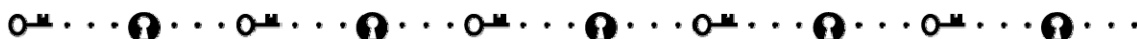


# 第2回「建替え自由懇談会」報告



## 藤野理事長

昨年の5月に新しい理事会が発足し、前の理事会よりの引継ぎ事項として、建替えの検討をしてきました。建物の老朽化・住民の高齢化がどんどん加速する中、早く建替えをしなければいけないとの思いで検討を進めています。



- ①建物の老朽化 … 築約40年経ち、水漏れ、ガス管等いろいろ手当をしているが、部分的なものになってしまっている。大規模な修繕をすると、かなりの費用がかかる。その費用と効果はどうか検討しなくてはならない。

## ②エレベーターがないこと



…身近な問題としてエレベーターがないというのは、高齢化が進み本人はもとより自宅で介護をしている方にとっても、深刻な問題になってきている。

## ③耐震構造の問題

…多摩川住宅は、現在の建築基準法上の耐震基準をクリア出来ていない。

- 建替えについて、具体的にどんなことをしなくてはならないか。国領住宅、金子住宅は一団地計画の規制解除をして、建替えにこぎつけている。旭化成、東京都住宅供給公社、市役所、東京都防災センターの話では、「街づくり・地区計画」策定と建替えは大きな関係がある。それを考えると多摩川住宅全体（ハ・ニ・ホ・ト号棟管理組合、自治連、公社など）が協力して街づくりを考えなくてはならない。この件は今後も継続して検討していく。

## **臼井事務局長**

なぜ建替えの検討を始めたかについては、理事長の話でご理解いただけたと思います。それに加え、多摩川住宅の活性化を目指し、さまざまな設備が使いづらくなってきている現状を踏まえ、それらを抜本的に整備して、住みやすい住宅にしていけたらと思います。

※「第2回 建替え自由懇談会」レジメ(当日配布)の議題 1,2,3,4 については「清流」11号「第1回 建替え自由懇談会報告」を参照してください。

## **5、建替え経費の算出**

こちらから「地区計画」を提案していき、調布市の「街づくり計画」との整合性ができれば、地区計画が認められる。一団地計画が解除されて、付加価値がついたその土地を資金源とするなどの方法で、現入居者が有利になるようにしていきたい。

多摩川住宅の住民は土地を提供して建替え資金とし、外部からの新住民は土地代プラス建物代を払って入居する構造となる。

還元率で定められた部屋よりも狭くてもいい人は、その差金により資金が還元される可能性もある。還元率よりさらに大きな部屋を希望する人は、お金を足せば更に広い部屋が購入できるといわれている。

部屋の型は多種類のパターンを考えていくことになる。

建替えは、住宅供給公社を巻き込んで、進めていくよう交渉していく。

高さ制限が25mだと8階建てしか建たないが、我々としては「地区計画」をたて、一団地計画を廃し、25m以上のものを建てるようにしたい。空間、広場を確保する意味では、中途半端な建物をたくさん建てることに疑問がある。

建替えを進めていくには専門家に依頼し、「費用対効果」をださなければならない。その資料をもとに皆さんに建替えた方がよいのか、このまま補修を繰り返しながら住み続ける方がよいのか判断していただく。



## **6、国領住宅の建替え → 「清流」11号参照**

## **7、市との情報交換**

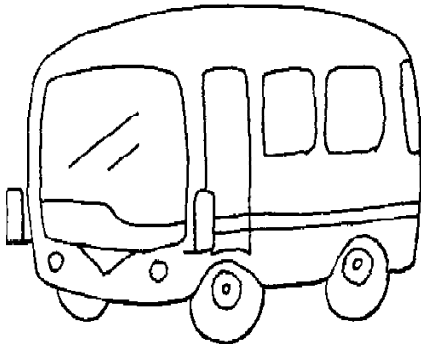
市では19年4月より、南部地区（調布を4つに分けた1つ）の「街づくり計画案」の具体的な検討に入る。

南部地区は、駅周辺の商業地区と多摩川住宅のような住宅地及び多摩川で構成されている。

- 「街づくり」を考えるうえで、多摩川住宅には社会資源はだいたいそろっているが、高齢者の拠点が抜けている。高齢者の拠点も含めて考えていきたい。

- 「街づくり」では、生活するうえでの導線を考える必要がある。

国領駅と多摩川住宅を結ぶ交通機関を新たに考えていきたい。



市としては、調布、国領、仙川など京王線の周辺を商業地区として「街づくり」を考えている。商業地区を活性化するには市としても多摩川住宅と国領とを結ぶバス路線が必要になる。最悪の場合でも、市には市営バス（鬼太郎バス）を確保 するよう働きかけたい。

- 市では、多摩川住宅は大規模団地なので、建替える時には住民独自の「地区計画」を策定してほしいとの希望がある。

そのための支援 → 出前講座 … 「街づくり計画」に対して

市からその趣旨に関する講師の派遣を考えている。

実際には、図面などを作成することなどに「助成金」をつける。



## 8、公社との情報交換

- 公社も多摩川住宅（賃貸部分）の住民なのだから、「街づくり」を一緒に考えることを働きかける。
- 賃貸（イ・ロ・ソシア多摩川・幼稚園）の大家として、管理組合協議会（街づくり協議会〔仮〕）としての協議が出来るのなら、参加したいとの返事を受けている。
- 諏訪住宅は公団が建てたが、住宅供給公社がデベロッパーとなって建替えている。
- 多摩川住宅は公社が建てたものでもあり、基本的な街づくり構想において公社にどういう形で参加してもらうのか、位置付けが大切になってきている。

## 9、賃貸居住者への配慮

大家さんに代わって、賃貸居住者が負担を負っている部分もあるので、同じ街の住民として、賃貸居住者への配慮を忘れてはならない。

## 10、管理組合協議会への働きかけと共同歩調（公社の参加も展望して）

ホ号棟理事長から管理組合協議会へ「平成19年管理組合協議会開催について」の文書を提出し、建替えおよび「街づくり」について、管理組合協議会で一緒に協議していただくよう要望した。

**\* 要望に書かれている具体的提案は以下のとおり**

- ① 管理組合協議会で建替え問題を主題とした〔街づくり協議会（仮）〕を組織します。
- ② 組織後は〔街づくり協議会（仮）〕を中心として多摩川住宅一帯の「地区計画」の検討を重ねていきます。
- ③ 1,2の結果として、一団地計画の規制解除を目指します。

1月の話し合いの中では、基本的には賛成する意見が多く出ていた。

ただ建替えへの取り組みの温度差が大きい。

具体的に建替えを検討しているのはホ号棟くらいだが、管理組合協議会の中では協同して「街づくり」の検討をしていけば、先行き建替え問題検討につながっていく。

## 11、ホ号棟《建替え検討委員会（仮）》の準備会設立へ

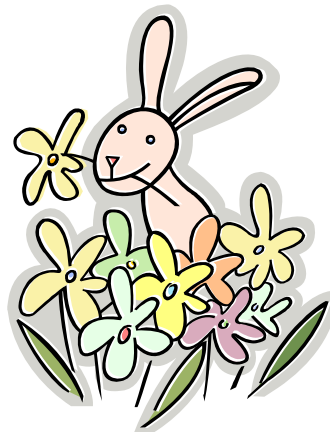
四役及び理事会だけでは力不足なので、新たにメンバーを募り（不動産、設計、工事など専門家を含め）「建替え問題検討委員会、準備会」の場で検討していくような方向でやっていきたい。

次のステップとして、準備会を立ち上げて、5月の総会で正式に建替え検討委員会設立を提案していきたい。

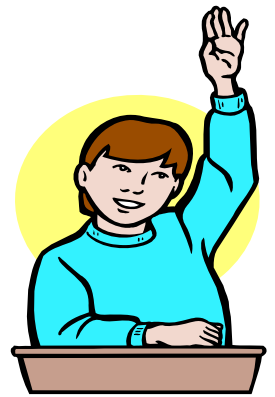
## 12、次回の開催とテーマ

- （財）東京都防災・建築まちづくりセンターによる「費用対効果」の解説
- 市による「街づくり地区計画」策定のための出前講座
- 情報分析

4月上旬くらいに《第3回 建替え自由懇談会》をしたい。



## 質 疑 応 答



**Q : 何年後くらいに建替えられるか、建替え費用は。**

A: 自分達が拋出しないような建替えをしていきたい。

団塊の世代の定年が増えることと平行して、築 35 年以上の老朽マンションが 2010 年には 100 万戸となり、建替えが必要になってくる。

建替えが増えると建築業者にたたかれる。悠長に構えてはいられない。

ホ号棟は、高齢者が 30%以上もいて、さらにこれからどんどん増えていくことが予想できる。生活するうえでこの多摩川住宅が不自由になり、すでに引越しをした人もいる。

皆さんの意志さえはっきりしたら、皆さんと一緒に速度を早めて進めていきたいと思う。

住民が必要とするものを建てて、公的機関には、更に生活がしやすいような支援策を求めていきたい。(例えば、高齢者関係施設など)

**Q : 地域の社会資源を生かした街づくりを考えていただきたい。**

A: 街づくりを含めて、みんなが歓迎できるものを考えていきたい。

**Q : 建替え後の土地の所有権はどうなるのか。**

A: 現在は 1 戸当り約 100 m<sup>2</sup>あるが、建替え後は居住者(区分所有者)で按分するので今よりは狭くなる。

しかし、その土地だけで取引できるものではないことは、今までと同様である。

**Q : 説明会のたびに「ああ、そうなのか」と納得してしまう。ご質問は、と言われてもそこまでいかない。どういう風に進めていこうとしているのか、会を発足させるのか、四役の方はどのように考えているのか。**

A: 居住するみなさんと、提案する側が同じレベルに早くなりたい。

次回は費用対効果の話の専門家にしてもらおう。

現在は建替え検討委員会の準備会を提案する段階だが、総会后、建替え検討委員会を発足 → 具体的な建替え計画 → 建替え決議 → 管理組合解散 → 建替え組合設立 → 仮住宅への引越(約 2 年間)

というようなステップが考えられるが、いつどうするか今は断定的には言えない。

今の四役会の気持としては、できるだけ早く進めていきたい。

出来るだけ早くやりたいと言っても、建替えの案をつくって否決されると、次の決議まで、5 年くらいかかり、無駄になる。

私たちはそうしたくない。一人一人の皆さんがこれなら建替えていいとなるまで、十分な資料と報告をもとに議論をして、決議をしたい。

「街づくり・地区計画」については、皆さんも是非参加してください。

二号棟のある狛江市との関係は、「地区計画」策定の段階で、調布市が調整してくれることを

約束してくれている。

補足

- ・費用対効果の説明会を公的機関からうけたい。
  - ・出前講座 → 一団地計画を解除するには「地区計画」をたてる。  
    どういふふうに計画を作っていくのか、市役所より説明を受けたい。
- ホ号棟として建替え検討委員会の正式な組織化を5月の総会に出したい。  
それまでは建替え検討委員会の「準備会」を作って進めたい。  
5月の総会には、建替えについての具体的な提案を出していきたい。

**Q：** 建替えることを意識しながら、数年前に引っ越してきた。条件の良し悪しも影響すると思うが、若い人たちも住んでみたくなるような街に、できるだけ早く具体的に進めてもらいたい。

**A：** 強力なメンバーを構成して、総会には、具体案を示せるように進めていきたい。

### 藤野理事長挨拶

大変有意義な意見をいただきました。

今後の問題として、検討委員会ができれば、具体的にもっと多くの検討課題が出せる。

そしてそれをもとに、次のステップに進みたい。

今後ともよろしく願いいたします。

