

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

議事録

- ◆日時：令和2年7月11日（土）10時00分～11時40分
- ◆場所：ソシア多摩川集会室
- ◆参加者：市民4名 市役所9名（狛江市7名、調布市2名） 昭和㈱2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： 2点ほど質問がある。
- まず1点目、配布資料2ページの土地利用の方針について、A地区のほかにB地区など色々種類があるが、違いは何なのか。
- 2点目、11ページ土地利用に関する事項について、「敷地内に現存するケヤキ等の保存樹木は積極的に保全するように努める」とあるが、今回の建て替えでどれくらい樹木が伐採されるのか。多摩川住宅の建て替えは必要だと思うが、そもそも多摩川住宅の売りは何なのかと考えたときに水と緑と光だと思う。わかる範囲で結構だが、どれくらいの木を伐採する予定なのか。ある程度伐採するのはやむを得ないことと思うが、ある日突然伐採されると困るので、ここの木は切られるなど一報が欲しい。緑の保全についてどういう風に考えているか教えてほしい。
- 事務局： 配布資料2ページの土地利用の方針について、生活拠点地区は生活の中心地として賑わい施設や広場空間等を設けたりする地域である。住宅福祉複合地区は、生活支援・高齢者支援・子育て支援といった機能を誘導する地区である。住宅再生A・B地区は建て替えが進められていく地区で、Aは分譲、Bは賃貸の街区である。住宅再生促進地区は段階的に計画の熟度が上がっていったら順次変更する地区である。イ号棟は東京都住宅供給公社（以下「JKK」という）の賃貸、ト号棟は分譲街区である。ソシア多摩川は住宅公益複合地区となっており、現状の良好な住環境を維持しつつ公共公益施設等は社会状況の変化及び住民ニーズを踏まえ必要に応じて適切に配置をしていくとしている。公共公益地区は社会の状況に対応した必要な公共施設を設定する地区としている。
- 2点目の緑について、ケヤキやイチョウ、松などは再生にあたってなるべく保全していきたいという住民の意見もある。現段階でどのくらいまでということは決まっておらず、場合によっては建て替えの計画に合わせて老木を伐採するなどの取捨選択はあると思うが、保全を図っていこうという考えである。
- 市民： ニ号棟を壊す場合の影響はソシア多摩川が一番大きいと思うが、工事は何年くらい先なのか。いつ頃から騒音や粉じん対策の準備が必要なのか等を考えなければいけないため、工事の時期を知りたい。
- 2点目、17、18ページの今回の変更点について、都市計画緑地候補地とあるが、根川の緑地の上にふたをかけて何か作るのか、それとも緑を保全していくという程度なのか。承知いただいていると思うが昨年の10月に床上浸水をしており、これ以上流れの障害になるようなものを設置されると、さらにオーバーフローするのではないかと危惧している。
- 事務局： まずスケジュールに関しては、まだ明確にいつ頃というのは言える段階ではない。今地区計画の変更を予定しており、その後ニ号棟が地区計画のルールに沿った計画を考えていくことになる。パンフレットのイメージ図も詳細に決まったものではなく、あくまでボリュームをイメージするためのものである。今後、ニ号棟で詳細に詰めて管理組合として決議を取り、建て替え組合を設立して権利変換をしていくなどの手続き等を踏まえ、その後に建物の着工という話であり、工事までにはやらなければならない手続きが数多く存在する。地区計画が決定したからといって実際の工事の日程がすぐ見えるわけではないということをご理解いただきたい。
- 次に17・18ページの緑地については、純粋に水路部分、ソシア多摩川の南側の緑地

の部分ではなくフェンスの外側の市が所有する水路の部分である。そこを地区施設から都市計画緑地として都市計画上の位置づけを変える。ふた掛けについては、18ページの地図の⑱部分である根川緑地①-2部分は、技術的に可能な範囲でふた掛けをすることを検討しており、歩道から直接入れるようにすることは地域の魅力向上につながると思っている。それ以外の地域については当面ふた掛けをすることは考えていないが、橋のようなものの設置の検討は、将来的にもしかしたら出てくるかもしれない。水路なので水の流れを妨げるような手の入れ方は絶対にはいけないと認識しており、技術的なことがクリアできる範囲で何ができるかと考えている。

市民： もっときれいにするということか。

事務局： 地区計画の中で特段記載する内容ではないが、日常的な管理の中でやるべきことはもちろんやっていくことになる。

市民： 先ほどの内容と少し被るが、2ページ土地利用の方針の「住宅公益複合地区」について、これは根川地区センターとソシア多摩川のことを言っているのか。そうすると根川地区センターは公社の敷地なのか、狛江市の敷地なのか。

次に水路の緑化の件について、二号棟の南側は暗渠にするのは可能とのことだが、ソシア多摩川の北側の暗渠化は難しいということで緑化したいができるかどうか分からないということだと思うが、これでいいのか。

それから、10ページ等の高さの最高限度について、ソシア多摩川では「20m以下かつ地階を除く階数6以下」とあるが、現状に合わせたものなのか。高いものは建てられないということにしているのか。

8ページの壁面の位置の制限について、ソシア多摩川の部分はグリーンになっているが、凡例の青色の5号壁面ということによいのか。

事務局： まず「住宅公益複合地区」の土地の所有について、根川地区センターは狛江市の所有の土地とJ K Kの所有の土地に建物がまたがって建っている。建物の真下に狛江市とJ K Kの敷地の境界線がある状態である。

市民： 植込みの中に街灯が1本あり、ソシア多摩川の街灯ではないという解釈をしているが、それは公社の所有のものなのか市のものなのか。

我々は敷地の賃料を払っているが、根川地区センターの一部は公社と狛江市が所有しているという認識でよいか。

事務局： 街灯の所有がどちらかは分からないが、底地の所有に関してはそうである。

水路の件については、都市計画緑地の位置づけはするが、ソシア多摩川の北側などでふた掛けをするなどの整備をする予定はない。

市民： 17・18ページの⑳の左側の調布市の管轄だと思うが、その部分は暗渠にしているのか。

事務局（調布市）： 染池小学校交差点より西側で暗渠になっている。

事務局： 高さの位置づけについては、既存の建物とその範囲の中に収まるということを平成29年の段階で確認をしたうえで設定している。

市民： 例えば建て替えをしたときに、現在の高さの制限で建蔽率・容積率が成立するのだろうか。

事務局： 仮に同じものを建てることは可能である。

市民： 今の質問は、ここの建て替えをする時に、例えば10階などする場合は地区計画の変

更を要するのではという趣旨ではないか。

市民： なぜソシア多摩川だけがそのような規制がかかっているのか。他のところは建て替えられるが、ソシア多摩川は建て替えのときに非常に不利になるのではないのか。既存のものを認めてやっていると聞こえてくる。なぜ今のうちに既存のものしか建たないような規制をかける必要があるのか。

事務局（調布市）： 平成 29 年に都市計画決定する前に何度かお話させていただいたが、元々はソシア多摩川を含め多摩川住宅一体で建て替えができない厳しい規制がかかっていたため、一団地の住宅施設を廃止して地区計画に移行させていただいた。平成 29 年の段階では、現在の建物規模を踏まえた内容としているが、今後もしソシア多摩川が建て替えをするという話が出れば、公社と市とソシア多摩川で話し合いを行い、必要があれば地区計画の変更をするということになる。二号棟についても、平成 29 年の段階では先々のことが見えていなかったため、前の規制のまま移行されており、今回建て替えが具体的になったため、住宅再生地区に変更している。

事務局： 8 ページの壁面後退について、平成 29 年の際にソシア多摩川の根川地区センター側の緑の線について指定をしているが、今回の地区計画では特に変更になっていないので、配布資料の凡例には入れていない。

市民： 今までは一団地の住宅施設としての縛りがあったがそれがなくなったわけで、管理組合と行政と J K K との話し合いで、ソシア多摩川を 1 つの地区として計画を提出して、建蔽率や容積率などを検討しあおうと、ソシア多摩川が建て替える時に新たに計画を出してくれと言われたと記憶している。

事務局： まだ先の話になると思うが、ソシア多摩川が建て替えを考えなくてはいけない段階になったら、ソシア多摩川と J K K と一緒に、地区計画の変更をどうすべきか検討していくことになると思う。

市民： 以前、地区計画を決定する際に、ソシア多摩川敷地内の根川沿いの緑地について賃料を払っている私有地なのに公園予定地となっていたのだが、今と同じような回答で、これはあくまでも計画であるということであった。この公園予定地はいつの間にか消えており、公園予定地は間違っていた、申し訳ないといった話も我々に全くない。

また、先日多摩川住宅の方がこの辺の地図を持っていて、この敷地の庭の中の通路が市道になっており、誰が作ったものか聞いたら狛江市が作ったものと言っていたので調べてほしい。このように色々なことがずさんな気がする。

事務局： その資料では私道と記載されていたのではなく市道と記載されていたのか。

市民： 市道と記されていた。

事務局： 平成 28 年ごろに、多摩川沿いの公園・広場について、魅力的なまちにするために帯のようにできないかという話は確かにあった。その時は我々は事情を知らず、この土地はほかのところと位置づけが全く違うという話をお聞きして変更している。また、今お話があったものについては、10 ページの図ではなく 2 ページの方針附図になる。

市民： それは分かっている。市の人間が人の土地を公園予定地にするなど、不勉強だったという言葉では話にならない。それと同じようなことが今回も起こっているのではないかと思っている。

事務局： 平成 28 年ごろにお話をさせていただいた時にご指摘をいただいて市として変更を

したが、認識がずれていたことは確かであり申し訳ない。

市民：　　そういう返事はいただいていない。特に反対する気はないが、一団地が解除されて自由にできると聞いたのに、またこのように今と同規模のものしか建たないような規制を私有財産に勝手にかけられては困る。

事務局：　変更したことについて、きちんと説明ができていなかったことについては大変申し訳ない。

市民：　　高さのことだけでなく、以前の公園のときと同じようにこれは計画であるという言い訳をしている。いざ建て直しときは、公社とソシア多摩川と話し合っているとやっているが、これを認めてこのまま了承してしまうと困ることになる。そのためグリーンの部分はなくしてほしい。

事務局：　グリーン部分を無くした図が2ページにある。

市民：　　20m以下かつ地階を除く階数6以下という規制はなぜできたのか。

事務局：　これは今の建物の高さが再建できるようなルールを決めている。

市民：　　現状の建物に合わせて地区計画を決めて、今後の規制になるのは困る。

事務局：　そのため、先ほど話しがあったように、将来建て替えが見えてきた段階で、どうあるべきかを含めて考えていく。

事務局（調布市）：　後で配らせてもらったパンフレットに、この高さの最高限度についての同じ図が記載されている。これは平成29年に決定したものであり、今回変更する内容ではない。今回ソシア多摩川が何か変わるということではなく、すでに平成29年に都市計画決定した内容を記載している。

市民：　　この資料が多摩川住宅全部に配られ、このような規制があると、我々が将来建て直しの検討をする際の、根拠にされては困る。そんな安易に決めてほしくない。

もう一つ、本題の質問だが、この間の根川の氾濫で水浸しになった。水害の心配があるときに、建て替えにより人口が増えると排水が増えるため、排水能力等についてこの計画に入れてほしい。建て替えしても洪水が起こるようだと誰も買わないのではないか。今の時点では難しいかもしれないが、将来的には必要である。

事務局：　今回の水害について大変だったことは十分認識しており、下水道部門を中心として現在対策を検討中である。仮に都市計画として中・長期的に何かしていかなければならないとなるのであれば、それを見越して地区計画を変更していくということもあると思う。

市民：　　人口が増えると排水能力が足りなくなるので調布市と連携して考えるべきである。最後に広報の仕方について、これだけしか集まらないというのは広報の仕方に問題があるのではないかと思う。

市民：　　調布市に質問がある。平成29年の既存のパンフレット14ページの高さの最高限度の図と、今回の配布資料の10ページを見ると、前回のときに壁面後退の青色の区域と「20m以下かつ地階を除く階数6以下」の緑色の区域がすでに載っている。ソシア多摩川の組合としては何の計画も出していないのに、調布市と狛江市の連名で、前回のパンフレットにも今回のパンフレットにも高さの制限や壁面後退の区域などが載っており、このような資料を作られると困る。公園の資料はきちんと理解してもらってすぐに消してもらえたが、こちらも消してもらわないと困る。このまま残されたのでは、建て替え計画が出たときに、6階以上は建たないということになってしまう。

- 事務局（調布市）： 後から配った資料は、平成 29 年に都市計画決定しているものである。それはなぜかという、ここに一団地の住宅施設という都市計画がかかっている、増改築等何もできないものであったため、その指定を外すためには、地区整備計画という具体的なルールを決めないと外してはいけないという国の指針があり、それに沿って地区計画を指定した経緯がある。そのため、今の現状のルールで一度地区整備計画という具体的なルールを決めるということを平成 27 年、28 年にお話しさせていただいて、平成 29 に決定している。今後、建物が老朽化してきたときには、狛江市と J K K とソシア多摩川で話し合っただけで地区計画の変更も含めて相談に乗る。
- 市民： 我々は次の世代に課題を残したくない。今は規制がかけられているけれど、今後の対応については、文書なりで明確に示していただかないと、我々管理組合としては納得できない。
- 事務局（調布市）： 都市計画決定されているため、今すぐに外すことはできない。次を見越してどうしていくかという話である。
- 市民： この会議の議事録ができるはずなので、その中に今のやり取りをきちんと入れていただいて、管理組合できちんと持つということにすれば、だいぶ違ってくると思う。
- 事務局： 議事録は作成し、ご連絡させていただきご提出させていただく。
それともう一点、前回は将来のことを担保する何かが必要という話があり、調布市・狛江市・J K K も一緒に、将来変更が伴う検討が必要になったときに、話し合いをするということを約束しており、押印した覚書を当時コピーして管理組合にお渡ししている。
- 市民： 先日の浸水で、重要書類等がすべて水浸しになったため、コピーをいただきたい。
- 事務局： 承知した。大事な書類なので改めてコピーしたものをお渡しする。
- 市民： イ号棟とト号棟には高さの最高限度の制限がついていないので、ソシア多摩川も同様に制限を外してほしい。イ号棟もト号棟も建て替えをしないのだろう。
- 事務局： イ号棟とト号棟も今後建て替えの可能性はあるが、逆に言うと制限がないところは増築等できない一番厳しい規制をかけていることになる。例えばト号棟でエレベーターを付けたいとなってもできない状況である。
ソシア多摩川については、大規模修繕など対応できるようにしており、制限がなくなると逆に何もできなくなる。
- 市民： 制限がないと何もできないというのはそちらの解釈で、誰かが見たときに制限がないと何もできないとは思わない。
- 事務局： 覚書もあるので、今後はそれをご確認いただきたい。
- 事務局： 過剰に制限を加えようということではなく、将来を見越したときに変更も含めてできるようにといった地区計画の内容になっている。
- 市民： それでは理事長として最後に一言。まず、リクエストとしては、議事録と文書を私宛に送ってほしい。
最後に申し上げたいのは、今回の開催に当たって参加者が 4 名にとどまった理由として、1 つはコロナの密を避けたいという住民の方の思いと、この会が周知されていないということだと思う。案内チラシがポストに入っていたが危うく見落とすところだった。配布するという電話は管理組合にいただいていたが、今日だったかと気づかず、管理組合としてお詫びの文書を全戸に配布したところである。他のチラシにまぎれて気づいていない可能性は十分にある。例えばクリアファイルに入れる

など、ほかの文書と混ざらないような周知の仕方にご配慮いただきたかった。
また、直前になって2名しか参加者がいなかったため、直前になるが私にお話しがあった方の参加はよいだろうと市に確認したところ、申込期限が切れているためソシア多摩川だけ特別扱いできない、上司に確認すると言われた。つまり、そこまで厳格にするならば、コロナ対策のために文面に書いた通り申し込みについては厳格さを求めているといった説明をきちんとしていただきたい。また、コロナに感染した人が出た時のために名前・住所・身分証明書が必要と言われたが、そこまでするのであれば事務局側の住所等も全部教えるのが対等なのではないか。
つまり、こういった会を開くにあたって、公務員である以上、ルールに則って、皆に周知・説明する努力をきちんとしなさいといけない。

事務局： 失礼な対応をしてしまい申し訳ない。

事務局： 周知についてもご助言いただいたことについて、今後工夫させていただきたい。

—以上—