

東久留米市都市計画マスタープラン 中間見直し市民検討委員会(第5回)
議事録(要点記録)

1 開催日時

日時:平成22年11月24日(水) 午後5:30~8:30

場所:702会議室(東久留米市役所7階)

2 出席状況

■出席委員:13名(欠席者2名)

委員長	小 泉 秀 樹	東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 准教授
委員	渡 部 行 房	独立行政法人 都市再生機構東日本支社 団地再生業務部 団地再生計画第1チーム チームリーダー
委員	梅 本 富 士 子	東久留米市自治会連合会 会長
委員	木 村 久	東久留米市農業委員会 農業委員
委員	百 々 義 信	社会福祉法人 東久留米市社会福祉協議会 事務局長
委員	豊 福 正 己	東久留米市市民環境会議 座長
委員	則 竹 浩 二	東久留米市商工会 副会長
委員	本 間 弘 之	防災まちづくりの会・東久留米 世話人
委員	三 沢 よ つ 子	東久留米市立小中学校PTA連合会 副会長
委員	大 森 興 治	公募市民
委員	久 保 田 幸 子	公募市民
委員	田 中 直 子	公募市民
委員	渡 辺 め ぐ み	公募市民

■市:都市建設部長、都市計画課(事務局)4名

■コンサルタント:2名

3. 議事録(要点記録)

■建替え等で生ずるまとまった土地の利用方法など(資料1の2～3ページ、資料2の3～7ページ)について

- ・URなどの団地の建替えの場合だけでなく、大規模工場の移転などでまとまった土地が発生した場合、周辺住民や関係者間でどう調整していくかについて議論していただきたい。東久留米団地の例が出ているが、この団地の場合、ピンク色の部分が売却もしくは賃借される予定である。(委員長)
- ・望ましい施設を要望するということで捉えて良いのか。(委員)
- ・都市マスには、こういう施設が望ましいとは書き込みづらい。実際、施設そのものについては、UR、周辺住民、市などにより決められていくことになる。ただ、土地を売られてしまって、買った人が建てたい物を建てる前に、みどりを活かすような開発を求めるとか、日野市の例のように話し合う場を設けるといったことなどは書き込める。(委員長)
- ・資料1の2ページにある進捗状況で示されている表現を、記載するようなイメージか。(委員)
- ・書こうと思えば書けるかも知れない。(委員長)
- ・第四小学校は、平成24年度に閉校になると聞いている。(委員)
- ・基本プランの中では、東中学校が当該敷地の大半を活用する。(事務局)
- ・資料2の2ページの図の老年人口比率は、何歳以上が対象か。(委員)
- ・65歳以上である。(事務局)
- ・まとまった土地が発生し、これからどうするかという段階では、「こうします」だけでなく、「こういうプロセスをつくります」など、やり方を書くことが重要になる。武蔵野市の緑町団地の建替えでは、UR の設計案に対して、団地住民、周辺住民、UR、専門家などの関係者が集まって、ワークショップで検討し、設計案の変更反映させたと聞いている。このワークショップでは「建替えても、下からの呼び声が聞こえる距離、広場で遊ぶ子どもの声が部屋まで届く高さにする」といった提案や、「団地生活の記憶や宝探しを通じ、入居時の木を残す」などの案が出された。この検討プロセスがあることで、団地への愛着が高まり、記憶をつないでいけるような建替えを実現することができた。こういうプロセスをつくっていきましょと記載できないか？協議会や条例はその方法として望ましい。(委員)
- ・これまで30～40年住んでいた人が、建替え後も住み続けられるように、低家賃の都営住宅を併設できないか。また、多世代が暮らせることが重要なため、地域で誇れるような保育園をつくって、若い世代を誘導するようしたらどうか。(委員)
- ・UR では、戻り入居者の家賃については、家賃減額など優遇措置がある。都営住宅の併設は、優遇措置が今ほど充実していない時に行われていたが、最近実績がない。ワークショップを行ってみどりを残すとか、保育園などをつくることは行っている。(委員)
- ・建替え後の東久留米団地の世帯数は、どうなっているのか。(委員)
- ・2,280戸から1,016戸になる。民間でできることは民間に任せるとの方針で、URの建設戸数は少なくなった。(委員)
- ・小学校が縮小されるのは何故か。(委員)
- ・国家公務員宿舎廃止という状況があり、そこをUR整備敷地を含めたエリアについては、住宅というより新たな産業導入を考えている。(事務局)

- ・第四小学校に行っている子供たちはどうなるのか。(委員長)
- ・実施計画の中では、第六小学校と神宝小学校に通うことになる。(事務局)
- ・第四小学校を閉鎖することについてであるが、産業系の施設が誘致できれば良いが難しい面もあり、そうすると、リスクが低い民間のマンションや戸建て住宅になる可能性がある。このため、学校は残しておいた方が良いということもあり得る。(委員長)
- ・建替えによって新しい人がくるための受け皿が重要だ。小学校がなくなると30～40歳代が入居しなくなるのではないか。(委員)
- ・産業を考えているということは税収を重視しているということだ。(委員長)
- ・西東京市に、高層のマンションの建設に際し、スーパーやドラッグストアなどを誘導し、若い世代の誘導がうまくいっている例がある。かなりの人口増で学校の生徒も増えた。(委員)
- ・そのような例もあるため、話し合う場が必要だということである。URとしては、まちづくりに役立つ形で適切に売却できれば良い。(委員長)
- ・資料2の8ページのピンク色の網部分が、検討対象なのか。(委員)
- ・その通りである。(事務局)
- ・地区計画はどうなっているのか。(委員)
- ・現在は、資料2の3ページに記載されている内容の地区計画がかかっている。(事務局)
- ・日野市の例のように、まちづくり条例をつくって進めるということか。(委員)
- ・資料2の5ページに三者勉強会の例がある。この勉強会は平成8年から今も続けられているが、条例は平成18年に制定され、そこに乗ってくるという形となった。(事務局)
- ・2者間だけでなく、周辺住民なども入れた話し合いの場を設けることが必要である。(委員長)
- ・団地入居者においては孤独死の問題がある。50㎡を下回るなど狭く、今の時代に親子で住めるような環境ではない。親子で住めるような良質な住宅を話し合う場もほしい。(委員)
- ・これまでの議論を踏まえ、まとまった土地の利用方法について確認する。1)大規模な土地が転換してまとまった土地が発生した場合は、権利者や周辺住民、市などが新しい土地利用について検討できるようにする、2)の検討に際しては、様々な住民参加の方法を講じる、3)歴史の継承、戻り入居や小学校の縮小への対応など、地域の持続性への配慮が挙げられた。(委員長)

■団地の姿、必要な生活関連施設・機能(資料1の4～10ページ、資料2の8～13ページ)について

- ・資料2の9ページ(ひばりが丘団地)のグレー色の部分は何か。(委員長)
- ・整備敷地であり、集合住宅等の住宅用地を想定している。(委員)
- ・団地に対する基本的な要求や方向性についての意見と、地域周辺に資するような必要な施設に関する意見をいただきたい。(委員長)
- ・商店街は高齢化し、空き店舗が発生し、品揃えもできなくなった。このような中、かつてのひき売り、移動販売をしたら良いのではないか。ひばりが丘のPiPi通り商店街の前のところにひき売りが出て

- いて便利だが、商店街には空き店舗が出ている。空き店舗を移動販売に活用してはどうか？(委員)
- ・団地が防災拠点になるようなことを真剣に考えるべきである。(委員)
 - ・滝山団地の場合は、自宅を開放して、不登校児の居場所としたり、子育ての悩み相談を行ったりしている隠れ家的な例がある。オープンな公共の支援施設とは別に、こうした民間・地域での子どもの居場所が団地内にあると良い。また、団地の公園は有効に使われているが、一般的な固定化した遊具などだけではなく、市民のニーズに対応した、火がおこせるとか木に登れるといった冒険遊び場として機能する、子どものための公園も必要。市民や子ども達自身の多様なニーズに対応した、パブリックな場づくりとして考えていきたい。(委員)
 - ・水やみどり大事にするだけでなく、子どもが水とみどりを体験できる所があると良い。また、中高生が集まっていると、「たむろしている」と見られて居場所がないらしい。杉並区では中高生の居場所ともなる児童館が整備されている。財政的に厳しい中、施設整備ではなく、広場などを工夫し、彼らの居場所となる空間を確保することが望まれる。そうすれば世代間のつながりも生まれる。(委員)
 - ・交流の拠点としての役割を果たす、そこには中高生も対象になるということだ。(委員長)
 - ・子どもの遊んでいる声がうるさいという意見があるが、こうした問題点について話し合う場がないため、相手を思いやれず、一方的に批判するだけになってしまいがちである。(委員)
 - ・子育てをしている人は、すごく気を使って団地に住んでいると聞いている(委員)
 - ・都市マスとの関係でいうと、施設とか公園の利用や、ソフト面の夏まつりなどのイベントも含め、そうしたものの維持・管理(エリアマネジメント)について、団地と団地周辺の人が話し合う場が必要であるといった記載になる。(委員長)
 - ・コーポラティブハウジングのようなシステムを導入し、募集する段階からコミュニティの形成をしかけていくようにしたらどうか。(委員)
 - ・UR 賃貸住宅は、公募により居住者を決めることになっているため、それは難しい。また、賃貸ではコーポラティブは難しいのではないか。(委員)
 - ・公園よりも、何も施設がない広場のような方が、子供たちは遊びやすい。(委員)
 - ・広場が何種類もあって、今日はここ、明日はここと、その日に応じて行けるとよい。(委員)
 - ・団地の役割を団地内外の多くの人で評価し、利用と管理の仕方を議論することが重要だ。(委員長)
 - ・公共的な施設については、一部の人からクレームがあると、使えなくなるケースが多い。地域を管理する仕組みがあれば、様々な人の意見で柔軟なクレーム対応ができる。公共的な空間を地域が管理できる仕組みづくりが重要だ。(委員長)
 - ・学校周辺はクレームが多い。管理は大変である。(委員)
 - ・開かれた団地の意味合いでは、総論では理解できるが、細かいところ、実際面では理解できない部分がある。資料2の9ページのひばりヶ丘団地に行く機会があるのだが、建替後は人間的な雰囲気が減ってしまったような感じがする。ハード的な設えの工夫も重要だが、そこに住む人たちが気持ちが開いてくれないと、地域に開かれない。どうにもならない。(委員)
 - ・その意味では、作っただけではだめで、施設を使いこなすことが重要となる。(委員長)
 - ・ここには〇〇が集中しているとか、核があった方が参加しやすい。(委員)
 - ・住んでいる人がどう思うかが重要である。団地外の子供が、公園で高齢者の方にここで遊ばないよう

にと言われたということがある。世田谷区の例のような冒険ができる公園があるとよい。子育て中のお母さん方は、意見があっても忙しくて中々言える機会がない。ゲートボール場はたくさんできるが、キャッチボールできる広場はできない。子供の視点も重要だ。(委員)

- ・公園の再整備と再整備にあたっての配慮を書き込むことが重要だ。とくに団地には集中して公園があるため重要な要素となる。(委員長)
- ・滝山団地においては、静かに公園で過ごされる方が多いので、配慮する必要がある。(委員)
- ・若い人のための公園と、高齢者のための公園に分けて摩擦を減らすという考え方もある。(委員長)
- ・子どものいる世帯が入れるような団地が望まれる。(委員)

■団地の商店街(資料1の11ページ、資料2の14～15ページ)について

- ・東久留米市は16商店会と言われるが、商店街としての体を成しているものは少ない。宅配サービスも立ち上げたが、ディサービスなどがあり、成功しないだろう。事例にある村山団地も難しいと思う。買い物は見て買うのが重要であるためだ。その意味で移動販売が良いと思う。建替えて移動販売が可能な施設をつくり、そこにコミュニティが生まれるということだと思う。宅配サービスである程度成功しているのは狛江市であるが、ここは補助金がついている。(委員)
- ・宅配サービスは中板橋で成功している。(委員)
- ・規制緩和で、酒屋や米屋などが宅配に積極的に取り組んでいる。この10年間、内需は活性化せず、消費者は安い店に買いに行くようになった。市内の商店会のうち6商店会しか機能していない。(委員)
- ・いずれ車で買い物に行くのは困難になる。そうした時に、歩いて行ける所に店があると良いという調査結果が出ている。商店街を助けるというより、都市のストックとして維持・発展させていくことが重要だ。(委員長)
- ・商店に後継者がいない。特区のような指定ができないか。(委員)
- ・育児なども含め、生活の拠点としての役割を考えることも重要だ。(委員長)
- ・商店街は自己所有地が多いのか。(委員)
- ・賃貸の店からやめる傾向がある。土地持ちの店は、年金とアルバイト的な店舗経営でやっているのが現状だ。3世代続いたストアが店をたたみ住宅地化した例があるが、地域のストアとして、やめるのは断腸の思いがあったろう。ただ、幼稚園などへの軽トラックでの卸は、継続してやっている。(委員)
- ・高齢者は、体力維持のため、また痴呆抑制のため、外に出て買い物することが望ましい。市内のあるところでは、最後の店も閉店し、近くに店がなくなってしまった団地がある。店がなくなる前に何か手を打つための検討ができれば良かったと思う。(委員)
- ・商店を企業と家業に分けた場合、家業としても維持できなくなり、閉塞感が出てきた。(委員)
- ・大店法改正で、どこにでも出店できるようになり、消費者にとっては便利になったが、商店街の衰退に拍車がかかった。(委員長)

■多様な世代の居住の実現(資料1の12～13ページ)について

- ・ひばりが丘団地の整備用地では、住宅整備が見込まれる。そのため、現行都市マスの表現にある

「多世代が居住できる多様な住戸タイプの供給」「都市型住宅の供給」といった表現は重要だ。一方、建替えない場合どうするか。賃貸住宅部分はURが主体的に行うが、分譲部分は居住者が主体的に行わなければならない。また、都営住宅はどうか？(委員長)

- 都営住宅では、現在は40年代建設の団地の建替えに入っている。エレベーターの設置やバリアフリー化が合わせて行われる。戻り入居が原則である。(事務局)
- 公社の下里団地の建替えはどうなっているのか。(委員)
- 建替えの話は聞いてない。(事務局)
- 滝山団地の耐震化について、団地は壁構造とラーメン構造の2種類があるが、ラーメン構造の場合は地震に対して危険であると思われる。生命に関することであるため、新耐震に変えていく必要があるのではないか。(委員)
- 滝山団地には危険度の高いものはないと思われる。(委員)
- 3階以上に住む高齢者が、買い物難民になりつつある。高齢者が低層階に移動し、代わりに若い人が高層階に住むというシステムがあると良い。(委員)
- UR では、階を変更する制度はある。一定要件を満たせば下層階に移れる。また、バリアフリーの点では、車いす使用者に対して、1階のバルコニー側に昇降機を設置して対応することもできる。エレベーターは別構造になるため、設置しても安全だが、家賃が高くなる。居住者との合意の上で話を進めることになる。(委員)
- 70歳をすぎた高齢者が多くいる。どう対応するかシステムを導入することが重要だ。(委員)
- 滝山団地は、URの中でもモデル的にやろうということになっている。(委員)
- 容積率を上げて、建替えるようにしたらどうか。(委員)
- 容積率は、一団地認定で縛られている。(委員)
- 分譲住宅では、容積を上げて建替えることについては、既に検討されて、議論の結果、建替えないことになったと聞いている。(委員)
- 上層階に住んでいる人は、本当に困っているのではないかと。(委員長)
- 上層階の居住者は、高齢者だけでなく、ベビーカーのお母さん方も大変である。(委員)
- 東京都の福祉のまちづくり条例は、建替える場合には適用されるが、建替えない場合は拘束力をもたない。また、都の安全条例は団地には関係ない。(委員長)
- これからの季節は、団地で灯油の配達が増える。1割くらい高くても、納得して購入する。(委員)
- 商店主も高齢化して大変。ビール1ダースを団地の上まで運ぶことができなくなった。(委員)
- 世代をミックスするには、建替えの際に、住戸タイプの広いものと狭いものを混合した団地とすることが良いのではないかと。(委員)
- 最近ではミックスするようになった。縦方向に多様な住戸を設けることは無理だが、廊下を通じて融合できるようにしている。(委員)
- 資料2の17ページのアドバイザーは、誰がどう行っているのか。(委員)
- UR が委託した職員が、管理事務所に常駐することになる。ただ、土日、夜間のサービスは行ってい

ない。滝山団地では平成 23 年度から実施の予定である。(委員)

- 資料2の17ページのあんしん登録やあんしんコールは、夜間は自治会の協力を求めることになる。(委員)
- 賃貸では、可能な範囲で多世代が住めるよう要望していく。分譲の方は、居住者の話を聞くことが重要だ。(委員長)

■そのほか

- 地域別懇談会の礼状などについては、本日欠席している人もいるため、メーリングリストで流して確認して頂く。呼びかけのご案内の文面については、事務局で再度チェックするようにする。
- 次回の委員会は、12月15日14時からである。(事務局)