

## 多摩川住宅地区に関する街づくり懇談会(狛江市立和泉小学校開催分) 議事録

<b>日時</b>	2016年12月3日(土) 午後2時00分～午後3時30分			
<b>場所</b>	狛江市立和泉小学校 体育館			
<b>出席者</b>	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
			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				
<b>参加者</b>	地区内		58名	
	その他(地区外)		22名	
	合計		80名	
<b>次第</b>	<p>1. 開会(挨拶)</p> <p>2. 「多摩川住宅地区の街づくりにむけて」の説明</p> <p>(1) 地区の現状と課題について</p> <p>(2) 街づくりの基本的な考え方について</p> <p>(3) 地区計画素案について(目標・方針及び地区整備計画)</p> <p>(4) 今後のスケジュール</p> <p>3. 意見交換</p>			
<b>配布資料</b>	多摩川住宅地区の街づくりにむけて 多摩川住宅地区に関する街づくり懇談会			

## 1. 開会

## 2. 「多摩川住宅地区の街づくりにむけて」の説明

### 3. 意見交換

#### ●意見 1（調布市内）

- ①資料 2 ページに示されている住み続けられる再生という考え方の中で住宅の再生が建物の再生と同意になっている。今の部屋に住み続けることができなくなるので矛盾があるのではないか。
- ②協議会で 4 月に行われた住民提案の説明会で、住宅 B 地区や C 地区と示されていた場所が住宅再生促進地区という名称になってトーンが下がっている。
- ③商業施設については、小学校の通学路が搬出路になるようであるが、子どもの安全を確保するため、今の場所で建て替えた方が良いのではないか。
- ④二号棟からト号棟の南の緑地帯について、木々を保全してほしい。また、地区公園とするのは良いが、多くの人があると近隣の人との間でトラブルになる懸念がある。
- ⑤計画人口として 14,000 人となると小学校、バス便などの問題が発生する。
- ⑥染地小学校の南側が住宅福祉複合地区となっているが、防災空地として重要である。通学路の安全の問題もある。

⇒①エレベーターの問題や、老朽化などの状況を勘案した上で、改修だけでは住み続けられなくなっていることから、建て替えを前提とした街づくり提案を提出していただいている。

- ②地区の名称については、管理組合の中で建て替え推進決議が順次進められており、概ね建て替えをしたいという意向であると聞いているが、賃貸と分譲の性格の違いがあるので、住宅再生地区については A と B に分けた。住宅再生促進地区は管理組合の中での合意形成の状況に応じて今後、都市計画の変更をしていく地区である。

- ③商業施設は、もともとの施設では 3,000 m<sup>2</sup>であったが、今後、充実させていきたいと考えており、10,000 m<sup>2</sup>まで緩和をしていきたい。搬入路が通学路と交差する場合には、今後、商業施設の計画の中でしっかり整理し、学校と調整して安全を確保していきたい。

- ④既存の樹木については、活かしつつ緑豊かな先進的な街にしていきたい。

- ⑤計画人口の 14,000 人については、昭和 48 年ごろ、推計では 14,000 人お住まいであったことや、もともと団地の設計の中でも将来人口が 14,000 人となっていることから、当時のピークであった人口を目標として設定した。

- ⑥これからファミリー世代が多く入ってくるが、多世代が交流できる街とするために、東京都住宅供給公社に協力していただき、住宅福祉となる高齢者、また、子育てに資するような施設と立地誘導をしていきたい。また、住宅供給公社街区にも現状より広い公園を整備することを見据えている。

#### ●意見 2（二号棟）

- ・ホ号棟の敷地の中に二号棟の敷地がある。また壁面後退や緑地の提供によって敷地が狭められ、制限を受ける。二号棟は著しく不平等な扱いになるのではないか。行政の計画としては公平公正の観点で確保されるべきである。

⇒課題と認識している。ホ号棟街区内の敷地については交渉中と聞いているが、ホ号棟側で買っただけなのかどうか、これを明確にしないと二号棟の建て替え検討が進められない。市としてもその協議の方向性を確認しながら検討していきたい。

### ●意見3（二号棟）

- ・建ぺい率や容積率の分母になる面積にはコミュニティ街路、壁面後退部分、水路などは入るのか。

⇒旧一団地の住宅施設において一の敷地と見ていた範囲があるが、今後は、原則、道路境界で囲われた土地が敷地となる。壁面後退、コミュニティ街路なども含まれる。水路は市が管理しており敷地外になる。

### ●意見4（二号棟）

- ①昨日も多摩川住宅の中の道路や公園は地域に開放されたものにしてほしいという意見があったが、これは一方では弊害がある。地域に開放されるといろいろな人が入ってくる。夜中に騒いでゴミが散乱、遊具も壊されることなどが懸念される。現在も住民負担で修理している。セキュリティの問題と一緒に考える必要がある。開放されると住民にとって負担になる公園になってしまう。昼間は開放しても良いが、夜は住民以外には閉鎖してほしい。
- ②賑わい軸というのがあるが、この場所で何が賑わうのか理解できない。現在、交番があるところは商業施設で賑わっているが、二号棟のところなどは何が賑わうのか。そのために7mもさがらなければならないのか。
- ③旧四小の跡地が気になる。どう再生していくのか。多摩川住宅の再生の中でも空白地になっているが、どう活用するかによって賑わい軸の形も変わってくる。相当の時間、放置されているので、どうするのかを考えてほしい。
- ④根川が流れているところに緑地があって桜まつりで賑わうが、今後の整備の考え方はどうなっているのか。調布市側はせせらぎ公園になっているが、狛江市側にも延長できないのか。再生に合わせて考えてほしい。多摩川沿いにもドブ川があるが蓋をするなどして活用してほしい。

⇒①地区施設の夜間安全対応についての声は聞いている。地区計画としては原則として、地区に必要な施設として開放するというにしているが、どういう作り込みができるか、防犯カメラなど支障がないよう検討していきたい。

- ②賑わい軸については、用途地域では第1種中高層住居専用地域であり、商業施設は3,000㎡までしか現状では建てられない。地域に必要な施設をこの沿道に立地させていきたい。
- ③旧四小については、狛江市において公共施設整備計画改定検討委員会の中で検討している。現状では小学校としてしか利用できないが、都市計画変更により、社会状況の変化に応じた公共施設の整備が可能となる。公共施設整備計画の変更内容については今後、示していく予定である。
- ④根川については、水路という扱いである。桜まつりの賑わいは認識している。どんな整備をしていくのか、構造の問題、費用の問題もある。現段階では検討していない。南側の水路についてはどのような連携ができるかを下水道課と相談している。

### ●意見5（二号棟）

- ・9月から多摩川住宅に住んでいる。多摩川住宅は建て替えが進んでいるということも転居の動機付けになった。ホームページに再生に関する過去の経緯についての情報が十分開示されていない。

⇒多摩川住宅は調布市・狛江市にまたがるのに、両市の地区に関する情報公開に齟齬が見られるというご意見であるが、今後は気をつけていきたいと思う。

### ●意見6（ト号棟）

- ①住宅再生地区と住宅再生促進地区の仕分けがあるが、その仕分けの基準について、地区施設の位置が確定しているかどうかということだったが、6ページの図は確定していると考えて良いのか。
- ②住宅再生B地区は建て替え予定がないと聞いているが住宅再生地区にしているのはなぜか。当面建替え予定がないのなら住宅再生促進地区として建ぺい率26%、容積率60%とすべきではないのか。
- ③建替え後の容積率の設定にあたっては公社の街区は戸数を増やさないと前提として設定したものと記憶しているが、なぜここが容積率160%、建ぺい率40%となっているのか。

⇒①地区施設については、概ねこの位置で確定である。

- ②住宅再生B地区は公社の街区であるが、ロ号棟全体として検討を進めてきており、住宅福祉複合地区の設定や中央の公園の拡大についても調整がつき、これをベースに先々の建替えの検討を進めることについて公社と一定の合意に達している。順次の建替えという時間軸については、仮設店舗への移行とロー16号棟の解体後、従前の300世帯程度を計画に沿って段階的に供給していくということで整理をさせていただいており、今回住宅再生B地区として設定することは適切であると考えている。
- ③分譲街区についてはこれまでの公園面積の総量を割らないように等しく13%を確保するということになっている。公社の街区については、現状をさらに拡大していくことで協力をいただいている。戸数は今まで以上に増やすということは想定していないが、順次の建て替えの中で一定の空間を確保するには、また一定の高度利用も必要であり、適切な配分であると認識している。

#### 4. 閉会

以 上