

# 居住者参加型集合住宅管理に関する比較研究(1) (梗概)

延藤 安弘

## <目次>

- 1. 研究の意義・目的・方法
- 2. 住共同体形成プロセスと居住者参加型管理
  - 公団賃貸住宅の自治会活動のケーススタディー
- 3. 集合住宅の持続的住環境管理・改善
  - 大阪府営1室増築のケーススタディー
- 4. 海外の集合住宅管理・改善の新傾向
- 5. イギリスの管理コーポラティブ住宅における事例と背景
- 6. 居住活動を支援する専門家集団
  - コミュニティ技術支援センター協会 (ACTAC)
- 7. むすび

## 1. 研究の意義・目的・方法

### 1. 1 管理の定義

集合住宅の管理のありようを考えるに当たり、管理を統制的管理と愛着的管理の相互規定的関係においてとらえる、という1つの仮説を立てたい<sup>(1)</sup>。

一般に集合住宅管理という場合、

- ① 物的財産を長持ちさせる維持管理 (メンテナンス)
- ② 各主体の合意を図りつつ管理上の諸事万端を円滑に進めていく運営管理 (マネジメント)
- ③ 規約にのっとり集住に伴うトラブルを排除する共同生活管理 (リビング・コード)

があげられる。これらには財産保全と集住の最低限の秩序を形成するという「守り」の管理の特徴がある。

一方、これからの集合住宅像は、定住の場として、集住の楽しさを演出し、永続的な住環境を形成していくといった方向にあるとすれば、それを支え、促す「攻め」の管理姿勢が必要とされる。そこで上の3つの側面に加えて、

- ④ 各自が住まいと環境をよりよいものにしていき、かつ、人間関係を豊かにしていくといった住みこなしの態度 (セルフコントロール)
- ⑤ 制度 (自治会・管理組合) を補完し自主的協同的に特定機能について集住のメリットを育てあげる (ポ

ランティア)

- ⑥ 生活者の要求の変化に合わせて生活空間の価値を向上させる (インブループメント)

をあげたい。

前者を主に、財産を経営・管理することに力点がある点において、「統制的管理」と呼ぶとすれば、後者は住手が空間と他者に積極的に<sup>かか</sup>関わる関係の成立に特徴がある点において「愛着的管理」と呼ぼう。両者は相対立するものではなく、相互に深く規定し合うことによって、集合住宅の管理の質は向上することになる。

### 1. 2 コミュニティ形成と居住者参加の意義

本研究における管理概念は、従来の狭義のそれではなく、上に述べたような広義のそれである。加えて、それを支える価値意識として、コミュニティ形成があると考ええる。コミュニティ形成には「拘束的共同性」と「自由的共同性」があり<sup>(2)</sup>、これら4側面は相互規定関係があり、関連性を単純化すると図1. 1のようになる。

集合住宅が通り過ぎる場から、愛着を持って住みこなせる住まいへと転換していくことが、これからの都市住宅・居住地像の方向である。もしそうだとすれば、以上のような概念規定の枠組に示したような4側面を関係化する働きはどのようにして達成できるのだろうか。こ

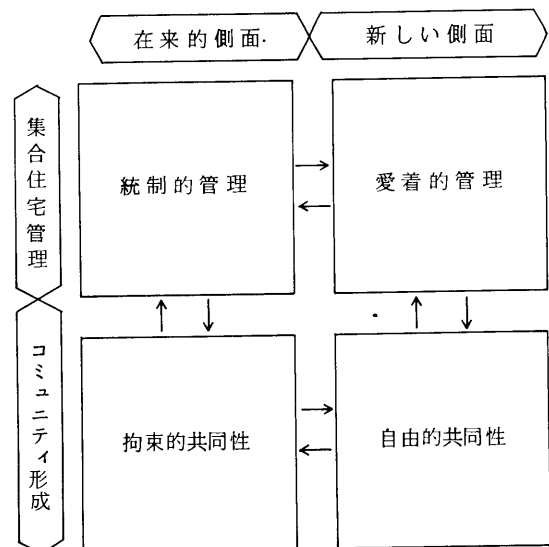


図1. 1 集合住宅管理とコミュニティ形成の概念枠組

れら諸側面を総合する＝「関係化のデザイン」の仕掛けとして「居住者参加」が位置づけられる。

関係化のデザインの仕掛けとして、なぜ「参加」なのか。「参加」に対応する英語“participation”には、「単にその場に首を突っ込み身をのりだすというにとどまらず、それによって関係をつくりあげる、一方通行的に見ることをやめ、〈見る―見られる〉の関係の融合する場に身を置くことを含意する」＝「融即」という意がある<sup>(3)</sup>。

参加は、元来形式的制度ではなく、生活者による自主的な発意としなやかな行動によって、〈管理する―される〉〈わずらわしい共同―楽しい共同〉の関係を融合することが可能となる。

参加は、ユーザー要求の実現のレベルから、生の充実といった自己実現のレベルにまでその効果は及ぶ。

### 1. 3 研究の方法

本研究のねらいは、居住者参加による集合住宅管理は、管理とコミュニティ形成、拘束性と自由性、ハードとソフトの間の「往還運動」を活性化させるという仮説を実証し、これからの望ましい集合住宅管理のあり方に資することである。

本研究は、この仮説を実証するアプローチとして、内外の事例を相互参照するという比較法をとる。本研究の視点が具体的に生成しているケースを発見し、一つひとつ独立したケーススタディを進める。今年度のケーススタディの対象は次のようである。

表 1. 1 ケーススタディの位置づけ

	日 本	海 外	
公共 主導		・フランスの事例 ・オランダの事例	→ 4章
住民 主導	・公団団地自治会 → 2章 ・公営1室増築 → 3章	・アメリカの事例 ・イギリスの事例 (マネジメント・コープ) → 5章 ・イギリスの事例 (ACTAC) → 6章	

#### 〈参考文献〉

- (1)(2) 延藤安弘「マンション管理とコミュニティ形成」神戸都市問題研究所編『集合住宅管理の課題と展望』勁草書房、1984年
- (3) 鯨岡 峻『心理の現象学』世界書院、1986年、p. 150

## 2. 住共同体形成プロセスと居住者参加型管理

―公団賃貸住宅の自治会活動のケーススタディー

### 2. 1 本章のねらい

居住者参加による集合住宅管理をコミュニティ形成のコンテクストとしてとらえていく際、わが国の公共賃貸集合住宅は1つの考察対象としての典型である。なぜならばそこには「自治会」という住民参加によるコミュニ

ティ運営機構が存在するからである。

そこで本章では、主に昭和30～40年代の公団賃貸住宅団地（一部に分譲含む）の自治会のケーススタディを扱う。

公団によって建設・供給された団地は、居住者の生活を経るにつれ、集住体として熟成していく。その際に、個々の生活者の住み方の努力もさることながら、団地居住者たちが、共同で事に当たろうとするときの準拠組織としての自治会が、団地を住みやすくする上で効果的な役割を發揮していることに留意したい。自治会は、時代的制約、あるいは開発段階の制約によって生活上不備をかこつことのありうる団地を、住みやすい場に変える担い手である。すなわち、住生活上の不備をハード・ソフト両面で補うとともに、集住生活にはらむ緊張感をときほぐし、その楽しみを共有し合う関係を高め、さらに時代の変化に対応した住要求実現に向けて機能することを「住共同体形成」と呼ぶならば、自治会はその重要な担い手であると考えられる。本章は、こうした住共同体形成において、自治会はいかなる役割を果たしているかを明らかにし、これからの集住体運営管理に生かす示唆をひき出すことをねらいとする。なお、分譲住宅の場合には、自治会よりも管理組合を調査対象としている。

### 2. 2 調査対象と調査分析の方法

#### (1) 調査対象

調査対象団地は、次のような基準により、全国の公団団地（賃貸を中心に）から選定した。①時代別、②レイアウト特性、③集住体管理の熟度、(表 2. 1 参照)。

#### (2) 調査方法

各自治会にヒアリングを行う際、自治会の現在と歴代の役員的主要メンバーに集まってもらい、グループインタビューを行った。調査主体側も複数で参加し、一方的に聴き取る関係のみならず、調査主体と被主体が一体となって、団地管理の課題を考えるという方向を目指した。調査時期は1986年10～11月。

#### (3) 分析の方法

ヒアリングした結果を、図 2. 1 のようなフローによって分析を進めた。すなわち、ヒアリングによって得られた全意見記録集をベースにして、重要意見の抽出、その意味することの発見・解説を重ねつつ、最重要意見と論点を浮上させる。これは複雑多岐にわたる意見情報群から、最重要意見の抽出と論点を設定し、概念化を図る分析手法に向けての1つの試みである。

### 2. 3 自治会活動による団地の住共同体化へのプロセス

団地形成の初期から今日に至るまで、自治会活動は地域全体としての住みよさを獲得することに<sup>かか</sup>関わり続けることにより、集合住宅・団地管理に独特の積極的役割を

表 2. 1 調査対象団地

団地名	建設年次	所在地	敷地面積(ha)	戸数(戸)	階数	主要住戸型	配置特性
1. 高根台	35～38	千葉県船橋市	45.68	4,650	2, 4, 5	2DK, 3DK	自然地形利用、テラス・ボックス・中層混合
2. 米本	43, 44	千葉県八千代市	33.05	3,020	5	2DK, 3DK	軸的遊歩道+プレイロット妻面囲み
3. 王子五丁目	47	東京都北区	7.30	2,176	11, 14	2DK, 1DK	市街地住宅
4. 蓮根	30, 31	東京都板橋区	4.96	816	4	2DK, 1K	平行配置
5. 田町駅前	38	東京都港区	5139(m <sup>2</sup> )	389	10	1K, 1DK	市街地住宅
賃 6. 百草	43, 44	東京都日野市	38.11	2,028	5	2DK, 2LDK	NSペア、領域
7. 多摩NT永山	44～48	東京都多摩市	35.47	3,313	5, 6, 11	3DK, 2DK	幹線ペデストリアン・ウェイ
8. 西上尾第一	42	埼玉県上尾市	28.33	3,202	5	3K, 2DK	住区前庭囲み、通り抜け住棟
9. 草加松原	36～38	埼玉県草加市	49.17	5,926	2, 4	1DK, 2DK	階段構成
10. 日吉	31, 32	横浜市港北区	5.89	667	2, 4, 5	2DK, 1K	テラスハウス主、中層副
賃 11. 高蔵寺NT	42～	愛知県春日井市	19.90	2,081	2, 5, 8, 11	2LDK, 3K	自然活用型
12. 金岡	30, 32	大阪府堺市	6.23	900	4, 5	2K, 2DK	平行配置+スターハウス
13. 新千里東町	43	大阪府豊中市	11.20	1,522	5, 11	1DK, 2DK	半囲みによる空間連続型
14. 平城第二	45, 47	奈良県奈良市	12.32	1,532	5	3K, 3DK	親水空間
15. 徳力	45～49	北九州市小倉南区	19.04	2,327	5	2DK, 3K	NSペア、平行配置
16. 若久	39, 40	福岡市南区	9.50	1,066	5	3K, 2DK	平行配置、アイストップによる領域化
17. 武蔵ヶ丘	48	熊本市	2.12	284	11, 14	2DK, 3DK	南北軸、市街地住宅
分 18. 府中日鋼	41	東京都府中市		702	4, 5	3DK, 3LDK	フットパスと樹木
19. 桜上水	40	東京都世田谷区		404	4, 5	3LDK, 2DK	フットパスと桜並木
20. 滝山	44, 45	東京都東久留米市		1,360	5	3LDK, 3DK	フットパス
譲 21. 八事表山	54	名古屋市天白区	5790(m <sup>2</sup> )	50	3	4LDK	斜面住宅
22. ユーコート	60	京都市西京区	3300(m <sup>2</sup> )	48	3, 4, 5		半囲み型、雁行型

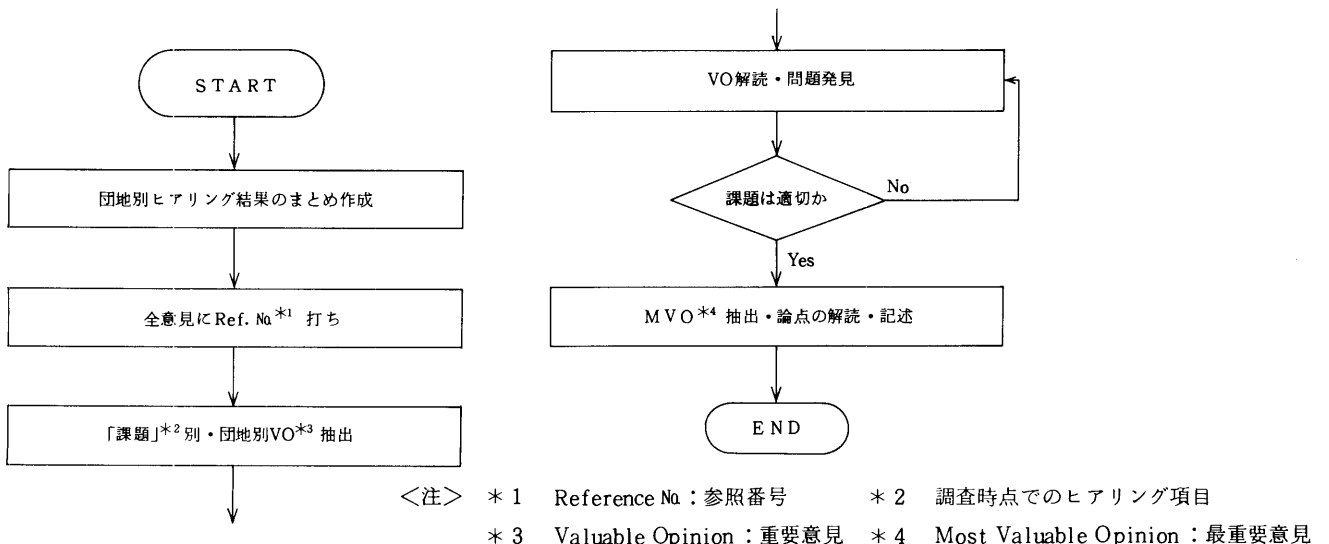


図 2. 1 分析のフロー

果たしてきている。ぼう大なヒアリング情報を束ねて、その特徴を箇条書き的にまとめると表2.2のようになる。

## 2.4 まとめ

表2.2の語ることを集約してみよう。

30年間にわたる公団団地開発と生活者による居住過程

の蓄積は、都市集住の空間形成、集住の意識と生活様式の形成、及び集住体管理・改善の新領域を開いた。

その中で住民意識を結集した団地自治会は、時代ごとの集住生活環境の不備を補い、コミュニティ形成のための諸活動はリーダーシップを発揮し、時代にふさわしい環境につくり替える方向を示してきている。自治会活動は、団地生活上の共通の切実な課題に迫ることによって、

表2.2 公団団地における居住者参加による管理諸課題

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 自治会活動の経過にみるその役割           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 生活施設の不備を補う</li> <li>② ソフト・ハードにわたる運営・管理・改善</li> <li>③ 活動の力点の時期的変化</li> <li>④ 団地周辺へのインパクト</li> </ul> </li> <li>(2) 公団に物申してきた事項           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 結露対策</li> <li>② サークル活動のための施設・用地提供</li> <li>③ 樹木増加</li> <li>④ 各種住宅部位の補修における費用負担区分</li> <li>⑤ カシ補償と責任の所在</li> </ul> </li> <li>(3) 共有物の改善履歴           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 「特団環」（特別団地環境改善事業）による団地改善</li> <li>② 汚水処理施設跡地の利用計画</li> <li>③ 市施設と連携した複合施設づくり</li> <li>④ 自転車置場</li> <li>⑤ 並木・植樹</li> <li>⑥ 「団地環境整備計画」のニーズ</li> </ul> </li> <li>(4) 団地管理上の問題点と工夫           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 入居者意識の時代的变化</li> <li>② 相矛盾する管理課題</li> <li>③ 共用施設管理の二重のあいまいさ</li> <li>④ 設備水準向上に伴う電気容量アップの要求</li> <li>⑤ 緑に対する自発的管理</li> </ul> </li> <li>(5) 駐車場管理・改善上の問題点と工夫           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 「緑地くいつぶし型」</li> <li>② 「内外敷地効果的活用型」</li> <li>③ 「緑保全・子供のための空間確保型」</li> <li>④ 「路上駐車放任型」</li> <li>⑤ 駐車場の利用・管理をめぐる新しい発想</li> </ul> </li> <li>(6) 住み替え、近居居住、居住者集団の特徴           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 隣居・近居ニーズ</li> <li>② 2戸居住ニーズ</li> <li>③ 居住者集団の階層的变化</li> </ul> </li> <li>(7) 集住生活の問題           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 居住者階層の変化による集住モラルの問題</li> <li>② 家賃滞納と自律的生活態度の退行</li> <li>③ 集住生活ルール</li> <li>④ 集住体への個人の自覚</li> <li>⑤ 迷惑をかけないで犬・猫を飼う術</li> <li>⑥ 犬・猫・人間共存のソフト・ハードの仕掛け</li> <li>⑦ 「しつけ」おじさん</li> <li>⑧ 子供の領域の外化</li> </ul> </li> <li>(8) 子供の環境           <ul style="list-style-type: none"> <li>① 雨天の日の遊び空間</li> <li>② 中・高校生のための空間</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>③ 芝生ひろば立入りのルール</li> <li>④ 「オアシス」のような団地ひろば</li> <li>⑤ 「植物園」のような団地</li> <li>⑥ 遊び・学びの対象としての団地</li> <li>⑦ 子供の目線からの団地改善</li> </ul> <li>(9) 非日常的な出来事・イベント       <ul style="list-style-type: none"> <li>① モノ・ヒト・コトの「入れ子構造」</li> <li>② 集住文化の象徴としての夏まつり</li> <li>③ ふるさととしての団地の象徴</li> </ul> </li> <li>(10) 周辺の変化       <ul style="list-style-type: none"> <li>① 地域社会に融合する団地</li> <li>② 団地と周辺との相互連携化</li> </ul> </li> <li>(11) 自治体行政との関係       <ul style="list-style-type: none"> <li>① 自治体の団地への姿勢</li> <li>② 団地固有の課題 vs. 市民共通の課題</li> <li>③ 公共施設整備・管理の費用負担</li> <li>④ 高齢化時代には自治体との連携が必要</li> </ul> </li> <li>(12) 自治会運営と活動の意義       <ul style="list-style-type: none"> <li>① 会長制 vs. 理事制</li> <li>② 階段室が自治会活動の基礎単位</li> <li>③ 棟単位は、合意形成に有意である</li> <li>④ 自治会は集住パースペクティブを開く</li> <li>⑤ 自治会は「授業料のいらぬ大学」</li> </ul> </li> <li>(13) 時代に適応した団地改善       <ul style="list-style-type: none"> <li>① 団地は「もの」ではなく「プロセス」</li> <li>② 増改築・建て替えには住民の意向の反映を</li> <li>③ 老若混住できる団地に — 近居・住み替え</li> <li>④ 多目的コモンスペースの実現</li> <li>⑤ 子供の目線からの団地改善</li> <li>⑥ 真の「団地ふるさと化」に向けて</li> <li>⑦ 建て替え vs. 改善の意志決定をきめ細かく</li> <li>⑧ 公団・自治会相乗りの場を</li> </ul> </li> <li>(14) 高齢化時代の団地改善       <ul style="list-style-type: none"> <li>① 階段室の改善（手すり・スロープ化等）のニーズとその方策</li> <li>② 増築のニーズと費用負担</li> <li>③ 「ゆりかごから墓場まで」</li> <li>④ 混住コミュニティ形成</li> <li>⑤ 世代間の連携</li> </ul> </li> <li>(15) 公団の基本的スタンスへの問い       <ul style="list-style-type: none"> <li>① 「大家といえば親も同然」</li> <li>② 技術情報・設計情報のストックを</li> <li>③ 公団は是非存続を</li> <li>④ 公団は逃げない</li> <li>⑤ 定住者程家賃を安く</li> <li>⑥ 設計に女性の目線を</li> </ul> </li> |
|--|--|

住民間の相互啓発・学習の場となり、幅広い知識や多様な感受性を住民間で分かち持つ関係をつむぎ出してきた。

団地に永年定住してきている生活者は「生き甲斐と なっている団地生活を捨てて他に 移る気はしない」というように、団地に対して強い愛着心を抱いている。とともにそれを基礎に、団地自治会は管理におけるハード・ソフト両面にわたる「統制的管理」と「愛着的管理」、コミュニティ形成における「拘束的共同性」と「自由の共同性」をとり結び、管理と集住生活様式のコンテクスト化を図ってきた。

自治会は、1で述べた管理・コミュニティ形成の諸側面の関係化を促すとともに、各主体間の合意形成誘発装置として役立ってきている。住民たちは、管理される立場を乗り越えて、自ら計画に関わり、つくることと守ること、かつ、そこでの生活展開をしなやかに育てていくことに持続的に関わりうる力量を蓄積してきていると考えられる。

こうしたことに着眼するならば、今後は団地居住に愛着を持ち続けている生活者と、集住パースペクティブを開くのに種々の体験を重ねつつ積極的にコントロールをしていく姿勢を持つ自治会が「団地改善基本計画」策定等に関わる機会が生まれる可能性があるかに思える。

〈注〉この章は、次の研究会での小生分担部分を再編したものである。「公団住宅の評価と展望に関する研究会」（代表、早川和男神戸大学教授）

### 3. 集合住宅の持続的住環境管理・改善

#### —大阪府営1室増築のケーススタディー—

1室増築された大阪府営竹見台団地においては、当初の1室増築運動から始まって、外部環境管理・改善に至る持続的な住環境管理・改善が行われている。本章では、この1室増築のケーススタディーを通して、集合住宅の持続的管理・改善について考察する。

#### 3.1 大阪府営住宅1室増築運動の概要

1室増築運動は、当初は、狭小な公営住宅の住戸面積拡大運動として、大阪府下5団地の居住者によって進められた。1室増築完了後は、千里ニュータウン内の団地においては、ニュータウン内の誘致浴場との関係で実施されていなかった内風呂の設置運動へと引き継がれた。この1室増築に始まる10年間の取り組みは、単なる住戸拡大運動にとどまらず、環境をも含めた住生活の総合的な質の向上を求めようになり、現在は環境管理・改善と住まい方の自己コントロールへと発展してきている。

### 3.2 1室増築の効果

この公営住宅における1室増築の効果を、同じ千里ニュータウンの桃山台団地に対する増築後の居住者調査を通して検討する。

1室増築の効果は、2DK（約35㎡）が3DK（約55㎡）に面積が増した結果、居住水準では一般公営（千里ニュータウン内の未増築公営住宅）と比較して、33.7%もの最低居住水準達成を果たしている（図3.1）。増築に対する評価は、約75%がよい評価を下しており、より質の高い増築を求めるものも1割程度存在している（図3.2）。定住志向は、増築前よりも増えている（図3.3）。

以上のように、住宅の狭さの解消に対する1室増築の効果は大きく、居住者の定住志向を高める点において、住環境価値向上が達成されている。

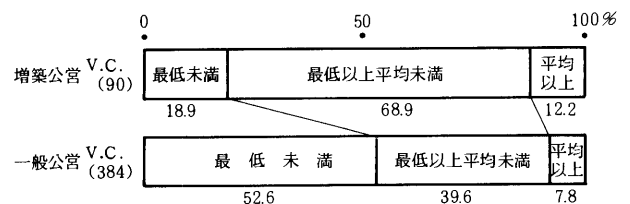


図3.1 1室増築による居住水準の達成度

注) 居住水準とは建設省第3期住宅建設5箇年計画における最低・平均居住水準を示す

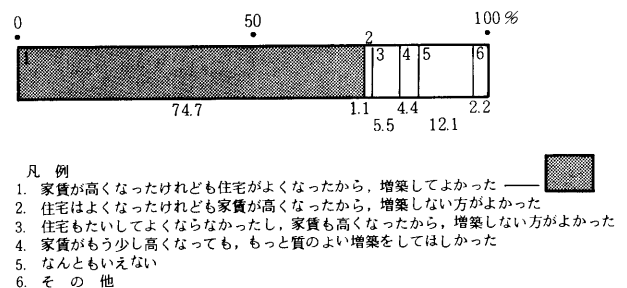


図3.2 1室増築に対する評価

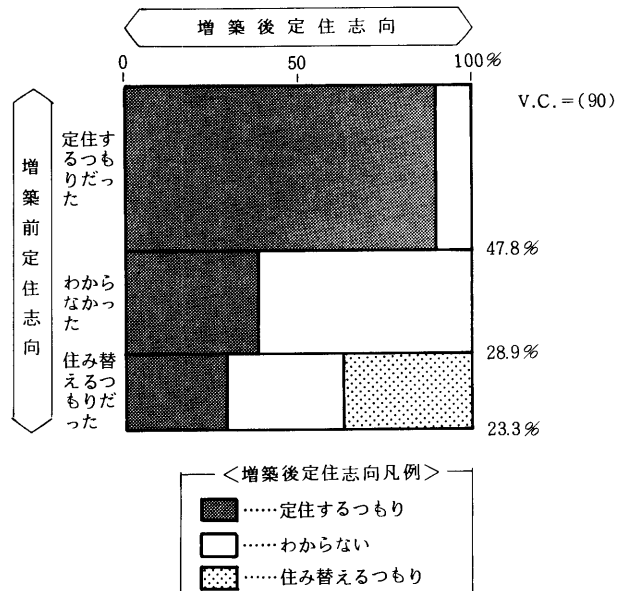


図3.3 1室増築による定住志向の変化

### 3. 3 竹見台団地における生活管理の取り組み

1室増築あるいは内風呂設置といった居住者の住環境への関与の時間的経過の中で、住戸内生活に充足した後、居住者の関心は外部環境や生活管理へと向かう。

ヒアリングによれば(表3. 1)、竹見台団地では、日

表3. 1 竹見台団地における生活管理の取り組み

	住戸改善・管理		外部環境改善・管理
2戸1改造と入居者管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>増築不可能住宅(2DK、他棟他住戸への日照阻害等の理由により)の住戸面積拡大のための2戸1改造を行う</li> <li>団地内転居により10戸を空家化し、5戸への2戸1改造、居住者の要求で大阪府事業実施</li> <li>2戸1改造のプラン計画を自治会で行う</li> <li>2戸1改造住宅の入居者募集を自治会が行い入居者会をつくり、入居者の選定・入居住戸位置の決定を入居者会で行う</li> </ul>	団地内緑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地内緑化計画を作成</li> <li>棟・団地としての個性化を目的に、棟・団地のイメージシンボルとなる樹木を選定する(服部緑地の専門家に意見を求める)</li> </ul>
		駐車場の有効利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>子供の遊び場と駐車場の両立を図る</li> <li>各使用者の駐車スペースの位置を固定せずに、駐車スペースをブロック化し、ブロック単位で使用者を決める</li> <li>例えば、20台容量の駐車ブロックを22台分の使用者に割り当て22台で20台分の駐車スペースを時間差使用する</li> <li>時間帯によっては、駐車スペースにノーカーゾーンを設け、子供の遊び場として重複利用する</li> </ul>

照等の関係で増築が不可能な住宅の2戸1改造(10戸→5戸)を行っている。その過程で注目すべきは、2戸1改造のプラン決定、改造住戸の入居者募集・選定・入居住戸位置決定を居住者自ら行っていることである。

さらには、団地・棟の個性創出を配慮した団地内緑化計画が立てられている。駐車場需要の増大に対しては、子供の遊び場と駐車場との共存に向けて、使用者の駐車位置を固定せずに、棟単位を基本としたブロック単位で使用時間差を活用した使用によって、オープンスペースの有効活用を図る、といった新たな試みがされている。

### 3. 4 まとめ

竹見台団地においては、住戸改善から、外部環境の改善・管理といった一連の持続的住環境管理・改善が行われている。このように居住者がその住環境の管理・改善に対して、常に主体的に関与していくことは、居住者の意識を高め、その管理・改善が持続的に発展していくことにつながる。

#### <参考文献>

- (1)「公共住宅の増築運動」前田正明、酒井祥吉、ドメス出版
- (2)「千里ニュータウンの総合評価に関する調査研究」千里ニュータウン総合評価に関する調査研究会他
- (3)「集合住宅の持続的改善過程に関する考察」日本建築学会近畿支部研究報告集・第25号・計画系
- (4)「COMMUNITY-BASED IMPROVEMENT OF A HOUSING ESTATE IN JAPAN」IFHP '85 Budapest

## 4. 海外の集合住宅管理・改善の新傾向

### 4. 1 本章のねらい

戦後、欧米、日本ともに住宅不足に対応するために集合住宅団地を形成してきた。標準設計による画一的な集合住宅の管理及び時代のニーズに見合った改善のあり方については、各国とも共通した悩みと課題を抱えている。

そうした戦後団地の管理・改善についてのテーマを掲げた国際会議(IFHP)が1985年秋ブタペストで開かれた。筆者もそれに参加したので、その会議で発表されたペーパー<sup>(1)</sup>、討議の特徴点を取りまとめた資料<sup>(2)</sup>等に見られる主な論点を、参加した自己の印象を取りまぜながら要約しておきたい。

ここでは、仏、蘭、米の3カ国の特徴を扱い、英国については、後章で扱うので取り上げない。

### 4. 2 フランスの団地管理・改善の取り組み

パリに飛行機で近づくと、その周辺にいくつもの大団地が立地している様子を見ることができる。これらは、住宅不足を解消するために、中央政府によって計画され、

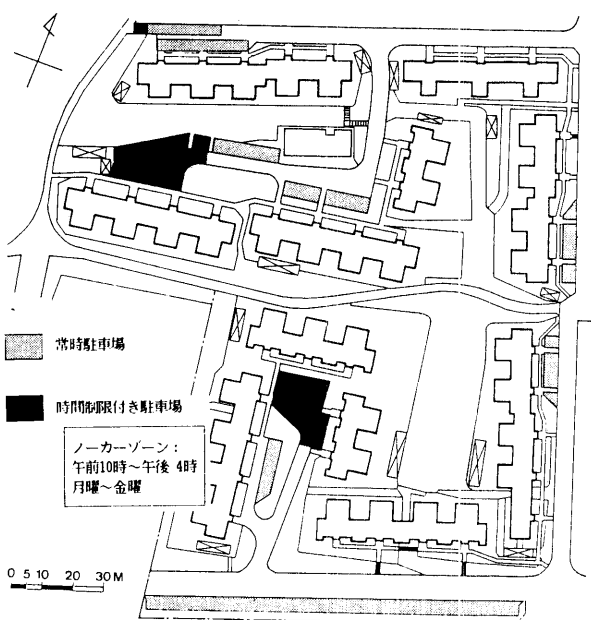


図3. 4 竹見台団地のノーカーゾーンの計画

公社によって建設された。

建設当初は、結婚後間もない小家族が大団地のモダンな賃貸集合住宅に入居することを好んだ。しかし、家族と収入が増えるにつれ彼らは持ち家に住み替え、そのあとに低所得層のフランス人や北アフリカからの移民が移り住んできた。居住者のうち若者の数が増え、いくつかの団地では非行やカー・ロデオで悪名高くなり、ほとんどすべての団地が衰退に悩み出した。空家が増加し、バンダリズム（環境破壊）の機会が増え、管理のための収入が減少した。

大団地の修復のために、1975年「ハウジングと社会生活」という名の国家プログラムが発足した。しかし、それはあまりにも中央コントロールが強過ぎて効を奏しなかった。1981年に地方自治体主導のプログラムで再開された。それは問題を特定し、自治体と居住者と民間企業を、社会的・空間的改善について協力・共同することを勧めた。国・地域・自治会からの公共資金として、計16億フランが全国的に投資された。

このプログラムによって改善は実行された。例えば、

住宅管理・サービスの分権化が進められ、若者訓練センターや商店街の付加サービスを高め、住棟周辺環境のリモデリングなどである。結果的に空家が大幅に減少した。

しかし、なお多くの困難が残っており、それは例えば自治体間の責任の分担と共同、人種間対立、若者の失業、コミュニティ・アクティビティに参加するように居住者を適切に動員することの失敗等である。

団地の空間・社会的改善を国家プロジェクトにし、その分権化を進めているフランス的アプローチに興味深いものがある。

#### 4. 3 オランダの団地管理・改善の取り組み

オランダ人は、郊外に独立した住宅団地を建設することを好まないという点では、特徴的な集住環境観を抱いている。

アムステルダム周辺に60年代につくられた有名な Bijlmermeer は、6万人が居住するオランダ最大の団地である。この団地管理をめぐって、この会議で発表したレポーターは、この計画の拙さとして、大きなカーブした

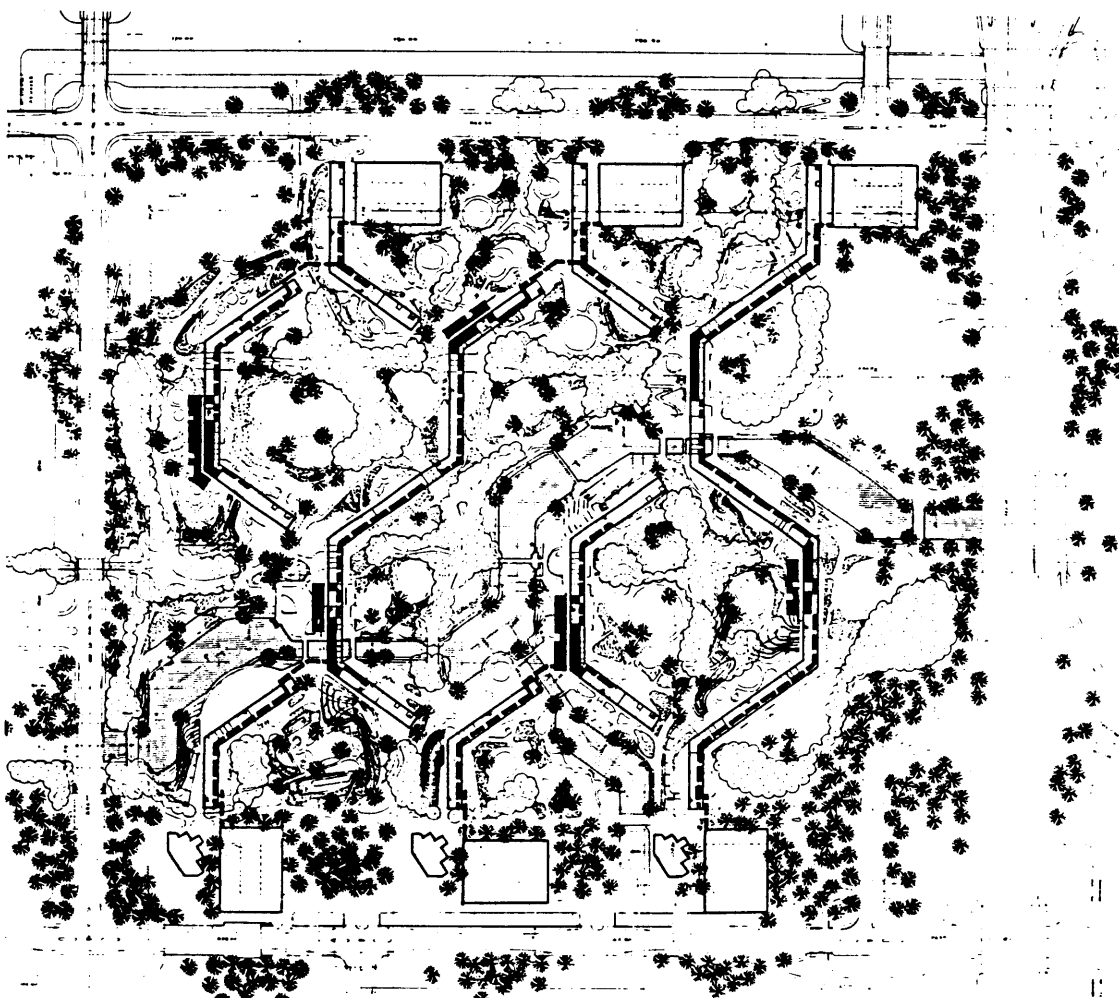


図4. 1 Bijlmermeer 団地の配置図一部

デッキ・アクセス型の住棟形態を指摘した。それは、住民にとって匿名性の高い空間であり、長いデッキは犯罪を誘発しやすいという。

この団地の不人気は、元来は相対的な高家賃と、アムステルダム市内のフラット居住か、郊外の庭付き住宅居住かという住民の住宅選好性に起因しているようである。そのような選択ができない層が、この団地に住まざるを得ず、その中には住み慣れた土地・環境から追いつてられた若い家族や、公的資金の援助を受けている片親や他の家族が含まれている。この団地は社会的に好ましくないとして非難を浴びている。

Bijlmermeer 団地の計画に責任を持つ建築家やプランナーは、オープンスペースと緑地のプライオリティの与え方、及び歩行者と車のアクセスのあまりにも固い分離の計画上の誤りを卒直に白状している。

計画上の反省は、巨大なデッキ・アクセス型住棟と、地下の駐車場と住棟間の距離があり過ぎることにも及んでいる。車から家までの品物の運搬のために計画的に電気トrolleyを設けたが、ランニング・コストがあまりにも高過ぎて廃止された。

管理とローカル・サービスの改善及び団地リモデリングの分権化は、事態を改善した。そして1棟当りの空家率は2%以下になった。駐車スペース用として、住棟近傍のオープンスペース活用案は、住民に否定された。なぜならば住民は巨大住棟は好まないけれども、事実は住棟間にひろがる広大な緑・植栽の観賞は大好きだからである。

緊密な住環境及び住棟周辺に自然と共存する住まい方志向のオランダならではの団地管理・改善のひとつがここにかがえよう。

#### 4. 4 アメリカ/コックラン・ガーデンの団地管理・改善

ブタペスト会議の圧巻は、セント・ルイスからの報告であった。セント・ルイスといえば、近代ハウジング史上あまりにも有名なブルーイット・アイゴー団地の不幸な体験を持つ都市である。

ブルーイット・アイゴー団地(1954~56)は、管理に手を焼いた自治体当局によって1972年に爆破されたが、その近くにあったコックラン・ガーデン団地(6階から12階、742戸の公営住宅団地、1952年建設)では、不幸を乗り越えて勝利に至った。

そのプロセスに携わったその団地の居住者でもあり、社会運動家でもある黒人女性バーサ・ギルキイは、「コックラン・ガーデン物語」を熱っぽく語り、会場はまるでゴスペルを聴く会のようにであった。

60年代、公共支出の減額は、セント・ルイス市の公営住宅管理費の大幅カットをもたらした、管理水準の低い団

地から白人は逃げ出し、代わりに黒人が流入してきた。

団地内は悩ましい程のごみの山、建物とエレベーター内は悪臭が立ちこめ、犯罪をおかすギャング団や野良犬の集団が団地内を徘徊し、バンダリズム(環境破壊)によって1階住戸は打ち壊された。銃撃戦の後には、団地内には死体が転がったままという事態もときにはあった。

1969年の家賃値上げによって、空家はさらに増えた。このことがこの団地の管理状態に悩んでいた居住者たちが闘いに立ち上がるシグナルとなった。彼らは家賃支払いを拒否した。そして団地の自主管理への参加を要求した。その要求は1976年自治体に同意された。

居住者たちは「居住者管理組合」(Tenant Management Corporation、これは米国で最初の居住者管理コーポラティブである)を通して団地管理に関わり合うようになった。

団地はきれいになり、住民の不安感は消え去った。民間ディベロッパーが、隣地に団地を建設し、それはすぐ売り切れてしまう程の人気があった(図4、2中のCochran Plaza)。

警察の支援を得ながらも、居住者たちはセキュリティ力を確立した。彼らは犯罪をおかしそうな見知らぬ人が団地内に立ち入るのを発見すると、彼らが退去するように圧力をかけるのをビジネスとした。

団地管理、及び居住者によって主導されている社会福祉サービス等に責任を持つ人々(約150人)は、団地内に住んでいるので、効果的な24時間管理体制を敷くことができる。

居住者は、他人に強制されるよりも、より積極的に自らを訓練することを課している。彼らのごみのディスプレイ、ペット、麻薬、子供の門限などについて厳しいルールをつくっている。貧困や無知からくる諸問題についても、相互扶助的に対応しようとしている。

団地の修復・改善計画も居住者集団で決められた。大家族用のメゾネットは4階まで専用の外部階段を取り付け、それによって12階建の住棟内のエレベーターの利用率を減らすことにした。1つの住棟は老人用に改造された。団地の地表面は、レクリエーション用と駐車場用にリデザインされた。コミュニティ・センター、ユースセンター、福祉センターが建設された。

連邦政府は、この団地改善のために「総合修復パッケージ」によって1戸当り39,000ドルを負担した。フォード財団は、Tenant Management Corporation 設立に必要な資金を出した。民間企業は団地施設管理会社設立を支援し、それは雇用増加をもたらすとともに、収益は団地内アメニティ向上に使えるようにした。

以上のように、どん底の管理状態から自立的な住共同体における積極的管理に至るプロセスが、居住者参加によって進められてきたことが、彼女の報告の中で明るみ



となった。

質疑応答の中で、ある女性の参加者は、質問つまり感涙にむせぶ程に、バーサ・ギルキの発表はインスピレーションと情熱とに満ち満ちたものであった。

ところで、アメリカにおいて、こうした事例がどれ程一般性を持ち得ているのであろうか。その点の考察が必要であろうが、少なくともセント・ルイスは「プルーイト・アイゴ」と「コックラン・ガーデン」という好対照の団地管理の暗と明の物語を生み出したことだけは確かなことであろう。

〈参考文献〉

- (1) "1985 Papers and Proceedings, International Congress, Improvement of Post-War Housing Estates", IFHP, 1987
- (2) Joan Ash "International Experience of the Improvement of Post-War Estates", Housing Review Vol. 35 No. 2 March-April 1986

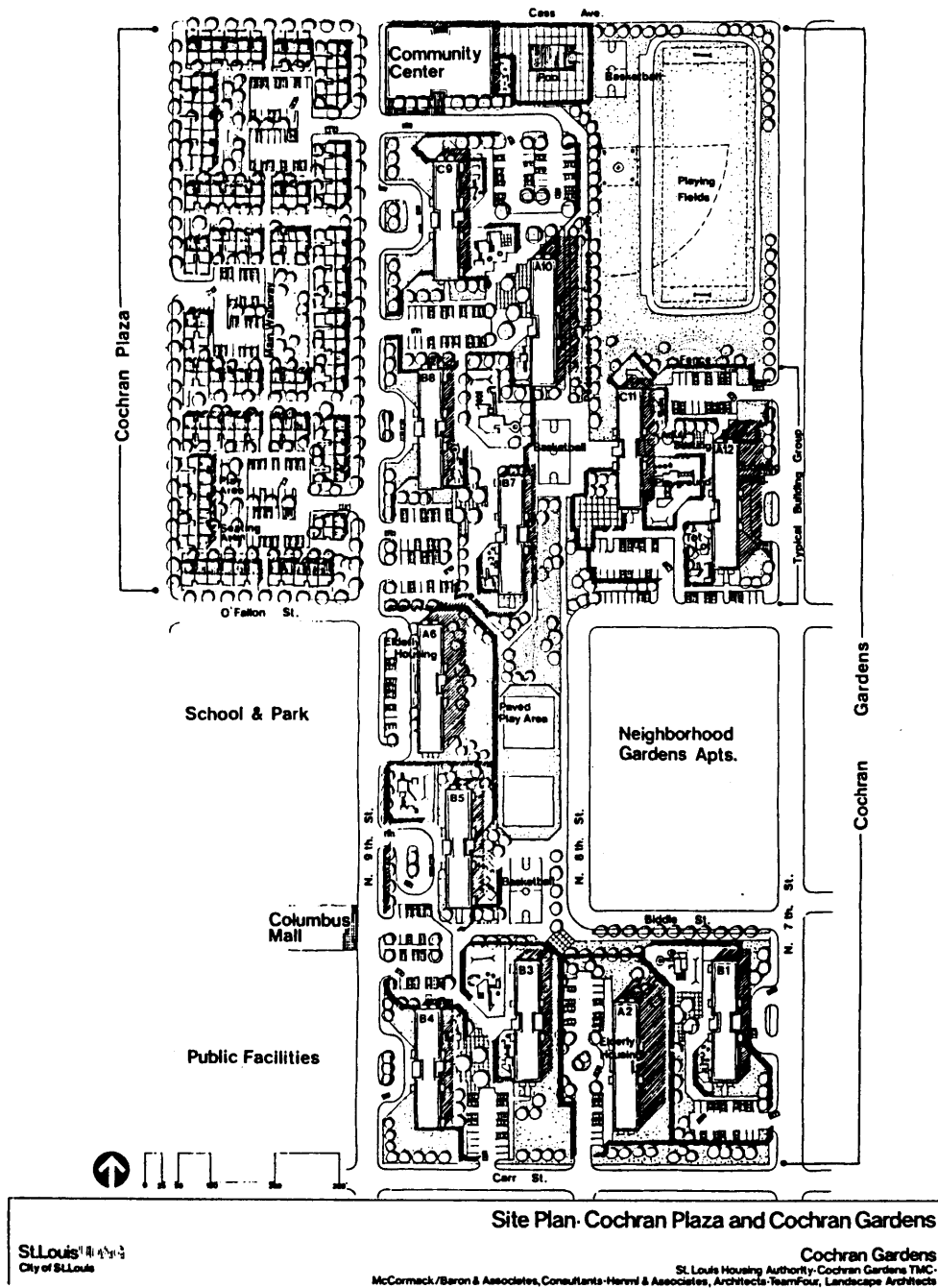


図 4. 2 コックラン・ガーデン団地の配置図

## 5. イギリスの管理コーポラティブ住宅における事例と背景

### 5. 1 イギリスのコーポラティブ住宅の背景と展開

イギリスにおけるコーポラティブ方式による住宅建設は、1775年に起こった建築組合から始まるとされている。このような建築組合は1836年に「建築組合法」がつくられ、住宅金融専門機関となってからは、組合が直接建設したり、購入したりすることはなく、コーポラティブ方式による住宅建設は中断していた。

戦後、イギリスの住宅政策は持ち家と公営住宅を中心に進められてきたが、そのために民間借家は住宅政策から取り残されてきた。このような民間借家は維持管理が悪く、家賃は割高であったが、公営住宅の入居や家を持つことが困難な人々はそのような民間借家に住まざるを得なかった。1966年のデニントン報告により、不良住宅のストックの除去・改良・修繕の基準が検討され、基準により除去される住宅も出てきたが、財政的問題から空家のまま放置されるものもあった。このような空家に住宅政策から取り残された人々や、また自由な発想で家を求める人々が不法占拠者として住み着くようになり、社会問題にまで発展した。

1976年には、政府がコーポラティブ方式の推進を法的にも整備することを決めたが、共同出資によって住宅を取得し、居住者主体の管理を取り入れたコーポラティブ方式は、管理面では不法占拠者たちの自主管理活動とも共通面を持ち合わせていた。居住者による自主管理が住宅ストックとそのコミュニティを維持していく上で重要であるとして、政策的にも取り入れられることになったのである。自主管理が行われていた賃貸住宅も、管理コーポラティブとして認められていくことになった。

劣悪な住環境を共同で解決していこうとするコーポラティブ方式は、管理型 (Tenant Management)、共有使用権型 (Par Value)、共同所有権型 (Coownership)、短期型 (Short Life)、第二次型 (Secondary) などのさまざまなコーポラティブ住宅を生んでいる。管理型については、居住者がコーポラティブ方式の導入を要請できる権利も認められた。

### 5. 2 イギリスの管理コーポラティブの事例

—Stephen & Matilda Tenant Management Co-operative—

Stephen & Matilda 団地は、GLC の公営住宅として1938年に完成した。かつてはドッグの賑わいのある所であったが、その衰退とともにさびれた。70年代には不法占拠も始まった。GLC は、1974年コーポラティブ方式を試験的に導入することに同意し、1975年から居住者によ

る自主管理が始まった。1978年 GLC との間に正式に署名が行われ、イングランドで初の公営賃貸管理コーポラティブとなった。

管理コーポラティブは、自治体からの管理手当を居住者が計画的に管理し、自主運営を行うものである。従って、居住者による管理の仕事がよく行われる程管理費を節約でき、余剰金を有効に使用できることになる。余剰金は、主に団地の改善、共用施設の設置、家賃削減などに用いられている。管理・運営については、それぞれのコーポラティブが独自の規約を作成し、自治体とも協定を結ぶ。Stephen & Matilda 団地の規約によれば、メンバーの資格は17歳以上であり、居住者と居住者になる見込みのある人によって構成されている。最高機関は総会 (General Meeting) であり、17歳以上のすべてのメンバーが参加する。総会では一般的な業務や委員会のメンバーの選出、委員会からの報告などが行われ、採決の方法は決議の条項によって決められている。管理業務については、管理委員会 (Committee of Management) が運営を行う。秘書は、総会や委員会の召集のための業務を行い、議事録をつける。会計は、財政上の業務を行い、決算報告をする。新たに居住者になる人の選定は、コーポラティブの選定小委員会 (Selection sub-committee) が行い、コーポラティブは議会の代理として借用権を与える。GLC との協定では、管理についての責任区分を明らかにし、財政上の取り決めを行っている。借用協定では、居住者の任務と責任区分を示している。自主管理については、それぞれのコーポラティブが実情に合わせて行うものであり、自主管理をどの程度まで行うかは、居住者の決定に任される。Stephen & Matilda 団地は、GLC と協定を結ぶ以前から自主管理を行っており、自主管理の程度はかなり進んでいる。議会が責任を持って管理を行うのは、建物の構造に関する維持管理程度であり、その他の管理はすべてコーポラティブが行う。そのため、日常的な管理、その他の問題がコーポラティブ自身で処

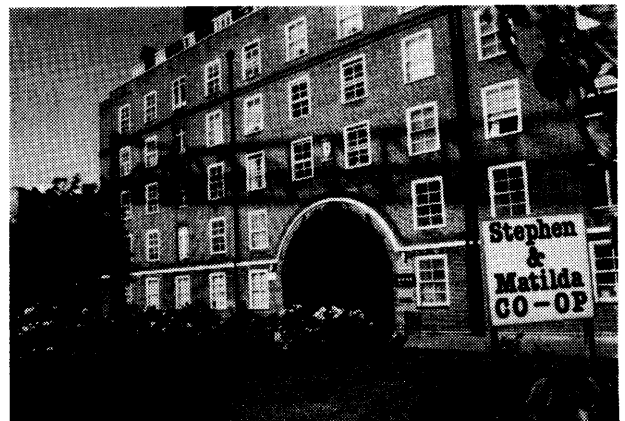


図 5. 1 Stephen & Matilda 団地の外観

理されている。小規模の修繕も迅速に行われる。メンバーは週4時間管理の仕事を行なっている。自主管理により、共用空間にも居住者の目がよく行き届き、匿名的破壊行為も少ない。また、総会や管理業務を通して、居住者が顔を合わせる機会が多くお互いの事情をよく知り合えるため、困った事などは相互に助け合う工夫も行われ、老人、身体障害者、子供など、社会的に手助けの必要な人々にとって暮らしやすい環境にある。団地の1室を子供の部屋として開放する試みもなされている。

問題点や今後の課題としては、住宅ニーズを優先して、管理コーポラティブへの理解が不十分なまま居住者になったため、管理運営に非協力的であるメンバーがいること、また、問題解決は、多数決によることが多いが、少数意見も反映できるような組織づくりを考えること、居住者の任務は特定の人に偏ることなく、できるだけ平等にし、報酬を出したり、人を雇ったりすることも導入すること、コーポラティブと議会の責任区分で不明瞭な点については、時間をかけて話し合うことなどである。

イギリスの管理コーポラティブ方式は、スラム化し、空家の多くなった不良住宅に導入され、居住者による管理により、良好な住宅によみがえった例として注目される。それぞれの管理コーポラティブが、独自の規約、協定、財政管理により、それぞれのコーポラティブの居住者の住まい方に見合った独自の管理ができ、所有者側の画一的、官僚的管理に比べ、より住み手の満足度のいく管理水準が維持されるという利点がある。また、居住者による維持管理の仕事によって生じた余剰金が管理水準の向上や施設の充実のために使われるなら、管理コーポラティブはより質の高い住宅ストックとして維持されていくことになる。居住者の満足度も高い。このような管理コーポラティブ方式を今後日本の公的賃貸住宅改善に導入することを考える場合には、コーポラティブ方式を住宅政策の中に的確に位置づけること、コーポラティブ方式の導入に際して、居住者の管理への関心の高まりが自主管理を取り入れていくに十分な程高いものであるかどうかということ、所有者・居住者相互のコーポラティブ方式導入についてのコーディネート能力の有無、日本の状況になじんだ自主管理方法の探究などについて考慮すべきである。

## 6. 居住活動を支援する専門家集団

—コミュニティ技術支援センター協会 (ACTAC)—

集合住宅という居住形態が定着するにつれて、そこにおいて展開される居住活動は、より広範な多様なものに発展しつつある。住宅管理は、物的管理にとどまらず、居住者の多様な要求に基づく居住活動を達成することと

も考えることができるのではないか。このような幅広い居住活動を支援する専門家集団が、最近、英国で急速に育ちつつある。それは、コミュニティ技術支援センター (Community Technical Aid Centre: 以下「CTAC」) 及びその調整を行う親組織としてのコミュニティ技術支援センター協会 (The Association of Community Technical Aid Centres: 以下「ACTAC」) である。各センターの職員は、建築家のみならず造園関係者や環境教育者、社会学関係者などの広範な職能で構成されており、居住者の要求に応じて非常に多様な活動が行われている。本章では、このコミュニティ技術支援センターの活動の概要を紹介しながら、居住活動活性化に対する専門的支援のあり方について検討する。

### 6. 1 ACTAC 設立の経緯と組織の概要

#### (1) 設立経緯

1982年10月、13の組織がリバプールに集まり、技術支援組織間の共通のアプローチや共通の課題に関する情報交換が行われた。そこで、技術支援に共通する特有の問題に対し、組織間の相互援助組織を設立するのが有効であるとの結論が出された。これをうけてワーキンググループが形成され、目的、会員組織、名称などが討議された。

コミュニティ技術支援センター協会 (ACTAC) は、慈善団体登録を受け、1983年9月に15のコミュニティ技術支援センター (CTAC) でスタートした。1986年秋には、70センターに膨れ上がっており、現在も増え続けている。

#### (2) 組織構成

コミュニティ技術支援センター協会 (ACTAC) は、コミュニティ技術支援センター (CTAC) の会員組織である。会員は、コミュニティの活動に対し財政的・運営的に有用である組織であれば、加入することができる。

会員には、正会員と準会員がある。正会員は、ACTACの目的を受け入れ、コミュニティに便益をもたらすような技術支援を行う非営利組織やボランティア組織を対象としている。準会員は、ACTACの目的を援助するが、上記の正会員資格に適合しない個人や組織を対象としている。

### 6. 2 ACTACの目的と哲学

#### (1) ACTACの目標・目的

ACTACの掲げる目標・目的は以下の通りである。目標は、各コミュニティ技術支援センターの活動目標に対応し、目的は、それらを調整する親組織としてのACTACの活動に対応している。

##### 1) 目標 (Objects)

- 公衆の利益に供する、開発、維持保全、建築物・土地の変更に必要な専門家の技能 (コミュニティ技術支

援—Community Technical Aid—)の最高水準のもとで、公衆教育を進歩させる。

- 一般の公衆のアメニティや歴史的資産の保存・開発・改善を促進させる。
- 美しさ、歴史、人工・自然環境の特性に対する、公衆の興味と配慮を刺激する。

2) 目的 (Aims) —上記の目標を推進する協会の目的

- 公衆やコミュニティ技術支援を提供する団体に対し調整・助言する。
- 上記の目標を達成するために、公共機関やボランティア団体やその他の慈善団体の代表と協力・調整する。
- 地域的コミュニティをサポートし、未設立のところ新たなコミュニティ技術支援センターを設立し、適当なセンターに対する支援に関する照会を指揮する。
- 技術支援業務や組織に関するデータベースを開発する；各センターからのレポートの図書室を設置し、プロジェクトから問題・経験・成功・特定領域の業務に関する資料を収集する。

## (2) ACTAC の哲学

### 1) ACTAC の哲学

ACTACは、コミュニティ技術支援は組織の幅の広さによって提供されると認識している。しかしながらこのような組織の活動は、コミュニティに対し財政的・運営的責任を持ちうる必要がある。ACTACはこのことは次のように読み変えている。

- ユーザーグループが方針や実行に多大な影響力を持ち、管理グループ (Management Group) に対する門戸が人種や階級、性別、無能力さによって限定されない、という体質であること。  
もしくは
- 法的あるいは地理的要因によって制限される場合を除いて、上記の体質を積極的に求めること。

### 2) 居住者参加

コミュニティ技術支援センターは、居住者参加を支援する目的で、ユーザーに自然に接近し、設計経験の乏しいものに設計方法を伝えるための多くの技術を用いる。

- 最初のミーティング。このミーティングでは、ユーザーが何を欲しており、あるいは建物や土地を持っているか、資金があるか、といったことが討議される。同時に、コミュニティ技術支援センターの職員は、提案されたプロジェクトの実現可能性や、ユーザーグループがプロジェクトをその終わりまで見通す結合性があるのか、といったことを判断することができる。

このミーティングの時に、ユーザーグループは、自分たちに何が期待されるか、契約書の説明、資金源のアドバイス、コミュニティ技術支援センターの費用(可能な場合に)の情報を伝えられる。

- 環境教育。プロジェクトに対する支援を生み出すため

に、コミュニティ技術支援センターは、環境に影響を及ぼす決定に対し、コミュニティをより巻き込んでいく必要がある。そのため、多くのコミュニティ技術支援センターの主要な機能は環境教育となっている。このことは、人々が取り巻く環境を学習し、環境の理解や環境に影響を与える決定に貢献する態度や要因を育むことによって、環境改善に関わり合うことを促す。実施段階では、情報パック作成、対話、スライド上映、レクチャー、ワークショップやセミナーの開催が行われる。

環境教育は、環境問題に関して情報を与えるだけでなく、人々が設計プロセスに加わることができるように技能や理解を発達させるのである。

### 3) ユーザーによるコントロール

すべての ACTAC のメンバーは、ユーザー参加を推奨している。また、メンバーの一部(その数は増加している)は、ユーザーによるコントロールを基礎として設立されてきた。

## 6. 3 ACTAC の活動内容の概要

### (1) 活動地域

コミュニティ技術支援センターは、急速に増え続けており、その活動地域は英国全土のほとんどをカバーしつつある(図6.1)。

### (2) 提供可能な業務の範囲

コミュニティ技術支援センターの規模は、1人だけの非常に小規模なものから、20数人の中規模なものまで多様な形態を持っている。それぞれのセンターの提供できる業務は、構成職員の職能に応じて決まってくるが、建築関係から社会学あるいは環境教育関係など多面的に展

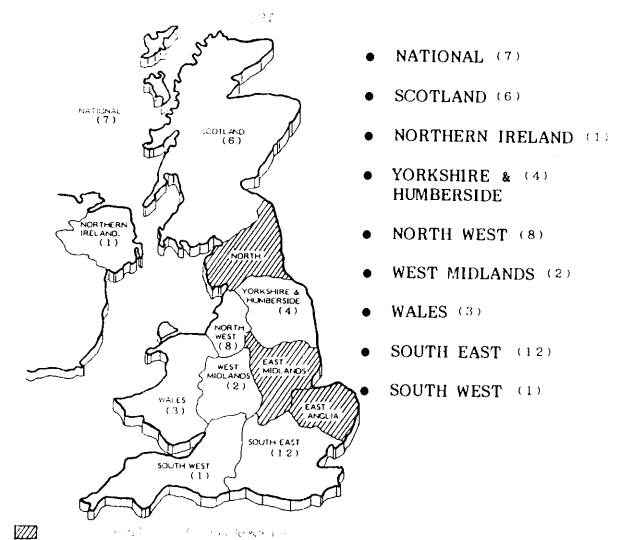


図6.1 コミュニティ技術支援センターの活動地域

開される (表 6. 1)。

(3) 実際の業務内容

コミュニティ技術支援センターの実際の業務内容を表 6. 2 に示す。

6. 4 コミュニティ技術支援センターの活動資金源

コミュニティ技術支援センターの活動資金は、主に公的資金の運用によって行われている (表 6. 3)。

6. 5 まとめ

以上コミュニティ技術支援センター協会の活動について述べてきた。この中で、居住活動の活性化に対する専

表 6. 1 コミュニティ技術支援センターの提供可能な業務

都市計画	26	社会生態	9
・代言	23	・居住調査	8
・助言	21	・設計	8
建 築	29	・敷地管理	7
・簡単な業務	27	管理援助	32
・実現可能性	28	・組織構成	23
・実行	24	・資金調達	31
造 園	24	・管理援助	10
・簡単な業務	23	環境教育	23
・実現可能性	23	視覚芸術	4
・実行	20	その他の業務	8
・敷地管理	15		

注. 右の数字は、その業務を提供可能なセンター数を示す (1985年4月、44センター加入時)

表 6. 2 コミュニティ技術支援センターの業務内容

1. 建築の実現可能性の検討	20
2. 建築の設計と監理	17
3. 造園の実現可能性の検討	10
4. 造園の設計と監理	14
5. 計画の助言と支援	12
6. 建築・造園の建設業務	6
7. 苗木の育成・管理	1
8. 住宅の諸問題	14
9. その他の建築の問題	11
10. その他の技術的援助	14
11. 美術や視覚芸術	14
12. 雇用の増大と訓練	4
13. 環境・都市教育課程	6
特定集団の教育課程 (子供)	3
(女性)	4
(民族)	0
14. 一般的コミュニティへの助言・参加	22
15. 研 究	18
16. コーポラティブへの助言・開発	6
17. 地方自治体へのコンサルテーション	15
18. 組織ネットワークの開発	7
19. 一般的開発、経営、資金調達、公表など	20
20. プロジェクト管理計画	6
21. 転換のための陳情活動	11
22. 規則問題への助言	6
23. エネルギー保存プロジェクト	4
24. 出 版	7
25. 社会生態調査	1
26. 都市農場の運営・監理	1

注. 右の数字は、その業務を行っているセンター数を示す (1985年10月時)

表 6. 3 コミュニティ技術支援センターの活動資金源

収 入 源	センターの収入合計 £ (ポンド)	%	センター数
地方自治体 (Local Authorities) *1	930,818	16	18
中央政府 (Central Government)	519,968	9	14
インナー・シティ・パートナーシップ (Inner City Partnership)	135,748	4	2
その他の都市プログラム資金 (Other Urban Programme Monies)	66,843	1.1	2
地方委員会 (Countryside Commission)	238,486	2.3	5
M. S. C. (Manpower Services Commission)	2,217,746	37.8	9
E. E. C.	262,549	4.5	3
広告後援 (Commercial Sponsorship)	89,020	1.5	6
慈善団体 (Charitable Trusts)	420,003	7	11
依頼人からの支払い・報酬 (Payment/fees from clients) *2	852,234	14.5	20
出版物の売上げ (Sales of publications)	21,895	0.4	6
親組織からの補助 (Subsidy from parent group)	93,737	1.6	5
職業団体からの支援 (Support from Professional Bodies)	615	0.1	2
その他 (Other) *3	14,639	0.2	7
合 計	5,864,301	100	52

\*1 「地方自治体」には州議会と地方自治区議会が含まれている。

\*2 「依頼人からの支払い・報酬」：これは、大きな収入源の一つであるが、地方自治体、中央政府、慈善団体といった他の資金源から依頼人が受け取った助成金や資金から成り立っている。自ら報酬を支払うことのできるコミュニティグループは、ほとんどない。

\*3 その他には、会費、寄付金、銀行利息などが含まれる。

専門家組織のあり方として、以下のような非常に重要なポイントを指摘することができる。

- ①地域密着
- ②活動の多面性
- ③居住者発意・居住者参加
- ④窓口の1本化
- ⑤活動資金の確立

わが国においても、各地のまちづくりやコーポラティブ住宅などにおいて居住者と専門家との密接な関係のもとにさまざまな活動がみられる。今後は、このような活動の多面化とネットワーク化が求められよう。

#### 〈参考文献〉

- (1)“ACTAC FIRST REPORT '86” ACTAC
- (2)“WORKING WITH LOCAL COMMUNITIES—A National Directory of Community & Technical Aid Centres” ACTAC 1985. 4  
ACTAC 1985. 4
- (3)“THE STATE OF COMMUNITY TECHNICAL AID” ACTAC

## 7. むすび

以上のケーススタディを通して、居住者参加型集合住宅の概念は、公共賃貸住宅管理の「ハード」と「ソフト」は統合されなければならないことと、コミュニティからの支持を受けつつ、コミュニティ形成全体に責任を持つ単一組織によってフォローされなければならないことが明らかになった。今後のあり方を考える上で、本年度の考察からひき出せる2～3の示唆を指摘してむすびとしたい。

第1に、わが国の居住地には、あまねく「自治会」という、共同に事に当たろうとするときの準拠組織が存在することが彼我の比較において特徴的である。

わが国の下町コミュニティの実像と本質を巧みに分析してみせた名著『都市の日本人』（ドーア）の原文を見ると、「町内会」は“chonaikai”と記され、イギリスには同種の地域コミュニティ組織が存在しないことを示している。イギリスに限らず、他の欧米諸国には、全住民を巻き込み、かつ近隣住民単位で自主的・共同的に運営している「町内会・自治会」は見当たらないのではないか。

4章で示したように、居住地管理組織が欠如しているフランスでは、国家プロジェクトとして団地管理・改善を図らざるを得ない。

3章のケーススタディをブタベスト(1985年 IFHP)で筆者が発表した際の反応は、印象的であった。すなわち、公営住宅1室増築が居住者参加でうまくいった理由は何か、と問われたことに対して、「自治会で合意形成を図ったから」だと答えた。その際、「自治会」を“Tenant Association”と言ったがために、彼らは「なーんだ、そ

れならあたりまえではないか？」というような反応を示した。ある目的のために結集する“Association”でコンセンサスをうるのは当然ではないか、という意である。日本の「自治会」は団地管理・改善という機能目的で成立しているのではないことを説明し得なかったがための誤解である。

日本の「自治会」は周知の通り、居住地のどこにもあって社会的共同存在としての住民の親睦及び自治体の末端機能を担っている。もちろん、過去の不幸ないきさつ故に、「隣組」「町内会」への印象は必ずしもよいものではない側面があること、「町内会」「自治会」の保守的運営が残存している地域が少なくはない状況等の問題点もある。

しかし、集合住宅・団地という新しい居住地では、自治会を住民参加による管理組織として機能させることは十分に可能性のあることである。そのことは、2章における公団住宅自治会、3章における公営住宅自治会の活動の成果の中に十分にうかがうことができよう。

もし、そうだとすれば、公共賃貸住宅における管理に自治会を普遍的存在としての居住地管理組織として積極的に位置づけ、すでに現れている先進事例を一般化させる方策を具体的に検討する必要がある。

第2に欧米では、普遍的存在としての住民参加型居住地管理組織はない代わりに、居住者参加を促し、支援する制度の確立に向けての動きが活発である。とりわけ、イギリスは、従来の公共賃貸住宅ストックの画一的・官僚的管理システムを越えて、住み手の満足のいく管理水準を達成するために、「マネジメント・コーポラティブ」という管理を住民共同方式で進める手法を広めている点で注目される。

そこでは、居住者の維持管理の仕事によって生じた余剰金が管理水準の向上や施設の充実のために使われたり、団地の1室を子供の部屋として開放したり、困った事は相互に助け合うなど、老人、身体障害者、子供など、社会的に手助けの必要な人々にとって暮らしやすい環境づくりを進めている。

わが国では、先にふれたように自治会活動を通して住共同体形式のポテンシャルは相当に高いので、「マネジメント・コーポラティブ」を可能とする制度支援が生まれれば、より日本的に活性化された団地管理が進むことが予想される。

第3に、団地管理を環境改善から、さらに周辺地域の町づくりにまで居住者主導で進めることへの技術支援の点で、イギリスのACTACには学ぶべきことが多い。詳しくは6章でふれたように、それは集合住宅地改善から歴史、自然等の広くアメニティの保全・改善に至るまで居住者参加を支援、とりわけ設計プロセスにユーザーが参加することへのサポート・システムである。技術支援

内容は建築・造園・美術などにわたり、居住地を機能的  
利便性から審美性に至るまで総合的にアメニティの高い  
心地よい場にすることを可能にしようとしている。その  
活動資金源は広く公共・民間からまかなわれている。わ  
が国の集合住宅管理・改善を居住者参加で進める上に、  
こうした専門家集団を意図的に介在させるマン・パワー  
支援型の方策の検討は今後の課題である。

#### 〈研究組織〉

主査	延藤 安弘	熊本大学助教授
委員	横山 俊祐	熊本大学助手
	石原 一彦	京都大学大学院生
	二上 朋来	奈良女子大学大学院生
協力	工藤 摂啓	熊本大学大学院生
	倉原 宗孝	同 上
	四枝 伸介	同 上
	福田由美子	同 上