

調布都市計画道路3・4・2号線（水道道路）周辺に関するまちづくり懇談会
令和5年度① 議事録（要旨）

日時 : 令和6年1月19日（金曜日）午後7時から午後8時20分
場所 : 南部地域センター 1階 多目的ホール
参加者 : 6名（うち市議会議員4名）
事務局 : 松野課長、富永副主幹、伊藤、阿藤、安岡、市野
コンサルタント : 木下、日笠山（株式会社首都圏総合計画研究所）

議題

1. 調3・4・2号線（水道道路）周辺地区 まちづくりの考え方
2. 意見交換

【当日の様子】



1. 3・4・2号線（水道道路）周辺地区 まちづくりの考え方

- ・「調3・4・2号線（水道道路）周辺地区 まちづくりの考え方」の内容について、動画上映による説明を行った。

2. 意見交換

住民：地域地区の見直しとは具体的にどのようなことなのか。

事務局：調布都市計画道路3・4・2号線（以下「水道道路」という。）は都が整備しており、完成すると16mの幹線道路になる。幹線道路の周辺は第一種住居地域や近隣商業地域のように住環境や生活利便性が向上するよう、一定規模の商業施設の立地が可能となるよう緩和を行う必要があると考えている。

一方、本地区は生産緑地地区が沢山ある地域であるが、多くは用途地域が第一種低層住居専用地域であり、店舗や加工工場を建築することができない。生産緑地法の改正に伴い、一部農業関連施設の立地が緩和がなされたが、都市計画法に基づく用途地域の規制がある。生産緑地地区が今後営農

していくために必要な施設や、地域の魅力を高める農地で取れた野菜を地産地消するための施設の設置に関する要望があれば、国の方と交渉を行いたい。

住民：今後もこのような懇談会を行い、令和6年にまとめるのか。

事務局：まだ令和6年度に都市計画決定をできるかはわからないが、来年度以降もこういった懇談会で住民の方々の意見を募りたいと考えている。農家レストラン等を立地できるように用途緩和する場合、国との協議に1年以上かかるため、その程度の期間を見据えている。

住民：都内で農家レストランは想像がつかないが、要望はあるのか。

事務局：一部の農家には意向がある。現状、店先で売る形態は法律的にはグレーであり、合法的にしっかりとした直売所を設けた方が、営農の収入源も増え、地域の魅力向上に寄与すると考えている。また、木造住宅の密集の度合いからみても、農地を残し空間に余裕を設ける方がよい。しかし、用途地域を田園住居地域に変更してしまうと、300㎡以上の開発が禁止され、相続等で土地利用を変更せざるを得ない状況においては規制が強くなりすぎるため、市としてはそこまでする必要はないと考えている。

住民：今回の検討エリア全体の用途地域を変更するのか。

事務局：現在、都市計画道路境界から原則20mの範囲で区切っており、その範囲で用途地域の変更を考えている。

住民：水道道路の整備スケジュールは計画通り進んでいるのか。

事務局：水道道路の整備については、令和3年に事業認可を受けて東京都が整備中であり、現在の用地取得率は6%と聞いている。工事に関する具体的な状況は東京都の方に問い合わせしてほしい。東京都では水道道路を整備し、狛江市では水道道路の整備に伴う周辺環境の変化に対応するまちづくりのルールづくりを行っている。

住民：p.25で調布都市計画道路3・4・16号線（以下「調3・4・16号線」という。）が赤線で示されているが、北側はどこに繋がるのか。また、現道はあるのか。事業化はいつになるのか。

事務局：世田谷通りの二の橋の交差点につながる。調3・4・16号線と水道道路が整備されると、市内循環ネットワークを形成することができる。調3・4・16号線は一部に現道があるが、現道がないところも多い。事業化時期は、今のところ答えられる状況にない。

住民：陸橋の交差点になるのか。

事務局：平面交差となる。

事務局：市から質問させてほしい。

浸水の課題に対応するため、3～4階建てが建てられるような都市計画に変更することも手段として検討しているが、どう感じるか。また、震災による家屋倒壊の際、避難経路を塞がないため、建て替え時に建物を道路から離すことや、ブロック塀の規制を行う地区計画についてどう感じるか。

住民：3、4階まで建物を高くしなければならぬのか。

事務局：海拔によるが、浸水しない高さから建物を建てられる仕組みづくりを行う

と考えると、その分、建物の高さが高くなる。絶対高さの規制がかかっているなかで、それを緩和できないかと考えている。

住民： 高さが変わることで、街並みが変わることが心配である。圧迫感などもあるだろうが、急にはイメージしづらい。

事務局： 防火についても、燃えるまで45分かかるといわれるような燃えにくい構造にすることで、燃え広がらない住宅づくりを考えていきたいが、地域全体で行わないといけないことなのでルール化する必要がある。規制と緩和の良いバランスを見出すために、住民との話し合いの場を設けなければならないと考えている。

住民： 沿道を商業化することは個人的に賛成だが、アンケート結果からはあまり読み取れない。もっと民意を取り入れるべきではないか。

事務局： 市としては、駅前のような商業地域にしたいわけではない。例えば第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更し、京王ストアのような一定規模の店舗が立地できるように出来ればよいと考えている。

住民： しばらく店がない状況ではある。

事務局： 商店が多少はあった方が生活利便性は高まる。買い物難民の発生は防ぎたい。

以上