

## 公共賃貸住宅団地更新計画のパラダイムシフトに関する研究

延藤 安弘

### 1. 課題の背景と研究の目的

本研究は、「公共賃貸住宅団地更新計画のパラダイムシフトに関する研究」のもとに、昭和30年代初期に建設された公団賃貸住宅団地の建替計画において、団地住民と公団のパートナーシップ方式の必要性と可能性に的を絞ってまとめたものである。

#### 1.1 課題の背景

住宅・都市整備公団は、昭和30年代の発足以来、わが国の都市集住と団地計画の在り方を先導する役割を果たしてきた。そして今、初期に建設された団地が建替の時期にさしかかり、団地計画「マークII」と未来に継承すべき集住の有り様が、求められている。住宅・都市整備公団の賃貸住宅建替は、公団が管理している約70万戸の住宅ストックのうち、昭和30年代に供給したものの約17万戸（24%）を対象としている。昭和61年度に建替事業が始まり、平成3年度まで69団地、4.2万戸の事業着手が予定されている。

これらの中には、建替事業のモデル団地として、ハードの計画面、ソフトの制度面で見るべき成果をあげつつあるものもあるが、今までのところ、公団建替は全体としては事業量確保のため「急ぎすぎ」、建替後の家賃の高額激変による「負担のかけすぎ」、採算性優先に伴う、高密度化による「つめ込みすぎ」の“三すぎ”があるのが大変気がかりである。

事業主体側は、どうしても効率性や経済性や平均性というモノサシを重視しがちであるが、団地建替という既存居住者の生活の諸側面を大きく左右しがちな事業では、可能なかぎり、生活のリズムに合った進め方、負担の激変への配慮、永年かけて蓄積された団地のハード・ソフト両面にわたる居住資源<sup>①</sup>の継承等、生活主体の自律性や人間関係をも含む環境の個性を重視する立場をとる必要がある。

そこで、団地更新<sup>②</sup>に当たり、公団は既存居住者を更新計画プロセスに巻き込むことが求められよう。しかし、今までのところ、公団は立前として、借家人である既存居住者には何らそのような権利はないとみなしている。しかし、過去のいきさつや現在のフォーマルな方針はと

もかくとして、団地更新計画においては公団が既存居住者を仲間<sup>パートナー</sup>にしなければならない理由が存在することに留意したい。団地更新計画において住み手を無視できない、むしろ、居住者との緩やかな開かれた「対話」の仕掛けが必要とされる背景要因としては、次の3つがあげられる。

第1に、不特定多数の需要者を相手に計画した新規団地とは異なり、戻り入居者の数の大きさ<sup>いかに</sup>によっては相当数の特定居住者集団を見込むことができる（居住者の特定性）。

第2に、永年住み続けてきた人々の生活再建としての団地更新ととらえるならば、団地居住の魅力を生かし「生き続けながら生まれ変わる」方式を重視せねばならない（居住資源の連続性）。

第3に、団地は都市空間の骨格整備をベースに、時間とともに自然の系を再生させつつ環境を熟成させてきているが、その個性を引き継ぐことが必要である（団地個性の継承性）。

これらの「特定性」「連続性」「継承性」を生かすには、居住資源や団地個性を熟知している居住者が、計画立案過程に生き生きと巻き込まれることは肝要である。

こうした理由から、公団は、居住者を「プリズナー（囚人）<sup>③</sup>」にすることなく、良き「パートナー（仲間）」とすることが求められると思う。公団は、単なるディベロッパーではなく住み手のパートナーになり、住み手は、単なる権利者ではなく良識ある市民であり、公団の良きパートナーとなることが問われている。公団と居住者の「パートナーシップ」方式の公団更新計画・事業が時代の奥底から望まれている。

「パートナーシップ」方式を公団・居住者両サイドでいかにひらきうるだろうか。公団の制度・手続きと居住者の切望・感情とを複雑に組み合わせることはどのようにして可能だろうか。決してやさしいことではないが、そのことの必要性・可能性の議論を重ね、しかるべく多様な実際活動を展開していく中で、パートナーシップ方式の地平は見えてくるに違いない。

パートナーシップ方式に向かいうるか否かは、公団・居住者双方に「内面的な態度の新たな方向付け」が必要である。それは、第1に、「制度ありき」の立場ではなく、

表1 緑町団地の諸元

建設年度	昭和31年度
敷地面積	78,091㎡
容積率	50.3%

住戸形式及び戸数		
3DK	階段室北向き	16戸
2DK	階段室北向き	420戸
2DK	階段室南向き	128戸
2DK	星形住棟	135戸
1DK	片廊下型	130戸
1K	片廊下型	190戸
合計		1019戸

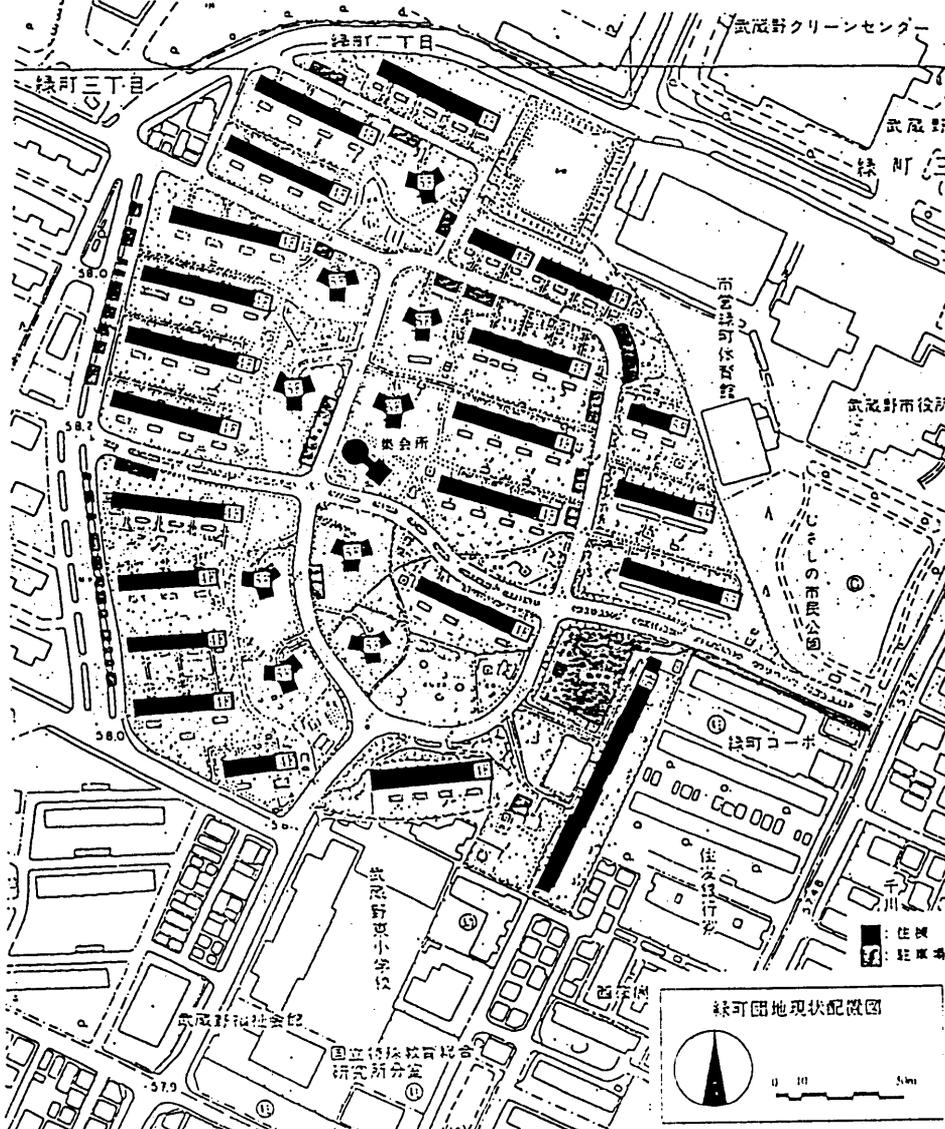
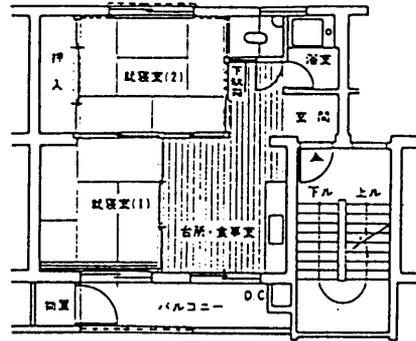


図1 配置図及び典型的間取り

「住み手ありき」の立場、「事業」のスタンスではなく、「参加によるまちづくり」のスタンスに立つことである。

## 1.2 研究の目的

本研究は、公共賃貸住宅団地更新計画において、居住者と事業主体が双方をパートナーと認め合いつつ、計画案を策定していくことの必要性と可能性を明らかにすること、とりわけ居住者側が危機的状況におかれつつも、多様な創造的まちづくり活動に向かうことによって、生活価値を反映した計画案づくりのプロセスを明らかにすることを目的としている。このことを実際に示してみせた公団緑町団地を研究対象とする。

## 2. 調査対象の位置付け

### 2.1 調査対象団地の特性

対象として、東京都武蔵野市にある公団緑町団地を取り上げる。緑町団地の諸元を表1に、配置図及び典型的な間取りを図1に示す。緑町団地は、昭和31年に建設された1019戸の団地である。4階及び5階建ての中層耐火棟で、団地の容積率は50.3%と低い。また、外部環境は計画された植栽と個人の園芸活動によって豊かな自然系が生成されている。緑町団地は都心まで40分という位置にあり、現在では困難になってきている都市居住の可能性を残している。また、この団地の塊を持った自然環境は、武蔵野市全体の中でも貴重なものとなっている。

緑町団地は1991年7月に建替団地指定を受けるが、公団が建替事業を始めた1986年から対策委員会をつくり準備活動を行っている。それまでの団地の建替対策活動は、従来の公団—自治会の対立関係の流れの中で行われているため、案に異を唱えるだけの反対運動的なものであった。緑町団地の活動はその流れから抜け出し、事業主体である公団との関係をつくり出しているところが興味深い。その活動には以下のような特徴がある。

- ①住民が遊び心を持って身近な環境の魅力を発見する活動を行っている。
- ②その活動の中での発見を住民が多様に表現している。
- ③専門家との関係を積極的につくっている。
- ④公団の案に異を唱えるだけでなく、住民が専門家とともに公団と同じ制約の中で住民案（カウンタープラン）をつくっている。

緑町団地と同じように事業主体に住民案を提示した事例として、名古屋市営の千種台団地の取り組みがある。千種台団地はC. アレグザンダーと関係をつくり制約を同じにして住民案をつくった。この2つの違いは、千種台団地では主に、アレグザンダーが団地の環境の魅力を読み取り、パタンランゲージ化して住民に、また図面化して事業主体に提示したのに対して、緑町団地は住民が

環境の魅力を読み取り、それを多様な表現で専門家・事業主体に伝えたことである。その違いは、住民と事業主体の関係に現れる。千種台団地の住民と事業主体との関係は以前のものであるが、緑町団地では事業主体とのコミュニケーション・チャンネルが形成され、その後プランの変更が可能になっている。

### 2.2 調査方法

調査の方法としては、まちづくり活動への積極的参加者を対象に「個人面接調査」(28名)、及び、環境プロジェクト・間取りプロジェクト・自治会・けやき会(老人会)の4つのグループを対象に「グループ面接調査」を行った。

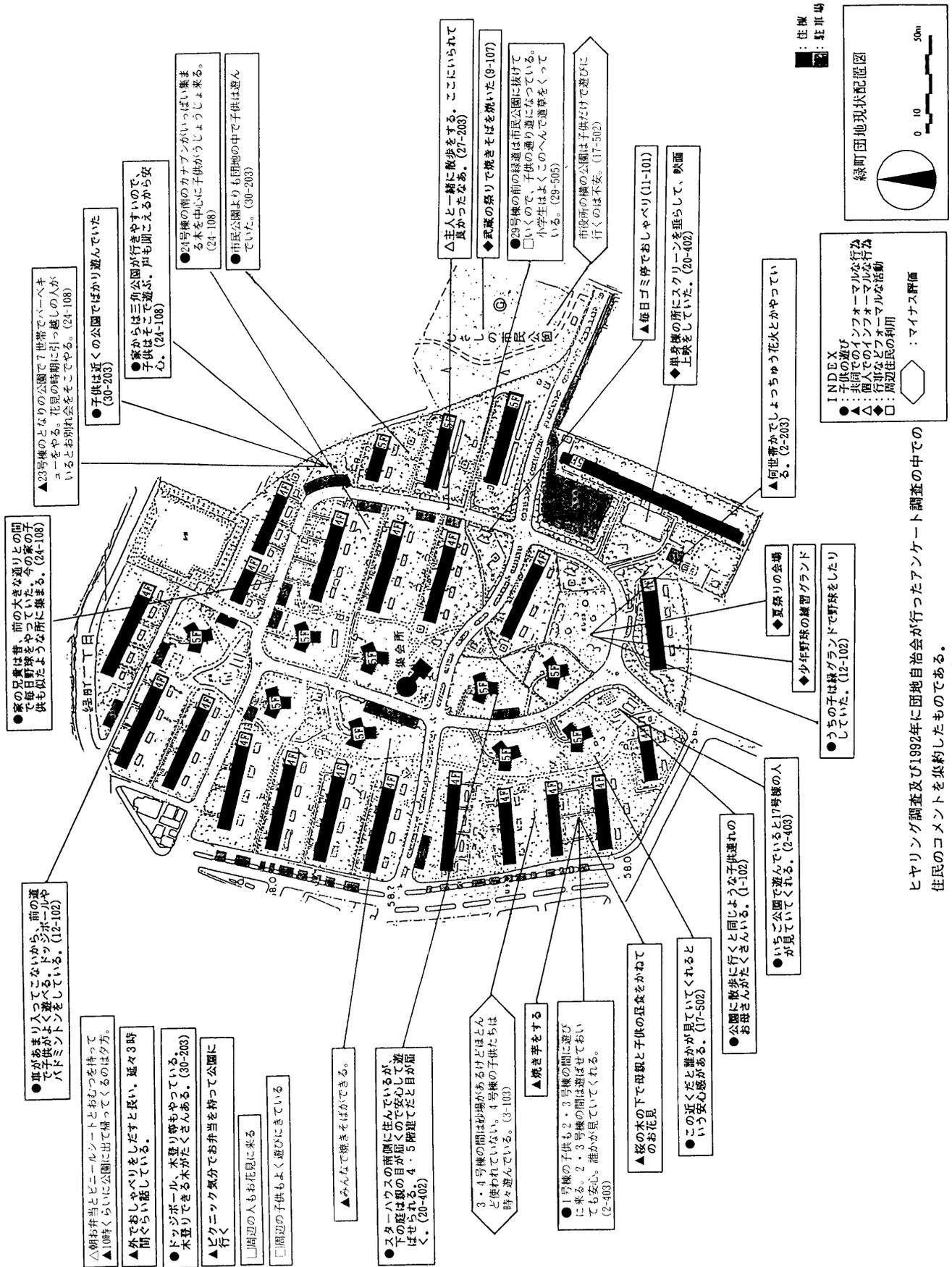
また、住民の建替に対する基本的な意向を抽出するために、団地自治会が1992年3月に行ったアンケート調査を活用する。

### 2.3 住民の団地更新計画に対する意識分布

ここでは、1992年に団地自治会が行ったアンケートをもとに、団地更新計画に対する住民の基本的な意向を抽出し、住民が主体のまちづくり活動に向かう背景を明らかにする。また、一部では1987年に早稲田大学が行ったアンケートの結果を参考にする。1987年のアンケートは、配布数645票、有効回収数355票で、回収率は55%、1992年のアンケートは、配布数679票、有効回収数380票で、回収率は56%とほぼ同じである。また、アンケート回答世帯の家族構成の比率も1987年アンケートと1992年アンケートとは同じような傾向である。

まず、公団の出した当初計画案に対して不満だと感じている率は全体の88.6%と極めて高い。その理由としては「家賃が高い」97.2%を筆頭にして、「緑豊かな環境が壊れる」63.2%、「間取りが良くない」51.8%、「高層住宅である」51.8%、とどれも半数を超えており、公団の当初計画案が住民の望む生活と対応していないことがわかる。定住意識を見てみると、事業説明会前95.5%、事業説明会後82.1%、とどちらも高い。また、更新後の動向についての設問を見てみると、「建替後の賃貸住宅に戻りたい(61.1%)」「建替後の分譲住宅に戻りたい(5.8%)」「都営団地を団地内に併設して入居したい(24.7%)」という戻り入居を希望している世帯は全体の91.6%を占めている。これらのことから、団地に永く住み続けたいと願う強い意志がうかがえる。しかし、事業説明会後は前に比べると定住を希望する世帯が13.4%減っており、建替事業が原因で移動せざるを得ない人の存在がうかがえる。

1987年の更新方法に対する意向の回答を見てみると、建替を望む世帯は54%あるが、全面的に建て替えるべきだとする世帯は2%にとどまり、外部環境を残した建替



を望む世帯が18%、長期にわたっての段階的な建替を望む世帯が34%という比率になっている。1992年の回答では、建替を望む世帯は71.7%であるが、全面的な建替を望むものは17.8%、家賃が安ければという条件付で建替を望む世帯が53.9%、という比率になっている。建替そのものを望む世帯は多く存在している。しかし、家賃上昇に対応できない世帯も多く存在しており、定住を阻害する事業であること、また居住者が望む生活と対応していない計画であることがうかがえる。

更新の時期についての意向は、1987年の時点では「今すぐ更新を希望する」「6年以内の更新を希望する」世帯が全体の50%であるのに対し、5年後の1992年では「4年以内の更新を希望する」世帯が70.4%と早急に対応すべき世帯が増えていることがわかる。

更新後の家賃と住戸の広さ・設備についての意向を見ても、「公団の提示した家賃で止むを得ないと思っている」つまり、現在の公団の建替事業に対応できる世帯はわずか2.4%である。住戸・設備の老朽化に不満を持ち「新しく設備も良くなるなら一定の家賃値上げは止むを得ないが、公団の家賃は高すぎる」と感じている世帯が73.6%と高い。多額の家賃上昇に対応できる世帯は限られているが、新しく設備の整った住戸の要望は大きいと言える。

駐車場と緑環境に対する設問を見ると、「多少緑は失っても、駐車場は出来るだけあったほうがよい」という駐車場を優先する世帯は18.1%である。緑を残したいと願う世帯が77.9%と多い。その中でも「緑を残すためには必要最小限にとどめてほしい」という世帯が35.2%であるのに対し、「緑を残しつつ駐車場も増やすには、地下式・立体式などを取り入れて料金が高くなっても止むを得ない。」という世帯が42.7%と多く、緑か駐車場かどちらか片方をとるのではなく、融合的な考え方へと向かっている。

仮移転先の希望の設問を見ると、団地内での仮移転を希望する世帯が92.0%とほとんどであり、現在行われている生活が断ち切られることなく、連続性の中での更新計画が望まれている。

多額の家賃上昇に対応できない世帯が住み続けるための対策として、現在、公営住宅の併設制度があり、緑町団地では都に対してこの働き掛けを行っている。都営住宅併設に対する意向を見ても、「団地内につくってほしい」という世帯が51.6%いるが、一方では「団地内にはつくりたくないでよい」という世帯も20.2%存在している。収入による住宅の差別化の思想も根強いと思われる。以上の考察から、まちづくり活動に向かった背景として、団地に住み続けたいという強い意志、家賃上昇に対する危機感、現在の住戸の狭小性・設備の老朽化に対する不満があることがわかる。また、駐車場と緑のような相反



写真1 緑町団地の住棟間は緑いっぱい環境



写真2 NSペアのレイアウトの住棟広場ではたえず人が出会う

する項目に対しても、どちらか片方をとるのではなく、融合させた考え方へと向かっていることが特徴である。

#### 2.4 成熟した自治能力

緑町団地がパートナーシップに向かったのはそれなりの前提条件がある。その1つは、成熟した自治会活動の蓄積である。緑町団地の住民たちは、昭和32年に入居して以来、1000戸スケールの大団地における住民自治の活動を自治会を通して多様に経験してきた。

緑町団地では、団地建替担当者たちとの交渉の席上では、政策的・制度的課題について住民たちは住民側の主張は堂々とするが、相手側がそれについて望むような返答をしないからといって、決して一方的に中傷罵倒はしない。なぜならば、基本的な住宅政策や制度の改善要求をぶつけて確実な反応を引き出すのは、国や公団本社であるが故に、それが必要な時にはそれらに出向き集団交渉を行う。そして団地建替担当者たちとは、いかにお互いに気持ち良く、より良い建替計画をつくるかということに神経を集中させようという姿勢が住民側にある。なぜ、緑町団地住民たちは公団を「敵」にしないで、彼らをパートナーに引き込み得たのだろうか。後に述べるようなカウンタープラン立案能力があったこととともに、

その背景には、図2に見られるような集住空間が育んだ多様な集住生活力の形成があった。そこには、

- ①環境を活用して遊び、生活するセンスとそれを受け止める空間の存在。また、その空間は住民が手を加えることによって多様なものになっていること。
- ②近隣単位、団地全体を通して住民が主体となり集住生活を運営する機構の存在
- ③身近な環境に働き掛け、それを生活に合った、より良いものに改善していこうとする態度、に加えて、
- ④周辺地域とのまちづくりでのつながりがあったこと等のプラスの自治能力の存在があった。

とともに、負のポテンシャルとして、

- ①自治会と公団の対決姿勢
- ②自治会への積極的参加者の減少
- ③転入出が頻繁、不正入居者の増加などでコミュニティ形成がなされていない住棟の存在

があった。これらの自治能力の正負のポテンシャルを併せ持った成熟した自治会活動を基盤としつつ、次に見るような住民側が建替問題を家賃の側面に限定せずに、より良い生活空間の継承と再創造の計画の側面に具体的にふみ込む状況が生成されていった。

表2 パートナシップ型まちづくりに向かった経過

状況	主なまちづくり活動
<p>危機感の共有</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・楽しい活動による住民間の関係化と自由に語り合う雰囲気づくり</li> <li>・ニュースによる危機感の共有</li> <li>・号棟集会による相互理解の深化</li> <li>・興味のあるところで開かれる場づくり</li> <li>・専門家との関係づくり</li> </ul> <p>希望への転化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専門家による希望への転化の仕掛け</li> </ul> <p>自由なつぶやきと発想</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一人で作るのではなく集い語り合う場づくり</li> <li>・メンバーの蓄積</li> <li>・まちづくり活動へのウォーミングアップ</li> <li>・ピア・グループの形成</li> <li>・専門家による楽しいまちづくり活動の意義付け</li> </ul> <p>多様なまちづくり活動の連鎖</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・表現活動による居住資源の顕在化と共有</li> <li>・住イメージの生成と共有</li> </ul> <p>居住資源の発見から計画づくりへ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公団担当者との生活価値共有の場づくり(環境、間取り、文庫プロジェクトの活動発表)</li> <li>・住民案を通しての具体的対話</li> <li>・専門家の媒介</li> </ul> <p>公団の意識変化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公団との対話の中で計画づくり</li> </ul>	<p style="text-align: right;">準備段階</p> <p>86.05. : 公団が30年代団地の建替を発表</p> <p>87.02.21: 建替対策委員会発足(以後毎月1回会合)</p> <p>87.03.03: 対策委員会ニュース「みどり町」(以後毎月1回発行)</p> <p>87.06. : 号棟集会</p> <p>87.11.15: 臨時総会(327人参加)</p> <p>88.04.10: 第1回桜祭り(以後毎年行われる)</p> <p>88.07.02: 緑のウォッチング</p> <hr/> <p>91.07.09: みどり町団地運営指定</p> <p>91.07.12: 建替決定報告集会</p> <p>91.07.20: 新建築家技術者集団フォーラム</p> <p>91.08.10: 学習会「緑町団地のまちづくりを語ろう」</p> <p>91.10.19: 公団の居住者説明会</p> <p>20</p> <p>91.10.20: 総決起集会</p> <p>91.11.23: 学習会「緑町団地のまちづくりを語ろう」</p> <p>91.12.14: 住民案作成プロジェクト会議発足</p> <p>91.12.01: 演劇「おぼけちゃん」公演</p> <p>92.01.19: 住民案作成プロジェクト会議</p> <p>92.02.07: 住民案作成プロジェクト会議</p> <p>92.02. : 文集「らくがき町」作成開始</p> <p>92.02. : 住まい方調査実施</p> <p>92.02.27: 雑草のオリエンテーリング</p> <p>92.03.30: 樹木のオリエンテーリング</p> <p>92.04.05: 第5回桜祭り</p> <p>野草の天ぶらを食べる会</p> <p>92.04.10: 公団東京支社と非公式交渉 住民案、樹木マップを提出</p> <p>92.04.12: 住民案作成プロジェクト会議</p> <p>92.04.26: 住民案パート1説明会</p> <p>92.05.17: バード・ウォッチング</p> <p>92.05.21: 公団東京支社交渉(住民案について1)</p> <p>92.06.02: 夏の雑草観察</p> <p>92.06. : 私の住みたい間取り作成</p> <p>92.06.26: 公団東京支社交渉(住民案について2)</p> <p>92.07.17: 公団東京支社交渉(住民案について3) 各プロジェクトが活動の成果を発表</p> <p>92.07.26: 夏祭り、緑陰パネルディスカッション 「実現しよう私たちのまちづくり」</p> <p>92.07.28: 昆虫のオリエンテーリング</p> <p>92.08. : 緑町団地保全地域マップ作成</p> <p>92.09.18: 公団東京支社交渉(公団修正案提示)</p> <p>92.09.23: 臨時幹事会(公団修正案の評価)</p> <p>92.10.15: 公団東京支社交渉(修正案の検討)</p> <p>92.10.18: 「安心して住み続けられる緑町団地を」 総決起集会</p>

\* : ピア・グループ(Peer Group)とはフォーマルな集団・組織の内部に何らかの類似性に基づく平等な結合によって自然に成立するインフォーマルな集団のことを言う。この場合は各プロジェクトがそれに該当する。

### 3. パートナースシップ型まちづくりのプロセス

#### 3.1 危機感の共有

住民が主体となるまちづくりにおいては、初動期の1つの共通の要件は、状況の中の危機感の共有である。不安とリスクを分かち合いつつ、それをバネにしてやがて希望へ転化する状況づくりは、緑町団地の場合、次のようになされていった(表2)。

緑町団地が建替指定を受けたのは1991年7月であるが、それ以前から活動を積み重ねている。1986年5月に公団が30年代団地の建替を正式発表をし、小杉御殿団地を皮切りに建替事業が始まった。多摩地区の自治会協議会から各団地で建替対策委員会をつくるように指示されて、緑町団地でもこの問題に取り組み始めた。これから建替指定を受けるまでの5年間の活動は、以下のような特徴がある。

まず第1に、居住者一人一人が自由に意見を出し合う姿勢と関係をつくったことである。同じ号棟の人でもあいさつ程度の付き合いであったり、顔と名前が一致しなかったりという状況の中で、自治会は「まず自分の号棟に誰が住んでいるか知り、顔見知りになろう。外で会えばあいさつでき、一言二言会話が交わせるような関係をつくっていきこう。そんな中でしかこの問題の解決はないと思う。」というように居住者間の関係づくりから始めている。その一環として「みんなが参加して和気あいあいと話す場がない、住民を全部引っ張り出して顔見知りになって同じ気持ちになれる場をつくろう」「みんながドアを閉めていたら話し合いも何もできないじゃないか、ドアを開けてもらおう」という考えのもと、1988年4月10日に第1回の「桜祭り」が行われた。食物を住民たちで用意し出店を出したり、餅つきや、わらび座を呼んでのアトラクション、バザー等の楽しい催しをしながら、歓談コーナーをつくり、桜の木の下で建替に対する意見を思い思いに語り合う、という内容であった。「桜祭りはこんなに人が住んでいたのかと思うくらい人が出てきた」というように楽しい活動を行うことで、住民間の関係化がはかられたとともに、自由に語り合う雰囲気がつくられていった。

団地竣工以来初めて行われた号棟集會もこれに大きな役割を果たしている。定住している800世帯全員が集ろうとしても無理であるし、知らない人多数の中で発言するのも難しい。「いつも顔を合わせているメンバーなので、疑問点や自分の考えを相手の顔色をうかがわずに言い合える」というように日常的に触れ合っており、家族のこと、生活のこと、をわかり合っている者同士の話し合いでは、それまでに出てこなかった切実なお年寄りの不安感や事業に対する怒りといった、それぞれの立場からの生の声が出された。その中で、老人施設への入居を希望

していたお年寄りに対して、若者が「助け合うことのできない老人同士で集まっても安心して生活できないよ」というような意見を言ったりと、それぞれを理解し合う関係が生まれている。また、同じ号棟に住んでいても顔と名前が一致しなかったような人との付き合いのきっかけになっており、近隣関係を促進する役割も出ている。号棟集會が終わるころには、最初19人で始まった建替対策委員が60人を超えるまでになっており、住民一人一人の建替に対する意識が高まっていったことがわかる。

第2に、自治会が中心となり、住民の間で危機感を共有する仕掛けをしていったことである。これに大きな役割を果たしたのは「建替問題対策委員会ニュース・みどり町」である。1987年3月に第1号が発行されて以来現在(1993年11月)までで180号を数える。これは基本的に週に1回のペースで出されているが、伝える情報がある時は集中的に発行している。情報を正確に伝えること、みんなの意見を反映させることをモットーにつくられており、特に初期には住民の素朴な疑問や意見、不安な気持ち等の生の声を集中的に流していた。特に前述の号棟集會の様子、話し合われた内容は各号棟ごとにまとめられ、生き生きと伝えられた。読者はニュースの中に書かれている自分と同じ不安な思い、自分とは違う考えの人の存在を発見し、住民の間で危機感が共有されていっている。

第3に、住民が自分の興味のあるところで無理なく関われる場をつくったことである。対策委員が80名を超えたころ、対策委員会の中に、建設・設備部会、老人・福祉部会、教育部会、法律部会、環境部会の5つの専門部会をつくり、それぞれの人が興味のある部会に関るようにした。同じ興味を持つ人同士で話し合いを持ったため、学習会や資料集め、見学会など幅広い活動が行われるようになっていく。

第4に、専門家との関係<sup>4)</sup>をつくっていることである。対策委員の代表が住宅問題の研究会に出席し、専門家に緑町の状況、建替に対する思いを伝えていた。その後大学の研究室や専門家、住民による建替問題の学習会(8回)を設け、その後の計画づくりへの基盤をつくっている。

#### 3.2 希望への転化

自治会のソフトな仕掛けにより住民の中での建替対策活動に対する意識・危機感といった住民主体によるまちづくり活動に向かうポテンシャルが高まっていった。1991年7月、正式に緑町団地が建替指定を受け、同年10月に公団の居住者説明会で実際の計画案を説明される。「公団のプランを見てショックを受けた。この環境が一変してしまう」という言葉からわかるように、住民の危機感は一変して達する。この状況から抜け出し、かつ従

来のような反対運動へと向かわなかったのはなぜだろうか。その要因の1つは、専門家による住民の危機感を希望へと転化させる仕掛けがあったからである<sup>5)</sup>。学習会「緑町団地のまちづくりを語ろう」では、公団案を前にして、すっかり意気消沈している住民を前に、延藤は次のような発言をした。「住民主体のまちづくりで一番大切なことは想像力である。もう駄目だ、こんなものしか出来ないと思うのも想像力だが、自分たちの団地のいいところを捜し当ててこんな暮らしがしたいと夢をふくらませるのも想像力だ。」その場には、住民たちは当然のごとく後者の想像力にかけてみようとの気運が立ち現れた。

併せてこの学習会では、諸外国や国内の先進的な集合住宅の事例がスライドを用いて紹介された。それは「諸外国の例を見て本当にあんなのが出来るんじゃないか、実現するんじゃないかと思った。あんなのが出来たら何て素晴らしいのだろうと思った。」という風に居住者の空間計画への想像力を芽生えさせた。

2つ目の要因は「公団のプランを見てショックを受け、何か会を開いてみんなで考えなければと思った」というように、自ら活動に積極的に参加していくことで、不安から希望へと状況を変えていく人が存在していることである。その中のひとりには「母親の視点から環境を考える」というような集まりを起し、同じ興味や問題意識を持つ仲間集めを行った。また、ある人は、「私は何かものを書くのが好きなので、自分の得意なところで活動に関りたい」と自分から自治会の広報部に参加し、その後文集活動を行うに至っている。このような自発的参加者が見られるのは、それ以前の自治会の役員経験と、周辺まちづくり活動とのネットワークの2つによるところが大きい。「自治会の役員をしていたので、その流れのまま建替対策活動のほうに入っていった」というような人だけでなく、「自治会の生活環境部で他のお母さんたちと水道の赤水問題の実態調査をし、市役所と公団に働き掛けていく中で、自分たちで環境を守っていくことの重要性がわかってきた」というように、自治会での役員を経験し、環境に対する問題意識が高まっていた人や、「『けやきコミセン』(団地周辺につくられた住民参加によるコミュニティ・センター)をつくった人たちの実践を近くで見ていた。周辺でまちづくりをしているお母さんたちから多くのことを学んだ」というような人たちが実際の活動を伴って、この時期に顕在化してきている。

### 3.3 自由なつぶやきと発想を引き出す

危機感だけでなく、希望と既成の概念にとらわれない想像力が芽生え始めたという状況から、住民が具体的に自由なつぶやきと発想を語るという次の段階に進んだ要因として、次のことがあげられる。

第1に、一人一人で考えるのではなく、集い語らう場

をつくっていったことである。自治会はそれまでの活動の中で関係をつくってきた専門家をアドボカシー・プランニング・グループ<sup>6)</sup>(住民案を代弁する計画・設計チーム)として後々には自分たちの理想とする団地を住民案としてまとめるために、住民案作成プロジェクト・チームをつくり、対策委員会ニュースなどで住民にそれへの幅広い参加を呼び掛けた。1991年12月に第1回、1992年1月に第2回の専門家を交えての住民案作成プロジェクト会議が行われた。その中には「建替の問題を盛り上げるのに建替の劇をつくったら面白いのではないか」「量としての緑、生態系としての緑を残したい」「各ブロックごとにお母さんたちと子ども、高齢者を巻き込みながらウォッチングをするのはどうだろう」「漠然として語られる緑では駄目だ。緑の状態を記録していこう」「行政とも身近にお友達になろう」「みみずも引っ越しし、戻ってこれる時間差建替がいい」というように、一人一人が面白い発想を出すと周りの人もそれに触発されていき、従来の建替対策活動、建替事業の概念の枠を超えた自由な発想が数多く出された。

第2に、このような住民の自由なつぶやきに対して、専門家が耳を傾け、評価したことである。話し合いの中では一番の問題は家賃で、このことを考えると暗くなる、というようなシビアな意見が聞かれる。専門家は「家賃問題は居住者だけで解決できる問題ではない。大家のほうから考えることで、住民は『ここにいたい』ことを伝えていくことが大事」とその解決策を伝え、住民が進むべき方向付けを行っていった。

### 3.4 まちづくり活動に向かうポテンシャルの蓄積

既成概念にとらわれず、自由な発想を語り出してから、実際に、まちづくり活動を起すに至る転機となったのは、住民がシナリオを書き、演じた、演劇「おばけちゃん」である。住民の中で、世田谷区で行われている楽しいまちづくり活動の話をしていた時、「緑町でも『おばけちゃん』の紙芝居をしたら面白いのではないか」という発想が出た。その時はまだ発想だけで終わっていたが、毎年自治会が行うクリスマス会の具体的な企画を話し合った時、また「おばけちゃん」の話が持ち上がり、自分たちで脚本を書き、演じる劇をしようということになった。自治会の中に、もと演劇に関っていた人がおり、松谷みよ子の「おばけちゃん」の原本をもとに緑町団地建替問題に引っかけて脚本を書いた。また、自治会の役員では人数が足りず、近隣のネットワークを使って積極的に参加者が集められた。演劇「おばけちゃん」のキーワードは「思いをこらす」である。建替という状況は必ずしも望んでなかったものではないが、みんながそれぞれ「思いをこらして考えよう」というメッセージが込められていた。

この演劇活動は、まちづくり活動の流れの中で次のような意味を持つ。第1に団地の中の行動力を持った人同士をつなぎ合わせたことである。それまで自治会の役員にはなっていないが、近隣でのインフォーマルな活動でキーパーソンとして活躍していた人がこの時期に顕在化している。この演劇に関った人の多くは、キーパーソンとなってその後のまちづくり活動を支えている。また、この活動の中で、行動力のある人に触発されて、共にまちづくり活動に関り始めた人が出ている。このように演劇活動を行う中で、その後のまちづくり活動を行うマンパワーが蓄積されている。

第2に、それから続いていくまちづくり活動のウォーミングアップとなっていることである。演劇をつくり出す中では、それぞれが役割を担い、それが集積して全体が構成されている。これに関った人の多くは、共同で何かを行っていくこと、「もの」をつくり出していくことの楽しさと充実感を感じている。これらは活動を単発で終わらせずに連鎖させるエネルギーとなっていた。

### 3.5 楽しいまちづくり活動の連鎖

既成概念にとらわれない自由な発想から実際のまちづくり活動が起き、それが単発で終わらずに連鎖していったのは、次のような要因がある。

第1に、共に活動する仲間づくりの場と住民間のネットワークが存在していたことである。前述の住民案作成プロジェクト会議や団地見学会などがこの役割をしている。自由な発想を出し合い住民間で触発していく中で、「環境プロジェクト」「間取りプロジェクト」「文集プロジェクト」が生まれている。これら3つのグループが意味することは、複数の人間でのコラボレーション（共有された創造）を行う時に欠かすことのできないピア・グループ(Peer Group)に該当するということである<sup>#7)</sup>。ピア・グループとは、フォーマルな集団・組織の内部に何らかの類似性に基づく対等な結合によって自然に成立するインフォーマルな集団のことを言う。本質的に異なる個人から成るグループが次第に渦巻き、コラボレーションを行うコミュニティへと合体していく。そのプロセスは次の通りである。まず数人の「住民の建替に対する思いを綴った文集をつくらう」という呼び掛けに、何か活動したいと思っていた若い母親たちがこたえて文集プロジェクト「らくがき町クラブ」が結成される。また、前述の演劇「おぼけちゃん」の中でも多くの若い母親が集まった。それらが一段落つくと、公団の建替後の配置図を見て、子育て環境としての外部空間の変容により危機感を覚えたグループと、建替後の団地への見学会に行き、ウナギの寝床のような間取りに危機感を持ったグループとに分かれ各プロジェクトの母体が出来た。その後、個人的に環境の変化に興味を持っていた人や間取

りに興味を持っていた人が参加し、「環境プロジェクト」「間取りプロジェクト」を結成するに至る。このように自由な発想と行動力を持ち合わせた人々が、共に行動を行う仲間をつくることにより、発想は発想で終わらずに活動へと展開している。

第2に、専門家が活動と対策活動の間を結びつける概念化をはかるとともに、ある程度の活動の方向付けをしたことである。ともすれば、住民は楽しいまちづくり活動と建替対策活動を切り離して考えがちである。緑町団地では専門家が楽しいまちづくり活動に次のような意義付けをした<sup>#8)</sup>。

- ①住民の中に住民が主体となる団地更新計画の必要性・可能性を高める。雰囲気づくり、世論づくりの意義がある。
- ②現在の状況を記録することは団地の歴史を未来に継承することである。
- ③団地の宝物を見つけ出すことは住民のつくる計画に根拠を与えることになる。

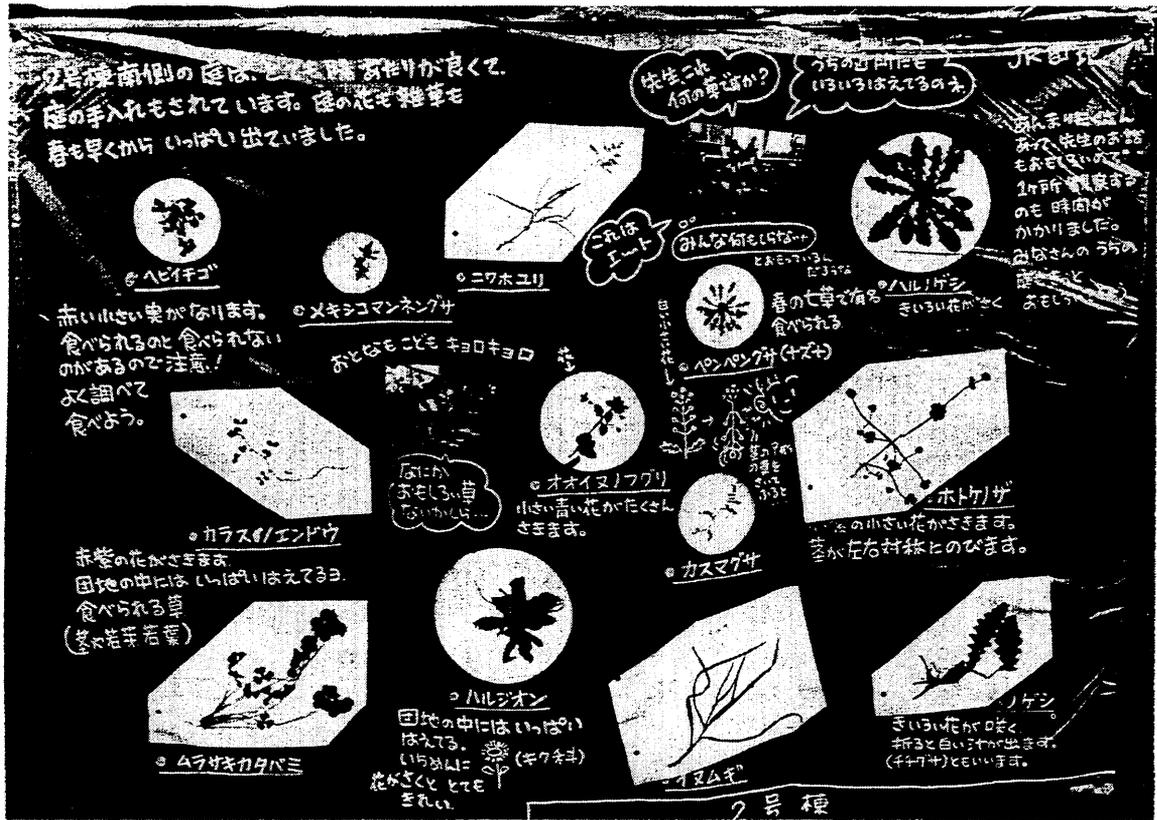
このことで住民の意識の中でも楽しい活動と建替対策活動、周縁的問題と全体の問題が結合し、楽しいまちづくり活動を行う根拠が与えられたと思われる。

「間取りプロジェクト」のような専門的分野での活動では、素人である住民は壁にぶつかることが多々ある。そこで専門家には、ある程度の活動の進むべき方向を教えるという役割が必要となってくる。「間取りプロジェクト」では当初「自分たちの理想の住まいをつくりたいが、まずは何から始めていいのかかわからない」という状態であった。そこで専門家は「今の自分たちの住まい方を調べることから始めたらどうか」とヒントを与え、住まい方調査を行った具体例のシートを参考用に見せた。活動のきっかけが与えられた住民は、その後は自分たちで発見を繰り返し、新たな目標を設定しながら事を進め出し、

表3 「環境プロジェクト」の活動とパネルの関係

活動	表現したパネル
雑草のオリエンテーリング	・雑草マップ ・春の緑町団地を飾る雑草たち ・雑草群落マップ
樹木のオリエンテーリング	・樹木のオリエンテーリング風景
バード・ウォッチング	・緑町団地鳥マップ ・緑町団地で出会える鳥たち ・高さと鳥 ・緑町団地鳥たちの巣づくり-夏- ・バード・ウォッチング
その他	・30年間団地はこんなに変わりました ・子どもの遊び場マップ ・団地環境プロジェクト保全地域マップ

雑草マップ



創作主体	環境プロジェクトメンバー
表現方法	押し葉、イラスト、写真、コメント

内容・評価

1992年2月27日に行った野草のオリエンテーリングの時に採集した野草を押し葉にしたものを中心にして、その時の様子を写真、コメントで説明している。じっくりと観察した1号棟の北側、2号棟の南側、31号棟の裏側の3カ所についてそれぞれ1枚ずつパネルをつくっている。ただの観察ではなく、食べられる野草、食べられない野草という、主婦の視点で観察されており、このパネルを見ると、野草がより生活に身近なものと感じられる。この観察は後になって桜祭りに行われる「野草の天ぷらを食べる会」へとつながっていく。

ぺんぺん草での遊び方を大人が子どもに教えたり、お年寄りがよもぎの食べ方を若い主婦に教えたりと、野草を通して異世代の人が交流している姿が描かれている。人と人を結びつける媒介としての土や植物の意味を表しており、共用空間の在り方を示唆している。

ウォッチング中のトカゲの登場に子どもたちが大喜びしたり、芽が出たドングリや、ロゼット状のタンポポを発見した時の感動など、自然の中で大人も子どもも同じように感動し学習している姿が描かれている。このパネルからは、地域学習・生涯学習の場としての集合住宅という意味が読み取れるとともに、その要因として土の存在が大きいこともわかる。

図3 雑草マップ



写真3 「環境プロジェクト」チームは団地の中の緑ウォッチングを楽しみつつ、建替問題のイメージを高めていった。

最終的には自ら理想の間取りを描くに至っている。活動が進むと「思いを図面にすると、どうしても面積が広くなってしま」「面積と家賃の問題が出てきた」というように、もうひとつ上のレベルの壁にぶつかる。専門家は「面積内におさめることよりも『暮らしの夢』をたくさん出そう」「生活のうえで大事にしたいものの優先順位を整理することが必要」と、技術論に走りがちであった住民を「夢を語る」という原点に戻すとともに、住民の計画づくりにおける基本的役割を明確にしていった。

第3に、遊び心を持って楽しく活動を行ったということである。特に「環境プロジェクト」は雑草・樹木・鳥等のウォッチングや生態系マップづくりなど、身近な環境を相手にまさに「環境遊び行動」と言うべき活動を行っている(表3)。その中で発見は新たな発想を生み出し、次の目標自体も設定される。「雑草のオリエンテーリング」では生活者の視点から食べられる野草が多く発見された(図3)。そのことにより「野草の天ぶらを食べる会をしたらどうか」という発想が生まれ、次の桜祭りで実施されている。「間取りプロジェクト」は活動自体はインドアでの専門的なものであるが、メンバーの中のひとりが毎週昼食をつくって来て楽しく活動を行っている。プロジェクトに参加しているのは、ほとんどが小さな子どもがいる若い母親である。子育ての最中であるため仕事をしていないが、何かやりたいと思っていた女性たちが、プロジェクトで活動することによって、余暇時間の消費ではなく創造へと向かっている。そのため活動に持続力がついている。

このような仕掛けにより住民のまちづくり活動は多様なものになり、かつ、それが単発で終わらずに連鎖している。その中で住民は環境の魅力、団地の居住資源を発見していった。

### 3.6 居住資源の発見から計画づくりへ

居住資源という自らの団地のハード・ソフトの宝物を



写真4 建替問題をけやきの広場で語り合う住民たち。

発見しただけでなく、それが計画づくりへと展開したのは、住民が表現活動を行ったからである。「環境プロジェクト」では環境ウォッチングで発見したこと、居住者が団地の環境・生活を育ててきた歴史、子どもの遊び場マップなどを多様な表現方法でパネルにしている。表現活動をすることによって発見した居住資源が、個人の中で完結せずに他者に伝わってくる。それを見て語り合う場が存在していたことも1つの要因である。専門家を交えての住民案作成プロジェクト会議では、日ごろ別々に活動していた各プロジェクトのメンバー及び他の住民が集まり、それまでの活動の成果を発表し合った。「もう少し日常から他のプロジェクトと接し、意見の交換をすればよかった」という住民の反省もあるように、この会は意見を交換する数少ない場として機能した。表現作品をもとにして語り合うことで、自分たちの理想とする生活の姿が顕在化してくる。アドボカシー・プランニング・グループは、そのつぶやきに耳を傾け、住民が達成したい本質的な価値とは何かを察知し、計画コンセプトを明示し、かつ、その実現手法を技術的にブレイクスルーする役割を担っていた。住民案を提示し、公団に討議の場についてもらい、双方が意見を交わしつつ計画をねり上げる「パートナーシップ方式」を実現するには、住民案を提起するタイミングが問われてくる。そこで住民内部からは「専門家(住民をバックアップする建築設計者)は早く案をつくって示してほしい」という意見も当然のことながら出てきた。

しかし、切羽詰まった状況の中でも、住み手の願う計画策定を楽しみながらつくろうとする住民の間からは、「今すぐに技術的な案に頼るのは止めよう。たしかにイライラするかもしれない。でも、もうちょっとイライラしてみよう。住民の思い入れを形にするのはめんどくさいこと。めんどくさいことを軽視してはいいものが出せないワ」という驚くような賢明な意見が出されたことがあった。

図4に見られるように、住民の楽しいまちづくり活動



に見られるキー・コンセプトの抽出、計画目標の大・中・小の設定、及び空間構成手法の要素とその体系を明らかにしていった。そして、図5に見られるような計画案変更のプロセスをたどっていった。公団当初案と修正案は、一見基本的レイアウトに変化がないように見えるが、1棟当たり住戸数といったコミュニティ活動を左右する条件や、住棟の高さ、対面性を促すレイアウト、住戸プラン・バリエーションの豊富化等、生活者にとって見るべき成果を反映することができた。

### 3.7 公団担当者の意識変化

当初は、緑町団地住民と公団も、従来の自治会一事業主体の関係であった。そのため公団は住民との交渉においても「1団地のみ特別扱いはできない」「前例がないことはできない」という、まず〈事業ありき〉のスタンスをとっており、ある段階までは非常に冷静であった。しかし、緑町団地ではそのような関係から抜け出し、公団という事業主体と住民との対話の中で計画案が変更されていっている。当初案提起後、約1年後に住民案を相当に吸収した修正案が出されるようになった。このようなコミュニケーション・チャンネルが生まれたのには、次のような要因がある。

第1に、公団担当者が住民の表現に触れる場が存在していたことである。公団との交渉では、単に公団の計画案に異を唱えるのではなく、「環境プロジェクト」、「間取りプロジェクト」、「文集プロジェクト」のメンバーが「生態系マップ」「私の住みたい間取り」「文集らくがき町」など多様な表現で現在の環境の魅力、団地の宝物、生活の夢、建替事業に対する住民の思いを伝えた。この生活者の表現に何度もじかに触れた担当者は「住民の思いを聞いていると、私たちも生活者であると痛感した。生活者の立場として案を再検討する方向に向かいたい」と合理性を重視した「事業ありき」から「生活ありき」へと意識変化をしている。表現方法として言語だけでなく、イラストや絵地図・写真などを用いて、よりビジュアルに伝えていることも大きい。専門家が住民にその計画意図を伝える時、出来るかぎり大きな模型やパース、コンピューター・グラフィックスを用いてわかりやすく説明するように、住民の側から自分たちの生活の価値を伝える時には、可能なかぎりビジュアルな表現方法で伝えることが必要である。

第2に、公団事業内容と同じ制約のもとで住民案をつくったことである。駐車場率は住民の中でのアンケート調査の結果から40～50%と公団の示す60%よりも低いものの、計画戸数をほぼ同じにした住民案をつくっている。このことにより机上の空論ではなく、より具体性を持った対話がなされた。

第3に、これは副次的な要因であるが、住民と公団と

を結びつける触媒としての専門家が存在していたことである。公団担当者も、専門家がバックアップすることで、単なる反対運動ではなく、まちづくり活動として成立していることを評価している。

### 4. まとめ

緑町団地の住民たちは、公団の提起した建替計画案が高層高密度・高駐車場率・ウナギの寝床型プランであったことに鋭い批判の声をあげるとともに、住民側からのカウンタープランづくりに向かった。

緑町団地は建替に伴う様々な不安を軽減する議論を団地内で系統的に巻き起こし、生活者の側からの「団地にはこんな宝物がある」「こんな団地にしたい」のつぶやきと夢を束ね、楽しいまちづくり活動を重層化させつつ、それをベースに住み手の立場に立った計画案を提起できるアドボカシー・プランニング・グループ（住民案を代弁する計画・設計チーム）を巻き込んだ。

高層か中層か、階段室型か廊下型か、駐車場はか非か等の「もの」のレベルから計画案をねるよりも、住み手が大切にしたい生活の価値とは何かを明らかにしつつ、徹底して「くらし」のレベルからアプローチし、ソフトからハードに至ることにより住み手参加による効果的プランが見えてきた。

公団は当初、住民の活動や提案を公式的に冷静にながめていただけであるが、住民側の既存団地の空間と人間の相互作用の間に生成した価値の多面的な深い解釈と表現の成果と、それを下敷きにし、かつ公団の経営・計画条件（計画戸数・駐車場率等）を前提にした「もうひとつの」計画案が現実味をおびて提示されていく中で、やがて、公団担当者内部に意識の変容が見られるようになり、住民案の評価できる面を吸収しつつ公団案の改訂に向かうようになった。そして、当初案とは内容的に相当に異なったプラン（配置計画・住戸計画）が提出され、両者が基本的に合意しうるに至った。ここには、公団と住民のパートナーシップ方式による団地更新計画・事業の必要性と可能性を充分に見ることができる。

最後に、このようなパートナーシップ方式をひらいた主要な要因は、何と言っても住民側の主体的な多様で自由なまちづくり活動の連鎖を中心にして、専門家の支援と公団の応答過程であった。各主体の態度と活動が高まり、相互にからまり合っていくための原則を抽出して、まとめとしたい。

まず、住民側の意識づくりの側面として

- ①住民の間で危機感を共有すること。
- ②事業に対する固定観念を取り払い、希望や夢を語り合うこと。

機構づくりの側面として

- ①近隣関係を豊かにすることから始め、自由に意見を

出し合える関係をつくること。

- ②住民一人一人が一番興味のあるところで無理なく活動に関わる場をつくること。
- ③専門家と日常的に接することができるような関係をつくること。
- ④同じ興味を持ち、共に活動するインフォーマルな仲間集団をつくること。

活動づくりの側面として

- ①遊び心を持って楽しく活動すること。
- ②活動の中での発見を出来るかぎり多様な手法で表現し他者に伝えること。
- ③住民が語り合う機会を出来るかぎり多くつくること。

また、楽しく遊び心を持った活動、環境遊び行動は、意識づくり、機構づくりの側面を牽引している。

次に、専門家の役割としては以下のようなものが見られた。

- ①住民を勇気づけ、やってみる力を引き出す。
- ②住民の活動を方向付ける。
- ③計画づくりとまちづくり活動を結びつけ、概念化をはかる。
- ④住民が達成したい本質的な価値とは何かを察知し、その実現手法を技術的にブレイクスルーする。

緑町団地の計画づくりでは専門家はボランティアで関わっている。そのため日常的に活動に参加し住民と関り、上記のような役割を果たすことが困難である。実際、緑町団地では「専門家ともしっかりと日常的に話をして助けてもらえばよかった」というような意見も聞かれる。住民主体の計画づくりを一般化するためには、それを援助する専門家への資金面での補助などの制度の充実が必要である。

さらに、公団側の役割としては、次のような条件をあげることができる。

- ①住民・自治会側に「顔」を向け、基本的態度として垂直的関係のスタンスから水平的関係のスタンスに変える。
- ②住民側の活動・表現成果を率直に受け止める。
- ③住民側の要望やカウンタープランに見られる本質的要素を把握する。
- ④可能なかぎり、「事業計画」案を住民側に提起する前に、住民との共働による計画案づくりの条件を探り出す。

なお、今後は団地側に当事者能力（自治能力・自己決定能力）がある場合には、住民と公団の間を媒介する良き専門家を団地に派遣し、計画案づくりの制度的保障を行うことが期待される。

## 〈注〉

- 1) 居住資源：団地に永い間住み続けてきたことによって生み出された温かい人間関係、身近な環境への自律的管理態度等のソフトの「宝物」と、樹木を媒介とする自然系や景観等のハードの「宝物」をさす。ソフト・ハード両面の居住資源を遺伝子として、更新計画の中にどのように生かすかが問われる。
- 2) 更新：建替だけでなく、保全（現在の住空間のメンテナンス）、改善（1室増築、2戸1等の改造）も合わせて団地全体の再生をはかることを言う。世界的には1950年代初頭のハーグ会議で、Conservation（保全）、Improvement（改善）、Redevelopment（再建設）を合わせて都市全体の体質改善をはかることをUrban Renewal（都市更新）と定義した。
- 3) 緑町団地のある居住者が、公団の建替計画の住戸プラン（特に間口狭小の小規模住戸）を見て「これはローグクだよ」と思わずつぶやいた場に居合わせ、効率性のみの間取りに対しての憤りはまことに印象的であった。
- 4) 1988年5月16日、緑町団地建替対策委員と早稲田大学の佐藤研究室、福島大学の鈴木研究室、熊本大学の延藤研究室での「緑町団地更新計画研究会」が発足し、以後毎月1回のペースで合計8回行われた。建替指定後は熊本大学延藤研究室のみが関るようになった。
- 5) 1991年11月23日の「緑町団地のまちづくりを語ろう」と銘打つての第1回まちづくり学習会では、住民の固定観念を取り払い想像力を触発するため、熊本大学の延藤により、スライドを用いての外国及び国内の集合住宅の先進事例が紹介された。
- 6) 日本環境プランナーズ会議（NEPA）編、「アドボケイト・プランニング」第一書林、1991年  
緑町団地の活動には、熊本大学の延藤、新建築家技術者集団の高木輝生（ノーマ・プランニング）、三浦史郎（象地域設計）らがアドボカシー・プランニング・グループとして住民を支援した。
- 7) マイケル・シュレーグ著、藤田史郎監修、瀬谷重信＋コラボレーション研究会訳：マインド・ネットワーク独創力から協創力の時代へ、プレジデント社、p. 104, 377, 1992年3月
- 8) 1992年2月7日、「住民案作成プロジェクト会議」での延藤発言。3つのプロジェクトが出来、活動を起こしつつあった。

## 〈研究組織〉

主査	延藤 安弘	熊本大学工学部建築学科教授
委員	横山 俊祐	同上助手
〃	福田由美子	同上大学院生
〃	森永 良丙	同上大学院生
〃	乾 亨	同上大学院生
〃	山田 朋来	同上大学院生
〃	今井 邦人	同上大学院生
〃	今田太一郎	同上大学院生
協力	稲田 太	同上大学院生
〃	福田 伸二	同上学生
〃	伊藤 聡	同上学生