

東池袋地区補助81号線沿道まちづくり協議会勉強会（第3回）議事録

日時 平成18年1月26日（木）19時～21時

場所 ソシエ東池袋会議室（東池袋第四区民集会室）

課題 住宅共同化等の補助制度の進め方

出席者 り・らいふ研究会2名、地域住民4名、他1名

- 共同化の補助制度について説明

国では様々な制度を用意しているが、全国一律であるため、各自治体は、地域特性などによって、手法を判断しているため一概にどの制度がよいということはいえない。

- 補助事業は各自治体はその地域実態に合わせ要綱を作成しどのように運用するかを決めている。

- 共同化手法は様々な制度があるが今回は比較的小規模な制度の紹介を行うため、法定再開発の紹介は省いている。

- 共同化の手法として以下の事業がある。

「優良建築物等整備事業」

「都心住宅供給事業」

「住宅総合整備事業密集住宅市街地整備型共同建替タイプ」

これらの事業と民間ディベロッパーの「等価交換事業」を組み合わせる事も可能である。

- 各制度について概略説明

- 優良建築物等整備事業の事業試算について仮定条件を設定したうえで説明

→簡単に計算したが条件によっては、補助事業の採否に関わらず、民間の「等価交換事業」のみで採算が取れる可能性がある。通常「等価交換事業」では、従前建物を補償しないが、東池袋では、補償を行うことも可能と思われる。したがって、最初から補助事業ありきと思わないで共同化の検討をはじめ、条件を整えば補助事業適用の手続きを始めても良いのではないかな。ただし、区役所には早い段階から相談する事が肝要。

→規模場大きい方が採算性は良いが、住環境等との兼ね合いがある。

- 事業の進め方について説明

→まず話し合い、検討のため組織作りをする必要がある。共同建替えに参加するかどうかは別。

→民間ディベロッパーの中には、コンサルティングを自ら行なうところもあるが、私見では、事業施行者とコンサルタントは別にして、両者の関係に緊張感があつたほうがベターと思う。

→補助を受けたい場合は自治体等初期から緊密に連絡調整の必要がある。

- 複合施設

→福祉施設と合築するとさらに補助が出る場合がある。

- 質疑応答

段階を踏んで始めていくわけだが、具体的プランや、自分の要望が完全に満たされる見込みがないと参加しづらいと思うがどうか？

→参加するかどうかはともかく、まずは話し合いを行うべき。

→どれくらいの人に興味があつてどの程度の規模が見込めるかによって条件が異なる。

→基本計画ができる段階で建物や資金計画のおおよそのイメージができ、その段階で賛否の判断ができる。

→採算性を良くするためにも早めから補助について関係機関と連絡を取っていくことが重要。

→段階を踏んでいくごとにだんだん正確なイメージができるようになる。

→等価交換では、従前資産と等価の住宅を確保できるが、自己資金を追加することによりより広い床面積の取得も可能。

