

成城地区地区街づくり計画（案）説明会

～意見交換議事録～

日時：平成29年3月10日(金) 午後7:00～8:30

場所：成城ホール 4階集会室C・D

出席：33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（案）の説明

- 1 成城地区地区街づくり計画策定までの経緯
- 2 成城地区地区街づくり計画（案）のあらまし
- 3 今後の予定

意見交換

資料：・成城地区街づくりニュース№2

・成城地区地区街づくり計画(案)説明資料

・成城地区地区街づくり計画案（協議会原案との対照表）

説明会の風景写真



〈意見交換の記録〉

※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：先ほどの説明で地区街づくり計画原案、まちづくり協議会という話があったが、私はまちづくり協議会に参画した者です。街づくりの目標の中で出ている「成城憲章」は平成14年に制定したもので、永年かかってここまで培ってきました。「成城ビジョン」については、一昨年つくり、これを核として、まちづくり協議会で「地区街づくり計画原案」をつくりました。成城ビジョンをつくった時に全世界帯にアンケートをとったところ、一番関心の高かったのは成城の緑でした。街づくりの目標の中に「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」と書いてあるが、これはそういう住民の関心を取り入れたものと捉えています。

今回の計画案は、「街づくりの方針」と「地区整備計画」の構成となっているが、方針については、まだまだいろいろ検討が必要なところがたくさんあると思います。また、整備計画についても、かなり明確にルール化されている部分と、そうでない部分、例えば建築物の形態・色彩・意匠の制限という項目がありますが、色彩についてどういう色が良い、どういう色は悪いというところまでは決められていません。したがって、整備計画の部分でも、いろいろ検討して行かなければならない部分があると思います。

ということで、成城のまちづくりを進めるためには、まちの皆さんが街づくりを共有するために、如何にコミュニケーションを取っていくか、これからの大きな課題になると思っております。

発言者 2：これまでの成城憲章は条例に基づいてはなかったもので、建築物の事業者に対して効力はありませんでした。今回、成城憲章を理念とした計画と言うことで、条例化されたことは大歓迎です。歓迎ではあるのですが、実際の効力がどのくらいあるのかということについて、現実の事例を挙げて質問させていただきます。

2点目は、実際建築するのは事業者であり、事業者計画に計画を浸透させる必要があると思います。計画が出来てからでよいので、事業者、不動産や我々自治会と区が協議する場をつくっていただきたいと思います。

3点目は、条例に基づいた計画であっても最終的には建築基準法には負けます。そこまで突っ張る事業者に対してどういう対抗策があるのか、最後は住民運動ということになりますが、住民運動をするにはそれなりの体制が必要です。現在、4丁目住民が中心となつてつくれた「成城憲章を守る会」がありますが、今後トラブルになる建築が出てくるかもわからないので、そういった会を丁目ごとにつくっておく必要があると思います。

最初の問題ですが、成城4丁目、国分寺崖線の下側に19戸のワンルーム形式のアパートが建築中です。一番狭い住戸は部屋全体で3.3畳となっています。この場所については、10年前から紛争となっており、解決するために、当時の事業者と住民が覚え書き・誓約書を交わしましたが、そこには自治会長の名前も連名で明記されています。それは区にも持っていつています。ところが、事業主が土地を売りました。売った場合も誓約書に従うことになっており、19戸のワンルームマンションを建てていいとはなっていません。建築確認はどうやって取ったのか、隣接住民は確認が下りて着手する時になってやっとわかりました。昨年7月下旬、確認は民間ではなく区で行っています。10年前から誓約書を交わして、区にも持っていつているにもかかわらず、区は自治会に対してアドバイスして欲しいというだけで、隣接住民が知る前に確認を下ろしてしまったのが実情なのです。それでも確認が下りてしまっているし、自治会の了承も得てやったとって大きな顔をしている、それが現実です。これは700名の署名をもらって運動した事案ですが、こういうものがあちこちに来たらどうするかということでお話ししています。こういうことは、これからもあるのですか。計画では、確認を下ろす前に隣接住民に説明する事になっているが、計画ができた時点で隣接住民に説明するということですか。

今の案件のように住民を無視して進めることは絶対あってはいけないことです。今成城には、めちゃめちゃな建物がどんどん建っています。4丁目では、最小住戸面積20㎡の建築計画が起り、25㎡に直してもらったが、これも1000名の署名を集め、両脇の2戸ずつに事業者の社員が住むことで6戸を4戸にしました。緑もそこそこ植えています。

その前は、15戸5階建てのマンションの建築計画に対して、自治会と一緒に運動して、やはり1000名くらいの署名を集め、8戸の戸建て住宅に変更してもらいました。

これらは、区に頼らずに住民パワーで取り組んだ例です。今度の計画では、民間で確認を取る場合でも、事前に区でチェックするということなので、大分良くなるのではと思うが、それでも区がきちんと住民と向き合う姿勢を示さないと、いくら計画をつくっても駄目だと思います。

最後に、この場を借りて「成城憲章を守る会」を、皆さん良ければ各丁目ごとにつくった方が良いのではと思います。

発言者3：今のご意見は、計画案のスライド20頁の39「集合住宅の制限」が該当します。

「建築行為の際には、建築計画が確定した時点で」となっているが、ここは「建築計画案ができた時点」とすべきで、案ならまだ固まっていないわけであり、そこで住民に説明するならば、先ほどのご意見のような不満は出てこないと思います。以上の修正を提案したいと思います。

区：計画に基づいた規制は条例上どこまで効力があるのかという点ですが、条例は建築基準法よりは効力が弱いということで、限界はあります。

事業者への周知ですが、今回の計画は少なくとも1ヶ月は周知期間をおきます、その後、区のホームページや区の住宅関係部署等でも周知するよう手配します。まちづくり協議会、自治会とも検討し、例えば成城1～9丁目地区内で営業している不動産業者や建築業者にお願ひするとか、広くチラシで周知するなどの方法をとっていきたいと思います。区外の事業者に対しては限界があると思いますが、今回この計画ができれば、事前の届け出が必要になってくるので、当然、事業者は計画や規制を調べないと計画ができないため、その意味でも周知は広がると思います。

次の「成城憲章を守る会」のお話がありましたが、この計画は地区の良好な住環境をつくるための最低限のルールであり、地域の取り組みを条例で下支えするものと考えております。区だけでできることではなく、皆さんが一緒になって取り組むということであれば、区としてもそういった動きを支援して行きたいと考えております。

次に、建築計画が確定した段階の周知では遅いのではということですが、今回の計画案中の「事前に周知する」の事前とは、建築の行政手続きに入る前のことを言っています。いわゆる基本計画レベルで周知するのか、実施計画レベルなのか、最終的に計画が固まった段階なのか、事業者としてはなかなか説明できない部分もあると思います。区としては、建築計画等がある程度確定した段階で、行政手続きに入る前に周知していただくと考えております。「案」の段階でとの提案をいただきましたが、区としては、行政手続きに入る段階で区に届け出ていただき、皆様には事前に周知すると考えております。

発言者4：前回の素案説明会から、集合住宅と大規模開発の件は盛り込まれており、これが実施されれば、これ以上の環境劣化はなくなるのではないかと非常に感謝しております。ただ、今話を聞いていますと、この案はあくまで住民、街づくり課は下支えですよというように聞こえます。そうではなくて、主体は街づくり課がとっていただいて、これを本当に守っていくためにはいわゆるアクションプランが必要だと思います。この計画はビジョンや、ストラテジーまでであり、タクティクスやアクションプランがなければ守られていかないだろうと思います。本当に、この計画が守られれば成城の町は良くなると思いますが、今環境は悪

化しています。国分寺崖線を守りましょう、緑の町にしましょうと言っていますが、今開発が進んでいるのは、その国分寺崖線沿いではないですか。これをやるためには徹底したアクションプランが必要だと思います。これが両輪となって、住民もサポートする、住民も自治会だけでなく成城憲章を守る会も各町に組織化して啓蒙活動をやるでしょう。もう一つは、計画を実施するには予算も必要であり、予算をつけることも考えて真剣に取り組んでもらいたいと思います。

区：「下支え」という言い方は、ちょっと熱がこもっていなかったと思います。条例の範囲内でしっかりやって行きたいと思います。ただ、条例を超えて法律に届く分についてはやはり限界もあります。

発言者 4：例えば、豊島区では、ワンルームマンションについて戸当たり 50 万円の税金を取るなどの例も出ています。他の区のことももっと勉強してもらって、劣悪なものではできないようにするなど、真剣にやってもらいたいと思います。

区：補足しますが、これまで成城憲章は「区民街づくり協定」の位置づけでした。区民街づくり協定では、事業者が自治会に届け出て、自治会で審査していました。今回は、成城憲章を補完するものとして、新たに行政計画として区に届け出る体制を整えようとする事が発端ではじまっています。今回、地区の現況も踏まえて、共同住宅・長屋・寄宿舍にも制限を盛り込み、建築確認の前に街づくり課で届け出をチェックすることになります。また、成城憲章自体は残りますので、届け出は区と自治会両方に出していただくこととなりますので、今後は自治会と区の両輪で指導していくこととなります。したがって、これまでより強い指導で対応できることとなります。

発言者 4：心強い対応ありがとうございました。よろしくお願いします。

発言者 5：区の皆さん、こういう計画をつくるに当たって、成城の町をどの程度歩かれましたか。

区：日頃、ご相談があったり、自治会の方からお話があったり、我々自身もしょっちゅうまちを点検して歩いております。

発言者 5：具体的にお尋ねしますが、8丁目に最近マンションが建ったが、その駐車場をご覧になりましたか。

区：そのケースについては、建築前から現場へ行ったり、途中でも現場を見たりしています。

発言者 5：その現場の入口は歩行者道路になっています。入口右側の人は、警察の許可を取って車の出入りをしているようです。ところが、マンションに立体駐車場ができて、車が入りしているが、あそこはバス通りへ出る前に事故が起りやすい箇所です。マンションを建てる前から駐車場をつくることはわかっていたはずですが、4m道路に立体駐車場をつくる場合、機械の上げ下げが必要で道路から直接は入れず、いったん待機する必要があります。道路は狭いので車を止めるところありません。以上、最近例があったので説明したが、結果的には、住民の意見は聞いてもらえませんでした。こういうところは随所にあります。こういう計画をつくるのは大変ご苦労とは思いますが、まちをなるべく具体的に見ていただいて、それをこういう計画に反映させて欲しいと思います。

区：今の8丁目の物件については、我々も、自治会ともいろいろ協議し、その経過は把握しています。ただ、区は法律・条例に基づいた範囲で指導はできますが、それを超えたところではなかなかできかねることになります。今回、この計画ができることで、今後は、こういっ

た建築計画に対しても、計画に基づいて区も積極的に介入していきたいと考えております。

発言者 5 : 8丁目のあのケースは、車が通っていいことになった訳ですか。

区 : 個別の問題なので、警察との話になります。

発言者 5 : 車が入ってはいけない道路沿いにマンションが建っている。知らない人は歩いていると大変危険でもある。そういうことが随所にあります。計画をつくっても、ソフトの面できちっとしないと、全く意味をなさなくなると思います。

区 : 8丁目の案件については、車が入れるかどうかは警察の許可ですが、我々も現地を見て何か対応できないか考えました。しかし、警察の許可は、建物ができたあと、入居した居住者が個別に申請し許可を受けることになります。道路の車の通行の話なので、区の建築部門とリンクしない部分があり、区としてできるところが見つからなかった面があります。今後、区としてできる限りのことはしたいと考えております。関係機関と連携して対応して行きたいと思えます。

発言者 6 : 9丁目がかつて都営住宅の反対運動をやった者だが、役所と接して疑問点はいくらかもありません。

私どもの前にあるマンションの例ですが、マンションの駐車場の前の道路が一方通行になっており、左に出るとちょっとの距離なので皆さん出たいのですが、徹底反対の人がいて皆さん一方通行を守っている状況にあります。

先ほどの例は、車が入れない道路で、道路に面している方に限って車を利用して良いという形だそうですが、車が入っているのを見て一般の方も入ってきてしまいます。マンションの工事の車はずいぶん進入していましたが、建築確認の前に住民と話し合ってくださいとはならなかったのでしょうか。

また、都営住宅の建設にも4年ほど対応してきましたが、9丁目はその当時は成城憲章に入っていなかったと思います。今後この計画に入ると、今の住宅を建て替えできなくなるのでしょうか。

また、郵便局前からまっすぐの道は、今後拡張するなどの計画はないのでしょうか。

区 : 今回の計画案については、建築計画が確定した段階で、行政手続きに入る前には区に届け出をしていただくこととなります。これまでは中高層紛争条例があり、周辺に周知するだけで良かったのですが、今回は、一步踏み込んだ計画になっています。

道路の通行については、一方通行を両側通行に変えるなどの既存の規制の変更は、警察としてもなかなかできないという面はあります。これについて、区として意見は述べられますが、交通管理者ではないので、決定権はありません。

計画区域における9丁目については、計画のうち方針では1～9丁目全域が入っています。届け出が必要な地区整備計画では、地区計画区域以外では計画に沿って届け出をしていただく事になりますが、敷地面積については、現在125㎡を下回っている場合、住み続けて建て替えをする場合は支障ありません。

郵便局前の道路については、「主要生活道路」の位置づけがありますが、この計画で拡張するという事ではありません。

都市計画道路や主要生活道路の表現が「街づくり方針図」にはありますが、これはそれぞれに事業所管があり、拡張など事業の際には、所管から改めてお知らせするという形になります。

発言者 6：かつて都営住宅建設問題の前、8丁目地区計画の説明会に出席しました。道路を拡幅する計画について、一部しか広がらないので疑問に思っていました。その後、道路拡幅に関する区の説明が、消防車の進入ができるように拡幅すると変わって、その後で都営住宅建設が決定しました。8丁目地区計画の件は、後で調べてみたところ、会合を3回開けばいいと法律で決まっています、そういう風に信用できないところがあると思いました。

区：今回の計画には、例えば主要生活道路を整備することになった場合には、どういう整備をしていこうかということの方針の部分に書いているわけで、どの時期に整備するかということを決めているわけではありません。

発言者 7：今日、少し踏み込んだ区の本気度がよく見えて、とても心強く思っています。区と住民が一体にならなければ、良い町はできないと思います。

個々に困っている人はいますが、お隣にできた時だけ大騒ぎします。大騒ぎして、隣り近所だけ紛争している訳です。結局その紛争は、最後は事業者側から弁護士が出てくるわけです。何も違反していませんから、弁護士と戦おうじゃありませんかとなります。一般市民は、弁護士と聞いただけで引きますし、そうすると住民は、戦う人と白旗を掲げる人に割れます。これが今までのパターンだと思います。

成城4丁目で一番強かったのは、建築協定をつくった時でした。これは強く、絶対負けないうものができました。事例を言うと、協定違反の建築の事例がありましたが、建築協定の方が強いので、新築した家を全部壊して建て直してもらいました。

住民だって、本気を出してこれから良い町にしようと思ったら、区もこういう風に踏み込んでくださるなら、できるかも知れません。しかし、住民が個々にやるのではなく、横のネットワークができれば、困った人はここに相談すればいいニュースが手に入って、自分たちもできるかも知れないと思うかも知れません。「成城憲章を守る会」を広げる案は、みんな困っているのだから良い案だと思います。区と住民みんなで、成城にいて良かったというような町に発展させて行けるように、前向きで考えていったらいいのではないかと思います。

区：区としても、成城は素晴らしい町です。緑も多い。世田谷だけではなく、東京・日本の中の位置づけで、我々も考えています。

区だけでは指導にも限界があります。住民の皆さんの一致協力した力もないと、外部からの力には対抗できない場合もあります。区も頑張っていきますので、是非ご協力いただければと思いますのでよろしくお願いします。

発言者 8：アクションエリアについて、例えばいつまでに達成するのか。もう一点は、アクションエリアと公園計画が重複しているが、その辺の整合性はどうか。

区：区の地域整備方針の中でアクションエリアとして指定されましたが、実際に行動する一環として、今回の地区街づくり計画をつくることになりました。この計画は、住民の皆さんが変えようとならない限り、未来ずっと続きます。また、国分寺崖線の緑地保全などと記述していますが、ここは「緑と水の計画」など区の他の分野の計画でも位置づけています。例えば公園整備については、区の公園担当の方で、事業を行う場合には具体的に進めていきます。道路の場合は、道路関係の所管で事業を進めますが、そのマスタープランが今回の計画と言うことになります。こういった計画に基づいて、成城のまちづくりは進んで行くことになります。

なお、祖師谷公園については、都の都市計画公園としての位置づけですが、今現在は、建

て替えの際に一定の制限があります。とは言っても、計画公園の網がいつまで続くか、いつ工事に着手されるのかといったことは、都が進めており、区としてはわかりません。ただ、そういった事業が進む前までは、現実に住宅地として成立していますので、良好な住環境を維持する観点で街づくりを進めていきたいという考え方です。

発言者 8：ということは、公園の計画が進まない限り、アクションエリアの整備が優先する形なのですか。公園の計画は、完成するのにあと350年かかるという話もありますが…。

区：何年かかるかは把握していませんが、かなりの時間は見込まれます。その間は、住環境をよくしていける街づくりを進めたいと思います。

発言者 8：公園担当部署からは、公園の計画があるのだから、他の街づくりは進めないという話があったが、それはどうなのでしょう。

区：都市計画公園や都市計画道路などは、都の所管の場合がありますが、それぞれの土地所有者と任意交渉の上、買収していくこととなります。事業の時間がかかります。なので、区が地区街づくり計画として策定する段階では、将来的には都市計画公園になるとしても、事業が進むまでの間は、建物の制限はあるが、建築可能であり、暫定的であっても成城の街並みに合う形で誘導していくものです。「アクションエリア」の指定は、そのような、建物誘導を含めた計画となっています。

発言者 9：外から入ってくる人もいるので、不動産屋さんのチラシなどにも「街づくり計画区域」など事前にわかるようにして行けたらいいのではないかと思います。

区：今、区では、区内の宅建業界、建築事務所協会、建築家協会、不動産協会などがありますので、そのような機関と、周知の仕方について相談させていただきます。

発言者 9：ハウスメーカーもその中に入れて欲しいと思います。設計・施工でやるので、植栽など十分にやってない事例もあります。

区：いろいろ外部からの業者も来ますが、例えば有名な会社とか、中堅以上の会社に対して、郵送で周知するなど、いろいろな方法を検討しており、広く計画が周知されるよう頑張っていきたいと思います。

長時間にわたり、お疲れさまでした。本日いただいた意見の他、今日から、公告・縦覧や、意見募集もしております。今日発言できなかつた方も、ご意見があれば、意見シートなどで提出していただければと思います。意見を適切に判断いたしまして、その後の手続きを進めていきたいと思います。よろしく申し上げます

(閉会)