

集合住宅の更新・再生における合意形成プロセスに関する研究

- 立川柏町住宅におけるケーススタディ -

日大生産工 川岸 梅和
日大生産工(院) 矢島 広明

1. 研究の背景と目的

昭和 30 年代から昭和 40 年代において、我が国では、戦後の住宅不足に対し、集合住宅を中心として、「量」の充足を目的とした住宅の大量供給が行われた。こうした「マスハウジング期」^{注1)}に大量に建設された集合住宅団地は竣工後 40 年程が経過し、居住者の多様化するライフスタイルやニーズに対応することが困難になってきていると共に、建築物及び設備等の老朽化が見られ、建替えに向けた議論や取り組みが盛んに行われている。

これを受け、長谷川洋は「団地型マンションの建替えに関する手法と課題」²⁾の中で、「平成 14 年 6 月のマンション建替えの円滑化等に関する法律の制定、同年 12 月の建物の区分所有等に関する法律及びマンション建替え円滑化法の一部を改正する法律の制定等により、団地を含めたマンション建替えの円滑化に向けた法制度の整備が行われてきている」と述べている。

一般に、分譲集合住宅団地の建替えにおいては、多種多様な立場や価値観を持つ居住者（区分所有者）が混在している中で居住者の 5 分の 4 以上の同意が必要であり、建替えに関する居住者間の合意形成を図ることは非常に困難な状況にある。しかし、長期的視野に立つと、徐々に建物の劣化は進行し、いずれは、利用不可能となるため、最終的には更新・再生（建替え）は必要と言えよう。

長谷川洋は「団地型マンションの建替えに関する手法と課題」²⁾の中で、「既存マンション建替え事例では、団地の建替え事例がかなりの割合を占めているが、そのほとんどは、大都市の住宅需要の地域に立地し、かつ、建替え前の容積率に余裕があり、いわゆる等価交換方式により区分所有者の負担を大幅に軽減することが可能であったケースに限られており、また、団地の規模が相対的に小さいことにより、全てが区分所有者全員の合意のもとでの団地全体の一斉建替えであった。しかし、こうした建替え条件に恵まれた団地は、全体のごく一部であり、大規模団地や大都市近郊に立地する団地等では、区分所有者数の多さによる合意形成の困難さ、地域における

住宅需要の問題や地価の低下による事業性の問題等により、従来のような等価交換による団地全体の一斉建替えの実現は非常に難しくなっており、団地の特性に応じた様々な建替え手法を構築することが求められている」と述べている。

このような状況を踏まえて、本研究においては、集合住宅団地における建替え計画に関する居住者参加のワークショップ（以下 WS と示す）を通じた居住者の意識の変容と更新・再生（建替え）に向けた合意形成のプロセスに着目し、WS の記録を整理し、そのプロセスの中で生じる問題とその要因を考察することにより、団地の更新・再生（建替え）に関する方法論を明らかにすること目的としている。

2. 研究の方法

本研究では、居住者参加による集合住宅団地の更新・再生（建替え）計画の現場に継続的に参加し、その合意形成・意思決定のプロセスと居住者参加のすまじづくりの活動の中で WS 等の体験・経験を共に行う。そして、次の段階へと進んでいく中で必要とされる相互理解・浸透・変容の生まれる状況を創出するために、各回の WS で得られた意見の集積・分析を行っている。

3. 集合住宅建替え事例

国土交通省マンション建替え円滑化方策検討委員会報告によると平成 13 年 11 月時点で、老朽化等に伴う集合住宅建替え事例は 69 件であり、民間事業者の積極的な参画のもと、等価交換方式により、区分所有者の負担を大幅に軽減することが可能であった事例がほとんどである、と記述されている。

以下の事例は、マンション再生協議会作成の建替え事例調査データを基に作成したものである。

表 1 建替え事例

団地	所在地	初期 入居年	建替 竣工年	建替 年数	敷地面積 (㎡)		住戸数		延床面積 (㎡)		合意期間 (年)		
					従前	建替後	従前	建替後	従前	建替後			
A	東京都港区	1957	予定:2007	50	2100	2100	32	65	203%	2800	7100	254%	15
B	東京都港区	1965	予定:2008	43	1468	1468	63	97	154%	6916	12331	178%	2
C	東京都港区	1957	2006	49	3900	3900	60	96	160%	3100	6600	213%	12
D	東京都港区	1963	予定:2007	44	1600	1600	44	54	123%	2800	4300	154%	14
E	東京都大田区	1968	2006	38	15900	15900	366	533	146%	18600	48800	262%	9
F	東京都大田区	1969	予定:2008	39	5460	5460	134	202	151%	7780	18000	231%	2
G	東京都渋谷区	1958	予定:2008	52	660	660	81	124	153%	3043	7144	142%	15
H	東京都渋谷区	1971	2006	35	800	1900	24	57	238%	1300	4700	362%	-
I	東京都府中市	1976	2006	30	1063	1063	21	58	276%	1556	5885	378%	-
J	神奈川県横浜市	1956	予定:2008	52	6345	6345	240	259	108%	5207	12749	245%	1
K	神奈川県川崎市	1966	2006	40	3614	3614	48	91	190%	-	8110	-	2
L	千葉県千葉市	1956	予定:2008	52	15288	15288	240	259	108%	11136	22131	199%	1
M	埼玉県さいたま市	1981	2006	25	1057	840	24	24	100%	1768	2069	117%	1.5
N	埼玉県上尾市	1974	2006	32	904	600	20	20	100%	1171	1166	100%	-
O	大阪府豊中市	1968	2006	38	11645	8805	112	208	186%	6971	22185	318%	14
P	埼玉県仙仙市	1991	2006	24	635	635	38	45	118%	3100	4200	135%	1
Q	新潟県新潟市	1965	予定:2008	43	738	852	54	44	81%	5292	5008	95%	5
R	福岡県福岡市	1970	2006	38	2500	2800	32	51	159%	2000	5000	250%	-

4. 調査対象の概要

立川市は、東京都のほぼ中央、西寄りに位置し、国分寺市・日野市・昭島市など8市と接する多摩地域の中心部にある。現在、立川市にはJR中央線・南武線・青梅線・五日市線、西武拝島線、多摩都市モノレールの6路線が通っており、多摩地域の交通の要衝として商業都市として発展している。また市域の南側には多摩川、北側には玉川上水が流れ、自然も多く残っている。市域の中央部分には国営昭和記念公園や地域防災基地、自治大学校などがあり、さらに国の省庁移転による拠点整備も進められている。

その中において、立川柏町住宅(図1)は昭和46年7月に日本住宅公団(現:独立行政法人都市再生機構)により分譲された住棟数19棟、住戸数660戸、敷地面積58,146㎡に及ぶ大規模集合住宅団地である。平成18年10月現在、竣工後35年が経過しており、構造躯体の法定年数50年の3/5の年月を既に超えており、時間の流れの中で、当初は新しかった設備や建物も老朽化している。一方で、多くの緑に囲まれ、近くには玉川上水が流れ、自然環境に恵まれている。また、1998年に多摩都市モノレールが開通して以降、立川駅及び都心へのアクセスもよく、利便性が高まっている。

5. ワークショップの内容と経過(図2)

立川柏町住宅における建替計画に関する居住者参加のワークショップは、H17.2.6からH18.2.5にかけ

て全6回のワークショップを行ない、建替え計画案をまとめていった。

第1回WS(H17.2.6)では、立川柏町住宅の劣化調査報告を行い、引き続き劣化調査報告に基づいて「立川柏町住宅に暮らして良い点、満足している点は何ですか」という問いに対して、個々の考えや思いを挙げていった。自然環境・周辺環境、交通の便、立地、近隣での活動が活発、近所付き合い、管理組合の活動といった意見が挙げられた。

第2回WS(H17.3.27)では、柏町住宅の現状を把握するために「まち探検」を行い、続いてWSを行った。まち探検で感じたことを基に「柏町住宅のタカラモノは」「これからの柏町住宅での暮らしてほしいものは」という2つの質問に対して、意見を挙げていった。主な意見としては自然・周辺環境、住棟配置、スポーツ施設、交通の便がタカラモノといった意見が挙げられた。また、駐輪場・駐車場、緑、広場、広い集会場、エレベーターがほしいといった意見が挙げられた。

第3回WS(H17.9.18)では、「柏町住宅の将来像を考える」と題し、「望まれる暮らし方」「受け継がれるべき柏町住宅での生活」「望まれる空間・施設」について3グループで話し合いを行った。主な意見としてAグループでは、良好なコミュニティを残す、安全・安心な暮らし、自然環境の保持、施設の充実、駐輪場・駐輪場の設置といった意見が挙げられた。

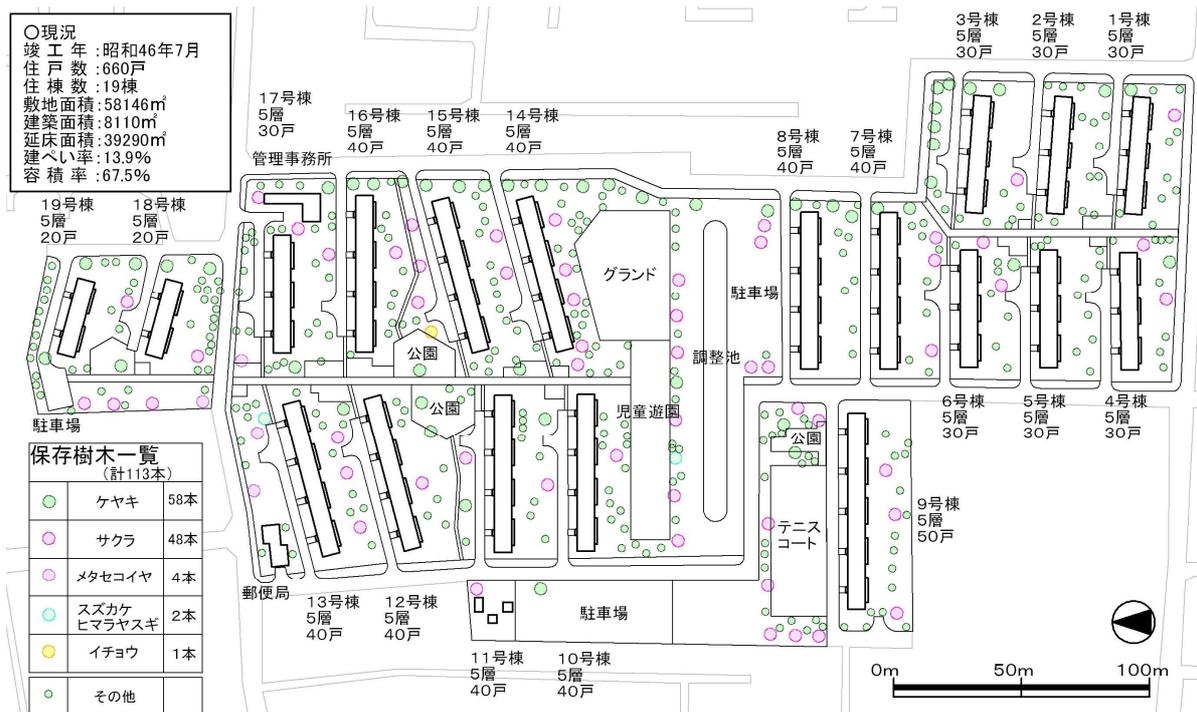


図1 立川柏町住宅 配置図

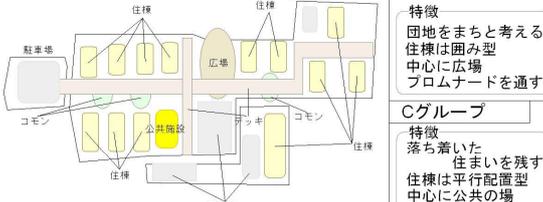
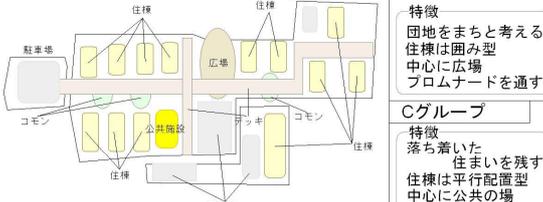
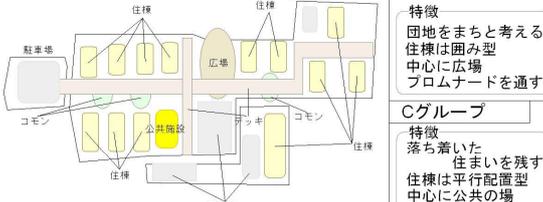
<p>プログラム</p> <p>第1回WS H17.2.6</p> <p>参加者116名 (立川こぶし会館第1集会室)</p> <p>あいさつ</p> <p>構造躯体の劣化調査報告 意見の抽出</p> <p>各自用意された ポストイットに意見を記入 まとめ</p>	<p>テーマ：“柏町住宅に暮らして良い点・満足している点は”</p> <table border="1"> <tr> <th data-bbox="446 235 1077 268">ハード</th> <th data-bbox="1077 235 1412 268">ソフト</th> </tr> <tr> <td data-bbox="446 268 1077 448"> <ul style="list-style-type: none"> 交通の便 ・交通の便がよい ・自然環境 ・緑が多い ・周辺環境 ・周辺環境がよい ・景観 ・遠景が望める 音 ・静かである </td> <td data-bbox="1077 268 1412 448"> <ul style="list-style-type: none"> 四季 ・四季を感じる事が出来る 開放感 ・空いている土地が多い 住棟配置 ・住棟間隔が広い 花見 ・住棟内で桜の花見が出来る 運動空間 ・グラウンド・テニスコート サッカー場がある ゴミ ・ゴミの管理がよい 住棟内 ・住棟周辺がよい 住戸内 ・住戸内が明るく暖かい </td> </tr> </table>		ハード	ソフト	<ul style="list-style-type: none"> 交通の便 ・交通の便がよい ・自然環境 ・緑が多い ・周辺環境 ・周辺環境がよい ・景観 ・遠景が望める 音 ・静かである 	<ul style="list-style-type: none"> 四季 ・四季を感じる事が出来る 開放感 ・空いている土地が多い 住棟配置 ・住棟間隔が広い 花見 ・住棟内で桜の花見が出来る 運動空間 ・グラウンド・テニスコート サッカー場がある ゴミ ・ゴミの管理がよい 住棟内 ・住棟周辺がよい 住戸内 ・住戸内が明るく暖かい 					
ハード	ソフト										
<ul style="list-style-type: none"> 交通の便 ・交通の便がよい ・自然環境 ・緑が多い ・周辺環境 ・周辺環境がよい ・景観 ・遠景が望める 音 ・静かである 	<ul style="list-style-type: none"> 四季 ・四季を感じる事が出来る 開放感 ・空いている土地が多い 住棟配置 ・住棟間隔が広い 花見 ・住棟内で桜の花見が出来る 運動空間 ・グラウンド・テニスコート サッカー場がある ゴミ ・ゴミの管理がよい 住棟内 ・住棟周辺がよい 住戸内 ・住戸内が明るく暖かい 										
<p>第2回WS H17.3.27</p> <p>参加者52名 (立川柏町住宅グラウンド) (立川こぶし会館第1集会室)</p> <p>あいさつ</p> <p>まち探検</p> <p>意見の抽出</p> <p>各自用意された ポストイットに意見を記入 まとめ</p>	<p>テーマ：“柏町住宅のタカラモノは” “これからの柏町住宅での暮らしで欲しいものは”</p> <table border="1"> <tr> <th data-bbox="446 515 670 548">柏町住宅のタカラモノは</th> <th data-bbox="670 515 1412 548">これからの柏町住宅での暮らしで欲しいものは</th> </tr> <tr> <td data-bbox="446 548 670 784"> <ul style="list-style-type: none"> 自然環境 ・樹木が多い 周辺環境 ・公園がある 建物・住棟配置 ・南向き、住棟間隔 スポーツ施設 ・グラウンド、テニスコート サッカー場がある 交通 ・交通の便がよい </td> <td data-bbox="670 548 1412 784"> <ul style="list-style-type: none"> 駐輪場 ・駐輪場を整備してほしい 駐車場 ・駐車場を増やしてほしい 環境 ・明るい環境 自然(緑) ・草花がほしい 広場・せせらぎ(水) ・水遊びが出来る空間がほしい ベンチ ・公園にベンチを設置して欲しい トイレ ・きれいな公衆トイレがほしい 集会所 ・集会所を広くしてほしい 新しい施設 ・コンビニ、児童施設、高齢者施設 専用庭 子どもの空間 ・子供の遊べる空間が欲しい 通路 ・通路の整備 住棟間 ・住棟間に広いスペースが欲しい 調整池の活用 ゴミ置場 スペースの有効利用 ・元下水処理場の土地 音環境 ・上下階の騒音が気になる 設備 ・エレベーターの設置 バリアフリー環境 住戸内 ・部屋を広くしてほしい 防犯 コミュニティ ・ミクスドコミュニティ </td> </tr> </table>		柏町住宅のタカラモノは	これからの柏町住宅での暮らしで欲しいものは	<ul style="list-style-type: none"> 自然環境 ・樹木が多い 周辺環境 ・公園がある 建物・住棟配置 ・南向き、住棟間隔 スポーツ施設 ・グラウンド、テニスコート サッカー場がある 交通 ・交通の便がよい 	<ul style="list-style-type: none"> 駐輪場 ・駐輪場を整備してほしい 駐車場 ・駐車場を増やしてほしい 環境 ・明るい環境 自然(緑) ・草花がほしい 広場・せせらぎ(水) ・水遊びが出来る空間がほしい ベンチ ・公園にベンチを設置して欲しい トイレ ・きれいな公衆トイレがほしい 集会所 ・集会所を広くしてほしい 新しい施設 ・コンビニ、児童施設、高齢者施設 専用庭 子どもの空間 ・子供の遊べる空間が欲しい 通路 ・通路の整備 住棟間 ・住棟間に広いスペースが欲しい 調整池の活用 ゴミ置場 スペースの有効利用 ・元下水処理場の土地 音環境 ・上下階の騒音が気になる 設備 ・エレベーターの設置 バリアフリー環境 住戸内 ・部屋を広くしてほしい 防犯 コミュニティ ・ミクスドコミュニティ 					
柏町住宅のタカラモノは	これからの柏町住宅での暮らしで欲しいものは										
<ul style="list-style-type: none"> 自然環境 ・樹木が多い 周辺環境 ・公園がある 建物・住棟配置 ・南向き、住棟間隔 スポーツ施設 ・グラウンド、テニスコート サッカー場がある 交通 ・交通の便がよい 	<ul style="list-style-type: none"> 駐輪場 ・駐輪場を整備してほしい 駐車場 ・駐車場を増やしてほしい 環境 ・明るい環境 自然(緑) ・草花がほしい 広場・せせらぎ(水) ・水遊びが出来る空間がほしい ベンチ ・公園にベンチを設置して欲しい トイレ ・きれいな公衆トイレがほしい 集会所 ・集会所を広くしてほしい 新しい施設 ・コンビニ、児童施設、高齢者施設 専用庭 子どもの空間 ・子供の遊べる空間が欲しい 通路 ・通路の整備 住棟間 ・住棟間に広いスペースが欲しい 調整池の活用 ゴミ置場 スペースの有効利用 ・元下水処理場の土地 音環境 ・上下階の騒音が気になる 設備 ・エレベーターの設置 バリアフリー環境 住戸内 ・部屋を広くしてほしい 防犯 コミュニティ ・ミクスドコミュニティ 										
<p>第3回WS H17.9.18</p> <p>参加者51名 (立川こぶし会館第1集会室)</p> <p>あいさつ</p> <p>第2回WSの説明</p> <p>グループによる意見交換 (3グループに分かれての作業)</p> <p>まとめ</p>	<p>テーマ：“柏町住宅の将来像を考える イメージづくり” “将来に向けてどのような暮らしを望むかを共に考える”</p> <table border="1"> <tr> <th data-bbox="446 851 758 1075">Aグループ</th> <th data-bbox="758 851 1077 1075">Bグループ</th> <th data-bbox="1077 851 1412 1075">Cグループ</th> </tr> <tr> <td data-bbox="446 851 758 1075"> <p>望まれる暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好なコミュニティ ・安心、安全な暮らし <p>受け継がれるべき柏町住宅での生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境を含めた静かな環境を保持 ・良好なコミュニティ <p>望まれる空間・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の中心に共用施設(管理事務所、集会所、保育所、高齢者施設) ・敷地中央の計画道路で空間が分断されないように ・敷地の充実(植・遊歩道デジタル対応、エレベーター) ・緑豊かな良好な環境 ・運動施設・グラウンドを設置 ・北側に駐車場、屋根のついた駐車場、駐輪場 </td> <td data-bbox="758 851 1077 1075"> <p>望まれる暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全、安心な環境・暮らし ・若い人にも魅力ある暮らし ・子どもとお年寄りも交流できる暮らし ・緑に囲まれた緑豊かな暮らし <p>受け継がれるべき柏町住宅での生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑を残しながら安心な生活をする ・静かな住環境 ・捨てた近隣コミュニティ <p>望まれる空間・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ペトと住める空間 ・高齢者福祉施設 ・広い集会所がほしい ・大人の目の届く安心な子どもの遊び場 </td> <td data-bbox="1077 851 1412 1075"> <p>望まれる暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全、安心な暮らし ・家族と一緒に暮らせる ・静かな空間での暮らし ・バリアフリーを考慮する ・良好なコミュニティ ・緑に囲まれた暮らし <p>受け継がれるべき柏町住宅での生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お祭りイベント、サークル・ボランティア活動 ・自主管理体制 ・子どもの遊び場(大小の公園) <p>望まれる空間・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、駐車場 ・スポーツ施設 ・医療機関 ・集会所 ・子どもから大人まで一緒にいることの出来る施設 </td> </tr> </table>		Aグループ	Bグループ	Cグループ	<p>望まれる暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好なコミュニティ ・安心、安全な暮らし <p>受け継がれるべき柏町住宅での生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境を含めた静かな環境を保持 ・良好なコミュニティ <p>望まれる空間・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の中心に共用施設(管理事務所、集会所、保育所、高齢者施設) ・敷地中央の計画道路で空間が分断されないように ・敷地の充実(植・遊歩道デジタル対応、エレベーター) ・緑豊かな良好な環境 ・運動施設・グラウンドを設置 ・北側に駐車場、屋根のついた駐車場、駐輪場 	<p>望まれる暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全、安心な環境・暮らし ・若い人にも魅力ある暮らし ・子どもとお年寄りも交流できる暮らし ・緑に囲まれた緑豊かな暮らし <p>受け継がれるべき柏町住宅での生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑を残しながら安心な生活をする ・静かな住環境 ・捨てた近隣コミュニティ <p>望まれる空間・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ペトと住める空間 ・高齢者福祉施設 ・広い集会所がほしい ・大人の目の届く安心な子どもの遊び場 	<p>望まれる暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全、安心な暮らし ・家族と一緒に暮らせる ・静かな空間での暮らし ・バリアフリーを考慮する ・良好なコミュニティ ・緑に囲まれた暮らし <p>受け継がれるべき柏町住宅での生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お祭りイベント、サークル・ボランティア活動 ・自主管理体制 ・子どもの遊び場(大小の公園) <p>望まれる空間・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、駐車場 ・スポーツ施設 ・医療機関 ・集会所 ・子どもから大人まで一緒にいることの出来る施設 			
Aグループ	Bグループ	Cグループ									
<p>望まれる暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好なコミュニティ ・安心、安全な暮らし <p>受け継がれるべき柏町住宅での生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境を含めた静かな環境を保持 ・良好なコミュニティ <p>望まれる空間・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地の中心に共用施設(管理事務所、集会所、保育所、高齢者施設) ・敷地中央の計画道路で空間が分断されないように ・敷地の充実(植・遊歩道デジタル対応、エレベーター) ・緑豊かな良好な環境 ・運動施設・グラウンドを設置 ・北側に駐車場、屋根のついた駐車場、駐輪場 	<p>望まれる暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全、安心な環境・暮らし ・若い人にも魅力ある暮らし ・子どもとお年寄りも交流できる暮らし ・緑に囲まれた緑豊かな暮らし <p>受け継がれるべき柏町住宅での生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑を残しながら安心な生活をする ・静かな住環境 ・捨てた近隣コミュニティ <p>望まれる空間・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ペトと住める空間 ・高齢者福祉施設 ・広い集会所がほしい ・大人の目の届く安心な子どもの遊び場 	<p>望まれる暮らし方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全、安心な暮らし ・家族と一緒に暮らせる ・静かな空間での暮らし ・バリアフリーを考慮する ・良好なコミュニティ ・緑に囲まれた暮らし <p>受け継がれるべき柏町住宅での生活</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お祭りイベント、サークル・ボランティア活動 ・自主管理体制 ・子どもの遊び場(大小の公園) <p>望まれる空間・施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、駐車場 ・スポーツ施設 ・医療機関 ・集会所 ・子どもから大人まで一緒にいることの出来る施設 									
<p>第4回WS H17.10.30</p> <p>参加者40名 (立川こぶし会館第1集会室)</p> <p>あいさつ</p> <p>第3回WSの説明</p> <p>グループによる意見交換 (3グループに分かれての作業)</p> <p>まとめ</p>	<p>テーマ：“柏町住宅の全体像(全体計画)を考える かたちづくり”</p> <table border="1"> <tr> <th data-bbox="446 1142 598 1388">Aグループ</th> <th data-bbox="598 1142 1157 1388">Bグループ</th> <th data-bbox="1157 1142 1412 1388">Cグループ</th> </tr> <tr> <td data-bbox="446 1142 598 1388"> <p>特徴</p> <p>柏町住宅の資産価値を高める</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>中心に広場</p> <p>敷地中心にデッキを通す</p> <p>デッキに沿ってコモンを配置</p> </td> <td data-bbox="598 1142 1157 1388">  </td> <td data-bbox="1157 1142 1412 1388"> <p>特徴</p> <p>団地をまちと考える</p> <p>住棟は囲み型</p> <p>中心に広場</p> <p>フロムナードを通す</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="446 1254 1412 1388"> <p>特徴</p> <p>落ち着いた住まいを残す</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>中心に公共の場</p> <p>北側に高層棟を配置</p> </td> </tr> </table>		Aグループ	Bグループ	Cグループ	<p>特徴</p> <p>柏町住宅の資産価値を高める</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>中心に広場</p> <p>敷地中心にデッキを通す</p> <p>デッキに沿ってコモンを配置</p>		<p>特徴</p> <p>団地をまちと考える</p> <p>住棟は囲み型</p> <p>中心に広場</p> <p>フロムナードを通す</p>	<p>特徴</p> <p>落ち着いた住まいを残す</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>中心に公共の場</p> <p>北側に高層棟を配置</p>		
Aグループ	Bグループ	Cグループ									
<p>特徴</p> <p>柏町住宅の資産価値を高める</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>中心に広場</p> <p>敷地中心にデッキを通す</p> <p>デッキに沿ってコモンを配置</p>		<p>特徴</p> <p>団地をまちと考える</p> <p>住棟は囲み型</p> <p>中心に広場</p> <p>フロムナードを通す</p>									
<p>特徴</p> <p>落ち着いた住まいを残す</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>中心に公共の場</p> <p>北側に高層棟を配置</p>											
<p>第5回WS H17.12.11</p> <p>参加者51名 (立川こぶし会館第1集会室)</p> <p>あいさつ</p> <p>第4回WSの説明</p> <p>グループによる意見交換 (3グループに分かれての作業)</p> <p>まとめ</p>	<p>テーマ：“柏町住宅の居住空間(住戸空間)を考える”</p> <table border="1"> <tr> <th data-bbox="446 1456 598 1657">Aグループ</th> <th data-bbox="598 1456 1157 1657">Bグループ</th> <th data-bbox="1157 1456 1412 1657">Cグループ</th> </tr> <tr> <td data-bbox="446 1456 598 1657"> <p>特徴</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>住戸の多様化</p> <p>デッキに沿って住棟に入る</p> <p>共用施設の充実</p> <p>屋上緑化</p> <p>セキュリティが必要</p> </td> <td data-bbox="598 1456 1157 1657">  </td> <td data-bbox="1157 1456 1412 1657"> <p>特徴</p> <p>住棟はハの字型</p> <p>住戸の多様化</p> <p>共用施設の充実</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="446 1568 1412 1657"> <p>特徴</p> <p>タワー型の住棟を配置</p> <p>住戸の多様化</p> <p>新旧の居住者の交流</p> </td> </tr> </table>		Aグループ	Bグループ	Cグループ	<p>特徴</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>住戸の多様化</p> <p>デッキに沿って住棟に入る</p> <p>共用施設の充実</p> <p>屋上緑化</p> <p>セキュリティが必要</p>		<p>特徴</p> <p>住棟はハの字型</p> <p>住戸の多様化</p> <p>共用施設の充実</p>	<p>特徴</p> <p>タワー型の住棟を配置</p> <p>住戸の多様化</p> <p>新旧の居住者の交流</p>		
Aグループ	Bグループ	Cグループ									
<p>特徴</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>住戸の多様化</p> <p>デッキに沿って住棟に入る</p> <p>共用施設の充実</p> <p>屋上緑化</p> <p>セキュリティが必要</p>		<p>特徴</p> <p>住棟はハの字型</p> <p>住戸の多様化</p> <p>共用施設の充実</p>									
<p>特徴</p> <p>タワー型の住棟を配置</p> <p>住戸の多様化</p> <p>新旧の居住者の交流</p>											
<p>第6回WS H18.2.5</p> <p>参加者29名 (立川柏町住宅 第1集会室)</p> <p>あいさつ</p> <p>第5回WSの説明</p> <p>質疑応答</p> <p>まとめ</p>	<p>テーマ：“建替え計画に関する基本計画・設計” “イメージづくりからかたちづくりへ”</p> <p>3グループで進んできた話し合いを、1つに集約させていくステップアップのステージ</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="446 1769 734 1915"> <p>各グループの特徴を活かし、多くの意見を少しずつカタチへとまとめるためにどのグループを基本案とするかを“挙手”によって決定した。</p> <p>Aグループを基本案とすることに決定</p> </td> <td data-bbox="734 1769 973 1915">  <p>Aグループ基本案 模型</p> </td> <td data-bbox="973 1769 1412 1915"> <p>特徴</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>敷地の中心にデッキを通す</p> <p>デッキから住棟にアプローチする</p> <p>立体自走式駐車場を設置</p> <p>一部住棟内に共用施設を設置</p> <p>コモンを配置</p> <p>屋上緑化をする</p> <p>樹木は出来る限り残す</p> <p>住戸にバリエーションを</p> <p>1住戸に1台の駐車を</p> </td> </tr> </table>		<p>各グループの特徴を活かし、多くの意見を少しずつカタチへとまとめるためにどのグループを基本案とするかを“挙手”によって決定した。</p> <p>Aグループを基本案とすることに決定</p>	 <p>Aグループ基本案 模型</p>	<p>特徴</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>敷地の中心にデッキを通す</p> <p>デッキから住棟にアプローチする</p> <p>立体自走式駐車場を設置</p> <p>一部住棟内に共用施設を設置</p> <p>コモンを配置</p> <p>屋上緑化をする</p> <p>樹木は出来る限り残す</p> <p>住戸にバリエーションを</p> <p>1住戸に1台の駐車を</p>						
<p>各グループの特徴を活かし、多くの意見を少しずつカタチへとまとめるためにどのグループを基本案とするかを“挙手”によって決定した。</p> <p>Aグループを基本案とすることに決定</p>	 <p>Aグループ基本案 模型</p>	<p>特徴</p> <p>住棟は平行配置型</p> <p>敷地の中心にデッキを通す</p> <p>デッキから住棟にアプローチする</p> <p>立体自走式駐車場を設置</p> <p>一部住棟内に共用施設を設置</p> <p>コモンを配置</p> <p>屋上緑化をする</p> <p>樹木は出来る限り残す</p> <p>住戸にバリエーションを</p> <p>1住戸に1台の駐車を</p>									

図2 建替計画に関する居住者参加のワークショップの流れ

Bグループでは、良好なコミュニティを残す、安全・安心な暮らし、緑に囲まれた暮らし、異世代交流、施設の充実、駐車場・駐輪場の設置といった意見が挙げられた。Cグループでは、安全・安心な暮らし、バリアフリーを考慮、緑に囲まれた暮らし、地域の活動の保持、施設の充実、駐車場・駐輪場の設置といった意見が挙げられた。3グループの共通事項は、「良好なコミュニティを残す」、「安全・安心な暮らし」、「緑に囲まれた暮らし」、「駐車場・駐輪場の設置」である。

第4回WS(H17.10.30)では、「柏町住宅の全体像(全体計画)を考える」と題し、「どのような空間・施設がどのような場所に必要か」「必要な施設の大きさは」について3グループで話し合いを行った。Aグループでは、住棟は南向きで平行配置、緑に囲まれた暮らし、駐車場・駐輪場の設置、広場・共用施設の配置、デッキを通す、コモン配置といった意見が挙げられ、「柏町住宅の資産価値を高めること」とまとめられた。Bグループでは、囲み型の住棟配置、駐車場・駐輪場の設置、プロムナードを通す、中心に広場の設置といった意見が挙げられ、「団地を一つのまちと考えること」とまとめられた。Cグループでは、住棟は南向きで平行配置、中央グラウンドに共用施設を設置、緑・広場を多く配置するといった意見が挙げられ、「落ち着いた住まいを残すこと」とまとめられた。3グループの共通事項は、「緑を残し広場を配置」、「皆で集まれる共用施設」、「駐車場・駐輪場の設置」である。

第5回WS(H17.12.11)では、「柏町住宅の居住空間(住戸空間)を考える」と題し、「これからの暮らしで望まれる住まい」「必要とする住戸の大きさ・機能・設備」「様々な居住者が暮らすうえで望まれる住戸」について3グループで話し合いを行った。Aグループでは、コミュニティ・緑を残したうえで、デッキに沿ってコモンの配置、共用施設の充実、住戸の多様化、屋上緑化、セキュリティが必要といった意見が挙げられた。Bグループでは、住戸の多様化、皆で集まれる共用施設、多世代が暮らせる環境、八の字型(囲み型)の住棟配置といった意見が挙げられた。Cグループでは、新旧居住者の交流、多世代が暮らせる環境、住戸の多様化、屋上緑化といった意見が挙げられた。3グループの共通事項は、「緑・コミュニティを残す」、「住戸の多様化」である。

第6回WS(H18.2.5)では、第1回～第5回でのWSの意見を基に作成した基本計画・設計案について質疑応答を行い、基本計画・設計案のまとめへとつなげていった。3案それぞれについて様々な意見交換を

行い、3案の中から、今後、進めていく基本案として、居住者の方々の意見により、最も支持の多かったAグループ案を基本案とし、3案の特徴を反映させた基本計画(案)をまとめていくことに決定した。

基本計画(案)は「多世代が暮らせる環境と良好なコミュニティ、そして緑を残すこと」を前提に、「平行配置型の住棟形態」、「デッキを通す」、「駐車場・駐輪場の設置」、「皆が集まれる共用施設の設置」、「コモン(広場)の設置」、「屋上緑化」、「住戸の多様化」といった意見を取り入れている。

6. まとめ

専門家による建物の劣化調査報告及び居住者が柏町住宅の敷地内でまち探検やワークショップを行うことで利点や問題点や課題が明らかになり、居住者は柏町住宅の現状を理解することができたと言えよう。また、現状を理解したことによって、WSを通して、これから住み続けていく中で受け継いでいくべきモノ・コト、これから望むモノ・コトといった居住者の想い・つづやきを居住者同士が共有しながら、WSでの参加と協働を通して、これからの住まいに対して徐々にイメージを膨らませることができ、かつ具体化することができたと考えられる。従って、WSで培ってきた体験・経験は、これから合意形成を図っていく中で重要なプロセスであり、方法であると言えよう。

7. 今後の課題

立川柏町住宅では、現在、立川柏町住宅更新・再生計画の方向性を明らかにするために、建替え及び大規模修繕のどちらを基本に進めていくか、合意形成を図る段階である。

今後、立川柏町住宅の建替え・大規模修繕に関する更新・再生計画を継続的に調査・分析していくと共に、その他の建替え事例を含めた更新・再生計画における合意形成のプロセスを明らかにし、立川柏町住宅更新・再生計画の合意形成プロセスとの比較・分析を行い、立川柏町住宅更新・再生計画の位置づけを明らかにすることを課題としている。

<注釈>
注1)文献①において、「マスハウジング期」とは、「戦後の大量な住宅不足に対し、集合住宅を中心に計画的な大量供給が行われた時期」と述べられている。

- <参考文献>
- 1) 松村秀一: マスハウジング期に建設された集合住宅の再生手法に関する国際研究比較、住宅総合研究財団年報 23、1996年
 - 2) 長谷川洋一: 団地型マンションの建替えに関する手法と課題 再開発研究 20 再開発コーディネーター協会 2004年4月
 - 3) 米野史健: 分譲マンション建替の合意形成プロセスに関する研究 - 首都圏における実現事例を対象として - 日本建築学会計画系論文集、第505号、1998年3月
 - 4) 米野史健: マンションの老朽化建替え事例における合意形成の特徴 - マンション建替えにおける合意形成プロセスの構造その1 - 日本建築学会計画系論文集、第582号、2004年8月
 - 5) 柳川文生、矢野学: 大規模団地型マンションの建替えへの取り組みと考察 - I 団地建替え事業計画、再開発研究 20 再開発コーディネーター協会 2004年4月
 - 6) 斎藤広子、長谷川洋一、井田幸、八木達士二: マンション建替えにおける管理組合の合意形成能力 1999年度 第34回日本都市計画学会学術研究論文集 1999年
 - 7) 川岸梅和: 集住と余暇より生まれるコミュニティ活動からみた生活空間計画に関する研究 博士論文(千葉大学) 1998年
 - 8) 柳川文生: 市民参加のまちづくりのプロセスに関する研究 - 習志野市大久保をケーススタディとして - 修士論文、2003年
 - 9) 山縣乃亜: 市民参加の公共施設づくりに関する研究 - 習志野郵便局跡地利用計画について - 修士論文 2005年
 - 10) 立川柏町住宅更新・再生に向けて 居住者参加のワークショップ - イメージづくりからたどるづくりへ - 報告書 2005年5月
 - 11) 立川柏町住宅更新・再生に向けて 建替計画に関する基本計画・設計 - イメージづくりからたどるづくりへ 居住者参加のワークショップ - 報告書 2006年4月
 - 12) 事例で読む現代集合住宅のデザイン 日本建築学会住宅小委員会 日本建築学会 彰国社 2004年
 - 13) まちづくりデザインのプロセス 日本建築学会 日本建築学会 2004年