

# 多摩川住宅

## 【街づくり(地区計画)準備会】発展へ向けて

### 1 今なぜ【街づくり】か

1. 多摩川住宅が建築されて既に 40 年近くが経過しようとしている。
2. この間、各単位会(管理組合)所属の住民構成も、当初とは様変わりして、どの組織も少子高齢化が顕著に進んでいる。
3. またバリアフリー等の不備などによる、不本意ながらの引越し者が相次ぎ、賃貸と共に空室が増大し、住民間の疎遠状態が進行しつつある。
4. 諸事情により現在の建物に居住している高齢な人たちにとって、現在の階段式の住居及び車いすすら使えない居住空間の狭さは、今後の生活上に多大な影を落としてくることは自明なことである。
5. 今、老朽化したマンション・団地が起因と思われる、一人暮らしや老々介護世帯の地域からの孤立化が、社会問題となってきた。
6. 多摩川住宅においても《孤独死》が、現実のものとなっており、それに対する体制づくりが急がれる。
7. 多摩川住宅周辺の環境もこの 40 年の間に、相当変化してきている。当初調布駅周辺に一極集中していた商業地も、現在では仙川に続き国領地区も大きく貌を遂げつつある。
8. 調布市の都市計画(街づくり)の基本的な概念も、新しい街のあり方を展望して、《街づくり条例》の設定などで進行しつつある。
9. 高齢化や建物の老朽化などによる、多摩川住宅住民の孤立化を生活の中から解消していく作業を《住民発意》の問題として考えていかなければならない。



### 2 多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会・協議会】の立上げ

1. 多摩川住宅は昭和 41 年～同 44 年に、当時の社会事情を勘案して、住宅事情に悩む労働者などへの生活安定などを目指して、建築されたものである。
2. その際、多摩川住宅周辺の環境は、入居してくる住民の生活を安定的に受け止める基盤が整っていなかった。  
そのことの解消を図るために、道路、公園などと共に社会的資源(商店、郵便局、銀行、スポーツ施設、学校幼稚園、保育園など)の設置が義務化されている【一団地計画】にのっとり計画・建築された。

3. そのときの一団地計画による建物制限は、建蔽率26%、容積率60%である。
4. 現在この制限は、一団地計画を解除した【第二種中高層住宅】としては、建蔽率60%、容積率200%へと変化してきている。



5. 多摩川住宅周辺の環境は、建築時と比較して急速に整備されてきており、それらの資源を活用することで地域住民・資源との交流などもきわめて容易になってきている。
6. また当時よかれと建築された多摩川住宅の建物も、今の生活・住宅ニーズを勘案すると、必ずしも住み良いものではなくなってきている。
7. 建物の広さはもとより、個人的なニーズによっても好みは変わってくるが、生活上最も必要と思われる【バリアフリー、ユニバーサルデザイン】や【防災】については、法律上も含めてきわめて遅れた状態になってしまっている。
8. いずれにせよ老朽化してきた諸設備の改修など【長期修繕計画】を検討、実施(エレベーター、二方向避難や耐震補強など)するにあたって、一団地計画の範囲内で考えていくには、かなり無理があると思われる。
9. 現在および近未来、そして将来の多摩川住宅のあるべき姿を考えると、新たな土地利用転換や大規模修繕、建替え問題に触れざるを得ない。
10. これは、各単位会(管理組合)も住宅供給公社(賃貸部門)も同じ条件、環境であり、根本的に【現在のありよう】と【今後のあるべき姿】を組織として検討していく段階に来ている。
11. 調布市は、近未来の多摩川住宅の建て替えを展望していて、そのあるべき姿を【住民発意】が望ましいとしている。→このことについては狛江市も同じと思われる。なお、調布市は協議会組織が機能して提出された(地区計画)が妥当と思われるときには、狛江市役所との調整を実施するとしている。
12. 以上のことなどから、各単位会でこれから考えていく大規模修繕か建て替えかを検討する際にも、この多摩川住宅【街づくり(地区計画)協議会】が、組織的にも機能して、将来のあるべき姿が(地区計画)に反映されることが前提になってくる。
13. 各単位会、住宅供給公社の、大規模修繕や建替えに向けての足並みは必ずしも同じではなく、再整備し終わるまで向こう何年経つかわからない。しかし、先に進むも後から進むも、この(地区計画)に沿った形でない限りは、市役所の一団地計画の解除および改造などの許可は下りない。

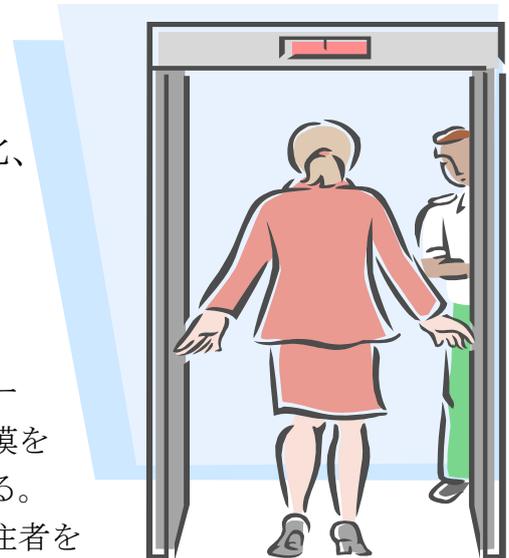
### 3 一団地計画について(供給公社の説明から抜粋)

1. 戦後の住宅難や都市進行の増大に対応するため、公的な集合住宅を計画的に整備するときなどに活用された制度。

2. 周辺の都市整備基盤があまり整っていないような状況の中で、住宅の集团的建設とこれに付随する道路、公園などの公共的施設が総合的に整備された。
3. 一団地の住宅施設により、建物用途、戸数、容積、建蔽率および土地利用計画が厳格に規制されており、また、都市計画決定で定められた建蔽率、容積率制限が、現行の用途地域による制限よりも厳しいものとなっているため、土地利用転換や建物更新の足かせとなっている。(以上供給公社資料9. 13より)
4. 多摩川住宅は上記の事項を勘案して、建設されている。
5. 環境整備など当時の縛りもあり、建蔽率、容積率共に現在の周囲のそれと比較して著しく低く抑えられている。
6. 多摩川住宅の建物の多くは、現代の生活水準からすると狭隘と考えられる。従って、大規模修繕を勘案してそれらの是正や、エレベーター、防災などに対応するといずれにしてもこの【一団地計画】を解除しない限り計画達成の困難性が高い。

#### 4 建物老朽化、地域建物内外のバリアフリー化、住民の高齢化に対応する今後の指針

1. 大規模修繕および建替えを展望すると、いずれにしてもこれまでの【一団地計画】を解除しなければ、具体的な進展を図れない。
2. エレベーターの設置や室内におけるバリアフリー(車いす生活)などを勘案すると、現状の建物規模を変更しないで計画を立てることには、無理がある。
3. 住民年齢構成の高齢化を薄めて、かつ若年の居住者を迎えて、街の活性化を図るためには、現行の建物および一団地計画に規制された環境の中からは、有効な計画を立てられない。
4. 賃貸の供給公社が建替える場合も、上記の問題点を解決した形での建替えを展望しなければならない。今の建物を残した形での整理(補修など)では、更に高齢化などでこの土地の生活が沈下し、かつ財産(収益)価値が下落する一方となることも予想される。



#### 5【街づくり(地区計画)】と大規模修繕および建替え問題の関連

1. 今後の多摩川住宅のあり方を検討するときには、ソフトな面の街づくりと建替え等のハードな面からのアプローチが必要となってくる。
2. またその【街づくり】を実現していく為には、現在の【一団地計画】を解除することが前提となってくる。
3. 建替え、大規模修繕を考えていくのは、各単位会(管理組合、供給公社)の専権事項で、その開始もそれぞれの主体性で決めることである。ただ、どこがどのように先行きの工事を始めることになっても、この一団地計画の解除が

ないと、一步も進まない。

4. この【街づくり（地区計画）】は、調布市、狛江市に提出され、その内容がそれぞれの市の街づくり計画と合致していれば、一団地計画の解除が許可される。
5. 各棟、供給公社の大規模修繕や建替えは、この【一団地計画】の解除があって、初めて進行していく。
6. ただし、大規模修繕ではなく、現行の建物を増築することなく補修する場合には、特に一団地計画の解除は条件にならないと思われる。しかしそのために他の単位会（団地）の計画の阻害があってはならない。
7. 【街づくり（地区計画）】は、これからの多摩川住宅のあり方を検討するもので、建替えや大規模修繕を前提とするものではない。
8. ただし、計画が出来た段階では市役所に案を提示して、それに付随する一団地計画の解除がなされる。
9. その後は、各単位会（管理組合、供給公社）が、そのあり方に沿って街づくりを進めることになる。  
その際、現状の補修でいくか、大規模修繕でいくか、建替えでいくかは、それぞれの単位会の方針で決まる。

## 6 【街づくり（地区計画）】策定の範囲

1. 調布市で既に開始している【街づくり（地区計画）】の地理的範囲は、例えば仙川地区では緑ヶ丘団地と隣接する一般居住地区であり、国領地区は国領住宅と隣接する金子団地があわせて対象となっている。いずれも【街づくり（地区計画）】の許可により、【一団地計画の解除】がなされている。
2. 多摩川住宅については、調布市として、周辺地域との合同は考えていず、多摩川住宅単独での計画を求めている。
3. 多摩川住宅【街づくり（地区計画）協議会】から計画が出された段階で、調布市役所が狛江市役所に呼びかけて、（地区計画）および【一団地計画の解除】について、正式に協議をしていくこととなる旨が、既に言明されている。
4. 両市共に（地区計画）を認めた場合には、おのずから【一団地計画の解除】も行なわれることとなる。  
なお、このことは、建物の原型をそのままに長期修繕計画で、近未来をのりきることに對しての障害となるものではない。

## 7 多摩川住宅【街づくり（地区計画）協議会】の位置づけ

1. 上記6までのとおり、今後の多摩川住宅のあり方を考えていく上で、この協議会（準備会から協議会になることを展望して）は、各団地の【街づくり（地区計画）】を考える上での、唯一無二の最高協議機関である。
2. 従って、老朽化した建物の建替えをも視野に入れた検討を始めた団地（ホ号棟）もあ

ることから、それぞれの組織で正式な組織決定による位置づけが必要である。

3. ホ号棟では、大規模修繕か建替えかの住民選択のヒントを求めて、【費用対効果】の策定につき、公的機関にその策定を依頼している
4. 本日（9月20日）、各アドバイザーおよび公的機関からの最終的な策定案が発表され、説明を受けた。

今後その【費用対効果】について、ホ号棟として分析し、住民サイドの眼から見た解説を作成することになっている。また10月28日（日）には、この問題を中心に臨時総会を開催することになっている。

