

#### 4. 今後の団地再生における多様な事業手法の可能性

建替えや改修は、戸建住宅においては基本的に全て所有者の自己資本でまかなわれる。集合住宅においても基本は同じであろう。しかるに、高密度化建替えに余剰床売却により所有者の出費を圧縮する手法がまかり通るのは、多数の人々により区分所有されているので区分所有者の合意形成が必要であり、合意形成を容易にするための誘導策としてそれが大きな力になるからである。また、公的賃貸住宅における高密度化と余剰地売却も、外部から資金を調達する手段であるというのは前述した通りである。民間デベロッパーによる建替え以外に外部資金の導入方法は無いのであろうか。

その一つは土地を誰かに売却し、売却益を改修・再生の費用に充てる方法である。現在の居住者は借地し、借地料を土地所有者に支払うことになる。土地購入者としては、交通や買い物・通学などが便利という好立地の団地は高い借地料を得られる可能性が高いため、民間デベロッパーや民間ファンドが引き受けることも考えられる。しかし、交通や買い物・通学などが至便ではない団地では、UR（都市再生機構）が都市インフラ整備の一環として買い取ることも考えるべきであろう。また、地域の人々が自分達の住む地域の環境を守るために、資金を出し合って買い取るコミュニティーファンドも考えうるのではないだろうか。「ナショナル・トラスト」は、ある領域の土地の景観や環境を守るために、その趣旨に賛同する篤志家が金銭的見返りが無いにもかかわらずお金を出し合ってその領域の土地を買い取る手法である。同様にコミュニティーファンドは、団地を含む地域の将来あるべき地区イメージをその居住者達が共有し、それが現況に近いもしくは居住環境を更に改善するものであるなら、現在の居住環境を低下させないために、そのイメージを共有した人たちが団地の将来的環境改善を前提として、団地の土地を買い取るという手法である。土地の受け皿会社は土地を小口証券化して地域住民に売却する。また、受け皿会社は土地代の中から運営手数料を引いて配当を出し、出資者はその配当を受け取る。更に受け皿会社は、コミュニティーにサービスを提供するコミュニティービジネスでも若干の収益を得ることも可能である。

#### 5. 日本の団地再生における4つの不足

##### 5-1. サステナビリティへの配慮不足

将来における地球資源や生物の生存環境を保証するために、現時点で配慮すべきことは、周知のごとく「ファクター10」などの指標として提言されている。しかし、我国では団地再生のみでなく建設分野全般において資源・エネルギー消費の削減に本格的に取り込んでいるとは言い難い。「省エネ法」の改正により民生部門のエネルギー消費削減ための強化が行われたが、対象は住宅を除く大規模建物に限られている。

「気候変動問題に関する第3回締約国会議（京都会議）以降様々な省エネルギー施策が採られてきましたが、エネルギーの消費増加に歯止めがかからず、とりわけオフィスビル、大規模小売店舗、ホテル、病院等の業務部門におけるエネルギー消費の増加傾向が著しい状況となっています。この様な状況を受け、民生業務部門等に大規模工場に準ずるエネルギー管理の仕組みを導入します。また、建築物の建築段階において適切な措置を講じることが促進する仕組みを導入及びエネルギーの使用状況をより的確に把握しつつ対策を講じることが出来る仕組みを構築します。」（平成15年4月施行の省エネ法改正パンフより）

そもそも、既にあるストックを廃棄して、更に資源・エネルギーを消費して新たな建物を建設すること自体が、大いなる資源浪費である。その上に、住宅に関しては品確法という別の規制があるにはあるが、エネルギー管理の枠組み全体が緩やかなので、十分な取り組みがなされていないわけではない。また、CASBEE（建築物の総合環境性能評価システム）といった建築のエネルギー消費の削減度合いを含む総合的な環境性能を評価するシステムも大規模建築物（5000㎡以上）に対して導入されたが、評価であって強制力はない。

一方、スウェーデンなどでは、団地再生に際して、都市と農村を巻き込んだ資源循環が考慮される仕組みの導入が模索されている（図15参照）。

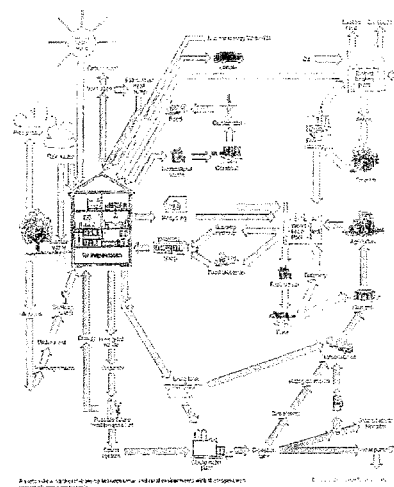


図15：スウェーデン インスペクターレン団地において考慮された資源循環の概念図

住宅性能評価	
・	構造の安全
・	火災の安全
・	構造躯体の劣化軽減
・	維持管理への配慮
・	温熱環境
・	空気環境
・	光・視環境
・	音環境
・	高齢者等への配慮

## 5-2. 都市的広がりに対する用途・密度等への配慮不足

現在の住宅団地は、そのほとんどが住宅用途に純化されており、それ以外の用途を導入することが困難である。高齢化の進展や、子育て支援の必要性から生活支援施設の導入が重要性を増しているが、それも今のところ新住法や用途規制に阻まれて困難である。例えば図 16 はベルリン、ヘラーズドルフ団地での事例だが、団地の住棟の 1 階にカフェが挿入されている。それにより、住民の生活は彩が与えられることになった。当該団地のみでなく、その周囲も含めた広がりの中で、生活環境整備のためにどこにどのような機能配置が必要かを検討し、必要なところに必要な機能を配置することが出来るような、配慮と仕組みが必要である。

また、密度（容積率）に関しても、1960 年代から 1970 年代の頃の団地は中層住宅が主流で、団地全体としての容積は 100%に満たず、低容積である分だけ良好な居住環境を保ってきた。その環境は当該団地だけのものではなく、地域全体のものになっている。しかし、団地が建て替えられると、その部分の容積率は従来の 2 倍近くになり、地域の環境は大きく変わってしまう。戸建住宅地においても宅地の細分化による密度上昇はあるが、規模においては比較にならないほど大きく影響も大きい。当該団地だけでなく、その周辺も含めた地域的広がりの中で相互にどの程度の居住密度が居住環境を守るために適切であるかを、容積率の上限までは許容されると考えるのではなく、地域の中での居住環境に関する一定のコンセンサスを形成する必要がある。



図 16：住棟の 1 階に挿入されたカフェは生活に彩を与える（ベルリン、ヘラーズドルフ団地）

## 5-3. 住民参加の不足（地域イメージの共有が大切）

事例として、例えば千里 N.T.における公社賃貸住宅に関して言えば、建て替えがトップダウンで決定され、住民の意思はほとんど考慮されなかったと聞く。賃貸住宅においては家主が自らの意思と資金で建替えや改修を行うのであろうが、公的賃貸住宅は地域住民の財産でもある。居住者のみならず周辺住民も含み、その団地の在り様が議論されてしかるべきである。現在ある市街地環境は、土地所有者だけのものでなく地域の財産であるという概念が極めて希薄である。それ以上に、何度も触れているが、地域としての将来のあるべきイメージを地域全体で共有していないというところの問題でもある。

## 5-4. スケールに対する配慮不足

例えば、スウェーデン・ストックホルムのラビ団地は、そもそも 3 階建ての住棟で構成された団地であったが、難民など生活文化の異なる人たちの居住が増え、従前からの居住者で団地から退去する者が多くなり治安も悪くなるという悪循環に陥った。再生にあたり、建築家はヒューマンな雰囲気を取り戻すべく、図 17 に見るように住棟の妻部や住棟間に洗濯場や倉庫といった小規模な建物を挿入することにより、ヒューマンなスケール、雰囲気を取り戻すことに成功している。また、この団地では、住棟に接する共用庭を積極的に 1 階住戸の専用庭とすることにより、協同で管理していた地面の一部を個人の管理に任せることにより、共益費の低減も行った。

しかし日本において、建替えの場合は余剰床ないしは余剰地をつくるため概ね従前の団地より建物のスケールが大きく、また、高密度になる。従前の団地は、同一建物の並行配置が主体で空間は単調であったが、建物や空間の規模はまだ人のスケールを大きく越えるものではなかった（図 14 参照）。それが建て替えて倍近い容積となることにより建物も外部空間も従前の団地が持っていた人のスケールとは乖離したものとなっている場合が多い（図 12 参照）。



図 17：住棟妻部や住棟間に小さなスケールの建物が挿入された（ストックホルム、ラビ団地）

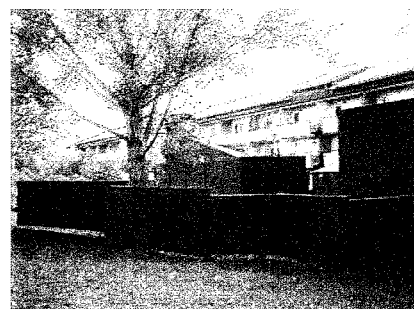


図 18：住棟前の専用庭を囲む塀と物置（ストックホルム、ラビ団地）

## 6. スtock活用における諸問題

民間マンションの改修のためには、修繕費の積み立てが行われている。公営住宅も改修費用は年間予算として計上されているのであろう。しかし、民間マンションに関して言えば日々の修繕はさておき、大規模改修のための資金や、それを越えた例えばバリアフリー化のためのEVの新設といった共用部の改修・強化・更新などのための費用が捻出できないことが起こりうる。入居者の追加負担に関して合意を得られない場合には、新築物件と比較すると機能・性能・意匠などの面での乖離が大きくなり、そのマンションの価値が著しく低下してしまうことになりかねない。改修などに対する融資や補助の制度の拡充が望まれる。区分所有建物の管理組合に対しては、これが任意の組合であるために融資を受けることができないが、管理組合法人にすれば法的な人格が認められ銀行からの借入は可能になる。

また、増改築や改修に関して区分所有法や建築基準法・一団地の基準などが立ちはだかることが多い。例えば分譲マンションの土地の持分は区分所有法では専有面積の割合に応じて配分されている。どこかの住戸が専有部を増築したとすると、増築した人の持分比率が大きくなり、他の人たちのそれは下がる。その場合、土地の持分もそれに併せて変更するのだろうか。変更するとなれば、増築した人はそれ以外の人たちから自分の増えた持分の土地を買い上げなければならなくなるが、どうすることが正しいのか良く判らないのである。

更に、いわゆる「姉齒事件」に端を発する耐震強度偽装問題に対処したというH19年6月の建築基準法改正は、既存建築に対する増改築・改修等の際に、既存部分に対しても最新の構造基準が適用される遡及規定が盛り込まれた。これからの社会では、資源枯渇や地球環境問題に対する対処として循環型社会を実現することが求められている。その一方策として採用されるべき建築分野におけるStock活用を、この遡及規定は非常に困難にするものである。例えば集合住宅に関して言うと、狭小な住戸を解消するために戸界の壁を撤去したり、上下の住戸を繋げたりする改修をしようとする、構造フレーム全般にわたって最新の構造基準に合致させる必要性が出てくるということである。また、既存の工場を生産能力拡大のために増築しようとする、これも既存部分に対してまで最新構造規定が遡及適用される。これらには莫大な費用が必要となり、既存Stockを活用する事を諦めざるを得なくなる可能性が高い。古い文化的建造物を改修して、現代的用途の使用に耐えるものにして使い続けるといっても困難になる。もちろん、1981年の新耐震基準に満たない建物に関しては、それなりの処置が必要ではあろう。今般の改正は、いたずらに我が国の建築文化を破壊する原因ともなり、かつ、建設廃棄物や資源・エネルギー消費を増大させることになる。しかしこの様に、非常に大きな問題を孕んだ今般の改正に関しては、既存Stockの改修・利用の普及を図り、また、建築文化を守るというのであれば、最新の構造規定の適用に関しては特例規定が認められるという様な対策が必要となる。

(2005年12月執筆)

(2007年10月加筆)