

# 第7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12月17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
- 出席者 (準備会役職)

・調布市 都市整備部

◇開発調整課 課長補佐 金子  
係長 佐久間

・狛江市 建設環境部

◇都市整備課 係長 後藤  
主査 上村

・公 社 住宅計画部

◇建設推進課 課長 中野 (幹事)  
係長 菅原

◇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)  
役員 真崎 (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 ニ棟団地管理組合法人

理事長 河西 (副会長)  
副理事長 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)



- 協議資料は、当日(平成21年12月17日)配布による議事進行とした。(事務局)

# 1. 報告事項

## (1) 第3回 勉強会を終えて

### \* 勉強会内容・関心度についての各単位会からの意見

**事務局長：** 11月19日に開催された、第3回多摩川住宅【街づくり（地区計画）準備会】勉強会の参加者は、添付資料のとおり外部、単位会合せて90名であった。

その後、第3回勉強会の内容や関心度について、次のとおり各単位会から報告があった。

**イ号棟：** 第3回勉強会は分かりやすく、大変良かった。

**ロ号棟：** 全戸に勉強会についてのPRを行なったが、出席者が少なかった。

**はむね：** 今回の説明会は、講師の辻村氏がベテランであり、講演内容の構成が良く、話も上手かったので、大変分かりやすかったという意見が多かった。今後は積極的に勉強会を行い、また出前講座を行なって欲しいという意見もあった。

**ニ 棟：** 11月29日に「あり方検討委員会」などで感想を出してもらった。今回の勉強会は、具体的で身近な話が多く、大変良かったという声が多かった。ニ棟における今後の検討の進め方に参考になるものであった。

**ホ号棟：** 山下設計の辻村氏には、多摩川住宅全体を視野に入れた話をして欲しいとお願いした。今後地区計画をどのように具現化するかについてお話をしていただき、ホ号棟としての具体的な街づくりを推進する方法を再確認した。

**ト号棟：** 前2回の勉強会に比べると、辻村氏の説明は分かりやすく、また多摩川住宅の実情に即した具体的な地区計画策定構想であり、好評であった。しかし、建替えの際の具体的な居住者の費用負担を、各種の建替えの構想に即応して積算してもらわないと、建替えに関する賛否や目算が立たないという意見があった。更に、建物の高さ制限の制約の撤廃などの各種規制をどう解消できるのか、あるいは行政当局から多摩川住宅地区の地区計画の方針なり、構想を説明して欲しいという意見もあった。また、建替え問題を議論する際の前提条件として、多摩川住宅の建物の劣化状況、耐震構造などを事前に調査してもらう必要があると意見もあった。

また、ト号棟での街づくり問題に関するアンケート調査結果の概要では「準備会ニュース」を通してその活動内容を良く知っている人が回答者の約 38%、読んでいるが良く理解できないという人が 47%であり、準備会ニュースの重要性を認識している。

**供給公社：** 具体的な説明があり、参加者を引き付けた内容であった。今回は急遽決定したが、今後の進め方としては、全体の勉強会の前に役員会で資料等を勉強する方が、将来役に立つと思う。

**調布市：** 急遽講師を変更して勉強会を行なったが、内容的には問題がなかったと思う。

**狛江市：** 具体的な内容が入っていたため、第 3 回の勉強会は効果的であった。

#### \* 勉強会で議論のあった「建替え手法」の比較検討について

第 3 回の勉強会の講師であった辻村氏に別紙のとおり「建替え手法の比較検討」の表を作成していただいた。

「区分所有法、円滑化法による建替え事業」と「都市再開発法による市街地再開発事業」に関するメリット、デメリット並びに課題を簡単に説明した文章である。

**事務局長：** 辻村氏の説明では、都市開発法に基づく事業は公共施設の整備を行なう事業のように、行政当局の判断によるものが多く、多摩川住宅のような場合は、再開発法にはなじまないということであった。この件について、専門家に更に説明を求めるかどうか。

**二 棟：** 行政当局がどのようなエリアにするかという構想にもよると思う。多摩川住宅の場合も、各号棟ごとの建替え決議ではなく、全体の中で福祉ゾーンを集中するというような自由な発想もあり得るなど、駅前開発のような公共性の高いものを策定することも考えられる。

**供給公社：** 法律の条文上や未整備地区の再開発事業には、第 1 種（組合で施行）と第 2 種（行政主体）があり、現段階では第 1 種で実行するような課題がないため、他の事例を見ても実際問題としても難しいのではないかと。

**事務局長：** 第 2 種は災害、道路整備、鉄道敷地など行政サイドの必要性に基づく案件であろうが、第 1 種でも多摩川住宅の土地利用が大幅に変更するとき

には、これに馴染まないのかどうか、一応整理しておく必要があると思う。

**ト号棟：** 都市計画法の場合にはこのような要件が必要であり、多摩川住宅の場合にはこれに該当しないため困難であるということを、しっかりと整理しておく必要がある。



## \* 勉強会議事録、準備会ニュースについて

**事務局長：** 議事録については、各単位会、公社から特段異論がないため、今週中に役員に配布したい。

「準備会ニュース」については、このままでは膨大な量になるため、辻村氏の説明部分は、プレゼンテーションの説明パネルや絵を活かして、適宜事務局で作成したい。質疑応答については、そのまま掲載したい。

「ニュース」はできれば年内に配布したい。用紙の節約を図るため、A3の両面を使用して印刷するので、各単位会で折り、製本を行なって欲しい。

## (2) 両市の講師登録について

今回の第3回勉強会では、講師に対する謝礼を準備会で支出したが、辻村氏を両市の講師として登録することに関して、12月1日に調布市で、12月8日に狛江市で、それぞれ正式に登録されたので、次回以降は両市の補助金で講師謝金を支出することが可能になった。

## 2. 協議事項

### (1) 「多摩川住宅の地区計画策定に向けて」の素案

**事務局長：** 別紙資料のとおり第3回勉強会を受けた「多摩川住宅の地区計画策定に向けて」の素案（たたき台）を作成した。項目を1.「ライフライン」から、10.「各種施設」まで10項目、また細目を合計56項目作成して、それぞれについて現状の施設、設備、また将来に望まれる理念、施設、設備など（案）を作成してみた。できれば各単位会で検討して、1月の役員会で議論したいがどうか。

**供給公社：** 内容について社内で整理する必要がある、時間が掛かり1月には議論できないのではないかと。

**ニ 棟 :** これらの案件を検討する前提として、例えば 10 年後に建替えを実行するとしても、10 年後の多摩川住宅の人口をどのように推計するのかなど、「夢」といってもどこまで集約できるのか議論の余地がある。ホ号棟では 1 年かけて議論してきているようだが、他の単位会では短兵急には進まないと思う。

**ト号棟 :** この表を見ると現状追認が多いが、現状では不備ないし不足している施設（例えば福祉施設）、あるいは今後重点的に整備する必要のある施設等について、時間をかけて検討する必要がある。総花的では、その経費の支弁方式などについて議論が多発し、集約しにくい。

**ト号棟 :** 将来の施設などについては、10 年後の技術がどうなるかの予測が難しいほか、そのコストや時間を考えて可能性があるのかどうかなど、もう少し勉強する必要がある。

また、多摩川住宅の半分以上の施設を持つ供給公社が、これを追認してくれるのか、あるいは少なくとも現状以下にはしないということが前提条件となるであろう。公社としては、最低限どのくらい確保したいというような話を聞きたい。

**はむね :** この「地区計画策定」の表は、一般の人々の目にふれさせることによって、街づくり問題を再認識させ、街づくり促進の一步となると思う。例えば、24 時間営業のコンビニが欲しいなど身近な問題に関心を持たせ、計画をまとめる意欲を醸成できると思う。

**供給公社 :** この表にはかなり細かく施設やインフラ設備が記載されているが、この表の案件イコール地区計画ではないと思う。まずこれから議論を始めると、従来の観念的なものから次第に具体的なものに移行し、方向性が分かってくると考える。

**ト号棟 :** 実際問題として、実務的には各単位会も年末年始の休業に入り、1 月の役員会での意見表明は困難ではないのか。

**事務局長 :** 議論の推移から、この素案（たたき台）を各単位会の役員、理事会などで紹介して議論をしていただき 2 月を目途に各単位会からの意見報告をお願いしたい。

## (2) 第4回 勉強会について

**事務局長：** 勉強会の検討課題のうち、「調布市街づくり市民検討会（南部地区）」のマスタープラン及び「建築基準法第86条」について、勉強の議題としたい。また年度の最終的な取りまとめとして、総括的な勉強会の場としたい。

**調布市：** 調布市としては、中間報告を既にまとめており、その検討内容はホームページで公開している。しかしながら、現段階では都市計画のマスタープランを作成した方々と、意見を述べた市民の方々の意見がまだまとまっていない状況である。行政内部での調整もあるため、2月段階ではまとめきれず、おそらく3月末にはまとめることができるであろう。中間報告と最終版ではそう大幅な変更はないであろう。所管の街づくり推進課に問い合わせてみたい。第86条に関する勉強会への講師派遣は可能である。

**事務局長：** 日程については、講師の相談も含めて、三役会で調整することとしたい。おそらく3月になるのではないかと思う。

**ト号棟：** 調布市のマスタープランと多摩川住宅の街づくり計画との関連はどうなっているのか。

**事務局長：** 調布市のマスタープランには、多摩川住宅の建替え問題に付いてもふれており、文言に盛り込まれる予定である。

**ニ 棟：** マスタープランでは、この地区の住民について、どのような規制が盛り込まれているのか。

**調布市：** 地域別では調布市を四分割し、更に「南部地区」では七等分して、個別に書き込みをすることになり、多摩川住宅についても方向性が示されている。

**ト号棟：** 「染地地区」「国領地区」に関する中間報告を示してもらわないと、イメージが湧かないので、事務局で調布市から中間報告を取り寄せて欲しい。

### (3) 平成21年度「準備会」の到達目標について

**事務局長：** 各管理組合の総会は5月、各自治会の総会は4月に予定されており、そこで役員改選も予想されるが、この街づくり問題は、継続的な案件であるため、各単位会毎に十分な引継ぎを行なって欲しい。

準備会の総会は、各単位会の会員改選後の5月末になると予想されるが、その際には設立総会で議論となった会員数、会費、経理問題等の懸案事項も決める必要がある。

### (4) 「準備会」会計について

**事務局長：** 別紙「街づくり準備会会計状況」のとおり、これまでの支出金額は189,970円であり、第3回勉強会の講師謝金は13,800円で、合計203,770円である。これに対して収入は各単位会の会費、調布市、狛江市の助成金を予定しているが、不足するので不足分は次回までに各単位会に請求する。調布市、狛江市からの準備会への支払に関しての明細については、事務局で対応したい。

