

平成 22 年 1 月 9 日 発行

街づくり準備会ニュース(第 3 号)

機関紙 事務局 多摩川住宅ホ号棟管理組合 TEL 489-3002

発行者 多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】会長 藤野 馨

**－ 多摩川住宅の「地区計画」策定に向けて －
将来の多摩川住宅を創るため、「確かな現状認識」と
「夢も含んだ可能性」を両輪とした、各課題の検討を
いまから《住民力》で推し進めよう！**



〈 第3回 「街づくり勉強会」における辻村講師 〉

1.はじめに

平成 21 年 11 月 19 日、多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】(以下準備会)主催により、「第 3 回 街づくり勉強会」が開催されました。これまでの勉強会を踏まえ「地区計画」の作り方・「地区計画」の活用方法・「地区計画」を活用する仕組み、等をテーマとした勉強会となりました。

今回は、(株)山下設計の辻村氏に講師を依頼しました。同氏は、「街づくり」に関する各種の資格をお持ちで、知識と経験からあふれるお話しは、テーマに対する「基本解説と「多摩川住宅に置換えた場合」とからなり、当日の参加者 90 名にとってはこれまでにない興味を引く、魅力的な講演となりました。

2. 勉強会の説明（辻村講師より）

今回の『準備会ニュースNo.3』は、当日のプロジェクターを使用した講演の各要点を抜粋したものです。

（1）調布市、狛江市の「都市計画マスタープラン」 ⇒ 3ページ

地区計画を策定するにあたり、大前提となるものとして「都市計画マスタープラン」があります。両市が挙げる市の将来像を具現化するためには、居住者が現在置かれている自然環境、生活環境、時代背景などを的確に捉えたうえに、住民が未来へつながる実現可能な（案）をたてることが重要なポイントとなります。

（2）地区計画のつくり方 ⇒ 4ページ

多摩川住宅の地元案（目標・方針）のつくり方

地区計画は、住民の暮らす街の未来を創り上げるためとして「住民発意の街づくり」が提唱されています。多摩川住宅の住民が、課題をみつけ、共有し、それをみんなで話し合い、考えた「地元素案」をまとめ、両市に提案します。

（3）地区計画の目標・土地利用の方針（提案例） ⇒ 5ページ

多摩川住宅の各環境（自然・施設・設備など）の良い面を伸ばし、脆弱な面を追加・補強するための、調査・研究・検討をして計画を創り、それらの項目に対する将来像を包括した、地区計画の目標・土地利用の方針などをたてる。

（4）多摩川住宅の地元案（地区整備計画）のつくり方 ⇒ 6ページ

地区計画の活用方法

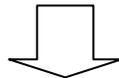
多摩川住宅の特性、地域の価値などを最大限発揮できる、実現性をふまえたルールづくりを、住民で話し合い検討し、互いに実行できる地区整備計画を創ります。また、地区計画の目標や方針を共有しながら、現状維持から建替えまで、単位会ごとの判断に対応できる柔軟で緩やかな、かつ幅のある解釈が可能なルールの設定を検討します。

（5）地区計画を実現するしくみ ⇒ 7ページ

将来、調布・狛江の両市に提案する多摩川住宅「地区計画」は、添付図版の行政手続きを経て条例化されます。大切なことは、これらの過程の中で後戻りがない、住民を含む多くの関係者の合意に基づく「地区計画」であることです。

調布市の「地域別街づくり方針」

- 都市計画マスタープランに示された市の将来都市像を具現化
- 「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」により策定
- 平成 21 年度までに策定、4 地区に分け地区ごとに検討
- 多摩川住宅は南部地域に属し、その中の染地地区に該当
- 南部地区検討会に住民側提案者として代表が参加



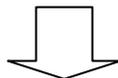
住み続けられる、緑につつまれた良好な住環境の形成

(南部地域の地域別整備方針の一部)

- 大規模集合住宅等の住環境改善への取り組み
- 地域特性を活かした都市的・自然的景観の形成
- 深大寺と多摩川をつなぐ水と緑のネットワークの形成

狛江市の「地域別街づくり構想」

- 都市計画マスタープランに示された市の将来都市像を具現化
- 「狛江街づくり市民会議“ワイワイ”条例グループ」により提案
- 3 地域に分け、各地域ごとに地域まちづくり構想を提案
- 多摩川住宅は中央部地域に属し、地域の西端に位置する
- 市民による街づくりの発意となる地区街づくり計画が条例に反映



安定した生活の質が充実した地域社会の形成

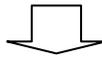
- より良い住環境の形成と新しいライフスタイルへの対応
- 少子高齢化社会への対応、災害に強い街づくり、協働街づくりの推進
- 多摩川の自然環境等の保全と活用、景観づくり、環境への取り組み

地区計画のつくり方

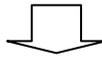
■ 地区計画の特徴

- 地域や地元提案型の都市計画、住民参加の都市計画
- トップダウン型の都市計画からボトムアップ型の都市計画
- 地域の特性、環境、生活スタイルに対応した街づくり・都市計画
- 多摩川住宅の個性を活かした、独自の都市計画

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



地元案を調布市、狛江市に提案（地元素案の提案、地元意向の反映）



調布市、狛江市と検討・協議 ⇨ 地区計画素案をつくる

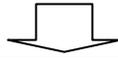
■ 多摩川住宅の地元案（目標・方針）のつくり方

- 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
- 多摩川住宅で不便を感じている所、不安な所、改善してほしい所
- こんな住環境で暮らしたいという夢、希望、理想を実現する方法

多摩川住宅の課題をみつけ、共有し、それをみんなで話し合い、考える



地元素案としてまとめ、調布市、狛江市に提案
課題解決の方向性、まちづくりの目標・方針案



将来の多摩川住宅の目指す目標、それを具体化する方針



調布市、狛江市に地区計画に関する申出
関連都市計画との調整、実現の見通し等の検討

地区計画の目標（提案例）

（今後皆さんと検討する上での一つの例として）

- 多摩川の河川環境、親水環境を活かし、河川敷のオープンスペースを活かした、連続性のある緑と潤いのある景観、環境を一体的に整備する環境共生住宅を目指す。
- 地域の防災性の向上と、安心・安全な住宅環境を確保し、地域に継承された良好なコミュニティをより支援するために地域内の防災避難広場の整備、耐震性の向上、良好な避難経路の確保と整備を目指す。
- 少子高齢化社会に対応した街づくりとして、防犯性の高い街、身近に福祉・医療・保健の機能を楽しむ用途、機能の積極的な導入による、多世代が安心できる新たな住宅環境の再生を目指す。
- 高齢化社会に対応した公共交通機関、私鉄駅との動線の確保、交通利便性の向上、街の活性化を目指す。

土地利用の方針（提案例）

（今後皆さんと検討する上での一つの例として）

- 多摩川の自然環境を最大限活用して、多摩川住宅と連続した水と緑の環境整備を目指す。
- 多摩川と多摩川住宅との動線の連続性・一体性の確保をはかり、景観や眺望を活かすための用途構成、建物形態との調和、整備の推進を目指す。
- 周辺住民の広域避難広場である多摩川と連動する防災拠点などを団地全体として検討し、その確保を目指す。
- 多摩川住宅全体として高齢化していることを勘案して、高齢者関連の地域住民のサービス機能として、医療・福祉機能、行政の公共サービス機能のあり方、設置などを検討し確保を目指す。
- 教育機能、公園広場機能、スポーツ関連機能など、地域環境のためのオープンスペースの確保、街並み景観との連続性への配慮、多摩川住宅の環境整備、風の道などの確保を目指す。
- 多摩川住宅全体のバリアフリー環境の確保、利便性のある誰にも優しく安心・安全な街の構築を目指す。

■ 多摩川住宅の地元案（地区整備計画）のつくり方

- 具体の施設計画をモデルとして、実現性をふまえたルールづくり
- 多摩川住宅の特性を理解し、地域の価値を反映できるルールづくり
- 住民の皆さんで話し合い、考え、実行できる、守れるルールづくり

多摩川住宅の魅力、価値を最大限発揮でき、実行できる地区整備計画



地元案としてまとめ、調布市、狛江市に提案
地区施設、土地利用、建物用途、建物の規模



多摩川住宅での建替え、改修に伴う建物制限、緩和のルールを検討



調布市、狛江市に地区計画に関する申出
多摩川住宅の特性に合致した地区整備計画の運用

地区計画の活用方法（今後の検討課題）

建替えを考えていない
将来も修繕計

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



修繕計画の年次計画
現状建物の維持

将来を見据えた修繕計画
と建替え計画の比較検討
建替えの将来像

建替えを前提に検討
建替え事業計画

修繕計画と建替え計画
をいずれは検討
可能性の検討



共通の将来像

- 地区計画の目標、土地利用・地区施設・建築物等の整備方針は共有可能
- 地区整備計画の建物制限、緩和のルールでは現状維持と建替えも可能な柔軟で緩やかな、かつ幅のある解釈が可能なルールの設定を検討



段階的な地区整備計画の検討 ⇒ 事業実施時期、基盤整備の共通ルールなど

地区計画を実現する仕組み

懇談会をふまえて地区計画素案を調布市、狛江市と確認



地区計画等の原案説明会（都市計画決定に向けて）



地区計画の案の縦覧（都計法 16 条、17 条）と意見書の提出



都市計画決定（都市計画審議会の議を経て）一団地解除



条例化（議会での議決を経て）



〈 狛江市役所よりの挨拶 〉

3. 質疑応答

【司会・事務局】 それでは只今から、ご説明がありました「地区計画」に対する質疑応答に移ります。

【Q. はむね・M1氏】 只今のお話を伺いいろいろ考えました。私たちの多摩川住宅はいずれ建替えをせざるを得ない状況であると思いますが、建替えは本当に大変なことであると感じました。普通のマンションの建替えとは異なり、これだけの大きな団地の場合は、街全体を作り上げて行くことになり、本当に大変な事業であると思います。

しかし一方では、地区計画の中には高齢者が住みやすい環境を作るとか、保育関係の施設や、コミュニティ関係の施設の設置などのさまざまな住民の夢を盛り込むことができ、住みやすい住環境が作り上げられることに対して、新しい夢も沸いてきました。只今のお話は一つのヒントであり、優れた新しい地区計画を作り上げるのは、我々住民であると感じました。先ほどご紹介があった福岡の事例は新規のものであり、多摩川住宅のような建替えによる街づくりの事例はないのでしょうか。

【A. 辻村氏】 最後にお示しした事例は工場を移転した跡地に新規に地区計画を策定した事例であり、既存の団地である多摩川住宅とは異なるものです。1棟のマンションの建替えの事例は多いのですが、複数の号棟がある団地型の建替えであって、しかも分譲と賃貸とが并存した多摩川住宅のような事例はまだ殆どありませんが、多摩川住宅のような団地型の建替えは、今後全国各地で多く発生すると予測されています。

この団地型の建替えが、マンション建替円滑化法や区分所有法などの現行法制度の下でうまく運用することができるかどうかについては若干問題もあり、国の方でも法整備など運用の見直しも検討課題として挙げられているのが現状です。身近な例で言うと、多摩ニュータウンもこのようなケースに該当すると思います。

具体的には、一団地計画の解消、地区計画の策定、建築基準法第86条の制約解除の問題、また建替えに関する時期的な面や中身に関する要請にどう対応できるかということですが、現状はまさに全国的に団地型の建替えが動き出す一つのスタートラインの時期であるとも思っています。特に多摩川住宅は、複数の行政区画にまたがる団地であり、しかも分譲と賃貸とが混在していますが、全国には同じような状況の団地が多いということもご理解ください。もちろん先進事例もありますので、行政とも連携をとりながら、これから皆さんと一緒に前向きに検討して行くことが必要であると考えます。

【Q. はむね・M2氏】 多摩川住宅全体についての環境に関するご説明をうかがいよく理解できましたが、「一団地の解除方式」について、もう少し具体的に詳しく説明をお願いします。

【A. 辻村氏】 確かに地区計画が策定されれば自動的に一団地の解除ができるという考えではありますが、地区計画は単に一団地の解除を行なうだけの目的、方法ではなくて、住民の皆さんの総意で新しい街づくりのための提案も行なえる良い制度、ルールであると考えます。一団地解除だけの目的で地区計画を策定するというのではなく、住民の皆さんの意志を取り入れ、それを反映した方向性のあるビジョンを持った地区計画が望ましいわけで、しかもそれは具体的な内容を裏付けに持った地区計画とすべきであると考えます。

【Q. ホ号棟・Y氏】 夢のある理想的なお話をされたのですが、更地に新たに団地を造るのであれば、それは結構であると思います。しかし現実には約4,000所帯もの住民が居住している多摩川住宅では、反対意見も多いと思われるので、はたして実現が可能であるかどうか疑問に思っています。もし実行するとすれば、区分所有法や円滑化法では対処が難しいと思われまますので、市街地再開発の際のような第2種の強制収用的な対応を考えないと、なかなか難しいのではないかと考えますが、いかがでしょうか。

【A. 辻村氏】 再開発事業には第1種と第2種という制度があり、第2種の収用型の制度を使う目的は、都市計画を実現するために、例えば駅前広場を作るための道路整備などや街の緊急的な整備のために、駅前の地域を取り込んで共同化し、建替えるようなものが一般的な事例であります。

この場合は、都市計画的な目的が明確にありますから、それを実現するためには、代替地の斡旋をするなど、ある程度行政も協力して実施することになります。例えば仮に駅前に団地があり、駅の周辺にはバス乗り場もない、広場もないというような事例では、団地も含めて駅前広場を整備する必要があるとすれば、団地も含めて第2種の再開発事業を実施する場合もあるかもしれません。

この制度がこの多摩川住宅の場合該当するかどうかは、なかなか難しいのではないかと思います。ただし第1種の再開発事業では、住民の皆さんが組合を作って道路、広場や住宅を造るといった事例はありますが、今回の団地の建替えにはなじまないかと思っています。

【A. 調布市】 第2種の市街地再開発事業は、都市防災上の理由などから緊急性の高い地域に限られているということであり、早急に必要なことから収用権の行使

ということになります。この場合の工事の施行者は、基本的には地方公共団体や公団などの公的機関に限られているということです。多摩川住宅の場合にはなじまないのではないかと思います。



〈 調布市よりの挨拶と説明 〉

らみ区分所有法、円滑化法上でなかなか難しいのではないかと思います。すなわち緊急性ということではなく、現行の区分所有法等の面から所有権もからみ、実行上困難ではないのかと思い、何か良い考えがないかと思い質問したわけです。

【A. 辻村氏】 大変良いご質問かと思えます。その点に関しては、いろいろな手法や考え方がありますので、一つの課題として準備会でも取り上げて検討し、その結果をフィードバックしていただけるかと思えます。ご質問の趣旨は、例えば住宅のゾーニングをした場合にどうなるのかという問題をご指摘されたものと考えますので、検討課題にして行くべきだと考えます。

【Q. ホ号棟・W氏】 2点質問したいと思えます。1点目は先ほど地区計画に基づく地区整備計画という説明でしたが、「地区計画」と「地区整備計画」とのそれぞれの位置付け、ポジショニングに、どのような相違点があるのかを教えてください。

第2点目は、現実的なお話を伺いたいのですが、それは経済面についてです。ある統計では、日本の人口は減少していますが、東京都圏の人口はまだ増え続けており、あと5～6年間は世帯数が増えると予測されています。ただし、増えているのは単身者か、小世帯であり、その後は東京圏も世帯数は減る見込みとなっています。

一方、昨今のマンションの販売状況については、経済的な特殊要因も含めた今後の先行きは、時間が経てば経つほど明るい見通しにはならないと感じています。新規の

【Q. ホ号棟・Y氏】

その点については私も承知していますが、現在居住者がいる団地の建て替えを考えた場合に、先ほどの事例の説明のように、南に低層住宅、北側に高層住宅を建てるとすれば、金銭も絡むと思えますが、権利関係がか

場所に建てる場合とは異なり、この団地の場合には温度差が大きく合意形成に時間がかかります。ホ号棟の場合は既に3年にわたり種々議論をし、何回も勉強会を開いて、合意形成を目指しているところです。

今後一体どのくらいの時間がかかるのか。建替え円滑化法により建替え決議をしたとしても、基本的に2年以内に着手しなければなりません。買取りまで行けば形成権ですから良いのですが、スタートしてもそれから何年もかかり、果たして何時実行できるのかとホ号棟の住民は焦れており、また不安に思っています。

ここで何時できるかということ質問するのではなく、ご列席の皆さんを含めて、実際にどの位時間が掛かるのかも分からないということ自体が、我々を不安にさせていることは否めないと思います。専門家として多くの事例を手がけてこられた辻村先生のご経験では、見通しはどうか伺いたいと思います。

【A. 辻村氏】 先ず「地区計画」と「地区整備計画」についてですが、広義の「地区計画」には大きく分けて、一つが「地区計画の目標と方針」で都市計画の目標や方針という大きな方向性、地域の方針を定めるものであり、住民の皆さんの街づくりに関する基本的な考え方を決めるものです。もう一つが「地区整備計画」で、地区計画の大目的を実現化するための具体的なルール、取り決め、規制や規制緩和を決めるものです。その二つを括ったものが「地区計画」の制度です。地区計画の決定とは、その二つを盛り込んだ全体の都市計画を策定するということです。

地区整備計画の中には、具体的には例えば敷地の条件、建物の形や高さなど数字に置き換えられるものを決めるほか、地区施設としての道路、公園、一般的な公共施設の場所、考え方を、ある程度その中で決めるものです。

第2点の経済的側面を含めた現在の住宅マーケットの情勢ですが、去年の3月までに完成した新築マンションは殆ど完売していました。しかし、経済情勢の変化に伴い、確かにマンション業界は売れ残りが発生し、販売価格が下がるなど、厳しい情勢下にあります。

すなわち、社会条件や経済条件の変化に伴い、マンション自体もいわゆる差別化により、マンション自体の中身や立地条件の価値が高いかどうかによって、売れ行きや値付けが変わってきています。郊外のマンションは厳しい状況にありますが、今までマンションに住まわれていた方は、周りの環境を念頭において選択されることが多いと思います。

その点多摩川住宅の場合は、居住者の皆さまはあまり気付かれていないとは思いますが、多摩川とその河川敷に隣接するという有利な自然環境という財産があり、それを最大限に生かせるというのが多摩川住宅の街づくりの決め手になり、差別化の中で生き残れる立地条件ではないかと考えます。

マンション・デベロッパー業界の一部では、現在は厳しいのですが、景気の変動の

中で次の新しいマーケットないし商品を作るために、既に次の場所や住宅を模索し、物件への投資先を考えています。その中でデベロッパーは、将来のマンションに対する人々の多様化するニーズは何かを考える必要があるとしています。多摩川住宅の場合も、約4,000所帯の皆さんの考え方は様々であると思います。建替えをするにしても、均一的な作り込みではなく、居住者の様々な意向を考慮して、住宅に多様性を持たせることが大切であります。多摩川住宅の場合も、どのように多様性を持たせて計画を策定するかを考える必要があると思います。もし建替え計画を策定するとすれば、デベロッパーと一緒にその点を議論することも大切かと考えます。

今後の進め方については、今すぐ建替えに踏み切りたいのか、大規模修繕で現在の建物を継続して行きたいのか、当面は修繕で対応し将来は建替えるというパターンがあります。建替えを実行するためにどのくらいの時間が掛かるかというご質問には大変答えにくいことですが、中身が固まり、ある程度事業計画が固まって来ると、区分所有法で建替え決議をして、それを円滑化法で事業を推進して行くということになります。建替え決議ができればある程度先が見えてきます。5分の4の建替え決議に賛同してもらうためには、特に経済的な要素が大きく、個々の所有者にどの程度の経済的な負担が掛かるのか、具体的な金額等の提示をしながら、皆さんと一緒に目標、時期を考えて行くことになると思います。特に建替えの時期の決定は、マンションの市況との関連が大切であり、高く売れる時期、タイミングを見計らうかということです。正直言って今は厳しいと思いますが、1年後、2年後はどうなるか分かりません。ただしデベロッパーは、現在対象物件を選別したり、仕込みを考えたり、現に仕込みを行っている時期であり、今後の先行きを見て対応する必要があります。

ある住宅需要調査分析によると、セキュリティの面や庭の手入れ等が面倒なため、戸建てを売ってマンションに移住したいという高齢者夫婦も増加しているそうであり、また2世代、3世代が同じマンション団地の中で住めるのを選ぶ動きも見られるそうです。

【Q. ト号棟・〇氏】 地区計画の活用方法について4例が示されており、その中で一団地が解除になった後に、建替えではなく建物の修繕や維持管理によって対処するという案も示されています。しかし、そのようなことが現実的に可能であるかどうか心配になり、ご質問するものです。

先般私は給水管改良工事やリフォームの実施、窓枠サッシの取替え工事を行なったのですが、その際に業者が床下にもぐって調査したところ、10年～15年前から地盤沈下が進み、床の状態が悪化しているほか、サッシも建物全体が西側に傾き菱形のようになっているため特別な調整をするという状態でありました。修繕計画に基づき建物の維持管理を万全に行なったとしても、果たして10年、20年にわたり建

物を維持できるのかどうか、負の遺産を子孫に引き渡すのではないかと心配しています。

地区計画の活用の中で、修繕計画に基づき建物を維持するグループ、建て替えを実施するグループなど、各棟が別々にやることで、果たして一団地の解消ができるのでしょうか。

【A. 辻村氏】 只今の話は専有部分の改修をされた事例ですが、共有部分についても将来にわたる長期修繕計画をたてて、修繕積立金を使って建物をずっと維持してゆくという方法もあるので紹介したものです。

多摩川住宅の耐震構造は、昭和56年以前の基準に準拠しているのですが、現在の耐震基準には合致していません。そこで設計図のほか、構造計算で判断し、更に耐震診断をすれば、現在の建物構造体自体にも問題があるかもしれません。地盤沈下についても徐々に起きているのか、急速に進んでいるのか調べてみないとわかりませんので、耐震診断を完全に行なうことが大切であろうと思います。

根本的に構造体が劣化していれば、いくら補修をしたとしても、維持が困難になり、ひいては住宅の価値が下がるし、居住者の不安も生じるであろうと思います。耐震診断をきちんと受けて、その結果を十分理解した中で、大規模修繕か、耐震のための修繕補強か、あるいは建替えかについても、地区計画の策定を機会に、検討することが大切であろうと思います。

先ほどご説明をした「一団地の解消と地区計画の策定」については、この4つの代表的なパターン以外にもあると考えます。この中でも、それぞれ時間差、温度差があると思いますので、多摩川住宅地区のオリジナルの地区計画を作るということも、ターゲットではないかと思っています。その中で、住民の皆さんでどの程度まで合意形成ができるか不明ですが、策定された地区計画案を行政に持込み、決定をして行くこととなります。その地区計画では各号棟との話し合いや検討の中での議論も考慮して、建替えのほか、大規模修繕や改修も含めた選択肢も残せるような形にしておくべきではないかと考えて、ご説明したものであります。

【Q. ト号棟・I氏】 先ほどのご講演において多摩川住宅の将来構想の事例が出ていましたが、その中で12階建ての建物が示されておりました。調布市の場合条例で建物の高さ制限があり、現状の5階建てを、将来10階建て、15階建ての建物に造り変えることが可能なかどうか、それを全体的な構想の中に入れて地区計画を策定してよいのかどうかについて、伺いたいと思います。地区計画によって高層化が決められた場合、調布市の全体構想マスタープランでの高さ制限が解除される可能性があるのか、我々住民が策定する地区計画の中の高層化構想を調布市が認めてくれるのかどうか、その見通しをお聞かせください。

【A. 調布市】 この多摩川住宅の地域につきましては、高さ制限25メートルという規制が掛かっており、これはおおむね8階建ての建物が限界ではないかと思っております。現行の高度地区を入れたときには、一応規制緩和の部分があります。ただその場合には要件が多々あり、一定の高さを超える点についてはハードルが高く、制限を緩和できるかとなると、そう簡単にはいかないと思います。

地区計画を作るに当たって、皆さんの地区計画の方針を市側に提示をしていただくという状況になると思いますが、基本的にはやはり多摩川住宅だけではなく、その周辺の方々からご理解をいただけるような街づくりが必要であります。すなわち多摩川住宅の区域内だけではなく、多摩川住宅の周辺の方々にも受け入れられるような状況の街づくり案にしていかないと、なかなか難しいと思います。

最後のページの「懇談会」という記事がありますが、これは行政側が一つのたたき台としていただいた素案を、地域の方々にもフィードバックをして、懇談会を開催して行く形になるのかと思っております。その時に原則として多摩川住宅だけを呼ぶのではなくて、地域周辺の方々も含めて声をかけさせていただきます。このような懇談会を数回重ねながら、ご意見をいただいて、それを積み上げて行き、最終的な素案を作っていくこととなります。

こういった地区計画に関しては、現在調布市での事例として飛田給駅の南口において、地区計画の素案が出来上がってきています。西調布駅の部分につきましては、西調布の駅周辺を踏まえて地区計画をかけて、その幾つかのブロックに分けた分と、北の甲州街道に向かう商店街を中心に、いま地区整備計画素案をかけており、西調布では4回懇談会を開催し、1回1回パンフレットを作成しながら、地域の方々のご意見をいただきながら進めています。飛田給では既に5回懇談会を重ねています。いろいろなご意見を積み重ねながら、素案づくりを進めて行くというような状況になりますので、当然先ず皆さん方の考え方を決め、また周辺にも受け入れられるような街づくりの案を、是非作っていただけるように思っています。

【司会・事務局】 どうもありがとうございました。本日の勉強会の内容については、後日準備会でまとめさせていただき、「準備会ニュースNo.3」として全戸にお知らせしたいと思います。それでは本日御出席くださった調布市の江田課長及び狛江市の山田課長からご挨拶をいただきたいと思います。

【調布市・江田課長】 今回の勉強会では、山下設計の辻村氏から多摩川住宅にちなんだいろいろな事例をだしながらご説明をいただき、理解を深めることができたかなと思っています。今後は3,800所帯の皆さん方が、どういう形で地区計画をまとめ切れるのかと思っておりますが、そのための組織作りについてはまだ課題があるのではないかと思います。ぜひ一つ一つの課題について、事務局の方ではこれしかない

ということではなく、丁寧に各種の方策について検討を重ねていただきたいと思います。

本日は山下設計から一つの事例が説明されましたが、調布市としても同様な事例がありましたらご紹介したいと思います。調布市では国領住宅の事例があり、これは都市計画上の一団地を外して地区計画をたてたものであり、また緑が丘団地については、地権者が東京都しかなかったのが、地権者どうしの問題はなかったのですが、それでも5回懇談会を進めている状況であります。先ほど多摩ニュータウンの話が出ましたが、こちらでも進展するという新聞報道がありました。現実には進んでいるのかどうか、疑問があります。なぜ進んでいないのかという点については、多分同じような壁があるとすれば、それは何かということを経験として皆さんに早めにお知らせしたいと思いますし、また準備会事務局や山下設計でも情報を発信してください。もちろんプラスの面がある反面、マイナスの面もありますので、それを早い段階からどう解決して行くかを検討することが、事態を促進することになると考えていますので、宜しくお願いします。本日はご苦労さまでした。

【狛江市・山田課長】 本日は急なお願いにもかかわらず、講師を引き受けていただいた山下設計の辻村様ありがとうございました。勉強会も3回目を重ねましたが、更に一步一步進めることが大切であると思います。このような大規模の地区計画策定は狛江市でも初めてであり、皆さん分らないことが多いと思いますので、こうした勉強会を重ねて行くことで、合意形成を図って行くことが大切であると考えます。今後も勉強会の開催に際しては、狛江市としても協力して行きたいと思います。今回の勉強会のように、他の団地での事例の紹介があると、イメージが沸き易いと思いました。事例が少ないのですが、建替えを実行した事例もあります。狛江市としてもそのような事例について関係者をお呼びしてお話をさせていただくことが良いと思いますので、市として協力したいと思います。本日はどうもご苦労さまでした。

【司会・事務局】 最後に街づくり準備会の副会長で、二棟の理事長の河西氏から挨拶をいただきます。

【副会長・河西氏】 今回の勉強会は、1, 2回目と比べて一歩踏み込んだ示唆に富んだ内容をお伺いすることができました。急なお願いにもかかわらず、山下設計の辻村様には講師を引き受けていただき、ありがとうございました。4回目には更に一歩でも半歩でも具体化するような突っ込んだ内容になるように期待しています。それにしても多摩川住宅は約4,000世帯の規模であり、とても難しいなと感じております。もちろん専門家を招き鋭意勉強をいたしますが、分譲住宅の場合、私たちの持つ貴重な財産をどうするのか、一人ひとりの人生設計を真剣に考えないと、他人事のような勉強会になると思っています。高齢化した人たちの中には、あと10年後はどうかと思っておられる方もいると思いますが、自分の人生をどうするかをしっかりと考えることから、具体策が見出せると思っています。

多摩川住宅は供給公社が40年前に作ってくれた団地です。40年前は「モデル住宅団地」でしたが、今度は老朽化した住宅の再生を期待して「モデル建替え住宅団地」となるよう、東京都、自治体、公社も含めて力を入れて欲しいと思います。大規模な4,000所帯と両市にまたがり、分譲と賃貸が混ざった特殊な団地です。いろいろ困難があろうとは思いますが、全国的に誇れる老朽化住宅の再生ということに踏み込んでいただけると、もっともっと元気が出るかと密かに思っています。

本日は調布市、狛江市、それにご参加くださった皆さんご苦労さんでした。今後も地道に、精力的に勉強会を続けて行くということで、3回目の勉強会を終わりたいと思います。どうもありがとうございました。

【司会・事務局】 報告が遅れましたが、本日は8時現在の段階で90名の方々がこの勉強会に参加されましたことをご報告します。講師の山下設計の辻村様、お忙しい中をご列席くださった調布、狛江両市の関係者の皆様に対して再度感謝申し上げ、本日の勉強会を終了します。

4. 平成22年のとりくみ

勉強会の冒頭、藤野会長より次の挨拶がありました。

多摩川住宅は40年前にモデル団地として作られまして、空には電線もなく、道路も広いし、各号棟に大きな公園もあり、非常に整備された団地ではありますが、居住している住民は高齢化をしてきています。そのため高齢者向けの施設が欲しいとか、最近の若い人は共働きが多いということで、子供を預ける保育所が欲しいという要望も多く、40年前には考えられなかったニーズが新たに出てきていますが、このニーズに対応できていないのが実情であります。

我々は多摩川住宅に長く住みたいと思っており、そうした施設などもできれば付け加えてゆきたいと考え、「住み続けられる新しい多摩川住宅」を目指して地区計画を作りたいと思い、調布、狛江両市の条例に基づく「街づくり準備会」を立ち上げて、勉強会を重ね、今回で3回目となっています。(以下 略)

準備会は、平成21年12月17日に開催された第7回 準備会 役員会において、【多摩川住宅の「地区計画」策定に向けて】の素案(たたき台)を検討しました。この素案を各単位会に持ち帰り、2月を目途にそれぞれからの意見報告としています。

新年を迎え多くの課題に対しては、「後戻りしない進み方」が大切です。そのためには、居住者を含む関係者の意思疎通が最も重要です。ご質問、疑問などは、準備会事務局もしくは各単位会までお寄せください。