



第6回 多摩川住宅 〔街づくり(地区計画)準備会〕報告

□ 日 時 ・平成21年10月15日(木) 午後7時～9時

□ 場 所 ・多摩川住宅 ホ号棟管理組合 集会室

・調布市 都市整備部

◇開発調整課

課長補佐 金子
係長 佐久間
主事 斉藤

・狛江市 建設環境部

◇都市整備課

係長 後藤
主査 上村
主事 田村

・公 社 住宅計画部

◇建設推進課

課長 中野(幹事)

◇住宅計画課

副参事 領家(監査)

・イ号棟 イ号棟自治会

自治会長 岩谷(幹事)

役員 天神木(幹事)

・ロ号棟 ロ号棟自治会

自治会長 森原(幹事)

・はむね はむね団地管理組合法人

理事長 中台(副会長)

役員 斉藤(会計)

・ニ 棟 二棟団地管理組合法人

理事長 河西(副会長)

副会長 安部(監査)

・ホ号棟 ホ号棟管理組合

理事長 藤野(会長)

副理事長 青木(事務局長)

・ト号棟 ト号棟団地管理組合法人

委員長 杉山(副会長)

理事長 植村(幹事)

1. 報告事項

はむね：はむねではその後「準備委員会」を開催して意見を聞いたが、分かりにくいという意見が多かった。

また、建物の老朽化や住民の高齢化についてよく分かっているのも、将来の多摩川住宅の構想、夢や希望に関して、協和コンサルタンツの説明の中で触れて欲しい。また、地区計画においては多摩川住宅に関する将来の提言が聞きたい。そうなれば、勉強会に参加する意欲が出てくるという意見があった。

二 棟：勉強会後の8月30日、9月26日に「あり方検討委員会」を開催して、意見を聞いた。基本的にははむねと同じような意見が出た。二棟は、昨年11月に「あり方検討委員会」主催の住民説明会を開き100名を越える住民参加があり、今日と同じテーマで「一団地計画」、「都市計画マスタープラン」などを説明した。

二棟では今年度中に「長期修繕計画」の3年目の見直しを行なうことになっており、その「長期修繕計画」と「建替え問題」が絡むことになる。長期修繕計画を策定するに際しては、その前提として、15年後の建替えを条件としている。

建替えをする場合の費用、または住宅のグレードアップやエレベーターの設置などを含めた改修を行なう場合の費用、更に建築基準法の制限問題や建築業界の動向等も含めて、専門家の意見を聞きながら、国土交通省の指針も参考にして、「老朽化したマンションの建替え」に関する勉強会を継続して行く予定である。

ホ号棟：ホ号棟では、既に総会等で長期修繕計画との絡みで、エレベーターを付けて改修する案、建替えをする場合の案のそれぞれについて、費用対効果を比較検討した結果、建替えに進みたいという大会決議も行なっているため、この前の勉強会は物足りないという意見もあった。

11月には建替え問題に関する報告会も予定されており、進行状況が物足りないと批判される恐れもあるのが実情である。

ト号棟：各号棟別にそれぞれ所有権などの権利が存在するが、東京都住宅供給公社も含めて、その権利関係を無視して、地区エリアの確定ができるのかどうか疑問である。地区計画を策定する場合に、例えば公社管理地区、各号棟の管理地区というように、個別に策定されるべきで、各

棟別の地区計画が必要になるのではないか。

地区計画の策定に際して、もしト号棟だけが反対して拒否権を発動した場合には、地区計画自体が策定できないのではないか。地区計画が出来たからト号棟も従えといわれても、そう安易に同調できないこともある。

2. 協議事項

(1) 第3回街づくり勉強会に向けての対応について

調布市：勉強会の説明役に協和コンサルタンツが選定されたのは、既に調布市、狛江市と協和コンサルタンツとの間で「一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止し、地区計画を活用した街づくりの推進」ということに関しての契約をしており、多摩川住宅【街づくり（地区計画）準備会】から勉強会の講師派遣要請があった際に、この契約をしていた協和コンサルタンツに依頼したものである。

協和コンサルタンツ：「多摩川一団地における今後の街づくりのあり方」に関する報告書のまとめは1月頃になる予定だが、あくまでも多摩川住宅の一団地としてのまとめであり、調布市と狛江市という両市にまたがった行政の下での地区計画であり、モデルになるのではないかと思う。

調布市：来年度以降の作業についても委託するの点については、多摩・島しょ広域連携活動助成金は単年度予算であるため未定である。調査研究を委託するとしても、最終的には一団地をはずし、地区計画をかけるのは行政が行なう。もちろんその途中の段階で、準備会の皆様が勉強会を通じて検討したプランを出すことになり、そのプランに沿って最終的には行政で地区計画を策定することになる。

- 地区計画の内容いかんでは、住民が相当の費用を負担する恐れもあり、住民の意向と異なるものを地区計画として制定されても困ることになる。例えば、建物の高さ規制が外せる見込みなのか、あるいは地区計画と居住者の権利関係がどうなるのか、対象地区を一括ではなく、一部地区について建替え計画を外し、建替えを決めた地区だけを対象とするのか。
- 地区計画を策定する場合には、単に道路や公園をどこに置くというようなことではなく、将来の多摩川住宅が住民にとって、あるいは建物の増築に伴って

新たに居住する新住民にとって魅力あふれるものとなるように、少なくとも高齢者用の介護施設、子育て支援用の託児所や保育園、住民の福祉用の設備などを、概括的に導入することを計画に概括記載し、それが後の地区整備計画に反映できるようにすべきである。地区計画によるメリットがないと、一般住民の賛同を得ることが困難であろうし、また勉強会は面白くないということになりかねない。

協和コンサルタンツ：不動産会社ではないので、協和コンサルタンツでは都市計画法上での話しが中心であり、法的な規制を除外してではなく、規制の枠内での高さ制限、容積率等がどうなるかなどの説明となる。将来像は示せないが、他の具体的な事例を紹介することは出来る。

- ホ号棟の地区計画（案）は、現在山下設計事務所に依頼して調査、検討等を進めている。これは一般には公開していないが、要望があれば準備会の役員などを対象として閲覧することは出来る。
- 地区計画については建替えだけが前提ではなく、もし将来住宅の改修に伴う増設、エレベーターの設置、駐車場の増加など、あるいはかなり時期をずらしての建替えなどを行う際にも、現状の規制（容積率60%、建ぺい率26%、高さ制限25メートル）の下では何も出来ないが、地区計画を修正することにより、いろいろ融通が利くことになる点を一般に周知する必要があるのではないか。
- 多摩川住宅地区全体の「地区計画」を先ずまとめておき、次に「地区整備計画」の段階で、建替え工事が先行する号棟、後から段階的に実施する号棟が存在しても良いのではないか。多摩川住宅の一斉の建替えなどは非現実的であり、また不可能であろう。

供給公社：その段階的という点が大きな要素である。段階的な建替えなのか、段階的な地区整備計画なのかを整理しておく必要がある。多摩川住宅全体に地区整備計画をかける場合、基本となる道路、公園などの基幹的な事項が決まっていれば、各棟の事情に応じて、将来の建替えが可能となるような「穏やかな規制」でよいと考える。規制を細かく決めるのであれば、建替え計画には乗れないこととなる。

- 多摩川住宅に関しては、決まったところから切り離し、段階的な実施が可能となると、地区計画に関しての一体的な合意形成が不可能となるのではない

か。ひとつの号棟が高層化した段階では、他の号棟にも影響が出てくる。好きなどころに建物等を作ればよいというのでは困る。

供給公社：公社としてはまだ多摩川住宅の賃貸住宅の将来構想が決まっていないので、まだ判断が出来ない。あまり個別の計画までも決めるのは困る。公社に対して住宅建物以外の各種の施設の負担を求めるとか、あるいは高層化により多摩川住宅の総人口が増えた場合の学校、その他の施設に対して、それ相応の負担をしてくれと言われても、現段階で地区計画に織り込むことについては約束できない。

会長：協和コンサルタンツとしては、今までの話を聞いて、次回の勉強会において、どのような話なら出来ると考えるのか。例えば「魅力ある街づくり」のための地区計画の概要、他の事例を紹介できるが、多摩川住宅の個別案件については出来ないとか。

協和コンサルタンツ：他の地区計画の事例については、全体の事例紹介のほか、どうゆうステップで可能となったのか、スキームはこのようにして策定した、このような流れで進行したなどを説明し、更に必要があれば実際に実行した団地の現場見学も考えられる。地区計画の事例の紹介に当たり、緩やかな規制の場合、きめ細かい事例の場合などの紹介、更に現在はどう動いているのかを、分かりやすく説明することが出来ると思う。

○ いずれにしても、全体の地区計画を策定した後に、段階的な地区整備計画を実行できるかどうかは、関係方面に照会なり調査をして、整理をする必要がある。もしそのような事例があれば、説得力があることになる。

供給公社：公社としての立場からは、地区計画を勉強するにしても、具体的なプランは早すぎる。特に高齢者対策、公益的な設備等を公社の地域に押し付けるという考え方では困る。もちろん公社としては応分の貢献はするが、やはり各号棟全体で分担してもらう必要がある。

(2) 次回の勉強会について

会長： 次回の第3回勉強会は、11月19日(木)7時半から、なるべく多くの会員や住民が出席できるように、会場の広い根川地区センターで開催することとし、二棟から予約を行なって欲しい。