

平成 30 年 6 月 13 日現在

機関番号：12501

研究種目：挑戦的萌芽研究

研究期間：2015～2017

課題番号：15K14080

研究課題名(和文) 建て替えできない住宅団地の閉塞感とコミュニティ再生 - 代替建替えに関する参加型研究

研究課題名(英文) Obstruction and Community Alternative Regeneration of Housing with Reconstruction Difficulties

研究代表者

服部 岑生 (HATTORI, Mineki)

千葉大学・大学院工学研究院・名誉教授

研究者番号：40009527

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,000,000円

研究成果の概要(和文)：マンションの建替えは法制度が整備され多くの建替え事例が生まれているが、大規模な団地はほとんど建て替えられない。その多くは建築基準法86条の一団地認定され建替えで居住者の全員合意が必要であるからである。研究は、この困難な状況を乗り越える代替方法を探求する。研究期間中に公共団体施行の再開発の方法が制定され一歩可能性に近づいたが、公共の財政難から不可能な状態である。研究成果として、団地の理事会の修復して建て替える方法の意欲を確認し、長屋建て住宅としての現行法制度内の建替え方法の提案と、ヨーロッパで行われているエリアマネジメントや近隣住区計画の市民による建替え事業に可能性があることを見出した。

研究成果の概要(英文)：The housing estate in Japan is suffering from regeneration problems due to residents' attribute, budget shortage and legislative restriction. As the social context, the relating legislation is going to be improved except the residents' condition. We got the resident's opinions enough to analyze how to solve the problems. We discovered several new methods applied to the same problem in Europe as the area management in Germany and the neighborhood planning in Britain. The resident's organization does not agree the way of total reconstruction. Most of them like the incremental reconstruction which means that the building takes the reasonable construction time following to the resident's opinion. The method is similar to the recent European concept for the town regeneration. Therefore we try to design the similar idea to one of the housing estates deliberating the legislative restriction. Our proposal is very new in the field of housing reconstruction.

研究分野：建築・都市計画

キーワード：団地 マンション 住宅 建て替え 一団地認定 高齢化 老朽化 空き家

1. 研究開始当初の背景

マンション団地(あるいは団地型マンション)の概念が普及し始めた時期であった。単棟のマンションと団地の建替えあるいは再生の方法の違いと住民合意の困難性がやっと意識され出した。特に一団地認定の場合建物の区分所有法の条件での建て替えだけでなく土地の一筆所有の条件での合意形成が、困難となる。そこで国は建築基準法の86条に対して都市計画法の公共団体の第1種再開発事業において一団地認定を解除する方法の制度改革を行なった。この変化で解消権限が付与されたのだが公共の予算という制約を持っている点に課題を残した。問題は解決していない。

2. 研究の目的

多くの持ち家の分譲住宅団地(団地型マンション)は劣化し建替えを必要としている。高齢化、所得減、容積活用の増床の売却も人口減や市場縮小で所有者負担が大きく建替え意欲の低下、さらに都市計画の制約と合意形成困難から多くの団地は再生できない。そこで分譲住宅団地の困難な再生の解決方法を探るために、類型別に建替え等の将来計画の内容および制約要因と、建替できない団地の居住者の将来に対する閉塞感と自身の解決例調査を参考に分譲住宅団地の建替え方法の再整理、閉塞感を解放するコミュニティ再生-代替建替え-方法を参加型調査と社会実験で検証し創意構築することを目的とする。

3. 研究の方法

(1) 実践的な代替建替え方法の探求

建替不可能の閉塞状態では、経済的に余裕があり建替を望む居住者も巻き添えにする。土地変更に全員合意が必要な一団地認定では、現在既往例のある解除方法を研究し問題点を探る。次に、再生方法の検討として、パターン化した一括建替でなく、一部や順次建替などの居住者の要望を受け入れる方法を追求する。居住者の提案では、住戸交換などの多様なアイデアがあり検討に値する。研究期間内には、再生方法の理論的な整理を進め、団地管理組合と実践的に連携して多様な居住者の要望を満たし、常識を越えるもう一つの建替方法-代替建替えを成果とする。研究と平行し、団地の居住者の協力を得て、成果を建替活動に適用し将来的に建替えを実現したい。

(2) 研究対象団地

1990年代の前後で団地型マンションの住宅地形式が、平行配置団地、低層接地形タウンハウス、そして高層型団地に変遷していく。これらの典型は公共の中層住宅地、公共および民間の2~3階建て住宅地、さらに15階以上の高層住宅地への変化でもあった。住宅難の時代の標準型中層マンション、2~3階

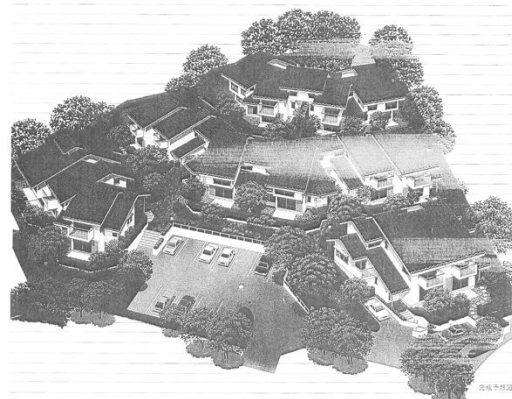
建てのテラス型あるいはタウンハウス住宅地、さらにタワーマンションを含む高層高層型住宅地の変遷である。研究対象としては、設置型タウンハウスの団地に焦点を合わせる。

表1 タウンハウス団地概要

団地名	タウンハウス園坊	ライブタウン浜田山	稲毛グリーンバレー
所在地	東京都多摩市 園坊3	東京都杉並区 浜田山3	千葉県千葉市 稲毛区黒砂2
敷地	11,720.19m <sup>2</sup>	8,143.20m <sup>2</sup>	4,986.72m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	木造
建築面積	2,904.28m <sup>2</sup>	3,445.98m <sup>2</sup>	1,720.40m <sup>2</sup>
延床面積	4,990.97m <sup>2</sup>	7,898.91m <sup>2</sup>	3,715.44m <sup>2</sup>
戸数	58戸	97戸	42戸
土地	一団地・区分所有	借地権・一団地	専有面積割合による共有
供給	住宅公団	藤和不動産	木下工務店
竣工	1979年3月	1977年3月	1983年4月
ヒアリング	2016年8月23日	2017年3月28日	2016年12月23日

低層型は、戸建ての一般住宅地に組み込まれていることが多く、対象住宅地の再生は、周辺の一般住宅地と関連しており、解決がより困難であるからである。研究方法としては、対象住宅地(表一)の見学、管理組合の意向のヒアリング、一般市民のWEB意見調査、および意向に対応する再生方法の構築である。なお、再生方法の探求において、海外の再生方法の比較検証を行う。

図1 椿森タウンハウス



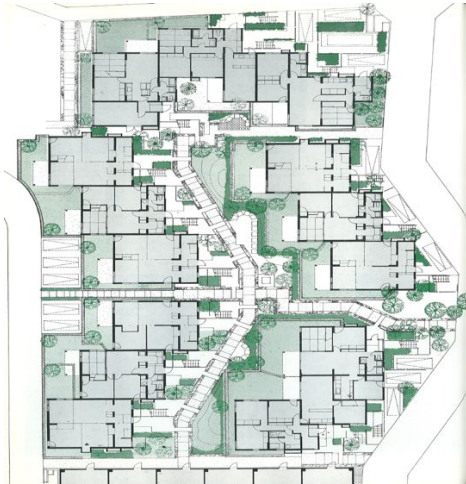
(3) 建て替えのプロセスと課題

分譲(持ち家)の団地型マンションを建て替え条件で類型化する。定期借地、一団地認定団地、区分所有、耐震性能の有無、余剰容積の有無、都心/郊外の別(ニーズの有無)などがクリティカルである。図2ライブタウン浜田山は、定期借地・一団地認定・余剰容積内・都心の特徴・耐震性無保証であるが、上下階で共用床があり、床/界壁が共用となっており、調整が難しい。また、内部通路は幅員2~6mで路地状の領域となり貴重な都市に珍しいオープンスペースである。

一方は宅地が区分所有で住宅は共有部分がない作りになっている。郊外のニーズが期待できない団地で耐震性は担保されている。全前者は建替えに関して地主の合意が確約されておらず定借であるので残余の借地期

間に建替えの計画に入らざるを得ない点に難点がある。後者は定借条件・一団地認定条件がなく建替えの外部条件はないが居住者の居住年数に差があり建替えの合意が取れないと管理組合のメンバが答えている。他の住宅地は郊外立地であり建替え後のニーズが保証されないので、合意が成立するかどうか確実でない。

図2 ライブタウン浜田山配置図



稲毛グリーンバレー（図3）は、戸建ての自然発生的に形成された住宅地に折り込まれるように路地状の道路が配置された住宅地である。住宅計画で隣戸間の界壁が二重壁になっており、区分所有法によるマンションの共有するいわゆる共用壁がないので、この住宅が現状の範囲で建平と容積を守り建替えが出来る仕組みとなっている。しかしこの住宅地の開発時に周辺を区画整理事業で整備し都市公園（図中の緑部分）を形成しているので、現状の配置計画を改変することは必ずしも許可されない可能性がある。

図3 稲毛グリーンバレー

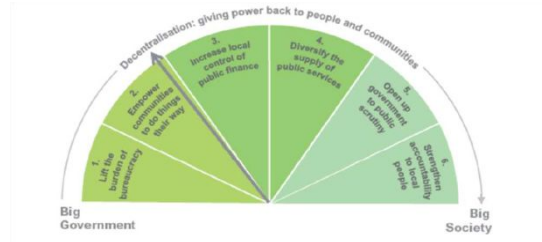


以上から、各住宅地は全面的な配置計画を改変する建替えは困難であり、共用部分を持たない後者2団地は、住戸の個別建替えで対応するのが良いと考えられる。最初のライブタウン浜田山は、定期借地権の残余期間が短く、耐震性が保証されていない事もあり後に提案する修復型の再生方法を行うのが良いと考えられる。

（4）ヨーロッパの方法

ヨーロッパ（ドイツとイギリス）の住宅地の再生の方法は、公共住宅による住宅地だけでない再生、行政区でなく意欲的な市民組織による再生、すなわち地方主義（Localism）の傾向が見られることである。日本と同様に世界大戦後の住宅都市復興が都市のスプロールで一段落し、空き地がビルトアップし、稠密な住宅が並ぶ街が形成され課題が顕在化してきた。老朽化と過密化のマダラ現象である。対策を行政や団地境界ごとに行う方法でなく、関連する地方の事情に応じ、また住民市民の積極性を前提に行うものである。大きな政府でなく、小さな政府というスローガンが最重要な意図として掲げられる。（図4）

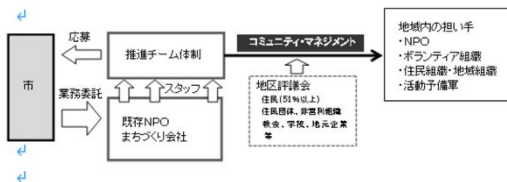
図4 ローカリズムのターゲット



ドイツベルリンの方法

「社会都市」の取り組みを行うドイツでは、住民に働きかけを行うことにより地域コミュニティの形成を促進する取り組み「居住区マネジメント（Quartiersmanagement）」または「街域マネジメント（Stadtteilmanagement）」が行われている。これらはいずれも老朽化・陳腐化したハウジングのハード整備に加え、コミュニティのマネジメントのソフト面の対応を総合化しており、ベルリンでは約20地域が対象で全域でなくNPOやまちづくり公社が競争して業務を獲得しコミュニティ・マネジメントを実施する。業務を競争して獲得する仕組みが、日本の行政の平等性や均等性を重視する方法でない。団地再生に必要な公共的な資金投入が、競争的である。

図5 コミュニティ・マネジメント

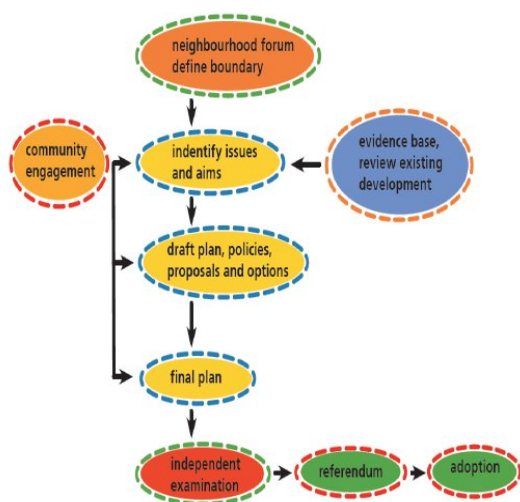


イギリスの方法

すでに都市計画の体系が古くから蓄積され完成しているイギリスでも、同じく老朽化や停滞化する街の再生に、第三セクターの活動を促進しており、方法論をローカリズムの方向に舵を切っている。旧概念と同一語である近隣計画（Neighbourhood Planning）が、新しい方法である。

計画住宅地という境界でなく、その街の居住特性から形成されてきた関係の境界を「近隣」として捉え改善する。ドイツと同じく公共からの競争的資金を獲得し、第三セクターがマネジメントして実施する仕組みとなっている。図6は、近隣の住民が境界を決定し、問題を確認し、エビデンスを用意し、プランを書き、コミュニティと契約し、独自検証を行うプロセスを示している。これまでの都市を行政の境界で区切って対処するのでない現実論と実証的な計画が行われていることが分かる。

図6 近隣計画の手続き



(5) タウンハウスの建て替え  
ライプタウン浜田山の場合

ライプタウン浜田山は一団地認定を受け、1977年03月に完成したRC3階建て、建蔽率42%、容積率97%のゆったりと、立派に成長した緑豊かな低層集合住宅である。しかし築41年になり、建物の老化も進み、居住者間で将来計画が気になりだしている。

将来計画は1) 全面的建て替えを行う。2) 部分(住棟単位での)建て替えを行う。3) 建て替えずに、修繕によって使い続ける。以上の3パターンが考えられる。

しかし、ライプタウン浜田山は一団地認定によって接道義務、容積率制限、建ぺい率制限、日影規制等の規制が緩和されている。また土地の権利関係は旧法による借地である。従って建物の建て替えにあたっては借地権者全員の合意形成の困難さと共に、土地の所有者の同意が必要である。

将来計画の3パターンについて、どのような困難と解決策が考えられるか検討する。

1) 全面的建て替え：建て替えにおいては多くの場合、事業性から床面積の増加が期待され、現状とほぼ同様に建て替えるということは一般的に考えられない。また全面建て替えでは一団地認定を撤回した上で、土地所有者の同意及び借地権者全員の合意形成が必要である。それができたとしても、長い時間を

かけて築き上げた緑豊かな環境や社会的人間関係は失われる。

2) 一部建て替え：一団地認定による建築は現状のまま住棟ごとに接道できるように敷地分割しようとする、緩和されていた種々の規制が表面化し、それはほぼ不可能である。このことが一団地認定による建築の建て替えを難しくしている。

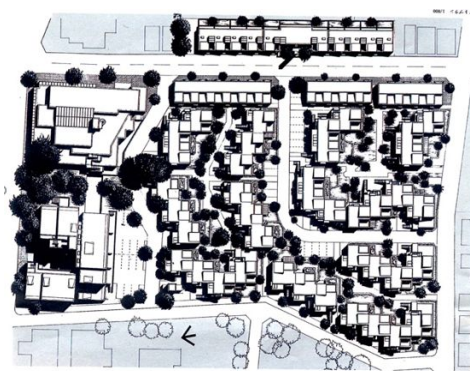
しかし現状は一団地認定で許可されている経緯から、例えば建築審査会で次のような許可を出すことはできないだろうか。敷地分割することによって生じる敷地間において、例えば北側斜線や日影規制など既存不適格となる点を現状と同等まで緩和し、一方接道が可能ないように部分的に建物の解体などを条件に許可する。と言ったことは考えられないだろうか。その場合、各住棟が同時に建て替えることは難しいので、地区計画によって順次、計画が担保されるようにする。この場合、敷地が分割されることで、建築の自由度が広がる。

浜田山ライプタウンについてこのような視点から考えてみると、まず接道では多くの住棟で4メートル以上の道路に接道した重層長屋で、各住戸の入り口は道路に面している。また4メートル以上の道路に出入り口が面していない住棟でも、幅2メートルの通路幅が道路に接する重層長屋で、現状でも接道は可能である。しかし、日影規制や北側斜線については、不適格なので現況と同等まで緩和する。なお、開口部は防火規定がかかってくるので、このような是正可能なものは建て替え時に適格となるようにする。

3) 修繕によって使い続ける：一団地認定によって、各住棟は制約を受けているので、増改築は難しい。ほぼこのままの状態、永遠に修繕をしながら使い続けることになる。しかし建物には寿命があり、いずれ建て替えを考えなければならない時が来る。この場合、事業計画から生じる面積の増大を期待しないで行なわなければならない、困難が伴う。

このようにライプタウン浜田山の建て替えにはいずれの場合にも、多くの問題を抱えている。これは6~70年代に作られた多くのタウンハウスで同様にみられる問題でもある。

図7 ライプタウン浜田山鳥瞰



しかし、敷地分割によって生じる既存不適格部分を現状と同等まで緩和することを、地区計画に取り込んだうえで、建築審査会で許可することはできないだろうか。高層化によってのみ建て替え可能となる時代背景にあって、良質のタウンハウスが作ってきた環境を維持するためにはこのような方法が必要だと考える。

#### 4. 研究成果

1) 合意形成の困難性と建替えイメージの硬直化難点という認識：一団地認定解消に関わる研究会の公衆討論で再認識した。参加者の団地管理組合は、法定再開発の新制度だが行政の財政難の中で建替え事業を行う自治体はない、土地の一筆所有の原則にメスを入れない改正は意味がないという意見があった。

2) 団地型マンションの建替え再生方法を探る参加型研究：タウンハウス団地で研究を準備したが、大規模修繕計画で合意が出来ないと言うことで失敗した。WEB 調査(省略)では、再生に現実感がない、合意が難しいなどの反応を得た。

3) ヨーロッパの団地のエリアマネジメント(ドイツ)あるいは近隣計画(イギリス)は、資金獲得の競争があるが、意欲的なコミュニティづくりを優先する長期戦の再生に取り組む方法として評価できる。

4) 人口減少や住宅過剰の時代に、再生でなく住宅資産を寿命まで使い切ることを前提にし、修復型再生(ライブタウン浜田山のケース)をひとつの有効な可能性として提案した。

#### 5. 主な発表論文等

[雑誌論文](計6件)

鈴木 隆文、服部 岑生、鈴木 雅之、集合住宅団地における外部空間の更新とそれにみる合意形成の難度 - 千葉市ニュータウンでの団地外構整備計画の実践その3 -、日本建築学会住宅系研究論文報告会論文集、査読有、NO12、2017、pp.199-204

鈴木 雅之、包括的団地再生を担うNPO建て替えない団地再生その4、CRI、査読無、NO468、2017、pp.16-19

鈴木 雅之、日本の団地再生をイギリスから学ぶ 建て替えない団地再生その3、CRI、査読無、NO 466、2017、pp.12-15

鈴木 雅之、千葉市の団地型マンションの状況と未来的な問題考察、マンション学、査読無、NO 54、2016、pp.7-12

服部 岑生、鈴木 雅之、住宅地の類型と心理学的機能から見た住宅計画の課題 - 首都圏千葉地域における事情 -、日本建築学会住宅系研究論文報告会論文集、査読有、

NO 11、2016、pp.21-28

鈴木 隆文、服部 岑生、鈴木 雅之、集合住宅団地における外部空間の更新とそのプロセスにみる居住者意識 - 千葉市ニュータウンでの団地外構整備計画の実践その2 -、日本建築学会住宅系研究論文報告会論文集、査読有、NO 11、2016、pp.157-162

#### 6. 研究組織

##### (1) 研究代表者

服部 岑生 (HATTORI, Mineki)  
千葉大学・大学院工学研究院・名誉教授  
研究者番号：40009527

##### (2) 研究分担者

泉 幸甫 (IZUMI, kousuke)  
日本大学・生産工学部・研究所教授  
研究者番号：30626528

山岸 輝樹 (YAMAGISHI, Teruki)  
日本大学・生産工学部・助教  
研究者番号：50736155

鈴木 雅之 (SUZUKI, Masayuki)  
千葉大学・国際教養学部・准教授  
研究者番号：90334169