


第 2 1 3 回 都市懇サロン レポート		『多摩ニュータウンにおける団地再生』		
講 師	特定非営利活動法人 多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議 理事長 戸辺 文博 氏	開 催 日	平成 2 9 年 7 月 1 1 日 (火) 18 : 00 ~ 20 : 00	
講 師 プロフィール	<p>1949 年 神奈川県生まれ 1973 年 日本住宅公団入所 公団在籍時に世田谷区に出向 1995 年 (株)安井建築設計に転職。 1998~2001 年に諏訪 2 丁目住宅の建替 え事業に関わる。 現在 (株)ユーマックに在籍。</p> <p>2006 年「既存共同住宅団地の再生に関する提案募集」(国土交通省及び都 市再生機構共催)で「DANCHI(団地)ルネサンス」で優秀提案受賞。1993 年 より多摩市在住、2005 年 NPO 設立に参加し、2006 年から NPO として建替 え事業を支援、その他多摩マンション管理士会に所属し地域と関わって いる。</p>			
お 話 の 概 要	<p>※NPO として 10 年以上、諏訪 2 丁目住宅の建替事業に側面から支援。その一環で実施した権利者 アンケート(仮住まいから再入居まで計 3 回実施)結果を紹介頂くとともに、団地再生の展望 についてお話を頂いた。</p> <p>(諏訪 2 丁目住宅マンション建替事業アンケート報告書 : http://www.machisen.net/suwa2report/)</p> <p>1. 多摩 NT の高齢化率の真実、基礎情報(諏訪 2 丁目住宅建替事業) ⇒多摩NT全体と所属する市との高齢化を比較するとNT内の高齢化率が低い。ただし、NT内は団塊 世代前後が多いので、高齢化はこれから本番を迎える。 ⇒建替え前後の敷地面積(64,396.29㎡→64,399.93㎡)、延床面積(34,037.13㎡→124,904.15㎡)、 構造・規模(地上5階→地上11・14階)、総戸数(640戸→1,249戸)、間取り(3DK→2DK~4LDK)</p> <p>2. アンケート取組み状況 ⇒建替組合員世帯を対象に計 3 回実施。3 回目には新規購入者へのアンケートも同時に実施。建 替え前から仮住まいを経て新生活までの生活環境の変化に着目。</p> <p>3. アンケート結果より ⇒川崎、相模原、横浜からの新規購入者が多く、若い子育て世代が多く入居したことにより居住 者構成のバランスが大幅に改善された。建替事業への満足度はほぼ 9 割であった。</p> <p>4. 諏訪建替事業から学ぶこと ⇒子育て世代が多く移り住んだことにより地域の活性化に大きく寄与している。 ⇒工事費の上昇と市場価格低迷により、郊外での建替事業では従前面積を無償で確保は過去のもの となりつつある。</p>			
意見 交換の 概要	<p>※出席者の質疑・意見をもとに講師の見解等を示す形式で行われた。要旨は以下のとおり。</p> <p>●建替事業のスキーム等について ⇒再開発事業に準じる(建替えの円滑法(特別法))。大規模修繕の事例は多いが建替えは少ない。 ⇒当事業ではデベロッパーがリスクを抱えた。販売戦略が成功の要因。</p> <p>●合意形成について ⇒昭和後期(S63)から「有志の会」が活動していた経緯があり合意形成の素地があった。一般的 に賛成 2 割、反対 2 割といわれる。不在地主 25%。 ⇒恵まれた条件が揃っていたことが当事業の成功の要因。新築 20 年後から「有志の会」の活動を 始め、その後、25 年を経て建替え完成に至った。バブル前の購入者はローンを完済し建替えの 機運が自然発生的にあった。施設の安普請も背景にあり、建替えの判断と一貫した意志があっ た。女性の生活者目線での参画も成功の要因としてあげられる。</p> <p>●今後の展開(古い団地の更新)について ⇒多摩平では駅から離れた住棟から順次建替えが進む。多摩 NT では廃校用地を使った再編が進む か。生活に不便な団地の建替えは難航が懸念される。付加価値を見出すことが必要。</p>			
記 録 者 の ひ と こ と	<p>団地の建替事業の成功事例として興味深いお話を頂いた。また、人口減少社会にお いて全国にある団地の建替えは困難を極めるとの印象を抱いた。 ≪都市懇サロン運営部会 委員 今井 重行≫</p>			