

活動の経緯と目的

ここではまず、NPOとしまち研が現在関わっている須田二マンションの立ち上げの経緯についてまとめておく。

平成12年末ころから、地権者2名と開発業者との間で、約51坪の敷地に地下1階地上10階の共同住宅24戸と店舗3区画を建設する計画がすすんでおり、平成13年8月には、(仮称)神田須田町マンション新築工事として近隣説明を開始、同年9月には既存建物の解体工事を行った。この解体工事をはじめめる前に、地権者が当該敷地の南側の2項道路を挟んだ長屋に住む方に「一緒に建替えができたらいいいですね。」と声をかけていた。声をかけられた長屋に住む人々は、財団法人千代田区街づくり推進公社に相談をし、としまち研にも相談をいただいた。

としまち研は、早速検討を開始し、平成13年10月3日に長屋の人々に対して、先行している2名の地権者(以下、「先行地権者」という。)の敷地と6戸分の長屋の敷地を合わせて、2項道路を廃止することを前提に、共同建替えとコーポラティブ方式の組み合わせによる事業化の提案を行った。

この提案の説明には、長屋の人々のほか、後に参加してくれることになる隣接地権者の方も同席し、皆さんの事業であり、皆さん自身ががんばることが基本であること。

先行地権者の意向次第なので、皆さんがまとまってはじめて事業参画のお願いができること。権利関係に関する一定の動きが必要なこと。先行地権者と一緒に事業化しないかぎり二度とチャンスはないこと。などを具体的な提案の前提として伝えた。

この提案後、ほぼ2週間ピッチで長屋の方々と計3回の会合をもち、長屋の人々については平成13年10月中に基本的な事業推進の方向を確認した。同年11月から12月にかけては、借地権付建物の買い取りの可能性、底地の払下げの問題、開発業者との条件折衝等について、調査・検討・打ち合わせを行った。としまち研は開発業者に対して、地権者の取得する建物のほかはコーポラティブ方式によって募集することを提案したが、開発業者としてはそのような取り組みはあり得ないとの回答であった。この事業の経緯からやむを得ないものと判断し、長屋の人々が住み続けられ、商売が続けられることを最優先課題とした。先行地権者の了解を得て、平成13年12月27日付で開発業者あての「共同建替え事業参画ご了解のお願い」を長屋の人々の連名で作成した。平成13年12月27日には、長屋の人々のほか、隣接する地権者2名にも呼びかけて、忘年会を兼ねた会合をもち、開発業者にも参加してもらって、はじめて関係者全員の顔合わせとなった。年が明けて、地権者の1名が参加を表明し、もう1名についても参画を検討することになった。

平成14年1月から本格的な建築計画についての準備を開始し、同年3月には、開発業者と関係権利者との間で基本合意書を取り交わし、3月29日には、1名の地権者を除く9名と開発業者とで「神田須田町二丁目共同建替え協議会」を設立した。2通りの建築計画とそれに伴う道路廃止手続きの検討、都心共同住宅供給事業の手続きなどを本格的に行うとともに、平成14年11月着工を目標に関係各方面への協力要請活動なども行った。原則として1ヶ月に一度、共同建替え協議会の総会を開きながら、平成14年5月にはやっと共同建替えの範囲を特定し、事業推進をはかった。

その間、紆余曲折はあったが、開発行為の許可、総合設計の許可、建築確認の取得、補助金の交付決定等着工の準備が完了し、関係権利者の転居・既存建物の解体工事を終え、何とか平成 14 年 2 月に設定した着工予定の 1 ヶ月遅れで、平成 14 年 12 月 16 日には無事に起工式を行うことができた。

短期間に各種の問題にぶつかりながらも、行政機関の担当の方々にもこの共同建替え事業の意義を訴え、問題点の解決策を一緒に考えてもらいながら、ひとつひとつクリアしてきた。

そして、基本的には、対象地域で商売が続けられ、住み続けられるという目的が実現することになり、さらに居住者が増加し、過疎化の進行する都心部の地域再活性化に貢献することになった。としまち研としても、長屋の人々からの相談を受けてから 1 年 3 ヶ月、初期の目的を達成したと考えている。

再び千代田区神田全体像について言及する。

他の都心区を追うように神田地域においてもマンション建設の波が及んできたのはごく最近、即ち 1995 年以降のことである。よって、本調査で対象とした地域では今回のマンション開発が町内はじめてのものである場合や、2 棟目、3 棟目程度である場合が多い。実際の建設棟数がまだそれほど多くないにもかかわらず、本活動メンバーのこれまでの調査によると、マンションに新しく移り住んだ人々と地域との関係は一般的には疎遠であることが明らかになっている。人口が減少し元気がなくなった地域では、待望の人口増加のはずであるが、それは人口という数字上の評価であり、まちが本当に元気を取り戻すためには旧来のまちやひとを含めて活性化してはじめて達成されるものであるとすると、現状の住宅供給は必ずしも都心部の地域活性化につながっているとは言えない。

そこで本活動は、神田における新たなマンション開発は現在どの程度行われており、そのマンションと地域との間でどのような関係があるのかを把握するとともに、マンションによる人口増加を真の地域再生へつなげるためには、これからのマンション開発において何が大切であるかを模索しようとするものである。そして同時に、これから新たな居住者を迎える須田二マンションにおいて、事前にどのような取り組みが可能であるのかを検討する一助としようとするものである。具体的には、地域の人々にとってコミュニティを育む場所としての「地下 1 階コミュニティルーム」、「屋上」を提案しており、本活動において利用方策等の検討を行い、それらの内容を反映した詳細設計を行うことを目的とする。