

# 第3回定例会 令和6年度決算特別委員会報告

## どうなる？！千歳烏山駅前広場南側地区の再開発

～再開発準備組合が市街地再開発事業等に関する都市計画を提出～

令和7年4月に「千歳烏山駅前広場南側地区市街地再開発準備組合」より高さ140mの高層マンション計画を含む「市街地再開発事業等に関する都市計画」が提出されました。（対象地区は下図）同組合は、令和8年度の都市計画決定を目指しています。

これを受けこの9月、市街地再開発事業等との整合を図るための高さ制限を140mとする「千歳烏山駅周辺地区地区計画」（素案）が、区より示されました。

### なぜ市街地再開発事業なの？

私はこの間、二子玉川東地区市街地再開発事業のように多額の税金が投入され、結果的に地権者である東急が多大な利益を得、住民が置き去りにされるような再開発には反対してきました。

しかし、千歳烏山駅南側地区においては、地権者は住民や地元の商店です。大企業が利益を得るために行う再開発とは異なります。駅前広場整備計画で立ち退きにあう地権者も含めて烏山に住み続けることや生業を継続できるよう地権者が選んだ手法が「市街地再開発」であったと認識しています。

### 駅前広場整備計画って？

現在進められている、京王線の高架化とセットで行う都市計画道路補助216号線（右図参照）整備事業と合わせて、駅南側に交通広場を作りバスのロータリーとする計画を熊本区長時代に決定しました。これが駅前広場整備事業です。（右図：シミズヤを含む水色の地区）

しかし、当初、駅前広場整備事業で立ち退きにあう地権者からは事業に反対する声が多数上がりました。現在でも土地の買収も5割程度と進んでいません。日本共産党世田谷区議団も住民合意がないとして反対してきました。



### 地権者は、住み続けられるのか？

#### 生業を継続できるのか？

他の市街地再開発の例では、権利床を得て入居したものの、管理費が高く結果的に引っ越してしまうケースが多く確認されています。住み続けたいという住民の願いが市街地再開発の手法で実現するのか、といったことが問われています。



こんにちは たかじょう訓子です！

日本共産党世田谷区議会議員

問合せ先：日本共産党区議団

〒154-0017 世田谷区世田谷4-21-27 tel:03-5432-2791 fax:03-3412-7480 携帯:090-6655-2003

高城

くにこ

2025年11月号

## 第1種市街地再開発事業とは？

再開発組合の計画は、第1種市街地再開発事業（権利変換方式）で行うというもの。第1種市街地再開発事業は、再開発ビルを協力事業者（デベロッパー）が建設し、区域内の地権者は、現状の土地等の価値に同等である再開発ビルの床（権利床）及びそれに対応する土地持分を、事業者から取得します。

協力事業者は、再開発ビルの権利床以外の保留床と呼ばれる余分の床を売却することによって建設費用と利益を得ます。建物を高層化するほど儲かる仕組みです。

地権者にとっては、建築費用を負担せずに土地の権利を建物の床に変換して得ることができます、その分面積は目減りします。（「街づくりにおける市街地再開発の現状と課題」ではある事例においての減歩率は25%）

この間、市街地再開発事業の見直しを余儀なくされるケースが増えています。事業計画認可後の事業の中止や見直しは、権利者の生活再建に重大な影響を及ぼします。

周辺住民にとっては再開発地区周辺の地価が上昇するため売却する場合には有利ですが、住み続けたい方にとっては、固定資産税が高くなるなど負担が増えます。また、計画の中で対策が示されていますが、超高層ビルによる日陰の影響範囲の広がり、電波障害、ビル風に悩まされるなどデメリットがあります。

### 多額の税金投入で成り立っている

### 国は補助対象の再開発事業を絞る方針

市街地再開発事業は、多額の税金が投入されます。事業費の交付金対象部分の1/3をそれぞれ国と自治体が補助する仕組みです。（都市再開発法）

しかし、今年3月31日付で国土交通省より「市街地再開発事業等関連要綱の一部改正」の事務連絡が出されました。内容は、資材価格の高騰や労務費の上昇などによる事業費の増に伴い補助金も大幅増となっていることから、今後、補助金の交付要件を、必要性・緊急性の高い事業に絞るというものです。

経過措置として、令和8年度までに都市計画決定した事業については補助されますが、以降は、烏山のケースは補助の対象にはならない見込みです。



### 第3回定例会 一般質問

### まちづくりは住民合意で

私は、千歳烏山駅前広場南側地区の再開発事業について以下の趣旨で質問を行いました。

①市街地再開発事業により、地権者が地区内に住み続けることができるのかが問われています。地権者にとってリスクの高い事業の採算性や事業費を区はどう見込んでいるのか。

②説明会で、140mのタワマンに反対する意見や再開発について慎重に考えてほしいとの声が多数ありました。誰も置き去りにしないまちづくりをどう進めるのか。

区は、具体的な採算性や事業費等については、今後、基本設計や権利変換計画の検討が進められる中で明らかになる。事業の成立性について、計画内容を精査するとともに、再開発組合への必要な支援や調整に取組む。

再開発事業に関する情報発信、意見交換に努め、地域住民とともに街づくりを進めると答弁しました。

居住や生業の継続のため再開発を進めようとしているのも住民、再開発に慎重になるよう求めているのも住民です。地域住民の合意形成に向けた区の積極的支援を重ねて求めました。

### 「街づくり情報交換会」に参加しよう

この間、私は住民参加のまちづくりを進めることを求める、区は住民の意見交換の場『ちとからまちづくりフォーラム』を設置し、意見交換会を開催しています。ぜひご参加を！

#### 南側地区の街づくり(再開発)について、意見交換をしよう！

##### 第1回

令和7年11月15日（土）

18時～20時30分

（17時45分受付開始）

##### 第2回

令和7年12月13日（土）

10時～12時30分

（9時45分受付開始）

#### 事前申込み

●申込期間  
令和7年10月28日（火）から

●申込み方法  
①オンライン申請  
二次元コードから（24時間受付）▶



会場  
烏山区民センター  
3階 集会室  
(南烏山6-2-19)

△申込み先△  
世田谷区駒周辺整備担当課  
電話：03-3326-9836  
FAX：03-3326-6159

