

第4回もうひとつの住まい方研究大会 2008

【分科会E】地域で住まい続けるために() - 分譲マンション団地を持続可能な街にする方法 -

コーディネーター：小林秀樹（千葉大学教授）

パネリスト：秋葉秀樹（千葉市都市局建築部住宅政策課 副主査）

鈴木雅之（NPOちば地域再生リサーチ事務局長 千葉大助教）

戸村達彦（千葉大学大学院 博士課程）

コメンテーター：長谷川洋（国土交通省国土技術政策総合研究所 室長）



分科会主旨説明：コーディネーター 小林 秀樹（千葉大学教授）

築年数の経過した分譲団地では、住戸面積が狭い、エレベーターがない、住民の高齢化等の問題が深刻化し、対応策が見いだせていないのが現状である。そこで今日は、行政の取り組みの紹介と、豊かな緑環境やコミュニティといった団地の良い点をいかしながら、どうしたら持続可能な再生が可能かについて議論を行いたい。

事例報告1：秋葉秀樹（千葉市都市局建築部住宅政策課 副主査）

< 郊外マンション団地の現状・千葉市のマンション対策 >

千葉市では、昭和40年代の高度成長期を中心に、各地で大規模な団地分譲が行われたため、現在、築30年以上の団地の割合は高く、高齢化の進行も顕著である。千葉市における主なマンション施策を以下に紹介する。

- ・維持管理段階：千葉市マンション相談連絡協議会（千葉市、管理組合、マンション管理士等が構成）の活動が活発に行われている。
- ・再生段階：千葉市では、平成16年度に千葉大学と共同で「団地型マンション再生マニュアル」を作成した。また、マンション相談窓口事業や耐震診断助成事業も行っている。再生のための活動費の補助も検討しているが、予算確保に苦慮している。
- ・計画・実施段階：「団地型マンション再生マニュアル」を活用しながら、マンション建替え促進事業、法律に関する相談受付等を行っている。

事例報告2：鈴木雅之（NPOちば地域再生リサーチ事務局長 千葉大助教）

< 団地住民と協働した活動の紹介 >

団地住民と様々な担い手の連携によるサポート活動を、2事例紹介する。

- ・LLPによる「団地シェア居住」の取り組み（西小中団地（千葉市））

西小中台LLPは、NPO、団地住民有志、大学教員により構成されており、2005年に団地活性化を目的とするサブリース事業を開始した。現在は、団地内の2住戸に計6名（1住戸に3人ずつ）の学生がシェア居住している。学生は、安く、かつ研究室と団地住民のサポートをうけて安心して団地に住むことができる。

また、団地住民のとっても、空家が減少し、学生によるリフォーム支援や団地行事への学生の参加が行われるなどの良い点がある。夏祭り等の団地行事を通じ、住民との交流が深まりつつある。

・ NPO法人ちば地域再生リサーチの取り組み（海浜ニュータウン（千葉市））

海浜ニュータウンは、様々な団地形式が混合する非常に大きなニュータウンである。2003年に大学教員等により、海浜ニュータウンを対象とする同NPOを立ち上げた。NPOでは、地域の主婦5人がレディース隊として、買い物商品の配達、修理サービス等を行っているほか、住民組織・団体、複数の自治会、商店会、学生、民間企業等地域の様々な主体と連携し、幅広い活動を行っている。活動を通じて、事業性と地域性という2重構造の複雑さ、事業評価やコンセンサスづくりの難しさなどの課題も見えてきた。

事例報告3：戸村達彦（千葉大学大学院 博士課程）

<西小中台団地における棟別再生と高齢者施設導入の計画案の紹介>

西小中台団地では、1990年代半ばから等価交換方式による一括建替えの検討を行っていたが、同手法による計画は頓挫し、管理組合から大学研究室に相談が持ちかけられた。2004年頃から研究室と共同で、棟別再生とその手法（単独型・一部共同型・ころがし型）について検討してきた。2005～2006年には、減戸数型棟別建替えの検討も行った。今年に入って、研究室から団地内に福祉型共用施設をつくることを提案し、協議を行っている。高齢者が安心して豊かに生活するためのシニア住宅や介護・生活サポートと、コミュニティを活性化するために気軽に集まれる場所を創り出す提案である。団地全体への波及効果も大きいと考えられ、住民にも好評である。シニア住宅は、管理組合が所有して利用権方式で入居する枠組みを想定しており、今後、法的及び運営方法の更なる検討を加えていく。最後に、西小中台団地の事例から分譲団地には可能性があるということを提起したい。

<事例報告後のコメント> コメントーター：長谷川洋（国土交通省国土技術政策総合研究所 室長）

今後、ハードでは多様性・持続性・ミックス再生、ソフトでは暮らしを持続可能にということがキーワードになると考える。市場性にめぐまれた小規模団地以外は、建替え等の検討において、費用負担を前提として、大多数の合意を得ていかねばならないことになる。棟別建替えは現実的な手法であるが、法的には安定性には欠ける面もある。一方で、現状では、建替え、改修、存置等のミックス再生や施設整備等を広範囲に進めることは、民法の原則に基づき、全員合意が必要となる場合がある。このため、新しい立法が必要であり、現在、団地再生法（区分所有法の改正と団地再生円滑化法の制定、団地再生事業法の制定等）を提案し、検討を行っている。

<フリーディスカッション>

Q．公共が団地再生をバックアップする理屈について考えを聞かせてほしい。（小林秀樹）

A．個人資産という面から戸建てとの比較での議論になる。団地は、社会的なインフラとして崩壊時のダメージが大きいこと、また、人口が減って都市が縮小し、大きな範囲で取り残されるときにどうするかということも課題となる。（秋葉秀樹）

マンション建替え円滑化法制定時の議論では、戸建てと比較し、マンションは個々人の意思ではどうすることもできないこと、周辺や経済への影響や社会的インフラから見て置かれている状況が違うことなどがあげられた。現在の都市計画法も右肩上がりの社会を想定したもので、人口減少のもとには未だに整備されていない。（長谷川洋）

地域をどういう風に魅力的にするか、社会課題や福祉の問題は境界を出て全体にわたるため、NPOとしてできることをスケールメリットの観点からも、周辺も含めて地域に提案していきたいと考えている。（鈴木雅之）

団地の管理組合では、団地内敷地の植栽や水道管の管理等、単棟型マンションの管理組合の活動を遥かに越え、通常は行政がすることも行っている。こういった視点から、行政が団地を支援する枠組みがあるとよ

い。(戸村達彦)

団地は、小さい自治体であり、一部還元するという理屈があってもよい。マンションを優遇するというのは難しいが、戸建てと同じ条件に立てるところまで支援するというのであれば説明ができるのではないか。

(小林秀樹)

Q . 海浜ニュータウンの団地の理事をしているが、築年数が経過しても必ずしも建替えだけではないと感じている。国の方針としては、建替えが最優先なのか。

A . 建替えのみでなく、存置、再生等、個々の団地の状況にあった方法をとれるように進めていく考えである。

(長谷川洋)

Q . コミュニティ活動への管理組合の関わり方が難しいが、どのように考えるべきか。

A . 管理組合はすべきことも多いので、地域のNPOなどが、個々の団体をつなぎ、地域のコミュニティ活動を支援できるとよい。(鈴木雅之)

西小中台団地管理組合では、新たに団地再生委員会をつくり、集会所の無料開放や映画会など住民を巻き込みながら活動している。これまでの経験から、建替えを円滑に進めるには、住民のコミュニティが必要と感じている。(西小中台団地理事)

最近、コミュニティ(親睦)とガバナンス(意思決定)を使い分ける風潮があるが、管理組合により求められるのはガバナンスのほうではないか。(小林秀樹)

Q . 建築基準法第86条の一団地認定がされている場合、建替え時にどのような法的手続きが必要となるか。

A . 敷地の範囲を変える等の場合は全員合意が必要であるが、それ以外の場合は特段必要ないと考えられる。現在適用されている規定をどう扱うかについては、第86条の見直しを含めて、整理が必要な事項である。(長谷川洋)

Q . 現在30歳代半ばだが、コミュニティとの相性なども不安で団地に住み始めるきっかけがない。若い世帯が団地に住むためには、どのように魅力を伝えればよいと思うか。

A . 経済学では、使用価値、交換価値という価値基準があるようだが、団地は使用価値は高いが、交換価値に反映されていない。まず賃貸で気に入って、その後購入する人は多い。魅力をまとめて提案するシステムが必要だと感じている。(戸村達彦)

西小中台団地のシェア居住は、若者に団地ファンを増やそうという取組みである。(小林秀樹)

Q . 団地再生では、建替えや大規模改修に参加できない人が出てくるため、団地再生のセーフティネットが必要と考えるが、どのように対応すべきか。

A . 千葉県営住宅の建替え事例でも、高齢者で資金がない人が継続して住めることを優先させ、住戸面積が50㎡未満の小さな住戸をつかった。(秋葉秀樹)

ミックス再生で住み続けられることが、基本コンセプトと考えている。(長谷川洋)

現状維持の棟に取り残されたという感覚が発生しないよう、団地の中に福祉施設等も盛り込みながら、団地のよさを更にいかしていくことが必要だろう。(小林秀樹)

Q . 団地内の子育て支援等公益施設が地域の人に開かれず、地域にはあってもなくてもよい施設となってしまうところもある。団地が地域のコミュニティに開かれれば、税金を投入できる要因になるのではないか。

A . 箱物をつくるだけでなく、どうやって担い手を育てるかが重要である。(鈴木雅之)

団地自治会、NPO、管理組合との協働がなければうまくいかない。西小中台団地でも、福祉施設が団地住民だけのものではうまく機能しないだろう。(小林秀樹)

Q . 環境という切り口からも、建て替えるのではなく再生を進めていく必要があり、国でも検討を行ってほしい。

<まとめ>

分譲団地の建替えは、今後ますます重要になる。関係者がそれぞれの立場から協働して取り組んでいかなければ

ならないが、皆が求めていることは突破できると思っており、展望は明るいと期待したい。今日はどうもありがとうございました。

以上