

タイトル：住民の立場からみた千里ニュータウンの建て替え事業 —新千里西町A団地の建て替え事例—

講師：山口岩次郎（元新千里西町A団地建て替え対策委員長）

コメンテーター：角橋徹也（都市プランナー）

司会：室崎千重

実施日：10月25日（土）13：30～16：30

実施場所：千里文化センター「コラボ」2階・第4講座室

参加者：28名

●山口さん講演内容

1. はじめに

- ・千里NTは庶民のあこがれのまちであった。公社賃貸住宅も倍率高くなかなか入居できなかった。

2. 住宅の建て替えは社宅から

- ・20年程前から分譲住宅への建て替えが始まったが、当初は藤代台あたりの社宅から始まった。
- ・当初のマンションの建て替えでも、環境に配慮されて、中層への建て替えが多かった
- ・次第に、中層マンションも等価交換方式で13～20階建への建て替えが主流となり、現在に至っている
- ・公的賃貸も遅れて建て替え（残地を民間へ売却する方法）と進みつつある

3. 公社新千里西町A団地（A団地）の建て替え

* 経緯詳細は略

- ・2002年（平成14年）9月：公社は、千里NTの11団地を建て替えると説明会で表明
- ・同月：建て替え委員会（委員会）発足
- ・建て替えの理由は1900億の赤字解消であり、住民のためではない
- ・住民の要求は、建て替え反対ではなく、千里NTに住み続けたいということであり、建て替え後の民間並み家賃を払えないことが最大の問題である。
- ・2004年9月：委員会「A団地再生案」（存置、リニューアル、建て替えの3方式ミックス案）公社へ提出したが、一顧だにしてくれなかった
- ・2004年11月：34世帯は追い出しに屈せず、話し合いを求めたが、結局公社、34世帯を提訴。
- ・2010年7月：最高裁上告棄却、公社と会談（立ち退き条件）
- ・2010年10月：自治会総会、自治会と委員会の解散決議、11月全住民退去
- ・結局、建て替え後戻り入居者は19%どまり、敷地の70%は民間売却され民間分譲マンションが建設。
- ・公社賃貸の11団地建て替えにより全体として、数千人が千里NTから追い出されている

4. 千里NTの建て替え問題

①行政の方針

- ・千里NTでの建て替えでは環境や景観への配慮や検証もないままに進んでいる
- ・分譲マンションも含め、金目当ての建て替えになっている

②住民の参加が無い

- ・関係者の話し合いが重要であるにも関わらず、住民は排除されている
- ・住民側の問題意識の低さも問題である

③高層のマンションは安全か

- ・建設業界では手抜きも横行している。大手の業者の高層マンションに問題が生じている（天井のたわみ、基礎杭不足で修繕や建て替えも出ている）
- ・千里NT建設当初の「環境が良く安全な団地」から、「危険がいっぱいかもしれない団地」へ変貌した。これが「千里NTの再生」と言えるのだろうか？

●討論

○角橋さんのコメント

- ・千里も50年経ち再生が必要になってきている
- ・A団地の建て替えについては山口さんをはじめ居住者の頑張りが大きく、他に例をみないが残念なことでもある
- ・山口さんの話を聞いて、まちでもそうであるが団地の再生で大事なことは住民の参加である。これが本日のキーワードである

○会場での討論（抜粋）

- ・A団地の建て替えについては、建て替えを是としたとしても、全体の空間計画（高層の民間マンションとこれも高層の公社賃貸住宅）は良くない。また、千里での公営住宅がもっとあれば、A団地の人も転居できたのではないか
- ・再生に関して、憲法25条はあるにしても、居住権の問題の整理が十分ではなく、居住者・市民に理解されていないことは大きな問題である。これについては、団地の自治会が学習し、声を上げていくしかないのでは
- ・公社、公団、公営と制度や役割が異なることから、基本は同じでも再生の内容、方法に違いがある。
- ・公社、公団賃貸の建て替えでは家賃の高額化が最大問題である
- ・古く・劣化した公的賃貸住宅（民間賃貸、分譲マンションも含め）の居住者にとって、問題を誰に相談したらいいのか、分からない現実がある。そのような、相談の受け皿が求められているのではなかろうか。

○最後に

- ・山口さんの語り口も面白く、会場からは様々な意見が出て、盛り上がった講座であった。

（文責：増永）