

多摩川住宅地区地区計画等の原案説明会(調布市立杉森小学校開催分) 議事録

日時	2017年2月4日(土) 午後2時00分～午後3時45分			
場所	調布市立杉森小学校 体育館			
出席者	所属市・部署	課名	職名	氏名
	調布市 都市整備部	都市計画課	課長	山田 鑑三
			課長補佐	星野 巖雄
			副主幹	奥山 尚
			ほか5名	
	狛江市 都市建設部	まちづくり推進課	和泉多摩川緑地都立公園 誘致推進担当理事 兼 課長	小俣 和俊
			まちづくり推進担当主幹	三宅 哲
ほか3名				
参加者	地区内		111名	
	その他(地区外)		26名	
	合計		137名	
次第	1. 開会(挨拶) 2. 原案の説明 3. 質疑応答 4. 縦覧及び意見書の提出について			
配布資料	多摩川住宅地区の街づくりにむけて 多摩川住宅地区地区計画等の原案説明会			

1. 開会

2. 「多摩川住宅地区の街づくりにむけて 多摩川住宅地区地区計画等の原案説明会」の説明

3. 意見交換

●意見 1-1 (ト号棟)

- ・建替えの主体は住民本位でやらなければならないが、実際には高齢者と経済弱者の追い出しになってしまっている。
- ・何もお金を掛けずに新しい建物が手に入るから賛成だという人もいるようであるが、これから新しく建って帰ってくるまでに寿命があるかどうかまったく分からないし、こんなむちゃなことはないかと反対している人も多い。
- ・私自身は今、南面が3部屋あるが、建替えると南北に長い鰻の寝床のような部屋になってしまっ承服できない。
- ・この計画は住民本位の計画ではなく高齢者や経済的な弱者へのいじめであると感じている。そもその目的などをはっきりさせてほしいと考えるので、書面に記した3項目について、この場での回答又は文書で早急に回答してもらいたい。

⇒1点目、そもそもこの原案説明会と原案の内容は何かというご質問へのお答えは、今回は地区計画の原案の説明会ということになる。

国や都の方針に沿って、昭和40年代に定めた一団地の住宅施設の厳しい規制を今の状況を勘案しながら地区計画に移行する必要があると判断してきたところである。

⇒2点目は、本日の説明内容の発端、原因、目的、必要性は何かというご質問である。本地区では、平成19年頃から地元検討組織が立ち上がり、市としても住民発意による街づくりを支援したいという思いで、街づくり準備会、街づくり協議会と支援させていただいている。お住まいの方々には、協議会がこれまで各種説明の場を設け、丁寧に対応させていただいていると認識している。平成28年6月には協議会から「街づくり提案」を狛江・調布両市長にいただき、現在はそこから地区計画を定めていく段階で、両市が主体となって取り組んでいる。その目的はまさに、「街づくり提案」で示されている多摩川住宅の再生にあり、我々もそこに向けて一緒に取り組んでいる。すでに、任意の推進決議で高い割合による建替え意向が示されている単位会もあると認識しているが、地区計画は建替えや再生に向けての1つのステップにすぎないと思っている。今後、この地区計画が決まったら、すぐに建替えということではなく、各管理組合の皆様の合意形成が今後、方向性を見出す何より大事なポイントだと考えている。我々は、今、この再生に向けた1つの準備として取り組んでいるものである。

⇒3点目、他に代替案があるのかということについては、現段階では、一団地の住宅施設を廃止するには地区計画による手法しかないと考えている。

●意見 1-2 (ト号棟)

- ・最初から言っているがこれは弱者いじめである。合意形成がどれだけなされているか疑問である。今日の私の意見を文書に残してほしい。

⇒本日の説明会については、氏名の記載はしないが議事録として公開する予定である。

●意見 2 (ト号棟)

- ・地区施設はどのような目的で設定し、行政及び地域にどのような利益があるのか、また地権者にとってはどのような制約を受けるのかを説明いただきたい。

⇒地区計画へ移行する際には、今の環境を維持・継承していくという方針が示されており、一団地の住宅施設の公園や空地を、地区計画で引き続き公共的な空間として位置付けを明確にする

ことで、一団地の廃止が可能となるものと考えている。それ故に、位置付けた地区施設は担保されるべき施設として建築物が建てられなくなり、その配置によって維持管理されていくこととなる。制約面としてはそのようなことになる。

- ・14 ページ下の壁面後退区域内の地区施設の位置付けの考え方の図の中で、地区公園、ポケット公園、コミュニティ街路が記載されている。それぞれの施設間の歩道状空地を除いた空白の部分は地区公園などを定めない区域となるが、定める区域と定めない区域を設ける理由は何か。賑わい軸では7mの後退区域全域で景観を作っていこうとしているが、地区施設がある部分とない部分があっても統一的に作っていくことができるのか。
 - ・区画道路沿道も壁面後退が設定され、歩道状空地を設けることになっており、ここから1mの範囲は工作物の設置制限もなされている。地区計画の目標にある、景観性と機能性を備えた快適な歩行者空間ネットワークの形成を考えた時に、ここにも地区施設に設定する部分としない部分が出てくるが、どのように統一的に作っていくのか。
- ⇒壁面後退の中で、歩道状空地は既存歩道と一体的な空間形成する場合には合計3.5m以上は確保することとしているが、各単位会で地区施設とすることもできる。連続性については地区施設に位置付けることによる解決を図る選択肢もあると考えている。壁面後退区域は各単位会でばらばらに整備すると統一感が生まれないので、景観の作り込みというテーマで皆様との検討を進めていく。議論の結果、こういうふうに統一しようというルールが積み重なり出来上がってきたら、景観協定や街づくり条例による街づくり協定など、地区計画を更にかさ上げするような担保の仕方もある。引き続き皆様とよりよい空間づくりを検討したい。
- ・13 ページの建ぺい率の緩和要件が記載されている。以前、建築物の上に人工地盤を設けた場合、その部分は建蔽率に算入されないということを知っていたが、事実か確認したい。また、そのことを記載しなくて良いのか確認したい。

⇒地区計画の内容は、今後条例化することで建築確認の際の関係規定となり、建築確認時の必須チェック項目となる。人工地盤等の設置による建蔽率の取扱いも一定の基準を満たせば、建築基準法による判断がなされることになる。

●意見3（ホ号棟）

- ・いい案だと思う。高齢者からニューファミリーまで共存して住める街にしてほしい。
 - ・調布市は建替えに対する補助金がないようであるが、他の市ではあるところもあるようである。我々がここにまた住めるように、都や国への交渉も含めて検討してほしい。
- ⇒補助金については両市の財政状況もあって難しい。調布市内の過去の団地再生においても対応できなかった。一方、広大な多摩川住宅の再生という大きなテーマを持っている中では、引き続き都や国など各方面の協力は求めていきたいと思っており、できる限りのアプローチをして協議をしていきたい。
- ・今後、補助金以外にも市が何か行う場合は、各単位会に対して不平等にならないようにしてほしい。

⇒今回の地区計画では各単位会の応分な負担をベースに、公平に平等にというテーマで取り組んできた。引き続き、公平性については、しっかりと配慮したい。

- ・はむねの真ん中の道が消えているが、市道がなくなってしまうのはどうなのか。

⇒はむねの中の縦にある道路は調布市の道路である。はむねとの協議の中では、色々と交通量などを勘案してきた中で、日中の交通量がそれほど多くない事や、再生に向けて斜めにして、歩行者専用とした空間づくりをしたいという話をいただいている。今後、この道路の取扱いについては市の都市整備部門の中で整理していきたいと考えている。

●意見4（ハ号棟）

- ・ハ号棟ではサ高住を建てる計画がある。12月の懇談会の質問の回答では、市は住民の合意に基

づくものかを確認するということがあったが、ハ号棟にはその確認をしたのか。

⇒サ高住については、役員の皆様に会員の皆さんの理解を得られるよう丁寧な対応をお願いしている。今後、そのように説明会や総会などの手続きが進められると理解している。

- ・地区施設の配置図を見て分かる通り、建物が南東向きになっているが、反対の人もいる。今後の建替え決議の時に、反対者が多くて5分の4が取れない場合、斜めのコミュニティ道路などの見直しはできるのか。

⇒都市計画は関係機関との協議や都市計画審議会での議論を行いながら定めていくので、仮に都市計画の変更が必要になった際には、その合理的な必要性を説明していくことが求められる。これから、皆さんの理解がいただけるよう、管理組合での合意形成をより深めていただきたいと思っている。

●意見5（二号棟）

- ・ホ号棟の敷地の中に二号棟の敷地が約 800 m²ある。6 ページの地区施設図には地区施設として設定されていないが、12 ページの壁面後退の図では明確に線が引かれている。このままだと何にも問題がないように見えてしまうので、この黄色い線は点線にしてほしい。図面の整合性を図ってほしい。

⇒この問題については、調布市、狛江市、二号棟、ホ号棟の4者で話を協議する場を設けており、協議会全体としても課題として認識している。地区施設については二号棟のプランに応じて検討していくこととなるが、壁面後退は街づくり提案の中で、街区全体での整理として進めてきたものと考えている。二号棟とホ号棟での解決に向けた話し合いを継続的に進めていただき、両市としても支援していく。

●意見6（ホ号棟）

- ・建替えありきで利益追求・営業優先、また国土計画や建築法に違反して、建替え基本計画を進めるための後付けになっている。例えば、70 m²の部屋を2分の1という緩和要件は建築業者やデベロッパーのための話であり、調布市のテーマ「住み続けたい緑につつまれたまち調布」に逆行した、環境を悪化させる原案である。

- ・不幸にして建替えになると戻れない組合員は多く、憲法上の生存権、住民権が侵される。行政は、住民の生命と財産を守るのが最優先の仕事であるのに、追い立てられて財産を減らすというのは、まったく逆であり、是正すべきである。この地区計画は撤回すべきである。

⇒より多くの合意形成に向けて市も引き続き協力していく。また、住み続けるためには、例えば、建替えの目途が立たないような都営アパートなどでは順次、エレベーターの増築等も行われており、そのような工夫も一方ではあるという側面もある。我々としては、住み続けていただくために、一団地の住宅施設から地区計画に移行して、今の環境をできるだけ保ちながら、高齢化など様々な課題等をトータルに再生できるようにしたいと考えている。

- ・多摩川住宅は当時の公社の最高傑作であり、世界遺産に登録して調布・狛江の名所にすることを提案する。

⇒昭和40年代当時の状況は認識している。再度、誇れる多摩川住宅を皆さんと一緒に作り上げていきたいと考えている

●意見7（調布市内）

- ・多摩川住宅の北側に住んでいるが、今の住環境がすばらしく日当たりもよいので、それを維持できるように考慮した計画をお願いしたい。

⇒多摩川住宅の再生に当たっては、周辺への配慮を大事にし、外に与える影響は、ほとんどないようにしようというテーマも持って協議会とともに検討を進めてきた。例えば、北側から続く根川の部分は極力緑化を図ることや、北側に対しては、戸建て住宅で指定されているような厳

しい斜線制限を伴う高さ制限を導入している。さらには、日影条例等で定められている規制値のみならず、隣接する住戸には日影を当てないよう配慮していくことも、地区計画とは別に協議会でルール化を図っていけるよう検討している。将来的には、周辺に住まわれている方々へ個別の計画説明も行われると思うが、その際にもしっかりと対応できるよう、計画段階から複数の配慮を行っている。

4. 縦覧及び意見書の提出について

5. 閉会

以 上