないですが、ご不安な点についてどのような回答を示せるか、区と調整します。(事務局)
街づくりの考え方 (用地活用)	
<ul style="list-style-type: none"> 区所有の子育てステーションや中央駐輪場などの街づくり用の種地を利用することは考えなかったのか。 子育てステーションや中央駐輪場の場所にバスロータリーを整備すれば、立ち退かなければならない人はいないので、そのような計画を検討してほしい。 	都市計画事業を進めるにあたり、そのような用地は必要になります。現状、子育てステーションや中央駐輪場は皆さん利用していますし、高架下についても事業完了するのはまだ先のことです。街づくり全体で考えて進めているところです。(区)
<ul style="list-style-type: none"> 区民センター地下駐輪場や中央駐輪場を再検討し、ロータリーに該当する方だけの代替地を考えればよい。 	千歳烏山の街の特徴のひとつに自転車が多くのことが挙げられます。駐輪台数が足りないほど駐輪場の稼働率は高いと聞いています。駐輪場はこれまでも利用されてきていますし、千歳烏山において駐輪は非常にナーバスな問題でもあります。ただ、街づくりの種地の部分が必要かどうか含めて、活用内容は検討していくべきだと考えています。(区)
情報交換会の周知	
<ul style="list-style-type: none"> 今回の情報交換会の案内チラシはどの程度配ったのか。 	地区街づくり計画の範囲と計画建物の高さの2倍の範囲を合わせて約1万3000世帯にお配りしています。(区)
<ul style="list-style-type: none"> 共通の認識を持てればという話があったが、1万3000世帯に配って参加している人が120人程度、過去2回を合わせても400人程度でとても少ない。 	情報交換会の参加者、第1回が79名、第2回が77名、合計156名です。この情報交換会やちとからまちづくりフォーラムのワークショップ等において、地域の方が考える烏山らしさ、再開発に反対する考えの背景、守りたい街並みや暮らしなどを具体的にお聞きし、それを街の将来イメージにつなげ、今後の街づくりに活かしていきたいと考えています。(区)
<ul style="list-style-type: none"> 情報交換会の周知について、掲示板を見ている方もいるので、掲示板にも案内を 	掲示板には貼りましたが、区民センター内は掲示板ではなくラックに入れました。

<p>貼ってほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> 自分の郵便以外はあまり見ないので、配布した案内チラシは十分に見られていない。 公共施設や区の掲示板、区のホームページなどは普段利用しない・目にしない人も多く、現状の周知方法では多くの住民に情報が届いていない。 賛成・反対を含め、幅広い世代や立場の意見を集めて総意を汲み取った上で街づくりを進めるためにも、駅構内や主要な通りなどにポスターを掲示するなど、より多くの人が目にするよう周知に努めてほしい。 千歳烏山駅を利用している人は広範囲に渡っているので、より広範囲に周知してほしい。 今後の周知はもっといろいろなところで行うべき。 	<p>(区)</p> <p>駅の南側には貼っているところもありますが、まだ足りないところもありますので、今後の周知方法は検討します。(区)</p>
今後の進め方	
<ul style="list-style-type: none"> この先の情報交換会の予定を知りたい。 	<p>情報交換会は今回で終わりではなく継続して対応していきます。烏山らしさについても引き続き聞かせていただきたいと思います。(区)</p>
<ul style="list-style-type: none"> これまで情報交換会で多くの意見が出たが、計画案に全く変更が見られない。「検討する」という回答に留まり、本当に再検討する気があるのか。情報交換会を行う意味は何か。 資料の案が全く変わっていないと意見交換の意味がない。情勢も変わっているので、資料の情報もアップデートしてほしい。 	<p>区は情報交換会で寄せられた地域住民の意見をしっかり受け止め、対応していきたいと思っています。一方、南側の街づくりは3つの都市計画事業で街が大きく変化するなか、区の上位方針とも整合を図りながら進めていきます。これまでの経緯や街づくりの方針を踏まえ、区として、計画全体の大枠は現在の方向性で進めたいと考えています。ただ、地域住民の意見は、再開発の地域貢献部分や今後の駅周辺の街づくりを進めるうえで重要ですので、意見を聞いて調整しながら進めていきたいと考えていま</p>

	す。(区)
その他	
<ul style="list-style-type: none"> セコムが入っているマンション駐車場部分は、所有者が区に変わったのか。 	<p>補助216号線の整備のため、元々セコムさんの土地であったところは区が買わせていただきました。残りの時間貸し駐車場部分の所有者は確認します。(区)</p> <p>(※時間貸し駐車場部分の所有者は、区でないことは確認済み)</p>
<ul style="list-style-type: none"> 支所長が替わり、情報交換会の区の出席者に女性がいなくなったが、SDGsの観点ではどう考えているのか。 	<p>区の職員には女性もおりますし、男性だけの視点で考えているものではありません。地域の声は男性からも女性からもお聞きしたいと思っています。</p> <p>この情報交換会はお互いの考えを話す場であるので、我々も一方的に事業を進めるのではなく、将来の街づくりをどのように考えていくのかということも含めて、対話をしていきたいと考えています。(区)</p>

意見

烏山らしさ（街並み・景観）

- ・ ヒューマンスケールの街。
- ・ 空が広く見える。
- ・ 5～6階程度の建物が並び、路面店が平面で広がっている街。
- ・ 区民センター前広場周辺の建物は高くなく、広場に陽があたって良い。
- ・ 再開発北側のふれあい広場やバスロータリーは、タワーマンションにより日陰で風も強く使い勝手が悪そう。烏山の駅前のイメージとかけ離れる。
- ・ 計画の低層部は良い。
- ・ 再開発も高層部がなければ良い、烏山らしさが実現する。
- ・ タワーは違和感があり相反する。烏山らしさを失う。
- ・ 京王線高架化は烏山らしくない。

街づくりの経緯

- ・ 説明資料には、2014年に駅前広場南側地区連絡会で再開発を選択したとあるが、勉強したいということであった。2020年にまちづくり準備会で再開発を検討とあるが、再開発を進めるかどうかではなく、まずは街のことを考える会であった。初めから皆が再開発を意識していたかのような書き方は訂正してほしい。
- ・ 2016年の勉強会資料によると、当時の地権者85名に対し、ヒアリング通知は64通、実際のヒアリングは48件、個別面談は57名にとどまっている。57名の中には法人や世田谷区も含まれており、全地権者に面談が行われていたわけではない。10年前から丁寧に手続きを進めてきたというが、実際は情報を知らなかった地権者も存在していた。

生活再建

- ・ 地権者の生活再建のため、それなりの建物は必要だと思う。
- ・ 6階建相当の高さの低層部のショッピングモールができて、商売を諦める方もいるかもしれない。
- ・ 個人経営の専門店が再開発エリアで商売していけるのか。
- ・ 地元の商店や事業者には再開発後も営業を続けてほしい。等価交換だけでなく何かしら配慮し、いまある店を残してほしい。

街づくりの考え方（方向性）

- ・ 地権者の率直な意見を聞きたい。
- ・ 再開発計画に期待しているがなかなか事業が進まない。
- ・ 現在の街は発展が止まっている。発展させなければ街は衰退し、烏山らしさも残らない。発展させてこれまでと違う烏山らしさがないと荒んでしまう。
- ・ 反対する気持ちも分かるが、将来に向けた街の発展も必要である。
- ・ 人口減少や子どもの減少が進んでおり、本当に危惧すべきなのは街の変化ではなく、

街の衰退だと思う。将来この街に住み続ける世代（Z世代）の立場からすると、再開発は街を持続させるためのひとつの手段であり、新しい住民や子育て世代の流入によって地域コミュニティの維持につながると思う。

- ・若い世代（Z世代）の中にも「今の街がいい」と考える人は多く、Z世代が必ずしも再開発や大きな変化を望んでいるわけではない。
- ・「広域生活拠点」である下北沢には高い建物はないのに、「主要な地域生活拠点」である千歳烏山にタワーマンションが建つのは区の位置付けを踏まえてもおかしい。
- ・反対意見は単なる否定ではなく、ここまで大規模な開発が必要ないのかという思いがある。
- ・再開発が行われると、大手の店舗がたくさんになり、商店街も危機的だと思う。
- ・再開発の低層部に商店が入ると、各商店が店構えを工夫した烏山らしさが失われる。いまあるかたちを活かし、防災面や公共面も考慮し、再度、烏山をどのような街にするのか考えてほしい。
- ・外国人の方が増加している。地元住民が地域に住み続けられることを考えるべき。

街づくりの考え方（提案）

- ・高架下に店舗を入れ、バスロータリーと連携もすれば、お客も来ると思う。高架下を活用する案はないのか。
- ・烏山区民センターの場所に南側の商業施設を入れ、区役所の分室の場所に地権者を入れれば良いのではないかと。区も身銭を切って開発すべき。
- ・他地域の再開発事例ではチェーン店が中心となり、個人商店が残りにくいのが現状。一体的な再開発ではなく、区画整理や共同化を組み合わせながら段階的に整備を進めることで、街の営みを止めずに再生していく方法もあるのではないかと。
- ・タワーマンションの収益で若者が商売にチャレンジできる仕組みを組み込み、商店街を継続させ魅力を増やせれば三方よしになるのではないかと。

街づくりへの要望

- ・寺町も千歳烏山のネーミング向上に寄与しているので、その環境も活かしてほしい。
- ・バスやタクシーの交通の不便さはある。ロータリーにタクシー乗り場がほしい。
- ・駅の改札口とバスロータリーがつながっていない。動線の中にない。
- ・公共と商業のバランスを取ってほしい。
- ・低層部は良いコンセプトだが、公民館や子どもが遊ぶ場があるとなお良い。
- ・保育施設など子育て世代を支える機能を新しい施設に取り入れてほしい。
- ・税金を使うなら、保育や教育を充実させるために使ってほしい。
- ・建物の影になりビル風が吹く再開発の広場、快適に利用できるのか。税金の有効利用を望む。
- ・エルザ世田谷近辺では風害がある。タワーマンションによる風害対策は樹木以外にも検討が必要だ。

<ul style="list-style-type: none"> 地下3階まで掘るのは環境の面からもやめてほしい。
建物高さ
<ul style="list-style-type: none"> 34階は相当大きい。三軒茶屋や二子玉川のような街になってよいのか。 市ヶ谷の防衛省近辺や渋谷区役所近辺のタワーマンションよりも計画の建物は大きいので、高さについては妥協点を探すべき。 この計画を知ったとき、でかすぎる、烏山らしくないと感じた。 高層マンションは建物が高く危ないので反対。
今後の進め方
<ul style="list-style-type: none"> このような場に区長が不在で区議も少ない。区はこの問題を軽視している。区長や多くの区議の方に参加してほしい。 高架下活用も含めて議論するため、京王電鉄も情報交換会に参加してほしい。 批判や個人攻撃のような発言が多く、烏山らしさを話し合う議題から大きく逸れている。議論すべきはこの街を将来どう残していくのかだと思う。 烏山は立地条件に恵まれている一方、魅力が十分に評価・発信されていない面もある。反対するだけでなく、街の価値を将来にどう残していくか考える必要がある。 次回開催する場合、発言しやすいようにグループで話し合うような方法も検討してほしい。 説明資料の鳥瞰イメージや活用イメージは事業が決定している印象を受ける。誤った印象を与えない表現を工夫すべき。
情報発信
<ul style="list-style-type: none"> 区のSNSもフォローしているが再開発の計画を知らなかった。周知はきちんと行ってほしい。
その他
<ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅を利用する全てが関係者だと思う。旧甲州街道あたりまでの人が関係者（駅周辺の方々）というのは限定しすぎ。駅から2～3キロ離れていて自転車で駅を利用している人も関係者だと思う。 高架化等による立ち退きで店がなくなる。 高齢者に不便な街になっている。 周辺の住宅地では平日の昼間、誰にも会わない。恐ろしいことだと思う。