大規模分譲集合住宅団地再生計画における基本構想づくりの研究

—西小中台団地における「学習段階」の実践プロセス—

MAKING THE BASIC CONCEPTS OF REGENERATION PROJECT
IN HOUSING ESTATE WITH MANY CONDOMINIUMS

—The action process of “learning stage” in Nishi-konakadai estate, Chiba city—

小杉 学*, 延藤安弘**, 小林秀樹***, 森永良丙****

Manabu KOSUGI, Yasuhiro ENDOH, Hideki KOBAYASHI
and Ryohei MORINAGA

“Regeneration project” means regenerating a living environment, which is focused on both community side and physical environment side with respects for residents’ situation and sense of living value. The purpose of this paper is to make clear the requirements of basic concepts for the regeneration project in housing estate with many condominiums and to theorize about the process of making basic concepts by voluntary group consisted of homeowners, and so on.

1) The diversity of residents’ life should have first priority over others when the basic concepts are made. And there are three important ways. a) Condominium buildings are reconstructed or renewed by each homeowners of the one. b) Doing community activities with reconstruction and renewal of the buildings. c) To understand the residents’ wishes through dialogue.

2) It is important for voluntary group to have an action of “research”, “process design” and “working” through the dialogue and collaboration with specialists.

Keywords : *Housing estate with many condominiums, Regeneration, Basic concepts, Community, Dialogue and collaboration, Residents’ situation and sense of living value*

大規模分譲集合住宅団地, 再生, 基本構想, コミュニティ, 対話と協働, 生活者の立場と価値観

1. はじめに

1.1 研究の背景

昭和 40 年代を中心として都市近郊に建設された大規模分譲集合住宅団地（以下、大規模団地）では、現在、建物の劣化・陳腐化¹⁾、居住者の二極分化（若齢層と高齢層）²⁾、それらに伴う地域コミュニティの衰退化³⁾が進行しつつあり、居住の維持及び財産の保全という点で大きな問題となっている。このような状況を改善するために、「等価交換方式による一括建替え（以下、等価交換建替え）」の検討活動を展開する管理組合も出現したが、現在では、そのほとんどが検討を断念し、活動を停止していると言われている⁴⁾。

これまでに実現した分譲集合住宅団地（団地型マンション）の建替え実現事例のほとんどが「等価交換方式」によるものであり、それを可能にする条件、すなわち、「容積率、立地条件、市場性に恵まれている」「区分所有者数が比較的少なく合意形成に有利である」といった特性を有するものに限られていた⁵⁾。しかし、今後はそのような条件を有していないマンションが建替えの検討を行うことになり、等価交換方式を利用した建替えは困難性が高く、一般的な手法となりえないことが指摘されている⁶⁾。

今後は、費用負担を伴う建替えが円滑に実施できるような仕組みづくり（①準備ルール、②合意形成手法、③事業手法、④法制度）

を総合的に構築していくことが課題となる⁷⁾。既往研究として、①に対応した「マンション建替えの初期期の合意形成過程とその課題」⁸⁾、③に対応した「団地型マンションの建替え手法の検討」⁹⁾がある。また、④に対しては、「建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）」の改正や、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の新設が行われた。しかしながら、②に対応した、「大規模団地における多様な立場や価値観を有する住民（区分所有者）間の合意形成（意向の調整）」を扱った既往研究や取り組みは筆者の知る限り存在しない。これに近いものとして、マンション建替えにおける「合意形成の進め方手法の検討」¹⁰⁾があるが、ここでは物的・経済的・制度的側面の解決に焦点が当てられており、合意形成をとりわけ困難にしている人的・心理的側面への具体的アプローチは検討されていない。

一方、法定建替えの決議要件からみると、団地単位と棟単位のそれぞれの合意が必要となる団地型マンションは、棟単位のみ合意が必要となる単棟型マンション建替えと比べて合意形成プロセスが煩雑になる（以上、改正後の区分所有法）。このことから、とりわけ区分所有者の人数が多い大規模団地では、合意形成が非常に困難なものとなることがわかる。さらに、都市計画的な視点からみれば、大規模団地では、住棟の建替えだけでなく、団地全体を「まち」

* 千葉大学大学院自然科学研究科
博士後期課程・修士(工学)

** NPO 法人・まちの緑側育くみ隊 代表理事・工博

*** 千葉大学工学部都市環境システム学科 助教授・工博

**** 千葉大学工学部都市環境システム学科 助手・博士(学術)

Graduate Student, Graduate School of Science and Technology, Chiba Univ., M. Eng.

Chairperson, NPO Engawa Design, Dr. Eng.

Assoc. Prof., Dept. of Urban Environment System, Faculty of Eng., Chiba Univ., Dr. Eng.

Research Assoc., Dept. of Urban Environment System, Faculty of Eng., Chiba Univ., Ph. D.

として捉え、住環境整備や地域コミュニティ形成のあり方を検討していくことが求められてくる。海外における「団地再生」の事例からは、①一括建替えではなく、既存住棟のリニューアル（増改築）や部分的な建替え、またそれらの多様な組み合わせ、②共用空間・共用施設の改善や機能付加、③それらの計画への居住者参加、といった手法によって地域コミュニティの安定を図りつつ、衰退化した団地を総合的に良好な住環境へと移行させていくことの有効性が示されている^{11) 12)}。実際に我が国でも、昭和 30、40 年代に建設された公的賃貸集合住宅団地を対象にして、居住者参加による建替えや共用空間の改善が行われている。既往研究として、「住民主体の計画づくりにおけるコラボレーションの考察」¹³⁾や「コラボレーションによる団地更新計画に関する考察」¹⁴⁾がある。これらは共通して、「生活者の多様な立場や価値観」から目指したい環境としての「目標設定」を行っており、これを可能にしている点が居住者参加の意義であるといえよう。しかしながら、大規模分譲団地において、居住者や区分所有者が中心となって「目標設定」を行った事例及び関連する既往研究は、筆者の知る限りでは存在しない。

1.2 基本構想づくりの提起

これらの背景を受けて、「一括建替えではなく、生活者の多様な立場や価値観に対する尊重を前提として、多様な建物の改善（部分的な建替え・増改築など）やコミュニティ活動¹⁵⁾の展開、及びそれらの連携により、物的環境とコミュニティの両面から住環境の維持・発展を図ること」を本研究における「団地再生」の定義とし、今後の大規模団地の重要課題として位置ける。さらに本研究では、団地再生を計画的に実現していくためには、「団地再生のあり方」を示した「基本構想（Basic concepts）」が団地毎に必要であるという観点に立ち、「基本構想」及びその策定行為としての「基本構想づくり」を仮説提起する。「基本構想」は、団地の将来像（物的

図1 団地再生における基本構想の位置づけ

図2 基本構想づくりの活動と関係主体

表1 基本構想づくりプロセスの仮説

団地再生の推進プロセス				マンション建替え推進プロセス ¹⁰⁾			
段階	活動主体	活動の目的・目標	活動主体	活動の目的・目標	活動主体	活動の目的・目標	活動主体
学習段階	有志のグループ	団地再生の学習。管理組合として検討を行うことの理解を得る。	有志のグループ	建替えの勉強会。管理組合として検討を行うことの理解を得る。	有志のグループ	建替えの勉強会。管理組合として検討を行うことの理解を得る。	有志のグループ
構想段階	再生推進組織	必要性可能性の検討。「基本構想策定費用を修繕積立金から拠出するための規約の変更」に対する合意（3/4以上）を得る。	建替え検討組織	必要性可能性の検討。「建替え検討費用を修繕積立金から拠出するための規約の変更」に対する合意（3/4以上）を得る ²⁰⁾ 。	建替え検討組織	必要性可能性の検討。「建替え検討費用を修繕積立金から拠出するための規約の変更」に対する合意（3/4以上）を得る ²⁰⁾ 。	建替え検討組織
計画段階	基本計画策定組織	基本構想の策定。基本構想に対する合意。	建替え推進組織	建替え（基本）計画の検討。建替えの合意（4/5以上）を得る。	建替え推進組織	建替え（基本）計画の検討。建替えの合意（4/5以上）を得る。	建替え推進組織
実施段階	実施団体	実施計画の策定。契約の締結。事業の実施。	建替団体	実施計画の策定。契約の締結。事業の実施。	建替団体	実施計画の策定。契約の締結。事業の実施。	建替団体

環境及びコミュニティのあり方）と、将来像を実現するための各種手法（空間改善手法、コミュニティ活動手法など）で構成される。位置づけとしては、基本構想に従って、物的環境改善のための基本計画や実施計画の策定とコミュニティ活性化のための各種コミュニティ活動の実践が行われ、さらにこれらが相互に影響を与えあうことで、基本計画・実施計画にソフトの視点を充実させたり、コミュニティ活動の発展を喚起させたりすることを想定している（図1）。

「基本構想づくり」とは、区分所有者や居住者（賃借人を含む）で構成された「推進組織」が中心となり、「一般住民（推進組織メンバー以外の区分所有者及び居住者）」や「専門家」との連携により、以下3つの活動が進められていくことを指す（図2）。

＜目標設定＞：「多様な立場や価値観」を反映させた団地の将来像づくり。

＜手法探求＞：将来像を実現するための各種手法の探求。

＜合意形成＞：「基本構想」や「基本構想づくり」に対する一般住民からの合意を獲得するための意向把握や提案説明などの活動。

「基本構想づくり」のプロセスは、「学習段階」「構想段階」「計画段階」の3段階で構成されており（表1左側）、これまで行われてきたマンション建替えの初動期（表1右側）に相当する¹⁶⁾。これは、「計画段階」の途中で基本構想に対する一般住民からの合意を得る点でマンション建替えの初動期とは異なっている。

1.3 研究の目的

本研究の目的は、以下の4点である。

- 1) 団地再生における「基本構想」の要件を明らかにする
- 2) 等価交換建替えと団地再生の計画初動期における活動プロセスの相違点を明らかにする
- 3) 基本構想づくりのプロセスの理論化
- 4) 基本構想づくりにおける専門家の役割を明らかにする

なお、本稿では現在進行している「基本構想づくり」の事例から「学習段階（表1）」を対象にして上記目的について報告を行う。2)については、「計画段階（表1）」の途中で頓挫してしまった等価交換建替え計画の事例を対象にして比較検討を行う。

2. 調査概要

2.1 調査対象

千葉市の大規模分譲集合住宅団地である西小中台団地を調査対象とする。同団地の概要を図3に示す。同団地では等価交換建替えの検討を行った後に、団地再生の基本構想づくりへと方針転換を図っている。そのため、等価交換建替え及び団地再生の両計画初動期を経験している貴重な事例として位置づけることができる。

図3 西小中台団地概要

2.2 調査方法

等価交換建替えの検討に関する調査は、関係者へのヒアリング及び関係資料の収集を行った。一方、団地再生の検討に関しては、アクション・リサーチ（実践的研究）¹⁷⁾を基本的な研究方法とした。そのため調査は、筆者らが支援の専門家の立場から基本構想づくりに関する会議・活動に参加・参画し、関係する主体の発言や行動を記録して議事録にまとめ、レジュメ等の書類の入手を行っている。なお、筆者らは等価交換建替えの検討には全く関与しておらず、その時期の同団地とはいかなる関係も存在しない。

3. 西小中台団地における建替え活動・再生活動の概要

同団地における建替え活動・再生活動の概要を表2に示す。

(1) 建替え検討期（1994.9～2000.3）

建設後20年を経て、住居の陳腐化・コミュニティの衰退化が問題化し始め、管理組合内部に主婦らを中心とした「建て替え¹⁸⁾」検討委員会（後に、「建て替え委員会」へと名称変更）が発足する。民間アドバイザーと共に「企画素案¹⁹⁾」を作成し、建替え検討費用を修繕積立金から拠出するために規約を変更する必要性が生じ、「建て替え推進決議²⁰⁾（以下、推進決議）」として、団地の区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数の決議のための投票を行うが、僅差で否決に至る。その後、新たなアドバイザーを公募し、等価交換方式に、「現状の住戸面積と同面積までは費用負担なしで新しい住戸が取得可能であること」を内容とする「等積交換²¹⁾」を新方針として加えた「建て替え原案（以下、原案²²⁾」を作成する。そして、原案を前提として2回目の推進決議を行い全所有者の83.7%の承認をもって可決された。ちなみに、推進決議を可決した団地としては当時最大規模であった。

(2) 方針転換期（2000.4～2001.5）

「建て替え委員会」は、新たに管理組合の執行部会として「建て替え推進部会²³⁾（以下、推進部会）」へと移行し、建替えの事業化を推進していくことになる。並行して、推進部会は建替えにおけるまちづくりのあり方について筆者らに相談を依頼し、それを契機として、大学のまちづくり演習が同団地において居住者参加で行われた²⁴⁾。一方、社会経済の低迷を背景にして事業化の可能性はますます低下する状況にあったため、演習終了後も引き続き「定例会」として推進部会と筆者ら大学研究室²⁵⁾との間で今後の建替え推進に関する議論が続けられた。それらは関連分野の専門家集団²⁶⁾の参画による「共同研究会」へと発展し、等価交換建替えの再検証と新たな方向性の模索が行われた。最終的には、事業参画を検討していたデベロッパーから事業への不参加が正式に表明されている。

(3) 再生検討期（2001.6～2002.5）

推進部会は、参加デベロッパーの不在と、新たな方向性として、

表2 建替えの検討から基本構想づくりに至る主な流れ

全 面 建 替 え 活 動	団 地 再 生 系 活 動	年 月 日	出来事
建 替 え 検 討 期	企 画 素 案 ・ 原 案 づ く り	72.10 85年頃～ 86.12	西小中台団地入居開始 住戸の狭小性が問題化 臨時総会：「増築を可能にする決議」可決 (結局増築を行う棟は現れなかった) 転出者増加・住民高齢化
		94.9.15	建て替え検討委員会発足
		96.3.20	A社と建替えアドバイザー契約締結
		5.26	通常総会：「建て替え委員会」へ移行
		97.10.7	「企画素案」完成・全戸配布
		98.2.8	臨時総会：推進決議否決・再提案へ
		9.24	B社と建替えアドバイザー契約締結
		00.1.28	建て替え計画「原案」完成・全戸配布
		3.26	臨時総会：推進決議可決・「建て替え推進部会」へ移行
方 針 転 換 期	基 本 構 想 づ く り (学 習 段 階)	4.22	まちづくり演習（住民参加型大学授業）00.7.29まで8回
		9.1	「定例会」開始（大学研究室との対話）00.12.15まで5回
		9.16	「考える会」発足（建替えのあり方を考える住民間での対話や勉強会）01.3.24まで26回
		01.1.22	「共同研究会」発足（各種専門家との対話・等価交換・建替えの再検証と新たな方向性の模索）02.3.29まで13回
		3.31	「考える会」は活動内容をまちづくり活動へ移行
		5.18	事業参加を検討していたデベロッパーが不参加を表明
		7.15	第1回対話集会
		9.8	意向調査開始（大学研究室との協働）01.12.11まで23世帯
		10.27	第2回対話集会
		12.15	団地再生資料づくり開始（研究室との協働）02.3.6まで
再 生 検 討 期	活 動 終 了 準 備	02.5.26	通常総会：等価交換による建替えの終了及び団地再生の検討を承認
		9.21	団地再生委員会発足

「団地再生」への方針転換を検討していることを一般住民に伝え、その承認を得るために「対話集会」を開催する。さらに、今後の団地のあり方についての住民意向を把握するため、「意向調査」として一般住民との対話を行った。そこからは、「推進部会を一旦解散すべき」という指摘が多く寄せられた。それを受け、等積交換による建替え検討の終了と、新たに「団地再生」として検討を進めることの承認を得るため、「団地再生資料づくり」が推進部会と研究室との協働により行われた。通常総会ではそれらの承認が得られ、団地再生の推進組織である「団地再生委員会」が新たに発足した。

4. 等価交換建替え検討プロセスの考察

(1) 合意形成プロセス

建替え検討期の〈合意形成〉の活動プロセスを表3に示す。この時期の活動目標は、「臨時総会」において推進決議を可決させることである（イ、エ：表3中記号以下同じ）。「アンケート」「ミニ集会・説明集会」を行うことで住民意向を把握し、それらを参考にし建替えの方向性等の「提案」が作成され全戸に配布される。これらのプロセスが繰り返し行われることで住民意向が蓄積され、それをもとにして企画素案や原案を作成、配布し（ア、ウ）、最終的には臨時総会場で推進決議を行っている。また、それらの活動の中では、「建替えを選択しない」と管理費が高騰する」という必要性を主旨とした、建替え賛成者を増やすための説得も常に行われていた。

表3 建替え検討期における〈合意形成〉の活動プロセス

活動	提案書類の配布	アンケート	ミニ集会・説明集会	臨時総会
企 画 素 案 づ く り	96.5.26 「建替えの可能性必要性」	95.2.6 第1回(回収率58.6%)	95.12.19～97.4.5 「草の根集会（ミニ集会）」 (全14回・各回2～20名参加)	96.11.10 企画素案作成承認 (賛成84.2%)
	96.7.21 「建替え実現のために」	96.7.21 第2回(回収率85.1%)	97.10.20～97.10.29 「企画素案説明討論会」 (全7回・延べ234名参加)	98.2.8 推進決議否決 (賛成71.8%) (イ)
	97.10.7 「企画素案」 (7)	97.10.7 第3回(回収率24.7%)		
原 案 づ く り	98.12.4 「進め方基本方針」	98.12.4 第4回(回収率69.5%)	98.4.18～99.4.3 「住民ネットワーク（ミニ集会）」 (全4回・各回14～25名参加)	
	99.2.3 「原案作成に向けて」	99.7.8 第5回(回収率81.3%)	99.2.6～99.2.12 説明集会(全7回・延べ158名参加)	
	99.7.8 「原案作成に向けて2」	00.2.7 第6回(回収率88.6%)	99.7.15～99.7.18 説明集会(全7回・延べ150名参加)	
	00.1.28 「原案」 (ウ)		00.2.4～00.2.6 説明集会(全7回・延べ203名参加)	00.3.26 推進決議可決 (賛成83.7%) (エ)

(2) 目標設定プロセス

企画素案及び原案において提案された将来像を、それぞれ表4に示す(文言は提案の記述をそのまま引用)。下位目標をみると、企画素案における「自然環境」「多世代」「生活の持続」「安全・安心」といったほとんどの項目が原案に継承されている。これらの将来像は住民意向を全面的に反映させることで設定されている。

(3) 手法探求プロセス

企画素案及び原案において提案されたそれぞれの手法を、表5に示す。「空間改善手法」は両案一貫して「一括建替え」であり、それに伴い「合意形成手法」は、推進決議及び建替え決議をそれぞれ団地全体で一括審議する形になっている²⁷⁾。これらの「手法」は、設定された「団地の将来像」を実現するために「探求」されたのではなく、検討活動を行う上での大前提として当初より「固定」していることが、委員会設立当初の資料から読みとることができる²⁸⁾。一方、「事業方式」や「転居のプロセス」からは仮居住の解消や、等価交換還元率100%の追求など、「一括建替え」や「一括審議」という大前提を崩さない範囲で、住民意向を反映させるような「手法」の改善が行われていることがわかる。これらのことから手法探求プロセスは、将来像の実現のためというよりは、等価交換建替えへの合意を得るためプロセスであったといえる。

(4) 等価交換建替え検討プロセスの特徴

企画素案・原案に対する反対意見を表6に示す。「手法」に対する反対理由からは、「一括建替え」「等価交換」といった、提案した手法の核の部分に対する不満・不安がみえてとれる。また、等価交換による住棟の高層化は必然であることから、「将来像」からも同様の不満がみられる。さらには、「活動の進め方」への不満も存在しており、等価交換建替えや推進決議の意味自体を理解することの困難さや、建替えを押しつけている印象を抱かせてしまうことが、反対意見へつながっていることが確認できる。これらの不安・不満は、「一括建替え」という全ての棟が同歩調で進まなければならないことに起因しており、その結果少数意見を反映することができないことの現れであるといえる。これまでの考察から、等価交換建替えの検討プロセスとは、経済性を優先し、等価交換の還元率を高めていくことで合意形成を進めていくプロセスであるといえる(そしてそこでは、土地利用効率を高めるために一括建替えが選択されている)。しかし一方では、「生活者の多様な立場や価値観」を建替え手法の中に反映・配慮させることが非常に難しく、むしろそれらを排除していくプロセスであるといえる。さらに、常に反対者が存在することになるため、彼らへの「説得」の活動も必要となる。

5. 団地再生の基本構想づくりにおける「学習段階」の考察

5.1 学習段階における活動プロセスの概要

方針転換期・再生検討期における活動プロセスを、基本構想づくりの「学習段階」と位置づけ、図4に示す。これらは、大きく方針転換期における「対話」と再生検討期における「共同作業」に分けることができる。「対話」では、推進部会からの質問・提案に対して専門家が専門的知見から応答・提案が行われた。「共同作業」では、推進部会と研究室学生により意向調査や総会資料づくりに関する作業が行われた。また、共同作業の進め方の検討が、共同研究会(2期)の場で行われた。

表4 建替え検討期に提案された「将来像」

	項目	企画素案	原案
上位像		「心豊かで、質の高い環境と自立した街」	「多世代が住み続けられるまちへ」
下位像	自然環境	「豊かな自然を活用した快適な住環境」	「緑多い豊かな環境」
	多世代	「高齢者や弱者にも優しく住みやすい街」	「多世代が住み、支え合う仕組みを持ったまち」
	生活の持続	「生活スタイルに合った生活空間」 「維持管理を合理的に経済的に行う自立した街」	「活気、生活、環境などが持続するまち」
	安心	「災害から安心して実を守る施設・設備」	「安心して暮らせる環境」
<凡例> →: 継承	その他	「高度情報化に対応した街」	「日常生活に便利な環境」

表5 建替え検討期に提案された「手法」

	企画素案	原案
空間改善手法	全面一括建替え	
合意形成手法	推進決議: 団地全体の3/4以上の合意(建替えの検討費用を修繕積立金から拠出するための規約の変更) 建替え決議: 団地全体(100%)の合意(任意建替・改正前の区分所有法)	
事業方式	等価交換(還元率約90%) もしくは自力建設	等価交換(還元率100%を目指す)
事業主体	住民(土地所有者)	ディベロッパー
転居のプロセス	仮居住と新建設棟への二度の転居が必要(住民の資金負担)	段階的整備により、仮居住なしで団地内の新建設棟へ転居可能
住民主体のまちづくり活動	収益性のある活動組織づくりと事業活動	多世代が支えあえる仕組みづくり 既存の集会施設、小学校、公園を拠点としたふれあいの場づくり

表6 企画素案・原案に対する代表的反対意見

	反対項目	反対理由
将来像	空間形成	「高層化に反対」「今の環境の方がいい」
手法	還元率90%の等価交換 *	「ローンが残っている」「年金生活なので資金負担ができない」「取得面積が狭くなるなら建替える意味がない」
	還元率100%の等価交換 **	「この時期にこの立地では無理」
	全員合意	「990世帯の全員合意などできるはずがない」
	仮居住 *	「仮居住費用を負担できない」「二度の引っ越しが不可能」
	建替え時期	「不明確なのでライフプランが立てられない」「高齢なので10年は待てない」
	住戸位置の移動	「現在の住戸位置や環境を気に入っている」「高齢なので引っ越しをしたくない」「リフォームをしたので費用が無駄になる」
活動の進め方	企画・提案書	「用語や仕組みが難しいので理解できない」
	推進決議	「今建替えられると困る(建て替え決議と勘違い)」
	公平性	「建替えを一方向的に押しつけている」
<凡例>	*: 企画素案に対して ** : 原案に対して 無印: 両案に対して

図4 「学習段階」の活動プロセス

学習内容	推進部会の発言要旨	専門家の発言要旨
将来像		
01. 居住資源の継承	<p>♡既存住環境の良いところを出来る限り継承したい(共1)</p> <p>◇住民の望むまちづくりはデベロッパーの参画をさらに困難にするのではない(共2)</p>	<p>△個性・場所性・居住資源の発見と共有をすべき(共2)</p>
02. 多世代居住・持続的居住	<p>♡「多世代が支え・育むまちへ・緑の西小中台」(共1)</p> <p>♡ここで育った世代も再び住み続けていける団地(共3)</p>	<p>△まちらしさにぎわい(共1)</p> <p>△商店街や集会所のあり方(共3)</p> <p>△地域ビジネス・住む人のライフスタイルのあり方(共4)</p>
03. 更新と生活の共存		<p>○いつもどこかが更新されているまち(共3)</p>
各種手法		
04. 等積交換	<p>○等積交換が前提(定1)</p>	<p>□法制度・事業方式からみた等価交換建替えの問題点(共1)</p>
05. 棟単位の段階更新	<p>◇全体的にまとまりのないまちなり(共4)</p>	<p>○非建替え棟の存在を前提とした棟単位の段階的な建替え・増改築とルールづくり(共1)</p>
06. 多様な増改築手法		<p>▽公団住宅の増改築事例(共4)</p>
07. 住戸交換	<p>◇等積交換・全面建替えを約束した推進決議を無効にすることを住民が納得するか(共3)</p>	<p>△住戸交換のしくみづくり(共3)</p>
08. 自力建設		<p>○コンサルタントに発注して自力建設により進める(共3)</p>
09. 住民へのきめ細やかな配慮		<p>▽合意形成失敗事例/住民全員の要求、抵当権の実態、賃借人へ配慮が不十分(共2)</p>
10. 幅のある合意時期	<p>○全面建替えを前提にして推進決議をとった(共1)</p>	<p>○一括決議という合意時期の押しつけをなくす(共1)</p>
11. 住民の創造的活動	<p>○行政に対して、福祉施設の建設をお願いする活動(共2)</p>	<p>○みんなでもつくる福祉の仕掛け(共2)</p>
凡例	<p>○：提案 ♡：意向・希望 △：検討事項 ▽：事例紹介 ◇：不安・不満 □：仕組み・問題点の解説 ()：発言のあった会議(共n=第n回共同研究会)</p>	

図5 専門家との対話からみる学習内容(団地再生のあり方)

学習内容	推進部会の発言要旨	専門家の発言要旨
定例会		
12. 空間再検討	<p>◇等価交換による高層化と日当たりの悪化に対する対処方法</p>	<p>○修繕・増改築・建替えの組み合わせを検討する</p>
13. しくみ・担い手再検討	<p>♡デベロッパーの獲得</p> <p>◇住民主体による代替案づくりの可能性に対する不安</p>	<p>○等価交換以外の検討</p> <p>○地域住民、近隣教育機関、行政、公団、各種専門家など新しい仲間を増やし代替案を包括的に検討する場をつくる</p>
14. 仲間づくり	<p>♡デベロッパーの言いなりではない建替え・まちづくり</p>	<p>○今の住環境や住民間コミュニケーションを良くしていくコミュニティ活動の展開</p>
15. コミュニティづくり	<p>◇住民が建替え活動への参加に消極的なこと</p>	<p>○住民一人ひとりの不安や希望のくみ取りと共有化</p>
16. 気持ちづくり		
共研5		
17. 意向調査	<p>◇第1回対話集会では、「団地再生」という考え方を住民が理解できていない。</p>	<p>○「団地再生」の必要性として「意向調査」が必要</p>
18. 段階更新手法研究		<p>○「団地再生」の可能性のひとつとして段階更新手法の研究が必要</p>
共研8		
19. 等価交換断念の宣言と説明	<p>◇第2回対話集会では、等価交換が不可能な状況下での推進部会の活動に対して批判的な意見が相次いだ。</p>	<p>○平成14年5月の総会では等価交換の断念を宣言し、その理由を説明する。</p>
20. 団地再生説明の資料づくり	<p>◇第2回対話集会でも、「団地再生」については理解してもらえなかった。</p>	<p>○「団地再生」とは何かを説明するための資料づくりをし、総会では研究検討活動への共感と承認を得る。</p>
凡例	<p>○：提案 ♡：意向・希望 ◇：不安・不満 定例会 n = 第n回定例会, 共研 n = 第n回共同研究会</p>	

図6 専門家との対話からみる学習内容(活動の進め方)

伝達内容	推進部会の発言要旨	一般住民の発言要旨
35. 住棟の多様な増改築	<p>建替え以外にも増改築のやり方を考えていこうとしています。</p> <p>現状では制度的に難しいと思うが今後検討したいですね。</p>	<p>バルコニーの上に子ども部屋を拡張していくことは可能ですか?</p> <p>それができるだけ助かるのだけれどもね。(30歳代男性)</p>
36. 建替棟と非建替棟の共存	<p>「私は建替えをしたくないけれど建替えたい人だけが集まってやることには反対しませんよ」というやり方ができるのか検討しているんです。</p>	<p>自分は建替えをするお金はないけれど、環境がよくなるのならいいよという考えは結構あると思うんですよ。団地のスラム化は避けたいね。(60歳代男性長期居住)</p>

図7 一般住民との対話からみる再生概念伝達の様子

表7 一般住民の発言からみる学習の内容

学習内容	住民の発言要旨
将来像	
21. 住み手にとっての居住資源	<p>【子どもの遊び声】 小公園が多いから子どもの遊び声が聞こえて心が和む。(F70長I)</p> <p>【身近にある桜】 部屋の中から花見ができて友達にも自慢している。(F70中I)</p> <p>【豊かな緑】 緑が多くて気に入っている。緑がない所に住むのは考えられない。(F60長III)</p> <p>【団地内にある教育機関】 保育所から小学校まで団地内にあるから子育てに関しては便利。(M20短III)</p> <p>【車が入ってこない安全性】 車が入ってこないから安心して子どもを遊ばせることができる。(M30短IV)</p> <p>【なじみの友人】 昔からの友人がいたりなじみの近隣関係があって気に入っている。(M50長V)</p> <p>【想い出・愛着】 この団地には世話になった。次世代が住み続けられるといい団地にしたい。(M70長II)</p>
22. 住み手が望むまちらしさ	<p>【広場のにぎわい】 地域密着型のショッピングセンターができると、また中央広場がにぎやかになる。(F40中IV)</p> <p>【人々が何気なく集う場】 一人でふらっと立ち寄っても誰かがいるような場所が欲しい。(F50長II)</p> <p>【高齢者が集える場】 高齢者が集えるような場所がない。高齢者のことも考えるべき。(M70短II)</p> <p>【宿泊用ゲストハウス】 子ども夫婦と友人が訪ねて来たときに宿泊できる所があると便利。(F50長II)</p> <p>【定住できるまち】 せっかく仲良くくなった同世代の家族が流出しない団地になってほしい。(F30短IV)</p>
各種手法	
23. 緩やかな環境移行	<p>【屋外環境・人間関係激変への抵抗】 今の外部環境や、人間関係に思い入れがあって、それが変化することは受け入れられない。(F70長I)</p>
24. 非建替え棟の必要性	<p>【高齢者の引っ越しは無理】 高齢一人暮らしなので引っ越しするのは無理。今のままで静かに住み続けたい。(F70中I)</p> <p>【今の生活習慣を維持したい】 今の団地に愛着があるし、今の暮らしに馴染んでしまった。(M60長III)</p> <p>【リフォーム済み】 入居時にリフォームしたので現状維持で十分住み続けられる。(M60短II)</p>
25. 多様な増改築の必要性	<p>【子ども部屋をベランダに拡張】 将来子どもたちにはそれぞれ独立した部屋を持たせあげたい。ベランダに部屋を拡張できればそれでもいい。(M30短IV)</p> <p>【水回りの改善】 とにかく洗濯機用排水口がないのは困る。これを改善してほしい。(F50長III)</p> <p>【エレベーターの設置】 高齢期に乗りかけているので階段の上り下りはやはり大変。(M50短I・5階住民)</p>
26. 幅のある合意時期	<p>【いずれはしたいが今は無理】 建替えたいと思うが遠くに住んでいる両親の健康状態が不安定なので、当分は建替えをしたくない。(M60長III)</p>
活動の進め方	
27. 対話型意向調査の意義	<p>【意見が言いやすい】 自分の家だと落ち着いて話せる。集会では意見が言いにくい。(M70短II)</p> <p>【本音を聞くことができる】 その人を主人公にして本音が聞ける。アンケートの○×では微妙な部分が伝えられない。(F50長II)</p>
28. 組織解散	<p>【一旦解散するべき】 等積交換が不可能ならば、一旦解散してから新方針の模索をすべき。(M70短II)</p>
29. 活動方針の明確化	<p>【再生(建替え)推進方針を明確化するべき】 建替えのことが具体的にどのように進むのかわからないから、今後の人生設計が出来ない。(M20短III)</p>
住民心理	
30. 長期居住者の心理	<p>【地域への愛着と仲間の転居】 団地にできた仲間がいるのでここを去りたくない。でもどんな身近な人が転居していくのが寂しい。(F50長V)</p>
31. 高齢者の心理	<p>【建替え問題への拒否反応】 高齢になると、建替えと聞いただけで拒否反応が起こる方もいる。死ぬまでに建物が潰れる訳ではないのに、大変な思いをして引っ越ししたり余計なお金を掛けるのは嫌だ。(M60短II)</p>
32. 子育て世代の心理	<p>【取り残されていく感じ】 どんどんまわりが引っ越しして行くじゃないですか。なんだか残されて行くような焦りのような気持ちがあるんです。(F40短IV)</p>
33. 新婚世代の心理	<p>【建替え問題に無関心】 小さいお子さんがいるところって、うちと違って賃貸(で住んでいる家族)が多いんですよ。オーナーの意向によっては出ていくしかないし、建替えに反対してまでここに住みたいというわけではないですよ。(M30短IV)</p>
34. 子離れ世代の心理	<p>【近居・隣居の模索】 ここは今安いで、長男には結婚したら買うことを勧めている。彼も子どものころからここに住んでいるのでそうしたいと言っている。私たちも心細くない。(M50長II)</p>
凡例	<p>※発言後 M: 男性 F: 女性 ローマ数字: 家族構成の括弧内 数字: 年齢(歳代) I: 単身 II: 夫婦 長: 長期(20年~29年)居住者 III: 夫婦+子ども1名 中: 中期(10年~19年)居住者 IV: 夫婦+子ども2名 短: 短期(0年~9年)居住者 V: 夫婦+子ども3名</p>

5.2 専門家との対話を通じた学習の内容

定例会や共同研究会における専門家との対話を通じて推進部会が学習した内容は、専門家の視点からみた団地再生のあり方と、推進部会活動の進め方に分けることができる。前者を図5に、後者を図6に示し、これらの図をもとに以下それぞれの内容を考察する。

(1) 専門家の視点からみた団地再生のあり方

【将来像】：推進部会からは等価交換建替え検討時と同様に抽象的ではあるが、生活者の立場や価値観を重視した将来像を希望している(01♡,02♡：図5中番号及び記号以下同じ)。推進部会は、それらに対して専門家から望ましい方向性であると評価を受け、実現するための具体的な検討事項を学習している。

【各種手法】：あくまでも等積交換を前提とする推進部会(04○)に対して、専門家からその問題点が多角的に解説された(04□)。それを受け、法制度や事業方式からみても可能性のある住棟更新手法として、棟単位の合意形成による段階的な建替えや増改築を基本とした「棟単位の段階更新」と、団地全体の環境を担保しつつ行われていくためのルール²⁹⁾づくり(05○)が一人の専門家から提案された。他の専門家もこれに共感し、「棟単位の段階更新」を支えるための手法や検討事項などが多角的に提案され(06～10 専門家の発言)、さらに目標像として「更新と生活の共存」が提案された(03○)。また、共用空間やコミュニティに関しては、要求的活動から創造的活動への転換(11○)が促されている。このように推進部会は、生活者の立場や価値観を重視した将来像の重要性と、それを実現するための手法・検討事項を学習している。

(2) 活動の進め方

推進部会活動プロセスにおけるその時々状況に応じて、専門家から進め方の提案がなされており、その提案を理解し、実際に行うことで「活動の進め方」の学習が行われている。

【定例会1・2】：事業化の推進(13♡：図6中番号及び記号以下同じ)と等積交換がもたらす高層化及び日照条件の悪化の回避(12◇,14♡)という、矛盾する希望を抱く推進部会に対して、専門家からは一括建替えと等積交換それぞれに対して可能性の低さを指摘され、代替案作成のための原案の再検討(12○,13○)と、そのための活動の進め方(14○,15○,16○)が提案された。これらから推進部会は、とりわけ後者の空間・事業系以外の活動のソフトに対する活動を進めることの重要性を学習している。これを受けて推進部会は、このような進め方に対する不安を抱きつつも、共同研究会開催につながる「仲間づくり」と、「コミュニティづくり」への「考える会」の方向転換を行っている。

【共同研究会5】：第1回対話集会の場で、「団地再生」の考え方を一般住民に的確に説明することができず、住民間に不安・不満をもたらすことになってしまった推進部会は(17◇,18◇)、今後の確に説明するために、より深く「団地再生」の必要性・可能性を理解するための活動(17○,18○)の必要性を学習している。

【共同研究会8】：第2回対話集会の場でも「団地再生」についての確に説明できず(20◇)、加えて推進決議の公約とは異なった活動展開への批判を受けた(19◇)推進部会は、平成14年5月の通常総会において等積交換断念の宣言と説明(19○)することと、その場で団地再生についても再度的確に説明するための資料づくり(20○)の必要性を学習している。

5.3 一般住民との対話を通じた学習の内容

意向調査における対話を通じて推進部会が学習した内容は、生活者の視点から見た団地再生のあり方、推進部会活動の進め方、現在の住環境の捉え方(住民心理)、に分けることができる。これら表7に示し、この図をもとに以下その内容を考察する。

(1) 生活者の視点からみた団地再生のあり方

【将来像】：多様な居住資源を、物的なものから、生活者個人の精神的なものまで学習している(21：表7中番号以下同じ)。また、「多世代居住・持続的居住」の実現のためのヒントが抽象的なものから具体的なものまで得られている(22)。ここからは、将来像実現手段として、共用空間改善の可能性と有効性を学習している。

【各種手法】：長期居住の高齢者からは、物的環境や人的環境が急激に変化することに対する不安(23)や、住戸に関しては「今のままで静かに住み続けたい(24)」といった現状維持の意向が表明されている。ここからは、非建替え棟の存在を前提とした、「棟単位の段階更新」の有効性とその根拠を学習している。一方比較的若い層からは、今後継続して暮らし続けるための増改築の必要性とそのメニューが数点浮かび上がってきている(25)。また、建替え自体には賛成しているものの、その人をとりまく状況の見通しが立たないため、建替え時期を決定できないという意見(26)からは、幅のある合意時期の必要性を学習している。これらの住民発言から推進部会は、専門家側から提起された団地再生の各種手法(図4)が、生活者の側からみても必要であることと、それらの手法に対して住民合意が得られる可能性を見いだしている。

(2) 活動の進め方

被調査側である一般住民にとっても、意向調査は意見を的確に伝えられるという意義があったこと(27)や、その時点での推進部会の活動に対する批判や不満を具体的に把握すること(28,29)など、一般住民から共感を得られる活動の進め方を学習している。

(3) 住民心理

対話を通じることで、典型世帯毎に共通する住環境や今後の暮らし方に対する捉え方(住民心理)が現実味を帯びたまま引き出されている(30～34)。これらを把握することを通じて、推進部会は具体的な「生活者の多様な立場や価値観」を理解しており、また、それらを尊重した「団地再生」の必要性・有効性を再確認している。

5.4 学習段階における専門家の役割

これまでの考察をもとにして、基本構想づくりの学習段階で専門家が果たした役割を、以下の3点にまとめた。

1) 情報的支援：図5にみられるように、専門家からはそれぞれの専門分野から事例紹介や、問題点の解説などが行われていた。その結果、推進部会は団地再生に関連する幅広い範囲の知識を学習することが可能となった。

2) 活動の方向付け：図6にみられるように、定例会の初期には今後の活動全体の方向付けが、その後は団地内の状況に応じた細やかな軌道修正が、まちづくり・住民参加の専門家を中心にしてなされていた。このことにより、推進部会活動における学習行為の位置づけや進むべき方向が明確になった。

3) 技術の伝達：意向調査とその他の企画・集計・まとめの作業や総会資料づくりの関連作業を、研究室学生と共に行うことを通じて、推進部会はそれらに必要な手法や技術を少しずつではあるが

習得していった。そのことにより、これまでは手探りで進めていた、業者に任せていたりしたこれらの作業を、今後は推進部会が自前で行っていきける可能性がみえた。

5.5 学習段階が一般住民と推進組織にもたらした効果

1) 推進組織の意識転換：等価交換建替えに固執していた推進部会が、専門家及び一般住民との対話や協働を通じて団地再生への共感に至り、「構想段階」への足がかりを形成することができた。

2) 再生概念の相互理解：意向調査における再生概念の相互理解の様子を図7に示す。意向調査を通じて、推進部会が一般住民と同じ立場から対話を重ねていくことによって、一般住民にとっては、団地再生の概念を易しく理解することができ、推進部会にとっては、一般住民から団地再生への共感や、基本構想づくりのヒントを得るといった、相互理解の効果がみられた。

3) コミュニティ再活性化のきざし：物的環境の改善のみならず、現在のコミュニティを再活性化することの必要性が認識され、実際に毎月開催されるコミュニティカフェや、不定期にはあるが、子どもの環境学習の活動が現在も居住者の有志と推進組織の協働により展開している。これらの活動への参加・利用を楽しみにしている居住者（前者は主に高齢者、後者は主に子どもたちとその母親）も存在し、評価も概ね良好であるといえる。またここでは居住者間の新たなコミュニケーションが生まれる場所にもなっている。

5.6 西小中台団地における「基本構想」

総会資料づくりでは、これまで学習したことを整理しつつ、同団地における基本構想の内容の検討を行っている（表8）。将来像として掲げられた「多様性」「持続性」「自律性」「継承性」を実現させるための、法制度的にも可能性のある手法として、「棟単位の段階的更新」が必要不可欠であることが認識された。棟単位であることは、棟毎に異なる空間形態・更新時期の建替え・増改築手法を可能にし、「（暮らしの）多様性」を確保している。また、段階的に行うことで、等価交換建替えのような全面的クリアランスを防ぎ、「（居住資源や地域文化の）継承性」を担保している。さらに、段階的であることは、共用空間・施設の改善やコミュニティ活動を住棟更新と並行して行うことを可能にし、「（まちの）持続性」「（コミュニティの）自律性」の実現へと繋げている。加えてここでは、「段階的更新」を円滑に進めていくために、住民意向をもとに住戸交換を行い、合意ができた棟から順番に建替えや増改築を進めていくことを繰り返すプロセスについても検討を行っている（図8）。

6. まとめ

これまでの検証をもとに、等価交換建替えと団地再生の特性を項目ごとに比較したものを表9に示す。これをもとに、基本構想づくりのプロセスの理論化に向けて、現時点で確認できる団地再生の基本構想及び基本構想づくりの特徴を以下にまとめた。

(1) 暮らしの多様性を最優先させること

大規模団地では、一般住民の暮らしに対して見いだす価値や、今後の暮らし方の意向は必然的に多様なものになる。これらの多様性を最優先し、将来像や手法に反映させることが、緩やかな合意形成及び一人ひとりが安心して住み続けていくことのできる住環境への移行をもたらす。そのための手法は以下の3点である。

1) 住棟単位で行う住棟更新：暮らしの多様性を反映させた団地

表8 西小中台団地再生の基本構想の検討内容

検討内容	
将来像	・多様性：多様な世代や家族が共生できるまち ・持続性：緩やかに成長し続けるまち（sustainability） ・自律性：住民同士が支えあい、コミュニティを育てていくまち ・継承性：居住資源を継承していくまち
手法	進め方の基本方針 住民意向の尊重を基本として、コミュニティと物的環境の両面から総合的に団地を再生していく
空間改善手法	住棟住戸系 ・棟単位を基本として建替え・増改築を行う ・多様な住棟の建替え・増改築手法を組み合わせる例）居室増築、隣接2戸を1戸に改造、EV増設、1階住戸のバリアフリー化（高齢者住戸）など ・棟単位の建替えや増改築は住民間で定めたガイドライン（建築基準）に沿って行う* ・棟単位の建替えや増改築を長期に渡り積み重ねていく*
共用空間施設系	・共用空間・施設の空間改善における住戸機能の付加例）客間→ゲストハウス、風呂→コミュニティ銭湯 ・身近な住環境改善の住民活動を行う例）小公園での花壇づくり ・緑地・植物等自然環境の保全と育み
事業手法	・住棟更新は基本的に居住者間の資金負担により行う。
合意形成手法	・住棟更新は基本的に当該棟の住民合意により行う。 ・住民意向を尊重した住戸交換を行う*
住民活動手法（コミュニティ系）	・ボランティア活動やコミュニティ活動 例）高齢者福祉のボランティア、子どもの環境学習、地域の縁側づくり（オープンカフェ）など

注：*は西小中台では総会資料には掲載せず総会以降の説明とした。

図8 段階的更新・住戸交換プロセスの考え方

表9 等価交換建替えと団地再生の特徴比較

比較項目	等価交換建替え	団地再生
計画のあり方	将来像 竣工直後の時間軸を伴わない像が描かれる	住棟更新の進行過程を含めた時間軸を伴う像が描かれる
住棟更新プロセス	住棟更新プロセス 比較的短期間（5年前後）での全面再開	長期間（20年以上）に渡る棟単位の段階的更新
合意形成	合意形成 団地単位で一括して行う	住棟単位で行う
空間改善	空間改善 建替えのみ	修繕、建替え、多様な増改築
事業方式	事業方式 等価交換	自力建設
事業主体	事業主体 主にデベロッパー（開発業者）	主に当該住棟の区分所有者
コミュニティ活動	コミュニティ活動 まちづくり活動は建替え後から新たに始める	計画初期から構想づくりと並行・連携して行われる
優先事項	優先事項 経済性	住民の多様な暮らし
目標設定プロセス	目標設定プロセス 「多数の」暮らしの意向を反映させた将来像を設定	「多様な」暮らしの意向を反映させた将来像を設定
手法探求プロセス	手法探求プロセス 経済性の高い手法を予め設定し、将来像との調整を図る	多様な意向からなる将来像を実現するための手法を探索
合意形成プロセス	合意形成プロセス 手法（等価交換）への合意を説得していく	多様な意向を汲み上げて将来像や手法へ反映させていく
意向調査	意向調査 アンケート・一方的情報収集（心理的背景までは探らない）	対話・情報の交換と相互理解（心理的背景まで探る）

再生は、住棟更新を住棟単位で行うことで団地全体からみれば多様な更新手法（空間形態、更新時期など）が展開し、それらを区分所有者が自由に選択できることで可能となる。

2) 漸進的な住棟更新とコミュニティ活動の並行：住棟単位の住棟更新は、団地全体からみれば漸進的な住棟更新をもたらす。これと並行して各種コミュニティ活動を行うことで、居住者が従前環境に見いだした暮らしの価値や、コミュニティの文化等を断絶することなく、総合的な団地再生を進めていくことができる。

3) 多様性を汲み上げるための対話型調査：暮らしの多様性を優先させるためには、量的把握のための従来型アンケートと並行して、深く質的把握をするための対話型調査が有効であると考えられる。

(2) 推進組織と専門家の対話と協働

基本構想づくりを進めていくためには、推進組織と各種専門家で行う以下3点の対話と協働が重要である。

1) リサーチ：共同研究会では、都市計画、法律、不動産等の分野からなる専門家集団を組織したことで、幅広い情報収集や多角的な基本構想の検討を行うことが可能になった。

2) プロセスデザイン：参加型計画におけるファシリテーター技術を持つ専門家との対話により、活動方針や進め方を状況に応じて修正することで、それらを常に明確にしつつ活動することができた。

3) ワーキング：意向調査や資料づくり等における関連作業（ワーキング）を大学研究室との協働によって行うことで、それらを円滑に進めていくことができた。一般的には、まちづくり NPO 等のまちづくり支援組織が行うことが期待される。

(3) 今後の課題

これまでの考察から「学習段階」における知見を得たが、今後「構想段階」「計画段階」へと実践的研究を進めることで、基本構想の要件やプロセスの理論化といった知見を積み重ねていく必要がある。今後の研究及び実践課題として、以下3点が重要である。

1) 共用空間・施設改善手法：コミュニティ面へのアプローチは、住棟更新だけでは不十分である。住棟更新やコミュニティ活動と関連させた共用空間・施設のあり方、そのための改善手法や進め方を検討していくことが重要となる。

2) 段階的更新と住戸交換の波及性：段階的更新が展開するためには、棟単位の更新や住戸交換の「しくみ」だけではなく、それらの連鎖・波及を誘発する「しかけ」の検討が必要となる。

3) 専門家の知識の蓄積：専門家による団地再生の認識は未だ薄く、限られた知識・手法しか有していない。今後、他の分譲団地が「団地再生」へと赴くためには、初動期における専門家の的確なアドバイスが重要であり、そのための幅広い知見の蓄積が必要となる。

なお、西小中台団地では、基本構想づくりと並行したコミュニティ活動の展開がみられた。そのあり方や効果に関しても、別の機会を設けて論じる予定である。

謝辞

本研究を進めるにあたり、調査・集計には江崎待子・比嘉幹治（当時千葉大学大学院生）、山口徹（当時千葉大学学生）の協力を得ました。また、西小中台住宅管理組合の方々、共同研究会に参加された専門家の方々には実践面においてご協力頂きました。ここに記して深く感謝の意を表します。

参考文献及び補注

- 高見沢邦郎、呉祐一郎：初期に建てられた分譲マンションの実態と建替え問題の今後の方向性について、日本建築学会計画系論文報告集 第 404 号、pp.89-97, 1989.10

- 江口司津、松本恭治、吉田進一：長期経過した公的分譲集合住宅団地における居住者の高齢化と住まい方—その1 居住者の高齢化と生活—、日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1, pp.1193-1194, 1995.9
- 居住者間交流の希薄化、コミュニティ活動や管理組合活動の衰退化など。
- 松本恭治：わが国の分譲集合住宅の歴史、マンション居住 住宅白書 2002-2003, ドメス出版, pp.35-40, 2002.5
- 長谷川洋：分譲マンション建替えの問題点と実現事例にみる対応策、日本建築学会計画系論文集 521 号, pp.235-242, 1999.9
- 齊藤広子、ほか 3 名：マンション建替えにおける管理組合の合意形成能力、日本都市計画学会学術研究論文集 第 34 号, pp.307-312, 1999.11
- 国土交通省国土技術政策総合研究所：老朽マンション建替え事例にみる課題と対応、マンションの円滑な建替え手法の開発 報告書, pp.11-104, 2002.3
- 齊藤広子、長谷川洋：マンション建替えの初動期の合意形成過程とその課題—郊外団地型マンションの場合、日本建築学会計画系論文集 第 543 号, pp.239-245, 2001.5
- 国土交通省国土技術政策総合研究所：団地型マンションの建替え手法の検討、マンションの円滑な建替え手法の開発 報告書, pp.389-470, 2002.3
- 国土交通省国土技術政策総合研究所：合意形成の進め方手法の検討、マンションの円滑な建替え手法の開発 報告書, pp.309-366, 2002.3
- 松村秀一：団地再生—甦る欧米の集合住宅—、彰国社, 2001.7
- 団地再生研究会：団地再生のすすめ—エコ団地をつくるオープンビルディング—、マルモ出版, 2002.11
- 福田由美子、延藤安弘：住民主体の計画づくりにおけるコラボレーションの考察—公団 T 団地の環境整備事業について—、日本都市計画学会学術研究論文集 第 28 号, pp.55-60, 1993.11
- 山田朋来、延藤安弘：コラボレーションによる団地更新計画に関する考察—公団武蔵野緑町団地における公団と住民のパートナーシップ方式について—、日本都市計画学会学術研究論文集 第 28 号, pp.61-66, 1993.11
- 本研究では、「コミュニティ活動」を管理組合による物的環境の維持管理運営活動を除いた、自治会活動、余暇活動、奉仕活動、まちづくり活動、福祉活動など区分所有者や居住者の自主的な共同活動全般として捉える。
- 文献 10) p.313 の図を参照された。
- 「アクション・リサーチ」とは、「社会的な諸課題の解決や現状の変革を目的とした実践活動が効果的に推進されるためには、その成果が客観的、科学的に評価されねばならず、そのためには実践の過程一つの仮説検証の場としてとらえる必要があるという考えのもとで Lewin,K.によって提唱された実践的研究の方法をいう」、園原太郎、柿崎祐一、本吉良治：心理学事典、ミネルヴァ書房, p.2, 1971
- 本来は「建替え」と表現すべきであるが、推進組織側の資料及び計画案には全て「建て替え」と表現されているため、本稿では以下それらを示す場合のみ「建て替え」という表現を用いることとする。
- 「企画素案」は、建替えの可能性と手法の資料であり、建替えを団地全体として検討していくかどうかを決定するための判断材料である。
- 「建て替え推進決議」は、建替えをするための決議である建替え決議とは異なり、区分所有法で定められている手続きではない。本文で述べた「規約の変更」以外に、建替え決議の前段階に必要となる建替えの本格的な検討を、団地全体の取り組みとして行っていくことを区分所有者間で確認するという意味合いもあった。これらに関しては文献 10) p.339 を参照されたい。
- 「等価交換」は、推進組織が区分所有者から推進決議に対する合意を得るための「公約」として、西小中台団地建替えの「原案」の中で独自に使用していた言葉である。
- 「建て替え計画原案」は、団地全体の取り組みとして、より具体的な建替え検討を行っていくかどうかを問う推進決議のための検討資料である。
- 推進部会は 40~60 歳代の男性 6 名、女性 4 名で構成されている。
- 演習では、建替え手法ではなく、「まちの目標像」と「まちづくりへの居住者の関わり方」について検討が行われた。小杉学、延藤安弘：「フィールドセミナー」によるまちづくり教育のプロセス評価—大学におけるまちづくり演習を事例として—、日本建築学会技術報告集 第 17 号, pp.459-464, 2003.6
- 「大学研究室」は、筆者ら（延藤、小杉）と、参加型まちづくりを専攻する大学院生 2 名・学部学生 1 名で構成されている。
- 共同研究会に参加した専門家の専門分野を以下に示す。括弧内は当時の所属組織。都市計画（民間コンサルタント）、住環境整備（都市公団）、マンション建替え（国交省国総研）、住宅政策（千葉市）、不動産（大学）、合意形成（建築研究所）、マンション問題（フリージャーナリスト）。なお今回は全員個人としての参加であり、無償での参加である。
- 当時の団地型マンションの建替え成功事例が、いずれも一括建替えを団地全体で一括審議した上でその結果を各棟の審議結果（合意）とすることで改正前の区分所有法に対応させていたため、同団地の推進組織及びアドバイザーもこれを一般的な建替え推進プロセスとして認識し、企画素案づくりと原案づくりの両段階で採用することとなった。
- 建て替え委員会発行の広報誌「建て替え・緑の西小中台」では、「等価交換を目指そう」「還元率 100%への努力」といったフレーズがその創刊当初より幾度となく表現されている。また、同紙上の相談コーナーや集会の場でも、建て替えゾーン・見送りゾーンの分割は考えていないことが一貫して表明されている。
- 阪神大震災で被災した神陵台東住宅 53 号棟（神戸市）は、団地の中でその 1 棟だけが大きく被害を受けたため、団地全体の「建替えのルール」を定めた上で、団地の中で 1 棟だけの建替えを実現させている。日経アーキテクチャ 編：甦る 11 棟のマンション—阪神大震災・再生への苦闘の記録—、日経 BP 社, 1997.1

なお本稿は、平成 14-16 年度 文部科学省科学研究費 基盤研究(C)「公共住宅団地の持続的環境移行におけるプロセスデザインの計画的な研究」（課題番号 14550602）の一環として行った実践的調査をもとにとりまとめたものである。

(2003年3月6日原稿受理, 2003年7月4日採用決定)