

平成22年7月10日 発行

# 街づくり準備会ニュース (第4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

## 一 多摩川住宅の将来像に対する 具体的な取り組みが始まります 一



平成22年5月27日 染地幼稚園ホールで開催された「第2回通常総会」

### ◇ はじめに ◇

平成22年5月27日、多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】(以下：準備会)の「第2回 通常総会」が開催されました。設立総会より1年間の「勉強会」・「役員会」等の活動を踏まえた『事業報告』と新年度に向けた『事業計画』が、活発な質疑応答の後「全議案」に対して承認をいただき、新しい年度がスタートしました。

準備会の本年度事業としては、「多摩川住宅としての地区計画を検討する」ことに加え「地区計画の実現に向けた取り組み方」等が中心課題となります。今回の準備会ニュースNo.4は、[第2回 通常総会]と平成22年4月15日に開催された[第4回勉強会(テーマ⇒ 建築基準法第86条について・多摩川住宅の「地区計画」について)]の報告を併せてお届けいたします。多摩川住宅の将来を創るためには、各種の課題に対する共通認識が基盤となります。是非ご一読をお願いいたします。なお、文中における「各種資料」は、紙面の関係で割愛していますので詳細については、各単位会の窓口までお問い合わせください。

# 平成 22 年度 多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】

## 第 2 回 通常総会議事録 (第 2 期)

- ・日 時 平成 22 年(2010 年)5 月 27 日(木)午後 7 時 30 分から 9 時 30 分まで
- ・会 場 狛江市・根川地区センター
- ・参加者 多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】会員



「第 2 回 通常総会」における質疑応答

### 1. 開会のことば

(青木事務局長) 只今から平成 22 年度多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】の通常総会を開会します。司会を担当する準備会事務局長の青木です。先ず最初に、藤野準備会会長のご挨拶をいただきます。

### 2. 準備会会長あいさつ

(藤野準備会会長) 「第 2 回通常総会議案書」6 ページ記載の「会長あいさつ」を述べたため、議事録への掲載を省略する。

### 3. 資格審査報告

(青木事務局長) それでは資格審査報告を申し上げます。会員総数は 81 名であり、総会の開催には過半数 41 名の出席が必要です。7 時半現在では会場に出席の会員数は 55 名、議決権行使及び委任状数が 13 名、合計 68 名の出席ですので、会則第 9 条により本総会は成立していることをご報告します。

#### 4. 議長選出・書記任命

(青木事務局長) 次に議長の選出の件ですが、本来は会長が議長に就くべきですが、会長としての答弁も予想されるため、議事の運営を行う議長団に、副会長のはむね・中台氏及び二棟の河西氏に、書記は幹事のト号棟・植村氏にお願いしたいと思います。

#### 5. 議長あいさつ

(議長・はむね：中台副会長) 多摩川住宅の準備会は、昨年4月に設立総会を行い、その後正式に調布市、狛江市から準備会として認定され、早くも2年目の総会を開催する運びとなりました。その間に実のあるものが徐々に固まりつつあるという事情であります。街づくり問題の一番のポイントは、法律面での諸規制にどう対応して、我々住民が自らの発意で新しい良好な住環境を作り出すかということにあります。そのため我々住民が主体となり、地区計画の素案を行政当局に認めてもらうために、まず勉強を行ったわけですが、来年、再来年にかけて内容が高度化した地区計画を作り上げ、準備会から協議会へと進むことになると思います。そのため本日の総会では、その内容をしっかりと固めていく必要があり、総会の審議、進行について皆さんのご協力をお願いします。

(議長・二棟：河西副議長) 昨年に引き続き総会での議長を務めさせていただきます。限られた時間ですが、街づくりに関して、大いに議論していただき、新年度1年間を皆さんと心をつなげて業務を行えるよう、議事を進めたいと思います。

最初に議事進行についてご説明しますが、先ず第1号議案、第2号議案について、監査報告も含めて関連がありますので、一括提案、一括採決で進めたいと思います。第3号議案は会則の改正であり、これは重要ですので、単独で提案して採決を行います。第4号議案、第5号議案については、これも関連があるため、提案は一括して提案、説明を続けて行いますが、採決は個別に行います。第6号議案は単独で行いたいと思います。

採決について、受付で議決票を配布しておりますが、第1号議案、第2号議案はできれば投票ではなく、拍手で採決をしたいと考えています。第3、4、5号議案については議決票を使って投票をお願いしたいと思います。第6号議案の役員については、それぞれの単位会で議論のうえ選出されているため、拍手で承認するようお願いしたいと思います。

以上のような方法での議決方法についてよろしいでしょうか。(賛成の拍手)

## 6. 議案審議

### (1) 第1号議案 平成21年度事業報告

(青木事務局長) 青木事務局長から、議案書「平成21年度 事業報告」に基づき、準備会の設立、準備会の「勉強会」活動、役員会等の活動について、説明、報告がなされた。(説明内容は議案書のとおり)

### (2) 第2号議案 平成21年度収支決算報告

(斉藤会計担当) 斉藤会計担当から、議案書「平成21年度 収支決算書」について説明が行われた。(説明内容は議案書のとおり)

#### \* 平成21年度 会計監査報告

(安部監査担当) 会計監査報告をします。平成22年5月17日に監査を実施し、預金通帳の現金残高を確認し、また領収書等の証拠書類を確認した結果、公正妥当に処理されていると認めます。

(河西議長) 第1号及び第2号議案について、おはかりします。本件について質問あるいはご質問はありませんか。

ご質問がないため、第1号議案・平成21年度 事業報告、第2号議案・平成21年度 収支決算報告及び、平成21年度 会計監査報告について採決を行います。賛成の方は、拍手をお願いします。

(拍手多数) 賛成多数で第1号議案、第2号議案は可決、承認されました。

### (3) 第3号議案 会則改正(案)

(青木事務局長) 議案書「第3号議案 会則改正(案)」について、その改正の趣旨等を資料に基づき説明を行いました。(説明内容は議案書のとおり)

なお、第6条準備会の会員数を「10名以上20名以下とする。」ことについて、次のように補足説明を行います。

現在の多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】の母体である準備会は、平成19年4月に公社と4つの管理組合で発足し、当初各単位会の会員は2名でありました。その後調布市、狛江市の条例に基づく準備会であることが望ましいということになり、調布市との間で協議が行われました。その際に調布市からは、約3,900戸の構成員を持つ多摩川住宅準備会の会員が、各棟2名では少な過ぎるというご指摘を受けました。調布市では他の準備会の場合は、ほぼ全員が会員となっているという指摘もありました。

その後調布市との協議の過程で、3,900戸全員を会員とすることは無理であろうから、各単位会10名以上とすれば準備会としての公認を了解するという事で決着し、現行の会則では「原則として単位会毎に10名以上」とすることとなりました。

しかし設立総会では、各単位会の会員数が少な過ぎるというご意見や、会員の上限があいまいでは将来問題が起きる可能性があるというご意見をいただき、役員会で検討することとなりました。

当準備会の目的は、現在の「一団地の住宅施設」の見直しを行い、住み易い多摩川住宅とするために行政当局に提出する「地区計画」の素案を提出することですが、その内容は調布市において一般に縦覧され、自由な意見をいただき、都市計画審議会（多摩川住宅の場合は、3,900戸という大規模団地であるために、東京都の都市計画審議会）にかけられることとなります。その際には、その地区計画の素案の内容について、多摩川住宅全体の支持がなければ承認されることができません。

そのためには、各単位会の中で「街づくり」に関する議論が行われ、またそれぞれの単位会における対応は様々とは思いますが、名称は別として街づくりに関する委員会、理事会あるいは総会における十分な検討が行われ、方針なり意思決定が行われることになると思います。即ち、準備会総会で地区計画の提案をする前に、各単位会における話し合い、また準備会役員会での話し合いにおける同意が前提となります。そして、各単位会でのそれらの意見集約を踏まえた上で、各単位会の会員が準備会の総会において審議を行うこととなります。

そこで準備会の役員会で種々議論、検討を行い、会員数は「原則として10名以上、20名以下」とすることで、会則改正の提案をさせていただきました。

その他の会則改正提案については、第3号議案の書類に記載された内容に沿って説明を行いました。

## 質 疑 応 答

（はむね：小高氏） 会則改正案第9条の2(3)の表記方法ですが、「事業報告及び収支決算報告」、(4)「事業計画(案)及び収支予算(案)」と、原案の表記の順序を逆にすべきではないでしょうか。

（青木事務局長） ご指摘のとおりであり、そのように改めることとします。

（イ号棟：赤尾氏） 決算書、予算書を見ると各年度の単位会の会費は1万円となっていますが、決算では臨時徴収費が3万円、予算でも負担金が4万円となっています。そうであれば、会費は4万円あるいは5万円とすべきではないでしょうか。

（青木事務局長） この準備会を構成する各号棟は、イ号棟、ロ号棟が賃貸住宅、その他は分譲住宅となっていますが、平成21年度の決算で示すように印刷費が大きな

金額となり臨時徴収の必要が生じました。しかしながら、各号棟の戸数割に応じて計算した場合には、賃貸住宅の各単位会の負担が大きいため、その分については公社の方で経費を負担することになりました。この方針は平成 22 年度でも踏襲されますので、会費は各単位会について 1 万円の方針を踏襲し、分譲住宅の単位会については負担金として 4 万円としました。

(河西議長) それでは採決に移ります。本日受付でお渡しした投票用紙に賛否を記入して、ご提出ください。

(河西議長) 第 3 号議案に関する投票結果の集計が出ましたので、報告します。

投票の結果、賛成が 69 票（内訳は本人出席の賛成が 59 票、議決権行使書による賛成が 4 票、委任状による賛成が 6 票）、反対は 0 票、無効票が 1 票でした。会則の改正には、準備会会員総数 81 名の 3 分の 2 以上の賛成が必要ですが、投票の結果賛成が 69 票ですので、本議案は可決、承認されました。

#### (4) 第 4 号議案 平成 22 年度事業計画 (案)

(河西議長) 本議案について、説明をお願いします。

(藤野会長) 第 4 号議案「平成 22 年度事業計画 (案)」について、議案書に基づき説明を行いました。(説明内容は議案書のとおり)

#### (5) 第 5 号議案 平成 22 年度予算 (案)

(河西議長) 本議案の説明を会計担当の斉藤氏をお願いします。

(会計担当：斉藤氏) 第 5 号議案「平成 22 年度予算 (案)」について、資料のとおり説明を行った。(説明内容は議案書のとおり)

## 質 疑 応 答

(はむね：加藤氏) 平成 22 年度予算 (案) について質問します。会則第 6 条ではこの準備会の会員は 8 単位会ですが、予算案での会費収入は 7 単位会で 7 万円となっており、ソシア多摩川の会費はなぜ徴収しないのですか。また、準備会の各種資料はソシア多摩川には配布しているのですか、もし配布しているとすれば、会費を支払うべきではないかと思いますが、いかがですか。

(青木事務局長) ソシア多摩川については、地区計画などに関して必要が出てきた際には、具体的に関わってくるため、また多摩川住宅の一団地住宅地域の構成員でもあることから、その枠を取っておくために単位会の構成員となってもらっています。

現段階でのソシア多摩川では、準備会の活動に参加する必要がないと考えているため、会費の支払いを求めています。なお、準備会の各種資料は3部だけを差上げています。

(はむね：加藤氏) もしそのような事情であれば、会則の但し書きにその旨を書きしておくべきではないかと思えます。仮に3部であっても、実費はもらうべきではないでしょうか。

(青木事務局長) ソシア多摩川の会員の件については、創立総会の時点の議論で既に了解してもらっており、本件は決定済みです。なお、3部の資料送付の件については、役員会で検討いたします。

(河西議長) それでは第4号及び第5号議案について、採決を行います。投票用紙をご提出ください。

(河西議長) 投票の結果を報告します。第4号議案については賛成66票(内訳は本人出席56票、議決権行使書4票、委任状6票)、反対0票、白紙票2票、無効票1票で、第4号議案は可決承認されました。

続いて第5号議案については、賛成66票(内訳は本人出席56票、議決権行使書4票、委任状6票)、反対0票、白紙票2票、無効票1票で、第5号議案は可決承認されました。

#### (6) 第6号議案 平成22年度の役員選出

(河西議長) 本議案については、各単位会で役員を選出することになっており、次の方々がそれぞれ単位会から選出の役員候補者であります。

東京都住宅供給公社： 中野 秀昭、 水落 英次

イ号棟： 内山 正春、 \* もう1名は5月30日の総会で選出されます。

ロ号棟： 葛西 勝徳、 津久井 良孝

はむね： 中台 紘一郎、 大町 忠敏

二 棟： 葛西 信美、 渡辺 順介

ホ号棟： 藤野 馨、 青木 龍司

ト号棟： 杉山 元、 植村 峻

以上の方々を役員として選出したいと思っておりますので、賛成の方は拍手をお願いします。拍手多数で、本件は承認されました。

(河西議長) この場において、選出された役員の互選により、会長、副会長、事務局長を選出いたしたいと思っておりますので、しばらくお待ちください。(役員間での協議)

只今役員間での協議の結果、会長にはホ号棟の藤野 馨氏、副会長には「はむね」の中台紘一郎氏、二棟の河西信美氏、ト号棟の杉山 元氏、事務局長にホ号棟の青木龍司氏を選出いたしました。前年度と同様メンバーでありますので、どうぞ宜しくお願いします。

(河西議長) 続いて準備会副会長の杉山氏からご挨拶を申し上げます。

## 7. 準備会副会長あいさつ

(杉山副会長) 昨年に引き続き副会長に選任されましたので、宜しくお願い申し上げます。平成 22 年度の事業計画で説明がありましたように、これまでは勉強会が中心でした。しかし、本年度は地区計画、地区整備計画の素案をまとめて、調布市、狛江市に持参するため、更に現在の準備会から協議会に移行するために、具体的な問題について協議をし、できれば平成 22 年度中には結論を出すように努力する必要があります。

議論の過程では、あるいは総論賛成、各論反対ということも考えられますが、十分に論議を尽くして、譲り合えるところは譲り合い、将来の多摩川住宅全体の住環境の向上等のために、お互いに努力する必要がありますので、会員の皆さまのご協力をお願いいたします。

## 8. 議長、書記の解任

(中台議長) これで議事が終了しましたので、議長及び書記の解任をいたします。

## 9. 閉会のことば

(青木事務局長) それでは、これで総会を終了いたします。



## 多摩川住宅【街づくり（地区計画）準備会】

### 第4回 勉強会議事録

日 時 平成22年4月15日（木）午後7時半～9時半

会 場 根川地区センター

出席者 調布市役所6名、狛江市役所4名、準備会会員ほか89名



平成22年4月15日 根川  
地区センターで開催された  
「第4回勉強会」

【司会 青木事務局長】 それでは只今から第4回の勉強会を開催いたします。それでは最初に会長からご挨拶をお願いします。

【会長挨拶 藤野会長】 本日は気候不順の中、大勢の皆さんがご出席いただき、ありがとうございます。この勉強会も4回目となり、お互いに勉強をしながら「地区計画」の策定に向けて努力したいと思います。本日の勉強のテーマは、調布市及び狛江市において、それぞれの「都市計画マスター・プラン」が作成され、その中で両市の街づくりの将来像が描かれており、今後これをどう実現して行くかというご説明を両市の担当者からお話していただきます。

また次のテーマは、「建築基準法第86条」という案件であり、地区計画を策定する際に、これをどう変更してもらおうかという大切な要件になりますので、その説明を講師の辻村先生をお願いします。

3点目は、具体的な地区計画をどのようにして策定してゆくかという案件で、辻村先生をお願いします。それでは、調布市、狛江市の関係者の皆さん、講師の辻村先生には、よろしくをお願いします。辻村先生は、両市の街づくり専門家として登録されている方であります。皆さんと一緒に勉強しながら、地区計画を作って行きたいと思っておりますので、宜しくお願いします。

【司会 青木事務局長】 司会を担当する準備会事務局長の青木です。書記はト号棟の植村が担当します。本日は調布市から6名、狛江市から4名の方々、

辻村先生をお迎えしてお話を伺うことにします。まず調布市、狛江市の方々から自己紹介をお願いします。

【調布市】 都市整備部次長兼都市計画課長の江田です。調布市では4月1日から都市整備部の組織改革が行われ、開発調整課と街づくり推進課、都市政策チームの合併により、街づくりの地元発意から都市計画までの一連の流れを、ひとつの課で処理することになりました。新しい組織は、都市整備部都市計画課に名称変更しました。(続いて、課長補佐の河野氏、都市計画係長の八角氏、地域支援係長の脇山氏、地域支援係の白石氏、地域支援係の斉藤氏から自己紹介がなされました。)

【狛江市】 狛江市の建設環境部都市整備課長の紺矢です。狛江市で都市整備課に2つの係、企画計画課と用地整備課があり、本日のテーマに関連する企画計画担当から4名が出席しております。(続いて企画計画係の係長遠藤氏、上村氏、斉藤氏から自己紹介)

【辻村講師】 自己紹介

【司会 青木事務局長】 それでは最初に調布市の「地域別街づくり方針について」ご説明をいただきます。

## 1. 地域別街づくり方針とは

【調布市 斉藤氏】 それでは調布市の地域別街づくり方針についてご報告させていただきます。最初に地域別街づくり方針とは何か、策定の目的や役割について説明します。

【資料2】 調布市都市計画マスタープラン

地域別街づくり方針は、調布市都市計画マスタープランに示された将来の都市像を具現化するため、それぞれの地域の特性を生かした住み良い街づくりを推進するための方針で、市民参加により平成10年に策定されました。調布市は都内でも比較的緑が多く残された街として、豊かな都市環境を育んでいます。マスタープランでは5つの「街づくりの理念」をもとに、「住み続けたい 緑に つつまれるまち 調布」を目指しています。

## 調布市都市計画マスタープラン (平成10年6月)

### 【まちづくりの理念】

- ① “ほっとする”まちをつくる
- ② 自然との共生を意識してまちをつくる
- ③ 循環型のまちをつくる
- ④ 人がつなぐ、つながりあうまちをつくる
- ⑤ 住み続けられるまちをつくる



これらをもとにまちづくりを推進

『住み続けたい

緑につつまれるまち 調布』

【調布市資料 No.2】

## 地域の将来構造 (南部地域)

### 多摩川住宅(生活の拠点)

多摩川住宅は、高度経済成長期の東京への人口集中の受け皿として整備された一団地の住宅施設です。集合住宅のストックとともに生活基盤となる公共公益施設の整備が進められ、商業施設の併設により、うるおいのある生活環境が形成されていましたが、国領駅周辺の商業機能の集積や大規模商業施設の出店、さらには、居住者の高齢化や建築物の老朽化などにより、生活環境が大きく変化しています。

多摩川住宅の再生により、地域のにぎわいと住み続けられる魅力ある住居機能の向上及び生活空間を確保し、住環境の向上を図るため、生活の拠点として位置付けます。

【調布市資料 No.14】

### 【資料3】 地域別街づくり方針とは

地域別街づくり方針とは、地域ごとの都市計画マスタープランに基づき、将来構想を具現化するために、地域を東西南北の4地域に区分し、それぞれの地域の特性を生かした住み良い街づくりを推進するための方針を定めるもので、一言で言えば個別、具体の街づくりを進めるための指針となります。

### 【資料4】 地域別街づくり方針の基本事項

地域別街づくり方針は、街づくり方針に基づき、「調布市ほっとする故郷を育む街づくり条例」の方針に沿って、それぞれの街づくりの方針を示すと共に、具体的な情報を提供するものです。

### 【資料5】 調布市街づくり条例

「街づくり条例」はマンション建設に伴う紛争や、街づくりに関する様々な課題について、また住民発意の街づくりを推進するために、平成10年3月に制定されました。街づくり条例7条第1項に地域別街づくり方針を設定することが規定され、内容については同第2項に定められています。

### 【資料6】 地域別街づくり方針の基本的な考え方

基本的考え方の位置付けと役割は図のとおりです。

### 【資料7】 策定に当たっての視点

社会経済情勢の変化、都市計画・街づくり制度の動向を踏まえて、地域別に交通、環境、福祉、防災、住環境、景観、地域活性化の各分野区分別に基本方針を定めます。

### 【資料8】 策定の体制

平成19年7月に市民検討会が発足し、平成22年3月までに29回にわたり検討会を開催して、検討を重ねました。

### 【資料9】 地域区分

調布市の場合は、4つの地域に分け、多摩川住宅は調布市の中心部である南部地域に含まれています。

## 1-2. 地域別街づくり方針の内容について

### 【資料11】 地域別街づくり方針の構成

地域別街づくり方針は、共通事項、地域別の街づくり方針案、街づくりの展

開の3つで構成されています。

【資料13】 地域の将来構造図（南部地域）

地域の将来構造のうちの南部地域を図示したものです。

【資料14】 地域の将来構造図（南部地域）多摩川住宅（生活の拠点）

更に南部地域の多摩川住宅に関する部分ですが、生活の拠点としての多摩川住宅については、「再生により地域のにぎわいと住み続けられる魅力ある住居機能の向上、生活空間を確保し、住環境の向上を図るため、生活の拠点として位置付けています。

【資料16】 土地利用の将来像（南部地域）

南部地域の土地利用の将来像です。

【資料17】 地域の将来像の実現に向けての方策、エリア別まちづくり方針と実現方策（染地エリア）

染地エリアが目指す「街づくりの方針や方向」を示しています。

【資料18】 まちづくりの方針図（染地エリア）

この染地エリアの街づくり方針図では、多摩川住宅は中高層住宅ゾーンとして、ゆとりある都市型住宅と日常生活に必要な生活利便施設が調和した、緑豊かで秩序ある市街地の形成を図ることとしています。

【資料19】 分野別将来像（交通）の多摩川住宅に係する一例

将来像を実現するためには、例えば交通関連では、高齢者の移動手段としてのコミュニティバスの導入等が、市民検討会から提言されています。

## 2. 狛江市の「都市計画マスタープラン」について

【狛江市 紺矢氏】

【資料3】 中央部地域まちづくり構想

【資料4】 中央部地域の整備方針図と重点展開図

【資料5】 狛江市都市計画マスタープラン

狛江市のマスタープランは、平成13年に作成されたものですが、これについては現在見直し作業に入っている段階です。サブタイトルは、「みずの輪、みどりの輪、みちの輪、みんなの輪がつくるまち こまえ」の四つの輪のキーワードに基づいて作成されております。

狛江市は三つの地域に区分され、多摩川住宅は狛江駅前の大規模高層住宅団地を含む中央部地区に属します。多摩川住宅については、大規模住宅団地地区

## 狛江市都市計画マスタープランについて

平成13年 2月

狛江市都市計画マスタープラン策定

「みず、みどり、みち、みんなの輪がつくるまち ーごまえー」という将来都市像を定め、平成32年を目標年次として策定

平成15年 3月

狛江市まちづくり条例策定

「協働型まちづくり」を具体的に推進するために策定

まちづくりを取り巻く  
状況の変化

平成22年 4月

第3次基本構想、前期基本計画策定

狛江市都市計画マスタープラン改定（中間見直し）作業開始

従来の都市計画マスタープランの基本理念・方針を念頭に、社会経済状況等の変化に対応したまちづくりを推進するため、都市計画マスタープランの検証、見直しを行う

庁内検討委員会及び学識経験者、市民等で構成する改定委員会での検討  
パブリックコメント等により、市民からの意見等の収集

平成23年度

狛江市都市計画マスタープラン改定（中間見直し）

平成32年度

狛江市都市計画マスタープラン目標年次

【狛江市資料 No.5】

に属しており、多摩川住宅は良好な住環境を引き続き維持しながら、建替え等に際しては、周辺への影響に配慮した良好な住環境の継承や、少子高齢化に対応した住宅供給を公社等に要請しています。

狛江市では具体的にどのような予定で都市計画マスタープランを策定するかについてですが、平成13年にマスタープランを策定し、目標年次を平成32年に定めています。それまでの過程では、平成15年3月に市民、事業者等の協働型の街づくりを具体的に推進するために、「狛江市まちづくり条例」を制定し、この中で住民主体による望ましい地区街づくり計画を推進することを目的としております。

平成22年4月段階ではマスタープランの上位にある狛江市全体についての第3次基本構想を策定し、「狛江市はいかにあるべきか」ということを定め、具体的にどう実現して行くかを定めたのが、前期基本計画であります。

その中にいろいろ計画があり、そのひとつが都市計画マスタープランであり、現在中間見直しの改定作業をスタートさせています。平成23年夏前までにマスタープランの改定を行い、24年には予算に反映する予定です。市民による地域別のワークショップを持ち、ご意見、パブリックコメント等をいただき、説明会を開催して地域別の特色を生かしたプランにしたいと考えています。平成32年が最終的なマスタープランの目標年次となっていますので、平成23年度は中間的な段階での見直しとなる予定です。

【司会 青木事務局長】 調布市、狛江市のご説明ありがとうございました。現在の8時段階で89名の方々が、この説明会に参加されております。

それでは次のテーマである建築基準法第86条と、多摩川住宅の「地区計画」に関する取り組み方の手順等を、辻村先生にご説明していただきます。

### 3. 「建築基準法第86条について」

【辻村講師】 多摩川住宅は調布市、狛江市の両市にまたがっているため、地区計画を作る際にも、両市の市と共同しながらそれぞれの市の施策との整合性を持たせて作成する必要があります。多摩川住宅は両市の中心拠点と同じエリアに入っているため、利便性が高いほか、自然が豊かな地域であり、この特色を生かすことを前提に計画等の検討を進めていく必要があります。

【資料3】 建築基準法第86条とは

【資料4】 建築基準法の一般的制限と86条の制限

一般的に建築基準法では1戸建ての場合、一つの建物に対しては一つの敷地

が原則であり、複数の建物があればそれぞれの建物と敷地について建築上の制限を受けます。

多摩川住宅は、両市の認定を受けた団地であり、安全上、防火上、衛生上の支障がない計画であると認められたため、建築基準法第86条の規定により、複数の建物であっても、同一の敷地にあるものとみなして、一体として一定の建築制限を適用する仕組みになっています。多摩川住宅の場合は約3,900所帯の建物が一つの敷地にあるということで、認定されていまして、同様な例としては団地のほか、大学のキャンパスとか、工場などがあります。

#### 【資料5】 建築基準法第86条と都市計画との関連

現在の多摩川住宅は、都市計画法第11条に定める「一団地の住宅施設」であり、この団地は容積率60%、建蔽率26%、高さ制限が25メートルとなっており、また住宅以外には学校、幼稚園、その他公共的な施設も含まれていますが、これら全体が一つの都市計画の中で担保されています。

今回、皆さんで地区計画の策定を検討するわけですが、一団地の解除と地区計画の策定はセットであり、建替えあるいは大規模修繕に際しては、環境に配慮しながら地区計画や地区整備計画を作っていくことになります。

もし一部の号棟だけが建替えをする場合には、第86条がどのように関わるかという点について説明します。地区計画によりもし容積率60%が解除された場合には、200%を超えないという制限がありますが、何%にするかはこれから地区計画の中で検討する必要があります。

各号棟のうち、例えば部分的にホ号棟だけが建替えをする場合には、建物の計画に関する説明会を開いて、それを開催したという記録を添付することにより、第86条の部分的な変更が可能になりますが、その根拠は第86条の2の第1項に基づく認定になります。これを具体的に進めるためには、両市と協議しながら、部分的な一部建替えについての検討をまいります。

建築基準法第86条の制度比較として、3つに区分できます。第86条第1項は新たに団地を作る際の制度です。第86条の第2項の「連担建築物設計制度」とは、隣の敷地と一緒に共同利用するという制度です。この場合は団地全体が一気に建替えるのではなく、ホ号棟が個別で建替えをするという場合に該当します。この際に特別対象規定があり、例えばホ号棟だけが建替えをする場合には、説明会を開いて周辺の皆さんや一団地内の他の皆さんに説明して、ご理解を頂くということによって、全体の「一団地」を変更せずに、一部の号棟だけを建替えることが可能になるということです。



この場合は、両市が定めた認定基準に適合しているという条件のもとでの特例対象になりますが、事前協議を行い周辺に説明を行いながら、最終的には認定をいただくこととなります。特定行政庁の認定を受けるためには、建替える建物が、周辺の建物との間において位置及び構造が、地域の環境や機能上に支障がないという条件が満たされて、はじめて認められるものです。

容積割り増しの場合は許可の手続きが必要になります。すなわち、建蔽率、容積率、高さ、構造が、安全上、防災上、衛生上から支障無く、市街地の環境整備改善に資すると認められた場合には、これらについて許可処分により制限の緩和が可能になります。

#### 4. 多摩川住宅の「地区計画」について（取り組み方の手順）

##### 【資料7】 建替え計画の一般的な流れ

前回の第3回勉強会でも説明しましたが、建替え若しくは大規模修繕、改修を考える場合は、準備段階でまず有志の皆さんによる勉強会を行い、建替えの場合はどんな準備をしなければならないのか等の情報収集、古い建物の場合は耐震診断、更に基礎的な問題、要望を把握します。

そこから一歩進んで建替えの検討段階に入ると「建替え検討委員会」を設置して、専門家を選び具体的な計画案を作成します。住民の皆さんからアンケートやヒヤリングを行い、どんな問題点があるかを把握し、建替えか改修かの比較検討を行い、その結果建替えの方向で行くと決まれば、「建替え推進決議」を行い、その後具体的な推進のために合意を得て「建替え決議」となります。

この間に具体的な中味を濃く詰めて、建替え検討委員会においてデベロッパの選定や、採算的なことも含めた事業計画を作成します。更に具体的な皆さんの要望に関する意見交換、賛成しない方々に対する対応、新しい建物で皆さんの床がどのくらい確保できるかという「権利変換計画」など、重要な検討と詰めが必要になります。

ここまで進展させて、ある程度の合意が得られれば、次は「建替え組合設立」となります。この段階では、定款、事業計画の作成、権利変換、具体的に皆さんがどの部屋で住むかも決めます。現在ホ号棟では建替え推進決議が終了した段階です。

##### 【資料8】 地区計画の目標イメージ（地元要望案）

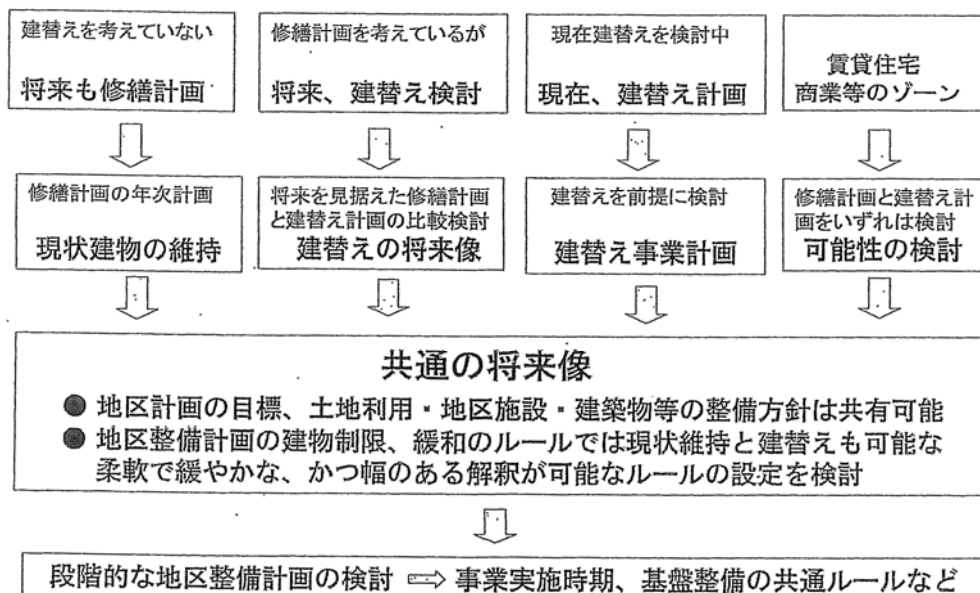
これはあくまでイメージであり、皆さんからいただいた要望を、調布市、狛江市の両市が定めた地域の上位計画を実現するための目標として、地元要望案を列記したものです。多摩川の自然を活かした環境共棲住宅、コミュニティ活動の確保、防災性の向上、少子高齢化に対応した福祉、医療、保健等の機能の導入、新しい世代が積極的に団地に住みたくなるような要素の導入、そして駅

## 地区計画の目標イメージ(地元要望案)

- 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、環境と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支援するための域内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などの交通利便性の向上、街の活性化を目指す。

【辻村氏資料 No.8】

## 地区計画の活用方法(今後の検討課題)



【辻村氏資料 No.15】

までの公共交通の利便性の確保であります。

**【資料 9】 土地利用の方針イメージ（地元要望案）**

目標イメージを受けて、より具体的な要素案として示したもので、高齢者関連の医療福祉機能や行政の公共サービス機能の確保、教育スポーツ関連機能、オープンスペースの確保、街並み景観の確保があります。

更に団地全体のバリアフリー環境の整備、安心と安全な街の構築、多摩川の自然環境を最大限活用した水と緑の環境整備、有事の際には周辺住民の広域避難広場などの防災拠点の確保を目指します。

**【資料 10】 多摩川住宅の地元案（地区整備計画）のつくり方**

地区整備計画は地区計画を受けて、もう少し具体的に建物の配置などを検討するものです。ここでは他号棟における検討の参考にするために、ホ号棟の施設計画を一つの例題として示しています。この案は実現性を踏まえたものであり、また地区計画は提案型であるために、皆さんが自ら考え、提案し、これを守るという責任があります。

多摩川住宅の魅力を最大限発揮でき、実行できるような建替えまたは改修の際の建物の規模、配置、構成を踏まえた上で、緩和する条件を考えて、行政対して地区計画の提案を行うこととなります。

**【資料 11】 モデル案による地区整備計画の具体的検討**

ホ号棟のモデル案に関する具体的な検討として、ここでは配置計画上、事業計画上、商品企画上の三つの課題を示しています。ホ号棟の建物の配置としては、多様性を持たせ、例えば配置は南向き、東向きなど、建物の高さにも多様性を持たせるなど、多様な選択肢を作って若い世代を呼び込むことを考えています。

事業上の観点からは、全体のボリュームの規模、駐車場の作り方、土地の価格なども大切な要素です。商品企画では共用部分にどのようなものや機能を採用するか、集会室だけではなく様々なものを導入することも考えます。これを受けて具体的に容積率、建蔽率、高さ制限が決まってきます。

地区計画の用途指定で容積率、建蔽率をどうするのか、建物も両市では25メートルの制限があるため7階建て位しか高くできませんが、高さについても号棟ごとに計画内容に合わせて今後行政が判断することとなります。今後は「総合設計的」な考え方にに基づき、行政との協議を行い、その結果により建物の高さ制限などが決まって参ります。また壁面後退についてもきちんと残しておこうという考えです。

#### 【資料12】 モデル案検討と地区計画との関連

「建替え推進決議」から「建替え決議」に至るまでには、図のようなプロセスがあり、その各段階でモデル案の検討を行うこととなります。

地区計画の地元提案を受けて、行政の素案が作られますが、これはすべて関連性をもたせて、連動しているものであります。地区整備計画で定める内容は、

多摩川住宅の皆さんがこうありたいと考える、実現可能で魅力的なものでなければなりません。それを担保するものとして、地区整備計画を作る必要があります。

地区施設に関しては、公共的な機能を持つ道路は、多摩川住宅の場合、ほぼ完備していると考えます。しかし将来の団地の規模によっては、発生交通量が増え混み具合が変わってきますが、おおむね対応できるのではないかと思います。広場、緑地もある程度の水準をクリアーしていると考えますが、周辺住民にも良い環境を享受してもらうために、バリアフリーの散策路をどう作るか、更なる緑の環境の向上も大切でしょう。

現状では建物の形状、配置、外観が均一ですが、より魅力的な変化のある景観をつくり、若い世代にも参入していただくために、バリエーションのある多世代型の住宅タイプが必要になってくると考えます。

建替えに際して事業性が無いと成功しませんし。敷地面積にも限界があり、仮にコンビニを入れるとしても限界があります。一団地を維持するとして、それを参考にして、検討していただきたいと思います。

#### 【資料14】 建替え計画の流れと地区計画との関連

地区計画についての都市計画決定が無いと、建替え決議だけが先行することはできません。両者の関係はほぼ同時期に着手することとなります。

#### 【資料15】 地区計画の活用方法（今後の検討課題）

多摩川住宅の各号棟では、①建替えは考えず、将来も修繕計画で行く号棟、②現在は修繕計画だが、将来は建替えを検討する号棟、③現在建替え計画を進めている号棟、④それに公社の賃貸住宅の四つのタイプがあります。

いろいろなタイプがあっても、多摩川住宅の未来像は魅力的な団地にしたいという共通の考え方があり、地区計画の目標、土地利用、地区施設、建物の整備方針は、いずれも共有が可能なもので、地区計画の中に取り込んでいくべきものと思います。

一方「地区整備計画」についても、建物の修繕・改修計画であっても、建替え計画であっても対応できるような、がんじがらめではなく、柔軟で緩やかな、そして幅のある解釈が可能な「多摩川住宅方式」のルールを作る必要があります。

現在、多摩ニュータウンなど各地で、段階的な地区計画の整備が大きなテーマとなっており、仮に事業時期が異なっても、基盤整備の共通ルールのもとに、今後各号棟ごとにそれぞれ独自の対応ができるような方法の検討が必要になってくると思います。

#### 【資料16】 地区計画を実現する仕組み

地区計画を実現するためには、きちんとした手続きを踏む必要があります。まず、地区計画案について両市と協議して、都市計画決定に向けて「地区計画案」を作成し、この案を縦覧に供して意見書の提出を求めます。その後、都市計画審議会の決議を経て「都市計画」が決定され、「一団地」の解除がなされることとなります。以上で説明を終わります。

## 5. 質疑応答

【司会・事務局長】 それでは只今から質疑応答に移ります。

【質問 ト号棟 伊藤氏】 ト号棟では建替えか改修かも含めて、まだ何も決まっていますが、現状の「一団地の住宅施設」について、「地区計画」を策定して建替えなどの開発をするにあたり、それぞれの号棟毎に建替えなり改修などの開発をするのが妥当かどうかという点についてお伺いします。

理想的には多摩川住宅全体として、ひとつのプランで開発して行くべきと思います。仮に「地区計画」で共通のルールを定めたとしても、後日それぞれの号棟が、その枠内ではあっても勝手に地区整備計画を作り、建替え等を実施するとなると、果たして理想的な多摩川住宅の街づくりが出来るのかどうか、不安に思います。諸般の事情から、どうしてもその方向しかないのでしょうか。

【回答 辻村氏】 各号棟の地区計画策定に際しては、やはり多摩川住宅共通の全体像、すなわちグランド・デザイン又は共通のマスタープランがあることが不可欠であります。しかし全体像を決める段階では、まだ各号棟毎の温度差も

あり、構想を細かく決めることが出来ません。仮に時期的に遅れて5年、10年後に建替えをする号棟が出た場合であっても、常にある程度魅力のある共通のルールでなければならないと思います。

また現実問題として、最終的に全体像が完成するのが何時なのかが読めないのです。即ち、ある号棟が10年後に建替えをしようとしても、時代背景や経済環境も変わりますので、それぞれの時代の環境の中で事業性、実現性も変わると予測されます。その時になって共通のルールが守れなかったりすると「地区計画」としては困ることになります。

そのためには各号棟の皆さんで意見を出し合い、全体的な合意が得られるような、ある程度緩やかな全体のマスタープランが必要であり、各号棟における具体的な計画は、なるべく全体の構想に合わせて実現する必要があると思います。やはり「先ず全体像ありき」であり、例えばホ号棟の場合もホ号棟独自の検討をしながらも、多摩川住宅の全体像についても十分配慮し、検討する必要があると考えています。

**【質問 はむね 羽入田氏】** 狛江市の都市計画マスタープランにお伺いします。平成13年2月に作成され、先ほどのご説明ですと、平成23、24年頃に見直すということですが、どの程度までどうなっているのか明確ではないと思います。

調布市の方は、地域の街づくりということで、新しい街づくり方針がスタートしたのですが、何年位かけて地区計画が完成して行くのか、我々がマスタープランを作っても、両市のプランによってかなり変更されるのではないかとこの危惧もあります。何時頃までにこれを完成させるという見通しはあるのでしょうか。

**【回答 狛江市】** 狛江市の場合、実際には平成22年4月以降、計画を作成中であり、平成22年6月頃には地域の方々のご意見を聞き、1年かけて検討して、来年の夏頃前には、これを策定する予定です。調布市の方が先に改定が始まっていますので、調布市のプランを参考にしながら策定作業をする予定です。

**【回答 調布市】** 調布市の場合も改定するのではなく、都市計画マスタープランに基づいて、これを実現するために、その内容を具体化し、より詳細なマスタープランを策定するために、平成19年から順に検討を進め、毎回無作為で抽出した方々を選定し、毎回70名以上の方々に参加していただき、合計30回の検討会を行っています。その検討過程において、住民の皆さんの生の声

をいただき、これを実現するためには、どうすればよいかをより具体的にしていきたいということで作成したものです。この中には多摩川住宅の皆さんの思いも十分入った形で、方針を揚げる事が出来たのではないかと考えています。しかしながら、これを定めたことで直ぐに具体的にどのように事業が進むかという点については、なかなか難しい点も多少あるかと思えます。

調布市のマスタープランの目標年次は平成32年であり、今回の地域別街づくり方針も、それに基づいて策定しているものであります。実は調布市も平成25年から基本構想が始まりますので、中でもう少し見直しをするかもしれませんが、今はこれに基づいて平成32年を目途に計画を進め、地区の皆さんとの合意形成を図りながら、実現を図ることを考えています。

**【質問 ホ号棟 青山氏】** 建築基準法86条に基づく25メートルの建物の高さ制限について質問しますが、国領駅前のマンションでは25メートルよりも高い建物が建っていますし、調布市の「文化会館たづくり」も高い建物であり、各地で既に高層の建物が認められているのが実情です。それなのに、なぜこの多摩川住宅地区の建物に対しては、建物の高さを25メートルに規制するのか、その理由がよく理解できないので、ご説明をお願いします。

**【回答 調布市】** 建築基準法第86条では、基本的には高さの制限が25メートルでなければならないと決めているわけではありません。現行の規制では、多摩川住宅は第1種中高層住居専用地域であり、建蔽率60%、容積率200%、高さが25メートルの高度地区ということになっています。また現在再開発を行っている駅前や商業地区では高さ制限が無い地域もあり、地区計画をかけながら地域ごとの建物の高さ制限を定めています。

基本的には、一戸建ての場合の建物の高さ制限は第1種高度地区が原則10メートルで圧倒的に多いのですが、現行では多摩川住宅は第2種高度地区であり、高さ制限は25メートルとなっていますので、辻村講師は現行の基準で説明をされているのであると思います。

**【質問 はむね 鈴木氏】** 今までの勉強会の説明では、多摩川住宅全体としてマスタープランを作り、例えば公共施設や介護施設などをどこに作るかを検討した上で建替えが行われると理解していましたが、今回の説明ではホ号棟だけが単独でも計画が出来るのでしょうか。やはり各号棟とプランを練って決めないと、後になって問題が生じるのではないかと懸念します。は号棟では、建替えなどについてはまだ何も決まっていらないのですが、全体のプランも決まっていらないのに、ホ号棟だけで先に実行できるのですか。

【回答 辻村氏講師】 ホ号棟がモデルとなるという説明が誤解を招いたかも知れませんが、高齢化社会の中で新しい機能、例えば高齢者福祉、クリニック、子供のための保育施設など、将来的に多摩川住宅全体として、将来望ましい施設、あるいは欲しいと考える施設がいろいろ出てくると思います。これらについては出来れば多摩川住宅全体として共有したいと思いますが、具体的にどの号棟の中に配置するのか、特に行政区域が異なりますので、公益的な負担をどの号棟に配分すべきかは、ある意味でのガイドライン的なものを、多摩川住宅の各棟の皆さんで了解して行く必要があると考えます。

しかしながら、多摩川住宅全体が同時に一気に建替えを行うのであれば、最初から明確に計画できますが、建替えの時期は各号棟それぞれの事情があり、順次実行するとなると、最初に何を入れるべきかについては、各号棟の皆さんとの間での合意なり、意思の共有が必要になります。当然ながら導入施設のマスタープランのほか、整備の时期的なルール作り、あるいはガイドラインを事前に作る必要があります。

しかし将来各号棟でそれらの公益、公共的な施設を負担する時には、時期によって各号棟が負担し切れるかどうかという事業性の問題も検討する必要があります。もしそのような施設が早く欲しいということであれば、先行する号棟で調整する必要があります。多摩川住宅は賃貸と分譲の号棟がありますので、全体のバランスの中で、皆で優先順位を検討し、合意をする必要があります。結局どの号棟が何を負担するかは経済的な面もあり、絶対的にそれを担保することは出来ませんが、皆さんの要望があれば、努力目標として積極的に検討することになります。

今回はホ号棟の建替えを先行することとなりますが、ホ号棟が皆さんの要望を十分に容れることができるかどうかは、ホ号棟がそれを十分に負担し切れるか、容積率、高さ制限にも絡む問題です。ホ号棟をモデルにしながら、できれば多摩川住宅全体のモデルも計画の中に入れて検討する必要があると考えています。これは本年度のモデル検討の中の大きな要素であると思います。

【質問 ト号棟 大海氏】 この勉強会で両市から冊子をいただきましたが、これを見ても調布市、狛江市の間には温度差があるように感じています。今回両市のマスタープラン、地区計画が示されていますが、多摩川住宅に関して、両市の担当職員の間で協議を行っているのかどうか教えてください。

また東京都住宅供給公社にお伺いしたいのですが、公社は賃貸住宅に関して将来どのようにしようと考えているのですか。

【回答 調布市】 調布市と狛江市の間での、多摩川住宅の街づくりに関する



協議の件ですが、昨年度いただいた街づくりに関する全国市長会の交付金を活用することに関して両市で協議を行い、平成21年7月に多摩川住宅に関する街づくり連絡協議会を設けて、今日まで様々な活動を行ってきました。既に両市による公的な課題、街づくりの方向性などについて調査を行っており、平成22年2月までに4回開催しています。

多摩川住宅については、基本的には両市のマスタープランの目標に応じて、地区の特性に応じた街づくりを進めるという方向性は共有しています。各号棟における温度差の違いもあり、マスタープランを共有しない限りは、なかなか前進しないのではないかと考えています。一方では建築基準法や都市計画法の制限がありますので、その課題もクリアしつつ、皆さんの合意形成をいかに進めていくかという点について、話し合いをさせていただいています。

「一団地の住宅施設」は戦後の住宅難の中で、都市の住宅を計画的に供給するという目的で作られたものです。しかし、最近では既に古い手法となっており、現在は「地区計画」制度を活用した街づくりを推進するという事になっていきますし、平成12年に国土交通省が都市計画の指針を示して、「地区計画」という別の手法で担保しながら、街づくりをすることが、国の方針で示されています。その方向性を見据えて、皆さんが保有する緑の空間や道路を担保して、いかにして街づくりを進めるかということに関しては、課題を整理しながら進めてゆきたいと考えています。

【回答 狛江市】 調布市からの説明のように、協議会を開催してきています。またマスタープランの中味に関しては、温度差があるという指摘もありましたが、狛江市ではマスタープランの改訂ということで、地域のご意見や考え方も取り入れ、更に調布市との間の調和を取りながら、今後も協議会の中で取り組みをして行きたいと考えています。

【回答 公社 中野氏】 基本的に公社の対応は、これまでとは変化していません。多摩川住宅の賃貸住宅に関しては、建替えをするということは決めていません。賃貸住宅については、建替え計画あるいは修繕計画を検討しますが、先ほど実施した耐震診断の結果では、高層の12階、5階建ての一部には最新の耐震構造上ではやや劣るという問題の号棟があるものの、緊急性はないため直ぐに対応するのではなく、後日いずれ建替え又は修繕計画を実施することになるでしょう。

全体の地区計画の中で公社も対応することとしており、皆さんと歩調を合わせながら、共通のルールを作って行きたいと考えています。いずれにしても賃貸に関しては、いずれの方向かはまだ決めていませんが、内容が決まり次第ご案内したいと思います。

【質問 はむね 大町氏】 「一団地の住宅施設」から「地区計画」への変更に関する点については理解できますが、それぞれの号棟が地区計画案をすべて出した時点で、一団地計画の解消ということになるのでしょうか。あるいは、全体の地区計画を策定して、その中に各棟、あるいは公社がそれぞれ独自の地区計画を順次策定していくのかどうか、よく分からないので再度説明してください。

また建物の高さ制限に関しては、総合設計制度を適用すれば25メートルの高さ制限は一部撤廃できるのではないかと思います。いかがでしょうか。

「第4回勉強会」における  
質疑応答



【回答 辻村氏】 地区計画の全体を先ず決めた後に、ホ号棟はそれに基づいて建替えを進めるという方式もあります。その後、ほかの号棟で整備を進めることになった場合には、それに合致した形で整備すればよいという考え方です。しかし各号棟の事情により、どうしても地区計画に準拠できないということもあり、一部地区計画の変更なり見直しをしてということで、段階的に整備を行って行く時には、その都度都市計画の変更を説明して、ご理解を頂くという形もあります。

一方では、全体像の地区整備計画をどこまで決められるかということと関連しますが、ある程度の緩い「地区整備計画」を決めて、後の個別の特徴があるところは、それぞれの号棟での条件の中で建替えて行くということもあります。目標は同じですが、地区整備計画の中味を今回どこまで決められるかということが、ポイントになります。

もちろん段階的な地区整備計画の策定という方式もあり、そこで新しいモデルを決めてゆくという方法もあります。ホ号棟は段階的に策定できないのかということで、色々な地区計画のモデルを勉強しており、例えば「多摩川住宅モデル」のようなものができればよいと考え、検討したいと思っています。

【質問 はむね 大町氏】 都市計画法第11条の「一団地の住宅施設」を解消し、「地区計画」へ移行するに際しては、それぞれの所有者の合意、あるいはそれぞれの管理組合での決議や投票が必要ではないのですか。各管理組合の意

思決定がなされて、はじめて実行できるのではないのでしょうか。

【回答 調布市】 「一団地の建築物」の認定は、個別の規制ではなく、一団地として総合的に規制を行うというのが趣旨で、建築基準法に基づき行われております。一方、「一団地の住宅施設」を外して「地区計画」に移行するのは、都市計画法に基づき、この指定を解除し「地区計画」を策定して移行する場合には、都市計画法上では投票などの規定はありません。

すなわち、多摩川住宅の「一団地の住宅施設」を外して「地区計画」をかける場合には、まず多摩川住宅全体の地区計画をかけ、移行して行きます。この地区計画は調布市、狛江市が行政行為として、これを決定できるものであり、個々の住民の投票や管理組合での決議などは必要条件ではありません。

しかしながら、行政側から地区計画の原案を示し、これに対して住民の声や課題を聞き、できるだけ皆さんとの合意形成を図りながら、地区整備計画のルールを定めることとなります。この場合には、各人ごとに投票するとか、決議等の採決をすることは必要ありませんが、いろいろな声を聞きながら検討して地区計画を作り上げるということになり、その意味では皆さんの合意が必要であるということになります。

【回答 会長 藤野氏】 本来「地区計画」は行政が策定するもので、我々住民は行政に対して、このような内容にして欲しいという提案を行うものであると思います。行政はこれに基づいて地区計画を都市計画審議会に掛け、皆さんの意見を聞いて、都市計画を作るという仕組みです。ですから両市は、実質的に住民間の合意ができていない限り、なかなか地区計画を策定しないことになると思います。

【質問 はむね 大町氏】 それならば良いのですが、「一団地の住宅施設」の解消が極めて難しいという話でしたので、一説によると軽微な変更であれば、市長の判断で実行できるということでしたので、お伺いします。先ほどのお話ですと、それぞれの管理組合において、過半数か、3分の2かは別として、何らかの決議があれば、住民の実質的な合意があると判断されることになるかと考えても良いのでしょうか。

【回答 調布市】 総合設計が適用されるかどうかのご質問ですが、これは空地を設けてこれを担保に容積率を割増しするという手法で、建築基準法で認められている方法です。調布市でも総合設計制度については、平成9年から活用しています。この制度は、駅周辺の活性化開発に適用されるもので、調布市で

は駅周辺に限定しています。

多摩川住宅の場合は、環境共生型の住宅を供給するというイメージがありますので、建物の高さ制限に関しては、今のところ総合設計制度の対象とは考えていません。しかし皆さんの街づくりの方針、どのような街づくりを目指すべきかという合意形成の中で、今後その方向性と共に、そういう手法を活用した方式が進められるものと考えています。

**【司会 青木事務局長】** 年度初めの大変忙しい時期に、この勉強会のために調布市及び狛江市の関係者の皆さんにご出席いただき、貴重なお話ありがとうございました。なお、本日の勉強会の内容は、「準備会ニュース」で全戸に配布いたします。それでは最後に準備会の杉山副会長からご挨拶をいただきます・

**【挨拶 杉山副会長】** 本日は長時間熱心にご討議をいただき、ありがとうございました。両市の担当者の皆さん、講師の辻村先生、ありがとうございました。本日をもって平成21年度に予定した4回の勉強会を無事終了することができました。昨年に比べると難しいテーマですが、地区計画に関する理解が深まったものと感謝しています。平成22年度には次の段階に入り、一層難しい面が出てくると思いますが、皆さんと共にさらに勉強会を続けて行きたいと思っておりますので、ご協力をお願いいたします。