

第130回

世田谷区都市計画審議会

令和8年4月10日

—速記録—

## 午後2時開会

○幹事 それでは、定刻となりましたので、第130回世田谷区都市計画審議会を開会していただきしたいと思います。

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は、一部パワーポイントを使用させていただきます。スクリーンやモニターがお近くにあると思いますので、見やすいものを御覧いただければと思います。

続きまして、審議会委員に改選がございましたので、御紹介させていただきます。お配りしております世田谷区都市計画審議会委員・幹事名簿を併せて御確認いただければと思います。

まず、区議会議員の委員の〇〇委員でございます。〇〇委員の任期につきましては令和9年5月31日までとさせていただきます。

続きまして、関係行政機関の委員でございます。世田谷警察署長の〇〇委員でございますが、なお、本日は代理として〇〇交通課長に御出席をいただいております。よろしくお願いいたします。

続きまして、世田谷消防署長の〇〇委員でございます。よろしくお願いいたします。

〇〇委員、〇〇委員の任期につきましては、所長在職期間中となります。よろしくお願いいたします。また、委員の机上には委嘱状を置かせていただいておりますので、これをもちまして委嘱とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、区の人事異動に伴いまして幹事6名に変更がございましたので、新任の幹事を紹介させていただきます。

まず、都市整備政策部長の〇〇でございます。

次に、都市整備政策部住宅課長の〇〇でございます。

次に、道路交通計画部道路計画課長の〇〇でございます。

次に、みどり33推進担当部みどり政策課長の〇〇でございます。

次に、世田谷総合支所街づくり課長の〇〇でございます。

最後に、玉川総合支所街づくり課長の〇〇でございます。

以上、人事異動に伴いまして幹事を紹介させていただきました。よろしくお願ひいたします。

それでは、開催に当たりまして、幹事を代表して、〇〇副区長より御挨拶をさせていただきます。

〇幹事 皆様、こんにちは。副区長の〇〇でございます。審議会開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

本日はお忙しい中、第130回世田谷区都市計画審議会にお集まりいただき、誠にありがとうございます。新たに審議会委員として御就任いただいた委員の皆様方におかれましては、御承諾に当たり、心から御礼を申し上げます。

また、ただいま事務局からの紹介にもございましたが、区側におきましても、新年度となり、人事異動に伴い出席幹事が一部変更となっております。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

さて、令和8年度世田谷区は、次世代を育む暮らし応援予算の下、災害に強い都市基盤の整備をはじめ、公園・緑地の充実や、公共交通不便地域への対応など暮らしの安全安心を下支えする都市基盤づくりなどに取り組んでまいります。中でも等々力溪谷公園については、東京都23区唯一の溪谷として区民の皆様にも親しまれ、海外からの観光客も多く訪れる人気スポットでございますが、令和5年7月に倒木が発生し、その後、実施した樹木調査により、約50本の樹木について対応が必要とされ、園内の大部分を立入禁止、遊歩道を通行止めとしておりました。令和6年度の6月下旬から令和7年末までふるさと納税等々力溪谷プロジェクトを実施いたしまして、約5,000万円の御寄附をいただき、利用再開に向けて、危険木の伐採、剪定作業や土中環境の改善などを行ってまいりました。このたび、安全確保に向けた準備が整いましたことから、先月24日に利用を再開したところでございます。最近、都立砦公園など都内各所で倒木が続いておりますが、区としましては、今後も樹木を適正に管理するとともに、樹林地、樹木地の健全化に向けた環境整備に継続して取り組んでまいります。

今年度も地区計画策定や生産緑地、公園など様々な案件がございます。これまで同様、多様な角度から御意見、御提言を賜りながら、都市計画の観点から丁寧な議論を重ねてまいりたいと考えております。

本日の審議会でございますが、諮問事項5件、報告事項1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。

以上をもちまして、冒頭の御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○幹事 それでは、早速ではございますが、会長、開会をよろしくお願ひいたします。

○会長 新年度になりました。世界中も風当たりの強い世の中になっておりますけれども、今日も風が強くて、桜がせつかなのに散っているなという、そんな感じでした。

新年度第1回ということですが、通算で第130回世田谷区都市計画審議会を開会したいと思います。先週の日曜ぐらいから少し風邪ぎみになっていて、治ってはきているんですけども、途中で声がかれるところがあるかもしれませんが、よろしくお願ひいたします。

本日の議事録署名人でございますけれども、本日は〇〇委員にお願いをしたいと思っております。議事録には、〇〇委員と私とで確認をし、署名させていただきますので、〇〇委員、よろしくお願ひいたします。

それでは、審査に入る前に、事務局より資料の確認をお願ひいたします。

○幹事 それでは、資料の確認をさせていただきます。事前にお送りさせていただいております資料、上から、次第、その裏面には委員幹事・名簿がつけてあります。次に、令和8年度の都市計画審議会の開催日時・会場、令和7年度都市計画審議会答申の結果です。次に、諮問第428号「東京都市計画地区計画の決定について（下高井戸駅周辺地区）」から諮問第431号までは関連案件ですので、1つにまとめさせていただいております。続いて、諮問第432号「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）」、次が参考資料「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」となっております。また、先日の資料送付の際にお伝えさせていただいておりますが、参考資料の別紙、意見書の要旨につきましては、本日、皆様の机の上にホチキス留めのものを配付させていただいておりますので、御確認ください。お配りしている資料は以上でございますが、不足している資料がございましたら、恐れ入りますが、職員までお知らせをいただければと思います。

それでは、会長、本日の審議をお願ひいたします。

○会長 それでは、改めまして、第130回世田谷区都市計画審議会の審議に入りしたいと思います。本日の議案は、諮問事項が5件、そして報告事項が1件でございます。

それでは、審議に入りたいと思います。

諮問第428号から諮問第431号までの4件は、関連案件でございますので、先ほど事務局より説明がございましたとおり、一括して説明を伺いたいと思っております。

それでは、諮問第428号「東京都市計画地区計画の決定について（下高井戸駅周辺地区）」から諮問第431号「東京都市計画用途地域の変更について（下高井戸駅周辺地区）」までの審議に入りたいと思います。

本件につきまして、〇〇幹事に資料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及び関連都市計画の変更について御説明いたします。

本件は、前回1月13日の都市計画審議会にて案を御報告した案件でございます。資料は諮問第428号の地区計画から諮問第429号の高度地区の変更、諮問第430号の防火地域及び準防火地域の変更、諮問第431号の用途地域の変更の順にそれぞれ諮問文、都市計画の図書、都市計画の案の理由書をつづっております。

お手元の資料の最後につづっております右上に説明用資料1と記載された資料を御覧ください。1の主旨の下から5段落目に記載のとおり、このたび、都市計画法第17条第1項に基づく公告・縦覧を終えたので、下高井戸駅周辺地区地区計画の決定及び関連する都市計画、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更について諮問いたします。

また、東京都決定である用途地域の変更について、東京都より受けた意見照会に対し、回答することについて諮問いたします。

説明用資料1の内容について、これよりスライドにて御説明させていただきます。

地区計画の予定区域は赤色で示した範囲です。

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月に事業認可された都市計画道路事業の補助第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割以上であり、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、スライドにある制限等を設けております。

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。令和4年度よりアンケート調査や街づくり懇談会などを開催しております。

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スライドのとおりです。

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スライドのとおり定めております。

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

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います。

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、住宅や共同住宅などを制限します。

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スライドのとおりです。

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、左上の図のように、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。

続きまして、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。

こちらのイラストが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します。

続きまして、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スライドのとおりです。

垣又はさくの制限もスライドのとおりです。

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、地区計画の中で19メートルに制限します。

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が変更となります。

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。

次に、案に対する縦覧、意見書について御説明します。

縦覧及び意見書の提出期間はスライドのとおりです。意見書は、地区計画案に対して3通3名の提出がございました。なお、提出された3通の意見書のうち、2通は16条の意見書を提出された2名の方と同一でございます。

意見の内容による地区計画に関する意見、その他の意見という2つに分類しております。

地区計画に関する意見の内容とそれに対する区の見解を説明させていただきます。

地区計画に関する意見の1つ目です。計画策定のプロセス等に関するもので、地域懇談会の意見を反映しなければならない法的根拠を示すこと、都市計画法第16条に基づき提出した意見を反映できない理由及び法的根拠を示すこと、都市計画審議会場で不公平かつ不平等なプロセスについて改めて説明し、都市計画法の手続を中止することなどです。

区の見解といたしまして、令和5年6月以降、計9回にわたり街づくり懇談会等を開催し、地区住民等の皆様から御意見を伺い、検討を実施してきたこと、地区計画の策定に当たり、地域懇談会での意見を必ず計画内容に反映することを求める法的な規定はないこと、また、都市計画法第16条2項は、意見を求める手続を義務づけるものであり、提出いただいた意見の内容を必ず反映することを求めるものではないことを説明しております。そして、これまで検討を重ねてきた地区計画案については、地区の将来像の実現及び地区目標の達成に不可欠な内容であると認識していることを記しております。また、不公平かつ不平等なプロセスに関しましては、令和7年10月及び令和8年1月に開催した都市計画

審議会において御説明しておりますが、この場で再度御説明いたします。地区計画策定の検討において、特定の地権者の方に懇談会のお知らせが行き届いていなかったことが令和6年12月に判明し、お詫びの文書とともに、これまでの検討を記し街づくり通信各号をお送りいたしました。その後、令和7年8月の素案説明会に御出席いただき、壁面後退について見直しを求める御意見をいただきました。さらに、16条及び17条の意見書を提出いただいております。

続きまして、地区計画に関する意見の2つ目です。壁面後退の70センチメートルに関して法的根拠、科学的根拠が存在しない。壁面後退により1階店舗の売場面積が削減されてしまうため、今後の商売に影響があり、生活に支障をきたす。よって、後退を再考し、撤廃するか、おおむね30センチメートルとすることという内容です。

区の見解といたしまして、安全な歩行空間を確保するためには、幅員を広く確保することが望ましい一方、地権者の負担との調整も重要となることから、懇談会において街歩きや意見交換を行いながら検討を重ねてきたこと、これらの検討結果に加え、地区計画の目的の一つである合理的な土地利用の促進の観点も踏まえ、道路側の壁面後退距離については70センチメートルと定めたことを記しております。

地区計画に関する意見の3つ目です。こちらも壁面後退に関するもので、壁面後退部分に関しては歩道状の形態となるような整備を土地所有者など、自ら費用負担しなければならない。これは明らかに憲法29条3項に反する。よって、整備費に関わる世田谷区の補助制度を確立し、土地所有者など自らが一切費用負担しないようにすることという内容です。

区の見解といたしまして、街並み誘導型地区計画は、都市計画法に基づく制度であり、今回の壁面後退については、特定の方に対し、特別の犠牲を課する場合には該当しないと考えていること、また、他地区の地区計画と比較しても、過度に厳しい制限内容でないことから、憲法29条3項に定める正当な補償を要するケースには当たらないものと認識していること、建築制限を受ける一方で、建築基準法の一部制限の緩和が可能となる地区計画の制度趣旨から、整備費に関わる助成制度を設ける予定はないことを記しております。

地区計画に関する意見の4つ目です。地区施設の整備の方針に関するもので、新設される駅前広場1号、2号が東西に分かれている点は、人の流れが分散され、いい印象を受けたが、双方ともに線路に対して北側に偏っている点が気になる。南側の生活利便性向上も検討いただきたいという内容です。

区の見解といたしまして、駅前広場1号は歩行者系広場として、人が憩い、交流できる滞留空間の創出を図ること、駅前広場2号は交通系広場として、タクシーや鉄道利用者の乗降や乗換えを円滑にし、交通結節点としての機能を強化することを整備方針としていること、また、その他、該当地区の整備、開発及び保全に関する方針において、京王線の高架化に合わせ、駅の南北をつなぐ歩行者回遊軸を定めており、これにより、駅周辺の回遊性と利便性の向上を図ることを記しております。

その他の意見や意見書の詳細は、説明用資料1の4から7ページを御確認ください。

最後に、今後のスケジュールです。5月の東京都の都市計画審議会へ用途地域の変更について付議していただき、令和8年6月の決定を目指して進めてまいります。

御説明は以上です。

○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、御質問あるいは御意見等がございましたら、承りたいと思いたすが、いかがでしょうか。

○委員 質問というか、確認ですけれども、壁面後退については、建替える際にそれに合わせるというのが地区計画の趣旨だと思うのですが、そのとおりですね。今の建物をこれに合わせなさいという強制ではないということだったと思います。

それから、もし建て替えるときに、ルールに従わないで壁面後退をしない場合には何か強制力は働くのでしょうか、確認です。

○幹事 こちらは建替える際のルールでございます。このルールに則らないとどうなるのかという御質問ですけれども、壁面後退に関しては確認申請上の関係規定となるため、この規定を順守しないことには確認済証が出せないなので、工事の着手ができないということになります。

○委員 ○○です。よろしく申し上げます。前回は質問しましたが、改めてまたよく分からないと思ったことが1つあったので、確認したいです。まず9ページ目のスライドですが、ここに地区計画の目標ということで、「安全で快適な歩行者空間の確保」ということと、「駅周辺の回遊性や防災性の向上を図る」ということ、あとにぎわい性が記載されています。それを踏まえて、ずっと調整等されていることは、私としてはいいのですけれども、気になることがやはりありまして、27ページのスライドをお願いします。分かりやすく書いていただいています、今、道路があって歩行者空間があって、その内にはにぎわ

い空間があるわけですが、これはこの角度から見ているとにぎわいがあると思いますが、歩行者が、例えば左の方から歩いていくと、たいやき屋さんのところに壁があるんですよ。これが何であるのか私は分からなくて、2階部分を支えるという話があると思うんですが、ほかのところは構造上何とかそれをクリアしていると思うのですが、これは歩行者空間が狭い中で、かつにぎわい空間もつくるというときに、非常に歩きにくいのではないかなと思います。危険ではないかなとも思います。イメージで描いたというだけならいいのですが、これがあると地権者の方が壁を出してしまうのではないかなと思うのですが、その辺はどのような感じになっているのでしょうか。

○幹事 今回、にぎわい空間のルールとしては、右上に書かせていただいているとおり、奥行き80センチメートル以上、間口150センチメートル以上、かつ敷地の3%以上というのが最低限のルールでして、この袖壁についてはルールでは縛れないような状況です。こちらは分かりやすい絵として描かせていただいているんですけども、にぎわい空間の望ましい形となります。本来縛れるのは、先ほど申し上げたとおり、右上に書かれてあるそのルールの部分だけになります。

○委員 袖壁も造らないというルールをつくったらどうでしょう。

○幹事 これまで検討を重ねてきた中では、そこまでは縛れないという結果なので、にぎわい空間についてはこの内容で進めていきたいと考えております。

○幹事 補足説明させていただきます。間口の広い敷地の場合になりますと、道路に面した部分すべてをにぎわい空間として、全面的にセットバックして確保するというのは、実際にはなかなか難しいところがあります。そのため、当時の検討の中では、たまりの空間を点在させるような形で歩行者空間とひもづけていくことで、通り全体のにぎわいがにじみ出るような空間構成ができるのではないかと、というイメージで議論を進めてきた経緯があります。そうした背景がございますので、その点について補足説明をさせていただきました。

○委員 ぜひ壁が頻繁に出てこないようなプランニングをしてほしいなと思います。

○会長 逆に言うと、にぎわい空間をつくることによって、ボーナスではないですけども、何か物理的なプラスというものはあるのでしょうか。お店にとってはたまりになって、そこにベンチが置いてあって、少しお休みしながら何かを食べてみたい空間ができると、お客さんも立ち寄りやすいかなというソフト面では分かるのですが、それ以外にこの空間を外部空間とすることによって、何かのメリットみたいなものがあるのではしたっけ。

○幹事 スライド26ページで、メリットとしましては、このにぎわい空間を設けていただくことによって、高さの最高限度の緩和と高度斜線の緩和というのがあります。

○会長 壁は、にぎわい空間を出して、しかし、袖壁を出したことは、高さ規制の緩和に関してはマイナスにはならないという理解でよろしいですか。

○幹事 はい、そのとおりです。

○会長 その辺が、先ほど〇〇委員がおっしゃったセットバックの場合は、規定を守らねばならないわけですがけれども、これはやるとその分だけ少し1階の店舗面積は減るけれども、建物全体の床面積は保証されるというか、そのような補完関係がありますということだと思います。逆に言うと、もう高さはいいから、にぎわい空間はつくりませんということを言われたときには、しょうがないですねという話になるということで理解しておいてよろしいですか。

○幹事 選択制ですので、そうなります。

○会長 なるべくにぎわい空間を連続してつくって、通りのにぎわいを高めていこうと、それが趣旨であるということですね。

○委員 同じこのページの選択制というところについて少し意見をさせていただきます。

今のお話でよりよく分かってきましたけれども、選択制ですので、例えば今この絵についても3軒の宅地になっていると思うのですが、選択する人としらない人がいる。する人としらない人がいるので、にぎわい空間ができるところとできないところがある。高さもばらばらになる可能性がある。そういう景観をつくっても結構というようなことでこのようになったのでしょうか。

○幹事 にぎわい空間は選択制ですので、空間があつたりなかつたりとしてくる可能性はございます。このパースのイメージ図を見ていただくと、建物高さは、にぎわい空間をつくる場合とつくらない場合で3メートル程度の差は出てくるんですけども、この3階より上、10.5メートルより上は2メートルの壁面後退というのがございます。その場合、道路上から上を見上げた際に、その高さのばらつきというのは、景観上、目立つものではないと考えております。

○委員 この立地上、道幅も狭いですし、3階以上は見えないということから、それは景観的に問題ないという判断でされているということですね。

○幹事 はい、そうです。

○委員 分かりました。

○委員 ○○でございます。聞かせていただきたいのですけれども、にぎわい空間をつくるのは、嫌とおっしゃったら強制力はないということですが、今、交番の前で大きな建物を建設しております。まだ地区計画ができていませんので、強制力はないと思うのですが、区からの御協力のお願いみたいなものは出しているのでしょうか。そうしないと、あそこの部分でにぎわい空間が途切れると思うんですけれども。

○幹事 そちらの土地については、この地区計画の策定前に工事に着手されたので、このルールが及ばないところではあるんですけれども、にぎわい空間を設けていただけないかというのは、お願いはしておるところです。

○委員 ありがとうございます。

○会長 このにぎわい空間の件で、記憶でしかないんですけれども、昼間にぎわっているときはいいけれども、夜間人通りが少なくなったときに、治安の問題も含めてどうしようかと、チェーンをかけて、視覚的にはオープンだが、入れないようにするとかしないとか、そのような議論があったように記憶していますが、その件はどう決着しましたか。

○幹事 前回の都市計画審議会でも説明させていただきましたけれども、建物高さ等の緩和をする関係上、にぎわい空間を塞ぐことはできないため、こちらのイメージ図のとおり、にぎわい空間内であれば可動式のポールなどを設けることや、にぎわい空間の奥にシャッターをつけるような形であれば認めていこうと考えております。

○会長 はい、分かりました。

あと1点だけ私の方から確認しておきたいことがあります。スライド31ページの回遊性を高めるために歩行通路を設置するということでしたが、その歩行通路はどこでしたっけ、駅の周りをぐるりと回る。スライドのこれです。この緑色の歩行通路というのは、性格としてどういう道路の位置づけになっているのかなということと、実質的にどれぐらいの幅員のものが想定されていて、自転車で走るのは少し厳しいだろうけれども、自転車を降りて引っ張って歩き回るぐらいのことはできて、そのときに歩行者とすれ違えるぐらいの幅員というのが確保されているような、最低でも1.5メートルか2メートルぐらいの歩行空間が整備されていくという理解をしておいてよろしいのかなというあたりが不確かだったので、確認をさせていただきたいと思いました。

○幹事 こちらの歩行回遊軸につきましては、現在、区道となっているところ、もしくは公共物管理条例で区管理道路となっているところを指定しております。幅員としましては、区管理道路については4メートル程度あったかなと思います。実際高架化された暁に

は、その機能を担保していく必要があると考えております。

○会長 そうすると、建築基準法上の道路扱いになっているものですか。つまり前面道路としての位置づけがある道路ですか。

○幹事 西側については、現在も区道になっているので、建築基準法上の位置づけがあるのですが、東側については、区の条例上の道路で、基準法上の道路には該当しないというようになっております。

○会長 西側というのは資料の左に記載されている道路ですね。

○幹事 西側というのは左ですね。

○会長 左手、それが西側ですね。

○幹事 はい、これが西側です。

○会長 そこが建築基準法上の建築確認の前提になる接道道路とはならないという理解でよろしいですか。

○幹事 その左側については基準法上の道路です。東側の京王線をまたぐ地下通路部分については、基準法上の道路にはなっていない状況です。

○会長 分かりました。そうすると、いわゆる現在、線路敷になっているところが、今回は歩行通路として確保したときに、いわゆる普通の通路であって、市街地に出ている部分は、建築基準法上の道路として接道して家も建っていて、建替えのときにはそういう道路を前提に建替えができると、そういう理解でよろしいということですね。

○幹事 はい、そうです。

○会長 はい、分かりました。そこだけ最後、都市計画を決めちゃってからごちゃごちゃになると大変なので、確認させていただきました。

○委員 もう1点お聞きしたいことがあるんですが、ここは高校、大学、小学、中学が多くある文教地区になっております。今、下北沢の方に喫茶店で水パイプを吸える店舗と言いますか、そのような店舗が何軒かあるようなんですが、そのような店舗をつくっていただきたくないで、この16ページにある用途の制限というところには入らないのですか。もし喫茶店をつくるのかというときには、どちらに申請して、どこが審査して決定するのか、そういう仕組みが分からないので、お聞かせいただきたいと思います。とにかく文教地区を静かに、子どもたちによい環境を守ってほしいなと願うだけでお聞きしたいです。よろしくをお願いします。

○幹事 水パイプとおっしゃいましたか。

○委員 分からないんですけども、何か水パイプ……。

○委員 シーシャ、水たばこでしたっけ。

○委員 そのようなお店があるそうです。

○委員 シーシャバーとかいう。

○委員 そうらしいですけども、そういうのができてほしくないなと思い、どのようにそれがこの用途の中で区分されているのか気になったものですから、お聞きしたいなと思いました。

○幹事 今のところ、現行の地区計画の中では、お話のあった店舗形態に対する制限は設けていません。また、これまでの地域での議論の中でも、例えばシーシャが吸える喫茶店といったものについて、具体的な問題として取り上げられたことはありませんでした。そのため、結果として、そうした利用をどうするかという点については、これまで議論されてこなかった、というのが実情でございます。

仮に下北沢などで、そういったお店があって、これはどうにかしたいよね、というような共通の問題意識が地域の中で出てくれば、街づくりの議論の中で検討を行い、その上で地区計画としてルールを定めていく、ということは、地域によってはあり得ると思います。ただ、下高井戸におきましては、そうしたお話はこれまで一度も出てきておりません。

そのため、諮問の段階で、新たにそうした制限を追加するというのは難しいですが、今後、各地域で問題意識が共有されるようなことがあれば、その都度議論を行いながら、ルールづくりを考えていく、という流れになるのではないかと考えています。

○委員 分かりました。ありがとうございました。とにかく治安を守っていただきたいと思ったものですから、よろしく願いいたします。

○会長 それでは、これまで何度か議論もさせていただき、確認も今、一応させていただいたところです。御意見あるいは御質問等、以上でよろしいということでしたら、採決に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、先ほど説明させていただきましたとおり、諮問事項で分けますと第428号から第431号までありますけれども、関連ですので、一括して採決をしたいと思いますが、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428号「東京都市計画地区計画の決定について（下高井戸駅周辺地区）」から諮問第431号「東京都市計画用途地域の変更について（下高井戸駅周辺地区）」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。したがいまして、諮問第428号から第431号につきましては原案のとおり承認いたします。ありがとうございました。これまで熱心に議論させていただきましたので、そのアイデアを含めて、今後の街づくりにぜひ活用して、寄り添って街づくりを進めていただければと思います。

それでは、続きまして、諮問第432号「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）」の審議に入ります。

本件につきまして、〇〇幹事より資料説明をお願いいたします。

○幹事 それでは、諮問第432号東京都市計画公園（世田谷第2・2・76号梅丘三丁目公園）の変更につきまして御説明させていただきます。

本件は、1月に開催いたしました本審議会において報告を行った後、公告・縦覧を経て諮問するものでございます。資料でございますが、鏡文1ページから5ページまでは都市計画図書となっております。これまで御報告しているものから特に変更はございません。

資料の一番後ろのページです。説明用資料2を御覧いただければと思います。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おります。また、先般改正いたしました第二部「地域整備方針」の北沢地域のテーマ別の方針「みどり豊かで住みやすいまちをつくる」においては、誰もが身近に利用できる場として、公園や緑地を適正に配置し、面積を確保するとともに、都市基盤整備と併せて新たなみどりの創出を図ることとしております。

さらに、世田谷区みどりの基本計画の北沢地域のエリア別の取組においては、防災性の向上を図るために、みどりの軸、小田急線上部利用空間、みどりの拠点、社寺などのみどりを大切に生かし、住宅地エリアの小規模でも多様なみどりがつながる街を目指すこととしております。加えて、同計画では公園・緑地が不足している地域を中心として、公園・緑地の配置に努めるほか、誰もが身近に利用できる施設の整備を進めることとしております。

世田谷区の中央に位置いたします本計画地は、公園・緑地が不足している地域に近接しており、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のこれまでの経緯でございます。本年1月、本審議会に報告の後、2月から3月にかけて都市計画法17条に基づく公告・縦覧を実施しております。

続きまして、3の概要を御説明させていただきます。概要と現地の状況につきまして、パワーポイントを御用意いたしました。こちらで御案内させていただきます。

まず、計画地の位置について御説明いたします。計画地は、世田谷区のほぼ中央、北沢地域と世田谷地域の境に近い部分です。梅丘三丁目地域内に位置しております。

計画地の周辺の状況をまず御案内いたします。南西に世田谷区役所、また、南に若林駅、北には梅ヶ丘駅がございます。この後、また詳細な図面に移ります。

こちらの赤枠の部分について拡大して、計画地は、世田谷線若林駅から北に約500メートルの位置にございます。また、計画地の西側には世田谷中学校、東側には教育総合センター、南側には世田谷保育園、また若林小学校がございます。

続いて、計画地周辺の都市計画の状況でございます。計画地の南側の一部が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に含まれるとともに、全域が区役所周辺地区地区街づくり計画区域に含まれております。周辺の都市計画道路といたしましては、東に東京都市計画道路幹線街路環状7号線、南西に世田谷区画街路第5号線、南に現在事業中の東京都市計画道路幹線街路補助線街路第52号線がございます。また、近隣の都市計画公園としては、南側に若林公園がございます。

こちらが計画地周辺の特に公園・緑地が少なく、公園・緑地を配置する必要がある公園不足地域を表示した図でございます。クリーム色の部分がそうになっております。御覧のとおり、計画地は公園不足地域に近接しており、街区公園として整備することで計画地より半径250メートル圏内、特に環状7号線の西側の公園不足地域を約7.7ヘクタールと大きく解消することができ、高い事業効果が見込めます。また、近隣のポケット公園である若林五丁目公園について、補助52号線への事業協力に伴い、将来的に廃止になることも見据

え、計画地に新たなみどりを創出し、新たに地域の貴重なみどりの拠点を確保いたします。

こちらは航空写真で、大変小さいですけれども、図の真ん中の赤枠部分が計画地です。現況は全てが駐車場となっております。

こちらが現場の写真で、南東方向から計画地を見たところです。

続きまして、こちらはほぼ南側から見た写真です。

続いて、北東側、こちらが北東から南西方向を見通した写真でございます。

最後に、北東から南側を見た写真でございます。

イラストは最後になりますが、こちらが平面の計画図でございます。こちらは現時点でのあくまでイメージ図になりますが、宅地境界部を中心に樹木を植えて、公園を利用される方々から宅地への目線等に配慮するとともに、新たなみどりを創出することで、地域の方々がみどりに親しめる身近な公園として整備することを想定しております。

パワーポイントでの説明は以上でございます。

お手数ですが、資料にお戻りいただければと思います。改めまして、資料の一番最後の説明用資料2を御覧ください。申し訳ありません。正面がちょっと映っていないのですが、こちらの画面を御覧いただければと思います。4番、都市計画案に対する縦覧、意見についてでございます。縦覧、意見提出期間は平成8年2月18日から3月4日まで行いました。

(2)にございますとおり、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後のスケジュールでございます。本日の諮問におきまして御承認をいただきましたら、5月に都市計画決定、告示を行う予定でございます。

御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○会長 それでは、ただいまの説明に関しまして、御質問、御意見等がございましたら、承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 整備はあくまでイメージだという話でしたけれども、公園の整備では、最近では周辺の住民の方の声を、ワークショップの開催など、いろいろ取り組んでいます。ぜひ地域の方の声を取り入れた公園にさせていただきたいと要望するのですが、そのような計画とか予定はどのようになっているのでしょうか。

○幹事 今後の公園整備に当たっての計画のつくり方ですけれども、今時点では、例えば

ワークショップでどうのとか、細かい計画を立てているものではございません。この後、こちら、答申をいただいた上で都市計画をかけて、その上で用地を取得していく、その後の過程の中で実際、地域の方々に、ワークショップ形式でやるのか、また様々意見を聞きながら、アンケートという形で地域の方々とやり取りするのか、規模も600平方メートル、どちらでもできる規模だと思いますけれども、今後考えさせていただければと思います。ありがとうございます。

○委員 今回から議論に入っているのですが、すみません、以前に議論があったかもしれないですけれども、スライド7ページで公園の不足地域という形で色分けして表現してくださっているのですが、ここのあたりというのは近くに若林公園があることや、あと先ほど御説明があった教育センター、そういった公共施設があつて、そちらも空地があります。みどりという形ではないのかもしれないですけれども、誰でも入って過ごせるような場にはなっています。こういったものは、この地図を見ると、公園不足地域として色づけされてしまっているのですが、公園としてでしかこういったものは表さないのですか。同じような機能を備えていると私は思うんですけれども、そのあたりのお考えを教えてください。

○幹事 ありがとうございます。確かに教育センター沿道、南側の烏山川緑道、また北側は北沢川緑道がございますが、こちらの不足地域につきましては、主に街区公園、近隣の方々が、例えば小さいお子さんですと、遊具や砂場で遊んでいただいたり、またあるいはみどりを楽しみながらベンチで休んでいただいたり、あるいは様々なコミュニティー活動に使っていただく。そういった公園の配置を基準に、それが不足している区域ということで表しておりますので、例えば公共施設とかの外構、お庭の部分でそういう同様の利用も可能ではないかという向きもあるかと思いますが、まずは公園として確実に担保していく。その上で都市計画において計画的に配置していく。その考え方で今回こちらに配置の諮問をさせていただいております。

○委員 分かりました。教育センターはたしか門扉がありましたっけ、少し記憶が曖昧ですが、そういったところにも公園と同じような機能を持たせることで、街区公園として利用していただくことや、安全面はあるとは思っているので、施設をしっかりと夜中に入られないように管理するとか、そういったものは必要だと思いますが、公のそういった土地を公園としての活用ということをするれば、こういった円グラフで、厳密に公園だけという形で抜粋されていますけれども、そうではなくて、より広く網羅できるようなものになると思うの

で、そのあたりも、今後ですけれども、ぜひ検討していただきたいなと思います。

○委員 みどり政策課の方に聞きたいのは、住宅地の中で、どなたかが亡くなると土地が細分化して、しかもそれがコイン駐車場になってしまうことがあります。今みどりが非常に少なくなっていますが、何か規制ってあるのですか。コイン駐車場になる場合の何か指導とか、規制みたいな、みどりを植えなければいけない、みどりを植えたら車が入らないと思いますけれども、そんなようなことというのは何かあるのですか。

○幹事 ありがとうございます。例えばその規模にもよるんですけれども、例えば都市計画に基づく開発が行われる場合や規模の大きい駐車場の場合、その中では一定規模の緑地の確保とか、こちらも必要になります。また、これも250平方メートル以上と線は引かれてしまうんですけれども、家を建てようということであれば、区の条例に基づいて、これだけの木を植えてくださいね、そういうお願いをするケースもございます。確かに本当に小規模な宅地や駐車場の場合ですと、現時点では一定の、例えば駐車場の一部について、これだけのみどりをとというのは、今のところは、本当にやるとすればお願いレベルの話になるのかなと思っています。

○委員 分かりました。少しお聞きしたいなと思っていたものですから。ありがとうございました。

○会長 私も委員個人の意見ですけれども、全域をびしっとアスファルトを敷く際には、これだけ雨が深い時代になると、せめてもう少し浸透型の舗装にして、降った雨を3分の1でもそこに受け止めていただくと、洪水対策の一環となり、駐車場も役に立っているというようなことを将来は少し考えていただいた方がいいのかなと。全部アスファルトにされると、降った水が全部道路側溝へ出てきて、例えば、時間30ミリ降ったら、もうそれだけで側溝はあふれてしまうと思うので、そのあたりは少しこれから検討していただくことも大事かなと。今度は公園になるので、そういう全面アスファルトということはなくなると期待していますけれども。

ほかによろしいでしょうか。

私、もう1点だけ気になっている点があって、スライド9ページを出していただけますか。公園はブロック4段か3段ぐらい道路より高いんですね。道路の傾斜もあまりないと思うのですが、これは左手にずっと行ったところに今度補助52号線が入ってくるので、その歩道ができて、その歩道に隣接してこの公園の用地が位置しているが、それとどれぐらいの高さのギャップをこの公園の地盤面と歩道で発生するのかというあたりが、この側道

側と公園の路盤面の高さの問題を含めて、先ほど周辺の方々にとってより使いやすい公園とか、あるいはみどりをもう少し植えようとか、そういうときに、僅か60センチメートルぐらいでも、これをどう処理するかというのが、みどりをどうつくるみたいなことと大きく関わってきそうなので、道路の設計は東京都なので、道路がここへ来たらどれぐらいの高さになるのか確認しておいていただいて、そういう高さで公園の路盤がある、ユニバーサルデザインのアプローチをどうしましょうかということをごひ周辺の住民の方とワークショップとかをされるのであればやって、しかるべきよりよい状況にさせていただくことがいいかなと思っていました。

○幹事 現時点で補助52号線の高さについて詳細な数値はいただけていないのですが、今この写真で写っている、こちら補助52号線から北側に延びる道路になっていますが、こちらの高さ自体はそれほど変わらずにすりつくとは聞いております。お話しいただきましたとおり、公園は基本的には主たる出入り口、またこういった横の部分の道路との入り口の部分を含めて、ユニバーサルデザインの考え方に準拠して、きちんと急な階段だけにならないように、また急勾配だけにならないように、そういった出入りの確保は必ずやってまいります。

今お話しいただきましたように、その斜面地の整理の部分で、一部そういった緑地帯を設けて、その緩衝地域にしていくとか、そういう幅が取れるだけの規模のある公園だと考えておりますので、そちらは十分配慮をしていきたいと思っております。ありがとうございます。

○会長 最後に、スライド13ページにイメージ図があるのですが、このイメージ図だと、今ブロックの高さがそのまま残って公園になるようなイメージだけれども、少しそれはいかにも味気ないなという感じがしないでもなくて、道路割りの入り方からいうと、もう少しふさわしいイメージに工夫する余地はありそうなので、ぜひしっかりと検討して実施設計に入ってほしいと思っております。

○幹事 ありがとうございます。確かにこちらですと、北側にある部分がスロープで、この60センチメートルの段差を上っていくようにも見えますので、実際は恐らく、わざわざこういうつくりをしないで、なるべく道路側の高さに寄せてつくりながらすりつけていく、そういうしつらえになっていくかと思っております。ただ、これからどんな公園にしていくかというところは、先ほど別の委員からもお話がありましたように、区の方でも考えながら地域の方々と意見交換して進めていってまいります。

○会長 ありがとうございます。では、そういう工夫も含めて、今後、いい公園ができるように頑張ってくださいと思います。

○委員 手短にやります。スライド7ページの計画地周辺の公園不足地域という図を出してほしいのですが、今回計画地はあの赤いところだと思いますが、周りに黄色のところが多くあって、公園不足地域はまだまだあるということですよ。世田谷区全体にもまだたくさんあると思いますが、お願いとしては、この黄色のところを極力なくしていただくということで、よく生産緑地の買取りのときとか、農地から転換するときに、ぜひ街区公園とか、そういうのに替えてほしいなと思います。生産緑地を転換するときに、買取り請求があると思うんですけども、そのときに公園に振り替えるとかいうことを前向きに考えてほしいなと思います。

私も孫がいて、手をつないで街区公園に行くと、やはり誘致距離の250メートルってよくできていて、250メートルより距離が遠いのは結構しんどいです。だから、ぜひ世田谷区はみどり豊かな住宅地ですから、ぜひ子どもにも優しい、今、街区公園という名前になったのは、高齢者にも使えるようになっていきますから、皆さんにも使えるような公園をきちっと整備してほしいなと思います。コメントとして受けていただければいいと思います。

○幹事 生産緑地のお話かと思います。世田谷区みどりの基本計画におきましても、やはりみどりの確保の中で、農のある風景というのを大切に考えております。お話のとおり、生産緑地自体は年々、少しずつ減ってきている、そういった現状はございますが、区といたしましても、農地に関する保全の方針も持っております。その中で可能な部分についてはこういった公有地化をして、いわゆる公園とは別の、少し農的な、農業が楽しめるというか、それに触れられるような、そういった公園として残していく、そういった取り組みもございます。また、こういう不足地域内において同じように、そういった農地起源の土地についてお話があったときには、同じようにこちらを残していけないかということで、必要に応じてまたこちらの都市計画の変更を行って、確保していければと思っております。ありがとうございます。

○委員 ありがとうございます。前向きによろしく願いいたします。

○会長 それでは、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、お諮りさせていただきたいと思います。

諮問第432号「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）」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。ありがとうございました。したがって、原案どおり承認することといたします。

本日、諮問事項は以上でございます。

続きまして、本日報告事項が1件ございます。「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）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」の審議に入りたいと思います。

本件につきまして、〇〇幹事に資料説明をお願いいたします。

○幹事 駅周辺整備担当課長の〇〇でございます。本日は、スクリーンに投影をいたします参考資料1と補足資料1を使用しまして、画面を指し示しながら説明をさせていただきたいと思いますが、どうぞよろしくをお願いいたします。では、準備の方をさせていただきます。

それでは、改めまして駅周辺整備担当課長の〇〇でございます。それでは、御説明の方をさせていただきますので、こちらの画面か、お手元の資料の方で御確認をいただければと思います。

まず目次、2ページになります。こちらです。本日は、こちらの流れで御報告の方をさせていただきます。

まず初めに、主旨と対象地区でございます。本日の御報告の趣旨でございますけれども、こちらは千歳烏山駅南側地区第一種市街地再開発事業の決定と高度利用地区の変更、そして千歳烏山駅周辺地区地区計画の変更案を取りまとめましたので、御報告をするものでございます。本地区は、世田谷区都市整備方針におきまして主要な地域生活拠点として位置づけられておりまして、こちらの千歳烏山の京王線連続立体交差事業を契機といたしまして、駅周辺のさらなる発展を目指して、令和3年6月にこちらの青の点線の部分、こちらの区域について地区計画を策定いたしております。こうした中、こちらの赤色の実線で囲ったところになりますけれども、駅前広場南側地区では、約10年にわたりまして市街地再開発事業を活用した街づくりの取組が進められ、昨年4月に再開発準備組合から区

の方へ準備組合案が提出をされました。区では、提出された準備組合を踏まえまして、東京都と区の上位計画や街づくり方針等々の整合を確認した上で、主要な地域生活拠点にふさわしい活気とにぎわいを創出するための市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更に合わせて、主にこの赤色の範囲について地区計画を変更することといたしました。

続きまして、こちら地区計画等（原案）説明会の開催結果でございます。本年の1月22日と25日の2日間、烏山区民会館ホールで原案説明会を開催いたしました。参加者が22日が94名、25日が72名の御参加をいただいております。当日は都市計画原案に対する御意見や、市街地再開発事業に関する画面にお示ししているような御意見の方をいただいております。右上が参考資料になっておりますので、ページ数も記載をしております。こちらです。また、参考資料に記載をしておりますが、そのほかにも、容積率や140メートルの高さについての御意見、御質問などもいただいております。

次に、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。まず、縦覧期間と意見書の提出期間につきましては、こちらに記載のとおりでございます。意見書の提出につきましては、212名の方から216通の御提出を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からは29名の方から30通、そして区域外にお住まいの方からは183名の方から186通の御意見をいただいております。本日の御報告では、この主な御意見とこれに対する区の見解について幾つかスライドで説明をさせていただきます。詳細につきましてはお手元の別紙、意見書の要旨を御覧ください。

次に、地区計画区域内の土地の所有者からの主な御意見となっております。こちらは右下11ページになります。地区計画区域内の土地の所有者からの御意見といたしましては、記載の御意見が主なものとなりますけれども、その中でもこちら計画策定の経緯や計画の進め方が一番意見としては多く、次に、千歳烏山らしさや街の魅力が失われることへの懸念についての意見が多い傾向となっております。

次に、地区計画区域外にお住まいの方からの御意見となります。こちらは高層マンション約140メートルの必要性や妥当性についてや、景観、安全性、周辺環境への影響に不安を覚える方の御意見が多い傾向となっております。

ここからはただいま御紹介いたしました主な意見のうち、多かった御意見について、抜粋で内容を紹介し、それに対する区の見解の方を御説明いたします。

まずは、地区計画区域内の土地の所有者からの意見要旨でございます。まず、経緯になりますけれども、経緯につきましては、高架化及び駅前再開発と補助216号線の3つを合

わせて計画していたはずだが、まとめて説明してこなかった責任は重いと感じるという御意見や、進め方については、地権者のほかに地域住民や専門家、行政を交え、街づくりの在り方を検討してほしいという御意見、ほかにも区は民間の地権者による再開発事業であるため、下北沢のように住民と対話をしながら進めていけないという説明であるが、公共事業としての区の責任はないのかなどの御意見をいただいております。

ここからはこれらに対する区の見解でございます。区では、令和3年6月に地区計画の策定に当たりまして、平成26年のこちら、京王線連続立体交差事業の事業化を契機に駅周辺地区の街づくり構想を策定し、街づくりの経緯や目標、方針などを示しながら、説明会を開催したり、資料公表等を通じて周知を行ってまいりました。一方で、こちらは駅前広場の南側地区における検討になりますけれども、地区内の地権者が主体となりまして、長年にわたって検討を積み重ねてきております。平成26年には、先ほどの連立事業と一緒の時期ですけれども、駅前広場や補助216号線の整備に合わせて、駅前広場南側地区における街づくりの検討をするため、アンケートなどによって最も多く選択をされた再開発について検討がスタートいたしました。その後、その内容の検討を深めながら、まちづくり勉強会からまちづくり準備会に変わり、令和4年には再開発準備組合が設立をされました。このように検討内容の熟度と合意形成の状況に合わせて検討組織も変わりながら、検討を重ねてきたものとなります。こうしたことから、市街地再開発事業は、準備組合設立前の検討段階にあり、計画が具体化されていなかったため、事業化されている都市計画事業とまとめての説明は難しい状況であったという形になります。

続いて、周知に関してですが、こちらまちづくり準備会におきましては、地権者の理解と合意形成を図るために地区内に掲示板を設置しまして、地区内のニュースであるかわら版などを通じて検討状況を共有するとともに、会への参加を促してまいりました。また、令和4年からは基本的な考え方やかわら版を、区のホームページにアップいたしまして、周知を行ってきております。そして再開発準備組合の設立以降は、地権者の方への情報共有を図りながら、街づくりのイベントやオープンハウスなど、周辺地域に対しても広く情報共有を行ってまいりました。

こうした周知のほかにも、昨年素案説明会において、再開発についての対話の場を求める御意見をいただいたことから、昨年の11月と12月に街づくり情報交換会を開催し、今後も5月に第3回の街づくり情報交換会を開催させていただく予定でございます。

区では、駅周辺街づくりの情報共有や意見交換を行うために、令和7年2月に「ちとか

らまちづくりフォーラム」を設置いたしまして、地域住民や商店街、そして専門家の方を交えながら、千歳烏山の将来に向けた御意見やアイデアなどを話し合っているところでございます。これら地区計画の目標の表現に向けて、ハードだけではなくて、ソフトも含めた両面での広がりや公共空間の利活用、いわゆるエリアマネジメントなども見据えた取組となっております。

続いて、区といたしましても、今後も街づくり情報交換会を継続的に開催しながら、準備組合と連携をしまして、周辺住民の皆様様の再開発事業に関する情報共有や理解促進に取り組んでまいります。また、「ちとからまちづくりフォーラム」の取組と併せながら、周辺住民の皆様だけではなくて、街づくり団体や商店街等との対話を図り、地区計画の目標に定める駅南北の交流と人々が集う魅力あふれる街の形成に向けて取り組んでまいります。

こちらが千歳烏山らしさや街の魅力が失われることへの懸念についての御意見でございます。お手元の資料としましては7ページから9ページの街の魅力についてになります。主な御意見といたしましては、ごちゃごちゃして活気ある千歳烏山らしさが完全に失われるのではないかという御意見や、再開発によって千歳烏山駅前の様々な課題が解決され、街の価値が向上することに対して大きな希望を持っているという御意見など地域性に関する御意見などをいただいております。

これらに対する区の見解でございます。こちら千歳烏山駅周辺地区になりますけれども、駅を中心として、駅の南北の両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、個人商店や専門店、路地空間などを織りなす独自の街を形成してきた文化や歴史があるものと区の方は認識をしております。こうした特性を有する本地区におきまして、平成26年5月に街の将来像として、千歳烏山駅周辺地区の街づくり構想を策定いたしました。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まして、商店街の通りを含めた各エリアの課題を整理し、エリアごとの目標を定めております。その中でも、こちら駅前広場南側地区では、駅前広場にふさわしい新しい拠点整備を目標としております。

区では、このまちづくり構想を実現するために、令和3年6月に地区計画を策定しております。この地区計画では、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持増進を図り、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しております。こうした中、駅前広場南側地区につきましては、地区の特性や状況を踏まえつつ、地区計画に定める土地利

用の方針を踏まえ、周辺商店街と一体となった回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持増進を推進していくことを目指しております。

続いて、26ページになりますけれども、こちらのページからは市街地再開発事業に関わる街づくりの効果としまして、公共貢献に関する御説明となります。画面にお示しをしている図は、駅前広場南側地区周辺の動線の考え方を示しており、こちらのオレンジ色の矢印が想定される歩行者動線となります。現在の再開発準備組合案では、北側のこちら駅前広場と一体となる北側広場を配置することで、駅前広場と一体的な空間を形成しまして、バスの待合などの滞留空間を形成することや、建物の一部をピロティとしておりますので、そこに面する店舗と一体となったにぎわい空間を創出することで、回遊性のある駅前商業空間の形成に資する計画となっております。

また、駅の南側にも落ち着きのあるみどり豊かな広場を配置しまして、休憩スペースとして憩いの空間や現在、歩道が整備されていない南側のバス通りに面して設けることで、歩行者のための安全な滞留空間を創出することとしております。あわせて、建物の周囲につきましても、敷地境界線から4メートル、建物の壁面後退の制限を設けることで、歩行者が安全に歩ける空間の整備にも寄与されるものと考えております。

次に、こちらは補助216号線から駅の方を見た場合のイメージパースとなります。画面下の補助216号線が整備されることにより、自動車空間の動線が現在の駅前通りから移行することによって、現在の駅前通りにつきましても、今後、道路管理者や地元などと協議を進めながら、歩行者を優先とするウォークアブルな道路を目指していくことで、さらなる回遊性が実現できるものと考えております。

次に、28ページになりますけれども、こちらは市街地再開発事業に関わる建物の壁面後退をお示しした図になっております。東側の補助216号線と南側のバス通り側では、安全な歩行者空間の形成に資するものとして想定してございまして、西側のこちら駅前通りにつきましても、千歳烏山のメインストリートでもありますので、安全な歩行者空間とにぎわい創出の空間を想定してございまして。

続いて、こちらが駅前通りを南から北に向かって見た場合の整備イメージになっております。市街地再開発事業の敷地が、こちらの歩道の横から右側になりますけれども、4メートルの壁面後退部分について、現状の3.5メートルの歩道に2メートルの歩道状空地を設け、安全に歩ける歩行者空間を形成し、さらに建物側に2メートルのにぎわい空間を創出することで、既存の商店街とのにぎわいの連続性を図る計画としております。

次に、画面30ページになります。こちらの図は、市街地再開発事業の敷地に設けている北側広場と駅の北側にある既存の烏山区民センター広場との関係性のイメージをお示ししております。区民センター広場では、地域のお祭りなど様々な催しが開催されておりました。千歳烏山の街の特徴の一つとなっております。こうした地域に根差したイベントなど、市街地再開発事業によって新たに設ける予定のこちらの北側広場や駅前通りの道路空間を活用することなどによって、本地区におけるさらなる活気とにぎわいの創出につながるものと考えております。

続いて、31ページになりますけれども、こちらは駅の北側にある烏山区民センターが築47年を迎える中、区では、今後、建替えの時期に合わせて公共施設の再編なども考えております。先ほどの区民センター広場との連携だけではなくて、こちらの京王線連立事業によって生まれる高架下利用や、駅周辺における様々な街づくり活動等も踏まえながら、駅周辺全体の街づくりへの相乗効果を図ってまいります。

次に、32ページになりますけれども、ここからは地区計画区域外にお住まいの方からの意見要旨となっております。区域外にお住まいの方からは、高層マンション140メートルの必要性や妥当性に対する御意見が最も多くございました。別紙、意見書の要旨52ページから55ページに記載がありますけれども、計画の見直しについてや、高さ140メートルや容積率などの規模に関する内容の御意見が多くございました。また、次に御意見の多かった景観や安全性、周辺環境への影響に関する御不安な御意見となっております。こちらは周辺の戸建てや低層住宅が長時間日影になることや、街並みや生活再建、財産価値、眺望やビル風などの高層建築物による周辺環境に関する不安の御意見をいただいております。

こちらに対する区の見解になります。まず初めに、建物規模の御説明からさせていただきます。このスライドでは、令和3年6月におきまして、変更した用途地域変更の考え方を御説明いたします。区では、令和3年6月に補助216号線と駅前広場、こちらの整備に合わせまして地区街づくり構想を実現するため、地区計画を策定しております。それに合わせて街づくり構想に示す、駅前広場にふさわしい拠点整備を目指すため、用途地域と高度地区をこの範囲で変更をしております。容積率の最高限度を500%とし、それに合わせて高さの最高限度を定めない都市計画に見直しを行っております。

次に、高度利用地区の変更による容積率の考え方をお示ししています。準備組合の方から案の提出を受けまして、区では公共貢献や周辺環境への影響、そして東京都や区の上位計画や街づくりの方針等の整合を確認した上で、妥当であるという判断をした中で、当地

区の容積率につきましては、現位置での生活再建や駅前広場用地の創出、整備、建築敷地におけるこちらの広場や、こちらの歩道状空地などの公共貢献などを踏まえまして、東京都の高度利用地区指定方針や指定基準に基づき、容積率200%の割増しをいたしまして、700%を活用した土地の高度利用を図る都市計画を予定しております。

こうした中、再開発準備組合の建物計画案では、広場の創出などによって建築可能な面積が一定程度制限される中で、商業施設の回遊性や利便性を踏まえた検討を行い、周辺の街並みとの調和を図るため、3階程度の低層とする計画としています。そして、居住フロア、こちらになりますけれども、こちらについても、日影や圧迫感、風害の低減等の周辺環境への影響を抑えるため、建物上部を細くするなど形状を工夫した計画としております。

次に、39ページになりますけれども、日影に関する御説明となります。画面にお示ししているとおおり、一般的に建物は東西に幅がある場合よりも、こちら南北に幅がある場合の方が影の幅が狭くなるという形になっておりまして、ある点においては日影になる時間が短いという特徴がございます。

こちらの図は、準備組合案を検討した日影図で、1年間で影が最も長くなる冬至の日の朝8時から夕方16時までの30分ごとの日影の状況をアニメーションで表示しております。北側へ影が長く伸びている一方、影の幅は狭く、東へ早く移っていき、再開発準備組合案では、日影について配慮がなされた計画となっております。

こちらは41ページになりますけれども、風に対する御説明になります。風に関しましては、建物に当たった風が、吹きおろしまして、地上部で風が強くなる傾向がございます。現在の準備組合案では、低層部の商業部分が張り出しているため、この張り出した低層部の屋上で風を受け止めるような建物計画となっておりますので、風環境についても配慮された計画となっております。

42ページになりますけれども、こちらの図は圧迫感と景観に関しての御説明になります。低層部をそのまま高くする場合と、高層部をセットバックさせたときの建築物の圧迫感の比較をするための図となっております。こうした高層部の外壁を後退させることによって、地上部から見上げたときの圧迫感を低減することや、低層部を周辺の建物と同じ高さとすることで景観としての連続性も確保する配慮がなされております。

最後に、建物形状のまとめでございます。再開発準備組合案では、こうした建物の形状の検討の上で、商業施設や住宅などの必要な建築物の階高や、こちら免震構造等の設備階

を考慮しまして、必要な諸条件を満たしつつ、容積率の活用を検討した結果、建築物の高さは140メートル必要であるということから、建築物の高さの最高限度を140メートルとしております。区といたしましても、引き続き、再開発準備組合が取り組むこちらの基本設計において景観や色彩、素材などの周辺環境に十分配慮されることとなるよう、再開発準備組合の方へ適切に指導をしております。

続いて、地区計画（原案）からの変更点でございます。こちら今回変更した点につきましては、建築物等の整備の方針の「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。こちらは原案説明会の御意見の中で周辺の市街地環境への配慮に努めるという形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、商店街との連続性や周辺の街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しまして、記載のように表現を見直しております。なお、第一種市街地再開発事業や高度利用地区に対する都市計画図書につきましては、前回の報告内容から変更はございません。

都市計画法16条の御意見につきましては、地区計画の変更案を取りまとめるに当たりまして、関係権利者の皆様から意見を伺うものであり、賛否を問うものではございませんが、今後の街づくりに対する様々な御意見や、御不安があることも十分認識をしながら、今後の検討に進めてまいりたいと考えております。

続いて、最後に、今後のスケジュールでございます。今後、6月に第一種市街地再開発事業と高度利用地区地区計画の都市計画法17条による公告・縦覧をする予定でございます。その後、8月に都市計画審議会において諮問をさせていただきます。9月に都市計画の決定を行う予定でございます。

御報告は以上となります。

○会長 説明は以上ということでございます。

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

○委員 質問ですけれども、10年前から議論されてきたということですが、たしか10年前の議論では駅前広場は、再開発エリアに入っていなかったと私は記憶していますが、今回示されているのは駅前広場も入っている。それから、意見書を見ますと、住宅地のところが、最初に入っていないのが、途中からエリアに入れられたのではないかというような御

意見もあったようですけれども、その辺がどうなのか、経過を含めて教えてください。

○幹事 ありがとうございます。今、御質問いただいた内容になりますけれども、検討当初は、駅前広場自体はこの南側の地区の検討の中に入っていなかったという形ではあります。検討していく段階で、その駅前広場も含めた形で街全体の周辺環境も踏まえて検討をしていくということになりましたので、含めた形で現在は検討しているということになっております。

住宅地から商業地域に変更した点ですけれども、先ほどもちょっと御説明させていただきましたけれども、当時、区の上位方針の実現に向けて、こちらの用途地域を変更させていただきました。容積率500%と、高さの制限がない形で土地の合理的な活用とにぎわいの創出や回遊性などを目指して、こういった令和3年に地区計画の変更をさせていただいたという形になっております。

○委員 住宅地については、前回の地区計画の変更のときに用途を住専から商業地域に変えたということですね。そうすると、意見書に書かれている人の気持ちってよく分かります。第一種住専で戸建ての家を買って建てて、高層開発とは無縁だと思っていたら、巻き込まれてしまったというような御意見なんだろうと思います。

それから、駅前広場ですけれども、先ほどのスライド37ページで、駅前広場の上の部分の容積を持ってくるような絵もありましたけれども、駅前広場が再開発エリアに入るということはどうなるのか教えてほしいんですけれども、整備された後の駅前広場というのは、道路として造るわけですけれども、道路管理者は誰になるんでしょうか。再開発組合のものになるということなんですか。

○幹事 道路事業推進課長からお答えさせていただきます。こちらの駅前広場ですけれども、今、世田谷区が事業者として駅前広場の整備、都市計画道路の整備を進めております。将来管理者ですけれども、こちらにつきましては、世田谷区が整備しておりますので、世田谷区が管理する道路という形になります。今、駅前広場につきましては、私ども道路事業推進課の方で用地買収を一方では進めているというような状況でございます。

○委員 よく分からないですけど、再開発のエリアに入るということは、今、駅前広場にあるところに住んでいる方も地権者になるということですよ、世田谷区以外でそこに土地を持っている方も。私、再開発の仕組みというのは、そのエリア全体の土地を組合が管理して、権利変換をして、再開発の中でということだから、基本的に再開発エリアというのは、組合をつくった地権者たちの土地なのかなと思っていましたけれども、道路は区の

所有になるということですか。

○幹事 駅前広場については、既に事業化されておりまして、区の方で整備を行っていく形になりますけれども、今回この再開発事業に伴って駅前広場を含めることによって、この広場の方が生活再建をされるに当たって、道路事業で貢献していただくのか、再開発の中に入るのかというところの選択ができるようになります。こちら道路を含めることによって可能性が広がるという形になっております。

○委員 そうすると、駅前広場は再開発エリアだけれども、再開発事業で整備するのではなくて、区の道路事業として整備するということですか。

○幹事 駅前広場の事業につきましては、京王線の連続立体交差事業に合わせて、平成26年から世田谷区が施行者として、今用地買収を進めている状況でございます。用地買収としては、今3割程度の用地を世田谷区で駅前広場用地として取得しているような状況でございます。今回、再開発のエリアに駅前広場が含まれるというところでございますけれども、再開発に御協力をする方、それと道路事業による用地買収で御協力していただく方、双方いらっしゃるかと思いますが、世田谷区の方では道路事業に御協力していただける方につきましては、いわゆる金銭補償で用地を取得していく形になります。一方で、再開発の事業で御協力いただく方につきましては、いわゆる再開発の土地と床との権利変換というような形で駅前広場の用地は創出される形になっていくものになると考えております。再開発の権利変換で生み出された駅前広場の用地につきましては、将来的には世田谷区の方で、公共施設管理者負担金という形の再開発事業における制度で交換させていただきまして、区の方で将来的に整備して管理していくという形になっていくと存じます。

○委員 よく分からないですけれども、駅前広場にいる……。

○会長 37ページのスライドを出していただいた方がいいのかなと思います。

○委員 すみません、物分かりが悪くて。駅前広場の地権者の方は、再開発事業で再開発ビルの床に権利変換するわけですよね。駅前広場の土地というのは、再開発事業の土地ではなくて、世田谷区の土地になるのですか。そこがよく分からない。

○幹事 駅前広場の土地なんですけれども、今それぞれの所有者の方が持たれているという形になっておりますので、その中で、最終的には区の方が道路事業として、道路として管理をしていくという形になりますけれども、それをどういう形で道路にしていくのかというところなんです。まず選択で、道路として販売される方と、再開発に入られる方、再開発に入られる方については、最終的に区が、通常はこちらの道路を買収、協力をいただくと

いう形になるので、そちらで清算をしていくという形になります。

○委員 駅前広場は道路だということで、その土地を持ったまま再開発に参加している人のその土地の権利がどうなるのかというのがよく分からないなということと、それから再開発ビルを建てる時の容積とか建蔽の算定対象の敷地としてのエリアに駅前広場は入らないということですか。

○幹事 こちらが再開発の敷地自体は、こちらの敷地、赤で囲われた範囲が再開発事業の敷地になりますので、この範囲内で容積率が700%になるという形になります。なので、この道路部分については、公共施設負担金という形で今後整理をしていくという形になりますので、あくまで再開発の建物を建てる時の考え方としては、この赤枠で囲われた範囲という形で建築計画などを進めるという形になります。

○委員 再開発ビルの容積、建蔽に駅前広場は入らないというのは分かりました。それで、先ほどのボーナスの話もそれで分かりました。駅前広場の上の容積を新しい法律を使ってボーナスとして容積プラスに使えるというのをやろうという話ですよ。分からないのは、駅前広場の土地を持っている人は誰なのかですよ。再開発組合じゃなくて世田谷区だということですか。

○幹事 現在、道路事業を進めていて、これまでも事業に御協力いただいた方、用地取得で先ほど3割程度と申しましたけれども、それにつきましては区の方で既に駅前広場用地として、道路事業で用地を取得しているというような状況です。残りの7割の部分のところ、そこにつきましては現段階では一般の地権者の方が今もお住まいになられている。そこの方々ににつきまして、今、再開発を選択するのか、それともこのまま道路事業で用地をお売りいただけるのかどうかというような状況になります。

○委員 駅前広場の整備のために、世田谷区がこれまで土地を買ってきたということ、3割を既に行ったということですが、それをもって世田谷区も再開発組合に参加するのかと思っておりましたが、そうではない。そこは再開発組合に世田谷区として入るための土地ということにはならないということですか。世田谷区は再開発に参加するのですか。

○幹事 少し誤解のないように説明させていただきますと、対象となるエリアは、今お示ししている赤いエリアになります。再開発の中で、都の基準に基づいて容積率を200%割増という話がありますが、これは基本的には駅前広場を除いたエリアを前提とした考え方になります。駅前広場を除いた範囲の中で、建蔽率を30%下げること、それから壁面を4

メートル後退させること、さらに敷地の20%を広場として確保すること、こういった条件を民有地の部分でクリアしているために、結果として200%の割り増しが認められている、という整理になります。シンプルに申し上げると、そういう仕組みだにご理解いただければと思います。一方で、今回の計画では、駅前広場も含めてエリア全体を捉えております。その中で、駅前広場にお住まいの方についても、ご希望される場合には再開発ビルに入らせていただくことができます。これは、再開発に伴う居住者の生活再建の仕組みとして位置づけているものです。

また、転居して、別の場所で生活するという選択をされる方につきましては、先ほど担当課長から説明がありましたとおり、補償金を受け取って転出されるという選択肢も用意されている、そういった仕組みになっております。

○会長 分かりやすく今のことを考えると、左側に出っ張っているところが広場相当部分ですよね、生活再建と書いてある矢印のところ。

○幹事 はい。

○会長 そこは用途地域でいうと容積率500%。

○幹事 そうです。

○会長 再開発区域ももともと500%。

○幹事 500%です。

○会長 普通、土地の値段というのは、容積率500%だと建築の床に置き換えると、要するに、例えば500万円の土地というのは、5層床が建つわけですよね。100万円ずつの床が5枚あると。そのうちに、それを全部もらって外へ出る方がいる一方、その権利を持ってタワービルに入るという方は、じゃ、200%を俺に下さいと、200%で再開発ビルに入ります。300%で区は買ったんですかということなんですけれども、つまり生活再建で床を補償するというのは、最終的にお金の計算になると思うんですが、500万円の土地を持っている、目いっぱい建つという前提でね。そのうちの200%を生活再建として活用して、そちらへ入ります。残りの300%分は区が買った土地の広場としての費用になるんですという理解をすればいいということなんですか。つまり、区が広場として土地を買いました。全部売ったんじゃないくて、そのうちの300%は区に使っていただくんですけども、自分の権利として200%を持ってタワーの方に入ります。だから、700%以上のところにその権利を持って入る人の分が上乗せされるということになるんですかということ、が疑問のところではないですか。

○幹事 御説明させていただきますけれども、こちらは先ほどの、今現状、民地ですけれども、道路の区域がかかっているというところで、今回は道路を売るのか、再開発の中に入るのかというのが選択できるという形になっておりますけれども、どういう形になるのかというと、まず、道路に協力されて出て行かれる方は区の方にこの土地を売るような形になります。再開発に入りたいという形になりますと、準備組合としてこの土地を購入して、その方の住まいや業務床は再開発ビルで手当てして、その駅前広場の土地は最終的に公共施設負担金で区が準備組合から購入し整備するという形なので、基本的には道路として区の方が管理していくということになります。そういった形で、ただ、ここにいる方が再開発に入るのか、道路に貢献していただいて地区から出て行かれるのかという選択ができる形に、今回の再開発はなっております。

○委員 そうすると、駅前広場に土地を持っている人が再開発組合に参加して、その土地は再開発組合の土地になるわけだけれども、整備が終わった段階で、区がそこを買い戻して、駅前広場は区が所有するという考え方だということですね。大変複雑ですが、何となく分かりました。

○会長 すみません、私も理解が十分できていないところが分かったのです。そうすると、スライド37ページの右側にあるビルの赤いマークに矢印で生活再建に入れ込んでありますよね。その下に引いてある線は何を意味しているのですか。700%というのはどこまでの線ですか。

○幹事 700%はここです。

○会長 違う、違う。土地の面積じゃなくて、建物のボリュームとして何階までが700%ですか。その線までが700%で、700%の上積み分200%に対応するところに、駅前広場に今住んでいる生活再建者が住まいを確保する、再開発事業に乗るということをおっしゃっていますか。

○幹事 スライドは、イメージとしてご説明しているものですがけれども、もともとの容積率が500%だとすると、そこに容積緩和の200%が上乘せされますよ、という絵になります。ただし、駅前広場にお住まいの方が、その200%の中に直接組み込まれる、という意味ではありません。

駅前広場の整備にご協力いただく方につきましては、区のほうから、例えば先ほどお話のありました500万円といった補償をお支払いしたうえで、再開発ビルに入っていただくことができます。再開発後もこの場所に残って生活を続けたい、というご希望のある方につ

いては、その再開発ビルに入居できる、という仕組みになっています。

一方で、ここを離れて、別の街に移り住むという選択をされる方についても、それはそれで選択肢が用意されています。要するに、駅前広場に関係する方のうち、残って生活を再建したいと希望される方を、再開発ビルの中で受け止められる仕組みだにご理解いただければと思います。

○会長 では、700%の中の、どうしてもここで住み続けたいという方は、その持っている権利の中からその床を買い取る。全額区が持つんだけど、その分個人に戻すみたいな形になるという、戻すというのはおかしいんですが、個人の方に、1回全部買ったんだけど、そのうちの必要経費を区の方へ返してもらって、床と交換してもらおうということね、区が間に入って。区がどういう役割を果たすのかがよく分からないんですけども。

○委員 東京駅の上の容積を隣の再開発のビルが買い取って、非常に高いビルが建ったという話を聞いたことがあるのですが、それと同じ仕組みを使うということですか。そうすると、世田谷区の駅前広場の上の容積を再開発組合が買うということですか。

○幹事 それ自体は別の制度になっておりまして、こちら容積率の緩和については、あくまでこの敷地内において広場の創出と壁面後退と、この条件をやることによって容積率200%の割増しをしているという形になっております。

○委員 独自の緩和、分かりました。

○幹事 東京都の高度利用地区に基づく緩和になっております。

○委員 それは分かりました。再開発のエリア内の空地为に緩和をする仕組みだという話ですね。

意見もいろいろ読ませてもらった中で、駅前広場の仕組みはどのような法律なのかというのは大体分かりましたけれども、先ほどの元々住専に戸建てを建てて住まれていた人が、再開発に加わるのか、出ていくのか選択しなさいという立場に置かれてしまって、しかも去年の1月に初めて知りましたと。さきの経過を見ると、去年の1月の説明会が初めて地権者全体と対話をして、話し合いをする場という感じでしたね。それ以前は掲示板やホームページに出しますとかですから、やはりそこで初めて知ったという人が何人もいるだろうなというのは思いました。そういう人にとっては寝耳に水だという意見は、全くそのとおりだなというのを感じます。

それから、再開発組合がデベロッパー主導で動いているのではないかと、デベロッパー

を抜いた話合いの場をつくってほしいという意見もありましたけれども、デベロッパーはどの段階から入ってきているのでしょうか。

○幹事 今のお話の中で一点、委員からのご質問の中に少し誤解があるようでしたので、補足して説明させていただきます。資料の36ページをご覧くださいと思いますが、こちらで黄色く示している部分につきましては、住居専用地域ではございません。第一種住居地域となっております、イメージとしては、住居専用ではなく、住宅以上商業未満といった地域になり、都市計画の変更によって用途地域が引き上げられた、という経緯がございます。そもそも住宅専用地域だったという前提は当たらないという点だけ、訂正をさせていただければと思います。

○幹事 事業協力者ですけれども、準備組合の方は協定を締結しておりまして、当時、プロポーザル的な形で事業協力者の候補を募集いたしまして、その中で地域の地権者の方が選ばれた、三井不動産レジデンシャルと三井不動産の方が協力事業者として選ばれまして、現在に至っているという形になりますけれども、これが候補の選定が2023年3月で、5月に総会などを行いまして、最終的に決定をしたのが、2023年5月あたりに決定をしているという形になっております。2023年5月の第3回の総会におきまして、こちら準備組合ニュースで発行されているものになりますけれども、その中で、こちらの事業協力者と協定を締結することを承認いただいているという形になっております。

○委員 準備組合がプロポーザルで何社かの中から選んだということですか。何社ぐらい応募があったのですか。

○幹事 合同会社で2社になります。

○委員 2023年3月に決定ということですがけれども、昨年1月に初めて聞いたという人がたくさん地権者の中にもいるような話で、その前からデベロッパーが入って計画を推進しているということになるわけですね。

それから、タワマンそのものに反対する声が多いたというのが、先ほどの意見を聞いても思うのですが、私、その中でもなるほどと思ったのが、意見を見ていて思ったのが、烏山のよさを壊すのではないかという意見があつて、何といたっても烏山のよさは駅前の商店街、個性的な個人商店がたくさんあるところとか、ヒューマンサイズの街で、それでアフォーダビリティと書いてありましたけれども、暮らしやすい街だということだと思います。確かに、そうなると、大きなビルが建つことでその周辺の土地代、家賃も上がって、個人商店が非常に厳しくなるというのは分かりますし、そもそも再開発の中に、地権

者の商店が継続できるのかといたら、これまで議会でも何度か指摘していますけれども、都心の再開発ビルとか、三茶のキャロットもそうですけれども、結局管理費用とかが非常に高く続けられないということで、大型店やチェーン店ばかりになってしまうというのが大体どこでも起こっているということで、烏山のよさを壊すのではないかというのは、まさにそのとおりだなという話と、先ほどの容積の話もありましたけれども、70%はおかしいのではないかという意見がたくさんありましたけれども、そういうことが今の時代いいのかとか、いろんな意見がありました。

甲州街道のところの100メートルマンションの反対運動の後に、世田谷区は絶対高さ規制もつくって、高い建物を造らない街になったと思っていたのにとか、そういう意見もありました。

先ほどの日影の図を見て私も驚きましたけれども、冬至の日の朝夕は甲州街道のはるか北側まで影が伸びるのですね。これはものすごいことだなと、やはり相当なボリュームだということを見て思いました。

それから、経済情勢も非常に不安な中で、国が再開発等を絞っていくというのも、やはり資材の高騰や、社会情勢を見てということで、もうタワマンの時代ではないということではないかという意見がありましたけれども、私もそのとおりだなと。補助金が出るぎりぎりまで駆け込みするのではなくて、考え直してほしいという意見がありましたけれども、本当にそうだなと思いました。

ここから意見ですけれども、これだけいろんな意見が出ていて、住民合意ができていないとは到底思えないですし、地権者の合意が取ればいいのかといたら、そういう話でもないと思います、これだけ大規模なものを造るということですから。なので、やはり一旦立ち止まって、しっかりと話し合いを続けていくべきだと私は思います。これは意見です。

○委員 よろしくお願いたします。私は専門的なことは分からないのですが、一区民としまして、感想と疑問点がものすごく湧いてきていることをお伝えしたいと思います。

まず、タワマンですが、私は自分が住んだことがないので、タワーマンションのよさが分からないですけれども、あまり私は魅力を感じていなくて、この日照の面もそうですし、世田谷というところは、とても歴史が深くて、千歳烏山もすごく味があるといえますか、すてきな街だと思うのですが、この駅の再開発で、利便性を重視されるのはいいですけれども、防災面において、私非常に考えが甘いのではないかなと思っております。

例えが独特で申し訳ないですけれども、3月の終わりに茨城の牛久大仏に行くことがあ

りまして、あの大仏が120メートルですよ。それで、下から見上げたときに、かなりのボリュームでして、こちらのタワーマンションは140メートルですよ。だから、牛久大仏よりも大きいものが駅前に行けるとなると、かなりの圧迫感といいますか、空が奪われるという景観の問題もございますし、あとはこの圧迫感と景観のところの高層部をセットバックすればいいということと、低層部がそのまま高くなる場合というのは、あまり変わらないと思います。そして四角いので、私個人の感想ですけども、全くわくわくしなくて魅力がない街だなと思ってしまうような計画だなと思っております。

あとは反対意見がたくさんあるということで、私も先日、反対意見のところを読ませていただいたんですけども、これは急ぐ必要性はありますか。そして、140メートルにされる理由を知りたいなと思っております。140メートルはあまりにも高過ぎるのではないかなと思っております、あとはハード面を用意されていると思うのですが、防災とか、街づくりとかを考えましたら、やはり商店街に人が住む街ですから、人のことをもう少しヒアリングされて、反対意見があったら、そのタワーマンションのメリットをちゃんとお伝えしないとうまくいかないと思います。幾らハード面がちゃんときれいに整っていても、中に住む人々がやはり暮らしていくところなので、ちゃんと人々の御意見を、少数意見こそ大事にすることや、あとは表立ってこられない方が大勢いらっしゃいますよね。見えない部分の方々、そういう方の御意見もちゃんと一人一人丁寧に聞く必要があるのではないかなと、私の感想ですけども、思っております。

なので、詳しい専門的なことは分かりませんが、そんな街づくりができたらいいなという自分の理想の世田谷を描いておりまして、もう少し大事にされている大切なものを、歴史ですとか、街の目に見えない部分のつながりですとか、温かい心のつながりですとか、それをお伝えしたいなと思いました。

私は三軒茶屋に住んでいるのですが、少し古い戸建ての賃貸のお家で、キャロットは高いですけども、街全体がもう家族のように私は思っております、パン屋さんですとか、病院ですとか、低層のところに行けばもう家族みたいに皆さん温かくサポートしてくださるので、そういう街が私は大好きだから、世田谷のいいところをもう少しじっくりと考えて、時間をかけて話し合いを進めていかれたらどうかなという私の感想です。失礼いたしました。

○会長 御意見ということでよろしいでしょうか。

○委員 はい。

○委員 この計画について、これまでずっといきさつがあったわけですが、今日改めて説明を聞いて、駅前広場については、そこに住まわれている方に金銭で売ってもらうか、それとも再開発に入ってもらうかという二者択一、選択というような説明でしたが、もう議会では、10年近く前からあそこには近隣に世田谷区が駅周辺街づくりのために国から先行買収している土地があるので、それをなぜ街づくりに活用しないのかという議論をしていたわけですよ。これまで道路事業推進にしても、金銭だけではなくて、代替地というのであつせんをしているケースも結構あるわけです。この烏山の補助216号線と駅前広場について、せっかく国から先行買収している土地を持ちながら、世田谷区はなぜそれを代替地として、広場や216号線の整備に充てなかったのか。しかもそれは前から指摘をされ、行政側も、それは大場区長の時代に街づくりのために先行買収したものだって議会で認めているにもかかわらず、なぜそのような形で動かなかったのか、改めて伺います。

○幹事 私の方からお答えさせていただきます。

今、お話がございましたとおり、千歳烏山駅周辺の用地、駅前広場を含めます補助216号線の用地取得に当たりますとは、地権者の方から用地買収させていただいているわけなんですけれども、やはり駅周辺に残るような形で代替地等を取得して、生活再建を果たしたいという声をかなり多くいただいております。そういう中で、やはり千歳烏山駅周辺の、利便性の高い場所でございますので、なかなか代替地を取得、区の方も確保することは困難だというような状況が一方でございます。

今少しお話がありました駅南側の街づくりの用地、こちらにつきましては、区で先行的に取得して、今現在、自転車の駐輪場ですとか、子育てステーション、このような形で活用されているわけなんですけれども、やはり今、千歳烏山駅の周辺で駐輪場ですとか子育てステーション、そのような代替施設の早期確保というのはなかなか困難な状況であるというようなところですよ。区といたしましては、こちらの街づくり用地につきましては、当初の取得目的を踏まえまして、あつせん可能な範囲から段階的に道路事業の代替地として今後活用していくというような方針を決定しているところでございます。

都市計画道路事業に御協力いただく方が安心して生活再建できるようにということで、この当該街づくりに用地につきましては、段階的な活用を図っていきまして、都市計画道路事業を推進していきたいと考えております。

○委員 少なくとも5年前、今の判断をしてくれたら、この計画は変わっていますよね。だから、せっかく区が国有地を先行買収して種地を持っているのに、当初から今言われた

ような、その活用も考えていなくて、しかもあれだけ議会から指摘をされたけれども、今になってやっと暫定的と言っていたら、もう一方では再開発でここまで来て、今報告を受けているという状況ですよ。これは本当に猛省してほしいですし、これからでも遅くないですから、何のためにあの土地を区が持っているのか、どう生かすのかというのはもう絶対的に必要なことだと思います。

それからもう1点、この計画にならざるを得なかった理由は、駅前広場を造って残ったところに全て生活再建、それぞれ事業資金を捻出するということによって、この計画が立てられたと思います。キャロットタワーが4階、5階、26階が世田谷区の持ち分であって、安定した事業資金が確保されていると思います。ですから、この再開発に、世田谷区自身も自らがそのメンバーとなって一緒にやるというようなことができなかつたのか、先ほど〇〇委員の質問でそういうのもあったけれども、答弁がなかったような気がするのですが。

それから、烏山区民センターを建替えるときに、点在している公共施設、烏山総合支所、その前の借りたビル、烏山区民センター、出張所、また違うビルの4階をまちづくりセンター、ばらばらになっているわけですよ。これを先ほど幹事は説明で、築47年の烏山区民センターの建替えをするときに、点在している公共施設をそこに集中すると言われたのですが、一方で今世田谷区は公共施設の管理のマニュアルは、65年間建物をもたせると言っていますよね。47年ですぐ建替えてくれるのかというと、どうも議会の話を聞いているとそうでもないです。

もう1回あるチャンスは、この再開発ビルに、地域に点在している様々な区の施設を入れたら、それだけ事業費が入りますから、今の計画がもっと圧縮される。これも区の方にお伝えをしましたし、再開発組合の方々とも話したことがあります。そうなったらどんなにありがたいか、どうして区は手を挙げてくれないのでしょうかと。これは議会の方も、区の方に申出もしました。そうしたら、お答えは、烏山区民センター建替え時に全部集合させますからと。今、この再開発事業に世田谷区は与したくない、入りたくない。言葉は悪いですけども、逃げ回っている。だから、残ったところで事業費を捻出して、それから生活再建をするためには、もうこのプランしかなくなったわけですよ。それを今世田谷区は、これはこうで、あれはこれで駄目でした、これはこれで駄目でした。それで今に至っている。逆に再開発の方々がかわいそう。だから、区はもっともっと肩を入れよう思ったらできるのですよ。ここにたくさん区の有地を持っているし、先行買収した土地もある

し、多分そのことは、もう今そうであったら、すぐにお応えして変わるのでしょうか。

そういうことで、このテーマは、いかに地域を分断せずに再開発がうまくいき、地域がこれからも魅力ある街になるかということです。だから、決して、今の再開発だけをたたき、駄目だということではなくて、世田谷区がもっと寄り添って、しかも時は金なりですから、ずるずる延ばすのではなくて、皆さんが決断さえすれば、やるべきことはまだまだ私はあると思います。これはなかなかお答えにくいと思うのですが。

それで、会長にお願いですが、今度8月10日にこれの諮問だと聞いていますが、これだけのテーマをこうやって区の方から図面を示されて、ただお話を聞くよりも、ぜひとも現地を視察していただいて、私が言っている先行買収した土地はどこか、今の区の点在している施設はどうなっているのかというのは、ある意味、このメンバーできちっと把握した上で、これについての一つの審査をすべきだと思います。これは会長の方にお任せします。

○会長 最後の件は検討させていただきます。

事務局の方から、今の〇〇委員のことについて、特になければ、時間ももう過ぎていきますので、委員からの質問を先に伺うということによろしいですか。

○委員 〇〇委員や〇〇委員の話聞いていて本当にそうだと思います。まさにこういう話をしっかりとこれまでのプロセスの中でやはりやらなければいけないのではないかなと思います。140メートルの建物が駅前に建つというのは、やはり千歳烏山駅周辺の方々からすれば、様々な思いを持って、特に不安な思いを持っているだろうということはよく分かるし、街の様子ががらっと変わってしまうということもよく分かる。それだけ大きなテーマになるわけですね。そこまでは世田谷区としてもよく分かっていると思います。

そうなったときに、これは予算特別委員会的时候も我々の会派の中から質疑しましたけれども、そういった中で、1万3000世帯に紙を入れました、それで我々としてはプロセスを踏んでいますというのは、これぐらいのテーマになってくると、やはりやり方が少しラフというか、丁寧さに少し欠けるのではないかなと思います。それは何よりも216通の意見書が今回出ていますけれども、その区域内の土地所有者さん、区域外の土地所有者さんに限らず、割と御懸念の声がたくさん出てきている。こういう意見書ってなかなか見てもないですよ、数とか中身を含めても。それぐらい反応が出てくるものではないですか。

そういうことから考えると、こういうことは、簡単に言ってしまうと、よく起こるとい

うか、知らなかった、そんなことになっているの、聞いていない、もっとちゃんと説明してくれ、もっと話し合いたい、これはずっと行われていることではないですか。なので、話が戻りますけれども、1万3000世帯に配ったというそのステップというのは、単なる行動量だから、世田谷区がよくやっているその行動量じゃなくて、やはりアウトカムでちゃんと仕事の成果は測りましょうみたいなことをやっていらっしゃるではないですか。だから、やはり1万3000世帯に紙を入れたから我々もやることをやっているんですではなくて、そこはどこにつながっているのか、ちゃんと地域住民の方から意見が吸い取られているのかとか、こういう意見が出てきたからこう反映させようとか、そのプロセスがないから、やはりこういう議論の雰囲気になってしまうのではないかなと思うのですけれども、どうですか。アウトカムみたいなものは皆さんの考えの中にはあるのですか、皆さんというか、世田谷区の中には。

○幹事 ご意見ありがとうございます。今、スライドでもお見せしておりますけれども、さまざまなご意見や反響をいただく中で、対話の場として情報交換会を開催し、いただいた付箋を整理してきたものとなります。

反対という意見の中には、様々な背景や理由があり、先ほどお話にありました烏山らしさですとか、景観の問題、日影や圧迫感といった点など、そうした一つ一つをひもときながら、まずはお伝えできることを丁寧に説明し、理解を深めていただく場として、これまでに2回開催してきました。5月にも引き続き開催する予定であります。

その中では、理解を示してくださる方もいらっしゃいますし、一方で、私はずっと反対です、という方もいらっしゃると思っています。街づくりに取り組んでいる中では、反対の方が賛成にまわるということは、正直なところ、ほとんどないと感じています。都市計画道路沿道の街づくりなどでも、反対の方は最後まで反対であることが多いです。ただ、対話を重ねていく中で、理解が深まり、最終的には、反対だけれども、まあ仕方がないかな、というようなお声をいただくこともあります。

そのため、いまおっしゃっていただいたアウトカムを、例えば数値として明確に示すということは、なかなか難しいと考えています。法律で定められている最低限の手続だけを行って街づくりを進めているケースも実際にはありますが、言い方は少し難しいですが、世田谷区としては、そうしたやり方ではなく、任意で、世田谷区らしく、こうした対話の場を粘り強く設けながら進めていきたいと考えています。正直、この場の運営自体も非常に難しい部分はありますが、それでも続けてきているところです。

ときには、こちらの説明をなかなか聞いていただけないような場面もありますけれども、それでも皆さんのご意見を伺い、その背景にある思いを探りながら整理をしていく中で、次の街づくりにどう生かしていけるかを考えていきたいと思っています。鳥山らしさという一つをとっても、人によって捉え方はさまざまで、皆さんに伺うと本当にいろいろな鳥山らしさがあります。では、仮に再開発が進むとした場合に、その足元でどうやって鳥山らしさを表現していけるのか、そういった点については、必ず反映できる部分があると考えています。

そうした点をひもときながら、丁寧に進めていきたいということは、これまでもお伝えしてきたところです。ただ、その丁寧さをいつまで続けるのか、いつスタートできるのかという点については、非常に難しいところですが、そのあたりについては、この場で、都市計画としてどうなのか、この計画によって、個別建替えでは生まれないみどりや公共貢献により生まれる公共的空間がどうなのか、そうした点を見ていただき、もしこの公共貢献がなければ、南側は駅前広場ができるだけ、という形になりますので、そうした点も含めて、都市計画として妥当なのかという観点で、ご議論いただきたいと思っています。賛否を単純に問うてしまうと、どうしても反対の声が目立ってしまう部分ではありますが、一方で、特に声を上げていない賛成の方もいらっしゃると思っています。そうした点も含めて、都市計画としての議論をしていただければと思っております。委員のご質問に対する直接の答えにはなっていないかもしれませんが、アウトカムとしては、まさにこうした現場の疑問や思いをひもときながら進めているプロセスそのものだと考えているところです。

○委員 私のところ届く意見もそうだし、今回議会にもまた陳情が出ていますけれども、賛成、反対という内容ではなくて、やはりもっと情報が欲しいとか、もっと議論したいという趣旨だと思っていますので、先ほど〇〇委員がおっしゃったようなことも私は必要だと思いますので、ぜひそういう方向になればいいなという意見を申し添えておきます。

○委員 時間も押しているので、手短にまず、今日の御説明ではなくて、1月の都市計画審議会では私が質問したことを再度確認させていただくことを最初にしたいと思います。なので、手短にお願いします。

〇〇区長は、ジェントリフィケーションという言葉を多用しています。Xでも言っています。これはこの前申し上げました。今回の予算委員会でも、これは住宅政策の中での御

答弁だったので、烏山の話ではないですけども、言っていました。その概念、もちろん御存じだと思いますけれども、こういった指摘を1月にさせていただいて、そこは、区のトップである〇〇区長がそういうお考えや懸念を持っている中で、この烏山との関連でどうだろうと聞きました。さらに、30年後の世田谷区は誰が考えているのか、その御答弁に関しては、基本的には要するに準備組合の方にあると答えられていました。この件に関してジェントリフィケーションや、30年後、人口減少時代、そういったものを全て含めて考えているということに関して、区長とは何かお話をされているのでしょうか。まず1点目です。

○幹事 まず、このジェントリフィケーションというキーワードで区長と対話はしておりません。

○委員 あともう1個、1月の都市計画審議会で、将来像を議論する場はあるのかということ聞いたときに、御答弁は、具体的にあるとは言えないみたいな御答弁だったんですけども、そこから3か月たって、何かもう少し先を見据えたと議論というのは、行政としてやっているのでしょうか。やっているかやっていないかになるかと思うのですが。

○幹事 もう一度、ご質問の意味を整理させていただきたいのですが、将来を考える議論の場を設けているか、設けていないか、という質問でよろしいですか。

○委員 そうですね。行政として。

○幹事 委員の将来見据える場なんですけれども、こちらは今「ちとからまちづくりフォーラム」を、地域の方にいろいろな御意見とか、情報共有や意見交換を行う場として、ワークショップなども取り組みながら、ソフトとハードを一緒に街づくりの将来イメージなどを考えていこうというところで進めているところでございます。

○委員 私、これ自体はすごく評価していて、私も参加しましたけれども、素晴らしいと思いますけれども、今聞いている意図としては、例えば人口動態や、これからの少子・高齢化、そういう社会的な要因が今までとは全く違うということ、コロナを経て、様々な働き方も変わっています。そういったときに、そういうもっと大きなエビデンスを基にした会話というのはされているのかされていないのかという問いで、されていないならされていないと言っただけであればいいですけども。

○幹事 人口動態についてですが、一般的には人口減少社会と言われてはいますが、世田谷区として見ますと、将来人口推計の結果では、今から16年後の令和24年までは人口が増加する傾向にあり、その後は減少に転じるという推計にはなっています。それまで

は、依然として人口増加傾向が続くというのが、世田谷区の現状でございます。

そうした人口動向も踏まえながら、都市整備方針をはじめとするさまざまな計画の中で分析を行い、その上で計画づくりを進めているところでございます。

○委員 分かりました。

あと3つ目で、転売防止とか、投機の場合、高層マンションでありがちな、これは今、条例化も含めどうするのかという質問に対して、動向を見ながら検討という御回答をいただき、その後3か月たって何か動きはありますか。

○幹事 その点については、いわゆる千代田区や港区、中央区といった都心部では、高層マンションが多く建設される中で、投資目的による転売が行われている状況があるということとは認識しております。

例えば千代田区では、再開発によって建設される新築マンションを対象に、転売防止について行政として要請を行った事例があります。ただ、内容を拝見しますと、不動産の転売を直接的に規制するということは、私有財産の制限につながる側面もありますので、慎重な検討が必要である、という見解も示されています。

そのため、国や東京都における制度的な動きも注視しながら、世田谷区としてもどう考えるべきか、検討を進めていく必要があると考えています。いずれにしましても、ここ数か月のうちに何か大きく状況が動くというものではないと認識しておりますので、引き続き、社会全体の動向を含めて把握していく必要があると考えているところです。

○委員 この前の質問に対しての最後ですけれども、保育園など防災以外の公共施設で、これは予算特別委員会でも我が会派の〇〇議員が言いましたけれども、保育園、烏山地域は待機児童の問題が大きくなっており、私のところは相談が多いわけですが、烏山は離れているんですけれども。また、幼稚園が足りないという相談も来るわけですが。それでこれができるなら600戸ぐらいになる可能性もあるというお話をいただいていたし、あとファミリー世帯が多い可能性もゼロではない。そうしたときに、区の施設としてインフラ整備というのは、あと学校も建替え計画が今、3校ずつの改築とかがある中で、この近隣の学校、幼稚園、保育園、そういったことに対してほかの所管と何か話を具体的にされているかされていないかを伺いたいです。

○幹事 今御質問いただいた保育園とか学校等のほかの連携についてだと思っておりますけれども、そちらについては、人口増加に伴う保育園や小学校などの受入れ体制、通学中の子どもの安全確保についても、区としても重要な課題だと認識しておりますので、そういっ

た中で、区では保育園の需要見込みを踏まえた保育の定員の確保を図っているというところで、関係所管とも連携を図りながら、そういった対策を取り組んでいきたいという形で考えております。

○委員 分かりました。今の保育園、学校について、文教で多分〇〇議員の質問ですけれども、御答弁を伺って、あまり分かっていない感じでした。要するにこれからの対策だとは思いますが、関係所管が質問すればすぐにぴんとくる、あの件だなと。保育課もあまり分かっていない感じがしました。なので、そういうことも含めて関係所管と連携をして、連携をしますという言い方が私はあまり好きではないんですけれども、具体的な話をしていただきたいと思います。

ここからが今日の説明の質問ですけれども、やはり140メートルの積み上げの根拠が見えないことが最大の問題だと思うのですが、先ほど〇〇委員とかが話していたことと被りますが、ここがやはり住民の方々が一番納得しないところだし、私たちは8月に諮問されて賛否を答えなければならないわけですよ。これがキーなわけです。ここをもう少しきちんと説明する場というのはないものではないでしょうか。場というのは、住民に向けてもですし、議会に向けてもそうですし、この審議会に向けてもです。いかがでしょうか。

○幹事 先ほど説明したスライドに関係するところではありますが、改めて補足させていただきます。現在このエリアは、高さの制限がかかっていない区域になっています。今お示ししている断面図がありますけれども、仮にこれを半分に割って、かなり細長い建物を建てるとしますと、理論上は倍の高さの建物が建てられてしまいます。極端な例になりますが、場合によっては280メートルといった高さの建物が建つ可能性もあります。

その中で、今回の計画では、事業者側に公共貢献をしていただいた上で、容積率を200%割り増ししているわけですので、合計700%を使うとした場合に、そのボリュームがきちんと収まる枠組みを、都市計画として示してあげる必要があります。そこで問題になるのが、では高さをどこまでに抑えるのか、という点です。

先ほど申し上げたように、理論上は200メートルを超えるような細長い建物が建つこともあり得ますので、そうならないように、高さを一定程度抑えようという考え方になります。その際に、建物全体のボリューム検討を行いまして、住宅部分の階高や先ほど説明のあった免震構造のための層が入ることなども踏まえた結果、140メートル程度であれば抑えられるのではないかと、という整理をしています。

あくまで都市計画は枠組みを示すものですので、今後、詳細な設計を進めていく中で

は、建物の高さが低くなる可能性もありますし、他の地区、例えば三軒茶屋などでも、最大限度の高さではなく、数十メートル低く抑えられている事例もあります。

一方で、ここで仮に高さを低く抑えすぎてしまい、結果として700%の容積が使いえなくなってしまうと、公共貢献をしているにもかかわらず、200%の割増しが実質的に使いえない、ということになってしまいます。そうした点を踏まえた上で、〇〇幹事から先ほど説明があった、というところがございますので、いまご指摘いただいた点は、まさにそのあたりの分かりやすさについての課題認識かなと受け止めております。

○委員 今の御説明はすごい分かりやすいですけども、例えば資材高騰が今すごいではないですか。ものすごい勢いで資材高騰しています。例えば準備組合が最初に勉強会を始められたあたりの10年ぐらい前の話だった場合は、もっと低かった可能性はあるのですか。

○幹事 あくまで容積率700%を前提にした床面積の想定になりますので、事業としての実現可能性という観点では、実際の形は変わってくる可能性はあります。ただし、床の面積としては700%という前提自体は変わりませんので、結果として建物全体の規模が大きく変わるということではないと考えています。

○委員 それを聞いたのは、私の素人なので、要するにデベロッパー側もそうですけれども、当然売り切らなければいけないという、いわゆる経済合理性をめざすわけですよ。そのときに、この資材高騰が今の、いい悪いではなくて、実際上がっていますから、回収できるだけのということを考えると、高くなるではないですか、部屋数を増やすわけですから。そういうことを伺っていますけれども、それでも変わらないということでもいいですか。要は出てくるものを見て、区が判断していて、これは循環論法ではないかと批判もさせていただきましたけれども、要するに生活再建だとか、経済合理性という視点があまり話されていない。特に経済合理性の視点は、デベロッパーが一番持っていますよね。その根拠みたいなものというのは、もう少し積み上げを聞きたいというところです。

○幹事 経済的な面のお話になりますと、今後、事業収支や資金計画といった、いわゆる事業認可に向けた具体的な検討が進んでいくことになります。逆に言えば、現在のように社会情勢が不安定な状況の中では、そうした状況も踏まえながら、慎重かつ堅実な計画になるよう、かなり精査が行われていくことになります。

そういう意味では、先行きが不透明な中での事業計画ですので、事業者としても安全側で計画を組み立てていくことになり、結果としては実現可能性の高い計画に磨き上げら

れていく可能性はあると考えています。

ただし、今後、都市計画決定の後、事業認可の段階で、事業計画の妥当性などを細かく確認していくことになるため、現時点では、例えば事業費がいくらになるのかといった、具体的で詳細な数字については、まだお示しできる段階には至っていない、という状況でございます。

○委員 分かりました。では、決定しなければ、そこは議論にならないという判断でよろしいですね。

○会長 都市計画の決定というものは第1段階として、枠組みや最大ここまではできますよということを決めるだけですので、事業としてそれより小さくするのかというのは、今、議論するほうが難しいということをおっしゃっていると思います。

○委員 理解しました。つまり逆に言うと、140メートルよりは高くならないという判断もあるということですか。

○会長 判断ではなくて、決めれば140メートル以上には絶対ならないということです。

○委員 ただ、多くの方々がこの140メートルを問題にしているわけですよ。だから、ここをもう少し、どうしてもこれを全部8月諮問で終わらなければいけないというのは分かりますけれども。でも、ここが一番のネックではないですか。そこをもう少し知りたいというのは、住民として当たり前だと思います。

○幹事 140メートルについては皆さんから反対というお声をいただいていますけれども、先ほども申し上げたとおり、その背景を我々としては丁寧に掘り下げていかなくちゃいけないと考えています。例えば、日影が気になる場所にお住まいの方なのか、それとも少し離れた場所にお住まいで景観が気になるのか、あるいは近接していて圧迫感を感じられているのか、そのあたりをきちんと聞いていく必要があります。

そうした点を一つ一つ伺いながら、丁寧に説明していくことで、理解してくださる方も実際にいらっしゃいます。情報交換会の中でも、建物の北側の人はかわいそうではないか、という意見が出ましたけれども、一方で、商売をされている方からは、むしろ日影になったほうがありがたい、という意見も実際にありました。そうした情報を共有することで、受け止め方が変わる方もいらっしゃるのではないかと感じています。

我々としては、対話を重ね、議論をすればするほど、計画が少しずつブラッシュアップされていくというのは、現場の感覚としてもありますので、その部分をきちんと掘り下げていかないと、単に140メートルがいいか悪いか、という議論だけでは前に進めない

というのが正直なところですよ。140メートルは駄目だと言われたときに、では、なぜ駄目なのか、どこが問題なのか、そこを繰り返し伺っていく、そのプロセスが必要だと思っています。そうしたやり取りの積み重ねが、結果として街づくりの原動力につながることもあります。例えば下北沢のときには、当初反対されていた方々が、最終的にはプレイヤーとして関わってくださり、今もさまざまな活動をしてくださっています。そういったことは、やはり対話の中から生まれてくるものだと思います。

ですので、現時点では、これ以上の説明を尽くすことはなかなか難しいというのが、率直なところでございます。

○委員 今、幹事から下北沢の話が出て、それが原動力になるということが言われたのは大変心強いと思いました。やはりこういうことで対話を積み重ねていく場をつくってほしいと思います。

あともう1点だけ。意見の中で、補助金スケジュールに合わせているのではないかという意見があったと思います。意見の中の79ページです。「再開発計画が令和9年3月までに認可されないと条件が合わず補助を受けられない案件となるため、急いでいるのではないか」という御質問があって、これがイエスなのかノーなのかということを確認したいです。

○幹事 市街地整備課長の〇〇といいます。補助金の件についてですが、補助の要綱の改正の件かなと思います。今の改正ですが、国の方では改正内容として必要性、緊急性の高い事業への支援対象の絞り込みということになって、公共工事に準じた契約は、工事費高騰の対応方針作成などといった事業マネジメントの徹底、工事費高騰に対する追加支援というものをするために事業を絞り込むということです。なので、今後、千歳烏山駅南側地区においては、再開発促進地区に加え、都市機能の集約としての都市機能誘導区域とか、国際競争力の強化としての特定都市再生緊急整備地域、密集市街地の解消としての防災再開発促進地区の3つの地区には、いずれにも該当しないので、要件からは外れていくという形になります。ただ、ほかの地域でも同じような、要は再開発の機運というのはずっと前からあって、今都市計画をしている箇所というのは様々なところであって、なので、経過措置として今年度中の都市計画決定をされるものについては、要件としてみなされるとなっています。

○委員 今の御答弁だと、この意見をくださった方というものの、いわゆる補助金のためにスケジュールをとすることはバツということですよね。一応そういうわけではな

いよということでもよろしいですね。——分かりました。

長くなって申し訳ないですけども、もう1個だけ。これは先ほど〇〇委員もおっしゃっていましたが、私、先ほどから言ったように、保育待機児の相談が一番多いのは玉川ですけども、烏山地域からの相談中で、この話をしたときに、誰一人知らないわけです。御住所を聞くとやはり結構近隣です。だけれども、是非を問う御相談ではないので、知っていますかと言ったことに関しては、皆さん結構ハレーションがあつて、やはり高層マンションには。たかだか7、8人の話ですけども、結構な確率で知らないわけですよ、子育て世代が。だから、これはどんなことがあつても、今後、もう本当に本気でやってほしいと思います。

あともう1個です。今後のスケジュールに関してですけども、先ほど補助金の話をしつつ聞く理由は、そういうことがあるなら急がなければいけない場合もあるなど私は思いました、お金のことを考えて。でも、特にないのであれば、今後このスケジュールは多分次が8月で諮問だとすると、その間は何もないではないですか。何かありますか。その確認です。

○幹事 8月に諮問という話なんですけれども、その前に17条の公告・縦覧がございますし、そのほかにも情報交換会も開催をさせていただきますし、「ちとからまちづくりフォーラム」のワークショップ等も検討しているところがございますので、そういった中で、地域の方に御意見をいただきながら進めたいと考えております。昨年度は、子育て世代の方にもお話を伺って、街の将来イメージとか、こちらの再開発のお話、駅周辺のお話もさせていただいて、御意見等もいただいておりますので、そういった中でも、ベビーカーとかが入るような店舗とかがあつたら便利になるなというお話とかもいただいておりますので、そういった意見も踏まえながら、今後も検討を進めさせていただきたいと思っております。

○幹事 先ほどの補助金の話ですけども、経過措置というのが今年度中の都市計画決定がなされているものが経過措置になるので、もし今年度中に都市計画決定がされないということになれば、補助金の要件からは外れてしまうので、補助が受けられない可能性が出てくるという形になります。

○会長 今年度。来年3月まで。

○幹事 今年度の都市計画決定までが経過措置になっています。要綱改定自体は令和7年度の4月1日からもう要綱が変わっていて、対象から外れているのですけれども、今まさ

に経過措置中なので、今年度中の都市計画決定がなされないと、来年度以降は要件から外れてしまう、補助金が受けられないという形になります。

○委員 では、さっき御答弁いただいたので、私が勘違いしたんだと思うのですが、要するにこの今のスケジュール感というのは、そこを意識はされているということでしょうか、都の補助金を。

○幹事 今のスケジュールですが、こちら準備組合のスケジュールになりますけれども、これまでも10年程度検討してきたというところがありますけれども、そういった中で、現在のスケジュールになっているというところで、法で決められているように、今のスケジュールで急いでいるというわけではなくて、これまでの積み重ねの中で現状のスケジュールの流れになっております。

○委員 そういうことは今の御答弁で理解しました。元々あったスケジュールであって、補助金がどうだから逆算しているわけではないと。ただし、今年度中に都市計画が決定されなければ補助金の要件からは外れるよということですね。分かりました。

今、先ほどスケジュールで申し上げたのは、情報交換会、いろいろ縦覧もありますというのも分かりますが、この審議会という場です。最終的にはここで全てが決まるではないですか、ここで諮問するんだから。私はまだ都市計画審議会は2期目なので、様々なお作法を知らないですけれども、いわゆる臨時でとか、そういうのも全くないまま、いきなり住民に説明があったり、縦覧があったりする中で、この議論——というのは、今日いきなり資料が差し替わってましたよね。皆さん、そうだと思いますけれども、私は全部読んできたのですよ。ただ、この区の回答がほとんど書かれていないところがありまして、いわゆる地区外の方々、そこは全く読めていないわけです。今渡されて、初めてここ空欄が埋まっていると。A I じゃないので、瞬時に読み切れないわけです。そこで見て、質問だとか、議会という場がありますけれども、でも、最終決定は審議会ですよ。そういうところのやり取りというのはできないものなのか、それとも、今やるかやらないかを決めるというよりは、物理的にできるものなのかできないものなのか教えてください。

○幹事 質問の意図を確認させていただきたいのですが、次回の審議会が開かれるまでの間に、個別に対応するということですか。

○委員 個別だと議事録に載らずに意味がないので、例えば何かしら質問を再度できる場があるのか。だって、今日資料を示されたわけですよ。だから、そういうことは考えていただくことができるのかできないのかという話です。絶対やってくれと言っているわけで

はなくて、物理的にできるものなのか、できないものなのかということです。

○会長 会長として、どう運営するかという話なので、予算としての決定事項ということもあって、年間4回やりますと決められているので、その枠組みの中でやると、8月にやるというのが一番スムーズではあるのですが、確かに大きな課題でもあり、これだけの区民の皆さんから意見が出されているところが、未消化のままというか、議論を共有できないままで採決というのは本意ではありませんので、もし例えば5回今年やるとして、8月の次に、例えば10月ぐらいの決定というようなこととか、あるいは8月までの間にもう1回臨時で審議会を入れて、こういう議論をするような場がつかれるのか、そういうようなことの可能性があるのかということをも多分聞かれているのではないかと思いますので、その辺はいかがでしょうか。

○幹事 その点につきましては、現時点で今すぐ対応できますと申し上げるのは難しいと考えております。案件の内容によっては、東京都の都市計画審議会との関係性も含めて整理が必要な部分もございますので、今回いただいたご意見については、一度宿題とさせていただきます。その上で、いただいたご意見を踏まえながら、事務局内で検討をさせていただきたいと思っております。

○会長 では、会長としても責任を持って、今の対応で事務局と図りたいと思っております。

○委員 こっちの方の提案もね。

○会長 そうですね。現場を見に行こうというやつですね。

○委員 最後、もう一つお願いだけですけれども、議事録を早く出してもらうことをお願いしたいです。要するに、この前の予算委員会で1月の審議会を踏まえた様々なものを出そうとしたときに議事録がまだできていない。私の意見すら分からない。私も全部逐一話していることのメモを取っているわけではないので、なので、今回に関しては、先ほどのスケジュールの話と連動しますが、議事録を少しでも早く、皆さんチェックされると思うのですけれども、お願いしたいと要望して終わります。

○委員 仮に完成をしたとして、600戸になってちゃんと住んでいただけるのであれば、600世帯の高額納税をしていただける方々が増えて、特別区民税だけで毎年10億円まではいかずとも、税収的には持続的に世田谷区に寄与するだろうと感じてはいるものの、中野サンプラザですとか、五反田のTOCビルのように、都内でも今建替えの延期みたいなことをニュースなどで拝見します。意見にざっと目を通したところ、延期ですとか、デベロッパーが撤退をするみたいなリスクに対しての言及がなかったので、もちろんこれからの

様々な計算や、事業者が決定をしてというところになるかと思いますが、計算をした上で今入っていらっしゃる事業者さんがやはりもういいですみたいなことにならないのか、どう考えているのか、リスクを教えてください。

○幹事 今、委員からお話のありました、例えば中野の事例などにつきましては、恐らくですが、当時の事業計画の段階では想定できなかった物価高騰や現在のような社会情勢の変化が、リスクとして後から顕在化してきたからではないかと受け止めております。

今回の計画につきましては、まさにこうした社会情勢を前提とした中で、先ほど申し上げましたとおり、事業計画や資金計画を検討していくこととなりますので、むしろ実現可能性は高まるのではないかと、という感覚を持っています。

都市計画決定をした後につきましては、準備組合に対しても適切に指導を行い、途中でやめましたというようなことにならないよう、着実に進めていくことが重要だと考えております。

○委員 この庁舎も延期しているのではないですか。延期のリスクってどうお考えでしょうか。街が封鎖されるみたいな期間がどんどん、無期限に長くならなければもちろんいいですが、今のところ読めないというところでしょうか。

もう1点ですけれども、駅前広場の3割を現時点で区がもう買収をしており、7割所有者の方々がまだお持ちだということですが、区に売らない場合は、自動的に再開発の方の枠組みに入っていくのか、それとも自動的に入るものでもないのか、どちらかを選択することなのか。世田谷区に対して私が抱いている印象としては、特に行政代執行には及び腰な自治体であると理解をしていますが、仮に再開発の方が完成して、道路、駅前広場が完成をしないみたいなことはリスクとしてないのか。それはもう絶対ないと、再開発の方に入るから、建物が建つ頃には駅前広場もしっかり完成していると、フルセットでオープンするようなものなのか、建物だけ建って、駅前広場が封鎖されているみたいなこととかはないのか、そのあたりを教えてください。

○幹事 委員がおっしゃったように、道路や駅前広場、それから再開発の建物がすべて同時にオープンするというのが、理想形であることは間違いないと思っています。ただ、道路については、実際には生活者の皆さんそれぞれの再建に個別に向き合いながら進めていく形になりますので、すべてのタイミングを100%合わせるというのは、正直なところ難しいと考えています。

とはいえ、最終的なゴールの時期については、できるだけ近づけていくことが重要だ

と思っています。街全体が長期間工事中の状態になるというのは、住んでいる方や利用される方にとっても望ましい状況ではありませんので、できるだけ早期に整備を完了させたい、という思いは、それぞれの事業に共通しているところだと考えています。

○委員 簡単に質問させていただきます。600世帯というと、どれだけ子どもさんをお持ちのファミリー世帯が入ってくるかによって、この間、塚戸小学校がプレハブで建てて大変な状況になりましたけれども、そのようなことがないようにというお話をしたと思うのですが、大体どの程度の子どもさん、ファミリータイプでいうと、先ほど委員がおっしゃったように、小学校、保育園などの利用者がいるのかというシミュレーションはなされたのかどうかということを1点、次期までにお返事いただければ。今すぐとは言いませんので、いただきたいなと思います。

もう1点、皆さんのお話を聞いていましたら、売ってしまう方は、お金をいただいてどこかに越すからいいですけれども、再開発に協力するといった方が、例えば今の事情で工期が5年も6年も延びたときに、その補償というのはあるのですか。例えばお家を壊すわけですから、どこか借りなければいけないですね。どこか借りるにしたって、今はすごく家賃が高騰していますので、そういうような補償というのはあるのですか。それをどうなのかなど。私は素人ですから詳しいことは分かりませんが、そういうことを考えると、140メートルのものを建てないとペイしないから建てるのですか。

○幹事 質問としては大きく2点あったと受け止めています。1点目が、600世帯のファミリー層と子どもに関するお話で、もう1点目の工期が延びた場合の対応については、後ほど担当課長のほうからお答えさせていただきます。

まず600世帯につきましてですが、現時点では、ファミリー向けの住宅を中心とした計画を想定していると聞いております。ただし、その具体的な内容については、今後の設計の中で、どういった住戸プランニングをしていくかという点を踏まえて決まってくるものだと考えています。

また、仮にファミリー向けの住宅を整備したとしても、必ずしも入居される方全員にお子さんがいらっしゃるとは限りませんので、転入者の動向なども含めて分析していく必要があると考えています。その上で、エビデンスに基づきながら、保育の状況であったり、小学校の教育環境であったり、そうした点をどう考えていくかを検討していくことになると思っています。

そのため、この点については、現時点ですぐに具体的な判断をお示しするというより

は、次のステップ、さらに次のステップに進み、計画がより具体化してきた段階で検討していくことになると考えております。

○幹事 工期が延びた補償ですけれども、移転補償というものがございますので、そういった中でどのぐらいの工期かによって補償内容も変わってくるというところはございます。なので、スタートするのであれば、できるだけ早く完成するように調整をしていくという形にはなると思います。

○委員 よく分からないですけれども、とにかく再建に賛成する方たちが泣かないような施策をきちっと考えて差し上げてほしいと思っていますし、私はそのタワマンには反対ですから、賛成はしておりませんが、これが絶対に区主導とか、デベロッパーが主導だと、嫌といっても、始まってしまうと思うのです。そのときに、悲しくなる方が起きないような施策をぜひ、私は議員ではありませんから何も言えませんが、住んでいる者の見方として、悲しい思いをする方が出ないように、そういう施策を考えていただきたいと思います。

○幹事 区としては、さまざまな立場を併せ持っておりまして、街づくりを一緒に進めていく事業者とは協働の立場にもなりますし、一方で、補助金を交付する場合には、指導する立場にもなります。そうした中で、今回いただいたご意見については、準備組合ともしっかり共有し、意見交換をしながら検討を進めていきたいと考えています。

いずれにしましても、生活再建をされる方々が、結果として困ることのないようにすることが重要だと考えておりますので、その点を常に意識しながら対応していかなければならないと思っていますところでございます。

○委員 地域整備方針にも、駅周辺の整備、それを市街地再開発事業と連携させて進めていくというのは記載されているし、そういう意味で、玄関口として、商業の拠点、あるいはにぎわいを高めて、交流を高めていくという目指すべきまちの将来像というのも書かれている、こういうことをベースにして考えていくというのは必要ですね。その上で、長年その事業、例えば京王線の連立とも連動しながら、駅前の整備の事業を進めてきている中で、大きな機会が来ているという意味では、駅前広場、街路を含めて公共インフラを整備していくということは、街にとっては間違いなくプラスになる。

ただ一方で、その事業手法が第一種再開発事業にかなり依存をしているという現状がはっきり見えてきた。そうすると、烏山地域がもともと密集市街地でもあり、でも、そこに多彩な商業の営みがあり、人々の暮らしがあり、そういう街路を中心として市街地がつく

られていた中で、第一種再開発事業でやろうとすると、どうしても、特に駅南地区の対象地域1.5ヘクタールは、街路と街区そのものを大規模再編しなければいけなくなってくる。要するに大規模敷地化しなければいけなくなってくる。そこにやはり地域の持っている個性とか、街並みの特徴とか、生活感のスケールとか、そういうものとのギャップが生じてくると思います。そこに対するやはり拒否感とか懸念とかというのが、恐らく解消し切れていないので、140メートルの話だけでは多分なくて、やはり街区、街路を全面的に再編していく先にある市街地の姿、目指すべき自分たちの街の将来像がどのようなことになるのかというのが、やはりきちんと説明し切れていないし、納得されていないと思います。それは高さの問題だけではなくて。

でも、その辺をきちんと計画論として積み上げていかないと、8月に諮問があり、9月に第一種再開発事業の事業決定というスケジュールに進んでしまうと、基本的にはもう広場も含めた地区施設等々の計画はほぼ変えられなくなってくるので。もちろん計画の中でも建物については、場合によっては微修正ができるけれども、いわゆる地区施設系、都市計画決定したものについてはほぼ変えられなくなってくるので、やはりそこまでの間に、先ほど〇〇委員からも提案があった現地を見るということもあるし、それから会長も検討されるとおっしゃった臨時で開催するというところもあるし、もう少し計画内容を詳細に、できる範囲の中で、詰めていく、あるいは説明していく、あるいは共有していくという努力は進めていくべきだろうなと思います。

ただ、計画論についていえば、やはり対象敷地1.5ヘクタールに対して8万6000平方メートル、容積対象6万6000平方メートルぐらいかなというやはりその規模感、700%という容積率だけで判断できないスケールというものはつまりそこにあって、1.5ヘクタールは対象敷地としてそんなに大きな規模ではないです。そこで700%を想定すると、やはり上に伸ばさざるを得ないということと、敷地の周り、特に低層部分が市街地周辺との間にバッファが取れなくなってきました。だから、今日の再開発準備組合の案でも、南広場に面するところというのは、ほぼタワーが直面するような建ち方になっている。むしろ北側の方は若干セットバックしているけれども、そうすると、南面というのはやはり相当に壁面が屹立してくるような計画にならざるを得ない。つまりは余剰空間というか、バッファ空間が取れない中で、その計画をどう評価を本当にするのかというのは、もう1回、2回、やはり計画内容についてもきちんと検討なりをしていくべきだとは思いますがね。

だから、そういう意味で、前半申し上げたことと、後半申し上げたことというのは、今

その事業手法のところ依存しているのですが、それが関連しているのですが、広場は広場の計画としてよしとした上で、やはり再開発事業の方については少し再々検証というか、きちんと検討をした方がいいと思います。

○委員 時間が押しているところで申し訳ないです。○○委員のように、次回もう1回途中でやるというのは大賛成なので、ぜひ検討いただきたいと思います。○○委員の現地を見るのも良いと思います。

私は最初に言いたかったのですが、皆さん、発言が長いので言うチャンスがなくなって最後になりましたが、元々スタートのときに、南北の人々が集う魅力ある街づくりとスタートしているわけですが、北との関係とかはほとんど議論されていなくて、南の話だけになっていますが、界わい性のある街づくりというものは完成までに必要と思っています。そういう意味で、スライド16ページのスタート時点のプランニングのところの右側に4つのプランがあるのですが、これがどう示されているのか、私たちには全然分かりません。これがどういう意味を指しているのかなと思って、一体的と書いてあるのですが、もうこの時点で超高層をイメージしているのか分かりませんが、超高層以外のプランニングというものも丁寧につくって、容積もいろいろ考えて、街づくりの界わい性も考えたプランと採算性を合わせるようなプランを継続してつくって、両方の案を議論していくとできなかったのかなと正直思います。

それがないと超高層だけまじるとかになってしまったり、その議論のプランニングの在り方というのはあるのではないかなと思っています。そういう意味で、ぜひそこら辺がどういうシステムになってきて、超高層が一気に出てきたという話も出てきていますので、分かりやすく解いていくと、皆さんも納得していただけるのではないかなと思います。

反対意見もたくさんもらって、私も先ほど○○委員が言われたように、この反対意見を全部読んでいたのですが、途中から書いていなくて、今日渡されたので、区の見解も分からないので、やはりこれではまだ審議ができないかなと正直思っています。ぜひよろしく願いいたします。

○委員 度々すみません。先ほどの容積の緩和の話と、それは敷地内の空地をつくるためだということと、それから140メートルという高さの制限を決めることと、その事業の中身は別で、これはキャップをはめるだけで、事業の中身で決めるという話がありましたよね。私はそれを聞いていて、分かったというか、思ったのですが、結局はめた枠の中で事業はつくらなくてはいけなくて、枠が小さければ、結局は権利床が小さくなってい

くという話になると。枠が大きければ、権利床をたくさん取れるという話になると。その枠の中で事業を成立させるという話になるということが分かりました。

それで、なぜ140メートルなのかというのは今、話を聞いていて分かりました。この敷地で700%に緩和させるためには、空地をつくらなくてはいけなくて、そのために収まる高さが140メートルと。ということは、結局はこの土地で使える最大規模を保証するための枠であると。容積率500%よりも増やすわけですから、結局この土地を使って最大規模の建物ができるためのルールだということかと私は思ったのですけれども、違いますか。

○幹事 開発の仕組みとしましては、今このページでお示ししているとおり、あくまで対象は民有地の部分になります。公共に貢献していただいた分については、いわばあめとむちの関係で、その分、自分たちが自由に使えない土地が出てくるわけですので、その代わりとして、都で定められた基準に基づいて容積率を割り増しする、という仕組みになっています。

そうして数字として容積の割り増しが乗っているにもかかわらず、例えば極端な話ですけれども、高さを50メートルに抑えます、ということになりますと、そもそもその容積を使い切れなくなってしまいます。それでは、公共貢献をしていただいたことに対する整理として成り立たない、という点については、今おっしゃっているとおりだと考えております。

○会長 今のことに私の感じで言うと、もう一つは、今大きく造ると、とてもコストが高くなり過ぎて、事業自体が成り立たなくなりかねない、そういう世界の状況ですので、それらをどう読んでいくかというのは本当に難しい。○○委員がおっしゃったとおり、大体入札で本当に事業担当してくれる人が出てくるのかどうか。要するにリスクを業者に預けると多分見えるんですよね、今。そういう状況の中で、どうしていくか、極めてこの1年間でどこまで世田谷区として展開するかというのは、非常に大変な事業になってしまったなど。この間のトランプ大統領のディール外交の後の世界の動きはまた全然読めない状況なので、そういうことも含めると本当に難しいなと思いつついました。

何となく今出ているこの再開発プロジェクトの南側地区対千歳烏山全域みたいな話に展開して、この間の議論が進んだような気がしてしまいますが、私は違うんだと思ってきました。烏山地域全体が街なのであって、再開発の地区と、これ以外の地域がいかに連携して烏山の街を新しくつくっていくかという街づくりの発想がない限り、こういう事業自体が本来あってはならないことではないかなと、都市計画とか、街づくりとしてはですね。

そういう意味で言うと、〇〇委員からお話があったやはり現地をもう1回見なくてはいけないということもありますし、もう少し街づくりとしての議論をきちんとやっていかないといけない。

事前に少し打合せをさせてもらったときに、今回のこのプロジェクト、南側地区とその他の街というものは今後どう連携して街づくりしていくのかということで、今日の資料でいうとスライド25ページ、26ページ以降のところ、新しい絵を幾つか出していただいたんです。再開発ビルもこれが実はできることによって烏山がどう変わっていくのか。多くの意見書で反対側の意見を出された方は、今までの烏山をいかに愛していくかという話であり、新しい烏山もやはり必要ではないかという意見もあり、その両方を合わせてこれから50年先、烏山がどうなっていくのかという街づくりを考えていかないといけない、その議論が全く足らなかったんのではないかなという思いを改めてして、南側と駅を挟んで区民センターの方とのつながりの問題や、周りの問題、〇〇委員からお話があったような足元のデザインの話ですし、先ほどの南側地区と北側の烏山の中心市街地の部分のつながりを今後どうしていくのか、何よりも鉄道が立体化するので、踏切で遮断されなくなる。そういう街をどうつくっていくのかという課題でもありますし、全体としてこのオレンジがかかっている街づくり条例での街づくりビジョンぐらいの範囲の中を一つの街として、よりよい街にしていくために、今回の南側の事業だけのために、これまで抱えてきた公有地を全部吐き切るというよりも、全体としてどう区の用地を活用して、全体にプラスが及ぶような、烏山駅周辺地区全体の街づくりに展開していけるのか。そういうことをしっかりとやはり議論した上で、第1期として南側から始まってすぐにタクシーにも乗れる駅前広場ができるかもしれませんが、それで終わりではなくて、それが北側の老朽化していく公共施設の建替え、それでうまくやれば土地がまた出てきて、その土地を活用して烏山がより魅力のある街になっていく、そういうステージを今から考えておかないと駄目なのではないかなという思いがあります。

先ほど時間がもうかなり厳しくて、今年度中というシーリングが出たのですが、あと今日が1回目なので、今年度中にあと3回、その2回目に都市計画決定というのはいかにも時間が拙速なので、ぜひとも私としては、事務局と御相談なんですけれども、もう一度こういう場で議論をしっかりとさせていただいた上で、よりよい展開にしていけるようにしたいと思っております。我々が今決めようとしていることは、枠を決めることではあるんですが、枠というものはやはりそれ以上のものにはならないという枠ですので、できるだ

けフリーハンドの枠をつくりたいですよね。だけれども、それが暴走しない枠にしておかなくてはいけないので、そういう意味では、もう1回スケジューリングを考えながら、これにプラスして今度17条の公告・縦覧等もやらなくてはいけなくなりますから、そこでもまた意見が出ると思います。それらを合わせて全体たくさん出る意見を含めて、よりよい烏山をどうつくっていくのかということについての最終的な決定を今年度中にできるように進めていきたいと思っています。

今日結論が出るということではないのですが、そういうスケジュール感、切迫してきた中でやらなくてはいけないということになりますので、今日も私の能力のなさで1時間半もオーバーして、私は世田谷区の都市計画審議会をやった最初のときに4時間やったことがあります。台風が来てすぐには帰れなかったのもうこの際やっちゃえと2時から始まって6時までやりました。その時には台風が通り越して電車も動き出したということがあったのですが、今日は台風が来ていませんけれども、次回時間がまた少しかかるかもしれませんが、ぜひそういう場をつくらせていただいて、やらせていただければと思っております。今日は報告ということで、できるだけ多くの皆さんの御意見を伺いながら、次へのステップへ、もう少し共通理解の下で議論ができるようにと思って、少し私の時計を止めてやらせていただきました。

用事のある方に大変御迷惑をおかけしたかと思うのですけれども、次回に向けて少し事務局と今後の展開を考えさせていただくということで、今日は報告事項について取りまとめができていないのですが、今後についての展開をお約束して、審議会を閉めたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○会長 では、そのような方向で進めさせていただきたいと思っています。

それでは、時間も大分過ぎていますが、一応、本日の議案について審議は終了とさせていただきます。

事務局より連絡事項等がありましたら、お願いいたします。

○委員 先ほどいただいた宿題につきましては、会長と相談をしながら、今後検討させていただきたいと思っています。時間が限られている中ではございますが、ここで事務局から3点ほどご報告をさせていただきます。

まず1点目ですが、資料のご説明になります。令和7年度に本審議会において答申をいただきました東京都市計画案件につきまして、その後、東京都および区において決定さ

れた内容についての報告資料をお配りしておりますので、後ほどご一読いただければと思います。続いて2点目ですが、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員におかれましては、任期が今月末までとなっております。任期中の審議会は、今回は最後となります。これまで長きにわたり、ありがとうございました。

皆様から一言ずつご挨拶をいただければと思います。時間がない中、申し訳ございませんが、まずは〇〇委員、お願いいたします。

〇委員 皆様、お世話になりました。本当に都市審議は大事だなというのをすごく痛感した審議会でした。参加させていただいてすごく勉強になりました。ありがとうございました。(拍手)

〇幹事 〇〇委員、ありがとうございました。

続きまして、〇〇委員、お願いします。

〇委員 本日はお疲れさまでした。大変厳しい局面ではございますけれども、そこで交代するのも本当に残念ですけれども、内部の異動がありまして、担当を替えることになりました。

千歳烏山も下高井戸も地域に根づいて、すごく愛されている商店街です。この計画が進んで工事の完成後でも、やはり地域の皆さんに愛されるような街になっていただきたいと期待しますし、見守っていきたいと思いますので、本日はどうもありがとうございました。(拍手)

〇幹事 続きまして、〇〇委員、お願いいたします。

〇委員 2年間ありがとうございました。区民委員ということで、世田谷区に生まれ、世田谷区で育った私としては、何とかいい形にできればと思って、少しずつ発言しましたが、至らないことがもうたくさんありましたけれども、大変勉強になりました。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。(拍手)

〇幹事 〇〇委員、お願いいたします。

〇委員 今日はありがとうございました。私は一区民で、まさかこのような大きな会議に出られるとは夢にも思っておりませんで、30年住んだ世田谷に少し恩返しをしたいなと思ひまして、地域活動も結構させていただいていますけれども、何か私にできることはないかなと思って、街づくりにも興味が出ましたので、応募させていただきましたら、2年間お世話になることができました。とても勉強になりまして、ますます世田谷が好きになりました。

魅力というのはやはり一人一人がつくっていくものだと思いますから、魅力づくりというのはやはり自分が好きと思える街づくりがいいかなと私は思いますので、これからも私は世田谷について、世田谷を一番としまして恩返しができるように、皆さんと仲よく穏やかな、楽しい街づくりをさせていただきたいなと思います。いろいろ勉強させていただきました。ありがとうございました。(拍手)

○幹事 改めまして、区民委員の皆さまには、本当にありがとうございました。後任の委員につきましては、次回の審議会においてご紹介をさせていただきたいと考えております。最後に、今年度の審議会の開催日時についてご連絡いたします。お手元にお配りしている資料の「開催日時・会場」をご覧ください。予定としましては、第131回を8月20日の午後2時からとしておりますが、先ほど宿題をいただいている点もございますので、そのあたりを改めて検討した結果を踏まえたうえで、正式にご案内させていただきます。現時点では、8月20日午後2時から、会場は三茶しゃれなあどを予定しておりますが、会場がこれまでと異なりますので、詳細につきましては、改めてご連絡させていただきます。

事務局からの連絡は以上でございます。

○会長 それでは、最後ですが、本日の議事録でございますけれども、実は冒頭で〇〇委員に議事録署名人をお願いしておいたところですが、どうしても〇〇委員は5時に公務で出なければいけないということになりましたので、急遽、〇〇委員をお願いをいたしましたので、本日の議事録については、私と〇〇委員とで署名をさせていただいて、なるべく早く出来上がるように努めたいと思います。

それでは、これもちまして第130回世田谷区都市計画審議회를閉会いたします。最後まで熱心に御議論いただきましてありがとうございました。次回以降よろしく願いいたします。

午後 5 時33分閉会