

成城地区地区街づくり計画（素案）説明会（意見交換会）  
意見書（意見募集）に対する区の方考え方

【素案説明会】 開催日時：平成28年12月13日（火）午後7時から午後8時30分

会 場：砧総合支所（成城ホール）集会室C・D 参加者：72名

【意見募集】 応募期間：平成28年12月13日（火曜日）～平成28年12月27日（火曜日）

【意見件数】 28件（応募件数29件（連名1件を含みます。）

（※意見は原文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。）

【素案説明会での意見等に対する区の方考え方は、既に公開している「意見交換会議事録」をご覧ください。】

受付順	意見要望	区の方考え方
1	<p>・街づくりニュース12月 No.1 を読みました。目標や方針など賛成できる同感の部分もありましたし、やはりある程度規制も必要でしょう。しかし、建物の規制、制限をしたり、土地の限度を示したり、緑化の限度をしたり、……と住人の財産、考えを抑え込むのはやり過ぎではないですか、今回関係しておられる人は何人が対象地区に住んでおられますか？街づくり課の人は何人住民ですか？(皆さん外の人でしょう！)役所の方が、区の方が住民の財産を制限するのは許されませんし、住民の意思あってのものと思います。</p>	<p>街づくり協議会から提案のあった原案や地区の特性を踏まえ、ある程度の拘束力のあるルールを定めて、建築行為等の規制・誘導を図る必要があると考えます。</p> <p>この計画において、地区整備計画は最低限守るべき基準として定めておりますが、方針は地区住民等が自主努力や区との協働により実現していく街づくりとして定めております。</p>
2	<p>・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について1の「建築物等の屋根又は外壁の形態色彩及び意匠は」の部分は成城憲章のみならず協議会検討案からも大きく逸脱しており、上記の部分は削除するか、成城憲章（7、①）、協議会検討案（（3）の⑦）に沿った「建物や看板等の工作物の色彩は原色ではなく成城の落ち着いた街並み景観や美観に配慮する」という文章にすべきと考えます。</p>	<p>地区整備計画の建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について、成城憲章や原案の内容を踏まえ、修正いたします。</p>
3	<p>・西口から続くバス通り(主要生活道路)二丁目沿いを低層住宅地区から住宅</p>	<p>ご意見は要望とし、今後の街づくりの課題とさせていただきます。</p>

<p>地区に緩和していただきたい。希望として建ぺい率60% 容積率150～200%</p> <p>&lt;理由&gt;・バス通り沿いで今後拡幅計画に協力するのに、建て直し時、現在より小さな建物しか建てられないのは困る(一方的な不利益)ので要望するものです。因みに南口から続くバス通り沿い及び駅から遠い方向の沿道も既に緩和されているので、緩和していただいても矛盾しないのではと考えます。以上の点を踏まえ、ご検討の程宜しくお願い致します。</p>	<p>なお、東京都は平成14年7月の用途地域等に関する指定方針及び指定基準を定めており、「用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、都心居住の推進、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じためざすべき市街地像を実現するため、必要な事項を原則として地区計画に定める。」としています。</p>
<p>4</p> <p>・私が住んでいる近くに落葉樹の大きな木があります。冬の季節には落葉が多く、また夏みかんの大きなものが沢山できて電線にひっかかるのではないかと心配しています。近隣からの大量の落葉を自分では処理できない歳となり、シルバー人材育成センターなどに依頼したり、とよの掃除を業者にたのんでいます。このような場合にどのような補助をお考えでしょうか。火事も心配です。</p>	<p>区では「みどり33」の実現に向けて、生垣助成や花壇造成助成など、様々な緑化の取り組みを行っています。保存樹木については、剪定支援や万一の事故へ備えた保険加入等を実施しています。しかしながら民有地内のみどりの維持管理に関するものは十分とはいえません。</p> <p>このため、「その他生活環境の維持・管理等の方針」において、地区の共通の課題と捉え、民有地のみどりの管理・助け合いの仕組みについて、自治会、地区住民等と区が協働・連携して、検討してまいります。</p>
<p>5</p> <p>・この案を読み、生活環境の維持・管理等の方針について思うことがあります。民有地の緑の管理についてです。この地区も今の日本の高齢化に合わせて自分も含め、年配者が多くなりました。助け合いも大切ですが、それ以上に歳を重ねても管理できる範囲の緑化が大切で長続きするものだと考えております。</p> <p>自分の庭にも常緑樹、落葉樹とあり、年に一回は植木屋さんを頼んで手入れをしています。それでも近隣の10メートルを越える落葉樹の振り落ちる庭掃除は個人の手に残ります。道路ならば可能な助け合いであっても個人の庭までには及ばないでしょう。まして皆が老いていくのです。周りから見て歩く分には綺麗だと思っていますが、常緑樹は別として建物の高さ制限だけで良いものでしょうか？</p> <p>樹木を愛する皆さんのお考えと街づくりを実行される役所の方々のアドバイスを是非とも教えていただきたいと願っています。</p>	

<p>6</p>	<p>・12月13日の今計画説明会に残念ながら出席出来ませんので普段街を歩いていて感じていた事を申し上げます。</p> <p>成城の現在の所に来て30年、未だ当初は小田急電鉄は地上を走っており、南と北とは「あかずの踏切」の為、南の人は北側の方へはあまり行かず北の方もあまり南側に行かなかったのではと思います。それが小田急が地下に入った為、南北の交流も増えたと思います。私もここ3~4年散歩コースとして歩いております。そして歩いていて感じたことを列記します。この街もお年寄りが増え、歩行者も増えたと思います。そこで車社会から人(歩行者)社会へ視点を変えて問題点を列記します。</p> <p>・一部電柱が減りましたが、更に地中化を促進してください。何故なら、美観もさることながら、歩行者の邪魔です。</p> <p>①(砧総合支所付近) この部分の道路は2車線で車がすれちがう時、運転者は相手の車に注意して歩行者側を見ておらず、歩行者が避けなければなりません。道路を拡げるか柵を設けるか</p> <p>②、③(成城学園前駅北側) この部分、歩道の部分が傾斜していて歩きづらい、車椅子の人、老人には車道を歩きたくなる。</p> <p>④(成城学園前駅南側) この道は、人車(自動車、自転車)混在して、事故がいつ起こっても不思議ではない。特に自動車が×。歩道に入って停めると人は車道を歩かなくてはならず、人車一体の混在する道路です。おもいきって、車道を止め、車は自転車、車椅子にし、道路の真中は自転車置き場、ベンチを設置しては如何なものでしょう。御参考まで</p>	<p>小田急電鉄小田原線の連続立体交差事業及び複々線化事業は平成19年度に完了しました。開かずの踏切が解消し、利便性が向上し南北交流が盛んになり、地区のにぎわいが創出されています。一方、駅周辺や地区の交通環境整備につきましては、課題があると認識しております。</p> <p>この課題の解決に向けて地区街づくり計画では、「道路・交通施設の整備の方針」の前文に「本地区は交通安全を重視し、道路の機能に応じた安全性の確保や生活環境への影響の低減を図るとともに、ユニバーサルデザインの視点に立った整備・改善に努める。また、自転車走行帯の設置や路面標示の充実に努める。」と定め、具体的に4つの取り組みを掲げています。</p> <p>区としましては、自治会をはじめ地区住民等の皆さまと協働・連携しながら、街づくりに取り組んでまいります。</p>
<p>7</p>	<p>・非現実的な数字が多く、遵守できないと思う。</p> <p>理想は理解出来なくもないが、もう少し、現実的な案を提示してもらいたい。このままの状態が進めると維持していけなくなる人達が、多数出てくると思う。</p>	<p>街づくり協議会から提案のあった原案や地区の特性を踏まえ、ある程度の拘束力のあるルールを定めて、建築行為等の規制・誘導を図る必要があると考えます。</p> <p>この計画において、地区整備計画は最低限守るべき基準として定めておりますが、方針は地区住民等が自主努力や区との協働により実現して</p>

		いく街づくりとして定めております。
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・問題点 条例は「建築基準法」には負けることです。</li> <li>・対策</li> </ul> <p>①「街づくり誘導地区」の指定 建築行為等について事前に区への届出を義務付けられる。現在民間の機関で建築確認行為を行えるが、その前に届け出させることが可能となる。</p> <p>②不動産業者への条例の徹底 建築確認行為の前に不動産業者との協議の機会をつくる。</p> <p>③ ①・②でも条例違反の建築行為が行われる場合は「成城憲章を守る会」が法人格成城自治会と合同で住民運動を展開する、以上のことから、私たちは以下の準備をしておく必要があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「成城憲章を守る会」を各丁目ごとに組織化しておく。(堅苦しいものでなくてもよい)</li> <li>2. 組織化の基本は「みどりの旗」を掲げること。(色褪せたみどりの旗は交換)</li> <li>3. 各丁目ごとに数名の連絡員をつくる。</li> <li>4. 「女子会」の復活</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「成城憲章を守る会」と法人格成城自治会が一体行動を起こすことが、成城の街並みとみどり保全に必要であります。そのためには、「成城憲章を守る会」を組織化することであり、今の機会を逃せば「成城のよさ」はどんどんなくなってしまいます。「成城のよさ」を維持していくのは、人まかせでは出来ません。</li> <li>・一人一人の意識と行動あるのみです。まずは「成城憲章を守る会」への入会から始めましょう。「成城憲章を守る会」を再構築する。</li> </ul>	<p>ご意見のとおり、建築基準法を越えて地区街づくり計画を定めることはできません。</p> <p>①の街づくり誘導地区につきましては、指定日以降、事業者等は建築行為を行う際に区(街づくり課)に届出をしなければなりません。区は地区整備計画に定めた建築物等の制限に適合していない場合は、建築計画の変更等を指導します。事業者が指定確認検査機関へ建築確認申請を行った際に、この地区街づくり計画に適合していることを証する適合通知書の添付がない場合は、検査機関から区へ照会があります。</p> <p>②の不動産業者等への周知につきましては、地区街づくり計画の決定に合わせて、あらかじめ区の窓口で指導し周知します。また、区ホームページで広く発信します。</p> <p>また、成城地区で営業する不動産業者等につきましては、自治会の意見も伺い周知方法を検討してまいります。</p> <p>③につきましては、地区街づくり計画は、これまでに地区住民等が自ら定めた「成城憲章」や「成城ビジョン」に示す成城のまちの将来像の実現を下支えする計画です。</p> <p>区としましては、さらなる街づくりの充実に向けて、住民主体の街づくりの推進体制づくりを支持するとともに、引き続き、自治会をはじめ地区住民等皆さまと協働・連携してまいります。</p>
9	<p>本日開催されました「地区まちづくり計画(素案)」説明会に参加できませんでしたが、ひとつ提案させていただきたいことがございます。</p>	<p>ご提案の駐車場における商業的ノボリの設置につきまして、地区整備計画では、その他駐車場等の設置の制限に「看板類を設置する場合は、</p>

	<p>・地区整備計画(概要)にあります「その他駐車場等の設置の制限」に追加を希望する項目として、「商業的ノボリの設置を制限(禁止)」していただきたいと常々感じているものです。商業的ノボリにつきましては、ある商店がノボリを設置しますとその他の商店が目立たなくなるため、それを発端に競争のように設置が加速してゆくものと思います(募金活動などの商業にかかわらないもの、一時的なものは除外します)。実際、成城1丁目の商店は、競うかのようにこのノボリを掲げ、街並み景観に配慮しているとは到底思えない有様で恥ずかしい次第です。</p> <p>・この地区整備計画は、成城地区に限らず世田谷全体にそして東京全体、日本全体に波及し美しい日本を形成していただきたい。世田谷がそのモデルとして、トップランナーとしてぜひとも頑張っていたいただきたいものであると思います。</p> <p>いろいろとお取りまとめにご苦労かと思いますが、どうぞよろしくお願い致します。</p>	<p>街並み景観に配慮し、点滅する電飾の看板類は設置しない。また、過度な夜間照明は抑制するものとする。」と決めました。文中の看板類には屋外広告物である広告旗(ノボリ)も含めており、駐車場付近の街並み景観を乱す広告旗を設置しないよう制限しています。</p> <p>また、駐車場以外での屋外広告物につきましては、東京都屋外広告物条例に基づく許可を要しない(5㎡以下)の自家用屋外広告物もある現状を踏まえ、また、成城憲章を考慮し、一律に制限をすることは適切ではないと考えました。</p> <p>区としましては、地区住民等が自助・共助によって街並み景観に配慮する意識啓発が重要であると考えます。</p>
10	<p>・「世界最大級の難工事」(国交省の言)が行われている地において(抵触家屋約1000軒)、あまりにもイノセントな内容に驚きました。上記原因の「外環道」についてキーワードすら一語も出てこないとは異常な素案です。言及しなかったという歴史的悔いを残したくないので発言しました。この場での発言の主旨は以上です。</p>	<p>今後の街づくりの参考とさせていただきます。</p>
11	<p>・電線地中化の方向について触れて頂けると有り難い。</p>	<p>電線類の地中化については駅南側の成城通りで完了しています。駅北側につきましては、道路・交通施設の整備の方針の都市計画道路及び主要生活道路等の項で示しており、引続き電線類の地中化等街並み景観整備の必要性について、検討してまいります。</p>
12	<p>・建築物等の整備方針の3.敷地内の緑の保全の②「屋上緑化や壁面緑化は緑化面積に算入しないものとし」とあります。</p> <p>1.屋上緑化等を緑化面積に算入しない理由を教えてください。</p>	<p>建築物等のみどりの方針の敷地内のみどりの保全について、「屋上緑化や壁面緑化は緑化面積に算入しないものとし、できる限り地上部での確保を基本とする」としています。屋上緑化等を否定しませんが、屋上</p>

	<p>2.成城4丁目の一部は、国分寺崖線の下部に位置しているため、土台はコンクリートで敷地全体を敷設して、崖の土留めとしています。地面に土はないので、人工地盤で緑化しなければなりません。それを許容するようにしてください。</p> <p>3.たとえば用賀の建物は、屋上緑化で緑化を認められています。成城4丁目は何故駄目なのでしょう。</p> <p>以上の質問にご回答をいただければと要望いたします。</p>	<p>緑化等の場合、みどりの手入れが行き届かない場合や屋上の修繕費が嵩むなど、継続的な維持管理ができない事例があることから、地上部での緑化に努めていただくよう、方針に定めております。</p>
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現実には、成城の建築紛争が多く起きています。この建築紛争の解決は、区のあるの場づくりだけでは不十分です。紛争解決、又は話し合いの場を法的に実施する場を設けてください。</li> <li>・最近の民泊については、どのように考えていますか。</li> </ul>	<p>ご意見を踏まえ、建築紛争を未然に防ぐことを目的として、建築物等の整備方針に、集合住宅や開発敷地の計画が確定した時点で近隣住民に説明を行うなどの周知に努めるよう決めました。</p> <p>この計画により、建築行為時の具体的な街づくりのルールが定まり、適切な規制・誘導を行います。</p> <p>今後も区は、自治会、地区住民等の皆様と協働・連携を図りながら、良好な住環境を守るための街づくりに取り組んでまいります。</p> <p>民泊につきましては、自宅等の建物を活用し、宿泊料を得て人を宿泊させる施設で、現時点では旅館業法の許可が必要です。国は民泊サービス施設に関する法案を今国会に提出する予定であり、区は、国の動向を見ながら慎重に対応してまいります。</p>
14	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国分寺崖線に移り住むようになり、日々自然に恵まれた毎日を送らせていただいております。このような素晴らしい街は、絶対に後世に残すべきだと存じます。近隣の雑木林は、現在世田谷区の保存樹林になっておりますが、40年位前の山鳥たちのさえずりも随分減りました。駅へいく道の家も戸数が増え、人口もたくさんになりました。活気のあるのは良いのですが、成城の自然溢れる街は絶対守るべきだと存じます。</li> <li>・マンション、又アパート、戸数の多い建物は、絶対反対すべきだと思います。野川の道路にジュースの自動販売機ができ、美しい風景がとても汚く見</li> </ul>	<p>建築物等の用途の制限に、極小規模の住戸を制限するため、長屋・共同住宅の居室が7㎡（概ね4.5畳）以上の部屋を一室以上有しないものは建築できないよう制限しました。また、寄宿舎の寝室については7㎡未満のものは、建築できないよう制限しました。</p> <p>自動販売機設置により風景が損なわれることもあると思われませんが、一律の制限は適切ではないものと考えます。このため、地区住民等が自助・共助によるルール化やマナーの徹底など、意識啓発が重要であると考えます。</p>

	<p>えます。絶対反対です。法律ができるのと良いと思います。外国の都市で自動販売機を見たことはありません。6頁6番に自動販売機も明記して下さい。</p>	<p>今後も区は、成城自治会、地区住民等の皆様と協働・連携を図りながら、良好な住環境を守るための街づくりに取り組んでまいります。</p>
15	<p>・ヨーロッパなど海外に比べて、地域を守る、自然を守るという点では、日本は非常に遅れています。土地開発（成城に関する場合を取り上げると）も、近隣の住民をまったく無視して、いつの間にか業者が工事を始め、初めて計画を知る…という、情けない現状です。住民が主体となって、役所と共に成城を守るという運動は必要です。一度切った木は、簡単には成長しません。成城の街を作ってきた人々の気持ち、気風を取り戻すべきです。そのためには、役所と住民、自治会が一緒に取り組むべきです。</p> <p>・我家には井戸水が昔から出ていました。どんどん近隣が開発されたため、緊急時用の井戸水が出なくなった。又、最近建てられた一戸建もコンクリの壁に囲まれたものが目につく。生垣などの植栽が見られないこともとても悲しいことです。区が建築許可を出す前に、近隣の住民の意見を聞くべきである。業者は「許可が取れている」の一言で終わってしまう。</p>	<p>今後の街づくりの参考にさせていただきます。</p> <p>区としましては、これまでに地区住民等が自ら「成城憲章」を定めて取り組んできた経験や実績に加え、「成城ビジョン」に示す成城のまちの将来像の実現に向けた住民主体の街づくりを、さらに支援する地区街づくり計画を基礎的な街づくりのルールとして、着実に実施・誘導することにより、さらなる地区街づくりの充実に向けて、引き続き、自治会をはじめ地区住民等皆さまと協働・連携してまいります。</p> <p>湧水や地下水の涵養・保全については、みどりのみずの整備の方針に定めています。また、建築紛争を未然に防ぐことを目的として、建築物等の整備方針に、集合住宅や開発敷地の計画が確定した時点で近隣住民に説明を行うなどの周知に努めるよう決めました。</p>
16	<p>・地下につくられる環状道路の危険性を、もっと重大にとらえていただきたい。四丁目、三丁目の多くの方が心配をしている事柄です。</p>	<p>既存の西部地域地区計画（喜多見・成城地区）区域内を外環道路は大深度地下トンネルで通ります。この外環道路の地上部は、現状のまま居住でき、再建築も可能です。</p>
17	<p>・計画（素案）は、素晴らしいように思えるが、現実はかなり厳しいと思う。成城3丁目に空き家があって、その家の樹木がかなり大きくなり、電線にひっかかる高さになり、危険な状態でした。区に要望したが、すぐには対応してもらえませんでした。これから高齢化で、このようなことが多く出てくると思う。大木のある家の大木保全を区がアシストしてほしいです。あと、城壁のような家（外構）もどうかしてほしいです。違法だと感じます。</p>	<p>区では、一定の要件を満たす樹木を保存樹木と指定し、管理支援を行っています。しかしながら民有地内のみどりの維持管理に関するものは十分とはいえません。</p> <p>このため、「その他生活環境の維持・管理等の方針」において、地区の共通の課題と捉え、民有地のみどりの管理・助け合いの仕組みについて、自治会、地区住民等と区が協働・連携して、検討してまいります。</p> <p>城壁のような家（外構）につきましては、建築物と連続する門や塀は一定の道路後退と庭木等への通風を確保するよう地区整備計画で制限しています。なお、隣地外構(主に高さ)については、互譲の精神による</p>

		話し合い解決によりますが、区は紛争相談に応じています。
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>ベンチマークとしている街が欲しいです。(比較データ)</li> <li>125㎡の街を目指すのか、250㎡の街を目指すのか、高いビジョンが必要。</li> <li>区条例が弱いのであれば、都条例なり、法律に匹敵するものとする努力が必要かと思います。</li> </ul>	<p>敷地面積については、方針において原案で掲げるゆとりある住環境の保全に向けて敷地の細分化を防ぐため、地区全体の敷地規模の内10.3%にあたる500㎡以上の敷地を分割する際には250㎡以上の敷地確保に努めていただくものとしております。</p> <p>一方、建築行為等の規制・誘導の対象となる地区整備計画では、成城地区全体の敷地規模の内、125㎡以上に分割可能な250㎡以上500㎡未満が25.3%、また、分割不可能な125㎡以上250㎡未満が45.7%、125㎡未満が18.7%という現状です。</p> <p>250㎡未満の敷地が64.4%と約6割以上を占める現状の中で、敷地の細分化をくい止める面積数値、また、相続等があっても住み続けられるようにという成城憲章の趣旨を踏まえ、敷地の最低限度を125㎡以上と決めました。この125㎡は区内でも玉川田園調布一・二丁目地区に次いで高い基準となっています。</p> <p>なお、既に125㎡未満の敷地については、現状敷地で建築ができます。</p>
19	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築届けが区の方に出された時、まず窓口でくい止めて、そこで良く調節してあげてください。こんなにくずれて来ている成城の街づくりを考えて下さい。</li> <li>成城の南口駅、いつ迄もきれいにならない。早く進めて下さい。早く移動した人と、いまだに店が建って営業している人がいる。早くきれいな成城の南口駅前にして下さい。町に住んでいて恥ずかしい。</li> <li>成城の街が大変汚い。缶・ビン、今はマスク、ちり紙が落ちている。この街は、どうにかなりませんか？西口のバス停も、もう汚い。私達住民が考えて、協力して行きましょう。</li> </ul>	<p>ご意見を踏まえ、建築紛争を未然に防ぐことを目的として、建築物等の整備方針に、集合住宅や開発敷地の計画が確定した時点で近隣住民に説明を行うなどの周知に努めるよう決めました。また、この計画により、建築行為時の具体的な街づくりのルールが定まり、適切な規制・誘導を行います。</p> <p>成城学園前駅南口小広場の整備につきましては、道路・交通施設の整備の方針の項に記載しており、引き続き取り組んでまいります。</p> <p>缶・ビンや犬・猫の対応につきましては、協議会からの原案を踏まえ、街づくり計画の「その他生活環境の維持・管理棟の方針」の環境美化対策の充実の項に記載しています。</p>
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>犬猫の放尿に大変迷惑し、ストレスピークです！飼い犬のモラルがないま</li> </ul>	

	<p>ま！地域の街づくりの課題として「対策法」を議題に取り上げて欲しい。案として、ペットショップでペットを売る時、散歩させる際必ずビニール袋と水を持参する事（尿・フンの始末のため）、又地域としては「告知」を貼付、配布、ポスト投函する事。早急に対策して下さい。放尿により悪臭ひどい！放尿禁止のプレート配布は効果なし！電柱の材質を変え、犬猫のいやな色に変更する事！飼い主のモラルを徹底させる事！</p>	<p>区としましては、地区住民等が自助・共助によるルール化やマナーの徹底など、意識啓発が重要であると考えます。</p> <p>今後も区は、成城自治会、地区住民等の皆様と協働・連携を図りながら、良好な住環境を守るための街づくりに取り組んでまいります。</p>
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化等の既存遡及は考えてないのか？できることがあるはずです。</li> <li>・壁面位置後退は大田区田園調布を参考としたい。又、P.7で、道路境界線からの後退が示されていない。手落ちと思われる。</li> <li>・全体に甘すぎる規制。今後は条例として、厳しいものとして環境を守るべき。</li> </ul>	<p>大田区田園調布地区は東京都風致地区条例に基づく風致地区に指定されています。道路から2m以上、隣地境界から1.5m以上の壁面後退の制限があり、地区計画で同様の制限を定めています。</p> <p>成城地区においては、国分寺崖線の成城三丁目及び成城1丁目並びに成城三丁目の一部が風致地区に指定されており、田園調布地区と同じ制限が適用になります。なお、これら以外の成城地区では、風致地区に指定されていないため、新たに地区整備計画で壁面等の位置の制限を定めました。</p>
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>・世田谷は非常に広い。5つの支所にそれぞれに特徴がある。</li> <li>・成城の特徴は、緑豊かな公園のような街であり、住宅街である。</li> <li>・成城らしさを保つには、①にみどりであり、②に顔の見える住宅街である。（例）完成検査をやる事。入っていないければ完成検査証を出すべきでない。人が足りなければ、ボランティアが応援する。</li> <li>・全区一律である必要はさらさらない。各々の長を伸ばすべきで、成城らしさを出したい。ワンルームはいらない。顔の見える街づくりをめざそう。</li> <li>・現在成城4丁目で崖くずれ危険地区に一部が指定され、成城三丁目はこれからです。</li> </ul> <p>「土地利用の方針」の3西部地区、国分寺崖線周辺地区の項目に「崖くずれの対策を取るにあたっては国分寺崖線のまとまった緑や水源の保全に充分</p>	<p>ご意見のとおり、成城憲章や協議会原案、及び成城地区の特性を踏まえた地区街づくり計画としています。</p> <p>区としましては、さらなる街づくりの充実に向けて、住民主体の街づくりの推進体制づくりを支持するとともに、引き続き、自治会をはじめ地区住民等皆さまと協働・連携してまいります。</p> <p>土砂災害計画区域及び危険性のある国分寺崖線の成城一丁目及び成城三丁目並びに成城四丁目では、世田谷区がけ・擁壁等防災対策方針（平成28年10月策定）に基づき、「急傾斜地ではみどりに配慮しつつ土砂災害の防止に努める。」を追加記載しました。</p>

	留意すること」などの記述を入れていただきたくお願いする次第です。	
23	<p>・地域緑化計画との関連で敷地面積に応じて樹木植栽基準を設けるのは最低限度の緑地確保する上で必要な措置をする。既存の巨木、古木が周辺住民への予告もなく伐採されています。区としてはこれを防止する為、成城地区内の巨木・古木など一定数を選別して「保存必要樹木リスト」を作成してください。土地所有者の権利云々は分かりますが、区が一步踏み込んだ道義的説得を行う意味はあります。</p> <p>周辺での具体例を挙げるなら成城三丁目にあるシラカシの巨木（樹齢100年といわれている）があり、放置すると1～2年後には伐採される恐れにあります。</p>	<p>敷地分割や再建築による成城地区のみどりの減少を防止するため、250㎡未満の敷地について、世田谷区みどりの基本条例に基づく基準に加えて、準高木（植栽時の高さが2.5m以上4m未満の樹木）を2本多く緑化するように地区整備計画の樹木による緑化の最低限度で決めました。また、再建築敷地に既存の樹木がある場合はできるだけ維持・保全するものとししました。</p> <p>保存樹木について、区はリスト化し枝の除去や移植助成金の支援を行っています。伐採の計画がある場合には現地確認にて保存樹木の重要性を改めて説明し、保全の検討をお願いしています。</p> <p>区は、地区の共通の課題と捉え「その他生活環境の維持・管理等の方針」における民有地のみどりの管理や助け合いの仕組みについて、自治会、地区住民等と協働・連携して、検討してまいります。</p>
24	<p>・成城地区の街づくりニュースを拝見しました。とてもよくできていると思いますが、理想が高すぎるのではないのでしょうか。みどりも多くとても住みやすく感じておりますが住民それぞれが工夫した住まい方をしているからだと思います。庭が広ければ緑も多い庭造りが可能ですが、それだけ税金など大変です。三代の相続で土地は維持できなくなると聞いたことがあります。子供や孫の代を考えると成城には住み続けられないのではないかという心配があります。敷地が小さくても住み続けられるような身の丈の計画にしたいとおねがいします。</p>	<p>敷地面積については、方針において原案で掲げるゆとりある住環境の保全に向けて敷地の細分化を防ぐため、地区全体の敷地規模の内10.3%にあたる500㎡以上の敷地を分割する際には250㎡以上の敷地確保に努めていただくものとしております。</p> <p>一方、建築行為等の規制・誘導の対象となる地区整備計画では、成城地区全体の敷地規模の内、125㎡以上に分割可能な250㎡以上500㎡未満が25.3%、また、分割不可能な125㎡以上250㎡未満が45.7%、125㎡未満が18.7%という現状です。</p> <p>250㎡未満の敷地が64.4%と約6割以上を占める現状の中で、敷地の細分化をくい止める面積数値、また、相続等があっても住み続けられるようにという成城憲章の趣旨を踏まえ、敷地の最低限度を125㎡以上と決めました。この125㎡は区内でも玉川田園調布一・二丁目地区に次いで高い基準となっています。</p>

		<p>なお、既に 125 m<sup>2</sup>未満の敷地については、現状敷地で建築ができません。</p>
25	<p>・今回の説明会に参加させていただき、大変有意義でした。ありがとうございます。参加者の中に緑の保全の大切さと敷地の広さの維持について述べられている方がいました。私も相続した土地の維持管理に苦労しています。ですから、その方の切実な訴えに共感いたしました。確かに建築の制限等、今回のような街づくり条例は必要です。ただ、それだけですと「仏造って魂入れず」にならないでしょうか。剪定の補助制度や税制の優遇等の保全に対する具体的な対策も同時に求められていると存じます。</p>	<p>区では「みどり 33」の実現に向けて、様々な取り組みを行っています。保存樹木については、保存樹木制度による剪定支援を行っています。その他、市民緑地や特別緑地保全地区等の指定制度を活用し、みどりの保全を進めています。しかしながら民有地内のみどりの維持管理に関するものは十分とはいえません。</p> <p>このため、「その他生活環境の維持・管理等の方針」において、地区の共通の課題と捉え、民有地のみどりの管理・助け合いの仕組みについて、自治会、地区住民等と区が協働・連携して、検討してまいります。</p>
26	<p>・「緑とゆとりに包まれた公園のような環境をもつまち」という目標は、アンケート調査に基づいたものであって、住民の願いどおりの素晴らしいものです。これに対して、地区整備計画の制限が甘すぎて目標実現どころか今までと同じく都市化が進んで、家の建て込んだぎゅうぎゅう詰めのまちに不可逆的になっていってしまうと思います。特に集合住宅に関する規定が、ゆるいのです。「建築物等の用途制限」1番の25m<sup>2</sup>は成城の実情に合いません。3番の但し書きと4番は住民の為のものなのか、住環境を利用して利益を追求するオーナー、不動産会社、建築会社のためにあるのかと首を傾げてしまいます。大規模開発についてももっと厳しくしてください。</p> <p>・自然の土で出来た庭が減っています。コンクリートや石を並べて雑草が生えないようにしているとはいえ、子供の自然感覚を育てる為によくないと思います。生態系の維持に役立つ庭づくりをまちぐるみで取り組みたいです。</p>	<p>地区街づくり計画は、成城憲章や協議会原案、及び成城地区の特性を踏まえた計画としています。街づくりの目標に示す「みどりとゆとりに包まれた公園のような環境をもつまち」の実現に向けて、区は住民主体の街づくりを支援し、引き続き、自治会をはじめ地区住民等皆さまと協働・連携して街づくりに取り組んでまいります。</p> <p>建築物等の用途制限の25m<sup>2</sup>につきましては、国の「住生活基本計画」における単身者の最低居住水準を準用し、世田谷区住宅条例にも定める数値としています。（なお、平成23年度土地利用現況調査データによる集合住宅の内、長屋の25m<sup>2</sup>未満の建物は確認できませんでした。）</p> <p>ご意見を踏まえ、極小規模の住戸を制限するため、長屋・共同住宅の居室が7m<sup>2</sup>（概ね4.5畳）以上の部屋を一室以上有しないものは建築できないよう制限しました。また、寄宿舍の寝室については7m<sup>2</sup>未満のものは、建築できないよう制限しました。</p> <p>自然環境や生物多様性の保全・再生については、みどりとみず環境整備の重要な取り組みと位置付け、街づくりの方針に示しました。</p>
27	<p>・今、少し道に入ると壊されている家の多い事に驚きます。成城の街づくりときれいなパンフレットを作っても早く強い力で踏みとどまらせないと街づくりではなく、街がどんどん壊されているとおおげさではなく思います。成城憲章と言う紳士協定なるものも全く、ふみにじられていると思います。</p>	

	<p>木々はどんどん切られ、小さな家が密集して建っています。緑がどんどんなくなり、これからどうなるか不安です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺では19室のアパートが住民の反対を無視し、毎日ブルドーザーがうるさく動いています。ベニカナメの木は切られ、ぎりぎりに板が囲っています。胸が痛い毎日です。</li> </ul>	
28	<p><u>1) 取り進めプロセス</u></p> <p>(1) このように地域の将来に係る重要な事項を1時間程度の質疑で終わらせるようなべきではなく、もっと時間を取るべきと史料する。 (平日の夜など、日本のサラリーマンは、通常出席できません)</p> <p>(2) 最終的には、この地域の住民投票で是非を問うべきと史料する。その場合には、土地所有割合に応じた投票権を確保すべきかと史料する。</p> <p>(3) 意見や要望をとるなら、官公庁が実施しているパブリックコメントのように、回答を区が責任をもって作成・公表すべきと史料する。</p> <p>(4) 原案から現行素案へどのような理由により、このようになったのか、項目毎に経緯・理由を明確に提示すべきと史料する。</p> <p>(5) 成城憲章との異同を明らかにした上で、ダブルスタンダードするメリット・デメリットを提示の上、この状態の是非を問うべきと史料する。成城憲章は、その内容の是非は兎も角、これまでの歴史があり、それと齟齬があるものを定めることの説明も必要。</p> <p><u>2) 理念と本素案の内容との整合性</u></p> <p>素案の理念が、「みどりとゆとり」との説明を街づくり課職員より電話で受けましたが、理念と本素案との整合性を確認するために以下、説明が必要と史料する。</p> <p>① 素案の内容が理念に則ったものであるのか、全国の代表的な住宅地の独自規制や大手不動産会社が造成した土地の建築協定などと比べ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1)の(1)について 説明会でもご説明しましたが、ご意見に沿うよう次回は工夫します。</li> <li>・ 1)の(2)(3)について 地区街づくり計画は地区住民等が組織する街づくり協議会から原案の提案を受けて、区が策定する計画です。原案の提案に当たっては、街づくり協議会は地区住民等の理解を得るよう街づくり条例第12条で定めており、平成28年3月に協議会が地区住民等に対して成城地区まちづくり協議会ニュースを発行し、地域住民等の理解に努めた上で区に提案しています。区は提案を受けて、地区街づくり計画が必要であると判断し、昨年12月13日に区がまとめた(素案)説明会を行い、多くの方から意見をいただきました。この意見等を踏まえ、(素案)を一部修正して(案)にまとめました。</li> </ul> <p>今後、3月開催予定の地区街づくり計画(案)説明会で、さらに皆さまと意見交換を行うと共に、街づくり条例に基づく策定手続きを行ってまいります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1)の(4)(5)及び2)の①について 素案説明会でご理解が得られなかったところにつきましては、今後、3月開催予定の地区街づくり計画(案)説明会では、より理解が得られるよう工夫してまいります。</li> <li>・ 2)の②について 可能な敷地については250㎡以上を維持していただく努力目標とし</li> </ul>

<p>て、本素案が、いかばかりのポジションに位置する内容であるのか、項目毎に明示願いたい。</p> <p>② 最低敷地面積を125㎡と定めることにより、以下の点について、シミュレーション結果（含む、前提条件）を提示願いたい。</p> <p>1) 現状維持或いは、分割規制を250㎡、165㎡、100㎡にした場合に、みどりがどの程度増減するのか</p> <p>2) 土地の単価がどの程度下落するのか</p> <p>3) 長屋・共同住宅、寄宿舍</p> <p>この点に関して、全国の代表的な住宅地の独自規制や大手不動産会社が造成した土地の建築協定などと比べて、本素案が、いかばかりのポジションに位置する内容であるのか、項目毎に明示する必要があると思量する。</p> <p>そもそも、これまで、これらの建物に関して、成城地区の住民は大変なアレルギーがあるにもかかわらず、建築を容認するような素案は、大多数の心ある住民は賛成しないと思量する。又、成城憲章とのかい離が大きすぎて建設業者も困惑するものと思料する。</p> <p>4) 結語</p> <p>上記の様な説明責任を果たしていない説明で、意思決定することは、通常の民間企業では瑕疵ある意思決定と見做されます。説明責任を果たすと共に、もっと、時間を掛けて多くの人の意見を反映すべきと思料します。</p>	<p>ています。しかしながら、地区全体で250㎡未満の敷地が64.4%と約6割以上を占める現状の中で、敷地の細分化をくい止める面積数値、また、相続等があっても住み続けられるようにという成城憲章の趣旨を踏まえ、敷地の最低限度を125㎡以上と決めました。</p> <p>また、建築行為等の建築確認申請が過去5年間の平均は150件/年となっています。仮にこの件数の敷地で世田谷区みどりの基本条例の緑化基準に準高木2本が上乘せされることで、緑の減少に歯止めがかかると考えます。地価動向については、社会経済情勢の変化にもよるものと考えます。</p> <p>・3)について</p> <p>成城憲章を踏まえ、長屋・共同住宅では一定規模以上の住戸とするよう制限しました。また、寄宿舍では極小規模のものは建築できないよう地区整備計画に決めました。</p> <p>この計画において、地区整備計画は最低限守るべき基準として定めておりますが、方針は地区住民等が自主努力や区との協働により実現していく街づくりとして定めております。</p> <p>・4)について</p> <p>参考意見とさせていただきます。</p>
--	--