

## とうとう「山」が動きました。

平成18年度の定期総会で、老朽化したホ号棟の今後のあり方について、検討を開始すると方針化されて、1年半が経過しました。

今年の定期総会では、いつどのような展開になろうと、態勢はしっかりと固めようと規約改正もしました。

ホ号棟では、この間、総会、理事会、四役会などの機関、居住者対象の『自由懇談会』での説明会、そして市、公社、財団など公的機関との情報交換や講習会などを間断なく実施してきました。

10月28日現在で、その機会は115回にもものぼりました。

また、それらの内容を毎月発行の「清流」で各家庭に直接お伝えしてまいりました。

大規模修繕をするにしても、建替えるにしても、現在多摩川住宅を規制している、都市計画法上の[一団地計画]を解除しなければ叶えられません。

[一団地計画]を解除するためには、この多摩川住宅を今後どのような街にしていくのかを明確にした「地区計画」を市に提出し、承認を受けなければなりません。

市では、この「地区計画」は多摩川住宅独自のものでよしとし、イ・ニに関連する狛江市には、行政機関として調布市が調整すると言明しています。

老朽化、高齢化してきているこの多摩川住宅を近い将来、どのような街にしていくのか、現在ハ・ニ・ホ・ト・供給公社と一緒に協議しています。

この2つが足並みを揃えて、新しい多摩川住宅のありようが具体化してきます。

今回の総会では、東京都住宅供給公社の関連機関でもある（財）東京都防災・建築まちづくりセンターに依頼していた「多摩川住宅ホ号棟建替え・改修検討書」が、報告をまとめたアドバイザーから発表されました。

大規模修繕にしろ、建替えにしろ、居住者（権利者）がどれほどの費用負担をしなければならないか・・・などが具体的に示されました。

一般的に云う「費用対効果」です。

この「費用対効果」の中では、アレっと思う事がありました。

それは、「大規模修繕にはエレベーターや防災設備の設置などを考えると、各戸あたり数百万円～一千万円を越える負担増となるのに対して、建替えだと負担がゼロという一見矛盾にみえることです。」

これは、大規模修繕は現在の権利者数が将来的にも変化がないために、全ての工事が自己負担となるからです。

一方、建替えは現在の権利者が持っている土地を担保にして、その推定全額で工事費をま



かないます。また、街の活性化も含めて、新たな居住者も土地と建物を買うので、その数（戸数）が多ければ多いほど、現在の権利者の負担が軽くなり、時には今より大規模な住居も負担ゼロも可能となってきます。

また、今の建物を 50 m<sup>2</sup>とすると、新しい建物の負担金ゼロが、70 m<sup>2</sup>ならば 140%の還元率。80 m<sup>2</sup>は 160%の還元率ということになります。

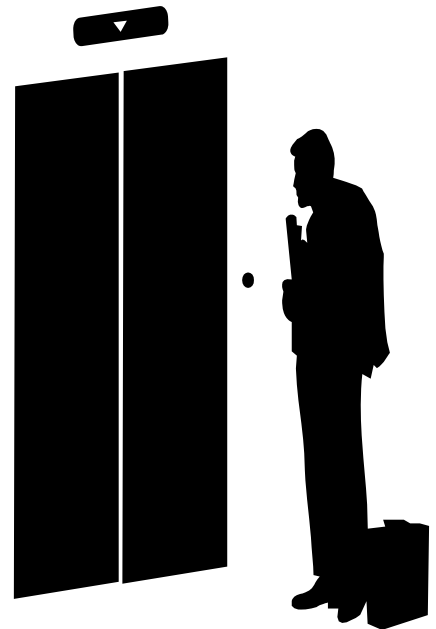
とりあえず今回は、地区計画も示されず、その地域のありようについても言及されていない状況下(新しい街の要素を全く取り入れていない)でも、現住の広さは負担金ゼロで建てられるという原則的な方向が示されました。

建替え等をめぐる本格的な総会は、初めてということもあり「検討書」や「多摩川住宅（街づくり）協議会」の説明に多くの時間が割かれたのも事実です。

その中で、たくさんの人達から意見や感想、そして思いなどが発言されました。正式な議事録が発表されましたので、それをお読みいただければと思います。

ここでは、顕著なことについて紹介しておきます。

- ★ 建替えた場合、最低（還元率 100%）でも自己負担がゼロだが、それ以外にリスクもあるのでは・・・
- ★ 建物の配置を検討して、緑の豊かなホ号棟にして欲しい
- ★ 大規模修繕は、バリアフリーだけだともう少し安くなると思われるが・・・
- ★ ホ号棟にエレベーターが無いので、他のマンションに引っ越した。
- ★ 大きくなると管理費も上がる。税金、電気料なども調べておいてほしい。
- ★ 今の環境と守りつつ、建物の面積を増やすようにしてほしい。
- ★ 今の環境が気に入って最近入居した。この街を残して建替えてほしい。
- ★ （専門家として）大規模修繕でバリューアップをするには、かなりの増築になる。耐震構造などは新しい基準にあわせることが必要となってくる。新しい容積率を活用するとともに、環境も守れるということでのバランスをとってほしい。



- ★ エレベーターが無いので、引っ越しした（狛江市方面）が、調布市の方が生活をしていく上で恵まれている。
- ★ 建替え中の仮住まいの家賃負担、住む地域などはどうなっていくのか。
- ★ 詳しい資料に感謝している。全体の中で、ある一定の方向性を確認し、個人々々の問題を次に具体的に考えていく方向が良いのでは…。

★ 建替えとなると新しい人もいっぱい入居する。そのためにインフラ(環境)の整備などを真剣に考えていく必要がある。(病院、学校などの施設)地区計画の中で明確にしていきたい。

などなど、たくさんの思いや意見、そして提案がありました。

これらに対して、管理組合とアドバイザーから、現状で解決できることを前提に次のような発言がありました。

- ◎ 多摩川住宅(街づくり、地区計画)の協議とホ号棟の大規模修繕と建替え問題は、車の両輪なので並行して実施していく。
- ◎ 近い将来、一定の方向性がでたら、検討委員会の補強も考えたい。(専門的知識も必要になる)
- ◎ なるべく広い広場の確保と緑を守っていく方向でプランを考えていく必要がある。
- ◎ 高齢化の進行が顕著で、いまでもエレベーターがないために引越しを余儀なくされた人もたくさんいる。エレベーターの設置を抜きに管理組合として大規模修繕や建替えの提案はできない。
- ◎ 今の建物のようにどれもこれも同一に建てていくことには無理がある。居住者の生の声で、いくつかの型を考えていき、自分にあったところを選択していくようにできればよい。
- ◎ 還元率を高めていく環境づくりも一方では考えていき、その利益をデベロッパーだけでなく、土地提供者(権利者)にも還元できるようにすれば、資産として将来にわたっても活用することも可能だと思われる。
- ◎ 市などの考えを聞いていると、多摩川住宅のどこかが建替えを具体化させていかないと(地区計画)も進行していかないのであると思っているふしがある。
- ◎ 総会の場で、ひとりひとりの思いを出しあって、協議を進め、実のある流れを作りたい。
- ◎ 環境の整備の上から高齢者の通所施設や、支援センター、コンビニエンスストアなど、新しい人が住みたくなる街づくりも協議の場で討議したい。

などが発言され、比較的和気あいあいと進行していきました。

最後に理事会からの提案として、この問題の継続的討議、協議が発言されました。

次回は、今回の協議に出てきたいくつかの資料を作成し、また理事会として今後の方向性を含むテーマを絞って協議案にしてゆく旨が報告されました。

次回は、平成20年1月20日(日)とし、その後3月、5月(通常総会)を予定したい旨の提案がありました。

満場の大拍手の中、老朽化しつつあるホ号棟の今後のあるべき姿への検討が理事会の手から居住者全体のものへと、広がった歴史的な一瞬でした。