

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11日（土） 午前10:00～11:30

場所：成城ホール 4階集会室C・D

出席：26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の記載は伏せています。

発言者1：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、平成23年には「区民街づくり協定」として登録しました。この憲章は、長い時間をかけて培ってきたものと考えております。「成城ビジョン」については、2年ほど前につくり、その際に全世帯にアンケートをとったところ（約1万世帯の内、約2000の回答）、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。例えばユニバーサルデザインについてはどのように具体的に整備したら良いかはこれからの課題です。また、整備計画についても、まちづくり協議会と区が約1年かけてすりあわせをした結果ですが、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。

地区街づくり計画は、今後どう具体化していけるか、そのことが一番大事であると思っています。そして、街づくりは結局住民主体の街づくりでなければいけない、したがって、そのためには、区は今後どの様にサポートしていただけるのかお聞かせいただければと思っています。

区：ご意見ありがとうございます。自治会が長年かかって街づくりに取り組んでこられた実績を踏まえ、今回区として計画案を提案させていただいたという経過があります。方針について、さらに検討が必要なものもあります。今後も、自治会、まちづくり協議会、地区の皆様と一緒に考えていきたいと思っています。まちづくりニュース3頁に、関係図が出ておりますが、今回の計画は、皆さんの取り組みを区として最低限の下支えをするということですが、ただ、今回のルールを実効性のあるものにするには皆様の後押しが必要になってきます。その辺はご理解いただき、今後ともご協力をいただきたいと思います。

形態・色彩・意匠の部分の色彩については、付近の状況と調和したものということで、今のところ原色は避けていただくという形で考えています。一概にこの色は駄目ということではなく、あまりにもおかしい場合には是正を要請していくということで考えております。

発言者2：私は3丁目に借家を持っています。この計画は、建物や植木は規制する内容ですが、道路のことは何も言っていないと思います。私が今住んでいるところは、道路がとても狭くて、ゴミ収集車が入ってくるのに自転車邪魔になって通れないなどの問題があります。そういうものは問題にしないのですか。また、昔、すみ切りしてあったところが今はしていない、そういうところがとても不便です。そういうところは整備しないのですか。建物は重視しているが、道路整備の方はどうなのですか。

区：ありがとうございます。街づくりの方針のなかに「道路・交通施設の整備の方針」として記載しております。「その他生活環境の維持・管理等の方針」にも道路空間の確保としてすみ切りなど記載しております。また、届け出があった場合に具体的に指導する内容として、4m未満の狭あい道路の後退用地、6m未満の道路のすみ切り用地は道路状に整備していただく形で区として指導していきます。ただ、これらはあくまで建て替えと連動する形ですので、この計画の中では一度に道路を拡幅することを見越してはいません。

発言者2：建物を建てる時のセットバックを言っているとすれば、家を建てないと道路整備はできないのですね。

区：基本はそういうことになります。

発言者2：建物を全部引っ込めてくださいという訳にはいかないですか。

区：それは難しいです。今の点については、「地先道路等の安全確保」ということで記載してあります。道路整備には、建て替えと連動して拡幅する方法と、道路事業を起こして進める場合があります。事業を起こして進める場合については、今回の計画では道路としての位置づ

けとさせていただき、将来計画線を入れなければいけない部分もありますが、実際に計画線を入れるかどうかは、沿道の方々の理解を得ながら進めていきたいと考えています。ですから、今回の計画では、道路の線形を決めて計画の中に入れてはおりません。今後必要がある場合は、計画線を入れさせていただくというプロセスを取っていきたいと思います。

発言者 2：公衆のゴミ置場はつくれませんか。皆さん、今は個々の家の前に置いています、公衆のゴミ置場を決めて、皆さんが置くような方法がとれませんか。

区：今現在は、各家庭のところにゴミを置いて、清掃事務所が回収する形をとっています。ゴミ問題は街づくりと関連していますが、清掃事業との関連も出てきますので、今後の課題として受けとめさせていただきます。

発言者 3：緑の確保が一番のお題目になっていますが、敷地の分割は許容するわけですか。

区：成城地区の敷地の状況を示したグラフのとおり、今回の区の考え方は、自然の流れの中でこのように敷地分割されてきたところに歯止めをかけて行くというのが大きな狙いです。現在の状況をそのまま良しとするのではなく、最低限の敷地規模を確保するというので、今回こういう形の規制を出させていただきました。

発言者 3：最低敷地規模の数値基準を出すことで、現在の緑の減少がどれくらい抑えられるのかシミュレーションはしているのですか。また、敷地が分割されることで固定資産税は減っていくことになるが、その面のシミュレーションはしているのですか。

区：かなり難しいご質問です。緑、固定資産税といった点のシミュレーションについては専門的なことであり、しっかりしたデータもあまりないこともあり、シミュレーションは難しいと考えています。ただ、成城1～9丁目で建築確認は年間約150件出ており、その中で敷地は100㎡程度に分割されるケースが多い状況にあります。そのような状況で、敷地面積は125㎡に抑え、それ以下には分割できないようにするということです。緑については、敷地面積に応じて樹木本数を決め、成城地区独自の基準で緑を増やしていくということです。したがって、今成城地区には約5000棟の住宅がありますが、計算上は30～40年ですべて建て替わることになります。今回定める基準によって、緑はかなり増えるのではないかと考えています。これまでは、まちづくり協議会や自治会が緑について個別に要請してきた経過がありますが、今後は地区街づくり計画に基づいて確実に行政指導していくというのが今回の計画の狙いです。

発言者 3：過去10年の緑の減少を少しでも抑制したいということでやられているということですか。要は、現状よりも緑が減少するかどうかを聞いています。

区：これまでルールがない中で、敷地が細分化されれば家が建て込んできて、その分緑が減っていく、そういったところは、この計画での新たな規制で、ある程度の歯止めがかかると考えています。世田谷区としても、「みどり33」という目標を立てて取り組んでおり、近年緑が若干増えたという結果も出ています。また、各個人の緑化の工夫や公共施設での緑化なども含め、緑は若干増えている状況にあります。

発言者 3：この規制をかけることによって、緑は現状よりも減るのか増えるのかを聞いています。例えば、1000㎡の土地があったとして、既存にはすごく緑があります。それが細分化されると、一般的には緑は減ると思います。

区：区としては、この規制を入れることによって、緑は増えていくだろうと考えています。

発言者 3：今後モニタリングして、きちんと公表してください。そうでないと、この対策が正

しいかどうか分からないので、着実にモニタリングしてもらいたいと思います。そのことを通じて、この計画が合っていたのかどうか評価した上で、5年10年ごとに公表する、思った通りきちんと誘導されているかどうか、地区の人にわかるようにしていただきたい。要は、この規制を入れることによって、今勝負がついてしまうのではないかと思うわけです。成城で1000㎡の土地があるから意味があるのであって、今後ただの町になってしまうのではないか。

また、区の財政に対するインパクトも見えていないのでしょうか。小規模宅地が増えれば、当然税収は減る可能性があります。その辺のシミュレーションは全くやってないのでしょうか。

区：緑の対応については、区全体としても、敷地面積に対して緑を減らさない為の基準を設けています。その結果か詳細の確認はしていませんが、少なくとも5年前よりも区の「みどり率」は増えています。

発言者3：財政インパクトに関するシミュレーションはされていないのですか。

区：財政的なシミュレーションは、区全体としての基本計画等でしています。

発言者3：この規制を入れることによって、固定資産税は減る可能性があります。シミュレーションをやられているのかやられていないのか、やっているのならどれくらいの予算を入れているのか知りたいと思います。

区：その辺のシミュレーションについては、今回やっておりません。

発言者3：緑のシミュレーションもやっていないわけですね。

区：緑については、これ以上減らないように、緑を増やすようにということでのスタートラインということです。どの程度増えるかについては、今後の課題として、届け出や区全体の調査も踏まえて、緑に関する数値を5年10年単位などで出しますので、評価した結果を公表することを今後考えていきたいと思います。

発言者3：成城地区で、財政も含めてモニタリングし、公表して下さいという要望です。

それと、集合住宅については、事前に周知するなどきちんとルール化した方がいいと思います。

また、敷地は基準法上の敷地のことを言っていると思いますが、例えば300㎡の土地があつて、150㎡ずつに分割して建築確認をもらうと、その敷地単位で建築されるわけですね。やはりややこしいので、敷地というよりも所有している単位として規制を入れるべきではないかという意見です。

また、成城憲章との関係もわかりにくい、それも一点です。

区：今後考えていかなければいけない課題も言っていただきましたので、意見としてしっかり受けとめさせていただいて、計画のスタート以降も対応していきたいと思います。

発言者4：うちの目の前ですが、国分寺崖線上に19戸のワンルームアパートが建築中です。住民は反対しており、まわりの署名もいただいて、区にも何回もお願いをしましたが、事業者は既に許可されたという一点です。素人目で見ても細い木材で建てているのですが、道を通る人10人が10人とも見上げています。最初の説明よりも高くなっているように見えるので、代表が区へ行きましたら、建築業者が来たから許可しましたということでした。私から見て、周辺がこれだけ反対していれば、いくら認可しても良い物件でも、自治会などに業者が来ていますが皆さん納得していますかと電話一本下さればと、もう少し住民の身になっ

て欲しいと思います。

自分のためではなく、国分寺崖線にこんなものを建ててはいけないということで、広い範囲で500名近くの署名が集まりました。こういう建物は建ってはいけないと、区から事業者に言っていただかなくては、住民としてはどうしようもないと思います。一度あそこを見ていただきたいと思います。建物は道路ぎりぎり、緑どころか、元々あったベニカナメも全部丸坊主にしてしまい、緑の「み」の字もありません。3.5畳の部屋ができるとのこと、そこにはどんな人が入るのか、また19室あれば自転車が19台来るとありますが、子ども達の通学路なのに危険も増します。まちが壊されているとしか思えません。

発言者5：この計画は良い計画と思うが、遅すぎたと思います。もっと前から、自分たちの町を良くしていこうという動きがあるべきでした。

ひとつ申し上げたいのは、建築は、自分が住む土地に建てるとは限らないということです。19室のマンションのオーナーは、説明会にいらっしゃいました。その方は、地区外にお住まいですが、はっきり相続税対策で土地を買ったと言いました。設計図をいただきましたが、今較べてみると、高さが高くなるなど設計図とちょっと違っていています。異様な要塞のようですが、自業者としては既に許可をもらったということで、その後高さを高くしたと思うが、それも再許可を取ったと思います。今の建物は、周辺環境と調和するとは全く思えません。事業者としては、建築許可が下りたら何をしても良いという感じなのでしょうか。そこにお住まいの人が自分の家を建てるのであれば、そういうことは無視しないと思いますが、相続税対策で建てるということで、周辺との調和などは全く無視しています。法的には、成城憲章や地区街づくり計画は拘束力が無いのでしょうか。

区：成城憲章は、条例上の「区民街づくり協定」となっており、自治会で指導してもらっている状況です。今回は、その成城憲章を補完する形で、区が「地区街づくり計画」として定めていくものです。計画を定めた後も成城憲章は残りますし、新たに行政計画としての位置付けもできますので、いわば両輪で指導を進める体制を整えることとなります。

また、おっしゃるとおり、住んでいない人が事業用に建てているケースは、容積もめいっぱい使うような建物が多く、そのようなケースが区内でも増えています。区としては、そのような状況を踏まえ、長屋に関する規制を住環境整備条例に入れましたが、今回成城地区にはそれより厳しい規制を定める案を入れています。行政としては、根拠がないと指導出来ないということがありますので、今回の「地区整備計画」の中では長屋・共同住宅・寄宿舎それぞれ問題となっている内容を盛り込んでいます。

敷地規模や緑に関する意見もありましたが、これまでは制限がなかったので浸食されてきた部分もありますので、今回歯止めをかけたということです。緑についても、減少している中で歯止めをかけて、その分できるだけ増やしていきたいということで計画づくりをしました。敷地規模については、個々人の財産との関係もありますので、既存の敷地面積の状況も踏まえて125㎡以上と決めました。ただ、125㎡については地区整備計画で定めています。街づくりの方針では「250㎡を確保して下さい」と努力規定として定めている状況です。成城憲章も並行して自治会で指導することとなりますので、引き続き自治会と区の両輪で指導していきたいと考えております。

発言者5：今建っているものにどう対応すればいいのかという今の質問に教えてください。

区：現時点で建築中のものについては、今は制限がかかっていない状況です。今の時点で適法

であれば、そのまま建築されてしまうことになっています。

発言者 5：建築許可が下りれば、成城憲章が目指している緑や高さ・色などを無視して、何でもできてしまうということですか。

区：今まではルールがなく、建築基準法に合法であれば確認が下り、建ってしまうわけです。ただ、違反建築ではないのかという疑いがあれば、区の本所に違反建築取り締まりの部署がありますので、そちらと相談していただく形になります。

また、これまでは「中高層条例」などで一定規模以上の集合住宅について、計画が固まった時点で近隣に説明することになっていましたが、今回の計画の中では、建築の計画について、行政手続きに入る前に事前に周知することになっています。したがって、これまでは中高層条例が適用されないぎりぎりの部分を巧妙に突いてくる物件もありましたが、今回はそういう部分にも網をかけています。

発言者 5：日本の場合は、事前にこういう建築が建ちますといった標示は無いのですか。例えばスイスでは、こういう建物が建つという情報を1年前から示し、意見・反対がなければ建てられます。実際にどういう建物が建つのかという標示は大切だと思います。国分寺崖線上の建物にしても、説明には1回だけオーナーも建築業者も来ましたが、その後直接の話は一切ありません。後は弁護士に言ってくれということ、突っぱねられたままです。私も成城に住んで40年、町の雰囲気はどんどん変わってきたと感じます。がんばっていただきたいと思います。

区：今回の計画では、集合住宅や開発の際、建築計画が確定した段階で近隣住民に説明するなど周知に努めるとの項目を設けています。今後、区に相談があった時には、このことを事業者へ伝え、周辺に説明するよう進めていきたいと思っています。

発言者 6：駅前にバスターミナルをつくる時、成城学園沿いの道路の拡張、病院坂からの道路の拡張などでバスターミナルにバスが乗り入れしやすいようにしようという計画があり、住民が大反対した経緯があるがご存じでしょうか。また、その当時の計画は、今も生きているのかお聞きしたいと思います。

成城の町がだんだんと疲弊していくというか、昔のイメージから遠くなっているのではないかと心配があります。

区：当時のことは存じています。都市計画道路217号線については、小田急線の連立事業を契機として、駅の交通結節機能を向上させること、駅前広場5000㎡を整備することなどの計画があり、その計画は今も生きています。駅前広場は、現在3000㎡くらいで暫定的に共用していますが、駅北側と南側の回遊性の向上や開かずの踏切対策によるにぎわいづくりなど、当時皆さんとお話しさせていただきました。その中で217号線は、都市計画道路として昭和40年代から計画線が引かれていましたが、駅前広場をつくるに当たっては都市計画道路クラスの道路との接続が必要とのことで、今も計画は生きていますということ。なお、一昨年都市計画道路補助52号線の一部が廃止となっていますが、時代の変化に応じて不要な部分については廃止されることもあります。ただ、都市計画道路については、広域的な計画のため都が線引きをしています。それに対して、区は、地元の意見を受けて要望するなどの機会がありますが、最終的に決定するのは都ということになります。

今現在、駅前広場の整備については、駅周辺地区の「地区街づくり計画」に載せており、この事業は今も生きています。一方、北側の都市計画道路については、まだ事

業決定されていませんので、いつどうなるかは現時点ではわかりません。都で決まった段階で、区を通じて皆さんにお話しがあると思います。

長時間お疲れさまでした。説明会はこれで締めさせていただきますが、不明な点がある場合は、職員が残っておりますので、お答えさせていただきます。また、今回の計画案については、昨日から公告・縦覧を行っており、意見募集もしておりますので、今日発言できなかった部分がありましたら、意見用紙にご記入いただき提出いただければと思います。

今後、それらの意見を踏まえて手続きを進めさせていただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

(閉会)