

都市整備常任委員会

番 号	令8・1号	受理月日	令和8年1月20日	付託月日	令和8年2月20日
件 名	地区計画の理念を尊重した実効性ある審査・指導体制の構築を求める陳情				
請 願 者					
紹介議員					
<p>【陳情の要旨】</p> <p>世田谷区における中高層建築物の建築に際し、建築基準法のみを盾にした周辺環境への配慮を欠く設計が、地域住民の生活権を脅かしている。住民が良好な街づくりのために地区計画等の「私権制限」を受け入れている一方で、その制限が生み出した容積率の余白を事業者が営利のために濫用し、住民の私権をさらに侵害する構造的矛盾が生じている。行政が自ら策定した「地区計画」の意図や資料を住民が確認することができず、歴史を軽視する状況を経験し、建築基準法の限界を超えた実効性ある調査・指導体制の構築を求める。</p> <p>【陳情の項目】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 明大前地区における「建築紛争予防条例」の運用実態、特に住民への説明や協議の質（変更可能な段階で行われたか等）に関する窓口および住民へのヒアリング調査を求めること。 2. 地区計画等による住民の私権制限が、結果として事業者の権利濫用を許容する仕組みとなっている現状に関する調査を行い、区としての公式な見解と改善策を提示すること。その際、可能な限り住民へのヒアリング調査を行うこと。 3. 地区計画の策定経緯および関連資料を適切に保存・公開し、住民の求めに応じて即座に開示できる体制を構築すること。 4. 商業地域等における容積率・建蔽率をはじめとした緩和等が周辺住民の生活権を著しく毀損する場合、建築基準法等の形式審査に留まらず、地区計画の理念に照らした実効性ある再考勧告を行う指針を策定すること。 					

【陳情の理由】

具体的事例（世田谷区松原二丁目計画等）を通じ、現行の受理プロセスおよび地域行政の在り方に、以下の通り懸念を感じたため。なお、本陳情において言及する新規建築計画の詳細については、現在までに事業者（を代理する企画会社）より説明会等で提示された情報を基に、住民側で把握し得た限りの事実に基づき記述するものであることを申し添えます。

1. 建築主による「周辺住民の配慮」の軽視とリスクの固定化

本区の建築紛争予防条例は周辺への「配慮」を求めているが、本陳情にいたったきっかけである建築計画では、隣接住民の日照を一既存建築物との兼ね合いもあるが一ほぼ全日喪失させる、生活空間に開かれた窓至近に開放廊下が接する等の生活環境悪化が「適法」として説明されている。商業地区であることは納得しているが、この計画では、道路斜線制限等も大幅な緩和を受けている地域でなお規制を最大限に用いたと考えられる建築計画がなされ、緩和による余裕が、近隣への配慮や商業地区としての賑わいに寄与せず、事業主の利益最大化に使用されているように見受けられ、説明会では、既存住宅の住民から新規マンションの住民の生活を心配する声があがるほどである。地区計画が本来目指すべき『良好な居住環境の形成』を目指すには、子育て施設や高齢者向け住宅の付設など、地区の課題解決に資する計画への再考を促す指針があれば、建設的な協議ができたのではないかと思う。

建築物は一度建築されれば数十年にわたりその物理的リスクが地域に固定化される。本計画では、70年代の規定のもとで敷地境界に接する部分をもつ既存住宅から0.6乃至1m内の距離に、高さ約30mの建物が建つことが予想されており、地震の際の揺れ幅、消防活動の困難化が懸念されたが、制度上は「適法」とされる。形式審査のみならず、配慮を促し、継続させるための実効性ある指導が求められる。

2. 行政組織の構造的課題

住民が窓口や「区長へのメール」などを利用し判断を求めても、窓口を回送されるのみで、事業者の不誠実な対応を抑止できていない。現場職員は誠実に対応しているが、「行政の限界」を提示するしかない。窓口を転々とする中で、職員が住民対応に疲弊している様子が感じられた。松原二丁目付近では複数の建築計画が進行中であるが、事業主の対応を行政に相談した住民達からは、行政に対する不信の声があがって

いる。これは、行政と事業者、住民の間で目指す街の姿が共有されず、対立を構造的に生み出している現在の仕組みに起因するものである。街づくり計画を共有する実効性のある指導体制の仕組みとともに、窓口職員の心理的負担を軽減する仕組みも併せて求めたいと思う。

3. 区長の理念と「開発」の定義への問いかけ

区長は自著において、米国での事例を紹介している。この事例は「建築だけが開発ではない」ことを示すものである。解体や環境再生が新たな価値を生む「引き算の街づくり」は、空き家問題・災害への対応・高齢化問題を抱える世田谷区において注目されるべきものと考えられるが、現実には容積率緩和が、街並みの連続性の阻害や住戸の生活環境・資産価値喪失を伴うマンション乱立を助長している。これは環境共生型の都市整備に逆行するものである。

4. 地区計画の形骸化と行政による「街づくりの歴史」の軽視

「明大前地区地区まちづくり計画」では、京王線高架化に伴う新たな街の姿をいかに形成していくかも重要だと考える。駅前地区ではその目的のために新築物件への規制がかけられたと理解しているが、土地接収を待つ必要もあると言われる。そのような中、松原二丁目の商業地区全般に、地域活性化に資する施設（保育・高齢者施設、学生街の賑わいに寄与する施設や店舗、高架化により退去した事業の再建の場となる店舗等）を導入する建築計画が期待できたはずである。このことを残念に思い、事業主に説明しようと試みたが、行政窓口では、計画の変遷や策定意図を裏付ける資料は存在しないと回答され、まちづくりセンターにはパンフレットも備え付けられていなかった。街づくりの意図が共有され、機能し続けることこそが「深みのある街づくり」の根幹であるが、現状はその礎となる歴史が軽視されていると言わざるを得ない。

5. 不条理な合意形成の承諾と「感情的に反対する住民」が生まれる構造

多くの住民は「地域の和を乱したくない」「常識的な住民でありたい」という心理から、計画に懸念や違和感を感じつつも「法律なら仕方ない」と、微小な変更で妥協を強いられる傾向にある。これまでの条例の意図が共有されていないことが、住民をこの「諦め」へと追い込み、利益を追求する事業者の権利濫用を黙認する運営となっており、地域住民に対し、情報の対称性を著しく欠いた不誠実なものである。また、

これまでの容積率緩和等を甘受してきた住民に対し、違和感を合理的に説明するための資料が与えられない現状は、情報の非対称性を生み、構造的に「住民の感情的な訴え」が生まれる構造になっていることも指摘されるだろう。

現在の街区は、まさに70年代建築ブームに建てられた大規模住宅を擁し、多様な住民を受け容れ、互いに学び、支え合って生活している。近隣店舗も住民と良好な関係を築いている。そのような中、過去の事例をもとに質問を試みるも「(現行の)制度に適している」の回答で議論を終えられる住民の表情や、「時間をつくって相談しても何にもならなかった」という住民の諦め、声をあげようとする住民に「もう決まっていることなのに」と距離を置いた目線を送る住民に見られる地域分断の片鱗に、胸が痛む。

6. 私権制限の不均衡と事業者の権利濫用

住民は良好な環境維持のために地区計画等の私権制限を甘受してきた。事業者が利益を追求することもまた致し方のないことではあるが、その場合制限基準は「事業者が基準法ギリギリまで容積率を使い果たす許容範囲」としての機能も果たす。基準いっぱい建築することを目的とした計画が許されることは、住民の私権を制限する一方で、事業者の権利濫用を招くこととなり、公平性が危ぶまれる。

7. 対話構造の不備

区長も寄稿されている、北沢支所街づくり課職員の著書では、条例は「建築計画がまだ変えられるうちに」住民へ説明することを求めているとされる。しかし現実には、事業者が指定した企画社が住民説明会の開催や問い合わせ窓口を担っている。この状況では企画者は住民の問い合わせに対し、事業者の意図を汲んで「変更不可」などの実質的なゼロ回答を出さざるを得ず、申請までの貴重な時間が空費されている。事業者に提示される建築申請スケジュールが、こうした説明会の形骸化を追認する形で機能してしまっている。行政から客観的な資料や計画の意図を提示されないことが、住民の主張を構造的に「感情的な反対」に追い込んでおり、結果として条例が定める「説明義務」が形骸化している。

【結びに代えて】

私は、建築基準法と区の条例が法的に直接連動しないという制度上の限界は十分に

承知しております。その上で、世田谷区が掲げる「まちづくり計画」や「条例」の理念を信じ、それを地域の確かな方向性として信頼してきました。今、現場で起きている「形式的な説明」や「資料の不在」、そして住民が法の不条理を呑み込まざるを得ない状況は、法（制度や条例）や行政への信頼を揺るがすものです。

かつての区議会議事録も拝見しましたが、現在の世田谷区の街並みは、70年代のマンション建築ブーム以降、先人たちの知恵によって住民との対話・協力のもと整えられてきた尊いものだと感じております。住民の問い合わせを法的な面だけで処理せず、過去に出版されていた住民への案内や『まちづくりQ&A』のような書籍の内容の共有を行政が積極的に図ることで、現状でも住民の参加意識は醸成され得たと考えます。

加えて、あらたな建築ブームを迎える中、京王線高架化・高齢化・空き家問題・風害・大規模災害への備え・アフォーダブル住宅の推進等、当時とは異なる新たな状況や課題も生じています。議事録では、「日照権は生存権として認めなければいけない。しかし行政は法の範囲でしか判断ができない」と行政の限界を認める一方、だからこそ「住民と話し合って」という点を重視するというやりとりがみられました。話し合いが「感情的な住民への対応」とならないためには、住民・事業者との認識の共有が不可欠です。

ひとつひとつの窓の向こうには、建築概要書からはわからない住民の生活の営みがあり、地区計画書には、長年かけて住民と行政が共有してきた街の将来の姿があるはずです。このような深み・奥行きを重ねるが、街を豊かにしていくものと考えております。これまでの取り組みや制度を形骸化させず、実効性あるまちづくりを実現するために、どうか議会の皆様の英知を絞り、将来に向けた力強い道筋を示していただくことを切に願います。

最後に、本陳情の扱いにつきましては、陳情内で言及しました建築計画に関する近隣住民説明が進行中のことから、影響を鑑み、特定の事業者名などは伏せて記述しています。これは、私が住む物件に関わらず広く住民と事業者との今後の対話の可能性を期待しつつも、それらが建設的なものとなることを願い、現在の制度が抱える構造的な問題を是正していただきたいという思いからです。可能な限りプライバシーにご配慮いただきたい旨、我儘ながらお願いいたします。

以上