



# 第3回 「街づくり勉強会」報告

## 1. はじめに

第3回目の勉強会が、平成21年11月19日開催されました。内容については、これまでの勉強会成果を受けて、

- ◎ 地区計画のつくり方
- ◎ 地区計画の活用方法
- ◎ 地区計画を実現する仕組み

の三点となりました。

今回は、山下設計の辻村氏に準備会として講師の依頼をしました。結果としては、基本的な「地区計画に対する解説」と、多摩川住宅全体を視野に入れた「将来のイメージと夢」を含んだ説明は、これまでにはない、興味を深める勉強会との意見がでました。詳細につきましては、準備会ニュース No.3（配布準備中）をご覧ください。

## 2. 地区計画のつくり方

全体の流れとしては次のようになりますが、多摩川住宅の全住民の課題に対する、問題意識の共有化が、大切なポイントと考えます。

- (1) 多摩川住宅の課題をみつけ、共有し、それを皆で話し合い、考える（地元素案）
- (2) 地元素案としてまとめ、調布市、狛江市に提案（地元意向の反映）
- (3) 調布市、狛江市と検討・協議 ⇒ 地区計画素案をつくる

## 3. 地区計画の活用方法

様々な立場

- ・ 建替えを考えていない ⇒ 将来も修繕計画
- ・ 修繕計画を考えているが ⇒ 将来、建替え検討
- ・ 現在建替えを検討中 ⇒ 現在、建替え計画
- ・ 賃貸住宅 ⇒ 商業等のゾーン

等がありますが、多摩川住宅方式(仮称)ともいふべき、柔軟で緩やかな、かつ幅のある解釈が可能なルールの設定を検討することが重要となります。

## 4. 地区計画を実現する仕組み

「地区計画素案」は、調布市、狛江市に提出後

- ⇒ ・両市との検討
- ⇒ ・地区計画等の原案説明会
- ⇒ ・地区計画の案の縦覧
- ⇒ ・都市計画審議会の議決
- ⇒ ・両市の議会での議決

を経て『条例化』となります。これらのことより、多摩川住宅の全住民でつくる「地区計画素案」段階での十分な話し合いが、後戻りのない確実な前進につなげることができます。

## 5. 当日の質問と回答

### 1. はむね M1氏

- Q.** 建替えのみでなく色々な夢をこめて、一つひとつの話し合いで、まちを創りあげることがよくわかりました。建替えで、新しい事例はありませんか。
- A.** 今回の事例は、工場移転の跡地。他の事例として若干進んでいるところもありますが、団地型の建てかえがまさにこれから動き出す時期にきています。(講師)

### 2. はむね M2氏

- Q.** 多摩川住宅全体の感想についてのご説明を伺いました。第3回目の勉強会に期待したものは、9頁にある一団地の住宅解除に関する件でしたが、具体的な説明が無かったのが残念でした。
- A.** 一団地の解除は地区計画で行なうが、地区計画は住民自らがどのようなまちを創りたいかという方向性が基本となります。制度の説明のみではなく、具体的な内容と併せて進めることとなります。(講師)

### 3. ホ号棟 Y氏

- Q.** 多摩川住宅の4千戸に近い建替えは、実際において可能であるか心配です。第一種、第二種の市街地再開発がありますが、第二種（強制収用）の適用もあり得ますか。

A. 強制収用制度の目的は、例えば駅前広場などでどうしても必要であり、緊急性がある時の適用です。以上より、**基本的に第二種の適用は、多摩川住宅になじまない**と思います。(講師)

A. 用語集より**第二種は、都市防災上の理由などから整備の緊急性の高い地域に限られています**。また、施工者は地方公共団体、公団等の公共機関に限られているので、多摩川住宅にはなじみません。色々な考え方は大切であり、ご質問自体はよい質問と思います。私達（行政）が気付かないことを、事務局などが吸い上げてフィードバックしてもらいたいと考えます。(調布市)

#### 4. ホ号棟 W氏

Q. 質問がふたつあります。地区計画と地区整備計画の違い、位置付けはどうなっていますか。若い世代はいつできるのかと焦れています。「実際にどの位時間がかかるか分からない」ということ事態が、不安にさせている要素のひとつであるということは否めないと思います。現実面として、今後の見通しはどうですか。

A. 地区計画という箱の中に、目標・方針と地区整備計画というふたつのもが入っています。前者は、今後まちが目指す大きな方向性を示すものであり、**整備計画はそれらを具体的に実現化するためのルールです。規制・緩和を数字に置き換えたものです。**

現在は厳しい市況ですが、デベロッパーとしては新しい仕込みの時期にきていることもあります。これからは、立地と中身がポイントであり、多摩川住宅は多摩川を最大に活用できる場所にあります。また、市場の多様性に併せ、多摩川住宅の多様性をどのようにするかが課題でもあります。みなさんがデベロッパーと共に、経済的要素を含んだ具体案を検討していくことにより見えてきますが、**実施のタイミングを図ることが重要**となります。(講師)

#### 5. ト号棟 O氏

Q. リフォームを行なったとき、建物の沈下が判明しました。修繕グループと建替えグループがある場合、一団地の解除はできるのでしょうか。

A. 構造体の診断を受けてください。勉強会の中で4例を挙げましたが、これ

以外もあるかもしれません。それぞれの温度差、時期的な時間差のある中で、共通にある程度の地区計画をオリジナルに立てていくことになると思います。例えば、多摩川住宅方式というように。(講師)

## 6. ト号棟 I氏

**Q.** 今後の展開のなかで、高さの規制がポイントとなると思いますが、見通しはどうでしょうか。

**A.** 25m・約8階ですが、規制緩和のハードルは高いと考えます。また、基本的なみなさまの案が、多摩川住宅周辺のご理解をいただけることが要点となります。西調布で4回、飛田給では5回の、周辺住民との懇談会をおこなっています。(調布市)

## 6. 今後のとらえかた

これまでの勉強会で進めてきた結果として、「多摩川住宅の将来の夢、希望が実現できる、多摩川住宅の住民が考えた街づくり」を具体的に進める段階となってきました。ホ号棟管理組合としては、「多摩川住宅の今の環境で、良い所、もっと良くして残したい所」と「不便を感じているところ、改善をしてほしい所」の整理を進めています。これらは、**地区計画で求められている、目標・方針・地区整備計画の基礎となるものです。**

みなさまからの直接のご意見もいただきたいと考えています。形式は問いませんので多方面からのアイデアをお寄せください。**(ご意見のある方は年内までに管理組合事務室まで申し出てください。)**

