

新しい街に必要なものは・・・

市・公社・管理組合協議会が一丸となろう！！

第1回【街づくり・地区計画】学習会

日時 平成 19 年 3 月 4 日(日) 午前 10:00～12:00

調布市役所による「出前講座」学習会が開催されました。

調布市役所より 5 名、東京都住宅供給公社より 2 名、二・ト号棟管理組合より 7 名を含め 63 名の参加があり、集会室は満員の盛況でした。

1) 藤野理事長挨拶

建替え問題について、いろいろ勉強してきました。一団地計画を解除して、地区計画をつくるために、他号棟及び公社と一緒に【街づくり】を考えていきたいと思えます。

今日は、住民発意の【街づくり】について【出前講座】をしていただき、これからの【街づくり】についてみんなで勉強していきたいと思えます。



司会の青木副理事長より講師及び、他号棟参加者の紹介

調布市都市整備部街づくり推進課 河西・河野・佐藤氏

〃 開発調整課 江田・堀氏

東京都住宅供給公社 領家・押元氏

多摩川住宅管理組合協議会より 二号棟 6 名・ト号棟 1 名

(ハ号棟は当日総会を実地)

2) 経過報告 臼井事務局長

多摩川住宅を楽しくすみやすい街にするにはどうしたらよいか？

ソフト面では防災、高齢者の問題（ときわぎ国領）、子どもたちの安全。

ハード面では【街づくり】など両面から検討していきたいと考えています。そのために、外部の力（市役所・公社・防災センター等）も借りて学習していきます。

みんなで情報を共有するため「清流」を通してお知らせしますので、大切に保管していただきたいと思えます。

具体的には、多摩川住宅全体をどのような街にしていくのか、活性化するための動線はどうしたらよいかなどについて、管理組合協議会、公社と一緒に考えていきたいと思えます。

A. 良好な市街地をめざして

調布市街づくり推進課

1 街づくりの概要

- ① 都市計画
- ② 【街づくり】の計画を決める
- ③ 建物を建てられるところ、建てられないところ
- ④ 土地の使い方と建て方のルール
- ⑤ 「都市」に必要な都市施設
- ⑥ 都市のつくり方
- ⑦ 自然や歴史、文化を大切にする
- ⑧ 地区のルールを決める
- ⑨ 住民発意の街づくり

—略—

2 地区計画について

地区計画とは、身近な生活空間について、地区のみなさんと市が協力して、建物の用途、高さ、色等の制限や、地区道路、公園等についてきめ細かく定め、地域の特性に併せた景観のすぐれた【街づくり】を進めること



地区計画制度の3つのメリット

- ① 地区の実情に応じた建築規制のルールを定めることができる
- ② 地区住民が利用する道路・公園の計画的な誘導ができる
- ③ 地区の将来像を住民が共有することができる

地区整備計画

- | | |
|---|---|
| a 地区施設の配置及び規模 <ul style="list-style-type: none">・ 建物などの用途制限・ 建蔽率の最高限度・ 建築面積の最低限度・ 高さの最低最高限度・ 垣根または柵の構造 | b 土地利用に関する事項 <ul style="list-style-type: none">・ 容積率の最低・最高制限・ 敷地面積の最低限度・ 壁面の位置の制限・ 建築物の色やデザイン etc |
|---|---|

地区整備計画で定められないものには病院・交番・学校などがある

「地区計画制度」の進め方

- ① 地区の現状や問題点を調べる
- ② 「街づくりの目標」を定め、その目標を共有する

- ③ きめ細やかな「街づくりルール」を定める
- ④ 建物の建替え時などに「街づくりルール（地区整備計画）」を守る
ことにより、より良い環境の【街づくり】を進める

3 近年、一団地の住宅施設について、地区計画の活用により、引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地住宅施設を廃止する動きが出てきた

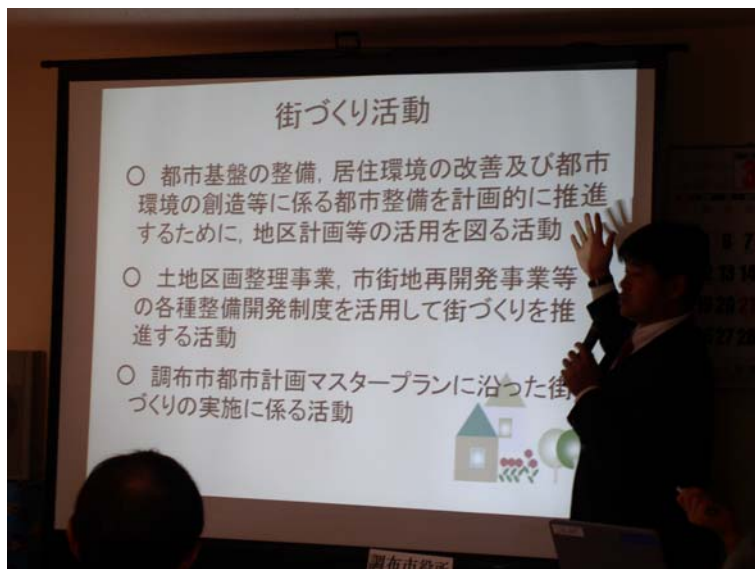
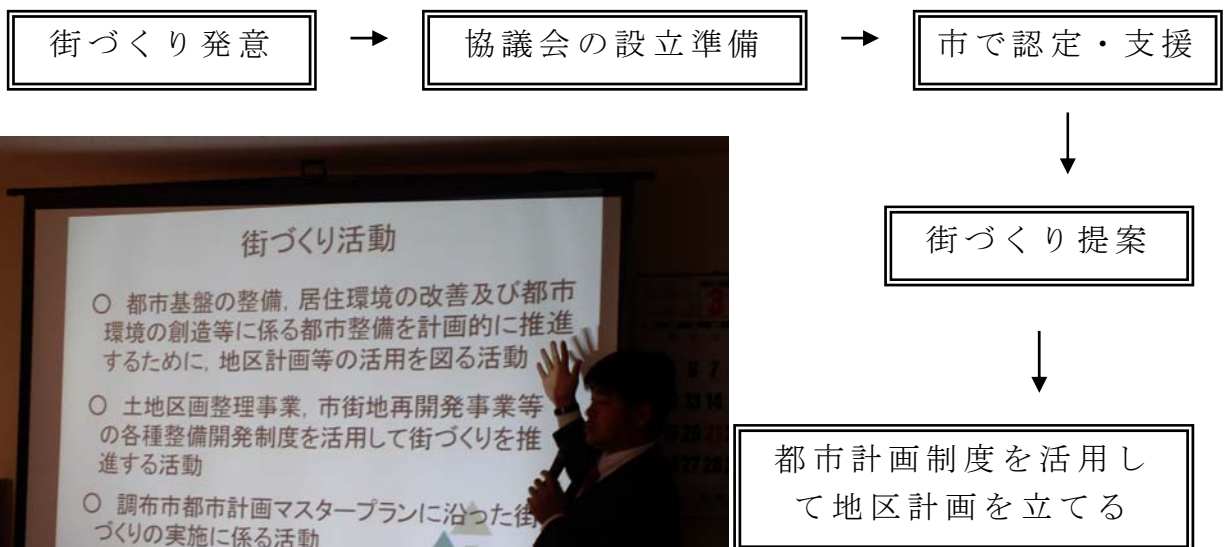
(例) 緑ヶ丘2丁目地区（緑ヶ丘は賃貸住宅で地権者は都）
【街づくり】の経過、都市計画の手続き

① アンケート調査	平成 15 年 2 月下旬、3 月上旬
② 【街づくり】懇談会	平成 16 年 1 月～17 年 3 月
③ 緑ヶ丘 2 丁目地区計画等原案説明会	平成 17 年 6 月 30 日
④ 調布市都市計画審議会付議	平成 17 年 10 月 4 日
⑤ 都市計画決定	平成 17 年 10 月 18 日
⑥ 条例改正⇒議会上程⇒公布施行	平成 17 年 12 月 16 日

B. 市民発意の【街づくり】について

今までの【街づくり】は、行政がプランを提案し、住民が合意する型式をとってきましましたが、合意が得られないこともあり【街づくり】の停滞につながりました。

そこで現在は、住民発意の【街づくり】に重点がおかれるようになり、住民がプランを提案し行政が【街づくり】を推進するようになってきました。



【質疑応答】

Q : およその地区計画は何年くらいで出来ると考えているのか。

A : 市がかってに決めることは出来ない。

円滑法と区分法を同時にすると早いかもしれない。

Q : 【街づくり】については、国土交通省都市計画課のホームページに出てくるのか。

A : 今日、説明したスライドがそのままのっている。

Q : 公社と調布市は多摩川住宅の建替えについてどう考えているのか。

緑ヶ丘は未指定地区が多いのに、一団地計画が解除された。

多摩川住宅は広すぎるので未指定地区が残ってもできるのか。

引っ越す場合、全員が調布に住めるのか。その為の費用はどれくらいかかるのか。

A : ①一団地計画を解除するためには、地区計画でルールを決めることが必要。【街づくり】については、公社も地権者の一人として一緒に考えてもらいたい。

【街づくり】の合意が出来たうえで、具体的にどうしていくかを考えていく。いろいろな方向性を考えてプランをたて、その中から皆さんに決めてもらう方向で考えていきたい。

②その為には、地権者の合意が必要。どうやって建替えを進めていくか、ある程度決まってから地区計画をたてた方がよい。



【藤野理事長】

熱心な議論ありがとうございました。

芦花公園の建替えは世田谷区と公社、世田谷区と公団が共同で【街づくり】を考え、一団地計画を解除し、地区計画をたてて建替えをしました。

来年度は「検討委員会」を立ち上げ、建替え計画を具体的にしていきたいと思えます。

これからも今日のような会を何回も続けていきますので、是非参加してください。

※集会後、調布市、住宅供給公社、ニ、ホ、ト号棟が一同に集まり、総括と経過の共有を図りました（ハ号棟は、当日総会のため欠席でした）。

今後は、多摩川住宅【街づくり（地区計画）協議会（準）】に住宅供給公社も参加していくこととなりました。