



プラットフォーム

電話：(3439)4190 FAX：(3439)4726 Mail: machinakamal@gmail.com

*ホームページにも掲載します。<http://machi-nakama.jimdo.com/>

転送歓迎します。また、送信希望の方は直接お知らせください。

□ 基本計画担当課と意見交換しました

9月9日(月)18時半より経堂の黒木実建築研究室において、基本計画及び基本構想の担当課職員を招き、街づくりの仲間たちのメンバーと意見交換会を行いました。計画担当課長から基本計画(素案)と新実施計画(骨子)について概要説明があり、質疑応答を経て、意見交換に入りました。基本計画の基本方針は、基本構想の精神「参加と包摂」を基礎とし、主要な課題としては、参加・協働・ネットワークをマッチングしていくこと、との説明がありました。なお、10日より基本計画(素案)等についての意見募集が開始されています <http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/160/784/d00128453.html>。

活発な意見交換会となりましたが、主な意見等は以下の通りです。

- 基本構想で参加と包摂を謳っているが、住民参加といっても参加する場面を作るだけでは機能しない。合意形成を図り、参加したことが反映されるしくみが必要。
- 住民参加には情報公開・情報提供が不可欠であり、住民を育てる必要がある(区職員も同様)。教育機能がないと、調整する能力(これは基本的には養われていないと考えるのが妥当)が培われないため、自己主張の対立に終始する。
- 住民参加の方法として、「住民協議会」を提案したい。町会・自治会や既存の団体だけでなく、所属しない個人を認めるべき。その場合、運営と育成には行政のフォローアップ体制(専任の担当者を置く等)が不可欠で、予算とひとが必要となる。
- 二子玉川では百年懇話会を行っている。卯月・延藤の区ゆかりの先生を起用するなど予算もかけたと思う。地域の住民間で話し合う土壌をつくるためにも、この懇話会に積極的に参加している。
- 住民参加と言っても、いつ・どんな状況で参加するかも多様であると思う。場面を設定して、試験的に取り組み、それを維持発展させながら、展開を考えるのが妥当。
- 例えば、基本計画の地域計画と都市整備方針の地域整備方針とは、似た内容にはなるが別個のものとなるだろう。基本構想との整合が必要だが、どうやって整合を図るか。ここに区民参加の可能性があるのでないか。
- 地域計画の内容にはその作成経緯もあると思うが、不満もあると聞く。区民参加を試みては、各支所が取りまとめている、本庁がそれを左右することには困難がある。ただ、この4月から動きとして、地区情報連絡会がある。これは、従来の町会等の既存の組織に頼るのではなく、防災を主として新しい住民の声を聞くために考えられた制度。活用できるのではないか。各総合支所は本庁から見ればかなり独立していると考えてよく、支所長の権限は大きい。
- 支所長の公選も考えられるかもしれませんね？
- 来年度の地域整備方針のプロセスに住民参加を持込むためにも、基本計画の地域計画について、何らかの住民参加手法を検討してみたい。知恵を出し合おう。

最後には、本日のような具体的な住民参加手法等に関する意見交換会を、継続していくことが重要であることを確認してお開きとなりました。区職員2人は職場へ帰って行くのでした。【了】

10月12日(土)には、シンポジウム(世田谷文化生活情報センター生活工房：三軒茶屋キャロットタワー内。18:15～)を開催する予定です。詳細は追って連絡します。

◆ 世田谷区民意識調査 2013(今年5月実施) <http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/160/785/d00128528.html>

1. [定住性](#) 2. [区政](#) 3. [職員応対](#) 4. [区政の取組み](#) 5. [新たな基本構想](#)
6. [区の基本計画・実施計画](#) 7. [広報広聴](#) 8. [スポーツ](#) 9. [区内の農業](#)
10. [ノーマライゼーション](#) 11. [区内の交通](#) 12. [自転車の安全利用](#) 13. [教育ビジョン](#)

◆条例の一部改正案……都市整備常任委員会より(9月4日開催)

●**みどりの基本条例の一部改正**：計画書届出対象を拡大、みどりの減少に歯止め・宅地のみどり確保
 今年5月15日～6月7日の意見募集、9人・24件の意見があり、それらに対する区の考え方が文書(A4版1頁)で示された。素案通りで今議会承認を経て、施行時期は来年4月1日を予定。
 改正か所：第26条第1項第1号 150㎡以上の敷地がみどりの計画書届出の対象(従前250㎡)

●住環境条例の一部改正素案

マンション建設における保育所等の設置を推進するため、住環境条例における保育所等の協議義務付けを追記し、建築計画届出書提出の要件とする。また、世田谷区大規模集合住宅の建築における保育所等の設置の協力要請に関する要綱(子ども部所管)に基づく事前協議制度も見直す。
 改正内容：協議対象を住戸40㎡以上50戸以上又は延5,000㎡以上に変更(従前は300戸以上)
 今後の予定：9月15日意見募集、11月中旬委員会報告、12月条例改正議会承認を経て3月施行。

風景づくり委員会傍聴記 8月29日開催 前回の委員会でも基本構想の策定等に関連して、風景づくり計画の見直しを行う旨が報告されていた。今回はスケジュールが示されたが、これまでの検証や総括の他データ・資料等は提示されず、スケジュールを確認するにとどまり、議論するには至らなかった。今回は風景デザイナーが出席し、街づくり条例の建築構想の調整等に関連して、風景づくりの観点から指導した事例等が紹介された。大規模なマンション計画について、近傍からの見え方をコラージュし、それを元に建物を分節させて、風景としての圧迫感や単一性について緩和できたとのこと。この委員会は、地域風景資産の選定等に時間を費やすことが多いとのことですが、個々の建築行為そのものが風景づくりの行為と思われるので、みんなでつくる風景として、風景デザイナーをはじめ委員会も論議してほしいと感じました。(中井基博)

◆建築構想の公表(街づくり条例第33条) <http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/344/d00034947.html>

- 野沢3丁目が8/15、学大高校防災倉庫(増築)が8/26付で、手続完了通知書が交付されています。
- 公表中の計画(延面積が概ね2千㎡以上)は、以下の8件です。 直近更新日 9/3 現在

届出日	建築物の名称 建築予定地	事業者	用途等	敷地面積 延面積	高さ	階数	担当 街づくり課	備考
4/23	(仮称)桜新町2丁目M計画 桜新町二丁目24番2号、6号	清水総合開発	共同住宅	4,218.1㎡ 12,800㎡	35m	地上11階 地下1階	玉川	5/8 説明会 I 7/18 変更届
5/16	ザ・スポーツコネクション建替 瀬田4丁目15番	ザ・スポーツコネクション	スポーツ施設	4,131.01㎡ 6,982.69㎡	14.99m	地上3階 地下3階	玉川	5/29/17 説明会 8/1 意交会 I
5/16	瀬田4丁目計画 瀬田4丁目15番	三菱地所レジデンス	共同住宅	7,604.75㎡ 12,365.05㎡	30m	地上8階 地下1階	玉川	5/28/18 説明会 8/5 意交会 I
5/24	成城1丁目計画新築工事 成城一丁目15番	三菱地所レジデンス	共同住宅	4,653.38㎡ 8,923.8㎡	15m	地上5階	砧	6/5 6/30 説明会 7/15 8/4 説明※ 8/26 意交会 I
7/4	南烏山5丁目計画 南烏山五丁目5番	三菱地所レジデンス セコムホームライフ	共同住宅 デイサービス施設	*11,770㎡ *26,815㎡	*34.5m	地上10階 地下1階	烏山	7/15 説明会 I 8/9 説明会 II
8/5	玉川台2丁目計画 玉川台二丁目33番	東京急行電鉄	共同住宅	7,980.99㎡ 23,942㎡	44.99m	地上15階 地下1階	玉川	8/26 説明会 I
8/23	玉川高島屋SC 「マロニエコート」増築計画 玉川二丁目27番	東進開発	店舗	3,194.25㎡ *2,529.80㎡	*13.70m	地上3階 地下2階	玉川	
8/28	区立深沢中学校 新町一丁目26番29号	世田谷区長 保坂展人	その他 (学校)	14,382㎡ *9,050㎡	*15.1m	地上3階	玉川	適用除外⇒ 41条2項2号

注)「成城」は開発行為に該当、事前相談で提供公園を指導されていますが、事業者は自主管理を主張して公園の帰属は協議によるとの考えから、公園部分を建築敷地に含む建築構想を説明してきたため、住民側から開発許可が下りないはずの敷地に描かれた建築構想は認められないと不満が噴出しました。一方、事業者は、公園部分の敷地の帰属は協議によって決まるものと説明していますが、公園管理者との協議は始めている模様で、住民側からの不満は増幅しています。事業者は主張の根拠を明確にしていますが、同社による南烏山5丁目計画では提供公園を受入れており、住民側から矛盾として指摘されています。街づくり条例の盲点に一石を投じた一件ではないでしょうか。(担当課及び周辺住民からの情報による。文責:中井)

街づくりの仲間たちからのお知らせ

- ① 10月定例会：10月7日(月)18時半～ 三軒茶屋区民集会室 自由にご参加ください。
- ② 皆様からのご意見・ご提案等もお待ちしています。
 *このニュースの配信中止をご希望の方は、お手数おかけしますがメールにてお知らせください。

街づくり条例による建築構想の調整中. 成城 1 丁目計画新築工事について

成城在住 中川 清史

前から噂のあった、旧東京都市大学附属中高校のグラウンド跡地に、5 月お知らせ看板が立った。砦中のすぐ斜め前、第 2 風致地区で国分寺崖線保全重点地区であり、砦中古墳群の中で、成城消防署の南東側の 4m ぎりぎりの狭い袋路を 100m 程は言った突き当り左手前 4,653 m²の敷地に、99 戸の 5 階建マンションを建設する計画。

当該地は、戦前は御料林(江戸時代も緊急用の杉林)、その後農林省から東急グループの武蔵工大付属の中高校の所有地となり、グラウンドとなった。狭い路地を挟んだ反対側は、東急グループ他の造成地で、50 戸弱の戸建て住宅が建っている。第 1 種住居地域で、60-200 です。宅造ならわかりますが、マンションを建設するには道路が狭すぎます。

宅造ですと 30 個も建ちませんが、マンションですので 99 戸もの計画となっています。

今まで 50 戸足らずの袋路の住宅地に、急に約 150 世帯の家族が住むことになり、住環境が一変することになります。計画地部分は道路拡幅されますがその他は従前どおりの狭い道路のままですので、朝から乗用車・配達車等がすれ違えず渋滞です。

グラウンド自体は宅地にはなっておらず、宅地へ変更するため開発許可が必要となるため、事業者は今年 2 月に開発の事前相談を世田谷区に申請し、その結果は 3 月に出されています。

一方、街づくり条例に従って事業者は「構想段階の説明会」を粛々と進めており、条例による 2 回は終了し、続いて任意の説明会を 2 回、都合 4 回説明会を行いました。そこで説明された建築構想は、事前相談の結果提供公園が指導等に記載されているにもかかわらず、提供公園部分を建築敷地に含んだものでした。事業者は提供公園は出さない、自主管理すると言い続けており、住民側はしびれを切らしつつも 1 回目の意見交換会に入りました。街づくり専門家の進行で 8 月 26 日に実施され、専門家から、

1. 公園の帰属の結果をはっきりさせて、次回意見交換会を
2. 消防署と NTT の間の 4m 道路の拡幅をしっかりと NTT に頼みなさい。ダメだった場合は、交通調査の結果を住民に納得いくよう説明しなさい
3. 戸数の削減も検討すること

等の検討課題を事業者に要請しました。

周辺住民に対しても、NTT への道路用地の折衝を住民も検討すること、としました。

9 月 9 日現在の状況は以上の通りですが、事前相談の結果の指導等にもかかわらず、事業者は態度を変えておらず、スタート地点に立っていない状況です。3%の公園用地は、単に 3%の住戸数が減るのではなく、それ以上に影響が大きく、かつそこから「調整」がスタートすることになり、新たな折衝が始まることとなります。

住民側は、次の意見交換会は公園の提供を織り込んだ函面を事前に提出してもらってから開催すべきと街づくり課に明言しており、結果が注目されるところです。

いくら構想段階で周辺住民と事業者が話し合うといっても、敷地面積が確定していないと、すべてが仮定の話になり、決着はつきません。

今回の場合、公園を提供しないなら開発許可は出さない、または公園の提供(又は提供しないこと)が確定した後でなければ街条例の説明会には進まない、と世田谷区は明言すべきだったと思う。