

狛江市都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画策定 市民説明会（1日目）

議 事 録

1 日 時 令和4年8月19日（金）18時30分～20時00分

2 場 所 市役所4階 特別会議室

3 出席者

（参加者）

15名

（事務局：まちづくり推進課）

松野課長、富永副主幹、伊藤主任、阿藤主任、安岡主事、北川主事

（委託業者）

昭和株式会社 森山

4 事務局あいさつ及び計画内容の説明

- ・松野課長よりあいさつ。
- ・事務局及び委託業者の出席者の紹介。
- ・スライド（音声入り）を用いて計画内容を説明。

5 質疑応答

（住民）

- ・この計画については、全般的にととてもよくできていると思う。YouTubeも見させていただいた。この計画は20年間のロングスパンで検討しているのに対し、現状の施設、住居、公園等が少しだけ良くなるという程度の内容に留まっている印象を受けた。例えば、多摩川、野川、泉龍寺の周辺など、既に水と緑はあるが、それらがもっと広がることや良くなることのプランが見えない。もっと理想的な、人口が増えたり、ビジネスが豊かになったりと、夢のある計画を示すべきと考える。人口減少については、国の考え方を持ってきており、それを狛江市の計画に当てはめたものと思われるが、それは独自のプランではない。はじめから人口減少を前提として考えることはおかしいと思う。
- ・計画の視点として、地球温暖化対策が抜けている。緑地を広げることはその対策になるが、この計画には加味されていないと感じる。
- ・また、これら計画を進めていく際には、狛江市が住民に対して、法律に基づき厳しく主張していくべきだ。市内において、昔は水路であり、現在は緑道になっている箇所があるが、自分で柵を設けて自分の土地のように使用している家もある。塀や物置を置いてしまっている家もある。今後は、狛江市がいかに個人の権利を規制できるかである。狛江市には狭い道が多くあり、なぜ広い道ができないのかというと、狛江市が法律を強く

主張できないからである。それができないのであれば、20年後も同じである。もしかしたら、より一層、曲がりくねった電柱が多い道路ができてしまう可能性もある。個人の権利を抑え込めるかが、マスタープランを実行できるかどうかのキーポイントである。

(事務局)

- ・ 狛江市の人口推計としては、将来的にそれほど減らない見込みである。ただし、高齢化率は継続的に増える見込みのため、将来的にどのような機能を適正に配置するかは重要であり、立地適正化計画（以下「立適」という。）を定める必要がある。立適は、人口減少見込みの地方部等において、人口密度を一定のエリアで高めて、都市機能を維持できるようにするための計画趣旨を持っており、都内の区市町村では策定実績が少ないが、狛江市では必要と考え作成を進めている。狛江市での将来的な人口減少について、そのまま見過ごすことはない。

(住民)

- ・ 魅力的なまちという文章もあったが、魅力的なまちをつくれれば、人口は増えてくる。

(事務局)

- ・ そのとおりである。そのため、狛江市では、拠点である駅周辺がにぎやかになり、北側や南側の多摩川・野川周辺では、のどかな住環境を確保していくことが必要と考えている。狛江市内でも様々な場所があり、将来的にテレワークが進み、市内で勤務やリフレッシュをしてもらえるような都市環境を整えていきたい。また、距離が近い3駅周辺をにぎわいゾーンとして打ち出しており、できる限り魅力アップに繋げていきたいと考えている。
- ・ 狛江市は、ゼロカーボンシティを宣言しており、その中で、都市計画を担当する部門としては、できるだけ緑を残していく方向性が必要なものとして、生産緑地地区の維持を掲げている。ただし、生産緑地地区は民間の農地であるため、市の意向だけで全てを維持することは難しい面もある。今回の計画では、生産緑地地区所有者への意向調査も行い、営農意向や継続が難しい場合は狛江市への売却等が考えられるかについて確認を行っている。その中で、狛江市への売却を考えても良いと回答していただいた土地のうち、狛江市として公園などで残した方が良いと思える箇所について計画に掲載し、計画策定後に、公園整備プログラム等を考えていき、できるだけ緑を残していくものと考えている。それが温暖化対策や、市民のリフレッシュの場の提供、まちの防災面の向上などにつながるものと考えている。
- ・ 都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）とは別の話となるが、法律に基づく規制に関しては、まちづくり条例（以下「条例」という。）があり、開発行為や一定規模の建築行為に対して、条例に基づく適切な手続を経よう指導を行っている。しかし、狛江市では、建築行政を行っていないため、全ての建築物に対しては目がいけない欠点も持っている。大規模建築物に関しては、狛江市のまちづくり条例に基づき指導を行っている。先ほどの事例は、まちづくり推進課としては、指導が行き届かない内容ではあるが、他の部門とも連携しながら対応方法を考えていきたい。

(住民)

- ・低層住宅地区、中高層住宅地区、住環境調和推進地区等の区分けがされており、私が住む岩戸北一丁目を詳しくみると、現行の都市マスでは、低層住宅地区とされているが、今回の改定案では、中高層住宅地区へと変更がなされているようである。この地区ごとの考え方については、どこかに詳しく掲載されているのか確認したい。個人的には、ゆとりある低層住宅を求めて狛江市に引っ越してきたため、変更はいささか驚いているが、コンセプトが分からないと何ともいえない部分もあるため、今後、掲載される予定があるか確認したい。

(事務局)

- ・今回のスライドでは掲載できていないが、素案 46 ページ以降に、各地区・エリアの説明を行っている。現在、第一種低層住居専用地域に住まわれていると思うが、今後、必ずしも中高層の用途地域になるということではなく、都市マスを定めただけでは用途地域が変更されることはない。別途、地域の皆さまと話し合いながら進めていくものとなる。狛江市としては、今後、鉄道軸付近の土地利用に力を入れていく必要があるとしており、その際は、ある程度の建物高さがあっても良いのではないかと考えている。その分、市内の北側や南側は従来どおりの土地利用を図ることを考えている。駅近で利便性のあるポテンシャルが高い土地については、低層ではなく中高層でも良いのではないかと考えている。それに対して、地域の皆さまが望めば、そのように都市計画を進めていくものとなる。土地所有者は、行政以外がほとんどであるため、民間事業者や土地所有者が様々な展開ができるよう、計画の土壌をつくっておくことも必要となる。駅周辺や高架下等に設定している、にぎわい商業・業務地区についても、現在、高架下は駐輪場などがあり、あまりにぎわいに寄与する施設がない状況にあるが、JR中央線の高架下のようなにぎわいをもたらす店舗などを誘導できれば良いと考えている。JRと違い、私鉄は駅間が近く、3 駅は容易に歩いていけるため、駅間がにぎわうようになると、狛江市全体にも波及できるようになると考えている。中学生を対象としたアンケート調査においても、駅周辺で様々な買い物ができるようにしたいといった意見もあるため、それら施設の誘導も見据えて、20 年後の未来を描いている。

(住民)

- ・素案 199 ページの「3) 都市施設（道路、公園等）の整備」において、限られた財源の中で民間資金の活用を検討するとあり、今までの都市マスにはなかった記述かと思うが、相手方の同意が前提となるのか。
- ・狭あい道路として、素案第 2 章の 15 ページの図に赤く塗られており、これまでの都市マスと比べると、具体的に表現されており良いと思うが、その中での疑問として、今の状況を示す図として、本当に正しいのかである。というのも、自宅の近くに狭あい道路として塗られている道路があり、道路交通課に確認したところ幅員が 4 メートルであった。また、道路交通課では、私道については把握していないという回答であった。そのため、まちづくり推進課では、道路交通課と情報共有した上で、この図面を作成しているのか

確認したい。

- ・素案 54 ページの「2-ア-4 生活道路の整備推進」の2つ目の取組内容に「狭あい道路解消の検討・整備推進」とあるが、その上の取組内容である主要な生活道路に関しては幅員拡大と記載がされている。生活道路の整備推進では、主要な生活道路よりも、狭あい道路の幅員を拡大する方が本筋であると思う。近隣の自治体では、狭あい道路整備事業があるようだが、狛江市では見当たらなかった。先ほどの建築行政に関する話と一緒に内容かと感じているが、狭あい道路こそ整備推進と記載してほしい。

(事務局)

- ・市のみでは公共施設を整備することは難しく、今後は、開発事業や公共的なスペースを確保する際、民間の力を借りないといけない。その一つとして市街地再開発事業があり、開発の際に公共的な空地进行できること等もあり、記載している。現在、地区まちづくり協議会が狛江駅南口や和泉多摩川駅周辺で活動を行っており、連携して検討していければと考えている。
- ・道路交通課が認識する幅員の相違について、都市計画部門としては、縮尺がある程度大きい図面上で幅員を確認しており、平均的に幅員が4メートルに満たない路線を色付けている。一方、道路交通課においては、精度が高い図面で道路内の幅員を管理しているため違いがある。
- ・主要生活道路よりも狭あい道路の幅員を先に解消すべきという話については、当然、両方とも解消できる箇所があれば整備を進めていくものである。狭あい道路においては、4メートル未満を4メートル以上にするものとし、さらに、生活道路の中でも、その道路を通り幹線道路に出るような、多くの方が利用する道路を主要な生活道路として位置付けているが、それらは4メートルよりもさらに広がる方が望ましいものとして記述している。

(住民)

- ・素案 54 ページにおいて、狭あい道路は「解消の検討」としか書いていない。20年かけて検討するのかと読めてしまう。

(事務局)

- ・狭あい道路については、「狭あい道路解消の検討・整備推進」という記載としているが、読みにくいということか。
- ・狭あい道路の解消に向けた検討とともに、整備を推進をしていくものとしている。建築行政を行っている市町村においては、建築基準法の二項道路として、戸建ての建て替えの際などに個別でセットバック等の対応を行っている。狛江市は建築行政ではないが、4メートルに満たない道路では、L型側溝が道路の両側にあるかないかを見てもらうと分かるかと思う。L型側溝がなく道路舗装のみをしている箇所については、狛江市として4メートルに整備しないとイケないという認識の道路である。そのような箇所で道路が傷んだ際、沿道の皆さまとの合意形成が図れば、補修する際に改修することを年間数路線で行っている。今後もそれらを継続する意味で計画書に「整備推進」と記載している。後ろ向きではないことを御理解いただきたい。

(住民)

- ・幅員拡大とは書かないのか。

(事務局)

- ・拡大までは継続して進めていければと思っている。年間数路線ずつ進めており、かなり進んできているのではないかと思っている。ただし、沿道の地権者の皆さまとの合意形成もあり、なかなか合意が取れずに整備が進まない箇所もあるため、整備が進んでいないと感じられてしまう要因かと思っている。

(住民)

- ・狭あい道路の図についても、各課で相違があるということなので、出典を記載すると良い。これは何かの図を見て整理したということか。

(事務局)

- ・市内の地形図をもとに、データ処理を行い、幅員を算出している。路線内の箇所ごとに確認しているものではなく、路線単位の概ねの幅員を処理する形で整理を行っている。道路交通課では、路線ごとの詳細図面をもとに、路線内で4メートルを満たしている区間、満たしていない区間などを把握している。図面の精度が違うため、共有は難しい状況である。

(住民)

- ・届出制度とあったが、何を届出するのか。届出しないで建築はできるのか。また、誘導施設を誘導するのであれば、インセンティブが必要ではないか。
- ・狛江市の現在の人口ヒストグラムはあるか。その内容が、狛江市の将来を占うスタートではないかと思う。今後、転入・転出はあると思うが、ヒストグラムについては、真ん中が膨らんでいる三角形のような形が理想かと思う。現在のヒストグラムを見ると、概ね将来の状況が見える部分がある。その内容をもとに、今後、施策がうまくいけば人口増加はこのぐらい見込める等の資料があると良いと思う。

(事務局)

- ・立適の届出制度については、5つの都市機能誘導区域ごとに定めた誘導施設に対して、区域とは違う場所に建築する場合に届出を出してもらうものである。ただし、市として他の場所に立地することを拒んでいる訳ではなく、状況把握の意味合いがある。また、インセンティブについては、これら計画とは別に、例えば、企業誘致したい場合等は様々な支援を考えていくことになるが、立適においては、そのインセンティブを示すものではないことを御理解いただきたい。
- ・人口に関しては、これまでの分析において様々な確認を行っており、素案資料編216ページ、217ページにおいて、65歳以上の人口割合や、14歳以下の人口割合の移り変わり等を示している。この内容は、本計画が達成された場合の将来人口ではなく、現状をもとに、国の機関が算出した推計であり、14歳以下の人口が減ってしまうのであれば、そうならないようにしていくための確認として掲載している。他にも、D I D地区や人口密度も確認している。214ページでは人口増減率を確認しており、例えば、多摩川住宅に

においては、建て替わらないと人口減少を招くものと想定しているが、そのための対策として、建て替えに向けた検討を進めていることもある。どのような人口になるのか等について、国の資料や市が独自に調べた資料をもとに整理を行い、両計画を作成している状況である。素案では、それらを資料編としてまとめている。

(住民)

- ・よくできた計画だと感じる。ただし、一番心配なこととして、行政境界付近のことがある。それら付近に新しいものを誘導する際、行政間で方向性が違ってしまい、開発自体も取り残されてしまう。狛江市も世田谷区や調布市と接しているため、このような計画を進めるに当たっては調整が大変である。狛江市の一存ではできない。そのような点を真っ先に進めていけると良い。

(事務局)

- ・行政界については、どうしても決めなければいけないことが無い限り、曖昧となってしまうことがあることは事実である。別途、用途地域の一斉見直しを行おうとしているが、東京都とも行政界の位置について都市計画上の整理が必要としている所である。世田谷区や調布市とは、我々の部署だけではなく、全庁的に調整を行っている。土地利用としても、近隣市と差があり過ぎる際に質問を受けたりしているが、今回においても、そのような質問があるものと想定していた。実際に近隣市とも情報共有しながら計画を検討している。現在、地区計画の検討を進めている岩戸北三丁目・四丁目地区においても、世田谷区と隣接しているため、情報共有しながら進めている。

以 上