第４回 情報交換会　意見交換記録（要旨）

※参加者の発言は要旨を整理したものであり、質疑応答とその他の意見に分けて記載しています。

質問・意見	回答
・なぜ、タワーマンションを建設するために住居系から商業系へ用途地域を変更したのか。踏切の解消を期待していたが、いつの間にかタワーマンションありきの計画に変わってしまったと感じている。	世田谷区では、千歳烏山駅周辺地区を都市計画マスタープラン（世田谷区都市整備方針）において「主要な地域生活拠点」に位置付け、区北西部の中心として商業サービスや交流等の機能を充実させ、にぎわいの拠点としていく方針としています。 この方針に基づき、令和３年６月に地区計画を策定し、都市計画道路補助 216 号線や駅前広場などの基盤整備に合わせて土地の高度利用を誘導するため、従前の第一種住居地域を商業系の用途地域に変更しました。（区）
・当時の説明会では、タワーマンションの建設は考えていないと説明していたのではないか。	令和３年６月の地区計画策定に当たっては、地域の皆様を対象とした地元説明会等を開催し、説明を行ってきました。こうした経緯を経て、基盤整備と合わせて用途地域を変更しました。 令和３年当時、駅前広場南側地区での検討は、まだ勉強会を行っていた段階であり、共同化や市街地再開発事業など、どのような手法で整備を進めるかを検討していました。そのため、再開発事業を前提として地区計画を策定したものではありません。（区）
・風害、日照、地震、治安などの問題についても解決策が示されておらず、建物を146ｍもの高さにする理由も納得できない。	風の影響については、建物に低層部を設け、高層部を細長い形状とすることで、建物に当たった風を低層部の商業施設の屋上で受け、地上１階に直接吹き下ろさないよう工夫しています。 日影についても、建物の南北・東西方向の幅によって周辺への影響が異なるため、高層部を南北方向に細長い形状とし、周辺

	敷地に日影が生じる時間をできるだけ短くするよう検討しています。こうした配慮を踏まえて現在の計画に至っています。（区）
・タワーマンションの建設によって既存住民約200人が立ち退くことになり、救済もないと聞いている。住民を追い出してまでタワーマンションを建設することには強く反対する。	今回の第一種市街地再開発事業は、地権者の皆様が計画し、区に提出されているものです。市街地再開発事業は、敷地等を共同化・高度利用することで公共施設用地を生み出す仕組みです。従前の権利者の土地や建物の権利は、再開発ビルの権利床に等価で置き換えられます。また、高度利用によって新たに生み出される保留床を処分し、その収入を事業費に充てる仕組みとなっています。 再開発事業では、参加組合員が保留床を購入し、その資金を工事費に充てる仕組みとなっています。一方、地権者は土地や建物を提供する代わりに、従前の資産に応じた権利床を取得する権利変換によって、生活再建を図ることになります。（区）
・事業費について、三井不動産レジデンシャルが資金を出すからタワーマンションを建設する計画になっていると感じている。民間事業者に頼るのではなく、区で資金を負担してほしい。	三井不動産及び三井不動産レジデンシャルは、再開発準備組合が実施したプロポーザルによって選定された事業協力者です。事業協力者は、再開発事業の検討を進める初期段階において、費用や計画の調整など、資金面・技術面で準備組合に協力していただいているものであり、区が資金を提供するということではありません。（区）
・渋谷や新宿などの再開発では、商業施設がうまくいっていない事例もある。千歳烏山で同様の商業施設を整備して成功するのか。また、税金を投入して失敗した場合、どのように責任を取るのか。	再開発事業は、地区ごとに経緯や背景、周辺環境が異なるため、他地区と同じ結果になるとは限らないと考えています。よりよい商業施設となるよう、準備組合内では商業部会を設け、初期段階から商業施設のあり方を検討しています。 現時点で具体的に決まったものはありませんが、今後、都市計画の枠組みのなかで、地域の皆様に利用していただける、にぎわ

	いを生み出す商業施設となるよう、検討を進めていきたいと考えています。 （準備組合）
・今回の情報交換会では、ゲストスピーチに時間をかけるのではなく、参加者と事務局、理事長などとの対話の時間をもっと確保すべきではないか。	今回の情報交換会は、地域の皆様にさまざまな立場や考え方があることを踏まえ、それぞれの思いを知っていただくためにゲストスピーチをお願いし、その後に意見交換を行うプログラムとしました。（区）
・千歳烏山の再開発も、補助金ありきで現在の規模の計画が進められているのではないかと感じている。	南側地区では 10 年以上にわたりまちづくりの検討を進めており、令和 7 年 1 月の報告会では、準備組合が 2026 年度の都市計画決定を目指して活動していることを説明しています。 一方、国の補助金の要件見直しについて初めて報告を受けたのは令和 7 年 3 月末です。そのため、補助金の要件見直しとは関係なく、以前から 2026 年度の都市計画決定を目指して検討を進めてきたものです。（区）
・地権者に対して事業費や事業リスクが十分に示されていないなかで、何を根拠に賛成の判断をしているのか疑問である。事業費やリスクについて説明してほしい。	準備組合では、区に都市計画を提案するに当たり、地区内の権利者と個別面談を重ね、都市計画の手続きを進めることについて約 7 割の権利者から同意の署名をいただいています。 再開発事業では、都市計画決定後に本組合の設立や事業の成立性の確認を行い、その後、権利変換の計画を作成するという段階を踏みます。そのため、現段階では権利変換の内容は確定していませんが、個別面談では、再開発ビルで取得できる床面積の試算などを示しながら、住まいの継続や店舗の営業など、生活再建のイメージについて説明しています。 こうした面談を通じて、今後さらに生活再建の検討を深めていく方向で、都市計画の手続きを進めることに同意をいただいていると理解しています。（準備組合）

・補助金が受けられなかった場合、事業はどうなるのか。	再開発事業では、今後設立される再開発組合が、組合の運営費やコンサルティング費用、各種調査費用、建物の設計費・工事費などの支出と、それに対応する収入を計画していくことになります。 収入については、事業費の一部に補助金を充てる制度があり、今回の地区でも、その制度や適用の可能性について検討しています。また、再開発ビルのうち権利者が取得する床以外の保留床を売却し、その収入を事業費に充てる仕組みとなっています。 仮に補助金が全く受けられなくなった場合には、保留床の売却収入だけで事業費を賄えるのかなど、事業の組み立てを改めて検討する必要がありますが、現時点では、一定の補助金を受けることを想定して事業を検討しています。（準備組合）
・ちとからプラザは再開発の情報を広く知ってもらうための施設のようだが、平日の日中しか開館しておらず、働いている人は利用しにくい。夜間や休日にも開館する考えはあるか。 ・再開発が決まってから夜間や休日に開館しても遅いのではないか。再開発が決まる前に開館時間を拡大する考えはあるか。再開発が決まってから開館時間を拡大しても意味がないと考える。	ちとからプラザの開館時間は、現在、平日の 10 時から 16 時までとしています。これまでも臨時で土日に開館したことはありますが、その周知が十分でなかった可能性もあると考えています。 夜間や休日の開館についても検討していますが、現時点で具体的な実施時期はお答えできません。周知の方法も含めて、準備組合で引き続き検討していきたいと考えています。 ちとからプラザは情報発信を目的とした施設ですが、情報発信はこの施設だけでなく、区のホームページや掲示板など、さまざまな方法で行っています。夜間や休日の開館についても検討しており、いただいたご意見を踏まえ、準備組合で情報発信の方法を改めて検討していきます。 また、再開発が決まった後でも開館して、情報発信をすることにも意味があると考え

	ています。（準備組合）
・ちとからプラザの建設費用は三井不動産レジデンシャルが負担したのか。将来、マンションのモデルルームとして使用する予定はあるのか。	ちとからプラザは三井不動産レジデンシャルが費用を負担して建設したものです。再開発事業の区域内にあり、事業に伴い取り壊す必要があるため、将来マンションのモデルルームとして使用する予定はありません。（準備組合）
・成女学園付近に大規模なマンションが建設されると聞いているが、区はその計画を把握しているのか。再開発と同時期に工事が進めば、工事車両や一般車両などによる交通への影響が懸念される。計画の規模や交通への影響を確認し、知らせてほしい。	成女学園付近で建築に関する動きがあることは街づくり課でも把握していますが、具体的にどのような計画が検討されているかまでは情報が入っていません。 当該地の用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、建築できる建物には法的な制限があるため、共同住宅が建設される場合でも、それほど大きな影響はないのではないかと考えています。 現時点では計画の規模などの詳細は把握していませんが、実際に建築計画が進めば区への届出が行われるため、その段階で確認できると考えています。（区）
・都市計画法第 17 条に基づく意見書が 1,230 通提出されたことを重く受け止めてほしい。そのうち計画への反対や中止、さらなる話し合いを求める意見は何通あったのか。 ・意見の内容や件数を都市計画審議会に報告し、審議会の前に住民にも知らせてほしい。	都市計画法第 17 条に基づく意見書については、現在、内容を整理しているところです。そのなかには、計画の見直しや変更を希望する意見もあります。 第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画の変更について、提出された意見の要旨と区の見解を都市計画審議会に報告します。また、意見書の件数や、どのような意見が多かったのかについても報告したいと考えています。（区）
・長年検討してきたとされる再開発計画について、知らなかったという地権者もおり、住民への説明や合意形成の進め方に問題があったのではないか。また、日影や風害、事業リスク、費用などの疑問に対しても具体的な説明がなく、住民の	これまでの経緯については、平成 26 年から個別連絡会を開催し、何もしない、土地区画整理事業、共同化、市街地再開発事業の４つの手法についてお示しをして、最も興味のある手法として選ばれた市街地再開発事業の勉強を進めてきました。

不安は解消されていない。 ・ タワーマンションの建設による地域コミュニティの分断や環境への負荷も懸念される。10 年前とは社会状況も変化しており、改めて住民の意見を聞き、計画を見直してほしい。11 月 4 日の都市計画審議会では決定しないよう強く求める。	その後、平成 28 年から南側地区で勉強会を開始し、ニュースやかわら版などを通じて検討内容をお知らせしながら、長年にわたり取り組んできました。 個別面談については、すべての方と実施できているわけではありませんが、地区内でさまざまな検討を行い、情報提供を続けてきました 市街地再開発事業は、初期段階で地区内の地権者の合意形成を進め、一定の合意が得られた段階で周辺住民にもお知らせしながら進めていくのが一般的な進め方です。計画を隠して進めてきたわけではなく、こうした過程を経て現在に至っています。（区）
	今回の再開発事業は、タワーマンションを建設することを目的として始まったものではありません。街の商業のにぎわいを維持し、住民の皆様が生活を続けていくための手法を検討するなかで、再開発事業が選ばれました。 約 1 年半前に準備組合案を区へ提出する際には、地区内の権利者の約 7 割から、再開発事業を進めることについて同意をいただいています。その後も時間が経過していることから、改めて合意形成の状況を確認していますが、現在も約 7 割の同意が確認できています。地区内の権利者全員が合意しているわけではありませんが、今後も合意形成を進めていくことが重要だと考えています。（準備組合）
・ 京王線の高架化をきっかけに始まった再開発計画であるにもかかわらず、なぜ京王電鉄が加わっていないのか。 ・ 京王線の高架化に伴い、多くの住民が転居せざるを得なかったが、その協力に対	京王線の連続立体交差事業では、現在の鉄道敷より南側に事業区域が広がるため、沿道の方々には公共用地の確保にご協力いただいています。これまで暮らしや生業を営んできた方々が、将来のまちづくりのた

する結果がタワーマンションの建設でよいのか疑問である。商店街を残すためにも、京王電鉄と話し合い、高架下を有効活用してほしい。	めに土地を提供することには、さまざまな思いがあったと思います。そうして民有地が公共用地となり、踏切の解消などを通じて、将来、駅を利用する皆様がその恩恵を受けることになるという趣旨を、以前お伝えしました。 高架下の活用については、連続立体交差事業で下り線を先に高架へ切り替え、その後、上り線の切り替えを行う予定です。これまでの小田急線の事例などでは、事業の終盤に東京都を中心として、関係する沿線区や鉄道事業者による協議の場が設けられてきました。今回も事業の終盤に、東京都を中心として杉並区、渋谷区、世田谷区及び京王電鉄による会議体が設けられると考えており、区としても地域の皆様の声を踏まえ、意見を伝えていくことになると思います。 連続立体交差事業は、延長約 7.2km、25 か所の踏切を解消するものであり、南北の往来が自由になるなど、まちづくりに大きな効果があります。この事業に合わせて各駅周辺では街づくり協議会を設け、地域の皆様が将来のまちづくりについて検討してきました。 千歳烏山駅周辺でも、地域の皆様が検討した内容を平成 26 年のまちづくり構想に位置付け、その目標や方針を具体化するため、令和３年６月に地区計画を策定しました。 区としても、これまで地域の皆様への説明の機会をできるだけ多く設けてきており、今後もその努力を継続していきたいと考えています。（区）
・仕事や子育て、介護などの事情で説明会やちとからプラザに行けない人も多く、情報を得る機会が限られている。説明会	都市計画法第 17 条に基づく意見書については、1,200 件を超える意見をいただいており、現在、内容を確認・整理しているとこ

や意見交換会の内容を動画で公開し、区の SNS などでも周知することで、参加できない人にも同じ情報が届くようにしてほしい。 ・約 1,200 件の署名について、内容を十分に分析し、住民の意見を真摯に受け止めてほしい。	ろです。件数が多く、本日までに整理が間に合わなかったことについては、申し訳なく思っていますが、内容をしっかり整理し、都市計画審議会に報告いたします。 情報提供については、これまでも情報交換会や説明会などでいただいた意見を整理し、区のホームページで公開しています。 また、区のホームページや広報板でのお知らせ、ニュースのポスティングなど、さまざまな方法で周知を行ってきました。 今回の情報交換会については、会場の利用時間に制約があり、21 時 30 分までに撤収する必要があるため、できるだけ多くの方からご意見を伺えるよう、少し早い時間帯に開始時間を設定しました。(区)
・十条や与野などのタワーマンションの事例を踏まえ、千歳烏山にタワーマンションを建設するだけの需要があるのか疑問である。建設費の高騰や住宅価格、人口減少などを考慮し、住宅の購入需要や計画の勝算を具体的な数字で示してほしい。また、低層階への商業施設の導入が、烏山のにぎわいにつながる根拠についても、数字で示してほしい。	他地区の再開発が成功か失敗かという評価は、人それぞれの考え方によって異なり、報道によっても取り上げ方が異なると考えています。十条の再開発についても、どのような観点から失敗と評価されているのか、また、地域の方々が皆その再開発を望んでいないのかは分からないと考えています。 他地区の失敗と呼ばれる事例から学べることは学びながら、千歳烏山でどのように再開発を成功させていくか、真剣に検討していきたいと考えています。(準備組合)
・タワーマンションによる日影の影響を受ける全ての周辺住民に対して、個別に説明を行っているのか。日照時間や風の影響について具体的なデータを示し、影響を受ける住宅には一軒ずつ説明してほしい。	日影や風の影響については、都市計画の検討段階でシミュレーションを行っており、説明会の資料等も区のホームページに掲載していますので、まずはご確認いただきたいと考えています。 都市計画では、壁面後退や広場の大きさ、建物の高さの最高限度、容積率など、計画の枠組みを定めます。実際に建設する建物の高さや形状はまだ確定しておらず、それによって日影や風の影響も変わるため、現時

	点では周辺住民への一軒ずつの説明は行っていません。 今後、実際に建物を建設する際には、条例等に基づく説明会を行う必要があるため、日影や風の影響が及ぶ適切な範囲の方々に対して説明していきたいと考えています。（準備組合）
・１月の原案説明会では情報発信の方法を工夫すると説明していたが、その後、情報発信の方法にどのような変化があったのか。 ・ちとからプラザには、平日にどの程度の来場者があるのか。 ・これまでの説明会では同じような質問と回答が繰り返され、住民が十分に納得できていないと感じる。このまま計画を進めるべきではなく、引き続き説明会を行ってほしい。	これまで情報発信を行ってきましたが、十分に伝わっていないというご意見があることは認識しており、引き続き改善していきたいと考えています。 情報交換会は今回が4回目となり、街のイベントなどでも、街の将来イメージや再開発の取り組みをお知らせしています。 また、周知については、従来の駅周辺の限られた掲示板から範囲を広げ、北烏山、給田、南烏山の町会掲示板、30か所近くに掲示するほか、千歳烏山駅などでの配架や烏山区民センターの掲示板も活用しています。 さらに、5月の第3回情報交換会で、駅周辺のまちづくりの全体像が分かりにくいというご意見があったことを踏まえ、今回は京王線の連続立体交差事業をきっかけとした駅周辺全体のまちづくりについても説明しています。 また、烏山区民センター1階の区民情報コーナーにも、街の動きを示す写真や図面などを掲示しています。（区）
	ちとからプラザは2025年5月に開館し、基本的に平日の10時から16時まで開館しています。開館から約1年半で、1,200組を超える方々に来場いただいています。 １月以降は、ちとからプラザの認知度を高めるため、区の「かるがもスペース」として位置付け、授乳やおむつ替えのスペース

	を利用していただくことで、子育て世代への認知度向上に取り組んでいます。また、夏季には熱中症予防のための休憩場所としても開放しています。 　さらに、地域のお祭りに合わせた土曜日の開館や、夏祭りに合わせたイベントも実施しました。夏祭りでは、通常の来場者とは別に 400～500 人程度の参加があり、アンケートでは約７割が再開発について認識しているとの回答を得ました。この結果から、約３割の方々に新たに情報発信ができたと考えています。 　こうした取り組みを通じて、より多くの方々に再開発について知っていただけるよう工夫しています。土日の開館日数についても、日数が少ないというご要望があれば検討していきたいと考えています。 （準備組合）
・区は準備組合に対して、これまで具体的にどのような指導・助言を行ってきたのか。	世田谷区と準備組合が、それぞれの立場でどのような情報発信ができるかを検討するなかで、かるがもスペースや夏季の休憩スペースの活用、夏祭りでのアンケートの内容や集客方法などについて、区から指導・助言をいただいています。 　こうした情報発信の取り組みには、いずれも区の指導・助言が関わっています。 （準備組合）
・区有地に建設されたちとからプラザについて、賃料はどのようになっているのか。	ちとからプラザの敷地は世田谷区の土地です。ちとからプラザは再開発に関する情報発信の場として利用されているほか、夏季には休憩場所としても活用されており、公共性があることから賃料を免除しています。（区）

意見
・商店街の発展やこれまでの関係者の努力は理解しているが、タワーマンションを建設する再開発には納得できず、そのために自分の土地や建物を差し出すことはできない。商店はお客があってこそ成り立つものであり、大規模な建物の建設によってお客がいなくなることを懸念している。再開発について、お客である住民ともっと密に話し合ってほしい。 ・約 10 年間まちづくりの運営委員を務めていたが、その間、タワーマンションや街が大きく変わるという話は一度も聞いていない。計画について意図的に説明を避けていたのではないかと感じている。また、都知事と三井が都内各地でタワーマンションの建設を進めようとしていると考えており、その動きに強い不信感を抱いている。 ・ゲストスピーチでの「反対ばかりでは進まない」という発言は、反対する権利を否定し、反対者を侮辱するものである。発言の撤回と謝罪を求める。 ・ゲストスピーチでは、再開発の実施を前提とした意見が多かったように感じるが、再開発はまだ決まっていない。バリアフリーや踏切などの課題は、再開発を前提とせず、個別に解決策を考えるべきである。 ・タワーマンションの建設によってにぎわいが生まれるという考え方は時代遅れであり、千歳烏山ならではの街の個性を生かしたにぎわいづくりが重要である。情報交換会の開催曜日や時間については、より多くの人が参加できるよう配慮してほしい。 ・配布資料にはタワーマンションなどの具体的な完成イメージが示されている一方、バスや鉄道事業者との調整状況、駅前広場への車両の進入など、不明確な点が多い。現状では賛否の判断ができないため、計画内容をより明確にし、時間をかけて説明してほしい。 ・現在でも風や日照の影響を受けており、タワーマンションの建設によって周辺住民が長期間にわたり影響を受けることを懸念している。 ・烏山にはすでににぎわいがあり、行政に求めるのはにぎわいではなく、安全と利便性である。タワーマンションの建設は、そのどちらにも必要ないと考える。 ・区はデベロッパーに任せきりにせず、烏山のことを考えてまちづくりを進めてほしい。また、タワーマンションの将来的な大規模修繕や建て替えの難しさ、廃墟化の可能性についても懸念している。 ・1,230 通もの意見書が提出されたことを重く受け止めてほしい。区は 10 年前から検討してきたと説明しているが、周辺住民には十分に知らされず、計画が見えないまま進められてきた。もっと早い段階から住民と対話していれば、タワーマンション以外の整備手法も住民とともに検討できたのではないか。 ・計画を一旦止め、都市計画審議会への諮問を取りやめ、烏山の「ガチャガチャ感」に合ったまちづくりを住民参加で考えてほしい。高さ約 140mのタワーマンション建設はやめてほしい。

・タワーマンションの建設には強く反対する。補助金を投入するのであれば、世田谷区にない火葬場の整備に予算を充てた方がよいと考える。
・再開発ビルでは将来的に管理費や修繕費、駐車場代などの負担が増加し、地権者の経済的な負担が大きくなることを懸念している。将来の建て替えや次世代への相続を考えても、土地を所有し続ける方がよいと考える。