

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19日（土）9時30分～11時00分
- ◆場所：根川地区センター 多目的ホール
- ◆参加者：市民8名 市役所9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： 地区広場、地区公園、緑地という言葉が出てくるが、それぞれの定義を教えてください。
- 事務局： 平成 29 年度のパフレットの 5 ページに記載してあり、地区公園は「一団地の住宅施設における公園・児童公園の機能を継承した地区公園を街区内に整備する」、地区広場は「開放性のある避難上有効な規模の地区広場を街区内に適切に配置し、防災性及び居住環境の向上を図る。また、地区南側の多摩川河川保全区域には、居住者等の身近なレクリエーション機能を創出するため、地区広場を地区横断的に一体整備する」、緑地は「地区外周に適切に配置して維持保全し、緑の沿道景観を確保する」としている。今回の地区計画では、それぞれの場所を定めるものであり、公園内の植栽などの中身はこれからである。
- 市民： 施錠や夜間の対応など、日常の管理はどうなるのか。二号棟のルールは二号棟で決めてよいのか。
- 事務局： 地区施設は、公共性を確保するため常時開放していただくことを基本に考えているが、多摩川沿いの地区施設では、夜間閉めることの要望も出ている。開発基本協定の中で、安心安全のために必要な場合は、協議の上定めることとされており、具体的な管理の仕方等については施設の設えと合わせて検討していくことになる。
- 市民： 公園設置や維持管理の主体は誰になるのか。
- 事務局： それぞれの街区で行っていただくことになる。
- 市民： 最近治安が悪くなってきており、ゴミが捨てられる等の問題もあるが、交番に行っても取り合ってくれない。また、外部の人には単に公園として捉えられてしまうことになり、住民の負担が一層大きくなってしまふことが懸念される。そのことに対する行政の支援はどのように考えているか。
- 事務局： 地区公園、広場は、それぞれの街区の所有地であるため、設置や管理は各街区となる。一方で色々な課題が想定される中、具体的な管理の方法等については、実際の公園の作り方の中で工夫することや、個別協議を行い運用の中で対応していくことは考えられる。
- 市民： コロナ禍において、マスクをしてほしい等、公園の使い方に関する看板を出すにしても、市の公園と各街区の公園では異なるため、市の名前を外してくれと言われたようなこともある。横の連携をもって対応してほしい。
- 事務局： 地区計画の中身とは違う所で調整しなくてはならないが、コロナもある中でリスク管理は必要であるため、どのように協力体制を取れるのか考える必要はあると思う。コロナの面では行政も模索している所である。今回の意見は、公園の管理部門にも伝えておく。
- 市民： 平成 29 年に地区計画を策定した頃には、ハ号棟とホ号棟が建て替えしたいとのことだったが、ハ号棟とホ号棟はまだ建て替え決議されていない。私は二号棟の人間ではないが、今回は二号棟の建て替えに合わせて地区計画を変更するとのことであり、見切り発車の印象が強い。多摩川住宅全体で考えるべきだと思う。今日は行政としての説明の場だと思うが、本来であれば二号棟の管理組合の人にも入ってもらって、全体の話をするべきだと思う。説明の内容も半分は平成 29 年の時の話である。なぜ今この会を行っているのか説明してほしい。二号棟がやりたいか

- らというだけに見えてしまう。
- 事務局： 建物が立って 50 年経過し、平成 19 年頃から二号棟でも検討が進められ、行政も一緒に入ってこれまでやってきた。その中で平成 28 年に、地元から行政に対して建て替え計画のご提案をいただいた。街づくりのテーマや再生の方針などを含めて行政に提案されたものを受けて、調布市も含めて行政として協議した結果、平成 29 年に地区計画を定めた。同計画の目標として、「本地区では各街区の建て替え等の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区計画の見直しを行うものとする」という内容を盛り込んでおり、まさに同計画に基づいて段階的に取り組んでいる所である。
- 市民： 平成 29 年以降に、台風など社会情勢的に色々なことがあった。行政としては、建て替えによりゴーストタウンを避けられる等のメリットがあると思うが、今の 2.4 倍の戸数を作って売り切れるのか事業リスクがある。水害のリスクがあり、避難所も足りていないような場所で、二号棟に言われたから建て替えというのは行政として振り回されている感じがする。何で今やることになったのかを知りたい。
- 事務局： 台風の影響が大きい場所であるが、水害に関しては短期・中期・長期で対策を検討しており、今回の地区計画とは別途で考えていただきたい。自助の部分はあるが、行政がやるべきことは建て替えをするしないに関わらずやっていく必要がある。別途、説明会の中で対策等をお示しする場面が出てくると思う。
- 市民： 旧 4 小の空き地になっている所はどうするのか。住戸が 2.4 倍になれば保育施設や交通面などはどう考えるのか。台風などがあっても関わらず今やる意味が分からない。
- 事務局： 旧 4 小の所は今の時点で活用方針が定まっているわけではない。水害の課題は承知しているが、地区計画に反映する内容ではない。
- 市民： 建て替えには反対している。建物の高さ 25m は建築基準法の条例にあり、緩和条件として長期優良住宅であれば緩和するとのことだが、どのような法的根拠でやっているのか。二号棟の許可は狛江市が行うのか。
- 事務局（調布市）： 許可は東京都である。高さ 25m は高度地区という都市計画で定めているが、地区計画を定めた場合は地区計画に従うことが条例で位置付けられ、37.5m まで良いとなっている。建築基準法の関係法令として定めているものである。
- 市民： 何で調布市ではホームページで告示や条例が見れないのか。狛江市は見られる。
- 事務局（調布市）： 調布市でも条例はホームページで見ることが出来る。告示については確認する。
- 市民： 根川緑地①-1 や①-2 とあるが、台風なども昨年あった中で現状のままなのか。何か考えているか。
- 事務局： 根川緑地の所は水路があり、植え込みの所を含めて緑地として位置付ける考えである。水の流れを妨げる形で何かをする考えは持っていない。①-2 の所は将来的に地区広場として使い勝手を良くするよう、技術的に可能であればふた掛けすることも考えられる。今後技術的な検証をクリアした上で、歩道と地区広場を一体的に使えるよう考えていきたい。
- 市民： いずれはというのはどのような形で動かしていくことを考えているのか。地元から持ち上げていく必要があるのか。並行して動かしていく意思はあるか。
- 事務局： 具体的なスケジュールを話せる段階ではなく、二号棟の地区広場の中身などについてもこれから詰めていく所である。これらの進捗や財政事情も踏まえていく必要がある。行政としては、互いのメリットになるように考えていきたいと

思っており、同じタイミングで動かしていけるかは何とも言えないが、歩道と地区広場の一体化を目指していきたいと思っている。

市民： 地区計画に移行する前は、建築基準法の一団地であった。根川緑地が今回地区計画によるものとなると、更に網がかかって複雑になるのではないか。今回、都市計画公園の廃止も出ており、それを数字上同じように見せるために、根川公園と水神前を入れているように見えるが如何か。

事務局： 今回は、地区計画の変更と都市計画公園の変更を同時に行おうとしている。廃止予定の公園は二号棟の敷地にあり、建て替えのためには廃止が必要となる。根川公園と水神前は、近隣地域における緑の担保性を確保するために、狛江市で考えたものである。

スクリーンに映し出している図面は、狛江市全体の公園の位置を示した図であり、緑の円が開設済みの公園からの利用圏、紫の円が未開設の公園からの利用圏を示したものである。狛江市では、未開設のものを含めたとしても公園の配置バランスが悪く、これを解消することが課題となっている。市全体として、疎の部分と密の部分の差が激しいため、この解消も念頭に置いて今回の都市計画公園の計画を立てたところである。現在市では、市全体の都市計画の方針を定める都市計画マスタープランの改定作業を進めており、この中でも都市計画公園に関する今後の方針を示していく予定である。

市民： 他の地域のことはいいが、根川緑地の所はふた掛けをして一体的につなげようとしているように見えるがどうなのか。

事務局： ふた掛けをするしないに関わらず、機能として一体的に確保していくことを目指したい。

市民： 協議会から提案をして景観会議ということでルールを作っているが、法的拘束力もなく、何の意味もないのではないか。街づくり協議会や景観会議を合わせると何千万という金を使っているが何をしているのか。

事務局： 景観についてはルール化するのが難しい部分がある。地区計画もあるが法的に定めにくい内容もある中、多摩川住宅全体として魅力を高めていくための一つとして景観会議での検討が行われており、行政としては統一した街並みを作っていく上でも必要なものだと思っている。

市民： 昨年の台風被害等もあった中、なぜグリーンベルト、緑地帯が形成されているかを考えれば、防風林としての機能もあるはずである。防犯面でも、公園・広場としてしまうと部外者がお花見で騒いだり、居住者とのトラブルが起きたりすることも想定される。水害もある中で、水路のふた掛けを検討することのだが、もともと緑地帯であったことを踏まえて、行政の立場として緑地のあり方を考えてほしい。また、壁面後退をすれば、残らなくなってしまう木も多く出てくることになるが、ケヤキ並木などは大切にしたいと思う。住んでいる方の幸せも当然大事であるが、地域全体を見た中での緑の保全のあり方を考えていただきたい。

事務局： 意見として承らせていただく。

－以上－