

比較住宅政策研究会 議事録

日時 : 2004年2月9日(月)午後7時00分～9時00分

テーマ: 老朽化したミニ戸建住宅地の共同建て替え事業

報告者: 黒崎 羊二氏(まちづくり研究所長)

会場: 東京都立大学同窓会 八雲クラブ

出席者: 海老塚 良吉、飯田 英明、二木 憲一、松岡 勝博、保坂 公人、森田 学、佐藤 伸朗、戸辺 文博、水津 まき子、平川 孝之、村井 エリ、西松 照生、青木 弘、市村 直子、寺澤 秀忠、佐野 公英、大藪、北村 ともや(計19人)

報告

はじめに

- ・ 江戸川区一之江の共同建替事業は2月に竣工を迎えるが、上尾の共同建替から3つ目の事例になる。事業のプロセス、合意形成に慣れ、何をやるか・してはいけないかを明らかにし、所内の共通認識としてきたつもりだった。振り返ってみると、やってはいけないと否定していたことをしたのではないかと反省している。
- ・ 密集市街地、古い住宅市街地をどのように捉え、考え、どう再生していくのかという原点にたって、この問題を考えたい。

江戸川区春江町での取り組み

- ・ 昭和61年の都営新宿線一之江駅の開業に伴い、農地であった駅周辺地区を地区計画によって整備することになった。まず区画道路が農家から土地提供を受け整備された。
- ・ 引き続いてミニ開発で宅地化した駅周辺地区の住環境整備と住宅事情の改善をはかってコミュニティ住環境整備事業(現、密集住宅市街地整備促進事業)をすすめ、1994年から春江町4-3地区で共同化の話がはじまった。
- ・ 権利関係が複雑、高齢世帯が多い所は再開発では敬遠されがちだが、そういうところから共同化を必要としており、みんなが困っているから共同化ができる。
- ・ 近隣関係は非常に悪い。なぜ、悪くなったのか、どこに問題があるのかを洗い出すのが先決事項だが、一之江では「共同化」という計画・手段が先行してしまった。本来ならば、家庭内の事情や近隣関係など丁寧に一人一人の問題を掘り出し、その解決策が共同化によって支えられる関係を明らかにする必要がある。
- ・ 「共同建替え」は密集事業の根幹(中心)であるが、その実現を目的化して周辺住民を巻き込んだ形になってしまった。共同化に参加しない(できない)周辺住民の問題から入るべきであった。
- ・ 初動期から共同化の意向を示してきたある地権者が、「基本協定」の段階で急に反対側に回った。家族に障害者がおり共同施設の中に障害者対応の設備を欲していたが、その意向をくみ上げなかったというのが原因。この問題は今も解決していないが、本来なら

コーディネーターが汲み上げなければならないことであった。

- ・ 一人一人の問題を洗い出し、要求を汲み上げる。それが「共同化」によって解決できれば事業は問題なく進むはずである。

質疑応答

【事業計画について】

床原価を 140 万円/坪とすることで事業協力者と契約した。実費を積み上げると 140 万円/坪を超えるので、権利者の土地の従前評価を下げた。そもそも、この事業では建物補償相当額を算入しており（再建築単価：約 10 万円/㎡）、変換率も 0.9~1.1 となっている。

無理に従前建物を高く評価すると、個別での建替えを選択する人が多くなるので共同化しにくくなるといった問題がある。

上物に対して優良建築物等整備事業を使っており補助金が事業費の 18% 出ている。これに建物補償を入れると事業費の 40% 近くを補助金、補償でカバーすることが出来た。

【地権者の持ち出しについて】

高齢化が進んでいるが、息子が増し床しているケースが多い。これまでは狭小敷地の上、建て詰まり状況で建築規制上から増し床ができなかったが、共同化したことによって増し床が可能になった。

【コンサルタントの役割について】

ゼネコンやデベは事業施行者として総括的な責任を取らなければならないが、今回は事業協力者の立場として、施設の建設と保留床処分の役割だけにとどまっている。

組合施行の場合、組合が全責任を持つとされているが、素人の集まりだから実務の運営は無理、事業の責任を負うこともできない。では、事業がダメになった時に誰がリスクを背負うのか？本来ならば事業施行者が負わなければならないが、リスク対応をコンサルが担う形になっている。

リスク管理についても、事業施行者としてしっかり契約をしなければならない。また、事業型の NPO を育てていかなければならない。

【コンサルの初動期資金について】

初動期であっても密集事業の網がかかっているれば、年間 600 万円ぐらいの事業促進費補助がでる。

3 年間で事務費が 200 万円しか取れなかったこともあったが、同一の事業の流れにコンサル、コーディネーターや事務局業務など役割、立場の異なる業務がある。その違いや費用を説明することもコンサルの仕事。この整理をした上で取れるものはきちんと取らなければならない。

地元行政の姿勢、やる気、密集事業の網が必要。

【行政の事業への介入について】

区の職員が事業へ参加することは必要であるが、役割分担を明確にしておかなければ

ならない。役割分担が不明確なまま区が事業へ入り込みすぎると、区の請負仕事（事業）になってしまう。

事業施行者がしっかりとリスクを負えば、職員は必要以上に出て行く必要は無い。

【採算性について】

- ・ 合意の三要件として、公共性、公平性、合理性が挙げられたが、経済性（採算性）はなぜないのか？

採算性、経済性は事業をすすめる上で当然確保しなければならないこと（必要条件）。

事業の公共性、負担の公平性、計画の合理性は、合意形成の絶対条件。住民は経済性の前に生活を考える。大地主も、必ずしも土地の有効利用をして金もうけをしたいとは考えない（経済性を優先しない）。伝来の土地を減らさないことを優先する。

【施設の導入計画について】

- ・ 共同住宅を作る際に、駐車場、子供の遊び場、ごみ置き場、みどりについては考慮しているのか？公的資金（補助金）が入っているため、あってもよいと考えられる。

駐車場については、周辺にたくさんあるので数台分しか設けていない。子供の遊び場は特に設けていない。ごみ置き場はあるが、いろいろ問題が残っている。みどりについては、優良を使っているため一定の確保はしている（従前のまま建て替えず、接道関係の改善だけを選択する権利者が増えたため、共同化の敷地が狭くなった）。

【密集事業における強制力について】

- ・ 密集法の改正により強制力をもった法定事業のメニューが用意されたが、密集市街地の更新において強制力は必要か？

既成市街地の改変は、住民の生活、生業を変えること。従来の生活をより良く変えることは全員の納得が得られる。その上ですすめるのが当然。強制力は必要ないというよりも、強制力に頼るようでは（生活改善の展望がないということ）その事業は失敗。合意形成ができないのならやらない方がよい。みんなが納得してはじめて事業は進むものである。

【民間デベロッパーの参画の可能性について】

- ・ 事業協力者が特に決まっていない場合、参画したいと考えているが、密集地域のためリスクが大きい。参画する余地はあるのか？

旭化成は、もうすでにすごいことをやっているという認識がある。民間企業がなぜ、個々の住民の要求を汲み上げ、住民の意向に基づいて事業展開するようなチームを構成できたのか逆に伺いたい。しかし、これまでは高容積の地区で成功しているが、低容積地でいかにやっていくかはこれから考えなければならない課題だと思う。一つの方策としてはやはり補助金を有効に使うことである。補助金なしでは高く容積を積まない限り難しいのでは。

【地方自治体の取り組み方について】

- ・ 共同化を仕掛けようとする際、本来ならば大きくやる必要があるが、合意形成が容易に

進むところから手を付けても良いのか？

開発メリットのある地区でいい所取りするのは民間に任せて、行政であれば、自力だけでは改善の可能性のない「助けて欲しい」所にも手を伸ばさなければダメである。

一箇所だけでも先進事例をつくり、周辺に波及効果をもたらせることで、連続した事業の連鎖をつくることができる。

密集事業の位置づけ、プロセスや従後のイメージが見え難いため行政の予算化が難しい（住宅再生は個人の責任という意識がまだ残っている）。行政の重要課題が密集地区の整備課題に集約されているという位置づけが必要。（特定の地区整備を目標とした業務委託であるのに、改めて当該地区の位置づけなどを整理し、行政内部の根回しをしなければ事業推進の予算化もできないことがある。行政の根回しは委託業務外で、そのコンサル料はもらえない・・・。）

以上