

多摩川住宅【街づくり（地区計画）協議会・準備会】 が、スタートしました。

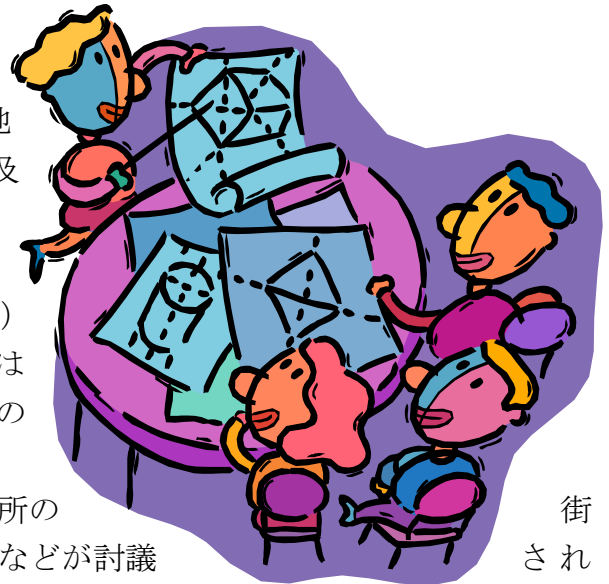
4月18日（木）に多摩川住宅【街づくり（地区計画）協議会・準備会】が、ハ、ホ、ニ、ト及び供給公社の参加のもと、二号棟で開催されました。

今後、多摩川住宅のあり方、街づくり（地区計画）をどのように推し進めていくかを、住民（公社は賃貸の大家）の立場から検討していこうというものです。

当日は、事実上のスタートにあたるため、市役所のづくり方針の資料の共有や、今後の会議の進め方などが討議されました。

その際、ホ号棟からは、公社を含む各棟に対して、多摩川住宅を中心とする【街づくり（地区計画）】を考えるにあたって、各棟の基礎的資料を作成していく呼びかけを、下記のように行いました。

なお、組織は当面緩やかなものとし、規約、会計、具体的組織が出来次第、正式に協議会とすることなどを申し合わせました。



街
され

（ホ号棟から各棟へ）

地区計画を考えるにあたって、多摩川住宅の生活環境について実態を把握しておく必要があります。

◎ 多摩川住宅の現況

- ア、人口（各団地別）
- イ、年齢構成（各号棟別）
- ウ、各棟建築年度
- エ、大規模改修工事の歴史
- オ、今後の号棟ごとの長期修繕計画

(1) 交 通

- ア、バス路線の再考
- イ、再開発された「国領駅と駅前」との動線の確保
（調布駅一極集中の排除と地域開発、再整備との連携）

- ウ、現況のバス停および多摩川住宅のターミナルの再検討
- エ、駐車場、駐輪場の現況とあるべき姿
- オ、道路網と車道、歩道はこれでよいか
- カ、各管理組合、団地間の交流路
現況の確認とあるべき姿
- キ、多摩川住宅と周辺地域の回遊性の実情

(2) 環 境

- ア、多摩川住宅内の自然と公園、広場
- イ、多摩川の現況
安全、緑、水、鳥、魚などとその活用 etc
- ウ、多摩川と多摩川住宅のつながり（現況）と今後のあるべき姿

(3) 福祉（生活福祉）

- ア、社会資源の実態
集会所、スーパーマーケット、個人商店、銀行、郵便局、診療所、
公衆トイレ、派出所、幼稚園、保育所、公園、児童施設の現況確認
- イ、今後必要と思われる社会資源
例)・医療の充実（設置と動線）
・高齢者通所施設と窓口の設置（2万人の街を想定して）
- ウ、現況の社会福祉資源と連携が来ているか
 - ・在宅介護施設(地域包括支援センター)
 - ・社会福祉協議会
 - ・市役所
 - ・その他 (各号棟の実態など)

(4) 防 災

- ア、住宅内のバリアフリーとユニバーサルデザイン
- イ、各住戸の避難路の実態（二方向避難なども）
- ウ、(各号棟の)耐震構造の確認
- エ、避難ルート
- オ、各号棟の自主防災組織とその活動
- カ、警察、消防との連携の実状
- キ、3～5階～12階住民の援助は、どのように実施できるか

(5) 住 環 境

- ア、老朽化住宅の実態
 - ・各住宅の使い勝手(現状確認)
 - ・現社会状況下における広さと各家庭内の生活導線
 - ・上下水道、電気、ガスなどライフラインの現況

イ、移 動

- ・階段がもたらす生活上の問題点
- ・エレベーターの必要性
- ・バリアフリー化（住宅改造）の実態
- ・ガイドヘルパー、移動ボランティアなど移動介助の実態
- ・車椅子生活が可能か否か
- ・住民同士の交流がどのように存在しているか
- ・多摩川住宅全体のバリアフリーとユニバーサルデザインの状況



大規模修繕か建替えか

【費用対効果】の策定が始まる。

（財）東京都防災・建築街づくりセンターとの情報交換が進む中で、2月末に【費用対効果】についての大衆的な学習会が開催されたのは、既報（清流 225号）のとおりです。ひきつづき当センターと情報交換を続け、この程「ホ号棟」に特化する概略的な【費用対効果】を策定することで合意がありました。

これは、現在のホ号棟の状況をハードおよびソフトの両面から分析をして、将来のあるべき姿を経済的な視点も重視して浮かび上がらせようとするものです。

大きな柱は二つあります。

1. 現在の建物で修繕を繰り返しながら、末長く使用していく。
2. 現在の建物は修繕で根本的に変えていくのは困難なので、経済的な折り合いをつけて、全面的に改築する。

というものです。

いずれ近い将来どちらかを選択していかなければならないものです。

その為に「長期修繕計画」「大規模補修」を実施した場合と、「全面建替え」にした場合に想定される経費の算出をはかるのが【費用対効果】の策定です。

このことについて、（財）東京都防災・建築まちづくりセンターの推薦を受けた2名の方との契約が実現しました。

（株）山下設計統括部長 辻村 貴典氏

宮城設計一級建築士事務所 宮城 秋治氏

辻村氏が建替え関連で、宮城氏が大規模修繕を担当します。

当初は、別個に調査にはいりますが、いずれ整合性を図ったものが策定され提示されます。

およそ2ヶ月程度の日数を必要としますが、5月13日(日)には、建替え担当の辻村氏がホ号棟を来訪され、午前・午後にわたり、現地踏査も含め調査が開始されました。16日(水)には修繕担当の宮城氏も来訪される予定です。

今回の【費用対効果】は、概略的なものとなる予定ですが、二つの大きな命題について判断する上で、貴重な資料となることが見込まれます。

2ヶ月後にこの【費用対効果】が提出された段階で、管理組合として、集会や臨時の総会開催なども視野に入れて、皆様に提示、提案などをしていくつもりです。



か

