

第131回

世田谷区都市計画審議会

令和8年8月20日

——速記録——

午後2時開会

○幹事 それでは、定刻になりましたので、第131回世田谷区都市計画審議会を開会していただきたいと思いますが、開会に先立ちまして、事務局より御報告をさせていただきます。

まず、委員の御出席について御報告いたします。本日は、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員におかれましては、所用により御欠席との御連絡をいただいているところでございます。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して御説明させていただきます。スクリーンやモニターに映し出しますので、御覧になりやすいものを御覧いただければと思います。

続きまして、審議会委員の改選について御報告をさせていただきます。5月1日付で区民委員の改選がございましたので、私の方から再任、新任の委員の方々を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・幹事名簿も併せて御確認いただければと思います。

まず初めに、世田谷区町会総連合会からの推薦で再任いただきました世田谷区町会総連合会副会長の〇〇委員でございます。

続きまして、世田谷区商店街連合会からの推薦で御就任いただきました世田谷区商店街連合会副会長の〇〇委員でございます。

続きまして、一般公募での選出により今回就任されました委員を御紹介させていただきます。

〇〇委員でございます。〇〇委員は前期に引き続いての選出でございます。

続いて〇〇委員でございます。

委員の任期につきましては、令和10年4月30日まででございます。なお、世田谷区長からの委嘱状を机上に置かせていただいております。御確認ください。

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

○幹事 皆様、こんにちは。副区長の〇〇でございます。

本日はお忙しい中、また大変暑さの厳しい中、第131回世田谷区都市計画審議会にお集

まりいただきまして、誠にありがとうございます。また、今御紹介がありましたけれども、新たに御就任されました、また再任されました区民委員の皆様におかれましては、世田谷の街づくりに御尽力くださいますことを心より御礼申し上げます。

皆様も報道等で御承知のとおり、先月発生しました令和8年熊本地震では、最大震度7を観測し、道路や橋梁、鉄道などの交通インフラにも大きな被害が生じました。また、1週間前でございますが、令和8年8月千葉豪雨では、線状降水帯の発生により記録的な大雨となりまして、各地で浸水被害や交通への影響が生じ、今もまだ生じております。いずれも厳しい暑さの中で避難生活や復旧活動が続いており、被災地は大変厳しい状況に置かれております。亡くなられた方々の御冥福と一日も早い被災地の復旧復興を心よりお祈り申し上げます。

こうした災害の状況を目の当たりにしまして、改めて災害に強い都市基盤の整備や、防災・減災の取組の重要性を強く認識しているところでございます。

さて、世田谷区では、平成26年の道づくりプラン策定から10年以上が経過したこと、また新たな東京における都市計画道路の整備方針が今年の3月に策定されたことなどを踏まえまして、区内における道路整備の現状や課題を改めて検証し、6月30日付でせたがや道づくりプランの改定を行いました。これまで継続的な道路整備の結果、新たな道路が開通し、交通の安全性や利便性が向上した地域もある一方で、区全体では、生活道路への通過交通の流入等解決すべき課題が依然多く残っております。また、脱炭素社会の実現や人中心で居心地がよく、歩きたくなるウォーカブルな街づくりへの期待も高まっており、道路には交通機能だけではなく、防災、環境、にぎわい創出など、より多面的な役割が求められております。

今後、世田谷区では、本プランに基づき、誰もが安全安心に移動でき、災害に強い持続可能な都市基盤の整備を着実に進めてまいります。

本日の審議会でございますが、報告事項が3件ございます。引き続き、本審議会において、公正で多様な視点から御意見、御提言等を賜りたいと存じます。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。本日はよろしくお願いいたします。

○幹事 それでは、早速ですが、会長、開会をどうぞよろしくお願いいたします。

○会長 お暑いところお集まりいただきましてありがとうございます。これより第131回

世田谷区都市計画審議会を開会いたします。

最初に、本日の議事録署名人でございますが、〇〇委員にお願いをしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〇委員 はい。

〇会長 ありがとうございます。本日の議事録につきましては、〇〇委員と私とで確認をし、最終的に署名させていただきます。事後、事務局より〇〇委員に御連絡があると思いますが、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入る前に、事務局より本日の資料の確認をお願いいたします。

〇幹事 それでは、資料の確認をさせていただきます。先日、事前にお送りさせていただいております資料、上から、本日の次第、その裏面には委員・幹事名簿をおつけしております。その後、令和8年度都市計画審議会の開催日時・会場、その後、参考資料1から2、3とありまして、参考資料1が「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」でございます。参考資料2「東京都市計画生産緑地地区の変更について」、参考資料3「東京都市計画公園の変更について（世田谷第2・2・75号北烏山えのき公園）」、お配りしている資料は以上でございます。不足している資料がございましたら、恐れ入りますが、お近くの事務局までお知らせをいただければと思います。

よろしければ、会長、本日の審議をどうぞよろしくお願いいたします。

〇会長 よろしいでしょうか。——それでは、これより第131回世田谷区都市計画審議会の審議に入りたいと思います。先ほど御説明があったとおり、本日の議案は、報告事項が3件でございます。

それでは、審議に入ります。報告事項(1)「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」です。

この説明を〇〇幹事をお願いいたします。

〇幹事 駅周辺整備担当課長の〇〇でございます。それでは、私の方から東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定と高度利用地区の変更、そして地区計画の変更について御説明、御報告をさせていただきます。

最初に、こちらの資料1を御覧ください。千歳烏山駅周辺地区では、世田谷区の都市整備方針におきまして主要な地域生活拠点に位置づけられております。京王線連続立体交差事業の都市計画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年に街並み誘導型地区計画の制度を活用した地区計画を策定し、街づくりを進めております。こうした中、駅前広場南側地区では、地区のさらなるにぎわいの創出などを目指し、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、令和4年12月に再開発準備組合の設立、令和7年4月に区の方へ市街地再開発事業等に関する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案を踏まえ、本地区の駅前広場を含む都市計画道路整備に合わせた建築物の共同化と、土地の合理的かつ健全な高度利用により、防災力や交通結節点機能の強化を図り、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、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地区計画を変更することといたしました。令和8年4月に御報告をいたしました第130回都市計画審議会における御指摘を踏まえまして、現地見学会を開催するなどし、千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業の決定及び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、御報告するものでございます。

なお、前回からの計画図書の変更等はございません。

本日はスクリーンに投影いたします参考資料1の補足資料を使用して、スクリーンを指し示しながら御説明の方をさせていただきます。前の方に立たせていただきます。

それでは、本日の説明の内容になります。前回の都市計画審議会で再度議論を深める回や、現地視察が必要ではないかという御提案がございましたので、本日は前回以降の経緯についての御説明と、前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解を御説明し、最後に、今後のスケジュールの方を説明させていただきます。

まず、都市計画審議会以降の経緯でございます。こちらは情報交換会になりますけれども、5月17日に周辺住民の皆様を含めました再開発事業に関する情報交換を行う街づくり情報交換会の第3回目を開催いたしました。当日は、第2回情報交換会で積み残しとなっておりました烏山らしさを中心に意見交換が行われ、高さについては烏山らしくないというお話がある一方で、低層部に関する商業施設につきましては賛同の御意見などもございました。また、情報交換会の中で、準備組合の方から、基本設計に当たりまして、地域住民の需要を把握するため、地域住民の意見を伺える場を区に求めていくとのお話をいただきました。区といたしましては、基本設計に向けたアイデアや意見などをお聞きするワー

クショップなどの機会を設けまして地域の皆様の御意見を反映するなど、地域一体となる街づくりを推進することを考えております。

次に、前回の都市計画審議会におきまして御提案がありました現地見学会の開催の御報告でございます。台風の影響もございまして、当初予定していました日程とは変更をしておりますが、こちらの6月29日と7月3日の2日間開催し、11名の委員の方に御参加をいただいております。当日は、準備組合の事務所である、ちとからプラザに集合し、街歩きの主旨やポイントを20分程度御説明させていただいた後、実際に街歩きを行っております。

こちらが当日のルートになっております。このcheck①では、画面上部にあります京王連立事業の位置や駅前広場の位置、そして南側地区の状況について御確認をいただきました。そしてこちら、check④になりますけれども、こちらで中央駐輪場の稼働率を御確認いただきまして、check⑤では、この西口通り、令和3年に策定をいたしました地区計画によって、建物の制限をかけておりますので、その建替えた部分の状況についても御確認いただきました。そしてcheck⑥、こちらは三鷹方面へ行くバスの折り返し地点がございまして、現在の交通での危険な状態や課題を確認していただきまして、最後に、この駅前通りにおいて、烏山区民センターの広場や地下の駐輪場、あとはちょうど買物の時間帯でしたので、放置自転車の状況なども御確認をいただきました。

街歩きから戻って、ちとからプラザで解散をいたしましたが、ちとからプラザの1階部分には、こちらのパネル展示や模型の展示、あとはシミュレーション動画の放映とかも行っておりますので、誰でも再開発事業の情報が得られるように開放をしております。委員の方で気になった内容については、ここで個別に対応させていただきました。

ここまでの第130回の都市計画審議会以降の経緯となっております。

続きまして、前回までの都市計画審議会での質問等に対する区の見解でございます。前回までの質問でお答えし切れなかった部分がございましたので、本日はこちらの内容について御説明をさせていただきます。

最初に、千歳烏山駅周辺地区で行われております都市計画事業の経緯でございます。千歳烏山駅周辺地区では、平成26年に、こちらの京王線連続立体交差事業と世区街第14号、この駅前広場です。そして補助第216号線が事業認可をされまして、こうした街が大きく変化する機会を捉えて区では街づくりを進め、令和3年には千歳烏山駅周辺地区の地区計画を策定いたしまして、地区街づくり計画も併せて策定をいたしております。そして、こ

の駅前広場を含む、この赤枠の部分になりますけれども、こちらが駅前広場の南側地区になっております。令和4年12月に再開発準備組合が設立をいたしまして、昨年4月に区へ準備組合案が提出をされ、街づくりの計画が具体化されたことから、これに合わせて、このたび第一種市街地再開発事業の決定と高度利用地区、地区計画の変更を行うものでございます。

続いて、千歳烏山駅周辺地区街づくりについてというところで、こうした街が大きく変化する中で、令和3年に策定をいたしました地区計画で、千歳烏山駅周辺地区がどういう街を目指しているのかを御説明させていただきます。令和3年度の地区計画の目標の中に、この地区に求められております内容は大きく3点ございます。1点目が、こちらの都市計画事業、京王連立と駅前広場、補助第216号線の都市計画事業の整備を見据えた公共交通が分散されている現状の解消という形でございます。2点目が、歩行者等の安全性の確保、快適な買物空間の形成を図ること、3点目が、補助第216号線と駅前広場周辺は防災力や交通結節点機能の強化を図るだけではなくて、市街地整備による活気とにぎわいの創出が求められております。そうしたことから、安全で快適な歩行者空間の確保と合理的な土地利用、そして防災性の向上などを誘導することで、住環境に配慮しながら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しております。

続いて、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持増進をしていくため、建物の建替え時にルールを地区計画で定めております。まず、こちらになりますけれども、商店街の通りに面するにぎわいにつきましては、商店街に面する建物に対して、出入口を除いて、1階部分に住居系の用途を設けることの制限を行いまして、店舗等の設置を義務づけております。これによって、通りに店舗等が連続することでにぎわいの創出を図っております。あわせて、建築物を道路から後退させ、その部分に歩行者の妨げになるような自販機などの工作物の設置制限をすることによって、安全な歩行者空間を生み出しております。さらに、工事ごとに建物の壁面の位置と高さを制限することによって、連続性や統一した街並みを誘導しております。

続いて、こちらが駅周辺の既存の5つの商店街の配置を示したものになります。令和3年に策定をいたしました地区街づくり計画では、この水色の点線のように、既存の商店街エリアの動線や補助第216号線の新たな動線も含めて、歩行者が回遊する動線を計画に位置づけております。この歩行者が回遊する動線に対しまして、先ほどの地区計画による店

舗誘導によるにぎわいの連続や、壁面後退による安全で快適な歩行者空間を整備することで、さらなる回遊性を促しまして、魅力的な駅前商業空間の維持増進を地区計画で誘導しております。

続きまして、市街地再開発事業の仕組みでございます。ここからは市街地再開発事業の仕組みになりますけれども、前回、こちらになりますけれども、どうして再開発建物の土地等の権利者だけではなく、駅前広場等の権利者が再開発事業に参加することになったのかという御質問をいただきましたので、その辺の経緯について御説明をいたします。街づくりの検討が始まった当時、この赤色の駅前広場については、既に事業に向けた用地交渉などが進められておりました。一方、この青色の地区では、駅前広場事業とは別に、主要な地域生活拠点にふさわしい街づくりを目指しまして、第一種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ました。こうした検討を重ねる中で、青色のこちらの街区では、市街地再開発事業による公共貢献をどのようにしていくかという課題がございまして、この赤色の駅前広場では、商売をされている方やお住まいの方から、現在の場所で居住やなりわいを続けたいという意向がございました。そうしたことから、この平成28年に始まった街づくり勉強会から、こちらの平成31年の街づくり準備会の検討を進める段階で、それぞれの地区の目的が合致したため、駅前広場の区域も含めた形で、一体的に街づくりを検討していくこととなりました。

続いて、市街地再開発事業の駅前広場を含めることによる効果について御説明をいたします。初めに、通常の道路事業の場合の生活再建の方法は、こちらの2つがございます。道路用地となる土地の地権者への対応としましては、①の金銭補償、こちらのパターンか、②の代替地をあっせんしまして、引っ越し費用などを一部金銭補償するという方法が基本となります。一方、駅前広場等を再開発事業の区域に含めることで、これらの①と②に加えて、道路事業に協力する地権者が再開発事業に参加をして、権利変換によって、再開発建物の床を取得する権利を得ることができます。これによって、地権者と組合が権利変換の協議を行います。これらの金銭のやり取りについては、後ほど御説明をさせていただきます。

そうした制度を活用することで、この青色の点線で囲まれた駅前広場南側地区の地権者だけではなくて、こちらの駅前広場と補助第216号線の区域内の権利者についても地区外へ転出することなく、再開発の建物で居住やなりわいを続けたいという思いを実現するために、現在、この区域の検討となっております。

続いて、再開発事業に参加する駅前広場と補助第216号線の土地利用者の権利変換の仕組みがどうなっているのかというところの御説明をさせていただきます。こちらは、道路事業で再開発事業の建物に移転を希望する方の敷地の話でございます。再開発の建物へ移転を希望される方の敷地につきましては、地権者と組合とで権利変換していくことになりますけれども、今後の協議になりますが、権利変換されますと、その土地は再開発組合がこの部分の建物の除却や更地化などの整備を行います。そして土地の権利につきましては、権利変換期日をもって、区に移るという形になります。そのため、再開発組合が更地化や整備に要した費用につきましては、区が再開発組合に支払いを行うという流れになっております。

続いて、容積率700%の考え方でございます。千歳烏山駅周辺地区では、地区計画のうち、容積率を500%に定めておりますが、そこで、割増し容積率200%が加わることについての考え方の説明をいたします。まず、容積率を割り増す制度といたしまして、こちらの高度利用地区制度がございます。東京都で高度利用地区の指定方針と指定基準の制度を定めておりまして、こちらの制度を活用できる拠点として、その拠点の種類に応じた割増し容積率の上限値が定められております。千歳烏山駅周辺地区につきましては、この基準において、地域の拠点に位置づけておりまして、割り増すことができる容積率の上限値、こちらは200%になっております。ちなみに枢要な地域の拠点である二子玉川につきましては、上限値が250%と定めております。

続いて、割増し容積率200%に必要な公共貢献については、前提として、こちらの青色の敷地、この敷地の中で条件を満たす必要がございます。この指定基準では、割増し容積率を採用するために、建蔽率の低減や壁面後退などを活用して公共貢献を行うことになります。本地区では、この表に示した赤色部分、こちらを採用しております。まず、建築敷地の建蔽率を30%低減すること、そして道路境界、こちら、この青色の部分になりますが、道路境界から壁面を4メートル後退させること、そして敷地面積の20%に当たる広場を確保するという形で、この広場1号、2号のように20%を確保するという基準を採用しておりまして、そちらはこの図にお示しするとおりになっております。これによって、割増し容積率200%が適用できるようになりますので、容積率は700%の利用が可能になるという形でございます。

先ほどは東京都の基準に基づいた確認をいたしましたが、ここからは区として、別の観点で確認をいたします。こちら、赤枠の駅前広場内にある赤く色づけをしている道路事業

協力者でございますけれども、再開発事業の移転希望される方の敷地面積の合計に土地の地区の指定容積率500%を掛けますと、この青枠の範囲の敷地の2倍程度になります。先ほどの東京都の基準と生活再建する方の容積率を比較しますと、同程度となることから、再開発のこの200%というのは区の方でも妥当と考えております。

次に、高さの最高限度140メートルに関する御説明です。この容積率700%の御説明に当たりまして、説明の順番がこちらになっております。まず、容積率700%の延べ床面積の内訳についてですけれども、建物を計算する際の延べ床面積には、容積率に算入する床面積と不算入の床面積がございます。容積率に不算入となるものがこちらになります。例えばですが、商業や共同住宅の用途については、駐車場や駐輪場、それからエレベーターなどは不算入になりまして、共同住宅のみについては、共用廊下やエントランスホールなどは容積率の不算入の部分になります。このような条件を検討して、建物の形状を決めていくことになりますけれども、この割合は、建物の計画によっても大きく変わりますけれども、今回のような商業施設と共同住宅から成る建物では、建築基準法に基づく容積率不算入部分を足し上げますと、この建物全体の延べ面積の概ね、こちら、延べ床面積の3割程度が一般的に容積率不算入になる部分となります。このような条件を検討して、建物の形状を決めていくという形になります。

まず、建物の形状を決めるに当たりまして、建築面積を概算で算出いたします。この地域は、防火地域で都市計画の指定容積率が80%と定められております。この規模で計画する建物は耐火建築物になりますので、建築基準法によって、この建蔽率は100%になります。そこから容積率の緩和要件を低減させますと、先ほどの要件、100%から30%低減させると70%になりますので、6230平方メートル、8900平方メートルのうち7割ということで6230平方メートルになります。

次に、床面積の検討になりますけれども、建築面積の、先ほどの6230平方メートルの大きさと、地上3階、地下1階、4層、4フロア分の床面積を合計しますと約2万4920平方メートルになります。この容積率700%に先ほどの3割を足すと、建物全体の床面積が約8万9000平方メートルとなりまして、ここから商業フロアの床面積、2万4920平方メートルを引きますと、この住宅フロアの床面積がおよそ6万4000平方メートルという数字が出てきます。

こちら住宅フロアの6万4000平方メートルを計算するにおきまして、法の規制をクリアする建物形状の検討をすることになりますけれども、ここで一番影響の大きいのは、こち

らの日影規制となっております。この図にもありますけれども、2つの日影規制のパターンを見ていきます。

まず1つ目の、こちらです。商業階の形状をそのまま上に伸ばしたずんぐりタイプになりますけれども、こちらは日影が一定の区域、そういった区域に長時間滞在する傾向になりますので、法に適合することはできません。そのため、住宅階をスリムにしたペンシルタイプとすることで、法に適合する日影規制が短くて済む計画を採用することとなります。そのほかにも必要な採光などの居住環境の確保や周辺への圧迫感の軽減などを配慮しまして、建物をセットバックさせるなど、様々な条件を踏まえて建物形状を検討いたします。その結果、概ねワンフロア当たりが約2000平方メートル程度の床面積とすることが日影の適合や周辺環境への影響を考慮した上で、合理的な規模となっております。この前提で住宅フロア、先ほどの延べ床面積6万4000平方メートルを計算いたしますと、住宅フロアの階数は32層分となります。

最後に、建物の高さについて御説明いたします。高さは、各フロアの高さによって決まってくるけれども、今回商業フロア、商業施設部分については店舗利用を前提としておりますので、一般的にこの1層当たりの階高は約5メートルから5.5メートル程度となります。3層では、概ね15メートル程度でございます。また、本計画では、建物の安全性を高めるために、この免震構造等の設備階を設けております。こちらが約5メートル程度の階高が必要となります。最後に、住宅フロアになりますけれども、こちらは住居の仕様やはりの高さによりますが、一般的に1層当たり3.2メートルから3.7メートル程度の階高となります。これを先ほどの32層分を掛けて計算いたしますと、建物本体の高さは、概ね112メートルから119メートルとなります。この商業フロアと免震と住宅フロア、全てを合計いたしますと、140メートル程度の高さとなります。このように、高さが必要な用途や構造、安全性などを積み上げた結果としまして導かれるものになります。区といたしましては、容積率の700%を活用して、高さの最高限度、そしてこれ以上高くしてはいけないという限界のラインを140メートルとして設定することは妥当性があると考えております。

最後に、回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持増進についてでございます。この千歳烏山駅周辺の5つの商店街は、密度高く面的に広がっておりますけれども、歩行者や自転車利用者を中心といたしました買物客で日々にぎわっております。そうした中、現在はこの地図にお示ししますとおり、この3か所、3つの踏切が重なっておりますけれども、

この地下の通路が3か所ございまして、南北の行き来をする状態となっておりますので、現状、写真のとおり、歩行者や自転車が南北を移動するのに大変不便な状態となっているという状況でございます。そのため、南北のコミュニティ、回遊性が阻まれまして、買物客に目的がない限りは、それぞれ南側や、北側のエリアで用を済ますというようなことが多い状況となっております。

そうした中、千歳烏山駅周辺の魅力ある商店街を維持向上していくために、先ほど御説明しました地区街づくり計画の回遊性と地区計画の店舗誘導の効果などを合わせて、現在進めております都市計画事業の効果を連携させることで、さらなる回遊性の増進につなげてまいります。

まず、連立事業によって高架化されることで、踏切がなくなりますので、商店街を自由に南北に行き来ができることによって回遊性が向上をいたします。そして補助第216号線、こちらは京王線の側道の整備によりまして新たな歩行者動線も回遊性につながるものとなります。そして駅前広場、こちらでは南北に向かうバス停を1か所に集約させることで、駅間の乗り継ぎも便利になりまして、利便性や安全性の向上につながると考えております。さらに、今回、市街地再開発事業によって敷地の西側につきましては、既存の商店街、こちらになりますけれども、こちらと一体となったにぎわい空間を形成しまして、この敷地の北側の広場、こちらでは、イベント利用やにぎわいの核となる計画となっております。そして南側では、こちらは現在のはっけん通りとバス通りの交差点付近は、歩道が狭く危険なため、歩行者の安全性を確保するためにセットバックしまして、ベンチ等を設置して、みどりあふれる公園の広場を整備していく予定でございます。

そうした広場等の整備を含めまして、再開発建物の商業施設を新たににぎわいの拠点として捉えまして、さらに線路北側にある烏山区民センター、築47年を迎えますけれども、建替えの時期に合わせまして、行政、文化機能の集約と充実を図ることを考えております。そして既存の商店街におきましても、それぞれの特色を打ち出していく街づくりを進め、それぞれの機能や効果を相互に連携させまして、この千歳烏山駅周辺を一体とした回遊性のある街とするために、都市計画事業と併せまして、ソフト面も含めた街づくりを推進していきたいと考えております。

例えば地元のイベントが多数行われております烏山区民センター広場と再開発区域内の北側広場、はっけん通りで大規模なイベントや中小規模のイベントを行うなど、役割分担をしながら、連携をして活用することや、同じイベントのメイン会場とサテライト会場と

して一体的に活用することも考えております。

この京王線の高架化によって、こちらの南北の通行が自由になれば、2つの広場を行き来する人の流れが生まれますので、駅周辺全体のさらなる回遊性の向上につながるものと考えております。

今お話しした再開発敷地の北側広場は、駅や街に開けたにぎわいのある、こちらのイベント利用が可能というだけではなくて、平常時にも、こちらのように駅前広場の待合せや、バスの待ち時間等に利用可能となるように、ゆとりある空間を整備し、駅前広場としての機能を補完する役割を担いまして、交通結節点機能の強化を図る計画としております。

こちらの写真は、再開発敷地西側の駅前通り、こちらは駅前通りになりますけれども、駅前通りの写真でございます。駅前通りからバス通りにかけまして、自転車や歩行者の交通量が多い状況でございます。そこで、今回の計画におきましては、壁面後退を行いまして、このように歩道部分を広げ、安全な歩行者空間を創出する計画としております。また、既存商店街と隣接することから、歩行者空間のための2メートル以外に、ベンチやパラソルを置く空間を設けることで、さらなるにぎわいを生み出す計画となっております。

続いて、こちらの写真は再開発敷地の南側になりますけれども、バス通りの現状の写真でございます。このように、この通りは往復でバスが通行するものの、歩道が整備されておらず、また人の通行量も多いということから、度々大変危険な状態であると住民の方からも御指摘を受けております。そうしたことから、バス通りの歩道の狭さを解消し、歩行者の安全を確保しつつ、こちらのように、ベンチやみどりあふれる憩いの空間として、人々が安心して滞在できる場を整備することで、周辺住民の方も利用できる空間を創出して、街に貢献する計画となっております。

このように都市計画事業の効果を連携させまして、さらなる回遊性を高めると同時に、ハードだけではなくて、既存の商店街との連携や、地域で活動する街づくり団体との連携、そして地域の皆様との意見交換など、ソフト面においてもちとからまちづくりフォーラムなどを活用しまして、ハード、ソフトの両面から地区計画の目標である駅南北の交流と、人々が集う魅力あふれる街の形成を目指してまいります。

最後に、スケジュールでございます。今後、9月に第一種市街地再開発事業、高度利用地区、地区計画案に対する都市計画法17条の公告・縦覧を実施する予定です。その後、11月に都市計画審議会にお諮りをし、諮問させていただきまして、同月に都市計画決定を行

う予定でございます。

御報告は以上でございます。

○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、御意見等がございましたら、承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

○幹事 事務局から1点。

○会長 では、事務局から補足事項。

○幹事 質問に入る前に、事務局から情報提供、相談をさせていただきたいと思います。実は本日、新しく区民委員になられました〇〇委員から、この会議が始まる前に御相談がありました。というのは、南烏山五丁目地権者の会という再開発のエリアの一部の地権者さんからの文書が〇〇委員の方にメールで送られてきたそうでございます。その文書を皆さんに配付をして議論できないかという御相談がございました。我々の方はそのメールは直接受けていないので、審議会の文書ではないことと、事実確認を我々もできていないという状況ではございますが、そういった御相談があったので、会長にまずは御相談させていただければと思いました。もし〇〇委員から補足説明がありましたら、よろしくお願いいたします。

○会長 では、〇〇委員、補足をどうぞ。

○委員 〇〇です。よろしくお願いいたします。施行区域1.5ヘクタールに関わることでありまして、ここで御相談させていただきたいのですが、8月18日、南烏山五丁目地権者の会の方から審議会委員の方々へという形でメールを私の方もいただきました。その文書を持参いたしましたので、配付と概略の説明及び議論のお願いをすることをお許しただきたくお願い申し上げます。

内容としましては、計画の根幹に関わる初期の合意形成の不条理について、地権者の方から世田谷区に対して、その事実確認と合意形成のお願いがありました。これを受けて、先月、烏山総合支所が2度実施した地権者との意見交換会がとてもすばらしいものなのですが、まだ不十分だと感じております。区民委員の立場としては、その切実な思いを置き去りにできないとの思いから、委員の先生方の真摯な御議論をお願い申し上げたいと思います。いかがでしょうか。

○会長 今のような補足説明がございましたが、まず事前に審議会としてはこういうこと

を全然承っておりませんでした。この場で〇〇委員が今お話しになった〇〇委員の名前がついた資料、それから、南烏山五丁目地権者の会の代表、〇〇様という名義の入った書類が8月18日付で世田谷区都市計画審議会委員の皆様ということでメールが送られてきていたというもので、私のところにも送られてきていました。こういう事例というのは今まであったのでしょうか。本役職でこういう言い方は大変失礼ですけれども、前例があったのかというようなことと、もう1点、もし説明するときに、その資料を拝見していただきたいという趣旨であれば、その旨で文書を見たいという委員の希望があるとのことであれば、お配りして見ていただく。ただし、それは本会議が終わった後に集めて、〇〇委員の方で処分していただきたいと思っているというのが、私の会長という役割上の見解です。

なぜかという、この件をどういう形で議事録に残し、この審議会の公文書としてどういう扱いをしていくのかということを少し決めておかないと、むやみに持ち込んだ文書が今後どんどん出てきて、受け取ったんだから公文書だということになってしまうと、審議会の今後の進行について混乱が起きる可能性があるというあたりを少し心配していて、それが今、〇〇委員からありました質問の件です。その他、発言は、委員の権利ですから、いかようともやってください。それに関する文書を提出するということについて、委員の皆さんにまずその文書を配っていただくことがよろしいかどうか。その文書自体をどういう扱いにすればいいのか伺いたいです。私としては、説明の補足資料ということで見せていただくことはいいけれども、それを審議会で受け取ったというようなことではなく、あくまでも補足説明資料だということで、審議会終了後、その書類は、〇〇委員が今日準備されているということですので、回収してお持ち帰りいただくことですが、その議論については議事録にしっかりと残しますという扱いにさせていただきたいなと思っているということです。

まず、そういう〇〇委員からの質問に対する補足説明として、資料の配付ということを許して、委員の皆さんがよしとされるかどうかをお伺いしたいと思います。

○幹事 会長、まず皆さんの意見を伺う前に、前例としてあったのかという御質問があったので、事務局からお答えさせていただきますと、私が把握している範囲という前置きをさせていただいた上で、そういった事例はございません。遠い過去にそういったことがあったかどうかということは改めて調べさせていただかないと分かりません。

また、会場に私が向かう前に相談メールがありまして、まずは会長に相談をさせていただいたという経緯を補足させていただきます。

○委員 たしか下北沢の地区計画の審議の際に、北沢総合支所が意見書募集で配った紙に問題があったと、賛成を誘導するようなものだったというのがあって、私がそれを審議会に持ち込んで配付したと記憶しています。

○会長 ではないかという記憶ですということですね。それは、配付して、その後どう処理されたのでしょうか。あるいは議事録、その他、審議会としてそれはどういう処理をされたのか、処理というよりも、対応をされたのかなということなんですけれども。

○委員 どういう処理だったかの記憶は確かではないし、議事録にはなかったと思います。なので、扱いについては会長がおっしゃるような方法でいいと思いますけれども、私としてはぜひ見てみたいと思います。

○会長 そのような御意見を今いただきましたけれども、いかがいたしましょうか。最終的には、しゃべったことは議事録に残します。しかし、補足資料として出された資料については、議事録扱いにはしない、あるいは正式の補足資料という扱いにはしないということで、あくまでも委員からの御質問あるいは御意見の補足として受け止めていただくということで、もしお持ち帰り希望であればお持ち帰りいただくとして、審議会としては、そういう配付して説明補足はされたという事実は議事録に残しますけれども、どういうものが配付されたのかということについては残さないという方向で、議事録のみを残すという形にしていければと思っておりますが、そのような扱いでよろしいでしょうか。

○委員 私もファクスを頂いているので、それを基に補助第216号線に協力した方が残地再建をしたにもかかわらず、またそこに再開発になる方々はどうすればいいのかという質問をしようと思っていたんです。今言われた提案も、そういう地権者からの声を聞かれて、審議会の委員として〇〇委員がここで質問されればいいことで、何もそれぞれそのたびに資料を出して、皆さんに共有してもらってということをやらなくても、委員である者は質問権があるわけです。地権者の方が疑問に思われるのはもっともだから、そのことをここで御質問されて、答弁を求められたらいかがでしょうか。

○会長 今の〇〇委員のご意見と質問に、〇〇委員、何かございますか。

○委員 御提案いただきましてありがとうございます。その方向でさせていただきたいと思いますが、一言付け加えさせていただいてもよろしいでしょうか。6月29日の現地見学会の際に、主に住宅地に住む地権者の方々が何人も後に続いて歩かれる光景がありました。その際に、ある地権者の方に、「自分の土地を取られてみないと分からない」と詰め寄られるということがありました。私はその苦しい訴えが響き、ひどく心が痛みました。

区民委員としては、当然に中立な立場で取り組ませていただいておりますが、このような声はきちんと拾い上げて、同じ話合いのテーブルにのせてあげなくてはいけないことだったのではないかという思いを強くした出来事でした。このような形で、恐らく何名もの委員に届いたかと思いましたが、区民委員としての責任と思ひまして声を上げさせていただきました。後ほど質問させていただきます。

○会長 それでは、質問として〇〇委員にさせていただくということで、紙の配付はしないでもよろしいということで受け止めていいのでしょうか。

○委員 私もメールはいただいておりますが、同じものかどうか分からないので、ぜひ見てみたいと思います。

○会長 では、どういたしましょうか。多数決で決めるというのもおかしな話で。

○委員 今、質問の時間は限られていると思いますので、配ることはいいのではないかなと。〇〇委員が質問されることの時間も長くないと思います。どのぐらいの文書か分かりませんが、配付して見ていただく方が質問も明確になると思うので、私は配付して、回収するなりした方がいいのではないかと思います。

○会長 では、多数決を取るということではなく、審議会の会長として、私の意見として、〇〇委員の質問の補足資料ということで、本審議会での議論の材料に供するという意味で配付を希望される方には配付をしていただくということにしたいと思います。それは質問の補足資料でありまして、議事録にはその質問の内容が文言として全て残ります。しかし、資料は後日、議事録に附属する資料というような形で残すものにはしないということで、〇〇委員の方でお引き取りいただける、お受けいただくことで配付するというようにさせていただきますと思いますが、よろしいでしょうか。——それでは、そういう取扱いで進めていきたいと思います。

では、資料の配付はどうしましょうか。誰に配ったか配っていないか分からないというのは困りますので、事務局の方で全員に一応お配りください。終了後、回収して、お返しいただければと思います。

それでは、改めてよろしいでしょうか。事務局としてはよろしいですか。——それでは、先ほど〇〇幹事より説明をいただきましたが、それに関連して、御質問あるいは御意見があれば承りたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 地権者の方も、駅前広場の部分が再開発のエリアに入った経過などについて説明が不足しているというような御意見を私もいただいておりますので、そこに関して質問した

と思います。前回の都市計画審議会でのやり取りで、駅前広場が再開発エリアに入っているように見えますが、建物を建てる容積の算定基準になるエリアは変わらないという話でした。結局700%の容積率を目いっぱい使える基準でこの地区計画は考えているということだったと思います。ということは、駅前広場を再開発のエリアに入れようが見えませんが、建物を建てられる大きさというのは変わらないのではないのでしょうか。そこを確認したいと思います。

○幹事 今の質問の確認ですが、駅前広場を入れる区域と入れない区域で建物が建つ規模は変わらないのではないかと御質問でよろしかったですか。

○委員 はい。

○幹事 先ほど少し御説明をさせていただいたところではございますが、先ほどの駅前広場、この赤色の部分を含めなくても、この青色の部分だけで建物が建てられるのか。変わらないかということですが、先ほどの高度利用地区の御説明をさせていただいたところでもありますけれども、こちらは22ページです。こちらが高度利用地区の東京都の方針になっておりまして、高度利用地区の指定方針です。こちらの中で200%の割増しをするにあたって、公共貢献や建蔽率の低減や壁面後退、広場の確保を行うことによって、この200%を活用できるようになるので、容積率が700%になるという形にはなります。ただ、この東京都の方針になりますので、こちらについて200%の妥当性というところも、区の方でも確認をしております。この含めるかどうかにあたって、この駅前広場の再開発の中に移転を希望される方の容積率も含めて200%で、東京都の方針と一致しているということで、この高度利用地区の適用というのを区の方でも認めて、今700%というものを活用しているという形にはなりますので、流れ的にはそういう形でこの再開発事業については700%を使うというところを確認しているところではございます。

○委員 そうすると、その駅前広場が再開発エリアではなかったら、その200%の緩和はできないという判断だということですか。

○幹事 先ほど御説明させていただいたところではございますが、この再開発事業を行うにあたりまして、16ページになりますけれども、この市街地再開発事業と駅前広場を決定して、この南側地区で再開発事業を検討している中で、この再開発事業を行うにあたって、公共貢献が必要になってきますので、そういった課題もある中、今後どうしていくかというところで検討を進める中で、この赤色の駅前広場の方についても生活再建というものがありましたので、そういったそれぞれの課題を含めて、この勉強会で提示をしたとこ

ろ、街づくり準備会へ移行する段階で、駅前広場を含めてこの再開発事業の検討をしているという形になったので、その中でこの再開発事業の仕組みも活用して、これまで検討を進めてきたという形になります。

○委員 権利のことは取りあえず置いておいて、建物を建てる条件の話として、私は前回の審議会で、容積率の基になる面積は入れようが入れまいが変わらないんだと、容積率700%なら同じではないかと思っていたのですけれども、今の話だと、駅前広場を入れなければ500%だった、入れることで700%にしたと考えていいということですか。

○幹事 この駅前広場200%を足すこと自体については、東京都の基準に基づいて、先ほどの3つの内容に適合すれば、基本的には200%使えるという形になりますけれども、再開発事業を進めていくにあたってどういう敷地形態がというところで地域貢献も含めて考えていくと、駅前広場を含めて行っていないと、公共貢献とか、そういった部分の課題もあるのでいうところでは合わせた、敷地を含めた形で検討を進めているというところでもありますけれども、今御質問いただいている容積率の内容だけであれば、この敷地内の条件に合えば使えるということにはなります。

○委員 だから、駅前広場を入れなくても、建物の条件として700%は可能だったということでもいいのですか。だとすれば、入れようが入れまいが建てる建物のボリュームは変わらないということでもいいですか。

○幹事 ボリュームだけを考えれば、200%という話であれば変わらないですけれども、再開発事業として成り立つかどうかという話を含めると、総合的な判断が必要になってくるところでございます。

○委員 同じ建物が建つ。再開発事業のスキームにおいて、建築の費用は保留床を売ることによって賄う。同じ規模の建物を建てるのであれば、それをどれだけ売らなきゃいけないかというのは変わらないわけですよね。その残りが権利床で、権利を持っている人で分割するということですから、これは駅前広場を入れることで、地権者の数が増えると、結局、権利床の一人一人の取り分が減ってしまうということになるのではないですか。

○幹事 この駅前広場を含めることによって、保留床が減るのではないかというところを今御指摘いただいているところではありますけれども、この再開発事業というものが、公共貢献をしていく中で、補助金とかも入れて、地域のためになるような公共的な空間をつくり出していくというところがございます。今回のこの再開発事業については、駅前広場を含めることによって、公共的な貢献も行っているという部分がございますので、この駅

前広場を含めなかった場合は、ほかの形で公共的な役割というのでも求められてくるというところを私の方は考えております。

○委員 例えば同じ規模の建物が建つとして、駅前広場が再開発のエリアに入っていないとしたら、そこの人たちの生活再建ということでは、区がその土地を買い取るわけですから、再開発に加わらなくても、そのお金で保留床を買ってもらえばいいではないですか。そういう約束で開発を進めたっていいわけで。結局加わることで権利者が増えて権利床が減ってしまうのではないかと私は思います。最初は、駅前広場は再開発のエリアに入っていなかった。それが、ある時点で入ることになった。その経過の説明が不十分だと言われている、私もいつの間にそうなったのだろうというぐらいの認識でした。なので、入れる場合と入れない場合の違いというのは十分説明しないと地権者は納得できないのではないですか。

○幹事 この駅前広場を含めなかった場合は、この青色の敷地の中で再開発事業を行いますという話になりますので、その中で公共貢献も含めて考えていくという形になりますから、一からの協議という形になりますので、では、公共貢献はどういったことをやっていきますかねというところからスタートしていくという形になります。

○委員 一からの協議じゃなくて、最初はそうやって検討していたのではないですか。それが駅前広場を入れるということに変わったわけですよ。なので、入れる場合と入れない場合の違いを十分説明する必要があるのではないかということです。

○会長 今のことに関連して、17のスライドで先ほど説明があったことをもう一度説明していただけますか。それをアニメーションにしてもらった方が分かりやすいと思います。

○幹事 スライドの17ページにつきましては、通常の道路事業の生活再建の場合のパターンを御説明させていただいているところですが、この道路事業に協力していただいた方は、基本的に2つのパターンがございまして、1つ目が金銭補償のパターン、もう一つが代替地と一部の金銭補償をするパターン、この2つが基本になっております。

ここから、先ほどのこの区域に含めることによって、広場の中でこの再開発の方に移転を希望される方につきましては、権利変換を行っていく形になりますので、区域に含めることによって地権者と組合が権利変換を行うことができるようになります。ということで、この①と②だけではなくて、3つ目の手法がここで選択ができるようになるというものでございます。

○会長 私が理解をしている範疇で補足すると、今のスライドですが、3番目の手段が入

ったのです。再開発事業区域の中に駅前広場を入れたことによって、権利者の権利として、駅前広場に土地をもっている方が再開発ビルに入る権利を得た。〇〇委員のおっしゃるのは、その前の段階で、道路として広場を区が買い取ることでやりなさいと、そうすると、上の2つで金銭補償という形で基本的に土地を買い取るわけですね。あるいは代替地、お店をやっている人だと、代替地と言われても、駅前からとんでもないところを配られてもしょうがないという話になると思うので、その金銭補償のお金で保留床を買ったらいいのではないのということを〇〇委員はおっしゃっていることかなと思います。

それに対してと言ったらおかしいんですけども、ここはこれからの議論の本筋に私はなるんだと思うのですけれども、その割増しということをやらないで再開発事業に取り組む、それは実は一番小さいサイズのボリュームになるのですけれども、多分保留床が幾らか出てきて、それを買い取っていただくということになり、総合的な、全体の、概算的な、概算ですけれども、お金的にその事業が成り立つのかどうかということで見たときに、今までいろいろ行われている再開発事業というのが、床が売れるという前提ですけれども、やはり保留床を大きくしておいた方がリスクが低い。それは、工事費の問題は少し置いておいてです。保留床をたくさん取るためには、少しボリュームの割増しをしたい。どういうふうにやったらいいかということで、先ほどの22ページのスライド、これは実は左上のところの①、②、③という公共貢献といううちの建蔽率を30%厳しくしますと。つまり敷地の周り、この敷地というのは、この右の図の緑色になっているところだけです。ここに建蔽率に含めない空間を通常より3割増やしてください。それを広場として、地域貢献する空間として誰でも使える公共空間として整備します。

それから、道路から4メートル部分については、歩道状に取ることで楽々と歩ける空間を敷地の周囲につくります。なおかつ、そこに広場という形で、広場1号と2号とありますけれども、広場を取っていただくことで、それを20%分取っていただく。そうすると、実は建蔽率を3割減らした3割と広場2割で、実は敷地の5割、通常の建替えよりもたくさん空間を取ってください、そこまで貢献してもらおうと、東京都の基準に照らすと200%容積を上げて、その分高層化をするのですけれども、足元に空間をつくって、そこでいろいろなイベント等々を含めた、あるいは商いの取組も含めて、いろいろと新しいにぎわいの空間、交流の空間というものをつくりながらということが、この事業計画の肝になっているということだと思います。結果として、最大140メートルというのは、建物の建蔽率を下げて空間を取ったものですから、どんどん建物を建てる建築面積が基本的に減ってい

く分で高さが高くなっていく。でも、横に広げてしまうと実は日影がたくさん出てしまうので、その制限が厳しくなるというぎりぎりの線というのがこの原案かなと思っています。

○委員 その図を見ると、公共貢献の①、②、③とありますけれども、それはビルが建つ敷地内の広場のことで、その駅前広場が公共貢献とはなっていないですね。だから、結局、駅前広場の人が再開発に入るか入らないかということと、建物の形というのは、これは別の話だと私は思います。問題は、駅前広場の人が入ることで地権者の数が増えて、権利床が減ってしまうのではないのかと、そこを聞いています。

○幹事 こちらに書いてある公共貢献というのは、容積率を割増しするための基準になっています。それと併せて、再開発事業自体を進めていくにあたって、地域のためにどういった公共的な貢献ができるのかというものも重要になってくるのです。その部分で、この再開発に駅前広場を含めなかったときに、南側だけであれば、ほかにどういった公共貢献ができるのかというところで、地下に駐車場をたくさん設けるとか、ホールを設けるとか、そういった地域に貢献するような再開発事業としての役割というものも必要になってくると考えています。

○委員 でも、駅前広場は、再開発事業をやろうがやるまいが区が造ることになっていたもので、これを造ることが公共貢献で再開発の人の力によるものですということにはならないではないですか、もともとあった計画だから。だから、それを理由にするというのは変だと思うし、だからこそ皆さんが示しているのも、公共貢献というのは敷地内に広場を造ることだと言っているのではないですか。

○幹事 この駅前広場、区で延々と長い年月をかけて造っていくという方法もあると思いますけれども、この再開発事業と一体化にすることによって、駅前広場の方の生活再建というのも守られますし、この高架化、この3つの都市計画事業が進んでいく中で、より効果的に広場も造って、魅力的な街づくりをしていこうというところで再開発事業に含めてやっていくという形で、これまで検討を進めてきたところではございますので、含めなかったら、この青い敷地だけで成り立ったのかという話とはまた別の話なのかなと思っています。

○会長 23ページのスライド、たまたま200%というのが、駅前広場に相当しているところの現在使われている容積率が大体200%だろうという意味ですね。ですから、全員が地区外に移動しないで再開発に参加されると200%で収まる。出ていく人がおられるとす

れば、その部分が空いて保留床として残っていくのですよね。参加しない方がおられるですから、保留床が増えるということにはつながっていく。全員が残るとしても、少なくとも元の500%の中から保留床部分として残る、というところにこの計画は落ち着かせていて、だから、そういうバランスシートの計画になっているというものと理解しています。

○委員 駅前広場を入れることで700%になるけれども、入れないと500%だったというのなら、そういう話かもしれないですけれども、先ほどの話だと、いずれにしても700%はできるという話でした。その建物にかかるお金を工面するために保留床を売るわけですから、結局権利床として残る面積は、駅前広場を入れようが入れまいが同じ面積なわけです。そこを分割するわけですから、地権者が増えたら一人一人の取り分が減ってしまうのではないですか。

○幹事 この市街地再開発事業を認めるに当たりまして、高度利用地区の指定基準を満たすだけで公共貢献をしていると区が認めるという形ではないので、ここの計画全体を見て、地域に貢献していくような市街地再開発事業なのかということも含めてこの制度を活用できるかどうかを検証しているところではございますので、おっしゃるように、駅前広場を除けば容積率が割り増すことができれば、その部分だけを見れば、確かに南側の方が影響を受けているというところはあるかもしれないですけれども、この再開発事業全体で見たときには、今の条件だけで成り立つというものではないと考えています。

○委員 問題は、今反対していらっしゃる地権者の方々が、説明が不十分だと言っているところで、もともと入っていなかった駅前広場が、入れるようになったという経過や、その違い、なぜそうなのかという説明が不十分で納得できないと言っているところが問題だと思うので、私は今の説明は納得できないですけれども、しっかりと進めてもらう必要があると思います。

少し話を変えますけれども、再開発準備組合がありますよね。反対していらっしゃるという方のお話を聞いたら、情報を得るために入って、今はいろいろ状況もあって、不安で、準備組合を辞めたいということを表明したけれども、なかなか辞めさせてくれないみたいな話も聞こえてきます。今、合意が3分の2にいつているという説明を区はしていますが、それは準備組合の会員が3分の2の地権者だからそう言っているということでしょうか。一人一人の確認はしたのでしょうか。

○幹事 今、準備組合に参加されている方が8割程度いらっしゃいます。あわせて、都市

計画に進むことに同意をしている方が7割程度いるというところでございます。そういった中で、区の方もそういった御意見をいただいていたところではございますので、準備組合にも、きちんと対応するようにというお話はさせていただいています。あわせて、個別にもそれぞれ地権者の方にお話をお伺いさせていただいております、7割程度の同意があるというところは、区の方も確認をしております。

○委員 ということは、それは名前で押さえていて、7割になっていますよということですか。ただ、私どもは抜きたいのに抜けられないという声も聞いていますので、そこはしっかり抜きたい人は抜けられるように指導していただきたいと思います。

それから、なぜ抜きたいのかといえば、やはり情勢が非常に資材高騰とかで、特にタワマンには非常に厳しい状況だと、東京新聞で大きく報じているということですが、再開発事業の9割がいろいろ計画に影響が出ているみたいなことも言っていて、先日、中央区の議員と話をする機会があつて、もともと100%合意だった再開発事業が、資材高騰で今計画がストップしていて、その権利床が4割程度になってしまうみたいな話が出てきて、とてもこのままでは生活再建ができないということで、相当動揺が広がっているというようなお話でした。こういうことがあちこちで起こっていたり、再開発ビルができたものの、商業施設は全然テナントが入っていないというようなことも言われたりというところですね。

先ほど全体のスキームの話をしましたけれども、建物の大きさは変わらなくても、資材高騰で建物を建てるコストがどんどん上がって、値段が上がっていけば、その分高く住宅が売れるのかということですよ。その分高くできなかったら、結局権利床が減っていくということになってしまうわけですよ。中央区みたいに、とても生活再建できないという規模まで縮小してしまうというおそれがあるわけです。そういう情報がきちんと地権者の方に伝わるのか、今、進めるか、止めるかという判断を迫られているときに、自分の財産がどうなるのかというところの見通しが立たなければ、判断できないのではないかと、情報がないのではないかとというのが皆さんの声だと思います。そこについてはいかがでしょうか。

○幹事 57ページ、こちらは工事費の上昇など、社会状況の変化によって工事費が高騰している、国が出している建築工事費のデフレーター指数となっております。これは全国の建築工事費等の上昇を示したグラフとなっております。現在、これまで再開発が止まっていたものにつきましては、この高騰する前に計画されていたというものが多くございし

て、ここまでの高騰は見込めなかったというところで工事がストップしているというものがございます。ただ今、現状、こういった工事費高騰というところは分かっておりますので、こういったことも含めて、準備組合の方は工事費を捉えて検討を進めているというところは伺っておりますので、これまで止まっているような再開発とは検討のリスクも踏まえて対応しているというところではございます。

○委員 今からなら見通しが立つから、途中で急変して止まるということはないというお話だと思いますけれども、これだけ上がっているということでは、その権利床が相当小さくなっているのではないかというのを私は心配しています。それで、皆さんに組合に入ってくださいとか、再開発のスタートを切るといふときと比べれば、やはり激しく上がっているわけですよね。なので、改めていま一度、現時点でどういう見通しなのか。今後どんどん上がっていくということであれば、どういう予測をして計画を立てているのか、そこはしっかり示さないと、地権者の方は判断できないと思います。そこはどうなのでしょう。

○幹事 工事費の高騰等もありますので、着工までに想定される工事費等を見込んでいるところではございますけれども、今後、都市計画を進めていって、決定をして進んでいくと、組合設立というところになっていきますので、その段階でこの保留床をどういった形で処分していくのかという課題は、地権者の方々も心配なところではあるとは思いますが、今聞いているところでは、この組合設立時に、参加組合員という事業協力者の方は、この保留床を買い取る方向で考えていると聞いておりますので、今後、この上昇率も見越しながら、どういった形でこの保留床の金額を決めていくのかという協議をしていく形になります。

あわせて、組合設立におきましては、その事業計画も区の方で確認しますし、東京都の方でも、当然この事業が成り立つかどうかのことも含めて確認をして、認可を下ろすかどうかということになりますので、今後、こういった細かい定款とか、この事業の計画についても確認しながら進めていくというところにはございますけれども、流れが52ページ、こちらになります。今、現状ではステップ2のところになっておりますけれども、今後、ステップ3で事業計画、組合設立、認可というところで、その前に基本設計とか、資金計画の作成をし、定款とか、事業計画の作成をしていきます。そういったところで、この内容に同意をいただける方が3分の2以上なければ、組合設立もできないという形になりますので、そういったところをきちんとこれから確認をしながら進めていくので、その前に

は、皆さん、地権者の方に同意をいただくところまできちんと説明をさせていただいて進めていくという形でございます。

○委員 先ほどの急激に上がるグラフですけれども、事業者はこのペースで今後も上がり続けると見ているのか、ここで頭打ちと見ているのか、それで大きく変わると思います。人口推計なんかはそうするではないですか。だから、このグラフも、2025年で終わるのではなくて、将来予測まで入れないと、皆さん納得できないのではないですか。

○幹事 一応2025年までにはなっていますけれども、現状の、今、国が出しているこのデフレーターを載せているところでもありますので、今後の情勢、上昇していくことも見込んで、この準備組合の方は検討しているところではございますので、今後進んでいく段階で、事業計画について御説明をしていくという形になります。

○会長 そろそろ、ほかの方もいろいろと御意見、御質問があると思いますので。

○委員 最後にします。変わりますけれども、私は、そもそも超高層マンション、タワマンが烏山にふさわしくないという声がたくさんあって、こういう社会情勢の中で、やはり私たちはそういうものは今立ち止まって見直すべきだと、地権者の方の不安もたくさんある中で、本当にこれは突き進んでいいのかということなので、私たち自身も立ち止まって見直すべきではないかと、これは意見として言っておきます。

○委員 都市計画を決定していくにあたって、再開発の施行区域1.5ヘクタールに関することなので、要望させていただきます。計画の根幹に関わる初期の合意形成において、南烏山五丁目地権者の会の方から強い不信感の声が上がっています。もともとは南側区域だった検討区域が、7年前の2019年に一部関係者によって後から駅前広場を含むように区域が拡大されたというのです。これを区の公式説明では、2015年の勉強会開始から2022年の準備組合設立へ順調に進んだように書かれていますが、多くの地権者が、なぜ南側地区と駅前広場が一体の再開発区域になったのかについて十分な説明を受けず、納得もしていなかったという事実が分かっています。これによって、自分たちの再開発であったはずが、事業リスクの高い事業に変質してしまったのだと。また、駅前広場の方々は、もともと行政が代替地確保に動いていたもので、それを南側地区の事業によってその生活再建をも担うことになるため、思いがけず大きな不利益が生じているというのが背景にあるというのです。計画の根幹に関わる最初の合意形成の不条理について、これは個々の財産をどうするかを選択、またそのリスクを大きく左右することです。烏山総合支所が7月末に2度行った地権者との意見交換会がこの解決にはつながらず、まだ時間を要するものではないか

と当事者の方々の心情を思い量ります。

地権者の方の要望として、区の方にその事実確認をしていただきたいというのがあります。1つ、いつ誰の発案で区域が拡大されたのか、区は関与、判断したのか。2つ目、区域の拡大に当たり、全地権者に対して事前に適切な説明と意思確認を行ったのか。3つ目、南側地権者の合意を確認する前に、一部で先行して話が進められていたのではないのか。4つ目、駅前広場との一体化について、どの段階でどのような手続を経て合意形成されたのか。

権利者間の話合いの難しさというのは、もちろん多分にあることでしょう。しかし、その根幹に関わることを置き去りに、問題を先送りして、都市計画決定の手続を先行させるべきではないと考えます。世田谷区に事実確認を行うように促し、その上で、再度権利者の意見交換の機会が必要だと感じています。審議会から区への提言として、その願いをお聞き入れていただくことはかなわないでしょうか。御回答をお願いします。

○幹事 私の方から御説明させていただきます。少し小さいですけれども、こちらはこれまでの街づくりの勉強会の年表になっております。一番上が、この地域の方、南側地区の駅前広場の検討してきた経緯でございます。平成28年からこの第1回の勉強会を開催しておりまして、第1回から第5回までこの南側地区のみの勉強会を開催しております。こういった勉強会を重ねる中で、この駅前広場を含んだ形で検討していこうという御意見があったことから、この令和2年の末、12月の第1回街づくり準備会、ここから駅前広場を含めた形で検討をスタートしております。この駅前広場を含めるに当たりましては、第4回の勉強会の後の5号、6号、7号、8号、9号、ここら辺からこの駅前広場を含めて検討を行っていこうと考えていますよというところをお知らせも、ニュース、この四角の部分がニュースの発行のものになりますけれども、勉強会に参加できなかった方にも、こういったお知らせをしながら取り組んできたところでございます。

あわせて、この1月から3月に個別の面談を行っておりまして、この駅前広場を含めることも含めて、個別にお話を伺いながら、進めさせていただいていたというところがございます。

この経緯ですけれども、そういった内容について、スライドの69、区のホームページにも再開発事業を活用した街づくりの基本的な考え方というところで、準備組合が作成をしたものを提示しています。それが60ページ、こちらになりますけれども、この中で、街づくり勉強会での検討を通じまして、駅前広場と再開発事業は一体で整備すべきものとし

て、街づくり勉強会から区の方に御提案をいただいた形になります。

その御提案後、駅前広場を含んだ区域の下、連続立体交差事業をきっかけに、大きな変化が想定されるこの千歳烏山駅前広場南側地区にふさわしい新しい街の将来像を検討するため、準備組合が発足をされまして、さらなる検討を進めてきた形になっております。

次に、2点目です。行政の確認についてというところなんですけれども、先ほどお示したとおり、第4回の街づくり勉強会などに、令和2年1月から3月に権利者の個別面談を行いまして、面談に応じていただいた方には、駅前広場を区域に含める案を御説明させていただいて、面談できなかった方には情報共有して、この街づくりの勉強会からかわら版で御報告をさせていただいているところでございます。

合意形成の順序というところなんですけれども、先ほどもお答えしたとおりなんですけれども、街づくり勉強会での検討を通じまして、駅前広場と再開発事業を一体で整備するべきものとして、街づくり勉強会から区に御提案があったという形ではございますけれども、御質問の一部関係者の間で先行して話が進められたのではないかということなんですけれども、こういった勉強会の回を重ねるごとに参加者を増やしながら、皆さんで検討してきて、その中で提案をいただいたという形でございます。

一体化の合意時期というところなんですけれども、この提案をした勉強会なんですけれども、千歳烏山駅前広場南側地区におきましては、本地区の住民の権利者の方が所有する資産活用を図るとともに、千歳烏山駅周辺にふさわしい拠点地区となるように、本地区の街づくりについて調査研究を行いまして、その内容について情報を提供することを目的として、勉強会の会則として、これまで取り組んできたというところでございます。この調査研究を行う中で、皆様、御参加していただいた方にはきちんと御説明をさせていただいて、参加できなかった方には、ニュース等でお知らせをしながら、これまで勉強を積み重ねてきて、この駅前広場を含めた形で街づくり準備会を発足して、これまでの検討を重ねてきたというところでございます。

○会長 これだけお知らせをずっと配布しながら、エリア内に対して全戸配布、それから不在の関係者の方には郵送、ここに居住されていない関係者がおられると思うんですが。

○幹事 基本的には郵送もさせていただいています。

○会長 ということでお知らせをしてきたということですね。

○幹事 はい。

○委員 お願いの続きですけれども、今のことをもっと地権者の方々に、また意見交換会

をしていただくということに関してはいかがでしょうか。お返事をいただけますでしょうか。

○幹事 今後も地権者の皆様につきましては、まだ不明な点とか、いろいろ御心配な点もあると思いますので、区の方の意見交換の場というものは行いながら、進めさせていただきたいと考えております。

○会長 先ほどのスケジュール表を見ると、まだ先が長くて、まだ今、準備組合の準備段階ということですね。ですから、この先ずっと区が、事業に対してのみの伴走支援ではないですけれども、一緒になって支援をしながら展開していただきたい。その支援というのは、準備組合に入っている方も区民ですし、今、準備組合に入っていないとかいう方も区民です。つまりまだよく理解されていない部分、あるいは意見が少し違う部分を含めて、双方の区民にぜひ事務局、区としては伴走してください。不安があれば不安を取り除く、あるいは推進して頑張ろうと言っている方にも不安があると思いますので、先ほど〇〇委員からお話があったように、それにも寄り添っていただいて。なぜそういうことを私が言うかということ、千歳烏山は1つしかないんです。この1つの千歳烏山の街をよりよい街にしていくためには、考え方が今少し違っているかもしれないですけれども、その両方からの多数決で決める問題ということではなくて、皆さんが歩み寄って、こういう街に、不満が少しあるけれども、これなら仕方ないかなという妥協点を何とかつくっていただかないと、街壊しになって終わってしまうので、街づくりをぜひ進めるために、両方の、あるいは多様な意見がありますから、それぞれ一人一人、いわば災害でいうとケースマネジメントみたいな、一人一人の事情に沿って支援を考えてあげられるような取組をぜひ続けて、今後も頑張って取り組んでいただきたいなと思っています。

もう一言は後にしますので、ほかに御意見があれば。

○委員 先ほど〇〇委員からの質問に対する説明を聞きながら、私なりに理解しようと思っていたのですが、容積率500%プラス200%で700%のところ、スライドの22ページで①、②、③というのが示されていて、建蔽率マイナス30%、壁面4メートル後退、広場20%、これで公共貢献の条件は満たしていますよと。その後の説明の中で、これだけでは認めませんよ、これ以外の公共貢献があって700%になったという説明で、〇〇委員はそれが何を示しているのかよく分からないという感じだったと私は思います。その①、②、③以外の公共貢献というのは、スライド17ページの生活再建に関するところで、①の金銭補償と②の代替地プラス一部金銭補償という

通常の手法に加えて、③の権利変換という手法も入って、この③が公共貢献だという御説明だったのでしょうか。私にはそのように聞こえたのですけれども、どうでしょう。

○幹事 委員がおっしゃるとおり、この③を行うことによって、地域のここに住まわれている方にとっては、この駅前広場に営業されている方が、居住されている方がこのまま住み続けたいというところをかなえる1つの手法ではございますので、こういったことについても公共貢献の一つかなと考えております。あわせて、駅前広場事業の地域に貢献するものになってきますので、そういった中で一体的な整備を行っていくというところを考えると、そういったところも含めて公共貢献としては考えられると区の方は考えております。

○委員 駅前広場の整備と、補助第216号線というのは、世田谷区としては必ずやらなくてはいけないというか、世田谷区の仕事として大きな部分であって、その大きな柱の一つである駅前広場の整備に貢献してもらうから容積率がプラス200%になったという理解でよろしいですか。前提を確認したいですけれども。

○幹事 前提としては、その部分もあるので、認めているというところでございます。

○委員 話は戻りますけれども、やはり世田谷区としては、補助第216号線と駅前広場、これをしっかり造っていくということが使命だと思います。駅前広場のところに土地を持たっている方というのはたくさんいらっしゃると思いますけれども、当然先ほどのスライド17の①、②を選ぶ方もいれば、③を選ぶ方もいるという状況の中で、選択肢がある。それと別に、世田谷区は世田谷区で買収しようと思って今までずっと頑張ってきたという歴史がありますよね。まずその買収というのがどれぐらい現時点で進んでいるのかというのが知りたい。まずはそこを教えてください。

○幹事 道路事業推進課長の〇〇から御説明させていただきます。現時点でということで、令和7年度末の数字ではございますが、駅前広場である区画街路第14号線の事業用地の取得率は、概ね3割というような状況でございます。逆に言いますと、残り7割の方には、まだ駅前広場の道路事業として事業協力をいただいていないという状況でございます。

○委員 今までの話で言うと、世田谷区としてもこの容積率500%プラス200%で大きな建物を造ってもらった方が、駅前広場を造るにあたってありがたいと、それは公共貢献なのだということで、この事業が進んでいっているというストーリーが見えてくるのですけれども、一方、先ほど〇〇委員も言っていたように、近年、事業費の高騰のグラフも出てき

ましたけれども、首都圏のみならず、全国的に再開発の計画の見直しがかかったり、ストップしてしまったりというような状況があるというのは、もうメディアで繰り返し報道されている状況ですけれども、この権利変換を選んだ方が、今世間で起こっているような再開発の見直しとか、頓挫が起きたら、それはすなわち、駅前広場の整備も止まってしまおう、そのようなつくりという理解でよろしいですね。

○幹事 今、社会状況によって大きく変化する中で、再開発が止まっているといったところがございますけれども、そういったことにならないように、区の方もしっかり確認をしながら取り組んでいるところでございます。そうした中で、この再開発事業が止まらないように、区の方も確認をしながら取り組んでいるところではございますけれども、この急激な物価高騰によってさらなる上昇になったときという御質問だと思いますけれども、そうした中でも、準備組合の方では、そういったこの高騰も含めて検討もしておりますし、さらに高騰したときに、建築の仕様の変更とか、そういったところも考えながら進めていくというお話は伺っておりますので、この再開発事業が止まることが前提ではなくて、きちんと成り立つ、成立するような形で支援していこうと区の方は考えております。

○委員 そうではなくて、仕組みというのは、こういうところがいいんだよとか、でも、ここは弱点だというものがあるわけではないですか。だから、これはうまくいくはずだという発言を私は聞きたいわけではなくて、仕組みとしてそういう弱点はあるでしょうということをまず確認しています。

○幹事 仮におっしゃるように、再開発事業が止まった場合につきましては、ただ、この駅前広場事業の事業決定をしているというところですので、この広場を造っていくというところを区の方もしっかり対応していくところではございますけれども、おっしゃるとおり、進めるに当たりまして、再開発が止まった段階が再開発の駅前広場が、スピードが遅くなるということはあるかとは思います。

○委員 恐らく買収がなかなか進まない中で、大きい建物を造ってもらったら、これは1つ世田谷区の事業、駅前広場を造るための推進力になるというような、やはりそのような考えが多分に世田谷区としてはあって、こういううまくいくはずだみたいな発言をおっしゃっているのだと思います。やはり世田谷区として、先ほど言ったような、道路を通して駅前広場を造るというのが大きなミッションであるから、やはりこういう仕組みでやると、こういう弱点もあるとか、こういうところは不安だとか、こういうところは心配だみたいなところはしっかり押さえた上で、それを、先ほど〇〇委員も似たようなことをおっ

しゃっていたように私は記憶していますけれども、これこれこうだから、必ずとは言えないかもしれないけれども、うまくいく見込みが立っているというのをやはりしっかりと説明をしていただかなければ、物価高騰はもう見込んでいるように聞いているから大丈夫だと思っていますみたいな説明だと、正直なかなか納得できないなという意見を、最後、申し上げておきます。

○委員 冒頭、まず説明会等を現地でしてくださったこと、本当にありがとうございました。暑い中でしたけれども、やはり有意義な時間だったなど、この審議会の意義というか、そういったことを感じました。

あとまた、今、一通り御説明くださったことも、これまでなぜ140メートルなのかという質問に対して、いわゆる地権者の生活再建のためという御回答だったところを、数字を入れて御説明くださったものと理解してしまして、今、〇〇委員や〇〇委員から細かいところ、私も確かにそこは同様に思いますが、まず一旦聞いて説明してくださったと理解しました。

その上で、ただ1つ、今までの議論で答えてくださっていない大前提がやはりリスクのところだと思います。でも、今の御回答だと、大丈夫なように指導してまいりますということになってしまうのですが、ただ、住民の方々の多くの意見が、そこが全く見えない中、私も委員として、そのリスクの議論がどのようにされているのかが分からない中で審議しなくてはならないもどかしさ、正直言って責任を感じています。先ほど物価高騰の話もありましたけれども、まず不可逆であると、これは一度始まったら戻りづらい事業であること、そして巨大投資であり、不確実性が高いこと、皆様おっしゃるように、今のこの時代、物価高騰だけではなくて、人件費も高騰、かつ建設現場の人材不足というのも当たり前のように言われて、リスクがたくさんある。

もう1個言えば、前も言いましたように、SDGsとか環境配慮、つまり旧来型の再開発のまま今説明がなされてきていて、例えば今の説明でも、140メートルにする理由としては保留床頼み、保留床があるから今の採算が合って、生活再建ができる。でも、これが古いから、今再開発を見直しているというのが世の中の事情だと思います。誰が30年後の世田谷を考えるのかということの質問に対して、漠然としているようで、ここは実は行政の肝なのではないかなと私は思っています。

その上で質問ですけれども、各論でいきますと、今、国の政策の流れとして、この前、補助金の質問もしましたけれども、超高層とかからストックの活用とか、リノベーション

ン、都市の余白という方向に、来年度から補助金が動いているというのを聞きました。私は専門家ではないので、むしろ皆様の方が御専門だと思いますけれども、そういう世の中の流れに3月までの補助金を目指して、今慌てて都市計画を決定してしまうと、古い流れの中で、もう不可逆性、戻れない状態になるのではないかなと思います。そういうことは議論され、区の中、もしくは準備組合とかと話されたことはあるのかなのか教えてください。

○幹事 質問の内容を確認したいのですが、今、〇〇委員がおっしゃっているのは、国の中では、ストック活用とか、リノベーションの流れがあると、そういった補助金の活用などについて準備組合や、区の内部で議論されていますかということによろしいですか。

○委員 それを、まず。

○幹事 まずそれを1つ。

○幹事 ありがとうございます。ストック活用という話なんですけれども、これまで10年以上かけて勉強会をスタートして、取り組んできたところではありますので、そういった中でこの再開発事業についてのリスクとか、そういった工事費の高騰、あと職人がなかなかつかまらないという話も最近の状況なので、そういった話も出ています。ただ、この再開発事業をこれまで検討してきて、どういった形でいいのかというところを検討した結果、今の形状になっておりますので、低層でこの再開発事業が成り立つかどうかという話になると、なかなか今の状況ですと難しいというのが現状だという話は伺っております。

○委員 では、今の御回答でいきますと、もうこの道しかないということですかね。このプランしかない、この140メートルをつくることのこの道しかない状態であるということと言い切られるということですか。

○幹事 先ほどもちょっとスライドの方をお示しさせていただいたんですけれども、準備組合の方でもこのペンシルタイプ以外で、低層のこのボリュームを下げた状態で計画が成り立つかどうかという話も検討しているところではありますけれども、ただ、こういった形になってしまいますと、圧迫感がかなりあるという部分と、周辺への影響が大きいというところで、今、ペンシルタイプという形にはなっておりますので、ずんぐりタイプのような計画では、もう計画自体が成り立たないという形ではございます。

○委員 この説明は多分前も聞いているので、理解しているつもりですけれども、私の質問の仕方が悪いのだと反省しますが、要はいろんなリスクに対しての回答が、これは住民の方の声でもありますし、あと私は審議会の委員としてやはり賛否を決める前の責任とし

て反対の方の声は、放置していても自動的に入ってきます。それはそうです、皆さん必死です。地権者の中もそうですし、地権者以外の方の反対の声も。でも、一方で、理事者、いわゆる準備組合の方の声も聞こうということで、準備組合の理事長のお話も突撃で聞いできました。そこで感じたのは、私はずっと情報の非対称性というものを感じてきたのです。区民と行政、もしくは準備組合、地権者同士の中でも情報の非対称性がある。先ほど〇〇委員が言っていましたけれども、お知らせしていると皆さんはおっしゃるけれども、反対されている地権者の方々の一人一人の声を聞くと、残念なことに本当に伝わっていないです。それは相手が悪いのか、広報の仕方が悪いのか、もしくは物の言い方、まさかこういうことになるとは思わなかったということも実際に聞いています。

一方で、もう一度話を戻すと、その準備組合の理事長の話を聞いている中で思ったのは、準備組合とデベロッパーにも情報の非対称性を感じます。それは当たり前ですね。それはこの仕組みとして仕方がないのかもしれないけれども、今の昨今の様々なリスクがある中で、多分準備組合の方が人生をかけてやっていることは分かるのですが、行政としてもっとできることというのがあるのではないかとということを準備組合も感じているのではないかなと、その場だけでなく、その後のやり取りも含めて私は感じ取りました。これだけ反対の声があることと、リスクが10年前の勉強会を始めた頃とは全然違いますよと知らせるとか。そこは行政として何かされていないのですか。ただ、いつも指導してまいりまして、どういう指導か中身は明らかでない中で、どういうことを考えられていらっしゃるのですか。つまり30年後、誰が考えるかということになると思うのですが。

○幹事 この再開発事業の仕組みによるところだとは思いますが、再開発事業がどういった形で事業が成り立つのかというのが、現段階ですと、なかなか基本設計とか調査を行っていないという状況ですので、詳細が明確に示せないという状況でございます。これから進んでいく段階ごとでこの調査などを行うことによって内容が明確になってきますので、その中できちんと内容を議論して、分かる段階で地権者の方にも御説明をしていくという形で区の方も指導をしていきたいと考えているところなので、今、現段階でお知らせできるところは、準備組合の地権者の方にはお知らせをしているという状況ではございますけれども、そういったリスクについても、当然事業協力者の方に、社会状況の方は十分理解、把握している部分でありますので、そういったところで、今後の設計の中でどういう形で対応していくかというところを検討はしているところでございます。

○委員 もう少し聞きたいけれども、時間もあるので、もう1個のリスクについて確認し

ます。今回のこの日のために商業部会の説明資料というものを私は拝見しました。これまで地権者向けですけれども、ざっくり言うと、にぎわいの創出と言っていますけれども、あの商業部会の説明資料を私が拝見する限りではとても普通の資料です。いわゆる別に千歳烏山でなくてもいいのではないかという内容。簡単に言うと、ああいうことが行われるからどこも同じような商業施設ができるのだなと思わせるような資料でございました。その上で、住民は情報交換会とかで多種多様な個人店があつて、ナショナルチェーンだけではない、そういうこと、それが千歳烏山らしさで、実際そうだと思います。個性が失われることというのは、公共性ということに照らし合わせるべきなのか分らないですが、1つのリスクだと思います。ここはどのように介入できて、今後の話ですとまたなると思うのですけれども、そういうことは行政の方としては介入できるのか、それともある程度準備組合もしくは今後のあちら側の方にお任せするというものになるのですか。

要は、武蔵小山とか、御存じのとおり、大山の商店街も含めてテナントが空き、閑散としているわけです。あの状態ができてしまったらというのが皆さんも不安なわけです。そういうところに関しての議論が今されているのか、されていないのか教えてください。

○幹事 商業部会の資料を御覧になっているというところですが、今、現段階、初期の段階というところがございしますので、事業協力者の方からこういった内容で、一般的な内容についてお示しをしているところではございます。今この準備組合の方は、地元の商店街の方が入っていますので、当然この商店街をさらに活性化していこうというところで、いろいろなどといった形がいいのかというところを考えているところでもございます。あわせて、前回の地域の情報交換会、準備組合の方から、地域の意見を聞きたいというところで、区の方にそういった場を設けてほしいというお話もいただいていますので、そういった商業施設だけではなくて、駅前広場や歩行者空間なお、そういったところをどういった形にしていきたいのかという地域の意見もいただきながら、準備組合にお伝えをして、よりよいこの千歳烏山の駅前をつくり出していきたいというところで取り組んでいるところではございます。

○委員 これで最後です。今まで幾度も話をしている、今後また話していくということ。要は今一般的な資料であったというのはもう織り込み済みの話ということだと理解しました。ということは、今後、都市計画決定後なのか分かりませんが、具体的に進んだときには、あのようなもうよくある形だとしても、個性的な千歳烏山らしさが創出できるということと考えていいですか。

○幹事 地域の意見というところはこれからワークショップとかもやらせていただいて、きちんと準備組合の方にお伝えしていくところでございます。そうした中で、地権者の皆さんがどういった形で千歳烏山らしさも含めて商業施設にしていって、やはり地域の人に使っていただかないと、魅力的な商業施設にはならないというところがございますので、そういったところも模索しながら、今も検討をしていますけれども、続けて検討していくという状況ではございます。

○委員 分かりました。だから、商店街に関してもそうですよ。店だけではなく、広場も含めてですけれども、個性が失われる懸念もそれも1つのリスクだと考えております。だから、それを皆さん、住民の方々が一番心配されている部分ですので、そうではないことをやはりどこかで証明してくださらないと、なかなか私たちも考えが一致できないなと思っていまして、地権者だけじゃなく、住民の方の声を聞いたとしても、物価上昇、地価上昇した中で物理的にどうしようもなく、結果的にナショナルチェーンしか入れないというのは、実際下北沢でもそうになっていますから、そういうことが起きることも想定して、ちゃんとにぎわい、単純なにぎわいではなく個性というところを見てくださいと要望いたします。

○会長 ちょうどもう2時間たってしまっているんですね。申し訳ない、普通2時間がいわゆる審議会なんですけれども、スケジュール的に言うと、今日、本来は付議がある予定だったのを1回遅らせています。だから、今日いろいろ議論をして、今後の展開をどうするかということも含めて議論を尽くさないといけないかなというので、少し時間をオーバーしていくというのは最初から分かっていたことではありました。

少し休憩を1回挟んでやろうかなと思っているのですが、今日、今やっているところはどこかという、このスケジュールのステップ2です。ステップ3にこれから入って、ステップ4に入って、工事の契約等々をやって、工事が始まるのがステップ5です。ステップ2でやめてしまうということも決め難い状況にあるのかなというのは、私の個人的な感じですが。というのも、これまで5年、10年かけて千歳烏山の街づくりを展開してきた方々の思いもたくさん詰まっていて、それと少し行き違いになって、そんなはずではなかったというところから、今のやり方に反対するという意見も今日メインになって出ているのですが、千歳烏山の街は1つしかないんですとさっき言ったように、やめたらいい街とか、やめたら大丈夫なのかという状況では全くないと思います。むしろこれから千歳烏山の街を5つの商店街を含めて、全体を烏山らしい街としてどう展開させていくのか。その

6分の1ぐらいの一角に今回再開発というプロジェクトが入ってきている。同時に駅前広場づくりが別の都市計画として決定されている。その再開発のプロジェクトを、より全体を鳥山らしい街にしていくためにどうあったらいいかという観点もあるし、この問題だけではなくて、そもそもこれが入ったら鳥山全体をどうしていくのかということについても、今後、同時に取り組んでいただかないと困るという話であります。

そういう意味で、今我々が置かれている審議会の立場というのは、計画のフレームの枠組みを決めるという段階です。具体的にどういう設計になるとか、どれぐらいの費用になるのかということもよく分かりません。だけれども、都市計画として、計画のフレームを決めないと次のステップへ入れないという段階にあるという状況での議論だということをぜひ御理解いただきたいなと思っています。

ということを含めて、一旦5分か10分ぐらいお休みさせていただいてということによってよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○会長 では、今4時15分ですが、25分ぐらいに再開させていただいて、できれば5時までに終わるようにしたいと思っておりますが、そうでなければ、延長しても構いませんが、取りあえず、10分休憩しましょう。

午後4時15分休憩

午後4時23分再開

○会長 それでは、再開したいと思います。

○委員 区民公募委員の〇〇です。よろしくお願いします。

私は前期から継続していますので、前期にこの案件が審議会にかかり始めてから、より深く鳥山のことを考えるようになりました。もともと世田谷で生まれましたけれども、つつじヶ丘に少し住んでいたことがありまして、鳥山のことはある程度知っているつもりです。

先日、現地見学会を設定していただきまして、私も行かせていただきました。先ほどお話があったように、非常に丁寧に説明をしていただき、現地を回りましたので、事情はその場でよく理解できました。その後、ちとからプラザの2階で打ち合わせして、1階のパネル展示のところで、準備組合の方がいらっしゃるので、何かあれば聞いてくださいということなので、そこでお話を伺いました。そこで幾つか聞いている中で、1つどうも気になったことがありまして、今、地権者は大体100名ぐらいいらっしゃるのですか。

○幹事 84名です。

○委員 皆さんとお話しはできているかと伺ったら、まだ全員とはできていませんというお話でした。それがすごく気になりまして、先ほどお話しにあったように、準備組合に入る話と都市計画の合意の話と、8割とか7割とか言っていましたけれども、話ができないというのはどうだろうと非常に思いまして、いろいろな地権者の方が確かにいらっしゃると思います。例えば借家人の方も地権者ですし、様々だと思うので、なかなか話しに来てくれない人もいるかもしれませんが、まず私が思ったのは、しっかりと全ての地権者とお会いして、丁寧に今回のプランの内容とか、メリットとかデメリットなどをしっかり話をしてほしいなと思います。

誠実な説明が必要だと思いますし、先ほど長年のスケジュールがグラフに出ていましたけれども、私も前々職で仕事をしていましたからよく分かりますが、説明会をしても確かなかなか来てくれませんよね。そういう人もいらっしゃると思います。そういう人たちにポスティングでチラシを配る、郵送される、それは大事なことだと思います。何かあれば言ってくださいと言っても、なかなか来られない人もいるというので、理解してもらうというのは確かなかなか難しいことだと思います。ましてや今ここにいらっしゃる担当の方は、ずっとスタートから担当というわけではないと思いますし、毎年人事異動があって、受け継いで次に来ているわけで、前の方がやったことを否定するわけにもいかないし、何とか受け継ぎながら、今の仕組みをいかに説明するかということが実態だと思います。

先ほど来会長が、この街はみんなでつくっていくということで、街壊しではないと言われていましたけれども、私も昔から仕事していて思ったのは、やはりこのプランなら確実にみんなが理解してくれて、胸を張って大丈夫だという内容で説明していくと、非常に相手も分かってくれると思います。メリット、デメリットをしっかりと話をして、これはやむを得ないとか、そういう理解もしてもらいながらやっていくと出来上がったときに、あのときの担当者ですねと握手ができるような仕事をされると、今いる立場でも非常にやりがいがあると思います。口で言っているほど簡単なことではないと思いますけれども、そういうような仕事をぜひされるといいと思いますし、私たち審議会委員もきっと皆さん、何とか烏山のよりよい在り方を考えているわけで、みんながなるほど、これならいいなというような道筋をぜひ立ててほしいと思います。そういう意味で、まず地権者の方たちの話もしっかり聞いてほしいと思います。

改めて意見書を全部読みました。もちろん賛成されている方も結構いらっしゃるって、その方たちの言葉を読むと、なるほどというのもありますし、そこに書いていない方のサイレントマジョリティーの方もいらっしゃると思いますけれども、とにかくみんながなるほどというような街づくりになるように、一区民委員として要望します。私の意見です。意見に対して何かコメントがあればぜひお願いいたします。

○幹事 今、ほかの地区では、一切連絡が取れないという地権者の方もあると思うのですが、この地区では一応全員の方に連絡は取れる状態にはなっております。その中で、御連絡をしてもなかなか対応していただけないというのがありますけれども、準備組合の方でお話を断られた部分についても、区の方から今個別に面談等をさせていただいておりますので、連絡をしながらお話をさせていただけるように今努めているところでございます。準備組合の方も丁寧な対応をしていくように指導はさせていただきながら、地権者の皆さんとお話ができるように、今後とも進めてまいります。

○委員 ありがとうございます。区の方と準備組合の方が一体になってやられていることはとてもいいと思いますので、協力して丁寧にやってほしいと思います。よろしくお願いします。

○委員 私は今、頂いた資料ではと思ったんですが、補助第216号線を整備する際に、用地買収に協力してもらって、その残地に建物を造られた方がいらっしゃる。その建物をここで造ったところで、今度は再開発のエリアに入っているからそっちとなった場合に、これはその方からとってみれば、世田谷区の道路事業に協力し、広場もそうなると思うんですが、残地に建物を建てて、さあと思ったら、今度は再開発でそちらにというふうになる立場に自分になってみたら、ちょっと待つてよとやはり言いたくなると思います。道路事業推進課であったり、都市計画課であったり、烏山総合支所もそうだったり、世田谷区が縦割りだというのはよく分かります。だからあえて聞くのですが、こういうプロジェクトというのは、それぞれで情報共有して、特に公共に協力してくれた方には、先手先手で情報提供しないと、こんなはずではなかったのということで逆に理解を得られなくなる可能性があると思いますが、今度の再開発と補助第216号線の例えば道路事業者等について、先ほど会長からも世田谷区が伴走するという話がありましたけれども、きめ細やかに情報提供はされてきて、今に至っているのかお尋ねします。

○幹事 ありがとうございます。区の事業でいろいろな事業が動いているというところではございますけれども、補助第216号線の事業協力者の方がいらっしゃいまして、記録を

見ますと、当時、協力をしていただいた中で、そういった街づくりの動きというものがありますよというところをお伝えはさせていただいているところでございます。ただ、その時期がまだ初期段階であったというところで、実際にここまで進んでくるかどうか分からない状態であったというところもございますので、そういった中で、補助第216号線の事業に協力していただいて、建替えされたと。その後、勉強会等をこの地権者の方たちでスタートしていく中で、実際にこの街づくりが動き出したというところで、その中でもう一度再開発事業について御協力をいただけないかとお話をさせていただいているところではございますので、その時系列なところもあると思いますけれども、区の方でも丁寧にお伝えはさせていただいているところでございます。

○委員 時系列はあると思うのですけれども、駅前広場について、都市計画が決定をされて、その前にももちろん補助第216号線はうんと前から決定されているのですが、それぞれ事業を進めていく中でこの礎をつくっていく。だからこそ、この連続立体交差事業に伴って広場ができるので、その方々の生活再建も含めて、この再開発事業というのは、私は一体化されて考えられてきたものだと思います。それはそれでももちろん1つの方法だし、これだけ一生懸命積み上げてこられたでしょうけれども、その肝心要の、例えば今言った道路事業協力者で、残地に建替えをした方とか、それから用途地域の中で、商業地域、近隣商業地域ではなくて、住居地域だった方々が、用途の変更になって、その中に入っていくとか、当然用途上も、それから事業協力者にとってみても、先行した情報であるとか、同時並行で時系列と言われても、やはり早め早めで丁寧に説明をしていなければ、後になって聞いていなかったとか、何だこれはとかとなっているのも、今回の街を、先ほども会長が心配をされた二分するのではないかという心配事の一つだと私も思います。

今ここにいと都市計画審議会の説明者の理事者の方はみんな分かっているんでしょうけれども、本当に役所の方々が一体となって、それぞれの課でそう思っておられて区民の方と接しているのかなと思います。本当にこれからはもっともっと大事なところになってくと思うのですが、本当に伴走してくれるなら、そこまで丁寧にその方のことを思っていないと、ずっと溝が深まってというか、あったまま進んでしまうのは非常によくないと思います。まずは事業協力者で、今回のエリアに入っている方に対して、再開発準備組合に話をしてもらおうとか、説明を求めるだけではなくて、やはり皆さんがそれぞれやってくれていると思うのですけれども、そこへ伺って、これまでの時系列上、そのときにははっきりしたことは言えなかったけれども、あのときにそういう情報があることをもっと早

めにお知らせしておけばよかったですねとか、それぐらいのことを言っても私は間違っていないと思います。そういう丁寧なやり方をしなければ、にぎわいは生まれないなと思いますので、今のことは要望とさせてもらいたいと思います。

もう1点、この再開発のエリアの中で、世田谷区で所有の土地というのはどれぐらいの面積があるのですか。

○会長 今の〇〇委員の質問は、世田谷区が持っている土地ですけれども、都市計画道路で買収したりしている、それを除いて、それ以外のエリアでどれぐらい持っているかということによろしいですね。広場とかそういうところの先行取得している土地は置いておいて。

○委員 はい。

○会長 ということでよろしくお願いします。

○幹事 今この駅前広場のこの南側地区について、区の持っている土地ですけれども、今、道路代替地の残地等がございますので、あとは代替地についてございまして、合計についてはすぐには今出てきませんので、確認をさせていただきます。

○委員 これからもこの議論をやっていくと思うので、確認はまた次回でいいです。何を申し上げたいかということ、先行き不安な状況で進めていいのかという心配があるという議論がこの会でもあります。私はその計画が適法であり、認められるものならば、先ほど会長の言われたとおり、ステップは歩むべきだと思います。ただ、心配があることはなるべく払拭しておいた方がいいなと思います。

先ほど〇〇幹事がここで説明されたときに、街づくりの中で特に街の回遊性について、築47年の烏山区民センターに今点在している区の施設を集合させて一体を図ると、また今日も説明していたけれども、築47年だと世田谷区の管理計画だと65年までもたせるのですから相当先なわけです。今、世田谷区が再開発のエリアの中にどれだけ土地を持っているかと伺ったのは、やはりこの再開発の中に、ただ管理監督の立場の世田谷区ではなくて、地権者としての世田谷区という存在をやはり求めている声を結構聞きます。現実には、この間みんなで現地説明会をやったあの土地は区の土地ではなかったかとか、そういうことで、これから枠を決めて、これから中身を煮詰めるというのに、それ以前の段階で、世田谷区は地権者であることを放棄するというか、なるべく逃げているというか、そう私には見えるのです。だから、それもステップ2以降で区が考えていくんだ、前向きに取り組んでいくんだと言ったら、私は安心材料だと思います。

だけれども、今日、説明を聞いていると、区は客観的に第三者にいて、再開発の組合があつて、そっちが指導監督するんだという立場にどんどん持っていこうとしているように見えてならないのです。だから、説明するときも、それで今後のことについてだって、もちろん行政のいろいろな判断が変われば、例えば再開発のこのエリアに、この烏山で点正在している公共施設を集合させることだって、区長が判断すればこれは可能だと私は思いますよ。だから、これから先どんどん中身を煮詰める段階で、区のスタンスを客観的に離れたものにしないでほしいと私は思います。それで一緒になって烏山のいい街をつくっていくよということを、区も一緒になって考えて、一緒に行動するという立場だと思うのですけれども、区のお考えはいかがですか。

○幹事 ありがとうございます。区の方も駅周辺の街づくりというところでよりよいものにしていくという考えで街づくりを進めておりますので、そういったところで、先ほど役割分担というところで、南側でにぎわいの創出で、北側で区の公共施設のところへ文化拠点とか、そういったものをつくっていくというお話をさせていただきましたけれども、今後も地域の方の御意見とかもいただきながら、駅周辺全体でこれから街の将来イメージとかも、ちとからまちづくりフォーラムで描いていきますので、そういったところも踏まえて検討を進めたいと思います。

○委員 先ほど会長も合意がきちんとできる、よりよい街づくり目標をつくっていくのが必要だという主旨の御発言をされたと思いますし、それから第一種市街地再開発事業という制度そのものは、本来は権利者の方の権利をきちんと反映して、街をよくしていくという、趣旨としてはそういう制度なのですが、その大前提になるものはやはり手続論だとか、事業論だとか、計画論、これがきちんと十分尽くされているかどうかというところがすごく大事だと思います。休憩時間に入る前の議論をずっと伺って強く感じたのは、やはり説明ということも含めてですが、手続論の部分で、立場が違うと、説明した方は十分だと思うかもしれないけれども、受け止める方は十分ではないと、そのところがやはりまだまだ尽くす時間も必要だし、そういう手段も必要ではないかなというのが1点。

それから、やはり事業論のところと計画論は、第一種市街地再開発事業の場合は非常に密接につながってしまうのですが、今日資料に出ているこの審議会に求められている対象というのは、施行区域だとか、公共施設の位置だとか、それから高さだとか、壁面の位置だとか、そういう大きな枠組みのところについて求められているわけです。当然ながら、準備組合案が出てきていて、この後、基本設計がまだまだ先なので、建物の中だとか詳細

というものは、実は今の段階では分からないというところで議論しなくてはならないという難しさもあるのですが、ただ、先ほど言ったこの審議会に意見を求められているところというのは、一旦決めてしまうと、もうほとんどそれが決定ですから、公共施設の位置も高さも施行区域も、あるいは規模ももうほとんど変えられなくなる。実は基本設計を始めたら、それが先行して決まっているものだから、設計がうまくいかない、無理やりこうつけなくてはならないなんていう場面も多く出てくる。これまでの第一種市街地再開発事業でもそのような事例多くあります。

そうなったときに、一番懸念をせざるを得ないのは、もともと千歳烏山が街路を中心とした住宅系市街地で、駅前も含めてずっと成り立ってきている。住居併用ですけども、そこでなりわいもあり、暮らしもある。それを今回、施行区域全体で言うと1.8ヘクタールという範囲で、それほど巨大ではないけれども、ある種の地域拠点をつくる、それから大きな街区に変えていく。街の姿を根本的に変えていく事業と計画ですよ。だから、街路型でずっといくのだったら、もしかするとそれほど懸念はないかもしれないけれども、大きな街区に変えていく。そのときに、土地利用も8万9000平方メートルのうちの600住戸数なのかな、住宅は6万平方メートルぐらいでしょうけれども、そうすると、そこに1800人ぐらいの夜間人口が増えると同時に、低層部分というのが、都市的な機能を集積させるという意味では昼間人口も当然増えてくる。それに耐え得るような、もともと千歳烏山の街が持っている街路型の基盤というものがきちんと見合ったものに、これから30年かけてもいいし、街づくりの中でそういう周辺も含めて、烏山の街がそういう街区や都市機能の集積拠点を担えるだけのものになっていくような全体計画みたいなものがやはり見えてこない、駅前の南に1.8ヘクタールで広場を造ります、そこはいいかもしれない。あるいは補助第216号線は拡幅する、いいかもしれない。区画街路14号ができていいかもしれない。だけれども、駅前道路、バス通りというのは、現道6メートルとか8メートルプラス一部拡幅で、歩道状公開空地だけでも12メートルぐらいだというような中で、さらに言うと、東西方向の街路は非常に弱い。南北は連立で回遊性があるかもしれないけれども、実は東西方向は弱いとか、そういう烏山の街のインフラそのものが、今回の第一種市街地再開発事業で生まれ得るだろう機能集積とか人口集積とか、要するに規模ですよ。そういうものに見合ったものにこれから全体としてつくっていくという方向性とか方針、あるいは将来のそういう街づくりの考え方というものがあって、その中で今回のものが位置づけられるとなってくると、それはそれで計画論としても事業論としても評価でき

るところは多く出てくると思います。そこがどうしても第一種市街地再開発事業の施行区域の中の話、それから高度利用地区の話だけになってしまっていて、烏山の街がどうなるというのが、これから先の計画の枠組みも含めた見方というのがやはり足りないかなと思っています。だから、そのところを本来は併せて検討しないといけないのではないかなと思っています。

○委員 物価高騰が始まってから大体3割程度建築に関わるコストが上昇しているということを考えると、コスト上昇や、マンション価格の上昇の今まさにさなかにある状態で、評価額で権利床を返還していくとなると、当初思い描いていた広さからどんどん狭くなっていったって、逆に言えば、全体の広さというものは大体恐らく設計時点から変わっていないと考えると、売りに出せる保留床部分は増えていっているのが現在かと理解をしています。この広さで住めない、あるいは営業ができない、賛成した当初と話が違うと思われるようなことも想定をされると考えていますが、こうした点へのリスクへの考え方ですか、あるいはリスクヘッジ、救済のような考えがあるのかということを確認したいです。それはまだまだ先の話、権利変換、ステップ4とかなので、ここで聞くのは少し不適格というか、この場で議論する話ではないということであれば大丈夫ですが、何かお考えがあれば伺いたかったです。

○幹事 今お話がありましたとおり、具体的な数値については、今後このステップ3の中で調査を行って、その具体的な評価などをしていくような形になりますけれども、組合が設立してから、実際にその次に権利変換計画というものがございしますので、その中できちんと土地の調査とか、建物の調査を作成して、その中での同意を得るような形で進めていくという形になっています。当然地権者の方々は、そういった内容が今、現段階でお示しできていない部分がありますので、暫定でお示しはしているところではございますけれども、今後どうなるかというところは、御心配されている方はいらっしゃいますけれども、各段階できちんと御説明はさせていただくという形で今御説明をさせていただいているところでございます。

○幹事 今、〇〇委員と〇〇委員から様々なリスクのお話がありました。これまで、地権者の方々と話す機会があり、例えば維持管理費がどれぐらいになるか分からないことがリスクだという方もいらっしゃいますし、権利変換の具体的な内容が分からないことがリスクだという方もいらっしゃいました。そういった内容については、設計が進まないで維持管理費も出せませんということを説明してきています。ただ、その中で、もしマンション

が売れなかったらどうするんだという話も出ました。それについては、再開発の仕組みとして参加組合員という制度があり、デベロッパーに買い取ってもらいますという説明で分かりましたという話もありました。様々なリスクがありますので、区もできる限り丁寧に御理解いただけるようアプローチしているところでございます。ただ、全てのリスクを今の段階で説明できる段階ではないということを改めて補足させていただきます。

○委員 私がお願いしますのは、私は町会の皆様の代表としてここに座らせていただいているんですが、詳しいことは先生方、皆様がおっしゃっていますので、それについては御理解いただけると思うんですが、例えばそこに住んでいる地権者の方々の気持ち、それを一番大事に考えていただきたいです。しかも、失礼ですけれども、御高齢の方が多くいのではないかなと、今、どこの街でもそうなんですけれども、私の街でもそうです。その方たちが一概に理解ができるとは思えませんので、街の本当に小さな住民の声を拾い上げて、その方たちの気持ちが納得できるような御説明、先ほどから聞いているととても街づくりはいいですし、すてきなことだろうと思いますが、地権者の方たちがすてきな街になってほしいなと思えるような御説明の仕方御指導いただければありがたいかなと思って、街の住民の一人として希望を言わせていただきました。ありがとうございました。

○会長 先ほど少し申しましたが、全体のスケジュールとしては、次回に枠組みとしての、これでいうとステップ2の都市計画で、枠組みだけは決める。それが決まらないと、実は様々な補償がどういうことができるのかというのも責任を持って話ができないですよ。ということで、次のステップ3に進んでいく、その中で、今不安に思われている方一人一人に丁寧に対応していけるように、事業者、組合の方と一緒にぜひ区の方でも取り組んでいただきたいなと思いますし、そういうようなことを含めて、今日、時間を十分かけて議論というよりも、我々の中での相互共有、理解の場にもしなくてはいけないなと思っていたので、そういう展開にさせていただきましたということでございます。

○委員 次回諮問でということだと思うのですけれども、先ほど〇〇委員も枠を決めて、その後、設計を始めて、そこで矛盾が出たらというようなお話もありましたけれども、ここで枠を決めてしまうことで、計画事業そのものの形が決まってしまうというお話だったと思います。これだけリスクがあるとか、心配だと言っている中で、私はここで立ち止まるべきだと思うので、私は次回諮問ではなく、継続して議論した方がいいと思います。意見です。

○会長 東京都の基準による割増し、あるいは単に割増しだけではなくて、いろいろな補

助体系が都と国と区と連携した形で動く。その都の締切りがあるものですから、ずるずるとこの議論をしているわけにもいかないところがあって、どこかで枠を決めないといけない。ただ、今は、私の感覚かもしれませんが、これに代わる計画フレームをつくり替えるだけの時間的余裕が、実は都のシーリングの中では難しいということです。ですから、いわば枠組みの大枠を決めるという形です。少し大き過ぎるのではないかという話はあったかと思います。大き過ぎることはかつていいことだったのですけれども、今は大きくつくるということはリスクが大きくなるという時代なので、その大きく枠いっぱいにつくらなくてはいけないということではなく、これ以上は駄目ですという枠をつくるということになりますので、ぜひそういう御理解をいただいた上で、ステップ2からステップ3に向けてより実質的な相談、よりよい事業手法でのリスクの回避等々を含めて、全地域の皆さんに取り組んでいただき、区には寄り添って御理解いただけるように努力していきたいなと思います。

同時に、枠組みを決めるとは、この再開発事業区域の中の計画の外枠が決まるわけです。それに対して千歳烏山全体として、どうこの枠を受け止めながら、次世代に向けてより魅力のある烏山らしい街に磨きをかけていくのか、それはもうまさに〇〇委員がおっしゃっていただいた話です。この区域だけが烏山らしい街ではなくて、むしろこれを支える周りの街が烏山らしい街になっているはずで、ある意味では商店街で言うと、この事業で新しい顧客が、消費者が増えるわけです。その人たちを、自分のビルの足元のお店で買うだけではなく、街なかを回遊して、より安くておいしいものを食べて、そういう魅力ある街にするために、どういう路地、新しい路地、道路、その他を整備していくのか。それには、実は連続立体で線路の位置が今より南側にずれるのです。そうすると、今線路があったところの北側がかなり広く空間が取れるようになります。その先に支所があるのです。駅前通りは40年前ぐらいに拡張して広がっていたはずですが、そのうちの4分の1ぐらいは今回の事業に引っかかっている。片側だけですから4分の1です。そういう道路のパターンの中で、どういう烏山らしい街並みの回遊性をつくっていくのか。ほかにどんどん再開発を順番にやっていきますということは多分あり得ません。今までの烏山らしいところに磨きをかけながら、新しく烏山に住むことになる人もこの街に魅力を感じ、活用していける、そういう魅力ある街に磨き上げていくという、全体の条例に基づいてつくってきた千歳烏山プランももうそろそろ同時に、再開発事業が次のステップへ行くときに、これに合わせてどういうプランに書き換えるのか、そういう街全体での新しい取組を周辺

のブロック、商店街全体として進めるのは、この事業でいうと、事業が第3ステップに入ったときに、再開発がステップアップして、現実的に事業検討に動き出すわけですから、それに合わせて、烏山全体の街をどうシェイプアップしていくかということも進めていたきたいな、と思っています。

先ほどもう一つは後でと言ったのはそのことで、内容は〇〇委員がおっしゃった内容そのとおりだと思います。そのようなことを含めて、今日の議論をどうにかしてこれからの千歳烏山の街づくりにしていきたいし、烏山らしさというのも、誰も否定していないし、もっとむしろ魅力を上げてほしいということでもあろうと思っています。

〇委員 先ほど〇〇委員がおっしゃったように、私もいろいろなまだ問題がある中で、都市計画決定を進めていくことには賛成できない状況で今います。17条が進んでいくということよりは、もう少し、せつかくこの場に有識者の方々がいらっしゃって、分からないことをいろいろ確認できるかなというところに、今ようやく思い至りまして、そういうところを本当は教えていただきたいという気持ちです。

あとは先ほど〇〇委員がおっしゃった、次の、来年の春からになると思うのですが、修復型の補助金、交付金のことなども含めて、いろいろなもう少し選択肢というものが検討されないで都市計画を決定していくということが、まだそのタイミングではないかと思っています。一応意見です。

〇会長 分かりました。意見としてお伺いします。

それでは、よろしいでしょうか。——次回も全く意見を言うなということでは全くありませんので。ただ、今のスケジュールでいくと、次回は諮問という形で出てくる形になります。それは、区の勝手なスケジュールの延長はできないところに、実は今、我々の立場がはまってきているということです。

それでは、あと報告事項が2件あります。

報告事項(2)「東京都市計画生産緑地地区の変更について」に入りたいと思います。

では、本件を〇〇幹事をお願いいたします。

〇幹事 それでは、令和8年度の生産緑地地区の変更につきまして御報告をさせていただきます。机上の資料とスライドを併せて御覧いただければと思います。

まず初めに、世田谷区における農地保全の位置づけについてです。世田谷区では、都市整備方針やみどりの基本計画において、農地保全を重要な施策として位置づけており、生

産緑地地区の指定を通じて農地の保全に取り組んでいるところでございます。

今回新しく委員になられた方もいらっしゃいますので、まずは生産緑地地区について簡単に御説明させていただきたいと思います。生産緑地地区は、生産緑地法に基づき、都市計画で定める土地の使い方などを整理するための区分である地域地区の一つでございます。都市の中にある農地などを計画的に保全して、良好な都市環境の形成に資することを目的として定めているものでございます。

続きまして、生産緑地地区の制度的な位置づけについてですけれども、生産緑地法は昭和49年に制定されましたが、都市部における農地の宅地化が進みまして、農地が急速に減少する状況を踏まえて、平成3年に改正されております。この改正によって、都市農地を宅地化する農地と保全する農地に区分して、保全する農地については、平成4年から生産緑地地区として都市計画で指定しているところです。生産緑地地区に指定されると、農地課税が適用されるなど税制上の優遇措置も図られているところでございます。

次に、都市農地をめぐる国の動きですが、大都市圏の特例市においては、国はこれまで計画的な宅地化を推進してきましたが、農地の減少や都市農業の役割の高まりを踏まえて、都市農地の位置づけを宅地化すべきものから都市にあるべきものへと転換し、その保全を図ることと国もしております。

さらに平成29年には生産緑地制度の見直しが行われました。大きな改正点は、スライドにあるように大きな3点です。指定面積要件が500平方メートルから300平方メートルに緩和される。また、農産物等の加工所とか、直売所、農家レストランなどが設置可能な施設としてなりました。また、特例生産緑地制度が創設されています。生産緑地は、都市計画が決定してから30年が経過すると、区への買取り申出が可能となりますが、この特例生産緑地制度によって申出可能となる時期を10年延伸することが可能になったというものの、この3つのポイントがございます。

また、世田谷区における生産緑地地区の指定要領等について御説明しますと、生産緑地の主な指定要件は、一団の面積が300平方メートル以上の農地であること、都市環境の保全や将来の公共施設等の用途に供する農地であること、継続的な営農が可能である、こういった3つの点が指定の要件になっておりまして、指定されますと、30年間の営農が義務づけられます。また、建築行為等に一定の制限が生じる一方、先ほど申し上げたように、固定資産税や相続税の納税猶予など、税制上の優遇措置があるといったものでございます。指定を削除する場合は、指定から30年経過、もしくは主たる農業従事者が亡くなった

場合や、故障により営農が継続できなかった場合ということで、簡単に削除することはできないといった形になっております。

生産緑地地区の削除の流れについて御説明します。生産緑地の指定解除の条件に該当した場合は、所有者は生産緑地法に基づいて、区長に対して買取り申出を行うことができます。区は買取り申出の日から1か月以内に買い取るか、買い取らないかを通知することとなっております。区が買い取らずに、右側のフローになりますが、買い取らない場合は、農業従事者へのあっせんなどを行いますが、それも不調となった場合は、生産緑地としての建築行為の行為制限が解除されます。その後、前年の1年間に行為制限が解除された地区をまとめて、このように年1回、都市計画審議会の中で都市計画の変更手続を経て、生産緑地地区が削除されるといった流れになっております。

こちらのグラフは、平成3年の生産緑地法改正から現在に至る生産緑地面積の指定状況の推移を表したグラフでございます。平成4年に指定された最初の生産緑地地区は629か所の合計約142.86ヘクタールでした。その後、毎年都市計画の変更を行って、昨年度、令和7年の変更では453か所、約77.81ヘクタールとなりまして、平成4年度に比べて176か所、約65.05ヘクタールの減少となっているところでございます。

次に、本年度の生産緑地地区の変更について、配付しております参考資料2に基づいて御説明をさせていただきます。その変更は、市街化区域内で適正に管理されている農地等のうち、世田谷区生産緑地地区指定要領の指定要件に適合する農地を対象として、生産緑地地区の指定及び行為制限の解除等に伴う削除を含め、生産緑地地区の都市計画変更を行うものでございます。

参考資料の1ページを御覧ください。今回の変更の内容について御説明させていただきます。参考資料2の1、種類、件数及び面積のところでございます。生産緑地地区は、全体で地区数が453件から10件減少となりまして443件、面積は77.81ヘクタールから1.48ヘクタールの減となりまして76.33ヘクタールとなっております。

スライドは、変更概要の部分をプロットした図になっております。削除は17件、追加が8件となっております。

次は、参考資料2の2ページを御覧ください。表の第2の欄には削除のみを行う16地区を掲載しております。また、削除と追加を同時に行う地区が1地区ございまして、それについては3ページの第4の表に掲載しております。これらを含めまして削除案件は17件、削除面積は1.7ヘクタールでございます。内訳は、地区の全部を削除するものが11件、一

部を削除するものが6件となっているところでございます。

次に、削除の理由についてですが、削除案件17件のうち、主たる農業従事者の死亡によるものが14件と大半を占めております。このほか、旧法による指定期限から10年が経過したものが1件、指定から30年が経過したものが1件、都市計画公園の整備によるものが1件となっております。以上が削除の概要でございます。

続きまして、参考資料2の3ページになります。追加の案件についてですが、表第3には追加のみを行う7地区を掲載しております。こちらも先ほどと同じく表の第4のところに削除と追加を同時に行う地区が1地区ございますので、追加案件の総数は8件、内訳は既存の生産緑地地区への追加が7件、新規指定が1件で、追加面積は合計0.24ヘクタールとなっているところでございます。いずれの地区も世田谷区が定める要領の指定基準を満たしたものでございます。追加案件のうち、主な地区につきましては、後ほど少し御紹介をさせていただきたいと思っております。

続きまして、参考資料の4ページ、新旧対照表でございます。こちらは追加、削除を行う地区の変更前後の状況を示した新旧対照表でございます。ページ下段の小計欄に記載のとおり、面積精査の結果、面積は約170平方メートルの減少となっております。これは相続に伴う土地の合筆や買取り申出の際に実施した実測の結果によるものとなっております。

それでは、追加の主な地区について少しだけ御紹介させていただきたいと思っております。

1件目は、資料16ページのものでございます。宇奈根三丁目に位置する案件でございますが、外環道の南側にある約3120平方メートルの既存の生産緑地地区において890平方メートルを削除するとともに、新たに520平方メートルを追加するものでございます。相続に伴い、行為制限が解除された部分については、宅地化の計画がある一方で、残る土地を生産緑地として追加指定し、農地保全を図る事例でございます。トマト、ナス、キュウリなどの野菜が栽培される予定となっております。

2件目でございます。次は大蔵六丁目に位置する案件でございます。南側にある約720平方メートルの既存の生産緑地地区に180平方メートルの区域を追加するものです。この土地につきましては、単独では生産緑地の指定要件である300平方メートルを満たしておりませんが、一団地要件の緩和を活用した追加事例でございます。720平方メートルにプラス180平方メートルを追加したものでございます。こちらではブルーベリーなどが栽培される予定となっております。

それでは、最後、スケジュールになりますが、今後の予定でございます。記載のとおり、令和8年9月3日から9月17日に都市計画案の公告・縦覧を行いまして、令和8年11月の本審議会へ諮問し、11月下旬に都市計画決定の告示を予定しております。

私からの報告は以上でございます。

○会長 毎年報告しているものですが、何か御質問はございますか。

○委員 ○○です。資料の9ページ目です。これは毎回発言させていただいていますが、30年間で生産緑地が約半分になりました。ですので、このままいくと、今後30年で生産緑地は全くなくなることはないかもしれませんが、そういう状態にあるということで非常に危機感を持っております。私の大学の方にももう就農ができない、農地は持っているんだけど、管理ができないから何とかしてほしいとか、いろいろ相談はあるわけですが、今回13ページを見せていただきますと、14件が主たる従事者の死亡ということでした。今までの審議会の結果を見ているうちでは、そこまで面積としては大きくはないかなとは思いましたが、それに対して毎回粛々と生産緑地の解除の御報告をされるだけではなくて、生産緑地の指定の意向と、それから今回指定されたところの中で、その確認までは結構プロセスを踏まなければいけないのではないかなと思っています。単に解除します、そうですかという話ではなくて、少し緑地のタイプが違いますけれども、例えば市民緑地の指定と解除する上での意向の確認では、やはり皆さん意思決定にすごく時間がかかります。ですので、そういった周知だとか、調整の間に、市民緑地の場合は、世田谷トラストまちづくりが中間支援で入っていますけれども、生産緑地の場合は、今後、このような形で純減という形を指をくわえて見ているのか、それとも都市計画課の方で何か生産緑地の指定だけではなくて、これから新しい形で都市の食とか農をどう考えているかということだと思いますが、そこに関しての取組とか、新しい施策とか、それから計画というものは庁内でどのように御検討されているのか、ぜひ伺いたいと思います。前回も同じことを御質問させていただいていますが、改めてお聞きしたいと思います。

○幹事 ○○委員、ありがとうございます。区の方ではこれまでも農業振興等の拠点となる農地については、都市計画公園・緑地として位置づけて、農業公園として取得、整備するなどの農地保全には取り組んできているところです。昨年度につきましては、都市計画課だけではなくて、都市農業課やみどり政策部の各部と議論しまして、農地保全方針を見直しまして、農のみどり保全活用方針に改めて、農地の保全だけではなくて、活用の取組

を推進していく考えを明確にしてきたところでございます。今、〇〇委員がおっしゃったように、区の方はどうしても意思決定に時間がかかるという意味では、早い段階から農家の方々とつながって、事前の調整はしながらというところもありますが、その意思決定の早さについても検討を始めたところでございます。貴重なみどりを次世代へ継承していくように、関係課と連携しながら取り組んでいきます。

○委員　それで、実際に農地や、コミュニティ農園などの生産緑地ではないかもしれませんが、同じ形態を持った農園や農地は、実は世田谷にはたくさんありまして、生産緑地という形態を取っていないものでも、かなりニーズが高くて、そこで少し土に触れたいとか、農に関わりたいという人はいます。ただ、生産緑地で農業をやられている方たちにとってみると、それはまた全く別の話で、そのニーズと農家、農業されている方たちがこれから継続できないという話は少しギャップがあるなと思います。住まわれている方たちにはすごくニーズはあるけれども、そのギャップをどうやって埋めていくかというところは、世田谷区さんだけの責任ではないと思いますけれども、やはり我々が真剣に考えていかなくてはいけないことかなと思っていますし、このまま都市計画審議会委員の皆さんも、毎回これで削除を認定していただけていいのかということで、これは我々が自分事として考えていかなくてはいけないことだと思いますので、色々な自治体で様々な取組をされていますので、都市の中で食と農をどう考えるのか、そこをこれからもう少し真剣に考えていかなくてはいけないかなと思います。

○委員　生産緑地は世田谷の貴重な豊かなみどりの資源になっているなと思っていて、せたがやそだちの野菜の販売所があったりとか、地域の方に収穫を楽しんでもらう機会があったり、ジャガイモ収穫とか、ブルーベリー摘みとか、子どもたちが小さい頃にたくさんお世話になりました。

農地が減ってしまうという原因を少し調べると、農業従事者の高齢化とか、後継者不足、あとは相続に伴う納税のために一部買取りを申し出るということが出てきたのですが、実際の生産緑地をやめる方々、あとは現状、普通に生産緑地を運営されている方の声というのはどのような声か聞く機会はあるのでしょうか。

○幹事　都市農業課長でございます。

生産者の行為につきましては、認定農業者、認証農業者という制度もございまして、5年に一度の更新のたびにお話を直接聞かせていただいたり、あと最近はやはり高齢化された生産者、農業者の方が営農に困ってしまって、一部をふれあい農園であったり、体験型

の農園ということで、園主さんが区民の方に農業を指導するような形で、一部営農ではなくて体験型でお貸し出しするなど、生産緑地の活用についてもバリエーションが出ているような状況です。今後は、やはり担い手不足、それから高齢化に伴ってこうした営農の相談というのが、JAさんや区の方にも多く寄せられることが想定されますので、十分寄り添って、地域の中でどういう形で農業を営んでいただけるのかとか、地域を含めて貴重な農地が今後に残っていくように一緒になって考えていきたいと思っています。

○委員 1点質問したいのが、区長への買取り申出というのがあって、区が買い取りするということですがけれども、これを見ると、公共施設に都市計画公園で1件買い取って、多分永続したという感じになると思うのですが、お申出が結構あるのか、それとももうそういうことはなく、相続して、相続税が払えないので、民間に売り払うという形になってしまっているのか、その辺りの現状を教えてください。

○幹事 みどり政策課長、〇〇です。生産緑地解除に際して買取り申出そのものがないということとはございません。ただ、実際の手続的には、法に基づく買取り申出に区として買い取りますと宣言したことは、公園緑地においてはこれまで一度もございません。やはり1か月という間隔が短いということ、そこでどうしても手続的に間に合わないということが大きいです。その関係もあって、先ほど都市計画課長からも御案内しました、いわゆる農業公園の都市計画、こちらはまだまだ面積的には不足しておりますけれども、区内7地域の農地保全重点地区、その中である程度振興等が期待できる一団の農地について、農業者様の御理解の下、同意が得られた部分については、あらかじめ都市計画をかけて、そしていざ例えば本当にやむを得ない事情でそこでの営農が難しくなって解除したいという場合は、こちらのいわゆる買取り申出とは別のルートで、任意での交渉という形でその都市計画の区域内について、別途、用地を取得していくなど、そのような進め方をしております。

今回の都市計画公園の設置によるものというところも、こちらは土地開発公社による先行取得をした土地でございますけれども、そちらもやはりあらかじめ都市計画がかかっていました。そこでどうしても営農者様の御事情の関係で持ち続けられなくなったということでした。そこについては都市計画がかかっていますので、その流れに沿って事業化をして、土地を取得させていただくという流れを進めております。

○委員 よく分かりました。そうすると、ほぼほぼ買取りはもうできない現状ですので、先ほど御説明があったとおり、手続の早期化、そういったものも進めていただいて、ぜひ

農地をしっかりと守るように取り組んでいただきたいと思いますのと、あと農福連携を上祖師谷で行っていますけれども、そういう事業も非常に大事だと思います。この前、浜松市の方に京丸園というところがあって、そこは水耕栽培をやっており、そこもやはり担い手不足で非常に悩んでいたのですが、障害の方や高齢の方、こういった方々を雇用して、営農としてしっかりと賄えているような状況もあるので、体験とかそういうものではなくて、しっかり農業で稼げるというか、そういったものもぜひ区としても考えていただいて、取組を進めていただきたいと思います。本当に就農する方がすごく減っている状況、担っていただける方が減っている状況ですので、そういった方々を増やすということも大事ですけれども、すぐわないからもう駄目だと決めつけられないような、やり方によっては京丸園さんのようなやり方で十分稼げ出しているところもありますので、ぜひそういう取組も検討していただきたいと思いますけれども、いかがですか。

○幹事 ありがとうございます。先ほど都市計画課長がお話ししましたとおり、農地保全方針をこの4月に改定して、農のみどり保全活用方針と改めています。やはりその中でも、都市計画公園で農業公園というのがありますけれども、まずは全ての農地については、基本的にはまず農業者様の皆様に代々と、いつまでも引き継いで営農していただくのが一番、その関係で営農支援というところをしっかりと改めて打ち出しています。その上で、さらに、セーフティーネット的な部分が大きいですが、本当にやむを得ず手放さざるを得ないときに、先ほど御案内した理由で、なかなか区の方でも突発的にはそちらを取得できません。そちらをカバーするために、今現在、農地保全重点地区内で都市計画をかけている現状がございますけれども、そちらをもう少し前向きに、より多くの農地についてもカバーしていけないか、そういったところも今、この改定した方針に基づいて庁内で検討しているところです。

また、農福連携事業については、恐らく〇〇幹事の方が詳しいので、そちらに譲りたいと思います。

○幹事 粕谷二丁目の農福連携事業については、区の方でも令和3年度からスタートして、これまでの取組の検証、検討を御報告させていただけるように、ただいま整えているところでございます。今お話がありましたとおり、障害、高齢者に限らず、様々な、ひきこもりの方や、生きづらさを抱えた方など、多くの方が農を通じて体験をさせていただいて、また就労につながるような、そういった事業というのも今後考えていきたいと思っておりますので、今後ともよろしくをお願いします。

○会長 多分東京都の中で見ると、都市としては、世田谷は割といろいろなアイデアで、生産緑地についていろいろなことをやっている自治体なのですね。日本国中で見るとでもいいかと思います。ぜひ今のことを含めてやっていただきたいなと。

学校で食育とのつながりや、最近でいうと、子ども食堂って食費で困っているけれども、そういうところが自分で畑で作って、自産自消で子ども食堂を経営するみたいな取組だとか、そういういろんなアイデアでいろんなことができそうな区かなと思っていますので、ぜひいろいろと冒険していただけるといいかなと思います。

ありがとうございました。よろしいですか。

では次、最後です。報告事項(3)「東京都市計画公園の変更について（世田谷第2・2・75号北烏山えのき公園）」の審議に入ります。

では、○○幹事、お願いいたします。

○幹事 それでは、東京都市計画公園の変更について（世田谷第2・2・75号北烏山えのき公園）について御説明申し上げます。

本件につきましては、参考資料3の主旨の部分をまずは御覧いただければと思います。こちらは当該地が世田谷区の北西側にあります北烏山九丁目、既に公園として開園している北烏山えのき公園という街区公園がありますが、そちらに隣接した部分を新たに都市計画変更していこうというものでございます。

概要につきましては、こちらのパワーポイントで説明させていただきます。

次のスライドを御覧いただければと思います。まず、都市公園の種類、先ほど私、街区公園という言葉を使いましたが、都市公園法、また世田谷区立の公園条例に基づきまして、公園の種類といったものが、こちらの表にあるような様々な種類がございます。今回の対象となっておりますのは街区公園でございます。

位置図でございます。少し分かりにくいですが、世田谷の北西部分、左から右に、中央自動車道が通っておりまして、その下の方に給田小学校や世田谷泉高校がございます。その間の部分に赤い小さな台形の部分、本件地とあります。

本件地は赤で囲ってありますが、その赤で囲ってあるすぐ下側に北烏山えのき公園と記載しております。こちらが既に開園している街区公園で、その北側の土地、この赤い部分が対象地でございます。

こちらは上空からの航空写真でございます。赤で縁取った部分でございます。こちらは

後ほど別途、写真でも御覧いただきますけれども、現行は駐車場となっております。その南側がエノキ、遊具などが置いてある公園でございます。

こちらは今御案内いたしました現況写真、駐車場の状況です。

続いてもそうです。

次の写真からが既に開園区域、こちら前面道路から既に開園している公園のフェンス、また、こちらが開園している内部、近くの子どもたちが遊んでいます。また、遊具が置いてある公園となっています。

最後、平面計画のイメージ図ですけれども、こちらは現時点でのイメージ図となります。南側の既開園区域、こちらと一体化する、そういった考え方で整理してございます。やはり地域の方々が利用する街区公園として、遊んだり、また休んでいただいたり、散歩したり、また木や花を四季折々楽しんでいただく、そういったものを将来的にはイメージしてございます。

続きまして、また参考資料3にお移りいただければと思っております。今日の概要をもちまして、こちらの既存の都市計画公園区域内のみどりと一体的な整備——こちらは将来的ではございます——を行うことで、地域における貴重なみどりの拠点としての活用が期待できるため、公園を追加するものでございます。

2番の概要については記載のとおりです。

3番の今後のスケジュールですが、9月には17条の公告・縦覧を行った上で、11月の本審議会において諮問をさせていただく予定です。その後、年内に都市計画決定、告示と進めていきたいと考えております。

次ページ以降につきましては、変更の概要、また理由書等を記載してございますので、後ほど御覧いただければと思います。

御説明は以上になります。

○会長 以上でございます。よろしいでしょうか。次回諮問ということで、よろしくお願いいたします。決定したら、その後公園にするための用地買収、その他に入るというわけですね。

○幹事 都市計画変更する際には、ある程度、近々例えば事業化をして公園整備をしていくというケースもありますが、また、本件については別でして、ある程度土地所有者の方の御理解が得られたので、今回は都市計画決定をしておくという段階にとどまっております。

す。ただ、将来的にはこちら、先ほど主旨の部分で書いてあって、申し訳ありません、言葉で説明をしておりませんでしたけれども、北鳥山九丁目地区の地区街づくり計画で位置づけられている地区施設公園、その区域として所有者の方の御理解が得られたので、将来的にその所有者の方のお考えによって土地をお譲りいただくために、あらかじめ都市計画をかけていくということで今回入れておりますので、こちらを将来的に事業化、また用地を取得して整備していく、このスケジュールについては現状ではまだはっきりとしたものはございません。

○会長 分かりました。では、当面、恐らく駐車場のまま使われるだろうということですね。先走ってしまってすみませんでした。唾をつけておく、そういう話です。

○委員 最後になりますけれども、簡単なことですが、公園を造っていただくのはすごくありがたいです。うちの近くにも遊歩道など様々あり、みどりということでは評価できるのですが、子どもたちが遊ぶ場所や遊歩道には、最近、高齢者の方がたくさんいらっしゃいます。その雑草を取っていただくようなことにやはり税金を使っていると思うのですが、その業者によっては、やってもこれで終わりですかと、写真を撮って終わらせている業者がいる一方で、きれいにお掃除していただいている業者といった違いがとてまございしますので、公園をお造りになるなら、そういう指導も、そこまでしていただきたいなと感じております。

以上意見です。よろしくお願いいたします。

○幹事 公園の管理につきましては、本当に5地域それぞれございますし、公園の形態等もあるので、管理の徹底さがなかなか統一できていないという現状があるかと思っております。ただ、やはりそういったお声も聞きながら、足りていない部分については、お話のとおり、そちらをお任せしている事業者の方々にもしっかりと話をしていたり、あるいは区の職員が直接そちらについてフォローに、手を入れに行ったり、そういった対応もさせていただいております。いただいた御意見、こちらについては、改めて公園管理所管と共有して、誰もが使いやすい美しい、魅力的な公園、緑道の管理を進めていきたいと思っております。ありがとうございます。

○委員 簡単なお話です。公園の管理はもちろん区が所有している場所ではあると思いますが、全国でたくさんいい事例は、やはりそこに住んでいる方たちが自分たちの周りの公園だからということで、横浜では愛護会がありますし、私たちもやはり学生たちと一緒に組織化をして、2週に1回大学の中の植物を勉強するというところで、選択除草とい

うんですけれども、取って、勉強しています。何で草を抜かなくてはいけないの、学費払っているのにみたいな学生もいますけれども、そうして、やはりいい公園を造るというのは、多分世田谷区さんが全部はやるのは無理なのです。世田谷区さんもいろいろやるのがたくさんあるので、この立てつけ上、やはり世田谷区さんに皆さんの意見がすごく集中して、これもやっていないのか、あれもやっていないのかとあると思うのですけれども、やはり公園をよくしていくというのは、我々自身の責任でもありますし、住んでいる人たちも一緒にやることかなと思っていますので、よく何で管理していないんだとか、早く草を抜けと、よくいろんなところで見ますけれども、それは区だけの責任ではなくて、やはり区民としてみんなで取り組んでいくことかなと思います。それは理想論ですが、そういう気持ちでないと、多分全部を区では緑地も含め管理し切れないうすし、そういうことを促していくようなことを我々委員もやっていかなければいけないかなと思いますので、擁護するわけではないのですけれども、そういうことが大事かなと思います。

○幹事 実際に区立の公園、緑道、緑地等におきましても、やはり地域の方々や、あるいはボランティア団体の方々の有志でもって、例えば管理協定という形や、あるいは実際に管理運営の活動に関わっていただきたいということで、幾つかの公園、幾つかといひましても、かなりあります。かなり多くの公園で、地域の町会の方々、NPOの方々、多くの方々に、例えば清掃していただいたり、草取りって本当に大変なので、可能な範囲で草を取っていただいたり、あるいは公園やまた街角にある花壇で花づくりをしていただいたり、そういった部分に、区も一緒になってやらせていただいているというところもございます。

一方で、その地域の方々も、なかなかその担い手、やっぱり後継者、草取りするのも大変ですし、花植えるのも大変ですし、そういったところの御苦労などをたくさん聞いておりますので、我々の方でも、先ほど委員の方から擁護もいただきましたけれども、御協力もいただきたいんですけれども、区民の方々だけに全て背負わせるということもとてもあり得ませんので、何とかいい形で、そういった活動への人を呼び込めるような、そういうPRなど、何か考えながら、区民、また事業者、NPOの方々と一緒に管理運営を進めていければと考えております。どうもありがとうございます。

○委員 私が申し上げたいのは、一応私の町会でも月に1回公園はお掃除させていただいて、管理させていただいていますし、近所のところもそうです。私が、ただお願いしたいのは、業者がやるときには、業者の指導をきちっとしていただきたいということだけで

す。宮坂2丁目の山下公園では皆さんや近所の方、地域の方が掃除しておりますし、私たち町会も月に1回みんなで出て、掃除もして、管理させていただいております。それを言っているのではなく、行政がお金を使って業者をお使いになるなら、きちっとそこを管理してほしいということだけお願いしたいです。

○幹事 日々の管理も本当にありがとうございます。事業者への指導については、管理者ともしっかりと情報共有した上で徹底できるようにしてまいります。ありがとうございます。

○会長 よろしいでしょうか。——もう大分オーバーしてしまっていますが、今日、報告3件ということで、以上をもちまして、本日予定しておりました議案に関する審議は終了とさせていただきたいと思います。熱心にかつ大幅に時間を増して申し訳ありませんでしたけれども、会長としてお礼を申し上げたいと思います。ありがとうございました。

それでは、事務局より連絡事項がありましたらお願いいたします。

○幹事 事務局から1点だけです。次回の審議会になりますが、次回の都市計画審議会は令和8年11月4日水曜日午後2時から開催を予定しております。会場につきましては、また会場が変わりまして、二子玉川分庁舎の大会議室になります。ちょうど12月末に本庁に我々も引っ越しをしますので、二子分庁舎最後の都市計画審議会になるかと思います。11月4日、どうぞよろしくお願いいたします。詳細につきましては、また改めて御連絡させていただきます。お忙しいところ恐縮ではございますが、御出席いただきますようよろしくお願いいたします。

事務局から以上でございます。

○会長 それでは、最後ですが、本日の議事録につきましては、冒頭でも申し上げましたけれども、〇〇委員と私とで確認をし、署名させていただきます。〇〇委員には後日、事務局より連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これをもちまして第131回世田谷区都市計画審議会を閉会したいと思います。本当に長い時間ありがとうございました。

午後5時44分閉会