

持続可能な“団地再生”に向けて

——『“団地再生”に“住まう側”の意志をどう伝えるか！』地域再生の試案

秋元 孝夫 Written by Takao Akimoto

多摩ニュータウンにある団地は多様であり、居住者の立場も異なるため、一様には“団地再生”という議論に“住まう側”の意見が反映できないという背景がある。とりわけ公的賃貸住宅団地においては、その傾向が強い。東京都が管理する都営団地（公営住宅）、UR都市機構（公団賃貸）の賃貸団地、それに東京都住宅供給公社（都公社）の賃貸団地が新住宅市街地開発法の下で整備されてきた。これらの公的賃貸住宅の居住者は、自ら居住する団地の問題に対して発言しにくい状況がある。意見を出すとすれば“家賃値上げ反対”の運動か“住戸内のトラブル”の報告で、居住の仕組みそのものに改善を求めることには至らないのが常である。一方、分譲団地では管理組合が形成され、建替や改善に自主的な団地管理を通じて自らの意見を出すことも多くなる。

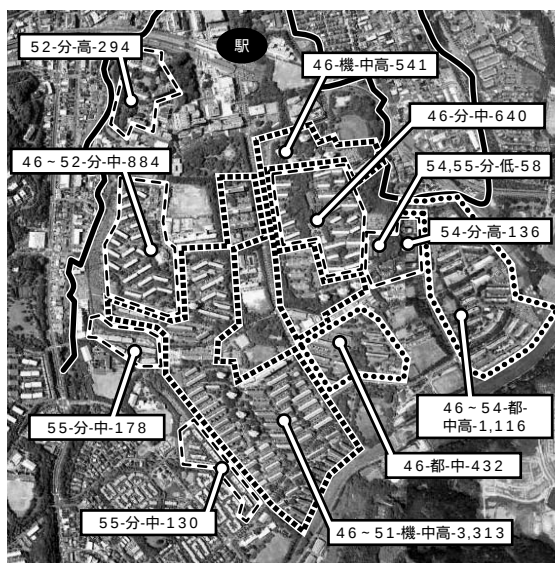
こうした多様な多摩ニュータウンであるが、開発初期の一時기에集中的に供給された地区がある。10haを超える大規模区画に50㎡前後の小面積住戸が大量供給された。それが起因となり“団地再生”が緊急課題の団地群として国

も地域も認めている多摩市諏訪・永山地区である。すでに分譲団地では、優良建築物整備事業として国の支援を受けて建替事業を推進させており、住まい手が責任を持って全面建替を進めている。しかし、賃貸住宅団地では、“住まう側”からの意見は無く、“団地再生”すべき地区であるにもかかわらず、その展開は見えない。

諏訪・永山地区の現実

言うまでもなく戦後の大都市集中に対する住宅不足解消を目的として開発することになった多摩ニュータウンである。開発初期から大量供給を前提として膨大な住宅を集中して供給することから始まった。時代は1973（昭和48）年のオイルショック前、計画面積30km²の内、1km²余りの地区に大量の住宅を供給した。それが諏訪・永山地区に象徴的に出現している高齡化と老朽化の温床である。

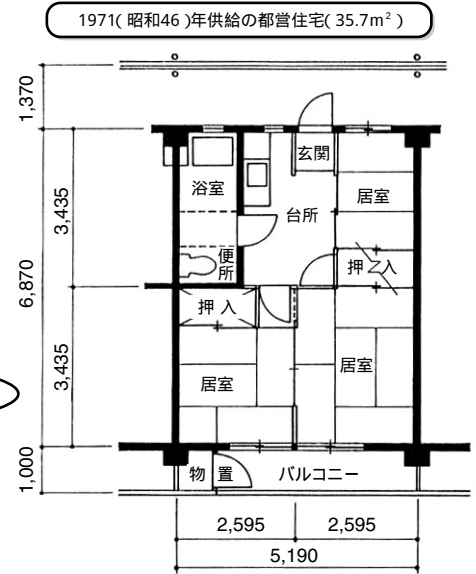
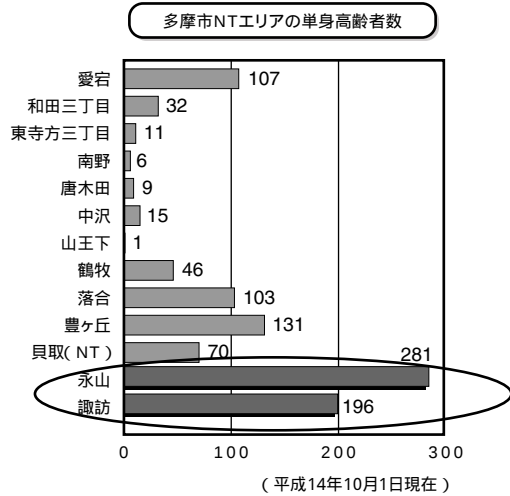
多摩ニュータウン初期開発の諏訪・永山地区



（凡例）52-分-高-294：建設年度・分譲・都営・機構・低・中・高層・戸数

一時期に集中して供給された集合住宅は、オイルショックまでの3年間に約8千500戸余りが供給され、その内の約4分の3が諏訪・永山地区に建設された。住戸規模は30㎡台から50㎡台と小規模であり、間取りも現代の家族が住むには機能的にも不十分である。このように供給されたストックは画一的で、多様な世帯を受け入れることができないが、実

態としては家賃の安さが求められ、単身の高齢者が集中してしまう構図となっている。とりわけ高齢者にとっては、都営住宅は魅力的で、エレベーターが増設されている住棟では生涯居住が可能な住まいとして重宝がられる結果となっている。住戸は狭くても低家賃で住み続けることが可能なので、必然的に高齢者が集中する。実態としても多摩市の中で諏訪・永山には単身高齢者が集積しており、こうした状況を問題視する意見は「住まう側」からは顕在化しない。



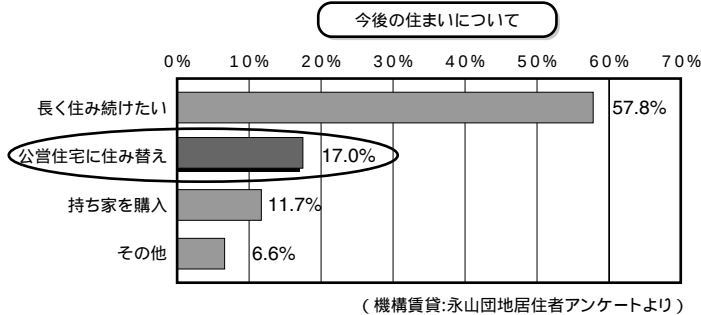
平成20年の機構住宅の家賃上昇は据え置かれたが、市場家賃をベースに家賃設定される機構家賃と、貯蓄の多寡には関係なく所得が無ければ家賃も下がる仕組みの公営住宅とでは家賃格差は歴然

都市機構の賃貸住宅と都営住宅との家賃格差を同一面積住戸で比較すると、35m²の機構家賃が4・5万円とすると、都営住宅は概ね1万円以下になると思われ、その差は3・5万円である。建物仕様は同様であることから、都営住宅に入居できた場合は家賃の差額分が生活費として利用できることになる。そこで都市機構の賃貸住宅に居住している世帯から都営住宅に移りたいという希望が生まれる。これは賃貸人としては普通の意識であり、年金生活の高齢者等には決して矛盾を感じる隙間など無い希望であり救いなのである。したがって都営住宅は常に満杯であり、空き住戸が生まれたら高齢者が集中する。

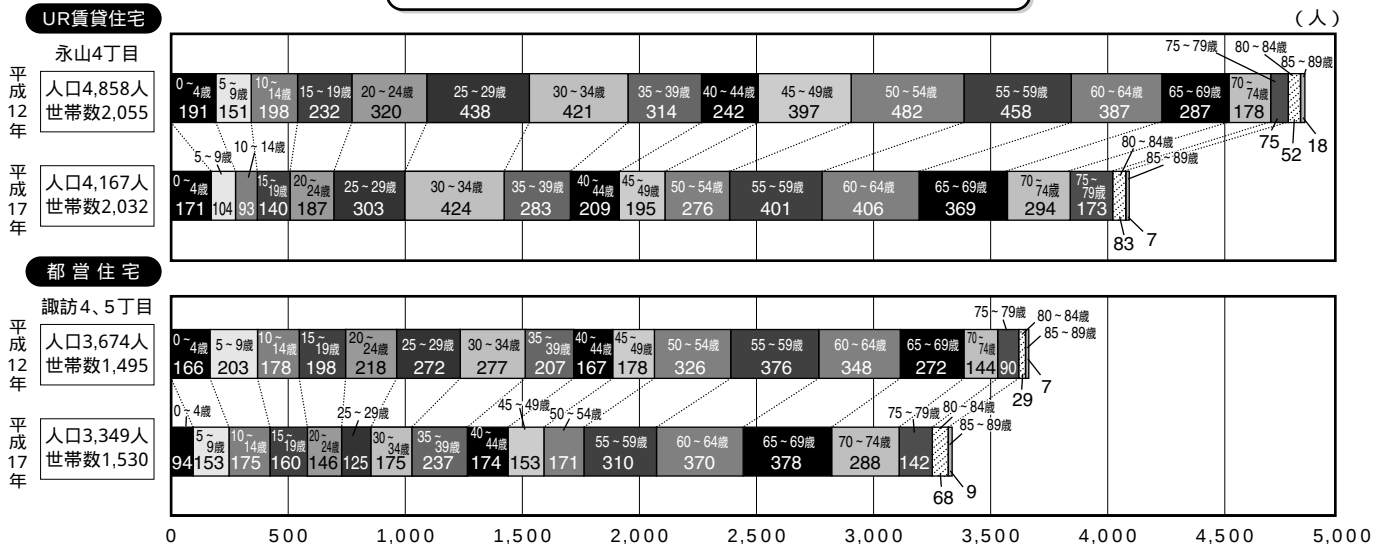
公的賃貸住宅のもたらす不幸

都市機構の賃貸住宅と都営住宅との家賃格差を同一面積住戸で比較すると、35m²の機構家賃が4・5万円とすると、都営住宅は概ね1万円以下になると思われ、その差は3・5万円である。建物仕様は同様であることから、都営住宅に入居できた場合は家賃の差額分が生活費として利用できることになる。そこで都市機構の賃貸住宅に居住している世帯から都営住宅に移りたいという希望が生まれる。これは賃貸人としては普通の意識であり、年金生活の高齢者等には決して矛盾を感じる隙間など無い希望であり救いなのである。したがって都営住宅は常に満杯であり、空き住戸が生まれたら高齢者が集中する。

公的賃貸住宅のもたらす不幸



諏訪4、5丁目(都営住宅)と永山4丁目(UR賃貸)との年齢別人口比較



としていて、それらが隣接している諏訪・永山地区での矛盾は抗しきれない地域の課題として根強く存在している。こういう状況に対して改善の方法はどうあるべきなのかだが、居住者だけでは解決しない事柄である。

この状況は、平成12年と17年の国勢調査データで比較してみると明らかで、都営住宅では単身世帯の入居が可能になる60歳以降で人口が急増しており、転入があることがわかる。これらの転入者は、隣接の機構賃貸に居住する高齢者の転居希望はあるのだが、実態は都営住宅であることから、都内各所から低家賃を求めて集まっていると思われる。つまり都内からの「姥捨て山」化しているのだ。同様に機構賃貸住宅についても高齢者が増加しており、65歳を越えた居住者の転入が顕在化している。この現象については、地域に居住する親族が機構賃貸に呼び寄せている結果ではないかと推測できる。中でも都市機構が積極的に推進している高齢者優良賃貸住宅改善事業は、結果として高齢者の呼び込みに寄与しているという、皮肉な結果を生んでいる。

..... 地域の高齢者居住支援活動

こうした環境の中で商店街も疲弊して活力を失っている。商店街は開発当時の役割を終え、新たな役割を模索しながらも衰退しつつあることから、近隣の大学やまちづくりNPOなどが地域に入って活動を始めている。筆者の関わる「多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議

(たま・まちせん)」も、平成19年12月から空き店舗を借り受け、地域の活性化に寄与できるよう活動の場を運営してきた。しかし今、こうした活動には限界があると感じている。実態として、若い世代を追い立てて、そこに高齢者を呼び集めてしまう仕組みが、基本的に地域活性化の動きに水を差す結果となっている。

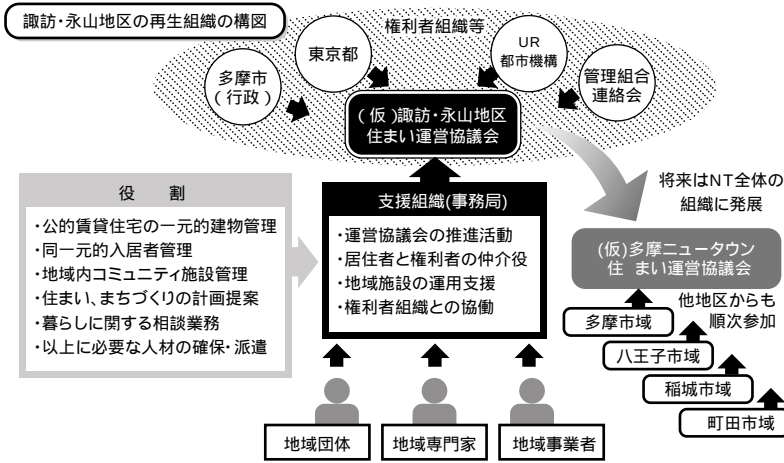
確かに商店街のイベントなどを行うと、わいてくるように子供たちも多く集まる。昨年の七夕イベントに商店街活性化の補助金を活用してビンゴ大会を開催したが、その景品目当てに最高で450人もの人々が商店街およびイベント会場に集まった。しかし、これは一時的な現象であり、日常的な購買行動を約束したものではない。総じて購買意欲の高い若い世帯が減少している現状の中では、一時的なイベントでは地域は活性化しないのである。地区内に全国に名を轟かせている「福祉亭」がある。地域に居住する高齢者等に低価格で食事を提供し、高齢者の居場所を提供しているNPO活動である。従業員はボランティアで運営してはじめて続いている事業であり、商業活動としては成り立たない。

こうした活動は、美談ではあっても持続する社会システムとはなり得ない。構造的に高齢者を呼び込む地域では、活性化策も金をドブに捨てるようなもので、根本的な仕組みを改善しなければこの状況を抜け出すことはできない。国は諏訪・永山地区に、さらに高齢者支援資金を集中的に投入しようとしている。全国で発生している団地の高齢化に対してのモデル的な事業として地域活性化の活路を見いだそうとし

ているようにも思うが、結果としてさらに高齢者を呼び込むことにならないかが心配である。

このように諏訪・永山地区の問題を考えてくると、決して「住まう側」が主体となった地域活動だけでは解決しない問題が横たわっていることに気づく。それは高齢化の問題ではなく、若者や子育て世代の居場所が無いことに突き当たる。団地というコミュニティが、子育て世帯の住まいとして作られた歴史があるにもかかわらず、既存ストックは単身か二人用の住宅でしか利用できない狭小住宅である。また親族以外での世帯や学生などの共同居住には門戸が開かれていないことから、必然的に居住者は、結婚を前提とした世帯に限定されることになる。そのため多様なライフスタイルに対応できず、近隣に大学が多くあるにもかかわらず学生が居住する住まいは無い。

時代のニーズは変化しているのだが、供給側の視点では40年前の核家族中心の考え方は変わっていない。しかも既存のストックは、そのままの状況で温存されており、新たな居住ニーズに対応した改善の機運さえ高まらない現状は、地域にとって不幸である。経済不況の中、都営住宅の空き住戸はほとんど無く、機構の賃貸住宅についても階段タイプの上層階や増築した比較的家賃の高い住戸には空きが見られるものの全体としては少なく、賃貸住宅経営者としては入居者のいる限り、保有する住戸に対する改善施策は全く思いつかないのが現状であろう。ましてや、大規模住宅を管理する東京都や都市機構にとって限定的な諏訪・永山地区の住宅ストックについて特別な施策を講じる



ことはありえないことで、放置しておいても十分な家賃が入る賃貸団地が、地域コミュニティに影を落としている現実など気にかかることもないのが実態であろう。

求められる官民共同の取り組み

「団地再生」を「住まう側」から求める機運は、居住者が自らの立場を理解し、総意として意見を述べるかあるが、現実的には居住者個々の声が既存の公的賃貸住宅制度の改革につながるものではない。むしろ居住者の取り組みは、現状の置かれた環境を住みやすくするためのけなげな努力であり、構造的な不幸を解決する手段にはなり得ないことを公共が理解して、「住まう側」と協働して取り組むべき課題である。

賃貸住宅の

居住者は基本的に受け身であり、主体にはなり得ない位置にある。それを理解した上で、「大家」である東京都や都市機構が主体的に環境改善を考えなければ地域の課題解決にはなり得ない。しかし、東京都や都市機構が、その管理する団地の部分である諏訪・永山地区の問題に主体的な立場で課題解決に臨むことは難しい。そこで、この問題を地域の課題としてとらえるためには多摩市の役割が欠かせない。市民を抱える行政が居住施設についても主導的な立場でいることが必要になる。

言い換えれば、これは純粹に行政課題である。ひよわな市が東京都や都市機構を巻き込むことになり、行政にとっては発案者としての責任を取るようになるので、なかなか腰が上がりないうのが本音であろう。しかし、このまま放置しておくこともできないとすれば、やはり主体的に動き、市民を味方につけながら「団地再生」の議論の場を作ることが必要になる。とは言え継続的にその場を運営することは難しい。そこで「団地再生」の支援組織を作って事務局として、その組織を支える仕組みを推進するのである。もちろん「たま・まちせん」も市民団体として官民パートナーの一員として協力しようと考えている。

まずは、多摩市(行政)と東京都(公営住宅管理者)、そして都市機構(UR賃貸管理者)、さらに分譲団地管理組合の団体を集合した(仮)諏訪・永山地区住まい運営協議会「を結成して、課題の共有と改善手法の検討を重ねることになる。将来的には多摩市のみならず、八王子市、稲城市、町田市を巻き込んだ組織として機能し

ていくことになるが、まずは諏訪・永山の問題解決の場として組織形成を進めることになる。

すでに組織化の準備期間は満了している。具体的な情報整理と課題は、これまでの多様な調査で浮かび上がっている。今後は、現状課題に対して何から取り組むかであり、具体的施策の提案もエリアマネジメント調査などで整理されている。しかも、現在も多様な調査が諏訪・永山地区で行われている現状を受け、今まさに行政がリーダーシップをとり、官民共同の体制の中で統括的な事業化を推進することが待たれている。幸い多摩市は、15万人に満たないコンパクトな都市で、その7割が多摩ニュータウン住民である。だからこそ人口の18%を占める諏訪・永山の問題も、市民の身近な問題として取り上げることができる。そこが、他の多摩ニュータウン関係市とは異なり、行政施策として先駆けることが可能であり、全国と同様な問題を抱える都市のモデルとして寄与することもできようというものである。多摩市および多摩市民にとって、それが初めの一歩である。

□ 秋元 孝夫(あきもと・たかお)

NPO法人多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議理事長、秋元建築研究所代表。大学卒業後、設計事務所勤務。その後、独立し、個人住宅を中心に活動、民間マンション計画設計監理、さらに公的住宅団地計画から実施設計・監理までの一貫した住宅整備事業に従事。その一方、地域のネットワークを背景に徐々に活動範囲を広げ、「住まいづくり」を通じた「まちづくり」コミュニティづくりを進めている。