

多摩川住宅地区に関する街づくり懇談会(調布市立杉森小学校開催分) 議事録

日時	2016年12月2日(金) 午後7時00分～午後8時45分			
場所	調布市立杉森小学校 体育館			
出席者	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
			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3名				
参加者	地区内		57名	
	その他(地区外)		23名	
	合計		80名	
次第	1. 開会(挨拶) 2. 「多摩川住宅地区の街づくりにむけて」の説明 (1) 地区の現状と課題について (2) 街づくりの基本的な考え方について (3) 地区計画素案について(目標・方針及び地区整備計画) (4) 今後のスケジュール 3. 意見交換			
配布資料	多摩川住宅地区の街づくりにむけて 多摩川住宅地区に関する街づくり懇談会			

1. 開会

2. 「多摩川住宅地区の街づくりにむけて」の説明

3. 意見交換

●意見 1（ホ号棟）

- ・狛江市都市計画審議会（7/27）の議事録より、「協議会というものが何なのか分からない」という意見が出されていることが分かる。多摩川住宅住民の資金 7,200 万円を支払っているようであるが、どういったものか。
- ・今回の地区計画では、建築基準法、都市計画の緩和を行っているが、まちづくりのテーマや再生の方針、調布市のまちづくりのテーマである「調布市の住み続けたい 緑につつまれた街 調布」に逆行するものではないか。これにより、住環境が悪くなる懸念があり、利益最優先で保留床を確保するのではなく、現在住んでいる人のことを第一に考えたものであるべき。若者の定着は後付けではないか。そもそも、引越しが困難な高齢の組合員も多いため、建替え自体が困難なのではないか。

⇒ご意見ということで承る。今回の地区計画は、緩和のみではなく、適切に規制誘導も図る両面を持つものである。現状の建物が未来永劫使用できるというわけではないことから、これまでの公園面積等も確保しつつ、先々を見据えながら、課題等に対応していきたいという思いで、皆様と検討を進めてきた。

●意見 2-1（二号棟）

- ・ホ号棟街区には二号棟の土地 800 ㎡がある。ここについては、今回の地区整備計画が適用されると、敷地面積の制限及びセットバックすることとなり、建物が建たなくなり、土地が無価値となる。そのため、当該の土地については地区計画から除外してほしい。

⇒当該土地については、市としても把握している。ここについては、引き続き、二号棟とホ号棟により協議を進めていくということを伺っている。

敷地面積の最低限度については、現にある土地については 5,000 ㎡以下であっても、建築の制限は適用されない。現状、5,000 ㎡以上の土地を分割してはいけないというルールである。すでに 800 ㎡という敷地面積が確定している土地については、それ以上に分割しない限り、建築することができる。

今後、二号棟とホ号棟で一定の方向性を出していただきたい。行政・役員の皆様とともに、整理していただきたい。

●意見 2-2（二号棟）

- ・号棟間で話し合いをして欲しいということであるが、それ以前に地区計画が決定してしまうといけないのではないか。800 ㎡の土地でセットバックすることとなり、何も建たなくなり、再生・利用の価値がなくなる。二号棟とホ号棟間の交渉もこれまで通りの条件ではいなくなる。そのため、現段階において地区計画から除外してほしい。都市計画法 16 条の縦覧において、意見書を提出できるということであるため、その旨を届け出たいと思う。

⇒ご意見を踏まえ、各管理組合からもお話を伺いながら、整理していきたい。

●意見 2-3（二号棟）

- ・号棟間の調整をということであるが、ホ号棟については、地権者は幼稚園等もあり、調整には相当の時間を要する。理事会の中でも、駐車場（800㎡の土地）については、まだ議論の俎上になっていない状況にある。ホ号棟については、幼稚園の建替えもあり、土地を購入すると、総工事費が上がってしまい、還元率が低下してしまうと思う。かといって、土地利用できない土地を残したまま開発に向かうことは今後の歴史のためにも良くないし、何もできない土地だからといって何もしない土地を持ってしまえば、塩漬けとなり、南側公園のネットワークも途切れてしまう。この売買の話題が議決されるのは、次回の総会のタイミングしかないが、市として地権者の合意が得られていない状況下で、都市計画決定できないのではないかと。そのあたりの調整は可能なのか。行政としての見解を聞きたい。

⇒行政としても、各号棟にお任せという訳ではない。市としても、一定の方向性を確認した上で、都市計画としてどうあるべきかを整理したい。当該の敷地をホ号棟に合わせる場合、合わせない場合の想定を踏まえ、地区計画・地区整備計画の検討と合わせて考えていきたい。

●意見3（狛江市内）

- ①地区外からの意見であるが、多摩川住宅のファンである。大きな公園や住棟間の広場などを子どもの遊び場として、使用させていただいている。緑にも居住者の皆様の手がかけており、非常に暖かみの感じられる公園である。狛江市には、同規模ほどの大きな公園がなく、遠方からの利用者も見られる。しかし、将来的には現状ほどの公園は確保できないということを聞いた。子どもの遊び場として現状程度の公園を確保していただくことを要望したい。また、遊び場という観点だけでなく、広い公園は災害時に役に立つ。これらについて、管理組合のみで整備・維持できないのであれば、行政から支援を行い、確保できるようにお願いしたい。
- ②緑化の面積を25%以上にするという記述があったが、現状の面積はどの程度の比率であろうか。
- ③高さについて、住宅再生地区においては、段階的ではあるが、37.5mまでの緩和を行うということであるが、12階建てが並ぶイメージであろうか。また、これは将来的には住宅再生促進地区にも適用されるという理解でよいか。そうであれば、地区外への圧迫感の発生が不安である。住棟間の配置についても、どのように考えているのか。セットバックの5m、7mについてもイメージができない。現状に即して説明いただきたい。

⇒①公園については、平成24年から地元の皆様と検討を重ねてきた中で、公園の総面積については現状と同等以上を確保していくことが合意されており、各管理組合が同等の負担をしていくということで検討してきた。その中で、住宅供給公社については、ロ号棟において、現在より拡大する形で公園を確保して頂いている。各管理組合については、建物の更新と合わせて、安全等に配慮いただきながら、公園の配置も検討していただいている。ただ、公園についても、健康や幼児の遊びなど、様々な目的・利用者を想定したものが考えられ、適切に配置していくことをお願いしていきたい。市としても可能な限り支援していきたい。

- ②緑地の面積についても同様に、全体の総量の維持を目的とし、各管理組合と調整してきたものである。現在、手持ちの資料で比率については、お答えできないが、25%という数値については、都市緑地法等に定められる最大限の値を採用している。各管理組合でも、既存の樹木等は保存していきたいという意向を持っているので、さらに緑が高まるように検討していきたい。
- ③壁面後退について、(スライドに示す)赤いところが賑わい軸として設定している箇所であり、10,000㎡程度の商業施設を立地誘導し、賑わいを高めていく方針である。その部分については7m、その他の道路については5mを定めている。協議会としても、街づくり提案内で、地区外への圧迫感をできるだけ軽減することに努めている。まずは、一律で、25mの高さ制限がかかっているが、品川通り等から下りてくる通りについては、まずは25mで統一した街並みを形成していく方針を共有してきた。その上で、段階的な緩和により見ために圧迫感が生じないよ

うに配慮している。公園等の空地を確保しようとする、高さが必要になる。総合的なバランスを考慮して、これらの案に至っている。

●意見 4-1 (ハ号棟)

- ①号棟内で配棟計画の説明があった。説明では、ほとんどが南東向き配置とする棟の説明があったが、過去のアンケートでは組合員の多くは南向きの配棟を望んでいる。号棟内では、何故南東向きなのかに対して疑問の声が上がっている。この理由に関して私見では、街づくり提案における公園及びコミュニティ道路の配置が斜めになっていることが原因ではないかと考える。説明会では、容積率や負担金を考慮すると南東向きが望ましいという土地利用構想上の理由であると説明があったが、公園の配置や向きを変えれば南向き配置は可能であろうと考える。調布市としては、今後、受け取った街づくり提案を変更することは出来ないのであろうか。
- ②また、先日示された計画では、サ高住（サービス付き高齢者向住宅）を建てることとなっている。これは組合員の同意を得たものではない。管理組合内の問題であろうが、市としては、どのように考えるのか。

⇒①地区施設については、地区計画の都市計画手続きを始めると、変更をするには、都市計画審議会及び東京都等に合理的な理由を示さなければならなくなる。

- ②号棟内の話かとは思われるが、サ高住については、総会等にて一定の整理は図れたと聞いている。再度、役員の方等と、確認していきたい。再生に向けた合意形成はサポートしていきたい。

●意見 4-2 (ハ号棟)

- ・前の総会でも、サ高住は、決めたわけではないという回答があった。街づくり提案については、変更が可能という理解でよいか。

⇒ご提出いただいた街づくり提案は、まちづくり条例に則り、皆さんに地域の将来像を描いて頂いたものである。市としては、可能な限り配慮して、地区計画の素案・原案に反映していくものである。そのため、その通りに地区計画が決定するというわけではない。今回、地区計画の案のスタートとなる素案についてお示ししたのみであり、単位会の状況等を確認して、再度ご説明したいと思う。

●意見 5 (ト号棟)

- ①地区施設の管理・セキュリティについての意見である。桜上水の団地を見学した。ここでは、貫通通路等は夜間、住民以外は進入できないように管理していると聞いた。これは、団地再生の取り組みにおいて、団地の価値を向上することにつながる。一方、多摩川住宅では、地区施設の24時間の開放を求めている。建物以外を24時間公開するというのは、公共性を保つという考え方であろうが、防犯上の責任を市で取ることができるのか。責任が取れないのであれば、住民に委ねるべきではないか。
- ②景観形成について、今後、協議会で景観コンサルタントをいれ、検討していくという予定になっているが、調布市としては景観形成についても積極的に関わっていくという理解でよいか。景観形成を考える上で、市で管理する道路や水路についても、再生計画が示されることと思うが、調布市も一体的に再生を図る予定か。地区内の歩道は凹凸が目立ち、危険な状態となっている。これは市としては最優先課題として扱って欲しい。

⇒①地区施設については、原則、公開となっているが、指摘のように、色々な問題が出てくると思われる。管理についても、皆さんで絵を描きながら、考えていければと考えている。

- ②景観に関しては、景観コンサルタントを中心に、統一感のある景観形成を図っていきたい。市

としてもできるだけ支援していきたい。また、市で管理する道路・水路等の公共施設を含めた整理が必要になってくると認識しているので、一緒に検討していきたい。

●意見6（ト号棟）

①これまで「公開空地」と表現されていたものが、「公共空地」と表現されているが、それぞれの言葉の定義と名称を変更した理由を教えてください。

②歩道状空地について、何故必要なのか。何故、2mなのか。5%の地区施設には入れない理由は何か。また、この歩道状空地は我々の民地であるため、作れというのであれば、行政に買い取ってほしい。

⇒①いただいた街づくり提案においては、「公開空地」となっているが、地区計画では「公共空地」という名称を使うこととなっているため、街づくり提案内の「公開空地」と同様のものとして「公共空地」として整理している。

②各单位会の設計士の協力もあり、出来る限り既存の樹木を残していきたいという意見が共有された。既存の樹木は、敷地内にあるもの、歩道にあるもの様々であり、これらを保全していくために必要な空間として、2mという結果に至った。当初、市としては4m必要では、という考えを示していたが、各单位会からも既存樹木を迂回しながら、2mを上手にとればよいというご提案をいただき、現在の2mとなった次第である。そうすることで、樹木を守りつつ、歩行者空間を確保できる。また、福祉の観点から、歩行者空間として車椅子同士がすれ違える幅という意味もある。さらには、全街区に設けるのは各号棟の公平な負担という観点からも、今回の整理とした。また、壁面後退部分は今後、景観を検討していく中で、若い世代が楽しめる空間となるよう、ベンチに限らず、使い方等の工夫の余地としたい。

5%の地区施設への算入については、市からも提案した事項であるが、敷地内で地区施設を確保したいという単位会もあり、一律の整理が難しく、今回の判断に至った。

4. 閉会

以 上