

# 市役所、協和コンサルタンツとの懇談

|     |  |                        |     |
|-----|--|------------------------|-----|
| 日 時 | 平成 21 年 8 月 10 日 (月) 午後 2 時～同 3 時 40 分 |                        |     |
| 場 所 | 調布市街づくり推進課内                            |                        |     |
| 出席者 | 市役所                                    | 都市整備部 街づくり推進課副主幹       | 河野  |
|     |  | 都市整備部 街づくり推進課都市政策チーム主査 | 八角  |
|     |  | 都市整備部 街づくり推進課都市政策チーム主任 | 白石  |
|     |  | 都市整備部 街づくり推進課都市政策チーム主事 | 荒谷  |
|     |  | 都市整備部 開発調整課長補佐         | 金子  |
|     |  | 都市整備部 開発調整課調整係長        | 佐久間 |
|     |  | 都市整備部 開発調整課調整係主事       | 斉藤  |
|     | 協和コンサルタンツ                              |                        | 久保  |
|     | ホ号棟                                    |                        | 藤野  |
|     |  |                        | 青木  |
|     |  |                        | 近藤  |
|     |  |                        | 臼井  |
|     |  |                        | 村松  |
|     |  |                        | 井上  |
|     |  |                        | 小松  |
|     |  |                        | 古市  |
|     |  |                        | 辻村  |
|     | 山下設計                                   |                        |     |

## 南部地域街づくり市民検討会での案

### 中高層住宅ゾーン

#### 染地エリアの街づくりの方向性とそのテーマ

耐震上の安全性確保と住民の高齢化に伴う居住機能の更新、改善を行う。  
また、福祉・健康支援機能の導入、住民参加型の街づくり、新たなコミュニティ活動の創造に寄与できる機能の導入を図る。  
多摩川の自然資源、エネルギー資源を活用した次世代の環境モデル住宅を整備促進する。



## 将来市街地像

防災・防犯性の向上と 21 世紀に向けた新しい都市型集合住宅・環境共生住宅のあり方、多世代型コミュニティー社会の形成のあり方のモデル地区とする。調布市の深大寺・神代植物公園と多摩川の 2 つの環境拠点（緑と水）をリンクする南の環境拠点を形成する。

また、エリアの課題、カテゴリー別施策等で、「国領駅へバリアフリーで利便性の高いバス路線の整備」等を提案している。

市役所 → 上記のことについて、他の町内会などとの「文章上」のことなどもあり、いま内容をどのように表現するか悩んでいる。

ホ号棟 → できる限り、**原案に近い形でまとめていただきたい**。以前の「大規模集合住宅等の質の向上を促進します」とは明らかに違っているので、どのような文章にするか十分な努力を求めたい。

そのことを受けて、**多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】**が、すでに市役所にも提出している「染地エリア・中高層住宅ゾーン」の「目標」「計画」について、再度確認したい。

## ☆ 地区計画の目標（5 項目）

- ① 多摩川の河川環境・親水環境を活かし、河川敷のオープンスペースと連続性のある緑と広場・公園など潤いのある景観・環境を、**多摩川住宅敷地と一体的に整備**する。
- ② 調布・狛江市の都市マスター・プラン(都市整備方針)に定められた「水と緑の拠点、安らぎの住居(定住性の高い集合住宅)」を具体的に実現していく。地域の防災の向上と、バリアフリーなど安心、安全な住宅環境を確保する。  
地域で継承される良好なコミュニティーを更に進化させる目的で、**地域内の防災避難広場の整備及び耐震性の向上、良好な避難経路の確保**をする。
- ③ 少子高齢化社会に適応した街づくりとして、身近に福祉、医療、保健の機能を享受できる仕組み及び防犯性の高い街づくりを目指す。  
また、具体的にそのことを新たに確保・検討していくことなどを目指す。
- ④ 多世代の人たちが、共に安心して暮らせる住環境や、用途に応じた施設などの再検討・再構築を図り、**人がつながりあう街**をつくる。
- ⑤ 周辺商業地、通勤に便利な私鉄駅との動線を検討し、**住民の更なる交通・移動の利便性を確保し、街の活性化**を図る。

## ☆ 土地利用の方針（6項目）

- ① 近隣住民及び訪問者のオアシスになっている多摩川の自然環境を最大限活用して、**多摩川住宅との連続した水と緑地環境の整備**を目指す。
- ② 多摩川と多摩川住宅の動線の連続性、一体性の確保を図り、景観や眺望を活かすための**用途構成、建物(住宅棟など)形態との調和、整備**を推進する。
- ③ 周辺住民の広域避難場所である多摩川と連動する防災拠点などを、全体的に検討し実現していく。
- ④ 多摩川住宅全体として高齢化してきていることを勘案して、**高齢者関連などの社会資源のあり方と設置**などを検討し確保する。
- ⑤ 教育施設や公園機能、スポーツ関連機能など、地域にもオープンスペースを確保する。また、軒並み景観との連続性にも配慮し、**多摩川住宅の環境整備及び風の道**を確保する。そのために用途構成、建物形態などの配慮をする。
- ⑥ 広大な敷地の**多摩川住宅全体のバリアフリー環境**を確保し、利便性のある誰にも優しく安心、安全な街を構築する。

この「目標」「方針」を全体のものとし、そのあとに**地区整備計画**について、各単位会との意思統一を図っていききたい。

市役所 → 全般的には、もう少し内容をゆるめたものにしていただきたい。多摩川住宅全体の部分でかなり具体的な内容になりつつあるので、もう少しこれからの「整備計画」などとも連帯できるようなものが良い。

ホ号棟 → この内容については、もう一度多摩川住宅内に提案をして、内容を高めていきたい。

## 都市計画法「11条」、建築基準法「86条」について

また、「一団地の住宅施設」の解除について、住宅公社、市役所等とその中身について、具体的に討議をしていきたい。

ホ号棟 → いまある現行の施設については、「公共・公益施設」として、基本的に賛成である。そのことと今後の住民ニーズに合わせたかたち、例えば「高齢者の分室」「学童」など市役所と基本的に意見の一致がなければならぬものもある。その内容が、地区計画の中で、ホ号棟が必要とし「市」と対応するのか、それとも「住宅公社」などと整備計画について、論議をしていくのか、これからのことになる。

市役所 → 地区整備計画とも連動をしてくるので、慎重に対応していきたい。

## 地震について

いま市役所が行おうとしているのは、一時避難場所、広域避難場所、そして避難所である。これらに関しては、最後の染地小学校について、大いに問題がある。

いま現在、染地小学校は多摩川住宅を除いた戸建住宅の人たちが対象になっている。多摩川住宅は「鉄筋」なので心配はいらぬのだそうだ。

阪神・淡路大地震や新潟中南部地震、東北地震など震度 5~6 以上になった場合、避難所がないことは困る。

そのようなことを含めて、深大寺にある総合体育館と同じようなものを、南面につくっていただきたい。ホ号棟もできうる限り協力をする。



市役所 → 地震問題については、管轄も違うので、いずれ討議をしてみたい。

## 多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】について

7月30日に提案されている上記の件について、「都市計画マスタープラン」「一団地の住宅施設」「地区計画」について、具体的な内容をたじた。

ホ号棟 → これらの内容について、この方針をもとに協和コンサルタンツは委託を受けたということか。例えば「一団地の住宅施設」について、国土交通省は次のように見直しを提案している。

### 都市計画運用指針(抜粋)

「地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保した上で、一団地の住宅施設を廃止することが望ましい。」

これを受けて東京都は用途地域等に関する指定方針及び指定基準(抜粋)

「一団地の住宅施設を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を促進する」としている。

これについて市役所は、基本的に、多摩川住宅に関しても、この内容で認めていくことになっていると考えて良いのか。

市役所 → おおむねこの内容で了解とする。ただし、さまざまところで意見の一致が見られていないので、なるべく早く意思統一などをしてもらいたい。