

午後六時二十三分開議

○**畠山晋一委員長** ただいまから都市整備常任委員会を開会いたします。

○**畠山晋一委員長** 本日は、議案審査等を行います。

それでは、1議案審査に入ります。

まず、議案第三十七号「世田谷区せたがやの家の供給に関する条例の一部を改正する条例」を議題といたします。

本件について、理事者の説明を求めます。

○**江頭住宅課長** それでは、議案第三十七号「世田谷区せたがやの家の供給に関する条例の一部を改正する条例」について御説明します。

本議案は、一般財団法人世田谷トラストまちづくりの公益財団法人への移行に伴い、規定の整備を図る必要があるので、本案を提出するものでございます。

二ページを御覧ください。内容については、二月二十五日の本委員会にて御説明したとおり、条例の一部を記載のとおり改正するものでございます。

附則としまして、この条例は令和八年四月一日から施行いたします。

御説明は以上です。御審議のほどよろしくお願いいたします。

○**畠山晋一委員長** ただいまの説明に対し御質疑がありましたら、どうぞ。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** それでは、意見に入ります。

本件について御意見がありましたら、どうぞ。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** これより採決に入ります。

お諮りいたします。

本件を原案どおり可決することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** 御異議なしと認めます。よって議案第三十七号は原案どおり可決と決定いたしました。

以上で1議案審査を終わります。

○**畠山晋一委員長** 次に、2 報告事項の聴取に入ります。

まず、㊦千歳烏山駅周辺の街づくりについて、理事者の説明を願います。

○**鈴木烏山駅周辺整備担当課長** 私からは、千歳烏山駅周辺のまちづくりについて御報告をいたします。

1 主旨でございます。駅周辺では、都市計画事業などにより町が大きく変わる機会を捉えまして、ハード、ソフトの両面から総合的にまちづくりを進めるため、地域の参加と協働により、駅周辺の将来を考えるちとからまちづくりフォーラムに取り組んでおります。

このたびは、第二回フォーラムを開催したため、その結果について御報告をいたします。また、フォーラムで出されたアイデアの一部につきまして、町会や商店街、まちづくり活動団体等と連携しながら区も支援、協力し、その実現に向けた取組が新たに生まれていることから、併せて御報告をいたします。

さらに、駅前広場南側地区の市街地再開発事業につきましては、地域住民と意見交換を行う街づくり情報交換会をフォーラムの取組として位置づけておりまして、次回開催に向けた検討状況についても御報告をいたします。

続いて、2 区域等については、記載のとおりでございます。

次に、二ページ、3 の経緯でございます。今年度の七月以降は、ほぼ毎月、子ども・若者、子育て世代、地域との様々なワークショップ等を開催し、参加と協働のまちづくりに取り組んでおります。

続いて、三ページを御覧ください。4 の第二回ちとからまちづくりフォーラムについて御説明をいたします。昨年二月に第一回のフォーラムを開催いたしました。今年度は近隣中学校や高校、児童館等子ども関連施設の協力を得まして、児童館フローターや子育て支援コーディネーターなど、様々な団体と調整、連携をしながら、来年度以降のまちの将来イメージの作成に活用していくためのまちづくりのアイデアや課題等を集める取組を実施いたしました。

第二回では、各グループの代表から地域の皆様へ向けて今年度の取組結果について発表していただき、多様な世代の御参加の下、意見を共有しながら意見交換を実施いたしました。

㊦開催概要は、記載のとおりでございます。当日配布資料につきましては別紙1 のとおりで、㊧の意見交換の内容につきましては別紙2 としてまとめておりますので、後ほど御確認をください。

当日いただいた御意見ですけれども、子ども・若者ワークショップ、子育て世代インタビューに対する御意見につきましては、アナログ的な人と人とのつながりが今後大事になっていくという御意見や、若い世代や子育て世代の視点に学ぶことが多く、特に自転車や交通安全に関する意見は、自分では気づきにくい点だったという御意見もいただいております。

地域ワークショップにつきましては、これは地域の大学生から九十代の方まで参加されたワークショップになりますけれども、これに対する御意見では、農や食を通じて人が自然に関わり合う場をつくるのがコミュニティづくりの近道になるのではないかという御意見や、高架化を機に、南北の分断を解消するだけではなくて、東西方向も含めて町全体を歩いて楽しめるエリアになるといいといった御意見をいただいております。

続いて、四ページを御覧ください。四ページから五ページにかけては、新たなまちづくり活動について御紹介をしております。ちとからまちづくりフォーラムでは、参加者から出されましたアイデアをきっかけに地域主体の新たなまちづくりの活動も生まれております。

例えば、㊦の地域ボランティアと連携した花やハーブの植栽活動や、㊧町会による音楽イベント、そして、㊨の商店街と高校生、地域団体が連携したクリスマスマーケットなど、地域の皆さんが主体となった取組が広がっております。

さらに、㊩では、地元アトリエの提案によるアートイベントの開催も予定されておまして、フォーラムをきっかけに地域のアイデアが具体的な活動として形になり始めております。

続いて、六ページを御覧ください。最後に、6の駅前広場南側地区街づくり情報交換会についてでございます。駅前広場南側地区の市街地再開発事業につきましては、再開発準備組合にも参加、御協力をいただきながら事業の経緯や目的、仕組みなどを地域住民の方と共有し、様々な思いを知る対話の場としまして街づくり情報交換会を開催いたしました。これまで二回開催しておまして、都市計画手続と並行して継続的に実施をしていくこととしております。次回の三回につきましては、五月中の開催に向けて準備組合と調整を進めているところでございます。

7駅周辺まちづくりの今後のスケジュールでございます。令和八年五月に駅南側地区における市街地再開発に関する情報交換会を予定しておまして、七月から十一月には将来イメージ作成に向けたワークショップを予定しております。そして、令和九年二月には、

第三回のちとからまちづくりフォーラムを開催する予定でございます。

御報告は以上でございます。

○**畠山晋一委員長** ただいまの説明に対し御質疑がありましたら、どうぞ。

○**岡川大記委員** 二つ目の資料ですね、七七ページの資料のほうの意見などをちょっと見ていたんですけども……。

○**畠山晋一委員長** これは次の議題の……。

○**岡川大記委員** 失礼しました。では結構です。

○**若林りさ委員** 右肩三ページなんですけれども、ちとからまちづくりフォーラムの参加人数が五十五名ということなんです、この内訳というか、男女比ですとか世代別というのって教えていただけますでしょうか。

○**鈴木烏山駅周辺整備担当課長** 細かい世代別等は、集計等はしていないんですけれども、学生、高校生の方に発表していただきましたので、多くの高校生の方にも御参加をしていただくとともに、地域の大多数の年代の、四十代、五十代も含めまして多くの方に御参加をしていただいているというところがありますので、多世代の方に参加をしていただいてフォーラムを開催したという形になっております。

○**若林りさ委員** 特に来ていただいた方にアンケートとかは、取ってはいないということでしょうか。

○**鈴木烏山駅周辺整備担当課長** 細かい内容までは取っておりませんので。

○**若林りさ委員** かなりいろんな世代の方が参加してくれたということなんです、なるべく今後も幅広い世代ですとか、本当に様々な方に参加していただきたいと思うので、そういう周知徹底をしていただきたいと要望いたします。

○**たかじょう訓子委員** ちとからまちづくりフォーラムに参加された方から不満というのをいただいております、これは、もう再開発ありきのまちづくりについての意見交換のようなものであって、ちょっと偏っているというか、そういうものなのかもしれないけれども、ちょっと不満だったというような声がありました。これについては、私は一人からしか伺っていないんですけれども、この会自体への意見などは上がっていますか。

○**鈴木烏山駅周辺整備担当課長** それは情報交換会についてですか。（「まちづくり…」と呼ぶ者あり）すみません、ちとからまちづくりフォーラムにつきましては、駅周辺全体のまちづくりについて皆さんの御意見を伺いながら取り組んでいる内容になっておりますので、南側地区だけの再開発のために行っているという形ではなくて、駅周辺全体に

ついて皆さんの御意見を伺いながら、どういう町の方向性にしていけばいいのかというところのビジョンづくりなども含めて今後定めていきたいというところで取り組んでいる内容でございます。

○たかじょう訓子委員　そして、今お話にあった意見交換会の話ですけれども、これも依然、百四十メートルのタワーマンションに反対する声がやはり圧倒的に出ていました。いろんな発言があってよいはずだとは思いますが、圧倒的にタワーマンションに反対、環境にもよくないし、地権者にもよくないというような意見が出ている中で、地権者の方も何人か発言していただいたというふうに思うんですね。

その発言の内容について、合意形成がまだ十分でないというふうに私は感じていますが、やっぱりこういった会を繰り返し、あと一回ということですが、もっと数をしっかり重ねていく必要があるというふうに思いますけれども、その辺はどうお考えでしょうか。

○畠山晋一委員長　次の議題にも入ってくる内容にも重複してくるようにならなう今感じたんですけれども。どうしましょう、今、烏山フォーラムのほうの話をしているので、次でいいですか。

○たかじょう訓子委員　そうですね。失礼しました。

○畠山晋一委員長　次に、㊦ 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定（千歳烏山駅前広場南側地区）及び東京都市計画高度利用地区の変更（千歳烏山駅前広場南側地区）並びに東京都市計画地区計画の変更（千歳烏山駅周辺地区）について、理事者の説明を願います。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長　それでは、私から御説明いたします。

初めに、本日御報告いたします都市計画法第十六条に基づく取組の御報告、第十七条の予告につきましては、通常は都市計画審議会への御報告の後に行うものになっておりますけれども、これまでも素案説明会、そして、原案説明会と丁寧に御報告をさせていただきましたので、これからも丁寧に進めてまいりたいというところで、今回につきましても、より丁寧に進めていくために都市計画審議会の前に御報告をさせていただいているところでございます。

それでは、東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更、並びに地区計画の変更について御報告をいたします。

1 主旨でございます。駅周辺では、都市計画事業などにより町が大きく変わることから、駅周辺のまちづくりを推進するため、令和三年に地区計画等を策定し、実現に向けた取組を進めております。

駅前広場南側地区では、市街地再開発準備組合において、令和八年度の都市計画決定を目指した取組が進められております。区では、令和七年九月開催の素案説明会や、令和八年一月開催の原案説明会における区民意見並びに広告、縦覧に基づく意見書を踏まえ、このたび、第一種市街地再開発事業及び高度利用地区、千歳烏山駅周辺地区地区計画変更（案）を取りまとめましたので、御報告をいたします。

一点、資料の修正がございました。公告、縦覧の「公」の字が誤ってございましたので、修正をさせていただきます。申し訳ございません。

続いて、2 区域等を御覧ください。外側から、青の点線で囲まれた範囲が令和三年度に策定をした地区まちづくり計画、一つ内側のオレンジ色が地区計画、さらに内側の緑色で囲われた範囲が高度利用地区、最も内側の赤色で囲われた範囲は市街地再開発事業の検討区域となっております。

次に、二ページの3の経緯でございます。令和八年一月に都市計画審議会にて都市計画法第十六条予告を行いました。その後、都市計画法第十六条による地区計画変更（原案）の公告、縦覧と、原案説明会の開催を行い、意見書等をまとめております。

次に、ページが飛びますけれども、七ページを御覧ください。先に、原案説明会の開催結果と地区計画変更（原案）に対する縦覧、意見書について御報告をいたします。

8 都市計画（原案）説明会の開催結果についてでございます。前回御報告をいたしました市街地再開発事業に関する都市計画（原案）の説明会を開催いたしましたので、その御報告をいたします。

開催日時は、令和八年一月二十二日木曜日、二十五日日曜日の両日とも十八時半から烏山区民センターで開催をし、合計で百七十名程度の方に御参加をいただきました。

当日の主な質疑応答の概要につきましては、先月、ポスティングにて御報告をさせていただいております。

都市計画の原案につきましては、建築物等の整備の方針に周辺環境に配慮することに努めるとあるが、配慮に努めるとはどういう意味かという御質問や、百四十メートルの制限をより低く再検討することは可能かなどの御意見をいただいております。

区の都市計画の原案説明会の終了後は、再開発準備組合と連携をしましてオープンハウ

スを開催しております。市街地再開発事業についての検討状況や疑問点がある方はそちらに御案内をいたしまして、三十八名の方が来場し、準備組合と区の職員にて対応をさせていただきます。

続いて、九ページを御覧ください。地区計画変更（原案）に対する縦覧、意見書についてでございます。

こちらは、別紙1となりますけれども、意見書の要旨と区の回答の基本的な考え方となります。東京都市計画地区計画の千歳烏山駅周辺地区の原案を令和八年一月二十二日から令和八年二月五日まで、二週間の公告の縦覧を行いまして、都市計画法第十六条第二項の規定により、令和八年二月十二日まで三週間、意見書の受付を行ったところ、下記のと通りの提出がございました。

御意見は、都市計画法第十六条第二項の規定に基づきまして、提出された意見書について地区計画区域内の土地所有者等と区域外の周辺住民の意見とにお分けをし、その意見書の要旨と区の回答の基本的な考え方を次のとおり整理いたしましたので、御報告をいたします。

意見の合計は、二百十六通を二百十二名の方からいただいております。そのうち、地区計画区域内の土地の所有者の方からの御意見は三十通、二十九名、それ以外の方からの御意見は百八十六通、百八十三名となっております。

内容は、大項目としまして地区計画、市街地再開発事業、その他に振り分け、小項目としてキーワードごとに振り分けを行っております。

それでは、地区計画区域内の土地所有者等からいただいた御意見の要旨とそれに対する区の考え方について、主なポイントを御報告いたします。

まず、全体としまして、駅前の防災性向上や歩行者空間の改善、にぎわい創出に期待する意見がある一方で、説明の進め方や、高層化に伴う周辺環境への影響、将来の維持管理などに懸念を示す御意見も多く見られました。

それぞれの概要を説明しますと、地区計画につきましては、情報提供や説明が十分でないのではないかという御意見や、烏山らしさや商店街の個性を大切にすべきという御意見、安全安心の向上に期待する御意見、高層化に伴う日影、風、景観への懸念、交通環境や自転車対策への不安などがございました。

これに対し、区といたしましては周辺住民への丁寧な情報提供と意見交換を重ねながら、地域固有の魅力、特性を大切にしながら、防災性、歩行者空間、景観、交通環境に配

慮した駅周辺のまちづくりを進めていく考えでございます。

あわせて、事業は準備組合が主体となって検討を進めているものであることから、区といたしましては、関係所管と連携をしながら周辺環境への配慮や地域の意見が踏まえられるよう、準備組合に対し、必要な指導、助言を行ってまいります。

次に、一ページを御覧ください。㊦の周辺環境（日影・風・景観）についての項目についてでございます。周辺環境に関する意見の中では、特に建物の高さについて多くの御意見が寄せられたので、御紹介をいたします。

具体的には、駅前のランドマークとして町の魅力や格が高まることを期待する御意見がある一方で、百四十メートルの高層建築について、日影や風、景観など周辺環境への影響を懸念する御意見がありました。

これに対する区の基本的な考え方としましては、駅周辺のまちづくりにおいては、既存の中低層市街地との調和に配慮し、地域の景観や町並みとの連続性を意識した環境形成が重要であると認識をしております。

本地区では、駅前広場の整備や歩行者空間の確保、権利者の生活再建、駅周辺のにぎわいの維持、増進などを図るため、公共空間の確保と都市機能の更新を両立する必要があることから、土地の高度利用を図る計画としております。

建物の高さについては、準備組合は、これらの機能を確保するための土地利用の考え方を踏まえつつ、市街地再開発事業の計画は周辺への影響や駅前としての都市機能の在り方を総合的に検討してまいりました。

区としましては、これらの検討結果の妥当性を確認しまして、高さの最高限度を百四十メートルまでと定めております。準備組合が今後計画する建築物につきましては、地域の皆様からいただいた御意見を踏まえ、周辺環境との調和に配慮した計画となるよう、引き続き準備組合に対し必要な指導、助言を行ってまいります。

次に、二ページを御覧ください。再開発事業につきましては、駅前機能の向上やにぎわい創出に期待する御意見がある一方で、合意形成の進め方、移転や権利返還、将来の維持管理負担、登記目的の住宅化への懸念などの御意見がございました。

区としましては、再開発事業は権利者主体で進められているものであり、区は必要な指導、助言を行いながら適切な事業計画、丁寧な合意形成、将来負担も含めた情報提供が図られるよう求めていく考えでございます。

次に、一四ページを御覧ください。その他の意見につきましては、建築費や物価の高騰

など、社会経済状況を踏まえた事業の実現性や持続性への懸念、地域への利益還元や町の将来像に関する御意見などをいただきました。

これに対し、区としましては、社会状況の変化も踏まえながら、実効性と持続性のある計画となるよう、引き続き準備組合に対し、必要な助言、指導を行っていく考えでございます。

次に、一六ページを御覧ください。続いて、地区計画区域外の方からいただいた意見の要旨と、それに対する区の考えについて、主なポイントを御報告いたします。

まず、地区計画につきましては、これまでの説明や、合意形成の進め方への御意見、烏山らしさや既存商店街との関係、地域の安全安心、高さや景観、日影、風環境、交通や自転車対策に関する御意見などがございました。

次に、一九ページ、再開発事業につきましては、駅前のにぎわいや利便性の向上に期待する御意見がある一方で、計画の進め方や合意形成、維持管理、生活再建、登記目的の住宅化などに対する懸念する御意見なども多くございました。

そして、二二ページ、その他の御意見につきましては、公共施設の在り方や気候変動への対応、建築費高騰など、社会経済状況などを踏まえた事業の実現性や持続性、権利者や周辺住民への配慮を求める御意見などがございました。

区といたしましては、これらの御意見も踏まえ、丁寧な情報提供と説明に努めるとともに、周辺環境との調和、安全安心、地域特性への配慮、事業の実効性の確保を図られるよう、引き続き必要な指導、助言を行っていく考えでございます。

詳細につきましてはキーワードごとに整理しておりますので、後ほど御確認をいただければと思います。

区の基本的な考え方につきましては既に整理をしておりますが、現在、都市計画審議会の報告に向けまして、都市計画の各項目ごとに内容を精査しながら取りまとめて進めているところでございます。

三ページへお戻りください。4の第一種市街地再開発事業の決定（案）についてでございます。十二月十九日の本委員会におきまして原案を説明させていただいておりますので、本日は、主に変更点について御説明をいたします。

詳細は、別紙2となる記載の内容について、変更はございません。

続いて、四ページを御覧ください。5の高度利用地区の変更（案）についてでございます。詳細は、別紙3となる記載の内容について、変更はございません。

続いて、五ページを御覧ください。6の地区計画の変更（案）についてでございます。詳細は別紙4となりますが、変更点が二か所ございますので御説明をいたします。

まず、㊦地区計画の目標でございます。前回、十二月十九日の委員会におきまして東京都と協議中との御報告をさせていただいておりましたけれども、その後、協議を経まして、以下の記載の原案の公告、縦覧をいたしました。原案から案への変更はございません。

一点、変更後の「連携により、防災力や交通結節点機能の強化を図り」というところなんですけれども、防災力の「防」が抜けておりました。申し訳ございません。修正をさせていただきます。

続きまして、七ページを御覧ください。変更点の二点目になります。㊧の建築物等の整備の方針について変更をしております。こちら、変更箇所は二となりまして、「周辺の市街地環境への配慮に努める」から「周辺の市街地環境へ配慮する」に変更をしております。

こちらにつきましては、原案説明会において、周辺の市街地環境への配慮に努めるという表現では取組姿勢が弱いのではないかという趣旨の御意見をいただきましたので、これを踏まえまして検討いたしました。その結果、商業地区Bにおける建築計画につきましては、商店街との連続性や周辺の町並みとの調和をより明確に位置づける必要があると判断をいたしまして、記載のように表現を見直しております。

続いて、7の関連する計画の策定につきましては、詳細は別紙5となる記載の内容について、変更はございません。

続いて、八ページを御覧ください。最後に、今後のスケジュールでございます。令和八年四月には都市計画審議会への十六条の報告、第十七条の予告を行いまして、八月に都市計画審議会へお諮りする予定でございます。

まちづくりの取組と並行しながら、令和八年九月の地区計画変更等の決定に向けて進めてまいります。

御報告は以上でございます。

○**畠山晋一委員長** ただいまの説明に対し御質疑がありましたら、どうぞ。

○**岡川大記委員** いろんな意見書をいただいているということで、どれがということではないんですけれども、多くの回答に対して「引き続き準備組合に対し必要な助言・指導を行う」ということで書かれていて、しっかり対応されるのかなというのがちょっと心配に

なったので聞いておこうと思ったんですけども、どのような対応になるのかというのが、ちょっと逃げているような感じがしたので、どういうふうな思いなのかというのを聞かせていただければと思います。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 準備組合に対して指導、助言をしていくというところで、各項目ごとに指導する内容や検討する内容が異なってくるというところがありますので、今後、市街地再開発事業を進めていくに当たって、準備組合が適切に駅周辺のまちづくりに沿うような形で計画を進めているのかという点もそうですし、維持管理等をしっかりと行っていくような計画をしているのかというところも含めて、指導と助言を行っていくような考えでおります。

○岡川大記委員 イメージとしては、一緒に考えていく、一緒につくっていくのかなと思っていましたので、何か急に突き放した感じがしたのでちょっと聞いてみました。そういう意味合いではなかったということではよかったでしょうか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 今、検討している主体が準備組合、地権者の方が主体となって、この市街地再開発事業を進めているというところになりますので、その内容について適切に進めているかどうかというところの確認を区のほうでもさせていただきながら、指導、併せて助言をしていくという形になっておりますので、突き放すという形ではなくて、これまでもまちづくりの中で取り組んできた内容ではありますので、その内容が適切に進められているかどうかというところの確認を区のほうもしっかり行っていくという形でございます。

○一坪都市計画課長 あと少し補足しますと、今の段階としましては地区計画の変更の段階で、都市計画の中で大きな枠組みをつくるような段階になっております。この先、具体的な計画になってきたときに、景観的な配慮であったり、防災施設の整備を具体的にどうやっていくのかといったところの検討に入りますので、その中で助言、指導しながら考えていくといった形になりますので、少しフェーズが先になればなるほど具体的な指導になっていくといったところを御理解いただければと思います。

○たかじょう訓子委員 先ほど質問しようとしたことは、やはり③の問題でしたので、これは要望にとどめますけれども、ちとからまちづくりフォーラムの意見交換会の報告がありましたけれども、次は五月という、あと一回しか予定が発表されていません。まだ十分とは言えないというふうに私たちは思っておりますので、回数など、もっと話し合う場の確保をしっかりとさせていただきたいということを要望いたします。

それと、㊦の問題ですけれども、私も説明会に参加をいたしまして様々な方の意見を聞きましたけれども、意見交換会のとおりと同じように、ほぼ同じ内容が繰り返されたというのが実態だったというふうに思います。もちろん賛成の方も一定数おられると思いますけれども、あそこに参加しておられる方のもう九割が反対というふうに言っておられるという状況がありました。

いろいろ指摘があったんですけども、今回の地区計画については、ほとんど変わっていないというのが現状だというふうに思います。説明会のために、これで変わるのか、変わらないのか、今まで変わっていないけれども、どうなのかというような意見もありました。なぜ変わらなかったのか。これしかないから、このプランしかないから変わらなかったのでしょうかね。ちょっとその辺を聞かせてください。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 いただいた御意見につきましては、これまで説明をさせていただいておりますけれども、区の上位方針と併せてまちづくりの地域整備方針等もございまして、そういった中でまちづくりを進めていく方向をこれまで十数年かけて取り組んできたというところがございます。

そうした中で、適切な、この方針に沿うような形かどうなのかというところを区のほうでも整理をさせていただきまして、判断をしてこれまで取り組んできたという形になっております。

○たかじょう訓子委員 あわせて、高さのことですけれども、これは多くの方が譲れないというような内容でした。ここについても、ここで言ってもあれですけれども、ぜひ見直していただきたいということを申し述べておきます。

○中塚さちよ委員 先ほど説明がありましたけれども、私も、この予算特別委員会の後の急遽開かれる委員会というのは、議案のこういう規定の整備とかはよくあるんですけれども、こうした報告案件が急に、しかも結構大きなテーマですので、急に出てきた感じがあったんですけれども、先ほどのお話ですと、都計審があるから、通常であればその後のを、より丁寧に進めるためにここで御報告を入れたということだったんです。

確かにここで御報告いただいて丁寧とは思いますが、ただ一方で、これは粛々と十六条の公告、縦覧で、次は都計審で、次は十七条の予告がありと、丁寧と言いつつ、何か変わるというよりは、むしろ普通に粛々と進んでいくのかなと思っているんですけれども、そうした中で、先ほど来ちょっとお話も出ていましたけれども、やはりたくさんの方の意見が出された中で、特に反対のお考えの方に関しては準備組合を指導するというよ

うなことが非常に目立つと。よくこれを読んでいくと、地権者の方の中でも反対していらっしゃる方もいると。

うちの会派も、どちらかというところ、やはりこの千歳烏山の町にタワーマンションというのはどうなのかなというような意見も結構多いという中で、じゃ、この地権者の方の中でも反対をしていたり、全く皆さん同じじゃない中で一体何をどう指導して、今後、先に進んだら、もっと具体的に議論できるようなお話もあったんですけども、そうすると、もう本当に逆に変えられる部分というのは限られているのかなというふうにも思うんですけども、そのあたりはどうなんですか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 多くの御意見はいただいていますけれども、そうした中でも、先ほど、高さについても区の見解というものを、基本的な考えというものはお示しさせていただいているところではございますけれども、いただいた御意見はしっかり受け止めておりますので、区としてできることとできないことがございますので、そうした中で取組を進めていくと。

そして、準備組合のほうにも適切な指導、助言を行って、よりよいまちづくりにつなげていきたいというところでも取り組んでいるところでございます。

○中塚さちよ委員 どういうのが適切な指導というのになるのかも、ちょっとよく分からないところではあるんですけども、承知しました。

○関口江利子委員 ちょっと重ねてのところにもなってしまうかもしれないんですけども、まず、ちょっとお伺いしたいのが、二百十六通、二百十二名の、すごくたくさんの方が意見書を出してくださったんですけども、土地の所有者の方が二十九名というのは、これは、所有者さんの中の大体何割ぐらいの方になるんですか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 大体、約三分の一程度だと認識しています。

○関口江利子委員 賛成の意見も、期待するという意見もありましたけれども、多くがちょっと疑問に感じるという意見も多い中で、やっぱり三分の一というのは結構大きいのかなというふうに思いました。

もう一つ、それは全体、二百十六通の中でお伺いしたいんですけども、この意見の内容というのは、千歳烏山駅前広場の南側の三角形の地区についての意見がほとんどということでもよろしいですか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 今回の御意見というのは地区計画の変更に対する御意見というところで、南側地区の変更が主な内容になっていますので、それについての御意見

と、併せて周辺の影響についての御意見等は多くいただいているところでございます。

○関口江利子委員 あと一ページのところに、この意見を踏まえて報告するというふうに書いてあるんですけども、先ほど、もう一步先の具体的な話になっていくという話ではあったんですけども、これは踏まえていくことになるのでしょうか。さっきも中塚委員のほうから同じような話がありましたけれども。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 こういった御意見をいただいたことによって、区のほうもそういったことを認識しながら、これらの地区計画等の方針を定めて取り組んでいるというところでございますので、意見を踏まえた状態で先に整理をして、区の方針と整理をして判断をしていくという形で進めている状況でございます。

○関口江利子委員 ありがとうございます。区がなかなか最終的な決定ができるところではない、最終的に決めるのは準備組合というところで、区の立場もなかなか難しいところはあると思うんですけども、であれば、なおさら、今回のこの意見というのを準備組合にどういうふうに持って行って、どんな話合いをしていくのか。

もっと言うと、まちづくりフォーラムに、この街づくり情報交換会を位置づけるというふうに書いてあったんですけども、まちづくりフォーラムに位置づけてしまうと、全然こっちの情報交換会のほうというのは、参加されている方が、私も二回ほどちょっとのぞかせていただきましたけれども、かなり明確な意見とか疑問を持っている方が情報交換会のほうにはいらっしやっているのに、このまちづくりフォーラムの枠組みの中でやってしまうと、ちょっとそぐわない感じがすごくしたんですね。

この意見交換会の中で、ポストイットを貼って、どんな意見が来ましたねみたいにやっちゃうと、やっぱりまちづくりフォーラムの同じ流れ、わくわくするまちづくりをみんな考えていこうというのりとはちょっと違うのかなという印象だったので、その辺の今度五月にやる情報交換会は、もう少しちゃんとこの準備組合といろんな疑問、いろんな意見を持っている住民がちゃんと意見交換ができる場というのをつくっていく必要があるんじゃないかと感じたんですが、そのあたりはいかがでしょうか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 ちとからまちづくりフォーラムに位置づけているというところは、南側地区につきましても駅周辺の取組の一つというところで、将来のまちづくりの方向性を示すというところで位置づけさせていただいているところがございます。

今、委員からお話があったとおり、そういった懸念される御意見等もありますので、今後、やり方というものは考えながら進めたいと考えておりますけれども、基本的には、区

としてはまちの将来イメージを作成していく中の一つの取組だということで情報交換会のほうもさせていただいているところでございます。

○関口江利子委員 区としてのスタンスはそうなるんだと思いますけれども、先ほども言ったとおり、準備組合さんと住民と区その三者がどういう関係性をつくって前に進んでいくのかというところをしっかりと考えていただければなと思います。要望したいと思います。

○中塚さちよ委員 すみません、あと一点だけ。先ほど関口委員の質疑で気になった点があったので。今回、地権者の方ですか、三分の一ぐらいは反対をしていらっしゃるんですか、準備組合。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 地権者の方の三分の一ぐらいが反対しているということではなくて、三分の一程度の方から御意見をいただいたというところではあるんですけども、今、準備組合のほうでは七割の方に同意を得られているという形になっておりまして、そういった中で、より皆さんに御理解等をいただけるように御説明をさせていただきながら取り組んでいるというところでございます。

なので、準備組合のほうにも、そういったところできちんと適切に対応するよう指導していただいているところでございます。

○中塚さちよ委員 これは、一三ページの㊦のところ、市街地再開発事業は制度上、地権者の三分の二の同意で進められるため、残る地権者や周辺住民の意見が十分反映されにくいということが書かれていますけれども、地権者の方も三割ぐらいはちょっと賛成ではない……。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 すみません、三割程度の方が反対というか、まだ決めかねているという方と、当然反対の方もいらっしゃいますけれども、そういった形の中で、今、合意形成を進めているという状況でございます。

○中塚さちよ委員 一人、二人とかいうことじゃなくて結構な数だと思うんですよ。これをやっぱり、この開発で地域住民が分断されてしまうというんですかね、非常にそういったところが懸念されると思うんです。区が準備組合を指導していく立場であるんだったら、決してそういうふうにならないように、本当にフォローしていく必要があるんじゃないかなと、とても気になりましたので、ちょっとそういった要望をさせていただきます。

○畠山晋一委員長 次に、㊧その他ですが、ほかに報告事項はございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** 次に、3 閉会中の特定事件審査（調査）事項についてお諮りいたします。

一 都市整備について

二 住宅政策について

三 交通政策について

とすることに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** 御異議なしと認め、そのように決定をいたします。

○**畠山晋一委員長** 次に、4 協議事項に入ります。

㊦次回委員会の開催について協議いたします。前回の委員会で決定したとおり、次回委員会は、四月二十二日の水曜日午前十時から開催いたします。また、翌日、四月二十三日木曜日についても午前十時から委員会を開催いたしますので、よろしく願いいたします。

以上で協議事項を終わります。

○**畠山晋一委員長** そのほか、何かございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** 以上で本日の都市整備常任委員会を散会いたします。

午後七時八分散会
