

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 5 月 9 日現在

機関番号：31303

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2011～2014

課題番号：23760593

研究課題名(和文) 郊外団地型マンションのミクストコミュニティ形成に向けた「団地経営」手法の開発

研究課題名(英文) A study about the development of Danchi management technique for making mixed community in the suburban condominium housing estate

研究代表者

小杉 学 (Kosugi, Manabu)

東北工業大学・公立大学の部局等・准教授

研究者番号：30410856

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,800,000円

研究成果の概要(和文)：住民が高齢化する高経年の郊外団地型マンションでは、子育て世代の転入を促し、ミクストコミュニティの形成を図るための「団地経営」という考え方が必要である。

西小中台団地では、既存の集会所を新たにデイサービス機能を併設した、多世代交流拠点としての集会所へと建て替えることにより、外部の子育て世代から選ばれる団地を目指した。このコンセプトは、住民(区分所有者)の約7割の支持を得たが、区分所有法が規定する75%以上の賛同を得られなかったため、実施することができなかった。団地経営の合意形成では、無関心層と高齢者への対策が大きな課題となる。

研究成果の概要(英文)：In the suburban condominium housing estate, residents are aging. So, to promote the residents of child-rearing generation, there is a need for the concept of "Danchi management" for the mixed community formation.

In Nishikonakadai-danchi, it aimed at housing estate selected from child-rearing generation by rebuilding from the existing meetinghouse to the new meetinghouse with a day service for multi-generational exchanges. This concept could be obtained the approval of about 70% of the owner. But it is not possible to obtain more than 75% of the approval which is determined by the law, it could not be realized rebuilding.

In order to form a consensus of Danchi management, measures to indifference and elderly people is a major challenge.

研究分野：建築計画、建築社会システム

キーワード：団地型マンション 団地再生 ミクストコミュニティ 団地経営 管理組合 集会所

1. 研究開始当初の背景

(1) 社会的背景

住民が高齢化する「高経年の郊外団地型マンション(以下、郊外団地)」では、団地の持続再生を支える管理組合(得に理事会役員)の担い手が不足している。団地の将来を担う若齢世代(子育て世帯)を呼び込み、ミクストコミュニティ(世代が偏らずバランス良く構成されるコミュニティ)の形成を図るためには、団地内部(区分所有者および賃貸入居者)の意向・動向のみを意識した従来の「団地再生(ハードとしての建替えや大規模改修とソフトとしての団地生活活性化)」では限界がある。

そこでは、中層低密度の住棟配置、緑濃い屋外空間といった近年のマンションでは得難い魅力や、管理組合として敷地と建物を総合的に整備できるという利点を活かして、安心して子育てできる住環境を希求する世帯を積極的に呼び込むなど、団地外部(潜在的な郊外団地居住の希望者)を意識した「団地経営」の視点が必要であると考えられる。

(2) 理論的背景

郊外団地型マンションの再生は、都心部のような立地条件の良さを活かした「等価交換による全棟一斉建替え」は困難である。近江ら(2002)は建替えではなく、大規模改修の可能性を建築計画の観点から検証している。筆者(小杉 2003,2005)は、居住地計画と合意形成の観点から「棟別再生(住棟単位で建替え・改修・修繕を判断する)」と「コミュニティの活性化」を両輪とする漸進的団地再生の有効性を明らかにした。この研究は小林ら(2009)に引き継がれ、郊外立地の利点を追求した「減築」概念が検討された。他方、ヨム(2006)は、団地再生における住民の意思決定支援手法として「シナリオ・アプローチ」の可能性を検討している。

このように、学術的な知見は積み重ねられているものの、実際にはほとんど進展が見られない。その背景には、国土交通省(2009)のマンション総合調査が指摘するように、住民の高齢化による管理組合弱体化の現実がある。郊外団地の持続再生に向けて、外部から団地の将来を担う若年世帯を呼び込み、ミクストコミュニティを形成することは喫緊の課題となるが、そのような視点を持つ既往研究は皆無である。

そこで本研究では団地内部のみを意識してきたこれまでの団地再生研究に、団地外部を意識した「団地経営」の視点を導入する。個々の区分所有者の判断に任せてきた転売や賃貸行為のための魅力付けやアピールを、管理組合等の住民組織によって総合的にプロデュースする。例えば、成熟した住環境という近年のマンションでは得難い魅力や、管理組合として敷地と建物を総合的に整備できるという利点を活かして、安心して子育てができる住環境を希求する世帯を呼び込む

ことなどが考えられる。このような、ミクストコミュニティ形成に寄与する「団地経営」が、今後の郊外団地に求められていると考える。

2. 研究の目的

本研究の目的は、郊外団地のミクストコミュニティ形成に寄与する「団地経営」手法を開発することである。

3. 研究の方法

郊外団地の潜在的魅力を、管理組合はどのような方法により顕在化し、外部にアピールすることができるのか、それらの行為によって郊外団地は外部の若年世帯に本当に評価されるのか。千葉市の「西小中台団地」における管理組合と共にその取り組みを実験的に進める「アクション・リサーチ」を通じて、それらの手法の可能性と限界を明らかにする。

4. 研究成果

(1) 西小中台団地の概要

西小中台団地は千葉市の JR 稲毛駅からバスで約 15 分に位置する、昭和 48 年に旧公団によって分譲された団地型マンションである。37 棟全てがエレベーター無しの階段室型住棟 5 階建て、990 戸の住戸は全てがほぼ同一間取りの 3DK・48 m²。団地管理組合法人西小中台住宅が団地敷地及び全住棟を一括して自主管理を行っている。

建築基準法第 86 条の一団地認定の指定を受けており、広い隣棟間隔と緑濃いオープンスペースを有していることは、高経年の郊外団地型マンションに共通の特徴である。子育てに適した住環境として、これまで長らく内外から評価を得ていたが、住宅建物の陳腐化といわゆる「バス便団地」という立地条件も影響して、近年は住民の高齢化が進んでいる。中古売買価格は 500 万円前後、所有者による賃貸価格は月 5～6 万円である。

そんな中でも、入居当時から続く自治会を中心としたコミュニティ活動は現在も盛んであるが、かつての子ども達のリクリエーションを中心とした内容から、高齢者の支え合いを中心とした内容へと近年では移行している。

管理組合は丁寧な建物管理を続けており、建物は古くとも比較的良好な状態である。積極的に陳腐化の改善や予防が取り組まれている。

(2) 団地再生の取り組み

平成 6 年、同団地管理組合は等価交換による「全住棟一斉建替え」の検討を開始。平成 12 年、全権利者の 4 分の 3 超の同意を得て「建て替え推進決議(具体的な建替え計画案を作成することを決定。建替えの最終決定ではない)」を可決。平成 14 年、事業参画するデベロッパーが付かず「全住棟一斉建替え」

の構想は頓挫する。

その後も建替えを希望する声は根強く、平成 21 年、専門家の協力を得ながら、管理組合は区分所有者の自己資金負担による「棟別再生（住棟単位で建替え・改修・修繕を判断する）」を基調とする漸進的な団地再生の検討を始めた⁶⁾。しかしながら住民の高齢化は進んでいたため、自己資金負担のハードルは高く、結果として住棟の建替えや改修へは至らなかった。

それでも、高齢者からはエレベーターの無い住棟に住み続けることへの不安の声が寄せられ続け、住棟の建替えや改修以外の方法で高齢者が安心して住み続ける方法を模索する中で、管理組合は平成 21 年より既存集会所を「居宅介護支援サービスのある集会所」として建て替える計画（以下、集会所建替え計画）を進めることとなった。筆者もアドバイザーとして参画することになり、団地再生委員会のメンバーを中心として、設計者やコンサルタントと共に計画をまとめた。平成 22 年、管理組合による全戸配布アンケート調査では、回収 440 戸中最も多い 312 戸が集会所を建て替えた場合に高齢者支援の機能を希望すると回答しており、これが居宅介護支援サービスを導入する根拠となっている。

(3) 団地経営の試み

平成 22 年、集会所建替えの検討と並行して、「子育て団地としての魅力を外部に発信するパンフレット」を作成し、近所の不動産業者に置いてもらった。仲介の際に西小中台団地をアピールしてもらうためである。豊かな自然環境、緩やかに人と人がつながるコミュニティ、通過交通の無い安全な屋外空間、団地内にある保育園、幼稚園、小学校といった教育機関といった魅力に加えて、駅からのバスも実は本数が多く夜遅くまで運行しており、女性の運転手さんが多いこと、自主管理による丁寧な建物維持管理が続けられていることなど、通常の中古物件情報では伝わりにくい、知られざる魅力をふんだんに紹介している。今振り返れば、これも「団地経営」の一環と言えるが、この当時はそのような明確な概念はまだ誰も持ち合わせていなかった。

このような背景もあり、「居宅介護支援サービスのある集会所」の検討を進める中で「なぜ介護が必要な高齢者に特化するのか」「元気な高齢者が多様な世代と交流するような場所こそ必要なのではないか」「高齢者だらけの団地にならないよう、子育て支援の機能も必要なのではないか」との意見が相次ぎ、「団地全体のミクストコミュニティ形成に資する施設」というコンセプトが形成された。

ミクストコミュニティ形成の必要性が重要視されてくると、新しい集会所は子育て世代から喜ばれる施設としての役割が求められるようになった。これは、子どもや子ども

を育てる親の利用を増やし、多世代交流を促すという役割に加え、この施設があることによって、現在団地に住んでいる子育て世代の定住を促し、さらには、団地外部から移住してくる子育て世代を増やすという、団地の魅力を内外に発信するという重要な役割である。

このように、西小中台団地では、「団地経営」という考えが最初からあった訳ではない。「集会所建替え計画を契機とした自然な流れとして、「外部から子育て世代を呼び込む」という経営的視点が加わっている。

(4) 居宅介護支援サービスのある集会所

集会所建替え計画は平成 21 年度より準備を始め、平成 22 年度はコンサルタントと共に事業計画の検討を開始した。団地型マンションの集会所の一室を民間業者に賃貸し、居宅介護支援サービスを行うことについては前例が無く、法制度や経済的な側面からの検討が必要となった。平成 23 年度は、公開プロポーザルにより設計者を選定し、2 回の公開ワークショップ及び数回の説明会を経て基本計画と事業計画をまとめた。平成 24 年度は、8 月の臨時総会で区分所有法が定める区分所有者及び議決権の 4 分の 3 以上の同意（特別決議の可決）を得て実施設計を進める予定だったが、4 分の 3 以上の同意が得られず特別決議は否決、実施設計に進む前に集会所建替え計画は実質的に頓挫してしまった。

計画された集会所は、鉄骨造地上 2 階建て、延べ床面積約 690 ㎡。1 階 300 ㎡には管理組合と自治会の事務所、集会室、大型厨房、交流サロン、2 階 390 ㎡には、交流・図書スペース、ミーティングスペース、和室、キッズルーム、そして居宅介護支援施設が配置されている。総事業費は約 2 億 5000 万円で、長期修繕計画を見直し修繕積立金から捻出することとした。

公開ワークショップ等で出された住民からの要望がほぼ取り入れられたこともあり、既存の集会所 220 ㎡の 3 倍強の床面積を持つ大規模なものとなった。特徴として、ひとつは 2 階の居宅介護支援施設 100 ㎡に隣接する、「みんなのリビング」として位置づけられた図書スペースやキッズスペース等 290 ㎡の空間である。子育て世代にとって、自宅が狭くても集会所に「みんなのリビング」があることで、高齢者との交流も含めて団地での楽しい子育ての魅力になり、またここでの交流は、デイサービスを受ける高齢者にとっても一つの魅力になると考えた。

もう一つの特徴は、団地の中心広場と集会室が空間的に連続利用できる空間構成である。既存集会所ではこれが不可能な敷地形状と集会室の空間構成であり、この解消は改修工事では経済的には困難かつ経済的にも合理的ではなかった。建替えによって集会室の位置を移動することで集会所（屋内空間）、

ピロティ（中間領域）、中心広場（屋外空間）が連続する空間が実現可能となる。この場所が、活動内容や季節、天候などの変化に柔軟に対応可能なコミュニティ活動の舞台となり、ここを拠点として、既存のコミュニティ活動がより魅力的な活動へと発展し、それらの活動もまた子育て世代から支持される魅力の一つとなることが期待された。

(5) 計画が否決された実態

平成 24 年 8 月の臨時総会で集会所建替えの実施は否決された。総戸数 990 戸のうち、4分の3のラインは 743 戸であるが、承認は 672 戸（67.9%）に留まってしまった。

ここでは、議論をやすくするために、約 7 割の区分所有者は承認したが残りの約 3 割は否認したと大雑把に捉えてみる。その 3 割は本当に反対なのか。否認したことになる 318 戸のうち 219 戸、総戸数の約 2 割は総会決議に投票していない（総会に出席せず、委任状も議決権行使書も提出していない）のである。無投票は否認にカウントされる。実際に投票した者のうち、明確に否認を表明しているのは 99 戸、総戸数のちょうど 1 割ということになる。総会出席者そのものが 771 戸であり、4分の3ラインの 743 票を満たすためには、その差 28 票以内に否認を抑えなければならないという、極めて厳しい状況であった。

西小中台団地では、ここ 10 年ほど特別決議をする経験がなく、毎年 6 月に行われる通常総会での普通決議の出席率（委任状、議決権行使書を含む）は、約 65%であった。臨時総会でもこの出席率であれば、出席者全員が承認しても否決になってしまう。このことに危機感を感じた理事会や団地再生委員会は、今回の臨時総会に投票するよう事前に十分と思われる呼びかけを行い対応した。その結果、先述したように出席者 771 戸と、例年の普通決議の出席者よりは増えたものの、特別決議を行うには厳しい出席率、約 78%に留まってしまった。

今回のように、集会所に居宅介護支援サービスを導入するなどといった、これまでに前例が無いような創意工夫をする場合は、4分の3以上の特別決議が求められることが多くなる。共用空間を活用して団地の魅力を向上させる「団地経営」は、住棟再生が容易ではない郊外団地型マンションの持続再生問題を解く重要な鍵の一つになり得るが、総戸数の多い団地の場合は、このような阻害要因が立ちだかる可能性は高い。

(6) 総会出席者を確保することの難しさ

総会出席者確保が困難である問題は、さらに別の案件にも影響を及ぼした。実は平成 24 年 8 月の臨時総会では、集会所建替えだけでなく、「規約改正」の特別決議も行ったが、こちらも同様に否決されてしまったのである。同団地では、平成 12 年の建替え推進決

議において規約を改正したが、今回は国土交通省が奨励する「標準管理規約」相当への改正を提案した。多額の費用がかかる集会所建替えとは異なり、反対理由などほとんど無いと思われる議案である。にも関わらず、やはり総会出席者が 771 戸に留まってしまったため、たった 43 戸（4.4%）の否認により否決されてしまったのである（この 43 戸の中には、集会所建替えを可能にするために規約を改正すると誤解している者も若干含まれている）。

規約改正の特別決議は翌年（平成 25 年度）に再度行われるが、同様に出席者が低調で、少数の反対者によって否決される。さらにその翌年（平成 26 年度）に三度目が行われた。ここでようやく出席者 826 戸（83.4%）が得られ、平成 24 年度の 43 戸より若干多い 49 戸の反対があったにも関わらず、承認 777 戸（78.5%）を確保することができ、無事規約改正は承認されたのである。

平成 26 年度の臨時総会は、その前日から当日の開催直前まで、出席（出席届、委任状または議決権行使書いずれかの提出）がまだ表明されていない方に管理組合の役員総出で電話をしたり、訪問したりして出席を促すなど相当な苦勞をされたとのことであった。今後の対策として、仮に、余裕を持って総戸数の約 1 割は特別決議の案件に反対であると想定した場合、総戸数の 85%（4分の3＋1割）以上の総会出席者を確保できることが、共用空間を活用した「団地経営」の条件と考えられる。

(7) 反対理由とその対応策

①管理組合（理事会）への不信感

これまでの理事会のあり方、あるいはその特定メンバーの考え方や態度に対して不信感や嫌悪感を抱いている場合である。そのため、集会所建替えであれ規約改正であれ、内容ではなくとにかく反対の立場である。また、どのような説明をしても聞く耳を持ってもらえないことが多く、賛成に回ってもらうことは極めて困難である。

②費用負担への不安・不満

高齢者に多く存在するのが、費用負担への不安・不満である。そこには「自分は集会所を使わない」という大前提があり、そこから「集会所建替えに使えるお金があるくらいなら、現在の管理費と修繕積立金を値下げして欲しい」、「その費用で全ての住棟にエレベーターを設置して欲しい」といった別の要望につながったり「定期的な大規模修繕の費用が足りなくなり、修繕積立金が値上げされるのでは」といった不安につながっている。

実際には、長期修繕計画を見直すことで修繕積立金から費用の捻出が可能になり、見直された長期修繕計画書には、平成 23 年度から 25 年度にかけて集会所建替え事業費として合計約 2 億円 5 千万円の予算が計上されている。そして臨時総会までに長期修繕委員会

の担当理事より、そのような捻出をしても、修繕積立金の値上げをせず問題なく定期的な大規模修繕を実施できることが説明される予定であった。しかし担当理事の恣意的な判断により、説明会は開催されず、資金調達方法について疑問視していた住民（区分所有者）の不信はより高まってしまった。修繕積立金より資金を捻出する場合には、修繕積立金の値上げの有無、定期的な大規模修繕実施への影響などを丁寧に説明する必要がある。

③集会所建替への必要性が分からない

今回は、集会所を使わない層に対する集会所建替への訴求力が低かったと分析している。計画推進側（団地再生委員会）は、事業（集会所）そのものに意識が奪われがちであるが、事業内容そのものに関心が無い、直接的な便益を受けない者に対しても、間接的な利益、すなわちミクストコミュニティの形成を促すことで、環境の悪化や資産価値の低下を防ぐという意図を説明することが重要である。

(8) 子育て世代を呼び込む効果

ある住民から、「はたして本当に集会所建替によって子育て世帯が増えるのか」「一部の人間に利用されるだけなのではないか」という疑問が寄せられた。

「必ず子育て層が増える」と言い切るのは困難だが、「新しい集会所が子育て世代に魅力を与える場所になりそうだ」と思わせる期待感や、そこに積極的に関与する主体への信頼感を、集会所建替の企画構想段階から住民の間に醸成していくことができないだろうか。

例えば、既存集会所や空き店舗、場合によっては屋外空間を活用して、子育て世代から支持されるようなコミュニティ活動を実践することが考えられる。その主体は任意団体でも管理組合でも良い。任意団体の場合は管理組合は支援する立場となる。

(9) 団地経営に向けた再チャレンジ

平成 26 年の臨時総会でようやく規約改正の特別決議が可決し、8 割以上の総会出席者を確保できる見通しが立った。これを受けて、団地再生委員会は集会所建替計画を一旦白紙に戻し、再チャレンジすることになった。そこでは、無関心層、集会所を必要としない層に対するアプローチ方法が大きな検討課題となった。

集会所計画だけでは、集会所を必要としない者には関心を持ってもらえない。しかしこのまま住民の高齢化を放置すれば最終的には住環境が悪化し資産価値も低下する。これは区分所有者全員にとって切実な問題である。今回はここから始めることにより、無関心層にアプローチしていくことになった。まず団地の中期的なビジョン（将来像）を設定することになった。「団地経営」の視点から「子育て世代を呼び込む」という目標を設

定し、その実現手段の一つとして集会所建替を位置づける。中期ビジョンは、子育て世代の転入が増えて住民の高齢化が抑制され、ミクストコミュニティが形成されているイメージである。

平成 27 年度は、「子育てが楽しい団地」という中期ビジョンの中身を広く団地住民で構想し、それが多くの住民に共感されるような、分かりやすい文章とビジュアル表現（イラストやマンガ）で構成された冊子を作成することを予定している。

(10) まとめ

西小中台団地では、集会所建替の取り組みとその挫折を通して「団地経営」の必要性が管理組合の理事や再生委員会のメンバーには十分に認識された。その一方で、「集会所建替によって子育て世代を呼び込む」といったことの確実性を住民（区分所有者）に説明することは、そう簡単では無いことも分かった。

企業の経営がそうであるように、団地経営が必ず成功する保証はどこにもない。しかし、企業を経営するためには出資者が必要であり、経営者は出資者からの信頼を得なければならない。これと同様に、管理組合の理事や専門委員会が住民（区分所有者）からの信頼を積み上げることが成功の基本にあると思われる。

西小中台団地におけるここまでの取り組みでは、管理組合が直接関与できる団地共用空間（集会所）やコミュニティ活動を対象としたものであった。今後は、「子育て世代に訴求する住戸リフォームを管理組合によって促す」といった方法も団地経営の一環として検討する必要があると考えている。

5. 主な発表論文等

[学会発表] (計 1 件)

- ① 小杉 学、郊外団地型マンションにおける「団地経営」の可能性 千葉市・西小中台団地を事例として、2015 年度日本建築学会（関東）

6. 研究組織

(1) 研究代表者

小杉 学 (KOSUGI, Manabu)

東北工業大学・ライフデザイン学部・准教授

研究者番号：30410856