

A114

郊外集合住宅団地における参加型再生プロセスと住宅供給主体の役割に関する研究

A Study on Reactivation Process of Suburban Housing Estates with Participation of Homeowners and Role of Housing Supplier in it

首藤 亮一 (COEリサーチフェロー) 吉川 徹 (助教授)
 松本 真澄 (助手) 藤江 創 (COEリサーチフェロー)

Ryoichi SHUTO(COE Research Fellow),Tohru YOSHIKAWA (Assoc. Prof.),
 Masumi MATSUMOTO(Res. Assoc.),So FUJIE (COE Research Fellow)

ABSTRACT

The purpose of this study is to reactivate suburban housing estates which suffers from not only decrepit buildings but also from aging of homeowners. To this end, this study proposed a support system for forming a reactivation plan by participation of homeowners. This system is composed of a casebook which contains the method, scale, cost and effect for various refurbishment case, as well as scenarios of maintenance and phased refurbishment.

キーワード：集合住宅、合意形成、段階的改修

Keywords: Housing estates, Formation of agreement, Phased refurbishment

1. 本研究の目的

1960年代から70年代にかけて建設された郊外型集合住宅団地は、物理的老朽化と権利者の高齢化が同時に進行しているため、その再生が困難な事例も少なくない。そこで、その賦活・更新事業における、事例集と「維持」「再生」シナリオ提示に基づく、権利者参加型再生計画の作成プロセス支援の可能性を模索した。

2. 横浜G団地コンサルティングコンペ提案

1960年代、横浜近郊に建設された公共分譲集合住宅団地(G団地)を舞台として、「基本構想」と「再生・建替え等」のコンサルティング業務コンペが、平成17年9月に行われた。このコンペは本研究の掲げる課題と一致していたため、本研究のガイドラインともいえる下記の提案を行った。

2.1 基本方針

権利者の多様性やストックの状態などに柔軟に対応するためには、即時建替えや長期にわたる既存ストック使用というシナリオ以外に、将来の建替えまでの間に既存の住宅ストックを有効に活用するシナリオを検討することが有益であると考えられる。そこで、私たちは権利者が将来の建替えに至るまでの間、良好な住環境を享受し、既存住宅ストックを有効活用する「維持」「再生」のシナリオを提示する。特に下記の点を踏まえ、団地の基本構想づくりにおける合意形成の下地をつくるため、事例集に基づくシナリオを提示する。

- ・各権利者の個別の状況に対応できる複数のシナリ

オを用意すること

- ・権利者自身がこのシナリオを用いて、自己の意思決定と団地の基本構想の調整をできるようにすること
- ・権利者自らが居住環境を向上させ、居住資産を活用することを容易にすること
- ・個々の居住環境の向上が地域の環境向上に貢献すること

2. 業務シナリオ

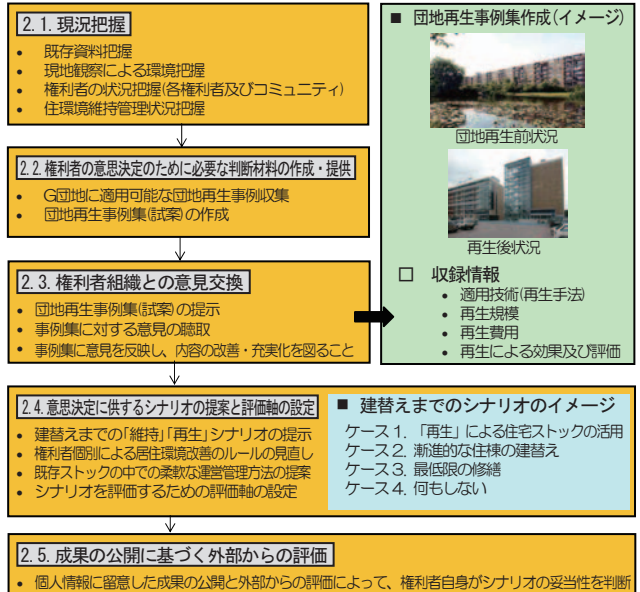


図1 業務シナリオ

2.2 団地再生事例集の提示と深化

権利者の意見を聞く際、具体的な問いかけなくして、明快な意見を聞きだすことは困難である。そこで権利

者の具体的な検討材料として、G団地に適用可能と考えられる団地再生事例集を試案として作成する。この事例集は権利者の検討・判断を促し、権利者が既存ストック活用に関して具体的かつ現実的な判断を行うことに役立つ。その内容は、再生事例ごとに、①適用技術（手法）、②再生規模、③再生費用、④再生の効果及び評価の観点、に基づいて編集される。

私たちは業務契約期間の中頃に団地再生事例集の試案を提示し、懇談会を通して、権利者の意見を反映させ、より具体的で権利者にとって身近なものに深化させていく。

2.3 「維持」「再生」シナリオの重要性

即時一括建替えや超長期的な既存ストック使用といった明快であるが極端なシナリオは、権利者の多様性やストックの状態など、団地が置かれている状況に柔軟に対応することが必ずしも容易ではない。これらの両極のシナリオの中間的な位置に、将来の建替えを前提としながら、それまでの間に既存の住宅ストックを有効に活用する「維持」「再生」シナリオが想定できる。このシナリオは柔軟性を持ち、多様な権利者の要求に対応できる可能性がある反面、選択肢が多岐に渡るうえに情報を入手しづらい面がある。首都大学東京COEでは、現在まで「維持」「再生」による既存住宅ストック活用に関する情報の蓄積があるため、それを活用した「維持」「再生」シナリオをもとにして、複数のシナリオを比較することによって、それぞれのシナリオの特性が明らかになり、権利者自身による判断が容易になると思われる。

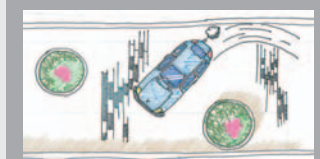
2.4 権利者の意思決定のための複数のシナリオの作成と評価軸の設定

単一の基本構想に基づく単一のシナリオの提示は、権利者がそのシナリオを選択するか、拒否するかの非常に単純な意思決定しか促さない。また、同時にシナリオに関する単一の評価軸を適用することも同様の結果を生み出す危惧がある。それに対し、複数のシナリオを用意し、複数の評価軸を設定することによって、異なる価値観を持つ権利者が意見を交換するための共通の基盤が形成される可能性が高まることが予想される。このことは、特に上記の通り選択肢が多様な「維持」「再生」シナリオにおいて効果的であると考えられる。これらのシナリオは権利者が建替えまでのスケジュールに関する議論を深め、段階的な合意形成と基本構想を構築する下地をつくる役割があり、また複数の評価軸により、建替えまでの望ましいシナリオのあり方を多角的な視点から評価することで、合意形成のための議論を深めることができる。

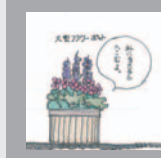
車両の無断侵入を防止する。00-00
 (移動可能な)障害物を設置するー団地内道路への障害物設置(2)

概要：団地内道路は居住者の生活に供するためにある。車両の安全運転は不可欠である。通過交通や無断侵入を避けるために、運転者に注意を喚起する仕組みが必要である。フラワーポットは設置・撤去が簡単。

AFTER 改善後



フラワーポットの効果：必要なところに簡単に設置できる



車両の侵入が容易なことは快適性と安全性を脅かす

関連するチェックシートの項目
・(11)

改善手法の特徴
○車両は走行しづらくなる
○設置・移動が簡単
△草花の維持管理

工事費用
・000万円

施工期間
・日間(週間)

転居の必要性の有無
・無

関連する改善手法
・舗装改善
・ハンフの設置
・クランクの設置

フラワーポット設置工事
・設計者：○○設計事務所
・施工者：××建設
・竣工年：1955～57年
・改修年：1998～2000年

図2 事例集の一例

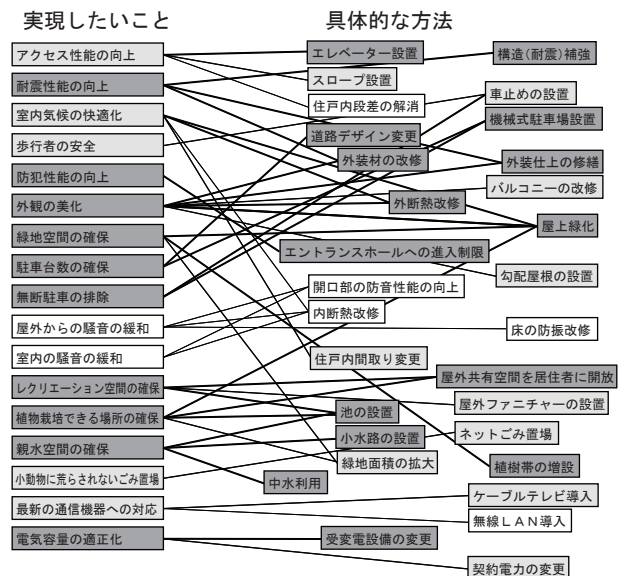


図3 改修要望と改修手法の関係図

3. まとめ

コンペにおいては上記の提案は採択されなかったが、事例の追加や変更により事例集を更新するシステムや、その組み合わせによって多様なシナリオを権利者自らの手で作成できるシステムを確立することにより、権利者集団が妥当な再生プロセスに関して合意形成することを支援する枠組みの可能性を示すことができた。