

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2日（土）10時～11時30分
- ◆場所：調布市立染地小学校
- ◆参加者：市民55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： 今回はハ号棟が建て替えて後、どうなるのかが気になり参加されている方が多いかと思う。最新の図面を用意の上、地区計画を説明し、建物との関連を示してほしい。コミュニティ街路が4mから8mへ拡幅すると示されているが、壁面の位置の制限が解除された場合、植樹等はなく街路の際まで建物が建つことになるのか。同じ多摩川住宅地区内ではコミュニティ街路が4mのまま工事が進められている街区がある中で、ハ号棟のみ拡幅した理由を教えてください。
- 調布市： ほかの街区では地区計画の説明においてパースを示していない。今回はわかりやすく説明するため、ハ号棟の許可をいただき、現時点の案として参考程度で示している。
- 市民： 冒頭のあいさつにて多摩川住宅地区が昭和43年完成と述べていたが、ト号棟の竣工は昭和44年ではないか。
- 調布市： 平成29年に地区計画を策定し、その後社会情勢が変わり、計画については苦慮していると聞いている。策定当時は、4mのコミュニティ街路の圧迫感を低減するため壁面後退を2m設定していた。今回の変更では、8mの空間を担保するため、コミュニティ街路を拡幅する。地区計画の変更が地域に還元できると認められる場合は変更が可能である。
- 市民： 建物の計画については今後検討になると思う。
- 市民： ホ号棟のコミュニティ街路は4mのままなのか。今後、ホ号棟で4mでは狭いと判断された場合、拡幅することとなるのか。
- 調布市： “建物の設計を一部変更し、住戸をコミュニティ街路の上部に設置”がどのようなことなのかわからない。
- 調布市： ホ号棟はほぼ完成している。ホ号棟についてはコミュニティ街路上に住戸を設置するプランではなく、コミュニティ街路4m+壁面後退2m×2で8mの空間が確保されており、各号棟で同等の幅員が担保される計画となっている。ホ号棟に防災性、回遊性の向上が不要ということではない。
- 市民： パースでいうと従前の計画では街路上部に空間があるが、今回の計画で建物と建物の間に一定の高さから住戸が作られる。
- 市民： 道路の上にバルコニーのようなものができるということか。
- 調布市： 多摩川住宅地区の地区計画であるため、多摩川住宅地区全体でコミュニティ街路の考え方もつべきではないか。同じ8m空間の確保といっても、建物が街路の際まで建つ可能性もあるため似て非なるものではないか。
- 調布市： 当初の地区計画でのコミュニティ街路及び壁面の位置の制限の考え方は調布市、狛江市ともに認識しており、魅力ある街区へ再生していくよう支援していくという考えである。平成29年に地区計画を作成してから7年経過しているが、地区計画の目標にもあるように、建替え等の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区計画の見直しを行うつもりである。

具体的な建築プランに基づく関係性は、事業者の説明会の中で建物の詳細が明らかになるかと思う。

- 市民： P5の緑地について、12月の説明会では市道を廃止し、コミュニティ街路を作ることには開発行為に該当するため、法律に基づき3%の相当の緑地・公園を市に提供することになると聞いている。その考えに変更はないかと昨日質問したが回答があいまいであったため、経緯の説明をしてほしい。
- 調布市： 道路の関係でハ号棟街区は開発行為に該当する。都市計画法に基づき3%相当の緑地については市に移管をするか協議するとしている。建て替え決議後に、まちづくり条例の手続きに基づき、開発の事前協議を行う。この流れは法律に則った流れとなっており、所管の緑と公園課との協議となるが、まちづくり推進課が間に入り協議させていただけたらと思う。場所についても協議に含まれるが、北側の緑地で話が進んでいる事は承知しているため、その経緯も踏まえ今後協議していく。
- 市民： まだ決まっていないということか。調布市が北側の緑地を受け入れるかどうかは建て替えが完了してから協議するのか。
- 調布市： 建て替えを行う前のタイミングになるかと思う。現時点では決まっていないが、経緯を踏まえて協議をしていく。
- 市民： どちらにせよ3%必要になるということか。
- 調布市： 協議となっているため、協議の結果、移管しないということもあり得るが、今までの経緯を踏まえ今後調整したい。
- 市民： 緑地は駐車場として利用できないため、地区計画を変更できないかという願いをしたい。
- 調布市： 緑地調8のことかと思うが、仮にほかの土地になったとしても地区施設に位置づけているその他の緑地等が協議の対象となるだろう。
- 市民： 今回の地区計画により、建物以外の空間は広がるのか、変わらないのか。
- 調布市： 減るということはない。コミュニティ街路の面積は増えるため地区施設の面積は少し増える。
- 市民： 現状の団地は前面に緑地があるがそれを含め変わらないのか。
- 調布市： 地区計画で定めている地区施設の面積は、ハ号棟のコミュニティ街路の拡幅により増えるが、当初多摩川住宅地区全体で確保しようと考えていた緑地の空間の量と変わらない。
- 市民： コミュニティ街路の建物が被るということは出っ張るということか。
- 調布市： 出っ張るのではなく、ピロティのようなイメージである。
- 市民： コミュニティ街路の上部に住戸が設置されるとのことだが、高さ制限と長さ制限は具体的にいくつなのか。
- 調布市： 高さについては、緊急自動車が通行するため2階までは空間を開け、3階以上に住戸を設置し、奥行きは建物と同じと聞いている。
- 市民： 新しい建物は無制限に同じ幅の住戸が乗るのか。高さについては2階以上となるが、奥行きに規定はないのか。
- 調布市： ハ号棟のプランを拝見した後に計画しているため、概ねパースと同じイメージである。長さの規定はないが、採光等の規定により奥行きが深すぎる建築物は建てられないと考えている。
- 市民： 西側の白い空白部分は何か。

- 調布市： 現在検討中であるため白抜きになっているようだが、民間事業のため市としても把握していない。
- 市民： 以前の説明会で、白抜きの部分は5～6階建ての高齢者住宅が建つ予定と聞いていたが、パースだと高層マンションが描かれている。道路を挟んだ隣接地に低層の住宅があるため配慮が必要かと思う。民間事業ではあるが、まちづくり推進課からも何か話してもらえるとありがたい。
- 調布市： 事業の詳細は承知していないが、高さに関しては地区計画の範囲の中で建てられるものと考えている。当該地の西側(三中通り)は現時点で5mの壁面の位置の制限を設けている。都市計画としても西側住戸への配慮は行っている。
- 市民： 5mはあまり広いとは思えない。団地内だけではなく、周辺地域の意見も聞いてほしい。
- 調布市： 開発の事業説明会は区域内の方だけでなく、周辺住民の方々にも説明を行っている。意見書という制度もあるので、ご意見をいただきながら進めていきたい。
- 市民： それはすでに設けられているのか。
- 調布市： ハ号棟はこれからである。現在は前段であり、建て替えをするために地区計画の変更をしている。開発事業は建て替えが決まり、どのような建物を建てるかを事業者が主催の説明会が行われる。
- 市民： 建替えが決定した後に意見をもらうということか。
- 調布市： 開催の時期は、設計の変更が可能なタイミングで行うと条例で定められている。意見をいただき、設計に反映していく。
- 市民： 直近スケジュールではなく、建て替えが完了する目途はいつか。
- 調布市： 市は地区計画の変更を行っており、建替えのスケジュールをお答えする立場ではない。ハ号棟で決議に向かっていていると聞いている。
- 市民： 地震が多い昨今、防災の観点から考えても、建物の中に道路が通るのは考えられない案なのではないか。
- 調布市： ご意見として承るが、事業者が耐震を考え建て替えを行うかと思う。
- 市民： コミュニティ街路は歩行者専用道路であり緊急車両以外通らない。西側については高さ制限、日影制限等あるため5階くらいの建物しか建たない。今回、参加できない方も資料をもらえるのか
- 調布市： 事業者のプランであるため市からは具体的な説明を控えた。資料はお渡しできる。
- 市民： 昭和44年の竣工なのかははっきりしてほしい。資産として築年数を認識したい。ホ号棟のコミュニティ街路は拡幅するのか。芝生を含めた緑地について地区全体では減らないとの事だが、現在ある各棟の芝生は、なくなるため緑地は減ってしまうのではないか。維持されるのであれば数字で示していただきたい。
「建て替えをしないとは考えていない」と答えていたが建て替えに関しては分譲なので『する』、『しない』は所有者が決める事であり、市が答える事は踏み込みすぎではないか。

- 調布市： 市の方で持っている資料は昭和43年と認識しているが確認させていただく。
ホ号棟のコミュニティ街路は、拡幅の予定はない。
建て替えしないことはないという発言について、所有者の考えは認識している。老朽化等を考え、長い目で見ると更新されていくであろうと考えての回答だった。
- 市民： 公園の説明が理解できなかった。
- 調布市： ほぼ同じ位置にある公園を、多摩川幼稚園の移転に合わせて約3m南側へ移動する予定。子どもたちにとっても、幼稚園の近くに公園ある環境は良いと考えている。
- 市民： 空間が減るのかという質問への回答は。
- 調布市： 空間が減るのかについて、p7の表でもわかるように、公園・広場は位置の変更であり面積の変更ではないため面積が減ることはない。
- 市民： 芝生を緑地と考えており、芝生がなくなった場合、ハ号棟全体の緑地が減るのではないかという質問である。
- 調布市： 地区施設の変更で増減はないと説明をした。
- 市民： 西側の空白のところでは高い建物が経たないと聞き安心したが、パースだと高い建物が建つイメージになっている。5・6階のイメージか。
- 調布市： 高さの制限をクリアしたものしか建たない。

—以上—