

番号	質問・意見（要約）	市の回答
1	中和泉4丁目が浸水することのないように、根川を含む治水対策をどのようにするのか、きちんと住民に対して説明いただきたい。	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）。
2	10年以上も前から建て替えを前提に検討を重ねてきたため、一刻も早く実現してほしい。	今回の変更については、対象地区における検討を踏まえたものであり、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決定・告示を行う予定である。
3	「地区計画変更後の二号棟の建築イメージ」図を見ると、近隣への影響等を全て無視した建設計画だと思う。敷地面積いっぱいにならざるやうな印象を受ける。異様な高層ビル群になることは想像に難く無い。	「地区計画変更後の二号棟の建築イメージ」図については協議中のイメージ図である。新たな二号棟の建築イメージや近隣への影響や周囲との関係性などのご意見については二号棟にお伝えする。
4	この大規模開発による「治水計画」は万全であるか。多摩川住宅一帯の基盤を上げることにより生ずる雨水の処理はきちんと計画されているのか。	大きな開発のため、市としても水害対策をどうしていくかは重要だと思っている。今回の地区計画とは別途であるが、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）。現状、市で多摩川住宅一帯の基盤を上げることは計画していないが、多摩川住宅ホ号棟の建て替えにおいては、一部地盤を上げる計画となっている。
5	高層マンションを望む声は聞かないが、そもそもなぜ、大規模開発をしたいのか。子育て世代からは、木々や公園が多いこの良い環境を持続したままで、改修工事や耐震工事、エレベーター設置などを検討してもらいたいとの意見がある。身の丈にあった改築改装等が良いのではないか。	建物の老朽化や居住者の高齢化などが進む中、市としても多摩川住宅地区の再生に向けたまちづくりは必要だと考え、平成29年に地区計画を策定し、この度地区計画の変更素案を作成した所である。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。
6	ホ号棟の説明会等が強行して行われているが、住民の意見をきちんと反映しているのか。もっと慎重に腰を落ち着けて話し合うべきである。多摩川住宅住民の生活が守られ、環境・治水を大切に守った上での開発に、喜んで賛成したいと思っている。	多摩川住宅地区は、建設から50年経過し、平成19年頃から住民による検討が進められ、行政も一緒に入ってこれまでやってきた。その中で平成28年に、地元まちづくり協議会から行政に対して当該地区における「街づくり提案」をいただいた。まちづくり協議会による「街づくり提案」を踏まえ、平成29年に地区計画を定めた。地区計画は再生に向けた1つのステップであり、その後の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。今後の予定についても、これから都市計画手続きに合わせ色々のご意見が出てくると思う。引き続き住民の皆さまのご意見をお聞きしながら進めていきたいと考えている。水害対策については、今回の地区計画とは別途であるが、下水道部門を中心として、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）
7	根川さくら通り沿いに、巨大な高層住宅が並行に建築されることで、圧迫感を感じ東西の通り抜けが限られ、周辺住民には利便性の悪い状態になる。中和泉側に閉鎖的な印象である。周辺との調和や敷地の今日共生にも配慮していただきたい。 民地とはいえ、建て替えにはまちづくりの公共性の視点も加味してほしい。	二号棟だけに限らず、多摩川住宅の再生において周辺への配慮や調和をどのように図っていくかは重要である。「地区計画変更後の二号棟の建築イメージ」図については協議中のイメージ図である。圧迫感や周囲との関係性、調和、敷地全体の公共性など、そういったご意見があったことは二号棟にお伝えする。

8	<p>建て替え計画において、根川側の地域を住居とするのは避け、貯水機能をもつ公園や浸水性の高い舗装を行なった共有スペースにするなど、浸水被害を軽減する方策を講じることを検討していただきたい。</p>	<p>今回の水害については十分認識している。今回の地区計画の変更手続きとは別に、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。別途、令和元年度東日本台風に伴う浸水被害への市の取組みに関する説明会の中で短期及び中長期的対策等をお示ししている（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）。</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。市が主導はできないが、自助や共助の在り方として、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しをしていかなければならないと思っている。ご意見の通り、根川沿いの地域は、一定の連続性を持った緑地を配置する計画としている。</p>
9	<p>現状の敷地面積に人口倍増を見込む建て替え計画の事業妥当性を検討する必要があるのではないか。</p>	<p>多摩川住宅において、昭和39年に都市計画決定された「一団地の住宅施設」の計画では、人口規模を14,000人と想定し、道路、公園、学校などの公共施設を配置されている。</p> <p>今回、地区計画に移行する場合であっても、引き続き良好な住宅市街地が形成されるように、想定人口の上限を14,000人としているものである。</p> <p>また、現在多摩川住宅では高齢化率が非常に高いこともあり、現在お住まいの方に加えて、若年ファミリー層などの多世代が住みつづけられるまちとして再生するため、必要な事項を地区整備計画に規定している。</p>
10	<p>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いわれる程、事業性として明るい見通しが全く見えないため、多摩川住宅地区地区計画の変更は中止すべきである。</p>	<p>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、行政も一緒に入って進めてきた。その中で平成28年に、地元から行政に対してご提案をいただいた。住民による提案を踏まえ、平成29年に地区計画を定めた。同計画の目標として、「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。</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。ご意見があったことは二号棟にお伝えする。</p>
11	<p>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。建て替えて二号棟の住戸が2.4倍になると、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。</p>	<p>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）。</p> <p>また、今回の建て替えはあくまで民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しをしていかなければならないと考えている。</p>
12	<p>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。</p>	<p>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、私有財産である建物の個別更新であるため、建て替え自体を実施するかどうかやその時期、再建後の建物の内容等、管理組合等が区分所有者の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。</p> <p>そういったご意見があったことは二号棟にお伝えする。</p>
13	<p>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、まず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。</p>	<p>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つては、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。</p>

14	<p>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）議事録に、委員の発言で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りますが、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。</p>	<p>多摩川住宅では、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、まちづくり協議会による街づくり提案を踏まえ、地区計画の目標を定めた内容をまとめている。</p> <p>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。</p>
15	<p>幼稚園・保育園等の施設を現施設のみとするか増設するか。また、高齢者施設をどうするか。狛江市においては旧第四小学校の跡地をどうするか。これら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。</p>	<p>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、二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。</p>
16	<p>多摩川住宅では現状、建築基準法第86条（一団地認定）の「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の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。</p>	<p>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。</p>
17	<p>ニ・ホ・ト号棟と多摩川の間緑地帯は「緑地指定」されている土地であり、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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>多摩川沿いの公園・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。</p>

18	<p>「賑わい軸」が設定されているが、商店と住宅の混在建物においては、大規模修繕等を実施する際、商店の営業維持と工事内容の兼ね合いから制約事項が多く発生する。また、部外車両の駐車問題も必ず発生する。そのため「賑わい軸」は住宅エリアには必要ない。</p> <p>多摩川住宅口号棟16号棟跡地に建設予定の商業施設の駐車場が400台規模となることによる影響に鑑み、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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
19	<p>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。</p>	<p>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。</p>
20	<p>都市公園法第16条で「みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。」となっており、追加予定候補地を挙げて現状と同程度の面積を確保するとしているが、多摩川住宅と全く関係ない土地が含まれ数字上の帳尻合わせでしかない。現二棟敷地内の都市公園はむやみに廃止されてよいものではない。地区公園等への変更は、都市計画法の制限を受けないので、二棟建て替え後の将来において敷地内公園の維持が永続的に行われるのかに疑問符が付く。現在の地域に開かれ、遊具の多い都市公園の維持を望む。</p> <p>また、現在の狛江市保存樹のケヤキ大木の並木は伐採されてしまうことを懸念する。敷地内の樹木の維持を望む。</p>	<p>二号棟内にある都市計画公園は、都市公園としての指定はなく二号棟の所有地である。二号棟はその土地も含めて団地再生のための建て替えの検討を行っている。都市計画公園は廃止するが、地区施設としての公園広場等を新たに指定する。団地再生のための建て替えは、建物だけの再生ではなく、公園等も含めた再生が行われる。住宅再生A地区は、緑豊かで良好な住環境の形成及び防災性の向上を図るため、開放性のある広場等を適切に配置することを土地利用の方針としており、整備後は、現状の公園にある機能以上の日常的な賑わいのある空間が創出されると思っている。</p> <p>また、3つの都市計画公園、合計0.88haを廃止する手続きを行うにあたっては、地域の住環境を向上させるための対応を行いたいと考えており、近隣地域において都市計画公園・緑地、合計0.89haの現状と同程度の面積を確保する予定である。</p> <p>緑の保全について、ケヤキやイチョウ、松などは再生にあたってなるべく保全していきたいという住民の意見もある。現段階でどのくらいまでということは決まっておらず、場合によっては建て替えの計画に合わせて老木を伐採するなどの取捨選択はあると思うが、保全を図って考えである。そういったご意見があったことは二号棟にお伝えする。</p>