

成城地区地区街づくり計画（案）に対する意見書について

「成城地区地区街づくり計画（案）」について、世田谷区街づくり条例第14条第1項に基づき公告・縦覧し、同条第2項に基づき、案に対する意見募集を行った結果、意見書は下記の通りです。

縦覧期間：平成29年3月10日～平成29年3月27日

提出期間：平成29年3月13日～平成29年3月27日

提出件数・人数：18件（連名1件）19名（なお、同じ方が2通提出した場合は一件として数えています。）

※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。

受付順	意見書	区の考え方
1	<p>ニュースNo.2も読みました。前向きな目標、姿勢は評価されると思います。住民としても緑豊かなみどりゆとりに包まれた町になることを望みます。しかし、10日又は11日の会に出席して次の2点を質問したいと思っています。</p> <p>1. 街づくり課の課長以下役人の方が成城1～9丁目の住人ですか？区の方が他所に住んで理想のみで案は作って欲しくないですね。（役所仕事ですね！）</p> <p>2. 道路補217の5丁目交差点以降は指定して50年？実現性ないものは何時取り消されますか？（成城5～7丁目住民は困ってます！）</p>	<p>本計画の目標である「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、区は適切な規制・誘導を行うとともに、成城憲章との両輪で自治会をはじめ、地区住民等の皆様と協働・連携しながら、街づくりに取り組んでまいります。</p> <p>街づくり協議会原案や地区の特性を踏まえ、作成いたしました。頂いたご意見については、今後の街づくりの参考とさせていただきます。</p> <p>都市計画道路補助217号線は、昭和41年7月30建告第2428号で都市計画決定されており、この計画を踏まえ、地区街づくり計画に位置づけたものです。なお、平成27年8月の補助52号線変更素案説明会でも217号線の変更（反対）意見が出されましたが、東京都は意見・要望として受け止めますという回答でした。現在、優先整備区間ではなく事業認可の予定も立っていない状況ですが、区としても注視して参ります。</p>
2	<p>道路・交通施設の整備の方針に関して</p> <p>補助第217号線及び補助52号線は良好な住宅地内への幹線道路と位置づけ”とのことであるが、成城5丁目に居住するものにとって当計画道路の拡幅、路線新設/変更は不要である。</p> <p>理由は現状の成城一丁目から九丁目への移動（徒歩、自転車、</p>	<p>都市計画道路補助217号線は、昭和41年7月30建告第2428号で都市計画決定されており、この計画を踏まえ、地区街づくり計画に位置づけたものです。なお、平成27年8月の</p>

	<p>自動車は支障なく行うことができ、また現状と計画道路完成後と比較して特に改善は見込めない。)むしろ計画道路が完成した場合、当域内を通り抜ける外部の車が激増し、“良好な住宅地内”に環境/安全等の面で悪い影響が及ぼされるものとする。</p> <p>成城地区街づくり”という題目の中で“補助第217号線及び補助第52号線は良好な住宅地内への幹線道路と位置づけ”るのであれば、多額の投資を行い、成城住民にとって当幹線道路が必要不可欠な理由を明確にすることを希望する。</p> <p>また当域外ではあるが、同じ道路という観点で要望したいのは、自分が良く利用する都道118号線(特に仙川-榎間)は、交通量(車/バス、自転車、歩行者)に対して著しく狭小で、通るたびに非常に危険と感じている(計画道路補助54号で代替予定?下北沢駅付近の話ではありません。)このような”人の安全”に関わる部分を優先的に整備するべきと強く思う。</p>	<p>補助52号線変更素案説明会でも217号線の変更(反対)意見が出されましたが、東京都は意見・要望として受け止めますという回答でした。現在、成城5丁目は、優先整備区間ではなく事業認可の予定は立っていない状況ですが、区としても注視して参ります。</p>
3	<p>自然が好きな両親が50年前に、利便性より緑に囲まれたこの地を選び引っ越して以来3世代となり日々四季を楽しみながらお隣がいて安心、ご挨拶できる近所があってこそ心強いと感じながら、お互いの生活を大切にすごしてまいりました。しかしこの度、19室の狭小アパートの建設が目前で始まり信じられない毎日を過ごしております。オーナーの無責任な発言や建築過程の状況を見て身の危険まで感じます。街づくり課の設定や崖線の自然についての話題も多く、喜んでいたところでしたので、世田谷区の建築許可が下りていたとのこと大変驚きました。自宅の西側にはマンションのバルコニーが迫り、室外機の並ぶ眺めにカーテンも十分に開けられない生活になり10年近くになります。年月による環境の変化は仕方のないことと十分承知しておりますが、今回のアパートは暴挙だと思います。</p> <p>世田谷区は住民が納得できる説明を行ってからの建築許可の判断を実行して下さるよう切に要望いたします。</p>	<p>これまでに成城憲章を踏まえた街づくりの理解と協力について、自治会と近隣住民が建築主と話し合いを行ってきましたが、こうした建築紛争を未然に防ぐことを目的として、この度、街づくり協議会原案を踏まえ、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事前(届出等行政手続きに入る前)説明を行うなどの周知に努めるよう本計画に決めました。</p> <p>今後も、本計画に基づき、区は適切な規制・誘導を行い、成城憲章との両輪で自治会をはじめ、地区住民等の皆様と協働・連携しながら、良好な住環境を守る街づくりに取り組んでまいります。</p>
4	<p>地区整備計画(案)に賛成です。これが一日も早く決定告示されることを願っております。これに関連して強く要望するのは「極めて基本的なことですが、日本が法治国家であり、国だけでなく東京都も世田谷区もそして成城地区も、全ての住民・業者がその法を遵守すべきであるということです。」そして本件に関していえば、区役所、支所、警察等々の全ての方が、住民・業者に遵守させる使命を持っているということ意識していただきたいということです。</p> <p>上記の観点からこの「成城地区街づくりニュースNo.2」のP4+P5の「・・・整備の方針」で特に気になったのは「・・・す</p>	<p>本計画は、世田谷区街づくり条例に基づき、地区特性に応じた街づくりのルールを任意に定めることができる計画であり、都市計画法による地区計画制度とは、法的拘束力が異なる計画となっています。</p> <p>このため、地区住民・事業者・区が共に目指す将来のまちの姿である「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、そ</p>

	<p>るように努める」という言葉です。方針は”法”として”努める”ではなく、全ては区が「断固として・・・させる」とはっきりした強い姿勢で臨んでいただきたい。うがった言い方で失礼ですが、我々住民は、区役所の全ての方がそのような遵守させる権限を持って仕事をさせていただくことに対して税金を払っているといっても過言ではないと思います。”努める”以外にも P5 の「建築物等の・・・」の中の”配慮する”、”できる限り”、”適切な”や「その他・・・の方針」の中の「区が必要に応じて適切な指導・助言を行う」のではなく、「区が・・・するように命じる」としていただきたい。</p> <p>1 件、具体的かつ現在緊迫の案件として自転車の危険な走行の防止に対しての要望・提案をさせていただきたい。現在極めて多くの自転車がルールを守らず信号無視、右側走行、渋滞している車を追い越す、携帯電話・スマホを使いながらの走行、歩道では歩行者優先の感覚は全くなくスピードを出し放題に等しい、、、等々限りがありません。人命がかかっている上に事態はもっとも悪化します。にも係わらず取り締まりはほとんどされていません。難しい点が多々あるのは分かりますが、ある意味で現状は警察の怠慢とも言えます。まずは警察、そして区も協力して何とか現状を打破しなければならない状況だと思えます。車道が無謀に飛ばしている自転車はその場で検挙する。全ての警察官そしてパトロール中のパトカーは不法走行している自転車には必ず笛を吹いて停車させて説諭する。せめてこのくらいはその気になれば今すぐにでもできるはずです。現状はそれどころではないほど危険な状態です。子供を乗せた電動式自転車の転倒事故、スピードを出している自転車にぶつけられた老人、車と自転車の衝突事故等々。区としては警察の仕事といわずに、なんとしても区民の為に、都（警察=警察庁=都）を動かして現状を打破していただきたい。そして成城を安全な街にしてください。</p>	<p>れぞれが自助・共助・公助により取組む街づくりとして、本計画の方針として決めました。</p> <p>一方、地区整備計画は区が建築行為等の届出者に対して具体的に規制・誘導する街づくりのルールですので、明確な表現としています。</p> <p>ご意見につきましては、今後の街づくりの参考とさせていただきます。</p> <p>自転車利用について、世田谷区は利用者自らが思いやりの精神と譲り合う心に基づき、ルールを守り、マナーの向上に努め、ゆとりと節度ある自転車利用を実践するための「世田谷区自転車利用憲章」を平成 24 年 4 月に定め、普及・啓発に取り組んでいます。</p> <p>また、本計画においては街づくり協議会原案を踏まえ、歩行者や自転車交通に配慮した整備や自転車走行ルールの徹底などについて、道路・交通施設の整備の方針で定めています。</p> <p>区としましては、今後、自治会をはじめ地区住民等の皆さまと協働・連携しながらこれらの課題解決に向けて取り組んでまいります。</p>
5	<p>個人専用住宅鉄筋コンクリート造り地下 1 階（5 m）、2 階建て住宅です。2 月より工事が始まりました。地下 5 m を掘り、コンクリートミキサー車がきております。音、振動があり、体の不調が出て耳鳴り、頭痛があります。工事は 1 年 3 ヶ月とのことです。私は工場ができたと思ってます。地下深さ 5 m、2 5 0 坪です。建物は集合住宅ではないので、説明は要らないとのことです。自分の土地なので、何をしてもかまわないかもしれませんが、振動、音が機械で掘るとたまりません。境界線ぎりぎりに掘られてはたまりません。そのときは話し合ってもらいたいと思います。成城憲章もよく読んでもらいたいと思います。建築基準法令には良いかもしれませんが。取り急ぎましてすみません。よろしくお願いたします。</p>	<p>これまでに成城憲章を踏まえた街づくりの理解と協力について、自治会と近隣住民が建築主と話し合いを行ってきましたが、こうした建築紛争を未然に防ぐことを目的として、この度、街づくり協議会原案を踏まえ、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事前（届出等行政手続きに入る前）説明を行うなどの周知に努めるよう本計画に決めました。</p> <p>今後も、本計画に基づき、区は適切</p>

		<p>な規制・誘導を行い、成城憲章との両輪で自治会をはじめ、地区住民等の皆様と協働・連携しながら、良好な住環境を守る街づくりに取り組んでまいります。</p>
6	<p>緑の保存について→近隣より落葉がとくに詰まるなどの苦情等が続き、高木落葉樹を高額かけ泣く泣く処分というようなこともあります。毛虫の苦情もあり昔は近隣で協力して維持したのは良い思い出です。緑の維持はとても難しいことなので、区も増やせ増やせではなく、援助や対策を考えていただきたいです。高齢化により、緑の管理、広い土地の維持は大変困難となる実情に全く心配りがないと思いました。成城の住人はそのうち全部入れ替わってしまうのではと思いました。</p> <p>私共も街づくり案に沿えば成城から出ていかざるを得ないのかと寂しい思いです。60年近く住んでますが、幼なじみも減り、自治会班のメンバーも大分入れ替わりました。</p> <p>胃が痛くなりました。古くからのお隣とは垣根越しに「柚子沢山なったからどうぞ」、数年前にお家を建てられた新会員のお隣さんとはベランダ越しに「お茶のみにいらっしゃらない？」駅まで歩く道で仲良しのワンちゃんや猫ちゃんと触れ合う日々ともお別れでしょうか。</p>	<p>区では、「みどり33」の実現に向けて、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。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>
7	<p>遅れての参加でしたので、概要は追って確認となってしまうのですが、成城の環境を維持するための案には基本的に賛成であります。土地の分割に関しましては相続税の問題も無視は出来ないかと思しますので、その辺りの有効な考え方が提示されたのかは気になります。国分寺崖線の保全も末永く行っていただければと思います。</p> <p>散策ルートに指定されている成城4丁目のビール坂より町中に抜ける道路（一方通行）は、散策される方（ご老人、子供）が多く、通行しているのですが、車の往来が多く、且つ抜け道となっている為か、道路の狭さ（20km規制）に反し、40～50kmで飛ばす非常識な車がとても多く、非常に危険です。規制の方法を早急にご検討頂きたいです。</p>	<p>敷地面積については、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、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本方針で定めております。</p> <p>一方、区が規制し誘導する基準である地区整備計画においては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、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> <p>なお、相続税等につきましては、様々な減免措置もありますので、税務署にお問い合わせください。</p> <p>国分寺崖線の保全については、みど</p>

		<p>りとみずの整備の方針に基づき、自治会をはじめ地区住民等と区が協働・連携して、取組んでまいります。</p> <p>本計画においては街づくり協議会原案を踏まえ、歩行者や自転車交通に配慮した整備や自転車走行ルールの徹底などについて、道路・交通施設の整備の方針で定めています。方針に基づき、自治会をはじめ地区住民等と区が協働・連携して、その実現に向けて検討してまいります。</p>
8	<p>建築計画を区に出すとき区の係りの人が良く調べて認知してください。</p> <p>成城南口駅前広場いつすっきりきれいになるのでしょうか。〇〇の一軒だけがいつまでも建っているので早くきれいな広場を作ってください。</p>	<p>街づくり誘導地区に指定された区域については、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。</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、引続き取組んでまいります。</p>
9	<p>「成城地区地区街づくり計画」で成城地区の重要な要素のひとつである「文化的なイメージの維持」の視点が不足していると考えます。その為には「静かな環境」を保持することが大切で「主要生活道路」の計画には十分に注意することが大切であると思っています。</p> <p>「217」路線は戦前の登戸から調布飛行へ化学兵器運送の為に線引きで、現在の社会状況の中で再検討すべきであると考えます。</p>	<p>せたがや道づくりプランを踏まえて、本計画に位置づけたものとなります。頂いたご意見については、今後の街づくりの参考とさせていただきます。</p> <p>都市計画道路補助217号線は、昭和41年7月30建告第2428号で都市計画決定されており、この計画を踏まえ、地区街づくり計画に位置づけたものです。なお、平成27年8月の補助52号線変更素案説明会でも217号線の変更（反対）意見が出されましたが、東京都は意見・要望として受け止めますという回答でした。現在、優先整備区間ではなく事業認可の予定も立っていない状況ですが、区としても注視して参ります。</p>
10	<p>成城学園前駅周辺地区の〇〇〇〇ビル内に居室を所有していますが、〇〇〇〇ビルが都市計画で立ち退きになっていますが、</p>	<p>頂いたご意見については、所管である道路計画課にお伝えしております。</p>

	<p>立ち退きの進捗状況をお知らせください。別途電話の上支所街づくり課にまで打ち合わせしたいと思っております。よろしくお願いいたします。</p>	<p>ご不明な点はお問い合わせください。</p>
<p>1 1</p>	<p>成城に住むようになって約50年の年月が経ちました。緑豊かな素晴らしい街で野川のせせらぎ、神明サンクチュアリーのさわやかな風、鳥のさえずり等日々豊かに過ごさせて頂きました。只、近所にこれから始まる19戸アパート建設にはとても困っています。お役所でもっと違法建築を許可しないようお願いしたいと思っております。いくら集会を開いても許可したのであれば、どうにもなりません。もっと厳しく取り締まっていただきたいと思っております。</p> <p>建築業者との間にいろんなことがあるものですが、住む人の身になって制度をもっと新しくやり直していただきたいと思っております。</p>	<p>これまでに成城憲章を踏まえた街づくりの理解と協力について、自治会と近隣住民が建築主と話し合いを行ってきましたが、こうした建築紛争を未然に防ぐことを目的として、この度、街づくり協議会原案を踏まえ、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事前（届出等行政手続きに入る前）説明を行うなどの周知に努めるよう本計画に決めました。</p> <p>今後も、本計画に基づき、区は適切な規制・誘導を行い、成城憲章との両輪で自治会をはじめ、地区住民等の皆様と協働・連携しながら、良好な住環境を守る街づくりに取り組んでまいります。</p>
<p>1 2</p>	<p>私は、成城〇丁目に敷地〇〇坪を所有しております。地区街づくり計画に関し、意見申し上げます。</p> <p>当該地域は、既に市街化区域として良好な住環境の保全を目的とした都市計画法並び建築基準法が定められ、かつ成城憲章協定にて一定の成果は保たれており、改めて世田谷区（行政）がさらに厳しく規制をかける事に私は賛同できません。</p> <p>特に承服しかねるのは、敷地面積の最低限度の規制基準250㎡規制は、受忍限度を超えております。</p> <p>一般的には東京都内の第一種低層住居地域では80㎡～100㎡と認識しております。当該区域は、風致地区にも定められているのですから125㎡が妥当だと考えます。東京都の定める安全条例に照らし合わせた現行法律を遵守することで十分足りていると思っております。これ以上の規制は、財産権の侵害であり土地を有効利用するものの権利を剥奪しているものと考えます。</p> <p>また、相続が発生して仕方なく不動産の処分を行う際に適度な分割が出来ないことで円滑な売却活動の支障となり著しく投資価値を損なう恐れが極めて高いと思っております。</p> <p>以上の見地から私は、この度の地区整備計画（成城地区街づくり計画）に断固反対です。</p>	<p>敷地の細分化や相隣問題などの現状を踏まえ、良好な住環境を保全するとともに、成城憲章を補完するため、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>敷地面積については、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、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本方針で定めております。</p> <p>一方、区が規制し誘導する基準である地区整備計画においては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、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>

		<p>なお、相続税等につきましては、様々な減免措置もありますので、税務署にお問い合わせください。</p>
<p>1 3</p>	<p>成城地区整備計画について意見</p> <p>地区街づくり計画は「成城ビジョン」、「成城憲章」を下支えするものであると明記されている。</p> <p>成城ビジョンアンケート「2⑧」では成城のまちの魅力を「個性的な住宅が多くて家並みが楽しい」と評価している。</p> <p>それを否定することにつながる個人の住宅の形態・色彩・意匠を必要以上制限すべきではない。また、成城憲章（7①）協議会検討案（（3）の⑦）の内容も踏まえ以下の要望をする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限 1 屋外広告物を除く建築物等形態、色彩及び意匠は落ち着いた街並み景観に配慮したものとする。は「形態、色彩及び意匠は」の部分削除。なお、削除しないのであれば3月10日の地区街づくり計画（案）の説明会で配布された資料P31の下段の・建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限 1※の文章を上記の補足説明として明記するべきと考える。 	<p>形態、色彩及び意匠の表現については、地区街づくり計画（案）の通りとさせていただきます。なお、色彩・意匠は、原色系を避けるなど、付近と調和し、違和感のない落ち着いた街並み景観に配慮する（本計画においては、マンセル値による詳細な色彩設定は行わない。）よう、本計画パンフレットに記載いたします。</p>
<p>1 4</p>	<p>1. 緑化率のモニタリングを通じたPDCAサイクルの整備</p> <p>席上のご説明で今回の地区整備計画が実現すれば、対象地域の緑化率が増加するとの説明であったので、今回の対象地域について、年次でモニタリングを行い、結果を公表願いたい。モニタリング方法は、個別建築確認によるミクロ的なもの及び、衛星写真等によるマクロ的なものと併用して実施願いたい。</p> <p>また、年間の建築件数（約150件との説明）に占める、分割の結果、250平方メートル未満になってしまう土地の割合についても、結果を公表願いたい。これらのモニタリングを通じて、必要な是正措置を行える仕組みを整備願いたい。（一般的な用語で言えば、PDCAサイクルが回るような仕組みを整備願いたい。）</p> <p>2. 緑化率の維持の為に税制優遇</p> <p>大きな宅地が有ることが、緑化率が高く、成城らしさだと誰もが感じるものです。これが失われていけば、取り返すこと永遠に不可能です。緑化率に応じた、区独自のマイナスの固定資産税・都市計画税を検討できないのでしょうか。例えば、1,000平方メートルが、125平方メートルに分割されれば全ての土地が小規模住宅用地（200平方メートルまで）となってしまう、1,000平方メートル全ての土地に軽減税率が適用されます。したがって、緑化整備が行われている大きな土地の所有者には、125平方メートルに分割されたとしたら、税収が落ちる分の何割か</p>	<p>緑化率のモニタリングについては、建築行為等の届出による規制・誘導の実績を踏まえ検証するなど検討してまいります。</p> <p>緑の公的支援については、世田谷トラストまちづくりでも行っております。例えば市民緑地に指定されますと、維持管理や税金の優遇措置が受けられる制度もございます。</p> <p>工事規制については、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、作業時間や曜日が規制されています。なお、近隣紛争については、互譲の精神による話し合い解決によりますが、区はその相談に応じております。</p> <p>議事録の公表については、世田谷区区民意見募集公表基準に基づき、また、当日司会がご説明しましたとおり、個人情報に配慮した上で区ホームページに掲載させていただいております。</p> <p>その他、頂いたご意見については、今後の街づくりの参考とさせていただきます。</p>

	<p>を還元されるような仕組みを区として大きな枠組みの中でご検討願いたい。また、相続税についても、同様に大きな土地については、何かしらの区としての優遇措置をご検討願いたい。緑化を維持することが経済合理性と整合する仕組みが重要と思料する。</p> <p>3. 大規模な賃貸住宅に対する懲罰的な税制</p> <p>大規模な賃貸住宅には、上記2. と逆に懲罰的な徴税を区として検討願いたい。(保有時の固定資産税、都市計画税、相続時の相続税) 経済合理性がなければ、誰も大規模な賃貸住宅を作る動機は生じない。</p> <p>4. その他</p> <p>①建設工事の日時の制限</p> <p>大規模集合住宅であれば、猶更であるが、週休2日が定着している世の中で、土曜日朝早くから夜遅くまで工事をされては、健康を害する隣地居住者も出かねない。実際、ある集合住宅で期間の長さ土曜日朝から工事が行われて、隣地の持ち家を賃貸に出された方も存じ上げている。例えば、平日は午前9時から午後5時、土曜日、日曜日、祝祭日は工事休止くらいに規制できないものか。(土曜日は、少なくとも工事開始時刻を遅らせる。)</p> <p>また、工事実施の曜日・時刻を近隣に配置すること、及び東京都条例により、コンクリート打ちは、第一種低層住居専用地域では1日10時間の延べ時間、最大6日連続、日曜祝日の禁止を理解していない業者もいるので、少なくとも、これ以外を含めて、工事規制は、業者に徹底していただきたい。</p> <p>②所有者が同一の一宅地に対する緑化規制</p> <p>建築確認申請単位での規制との説明であったが、同一所有者が一体となる土地に対して、同一タイミングで複数の建築確認を行う場合には、一体とした緑化規制を掛けることはできないのか。</p> <p>尚、12月13日に開催された説明会の議事録は、区側の発言者の役職・氏名の記録もないし、住民側の発言者による事前の内容確認もなく、公表されている。行政の業務として責任ある発言をされているなら、責任の所在を明らかにする為にも、区側の発言者は、役職と氏名を記載するのが妥当と考え、住民側の発言内容については、発言者の確認を取得した上で、公表するものが一般常識ではないのか。</p>	<p>きます。</p>
15	<p>「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」はどここの町なのか。電柱が立ち並び、城壁で囲まれた新しい家が建ち、敷地には植木等を極力減らしている。現況、補助第217号の拡張の為、貴重な子供達の遊び場の公園を減らし、なにが「みどりとゆとり」か。現状でも西口広場が出来たため、交通渋滞が激しく、且つ、自転車が増え、安心した町作りとは逆行している</p>	<p>本計画の目標である「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、区は適切な規制・誘導を行うとともに、成城憲章との両輪で自治会をはじめ、地区住民等の皆様と協働・連携しながら、街づくりに</p>

	<p>のでは。どこにみどりとゆとりがあるのか。永遠に無理では。人口が減るのを待つしかないのでは。</p> <p>町中電柱、電線が張り巡らされ、後進国の町並み、且つ家が細分化され、みどりに対する住民の意識の低下等ゆとりある町とは思えなくなっている。</p>	<p>取組んでまいります。</p>
<p>1 6</p>	<p>○丁目に最近建ったマンションの三階建ての駐車場が出来たことにより成城郵便局通りから入間町方面にぬける歩行者専用道路を通り抜けることが増えています。普通の人にはあそこに駐車場があるのだから通行しても良いと思っているのではないのでしょうか。あの道路は人や自転車のみということを大きく表示してください。さもないと、この辺の通行の規律が乱れるような気がします。成城は碁盤の目の理想的な街並みとして、またそこを先人達住民が美しい成城へと守り育ててきたのではないのでしょうか？</p> <p>私が約50年前主人の実家に越して今まで何回の道路の工事に悩まされたか分かりません。よそが建つたびに掘り返し、掘り返し、やっと落ち着いて居ります。</p> <p>成城の町中をスピードで通り抜ける道路だけは反対です。この先人が残してくれた町を引継ぎたく、成城の町中はゆっくりと安全に通っていきこのままの道路にしておいてください。・</p>	<p>これまでに成城憲章を踏まえた街づくりの理解と協力について、自治会と近隣住民が建築主と話し合いを行ってきましたが、こうした建築紛争を未然に防ぐことを目的として、この度、街づくり協議会原案を踏まえ、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事前（届出等行政手続きに入る前）説明を行うなどの周知に努めるよう本計画に決めました。</p> <p>今後も、本計画に基づき、区は適切な規制・誘導を行い、成城憲章との両輪で自治会をはじめ、地区住民等の皆様と協働・連携しながら、良好な住環境を守る街づくりに取組んでまいります。</p>
<p>1 7</p>	<p>地区整備計画（概要）の「建築物の敷地面積の最低限度」について意見を書かせていただきます。</p> <p><意見要旨></p> <p>建築物の敷地面積の最低限度125㎡を撤回し、一般的な最低限度である100㎡に訂正いただきたい。</p> <p><理由></p> <p>「成城街づくりユースNo.2」のP2「意見・要望」の2の答えによれば、分割不可能な125㎡以上250㎡未満が45.7%あるとのこと。これはすなわち今後相続等諸事情が発生した場合に土地の分割ができず、成城から出て行かざるを得なくなる予備軍がこれだけいるということです。これは成城憲章の「相続があっても住み続けられるように」という趣旨と明らかに矛盾しています。</p> <p>土地を売却して相続税を支払うしかないという事例は多いと思います。当然現状の場所に住みつ余った土地の売却を考えるわけですが、そこが125㎡以上確保できなければ売れる可能性が極端に低くなります。そうすると相続税の支払いが不能となり、全体売却でしか対応できず、長年住み慣れた成城の街を離れることとなります。土地の細分化を親の敵のように扱っていらつ</p>	<p>敷地面積については、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、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本方針で定めております。</p> <p>一方、区が規制し誘導する基準である地区整備計画においては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、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> <p>なお、相続税等につきましては、様々な減免措置もありますので、税務署にお問い合わせください。</p>

しゃいますが、建ぺい率40%を守れば理論的にはたとえ土地が細分化しても家が密集するというにはならないのではないのでしょうか。大きな敷地であれば一つの空間も大きくなるので一見ゆったり見えるだけです。また、敷地面積のハードルを挙げることで若い世代が住めなくなる可能性も高くなり、街の老朽化がさらに進む懸念もあります。落ち着いた街は結構ですが、高齢者だらけでは困ります。やはり、文化の町として、これからの人たちにも住んでもらい、高齢者も刺激を受けて活力ある町になっていくべきではありませんか。

現実問題として、例えば息子が隣に住めるよう土地を分筆して家を建てさせようとしてもその土地が125㎡未満しか確保できなければこの話は実現できず、息子達は生まれ育った成城を離れて他の土地で暮らすことになります。こうしたことが続くと若者は減り、成城の高齢化にどんどん拍車がかかる事になるでしょう。大きな問題です。成城で自分たちだけ静かに余生を過ごしたいと思っている人はこれでいいでしょうが、現在の動きは保守的で変化を好まない風潮で、革新的な意見を出し辛い、というようなイメージを拭いきれません。これでは成城の街の将来は見えたとようなものです。少なくとも、新しい規制が出来ることで長年親しんだ成城に住めなくなる人が出ることは避けてください。ゆったりとした街づくりを進めた結果、長年住んでいた人が住めなくなるようでは本末転倒ではありませんか。たとえ、小さな家であっても環境にあったデザインや立て方をセンス良く行えば、それはそれでよいのではと思います。成城の街をその時代にあつたいい形で継承し、世代も繋がるよう再度ご検討いただくことをお願いいたします。

<最後に>

「成城街づくりニュースNo.2」のP2「意見・要望」の1の答えに「街づくり協議会からの提案のあった云々」とありますが、昨年3月に街づくり協議会から配布された「街づくり協議会原案」以降、住民の意見を考慮した「最終版」は「班当番総会」で報告されたものの、それに対する意見の募集はなかったと思います。協議会メンバーの方たちも一生懸命検討されたのでしょうから敬意を表しますが、どこまでやればいいのか微妙なものの、特に新たに出来る規制により生活や将来及び個人資産の処分等に影響が出る部分は、慎重に進めるべきだと思います。

成城の街に長年居住し、馴染み、貢献してきた人々が住めなくなるような規制を自ら作ったとすれば、非常に冷たい「街づくり協議会」だと感じます。現在この計画を推進している方にも子供がいて、将来にわたり一緒に暮らせればと思っていられっしょう。しかし、この問題はいずれはご自身あるいは子供・孫の世

	<p>代に降りかかることとなります。</p> <p>玉川田園調布の規制が例であったとしても、住んでいる人間が違い、事情も違うのですから成城が真似る事はありません。今後の相続等をシュミレーションし、どの程度の人が影響を受けるのか真剣に考えていただきたいと思います。たかが25㎡、されど25㎡です。</p> <p>もう一点、先日（3月11日）の説明会で出た質問は、貴重な時間を使って質問すべき本題とはかけ離れたことばかりで、司会者はそうした発言を制し、本題に戻す役目があったかと思いません。また、私自身も割って入るタイミングと勇気を逸したことは悔やまれます。こういった反省を今後繋げていただければと思います。</p> <p>以上</p>	
18	<p>新しく来られる方々の審査、そして建築物、住宅メーカーについての規制を求めます。</p> <p>近年、想像を越えるスピードで成城の町並みが乱れており、それは古くからこの地に住み、緑を守り、維持し続けてきた住民にとっては大きな問題です。主な原因のひとつは、新たに大きな土地面積（例えば250坪などのまとまった大きな土地）を購入し、新築工事をされる方々の建築物が挙げられます。</p> <p>隣接した家が覆いかぶさるがごとく、敷地ぎりぎりに家を建て、しかも外壁と家と一緒にいる為、高さが高く非常に閉鎖的であり、緑もほとんどありません。それらの新しい家々は街並みを壊し、その傾向はこのところ顕著になってきております。</p> <p>「せたがやトラスト 街・自然ウォッチング 第3集」には、「一軒一軒の生垣やみどりが街の表情を作る」（P27）とあります。しかし、数十年前から成城の緑の著しい減少や新しく来られた方々の家作りで街の景観が崩れ始め、成城のみどりと町並みを守る為に成城憲章が出来ましたが、憲章が守られなくなって久しい今日、「一軒一軒の外壁やコンクリートが街の雰囲気壊す」となってきてしまいました。</p> <p>昨年、家の後ろの土地が売却され新たに買い手がつかしました。まず買主は「有名」ということで長い間名前は伏せられています。L字型の土地で、10軒の家に囲まれています。さすがに家にはご挨拶に来られましたが、ご主人が挨拶回りされたのは2件のみです。設計士の方が地番調査のお知らせで家に突然来られたときも、施主の名前は隠しており、「どんな家が建つのか」という問に対しては「お宅の西側全部に家が建つと思ってください。（私の印象では「西側全部がつぶれると思って下さい」とおっしゃったと思います。）」だの「地下1階地上2階の建物で境界線から50cmのところ建てて」「（家の敷地にある紅葉やモチノキなど</p>	<p>これまでに成城憲章を踏まえた街づくりの理解と協力について、自治会と近隣住民が建築主と話し合いを行ってきましたが、こうした建築紛争を未然に防ぐことを目的として、この度、街づくり協議会原案を踏まえ、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事前（届出等行政手続きに入る前）説明を行うなどの周知に努めるよう本計画に決めました。</p> <p>今後も、本計画に基づき、区は適切な規制・誘導を行い、成城憲章との両輪で自治会をはじめ、地区住民等の皆様と協働・連携しながら、良好な住環境を守る街づくりに取り組んでまいります。</p>

の複数の木々を指し) この木があると工事ができない」など、とても常識的とは思えない住宅メーカーの態度にあっけにとられました。その後も「目が合うと嫌だからここはブロック塀にします」などの高圧的な言動が目立ちます。境界線から50センチに関しては、施主も住宅メーカーも「成城憲章に書いてある」と主張され、だから「問題はない。」というお考えのようでした。その後の話し合いで50センチは何とか回避されましたが、やり取りの中で成城憲章の真意は理解されておらず数字さえ何とかクリアすれば良いという施主、そして住宅メーカーのお考えが伝わってきました。

住環境に悪影響

一軒家といいながらも、マンション・レベルの建築で完成までに1年半かかります。今年に入ってから、家の横を0.45トンボ、0.25トンボ、ミニトンボ、13tや16tのラフター、コンクリートミキサー車、ポンプ車、鉄骨を運ぶトラック、掘削した土を運び出す7tトラックが絶えず、出入りをしています。1日何十回の往復により、振動や揺れ、騒音などで住環境が悪化した為に、家を含め、隣接のご近所の方々には体調を崩した方も実際に出てきました。工事の職人さんたちは一日20人くらい入ることもあり、つい先日のデッキスラブ型枠工事の時には、朝の9:00AMからバーン！ガシャーン！という音（鉄板を投げつけるような音）で悩まされ、耐えられなくなり住宅メーカーに電話しましたが、電話の受け答えに誠実さは感じられませんでした。怒りを通り越して、元から住んでいる住民に対し、こうも配慮をしないメーカーが、この成城という土地に、家を建てられてしまうことに、悲しくてなりませんでした。

通常の一軒家であれば、3ヶ月～半年位我慢すれば出来上がりますが、1年半という長期間の大規模工事がすぐ後ろで行われていると、住んでいる人間にとってはかなり辛いものがあります。昨年12月に開始した工事は、工程表によると来年（4月）まで13t、16tのラフターが13回も入る予定になっています。地下の掘削面積も大きいです。このような大規模工事が、10軒の家に囲まれた土地でなぜ許されたのでしょうか。今もコンクリートミキサー車とポンプ車の騒音が朝からずっと続いております。

設計士の方に設計で大事にしていることをお伺いしたことがあります。お答えは「土地は1センチも無駄にしたくない」でした。。。。。。

設計士や営業の方との話し合い、彼らの態度を通して感じたことは「成城憲章の背景や真意は興味がなく、彼らにとってはそこに書いてある数字をクリアすれば良い」ということです。彼らにと

って大事なことはクライアントが望む家造りであり、元々そこに住んでいる地元の人たちの住環境が工事によって悪く変わってしまうことは考慮に値しない、とでも思っているのではないでしょうか。それが証拠に、着工前に、お隣さんに「(家の名前を出し) 裏の新築工事は一軒家ということでした承した」といったそうです。私達は、一言もそのようなことは言っておりませんし、了承できるものならしませんでした。また、新しい家は隣接して建つ為、日照の話になったときには「隣に家が建つと日は陰るものだ」「洗濯物には午前中しか日があたらないから午前中に干してください」と平気でおっしゃる。地下の掘削工事の説明では「重機が土を落とすときに音はするけれど揺れない」と、まで言い切られましたが、実際にはかなり揺れました。1.8メートルの塀の奥に、さらに5メートルの塀(外壁)が建つそうです。有名人ということで仕方がないのかもしれませんが、だからといって、分厚い頑丈で閉鎖的な家が建ってしまうと周辺との調和に欠け、これでは街並みが壊れてしまいます。外壁と家が一体化した家はこの街には合わないと思います。

現在は土地を購入した方々が、自分の好きなように家を建て、いわゆる「やったもの勝ち」が増えています。地元の間人が、長年守ってきたみどりも、一部の新しい人たちのために一瞬にしてなくなってしまうのです。失った緑は回復しません。そして、私達が体験をしているように、近隣への気遣いがなされていないのが現状であり、それにより、住民の質の低下も目立ち始めています。

街並みを守るためには、成城の街並みに合わない家作りをする住宅メーカーの規制を厳しくしていただきたいと思います。地元の方が家の建て替えをなさるとほっといたします。それは建築物は境界線からある程度のゆとりをもって建築され、また、垣根などのみどりが保たれて美しいからです。そして近隣には日が届くように建てられています。しかし、新しい方は境界線からの後退距離があまりなく、閉鎖的でみどりも少ない。出来上がってみると、お日様をまるで独り占めするかのように建ってしまう。こういう家が増えてきている現実に危機感を抱いています。彼らは「成城らしさ」ということを勘違いされているのではないのでしょうか。豪邸を建てるのが成城らしさと考えているのではないかと思わざるをえません。

街並みに合う住宅づくりということは、また近隣との関係性を大事にするということも含まれていると思います。やはり、「生活をしそこに住む」のですから、住民同士がお互いに風通しをよくし、(挨拶をし、声を掛け合う) 助け合うことは街づくりの上で重要です。しかし、新しい方々の中には挨拶をきちんとされな

い方々も増えてきているようです。残念なことです。

芦屋の六麓荘町がそうであるように（六麓荘町と成城は比較になりませんが、）今後はそのように審査があっても良いかもしれませんが。お金を払えば誰でも住めるというのは、率直に街の質が下がります。いずれにせよ、かなり厳しい規則、建築条例がないと街並みは守れないと思います。新しく来られる方々の審査、建築物、住宅メーカー（ことに街並みを壊す家づくり）についての規則を求めます。と同時に土地の購入者、住宅メーカーに成城の街の理解を促すような指導をお願いいたします。

ヨーロッパやアメリカのように「街の文化を守る」という考えがもっと打ち出されても良いのではないのでしょうか。

成城の街並みに特に合わないと思われる家

- 1) 成城大学の正門から銀杏並木をまっすぐ行った〇〇〇十字路の〇〇〇の家
- 2) 1) を〇〇進み、〇〇〇十字路の一角。〇〇〇の家
- 3) 2) の家の一角、〇〇〇の家（住宅メーカー：〇〇〇〇。〇〇〇も同会社による設計と施行）

この数十年で成城ががらりお悪い方向に変わっていくことに危機感を覚え、意見書を提出させていただきました。