

東京都市計画地区計画 光が丘地区地区計画の案に関する区民意見の要旨および区の見解について

光が丘地区地区計画の案については、下記の日程で案の縦覧および意見書の受付を行い、多くの方から意見が提出されました。提出された意見の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

- 案縦覧等
 - ・案縦覧期間 : 平成23年6月1日～6月15日
 - ・意見書受付期間 : 同上
 - ・意見書提出件数 : 126件

意見書の要旨	区の見解
<p>1 地区計画移行に関する意見</p> <p>(1) 地区計画への移行理由が不明確であり、小学校跡施設活用については、一団地の住宅施設の一部変更で対応すべきである。</p> <p style="text-align: center;">【同一意見118件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区は、地区計画への移行理由として、円滑な施設活用が図れると説明しているが、小学校跡施設活用以外に区立施設の具体的な活用計画を示していない。また、住宅地域における店舗（飲食・物販店）の利便性を説明していたが、住民からの反対により住宅地域の店舗については規制する内容となった。 ・小学校跡施設活用については、一団地の住宅施設の一部変更でも対応可能と区も認めている。 ・区は、今回の地区計画への移行は、団地建替えを目途に行うものではないと説明している。 ・地区計画への移行は、一団地の住宅施設の一部変更と比較して優位性がない。 ・今回の地区計画は、光が丘をどんなまちにしたいのか、具体的なプランも方針も明らかでない。 <p>(2) 地区計画について、案のとおり速やかに都市計画決定してほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を用途転用し有効活用することが、まちの活性化につながると期待している。良好な住環境の維持・保全と施設 	<p>(1) (2) 今回の地区計画への移行については、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえた公共公益施設等の適切な機能更新を図り、緑豊かで良好な住環境を維持・保全し、周辺地域と調和のとれた地域拠点としてふさわしい市街地を目指すため、この度の小学校跡施設活用にあわせて、都市計画の見直しを行うこととしたものです。一団地の住宅施設では、公共公益施設等の配置が固定的に定められるのに対し、地区計画に移行することで、社会状況の変化や住民ニーズに応じて円滑に施設活用を図ることができるようになります。</p> <p>なお、現在、区の施設活用について、4つの小学校跡施設以外に具体的な計画はありませんが、今後、空いた学童クラブの有効活用などが考えられます。</p> <p>区では、緑豊かで良好な住環境を将来にわたり維持・保全するとともに、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進していくため、都市計画決定に向け、適正に手続きを進めてまいります。</p>

<p>需要への柔軟な対応を両立させる地区計画への移行は将に時宜を得たものである。</p> <p>(3) 地区計画になると良好な住環境が壊される可能性がある。</p> <p style="text-align: center;">【同一意見 1 1 6 件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・UR 都市機構が持つ賃貸物件も第三者のデベロッパーなどに転売され、住環境が損なわれる開発計画がなされる恐れがある。 ・現在の静かで良好な住宅区域に、飲食店や物販店が許され入ってくるならば、快適な住環境の悪化は避けられない。 ・光が丘の住環境を維持するためには、柔軟な規制よりは、硬直的な規制がよい。 ・現在の住環境は、用途地域の規制に加え、一団地の住宅施設の規制により、法的に二重に守られている。地区計画になると用途地域の規制しか残らない。 	<p>(3) 地区計画では、良好な住環境の維持・保全を目標としています。一団地の住宅施設で形成された現状の公園、緑地等は、地区計画において地区施設として定め、将来にわたって維持・保全していきます。また、一団地の住宅施設で定めている住宅の配置の方針および容積率、建ぺい率についても、地区計画に定めます。</p> <p>一方、地区計画へ移行すると、用途地域に応じた柔軟な施設活用が可能となりますが、例えば、住宅地区では飲食店や物品販売店の建築を規制するなど、一定の建築物については制限をします。</p> <p>これらのことにより、地区計画に移行しても、これまでと同様に良好な住環境を維持・保全するとともに、周辺地域と調和した街並みを維持していきます。</p>
<p>2 住民の合意形成に関する意見</p> <p>(1) 地区計画に住民の意見が反映されていない。</p> <p style="text-align: center;">【同一意見 1 1 8 件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原案説明会の参加者は、4 回開催でわずか 70 人で、発言者はほとんど反対だった。また、公聴会の 4 人の公述人は、全員反対意見だった。さらに、原案に対する 76 件の意見書のうち 75 件は反対意見だったにもかかわらず、案の内容は原案と何も変わっていない。 ・住民の参画を保障するために、まちづくり協議会等の設置を求めたが、一顧だにされず、住民の参画の機会を不当に奪ってすすめられてきた。 ・光が丘の住民は、旧住宅公団を通して学校施設の整備に 60 億円、1 戸あたり約 110 万円を支払っている。光が丘の住民は、小学校跡施設に関する直接の出資者であり、重要な利害関係者であるが、そうした立場を尊重しない住民不在の地区計画である。 	<p>(1) (2) 今回の都市計画の見直しにあたっては、地域住民の皆様にご理解いただけるよう、これまで、かわら版を 5 回にわたり地区内約 10,700 戸に全戸配布するとともに、光が丘地区周辺町会にも、回覧をお願いするなど周知を図ってまいりました。また、地区計画の案の作成にあたっては、平成 21 年 7 月より、地域全体の懇談会やブロック別懇談会、管理組合との個別懇談会等を 40 回以上にわたり積み重ねる中で、様々なご意見をうかがい、ご意見についてはできるかぎり計画内容に反映してまいりました。</p>

<p>・多数の住民が反対する地区計画導入は、都市計画法に規定する「地区計画の案は土地所有者等の意見を求めて作成するものとする。」との趣旨に違反する。</p> <p>(2) 地区計画の内容は、住民の要望がよく反映されたものと評価している。</p> <p>・区は、平成 22 年 2 月の地区計画の提案以来、45 回以上にわたり住民懇談会、説明会等を積み重ねてきた。計画内容についても、懇談会等での意見を織り込みながら、地区計画たたき台、たたき台の 2 等段階を追ってまとめている。</p>	
<p>(3) 地区計画への移行理由について、区は、懇談会において、東京都とのやりとりなど事実に基づかない説明や一貫性のない説明をしている。また、懇談会や説明会での住民意見等を恣意的に引用や解釈をし、広報紙への掲載や議会等で発言しており、不信感を抱いている。</p>	<p>(3) これまでの懇談会は、住民の皆様との意見交換の場であり、様々なご意見、ご質問に対して区の考え方を説明したものです。説明内容の本旨に変わりありませんが、実際の対話の状況にあわせて、より一層わかりやすい説明に努めてまいりました。また、住民意見等についての解釈は、それぞれの立場によって様々であると考えます。広報誌への掲載や議会等での発言は、決して事実を歪曲しているものではなく、区の認識に基づき行ったものです。</p>
<p>3 地区計画計画書の内容に関する意見</p> <p>(1) 「土地利用の方針」の「公共関連地区」（小学校跡施設）に記載された「産業振興」を削除すべきである。</p> <p>・将来、学校跡施設が店舗（飲食・物販店）等になる可能性が残り、さらには転用、売却、用途地域の変更があり、住環境が破壊されかねない。</p> <p style="text-align: right;">【同一意見 1 1 5 件】</p>	<p>(1) 「産業振興」については、区が平成 22 年 1 月に策定した「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」において、整備する小学校跡施設の機能のひとつとして示されています。地区計画案では、小学校跡施設に係る土地利用区分を公共関連地区と位置づけ、その土地利用の方針において、学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画との整合を図るため、「産業振興」を例示として記載したものです。</p> <p>小学校跡施設の転用や売却については、都市計画とは別途の行政計画に基づいて行うものです。また、用途地域の変更については、将来的なまちづくりの展望を踏まえた中で行われるべきものであり、地区計画への移行が用途地域の変更を容易にするものではないと考えています。</p>

<p>(2) 「公共関連地区」においても、「住宅地区」同様に「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの」を規制すべきである。</p> <p>(3) 「公共関連地区」は、周辺用途と同じ「住宅地区」とすべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「公共関連地区」は、「住宅地区」の中の、現在区が所有している区画というに過ぎず、土地所有者毎の用途規制は公平性を欠き、公的規制としては極めて不適切である。また、この地区の所有者（区）が変更された際、公共関連用途としての利用が担保されないのは明らかである。 	<p>(2) (3) 地区計画における「公共関連地区」の位置づけについては、4つの小学校跡施設を「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」（平成22年1月）を踏まえた中で、今後も区有地として有効活用していくという考えを都市計画の中で明確にしたものです。現在、小学校跡施設を店舗、飲食店等の用途で施設活用する計画はありませんが、福祉施設における物品販売が規制されるなど、将来的な活用用途の範囲が狭まるため、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものについては、規制の対象から外したものです。</p> <p>一方、「公共関連地区」では、共同住宅等の建築を規制しています。これは、これまでの懇談会で、将来、小学校跡地が売却され、共同住宅の建設など開発が行われるのではとのご意見を踏まえたものです。</p>
<p>(4) 街区別容積制限については、法的拘束力を有しない「建築物等の整備の方針」欄ではなく、品川区の八潮団地の地区計画と同様「地区整備計画」欄に記載すべきである。</p> <p>(5) 一団地の住宅施設ではブロック別の容積率、建ぺい率が定められているが、地区計画に移行すると、全地区容積率200%、建ぺい率40%に変わる。一律制限への変更に反対する。また、都市計画上の形状が現在は法的に担保されているが、地区計画になると担保されなくなる。</p>	<p>(4) (5) 現行の一団地の住宅施設における容積率、建ぺい率は、地区全体に200%の容積率と40%の建ぺい率が定められ、さらに、街区ごとに定められており、二重の規制がかかっています。地区計画では、地区整備計画として「建ぺい率、容積率の最高限度」を定めることができるため、地区全体の建ぺい率、容積率を定めることとしたものです。一方、街区ごとの容積率を「容積率の最高限度」として定めた場合、指定容積率を超えて定める街区が出てきてしまいます。一般型の地区計画においては、指定容積率を緩和する制限内容では容積率の最高限度を定めることができません。</p> <p>そこで、今回の地区計画案については、一団地の住宅施設の内容を継承するという考え方から作成していますが、一団地の住宅施設における容積率の考え方を地区計画においても継承するため、地区全体の容積率については地区整備計画に定め、街区ごとの容積率については、今後の増築等における建築基準法第86条の一団地認定に係る協議の際の指針とするため、建築物等の整備の方針に定めることとしたものです。</p>
<p>(6) 「商業・住宅複合地区」においても、「商業地区」と同様、ぱちんこ屋を禁止すべき</p>	<p>(6) 現行の一団地の住宅施設では、地区計画における「商業地区」および「商業・住宅複合地区」</p>

<p>である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「商業地区」より住居系性格の強い「商業・住宅複合地区」においては、「商業地区」で禁止される慰楽的用途は、当然禁止されるのが常識である。これでは、既存のぱちんこ屋以外に新たなぱちんこ屋の出店が可能である。 <p style="text-align: center;">【同一意見 2 件】</p>	<p>は、中心施設用地として位置づけられており、ぱちんこ屋の出店が可能となっています。区では、既存のぱちんこ屋の出店経過は承知しているところであり、また懇談会等でのご意見を踏まえ、今回の地区計画では、ぱちんこ屋が出店可能な商業地域のうち、「商業地区」と「公共公益地区」において、ぱちんこ屋の用途制限をかけ、ぱちんこ屋の出店に関しては、一団地の住宅施設の規制を強化した内容としています。</p> <p>「商業・住宅複合地区」では、現在もぱちんこ屋が営業しており、「商業地区」と同様に用途制限をかけると、既存不適格施設が生じることとなるため、今回、制限の対象地区から外したものです。</p>
<p>4 小学校跡施設活用に関する意見</p> <p>(1) 小学校跡施設活用について、光が丘住民の意見が反映されていない。</p> <p style="text-align: center;">【同一意見 1 1 5 件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・光が丘は集会所が不足している。住民同士のきずなを強め、広げ、豊かにするには場が不可欠であるが、居住者の利便性は二の次にされ区の利益が優先されている。 ・小学校跡施設活用について、「全区的課題」なる考え方が、光が丘の住民の利便性や福祉の向上より優先されている。旧光が丘第三小学校の跡施設活用については、光が丘住民は、「産業振興＝民間利用」ではなく高齢者関連施設や子育て支援施設を望んでいる。 ・災害用の施設利用、高齢者や弱者のための施設が必要ではないか。 ・小学校跡地は、学校施設用地として確保しておくべきである。 <p>(2) 小学校跡施設は、住民共有の貴重な財産であり、「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」を踏まえ、住民福祉の向上の視点から一日も早い有効活用を望む。</p>	<p>(1) (2) 小学校跡施設活用については、「学校跡施設（光が丘地域）活用基本計画」（平成 22 年 1 月）に基づき、現在、具体化に向け手続きを進めているものです。当該基本計画については、学識経験者や区民等で構成された「学校跡施設活用検討会議」による報告と、区民意見反映制度等による区民の皆様からの多くのご意見や区議会のご意見等を踏まえ策定したものです。</p> <p>なお、小学校跡施設の実際の活用にあたっては、引き続き、地域住民の皆様のご意見を伺うとともに、速やかに有効活用できるよう、鋭意準備を進めていきます。</p>
<p>(3) 小学校跡施設の現校庭を、天然芝生を敷き詰め、サッカーやラグビーのできるグラウンドへの転用を提案する。</p>	<p>(3) 小学校跡施設のグラウンドの芝生化については、区としても、芝生化に要する費用や維持管理が課題であると認識しており、十分に検討</p>

	<p>の上、対応していくことが必要であると考えています。</p>
<p>(4) アオバイナターナショナルスクールは、第一種中高層住居専用地域に建築を認められた「学校その他これらに類するもの」ではない。学校教育法に定められた「各種学校ではなく、自らが私塾のような存在であると自認しているアオバイナターナショナルスクールは、第一種中高層住居専用地域の用途制限に抵触する。</p>	<p>(4) アオバイナターナショナルスクールは、学校教育法に基づく各種学校ではないものの、その設立目的、教育カリキュラム、国際評価機関（CIS および NEASC）からの認定校である等から、必ずしも建築基準法の用途制限の枠から外れるものではないと考えています。</p> <p>なお、個々具体的施設の用途については、実際に跡施設を活用する段階において、アオバイナターナショナルスクールが建築主事（東京都）と協議する中で判断されるものと考えています。</p>
<p>5 その他の意見</p> <p>(1) 小学校の統廃合について、光が丘住民の意見が広く反映される機会がなかった。</p> <p style="text-align: center;">【同一意見 114件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校の統廃合の決定も、どの小学校が廃校にされるのかも、光が丘団地に居住する児童およびその保護者はもちろん、学区域内の光が丘住民は関与させてもらえないまま、一方的にかつ極めて短期間に決定された。 <p>(2) 今回の都市計画見直しにあたって、封筒入りチラシの全戸配布等、区が作成した出版・印刷物に莫大な区民の税金が投入されている。異常な浪費であり問題である。</p> <p>(3) 都市計画原案に対して提出した意見書について、本人の意思確認の電話は不快極まりない。</p> <p>(4) 都市計画原案に対して提出した意見書および公聴会での意見に対する区の見解が公表されているが、意見の肝心な内容について、何ら答えていない。</p>	<p>(1) 光が丘地区の小中学校統廃合については、「区立小・中学校および区立幼稚園の適正配置基本方針」（平成 17 年 4 月）を踏まえた「区立学校適正配置第一次実施計画」（平成 20 年 2 月）に基づき実施したものです。これら方針等については、アンケート調査や意見交換会の実施など保護者の皆様のご意見や区民意見反映制度等による区民の皆様からの多くのご意見を踏まえ策定したものです。</p> <p>(2) 今回の都市計画の見直しにあたっては、地域住民の皆様にご理解いただけるよう、これまで、かわら版を 5 回にわたり地区内約 10,700 戸に全戸配布するとともに、光が丘地区周辺町会にも、回覧をお願いするなど周知を図ってまいりました。</p> <p>区では、これらの取り組みにより、都市計画の見直しについて、多くの住民の皆様にご理解いただいていると考えております。</p> <p>(3) 意見書の提出については、本人の意思の表明であり、本人が持参または郵送されるのが一般的であると考えています。お一人の方が多くの意見書を持参されたため、意思の確認をさせていただいたものですので、ご理解ください。</p> <p>(4) 区の見解については、提出された意見書や公聴会での意見を要旨としてまとめ、それに対する区の考え方を述べたものです。</p>