

# 多摩平団地建替え事業から - 住民・日野市・UR 三者勉強会による建替え事業 -

本リーフレットは 2012 年 12 月 15 日に開催された UR 多摩平の森自治会長、笹原武志氏の講演記録である。

## 1. はじめに

UR 多摩平団地の建替えにあたり、自治会、日野市、UR 都市機構（以下 UR）による三者勉強会の誕生と継続そして発展について、一住民の立場から述べたい。

なお「多摩平の森」の名前は建替え事業後に新たにつけられたもので、団地と名付けなかったところに住民の思いがあることをぜひ理解いただきたい。

## 2. 建替え事業が始まった当時の思い

UR の建替え事業は昭和 61 年から始まった。まだ十分に使用に耐える建物でも、社会的に陳腐化したために建替えるということだった。

私は半分は納得したが、のこり半分は納得できず、もったいないなどという気持ちがあった。

## 3. 団地の概況

多摩平団地は、昭和 33 年に造られた 3～4 階建中層住棟 68 棟、2 階建テラスハウス 179 棟、総戸数 2,792 戸の団地で、平成 9 年 3 月から団地の一部を指定して建替え事業が開始された。当初 5 期 25 年の事業だったが、結局 3 期 11 年、平成 20 年に 3 期の戻り入居を終えて完了した。

当初、住棟は 14～15 階建、総戸数 4,400 戸にする計画だったが、これも 13 階建高層住棟 30 棟、1,528 戸を建設して終わった。残りは民間に売却され、新しいまちづくり計画の策定が進んでいる。

## 4. 三者勉強会の誕生

三者勉強会は平成 8 年に始まり 17 年間に 120 回実施した。私は最初、3-5 回くらいすればいいかな、途中で誰かが投げ出すのではないかな、と危惧していた。これほど続くとは思っていなかった。

勉強会としたのは、対立型の協議では問題解決につながらないと思ったからである。私は事業が始まるまでの時間内に良い結果を確実に得ることを目指していた。喧嘩する余裕はなく、きちんと物事を決めることを考えていた。

当時は各地で建替え事業に伴う裁判が行われていたが、私は裁判という形では解決しないと感じていた。たとえ裁判で勝ったとしても、その後には皆が「よかったね」にはならないと思ったからである。

ただ当時は、それでも裁判で戦うのだろうと思った。用途地域が建替え事業に対する防御材料になっていたからである。一種住専は低層住宅しか建てられないので、高層を建てるような建替え事業は認められなかった。

しかし結局、用途地域は変えられ、UR は強気になって住民の意向は無視されるようになっていった。裁判でも勝てなくなったと、内心ダメかなと思った。

そこで私たちは別の方法はないかと考えた。話し合いのテーブルを設けて、すべての問題をそこで議論して決めるという方式を考えた。しかし、なかなか理解は得られず、話は進まなかった。

当時、団地内に自治会の副会長を務める市議員が 3 人いた。私は質問書を書き、一般質問の時に必ず

質問してもらった。また市長選挙では「あなたは市民が苦しむような建替えに賛同するのか」「家賃はどうするのか」などの質問を候補者に出し、回答を自治会ニュースで投票日の前に発表した。

こうした活動によって、事業は発表から 6 年の間ストップし、結果として幸運をもたらす結果となった。おそらくこの 6 年間がなかったら、高い家賃を受け入れる建替え事業が進み、話し合いのテーブルを持つこともなかっただろう。バブルがはじけ、多くの団地で家賃が下がってくるという幸運にあたったのである。

私は潮目が変わったと感じ、UR 現地事務所所長の大西氏（現西日本支社長）に、内々にテーブルにつく用意があると打診した。すでに用途地域は変えられていたが、自治会との話し合いのテーブルを設けることを、大西氏は東京支社に掛け合ってくれた。そうして、日野市から三者でやっという話がきた。三者勉強会の誕生であった。

## 5. 三者勉強会の継続

私たちは三者勉強会を開催するにあたって確認書をつくった。そこでは、お互いに揚げ足をとらない、すべてを拒否する態度をとらない、お互いに譲らない態度をとらない、という、3 つの約束を決めた。それでも会議では喧嘩のようなやりとりがあった。しかし、お互いに確認書を破ることはなく、勉強会は継続していった。

勉強会では、大西氏を含め UR や市の職員も建築にかけては専門家だった。専門的な知識ではかなわなかった。

そこで私と自治会の事務局長とで勉強会の議題をつくるようにして、専門家の視点ではない議題をつくるようにした。これを投げかけると、「それを議題にする理由を教えてください」「それはこういうことだ」というやり取りを月に何度もやった。そして勉強会の結果は、私たちがわかりやすく住民にレクチャーするようになった。

勉強会は日野市の会議室で、三者合わせて60人くらいが集まって開催された。メンバーは固定され10年間変えなかった。継続性を重視したためである。住民側は公募した32人のメンバーだった。

公募に当たっては、事業1期の対象者だけでは、自分のことだけになってしまうから、2期3期の対象者もメンバーとした。案の定、1期のはわがままをいう状況がみられたが、2期3期の人からは客観的意見が出され、会議の公平さが保たれたと思う。

三者による議論がよかったのは、市と公団がやりあったときには、住民が仲介役になり、住民と公団がやりあったときには市が仲介役になるといった、役割分担ができたことだ。

勉強会では議事録はとらず、後日に月2回発行していた自治会ニュースに掲載した。日野市と公団に原稿を送り、チェックを受けていた。勉強会が長くつづくと、以前と違うことを言い出す者もいたが、ニュースが議事録として機能した。

役所やURには人事異動がつきものだが、前任者と後任の二人を呼んでお祝い会をして、これまでの経緯と、これからの問題とをよく知ってもらえるよう意思疎通を図った。また前任者には次の職場にもニュースを送り、継続性をもたせる工夫をした。

また私と市やURとの間には、ホットラインともいえる密な連絡が取れる関係を築いた。それは誤解を生まないためのホットラインだった。

## 6. 三者勉強会の成果

三者勉強会での主な議題は、しくみ系として、家賃問題や緑の保存の問題、住まい系として、住宅の間取り、共用部分や集会室の在り方、まち系として日野市のまちづくり、であった。

家賃問題では新家賃制度を取り入れた。65歳以上で住宅面積50m<sup>2</sup>までは家賃の50パーセントを補助することで、従前と同程度の家賃による入居を可能にした。この結果70%が戻り入居できた。

間取りについては、公団の提案では、室内の背中合わせに押入れがあったので、押入れと納戸として、納戸の扉を開けるとベランダから共用廊下まで風が抜けるようにした。

また和室にはタンスを置くための板畳を幅30センチくらい設けた。さらに台所と洗濯機置き場、風呂場とが一直線になるように、間にある扉を引き戸にした。

共用廊下側にある風呂場には、小窓をつけて乾燥できるようにし、また物干しできるよう工夫をこらした。

こうした意見を取り入れて、公団からの提案では9タイプだった間取りは11タイプにまで増やされた。

集会室については、使う目的によってそのつくりを変えた。大きなイベントができる広い部屋を有する集会室、5-6人のグループが利用しやすい部屋がある集会室、食事会や喫茶室ができるようなシンクを有する集会室、の3つである。

シンクを備えた集会室では、月に2回、150人ほどが集まって喫茶室

が催されている。

また自治会が集会室を活用して、ハーモニカ教室など、さまざまなクラブをつくり、来れば参加できる形になっている。現在では集会所は100%の稼働状況となっている。

集会室に対面式シンクをつける間取りとしたのは、集会室をつくることから利用方法を考えて計画したから可能になったことである。

さらに、人と人がふれあうことができる、ふれあい館や図書室を誘致したり、自然石を外周に積み上げ景観づくりをしたことも成果である。

これらのアイディアに対して、公団は最初、素人の意見は聞けないという考えだったらしいが、今は素人のほうがいい意見をだしてくれるという考えに変わったようだ。

私は計画時に管理も考えておかないと計画倒れになると思っていた。緑地、花壇を管理する部署の人も三者勉強会に引き込み、計画段階から管理のことも考えてもらうようにした。

## 7. 三者勉強会の発展

残地は民間企業に売却されたが、多摩平の森・重点地区まちづくり計画が立ち上がった。日野市の商店街等の代表50人くらいに集ってもらい、残った土地をいかにして日野市のまちづくりに活かすのかを考える検討委員会がつくられた。

私はその副会長を引き受け、三者勉強会は、まちづくり勉強会となって継続している。

まちづくりや建替え事業では、建物をいかに建てるか、地域のコミュニティをいかに再生するか、この2つを合わせて考えていく必要がある。多摩平の森の事例が、これからの団地づくりに役立てば、幸いである。

発行：2013年3月

### 『多摩平団地建替え事業から - 住民・日野市・UR三者勉強会による建替え事業 -』

講演：笹原 武志 (UR 賃貸住宅多摩平の森 自治会長)  
記録・作成：保持 尚志 (関西大学大学院 博士後期課程)

(講演：2012年12月15日)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度~平成27年度)」によって作成された。

関西大学  
先端科学技術推進機構 地域再生センター  
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号  
先端科学技術推進機 4F 団地再編プロジェクト室  
Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)  
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>