

多摩川住宅地区地区計画の変更に関する原案説明会

議事要旨

- ◆日時：令和6年11月1日（金）18時30分～20時
- ◆場所：調布市立染地小学校
- ◆参加者：市民38名 市役所6名（調布市4名，狛江市2名）
- ◆原案説明会の内容
 - （1）調布都市計画地区計画多摩川住宅地区地区計画の変更(原案)について

◆質疑応答

- 市民： 地区計画の変更はどこからの提案なのか。
- 調布市： 提案はハ号棟から受け、都市計画の視点で市で検討し、今回の変更に至った。
- 市民： 地区公園(調7号)、地区広場(調8号)、ポケット広場(調3号)の位置・形状は広さは変更せずに位置を変更するとのことだが、なぜ位置を変更するのか。
- 調布市： 地区公園のそばに多摩川幼稚園が移転する予定であり、位置を変更して幼稚園との連携を図りたい。
- 地区広場(調8号)とポケット広場(調3号)は、道路を挟んで地区公園(調4号)と一体的に利用ができ賑わいにつながると考えている。
- コミュニティ街路を4mから8mへ変更することにより、道路空間として活用できる面積が増え、防災機能の向上が期待できる。
- 市民： 建替え計画に伴い地区計画を変更するということか。今回の変更によりにぎわいの向上、防災機能の向上に繋がるとは思えない。
- コミュニティ街路を拡幅することは効果があるとは思いますが、その他の理由は好ましくないと思う。
- 調布市： 建替え計画の変更だけを理由に地区計画の変更をすることは難しい。変更理由は都市計画上の観点が必要である。
- 市民： 5月に協議会から調布市、狛江市の市長へ、環境の変化に柔軟に対応できるように地区計画の見直しをお願いした。早速柔軟な対応をしていただき御礼を申し上げる。
- ハ号棟街区のみコミュニティ街路を拡幅する理由はなにか。建物部分のみ壁面の位置の制限を解除し、ほかのコミュニティ街路と同様に幅員は4mで壁面後退を設けるという考えで統一することはできなかったのか。
- 調布市： 壁面後退2mを設けたのは、空間を確保し、圧迫感の軽減とゆとりある空間の創出をすることが目的である。そのため、その機能を確保できるよう、コミュニティ街路を拡幅することとした。
- 市民： 壁面の位置の制限を全て削除せず、住戸のある箇所のみ特例として削除することは不可能なのか。
- 調布市： 建築プランは今後も変更となる可能性があり、その際に再度地区計画の変更をすることは難しい。当初の計画通り8mの空間を確保するため、関係機関と検討した結果、コミュニティ街路の幅員を8mに変更することとした。
- 市民： 今後、住宅促進地区やロ号棟、ト号棟における建て替え時においても、8mの空間を確保していれば、壁面の位置の制限は削除しても良いということになるのか。
- 調布市： 無条件で良いというわけではなく、ハ号棟の建て替え計画を踏まえ検討した結果、壁面の位置の制限を削除し、8mに拡幅することとした。他の街区においても都市計画の観点から判断していくこととなる。
- 市民： 地区計画を検討してから10年程経過し、多摩川住宅を再生する情勢が変わってきている。今後再生計画を検討するにあたり、世の中の情勢に合わせた柔軟な対応をお願いしたい。
- 調布市： 社会情勢が大きく変わり、住民のニーズも多様化していることは認識している。今後も必要があれば計画を検討し、丁寧に対応していきたいと考えている。

- 市民：パンフレット p5 の北側にある緑地について、昨年 12 月に行われたハ号棟の住民説明会にて、開発行為では開発面積の 3%相当の公園、緑地、又は広場を設置しなくてはならないという説明を受けたが、現状も変更はないか。
- 調布市：多摩川住宅地区内の公園は自主管理公園として、開発基本協定を締結しており、当時と考え方は変わっていない。市に移管するかどうかは今後協議となる。ハ号棟街区は開発行為に該当するため、市の条例に基づき手続きが進んでいく。
- 市民：調布市は当初予定していた緑地の提供を断ると噂で聞いている。条例に基づいた手続きを行うとのことだが、12月の説明会では移動するマンション、部屋を決めるところまで話が進んでいる。そのため建物計画が早く決まらないと困る。
- 調布市：場所も含めて協議をしていくと事業者へ伝えている。
- 市民：万が一、ほかの場所になるのであれば、緑地ではなく空地として平地の駐車場にて使用したいと考えている。住民にとっては切実な事であるため緑地の扱いに関しては早く結論を出してほしい。
- 調布市：切実な思いであることは理解している。
市の条例に基づく手続きのため、協議の時期について変えることは出来ないが、我々は一緒に考え、いただいたご意見は担当である緑と公園課に伝える。
- 市民：ハ号棟の敷地の中に市道があり、払い下げを行うことになっていたが、現状はどのようなになっているのか。
建物プランの配置図とイメージパースは縦覧の対象とならないのか。
- 調布市：現在ハ号棟街区を南北に通っている市道は廃道する必要がある。払い下げの手続きは道路管理課が進めている。
パースについては、都市計画法で定める地区計画の案にはならないため、縦覧資料にはならない。
- 市民：今日の記録はいただくことは可能であるか。
- 調布市：今日と明日の原案説明会は議事録として HP に公開予定である。
- 市民：協議会の方で閲覧できるようにしていただきたい。
- 調布市：別途検討する。
- 市民：“多摩川からみた景観、周辺のスカイラインに配慮し・・・”とあるが、“スカイライン”とは何を指すのか、そして“周辺のスカイライン”とは何を意味するのか言葉の意味を教えてください。
- 調布市：多摩川住宅地区地区計画全体に高さの制限を設けている。基本的には 25m（8 階以下）としており、南側の多摩川に面する建物は一部高さを抑えている。調布市は景観行政団体となっており、多摩川から深大寺にかけての国分寺崖線の景観が評価されている。都市計画マスタープランにおいても多摩川から深大寺は軸として位置している。スカイラインは見上げた時に空が見えなくなるような高い構造物が建たないよう高さの制限を配慮しながら作っていくということ。
- 市民：スカイラインを単純に考えると説明の通りかと思うが、周りのスカイラインとなると多摩川住宅の隣接地とあわせると読み取れるがどういうことか。
- 調布市：多摩川住宅の街区で 25m 程度の建物が建つということで、周辺への高さの配慮という事が“周辺のスカイライン”と表現されている。
- 市民：周辺にスカイラインと言えるものはない。学校があるが 3～4 階建てで高層ではない。違和感を覚えた。
- 調布市：原案について意見書を受け付けている。ご意見は窓口または郵送にてお願いしたい。

—以上—