

多摩川住宅地区地区計画の変更（素案）都市計画公園の変更及び決定（素案） に関するまちづくり懇談会

議事要旨

- ◆日時：令和2年7月11日（土）14時00分～15時30分
- ◆場所：ホ号棟集会所
- ◆参加者：市民10名 市役所9名（狛江市7名、調布市2名） 昭和(株)2名
- ◆まちづくり懇談会の内容
 - （1）多摩川住宅地区地区計画の変更(素案)について
 - （2）都市計画公園の変更及び決定(素案)について
 - （3）今回の変更点について
 - （4）変更素案の意見募集について
 - （5）意見交換

◆質疑応答

- 市民： 今回初めての説明会参加である。多摩川住宅は建設から50年余りが経過し老朽化とのことだが、老朽化というのは単に年数が経過したということか。建物の強度や耐震性は専門業者が修繕していけば問題ないことだと思う。
- 高齢化についても、日本全体の出生率が低下している中で当然のことだと思うが、老朽化や高齢化が進んでいるから建て替えると簡単に言われてもピンとこない。狛江市でも今後は一層高齢化が進み人口も減っていくと思う。
- 具体的には、2か月後にホ号棟でも建て替え決議が迫っているが、4/5の賛同を取れるのか疑問だと思っている。こういう話は行政が主導して上からやるべきことなのか。現状で住んでいる人が何を求めているのかを調査した上で考えるべきだと思う。
- 建て替えをしたら人は入るのか。空き部屋が増える懸念もある。建て替えというのは住民にとって生活に直結する話であり、仮住まいで3～4年、ホ号棟でも同等の規模の部屋に入る場合、部屋の規模にもよるが自己負担で600万から900万円かかるなど相当の負担が生じる。
- 今問題になっているのは水害であり、去年の台風でも1m位水没している。建て替えの前に水害対策の話が出てこないが、その辺をどう考えているのか。
- 事務局： 住民からは、築年数の面から色々と言われていると聞いている。
- 字別の高齢化率を見てもこの地域はトップクラスである。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じだと思う。このような状況の中、平成19年頃から建て替えの検討が進められ、市にまちづくり提案が提出されており、それを受けて行政は地区計画を作成した所である。市が主導して建て替えを誘導しているのではないことをご理解頂きたい。
- また、台風19号の影響で大変な思いをされていることは十分に理解している。今回の地区計画とは別途であるが、調布市とも連携し、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。
- 今回の懇談会は、住民の皆様の動きに対して行政がブレーキをかけてしまうことのないよう設けさせていただいた場であることをご理解頂きたい。
- 市民： ホ号棟に住んでいるが、団地の建て替えには4/5の賛同が必要であり、難しいのではないかと考えている。いざ建て替えの段階になると個人の負担の話となり、進んでいかないこともあると思う。
- 一番気になるのは高さ制限であり、基本的な基準として25mがあるのに最高37.5mと緩和する必要性がよく分からない。景観にも影響が出る。
- 開発業者としては、高さを確保しないと事業として成立しないのは分かるが、住民から要望が出たものなのか。絶対にやらないとならないのか。
- 事務局： 多摩川住宅は住民の数も多く、合意形成には時間がかかると思っている。住民の皆様が一枚岩となって取り組めるかがカギになると思う。
- 建物については、高さだけでなく容積を含めて一定程度の床面積を確保しないと建て替えが成立しなくなるという考えから住民の皆様から建て替えの提案を頂き、どこまで緩和するかを検討する中で、必要があると判断して今に至っている。
- 市民： 狛江市と調布市では、行政として入って団地建て替えなどに取り組んでいる事例はあるのか教えてほしい。

住民からの要望で10年ほど前から動き出したとのことだが、ファミリー層を呼びたいとか、こんな施設を立地させたいとかを含めて、この地域に対する市としての考えやビジョンを聞きたい。また、東京都や国の指導はあるのか。

事務局： 団地や分譲マンションを含めて、狛江市では事例はない。
資料2ページに、住民の皆様から頂いたビジョンを踏まえて、地区計画の目標を定めた内容をまとめている。

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、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。

東京都や国土交通省とは、内容についての協議や調整を重ねることは必須となっており、適宜実施している。

事務局（調布市）： 調布市では、緑ヶ丘、国領、富士見町の団地建て替えがあり、富士見町では最終的に景観大賞も頂いている。

市民： 調布市の過去の団地建て替えにおいて、高さ制限は変更したのか？

事務局（調布市）： 高さ制限の変更はしていない。

市民： 市のビジョンとしてファミリー層を呼び込んだり、空き部屋を解消したりとなると、関連する公共施設は行政がやる必要があると思う。

資料の12ページにやるのが前提のように建物のイメージがあり、協議中とは書かれているが、協議中の意味は住民と建て替え事業者との協議ということか。

市との合意というのは何を合意するのか。最終的に建て替えプランが出来てその内容を決議することになるが、市とはどのような内容を合意するのか。

事務局： 地区計画では、制限や緩和を設けることと、公園や広場などを設ける必要があり、これらを総合的に定めるのが今回の変更である。

二号棟で建物の詳細を検討しており、この絵はボリュームイメージが示されたもので、面積や区割りが定まったものではない。まだ合意の段階ではないが、地区計画が定まり手続きの段階になると、地区計画の内容と抵触していないかを確認する作業が出てくることとなり、建物の計画についても条例に基づく事業者との協議を行い、その上で協定を締結して工事に入っていくこととなる。

公共施設について、現時点で決まっていることはない。公共公益地区が狛江市側に1箇所、旧第四小学校の所にあり、土地利用の検討はこれからであるが、二号棟の再生の内容を踏まえ、今後の検討に反映していきたいと思う。

市民： コミュニティ街路について、南北には通っているが東西は考えないのか。

事務局： 地区施設としての地区公園が十字に重なる計画としており、動線は確保できると考えている。

市民： 自転車は通れる公園となるのか。現在の東西の公園は子どもがよく通るため、自転車が通れるようになるとよい。

事務局： 公園の具体的な設えはこれからであり、二号棟でも固まっていないのではないかと。市としても歩行空間ネットワークを確保することは重要だと思っており、二号棟の方にも意見をお伝えしたいと思う。

市民： コミュニティ街路とはどのようなものなのか。

建て替えイメージについて、地区計画の変更はまだ決まっていけないのに、高さ37.5mを前提としたこの絵が出されるのは抵抗がある。建て替えを行うのは住民

であるのに、市がこの絵を出すのはおかしいのではないか。建物の高さを決めるのは住民ではないのか。

事務局： ホ号棟は住宅再生A地区に指定されているが、多摩川住宅地区地区計画では、建て替えの熟度が高まったら、住宅再生促進地区から住宅再生A地区に順次移行していくこととしている。

こうした中で、ニ号棟については、ホ号棟と同じように建て替えを前提とした制限と緩和のルールに変更しようとしている。変更に当たり、内容を皆様に提示しご意見を頂くのが今回の意見交換の場であり、この懇談会でイメージ図を示すのはおかしいことではないと考えている。

建物の高さの最高限度を決めるのは住民ではなく、地区計画として市が定めるものである。

コミュニティ街路は、回遊性の高い歩行者ネットワークの形成及び災害時における多方向への避難経路の確保を目的として街区内に整備するものである。

市民： 目的は分かったが、コミュニティ街路を作る作らないは居住者の総意で決めるのか。それとも行政が決めるのか。そもそも作らないとダメなのか。

事務局： 4ページの方針附図にある動線を担保していくために、コミュニティ街路や地区広場などの地区施設をどのように配置をしていくかということである。

これだけの規模のまちづくりであるので、街区内の動線はコミュニティ街路に限らず、別の形であったとしても必要だと考える。

—以上—