

## 意見書の要旨と見解

| 名称  | 意見書の要旨   | 市の見解   |
|---|--|--|
| 調<br>布<br>都<br>市<br>計<br>画<br>地<br>区<br>計<br>画<br><br>多<br>摩<br>川<br>住<br>宅<br>地<br>区<br>計<br>画 | <p><b>意見書1</b></p> <p>多摩川住宅二号棟の団地の建て替えを1日も早く実現するために多摩川住宅地区計画の早期決定をお願いします。</p> <p>住民の大半が70代・80代となり、住民の高齢化によって管理組合等の担い手が年々減少し、推進者の選出が限界に達している状況である。また、今後建て替えに伴っての仮移転があり、高齢者には引っ越しの困難さは多大である。</p> <p>今建て替えを進めなければ、やがて建て替えを推進する人はいなくなり、多摩川住宅は自主的な再生が不可能な住宅になってしまうため、多摩川住宅二棟団地の建て替えを1日も早い地区計画の決定を受け実現したい。</p>   | <p>都市計画決定の手続きについては、令和2年度に地区計画(案)の告示・縦覧を行い、令和3年5月を目途に都市計画変更及び告示を行う予定である。</p> <p>建て替えの実施については、各区分所有者の合意形成に基づき進められるものであるため、早い段階で都市計画変更できるよう努めていく。</p> |
|   | <p><b>意見書2</b></p> <p>多摩川住宅二棟団地の建て替えの早期実現に向け、多摩川住宅地区地区計画の変更を1日も早く決定いただくよう要望する。</p> <p>当団地は、建設から50年余が経過し、建物の老朽化に伴う防災性の低下や地区内の高齢化率の上昇などが顕在化し、地区の賑わいや活力の低下が課題となり、多様な世代による魅力ある街への再生が求められている。</p> <p>高齢化の進行により、建て替え費用を各区分所有者が負担することになる団地建て替えがますます困難になることが懸念され、また、昨年(令和元年)10月の台風19号浸水被害を受け、その対策として地盤の嵩上げ等の検討が必要となっている。</p> <p>既に定められている地区計画の目標を早期に実現するため、早急に、本地区計画を変更いただくよう要望する。</p> | <p>都市計画決定の手続きについては、令和2年度に地区計画(案)の告示・縦覧を行い、令和3年5月を目途に都市計画変更及び告示を行う予定である。</p> <p>建て替えの実施については、各区分所有者の合意形成に基づき進められるものであるため、早い段階で都市計画変更できるよう努めていく。</p> |

### 意見書3

コロナ禍の状況では、多摩川住宅地区地区計画の変更は中止すべきである。平成29年の多摩川住宅が都市計画の一団地から地区計画に移行して2年経つが、先行する住宅再生A地区であるハ号棟において様々な問題が噴出し、ハ号棟は疑義が出ている状態である。

現在はコロナ禍で国民の生活環境が激変し、経済も大倒産時代になるのではないかとされる程危機的状況である。二号棟の建て替えを実行する住宅再生A地区への変更については、単純に「準備できたから」という理由だけで移行させるべきではない。

強引に建て替えを行っても売れ残りの空家が大量に発生すれば、結局廃墟・ゴースタウン化してしまうことになる。

大雨による河川氾濫水害の対策が必要な地域である。多摩川住宅全域が水害危険地域であり、避難所が不足している。建て替えで二号棟の住戸が2.4倍なると、緊急時地域住民の安全を脅かすだけになってしまう。今やるべきことは毎年起きるかもしれない水害対策を強化することである。

二号棟は耐震改修工事を実施済で、耐震性能に問題がないため、建て替えに向かう変更となる住宅再生A地区変更への必然性は多摩川住宅の他のどの単位会より低くなっている。

現行多摩川住宅一団地の住宅施設都市計画決定においては共同施設規定があるにもかかわらず、それを無視して用途が変更されてしまっている箇所が2箇所(ソシア多摩川、西和泉グランド多目的運動広場)ある。今回多摩川住宅一団地の住宅施設の廃止を行うのであれば、順序として、違法状態となっている一団地の住宅施設の共同施設の用途を変更した上で、一団地の廃止手続きが行われなければならないはずである。

多摩川住宅地区は、建設から50年以上が経過し、平成19年頃から住民による検討が開始し、平成28年に地元から行政に対して「街づくり提案」をいただいた。住民による「街づくり提案」を踏まえ、平成29年に地区計画を定めた。地区計画の目標として、「各街区の建て替え等の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区計画の見直しを行うものとする」としており、まさに同計画に基づいて段階的に取り組んでいるところである。建て替えの実施については、各区分所有者の合意形成に基づき進められるものである。ご意見があったことを二号棟にお伝えする。

今回の水害については十分認識しているが、今回の地区計画の変更手続きには浸水対策は入っていない。ただし、下水道部門を中心として、水害対策として短期・中期・長期で何が出来るのかを検討している所である(令和元年度東日本台風に伴う浸水被害対策 最終報告(令和2年9月)を参照)。また、今回の建て替えはあくまで民有地で行うものであるため、水害対策としての自助や共助の在り方として、例えば地区公園や地区広場をどう活用していくか、垂直避難をどのように計画していくかなど、具体の協議の中で話をしていかなければならないと考えている。

地区計画の決定については市決定であるが、マンションの建て替えについては、私有財産であるため、建て替えを実施するかやその時期、再建後の建物の内容等は、区分所有者が合意形成を図りながら建て替え事業として進めていくことになる。ご意見があったことを二号棟にお伝えする。

一団地の住宅施設の都市計画が指定されている区域において、社会・経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合にあっては、当該地区の土地利用計画上の位置付け及び周辺の市街地の状況等を勘案し、住民利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用などにより、引き続き良好な居住環境を確保したうえで、一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましいと、国の定める都市計画運用指針に定められている。多摩川住宅は、建設から50年以上が経過し、建物の老朽化に伴う防災性の低下や居住者の高齢化等により、地区の賑わいや活力の低下が課題となり、社会経済状況の変化に応じた施設の更新が求められたことから、上位計画や住民発意のまちづくりの経緯を踏まえて、一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、同時に地区計画の都市計画決定を行っている。

地区計画で多摩川住宅の人口を14,000人に増やす計画について、本当に可能なのか疑問である。

狛江市都市計画審議会(平成27年7月8日開催)議事録の委員の発言において、多摩川住宅地区で両市の平均高齢化率まで引き下げるには8,000人の若い世帯の定着が必要であると書いてあるが、こういったことが本当に可能なのか。調布市と狛江市の都市計画担当部署と地元住民は本当に可能であると考えているのであろうか。狛江市においては旧第四小学校の跡地をどうするかを盛り込むことが地区計画に求められることではないか。

多摩川住宅では現状、建築基準法第86条(一団地認定)が適用され、「イ・ロ・ハ・ニ・ホ街区(小中学校等含む)」と「ソシア多摩川・根川地区センター」の2つに分かれている。イ・ロ・ハ・ニ・ホ街区の地権者全員合意のもとで一団地認定の解除がない限り、建て替えを実施しようとしても新たに建築される建築物は違法建築になる可能性が高い。

多摩川沿いの緑地帯は、現状通り、人間を入れず、大木の生い茂る緑地として保全されることに意義がある。

ニ棟南側緑地帯は、「地区広場-4」として広場への変更が計画されている。

ニ・ホ・ト号棟と多摩川の間の緑地帯は「緑地指定」されている土地であり、様々な機能を有しているため、緑地帯としての機能の重要性を鑑みれば、緑地から地区広場への変更はもってのほかであり、反対する。

多摩川住宅では、市内の他地域と比較して高齢化率が非常に高い。狛江市においては人口は微増しているものの今後は減少見通しであり、このことは調布市も同様である。

このような状況の中、街づくり協議会による街づくり提案を踏まえて、地区計画の目標をまとめている。狛江市及び調布市としては、多様な世代が集まって賑わいのある一つのまちとして再生していきたいとの思いがあり、多摩川住宅地区地区計画の地区整備計画の建築物の容積率の最高限度に記載されている良好な居住面積水準である70㎡以上の住戸を各街区に整備する戸数の1/2以上設けるようにしているのも、ファミリー層の居住を念頭に置いたものである。

地区計画では土地利用の方針として住宅福祉複合地区を定めており、生活支援、高齢者支援、子育て支援などの機能を持った施設を誘導することにより地域の活性化及び利便性の向上を図ることとしている。また、公共公益地区を狛江市側に1箇所、旧第四小学校の街区に定めている。土地利用の検討はこれからであるが、ニ号棟の再生の内容等を踏まえ、今後の検討に反映していきたいと考えている。

令和元年7月29日に締結した「多摩川住宅開発基本協定」において、建築基準法第86条の規定に適合するものとしなければならないと定めており原則として建て替えにあたっては、各街区ごとに建築基準法第86条の規定に適合するよう検討を進めることとしている。

現在の多摩川住宅地区地区計画において、ニ・ホ・ト号棟の南側の区域は方針附図で多摩川沿いの公園・広場と位置付けられており、多摩川住宅の再生における重要な骨格の1つと考えられている。

また、同地区計画における地区施設の整備については、多摩川住宅街づくり協議会が平成29年6月に策定した「多摩川住宅景観基本計画」及び平成30年6月に策定した「多摩川住宅景観ルール」を遵守し、地区計画区域全体として統一感のある魅力的なまちなみの形成を図ることを各号棟も共有している。

地区施設は、公共性を確保するため常時開放していただくことが基本である。多摩川住宅開発基本協定の中で、安心安全のために必要な場合は、協議の上定めることとされており、具体的な管理の仕方等については施設の設えと合わせて検討していくことになる。多摩川沿いの公園及び広場の横断的・一体的整備については、多摩川住宅地区全体を捉えた中で、地区計画方針として定めたものであり、今後、ト号棟において建て替え計画が具体化した場合には、この考え方に基づいて検討して頂くことが基本となる。

「賑わい軸」は住宅エリアには必要ない。「賑わい軸」は現在の多摩川住宅中央通り二棟北側にも建物低層階への商店等を想定しているが、「賑わい」は不要である。現在商店はロー16号棟部分のみで、その他は住宅としてゾーニングされている。

多摩川住宅ロー16号棟跡地に建設予定の商業施設の駐車場が400台規模に大幅増となる影響については、多摩川住宅の道路交通をネットワークとして捉え、渋滞・混雑予測と地域交通の安全をどのように担保するのか、地区計画で検討すべき分野である。

ホ号棟駐車場を二棟が所有している問題について、今後建て替えを実行する際に問題となる事柄については、地区計画の時点で明らかにすべきである。

賑わい軸は多摩川住宅地区の軸であり、地域活性化及び生活利便性の向上に資する機能を誘導していく観点から、必要であると考えている。

多摩川住宅地区の道路交通ネットワークについては、本地区の中央に調布都市計画道路3・4・25号線、南側には調布都市計画道路3・4・4号線が通っており、それぞれ調布都市計画道路3・4・10号線、調布都市計画道路3・4・18号線に接続している。狛江市側の狛江通りから多摩川住宅中央通りへの延長計画、西和泉バス停東交差点から北に延びる道路など広域な移動を支える「都市計画道路」の計画については、地区計画とは別に検討を行っていくものである。

ホ号棟街区の二号棟所有の土地においては、これまでも二号棟及びホ号棟間で話し合いを進めてきている。現在は、建て替えに当たり整理しなければならない課題があり、結論が出せない状況である。今後も両者の話し合いが中心となるが、行政も必要な協力は続けて行く予定である。