

# 成城地区地区街づくり計画（素案）説明会

## ～意見交換議事録～

日時：平成28年12月13日(水) 午後7:00～8:30

場所：成城ホール 4階集会室C・D

出席：72名

砧総合支所街づくり課

調査受託コンサルタント1名

議題：成城地区地区街づくり計画（素案）の説明及び意見交換

資料：成城地区街づくりニュース№1

### 説明会の風景写真



### 〈議事録〉

※当日の発言を尊重して記載しています。尚、個人が特定される内容は記載を伏せています。

**発言者1**：実は今日本当に出席したかったという人が出席できず、その方から二つの要望が出ていますので、まずその二つの要望について。

まず1点目は、開催日の件です。今回の開催告知は、12月3日にポスティングされて、12月9日までに申し込みしてください、12月13日に開催ということだが、現役の方にとっては12月のこの忙しいときにあまりにも短兵急だと、だから是非とも前広（まえびろ）に案内して頂けないか。従って、最終案の説明会の時にはそのような形で開催していただければ、もっと参加者は増えるのではないかと思います。

二つ目は、計画素案は非常に良くできたビジョン、ストラクチャーだと思うが、しかしながら気にかかる点が1点だけあります。ひとつは、建築物の整備方針の集合住宅の制限のところですが、これは、建築主は周辺に影響の大きい長屋建て等の集合住宅や管理人不在の短期滞在型の集合住宅（ワンルームマンション等）の建築を「控える」ということだけとなっています。一方、大規模開発と街並みの調和については、事前に住民に説明しなさいとあります。街を劣化させるのは、この集合住宅と大規模開発、これについてはもっと厳しく網をかけてもらいたい。即ち、集合住宅についても、同じく近隣住民に事前に説明するというものを入れてもらいたい。少し長くなるが、例えばスイスでは、こういう物件については、間

取りとか緑化政策等を事前に1ヶ月くらい前に告知します。それに対して住民はどう思うかを募る。こういう風に、物件に対してそのくらいのことをやってもいいのではないか。是非ともその点を考慮していただきたい。

もう一つは、こういう集会の時、世田谷区の責任ある人が当然来て聞いてもらうべきだと思います。世田谷区の本物の街づくりの担当は副区長と聞いているが、副区長がここへ来て、みんなの意見を聞くべきである、そういう要望が住民からあったと伝えてください。

もう一点、アパートの面積は25㎡となっているが、成城のワンルームアパートの建設計画では、居住面積が3.3畳などの事例も出ている。従って、住戸面積などというような書き方でなくて、先ほどグループホーム等では4.5畳が最低といわれていたが、基準は合わせるべきです。「居住部分は〇〇以上」としてもらわなければ、狭小アパートの事例が出ているので、世田谷区ルールを変えてもらいたい。

**区：**頂いたご意見について、開催通知については、こちらの方も少し短かったということで反省しております。次回、未定ですが、3月を予定しており、間を十分とって周知するようにしたいと思います。こういう説明会をするときは、通知から開催まで二週間は空ける区のルールでやっていますが、今回それを切っているので反省したいと思います。今後は、平日で集まりにくいという場合もあると思いますので、例えば平日とあと土曜か日曜に開くとかも検討させていただきます。集合住宅等については、今回こういう計画としていますが、ほかにも意見があると思いますので、今頂いた意見も総合的に判断して、次回お示しさせていただきますと思います。

**区：**責任ある立場の出席をとということでしたが、いろいろほかの公務もあり、出席できないこともあります。今回の地区街づくり計画については、私の方で責任者として一任されている部分がありますので、今後は、庁内の会議などで今回の内容について正確に伝え、判断を仰ぐ形にしたいと思いますのでよろしくお願いします。

**発言者2：**成城3丁目・4丁目は半分ずつ外郭環状線の計画にかかっている。今制限の事が出たが、この区域全体は、平成26年3月28日に都市計画法65条というきわめて強い制限（井戸をつくれな、大きな石も置けないなど）がかかっている。それから、67条（先買権）という、誰かに土地を売るのであれば、先に行政に申請しなさいと、事業者が買いたければ先に買いますという、それを待ってから判断しましょう、それを怠ると50万円の罰金というような、この計画の中に出てくるものとは全く異なる強い制限が既にかかっています。図の白いところ（西部地域（喜多見・成城地区）地区計画の区域）、ここは外環道が抵触するところであるが、成城三ツ池も外環道が抵触する。現在は、他の地区の方々も非常に心配しています。ところが、外環道は直径40mある。しかも54mの坑道が地下にできるわけで、それは何を意味するのか。国分寺崖線の高さは20m余り、そういうところに54mの構造物が地中にできる。詳しいことはさておき、成城は外環道のルートそのものにもかかわらず、この計画には外環道の「が」の字もキーワードとしても出てこない。コンサルタントが関与していながら、なんという話なのかびっくりして、啞然としている。細かいことはこの時間では言い切れないので言いませんが、国が「世界最大級の難工事」といっている工事が今事業中なのです。4丁目の三ツ池のところの土壌が非常に難しいので難航して遅れているが、こういうレベルのことです。既にこの辺は地価も下がっている。ですから、区長でもいいので、そういう方が来てちゃんと説明しないと。区長は7箇条の要望書を国に出している。都

市計画法第1条・2条・3条を読めばわかるとおり、基礎自治体は国策の都市計画事業に協力しなければいけない立場にあるという前提はある。制度としてはわかるが、しかし意見は言うことができる。所管の方々も意見は言える、当然区長も意見は出せる。それに較べると、この計画は、コンサルタントもいながら、それぞれの間取りの研究を進めるような楽しいお話になっている。成城はそんな状況ではないと言うことを、歴史的に、後で私が言わなかったと言われるのはいやなので、申し上げておきます。

**区：**ありがとうございます。今の外環道のお話しですが、外環道は、地下40mの大深度直径16mのシールドで、地上部であれば当然拡幅ということもありますが、今回この計画については区分地上権ということで、建築も可能ですしそのまま住んでいて良いという位置付けのものです。現在「西部地域（喜多見・成城地区）地区計画」という地区計画が入っていますが、今回この箇所については、街づくりの方針としては成城1～9丁目全域ですが、地区整備計画では西部地域の区域は除かれています。先ほど発言者2さんがおっしゃったお話しについても、いろいろな課題があると承知していますので、そういうご意見があるということは所管に伝えさせていただきます。

**発言者3：**街づくりの方針と地区整備計画の関係だが、理念が書いてあって、良いことも書いてあると思うが、最後の地区整備計画の数値基準になった瞬間にトーンダウンがあるが、もうちょっとご説明をお願いしたい。後は、数値がいろいろ並んでいるが、数値の考え方について何かしら説明がないと、良いのかどうか、出ている数値がいろんな中でどれくらいを目指しているのか、そういうことがないと判断できないと思う。それと、数字が何でこうなっているのかさっぱりわからない。相対的にどんなポジショニングになるのか、これは書いたもので皆さんに配っていただく必要があります。

集合住宅はもちろんだが、成城の良いところは敷地面積が大きいところだと思います。確認したいが、1000㎡の土地があったら、8区画に割れるということか、249㎡の土地であれば分割不能であるという理解で良いか。こういうことは普通の人では理解出来ないと思います。目指すのが250㎡なのであれば最低敷地規模を250㎡にすれば良い。だから区の見え方がわからないし、普通の人にはわからないと思います。

それと、中木と高木とかいろいろ書いてあるが、固定資産税もそうだが、広い土地の人がすごい負担をしていて、狭い土地の人がそれに乗っかっているという外部経済効果、これ固定資産税を含めてやっぱりちょっと変な気がする。その辺は、例えば優遇税制をやるとか、何かしらのことを考えていただきたい。

それと、建築基準法との関係だが、建築確認申請は、この計画を無視して出せるものか。

**区：**街づくりの方針については、地区住民と区そして事業者が互いに守りましょうという理念的な形になっています。地区整備計画については、具体的に建築等の際にはこういうルールで建築してくださいということで、もしそれに則していないときには、こちらの方で指導させていただく形になっています。成城憲章があり、今現在成城自治会の方でいろいろ相談の機会を持っていただいている状況があります。そういった状況の中で、世田谷区もそれに対して、そういった理念を守りながら協力して行きましょうという位置付けです。あくまでも方針ということなので、それぞれの役割分担を明確にした後に、今後互いにできるところは協力しあっていくというところです。

整備計画については、届け出に応じて区が指導していくものです。

敷地面積についてご質問がありました。今の考えでは、249㎡の土地が分割出来ないのはその通りです。新たに分割する土地については125㎡未満には分割できないので、ご質問の通りです。1000㎡の土地については、最低敷地規模125㎡をクリアしていれば8つにでも分割できることとなります。ただ、誤解されないように申し上げますと、今お住まいの敷地が125㎡を切っている場合は、そのまま建築の更新はできますので、そういうことをご理解いただきたいと思います。

また、中木と高木について、先ほど経済学的にといいましたが、借景をされている方もいらっしゃると思いますが、みどりに包まれたと目標にも書いてあるので、みどり多い街を作っていきたいというのがあります。あと一点、都市緑地法があり、250㎡以上の敷地については敷地面積の何%は緑化して下さい(建ぺい率によって15%とか20%、30%など)ということがあります。また、区の条例で150㎡~250㎡の敷地については、やはり中木・高木など樹木を植えて下さいという基準があります。150㎡未満の敷地については、樹木を植えなくても良いですが、区としては緑化目標を達成する意味で皆さんに協力を求めているところです。今回の計画では、250㎡未満の敷地について、準高木2本など条例より余計に上乘せしてお願いする内容になっています。本数については、建ぺい率40%、50%、60%の区域では十分な建築面積を引いた残りが庭になっていくという考え方で、地形によって多少厳しい場合もあるかも知れませんが、十分対応できると考えています。

あと、建築基準法でどうなのかという話ですが、今回の計画はあくまでも街づくり条例に基づくものなので、法律を超えて効力は設定できません。条例は法律よりも下なので、守っていただきたいものの、法律に合うからいいではないかと強行突破される場合もあると思います。ただ世田谷区としては、条例上これに従って下さいということで、「要請」、あと文書で「勧告」という制度があります。それを承知でやろうとした場合は、できないことにはないということになります。そういった意味では、この計画はまだ弱いですが、さらに強くするためには地区計画という都市計画法に位置づけた方法があります。それに格上げすれば、守らなければ建築できないことになります。

また、隣地から1m、1.5mなどの規定について、今回パワーポイントでしか説明資料を用意していなかったのは申し訳なかったと思います。次回の説明会では、その辺のところもわかるような資料を作りたいと思います。なお、長屋の規制について、隣地からの後退距離1.5mと4戸を区切りとした規定を設定していますが、こちらは東京都建築安全条例に基づいており、例えば戸数や壁面後退の数値は安全条例で既に集合住宅を指導しており、その数値を使っています。ただ安全条例はある程度規模が大きくないと適用されませんが、今回の計画では比較的小規模なものから適用するという事になっています。それによって、近隣紛争の減少や住環境を良くするのが狙いになっています。

**発言者3**：敷地面積125㎡と250㎡の関係がすごくわかりにくいと思う。249㎡の敷地の場合分割できない、1000㎡の場合は8戸に分割できる、その辺が理解された上でやった方がよい。成城の良いところは、大きな敷地にみどりがあるところであり、いきなり1000㎡が8戸になる影響はすごいと思う。最低敷地規模125㎡は見直して欲しい。でないと、目指しているものが違う。今回の資料によると、250㎡以上の敷地数は1/3ということであるが、極端には1/3は何年も経つとすべて125㎡になってしまう。そうすると、2/3が125㎡に収斂されていくということである。世田谷区は、何を目指しているのか。

区：街づくりの方針に書いてあるように250㎡を守ってもらうのが基本です。しかし、中には相続などで敷地分割などやむを得ない人もいますし、125㎡から250㎡が45%ある中で、最低敷地規模250㎡とするのは地区の状況から見て適切ではないと、区としては判断させていただきました。

発言者4：お話を伺っていて、いろいろ視点が違うように思う。私は成城に70年近く住んでいるが、過去を振り返ってみて街の姿の変化はずっと続いていると思う。簡単に申し上げると、今日説明していただいた内容は、条件を満たせば業者の人でも何なりとできますと言っているように感じられます。もっと根本的なところで考え直していかないと、通り一遍のことで済むとは思わない。例えば、みどりと言っても木はいろいろあり、どうやったら増やせるのかももっと深く研究しなければいけないと感じます。

それから、法律に則ってやらなければいけないというご苦労はわかるが、問題はそういう末梢的なことではない。外環道など大きな問題が、ほとんどの方は知らないで動いているという実情、これは本当におかしいと思う。ただ何らかの形のものを作れば良いのではなく、本当にそういう街を目指して残していこうとしているのかどうか、それにかかっていると思います。

区：頂いたご意見については、これからほかのご意見も頂きながら、3月までにしっかり検討して回答したいと思います。ご意見として承らせていただきます。

発言者5：ちょうど良い機会にこの会をやって頂いたと思うが、近隣で長屋を建てるという形になっており、紛争が起こっている最中です。整備計画の数値を伺っている限りでは、今回の建設計画は数値が合っていないととらえている。区では当然ご存じと思うが、今後この基準に合わない場合、変更しても合わない場合、世田谷区としてどういう行動をされるかという事をお聞きしたい。

もうひとつは、建てる側の主張、若しくは反応をお聞きしたいと思います。あくまでも条例でしかないという言葉があったが、具体的にどういうことがあるのか。

区：業者との話については個別に対応したいと思います。世田谷区としてどうするかと言うことですが、近隣の方から既にご相談を頂いております。区の考え方としては、この地区街づくり計画は「街づくり誘導地区」に指定した日以降、建築着手や建築確認申請するものからこのルールが適用になります。その前に着手ということであるとこのルールは適用されません。従って、現在のルールの中で建築基準法に合っているということで、条例上は特に定めがないので、適法なものについて区としては対応しようがないことになります。ただし、建築確認が下りたとしても、近隣に日照や住環境の問題が起きている場合には、建築紛争のあつせんの制度もあるので、そういった中で互いに話し合いを持っていただくなどの相談には応じています。いずれにしても近隣住民と事業者が互譲の精神に基づいて話し合い、譲り合って解決するのが紛争解決の方法となっています。街づくり課には、相隣相談という窓口もあり、相談の中で対応させていただく事になりますが、事業者がどうしても計画どおりに進めるといふのであれば、区としてそれ以上の事は、今は言えません。

発言者6：先ほどの発言者4さんの話に全く同感です。成城の文化、街並み、私達がどんなにか愛しているこの成城を、利益追求のために業者達が荒らしに来ているのが最近の様子。ワンルームマンション、長屋問題、たくさんの反対運動があつて、そのたびに街づくり課にいろいろな話を聞きに行くが、残念ながら建築基準法等の法律には勝てない。法律に勝てなく

て、では何のために街づくり課があるのかと何回も思った。本当に申し訳ないが、役立たずと思う。成城を守る気持ちが本当はないのか、住民と一緒に成城の街を残したいという気概は全くなく、決めごとをしても結局業者の言いなりになってしまう。なぜ言いなりかというと、法律は超えられないから。私達は法律に逆らって住民運動しなければならないと、毎回毎回痛感している。今度こそ本気になって、住民も区も成城を守らないと本当に壊れてしまう。壊れてしまってからではもう遅い。何とか守りたいと思うので、住民も区も一緒に関わりたいと思います。

**区:**いろいろ相談には乗らせていただいておりますが、今の状況では区の力には限界があります。ただ、事業者の中には、例えば「法律でなくても条例の規定があれば守る」という事業者も多数おります。条例は法律ではないので、確かに弱い部分はあります。しかし、条例でも「勧告」、その後紛争になったときに業者側が相談に応じないとかの場合には、事業者や施主の名前を公表する制度もあります。ですから、そういった多様な方法を用いる形で地区の皆さんと連携しながら進めていかなければいけないと考えています。区単独では対応することができないので、互いに役割分担して、皆さんと連携してやって行きたいと考えています。

今日のお話は、比較的「もっと厳しくして欲しい」というご意見だったと思いますが、また一方で、ファックス、電話、手紙でいろんなご意見を頂いています。そういったところでは、「ちょっと厳しい」「厳しすぎる」などの意見を頂いているのも事実です。そういったことも合わせながら今後も考え、また次回3月に説明会を開催しますが、それ以前に案は示していきたいと考えていますので、ご理解の程よろしくお願ひいたします。

**区:**ありがとうございます。まだご意見のある方もいると思いますが、お時間になりましたのでここで終了させていただきます。本日頂いたご意見は、まとめ次第区のホームページ等で公表して行きます。これで意見交換を終了させていただきます。

長時間にわたってお疲れさまでした。今日、様々なご意見を頂きました。また、今日発言されなかった方についても、意見用紙に書いて頂ければ、それを元に素案から案に向けた検討に活かしていきたいと思ひます。皆様にはいろいろご意見があると思ひますが、日頃の地域を見た眼でご意見を頂ければと思ひますので、今後ともよろしくお願ひいたします。本日は大変ありがとうございました。

(閉会)