# 住宅供給公社とホ号棟の話し合い
# －2－

**日　　時**　平成 21 年 11 月 18 日（水）　午前 10 時～12 時
**場　　所**　ホ号棟管理組合集会室
**出 席 者**

**東京都住宅供給公社**

領家正明　住宅計画部住宅計画課 副参事
中野秀昭　住宅計画部建設推進課 課長
菅原正彦　住宅計画部建設推進課 係長
細田浩之　公社住宅事業部民間住宅課 係長
豊田和子　公社住宅事業部民間住宅課 係長

5 名

**ホ号棟管理組合**

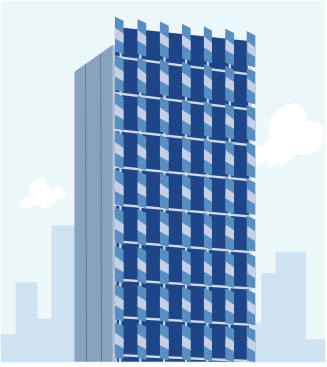
藤野、臼井、近藤、山岸、青木、入江（夫）、入江（妻）
村松、井上、石﨑、山口、小松、水津、小川

14 名

☆はホ号棟　★は住宅供給公社

**1　染地幼稚園**

☆　幼稚園について、住宅供給公社はどのように考えるか。
☆　幼稚園とホ号棟の関係をどうするか
★　土地は公社のものであるが、建物については「第一学園」が建てた。
★　土地については、更新の手続きを毎年行っている。
☆　ホ号棟が建替えるときには、幼稚園は「ホ号棟」の中に入ってもらいたい。
★　公社部内で話合っているが、直ちに土地を売却するとか有償で貸すなど、今すぐ結論は出せない。
地区計画がまだ出来ていない時点で、個別の結論は出しにくい。
★　公社としては、既存の形で計画をしてほしいが･･･、幼稚園の土地そのものは絶対に動かさないというのではないが、公益的な用途で貸しているので、地区計画が出来た段階で考えたい。



**2 センター･コモンについて**

☆ センター･コモンについて、他の民間のマンション・団地の状況も含めて考えられないか。

☆ 幼稚園などについては、そのままでも良いが、そのほかの**高齢者地域包括支援センター、シルバーピア、学童、コンビニ**などについて、考えられないか。

★ ロの 16 号棟には、商業地が集約的にある。これからも引続き継続して考えていく。建替える場合は、その時点でニーズにあったものを取り入れていきたい。

★ 建替えなど具体的に考えていないので、先行して「建替える」ところが必要なものを考えていくことは、それは良いと思う。

★ ひとつの事業体ですることではないので、細部まで一律に決めてしまうことは得策ではない。**団地全体の利便性を考えて「緩やかに」**決めておいた方がよい。

☆ 調布市としては、染地エリアに高齢者地域包括支援センターを 23 年度までには作りたいとしている。

☆ 供給公社として、昭和 30 年代の建物から考えていくということもあるけれど、全体的に建替え要望などが強くなっているので、街づくりに是非とも参加をして欲しい。具体的に参加を望む。

★ 供給公社としては、建替えの時には「商業ベース」「公益ベース」については、調布市の中でのニーズと公社のニーズとをあわせて、計画していきたい。

**3 「一団地の住宅施設」解除後の建蔽率、容積率、高さ制限など**

☆ 調布市では、現状は「第一種中高層住居専用地域」として、建蔽率、容積率、高さ制限を次のように決めている。

☆ 建蔽率 60%、容積率 200%、高さ制限 25mである。もちろんこのままでは、ホ号棟の建替えは難しいので、これから具体的内容をもって市役所と交渉をしていく考えだ。

★ 一般的には、一団地の住宅施設を地区計画に置き換える場合、通常の規制よりも厳しいものになるので、数値については調布市に確認した方が良い。

**4 イ、ロなどの耐震構造について**

☆ イ、ロなどについて、今後どうするのか

☆ ロ号棟の１階部分（商店など）は、空き部屋はどうするのか。

★ 現地の調査については終了しているが、外部の第三者にチェックしてもらう必要もあるので（多摩川住宅だけでなく、他にもたくさんしてあるので時間がかかる)、まだ説明が出来る段階ではない

★　12 階（ロ）以外、中層住宅（5 階）については、仮に耐震性が不足する場合でも、経験的には工事が大掛かりになることはないと考えている。

★　ロ（16 号棟）については、補強ないし建替えの必要がある。現在、空部屋になった場合、貸し出しをしていない。
店舗も同様。店については場所を貸しているだけで、業務内容まではタッチしていない。

**5 給水塔（126,000 円）について**

☆　給水塔管理について、126,000 円が支払われているが、ハ、ニ棟はどうなっているのか

★　**ハ、ニについては、現状を知らない。**水を管理するのにこんなにお金がかからないかもしれない。

★　費用は公社の事務費で、宿直代等が含まれている。

☆　ホ号棟でも公社からはずれ、自分たちで管理すれば、こんなにお金がかからないと思うので、具体的に内容を検討してみる。

☆　イ、ロについて、宿直代などを取っているが、ホ号棟は直接関係ない。
再度、内容を吟味して「供給公社」に対し、提案をしていきたい。

**6 その他**

★　Ｎさんについては、今年中に決着がつくと思われる。

※　共有部分がある（給水塔）ので、一括「建替え決議」が法律上認められないのではないかという質問が出された。
この問題については、再度調べて（住宅供給公社とホ号棟）もう一度検討をすることとした。