

調布都市計画道路3・4・2号線（水道道路）周辺に関するまちづくり懇談会
令和5年度② 議事録（要旨）

日時 : 令和6年1月20日（土曜日）午前10時から午前11時30分
場所 : 南部地域センター 1階 多目的ホール
参加者 : 9名
事務局 : 松野課長、富永副主幹、伊藤、阿藤、安岡、市野
コンサルタント: 木下、松下（株式会社首都圏総合計画研究所）

議題

1. 調3・4・2号線（水道道路）周辺地区 まちづくりの考え方
2. 意見交換

【当日の様子】



1. 調3・4・2号線（水道道路）周辺地区 まちづくりの考え方
 - ・「調3・4・2号線（水道道路）周辺地区 まちづくりの考え方」の内容について、動画上映による説明を行った。

2. 意見交換

住民：今後検討するルールの方針で、「防災まちづくりの方向性」（p.45）では、防災まちづくりで「『沿道ゾーン』は、耐火性能の高い中層建築物を誘導し、延焼遮断機能や避難路の安全性を確保します。」とある。大事なことでありがたいことだと思うが、沿道ゾーンは建ぺい率や高さ制限等の規制が変わるのか。

事務局：調布都市計画道路3・4・2号線（以下「水道道路」という。）の拡幅によって、防災機能なども今より向上していく。周辺地区の住民サービスや生活利便性を考えると、もう少し商店の立地ができるような用途地域になっても良いと考えている。狛江市の場合、幹線道路の沿道は、近隣商業地域か第一種住居地域となっており、本地区も調3・4・16号線沿道と同様に第一種中高層住居専用地域を第一種住居専用地域に変えることを検討し

ている。

現在の容積率 200%、建蔽率 60%は変えなくとも、店舗を作る際に、現在よりは店舗の床面積が拡大できるような用途に変えるのはどうかと考えている。

住民： どのようなスケジュール感で進んでいくのか。
市として、いつまでにルールを完成させたいイメージか。

事務局： 具体的には示せる段階ではないが、来年以降も市のまちづくりの考え方を説明しつつ、住民の方々に意見を伺う事を何回か繰り返し、原案を作り、説明会を行い、都市計画を決定していくことになる。来年度は厳しいが、再来年度あたりに都市計画決定できるとよいと考えている。

事務局： 店舗の床面積の基準が変わるだけでなく、事務所も建てられるようになる。基本的には住居が中心の地域で、現在よりも一定程度、店舗等の面積が増やせるというような変更を想定しているため、商業色が強い地域にするということではない。

住民： 東京都が道路を整備する機会に、特別にその周辺地域に焦点を当て、地区計画という形に指定して整備していくということで、その範囲外の地域より、高い水準のまちづくりを行い、それに合わせて規制も設けるという理解で正しいか。

また、狛江市内で、地区計画でまちづくりをしている地域は他にあるのか。

まちづくりのルールに関しては概ね賛成だが、狛江市は人口が増えているおり、建物がたくさん建てられ、以前よりも岩戸南のような木造密集地域と近い位置づけになっていると認識した。新しい建物に規制をかける手段を持っているのか。また、今ある建物は改築まで待つのか。補助金や強制力はあるのか、そのあたりを教えてほしい。スタートと同時にまちが綺麗になると思っていた住民が、具体的にになると規制が増えることになってしまう。どのように地区計画に沿ったまちづくりを実行していくのか。

かなりの時間がかかることが想定されるが、どんな時間軸のイメージを待っているのか。

沿道の商業を行いやすくするとあったが、そこに行くための道が狭く怖いという印象がある。

昔、梨畑だった場所に京王ストアが建つとき、商店街から相当反対があった記憶がある。都市計画上どうなっているかはわからないが。

事務局： 地区計画は、どのような方向でまちづくりを行うかを定めるルールである。住民の皆さんが住宅を建て替える時にはルールに基づいて建て替えることになる。水道道路は東京都が事業を推進しているため、住民の方々に協力してもらい、良いまちづくりを行いたいと考えている。

他の地区計画については、一般財団法人電力中央研究所の周辺に「岩戸北一・二丁目、東野川一丁目周辺地区」の地区計画を定めている。他にも多摩川住宅や和泉本町四丁目、東野川四丁目付近などで複数の地区計画がある。

道路の狭さや木造密集地域の解消については、「地区計画の導入の方向性」(p. 58) のとおり、道路側に建物を寄せず、建物間の間隔をあけてもらうことで、建て詰まりの解消に繋がると考えている。災害時に家が崩れても避難動線を塞ぐことを防ぐまちにすることができるだろう。すぐに生活道路を整備するという考え方もあるが、水道道路は道路用地を少しずつ

取得している状況であり、生活道路は建て替えの時に下がっていただくことで道路の広さを確保していくことを想定している。地区計画はそれぞれのタイミングでまちを良くしていくことであり、時間がかかることである。建て替える時には守らなければならない規制であるが、建て替えるまでは現状のままで構わない。即効性はないが、建て替えに合わせてゆっくと進めていくまちづくりを行う方向である。

京王ストアの経緯は分かっていないが、京王ストアの周辺は生活利便機能形成エリアに位置付けている。道路整備などによって建物が再建される場合も、生活利便性の高い店舗等ができるとうまいと考えている。

事務局：水道道路は交通事故等の問題が有り、市としても整備を促進したいと考え、東京都と調整を行ってきた。狛江市では、令和2年度からアンケートを通して、地域住民の意見をもらいながら周辺のまちづくりの検討を進めてきたところである。多摩川周辺では、台風による水害を受けたこともあり、防災にも課題があるため、狛江市都市計画マスタープランにおいて防災環境形成エリアに位置づけた。

対象地区の範囲内は、地区計画という実行性のあるルールができれば、そのルールが強制力のあるものになる。いずれは対象地区の範囲外の地域にもルールを広げていくように、地域の住民と話し合いを行いたいと考えている。

事務局：地区計画をつくるだけでなく、地域地区と呼ばれる用途地域や、防火規制も併せて変更しながら進めることが良いと思っている。

水道道路の事業は、まだそこまで進んでいないが、今後、道路事業の買収が増え、多くの建物の建て替えが見込まれる。なるべく早期に地区計画などのルールを定め、建て替え時に、まちの将来像にあった建物が建てられるようになることを目指している。

住民：1点目は、水道道路の西端は道路付けがなく建物が密集しており建て替えができない。できれば区画整理をして、道路を取り付けてほしいと思っている。市では区画整理を行う予定はないのか。

2点目は、今回説明があったまちづくりには、交通であれば道路交通課、農地であれば地域活性課など、他課に関わる内容も多いと思うが、他課との関係性はどのようになっているのか。

事務局：1点目について、区画整理を行いながら幹線道路を作る手法もあるが、今回の水道道路では行わない。

狭い道路に関しては、地区計画で区画道路として指定し、未接道の用地を減らすためにも、地域住民で土地利用転換があるときに整備していただくルールづくりを考えている。

2点目について、まちづくり推進課は都市計画を担当している。市内の都市計画道路のうち、市道に関しては、道路交通課が管理、整備課が整備等を実施している。都市計画がかかっている公園などは、まちづくり推進課と整備課等が連携している。防災に関しては、安心安全課と連携しながら進めている。農地に関しては地域活性課と連携しており、生産緑地地区はまちづくり推進課が指定し、農業委員会とも連携を行っている。

事務局：1点目について。区画整理は行わないが、市としてはまちづくり条例があり、ある程度の規模の開発の際には狭い道路の拡幅を行う指導をおこなっている。

住民：道路付けがないと、建築許可を得るために一軒ずつ許可を得るのは難し

く、きっかけもない。沿道の拡幅は東京都が行ってくれるが、それ以外のところは曖昧になっているところなので、ぜひ、狛江市が積極的に指導して欲しい。

住民：今年4月に東京都による用途地域の一括変更があるそうだが、用途地域が変更されると、地価が変動することがある。道路用地の買収は、水道道路の道路用地の買収は用途地域の一括変更後、変動した後の地価により行うことになるのか。

事務局：用途地域は一般的には地形・地物により境界確定を行うが、敷地境界線等で用途地域界を決めている箇所もある。そのような箇所では、時間経過とともに敷地の合筆、分筆等で敷地形状が変更されている箇所がある。今年4月に行われる用途地域の一括変更は、そのような微細な箇所について用途地域を見直すものであり、面的に用途地域を大きく変更することはない。また一般的に、土地の価格は用途地域だけでなく、前面道路の幅員等も関係し、今回の用途地域の一括変更によって急激に地価が高騰することはないと思われる。

用地買収に関する事なので、東京都に確認して欲しい。

住民：水道道路の整備は東京都の事業であるが、道路整備のスケジュール感について教えてほしい。また、市のまちづくりは、どれくらいのスケジュール感で考えているのか。都と市の事業は平行して行われるのか。

事務局：水道道路の整備は、事業計画期間が令和3年2月から令和12年までの約10年間とされている。市の地区計画や用途地域等によるまちづくりは、都の道路事業と並行し、令和6年度から令和7年度にかけて、なるべく早い段階の都市計画決定を目指している。道路沿道の建物の建て替えに間に合うよう東京都と協力してルールづくりを進めていきたい。

事務局：なお、都は道路整備事業として行っているが、市はそれに伴い沿道の建て替えやまちづくりのルールを定めるだけであり、事業を展開するつもりはない。駒井公園の整備については、市が事業として認可を取得し、整備を進めている。

住民：駒井公園については是非頑張ってもらいたい。

例えば、水道道路の拡幅によって新たに水道道路に接道することとなる土地があるとして、その土地が他の4mない道路にも接している場合、建て替えの際には4mに拡幅する必要があるのか。

事務局：水道道路の整備範囲が分かる資料は縦覧しているので、確認してほしい。幅員4m以下の道路の場合、水道道路が完成しても、地域のつながりや防災も考えて拡幅を行わなければならない可能性がある。

住民：狛江市の各地区においてまちづくり協議会ができているが、今回まちづくりを行う赤柾の区域内では、まちづくり協議会はあるのか。

事務局：本地区では協議会の活動はない。

住民：今回のまちづくりでは、道路の拡幅だから道路のことだけということではなく、議論する必要がある項目が多岐にわたるため、具体的な話し合いの場を定期的に設けるべきと思う。このような懇談会ではなく、市と住民で協議ができるように協議会を組成した方が良い。

事務局：ご意見として承る。

住民：水道道路が整備されると、交通量が大きく増加すると考えられる。せっかく道路整備をしても事故等が多発すると良くないため、東京都と現在の交通環境や今後の交通量の増加見込み等について協議し、道路整備後に交通環境が良くなるようにしてほしい。

事務局：了解した。

住民：調3・4・16号線のうち、岩戸南区間（世田谷通り～水道道路）の整備はいつ行われるのか。

事務局：平成28年の第四次事業化計画では優先整備路線に位置付け、令和8年度までの事業認可を目指すこととしているが、調3・4・16号線のうち、既に事業着手している区間（世田谷通り以北）の整備が終わっていない現状を鑑みると、岩戸南区間（世田谷通り～水道道路）への着手は難しいかもしれない。いつになるかはまだ分からない。

以上