

第129回

世田谷区都市計画審議会

令和8年1月13日

—速記録—

午後2時開会

○幹事 皆さん、こんにちは。それでは、定刻となりましたので、第129回世田谷区都市計画審議会を開会していただきたいと思います。

開会に先立ちまして、事務局より御報告をさせていただきます。

まず、委員の御出席について御報告いたします。本日は、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員におかれましては、所用により御欠席との御連絡をいただいております。なお、世田谷区都市計画審議会条例第5条第2項に定める会議の定足数、委員の2分の1以上の出席に達しておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを御報告させていただきます。

また、本日の議案につきまして、一部パワーポイントを使用して御説明をさせていただきます。スクリーンやモニターに映しますので、御覧になりやすい方を御覧いただければと思います。

それでは、早速ですが、開催に当たりまして、幹事を代表し、〇〇副区長より御挨拶を申し上げます。

○幹事 皆様、こんにちは。副区長の〇〇でございます。本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。

また、今年初めての都市計画審議会ということで、本年もどうぞよろしく願いいたします。

審議会開催に当たりまして一言御挨拶を申し上げます。昨年12月8日に青森県東方沖を震源とする地震が発生し、青森県八戸市で震度6強を観測いたしました。皆様の御記憶にも新しい出来事かと思えます。また、12月下旬には、内閣府より新たな首都直下地震の被害想定が公表されました。新たな被害想定においては、最悪の場合、全壊、焼失建物は約40万棟、死者は1万8000人に達し、工場損壊や流通網の壊滅などによる経済被害は約83兆円に上るとされております。こうした被害状況が想定される中、区といたしましても、道路や公園、広場等の基盤整備のほか、建築物の耐震化及び不燃化の促進など、引き続き取り組んでまいります。

また、震災が起きた際、街をどのように復興していくか、あらかじめ検討しておく事前復興の考え方や取組が大変重要となってまいります。区では、震災が発災したとき、区民と共にどのように復興街づくりについて取り組むか、職員を対象とした復興街づくりの研修、訓練を継続的に実施してきております。その一環としまして、今度1月24日の土曜日

に、都市計画審議会の〇〇会長をお迎えしまして、区民の方を対象に、「首都直下地震のあとを今から考えよう～被災からの迅速な回復と復興のために～」というテーマで御講演をいただく予定になっております。復興街づくりのイメージや直面する課題を平時から共有することで、様々な課題の解決に対する負担を軽減するだけでなく、合意形成を円滑に進める上でも大切な取組となっております。区では、今後も防災、減災の取組とともに、被災後の復興に対する備えを行うことで、災害に強い安全安心なまちの実現に向け取り組んでまいります。

本日の審議会でございますが、諮問事項9件、報告事項が3件となっております。よろしく御審議のほどお願い申し上げます。

○幹事 1月24日土曜日午前中です。事前復興のプログラムのシンポジウムがございますので、〇〇会長に登壇していただく予定です。

それでは、早速ですけれども、会長、開会の方をよろしくお願いいたします。

○会長 それでは、ちょっと少し時期が外れているかもしれませんが、明けましておめでとうございます。今年もよろしくお願いいたします。

それでは、これより第129回世田谷区都市計画審議会を開会したいと思います。

本日の議事録署名人でございますが、〇〇委員にお願いをしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。議事録には、〇〇委員と私とで確認し、署名をさせていただきます。調ったときに、事務局より〇〇委員に御連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、本日の審議に入る前に、事務局より資料の確認等をお願いいたします。

○幹事 それでは、資料の確認をさせていただきますが、まず先日、事前に送付をさせていただいております資料についての御案内です。資料送付文の裏面上段部分に、諮問事項(2)、(3)とありますが、これが間違っておりまして、報告事項(2)、(3)が正しい表記ですので、この場をお借りしておわびし、訂正させていただきます。

改めまして、資料の確認になります。まず1つ目が、第129回世田谷区都市計画審議会次第、次が世田谷区都市計画審議会委員・幹事名簿、続きまして、令和7年度世田谷区都市計画審議会開催日時・会場となっております。続きまして、諮問第419号「東京都市計画地区計画の決定について（外環道東名ジャンクション周辺地区）」から諮問第427号「東京都市計画土地地区画整理事業の変更について（世田谷南部土地地区画整理事業）」までは、関連案件ですので、1つにまとめております。続きまして、参考資料1「東京都市計画地

区計画の決定（下高井戸駅周辺地区）、東京都市計画高度地区の変更（下高井戸駅周辺地区）、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（下高井戸駅周辺地区）及び東京都市計画用途地域の変更（下高井戸駅周辺地区）について」、続きまして、参考資料2でございます。「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）、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」、続きまして、参考資料3で「東京都市計画公園の変更について（世田谷第2・2・76号梅丘三丁目公園）」、お配りしている資料は以上でございます。また、千歳烏山の補足資料については、送付の時点から修正が生じたので、差し替えのものを机上に配付させていただいております。お手数ですが、差し替えのほどよろしく願いいたします。不足している資料がございましたら、恐れ入りますが、事務局までお知らせいただけますでしょうか。——よろしいでしょうか。

それでは、会長、本日の審議をお願いいたします。

○会長 それでは、これより第129回世田谷区都市計画審議会の審議に入ります。本日の議案は、諮問事項が9件、そして報告事項が3件でございます。

それでは、審議に入りたいと思います。諮問事項第419号から第427号までの9件でございますが、これは一連の関連案件でございますので、一括して説明をお願いしたいと思います。

それでは、諮問第419号「東京都市計画地区計画の決定について（外環道東名ジャンクション周辺地区）」についてから諮問第427号「東京都市計画土地区画整理事業の変更について（世田谷南部土地区画整理事業）」についての審議に入りたいと思います。

本件の説明につきまして、〇〇幹事をお願いしたいと思います。よろしく願いします。

○幹事 それでは、諮問第419号東京都市計画地区計画、外環道東名ジャンクション周辺地区の決定、第420号から第424号までの地区計画の変更、第425号の高度地区の変更、第426号の用途地域の変更、第427号の土地区画整理事業の変更の計9件をまとめて御説明させていただきます。お手元には、左側ホチキス留め2か所の資料が10部ございます。右肩に記載されている諮問第419号から第427号までの9部には、それぞれ諮問文、都市計画の図書である計画書、計画図、理由書などがついてございます。内容は後ほどスライドを用い、御説明させていただきます。

まず、お手元の資料の一番下でございます、右肩に説明用資料1と書かれた資料を御覧

ください。その1、主旨でございます。平成21年の外環道事業化を契機に、地区住民と意見を交わし、街づくりの検討を進めてまいりました。このたび、都市計画法第17条に基づく公告・縦覧を終えたので、諮問するものです。また、東京都決定である用途地域及び土地区画整理事業の変更については、東京都より受けた意見照会に対しまして、おのおの諮問文に添付しております案のとおり回答することについて諮問いたします。

ここからは、説明用資料及び諮問内容をパワーポイントにて説明いたします。見やすい方のスクリーンを御覧ください。なお、本件は、第127回都市計画審議会で地区計画等の原案、第128回都市計画審議会で地区計画等の案を説明しておりますが、今回お示しする地区計画等は、結果として、これまで審議会で説明した原案及び案と同じ内容となっております。説明内容が繰り返しになりますので、概略にて説明させていただきます。

まず、対象地区です。成城学園前駅から南に約1.5キロメートルの位置にある低層住宅地を中心とした地区で、東名高速道路と現在工事中の外環道が交差するジャンクション部分を含む区域です。

これまでの経緯です。平成21年度より基本的な街づくりの方針の検討から始め、平成25、26年度には説明会や検討会などを行い、平成27年度には、それまで特に意見が多かった区画道路について意見交換を行っております。平成28年度以降は、意見交換会、個別相談会などを行い、令和元年度に素案を説明した後、地区住民からの御意見も踏まえ、区画道路の配置を見直しております。その後、令和5年度から意見交換を再開し、令和6年度に変更素案説明会、昨年9月に原案の説明会を実施してきました。

ここからは諮問第419号の説明になります。地区計画の名称、位置は記載のとおりで、面積は約52.8ヘクタールです。

地区計画の目標は、地区の課題を改善するため、4つの目標を掲げており、内容は記載のとおりです。

地区施設の配置です。画面青色で示す区画道路、黄色の線で示す機能補償道路を配置します。これにより地区内に残る消防活動困難区域の解消や、当該地区の東側に隣接する大蔵地区で整備が進む区画道路との道路ネットワークが形成されることとなります。なお、公園は既存の2か所を地区施設に位置づけます。

地区内の安全性を高めるため、道路に関するルールとして隅切りの確保を規定します。東京都建築安全条例で規定する隅切りに加え、本地区においては、完成後の区画道路も含め、幅6メートル以上となる道路の交差部にも隅切りを設けることといたします。

地区区分は図に記載のとおり、6つとなります。

地区ごとの建築物の制限等は一覧表のとおりです。住宅地区から順次、概要を説明いたします。

住宅地区の土地利用の方針です。みどり豊かな自然環境と調和したゆとりある低層住宅の住環境の形成を図ります。基盤整備に応じた容積率の緩和、風致地区の制限を生かしつつ、建蔽率等の許可基準等を地区計画に位置づけます。住宅地区の具体的なルールはスライドのとおりです。表左側に記載の現ルールを、本地区計画や風致地区の規定により、右側の赤字のとおり変更いたします。建蔽率及び壁面後退に関しては、風致地区の許可を受けた場合の上限を地区計画に位置づけます。

続きまして、田直住宅地区です。田直住宅地区は、土地区画整理事業が完了しておりますので、現行の田直地区地区計画の制限内容を踏襲いたします。よって、現行のルールからの変更はなく、田直住宅地区として、本地区計画の一地区に含まれることになります。

喜多見東住宅地区です。こちらも田直住宅地区と同様に、土地区画整理事業が完了しており、当該地区の現行のルールを規定いたします。よって、現行のルールからの変更はありません。

次は、世田谷通り沿道地区です。現状を踏まえ、住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図ります。世田谷通り沿道地区では、建蔽率については風致地区の許可を条件に、一律55%を上限に利用可能としつつ、壁面の位置の制限でも風致地区の規定を地区計画に位置づけます。最低敷地面積を70平方メートル以上から80平方メートル以上に変更します。

多摩堤通り沿道地区です。地区の課題でもある生活利便施設を誘導し、住宅・商業・業務機能等が調和する街並みの形成を図ります。生活利便施設を誘導していくために、用途地域の変更を予定しております。総合スーパーが建築しやすくするよう、用途地域を世田谷通り沿道と同じ第一種住居地域とします。しかしながら、緩和する用途のうち、店舗などの一部の用途以外は地区計画で現ルール並みに制限をします。その他、建蔽率や最低敷地面積等の変更は記載のとおりです。

次に、高速道路周辺地区です。ジャンクションの上部空間を有効活用しつつ、沿道等と一体となったにぎわいのある街並みの形成を図ります。上部空間と沿道で連続的な街並みを形成するため、用途地域を緩和し、第二種中高層住居専用地域とします。現ルールの用途は混在しておりますが、変化が一番大きい低層住宅の制限を左に記載しております。上

部空間等との一体性などを意識し、第二種中高層住居専用地域の制限に変更します。なお、建物の高さは、高度地区では19メートルまでですが、風致地区の規定により上限を15メートル以下とした上で、敷地規模に応じて記載のとおり設定しております。

最後に、全地区共通の制限です。建築物等の形態、色彩、意匠に関する制限です。建築物等は周辺環境と調和したものとし、屋外広告物等は街並みに配慮したものとし、垣又はさくの構造制限です。道路に面して垣やさくを設ける場合のルールを定めます。その他の方針として、自然環境の保全やグリーンインフラの観点を踏まえた雨水対策、未接道宅地の解消なども定めます。

ここまでが本地区計画の説明となります。

続きまして、諮問第420号から424号の関連する地区計画の変更、廃止です。赤い一点鎖線の枠が今回地区計画を定める範囲で、この赤枠内に部分的に入る3地区の区域を縮小する変更を行います。また、赤枠内に全区域が含まれる2地区を廃止いたします。

諮問第425、426号についてです。用途地域、高度地区の変更により、記載のとおりとなりますが、制限としては風致地区、地区計画などの中で最も厳しいものを適用することになるため、必ずしもこの数値がルールになるわけではございません。なお、用途地域の変更は東京都が行います。

次に、諮問第427号についてです。土地区画整理事業を施行すべき区域、いわゆるすべき区域の変更です。今回地区計画を策定することで、すべき区域を廃止します。これにより、本地区では、都市計画法第53条の建築物の許可が不要になります。なお、諮問426号の用途地域と同様に、すべき区域の変更も東京都が行います。本審議会では、都からの照会に対し、変更を廃止することに異議がない旨、回答することを諮問するものです。

次に、地区計画等の案に関する都市計画法第17条に基づく縦覧及び意見書の受付を令和7年12月1日から15日まで行いました。この案に対する意見書は1件で、対象計画は2つ、地区計画の決定と高度地区の変更となっておりますが、意見の内容は1つとなっております。意見書の要旨としましては、外環事業区域の北側の高速道路周辺地区で農業を営んでいるが、最大規模の建築を想定した場合の日影の図を示してほしいとの御意見でした。区の見解としましては、まず、高速道路周辺地区の建築物の最大高さに関する規定を説明した上で、日影規制や壁面位置の制限、斜線規制などのルールを総合的に適用することで、農地も含めた良好な街並みを形成していくということで見解を示しております。なお、この意見書提出者は、これまでの説明会にも参加いただいております。意見書受付

後、見解の文章で日影を示すことが難しいことから、直接お会いし、説明もしております。提出者は、農地の南側の上部利用空間にどのような建築がされ、今より日影の範囲が広がる可能性があるかを心配されておりましたが、農地南側の上部利用空間の予定、農地との間に整備される機能補償道路の幅員や上部利用空間と農地との位置関係等を説明し、御理解をいただいております。

最後に、今後のスケジュールです。2月の東京都都市計画審議会において、用途地域や区画整理すべき区域等の変更が付議され、都市計画決定及び変更の告示は3月頃を指しております。

私からの説明は以上です。

○会長 説明は以上ということでございます。

本件につきまして、御質問、御意見があれば承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員 今、日影の意見もあったということですがけれども、私も現地に行くと、相当ジャンクションの建造物というか、随分大がかりなものできてきたなというのを感じているんですが、実際にこのジャンクションの地上部分のものが今どのぐらいまでできているのか、現状どうなっているのか教えてください。

○幹事 地上部分に関しては今工事中なので、仮囲いがあって、区域内では工事用の資材等が置かれている現状でございます。実際の上部空間で何かできているかという、まだほとんどできていないというのが現状でございます。今、御存じのとおり、外環道の本線工事は、調布の事故があり止まっておりますけれども、それに接続するランプの部分とか、そういった工事も行っていますので、そういったことが今進んでいるという状況です。上部利用空間の何ができているかという、まだ何もできていないというのが現状でございます。

○委員 ランプの高架の部分が少しできていて、工事が進んでいるように私は思います。それで、農家の方が日影の心配をなさっているということですがけれども、私も別の農家の方だとは思いますが、日照時間が変わると、作物もそういう条件に合わせて何を植えるか変える必要があるだとか、そういう心配もあるのではないかというお話も聞いて、なるほどと思ったんですがけれども、この方は日影の図面が欲しいというようなこともおっしゃっていますけれども、その辺丁寧な説明、先ほどの話では、補償道路で大丈夫だ

ということで納得はされたということではありますけれども、実際どうなるのかということのをきちんと図で示すなど、そういう対応というのはいかなるのでしょうか。

○幹事 先ほど、上部利用空間としてはまだなんですけれども、一部、東名高速から本線につながるような部分は確かに工事が進んでいるのが現状です。今この区域内に入っている農地の位置関係と、東名高速からつながるランプの部分、そこは現状を見てみると、農地等への影響というのは比較的少ない区域なのかなと思っています。どちらかというと、今回の意見の方もですけれども、その上の、地下に潜った後の上部の空間、こちらに今後建てられる予定の建物について心配されている部分もありまして、そこについては、まだどのようなものを建てるのかというのは明確に決まっているわけではない状況です。ただ、公共施設等も造る予定もありますので、当然丁寧な説明をしながら、御理解も得ながら、あとこの農地を保全するというのもこの地区計画の目標の一つでもありますので、そこに配慮しながら、都市の中なので、日影を全く落とさないということは少し難しいんですけれども、配慮しながら進めていけたらなと考えております。

○委員 日照時間も、このぐらいの時間短くなったらどういう作物とかいろいろあるらしいので、ぜひ丁寧な対応をお願いしたいと思います。

○会長 今の〇〇委員の御質問の中に、我々が決める地区計画の中で建築物ができたときにできる日影の話と、要するに、高架でインター、ジャンクションで回りながら、東名の高さまで行くんですね。その道路部分が及ぼす影の部分というのと、両方が入り交じった話になっていて、高架部分の道路がどういう影を落とすかというのは、東京都が把握しているんですか。

○幹事 東京都が把握しているかというのは分かりません。ただ、先ほど申し上げたとおり、立地的な状況もありまして、東名高速から外環道の本線の方にランプがつながっていくわけなんですけれども、そのランプの部分の北側がすぐ民地かということ、そうではなくて、緩衝緑地等が入っているという中で、ランプの北側の住宅に影が著しく落ちるとかは、現状を見ると、あまり考えにくいのかなとは思っております。今の上部利用空間、外環地上区域の範囲を見ますと、大きな悪影響というものは少ないのかなというところまでは、我々の方でも把握はしています。

○会長 そのあたりを含めて情報の確認がもしできれば……。複合的な日影になるんですね。東名とそれからランプで外環に下りていくから、だんだん先に行くほど低くはなるんですけれども、その影を落とす部分に、大きい建物がもし建ち、その影より建物の高さ

があれば、建物の影がさらに奥へ伸びていくということになるんだろうと思います。もし道路の設計ができていて、それがどんな日影になるのかという情報があるのであれば、それは事務局としても一度確認をしておいていただいた方がいいのかなと思いましたので、よろしくをお願いします。

○委員 諮問の427号なんですけれども、これまでの土地区画整理事業を施行すべき区域が590ヘクタールから537.4ヘクタールになる、52.6ヘクタールというのはこの青いところで囲まれた中の面積だと思うんですけれども、これによって市街化予想線が廃止になるわけです。本来なら区画整理で道路率を上げることになっていたと思うんですが、この外される部分の街区整備は、区画整理事業に準じた形での道路整備が行われるという解釈でよろしいでしょうか。

○幹事 今回地区計画を策定することにより、土地区画整理事業を施行すべき区域を廃止しまして地区計画に置き換えるということになっております。その考え方としましては、東京都がつくっておりますガイドラインがございまして、こういう水準に達しているもの、道路率だとか、公園率とか、いろんな基準があるんですけれども、それが一定の基準に達していれば地区計画に置き換えることができますよということが示されております。今回地区計画をつくるに当たりましては、そこら辺を東京都とも確認しながらやってきておりまして、準じてという言葉が果たしてそのとおりに分かりませんが、そういった基準に基づいて廃止ができる基準には達しているということで考えております。

○委員 あと537.4ヘクタールの土地区画整理を施行すべき区域が残るわけなんですけれども、これについては、これからは世田谷区としては土地区画整理事業を進めていく方針なのかお尋ねします。

○幹事 委員お話しのとおり、まだすべき区域というのは多く残っております。特にこの砧地域においても非常に多いというのが現状でございます。これまでの西部地域地区計画により道路率などは向上してきておりますが、まだまだすべき区域を廃止できるまでの状況にはなっていないのが現状です。先ほど申し上げたガイドラインの中でも、地区計画を置き換えていくにはそれなりの項目の基準をクリアしなければいけないという状況がありますので、一律で全て解除していくというのは非常に難しい状況でございます。そういった中で、地域整備方針が昨年決定しましたけれども、アクションエリアを定めた区域で、例えばすべき区域があるところに関しましては、優先的に街づくりに取り組むエリアでありますので、地区計画への置き換えなども考えながら、地区の現状などを踏まえて検討

して、外せるものは外すという考えでいます。ただ一方で、区画整理ができるかという
と、やはりこの区域でも本当に何千という世帯があり、土地の権利が細分化されている
中で、待っているだけだと区画整理が実行されるかはなかなか難しい状況、また、区から
働きかけても、そこは権利者が多い中での区画整理がなかなか難しいのが現状になってき
ていると思いますので、そこら辺の状況なども踏まえ、関係する所管とも協議しながら、
街づくり課としましては、アクションエリアの中で地区計画に置き換えるということをも
まず考えていきたいなと考えております。

○委員 生産緑地等がまだ残っているところもあると思うんですけども、緑住区画整理
事業であるとか、小面積であっても区画整理事業はできるので、それを進めていくという
お話を区から聞いた記憶もあるし、今の答弁だと、あくまでやっていきたいけれども難し
いと収められちゃうと、やる気があるのかななんて思うので、生産緑地を大切にしながら、
そのよさを生かしつつ、その面積にこだわらず、できる限りのことをやるという気構
えでいるべきだと思うので、そのような答弁をもう一度してもらいたいと思います。

○幹事 今回52.7ヘクタール、この規模で考えますとなかなか難しいのかなという回答を
させていただきました。確かに今、おっしゃるとおり、生産緑地などは本当に1ヘクタ
ールとか小さい規模のものに関しましては、今でも区画整理が行われている事例はございま
すので、関係する所管もそういったところに働きかけていると聞いております。なので、
引き続き区画整理事業は、昔のように大規模でやるのは難しい中ではありますけれども、
小規模なものに関してはやっていく。そもそも生産緑地に関しましては、生産緑地のまま
残っていくのが最もいいとは思っておりますけれども、そういった開発せざるを得ない状
況になったときの手法としては、当然、引き続き区画整理というのはあると思っております。

○委員 私は、残りの537.4ヘクタールをどうするのかという質問だったので、今の答弁
は違うような気がしたんですが、537.4ヘクタールもあるんですから、ということです。

それから、さっき答弁の中で、西部地域地区計画を行っているので、その地区計画の街
づくりも進めていくというお話があったんですけども、建蔽率、容積率等の緩和をする
際に、中心から3メートルセットバックするであるとか、6メートル道路に面するとかあ
るんですが、世田谷区が行っている西部地域地区計画というのは、前面道路のセットバッ
クだと、2方向にその土地が面していたら、両方下がるという話になるので、なかなか進
まないという話も聞いていますし、もう既にある程度の幅員に面した土地は、それに協力

しないので、結局細いところが広がって、蛇が卵を飲んだような形で残ってしまうので、西部地域地区計画は絶対なものではなく、様々な課題があると思うんですが、その辺のところを区は検討し、今後見直す予定はあるんですか。

○幹事 都市整備政策部副参事です。区では、この間、世田谷西部地域、先ほど〇〇委員からもありましたけれども、2方向道路の拡幅についてはなかなか進みづらいとか、いろいろ課題があるというような認識は持っております。そのため、この間、道路認定手続や道路設備等、区画道路整備等に必要な事務手続の短縮や、直近では、昨年、建築審査課や市街地整備課、街づくり課等の調整で区画道路の取扱い等を変更し、開発許可に伴う建築計画の影響の低減を図ることで区画道路整備への協力を得やすくするよう対応を図っているような状況です。このような変更と併せて、2方向道路の取扱いは今後、関係所管と連携しながら検討を進めていきたいと考えております。

○委員 課題の認識はあると承りましたけれども、もうこの辺は指摘されて随分たつので、それを認識してまた検討するのでは、先に進みませんので、ぜひとも、これまで長く西部地域地区計画をやってきていろんな課題が見えているわけですから、早く具体的な対応を求めます。これは要望です。

○会長 最後は要望ということでした。

認識を共有するために、さっきこの資料の2つ前のスライドをお願いできますか、地区計画。赤い点線のところが、今回の案件になっている新しく変更し、つくる地区計画なんです。多くの緑色のところの地区計画が既に取られている。これを含めて白地になっているところを含めたのが、先ほどの土地区画整理事業の範囲で——2ページ後のスライド——この黒い枠というのが、青い枠が今回の地区計画の範囲で、その周辺に西部地域だとか地区計画が入っているんですが、それよりさらに広い範囲でこの土地区画整理事業の区域が設定されているわけですね。ですから、土地区画整理事業の中の赤は事業が終わっていて、事業が終わっていない白地のところに、地区計画を既に持っているエリアと、地区計画を持っていないエリアがあるという理解でよろしいのかということと、地区計画があるところは一定の地域整備をしていく計画があるんですが、それを持っていない白地のところについては、今後何かもし方針なり、考え方がるのであれば、補足していただけますか。

○幹事 今、お話があったとおり、この黒枠のところが区画整理事業をすべき区域の世田谷南部土地区画整理事業というところの区域になります。この青い部分が東名ジャンクシ

ョン周辺地区の範囲になりまして、ここを今回廃止するというところでございます。先ほどあったとおり、この黒枠の中にも、地区計画が様々ございますが、その地区計画によって、これまで区画整理事業すべき区域を廃止したことは今のところございません。やはり先ほど来申し上げておりますけれども、すべき区域を地区計画に変えていくときには様々な基準がございまして、その基準をクリアしないと、東京都の方も廃止ができないということになっています。ですので、既存の地区計画の方でも道路率を上げてきたというところで、一定の廃止にするための基準まで上げていくということが効果としてあるんですけれども、それだけでは廃止ができないというところです。なので、今回のところも、廃止するに当たっては新たな地区計画を立てることで廃止ができるというような状況でございます。

白地の部分については、実は砧地域は比較的地区計画は多いんですけれども、当然、白地の部分はありまして、そこに関しましてもやはりこれからアクションエリア等に位置づけて街づくりを優先的に取り組むというふうなことや、あとは街づくりの機運が盛り上がった段階で地区計画等の検討を行っていく、その際にまた廃止ができるかという検討も併せて行うと考えています。

○会長 分かりました。

○委員 会長が今言われたのは、この黒枠の中で地区計画があるところとないところがあるのかという質問だったけれども、黒枠の中は西部地域地区計画になっているんじゃないですか。

○幹事 今回のところでも、世田谷通り沿道地区ですとか、多摩堤通り沿道であるとか、白地になっているところは確かに残ってはいます。

○委員 いやいや、土地区画整理を施行すべき区域をそれぞれにエリアを分けて、それぞれに西部地域地区計画というのをつくって、それで世田谷区はやっている。その中でもっと具体的な細部にわたる地区計画はあるけれども、大まかに地区計画といったら、土地区画整理を施行すべき区域全体に西部地域地区計画がかかっているというふうに私は解釈しているんですが、違いますか。

○幹事 先ほど回答させていただいたのは、ほとんどに西部地域地区計画がかかっていますけれども、先ほど申し上げた、今回の資料でいくと——ここも赤枠の中でも白地になっているところがございます。こういったところに関しましては西部地域地区計画がかかっていないです。大部分はかかっていますけれども、部分的に、例えば沿道地区だとか、そ

ういったところは白地になっているというのが現状でございます。

○委員 西部地域地区計画とはということを全体に区の方から示さないと。地区計画はいろいろあるんですけども、昔、用途地域の一斉変更のときに、建蔽率30%・容積率60%から建蔽率40%・容積率80%に変更して、その後建蔽率50%・容積率100%にするときに、区画整理を施行すべき区域全域に西部地域地区計画をかけた。それから、その中の一部分にそれぞれ沿道地区などという細部にわたる区画整理があるんだという全体を押さえていかないと、少しこの議論がかみ合っていないように思うんですが、もう一度説明してもらえませんか。

○幹事 都市整備政策部長〇〇でございます。今、世田谷区の中の西部地区計画についての御質問と承り、先ほど〇〇副参事の方からお話ししましたけれども、西部地区計画も、先ほどお話ししたような事例や、地区施設の整備という面でなかなかうまく進まない、選択制を取っているとかというところもあって、平成5年に地区計画をかなり大きいエリア、先ほど〇〇委員からお話しいただいたような、ほぼ区画整理を施行すべき区域に合わせてかけていたという事実はございます。ただ、この間お話ししているように、区画整理が実際にされた場所もありますし、今回のような地区計画をつくって、別の形での街づくりを進めていくということも進め始めているというところで、おっしゃるとおり、西部地区計画をどうしていくんだということは区内でも今議論しているところです。なので、調査等を今実際やっていこうという形で取り組んでおりますので、引き続き、個別で、今回の場合は特に東名ジャンクションが契機になっておりますけれども、それ以外のところをどう今後していくのかということについては、区としても取りまとめて考えていきたいと考えております。

○委員 〇〇でございます。すごい単純なことをお聞きするんですけども、このページの10というところ、住宅地区とありますよね。高さについて私は今非常に敏感になっておりまして、この建築物の高さの制限、なぜ住宅地区が地区計画で定める制限に入らないんですか。丸がついていないのはどういう意味なんですか。ここのところは、見ると、ここに、10メートル以下って大体3階ですよ。それはもちろん第一種住宅なんかはそういうことになってはいますが、こちらを見ると500メートル以上の場合は15メートル、15メートルという5階建てぐらいなんですけど、それがあつためにこれが入っていないということなんですか。

○幹事 あくまで地区計画で定める内容となっております。それ以外にも、先ほど説明させ

ていただきましたけれども、用途地域や、高度地区など、様々なルールがありまして、ここについては、第一種低層住居専用地域になってくると10メートルというのが既に定められているということなので、それを緩和するわけでもないし、さらに厳しくするわけでもないので、地区計画で定めておらず丸がついていないということです。もともとある制度に、さらに地区計画をかけてもあまり意味がないというところです。10メートル高さ制限がそもそもかかっていると認識していただければと思います。

○委員 高さについては、いろいろ建物が建つことによって、風致の関係ですとか、景色が変わってきますので、住宅地区の中もきちっとこの地区計画で示すのが普通ではないかと思ったものですから、お聞きしたんです。

○幹事 繰り返しのなってしまうかもしれませんが、もともと低層住居専用地域で、10メートルの用途地域による制限がかかっておりますので、先ほど風致の話もありましたけれども、風致地区条例ですと、15メートルですとか10メートルという様々規定もございますので、今この用途地域の規定をうまく使いながら、今ある良好な街並みというのを整えていけると考えております。なので、地区計画でさらに二重をかけても別に規制がかかるわけでもないので、用途地域の制限をしっかりと生かして街づくりに取り組んでいきたいと思っています。

○委員 では、これは万が一その計画が出てきたときに、区としてはきちっと指導はできるという体制にはなっているんですね。

○幹事 用途地域になりますと、条例よりもっと厳しい法律的な話になってきますので、当然、それ以上のものは建てられないということになります。

○委員 ありがとうございます。

○委員 意見をよろしいでしょうか。今回諮問ということで意見を述べさせていただきたいと思いますが、ジャンクションの工事も進んでいるという中で、新たな構造物に隣接する地域を緩和するだとか、隅切りで角地を緩和するとか、あと地域の人たちの商業施設が欲しいというような要求への対応だとか、こうした対応は理解できるものだと思います。区画道路などの地区施設についてですが、これは最初に計画が打ち出されたときには、地域の住民の方の猛反発があったと記憶していますけれども、長年にわたる地域住民の皆さんとの粘り強い対話で計画の見直しもされてきたということで、そのこと自体を評価したいと思います。先ほどの意見にもありましたけれども、日影などの丁寧な説明だとか、今後も引き続き、住民の方に丁寧な対応をお願いしたいと思っています。

地区計画案への態度は賛成としたいと思いますが、この計画の前提となっている外環道については非常に問題が多いと思っているので、その点について意見を述べさせていただきます。と思います。

そもそも地上部には影響を与えないとして、地上部の住民の許可も必要としない、補償の規定もないというのが大深度法で、地上部に影響を与えないとしたこの大深度法に基づくトンネル工事なんです。調布では大規模な陥没事故が起きました。もう大深度法の前提そのものが崩れていると私は思います。成城の野川周辺では、原因不明の地盤沈下が起こっていて、住民の皆さんは非常に心配していて、外環道との関係があるのではないかというような声も出ています。今、当局の外環事業者は関係ないという見解を示していますが、これは実際どうなのかは分からないものがあります。

それから、本線とランプの接合部で、いよいよ接合の工事がこれから始まるということですが、これは史上最大規模の地下構造物、これまで経験のないような巨大な地下空間を造る構造です。この現在の設計になるまで非常に長い時間がかかってたどり着いたと私は理解していますが、その安全性については未知の部分があるのではないかという懸念を私自身は持っています。大深度法を廃止して、この東名ー関越間の外環道事業は中止すべきだということ意見を付しておきたいと思います。

○会長 意見ということで承っておきます。

本件につきましては、本日、諮問事項ということで、御質問、御意見等がほかにございませんようでしたら、採決に移らせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、採決に移らせていただきたいと思います。先ほど来の説明のとおり、諮問第419号から第427号までは一連の関連案件でございますので、一括して採決をさせていただきます。よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、諮問第419号「東京都市計画地区計画の決定について（外環道東名ジャンクション周辺地区）」から諮問第427号「東京都市計画土地地区画整理事業の変更について（世田谷南部土地地区画整理事業）」の原案に賛成の方は挙手をお願いいたします。

〔 挙 手 〕

○会長 全員賛成と認めます。したがって、諮問第419号から第427号につきましては原案のとおり承認させていただくことにいたします。ありがとうございました。

それでは、引き続きまして、報告事項に移りたいと思います。報告事項は3件なんですが、報告事項1件が終わった後で休憩を入れたいと思っております。

報告事項(1)「東京都市計画地区計画の決定（下高井戸駅周辺地区）、東京都市計画高度地区の変更（下高井戸駅周辺地区）、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（下高井戸駅周辺地区）及び東京都市計画用途地域の変更（下高井戸駅周辺地区）について」の審議に入りたいと思います。

本件につきまして、〇〇幹事より説明をお願いいたします。

〇幹事 それでは、東京都市計画地区計画の決定（下高井戸駅周辺地区）、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更及び用途地域の変更について御説明させていただきます。

本件は、前回10月27日の第128回都市計画審議会にて原案を報告させていただきました。今回その後の原案説明会等を踏まえ、地区計画案及び関連する都市計画の変更案について取りまとめましたので、御報告するものです。

それでは、参考資料1の内容につきまして、前回と重複する箇所もございますが、スライドにて概略を御説明させていただきます。スライドはスクリーンに投影しますので、どちらも同じ内容となります。

地区計画の予定区域は赤色で示した範囲となります。

地区の概要です。現在、下高井戸駅周辺では、京王線の連続立体交差事業やそれに付随する附属街路整備事業、令和6年3月に事業認可されました都市計画道路事業の補助128号線など様々な事業が同時に進行しております。また、街の現状といたしまして、駅周辺では、容積の利用割合が50%未満の敷地が多く、3階建て以下の建物が7割以上となっております。さらに、昭和55年度以前の旧耐震基準建築物が3割程度残っており、6メートル未満の道路も多いため、土地利用及び防災面における課題がございます。

計画上の位置づけについてです。区の都市整備方針では、地域生活拠点に位置づけられており、アクションエリアの方針において京王線の連続立体交差事業に伴う土地利用の変化に対応し、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成と地区の防災性向上を図るとしております。また、補助128号線沿道については記載のとおりです。

平成26年に策定されました下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画では、スライドにあるような制限等を既に設けております。

また、令和3年には、街づくり協議会が中心となり、地域の方々の意見を参考に、下高井戸の街の魅力や課題、街の将来像などをまとめた「しもたかブック」を作成いたしました。

これまでの経緯です。11月14日、15日に行った原案説明会を一番下に追記しております。開催概要については後ほど御説明いたします。

地区計画の名称、位置、面積はスライドのとおりです。

街の現状、課題等を踏まえた地区計画の目標は記載のとおりです。

地区区分です。商店街沿道は、商業地区と近隣商業地区に区分しております。また、補助128号線沿道は、沿道商業地区、幹線道路沿道地区、沿道住宅地区に区分しております。

商店街沿道の土地利用の方針です。地区の特性に応じて記載のとおり定めます。

補助128号線沿道の土地利用の方針です。こちらも地区の特性に応じてスライドのとおりまとめております。

地区施設の整備の方針です。歩行者系駅前広場とする駅前広場1号、交通系駅前広場とする駅前広場2号を定めております。それぞれの駅前広場の現況写真はスライドのとおりです。

本地区区計画において3つの壁面線を指定いたします。商店街の主要な通りとして、にぎわいの創出やコミュニティーの形成の促進を目的とした商店街軸、駅前の回遊性の向上を目的とした回遊軸、そして商店街とのつながりやにぎわいの連続性の確保を目的とした結び目軸です。

5つの地区において、スライドのとおり用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度等を定めております。

用途の制限については、沿道住宅地区を除く4地区において風俗営業の一部の用途やナイトクラブなど、倉庫業を営む倉庫の建築を制限します。

また、壁面線を定める商店街軸、回遊軸及び結び目軸に面する1階部分は、商店街を中心としたにぎわいの連続性を創出するため、住宅や共同住宅等を制限します。

補助128号線沿道東側の沿道住宅地区においては、周辺住宅地への影響を考慮し、店舗等の床面積を500平方メートル以内に制限いたします。

容積率の最高限度は記載のとおりです。

敷地面積の最低限度は50平方メートルとします。

壁面の位置の制限です。安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保のために、赤色の商店街軸に面する部分の後退幅は道路境界から70センチメートル、緑色の回遊軸に面する部分の後退幅は道路境界から50センチメートルとします。また、建物の高層化による圧迫感に配慮して、10.5メートル以上の高さについては、左上の図のとおり、後退幅を2メートルとします。

壁面後退について、50平方メートル未満の敷地については、上部の2メートル後退を緩和し、壁面線が2辺ある敷地は、片側一方、長辺側の2メートル後退を緩和する規定を設けます。

壁面後退区域には、門やフェンスなどの工作物等は設置できません。ただし、既存樹木や2.5メートル以上の高さにある看板、照明は可とします。

補助128号線沿道の壁面後退については、水色の結び目軸に面する部分を50センチメートル後退とし、商店街沿道と同様に工作物の設置制限を設けます。

高さの最高限度です。商店街沿道の商店街軸、回遊軸に面する敷地は最高高さを16メートルとします。

また、地区全域に第三種高度地区と同等の斜線型高さ制限がかかります。

そのほか、認定により、道路斜線の緩和及び都の日影に関する条例により、地区内の日影規制が適用除外となります。

さらに、選択制として、商店街軸に面して商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成に寄与するにぎわい空間を設けた場合は、スライドのとおり、高度地区の適用除外と高さの最高限度の緩和をいたします。こちらのイラストはにぎわい空間のイメージ図です。また、大きさの基準はスライド右側のとおりとなっております。

続いて、補助128号線沿道の沿道住宅地区の高さ制限です。高度地区の変更により、25メートル第二種高度地区になりますが、周辺の住宅地に配慮し、地区計画で現状と同様の19メートルに制限いたします。

形態、意匠の制限については記載のとおりです。

垣又はさくの制限も記載のとおりです。

その他の整備、保全に関する方針もスライドのとおり定めます。

続きまして、関連する都市計画の変更についてです。

商業地区及び近隣商業地区において、第三種高度地区が指定なしとなります。ただし、地区計画で第三種高度地区と同等の斜線型高さ制限がかかります。

また、沿道住宅地区については、用途地域の変更に伴い、区の高度地区の考え方に合わせて25メートル第二種高度地区に変更いたしますが、先ほど御説明したとおり、地区計画で19メートルに制限します。

沿道商業地区については、用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更いたします。商業地域に変更することで下の表の赤字部分に変更となります。

沿道住宅地区については、第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更いたします。

日影規制については、東京都の日影に関する条例に基づき、紫色で囲った近隣商業地域の日影規制がなくなります。

図は、日大通り及び公園通りにおける現状と地区計画策定後の建物ボリュームのイメージ図です。上段の図は、日大通りの現状と地区計画策定後のイメージ図です。現状は日大通りの北側と南側では接道条件が異なるため、画面のと通りの建物ボリュームとなります。地区計画が策定されますと、右の上の図のとおり、日大通り北側は、後背地の日影規制のため、4階以上は制限を受けますが、北側、南側共に現状よりも建物ボリュームが大きく建築可能となります。

下段の図は公園通りのイメージ図です。公園通りは東側と西側での違いはほぼありません。現状、日影規制の影響を受けるため、規制を受けない10メートル以下の3階建てとすることで整形に建築が可能となっております。地区計画が策定されますと、右下の図のとおり、整形で5階建ての建物が建築可能となります。

続きまして、昨年11月に行った原案説明会の開催結果の概要です。2日間で合計38名の方に参加いただきました。当日に出た主な質問、意見としましては、にぎわい空間の設置について、夜間たむろする場所やごみの放置などが懸念されるため、何か対策はあるのか、沿道住宅地区の用途地域変更により何が変わるのか、駅前広場と高架化される駅舎との関係性についてなどです。

また、前回の都市計画審議会で御報告した地区計画の計画書より、1点変更箇所がございます。高さの最高限度関連のにぎわい空間における工作物等の設置制限に関してです。にぎわい空間については、原案説明会等で夜間における防犯上の心配の声がございました。当初は防犯シャッターの設置なども検討しておりましたが、シャッターを設置することで閉鎖的空間になってしまうという懸念もあるため、可動式のポールやチェーン等の設置のみを認めることとし、計画書上は「防犯上必要な可動式のもので商店街のにぎわいを

損なわないもの」という文言を追加いたしました。また、図書の整理として、当該項目を「建築物等の高さの最高限度」から「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」へ移動しております。

こちらが夜間のにぎわい空間のイメージ例です。防犯シャッターについては、両隣のお店のよう、にぎわい空間を避けた内側に設置することは可能です。にぎわい空間の内部には、この中央のお店のように可動式のポールやチェーンの設置は可とします。

続きまして、縦覧、意見書提出についてです。意見書は全部で3通3名の提出がございました。あわせて、参考資料1の4から8ページも御参照ください。参考資料1では、意見の内容により、地区計画の原案に関する意見、その他の意見という2つに分類しております。地区計画の原案に関する意見の要約をこちらのスライドにて御説明させていただきます。

意見の1点目です。懇談会を再度開催し、その意見を地区計画に反映すること、本審議会が不平等かつ不公平なプロセスについて説明し、都市計画法の процедуру一旦中止すること。本意見に対する区の見解としまして、これまで街づくり懇談会等を計9回開催し、検討を進めてきたこと、また、都市計画法に基づく procedure を適切に進めていることを記載しております。

意見の2点目です。壁面後退の70センチメートル案に関して、撤廃または見直しをすること。本意見に対する区の見解としまして、安全な歩行空間の確保と地権者の負担との両立も重要であることから、懇談会の中で街歩きや意見交換を行い、その結果、地区計画の目的の一つである合理的な土地利用の促進を図るという観点も踏まえ、70センチメートルとしたことを記載しております。

意見の3点目です。赤松交番より西側は商店の裏手に住宅があるため、駅前と同じ高さ制限を設けるのは不合理であるため、高さ制限の緩和、16メートルから19メートルについて反対する。本意見に対する区の見解としまして、駅周辺の商業地域内では、敷地面積に応じて22メートル及び25メートルまで緩和し、近隣商業地域内との高さ制限の違いがあること、また、にぎわい空間の設置により、高度斜線が適用除外となりますが、後背地の第一種住居地域における日影規制により、日大通り北側に面する建物の高さは制限されることを記載しております。

その他の意見や意見書の詳細は、参考資料1の4から8ページを御参照ください。

最後に、今後のスケジュール（予定）です。2月に17条による公告・縦覧、4月に都市

計画審議会へ諮問いたしまして、令和8年6月の決定を目指して進めてまいります。

説明は以上です。

○会長 ただいまの説明につきまして、御質問あるいは御意見があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 意見の中で「不公平なプロセス」という言葉が出てきたんですけれども、この方はどういう主張をなさっているのでしょうか。

○幹事 1つの敷地がありまして、地区計画策定検討中に相続をされたんですが、その後の懇談会の連絡等が届いていなかったということから、そういった意見をいただいております。

今回意見をいただいた方が、この地区計画の策定検討をお知りになったのが、街づくり懇談会第5回と第6回の間、令和6年11月ぐらいということで、その後、御案内はさせていただいているんですけれども、途中まで参加できなかったことについて不公平ではないかなという御意見をいただいているところです。

○会長 相続されていた方は、亡くなられた親御さんと同居でここに住まわれていたのか、全然別のところにおられたのかというのはわかりますか。プライバシーに関わらない程度で。

○幹事 同居されていたわけではなく、地区外にお住まいだったというような状況でございます。

○会長 そうすると、相手方というか、その方から区の方へ連絡があって、初めて連絡先が決まったということでしょうか。

○幹事 1つの敷地を複数の方で持たれていまして、ある1人の方には断片的に情報は届けられていたんですけれども、この地権者を対象とした地区計画の懇談会のお知らせが、今回意見をいただいた方2名を含め全員に途中まで届けられていなかったというような状況です。

○会長 分かりました。事情は了解しました。

○委員 スライドの説明に合わせて、緑色のポインターで丁寧に追っていただきましてありがとうございます。前回そうしてほしいと頼んだら、しっかりやってくれたので、非常に分かりやすかったです。ありがとうございます。

もう一つ、スライド27と41はほぼ同じ場所の昼と夜の図なんですが、歩行者空間が50セ

ンチメートルと70センチメートルですよね。にぎわい空間は特に寸法の基準はなさそうなんですけれども、気になっているのは、イメージ図だと思うんですけれども、例えば27でいうと、オレンジのところのにぎわい空間になっていると思うんですが、右の方に行くと、直角に出てくる壁がありますよね、多分2階に行くところなのかもしれないんですけれども。こういう壁というのはあるんですか。というのは、建物によって事情はあると思いますが、もともと道路が狭いし、歩行者空間を少し広げて、にぎわい空間は少し滞留場としての空間も考慮するなど、場合によっては少し横に動くというケースもあると思うので、壁は、事情によっていろいろあると思うんですけれども、問題ないのかどうかというところを知りたかったんです。ない方がいいのではないかなというのが意見なんですけれども、いかがでしょうか。

○幹事 おっしゃられる歩行者空間は70センチメートルの幅の水色のところで、こちらについては連続して設けるような形になっております。さらに、選択制のにぎわい空間の大きさの基準は、間口150センチメートル以上、奥行80センチメートル以上、かつ敷地面積の3%以上を設けていただくことになっております。そのため、袖壁の有無については、特段規制の対象とはしていない状況です。

○委員 分かりました。ない方がいいかなと思ったんですけれども、事情は分かりましたので、そう決めているならしょうがないなと思います。

○会長 実はにぎわい空間は1階だけで、2階以上にはそこへ出っ張って建物を乗せてもいいですよということにしているのです、どうしても1階は下げるんだけれども、2階、3階は、壁面後退部分は下がるんですが、建物敷地内のにぎわい空間をつくらないというケースだと、どうしても壁が出てきてしまう。この際、それをやめて全部にぎわい空間まで下がって上まで建てましょうという方がもしおられれば、そこは柱がないとか、壁がないということになるんですが、一応ルールとしては1階を空けてくださいということなので、むしろ通り抜けというよりは、たまり空間みたいなのをそれぞれお店の前に取ってもらったらどうでしょうか。通路とか駐輪場というか、自転車置き場みたいなところは、にぎわい空間としてはカウントしません、そういうことですよ。

○幹事 そうです。

○会長 そういうルールだということです。

それからもう一つ、先ほどのスライドの、これが昼間なんですけど、夜になったら41のスライドのように、お店は全部閉まるんだけれども、奥のところのシャッターは下ろしても

らっていいです。それから、手前のところも、入ってたむろしてもらいたくないという方は、昼間は下ろしてなくなるチェーンとかポールで囲ってもいいですというルールを地域で共有したということですね。

○丸山幹事 そうです。

○会長 ほかにはよろしいでしょうか。——説明の中に2か所交通広場を、下高井戸駅の新宿寄りと桜上水寄りの方に造るんですけれども、これは高架事業が進んだ後、駅舎も上に上がるか何かしたときに、駅前広場を造るというような説明だったかと思うんですが、連続立体で高架化というのは、おおよそいつ頃が想定されているんでしょうか。

○幹事 事業期間としましては、令和13年3月までとなっております。

○会長 令和8年だから、5年以内に上がるだろうと、広場ができるのは5年後ぐらいにはできているでしょうと、造れるでしょうと、そんなイメージでしょうか。

○幹事 連続立体交差事業完了後に着手することになると予定しております。

○会長 分かりました。

もし御質問、御意見等がなければ、本件につきましては以上にさせていただきたいと思えます。

それでは、あと2件報告事項がありますが、先ほどお話ししたとおり、25分ぐらいに再開で、7分間ぐらいですけれども、よろしいでしょうか。少し休憩を取りたいと思えます。目標25分で、皆さん集まり次第再開したいと思います。

午後3時19分休憩

午後3時27分再開

○会長 それでは、全員戻っていただきましたので、再開したいと思います。

それでは、続きまして、報告事項(2)「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)、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」の審議に入りたいと思えます。

本件につきまして、〇〇幹事より説明をお願いいたします。

○幹事 私の方から千歳烏山駅周辺地区の都市計画について御報告をさせていただきます。

本案件につきましては、前回の本審議会にて御報告を予定しておりましたが、この間、区議会への陳情が提出されたため、議会での審議をお待ちしてからと判断し、一旦見送って

いるところでございます。陳情は1308名の方からで、内容は都市計画決定を拙速に進めないでほしい、地権者、テナント、周辺住民、烏山の街をよくしたいと思っている人たちが課題共有して対応できる場を設けてほしいという2点でございました。議会での審議の結果は継続審査となっております。委員会では、採択するまでは至らないが、不採択とするべきものでもないと判断されたと認識をしております。その後、区では、再開発準備組合にも御参加をいただきまして、再開発の仕組みや、細かな目標や目的や事業の具体的な内容をお示ししながら意見交換を行う情報交換会を11月、12月の2回実施してきたところでございます。

それでは、案件説明に入らせていただきます。

千歳烏山駅周辺地区の東京都市計画の第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更、地区計画の変更について、参考資料2の補足資料にて御説明をいたします。

初めに、千歳烏山駅周辺地区におけるこれまでの街づくりの動きでございます。

こちらは街づくりの経緯になっております。千歳烏山駅周辺におきましては、補助216号線や京王連立事業から始まり、駅前広場や地区計画の都市計画を進めてまいりました。

具体的に見てまいりますと、千歳烏山駅周辺地区では、現在3つの都市計画事業が進められております。京王連続立体交差事業は昭和44年に都市計画が決定されましたが、長年動きのない状況が続いておりました。そうした中、小田急線では地下化の動きがあり、京王線についても連立事業を求める声が高まり、平成21年に京王線沿線の街づくり基本方針と駅前広場基本構想が取りまとめられております。こうした方針、構想の下、平成24年に駅前広場の都市計画決定、平成26年には補助216号線を含めた3つの都市計画事業が認可をされ、街が大きく変化する機会を捉えて、区では街づくりを推進してきたところでございます。

街づくりの動きでは、平成23年には、街づくり協議会から区に地区街づくり計画原案が提出され、これをきっかけに、区では、平成26年5月に街の将来像として、千歳烏山駅周辺地区街づくり構想を策定しております。この地区街づくり構想では、主要な地域生活拠点としてさらなる発展を基本目標として、商店街の通りを含めた各エリアの課題を整理し、エリアごとの目標等をお示ししております。

そして、この街づくり構想を実現するために、平成29年に地区計画の方針案をお示しして、地域の皆様とお話し合いをしながら、令和3年に街並み誘導型の地区計画と地区街づくり計画を策定しております。この地区計画の策定時、駅前広場南側地区ではまだ計画が具

体化されておらず、検討段階ではありましたが、こうした動きも見据えながら、当該地区の土地利用の方針では、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合の促進、土地の合理的かつ適正な高度利用の防災性の向上を方針として策定いたしました。

また、この地区計画策定に合わせ、右側の図、青の点線で囲われた部分の用途地域についても商業地域に変更し、併せて、高度地区の絶対高さ制限をなくすとともに、東京都都市再開発の方針に基づく2号地区につきましても、線の北側のみであった5ヘクタールから地区計画区域全体の13.6ヘクタールに変更決定を行っております。今回の地区計画の変更では、市街地再開発事業の取組が具体化されましたので、それに合わせて変更をいたします。

続きまして、駅前広場南側地区における街づくりの経緯でございます。

赤枠でお示しをしております駅前広場南側地区では、再開発事業を活用した街づくりの検討が約10年にわたって進められてきました。本日は再開発事業に伴う都市計画等の御説明をいたします。

こちらは、駅前広場南側地区における街づくりの経緯でございます。平成26年には、先ほど御説明をしました3つの都市計画事業が認可をされ、同年に駅前広場南側地区の連絡会を立ち上げております。令和4年12月には市街地再開発準備組合が設立をされ、基本計画の検討や地区内の合意形成を進め、令和7年4月に区市街地再開発事業に関する都市計画の準備組合案が提出をされました。

続きまして、こちらが準備組合から提出をされた第一種市街地再開発事業における建築計画の概要になります。左側が断面イメージ、右側が鳥瞰イメージとなっております。低層部を商業施設として周辺建物と高さを合わせ、高層部を住宅として圧迫感などを緩和する形状とすることで周辺環境に配慮した計画となっております。

次に、再開事業を活用する主な目的についてでございます。主なものとしましては2つございます。1つ目は、この街区の土地の権利者が主体となって地域の課題解決に向けた魅力的な駅前の実現を目指しております。2つ目は、権利者の営業、居住を継続するための生活再建です。地権者の方々が、ここの千歳鳥山でこれまでどおり現地で営業することや、住み続けるために再開事業を活用しており、駅前広場区域の地権者も市街地再開発事業への参加を選択できる仕組みとしております。

これまでの情報発信等の対応についてですが、御覧の表のとおり、地域のイベントの活用や、オープンハウスなどの機会を通じて情報発信をまいりました。また、昨年1月

から周辺住民説明会、6月にも周辺住民説明会、そして9月には都市計画の素案説明会を開催しております。

こちらは、令和7年9月に開催をいたしました素案説明会にいただいた主な御意見や質問になります。都市計画の素案につきましては、変更前と変更後の比較ができないので、変更前と変更理由を知りたいという御意見や、市街地再開発事業については、連立や駅前広場などの事業と再開発ビルの関連はどうなのかといった御質問などをいただいております。

また、下北沢や明大前のように対話で街づくりについて考える場にしてほしいとの御意見をいただいたことから、11月と12月にも情報交換会を開催いたしました。第1回目では、南側地区の街づくりの検討に至った経緯について御意見をいただき、第2回目では、それらを踏まえ、過去の資料や施設設計案を示しながら御理解いただけるよう丁寧に意見交換をいたしました。この情報交換会につきましては、今後も継続しながら丁寧に説明をまいります。

次に、都市計画の決定と変更になります。今回は3つございます。1つ目は、第一種市街地再開発事業の規模や配置などの大枠について決定をいたします。2つ目は、世田谷区全体にかけている高度利用地区について、本地区に新たに高度利用地区を定めるため、変更をいたします。3つ目は、地区計画の地区の方針や目標、建物の建て方のルールについて変更をいたします。

初めに、第一種市街地再開発事業について御説明をいたします。

まず、上位計画と再開発事業案の整合及びその効果についてになります。地区の上位計画等の位置づけでございます。東京都の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、本地区は新都市生活創造域の地域の拠点となっております。地域の拠点の千歳烏山の将来像としましては、商業・業務機能が集積し、回遊性と利便性の高い魅力的でにぎわいのある区の北西部における地域の拠点形成などを目指しております。

また、本地区は都市再開発方針では、再開発促進地区2号地区に位置づけられておりまして、交通結節点の機能強化とともに、商業や業務機能が集積をし、回遊性と利便性の高い魅力的かつにぎわいのある主要な地域生活拠点の形成を図っております。

続いて、世田谷区の都市整備方針では、本地区は、主要な地域生活拠点として位置づけられておりまして、駅周辺は商業・サービス、交流などの機能が充実し、区民の交流の核であり、地域外に居住する区民も多く利用する拠点として位置づけをしております。

アクションエリアといたしましては、地権者の生活再建や防災力、交通結節点の強化、南北の回遊性向上の拠点として、歩行者空間や広場を創出し、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいづくりを進めるエリアとしております。

今回の第一種市街地再開発事業の予定地としましては、このアクションエリア内のこの赤色の範囲となっております。

次に、現在の千歳烏山駅周辺地区の地区計画及び地区街づくり計画について御説明をいたします。本地区の地区区分は、商業地区B 1からB 3となっております、魅力ある駅前商業地の形成及び建築物の敷地の統合を促進し、土地の合理的かつ適正な高度利用と防災性の向上を図る地区となっております。

こちらは、市街地再開発事業による主な街づくりへの効果についてまとめたものでございます。本地区では、市街地再開発事業を活用することにより、交通結節点機能の充実や強化を図り、建物の共同化による防災性の向上やにぎわいの創出などを生み出すことで、街づくりに貢献すると考えております。

まず、動線計画の考え方でございます。敷地内に広場を設けることで駅前広場との一体的な空間や、安全な歩行者空間をつくり出すなど、駅からの人の流れを敷地内に導く動線を確保することで、駅前の滞留空間や動線の流れを形成しております。

続いて、壁面後退の考え方になります。壁面後退によりつくり出された空間の一部を活用することで、商業のにじみ出しを感じられる空間を整備するとともに、歩車分離された安全で快適な歩行者空間を確保するとしております。

続いて、防災の考え方でございます。共同化により災害に強い建築とし、地域に貢献するため、防災機能を持った広場空間の整備や帰宅困難者等の一時滞留空間の検討をしておくとしております。

続いて、広場の考え方です。再開発敷地内の南北に広場を設けることにより、待ち合わせやイベント利用等を行える滞留空間の充実を図り、みどり豊かな空間を計画しております。

続いて、ここからが都市計画の概要になります。

初めに、第一種市街地再開発事業についての概要でございます。施行区域は、区が事業を進める駅前広場を含む区の赤枠の範囲約1.5ヘクタール、区域内の公共施設は東側の補助216号線、北側の駅前広場、西側の区画道路7号、南側の区画道路8号、建築面積は約5700平方メートル、延床面積は約8万8600平方メートル、主要な用途は商業・業務、住

宅、駐車場、建物高さの限度は140メートルとなります。壁面の位置の制限は図に記載のとおり、道路境界線から4メートルとしております。

次に、高度利用地区の変更について御説明をいたします。

高度利用地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率、建蔽率、壁面の位置などを定めるものでございます。本地区では、東京都高度利用地区指定及び指定基準により建蔽率を30%減少させ、壁面後退4メートル、広場20%以上を設けることで、容積率の200%割増しを行い、容積率の最高限度を700%としております。

高度利用地区は、区内全域に面として指定されており、区内には現状で4つの指定がされております。今回は5つ目の指定としまして、千歳烏山駅前広場南側地区を加えるため、高度利用地区の変更をいたします。

内容としましては、容積率の最高限度700%や建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限は道路境界線から4メートル離すことなどを定めます。

続いて、地区計画の変更について御説明をいたします。

再開発事業等の都市計画の内容と整合を図るため、地区計画の変更をいたします。変更する区域につきましては、今回の再開発の区域となっております商業地区B1、B2、B3のみで、これらの商業地区を商業地区Bに統合をいたします。その他の地域について変更はございません。

主な変更項目は記載の6項目になります。

1つ目は、地区計画の目標でございます。上が現計画、下が変更原案となりますが、赤字部分が追記内容となります。駅前の立地を生かした土地の高度利用が求められていることや、整備を進める補助216号線及び駅前広場周辺は、市街地再開発事業との連携により防災力や交通結節点機能強化を図り、街の玄関口として主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいづくりを進めているため、このような地区特性や状況を踏まえ、敷地の統合や土地の高度利用などの合理的な土地利用を加えた目標に変更をいたします。

2つ目は、地区施設でございます。公共的な空間を位置づけるため、敷地の北側に広場1号、南側に広場2号の位置づけをいたします。

同じく地区施設でございます。歩道状空地としまして、西側に1号、東側に2号、南側に3号の位置づけをいたします。

3つ目は、地区区分でございます。現在のB地区は3つに分かれておりますが、これら

の地区を商業地区Bに統一をいたします。現在、敷地面積2000平方メートル以上では、容積率の上限は500%、高さの制限はないため、容積率の最高限度は500%に統一をし、高さの最高限度は市街地再開発事業に合わせて140メートルといたします。

4つ目は、壁面の位置の制限でございます。壁面の位置を道路境界から4メートル離すことを制限する7号壁面線を追加いたします。

5つ目は、壁面後退区域における工作物の設置の制限でございます。壁面後退線と道路境界線との間の土地の区域には、路面から高さ3.5メートル以下の部分に門、フェンス等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならないといたします。

最後に、6点目としまして、建築物の高さの最高限度を140メートルといたします。

続いて、今後のスケジュールでございます。令和8年1月に都市計画法第16条による地区計画原案の公告・縦覧及び説明会を開催し、地域の皆様の御意見を伺いながら進め、令和8年9月の都市計画変更等を目指していく予定としております。

御説明は以上となります。

○会長 説明は以上ということでございます。

御質問、御意見等がございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

○委員 これは高さ140メートルのタワーマンションを含む再開発ビルを建設するための地区計画と、それから鉄道の連続立体交差事業と、それに伴う駅前広場整備を進める上で、その地権者の生活再建と新たな街づくりの両立を進める、そういうふうに私は理解していますけれども、生活再建もかかっている話ですので、地権者の方の意見をきちんと受け止めるのは大事だと思うんですけども、地域の方からメールをいただきました。そのメールによると、一部の地権者が4つの選択肢、何もしないと、区画整理と、共同化と、一体型再開発、この4つの選択肢からどれか選んでくださいということで選んだのが一体型再開発と。この一部の人がそれを選んで、ほかの地権者はそれに合意するかどうかという形で話が進められてきたと。だから、地権者全体での検討とか、話し合いは持たれてこなかったんだというふうにメールではあるんですが、これは実際、地権者の中での合意形成というのはどのように進めてきたんですか。

○幹事 御質問ありがとうございます。地権者の中の合意形成なんですけれども、周知については——参考資料の81を出してもらいたいんですけども、これまで地権者に対しては、広報、周知が不十分であったというお話をいただいていますけれども、今表示し

ているスライドのとおり、進捗状況につきましては、適宜、必要に応じて、こういった街づくりニュースを発行しながら地権者の方へはお示しをしてきたという形になっております。

あわせて、先ほどの4つの案という形なんですけれども——79をお願いします。こちらが4つの案になっております。当初、検討を始めたときには、駅前広場事業を決定することによって、その街区の3分の1がなくなってしまうという中で、残った街区でこういった形で街づくりを進めていくかというところで、街の課題解決と併せて提案したものになっております。

1つ目が、一番左、何もしない、現状のままの状態にするというもの、2つ目が共同化という形で、地権者の合意次第で、相当の時間を要するということなんですけれども、共同化、そして3つ目が土地区画整理事業、そして4つ目が再開発事業という形で提案をさせていただいております。ただ、こちらの3つの中で、1番については街づくりの推進を図れないというところで、2番についても地権者の合意次第というところで相当の時間がかかるというところ、そういった中で、この3番と4番で検討をしてみようというところになっております。

次のページ80、こちらが当時、お示しをさせていただいたところではありますけれども、個別勉強会という形で地権者の皆様と勉強会を開催しておりましたけれども、このアンケートやヒアリングを実施する前に、それぞれの手法についてメリットやデメリットを整理して御説明をして、どの手法に興味があり、今後勉強していくのかというところを伺ったところでございます。それぞれの項目については説明を割愛させていただきますけれども、この③の区画整理と④の再開発で事業の仕組みが大きく異なるというところで、区画整理では新たな道路などを造るため、自分の土地の一部を提供するため、減歩を行って、残った敷地で計画をしていく、そういう形になるとなかなか厳しいものがあるというところで、こうした検討を得た上で、再開発について勉強していこうということになり、10年以上かけて再開発事業を活用した街づくりの検討を積み重ねてきたという経緯になっております。このときに、まず再開事業について勉強していこうというところを決めたという形になっております。

○委員 そうすると、10年前に、この4つあるけれども、この中の4番の再開発の勉強を進めようということで決めたわけではないんだということなんですか。そのときに、その勉強会に参加なさっていたのは、地権者の中のどのぐらいの人たちなんですか。

○幹事 当初は、人数的にも少数というところで開始をさせていただいておりますけれども、そういった中で合意形成を進めておりまして、現在は7割を超える方に同意を得ているという形になっております。

○委員 10年前に、少数だけれども、4番を選んで、そこから勉強会が始まったということだと、やっぱりメールの方も言ったように、最初、少数の方が再開発を決めて、その後、再開発と一緒にやるかということで進めてきたんだというのと重なるのかなというのは、今の話を聞いて感じました。この4つの選択肢から選ぶというのは、私は非常に合理的な提示だと思うんです。あそこの街をどうしていくのかということで、この中から選択していくというのは合理的だとは思いますが、自分の土地や人生をかけた決断をしていく上で、もう4で進めているんだけれども、どうなのかということでいくと、4の勉強会だったわけです。再開発の勉強会だったわけですね。3だったらどうか、2だったらどうかということで、皆さんがよく納得した上で、地権者全体が4を選んでいるというのは少し違うのではないかなという感じがしますけれども、いかがでしょう。

○幹事 御指摘ありがとうございます。当時、こういった1から3についてきちんと検討したのかという御発言だと思いますけれども、そうした中で、当時、勉強会の中で、一応それぞれの項目についてこういった形の課題があるのかというところは検討をされておりました、その中で様々な条件の中で、再開発というところを皆さんを選んで、当時は、地権者の方が90名ぐらいいらっしゃる中で、60名ぐらいのヒアリングを取って、その中で回答していただいた方が60名程度だったんですけれども、その中で一体的な再開発を行おうという御意見が一番多かったという形で進めてきたというところになります。1から3についてもある程度の事例とかも含めて、こういった課題があるのかということも含めて検討はしてきたというところでありまして。

○委員 7割の方が4番でとってきているんだという話ではありますけれども、やはりそれぞれメリット、デメリットもあるし、自分の財産に関わる影響の仕方はそれぞれ違ってくると思うんです。そういうことを、選択という話で出ているわけですから、その選択をするためには、それぞれの情報を皆さんがよく理解した上で、みんなで選択することが非常に重要だと思うんです。そういう点で、4でずっと突き進んできたような印象もあるので、やはり共同化だったらこういうことなんだよとか、区画整理だったらこういうことなんだよということも含めて、まだ3割合意していらっしゃらない方もいるということですが、そこはきちんと話し合いをもっと進めるべき、丁寧にやるべきなんじゃない

いかと思いますけれども、いかがでしょう。

○幹事 この勉強会が始まる前にも、南側地区におきまして、ニュースなどを発行しておりますけれども、その中で勉強会に参加された方々は、当時そういった検討もしながら進めてきておりまして、10年以上経過して検討してきたところではありますけれども、そういった検討の積み重ねの中で現状に至っているというところにありますので、今から当時に戻ってということはなかなか難しいというところはあるんですけども、そういったことも見据えて、どういった課題があるのか、メリットはどういったものがあるのか、そして将来の街の活性化にどういった効果があるのかということも含めて、この再開発事業について現在進めてきたというところになります。

○委員 やはり皆さん納得してこれを選択したんだとなることがきっと大事なんだろうなと思います。地権者の問題は地権者の問題でそういうことはありますけれども、一方140メートルのタワーマンションということになりますと、これは地域に与える影響も非常に大きいというふうに思うんです。人口も大きく増えると、学校などの公共施設は大丈夫なのかと、インフラはどうなのかとかも含めて、いろんな課題が出てくると思うんです。やはりそういう中で、この140メートルという計画が出て、地域、もうちょっと広い範囲の皆さんがこれでいいのかという話になっているんだと思うんです。

それから、今の区役所、この庁舎建設もやっていますけれども、私、そこの委員会にも出ていて、この間面白いやり取りがあって、建材、工費がどんどん上がっていくので、スライド条項で契約の見直しというのが毎年行われていくと、一体どこまで上がるんだというふうに質問された議員さんがいらっしやいまして、毎年6%上がるの見込んでいるという答弁があったんです。やはりそのように今世の中は動いているのかと私も思ったんですけども、そうやってどんどんどんどん建築の費用というのは上がっている。それから、今大変な円安、物価高と資材不足と人がいない、こういう深刻な中で、今後の見通しについて十分な検討をしているのかということも1つ心配なこと、それから140メートルのタワマンで周辺に与える影響、周辺の皆さんの合意形成、この辺はどのように進めているのでしょうか。

○幹事 物価高騰というところで、当然、今再開発、動き出しているものがどんどん止まってきているものもあるというところではあるんですけども、再開発、これから計画をしていくというものについては、そういった物価高騰も踏まえながら計画を検討しているというところになりますので、そういった意味では、これまで決定したものと違うとい

う認識はございます。

あわせて、今後こういった形で再開発、人口減少というところもありますけれども、そういったところも見据えて、取り組んでいかななくてはいけないというところもございますので、商店街の方々も、この再開発を行うに当たって、にぎわいの形成とか、地域の方に選ばれるような再開発、街づくりをしていかななくてはいけないという強い思いを持ってやられているところがありますので、そういったところで、物価高騰も見据えながら計画を進めているというところがございます。

地域の方の合意形成については、今、再開発事業自体が、まずは地権者の方の同意と計画がある程度の同意率を達成したところで、周辺の方に御意見を聞いていく、お伝えをしていくという形になりますので、今現状も周辺の風のシミュレーションや、日影の影響についても考慮しながら計画をつくっているところではありますので、これからも情報交換会なども含めて、地域の方に御理解をいただけるように、周知をしていきたいと考えております。

○委員 見通しについては、本当に厳しい話だと思うので、よく見ていかなければいけないと思います。

合意形成ですけれども、まずは地権者が固まらないとというお話ではありますけれども、地権者の中でがちがちに決まってから周辺の方と、これはおかしい、やめてくれみたいな話になってくると、この計画そのものは地域住民の方々が開発を行う、そして周辺の方も区民の皆さんですから、住民対住民の対立みたいなことになりかねないと思うんです。そういう事態というのは、できるだけ起こさないようにするべきだと思うんです。そのためにも、がちがちに固まる前からきちんと話し合いを進めることというのは大事かと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

○幹事 がちがちに固まる前というところなんですけれども、今回、駅前広場事業によって残った街区において建物を計画するという話になってきますと、駅前広場の方の生活を守るために、高度利用地区を活用して、地域の方に駅前広場や歩行者空間を提供して、そして容積率700%を活用するような計画をしていくという形になっています。

商業地区、商業施設の部分も周辺に高さを合わせるような形になってくると、どうしても建物の計画をするのに制限をされてくるという形になりますので、そうした中で共同住宅の高層部についても周辺に影響がないように計画すると、容積率700%を活用すると、どうしても140メートルという絶対高さは必要になってくるのかなという見解でございま

す。

○委員 そうやって周辺にいろいろ配慮もしています、計画はこうですということですが、そのことは、問題は周辺の皆さんがそれを納得するかどうかなんです、私が納得するかどうかじゃなくて。なので、そこはきちんと話合いが持たれるように進めなければいけないということと、それから、先ほど将来の見通しという話もありましたけれども、国が再開発事業への補助金の支出について、選択と集中を今後進めていくということも聞いていますけれども、そのことと今回の開発との関係はどのように見えていますか。

○幹事 10ページをお願いします。計画については、こちらの街づくりの経緯の方に載せておりますけれども、10年以上かけて地域、地元の方が検討を進めてきたというところがありますので、国の支援の対象を必要性、緊急性の高い事業に絞り込むというところで改正をされたところではございますけれども、この事業については、これまでスケジュールどおり進めてきた結果、現在に至っているという形になっておりますので、その改正に合わせて、駆け込みでとか、そういう話ではないと考えております。

○委員 駆け込みではないということですので、しっかりと丁寧にやっていただきたいと思うんですけれども、やはり先ほど言ったように、合意形成が大事だと思うんです。住民同士の対立みたいになると、かえって遅くなりますから、そこは丁寧に進めることが大事だと思います。その上で、やはりまだ合意形成というのは不十分かなと私自身は思いますし、タワマンの問題というのが、本当に皆さん、納得できるような話になっているのかなというのも私は非常に危惧をしておりますので、まだ地区計画を決めるのは拙速なのではないか、十分な話合いが必要ではないかと私は思います。これは意見です。

○幹事 これまで情報発信というところで、報告会、説明会と、素案説明会、情報交換会、そのほかにオープンハウスなどもやらせていただきまして、多くの方に御参加をいただきながら進めてきたところがございます。駅周辺につきましても、ちとからまちづくりフォーラムというものを行っておりまして、そうした中で、地域のこういった公共施設や商店街を含む範囲の中で、駅全体の将来像というものも見据えながら、今取り組んでいるところがございます。

このちとからまちづくりフォーラムですけれども、現在、街の将来イメージをつくっていくというところで、今年度は未来絵日記なども地域の小中学生や高校生、大学生、あとは地域の方にも様々な御意見をいただきながら、街のビジョンづくりをしていくというところを考えながら進めております。そうしたところと併せて、再開発も含めて、駅周辺が

どういった形が街の未来としてふさわしいのか考えていきたいというところで、現在ソフト面も含めて検討しているところがございますので、そういった意見も再開発の方には地域貢献の駅前広場とか、交通、歩行者空間などの仕上げとか、そういった部分にアイデアとして使っていただくような形で、情報提供等をさせていただきながら、魅力的な街づくりを進めていきたいと考えております。

○会長 予定の時間を2時間とすると、過ぎてしまったんですが、少し延長させていただいて、審議を継続したいと思います。

○委員 私の方にも御意見が寄せられていまして、〇〇委員が今発言された内容の中に含まれることも多いんですけども、私の方は、御意見の中で、今、〇〇委員が発言されたことと別のことで1点お伺いしたいんですけども、寄せられた意見の中で、再開発の要件として地権者の3分の2の同意がまず必要なんだと、そういうステップを踏んで当然来ているというのが区の認識だと思うんですけども、そのいただいた御意見の中では、それが検証できないと、本当にその同意が3分の2以上あるのかどうかというのは、地権者の中でも客観的にそれが事実だということが検証できないような仕組みになっているということだったんです。繰り返しになりますけれども、当然それは事実として3分の2合意があったということで進んでいるんだと思うんですが、それが客観的に評価して、みんながそうなんだと理解できる状況というのはまた少し別の視点だと思うんですよね。なので、先ほど〇〇委員から、住民と住民の対立みたいなワードも出ましたけれども、それこそ地権者と地権者の対立というのもよくないと思うし、本当にどれぐらいの同意が取れているんだというのを客観的に情報提供するような何か手段というか、そういうことは考えられないのでしょうか。

○幹事 ありがとうございます。個人情報というところではあるので、なかなかオープンにできる部分、できない部分というところがございますけれども、準備組合の方でそこら辺の整理をまとめさせていただいております、それを区の方でもきちんと報告を受けて進めているという状況でございます。そうした中で、準備組合の設立におきまして、当然3分の2の合意率が必要だということで、今後、東京都も含めて確認をしっかりと行いながら進めていくというところがございますので、今出せるものについてはお示しをしているという状況ではございます。

○委員 先ほど申しあげましたように、しこりが残るというのは、やはり街づくりにおいて、今後100年単位というか、もう半永久的に続いていくものではないですか。なので、

やはりあのときこうだった、私は納得していないんだとか、こういうところに疑義があって、今この街づくりがこう進んでいるんだというのが続いていくというのは、やはり誰にとっても本意ではないと思うし、世田谷区にとっても、当然それは解消する努力はしなければいけないと思うので、個人情報の壁というのは当然分かります。分かりますけれども、何らかの方法で、やっぱりそういうわだかまりがしっかり解消されるようなことはしっかり考えていただきたいということを要望として述べておきます。

○委員 先ほど〇〇委員がおっしゃったことに関連するんですけども、先ほど4つの案がありましたよね。7割の方が4に賛成し決定されたことですよ。そうすると、1、2、3に賛成の意見をどのように吸い上げられているか。うまく言えないんですけども、反対意見こそ大事にしたいなと私は思ったんですけども、なぜ反対なのかとか、そういう理由を聞いていただく場というのは、先ほどおっしゃったまちづくりフォーラムとかでしかありませんか。

○幹事 反対意見、現状で7割の方が同意をしております、残りの3割というところではございますけれども、当然3割の中では、ここに、ずっと自分の家に住み続けたいというところで、自分の敷地を外してほしいという方もいらっしゃいますし、建物を建てたのでこの再開発に反対ですという方もいらっしゃいます。ただ、そのほかの方も、3割の中には、準備組合の方に積極的に賛成の意向は示したくないというところではございますけれども、他の地権者の方が合意をしているのであれば、それに従いますよという方も数名いらっしゃいますので、そういったところも含めながら、個別の面談を準備組合の方もやっているというところで、区の方も支援をしながら、しっかりと対応はしていきたいと考えております。

○委員 ありがとうございます。ただ、私が思っているのは、その反対意見の方々の意見を賛成意見の方とうまくリンクさせないと、納得いかないと思うんです。だから、気持ちよく皆さんが参加するには、やはり反対意見の方のことをよく聞いて、再開発に向けて、こういう意見もございますけれども、それをどう展開していくかというちゃんとした説明をする場というのがあるのかなと私は思ったので、お尋ねしました。

○幹事 ありがとうございます。そういった合意形成というところを進めているのが、今、再開発を行うというところで、準備組合の方でしっかり行っていくということになります。オープンの中でやるようなものではないので、準備組合が調整をしながら、再開発に向けてどういった合意形成をしていくのかというところで調整をしていくという形に

なると考えております。区の方も当然支援をしていくところではございますけれども、具体的に反対者の意見をこう反映できるというのができる部分とできない部分はあると思います。そこら辺も話し合いながら進めていく、理解をいただけるように調整をしていくという形にはなるとは考えております。

○幹事 都市計画課です。今、一緒に進めておりますので、少し補足をさせていただきたいと思います。今、合意形成の話が多々ありましたけれども、例えばマンションで10戸ぐらいの方々に建替えをしようと思ったら、7人が賛成しているけれども、3人はいろいろな事情があって、今建替えをしたくないという話が、まさに地区内の地権者さんの合意形成になります。これについては、地区内の地権者同士でのコミュニケーションを深めないといけない部分があります。先ほど担当課長が申し上げたように、区は準備組合と一緒に協力して、3割の方々に寄り添い合意形成を図っていくというのが1つです。

もう一つは、〇〇委員からありました周辺の方々との合意形成です。開発されることによる周辺への影響や不安、懸念事項については、周辺の方々と対話の場を設けて、再開発事業とはこういうもので、街の課題を解決する手段の一つであること等を話しながら、対話しながら御理解をいただいている方もいらっしゃいますし、そもそもやはり高いマンションは必要ないよという方もいらっしゃいます。そういう2つの合意形成の場があります。地区内地権者同士の合意形成と周辺の方々との合意形成の2つが議論の中で交ざっていたような気がしますので、そのあたりを踏まえてご議論いただければと思います。

○委員 今回、高層マンションを建築する予定ということなんですけれども、そもそもここにお住まいになる予定の方というのは、当然地権者以外にも、ほかのところからもいらっしゃると思うので、そうすると、想定としては、千歳烏山付近の人口が増えるということが考えられるんです。今出ている街づくり構想、平成26年5月というのをスライドでお示しいただいております。また、千歳烏山駅周辺地区の地区計画ということでは、駅南北の交流と人々が集う魅力あふれる街の形成を目指すとなっているところで、千歳烏山以外のところから、また人が来て、人がさらに増えてという中で、ここで言っている千歳烏山をこういう街にしていきたいということが実現できるのかどうなのかというのがよく分からなくて、それは、先ほど説明がございました、ちとからまちづくりフォーラムで、これからこういう千歳烏山にしていきたいと話し合うのかもしれないんですけども、やはり人口が増えるということはどう考えるのかというのが、自分の理解としてはよく分からないというところから考えると、地区計画変更の案も、土地の高度利用というところがピ

ックアップされてしまっていて、高いタワーマンションを造ることが前提となった案になっているので、千歳烏山をどういう街にしていきたいのかというところからもう1回考えた方がいいのではないのかなと思った次第です。そのあたりについてどうお考えか御説明いただければと思います。

○幹事 ありがとうございます。——5ページをお願いします。こちらは先ほどお話しいただいた街づくり構想というところで、地区計画を定めるに当たって、商店街の駅周辺でもどういった街並みがいいのかというところで、通りごとに目標を決めまして、地区計画で壁面後退などを決めて、街並み誘導の地区計画を定めているというところがございます。地区計画を定めた中で、具体的に地域の方がこれからどういった形で千歳烏山駅周辺について考えていくのかというところで、先ほどお示ししたちとからまちづくりフォーラム、こういった範囲の中で駅周辺について地域の方の意見をいただきながら、街の将来イメージをこれからビジョンづくりしていくような形になります。それに合わせて街の将来像、駅の北側では区民センターがありまして、この建物も老朽化をしているというところで、こういった公共施設についても再編なども考えながら行って、駅周辺について考えていくというところもあります。そういった建替えの機会を契機に、公共施設の再編と駅周辺の街づくり、南側の再開発とのつながりとか、そういった部分についても考えていこうと今進めているところがございます。

今、再開発の方でも——65ページをお願いします。こちらは地域の北側に駅前広場、今、夏祭りとかでイベントが多く開催されているところがございますけれども、南側の再開発でも、北側に中小規模なイベントのできるような広場を設けるというところで、こういった北側の区民センター広場と南側の再開発事業の広場を商店街でつなぐような形で、京王線が高架になれば、さらにつながりが深くなるというところで、さらなる街づくりを活性化させて、皆さんに選んでいただけるような街づくりを進めていきたいと検討を進めているところがございます。

今後、人口の増加なども、そういった懸念がありますので、小学校、中学校、児童数とか、そういったものも踏まえて、学校施設を管理する公マネや教育環境などを共有し、情報を共有しながら、検討を進めていきたいというところがございます。

○委員 御説明どうもありがとうございました。いずれにいたしましても、やはり住民の方たちとの対話が大切だと思いますので、またこれからもよろしく願いいたします。

○委員 最近いろいろな場所で区長が、ジェントリフィケーションという言葉をお話の

中でも発していたりします。先日伺った話でいくと、スーパージェントリフィケーション、スーパーまでつけてそういった話をしていました。それ自体は、この千歳烏山の開発の文脈で語っているわけではないんですけれども、やはり区のトップが再開発に対する懸念だとか、課題ということを念頭に置いて会話をしているんだなと思っていました。

その上で伺いたいんですけれども、30年後の責任というのは、準備組合に発生するものなんでしょうか。もちろん先ほど〇〇委員とのやり取りの中でも、もう十何年前から勉強会を始め、地権者の中だとしても相当な議論だろうと想定しています。なので、それを積み上げてきたものというのは、私は敬意を表したいと思っているんですけれども、その上で、今、社会はすごく変わっている、そういったときに、30年後の責任、もしかしたらもう私も生きていないかもなんですけれども、それは誰が取れるのかという議論は、誰がどこですのか教えていただきたいなと思います。

○幹事 ありがとうございます。30年後というところでの御指摘ですけれども、建物を建てるに当たりましては、当然、維持管理をしていかななくてはいけないというところになりますので、そうした維持管理の方は、これから建物を管理する組合というものができて、維持管理をしていくことになると思います。そういったところで適切に維持管理をしていかななくてはいけないというところは建築基準法の中にもうたわれていますし、今後、定期的なメンテナンスとかもきちんとしてできるように、そこら辺は組合の方できちんとしてそういったルールを決めて維持管理をしていくということになると考えております。

○委員 ありがとうございます。維持管理ということにおいては、当然、地権者の方々が人生をかけてやるわけですから、当たり前だと思うんですけれども、さっきの文脈でいうと、ジェントリフィケーションというのは、要するに、当然、今土地の値段が都内でも相当上がっている上で、こういう再開発をすると、比較的地価や家賃も上がる、物価が上がるとい現象の中で、今まで住まわれていた方々が住みづらくなるという現象のこと、いわゆる格差も生まれるとか、そのことを言っているんですけれども、そういったことも踏まえるプラス、今、人口集中の話もありましたけれども、一方で局面としては少子高齢化時代になるわけですね。今、国の推計よりも30年早く実は人口が減るとい話もある中で、このタワーマンション全体が売れるのかどうか、これはもう地権者必須の話だと思うんです。そこは民有地ですから、行政がどうこうではないにしても、この街がどうなっていくかということに関しては、行政も含めて議論が必要だと思うんです、30年後のここに住む子どもたち、今の子どもたちも踏まえていったときに。こういうこともちゃんと議論

できる場があるのか。

例えばちとからまちづくりフォーラム、私も参加しましたけれども、大変いい議論だったと思います。ただ、あまりにも情報が少な過ぎて、いわゆる情報の非対称性ということで議論になっていますけれども、圧倒的にデベロッパーの方が情報を持っています。プラス行政の方も持っています。与えられた情報のできたものの中での議論で、たくさんの学生さんの声も聞きました、子育て世代ということではなくて、もっと根幹的な、これからの、今の世田谷区を見据えた議論というのはどこでされるのかなといつも思っているんですけども、これはどこでされるんですか。何かされる場があるのかないのか。ないならないと言っていたらなと思うんですけども。

○幹事 駅周辺につきましては、再開発について30年後とかそういう話であれば、当然、準備組合の中で合意形成をしていく中で、そういった話も出てきて合意形成を行っていくことになりますけれども、駅周辺におきましては、地域の物価高騰というところで地価が上がっていくという話になれば、当然その街の価値も上がっていくというところになります。そういった中で、商店街も含めて地域との活性化を図っていこうと頑張っていて、地域の方と協力しながら進めているところではありますので、具体的にこういった場でそういった議論をする場がありますとは言えないんですけども、そういった一つ一つの取組の中で目指す将来像というものを地域の方と一緒に取り組んでいきたいと考えております。

○委員 例えばもう少し各論でいったときに、今既に再開発されている世田谷以外の様々なところ、諸条件が違おうとしてもありますよね。その中で出てきている再開発における問題点、例えば修繕計画が今この資材高騰の中でうまくいかないとか、あとはよくビル風がどうか、二子玉川でもよく住民の方から聞きますけれども、あともう一つでいくと商業施設、先ほどからいつもこういう話になるとにぎわいの創出という言葉が出ますけれども、いわゆるナショナルチェーンのお店がいっぱいあって、せたがやP a yが使えないようなお店ばかりになってにぎわっても、世田谷区としてうれしいのかうれしくないのか。やっぱり商店、個人店がどうしていくかとか、もう今既に要は出ている再開発の中の観点も踏まえた議論というのは、準備組合の中とかではされているんですか。

○幹事 準備組合の方でも、現在、商業部会というものを立ち上げておまして、その中で商業に関する検討を今行っているところがございます。そうした中で、当然、烏山というところで、個別の店舗が立ち並んでいるところがいいよねという御意見もたくさんいただいておりますし、一方で、夫婦の両親などの両家族が集まって食事ができるような場も

なかなか少ないというところもいただいておりますので、そういったところも踏まえて、この再開発の商業施設がどういった形になればいいのかというところを、ちとからまちづくりフォーラムなどの御意見もいただきながら、今検討している最中でございます。

○委員 話合いはされていると認識しましたがけれども、地価が上がれば、個人店はなかなかそこにいられない、テナントも入りづらい。そうすると、結局チェーン化した商店が入る。よくある、別に私がここで申し上げる必要もないぐらい分かっていることだと思うんですが、それが果たして世田谷区の街づくりの中でいいのかという視点もぜひ行政の方からも言っていただきたいと思います。

あとよく最近区民の方から来るのは、投資目的のマンション、いわゆる都心部の自治体によっては、条例化して、いわゆる転売防止などもされていますけれども、こういうことも世田谷区としては議論されているのでしょうか。

○幹事 他の自治体におきましても、そういった5年間は転売できないようにするという形で条例とか規制をお示ししているところもあります。今後、国の方もそういった指導をしていくというところがございますので、そういった動向を見ながら検討していきたいと思えます。

○委員 ぜひその転売に関しては、様々御意見もいただくので、検討していただきたいと思います。これはもうぜひお願いしたいと思っております。

あと先ほどのにぎわいの創出の中で、様々な世代がそこに集まれる、いわゆる回遊ということと、とどまれるということ想定すると、結果的に高層になってしまう。緑も増やせば、防災も考えれば、こちらにしなければ、経済合理性として成り立たないという議論だと思うんですけども、それ以外にももっと行政として、いわゆる決まったデベロッパーさんのところに求められることというのはないんですか。いわゆる公共性に資するものを何か用意してほしいとか、もしくは条件、そういうことは都市整備としては考えるのか考えないのか、教えてください。

○幹事 公共性というところで、防災の面で、当然今、支え合いなどがあって、一時滞留場所などもないというところがありますので、そういった中で、再開発の中でそういった施設を設けるとか、そういったところも考えております。そういった災害時の活用も含めて再開発で建物を建て替えるというところになりますので、基本的には堅固な建物で、地震が起きてもここだけは残るような形で、地域の方に災害時の一時的な避難場所というところで活用できるようなところも再開発の方で、準備組合の方でも考えているところがご

ざいますので、そういった防災の面でも期待しているところではございます。

○委員 最後にします。要望だけです。防災だけではなくて、例えば保育園、このあたりは、待機児童が玉川の次に多いところですよ。そういうこととか、各所管のそれぞれ課題があると思うんです。それもぜひ聞いていただきたいなと思います。

○委員 一言要望ということでお願いがあるんですけども、高層マンションが決して悪いと言っているわけではないんですが、にぎわいとか、今現在の目の前の、目先のことをおっしゃっていますけれども、これだけの高層ですと、確かに子どもたちがまた増えてくれば、学校の問題、様々な点が出てくると思うんです。私たちは、今ではなく、世田谷区はこれからの世田谷をどうしていこうか、何年後にはどうしたらいいか、先ほど区議の方がおっしゃったように、将来を見据えて、今ではなく、2、30年後の世田谷はどうなっているんだろうという視点をぜひ世田谷区の方では、それを持って計画を進めていただきたいというのは切に願います。

○委員 今日、この街づくりについても過去からの説明があって、よく分かった部分もたくさんあるんですけども、これは多分肝心なことなので、これから進めていくに際しても、この議論は避けて通れないと思うので、あえて質問しますけれども、平成24年に交通広場、この駅前広場が都市計画決定された、ここから全て発しているわけですよ。昭和44年に京王線の連続立体交差事業で、高架複々線化で建築制限が南側にずっと入っていて、その方々にとってみれば、もう五十数年前に建てられたものが、これから事業が着工されるということで、事業というのはある程度進むのではないかと私は思っていたんですが、平成25年になって突然新たに、この部分は広場になるから、そこを出ていってくれということになった。さっき50ページにも、世田谷区は国有地を種地として駅周辺街づくりのために買っていて、それを子育て施設や1800台の駐輪場として使っていて、こういう駅前広場になっていたなら、当然そこを更地化して、今、千歳烏山、それから成城から来る烏山のバス停というのは、駐輪場の前にあるわけですから、世田谷区はその土地を持っているわけですから、そこを交通広場にするという案もあったのではなかろうかと思うんですが、それを検討されたのか、なぜ今のところが広場になったのか、これは将来にとっても大きなことだと思うので、教えてもらえませんか。

○幹事 道路計画課長からお答えさせていただきます。平成24年には京王線の連続立体交差事業そのほか千歳烏山の駅前広場も都市計画決定されています。連続立体交差事業による開かずの踏切解消を契機として、交通結節機能の向上などを図るために、必要な施設と

して都市計画決定を行っているものでございます。計画の決定に当たりましては、駅前広場の広さ等も検討した上で、位置についても比較検討しております。その当時、都市計画を検討するに当たりましては、今現在、北側にある区民センター前の広場機能を残すこと、交通動線を単純化すること、また、補助216号線からの導入の距離を最小限に抑えることなどを考え、やはり交通結節機能ですので、駅の直近に設けていきたいという中で、様々検討した中での配置ということとなっております。

○委員 大切なことは、平成24年になって都市計画決定をされて、広場になるからそこを立ち退いてくれということになって、そこで長く仕事をしてきて、再建するためにはどうするかということで、先ほどの4つのプランを選択していきながらということの流れは分かったんですけども、世田谷区も同じ南側に種地を長らく持っていて、このことについて、前回の議会で段階的に活用するとかぐらいまでは来たんですが、やっぱりそういう発想も区も同時並行して持っていないと、駅前広場の再開発の地権者の方々だけが何となく生活再建しなきゃならないし、それから事業費も捻出しなきゃならない、限られたスペースの中でということろで、今日に至ったと思うんです。

この全体のバランスの中で、なぜ今に至って世田谷区は、今からでも世田谷区が持っている土地や支援体制というのはどうするのかというのは、ものすごい重要だと思うんですよ。そのことを併せて区も一緒になって考えてくれないと、何となくこのことだけは、先ほどもお話がありましたけれども、地域が対立するんじゃないかとか、意見が対立するんじゃないかと、本当に聞いていて残念でならなくて、そこをもっと緩和するためにも、国有地を先行取得しているわけですから、もっとより活用して、例えば駅前広場というのは、道路事業推進課の方の道路部隊だと思うんですけども、その代替地として、駅前広場になるところの地権者の方々は、区が持っている所有地への代替地というのも当然考えていくだろうし、そうなれば、地権者も減るかもしれないし、いろんなことがこれは絡んでくると思うんです。事ここに至って陳情も出された、いよいよというときに、今こういう議論になってしまって、区はやっぱりもう一度、時はもう戻せないんだけど、今からでも区が持っている資産を、さっきも50ページ、ステーションと駐輪場を書いていたけれども、やっぱりトータルで物を考えて、この再開発だけを単独で浮き上がらせてしまったら、あまりに私は、そうじゃないよ、いろんないきさつがあったんだよと言いたくなるので、ぜひとも区の方は、トータルでこの烏山駅周辺の街づくりを担ってほしいですし、皆さんの前で、今の先行取得をしていた国有地について、現時点での考え方があれ

ばお示しを願います。

○幹事 都市計画道路事業、駅前広場事業を区の方で進めております。再開発事業について今回報告をさせていただいているところでございますけれども、駅前広場の地権者の中には、再開発を選択せず、道路事業に御協力したいという方も多くいらっしゃるかと伺っております。これらの方については、現在、用地取得の交渉を進めている状況ではあります。やはり商店があるという状況において、皆さま、その地域に残ってきたいという御要望が多くあると伺っております。

今、委員の方からお話がありました駅南側の街づくり用地でございますけれども、お話があったように、自転車の駐輪場だとか、子育てステーションとして今現在、活用されております。なかなか代替施設の早期の確保というのが難しい部分はあるんですけれども、さきの議会の方でもお答えさせていただいたとおり、当該用地における当初の取得目的等も踏まえながら、あっせん可能な範囲から段階的に道路事業の代替地として活用していくという方針にさせていただいております。都市計画事業に御協力いただいている方が安心して地域で生活再建できるように、当該街づくり用地の段階的な活用も図りながら、駅周辺における都市計画事業も推進していきたいと考えてございます。

○会長 報告事項ということで、貴重な意見等々をたくさんいただきました。これはこの先も少し手続的には時間が必要で、半年後ぐらいに最終段階になりますので、また議論する場があるかと思えます。今日の議論も参考にしながら、区としての進め方、地元との協議、それから準備組合がどういう段階で組合になるのかということも含めて、地域に寄り添っての見守りをぜひし、展開していただければなと思えます。

申し訳ありません。あと10分足らず時間をいただいて、もう1件、これはあまり大きな課題にならないかと思えますが、「東京都市計画公園の変更について（世田谷第2・2・76号梅丘三丁目公園）」ということで、説明させていただいて、終わりたいと思えますが、よろしいでしょうか。——それでは、この件につきまして、○○幹事にお願いいたします。

○幹事 公園整備利活用推進課長○○です。要点を絞って御説明させていただきます。報告案件でございます。

東京都市計画公園の変更（世田谷第2・2・76号梅丘三丁目公園）につきまして説明させていただきます。

参考資料3を御覧ください。まず、事前配付時点から少し訂正がございます。資料1ページ、1の主旨、3行目から4行目、3行目の「第二部『地域整備方針』（令和7年4月）」と記載があるんですけども、こちらは「令和7年7月」でございます。訂正させていただきます。また、最後の6ページ、同様に2の理由のところ、4行目、「第二部『地域整備方針』（令和7年4月）」と記載しているんですけども、「7月」でございますので、訂正させていただきます。おわび申し上げます。

それでは、説明させていただきます。

参考資料3、まず1の主旨でございます。世田谷区都市整備方針第一部「都市整備の基本方針」のテーマ別方針「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」においては、公園や緑地は計画的な整備により適正な配置と面積を確保することとしてございます。第二部「地域整備方針」、北沢地域のテーマ別方針におきましても、都市基盤整備と併せて新たなみどりを創出していくこととしております。また、世田谷区みどりの基本計画におきましても、住宅地エリアの小規模でも多様なみどりをつなげる街づくりを行うこととしてございます。

本件計画地は北沢地域の南部にございまして、公園・緑地が不足している地域に近接してございます。計画地に新たなみどりを創出することで、地域の環境改善と都市の質の向上を図り、地域の貴重なみどりの拠点を確保することができることになっております。こうしたことから、都市計画公園の配置及び機能について検討した結果、梅丘三丁目地内における約0.06ヘクタールの区域を都市施設とし、東京都市計画公園に追加する都市計画変更をしようとするものでございます。

次に、2の概要でございますが、計画の概要と現況についてパワーポイントにより説明させていただきます。

本件地につきましては、引き出し線の位置、梅丘と若林のほぼ中間、環状7号線に近接する場所でございます。

本件地につきましては、記載のとおりです。

拡大しまして、右側の縦の軸につきましては環状7号線になりまして、青色の軸が補助52号線、都施行の道路になります。本件地は、補助52号線に接する土地になりまして、約600平方メートルの土地になります。

計画地周辺の都市計画の状況でございます。青の区域につきましては、東京都市計画地区計画補助52号線沿道若林・梅丘・豪徳寺・宮坂地区地区計画区域及び地区整備計画区域

でございます。赤の点線が区役所周辺地区地区街づくり計画の区域でございます。南側、緑の点線で若林公園がございます。

本件地周辺の公園不足地域の状況を示した図でございます。今回、本件地は赤の土地になりまして、茶色の点線が今回充足する地域となっております。補助52号線の区域の中に若林五丁目公園がございまして、こちらは将来的に廃止することになりまして、今回代替と拡充を図るということで600平方メートルの公園を整備することになります。ちなみに若林五丁目公園は250平方メートルになります。

こちらは航空写真でございます。

こちらは現地の状況で、南東からの写真。

南側からの写真。

北東からの写真。

こちらは北側からの写真でございます。

平面計画のイメージでございます。若林五丁目公園、こちらは将来的に廃止になるんですが、そちらは藤棚ですとか、今回整備されている滑り台等、施設整備に考慮しながら、区民の声を聞きながら進めていきたいと考えてございます。

パワーポイントによる説明は以上でございます。

最後に、冒頭1ページ、3の今後のスケジュールでございます。2月18日から3月4日まで都市計画法第17条に基づく都市計画案の公告・縦覧を行いまして、4月の本審議会へ諮問し、御承認いただけましたら、5月に都市計画決定、告示を行う予定でございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○会長 以上ですということですが、今後のスケジュールで言いますと、2月に17条の都市計画案の公告・縦覧を始めるということをお承知いただければと思います。4月の都市計画審議会では諮問として出てきて、公園用地として決定し、その後、用地の買収はあるんですか。

○幹事 そのような予定です。

○会長 そんな予定で進めたいということですか。よろしいでしょうか。

○委員 基本的に反対はないんですけども、教えてほしいんですが、若林五丁目公園は廃止されるということで、多分道路に接しているということですかね。

○幹事 補助52号線の区域内にあるというような形になります。

○委員 250メートルの留置権の範囲の中に適地があったので、ここを公園にするということではよろしいんですか。

○幹事 代替地と、今回近隣で、いわゆる都の施行の中で事業協力地の中で適する土地が見つかったので、こちらを都市公園として決定させていただくという流れになります。

○委員 元は駐車場のようには感じますが、この土地を取得できるってすばらしいと思うんですが、なかなかできないことだなと思うんですけれども、その辺のいきさつを教えてくださいと思うんですが。

○幹事 簡単に申しますと、都に代替地、事業協力地の中で購入できる土地がないかという中で、今回、たまたまこの場所が出てきたというような経緯になります。

○委員 たまたまが何か聞きたいところなんですけれども、250メートル圏域に公園がないエリアは結構あると思うんですけれども、気になっているところも幾つかあって、情報が区に入って、それをちゃんと取得できるというのはすばらしいことだと思っていて、その辺のノウハウをもう少し聞きたいと思しますので、また教えていただければと思っています。

○幹事 例えば都の事業等ですと、代替地等については、都にいつも照会をかけているということになりまして、あとは土地の動きにつきましては、地元の地権者とコミュニケーションを取りながら、細かいことは申し上げられませんが、情報を得ながら進めているというような状況でございます。

○委員 分かりました。ありがとうございます。

○会長 廃止する公園は区の用地なので、都に売って、それで買替えをする、お金はそういう回り方になるということだと思しますので、よろしくお願ひします。

それでは、大分時間をオーバーしてしまいましたけれども、今後の街づくりの展開等に含めて、重要な議論をさせていただいたかなと思っておりますので、今後につなげていただければと思います。

以上をもちまして、本日予定しておりました議案に関する審議を終了したいと思います。

事務局に連絡事項等がありましたら、お願いしたいと思います。

○幹事 事務局からは次回審議会の開催の御案内でございます。次回の第130回世田谷区都市計画審議会は、令和8年4月10日金曜日午後2時からの開催を予定しております。会場につきましては、同じくこの区役所東棟10階区議会大会議室を予定しております。詳

細につきましては、また改めて御連絡いたします。お忙しいところ大変恐縮ではございますが、御出席のほどよろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○会長 それでは、最後に、本日の議事録につきましては、冒頭でも申し上げましたが、○○委員と私とで確認をして署名させていただきます。○○委員には後日、事務局より連絡させていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、これをもちまして第129回世田谷区都市計画審議会を閉会します。熱心な御議論ありがとうございました。

午後 4 時52分閉会