

# 第 1 回建替え自由懇談会報告



## 藤野理事長

先日、予定していました「防災訓練」の延期のお詫びと、6 月頃より「建替え」について集めてきた情報（旭化成・国領住宅・市役所・公社）を皆さんに報告し、自由懇談会をどのようにもっていききたいのか、皆さん方からご意見を伺いながら進めていきたい。

### 1、なぜ建替えが必要なのか

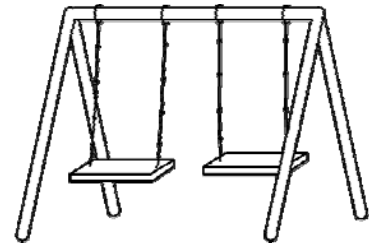
建設当時は住みやすい建物であっても、40 年の間に生活様式が変わり建物の老朽化、水道管の腐蝕、耐震問題そして 65 才以上が 3 割にもなり、エレベーターの問題や部屋が狭いなど、新しい生活にあった建物が必要になってきた。

### 2、建替えるための法整備

- ①今までは一人でも反対だと建替えができなかったが、法律が変わって、五分の四の区分所有者の賛成があれば建替えられるようになった。
- ②一団地規制の解除をすることにより、建蔽率 20%から 60%、容積率 60%から 200%になる。
- ③現在、調布市では高さ制限がある（25m）  
一団地規制と高さ制限の解除には、多摩川住宅はどういう街にしていきたいのか「街づくり」の計画を住民側が作成し提案する。長友市長も「古い建物を建替える時は街づくりと一緒にしていこう」と云っている。市が「街づくり」を認めてくれれば解除できる。

### 3、「街づくり」の考え方

- ・ 広大な多摩川の自然、緑と空間の確保、広場、公園など
- ・ 社会資源の提供（幼稚園、高齢者通所施設など）
- ・ 街、建物全体のユニバーサルデザイン化（一切の障害物排除）  
弱い立場の人をどうやって支えながら生活していくのかを中心課題として、みんなが安心して生活していけるような街づくりを考えていきたい。



### 4、建替え経費の算出

多摩川住宅ホ号棟は一戸あたり 100 m<sup>2</sup>の土地をもっている。この土地の等価交換によって費用を捻出する。  
建蔽率、容積率の拡大と高さ制限（25m）の撤廃により、土地の価値を拡大する。それによって個人費用負担額 0 円と居住面積の拡大が可能になる（建替え時の平均還元率の増大をめざす）

### 5、国領住宅の建替え

一戸あたり 47 m<sup>2</sup>が 66 m<sup>2</sup>に増え、還元率に直すと 140%となる。そのために建蔽率、容積率を拡大し高さ制限も撤廃し、戸数を増やすことにより住民の負担を 0 としている。

条件を変えてもらうために、一団地計画を撤廃し、地域計画を作成し、街づくり計画を市に承認してもらった。  
国領住宅においては、これらのことを全てデベロッパーである旭化成が協力してやっている。



## 質 疑 応 答

Q：金銭的には大丈夫なのか、成算はあるのか。

A：自己負担のないような建替えを考えていきたい。

国領住宅の場合

- ① 部屋の広さとして、平均還元率 140%になる。
- ② 平均還元率 100%ということは、もとの広さの部屋が確保されるということ。

Q：街づくり計画を住民が作らなくてはならないのか。

一団地計画で建てられているのにホ号棟だけで建替えができるのか。

A：調布市としては、19年度から南部地域の街づくりを進めていく計画がある。

南部地区の大きな構想の中で多摩川住宅はどういう街にしていきたいのか、他号棟の皆さんなど全住民の合意をとりながら、多摩川住宅全体の街づくりをしていかなければならない。

ホ号棟だけで建替えることはできない。但し、街づくり計画が出来たあと、ホ号棟が先行して建替えることは可能。

Q：地盤の問題

ここは河川敷で地盤はよくないと聞いているが、あまり高い建物はできないのはいか。

A：地盤の問題は専門家にまかせる。

東京都都市整備計画でだしている地盤の強度によると、染地3丁目はAAAで一番安全とでている。

Q：建替え工事中はどうするのか。また、期間はどれくらいかかるのか。

A：工事期間中は移転する。

国領住宅の場合、旭化成が住宅を斡旋したのものもあるが、はっきりしたことはわからない（移転期間は最低でも2年）。移転したときの負担額はわからなかった。

Q：ぜひ建替えてほしい

芦花公園近くの公社の建物も今、一変してすてきな建物になっている。なるべく早く建替えてほしい。

A：世田谷区の街づくりに、供給公社が協力した形で建替えられた。

## 6、市との情報交換

### \* 建替えをするにあたって

都市計画および建築基準法の規制を緩和する手続きをする。  
区分所有地なので全体の合意が必要。広大な土地を前提にした街づくりを織り込んだ計画だと様々な条件緩和が可能。  
多摩川住宅は第1種中高層住居専用地域であるから、現在より高層の建物を建てることできる。

### \* 建蔽率・容積率・高さ制限

第1種中高層住居専用地域の指定があるので、  
建蔽率 20% → 60%  
容積率 60% → 200%  
高さ制限 25m となる

### \* 多摩川住宅を含む隣接地の街づくり計画

- ・調布市では、東西南北を4地域に分けて平成19年度から街づくりの構想を具体的に事業展開する作業に入る。
- ・第1弾として平成19年から南部地域を手始めに検討する。
- ・多摩川住宅はこの南部地域に属する。
- ・民間（多摩川住宅）から具体的な街づくり案が出てくることは非常に望ましい。
- ・多摩川住宅の建替え、街づくりには他号棟はもちろん、団地を共有している狛江市とも一緒に街づくり構想を考えていかなければならない。狛江市との交渉は調布市が当たる。

### \* 多摩川住宅関連土地の街づくり計画

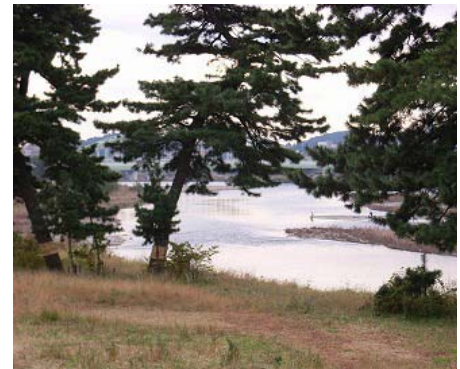
- ・国領住宅の例がある。
- ・その土地が持つ特性に着目する。たとえば、広大な多摩川と広い空間や緑の確保などをテーマに街づくりの柱を構築する。

### \* 建替えに優先するもの

- ・街づくり施設計画が優先し、それが認定されなければ建替えに移行できない。

### \* ライフラインの新たな設置

- ・建替えの状況に応じて考えればよい。



## 7、供給公社との情報交換

- ・築38年で建物が老朽化している。
- ・エレベーターがない、階段が狭い。
- ・居住者が高齢化している。
- ・建築基準法上の耐震建築となっていない。

以上のことから、多摩川住宅の建替えをしたい。

公社としては建替えについて反対ではない。多摩川住宅全体で街づくり協議会（仮称）ができれば参加する。（賃貸住宅イ・ロ・ソシア多摩川の代表として公社が参加する）

- ・ <街づくり>をする上で幼稚園をどのように位置づけるか。  
公社としては、現在のところまだ具体的には考えていない。

## 8、今後の修繕・改修費用との比較を費用対効果で試算、専門家に作成してもらう

住民のみなさんと話をする上で、費用対効果をださないと建替え問題が軌道にのらない。

## 9、賃貸居住者への配慮

賃貸居住者は、多摩川住宅の仲間である。これらの人たちが困らないような建替えの方向を出さなければならない。なおかつ、賃貸居住者との話合いも考えている。

## 10、外部居住の区分所有者との情報交換

賃貸居住者との話合いが進んだ段階で、外部権利者（賃貸の大家さん）との調整的な話合いをしたい。

質

疑

応

答

Q：費用対効果 2～3年前の改正でなくなったと聞いている。

A：市から資料をもらった。今後の方向を打ち出すためにも、きちんとしたものを出したい。

Q：デベロッパーは旭化成しかないのか。

A：旭化成は、たまたま国領住宅のデベロッパーで、何社かの中から競争入札で決まった。

Q：建替えには反対

- ・ 多摩川住宅のこの空間が気に入って半年前に引っ越してきた。
- ・ コンクリートは40年経過しても硬くてしっかりしている。
- ・ 反対者がいることも認識してほしい。

A：建替えのための要件を提供する集会であって、賛成、反対以前の状況説明の段階です。

Q：費用がゼロになるためには何階建てが必要ですか。

A：今の段階では、はっきり云えない。

Q：いずれ建替えが必要になるし、コンサルタントの件で、3000万かかるからいらぬという話がでましたが、何十億という事業規模になると思うので、それに裏打ちされた、あらゆる計画、あらゆるポイントをおさえてやっていただきたい。

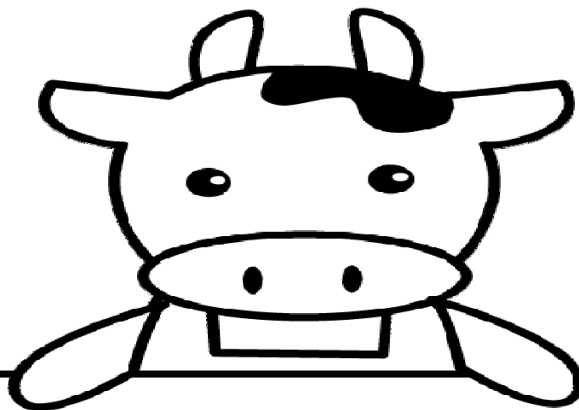
A：無駄なお金は出せないが、必要な場合はみなさんのご意見を聞いて支払わなければならない場合もある。どういうコンサルタントを選んだらよいか、公社、財団などに相談し、その上で皆さんの意見を聞いて決めていきたい。

- Q：賃貸居住者に関する配慮として、建替え後の建物に入居できるように決められている
- A：賃貸居住者に配慮した取り組みをしなければいけないと考えている。賃貸居住者にそのような権利があるなら、新しい建物になって家賃が高くなったら生活ができないなど、そのへんのところはどやうやって調整していくのか。賃貸居住者の方と外部権利者の方（大家）との話合いの中でお互いに考えていく必要がある。

今日の予定は終わりました。2 回目の「建替え自由懇談会」はあまり時間をおかず早い時期にしたい。今日の自由懇談会の内容は 12 月の「清流」に載せる。  
2 回目の「建替え自由懇談会」は 12 月か 1 月に設定したい。

### 藤野理事長

金額的な問題に関しては、不確定要素が強いので断定的に都合の良い話はしないようにしたい。国領住宅は 15 年かかり、バブル期に良い話が出て、だんだん良い話ではなくなってきた。だから、最初から良い話ばかり期待しないでほしい。  
コンサルタントなどの問題は、住民合意が出来るまでは、透明性を保っていきたいと考えているので、今後も建替え問題について継続的に話合いを持ちたい。



#### 第 2 回「自由懇談会」へのお誘い

- |     |   |
|-----|---|
| 日 時 | 平成 19 年 1 月 28 日(日)午前 10 時～             |
| 会 場 | ホ号棟集会所（ホ 4 号棟 1 階）                      |
| 参加者 | ホ号棟居住者（区分所有者および賃貸居住者）<br>区分所有者でホ号棟外の居住者 |
| 資 料 | 当日に配布のものもありますが、この「清流」をお持ちください。          |