

公共賃貸住宅ストック改善のしくみづくりに関する研究 —神奈川県公社住宅の2つの建替事例を通して—

主査 前田 昭彦^{*1}

委員 大坂純一郎^{*2} 後藤 真二^{*3} 西島 正樹^{*4} 古居みつ子^{*5} 若杉 幸子^{*6}

神奈川県住宅供給公社の2つの賃貸住宅団地(中幸町住宅, 下平間団地)の建替事業では, 戻り入居家賃問題の解決=居住者団体が提案し公社によって制度化される新旧家賃格差調整金制度, 居住者・居住者団体・公社・市などを交えたパートナーシップ方式の確立, 専門家によるアドボカシー, 居住者主体の設計提案など, 数々の注目すべき手法としくみづくりが試みられている。2つの住宅団地の活動, 公社住宅自治会協議会がどのように建替事業に関わってこれらの手法を組み込んだか, 明らかにし, 公共賃貸住宅のストック改善のあり方について考える。

キーワード: 1) 公共賃貸住宅, 2) ストック改善, 3) 住民参加, 4) 建替, 5) パートナーシップ
6) 公社住宅, 7) 戻り入居

STUDY RELATED TO THE MECHANISM CREATING OF THE STOCK IMPROVEMENT OF PUBLIC RENTAL HOUSING

—Through Two Rebuilding Examples of Kanagawa Prefectural Housing Corporation (KPHC)—

Ch. Akihiko Maeda

Mem. Jyunichiro Osaka, Shinji Gotoh, Masaki Nishijima,
Mitsuko Furuï and Sachiko Wakasugi

The progress of the rebuilding of two rental-housing estates of Kanagawa Prefectural Housing Corporation (KPHC) is clarified in this study. The following notable methods were incorporated in the two rebuilding processes. (1) "Partnership Method" of establishing consensus by thorough discussion between the public corporation (KPHC) - the landlord and the residents association. (2) "Advocacy", in which a specialist attends the discussion and represents the opinions of the residents. (3) Rental price moderation system after rebuilding, which is suggested by the residents association and systemized by the public corporation (KPHC).

Clarify how these methods were employed through the two rebuilding processes and study how the improvement of public rental housing estates should be.

1. はじめに

1.1 研究の目的

日本の今後の住宅政策において, 公共賃貸住宅のストック改善の課題はきわめて重要な課題として浮上している。

今回中心的に取り上げる2つの住宅団地は, 神奈川県川崎市にある同県住宅供給公社による賃貸住宅であり, いずれも築後40年以上経た老朽化した鉄筋コンクリート造集合住宅である。中幸町住宅の建替は, 1985年頃から話が始まり, 15年の年月の紆余曲折を経て, 2000年7月に基本合意が締結され2001年8月に着工した。下平間団地の建替は, 1993年頃始まり, 1999年3月に基本契約が締結され, 2000年4月に工事着工をしている。その間, 戻り入

居家賃問題の解決=居住者団体が提案し公社によって制度化される新旧家賃格差調整金制度, 居住者・居住者団体・公社・市などを交えたパートナーシップ方式の確立, 専門家によるアドボカシー, 居住者主体の設計提案など, 数々の注目すべき手法としくみづくりが試みられている。

今回の研究組織は, 全員が当事者, プランナー, アドボケーターなどとして, 住民サイドから実際に2団地の建替プロセスに関わったメンバーで構成していることに特徴がある。したがって本研究の第一の目的は, 2団地の建替プロセスの動きを詳細に記録することにある。第二に, その考察を通じて今後の公共賃貸住宅ストック改善のあり方を探ることにある。

*1 都留文科大学 助教授

*2 神奈川県公社住宅自治会協議会事務局長

*3 中幸町住宅建替推進委員会・事務局長

*4 (株)プライム一級建築士事務所 代表

*5 夢工房 代表

*6 地域生活研究者

2. 神奈川県住宅供給公社住宅の建替運動を通じて行った建替に向けたしくみの実際の記録

ここでは、神奈川県住宅供給公社賃貸住宅中幸町住宅及び下平間団地の建替の2事例を対象に、建替における居住者運動の実際を報告すると共に、建替に向けたしくみについて明らかにする。

本事例の研究方法は、2団地の協議会及び建替推進委員会の議事録を中心とした資料解析、研究会委員による協議会への参加や計画支援等の経験による。

なお、表2-1に、2つの住宅団地の建築概要を示す。

表2-1 2つの住宅団地の諸元

	中幸町住宅	下平間団地
所在地	川崎市中幸町	川崎市下平間
竣工	1951年	1952～62年
敷地面積	13,330㎡	23,639㎡
容積率	43%	58%
構造・階数	RC造・4階	RC造・2～3階
総住戸数	184戸	318戸
住戸面積	29㎡ (1K) 37㎡ (2K)	27～45㎡
家賃	2万円強 (2K)	3万円前後

2.1 神奈川県公社賃貸住宅の建替のうごき

神奈川県公社賃貸住宅の建設時期と国や県等の住宅政策・建替方針、公社の建替方針、建替に向けた居住者運動等との関連で、整理したものが図2-1である。

神奈川県における公社賃貸住宅の建替のうごきの中でエポックメイキングとなったのは、1992年6月の国の「公共賃貸住宅建替10箇年戦略」を策定したことを受け、公社では、「神奈川県住宅供給公社賃貸住宅建替マスタープラン策定のための条件調査」を同11月に行ったことであろう。これにより公社は、1960年以前～1966年建設の31団地(4,200戸)を、「建替推進」または「建替検討」とし、このうち2001年までに建替開始を予定する団地を12団地(1,676戸)と定め、公社側の建替の方針を固めた。さらに翌1993年には、特に建替必要性の高い7団地を「建替重点団地」と位置づけ、当初の作戦を明確にした。

こうしたうごきの中、中幸町住宅建替へのうごきは1985年に始まっており、上記「戦略」を7年さかのぼるかなり先行したものであった。これは公社側の建替意図というよりは、川崎駅西口の再開発の一環として、むしろ市側から積極的アプローチがなされたことによる²¹⁾。

これに対して、下平間住宅の方は上記の公社の建替方針の明確化の中で、建替対象として顕在化してきた。同団地は1993年5月に、中幸町住宅とともに「建替重点団地」として位置づけられたことにより、建替への動きが始動したのである。

2.2 2事例の建替に向けた居住者運動の概要

2.2.1 中幸町住宅

1950年に財団として設立した神奈川県住宅供給公社が初めて建設した賃貸住宅が、1951年に竣工した中幸町住宅である。

建替問題の浮上は、1985年4月、中幸町住宅の空き家募集が停止されたことを知った自治会が、公社へ電話で問い合わせ、建替計画案があることが判明したことから始まる。4月中旬、川崎市と公社によって開催された説明会において、県の住宅政策である「川崎西口駅再開発都市居住更新事業」の一環として、行われることが伝えられたことから、自治会は、「中幸町団地対策委員会(1985.6)」を発足して対応した。

住民は建替を支持しているわけではなかったが、この組織は、建替を意図したものではなかったが、後に建替の方向を選択した時に中幸町住宅建替推進委員会(1996年)に改組して、これに対応した。

中幸町住宅の建替に向けた居住者運動は、協議会の推移²²⁾及び対策委(後に、推進委)の活動²³⁾からみて、以下の「初動期」、「展開期」、「収束期」の3段階に分けることができる(図2-1参照)。なお以下の()内の数字は協議会回数を示す。

1) 中幸町住宅建替初動期(1985～1993年)

市は、当地区を「一体的、総合的に再開発を促進すべき地区」(再開発2号地区)として位置づけ、国(建設省)への補助申請・大臣承認、「西口地区整備計画検討図」作成等の業務を行なった。すなわち、当初は中幸町住宅だけでなく、多数の周辺民地=戸建住宅、商店などを含めた市街地再開発事業が構想されていた。したがって、公社は一地権者である。

公社は市と調整を図りながら、中幸町住宅居住者の意向を反映した計画づくり、とりわけ、「居住者が全員住める家賃設定」という課題に取り組んだ。対策委は、「全員が住める条件の獲得に向けて努力する」活動を展開した²⁴⁾。

初動期の活動をまとめると以下の通り。

- ① 「全員が住める条件」を求めて、家賃軽減、受け皿住宅、公営住宅との相互乗り入れなどを検討した。しかし、この時期は、資料作成や事例検討にとどまり、合意条件の作成に向けた具体的な作業は行なわれていない(第2～9・16・21回協議会)。
- ② 住民参加の方法について、双方の理解の遠い、あるいは確約が遵守されないこと等に対する疑義が再三発生している(第8・11・12回)。
- ③ 建替に対する見解(計画修繕で対応できるか、改良で対応できるか、建替すべきか等)を正式に出すため、信頼のおける業者に「建物の劣化診断」を委託す

年次	< 公社の建替年代史 >	(中幸町住宅) < 建替に向けた居住者運動史 > (下平間団地)	< 国・県・市等 >
1950	・公社設立 (財団)		
1951	< 小規模*団地建設 (川崎・横浜) >		
1959	・中幸町第1~第3、戸手第1~第5、下平間第1~第8、北加瀬第1~第2、入江町第1~第2、上平間第1~第2、古市場第1~第2、北加瀬第3~第4、山田町第1~第3、他		
1960	< 中・大規模*団地建設 (厚木、伊勢原等県央・湘南地域等) >		
1975	・公社改組 (66)		
1985	建替始動期 ・中幸町第1~第3、杉田	初動期 ・建替計画の周知：原の住宅政策-川崎駅西口再開発都市更新事業の一環 (85) ・中幸町団地対策委員会発足 (85.6) ・四者協議会発足 (85.11)	・住宅建設計画法 (66)
1986		・建物の劣化診断 (89.9)	・30年代団地建替方針 (86) (公団)
1989		(協議会中断：91)	・借地借家法改正 (91)
1990		・市及び公社へ「公営住宅の導入について」要請書提出 (92.1)	・公共賃貸住宅建替10箇年戦略 (92.6)
1991			・かながわ住宅基本計画 (92.3改定)
1992	建替マスタープランのための調査 (92.11)		・川崎市総合計画 (93、川崎新時代2010プラン)
1993	建替10年戦略第一期 ・重点団地 (小規模*団地建設期の9団地) のうち下平間、山田町第1~第3		・川崎市住宅基本計画 (93.5)
1994	・「神奈川県住宅供給公社賃貸住宅建替マスタープラン」 ・アドマーケットプランとの業務委託契約 (94~97)	展開期 ・再開発事業を前提に協議 ・専門家による計画支援 (アドマーケット開始) (94.3.) ・中幸町住宅建替推進委員会発足 (94.6.) ・入居者実態調査 (94.9)	
1995	・中幸町3丁目街づくりの会 ・建替問題研究会最終報告書 (95.4)	初動期 ・建替計画の周知：「建替10年戦略」の重点団地に指定 (93.5)	
1996	・賃貸住宅建替事業における諸問題に関する調査研究報告書 (96.3)	展開期 ・再開発コソサとの懇談会 (95~96) ・高齢者の居住継続支援のための勉強会 ・建替問題相談所開設	初動期 ・団地対策委員会設立 ・意向調査 (8月) ・福祉部会、青少年部会発足
1997	・中幸町3丁目街づくりの会 ・建替問題研究会最終報告書 (95.4)	展開期 ・公社提示再開発試案了承 (95.3)、(市街地再開発事業として作業開始の合意) ・再開発コソサとの懇談会 (95~96) ・高齢者の居住継続支援のための勉強会 ・建替問題相談所開設	展開期 ・建替協議会発足 (95.2; パートナーシップ方式)、対策懇話会発足 (95.7) ・調整会議開催 (3回、95.4~) ・アドバイザー派遣によるアドバイス開始 (95.7) ・アンケート調査実施 (95.7) ・「希望するものがすべて戻れる建替後の家賃メニュー等についての地元案」提示 (95.10) ・「住棟配置などについての地元案」、「シルバーハウジング等高齢者福祉関係の地元案」、「コミュニティ施設関係の地元案」提示 (95.11)
1998	・公社賃貸住宅家賃新旧格差調整検討委員会答申 (98.12)	収束期 ・地元運営による高齢者会食サービス開始 (96.6) ・推進懇話会がコミュニティシルバー住宅制提案を提案 (96.6) ・協議会中断 (公社によるゼネコン14社への「企業開発提案」：96.12) ・「早期に問題を解決する為の3項目」提案 (自治協：96.12) ・建替相談所開設 (97.3) ・「大枠合意をしていく為の家賃問題検討申し入れ書」及び「基本的な住棟配置案についての提案」提示 (97.5) ・建替大枠合意書 (住宅：97.10)	展開期 ・住宅・宅地審議会答申 (95) ・神奈川県住まい・まちづくり協議会 ・住宅市街地総合整備事業大臣承認 (95.12)
1999	・公社賃貸住宅家賃新旧格差調整検討委員会答申 (98.12)	収束期 ・公社提示再開発試案了承 (95.3)、(市街地再開発事業として作業開始の合意) ・再開発コソサとの懇談会 (95~96) ・高齢者の居住継続支援のための勉強会 ・建替問題相談所開設	展開期 ・公営住宅法改正 (96) ・川崎市環境条例に基づき環境アセスメント等 (96.9)
2000		収束期 ・住長計画案についての覽書 ・基本合意書締結 (00.7) ・基本計画調整	展開期 ・協賛会延期 (大枠合意後の「名義書換」に関する意見の「ずれ」：98.2) ・基本合意書締結 (99.3)
2001	建替10年戦略第二期 ・古市場、上平間、北加瀬、戸手	後期 ・住長計画案についての覽書 ・基本合意書締結 (00.7) ・基本計画調整	展開期 ・第七期住宅建設五箇年計画 (98) ・良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法 (99、通称「定期借家制度」) ・建替計画に関する要望書 (99.10、神奈川県公社住宅自治会協議会)
2002		・工事着工	
2003		・工事着工	
2004		・建物完成・戻り入居 (予定)	

*：「小・中・大規模」等、団地規模の分類は、文3)に基づく。

図2-1 建替に向けた居住者運動史

ることが提案され、居住者組織が推薦する建築家と契約する初の試みを実現した（第17～22回）。

これにより劣化診断調査が1989年7月に行われ、同9月に「老朽化・建替が必要」という結果が明らかになった。これは公社、住民双方にとっていささか予想外の結果であったが、これにより建替ざるを得ないという方向が鮮明になった。

④ 「再開発をしかけたのは市であり、公社にも限度がある」という理由から、市の努力が求められた（第9回）。また、「再開発することのメリットの幾分かを従前居住者に配分するため」の公社の努力（具体的には家賃軽減策等）が求められた（第8・11・17・20～21・23～24回）。しかし、合意条件の作成に向けた具体的な提案は示されなかった。

⑤ 1986年9月（第3回）以降、都市更新事業推進研究会（市及び建設省等）、都市更新事業に関する整備計画（案）の協議、大臣申請に係わる諸手続き等に関する経過報告等が行われ、1990年6月（第29回）に承認の報告があった。この間の3年半は、地元協議会にとっての「待ちの時間」であった（第4～5・11・24・27～29回）。

⑥ 居住者組織が作成した市及び公社への要望書（「公営住宅導入について」）の文案を公社が検討（1990.12～1992.1.30）するため、1年間協議会が中断した。また、要望書に対する回答までの期間に、県の機構改革があったこと等が理由で、公社の検討が遅れ、更に1年が費やされた（公社からの回答は、1992.11：第37回）。

⑦ おりしも県公社賃貸住宅の家賃の見直しが家賃審議会⁸³⁾で検討される中、建替協議中の2団地（中幸町住宅と山田町住宅）の家賃の減額をめぐって「居住者相互補助」のアイデアがこのころ出される。このアイデアは後の新旧家賃格差調整金制度の萌芽（第36回）。

⑧ 第4次家賃審議会⁸⁴⁾（92.1.03）の答申を受け、公社賃貸住宅問題研究会が発足（1993.7：第41回）。

2) 中幸町住宅建替展開期（1994～1999年）

先述したとおり市街地再開発事業を前提に協議が進められていたが、1997年2月の協議会で、川崎市から「他の地権者の反対が予想以上に強かったこと」などから、市街地再開発事業の断念が伝えられる（第58回）。このため10ヶ月ほど協議が中断し、1997年12月公社単独建替を前提に協議が再開（第59回）されるといった経過を辿った。

展開期の活動をまとめると、以下の通りである。

① 「住み手が参加する建替プロセスを支援する」コンサルタントが求められ、日本で初めて「アドボケー

トプランナー」が採用され、専門家による計画支援が開始された（1994.3：第43回）。

② 周辺地権者から構成される「中三まちづくり会」（1990年設立）による、市街地再開発事業計画（案）（1993.6より調査開始）の検討が開始される（1994.3：第43回）。

③ 対策委が、建替に向けた活動を展開するため「建替推進委員会」に改組する（1994.6）。

正式な会則は、「『みんな戻れる、希望者が戻れる』ことを推進する」である（第44回）。

④ 公社が提示する再開発試案を了承。「公社提案に沿った形で大枠合意に向けた作業を開始することについて合意」（1995.3.29：第45回）。

⑤ 建替基準日前本移転を実施（1996.1）。

⑥ 家賃問題に集中しがちだったのでぜひ空間の問題に取り組みたいとのことから、1997年にアドボケートプランナーに、建築家が参加。1997年暮れ～翌年3月にかけて3回にわたりワークショップによる建築計画案を作成する⁸⁵⁾。

⑦ 再開発事業断念の通知（1997.2）が伝えられて協議が中断する（第58回）。

12年間にわたる「一体的開発」を求めて行なってきた協議が「振り出し」に戻り、従来想定されていた「再開発住宅（公営住宅程度の家賃）」の併設が不可能となり、公社は、「公営住宅の併設」、「特定目的借上公共住宅（借上公営住宅）」などの具体的提案を行なうことが求められた。

⑧ 市街地再開発事業から、公社単独建替に転換されざるを得なくなったためにそれまで月1回程度のペースで進んだ協議会の開催が滞りがちに。協議会は、公社と推進委による「調整会議」に変わる。市は必要に応じて出席することになり、四者協議会は、1999年3月第62回をもって終了する。

3) 中幸町住宅建替収束期（2000～2004年予定）

この時期は、基本協定が締結され、工事着工から完成・入居するまでの期間である。

収束期の活動をまとめると、以下の通りである。

① 推進委が以下の大枠合意条件を提示。下平間に比較し、「きつい」ため、「継続議論」となる（第62回）。

- ・高齢者や低所得階層が安心して戻り入居できる家賃設定（借上型公営住宅を必要戸数設定、公営入居世帯と抽選漏れ世帯との格差に対する救済策、「格差調整金制度」の早期実現とそれによる高齢者低所得者層向け激減緩和家賃の実現）

- ・中幸町住宅全体を建替事業としての家賃計算

- ・建築物の概要に関する議論を先行させる

- ・詳細な従前居住者用建築物のありよう、住戸の間

取り計画などを基本合意まで協議し決定する

・従前居住者用激減緩和家賃終了時における別途協議

・駐車場は、機械式を避け自走式とする

② 住民案と公社案との比較による調整活動が展開される（第62回及び第1～3回調整会議）。

③ 第6次家賃審議会終了答申で、「新旧格差調整金制度（最大50%家賃補助）の創設」が示され、下平間団地、中幸町住宅、入江町住宅で2000年4月4日から適用されることが報告される（第63回）³⁹⁾。

④ 中幸町住宅建替基本合意書が締結される（2000.7.14：第63回）。中幸町住宅では、「大枠合意」⁴⁰⁾を行わず、直接、「基本合意」を締結したことになる。

⑤ 基本合意書にはその第一項に、公社は「『中幸町住宅建替住民案』をベースに、この計画案の実現のために努力する」ことがもりこまれた。公社が建築計画を立案するにあたり、住民案を基本的に尊重することを約束したもので、建替では、日本初と推察される。

⑥ 公社提示の住宅タイプ別家賃の検討、基本計画の検討・住民案との調整、公社による「意向調査」（2001.3）等による住戸プランの調整等を経て、工事着工のスケジュールが示され、2001年8月工事着工、2003年9月完成（予定）となる。

2.2.2 下平間団地

下平間団地の建替は、建替10箇年戦略に基づく建替対象団地中の、「重点団地」として指定（1993.5）されたことが自治会に伝えられたことから始まる。

自治会は、「下平間団地対策委員会（3つの自治会、2つの商店会、1994）」を設立して対応した。なお、当組織は、建替の方向で活動するため、間もなく、下平間団地建替推進委員会に改組（1995.10）した。

対策委員会（後に改組し、推進委員会）の組織³⁹⁾は、幹事会（後に、拡大幹事会、常任幹事会、拡大常任幹事会が追加される）、地元専門家会議、店舗部会、作業委員会、各種の部会（後に、事業化部会が追加される）で構成される（さらに、事務局が追加される）。

下平間の建替に向けた居住者運動は、協議会の推移及び対策委（後に、推進委）の活動³⁹⁾³⁷⁾からみて、以下の「初動期」、「展開期」、「収束期」の3段階に分けることができる。

1) 下平間団地建替初動期（1993～1995年）

この時期は、公社の「建替10箇年戦略」に基づく「重点団地」に指定（1993.5）されたことに始まり、協議会が発足するまでの2年間である。

居住者組織の設立（対策委員会）、建替に対する意向調査（1994.8）、各種部会（福祉部会や青少年・こ

ども部会）の発足等、協議組織を設立して次の展開期に備える活動が行なわれた。

2) 下平間団地建替展開期（1995～1997年）

この時期は、協議会が発足し、建替に向けた「大枠合意」が行われるまでの2年間である。この期間、下平間では、「地元素」を作成し、協議会に提示する等の活動を展開した。

展開期の活動をまとめると、以下の通りである。

① （社）神奈川県住まい・まちづくり協議会（まち協）の「アドバイザー派遣」開始。

この期間のアドバイザーの活動は以下の通りである。

・以下（②、③、④）の（推進委が協議会に提示した）各種地元素、お願い文等作成支援（95.10.11）

・公社提示の基本計画及び敷地利用計画案（山手総合計画研究所に委託）等を居住者が検討することを支援

・対策（後に推進と改称）懇話会における作業支援
・協議会等への出席及び意見提示等

② 推進委が「希望するものすべてが戻れる建替後の家賃メニュー等についての地元素」を提示する（1995.10：建替協議会第6回拡大調整会議）⁴⁰⁾

③ 推進委が「住棟配置等についての地元素」、「シルバーハウジング等高齢者福祉関係の地元素」、「コミュニティ施設関係の地元素」を提示する（1995.11：建替協議会第7回拡大調整会議）。

④ 推進委が川崎市長宛てに「下平間団地の建替に関するお願いについて」の文書を協議会出席の担当者に手渡す（1996.9：第5回建替協議会）。

内容は、以下の通りである。

・市民の生命を預かる市として、公団のような結果として“追い出し建替”とならないように公社に働きかけていただきたい。

・団地の実態として公営階層並収入者が多数いるので、住み慣れたこの団地を去らずに住むように「借上公共賃貸住宅」制度あるいは「公営併設」などにより、公営並家賃で戻れるようにしていただきたい。

・高齢者会対応、福祉の充実策の一環として、高齢の方々安心して暮らせるように、当団地の建替の中で「シルバーハウジング」としての対処を是非とも実現させていただきたい。

・高齢社会対応として、高齢化率の高い御幸西地区要望でもあります“総合的な”「ケアセンター」の設置をしていただきたい。

・市に提供することになる4000㎡の公園の下に駐車場を設置していただきたい。

・府中街道沿いの店舗の顧客用駐車場として、店舗

の前に駐車できるような工夫をしていただきたい。

⑤ 公社が協議会による協議を経ず、ゼネコン14社に対して「企業開発提案」を求めたことが明らかになり（1996.12）、協議が中断する（建替協議会第7回拡大調整会議）。

⑥ ⑤に対応して、自治協が「早期に問題を解決する為の3項目」を懇談会で提案する（1996.12：懇談会）。

⑦ 推進委が「大枠合意をしていく為の家賃問題検討申し入れ書」及び「基本的な住棟配置案についての提案」を提示する（1997.5：第22回建替協議会調整会議）^{x9)}。

⑧ 推進委が「大枠合意の条件について」以下の七項目を提示する（1997.8：第25回建替協議会調整会議）^{x10)}。

- ・本来家賃2000円/㎡以下をお願いする。
- ・借上公営住宅導入に当たって、特別入居枠として150戸確保することをお願いする。
- ・従来の傾斜家賃の見直しと平準化をお願いする。
- ・公社高齢者家賃制度の適用を、既存居住者の契約者（夫婦）が65歳になったら適用するようお願いする。
- ・ケアセンターさつき部分を2000㎡をお願い。地域労働力活用をお願いする。
- ・市への提供公園及び隣接するケアセンター設置については、地域と協議してすすめることをお願いする。
- ・上記を基本合意までに解決することをお願いする。

⑨ 推進委と公社が「下平間団地建替大枠合意書（住宅）」^{x11)}を締結する（1997.10：第7回建替協議会）。

⑩ 公社が「大枠合意以降の名義書換えなどの無効を主張」、「居住実態を無視して管理規制を強調」したことから、「協議を延期する」ことを、推進委が公社に申し入れる事態が発生する（第30回建替調整会議：1998.2.23）。

3) 下平間団地建替収束期（1998～2003年予定）

この時期は、基本協定が締結され、工事着工から建物完成・入居する（予定）までの期間である。

収束期の活動をまとめると、以下の通りである。

① 「基本合意」に向けての8項目に対する「第1回公社の回答」出る（1998.3：第31回建替協議会調整会議）。

② 「基本合意について」の調印が行われる（1999.3）。

③ 公社による建替事業全体説明会開催（1999.3）。

④ 公社による意向調査とそれに基づく本移転（1999.3月末日）及び仮移転（第1期工事対象者：2000.3月末日）。

⑤ 第1期工事着手（2000.4）。

⑥ 借上公営住宅の要望に対し、県は、「政令指定都市で建設する予定はない」という回答を行ない（2001.7）、実質的に拒否を示した。そのため、協議会では、借上公営住宅の白紙撤回の経緯を説明し、他の策を示すことを要求した。

2002年8月には第1期工事が完成し戻り入居がなされた。

2.3 建替に向けたしくみの実際

2.3.1 協議のしくみ

1) 中幸町住宅の場合

中幸町住宅の協議組織は、公社、中幸町住民代表、川崎市、神奈川県公社住宅自治会協議会（自治協）の四者から成る「四者協議会」（1985年11月設立）である。

協議方式は、「住民参加」方式であった。このことは、「中幸町住宅自治会・西口再開発中幸町団地対策委員会」との合意のもとで建設計画決定の手続きに入るようにします」という地元合意を前提とする旨の文書が、第1回協議会で、市及び公社から対策委あてに提出されたことからわかる。

2) 下平間団地の場合

下平間の協議組織は、下平間団地建替協議会（公社、専門家、全世帯）、調整会議（公社、専門家、常任幹事）、店舗部会（公社、専門家、全店舗）の三者から成る。

専門家組織は、設計事務所、アドバイザー（「まち」協）派遣のアドバイザー、自治協事務局、下平間対策懇話会（自治協事務局長・学識経験者・設計事務所等：1995.6設立、後に推進懇話会に改組）の四者である。

協議方式は、「パートナーシップによる協議」^{x12)}であった。このことは、第1回協議会発足時（1995.2）、公社から提案されている。

2.3.2 戻り入居を可能とするしくみ

「戻り入居を不可能にする」最大の要因は、「建替後の家賃」であることから、家賃差が大きい（公営住宅・公社住宅等）供給主体別の「住宅メニュー」と戻り入居後の「家賃の軽減策」が主に検討された。また、高齢者等が安心して戻れるための住戸メニューや高齢化対応の住宅・住環境、高齢者用施設等が検討された。

1) 家賃軽減策

① 公社の家賃軽減策による従前居住者家賃

当初、市街地再開発事業を前提にした住戸タイプが

提示された中幸町住宅では、従前居住者にとって、再開発住宅が戻り入居の最良のメニューであったが、その後、公社単独事業に変更したことから、中幸町住宅・下平間ともに、公社に対して、家賃軽減策を求める活動を展開した。

公社は、先行して合意した山田町住宅の最終家賃（2100円/㎡）を基本に、中幸町住宅の最終家賃を2200円/㎡、下平間の最終家賃を2000円/㎡と提示し、最終的に次項の「新旧家賃格差調整金制度」による家賃軽減策をもって、双方、基本合意が成立した。

② 新旧家賃格差調整金制度による家賃軽減

第6次家賃審議会終了答申で、新旧家賃格差調整金制度（最大50%の戻り入居家賃の減額）が盛り込まれ、下平間団地、中幸町住宅、入江町住宅が、2000年4月4日から適用となったことから、ほぼ全ての戻り入居者に対し、かなりの家賃の軽減が行われることになった（詳細は3.2.3参照）。とりわけ、一定以下の所得の高齢者世帯に対しては、大幅な家賃減額がおこなわれることになった。

2) 住宅のメニュー

① 「借上公営住宅」設置の要望

中幸町住宅では、借上公営住宅の設置について、大枠合意条件の項目として提示し（1999.3）、必要戸数（77戸＝当時）のお願いと、県住宅担当部局への要請行動（1999.5）を行ない、また、基本合意において「公社は引続き県及び市に要請を行なうこと」、「従前居住者を優先して入居できるよう連携して導入に努めること」を盛り込んだ。

下平間では、川崎市長あてに「下平間団地の建替に関するお願いについて」の文書（1996年9月）を出し、その中で、「借上公共賃貸住宅制度あるいは公営併設などにより、公営並家賃で戻れるようにしていただきたいこと」をお願いした。また、大枠合意の条件（1997.8）として、借上公営住宅導入に当たり、従前の居住者が特定入居できる150戸の確保を要請している。

② 高齢者住宅、高齢化対応の住宅・住環境等

中幸町住宅では、大枠合意条件の項目に「従前居住者用建築物のありよう、住戸の間取り計画の協議・決定の際、高齢者化社会対応などの諸施設の導入についての協議を含む」ことを求め、高齢者仕様の設計を実現した。

下平間では、懇談会で「コミュニティシルバー住宅制度案」を提案（1996.6）し、また、川崎市長宛ての「下平間団地の建替に関するお願いについて」の文書（1996.9）の中で、「当団地の建替の中でシルバーハウジングを対処し実現すること」を要請し、最終的に、

大枠合意条件として、「市の施設としてのケアセンターの設置と公社高齢者用事業施設の合築の方針と市との協議」を公社と合意した。

2.3.3 居住者参加の設計のしくみ

中幸町住宅の設計のしくみは、アドボケートプランナーが推薦した建築家が、途中から参画し、住民ワークショップ⁶⁾を企画・実施、それにより住民案として建築計画をまとめあげ、公社側の意見も聞きながら調整し、公社の作成する建築計画案にこの住民案を尊重する旨を基本計画案に明記させた。また、費用の一部は居住者が負担した。

下平間では、「まち協」から、地元が要請したアドバイザーが派遣され、地元案作成を中心に支援した。また、費用の一部は地元が負担した。

2.3.4 建替運動支援のしくみ

中幸町住宅ではアドボケートプランナーが、また、下平間では「まち協」から派遣されたアドバイザーが居住者及び地元を支援した。自治協は、中幸町住宅では四者協議会、下平間では対策懇話会のメンバーとして参画すると共に、公社の建替問題研究会のメンバーとして参加し、「戻り入居後の家賃問題」に対して、公社案のみでは実現しえなかった「新旧家賃格差調整金制度」の創設に向け尽力した。

3. 居住者組織がストック改善^{6a)}に果たした役割^{6b)}

3.1 はじめに

前章では中幸町住宅、下平間団地の建替運動プロセスをとりあげた。ここでは、こうした個別の建替を強力にサポートした居住者組織の「上部団体」である神奈川県公社住宅自治会協議会（自治協）の活動を取り上げたい。

自治協は、同公社の一般賃貸住宅は神奈川県下に16,169戸、そのうち53.4%にあたる7,305戸の住戸を擁する団地自治会が自治協に加盟している^{6c)}。

自治協は、1970年代後期の家賃値上げ時の反対運動をきっかけに賃貸住宅の管理に「関与」し、徐々に公社との関係を変えながら、自らの地位を高めていった。

当初は、対立的な関係であったが、次第に「パートナーシップ」と呼び得る関係をつくり、現在では賃貸住宅のストック改善に関し、家主である公社だけでは発想し得ないような制度づくりに貢献し、同賃貸住宅のストック改善に大きな役割を果たしていると考えられる。

3.2 自治協の発展過程

3.2.1 その成立過程と現状

1977年に結成された自治協は、当時の名称を「神奈川県公社住宅自治会連絡会（連絡会）」といい、湘南台の二宮団地を中心に四団地で結成された。結成の発端は1974年に公社住宅で初めて、家賃値上げが行なわれたことにさかのぼる。1980年の値上げの際に初めて連絡会の名で、公社と交渉した。どのような手続きで交渉が行なわれることになったかは、不明である⁸¹⁰。

1982年4月の住宅金融公庫法の改正をうけ、1983年2月に公社が家賃審議会⁸¹¹を設置して家賃改定を行なった⁸¹²。1986年にも審議会が開催され、家賃の大幅な値上げが行なわれた。こうしたこともあってか、第2次家賃審議会終了後の1986年10月には、自治協の加盟自治会は27自治会に増え、自治会数・世帯数ともに過半数を超えた⁸¹³。

そのため、1987年6月の「第9回神奈川県公社住宅自治会連絡会定期総会」にて連絡会を発展的に解消し、自治協に組織形態を移行した⁸¹⁴。こうして自治協は、公社に「公社賃貸住宅の唯一最大の居住者団体」と認められて、活動を続けている。

3.2.2 自治協によるストック改善制度

公社賃貸住宅の「ストック改善」に関して、自治協の働きかけによって、神奈川県が全国に先駆けて創設した制度が3つある。「協議会方式」「新旧家賃格差調整金制度」「手づくりリフォーム支援制度」である。

前節でみたように、発足当初はそもそも家賃値上げに「反対する組織」としての性格が強かった自治協が、公社と協調し「提案する組織」になったのはなぜだろうか。

背景には、家賃問題を当事者間協議で解決したことがある、とされる。家賃審議会が、1983年から現在まで6次にわたって開催された。当初から、自治協は「家賃問題は当事者間問題である。『借家法』によって、解決は大家と店子の話し合いで行なわれなければならない」⁸¹⁵と公社に対して何度も主張した。第4次家賃審議会に先立ち開催された公社・自治協協議（1992年3月）で、「家賃審議会と当事者間協議を同時並行で開催し、家賃改定を決定する」と確認された⁸¹⁶。

こうして自治協は、家賃問題解決の当事者間協議を、公社住宅全ての問題の解決へと広めていった。このことが、3つの制度を生み出す素地になった。もちろん大前提として、①自治協の発言力が増し、公社としてもそれを認めざる得なくなったこと⁸¹⁷があり、その上にこそ、②公社との対抗関係の中で、自治協側も専門的知識、提言能力を身につけたこと、があった。それに加えて、③バブル期以降、賃貸住宅市場が借り手市場となり、公社としてもユーザーサイドの意見を聞

くことが重要になったこと。以上が、制度創設の背景の重要な要因としてあげられよう。

3.2.3 自治協の積極的関与で創設されたしくみ

以下、これら3つの制度について、順に解説する。

1) パートナーシップ方式

従来の公団・公社などの公共賃貸住宅の建替においては、事業者である公団・公社が居住者に一方的に説明会を開催し、いささか強行に事業実施を行うなど居住者との軋轢も少なくなかった。そのため、居住者の不信や建替反対運動を招き、遅延はもろろん事業実施さえ困難になるケースも見られた。

こうしたことから、建替事業に採用したしくみが「パートナーシップ方式（協議会方式）」である。

これまでの事業主体－住民の関係がどちらかという「上下関係」であったのに対し、この方式においては、事業を推進する対等なパートナーとして認識し、合意の下に事業を進めていくこと⁸¹⁸、また、居住者側の意見をアドボケートする専門家の参加を保障したことに大きな特徴があった。同方式が採用された第1号の下平間団地では、居住者代表と公社で結ばれた協議会設立時の「申し合わせ」⁸¹⁹には、「専門家等」の参加、当事者「双方の合意により建替事業の推進を図る」と書かれている。第2号の適用となった古市場住宅でもより詳細な規定になっているが、同趣旨がもりこまれている⁸²⁰。この協議会の場で、家賃問題、敷地計画、住宅計画の問題など建替に関して懸念される事項が粗上に上がり、検討される。

この方式は、公社の中に設置された、学識経験者、公社、自治協メンバーによって構成される賃貸住宅建替問題研究会の中で、自治協側より「計画段階から居住者の参加を保障する体制が必要である」などの主張により採用された⁸²¹。同研究会の中間報告書には「建替計画の初期段階から居住者が主体的に参画し、その意向が当該団地の建替計画の内容に反映されるよう配慮することにより、居住者からの建替についての同意が得られやすい計画づくりを進める必要がある。そのため、建築計画の策定にあたっては公社と居住者が中心となる（仮称）建替協議会を設置する」という文言にオーソライズされた。

このパートナーシップ方式が採用された第1号は、下平間住宅である。なお、パートナーシップ方式は中幸町住宅での「四者協議会」方式をふまえて構想されたものなので⁸²²、先行していた中幸町住宅がいわば生みの親とは言えるが適用「第一号」ではない。自治協では今後の建替団地では、この協議会方式が前提になるとの見方をしている。

なお、パートナーシップはその内容が必ずしも確定しておらず、公社側と住民側の認識のずれもあると考える。しかし、住民の悩みをできるだけ解決して戻り入居を高めつつ、住民のニーズをていねいに拾い上げよい空間づくり、コミュニティづくり²²⁹⁾に導く可能性のあるしくみである。

2) 新旧家賃格差調整金制度

賃貸住宅の建替事業において決定的に重要な問題になるのは、建替前の家賃と建替後の家賃の圧倒的格差である。これは建替が必要な古い賃貸住宅ほど如実、かつ、深刻な問題として立ち現れる。

例えば、中幸町住宅の場合、1994年3月当初提示された建替後家賃は14万4千円であった。これに対し住宅面積の差はあれ、現況家賃は2万円強(2K)であり、大きな差がある。

さらに古い公共賃貸住宅には、家賃負担能力が低い高齢化した居住者が多いということが問題をいっそう難しくする。中幸町で1994年9月に行った調査では、従前居住者に対して、公社は一定の家賃減免措置をとってはいたが、それでも「戻りたくても戻れない」世帯が、36%にのぼった。当時の第二種公営住宅並(新築)の家賃であっても、客観的に見て「支払えない」と判断できるケースが少なくなった²³⁰⁾。

これらの問題は、古い公団・公社賃貸住宅に共通の問題であり、建替事業を困難にしている究極的要因とも言える。実際、従前居住者に十分な家賃の配慮を行っている公営住宅の法定建替は、居住者と事業者の軋轢は格段に少ない。

もちろん、神奈川公社も建替事業にあたって、いくつかの家賃減免メニューを準備していた。しかしながら、必ずしも対象団地の居住者にとって十分なものではなかった。

そこで、2001年4月に施行された制度が「新旧家賃格差調整金制度」である。この制度は、賃貸住宅建替問題研究会に自治協側が「一代限り、家賃を二分の一にする」との主張を盛り込んだ「戻り入居者家賃案」²³¹⁾を提出したことから、議論されることになった。同研究会の最終報告書にあるように「どの賃貸住宅の入居者も、自ら住む賃貸住宅の建替を想定しておく必要がある」との観点から、家賃軽減の財源を全居住者に求める発想がこのとき生まれた。この後も、この制度を要望する声は根強く、学識経験者、公社、自治協の3者で構成された新旧家賃格差調整金検討委員会で再度検討され、同委員会が答申で「公社住宅活性化のためにも格差調整金の創設は必要である」と考える²³²⁾としたことで、公社は制度導入を決定し、1999年の第6次家賃審議会²³³⁾にて創設された。

建替後の戻り入居者に対して、①公募家賃の72.25%の家賃を15年間維持する。②65歳以上の高齢者については一代限りで同50%の家賃とする。例えば、中幸町の建替基本合意時には、これにより公募家賃2200円/㎡に対し、①として1560円/㎡、基準面積の55㎡で8万5800円の家賃が提示された。これは旧公営一種並の家賃であり、公社が当初提示していたメニューでは、若齢・中齢層向け対策が薄かったが、これにより首肯できる内容となった。高齢者は1100円/㎡であるので、基準面積で5.5万円程度、ほぼ満足のいく水準であろう(図3-1)²³⁴⁾。

ユニークなのはこうした家賃減免を可能とした原資である。公募家賃の85%までの減額は、公社が準備した激変緩和措置による。戻り入居者・戻り高齢者はさらに減額を行うわけだが、この減額の原資は、建替対象団地以外の神奈川県公社住宅の全住戸の家賃を約700円上乗せしてつくった「新旧格差調整金」に求める。

建替問題がおこっていない住戸にも負担を求め、家賃を上乗せするというのは、公社独自では発想し得ない方法である以上に、仮に発想したとしても公社側からは提起しにくい制度である、と考える。自治協の積極的提言・働きかけなしに本制度の創設はありえなかった。

図3-1 新旧家賃格差調整金制度の概念図²³⁵⁾

公募家賃 2200円/㎡	20年
激変緩和家賃 1970円/㎡ (2200円×0.88)	
戻り入居者調整家賃 (55㎡まで) 1560円/㎡ (2200円×0.7225=激変緩和家賃×0.85)	15年
基本合意提示家賃 中幸町1560円/㎡ (1960円/㎡) 下平間1400円/㎡ (1750円/㎡)	
戻り高齢者等調整家賃 (55㎡まで) 1100円/㎡ (2200円×0.5)	

3) 手づくりリフォーム支援制度

この他、自治協と公社との協調関係で生まれてきた制度に「手づくりリフォーム支援制度」(1996年)、「バージョン・アップリフォーム制度」(1999年)がある。

前者はあらかじめ公社が作った「リフォーム・パッケージ」からリフォーム項目を任意に選択し、自己資金によってリフォームを行なう制度である。自己資金による改善なので、家賃の変更はない。後者はこの逆にあたる「自己資金を要しないが家賃を上昇させる」リフォーム制度。

いずれも、家主と借家人が歩み寄らないことにはなかなか実現できない制度という側面があり²³⁶⁾、建替

＝スクラップアンドビルトによらないストック改善手法として注目される。

4. 2事例からとりあげるべき課題

2事例からとりあげるべき課題は多く、すでによくつかはこれまでに指摘した。以下、公共賃貸住宅のストック改善を考えるにあたって、重要だと思われる点を指摘する。

4.1 建替対象団地の居住者の力

2事例に共通するのは、建替問題が発生してから、居住者側が、いずれも基本的に全ての人が住み続けられることを方針として、結束したという事実が大きい。自治協などのアドバイスも受けつつ、プランナー、アドボケーターなど専門家を引き入れながら、問題に基本的に的確に対応した。当然のことながら、こうした対象団地の住民の基本的な力量なしには、建替問題を住民により望ましい方向に進めていくのは難しい⁸³⁰⁾。

4.2 二層の居住者団体の効用

いずれの住宅団地においても居住者側がかなりの力量をもって公社と協議しているのみならず、上部団体である自治協が県公社全体の賃貸住宅という大きな枠組みでも状況を変えているという居住者側からの二層のアプローチが見られる。

この二層構造のなかで、中幸町で当初につくられた「四者協議会」のアイデアが、自治協でとりいれられ「パートナーシップ方式」として一般化され、下平間団地以降に適用されたり、あるいは下平間団地の合意形成のしくみが中幸町で活かされるなど、相互の実績が活かされることになった。

今回の2事例の建替の実現にあたっては、この二層構造は大きな力を発揮した。

4.3 戻り入居家賃と居住継続

公団・公社の賃貸住宅の建替事業において、戻り入居の家賃が現居住者にとってもっとも関心の高い問題であることは間違いない。公共賃貸住宅の建替をもし進めるなら、戻り入居に関して、かなり手厚い家賃軽減対策が不可欠ということであり、それは既に3.2.3(2)で触れたとおりである。

ここでさらに付け加えておくことは、今回準備されている「戻り高齢者並家賃」(図3-1)でも、戻り入居が困難な居住者がかなりの数存在しえるという点である。そうした居住者に対しては、公営住宅やそれ以上の福祉的施策が必要になる⁸³¹⁾。これらは、いささか公社や居住者団体の“自助努力”の範囲を超えており、より上のレベルでの対応が必要である。

財政上厳しい状況にあるが、仮に公共賃貸住宅の建替をすすめていくのなら、国レベルの従前居住者対策が必要であると思われる⁸³²⁾。

4.4 空間問題を経済問題にくみこむこと

本質的に「コーポラティブ事業」となる分譲マンションの建替においても、事業収支という経済問題が重視されるあまり、建替後の住空間の議論が十分になされない場合が多い。公共賃貸住宅の建替においても、前節の「戻り入居家賃問題」という経済問題に関心が集中しがちである⁸³³⁾。それも戻り入居家賃が、現居住者にとって「生存権」的様相さえ帯びてくるのだから当然とも言えるが、巨額の投資がなされる公共賃貸住宅の建替において空間の問題がないがしろにされがちになることは本来あってはならないことである。その意味で、適切な時期に経済問題の議論に空間問題の議論を組み込むことが重要となる。

今回の2事例はどちらも、建替後の住空間のあり方を居住者側から積極的に提起しようと、居住者、自治協、専門家が明確な意志を持ち、そのままでも実現可能な居住者主体の建築計画案としてまとめあげた。その意味では、「経済問題」を正面から捉えつつ、「空間問題」もある程度バランスよく、考えることができた比較的少ない事例として位置づけられよう。

結果的にどちらもそのままのかたちで実施はされなかったとはいえ、自ら考えたことと対案をつくりあげたことが、実施案に居住者側のニーズを強く反映させる効果は、きわめて大きかった⁸³⁴⁾。

一方、このように住民主体で建築計画案をつくることには別の問題もある。第一に費用負担の問題。中幸町では3回のワークショップから建築計画をまとめあげたが、その費用はある程度は賄われているものの、とても建築事務所の業務報酬として十分とは言えない。その点は下平間団地でも同様である。第二に、仮に公社が住民案を尊重しようとする場合、作成した計画案の著作権と問題も生じてくる⁸³⁵⁾。

5. おわりに

2002年現在、特殊法人の全般的見直しの流れの中、神奈川県住宅供給公社も巨額な財政赤字が明らかになり、第三者による懇談会によりその「あり方」が検討され、改革が提起されている。しかしながら、同公社が居住者や自治協とつくりあげてきた、以上のような試みは、住宅ストック・住環境改善のあり方に重要な示唆を与えると考える。

<参考文献>

- 文1) 西口再開発に伴う中幸町住宅連絡協議会議事録, 第1回(1985. 11. 12日)～第62回(2000. 7. 14), 神奈川県住宅供給公社担当課作成
- 文2) 西口再開発中幸町住宅団地対策委員会活動報告(1985～1990), 西口再開発中幸町住宅団地対策委員会事務局
- 文3) 神奈川県住宅供給公社: 神奈川県住宅供給公社・賃貸住宅建替事業における諸問題に関する調査研究報告書, 1996. 3
- 文4) 公社賃貸住宅家賃新旧格差調整金検討委員会「公社賃貸住宅家賃新旧格差調整金検討委員会答申」, 1998. 12. 18
- 文5) 下平間団地建替推進委員会: 「未来に羽ばたく下平間, 建替計画案の策定に向けた地元案のご提案」, 1995. 11, 建替協議会第7回拡大調整会議資料
- 文6) 神奈川県公社住宅自治会協議会事務局: 建替問題情報, N 0. 30(1995. 10. 16)～NO. 43(1997. 5. 15)
- 文7) 神奈川県公社住宅自治会協議会事務局: 事務局ニュース, NO. 196(1995. 9. 4)～NO. 280(2000. 2. 9)
- 文8) 下平間団地建替推進委員会: 「希望するものすべてが戻れる建替後の家賃メニュー等についての地元案」, 1995. 10, 建替協議会第6回拡大調整会議資料
- 文9) 下平間団地建替推進委員会: 「大枠合意をしていく為の家賃問題検討申し入れ書」及び「基本的な住棟配置案についての提案」, 1997. 5, 第22回建替協議会調整会議資料
- 文10) 下平間団地建替推進委員会: 「大枠合意の条件について」, 1997. 8, 第25回建替協議会調整会議資料
- 文11) 下平間団地建替推進委員会: 「下平間団地建替大枠合意書(住宅)」, 1997. 10, 第7回建替協議会資料
- 文12) 焦点: 住民と公社のパートナーシップを求めて下平間団地建替事例, 建築ジャーナル, 1999. 11
- 文13) 前田昭彦ほか: 老朽化した中堅労働者向け公共賃貸住宅の建替にあたっての課題—特に建替後の家賃負担からみた「戻り入居率」を高めるための施策について, 東洋大学工学部研究報告第30号, 1994

・本研究に関連して収集・参照した資料は膨大であり, ここでは全般的参考資料として列挙できない。以下の注で, 適宜, 言及することにする。

<注>

- 注1) 中幸町住宅は, 神奈川県「川崎西口駅再開発都市更新事業」の一環として, さらに国の「都市居住更新事業」の第一号として位置づけられている。公社はどちらかというところそれほど積極的になかったことが当時の記録からうかがえる。
- 注2) 住民側が当初つくった方針は以下のようなものであった。「①みんなの意見, 意向をよく聞いて進める。②1～2号棟から3～7号棟へ移住できるような努力をする。③みんなの不利益にならないよう, 全員が安心できるまでもっていく。④ここを“ふるさと”として全員が永く住めるように努力する。⑤上記の条件を, 市, 公社と対等・平等の立場で対策委員会が交渉し, 基本構想に入れさせる」。

- 注3) 家賃審議会は, 神奈川県公社賃貸住宅全体の家賃を審議する公社理事長の諮問機関であり, その設置は公社の内規「家賃審議会設置要綱」「家賃審議会運営要綱」によって定められている。専門家, 行政, 居住者代表などで構成される。
- 注4) 家賃審議会は1983年から6度にわたって設置されている。これを第1次～第6次としている。第4次は, 公社が建替十カ年戦略を策定した時期にあたる重要な時期であり, 建替をめぐる問題にも関与する。
- 注5) ワークショップの経過については; 若杉幸子, 中幸町住宅建替に向けたワークショップ, 住宅会議, 40号, 1997. 6, p. 16～20
- 注6) 後述するように下平間団地は, この時点で中幸町住宅を追い越して先に進んでいたが, 下平間団地では「大枠合意」後の「基本合意」という2ステップの手順を踏んでいた。基本合意後に初めて, 着工にいたる具体的手続きがスタートする。
- 注7) 本研究全体では「ストック改善」という言葉を、修繕、改良、建替といったかなり広い意味で考えている。
- 注8) 本章の記述は, 研究協力者である榎園康一郎氏の次の論文による; 榎園康一郎: 公共賃貸住宅における借家人運動の研究, 都留文科大学2001年度卒業論文, 2002. 01
また, 本章とかかわりの深い一部分は本研究の一環として次に発表されている; 榎園, 前田: 神奈川県住宅供給公社住宅におけるストック改善についての研究—神奈川県公社住宅自治会協議会のストック改善に果たした役割について, 2001年度日本建築学会関東支部研究報告集, 2002. 02
- 注9) 自治協の2001年度の加盟自治会数は35自治会。合計で7305戸を組織している。2001年度の公社経営賃貸住宅は, 合計13681戸(60団地)である。自治協事務局『2001年度 神奈川県公社住宅自治会協議会加盟自治会名簿』, 2001. 11. 26(第3版), 神奈川県住宅供給公社管理部『経営団地一覧表』, 2001. 10. 1 参照。
- 注10) 甲斐勇「自治協と私」『こおほう自治協No. 3』, 1991. 7の中で, 連絡会として第2回の家賃値上げ(1980年のことだと思われる)について, 「この頃は、『連絡会』を公社に認知させることと, 実績を上げることに重点が置かれた」としている。家賃審議会に連絡会委員枠が設けられたのも, この2回の家賃交渉の実績が反映された結果ではないかと推測される。甲斐勇氏は, 1995年4月死去。
- 注11) 家賃審議会については注3)・注4)も参照のこと。なお, 当初の委員構成は専門家8人, 行政職員(神奈川県)1人, 居住者2人(うち, 1名が連絡会枠)の計11名であった。
- 注12) 1983年第1次家賃審議会の家賃値上げの理由は「修繕費の不足」(『事務局ニュース第5号』, 1983. 3. 15)であり, これまでの平均家賃上昇率の平均が12. 44%であったのに対し, 第1次家賃審議会での平均家賃上昇率は30. 46%であった。
- 注13) 過半数を超えたことを自治協事務局『事務局ニュースNo. 55』1986. 11. 18が報じている。当時連絡会の組織拡大は急務であったと, 宮下進自治協会長(当時)は『こおほう

自治協No. 6』の中で語っている。その転機となったのが、1985年5月11日、神奈川県土地保全協会と連絡会の交渉の中での「加盟率50%以下の団体が何をいうか」との発言だった。

注14) 自治協事務局『事務局ニュースNo. 71』, 1987年7月1日

注15) 「当事者間協議による家賃問題解決」との言葉は、家賃審議会が開催されるごとに、事務局ニュースで主張された。この言葉が最初に登場するのは、『事務局ニュース第4号』(1983年3月1日)

注16) 自治協事務局『事務局ニュースNo. 138』, 1992年3月16日

注17) 第2次家賃審議会での「連絡会委員による、県庁記者クラブでの家賃審議会の公社寄り運営を批判する声明発表」(1986年3月8日)、過半数を組織して自治協への改組(1987年8月21日)を経て、公社も自治協の力を認めるようになった。

注18) しかしながら、パートナーシップ方式第一号の下平間住宅の建替事業プロセスにおいても全てが信頼関係のもとに進んだわけではない。1996年に公社が住民側に了解を得ずに行った設計・施工の事業コンペは住民の不信を招き、「パートナー」の意味が疑問視された。

注19) 「下平間団地建替協議会発足にあたっての申合せ」1995.02.23

注20) 「県公社古市場団地建替協議会に関する覚書」2000.09.28(事務局ニュースNo. 293, 2000.10.03)

注21) 建替問題情報No3(1993.10.12)

注22) 四者協議会の中の一者は自治協である。

注23) 下平間団地では協議会設置がきっかけになって、高齢者への配食サービスやボランティアグループが結成されるなど、コミュニティ活動が活性化された。

注24) 「戻り入居者の家賃について」1994.2.26(神奈川県住宅供給公社賃貸住宅建替問題研究会中間報告 1994.3.28)

注25) 公社賃貸住宅家賃新旧格差調整金検討委員会答申 1998.12.18

注26) この経過に関しては、自治協事務局発行「家賃審議会ニュース」に詳しい。

注27) しかしながら、この水準でも従前の1.5~2万円の家賃と比較すると高額であり、これによっても「戻れない」世帯が実は少なくない。これらの世帯については、住戸面積を低減して家賃を抑える、公営住宅を用意する、などの対策をとる必要がある。

注28) 「神奈川県住宅供給公社賃貸住宅新旧家賃格差調整金について」2000.10.15 から抜粋

注29) 一般に賃貸住宅では、リフォームがなされにくい。居住者のいる賃貸住宅のリフォーム=改善がすすみにくい理由にはいくつかあるが主たるものは次のことだ。第一に仮に借家人が自己負担でリフォームを行う場合、行った部分に財産権が生じ、退去時にその処分をめぐる紛争が起こり得るため、家主側は容認しがたい。それを避けるためには「現状復帰義務」を課せばよいが、借家人の立場から見れば、せっかくリフォームした空間をさらに金をかけて元に戻すという義務が発生すれば、そこまでしてリフォームする気になる人は少なくなる。第二に家主が負担してリフォ

ームと言う場合、その費用を家賃に上乗せする必要がでてくる。いずれにせよ、リフォームしたいと内心思っている、どちらにも言い出しにくい、「二すくみ」の状況がある。

注30) この稿ではふれることができなかったが、日頃の自治会活動やレクリエーション活動が活発で、それが結束力になっていると思われる。

注31) 下平間団地で150戸要請している借上公営住宅はこの層に対応する。中幸町では基本合意書に明記はしていないが、やはり数十戸を要請している。

注32) 戻り入居のメニューを考える中で、仮に公営住宅を併設しても従前居住者の「特定入居」は、現行の公営住宅法の中で難しいことが、ネックとなってきた。現行の県・市の財政状況では、そもそも公営住宅が困難という事情もあるとはいえ、老朽化住宅の建替の場合は、戻り入居者に対する特定入居をもう少し柔軟に考えてもいいのではないかと。

注33) 空間の質に住民が積極的に関わった事例としては公園緑地団地(東京都武蔵野市)の事例が先駆的であるほか、いくつかの例はある； 延藤安弘、これからの集合住宅づくり、晶文社、1996

注34) ここでは詳細にはとりあげられなかったが、中幸町住宅、下平間団地の住民主体の建築計画案づくりには、設定条件に大きな違いがある。下平間団地では公社原案に対し住棟配置、広場、駐車場等5項目についての修正を大枠合意(1997)に盛り込ませることに、大きな役割を果たした。また、中幸町住宅では2.2.1(3)⑤の通り。最終案は、(いささか議論はあるものの)、少なくとも住民案がある程度活かしていることは確かである。

注35) 著作権にこだわると、公社側は全くそれを無視して設計せざるを得ない、ということになる。2000年7月に行われた中幸町住宅の「基本合意」にあわせて、公社、推進委員会と担当建築家による、住民計画案の著作権に関する覚書が交わされた。建築の著作権に関しては古典的な問題ではあるとはいえ、このような事例は珍しいだろう。

<研究協力者>

榎園康一郎 都留文科大学社会学科4年(当時)