

■富ヶ谷二丁目地区まちづくり意見交換会（第2回） 意見交換記録メモ

日時 平成28年6月29日（水） 19:00～20:30 （内 意見交換 20:00～20:25）
場所 はつらつセンター富ヶ谷2階多目的ホール
出席者 22名 （他 渋谷区4名、コンサルタント4名）

プログラム

- 19:00 開会
- 19:10 資料説明
- 1 これまでの経緯
 - 2 前回頂いた意見と回答
 - 3 道路の現況について
 - 4 まちづくり指針のなかでの道路整備、防災まちづくりの考え方
 - 5 実現化にあたってのアイデア案
 - 6 安全な歩行空間の確保
- 19:35 ワークショップ
- 20:00 意見交換
- 20:25 今後の予定等
- 20:30 閉会

1. ワークショップでの主な意見

ワークショップは3テーブルに分かれて実施した。（詳細は、別紙参照）

2. 意見交換（→ は渋谷区あるいはコンサルタントより）

- ・ 道路を広げて安全なまちにという話だったが、富ヶ谷二丁目地区は高低差があるため、擁壁などで実現が難しい箇所もあるのでないか。ハードではなくコミュニティの力などソフト面で防災力を向上させる考え方もある。
- ・ 地区内の7～8割は建替え、セットバックが進んでいるのではないか。建替えが進んでいない2割は高齢者が住んでいる。それが点在しているため、狭い道路網になっている。建替えを進められない高齢者の住み替え先として、区の高齢者向けの施設を優先的に斡旋するなど、ソフトの対策があるとよい。今日のアイデアはセットバックできる人を対象にしている。できない人をどのように救うかを考えていくことが必要だ。
- ・ 意見交換会には密集エリアの人が参加しないといけない。利害の無い我々が話しても役に立たないのではないか。また、一律に下がるのではなく、敷地面積の違いにも配慮が必要ではないのか。
- ・ 先日スタンドパイプの訓練があったのだが、マンホールがある前に住んでいる人は参加していなかった。スタンドパイプの訓練があることを知らなかった可能性もある。回覧板による伝達に問題があるのではないか。出てくる必要がある人には、きちんとフェースツーフェースでお伝えしないと訓練に参加する必要性が分かってもらえない。
- ・ 地域のコミュニティ形成は大切だ。情報の伝達について、SNSを使うことで地域の情報交流が盛んになってきた事例がある。
- ・ 防災訓練には町会の理事をはじめ毎回決まった方しか参加しないことについては、町会でも課

題として認識し、対策を考えているところである。

- 壁面後退のため3階が建てられるという緩和策では、人は乗ってこないと思う。容積率をあげるくらいのインセンティブが必要ではないか。
 - これまで当地区での現状調査等も行ってきたが、高度地区（北側斜線）の制限より2階建てまでしか建てられないような敷地で、1階の床を地面のレベルより下げ敷地内を掘り込むようなかたちで無理に3階建てにしているようなケースも少なからず見られる。そのような現状からすると床面積を少しでも多く確保したいというニーズもあると考えられ、壁面後退と斜線制限を緩和するアイデアは、地区全体での防災上の課題解決と、また個々の地権者においてより広い床面積の確保が出来る、といったことを組み合わせるアイデアとして考えた。
- 1階の床を地面のレベルより下げた住宅は確かに増えている。大雨の時にはそうして作った1階や駐車場などが浸水することもあるようだ。富ヶ谷で大雨により、水につかるような住宅が出てきたのは、そうした現状の高さ制限にも一因があるのではないか。
- 家の近くに空き家があり、所有者を調べたところ国になっていた。相続で物納されたと推定されるのだが、管理不全で近所に迷惑をかけている。区での担当窓口を教えて欲しい。
 - 区の担当は建築課である。

3. 今後の予定等

- 冒頭、この意見交換会ではハード面での検討を主体にしていくとのことだったが、安全なまちづくりに関して、この意見交換会の担当課として関与できることはハード面であることがその理由だった。ソフトについて検討しないという意味ではなく、例えばコミュニティなどに関しては、全庁的な課題として渋谷区では取り組んでいるところである。
- 次回は、9月の土休日の昼間での開催で調整中である。日程が決まったらまた開催案内でお知らせする。

以上

グループワーク記録メモ - グループ 1

出席者数： 8名

(木造住宅等が密集しているエリアにおける高度地区(北側斜線)について、用意していた模型、高度斜線用のゲージを利用し、敷地規模が小さめの場合は、現状では2階建てまでしか建たないこと、また本日アイデア案として出した高度地区を緩和した場合は、3階建てまで可能となることを、建物模型のブロックを積み重ねて見せながら説明を行った。以下は、その後に挙げた質問内容。(→ はファシリテーターからの返答・説明内容))

- ・ 高さ制限を緩和するとのことだが、容積率が緩和されなければ3階、4階は建たないのではないか。
→ 例えば、個別改善地区としている地区は、容積率が 150%、建ぺい率が 60%なので、容積率から言えば3階建て程度の家が建てられることになる。ところが、現状では高度地区の高さ制限により小さな敷地の場合は2階建て程度までしか建てられず、建ぺい率が 60%なので容積率は 120%程度までしか使えないこととなっている。高度地区が緩和されれば小さな敷地でも3階建てが可能となり、容積率が緩和されたことと実質的に同様の効果が得られることとなる。
- ・ 高度地区の緩和は建替えを促進するためのインセンティブとしては弱いのではないか。メリットは何か。
→ 下がって建ててもらおう代わりに高さを緩和することで、建てられる床面積は今と同じかそれ以上を確保しようという考え方だ。セットバック(道路後退)+壁面後退により、道路の幅員4mの確保とあわせて敷地内での空間も設けてもらうことで、道路における空間が広がれば、防災面、住環境面の改善が進み地域全体としてメリットが出てくる。
- ・ 道路が4mより狭い場合は、セットバックしなければならないというのは法律で決まっていることなのか。だとしたら、現状、何故狭い道路に面して建物が存在しているのか。
→ 道路と敷地との関係は建築基準法により定められている。この法律が施行されたのは昭和 25 年だが、それ以前から存在している道路も多い。この法律が出来る前から存在する狭い道路は、そのまま認めてきたこともあり、いまだに幅員4m未満の道路が結構残っている経緯がある。
- ・ 新築や建替えでなく改築する場合はセットバックをしなくてもよいのか。
→ 内装等の軽微な改修ならば問題なく出来るが、建築確認が必要な場合は現行の法規に適合させる必要があるためセットバックしなければならない。
- ・ 富ヶ谷は坂になっているので、道路と敷地の間にかなり高低差がみられるところもある。それが狭い道路のままとなっている場合、道路と敷地との段差を解消したり、擁壁を撤去したりすることも必要と

なり、一律に道路を広げていくことはなかなか難しいのではないのか。富ヶ谷は坂道が多いので、そのような場所が少なくない。

→ 富ヶ谷の地形的特性から言えばその通りであるかもしれないが、建替えにあたっては道路の部分は幅員4mを確保していくようにする義務がある。頂いたご意見は参考としていくようにしたい。

- ・ ハード面の計画を作ることが目的ということだが、道路が広げられないならば、地域のコミュニティを支援してソフトの対策も必要ではないか。

→ 地区計画はハード面しか定めることができない。しかし、こうした話し合いの場も地域コミュニティを形成していくことに効果があると考えている。

以上

グループワーク記録メモ - グループ2

出席者数： 7名

(木造住宅等が密集しているエリアにおける高度地区(北側斜線)について、用意していた模型、高度斜線用のゲージを利用し、敷地規模が小さめの場合は、現状では2階建てまでしか建たないこと、また本日アイデア案として出した高度地区を緩和した場合は、3階建てまで可能となることを、建物模型のブロックを積み重ねて見せながら説明を行った。以下は、その後に挙げた質問内容。(→ はファシリテーターからの返答・説明内容))

- ・ 望星高校のすぐ近くに住んでいるが、周辺は非常に狭い道路ばかりの場所となっていることから、今日の説明にあったまちづくり指針の考え方より、望星高校の建物が建替わる際、敷地の周りの道路が拡がるようになるのとことが、はたして本当に出来るのかという印象を持ってしまった。
 - 望星高校はそこだけで一つの街区となっているので、敷地内側に道路を拡幅していくことで、建替える際に敷地周囲の道路全てにおいて拡げていくことは可能となる。
- ・ また、今日の説明で、木造住宅等が密集しているエリアで、建物の建替えが進むことで、狭い道路を解消し、避難経路のネットワークを形成することが出来るようになるのとことであつたが、はたしてそのようになっていけるのかあまりイメージを持つことができなかった。
 - 現状は狭い道が多い状況となっているが、徐々に建替えが進み、狭い道路が解消され壁面の後退が進んでくると、そうした空間のつながりも感じられるようになるのではと考えている。
- ・ 今日説明があつた壁面後退に関して言うと、ここでは敷地のまわりを塀で囲っている人も結構多いので、敷地の規模としては全然異なるが、例えばアメリカの郊外住宅地のように、道路と家の間に塀がなくオープンな空間とすることが出来れば良いのでは。塀で囲いこむのではなくオープンにしても良い、というように意識が変わっていけばと考える。
- ・ 木造住宅等が密集しているエリアは、高齢の居住者が結構多いところだと思う。そうした方々の災害時における避難をどうするか、というのは地域のなかの大きな課題になることと思われる。また高齢の居住者の方は、現状で道路後退を行っていない人が多く、かつ家の建替えについては後ろ向きの考え方の人が多いと考えられる。ちょっと逆説的な考え方かもしれないが、高齢者の方への非常時の協力体制づくり等、ソフト面も含めた支援とからめて、今日説明があつた壁面後退等への協力をお願いしていけば、案外早く進んでいくようになるのかもしれない。
- ・ 災害時における避難のことで言うと、最近、パークハウス代々木上原のマンションと富ヶ谷保育園の敷地境界のフェンスのところに、災害時用のことで新たに通用口を設けたとの話を聞いた。同じような考えで、クリケットヒル富ヶ谷の敷地内においても、災害時の際通り抜けられるようになっていけば良いと考える。

以上

グループワーク記録メモ - グループ3

出席者数： 7名

(木造住宅等が密集しているエリアにおける高度地区(北側斜線)について、用意していた模型、高度斜線用のゲージを利用し、敷地規模が小さめの場合は、現状では2階建てまでしか建たないこと、また本日アイデア案として出した高度地区を緩和した場合は、3階建てまで可能となることを、建物模型のブロックを積み重ねて見せながら説明を行った。以下は、その後に挙がった質問内容。(→ はファシリテーターからの返答・説明内容))

- ・ 建替えた場合、既に道路中心から2m下がるのに、さらに0.5m下がるのは、敷地が大きい所は良いが小さな所では負担が大きくなる。一律という考え方しかないのか。
→ 建築基準法では、敷地の大小に関係無く道路中心から2m下がることになっている。これと同様の考え方をしているため、敷地の大小に関係なく一律下がる形としている。
- ・ 既に建替えが終わっている住宅から見れば、日当たりが悪くなるなどの理由で不満が出るのではないか。
→ 今までよりも少し建築可能範囲が大きくなるものの、その分道路から下がっている。このルールで良いか、町内でも議論して欲しい。
- ・ 1低の地域は、最低敷地面積が120㎡と定められて、小さな敷地では住宅を建てられてないのではないか。
→ 最低敷地面積は、土地を分割する際に基準となる面積であり、現在100㎡しかない敷地で住宅が建てられないのではなく、240㎡だと120㎡ずつに分割することができるが、150㎡だと分割できないという決まりである。
- ・ 建替時に適用するルールというが、結局1軒でも残ると道路が広がらずに緊急車両も入ることができない。
→ 再開発事業のように、一度に道路整備と建物整備を進めることは、地権者の皆様の合意形成などを考えると難しいと思っている。
- ・ やはり、この地区を何とかしたいと思うならば、ある程度区が買収しながら再開発事業を進めるべきではないか。
- ・ 今回のアイデアで、建替時に今よりも延床面積が多くできると、東海大通り沿いに対するメリットはあると思うが、密集エリアでは、結局高齢者は1階に住みたいので、建替への意欲は変わらないのではないか。

- 建替時に適用するルールでは、街はなかなか変わっていかないと思うが、ルールを決めないと良い方向に向かっていけないのではないか。
- 住み続けられるような仕組みづくりとしても検討していただきたい。
- 地区内で、東海大学のように一度に変わる所と、じっくり変わるところがあっても良いのではないか。
 - 望星高校や東海大学が建て替わると、敷地周辺の道路が整備されるだろうから、密集エリアへのアクセスも変わるのではないか。
 - 富ヶ谷2丁目全体でまちのルールを決めるのは難しい。広い道路に面している人達には、建替えに際しての問題点や防災上の懸念は無い。
 - 参加者が少ないのは、区が何を考えているのか示さないからではないか。区がこうしたいということを示すべきではないか。

以上