

立川柏町住宅団地 権利者意向確認調査報告書

平成22年5月

立川柏町住宅団地 建替え推進委員会
協同組合 街づくり総合研究所

1 調査の目的

平成22年5月開催予定の管理組合通常総会において、「改修か建替えか」問題について、権利者の意向を踏まえた方向性を決定するための検討を行うことを目的とした。

2 調査結果

5/5日集計中結果

権利者の意向確認調査結果

	408		
懇談会出席戸数	408		
(面談結果)		出席者比	総戸数比
現状のまま居住継続	62	15.2%	9.4%
建替え希望	322	78.9%	48.8%
(内介護床を希望)	23	5.6%	3.5%
事業開始時買取を希望	2	0.5%	0.3%
未定	18	4.4%	2.7%
不明	4	1.0%	0.6%

上記より、建替え推進委員会は、「地区計画策定に向けた準備活動を行う」との結論になりました。

理由

権利者の意向である「現状のまま居住継続」「建替え希望」の両住み方を実現するためには、当団地に都市計画決定されている「一団地の住宅施設」を「地区計画」に変更し、柏町住宅団地の再生を図るべきと思われます。あわせて、懇談会及び地区外居住者に郵送するなどの方法により、「地区計画の推進に関する同意書」を集めました。その結果は以下の通りです。

		出席者比	総戸数比
同意戸数	466 (492)	97.1%	70.6%
不同意戸数	10 (14)	2.1%	1.5%
意向不明戸数	4 (4)	0.8%	0.6%
確認済戸数	480	()内は	72.7%
未確認戸数	180 (150)	5/15日現在	27.3%

3 調査概要

・調査方法

第一集会所において、懇談会を開催し全体説明と個人面談による権利者の意向確認を行った。懇談会は全住戸19棟660戸を、ブロック会議と同じ6ブロックに分け実施した。

・調査期間

平成21年10月1日～平成22年4月29日

第1クール 平成21年10月1日～11月5日

- 1) 日大川岸研調査報告概要(大規模修繕、建替え、耐震調査等)
- 2) 権利者の意向確認調査(個人面談)

第2クール 平成21年11月12日～12月17日

- 1) 柏町団地の現状(一団地の住宅施設の指定)について
- 2) 権利者の意向確認調査(個人面談)・介護施設導入について

第3クール 平成22年1月21日～1月25日

- 1) 柏町団地のこれから(一団地の住宅施設の廃止と地区計画の指定)

- 2) 建替え事業の仕組みと還元される床（権利床）について
 - 3) 権利者の意向確認調査（個人面談）・建替えた場合の希望面積
 - 4) 地区計画推進への同意
- 第4クール 平成22年3月25日～4月29日
- 1) 意向確認のまとめと地区計画の進め方
 - 2) 地区計画推進への同意

・担当委員（個人名は塗りつぶしてあります）

居住棟	1	6	6	7	8	8	9	9	9	10	10	11	12	12	14	16	17	18	18
氏名	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
担当棟	1	6	2	7	3	8	5	9	4	10	15	11	12	13	14	16	17	19	18
備考				副委員長	副委員長		委員長												

・街づくり総合研究所担当者

稲垣雅彦
村山和彦
照沼博志
岡田明子

・今後の課題

臨時総会開催について

1) 地区計画策定着手の議決

7月開催予定の臨時総会において、地区計画策定着手の議決をお願いしたい。地区計画の決定は、現在柏町団地に都市計画決定されている一団地の住宅施設を廃止し、地区計画を住民提案で行おうとするもので、団地管理組合法人規約第53条第3項第2号に定める「土地及び共有部分の変更」に該当するため特別決議による決議が必要となる。なお、地区計画の原案の策定が終わり、立川市へ住民提案を行う場合は改めて総会決議を行う。

注1「一団地の住宅施設」

恒久的に環境の良い住宅地をつくるために、道路や公園といった都市施設と一体となった住宅地を整備することを目的とした都市計画法の制度。しかし、半世紀に及ぶ月日が流れ、様々な更新ニーズが出てきている現在、この制度そのものは歴史的な役割を終了したとされています。

注2「地区計画」

昭和55年に都市計画法に規定され制度（その後の社会経済状況や都市の状況の変化から数回にわたる拡充がなされた）で、住民の生活に結びついた地区を単位とし、道路・公園等の位置や建築物の建て方などに関する制限についてきめ細かくルールを定めるまちづくり計画。都市計画の中でも住民の参加や合意形成を重視した制度である。

注3「特別決議」

規約第53条第3項において、「組合員総数の4分の3以上および議決権総数の4分の3以上で決する。」と定められている。

2) 国土交通省補助事業「マンション等安心居住推進事業」について
 平成22年度補助事業として、国土交通省は、マンション等の管理、建替え^等当
 を検討している管理組合に対して資金補助を希望する管理組合を募集してい
 る。委員会は、地区計画策定に伴う費用の一部に補助金を充当させ、組合員の
 負担軽減を図りたいと理事会に上申、補助金申請を行うことの決定を頂いたと
 ころである。補助金採択決定後の補助金申請には総会議事録が必要となるた
 め、本臨時総会において議決をお願いする。
 補助金対象の事業費は1,000万円、補助額上限は500万円となっている。
 なお、補助金申請は5月26日までであるので、通常総会において地区計画推
 進の準備着手の議決を経て、補助金申請を行う予定である。



