

# 住民の立場からみた 千里ニュータウンの建替え事業

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』

MARCH 2013  
VOL. 112

本リーフレットは2012年12月8日に開催された、千里ニュータウンの公的賃貸住宅における元建替対策委員会委員長、山口岩次郎氏の講演記録である。

## 1. あこがれの街

千里ニュータウンにおける公的賃貸住宅の建替え事業について、住民の立場から、千里ニュータウンへの思いを込めて述べてみたい。

1962年に最初の入居が始まった千里ニュータウンは、大阪府豊中市と吹田市にまたがって造られた、計画人口15万人の大規模団地である。

完成当時、そこは低層と中層集合住宅が立ち並ぶ、たいへん環境の良いところで、庶民のあこがれの街であった。

当時の千里ニュータウンの公的賃貸住宅は、募集に対する応募の倍率が240～250倍となる大人気の住宅だった。これらは現在でも人気が高く、例えば築30数年を経た平成16年の千里ニュータウンにおける大阪府住宅供給公社の賃貸住宅の応募倍率は、府下全体では2.5倍のところ、25倍である。

当時から、これらの公的賃貸住宅を終の棲家として入居した人は多く、退去する人が少なかったのが特徴で、今となっては全国一の高齢化率の団地となっている。

私にとっても千里ニュータウンはあこがれの街であった。

私は1974年に、ある公的賃貸住宅の一戸に入居できたが、応募倍率は220倍だったと記憶している。

私の住んだ家は、千里中央駅から徒歩10分のところにあり、ここに一生住むことができるという、宝く

じに当たったような感激があった。その感激は、事業主から退去要請が来るまでは、確固たるものとして続いていた。

## 2. 建替え事業の始まり

1990年代初頭のバブル経済崩壊後、千里ニュータウンでは多くのマンションが新たに建設されるようになった。

その一因は、近くの企業団地にあった企業が、所有していた住宅をデベロッパーに売却したためである。そこに分譲マンションが建ち始めたのである。

それらの再開発されたマンションは、千里の景観や環境に配慮したつくりとされていた。というのも、そのほとんどが中層マンションだったのである。

例えば、ある民間企業が建設したマンションは、当初計画では7～8階とされていたが、周辺は中層5階建てだったり、計画地の北側が戸建て住宅だったりしたことや、住民の抗議もあり、5階建ての中層高級マンションとなった。それらは即日

に完売したと聞いている。このように当初、千里ニュータウンのマンション建替え事業は、千里の環境保全に配慮したものだった。

ところがその後、中層の分譲住宅団地19カ所の建替えが始まると、高層マンションに建替えられるようになっていった。

それらは、いわゆる等価交換方式で建替えられた。用地の一部をデベロッパーに売却することで、住民の負担なしに建替えができるというもので、多くの場合、採算を取る上で容積率を高めた高層住棟とせざるを

得ない方式である。

一部の団地では、建替え反対の裁判もあったが、最終的には19団地が次々と高層マンションへと建替わった。

ここでは、5階建て中層住宅の持っていた良好な環境が顧みられることはまったくなかったのである。

## 3. 公的賃貸住宅の建替え

平成14年になって、私が住んでいた公的賃貸住宅の事業者は、千里ニュータウンの中層賃貸住宅団地を建替える説明会を行った。

その時の説明では、住棟の耐震性を高めるためであり、住民のために建替えるものだといわれた。

しかし、これは決定事項であるという説明だったので、住民は反発した。自治会の中に「建替え対策委員会（以下対策委員会）」がつくられた。私はその委員長となり、事業者との話し合いに入った。

対策委員会では、住民の80%から委任状をとり、事業者との話し合いに望んだ。

事業者は、こちらからのなぜ住民に対する相談なしに決めたのかという質問に対して、建替えは事業者の専権事項であり、住民に相談することではないという返答だった。

事業者との話し合いでは、建替えにあたっては住民の意向も聞いてほしい、高層に建替えるのではなく、今の5階建ての良い環境のままに建替えてほしい、などを希望として出した。

そして3つのゾーン（建替える棟、リフォームする棟、建替えない棟）からなる建替え計画をこちらから逆に提案もした。

しかし、事業者はこれらの案に対して、検討することはなかった

それどころか対策委員会を無視し、一軒一軒住民と直接交渉して、強制執行の可能性も示唆しながら、同意を取り付けていった。

事業者は80%以上の住民の同意をとったところで、一方的に話し合いを中止した。そして残った34世帯は、裁判に訴えられることとなった。一審で敗訴し、高裁では控訴棄却、最高裁でも上告棄却という結果だった。

このとき私の終の棲家が失われたのであった。

建替え事業が終わったとき、戻り入居できたのは53世帯、元の世帯の19%に過ぎなかった。残り80%余りの世帯は、新たに設定された高額の家賃を払うことができずに退去せざるを得ず、さらに千里という土地からも出ていかざるを得なかった。

終の棲家として30年以上住み続けた住民の大半は年金生活者であった。事業者とは、せめて1代に限り年金で住みつづけることができる家賃にしてもらえないかと交渉した。

しかし特例は認められないとにべもなく、また同じ千里ニュータウン内の他の公的賃貸住宅をあっせんしてもらえないかという願いもかなえられなかった。

#### 4. 千里ニュータウンの再生とは

築後50周年を経た最近になって、千里ニュータウンの再生ということを目にする。

私からすれば、旧来の住民を追い出しておいて、再生とはなにごとかという気持ちである。

私たちの団地の建替え事業は結局のところお金のため、土地を売って事業費等を捻出するという目的でしかなかったと思う。真に住民のための建替えではなかった。

民間マンションも同じである。等価交換という、建替えのためにお金を使わない方法は、結局のところお金のためではないか。

千里ニュータウンのマンション建替えは全部お金のためでしかないと思う。そのどこが再生なのか、私は大いに疑問に思っている。

世界遺産にも登録された古いヨーロッパの街並みは何百年という間、その環境、景観を守り続けているのではないか。千里ニュータウンは、たかだか築後50年の環境も景観も守ることができずにいる。とても50周年を祝う気分にはなれないのである。

#### 5. 私の危惧

建設業界には大きな問題が潜んでいると私は思っている。

千里ニュータウンで建替えられた

高層住棟のマンションは、これから迎えるであろう南海地震などの大地震に耐えられるのか、耐震性能に問題はないのだろうか。

デベロッパーは、耐震設計を施し、免震性も高めているから問題はないというが、それは設計上の話であって、建設業界の実態を表していないのではないか。

零細企業が孫請け、曾孫請けする業界をみていると、孫請け以下の企業では、収益性に問題があり、目に見えないところでやむを負ずに手抜き工事が行われる実態がある。この悪弊が常態化していると思うのは、それが阪神大震災で証明されたためである。壊れた新築マンションでは多数の手抜き工事が露見したではないか。この体質やシステムは阪神大震災から今まで変わっていないと思う。近く南海地震が予見されるが、同じことが千里ニュータウンでも証明されるのではないだろうか。

これが千里ニュータウンの再生だろうか。私の危惧が杞憂であることを願っている。



写真出典：千里ニュータウン50年HP(<http://senri50.com/e31216.html>, 最終確認 2013/5)

#### 『住民の立場からみた千里ニュータウンの建替え事業』

講演：山口岩次郎（元自治会建替対策委員会委員長）  
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8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。

発行：2013年3月

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/>