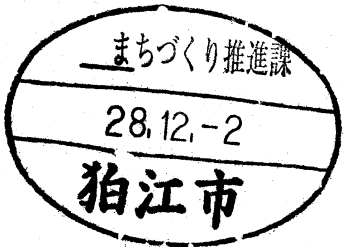


構想検討会報告書

平成 28 年 12 月 2 日

狛 江 市 長
高 橋 都 彦 様



狛江市まちづくり委員会委員長
卯月 盛夫

狛江市大規模開発等事業構想検討会運営規則第 5 条の規定により、次のとおり報告します。

事業名称	（仮称）喜多見計画
事業場所	狛江市岩戸北二丁目 1229 番 1 の一部
開催日時	平成28年 8 月 29 日（月） 19 時開会、 9 月 26 日（月） 19 時開会 10 月 17 日（月） 19 時開会、 11 月 14 日（月） 19 時開会
開催場所	狛江エコルマホール 6 階 展示多目的室
出席委員	西田委員長、卯月委員長、井上副委員長、澤野副委員長、佐藤委員、井上委員、加藤委員、久光委員、津田委員、松坂委員、原田委員、平野委員、野田委員、岩永委員
出席関係人	近隣住民（構想検討会開催請求者）、事業者
議事要旨	（仮称）喜多見計画（以下「当事業」という。）は、隣接する（仮称）岩戸北計画と引続き同一地権者から同一事業者が土地を購入の上、事業が計画されているものである。 当初、事業者より当事業では（仮称）岩戸北計画における、構想検討会及び調整会での調整事項である以下の内容を採用した計画(案)が出された。 ①当事業敷地内の道路境界部に、幅員 2 m の歩道状空地と、幅員 1 m の緩衝緑地帯、合計幅員 3 m の緑道的空間を整備すること ②建築基準法施行令第 135 条の 5 で規定する天空率を使用した高さ制限の緩和を不採用とすること ③プライバシーの保護の問題について、計画建物を、原則近隣の住戸から 15m 以上の離隔を確保すること。できない場合は、目隠しや不透明ガラス等対策を講じること。 計画（案）に対し、近隣住民より、当事業に対して計画建物と近隣住戸との十分な隣棟間離隔距離を確保することにより、圧迫感を軽減し、日影の影響を軽減させるよう配慮すること、緑化を十分に確保し景観に配慮すること、駐車場の安全確保及び地域全体のルールづくりの必要性

等について協議が必要とのことで構想検討会開催請求書（以下、「当請求」と言う。）が提出された。

当請求に対して近隣住民、事業者からのヒアリングを踏まえ、「地域の実情にあったまちづくりのルール作りが必要であること」、「第一種中高層住居専用地域（以下、「一中高」と言う。）と隣接する第一種低層住居専用地域（以下、「一低層」と言う。）との調和に配慮した計画とすること」、「駐車場計画において、安全配慮を施した計画とすること」の3つに論点を整理した。その上で協議を行った結果、委員会より、以下の6点にまとめ、事業者に対し（仮称）喜多見計画に関する意見照会書（以下、「意見照会書」という。）を送付した。

1. まちづくりのルールについて

今後当地域で導入が想定されるまちづくりのルールについて抵触する恐れのない計画とし、市民等が安心して暮らせる良質な住環境の創出に努めることを求める。

2. 一低層への配慮

当事業敷地が、一中高に位置しているものの、東側に6mの道路を挟み一低層と隣接していることから、一中高と一低層の高さの制限の違いを緩和するため、前面道路の反対側の境界線からの水平距離（以下、「水平距離」という。）15mまでは高さが12m以内、水平距離20mまでは高さが15m以内とする段階的な高さ制限を導入することを求める。

3. 駐車場の安全対策

当事業敷地の前面道路は、前述のとおり6mの幅員しかなく、沿道は住宅街という状況であることから、（仮称）岩戸北計画規模の駐車場台数とすること、近隣住民に対して騒音、光、景観等に配慮した計画とすることを求める。

4. 緑化の推進について

（仮称）岩戸北計画と連続性を持たせ、高木が余裕を持って植えられる幅員である2m以上の緩衝緑地帯を導入し、かつ、高木を計画的に植樹し、景観面での配慮、圧迫感の軽減及びプライバシーの配慮にも寄与する計画とすることを求める。

5. 保育園の整備

当事業が（仮称）岩戸北計画と狛江市まちづくり条例第57条で規定する一団の土地において2以上の開発等事業等を行う場合の特例の該当事業であることから保育園の整備に向けて最大限の努力をすることを求める。

6. 計画モデルの提示

周辺住民及びまちづくり委員会が、事業計画のボリューム感を正確に判断するために、当事業敷地周辺の一低層を含めた計画モデルの提示をすることを求める。

意見照会書に対して事業者より、以下のとおり回答が示された。

	1. について、実体がないルールに対して遵守することはできないが、ルールづくりに対する協議の場へ参加をする。 2. について、委員会の求める段階的な高さ制限について、水平距離 15m までは、高さが 12m 以内とするように計画を変更し、南棟の形状を変更及び計画住戸を 1 戸減らすが、水平距離 20m まで、高さが 15m 以内とする対応は収支面や構造上困難であるため、圧迫感を軽減する対案として、水平距離 20m まで、高さを 18m とし、東棟及び西棟について、当事業敷地西側へそれぞれ 1 m 移動した配棟計画とする。 3. について、委員会の求める駐車台数の見直しは対応できないが、周辺マンションの駐車場利用状況を元に駐車場台数を設定すること、隣棟間離隔距離が近い駐車場の形状見直しをする。 4. について、幅員 2 m の歩道状空地を整備しながら、高木が余裕を持って植樹できる幅員 2 m の緩衝緑地帯を設けること、また計画的な植樹により景観への配慮、圧迫感の軽減、プライバシーへの配慮にも寄与するような計画とする。 5. について、構想検討会以降において行われる市との協議において、保育園の実現に向け協議をする。 6. について、岩戸北二丁目 11 番街区及び当事業敷地周辺の一低層を含めた計画模型が提示された。 以上のように、委員会から求める内容について対応できない回答もあることから、構想検討会を重ね協議をしたが、これ以上の対応ができないとの事業者からの回答を受け、議論は平行線にいたったと判断し構想検討会を終結したものである。
合意事項	構想検討会の結論として、本事業構想については以下の方針を採用するものとする。 1. まちづくりのルールについて 今後、市の主導により、事業者、住民及び利害関係人の協働によって望ましい「まちづくりのルール」の導入を目指すにあたり、事業者として、主体的に議論へ参加すること。今後検討される「まちづくりのルール」のガイドラインとなり得ることを意識した計画とするよう努めることを求める。 2. 一低層への配慮 当事業敷地の立地条件をご理解いただき、配棟計画を見直し、東棟及び西棟について、隣棟間離隔距離をより確保された点や、水平距離 15 m までは高さを 12m 以内とする計画へ変更された点は大いに評価できるが、水平距離 20m までを高さが 15m 以内とした計画とするよう、さらに検討することを求める。 3. 駐車場の安全対策 近隣のマンションの駐車場利用状況を参考としたうえで、適切な駐車台数を採用することを求める。また、駐車場の整備に際しては利用者及

	び近隣住民に対して騒音、光、景観等について十分な配慮をし、かつ安全対策を最大限講じることを求める。 4. 緑化の推進について （仮称）岩戸北計画と連続性を持たせ、かつ、高木が余裕を持って植えられる十分な幅員である 2 m 以上の緩衝緑地帯を導入し、高木を計画的に植樹し、景観面での配慮に加え、圧迫感の軽減及びプライバシーの配慮にも寄与するような計画とすることを求める。 5. 保育園の整備 （仮称）岩戸北計画で実現できなかった保育園の整備について、市や保育事業者と協議をし、実現に向けて最大限努力することを求める。 6. 計画モデルの提示 今後も引続き、計画建物と周辺の関係が分かるよう、適切なモデルを製作することとする。 事業者は、以上の 6 点を反映した開発構想を、大規模開発等事業構想協議申請書として市に提出することとする。
--	---