

千歳烏山駅前広場南側地区 街づくりに関する説明会 の質疑応答等について

1 説明会について

千歳烏山駅前広場南側地区では、地権者により市街地再開発事業を活用した街づくりの検討が進められており、令和7年1月には、再開発準備組合と連携し、駅前広場南側地区の街づくりの取組み状況に関する報告会を開催しました。

この度、準備組合による検討が進み、再開発等に関する都市計画（準備組合案）が区に提出されたことを踏まえ、準備組合と連携して説明会を開催いたしました。

2 報告会概要

開催日時等：令和7年6月14日（土）午前10時から 参加者：53名

令和7年6月19日（木）午後 7時から 参加者：47名

3 本資料について

- ・質疑応答（P.2～16）は、説明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.17～34）は、説明会で配付し、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（準備組）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。
- ・説明会当日の質疑は発言順、ご意見記入シートの意見については項目別にまとめて記載しています。

■質疑応答 ※発言順

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
1	都市 計画 高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・個人的な経験として地元の区画整理で立ち退き経験があり、港区、中央区など再開発後のエリアに住んだこともある。成功例、失敗例を知っているため大変興味をもっている。区の説明が足りない。高度利用地区変更、建蔽率の付け替えのところ。なぜそのところをやるのか。自動車優位になってしまっているのではないか。歩道空間4mとっているが、人の往来に対して広い空間をとっているわけでもない。結局、敷地のぎりぎりまで建物を建て、高さを出している。街づくりの考え方としてもどうか。上限のぎりぎりの計画になっていないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「世田谷区都市整備方針」では千歳烏山を賑わいの拠点とすることや、歩行者空間の確保を位置付けています。今回の計画はそれらに配慮して考えられているものと認識して、広場や歩道状空地の確保など、東京都の基準等に基づき、緩和容積率を200%としています。(区)
		<ul style="list-style-type: none"> ・上層階を沢山つくる理由はなにか。新しい住戸をつくりだす、億ション売って、コスト回収するためが事業者なのだと思うが、なぜ幹線道路沿いでもないのに140mをどうして建てる必要があるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業は、現状の賑わいの維持・創出、生活再建の二つを主に重視し、地域貢献をしながら、容積率を700%としています。また、賑わいの創出として低層部に商業、高層部に住宅を設定しています。事業で発生する支出を、収入として補助金や保留床の売却資金で賄っていく必要があります。保留床は参加組合員等(デベロッパーなど)が取得するものですが、保留床を確保していくことで工事費等の支出に対応した計画としています。(準組)
2	高さ 災害	<ul style="list-style-type: none"> ・40年くらい住んでいる。タワマンをつくって富裕層人口を増やしていきたいという計画は一度もみたことがない。低層・中層ぐらゐの建物で地権者の生活を再建できると思っている。 ・災害時のシミュレーションがない。道路、クレーン車、高層の災害について検討してないのがびっくりです。 ・50年後は人口半減する、大きな災害 	<ul style="list-style-type: none"> ・最終的に保留床を処分して、事業の採算性をとる必要があります。 ・再開発ビルが完成するころに設立する管理組合にて長期の修繕計画などを決めていくことになります。いつのタイミングで解体するかはその管理組合で決めることになります。 ・防災については、来年度以降、具体的に検討していきます。防災備蓄倉庫、

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
	高さ 災害	<p>もくる。いい環境を残したい、とんでもない遺産を残したくない。子供たちに押し付けたくない。大きなものではなく新陳代謝が出来る程度の低層・中層の建物で、小回りがきくような計画を立てるべき。今後、子供たちの世代がどうなるのか。解体費用をどうするのか。区分所有の問題がある、人口も少ない、工事する人もいない。子供たち世代の問題である。以前の説明会の時もこれから考えますとの回答だった。住民の意見を取り入れていないように感じている。こういう進め方はどうなのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> 北烏山のエルザタワーができた時、高さについて反対があった。その後、世田谷区が条例で45mを守っていくものが出来た。積み木みたいに積んでいっていいものではなく、皆の頭の上の広い空は公共のものだと思う。高さについて軽く扱われている説明だと思う。 	<p>かまどベンチ、災害時の帰宅困難者などへの配慮等を検討していくことになります。(準組)</p> <ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅周辺では令和3年に、駅周辺の地区を対象にして地区計画を定めています。再開発を検討している地区については、地区計画で敷地2,000㎡を超える敷地については高さの制限はありません。ただし、各種法令や、様々な影響に十分配慮して計画する必要がある、区として指導、協議していくことになります。(区)
3	高さ きっかけ	<ul style="list-style-type: none"> 140mのビル建設ありきで、進んでいるように聞こえる。そうしないと収支が合わないといっているがおかしくないか。事業を進めていく上では、生活できない人だけでなく、周辺住民への影響も考える必要があると思う。どう考えているのか。今回の話は、建設会社から持ち掛けられた話なのか。言いくるめられてないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業は主に賑わいの維持・創出、生活再建ができる形で進めていく必要がある、現状の商業施設、住宅地が維持できる規模が必要です。それらを踏まえた結果が今の規模になっています。140mを建てるためではなく、生活再建、賑わい創出のため、結果としてこの高さになっております。(準組) 連続立体交差事業、駅前広場事業、道路事業などで駅周辺が大きく変わる環境の中で、区でアンケートやヒアリングなどを行い、街づくりについてご意見を伺ったところ、南側地区の権利者の皆さまの中では一体的な再開発に興味のある方が多かったことから、地域の権利者主体の勉強

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
			会を設立し、検討を積み重ねた上で、現在に至っています。(区)
4	地域	<p>・140mもする超高層ビルに反対です。なぜ地権者だけがこの計画に会議を持っているのか。南側地区には店子さんもいる、商店街など、全体として考えたら。店子や商店街の方々、住民も入れて進めていくのが筋ではないのか。10年前に北小学校で説明会があった。小売店のある賑わいをぜひ考えて街づくりを計画してくださいと意見をいった。「そういうことも十分考えて進めていきます。」と返答してもらったが、こんな高層マンションは考えていなかった。低層・中層で店が連なるような想像だった。</p> <p>補助金がでると話があったが、税金である。物価があがり、米も大変、建築費の高騰で中野サンプラザも再開発が中止になっている。見通しが立たないため反対。</p> <p>エルザが建ったことで農家が困っている。ビル風が吹くことで農作物が育たないという声を聞いている。また、保育園があるが、まっくらである。冬場に2時間も日があたらないのは大変である。ビルの中に大型店舗が来たら北側の店がやっていけない。仙川の(お店の名前)の前の通りに昔ながらの店があったが、今は全部なくなりチェーン店になっている。魅力がない街になっている。烏山がそのようになってしまわないか。それでいいのか。反対である。</p>	<p>・準備組合の段階では、土地及び建物の所有者を中心に勉強会などを進めております。この計画は現時点においては、都市計画決定もされておらず、事業として決まっていないため、借家人の方などに説明するのが困難である状況です。都市計画が決定され、その後の組合設立がされれば、借家人に対して法に則った説明会を開催する予定です。なお、組合設立よりも前に説明が必要な時は、権利者で構成されている総会や理事会で検討の上、借家人の方に情報発信を行いたいと考えています。</p> <p>・商店街連合会等に対しては、適宜情報提供を行っています。周辺住民に対しても、2025年1月の区の報告会での説明や、夏祭りの際のブース出展などを通して、情報発信を行ってきました。2025年5月以降は、地区内に建設した準備組合事務所の中に一般の方も来場できるスペースを設けており、パネルや模型等で情報発信を行っています。具体的な検討を地区内の権利者で決めているのは事実ですが、周辺の方への情報発信は可能な限り行っております。(準組)</p>
5	高さ	<p>・140mの高さに皆さん興味関心をもっているようだが、好ましくないというふうに思われる方々に対して、</p>	<p>・賑わいの創出、生活再建などについて模索した結果が現在の計画になっていますが、建物形状については</p>

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
	高さ	<p>地権者や建設会社の方々がどのようにすれば計画を変えられるのかなどの基準があれば教えてほしい。また、懸念の気持ちを変えるしかないのか。</p>	<p>きる限り周辺への影響に配慮して検討しております。準備組合としては都市計画の案件提出をしておりますので、これからは世田谷区で都市計画に関する手続きが始まっていく予定です。都市計画については、皆さまの意見等を踏まえ区の中で総合的に判断していくこととなります。本日頂いた意見もしっかり受け止めていきます。(準組)</p>
6	課題	<p>・賑わいの創出、生活の再建とあるが、そもそもの問題点はなんだったのか。この計画にはあまり魅力を感じていない。ヒューマンスケール。道が狭いのも良いと思っている。商店街との話も必要ではないか。案が一個しかないが、他にあったらよいと思う。</p>	<p>・連続立体交差事業や駅前広場のために用地買収が進んでいく中で、お店が減り賑わいも減っていくことや、既存の道路が駅前広場に接続する形ですが、行き止りになってしまい車が通り抜けることできない、道が狭いため消防車が入れないなど、防災面の課題などが挙げられます。それらの課題解決として駅前広場南側地区において再開発の手法を選択し、検討が進められてきています。(準組)</p>
7	きっかけ	<p>・市街地再開発事業の最初の根本の始まりが疑問。商業地域だけの街づくり計画だと思ったら、いつの間にか住宅も含めて市街地再開発になってしまっている。重要な説明を受けたことは市街地再開発事業が始まってから一度もない。勉強会に参加した時に「駅前広場として開発していくが、住宅街は入らないので安心してください」と言われたので説明会などには参加しなかった。烏山住民のために、出て行って欲しいと三井不動産の方に言われました。再開発を知ったのが4月。びっくりしている。自分の家を外して欲しいと言っているが良い返事はない。記事を読めさせていただく、「準備組合は地権</p>	<p>・準備組合が設立され2年半になりますが、地区内の方へは、郵送物、面談、電話などを行ってききましたが、説明が足りないということであればまだまだ時間はありますので、説明させていただきたいと考えております。市街地再開発事業は生活再建が主軸となっています。権利変換という仕組みは、新しい建物に権利を変換していくことになるため、営業できなくならないように、住むところがなくなるといことがないように進めていくこととなります。昨日、地区内の権利者の皆さまとの勉強会があり、同様の話をさせていただいていることを共有させていただきます。権利者はもちろんのこと、近隣</p>

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
	きっ かけ	<p>者で作る組合です。この準備組合設立が、みんなの土地建物の強制的に手放す再開発事業の第一歩になります。この準備組合がサークルなどと同じ任意団体扱いになります。その土地の範囲に地権者が何名いても、たった5名ほどで他の地権者に同意なく立ち上げることができます。しかし、どんないい話でも、いい金額でも信じてはいけません。法的責任はなく、契約を守る義務はないからです。再開発事業で一番得をするのはデベロッパー、大手不動産会社です。それが第一種再開発事業です。ひどい場合、地権者が土地を差し出し、借金まで背負わされる可能性があるのです。デベロッパーにリスクはなく失敗した責任は地権者が負います。地権者にとっていいことはありません」非常に不安に思っています。</p>	<p>の方へもできるだけ丁寧に説明してご理解を賜りたいと考えています。また、権利者の約7割の方の同意を踏まえ、準備組合として都市計画（準備組合案）を世田谷区に提出しております。（準組）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利者はもちろんのこと、近隣の方々へもできるだけ丁寧に説明して進めていきたいと考えています。勝手に進めているといったことにならないよう考えていますので、よろしく願いいたします。（準備組合理事長） ・区では、交通結節点の強化として、駅前広場を計画し、事業を進めています。そうした中で残った街区の防災面の課題や、賑わい維持・創出などについて、地区の地権者の方々と意見交換をしながら検討を進めてきています。ニュースやヒアリングなどを行ってきた中ですが、説明を受けていないと話もいただいておりますので、今後、丁寧に説明等をさせていただきます。（区）
8	スケ ジュ ール	<ul style="list-style-type: none"> ・事業スケジュールについて、ステップ5まではどのぐらいの期間を考えているのか。 ・駅前広場、補助216号線のスケジュールを知りたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・準備組合としては2026年度の都市計画決定を目指しており、その後組合設立までに1.5年程度、権利変換計画認可までに1.5年程度を想定しています。およそ2029年度以降での解体、本体工事の着工を目指しています。（準組） ・道路事業は、東京都の認可を得て進めており、認可期間は2030年度末となっております。なお、駅前広場が再開発の区域に含まれているため、道路事業とのスケジュール調整は必要であり、まだ具体的な部分は決まっておりません。（区）

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
9	高さ 人口	<ul style="list-style-type: none"> 京王線沿いに高層建築はないが、なぜ千歳烏山に高層建築が必要なのか。地区計画が策定されており、高さの限度はないと伺ったが、地区計画の変更をする必要はないのではないかと。地域貢献があるが、元々の500%でもいいのではないかと。区はどう考えているのか。 人口はどのように考えているのか。 歩行者空間について4mで十分なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画では、本計画地を3つの地区に分けていますが、敷地面積2,000㎡を超える場合は高さ制限を設けないと定めています。再開発事業の地域貢献として広場や歩道状空地の創出があるため、誰もが使える空間として地区施設に位置づけるため、地区計画の変更が必要になります。 世田谷区としては人口が増加傾向ですが、今回の準備組合の計画が区の上位計画と整合しているのかなどを踏まえて、再開発事業について今後、総合的に判断していきます。再開発の住戸数を約600戸と想定していると伺っており、約1,200人程度の人口が増える可能性があります。世田谷区、烏山地域の人口が今後どうなっていくのかにもよるため、地域に与える影響については考慮していきます。(区) 既存の商店街との連携や賑わいの連続、人とすれ違える安全な空間、建物と離れすぎていると賑わいが遠ざかってしまうなどを総合的に検証した結果、歩行者空間を4mにしました。(準組)
10	事業	<ul style="list-style-type: none"> 10年後の完成を目指すということですが、うまくいかなかった場合の負債は誰が負うのか。三井不動産か地権者か区か。低層部は商業だが、武蔵小山に似たような建物を見に行ったらうまくいってないようだった。店舗が入らなかったりなど運営は誰が担って、負債は誰が負うのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在、都市計画決定を目指していますが、その後、事業認可、権利変換の認可といったステップがあり、事業認可の際に、詳細な事業を詰めていくこととなります。認可権者等が東京都や区になりますので、第三者を含めて事業が成立するのを見極めていくこととなります。事業の仕組みとしては、再開発のビルの権利変換で、既存の権利者の権利が変換され、残った床(保留床)を参加組合員(デベロッパーなど)に取得してもらう仕組みとなります。

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
	事業		<p>す。組合設立のタイミングで参加組合員を事業計画の中で位置づけていきます。誰が取得するか、どのくらい取得するのか、事業が成立するのかを見極めていきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、理事会の下部組織として、地区内の権利者で商業部会を立ち上げ、商業施設の在り方について検討しています。どのような商業の方向性を目指していくか、それを将来の烏山にどのように繋げていけるか、権利者の床の形態なども含め、商業コンサルタントを入れながら具体的な検討をしていきます。今後、皆さまに共有するタイミングも考えていきます。(準組)
	合意	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の3分の1が賛成を得られていないとことだが、地区の周りの方々の意見をどのように吸い上げていくのか。 ・駅のそばだが説明会のお知らせが入っていなかった。広報にも掲示板にも載っていなかったと思うが、周知を工夫して欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の権利者については、勉強会などで情報発信をしています。ご参加いただけなかった方に対しては、お手紙や電話、ご訪問を含めてお話をしています。 <p>ご賛同いただけていない方々には引き続き丁寧にご説明し、ご理解を賜りたいと思っています。また、地区周辺の方々には区主催の1月の報告会、本日の説明会で情報発信をさせていただいていることに加えまして、地域の夏祭りでブース出展し、情報発信やアンケートによる意見収集を行い、意見を検討に活かすことをしています。また、地区内に準備組合事務所を建設し、1階スペースでパネル等での情報発信を行っています。事務局員も常駐しているのでぜひお越しいただければと思います。(準組)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の説明会は建物の建設による影響を受けるであろう地域にポスティングを行っています。お知らせが入っていなかったとのことで申し訳ありません。都市計画を検討していく

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
			<p>説明会などでは、広く地域の声をお聞きしていく必要があると考えていますので、広報や掲示板など、ご意見を頂いた周知方法含め、検討していきたいと思っています。(区)</p>
11	高さ 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・最初の再開発計画がなぜタワマン計画に移ったのでしょうか。三井不動産は新都市計画に力をいれているが、烏山は新都市にあたる都市なのか。烏山になぜタワーマンションなのか。烏山は新幹線などが停まる駅でもない。 ・駅に降りた人は駅の近くで買い物をする。タワマンまで行かなければ買い物ができない。北側もあるのに南側だけ開発する意味がないのでは。 ・地区内の地権者には丁寧に話しているが、周りの住民は何も知らない。周辺住民も税金を払っているため、同等なはずである。周辺も地権者。我が家は11階の北側だが、風害がすごい。説明にあった計測がどういう地点でどう計測しているのか分からない。日もあたらない。いつどう計測したのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場事業等の認可から始まり、地区の方々へアンケートなどを行った上で、街づくり勉強会を平成28年に設立しました。そこから検討が具体化し、準備会、準備組合を設立してきております。勉強会以降、再開発事業を用いた手法で賑わいの維持・創出、生活再建が実現できないかといったことを含め地元の皆さままで検討してきています。準備組合の設立以降、事業協力者（三井不動産レジデンシャル等）が選定されておりますが、選定のタイミングでは再開発事業を用いた手法で検討をすることは決定しております。(準組) ・周辺への影響は、コンピューター上でのシミュレーションのため、実際に計測したものではありませんが、日影は冬至を想定しており、条例に基づく日影の基準に適合する形で建物を計画しています。 風環境については、専門の業者に委託したものであり、再開発ビルができた場合、年平均、日最大風速の年平均相当の風がどのようなになるかをシミュレーションした結果です。計画地域上空における風の特性を推定し、それを元に地上付近でのシミュレーションをしています。(準組) ・京王線連立事業等の動きなど街が大きくかわるタイミングを捉えて、地域の方々と議論や意見交換を進めてきています。平成19年には駅周辺の街づくりを考えていくため、地域の方々

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
	高さ 影響		で構成されている街づくり協議会が設立されました。協議会での検討が進み、平成23年には街づくり計画の原案が区に提出されています。それを踏まえ、駅周辺地区街づくり構想、地区計画・地区街づくり計画を区が決定しています。駅前広場南側地区以外の地域に関しては、これらの街づくり計画等を踏まえ、街づくりを進めています。地区計画では、建物を建て替える際の決まりを定めており、街並みを揃えるためにセットバックしてもらう、歩行者空間を確保していくなどの街づくりを進めています。(区)
12	高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・どうして最高限度の高さ140mをめざすのか？権利者の生活の再建のための計画はわかるが、全ての方が建物に入るわけではないのでは。 ・容積率700%は下げられない？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・連続立体交差事業等の事業認可が先行して行われている中で既存の商店街の賑わいが減少していくため、賑わいの維持・創出、生活再建などが目的となっています。また、上位計画でも千歳烏山は主要な地域生活拠点と位置づけられており、賑わい拠点として整備、適正な高度利用や防災性の向上を図ることとなっています。駅前広場のみ整備されてしまうと、地区内の道路から駅前広場に車が入れないため行き止りになる等、防災の観点での課題があります。地区内の約3分の1が駅前広場になること、地区内にさらなる公共貢献として20%の広場、4mの壁面後退を実施することで、空間を生み出し、地域の皆さまに使ってもらえるよう公共貢献を地区施設に位置づけ、高度利用地区の制度を活用し、緩和容積率200%、容積率700%としています。さらに、周辺への影響(圧迫感や日影、風など)を少しでも軽減することなどを総合的に考慮したうえで、高さを140mとしています。また、再開発ビルは権利者で全てが埋

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
			<p>まるわけではありません。残った保留床を参加組合員（デベロッパーなど）に取得してもらいます。その資金を、調査費や工事費などに充てていくことになります。現時点の案では、公共貢献を行い、緩和容積率 200%を維持して進めていきたいと考えています。（準組）</p>
	事業	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の生活再建と言うが、それは建てたときの何分の1が該当するのか。 ・保留床による利益還元はどのようになるのか。 ・三井不動産を選定したのはなぜか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビルで権利者の占める割合については未定です。都市計画が決定されると様々な補助金も出るため、そこで具体的な調査を行い、支出も見極めながら各権利者にどの程度の権利変換ができるかを検討していきます。 ・事業が認可されると本組合という法人格を有する団体になります。本組合では、保留床を参加組合員（デベロッパーなど）に売却した資金などの収入は利益ではなく、工事費等の支出に充てることになります。 ・事業協力者は準備組合の設立後に選定されました。準備組合よりコンペで募集をかけ、数社の提案があった中、地区内権利者の総会や理事会の中で議決が行われ、三井不動産と三井不動産レジデンシャルが事業協力者として選定されております。（準組）
13	賛成	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の説明内容について基本的に賛成。烏山に昭和 20 年からいるが、おおきなイベントをことごとく見過ごしている街。積極性の足りない街と感じている。今回の計画は最大のチャンスだと思っている。昔、中央線が通る予定だった。今の通っている街とは全然違う。発展が遅れている。ナショナルチェーンの有名な店がことごとく地元の反対で出店していない。そういう意味ではいいチャンス。他の地域の方々が目を向けてくれて、新しいマー 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見として承ります。（区）

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
		ケットが来てくれる、作ってくれるかもしれない。僕はこのプラン大賛成。	
14	人口	<ul style="list-style-type: none"> 他の質問で10年後に烏山にタワマン必要なかとあったが、少子高齢で世田谷区も人口減少していく。コンパクトにしていくまちづくりを考えていたらどうか。中野サンプラザもストップしている。資材高騰、事業計画そのものが成り立たない可能性もあるがどう思っているか。 	<ul style="list-style-type: none"> 日本全国では人口減少という点がありますが、世田谷区の人口推計では、今後20年程度は少しずつ増えていきますが、30年後から徐々に減少していくものと推定しています。区の「都市整備方針」の中では、千歳烏山は主要な地域生活拠点として位置づけており、賑わいの継続・発展の街づくりを考えていく必要があると考えています。(区) 他地区などで資材高騰などにより、事業の遅延などが起きているのは事実かと思われます。当地区においても組合の設立に向けて、しっかり調査をしながら事業計画を立てていきたいと考えており、資材高騰などの部分も見極めながら事業を進めていきたいと考えています。(準組)
15	高さ	<ul style="list-style-type: none"> 「都市整備方針」をみさせてもらうと、三軒茶屋、下北沢、二子玉川が広域生活・文化拠点であり、千歳烏山と成城学園が主要な生活拠点となっているが、高層タワーがあるのが、三軒茶屋のキャロットタワー、二子玉川のライズタワーであり、千歳烏山だとエルザがあるが、エルザも景観としてどうかと思うが、今回の34階建ての超高層が建つのはどうかと思う。 P44、敷地面積から建蔽率や容積率をみると建蔽率50%を超えていることや容積率が700%以上になっているようだが、どのような計算をされているのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 「都市整備方針」では、広域生活・文化拠点として下北沢等があり、区外から訪れてもらえる地域と位置づけております。次に主要な地域生活拠点として千歳烏山等が位置づけられています。世田谷区は、多くが住宅地域であり、建物高さを抑制することを目的として、平成16年頃に住宅地域に対して絶対高さ制限を加えております。一方で、駅周辺の商業地域については、商業機能の集積も考慮し、絶対高さ制限を定めておりません。千歳烏山駅周辺では地区計画を策定していますが、地区の拠点形成を踏まえ、当該地区(南側地区)は敷地面積2,000㎡を超えるものについては高さの制限はありません。そのため、駅周辺には、高い建物が建てられる部分があるといった形になります。(区)

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
	高さ		<p>・容積率の計算方法については、延べ床面積ではなく、容積対象面積といった建築基準法の考え方をを用います。例えば駐車場、エレベーターシャフト部分などは容積の対象から除いた形となります。容積対象面積で計算しますと容積率 700%に収まることを確認しております。</p> <p>また、建蔽率についてですが、P45に記載されているとおり、「建築基準法53条第6項一号に該当した場合は、+20%になります。」とあり、この条文は耐火建築等を示すものであり、本計画は耐火建築物を予定していますので、建蔽率は最高で70%までとなり、その中に収まる計画としています。(準組)</p>
16	説明	<p>・説明を聞けば聞くほど具体的に決まりすぎていて、地区内地権者として説明を受けていないので、なぜ説明に来なかったのか未だに理解できません。人権侵害の再開発と感じています。南烏山5丁目地域は住宅地域なのに、ある日突然、市街地再開発事業となってしまうました。三井不動産が事業協力者になってから、二人の三井不動産の方が準備組合という簡単な名刺を持ってきました。烏山住民のため出ていってくれと言われました。Uの字のところに住宅地区があるが、話を聞けば聞くほど、今回の説明を聞いてない人がいます。2か月前にはじめて聞きました。駅前広場が2か所も必要があるのか疑問に思います。近くに区民センターや公園も芦花公園もあるのに。住宅を抜いてタワマン計画をして欲しいとお願いしたが、計画がゼロになってしまうから断られた。住宅として残し欲しいと思っているため、賛成してい</p>	<p>・準備組合が設立される前は、世田谷区が事務局を務めてきておりますが、勉強会などに参加頂けなかった方にも情報発信を行ってきたと聞いています。また、準備組合としてもできる限り電話や訪問などで情報発信に努めてまいりました。それでも情報が不足しているということであれば、まだまだ時間はありますので、より一層ご理解いただけるようご説明を継続して行っていきたいと考えております。</p> <p>また、突然、住宅も再開発区域に入ってしまったとのことですが、平成28年の勉強会以降、様々な情報発信をしてきております。情報発信が足りないということであれば、今後もイベントの実施や準備組合の事務所で積極的に情報発信を継続して進めていきたいと考えています。</p> <p>区域から除いて欲しいとのことですが、周辺の都市基盤整備が進んでいく中で、駅周辺をどのような街づくりを</p>

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
	説明	<p>る人には申し訳ないが、反対していると思っています。</p>	<p>していくかといった広い視点で検討してきており、当該地区では、賑わいの創出、生活再建をしっかりと踏まえていくためには一団の土地での検討を進めてさせていただきたいと考えております。ご同意いただいている方もおりますが、準備組合としてはより多くの方々の理解を得られるよう進めていきたいと考えています。事務所のオープンスペースであるちとからプラザにて積極的に皆さまと会話をしながら進めていきたいと考えております。(準組)</p> <p>・駅前広場ですが、バス路線の集約やタクシー乗り場などによる交通結節機能の強化のために事業を進めているところです。駅前広場南側地区については、防災等の課題がある中で10年ほど前から地域の皆さんにどのような街にしていくのかといったヒアリングやアンケートを実施しました。現状のままや、共同化、区画整理、再開発などのご意見をお聞きし、再開発という手法を研究していきたいといった意向が多くありましたので、権利者主体の勉強会などを開催し、検討を重ねてきたところです。当初は賛同が少なかったところもありましたが、意見交換を積み重ねてきたことによって徐々に賛同の方も増えてきております。お知らせなどで周知を行ってききましたが、対面でお話ができている部分があったため、今後引き続き説明をさせていただくとともに、ご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えています。(区)</p>
17	説明	<p>・皆さまと言っているが、地権者の人だけなのか。再開発は公共のためのもの</p>	<p>・再開発事業は土地や建物を持っている権利者が自分の土地をどう活用していくのかを考えるのが最初であり</p>

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
	説明	<p>だと思いが、権利者のためだけのものなのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発に賛同はしてもタワマンは反対の方もいるのではないのでしょうか。賛同者はどういう形で考えているのか。 ・再開発エリアで商いをしている人は、地権者ではないというだけで説明を受けていないのはどういうことなのか。地権者だけで検討を進めているのはどうか。 	<p>ます。区としても権利者の検討を支援してきました。その中で、区の上位計画や地区の目標などが計画の中でどのように実現されるのかなどを確認しながら検討が進められてきました。一方、再開発事業は大きな事業であり、近隣の皆さまにも影響を与えるものであるため、報告会や説明会、オープンハウスなどで周知・説明を行ってきました。情報発信がまだ足りないことも認識しましたので、近隣の皆さま含め、事業の内容や目的、影響も理解いただけるように情報発信・広報など努めていきたいと考えています。(区)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画(準備組合案)を区へ提出するにあたっては、権利者の約7割超の方から同意書をいただいております。同意をいただくにあたっては、高さや広場、壁面後退など都市計画に定める内容、都市計画の制限についても説明しておりますので、都市計画の内容についてはご理解していただいた上でご同意頂いていると考えています。(準組) ・準備組合の段階では、土地及び建物の所有者を中心に勉強会などを進めております。この計画は現時点においては、都市計画決定もされておらず、事業として決まっていないため、借家人の方などに説明するのが困難である状況です。都市計画が決定され、その後の組合設立がされれば、借家人の方に対して法に則った説明会を開催する予定です。なお、組合設立よりも前に説明が必要な時は、権利者で構成されている総会や理事会で検討の上、借家人の方に情報発信を行いたいと考えています。(準組)

No	分類	質疑等	回答等(※は補足)
	説明		<ul style="list-style-type: none"> ・できる限り権利者に負債が生じないように、しっかり検討した上で事業の認可をしていただけるよう進めていきたいと考えております。(準組) ・権利者はもちろん、近隣の方に対しても出来るだけ丁寧にご理解いただけるように説明していきたいと考えております。(理事長)
18	説明	<p>・地区内地権者です。都市計画道路によりセットバックした。最初は道路が通らないという不動産の方の話を受けて33年前に家を買ってしまった。また、駅前広場だけだと思ったら、いつの間にか住宅も区域に入ってしまった。きちっとした説明があればよかったのに。いつの間にか地図が変わってしまったことに僕たちは怒っている。駅前広場できるなど、街がきれいになって発展していくことには賛成である。僕はマンションには入りたくない。半径200m以内の土地があればすぐ出ていく。本日はじめて聞く方にもこういう人もいると知ってもらいたいと思って話した。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見として承ります。(区)

■ご意見等記入シート

分類	ご意見等	回答等
千歳烏山駅周辺の街づくり及び都市計画事業（京王線連続立体交差、補助第216号線、駅前広場）について		
連立事業	<ul style="list-style-type: none"> 京王線の高架とは切り離された事業になっている。必要なのか？ 	<ul style="list-style-type: none"> 連続立体交差事業により鉄道が高架化されることで、補助第216号線を南北に通うことができ、駅前広場の整備をすることが可能になります。区としては駅前の交通結節機能を向上させるために必要であると考え、事業を進めております。（区）
	<ul style="list-style-type: none"> 京王線の高架化が遅れた場合のリスクヘッジをどうお考えなのか。反対の方に対しての土地収用は最終的にはどうなるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 京王線連続立体交差事業については、2031年3月を事業期間として事業が進められています。事業の進捗を確認しながら検討を進めていきます。（区）
	<ul style="list-style-type: none"> 駅舎と街再開発で、京王と町内側との意見交流はありますか。 ホームにはぜひ富士山の展望コーナーを設置して欲しいです。 	<ul style="list-style-type: none"> 京王電鉄へご意見としてお伝えいたします。（区）
	<ul style="list-style-type: none"> 京王線が南側になることにより、騒音の影響が大きくなる位置に住んでおります。騒音対策についてお示しただけのようにお願いします。 	<ul style="list-style-type: none"> 京王線高架事業において、騒音や振動の対策が行われると伺っています。（区）
	<ul style="list-style-type: none"> 今回騒音対策の説明がありませんでしたが、京王線が高架化されることでの周辺地域への防音対策をお願いしたいと思っております。防音対策の説明をお聞きしたいです。 	
	<ul style="list-style-type: none"> 街づくりの理想形のみ話が進んでいて、京王の高架含め、具体的なスケジュール。特に駅前の取り壊していないのはいつから実施していくのか？ 	<ul style="list-style-type: none"> 京王線連続立体交差事業、駅前広場、補助第216号線の各事業の期間は2031年3月までとなっており、鋭意、事業を進めています。（区）
	<ul style="list-style-type: none"> 京王線も地下化に今からでも切り替え、残る立ち退きを強行しないでいただきたい。高架化最後まで反対です。地下なら今すぐ走行中の線路の下を着工でき5年で完成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 京王線連立事業に関してはご意見として承ります。（区）

分類	ご意見等	回答等
道路事業	<ul style="list-style-type: none"> 下北沢は駅前ロータリーの道路計画がなくなり、車が入れない広場になった。烏山にロータリーを作っても同じことにならないか？京王線高架は216号線道路行政推進の為の一体となる開発だ。 	<ul style="list-style-type: none"> 下北沢駅前広場（ロータリー）は暫定整備をしている状況です。ロータリーに接続する道路は、用地買収等、事業を進めています。ロータリーに車が入る計画が無くなったわけではありません。（区）
	<ul style="list-style-type: none"> 補助216号線という言葉が多数でできましたが、現状から考えると、道路の形もできていないと思っています。それが10年後に完成しているかと考えると無理かと思っています。早く進めてください。 	<ul style="list-style-type: none"> 京王線連続立体交差事業、駅前広場、補助第216号線の各事業の期間は2031年3月までとなっており、鋭意、事業を進めています。（区）
	<ul style="list-style-type: none"> 資料P48 地域施設の新設 補助216号線、歩道幅員2mとありますが、216号線は16mの幅員の内訳を教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> 補助第216号線の道路幅員（16m）の内訳ですが、歩道3.5m、車道9m、歩道3.5mの構成予定です。（区）
人口	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区の人口は100万に近づいています。これ以上増えることは大変です。人口増加した場合、行政、教育、地域のあり方をどう考えますか。 	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区基本計画では、将来人口推計を踏まえ、「持続可能な未来を確保し、あらゆる世代が安心して住み続けられる世田谷をともにつくる」と基本方針を掲げています。この基本方針を踏まえ、様々な政策を図ってまいります。（区）
高さ	<ul style="list-style-type: none"> 「エルザ」の時「もう高層の建物は建てない」と区は住民に説明したのに、「どうして」と思う人が多い。幹線道路に面していない駅前で高層ビルは疑問である。 世田谷区には高さ制限を低くし、にぎわいの創出と地権者の生活の再建ができる方法を再検討ください。東京都に再開発計画を承認されているということで引けなくなっているかもしれませんが、140mありきで計画が進まないようにしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 2012年の京王線連続立体交差事業や駅前広場等の都市計画決定により街が大きく変化することを踏まえ、区から今後のまちづくりについて南側地区の権利者の皆さまと議論する場の設置を提案したことから始まりました。以降、地権者の皆さまが主体的に研究・検討を重ね、再開発事業を活用したまちづくりを選択し、2022年12月に再開発準備組合を設立しております。その後、事業協力者を選定・決定し、再開発事業の検討の深度化を図ってきています。2025年4月に準備組合から世田谷区に対して都市計画の準備組合案が提出されております。区として

分類	ご意見等	回答等
高さ		は、この計画について、「都市整備方針や地区計画等の街づくりの方針に整合」していることを引き続き確認しながら、今後、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)
治安	・現在の区民センター前広場にたまっている喫煙者がきたら生活面で心配。駅前広場は禁煙にしてください。夜遅くにそのスペースにたまと迷惑です。	・駅前広場整備について、いただいたご意見等も踏まえ検討してまいります。(区)
広報	・「説明会」の周知について、駅周辺に居住する方だけでなく、給田や北烏山に居住する区民にも大きな問題なので、「区のお知らせ」等で周知して欲しい。	・今回の説明会は、1月の報告会から再開準備組合の検討の進捗があったため、開催をさせていただきました。そのため、前回の報告会と同様の周知をさせていただきました。今後の周知につきましては、ご意見等を踏まえ検討してまいります。(区)
自転車	・自転車対策について 是非次回にでも考えを聞かせてください。ぜんぜん考えは進んでいませんか？	・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、関係所管と連携し、駐輪需要等の利用実態を踏まえ、検討してまいります。(区)
駅前広場南側地区の街づくりについて		
高さ 規模	<p>・なぜ140mなのか。45mではだめなのか。権利者の利益とかとバランスのとれる階数は何階なのか？デベロッパーに利益を提供するだけではないか。駅前整備はうれしいが、近くのザ・パークハウスと同じ位の高さで高さを合わせたら、もっと見た目のよいパリのような街並みになるのでは。せっかくのチャンスなのにもったいない。</p> <p>・タワマン建設反対です。烏山住宅街には必要無し。建設計画を業者に丸投げしたような計画は住民税を支払っているのに不公平である。交通量等は増えることにより、安心・安全な生活がそこなわれる。世田谷を愛</p>	<p>・市街地再開発事業は、現状の賑わいの維持・創出、生活の再建の二つを主に重視し、地域貢献をしながら、容積率を700%としています。また、賑わいの創出として低層部に商業、高層部に住宅を設定しています。事業で発生する支出を、補助金や保留床の売却資金などの収入で賄っていく必要があります。保留床は参加組合員等（デベロッパーなど）が取得するものですが、保留床を確保していくことで工事費等の支出に対応した計画としています。(準組)</p> <p>・市街地再開発事業は主に賑わいの維持・創出、生活再建が目的ですが、一</p>

分類	ご意見等	回答等
高さ 規模	<p>する者として世田谷を考えた街づくりを考えて欲しい。隣接する住民への説明も必要ではないか。三井不動産の事業性の為の高さは必要はない。本日の説明会参加者もタワマン反対が多い。世田谷区、美しい静かな環境であるべきです。</p>	<p>定程度の補助金収入も想定しています。そのため、事業において、広場や歩道状空地の確保による安全性の向上や建物の耐震化・不燃化、防災備蓄倉庫やマンホールトイレの設置などによる防災力の強化などの公共貢献を行い、権利者の方々のためだけでなく、周辺の住民の方々などにとっても整備効果の高い計画とすることを考えています。(準組)</p> <p>・千歳烏山駅周辺については、令和3年に地区計画を定めており、その中で駅前広場南側地区は、土地の合意的かつ適正な高度利用を図る地区と位置付けており、敷地面積が2,000㎡を超える敷地については、高さの制限はありません。ただし、各種法令や、様々な影響に配慮して計画する必要があり、区として指導、協議していくことになります。(区)</p>
	<p>・駅前広場でそれ程高い(140m)建物がなぜ必要なのでしょう？建物の高さを低くすることで全体的に周辺環境への悪影響が小さくなるように思われます。高層建築の建設に反対です。街のにぎわいだけでなく、周辺の住環境についても考えていただきたいです。街のにぎわいにおいて、建物が高いことありきではないと思います。周辺住民に悪影響のある高層建築物に補助金として税金が使われるのは疑問があります。</p>	
	<p>・説明は何度聞いてもタワーマンション建設に税金を使うのには反対です。駅前広場の建設や現在ある店舗の建替えによるにぎわいの創出には合意です。住居は30階を必要とする人数が現在居住していないので、多くは工事費と受託業者の費用かと考えます。工事費をタワーマンションにしないことによる削減をお願いしたいです。(お店の名前)は残って欲しいのですが、高層マンションを建築しないと(お店の名前)が残れないのであれば残念です。</p>	
	<p>・似たような質問もあったが、にぎわいを取り戻して、人が集まる/住むような街にするというビジョンがあるように思った。少子化の中で賑わいを取りもどす、かつ、選ばれる町に手段がタワマンと商業施設というのは率直なところ違うんじゃないかと</p>	

分類	ご意見等	回答等
高さ 規模	<p>いう気がします。歴史ある商店街なのだから、タワマンを新しく建てるのではなく、（セットバックなどはそのとおりしてもらって、回遊性を高めてもらうのはよいが）長屋みたいにしていったらよいと思った。 （コンパクトにするというご発言もありましたが）</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> 再開発ビルの高さを制限して欲しい。具体的には、居住階を制限することにより、中階層までの高さにして欲しい。千歳烏山のイメージ、特徴を踏まえてタワーマンションはそぐわない。140mの高層ビルの建設ありきの計画はどうてい認められない。 	<ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山駅周辺地区は、「世田谷区都市整備方針」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。
	<ul style="list-style-type: none"> 高さの最高限度 140m についての説明には納得できない。地権者の3割も反対があるのに計画を進めるのはおかしいのではないか。タワマン絶対反対。庶民の街、烏山のイメージが崩れる。現在の味わいのある商店街が消えてしまうのは残念。にぎわいの創出というが、現状、十分ににぎわいはある。 	<p>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・取り組み等を進めております。</p> <p>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。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 駅前・バスロータリーの整備等が最初の計画だったと認識していたのだが、ある日突然にタワーマンションの計画に変わっていたのが残念に思う。立ち退きの話も初めて聞くことばかり。環境整備は良いと思うが、100mを超える建物はいらないのではないかと思う。マンション規模や事業規模の見直しなどを検討して欲しい。 	<p>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状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。140m を建てるため</p>
<ul style="list-style-type: none"> 千歳烏山地域の超高層ビルの必要性はあるのでしょうか。事業計画の数字からだけで進めているのではないですか。景観の観点からも将来のメンテ 	<p>ではなく、生活の再建、賑わい創出のため、結果としてこの高さになるとご理解いただきたいと考えております。</p>	

分類	ご意見等	回答等	
高さ 規模	<p>ナンス面からもこれから超高層を建てるのは負の建物を建てるのしか思えません。千歳烏山らしい親しみのある計画を望みます。</p>	<p>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、高さが約140mとなっています。(準組)</p>	
	<p>・タワマン大反対！地域住民のためにならない。一部地権者のためだけの再開発は止めて！</p>		
	<p>・全て140mのタワマンありきで話を進められているのしか思えない説明会でした。基本的にタワマンには反対です。この140mのタワマンを建てるために都市計画まで変更してしまうことは理解に苦しみます。デベロッパーは建てるまでが仕事です。10年後の街づくりには希望があるかもしれませんが、30年後の未来が見えないです。</p>		
	<p>・高さ140mのマンションの4Fから34F部分のうち何%が権利者の住戸にあてられるのでしょうか。30F分も必要ないと思います。考え直していただきたい。南側商店街のほんの一部のことしか考えない開発計画でした、一部の再開発のみでは、都市計画としては赤点です。</p>		<p>・再開発ビルで権利者の占める割合については未定です。都市計画が決定された後、具体的な調査を行い、支出も見極めながら各権利者にどの程度の権利変換ができるかを検討していきます。(準組)</p>
	<p>・(説明会資料) P23 細く高いタワーマンションは景観、日影、風環境は低層マンションより良いように記載してあり、タワーマンションありきになっている。34階(140m)はとても高い！烏山には必要がない。高すぎます。また、空室(マンションを購入するのが、入っているのが、外国籍(中国)の人でいっぱいになりそうで風紀のみだれが心配です。高さについて今回の説明会でもほとんどの方が反対していました。一体だれが、賛成しているのか不思議です。34階からは低くなる可能性はあ</p>		<p>・準備組合において、施設計画の大枠を踏まえ地権者の合意形成等を図ってきたと伺っております。区では、今後、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)</p>

分類	ご意見等	回答等
高さ 規模	<p>るのか。住民との話し合いや説明会を重ねることで実際には低くしようと考えてもらえるのか？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・準備組合や世田谷区の答弁を聞いていますと丁寧に説明をくり返すだけで全く高さを変更する気はないと強く思いました。 	
周辺 影響	<ul style="list-style-type: none"> ・夏至の日影を知りたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1年の中で、冬至における日影が最も大きくなるため、冬至での検証を実施しております。夏至における日影は冬至に比べ全ての時刻において日影の面積は小さくなります。（準組）
	<ul style="list-style-type: none"> ・新しくできるマンションに商業用に150台とあるが渋滞が心配。現在住んでいるマンションの駐車場入口は216号線沿いにある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通影響調査の結果では、再開発ビル完成後、周辺の交差点において渋滞は発生しないことを検証しています。（準組） ・また、駐車場処理能力についても検証しており、駐車場出入口付近に渋滞は発生しないことを検証しています。 ・なお、再開発ビルの駐車場出入口については、補助第216号線向かいのマンションの駐車場出入口等と重ならないよう計画しております。（準組）
	<ul style="list-style-type: none"> ・P31.周辺交通、将来の交通推計に高層棟（住宅）の自動車、歩行者を考慮していますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビルの住宅による自動車及び歩行者の発生交通量も考慮して周辺交通、将来の交通量推計の検証を行っております。（準組）
	<ul style="list-style-type: none"> ・完成後、周辺で渋滞が起きるのが明らか。シミュレーションをしても後で問題が出てくる。都市景観の観点からすると今回の話は最悪。景観がとてみにくくなる。これだけ、反対意見や疑問が出てきて、今後どう進めていくのか疑問。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビル建設により予測される発生交通量を踏まえ検討した結果、周辺に渋滞を発生させることはないことを検証しています。（準組） ・これまで、報告会、オープンハウス、お祭りなどで情報発信を重ねながら検討を進め、現在は準備組合で検討した都市計画（準備組合案）を区に提出したところです。今後は世田谷区が都市計画に関する手続きを進めていくこととなりますが、地域の皆様の疑問にお答えできるよう計画の考え方など更な

分類	ご意見等	回答等
周辺 影響		る情報発信を行ってまいります。(準組)
治安	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場の「時間を過ごせるスペースの工夫」とありますが、治安が心配である。現在の区民センター前広場にたまっている喫煙者がきたら生活面で心配。駅前広場は禁煙にしてください。夜遅くにそのスペースにたまと迷惑です。 ・ご説明ありがとうございました。10年後の烏山開発楽しみにしております。若者が沢山集まり活気のある街づくり、老人にやさしい環境作りを目指して開発していただきたいと思えます。1点「南口広場」に若者がたむろする所になりがちだと思います。是非、安心・安全を考えて、派出所の移転を考えてもらいたいと思えます。期待しております。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場整備について、いただいたご意見等も踏まえ検討してまいります。(区) ・敷地内の広場の運用については、今後検討していくこととなりますが、安全で安心して過ごせるスペースにできるようにルールを設けることを検討していきます。(準組)
店舗	<ul style="list-style-type: none"> ・完成しても家賃が高くて入れない、空き店舗があつて問題となっている十条のようにならないといいが、そこが心配。大手が進出して、地元の店がつぶれる恐れあり。 ・建物の建設には反対だが、千歳烏山駅周辺の再建は期待しています。安全・安心をそこねることなく、魅力ある町にすべく、どこにでもあるお店の誘致にならないようお願いしたい。ゆとりある生活のために、席数が多く、見通しの良い食事又はお茶ができる場所を希望しています。 ・「にぎわいの創出」は合意ですが、イメージしているのが住民と地権者は異なるようです。高層の住居は地権者の収益と工事費にあてられるのは周囲の住民にとっては不利益になります。今後の再開発後に入る、店舗の種類がチェーン店ばかり、また 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、準備組合において商業部会を立ち上げ、商業施設に関する検討を進めています。 ・南側地区だけではなく、周辺の商店街等とどのように連携するか、どのような商業の方向性を目指していくか、それを将来の烏山にどのように繋げていけるかなど、商業施設の専門家の力も借りながら具体的な検討をしていきます。 ・千歳烏山らしい魅力ある商業施設にできるよう検討を進めていきます。(準組)

分類	ご意見等	回答等
店舗	<p>格安な店ばかりになり、住民の生活の質が変わることが心配です。地権者以外の同意もとれる建築計画に変更してください。</p> <p>・ P18 のような素敵すぎる街並みは烏山商店街のよさをなくし、チェーン店など、どこの街にもある店が並ぶだけと想像できます。</p> <p>・ 地域事業者の入居（新ビル）</p> <p>・ 他の街と同じ様な風景は必要ないと思います！開発されたところは駅も駅中の店もどこもほとんど同じですよ？</p> <p>①千歳烏山のオリジナリティ＝専門店の強化とか</p> <p>②ゴミのない街で有名になるとか</p> <p>③資源を細かく細分して利用するか（どこかの県である）</p> <p>④例えば、人が歩くところが発電機になっていて発電のできる街になるとか</p> <p>・ あの駅は他と違って面白いし、安全で安心して住めるんだよって。地域の方がみんなで協力して住める、物や力や人脈などの循環の街。もっとアイデアあります！！烏山を楽しい街にしたいです！！タワーマンションは必要ないと思います！！</p>	
説明	<p>・ 次回の説明会はいつになりますか。計画の再検討を希望します。</p> <p>・ 地権者の方だけでなく、区も責任をもって街づくりを進めてください。</p> <p>・ 再開発エリアで商いをしている方たちも地権者でなければ、一切説明を</p>	<p>・ 次回の説明会の時期については、未定です。説明会を開催する場合は、事前にお知らせいたします。（区）</p> <p>・ 準備組合において、施設計画の大枠を踏まえ地権者の合意形成等を図ってきたと伺っております。区では、今後、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）</p> <p>・ 現在は再開発事業の実施の有無について決まっていない段階であるため、ま</p>

分類	ご意見等	回答等
説明	<p>受けていないのは、一体どういうことでしょうか。</p>	<p>ずは、土地及び建物の所有者を中心に検討を進めております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後、再開発事業を実施することが決まれば借家人様とも生活再建に向けて協議を進めていきます。 ・なお、地区内に準備組合の事務所としてちとからプラザを開設しました。ちとからプラザは準備組合の情報発信等の拠点として、誰でも気軽にお越しいただける施設になっており、事務局スタッフも常駐していますので、何か気になることがありましたら是非お立ち寄りいただきたくお願いいたします。 (準組)
	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者の再開発は理解するが、東京都や世田谷区から補助金が出るのであれば、地権者以外の住民のコミットを深めてほしい。高層ビルは千歳烏山の景観に合わない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の皆さまにも積極的に情報発信をしながら、事業を進めていきたいと考えております。(準組) ・事業の内容や目的、影響も理解いただけるように情報発信・広報など努めていきたいと考えています。(区)
	<ul style="list-style-type: none"> ・前回の説明会にも参加しました。レジメにもその時の質問意見等が載っていましたが、千歳烏山駅周辺の街づくりについて、駅前広場南側地区の街づくりについて、あまり答えになっていない説明会だった印象です。しゅくしゅくと事業者の計画が進んでいると思いました。住民の意見を無視した街づくりにならないことを切に願います。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業は、権利変換により地区内で生活再建ができるよう進めることが大原則です。準備組合及びその関係者が地権者の方に対して立退きを迫る趣旨の発言をすることはありません。(準組) ・一人でも多くの方から賛同をいただけるよう、今後も面談等を実施し丁寧に説明していきたいと考えております。
	<ul style="list-style-type: none"> ・質疑で「これから出て行って欲しい」と言われて困っているという方がいた。困る方がないように対応して欲しい。 	

分類	ご意見等	回答等
説明		引き続き、情報発信も行っていくようにいたします。(準組)
	<ul style="list-style-type: none"> ・権利者による情報発信のみで参加者との意見交換、計画の調整ができないのでは、このような説明は意味がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年5月には、地区内に建設した準備組合事務所の中に一般の方も来場できるスペースを設けており、パネルや模型等で積極的に情報発信を行っています。また、説明会や事務所などで周辺の方のご意見も伺いながら、事業を進めていきたいと考えています。(準組)
	<ul style="list-style-type: none"> ・地元の皆さまとは？一部の地権者のことでしょうか。 ・再開発と聞くと一般人は公的なものと思ってしまうのですが、地権者のためということ、認識のズレを感じます。立ち退きに応じている方たちも、再開発なら仕方ないと思った部分もあるのではないのでしょうか。再開発には応じて、タワマンに賛成というわけではない方も、賛同者にカウントされているのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・準備組合において、施設計画の大枠を踏まえ地権者の合意形成等を図ってきたと伺っております。区では、今後、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) ・都市計画(準備組合案)を区へ提出するにあたっては、権利者の約7割超の方から同意書をいただいております。ご同意をいただくにあたっては、高さや広場、壁面後退など都市計画に定める内容、都市計画の制限についても説明しておりますので、都市計画の内容についてはご理解していただいた上でご同意頂いていると考えています。(準組)
	<ul style="list-style-type: none"> ・千歳烏山街づくりというのは地権者のためだけのものではないのでしょうか？都市再開発というのは地元の住民の声を聞いて話を進めていくものではないのでしょうか？計画を進めていく上で、もっと話し合いの場を地元の方に広めてほしいです。この烏山に本当にタワマンが必要なのでしょうか？説明会をもっとやってほしい。未来の子供たちのためにもタワマンには反対です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・準備組合の段階では、土地及び建物の所有者を中心に、勉強会などを進めております。権利者はもちろん、地域の皆さまにも積極的に情報発信をしながら、事業を進めていきたいと考えております。(準組) ・再開発事業は大きな事業のため、近隣の皆さまにも影響を与えるものであるため、報告会や説明会、オープンハウスなどで周知・説明を行ってきました。近隣の皆さま含め、事業の内容や目的、影響も理解いただけるように情

分類	ご意見等	回答等
説明		報発信・広報など努めていきたいと考えています。(区)
事業費	<ul style="list-style-type: none"> 2025年5月20日(火)の朝日新聞で中野区の再開発が止まっていると報道されました。今後、建設費等が高騰して建てられなくなったらどうするのですか？ 	<ul style="list-style-type: none"> 今後、組合設立に向け、事業収支計画を十分精査していく予定です。 都市計画決定後、組合を設立する際に東京都から組合設立の認可をいただくこととなります。この組合設立認可申請にあたって、支出金の明細と収入金の明細を明らかにした事業計画書を提出しますが、工事費をはじめとする支出金は適正かつ合理的な基準により算定し、収入金は確実であると認められる金額を計上しなければいけませんので、充分精査した事業計画をまとめてまいります。そのうえで、認可権者である東京都の事前協議及び審査を経て認可をいただくこととなります。また、組合設立以降の不測の事態に対応できるよう事業計画においては予備費も計上していきますので、資金不足となることのないよう事業推進してまいります。(準組)
都市計画	<ul style="list-style-type: none"> 世田谷区はこの計画を認可するつもりなのでしょうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> 2025年4月に準備組合から世田谷区に対して都市計画の準備組合案が提出されております。都市計画決定にあたりましては、法令に手続きの規定がございますので、法令に基づいて対応してまいります。(区)
その他	<ul style="list-style-type: none"> 都内に多くのタワマンが計画され、税金も使われる。裏金議員や大量天下り等、デベロッパーとの癒着による。決定もせぬ内、三井が立ち退きを迫るとは、何故なのか？そんなことは許されない。 	<ul style="list-style-type: none"> ご意見として承ります。(区)
	<ol style="list-style-type: none"> ナショナルチェーンの店舗が少ない 今度の計画を実行しないと若人が来ない 老人だけのニンチショウの町になる 	<ul style="list-style-type: none"> ご意見として承ります。(準組)

分類	ご意見等	回答等
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の説明会は大変良かった。前回の説明会よりかなり具体的な説明で概要をかなり理解できた。216号線は早く開通させて欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見として承ります。（区）
	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設がB1F～3Fになっていますが、高架になる駅との連絡通路のようなものはないのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅舎と上階で連絡通路をつなげる計画はありません。（準組）
	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業の中心に三井不動産が関わっていると聞きました。大手デベロッパーの中で何故三井になっているのか不透明。各デベロッパーのプレゼン内容をオープンにすべき。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は地権者による市街地再開発組合（予定）が中心となって事業を進めてまいります。 ・事業協力者は準備組合の設立後に選定されました。準備組合よりコンペで募集をかけ、数社の提案があった中、地区内権利者の総会や理事会の中で議決が行われ、三井不動産と三井不動産レジデンシャルが事業協力者として選定されております。（準組）
	<ul style="list-style-type: none"> ・説明会に参加出来て良かったと思いました。多数の方々がタワーマンションに疑問をお持ちだと伺いました。 ・人口減、温暖化、物価高騰、大地震が今後確実に予測される中で、これからは地球環境に考慮したやさしい、新しい発想での街づくりが世田谷区に課せられているのではないのでしょうか？ ・事務局は、質問にかみ合わない回答を重ねられていましたので、再度、お伺いします。 ①現在の地権者、居住者の実数は、タワーマンションの何%を占めているのか、具体的な数字で示して下さい。同意云々ではないのですぐに答えられると思います。 ②この計画の費用、財源の全体的な流れをお伺いします。回答ではわからなかったのが詳しくわかるようにご 	<ul style="list-style-type: none"> ・①について、権利者数は約90名です。再開発ビルで権利者の占める割合については未定です。 ・権利者の配置（権利変換）については、今後予定している再開発組合の設立後、権利関係等に関する詳細な調査を実施し、権利者の皆様との協議のう

分類	ご意見等	回答等
その他	<p>説明ください。区負担分、売却購入資金の流れ、三井不動産への支払い分、地権者への保障など、お金の流れについて教えてください。</p> <p>③会場での地権者の発言について、説明に来た人に「ここを出て行ってくださいと言われた」これの事実確認をお願いします。このような言い方を三井不動産或いは準備組合の方が発言されているとしたら、人権侵害です。区としてこのようなやり方は問題にし、規制すべきです。区民を守る行政であって下さい。</p>	<p>えで配置を決めていくこととなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・②について、事業の収支計画は今後、組合設立に向けてまとめていきますが、費用と財源の全体的な流れをご回答いたします。 ・主な費用は建築工事費を中心に、各種計画等をまとめるための調査設計計画費、地権者様のご移転（仮移転を含む）に伴う補償費、その他事務局運営等に係る事務費等があります。 ・一方、財源は世田谷区及び国による補助金及び再開発ビルのうち権利者が権利変換により取得する以外の部分を処分する保留床処分金により賄います。補助金は各年度において実施した調査設計計画業務や工事の出来高に応じて各年度に収入していきます。 ・保留床処分金については組合設立のタイミングで、保留床を取得する民間企業に参加組合員として参画してもらうことで保留床処分の確実な見通しをもって事業を進めていく予定です。（準組） ・③について、市街地再開発事業は、権利変換により地区内で生活再建ができるよう進めることが大原則です。準備組合及びその関係者が地権者の方に対して立退きを迫る趣旨の発言をすることはありません。 ・準備組合が設立され事業協力者が参画して以降、全ての地権者様のご意向を確認できるよう訪問、お電話、お手紙などによりご連絡を取るべく努力はしてきましたが、約3割のご賛同いただけていない地権者様のなかには十分コミュニケーションが取れていない方がいらっしゃることは事実です。

分類	ご意見等	回答等
その他	<p>・権利者が主体となったとお書いてあるが、今住んでいる地権者にきちんと対面して（実際会って）説明を受けていないのに（U字居住者）、人の土地を使って、よくここまで計画したと思うと、信頼性、透明性に欠けすぎて申し訳ないけど、信じられない計画だと思います！商店街の勝気がなくなったのも、そもそも駅前広場のためにお店がなくなったからじゃないですか。</p> <p>・今まではずっとにぎやかでしたよ！コンビニ、薬局、たちばな、コーヒーショップ、不便なことなかったのに。34階建てマンションを作る意味が分かりません！何がしたいのでしょうか。ゴミ出しができなくなると道を作ればいいじゃないですか。住みにくくしていくこと事体間違っている！タワマン作って駐車場地下?!入口1つ?!想像するだけでどんだけ渋滞が1日中おきるのに（はん入、住居人）近隣迷惑です！作る側のことしか考えていない。バス停もタワマンも。どこもかしこも同じ町で芸がない。情けない。今の商店街を1つずつきれいにしていけばいいのに。商店街や区民センターより先にタワマンを作ることとは理解ができません。</p> <p>※物価高で生活することだけでもみんなたいへんなのに（税金も up）新しくタワマン建てれば町が、みんなが良くなるんですか？もっと広い土地でやって下さい！生まれも育ちも烏</p>	<p>・全ての権利者様からご理解をいただけるよう今まで以上に情報発信に力を入れるとともに、より一層丁寧にご意向の確認等に努めてまいります。（準組）</p> <p>・駅前広場整備については、バスやタクシー、障害者用車両停車スペースの整備等による交通結節機能の強化を図るため、事業を進めています。（区）</p> <p>・市街地再開発事業は、現状の賑わいの維持・創出、生活の再建の二つを主に重視し、地域貢献をしながら、容積率を700%としています。また、賑わいの創出として低層部に商業、高層部に住宅を設定しています。事業で発生する支出を、収入として補助金や保留床の売却資金で賄っていく必要があります。保留床は参加組合員等（デベロッパーなど）が取得するものですが、保留床を確保していくことで工事費等の支出に対応した計画としています。（準組）</p> <p>・市街地再開発事業は主に賑わいの維持・創出、生活再建が目的ですが、一定程度の補助金収入も想定しています。そのため、事業において、広場や歩道状空地の確保による安全性の向上や建物の耐震化・不燃化、防災備蓄倉庫やマンホールトイレの設置などによる防災力の強化など公共貢献を行い、権利者のためだけでなく、周辺の住民などにとっても整備効果の高い計画とすることを考えています。（準組）</p>

分類	ご意見等	回答等
その他	<p>山ですっと朝から晩まで見えますけど、これはみんなが求めているものではないと強く思います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区域の約 1/3 が公共施設とあるが、広場以外に屋内施設等で地域貢献するものはなにのか？再開発事業における地域貢献は何か、交通広場は都市計画に基づいているだけであり、公管金が入るなら公共貢献とは言えない。 ・ すべての容積率を 500%にする理由が説明ではわからない。 ・ 現況と発生交通量の内訳を示して欲しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通広場以外の地域貢献として、建築敷地に北側広場及び南側広場の 2 か所の広場を整備します。現在の千歳烏山駅南口駅前に不足している歩行者が滞留できる場所や緑豊かな憩いの空間を整備する計画です。また、建築敷地では全ての道路に面して建物の壁面を 4m 後退します。駅前通り側は歩道と一体となった歩行者空間としてテラス席等として活用することができるなど賑わい空間として計画しています。バス通り側は現在の狭い歩道環境を改善し、安全で安心して歩ける歩行者空間とします。補助第 216 号線側は緑を多く配置し、潤いを感じられる歩行者空間を整備します。防災の取組としては、自家発電設備、防災備蓄倉庫、マンホールトイレ等を整備することで、大規模災害時に再開発ビルの利用者や居住者がビル内で在宅避難でき、周辺に避難者を生じさせない計画としています。周辺の帰宅困難者の受入についても今後検討を進めてまいります。 (準組) ・ 容積率については、「世田谷区都市整備方針」における主要な地域生活拠点の実現に向け、既に令和 3 年 6 月に用途地域が変更されており、その際に当地区は指定容積率 500%となっています。(準組) ・ 周辺交通への影響については、説明会資料 29 から 34 ページにお示ししています。より詳細なご説明が必要な場合には準備組合事務局までお問い合わせください。(準組)

分類	ご意見等	回答等
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・世田谷区は再開発よりも周辺のまちづくりをもっと語るべきである。タワマンを建てるだけの説明では共感を得られない。今般の都市計画変更に伴う容積率と最高高さの変更によって周辺地域がどう良くなるのか具体的に示さないと地域の理解は得られない。都市計画審議会は乗り切れないと思います。 ・周知がないクローズな説明会の実施は区と準備組合両方とも不誠実と言わざるを得ない。区の都市計画手続きはそういう進め方なのか？なぜ事前に区のHPに案内がないのか、なぜ限られた広報しかしないのか教えてください。区民に対する説明が足りていない。公表資料が不親切で情報が足りていない。地区外の意見をどのように聞いているのか、具体的な方法をお知らせください。 ・高利用地区の容積率緩和とのことだが、200%の要件は何か、200%とした根拠を明確に内訳で説明して欲しい。 ・広場の提供が100%、壁面後退が100%なのか？壁面後退は地域貢献の理由になっていない。 ・既存のバス停留所はどうなるのか？南水無を利用できなくなると困ります。 ・補助金を活用するのか、補助金を活用するのであれば億単位の多額の税金が地権者に投入されることになる。税金が投入されることに対する公共性、公平性、透明性はどのように担保するのか具体的に示してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の内容や目的、影響も理解いただけるよう、情報発信・広報などに努めていきたいと考えています。(区) ・今回の説明会は建物の建設による影響を受けるであろう地域にポスティングを行っています。都市計画を検討していく説明会など(P51)では、広く地域の声をお聞きしていく必要があると考えていますので、広報や掲示板など、ご意見を頂いた周知方法含め検討していきたいと思っています。(区) ・高度利用地区による容積率緩和については、東京都や世田谷区の上位計画の実現及びにぎわいの維持・創出並びに権利者の生活再建を図るため、東京都都市開発諸制度活用方針及び「世田谷区都市整備方針」に基づき、空地の確保(壁面の位置の指定、建ぺい率の指定、広場の確保)による緩和としています。(準組) ・駅前広場の整備にあたっては、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いきます。(区) ・補助金については、今後活用することを予定しています。東京都や世田谷区の上位計画の実現に資する都市計画事業として、補助金の活用に当たっては関係法令及び補助要綱に則り、適切に対応して参ります。(準組)

分類	ご意見等	回答等
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 準備組合は実質的には都市再開発法に規定された再開発手続きを進めるための「市街地再開発組合」の前身なる組織であり、再開発地区内、地区外の意見をきちんと取り入れたうえで都市計画原案を策定することになると思うが、事務局の運営体制はそういった公共的機能を有しているように感じられない。都市計画を定める前に、具体的にいつ、どのようにして再開発地区内、地区外の意見を取り入れるのか示してください。 ・ 都内の高層建築物の周りでは防風植栽の生育不良が風環境を改善する役割を果たせていないと思われるケースが見られるため、防風植栽に頼らない建物形状の工夫による設計としてください。 ・ 歩道状空地に植栽が障害となり結果として有効幅員が確保されていないようにならない計画としてください。 ・ 冬は日差しが欲しいので、イルミネーションも出来る落葉樹で設計してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和4年の準備組合設立以降、オープンハウス、地域のお祭り、報告会等により情報発信に努めてまいりました。今後も世田谷区と協力しながら、情報発信の機会を増やしてまいります。また、地区内に準備組合事務所と併設して、ちとからプラザを開設しています。オープンスペースとして誰でも気軽に立ち寄ることができ、当地区の再開発事業などのまちづくりについて情報発信していますので、是非お気軽にお立ち寄りください。(準組) ・ 防風植栽については生育不良とならないよう樹種の選定や維持管理方法について今後検討を進めてまいります。また、施設計画については、今後基本設計、実施設計と設計を詰める中で、風環境を考慮した設計を検討してまいります。(準組)