

第8回 多摩川住宅 【街づくり(地区計画)準備会】報告

□ 日 時 ・平成22年1月21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 金子課長補佐
佐久間係長
斉藤主事

・狛江市 建設環境部

◇都市整備課 後藤係長
上村主査

・公 社 住宅計画部

◇建設推進課 中野課長 (幹事)
菅原係長

◇住宅計画課 領家副参事 (監査)

・イ号棟 イ号棟自治会

岩谷自治会長 (幹事)
天神木役員 (幹事)

・ロ号棟 ロ号棟自治会

森原自治会長 (幹事)
真崎役員 (幹事)

・はむね はむね団地管理組合法人

中台理事長 (副会長)
斉藤役員 (会計)

・ニ 棟 ニ棟団地管理組合法人

河西理事長 (副会長)
安部副理事長 (監査)

・ホ号棟 ホ号棟管理組合

藤野理事長 (会長)
青木副理事長 (事務局長)

・ト号棟 ト号棟団地管理組合法人

杉山委員長 (副会長)
植村理事長 (幹事)



1. 報告事項

(1) 「準備会ニュース No.3」に関する各単位会からの報告

* 準備会ニュースに関する居住者からの意見及び丁合（ちょうあい）作業などについて、次のとおり報告があった。

イ号棟 イ号棟は700所帯を擁するため、丁合作業に7～8人掛かりで4時間を要し、作業が大変であった。印刷だけではなく、丁合作業もやって欲しいという声があった。

ロ号棟 役員会の当日に全戸配布を行なったが、作業はボランティアで行なった。

はむね 全戸配布を終了したが、特に内容についてクレームなどはなかった。

ニ 棟 内容について居住者からの意見はなかった。丁合作業については管理会社に委託して実施した。

ホ号棟 特に内容についての質問や意見はなかったが、ホ号棟の「地区計画委員会」では、これまでに開催された勉強会の結果を受け、多摩川住宅としての「具体的な地区計画」を検討する時期にきているとされた。

ト号棟 丁合については、折り機を使用して作業を行なった。ニュースの内容については、先般実施したアンケート調査でも、多くの人が読んでいる模様である。

(2) 「調布市南部地域街づくり方針」の市民検討提案書（案）について

事務局長 「調布市南部地域街づくり方針」案については、1月18日に市長宛に提出された。その内の「染地エリア」の抜き刷りを本日の配布資料としてお渡しする。

- ❖ 資料の(6)「染地エリア」の抜き刷り (ア) 現況特性と主要な課題、市民検討会で出された問題・課題、特徴的な地域資源、(イ) 街づくりのテーマと染地町が目指す方針、(ウ) 街づくりの方針図〔染地エリア〕、(エ) 具体的方針〔染地エリア〕に、多摩川住宅に関する記述がなされているので、読んで欲しい。



会 長 本来は街づくり方針・市民検討会の趣旨も入れて配布する予定であったが、後日コピーを配布することとしたい。

調布市 市長への提案は1月18日（月）であった。その後、街づくり推進課で内容を精査し、調布市のホームページを通して2月5日以後にパブリック・コメントを求める予定である。市民の声を聞いた後、調布市として「調布市街づくり方針」を策定し、告示を行なうことになる。

公 社 この資料を見ると、生活関連施設等の中に「都営住宅供給公社多摩川住宅」という記載があるほか、「染地中央商店会」という表記等も不正確である。また具体的方策の中には「公営住宅の機能の向上」という表記もあり、内容を精査していないのではないかと。

調布市 所管の「都市整備部 街づくり推進課」に精査するように伝えておく。

二 棟 この報告書には財源についての記述はないのか。また狛江市についても記載するべきではないか。

調布市 これから検討して行くものであり、財源については触れていない。

狛江市 時期的にはやや遅れているが、関連して記載するのが良いと思う。

公 社 パブリック・コメントは個別に出すのか、あるいは多摩川住宅の準備会としての意見を出してもよいのか。また何時からいつまでが受付期間なのか。

調布市 2月5日（金）から2月26日（金）までの期間、Eメールでも文書でも受け付ける。

二 棟 個人として意見を出すのもよいが、準備会の役員会としてまとめて意見を出す方が良いのではないかと。

ト号棟 この報告書の「特徴的な地域資源」の表は、現状を列記したに過ぎないが、「具体的な方策図」では、今後のあり方を列記しているようである。役員会の考え方をまとめて出すことは良いのか。

調布市 今までパブリック・コメントを一つの団体から受けた実績はないと思う。

二 棟 2月5日から26日の間に合うように、役員会で意見交換をしても良いのではないかと。

会 長 それでは2月18日（木）の定例役員会の時までには議論をしておきたい。いずれにしても、本件は第4回目の勉強会のテーマでもあり、趣旨を添付した資料を配布したい。

2. 協 議 事 項

（1）第4回 勉強会に向けて

① 勉強会のテーマについて

事務局長 既に3回までの勉強会を実施し、残っている事業テーマは、①「調布市街づくり市民検討会（南部地域）について」と、「建築基準法第86条について」である。

各役員 これらを勉強会のテーマとする点については異論がない。

事務局長 次に②「地区計画」策定に向けての「手順」を加えてはどうかと思い、提案する。その具体的な手順は、資料に示すとおり
[A 多摩川住宅の背景]、
[B 基本的な確認事項]、
[C 「地区計画」策定に向けての「手順」の検討について]
である。

[A] については、多摩川住宅の置かれている現状を整理したものであり、公知の事実であり、これを整理して記述したものである。

[B] の基本的確認事項については、一応説明をしたい。地区計画（案）は「目標」、「方針」という包括的にまとめた内容であり、「地区整備計画」は建物の高さ、容積率、建ぺい率など具体的な内容を記載して、行政当局に提出するものであり、参考資料として公社が提供してくれた板橋区の「向原団地の地区計画」を添付した。この地区計画には、目標、整備・開発・保全に関する方針、建築物等に関する事項（例えば容積率160%、建ぺい率60%）、地区整備計画（例えば高さ制限40メートル）に区分されている。これを見ても分かるように、かなり概括的で、一般的な事項が記載されている。

公 社 この地区計画は、公共広場、幹線道路等の設置という都市計画上の必要性から大きな方針が盛り込まれているのではなく、基本的に団地の建替えを目的としている。そこで「目標」、「方針」が「良好な環境の維持」というような抽象的な内容となっている。

- ❖ 道路拡幅等の個別的な内容は、「整備計画」の中に反映されている。なお、この表でのA地区は公社の賃貸住宅であり、B地区は店舗と住宅併用の分譲住宅であるため、用途等は現状追認型となっている。

調布市 「地区計画」を策定するのは行政であるが、その前提として住民が街づくりの原案を作り、それを行政に提供し、行政はその内容を補完して、望ましい都市像になるように具体化して行くことになる。住民との合意形成のもとで、行政が地区計画を策定することになる。

公 社 いろいろなやり方があると思うが、原則的には住民参加の地区計画の提案制度であり、正式には「都市計画案」の「提案」ということになるろう。

調布市 地区計画は最終的には都市計画審議会で正式に決定する。

公 社 都市計画上の目的がある場合は別として、基本的には今までの住環境を維持しながら団地の住環境等を維持改善するというのが、今回の多摩川住宅の事例となる。

はむね 向原住宅は6.4ヘクタールで、その97%が賃貸住宅、僅か3%が所有権を持つに過ぎないため、公社と行政の主導でやれば容易に解決できる。しかし、多摩川住宅の場合は、公社持分を除き全数地権者であり、それぞれ費用が掛かってくるので、容易ではないと思う。

ト号棟 この向原住宅の場合は、地区整備計画の中で、建物の高さなどについて具体的に決めているようであるが、行政が指導したのか。

公 社 容積率は200%まで可能だが160%に、建ぺい率は60%まで可能だが40%に、また建物の高さ制限はなしだが40メートルに抑えるように、行政から指導された。

会 長 [B]の基本的な確認事項については、御了解いただいたことにする。

[C] 「地区計画」策定に向けての「手順」については、資料に基づき説明を行った。

二 棟 先ほども説明があったように「地区計画」を策定するのが行政であれば、この文書の書き方を整理する必要がある。すなわち、(b)の「地区計画(案)」の検討過程で行政と協議した後、再度(e)で行政と協議するというのでは、手続き的におかしくなるのではないか。

公 社 正式には「素案」、「原案」、「案」という過程を踏むことになるのではないか。

事務局長 それでは「地区計画(案)」を「地区計画の提案」に修正を行い、「協議」の部分で「行政からの助言をいただく」との意味に修正する。

② 第4回 勉強会の日程及び内容について

事務局長 第4回の勉強会の日程は、3月18日(木)に根川地区センターで開催したいかどうか。講師には行政から認定された山下設計の辻村氏を、行政(第4回は狛江市)から派遣してもらおうこととしたい。内容については、地区整備計画、建築基準法第86条関連、それに街づくり方針を予定している。街づくり方針については、街づくり推進課の担当者にも出席をお願いして、お話をしてもらいたい。

調布市 3月18日は市議会の最中であり、3月いっぱい「街づくり方針」のまとめ時期になるので、3月18日の開催については、調布市としてはできれば避けていただきたい。3月末に正式決定を得て告示を行なうので、確定した内容に基づき4月以降に話をしたい。

ト号棟 行政側の事情もあるので、4月以降でも良いのではないか。

事務局長 それでは、各単位会の年度代わりの時期でもあり、またパブリック・コメントが反映されるかも知れないので、4月15日(木)に、第4回勉強会を根川地区センターで開催することとし、両市の担当者、辻村氏には講演をお願いしたい。

(2) 多摩川住宅の「地区計画」策定に向けて

- * 前回の役員会でお願いした地区計画の基礎となる「地区整備計画」に織り込む将来構想について、「夢」の部分も含めて、次回の役員会に提出していただく

き、場合によっては、パブリック・コメントにも反映することにもなる。

(3) 平成22年度 定期総会に向けて

事務局長 ①平成21年度の総括については、今後どこまで煮詰められるかによるが、いずれにしても(2)の進捗状況結果を総会に報告したい。

- ❖ 規約の改正については、設立総会の際に各種の規約に関する質問や意見が出されたが、例えば役員定数の問題、会計面では繰越金の問題などがあり、本件については三役会で検討の上、役員会に提案したい。
- ❖ また、平成22年度の事業計画については、「地区計画」策定に向けて具体的な目標、方針、そして地区整備計画などを示し、準備会から協議会に向けての活動を進めたい。

二 棟 総会に向けての検討に関連して、【規約】第16条(年度)においては、この準備会の年度を、4月1日から3月31日としているが、再度確認をしたい。

はむね 行政と準備会の活動年度は同一であり、当然会計年度も合せるべきである。

調布市 行政からの補助金支出面からは、役所の会計年度と同じ4月からが望ましい。

事務局長 【規約】どおり、事業年度、会計年度を4月1日から3月31日として、再確認された。

(4) 準備会の会計について

① 準備会会計(請求書)の件について

事務局長 準備会から行政に提出する補助金の請求書の件については、準備会ニュース等をホ号棟の印刷機を使用して印刷しているため、業者の話では、その分だけを分離して代金を計算できないという返事である。従って、「ホ号棟から、きちんと分離計算して、準備会に請求書を出す」として提案しているが、まだ行政側の結論が出ず保留になっている。本件については、今後更に行政側と煮詰めて行きたい。

② 各単位会への負担金追加の件について

事務局長 添付資料のとおり、平成22年1月18日現在の会計運用状況では、収入が20年度の繰越金37,922円、平成21年度の会費70,000円、調布市の助成金100,000円、合計で207,922円である。(狛江市からの助成金は精算方式のため未計上) 文書作成費、文書作成費以外の総会会場費、郵送料等の明細も添付している。

- ❖ 想定される不足金(資料記載)に対して狛江市からの助成金40,000円をもらえば、差し引きの差額は、296,023円となる。
- ❖ 各単位会に対する負担金の額を、各単位会均等割りにすると、42,289円となる。

ト号棟ほか 不足分の負担金は、従来どおり均等割りで良いと思う。

事務局長 それでは均等割りにする。なお、第4回勉強会が次年度に行なわれることに決まったので、会計報告も修正する必要があり、次回の役員会に提出する。

(5) その他

事務局長 それでは次回の役員会は、2月18日(木)に開催したい。

