

千歳烏山駅前広場南側地区の街づくりに関する報告会 の質疑応答等について

1 報告会概要

開催日時等：令和7年1月23日（木）午後 7時から 参加者：38名

令和7年1月26日（日）午前10時から 参加者：42名

2 本資料について

- ・質疑応答（P.2～11）は、報告会当日の質疑等と回答等です。原則として、当日の発言内容をそのまま記載しております。
- ・ご意見等記入シート（P.12～18）は、報告会で配付し、当日や後日提出された「ご意見等記入シート」に記入されていたご意見等と、それに対する回答等です。原則として、ご意見等は記入されていた内容をそのまま記載しております。
- ・回答等欄について、区からの回答等には（区）、再開発準備組合からの回答等には（準組）と表記しています。
- ・質疑等及ご意見等欄について、具体的な店舗名等が記入されていたものは（お店の名前）、記入されていた内容が判読できなかったものは（不明）と表記しています。

■質疑応答（要旨）

質疑等	回答等（※は補足）
都市計画事業（京王線連続立体交差、補助第216号線、駅前広場）について	
駅前広場の設計はできているのか？バスは入るのか？	駅前広場については、平成26年から事業を進めており、現在、用地取得を行っています。概略の設計は行っていますが、最終の形は決まっていません。駅前広場にはバスやタクシー、自家用車の乗降場等のスペースができる予定です。整備の時期がみえた段階でバスやタクシー事業者等と協議・検討していくことになります。（区）
京王線連立事業等の説明会にも参加した。P20の資料にバス通りとの記載がある。現在はバスが通っているが、駅前広場が整備されれば駅南側の中央駐輪場前などのバス停が集約され、なくなると聞いていた。旧甲州街道のバスも駅前広場にくるのでは。また、駅南側の中央駐輪場近くのタクシー乗り場は渋滞してしまっている。成城行きの南北バスは社会実験し導入されたが、住宅側の中を通るため、京王と小田急が分散し、運用されている。駅前広場がないからと聞いた。P.20に記載のバス通りは、駅前広場ができたらずバス通りではなくなるのではないのか？また、バスやタクシーを集約するなら駅前広場は規模が小さいのでは？	駅前広場は計画した当時のバス路線の状況等を踏まえ、面積設定等を行っています。最終的にどのバス路線を入れるかは、バス事業者等と協議した上で、駅前広場の設計を行います。現在、西側からのバス路線があるため、バス通りを通り、駅前広場に入る可能性もあるため、このような記載がされています。バスルートは、バス会社が最終的にどのようなルートを通るか判断をすることになります。 バス路線や停留所は今後の協議になります。駅前広場にバス停を集約してしまうと既存のバス停利用者が不便になることもあるため、何が望ましいかは今後の協議になります。（区）
駅周辺では、様々な事業が動いており、南側地区は地権者が中心として計画を進めているとのことだが、駅前広場と一体的とはどういう意味か？設計なのか？スケジュールのことか？	駅前広場が再開発の区域に含まれているため、整備のスケジュールを一体的に検討しています。再開発と同じようなタイミングで駅前広場の完成を目指していくことになります。（区）
駅前広場ができてしまうと、奥の方の商業部分にまでお客さんはいかないのでは？駅前広場の整備に疑問。仙川は魅力のある店があるからいつているのでは。たくさんスペースがあっても空店舗になってしまうのは困る。	ご意見として承ります。（区）

質疑等	回答等（※は補足）
駅前広場について、歩行者と車両分離を徹底して欲しい。（雨の日など送迎が多く、危ない瞬間もある）この際、しっかりゾーニングをはっきりして欲しい。要望である。	ご意見として承ります。（区） ※駅前広場は、歩車道を分離した構成で整備を行います。運用につきましては、利用者のご意見を参考に関係者と協議してまいります。
補助 216 号線ができることで東西が分断され、アクセスしにくくなるのではないかと。横断歩道はどのような設計をされるのか？	補助 216 号線は、幅員 16m の計画道路です。歩行者等が安全に横断できるよう交通管理者と協議・検討してまいります。（区）
補助 216 号線ができると交通量が増えるので、信号機設置など交通安全の配慮をお願いしたい。	ご意見として承ります。（区） ※今後、交通管理者と協議してまいります。（区）
京王線連立事業の完成予定は？駅前広場整備は、（お店の名前）にも影響があり、移転が必要では。スケジュールが良く分からない。移転しないと駅前広場はできないのでは。	事業認可期間は令和 13 年 3 月末となっており、完成を目指して取組みが進められています。 駅前広場も事業認可期間は令和 13 年 3 月末です。駅前広場は再開発の区域に含まれているため、再開発のスケジュールも踏まえながら進めていきます。（区）
京王線が高架になるが線路跡地はどのようなになるのか？	現在の線路の南側に下り線を構築し、下り線の跡地に上り線を構築します。上り線の跡地は高架化による日影の影響を緩和するために側道を整備する箇所があります。（区）
京王線の改札口は変わらないのか？駅全体が東にずれる図をみたが。	改札は現在の位置を基本に配置すると聞いています。 ※千歳烏山駅のホームは駅の昇降施設配置を考慮して、現在のホーム位置に対して、東側に設置する計画と聞いています。（区）
京王線を高架化した後は南北どこが通れるのか？駅舎もどうなるのか。見えてこない。	千歳烏山駅周辺では駅前通りなどの踏切箇所等が高架化後も通り抜けが可能と聞いています。 ※駅舎については外観イメージパースを公表しております。（区）

質疑等	回答等（※は補足）
京王線連立事業で高架になるが高架下はどうなるのか？自転車駐輪場は必要不可決と思う。区民センター地下の駐輪場は使いにくい。高架下に駐輪場の計画はないのか？	京王線連立事業は現在高架橋をつくっている段階であり、高架下利用については事業の進捗にあわせて今後検討していくと聞いています。どういったものがまちに必要なかという観点で東京都、京王電鉄とも協議していきます。（区）
高架の問題。大震災の教訓を生かし計画を検討して欲しい。	ご意見として承ります。（区）
調布、下北は地下化した。地権者からの反対があった。タワマンはイメージが良くない。区長、都知事（無電柱化推進）、連携しながらまちづくりを。地下化の推進を。建設費はあがっている。高架は崩壊の恐れがある。	ご意見として承ります。（区）
自転車対策について	
駅前通りは路上駐輪がひどい。通勤などの人たちが駅前通りに乗り捨てていく感じである。再開発ビルに新しく入る人は、地元の人ではないので、より駐輪マナーがひどくなるのではないか。建物のセットバックの話があったがさらに自転車が停めやすくなってしまうのではないかと心配している。今回の計画に自転車駐輪場の整備はあるか。駐輪場があっても停めにいかない人もいる。	・資料に記載はありませんが、自転車駐輪場を計画しており、商業施設用として約600台を計画しています。今後、計画を進めていく中で台数を決定していきます。（準組） ・駐輪については、千歳烏山駅周辺の長年の課題と考えています。都市計画事業（京王線連立・都市計画道路）が進められていく中で、駐輪場の整備等も考えていく必要があります。地元の方々のご意見も伺いながら考えていきたい。（区）
生活道路に入ってくる自動車が心配である。	駅周辺には、広い道路がない状況です。区民意識調査でも「狭い道路が多く危険」との回答がTOP10に入っています。都市計画道路補助216号線が整備されることによって、通過交通はそちらに転換され、生活道路に車が入らないようになっていくと考えています。（区）
自転車問題はすぐに対応して欲しい。	自転車問題については、地元の方々と一緒に考え、出来ることから取り組んでいきたいと考えています。（区）

質疑等	回答等（※は補足）
千歳烏山駅周辺街づくりについて	
千歳烏山のイメージを変えて欲しい。友人がくるとお寺が多いと言われる。32箇所ある。今日は南側の話が中心だが、この際、千歳烏山の街をもっと考えて欲しい。お寺が多いことなど、売り込みをもっとして欲しい。再開発は2034年度の完成を目指しているとのことなので、それを見据えて千歳烏山の名称を「寺町烏山」にしてはどうか。お寺があることは素晴らしいこと。名前を変えるぐらい、イメージを変えて欲しい。	烏山地域には、寺町などの地域資産がありますが、あまり知られていないという部分もあると思われます。区は街が大きく変わる機会を捉えて、千歳烏山駅周辺の街の将来を考える場として新たに「ちとからまちづくりフォーラム」を立ち上げ、2月15日に開催します。ぜひ、その場にもご参加いただき、ご意見等をいただきたいと思います。（区）
駅前広場、再開発を一体的に考えて欲しい。	ご意見として承ります。（区）
丁寧なまちづくりを進めて欲しい。	ご意見として承ります。（区）
どこにでもありそうなまちづくりではなく、個性的なまちづくりやっていると人は集まってこない。ハードだけでなく、ソフトのまちづくりもお願いしたい。	ご意見として承ります。（区）
駅前広場南側地区の街づくりについて	
34階の高層ビルをつくるということで、風、日影、電波などの影響を教えてください。また、影響への対応を教えてください。	計画検討の中で、周辺への影響を調査・検討しています。日影規制は東京都の基準があり、満たすかたちで計画しています。風環境、電波については計画段階から影響範囲・内容等を調べ、行政協議等を行っており、定められたルールに収まるように検討しています。電波障害が起きた場合は、組合で調査・対応まで実施いたします。事業の進捗に応じて対応していきます。（準組）
都市計画決定される前に説明をしていくとのことだが、後々問題が出てきても取り返しがつかない。その前にしっかり説明すべき。	都市計画の手続きの前に、あらためて説明会を開催する予定としています。また、都市計画の素案や案の過程の中でも説明会を開催し、ご意見等を伺いながら進めていきます。（区）

質疑等	回答等（※は補足）
南側地区の周辺に住んでいる人も烏山の住人である。周りに影響ある計画なので真摯に考えて欲しい。我が家の近くにもマンションが建ってきており、日照時間が減っている状況である。なるべく低層に建てていただいて、屋上を庭園にする、みどりを多くするなど配慮をして欲しい。	周辺への影響はしっかり調査していきます。高層部は敷地境界からなるべく離す計画とし、広場でみどりの創出を、低層部から高層部に切り変わる階では、屋上部分も緑化する計画としています。みどりを多くするというご意見については、今後の計画の中で検討していきます。（準組）
エルザ世田谷の建築時には反対運動があった。当時、この建物を最後に烏山では高い建物は建たないと聞いていた。格差社会の象徴のような計画をみてびっくり。なぜ、このような計画になったのか。	・経緯として、地権者による勉強会で検討を始めました。令和２年にまちづくり準備会に格上げし、再開発事業を活用した検討を進めてきております。地区の地権者の皆様の約 2/3 のご賛同を頂き、より検討を深める場として、「再開発準備組合」を令和４年に設立しています。（準組） ・区では、街が大きく変わるタイミングを捉えて、令和３年に地区計画を策定し、建物を建替える際のルールを設定しました。当該地区は、建物の最高高さについて、敷地面積 2,000 ㎡未満の場合は高さ 45m までなどのルールを定めていますが、敷地面積が 2,000 ㎡以上の場合は制限を設けていません。その他、法令を遵守して計画を検討していると認識しています。今後も様々な行政協議等をしてまいります。（区）
賑わいは家賃が安くて、小さな店がたくさんあるのが賑わいだと思う。大きい建物で賑わいにつながるのか。	貴重なご意見ありがとうございます。今回の都市計画(準備組合案)は、計画の大枠が決まる段階です。商業施設や建物の詳細など具体的な内容については、引き続き検討を進めてまいりたいと思います。（準組）
地権者以外の商業施設はどんなお店を入れていこうと考えているのか？	
新聞等でタワマン解体費用が大変と聞く。人口も半減していく。解体費用をいくら見込んで誰が負担をしていくのか？	完成後については、管理組合が管理・運営していくことになります。（準組）

質疑等	回答等（※は補足）
タワーマンションをつくる理由はなぜか。 商業や住宅部は今、現地に住んでいる地権者が戻るのか。その場合、計画ボリュームが大きすぎるのではないか。	地権者の皆様が入居したうえで、新たな居住者も入り、新たな賑わいを生み出せるように計画規模を検討しています。低層部は商業系、高層部は住宅で検討しています。建物規模はルール の範囲内で計画しています。 当地区は商業地域であり容積率は500%の地域ですが、道路などの都市基盤が不足しており、有効活用できていないという課題があります。駅前広場ができることを踏まえ、今回有効活用を図っていきたいと考えています。（準組）
現時点で想定している権利床と保留床の割合ははどの程度か。おおよそとして話を伺いたい。	現在は都市計画決定を目指して検討を進めている段階で、まだ決まっておりません。今後、組合設立に向けて事業計画を立てる中で見定めていきます。（準組）
高さについて、圧迫感があるなどの話が出ている。今住んでいる方の生活再建重視は重要、これから千歳烏山のまちをみどり豊かにしていくことも賛同できる。ディベロッパーの利益重視になってしまふことを懸念している。都市計画を決めるには、周辺の方の考えも重要だと思う。	駅前広場の整備により宅地が減ってしまう中で、まちの賑わいをつくりなおすことが今回の事業の大きな目的です。賑わいを創出するために、広場空間や安心して歩ける歩行者環境も作り出す事業となっています。賑わい等の地域貢献を図っていくためには、地権者の生活再建と、新たな人の誘導も必要と考えています。区の方針である「主要な地域生活拠点」を実現していきたいと考えています。周辺影響等もしっかり調査し、法令等を遵守した計画としながら、丁寧にご説明をしていくことでご理解をいただきたいと考えています。（準組）
低層部は商業が入るようだが、これだけの規模が必要か。	現状の千歳烏山駅の利用者の買物状況を調査してみると、仙川などへも流出がみとれます。遠方から人を呼び込めることはさらに良いことですが、まずは周辺に住んでいる方に使ってもらえるような商業を検討していきたいと考えています。（準組）
今回のタワマンはオーバースペックでは。芦花公園は街の実情にあったもので	区の都市整備のマスタープランである地域整備方針において、千歳烏山駅周辺は

質疑等	回答等（※は補足）
建てている。烏山の再開発もそのような発想もあるのでは。	アクションエリアに位置付け、街づくりを推進していく地区としている。方針の中では、市街地再開発事業と連携し、主要な地域生活拠点にふさわしい活気と賑わいづくりを進めるとしており、そういった方針等をふまえて街づくりに取り組んでいきたいと考えています。（区）
地権者が戻ってきて住むだけではなく、住戸の販売を行うのか。それはなぜ必要なのか。	権利者の皆様が戻ってこられる部分が権利床となり、残った部分は保留床として外部へ販売する形になります。保留床として販売した分は、組合の事業資金となります。土地の有効活用としてご理解いただければと思います。（準組）
ご説明の内容で進めていただきたいと思う。基本的な考え方として、不動産は立地だと思う。 2025年問題があるが、団塊の世代が75歳以上、10年後は90歳になり、不動産の売却が始まり、過剰供給が起こる可能性がある。生産緑地問題も後々問題になる可能性もある。「住んでみたいまち」の順位の下がり方がすごい。街の価値は、住んでみたいまちではないか。まちの魅力、住む人の価値に影響してくる。行政も今後のまちづくりの検討に活かして欲しい。	区の人口推計では今後10年間は人口が増加傾向にあり、その後減少してくると予測しています。都市整備方針の中で千歳烏山駅周辺は賑わいの拠点として位置づけています。京王線の高架化、駅前広場、道路の各事業は、交通利便性の向上等といった効果が見込まれますが、街に大きな変化を生むため、この機会を捉え区としてもより街の魅力を高めるために取り組みを進めています。建物の建替えのルールである地区計画を定め、建替えの中で歩行空間を生むことで、歩行者が安全に歩けるようなまちにしていこうなど目指しています。また、再開発事業との連携により、賑わいの継続や創出、さらに地域を盛り上げて活性化していく、住んでいる方がより豊かなになるようなまちづくりにも取り組んでいきたいと考えています。（区）
再開発に関し災害時の機能は何か考えているか？	再開発により建物耐震化、不燃化を図ります。広場空間を災害時にどのように使えるかなどの運用面は、今後の検討の中でルールを決めるなど考えていきたいと思っています。（準組）

質疑等	回答等（※は補足）
高層マンションをベースにした計画は決定なのか、この計画案ができた経緯を教えてください。事業協力者が入る前からこの形だったのか。	街が大きく変化する機会を踏まえ、平成27年からまちづくりの検討をはじめました。令和2年には市街地再開発事業を検討するまちづくり準備会を設立、令和4年に準備組合を設立し、事業協力者の選定を実施しました。 事業協力者が参画する前の、まちづくり準備会の段階で「再開発事業を活用したまちづくりの基本的な考え方」を定めており、その当時から高層の建物を建てる計画としていました。再開発事業を活用した基本的な考え方等は、区の協力も得てホームページ等で情報発信してきております。（準組）
大きな計画である。地権者の人たちが賛同しているのか。反対の意見があるなら声も聴いてみたい。合意形成の状況をお聞きしたい。	現在、地権者の3分2以上の方から同意をいただいております、検討を進めている状況です。残りの方々とも面談等を実施しながらご説明し、同意いただけるよう努めていきたいと考えております。一人でも多くの方に賛同いただけるようにしっかりコミュニケーションをとりながら進めていきたいと考えています。（準組）
3分の2以上の方の同意があるとのことだが、残りの方はどうなるのか。地区内に知り合いが住んでいるが、この計画のことをよく知らないとのこと。この地区に住んでいる人は理解しているのか。この人達の意見もしっかり聞いてほしい。	一人でも多くの方から賛同をいただけるよう、今後も丁寧に説明していきたいと考えております。情報発信も行いながら、検討を進めていきたいと思っております。（準組）
駅前広場と高層ビルの建つエリアがあるが、最終的な事業主体が誰なのかを聞きたい。	駅前広場の事業主体は世田谷区、建物エリアの主体は再開発組合（区域内の土地について所有権又は借地権を有する者の集まり）となります。（区）
区域内のビルにテナントとして入っているが権利者に該当するのか？	テナントの方は、今後関係権利者として事業に関わっていくことになります。事業の進捗に合わせて、ご説明や情報発信していきます。（準組）

質疑等	回答等（※は補足）
再開発は民間のディベロッパーが事業主体なのか？準備組合の事務局は民間事業者か？ また再開発ビルの土地所有者は誰になるのか？	事業主体は地権者主体の組合となります。 準備組合の事業協力者として三井不動産・三井不動産レジデンシャルに協力してもらっています。事業協力者は、準備組合が募集し、選定を行いました。今後、組合設立の際に参加組合員が決まります。 再開発で建築したビルの土地については、組合員（地権者・参加組合員）で共有することになります。（準組）
スケジュールについて、竣工までの具体的な目安を教えて欲しい。今後住みやすい街に発展していくかどうかを判断していきたい。	再開発事業は地権者の方の同意が必要なことなど、一般的な建替えより時間がかかります。現在は、2026年度の都市計画決定を目指して活動しています。次のステップである組合設立認可と事業認可は2027年度を最短の目標としております。 そのタイミングでは、ある程度事業の内容が固まってくるため、より具体的な情報発信ができると考えております。（準組）
再開発のスケジュールが順調に進んでいるかいないかなどが分かるように、情報発信して欲しい。	検討が進められている再開発事業は、都市計画事業であり、また、駅周辺街づくりに関連のある取組みであることなどから、区としても進捗等に応じて、情報発信していきます。現在、準備組合はニュースを発行し、区域内に掲示しています。あわせて、区も協力してホームページでも発信しています。準備組合と連携し、情報発信に努めていきたいと考えています。（区）
再開発の建物を建替える間、区域内にあるお店などはどうなるのか？工事期間中クローズされてしまうのか？	再開発の工事期間中、地区内の店舗は仮店舗で営業してもらい、建物が建ったらそちらに戻っていただく計画が基本となります。極力地元の皆さまに迷惑がかからないように進めていきたいと考えています。（準組）

質疑等	回答等（※は補足）
再開発に補助金はあるのか？	再開発事業に関しては、補助金の制度があります。どのように活用されるかは、取組みの進捗等にあわせて検討されていくものと考えております。（区）

■ご意見等記入シート

ご意見等	回答等
都市計画事業（京王線連続立体交差、補助第 216 号線、駅前広場）について	
自転車の駐輪場を広場の下に作るということを考えられないか。	駅前広場の地下に駐輪場をつくる計画はありません。駅周辺の駐輪場については、都市計画事業の進捗にあわせて、駐輪需要等の利用実態を踏まえ、整備を検討してまいります。（区）
ロータリーにバスを集中させると南の商店街に客が流れなくなるなど問題多く、今のままで良い。	バスの集約については、歩行者動線等を考慮しながら、現バス停の取扱いなども含め、今後バス事業者等と協議してまいります。（区）
南側地区の説明はある程度わかりましたが、駅の南側にも広場が必要なのか。駅の北側にある広場の必要性がなくなってしまう。北側にある広場は現状をみても楽しく、うるおいのある広場とは思えないです。南側のロータリーにバス乗り入れを区の方が積極的、提案して欲しい。駅北側の吉祥寺行き、荻窪行き、久我山病院行きのバス停の使用状況をよくみて欲しい。	駅前広場を含めた駅周辺の交通環境や賑わいについては、現在の自動車や人の流れ等を基本に、バス事業者等の関係者と協議してまいります。（区）
吉祥寺行きのバスはせまい道路で、うかいしている状況。せまい旧甲州街道を使うのではなく、新しいロータリーにしっかりバスをとりこむことを決めて欲しい。バス停の集約にあたっては、便利なのが大切。 又、北側のたての道路がせまい西友前、仙川よりの道、オオゼキうらの道路（一方通行でなく）、車の出入りがいつも渋滞している状況がある。もう少し街の中の車の流れなどを観察して欲しい。	
補助 216 号線の横断（東⇄西）人や自転車はどのような通行方法の予定ですか？①地下通路？②横断歩道？③歩道橋？①～③すべて可能？その他計画はありますか？	補助 216 号線の整備にあたっては、安全な交通環境の確保について、交通管理者とも協議を行ってまいります。（区）
補助 216 号線ができると交通量が増えるはず。新しく整備する道路だけでなく、従来のはっけん通りの交通安全にも配慮願いたい。（信号設置など）	

ご意見等	回答等
補助 216 号線をこえて駅へ出ることになる位置に住んでおります。横断歩道等の安全な整備をよろしく願いいたします。歩道橋をもし作るのであれば、エレベーター等、上り下りがつらい立場の人への配慮を希望します。	
補助 216 号線は旧甲州街道までの施工ですか？	現在、旧甲州街道までの区間について事業を行っています。(区)
烏山駅ビルはできるのか。	計画の有無について伺っておりません。(区)
千歳烏山駅には商業施設は入らないのか。	計画の有無について伺っておりません。(区)
京王線が高架になるとのことで騒音を心配しています。(線路沿いに住んでいるので)騒音対策についてしっかりお願いしたいと思います。 生活道路が行き止まりにならない道路設計をお願いしたいと思います。	高架橋において騒音や振動の対策が行われると伺っています。 連続立体交差事業により踏切の解消や交差道路の整備等が行われます。(区)
京王線高架と南北道路開通をセットで。	両事業の期間が令和 13 年 3 月末までとなっていますので、同時期の完成を目指した取り組みが進められております。(区)
現在の用地取得率と 100%になる目途を知りたい。京王側との連携を知りたい。	令和 5 年度末での用地取得率が約 90%と聞いております。事業期間である令和 13 年 3 月末までの事業完了に向け、事業者である東京都、京王電鉄と連携して取り組んでまいります。(区)
タワーマンション入居者は高く、町のお店は無理で医療関係者ばかり。(お店の名前)建替えの(不明)で、(お店の名前)も(不明)お店にきていません。 (お店の名前)が高架に反対され、我々も(お店の名前)がたよりだったのが逆になってしまい、先輩も(お店の名前)を応援しています。地下化なら 4～5 年で工事も少なく済んでいます。神宮の森を切っている現状(不明)。地下化を実現した調布駅、下北沢駅、成城学園のモデルケース。神戸の震災 30 年の復興の反省をお願いします。	ご意見として承ります。(区)

ご意見等	回答等
P4 駅前広場、補助 216 号線の事業期間、令和 12 年度末に完成ですか。	令和 13 年 3 月末を事業認可期間として、事業を進めています。(区)
千歳烏山駅周辺の街づくりについて	
南側地区のことは分かりましたが、その周辺地区に関してはどのように進めているのか知りたい。	令和 3 年に駅周辺の約 13.6ha の範囲を対象に、建物の建替えの際のルールとなる地区計画を策定しました。地区計画では、地区の特性や状況を踏まえ、合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保、防災性の向上などを図るため、建物を建て替える際のルールなどを定めて、街並みの誘導を行っています。(区)
駅前通りにつきましては歩行者専用道路として、車、自転車いずれも禁止することを提案いたします。	駅前通りについては、現在、事業中の補助 216 号線が整備されることにより、自動車交通が減少することが想定されるため、駅前通りの安全な歩行者空間のあり方についても検討していきます。(区)
「寺町烏山」や、ちとからに家を買うか考えていらっしゃる方のお話をうかがって、女性おひとり様で死ぬまで生きていける町になったらいいなと思いました。	ご意見として承ります。(区)
地区計画決定（令和 3 年）の原因、経緯を教えてください。	地区計画については、京王線の連続立体交差事業、駅前広場整備の方針の策定等、駅周辺の街づくりの動きに合わせ、平成 23 年に地域の方々と構成される街づくり協議会から地区街づくり計画（原案）の提出を受け、地域の皆さんとの意見交換等も踏まえ、令和 3 年に策定しています。(区)
南側に連続する北側再開発の予定内容を教えてください。	駅北側での再開発の予定はありません。(区)
駅前広場のオープン等、京王工事の状況次第でこちらの計画が引きずられると思うので、京王側と連携を強化して欲しいのと京王側も入れた説明会を開いて欲しい。	都市計画道路（駅前広場、補助 216 号線）については、鉄道との関連もあるため、連立事業の主体である東京都や、京王電鉄とも協議調整しながら進めていきます。(区)

ご意見等	回答等
駅前広場南側地区の街づくりについて	
烏山駅前が新しくなることを楽しみにしています。 駅前を歩きやすい空間という意味で、駐車場は不要な気がしました。現在、駐車場がないので、自転車が多く、歩いている人が多いのかなと思いました。駐車場は思いきってなくして駐輪場にしてしまうとか。駅前ロータリーは建物の中に入れてしまってロータリーはすべて歩行空間、広場にするなども検討してもいいかなと思った。	地域の皆さまのご意見をいただきながら、駅周辺を歩きやすい空間にしていきたいと考えています。 駅周辺の駐輪場については、都市計画事業の進捗に合わせて、駐輪需要等の利用実態を踏まえ、整備を検討してまいります。 (区)
再開発事業に関し、国、都(区)からの補助金が出る予定ですか？	再開発事業に関しては、補助金の制度があります。どのように活用されるかは、取組みの進捗等にあわせて検討されていくものと考えております。(区)
計画を聞いて思ったのは、烏山っぽさがほとんどみられないのが気になりました。どこにでもあるような駅前広場に見えました。必ず烏山らしさをコンセプトに入れて欲しいと思っています。とりまとめなど大変かと思いますが、楽しみにしていますので。いい烏山になることを期待しています。	貴重なご意見ありがとうございます。 今回の都市計画(準備組合案)は、計画の大枠が決まる段階です。商業施設や建物の詳細など具体的な内容については、引き続き検討を進めてまいりたいと思います。(準備組)
計画については、すみやかに実行してもらいたい。	
良く理解できました。地権者様ともよく話をされ推進ください。街づくりの完成を楽しみにしております。	
商業施設はどういうお店が入るのか、(スーパーの名前)をはじめ、あの辺りのお店が入居できる(仙川調布八幡山と競合しないような家賃設定)のか気になります。全国チェーンのお店ばかりが入るだけにはならないでほしいと思います。らぷらすで起業メッセがありますが、そこに店出されているような方が入居されるとよいと思いました。	
不十分な点は計画書が決まるまでに改善してもらいたい。	

ご意見等	回答等
計画案の考え方（用途構成 P 23、自転車置場；600 台妥当か）	
駐車場は広く作ってください。	
どこにでもある金太郎アメの様な再開発にはして欲しくありません。個性的な街にしていくことで「住みたい」街になっていくと思います。	
建物低層部には地元の店を積極的に誘致して欲しい。	
街づくりというよりタワマンの建設の説明でびっくりした。	千歳烏山駅周辺地区は、世田谷区の「都市整備方針」において「主要な地域生活拠点」として、商業、サービス、交流などの都市機能が充実した区北西部の中心となるにぎわいの拠点とすること、また、地区計画において駅前広場南側地区は、駅前広場等の整備にあわせて、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こととされています。 そういった中で、駅前広場南側地区において、準備組合を設立し、再開発事業を活用したまちづくりの検討・取組み等を進めております。 当地区は、区域の約 1/3 が駅前広場になることから、残りの約 2/3 を敷地として機能を集約し、商店街のにぎわいの維持・増進を図るとともに、現在営業や居住している権利者の生活再建なども実現できる計画としていく必要があります。 そのため、都市開発諸制度（高度利用地区）を活用し、市街地環境の改善のための広場や歩道上空地を敷地内に確保するとともに、土地の高度利用を図り、建物規模として容積率 700%の計画としています。 計画にあたっては周辺商店街との一体的な賑わい形成や周辺市街地に対する影響を踏まえ検討しました。 低層部は商店街と連携した魅力ある商業にするため、フロア面積を大きく確保しつつ、周辺建物と同規模の高さ約 20mと
タワマンが立ち、新住民が入ってきて街が活性化するならよいが、投資目的で購入される外国人や富裕層が住まずに空き室になったり、顔の见えない住人が増えたり、ゴーストタウン化しないかと心配。タワマンは烏山には必要ないと思う。	
タワマンについて住民が納得する様にしてもらいたい。	
高層棟のマンションはできる限り低くして欲しい	
140m、34 階は高すぎると思います。20 階くらいまでが適当と考えます。	
タワマン建設の必然性について納得が得られず残念でした。	
賑わいのあるまちづくりのためには、巨大建築ではなく、ヒューマンスケールの建物のつらなりがふさわしいと思います。	
府中のかつての再開発も、武蔵小山の駅前のタワマンもぱっとしません。	
なんで 34F のタワー住宅なのか。	
巨大ビルには絶対反対です。	
34F 建ての住宅が必要か疑問です。高い建物のまわりは風が強くなる日が多く、せっかく広場ができてみてもどうかと思います。	

ご意見等	回答等
	し、周辺市街地と調和した街並みの形成を図ります。 高層部は、敷地境界から大きくセットバックさせることで周辺市街地への圧迫感を軽減するなど、周辺環境(景観・日影・風等)への影響を抑えながら土地の有効活用を図り、高さ約 140m となっています。(準組)
新たな住民を呼び込む予定の 34 階建ての建物はそぐわないと思う一方、地権者の生活を守ろうとした結果なら仕方ないかなとも思いました。	貴重なご意見ありがとうございます。(準組)
34 階 (140m) となると、日照や風向きなど、周囲の住人の方にも影響があるように思いますし、34 階に住む人も高齢化したら住みにくくなってしまうようにも思いました。低層建物をいくつか分ける方が良いと思いました。	貴重なご意見ありがとうございます。周辺への影響は調査しながら検討を進めていきます。(準組)
駅ビルは採算がとれるのか？(私の実家の都市では、駅前ビルに入っている百貨店が撤退をきめています)	事業として成立するような計画検討を、進めていきたいと思えます。(準組)
地区計面前の従前の建築制限内に近づけるように民間事業内容を指導できませんか？ 民間事業は高層建物でないと採算が取れないか疑問で、計画内容への区の見解を教えてください。	現在、準備組合において、都市計画決定を目指して、施設計画の検討等を進めており、地権者の合意形成を図っていく段階と認識しています。区では、区の街づくりに係る方針や計画等との整合や、地権者の合意形成の状況等を確認しつつ、周辺住民等を対象とした報告会や都市計画に係る説明会等において、区民の方々の意見もお聞きしながら、対応してまいりたいと考えています。(区)
残る 3 分の 1 の人の意見が見えないが、この人達をもっと重視して欲しい。弱い者いじめにならないよう。	一人でも多くの方から賛同をいただけるよう、今後も丁寧に説明していきたいと思えます。引き続き、情報発信も行っていくようにいたします。(準組)
準備組合にテナントの利用者も入るとは言え、立場が弱くなるのでは。	地区内のテナントの方は、今後関係権利者として事業に関わっていくこととなります。事業の進捗に合わせて、ご説明や情報を発信していきます。(準組)

ご意見等	回答等
テナントの退去交渉時期や補償等の条件をお示しください。	現在は、2026年度の都市計画決定を目指して活動しています。次のステップである組合設立認可段階ではある程度事業の内容が固まってくるため、ご説明や情報を発信していきます。(準組)