

Ⅲ章 更新計画・事業の動向と課題 ―全国自治体アンケート調査―

Ⅲ－１ 研究の目的と調査概要

Ⅲ－１－１．研究の目的

少子高齢化社会、低成長社会や環境・エネルギー問題等の社会的課題を背景に、また、昭和20年代から40年代に建設された最低居住水準に満たない老朽ストックの大量保有、土地の新規取得の困難性、既成市街地における土地の高度利用などを踏まえて、近年の公営住宅事業の展開は、ストック対策に移行してきている。既に多くの自治体が、積極的に更新（建替＋改善）計画・事業に着手し、一定の成果を上げてきている。

しかしながら、老朽化した公営住宅ストックの更新には、新規開発とは異なる固有の前提条件が存在する。具体的には、以下の通りである。

①不特定多数の入居者ではなく、一部ではあるにせよ、これまで集住体の熟成に関わってきた従前居住者が継続居住することにより、特定の入居者を対象とすること。

②施設・設備の老朽化・狭小性等の物的住環境の劣悪化や、高齢者や低所得者等の社会的弱者の集中化・滞留化による集住活力の低下など、主にハード・ソフト両面にわたって老朽化に起因する問題が具体的に存在していること。即ち、更新計画・事業によって対処すべき問題が、顕在化していること。

③更新計画・事業を進めようとする際に、ハード・ソフトのドラスティックな環境移行（接地－非接地、木造－RC造、低家賃－高家賃、専用庭－共用庭、コミュニティー解体・再編成、老朽・老成－新設等）に伴い必然的に発生する住み手の不安感への対処と、住み手との合意形成や計画了解など、クリアすべき様々な課題が存在すること。

④周辺地域と公営住宅は、長い年月を経る中で、相互に一定の交流や補完等の関係が生成されている。そうした地域を含めた団地の社会的・空間的・文化的な文脈をふまえる必要があること。

こうした更新計画・事業の固有性の認識とその活用や対処の方法を確立することが、これからの課題であろう。即ち、居住者が安心して住み続けられる更新計画・事業を実現するには、個別の不安や住まい方の希望に逐一对応し得る計画プロセスや肌理の細かい計画手法と、従来の制度・政策にとらわれない革新性が求められる。とともに、行政の住民に対する意識を転換して、両者の信頼関係や触発の関係を回復し、計画づくりに対して、住民の主体性を発揮しつつ、行政・プランナーが一体となって立ち向かうような手法の確立

が求められている。

以上のような視点に基づき本研究は、全国の更新計画に対する事業主体としての自治体の取り組みの実態を把握することを通して、計画の様々な局面における課題や問題を整理する。特に、更新計画に固有の課題に対する自治体の対応や計画的な方法を明らかにしつつ、固有性をふまえた計画手法のあり方について考察することを目的とする。

その中で、計画プロセスに対する居住者参加の実態と問題点について明らかにし、居住者参加の計画手法の可能性と課題についても検討する。

Ⅲ－１－２ 調査概要

昭和61年度以降に更新計画・事業（老朽化した公営住宅の全面建替だけでなく、建替に加えて、従前住戸の一部を保全・改修・増築して残すような計画を含めて更新計画・事業とする）が完了した公営賃貸住宅団地のうち、計画への住民参加や住民との意見交換が比較的行われた事例、あるいは、新規の団地計画とは異なった固有の計画手法や目標をもって、更新計画・事業が実践された事例を各都道府県営住宅1団地と、市町村営住宅3団地を選定して（団地選定は各都道府県の担当者に一任）、郵送によるアンケート調査を行った（1991年6月～7月）回収率51%（95/188）。具体的な調査内容は以下の通りである。

①計画概要（従前・更新後の比較）

- ・計画のスケジュール
- ・住戸概要（戸数、面積、タイプ、構造、形式）
- ・戻り入居率 ・家賃 ・法制度 等

②計画プロセスと評価

- ・合意形成へ向けての問題点・反対意見と解決策・計画段階での居住者との意見交換
- ・計画へ向けての居住者組織
- ・計画の進め方の評価

③計画手法と課題

- ・検討された計画課題の内容と具体的実現方法
- ・ハードの計画における更新固有の難しさ
- ・セルフビルドへの対処方法
- ・住戸の配分法
- ・更新事業の成果と住宅制度上の問題点

④更新計画の可能性

- ・住み手参加の可能性と必要性、更新計画に固有の手法と可能性

Ⅲ－２ 更新計画・事業の概要

Ⅲ－２－１ 適用制度

95の自治体において、団地更新事業の実施にあたり適用された制度は、法定建替制度が66事例（69.5%）と7割近くを占め、任意建替制度の26事例（27.4%）に比して、適用される自治体が多い（図1-1）。大多数を占める法定建替は、公営住宅法に定められる「公営住宅建替事業」を根拠として進められる。法定の場合は、任意建替に比して厳しい4つの要件（立地条件、従前住戸の耐用年数の経過、建替前後の戸数倍率、建替後の住棟中・高層化）の制約を受ける。反面、従前居住者への明け渡し請求の法的強制力や再入居保証、その執行に伴う住民の移転料や仮住居家賃に対する国庫補助等、事業実施の円滑化に向けて、従前居住者への優遇措置と財政的支援による自治体負担の軽減措置を具備している。再入居への不安や移転に対する不満といった建替事業に対する従前居住者の反対の根拠を緩和し、事業を円滑に進めることが任意建替に比べて財政的に容易であるというメリットが認識されて、多くの自治体で適用されている。

法定建替と他制度の併用事例のうち、任意建替を組み合わせる事例では、法定で中層耐火造を、任意で低層耐火造を供給しており、硬直的な中耐要件を越える努力が窺われる。

一方、約1/4を占める任意建替を選択する理由は、概ね・対象団地の立地が指定区域外（都市計画区域外）という立地条件、・法定建替要件を充足できなかった為の止むなきもの、・自由な計画を目指した積極的なもの、が考えられる。法定に較べ地方財政への影響が大きく、建替制度の弾力化や積極性を喚起するための支援制度の創出が求められる。

Ⅲ－２－２ 更新状況

更新計画・事業では、単に老朽化したものをスクラップし新しくつくり替える「建替」だけでなく、居住者の住要求や個々の団地の固有の条件に応じて、「保全（魅力の維持）」「再生（衰退したものの活性化）」を組み合わせ、多元的に団地の住環境整備を行う必要がある。しかしながら、住戸・住棟の更新状況は、全面建替が90事例（94.7%）と大多数を占め、建替と保全や改善を組み合わせる「ミックス更新」は、わずか5事例（5.3%）に過ぎない（図2-1）。全面建替の大半が従前はすべて木造・簡易耐火造（以下：簡耐）で、



図1-1 適用制度

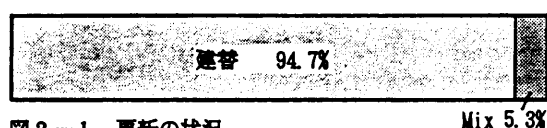


図2-1 更新の状況

老朽化による住戸・設備性能の低下や修繕費用の増大から早急な建替を必要としたものである。と同時に各自治体で概ね、更新＝建替という安易な図式も窺われる。

一方、ミックス更新では、従前の中耐を保全・増築し、簡耐を建て替える方法がとられている。基本的には中耐が耐用年数に満たないことがその根拠になっているが、家賃の激変緩和や生活の連続性の保持あるいは、団地住環境の多様化・個性化に寄与するものといえる。

Ⅲ－２－３ 敷地面積の変化

更新前後の敷地面積の変化を面積比（更新后面積／更新前面積；百分率）でみると（図3-1）、従前のまま変化しないものが60事例（63.2％）と過半数を占めている。従前の敷地をそのまま活用する原則の浸透と団地周辺の市街化による用地取得の難しさがうかがわれ、従前の敷地のままで低層主体から中・高層化を余儀なくされている状況が窺われる。法定建替の場合には、特に住戸数や住戸面積の増加による高容積化が要請されるが、従前の敷地面積の中でそれを達成するには、相当な計画技術を要すると思われる。

一方、面積減（14事例（14.7％））に着目すると、小幅（2～10％減）な場合には、敷地の一部が団地周辺道路の拡幅整備や提供公園の計画等、周辺のインフラ整備にあてられ、地域環境の整備と団地建替がリンクし、建替の特性が発揮されている。反面、良好な住環境形成を目標とする更新事業が、結果として高密度を一層助長するといった矛盾も引き起こしている。10～30％程度の減少の場合には、学校・公園用地等の公益に資する敷地のために提供され、団地更新が地域の整備事業の契機として積極的に位置づけられている。大幅な面積減は、建替事業に並行して住宅街区整備事業や払い下げ要求の代替としての公社分譲住宅に敷地を提供するなどが2事例（2.1％）ある。その場合には、敷地が50％以下に減少している。

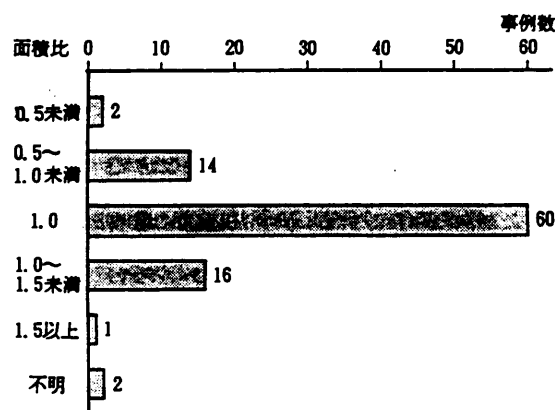


図3-1 敷地面積の変化

その反面、こうした用地不足を解消し、建替事業の成果を高めるために新規に周辺の土地を取得しているものが17事例（17.9%）ある。殆どが隣接地の取得が比較的容易な郡部や地方都市に限られているものの、高密度化の緩和へ向けて、切実な対応がなされている。

1.8倍も増加した例は、県庁所在地の駅前再開発を絡めた計画であり、団地の敷地はその活用可能性において多様且つ大きなポテンシャルを有する。

Ⅲ－２－４ 住戸数の変化

法定建替では、従前の構造別に建替で供給すべき住戸数（戸数倍率要件：木造-1.7倍以上、簡平-1.5倍以上、簡二・中耐-1.2倍以上）が定められている。この要件が計画の初期条件となる建替計画戸数をほぼ決定づけ、構造・階数や配置などに影響を与える。戸数倍率と建替え方法の関係では、戸数倍率が増加すると法定が増え、逆に戸数倍率を充足できないと任意が選択される（図4-1）。

建替に伴う住戸数の変化を戸数倍率（更新後住戸数／従前住戸数）でみると（図4-2）1.2～1.5倍未満の35事例（37.2%）が最も多く、次いで1.5～1.7倍未満の21事例（22.3%）、1.0～1.2倍未満（14.9%）の順となる。また、わずかながら（7事例、7.4%）従前戸数を下回る事例も見られる。

法定建替の際の戸数倍率要件に適合しているか否かをみると（図4-3）、法定建替の57事例中、要件を満足するのが31事例（54.4%）と半数を若干超える程度に過ぎず、残りの26事例は、何らかの緩和措置が適用されている。同様に任意建替の26事例中では、20事例（76.9%）が満足していない（図4-4）。法定建替を期待すれば、戸数倍率要件を満たすこ

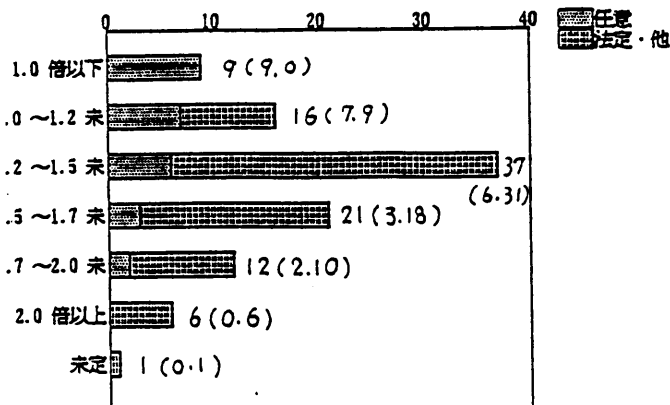
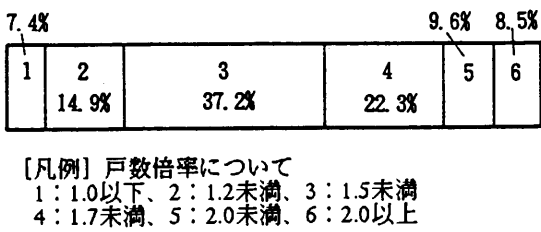


図4-1 戸数倍率と法定・任意建替の関係



〔凡例〕 戸数倍率について
 1：1.0以下、2：1.2未満、3：1.5未満
 4：1.7未満、5：2.0未満、6：2.0以上

図4-2 戸数倍率（更新後住戸数／従前住戸数）



図4-3 戸数倍率の充足（法定建替）



図4-4 戸数倍率の充足（任意建替）

との困難さを乗り越える必要があり、それが不可能な場合には、財政負担の大きい任意建替を選択せざるを得ないというディレンマが窺われる。

緩和措置の拡充のみならず、従前の構造形式によって一義的に定められる戸数倍率要件そのものの弾力化が検討されるべきであろう。

Ⅲ－２－５ 住戸面積

居住水準の向上を目標に、建替に伴う住戸面積は飛躍的に増大している。建替後の平均住戸面積が、従前の２倍以上になっている事例が、過半数（48/91:52.7%）を占めている。具体的には、従前の30～35㎡前後の住戸が、建替後に65～75㎡となるような面積の増大が典型的である。一方、平均住戸面積が60㎡に満たない面積規模の小さい事例（5/87:5.7%）や、75㎡を超える大規模の事例（9/87:10.3%）も少数ながら計画されている（表5-1）。

また、各建替事業毎に、計画された最小住戸の面積と最大最小の面積差（面積の広がり）の関係を表5-2に示した。最小住戸面積と面積差には、

- ・最小住戸が65㎡未満までの比較的小規模な場合には、25㎡以上の広がりのある面積系列がみられ、多様な面積規模の住戸が計画されている。
- ・70㎡前後の場合には5㎡以下のほとんど1・2種の面積差しかなく、画一的な面積の住戸が用意される。

という特徴がある。

前者は、入居者が特定できるという条件のもとで家族人数や住要求の個別化・多様化に対応しつつ、家賃の激変緩和などに向けて、多様な面積系列の住戸を計画する能動的な取り組みの姿勢がみられる。反面後者はそうしたきめの細かい計画方法の煩わしさや手間を回避し、効率的に計画することに主眼がおかれていると言える。

表5-1 従前面積と更新後面積の関係

| 更新前 後面積 | ～25 | ～30 | ～35 | ～40 | 40～ | 小計 |
|------------|-----|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ～60 | 0 | 0 | 1 (1.1) | 4 (4.8) | 0 | 5 (5.7) |
| ～65 | 0 | 3 (3.4) | 7 (8.0) | 3 (3.4) | 0 | 13 (14.9) |
| ～70 | 0 | 2 (2.3) | 13 (14.9) | 5 (5.7) | 4 (4.8) | 24 (27.8) |
| ～75 | 0 | 2 (2.3) | 16 (18.4) | 12 (13.8) | 6 (6.9) | 36 (41.4) |
| ～80 | 0 | 1 (1.1) | 4 (4.8) | 3 (3.4) | 1 (1.1) | 9 (10.3) |
| 小計 | 0 | 8 (9.2) | 41 (47.1) | 27 (31.0) | 11 (12.6) | 87 |

※（）内の数字は百分率を表す。
※面積の単位は㎡

表5-2 更新後の最小住戸面積と面積幅の関係

| 更新後 最小面積 | ～5㎡ | ～10 | 15 | 20 | 25 | 5㎡ | 小計 |
|-------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|
| ～50 | 0 | 0 | 2 (2.2) | 0 | 2 (2.2) | 6 (6.8) | 10 (11.0) |
| ～55 | 0 | 0 | 4 (4.4) | 1 (1.1) | 1 (1.1) | 5 (5.5) | 11 (12.1) |
| ～60 | 1 (1.1) | 1 (1.1) | 2 (2.2) | 2 (2.2) | 3 (3.3) | 3 (3.3) | 12 (13.2) |
| ～65 | 3 (3.3) | 0 | 4 (4.4) | 2 (2.2) | 2 (2.2) | 2 (2.2) | 13 (14.3) |
| ～70 | 20 (22.0) | 5 (5.5) | 3 (3.3) | 1 (1.1) | 0 | 0 | 29 (31.9) |
| ～75 | 8 (8.8) | 5 (5.5) | 1 (1.1) | 0 | 0 | 0 | 14 (15.4) |
| 75～ | 1 (1.1) | 1 (1.1) | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 (2.2) |
| 小計 | 33 (38.3) | 12 (13.2) | 16 (17.8) | 6 (6.8) | 8 (8.8) | 16 (17.8) | 91 |

※（）内の数字は百分率を表す。
※最小住戸面積の単位は㎡

Ⅲ－２－６ 住戸タイプ

住戸面積の増大に伴い、各団地の主要な住戸タイプも従前の2K～3Kから建替後は3DK～4DKに変化してきている。(図6-1)。居住水準の向上という点では評価されようが、その反面、家賃の激変は、時に高齢者を中心にした経済的弱者に対して、過剰な経済的負担もしくは他の低家賃住宅への転出を強いる。家賃激変緩和に向けて、住戸面積・住戸タイプの多様化を図り、各世帯の家賃負担力の違いに対応する供給方法が求められる。それは同時に、家族構成やライフスタイルなどの個別の住要求に比較的うまく対応できる可能性をも有している。こうした型別供給の実態を建替による住戸タイプ数の変化として、表6-1に示した。従前に約半数を占めるタイプ数1は建替後、タイプ数2～4にバリエーションの数を増やし、またタイプ数3以上の事例が従前の17から建替後には35に倍増するなど住戸タイプの多様化が読みとれる。一方で、更新後もタイプ数1・2が各々3割強と最も多く、依然として一律的な供給傾向も窺われる。

更新後の住戸タイプは3DKを中心にした大小のバリエーションが用意される。2タイプのみの場合には、2(L)DK・3(L)DKの組み合わせが多く、3タイプ以上になると、小家族向けの2DK, 大家族向けの4(L)DKが用意されるのが一般的である。住戸タイプを増やすことは、面積規模の多様化とほぼ同義で、室数の多様化につながっている。

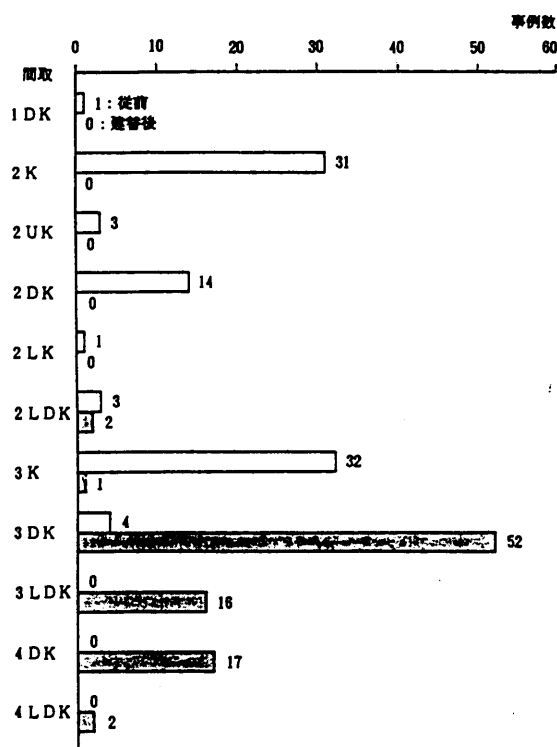


図6-1 更新前後の主要な住戸タイプ

表6-1 更新前後の住戸タイプ数の関係

| 更新前 住戸タイプ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 小計 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|
| 1 | 17 (18.9) | 12 (13.3) | 12 (13.3) | 4 (4.4) | 2 (2.2) | 0 | 47 (52.2) |
| 2 | 8 (8.9) | 8 (8.9) | 8 (8.9) | 2 (2.2) | 0 | 0 | 26 (28.9) |
| 3 | 3 (3.3) | 6 (6.7) | 0 | 4 (4.4) | 0 | 1 (1.1) | 14 (15.6) |
| 4 | 0 | 1 (1.1) | 0 | 2 (2.2) | 0 | 0 | 3 (3.3) |
| 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 小計 | 28 (31.1) | 27 (30) | 20 (22.2) | 12 (13.3) | 2 (2.2) | 1 (1.1) | 90 |

※ () 内の数字は百分率を表す。

Ⅲ－２－７ 構造

従前の住棟の構造では、簡易耐火造や木造を中心に建替が行われる（図7-1）。これは、主に、耐用年数が木造で20年、簡耐二階造で45年と中耐に比較して短い上に、老朽化の進行が実際に早いこと、更に、土地の高度利用の要請から、既成市街地に立地する低層低密の団地建替が優先されることなどの理由からである。こうした簡耐造や木造から中層RC造への建替が、83事例（83/93）見られるが、構造が更新されたことに加え、住環境や生活の質にドラスティックな変化を引き起こす可能性をはらんでいる。

一つ目には、接地型から非接地型への転換である。従前は、接地型を活用して住み手が住戸周りに庭づくりや半戸外空間、居室などの増築を行い、巧みに住みこなしていた。それはまた、団地景観に個性や多様性、生活力に満ちた表情を与えるとともに、団地全体の自主的な維持・管理意識や愛着を高めることにつながっていた。中・高層化によりオープンスペースが確保される反面、住み手が自律的に環境に働き掛ける手がかりを如何にして継承するかが課題となる。加えて、高齢者や身障者などの身体的弱者が、安心して住み続けられる生活空間を中・高層化の中で、如何に創出するかも課題であろう。

二つ目には、接地型住戸が有する他者のアクセスの容易さや住宅の開放性など、近隣関係をスムーズに展開する仕組みを、積層化にどのように継承するかが問われる。

三つ目には、低層の分散配置から中層の集中配置への転換である。中層化によって、周辺地域の日照・通風などの環境条件の悪化や、視線・生活音によるディスターブ等の問題が起こりやすい。また周辺との景観・社会的関係の連続性をいかに計画するかが問われる。

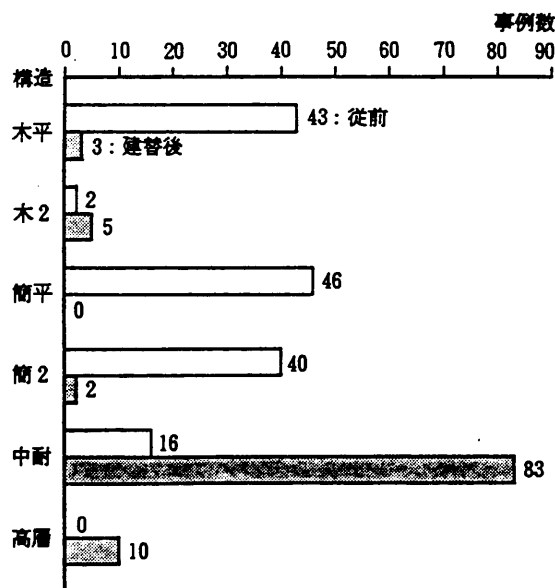


図7-1 建替前後の構造

Ⅲ－２－８ 家賃

建替に伴う家賃激変は、経済的弱者が建替後も安心して住み続けられるかどうかということに関わる重要な問題であり、それ故に建替の合意形成にも大きく影響するために、更新事業そのものの円滑な進行の鍵を握っている。

各団地毎の従前の平均家賃と建替後の倍率との関係は（表8-1）、従前家賃は5,000円から7,500円で、建替後4～6倍の増額が最も多い。当然のことながら、従前の家賃が低いほど倍率は高くなり、従前家賃が2,500円以下では、20倍を超えるものも見られ、居住者の負担感は相当高くなる。逆に、従前家賃が10,000円前後の場合には、2～4倍程度に留まっている。

建替後の最低家賃と家賃の幅（最高家賃と最低家賃の差額）の関係は（表8-2）、一般的傾向として、最低家賃が低くなるほど家賃の幅が広がる。また、最低家賃25,000円前後、家賃幅10,000円程度が最も多くみられる。家賃対策は、応能応益家賃のように一律化から脱却し、最低家賃の抑制と多様な家賃設定による家賃幅の拡大の方向が求められる。

最低家賃の抑制と家賃幅の拡大を実現するには、多様な面積の住戸を計画することが有効であるが、感覚的な家賃負担感を低減する方法も検討に値する。例えば、住み手一人一人の意向を反映した個別の住戸計画により、住み手に持家建設に近い満足感をもたらすことが一つの有効な方法である。あるいは、従前の良好な近隣関係の継承や、老若が近隣に混在して相互に提携し合える様な住戸の配置方法、人と人との関係化を促進するような開放的な住戸や、共用空間の計画等が求められる。

傾斜家賃制度や家賃減免などの家賃政策に全面的に依存することを越えて、空間計画そのものに、緩和方策の手がかりを求める必要がある。

表8-1 従前平均家賃と更新後家賃倍率の関係

| 従前平均家賃 （千円） | 2～4 | 4～6 | 6～8 | ～1 | 0～1 | 2～1 | 15～ |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| ～2.5 | 0 | 0 | 1 (1.2) | 0 | 0 | 3 (3.6) | 4 (4.8) |
| ～5 | 1 (1.2) | 3 (3.6) | 5 (6.0) | 10 (12) | 1 (1.2) | 1 (1.2) | 0 |
| ～7.5 | 2 (2.4) | 25 (30.1) | 4 (4.8) | 1 (1.2) | 0 | 0 | 0 |
| ～10 | 11 (13.3) | 6 (7.2) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10～ | 5 (6.0) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 小計 | 19 (22.9) | 34 (41.0) | 10 (12.0) | 11 (13.3) | 1 (1.2) | 4 (4.8) | 4 (4.8) |

※（）内の数字は百分率を表す。

※家賃の単位は千円

表8-2 最低家賃と家賃幅の関係

| 最低家賃 （千円） | ～5 | ～10 | ～15 | ～20 | ～25 | ～30 | 30～ |
|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| ～10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 (1.2) | 0 |
| ～15 | 2 (2.5) | 1 (1.2) | 0 | 0 | 1 (1.2) | 0 | 0 |
| ～20 | 1 (1.2) | 1 (1.2) | 8 (9.9) | 2 (2.5) | 3 (3.7) | 1 (1.2) | 0 |
| ～25 | 3 (3.7) | 5 (6.2) | 6 (7.4) | 2 (2.5) | 2 (2.5) | 1 (1.2) | 1 (1.2) |
| ～30 | 5 (6.2) | 8 (9.9) | 3 (3.7) | 2 (2.5) | 1 (1.2) | 0 | 0 |
| ～35 | 2 (2.5) | 3 (3.7) | 6 (7.4) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ～40 | 4 (4.9) | 1 (1.2) | 1 (1.2) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ～50 | 2 (2.5) | 0 | 0 | 1 (1.2) | 0 | 0 | 0 |
| 50～ | 1 (1.2) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 小計 | 20 (24.8) | 19 (23.5) | 24 (29.6) | 7 (8.6) | 7 (8.6) | 3 (3.7) | 1 (1.2) |

※（）内の数字は百分率を表す。

※最低家賃・家賃幅の単位は千円

Ⅲ－２－９ 計画期間

行政内部での更新事業決定から、実施計画の完了までに要した期間の分布を図9-1に示した。この期間の長さに影響を与える要因は、建替事業に対する従前居住者及び周辺住民の合意形成の円滑さ・個別的住要求を汲み上げて計画に反映するというような計画プロセスのきめの細かさ・団地の規模・敷地の制約条件等が考えられる。

2年以内に40事例（47.6％）が、実施計画まで完了している。それらは、家賃激変、仮移転、再入居の保障等々、建替事業を進める上で解決すべき問題の多さに比して、計画が比較的スムーズに進行している事例といえよう。逆に5年以上を要した事例が、12（14.3％）存在している。これらは、規模の大きさに加えて、特に建替事業に対する従前居住者や周辺住民の合意形成が停滞したためと推測される。計画プロセスにおいて、居住者の合意形成の重要性が明らかである。

それを詳しくみるために、居住者への建替事業の通知から居住者の建替に対する合意形成までの期間の分布を図9-2に示した。1年をピークにそれ以内が、56事例（70.0％）と過半数を占めている。特に3カ月以内という、ほとんど即決に近い程の期間しか要しない事例が、18（22.5％）も存在する。逆に合意形成に、3年以上の期間を要するものが9事例（11.3％）存在し、居住者の意向次第で、計画期間に大きな違いが生ずる。

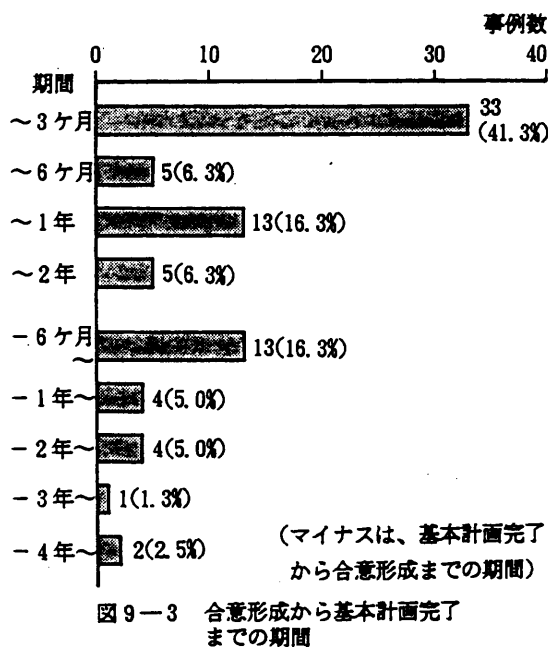
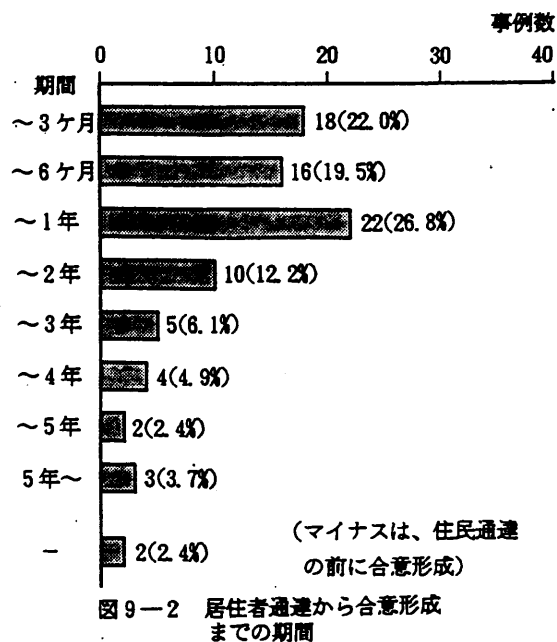
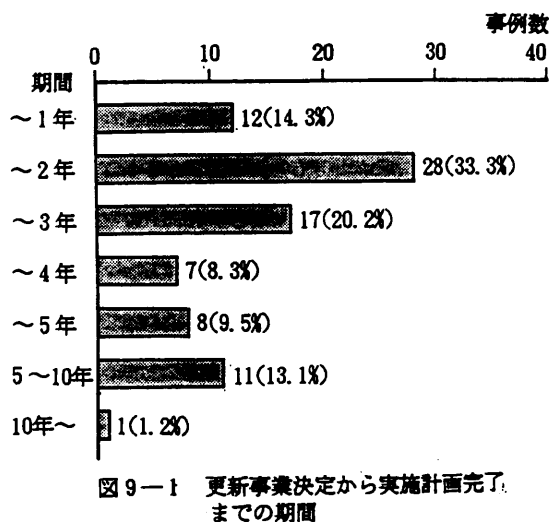
更に、合意形成から基本計画完了までの期間の分布を図9-3に示した。合意形成に先立って基本計画が完了したもの（図中のマイナス表示）が、24事例（30.0％）を占めるが、その内の半数弱の11事例（16.3％）は、居住者との合意形成がなされる1～4年も前に基本計画が事業主体単独で完了しており、合意形成へ向けての居住者との話し合いは計画策定とは分離され、まさに住民による「事業承認」の意味あいの強いものである。仮に計画の説明があったにせよ、それは事後承諾を求める形式的なプログラムという位置づけであろう。

残りの13事例及び、合意形成から3カ月以内に基本計画が完了した33事例（合意形成と同時に基本計画完了したもの8事例を含む）の計46事例（55.0％）は、合意形成へ向けての話し合いと並行して基本計画の策定作業が行われている。計画策定と合意形成の関連が窺われ、合意形成へ向けての話し合いそのものが、基本計画策定の作業を内包していたと言える。それは、計画プロセスへの住み手参加への一つの手がかりを示唆している。

合意形成後、基本計画完了までに1～2年の期間を要するものが18事例（22.5％）存在する。先ず居住者の建替事業への合意形成を優先し、それから実際の計画を始めるという「手続き優先」の方法がとられている。

計画の進め方において、住民の不信・不安を増長する場面がみられる。具体的には、行政が建替の早期実現のみに重点を置いて、住民を客体化、もしくは過剰な要求を突きつけ

る圧力団体と見なし、行政独自に計画策定を行い、その事後承諾を住民に求めるという図式がある。そこでは、住民に対して、計画のスケジュールや具体的内容に関する情報の提供、あるいは、住民の住要求を汲み上げて計画に反映させることが極力抑制され、行政主導の計画案を如何にスムーズに実現させるかという事業の進捗が優先され、結果的に住民への計画の「押し付け」となる場合も見られる。



Ⅲ－３ 更新計画・事業のプロセス

Ⅲ－３－１ 合意形成過程での問題点と解決策

更新計画・事業の実施にあたっては、従前居住者と事業主体の建替に対する合意が前提となる。しかしながら、更新に伴う居住者の様々な不安（家賃上昇、再入居保証、仮住まい等）や、計画手順の踏み方、団地や住民が抱える個別の問題等が複雑に絡み合い、事業の進行に大きな影響を及ぼす。双方合意の難しさが浮き彫りになり、事業段階での一局面として、その重要度が窺われる。建替を迎えるような団地では、高齢者や低所得者などの社会的弱者が沈殿・集中しがちで、建替え消極層に位置づけられる。それらの住み手への対処が建替え計画を進められるか否かの鍵を握っている。

１）家賃激変（表1-1）

住民の大きな不安材料であり、事業反対の原因となるのは、家賃の高額化である。団地更新事業は全面建て替えが主流となり、その必然として家賃上昇は避けられない。加えて現在の建設コストから算出された新家賃と、長期に渡って据え置かれてきた従前の低家賃との較差は、家賃の急激な上昇をもたらす。一般に、２Ｋ程度の住戸が３ＤＫ～４ＤＫに建て替えられた場合、家賃は従前の５倍前後となり、その激変は低所得者層に大きな負担を強いる。家賃上昇に対する不安感は、特に高齢者世帯の多い団地では、事業当初からの話し合いを困難なものにしている。これに対して、多くの自治体が３年から最高１０年の傾斜家賃制度による激変緩和策がとられている〈１・２〉。合意形成の円滑化を図るべく、年々その期間は延長される傾向にあり、状況が深刻な場合には、期間を延長するといった融通性〈３〉や、低所得層を対象とした家賃の減免措置がとられるところもある〈４・５〉。従前居住者が安心して住み続けられるための状況に応じた様々な経済的支援が行われている。

また、家賃の高額化を緩和する工夫として、住戸面積にバリエーションをもたせ家賃格差をつけたり〈６〉、全面建替ではなく既存住宅を一部改善して低額家賃の住宅を用意する事例もみられ〈８〉、建替のみでなく改善も含めて更新を位置づけ、家賃制度の限界を計画の工夫で補うものである。また、これらは従来の新規団地で多くみられた世代や階層の偏りをなくすソーシャルミックスの仕掛けとしても重要である。

一方、家賃の高額化に対応できない居住者を他の低額家賃の公営住宅へ住み替えさせることでその解決を図っているケースがみられる〈９・１０〉。これは更新計画によって居住者の生活を分断するものであり、老朽ストックの更新を優先し、社会的弱者の切り捨ても止むなしという事業スタンスが窺われる。

表1-1 家賃激変

〔傾斜家賃〕

(1) 建替住宅の家賃が高くては、払えなくて入居できなくなるのではないかと。
→旧家賃から新家賃への移行は傾斜家賃を導入し5年目で新家賃へ到達する方法をとる。
例：旧家賃6,800円／月・新家賃28,000円／月

| | |
|-----|--------|
| 1年目 | 11,040 |
| 2 " | 15,280 |
| 3 " | 19,520 |
| 4 " | 23,760 |
| 5 " | 28,000 |

(2) 家賃の高騰に反対する意見が一番多い。
→段階家賃の説明（3年間）。

(3) 建替後の急激な家賃負担の増大
→傾斜家賃システムを採用し、更にその期間を延長（4年→6年）した。

〔傾斜家賃＋減免措置〕

(4) 建替後の家賃が高額となり高齢者世帯は払えない。
→激変緩和措置制度として、5年間の傾斜減額を行う。また、収入の低い方には、家賃減免制度もあわせてできる。

(5) 家賃の高額化について、難色があった。
→・再入居者については減免する
・5年間の傾斜家賃とする
・低所得者については減免する

これらについて説明し理解を得た

〔傾斜家賃＋住戸バリエーション〕

(6) 家賃が上がるのが一番の問題であった。
→家族構成により型別供給を行い、面積によって家賃に差をつけ、10年間の傾斜家賃により解決した。

(7) 家賃が急激にあがる→傾斜家賃・面積の変化
〔傾斜家賃＋一部改善住戸の活用〕

(8) 建替後の家賃が従前の家賃の3～5倍となるため、一部の入居者は建替後の住宅に入居できなかった。
→・4年傾斜の5年満額の傾斜家賃とした。
・既設住宅の一部を改善して、低額家賃住宅として残した。

〔他団地への住み替え〕

(9) 再入居する際の家賃の問題
→建替後の家賃を支払えないため、住民・事業者間で協議の上、建替後の住宅よりも低家賃の他の市営住宅に特定入居した。

(10) 家賃が高額化する問題
→低家賃住宅の斡旋（市内）

〔説明・説得〕

(11) 家賃が高くなる
→5年間は傾斜家賃制度により減免措置する。住戸面積や設備面の改善や周囲の住環境が整備される旨説明。

表1-2 仮住居・引っ越しに伴う問題

| | |
|---|------------------|
| ①仮移転先 | |
| 〔団地内空家〕 | |
| (12) 近くの仮住居を要望 | |
| →団地内空家を提供 | |
| (13) 工事期間中の仮移転先（現居住地への愛着、通学区の変更があり他の居住区への移転を拒否） | |
| →工事区域内の木造住宅を修繕し、仮移転さす。 | |
| 〔近隣公営住宅〕 | |
| (14) 仮入居、定住入居先 | |
| →・子供の学区 | 希望を聴取し、近隣公営住宅へ入居 |
| ・交通の利便 | |
| (15) 仮住先の確保と家賃について | |
| →既設の市営住宅を一部仮住居に、また家賃は既設市営住宅の最高家賃まで補償した。 | |
| 〔民間借家の借り上げ〕 | |
| (16) 仮住居の確保 | |
| →他の市営住宅（空家）の斡旋、及び民間借家の借り上げ。後者については、入居敷金、家賃等について、限度額の範囲内で助成を行った。 | |
| (17) 仮住居については同一地内でされたい（小学生が現在徒歩通学している）。 | |
| →同一地内に民間社宅があり、町が借り受けて入居者に現行家賃で貸与する。 | |
| 〔同一校区〕 | |
| (18) 子供の通学区の問題（仮入居中） | |
| →転校しないで済むよう児童のいる世帯を優先的に同じ校区内に仮入居させる。 | |
| (19) 仮住居での校区変更の問題 | |
| →最終学年のみ変更ナシ。 | |
| 〔個別調整〕 | |
| (20) 高齢者や身障者が多く、一時移転の際の要望が多く、アンケート調査による移転先の調整。 | |
| (21) 組別、個別訪問により、移転時期、移転先の希望を聞き説得説明。 | |
| ②移転費の補償 | |
| (22) 移転費用は、引越しセンターへ一括発注を行い町がすべて対応した。 | |
| (23) 移転補償費について | |
| →建替施行に伴う物件移転補償金1戸30,000円支払うことで協力を得る。 | |
| (24) 移転補償費について、法定価格より上乗せをした（日常生活に必要な設備移転取り付け費）。 | |
| (25) 移転料の支払い基準について | |
| →移転料を実状に見合った額だけ支払ってほしい旨要望があったが、市側としては国の基準額だけ支払うということで了承を得た。 | |
| ③再入居の保障 | |
| (26) 市の中心部に位置する閑静な住宅地である為に移転させた後で県が分譲するのではないかとという不安を抱いている。 | |
| →説明会や個別相談会を通して、入居者の不安を解消するようにした。 | |

2) 仮住まい・引っ越し（表1-2）

建替えにおけるいま一つの必然は、工事期間中の移転先・引っ越し費用の問題である。移転先に関しては、子供の通学や利便性の維持（18・19）、長年住み続けた場所やコミュニティへの愛着や慣れ、環境の変化への不安等が、遠隔地への移転に対する抵抗感を生んでいる。また、特に高齢者では引っ越しそのものに対する身体的・心理的な負担感から消極的なものになりがちである。そのために、近隣への仮移転を望む声が多く、団地内空家の活用（12・13）、近隣の公営住宅の斡旋（14・15）、民間借家の借り上げ（16・17）等の対処法がみられ、その家賃の補填で、仮住まいに伴う経済的負担を軽減している。その際、就学中の子供の有無や高齢者などの要望を聴取し、個別調整が行われている（20・21）。

引っ越し費用などの移転支援は、一定額の補助や事業主体による引っ越し業者への一括発注が行われている（23・24）。補助額は、自治体によって差があるものの、概ね法定建て替えにおける国の移転料の補助額を基準にするのが一般的である（26）。その額が必ずしも実状に見合っていないとの居住者の声もあり、個別の状況に対応する事例もある（25）。

加えて、「一度土地を離れると戻って来れないのではないか」といった不安を訴える住民もあり（27）、住民と行政の間に信頼関係を築くことの必要性が伺える。

3) 払い下げ・増築補償（表1-3）

初期の公営住宅、特に木造住宅では、過去に払い下げを実施してきた経緯があるが、建設省による払い下げ不可の通達が出されて以来、それに期待を抱く居住者と建替を優先する事業主体とが対立し、合意形成に時間を要したり、計画を延期する場合がある。

その場合、大抵は時間をかけた説明と説得によって居住者に納得してもらい建て替え事業実施にこぎ着けている（27・28）。反面、持ち家取得への補助（29）や、公社分譲住宅を併設し（30）、払い下げ希望者に対応する事例もみられる。トップダウンの（払い下げ禁止という）政策変更と居住者の払い下げに対する強い要望との対立を調停するために、新たな補助金制度の創設や計画での工夫によって、柔軟に対応している。

また、特に接地型住宅に一般的に見られる居住者自身による増築や専用庭の植栽への補償も合意形成時の問題として指摘されている。増築に対して、私有財産とみなして買取（31）や、自治体の規定に基づき一定額の補償を行う等の直接的な補償、再利用のための移転料や増築部内の動産の移転料の補償という間接的な補償、増築部の大小に関わらず建て替え協力金としての一律支給等が行われている。一方で、居住者に対する説明・説得によって補償を行わない事例も多く、管理規約としての退去時の現状復旧を根拠に、居住者自身の責任で除却する例と、それを免除し自治体が撤去する例が見られる。住み手との対立を避けるために、「札束か規約」に依拠する自治体の受動的姿勢が窺われる。

表1-3-1 払い下げ

| |
|---|
| <p>〔不可―説明、説得〕</p> <p>(27) 払い下げ要望 → 説得</p> <p>(28) K市は、耐用年数 1/2以上を経過した木造住宅は譲渡処分をしてきた為、譲渡を受けられるものと期待していたものが多くあった。市としても、入居者の要望に沿って譲渡処分を進める方針で県、建設省と協議を進めたが、譲渡処分よりは建替事業による更新推進の指導を受けて、住民の要望と反する管理方針となった。</p> <p>→時間を費やすことになったが、何度も説明会を開催し、説得に努め、住民共有の財産である市営住宅の有効利用を訴えた。</p> <p>〔持家取得に対する補助〕</p> <p>(29) この団地は昭和25年建設の木造住宅で、将来入居者へ払い下げを行う方針であったため、入居者もこの方向に沿って積立金を行っていたが、昭和51年の通達により払い下げが困難となったこのことによる反発は強いものがあった。</p> <p>→昭和55年に、他に新しく自己の住宅を保有しようとする入居者に対し、住宅建設に要する借入金の利息の一部を補助する制度（4%を超えるものについて10年間にわたり補助する制度）を作り、このことによって一定の理解を得ることができた。</p> <p>〔公社分譲住宅の併設〕</p> <p>(30) 払い下げの要望もあり、公社施行による分譲住宅（店舗併用）を計画した。</p> |
|---|

表1-3-2 増築・樹木の補償

| |
|---|
| <p>①補償：補償金・移転料支払い</p> <p>〔増築部の買収・補償〕</p> <p>(31) 既設公営住宅の増築分に対する補償問題 →建築申請がなされ、町が承認した物件については私有財産と認め、買収することとした。</p> <p>〔移設・移転料の支払い〕</p> <p>(31・1) 移設希望者に対して、移転料の支払い</p> <p>〔建替協力金の支払い〕</p> <p>(31・2) 増築・植木は戸別に規模が異なるので、建物の補償はせずに、建替協力金として支払った。</p> |
| <p>②補償なし</p> <p>〔説得・説明〕</p> <p>(32) 植物・工作物の補償要望 →説得（補償せず）</p> <p>〔補償しない代わりに事業主体が除却〕</p> <p>(32・1) 建替同意を得るために増築の違法追求や撤去勧告はできない。解体工事の際に増築部を含めて撤去している。</p> <p>(32・2) 入居者から増築部の補償の強い要望があったが、市の解体工事費で取り壊すことで話し合いが付き、補償はしなかった。</p> <p>〔居住者による除却〕</p> <p>(32・3) 説明会で増築は軽微なものを除き、各自で撤去する旨説明し、その様にしていただいた。</p> |

表1-4-1 計画に対する要望

| |
|--|
| <p>①住戸設計</p> <p>(33) 間取りに対する要望 →できる限り間取り面積に変化をもたせた、型別・可変型住戸。</p> <p>(34) 間取り（狭い、部屋数）、設備等の充実 →アンケートにより新規住宅に反映</p> |
| <p>②共用空間設計</p> <p>(35) 植栽スペースを増やし緑化に努める。 →法面を含めあらゆるオープンスペースの緑化。</p> <p>(36) 付帯施設の充実化→自転車置場、物置の設置。</p> <p>〔駐車場〕</p> <p>(37) 新築後の車庫はどうなるのか。 →1軒に1台可能な駐車場を設置する。</p> <p>(38) 車庫証明は出せるようになるのか。 →駐車場は、1戸に1台分を確保し、保管場所の証明をすることとしている。</p> <p>(39) 駐車場対策：外来者用駐車場の確保 →外来者用車庫を2戸に1台相当設置することで合意。当時はあまり問題となっていなかった。</p> <p>(40) 駐車場をスパー側に設けると、買物客に使用され管理上問題がある。スクールゾーンになっているので安全対策にも考慮して欲しいとの要望</p> |
| <p>③住戸種別に対する要望</p> <p>(41) 建設戸数で1種、2種の戸数の確定は、入居者の収入認定額を参考に計画したが、入居者の意向とのずれがあり苦慮した。 →入居者の意向を優先して、種別戸数を確定</p> |
| <p>④中・高層化への不安</p> <p>(42) 土地に対する愛着（庭をつくって欲しい） →粘り強く説得</p> <p>(43) 共同住宅に伴うプライバシーの不安 →コンクリートの床及び壁の防音性について説明</p> <p>(44) 階段生活の否定 →他類似団地へ入居替え</p> |
| <p>⑤高齢者・障害者への対応</p> <p>〔設計上の配慮〕</p> <p>(45) 高齢なのでこのままでよい。 →住戸形式は家族数に応じ型別供給する。また、室内の段差解消やスロープ化により高齢者に配慮した設計とした。</p> <p>〔高齢者用住宅〕</p> <p>(46) 高齢者で身体が弱い人はどうなるのか。 →建替後の建物1階部分を全て高齢者仕様で対応</p> <p>(47) 一人暮らしの老人のための単身住戸の確保要望 →当時型別供給ができなく、老人特目住宅で対応</p> <p>〔住戸配分上の配慮〕</p> <p>(48) 新住宅への戻り入居時の住戸の配分方法 →高齢者、身障者の低層階への優先入居を約束。</p> |

4) 計画に対する要望（表1-4）

居住者から建築の計画に対する要望や不安が示される。更新後の住まいのあり方に対する提案として、住戸間取り、設備等への要望がみられ、それらの住民意見は設計に反映させることで対応が図られている〈33・34〉。計画における大きな問題は、従前慣れ親しんだ接地性や独立性のある専用庭付きの木造戸建て（あるいは二戸一）や簡耐住宅での生活が、非接地・界壁付きの積層型にドラスティックに転換されることへの強い不安である〈42～43〉。こうした不安に対して、既定方針を通すために話し合いによる説明・説得がなされるが、寧ろ受諾可能な要望には積極的に計画変更で対応することが求められる。

また、身体的弱者である高齢者の更新計画に対する不安はより深刻である。身体機能が低下した居住者に対して、身障者への配慮も併せて、バリアフリーや小規模住戸の供給、低層階への優先的な住戸配分を確約することで一応の解決が図られている〈45～48〉。

オープンスペースや共用施設への要望もみられるが、特に多いのは駐車場の問題である。必要性がない時代に建設された従前の団地では、空地の利用などで対応していたが、更新計画で整備を図る場合、運営方法を含めて検討されている〈37～40〉。

合意形成に向けて、団地住民のみならず周辺地域との話し合いもなされる。地域からは、集会施設の団地内外での共用化が要望され、施設規模が拡大されている〈49・50〉。既存団地と地域との強い連携がみられ、更新計画の固有性が窺われる。反面、中高層化による環境条件（日照・通風等）の悪化、プライバシーの侵害（のぞき込み、見おろし等）、交通問題〈51～55〉、工事中の騒音・振動・安全に対する懸念〈56～58〉が表明されている。郊外に新規建設する場合とは異なり、周辺地域の市街化とともに、団地建て替えに付随した固有の課題と言えよう。地域との連携や連続性を継承・発展させるためには、地域を含めた更新計画を進める必要性を示唆している。

5) 計画の進め方（表1-5）

計画の進め方、特に初期段階での住民との関係のとり方如何では、感情的な反発を招き、事業実施が危ぶまれることにもなりかねない。住民の十分な理解や合意が得られないままに、自治体が先行的にアクションを起こすことの問題が指摘されている。政策空き家や事前調査が建て替えの「一方的押しつけ」と捉えられるなど〈59・60〉、「生活優先」ではなく「事業優先」のスタンスは、両者の関係づくりの支障となる。

更新事業全般にわたるさまざまな問題に対処していくために、住民代表や地元の取りまとめ役を介するもの、協議会方式など、協議の方法を工夫することで合意形成を図っていく事例もみられる〈61～63〉。居住者の意向を尊重し内発的な建替え気運の醸成を図るような「スロープロセス」が求められよう。

表1-4-2 周辺地域との関係

| |
|---|
| ①地域からの施設の要望 |
| (49) 区の要望により集会施設の併設、地域関連事業として集会室に規模増を図る。 (50) 地域住民から、集会所を大きなものに →70㎡の予定を地域関連により125㎡にした。 |
| ②設計上の配慮 |
| <p>【日照】</p> <p>(51) 敷地の高度利用のため、建物中高層化にともない周辺地権者と生じる日照問題 →建物の位置再検討、階高の変更、階数の変更</p> <p>【プライバシー】</p> <p>(52) 住宅周辺住民より一木造住宅から中層住宅に建て替えることによりプライバシーが侵される。 →周辺に植樹帯を設け対応した。</p> <p>【道路】</p> <p>(53) 団地内にある中央道路が計画ではなくなっているが、4丁目から3丁目へ抜ける道路がなくなると周辺住民が困る。何らかで残して欲しい。 (54) 団地内の戸数増による交通量増加に対する対策一幹線道路への取り付け市道の道路改良。</p> <p>【衛生設備】</p> <p>(55) 付近住民からは浄化槽、高架水槽の臭気、処理水、騒音を懸念する声が聞かれたが、課内で協議した結果、一の変更及び設計変更することにより住民の合意を得る。</p> |
| ③工事中の配慮 |
| <p>(56) 騒音、振動、埃等の対策及び工事起因による家屋損傷に対する補償問題等があったが、騒音等についてはできるだけ抑えること、及び損傷については事前・事後の調査で変化が出た場合に補償することで合意を得た。</p> <p>(57) 当団地は三方民家に囲まれ、又付近にはアパート等が密集していたので、本体建物建設はもとより既存建物解体にあたり、解体材の飛散、振動、埃等様々な障害が発生する可能性があったが、周囲に高さ6m程度全面に防音シートを貼り、常時道路にはガードマン等を置き交通整理にも対処した。</p> <p>(58) 当市は毎年建替事業を実施しているが、既設団地が市街地に位置するため、工事用車両の進入路の道路幅が狭小 →民有地の借り上げ</p> |

表1-5 計画の進め方

| |
|--|
| <p>【合意のとり方】</p> <p>(59) 将来の建替に備えて入居者の退去が発生した場合、空き家補充は行わず順次除去する方針としたが、団地自治会は「一方的建替計画の押し付け」と受け取り、このことがしこりとなり反対の意向となった。 →その後話し合いの場にもってもらうことから始まり交渉が長期化した。十数回の説明を重ね合意にいたった。</p> <p>(60) 払い下げの要望が強く、又、耐用年数経過までの延期の申し出もあり延期を行っていたが、57年度より耐用年数も経過したので基本計画策定を行い、既住民と再度説明会を開始しました。59年住民の合意をえないまま、空き家住宅の取り壊しとボーリングの調査を実施行う。同年再度話し合いを行い、住民の要望であった公営住宅の払い下げは、他の団地についても払い下げはしないことで同意を得る。</p> <p>【協議方法】</p> <p>(61) 建替住宅の設備等に対する入居者要望の把握、事業主体との調整。 →入居者代表（自治会長）との間に、事業の進め方に関する協定を締結し、交渉窓口を一元化。</p> <p>(62) 現在の暮らしを乱してほしくない、家賃が高騰する、庭がなくなる、反対意見があるうちは着手しない →S団地建替協議会で問題を検討していく。当初建替計画はS団地建替協議会との進展がないため、団地自治会と新たな建替計画立案として昭和60年度再調整し、入居者説明会を実施した。</p> <p>(63) 建替に伴う移転補償及び家賃月額、住宅の構造、戸型形式の決定などは公営住宅の主旨及び住環境の改善による建替事業の主旨の理解を早期に得るため、地元議員・区長の協力を求め、説明会の機会をもった。</p> <p>【建替時期の延期】</p> <p>(64) 建替時期の延期 →粘り強い説得 (65) 建替説明が余りにも急々（1回目の説明から移転まで2カ月）であり、納得できない。 →1期目の工事着手を1年先送りした。</p> |
|--|

表1-6 反対意見なし

| |
|--|
| <p>(68) 昭和48年より計画的に建替事業を実施しており各入居者もその傾向や、全体の流れを認識しており、建替の説明会もスムーズに運営できている。建替による家賃の高額化には、一部不満もあるが、強い反対はない。</p> <p>(69) 昭和34～37年度に建設された住宅で、経年による老朽化及び昭和39年度の新潟地震その後の床上浸水で、度々被害を受け建物の痛みも進み、部分的補修にも限度にきていた。入居希望者も年々減り続け、町の活性化も停滞し空き家が増加することで管理上の問題もあり、地域の中でも環境の悪化がいわれていた。 上記理由により建替計画に対して住民の強い要求もあり家賃問題を除き、反対意見は殆どなし</p> |
|--|

6) まとめ

家賃の激変・仮住まい・払い下げや増築補償・計画に対する要望・非接地、積層に対する不安・周辺地域との関係・計画自体の進め方など、建て替えに対する従前居住者との合意形成の前に現出する様々な課題が明らかになった。これらは全て建て替えに固有の課題として捉えられる。と同時に、それは周辺地域を巻き込んだ問題にも広がっている。その根底には、建て替えによるハード・ソフトの環境激変が住み手にもたらす強い不安感がある。加えて、建て替えという環境激変は、住み手自らが主体的・能動的に生み出すのではなく、多くは、自治体の政策的な発意による他動的なものであることが不安感を一層高めている。即ち、建て替えの主体は行政側にあり、住み手は客体（受け身）に位置づけられている。ただし、それが過剰な場合には「加害者としての行政が不必要な経済的・身体的・心理的負担を強いるVS被害者としての住み手が住民エゴを振りかざし、事業のスムーズな進行を阻む」という構図もないわけではない。

建て替えの合意に向けて、そうした相互関係を基本に、住民が建て替えの問題や合意のための条件を提示し、行政自らがそれを解決していくというプロセスが見られる。その際、財政的支援、計画上の工夫、非制度的調整や工夫、話し合いによる説明・説得など多様な方法がとられ、潤滑な事業進行に向けての行政の腐心ぶりが窺われる。住み手の多様な不安や問題、要望を積極的に受けとめ、多様な手法を駆使しながらその調整や解決に向かう行政の姿勢は、トップダウンによる一元的・硬直的な方法に比して、柔軟性や肌理の細やかさが見られる点で評価しうるものである。特に、行政と住み手との話し合いの場面が相当の頻度で実践されていること、また、そこでの説明や説得が事業進行にとって一定の効果を発揮することが指摘されている。加えて、話し合いのなかから、例えば、家賃激変に対して既存住棟の改修保存によって緩和策を講じることや、地域に開かれた集会所として規模の増加を図るなど、住み手の要望が新たな計画方法を拓く場面も見られた。そうした自治体と住み手との関係づくりも、建て替えに固有のものと捉えられる。従前居住者の生活保障と継続居住による「顔の見える状況」が、相互関係を生み出しており、計画プロセスへの住民参加の初動場面といえる。住み手の客体化を越え、両者が協働して計画づくりに向かうことの可能性と、必要性を示唆している。

Ⅲ－３－２ 住民との関係づくり

建て替え計画・事業では、様々な局面での課題をクリアーし、一つずつ住み手との合意を積み重ねながら進めていくプロセスに特徴がある。そのために、計画段階で、事業主体と住民との間で、多様な関係がつくられている。ここでは、そうした関係づくりの実態を、その方法・対象・内容や目的などの面から明らかにし、更新計画・事業の特性と課題を検討する。

（１）関係づくりの方法（表2-1）

行政と住民との関係づくりには概ね三つの方法がとられる。一つは、話し合いや説明会、ヒアリング等、事業主体と住み手双方が直接顔を合わせる「直接型」の関係づくりである。一般的には、〔行政による計画・事業方針の「説明」や住民意見の「聴取」〕→〔住民からの「質問・評価」や「要望や不安、意見」の提示〕→〔行政による「対処」「回答」「説得」〕のサイクルを繰り返しつつ、住民による計画・事業への「同意」「理解」に至るという形式がとられる〈1・2・3・4〉。

しかしながら、実際の取り組み方には、事例毎に違いが見られる。建て替えの各段階（初動期・計画期・完成入居期）毎に直接話し合いの場を設け、逐次計画に反映させていくといった行政・住民間の「相互的な関係」がつくられ、手順を踏んだ肌理の細かいプロセスをたどる事例が見られる〈2・28〉。また、直面する課題に対して、両者が協同して対応策を「協議」「調整」といった、両者の「対等な関係」が現出することもある〈2・3〉。反面、更新計画・事業を行政単独の既定のものとし、（多分に説得的な）計画説明と形式的な（計画に反映する意志のない）意見聴取に留まる「一方的な関係」も見られる〈8・9〉。こうした取り組みの差異には、行政の体制、更新事業の捉え方といった事業観、住民観等の違いが作用している。

二つ目は、住民間に代表者組織（既存自治会を含む）を結成し、団地住民の多様な意見を集約・一元化すること、それを行政に提示して方針を協議・決定すること、その結果を住民に伝達することに取り組む方法である。行政が代表者との直接的な関係を媒介にして、一般住民とは間接的な関係を取り結ぶ「直間型」といえる。行政の働きかけによって、住民組織が結成されることが多いが〈10・11〉、団地で自発的に組織化され行政との対応を委託される事例も見られる〈12・13〉。計画過程の一部を住民が主体的に分担する点に特徴がある。また、住民一人一人の個別の要求に逐一对応することが難しいのに対し、住民の多様な意見・要望の集約化と窓口の一本化によって行政側の対応を容易にし、計画・方針に積極的に反映されるなど、「相互的な関係」がつくられやすい。加えて、住民の連携化・

表2-1 関係づくりの方法と対象(1)

A. 「直接型」：説明会・意見交換を実施

| |
|---|
| ①団地住民に対して |
| <p>(1) 1. 入居者役員に対し建替事業の目的を説明 2. 入居者に対し住宅街区整備事業を説明 3. 意見等 ・建替、住居事業に伴って整備される道路に通過交通が発生するのは困る。 ・地蔵尊等地域コミュニティの保存の問題 ・団地緑化、駐車場確保</p> <p>(2) 建替に伴う団地全体の計画説明(数回) 一家賃、移転年次、間取り 計画年次毎の対象者への計画説明 一家賃、間取り、駐車場、移転費 計画年次毎の対象者への移転説明 一家賃、移転費 その他必要に応じて、対象者、対象者の代表、建替対策協議会と協議</p> <p>(3) 意見を聴く機会を持った。(全体説明会、延4回。代表者との調整、随時) 1. 家賃の額、傾斜家賃の採用、入居敷金の減免移転補償契約の内容について協議に応じた。 2. 各住戸の専有面積、基本的な間取り等は、入居者要求とは別のレベルで行政側が決定。 3. 設備面で入居者側の要望を聞き、応じられる部分は、それを取り入れて設計を行った。</p> <p>(4) 基本計画、全体の配置及び住戸計画について県と協議を行った。住民とは正式に話し合いを持たなかったものの、建替することについては非公式ではあるが、機会ある事に話をしていた。基本計画策定後、団地居住者全体への説明会を4回、入居決定者への説明会を数回実施した</p> |
| ②周辺住民も含む |
| <p>(5) 団地住民及び周辺住民合同説明会を開催 ・団地住民一建替後の家賃上昇に対する不安傾斜家賃(5か年)で対処 ・周辺住民一プライバシーの問題(覗かれる)配置計画にて対処</p> <p>(6) 建設計画について、区、団地周辺住民、入居者に対して各々に対し説明会を開催する。</p> <p>(7) 各町内代表者に集ってもらい、概要説明実施(内容)日照、工事絡む振動、現道の改良、下水整備、都市ガスの引き込み、工事車両搬入路の検討 長期に渡る工事のため住宅被害に対応(具体例)実験積載したダンプを試験走行させ体験してもらう。</p> |
| ③住民意見少ない |
| <p>(8) 計画段階で説明会を持ったが、入居者の多くが高齢で、計画案に対する積極的な発現はない。</p> <p>(9) 説明会は数回実施しているが、家賃問題が協議の大半で住宅関係に関する問題はあまりない。</p> |

B. 「直間型」：住民代表組織

| |
|--|
| ①行政からの働きかけによる組織 |
| <p>〔団地入居者のみ〕</p> <p>(10) 建替対策委員会 構成メンバー：委員長・副委員長・委員・書記 発足の経緯：建替事業の説明に入った時に、基本的な折衝や交渉を行う窓口として「建替対策委員会」設置してもらうよう団地に提案する個々の要望には対応できないので団地全体の意見の集約を図る</p> <p>(11) 住宅対策協議会 メンバー：各班(10名)2～4名選出+会長・副会長(全部内部住民) 経緯：市が呼びかけ、それまでの「払い下げ組合」を解消、再編したもの 活動：市との交渉、班員への報告</p> |
| ②住民が自発的に組織化 |
| <p>(12) 住宅対策委員会：委員長、副委員長2名庶務、委員11名 団地自治会独自で組織し、建て替え問題に対し要望の集約や市当局との折衝を行う。</p> <p>(13) 全体説明の後、入居者の中から建替対策委員会が発足。 メンバー：各班の代表で構成、任務分担は互選 活動：建替に伴う住民意見の集約、役所への伝達、各種会合への参加</p> |
| ③自治会の活用 |
| <p>(14) 新たな組織はなし交渉相手は既存の団地自治会</p> <p>(15) 入居者と行政側の意見調整をスムーズに行うため従前団地の自治会組織を利用。入居者全員の同意を得て、自治会を行政側との調整窓口として入居者代表(自治会長)と話し合いを進める方法をとった。双方は必要に応じて協議を重ね、入居者側のニーズを把握する一方、要望に対する回答も入居者代表を通じて行った。</p> <p>(16) 団地自治会役員の中から「建替世話人」を発足させ、県との交渉窓口とした。</p> |
| ④代表者の存在 |
| <p>(17) 入居者の代表としては団地内管理人が、又近隣住民に対しては区長が代表者となり、意見・要望等があれば申し出るようにしている。主だった共同体制はつくらない。</p> <p>(18) 団地内側には組織的なもの発生しなかったが、数人の世話人が市と入居者全体のパイプ役。会の召集、団地全体の要望の集約と全体会議で市側に伝達。家賃問題や住替え時期、仮住居問題が主要な内容。住居環境や共同管理の問題点までには至らなかった。</p> |

表2-1 関係づくりの方法と対象(2)

C. 「間接型」：アンケート調査(+説明会)

| |
|---|
| ①団地住民に対して |
| <p>(19) 1. アンケート調査で計画への住民意見の聴取。 2. その後、全住民に集ってもらい、具体的内容の説明を行い、意見、賛同を求めた。 4) 仮住居 5) 家賃 6) 移転の補償について</p> <p>(20) 更新計画時入居者のアンケート調査に基づき、住タイプ及び団地計画、家賃等の作成をした。それを基に入居者の説明を行った。 高齢者入居、一般入居、多家族入居に対して型別住居(2DK、3DK、4DK)の説明をした。家賃は建替完了の団地を例に傾斜家賃を採用することを説明した。</p> <p>(21) 基本計画策定前 アンケート調査による住民の意見聴取(広い台所の確保、駐車場の確保意見) 基本計画策定後 配置図、平面図等を提示して説明(駐車場の位置に対する意見→位置変更)</p> <p>(22) 1. 昭和55年度建替計画立案時 1) 計画段階で入居者アンケート調査や説明会を実施したが、反対意見が多くてた。 2) 反対意見があるうちは事業に着手せず、建替協議会を設置し、検討していく。</p> |
| ②周辺住民に対して |
| <p>(23) 1. アンケート形式による意見聴取 2. 説明会(集団対話形式)・・・事業計画・実施</p> |
| D. 意見交換なし |
| <p>(24) 計画段階での住民の計画説明等は行っていない (25) 計画段階では機会を持っていない。 (26) 計画の内容についての協議は行っていない。</p> |

表2-2 関係づくりの対象

A. 個別対応

| |
|--|
| <p>(27) 1. アンケートによる意見聴取、結果報告会 2. 説明会(集団対話形式)・・・事業計画・実施(工事)・移転等 3. 個別面接・・・仮住居、住替え先決定等</p> <p>(28) 計画側による居住者への徹底的なヒアリング、住まい方調査を行い、それを基に計画。調査・意見聴取は計画の節目毎に繰り返した。計画の成果、反省点をフィードバックして時期計画に反映。(町からの一方的説明で終わった)</p> <p>(29) 町内委員に協議をはかり、承認を受けた後各入居者と個別交渉を行う。 増築部の買取りの要望がでたが、できない旨説明し、理解を得る。</p> <p>(30) 建替事業に対する反対運動 ←98戸対象者のうち72戸反対署名 全体説明会と個別訪問により理解してもらう。</p> <p>(31) 建替事業推進にあたり、本市職員一名が地元張り付き、それぞれの戸別訪問で状況聞き取りや入居者の将来への不安や疑問について説明等を行ってきた。</p> <p>(32) 当市では、計画を進めるにあたっては建替説明会を1回開催する他は、個別に住戸を訪問してヒアリングなどを行っている。</p> |
|--|

B. 団地住民+地域住民組織

| |
|---|
| <p>(33) 入居者全員を対象に常時会合を持つと意見のまとまりがつかず、徒に時間が経過するだけで計画が進歩しない。入居者の中から代表を選出して建替対策委員会を設立し市との交渉窓口になってもらう。 周辺住民は主として町内会委員を通じて打ち合せを行った。</p> <p>(34) 市に対する住民組織は、入居者(建替時27世帯)が中心で、民間住宅は戸別(または在来行政区域)対応であった。協議の相手は入居者を行い、民間対応は議会等を通じてであった。 入居者と合意が成立した時点で、周辺へ計画を周知した。</p> <p>(35) 事業計画の時点では、建替建設委員会(入居者で構成)を設置し打ち合せを行う。そして事業実施段階では建設環境委員会(町会、入居者で構成)を設置し、工事・地域整備等について協議していきました。</p> |
|---|

組織化は、居住者と行政との対立的な構図を越え、「妥協点の模索」から「共に高めあう」計画づくりに向かう原動力となる。住み手による体制づくりは建替に固有の取り組みである。その活性化がハードに加えてソフトの集住環境形成に大きく作用する。

三つ目は、アンケート調査等による「間接型」の関係づくりである。間接的であるが故に、住民は自由に意見や要望を表明できる。個別の住要求を幅広く把握することで、「多様性」や「平均値（多数意見）」が的確に計画に反映される。

その結果、多様な住戸タイプや要望の多い広い台所などが実現されている。〈19・20〉あるいは、住民の総意としてのアンケート結果を尊重し、事業進行を一旦停止するといった住民意向に対する柔軟な姿勢も窺われる〈21〉。反面、間接型は、相互応答性が弱く寧ろ、住民から行政への一方的な情報の流れであるために、その後、話し合いなどの直接的な関係に移行することが多い〈19・20・21〉。

生活環境の組み直しを伴う建替は、住み手に既得の居住権に直接的に関わるために、住み手の合意が得られるか否かが事業の可能性を左右する基本条件となっている。そのことが、行政をして直接的な対話を含めて住民との間の多様な関係づくりの場に向かわしめている。これは、在来の新規計画の場合には見られない、建替に固有の特性である。そのために一般的には、行政の発意・主導によって、こうした関係づくりが行われる。ただし、「直間型」における代表組織は一部、団地住民が自発的に結成したものがあり、住み手の自律性も窺われる。

（2）関係づくりの対象（表2-1・表2-2）

行政が主導する「直接型」・「直間型」・「間接型」といった関係づくりは、いずれもその対象を基本的には団地住民全体に設定しているが、その方法や内容・局面、団地の規模によって全体から個別まで、あるいは団地周辺住民まで含むこともあり、多岐に渡っている。

「団地住民全体」を直接対象にするのは、更新計画の概要やスケジュール、進め方の基本方針などを行政が説明し、意見交換することやアンケート調査によって広く意見を収集するなどである。説明会は集会の形式をとり、住民が一堂に会して行われる〈1・3〉。情報の深度よりも広範な周知を求める場合や効率的・形式的に話し合いを進める場合に活用される。

中小集団を対象にするのは、工期別に入居者グループへの説明会を行ったり、団地規模が大きい場合に幾つかの中集団に分割して説明会を行うなどである〈2〉。

また、「代表者組織」を対象とするのは、行政からの一方的説明よりも、建て替えに付

随するソフト面の問題（家賃、仮住居、移転、再入居），ハードの計画案，住要求などに関して，双方で課題の交渉・協議・決定をするといった情報の深度が重視される場面である〈11・12・15〉。行政にとって，事前に多様な住民意見が集約・一元化されることによる協議時間の短縮，煩雑さの縮減，あるいは交渉窓口が一本化されることによる手間の軽減など，効率化が図られる方法である。組織の構成メンバーは，団地内の班や組など最小近隣単位の代表，団地全体から選出された代表，あるいは自治会役員など，事例毎に異なり，新たに組織を作らずに団地自治会〈14・15・16〉や（地域ボス的な）特定個人・世話人が対応することもある〈17・18〉。

いま一つは，住民一人一人への「個別対応」である。小規模団地や高齢者への対応策としてこうした方法がとられる〈27〉。行政にとっては最も手間の掛かる方法であるが，突っ込んだ話し合いが可能なこと（情報の深度）と，個別の状況の理解や対応力における密度の高さと柔軟性が特徴である〈28・31〉。あわせて，相互に理解を深めることで，質の高い計画が可能である。集団化による住民圧力を弱めるための方便として，一人一人を説得する個別交渉がとられることもある〈29・30〉が，基本的には，戸別訪問により，事業の説明，個々の住民意見の聴取，仮移転先の調整など，あるいは家賃負担力など集団では聞けない個々の事情の理解が行われ，個別の状況に応じた柔軟な対応が図られている〈31〉。単なる建て替えの合意形成に向けての話し合いではなく，個々の住み手の生活スタイルや住要求の違い，あるいは従前の生活と環境との固有の関係を計画に個別に反映するために，徹底したヒアリングと住まい方調査が行われ，完成後もP.O.Eが実施され，次期計画で改善するといった，住み手を特定しうる優位性を活用して密度の高い計画づくりへ展開される事例も見られる〈28〉。

また，団地周辺の地域住民を対象とする場合もある。建替と周辺地域整備とを連動させる意図が窺われるものの〈35〉，実際には多くの事例で，近隣説明会に準じて，ハードの計画が近隣に与える影響や工事に関して近隣の了承を得るレベルに留まっている〈5・6・7〉。

こうした対象の設定は，事例によっては適宜組み合わせで用いられるなど，効果的な取り組みが見られる。典型は，全体に対して建替の概要や方針を周知し，それに対する要望や意見，個々の局面での課題は，代表組織と協議，決定する方法である〈1・3〉。情報の拡がりや深度を組み合わせつつ，効率的な話し合いが展開されている。

（3）更新計画・事業の進め方の評価と課題（表2-3・表2-4）

では，そうした住民との関係づくりを行政はどのように評価しているであろうか（表2-3・4：以下文中の〈数字〉は，表中の意見番号に対応）。対話の積み重ねによって，①計

画に対する住民の理解を深める〈4〉。②住民の要望を計画に反映し、計画の質が高まる〈1〉。③行政に対する住民の不信感を払拭し、信頼関係を築くことが出来る〈3〉。④更新後の生活に対する不安感を取り除くことが出来る〈3〉、等が指摘され、結果的に計画・事業の潤滑な進行に寄与している〈2・3〉。円滑に事業を推進するためには、相互理解を深めること、そのためにより多くの話し合いの場を設け、積極的に対話の機会を持つことの重要性が指摘されている〈3〉。

その中でも特に、居住者一人一人の生活スタイルや更新計画に対する考え方を詳細に把握するためのアンケートや戸別訪問などの個別対応も、更新事業の一つの特徴である居住者の特定性を、きめ細かく活かす計画方法として評価されている〈13・14〉。特に高齢者が多い場合には、建て替えに対する理解を深め、自由に意見・要望が言える戸別訪問が有効である〈28〉。さらに一步進んで、住み手の意見を設計に反映させる住民参加方式は、自分の意見が目に見えるかたちで実現されることで、団地や住まいに対する住み手の愛着を高めるといった有効性がみられる〈16〉。

その反面、住民との対話は、煩雑で手間がかかる〈5〉、長い時間を要する〈6〉、あるいは意見のまとまりを欠くことや〈7〉、住民の過剰な要求やエゴ・甘えにつながる可能性〈25・26・27〉が指摘されている。そこには、事業推進を優先するあまり、生活づくりを重視する住み手の意見・要望が事業進行の障害になるという捉え方や住民に対する信頼感の欠如が窺われる。

その反面、対話を極力避けた行政主導による計画づくりは、計画の時間短縮・煩雑さの解消・予定通りの計画策定といった効率的な事業進行の面からは評価されているものの〈17・18・19〉、住民の要求が反映されない行政独自の計画案に陥るといった問題がある〈20・21・22〉。

これに対して、委員会や協議会などの代表者組織は、多様な住民意見の集約・一元化、行政との協議、結果の住民への通知等を住民が主体的に担うことによる、行政負担の軽減と意見のまとまり易さが評価されている〈8・9・10〉。特に、代表者組織に対して、団地更新に対する取り組みの姿勢、スケジュールを伝えることで、対話を通して仮移転や家賃など計画の障害となる問題の解決方法が見いだせるという意見がある〈29〉。それは、行政が住民を計画のパートナーとして明確に位置づけ、住民との間に対話・協調を求めることで、「住民エゴ」と呼ばれる過剰な要求ではなく、更新計画に対する創造的提案へと変わりうることを示唆している。これは、単に計画の円滑な進行のみならず、住民自らが調整力を発揮し計画に主体的に関わることが、計画の質の向上につながることを意味する。加えて、従前の自治の力を更新後の新たな自治活動に継承するための基礎となる点でも重要

表2-3 更新計画・事業の進め方の評価

A. 住民との関係づくり

| | |
|---|---|
| <p>①全体説明会・話し合い</p> <p>〔有効性〕</p> <p>(1) 事前に計画を示すことにより、入居者の要望を設計に反映することができる。</p> <p>(2) 計画段階で団地住民との話し合いの中から合意を得るため、住替えや建設工事が比較的円滑に進む。</p> <p>(3) 市においては団地住民の要望や意志を、住民にあっては市の方針等を意見交換する場所を数多く持つことにより、住民は市に対する不信感や更新後の生活設計の不安感を払拭することができ、一方市は事業遂行に当たり住民とのトラブルもなくスムーズに実施することができる。</p> <p>(4) 計画事業の円滑な推進を図るためには、何よりも関係者との間で信頼関係を築き上げることが大切であると考えている。そのためには町の行政能力の限界を明確に伝えと同時に、関係者の要望をよく聞き、入居者の立場にたって事業計画をたてていくことが必要である。その結果、本町では関係者から高い評価を受け、信頼関係が高まり、以後の維持・管理や行政運営で大きな効果を及ぼしているものと思われる。</p> <p>〔問題点〕</p> <p>(5) 入居者説明会を数回行わなければならない手間がかかる。</p> <p>(6) 法定建替とはいえ住民に理解を求めるために長い時間を要す。</p> <p>(7) 住民全体との協議では意見がいろいろで意思を確認するにはよいがまとまりがなくなる。</p> | <p>②住民代表者組織</p> <p>〔有効性〕</p> <p>(8) 個々には問題を抱え頭を悩ましたものの総じていえば意見の取りまとめを協議会が主体的にやり助かった面も多かった。</p> <p>(9) 住民自治会がしっかりしている場合には、協議等もまとまり易く、事業がスムーズに行われた。</p> <p>(10) 建設環境委員会を設置したことにより、工事に対する理解を得られ円滑に進められた。</p> <p>〔問題点〕</p> <p>(11) 建替対策委員会を通じて行うことで意見の集約は図れるが、連絡事項や説明内容が入居者に伝わらない場合がある。</p> <p>(12) 建設環境委員会を設置したことにより、工事に対する理解得られ円滑に進められたが、反面事業に関連のない地域の多種多様の要望があり、問題解決に困難を要した。</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| <p>③個別意見の把握</p> <p>〔有効性〕</p> <p>(13) アンケートの結果から、既存住宅の不满内容を把握でき又、建替事業に対する期待及び不安要素（特に新家賃設定等）が分かり、建替の合意程度が推し計れる。</p> <p>(14) 当市では建替説明会を1回開催する他、個別に住戸を訪問してヒヤリング等を行っている。このような進め方のメリットとしては①限られたスケジュールの中で比較的スムーズに計画を進め易い。②更新計画とは個々の住民にとっては、プライベートな問題であるため個別訪問の効果が大きい。</p> | <p>④計画への住民参加</p> <p>〔有効性〕</p> <p>(15) 配置や間取りに対する入居者の参画</p> <p>(16) 居住者の生活様式及び住まい方希望にそった計画ができる。居住者は自分の住まい方、意見を反映することで団地に愛着を持つ。</p> |
| <p>⑤自治体主導</p> <p>〔有効性〕</p> <p>(17) 計画策定はすべて県サイドで行い入居者にはその説明だけを行ったため、問題点としては移転先や時期、家賃上昇程度となり比較的スムーズに建替が進んだ。住戸計画等について住民意見を取り入れたら大変だろうと考える。</p> <p>(18) 計画決定までの時間短縮</p> <p>(19) 市の建替計画に基づき計画通りに事業を推進できる。</p> <p>〔問題点〕</p> <p>(20) 自治サイドで計画が進められることから、住民の要求が必ずしもすべて反映しないことがデメリットといえるが、賃貸という性格上特定の要求のみに答えることは限界があり、現在の進め方が適当であると考えている。</p> <p>(21) 入居者個々のニーズへの対応が図れない。</p> <p>(22) 住民の意見を聞かないため、自治体の考え方の計画になってしまう。</p> | <p>⑥周辺地域との話し合い</p> <p>〔問題点〕</p> <p>(23) 団地従前入居者と団地周辺の住民とは利害が一致せず、むしろ対立する。事業主体の考え方（土地の高度利用など）、行政指導（指導要綱など）の条件が絡んで複雑な調整を要する。従って調整には時間を要する。計画は変更を伴う。</p> <p>(24) 地元の中で調整できないことがあった場合、話を最初からやり直さなければならない時がある</p> |

である。

一方で、協議会方式では、各居住者に情報が伝わりにくい、関連のない問題が生じるなどの問題も指摘されているが〈11・12〉、組織の位置づけと役割を明確化して、全体の話合いなどを組み合わせることで解決を図る必要がある。

事業を進める上で、あるいは住民との合意形成を図る上でしばしば言われることに行政内部の体制づくりの問題がある。特に、行政の中での異動や配置替えは、複数年度事業の場合、引き継ぎ時の意志疎通がうまくいかず、事業の一貫性が失われたり、事業の進行自体が遅れるという問題がある〈31〉。そのような点を考慮して、住民の代表組織と行政とが相対する関係から、両者の共同体制による検討委員会などの組織づくりの必要性が指摘されている〈32〉。更新事業は新規団地建設と異なり、既居住者との相互理解が必須の要件であり、単年度事業で終わらないことが多い。住環境に対する意識を高め、更新計画の合意形成、計画への住要求の反映を円滑に、持続的・創造的に行うには、行政と住民との共同体制を確立することが有効だと考えられる。

（5）まとめ

更新計画・事業にあたって行政は、積極的であれ、消極的であれ、住民との関係づくりの必要性を感じ、コミュニケーションの取り方に腐心している。その背景には、事業の着手・進行のためには、住み手との合意形成が不可欠であり、さらに合意は、従前居住者が安心して継続居住出来ることが保証されることによって初めて成立することがあげられる。そこに建替計画の固有性がある。即ち、更新計画が対象とする住み手は、在来の新規計画が対象としていた「抽象化された不特定多数（Silent Majority）」から、「具体的な特定少数（Noisy Minority）」へ転換されているのである。Silent MajorityとNoisy Minorityの特性を比較すると、〔仮想推定VS具体的実在〕，〔均質性やマス性VS個別性と多様性〕，〔操作が容易な受動性，予定調和VS計画・事業の進行を左右する力（居住権），不確定性〕，〔選択性（気に入らなければ他の住宅を選択）VS非選択性（気に入らなくても住み続けるしかない）〕，〔新規入居（新たに関係性の創出）VS継続居住（社会・環境との多様な既存の関係性）〕となろう。そこでは、事業主体による一方的な計画・事業の進行は、意味をなさず、また成立し得ない。両者の協働による新たなプロセスデザインが求められる。

一方で、更新事業は法定建替，任意建替によらず制度的な裏付けのもとで行われる。単年度予算の仕組みやそれから決定されるタイトな計画・事業スケジュール，公営住宅法による規制などに建替計画・事業のハード・ソフト両面ともが拘束される。そのために行政

表2-4 更新計画・事業の進め方の課題

A. 居住者との関係づくりでの課題

| ①居住者・行政の関係 |
|--|
| <p>〔住民要求の対処の問題〕</p> <p>(25)団地間の公平性確保、諸要望に対する財源確保ができない等の理由により住民の方には画一的な対応になる。</p> <p>(26)建替同意を求めるための説明会は必要であるがその延長線上に住民のエゴの発生を招く恐れがあり、これに対しどこで線を引くかが課題。</p> <p>(27)全員を対象とする説明会は、住民の要望を汲み取ることはできますが、ややもすると行政への甘えのため法規制以上の条件を要求され、実施にあたり相当の制約をつけられる危険性があります。計画について十分に説明を行い、住民に理解を得るとともに、過大な要求には毅然とした態度を取る必要があります。</p> <p>〔住民との間の相互理解促進〕</p> <p>(28)計画団地の入居者層の高齢化や若年入居者の率により事業手法のあり方が随分違ってくと思われる。全体説明で周知を計るよりも個別訪問説明で各々の入居者の要望や将来の動向を把握し、事業に反映することが有効であるようだ。</p> <p>(29)団地の管理人会議等で今後は建替事業を積極的に推進する。市の基本的方針を説明しており、中長期のスケジュールを入居者に明らかにすることによって事業に対する協力は得られるものと思われる。事業を実施する際の仮住居、移転料、家賃についても住民との対話のなかから円滑な方法が見いだせると考えている。</p> <p>〔住民との対話のための体制づくり〕</p> <p>(30)事業が数年度に渡る比較的大規模な団地においては、住民の事業参画、事業に対する合意形成は必要と考えられ、まちづくり協議会的な組織づくりが必要。</p> <p>(31)通常事務の中で事業実施しており、住民との交渉等については計画、実施、工事とそれぞれ担当が代わるため、住民との意思疎通が図りにくい等のことから建替事業専門チーム（係）が必要と考える。</p> <p>(32)団地計画の作成時点で、団地入居者と行政側とで検討委員会を組織し、団地入居者の要望を取り入れられる体制づくりが必要である。</p> <p>(33)住民側で自治会母体の建替検討委員会（正式名称不明）が組織された様子だが、計画側の窓口として内部調整を図る程度で更新計画に対する具体的検討までには至らなかった。</p> <p>〔計画づくりへの住民参加の必要性〕</p> <p>(34)完成後の団地の管理問題や、高齢者等の生きがいの問題において入居者が団地づくりに参加することは非常に重要だと思います。また団地の個性化という面でも、入居者の見える計画づくりが必要だといえます。</p> <p>課題としては、マンパワーの確保が最も大きい</p> |

| (35)建替計画策定後、対象となる入居者に説明を行い、移転を了承してもらえという方法では入居者の反発を受けやすい。理想的には建替計画立案の段階で入居者の要望もある程度取り入れる方法がよいと思う。 |
|---|
| ②居住者相互の関係 |
| (36)団地の特徴でもあるが、日常のコミュニケーション不足が有形、無形で事業実施のネックとなる場合が多い。 |
| ③周辺住民との協力 |
| (37)入居者はもとより周辺住民及び区との協力と理解の中で計画を進める必要があります。 |

B. 制度・行政体制の課題

| ⑤計画手法 |
|---|
| <p>〔計画・事業のスケジュール〕</p> <p>(38)全体的には、今回のような大規模団地の更新は単年度で処理することは難しく、（住民の以降を十分に反映させるという意味で）、できれば規模の大小にかかわらず、複数年度に渡る事業展開が必要と考えます。（原則として補助事業が単年度事業で行うことが多いため）</p> <p>(39)国県（補助）の都合もあり、事業実施年度がある程度官側で決定してしまうため、短いスパンの中で建替の事業を実施することになり、入居者の合意形成に至るまで相当ハードなスケジュールとなる。（特に夜間、日祝日の説明会等）</p> <p>(40)説明会にあたり具体的な配置、平面計画及び家賃を早期に決定すべきである。（入居者へ説明し易くなる）</p> <p>〔財政援助〕</p> <p>(41)法定建替の要件緩和と傾斜家賃の国の財政援助</p> <p>(42)団地によっては反対により計画の変更が繰り返るのでできるだけ早い時期に説明会等を行い住民の協力を得るべきであるが、財政的な裏付けが早期には難しい。</p> <p>〔現制度の見直し〕</p> <p>(43)計画の実施に当たり関係する法律について、法定建替等については特例措置が取れるよう考慮されると事業執行がスムーズにできるのではないのでしょうか。</p> <p>(44)建替事業は入居中の住民の合意を得ることが難しいが、法定建替、任意建替のどちらを選択しても、メリット、デメリットがあり、どちらを選択するかによって事業が円滑に進むかどうか決まる場合があり、選択方法が難しい。</p> |

にとっては、「円滑な事業進行」と「無難な計画」、さらには行政内の体制の不十分さに対処するための「事業進行の効率化（マンパワーの軽減と煩雑さの縮減）」を必須の要件とせざるを得なくなる。それは、出来る限り、新規建設事業の計画過程に接近することを意味する。

Noisy Minorityの存在と新規建設に準ずる事業の進め方とは、二律背反として捉えられ、両者の拮抗した関係の中に、住み手との対話の多様な方法が位置づけられる。即ち「生活を守ること」と「建替事業を進めること」を調停する方策としての対話は、行政の抱く事業観や住民観の違いによって、ネガティブからポジティブまで様々なレベルの実践がみられる。

①ネガティブな実践：「過剰な要求」や「意見がまとまらない」など、住民に対する不信感を抱き、合意形成を建替計画・事業の「障害」と捉える場合には、対話は説得的・形式的になり、行政による計画の一方的な「押しつけ」に陥りやすい。

②中間レベルの実践：住民の自律的な調整力に期待し、合意形成を住民要望の計画への反映や事業進行の潤滑化の機会と捉える場合には、対話に双方向性が生まれ、両者の「協議」による計画決定の場面も見られる。

③ポジティブな実践：住民を「計画・事業のパートナー」として信頼し、合意形成を事業の円滑な進行だけでなく、計画の質や独自性を高める手がかりと考える場合には、対話は、両者による計画づくりの「協働化」へと展開し、二律背反的な関係が解消される。

しかしながら、建替計画・事業には、程度の差はあるにせよ、住み手との対話による合意形成を基調として、新規計画には見られない、計画過程における独自の取り組みが見られる。その特徴と課題を以下にまとめる。

- i) 新規計画に較べて、建替の計画プロセスは、行政と住民との関係づくりが重要であり、その方向ヘシフトしている。
- ii) 多様なレベルの取り組みが見られるものの、両者の関係づくりは概ね、行政主導で展開されており、基本的に住民は客体として受動的な立場に置かれている。
- iii) これまでの事例では、関係づくりの主要な目的は、建替計画・事業の円滑な進捗におかれ、寧ろ事業優先で捉えられ、住み手の生活の質を高めることは副次的な、あるいは、事業進捗の方策として位置づけられている。そのために、協議の内容も、家賃や仮住まいなど合意形成に向けての問題点が中心となっている。
- iv) 建替計画・事業は、Noisy Minorityを対象とするが故に、予定調和的には進行しない傾向にある。そのために、枠組みの柔軟性が求められる。

Ⅲ－３－３ 居住者参加型計画の可能性と課題

建替事業に対する合意形成に向けての住み手との関係づくりには、多様な取り組みが見られ、そこには行政の有する独特の「住民観」「事業観」が作用している。住み手の特定性を前提に、ハードの計画づくりにおいて「居住者参加は、どこまで可能か」といった、参加型計画手法の可能性と限界についての問い掛けに対する行政の回答をもとに、改めて、行政の住民観や計画の位置づけを明らかにする。

（１）居住者参加の可能性

居住者参加によるハードの計画づくりには、以下のように多様なレベルの可能性が指摘されている（表5-1）。

①参加不要・行政主導の形式的参加

行政主導に固執し、「計画策定への居住者参加は、不可能、必要性を認めない〈3～6〉」、あるいはそれを前提に、「居住者の意向を把握する程度に留める〈7～18〉」という消極的な参加の可能性である。その方法は、アンケートで建替に対する意見や要望を収集したり〈14～16〉、事業の進め方や計画概要に関する説明会を企画し〈13・17〉、計画の事後承諾や意見交換により、「行政の提示した計画に納得・了承してもらう〈7・11〉」といった計画内容の検討や変更を伴わない「形式的な参加」である。また、「（仮に要望を聴取しても）居住者の意見や要望を計画に取り入れるか否かは、行政の判断に委ねられるべき」との意見〈8〉には、行政によって予め決められた計画の枠組みや内容を固持する態度と硬化した計画づくりの姿勢が表れている。そこには、計画のつくり手としての行政、計画の受け手としての居住者といった、計画者と使用者の著しい「分離」と、行政から居住者に向けて計画の「一方的な押しつけ」の図式が窺われる〈9〉。

居住者参加に対するこのような考え方の背景には、行政に固定的かつ偏った住民観・事業観が潜んでいる。居住者に対しては、・住意識が希薄で意見が出難い〈5〉、あるいは積極的な参加が望めない、・個人的利益のみを追求し客観性に欠ける〈59・63・64〉、・高齢者が多く意見が偏る〈14〉、・過剰な住要求を掲げる〈48〉、・実現可能性(Feasibility)の問題〈48〉、・意見が多様（ばらばら）で調整能力がないために集約不可能〈72〉、などの捉え方がある。要するに、計画づくりに対する居住者参加は、「何も期待できない」あるいは「害である」という考え方である。そこには、生活者としての資質・能力を重視し、計画づくりに取り込むことで多面的、具体的に計画を検討するという視点や、居住者に対する信頼感が欠如しており、できる限り煩雑さを回避して行政単独で計画を進めようとする姿勢が垣間見える。

表5-1 居住者参加の団地更新

A. 居住者参加の可能性、限界について

| | |
|---|--|
| <p>①今後住民参加の可能性を検討</p> <p>(1) 更新計画は、住宅内に活力があり、全戸入居の住宅では意見も多く更新の着手は容易でない。また相当の経費を投入するので、新規入居者を吸収できないなら、無理に更新することなく時期を待つ方がよい。地方では公営の入居者は時間的ゆとりがなく、更新協議も、アンケート方式が主となるが、今後住民の参加方式も検討したい。</p> <p>(2) 現在はアンケート形式により建替基本計画の参考になっている。本県は建替事業に移行して間もないため今後他県の例を参考にその対応を検討して行きたい。</p> | <p>(15) 計画段階では、余り詳細な事項にまでは住民参加はしない方がよいと思える。ただ、団地全体のイメージづくり程度についてアンケート等で意見を求めることは必要と考える。</p> <p>(16) 建替に係わる意向調査程度までならいいと思う</p> <p>(17) 大団地の建替については、更新計画の中に福祉施設（ケアハウス、データーサービスセンター）も併設することが考えられているが、このような場合は、住民参加も必要と考えるが、小規模建替の場合は、建替説明会と地元説明会を行うことにより意見を聞くこともできそれ以上のことは必要ないと考えている。</p> <p>(18) 建替説明会以外には、考えていなかったが、今後の大規模団地の建替では周辺住民への影響も大きいと思われるので周辺住民を含めた説明会を検討していきたい。</p> |
| <p>②必要性なし・不可能</p> <p>(3) 入居者が住宅を一生の家とする感覚がない限り住民の参加は無理と思う。</p> <p>(4) あまり必要とは思わない。なぜならば、国庫補助の認定を受けて実施するが、適用範囲が狭いので、地方財政に圧迫を感じる。</p> <p>(5) 本市では住民の住意識が希薄な場合が多く、計画策定に対する積極的な住民参加は求めない</p> <p>(6) 賃貸住宅での住民参加は全てではないが無理が多いかと思われる。（理由）・予算的に・マスタープラン等との調整・住宅行政とのからみ</p> | <p>④行政側の計画をもとに住民の意見を取り入れる</p> <p>(19) 入居者のニーズが多様化していることから、入居者の意見の調整を図ることが不可欠であり、住民代表の参加による更新計画の作成が今後は必要となってくると考えるが、このためには、入居者の意識の高揚を図る必要があり、現状では県が作成した配置計画をもとに、団地入居者の代表数名と協議し決定していく程度までで、それ以上の参加は困難であろうと考えている。</p> <p>(20) 計画に当たってはなるべく住民の意見を聞き入れ団地運営に積極的に参加してもらうように考えているが、全ての要望を取り入れることは非常に難しく話し合いによって歩み寄る方法がよい</p> <p>(21) 計画側の提示したプランの範囲内においての改善の要望。</p> <p>(22) 計画段階での住民参加は考えていない。しかし、計画立案後の住民説明会等において出される意見等で取り入れられるものであれば可能な限り取り入れるよう努力している。</p> <p>(23) アンケート調査（入居者の希望）。 既存団地の見学会企画参加 上記を踏まえた中入居者との話し合いの場を設け建替事業に参加してもらう。</p> <p>(24) 景観形成とか老人、障害者向け住宅に対しては弾力的に意見を取り入れていくことが出来るのではなかろうか。</p> <p>(25) 入居者の家族型に適応した住戸を供給する上で住民との協議が必要である。</p> |
| <p>③行政主導の形式的参加</p> <p>【行政主導を保つ必要がある。】</p> <p>(7) 建替計画を進めていく中では、事業主体が一定の線を引いた上で、案を持ちかけた承を得るという形でないと話がまとまりにくい。</p> <p>(8) ほとんど無理と思われる。 地域住民の要望を聞くことは必要と思われるが採用するか否かは行政に委ねられるべきである</p> <p>(9) 行政のイニシアティブがなければ事業の執行は不可能と思われます。</p> <p>(10) 更新計画に対する住民参加は不可能だと考えま ・団地全員の意見が集約できないと思う。 ・住民の意見聴取は可能である。</p> <p>(11) 行政の提示した計画を納得してもらうぐらいの方が良いのではないか。</p> <p>【アンケート・説明会程度で意向把握にとどめる】</p> <p>(12) 建替に対する要望・意見のとりまとめ</p> <p>(13) 団地と近隣との関係についての意見交換 建替の決定についての意見交換 〔住戸のプランニングなどについては、賃貸住宅という性質上（永住の家ではない）、参加させるべきではない。説明等は必要かもしれないが…〕</p> <p>(14) 従前の団地の入居者は高齢者が多く意見が隔りやすく将来の団地形成を考えるとアンケートにとどめた方がよい。</p> | <p>【複数の計画案から住民が選択】</p> <p>(26) 個別の要望等を余り取り入れると設計が複雑となり現入居者が退去した後の新入居者への対応管理が難しくなるのである程度計画案を示しその中から入居者に選んでもらう方式としている</p> |
| | <p>⑤全面的な住民参加が可能・必要</p> <p>【住戸計画・基本・実施計画への参加】</p> <p>(27) 住戸プラン・団地のゾーニングまで参加できると考える。</p> <p>(28) 事業計画による基本的な方針（住棟配置、戸数階数 etc）は、説明を行って理解を得るが、住</p> |

- 戸内における計画や設備及び共用部における維持管理について協議を行う。
- (29) 基本計画の完了までは住民参加が必要で、かつ可能と思う。
- (30) 一定居住者を対象とすることで、行政が主体となった実施計画の完了まで可能。
- 〔全面的に参加は可能〕
- (31) 入居者に積極性があり、自治会等のまとまりがあれば、建替計画の策定時から、入居者の移転新住宅団地の管理運営までかなりのところまで住民参加は可能だと思います。
- (32) 建替事業については、住民本位を基本としますので、全てに住民参加の形式をとっています
- (33) やる気次第で、どこまでも可能である。一部のやる気のあるプランナーだけががんばっても「モデル」が出来る一方で今まで通りの建替えは進むはずである。

⑥ ケース・バイ・ケース

- 〔団地毎に違い〕－入居者属性・団地規模・体制
- (34) 入居者の特性、団地の規模、事業実施期間等によりケースバイケース
- (35) 入居世帯構成や年齢構成によってずいぶん違った形になると思われる。
- (36) 小規模団地、10～20戸程度の建替の場合はより住民の参加の機会が多い。
- (37) ある程度の住民参加のシステムを作る必要があるように思う。今後、大規模団地の更新が課題になってくるが、これは参加が相当難しい。ストックのつけがまわってくる。

〔自治体毎に違い〕

- (38) 建替計画についての住民参加には一定の限界があると理解します。どこで線引きするかについては各行政庁で判断が異なることになります。

〔計画の進み方次第で参加の可能性〕

- (39) 実施設計段階で、本移転の意向が決定すれば可能な部分あり。

⑦ 周辺地域住民も含めた住民参加

- (40) 住環境の整備を図ることから、各入居者の連帯意識生活感覚のめばえ、共同生活の協調性等の意識改革を図るため、団地内だけでなく町内会の参加を積極的に進める。
- (41) 住民の意見は縦割ではないので、団地を含めた大きな地域を対象に要望を汲上げることが必要と考えるそれにより、よりダイナミックで且つ熱のこもった住民参加が可能となる。
- (42) 自治会の活発な活動を進めるため、行政と自治会との密な連携、併せて町内会と自治会との連帯協力意識を高める必要あり。

⑧ 外構・施設計画への参加

- (43) 配置平面計画程度
- (44) 共同施設（集会所・駐車場・駐輪場）

- (45) 現状では、入居者をエンドユーザー的な見方ができず住戸プランなどについての住民参加は、難しいと思われる。只外部空間である住戸まわり、住棟まわり、集会所まわり等については、入居者のしつらえも可能だと考える。
- (46) 自治体の政策の一つとしての公営住宅であり、市民に対しては税の公平還元、入居者に対しては公平な共通仕様の考えから、更新団地の従前居住者に対する要望の受け入れは限界がある。また一方成育したコミュニティの継承と発展のためには大いに参加できると思う。
- (47) 団地の建替に当たり従前の住民と建替の同意後既住民も当団地計画に参加していただき団地だけでなく周辺地域も含んだ団地計画を行い又、広場の有効利用や植栽又駐車場での管理面など住民参加が可能だと考える。

一方、事業に対しては、供給・計画主体は行政であるという明確な位置づけを前提にして〈9〉、・事業は公平性をもって行われるべき〈56～59〉、・事業には専門性と客観性が求められる〈59〉、・事業はモノづくりでありハード面が重視される（よって参加というソフトは不要）〈7〉、・事業における財政的また時間的な効率性が重視される〈4・6〉、等、居住者参加が介在する余地のない一方的な事業観がみられる。

このような形式的参加が適用される場面や計画内容は、・建替について居住者の賛否や要望を聴取し計画の起点とする〈15〉、・計画立案後、居住者による計画案の承認やオーソライズ〈7・11〉、が中心になっている。即ち、計画内容の質を向上させることよりも、更新計画・事業を着実に進めるための手続きとして、居住者参加が位置づけられている。

②実質的参加

参加の度合に違いはあるが、「計画策定への居住者参加が可能である」とする意見である。その具体的方法には、幾つかのレベルがある。

まず、行政が作成した計画案を基本（たたき台）にして、居住者との話し合いにより改善したり〈19・21・22〉、あるいは、複数の計画案の中から居住者が選択するなどの可能性が示されている〈26〉。行政が計画策定においてイニシアティブを発揮しつつも、居住者の意見を出来る限り取り入れて、計画を変更していく方法である。その場合、「話し合いによって歩み寄る〈20〉」というように、行政は、居住者の意見を計画に活かすことに柔軟な姿勢が窺われる〈23・24〉。また、生活者サイドの参加と計画の評価によって、より実状に即した計画づくりが期待されている。

そうした行政主導に対して、寧ろ「住民本位〈32〉」の立場から住民参加を捉え、居住者・行政が対等の関係で協働し、全面的に計画づくりを行う可能性も示されている〈27～33〉。行政が、計画にとっての居住者参加の価値を認め、計画に活かそうとする積極的な姿勢がみてとれる。その場合、居住者は、計画づくりのパートナーとして位置づけられ、住み手の視点で意見・要望を述べることで、計画案が多面的に検討され、計画の質が高まることが期待されている。と同時に、「計画者＝生活者」という計画と生活の連続化により、生活の質の向上も図られよう。それは、計画者・使用者の「分離から協働」へ、「一方的な関係から相互的な関係」へ、「事業優先主義から生活優先主義」へ、計画方法のドラスティックな転換を意味する。

また、計画づくりの共有により、居住者自らが、自らのための計画づくりに能動的、自律的に関わることは、更新後の集住環境形成や集住価値の増殖に向けての意欲を高めることにつながる。

こうした居住者参加が適用される場面や計画内容も、住棟配置や階数など骨格は行政主

体で行った上で「住戸計画や設備」を計画する段階から〈28〉、「基本・実施計画全体〈29・30〉」、あるいは「やる気次第でどこまでも可能〈31～33〉」まで、多様な意見がある。生活への影響が大きく、それ故に居住者にとって最も関心の高い「住戸」の参加型計画が各意見に共通して含まれており、居住者の生活を重視する行政の姿勢が窺われる。また、単に計画づくりへの居住者参加のみならず、更新後の団地の維持・管理・運営面に対しても居住者参加が可能とする意見がある〈28・31〉。従前団地で住環境の熟成を実践してきた居住者の自律的な環境形成を継承しようとする意図が見られる。

③ケース・バイ・ケース

団地や自治体によって、参加型の可能性や方法は異なるとする意見がある〈34～39〉。個々の団地の居住者の特性・団地の規模・計画期間・行政の意識や体制等、状況の違いに対応して、多様な方法が検討されとの指摘である。特に、「居住者参加は、小規模団地では比較的容易に行えるが、大規模団地では相当難しい」という意見は〈36・37〉、参加型計画が個々の住み手の状況にきめ細かく対応することを目標とするが故に、大きな課題となる。

（２）居住者参加の課題

居住者参加の可能性に関する各自治体の意見は多様であるが、合意形成に向けての行政と住み手の関係づくりに較べて、概ね、消極的な意見が多い。その背景には、以下のような居住者参加を進める上での課題が指摘されている（表5-2）。

①居住者の要望実現と財政・制度の拮抗

居住者参加により居住者個々の要望を実現することは、建設費の増加や、結果的に家賃の上昇を招く〈53～55〉という指摘である。特に低所得層にとって家賃激変は大きな負担となり、建替後の継続居住や建替に対する合意形成を阻害する。とともに、傾斜家賃や政策家賃によって、建替に伴う家賃激変を緩和する行政の努力を無に帰する可能性もある。そうした住宅の質の向上と家賃の上昇とが連動する問題に加えて、住要求実現によるコスト増を行政の限られた予算枠では賄えないといった財政的な制約が指摘され、居住者参加に対する消極的姿勢につながっている〈50～52〉。「参加は金がかかる」といった固定観念が行政の間に広がっている。

②個別性と普遍性・公平性の拮抗

公営住宅は、二重の枠組みのなかで成立している。一つには、居住者の交替（非定住）を前提に不特定多数の居住者への普遍的な適応が求められる賃貸住宅の枠組み〈3・45・56・59〉。いま一つは、市民に対する税の公平還元に基づいて平等性を重視し〈46〉、団地間

表5-2 更新計画における住民参加の課題

B. 住民参加の課題

| |
|--|
| ①財政・制度面の課題 |
| <p>【住要求と財政・制度とのバランス】</p> <p>(48) 建替事業（法定、現地建替）の推進については入居者側の全面的な理解、協力が不可欠であるそういった背景の中で、入居者側からは多種多様な住要求が出され、それらの要求を、一定の制約（法的、予算的、他の公営住宅とのバランス）の中で処理、解決していかなければならない。</p> <p>(49) 住民参加を進めるには、財政上、土地の形態上などで難しい問題が起こる。</p> <p>【要望反映のために建設コスト増】</p> <p>(50) 要望・意見を実現するための財源確保難</p> <p>(51) 個別の住要求に対処することはハーフメード方式による高齢者、身障者対応住戸の供給に類似しているが、経済的な効果に疑問が残る。</p> <p>(52) 住民の意見を取り入れることには賛同するが、現実的には財政的な問題、という問題が存在し住民参加についても限界があると思われる。</p> <p>【建設コスト増が家賃上昇につながる】</p> <p>(53) 個々の要望をできるだけ団地や住宅に反映させようとするれば、建設費の増加につながり家賃へとわかれる。低所得者を入居の対象にしている公営住宅の更新事業としては限度があり、標準的なものの活用となりがちである。</p> <p>(54) 入居者要望をすべて取り入れた場合予算と建替後の家賃を考える必要がある。</p> <p>(55) 住宅の質の向上と家賃の高騰など相反要因、自治体予算の限度など多くある。</p> |
| ②公営住宅としての公平性 |
| <p>(56) 特定入居者を対象とすることは、公営住宅が賃貸であり不特定多数を対象とすべきことと矛盾</p> <p>(57) 公平性の確保</p> <p>(58) 一般市民との均衡</p> <p>(59) 住戸改造の場合などは、住戸及び施設の内容が住生活に与える影響の度合により必要性が左右されるので、住民の生活実態の把握等、住民参加の必要性も大きい。建替の場合は、ある程度客観的な判断が必要であり、住民サイドに立った対応とはなりにくく、一律平均的な結果となっている。</p> <p>(60) 賃貸であるのでコーポラティブ的な手法は無理ハード面ではスケルトン賃貸が考えられる。</p> |
| ③行政の課題 |
| <p>【行政の連続性】</p> <p>(61) 建替事業は計画の策定から建設工事まで4年建設工事が始まって6年程度年月を要するのでその間の事業者側の連続性を維持するのが困難</p> |

| |
|--|
| <p>【行政の体制づくりと学習】</p> <p>(62) 行政側としては町づくり思想や方針について常に研究や周知徹底を職員間で行うべきであるし担当課の人員配置や体制整備が大切であることは論を待たない。</p> |
| ④住民側の課題 |
| <p>【住要求の過剰性・多様性】</p> <p>(63) 住民エゴ</p> <p>(64) 一般的に我を持つ要望が多くなる傾向にあり、抑制策を取り入れる。</p> <p>(65) 個々の入居者の事情を吸収し対応することが、100%できない。</p> <p>【居住者の住意識向上の必要性】</p> <p>(66) 入居者の住意識の向上及び公営住宅としての認識を持たせる。</p> <p>(67) 賃貸住宅団地としての自治管理意識が希薄であるために、住民参加を呼びかけても建設的な意見が集約できないのではと思われる。そこで行政側としては事業推進のマニュアル作りを行い住民に事業後の団地での生活や共有管理、自治活動の想定等を提示しながら入居者に討論や議論の場を与え、その会のアドバイザー的な役割を果たしながら住民自治意識の度合や要望を把握し、事業全体のデザインを行ってゆくべき。</p> |
| <p>【建替による環境の変化の認識】</p> <p>(68) 従来の団地形態は建てられるだけ建てたという状態であり、又平家、2階建ての生活において地面に接した状況であるため、地面から遊離した居住環境に変わることにより、憩いの場、遊び場等の公共空間を生み出し、快適な居住性が求められることを認識させる必要がある。</p> |
| <p>【住民組織等意見調整の場が必要】</p> <p>(69) 地元における行政に対する協力体制の確立。</p> <p>(70) 入居者全体の総意を反映できる組織づくり。</p> <p>(71) 長期間住続けてきた入居者の更新計画への参加はその要望をプランニングに活用できるという点において確かに有意義な面もあるが、その反面入居者自体の質の問題が実際面問題となってくる。説明会における意見交換の際にも、その内容は個人的なことが多く、大半は家賃上昇に対する不安等が多く聞かれる現状であり、より良き更新団地計画へ導きにくい面がある。それぞれの代表者による対話の場を設け、その骨格形成、住民への説明会を行うことも一つの方法</p> <p>(72) 入居者の意見は多種多様にわたり集合住宅では解決できない問題が非常に多い。また要望を聞き入れ建築しても入居時に全体的な意見に流され本音が表せないまま推進するか本音が違うのか理解するのが難しい。住民参加で事業を実施するためには、建築にある程度理解を持っている団地代表者との協議がないものか。</p> <p>(73) 住民一人一人のニーズに対応することは予算や財源等の問題で困難性があるため、地元住民の代表者による組織を作り、意見調整等を図る。</p> |

格差の抑制，あるいは特定個人の便宜を図ることの否定等が求められる公共性の枠組みである〈57・58〉。そのことと，居住者参加が意図する「個別の（特定個人・集団を対象とした特別の）計画による特定個人や集団の利便性や便宜を図ること」とは相容れずに，居住者参加は公営住宅の理念からはずれているとの捉え方がなされる。個別性・特定性と普遍性・公平性との拮抗から，特に住戸の個別設計を回避し，個人を対象としない外構や施設等の共用空間の計画に居住者参加を向けるとの意見が根強い〈45・46〉。

③行政の課題

居住者参加型の計画づくりは，まだ一般的に普及しているわけではない。それに不慣れた行政に，まちづくり学習，あるいは参加型計画の理念や手法の熟知を求める意見がある〈62〉。居住者参加に対する行政の消極性の根底には，行政自身がハードの計画技術とプロセスデザインの方法を確立できていないという問題がある。特に，参加型計画のプロセスは独特の取り組みであり，その潤滑な進行のためには，十分な体制づくりや意識づけを行った上で，コーディネーターなどの専門家の支援を得ながら積極的に試みる必要があるであろう。

④住民側の課題

主に，参加型計画に消極的な自治体を中心に，参加型における住民側の課題が指摘されている。一つには，そもそも居住者自身が住まいや環境に対する関心や建替後の環境に対する理解が低く，また計画づくりへの参加意欲も希薄であるなど，住意識に関する問題である〈66・67〉。二つ目には，前述の通り，住要求の主観性・過剰性・多様性・まとまりの無さなど，住民の意見が計画に反映しにくいことである〈63～65〉。それに関連して三つ目には，意見調整のための住民組織を求める意見である〈69～73〉。これらは，合意形成過程での居住者との関係づくりにおいて，居住者側の課題として指摘された内容とほぼ一致する。

行政によって，居住者に関する「批判的課題」が指摘される背後には，画一的・経済的・均質的な集合住宅計画，あるいは行政による一方的で効率的な計画の進め方など，在来の計画技術や計画プロセスを適用し，制度に依拠して建替を進めようとする行政の姿勢や事業観が窺われる。そうした事業観には，寧ろ，不特定多数の抽象化・均質化（平均化）された「物言わぬ居住者（Silent Majority）」が適合しやすいのである。一方，参加型計画における居住者は，各々の生活実践に根差した具体的・個別的・主観的な存在であり，在来型の計画手法とは馴染まない。そのことが居住者参加型の計画に対する消極性，及び行政主導の在来型の計画の重視につながっている。

(3) 小括

建替事業を進めるための住み手との合意形成過程に較べて、計画づくりの場面での住み手参加には、行政のより消極的な姿勢が見られる。建替に対する合意形成は、事業の成否を左右するが故に事業過程における不可欠な手続きであるのに対して、計画づくりへの居住者参加は、効率的で円滑な計画・事業の進行や公平性のある住宅づくり、あるいは経済的な建物の建設を阻害するものとして回避される傾向が強い。また、計画づくりには専門性を要し、素人である居住者の参加は、効率性や経済合理性、平等性に基づく計画づくりに何等寄与しないという考え方も見られる。

しかしながら、建替事業の本質的な役割を「住み手一人一人が安心して、豊かに住み続けられること」とするならば、家賃問題や再入居保証などのソフトづくりにおける居住者との共同の取り組みに加えて、生活に密着したハードづくりの面でも居住者参加が有効である。そのためには、在来型の計画理念と枠組みを越えて、「物言う特定少数の居住者 (Noisy Minority)」を対象とした参加型計画の新しいパラダイムを構築する必要がある。その場合の要点は、

- ①事業を進めることを最優先の課題としたうえで、制度を硬直的・第一義的に遵守しつつ、事業進捗の効率化や公平性のみに依拠した計画づくりを行う「事業優先主義」から、居住者一人一人の生活の質の向上を最優先の課題とする「生活優先主義」への転換。
- ②その場合、居住者参加型の計画は、居住者の要望を全て満たすこと、あるいは居住者の言いなりになることを意味しない。寧ろ、これまでの行政主導型の一方的計画づくりから、行政と居住者の「対等な関係」へと移行し、両者が計画づくりを協働することである。それは、行政の有する客観的・公平的・効率的な事業観と居住者の有する主観的・個別的・具体的な生活観との計画での重層化や均衡化、相互補完を図るプロセスである。
- ③居住者参加型計画では、行政と居住者の意向の擦り合わせや、実現可能性の検討など、様々な局面で調整作業が必要となる。そのために、目的の実現に向けて、直線的・予定調和的にコトが進むわけではない。寧ろ、生活の質の向上に向けて、多元的・漂流的な柔軟性のあるアプローチが求められる。在来型を越えた新たなプロセスデザインが求められる。
- ④計画プロセスにおいて、居住者の代表組織をつくり、行政と協議することは、意見のまとまりや事業の効率的進行の面では有効であろうが、参加型計画の本質的な意義である住民一人一人の自律的な環境形成意識を触発し、高めることに向けては、寧ろ個別対応や全体対応を主要な取り組みにすべきであろう。
- ⑤計画技術の面からは、住要求の個別性や多様性に応えうる空間システムの構築や経済的合理性を有する計画手法が求められる。

Ⅲ－４．計画の方法的特性と課題

本章では、建替計画・事業の進め方のうち、主にハード面の計画方法に着目し、新規計画とは異なる特性、及び方法的な問題を明らかにし、建替の固有性を踏まえた計画のありようについて検討することを目的とする。特に、・特定の住み手（Noisy Minority）の継続居住による住要求の具体性と個別性・ハード、ソフトの集住環境の時熟への対応・団地と周辺地域との空間的、社会的な連続性への対応等、建替に固有の計画課題にどのように取り組むかが問われる。一方で、戸数倍率や中高層耐火構造要求など、主に建替制度によって必然的に要請される集住環境のドラスティックな転換への対処も大きな課題である。そうした課題を踏まえた建替計画の現況や到達点を明らかにしつつ、第二世代の集住計画の方法論を検討する。

Ⅲ－４－１ 計画方法の特性（表4-1）

建替計画の目的は、多様に設定されているが、その実現手法は、全般的に在来の計画手法をそのまま適用する傾向が窺われ、特に、建替の独自性は見出せない。具体的には以下の通りである。

A) 住環境の向上：住戸の構造・仕上げの老朽化、狭小性、設備の老朽化と前時代性などに対しては、単に今日の水準に見合った住戸規模、設備を有する建物を新築することで改善している〈1～3〉。また、中高層化された住棟〈9〉や共用空間の計画〈10・11〉にも、従前の近隣関係や団地コミュニティ、専用庭に対する自律的な働きかけ等を踏まえた計画提案は見られず、新規計画に準ずる手法がとられている。

B) 周辺地域との関係性：団地と周辺地域を一体的な街並みとして捉え、・調和のとれた住棟や屋根形状、色彩、質感、植栽計画による景観形成への参加〈13～17〉、・建物のボリュームが周辺の日照・通風などの環境条件を疎外しないような配慮〈18・19〉、・通り抜け通路、団地内公園、集会所などの地域利用への開放等、周辺地域との社会的・空間的な連続性や調和〈20～23〉が考慮されている。しかしながらそれらは、新規建設の場合にも当然考慮される一般的なまちづくり手法であり、従前の具体的な団地と周辺地域との社会的・空間的な関係性を踏まえた計画とは言い難い。

C) 地域性を活かした計画：地域景観と連続した住棟デザイン〈26～28〉、地場産材の活用〈29・30〉、気候風土を踏まえた計画〈31・32〉など、地域性をマクロに捉えた計画方法〈33・34〉が顕著である。従前団地における集住文化やそれを支える環境構造への着眼といったミクロな地域性を捉え、計画に活かす視点には弱い嫌いがある。

表4-1 建替計画的方法的特性

A. 住環境の向上

〔環境、設備の改善〕

- (1) 狭小住宅の解消、専有床面積の拡大
- (2) 収納スペースの確保
- (3) 風呂の設置。便所の水洗化

〔住戸廻り〕

- (4) 戸建住宅を意識した玄関まわり
- (5) デッキ等の半屋外のセミパブリックスペース

〔専用庭〕

- (6) 花壇や各住戸に専用庭の設置

〔通路〕

- (7) 路地型コミュニティ住棟により分断されるオープンスペースを連続させ、路地的効果をもたせる。

- (8) 歩車道の分離

〔建物の中層化〕

- (9) 中層化することにより、土地効率を高め、新規供給増を図り、住宅事情の改善に寄与するとともに、住環境の向上を行う。

〔共用空間〕

- (10) 幼児遊園、広場、屋上庭園、集会所、コミュニケーションの場の提供

- (11) 高層化を図り、住棟をセットバックさせることにより、共用空間の確保

〔景観〕

- (12) 団地外に面し植栽を行い、設備配管は階段部分に集約し、屋根は一部勾配屋根を設け、アクセントをつける。

B. 周辺地域との相互関係・まちづくりとの関連

〔町並み形成・周辺との調和〕

- (13) 瓦屋根、傾斜屋根、切妻屋根の採用

- (14) 色彩・質感への配慮

- (15) 外観デザインを周辺と調和させ、妻壁、バルコニーに小口タイル張りにし、変化をもたせる。

- (16) 団地周辺が梨園など田園風景が広がる地域であるため、できる限り空間地を確保し、植栽をし環境の維持に努めた。

- (17) 周辺道路よりの景観を考え、住棟は流れるように蛇行させる。中層住宅の高さによる圧迫感を押さえるための住戸の階ごとのセットバック及び赤瓦ぶきの勾配屋根の接地等を行う。

〔周辺住宅への配慮〕

- (18) 周辺は一戸建ての二階建てが多いので、中層4～5の住棟を建設し高層化を防ぐ。

- (19) 周辺地域は、低層住宅であるから、周辺への日照、通風などに考慮する。周辺団地と団地住棟との距離を取るとともに、視きにも対処する。

〔通り抜け〕

- (20) 周辺団地と連続する通路を設置し、周辺住民を積極的に引き込む。

- (21) 連続する住棟のうち、一部通り抜け可能な住棟計画をし、外部空間との閉鎖性を排除する。

〔公園、幼児遊園、集会所〕

- (22) 周辺住民に、公園、幼児遊園、集会室の公開利用をはかり、コミュニティの場を形成する。

- (23) 憩いの場として広場や親水空間を整備。また、

通路は周辺市民も利用できるオープンな整備とした。集会室は利用する者が親しみを持てる木造とし、周辺住民の利用も指導している。

〔地域全体でのソーシャルミックス〕

- (24) 調整区域のため、人口増加が望めず、近隣小学校の生徒数が減少したで、入居選考にあたっては、子どものある家族を優先入居とした。

- (25) 地域の活性化への寄与のため、人口の増加、入居者の若返りを図る。

C. 地域性の把握と計画への反映

〔地域景観との連続〕

- (26) RC造は土蔵造りをモチーフとし、切妻瓦葺屋根とし、木造棟は、大屋根造りとした。

- (27) 団地を中心とした史跡などを調査し、計画の中で反映する。環境軸となる歩道に意味をもたせ歴史を感じさせるようなしかけをする。

- (28) 「奈良らしさ」をイメージした外観、周辺景観にとけ込むデザインの採用。

〔地場産業の導入〕

- (29) 地場産材を多く利用している。

- (30) 本体や集会室での木材を県内産材利用促進

〔気候風土〕

- (31) 断熱、水密サッシの使用、外壁の防水化

- (32) 冬期間の北西風に対し影響が少ないように配慮

〔住戸空間の継承〕

- (33) 地域の居住様式で、特定の玄関をもたず、直接玄関から出入する方法を取り入れることによって、相互間のコミュニケーションを図る。

- (34) 既存周辺集落の空間形成を学び、計画に反映

D. 建替独自の計画方法

特定の住み手による住要求の具体性・多様性に対応

〔住戸計画〕

- (35) 各世帯の住まい方を継承、反映するプランニング

- (36) 多様な家族構成、年齢層に応じた住戸の供給

- (37) 便所、洗面所、浴室、台所など設備廻りを固定空間としてRC壁で間仕切り、その他の居住空間を木間仕切りにて可変性を持つ空間構成

- (38) 建替計画時に家族状況の調査を行い、住戸設計の参考にする。

環境構造の継承

〔接地性〕

- (39) 団地の環境整備に現在の入居者の維持管理の手法が活用できるよう接地性の高い建物とした。

- (40) 建替前住棟がおもに低層住宅であったため、その後の継承を図り、接地型住宅とした。

- (41) 建て替え前は接地型住宅であったことから、土に親しめるスペースを確保する。

- (42) 専用庭に代わる緑地や菜園を設置し、共同管理指導を行う。

〔植栽、菜園〕

- (44) 植栽に対する入居者の希望を聞き、団地内の樹木はすべて再利用した。

| |
|---|
| <p>(45)建替前に、入居者が各々植樹、植栽等を行って たので、その継承を考える。住棟周りに植栽可 能な空地を設けるとともに、集会所棟には、ま とまった空き地を設け、花壇や畑にするなど入 居者の自由なしつらえを可能にする。</p> <p>〔造成、建物の形態の継承〕</p> <p>(46)造成を最小限にし、建物を地形に埋め込む</p> <p>(47)テラスタイプの特徴を残し、重ね建て連続住戸</p> |
| <p>従前コミュニティ・近隣関係の継承</p> |
| <p>〔住戸配分〕</p> <p>(48)居者間のコミュニケーションを考慮し、再入居 時のアンケート結果により部屋割をする。</p> <p>(49)旧団地で育んできたコミュニティを尊重し、旧 入居者については、第一期分住宅に居住させた コミュニティ</p> <p>(50)集会所では、冠婚葬祭、宴会が頻繁に行われい た。それを継承できるように、集会所をつくり コミュニティ形成を図る。</p> <p>〔自治会〕</p> <p>(51)旧自治会を継続する。</p> <p>(52)管理人に旧入居者を選任し、継承に努めた。</p> <p>(53)既存の自治組織を解体し、棟ごとに新たな自治 会が結成された。</p> |
| <p>周辺地域との関係性の継承・発展</p> |
| <p>〔社会的関係の継承〕</p> <p>(54)団地周辺地域との孤立化を防止するため、集會 所は地域周辺をも含めた規模で計画。</p> <p>(55)周辺住民も利用できる集会所を設け、幼児遊園 をゲートボールに利用できるように開放した。</p> <p>(56)充実した集会所での文化的活動及び団地外市民 に開放するためのマニュアルによる指導 者専用の共用部分とし、住棟間については、く ぐり抜けを設けた。</p> <p>〔地域全体の住環境整備の一環〕</p> <p>(57)盆地状の敷地で周辺部が高いので、直接的な相 互関係は取りにくいのだが、住棟配置上旧団地 と同じように周辺部に道路を設け、階段を随所 に設けて、周辺住民の用に供し、交流ができる よう配慮している。</p> <p>(58)周辺環境を含め、良好な住環境を形成するため の町作りを行うために、緑地やフットパスなど を設け、周辺住民の利用も考慮した計画づくり</p> <p>(59)街路に歩道を設置し道路の改修を行い、団地内 周辺住民に広く利用してもらい、団地と周辺地 域とのへだたりをなくす計画を行う。</p> |
| <p>〔継承しない〕</p> |
| <p>(60)旧団地の入居者に対して新入居者が多いため、 旧団地での集住生活や住環境の継承は少ない。</p> <p>(61)従来の住環境は良好とは言えず、継承しない。</p> <p>(62)旧団地は、連棟長屋であったため、共同意識が 希薄であったため、階段室型住宅による共同管 理の指導を行う。</p> |

E. 高齢者などの社会的弱者の継続居住の可能性

| |
|---|
| <p>〔設備面での配慮〕</p> <p>・住戸内</p> <p>(63)浴槽の半埋め込み・手摺の設置</p> <p>(64)緊急通報ベルの設置</p> <p>(65)床の段差解消</p> <p>・外部空間、共用空間</p> <p>(66)出入口、階段等の手摺の設置</p> <p>(67)玄関アプローチ部分のスロープの設置</p> <p>(68)階段の蹴上げ、踏み面を緩やかにする。</p> <p>(69)エレベーターの設置</p> <p>〔高齢者対応住宅〕</p> <p>(70)1、2階に高齢者、身障者対応の住戸を設ける 高齢単身者に適応した間取り。2DKや2種住 宅の供給</p> <p>〔住戸廻り〕</p> <p>(71)1階の接地性を高め、専用庭を設け、自然と親 しめるようにする。</p> <p>(72)縁側、ぬれ縁を設置し、くつろげるように工夫</p> <p>〔家賃〕</p> <p>(73)家賃の軽減を図るため、2DKを建設する。</p> |
|---|

F. 新旧住民のミックスと交流の促進

| |
|--|
| <p>〔共用空間〕</p> <p>(74)幼児遊園、公園、広場、屋上庭園、集会所等を 設け、交流を図る。</p> <p>(75)コミュニティ施設を設け、色々なイベントを可能にした 〔グルーピング〕</p> <p>(76)小さな単位の租を結成する。</p> <p>〔交流機会の創出〕</p> <p>(77)自治会、子ども会、老人会、婦人会などを定期 的に行う。</p> <p>(78)入居の際、部屋の鍵を個々に渡さず現地へ全員 集め、地元役員、管理人を紹介しながら鍵を渡 している。この中で、全員に町内会加盟を要請 し、町内会活動を通じ、交流の促進を図る。</p> <p>〔掃除〕</p> <p>(79)月一回の掃除日を決定し、団地住民が顔を合わ せ、相互交流を図っている。</p> <p>〔ソーシャル・ミックス〕</p> <p>(80)型別供給により多様な世帯の入居可能な住宅を 確保する。</p> <p>(81)新規の入居の促進を図り、多様な世帯を混住さ せ、高齢化を緩和させる。</p> <p>(82)機能性を追求し、デザインに配慮することで若 者にとっても魅力ある団地づくりを目指す。</p> <p>(83)団地全体の高齢化が進んでいるので、若い世帯 入居者を呼び込む。</p> <p>(84)旧住民に高齢者が多く、新住民に若い年齢層が 入居した為、団地全体のバランスが良くなった 〔コーポラティブ住宅の導入〕</p> <p>(85)公社コーポラティブ住宅を導入して、活性化し た入居者を配置する。</p> |
|--|

建替において新規計画に準ずる手法が一般的な状況である中で、少数事例ではあるが、建替に独自の先進的な取り組みや計画方法が見いだせる。

①特定の住み手の継続居住による住要求の具体性・個別性への対応：入居予定の特定の住み手が現前するという建替事業の独自性を踏まえた計画がなされている。一つには、実際に家族構成や家賃負担力の異なる世帯に対応するため、面積規模が異なる住戸計画による型別供給を行っていることである〈36〉。特に、小家族や家賃負担力の低い世帯向けに小規模住戸が計画され、継続居住を実現している。また、従前団地での居住者の高齢化に対応して、低層階に高齢者・身障者対応住宅を配置し、住戸・住棟のバリアフリー化をすすめる、住戸廻りにゆとり空間が計画されている〈63～73〉。

そうした事例では、住戸規模や設備のみが多様化されるのに対し、さらに一歩進んで、個々の家族状況・住まい方・住要求に対応して個別に住戸プランを用意する事例〈35・38〉や、間取りに変容性のある住戸計画の事例〈37〉が見られる。いずれも特定の住み手が継続居住することに向けて、住要求の個別性や具体性に対応しつつ、従前の生活スタイルを継承・発展しようとの試みである。

②集住環境構造の継承：建替では、一般的には住戸供給増を図るため、中高層化することにより土地利用の効率化を図ることが多い。積層化により、従前団地の接地性が失われ、専用庭は集約されたオープンスペース・コモンスペースに代替される。従前の居住者による自律的維持管理方法は、共同管理体制へと移行せざるを得なくなる。これに対して、建替においても接地型住宅を計画する事例や親土スペースを計画する事例が見られ、接地性や維持管理手法の継承が図られている〈39～42〉。併せて、従前団地の樹木を建替後も移植・保存し、原風景や記憶、維持管理手法の継承を図る事例もある〈44・45〉。

また、従前の地形の保全や住棟構成の継承なども見られる〈46・47〉。

③コミュニティの継承・発展：従前培われた近隣関係や団地コミュニティへの対応は、建替後の住み手の生活活力や団地の活気、運営等を左右する大きな問題である。従前の近隣関係を白紙に還元するのではなく、空間計画よりも寧ろソフトの仕組みによって、継承を図る事例が見られる。新規入居者よりも再入居希望者への住戸配分を優先することで、従前の近隣関係を継承、発展できるように住戸の位置関係を選べる仕組みが用意されている〈48〉。その他に、従前居住者のコミュニティを継承するため、住棟や工期で一括入居という事例も見られる〈49〉。

いま一つの建替の特性は、従前居住者と新規入居者とのミックスの問題である。従前団地における居住者の高齢化に対して、若年層中心に新規入居を誘導・確保し、ソーシャルミックスを図るように型別供給やデザインの工夫をする事例が見られる〈80～85〉。

また、新旧住民間の交流を図るため、集会所・幼児遊園・公園などの共用施設の充実〈74・75〉と自治会活動の促進〈77〉が図られている。特に、自治会活動には、従前居住者と新規入居者との割合や体制づくりの容易さを勘案して、従前自治会を継承、核にする場合〈51・52〉と、従前組織を解体し新たな自治会を結成する場合〈53〉とがあり、新旧融合のコミュニティづくりへの積極的な取り組みが見られる。また定期的な掃除日を設け、新旧住民の交流の機会を仕組む事例もある〈79〉。

④周辺地域との社会的・空間的な関係性：接地型から積層型への移行、オープンスペースの再構成などの建替に伴う空間的な変容は、従前の団地と地域との社会的・空間的な関係を激変させる可能性がある。また、従前団地がつくられて以来、時間とともに周辺地域の市街化・住宅地化が進行する場合も多く、団地建て替えは、地域全体の住環境整備と連動することが要請される。これに対して、団地周辺道路の継承や拡幅整備、緑地の整備等、主に道路とオープンスペースが対応している〈54～59〉。

以上のように、これまでの実践例から浮き彫りにされる建替計画の独自性の一つは、「継承性重視」の視点である。それは、樹木の保全による記憶の継続といったモノの継承に加えて、住戸内生活・近隣関係やコミュニティなど、コトの継承が重視されている。ある環境構造に支えられた生活、即ち環境と生活との関係性を継承することである。これに対して、住戸の個別設計など建替独自の新たな計画手法も提案されているが、一方で、例えば、近隣関係やコミュニティの継承のために住戸配分方法を工夫するなど、ソフトの仕組みが支えている面も大きい。

しかしながら、例えば、従前の近隣関係を支えていた住戸の接地性や開放性などの環境構造を積層型の住宅でどのように継承するかに関して提案が弱いというように、全般的に「コトの継承」という課題に対して、あるいは設定された多様な課題に対して、新たな計画手法が提示できず、寧ろ新規計画に準ずる計画の不備をソフトで補完するというのが、これまでの状況であろう。

Ⅲ－４－２更新計画に固有のプランニングの難しさ

山積する建替に固有の課題を解決し、計画の実現に向かう場合、新規計画に準ずる在来
の計画手法が通用せず、プランニングに苦慮するケースがある（表4-2）。ここでは、プ
ランニングの過程で直面する問題点を整理することで、改めて建替計画の独自性を確認する
とともに、問題の背景にある行政の事業観や制度的な課題を明らかにする。

（１）住戸・住棟計画と住み手の要望の調整

建替計画の特徴の一つに、「入居者の特定性」があり、その特性を踏まえて住み手の個
別の要望を計画に反映しようとする場合に問題が生じている。一つには、「再入居時に、
適正な種別（注：調査当時は、所得に応じて1・2種の住戸種別が用意されていた。現在
は1・2種が撤廃され、応能応益の家賃体系が設定されている）・希望の間取り（住戸規
模）に入居できるように建設計画をたてること〈1〉」の困難さである。面積規模の異なる
（それ故に間取りも異なる）型別供給に対して、住み手はそれぞれの型住戸の家賃・面積
（間取り）と、自らの家賃負担力・家族構成・生活スタイル・住居観等を対照して、適正
な住戸を選定する。一方、行政は、総工事費と政策家賃を勘案して、各住戸面積に応じた
家賃を割り出す。そのため、住み手は、面積別の家賃が設定されないと自らの最終的な意
向が決定できないにも関わらず、逆に、住み手の意向が確定しないと面積と家賃を決定す
ることが難しいといった住戸面積・家賃・住み手の意向の間の「三竊みの状態」が、型別
供給の各住戸数の設定を難しくしている〈2〉。特に、住み手の要望にきめ細かく対応しよ
うとすればそれだけ、戸数の調整は煩雑なものになる〈4〉。加えて、当時の1・2種の住
宅種別は、再入居時の所得で決定されるために、計画が長期に渡る場合には特に入居時の
所得変動の可能性も高くなり、計画時点で想定した1・2種別の住戸数（補助率の違いが
あるために変更不可能）と実際の入居時の必要数が整合しないことが起こる〈3〉。

入居者の要望を反映することが、計画条件に不確定要素を持ち込むことになり、予定調
和性を求める計画づくりとの間に齟齬をきたしている。

二つ目には、家賃負担の軽減を図るための工夫と建替による住宅の質の向上との間の対
立である。小規模住戸の供給は、居住水準の向上を目指して住戸規模の拡大を図ろうとす
る公営住宅政策との間に矛盾を生みだす〈5〉。また、家賃低減のためには総工事費を抑制
することが一つの方策であるが、工事費抑制の結果、中層住宅でエレベーターが設置でき
ずに上階居住者に苦勞を強いるといった〈6〉、家賃を抑えるために住ストックとしての質
を落とさざるを得なかった例もみられる。

三つ目には、個別の住要求に対応した肌理の細かい住戸計画に伴う問題である。個別計

表4-2 更新計画固有のプランニングの難しさ

A. 住戸・住棟計画

【型別供給の住戸計画と住要求の個性性】

- (1) 再入居時に、適正な種別・希望の間取りに入居できるよう建設計画をたてること
- (2) 要望により型別供給（2DK, 3DK, 4DK）を行っているが、戸数の調整が難しい
- (3) 戻り入居率が団地によって大きく変化することと、建設する住宅の1種・2種比率も新住宅入居時の収入で変更するので計画時に予測することが難しい

- (4) 従前居住者に高齢単身者が多く住戸の面積増をを因ると家賃が高くなりすぎ逆に狭くして家賃を抑えた住戸の要望があり、調整に苦慮した

【家賃の抑制と住宅の質】

- (5) 住宅の型別供給を、県営住宅の中でどのように考えるか

※県営住宅の建設方針の一つとして、住宅の規模増を図っているが、建替団地にあっては老人単身世帯や老人夫婦のみ世帯など小家族が多く、普通世帯住宅と2LDK程度の規模の住宅の供給について調整が必要である

- (6) エレベーターが設置できず（家賃の高騰化につながる）4～5Fの入居者の日頃の苦勞が大変と思われる

【個別設計の限度と手間】

- (7) プランニングの段階ですでに入居者が特定されているため、各入居者の希望をプランに生かさなければならない。実際 100%生かすことは不可能であるため、各入居者との妥協点を探さなければならない点

- (8) 各世帯に応じたプランニングを行ったため、全住戸が異なるプランをもった。そのため手間もかかった

- (9) 建替住宅の間取りや広さの計画は、アンケート調査による入居者の意向や、敷地条件などを考慮し、建替基本計画の中で基本的の指針や考え方を決めるが、従前入居者は高齢者が多く、南面2室を二間続きの和室とした。接地志向に応えるため、二階部分に広場を設けた

B. 住棟・配置計画

【法定建替による戸数増、敷地条件による制約】

- (10) 新規団地と違って、建替団地は、市街地に立地していること、及び敷地が狭いこと等により、都市計画法、建築基準法などの規制を受け、特に法定建替の場合、戸数要件を満足するため、配置計画に無理が生ずる

- (11) 当市は既存の木造・簡平を中心とした建替を行っているが、それらの団地が比較的市街地に集中し、併せて敷地形状が不整形であるところから、配置計画、戸数増加、併せて近年のモータリゼーションに伴う駐車スペースの確保あるいは進入路の問題等がある

- (12) 住戸の戸数が優先のため、付帯設備（道路、幼児遊園等）の面積の確保が難しかった

C. 周辺地域との関係

【周辺との調和、地域環境への配慮】

- (13) 周辺住戸との調和を図るのが、プランニングをする際の大きなポイントとなった

- (14) 地域的に木造2階の住宅が密集している中での3階建3棟・4階建2棟の計画であったため、周辺住民からの若干の要望があったが、勾配屋根や建物位置の変更などで了承を得た。但し国からは事前協議の中で5階建の計画で戸数増を指導されたが、地域の環境上5階建てはふさわしくないとの本市の強い要望で原計画案で認可されたものである

- (15) 中層耐火建築物（3～4階建）建設に伴う団地周囲一般住民への影響[日影、プライバシー（覗かれる）]も配慮しなければならない点

【市街化に伴う隣接地取得の困難性】

- (16) 既設団地の建替事業の場合、戸数計画から隣接土地を取得する場合が多く、その用地の取得の成否又はその取得の形状等の結果が重要な課題となる。このため当初基本計画が取得状況により大幅な変更を余儀なくされることがある。

- (17) 当市は三方を山に囲まれ、住宅用地として適地も少なく地価は非常に高く、新たに住宅用地を求めることは困難な状況であるので当初（52年度）1戸でも多くの住戸をと考え 144戸としていたが、今後の建替事業を推進するに当たり住環境整備などを考え建設戸数 112戸を決定した
- (18) 団地の敷地が限られており、一部地区外へ建設したが、その制約が計画を拘束した

【団地施設の周辺住民との共用化】

- (19) 計画団地内に地域住民が生活用道路として使用している例が多く、全体計画の中で生活用道路を確保した計画が必要となる

- (20) 古い団地では、給水管等団地内施設から周辺住宅に供給している場合が多く、配慮が必要。

D. 移転計画

- (21) 仮移転計画と戻り入居、本移転計画と建設計画との整合を図ること

- (22) 建て替え事業のため、住民を移転させながら建設地をつくるため、移転交渉・移転計画に苦勞

- (23) 本団地の場合、市営住宅の空家（政策空家）を仮住居に充てたため、空家戸数が限られていることから、既存住宅を一部残す形で工事を分割して行わざるを得なかった

画に要する手間と計画進行の効率性や設計費用との間で問題が生じている〈8〉。また、特定の住み手の特定の住要求にどこまで対応するか、個別性の限度の設定に関する問題が指摘されている〈7〉。

計画の個別化には、建設コストの上昇（家賃に反映される）、構造や全体計画との整合性といった計画技術上の問題に加えて、不特定多数の居住者に対応すべく公営住宅に求められる普遍性・一般性との関係、公共性と特定個人の利益との均衡等の課題が潜在していることが窺われる。

（2）容積増がもたらす住棟計画・配置計画の難しさ

制度（法定建替）が規定する戸数倍率・中高層化と、従前住戸の狭小性を改善するための住戸面積の増加とは、容積増に対する二重の要請である。容積増と、敷地の相対的な狭小性や不整形な形状とは、住棟計画や配置計画に対する大きな制約となる〈10〉。特に従前の接地型の木造・簡耐造の小規模な住戸・住棟は不整形な敷地でも巧く対応できるのに対し、建て替えて計画されるボリュームのある住棟は、不整形な敷地に馴染みにくい〈11〉。また、容積増は敷地の相対的な狭小化につながり、良好な環境条件の確保・豊かな共用空間や駐車スペースの計画・法規制への適合の障害となり、結果的に住棟計画や配置計画に無理を生じている〈12〉。

従前の小スケールから大スケール住棟への転換や詰め込み的な計画においては、法定建替の要件である戸数増加が優先される余り、住環境の質的向上が達成できないことが懸念され、環境改善手法としての団地更新の意味を失わせることになりかねない。

（3）周辺地域との関係性の調整

中高層化による住棟ボリュームの拡大は、時間と共に進行する団地周辺地域の住宅地・市街地化と団地との協調、並びに周辺地域と一体化した住環境整備の障害となる。周辺地域の日照・通風などの環境条件や視線からの保護を担保しつつ、あるいは周辺の低層戸建て住宅との調和を図りつつ〈13・14・15〉、中高層住棟を計画することが求められている。

また、市街地の進行は、容積増を緩和するために周辺に新たな用地を取得することを困難にしたり、不確実なものにしている〈17〉。そのために、計画が用地取得の成否に左右されるといった問題も指摘されている〈16〉。と同時に、市街化に伴い団地内通路が周辺の生活道路に活用されたり〈19〉、団地の給水管を周辺地域も使用するなど〈20〉、従前団地と周辺地域が、時間と共に融合・一体化する状況も見られる。そうした関係性を調整しつつ、建替によっていかに継承・発展するかが問われている。

公営住宅が住宅供給という役割を越えて、周辺地域を含めたまちづくりの拠点としてその公共性を活用するという役割の萌芽が窺われる。

（４）移転計画

建替を従前と同一の敷地で行う場合には、継続居住する従前居住者は、全てではないにせよ、必ず〔従前住戸－（仮移転）→仮住まい－（本移転）→建替後住戸〕の移転を迫られる。移転に対する住民との合意形成は、前述の通り、極めて煩雑である。とともに、特に、団地内の空き住戸を仮住まいに使用する場合には、リロケーションプログラムが、住棟の規模計画や配置計画・工期区分に大きな影響を与える。加えて、移転計画と建設計画の整合〈21〉、住民との移転交渉や移転計画の調整〈22〉、空き住戸活用に伴う工事の分割〈23〉等の問題を伴う。住み手の移転に関する意向の多様さや不確実さが、建替計画を複雑化している。

以上のように、更新計画ならではのプランニングの難しさが指摘されている。建替の戸数倍率の規定といった制度的な問題もあるが、それらは新規計画に準じた画一的・固定的な計画方法を行政単独で一方的にすすめ、周辺地域を含めて住み手をもののように、あるいはマスとして（Silent Majority）扱う場合には、遭遇しない問題である。「住み手の特定性」を踏まえて、多様で具体的な住み手の意向に肌理細かく対応しようとする場合に、計画づくりのための複雑な調整や配慮、あるいは新たな計画概念・手法の構想が求められる。

また、計画過程は、目標に直線的・単線的に到達する新規計画とは異なり、住民意向を随時反映することで、流動的で複線的なアプローチをとる。それは、効率的な進捗や〔公共性＝平等性〕を目指す事業観からの転換を求めるものである。

Ⅲ－４－３住戸配分法

住戸配分（どの住戸に誰が入居するか）の決定方法は、更新後の居住者の生活の仕方、あるいは特に、近隣関係に大きな影響を与えるために、慎重な対応が求められる。

住戸の配分方法は、第一に継続居住による再入居者の住戸決めが先行する。

具体的に一つには、「再入居者が各々希望する住戸を選択する」というように、入居者の個別の意向を尊重し、積極的に対応することを重視している。それは、住み手の個別的かつ多様な住要求に適合することを意図している。その意義は、

- ・各居住者個々の家族構成や身体的条件、および環境条件（眺望、温熱、日照、音、etc.）への志向等、多面的な住要求に照らし合わせて住戸を自ら選択できる。
- ・自ら選択した住戸に居住することによって、我が家的な意識や愛着が高まる。
- ・古い団地で仲の良かった相手と隣同士に住むといふように、従前のコミュニティや近所付き合いを継承・発展させることができる。

などである。

希望する住戸が数世帯で重複した場合には、「重複した入居者間の話し合いによって調整」と「抽選により決定」の二通りの方法がある。前者は、住戸配分を徹底して住み手主導で行おうとするもので、話し合いによる調整という煩わしさを乗り越え、むしろ、話し合いによって「自分達の団地のことは自分達で決める」という自律的な自治意識を高める可能性がある。後者は、調整の煩わしさを回避し、後に居住者間にしこりを残さないことが重視された結果だと思われる。

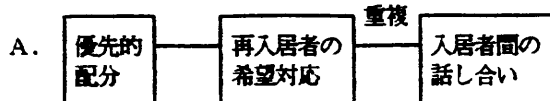
二つ目には、「再入居者の希望をふまえて、代表者・委員会（居住者で構成される建替検討委員会）・行政が調整を行う」方法がある。これは、入居者の個別の意向をできる限り尊重しつつ、希望が重複した場合の調整を、団地を熟知している居住者の代表やあるいは行政が主導することにより、居住者の実態に即して、客観的な住戸配分ができるという意義がある。なお、ここで調整にあたる委員会や代表者は、計画段階で、住民代表組織として住民の要望を集約化し、行政と協議する組織であり、継続して住戸配分も担い、従後の自治会活動へと連続的に発展する場合が多い。組織として自律的な活動を展開している。

一方、行政が住戸配分を行う場合には、居住者の意向を前提にするものの、身体状況など、一元的な基準に基づき、客観性を装って機械的な割り振りになる傾向が窺われる。

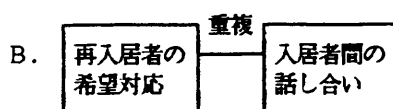
三つ目には、「抽選による」方法である。その場合でもいくつかの方法に分かれ、

- ・抽選により、全住戸が自動的に配分される(26)
- ・希望する住戸タイプや階数別に抽選を行う(32)
- ・住戸選択の優先順位を抽選で決める(30)

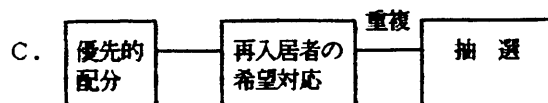
表4-3 住戸配分法



- (1) 更新後住宅の再入居時における入居号数については、地元で協議し、決定することとしている。但し、高齢者及び心身に障害のある者を抱えている世帯については、できるだけ1階に入居させるよう行政指導を行っている。
- (2) ローターションにより移動予定の入居者を最優先とし、入居者間で決定してもらうが、身障者・高齢者等には配慮してもらうよう説明し納得してもらい、次に団地内にいる予定者以外の入居者に希望を取り、残りは一般公募。



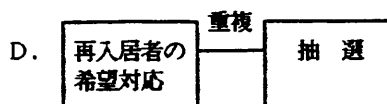
- (3) 再入居住戸の選択は、入居者の話し合いで行われた。
- (4) 入居者に部屋の希望を取り、同じ部屋に入居者が重なる場合、基本的には話し合いで解決を図ってもらう。
- (5) 第1期については、従前の町内がそのまま入居する形となったので、町内会の話し合いで決定した。第2期については、抽選により決定した。
- (6) 建替推進委員会で全員討議の上決定。
- (7) 事前のアンケートによって決定しているが希望がダブル場合は、市が中に入り、話し合いで決めている。話し合いが難しい場合は、全員に集ってもらいこの中で話し合って決めている。今まで話し合いで解決してきたが、話し合いがつかない場合は、抽選を行うことで事前に話がしてある
- (8) 1期は抽選。各住戸は各世帯を想定してプランニングしたのに、結果として「公共性」の弊害で抽選になってしまった。幸い6戸中4戸は、計画通りとなった。2期はこの点が反省され、話し合いの上で入居された。



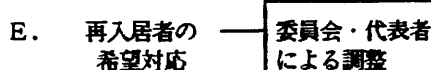
- (9) 通常、高齢者、身障者を優先する形で、入居者に希望する部屋を提示していただき、できる限り話し合いで調整している。調整がつかないときは、やむを得ず、抽選により決定する。
- (10) 再入居の部屋割については、原則として該当する入居者間で話し合って決めてもらうが、実際は再入居者間での抽選が多い。また身体障害者や老人世帯については、話し合いの中で優先させている。
- (11) 自由に選択してもらい、同一住戸へ複数希望が

あった場合、抽選にて決定した。ただし、単身者及び2人世帯については、原則的に2DKに入居させることとした。身体の不自由な方がいる世帯は、希望すれば1階に優先的に入居させた。

- (12) 入居希望者に比し全戸数は90戸中22戸で問題はないが、初年度建設分24戸に22戸を入居させ、次の建替を容易にしたいということもあり、高齢者(1F)、小家族(2DK, 2LDK)の型別供給の意味を理解して貰い、希望の多い住戸は抽選により初年度建設分に全戸の移転を完了した。



- (13) 入居者間で協議し、決定するが、当該室については調整できなかったところは抽選。
- (14) 戻り入居者の希望を聞き、重複する場合は抽選による。
- (15) 希望する住戸を全員に選んでもらい、希望1人の場合は即決し、複数の場合は抽選を行い決定してゆく。この方法を繰り返し行い最終決定を行う。尚、特定目的住宅についてはそれぞれ特定目的住宅対象者のみで同上の希望、抽選を行い決定した。また、一般公募と住み替えは時期がずれるので住み替え優先となっている。
- (16) 入居者アンケート調査及び説明会の個別協議による意向の確認により対処しているが、重複した場合は、抽選により決定している。
- (17) 希望を募り、重複した住戸については、抽選により決定。抽選にはずれ、どうしても他の住戸に入居したくない場合は、次年度に廻り、優先入居とした。



- (18) 県と団地世話人会で原案を作成し、住民に提示し、希望と相違する人については、調整のうえ変更した。
- (19) 地元の委員会で、関係者と相談のうえ、決めていただいた。
- (20) 従前団地からの退去時に、建替後の住宅への入居について、1種・2種別にどちらのタイプ(3LDK・2LDK)に入居を希望するが、意志確認を行い、それぞれの必要戸数を把握した。誰がどの住戸に入居するかについては、上記の枠内で入居者代表(自治会長)に調整を一任した。
- (21) 建替入居者については、原則的には代表者で組織する委員会に任せるが、そこで決まらずに委員会から市に対し決定についての要請がある場合につき、市が介入して抽選で決める。一般公募者については市において全て抽選で決める。

の方法が見られる。

抽選は、全ての入居者に対して住戸の位置決定の機会均等・平等性を保障し、運・不運に帰結することで入居者間の感情的対立を緩和して、居住者に「あきらめ」的納得を促す。更には、調整の手間を省けるなどの点で、一見合理的な方法のようにも思われる。しかし、個々の入居者の意向などの個別性が考慮されず、結果として日常生活や近隣関係に種々の不便さをもたらす。また、生活空間が他律的に決定されることは、住み手に「与えられた空間に住まわされる」という意識を起こさせ、住み手と団地環境との関係が、従前に比べて疎遠になる問題をもはらんでいる。その為に、抽選後に再度入居者同士の話し合いの余地を残して、抽選という機械的配分を補完している事例も見られる。

四つ目には、極めて少数事例であるが、「従前団地における住み手の配列をそのまま継承することや再入居者の年齢順に低層階から配分することなど、一元的な判断基準による配分」の方法である。判断基準そのものには、一定の妥当性があるが、居住者の個別の意向を反映できないという問題がある。

また、「話し合い」・「抽選」のいずれの配分方法をとるにしても、事前に高齢者や身障者等の身体的弱者の住戸を低層階に優先的に配分する事例が見られる。「話し合い」の場合には、弱者に対しての優先権を特別に決めなくても、調整の過程の中で、暗黙の了解事項とされることもあろうが、抽選の場合には、この優先権は身体的弱者の切実な要求が反映されるもので、他律的な配分方法の弱点を補う。弱者への優先権は、また、建て替えの合意形成を容易に得ることができる点でも有効な方法である。

一方、新規入居者に対しては、再入居者の配分が決定された後に、残りの住戸を抽選によって配分する方法が一般的である。再入居者の配分を優先させることは、団地コミュニティの継承や計画・事業進行の円滑化を図る点では有効であるが、一方で、例えば、先行した従前居住者の住戸配分がある部分に集中するなどにより、新・旧居住者間の融合を住戸配分によって仕掛けられない可能性もある。抽選による配分は、入居者同士に、話し合いの基盤がないことが主な理由だと考えられるが、前述の通り、入居者の個別の意向を反映できない結果となる。団地全体でのソーシャルミックスを越えて、住棟単位、階段室単位等のミクロなレベルでの混成を生成する仕掛けが求められる。

新規建設の場合には、概ね抽選によって、本人の意向とは無関係に機械的に住戸配分が行われるのに対し、建替では、住み手の意向が尊重されるという特徴が明らかになった。住み手の強い希望があることにもよるが、基本的に住み手には、従前団地で培われた近隣関係や自らハード・ソフトの集住環境を創造する能力を基盤とした自律的な調整力があることを示すものである。

ただし、何れの場合も持病等（身障者は除く）を理由に1階に希望するもので、市がその申し出を正当なものと認めたものについては、優先的に1階に入居させる。

F. 再入居者の
希望対応

行政指導
・基準設定

(22) 従前入居者の意向を優先して、住宅局管理課でとりまとめ。

(23) 原則として対象世帯の年齢等を加味して、弱者と思われる世帯を下の階に入れるように配慮した。その他、説明会やアンケートによる希望・意見等をある程度考慮した。所得額にともなう1種・2種別の振り分け（該当）は、基準通りであることを説明しているのは言うまでもない。個々のケースにおける詳細な面については別途“K市営住宅建替事業に係る新築住宅の入居承認及び入居条件等について”をつくり、これを基に入居させた。

(24) 入居者の判定基準を作成し、各人の希望を配慮して部屋割り案を作り、変更希望に対しては個別で変更承認申請書に希望部屋番号、及び理由を書いて提出の上、決めたした。

※判定基準

8段階に分け、1～2を重度、3～4を中度、5～7を軽度、8を健常とし、それぞれの割当階基準を設けた。

例 ①70歳以上で身障または病弱者で階段昇降に困難
1. ②特別身障者で階段昇降がかなり困難
③普通身障者で階段昇降がかなり困難

↓
1階、最悪の場合は2階

6. 60才未満で、病弱者のうち階段昇降が少々懸念される

↓
3階又は4階、最悪の場合5階

(25) 家族構成、年齢、健康状態等入居者の状況及び既使用機器の再使用を考慮の上決定。不満者は入居者間で調整。

G. 優先的配分

抽 選

(26) 身障者、寝たきり老人のいる世帯については、適切な住戸を配分し、その他は公開抽選により配分する。その場で入居者間の協議により、住戸をかかわる場合もある。

(27) アンケートを実施し、建設年度別、タイプ別に入居希望者を選定し、部屋割りについては、再入居時に抽選により決定。尚、身障者・高齢者・病弱者等は、1階又は2階に優先的に入居を配慮した。又、タイプ別（2DK、4DK等）に競合し

た場合は、家族数により調整した。

(28) 障害者・病弱者・高齢者・赤ちゃんのいる世帯等を優先的に1・2階に配置し、その他については抽選によって割当をした。

(29) 原則として抽選により決定。ただし、家族の中に身障者・高齢者がいるなど特別の事情がある者については、階下の住宅を当てる等の配慮。

(30) 2室を見学用に開放した。2名の入居者より1階住戸優先入居の申し出があり（高齢、身体障害のため）他の入居者の同意を得た上で、部屋割を行った。次にその他の入居者により住戸選定順位を抽選し、順次希望の住戸を選択していった。

H.

抽 選

(31) 入居者の希望により抽選で決定した。（優先順位）ただ、話合いも含めた決定となった。

例えば、『〇〇さんと、隣合わせて入りたいな。』とか、『私の上に〇〇さん入りたいよ。上に知らない人がいるよりいいもの。』とか、『ほんとは、2階か3階がいいんだけど、年寄りがいるから1階以外は無理だな。』とか、老夫婦が『子供の笑い声が聞こえるところがいいね。（隣地が保育園）』等々の意見交換も行われた。

(32) タイプ別、希望階数で抽選、再抽選を行った。

(33) 型別配分は家族人数により決定。高齢者・身障者・治療者は低階（1・2階）で抽選により決定し、他の者も抽選により決定。

(34) 新規入居者にも同条件になるように、住戸のたて割による抽選を行った。

(35) 建替団地であることから、従前入居者を最優先として抽選による。

(36) 建替後の入居について、抽選により決定。（優先入居者と一般入居者をそれぞれ別々に）

I.

属性による
配分

(37) 2DK・3DK毎の希望を募り、障害者を除き、年齢順に低階層へ入居させた。

(38) 従前入居配列を基本に再入居させた。

Ⅲ－４－４ 更新計画・事業の成果と問題

更新計画・事業は、住戸の質的向上に加えて、多様な成果をもたらす。

第一に、当然のことではあるが、物的環境が整備されることである〈1〉。住戸の積層化により、団地内に幼児遊園、緑地、広場、駐車場、歩道、街路樹などの多様なコモンスペースが生み出される〈2・3〉。それは、住環境にゆとりや開放感を与えつつ〈4〉、団地コミュニティの場となることが期待されている〈5・6〉。また違法駐車の減少や緊急車両のアクセスの確保など〈20・21〉、集住機能や生活利便性が向上し、良好な団地景観が形成される。

住環境整備は、団地の外周部分にも展開され〈7〉、例えば、外周道路の拡幅整備〈8〉、排水路の整備などが行われ〈9〉、周辺環境も大幅に改善されている〈10〉。団地内に地域全体のオープンスペースが確保されて地域環境が向上し〈13〉、住棟の高さや屋根形状を周辺の町並みに調和させて景観的連続性が生み出される〈12〉。また、周辺地域住民が利用できるように公園、広場、団地内通路、集会所などを地域に開いた計画とすることで、団地と周辺地域の一体化が図られるなど〈14・15〉、団地と周辺地域全体の住環境の質が向上している。

更に、ハードな住環境の整備は、従前の団地のもつ暗いイメージを一掃し〈18〉、公営住宅のイメージアップを図ること〈17・19〉、あるいは、団地の防災性や防犯性を高めるなどの成果がみられる。

第二に、住環境に対する居住者の関心が触発されたことである〈27〉。ハードな住環境の整備が契機となって、居住者が共同して住環境の維持・管理に自発的に関わるようになり、「美しくなった団地を自らの手でより美しく整える」という気運が高まる〈29・30〉。特に「居住者の希望を計画に反映させたことが、住環境に対する居住者の意識に変化を引き起こした」とする意見は〈27〉、計画への住民参加の有効性を示唆している。

共同での維持・管理体制の確立や、集会所・広場・菜園等のコミュニティの場の設置は、居住者相互の交流を促進し、良好な団地コミュニティの形成につながる〈31・32〉。と同時に、地域に開かれた計画によって、周辺住民も団地施設を積極的に利用するようになり、団地内外住民の交流の回路が開かれている〈34・35〉。

更に、興味深いのは、建替の計画プロセスや良好な住環境の創出を通して、行政と居住者間に信頼関係が築かれ交流が深まることである〈36〉。ともすると利害関係が対立し、相互に不信感を抱くような構図があるが、住み手の立場にたって、より良き環境づくりへ向けて両者が能動的に身を乗り出すならば、相互不信は信頼関係へ転換されることを示している。両者の信頼関係は、行政が団地の運営を住み手に委ねる基盤となりうることも指

表4-4 更新計画・事業の成果と問題

A. 住環境整備

| |
|--|
| ①住環境の改善 |
| (1)老朽・過密の住宅団地が整備され、住環境整備に大きな効果をもたらした。 |
| ②オープンスペース・コモンスペースの創出 |
| (2)住戸の建替により、団地内の公共空地が確保でき、幼児遊園、緑地、駐車スペースが整備され住環境、及び地域周辺への景観的にも向上した |
| (3)環境がよくなった(公園が新設、芝生、植樹) [ゆとりある環境] |
| (4)共有空間が広がり、ゆとり感を持った環境 [コミュニティの場の設置] |
| (5)団地のコミュニティ育成の場としてのコモンスペースの整備 |
| (6)共同施設(集会所、倉庫、自転車置場)の設置 |
| ③団地周辺環境の改善(接点部分) |
| (7)地域を含めた環境の改善がなされた。 |
| (8)成果一周回の道路拡幅整備、植栽整備等による周辺環境の改善 |
| (9)住宅周囲の空き地、草木で、雑然としていたが排水路等の整備と同時に整然となった。 |
| (10)住戸の建替に伴い、団地内の道路拡幅整備、公園の設置等も併せて行ったことにより、周辺の住環境の向上が図られ、団地内外の市民福祉の増進、特に市民生活の利便に多大の貢献・寄与 |
| ④景観整備 |
| (11)建物と外構が整備され、街全体の景観向上。 |
| (12)勾配屋根の採用や階数の抑制により、町並みとの調和を行い、良好な住環境・景観の創出。 |
| (13)民間分譲による1戸建住宅の密集地の中心に、空地比の大きい公園化された公共住宅地の出現は、地域の環境を更新した。 |
| ⑤地域に開かれた団地計画 |
| (14)団地周辺に対する配慮として、地域に開かれたコミュニティ広場となるように幼児遊園、集会所を計画し、団地住民のみならず周辺住民にも利用できるよう計画した。 |
| (15)環境整備により付近住民へも好影響を与えていると考えている。集会所の利用も活発で、児童遊園地も喜ばれている。 |
| ⑥近隣への波及効果 |
| (16)周辺地域との調和を計り、地域全体の住環境を高めたことにより、周辺土地利用にプラス波及効果を与えられた。 |

⑦公営住宅のイメージアップ

- (17)住戸の質向上を図り、周辺の住環境整備により公営住宅のイメージアップが図れた。
- (18)住環境面の整備により、近隣地域とマッチし、市営住宅の“暗いイメージ”が一掃された。
- (19)地区住民及び既入居者等に対し、公営住宅のイメージアップを計り入居の期待感を高めた。

⑧駐車スペースの確保

- (20)駐車場の整備による周辺道路の違法駐車の減少
- (21)従来、家の前等(路上)に駐車していたため、トラブルが絶えなかったが、駐車場の設置により緊急時にも安心して生活できるようになった

⑨その他

- (22)住まい方が継承されつつ、住戸改善がなされた
- (23)建替を契機に汚水、雑排水を公共下水道に接続
- (24)すべてEV付で、高齢者も苦勞なく生活できる
- (25)身障者向け住宅の建設。
- (26)住環境の質が上昇したことにより、災害(床上、床下浸水)の心配がなくなった。

B. 集住意識の向上

①住意識の向上

- (27)設計段階から、入居者の希望を反映させたことにより、住環境に対する意識の変化があった。
- (28)団地に対する持ち家思考の芽生え。
[積極的な維持管理]
- (29)建替前は戸建住宅の為、老人世帯等では住宅周りの草取り等の管理もできないところがあったが、集合住宅になったため、全体で管理するようになり荒れている所が少なくなった。
- (30)従来の老朽化した狭小な住宅が、一新されたことにより、従前入居者の「住まい」に対する意識が大きく変化したように思われる。専有部分のみならず、幼児遊園、ゴミ置場、駐輪場等の共有部分の清掃等も定期的に行われているようで、団地全体の「美観」について、入居者側の自発的アプローチが認められ、それが良好なコミュニティの醸成につながっている。

②各主体間の交流促進

- [居住者相互]
- (31)建替後、集会所ができたこと、入居者が全体で管理する部分ができたため、建替時説明会等により、コミュニケーションが良くなった。
- (32)各自がバラバラな団地形成をやっていたものが統一した植栽計画及びコミュニティを育てる菜園等の共同の場を設けたことなどで、団地住民のコミュニティが新たに形成された。
- (33)戸建が共同住宅になった為、隣近所のコミュニケーションが今まで以上に良くなったと思う。

摘されている。

これら居住者の集住意識の高揚の背景には、老朽化に伴う従前住戸や環境に対する住み手の不満や諦観が建替によって解消され、一定の満足感をもたらしたことが作用している。また、従前の団地における高齢者の集中滞留化に対して、建替に伴う若年世帯の入居によるソーシャルミックスが達成され、団地の活性化につながったことも大きい〈37～40〉。

第三には、更新計画・事業が、まちづくりの契機となっている。生活利便性の高い市街地内部において、立地特性を活用して供給戸数を拡大することは、土地の高度利用を促進しつつ、安定した住宅地形成につながる〈41〉。と同時に、人口定着化による地域の活性化も期待される〈43・45〉。そのことが、公共用地の活用や住宅更新・再開発に対して、自治体の一つの指針を確立し得たという意見もある〈48〉。また、地域に根ざした住まいづくりを政策化したH O P E計画の一環として更新計画を位置づけることで、地域全体のまちづくり気運が高まることは〈46・47〉、更新計画・事業とまちづくりを連携させるうえで一つの有効な根拠となりうるものである。

一方、更新事業によって新たな問題も発生している。

一つは、合意形成段階で様々な方策が講じられるものの、家賃の急激な上昇は避けられず、結果的に低収入世帯が家賃を負担しきれないという問題である〈49・50〉。

二つには、成果とは逆の評価だが、居住者間や周辺住民との交流の希薄化の問題である〈51〉。住宅の積層化とそれに伴う閉鎖化の問題、あるいは住民のリロケーションによる従前の近隣関係の再編成などが大きな原因である。加えて、若年層を中心とする新規入居者の存在が、例えば、旧住民との間にトラブルを生じる、自治会運営に支障をきたす〈52〉、あるいは周辺地域との結接を弱めるなど〈54〉、コミュニティ形成の阻害要因となることである。

単に世代構成の数的バランスを整える安易なソーシャルミックスに留まらず、新規入居者と旧住民との関係づくりを促進するような住戸・住棟計画や相互の住戸配分方法などの再検討が求められる。

三つには、従前の接地型から積層型への移行によって、1階に入居できなかった高齢者の日常生活に支障をきたすこと〈55〉、あるいは上下・左右で隣接する住戸間での音の問題など、集住マナーの欠如による近隣トラブルの発生等の問題がある〈56〉。

四つ目には、建替に伴う高容積化により、駐車場が十分に確保できない〈58・59〉、必要以上の空地スペースがなくなり、溢れた車を吸収できない〈60〉、更には、若年層の新規入居者の過剰な車保有などに起因して、違法駐車等の問題がある〈61〉。

| | |
|--|--|
| <p>〔団地住民と地域住民〕</p> <p>(34) 団地を隔離した場所ではなく地域に開放された場所として位置づけ、集会所、公園を設けることで、地域住民とのコミュニティが図れた</p> <p>(35) 集会所を団地住民のみならず周辺団地にも開放したこと、団地内通路を周辺団地と接続したことにより内外の新たなコミュニケーションが生まれた。しかしこのことは、入居者から「団地外の人が通過し騒々しい」「団地外の人が駐車して困る」等の苦情も少数ある。</p> <p>〔行政と居住者〕</p> <p>(36) 行政と関係住民との間で信頼関係が深まり、行政執行上だけでなく、自治運営にも大きな効果を及ぼしている。</p> | |
| ③団地の活気 | <p>(37) 建替前は、入居者の平均年齢が高く、また子供の少ない団地であったが、若年世帯の入居があり、団地全体に活気がでてきた。</p> <p>(38) 団地世帯数が増加し、活気のある団地となる。</p> <p>(39) 従前は空家が多く、治安の点で問題があったが住民が増えたことによって解消された。</p> <p>(40) 公営住宅の建替と一体的に住宅街区整備事業を導入し、中間所得層への地域特別賃貸住宅や公社住宅を供給することにより、住宅団地全体として、バランスのとれたミックスコミュニティの形成が図れた。</p> |

C. まちづくり

| | |
|---------------|--|
| ①供給戸数の拡大 | <p>(41) 市街地内部における住宅の供給量増加</p> <p>(42) 1 種住宅を 2 種住宅に建て替えたことにより、低所得者の入居が可能となったこと（特に市街地でもあり）。</p> |
| ②人口定着による地域活性化 | <p>(43) 住戸数が増え、他市町村からの転入があり、人口増につながった。</p> <p>(44) ・別居中の息子が帰りたいと希望している ・他地域に転出の息子が結婚したら同居したいといっている きれいな町営住宅ができたため希望者が増えた</p> <p>(45) 地場産業の活性化 1. 流入人口の受け皿 2. 商業（購買）活性化 3. 建設による産業誘発 等々</p> |
| ③まちづくりの指針 | <p>(46) HOPE 計画の一環として市営住宅の建替をしたため、地域性の考慮、周辺住宅地との調和、地場産材の活用等を考慮し、うまく成果として出来上がったとは言いがたいが、それ以降、HOPE 計画とともにまちづくりに対する気運が高まった。</p> <p>(47) HOPE 計画のモデル団地として計画された団</p> |

| |
|---|
| <p>地であり、町づくりの模範となるとともに景観にも配慮した団地であるために評判がよい。また、民間の団地開発のモデルとなるように期待している。</p> <p>(48) 問題の市街地中心の建替を実現したことで、公有地活用や、住宅の更新・再開発についての市の方向が明確に示されたと思う。</p> |
|---|

D. 更新事業による問題

| | |
|-------------|--|
| ①家賃の上昇 | <p>(49) 家賃が高くなることにより、底辺層の住民が低家賃の他の市住へ移転せざるをえない。</p> <p>(50) 家賃が高くなって、減額してやらないと払えない世帯がある。</p> |
| ②住民間交流の希薄化 | <p>(51) 都会並に隣戸との対話が少なくなった。</p> <p>(52) 継続居住者と新規入居者との交わりに時間がかかり、小さなトラブルが絶えない。自治会運営が難しくなる（連帯意識に欠ける）。</p> <p>(53) 入居者相互の交流欠如が若年層を中心にあり、集会所の建設を急ぎ、話し合い、交流の場を提供することによって自治意識、共存意識の高揚を図る必要がある。</p> <p>(54) 建て替えにより入居者の若返りが図られると思われるが、地域との結び付きがますます弱くなると思われる。</p> |
| ③中層化に起因する問題 | <p>(55) 従来は全住戸接地していたが、中層となったため、1 階に入居できない高齢者世帯もあり、階段に手摺があるとはいえ、日常生活に支障をきたすこともありえる。</p> <p>(56) 住戸が重なり合って住む方式に不慣れのため、共同生活のマナーに欠け、トラブルも少なからず生じている。</p> <p>(57) 1 戸建てから集合住宅となったため、動物（犬、猫）の飼育を禁止したが、一部徹底されない</p> |
| ④駐車場不足 | <p>(58) 駐車場を新たに整備したため、以前は団地内空き地で処理していた駐車場の問題が管理責任として生じたが、建て替え倍率を満足するために駐車台数が十分確保されず、入居者及び周辺に問題が生じた。</p> <p>(59) 新規募集で入居した者は、比較的若年層が多く駐車スペースの不足等の問題が生じてきている</p> <p>(60) 1 戸に 1 台の駐車スペースを設けたが、それ以上の空地としてのスペースがなくなったため、新たに駐車場の問題が出てきた（旧住宅の場合団地内に空地という部分があった）。</p> <p>(61) 道路拡幅整備に伴い、路上駐車が多くなる（駐車スペースは 1 住戸 1 台分確保済み）。</p> |

粗末な外観で混乱した様相を呈し、行政からは必要悪として捉えられる増築が並び、政策空き家によって居住世帯が歯欠の状態のなかに高齢者が集中・滞留するなど、一見スラム化した従前の劣悪な住環境が、今日的な設備と広さを有する住戸とその積層化による広がりのあるオープンスペースに一新され、また若い世帯が新規入居することで、建替は物的な住環境整備と団地全体の活気という面に関して、一定の成果をあげている。そうした物的環境改善が住み手の環境に対する意識を触発する効果も大きく、美観の保持に向けて積極的な姿勢が見られる。

しかしながら、その場合の計画手法には、建替の独自性は見出せず、成果をもたらしているのは、従前の住環境との単なる相対的な差異である。また従前の増改築や緑環境づくりが、住み手の自律性に基づいた「創造的行為」であったのに対し、建替後の姿勢は与えられた環境の「保全的行為」へと変化している。

また、当初は自己完結的に計画・供給された従前団地は、時間の経過とともに周辺地域との社会的・空間的な関係を取り結んできている。そうした既存の具体的な関係は、建替と連動する周辺地域の住環境整備を誘発する力となり、また、より即地・即人的な整備手法が生み出されている。周辺地域と一体化したまちづくりの手法として、建替の新たな可能性と役割を示している。

一方、物的環境の改善に比して、居住の継続性や近隣関係の継承・全体のまとまりという人的・社会的環境の面では、重要な問題も指摘されている。それは、建替計画・事業において物的環境が優先され、生活再建に向けて、物的・人的環境を包括した総合的な取り組みに至っていないことを示すものである。建替計画・事業が新規計画とは異なる幾つかの独自性を有するものの、本質的な役割としての「住み手一人一人が安心して豊かに住み続けられる状況づくり」に向けて、新たな環境や仕組みを構築するだけでなく、継承・再編成のためのハード・ソフトの手法の開発が求められている。

Ⅲ－４－５小括

計画プロセスにおいては、様々な局面に関する合意形成や住み手との積極的な対話、団地住民による組織づくりなど、建替計画・事業に独自の取り組みが見られるのに対して、物的環境の計画手法そのものは、一部、先進的な試みも見られるものの、概ね新規計画に準ずる手法がとられ、独自性に乏しい。

その背景には、建替計画・事業が「ネガティブチェック（負の解消）」のみを重視する方法によって行われていることがある。住戸の老朽化や狭小性、設備の老朽化や前時代性、アドホックな増築が軒を連ねる景観などは、計画・事業主体（行政・計画者）から見れば劣悪な住環境であり、それを改善することが建替の第一義的且つ、唯一の目的とされている。そのために、住み手の自律的な集住環境づくりや良好な近隣関係とそれを支える環境構造などの「時熟（老成≠老朽）」を居住資源として積極的に評価し、計画に活かすこと、即ち「ポジティブチェック（正の増殖）」の視点が欠如しているのである。そこでは「老朽化した劣悪な環境＝時代遅れの環境」との捉え方がなされ、老朽性・不便性の改善のためには、単純に新規建設と同等の住戸・住棟・外部空間を新しくつくり、今日的な住環境の質を確保することで事足りりとする考え方が成立している。

加えて、従前環境を全面的に劣悪で改善すべき対象とする捉え方とも関連するが、建替の基本的な前提条件である「住み手一人一人が安心して豊かに『住み続ける』こと」の視点、即ち、潤滑な環境移行の視点も空間計画においては欠如している。寧ろ『住み続ける』ことを重視した独自の取り組みは、家賃激変や仮移転、再入居保証などの問題として、概ね家賃政策や財政的な支援などソフトの技術や工夫に依拠している。そのために、住戸の積層化による一般的な住棟計画や、住棟間のまとまったオープンスペースの計画がなされ、従前の環境構造は殆ど継承されずに、白紙に還元されている。結果的に、従前と従後では、時間的・空間的・社会的な不連続が生じている。そうしたなかで、例えば、時間経過とともに周辺地域も利用するようになった団地外周道路を建替計画と連動して保全・整備するなど、周辺地域が活用する団地の住環境は、継承、整備されている。

住み手を特定しうるという建替えの固有性は、僅かに型別供給に活かされているにすぎない。型別供給の手法は、新規計画の場合にも見られるが、敢えて違いを見いだすならば、必要性に対するより具体的、且つ明確な裏付けを有する点である。それを根拠に実現に向けての確たる意志と合理性のある取り組みといえる。他に、一例ではあるが、住み手の特定性を活用して、個別の住まい方や住要求を把握し、それを踏まえて住戸設計を個別に行った事例が見られる。生活スタイルと空間とが適合しやすく、潤滑な環境移行を実現するという点で、建替の場合の有効な計画手法として評価できよう。

Ⅲ－５ まとめ

建替計画・事業には、新規建設と異なる多様な課題・特性が存在している。

①事業決定権：

最終的には行政の判断が最も重みを持つものの、店子として居住権を有する従前居住者の意向を無視した事業はあり得ない。そういう意味で、従前居住者も事業の決定権に関わり、建替事業に合意するか否かが、事業着手の可否に大きな影響を与える。

②建替の不安感：

従前居住者にとって、建替は、老朽化した住宅が更新されることに対する期待感がある反面、様々な不安要素を伴っている。・家賃上昇・従前慣れ親しんだ環境の激変・近隣関係の変化・仮住まいや二度の引っ越しの経済的、身体的、心理的な負担・所得や家族構成、世帯主年齢などが入居資格を逸脱している居住者の再入居の保証・従前の安定したコミュニティに一定のまとまった数の新規入居者が参入し、コミュニティが再編されること等、極めて多岐に渡る不安や問題を抱えている。こうした不安感が解消されない限り、居住者は建替に対して積極的な賛意を示すことはあり得ない。

③建替に伴う住民要望：

併せて、建替事業の合意形成過程で浮上する問題として、増築の補償・計画（住戸面積や間取り）や事業の進め方への住民の要望などがある。

④具体的な特定少数の居住者（Noisy Minority）：

建替が対象とする住み手は、在来型の新規計画が対象とするそれとは異なる。即ち、在来型においては、以下のような特性を有する「抽象化された不特定多数（Silent Majority）」が対象となる。

- 1) 住要求が平均化・均質化されたマスとして、仮想的、抽象的に措定される。
- 2) 居住者は実在しないために、計画によって予定調和的に、また容易に操作することが出来る受動性がある。
- 3) 居住者が顕在化するのは、住宅完成後の新規入居時点である。その際、集住環境との新規に関係が取り結ばれる。
- 4) 住宅が気に入らなければ他の住宅を自由に選択できる。

一方、建替においては前述のように、「具体的な特定少数（Noisy Minority）」が対象となる。Silent Minorityと相対化するならば以下のような特性を有する。

- 5) 内容や程度が各々異なった個別の住要求や意見を持つ特定の個人として、居住者が具体的に実在する。

ハ) 既成の居住権を有するために、建替事業の進行を左右する力を有する。また、それ故に事業の進行を不確定なものにする。

ト) 事業開始以前より、団地住民、あるいは周辺地域住民として顕在化しており、既に社会的・空間的に多様な関係性を形成している。また、団地住民は、基本的に継続居住の意志がある。

フ) そのためにたとえ、従後の住宅が気に入らなくても、住み続けざるを得ない。

⑤関係づくり：

行政が事業を進めるためには、そうした特性と居住権を有するNoisy Minorityとの合意形成が不可欠であり、要望の斟酌や不安解消に向けて、Noisy Minorityとの多様な関係づくりが行われる。

⑥個別対応：

そうした行政による住民との関係づくりは、確実に新規建設とは異なるアプローチであり、全体の傾向としては、程度の差はあるにせよ、個々の居住者の状況の違いに合わせた即地・即人的な対応がとられ、個別対応の方向に向かっている。

⑦ハード面の計画課題：

一方、ハードの計画においては、住戸数や住戸面積の増大に伴う高容積化、周辺地域と一体化した住環境整備、さらには、住民の個別の住要求への対応等が、建替に固有の課題である。

⑧計画手法の特性：

対処すべき課題の明確さに比して、実際の計画手法は、型別供給など個別対応への接近も見られるが、概ね在来の新規計画に準じる手法がとられ、今日的水準の建物に更新することで対応している。そこには、「従前環境＝老朽・劣悪」と捉え、その全面的な改善を行う「ネガティブチェック」が重視されること、また「生活の継承性」に関する視点が欠如していることが作用している。また、居住者参加型の計画づくりに対しても、公平性・財政的な制約・住要求の過剰性などから消極的な意識が窺われる。

⑨建替計画の手法の独自性：

しかしながら、特に、周辺地域との一体的な住環境整備に向けて団地外周道路の継承と整備や景観的な連続性を生み出す住棟デザインなど、寧ろ、団地そのものよりも周辺地域との関係において建替独自の計画手法が発揮されている。また、少数事例であるが、住み手の特定性を活用した「個別の住戸計画」や従前の接地性を継承するような住棟計画がなされ、建替独自の計画の可能性を示唆する。

建替計画・事業に対する行政の取り組みの姿勢には、「事業を効率良く、円滑に進めること」あるいは「公平性・普遍性・経済性に基づく計画」といった事業重視のスタンスと、「住み手一人一人が安心して豊かに住み続けること」といった生活重視のスタンスとが二律背反的に作用している。即ち、事業重視の比重が高ければ、住民との対話は計画や事業の障害と捉えられ、行政による事業・計画の一方的な押しつけになりやすい。一方、生活重視が高ければ、住民との対話は事業・計画を潤滑化し、またその質を高めるものと捉えられ、両者の協働による肌理の細かい事業・計画づくりが進められる。また、家賃問題や仮移転、再入居保証など、事業の成否に大きく関わるソフト面では住み手の生活が尊重され、ハードの計画面は、事業を重視して進められる傾向にある。

しかしながら、建替事業・計画に独自の課題は多様であるものの、全般的に事業重視に傾斜する傾向が見られ、計画の進め方（プロセス）や計画方法（プランニング）のスタンスが基本的に在来型の新規計画に接近している。そのために、建替に伴う課題は、生活の質的向上を図るような解決策がとられずに、寧ろ単なる事業進行の障害と考えられ、それを効率的に克服することが問われている。それは、一つには建替事業があくまでも行政主導で、行政の論理で進められることが作用している。二つ目には、課題の多様性に対してその解決手法が貧困であることがあげられる。

これに対して、建替事業・計画を「住み手の生活の質的向上」を図る契機と捉え直し、行政と居住者が協働するプロセスプランニングとそれに基づく建替固有の計画手法を構築する必要がある。

Ⅳ章 公営住宅の建て替えに伴う住み手の自律的環境形成の変容

Ⅳ－１ はじめに

Ⅳ－１－１ 研究の目的

Ⅲ章では、公営住宅の建替に対する自治体の取り組みの実態や意識から、自治体の立場から見た建替に固有の課題を明らかにした。本章では、これに対して、住み手の立場から建替の課題を明らかにすることを目的とする。

従前の老朽化や低水準性による劣悪な居住環境を改善することは、公営住宅の建替事業の第一の目的である。そこでは、住環境の質を住戸面積（居住水準）の拡大、設備や仕様の高水準化、安全性や防災性の高い構造、緑環境や広がりのある外部共用空間、形態的な統一感等に求め、それを今日的水準にまで引き上げることが目標とされる。そのために、新規計画に準ずる計画手法が用いられ、新規建設と同等・同質の標準的な住戸・住棟・配置・外部空間を供給することによって居住環境の改善を図るという事業者の論理が窺われる。即ち、住環境の質的な向上は、主に物的側面（Physical Aspects）を偏重して、その量的充足に置き換えられている。公営住宅の建替は、程度の差はあるにせよ、概ね、こうした事業者の論理と計画手法によって展開されていると言えよう。

しかしながら、単に物的・量的な充足だけが暮らしの豊かさをもたらす訳ではなく、寧ろ集住の本質的な意味は、住み手がヒト・モノ・コトとの間に取り結ぶ多様な関係性にある。それは、従前の増改築や外部空間への自律的な働きかけ、良好な近隣関係の例（Ⅱ章参照）が示す通りである。建替の課題を「住み手一人一人が安心して、豊かに住み続けること」におくならば、住環境の質的向上は、在来の物的・量的充足に加えて、住み手とハード・ソフトの集住環境との間に生起する多様な関係によって促進され、一層生彩を帯びたものとなる。集住環境はヒト・モノ・コトの相互浸透作用によって熟成・進化するという「創発」の視点が求められよう。そのために、住み手が元来有する自律的にハード・ソフトの集住環境を創造・熟成する力（「生活の力」）をいかに継承・発展するかという課題の立て方が、特に建替の場合には不可欠である。

また、建替は、環境移行のなかでも、環境の物理的、对人的、社会文化的側面に対して従前の相互交流の様式を適用できないような危機的移行を伴い、その対応如何によっては、新たな環境との間に不適応が生じ、人間－環境システムの再体制化が困難な「退行的変化」を引き起こす可能性がある。そのためにも、従前の人的環境（対人関係）や物的環境への

働きかけの継承・発展が重要である。

しかしながら、公営住宅の建替計画・事業においては、従前のハード・ソフトの集住環境を全面的に劣悪と捉えて、新規計画と同様の手法によってその改善を図るネガティブチェックの手法が一般的にとられ、従前の自律的な集住環境形成を居住資源として積極的に継承・発展させるような独自の計画手法に弱い嫌いがある。それ故に、長い年月を経て自律的に熟成されてきた団地のハード・ソフトの住環境は、一旦白紙に還元されてしまうのが現状であろう。

そうした問題設定を踏まえて、本章では、公営住宅の一般的な建替事例を対象に、生活者の論理で建替計画を評価し、新規建設に準じる在来型の計画手法の課題について考察することを目的とする。そのために、継続居住する従前居住者を対象に、近隣関係、住戸内外空間への働きかけ、清掃や修繕などの維持管理活動、自治会活動など、従前団地における自律的な人的・物的・社会的な環境形成が建替によってどのように変容したのかを把握し、その変容に対する在来型の建替計画の影響を明らかにする。特に、各団地ともに従前の接地性の高い住戸は建替によって積層化され、従前の専用庭はバルコニー等の私的領域と住棟間のオープンスペースなどの共用空間へ分化され、住宅との接続性の高い団地内通路は、閉鎖的な階段室や住戸と直接接続しない団地内通路へと変化している。従前の共私領域の平面的な広がりや重層性は、建替によって立体化・分断化されている。また、従前の近隣構成も転出や新たな住戸配分によって、メンバー構成や相互の位置関係が変化し、新規入居者の加入と併せてコミュニティが再編成されている。そうした建替に伴う、ハード・ソフトの集住環境のドラスティックな変化が、従前居住者の集住環境形成にどのような影響を及ぼすのかがここでの主要なテーマである。

また、建替後の新たなコミュニティづくりに向けて、新規入居者と従前からの継続居住者との相互関係や集住環境づくりの差異を比較することによって、建替後の集住環境形成における従前居住者の主導性を明らかにする。また、それ故に従前居住者の一層の活性化を図るような建替独自の計画手法の必要性についても論じる。

IV-1-2 調査の概要

(1) 調査対象団地の概要

調査は、熊本県下において建替事業が行われた公営住宅の中から、・団地規模・従前居住者の戻り入居率・計画に対する役所の取り組みの姿勢や方法（プロセス）・新旧住民の住戸配分方法・新旧住民の比率等を考慮して、4団地（柏田団地（K）・山田団地（Y）・大窪団地（O）・青葉台団地（A））を選定した。

いずれも計画段階において行政による居住者との関係づくりが行われている。K団地では、当初建替に反対する居住者に対して団地の世話人が説得に廻り、合意形成に漕ぎ着けている。居住者からは仮住まい団地の経験や従前の生活からタンス置き場・給湯設備・家庭菜園設置の要望が出され、計画に反映されている。また、住戸配分は、第一期は入居者間の話し合いで、その他は希望をとった上で重複した場合には抽選によって決定されている（図1-1計画プロセス）。Y団地では、団地管理人と行政との話し合いを中心に、必要に応じて全居住者との話し合いをもつという方法がとられている。居住者の要望を活かし、各階4住戸から2戸への住棟計画の変更や3年から5年へ傾斜家賃の延長等が行われている。住戸配分は、居住者の要望を踏まえて管理人によって決定されている。A団地では、規模が小さいこともあって、全居住者との話し合いによって進められているが、概ね行政による説明が中心である。続き間の要望が計画に反映されている。住戸配分は住民間で話し合わずに適宜希望に応じて決定されている。いずれもⅢ章で検討した建替に対する自治体の取り組みの典型的な事例と位置づけられる。

従前の住棟は、木造平屋二戸一を中心に（A・O団地）、木造戸建ての組み合わせ（K団地）、木造戸建てと簡易耐火造平屋の組み合わせ（Y団地）等、各住戸が専用庭を有し、接地性の高い計画である（図1-2配置図の変容）。建替によって、各団地とも二戸一階段室型の中層住棟へ、接地型から積層型へ、木造からRC造へと変容している（O団地の一部は木造二階建二戸一住棟）。従前の住戸は、概ね和室の続き間が設けられ、開放的な平面であったのが、建替後は、主に、DKと和室の続き間に変わり（A団地のみ和室続き間）、閉鎖的な個室が増加している（図1-3間取りの変容）。また、外部空間の計画は、専用庭、及びそれとの接続性の高い団地内通路による従前の構成から、積層型の専用バルコニーと広場や緑地などの共用空間・駐車場による構成に変化している（K団地のみ住棟間に家庭菜園の設置）。それに伴い、従前の共私領域間に見られた接続性や重層性は、建替後、両領域の分断化・立体化されたものに変化している。特に、住戸の周辺への開放性や接続性は閉鎖的なものに変わり、住戸・住棟計画、並びに配置計画は、基本的には新規計画と同様の手法がとられ、建替の独自性は見出せない。

（2）居住者属性

建替を契機にして、低家賃住宅への転出や子供との同居、持ち家取得など、従前居住者の住まいの再編が促進される。それらは、一方で建替に対する賛意の指標でもある。従前からの継続居住世帯の戻り入居率（グロス：戻り入居世帯数／従前の住戸数）は、40%（A団地）～75%（O団地）と幅が大きく、団地毎の違いが顕著であるものの、1/4～半数の世帯が建替を契機に転出し、新たな住戸配分とあわせて、建替後の近隣関係の再編成に少な

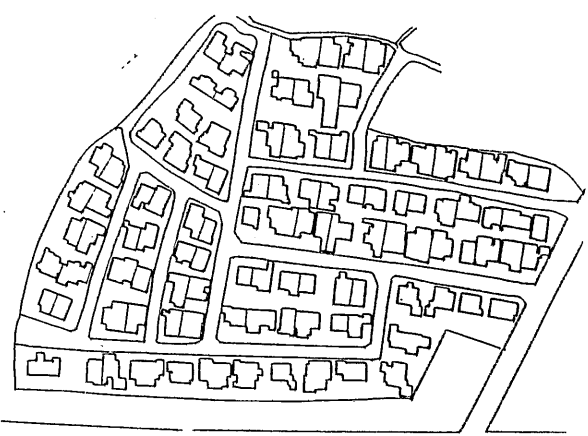
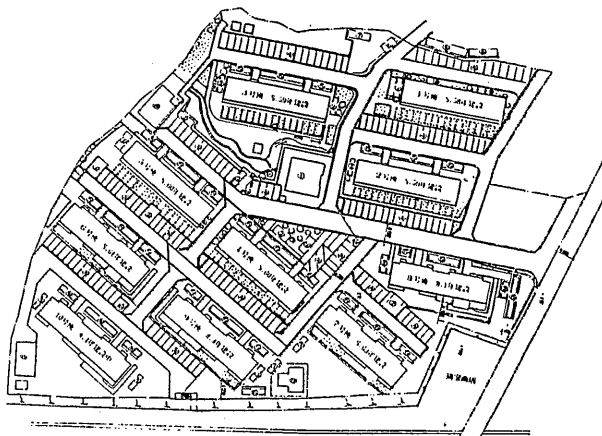
| | 建替前 | 建替後 |
|--------|---|--|
| 配置図 |  |  |
| 建設年度 | S.28～29（災害住宅） | S.58～H.4 |
| 敷地面積 | 16,715㎡ | 17,615㎡ |
| 種別・住戸数 | 1種・17戸，2種・67戸，県営25戸 | 1種・16戸，2種・144戸 |
| 合計住戸数 | 109戸 | 完成160戸，現在144戸 |
| 種別面積 | 1種 36.3㎡，2種 33.3㎡ | 1種 75.3㎡(4号棟)，2種 64.0㎡(1～5号棟)，2種 72.6㎡(6～10号棟) |
| 構造・階数 | 木造二戸一・平屋 | 中層耐火・4階建て |

図1-2-1 計画概要（K団地）

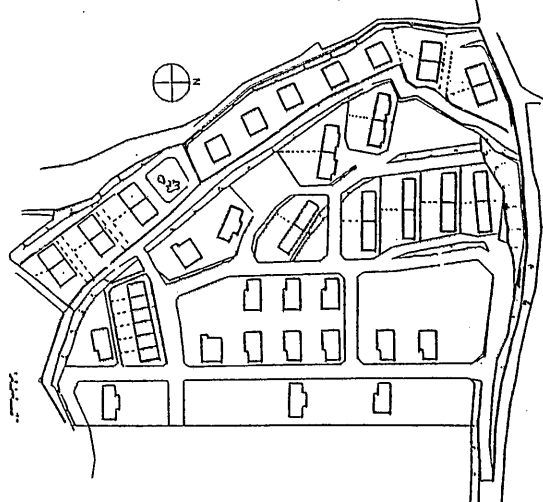

| | 建替前 | 建替後 |
|--------|---|--|
| 配置図 |  |  |
| 建設年度 | S.31～36 | S.63～H.4 |
| 敷地面積 | 11,400㎡ | 11,400㎡ |
| 種別・住戸数 | 木造・44戸，簡易平屋・6戸 | 1種・16戸，2種・76戸 |
| 合計住戸数 | 50戸 | 92戸 |
| 種別面積 | 1種 36.3㎡，2種 33.3㎡ | 1種 72.2㎡(5,6号棟)，2種 73.8㎡(1～4,7～12号棟) |
| 構造・階数 | 木造二戸一，簡易耐火造・平屋 | 中層耐火造・4階建て |

図1-2-2 計画概要（Y団地）

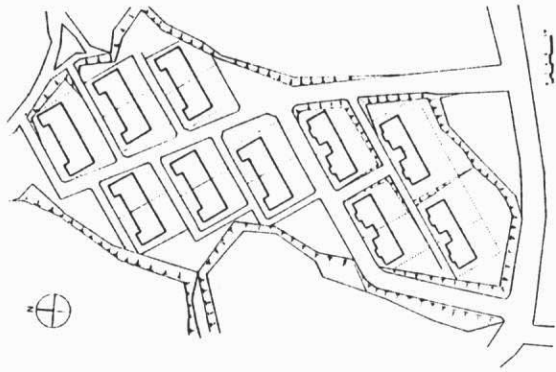

| | 建替前 | 建替後 |
|--------|---|--|
| 配置図 |  |  |
| 建設年度 | S.35 | S.62~H.1 |
| 種別・住戸数 | 1種・12戸, 2種・8戸 | 1種・10戸, 2種・22戸 |
| 合計住戸数 | 20戸 | 32戸 |
| 種別面積 | 1種 36.3㎡, 2種 33.3㎡ | 1種 75.0㎡, 2種 73.0㎡ |
| 構造・階数 | 木造二戸一・平屋 | 中層耐火・3階建て, 木造二戸一・2階 |

図1-2-3 計画概要 (O団地)

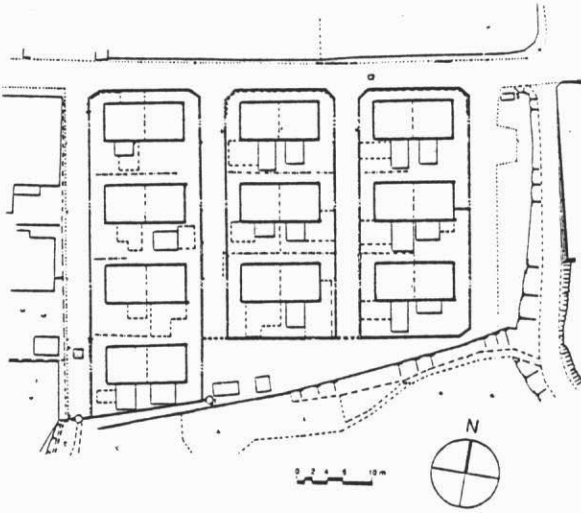
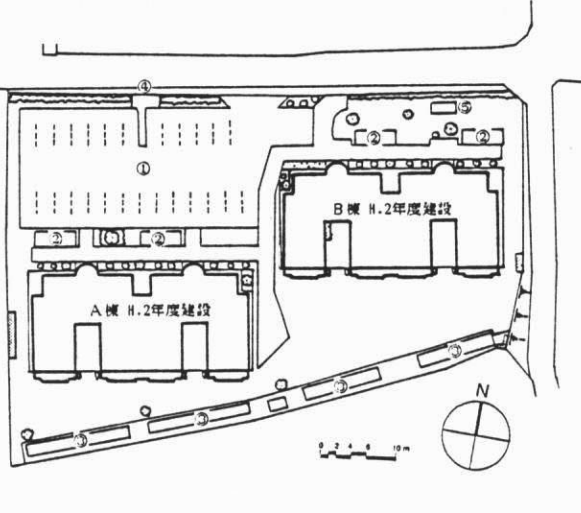
| | 建替前 | 建替後 |
|--------|---|--|
| 配置図 |  |  |
| 建設年度 | S.38 | H.2 |
| 種別・住戸数 | 2種・20戸 | 2種・28戸 |
| 合計住戸数 | 20戸 | 28戸 |
| 種別面積 | 2種 33.3㎡ | 2種 70.8㎡ |
| 構造・階数 | 木造二戸一・平屋 | 中層耐火・3,4階建て |

図1-2-4 計画概要 (A団地)

らず影響を及ぼすと考えられる（表1-1）。

さらに、建替後の従前世帯率（継続居住世帯数／建替後の全世帯数）は、28%（A団地）～50%（O団地）であり、半数以上を新規入居者が占めることになる。また、世帯主年齢の平均も団地毎に異なるものの（48歳（A団地）～58歳（K団地））、いずれも新規入居者に比して10歳以上も高齢で、居住歴の異なる従前居住者と新規の間でライフスタイルや集住作法の差異を生じる可能性がある。それらのことは、従前居住者が長年に渡って形成・確立してきた近隣関係・集住スタイル・コミュニティは、新規居住者の参入によって再構成を迫られ、従前の近隣関係や自治活動に継承と変化の拮抗した状況をもたらすと考えられる。

（3）調査概要

建替を契機とした従前居住者の自律的なハード・ソフト両面に渡る集住環境形成の変容を把握し、一般的な建替の課題を明らかにするために、以下の方法と内容の調査を実施した。一つには、従前居住者に対して、建替前後での住戸内外の生活や近隣関係、団地の維持管理、自治活動の変容に関する留置式のアンケート調査である。二つ目には、世帯主年齢や家族構成に偏りがないようにした上で、任意に抽出した従前居住者に対して、戸別訪問によるヒアリング調査を行い、建替に伴う生活や、近隣関係、住環境の自律的な形成等の詳細な内容や状況、意識、さらには、建替に対する評価を把握した。三つ目には、新規入居者による建替後のコミュニティの再編成の実態と課題を明らかにするために、同じくアンケート調査によって、従前居住者と新規居住者の近隣関係の状況や維持管理の実態などを把握し、両者の自律的な集住環境形成の相違を押さえた。調査数は表1-2に示した通りである。

表1-1 団地規模と新旧住民比較

| 団地 | 従前戸数 | 現在戸数 | 完成戸数 | 従前世帯件数 | 新規世帯件数 | 従前割合(%) | 戻り入居率(%) | 平均世帯主令 | | 年齢差(才) |
|----|------|------|------|--------|--------|---------|----------|--------|------|--------|
| | | | | | | | | 従前 | 新規 | |
| K | 109 | 144 | 160 | 61 | 83 | 42.3 | 56.0 | 57.6 | 45.0 | 12.6 |
| Y | 50 | 80 | 92 | 26 | 54 | 32.5 | 52.0 | 54.3 | 35.1 | 18.3 |
| O | 20 | 32 | 32 | 16 | 16 | 50.0 | 75.0 | 50.1 | 34.3 | 15.8 |
| A | 20 | 28 | 28 | 8 | 20 | 28.0 | 40.0 | 47.9 | 39.2 | 8.7 |

表1-2 アンケート配付・回収状況

| 団地 | 従前居住者 | | | | 新規入居者 | | | | 合計 | | |
|----|-------|------|------|--------|-------|------|------|--------|------|------|--------|
| | 配布軒数 | 回収軒数 | 有効件数 | 回収率(%) | 配布軒数 | 回収軒数 | 有効件数 | 回収率(%) | 配布軒数 | 回収軒数 | 回収率(%) |
| K | 61 | 43 | 43 | 70.5 | 82 | 42 | 42 | 51.2 | 143 | 85 | 59.4 |
| Y | 26 | 24 | 23 | 92.3 | 23 | 23 | 23 | 100.0 | 49 | 47 | 97.0 |
| O | 16 | 15 | 13 | 93.4 | 16 | 15 | 15 | 93.4 | 32 | 30 | 93.8 |
| A | 8 | 8 | 8 | 100.0 | 20 | 16 | 16 | 80.0 | 28 | 24 | 85.7 |
| 合計 | 114 | 91 | 88 | 79.8 | 174 | 113 | 113 | 64.9 | 288 | 204 | 70.8 |

IV-2 建替に対する従前居住者の評価

IV-2-1 建替への賛否の変容

こうした建替計画を従前からの継続居住者は、どのように評価しているであろうか。建替に対する住み手の全体的な評価を把握するために、建替事業が開始された時点での賛否（建て替えに対して賛成か、反対か）と建替えた結果に対する是非（建て替えて良かったか、建て替えない方が良かったか）に関する意見とを比較しながら検討する。

(1) 計画段階での賛否

計画段階では、「建て替えの話が出たときは賛成だった。時期が来ていて、汚いのを辛抱していた。(0-9-2)」など、住戸の狭小性、建物の老朽化、設備の低水準等を理由として建て替えに対する賛成意見は、全体の50.0%を占め、特にO団地では、84.6%と最も高い(図2-1)。

一方、家賃上昇への不安、家族人数の減少により従前住戸でも十分な広さがあること、慣れ親しんだ環境の喪失や激変などに対する不安、払い下げへの期待感などから、建替に反対する意見もY・K団地に多く見られる。特に、K団地では、「平屋の暮らしになれており、こういう（積層の）暮らしをしたことがないので、団地に入れられるのは抵抗があって、みんな建て替えに反対した。(k-4-120)」 「どういう建物になるか分からないし、こんな生活をしたことがなかったので、最初は、建て替えに反対した。(K-3-2-297)」など、従前慣れ親しんだ接地型の暮らしから住み手にとって未知の積層型の暮らしへの転換に対

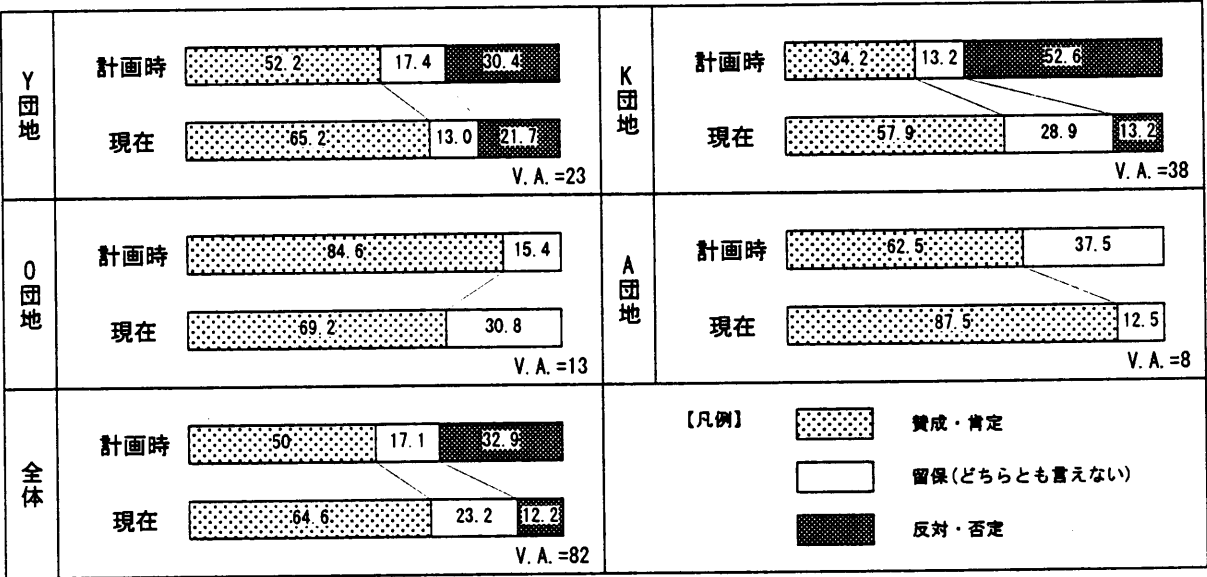


図2-1 建替に対する賛否の変容

する不安によって建て替え反対が52.6%と過半数を占めている。

さらに、建て替えを契機に例えば、家賃の安い他の公営住宅への転出、親ないしは子供との同居のための転出、家賃上昇よりも持ち家が有利とする経済的な判断、収入超過による退去勧告などの理由によって転出する世帯も多く、それが戻り入居率の低下につながっている。これらの転出世帯は建て替えに対する潜在的な反対者と見られ、計画段階での反対者は、実際の数字以上に多く存在していると考えられる。

従前居住者には、住戸に対する不満から建替を求める意識と、建替に伴うハード・ソフトの生活環境の激変への不安から建て替えに消極的な意識とに分化する傾向が窺われる。

(2) 現在（建替後）の評価

現在の建替に対する評価は、「建替えてよかった」とする意見が64.6%を占め、従前の建替に賛成の50.0%に比べて、建替を肯定的に捉えている住み手が増加している。住み手にとって建替は概ね肯定的に評価されていると言えよう。

団地別に見ると、従前で84.6%と最も高い賛意が示されたO団地では、入居後、OR団地で、「木造が出来たら、そちらには入りたいと言っていたが、出来なかった。こういう造り（RC）はいや。（2-3）」というように、積層型に対する抵抗から、肯定意見が69.2%に低下している。一方OW・K・Y・A団地では、計画段階では消極性も目立ったが、建替後は肯定に転ずる傾向が見られる。

特に、K団地では、計画段階では、反対が過半数を占めていたのに対して、建替後は否定的意見が13.1%に減少し、肯定的意見が57.9%を占めて、建替が評価されている。

ここで、「建替えて何がよくなったか」についての住み手の意見を集約し、建て替えが評価されている要因について検討する（表2-1）。

一つには、老朽化が解消され住宅そのものが新しくなったことである。「従前の住宅は、入居した当時（24年前）でも、古くて、修繕ばかりだった。（OW-9-2）」という従前の状況から、「建替のおかげで、綺麗なところに入られて良かった。娘の友人が遊びに来て『よかね』という。（OW-6-1）」や「外の人に『マンションに入っているようでよかなー』と言われる。（Y-4-302）」など、住宅が新しくなったことで、住み手は住宅に対する誇りが持てるように変化している。

二つ目には、住戸面積の拡大によって狭小性が克服されたことである。「子供が3人で狭かった。3畳に机を3つ置いていた。就寝は6畳で3人。食事、接客、団らん、夫婦就寝は4.5畳。（OR-1-6）」や「従前は二間しかなく、一部屋をタンス置きにし、生活はすべて一部屋で完結していた。（K-2-340）」など、従前は一室に様々な生活行為が混在して

表2-1 建替に対する住み手の評価

| ■従前の住まいー我が家らしさ・愛着・思い出の蓄積 | ■建替に対する賛否 |
|--|--|
| <p>1) ここに来て子供が生まれ育って、その子が結婚するとかなるとう『市のもの』というより、『自分の一部』になっており、建て替えは、自分の一部を削られるような思いだった。入居時の記念に植えていた櫛も小さかったのが大きくなっていき、整地されるときに切られたのを見ていたら、自分の背中がぼろぼろ削られるような感じだった。(Y-2-101)</p> <p>2) 思い出だらけだった。魚釣りが好きで庭に池をつくって釣ってきた鯉などを入れていた。建て替えの話が出たとき、どうしようか迷ったが、『えい』と食べたり、人に上げたりした。(K-1-264)</p> <p>3) 昔の住宅を壊されるのは名残惜しかった。寂しい感じがした。(K-4-120)</p> <p>4) 従前の住まいが壊されるとき『惜しいこったな』と少し寂しかったが、自分の嫁御をとられるように悲しくはなかった。新しい家に入れるし。(K-3-298)</p> <p>5) 前住居を取り壊すとき、娘が以前の住宅が『我が家』のようだったから、なくなるのを寂しがって写真を撮るように頼んだ。(Y-4-302)</p> | <p>【賛成】</p> <p>19) 建て替えの話が出たときは賛成だった。時期が来ていて汚いのを辛抱していた。(OW9-2)</p> <p>20) 住宅の老朽化・部屋数の少なさから建替には賛成だった。建替えて良かったと思っている。(K-2-340)</p> <p>21) 新しい所にはいることの期待感もあった。(OR2-3)</p> <p>22) 当初、建て替え計画を知らせる文書が配布され、みんな承諾書のようなものを書いた。別に深く考えずに賛成として出した。反対はなかった。(B-201)</p> <p>23) 家を持てるような人はいないし、(退居するなら)他に借りなければいけないだったので、建て替えに反対するような人はいなかった。(OW6-1)</p> |
| <p>■従前の住戸に対する不満</p> <p>【狭小性：生活の重複】</p> <p>6) 一時期子供が3人いて狭かった。3畳に机を3つ置いていた。就寝は6畳で3人。食事・接客・団らん・夫婦就寝は4.5畳。(OR1-6)</p> <p>7) 息子2人は6畳で就寝。食事・団らん・夫婦就寝など、何もかも4.5畳ですます。(OR2-3)</p> <p>8) 台所も狭く、『こんな所に住まなきゃいけないのか』と思った。(B-302)</p> <p>9) 汚くて狭かったので、すぐに引っ越そうかと思った。(B-201)</p> <p>10) 友人を呼ぼうと思って狭くてあまり出来ない。(OW9-2)</p> <p>11) 子供が試験勉強をしている時に来客があるとうるさいくて集中できないという面があった。(OW9-2)</p> <p>12) 従前は、家具をおくのに困った。ぎっしりだった。(OW9-2)</p> | <p>【仕方ないー受動的】</p> <p>24) 従前はしょっちゅう修繕をしていたし、最後の頃には修繕にも来なくなったので、建て替えは仕方がなかった。(OR1-6)</p> <p>25) 建替に反対するというより、従うような気持ちだった。(OR2-3)</p> <p>26) 建替に根強い反対はなかった。みんな質問はするが、あきらめていたようだ。(K-1-264)</p> <p>27) 1度農協で話し合いがあったが、どうせ作ることが分かっていたので反対してもどうにもならないと思った。見学会もあったが、行かなかった。(K-3-298)</p> <p>28) 払い下げを目的に居座っていたが、出来ないことになりがっかりした。市の建替決定を聞かされたら、市の方針だから変わらないと観念した。(Y-4-302)</p> <p>29) 払い下げ希望なので反対だったが、人間を数多く受け入れるには建替も仕方がない。自分の欲ばかりではいけないので、決定後には賛成した。(Y-2-102)</p> |
| <p>【老朽化】</p> <p>13) 従前の住宅は入居した当時(24年前)でも、古くて修繕ばかりだった。(OW9-2)</p> <p>14) 夫の両親が家賃の安ところが良いからと町営住宅を見つけてくれた。新婚生活は新しいアパートで送ると思っていたので、古いのに驚いた。(B-302)</p> <p>15) 空き家が数軒あったが、ひどく荒れたまま放置してあった。(B-201)</p> | <p>【反対】</p> <p>◇環境の変化への不安</p> <p>30) 今まで平屋だったので、4階建てというのがどんな風になるか、都会並になるのではないかと不安だった。(K-3-298)</p> <p>31) どういう建物になるか分からないし、こんな生活をしたことがなかったので、最初はみんな建て替えに反対した。(K-3-2-297)</p> <p>32) 夫は古いままで良いと言っていた。野菜もずーっと作っていたし、今は全然出来ない。子供が大きくなってきたから子供のためには建替えた方がよいと思ったが、自分達は古いままで良かった。(Y-3-201)</p> |
| <p>【設備の不備】</p> <p>16) 最初、浴槽はついていなかったらしい、入居した時は五右衛門風呂があった。次は、役場がタイルの風呂に替えた。薪で沸かすのが大変だった。(OR1-6)</p> <p>17) 従前は汲み取りも自分でしなくてはならなかったし、環境も悪かった。(Y-2-102)</p> | <p>◇従前住戸で問題なし</p> <p>33) 子供も家を出たので、狭い家も広くなったので、従前のままでよい。県の耐久資産は25年と言うが、大事にすれば、あと25年はもつ。(Y-2-101)</p> <p>◇家賃上昇</p> <p>34) 第一に「建替には反対です」と言った。建替に伴う家賃の上昇に対して払えるかか問題。団地に入居した当時は若かったが、定年で会社を辞めれば収入が落ちて高い家賃は払えない。(Y-2-101)</p> <p>35) 建替によって家賃が払えない低所得者を他の市営住宅に移すと市は言うが、収入レベルによる区分けをするような建て替えは不要。(Y-2-101)</p> |
| <p>【その他】</p> <p>18) 従前は周りがドブで衛生的に悪かった。(B-302)</p> | |

| ■建替後の肯定的評価 | |
|---|--|
| <p>【利便性】</p> <p>36) 前の家より、便利で住み易い。(OW9-2)</p> <p>37) 現在は、鍵一つで戸締まりがしやすくなった。(Y-4-302)</p> | <p>◇その他：玄関・収納</p> <p>57) 玄関は広いし、部屋が離れているのがいい。(OR1-6)</p> <p>58) 屋根裏の3畳を物置に活用している。収納があるので便利。(OW9-2)</p> |
| <p>【美観・新しくなったこと・綺麗になったこと】</p> <p>38) 建替のおかげで、綺麗な所に住めて良かった。娘の友人が遊びに来て『よかね』という。(OW6-1)</p> <p>39) 建替えて良かったのは、部屋が綺麗になったこと。(K-3-2-297)</p> <p>40) 外の人に『マンションに入っているようでよかね』と言われる。(Y-4-302)</p> <p>41) 建物が綺麗になり、デザイン的になったのが良かった。(Y-2-102)</p> <p>◇来客の増加</p> <p>42) 従前は改まった客は無理だったが、今は男友達でも安心して連れて来られるようになった。住宅が新しくなって子供が結婚する家が多い。(OR1-6)</p> <p>43) 孫が小さいときに、前住居は暗かったのが恐ろしかったが、今は『山田に行きたい』という。(Y-4-302)</p> <p>44) 子供の友人が遊びに来ることが増えた。泊まることもある。従前はそんなことはなかった。(OW9-2)</p> | <p>【設備・仕様の改善】</p> <p>59) 設備は申し分ない。(OR2-3)</p> <p>60) 良くなったことは古いのが新しくなったのと洋式トイレ・ガス風呂になったこと。(OR1-6)</p> <p>61) 現住宅の方がよい。衛生車の世話にならない水洗便所になったのが一番良かった。(K-1-264)</p> <p>62) 蟻や蚊が侵入しないのも良い。(K-1-264)</p> |
| <p>【住戸面積の拡大・居室の増加・住み心地の向上】</p> <p>45) ここは階段も緩やかで広いし、間取りも一歩も二歩も進んだ設計になっている。(Y-2-102)</p> <p>46) 従前は二間で狭かったが、今は住み心地は良くなった。(Y-2-102)</p> <p>47) 従前は二間しかなく、一部屋をタンス置き、生活はすべて一部屋で完結していた。現在は、子供部屋・寝室・居間が専用的に確保できている。(K-2-340)</p> <p>◇個室の確保</p> <p>48) 長女は個室が出来て喜んでいる。引っ越し前から、『2階は私の部屋よ』と楽しみにしていた。(OW9-2)</p> <p>49) 広くなって便利が良くなった。子供には個室が出来て良かった。(K-3-298)</p> <p>50) 元々建て替えには消極的だったが、従前は二間で来客時に子供が自由に出来なかったのが、新しい住宅になって広くなり、一人一部屋あることは、子供達にとって良かった。(Y-3-201)</p> <p>51) 個室があるのも家が散らからなくて良い。うちは仏間にしているが、子供がいないところは殆ど物置に使っている。(K-1-264)</p> <p>◇接客スペースの確保</p> <p>52) 従前は、寝ているところに急に来客があると慌てて布団を片付けていたが、今は急な来客でも通す部屋があるので大丈夫。その点がいい。(OR1-6)</p> <p>53) 従前は4.5畳で接客していたが、狭いので宿泊客は少なかった。孫が来たときは雑魚寝だった。現在は和室が接客の場になる。(Y-2-102)</p> <p>◇台所・水廻りの改善</p> <p>54) 台所は、現在の方が広くて使い勝手がよい。従前は狭くて、これが一番困った。(OW6-1) (OR2-3)</p> <p>55) 友人の団地に比べて、ここは台所と脱衣所が広くて使いやすく、片付きそうな気がした。(B-302)</p> <p>56) 玄関に客が来ると、台所が脱衣所代わりだったので、娘は風呂に入りたがらなかった。現在は、脱衣所があるから良い。(OR1-6)</p> | <p>【環境条件：採光・隣間風の改善】</p> <p>63) 従前の住宅はものすごく暑かったが、今は明るくて風通しがいい。(OR1-6)</p> <p>64) 従前は隣間風が入って冬寒かったが、今は割に暖かい。『自分達も少しは都会的な生活ができていなあと思う』(K-1-264)</p> <p>65) 従前は木造で、柱が曲がって隣間風がひどかったが、現在は日当たりが良くて暖かいので暖房費が節約できるという良いところもある。(K-4-120)</p> <p>66) アルミサッシュになって冬も寒くなくなった。ここはそういう点が改善されたが、一長一短(Y-2-102)</p> <p>67) 従前団地は温気がひどく、側溝にはなめくじがいて、いつも掃除しないといけなかったと思っていたが、今は、芝生があって綺麗になった。(B-201)</p> <p>◇眺望</p> <p>68) 従前より高いところに住むようになって眺望が良くなった。菊池川の花火も見える。(Y-4-302)</p> <p>69) ここはモデル住宅で、高台で空気や見晴らしも良いので他と比べると数段良い。みんな『マンションみたい』という。明るくて良い。(Y-2-102)</p> |
| | <p>【接地性・専用庭】</p> <p>70) 庭があるので良いと思う(OR1-6)</p> <p>71) 中耐より(接地の)木造が落ち着くし、庭もあるので地に着いているという感じがしてよい。(OW9-2)</p> <p>72) 夫は木造が、妻は草取りをしなくて良いので中耐が良いといっている。(OW9-2)</p> <p>【その他：しつらえ・安心感】</p> <p>73) 従前は玄関だけだったが、現在は、玄関・和室・台所・階段・2階子供部屋に花を飾っている。(OW6-1)</p> <p>74) 昔は開放的な作りだったが、今の時代にはこのような作りが安心できる。(K-1-264)</p> <p>75) 今の住宅の方がよい。冷蔵庫置き場、吹き抜け、窓など細かいところだが、よく考えて計画されていると思う。(OW9-2)</p> <p>76) 姉妹で隣同士だと便利がよい。夏になると両方窓を開ける。声が筒抜けになり、他人なら気を使うところだが、それは無用。親戚が来ても隣で孫を遊ばせるので便利。(Y-4-302)</p> |

| | |
|---|---|
| <p>■建替後の否定的評価</p> <p>【一般的な不満】</p> <p>77) 引っ越してもう4年になるが、ここは全然なじまない。一旦入居してしまえば、色々不都合があっても、仕方がないとあきらめている。(OR2-3)</p> <p>78) 建替えてよかったことは特にない。(A-101)</p> <p>79) 前の住宅は良かった、『田舎から急に都会に行った』みたいな気がする。(Y-4-302)</p> <hr/> <p>【積層型】</p> <p>80) 出来た時は『箱みたいで嫌ね』と思った。(OR2-3)</p> <p>81) いよいよ『コンクリート詰め』になるのかと思った。年寄りには住み難い。二戸一戸建ての平屋がいい。(K-1-264)</p> <p>82) 行政は用地の確保が出来ないからと言って、高層にして欲しくない。そういうのは東京ですればよい。(Y-2-101)</p> <p>83) 中層は『マンションみたいですかん』。自分達は年寄りだから木造がよい。(OW6-1) (OR2-3)</p> <p>◇動線・移動負担</p> <p>84) 階段による縦方向のつながりだけで、横に行けないのが不便。配布物や用事がある時に、いちいち下まで下りて上らなければならない。(OW9-2) (B-201)</p> <p>◇非接地性</p> <p>85) 昔は庭があるのが良かった。2・3階の人は今は土を踏まないで出ていくこともある。昔は毎日土を踏んで生活していたのに。(OR1-6)</p> <p>86) 従前は居間からすぐ外に出られたが、現在は直接外には出られないのが嫌である。(k-4-120)</p> <p>87) 建替後、自転車に悪戯された。昔は一度もそんなことはなかった。従前は平屋で人の目があったが、今は見えなくなってしまったからだと思う。従前は鍵を掛けたこともなかったが、一度も盗まれなかった。(Y-3-201)</p> <p>88) 木造には広くはないが土の庭があるのでよい。一文字や花等ちょっとしたものを植えられる。外側に物置もある。中層にはないのでなじまない。(OR2-3)</p> <p>◇近所づきあいが困難</p> <p>89) 建替えて悪くなったのは、従前のどこからでも声を掛けられる隣近所の長屋の付き合いが出来なくなったこと。(K-3-2-297)</p> <p>90) 従前は平屋で、縦横の付き合いが濃かった。そういう点では、従前の方が良かったと思う。(K-3-2-297)</p> <p>91) 高層でなく、精々2階建てくらいで庭があるようなのがよい。そうしないと高層は人間が冷たいし、事務所と同じで鉄扉を閉めたら、よその人が出入りしようと思えないし、家の中の様子も分からない。平屋だったら、庭先を通るときとかに、声を掛けて交流できる。(Y-2-101)</p> <p>92) 建物は新しくなったが、良いことはない。近所付き合いが一番困る。従前は、隣近所による安心感があった。(Y-1-101)</p> <p>◇集住マナー：音・その他</p> <p>93) 住むのにはよいが、上からの音がよく響く。人が来たのかと思うくらいである。(OR1-5)</p> <p>94) 2階建てが良かった。中間の人は上下階ともに気を使わなければならない。(OR1-6)</p> | <p>95) 1階を希望して入居したが、上からものが落ちてくるのをどこか分からないので、階段の脇に置いておいても取りに来ることはない。アランターの水やりで、水が落ちてくることがあり、その時は、中が濡れるので止めるようにいった。(Y-1-101)</p> <hr/> <p>【環境条件：日照・通風・結露】</p> <p>96) ここは、窓が2枚しかなくて暗い。4枚くらいあるとぱっと広がって明るいと思う。トイレも窓がなくて暗い。(OR2-3)</p> <p>97) 従前は横長の造りだが、今は、縦長の造りになっているので中が暗い。(OR2-3)</p> <p>98) 北側の洋間は、湿気と微がひどい。北の小さいベランダも使いようがない。(OR1-6)</p> <p>99) 1階の端だから特に結露がひどく、微が生え、住戸が汚れている。(k-4-120)</p> <p>100) 現在と比較すると一長一短。施設は新居が良いが、環境は以前がよい。現在の建物を従前の環境に置けるのなら最高だ。(Y-2-102)</p> <hr/> <p>【住戸：間取り・広さ・使い勝手・仕様】</p> <p>101) 住戸の広さは従前と同じ位だと思う。(K-3-2-297)</p> <p>102) 折角和室が二間あるのに、続き間になっていないのが気になる。(OR2-3)</p> <p>103) 来客時に隠れる場所がないのが不便である。隔絶した個室がないのも病気の時などに困る。(k-4-120)</p> <p>104) DKではなく、K+3畳か4.5畳にするなど間取りをもう少し考えた方が良かった。家賃が1000～2000円上がってももう一部屋出来る。(Y-2-102)</p> <p>105) 広いのは広いが、台所の造り・トイレ・ベランダの使い勝手が悪い。(A-101)</p> <p>106) 来客にDKを通り抜けられるのに一番抵抗がある。(B-201)</p> <p>107) 台所が丸見えになるのが気になる。片付かないし、使いにくい。テーブルを置くと行き来がしにくくなる。(Y-4-302)</p> <p>108) 従前は、物置を増築していた。仕事柄、外に置く物置が欲しかった。(OR1-6)</p> <p>109) 従前は、自分の好きなように思いついたら、ぱっと模様替えをしていた。今は廊下が狭くて休みの時に模様替えしたいと思うが、出来なくて残念。(OR2-3)</p> <p>110) 玄関が狭くて暗いし、階段も狭い。だから引っ越しの時に苦労した。階段が狭いというみんなの意見で9号棟は広くなったのではないか。(k-4-120)</p> <hr/> <p>【我が家意識・愛着】</p> <p>◇我が家らしさの減衰</p> <p>111) 我が家ではないので、落ち着くという感じはしない。(OW6-1)</p> <p>112) 従前の方が自分の好きなようにしていたので、愛着はあった。ここは馴染まない。(OR2-3)</p> <p>◇変わらず</p> <p>113) 従前も現在も自分の家という感じに変わりはない。住んでいるからには自分の家だと思っている。(Y-2-102)</p> <p>114) 役場に借りているので、あまり自分の家とは思わない。(A-101)</p> |
|---|---|

いたのが、住戸面積の拡大による部屋数の増加によって、「現在は、子供部屋、寝室、居間が専用的に確保できている。(K-2-340)」など、生活行為が部屋に応じて分化され秩序ある生活が出来るようになったことが評価されている。

特に子供部屋を確保できたことが、「2階を長女の部屋にしているが、長女は、部屋が出来て喜んでいる。ここに引っ越す前から、『2階は私の部屋よ』と楽しみにしていた。(OW-9-2)」など核家族には評価されている。

さらに、部屋数の増加や面積の拡大は、・接客への積極性や安心感・しつらえを整える意欲の向上・余剰室を接客や予備室として活用できるというゆとり感、などによって肯定的な評価を高めている。

三つ目には、設備や仕様の高水準化により、生活の利便性や快適性が高まったことである。従前の薪や灯油で沸かす風呂や汲み取り式の便所、木製建具などから、設備・仕様が一新されたことで、「前の家より、便利で住み易い。(OW-9-2)」や、「自分達も少しは都会的な生活ができているなと思う。(K-1-264)」ような生活水準の向上が評価されている。

四つ目には団地によっては、日照・通風・眺望などの環境条件の向上である。従前は増築や周辺環境の影響を受けて、環境条件に恵まれなかったものが、積層化により改善されたことが評価されている。「従前は木造で、柱が曲がって隙間風がひどかったが、現在は日当たりが良くて暖かいので暖房費が減った。(k-4-120)」との指摘がある。

また、OW団地では接地性の高さや戸建て感覚の住戸が評価され、その裏返しとして、OR団地では、同じ団地でありながら住戸が積層化されたことで不平等感を生じ、建替に対する否定的意見を生み出している。

建替に対する住み手の肯定的な評価に関してその具体的な内容は、老朽化した住戸が新しくなったこと、住戸面積の拡大や部屋数の増加、台所やトイレ・浴室など設備の高水準化、RC造による近代的な外観など、老朽・狭小住戸の改善という物的側面に集中し、いわゆる今日の標準的な公営住宅と同等になったことが肯定的評価の中心となっている。

一方、建替に対する不満も見られる。・「田舎から急に都会に行ったみたい気がする(Y-4-302)」など、環境の激変に対する不適応、・「三女は食事は一緒だが、自分の部屋にこもる(OR-1-6)」や「折角和室が二間あるのに、続き間になっていないのが気になる(OR-2-3)」など、間取りに対する不満、・「いよいよコンクリート詰めになるのかと思った(K-1-264)」など、積層型住戸に対する不安や不満、・非接地性や住戸の閉鎖性に対する抵抗感、・家賃の激変等に対する不満などが窺われる。特に、住み手の自主的な環境づくりや居場所になるような住戸以外の外部環境、近所付き合い、新規居住者による団地コミュニティの変容、など従前の自律的な集住環境形成を継承し、発展させるような仕組みに関し

ては、肯定的な評価が少ない。「従前の方が、自分の好きなようにしていたので、愛着はあった。ここは馴染まない。(OR-2-3)」や「従前と比較すると一長一短。施設は新居が良いが、環境は以前がよい。現在の建物を従前の環境に置けるのなら最高だ。(Y-2-102)」に代表されるように、住み手は建替を全面的に評価しているわけではなく、住戸は改善されたが、それに伴って、住戸以外のハード・ソフトの集住環境については必ずしも肯定的には捉えていないと言えよう。

即ち、公営住宅の建替の評価は、単に物的環境の改善のみが指標となるのではなく、寧ろ重要なのは、住み手が自律的に住環境を創発するような意欲を触発するハード・ソフトの機会が仕組まれているかどうかという点であろう。

IV-2-2 定住意識の変容

公営住宅は、賃貸であろうとも定住の場の一つの選択肢として捉えられる必要がある。また、定住意識の強い住み手が、団地の住環境形成のキーパーソンとしての役割を担うことも明らかにされている。良好な団地づくりは、定住意識の高い居住者の存在にかかっているといっても過言ではない。

住み手が定住するか否かを判断するには、多様な要素が関係している。持ち家の場合との経済的負担の比較だけでなく、良好な住環境や人間関係、コミュニティなどの諸要因が作用している。

そこで、住み手が建替をどのように評価しているかを捉えるいま一つの指標として、定住意識を取り上げる。従前と建替後の意識について図2-2に示した。

全体でみると、従前は「住み続けるつもり」という定住意向が70.0%と高く、逆に「いずれ出ていくつもり」という退去意向は、僅かに5.0%といった状況で、概ね定住意識は高い。一方、建て替え後の現在では定住意向が53.8%に減少し、退去意向が12.5%に、また「どうなるか分からない」という意向留保も33.8%に増加している。

ここで、従前と現在の定住意識の変容を以下の3タイプに類型化し、その分布を表2-2に示した。

- ・「継続型」 : 従前も現在も同じ意識を継承している
- ・「定住転換型」 : 従前に比べて、現在は定住の方向に移行した（従前→現在；退去→定住・留保、留保→定住）
- ・「退去転換型」 : 従前に比べて、現在は退去の方向に移行した（従前→現在；定住→退去・留保、留保→退去）

各団地とも「継続型」が最も多く、それぞれ42.9%（O R団地）～78.3%（Y団地）を占め、建替が定住意識に変化をもたらさない傾向が見られる。しかしながら、「転換型」を見ると、「定住転換型」が4.3%（Y団地）～14.3%（O R団地）なのに対して、「退去転換型」が16.7%（OW団地）～42.9%（O R団地）と相対的に高くなっており、建替は、寧ろ定住意欲を減衰させる方向に作用している。特に他団地に比して若い世代が居住するOR団地では、同じ団地内の木造のOW団地との不平等感から、定住意欲の減衰が顕著である。

また、定住意識の変容と建替に対する賛否の関係は、K団地で、従前建て替えに反対、かつ現在も建て替えに肯定的でない住み手が、退去転換型を占める傾向にあるものの、両者の間に明確な相関は認められない。つまり、建替えられて良かったが、定住意識は弱まったという状況が窺われる。

その要因について、ここでは住み手の定住意識に関する意見から検討してみる（表2-3）。「みんな『持ちつ持たれつ』で部長をはじめとしていい人達ばかりで、定住したいと思っている。（K-3-298）」や「周りが知った人ばかりで安心できるので定住したい」というように、建替え後のコミュニティの活性化や良好な人間関係の継承によって、定住意識を持続する場合もあるが、逆に「ここに来て子供が生まれ育って、その子が結婚するとなると、もう市のものというより自分の一部になっており、建て替えは自分の一部を削られるような思いだった。（Y-2-101）」や「昔の住宅を壊されるのは名残惜しかった。寂しい感じがした（K-4-120）」など、従前の自律的な改造や増築を施し各々の家族・生活に馴染み身体化された「我が家（Housing）」との意識が、建替に伴い住宅（House）が他律的に供給されたことで、「役所のもの」という意識に転換され、団地や住宅に対する愛着感（身体性）が希薄になったことが大きな要因である。そのことが「我が家」らしさを求めて、「持ち家建設」に向かわせるのである。また、「2年経過して、通常家賃になった時点で、出ていくことを考えないといけないと思っている（A-201）」というような家賃上昇に対する負担感も、退去意向を高めていると言えよう。

建替によって住環境が改善され、定住に足るような住宅が供給されたことで、本来ならば、定住意識は高まるはずである。しかしながら、建替は寧ろ、従前の住宅に対する「我が家らしさ」や「愛着感」を白紙に還元し、「団地に入れられる（k-4-120）」というような他律的に住み手が操作されている意識を覚醒している。その結果、建替後の住宅は、確かに機能面では向上したかもしれないが、住み手にとって愛着の対象とはなり難く、定住意識を高めることに寄与していないと考えられる。

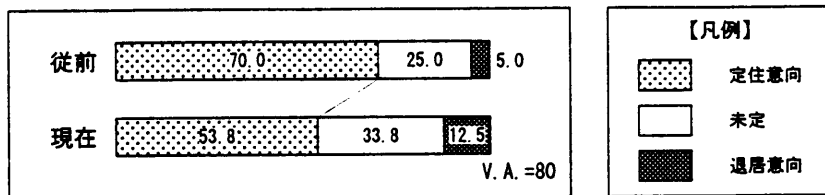


図2-2 定住意識の変容

表2-2 定住意識の変容タイプ

| | 定住転換 | | | 継続 | | | 退居転換 | | |
|----------|-----------|-----|-----|------------|-----|-----|------------|-----|-----|
| | 退→続 | 未→続 | 退→未 | 続→続 | 未→未 | 退→退 | 続→未 | 未→退 | 続→退 |
| K団地 | 2 (5.6%) | | | 24 (66.7%) | | | 10 (27.8%) | | |
| | 1 | 1 | 0 | 17 | 6 | 1 | 6 | 1 | 3 |
| Y団地 | 1 (4.3%) | | | 18 (78.3%) | | | 4 (17.4%) | | |
| | 0 | 1 | 0 | 14 | 4 | 0 | 3 | 0 | 1 |
| O団地 (RC) | 1 (14.3%) | | | 3 (42.9%) | | | 3 (42.9%) | | |
| | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| O団地 (W) | 1 (16.7%) | | | 4 (66.7%) | | | 1 (16.7%) | | |
| | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| A団地 | 1 (12.5%) | | | 5 (62.5%) | | | 2 (25%) | | |
| | 1 | 0 | 0 | 4 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 全体 | 6 (7.5%) | | | 54 (67.5%) | | | 20 (25%) | | |
| | 2 | 4 | 0 | 37 | 15 | 2 | 12 | 1 | 7 |

凡例

退：退出を希望、続：継続を希望、未：わからない

表2-3 定住意識の変容

| ■定住型・定住転換型 | ■退居型・退去転換型 |
|--|--|
| 1) ここに定住したい。(K-2-340) 2) 我が家だと思っているし、ずーっと住み続けようと思っている。(Y-4-302) ◇近隣関係・慣れた場所 3) みんな「持ちつ持たれつ」で部長をはじめとしている人達ばかりで、定住したいと思っている。(K-3-298) 4) 周りが知った人ばかりで安心できるので、定住したい。(Y-4-302) 5) 慣れたところが良いし、どこにも行きたくないの、住み続けるつもりである。(A-101) ◇低家賃 6) 狭くて住み難いと言っていたが、家賃が安く、長年住み続けているので定住したい。(Y-3-201) 7) 家賃が安く、住み続けたいと思っている。(Y-2-102) 8) ずーっと住み続ける。家は建てきらん。(K-4-120) ◇利便性 9) 夫は仮住まいの場所でそのまま住み続けたかったが、妻は、ここが便利なので建替えに入居したかった。(A-101) | 10) 仕方なく住み続けている。(OR2-3) ◇持ち家志向 11) いずれ出ていこうと思っている。割り増しを払うよりは、やはり持ち家が良いので計画している。(OW9-2) 12) 住み続けるつもりだが、出来ることなら、家でも建てて出たい。(OR1-6) ◇親・子供との同居 13) 熊本市内の公営住宅に移ろうかと思っている。娘が熊大病院の看護婦をしているので、一緒に住めば扶養家族になれるが、結婚すれば同居しないだろうし、現在は様子を見ているところ。(OW6-1) 14) 将来、親と同居するので出ていく。(OR1-5) 15) 植木に家を建てている。88才の母親が住んでいるので、この団地に長くは住まないと思う。(Y-1-101) ◇家賃 16) 2年経過して通常家賃になった時点で、出ていくことを考えないといけないと思っている。(B-201) 17) 3年間で、2万5千円になるはずだったが、割り増し家賃ですぐに4万円になった人がいて、出ていった。(OR2-3) |

Ⅳ－３ 従前と建替後の比較による住み手の自律的環境形成の変容

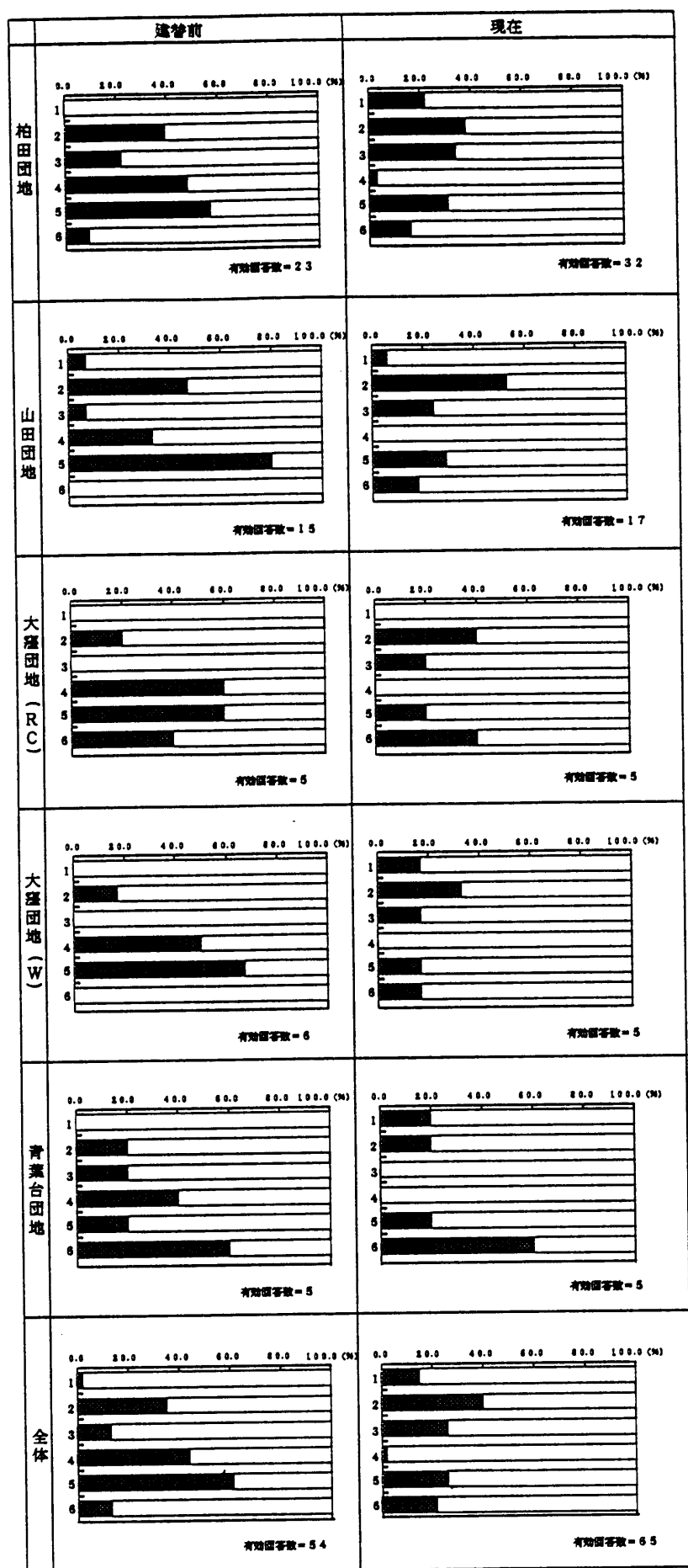
Ⅳ－３－１ 住戸改造

住戸の改造は、Ⅱ章でも述べた通り、与えられた環境（原状住戸）と実際の暮らしや住要求とが整合しなくなったとき（機能的不全）に、それを解消する方法として、あるいは、与えられた環境を越えて暮らしの質を高める方法として、住み手の価値観に基づく自律的な住戸への働きかけである。そういった意味では、画一的に供給された住戸を個別の住要求に応じて個性化し、暮らしを豊潤化するカスタマイズの手法である。

従前の住戸は、面積33.3㎡～36.3㎡と狭小で、建設後約30年～40年経過しており、老朽化も目立っていた。また、退去時の原状復旧などの住戸改造に対する自治体の規約も従前は、建替後に比して比較的緩やかで（0団地では建て替え前後を通じて一貫して厳格）、従前は、相対的に住戸の増改築を促進・容認する要因が揃っていた。

アンケート調査より、住戸のしつらえの変更や改造の実態（建替後は増築が物理的・制度的に不可能なために除外）を従前と現在で比較すると（図3-1）、改造や変更箇所の数、および改造の度合いともに建替後に後退している。「以前は棚類もつくっていたが、現在は釘も正面から見えないように（長押の）上から打つように気を遣っている。（Y-2-102）」など、建替後は改造に対する規制意識が働いている。従前に顕著な、棚類の造り付け（61.1%）や、壁の塗り替えやクロス貼り（44.4%）等の住戸本体に手を加える「改造行為」は、現状ではそれぞれ、27.7%と1.5%にまで大幅に減少している。それに代わって、アコーディオンカーテンなど、間仕切の設置が13.0%から26.2%に、また床にカーペットや畳を敷くことが37.1%から55.4%に増加し、建て替え後は、住戸本体に手を加えない軽微な「しつらえの変更」にシフトしてきている状況が窺われる。従前は、居室や物置、庇などの多様な増築に加え、住戸内にも「押入が狭かったので、棚をつくっていた（Y-4-301）」や「柱の修繕をしたり、すべて自分達でしていた（K-2-340）」など、住戸の狭小性による収納スペースの少なさや、老朽化に伴うメンテナンスの必要性など、いわゆる住戸そのものの不備を「補完」する行為として改造が行われていた（表3-1）。一方、現在では、「年寄りがいるし、炬燵を置きたいので、入居してすぐ居間に畳を敷いた。（K-4-120）」など、計画が規定・誘導する生活様式に「抵抗」して、自らの生活スタイルを確立するためのしつらえの変更がその主要な目的となっている。

そうした改造の方法や目的が変容した要因を、改造に対する意識から検討すると（図3-2）、退去時の原状復旧を求める規約の遵守意識が47.3%を占め、大きな抑制要因となっている。「役所が許可しないので改造は出来ない。出来るのなら和室の上や便所などに棚を



- < 凡例 >
- 1 : 洋間に畳を敷いた
 - 2 : 床にカーペット・ビニールシート等を一年中敷いている
 - 3 : 建具をアコーディオンカーテン等に変えた
 - 4 : 壁を塗ったり、壁紙・クロス等を貼った
 - 5 : 棚類のつくりつけを行った
 - 6 : その他

図3-1 改造の実態(従前居住者)

表3-1 改造に関する住み手の意見

| | |
|---|---|
| <p>■従前と現在の変容</p> | |
| <p>【従前実践→現在なし】</p> <p>1) 原則として増築は出来なかったが、浴室、4.5畳の物置、庇を増築していた。押入が狭かったので、棚を作っていた。今でも増築をしてみたいが、する場所がない。(Y-4-301)</p> <p>2) 道路際だったので、台所と4.5畳の窓には簾をかけていた。殆どの人がしていたが、あれは良かった。今は釘が打てないので簾をかけられない。(OR-1-6) (OR-2-3)</p> <p>3) 従前は風呂場を作ったり、柱の修繕をしたり、すべて自分達でしていた。今の団地で改造しようとは思わない。するくらいなら家を買う。(K-2-340)</p> <p>4) 従前の方が何でも好きのように作れたのでよかった。今は何もできない。家の中に物干しもできない。(A-A-101)</p> <p>5) 主人は骨董品集めが趣味で、壁にぐりりと時計を20個くらい掛けていた。建て替え後はやたらと釘も打てないので人にあげた。(Y-4-302)</p> | <p>【棚の造り付け】</p> <p>13) 茶の間に棚を造っていた。棚は殆どのところが造っていた。(OR-2-3) (OR-1-6)</p> <p>-----</p> <p>【役所の規約】</p> <p>14) 部屋を増築したいと思ったが、部屋は役場から怒られるからしていなかった。(OR-2-3)</p> <p>■現在の改造</p> <p>【改造】</p> <p>15) 飾るのが好きなので、釘を数本打っている。(Y-4-302)</p> <p>16) DKと廊下の間仕切にドアをはめている。建物に傷を付けないように作った。(Y-2-101)</p> <p>17) こまめにする人は改造もできると思う。隣人は棚を作って、家の中が片付いていた。バルコニーにも簀の子をはっていた。(OR-2-3)</p> <p>18) 従前使っていたプレハブの物置を角のところにしている。丁度、置くところがあった。(OW9-2)</p> |
| <p>【従前実践→現在気遣い】</p> <p>6) 従前もつくっていたが、炊事場に棚をつくった。規則で釘を打てないので、落ちないようにしているだけ。アコーディオンカーテン、タイルの汚れ防止シートをつけた。従前は堀・棚・物置・風呂などを増築していた。(K-3-2-297)</p> <p>7) 従前は棚類も作っていたが、現在は、釘も正面から見えないように(長押の)上から打つように気を遣っている。(Y-2-102)</p> | <p>【しつらえの変更：敷物】</p> <p>19) 年寄りがいるし、炬燵を置きたいので、入居してすぐ居間に畳を敷いた。畳屋に頼んだ。(K-4-120)</p> <p>20) 洋室に従前使用していた畳を敷いている。替えて間もなかったのもったいないし、子供の部屋にするのに、床が冷たいと寝られない。(K-3-298)</p> <p>21) 娘の部屋に季節によってカーベットを敷く。(Y-3-201)</p> <p>22) 和室のカーベットは年中敷いている。仮住まい先で使っていた物をとりあえず敷いていたら、上に家具がのっけはかせなくなった。(K-2-340)</p> <p>23) 台所の板が冷たいし、スリッパの音が少しでも小さくなるようにビニールシートを敷いた。(K-3-298)</p> <p>24) 障害者の次男が、床を傷つけたり汚さないように、Dや廊下にビニールシートを貼っている。夫が、買ってきて貼った。(A-A-101)</p> |
| <p>【従前実践→現在同等】</p> <p>8) 従前も棚をつくっていたが、現在も同じくらいつくっている。ものを置くのに必要だから。(OW9-2)</p> | |
| <p>■従前の改造</p> | |
| <p>【増築】</p> <p>9) テラス・物置・浴室が基本的な増築で、S59に娘がお産で帰ってきたときにテラスの先に飛び石を作って、6畳のプレハブをつくった。(Y-4-302)</p> <p>10) 従前は4畳+6畳をすべてセルフビルドで増築していた。息子と娘がいたし、来客時に不便だし、部屋が片付かないので入居後10年くらい経ってから、役所に申請して作った。(Y-1-101)</p> <p>11) 殆どの家が、庇(エスロン)を出して、物干しや車庫にしていた。(OR-1-6) (OR-2-3)</p> <p>12) 住宅の裏には、物置や倉庫を殆どの人が作っていた。一緒に作ったわけではないが、同じように作っていた。(OR-1-6) (OR-2-3)</p> | <p>【改造意欲】</p> <p>25) 新しい住宅に入居した当初、夫に作ってもらった棚だけ。出来れば、台所とトイレに棚が欲しい。(OR-2-3)</p> <p>26) 改造で傷つけるのは気にはなるが、生活する以上は、自分達の暮らしに合わせて、ある程度改造させていただかないと困る。(OR-2-3)</p> <p>27) 6号棟だけ、ベランダに水道が引かれていないので、ホースを引いて水道を作りたい。(K-2-340)</p> |

作った方が便利がよい(Y-2-102)」や「住んでいる以上は傷つけられない。釘一本打つなどいわれている。規則がある。(OW-6-1)」など、規約に対する遵守意識が改造を抑制している。また、RC造という構造上の制約も27.9%を占め、「コンクリート造だからくぎを打てないし、柵をつくっていない。(Y-2-101)」ことが指摘されている。住み手の住戸改造に対する意欲はあるものの、規約や構造上の制約、あるいは増築の場所がないといった空間からの制約によって抑制されている状況が窺われる。

加えて、新しい住宅を大切に保全しようとする意識(35.1%)や住機能の向上により改造の必要性がない(20.3%)というように、建て替えによって住戸が改善されたことが評価され、改造の根拠・動機そのものが希薄化している。「現在は2人暮らしには十分な広さで改造

| ■改造を抑制する意識 | |
|--|---|
| 【借家意識】 28) 町のもの(借家)だから、あまり手を付けるわけにも行かない。出来る限り自分が困らない程度に留めている。(OW9-2) 29) いずれ出ていこうと思っているし、自分の家でもないのであまり改造しようと思っていない。(AB-201) | 【不必要】 39) 柵も作っていないが、その必要も感じない。(A-B-201) 40) 従前と同じように現在も柵は作っていない。物は現在、畳の上に置いているし、倉庫(重宝する)もあるので柵を作る必要がない。家の中で手を加える必要はない、十分である。(K-3-298) 41) 現在は二人暮らしには十分な広さで、改造の必要はない。(K-1-264) |
| 【規約・退去時の原状復旧】 30) 本当はいけないが、現在は、台所に柵を作り、洋間に畳を敷いて仏間になっている。最初は役場も改造にはやかましかったので内緒でしている。物を置くのに必要だし、遠慮していたら、自分の生活が困る。従前も柵を作っていたが、従前の方がやり易かった。(K-1-264) 31) 役所が許可しないので改造は出来ない。出来るのなら和室の上や便所などに柵を作ったほうが便利がよい。傷を付けてしまうので出来ない。(Y-2-102) 32) ここは、役場がうるさいので、増築は絶対に出来ない。(OW6-1) 33) 住んでいる以上は、傷つけられない。金釘一本打つなどいわれている。規則がある。(OW6-1) 34) ここは、役場が増築には厳しい。従前も誰も増築(部屋)していなかった。大工の居住者が、住宅の裏に一部屋増築したら、役場からすぐに壊された。(OW6-1) 35) 退去時に元に戻さなければならないので、柵類は作れない。風呂場や洗面所に柵を付けたいが、釘を打てないし、ネジ式だと穴が空くので出来ない。(A-A-101) 36) 子供部屋の窓に落下防止の柵が欲しい。役場を通さなくてよいのなら自分で作る。(A-A-101) | 【増築場所の欠如】 42) 従前は狭いけど戸建てだったので色々増築をしていた(台所はクドから板の間へ、風呂、物置、プレハブ等)。従前は庭にプレハブの物置を置いていたが、現在は、増築できないし、家に入りきれないので入居時に古い家具等を捨てた。現在は、自由に出来るところが全然ない。柵も作れないし、釘も打てないので、便利が悪い。(k-4-120) |
| 【構造の制約】 37) コンクリート造だから釘を打てないし、柵を作っていない。建物に傷を付けることは改造になるので気を遣っている。(Y-2-101) | 【複合要因】 43) 規約があるし、現在は、コンクリートなので壁を傷つけてしまうので、増築できないが、できるのならやりたい。従前は、小屋や風呂などを増築していた。(K-1-264) 44) 増築したいが、土地もないし、(役所から)怒られるので出来ない。(k-4-120) 45) 自分の家でないので、自由に出来ないとききあてている。増築してみたいがする場所がないし、釘も打てない。(Y-4-301) 46) コンクリートなので釘が打てないし、家が綺麗なもので、余りくぎを打ちたくない。外にちょっと簾を掛けたいが出来ない。柵も作れないが、ぜいたくを言ったらきりがいい。(Y-4-302) |
| 【新しさ】 38) また新しいので大事にしないといけない。ずーっと住み続けようと思っているので綺麗にしておきたい。古くなったらするかもしれない。(Y-2-102) | 【その他】 47) やたらと傷をつけるのが気になるので、今は柵一つ作っていない。この頃やる気がしない。(OR-1-6) |

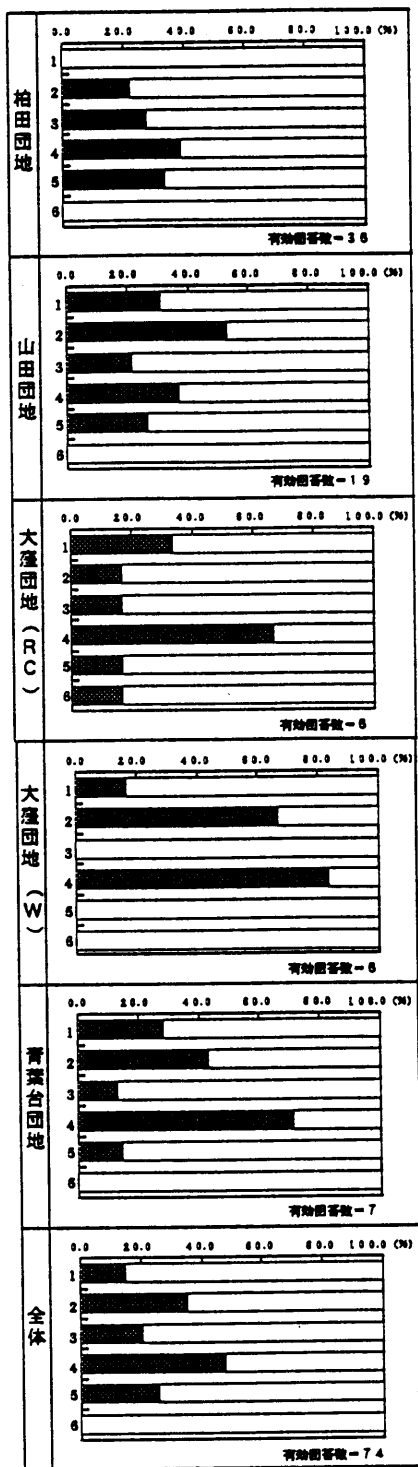
の必要はない(K-1-264)」や「まだ、新しいので大事にしないといけない。(Y-2-102)」など、新築住宅に対して住み手が改造の必要性を感じていない状況が窺われる。また、「町のもの(借家)だから余り手をつける訳にはいかない(OW-9-2)」など、借家に対する遠慮からも、改造が抑制されている。

ここで、改造に対する現在の意識を以下の3タイプに分類し、従前の増築の状況、及び従前と現在の改造の実態の変化を比較することで、意識タイプと住戸改造とにどのような関連があるかを見る(表3-2)。

- ・「住戸保全・改造不要」型：新しいままで使いたい、もしくは住戸に対する改造の必要性を感じていないもの
- ・「制約」型：改造への欲求はあるものの、構造上の制約や改造禁止・退去時の原型復旧などの役所の規約によって、改造が困難だと考えるもの
- ・「併存」型：「住戸保全・改造不要」型と「制約」型の両方をあわせ持つもの

従前の改造はそれぞれの項目で、「併存」型が最も高く、次いで「制約」型、最も低いのが「住戸保全・改造不要」型となっている。「併存型」は、従前の改造実績・意欲は高かったものの、建替後は自治体規約や構造からの制約や新しい住戸に対する配慮などが複合的に作用することで、壁は70%から0%へ、棚づくりは90%から40%へなど、改造・しつらえの変更ともに大幅に低下している。「コンクリートなので釘が打てないし、家が綺麗なのであまり釘を打ちたくない。外にもちょっと簾をかけたいが出来ない。(Y-4-302)」など、複合的な制約意識が改造意欲を上回っている。また、「住戸保全・改造不要」型は、比較的小家族で従前・現在ともに住戸面積にゆとりがあることや元来改造に対する関心がないことなどにより、改造意欲は継続的に低い。そのため新住宅にも順応しやすく、床にカーペットなどを敷くなどのしつらえの変更に留まっている。一方、「制約」型は、従前の壁や棚に代わって、建替後も洋間に畳を敷いたり(23.3%)、建具をアコーディオンカーテンに変更する(36.7%)など、規約や構造の制約を受けることで改造箇所や方法を変化させながらも、最も積極的に住戸に手を加えている。「本当はいけないが、台所に棚をつくり、洋間に畳を敷いて仏間にしている。最初は役場も改造にはやかましかったので、内緒でしている。物を置くのに必要だし、遠慮していたら自分の生活が困る。従前も棚をつくっていたが従前の方がやり易かった(K-1-264)」など、従前に較べて多少の制約意識はあるものの、自らの生活の利便性を重視して改造が行われている。

従前の改造が、基本的には住戸の狭小・老朽化や機能的不備を補完することをモメントとしてはいたが、そこには、住み手が自律的・能動的に自らに相応しい環境を創造するといった空間の身体化・個性化(Customization)によって、「(住宅は)市のものというよ



【凡例】

- 自分の住宅に合わせて手を加えたい
- 住宅が新しくなったので、きれいなまにしておきたい
- 全く不自由なところがないので、改造する必要がない
- 規則があるので改造しにくい
- 鉄筋コンクリートになったので、改造しにくい
- その他

表3-2 改造に対する意識と改造の実態の関係
(従前居住者)

| | | 上: 従前改造 下: 現在改造 | | | | | | | A | B | C |
|----------|--------|--------------------|------|------|------|---|---|----|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | |
| 住宅保全・不必要 | 柏田 | 3 | 1 | 3 | 4 | 3 | 6 | 8 | 5 | 3 | |
| | 山田 | 3 | | 2 | 3 | | | 7 | | | |
| 構造・規則の制約 | 大塚(RC) | | | | | | | 1 | 1 | 1 | |
| | 大塚(W) | 1 | | | 1 | | | | 1 | | |
| | 青葉台 | | | | | | | 1 | | | 1 |
| | 全体 | 7 | 1 | 5 | 7 | 4 | 8 | 15 | 7 | 5 | |
| | | 36.8 | 5.3 | 26.3 | 36.8 | | | | | | |
| | | 2 | 9 | 3 | 3 | 2 | 8 | | | | |
| | | 10.0 | 45.0 | 15.0 | 15.0 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| | | 上: 従前改造 下: 現在改造 | | | | | | | A | B | C |
|----------|--------|--------------------|------|------|------|------|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | |
| 住宅保全・不必要 | 柏田 | 1 | 1 | 2 | 1 | | | | 2 | | |
| | 山田 | 1 | 2 | 1 | 1 | 3 | | | 3 | | |
| 構造・規則の制約 | 大塚(RC) | | | | | | | | | | |
| | 大塚(W) | | | | 1 | 2 | | | 2 | | |
| | 青葉台 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | 1 | |
| | 全体 | 1 | 5 | 3 | 7 | 9 | | | 9 | 1 | |
| | | 10.0 | 50.0 | 30.0 | 70.0 | 90.0 | | | | | |
| | | 3 | 2 | 4 | 2 | | | | | | |
| | | 30.0 | 20.0 | 40.0 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| | | 上: 従前改造 下: 現在改造 | | | | | | | A | B | C |
|----------|--------|--------------------|------|------|------|------|---|----|----|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | |
| 住宅保全・不必要 | 柏田 | 4 | 3 | 5 | 8 | | | 9 | 13 | 4 | 1 |
| | 山田 | 1 | 3 | 1 | 5 | | | | 4 | 1 | 1 |
| 構造・規則の制約 | 大塚(RC) | | | | 1 | 1 | | | 1 | | |
| | 大塚(W) | 1 | 1 | | 2 | 1 | | | | 2 | |
| | 青葉台 | | | | 1 | | | 4 | 2 | 2 | 1 |
| | 全体 | 5 | 3 | 11 | 15 | | | 13 | 22 | 9 | 3 |
| | | 23.8 | 14.3 | 52.4 | 71.4 | | | | | | |
| | | 7 | 13 | 11 | 1 | 10 | 3 | 4 | | | |
| | | 23.3 | 43.3 | 36.7 | 3.3 | 33.3 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

【凡例】

- 洋間に畳を敷いた
 - 床にカーペット・ビニール等を1年中敷いている
 - 建具を70年代・80年代等に変えた
 - 壁を塗ったり、壁紙・タイル等を貼った
 - 欄間の作り付けを行なった
 - 改造なし
 - 不明
- A: 増築あり
B: 増築なし
C: 不明

図3-2 改造に対する意識

り、自分の一部になっていた(Y-2-101)」というように、住戸への「愛着」・「馴染み」・「我が家意識」が派生していた。

建替後、住戸面積の増加や新築住戸の供給、設備の高水準化などによって、利便性の向上や住機能の充実が達成されている。反面、そのことは、住み手が住まいに働きかけるモメントの縮減を意味する。さらに、従前の自律的な環境づくりは、劣悪な環境故に生じた補完行為であり本来回避すべきものと捉えられ、RC造による固い仕上げや機能的・完結的な居室構成による余地性の欠如等、住まいに対する住み手の自律的な働きかけを抑制・阻害するような空間のつくり方がなされている。そうした空間的な制約に加えて、住まいの物的価値の最大値を新築時に措き、住まいの「改造」を「損傷」とする捉え方によって、改造を制約する規則が従前に比して一層強化され、「釘一本打つのも気を遣う」という住戸に対する過剰な保全の意識を生み出している。

物語性に満ちた多様な改造に見られる「不都合を修正し、自らに相応しい環境を自ら創造し、維持する」といった従前の自律的・能動的・個性的な住環境形成のスタイルは、建替を契機に白紙に還元され、与えられた環境に対して自らを調整、適応する他律的・受動的・画一的なスタイルに転換されている。その結果、「腫れ物に触る」ような住戸と住み手の間に相互規定的な「距離」や「疎外感」が生じ、相互に馴染みあう関係づくりを阻害している。そのため、「いつまでたっても借り物の住宅」というように、住戸に対する愛着や我が家意識を衰退させている。

しかしながら、住戸計画が各々の個性的な住まい方に完全に対応することはあり得ない特に、改造に対する意識からも明らかなように、個々の暮らしに不都合な部分は多々指摘されており、それに対して住み手は、従前の意識を継承し、依然として高い改造意欲を有する。にもかかわらず、物理的・規則的な制約から住まいに対する「領有感」が希薄化し改造が抑制されている。住まいに対する「領有感」の欠如と住み手の働きかけを触発・受容するような空間的・規則的な「余地性」の欠如といった、新規計画に準ずる住戸計画の問題の一つが指摘できよう。

IV-3-2. 外部空間の使われ方と住み手の働きかけ

従前は各団地とも、平家で接地型の二戸一ないしは戸建ての住棟形式をとり、住戸に対応した敷地割によって、使われ方を個々の住み手の裁量に委ねた専用庭が設けられていた（図1-2）。専用庭の特性は、狭小な住戸面積に比して戸当たり約150㎡（K団地）～200㎡（Y団地）という潤沢な面積（グロス）を有し、土のまま残されていたことで、多様な使われ方を触発することである。また、団地内通路などの共用空間との接続性が高いことで、専用庭での行為は他者の目に触れやすく、他者との接触の機会や他者の自由な出入りを促進していた。と同時に、住戸の開放性を担保する緩衝空間としての役割も果たしていた。

一方、建替後は、0Wを除いて、すべて積層の二戸一階段室型の住棟形式に移行し、住戸近傍空間はバルコニーや玄関前の空間に限定され、非接地・狭小・コンクリートによる固い仕上げに変化している（OR団地のみ1階住戸は土の専用庭を有する）。バルコニーは、階段室とは住戸を隔てた反対側に位置し、さらに団地内通路や広場からも立体的に隔絶され、それらの共用空間との接続性が希薄である。そのためにバルコニーは、従前の専用庭とは異質の、閉鎖的な住戸の延長として他者との関係性を生み出しにくい完結した場になっている。

建替計画のいま一つの特徴は、従前の分割された宅地と団地内通路の構成には見られない広場や住棟間オープンスペースなどの共用空間である。従前の敷地が基本的に個々の住宅に帰属するように区画されていたのに対し、建替後は、住棟以外は全て共用空間として集約化され、団地全体に帰属する場として性格づけられている。面的な広がりのあるオープンスペースとして、住み手が等しく利用できる場である。そのために、利用内容にも一定の制約意識があり、また維持管理の責任も個人に帰するわけでもない。外部空間の計画は、従前の専用庭から、私的領域としてのバルコニーと共的領域としてのオープンスペースによる構成へと移行している。

住戸近傍空間の変化（面積の狭小化・非接地性・固い仕上げ・共用空間との接続性の低下）が、住み手の近傍空間での生活行為や働きかけにどのような影響を与えるかを従前の専用庭と建替後のバルコニーや共用空間の使われ方を比較することによって明らかにし、住み手の自律的な環境形成の変容について考察する。特に従前の専用庭が担っていた役割が、建替後のバルコニーなどの住戸近傍空間と広場などの共用空間によってどのように継承・発展ないしは変化したのかという視点で捉える。

従前の住戸近傍空間である専用庭と建替後のバルコニー（専用庭）、あるいは共用空間の使われ方や住み手の働きかけの状況を図3-3に、住み手の意見や評価を表3-3（以下の文中の〈番号〉は、表中の意見番号に対応）に示した。

(1) 従前の使われ方の特性

従前は、各団地ともにほぼ共通した使われ方の傾向が見られる。草取りや植栽の手入れが85.5%を占め最も多い。明確な敷地区分によって住み手は、敷地を自分専用の場所として認識し、維持・管理の責任を個人が負っていた。また、専用庭は「放っておけば草茫々になる」ために、継続的なメンテナンスが不可欠であった。専用庭の維持・管理行動から発展して、団地内通路の清掃や役所が植えた植栽の自発的な手入れなど、共用空間へ広がっていたことも特徴的である。

土の部分活用しての菜園づくりや植栽による個性的な庭づくりなどの趣味的・生産的な行為も活発である(73.9%)。「隅々まで花や野菜を育て緑に囲まれていた。楽しみで『狭いながらも我が家』だった〈3〉」というように、緑環境の育成は、生活の一部として大きな楽しみであり、また我が家らしさ・アイデンティティを高める場であった。と同時に、良好な景観形成や、「放ったらかしにしているとすぐに草茫々になるので、草取りの手間を省くために野菜を作っている。」など、外部環境の維持・管理につながる行為でもある。

住戸の狭小性や、住機能の相対的な不備を補完するために、庇や居室・浴室など多様な増築を受容し(76.5%)、また物置にも活用され住戸からの溢れ出しを吸収していた。住機能を拡張し、多様化するための余地空間として住み手に意識されていたことが窺われる。

また、庭先での食事や日向ぼっこ、眺める場としても機能するなど(53.6%)、住戸内とは異なった戸外生活の場として、生活スタイルを多様化・活性化していた。

専用庭の多様な使われ方は、住み手を戸外に誘導する契機となり、他者との接触の機会を増大する。加えて、接地性によるアクセスの容易さは、他者のスムーズな立ち入りを促進し、「縁側に並んで話をする〈7〉」等の近隣交流の場として活用されていた(59.4%)。

従前の専用庭の意義や役割は、以下のようにまとめられる。

○ライフスタイルの多様化・活性化：菜園づくりをはじめとして住戸内とは異質の屋外ならではの生活行為を誘導し、生活スタイルを多様化する。また、それが住み手にとって楽しみや生き甲斐につながり生活を活性化する。

○個性の発現：菜園づくりや増改築は、個々の嗜好や価値観に応じた環境への働きかけであり、身体化・個性化された環境創造のプロセスである。それによって、環境に対する愛着や住み手のアイデンティティを高めると同時に、当初の画一的な景観を多様で、有機的な変化に富んだものへと転換・時熟化する。

○生活の開放化：生活を戸外に誘引し、また周辺に開かれた場であることで、他者に向けて開放する。それによって、他者との直接的・間接的關係(Verbal・Non-verbal Communication)を誘発する。また、自然監視等を促進し、安心感や防犯性を高める。

（２）建替に伴う外部空間の使われ方や働きかけの変化

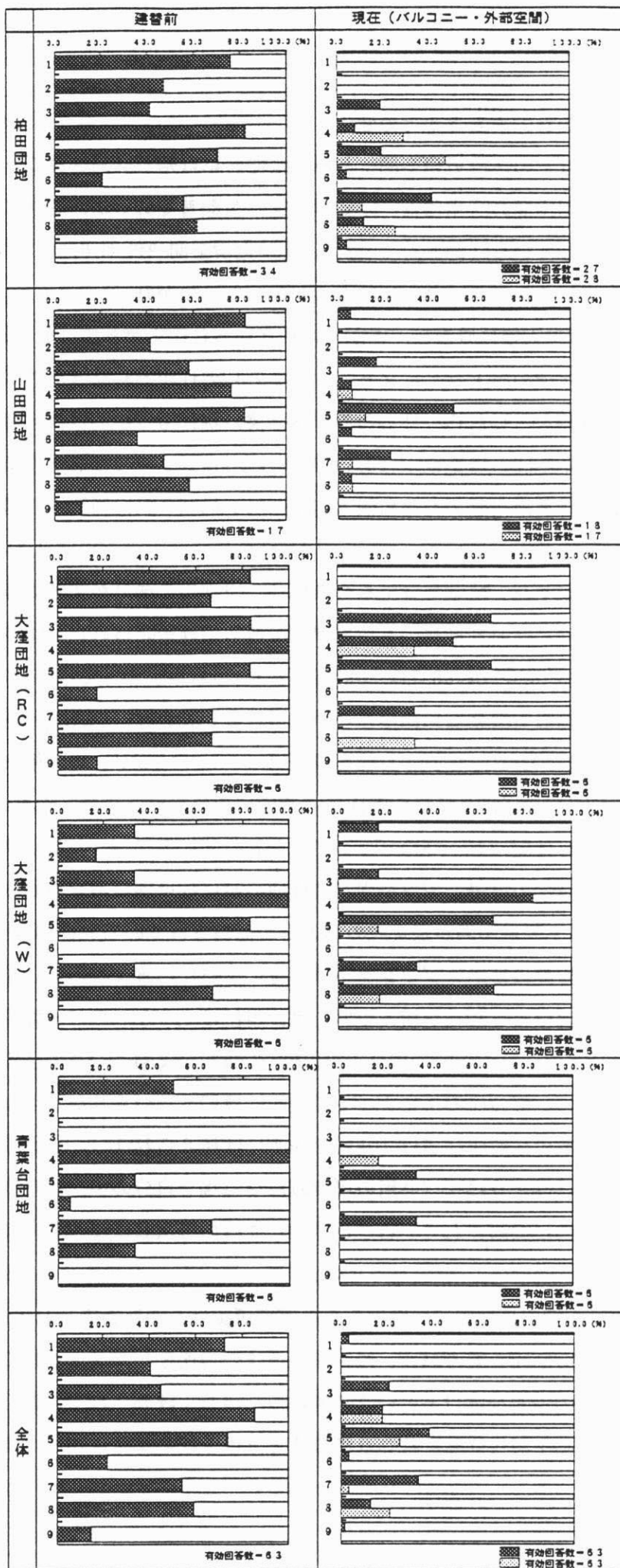
建替後のバルコニーや玄関前などの住戸近傍空間、あるいは従前には殆ど計画されていない広場や住棟間空地などの共用空間の活用法は、団地毎の違いが顕著であるが、従前に比較するとすべての項目で減少している（図3-3）。特に、住戸近傍空間や外部空間に対する働き掛けは、大幅に退行している。また、共用空間を殆ど使わないのが41.3%を占める。

増築は、従前の76.5%から3.2%に大幅に減少し、現在では殆ど見られなくなっている。建替による住戸面積の倍増や設備水準の向上などによって、増築の必要性が無くなったことが一因である。加えて、「洗濯物を干したら一杯になるくらい狭いが、もっと広ければ増築してみたい。〈17〉」等、収納空間の増築欲求はあるものの、バルコニーでは面積的に不十分であり、一方、住棟廻りは共用空間のために個人的な利用が抑制され、増築する場所が建替後はなくなったことにも起因している。

建替後に最も多く見られる野菜や花・植栽を育てる行為には、団地毎の違いが顕著である。1階に専用庭を有するOR団地、従前と同様の木造平屋の接地型に建替えられたOW団地では、専用庭が緑育成の場になっているが(66.7%)、OR団地の上階のバルコニーでは、殆どそうした行為が見られない。従前最も活発な菜園づくりが見られるY団地では、専用庭にかわって、バルコニーや玄関前にプランターが置かれ緑育成の場になっているが、緑の量や実践している世帯数ともに減少し(50.0%)、「従前積極的に庭をつくっていたので、なくなったのは寂しい。バルコニーにも部屋にも一杯のプランターを置いている〈14〉」という寂しさを感じている。一方、住み手の要望で家庭菜園が各住棟の前に住戸別に割り当てられたK団地では、バルコニーよりも家庭菜園が緑育成の場として活用されている(46.4%)。

バルコニーは、「洗濯物干し程度に使用、プランターは邪魔になるから置かない〈16〉」といった面積的な制約や「従前はぐるっと花を植えていたが、現在は土がないのが一番ダメ。野菜を作りたいが何もしていない。〈20〉」という仕上げの問題が菜園づくり後退の原因である。また、共用空間は、一部の住み手によって自発的に植栽や花づくりが行われているものの〈67～72〉、大多数の従前居住者は「共同の場所には植えられない。一步外に出れば他人の場所〈65〉」というように、〈共用の場＝みんなの場≠自分の場〉という共有意識が明確で、領有が自主的に抑制されていることから、従前の専用庭に比べて緑の育成の場になりにくい。

これに対して、K団地の共用空間内に計画的に設けられた家庭菜園は、領有行為を制度的に許容することで、バルコニーの制約を乗り越え、緑育成や趣味の場所として活用されている〈73～76〉。それが草取りの手間が省けるという効用につながり、評価されている。不要な世帯の区画は積極的な住み手が代行し、代わりにおすそ分けをするなど〈73〉、住



<凡例>

1. 増築、または柵等を作る
2. 塀や柵を作る
3. 物置として使う
4. 草とりや植栽の手入れ
5. 野菜等を作ったり、花や樹を育てる
6. ペットを飼う
7. ひなたぼっこをしたり、外を眺める
8. 近所の人と話をする
9. 食事をする

バルコニー
外部空間

表3-3 住戸近傍空間・共用空間の使われ方と変化に関する住み手の典型意見

| | |
|--|--|
| <p>■従前の近傍空間の使われ方</p> <p>【菜園・植栽の場】</p> <p>1) 従前はもっと庭が広がった。花などを植えていた。(OW6-1)</p> <p>2) 庭が広がったので野菜を作り、お裾分けをしていた。(Y-3-201)</p> <p>3) 隅々まで花や野菜を育て緑に囲まれていた。楽しみで『狭いながらも我が家』だった。(Y-4-302)</p> <p>-----</p> <p>【趣味の場】</p> <p>4) 魚釣りが好きで、庭に池を作って釣ってきた鯉などを入れていた。(K-1-264)</p> <p>5) うちの庭が一番広くて、主人が仕事から帰って石を集め、松竹を植えて庭づくりをしていた。水道を引いて鹿嶋しも作っていた。(Y-4-302)</p> <p>-----</p> <p>【戸外生活の場】</p> <p>6) 夏の夕方は庭先が涼しくて気持ちがいいので、小さな台を出し濡れ縁に座り庭先で食事をしていた。そういう楽しみが平屋にはあった。(Y-2-102)</p> <p>-----</p> <p>【近隣交流の場】</p> <p>7) 友人が縁側にずらーっと座って話をしたり、子供達が遊んでいたの、縁側には特に親しみを感じていた。(Y-2-102)</p> <p>8) 外の様子が分かっていたので、人が外にいるのを見て集まっていた。自然と集まる感じだった。(OR2-3)</p> <p>9) 子供達は、隣と続きの濡れ縁や低くした垣根を通して行き来していた。(OR2-3)</p> <p>-----</p> <p>【ペット】</p> <p>10) 庭が広がったので、野菜や植木を育てていた。犬・猫・鶏小屋を作って飼っている人もいた。(Y-2-102)</p> <p>11) 従前は兎を飼っていたが、今はなかなか生き物は飼えない。(A-101)</p> <p>-----</p> <p>【その他：愛着】</p> <p>12) 夏に庭先に水を撒くのが気持ちよかった。庭が一番良かった。(Y-4-301)</p> <p>13) 家は古い、環境や雰囲気は抜群だった。(OR2-3)</p> | <p>【固い仕上げ・非外部性】</p> <p>19) バルコニーで韭などを作ったが、雨が当たらず育たない。従前は露地でよく栽培していたが。(Y-3-201)</p> <p>20) 従前はぐるっと花を植えていたが、現在は土がないのが一番ダメ。野菜を作りたいが何もしていない。妻が友人の所を借りて花を作っている。(Y-1-101)</p> <p>21) 土がなくなってコンクリートばかりになってしまったが、土があれば菜園をやりたい。(A-101)</p> <p>22) 以前ベランダにプランターなど置いていたが、風で飛ばされて汚いので置かなくなった。(K-4-120)</p> <p>23) プランターに掛ける水が落ちてくることがあるが、中が濡れるので止めるようにいった。(Y-1-101)</p> <p>-----</p> <p>【ペット】</p> <p>24) 従前よりインコを飼っている。(K-3-2-297)</p> <p>25) 犬猫好きなので従前のようにペットを飼いたかったが、我尽でそういうわけにはいかない。(Y-2-102)</p> <p>-----</p> <p>□階段室</p> <p>【表出・溢れだし】</p> <p>26) 玄関先にプランターを置いている。従前もアプローチに花を植えていた。(B-201)</p> <p>27) 本当は置いてはいけないが、コンクリートばかりで寒々としていたし、緑が全然ないと寂しいので、階段室に二人とも緑を置いている。(Y-4-302)</p> <p>28) 溢出しも気にしない。皆綺麗にしている。(K-3-298)</p> <p>29) 玄関先は、従前との違いを意識して気をつけている。溢れだしは気にならない。自分も出す。(K-2-340)</p> <p>-----</p> <p>【表出・溢れだしの抑制】</p> <p>30) ドアの開閉に邪魔になりそうなので、階段室には何も置いていない。(A-101)</p> <p>-----</p> <p>【他者の表出・溢れだしへの評価】</p> <p>31) よそが置いているのは構わないが、漬け物などを置かれると臭くて困る。(A-101)</p> <p>32) 郵便受けの下に瓶を置いている若い人がいたので、やかましく言って引き取らせた。(K-4-120)</p> |
| <p>■住戸近傍空間の現在の使われ方と評価</p> <p>□バルコニー</p> <p>【面積の制約】</p> <p>14) 従前積極的に庭をつくっていたので、それがなくなったのは寂しい。バルコニーにも部屋の中にも一杯のプランターを置いている。(Y-4-302)</p> <p>15) ベランダに植木鉢を少し置いている程度。従前のものは全部人にあげた。前に比べたら今はないに等しい。(OR2-3)</p> <p>16) バルコニーは洗濯物干し程度に使用。プランターは邪魔になるから置かない。(K-2-340)</p> <p>17) 物置がないので酒瓶などは置く。洗濯物を干したら一杯になるくらい狭いが、もっと広ければ増築してみたい。(Y-2-102)</p> <p>18) バルコニーががらくた置き場になってしまう。一番欲しいのが物置。(OR2-3)</p> | <p>□緑側・濡れ縁(OWのみ) 【開放性の継承】</p> <p>33) 近所の人とおしゃべりするの、は、縁側や濡れ縁。上がって話すこともある。(OW9-2)</p> <p>34) 知り合いの人は、縁側から声をかけて上がってくる。4.5畳で接客。(OW6-1)</p> <p>-----</p> <p>□専用庭(OW・ORのみ)</p> <p>35) 庭に花を植えているが、何でもしたら役場から怒られる。庭は広いが垣根などは動かせない。(OW6-1)</p> <p>36) 従前は車庫にしており、鉢物はあったが余り花は作ってなかった。今が良く花を育てている。(OR1-6)</p> <p>【植栽の継承行為】</p> <p>37) 従前の鉢植えを持ち込める場所があつて良かった。木も横に植えている。(OW9-2)</p> <p>38) 昔の植木で持ってきたのは鉢植えばかり、個人で大きい木を持ってきたという人はいない。(OW9-2)</p> <p>-----</p> <p>【メンテナンス】</p> <p>39) 梅雨時は特に大変でしょっちゅう草取りをする。草を生やすよりもと思って畑を作っている。(OW9-2)</p> |

み手の相互関係を育んでいる。さらに、制度化された菜園スペースで喚起された領有行為が他の共用空間にまで波及し、住棟廻りには自主的に植栽が施され、緑豊かな環境が広く享受されている〈67・68〉。

従前、85.5%を占め最も多くの世帯で行われていた草取りや植栽の手入れも、建替後は、バルコニーや広場の固い仕上げによるメンテナンスフリーに近い状態や、例えば、「共同の場所までは手入れしたくない」や「市が植えた植栽は、市のものだから手入れしない」のように、共用空間が自分のものであるという意識が希薄になり、それに対する働きかけの必要性や意欲を喪失している（各17.5%）。これに対して「草取りをしなくて済むようになったので、楽になった」というようにメンテナンスフリーを評価する意見もあるが、逆に「草取りもできずに外に出る機会が減った〈49〉」という否定的な意見も見られる。ここでも同様に、専用庭や家庭菜園など戸外に誘引する仕掛けのあるOW団地とK団地では、他の団地に比べて、共用空間の草取りや植栽の手入れを行う世帯の割合が高くなっている（OW団地：83.3%、K団地：28.6%）。

そうした外部空間の使い方・働きかけの減少、さらには近隣との接続性の弱いバルコニーでの緑の育成は、他者との出会いの機会を極端に減少させている。特に、バルコニーが主たる緑の育成の場所になっているY団地・OR団地・A団地では、バルコニーでの行為の減少及び、それが他者の目に触れにくくなったこと、また、共用空間での行為も減少していることに起因して、「従前は溜まり場があったが、今は立ち話をする場所がなくなった。〈56〉」など、近隣交流が不活発になっている。

これに対して、接地型のOW団地では、「近所の人とお喋りするの縁側や濡れ縁。〈33〉」など、従前と同様に住戸廻りでの近隣交流が活発である（66.7%）。K団地では、従前に比べると減少しているものの、「夏はみんな草取りに出るので、立ち話をする。〈73〉」というように、他団地に比べると菜園や共用空間が近隣交流の場になっている（25.0%）。接地型の開放的な専用庭が設けられたこと、あるいは共用空間の一部を家庭菜園として住み手の領有行為を促進することなどが、住み手の生活行為を外部に誘引し、偶発的な出会いなどの他者との接触の機会を生み出している。

建替後のバルコニーは、物干し・物置・プランター置場等として使われているに過ぎず、従前の専用庭で展開されていた多様な使われ方が大幅に縮小している。一方、広場や住棟間空地などの共用空間は、立話や子供の遊びなどの場にはなっているが、土を活用した緑の育成や、日常的な維持管理の対象とはなり得ていない。総じて、緑環境の育成や自主的な維持管理など、住み手による自律的な集住環境づくりが後退し、建替後の住戸近傍空間と住戸から離れた共用空間では、従前の専用庭の役割を代替しきれていない。また、新た

| ■近傍空間の使い方の変化に対する評価 | ■従前の共用空間の状況 |
|--|--|
| <p>【思い出・愛着の断絶：植木】</p> <p>40) 入居記念に植えていた櫛も小さかったのが大きくなっていき、整地のとき切られるのを見ていたら、自分の一部がぼろぼろ削られるような感じだった。(Y-2-101)</p> <p>41) 椿や山茶花、弟の卒業記念の杉の苗が大きく育っていたが、建替で業者が切って持って行った。海老根蘭などは大分持ってきたが、人にもたくさん上げた。仕方ない。(K-4-120)</p> <p>42) 庭に植えていた花や木は大抵持って来たが、思い出の柿の木は女手では無理だった。柿の木が伐採される時、自分の土地なら良かったと思った。(OW6-1)</p> <p>43) 従前の緑は全部よそにあげた。ここは置くところがないから。(Y-4-301)</p> <p>44) 建替後、従前の樹木を移植した。思い出の木もあるだろうから、ここを眺めながら、「あれはうちんとじゃった」と考えている。(K-1-264)</p> | <p>55) 従前は役場から苗木をもらって桜がたくさん植えられていて、好きな人同士墓蔭を敷いて花見をしていた。その桜は全部切られたのでもう花見は出来ない。(OW9-2)</p> |
| <p>【緑の希求】</p> <p>45) 何か緑が欲しい。(OW9-2)</p> | <p>■現在の共用空間の使われ方・働きかけ</p> <p>【共用空間の使われ方】</p> <p>◇近隣交流の衰退</p> <p>56) 従前は、溜まり場があったが、今は立ち話をする場所がなくなった。ゴミを出しても人と会わないので、すぐに引っ込む。(OR2-3)</p> <p>57) 仕事から帰ってきたら、みんなさーっと家に引っ込むから、殆ど立ち話をしなくなった。外にみんな出ていない。(OR1-6)</p> <p>58) 東屋や広場は誰も使わない。年寄りの井戸端会議も見られない。(OW9-2)</p> <p>59) 今は、駐車場や団地の前あたりで、ちょっと話す。(B-201)</p> |
| <p>【楽しみの喪失】</p> <p>46) 緑がつかれないから寂しい。団地の中で土地があって作って良いといわれるのならやりたい。(Y-4-302)</p> <p>47) 従前は、椿・山茶花・もちの木などを地植えしていて冬でも花が咲いていた。窓を開けたら、ぱっと見えてほっとしていた。もちの木に鳥も来ていた。今はその楽しみがない。(OR2-3)</p> <p>48) 従前は一杯野菜や植木を作っていたが、今は、土いじりが出来なくてつまらない。(Y-4-301)</p> <p>49) 「草一本取らなくて済むからいい」と人に言われるが、私は「草取りもしたい」(Y-4-301)</p> | <p>◇子供の遊び場</p> <p>60) 芝生ではあまり遊ばないし、子供の遊び場がないので、団地外の公園に遊びに連れていく。ブランコ一つでもあったら、ずいぶん違うのに。(A-101)</p> <p>61) 従前は、広場などの子供の遊び場がなかったので、道路や家の周りで遊んでいた。現在の遊び場は良いと思う。(OW6-1)</p> <p>62) 集会所下の遊具があるところで、子供達が遊んでいる。年寄りが散歩に来ることもある。(OR1-5)</p> <p>63) 子供のために一区画砂場を作ろうかと6組で話が出ている。(K-2-340)</p> <p>◇思い出の断絶</p> <p>64) 従前は、桜の木があったが、建て替えの時に更地にしてなくなってしまった。(A-101)</p> |
| <p>【外部での行為の減少】</p> <p>50) おばあさんが来ても、ここは囲まれていて、見るところもないからと一回も泊まらない。箱の中に入った感じがするのだろう。(OR1-6)</p> <p>51) 建替後運動不足になった。玄関をちょっと掃いたらずーっと家にいて一歩も外に出ないことがある。従前は、外回りを掃いたり、うろうろすることがあったが、ここは出ないで済む。出ても何もすることがないし、用事がないと外に出ない。(OR1-6)</p> | <p>【領有・自律的な緑環境の育成】</p> <p>◇共用空間に対する遠慮</p> <p>65) 共同の場所には植えられない。今は一歩外に出れば他人の所、みんなのものだから、勝手には出来ない。(OR1-6)</p> <p>66) 植栽は全部市が植えたもの。植えたいけど植えたらいけない。個人で植えたらバラバラになって、收拾がつかなくなると思う。(Y-4-302)</p> |
| <p>【安心感の低下】</p> <p>◇自然監視の難しさ</p> <p>52) 従前は、お年寄りの庭いじりで、元氣かどうか分かったが、建て替え後は、全然外にでないし、家の中の様子も分からないので、心配の仕様がなし。</p> <p>53) 従前は、庭いじりをしながら近所への来訪者などを見かけていた。</p> <p>◇防犯性の低下</p> <p>54) 従前は、外や来客の様子が分かるので、鍵をかけずに開け放しだった。現在は分からないので家にいるときでも鍵をかけていないと心配だ。(OR2-3)</p> | <p>◇領有</p> <p>67) 役場の承認をもらって、住棟周りの砂利敷きの空地を開墾して植栽している。最初芝生が植わっていたがもったいないので自分で土を入れて花でも植えようと思った。綺麗に土が入ったら、他の人もやるようになった。(K-1-264)</p> <p>68) 土があれば、花などが植えられて良い。楽しみがある。下に住んでいるから、ちょっと外に出れば、手当たり次第に、自分達で開墾できる。(K-1-264)</p> <p>69) ベランダのは枯れたが、下に植えたのは花が咲くようになった。自宅から眺められる所に植え、草が生えているより花の方がましという気だった。(B-201)</p> <p>70) 新しくなってからは庭づくりは出来なくなったが、市の植栽は形式的だから、自分で椿・月桂樹・紅梅・椿・木犀を持ってきて植えた。(Y-2-101)</p> |

な使い方を喚起しているとも言い難い状況である。

その変化は、従前に育まれた戸外生活様式に対応しないような建替の空間計画がなされたことによる。一つには、住戸近傍空間の面積・接地性・仕上げ等の違いが作用している。二つ目の課題は、例えば、通りがかりに専用庭と通路間で立ち話が始まるなど、従前の専用庭が基本的には私領域に属するものの、近隣へ向けての開放性や接続性があったのに対して、建替後のバルコニーや専用庭は、周辺との関係を持たない完結的な私領域として確保されていることである。三つ目には、共用空間が住み手の領有を阻害するような純粹な共領域として計画されていることである。即ち、共・私領域の明確な区別と隔絶化が、固い仕上げなどの過剰な計画（「強い計画」）と相俟って、自分達の自由に使える場所であるという意識を希薄にしている。その結果、共用空間に対する関心の低下や利用機会の減少をもたらし、また住み手が住環境形成に向かうモチベーションを弱めている。

これに対して、K団地の共用空間を活用した菜園づくりは、共用空間と私空間が乖離する他団地の状況と対比的に、両者を重層化させることと住み手の働きかけを受容する余地を残すことによって、従前の外部空間の使われ方（住み手の働きかけ・近隣交流の場）を継承するような緑環境づくりを実現していることは示唆的である。

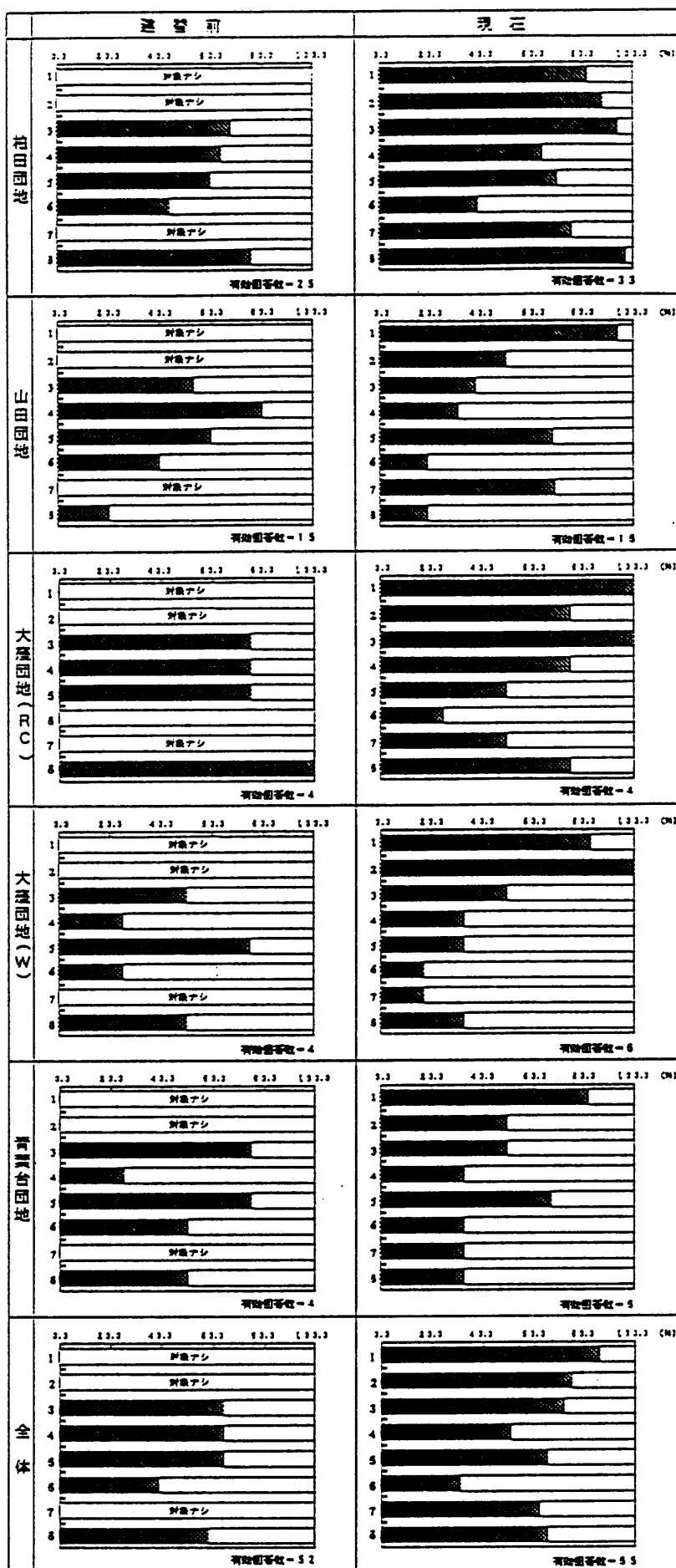
（3）共用空間の日常的維持・管理の実態と意識

共用空間の「自主的」な維持・管理行為が、従前と建替後でどのように変化したのかを、階段室などの住戸近傍空間、駐車場・ゴミ置場などの個々の世帯の利用に対応する領有性の高い共用空間、広場や通路などの匿名性の高い共用空間の日常的な清掃や草取りの状況に着目して、明らかにする（図3-4）（表3-5：文中の〈番号〉は、表中の意見番号に対応）。

団地毎の違いが顕著で、特に、Y団地とK団地が対照的である。

Y団地では、階段室や玄関先などの自住戸廻りは、93.8%と日常的な清掃が活発に行われている。しかしながら、駐車場やゴミ置場など個人で利用する場所ではそれぞれ68.8%となり、さらに、住棟廻りや広場、通路、空き地などは、40%前後と最も低くなっている。特に、従前は80.0%を占めていた団地内通路の清掃が現在では31.3%に、広場も53.3%から37.5%に低下している。A団地もほぼ同様の傾向を示している。自住戸から離れ、匿名性や共用性が高くなる程、清掃が漸減する状況がみられる。

一方、K団地では、自住戸廻りと共用空間で極端な違いが見られずに、63.6%～97.0%と高い割合を占めている。従前は計画的な広場がなかったために清掃の割合が低いことにもよるが（68.0%）、現在は広場の清掃は93.9%に増加している。また、通路などの他の共用空間も、従前とほぼ同じか、増加の傾向が見られる。



掃除の場所(従前居住者)

◇従前植栽の継承

71) 自転車置き場の横の空き地に、組みでつつじなどを植えたので、その時に美しいだろうと思って、従前に育てていた紅葉を植えた。よその植木に迷惑にならないように手入れもたまにはするし、愛着もある。(K-3-298)

72) 4棟の前に、引っ越しの時に持ってきて植栽した。管理は年配の人(K-4-120)

【家庭菜園(K団地)】

73) 上の人のと二軒分菜園づくりをしている。野菜をその人に持っていったりする。ないよりもあった方が楽しくて助かる。夏はみんな草取りに出るので、立ち話をする。(K-3-298)

74) 1~3号棟は、従前の年寄りが多いので、新規居住者も感化されて菜園を作ろうという気になる。新しい棟は若い人が多いから、菜園づくりは面倒くさいのだろう。(K-1-264)

75) 菜園スペースの割り当ては役場が決めた。自分は花を植えている。(K-4-120)

76) 上階の人は作らないので蛇が出るほど草莽々になるので、4軒分くらい自分で草取りをする。作らない人から頼まれて、他の区画にも植えている。でないと草だらけになる。(K-4-120)

<凡例>

- 1: 玄関先・階段室の掃除
- 2: 住棟のまわりの草取りや掃除
- 3: 団地の広場や遊び場の草取りや掃除
- 4: 団地の空き地(空き家)や通路の草取りや掃除
- 5: ゴミ置き場の掃除
- 6: 団地内の植栽の手入れ
- 7: 駐車場や自転車置き場の掃除
- 8: 団地内の施設(集会所)の掃除

OR団地も、K団地と同様の傾向を示し、建て替え後も活発な清掃が行われているが、OW団地では、従前の低調な清掃が継続され、住戸廻りのみの清掃に留まっている。

また、従前は各団地ともに植栽の手入れも良く行われていたが、建て替え後は、清掃と同様に団地毎の違いは見られるものの、概ね低下している。

従前団地は、個別に分割された宅地と団地内通路、及び、一部の余剰地に広場や遊び場などを設けるという構成であり、明確な私的空間と最低限の通路・広場などの共用空間で構成されていた。そうした領域構成によって、「従前は各自で庭の周りを掃除していた

〈2〉」など、各自が庭や自宅周辺の通路や広場などを個別に維持・管理すれば、それが集積して自動的に全体が網羅される状況があった。また住宅と周辺空間の接続性が高く、

「自宅前の空き家や空地などは自分の所から見えるし、草が生えているのが嫌いなので草取りをしていた〈3〉」など、周囲の通路や空地は、自宅の延長として維持管理の対象と認識されており、結果的に団地内の空間全体に住み手の関心・意識が及んでいたと言える。

これに対して、建替後の団地は、私領域の住戸ーセミコモン階段室ー共有領域の外部空間（広場・通路・隣棟間空地）の段階的な構成に変化し、「共同の所は手が届かない。

（中略）上に住んでいるとしなくても良いという気になる。〈22〉」というように、住戸と外部空間とが物理的・領域的・心理的に隔絶されることによって、共用空間に対する住み手の維持管理が及ばなくなっている。さらには、「市が植えた植栽は市のものでから手出ししない」等の意識に見られるように、住み手は、共用空間を与えられた場所であり、匿名性の高い場所と捉えていることも、住み手の清掃を住戸近傍の階段室までに留め、住戸から離れた広場や通路などの共用空間に広がらない一因になっていると言えよう。

一方、K団地では、住棟や共用空間の構成は同様であるが、住棟間空地に家庭菜園が設けられたことで、共用空間の中に領有の場が生まれている。そのために、「花の手入れのついでに、菜園周りの草取りをする」のように、菜園の周辺の共用空間にまで住み手の維持・管理意識が及び、住戸近傍空間と共用外部空間とで、清掃の割合に殆ど違いのない状況が生まれている。OR団地では、専用庭を有する1階居住者が、その延長にある共用空間まで連続的に清掃するというように、従前の状況と同様の領域構成が生み出された結果として、共用空間への意識の波及がみられる。

と同時に、そうした領域構成は、外部空間への住み手の働きかけや、その結果としての外に出る頻度に違いをもたらすのであるが、外部空間での多様な生活行為や働きかけと清掃の状況には相関が見られ、外に出る度合いが高いと、外部に対する関心や清掃の活発さを高めるという結果になっている。

二つ目には団地での組織的・定期的な清掃の頻度や規約の違いが（表3-6）、個人の日常

表3-5 共用空間の維持・管理

| | |
|---|---|
| <p>■従前の日常的清掃</p> <p>1) 従前は裏の空き地まで草取りをしていた。(Y-4-302)</p> <p>2) 従前は各自で庭の周りの掃除をしていた。(AB-201)</p> | |
| <p>■従前と建替後の変化</p> <p>【従前：積極的→現在：消極的】</p> <p>3) 従前は自宅前の空家や自転車を置いていた空地などは、自分の所から見えるし、草が生えているのが嫌いなので、草取りをしていた。現在、自動車を置く所をしようと思うがしていない。(Y-3-201)</p> <p>4) 従前は自分の家の回りだけはやっていたが、今はごみが落ちていてもそのままという感じで、あまりしなくなった。(AA-101)</p> | <p>18) 夏は、みんなこまめに草取りをしている。F-Iさんがよく草取りをしているが、1階に住んでいるのですぐに外に出やすいというのがある。主人は、そういう人を見ると自分もしなくてはと思うらしく、帰りがけに見かけて、自分もしてきたということがある。(AB-201)</p> <p>19) 階段の前や下は休日に掃除する。4棟の周りだけは汚れがひどければ、自分達で掃除する。(Y-4-302)</p> <p>20) K氏(274)が、散らさないように、自発的にごみ入れをつくったので、綺麗になった。毎月の掃除も30分で済む。(K-1-264)</p> |
| <p>【変化なし】</p> <p>5) 従前は、杉の垣根があって、自分達で手入れしたり、裏の田圃から住宅の周りまでの草取りをしていた。現在でも、同じ棟の人と一緒に草取りをする。自分達が住むところだから、草取りなど大変と感じたことはない。(K-3-2-297)</p> <p>6) 生け垣；従前も今も剪定している。従前は隣まですると怒られるので、自分のところだけ。現在は、隣は少ししかないので、隣の分まで剪定してあげる。(OW9-2)</p> | <p>【共用空間はしない】</p> <p>21) 共同の所までは手入れしたくない。1階は見えるからたまにする。1階に住んでいるとしなくてはいけないと思うから、裏まで手入れする。(OR1-6)</p> <p>22) 共同の所は手が届かない。植樹の手入れもしなくてはいけないと思うけど、上に住んでいるとしなくても良いという気になる。(OR2-3)</p> <p>23) 階段室は以前は4階から下まで掃いていたが、足が痛くてできなくなった。気がついて人が自発的にやっているので、綺麗になっている。(K-1-264)</p> <p>24) 広場、遊び場の掃除は当番制になっている。それ以外の時は誰も掃除しない。(K-1-264)</p> |
| <p>■現在の日常的清掃</p> <p>【殆どしない】</p> <p>7) 階段全部は、すぐ汚れるから掃除しない。(OR2-3)</p> <p>8) 普段の掃除は殆どしない。駐車場の掃除も各自で自主的にやるべきだが、している人を見たことがない。(Y-2-102)</p> <p>9) ここに引っ越してすぐは、階段の掃除をしていたが、他の人もしないと自分だけでも綺麗にならないので、する気がなくなった。(OR1-6)</p> | <p>◇植栽の手入れはしない</p> <p>25) 市が植えた植栽は、市のものだから手出ししない(手入れしない)。屋根の上にかかれば種が詰まるので切るが。(Y-1-101)</p> <p>26) 役場が植えた植栽の手入れは、全体清掃の時以外はしない。ここは周辺にも緑が多いので、あまり植栽の必要性を感じない。(AB-201)</p> |
| <p>【自住戸周り：階段室・専用庭】</p> <p>10) 階段は、自分のところから上2・3段と下は見えるところまで掃除する。綺麗にしようと思えば、時間がかかる。(OR2-3)</p> <p>11) 垣根・植栽・階段は、自分の家の周りだから掃除する。(OW6-1)</p> <p>12) 玄関から道の所まで掃いたり、草取りなどを自主的にする。(k-4-120)</p> <p>13) 玄関先は自分の領域という意識がある。散らかっていれば、自分の家と同じように下まで掃く。団体生活だからみんなと一緒に掃除する。(K-3-298)</p> | <p>【駐車場】</p> <p>27) 自分の駐車場の周りは普段、草取りをするので荒れることはない。(Y-4-301)</p> <p>28) 普段は、自分の駐車スペース・階段・花を植えているところの掃除や草取りをする。(AB-201)</p> <p>29) 年に1度の区役の時はずるけど、普段は駐車場のゴミも拾わず草取りもしない。(Y-2-102)</p> |
| <p>【広場などの共用空間】</p> <p>14) 暇だから運動がてらに子供の捨てたお菓子くずやゴミ・空き缶を拾って処分する。(OW6-1)</p> <p>15) 毎日掃き掃除をする。芝や落ち葉を2・3人で集めて燃やす。(OW6-1)</p> <p>16) 自分は、この周りを全部草取りしている。(Y-2-101)</p> <p>17) 各自、自主的に住戸周りの草取りなどを行っている。また、夏・冬休みには子供が来て、菓子袋などを散らすので拾いに行ったりする。そのために、定期的な清掃はしなくて済む。(K-3-2-297)</p> | <p>■評価：その他</p> <p>【従前よりも散らかる】</p> <p>30) 従前より現在の方が散らかっている。子供が空き缶やゴミを散らかす。(K-1-264)</p> <p>31) 掃除はするが、以前に比べて散らかるようになったと思う。(Y-3-201)</p> <p>32) 妻側も妻が草取りをする。草が生えたままだと、空き缶やごみが捨てられる。従前より散らかるようになったと思う。7棟の妻側はとても汚い。隣の中にも空き缶などが捨てられている。(k-4-120)</p> <p>33) 持ち家よりももっと大事にしようと言う気持ちがないとダメ。自分の所は綺麗にしているが、2、3階は蜘蛛の巣だらけになっている。(Y-2-101)</p> |

的な自主的清掃行為に影響を与えている。従前は各団地ともに、側溝や通路、空き地などを対象に、隣保班単位や全体でほぼ月に1～2回の頻度で、定期的に清掃が行われていたのが、建替後のY団地・A団地では、全体清掃が年に1～2回行われるに過ぎず、また、参加状況も低調で、住み手の美化意欲の低下を招いている。これに対して、K団地・O団地は、従前の活発な清掃活動が継承され、現在でも月に1回程度は定期的な清掃が行われている。特に、K団地では、住棟毎に独自の規約や頻度で清掃が行われるといった従前の隣保班単位の自主性が継承されている。そのことは、外部環境の維持・管理に対する住み手一人一人の責任感や関心を高め、「各自、自主的に住棟周りの草取りなどを行っている。（中略）そのために定期的な清掃はしなくてすむ〈17〉。」など、各自の自主的・日常的な清掃が、定期的な全体清掃の負担軽減につながるために、活発に行われている。

| | 従前 | 現在 |
|-----|------------------|----------------|
| K団地 | 組単位（なしも含む） | 棟別に自主的（1/M） ○× |
| Y団地 | 班毎ルール（1/M～1/W）○× | なし |
| | 全体清掃（2/Y） | 全体清掃（1/Y） ○ |
| O団地 | 側溝掃除（2/M） × | 全体清掃（1/M）（4班）○ |
| A団地 | 側溝など（1/M） ○ | 全体清掃（不定期） ○ |

（○：不参加者への罰金制度あり ×：不参加者への罰金制度なし）

表3-6 定期的清掃の実施状況

（4）外部空間への働きかけの変容から派生する課題

建て替えに伴う外部空間の形態的あるいは、領域的な変化は、従前の多様で活発な外部空間に対する働きかけや、外部での生活行為を衰退させ、以下のような問題も引き起こしている。

一つには、従前の団地で住み手が蓄積してきた生活歴や記憶が、建替によって切断され、白紙に還元されることである。記念の植木が伐採されたり〈40～42〉、大切に育てていた花や木が建替後に持ち込めないことで〈43〉、「自分の背中が削られるような感じ〈40〉」は、住み手の生活や記憶が投影・蓄積された緑環境が消滅することに伴うアイデンティティの喪失や寂寥感の問題を示している。加えて、桜が伐採されたために、団地の年中行事として親しまれていた花見ができなくなったなど〈64〉、外部環境における固有の意味を

帯びた「場所性」の喪失も指摘されている。

二つ目には、従前の菜園や庭づくりなどを楽しみにしていた住み手にとって、趣味や生き甲斐の場を喪失したことである。「従前では野菜や植木をたくさん育てていたが、今は土いじりができなくてつまらない〈48〉」には、緑に親しむ生活スタイルがなくなり、またそれを代替する楽しみが見いだせずに、生活の豊かさや生活価値を喪失することの問題が窺われる。特に高齢者の多い建替計画では、生き甲斐としての緑が縮減されることで、生活パターンやリズムが大きく変わる可能性がある。

以上を踏まえて、三つ目には、従前の自律的・能動的な環境形成が個性やアイデンティティを生起しつつ、住まいに対する愛着を高めていたのに対して、建替は住み手に多岐に渡る制約をもたらすことで、再度、公営住宅が借り物であるという意識を覚醒させ、愛着の根拠としての我が家らしさが希薄化したことである。

四つ目には、従前の団地において住み手の自律的な働きかけによって生み出されていた、多様で変化に富んだ、かつ時間の経過とともに熟成していく集住景観が、白紙に還元され、代わって画一的で、無機的な景観へと変化したことである。個性豊かな個々の景観づくりが集積することで、ボトムアップ的に全体の多様な景観が生み出されていたのに対して、建替後は、「市の植栽は形式的〈70〉」というように、計画者主導のトップダウンによる全体性や統一感が重視された単調な景観になっている。それは、共用空間に対する住み手の関心を低下させ、維持管理意欲の喪失と結果としての共用空間の荒廃につながっている。

五つ目には、住み手を屋外に誘引するような場と契機が減少したことで、多様で豊かな戸外生活が衰退し、生活の場が住戸内で完結し、閉鎖的な住戸計画と相俟って、生活の閉鎖化・完結化を助長することである。「建て替え後運動不足になった。外に出るのは玄関を掃くときくらいで、あとはずっと家にいる〈51〉」というように、生活が住戸内に籠もりがちになっている。一方、共用空間は「昼間、外には誰もいない〈58〉」という状況で、団地の活気の低下を招いている。

そうした閉鎖化は、生活上の安心感の低下を招いている。例えば、「従前は、お年寄りの庭いじりで、元気かどうか分かったが、建て替え後は、全然外に出ないし、家の中の様子も分からないので心配のしようがない〈52〉」や「従前は、庭いじりをしながら、近所への来訪者などを見かけていた〈53〉」など、住戸や近傍空間の閉鎖性とともに、外に出ない生活によって、他者の様子を無意識的に窺う自然監視が困難になり、防犯性や他者に対する気遣いが低下していることである。その結果、従前は、殆どの家で外出時にも鍵を掛けなかったのが、建替後は、「家にいるときでも心配だから鍵を掛けている」という状況が生まれている。

建替に伴い、従前の住戸近傍空間や外部空間の構成原理が継承されずに、単純に新規建設の計画手法が適用され、環境がドラスティックに変化したことで、潤滑な環境移行が阻害されている。個性の発現・ライフスタイルの多様化・生活の開放性等、従前の専用庭にまつわる集住価値を活かすことで、集住環境計画のオルタナティブを提示しうる機会を逸している。寧ろ、不特定多数の利用を想定した曖昧さを越え、領有感を高めるような共用空間の計画、多様な使い方を可能とする余地性を有し、共用空間との接続性の高い住戸近傍空間の計画が求められよう。

IV-3-3 近隣関係

住み手が自律的に形成するソフト面の集住環境の典型として、近隣関係を取り上げ、それが建替を契機としてどのように変化したかを把握し、建替計画の課題について考察する。近隣関係は、集住生活を豊潤化するに留まらず、住み手による多様な集住環境形成における他者への配慮や全体に対する秩序感などの自律性を育むための基盤となるものである。また、良好な近隣関係が継承・発展されることは、建替えによる環境移行を潤滑化する上でも重要なファクターである。

しかしながら、一般的な建替計画では、従前の近隣関係を支えていたハード・ソフト両面の環境構造を継承することは軽視され、住戸の積層・閉鎖化や共用空間の集約・新設、あるいは新規居住者の混住等を含めた近隣構成の再編成が進んでいる。そうした建替の方法が近隣関係にどのように作用しているかを、従前と建替後の近隣関係の方法・内容の変化やそれに対する住み手の評価を押さえることで明らかにする。

(1) 近所付き合いの変化

近隣関係を付き合いの深さと内容によって、

○偶発的な出会いを契機にした浅めの付き合い：「会えば挨拶だけでなく、立ち話をする」

(以下〈立ち話〉)

○集住生活を潤滑化するための付き合い：「おすそ分けをしたりもらったりする」

〈おすそ分け〉

○親密な付き合い：「家に上がって話をする」〈訪問〉

○弱者への配慮：「子供と話をする」〈子供〉

「お年寄りに声をかける、かけられる」〈高齢者〉

○相互扶助：「困ったときや人手が入るときは手助けする」〈相互扶助〉

の5つのレベルに分け、従前と現在の近所付き合いの実態を比較する。それによって、建替を契機とした付き合い方の変化や新規入居者との付き合い方の実態について明らかにする(図3-5・表3-6)。

イ) 従前の付き合い

従前は各団地ともに、〈立ち話〉をしていたすみ手が80.0% (A団地) ~100% (O団地) と他に比べて若干高いものの、〈立ち話〉〈お裾分け〉から、〈訪問〉などの親密な付き合いまでが、概ね8割前後の世帯で日常的に行われ、活発な近隣関係が形成されていたと言える。また、従前は居住者の高齢化が進展し子供の数が少なかったものの、〈子供〉が50.

0% (Y団地)～100% (OR団地・A団地)、〈高齢者〉も、66.7% (OW団地)～100% (OR団地)を占め、子供や高齢者をも含めた付き合う相手の対象の幅の広さも窺われる。〈相互扶助〉も、72.2% (Y団地)～87.9% (K団地)と高く、安心して住める状況が生み出されていた。

従前団地では、多様で親密な近所付き合いが展開され、安定的な団地コミュニティが形成されていた。

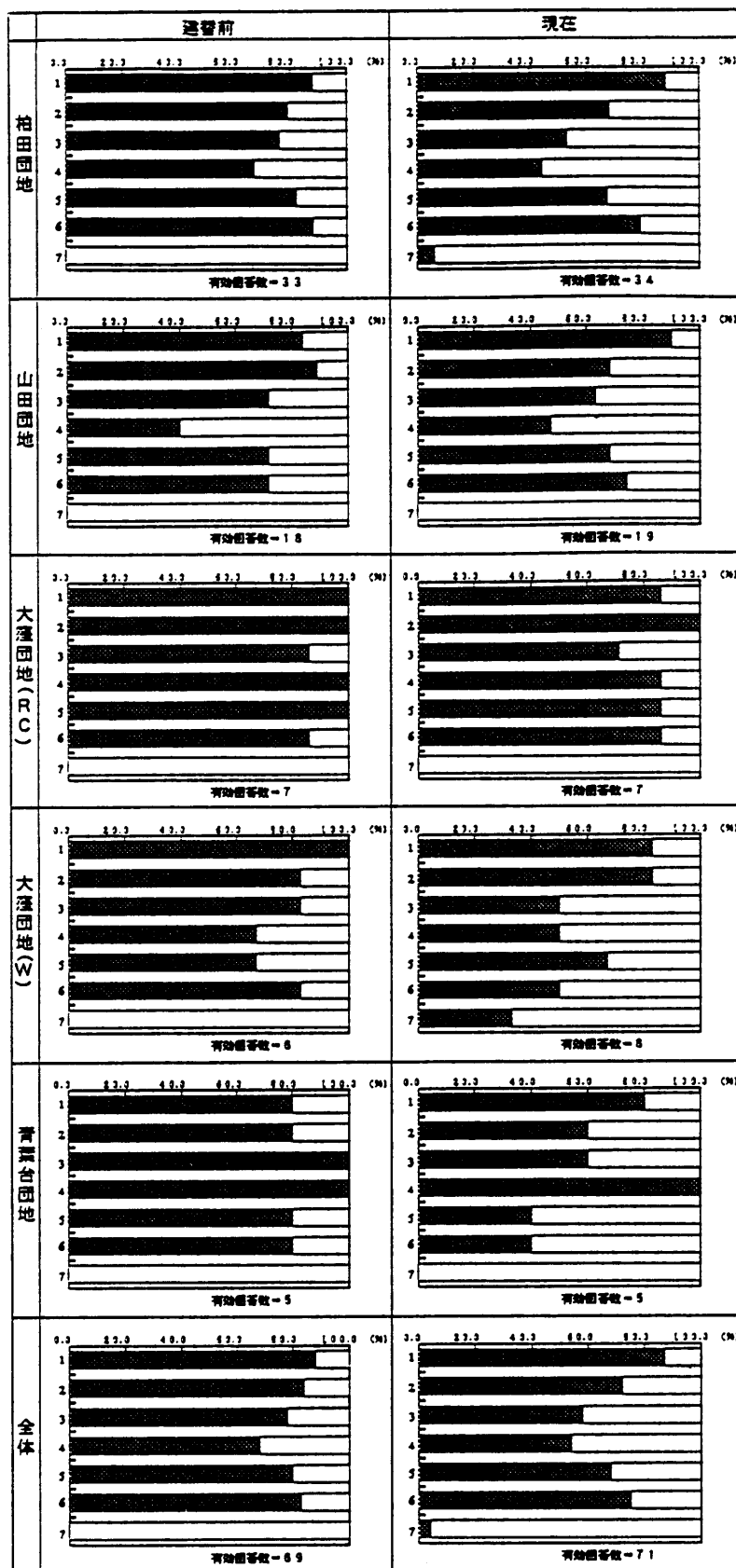
また、ヒアリング調査より得られた従前の付き合いの実態に関する住み手の意見からは、出会いの契機に従前の独自性が窺われる(表3-6:文中の〈番号〉は、表中の意見番号に対応)。即ち、

- ①『偶発性』:「通りがかりでも『あがっていかんですか』と声をかけられていた〈27〉」や「庭で草取りをしていると声を掛けられたり、掛けたりしていた〈29〉」など、特に出会いを意図せずとも、例えば通りがかりに偶然出会うことなどを契機とする付き合い。
- ②『誘発性』:「人が外にいるのを見て集まっていた」や「人がゴミを出すのを見て一緒に出しに行っていた〈4〉」など、他者の存在を偶然認知し、それに誘引される付き合い。
- ③『発展性』:「仕事から帰ってくると『今帰ってきよとな、ちょっと寄らんね』と言われて、縁側で焼酎を飲みながら話をしていた〈34〉」や「みんなで買い物に行って、そのままだこかの家に上がり込んでお茶を飲んでなかなか家に帰らない〈31〉」など、偶発的な出会いから付き合いが進展する。

等、従前の付き合いは、住み手が殊更に意図せずとも、偶発的な出会いを契機として「自然発生的」に行われることである。その場合、「通りがかりの人がちょっと寄ったりして、訪ねてくることが多かった〈1〉」や「会えば『寄らんね』とお茶をご馳走になる〈6〉」など、特に用事もないのに気軽に声を掛けてみる、用事もないのにちょっと立ち寄りといった付き合いの『気軽さ』・『無目的性』がいま一つの特徴である。従前は、日常生活の中で随時、かつ、随所で出会いが生まれ、インフォーマルで気軽な付き合いが展開されていた。

ロ) 付き合いの変化

これに対して、建替後の現在の従前居住者間の近所付き合いの変化を見ると、〈立ち話〉は、O団地で若干減少している以外は、従前とほぼ同様に8割強を占めている。反面、〈おすそ分け〉は、O団地を除いて、1割(K団地)～2割(Y団地・A団地)、さらに〈訪問〉は、1割(Y団地)～4割(A団地)程度、それぞれ減少している。特に、「従前付き合いのあった人との行き来は、たとえ、上の階と下の階に離れているだけでも今は殆どない。会えば挨拶する程度〈12〉」や「付き合いがかなり変わってきているように思う〈9〉」と



<凡例>

1. 会えば、挨拶だけでなく立ち話もする
2. おすそ分けをしたり、もらったりする
3. 家にあがって話をする
4. 子供と話をする
5. お年寄りに対して声をかける、かけられる
6. 困った時や人手がいる時はお互い手助けする
7. 付き合いなし

図3-5 建替前後の近所付き合い

いうように親密な付き合い方が後退し、立ち話や挨拶など浅い付き合いに移行している。一方、〈高齢者〉や〈相互扶助〉などの扶助意識は、A団地以外では、低下の傾向が殆ど認められない。

そのことは、住み手が建替を契機に自発的に近所付き合いを希薄化しているのではなく、人的・空間的環境の変化が住み手の付き合いの意欲を阻害していることを示している。付き合いが減って「寂しさを感じる〈15・16〉」との意見が多く、潤滑な環境移行が実現されていないのと同時に、住み手は依然として、親しい付き合いを希求していると言える。

また、「とにかく、人との触れ合いがない〈20〉」など、殆どの世帯でそれぞれの内容に関する付き合いの頻度も低下しているという意見が聞かれ、建替を契機に近所付き合いの内容・頻度ともに後退している状況が窺われる。

近隣関係のそうした量的な変化に加えて、質的な変化を建替後の具体的な近所付き合いの方法・内容に関して、従前と比較しつつその特性を明らかにする。

①偶発性の衰退：偶発的な出会いの機会が少なくなり、それを契機とした付き合いの衰退

- ・「塵捨てに行っても誰とも会わないし、隣の人と一週間会わないこともある〈29〉」
- ・「家の中に入ったままで、全然出ないので行き来は減った」
- ・「近所の人と一日顔を合わせないこともある〈11〉」

②目的性の必要；付き合いのための明確な目的が必要

- ・「用事もないのにわざわざ行くのは変かなと言う気がする〈9〉」
- ・「今は棟も粗も変わった（離れた）ので、用事がなければただ遊びに行くことはない〈51〉」

③計画性の必要；偶発性が低下したため、計画的に出会いの機会をつくり出す必要性

- ・「電話で居かどうか確認してから訪問する〈21〉」

④気軽さの衰退：用事もないのにちょっと立ち寄ったり、気軽に声をかけることの困難性

- ・「従前は、裏から上がれたり、声を掛けられたりしたが、今では玄関から改まって行かないやならないので、『わざわざ』行ってお茶飲んだりしない〈36〉」
- ・「現在の建物は声を掛けられないし、掛けても聞こえない〈31〉」
- ・「（相手が不在でも）野菜のお裾分も従前は裏の方におけたが、今は玄関でシャットアウト」

建て替えを契機に近所付き合いは、従前の「ついでに」「ちょっと立ち寄る」といった偶発性に支えられた気軽な付き合いは殆ど期待できずに、「わざわざ訪問する」という計画的な付き合いへと変化している。付き合いは煩雑なものという意識が芽生え、その意欲も消極化している。それは同時に、付き合いが無目的性から有目的性へと変容し、従前のインフォーマルな付き合いが、フォーマルな付き合いへ変化したことをも意味している。

表3-6 近所付き合いの変容に関する従前居住者の典型意見

| ■従前の状況 | ■現在の近所付き合いの状況 |
|---|---|
| 【気軽な付き合い】 1) 通りがかりの人がちょっと寄ったりして、訪ねてくる人が多かった。(Y-4-302) 2) 隣の組の人でも通れば声を掛けていた。顔が見えるし、名前も覚えていた。(Y-2-102) 3) 同じ通りの人達とは仲が良くよく行き来していた。子供も小さく、うろうろ散歩もしていた。(A-101) 4) 朝からでもちょっとゴミを出しては立ち話、車を停めて立ち話。人がゴミを出すのを見て、一緒に出しに行ったりしていた。(OR2-3) | 【不活発】 18) グループでお茶を飲んだり、何か一緒にするということはない。(AB-201) 19) 2階に誰が住んでいるか分からない。上階では1軒しか知らない。あとは顔を合わせることもないし、話したこともない。(Y-2-102) 20) とにかく人との触れ合いがない。ここに来て数年経つが、上がり込んだのは4軒くらいで、それも組長をしていたせいである。(K-3-298) 21) 従前は、直接相手を訪ねた方が手取り早かったが、今は電話で居るのを確認してから訪問する。(OR1-6) |
| 【親しい付き合い】 5) 2軒長屋だったので、の人に食事をよばれたり、お裾分けをもらっていた。特に親しかった。(Y-2-102) 6) 従前は、みんなで集まっておすそ分けをしたり、遊びに行くこともあった。会えば「よらんね」とお茶をご馳走になることもあった。(OR2-3) ◇疎遠 7) 入居当初は地元の人が多く、新しく入居するのも地元の人が多いので、輪の中に入っていくのに抵抗があった。(AB-201) 8) 派閥があり喧嘩などもあった。嫁さんが見栄を張ったりしていた。(OW6-1) | 【活発】 22) 3棟は従前居住者が多く、みんな顔見知りで運動会は手伝って貰う。従前からの女性だけの花見も継承しており、「女性だけでは飲めない」ということで、旅館でしていたが、去年はお金なくて集会所でした。その時でも料理の持ち寄り。なるだけ一緒にわーわーやろうと思っている。(k-3-2-297) 23) 組の中は皆親しく付き合っている。おすそ分けも盛ん。(k-3-2-297) |
| ■従前と建て替え後の変容 | ■変容の要因 |
| 【付き合いの後退】 9) 従前の方が顔を合わせる機会が多かった。用事もないのに、わざわざ行くのは変かなと思う。付き合いがかなり変わってきているように思う。(AB-201) 10) 以前はあちこちから集まってきたが、今では、隣近所との立ち話もできない。(Y-4-301) 11) 近所の人と一日顔を合わせないこともある。以前から付き合いの人でも会った時に挨拶する位、お互いの家を訪問しあうのは半分以下になった。(K-1-264) 12) 従前付き合いのあった人との行き来は、たとえ、上の階と下の階に離れているだけでも今は殆どない。会えば、挨拶する程度。(OR1-6) | □空間要因 【積層型・階段室型】 24) 階段の上り下りがあるから行き難い。(Y-4-302) 25) 同じ組(棟)の人で、同じ階段を使っているにもかかわらず会わない、まして階段が遠いば殆ど会わない。積層になって会う機会が少なくなった。(k-4-120) (Y-2-101) (B-201) 26) Kさんは従前向かいで建替後隣に住んでいた。声はするし居るのは分かっていたが、壁一枚隔てて声をかけることもできないし、バルコニー越しに話をすることもできない。(OR2-3) |
| 【変化なし】 13) 従前親しかった人とは、現在でも昔と同様におすそ分けなどを行っている。(K-1-264) (Y-2-102) 14) 従前も今も離れているが、変わらずしゃーしゃー行くし向こうからも来て上がって遊んだりする。階段も苦ではない。3階くらいまでだから。(OW9-2) | 【住戸の非接地性・通りとの関係の遮断】 27) 従前は通りがかりでも「上がっていかんですか」と声を掛けていたが、今はそれが出来ない。(Y-4-302) 28) 従前は、夏だったら庭先で夕涼みしているときにちょっと話したりしていたが、今は不可能。(B-201) 29) 庭捨てに行っても誰とも会わないし、隣の人と一週間も顔を合わせないこともある。従前は、庭に出て草取りなどをしていれば、声を掛けたり掛けられたりしていた。互いに見えるからものを言っていた。(Y-4-302) |
| 【評価】 ◇付き合いの減少により寂しさを感じる 15) 従前に比べて、現在は全然付き合いがなくなった。従前のようにというのは難しいと思うが、淋しさを感じる。(Y-1-101) 16) 昔に比べて触れ合いがなくなって寂しい思いをしている。(K-3-298) 17) 顔を合わせる機会が減ったことは、気楽なところもあるが、昔の方が良いかなという気もする。(AB-201) | 【住戸の閉鎖化】 30) 建替えて悪くなったのは、従前のどこからでも声を掛けられる隣近所の長屋の付き合いが出来なくなったこと。(K-3-2-297) (OR2-3) 31) 昔はみんなで買い物に行って、そのままどこかの家に上がってお茶を飲んでなかなか帰ってこなかった。現在の建物では声を掛けられないし、掛けても聞こえないので、そんなことは出来なくなった。(k-4-120) 32) 従前は家の中の様子がすぐに分かっていたが、今は隣近所何をしているか分からない。都会的になってきた。(k-4-120) (OR1-6) |

ハ) 付き合いの変化の要因

近隣関係の量的・質的な変化を生じた要因は、大きく、従前のインフォーマルな近隣関係を支えていた住戸の接地性・開放性などが積層化・閉鎖化されるといった空間的变化と、建替を契機とした従前居住者の空間的・社会的な移動などの人的変化が考えられる。

①空間要因

従前団地での、付き合いの特性である「偶発性」・「誘発性」・「気軽さ」などを促進していたのは、住戸の接地性と開放性である。「庭先で夕涼みしているときにちょっと話す〈28〉」など、住戸の接地性や専用庭が確保されることによって、外部での生活行為や植栽の手入れ・草取りなどの維持管理行為が活発に展開され、それが団地内通路などの共用空間とダイレクトに連続することで、他者との偶発的な出会いを随時生起していた。

また、住戸と団地内通路などの外部空間との接続性や、縁側・（開放可能な）引き違いの玄関・勝手口などの多様な出入口や外部に向けての開放性は、例えば、「どこからでも声を掛けられる隣近所の長屋の付き合い〈30〉」，「人がゴミを出すのを見て一緒に出しにいった〈4〉」，「平家は家の中の様子が分かるので暇なのか忙しいのかが分かって声を掛けやすかった〈32〉」など、住戸内外の視覚的な交流や生活の気配の外に向けての浸透を促進していた。そのことが、「庭からでも気楽に入ってきた〈37〉」といった他者の気軽で、無目的な立ち寄りを誘導するのである。

加えて、「垣根は当初よりあったが、子供が小学生の時には垣根を低くして隣と行き来していた」など、近所付き合いを潤滑化するように境界の仕切方を自由に調節したり、

「友人が縁側にずら一っと座って話をしたり、子供達が遊んだりしていたので、縁側には特に親しみを感じていた〈33〉」など、半戸外空間を付き合いの場として活用する等、住戸廻りに付き合いの契機となるような多様な場が用意されていた。

しかしながら、活発な近隣関係を助長していた従前の空間特性は、建替を契機として、その構成が大きく転換され、付き合いの変化を生じている。

一つには住戸の積層化に伴う動線の問題である。建替後の団地はすべて、中層公営住宅に一般的な二戸一階段室型の住棟構成となっているために、「同じ階段を使ってもなかなか会わない。まして階段が違えば殆ど会わない〈25〉」というように、階段室単位での動線の専用化によって、巡り歩くような経路（回遊性）がなくなり、従前の縦横無尽の近所付き合いや通りがかりに住戸に声を掛けるといった偶発的な接触の機会が減少している。と同時に、専用庭に比して狭小で固い仕上げのバルコニーに変わったことで、庭先などの住戸廻りでの生活行為が衰退し、さらにバルコニーと階段室や通路などの動線空間とが隔絶されたことで、バルコニーでの行為が他者との接触の機会にならないことも影響し

| | |
|---|---|
| <p>◇縁側の喪失</p> <p>33) 従前、友人が縁側にずらーっと座って話をしたり、子供達が遊んだりしていたので、縁側には特に親しみを感じていた。(Y-2-102)</p> <p>34) 従前は、仕事から帰ってくると「今帰ってきよとな、ちょっとよらんな」と言われて、地下足袋のまま寄って縁側で焼酎を飲みながら、出来事を話していた。「今日、あなたんがたに〇〇が来た」など教えて貰っていた。今はそんなことは全くない。ドアを開けない限りは様子も分からない。(K-3-298)</p> <p>35) 従前は、留守の時でも縁側に回って何か置いておくことが出来たが、今は鍵一つで、誰も居ないときは味も素気もない。(Y-4-302)</p> | <p>□ソフトな要因</p> <p>【転居・遠居による付き合いの衰退】</p> <p>49) 従前一番仲の良かった人は仮住まいも一緒に、戻り入居を誘ったがそのまま仮住まい先に居住した。仲よかった人達は皆いなくなってしまった。(AA-101)</p> <p>50) 従前同じ組だった人は現在あまりいない。残っている人とも会えば挨拶する程度の付き合い。(K-2-340)</p> <p>51) 平屋の頃は一緒に風呂に行ったり、遊びに行ったり夜遅くなっていたが、今は様も組も変わってしまったので、用事がなければただ遊びに行くことはない。(Y-2-102) (OR1-6)</p> |
| <p>◇改まった玄関</p> <p>36) 平屋の方が人と顔を合わせることが多かったが、現在では付き合いが減った。従前は、裏から上がれたり、声を掛けられたりしたが、今では、玄関から改まっていかなきゃならないので、『わざわざ』行ってお茶飲んだりしない。(Y-4-301)</p> <p>37) 近所の人を呼び難くなった。従前は庭からでも気楽に入ってきていたが、今は玄関だけだから。(OR1-6)</p> <p>38) 玄関しなくて声を掛けて上がりにくいので、客は来にくくなった。(Y-4-301)</p> <p>39) 野菜のおすそ分けも、従前は裏の方に置けたが、今は、玄関でシャットアウト。(Y-4-302)</p> <p>40) 従前は、玄関のガラス戸を開けるとすぐ部屋だったから、行きやすかった。(K-1-264)</p> | <p>【近居による付き合いの活発化】</p> <p>52) 建替により仲の良い人と近くに住むようになった。(Y-3-201)</p> <p>53) 従前は残り付き合いのなかった人と建替後、近居することで親しくなったのが何人かいる。(K-1-264)</p> <p>54) 姉妹で隣同士で便利がよい。夏になると両方窓を開ける。声が筒抜けになり、他人なら気を使うところだが、それは無用。親戚が来ても隣で孫を遊ばせられるので便利。(Y-4-302)</p> |
| <p>◇鉄扉</p> <p>41) 鉄扉一枚で密室化したことは、近所付き合いに間違いなく影響している。ちょっと行くにしても階段を上り、ピンボーンを押さないといけないので行き難い。従前はどこにでも行けた。(K-4-120) (Y-4-301)</p> <p>42) 従前の方が行き来や立ち話は多かった。現在は「ピンボーン」しなくてはならないし、ここに来てから、人と触れ合うことは殆どない。たまに会ったときに挨拶するくらい。用事があるときくらいしか行かない。何週間も見なかったということが多い。(K-3-298) (K-3-2-297)</p> | <p>【自治会活動の衰退】</p> <p>55) 会合も無くなり、他人と会う機会がない。(Y-2-102)</p> <p>56) 自分は誰とでも付き合いたいが、きつかけがない。従前の人たちで寄ることもない。(Y-1-101)</p> |
| <p>◇現況への肯定的評価：縁側</p> <p>43) 玄関ドアは従前と同じく殆ど鍵を掛ける。引き戸から鉄扉に変わって声を掛けにくいとか、不安感を覚えるということはない。(K-2-340)</p> <p>44) 近所の人とおしゃべりするのには縁側や濡れ縁。上がって話すこともある。(OW9-2)</p> <p>45) 知り合いは縁側から声をかけて上がる。(OW6-1)</p> | <p>■派生する課題</p> <p>【生活の閉鎖化】</p> <p>57) 閉鎖的で馴染めない。中が丸見えで『うっぽんぽん』でも気にならなかったが、ここはそれが出来ない。(OR2-3) (OR1-6)</p> |
| <p>【人気のない共用空間】</p> <p>46) 従前は溜まり場があったが、今は立ち話をする場所がなくなった。ゴミを出しても人と会わないので、すぐに引っ込む。(OR2-3)</p> <p>47) 仕事から帰ってきたら、みんなさーっと家に引っ込むから、殆ど立ち話をしなくなった。外にみんな出ていない。(OR1-6)</p> <p>◇肯定的評価：家庭菜園</p> <p>48) 二軒分菜園をつくっている。野菜を持っていったり、夏には皆草取りに出るので立ち話をする。(K-3-298)</p> | <p>【安心感の喪失】</p> <p>58) 従前は寝るときに夏は開けっ放しにして涼しかったが、いまは閉め切って我慢して寝る。従前は、周りに知った人がいる安心感があった。現在は密室と同じで隣に聞こえないから、中で何があっても分からない。(K-1-264)</p> <p>59) 昔は隣近所が良かったので、出かける時に鍵を掛けていなかった。現在は知らない人が多いので、ちょっと出る時でも鍵を掛ける。(Y-1-101) (K-4-120)</p> <p>◇安心感の継続</p> <p>60) 従前の人たちばかりで、皆いい人だから、別に気を使うことはない、気楽に住んでいる。(Y-3-201)</p> |
| | <p>【自然監視の低下】</p> <p>61) 昔は昼間でも隣近所の人がたくさんいたし、どこからでも見えていたから「今日〇〇さんが来てたよ」と教えてくれ、鍵は全然掛けなかった。(K-3-298)</p> <p>62) 従前は開放しでも周りが見てくれたから安心できた。年寄りの姿が見えないと心配して「おんなー」と言ってお上がって行けた。現在はお年寄りが隣でも「ピンボーン」して行かなければならないので、覗きに行くわけにもいかず、(具合が悪いときは)電話して教えてくれという感じ。(K-3-298)</p> <p>63) 最も年配は〇さんで、ゴミ出しの時などに顔を全然見ないと気になるが、挨拶程度の付き合いだから、わざわざ声を掛けに行ったりはしない。(AB-201)</p> |

ている。

また、「階段の上り下りがあるから行きにくい〈24〉」や「隣同士なのに階段が違うので壁一枚隔てているだけなのに声も掛けられない〈26〉」などは、積層化によって住戸間の実質的、あるいは感覚的な距離が拡大し、そのことに対する負担感が訪問意欲を減衰している。

二つ目には、階段室や通路などの共用動線空間に向けての住戸の閉鎖化の問題である。特に「従前は庭からでも気楽に入ってきていたが、今は玄関しかないで近所の人を呼び難くなった〈37〉」や「玄関しかなくて声を掛けて上がりにくいので、客は来にくくなった〈38〉」など、階段室廻りでは玄関が外部と住戸との唯一の接点になっていることが気軽な近所付き合いの障害になっている。加えて、その玄関も鉄扉によって閉鎖的になっていることで、「鉄扉一枚で密室化したことは近所付き合いに間違いなく影響している。ちょっと行くにしても、階段を上り、ピンボーンを押さなければいけないので行きにくい〈41〉」など、チャイムを押して訪問することが、従前の気軽さではなく、改まった訪問という意識を住み手にもたらし、来訪への抵抗感になっている。

そうした住戸の閉鎖化は、階段室などの外部への住戸内生活の透過・浸透や、住戸内外の視覚的交流を抑制するために、「家の中の様子が分からないので、いるのかいないのか、忙しいか暇なのかが分からず訪ね難く〈32〉」したり、「誘発性」を契機とした付き合いを減少させている。その結果、「上がり難くなった」や「用事がなければ行かない」という意見が聞かれ、他者の自由で気軽な来訪を阻害している。

三つ目には、共用外部空間の計画方法の問題である。外部空間への働きかけでも述べたように、共用の外部空間が「共用性＝みんなのもの≠自分のもの」という図式で捉えられるために、外部空間での過ごし方が限定され、従前の専用庭に比して外部での生活行為の頻度や内容が縮小している。そのために「仕事から帰ってきたらみんなさーっと家に引っ込むから殆ど立ち話をしない。みんな外に出ていない〈47〉」というように、外部に人が滞留しなくなったことで、偶発的な出会いの機会が減少している。これに対して、K団地の家庭菜園は示唆的である。「上階の人が自分で作れないので、二軒分の菜園づくりをしている。野菜をその人にもっていったり、夏などは、皆菜園の草取りに出たりするので、立ち話をよくする〈48〉」など、共用空間の領有化によって、住み手を外部に誘引し近所付き合いを促進している。

②人的変化（近隣構成の再編成）

従前居住者が建替後も継続して居住することに対しては、例えば、引っ越しに対する肉体的・精神的負担、家賃上昇に対する経済的負担、住み慣れた環境の改変に対する不安、

さらには収入制限等の制度上の規制など、住み続けることに対するネガティブな要因が多重に作用している。一般的には、戻り入居率の低下など、それらの要因によって転出を余儀なくされ、従前居住者の社会移動が発生し、居住者構成や近隣構成が変化する。

また、建替によって住棟構成や住戸の配列方法が変化する事、あるいは戻り入居時に住戸の再配分が行われることによって、各住戸（世帯）相互の位置関係も変化する。従前隣同士だったものが、建替後には、離れ離れになることや、その逆も起こりうる。

具体的な位置関係の変化は、従前仲の良かった人が建替後に、・近くに住むようになった〈近居〉・離れて住むようになった〈離居〉・転出した〈転居〉と、それらの組み合わせとして・〈近＋離居〉・〈近＋転居〉・〈離＋転居〉・〈近＋離＋転居〉の7タイプがあり、団地毎にその割合には違いが見られる。

そこで、建替に必然的に付随する人的な変化が、近所付き合い与える影響について検討する。近所付き合いを、内容に関する変化によって・従前と同様の内容の付き合いを継続する〈継承型〉・従前より付き合い内容が減った〈減少型〉・従前より多様になった〈増加型〉・従前の内容が転換して深まった〈深化型〉・同じく浅くなった〈希薄型〉の5タイプに分類し、それと従前仲の良かった人との建替後の位置関係の変化との関係を全団地まとめて図3-6に示した。

〈近居〉では、〈継承型〉が83.3%(15/18)、〈増加型〉が5.6%(1/18)を占め、9割程度が、従前の親密な近隣関係を維持・発展している。「3棟は従前居住者が多く（2世帯を除いて皆従前居住者）、みんな顔見知りで運動会の時の手伝いや従前からの花見も続いており、なるだけ一緒にわーわーやろうと思っている〈22〉」というように、近居を活用した親密な付き合いが継承されている。

逆に、〈離居〉・〈転居〉・〈近＋離居〉・〈離＋転居〉では、〈減少型〉が6割以上を占め、「今は棟も組も（隣保班）変わってしまったので、用事がなければただ遊びに行くことはない〈51〉」や「今は離れてしまったし、会う機会がない」など、従前の付き合いが後退している。従前仲の良かった人と、建替後、どのような位置関係で住むのが、近所付き合いの内容や頻度を左右している。

従前仲の良かった人との位置関係を決定するのは、建替団地における住戸配分（住戸の場所決め）の方法である。各団地の住戸配分の方法と位置関係を図3-7に示した。住み手自身が希望する住戸を自由に選択する裁量の大きい団地ほど、〈近居〉が多く〈離居〉が少ない。逆に、平等性を重視して抽選方式が採用され、住み手の希望が考慮される余地の少ない住戸配分では、〈近居〉が少なく〈離居〉が多くなっている。

Y団地では、住み手の希望する住戸の場所を把握した上で、管理人が血縁関係や従前の付

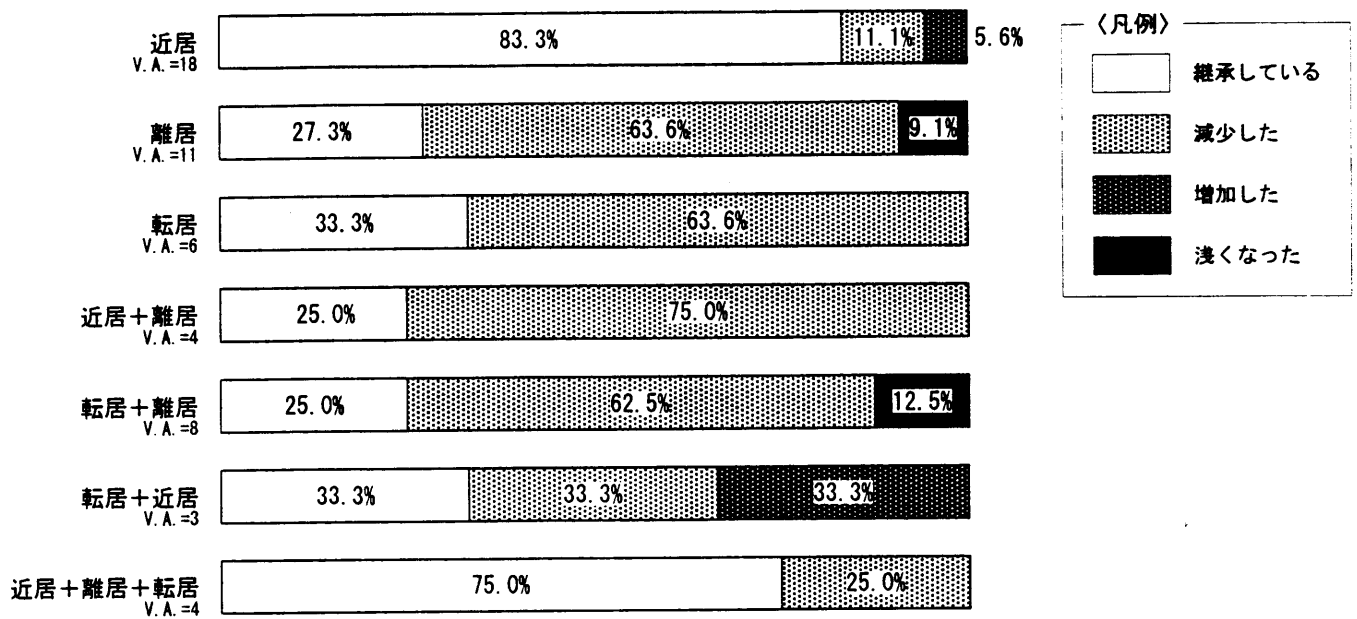


図3-6 仲の良い人との建替後の位置関係と近所付き合いの変化との相互関係

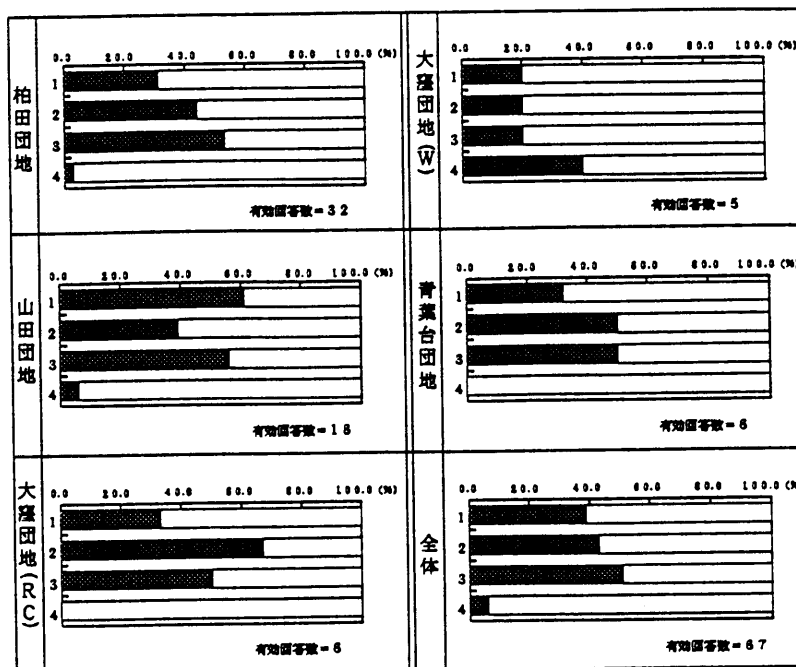


図3-7 従前で仲の良かった人との建替後の位置関係

＜住戸配分の方法＞

| |
|---|
| K団地 |
| 住民の希望・重複の場合抽選 (一部住棟は当初より抽選) |
| Y団地 |
| 管理人が住民の希望をもとに、 血縁関係・従前の付き合いを配慮 し決定 |
| O団地 |
| 従前居住者による住棟配分 -OR 高齢者の1階優先以外は全て抽 選で決定 -OW 抽選により決まった順番で、希 望の住戸に決定 |
| A団地 |
| 住民間での話し合いはもたず、 適宜決定 |

き合いの状況に配慮した住戸配分を行ったために、〈近居〉が55.6%と最も高く、逆に〈離居〉が、38.9%と最も低くなっている。一方、O団地では、ORとOWの住棟配分が従前の居住位置によって機械的に行われた上に、ORでは、高齢者の1階優先入居以外は、すべて抽選で住戸の場所が決められたために、〈離居〉が、66.7%と最も高くなっている。OWでは、抽選で決定した順番に自分の希望する場所の住戸を選ぶという方式がとられている。K団地では、住み手の希望を優先しつつも重複した場合には抽選方式がとられたり、一部住棟では、当初より抽選が行われたりしている。

また、〈転居〉もY団地の61.1%を筆頭に、他の団地も概ね3割前後が、従前仲の良かった人が転出しており、近隣関係や団地コミュニティの継承に影響を与えている。

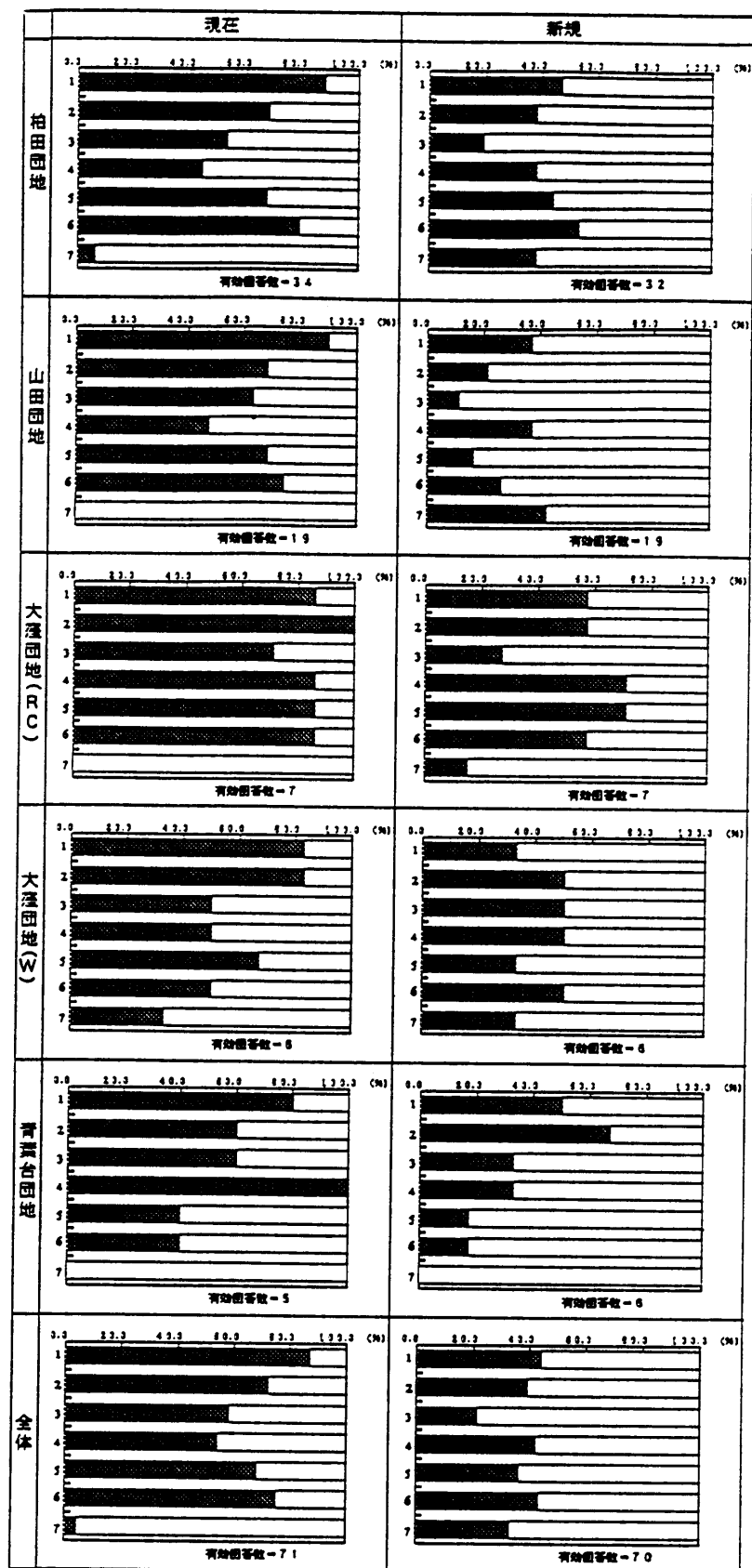
（2）従前と新規の近所付き合いの関係

建て替え後、新しく入居した新規居住者と従前居住者の間の近所付き合いと従前居住者同士の付き合いを比較したものを図3-8に示す。また、新規居住者との付き合いの具体的な内容や意識に関する従前居住者の意見を表3-7に示す。

各団地とも従前居住者同士の現在の付き合いに比べて、新規居住者との付き合いは、いずれの項目に関しても半数以下と希薄である。新規居住者と会えば立ち話をするという比較的浅い付き合いさえ全くない従前居住世帯が、ほぼ半数以上を占め、さらに、家に上がって話をするような親しい付き合いがあるのは全体の2割程度である。また、新規居住者とは全く付き合いのない世帯も3割強を占めている。

従前居住者同士の付き合いと、新規居住者との付き合いとの関係を見ると（表3-8）、一層この傾向が鮮明になる。全体の7割が、従前居住者に比べて新規居住者との付き合いが、より浅くなっている。特に「従前居住者とは兄弟のような付き合いだが、新規とはつきあいが難しい〈69〉」など、「従前とは深く、新規とは浅く」というように両者の間で付き合い方に差が見られる。建替前の団地居住者が比較的高齢化し、世代構成が偏る傾向に対して、建替によって若年世帯を誘導し、全体としてバランスのとれた世代構成によって活気ある団地に再生するという目的は、数字の上からは達成されているが、その内実としてのソーシャルミックスは形骸化し、若年層の入居によって期待される世代間交流は、現在の建替計画では実現されていないと言えよう。

しかしながら団地毎に違いが見られ、新規居住者との付き合いは、Y団地で最も低く、K団地・A団地・O団地の順に活発になっている。団地毎の付き合いの程度の違いから、従前居住者と新規居住者の付き合いと従前居住者同士のそれとの差異を生んでいる要因について考察しつつ、新旧住民の融合化へ向けての仕組みを検討する。



< 凡例 >

1. 会えば、挨拶だけでなく立ち話もする
2. おすそ分けをしたり、もらったりする
3. 家にあがって話をする
4. 子供と話をする
5. お年寄りに対して声をかける、かけられる
6. 困った時や人手がいる時はお互い手助けする
7. 付き合いなし

図3-8 建替後の近所付き合い（従前居住者同士・従前居住者と新規居住者）

表3-7 新規居住者との近所付き合いに関する従前居住者の典型意見

| | |
|---|---|
| <p>■新規との関係</p> <p>【活発な付き合い】</p> <p>64) 現在は従前同士よりも、新規の隣人との付き合いの方が密である。(AA-101)</p> <p>65) 隣の新規の人と縁側で、「保育園はどこが良いだろうか」とか話をする。何か必要なときは、「もっとんのはるネ」と借りに来るので「はいよ」という関係。若い人も皆いい人ばかりで、若い人と年寄りは考えも違うが喧嘩もしない。(OW6-1)</p> <p>◇子供を媒介</p> <p>66) 隣は鍵っ子なので、親が帰ってくるまで家にいなさいと言って、自然に付き合いが始まった。子供達は、自分の家のように行き来している。(AA-101)</p> <p>67) 子供がよく遊びに来るので、飲ませたり食べさせたりする。子供が来るのは嫌じゃないが、悪さをすると怒る。(OW6-1)</p> <p>◇年齢の近さ</p> <p>68) 現在は6号棟の(新規、従前を含めて)住民との付き合いが中心。年齢的に中間層だから、上と下ともつき合える。(K-2-340)</p> <p>◇田舎の良さ</p> <p>68) 田舎で、新規でも知った人ばかり入居してくるから、新旧仲が悪いということはない。(OW9-2)</p> | <p>◇世代間較差</p> <p>77) 新規の人との付き合いは全然ない。今の人は世代も考え方も違うので、付き合いが難しい。(Y-1-101)</p> <p>78) 知らない人ばかりが入居してくるので、都会のように全然分からないようになる不安がある。(k-4-120)</p> <p>◇子供との関係</p> <p>79) 昔のようにお互い知っていて気軽に子供を預けられるようにはなっていない。子供を見てやっても良いが、いざというときが心配。(Y-4-302)</p> <p>80) 今は子供を保育園に預けるし、従前のように一寸、子供を見てもらうということもなくなった。(OR2-3)</p> <p>◇集住マナー</p> <p>81) 従前と比べて気を遣うし窮屈を感じる。団体生活だから自分勝手に出来ない。勝手にしていたら無茶苦茶になる。人間付き合いも昔が良かった。(k-4-120)</p> <p>82) 9号棟の人が音をガンガン出していた。若い人だろうが、昼なら我慢できるが夜はたまらん。(K-1-264)</p> <p>83) 団地内が散らかるようになった。従前は人の子供でも怒っていたが、現在は、怒らなくなった。怒ると親が不機嫌になる。(k-4-120)</p> <p>84) 子連れで親でもゴミがあるのに放ったまま帰る。(K-3-2-297)</p> |
| <p>-----</p> <p>【疎遠】</p> <p>69) 従前の人とおすそ分けや訪問しあい、兄弟のように助け合いをしている。新規とは挨拶するくらいで、新規の住棟にも全然行かないし、どういう人かわからない。(Y-3-201)(K-1-264)(K-3-298)</p> <p>70) B棟は殆どわからない。外に出ても誰もいない。(AA-101)</p> <p>71) 新規のご主人が亡くなれたのを知らないでいたこともある。ずいぶん付き合いが変わった。(Y-2-102)</p> <p>72) 7年も経つと新規入居者とも気が知れてくるので付き合いはある。しかし、ほんの近所の人だけで、他の棟の入居者が分からずに不安を感じる。外来者に名前を聞かれても分からない。従前ならだいたい分かったが。(k-4-120)</p> | <p>■新規との付き合いの展開方法・契機</p> <p>【自治会活動】</p> <p>85) 新規の人とも子供会などの活動を通して付き合いが出来た。(AB-201)</p> <p>86) 新規の人が囁託をするようになって顔を合わせる回数が増え、付き合うようになった。(OR1-6)</p> <p>87) 同じ棟にも新規居住者はいるが、あえば挨拶する程度。同じ棟なら分かるが、他の棟は名前と顔とが一致しない。知り合うきっかけは、わずかに年1回の総会と草取りの時だけなので、殆ど覚えられない。(Y-4-302)</p> <p>88) 現部長になって親睦会をするようになって、新規の若い人とも顔見知りが増えて挨拶するようになったが、深い付き合いには発展しない。それまではどの誰か分からずに挨拶もしなかった。(K-1-264)</p> |
| <p>-----</p> <p>【評価】</p> <p>◇付き合いの意欲を感じさせない新規入居者</p> <p>73) 団地の雰囲気が変わった。若い人ばかりでどこの誰か全く分からない。会う機会もないし、こちらから声を掛けないと向こうからは挨拶しない。(Y-4-302)</p> <p>74) 若い人は挨拶しても知らん顔をする。あれはいかん。(k-4-120)</p> <p>75) 付き合いはとて変わった。昔は、新しく越してきてもうまく付き合っていたが、今は、出会っても澄ましていく人があるし、よそとは付き合いをしない、我が家だけという感じの人が多。同じ団地でも会わない人はよそ者という感じがする。(OR1-6)</p> <p>76) 隣は新規入居者で、挨拶程度の付き合い。新規の人たちは、若いということもあって、あまり私達とは馴染んでこない。(OW9-2)(K-1-264)</p> | <p>【入退居】</p> <p>89) 従前は、あまり移動もなかったので20軒全部顔と場所は分かっていた。今は、新しい人の中に入れ替わりがあって、分からない人がいる。(OR2-3)</p> <p>90) 従前は、引っ越してくると囁託と一緒に挨拶回りをしていたが、今は、いつ誰が引っ越してきたのかわからない。(OR1-6)</p> |

表3-8 従前居住者同士の付き合いと新規居住者同士の付き合いとの関係

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|---------|---------|---------|---|---|---|----|--|----------------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|---|---|---|---|---|---|---|--|---|--|---|---|---|---|---|---|--|---|---|--|---|---|---|---|---|--|---|---|---|--|---|---|---|---|--|---|---|---|---|--|---|---|---|--|---|---|---|---|---|--|---|---|--|---|---|---|---|---|---|--|---------|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|----------------|--|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|---|---|---|---|---|---|---|--|---|--|---|---|---|---|---|---|--|---|---|--|---|---|---|----|---|--|---|---|---|--|---|---|---|---|--|---|---|---|---|--|---|---|---|--|---|---|---|---|---|--|---|---|--|---|---|---|---|---|---|--|
| 柏田団地 | <table border="1"><tr><td colspan="2"></td><td colspan="6">← 密 → 疎</td></tr><tr><td>新規居住者 従前居住者</td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr><tr><td>1</td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>2</td><td>2</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>2</td><td></td><td>1</td><td></td><td>2</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>5</td></tr><tr><td>3</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>7</td></tr><tr><td>4</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>5</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>6</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>7</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr></table> <p>有効回答数 = 35</p> | | | ← 密 → 疎 | | | | | | 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 1 | | | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 | | 1 | | 2 | 1 | 0 | 0 | 5 | 3 | | 0 | 0 | | 0 | 1 | 1 | 7 | 4 | | 0 | 0 | 1 | | 0 | 0 | 0 | 5 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 1 | 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 7 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 大窪団地(W) | <table border="1"><tr><td colspan="2"></td><td colspan="6">← 密 → 疎</td></tr><tr><td>新規居住者 従前居住者</td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr><tr><td>1</td><td></td><td></td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>2</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>3</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>4</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>5</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>6</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>7</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr></table> <p>有効回答数 = 6</p> | | | ← 密 → 疎 | | | | | | 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 1 | | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 2 | 4 | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 5 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 7 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | ← 密 → 疎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | 1 | | 2 | 1 | 0 | 0 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | 0 | 0 | | 0 | 1 | 1 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | 0 | 0 | 1 | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ← 密 → 疎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 山田団地 | <table border="1"><tr><td colspan="2"></td><td colspan="6">← 密 → 疎</td></tr><tr><td>新規居住者 従前居住者</td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr><tr><td>1</td><td></td><td></td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>2</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>4</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>3</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>4</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>5</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>6</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>7</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr></table> <p>有効回答数 = 20</p> | | | ← 密 → 疎 | | | | | | 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 1 | | | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 2 | | 0 | | 0 | 0 | 4 | 0 | 3 | 3 | | 0 | 0 | | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 | | 0 | 0 | 1 | | 0 | 0 | 0 | 5 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 3 | 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 7 | | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | | 青葉台団地 | <table border="1"><tr><td colspan="2"></td><td colspan="6">← 密 → 疎</td></tr><tr><td>新規居住者 従前居住者</td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr><tr><td>1</td><td></td><td></td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>2</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>3</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>4</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>5</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>6</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>7</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr></table> <p>有効回答数 = 5</p> | | | ← 密 → 疎 | | | | | | 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 1 | | | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 5 | | 0 | 0 | 1 | 0 | | 0 | 1 | 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 7 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | | ← 密 → 疎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | 0 | | 0 | 0 | 4 | 0 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | 0 | 0 | | 1 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | 0 | 0 | 1 | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ← 密 → 疎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | 0 | 0 | 1 | 0 | | 0 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 大窪団地(RC) | <table border="1"><tr><td colspan="2"></td><td colspan="6">← 密 → 疎</td></tr><tr><td>新規居住者 従前居住者</td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr><tr><td>1</td><td></td><td></td><td>0</td><td>2</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>2</td><td></td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>3</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>4</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>5</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>6</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>7</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr></table> <p>有効回答数 = 7</p> | | | ← 密 → 疎 | | | | | | 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 1 | | | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 2 | 4 | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 5 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 7 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 全体 | <table border="1"><tr><td colspan="2"></td><td colspan="6">← 密 → 疎</td></tr><tr><td>新規居住者 従前居住者</td><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td></tr><tr><td>1</td><td></td><td></td><td>2</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>0</td><td>5</td></tr><tr><td>2</td><td></td><td>1</td><td></td><td>2</td><td>1</td><td>4</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>11</td></tr><tr><td>4</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>2</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>5</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>5</td></tr><tr><td>6</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>7</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td></td></tr></table> <p>有効回答数 = 72</p> | | | ← 密 → 疎 | | | | | | 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 1 | | | 2 | 3 | 3 | 3 | 0 | 5 | 2 | | 1 | | 2 | 1 | 4 | 0 | 2 | 3 | | 0 | 0 | | 1 | 1 | 1 | 11 | 4 | | 0 | 0 | 2 | | 0 | 0 | 0 | 5 | | 0 | 0 | 1 | 0 | | 0 | 5 | 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 7 | | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | |
| | | | ← 密 → 疎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ← 密 → 疎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 新規居住者 従前居住者 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | 2 | 3 | 3 | 3 | 0 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | 1 | | 2 | 1 | 4 | 0 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | 0 | 0 | | 1 | 1 | 1 | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | 0 | 0 | 2 | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | 0 | 0 | 1 | 0 | | 0 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

< 凡例 >

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| 会えば、挨拶だけでなく立ち話をする | ○ | △ | △ | ○ | △ | × | × |
| おすそ分けをしたり、もらったりする | ○ | △ | ○ | × | × | × | × |
| 家にあがって話をする | ○ | ○ | × | × | × | × | × |
| 子供と話をする | ○ | △ | △ | × | ○ | × | × |
| お年寄りに対して声をかける、かけられる | ○ | △ | △ | △ | △ | × | × |
| 困った時や人手がいる時はお互い手助けする | ○ | △ | △ | △ | × | ○ | × |
| 付き合いなし | × | × | × | × | × | × | × |

○ 従前居住者 = 新規居住者
△ 従前居住者 > 新規居住者

○ 該当
△ いずれかに該当
× 該当せず

新規と従前居住者では、共に暮らした年数が異なることによる慣れの違いもあるものの、しかしながら、それ以外に多様な要因が関係している。

要因の一つは、団地規模の違いによって新旧住民に対する住戸の配分方法が異なることである。住棟建設が複数工期に区分されることで、従前居住者が集中したり、あるいは、新規居住者が集中する住棟が生じている。一つの住棟に居住する両者の割合の違いが、新規居住者に対する付き合いの深さや新規居住者と従前居住者、各々に対する付き合いの差異に影響を与えている（表3-9）。従前居住者の割合が半数程度までは、新規居住者との間に〈訪問〉や〈おすそ分け〉などの比較的親密な付き合いが行われ、それ以上従前居住者の割合が高くなると、〈立ち話〉や〈子供〉あるいは〈なし〉が増加し、付き合いが希薄化する。

それぞれ92戸、160戸の全体規模のために棟毎に工期が区分され、早い時期に建設された住棟に従前居住者が集中する傾向のY・K団地で、新規居住者との付き合いが不活発である。Y団地では、全12棟のうち6棟までに従前居住者が入居し、そのうちの2棟は7割以上を従前居住者が占め（最大は、4号棟の6/8=87.5%）、残りの6棟はすべて新規居住者である。また、K団地では全10棟のうち、6棟までに従前居住者が入居し、そのうちの3棟は7割以上を従前居住者が占め（最大は、5号棟の15/16=93.8%）、残りの4棟はすべて新規居住者である。

表3-9 従前居住者密度と新規居住者との近所付き合い

| | | | | | | | | | | | | |
|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|--|
| 柏田団地 | (%) | ~10 | ~20 | ~30 | ~40 | ~50 | ~60 | ~70 | ~80 | ~90 | ~100 | |
| | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | |
| | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | |
| | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | |
| | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | |
| | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | |
| | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | |
| 青葉台団地 | (%) | ~10 | ~20 | ~30 | ~40 | ~50 | ~60 | ~70 | ~80 | ~90 | ~100 | |
| | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 山田団地 | (%) | ~10 | ~20 | ~30 | ~40 | ~50 | ~60 | ~70 | ~80 | ~90 | ~100 | |
| | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | |
| | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | |
| | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | |
| | 5 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 0 | |
| | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 大塚団地 | (%) | ~10 | ~20 | ~30 | ~40 | ~50 | ~60 | ~70 | ~80 | ~90 | ~100 | |
| | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 全体 | (%) | ~10 | ~20 | ~30 | ~40 | ~50 | ~60 | ~70 | ~80 | ~90 | ~100 | |
| | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 1 | 1 | 3 | |
| | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | |
| | 3 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | 5 | |
| | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 6 | |
| | 5 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 4 | 1 | |
| | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | |
| 大塚団地 | (%) | ~10 | ~20 | ~30 | ~40 | ~50 | ~60 | ~70 | ~80 | ~90 | ~100 | |
| | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

有効回答数=38

有効回答数=6

有効回答数=19

有効回答数=78

有効回答数=13

W

RC

＜凡例：付き合いの様子＞

1：会えば、挨拶だけでなく立ち話をする

2：おすそ分けをしたり、もらったりする

3：家にあがって話をする

4：子供と話をする

5：お年寄りに対して声をかける、かけられる

6：困った時や人手がいる時はお互い手助けする

7：付き合いなし

さらに、従前居住者が集中する住棟と新規居住者が集中する住棟が、各々近接し、逆に両者間は位置的にも動線的にも離れることによって、「新規とは挨拶するくらいで、向こう（新規居住者の住棟）にも全然行かないし、どういう人か分からない〈69〉」「新規とは付き合いもないし、立ち話する人もいない。同じ棟の人はほぼ顔が分かるが、他棟の人は団地の人かどうか分からない（Y-2-102）」や「新規居住者が多い7、8、9号棟には全く行かない。組長をしていたときに行ったことはあるが、仕事も違うし、現在では行く機会がない。（K-3-298）」など、新旧住民の接触の機会が少なくなっている。

一方、A団地は一期で2棟が建設され、また0団地ではRC棟と木造棟が二期に分かれて建設されたものの、両団地とも各住棟に新旧住民が適度に混在するような住戸の配分が行われている。そのために、「新規の人にも畑で作ったタケノコなどのおすそ分けをする。（0W6-1）」や「隣人は、子供が鍵っ子なので親が帰ってくるまでは、家にいなさいということで子供を通じて自然に付き合いが始まった。子供達は、自分の家のように行き来している。（AA-101）」など、従前居住者と新規居住者との付き合いが、相対的に活発になっている。

比較的規模の大きい団地の場合、新旧住民を区別し、従前居住者を早期に、集中的に入居させるような住戸配分は、仮住まいをする期間や世帯数を圧縮できることで効率的なスクラップアンドビルドを展開していく上では有利なこと及び、一旦建替が始まると従前居住者はできるだけ早く新しい住戸に引っ越したいという意欲に駆られることから生じているが、結果的には両者の適正な混在を阻害し、付き合いの偏りを招いている。団地内リロケーションシステムが課題となる。

二つ目には、団地の行事や維持管理などのコミュニティ活動が、団地によって異なることである（図一団地の行事や自治活動；柿120P）。詳細は後述するが、特に、K・0団地では、活動の体制が確立し（町内会組織；0団地、自治会組織；K団地）、月1回の全体清掃（0団地）や棟別の月1～2回の自主清掃（K団地）、運動会（0・K団地）や納涼大会・新年会（K団地）など活発な活動が展開されている。従前居住者が比較的高齢化し、子供を媒介とした付き合いが期待できない状況のもとで〈79・80〉、そうした自治活動は、「新規の人が囑託（隣保班長）をするようになってから顔を合わせる回数が増えて、付き合うようになった。〈86〉」や「現部長になって親睦会をするようになって、新規の若い人とも顔見知りできて挨拶するようになった。それまでは誰か分からずに挨拶もしなかった。〈88〉」など、新旧住民の付き合いの契機やそれを発展させる場として有効である。

一方、Y団地では、90戸という規模にも関わらず、自治会が組織されずに従前よりの熱心な管理人一人が自治的活動を負っている。そのために、寄り合いや全体清掃は年に1回しか行われずに、「同じ棟にも新規居住者はいるが、あえば挨拶する程度。同じ棟なら分

かるが、他の棟は名前と顔とが一致しない。知り合うきっかけは、わずかに年1回の総会と草取りの時だけなので、殆ど覚えられない。〈87〉」というように、両者の接触の機会が作れない状況である。但し、年一回の全体清掃でも「先日の大掃除後の飲み会で、知合いが同じ団地に住んでいることが初めて分かった。新規と知り合う機会がなかったので、全然知らずにいた。また、他の棟なので、行き来することがなかった。(Y-2-102)」というような可能性を秘めている。新旧住民をただ単純にミックスすればよいということではなく、世代を越えて両者が融合するための契機づくりを仕組む必要があるだろう。

三つ目には、従前居住者と新規居住者の年齢差からくる、例えば「新規の人とは話が合わない」という話題や興味・関心・ライフスタイルの差異である。各団地の従前居住者と新規居住者の世帯主年齢の平均を比較すると、Y団地が18.3歳と最も大きく（従前：54.3歳、新規：35.1歳）、逆にA団地は両者の差が8.7歳と最も小さい（従前：47.9歳、新規：39.2歳）。そのために、A団地では「子供を通じて自然に付き合いが始まった〈66〉」ことで、「新規の隣人との付き合いが密である〈64〉」という状況が生まれている。逆に、「新規の人との付き合いは全然ない。今の人たちとはちょっと付き合えない。世代も違うし、あちこちから来ている人もいるし、考え方も違うので付き合いが難しい。〈77〉」との意見もある。

それに関連して四つ目には、新規居住者の集住マナーの違いが、従前居住者に対して違和感や嫌悪感を与え、両者の付き合いを阻害し、場合によっては対立関係を生じていることである。「9号棟の人が音をガンガン出していた。若い人だろうが、昼なら我慢できるが夜はたまらんだらう。〈82〉」や「団地内が散らかるようになった。従前は人の子供でも怒っていたが、現在は、怒らなくなった。怒ると親が不機嫌になる。〈83〉」「躑躅を20株買って植えたが、子供に自転車で荒らされた。サッカーボールで家に穴を開けられたこともある。注意してもけろっとしているが、親はもっと黙って欲しい。(K-3-2-297)」

「子連れの親でもゴミがあるのに放ったままで帰る。〈84〉」というように音や環境美化に対する配慮や子供の躾などの欠如が問題となっている。あるいは「若い人は挨拶しても知らん顔する〈74〉」「新規の人達は、若いということもあって、あまり私達とは馴染んでこない〈76〉」など、コミュニティを融合し潤滑化する意識の希薄なことなどが、指摘され、それが近隣関係を阻害している。

以上のような要因によって、団地毎の違いが生じると同時に、従前居住者と新規居住者の付き合いは相対的に浅くなっている。そのことは団地居住者相互を匿名化し、「誰が入居しているか分からないので、不安を感じる〈72〉」「知らない人ばかりが入居してくるので、都会のように全然分からないようになるという不安がある〈78〉。従前は殆どの居

住者が分かっていて、「今日はおかず何を作ってるの」とか言い合ったりしていたが、現在はそんなことはない。(k-4-120)」という不安感や集住の意味の希薄化をもたらしている。

(3) 近所付き合いの変化より派生する課題

建て替えを契機にした、従前居住者同士の付き合いの希薄化や従前居住者と新規居住者の相対的な隔絶は、以下のような問題を派生している。

一つには、豊かな近隣関係という集住の有利性や楽しさを阻害していることである。住み手の意見から垣間見える従前の生き生きとした近所付き合いには、住み手がそれを積極的に楽しみ、ともに暮らすことに豊かな意味を見い出している状況が窺われる。これに対して建て替え後は、近隣関係が希薄化し、住み手が寂寥感や孤独感を味わうことにつながっている。

二つ目には、近隣関係の希薄化によって、居住者相互が匿名化し、集まって住むことが逆に不安感につながったり、近隣に対する集住マナーに関しての過剰な気遣いをせざるを得なくなっていることである。

三つ目には、従前の開放的な生活が閉鎖化するとともに、住み手が一層住戸に籠もりがちになることである。これは、近隣関係を希薄化する要因でもあり、また結果でもあるという点で、両者の間には相乗的な作用が見られ、状況は徐々に悪化している。

四つ目には、空間計画に関する問題である。近年のプライバシーの重視の風潮に反して、従前居住者は開放的な暮らしや付き合いに慣れ、それを希求しているにも関わらず、空間計画に活かされておらず、積層型において開放的な住戸計画を試みる機会を逸している。

IV-3-5. コミュニティ運営の変容

建替に伴い居住者構成は、一部の従前居住者の転出や相対的に若年層の新規入居によって大きく変容する。また、住棟構成の変化や再入居の際の住戸の再配分は、従前の近隣構成や隣保班の単位を変容させる。そうした人的・物的な集住環境の再編成が、従前の安定したコミュニティの運営にどのような変化をもたらしたのかを明らかにし、コミュニティ形成における建替固有の課題について考察する。ここでは、コミュニティづくりとして、
イ) 自治組織の体制と運営 ロ) 団地で運営される行事・活動 ハ) 維持・管理活動 ニ) 集会所の利用 の4点に着目し、それらの従前と建替後の変容を把握する。

活発なコミュニティ活動は、団地の活気やまとまりを生み、また住環境の維持管理活動の潤滑化にも影響を及ぼす。同時に、特に建替え団地においては、新旧住民の出会いや融合を促進することにも作用する。

対象とする4団地の従前の状況は、団地独自で自治会を組織するのではなく、寧ろ地域の町内会の一部として位置づけられて、隣保班（隣組）や役員が組織されている（図3-9）。その活動も町内会行事の一環としての活動が中心であった。但し、管理人制度や全体で取り組む清掃活動は団地独自のものである。

建替後も基本的には町内会としての位置づけは継承されるものの、建替に伴う人的・物的環境の変容のうち、特に新規居住者の転入と住戸数の増大は、隣保班や町内会組織の再編を促すなど、従前の安定したコミュニティの持続と変容に影響を及ぼす。時には、持続と変容の間で葛藤を生じる場合もある。各団地の状況を概説すると、Y団地では居住者構成の再編が潤滑なコミュニティ形成を阻害、O・A団地では再編に対して従前のコミュニティを調整・変更しつつも継承、K団地は再編を積極的に活用し、新たなコミュニティ形成を図るという状況である。

（1）自治組織の体制と運営

建替に伴う団地規模の拡大に対応して、調整・変更を行いながらも各団地とも基本的には従前の体制を継承している（図3-9、表3-10：以下の文中の〈番号〉は、表中の意見番号に対応）。

K団地は、建替前後ともに団地が一つの町内会組織（部）であり、従前は、10～20世帯を単位とする7つの組（隣保班）が構成され、組長（組の代表者）の互選による部長が全体のとりまとめを行っていた。建替後は、組組織が住棟を単位（16世帯）に移行・再編されている。また、団地規模の拡大に対処するために、正式な自治会が組織され、部長を中心に、各組長、及び（従前にはなかった）会計・会計監査が全体の運営を行っている。「し

っかりとした自治組織〈1〉」が形成され、従前にも増して活発な団地行事が展開されている。しかしながら、自治会規約などといった「堅苦しい」ものはなく、基本的には、従前と同様に組単位の自主性が尊重され、各組で独自に清掃のルールが決められ、また組行事や地域役員の選出が行われている〈4・5〉。その背景には、新規の入居者が増加しても、従前の安定した体制を継承し活発な自治活動を展開したいとする従前居住者が連携して、組の運営や自治会に対するイニシアティブを発揮することで、積極的に下支えしていることがあげられる〈3・5〉。また、町内会の役員が、自治会と一体化して、全体で自治会を支えていく仕組みがとられていることも活発化につながっている。

一方、Y団地の従前は、約40世帯が4組の隣保班に分けられ、各組の管理人（持ち回り）を中心にそれぞれが自主的な活動を展開していた〈13〉。しかしながら建替後は、2つの住棟（16世帯）を一単位とする隣保班に移行しているものの、隣保班に対応した管理人の選定に困難な状況があり〈16・17〉、僅かに年一回の全体総会のみで隣保班での寄り合い（会合）は全く行われずに形骸化し、自治活動は低調である〈6・7・12〉。また、団地規模の拡大に伴い自治会設立の必要性が叫ばれているにも関わらず、それが実現されていない〈8〉。

建替の際、Y団地は隣接する団地と統合され、一部住棟を隣接団地の従前居住者が占めている。従前の二つのコミュニティが、その活動方針の違いから対立し、「新規は団地未経験者なので、山田の習慣に倣おうとしていたが、他団地からの入居者が自分達の流儀を踏襲しようとして、従前居住者と対立しつつ、新規住民をどっちつかずの状態にして、混乱させている。〈10〉」というように、全体としてのまとまりを欠いていることが大きな要因となっている。加えて、建替の計画段階で、家賃や住要求に関する役所との交渉、あるいは、住戸配分などを特定の管理人に任せっきりし、一人の管理人に依存する体制と体質が計画過程を通してできあがり、従前居住者が連携した支援体制がつくられていないことも自治組織や活動が進展しない要因になっている〈14・15・18〉。

O団地は一町内会を構成し、従前より囑託（区長＝町内会組織）が管理人を兼ねる仕組みが継承されて、また、A団地は隣保班を構成し、管理人と町内会組織（隣保班）の組長が別個に設けられ、団地の自治活動を取りまとめている。O団地では、従前の囑託1名の体制から、従前居住者の提案によって囑託を補佐する世話人を新しく設けて（ORとOWで交替）、規模の拡大とOW・ORの空間的な分離に対処している〈22・23〉。また、A団地では、規模の拡大に対応して町内会の隣保班を二組にし、各住棟毎に管理人と組長を設けた独立した組織となっている〈40・41〉。いずれも管理人以外には、団地独自の組織はなく町内会の一単位としての組織があるのみである。両団地ともに、安定した体制がつくられているのは、A団地では、「建て替え後最初に役員を決める際に、12.3人で話し合った。従前の

| | 建替前 | 建替後 | 新旧割合 |
|---|--------------------------|---|------|
| K | | <ul style="list-style-type: none"> ○: 部長 (町内会兼自治会) ●: 組長 (隣保班) <p>※組長は棟別の話し合いで選任</p> | |
| | 8組 各組10～15戸 | 棟別10組 各組16戸 | |
| | 組毎の花見・忘年会 | 組毎の花見・忘年会 全体での新年会・運動会・納涼大会 | |
| Y | | <ul style="list-style-type: none"> ●: 班長 (隣保班) ○: 管理人 (団地管理) | |
| | 4組(管理人は持ち回り) 各組10～15戸 | 2棟1組が6組(管理人は機能せず) 各組16戸 | |
| | グループ単位での詩吟・カラオケ | 活動消失 | |
| O | | <ul style="list-style-type: none"> ●: 区長 (町内会) ○: 補佐 <p>※区長はクジで選任 ※補佐は、木造・RCより交代で選出</p> | |
| | 全体で1組 | 全体で1組 | |
| | 町内会対抗運動会 グループ単位での花見 | 町内会対抗運動会 | |
| A | | <ul style="list-style-type: none"> ●: 組長 (町内会) ○: 管理人 (団地管理) | |
| | 全体で1組 | 棟別2組 A16戸・B12戸 | |
| | — | — | |

: 戻り入居
 : 他団地住替
 : 新規入居

図3-9 自治会の変容

表3-10 自治会組織・活動の変容に関する従前居住者の典型意見

| | |
|--|---|
| <p>■自治会組織の体制と運営</p> <p>□K団地</p> <p>【自治会】</p> <p>1) 自治会はしっかりしている。</p> <p>2) ないとまとまりがなくなるので、自治会は是非必要。(K-2-340)</p> <p>3) 組長の話し合いには毎回参加している。意見の食い違いはあるが、最終的には部長を中心に意見がまとまる。運動会をするかしないかも組長の話し合いで決まる。(K-3-2-297)</p> <p>◇役員の選任方法</p> <p>4) 婦人会は組長と重ならないように輪番で。集会所で話し合っ、引継をきちんと決める。話し合いはスムーズに進み、まとまりはよい。(K-3-2-297)</p> | <p>17) 管理人を好きでやる人はいない。当番制にした方がお互いに迷惑を掛けることが分かっていいと思う。(Y-2-102)</p> <p>18) 市はH氏があまり良く世話をしたから、後任者が出てこないと言う。次世代を育てようと少しつばを付け始めると逃げられる。(Y-2-101)</p> <p>19) 現在1棟の管理人をしているが、来年3月で辞める。人が変わってしまうとうまく行かない。昔からいた人でも酒飲んで、がちゃがちゃ言うし、それに乗った新規の人が色々と言うから、私たちは手を引くことにした。(Y-1-101)</p> |
| <p>【組活動、寄り合い】</p> <p>5) 6号棟は寄り合いが活発なので、問題が起こる前に、意見が出て解決してしまう。(K-2-340)</p> | <p>【新規居住者の自治活動】</p> <p>20) 建替時に戸数のことは良く考えないといけない。既成の集団に対して、新しく入ってきた人が、分からない人たちが、数で押せば負かされてしまう。ここは、従前と新規を過剰に区別する傾向があつて、新規の数が多くと支配されてしまうのではないかという気持ちをもっている。昔からの素朴な村の風紀が変わってしまう。(Y-2-101)</p> |
| <p>□Y団地</p> <p>【自治会：不活発】</p> <p>6) 自治会はない。役員もしたことない。(Y-3-201)</p> <p>7) 年一回の総会のみ。(Y-2-101)</p> <p>8) 自治会は必要(Y-2-102)</p> <p>◇課題：コミュニティの再編成と分離</p> <p>9) 団地をまとめることに腐心したがもう限界で考え直さなければならない。(Y-2-101)</p> <p>10) 1～6号棟は従前が中心(28戸)、7・8号棟は新規(30戸)、9・10号棟は他団地より(28戸)の3グループに分けられる。新規は団地未経験者なので、山田の習慣に倣おうとしていたが、他団地からの入居者が自分達の流儀を踏襲しようとして、従前と対立し、新規住民をどっちつかずの状態にして混乱させている。(Y-2-101)</p> <p>11) 戸数が多くなりすぎて多数決で(決まる)。従前の美しい巧みな習慣が消えていく。建て替えは本当に困った問題。(Y-2-101)</p> | <p>□O団地</p> <p>【自治会】</p> <p>21) 団地自治会はない。(O1-5)</p> |
| <p>【組活動：不活発】</p> <p>12) 棟毎の話し合いもない。(Y-1-101)</p> | <p>【区長】</p> <p>22) 区長＝囑託：団地全体の世話(配布物・集金・役場・農協・年金関係など)</p> <p>世話人：囑託の補佐</p> <p>23) 囑託一人では大変なので、上からと下からで協力しようということで、上(木造)と下(中耐)で囑託と世話人を分担するように、話し合いで決めた。従前は20軒だったので、囑託一人だけだったが、建替が完了した時点で決めた。(OW9-2)</p> <p>◇従前の区長</p> <p>24) 従前の区長は、持ち回りだった。(OW6-1)</p> <p>25) 昭和51年頃区長をしたことがある。(OW9-2)</p> <p>26) 子供が高校受験で大変なときだったが、区長をした。(OW6-1)</p> |
| <p>【管理人】</p> <p>◇従前の状況</p> <p>13) 街灯の修繕等、困ったことは管理人がしていた。管理人は、自主的に「次はうちがやる」といって、持ち回りでやっていた。(Y-2-102)</p> <p>◇現在の状況</p> <p>14) H氏は住民の信望が厚く、個人の悩み事の相談等までされる。また、駐車場の割り振りや名札作り、草取りなど一銭にもならないことを一生懸命する。</p> <p>15) これからは30年も管理人をするような人はいないだろう。(Y-2-101)</p> <p>◇管理人に関する課題</p> <p>16) 総会で管理人は1年交代にすることが決まったがやらない。書記を決めようと言っても「Hさん、あんたが書きなっせ」、必要でないといわれる。(Y-2-101)</p> | <p>◇区長の選任はくじ引き</p> <p>27) 区長は本来選挙が良いのだが、立候補する人がいないのでくじ引きにしている。経験者や特別の事情のある人を除き、どんな人(一人暮らし・女・新規で子供が小さくても)でもくじに当たったら必ず1年間区長をしないとイケない。(OW9-2)(OW6-1)</p> <p>28) 新規入居で、断りたいが、断れないというのもある。ここのしきたりだから仕方がない。(OW9-2)</p> <p>◇区長への支援</p> <p>29) 若い人が区長になっても、みんなで協力しあっているからまあ大丈夫。(OW9-2)</p> <p>30) 新規が区長をするときは、従前居住者が、行事の進め方などを教えてやる。(OW6-1)</p> <p>31) 新規入居者で、くじに当たったので団地を出た人もいる。その時は、従前居住者が仕方ないのでやった。(OW9-2)</p> <p>【下部組織】</p> <p>32) 婦人会、老人会はない。(OW9-2)</p> |

| | |
|--|---|
| <p>【寄り合い】</p> <p>32) 3月末に全体の32軒が集まる。会計報告(0W6-1)</p> <p>33) 区費800円/月、電気代等の支払い。</p> <p>34) 行事や寄り合いの時にみんな意見を出す。普段特別な問題で集まることはない。掃除で集会所に集まった時に話があったり、回覧板を回して知らせる。(0W6-1)</p> | <p>■団地行事</p> <p>□K団地</p> |
| <p>【従前の自治組織との比較】</p> <p>35) 寄り合いのまとめ役は区長。従前は、年寄りが多い。話をまとめていたが、今は若い人が多くあまり意見も出ない。従前の方が意見が活発だった。(0W9-2)</p> <p>36) みんなで話をして決めるし、従前と違って強い者はいない。役員に決まれば「はいはい」とやるし、今の若い人はあっさりしていい。(0W6-1)</p> | <p>【活動の変容：活発化】</p> <p>52) 建替後に部長が替わって行事が増えた。部長が熱心。体協、組長、部長がリーダーシップ(K-1-264)</p> <p>53) 現部長になって運動会を始めた。皆で話し合っ、新規居住者が増えるからと言うことで始めた。良いことだと思う。そこで顔見知りになったり、名前を覚えたりする。棟が建つ前は広場でやっていたが、現在では小田ドームでやっている。(K-3-298)</p> |
| <p>【自治組織における従前居住者のイニシアティブ】</p> <p>37) 世話人は、去年はK氏今年N氏。何れも従前居住者で、自分から進んでやると言った。皆な協力しないといけないが、新規でやる人は出ない。従前居住者が、順々にしていかなければいけない。(0W9-2)</p> <p>38) 従前居住者が意見を言って、新規の人がそれに従うという感じ。反発はしないし、おとなしい。(0W6-1)</p> | <p>【行事に対する評価・参加意識】</p> <p>54) 強制ではないがみんな参加する。種目の割り当てが決まっているし、楽しみでやっている。(K-3-298)</p> <p>55) 従前はなかったが、運動会には必ず参加する。そこで顔見知りの人に会うこともある。(K-3-2-297)</p> <p>56) 運動会などには参加したくない。(K-4-120)</p> |
| <p>□A団地</p> <p>【自治会】</p> <p>39) 大きい団地ではないので、話し合いでまとまらないということはない。(B-201)</p> <p>40) 棟長(管理人兼任、A・B各棟)一子供会、婦人部、消防、組長(A・B各棟)</p> <p>41) 組長は地域の集まりに出席、管理人は団地と役場のパイプ役(B-201)</p> <p>42) 掃除の後の話し合いで、持ち回りで決める。(B-201)</p> | <p>□Y団地</p> <p>【行事の実態と評価】</p> <p>57) 年1回の掃除の後に報告会と飲み会を開く。そういうチャンスを狙わないと親睦が図れない。顔を良く合わせたり気の合う人等、新旧の区別なく飲む。子供や奥さんも参加して100人位で飲むが、日頃顔を合わせないので、あれはとても良い光景だ。こういう機会が数回あればよいのだが。(Y-2-101)</p> <p>58) 年1回の掃除の時だけなので、もっと全体で集まる機会が欲しい。(Y-4-302)</p> <p>59) 月に一回でも集会所に集まるようなコミュニケーションの機会が必要である。新しく入居した人の紹介や病気、死亡の案内等をするが良い。(Y-2-102)</p> <p>60) 回覧板を回しても戻ってこない。(Y-2-101)</p> |
| <p>【役員】</p> <p>43) 管理人は長男が生まれた後、婦人部OR体育委員、組長は建替直前、今年は消防委員(A-101)</p> <p>44) 今年は役員にあたっていなかったが、消防委員にあたった人が仕事の関係で出来ない。前役員(従前居住者)から頼まれて代わった。そのうちど一せ役員をしなくてはならないだろうし、消防はやったことがなかったので、引き受けた。(A-101)</p> <p>◇役員の選任方法</p> <p>45) 去年(入居当時)、役員を決める際に12,3人で話し合った。従前者が多かったが、話し合いで「従前者に役員をやってもらえないか」ということだった。組長も従前者。自分は、子供がいるので子供会役員を自発的に引き受けた。(B-201)</p> <p>46) 役員は、あみだくじで決める。(A-101)</p> <p>◇評価・意識</p> <p>47) 役員をすると知り合いが増える。(B-201)</p> <p>48) 役員は多すぎると思う。しなくて良いなら、それに越したことはないが仕方ない。(B-201)</p> <p>49) 自分も役員をするから、人には協力しないと思う。自分が役員をしたときに人から協力してもらえないと情けないので。(B-201)</p> <p>50) 子供が小さいうちは、なるべくしたくない。(A-101)</p> | <p>□O団地</p> <p>【行事】</p> <p>◇従前</p> <p>61) 30代の頃はバレーボールが盛んで、皆でユニホームを作って試合に参加。良く練習していた。(OR2-3)</p> <p>◇現在(町内会活動の一環)</p> <p>62) 砥用町西部地区運動会(9/9): 団地で一組選手決めをしないといけない。若い人がいくつもの競技に重複出場。・町民体育祭(10/10): 選手は事前に決まっているので、見に行くだけ。まとめ役は囃子と役員(体育委員など; これもくじで決まる)(OR1-5)</p> |
| <p>【従前居住者のイニシアティブ】</p> <p>51) 従前居住者が大体話を進めていく気がする。(A-101)</p> | <p>【参加状況・意識】</p> <p>63) レクリエーションには、もう年だからきつくて出たくないが、仕方なく参加している。行けば、団地の人をぎやーぎやー言って応援している。(0W6-1)</p> <p>64) 参加したら若い人の子供の面倒を見ている。普段会わないので、出ればみんなで話をする。嫌々行ってもどうにかうまくするし若い人とも話す。(OR1-6)</p> <p>65) 幼稚園くらいの小さい子供が多いが、若い人たちも、よく参加している。</p> <p>◇不参加への罰金(出不足)</p> <p>66) レクリエーション不参加の出不足は、3000円。従前は役場の人かいたので、みんな参加していたが、今は、みんな自由にするので出ない人がある。それで、出不足をとるようになった。(0W6-1)</p> |

参加者が多かったが、話し合いで『従前者に役員をやらしてもらえないか』ということだった。従前居住者のF氏が組長で、自分は子供がいるので子供会役員を自発的に引き受けた。

〈45〉」、O団地では、「新規が区長をするときは、従前居住者が、行事の進め方などを教えてやる。〈30〉」や世話人を従前居住者が積極的に引き受ける〈37〉など、従前居住者が萌芽期の自治活動に対して積極的に関わり、イニシアティブを発揮することが有効に作用している。

建替後に、団地規模拡大に対応した組織の改編・充実と従前居住者が連携して組織や活動運営に積極的に関与・支援する体制づくりが、自治活動の潤滑な移行の基盤となっている。

（２）団地が運営する行事

K団地を除く各団地とも、従前と同様に団地独自の行事は行われずに、概ね町民体育祭などの町内会活動の一環としての行事への参加が中心である（表3-10）。O団地は、地域行事の後、団地で打ち上げを行って居住者の親睦を図っている。一方、Y団地では、年1回の掃除の後に報告会と飲み会が行われている。「そういうチャンスをねらってしないと親睦が図れない。顔を良く合わせたり、気の合う人等、新旧の区別なく飲む。子供や奥さんも参加して100人くらいで飲むが、日頃顔を合わせないので、あれはとても良い光景だ。こういう機会が数回あればよいのだが。〈57〉」や「年1回の掃除の時だけなので、もっと全体で集まる機会が欲しい。〈58〉」など、行事を増やすことで住み手間の交流を図ることが求められているが、実現されていない。

これに対してK団地では、運動会・納涼大会・新年会などの団地独自の行事が建替後に新しく始められ、従前以上に活発な取り組みが見られる〈52〉（図3-10）。基本的には、「部長が行事に熱を入れるのは、新規居住者とのギャップを埋めるためでもある」など〈52・53〉、新規・従前居住者の融合と団地全体の親睦を目的としている。活発な行事活動は、自治組織のまとまりの良さと充実した運営体制に負うところが大きく、団地規模の拡大といったスケールメリットと若年層の増加、組織機構の巧みさが活用されている。

（３）維持・管理活動

団地でまとまって行われる全体清掃は、従前は各団地とも共通に、組（隣保班）を単位として各々独自のルールで活発に行われていた（表3-11）。加えて、「従前は、自分の周りはそれぞれ綺麗にし、共用スペースも少なかったので掃除の日は特に決めていなかった。現在は組単位での清掃が月に1回〈67〉（K団地）」、「作業量は、従前の1割にも満たない

くらい簡単になっているが、従前は、普段から各自が自発的に掃除をしていた。今は、（普段から）掃除をするのは自分一人〈79〉（Y団地）」、「従前は、普段から自分の家の周りの掃除をしていたので、全体掃除は少しで済んだが、今は、階段も共同なので余計に手間がかかって大変〈98〉（O団地）」など、自住戸周りでの個人の自発的な清掃も積極的に行われ、従前の清掃活動の中心となっていた。即ち個人の自発的清掃が主で、一斉清掃は、それを補完したり、個人で行うことが非効率的な場所・内容（例えば、下水や土手など）を対象にしたものであり、個人の活動と全体の活動が相乗的に機能していた。

これに対して建替後の全体清掃は年1回に減少したY団地を除けば、組を単位として各々独自の裁量で行う点では従前のスタイルを継承しているものの、上述の典型意見が示すようにその位置づけや内容には変化が見られる（図3-11）。

一つには、全体清掃が、個人による自主的な日常的清掃の後退に対処して、それを「代替」する役割として捉えられていることである。即ち、現在では一斉清掃が維持管理の主要なものとなり、個人での自発的清掃は付加的・補完的なものとなっている。

二つ目には、全体清掃においても従前は個人の「自主性」が重視されていたのに対して、建替後は、維持管理の主要な活動に移行した全体清掃の仕組みを徹底するために、制度による「義務性」や「一律性」に移行していることである。

4) 罰金制の新設・強化

全体清掃に参加しない住み手に対する処遇方法も変化している。「従前は、みんな掃除に出ていたので、出不足（罰金）はとっていなかった。（中略）新しい人が来て、しばらくは出不足なしでやっていたが、新規で出ない人がいるので、話し合いで出不足をとるようになった。出る人は毎月出るのに、これじゃいけない、みんな平等にしようということで、みんなの意見として自然に決まった。〈101〉（O団地）」「建替後、出不足を廃止しようと1年間くらい徴収しなかったが、12月の掃除の時に参加者が少なかったので、出不足が嫌で止めたのにまた復活した。〈123〉（A団地）」など、不参加者の増加に伴い、それへの対処として罰金制度が各団地ともに建替後に新設・強化され、従前の住み手の自主性を基盤にした団地環境の柔らかな維持管理の仕組みは、平等性を基盤とした制度という他律的な固い仕組みに変容している。

4) 当番制の進展

ゴミ置き場の清掃も、従前は、「家の裏がゴミ置き場だったので、良く掃除をしていた〈89〉（Y団地）」というような住み手の自主性によって維持されていた。これに対して建替後は、各団地ともに「従前は組長が1年間掃除をしていたが、今は、ゴミ出しのルールを守らない人にも大変さをわからせるように、1週間で回すようにしている。〈127〉（A団地）」

表3-11 維持・管理活動に関する従前居住者の典型意見

| | |
|---|--|
| <p>□K団地</p> <p>【従前と現在の全体清掃の実態と変化】</p> <p>67) 従前は、自分の周りにはそれぞれ綺麗にし、共用スペースも少なかったので掃除の日には特に決めていなかった。現在は組単位での清掃が月に1回(K-2-340)。</p> <p>68) 従前も組単位で下水や集会所の掃除をしていたが、現在も棟単位で棟の周りの草取りや掃き掃除、公園・集会所の掃除(棟で輪番:9カ月に1度)をしている。(K-4-120)</p> <hr/> <p>【参加状況と罰金】</p> <p>69) 不参加の場合には1000円の罰金(組毎に金額・規約が違う)。集会所の掃除欠席は2000円。罰金は組費に加算される。罰金は寄合いで決める。(K-2-340)</p> <p>70) 新規居住者は、従来の規則に従っている。6号棟は、殆ど従前居住者が中心になって規約、罰金などを決めた。「頼が立って行事を切り回す人が言えば、他の人は文句は言わない」しかし、ある程度話は聞く。(K-2-340)</p> <p>71) 組での清掃には新旧関係なく皆出てくる。不参加の場合には出不足(1000円)を払うことを話し合っで決めた。入居時や組長交代の時に寄り合いを開いて出不足や見舞い、葬式のお金や花見などのことを決める。(K-3-298)</p> <p>72) この棟は不参加の罰金はない。在宅なのに出てこないことはないし、罰金にすれば全然出ない人がいるかもしれないので、罰金でないほうがよい。普段から自主的に掃除しているので30分くらいで終わる。(K-4-120)</p> <hr/> <p>【ごみ置き場】</p> <p>73) 各組のポリバケツを当番で洗うようになっている。(K-1-264)</p> <p>74) 桶当番が決まっているが、あんまり汚いと思わねてごみ置き場を掃いたりする。従前は2軒で1つゴミバケツがあり、交代で洗っていた。(K-4-120)</p> <hr/> <p>【集会所・広場の清掃】</p> <p>75) 従前は集会所も使った人が掃除していた。(K-2-340)</p> <p>76) 公園・集会所の掃除(棟で輪番:9カ月に1度)をしている。(K-4-120)</p> <p>77) 広場、遊び場の掃除は当番制になっている。それ以外の時は誰も掃除しない。(K-1-264)</p> | <p>◇従前の清掃実態</p> <p>81) 従前は4班に分かれていて、班毎に清掃区域を分割し、個別のルール(無心金、頻度)でやっていた。(週1回や月1回など)(Y-2-102)</p> <p>82) 従前は、年2回くらい全体の清掃をしていた。土手の草刈りが大変だった。側溝の掃除もほぼ定期的に最低月に1回はしていた。(Y-1-101)</p> <p>83) 平屋だったので、家の裏表を全員でやり、草刈る人、集める人などに分担して、他人の所も全部共同でしていた。よその所もするし、自分の所もして貰うという感じで余計に親しみも増えた。(Y-2-102)</p> <p>84) 従前は、掃除の日も管理人が決めていた。朝から1時間位、自分達の周りを奥さん達が寄って、掃除していた。特に決まった掃除はなかった。(Y-2-102)</p> <p>85) 従前は月に1度掃除をしていた。土手はあるし、草は茂るし、木は大きいし、下水の掃除までやって大変だった。皆が集まって、団地の中で顔見知りが増える機会にもなる。(Y-4-302)</p> <hr/> <p>【不参加時の罰金】</p> <p>86) 従前は、週に1回の掃除でも出られない家庭があるので、安く200円くらいの無心金を徴収し、除草剤、鎌、鋤など掃除道具を各班毎に揃えていた。今はそういうこともなく、掃除道具も揃っていない。(Y-2-102)</p> <p>87) 全体清掃に出ない人からは無心金を取るのが一般的なルールだが、金だけ払ってでない人が増え、老人は掃除が出来ないので、毎回無心金を払うことになる。それは良くないと言うことで、従前、自分の担当組では無心金を取らなかった。しかし、建替による合併後に、他の管理人との話し合いで、多数決で無心金を取るようになった。その時、70歳以上の老人からは取らないようにと条件を付けた。(Y-2-101)</p> <p>88) 現在は全体清掃の無心金は1000円だが、仕事に行く方が儲かるので、無心金を払って出ない人もいる。自分は参加している。(Y-2-102)</p> |
| <p>□Y団地</p> <p>【従前と現在の全体清掃の実態と変化】</p> <p>78) 従前は隣保班で週1回草取りをしていた。その際、みんな出てくるから、話し合いや子供や奥さんとも会う機会になっていた。現在は1年に1回しか掃除しないので、殆ど会う機会がないし、話が弾むということもない。(Y-2-102)</p> <p>79) 作業量は、従前の1割にも満たない位簡単になっているが、従前は、普段から各自が自発的に掃除をしていた。今は掃除をするのは自分一人。(Y-2-101)</p> <p>80) 年に1回全体で掃除をするが、出てこない人が多いと思う。自分達は以前から住んでいたもので、電気鎌を持って出て草を刈るが、新規は女性が出るのが多く、草刈りは出来ない。(Y-1-101)</p> | <p>【ごみ置き場】</p> <p>◇従前</p> <p>89) 従前は、家の裏がゴミ置き場だったので、良く掃除をしていた。(Y-4-301)</p> <p>◇現在</p> <p>90) ゴミ収集のあと、交代で掃除をしている。(Y-2-102)</p> <p>91) 3・4棟で当番できるように決めて、当番の札を回すことにしたが、なかなかしない。道具も揃っていないし、水道がないので水を流せない。(Y-4-302)</p> <p>92) 3・5棟の従前居住者の年寄りが、ゴミ置き場の掃除を良くしている。見たら「大変ですね」と声を掛ける。(Y-4-302)</p> <p>93) 新規居住者はゴミだしのマナーが悪い。袋を縛らないでそのまま出す。ベニヤ板に「縛って出すよう」に書いて呼びかけたが効果がなかった。(Y-4-302)</p> |

| | |
|--|---|
| <p>□0団地</p> <p>【従前と現在の全体清掃の実態と変化】</p> <p>◇従前</p> <p>94) どぶさらえがあったので、従前は月に2回掃除をしていた。(096-1)</p> <p>◇現在</p> <p>95) 毎月第1日曜日の朝8時から、各戸一人出て、掃除をする。集会所の掃除をして、その後それぞれ自宅近くの道や家の周りを掃除する。(099-2)(096-1)</p> <p>96) 中耐は、4チームに分けて、掃除の場所を分担している。(1-1~4, 2-1~4, 3-1~4, 1-5.6, 2-5.6)</p> <p>97) 植栽の手入れもみんなです。役場に頼むことはない。(1-5)</p> <p>98) 従前は、普段から自分の家の周りの掃除をしていたので全体掃除は少しで済んだが、今は、階段も共同なので、余計に手間がかかって大変。(2-3)</p> <p>99) 掃除は月1回になって楽になった。(096-1)</p> | <p>【集会所の維持・管理】</p> <p>◇従前</p> <p>110) 古かったが良く片付いていた。Uさん達が「私達がおるけん、翌日しといてやるよ」とか「茶碗干しといてやるよ」と自主的に片づけてくれていた。建替後は、Uさんはあまりでてこない。(2-3)</p> <p>◇現在</p> <p>111) 子供会(新規中心)で使った後、掃除はしているみたいだが片付いていない。「全体掃除の時に皆でやればすぐに片付いてしまうよ」と囁託(新規)に言ったが、反応がない。(2-3)</p> <p>112) 2,3人でも掃除するといいが、声をかけてもそういう雰囲気にならず、使用後皆ささと帰っていく。(2-3)</p> <p>◇変化</p> <p>113) 毎月、第1日曜日に上と下が隔月交代、4人ずつで掃除をする。従前も当番で掃除していた。(2-3)</p> <p>114) 従前は周辺まで掃除していたが、今は中だけ。</p> |
| <p>【参加状況と罰金(出不足)】</p> <p>100) 悪気はないと思うが、若い人で出ない人がいるので、集会所の前に集まって、区長が出欠をとる。(096-1)</p> <p>101) 従前は、みんな掃除に出たので出不足はとっていなかった。用事があって理由をいえば免除されていた。建替後しばらくは出不足なしでやっていたが、新規で掃除に出ずに知らん振りして外出する人がいたので、話し合いで出不足(2000円)をとるようになった。出る人は毎月出るのに、これじゃいけない、平等にしようということで、みんなの意見として自然に決まった。(099-2)(096-1)</p> <p>102) 当初は2000円だったが、値段を高くしておかないと、払って出ない人がいるので、去年Kさんが囁託の時に3000円に値上げを決めた。(2-3)</p> <p>103) 罰金を取るようになって、みんな掃除に出るようになった。(1-5)</p> <p>◇従前</p> <p>104) 従前は、出ない人がいても20軒でそう大変でもなかったもので、出不足はなかった。(2-3)</p> <p>105) 従前はざーっとそうしてきたので、出不足は、大体とりたくなかった。みんな当たり前という感じで出していた。(099-2)</p> | <p>□A団地</p> <p>【従前と現在の全体清掃の実態と変化】</p> <p>115) B棟の北側に集合し、各自住棟の周りの掃除をする。夏は草取り、冬は掃き掃除が主。(B-201)</p> <p>116) 建替直後は、Fさんが会社の芝刈り機を借りてきて掃除の日以外に、自発的に芝刈りをしてくれていた。お礼に区費から燃料代を出したらしい。(A-101)</p> <p>117) 掃除が終わって、連絡事項やちょっとした話し合いがある。掃除用具が足りないという意見が出ることもあった。(B-201)</p> |
| <p>【派生的効果】</p> <p>106) 従前は、掃除の時、箒を持ったまま立ち話をしていた。暇な人はいつまでもおしゃべりしていた。今は、ちょっと立ち話をするだけ、みんな、すぐに中に引っ込んでしまう。(2-3)</p> <p>107) 住人と知り合うきっかけになる。(1-5)</p> <p>【ゴミ置き場】</p> <p>108) ゴミ置き場は、近くの人が掃除しているので、普段から綺麗。(099-2)</p> <p>109) ゴミ置き場は、上(木造)と下(RC)からそれぞれ4軒ずつ、当番制で集会所と一緒に掃除していたが、8人は多いので、上下、交代で、4軒ずつでやるようになった。従前者が意見を言って変わった。(096-1)</p> | <p>【参加意識・罰金(出不足)】</p> <p>118) 出来るだけ参加するようにしている。出られないときは罰金を持って理由を言いに行く。従前もそうしていた。(A-101)</p> <p>119) 現在の出不足は500円。用事があるときは遠慮なく休める。(B-201)</p> <p>120) 建て替え当初は、バラバラで出ない人が多かったが、厳しくするようになって出る人が増えた。(A-101)</p> <p>◇従前の状況</p> <p>121) 従前も罰金があった。(A-101)</p> <p>122) 毎月第1日曜日が側溝などの掃除の日。出不足500円。入居したときには決まっていた。(B-201)</p> <p>123) 建替後、出不足を廃止しようと1年間徴収しなかったが、12月のゴミ出しの掃除の時に参加者が少なかったもので、出不足が嫌で止めたのにまた復活した。(B-201)</p> <p>【派生的効果】</p> <p>124) 掃除の後少しおしゃべりをする。掃除に出ることで、新規者の顔を覚えて、挨拶するようになるが、名前まではわからない。(A-101)</p> <p>125) 掃除の時に普段会わない人と話をする。みんな話をしているようだ。(B-201)</p> <p>【ゴミ置き場】</p> <p>126) 当番で回ってきたとき以外は、掃除しない。(火曜日、金曜日)(A-101)</p> <p>127) 従前は、粗長が1年間掃除をしていたが、今は、ゴミ出しのルールを守らない人にも大変さをわからせるように、1週間で回すように入居してすぐ皆で話し合って決めた。(B-201)</p> |

「各組のポリバケツを当番で洗うようになっている。〈73〉(K団地)」など、当番制に移行し、個人の自主性に期待するよりも寧ろ、制度によって全居住者を義務的に維持管理に従事させる仕組みがとられている。

集会所の清掃も、従前は「使った人が掃除をした〈75〉(K団地)」や「古かったが良く片付いていた。特にUさんたちが、『私たちがおるけん、翌日しといてやるよ』とか『茶碗干しといてやるよ』と自主的に片づけてくれていた。〈110〉(O団地)」など、個人の自主的な活動に支えられていた。建替後は、「公園・集会所の掃除（棟で輪番：9カ月に1度）をしている。〈76〉(K団地)」,「毎月、第1日曜日に上と下が隔月交代、4人ずつで掃除をする。〈113〉(O団地)」など、当番制に移行している。Y団地では、「集会所の掃除には全く行かない。(Y-3-201)」というように、当番制も期待できずに、清掃活動が衰退している。

当番制や制度化は、「罰金を取るようになって、みんな掃除に出るようになった〈103〉」というような清掃の負担が特定の個人に集中することを避けて平等化することや参加を促進すること、あるいは、定期的な維持管理が確保されること等の合理性を有する反面、以下のような問題も指摘できる。

一つには、「広場、遊び場の掃除は当番制になっている。それ以外の時は誰も掃除しない〈77〉(K団地)」や、「当番で回ってきたとき以外は掃除しない。〈126〉(A団地)」,「従前は（集会所の）周辺まで掃除していたが、今は中だけ〈114〉(O団地)」など、環境の維持管理が制度に依存する傾向を強め、逆に住み手の日常的な関わりや自主性が一層希薄化することである。

二つ目には、「平屋だったので、家の裏表を全員でやり、草刈る人、集める人などに分担して、他の人の所も全部共同でしていたので、よその所もするし、自分の所もして貰うという感じでよけいに親しみも増えた。〈83〉(Y団地)」のが、「自分達は以前から住んでいたのに、電気鎌を持って出て草を刈るが、新規は女性が出るのが多く、草刈りは出来ない。〈80〉(Y団地)」など、従前の愛着のある実質的な維持管理が、参加のみが重視される形式的な維持管理に移行している。

三つ目には、「従前は、箒を持ったまま立ち話をしていた。暇な人はいつまでもおしゃべりしていた。今は、ちょっと立ち話をするだけ、みんなすぐに中に引っ込んでしまう。〈106〉(O団地)」など、従前の全体清掃がコミュニティの潤滑化やその結束を固める役割を果たしていたのに対して、維持管理がルーティンワーク化していることである。

建替に伴う維持管理活動の変化とそこから派生する課題の背景には、「従前はずーっとそうしてきたので、出不足は大体とりたくなかった。みんな当たり前という感じで出てい

た。〈105〉(0団地)」というように全体清掃においても各自の主体性が尊重されていたのに対して、「建替後、若い人が出ないので、みんなで寄り合いの時に話し合って(罰金を)決めた。〈101〉(0団地)」など、従前居住者とは異質の集住観をもつ若年層の転入によって、従前のコミュニティの運営方法が継承できないという問題がある。

加えて、従前は、各自が自分の住戸廻りの清掃を自主的に行うことが暗黙の了解事項(規範)として住み手間に浸透していたのに対して、建替後は、住戸の非接地性や広場・住棟間オープンスペースなどの共用空間の新設などによって、みんなの場所という意識が強化され、「自分には関係のない場所」といった個人の関心や働きかけを弱めていることも問題とされる。

(4) 集会所の利用

団地のコミュニティ活動の拠点としての集会所の利用状況も、従前と建替後では、自治会組織の安定性や団地行事の活発さの変容に連動して変化が見られる。従前・建替後ともに集会所が設けられているO・Y・Kの三団地を対象にその変容を見る(表3-12)。

従前のO団地の集会所は、住み手によるセルフビルドで設置され、備品等も区費(共益費)で整備されていた。そのために、住み手の愛着も強く、団地行事だけでなく葬式などの個人的利用までが行われ、活発に利用されていた。建替後の集会所は、「位置も役場が決めた〈157〉」というように役所が計画・提供したものに替わり、使用内容にはさほど変化が見られないが、「従前の方がよく使っていたような気がする〈148〉」など、その頻度は低下している。と同時に、従前に比して、設備や空間ともに改善されているにもかかわらず、「間取りが悪い。周囲に柵がぐるりとついているが何も使えない。〈154〉」や「玄関がなく、中にはいるとすぐ板張りで、底もついていないので、雨の日はびしょぬれになる。〈155〉」といった計画の不備を指摘する意見が目立ち、愛着の喪失が顕著である。自律的に建設された従前の集会所に対して、役所によって他律的に供給された新しい集会所が、住み手の関心や愛着感を喪失させ、手作りの環境の有する意味の大きさが窺われる。

Y団地では、従前は空き家利用の集会所を団地行事(区役・打ち上げ・管理人の連絡会)だけでなく、詩吟・カラオケ・ダンス・算盤教室など、多様な世代の趣味・教育活動に活用していたが、建替後、「集会所をカラオケ、詩吟などの趣味活動に使うことに対して、従前居住者は黙認しているが、新規居住者から音の問題で苦情が出た〈134〉」結果、そうした任意グループの趣味活動に使われなくなった。

これに対して、K団地では前述の団地行事の活発化に連動しつつ、建替によって集会所が改善されたことも高く評価されて、集会所の使われ方が活性化している。従前は、団地

表3-12 集会所の利用実態と変容に関する従前居住者の典型意見

| ■集会所 | |
|--|---|
| <p>□K団地</p> <p>【従前と現在の利用実態と変化】</p> <p>128)従前は自宅で話し合いをしていた。現在は集会所で。(K-1-264)</p> <p>129)従前は土木事務所の移転後を集会所として使用。狭かった。現在は冠婚葬祭や親戚の宿泊などにも使えるように変わった。(K-1-264)</p> <p>130)従前は行事で使うことは余りなかったが、現在は、組毎に新年会をしたり、体協の飲み食いや運動会の打ち上げなどにも使い、若い人がよく使っている。(K-1-264)</p> <p>131) (現在は) 事前に予約をしないと重なって使えないくらいよく利用されている。団地の中心にあって便利だし、十分広く従前より使いやすい。(K-2-340)</p> <p>132)皆よく利用している。祝言の時など借りているようだ。自分でも数回借りたことがあるが、非常に便利がよい。従前よりも現在ののが良く、以前よりもよく利用している。(K-3-298)</p> <p>133)従前の集会所は、木造の住宅のようで30畳の続き間だったが、現在の方がよいし、よく使っている。(体協・婦人会・個人利用・冠婚葬祭)(K-3-2-297)</p> | <p>□O団地</p> <p>【従前】</p> <p>◇自力建設</p> <p>141)当初集会所はなかったが、緑川ダム工事で建設省が使っていたプレハブを、建設省に勤めている人がいたので、その人を通じてもらってきて、空き地に自分達でつくった。色々な職業の人がいるので、大工もいるし、みんなの手作りだった。6m四方くらいの広さだった。(OW9-2)</p> <p>142)各住戸は二間しかなく、寄り合いの場がなく困っていた。(ない時は)連絡だけで済ませないといけないし、みんなの意見が聞けない状態だったので、是非つくろうという話になった。団地の中に集まれる場所が一つはないといけない。(OW9-2)</p> <p>143)従前は、建物は建設省からの払い下げで、材料はもらってきて、力だけはみんなで出し合って、みんなで作った。(OR2-3)</p> <p>◇使い方</p> <p>144)寄り合い、部落の運動会やレクリエーションなどの役員、選手決めや打ち上げ、また葬式や煮炊きなどに使っていた。(OW9-2)</p> <p>145)当初台所はついていなかったもので、後に区費で流しとガスを買った。(OW9-2)</p> <p>146)建替3年前に、水道なども引いてきていたので、壊すのはもったいなかった。(1-6)</p> |
| <p>□Y団地</p> <p>【従前と現在の利用実態と変化】</p> <p>134)従前は毎週、詩吟・カラオケ・ダンスをしていた。知った人ばかりで苦情は出なかったが、現在は新規の若い人達から(音の問題で)苦情が出るようになった。今は立派なものが出来たが、集会所は従前の方がよく使っていた。健康的な運動などに利用すればよいが、勤め人が多いし、若い人も年寄りもいてバラバラなので、余り使わない。(Y-4-302)</p> <p>135)集会所をカラオケ、詩吟などの趣味活動に使うことに対して、従前居住者は黙認しているが、新規居住者から苦情が出た。(Y-2-101)</p> <p>136)従前の集会所は、週一回子供の算盤・カラオケ・詩吟で使っていた。現在も詩吟・カラオケに使っていると思うが、自分で使いたいとは思わず。(Y-1-101)</p> <p>137)団地全体で使うのは、区役・区役の打ち上げ・幹部会(管理人の寄り合い)位で従前と変わらない。(Y-1-101)</p> <p>138)集会所は多目的に作ってあるし、しっかりした作りなので良かった。現在、子供劇場の会合、教師との親睦会、葬式などに活用されている。今後、集会所を生かすのは住民の仕事だと思う。(Y-2-101)</p> | <p>【現在】</p> <p>147)使い方は従前と同じ。(OW9-2)</p> <p>148)従前の方が、よく使っていたような気がする。(1-6)</p> <p>149)寄り合いや子供会で使う。(2-3)</p> <p>150)運動会の打ち上げで飲み食いする。(1-5)</p> <p>151)個人で葬式をする。全員参列し、お悔やみは1人100円ずつにするよう、町で決まっている。(OW6-1)</p> <p>152)新しくなってから、区費でガス釜・テーブル・食器などを購入した。新しいものの方が多いが、以前使っていたものもみんなで運んで来た。(OW6-1)</p> |
| <p>【管理規約】</p> <p>139)集会所の鍵は、集会所の管理人2人と各管理人4人が持っている。使用は事前に集会所管理人に連絡し、利用が重複しないようにしている。(Y-2-101)</p> <p>140)業者が使用する際や、有料のお稽古毎の場合には使用料を徴収する。子供の誕生会やお別れ会など、公共的や教育的な使用は無料にしている。身内が集まって、家が狭いので集会所を借りたり、宿泊するのでも可能(無料)(Y-2-101)</p> | <p>【現在の空間評価】</p> <p>153)見かけばかりの集会所でトイレが真ん中にあり、使いにくい。広ければいいのに何もならない。(2-3)</p> <p>154)間取りが悪い。周囲に柵がぐるりとついているが、何も使えない。(2-3)</p> <p>155)玄関がなくて中にはいるとすぐ板張りで、庇もないので、雨の日はびしょ濡れになる。(2-3)(1-6)</p> <p>156)おしゃれだが、中も外もでこぼこしていて使い難い。全員集まると溢れ出してしまう位。折角お金をかけて作るなら、もう少し考えて作って欲しい。(2-3)</p> <p>157)現在の集会所は個人の所有地だったところにある。位置は役場が決めた。広さは従前とあまり変わりがない。(OW9-2)</p> |
| | <p>□A団地</p> <p>【集会所：なし】</p> <p>158)団地全員の寄り合いの時には、青葉台の地域集会所を使用する。(B-201)</p> |

全体の寄り合いなどのフォーマルな集会活動にのみ使用されていたのが、現在では、そうした行事での使われ方が活発になっただけでなく、親戚の宿泊や冠婚葬祭などの個人的な利用も新しく生じ、「事前に予約をしないと重なって使えないくらいよく利用されている。団地の中心にあって便利だし、十分広く従前より使いやすい。〈130～133〉」という状況である。

（５）小括

建替に伴う人的・物的な環境の変化は、各団地に共通してコミュニティ運営の再構築を促している。特に、建替後のコミュニティ運営に対して、従前居住者がイニシアティブを発揮し、主体的に関わることは、建替に独自の取り組みと言える。しかしながら、その方法には団地毎の違いが認められる。K団地では、変化を積極的に活用して、自治組織や団地行事が拡大・充実し、また維持管理は基本的に従前のスタイルをスムーズに継承・発展している。O・A団地は、従前のスタイルを継承することを前提に、変化に対処するために調整・変更を行っている。Y団地では、変化に対して過度に受動的で、混乱した状態にある。即ち人的・物的変化に対して、K団地は「活用型」、O・A団地は「対処型」、Y団地は「受動型」と考えられる。いずれの場合も、従前のコミュニティの運営方法を基本に据え、人的・物的変化に対応するように変更する方法がとられるが、「対処型」が従前のスタイルを固持する姿勢なのに対して、「活用型」では状況に応じて変化する柔軟性が窺われる。

コミュニティの運営は、「活用型」で最も潤滑、かつ活発で、「受動型」では低調である。団地間の差異には、建替当初のコミュニティの積極的なデベロップメントに向けて、従前居住者の近隣関係の成熟とその連携が影響している。とともに、「活用型」・「対処型」共に、従前居住者がコミュニティづくりにおけるイニシアティブを発揮するものの、前者が新規居住者を積極的に巻き込んだ活動を展開するのに対して、後者では従前居住者が些かトップダウン的にコミュニティづくりを主導することが特徴である。

その際、集住意識の異なる若年層の転入による価値観の多様化や団地規模の拡大に対して、全体でのまとまりのある運営をするために「制度」を新設・強化する傾向が窺われる。制度化は、平等性や義務性に傾斜することで、従前の住み手による自発性や主体性を抑制し、運営を形式化する危険性があり、集住の活気を阻害することにもつながる。

Ⅳ－４．集住生活や意識から見た従前居住者と新規居住者の特性の比較

建替に伴う住戸数の増大や一部従前居住者の転出によって、建替後の団地には、従前居住者（以下：従前者）の戻り入居が形成するコミュニティに、公営住宅での生活経験が相対的に乏しい新規入居者（以下：新規者）が参入するという図式が見られる。それは、建替前の団地における高齢者の滞留化傾向や家族構成の偏りに対して、若年層が混住するソーシャルミックスによって、全体として均衡のとれた世代・家族構成を図り、活気ある団地に再生するという建替計画の基本的な目標でもある。

しかしながら、こうした異なった生活歴を持ち、団地居住の年数も異なる住み手の間では、前述の通りに近隣関係やコミュニティ運営の潤滑な展開も些か困難な状況であり、また自律的な集住環境形成に対する意識や実際の集住生活の様式も異なることが予想される。両者の融合化を図り豊かな集住環境形成に向かうためには、集住意識やコミュニティに関して従前の基盤を有する従前者が建替後のハード・ソフトの集住環境づくりにイニシアティブを発揮することが重要であると考えられる。

そのことは、新規者のみを対象にした新規建設の団地と比較したときの、建替団地の独自性であり、優位性であると言える。また、建替を契機として自律的な集住環境形成力が低下しているとはいうものの、それを新規者と比較した場合には、従前者は依然として相対的に高い能力や意識を有していると考えられる。ここでは、従前居住者と新規居住者の集住環境形成に対する実際の関わり方や意識の違いを明らかにすることを通して、建替団地のいま一つの独自性とそれを活用して自律的な集住環境形成を促進する可能性について考察を行う。

Ⅳ－４－１．居住者属性の比較

（１）世帯主年齢・家族型

従前居住者と新規居住者の世帯主年齢を比較すると、従前居住者の場合は、各団地とも40歳代から50歳代をピークにして、50歳以上が全体の約半数を占め、高齢化の傾向が著しい（図4-1）。一方、新規者は、各団地とも20歳代から30歳代をピークにして、40歳未満が過半数を占めている。平均年齢で見た場合には、Y団地で18.3歳とほぼ一世代分の開きがある。また、家族型も、従前者では、長子年齢18歳以上の核家族や40歳以上の夫婦のみ、中高齢単身者などで、全体の65%程度を占めるのに対して、新規居住者の場合には、長子年齢5歳以下や同11歳以下のいわゆる若年核家族が過半数を占めている。特に、Y・O団地で

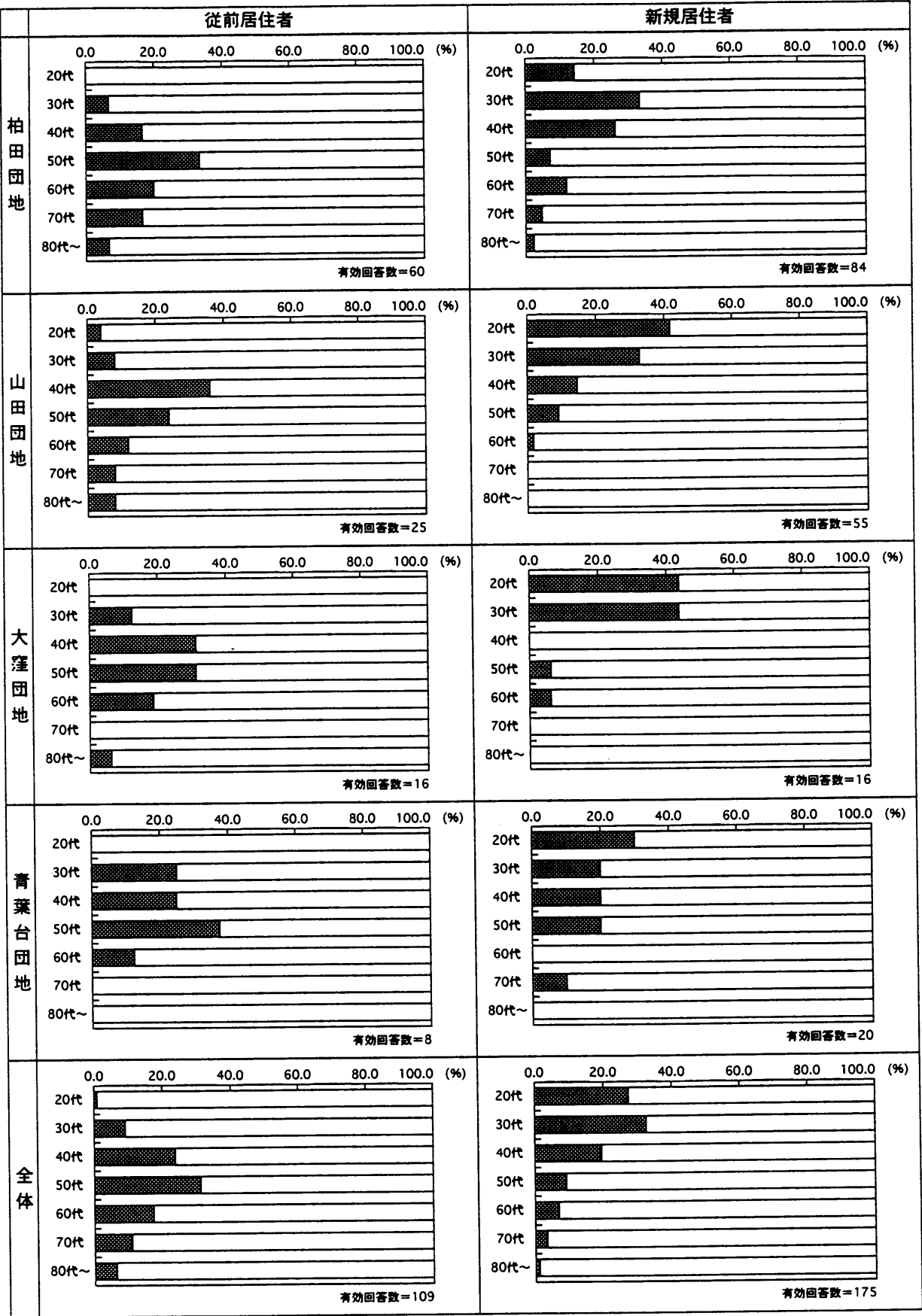


図4-1 世帯主年齢の比較（従前居住者VS新規居住者）

は、長子年齢11歳以下の核家族が新規居住者の8割程度を占めている。

建替によって、こうした家族型や世代的な較差のある新規者が入居することは、従前の高齢化や偏った家族型の居住者層に対してソーシャルミックスを図り、均衡のとれた世代構成や多様な家族型の混在を生み出し、団地に活気を与える可能性を有している。その反面、年齢差に起因するライフスタイルの違いや、集住マナーの違いによって、両者の間に軋轢をもたらす危険性も潜んでいる。

(2) 定住意識

建替を契機として従前者の定住意向は低下しているものの、新規者と比較すると、依然として高い割合を占めている(図4-2)。従前者では、0団地を除いた各団地で定住意向が

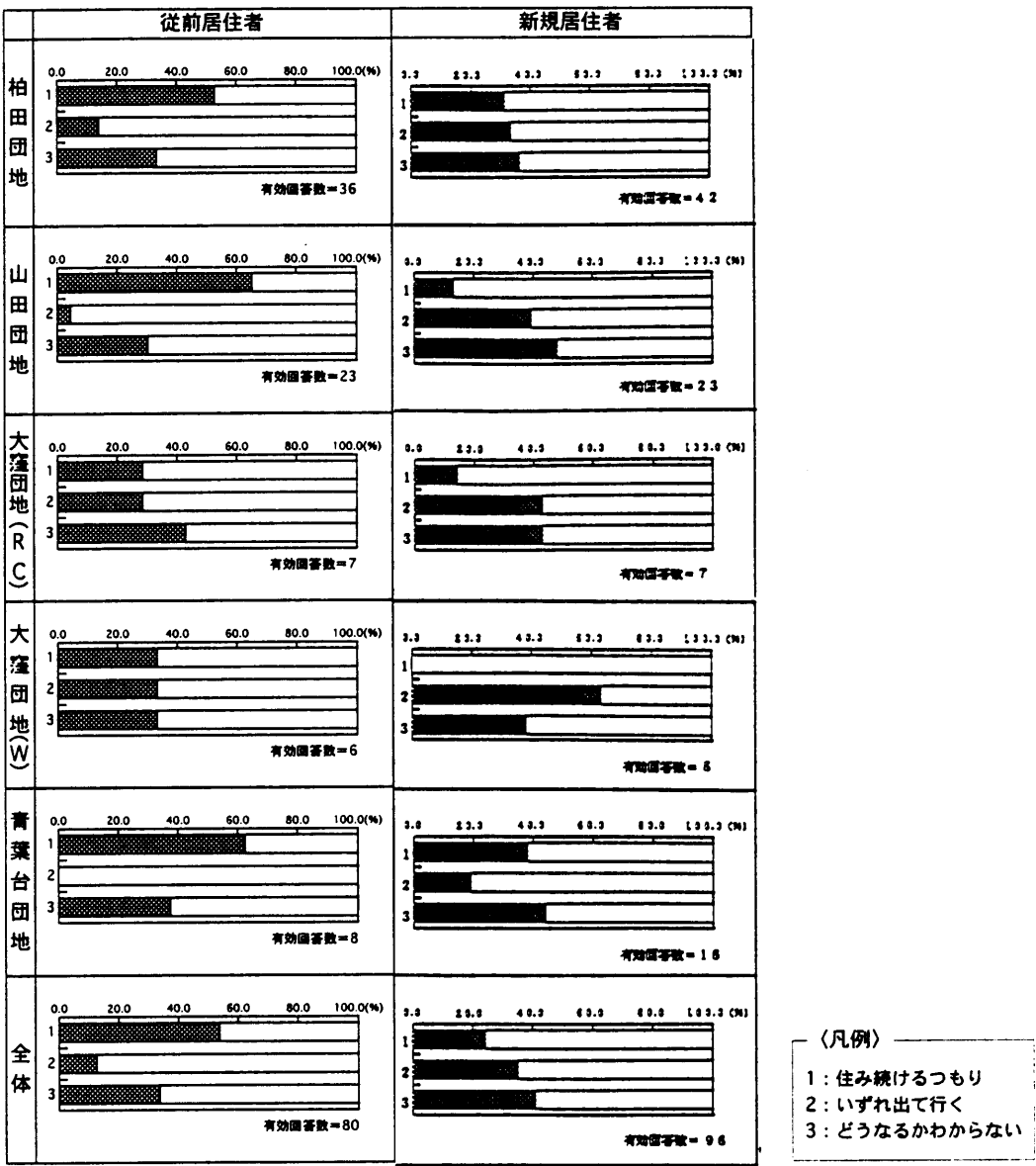


図4-2 定住意向の比較(従前居住者VS新規居住者)

過半数を占めるのに対して、新規居住者は、A団地の37.5%を最高に全体では1／4程度が、定住意向を有するに過ぎない。若年世帯が多くを占める新規居住者は、将来持ち家や親との同居を予定しているために、「いずれ出て行くつもり」といった明確な退去意向を有するものが全体の1／3以上を占めるのが特徴で、定住意向が低くなっている。

「終の棲家」として団地を捉えている従前者と「仮住まい」の場として捉えている新規者の間でのこうした意向の違いは、良好な集住環境を自律的に形成しようとする意欲や、住環境に対する関心に違いをもたらす。良好な住環境を形成するには、一定程度の定住意向を有する居住者の存在が必須の要件と考えられる。なぜならば、従前居住者は固定的な居住者層として団地運営や住環境の熟成化に対して継続的・通時的な関わりが可能であり、その核としての役割が期待できるからである。

IV-4-2. 自律的な集住環境形成

以上のような居住者属性や定住意識の違い、あるいは、団地居住の経験の差異などが、自律的な集住環境形成に対してどのような違いをもたらすかについて分析し、従前者と新規者が混住する建替団地の特性を考察する（表4-1）。自律的住環境形成の指標として、住戸の改造・バルコニーや外部空間への働きかけ・近所付き合い・自治会の必要性や団地行事への参加意識などに着眼する。

（1）住戸の改造

各団地とも住戸内部の改造は、従前者、新規者ともにカーペットを敷いたというしつらえの変更が2割～5割を占めて最も多く、住戸に直接手を加えない範囲での軽微な取り組みが中心になっている（図4-3）。ただし、全く改造していない世帯が新規者には38.2%見られ、従前者の21.5%を上回っている。

新規者と従前者の改造に対する意欲の違いは、住戸本体に手を加える「棚類の造り付け」によく表れている。新規者は住戸には手を加えずにしつらえなどの軽微な変更が中心となり、従前者は自らに相応しい環境形成のために規約遵守意識を越えて住戸を改造している。その結果、新規者では住戸が一層借り物として捉えられ、従前者では住戸に対する愛着や我が家意識を高めることにつながる。

団地別では、A団地を除いて各団地とも新規者に改造していない世帯が多く、構造的な制約の最も弱いO W団地では、両者に5割程度の差が見られる。またアコーディオンカーテンへの建具の変更や棚類の造り付けなど住戸に手を加えるような改造も各団地ともに従前者が多く、住戸改造に対してはより積極的であると言える。

その違いをもたらす要因を検討するために、改造に対する制約意識を見ると、住戸改造を制限し退去時の原状復旧を義務づけている役所の規約が、両者ともに5割前後を占め、大きな制約となっている。K・Y団地では新しさの保全や改造の必要性を認めない点や、RC造という構造的な制約等に関して従前者が多く、逆に役所の規約に関しては新規者が高い。改造の意欲のある住み手に対して、従前者の場合には構造的な制約が、新規者の場合には規約による制約が、抑制に作用している。O団地では「ここは、役場がうるさいので、改造は絶対に出来ない。(06-1)」というように役所の徹底した規約の伝達によって、両者ともに規約が抑制要因となっている。A団地では、新規者よりも従前者がより規約を強く意識している。

こうした規約遵守の意識は定住意識と関連し、定住意識の低い住み手には、退居時の原状復旧という規約が強く意識されている。一方、定住意識の強い住み手には規約よりも構造上の制約が強いと言えよう。

また、従前者には、従前の活発な改造行為を継承する力も作用していると考えられる。

（２）外部環境への働きかけ

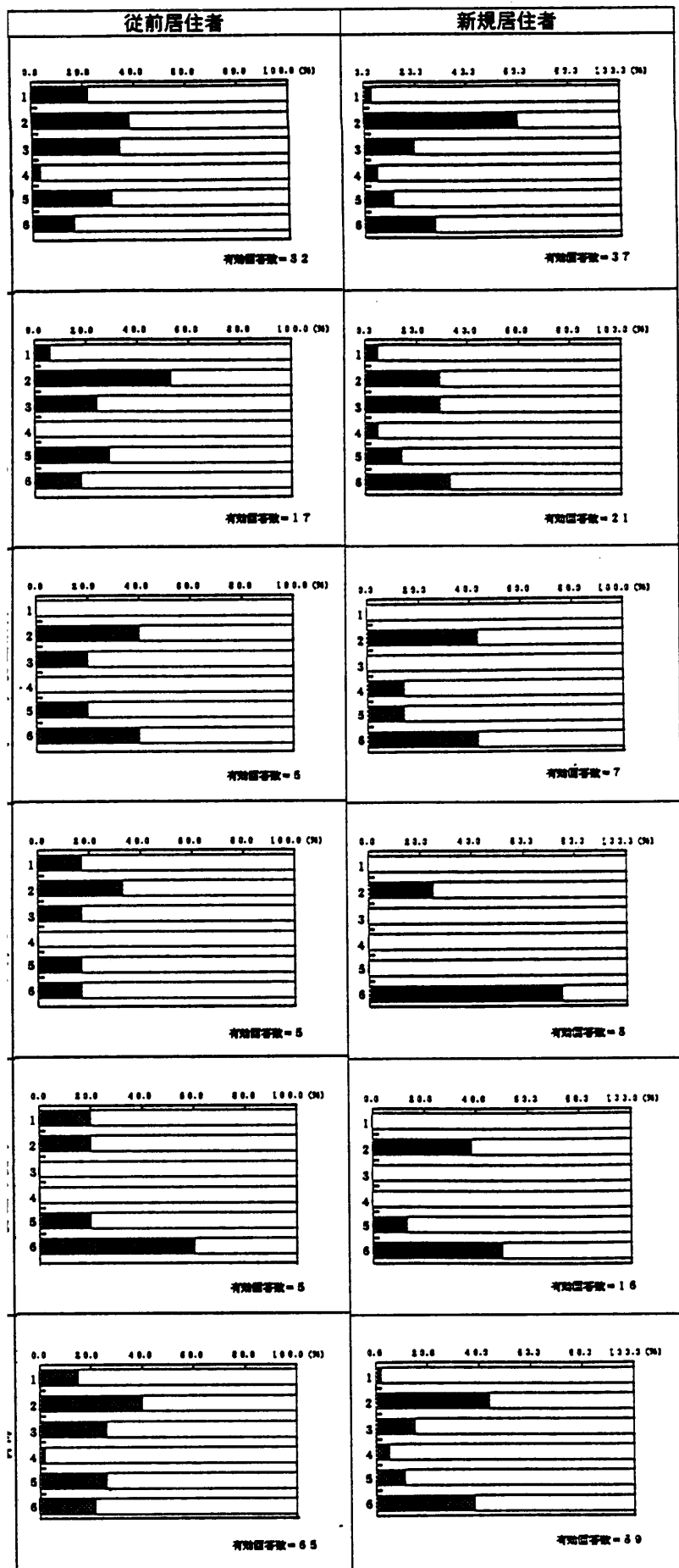
住戸近傍の専用空間としてのバルコニーや専用庭（0R1階・0W）と団地内の外部空間に分けて、それぞれの場での行為や働きかけに関する従前者と新規者の違いを図4-4に示す。

バルコニーでは、すべての項目に該当しない新規者が、49.4%とほぼ半数を占め、バルコニーは単に洗濯物干しや子供の遊びなどに使われているに過ぎない。また、日向ぼっこや外を眺めるような使い方が、接地型の0Wを除いて、各団地とも最も多く全体でも33.3%を占めている。従前者も日向ぼっこや外を眺めるが同じく33.3%を占めているが、両者の違いを特徴づけるのは、家庭菜園のあるK団地を除いて、従前者では、各団地ともに「野菜や花づくり」が最も多く、全体でも38.1%を占め、新規者は、18.4%に留まることである。新規者には、バルコニーが使用の場に限定される傾向があるのに対して、従前者には使用に加えて環境づくりの場と捉えられ、両者は対比的である（表4-1）。

そうした違いは、広場・通路・住棟間空地などの外部空間での行為にも同様に見られる。両者ともに該当する行為が全くないとするものが半数前後を占め、外部での行為の不活発

表4-1 外部環境への働きかけの違い

| 家庭菜園 | |
|---|--|
| <p>【従前居住者の積極性】</p> <p>43) 畑を作らない人もいるが、草が生えるのでその人に了解を取って、そこにも畑を作っている。作らない人は向こうから「作ってくれないか」と頼みに来る。(K-1-264)</p> <p>【新規居住者の消極性】</p> <p>44) 各住戸に平等に区画されている。好きな人は土を入れてやっているが、今の若い人はやる人が少ない。(K-1-264)</p> | <p>【住棟間校差】</p> <p>45) 1～3号棟は、従前の年寄りが多いので、新規居住者も感化されて菜園を作ろうという気になる。新しい棟は若い人が多いから、菜園づくりは面倒くさいだろう。(K-1-264)</p> |



- 〈凡例〉
- 1 : 洋間に畳を敷いた
 - 2 : 床にカーペット・ビニールシート等を一年中敷いている
 - 3 : 建具をアコーディオンカーテン等に変えた
 - 4 : 壁を塗ったり、壁紙・クロス等を貼った
 - 5 : 棚類のつくりつけを行なった
 - 6 : その他

図4-3 住戸内部改造の比較（従前居住者VS新規居住者）

さを窺わせる。その中でも、「野菜や花づくり」は、従前者が25.4%を占めるのに対して、新規者は僅かに6.8%に過ぎない。

そうした外部空間への働きかけによる、環境づくりに関して、O団地を除いて、各団地ともに、従前者が中心となって緑環境が育成され、また、広場などの改造等も行われている（図4-5-1・2）。

特にK団地では、従前者による多様な外部環境への働きかけがある。一つには、家庭菜園の獲得や6号棟の空き地の確保、池の改造などを実現するために、従前者の役所に対する積極的な働きかけがある。二つ目には、新規者を誘導しつつ家庭菜園に緑を育て、また興味のない新規者の区画までも面倒を見るといった主導的・補完的な役割を果たすことである。自主運営による緑環境育成のシステムを従前者が積極的に構築している。三つ目には、空地に緑の増殖を誘導するような仕掛けづくりである。1号棟周辺の殺風景な砂利敷きの仕上げに土を入れ、自ら率先するとともに他の住み手の植栽を誘導する、2・3号棟では住棟単位の隣保班で住棟廻りの植栽を手がけることを誘導する、などが従前居住者によって行われている。四つ目には、空地を活用して自ら積極的に緑の育成を図ることである。住棟横や階段室脇、敷地境界部などの空地に多様な緑が育成されている。

そうした自律的な外部環境に対する働きかけは、単なる従前居住者の楽しみや趣味活動に留まらない多様な意義を有する。①建替により無機的・他律的になった団地の景観を変化に富んだ個性的な景観へと転換し、「親しみのある環境」づくりを実現している。②自分達の環境は自分達で創造するという意識形成とその全体への波及のプロセスでもあり、それによって環境の自律的な管理意識や行動を触発する。③こうした環境づくりは、新規者と従前者など住み手と住み手をつなぎ、団地コミュニティの潤滑化に寄与している。

（3）共用空間の日常的な清掃

共用空間の日常的な清掃の範囲を、新規者・従前者で比較したものを図4-6に示す。玄関先や階段室などの住戸近傍は、両者ともに85%を越え、同様の割合で清掃が行われている。しかしながら、それ以外の場所についてはすべて従前者が3割以上も上回っている。新規者では住戸から離れるに従い清掃をする世帯の割合が大幅に低下する傾向にあり、「空き地や通路など」は、各団地とも僅かに1割前後で全体でも14.9%に留まっている。一方、従前者は団地内の多様な共用空間や空き地に対しても、各団地ともに3割以上を占めており、住戸近傍空間以外の共用空間の日常的な維持管理は従前者に負うところが大きいと言える。

従前居住者は、例えば、ごみ箱の設置（K団地）やゴミ置き場の清掃（K・Y・O団地）、広場の清掃（K・O・A団地）などを日常的に行っている。そうした活動の違いによって、

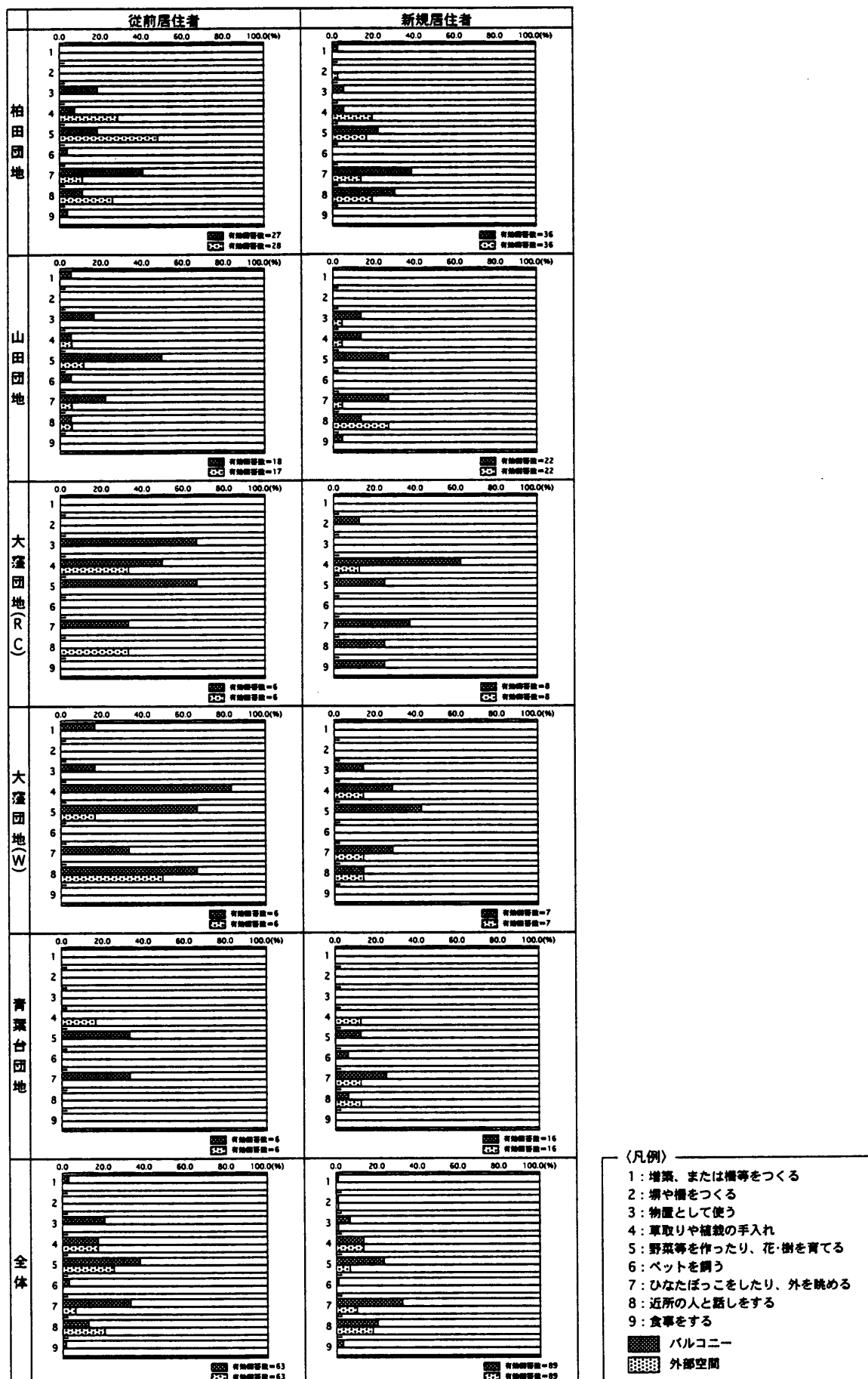


図4-4 外部環境への働きかけの比較(従前居住者VS新規居住者)

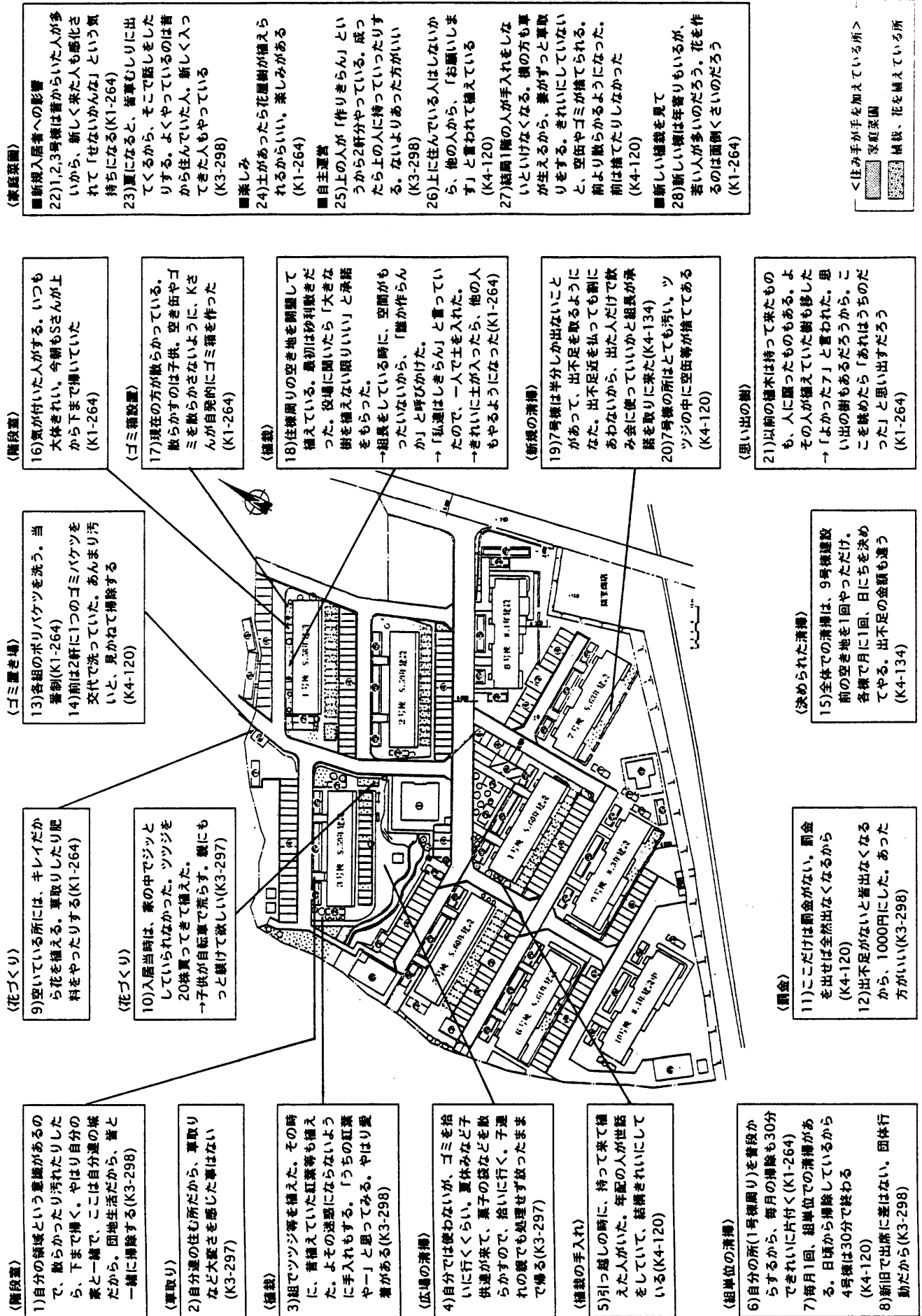


図4-5-1 外部環境への働きかけの実態 (K団地)

〈植栽〉

29)Hさんはきれいに植えてくれる。個人のものとしては出来ないからボランティアでしている。よく手が届く。他の人では出来ない。
(Y4-302)

30)以前は橘・サザン・サザン等を植えていた。ここに来てから出来ないようになつた。市が植えるのは形式的だから、サザンと月桂樹・紅梅・椿・サザンを持って来て植えた。しかし、紅梅はだめになり、サザンは枯れた。
(Y2-101)

〈階段室・プランター〉

31)本当は階段に物を置いたらいけないけど、2人とも好きで緑を置いている。コンクリートばかりで寒々しいから、緑が全然ないと寂しい(Y4-302,4-301)

〈植栽の手入れ〉

32)市から植えられた植木は世話する人がいなくて枯れた。建設中なので、今は市の方から水やりに来られるけど、植栽が終わったらどうなるのだろうと心配(Y-404)

〈全体清掃〉

33)毎年1回ある区役(全体清掃)の範囲分担の割当表を作っている。団地の外だが、当然団地の人がすべき市道の両脇も含む。棟に付随する所と、皆でやらねばならない所を色分けしている(Y2-101)

〈住棟周り〉

35)階段の前や下は、休みの日に掃除する。自分達の所4棟の周りが汚れていたら掃除する(Y-302)

〈住棟周り〉

37)私は1~4棟の所を全部やる。いつでもだいたいきれいにしている。これらの棟の周りは区役がある前に一週間かけて私が草取りをした(Y2-101)

〈駐車場〉

40)団地の樹は所々枯れている。自分の駐車場の周りでは昔段から草取りをするので荒れていることもない(Y4-302)

41)Hさんは自ら進んでせとして。駐車場の杭を打ったり、水が溜まるからと言って、土で埋めたりしている。年に一度の区役の時はずるけど、昔段はゴミも拾わない。草取りもしないという感じの人が多い(Y2-101)

〈ゴミ置き場の清掃〉

42)自分達でしなければと思う。3,4棟で当番するようになつて決まっているが、なかなかしない。道具も揃ってない。自分の家の余ったホウキを置いていてもなくなる。子供がちょっと悪戯をする

43)当番の礼を週したが、しない人はしない(Y4-302)

44)5棟1階のお婆さんがよくしている。目にも付くし、臭いがたまらないと思う。3棟1階の人(従前)もよくしている。お年寄りがだいたいやっている。見たら「大変ですね」と声をかける(Y4-302)

45)時々、ゴミ収集の後に掃除する。水が流せないから掃くくらい(Y4-301)

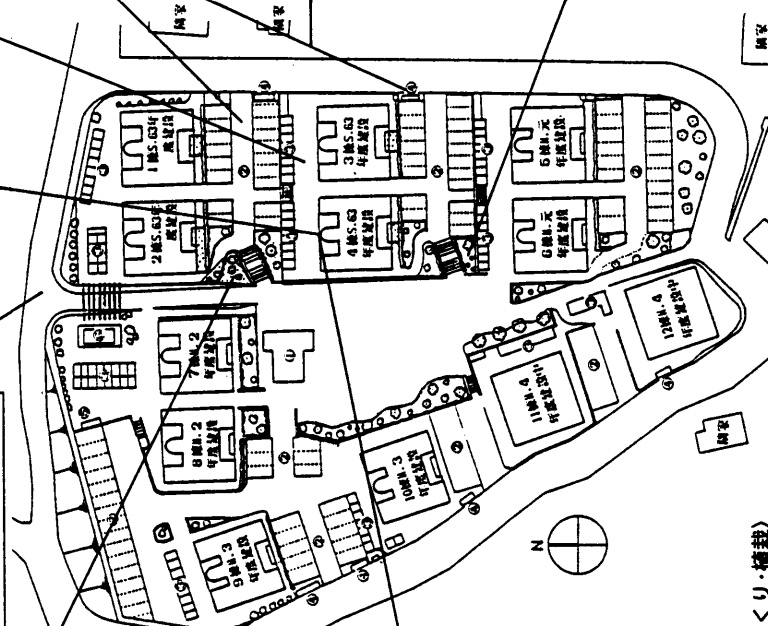
〈提案〉

39)共用の場所のが枯れたら自分達で植えてもいいと思う。

↓

階段の横に芝生が植えてあるが、草が生えてくるので、アザミやスベレを地植したらいいと思う。ベガタする草が生えていたから一回とつたがすぐ生えた(4-302)

くみ手が手を加えている所>
家庭菜園
植栽、花を植えている所



〈花づくり・植栽〉

34)自分で好きに出来る場所があつたらしたい。市から植えてあるのを引っ越してまでするわけにはいかない。みんな植えていたのを殆ど捨ててきた(Y4-404)

36)以前は罰金がなかったがここに来て、話し合いをしてから罰金を取るようになった。以前の美しい習慣もなくなる(Y2-102)

〈清掃ルールの変化〉

図4-5-2 外部環境への働きかけの実態 (Y団地)

従前者が多い住棟では「掃除が行き届く」反面、新規者が中心の住棟では「散らかっている」といった管理状態の差異を生み出している（表4-2）。

また、そうした日常的な清掃活動だけでなく、団地全体の定期的な清掃活動への参加状況も従前居住者に比して新規居住者は消極的で、そのことが結果的には、建て替え後に定期的清掃への不参加に対する罰金制度を設けたことにつながっている。

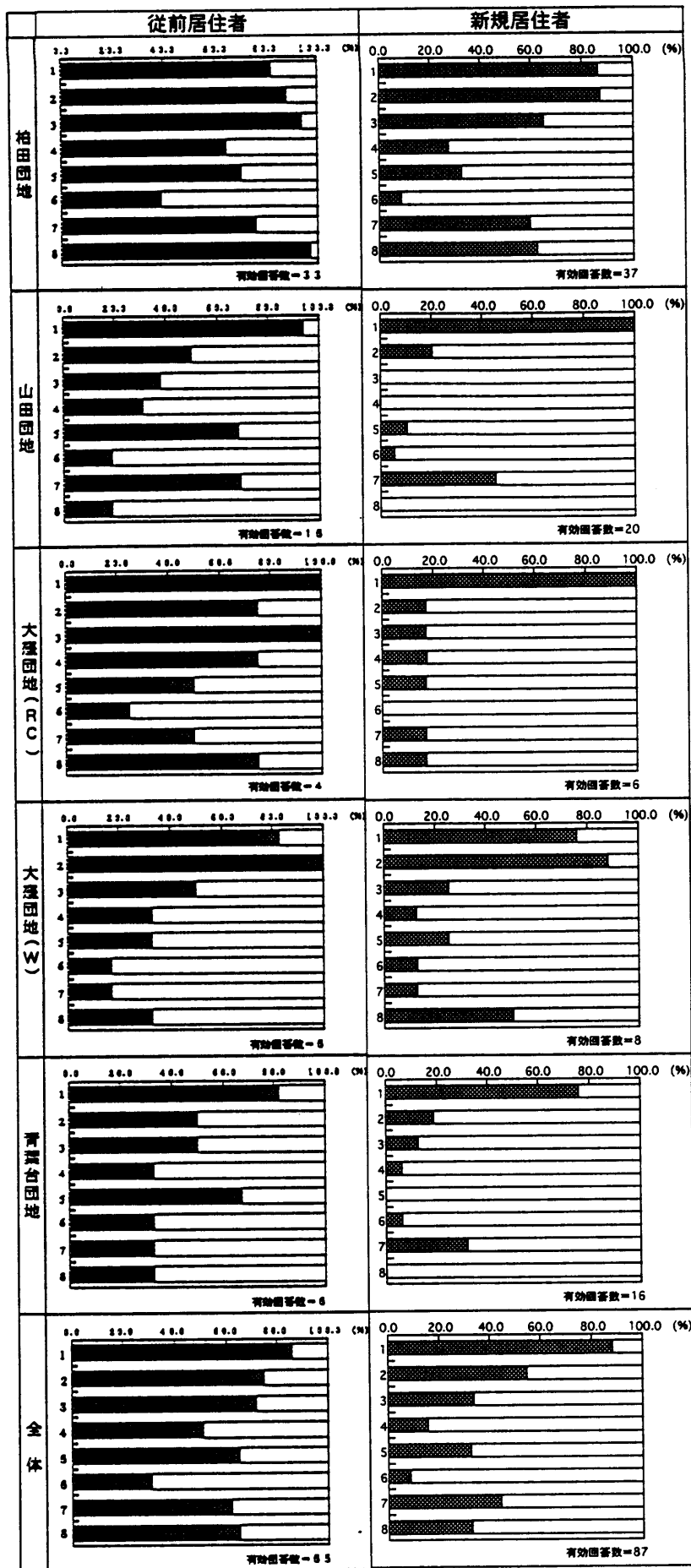
即ち、従前者が、比較的団地全体を維持管理の対象領域としているのに対して、新規者は自住戸廻りまでを対象とするというように、維持管理領域に差異が見られる。その違いは、団地に対する愛着や団地の住環境を守り育てていくことに対する意欲の差ともいえる。

「自分達が住むところだから、草取りなど大変と感じたことはない。（K-3-2-297）」など、従前者は共用空間も自らの生活領域と捉え、当事者として、その維持管理を行っている。一方、新規者は共用空間に対して非当事者としての意識が窺われる。

また、団地別に見ると従前者の清掃の活発さと新規者のそれとは対応しており、両者ともにY・A・O・K団地の順に活発になっている。つまり、従前者が活発に清掃を行って

表4-2 維持・管理の違い

| 日常的清掃 | 定期的清掃 |
|--|---|
| <p>【従前居住者の積極性】</p> <p>46) K氏が自発的に、散らさないよう、ゴミ入れを作ったので、綺麗になった。毎月の掃除も30分で済む。（K-1-264）</p> <p>47) 普段から、各自が気をつけて掃除しているから汚れていることはない。自分の棟、階段室は綺麗にしておかないという気持ちである。（K-3-298）</p> <p>48) 各自、自主的に住戸周りの草取りなどを行っている。また、夏・冬休みには子供が来て、菓子袋などを散らすので拾いに行ったりする。そのために、定期的な清掃はしなくて済む。（K-3-2-297）</p> <p>49) 同じ棟の人と一緒に草取りをする。自分達が住むところだから、草取りなど大変と感じたことはない。（K-3-2-297）</p> <p>【新規居住者の意識が低い】</p> <p>50) 新規居住者が、空き缶や吸い殻を拾っている時、缶が落ちているのに知らない顔して行ったら、「車を止める所くらい綺麗にせんですか」と言ったら、「あんたは、何様か」と言われた。（Y-2-101）</p> <p>51) 若い人は、ゴミを外に掃き出したままなので、髪の毛等が下まで飛んでくる。階段の掃除をするのは見ない。（OR1-6）</p> <p>52) 従前は、日頃家の周りの掃除も良くしていた。現在は、上の人が4階から水を流して、1階まで掃いてくるが、ゴミをそのままにしている。（Y-1-101）</p> <p>53) 普段の掃除は殆どしない。駐車場の掃除も各自で自主的にやるべきだが、している人を見た事がない。（Y-2-102）</p> <p>【相互摩擦】</p> <p>54) ここに引っ越してすぐは、階段の掃除をしていたが他の人もしない自分だけでも綺麗にならないので、する気がなくなった。（OR1-6）</p> <p>55) 上階の山本さん（年寄り）が、階段の掃除をしているのに気がついたら、自分も出ていってやる。（OR1-6）</p> <p>【住棟間較差】</p> <p>56) 妻側も妻が草取りをする。草が生えたままだと、空き缶やゴミが捨てられる。従前より散らかるようになった。7棟の妻側はとて汚い。ツツジの中に空き缶などが捨てられている。（K-4-120）</p> <p>57) 新規居住者の棟は、草がぼうぼうで荒れていた。若い人は草取りする暇がないのだから、うちの棟はH氏が日頃から早めに掃除されるので草は殆ど生えていない。（Y-2-102）</p> <p>58) 12棟は、H氏が毎日見て回るので草が生えているということはない。一番綺麗。よそからの見学者が、住宅は綺麗だが、78棟の所に草が生えていて汚いといった。（Y-1-101）</p> | <p>【従前居住者主導】</p> <p>59) 新規居住者は、従来の規則に従っている。6号棟は殆ど従前居住者が中心になって規約、罰金などを決めた。（K-2-340）</p> <p>【新規居住者の意識が低い】</p> <p>60) 年1回全体で掃除をするが、出ない人が多いと思う。自分達は以前から住んでいたもので、電気鎌を持って出て草を刈るが、新規は女性が出る所が多いので、草刈りは出来ない。（Y-1-101）</p> <p>61) 愚気はないと思うが、若い人で出ない人がいるので集会所の前に集まって、区長が出欠をとる。（OW6-1）</p> <p>【出不足】</p> <p>62) 入居当初は、掃除に出ずに外出する人がいたので、従前居住者から文句が出て、出不足をとるようになった。罰金を取るようになって、皆出るようになった。（OR1-5）</p> <p>63) しばらくは出不足なしだったが、新規で出ない人がいるので、話し合いで出不足をとるようになった。（OW9-2）</p> <p>64) 建て替え後に若い人が出ないので、皆で出不足を取ることを話し合って決めた。（OW6-1）</p> |
| | ゴミ置き場 |
| | <p>【従前居住者の積極性】</p> <p>65) 3.5棟の従前居住者の年寄りが、ゴミ置き場の掃除を良くしている。見たら「大変ですね」と声を掛ける。（Y-4-302）</p> <p>【意識の低さ】</p> <p>66) 3.4棟が当番できるように決めて、当番の札を回すことにしたが、なかなかしない。（Y-4-302）</p> |
| | 集会所 |
| | <p>【新規居住者の意識が低い】</p> <p>67) 子供会（新規中心）で使った後、掃除はしているみたいだが、片付いていない。全体掃除の時にみんなでやれば、すぐに片付いてしまうよと囁託（新規）にいったが、反応がない。（OR2-3）</p> <p>【責任感】</p> <p>68) 自分が囁託の時には、責任を感じて、翌日片づけていた。（OR2-3）</p> |



- 〈凡例〉
- 1: 玄関先・階段室の掃除
 - 2: 住棟周りの草取りや掃除
 - 3: 団地の広場・遊び場の草取りや掃除
 - 4: 団地の空き地(空家)・通路の草取りや掃除
 - 5: ゴミ置き場の掃除
 - 6: 団地内の植栽の手入れ
 - 7: 駐車場・自転車置き場の掃除
 - 8: 団地内施設(集会所)の掃除

図4-6 日常清掃の比較(従前居住者VS新規居住者)

いる団地では、「上階の人（従前居住者）が、階段の掃除をしているのに気がいたら、自分も出ていってする。（0R1-6）」というように、それに触発されて新規者も日常的な清掃を積極的に行うようになり、従前者の活発さが新規者間にも浸透する状況が窺われる。

（４）近所付き合い

属性の異なる従前者と新規者が、それぞれどのような近所付き合いを行っているのか、両者の近所付き合いを比較したものを図4-7に示す。

新規者でも活発な近所付き合いが行われ、付き合いの内容も従前者同士の付き合いとほぼ同様の傾向を示している。一方、従前者と新規者との付き合いは、団地規模が比較的小さく従前・新規居住者の年齢差が少ないA団地を除いて、その量・親密さともに低く、また新規者の付き合いにおいて「年寄りに声を掛ける、掛けられる」が5割程度と相対的に低く、高齢者との関係が弱いことから、両者の間には、些か隔絶した関係が窺われる。

建替団地において新規者同士、また従前者同士では相対的に密な関係が形成され、「二つの異なったコミュニティ」が存在していることを示している（表4-3）。

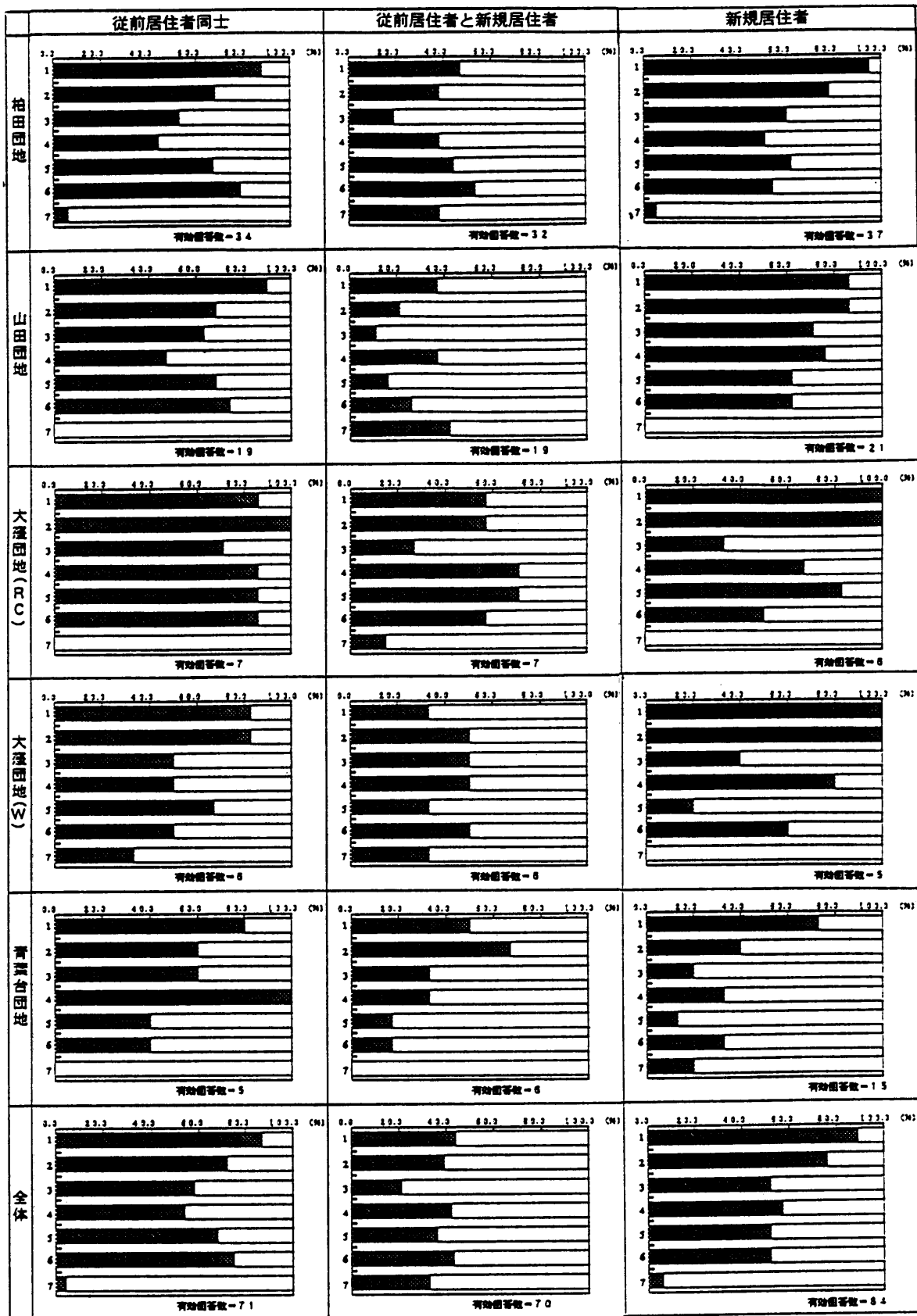
（５）自治活動

団地の自治活動に対する意識に関して、・自治会の必要性・団地や地域行事への参加意欲を新規者・従前者で比較する（図4-8）。

自治会の必要性は、両者間で違いがなく、いずれも6割強が必要としている。新規者、従前者の意向は団地毎にほぼ同様の傾向を示すが、実際に自治会が組織され活発な活動が展開されているK団地では、その必要性について新規者が従前者を上回っている。新規者は、自治活動に積極的に関与するような体制・運営方式や多様な行事の開催を従前者以上に高く評価していることを示している。

団地や地域行事への参加意識は、O・A団地では、従前者が新規者を上回っている。一方、K・Y団地では、新規者、従前者ともほぼ同様に、積極的なものが8割前後と高いが、従前者で参加に消極的な少数の住み手は、70歳以上の高齢者や単身者など、身体的・時間的な制約が原因となっている。これに対して、新規者はそうした制約がないにも関わらず、行事に対する関心の低さが影響している（表4-4）。

行事に対する参加意識は新規者と従前者との間で違いが見られ、新規者が団地運営に対して消極的な傾向が窺われる。そのことが、例えば、従前にはなかった清掃や行事に不参加の場合の罰金制度の導入など、団地運営を制度化することの一因となっている。



< 凡例 >

1. 会えば、挨拶だけでなく立ち話をする
2. おすそ分けをしたり、もらったりする
3. 家にあがって話をする
4. 子供と話をする
5. お年寄りに対して声をかける、かけられる
6. 困った時や人手がいる時はお互い手助けする
7. 付き合いなし

図4-7 近所付き合いの比較（従前居住者VS新規居住者）

表4-3 近所付き合いの違い

| | 契機・意識 | 従前居住者と新規居住者の関係 |
|--|--|---|
| 肯定的意見 | <p>【世代の近似】</p> <p>1) 現在は6号棟（新規、従前を含めて）の住民との付き合いが中心。年齢的に中間層だから、上とも下とも付き合い合える。(K-2-340)</p> <p>2) 引っ越してきた隣人の子供を通じて自然に付き合いが始まった。子供達は自分の家のように行き来する。(AA-101)</p> <p>【自治活動が契機】</p> <p>3) 新規者とも子供会等の活動を通し、付き合いが出来た。(AB-201)</p> <p>4) 隣が囑託をするようになってから顔を合わせる回数が増えて、付き合いようになった。(OR1-6)</p> <p>5) 現部長になって親睦会をするようになって、新規の若い人とも曾段、挨拶するようになったが、深い付き合いには発展しなかった。それまでは、どこの誰か分からずに挨拶もなかった。(K-1-264)</p> <p>6) 先日の大掃除後の飲み会で、知人が同じ団地に住んでいる事が初めて分かった。新規と知り合う機会がなく、知らずにいた。他の棟なので、行き来がなかった。(Y-2-102)</p> <p>【地元意識】</p> <p>7) 新規入居は、若い人とは思っていたが、みんな同じ町の人で、不安感は無かった。隣人の父親も知っている。(OW9-2)</p> | <p>【活発な付き合い】</p> <p>20) 田舎で、新規でも知った人ばかりが入居してくるから新旧仲が悪いということはない。(OW9-2)</p> <p>21) 新規入居者ともわーわー話す。(OW6-1)</p> <p>22) 新規入居者は、みんな良い。隣の新規の人と縁側あたりで「保育園はどこが良いだろうか」、「今日は幼稚園に行くの」とか話す。何か必要なときは借りに来るという関係。(OW6-1)</p> <p>23) 従前に比べて、今の近隣関係は本当によい。窓越しに話したり外で出会ったら立ち話をする。いるかいないかの様子がよく分かるし、声をかけることも多い。(OW6-1)</p> <p>24) 現在は、従前同士よりも、新規の隣人との付き合いの方が密である。(AA-101)</p> <p>【お裾分け】</p> <p>25) 新規の人にも畑で作った竹の子等をお裾分けする。(OW6-1)</p> <p>26) 従前者が、畑で作った野菜のお裾分けをしてくれる。(OR1-5)</p> <p>【世代較差】</p> <p>27) 若い人達ばかりだが、皆いい人で、年寄りとは考えも違うが、喧嘩もしない。(OW6-1)</p> <p>【子供】</p> <p>28) 子供がよく遊びに来るので、飲ませたり、食べさせたりする。子供が来るのは嫌じゃないが、悪さをすれば怒る。(OW6-1)</p> |
| 否定的意見 | <p>【空間的分離・住戸配分が制約】</p> <p>8) B棟は殆ど分からない。外に出て誰もいない。(AA-101)</p> <p>9) 新規居住者が多い7,8,9号棟には全く行かない。組長の時に行った事はあるが、仕事も違い、現在は行く機会がない。(K-3-298)</p> <p>10) 7,8,9号棟は全然知らない。1,2,3号棟は仕事の関係で知っている。新規入居者で親しいのはH氏とK氏の2人。(K-3-2-297)</p> <p>11) 新規でなく、従前の人とお裾分けや訪問、助け合いをしている。年寄りとは付き合いがある。新規とは挨拶くらいで新規の住棟にも行かないし、どんな人か分からない。(Y-3-201)</p> <p>12) 新規とは付き合いもなく、立ち話する人もいない。同じ棟の人の顔は分かるが、他棟の人は団地の人かどうか分からない。(Y-2-102)</p> <p>【生活パターンの違い】</p> <p>13) 隣の新規入居者は、普段は仕事で、休日は実家に帰るため家には殆どいない。(OW9-2)</p> <p>14) 若い人とは殆ど出会うず、話す機会もない。(OR1-6)(OR2-3)</p> <p>15) 従前者との付き合いは、隣人だけ。皆さん勤めにいられていて多い。(OR1-5)</p> <p>16) 従前は、あまり移動もなく、20軒全部顔と住んでいる場所は分かっていた。今は、新しい人の中に入れ替わりが、分からない人がある。(OR2-3)</p> <p>【集住作法の変化】</p> <p>17) 従前は、引っ越してくると囑託と一緒に挨拶回りをしていたが、今はいつ誰が引っ越してきたのか分からない。(OR1-6)</p> <p>【世代較差】</p> <p>18) 新規の人との付き合いは無い。世代も違い、あちこちから来ていて、考え方も違うので付き合いが難しい。(Y-1-101)</p> <p>【ソフトな仕組みの欠如】</p> <p>19) 同じ棟にも新規居住者はいるが、会ったら挨拶する程度。他の棟は名前と顔とが一致しない。知り合うきっかけが、年に1回の総会と草取りの時のみで、殆ど覚えられない。従前の人とは「久しぶりに会ったね」くらいのもの。(Y-4-302)</p> | <p>【新規居住者の意欲が欠如】</p> <p>29) 隣は新規入居者で、挨拶程度の付き合い。新規の人達は若いという事もあり、あまり私達とはなじまない。(OW9-2)</p> <p>30) 新規入居者は、よそとは付き合わず、我が家だけという感じの人が多い。(OR1-6)</p> <p>31) 若い人達は、自分達と話をしながらない。(OR1-6)</p> <p>32) 同じ部でも道であって挨拶しないのは寂しい。挨拶するようになったのは良い。(K-1-264)</p> <p>33) 若い人は挨拶しても知らん顔する。(K-4-120)</p> <p>34) 新しく入居した人は、組長が棟内を顔見せして回る。そういう人は挨拶をするが、他の棟の人は挨拶をしない。挨拶したらずいぶん違うのだが。(K-4-120)</p> <p>35) 昔は、新しく越してきてうまく付き合うことが出来たが、今は、出会っても澄ましていく人がいるくらいだから、同じ団地でも合わない人はよそ者という感じがする。(OR1-6)</p> <p>【付き合いが希薄】</p> <p>36) 新しい人との深い付き合いはない。同じ棟の人が付き合いの中心。(K-1-264)</p> <p>37) 新規より従前の人と立ち話をする。(Y-3-201)</p> <p>38) 今は、子供を保育園に預けるし、従前のように子供を見てもらう事もなくなった。(OR2-3)</p> <p>【世代較差】</p> <p>39) 従前は、年寄りに合わせて話を聞いたりしていた。今は年寄りの方が、「言わない方が良さだろう」と遠慮している。逆になった。(OR1-6)</p> <p>【派生する課題】</p> <p>40) 知らない人ばかりが入居してくるので、都会のように全然分からなくなるという不安がある。従前は殆どの居住者が分かっていた。「今日はおかす何を作ってるの」とか言い合ったりしていたが、現在は無い。立ち話くらいはする。(K-4-120)</p> <p>41) 新規の人が入居するのは嫌だった。新規の人が団地の中を歩いていても、顔すら分からない。総会などで顔見知りになり、挨拶をする事もない。(Y-1-101)</p> |
| 新規居住者同士の関係 | | |
| <p>【子供を介しての関係】</p> <p>42) 新規で、同じ年くらいの子供がいる家同士の付き合いはあるらしい。(OR1-6)</p> | | |

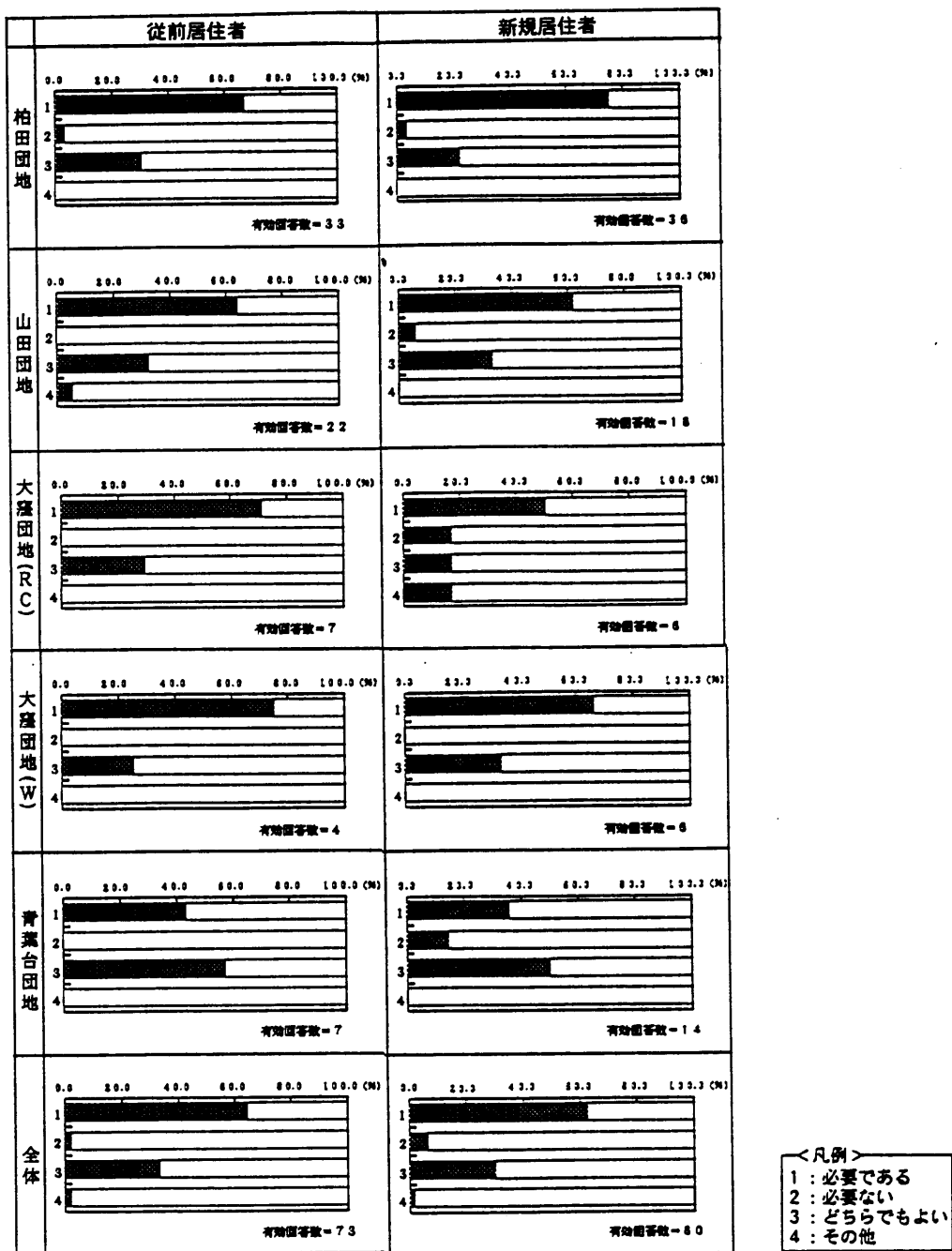


図4-8 自治会の必要性の比較（従前居住者VS新規居住者）

表4-4 自治活動に対する意識の違い

| 運営 | 集会所 |
|---|--|
| <p>【従前居住者主導】</p> <p>69) 世話人は、去年がK氏、今年がN氏、何れも従前居住者で、自分から進んでやると言った。皆で協力しないといけないが、新規からはやる人は出ない。従前居住者が、順々にしていけないとしようがない。(OW9-2)</p> <p>70) 従前居住者が意見を言って、新規の人がそれに従う感じ。反発はしないし、おとなしい。(OW6-1)</p> <p>【人数増加に伴う弊害】</p> <p>71) 既成の集団に対して、新たな人達が数で押せば負かされ、昔からの素朴な村の風紀が変わってしまう。(Y-2-101)</p> <p>72) 新規は団地未経験者なので、山田の習慣に倣おうとしていたが、他団地からの入居者が自分達の流儀を踏襲しようとして、従前と対立し新規住民を混乱させている。(Y-2-101)</p> | <p>【新規居住者からの苦情】</p> <p>73) 従前は集会所で毎週、詩吟・カラオケ・ダンス等をしていた。昔は知っている人ばかりで、苦情が出る事はなかったが、現在は新規の若い人達から苦情が出るようになった。(Y-4-302)</p> <p>【年齢層のばらつきによる利用頻度の低下】</p> <p>74) 現在は立派な集会所が建っているが、従前の方がよく使っていた。健康的な運動などに利用すればよいが、勤めている人が多く、若い人も年寄りもいてバラバラなので、余り使わない。(Y-4-302)</p> |

(6) 集住マナー

集まって生活する上では、集住生活を潤滑に進めるための配慮、あるいは他者の生活や集住環境をディスターブしないような気配りが不可欠である。それを「集住マナー」と呼ぶならば、新規者には、その生活スタイルの違いや団地生活の経験が浅いことなどによって、集住マナーが欠如しているような場面が多々見られる。近所付き合いの意識の希薄さや共用空間に対する維持管理意識の希薄さもその一例であるが、それに加えて、・他者に無配慮に大きな音を出す、・子供がゴミを散らかすのを放任している、・ゴミだしのルールを守らない、などが各団地で指摘されている。こうした集住マナーの欠如は、ハード・ソフトの集住環境形成を自律的に行うことの阻害要因になるものである(表4-5)。

一つには、特に新規者の集住マナーの欠如が、新規者と従前者の融合を阻害するだけで

表4-5 新規居住者の集住マナーへの評価

| 音 | 階段室 |
|--|--|
| <p>【他者への配慮不足】</p> <p>75) 上階の音がやかましいので何度か注意した。上階は注意しても直らないので、喧嘩したこともある。新規居住者だと思ふ。(k4-120)</p> <p>76) 2階の子供の跳ぶ音や走る音がひどく、入居以来気になっている。12回直接注意に行ったし、役場にも何度も言った。今は10時頃には静かになるが、親は1時過ぎまでゴトゴトやっている。(AA-101)</p> <p>77) B棟から、12時に笑い声が聞こえてくる事もある。(AA-101)</p> | <p>【美観の欠如】</p> <p>82) 郵便受けの下に瓶を置いている若い人がいたので、やかましく言って引き取らせた。(k4-120)</p> |
| ゴミ | その他 |
| <p>【子供の騒ぎ不足】</p> <p>78) 団地内が散らかるようになった。従前は人の子供でも怒ったが、現在は怒らなくなった。怒ると親が不機嫌になる。(k4-120)</p> <p>79) 子供が、ガムを捨てたり、花をちぎったりしていたが、親が注意せずに、嫌だった。「こんな所に入っているから、あまり言えない」(OR1-6)</p> <p>【ゴミ出しルールを守らない】</p> <p>80) 町指定のゴミ袋があるが、ルールを守らない新規居住者がいたので、区長(従前居住者)が上の人だけ集めて、話し合いがもたれた。現在は守っている。(OW9-2)</p> <p>81) 新規居住者はゴミだしのマナーが悪い。袋を縛らないでそのまま出す。ベニヤ板に「縛って出すよう」に書いて呼びかけたが効果がなかった。(Y-4-302)</p> | <p>【自己中心的】</p> <p>83) 上階の人が水をこぼして、漏ってきたことがあったが、上の奥さんは澄ましたものだった。(OR1-6)</p> <p>【子供の騒ぎ不足】</p> <p>84) ツツジを買って植えたが、子供に自転車で荒らされた。サッカーボールで家に穴を開けられたこともある。注意してもけろっとしているが、親はもっと騒ぐ欲しい。(K-3-2-297)</p> |
| | 新規入居者の特性・評価 |
| | <p>【自己中心的】</p> <p>85) 自分さえよければ、人のことは構わないと言う人が増えている。(Y-2-102)</p> <p>【反住まいのため愛着が無い】</p> <p>86) 定住の意志のない人間が多く、住んでいる空間に対する愛着がない。だから、空き缶拾いをしていてもそのうえから捨てる人が入る。(Y-2-101)</p> <p>【既存の集住作法を無視】</p> <p>87) 継続してきた良い習慣はそのまま続けていきたいが新規居住者は知らない。郷に入ったら郷に従えではないが、団地に入ったら、良い習慣には染まって貰いたい。(Y-2-101)</p> <p>88) この団地の「しきたり」についていけない人もたまにはいる。決まりを守らない人など色々ある。(OW9-2)</p> |

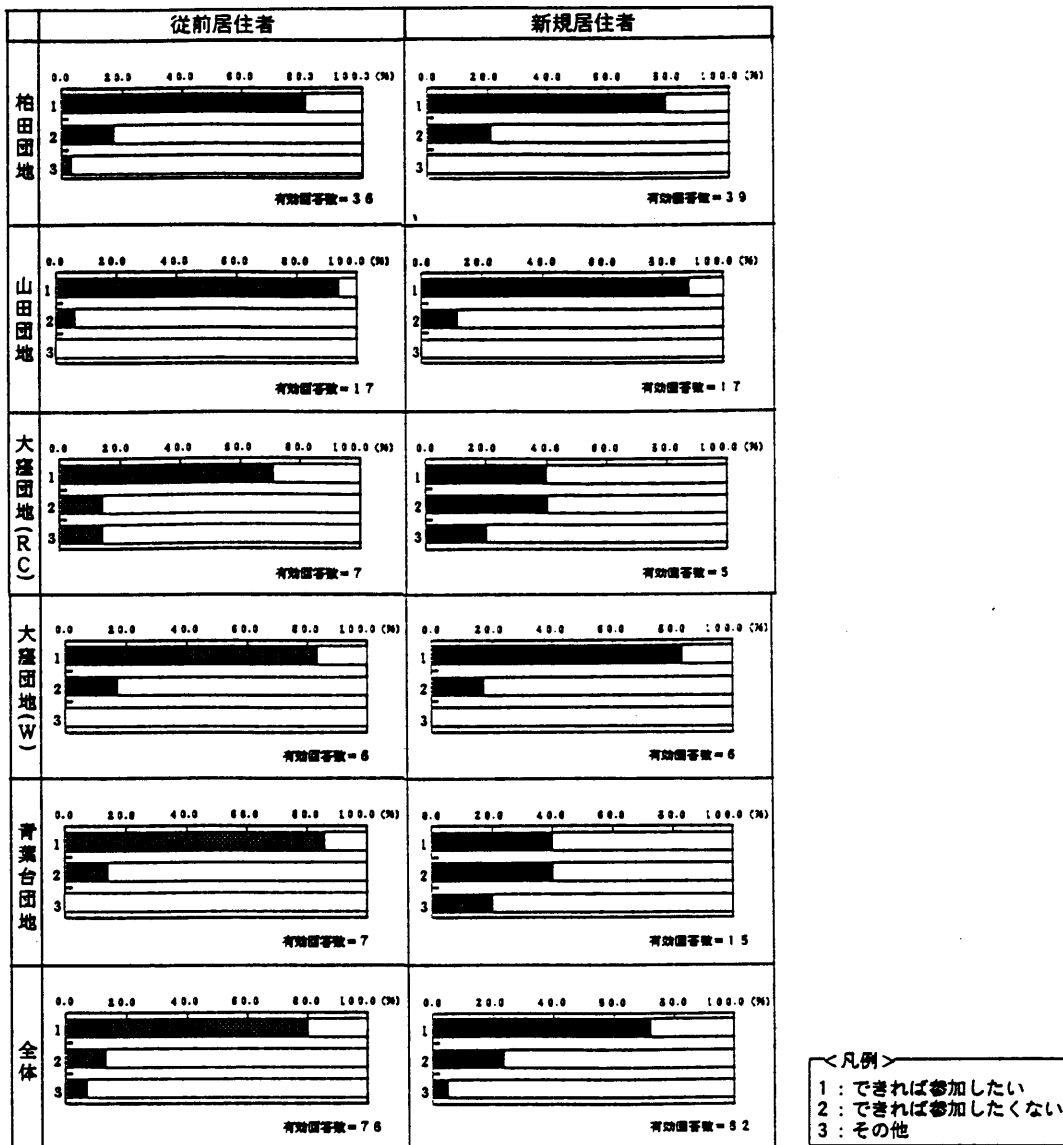


図4-9 団地・地域行事への参加意欲の比較（従前居住者VS新規居住者）

なく、場合によっては、両者の間に対立が生まれる危険性をはらんでいることである。

二つ目には、集住マナーは全体に対する秩序感や他者に対する配慮等、自律性の根幹に関わるものであり、その欠如は自律性を無力化し、自律性に依拠した集住環境形成や維持の仕組みが後退することである。また、自律的な個の集合や連鎖系として成立していた全体性が壊れ、平等性や義務性を原則にした固い制度によって、個が拘束され、また全体性が維持される。

それに関連して三つ目には、「戸数が多くなり何でも多数決で決定するようになった。従前の美しい、巧みな習慣が消えていく。建て替えは本当に困った問題。(Y-2-101)」というように、少数の意見をも考慮した全体の柔軟な運用や相互扶助・相互補完などの相互性が希薄化することで、集住生活の多様性が阻害されることである。

IV-4-3. 小括

近所付き合いや共用空間の改変・維持管理、団地全体のコミュニティの運営など、ハード・ソフトの集住環境を質的に向上することに向けて、従前者は新規者を上回る多様な能動的な働きかけを実践している。

①従前者と新規者には、ハード・ソフトの集住環境の自律的形成に向けての行為や意識に歴然とした違いが見られ、概ね従前者の積極性と新規者の消極性が対照的である。つまり、「住む（使用の側面が中心）」ことと「住みこなす（使用に加えて、集住環境を創造し、守り育てるという意識）」ことの対比性が明確である。両者の関係が希薄な場合には、「二つのコミュニティ」が形成され、また相乗的・相補的ではなく、従前者による一方的・規定的な集住環境づくりに陥る。

②新規者は、他律的に供給された住戸や住環境を既定のものとして受容し、その環境に順応しようとする意識が相対的に強い。同時に、個々の生活が重視される「内向きの指向性」が顕著で、他者や全体に対する配慮やハード・ソフトの集住環境の質的向上などの「外向きの指向性」に弱い嫌いがある。

③一方、従前者は、従前の慣習的な集住生活を継承し、個々の生活を取り巻く他者・共用空間・コミュニティの運営などのハード・ソフトの集住環境の全体を自らの生活環境を構成する重要な要素として捉える意識が相対的に強い。そのために、集住環境全体に対する関心「外向きの指向性」が高く、その質的向上に向けて自律的・能動的に働きかける意欲を有する。

④こうした新規者と従前者のハード・ソフトの集住環境形成に対する実践や意識の違いを生じている背景には、定住意識や生活歴（居住年数）の違いに起因する団地に対する関心

や愛着の差異、あるいは、世代間較差などによる生活様式や生活観の差異などが窺われる。そうした要因は、従前・新規の居住者それぞれに固有の特性として既得のものと捉えられる。

⑤両者の違いを前提にして、各々の特性を活かした本質的な意味でのソーシャルミックスを図る必要がある。そのためには、集住環境形成に熟練し、当該団地を熟知する従前者の潜在力を顕在化することが有効であろう。従前者の自律的な集住環境形成に対する相対的に高い意欲や新規者に対するイニシャティブを触発・受容する計画が求められる。

Ⅳ－５．一般的な建替計画の課題と新たな計画方法の提起

新規建設に準ずる計画手法によって建替が行われた団地を対象として、従前居住者の自律的なハード・ソフトの集住環境形成の従前と建替後における変容を把握し、住み手の立場から建替計画を評価した。建替計画に固有の課題及び、新規計画に準ずる一般的な建替計画手法の有する課題について考察し、それに対する住み手参加を基軸にした新たな計画方法を仮説的に提起したい。

Ⅳ－５－１．一般的な建て替え計画の課題

(１) 変容の実態と評価

従前居住者には、住戸面積の拡大・設備の高水準化・建物が新しく整備されたこと等、物的環境が改善されたことが評価されている。老朽化した住環境の更新という建替の主要な目的の一つは達成されているといつてよい。

一方、建替を契機にして、住戸の改造・外部空間の使われ方や働きかけ・共用空間の維持管理など、住み手（ヒト）とハードの環境（モノ）との間、あるいは近隣関係やコミュニティ活動などのヒト・ヒトやヒト・コトの間に存在していた多様な「関係性の阻害」が見られる。とともに、その関係に内在する住み手の自律性や能動性の衰退化を引き起こしている。それは、従前団地における「自らに相応しい環境は自らで創り出す」という人間－環境系のトランザクショナルな関係や住み手の自律的な集住環境の形成意欲が、「与えられた環境に住まわされている」という環境に対する受動的な関係へと転換されたことを意味し、住み手の有する「生活の力」を発揮する場と契機が希薄化している。

また、従前、住まいへの自律的な働きかけにより、住み手が住まいに対して抱いていた「愛着感」・「我が家らしさ」・「馴染み」、あるいはそこに蓄積された「生活歴・記憶」等を継承し、再創造する仕組みが無く（例えば、記念樹一本でも建替後は持ち込めない）、全てが切断・抹消されることで、身体化された親密な環境の喪失感をもたらしている。

特に、緑づくりや増築、緑の手入れ、戸外生活等、外部空間への多様で積極的な働きかけや使われ方、あるいは偶発性に支えられた気軽で活発な近隣関係が大幅に後退している。それは、従前、住み手が享受していた開放的な生活が住戸内で完結・閉鎖化する方向へと転換し、多様で変化のある生活行為（パターン）を縮小し、単調なものにしている。と同時に、楽遊性や生き甲斐、相互扶助や安心感など、集まって住むことの本質的な意味や優位性の喪失にもつながっている。また、住み手の個性が反映され変化に富んだ集住景観が画一的・無機的なそれへと転換されている。それはまさに、環境移行における危機的移行

に陥っていることを示すものである。

集住生活の豊潤化は、単に住宅の機能向上によるだけでなく、ヒト・モノ・コトの多様な関係性を創出することで実現されるが、新規建設に準ずる建替計画は、建替の本質的な目標である潤滑な環境移行を実現しつつ、従前の暮らしの質の更なる向上に寄与しえない。

（２）自律的な集住環境形成の変容に関わる要因

それらの問題の背景には、建替計画において老朽化に伴う問題点の改善が重視され、従前の団地で培われていた「老成」とも言うべきハードソフト両面における「時熟」の側面に着眼して、それを継承・発展させる手法の弱さがある。生活の機能的側面が重視され、意味的側面が軽視される。即ち、住み手を「モノ」として操作する捉え方である。また、一般的な建替計画では、老朽の改善と老成の継承がトレードオフの関係をなしている。

一般的な公営住宅の建替は、他律的に供給された「空間」に対して住み手が長い年月をかけて自律的に働きかけることによって多様な意味と関係性を帯びた「場所」へと転換してきた実績を白紙に還元し、他律的な集住空間を再構築することと捉えられる。さらに建替後の集住空間は、住み手の暮らしを規定・教導するという点において従前の計画以上に強固な他律性を帯びている。

また、人間－環境系における多様な関係性を触発・受容するような仕組みが弱く、○積層化○閉鎖性○公私領域の明確な区分と隔絶○住戸内外の余地空間の欠如など、「強い計画性」によってヒト・モノ・コトの動的・開放的な関係性を分断、隔絶する。

そのことは住み手に対して、住宅の公共性（自分のものでなく自治体のもの、ないしは、借り物意識）、あるいは外部空間の共用性（自分達のものではなく、みんなのもの）等の意識を覚醒し、住み手と環境との間に一定の距離を生じている。即ち、環境に対する「領有感（所有せずとも当該空間の使用可能性を自らのものとして活用する意識）」が希薄化し、環境創発における住み手の自律性が退行する。

（３）計画課題と新たな方法の提起

従前居住者の戻り入居による従前のスタイルを継承したコミュニティに対して、新規居住者が参入することで新たなコミュニティづくりが行われるといった建替に固有のコミュニティづくりの問題が存在している。建替後においても従前居住者は、コミュニティの形成と運営・維持管理・集住マナー等に関する意識が、新規居住者と比較すると相対的に高く、集住の潤滑化・熟成化に寄与するキーパーソンとして位置づけられる。特に、コミュニティの体制づくりや運営における従前居住者の主導や新規居住者に対する支援・配慮が

見られる。従前居住者が連携してコミュニティの運営にあたること、及び新規居住者を積極的に運営に巻き込むことで、そうした仕組みが成立している。それが難しい場合には、相対的に意識の低い新規居住者との間に軋轢を生じ、二つのコミュニティに分離し、コミュニティの潤滑な運営が阻害されることもある。

集住生活の熟知者・実践者としての従前居住者が集住文化の確立と醸成に果たす役割を積極的に評価し、自律的な集住環境形成へ向けての意欲を触発するようなハード・ソフトの計画が必要である。そのためには、住前居住者を励起、活性化しつつ、環境移行を潤滑化することが不可欠であり、従前の「老成」に着眼し、それを生成するハード・ソフトの環境構造を計画に活かすことが求められる。併せて、従前居住者と新規居住者の関係性を積極的に生起するようなハードの計画（例えば、家庭菜園などによる共用空間の領有化、住戸の開放性など）と住戸の配分方法や行事などのソフトの仕組みが求められる。

既存の計画手法や制度では、環境移行やコミュニティミックスなどを伴う建替を潤滑に行うことが難しくなっている。建替という第2世代の集合住宅づくりに向けて、「老朽の改善」と「老成の継承・発展」とが相補的・相乗的に作用し、あるいは、トータルな生活の質の向上のためにモノ・ヒト・コトの多様な関係性を触発するような新たな計画の枠組みを構築することが求められる。

特に「老成の継承・発展」には第一に、自己完結的体系をもった当初の計画に時間と生活の相が重なることによって生成する生活的・環境的なコンテクストに着眼し、それを踏まえた計画の必要性である。当初の計画的に秩序づけられた構成的な対象・モノを越えて、暮らしの中で生起する「偶発的」な出来事や「自律的」な創意工夫により、有機的・身体的・創発的なハードソフトの集住環境が生成している。スタティックで予定調和的な計画の手法・視点・枠組みをずらし、「自律性」や「偶発性」の生起による豊かでダイナミックな住環境やコミュニティ生成の手法が求められる。そのためには、モノ・ヒト・コト相互の「開放系のデザイン」や可変性・余地性のある「弱い計画性」、さらには、「領有感」を高めるような環境デザインが有効である。

第二に、従前団地には空間・主体・時間のトランザクショナルで有機的關係としての「状況」が生成しているが、この生きた状況を把握し、建替計画に接続することが求められる。そのためには、生活の当事者・実践者であり、環境を熟知する住み手との直接的・具体的な関係づくりに基づく「参加のデザイン」が求められる。特に、各主体の水平的な関係性と、住み手の有するプラグマティックな「生活知」と設計者の体系的な「専門知」、行政の「制度知」との相互作用とによる計画づくりは、在来の計画手法を越えた新たな計画の質を創発する可能性を有する。

IV-5-2 住み手参加の建替計画の提起

1. 住み手参加の更新計画－方法的意義

中心的課題は、住み手を主体に捉えた計画手法を構築すること住体のである。集熟成化を自ら実践し、集住価値を高めてきた住み手が、更新計画に能動的に関与することによって、住み手の多様な住要求が、具体的内容をともなつて顕在化してくる。加えて、住み手は、既存団地のハード・ソフト両面を熟知しており、計画における〈継承性〉や〈個別性〉を実現する上で有効な存在である。また、専門家と住み手が、計画過程で生み出される多様なコトに共同で取り組むことで信頼や相互補完の関係が培われ、それを基盤とした多様で個性的な計画が期待される。それは同時に、住み手に自律性や集住価値観の更なる高揚をもたらし、更新後の集住生活へと連続する。このような居住者参加には、

①参加意識の動機づけ

②居住者要求の系統的把握

③計画案の柔軟な持続的評価

④計画の合意形成

の4つの位相があるが、各位相毎に図面などによる単純な説明会だけでなく、多様なプレゼンテーションやアクションプログラムが必要となる。

(1) 自律性を生かした計画

住み手主体の計画を軸とした計画で、考慮すべきテーマの一つは、住み手を主体に捉えたときの空間計画及び供給方法は如何にあるべきかということである。従来は、住み手の生活を一定の型として捉え、それを固定的与件として型に対応した空間計画、所謂「型計画」及び「型別供給」が一般的であった。それは、空間と生活との一義的対応を前提とするために、空間が生活を規定し、結果として住み手の自由な発想による住みこなしや自己更新力を抑制することになった。こうした強い計画性に裏づけられた他律的な供給方法を見直すことが必要であろう。即ち、住み手の直接的な住要求を空間に反映させる上で、住み手自らが自分に相応しい空間を獲得するプロセスのデザインと、将来へ向けて、住み手が空間に対して自律的に働きかける余地と契機を付与することが課題となる。

(2) ハード・ソフトの居住資源を生かす

二つ目には、長い年月を経た公営住宅においては、「老朽」と「老成」という相反する二つの側面がある。これまでの公営住宅の更新計画では、住戸の狭小性、設備や構造の老朽化、高齢者層の沈殿化等による集住活力の衰退といった、老朽性のみがクローズアップされてきた。

一方、各々の団地に固有の魅力あふれる住環境や人間関係、集住作法などの老成の諸相は、居住者が自己と、集住環境のハード・ソフト両面との間に、相互触発の関係を能動的に生起させる中から創造、蓄積されたものである。それらは、集住生活の豊潤化や集住価値の高揚に寄与して団地に対する愛着を高めるとともに、他律的に供給された団地空間を自律的集住体に変容させている。

これを居住資源と呼ぶならば、これからの団地更新計画には、単にハードの更新に留まらず、集住の価値観を拓いてきた居住資源を既成の集住体との時間的、空間的、社会的連続性を考慮しつつ、未来に向けて更に再生、発展させることが求められる。

(3) 両義性のある計画

三つ目には、一般性と特殊性あるいは、全体性と個別性といった相反する特性の間の関係を如何に調合して、両義性を持ちうるようにするかということである。例えば、不特定多数の入居者を対象とし続ける公営住宅という枠組みの有する一般性と、特有の住み手の住要求に対応した住戸の有する特殊性と両義性、あるいは、多様な個々の住要求と全体計画としての合意形成の間の調合などである。前者に関しては、一般性を有するプロトタイプとその枠組みを崩さない範囲でのバリエーションを目指すステレオタイプの関係を提示することが有効であろう。

こうした団地更新計画におけるパラダイムの転換は、要約すれば、従来の「モノ」づくりから「価値」づくりへ、及び「強い計画性」から、「弱い計画性」へと計画の目標を移行させることである。また、ここで提示された新たな計画手法は、団地更新の際に限定的に活用されるものではなく、団地の新規開発の場合にもフィードバックされ、団地計画の可能性を拡張するものである。

住み手の参加の団地更新計画は、住み手の他者との関わり合いにおける自律性をベースにしつつ、人と人との関係や住み手の内発的な個性創出から生成する生活に価値を見いだす視点が不可欠であろう。それは、「行動と環境との間に相互に発見・啓発し合う関係を容認する相互浸透的な考え方(Transactionalism)」を意味し、住み手間に集住の「創造的気運を醸成」することに生活の価値を見出す意識を高めることになる。

2. 住み手参加の団地計画の進め方

以上のような意義をふまえつつ、住み手参加の公的住宅団地更新計画を具体的にはどのように進めるのか、そのアウトラインを示したい。図-1におおよその流れを示した。

A. 参加型更新計画・事業の必要性・可能性の予備的検討

どこでもいつでも住み手参加の方式ができるとは限らない。その前提条件を慎重な吟味が不可欠である。

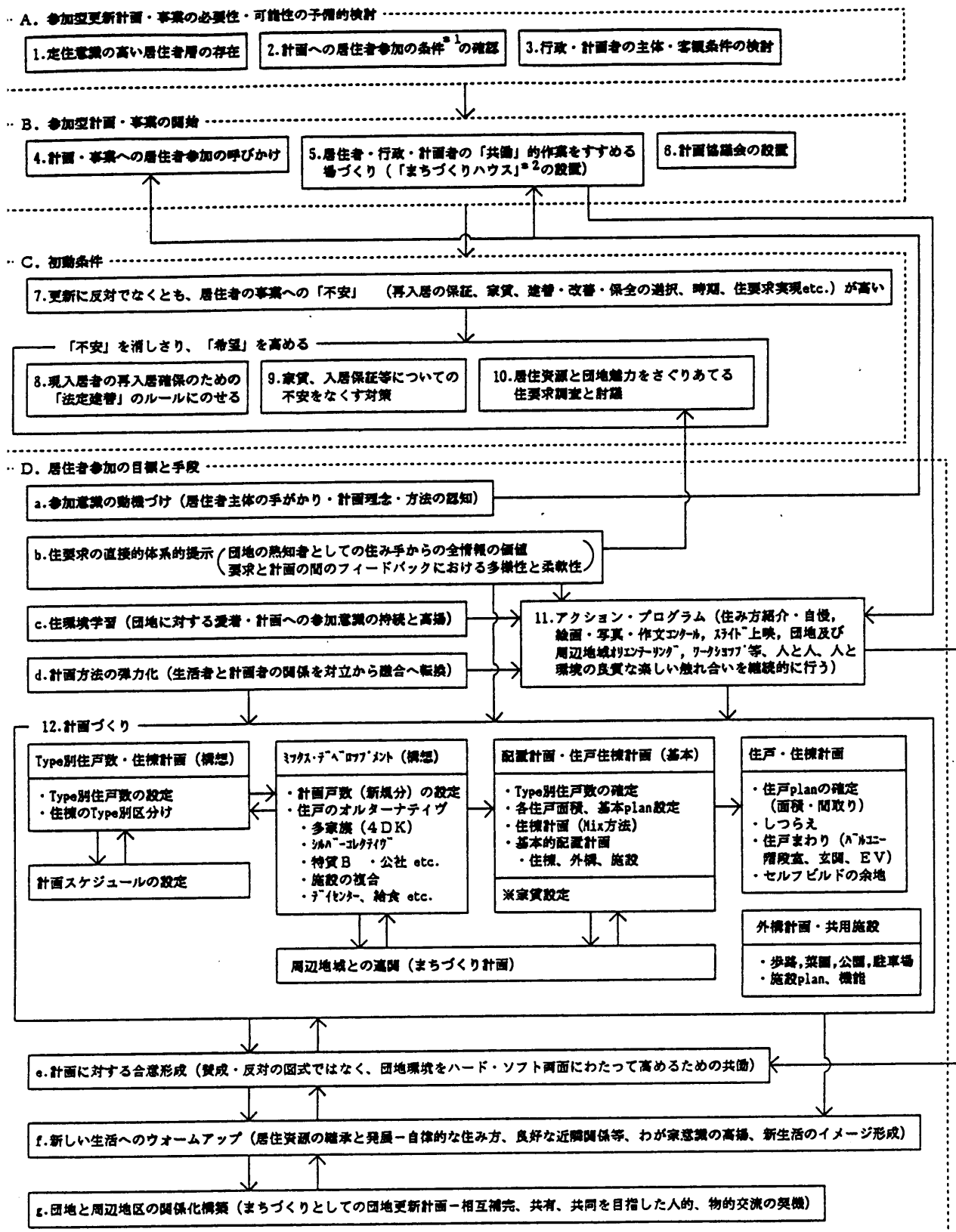
(1) 定住意識の高い居住者層の存在

住み手の中に定住意識が高いことが前提となる。この点については、何れの団地でも少なくとも過半数以上は住み続けたいという意見の強い人達で占められる。むしろ、問われるべきは、次の要件である。

(2) 計画への居住者参加の確認

参加方式をとる場合には、居住者間で次の基本原則を確認できることが重要である。

第1に、みんなでいっしょに住み続けられる良い生活空間づくりをしようという点である。



＜注＞*1 参加方式をとる場合には、居住者間で次の基本原則を確認できる条件が潜在・顕在する必要がある。

1. みんなで一緒に住み続けられるよい生活空間づくり
2. みんなが少しずつ我慢しながら、多くの住み良さを獲得すること
3. 住み手間で合意形成をはかりうること

*2 団地内あるいは隣接地に一定の空間を確保する。そこは、住み手の話し合い、交流、各主体共働による計画立案作業、アクション・プログラムを行う場、計画関連資料の展示場、情報発信基地、等の役割を果たす。

第 2 に、みんなが少しずつ我慢しながら、より多くの住み良さを獲得するといったバランス感覚を持つこと。この点は、状況によって多様である。例えば、高齢者の多い団地で高齢者向けの建築計画的処理を施すことでよしとするのか、あるいは、専用居住空間は小ぶりだが、高齢者達が憩い合う共用空間を豊かにする高齢者用コレクティブ・ハウジング⁴¹を仕組むのかが問われる。

自己の居住領域中心に発想する計画の前者は、合意をしやすいが、果たして高齢者にとって幸せな暮らし方か否か、疑問である。後者は、今までにない空間構成ではあるが、それが、これまでの高齢者の住み方の特性を反映し、高齢者が共に住み合う場の確保により、生活の質を高めることになる。合意形成に当たっては、後者の場合、多少の我慢をしつつも、より豊かな暮らしを得ることに価値を認めるか否かが問われてくる。住み手参加方式は、こうした新しい集住生活のレベルアップに向けて、住民間で本音を語りつつ、コンセンサスを得られる条件を住民内部にもつことが重要である。

第 3 に、そのことと関わって、住民間で対立する意見が発生した際、それを解きほぐし調整し、住み手間で合意形成を図りうること。

従来の参加型住まい・環境づくりの典型であるコーポラティブ住宅の経験で確かめられていることとして、住民内部でコンセンサスを得るには、住み手間によりコーディネーターが存在することである。参加型計画の場合には、ことを進める過程で多様な意見を持つ、ユーザーを束ねる役割をした住コーディネーターの「人間力」として次のことが重要である。

即ち、第 1 に、共に住み合うことの深い意味と、住み手参加の住まい・環境づくりが何故大切なのかを機会あるごとに他者に伝える集住哲学の持主であること。第 2 に、他者に決して考えや主張を押し付けないで、議論や行動の持続の中で自然に人の意識の発展に心に向けられる包容力の持主であること。第 3 に、思わぬ事態への対応、困難な問題に対処したときにも絶えず常識をのりこえ、先の見通しを総合的に提起できる柔軟性の持主であること。第 4 に、プロセス全体にわたって主体間の信頼関係を紡ぎださせる言（コト）と業（ワザ）と意（ココロ）を備えた人であること。

要は、「育ちざかり」の住民が当該プロジェクトに関わりうるか否かの判断である。そのことは、心底から団地（人間と空間の双方）好きであること、本音でしゃべること、住むことにおける感性が豊かであり、その発言と行動の連続の中で、住み仲間を巻き込んでいける人によって判断できる。計画者や行政は、参加型更新計画をしくむウォームアップの段階で、これらに該当する住み手に一人でも二人でも出会えるならば、計画への住み手参加の条件は存在すると楽天的に考えるのが良い。

基本的に、団地に住み続けたことに誇りを持ち、より豊かに住み継ぐためには身を投げ出す覚悟のある人たちをコアにしなが、周りの人々も具体的アクションの積み重ねの中で巻き込まれ、更新計画に能動的に関わる主体に変わっていくのである。住民を「育ちざかり」の状況にもちこめるか否かが住み手参加型計画・事業を仕組む上でのキーファクターである。

(3) 行政・計画者の条件の確認

住民側に参加型更新計画にのりうる条件が存在するかどうかの判断の重要性とともに、行政・計画者側にもそのプロセスを仕組める主体的・客観的条件が存在するかどうか問題となる。この場合、行政とは、公営住宅更新担当の行政部局とその担当者をさし、計画者とは、それをも含みつつ、大学研究室関係者および民間プランナー・設計者等をさす。

これらを専門家グループと呼ぶならば、専門家グループが、住民参加型プロジェクトに関われるか否かの最も重要なことは、彼らが住民の気持ちの中に入りこんでいける姿勢を持ちあわせているかどうかである。

専門家グループは、住民参加をすすめるのに、対立と異化を恐れるがあまり、緊張関係をもたないように、ただもつれた糸をほぐすようにという単純な発想でとらえるべきではない。

「生活はどろくさい。わりきれない。その中で引っ掛かってくるものを大事にし、自己主張をぶつけあい、緊張関係をつくっていく。本音をぶつけあわなかったら成長なんかないんだというきびしさがなければ…。腹すえて、自分の考えや想いを思いっきり出してみる。そこではじめて自分の独りよがりも修正してくれる。^{*2)}

このような緊張関係を住民参加の中味としてとらえ、そこに立ち向かい、ぶつかり、譲らない強さと折り合う柔らかさ、そして相互に触発し合う学び合う関係の生成、この関係が専門家グループと住民とのあるべき姿であり、住み手参加の計画の意味の一つはそこにある。

専門家グループの中のコーディネーターは、全体プロセスの中では3つの役割を帯びている。第1は、集まって住むことのハード・ソフト両面のデザインを行うという「理念」の伝達者である段階、第2に、ユーザーが自ら判断できるだけの的確な情報を提供し、その活用の仕方を示唆できるアドバイザーの段階、第3に住戸毎の個別設計に移ると、相互調整や入居後の管理のルール決め方などにヒントを与える等、進行のお守り役の段階である^{*3)}

B. 参加型計画・事業の開始

以上のような専門家側と住み手側の双方の対話型・参加型の団地更新計画・事業をスタートさせるにあたっての重要な判断事項をふまえた上で、次いで、具体的にコトをおこすことになる。

(4) 計画・事業への居住者参加の呼びかけ

住み手と行政が共同して計画・事業をおしすすめようとの意思表示を専門家グループから行い、一連のプロセスの扉をひらく。

(5) 居住者・行政・計画者の「共働」的作業を進める場づくり

具体的に住み手と専門家が交流しつつ、共に計画を進めていくための「拠点」を、例えば「団地まちづくりハウス」とし、建替え前の空き住戸などを活用して設置する。

まちづくりハウスの意義は、住み手にとっては、団地更新の気運を盛り上げ、住み手主体の団地計画

における活動の拠点となり、団地コミュニティ再生の場となり、また、セルフビルド実践の足がかりを与える。

第2に、行政にとっては、従来の事業の枠組みをこえた試みにより行政自ら意識改革のきっかけを生み、住み手のエネルギーを実感する場となる。

第3に、計画主体にとっては、生活参加型調査への足がかりであり、アクション・プログラムを連続的に行う拠点である。

第4に、全体として、従来の住み手と計画者と事業主体の分断的・対立的関係から、各主体が相互に触発しあい、学びあい、浸透しあう関係を生成させることになる。

C. 初動条件

住み手参加の団地更新計画・事業をすすめるには、住民各層の状況認識をふまえ、彼らの間にある「不安」を消し、「希望」を高める仕掛けが、初動条件としてはもっとも重要である。

(6) 更新に反対でなくても、居住者の事業への「不安が」存在することを熟知する

「不安」の代表的なものは、再入居の保証、家賃、建替・改善・保全の選択、時期、住要求の実現性等である。これら不安要素をあらいざらい集約し、それらに対しての事業主体側の見解を可能な限り明らかにする。

(7) 現入居者の再入居確保のための「法定建替」のルールにのせる

収入超過者であっても建替後の住宅に再入居できる条件を確保するために「任意建替」よりも「法定建替」の道を選択する。

(8) 家賃・入居保証等についての不安をなくす対策

家賃激変緩和対策や高齢者の入居保証やハード対策等についての当面の具体的考えと、今後の展開の中でよりよい方向を目指すという弾力的見解を明示する。

(10) 居住資源と団地魅力をさぐりあてる住要求調査と討議

永年にわたり住み手によって育まれてきたハード・ソフトの団地居住資源と魅力をたづねる調査を行い、その結果を分かりやすい資料にし、その内容を住民と専門家が共に読みとりつつ、学びあい、計画と事業への限らない示唆をくみ取る。

D. 居住者参加の目的と手段

以上のような参加型更新計画・事業の基盤づくりと必要条件をふまえた上で、居住者参加の目標は、どのように設定されるであろうか。一つには、更新計画そのものにおいて、計画内容の豊潤化・弾力化しつつ、計画の展開を潤滑化することである。今一つは、集住体の熟成化を自ら実践し、集住価値を高めてきた居住者の計画から生活全般に渡って、住環境を創出する主体として位置づけ、集住生活を自ら創出させる力を増殖させることである。勿論、両者を密接に関連させ、相互にフィードバックし合う関係を生成することも居住者参加の目標である。具体的には以下の7つの項目が設定できる。

(a) 参加意識の動機づけ

居住者は、この具体的な更新計画・事業対して、専門的知識を要し、自分達には立ちはいれない領域であるという意識が強く、傍観者の立場をとり易い。また、特に、参加型計画に関しては、その理念と方法が難しかったり、その実現性に疑問を抱くことが多い。参加型に対する消極性や懷疑を払拭し、居住者自身が計画の主体となるべく意識の転換、即ち「本気にさせる」ような動機づけが前提となる。

(b) 住要求の直接的体系的提示

長年にわたって団地生活を経験してきた居住者は、集住生活作法、人間関係、歴史、住環境の生成の敬意や使われ方など、ハード・ソフト両面にわたって団地環境を最も熟知している。そうした居住者から、直接的に、住戸から全体計画や団地周辺との関係に至るまでの体系的な住情報（現在の使われ方、居住資源と課題、住要求、将来の暮らし方のイメージ等）の提示を可能な限り促し、計画の基礎条件とする。但し、住情報を、計画に対する固定的与件として、一元的な計画を展開するのではなく、要求と計画の間で繰り返される応答関係の中で、相互に柔軟に変化しつつ、一定の計画案に収束する仕組みが求められる。

(c) 住環境学習

居住者参加は、ハードの計画策定へ向けての仕掛けとして単線的目標が設定されるのではなく、計画・事業・居住という一連の流れを通して、居住者により良き住環境を形成しようとする活力を与える（facilitate）ことも主要な目標である。

そのためには、身の回りの環境を認知する住環境学習的な仕掛け、例えば居住者が団地の魅力や課題を再発見するような活動（団地オリエンテーリング、絵地図コンクール等）、あるいは、住宅作りへの興味や関心を強めるような計画プロセスを工夫することが大切である。

(d) 計画方法の弾力化

従来は、計画者、供給者としての行政・プランナーと住情報提供者、利用者としての居住者という二項対立的な図式がみられ、ともすると両者間に計画に対する意識のズレが生じて、相互に不信感を抱く結果となる場合がある。これに対して、参加型計画では、専門家と居住者が計画過程を共有することで、互いの立場と能力を理解し合い、両者を対立から信頼へ、更には相互に触発する関係へと転換し、良き団地づくりへ向けて、計画の弾力的展開が期待される。また、例えば居住者は、過剰な要求を提示し、行政は、それをできる限り抑制して空間を提供するといったこれまでの計画策定に付随する煩わしさを和らげ、共に楽しみながら豊かな住環境の創造に立ち向かうという計画方法の転換も参加型計画には期待される。

(e) 計画に対する合意形成

居住者参加は、居住者の意向の中から少数派を切り捨て、多数派を抽出するよりも、むしろ、居住者一人一人の多様な意向をきめ細かくすくい上げて計画に反映し、なおかつ、居住者全員が充分納得し、

安心して住み続けられる計画を達成することをねらいとする。それは即ち、提示された計画案に対して、賛成・反対による選択的意思決定の計画方法ではなく、団地環境をハード・ソフト両面にわたって高めるために、居住者・行政・プランナーが協働し、その一人一人のアイデアと技を集積して全体の意志とする方法である。

(f) 新しい生活のウォームアップ

既存の団地において蓄積されてきたハード・ソフト両面にわたる居住資産の継承・発展の必要性、その中でも特に居住者の自律性の重要性については、前述の通りである。参加型計画には、例えば、居住者が新しい住宅に対しても従前と同様に我が家意識を継続的に持ち得るといった、新旧団地間に自律性や生活作法の橋渡しをすることが求められる。と同時に、計画プロセスに居住者が共同して関与することにより、新たな隣人関係を生成したり、あるいは、新生活のイメージを形成するなど新しい生活に向けてのウォームアップの機会としても位置づけられよう。

(g) 団地と周辺地区との関係化構築

公営住宅は、住宅困窮者に対して住宅を提供するといった公的施設の私的利用から、地域施設としての公的利用、公共性の付加へとその役割を転換しつつある。

そこで、更新計画をまちづくりの一環として、周辺地域との開かれた関係を構築する契機に位置づけるならば、参加型計画に周辺住民を巻き込むことによって、両者の間に相互に補完、共有、活性化し合うような人的・物的交流が期待される。

以上のような居住者参加の目標を達成するには、単にハードの計画づくりに対する居住者参加を促すだけではなく、人と人、人と環境の良質な楽しい触れ合いを継続的に行なう必要がある。専門的で、些か固い計画づくりと、素人受けする柔らかなアクションとが織り混ぜられつつ両者が相互に響き合い補完し合う関係が仕組まれた計画プロセスは、住み手を知らず知らずのうちに、楽しい家づくりに巻き込む。「アクション・プログラム」が、団地行事として、居住者をつなぎ合わせ、衰退した集住活力の再生に寄与する、といった計画のプロセス自体が計画目的の一部を達成することも期待される。

(1) アクション・プログラム

計画づくりや団地の有する課題との関連で設定されたテーマを楽しい行事に翻訳して、継続的に行う活動を「アクション・プログラム」として用意する。それは、住み手同士あるいは住み手と専門家の交流や、住み手と団地環境と、のかかわり合いを深めることを通して、居住者参加の動機づけと参加意識の持続と高揚、住環境学習の実践を行うものである。また、更新計画に有力な情報提供や計画方法の弾力化等、計画づくりに対して支援や刺激を与える。

アクション・プログラムとしての基本的要件は、まず、第1に「楽しさ」である。アクション・プログラムへの居住者の参加意欲を高めるとともに、居住者の発想を自由に跳躍させる。「またやりたい」という気分を高め、プログラムの持続への手がかりとなると同時に、例えば、住民自らによる企画・運

営への関心を強め、より高次の参加へ展開する可能性がある。

第2に、人や環境との関係化を志向する「開放性」を持っていること。人と人、人と環境をつなぐ媒体としてのアクション・プログラムは、単に、世代、行政・住民といった立場、ライフスタイルを越えた人的交流や、環境に対する認知を深めるだけでなく、団地の魅力の新たな発見を促し、団地に対する愛着を高揚させ、定住意識へとつながる。また、例えば、ニュース発行などにより、更新計画に関する情報を住み手に対してコンスタントに公開することは、住み手の計画に対する不安を払拭し、関心を高める。

第3に、時間・レベルにおける「段階性」である。ミニコミ紙のような定期的なものと不定期もしくは、偶発的なものを組み合わせる。あるいは、簡便から複雑なもの、身近さから全体へ、参加意欲の高揚から計画づくりへの展開といったように、取り組み易く、住み手に理解され易いものから始め、段階的に高度化していく必要がある。

第4に、1つのアクション・プログラムが計画づくりや参加型に対して多様な意義を有する「多義性」を備えていることである。参加型の計画の目標が、多様に設定されているのは、前述した通りであるが、そうした目標に多義的に対応するアクション・プログラムは意味と意味の思わぬ出会いによって、計画づくりに対して、新たな発想を与えてくれる可能性をはらんでいる。

(12) 計画づくり

居住者全員が安心して住み続けられることを目指した参加型の計画づくりの要件は、

第1に、個々の住要求に対応したきめの細かい計画、即ち計画の「個別性」を実践することである。具体的には、保全・改善・建替とリロケーションの方法（現況のまま・同棟移転・他棟移転）に関する居住者の希望に対応した住戸タイプの設定や、住戸プランや規模の個別対応、また、「どの場所に、隣は誰と住みたいか」を考慮にいった“陣取り”と呼ばれる居住者による住戸配分方法などが検討されよう。更には、家賃支払い能力が低くても、建替住戸に住むことを希望する老人へのシルバーコレクティブ（前述）や多家族型住戸の提案も有効であろう。

第2には、空間・人・機能の各々において「混成系」(Mix Development)の実現である。

居住者層の高齢者への偏りに対するソーシャルミックスの手法やデイケアセンター等の非居住機能の混在、更には、個別的計画をタイプ毎に分離せずに、出来る限り融合させることなどで混成系を生成することが検討される。そのことは、団地の枠を越えて多様な人の相互交流を促すとともに、集住価値を増殖させることが期待される。

第3には、住み手の自律性を促す仕掛けとして「余地のある計画⁷⁴」を仕組むことである。それは計画の放棄を意味するのではなく、住み手が環境に対して能動的に働きかける余地と契機を計画的に付与することであり、換言すれば「ルーズなハードをソフトで満たす」という考え方である。

3. 結語

住み手参加による公営住宅団地の更新計画は、現在、ようやく計画の端緒についたばかりで、実践例がきわめて少ない。本稿では、参加のレベル・強弱について言及することはしなかったが、状況に合わせて、多様な参加の手法と可能性が追求されてしかるべきでる。しかし、住み手参加の本質的意味は、住み手の住要求に合致したハードな住環境を計画することを越えて、集住に対する住み手の一人一人の価値意識を高めることにある。

団地居住の体験は、すでにそれまでの集住に対する積極的または、批判的見解をユーザー一人一人は抱いている。それを計画・事業の中に組み込む多元的なプロセスを追求することは、住み手、行政、計画者各々に固有の「元気」を与えることになり、空間的にも元気のある団地計画が生成する。

ここで述べたことと描いたフローチャートは、今のところ荒削りな仮説の段階である。これを実際の行動に移す経験を重ねる中で、仮説を検証し既存制度を改善・拡充し、計画の理論と手法の体系を組み立てていければと思う。

*1 「コレクティブ・ハウジング」とは、共同居住を選択する都市居住者のための住居の一形態として、共食・共遊・共談のような暮しの場を居住者間で共用しあい、協同居住の価値を高める集合住宅。スウェーデン、デンマークなどで発生・発達し、今日、日本でもその適用の方向が検討されつつある。（『アーバンコレクティブハウジングの提案』（財）アーバンハウジング・オルタナティブ・ハウジング・プロジェクト）

*2 久常節子著『住民自身のリーダーシップ機能』頸草書房、1987年、p44。

*3 延藤安弘『「人間力」のあるコーディネーター』（再開発コーディネーター）1989年第19号、p.45。

*4 横山俊祐、延藤安弘「高密度住宅市街地における共生価値生成の構造に関する研究」『第25回日本都市計画学会学術研究論文集』1990年、pp.211~216。