

二つの機関、組織と

情報交換、交渉を開始します

5月18日の通常総会で発表したとおり、ホ号棟の建替え推進へ向けて、いよいよ正式に各関係機関、組織と、打ち合わせ、情報交換、交渉を具体化することとなりました。

とりあえずは、これまでの経緯の説明を済ませてから本題に入っていきます。

とはいえ、**時間的(期間的)な制約もあり、今後も精力的に交渉日程などをいれて、過ち(齟齬)のないようにしていきたいと思います。**

今回は、**建替え問題検討の《アドバイザー》の情報を、(社団)再開発コーディネーター協会に求め、そのための情報交換をいたします。**

また、長い間ホ号棟の大家さんだった**《東京都住宅供給公社》に対して、ホ号棟は建替えに進路をとったこと、そして供給公社としての支援**などについて、依頼をすることとなります。

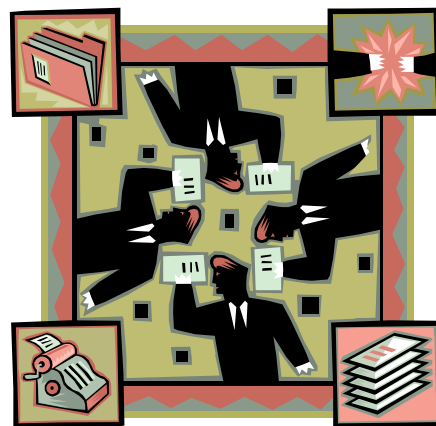
いずれも、**正式な交渉**は初めて(過去に両者とも話し合いあり)ですが、こちらの考え方をはっきりと伝えて、相互の信頼関係を作っていききたいと思います。

公文書(情報交換会の依頼文)の内容は同じようなので、**例示**として(社団)再開発コーディネーター協会へ宛てて送付した文を、掲載いたします。

今回の情報交換の中身については、ホ号棟の現時点における情報交換等への思いの部分で、**依頼文書と一緒に送信したメモ**を示します。

なお、この申し入れに対して、すでに交渉日、会場などが決定いたしています。

話し合いの中身については、次号に発表いたします。



(社団)再開発コーディネーター協会

日 時	平成 20 年 6 月 18 日 (水)	午後 3 時～
場 所	港区西新橋 2-16-2	全国たばこセンタービル 9 階

東京都住宅供給公社

日 時	平成 20 年 6 月 23 日 (月)	午前 10 時～
場 所	ホ号棟管理組合集会室	

社団法人 再開発コーディネーター協会
会 長 伊 藤 滋 様

例示

多摩川住宅ホ号棟管理組合

理事長 藤 野 馨

多摩川住宅ホ号棟建替え推進に関わる情報交換について

すでにご周知のとおり、多摩川住宅ホ号棟では老朽化した建物及び地域の活性化を目的として、さまざまな取組みを展開してまいりました。

建物の老朽化問題は、

- 1 長期補修計画による現状維持
- 2 エレベーター、耐震構造の確保などを取り入れた大規模改修
- 3 建物及び敷地の全面的な改築(建替え)

の3点を中心として、東京都防災・建築まちづくりセンターの協力を得て、費用対効果を作成し、権利者としてその選択について総会などを中心に協議を進めてまいりました。

結論的に言えば、多摩川住宅ホ号棟は【全面的な建替え】を推進する方向で、意思統一が計られました。

また、多摩川住宅全体の活性化と現代の生活にみあう環境づくりを目的として、供給公社の参加もいただき、多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】を立上げ、この地域のあり方を新しい【地区計画】の策定とし、協議を重ねてまいりました。

ホ号棟管理組合としては、上記2項目は今後この地域全体の活性化をかけた車の両輪として位置づけています。

再開発コーディネーター協会様には、日常ひとかたならぬご協力、ご支援をいただき感謝に耐えません。

今後、これらの事項がスムーズに進行出来ることを展望して、具体的な支援をいただきたく、別添のようなテーマについての情報交換と、その内容を勘案しての【アドバイザー】【コーディネーター】【コンサルタント】等の情報や推薦について、考えをお聞かせいただけたらと存じます。

大変恐縮ですが、6月17日(火)～同25日(水)までの間に、情報交換の場を設定していただければ光栄です。

なお、当日のホ号棟からの議題等は、別添のとおりです。
この議題だけにとらわれずに、ざっくばらんな会がもつことが出来れば幸いです。

連絡先

182-0023 東京都調布市染地3-1(4号棟1階)
多摩川住宅ホ号棟管理組合(電話 042-489-3002)
FAX 042-489-3013

再開発コーディネーター協会

1 新しい団地の性格付けとその計画案策定

- ア 建替え(デベロッパーの選択など)
- イ 再開発(大団地の社会的有効活用→公園や地域防災広場など)

2 地区計画及びその整備計画の作成

- ア 多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】の進捗と今後の方向性
- イ 【一団地の住宅施設】について、新たな地区計画によるその解除
- ウ 建蔽率、容積率、高さ制限の変更とその手段

3 整備計画にもとづく青写真の作成

4 建替え経費の算出

- ア 建物及び権利者の倍増の場合
- イ 土地売却の場合
- ウ ソーラーシステムへの補助金
- エ 雨水対策
- オ その他



5 権利変換と建替え決議へ

住民の合意形成作業(建替え問題検討推進決議は圧倒的多数で可決済み)

6 工事期間中の仮住居探し

- ア 東京都、住宅供給公社、UR整備公団、民間との交渉

等々についてのアドバイス・支援などの力添えをお願いしたい。

基本的には、住民主体で取り組んできたが、これからの方向性を考えるには、それなりに専門性が必要となってくる。

上記のことがらなどで、専門的知識をお持ちの方を推薦していただけたら幸いです。



東京都住宅供給公社

1 建替え問題の進捗状況説明

- ア 街づくり（地区計画）計画の必然性（一団地の住宅地区指定解除）
- イ 住民発意（主体）の地区計画化
- ウ ホ号棟の当問題に関する取組状況
- エ 幼稚園の現状と建替えに関する考え方
 - ・ 新ホ号棟に取り込むか
 - ・ 移転を考えるか



2 【多摩川住宅建替え】に関する供給公社の考え方

3 住宅供給公社関連建物の建替えに関する支援体制

- ア 老朽マンション建替え誘導型総合設計制度の活用とは
- イ 仮住居の提供問題（極力現住居の近隣地）
 - ・ 都営住宅（空き家、新建替え団地入居前の集団活用）
 - ・ 住宅供給公社、住宅の空き家活用
 - ・ 賃貸価格の割引
- ウ 建替えの専門家【建替えアドバイザー】等の派遣問題
 - ・ 多摩川住宅の建替えには、住宅供給公社が賃貸住宅も抱えているので引き受けることが出来ないというのは、法律的に説明できることなのか。
 - ・ 住民がコンサルタントなり、アドバイザーなりに供給公社の専門家を要望する決議をした場合、検討の対象になるのか。
- エ 多摩川住宅内の住宅供給公社関連施設（商業地、スポーツ施設、金融機関、幼稚園など）の今後のあり方について、考え方を説明してほしい。

4 国領駅周辺への動線の確保とその進捗について

- ・ 現在の状況を多摩川住宅自治連事務局の立場でホ号棟から説明する。

5 ベランダ避難連絡口のアスベストの取り扱いについて

- ・ 除去の為の費用負担や専門家などの人的措置
- ・ 当物件に対する責任体制は？

6 その他

- ・ ソシア多摩川の取扱い問題

