

# 東京都防災・建築街づくりセンター との情報交換

年末に(財)東京都防災・建築まちづくりセンターと情報交換を行いました。  
そのやり取りの要点を報告いたします。



日 時 平成 18 年 12 月 18 日(月) 午前 10 時～12 時

場 所 渋谷区渋谷 1 - 1 5 - 9 美竹ビル

(財)東京都防災・建築まちづくりセンター1 階会議室

出席者 (財)東京都防災・建築まちづくりセンター

住宅環境事業部まちづくり推進課長 村田幸隆

同 推進係長 中北陽子

ホ号棟管理組合

藤野理事長、青木副理事長、近藤財務局長、臼井事務局長

はじめに

この情報交換前にあらかじめ送付してある質問事項について、管理組合から概略を説明し、情報交換に入った。

各事項についての確認事項は以下のとおり(順不動)

☆ 建替えに向けてのアドバイザー、コンサルタント選出について

- ・建替問題を検討するにあたって、準備段階、検討段階によってアドバイスの方法、内容が違ってくる。
- ・準備段階には、建替えか改修かの検討材料、情報などを中心に法律、税制、公的な支援等について、4 種類の初歩的なプログラムを用意して、講師を派遣する。
- ・ここでは(準備段階)、既存建物の老朽度判定、建替えと修繕の《費用対効果》の説明は、一般論(概論)として解説することとなる。
- ・費用対効果の判断資料になるものは、検討段階のカリキュラム(ステップ 2・検討書の作成)で実施するが、管理組合から提出された資料に基づき、アドバイザーが目視を中心にして作成する。
- ・一団地計画の解除などに使用する《費用対効果》表は、もう少し専門的な表が必要となる。
- ・アドバイザーは、それぞれのコースで適当な講師を、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターの判断で派遣する。(講師別表あり)
- ・アドバイザーで派遣された講師は、即コンサルタントではない。
- ・コンサルタントは、管理組合の判断で個別に折衝する。

☆ 費用対効果の算出までの段取り

- ・建替えに決定的な資料となる《費用対効果》表は、管理組合が独自に専門家と契約をして、作成することとなる。
- ・検討段階のステップ2で提示される表は、概略的なものなので、公的な参考資料とするには、詳細度に疑問が残る。
- ・上記ステップ2の《費用対効果》表を作成依頼するときに必要な基礎的データは、ホ号棟の竣工図書一式だけでよい。

☆ 一団地計画解除の前提になる《地区計画・街づくり》について

- ・アドバイザー名簿搭載者の中には、《街づくり》に精通した人がいるかもしれないが、現状ではしっかりと(センターは)把握していない。
- ・原則的には、【国土交通省】のホームページなどが参考になるかもしれない。

なお、この情報交換で知り得た情報の中には、不確定な要素もあるために、ここに記事可できないことも多々あります。

いずれ継続的な話し合いの中で、明確化をして報告をしていきます。

