

何のための団地再生か

—シナリオ・アプローチによる振り返り

高田 光雄 Written by Mitsuo Takada

何のための団地再生か

団地再生の議論が盛んである。再生技術の開発やメニューづくりも進んでいる。既存の集合住宅に増築をしたり、エレベーターをつけたりする技術も一般によく知られるようになつた。「減築」という概念も徐々に浸透し始めている。しかしながら、技術的課題だけが大きく取り上げられて、「何のための団地再生か」という視点がなおざつにされてゐる感じられてならない。

郊外の住宅団地は、高度経済成長のひとつのシンボルであった。20世紀の後半、大都市への人口集中を背景として、効率性と公平性を重視した計画が次々に実現していった。当時は都市周辺に小規模団地がつくられ、やがて居住関連施設を備えた大規模団地が生まれ、さらに、居住機能を中心とした高水準の日本型「コータウ

ンが建設されるよつになつた。

これらの団地では、働き盛りの若年層が一斉入居し、都心に通勤して郊外で暮らす新たなワーク・ライフスタイルを構築していった。団地計画においては、入居者は一定期間居住して住み替えることが想定されていた。多くの団地入居者自身もまたそう考えていた。しかし、現実には、必ずしもそつはならなかつた。数多くの初期入居者が居住し続けている団地では、今、高齢化が急速に進行しているのである。一方、エレベーターのない中層住宅の4階や5階では、空き家が目立ち始めている団地も少なくない。こうした団地は、新たなワーク・ライフスタイルを持つ現代の若年層のニーズには必ずしも合していない。若年層の入居が継続的に行われなければ、活力の低下は必至である。このままでは、団地は一過性の居住ニーズ吸収装置だつたといつてよい。団地再生の必要性はそこにある。

何のための団地再生か。本当に再生すべき対象は、建物や設備ではない。再生を考えなければならないのは、団地の生活であつ「コノニティ」なのである。建物や設備の改善はその手段に過ぎない。もちろん、団地再生の本質が生活の再生や「コノニティ」の再生にあると言つても、具体的な再生の目標は団地によって異なつてくるだらう。また、簡単にその目標を設定することも難しいだらう。ただ、建替えを推進したり、改造を推進したりする前に、それぞれの団地の生活や「コノニティ」の将来像を考えなければならぬことだけは確かではないかと思われる。

それぞれの団地の生活や「コノニティ」の将来像を協議することが何よりも重要である。住まい手による将来像の共有がなければ、団地再

生は、建物や設備ではない。再生を考えなければならない。建物や設備の改善はその手段に過ぎない。もちろん、団地再生の本質が生活の再生や「コノニティ」の再生にあると言つても、具体的な再生の目標は団地によって異なつてくるだらう。また、簡単にその目標を設定することも難しいだらう。ただ、建替えを推進したり、改造を推進したりする前に、それぞれの団地の生活や「コノニティ」の将来像を考えなければならぬことだけは確かではないかと思われる。

何のための団地再生か。本当に再生すべき対象は、建物や設備ではない。再生を考えなければならないのは、団地の生活であつ「コノニティ」なのである。建物や設備の改善はその手段に過ぎない。もちろん、団地再生の本質が生活の再生や「コノニティ」の再生にあると言つても、具体的な再生の目標は団地によって異なつてくるだらう。また、簡単にその目標を設定することも難しいだらう。ただ、建替えを推進したり、改造を推進したりする前に、それぞれの団地の生活や「コノニティ」の将来像を考えなければならぬことだけは確かではないかと思われる。

生は先には進まない。さまざまな関係主体と連携しながら、自分たちのまちを自分たちで育てる活動を「まちづくり」と呼ぶとすると、既成市街地同様に、団地でもまた、まちづくりの必要性が高まっているのである。現代におけるまちづくりの基本は、まちの将来像を考える活動であると言えるからである。

しかし、これまで行われてきた団地の将来像に関わる協議では、必ずしも団地の生活や「ミユ二ティ」の将来像が明らかにされてはこなかつた。団地の将来像が建替え問題として議論されることが多くかったからである。団地によって経緯はさまざまではあるが、建替えの議論が始まると、建替え賛成派と建替え反対派の意見の対立が徐々に顕在化し、その調整は困難を極めることが一般的であった。話はまとまらず、紛糾の末、長い時間をかけて形成された「ミユ二ティだけが崩壊していった団地もあるのである。

建替え問題の議論では、「合意形成」という言葉がよく使われてきた。この言葉が意味するところは、異なる価値観の住まい手の意見を、中立的な視点からとりまとめることではない。既に決められたメニュー、つまり建替え推進という唯一の選択肢に対しても反対かの判断をステークホルダーに求め、反対派を説得して合意を取り付けるということなのである。議論の中心は、団地の生活や「ミユ二ティ」の将来像に関する「価値の共有」ではなく、異なる価値觀を持つ住まい手間の「価値の調整」なのである。価値共有過程を伴わない価値調整過程は、失敗につながる恐れが高く、多大な困難を抱えることになる。

「団地再生」という概念は、建替えか、維持管理か、という二者択一ではなく、さまざまな複合的手法により団地の将来を考えようというアイデアを含んでいる。多様なメニューを組み合わせることによって、建替えだけの合意形成に比べれば、調整可能性を大幅に高めることができ。しかし、団地再生を技術的手段の選択としてのみ理解している限り、建替え問題における悲劇を回避することは結局できない。また、仮に、調整が順調に行われ、技術的改善に至ったとしても、生活や「ミユ二ティ」の改善が行われるかどうかはわからない。

生は先には進まない。さまざまな関係主体と連携しながら、自分たちのまちを自分たちで育てる活動を「まちづくり」と呼ぶとすると、既成市街地同様に、団地でもまた、まちづくりの必要性が高まっているのである。現代におけるまちづくりの基本は、まちの将来像を考える活動であると言えるからである。

しかし、これまで行われてきた団地の将来像に関わる協議では、必ずしも団地の生活や「ミユ二ティ」の将来像が明らかにされてはこなかつた。団地の将来像が建替え問題として議論されることが多くかったからである。団地によって経緯はさまざまではあるが、建替えの議論が始まると、建替え賛成派と建替え反対派の意見の対立が徐々に顕在化し、その調整は困難を極めることが一般的であった。話はまとまらず、紛糾の末、長い時間をかけて形成された「ミユ二ティだけが崩壊していった団地もあるのである。

建替え問題の議論では、「合意形成」という言葉がよく使われてきた。この言葉が意味するところは、異なる価値観の住まい手の意見を、中立的な視点からとりまとめることではない。既に決められたメニュー、つまり建替え推進という唯一の選択肢に対しても反対かの判断をステークホルダーに求め、反対派を説得して合意を取り付けるということなのである。議論の中心は、団地の生活や「ミユ二ティ」の将来像に関する「価値の共有」ではなく、異なる価値觀を持つ住まい手間の「価値の調整」なのである。価値共有過程を伴わない価値調整過程は、失敗につながる恐れが高く、多大な困難を

「これから」の団地再生は、団地における生活と「ミユ二ティ」の将来像に関する価値共有過程を伴う協議を通じて、多様な価値観を持つ住まい手の異なるニーズに対応しつつ、持続可能なまちの運営を可能とする仕組みをつくり育っていく活動でなければならぬ（図1）。

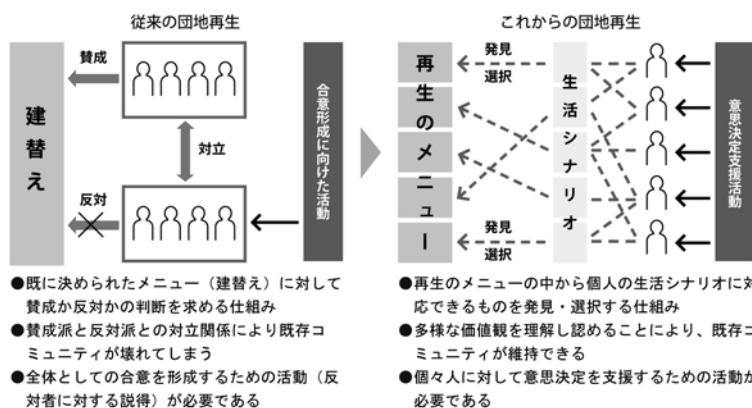
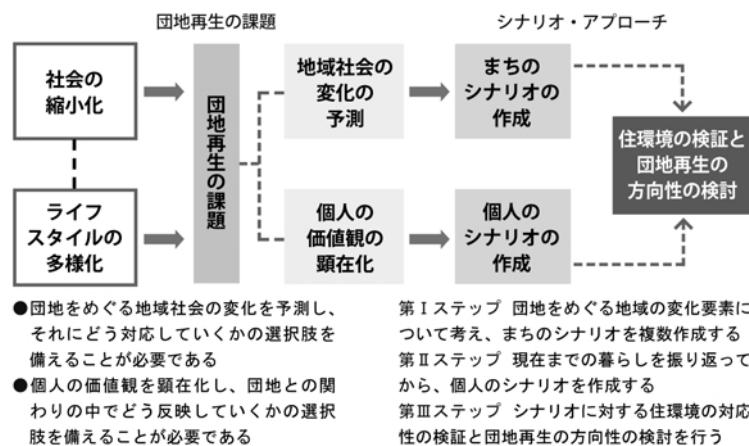


図1 これからの団地再生のしくみ

では、そうした協議はどうにして進めればいいのだろうか。幸いにして、わが国の住宅団地は、物理的寿命の視点からみても、社会的寿命の視点からみても、直ちに特定の対応をとらなければ存続できないという状況はない。しかし、このまま放置しておくと、選択性のない再生不可能な状況に陥る恐れが極めて高い。そつならないために、さまざまな選択肢が残っている間に、再生の方向性を見いだす努力が行われるべきである。団地再生の協議では、結論を急がず、価値共有過程を重視した進行が重要である。ここでは、その方法のひとつとしてのシナリオ・アプローチの提案を紹介してみたい。そもそもシナリオとは、演劇や映画などの脚本をさす言葉であった。このシナリオを、不確実性の高い環境下での意思決定に用いる試みが第2次世界大戦中に軍事目的で始められた。以後、シナリオは政治・経済・経営等の領域で多岐にわたって活用してきた。近年では、心

シナリオ・アプローチは、「未来はどうなるのか」を知るために予測手法ではない。シナリオにより起こる可能性のある複数の未来を描き出し、「その未来が来たらどうするのか」という検討を行うことによって、不確実性の高い未来における問題解決を支援する手法なのである。

団地再生の協議では、先ず、それぞれの団地再生の課題を明確にしておく必要がある。すなわち、社会全体としては、少子高齢化や人口減少が進行とともに、ワーク・ライフスタイルの多様化が進行する中で、第一に、それぞれ



- 団地をめぐる地域社会の変化を予測し、それにどう対応していくかの選択肢を備えることが必要である
 - 個人の価値観を顕在化し、団地との関わりの中でどう反映していくかの選択肢を備えることが必要である
- 第Ⅰステップ 団地をめぐる地域の変化要素について考え、まちのシナリオを複数作成する
第Ⅱステップ 現在までの暮らしを振り返ってから、個人のシナリオを作成する
第Ⅲステップ シナリオに対する住環境の対応性の検証と団地再生の方向性の検討を行う

図2 シナリオ・アプローチを用いた団地再生の意思決定支援

理学や教育学の領域でも治療や教育の手段としてシナリオが用いられている。これらを参考として、私の研究室では、以前から住宅計画やまちづくりにシナリオ法を導入する研究を行つてきました。ここでは、「これを団地再生の協議の初動期に適用することを提案したい。

協議の手法としては、ワークショップを通じて、先ず、第1段階で、地域社会の将来予測をふまえて複数の「まちのシナリオ」を作成する。次いで、第2段階で、住まい手一人ひとりが、現在の自らの生活を振り返った上で(自省)、それぞの「まちのシナリオ」ことに「個人のシナリオ」を作成する。これらを総合して、第3段階で、各シナリオに対する住環境の対応可能性の検証と団地再生の方向性の検討を行うのである(図2)。

前述の通り、政治・経済・経営等の領域においてはマクロな社会動向を扱う手法としてシナリオが活用され、心理学や教育学等の領域においてはミクロな個人の日常生活を扱う手法としてシナリオが用いられてきた。前者は、シナリオを通して起こり得る未来を認識することにより、有効な意思決定を行うとともに、不確実性の高い未来に対する対応能力の向上を目的としているものであり、本提案における「まちのシナリオ」の作成に寄与する。後者は、個人が現在までの人生をシナリオとして描き、自らの置かれている環境を理解することを通じて、問題認識・問題解決を図ることを目的としているものである。

の団地の地域社会としての変化を客観的資料により予測し、第一に、多様な個人の価値観と団地のあり方との関わりを明確化しておく必要がある。「ここで重要なことは、団地の将来を考える場合に、団地全体の居住者構成やコミュニケーションの個人としての生活のあり方を問うという重層的視点を持つことである。



写真1 明舞12団地

明舞12団地へのシナリオ・アプローチの適用

この手法を、兵庫県明舞12団地(区分所有)の将来計画策定の協議に適用してみた。この団地は、1964年から1972年にかけて開発された初期ユータウンである明石舞子団地(明舞団地)の南部に位置し、1969年に建設された公社分譲住宅で、5階建て階段室型住棟13棟から構成されている(写真1)。明舞団地では、ユータウン全体として、既に、人口の減少、住宅や関連施設の老朽化、コミュニケーション機能の衰退などが問題となつており、2001年から地域の再生に向けたさまざまな取り組みが進められてきた。2004年には分譲集合住宅の区分所有者が主体となって、「明舞マネジメントネットワーク」が設立され、分譲集合住宅をテーマとした活動の基盤もできている。2005年には、明舞12団地をモデルとして、建替えの

のであり、本提案における「個人のシナリオ」の作成に寄与する。

みに頼らない分譲集合住宅の再生・長寿命化の仕組みを図ることを趣旨とした「明舞団地マンション再生アイデアコンペ」が開催されている。表1は、明舞¹²団地におけるシナリオ・アプリーチの適用プロセスの概要である。全体は大きく3つのステップに分けることができ、それぞれのステップでアンケートとワークショップが実施された。第1ステップでは、団地の住環境の認識をふまえて、まちの変化要素の吟味を経て複数のシナリオが作成された。第2ステップでは、各自が自らの生活を振り返り、複数のシナリオに対する個人のシナリオが作成された。第3ステップでは、「これらをふまえて住環境の検証と団地再生の方向性の検討が行われた。明舞団地におけるシナリオ・アプリーチの適用プロセスの概要である。全体は大きく3つのステップに分けることができ、それぞれのステップでアンケートとワークショップが実施された。第1ステップでは、団地の住環境の認識をふまえて、まちの変化要素の吟味を経て複数のシナリオが作成された。第2ステップでは、各自が自らの生活を振り返り、複数のシナリオに対する個人のシナリオが作成された。第3ステップでは、「これらをふまえて住環境の検証と団地再生の方向性の検討が行われた。

これらの作業を通じて、各個人は、住環境の対応可能性を考慮して自らのライフストーリーを描く経験を積み、近未来のまちの変化に応じて多様な技術的手段を選択するという団地運営の必要性についての議論が交わされた。生活とコミュニティの再生に向けた価値共有過程が始動したと考えられる。

なお、明舞¹²団地では、シナリオ・アプリーチの効果の検証研究も同時に行つた。この検証研究によつて、シナリオ・アプリーチによるワークショップ手法の改善方向も見いだされたが、とりわけ、現在の団地の住まい手が、将来のまちの状況によって団地再生の方向性や個人の生

活に多様な選択肢が生まれることを理解し、さまざまな状況への対応可能性を考える必要性を認識した意義は大きいと言えるだろう。

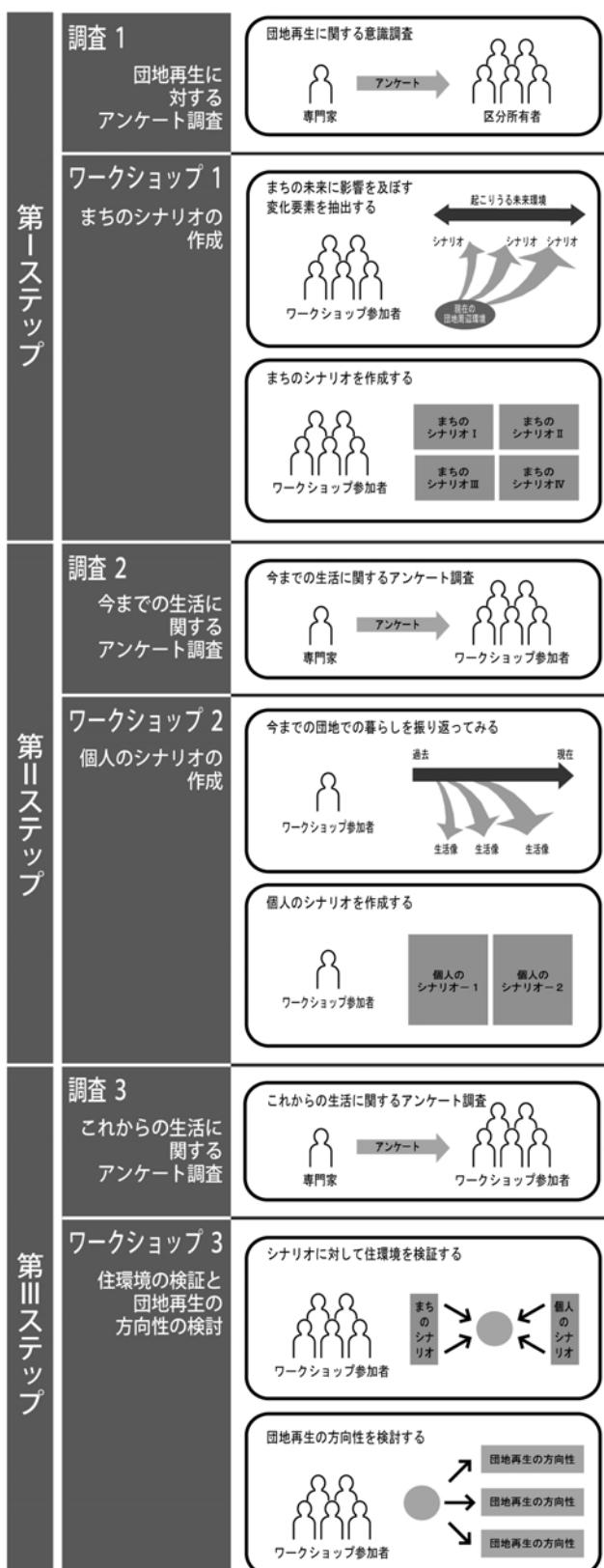


表1 シナリオ・アプローチの適用プロセス

□ 高田 光雄（たかだ・みつお）
 京都大学大学院工学研究科教授、一級建築士。1951年京都市生まれ。96年日本建築学会賞、2001年日本建築士会連合会賞、03年都市住宅学会賞など受賞。主な著書に『日本における集合住宅計画の変遷』（放送大学教育振興会）、『少子高齢時代の都市住宅学』（ミネルヴァ書房）、『京の町家考』（京都新聞社）、『町家型集合住宅』（学芸出版社）など。