

多摩川住宅地区地区計画の変更（素案）都市計画公園の変更及び決定（素案） に関するまちづくり懇談会

議事要旨

- ◆日時：令和2年7月18日（土）13時00分～14時30分
- ◆場所：ト号棟集会室
- ◆参加者：市民8名 市役所10名（狛江市7名、調布市3名） 昭和(株)1名
- ◆まちづくり懇談会の内容
 - （1）多摩川住宅地区地区計画の変更(素案)について
 - （2）都市計画公園の変更及び決定(素案)について
 - （3）今回の変更点について
 - （4）変更素案の意見募集について
 - （5）意見交換

◆質疑応答

- 市民： 地区計画の変更（素案）の説明があったが、まちづくり協議会の中で今までに報告されていない。コロナウイルスの影響で役員会が開かれなかったということもあったが、地区計画の変更についても協議会の中でまず話をしていくというのが、本来の順序ではなかったか。その辺について説明をいただきたい。
- まちづくり協議会は、調布市と狛江市から認定を受けて、地区計画の検討をしているため、それを変更する場合、調布市の場合は、まちづくり協議会の中でまず話合いがされ、その後住民懇談会が開かれていた。そういった状況からすると、今回はまちづくり協議会に一回も説明されておらず、今までと進め方の違いが見受けられる。
- 事務局： 本来であれば、もっと前の段階で懇談会を開催する計画をしていたが、台風やコロナ禍で開催ができなかった。役員会の方にも懇談会の内容について予めご説明すべきではないかという意見があったが、なかなかそのような機会がなく、説明できないでいた。ただし、段階的に地区計画を変更していくことは、地区計画を設定する当初の段階から青写真として持っていたことなので、地区計画を変更していくことについてはご理解いただいていると思う。
- 市民： 違うと思う。
- 事務局： 「役員会に話をすべきだったのではないか」というご意見に対してはごもっともだと思います。その一方でそれをしていないからこの懇談会を開催できなかったのではないかということについては、少し過度な部分があるのではないかと思います。
- 市民： 私は役員に話をせずに懇談会をやっているのはおかしいとは一言も言っていない。ただ、本来やるべき段階を踏んでなぜできなかったのか。コロナ禍の影響があるとは言え、役員会等はやってきているので、その各段階で報告はできたのではないかと思っている。その点はやはり認めていただきたい。
- 事務局： 懇談会については、先週から開催しているが、役員会でご報告はできていなかった。一昨日の役員会の中で懇談会をこのような形でやっているということを行政からの報告の中でしたが、進め方として不備があったことを反省したい。失礼した。
- 市民： 一回ぐらいはこういった資料を配って説明をしておいた方が筋としては良かった。
- 事務局： そこまで気が回らず失礼した。
- 市民： 今回の地区計画の変更箇所は、資料1ページで赤く塗りつぶした部分が対象だが、資料3ページの一番下の方にホ号棟の南側が空白になっている。そこは恐らく二号棟が所有している土地だと思うが、そこは前回の平成29年の地区計画を最初に作った時も対象から外れていた。今回の資料を見ても対象から外れている。本来は地区計画の対象にしておかないとまずかったのではないか。なぜかという、ホ号棟と二号棟の南側は緑になっている。申し合わせで緑地にすることになっているはずだし、景観ルールにもあると思うが、それが担保されないような形になってしまっている。そこは今後も地区計画から外すのか、外さないのか、外さないとするなら、いつ指定するのか伺いたい。
- 事務局： 配布している多摩川住宅地区地区計画の冊子は、平成29年に当初地区計画を策定した時の内容になっている。こちらのパンフレットの3ページ下に図があるが、平

成 29 年にご意見があった場所については、ホ号棟街区では住宅再生 A 地区と指定した。今お話の地区の当時の計画としては、ホ号棟の右下の角の所については二号棟の管理組合が所有している土地が一部あり、その場所を除いた形で地区施設を設定している。今後どのようにしていくかについての話が整理しきれていない実情がある。今回もそのところに住宅再生 A 地区として網をかけたままとしているが、そこにどのように地区施設を指定していくかという話までは結論が出ておらず、出すこともできない。今後どうなるかについては、二号棟とホ号棟の間でこれまでも話を進めてきているが、建て替えにあたり権利を整理しないと結論を下せない実情がお互いにある。そこをある程度整理しながら結論に結び付けていく話になっている。もう少し話の段階を進められる状況になってから詰めていくに留まっているので、今回の変更には含まれていない。

市民： 恐らくそうだとは思ったが、地区計画の指定のやり方としてそれで良いのか疑問がある。仮に変更するとなったら、今回やっているような懇談会をまた開催して同じ手続きで全部やらなければならないになってしまう。本当に全部やるのか。

事務局： それは現時点では何とも言えない。変更する必要がある段階で必要な手続きをしていく。

市民： 自分たちで作る地区計画なら分かるが、これは行政がつくる地区計画で、地元の意見を全部無視しても良い訳ではないが、ホ号棟と二号棟の間だけ緑の計画が途切れていて連続性がなくて、その話はお互いのお互いの話に任せるというのは行政の地区計画ではない。

事務局： 今はそこまで踏み込んだ形での変更は流石にできない。今後、二号棟とホ号棟の間で話をしていた時に、あの場所がどのような形になっていくのかに合わせて行政側も考えていかななくてはならない。

市民： 「どのような形になっていくか」と話をされたが、景観ルールではあそこを緑地にすると決まっている。

事務局： 地区計画の中でも、平成 29 年のパンフレットの 4 ページの上にもある通り、方針附図として将来的には多摩川沿いの公園・広場として整備していくということを掲げている。それはおっしゃる通りである。

市民： 両方で話し合っって「やっぱり嫌だ」という話になると、基本協定と矛盾する。適切にそこが埋まるように行政としても指示してほしい。

事務局： 二号棟とホ号棟の間での話し合いが中心になるとは言っても、行政が今後も協力など続けていくつもりだ。狛江市も調布市も協力しながら整備をしていく。最終的にどのような形にしていきたいのかについては、先ほどの景観の話や方針附図があるので、そこに繋げていくお手伝いをしたい。

市民： きちんと整備していただかないと困る。地区計画をつくっているのは行政だ。空白地帯になるようなことがないようにしていただきたい。

市民： 以前から二号棟が都市計画公園から外してくれと言っていたのは存じ上げているので、狛江市も大変な思いをしていると思う。今回の地区計画変更は二号棟だが、それとは別に都市計画公園の変更ということで二つ目の議題にあるが、狛江市としては二号棟沿いだけではなく、旧狛江第四小学校の脇、更に北側のイ号棟の部分も根川を暗渠化して公園にする案だと考えて良いか。

事務局： 資料 17、18 ページの図では、都市計画緑地候補地を⑰と⑱に便宜上分けているが、資料 16 ページの「近隣の都市計画公園・緑地の確保」の追加予定候補地の表にある根川緑地の欄を見ていただきたい。今ある水路と、水路と道路の間の植え込みに

なっている部分を都市計画緑地として根川緑地①-1と①-2に便宜上分けて指定している。帯状になっているところを都市計画緑地として考えていきたい。今、市が所有している場所を、都市計画の施設として活用していく。ここを暗渠にしようとか、埋めるというようなことではなく、基本的にここは水路としての機能を将来的にも残しておくべきなので、そこは残す。また、ふた掛けについても必要な個所を検討し、水路の機能を障らないような技術的な検証をした上でやっていく。二号棟の南側にある⑱辺りについては、公園が二号棟側で整備されていくという話があるので、それと南側の土手との間、歩道の部分と繋げていくというのは、将来的なまちの魅力になるため価値があると市としては思っている。いつどのような形でやっていくのかはまだ決まっていないが、今後検討していく価値があることだと思っている。その他のソシア多摩川の周りや根川桜通りの辺りについては特段ふた掛けをする予定はない。

市民： そうすると、特に二号棟の辺りは土地が細長い、根川と道路の間のピンクで塗ってある部分は、今おっしゃった空き地になっている細長いところだけか。

事務局： 水路と植え込みの部分の両方である。

市民： 暗渠化するか決めてないということは、細い緑地部分と水路部分を合わせて都市計画緑地候補地に指定していくのか。

事務局： 今はまだ候補地だが、この内容を都市計画で指定していく。今の段階ではまだ候補地である。

市民： 片方は緑の土地だが片方は水路で、両方を合わせて都市計画緑地候補地ということか。

事務局： 都市計画緑地候補地にしていきたい。

市民： 必ずしも暗渠化して緑が続かなくても都市計画緑地として指定できるのか。

事務局： 可能である。

市民： 調布市染地小学校の北側もこちらと全く同じ状態になるのか。旧狛江第四小学校の角地から北側は、今言ったように間に挟まる緑地はない。水路だけで緑地と言えるのかと思い、そこはふた掛けして緑地をつくと私は理解したが、そうではないのか。

事務局： そうではない。水路も緑地の中に含めて問題ない。ふた掛けに関しても賛否両論あり、ただふた掛けすれば良いということではなく、ふた掛けする価値があるかどうかということについて考えなくてはならない。二号棟の南側についてはふた掛けをする価値は十分あると思っているが、その他のところについて、例えば中和泉側と西和泉側では地形的にも段差があるので、ただふた掛けするのではなく、あるべき姿として「緑地」がきちんと整備される・維持されるようにしていくことの方が今の段階では大事だと考える。

市民： 誤解されやすい。水路しかないところまで含めて緑地に決定されると言われると、どうやってふた掛けするのかと思ってしまう。

事務局： 緑地は、一般的なイメージとイコールなのが掴みにくいことは私も理解できるが、ここの中ではそういう整理で考えている。

市民： 説明が一つあれば水路だけなのになぜ緑地なのかと誤解せずに済む。これは調布市も同じ考え方なのか。

事務局： 同じ考え方である。

(調布市)

市民： 水路だけなのになぜ緑地なのか分からないため、書き方を工夫していただきたい。

事務局： 分かりにくい話で申し訳ない。

市民： 資料4ページの変更後計画図2の追加の地区施設一覧表下に「二号棟敷地面積の51,524.76㎡」と記載されているが、ホ号棟の中にある二号棟の土地もここに含まれているのか。それとも含まれていないのか。

事務局： 含まれていない。

市民： 建蔽率や容積率を計算する時には含まれていない値で計算するということか。

事務局： そうである。

市民： その関連で調布市に確認したい。ト号棟とホ号棟も共有地を持っているが、ト号棟を建て替える場合は資料3ページにあるような公園面積を13%以上確保しなければならないというようなルールがある。それを計算する時に共有地の持ち分を13%の中に入れて良いと確認が取れていると私は理解しているがそれは今でも変わりないのか。

事務局： 基本的にはその理解でよい。多摩川住宅地区地区計画の資料7ページに記載がある。
(調布市)

市民： 12ページにある地区計画変更後の二号棟の建築イメージについて、東側の道路面に沿って長大な建物がずっと並んでいるような印象を受ける。一方、12ページの変更後では「長大な壁面は避ける…」と書いているが、これを長大と言わないのかどうか説明をお願いしたい。

事務局： ここの建物の形が二号棟との話で課題になっており、未だにきちんとした解決までは至っていない。まだ協議をしている最中で、これで完成というものではない。それは共通の認識である。建物の影響としてどの程度のものになるのかとか、そういった検証を今後も引き続き重ねながら計画を詰めていく必要があると思っており、二号棟もそういう認識でいる。あくまでもボリュームを並べて積み上げただけのイメージパースのような段階である。壁面や他にも解決していかなければならない課題が多く残っている段階での絵だどご理解いただきたい。

市民： 今後の進め方について、この懇談会が終わった後、来年の3月には都市計画変更ということになるが、その建物のイメージが恐らくついて回る。こういう前提で地区施設等を設定していくと、当然こういう建物の配置に収斂されていくのではないかと思ってしまう。今の説明では決まっていなかったと言われたが、この通りに進むのではないか。壁面が長大と捉えられるのではないかというのが心配だ。そのように取られないような何か工夫を市として取っていかないと、計画が進んだ後で変更となると大変なことになるので、きちんと対応していただきたいと思う。

事務局： 今後事業の検討にあたって当然反映していただきたい内容なので、二号棟にもそのようなご意見が出たということは伝える。

市民： いただいた資料4ページの地区計画変更素案の概要の変更後の地図で、二号棟に新しく歩道状空地の指定が1号・2号という形で示されているが、これは地区施設としての歩道状空地ということで、それ以外にも指定していない歩道状空地が外周にできるということでよろしいか。壁面後退したところに空地ができるということで良いか。

事務局： 地区施設としてつくらなければならない地区公園や地区広場などが指定されて、その他壁面の位置は道路際からセットバックした内側でないと建物が建てられないという制限がかかり、壁面後退区域を避けた範囲の中に建物ができるのが地区

計画だ。なので、おっしやる通りここで地区施設として定められているだけではなく、その他の制限も守った上で計画を立てないと建物が建てられないようになっている。

市民： ホ号棟は全部周りを歩道状空地にしている。二号棟は西側だけ指定したのだが、なぜそうなっているのか若干疑問だ。そこが分かったら教えてほしい。

事務局： 根川桜通りは数年前に歩道を広げた。道路全体の幅は変わっていないが、車道と歩道の幅のバランスを変えて歩道を広くした。そのため、広い歩道として確保した場所が既にある。街区ごとに状況が異なるので、そこに合わせた検討をしている。

市民： バス通り側の歩道幅が3.5m以上あれば、あちら側には歩道状空地をつくらなくても良いという選択肢もあるということか。

事務局： 作らなくても良いと言うよりは、歩道状空地と既存の歩道も含めてきちんと広めの歩行空間が設けられていることを考えた時に、既に広い歩道があるからここでは担保されている。全体的な考慮の中で地区施設の位置づけを考えていく。

市民： 狛江市立第一小学校の裏辺りにマンションなどがあるが、そのこの辺りの歩道は自転車が行き通れないから歩く人に対してはすごく良いつくりになっているので、自分が主張したことはちょっと言い過ぎたかなと反省して、歩行者だけが歩けるスペースを作ってもらった方が良かった。

事務局： それが設置されることで魅力にも繋がる。マンションや団地の売りになることもあると思うので、そういった魅力づくりは地区計画の中で決めていく内容とそれぞれの街区の中で会議を重ねていきながら計画の中で反映させて魅力ある街にしていくことの両方が重要だと思っている。制度だけでやれば良いのではなく、より良いまちになることを皆さんが一生懸命考えてもらえるとうれしい。

市民： 資料12ページの「参考：地区計画変更後の二号棟建築のイメージ」に、「団地再生に向けて現在二号棟管理組合で検討が進められています。計画では現在の2.4倍となり、人口は建設当初の規模に戻し、公園、広場等良好な住環境を維持保全しながら賑わいのあるまちを目指します。」と書かれている。これは、平成29年度に計画をつくった時も同じような協議があったのかは知らないが、二号棟で2.4倍、ホ号棟でも2.4倍でどのくらいの保留床ができるかというところだと1,300戸ぐらいになる。そうすると、調布市で年間に分譲されるマンションの戸数が200ぐらいだから、これだけで6年ぐらいかかってしまう。

それから、現在の人口の統計などを考えると本当に14,000人のまちができるのか。当時は考えられたかもしれないが、本当にできるのか疑問だと私は思う。これまでのホ号棟は容積率について最高160%、緩和条件を満たせば170%まで良いということになっているが、このことについて反対意見を出したはずだ。その意見が聞き入れられなくて今の状態になっているが、何が起るかということ、先食いが起るということをと号棟は主張してきた。今の協議会のやり方を見ていると、多摩川住宅全体でどうするかという話になっていない。連携してうまく調整しながらやろうというような協力的な姿勢が窺えない。どちらかと言えば、否定的な話ばかりで、ヒアリングをかけてどういう意向か伺ったらと号棟のコンサル以外はほとんど否定的な感じになっている。こういう状況の中で、当初掲げたこの地区計画の目標は狛江市と調布市のマスタープランにも書かれている部分があると思うが、書かれている内容を本当に実現できるのか現時点で考えると非常に疑問がある。そうすると、多摩川住宅全体の再生がバラバラなものになり、書かれているような良いまちにならないということも考えられる。行政としてその辺はどう考えるのか。他市を見ると強烈なリーダーシップを取って進めているところもあるように見え

るが、狛江市も調布市も多摩川住宅の現状についてどのように考えて将来どのようにしようと思っているか具体的な施策があれば教えていただきたい。数値目標を本来のままやって本当に良いものができるのか疑問がある。マスタープランや地区計画の目標には素晴らしいことを掲げている訳だから、それを実現するためにはどうするのかについて見直しが必要ではないか。

事務局： 難しいテーマで私の思いも交えて発言するが、地区計画そのものが皆さんからの発意を基にした内容で、調布市と狛江市が連携する地区計画として、その中で定めることができるメニューのうち、例えば用途や地区施設などを制限や緩和で整理する。勘違いしないでいただきたいのは、地区計画を定めたら魅力的なまちになる訳ではない。魅力的なまちになるために必要な制度を地区計画で定めているので、多摩川住宅の皆さんが事業者としてどのようにしていくのかということがとても大事だと思う。それを進めていくためには、それぞれの街区の事情はあると思うが、一枚岩になった上で検討を重ねていくということを、広く理解しなくてはならないと思う。その部分は、再生する上で大事な肝になる。それらについては、短い期間で審議するのが難しかったかもしれないが、まだ継続してやっていくと伺っている。地区計画を定めるなど、そういったことの整理は行政の役割としてするが、皆さんが事業者の役割として魅力を考えていくこともやらなくてはいけないことだと思う。それは我々がサポート・協力・連携もするが、事業主でしか決められないことは事業主が決めなくてはならない。そこはきちんと皆さんの中で整理していただく部分でもある。

市民： そこはよく分かって質問したつもりだが、各管理会も総論では自分達でもやらなければいけない、それから連携しなければいけないことについて誰も反対する人はいない。ただ、各論に入っていくと、自分の所にこんなことがあったら困るとか結局はデベロッパーと同じ考え方になってしまっている。そういうことの根源は何かと言ったら「早く建てて早い者勝ち」という発想が未だに残っていることだ。それが何か問いただすと、容積率が多かったのではないかと私は思っている。それだけのキャパシティできちんとしたまちづくりと多摩川住宅の再生ができるのかという認識が今でもあるのか疑問である。人口も2倍と最初に言っていたのが2.4倍になり、その理由は容積率の160%、170%を最大限使って計算した逆算になっている。地区計画は、行政がリードして決めたことだからそこまではやって良いということになる。本当にそこまで考えて容積率を許容したのかどうか。「やってみないと分からない」という話を当時したのは思い出すが、現時点でこのまま同じ考え方でやっていって本当に良いのか疑問だ。まちづくり協議会も立ち行かなくなっているが、来年度どのような事業計画が組めるかまだ分かっていない。そういう時に、ただ傍観的に行政の方で見られても少し寂しい。本当に多摩川住宅を良いまちに再生するというマスタープランに書かれているようにするのであれば、もう少し前面に出てきていただいても良いのではないかと思う。ここでは答えが出ないと思うので、庁内でもこういう意見があることをよく相談していただきたいと思う。

事務局： 調布市の場合は、各状況について庁内で副部長・部長クラスが集まって会議を開いている。多摩川住宅についてもその中でヒアリングをおこなっており、状況を共有している。

市民： 市民も我慢するところは我慢しなければならないとは思っているが、どこまで権限的に規制できるか分からない。拡げすぎたところがあるけれど今更縮められないのかもしれないが、ではどのようなことができるか、行政でどこまでできるの

- か、個人の資産には関与できないと言われてもそんなことはないと思うので、よく検討していただきたい。本当に住民は困っているので、よろしくお願ひしたい。
- 市民： 先程の話の続きだが、資料 16 ページ「近隣の都市計画公園・緑地の確保」にある多摩川沿いの水神前と根川公園辺りの整備は、これが決定すれば先行して整備する可能性はあるのか。
- 事務局： 水神前は、狛江の駅の近くにあった桜の木を移植しており、根川公園は一部公園化された状況である。市有地を今後どのようにしていくのかについては、現時点では手を入れていく予定はなく、現在の形のままで網掛けをしていく。狛江市が所有している土地なので、もちろん維持管理はしていく。
- 市民： 資料 16 ページには都市計画公園候補地と都市計画緑地候補地と記載がある。候補だから決定していないということだと思うが、候補という表現がない他のものは決定しているのか。地区計画を今度変更したらそこは確定し、都市計画公園候補地と都市計画緑地候補地はこれから検討しながら進めていくということか。
- 事務局： 今回予定しているのは、都市計画公園と都市計画緑地は緑地と公園を指定する一本の都市計画、地区計画の変更は地区計画変更という一本の都市計画なので、あわせて二本立てである。全て候補地である。地区計画の内容と都市計画公園の指定が二本立てで分かれた表現になっているとチグハグになって分かりにくいと思い、両方を重ねて示したつもりだったが、表示で誤解を招くところがあった。申し訳ない。
- 市民： 理解した。
- 市民： 二号棟の東側の一戸建て住宅の住民で二号棟のまちづくりに関心が高い人もいると思うが、二号棟の東側の住民を対象にした懇談会は既に開催されたのか。
- 事務局： まだ開催されていない。7/19 と 7/20 に開催を予定している。皆様に配布したお知らせは明後日の説明会の定員が 23 名だが、地区内の方向けに 5 名の枠を用意し、18 名に関しては地区外の住民を想定している。

－以上－