



第一回 建替え懇談会

ホ号棟管理組合第一回建替え懇談会は平成22年3月13、14日管理組合集会室で実施されました。

懇談会での藤野理事長、井上理事、青木副委員長の発言の要旨は下記の通りです

あいさつ 藤野理事長



本日はご出席ごろうさまです。今日の中身は後ほどご説明があります。ホ号棟を建替えしよう動き出したのは2年前のことでした。昨年11月の大集会でこれまでの報告をしましたが、参加者が100名足らずであり、全戸の四分の一ほどの参加でした。それで、今後の事業を進めていくためにはもう少し小さい規模で、じっくりお話をしたり、皆さんの本音をお聞きしたりしたい。そういうことで、今回の懇談会を計画しました。

最近の動向として、一つは調布市の都市計画マスタープランの問題があります。街づくりの将来像を具体化するための検討をはじめたことです。このプランは10年前に出来ましたが2年前からは市民検討会が始まり、この3月には街づくり市民検討会の方針が完成し、市としても今後その進め方が決まります。

もう一つは多摩川住宅が一団地施設として建設されたものですが、この一団地施設を今後新しくするために地区計画を策定させる活動も進んできました。

また。ホ号棟は事業計画も進んできております。

このような形で建替え推進決議の具体化が進行しており、さらに進めるためにぜひみなさんのお声をお聞きして活動に反映させていきたいと思っております。

どうかよろしく願いいたします

経過報告 井上理事



建替え推進決議以来、今日までの簡単な経過を報告します。平成18年5月の定期総会問題を提出しました。その後東京都防災街づくりセンターと相談したりして、検討を重ねてきました。例えば費用対効果、あるいは調布市出前講座なども勉強してきました。平成19年定期総会で今後の方針を提起し、その後、2回の臨時総会を経て平成20年3月の臨時総会で建替え推進決議が圧倒的多数で決まりました。

それに基づいて同年8月にコーディネーターのプレゼンテーションを行い、山下設計と契約しました。たまたま山下設計は費用対効果調査を依頼した会社でもあり、以後多大な協力を得て今日に至っています。

これまでの経過は表にしてあります。会議など300回以上行ないながら活動してきました。今日はこれまでのことを含め、いろいろな意見をお聞かせいただきたいと考えて懇談会を開きました。

忌憚のないご意見をよろしくお聞かせください。

多摩川住宅【街づくり(地区計画)準備会】報告 青木副理事長



多摩川住宅「街づくり(地区計画)準備会」(準備会)には藤野理事長と共に参加してきました。

「準備会」は平成21年4月27日、条例に基づく正式な会として結成されました。実は「準備会」は平成19年からハ・ニ・ホ・トの4管理組合が集まって活動を進て来ましたが、それに、イ号棟、ロ号棟、ソシア多摩川も含めて結成されたものです。

多摩川住宅は都市計画法による一団地施設として建設されましたが、既に40年を経過し簡単にはいかない諸問題も出てきました。しかし、難しい問題もきちんと進めていけば必ず進展するし、そのためにみんなで活動していくことが大切です。

まず勉強会を開催しました。第一回は調布市の担当者から街づくりは住民の意見が基礎になっていること、しかもそれが住民の手作りということが大事であることなど強調されました。

第二回勉強会は街づくりの問題とその背景となっている都市マスタープランのあり方、地区計画のあり方など説明があり、今後の方向など勉強しました。第三回は前二回の勉強会の反省から多摩川住宅に適した内容にしようということで、山下設計の辻村さんをお願いしました。辻村さんのお話は参加者の興味を呼び、内容など大変深まりました。

これまで各号棟管理組合の間には温度差というか気持ちの差があり、役員の発言も慎重でしたが、活動が進む中で考え方なども深められ今日に到っています。その結果、今後の方向も生まれて来ました。今後の方向は街づくり市民検討案を受け4月15日の「第4回勉強会」にはその説明を受けます。併せて建築基準法第86条の問題についても勉強し、講師は辻村さんに依頼しております。

また、準備会の策定する地区計画について作成手順も検討していきます。多摩川住宅での地区計画、地区整備計画などをどう進めていくか次年度には事業計画として、これまでの財産の数値的確認すること、緑地、植樹帯の扱い、居住者の資産の扱いが重要になります。今後の方向は施設の拡充は当然のこと、さらに居住者も人間関係とか暮らしのなかでの人間的活動を、例えば、サロン・タマリバーのような活動を築いていくことが大事だと考えます。

また、新入居者との関係も重要視されるし、また発展させることも一步一步進めて

いくことが必要です。

多摩川住宅は大規模団地ですから、やることは大変ですが、多くの可能性があり、あと戻りのないよう、手違いのないよう進めていきます。

各グループで出された質疑・応答は次の通りです。



質疑 1号棟 吉岡行一さん

建替え問題が出た時は年令のことや耐震のこともあり、家庭内で話合いました。建替えに関心もあり、現在なかなか進んでいない、一団地とか、他号棟との関係とか、計画は理解しているが気持ちが冷めてきました。

それで、タイムスケジュールはどうなっているのでしょうか。時間的スケジュールが提示されていない。またそのため移転のことなど考える必要があると思います。

問題の壁は何か。それをクリアしてのスケジュールを考えてほしいのです。建替えにむけての検討はしているが、居住者の負担を減らし保留床はどうするのか。業者で売却できるのか。業者の責任はどうなっているのか。その辺りのことをはっきりしてほしい。また居住者の責任なども示してほしい。

答弁 タイムスケジュールということも含め一団地施設をどうするかが問題で今年には準備会でも提起していきたい。

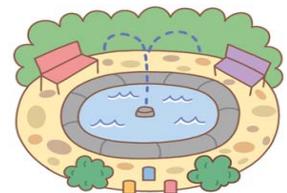
それと合わせホ号棟の建替え計画も進めたい。個人的には2年ないし3年で目途をつけたいと努力していきます。

辻村氏 建替決議の項で説明したが、やはり居住者の意見が大事だ。

その次は事業協力者の力量が問題になっていく。

新しい居住者棟は25メートル制限があり、その制限をどうクリアしていくか。行政との関わりに時間がかかるが進めていく。

質疑 ホ号棟独自での建替えはできないのか



答弁 最近賃貸のイ・ロ号棟にも対応が出てきた。

12階（ロ16号棟）に続いてイ、ロ号棟でも耐震調査の結果、問題がありイ・ロ号棟でも準備会の活動に関心をもってきている。

質疑 賃貸の居住者の意見はどうか。また公社の意見はどうか。

答弁 公社は現在建築の古い順に建替えている。16号棟も中層も調査が進み具体的にどう進めるか都議、市議へ自治連として要請し、とりあえず「団地まつり」

の時にグラウンドの使用料の無料化を公社と相談している。

質疑

5号棟 堀家欣子さん

壁面後退とはなんですか。

答弁

歩道と敷地との境界から、建物の外壁までの位置の関係をいう。

道路に対しての距離を示している。一団地施設というと境界からの距離をいう。

質疑

9号棟 佐々木淳さん

一団地認定と一団地扱いは違うのか。多摩川住宅はどうなっているのか。

答弁

認定と扱いは同じです。

一団地についての今後の扱いという点では平成20年までは団地全体か固定されていたが、今後はそれを変更で改定する。これまでの認定は現在では機能も変わっており、新しい考え方を取り込む必要があり、都市計画を外して地区計画を作ることになります。

質疑

一団地設定から地区計画へ移行するのにホ号棟が独自にやることはできるのか。

答弁

ホ号棟だけでなく、この団地全体の立場で地区計画を作っていく。

ただ、現実に建築する場合には順番になることが想定される。

地区計画、土地利用については全体の合意が必要だが地区整備計画は各単位会ごとに違ってくるので行政との交渉になる。地区計画はなるべくゆるやかにする。多摩川住宅として独自のものになるだろう。

質疑

地区計画はどのくらいの年月を目途にしているか。

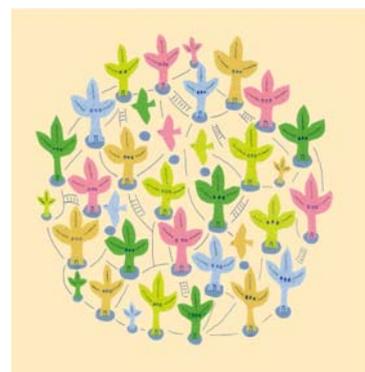
答弁

はっきり何年とはいえない。現在準備会があり、それを協議会に格上げして、それによって助成金を増やして仕事をすすめたい。

来年度の準備会は協議会への格上げの機会もあり、それだけに地区計画の作成を仕上げたい。

それにはみなさんの力が大事になります。

ロ号棟は賃貸住宅だか、最近住民の意識も違ってきており、耐震調査での結果も公表されている。準備会への参加も以前より進んでいる。



質疑

6号棟 入江元さん

今後おそらく高層化住居になるだろう。ただその際この地の地盤がどうなっているか。建物が建ってからでは遅いので調査、安全性の確認をしてほしい。きちんとすること。

地震への対応は時代とともに変わっているのでそのことを住民も知るべきだ。安全第一の要件だ。

答弁

ご指摘はもつともです。ご提出の資料もよく勉強させていただきます。現在の資料では当地の地盤は良好とのことですが、会社もよく勉強しています。ご持参の資料によって勉強させていただきます。

質疑

11号棟 上山根郁夫さん

少子化、人口減の現在で住戸数を増やすことは良いのだろうか。

また、いろいろの施設が必要でコンビニなどの需要によって住宅地での建替えチャンスもあり、住宅地の中にいろんな新しい建物を取込む必要もあるだろう。

答弁

入れるものも入れられないものもある。例えば幼稚園など建物の一部に入ることにはできる。

イ、ロ号棟の耐震問題も関わっているいろんな要望も出てきており、街づくり全体の中で商店街をどう取込むかが必要です。そのためにいろいろな施設をなんとかしたいと考えており、公社への要望としていきたい。

質疑

ホ号棟の中でそんな施設は考えることはできるのか。
公社の土地しかないのだろうか。



答弁

現在の商店街の再生を考えたい。

ホ号棟の高齢者問題もあり、例えばホ号棟の所在地の中にそんな施設を作るよう市に要望したいと考えている。

質疑

11号棟・上山根百樹さん

建替えまでの作業行程はわかりますか。一番気になるのは何年くらい、どの位費用が必要か。自己供出金はどのくらいなのか。そのことに関心があり、また生きているうちにできるのか、その目途はいつぐらいか。

答弁

一番答えにくい問題です。新しい地区計画をつくらないと進まない、事情も少しずつ気持ちが進んでおり、準備会で協議したい。

そうすれば助成金もあり、設計などもできる。

次年度になんとか準備会をそこへ進めたい。私としては今年中に地区計画を立てたい。併行して同時に進めたい。

建替え決議が決まれば2、3年の目途がたつ、なお、費用については建物の大きさなどで負担金も変わってくる。全体の建築資金は供出金、保留床売却、また多摩川住宅の人気なども関わってデベロッパーの選出に関わってくる。若い人の要望などホームページも活用していきたい。

質疑 具体的に何年後か

答弁 希望的には4年くらいか、または5年。
公社の賃貸住宅建替え関係で早まることもありえるだろう。

質疑 11号棟 柿木泰治さん
仮住居への引越は簡単にしたい。引越し次第で費用も違ってくる。全戸の希望調査をしてほしい。



答弁 仮住居の期間は2年位だろう。
本来建築の順番もあり、引越し負担金の検討もしていきたい。みなさんのご希望を聞いていきます。
調査も勉強会もやっていきます。

質疑 7号棟 池谷治夫さん

私は賃貸居住者です。賃貸居住者としては建替えの場合退去しなくてはならない。ホ号棟は便利で住み心地は良い。それで新築をされると賃料も高くなり出て行かざるを得ない。そういう立場からすると建替えの成行きが気になる。歳をとってから移転してくれという事情も念頭に入れてほしい。
市場とか環境とか解体費が高額になる。モデル案作成のなかでもいろいろ問題があり、かなりの出費が予想されます。このことも皆に知らせてほしいと思います。

答弁 外部居住者との話し合いもしたいと考えています。
現在の借借人の方にもできるだけ借借人の立場を組み入れてもらえるよう相談していきたい。また、建築費用増額のこと念頭に入れます。その点についてはデベロッパーとも話し合いをつめます。

監理組合理事会、建替え検討委員会ではこの懇談会の内容をうけ定期総会に今後の行動計画を提起します。**ひきつづきみなさんのご協力をお願いいたします。**