

## 第5回臨時総会を受けて

# 具体的な話し合いの場がもたれました

10月28日の臨時総会の意向を受けて、管理組合として今後の方向性選択の参考とすることを目的に、(財)東京都防災・建築まちづくりセンターと情報交換の場を持ちました。

大型マンション(団地)の建替え等は、まだ東京でも事例が少ないようで、ホ号棟からの問題提起に対して、全体的に都としての対応の遅れが目立つ話し合いとなりました。

今後は、都や供給公社との直接的な話し合いを進めていく方向になっていくことと思われま



## 東京都防災・建築まちづくりセンターとの情報交換

日 時 平成19年11月22日 午前9時30分～同11時15分

場 所 渋谷区渋谷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

参加者 (財)東京都防災・建築まちづくりセンター

住宅環境事業部街づくり推進課長 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、近藤財務局長、臼井事務局長



△は、ホ号棟、▲は、「(財)東京都防災・……センター」の発言

1 9月10日に発表された【多摩川住宅ホ号棟 建替え・改修検討書】作成に対して、ホ号棟管理組合から謝辞を述べた。

2 耐震問題について

△ 検討書の中では、現状の建物で、新建築基準法(1981年施行)に合わせる工事については、建材の質、構造、予算の面から補強は難しい旨の記述があり、当面はその内容を勘案して今後の動きを進めるなど、課題の報告がホ号棟管理組合からあった。

3 弁護士の斡旋について

△ ホ号棟管理組合は、今後の建替え問題等の進行および法人化問題などで、弁護士が必要となってくる。

△ 【センター】で建替え等の専門的な弁護士を確保しているか。

▲ この問題では、弁護士を把握していない(紹介できない)。

4 アドバイザーからコンサルタントへ

- △ 費用対効果の作成では、大規模修繕、建替え共にアドバイザーを推薦してもらって、その結果、問題の進行をみた。
- △ 今後、具体的に両問題を進めていくにあたり、コンサルタントを選択しなければならないと思われるが、【センター】に登録されている人がいたら推薦してほしい。
- △ コンサルタントは、民間デベロッパーの息がかかっている人よりも、当【センター】で登録している人がいるのなら、その選択のほうが権利者の立場からすると公平感のある人選となりうる
- ▲ コンサルタントの登録はないが、【マンション管理士・国家資格】の名簿はある。
- ▲ 誰を推薦するというわけにはいかないが、名簿を提供するので自分たちで考えてほしい。
- ▲ マンション管理士会は、インターネットで調べれば直ぐわかる。
- ▲ いずれ仮の図面を引くこともあるので、一級建築士の資格を持っている人も掲載されている。
- △ 内容を調査して、役立てたい。

## 5 アスベストの除去

- △ ホ号棟には、アスベストが使用されている。  
この除去について、考えを聞かせてほしい。
- ▲ 供給公社以外にもアスベストを使っている公共的な建物はある。
- ▲ 廃棄物として処理する場合、指定処理業者の選択や金がかかるので、資金計画も考えなくてはならない。
- △ 供給公社の専門的な窓口を紹介して欲しい。
- ▲ 東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課マンション対策室  
だと思う。



## 6 工事中の仮住まいについて、

- ▲ 都のマンション建替え等支援担当は、上記の部署である。
- ▲ 都として、マンション等の建替えがスムーズにいくために、支援をすることを決定している。
- △ ホ号棟も、これから先建替えざるを得ない他団地も、これからのものの規模はかなり大きい。
- △ マンション一棟の建替えではないので、今後のことを考えていく
- △ と「都市政策」「社会政策」的な視点が必要と思われる。
- △ 総合的に政策立案をする部署はどこか。
- ▲ ハードな面、ソフトな面そして政策的なことがらなど、それぞれ部署が違っている。まだ「都市政策」「社会政策」的に、「団地」の建替え問題を考えるシステムが都にはない。
- △ いずれ近いうちに、都と交渉を持って将来的なあり方を含めて話し合いをしたい。
- ▲ 【マンション建替えに伴う都営住宅の提供(仮住まい)について】

という、上記機関「…対策室」が発行している資料を提供する。  
△ 地区計画がまとまった段階で、具体的に情報交換・交渉をしていきたい。

## 第6回 臨時総会のお知らせ

**日 時:平成20年1月20日(日)**

**午後1時30分～(受付開始は1時より)**

**場 所:染地幼稚園ホール**

- 議 題:**
1. 大規模修繕か建替えか(第2弾)
  2. 各問題点の資料説明(第5回総会を受けて)
  3. 「推進決議」の時期
  4. 国領駅周辺への動線(バス)の確保
  5. [街づくり][新木号棟]と還元率の関係  
(還元率のアップへ)

以上は仮の議題です。12月の理事会で決定しましたら、「議案書」にて詳細にお知らせいたします。

なお、「第6回臨時総会」の前には必ず「第5回臨時総会」の議事録を読んでおいでください。