

## 多摩川住宅地区地区計画等の原案説明会(狛江市立和泉小学校開催分) 議事録

<b>日時</b>	2017年2月3日(金) 午後7時00分～午後8時20分			
<b>場所</b>	狛江市立和泉小学校 体育館			
<b>出席者</b>	所属市・部署	課名	職名	氏名
	調布市 都市整備部	都市計画課	課長	山田 鑑三
			課長補佐	星野 巖雄
			副主幹	奥山 尚
			ほか5名	
	狛江市 都市建設部	まちづくり推進課	和泉多摩川緑地都立公園誘致 推進担当理事 兼 課長	小俣 和俊
			まちづくり推進担当主幹	三宅 哲
			ほか4名	
	地区内			47名
その他(地区外)			19名	
合計			66名	
<b>次第</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開会(挨拶)</li> <li>2. 原案の説明</li> <li>3. 質疑応答</li> <li>4. 縦覧及び意見書の提出について</li> <li>5. 閉会</li> </ol>			
配布資料	多摩川住宅地区の街づくりにむけて 多摩川住宅地区地区計画等の原案説明会			

## 【議事要旨】

### 1. 開会

(狛江市あいさつ)

### 2. 原案の説明

(スライドの説明)

### 3. 質疑応答

#### ●意見 1-1

- ・ 8 ページの用途制限について、「賑わい軸に面する建築物の 1 階部分は」という記載があるが、「面する」の定義は何か。

⇒道路に接するという事に限らず、中央通り側からのその建物へアプローチする主要な動線があり、中央通りに顔を向けて建物を配置する場合には、「面する」ものとなる。

- ・ 6 ページについて地区施設配置図には、地区広場-調-3 が記載されているが、空白部分は地区広場に位置づけないということによいか。

⇒地区広場-調-3 の空白部分はホ号棟の街区ではあるものの、二号棟管理組合が所有する土地である。二号棟が住宅再生促進地区から住宅再生地区に移行する際、二号棟の方向性の中で併せて位置付けをしていきたい。なお、緑地にも同じく白地部分があるが、こちらは道路による分断を示しているの、合わせてご理解いただきたい。

#### ●意見 1-2

- ・ 「賑わい軸に面する」というのは、向いていると全て該当するということであるが、どういう意味があるのか。沿道に地区公園等を設け、賑わい軸から空間を確保した場合も、何故、賑わい軸に向いている建物は 1 階部分を居住用の用途に出来ないのか。

⇒現状、ホ号棟は賑わい軸に面しては公園を位置づけていない状況にある。公園を設けて賑わいづくりというのも一つであるが、賑わい軸からアプローチする建築物については、賑わいや憩いなど色々な非住宅的な用途の立地誘導を図って、メインストリートとしての顔づくりをしていくというのが「街づくり提案」で示されている。公園を介してその奥に建物をつくる場合にはその建物は「面する」と言わないという考え方も一つであると思うので、二号棟の詳細な計画の中で協議していきたい。

#### ●意見 2-1

- ・ 12 月の説明内容と今回の原案では、どのように変わったのか示されていた方が良かった。また、どういう建物が建つかという情報がないため、賑わい軸などのイメージがしづらい。

⇒懇談会からの大きな変更点としては、壁面後退区域内の空間の作り方についてである。前回、歩道状空地の規模等に関してご意見をいただき、協議会との検討を踏まえ、既存歩道を含めて最低限 3.5m あれば一定の安全な歩行空間は確保できるであろうということで、今回の案に至った。

⇒建物のイメージについては、地区計画の中で一定の統一感を持たせるための最低限のルールを示してきたところであるが、これから各号棟の中で、各管理組合の特性や地域の状況を踏まえて描かれていくものである。協議会とも相談してニュース等を通じて広くお住まいの方々にご案内していければと考えている。

- ・ 懇談会の議事録の記載は、発言の意図を十分に表していない。懇談会での発言の意図は、既存建物の改修等が考慮されずに、「住宅の再生」が「建替え」と同義にされて進められている点について指摘していたものである。

- ・懇談会では、染地小学校の通学路が商業施設の搬出路と重なる点についても指摘している。これに対し、「学校と調整して安全を確保していきたい」と議事録でも回答をもらっているが、こういう案をまとめた段階で、交通面の安全等は踏まえておくべきであり、しっかりまとめてから進めるべきである。
  - ・ホ号棟南側の緑地帯は今は柵で人を入れないようにしており、住宅との緩衝にもなっている。案のとおり公園として人を入れると、飲み食いや騒ぎを起こしたりなどのトラブルが発生するおそれがあるため、現状の緑地のままにして欲しい。前回の議事録では「地区公園とするのは良いが」と書かれてしまっており、発言の意図と異なるので訂正してほしい。また、このような懸念材料があることが分かっているながら強引に進めようとしている理由を示してほしい。
- ⇒本日いただいた発言の内容は皆さんにその中身をしっかりと理解いただけるよう、注意して議事録を作成する。
- ⇒公園のセキュリティー等については、まず安全であることが第一である。安全・安心に暮らせるような公園管理の仕方については、引き続き詳細の計画の中で議論し、整理していきたい。
- ⇒進め方については、これまで地域の皆さまの協議会と5年に渡り検討を行ってきた。地区計画を策定するのは再生に向けた一つのステップにすぎず、今後は、「区分所有法」や「建替え円滑化法」に基づく決議などこれからもハードルがあるが、まずは、昭和40年代に定められた一団地の住宅施設に関するルールの見直しが必要であるということで、再生の前提となる整理、準備として地区計画の検討をしてきたものである。みなさんの合意形成を進める上で、引き続き市としても協力させていただきたい。

### ●意見2-2

- ・前回、染地小学校の通学路の安全に関して指摘し、「今後検討していく」という回答であったが、具体的にどのような検討をして、どのようなことを行っているのか、変化があったのか教えてほしい。
- ⇒東京都住宅供給公社から、街づくり協議会の中で商業施設に関する説明があり、従前の店舗との協議や商業デベロッパーによる計画を踏まえ、出入り口等についても整理が進められている状況である。安全なルートの確保ということでは、例えば、通学路を対岸にするとか、新たな広場側は車が横断することはないとか、様々なルートが用意されており、これらについて小学校の先生方やPTAの皆さま、学校の皆さまと相談し継続して安全な策を取っていきたいと考えている。これらについては、公社と一緒に取組んでいくということで、お互いに確認しているところである。
- ・緑地指定を変えないでいただきたい。6ページの図で例えばト号棟の南側は白地となっているが、緑地から外してしまうのか。

⇒南側の地区施設については、多摩川沿いの公園広場ということで一帯的な連続する空間づくりをしていこうというのが将来形である。ト号棟と二号棟については、今後計画の熟度が高まり、きめ細かい施設の配置等の整理がされる段階で位置付けをしていくことになるが、方向性としては、協議会の中でも「街づくり提案」の中でも、一帯的な空間整備が描かれているところである。

### ●意見3

- ・図面に3箇所、都市計画道路予定地が点線で書かれているが、将来道路ができるのか。また、いつ頃できるのか。
- ⇒点線については都市計画道路として計画されている道路である。都市計画道路については、平成28年3月に東京都等と定めた「第四次事業化計画」において、「今後10年間で優先的に整備すべき路線」が設定されているが、ご指摘の箇所は今後10年間、事業化を積極的に進める道路の位置付けにはなっていない。現状では、狛江市としては、市内の都市計画道路は必要である

との認識を持って進めている。

- ・緑化率は25%ということであるが、一般的な数値としては多いのか少ないのか。世田谷は33%を目指しているということであるが、いかがか。
- ⇒東京都における自然の保護と回復に関する条例，においては通常は25%以上確保することが一般的とされている。必ずしも多いものではないが，環境の確保・緑の保全の観点から，大規模な建築の際に守るべき一定の基準として示されている。
- ・保水機能の向上については何を意味するのか。水を逃がすのであれば理解できるが，水が溜まりやすい地域でどのような狙いがあるのか。またハザードマップに関する説明がなかったようであるが，どのように考えているか。
- ⇒保水機能については，保水ができないアスファルトやコンクリートで舗装すると，雨量が多いと下水の排水機能を圧迫してしまう。環境への配慮としても一次的に水を滞留させ，地下浸透させる保水機能が必要であるということを示している。
- ⇒補足であるが，緑化率の25%については，都市緑地法等の関連法との整合をはかりながら，この数値を下回らないよう定めた最低限の目標値である。本案では，建ぺい率を40%としているため，概ね6割が建物が建たない空間となり，そこに保水や浸透といった機能等も考慮しながら，全体のバランスの中で総合的に環境をつくっていくことが望ましいと考え設定している。

#### 4. 縦覧及び意見書の提出について

(スライドの説明)

#### 5. 閉会

(狛江市小俣課長のあいさつ)

(終了)