

街づくり【地区計画】準備会

第4回勉強会



日時 平成22年4月15日（木）午後7時30分～午後9時40分

場所 根川地区センター～ ホール

出席 準備会各単位会（イ号棟・ロ号棟・はむね・ニ棟・ホ号棟・ト号棟）

調布市（都市計画課）

狛江市（都市整備課）

東京都住宅供給公社

参加者合計90名



—司会・進行 青木事務局長（ホ号棟）

—あいさつ 藤野会長（ホ号棟）

「準備会は勉強会を重ねて地区計画の策定にむけて活動してきました。今日は両市のマスタープランの方針を受け、また、建築基準法86条の問題、さらに地区計画策定への手順の報告をもらいます。」

勉強会

1. 調布市地域別街づくり方針について（資料配布）

☆ 『住み続けたい 緑につつまれるまち 調布』

☆ 地域別街づくり方針の基本的考え方

☆ 地域別街づくり方針の内容について

（分野別将来像（交通）の多摩川住宅に関する例を提示）

2. 狛江市マスタープランについて（資料配布）

- ☆ 中央部地域まちづくりの提起
- ☆ 『みず・みどり・みち・みんなの輪をつくるまちへ』
平成 13 年 2 月策定の計画の見直し作業に入る。今後第二次基本構想、前期基本計画を平成 23 年に決定する予定。

3. 建築基準法 86 条について（辻村講師）

- ☆ 複数の建物を同一敷地にあるものとみなし、一定の建築制限を一体として適用
- ☆ 建築基準法 86 条と都市計画との関連
- ☆ 86 条の 2 第一項の規定に基づく認定

4. 多摩川住宅の「地区計画」について（辻村講師）

—その取り組み方と手順—

- ① 建替え計画の一般的流れ
- ② 地区計画の目標イメージ
- ③ 土地利用の方針イメージ
- ④ 多摩川住宅の地元案（地区整備計画）
- ⑤ モデル案による地区整備計画の具体的検討
- ⑥ モデル案検討と地区計画との関連
- ⑦ 建替え計画の流れと地区計画との関連
- ⑧ 地区計画の活用方針（今後の検討課題）
- ⑨ 地区計画を実現する仕組み

質問と回答

1. ト号棟 I 氏

ト号棟も今後の方針は未定だが、地区計画をつくるに当たって所有権は号棟単位になるのか。あるいは多摩川住宅全体となるのか。再開発する場合全体として考えた方が良いのではないか。また、共通のルールがあっても号棟によっては勝手に進める不安もある。

回答

共通ルールがあって全体のルールが出来る。多摩川住宅全体のものは必

要だが、細部については、例えば期限のこともあり、最終的な全体像はなかなかイメージが出来ない。時代的、社会的背景があり異なってくる。やはりその時の全体像を決めていく必要がある。それは各号棟の進め方の個別的調整も必要になる。

2. はむね H氏

狛江市のマスタープランの策定の予定は何時になるのか明確にして欲しい。

調布市についても具体的な完成は何時になるのか、多摩川住宅のプランも市のプランによって変更もあるのか。また時期の変更があるか。

回答

狛江市

22年4月にマスタープランの改訂作業に入る。地域の意見を聞き、23年度に策定する予定。

調布市

マスタープランの具体化ということで3年かけて検討してきた。その中で出された意見を具体化するが、やはりそう簡単にはいかない・最終目標は平成32年になる。ただ、25年には新構想にはいるので、ここで検討される。

3. ホ号棟 A氏

86条説明の中に高さ25mがあったが、狛江でも高い建物が建っている。現在の建物との関係はどうなっているか。

回答

86条の中で25m制限の決めはない。用途地域などによって高さの定めがあり、多摩川住宅は現在25mになっている。商業地域は別に定めている。25mはあくまでも現行の場合である。

4. はむね S氏

多摩川住宅も全体のマスタープランを考えて、その後に各号棟のことを考えていくが、ホ号棟のモデルが出ると単独でも出来るということになるのか。またホ号棟だけ先にできるのか。

回答

モデルプランについて説明不足があったかもしれない。

将来の多摩川住宅像が必要だが、それは全体として作りたい。しかし、いろいろの施設、何をどこに入れるか、どこには入れない、どれが適切かなどみんなで決めていく。

また一斉に建替えが出来ればいいが、順番になる場合、マスタープランはあるが時期的なプランも必要になる。号棟によって作れるもの、作れないものもある。さらに賃貸住宅についてどうするか。やはり全体の合意が必要だ。

またなにを负担するかなど努力目標も作っていききたい。例えば、一番先につくる号棟に負担がかかるとなると進められないので、モデル案で検討していくのが課題になる。

5. ト号棟 0氏

この勉強会は両市の参加で進められているが、両市の担当者間の協議は出来ているのか。また、公社は賃貸住宅についてどう考えているか。

回答

調布市

狛江市とは昨年7月から連絡協議会を設置してきた。法的検討など4回も協議してきた。

多摩川住宅のマスタープランに基づいて進めていくことは両市に共通しており、号棟間の違いなどもあるので、慎重に進めている。

なお、都市計画法の一団地規制は既に古くなっているので、今後は地区計画策定の方向で両市とも検討していきたい。

狛江市

調布市との協議は今後も続けていく。

市のマスタープラン改訂作業の中で協議していく。

公 社

現状ではこれまでの対応と変わりはない。まだ賃貸住宅の建替え計画はない。ただ、先般、耐震診断を行い一部に問題となる建物もあり、いずれは何らかの対応を決断する。基本的にはみなさんと共通のルールを作って進めていきたい。

—最後に杉山副会長（ト号棟）の閉会のあいさつがあり終了した。

