

制度技術に着目した団地再生工事の 調査・診断・合意形成技術に関する研究

川 野 紀 江*・村 上 心*

Study on the Methodology of Investigation, Diagnosis and Decision Making
for Renovation of Multi-family-dwellings
Focusing on Urban and Architectural Laws and Acts, and Technology

Norie KAWANO and Shin MURAKAMI

0 はじめに

戦後の大量な住宅不足に対応して、集合住宅を中心に計画的な大量供給が行なわれた時期をマスハウジング期と呼ぶが、日本では1960年代から70年代前半の時期がこれに当たる。この時期に建設された集合住宅は、画一的な住戸プラン・住棟配置や住戸面積の狭さといった居住水準の低さにも関わらず、それらの多くが今日も住まわれており、我が国を始めとする殆どの先進国において住宅ストックの大きな部分を構成している。又、マスハウジング期建設の大量の集合住宅群は、建築後30年～40年という、従来の我が国の「常識」としての「寿命」を迎えようとしている。従って、これらの集合住宅を、今後とも住み続けるに相応しいストックとして、いかに手を加え、再生させるか、その手法を考えることは重要な課題であるが、現状における取り組みは、個別の老朽マンション・団地を対象とした手探りの計画事例に限られており、再生を阻害する大きな要因である「合意形成の難しさ」「負担の論理」「法規制の整備」に回答への道筋をつけるという汎用的方法論は確立されていない。また、我が国においては再生の為の調査・診断技術が普及しておらず、新築中心の建築部品・生産システムを流用した散発的な集合住宅再生工事は、結果として、新築に比して圧倒的なコスト高を招き、ストック型社会への移行を妨げているというのが現状である。

1 研究の目的と方法

1.1 研究の目的

前述の背景を踏まえ、本研究の目的を以下の3点とする。

まず、制度的な整理として、(1)再生工事を行う上で重要な要素条件である、建築に関す

* 生活科学部 生活環境デザイン学科

る法規・制度について、建築基準法の歴史を踏まえて法改正の方向と背景を整理すると共に、近年の大改正の狙いと意味合いを、責任主体、環境への配慮などを踏まえた既存建築・都市の「再生」という視点から考察し、法が目指すべき方向を示唆すること。次に、技術的な視点より、(2)再生先進国であるオランダを対象として、再生工事に関する「調査・診断技術」に関する考え方の整理を行うこと。(3)日本の高蔵寺ニュータウンとオランダの Bijlmermeer（以下、ビルメミア）団地の再生事例比較を基に、P3（公共主体）の負担の論理と合意形成プロセスにおける P4（専門家）の役割に着目して、P1（住み手）の「合意形成の為の方法論」を提示すること。

1.2 研究の対象と方法

目的(1)については、主として文献調査^{1)～9)}による（参考文献参照）。

目的(2) 再生工事に関する調査・診断技術の収集

平成15年11月20日～23日にオランダの再生技術の取材、及び現地の資料収集、再生事例の見学を行った。取材先は、Oosten 社（ハウジング・コーポレーション）Ms. Aleida Verheus & Ms. Henriette Doppenberg, TU Delft（デルフト工科大学）Dr. Frits Meijer & Dr. Henk Visscher, 同大学 Prof. Ype Cuperus である。

目的(3) 合意形成プロセスに関する事例研究の対象とした団地について

ニュータウンにおける合意形成プロセスを明らかにするために、本研究の対象とした高蔵寺ニュータウンは、我が国において最も初期に計画されたマスハウジング期のニュータウンの1つであり、現在、築後40年近くになる住棟が存在し、大規模再生・建替えの時期を迎えている。比較対象として選定したオランダのビルメミア団地は、高蔵寺ニュータウンと同様にマスハウジング期に建設されたニュータウンであり、職・遊を含めた、所謂、英国型のニュータウンではなく、日本型ニュータウンとの共通した、機能としての住む為のペットタウン型のニュータウンである。ビルメミア団地では建設後間もなくスラム化が進行し、大規模な団地の再生行為が継続的に行われてきた。特に1992年以降の大規模団地再生プロジェクトは、大規模再生の試みとして貴重な資料である。

2 再生を視野に入れた我が国の法規・制度の整理

日本の建築物の基準を定める最も重要な柱となる法律である建築基準法は、1950年に制定され、幾度かの大きな改正を経て、近年では1998年・2000年に大改正が行われた。

本章は、この建築基準法の歴史を踏まえて法改正の方向と背景を整理すると共に、近年の大改正の狙いと意味合いを、責任主体、環境への配慮、既存都市の再構成という視点から考察し、法が目指す方向を示唆することを目的としている。

2.1 建築関連法の歴史的変遷

建築基準法は1950年に制定された。当時日本は第二次世界大戦直後の復興期であり、深刻な住宅不足、産業施設の需要などを背景とした猛烈な建築ラッシュの最中であつた。従って、誕生期の建築基準法は、新築建築物を想定し、建築があるべきまさに最低限の規定を定めた内容であつた。

図表1 建築関係法令年表¹⁾

★ 建築基準法関係

第Ⅰ期	1872	銀座の大火 → 煉瓦建築ノ御趣意告諭
	1888	東京市区改正条例 公布
	1891	濃尾地震(M=8.0 死者7273人 全壊14万棟以上)
	1892	文部省に震災予防審査会設立
	1894	東京市建築条例案(妻木頼黄)防火・衛生の規定
	1906	サンフランシスコ地震(M=8.3 佐野利器 大森房吉, 中村太郎が現地調査)
	1891	濃尾地震(M=8.0 死者7273人 全壊14万棟以上)
	1913	建築条例案(建築学会)防火・衛生・耐震(構造計算規定はあるが, 地震力の規定はなし)
	1918	東京市区改正条例を名古屋・京都・大阪・神戸・横浜に準用する法律制定
	1919	市街地建築法 公布(東京・名古屋・京都・大阪・神戸・横浜)地震力・風圧力の規定はなし
第Ⅱ期	1919	都市計画法(旧法) 公布(用途地域3種(住宅・商業・工業・未指定)計画決定の権限は国)
	1920	市街地建築物法施行令・施工規則改正(構造計算と構造規定)
	1923	関東大震災(M=7.9 死者14万以上 全半壊25万4千棟以上 →1927～の柔剛論争)
	1923	特別都市計画法 公布(関東大震災復興のための法律 土地区画整理)
	1924	市街地建築物法施工規則の構造規則改正(第1回)耐震計算が義務化
第Ⅳ期	1927	不良住宅地区改良法 公布
	1933	都市計画法を, 全市及び町村にも適用
	1946	特別都市計画法 公布
	1947	消防法 公布
	1947	日本建築規格3001号(長期・短期の導入 震度2.0以上)
	1949	建設業法 公布
	1950 ★	建築基準法 公布
	1950	建築土法 公布
第Ⅴ期	1954	土地区画整理法 公布
	1956	都市公園法 公布
	1957	駐車場法 公布
	1957 ★	建築基準法 第1次改正(商業地域内の建蔽率緩和, 他) 第86条の総合的設計による一団地の建築物の取り扱いを中心に改正
	1958	下水道法 公布
	1959 ★	建築基準法 第2次改正(防火に関する規定の強化, 他) 耐火建築物, 簡易耐火建築物, 定期報告制度(第12条) ・ 既存建築物に対する制限の緩和(第86条の2) 建築設備への準用(第87条の2) ・ 別紙第二等の規制 ・ 別紙第一の新設
	1960	住宅地区改良法 公布
	1961 ★	建築基準法 第3次改正(特定街区制度の新設) → 超高層ビルが可能になる
	1961	宅地造成等規制法 公布
	1963 ★	建築基準法 第4次改正 容積地区制度(31mの高さ制限撤廃)高層建築物の防火・避難規定の整備
第Ⅵ期	1964	消防法改正(高層建築物に対応した改正)
	1964	新潟地震(M=7.5 死者26人 全壊1960棟 液状化による被害が確認される)
	1968	都市計画法 公布(都市の計画的な市街化 計画策定権限を国から地方公共団体に委譲) 区域区分(線引き)制度
	1968	十勝沖地震(M=7.9 死者52人 全壊673棟)
	1968	霞ヶ関ビル竣工(日本初の超高層ビル 高さ147m)
	1970 ★	建築基準法 第5次改正(防火・避難規定の強化 容積率規定 集団規定の全面改定 総合設計制度) 建築主事を市長村にも置く, 建築監視員(第9条の3) 違反建築の設計者に対する措置(第9条の3) 定期検査・検査資格者(第12条) 長屋又は共同住宅の各戸の界壁の遮音性(第30条の2) 建築料の品質にJASSを追加(第37条)
	1971	建築基準法施行令 改定(帯筋基準の強化)
	1972	建設省総合技術開発プロジェクト「新耐震設計法の開発」～1976
	1975	特定科学物質等障害予防規則改正 吹き付けアスベスト全面禁止
	1976 ★	建築基準法 第6次改正(日影制限の導入) 日影による中高層建築物の高さ制限(第56条の2)・敷地内に広い空地を有する 建築の延べ床面積の敷地面積に対する割合等の特例 (第59条の2) 別紙第四等に規定
	1980 ★	建築基準法 第7次改正 都市計画法と一体の改正・地区計画(第68条の2)及び予定道路の指定・木造壁倍率及び壁率 鉄筋コンクリート造等のコンクリート造等のコンクリート関係規定・柱の構造, 構造計算, 槽変計画, 保有水平耐力・地震力 鉄骨鉄筋コンクリート構造等の規定の新設
	1981	建築基準法施工令改正(新耐震設計に移行)
	1983 ★	建築基準法 第8次改正 建築物の建築に関する確認の特例(第6条の2)(工業化住宅, 建築士が設計した四号建築物) 建築土法と一体の改正・維持保全に関する準則又は計画の作成(第8条)等の規定
	1987 ★	建築基準法 第9次改正(木造建築物の規制緩和, 他) 木造建築物に係る制限の合理化・防火壁(第26条), 及び建築物形態制限の合理化(第56条) 大規模木造建築物の技術的基準

第 Ⅶ 期	1992 ★ 建築基準法 第10次改正 木造3階建て建築物を基準法として承認・簡易耐火構造を準耐火構造、簡易耐火建築物を準耐火建築物に変更し、文化財等の適用除外 別表第一及び第二の規定の改正都市計画法の用途地域の変更、美観地区の規定
	1994 ★ 建築基準法 第11次改正(住宅地下室の容積緩和)
	1994 高齢者、身体障害者などが円滑にりようできる特定建築物の促進に関する法律(ハートビル法) 公布
	1995 兵庫県南部地震(M=7.2 死者6000人以上 全半壊24万棟以上)
	1995 建築物の耐震改修の促進に関する法律 (耐震改修促進法) 公布
第 Ⅷ 期	1998 ★ 建築基準法 12次改正(性能規定等による既成の合理化 建築確認・検査の民間開放 構造規定の見直し) 民間の確認検査機関が建築確認・検査を行うこと、中間検査を行う規定 (平成11年5月より施行) これまでの仕様規定に加えて、性能規定の追加 型式適合認定、型式部材等製造者の認証、構造方法の大臣認定(従来の法第38条大臣認定廃止)等の制度の新設(平成12年6月より施行) 連垣建築物設計制度の新設 (平成11年5月より施行)
	1999 住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法) 公布
	2002 ★ 建築基準法 第13次改正(シックハウス対策) 用途地域における容積率等の選択肢の拡充・地区計画制度の見直し・都市再生特別地区追加等の改正(平成15年1月より施行) まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設・容積率制限、斜線制限等を迅速に緩和する制度の導入(平成15年1月より施行) シックハウス対策のための規制の導入 (平成15年7月より施行)

更に遡ると、日本の建築関連法の歴史は19世紀末に始まったといえる。1868年以前の江戸時代には、日本は二百数十年に亘る鎖国政策を採っており法的整備は立ち遅れていた。同年に始まる明治時代になって初めて西欧的近代法の整備が行われたのである。密集する木造建築で構成されていた日本の都市に対して、政府が国民の生命、健康及び財産の保護を図るための主要な敵は、大火事と、数十年から数百年の間隔で襲う大規模地震であり、政府と自治体はこれに対して断続的な手立てを行った。これが日本における建築関連法規整備の第Ⅰ期であると云えよう。

第Ⅰ期の整備が不十分であったことを証明したのが、1923年の関東大震災であった。マグニチュード7.9の地震が東京を含む関東地方を襲い、全半壊建築物25万4千棟以上、死者14万人余の被害を与えた。死者の大部分は、晩御飯の準備時間帯に地震が発生したことにより各地に勃発した大火事に巻き込まれたことによる焼死である。これを切っ掛けに日本の第Ⅱ期建築関連法整備が始まる。即ち、建築レベルでは鉄筋コンクリートの普及による不燃化を、都市レベルでは地区を区切る幅広道路の整備などによる火災の延焼防止を目指し始める。

この法令整備の流れを中断させたのが第二次世界大戦であった。1930年代末から1940年代半ばまで日本の建築関連法の制定に見るべきものはない。第Ⅲ期は整備の空白期であった。

1945年の大戦終了を機に、日本の建築関連法整備の動きは一気に噴出する。建築基準法を中心に据え、戦後の復興期の社会ニーズに対応すべく法整備が行われた。主要法規が出揃い、建築基準法の第一次改正が行われる1950年代末までの約10年間を第Ⅳ期と定義する。この時期に現在の建築関連法規の基礎的な構造が築かれた。

日本の経済的高度成長による都市の変化に伴い、建築基準法は改正を余儀なくされた。地域開発の実情への対応圧力が、地区規制の緩和や高層建築の可能性の法的設定を行わせたのである。柔構造を採用して地震国での超高層を実現した「霞ヶ関ビル」が竣工した1968年までを第Ⅴ期とする。それは開発の時代であった。

1968年は、再びマグニチュード7.9の地震が日本を襲った年でもある。この十勝沖地震と1964年に発生したマグニチュード7.5の新潟地震の被害調査を基に、1981年に建築基準

法に新しい構造基準が採用された。1980年代終わりまでの第Ⅵ期の大きな建築基準法改正点である。このように、大きな被害を日本に与えた地震は、常に既存の構造基準を考え直させる切っ掛けとなる。1987年には、大規模木造建築物に関する基準の緩和が行われている。これは、元々軽いことから地震に強い構造材料であったにも関わらず、火災に弱いとされていた木造建築物の耐火性能の見直しに関する研究成果が反映されたものである。大正末期以来数十年ぶりに、日本文化の伝統を引き継ぐ木造建築が日本各地に復活した訳である。一方、第Ⅵ期は行き過ぎた都市開発の反省の時代でもあった。急激な経済成長による都市環境の悪化に対して如何にして歯止めをかけるかという動きがみられた。例えば、日影規制の導入などである。

1990年、日本は、史上空前のバブル景気の突然の終焉を経験した。この経済的な落ち込みを機に、建築基準法の改正及び建築関連法規の制定は、弱者への配慮や町並み保存の方向性など都市住民に対する福祉の意味合いを志向し始める。これを第Ⅶ期と定義することができるだろう。景気の後退に追い討ちをかけるように、1995年に兵庫県南部地震が死者6千人以上、全半壊24万棟以上の被害を日本にもたらした。その結果、耐震改修の促進に関する法律が制定され、構造計算法が見直された。但し、この構造設計法の見直し作業は途上にある。

2.2 近年の建築基準法改正の方向性

1998年、2002年に行われた直近2回の建築基準法の改正は、1999年の「住宅の品質確保の促進等に関する法律」を含めて、これまでとは異なる方向へ向かっているように思える。以下、3点に分けてその内容を紹介する。

2.2.1 trend 1：公的管理から民間活用へ

1998年の建築基準法改正では、これまでの仕様規定に加えて性能規定が加えられた。これにより多様な材料、設備、構造方法が選択可能となった。これは、民間が性能保証に関するコストと時間に対して責任を持つことを意味している。しかしながら、瑕疵に対する最終責任を保証する社会的システムの整備は十分であるとは言えず、国際基準への対応を含めて今後の大きな課題として残されている。

併せて、住宅を中心として建築確認申請・工事検査の強化が行われ、型式適合認定と型式部材等製造者の認証の制度が新たに設けられた²⁾。前者を取得すると、構造計算書の省略や、防火構造の認定番号の確認等の手続きの簡略化などのメリットが得られる。後者は、部材の製造と施工を含めて製造者としての品質を公的に保証するものである³⁾。

更に、建築確認申請及び工事検査の民間検査機関への委託を可能とする規定も新たに設けられ、こうした民間活用への流れは、法令の根拠に対して思考し理解して上で法の合理性に対する議論を行うという意識の高まりを、公的主体主導の社会に慣れきった人々へ要求している。

2.2.2 trend 2：環境への配慮

2002年の改正では、化学物質による室内空気汚染（シックハウス）対策の為の規制が導入された⁴⁾。クロルピリホスを添加した建材の使用禁止、及びホルムアルデヒドが入っ

た建材の利用制限がその内容である。

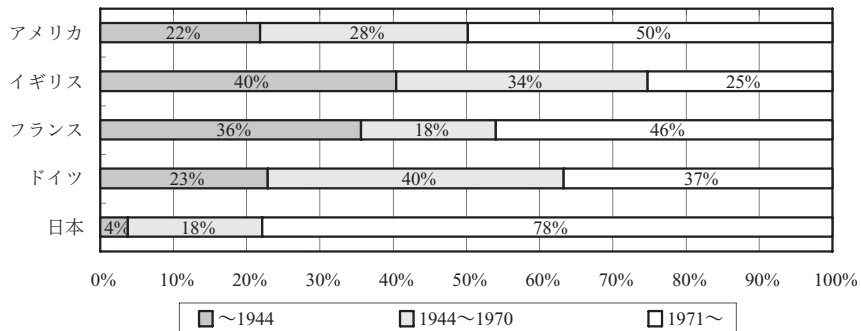
又、1995年から2001年の間に、リサイクルに関する6つの法案が次々と成立した。容器包装・家電・建設資材・食品・電池などの再利用と廃棄物の処理、公共主体による環境に優しい製品購入の率先、分別回収の為の表示などが義務付けられた。

2.2.3 trend 3：スクラップ・アンド・ビルド型からストック型へ

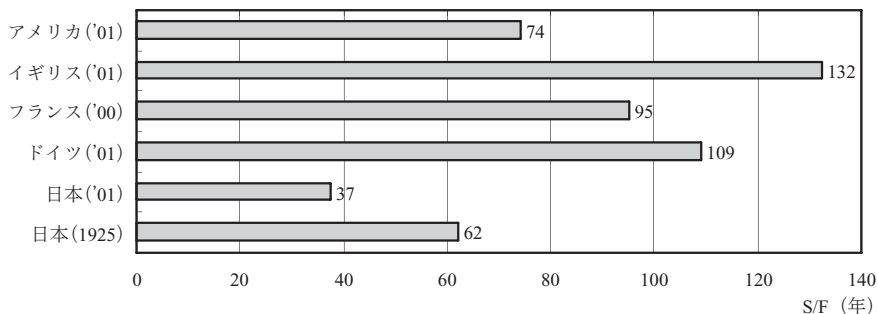
現存している住宅が建設された時期をみると（図表2）、1944年以前に建設された住宅は、欧米では2割～4割が現在も住まいとして使われているのに対し、日本では4%の割合に過ぎない。

次に、現存する住宅数（ストック：S）を年間住宅着工数（フロー：F）で除した値（S/F）を、「住宅が建て替えられる平均年数（寿命）」を傾向的に示す指標として考えてみる（図表3）。我が国の住宅の寿命が37年であるのに対し、欧米4カ国では74年～132年であることがわかる。こうした日本のスクラップ・アンド・ビルド型（建て替え型）建築生産体制は、第二次世界大戦後の産業社会構造の転換によって促され、土地問題や税制によって加速されたものである。また、耐震基準などが更新されるたびに、手間のかかる補強工事よりも新規に建て替える手法を選択してきたことも建て替えを促進した一因となっている。

しかしながら、日本におけるこの傾向はずっと以前から続いてきたわけではないことも



図表2 建築時期別住宅数⁵⁾



図表3 住宅の更新周期の指標⁶⁾

指摘せねばならない。例えば、20年毎に部品の修理と取替えを繰り返しながら建ち続けている伊勢神宮は、木造建築を永く利用する日本文化の象徴であろうし、1925年時点でのS/F（寿命の傾向指標）は現在の倍近い62という値であった。

これまで日本では、「家を建てた時が住まいの最も良い状態であり、住んでいく間に悪くなっていく。我慢できなくなったら新しい家に建て替える。」というスクラップ・アンド・ビルド型の考え方が主流であった。しかし今後は、地球環境的視点からの資源の有効利用、良質な住宅ストックの形成などの理由から、欧米で先行するストック型、即ち、サステナブル型への転換が予想されており、既に日本の政策上の目標ともなっている。実際に、マサハウジング期に建設された385万戸という大量の集合住宅が建築後数十年を迎えて、一斉に老朽化対策が求められ、日本の喫緊の課題となっている。

しかしながら、既存建築物の再生を阻害する大きな要因が、建築基準法における既存不適格建築物の扱いである。現に存在する建築物とその敷地については、建築後に改正された建築基準法の内容に適合しない場合であっても新しい規定は適用されず、罰則も無い。但し、増築や大規模な再生を行った場合は、一気に新しい規定が適用される。これは、状態上の規定を含む建築基準法の精神に矛盾しているが、新築を中心に考えられた建築基準法の誕生の経緯に対しては素直な方針であり、建替えを主としていたこれまでの時代には問題は少なかった。国土交通省の推計では、約1400万戸の住宅と住宅以外の建築物の約4割にあたる約130万棟が現行の耐震基準を満たしていない。これらの大量の既存不適格建築物を抱えたまま再生市場を育成してストック型へと移行する為には、ゼロか百かという選択肢では無理である。

集合住宅ストックの老朽化対策としては、建替えや大規模再生の合意形成に関する建物の区分所有に関する法律⁷⁾の2003年の改正や、2002年のマンションの建替えの円滑化等に関する法律の制定などが行われているが、ストック型への移行を促進する為の法令整備は今途上にある。

3 オランダにおける再生工事に関する調査・診断技術

再生先進国であるオランダに於いて、調査・再生技術の取材、及び現地での資料収集、再生事例の見学を行い、以下の成果を得た。

オランダでは、既存建築物の診断の為の調査シートが存在している。これによって建築物の状態が点数化され、客観的評価がオープンにされる。又、再生後の点数の向上に応じて、家賃の上昇限度の制限、補助金の適用などの再生インセンティブ制度が存在する。

従って、再生工事前の調査・診断により「前」基準点を正確に把握した上で、再生計画が策定される必要がある。このポイント制度は、計画の合理性の向上、再生工事に対するインセンティブの付与の役割を果たしている。

又、オランダは、建築関連法規を「新築用」「既存建築物用」「保存建築物用」の3種に分割して運用している。新築を想定してつくられている我が国の建築基準法には既存不適格建築物の扱いなど再生工事に伴う不合理な点が多く、参考にすべき点が多い。Oosten社（アムステルダム）は、建築再生のし易さ・建築の長寿命化に資する「BUYRENT方式」を展開していた。この方式は、インフィル（主として内装・住戸内設備部品）に対し

て、住民が、賃貸と分譲という二つの所有形式を行ったり来たりできる経営システムである。特に再生の為の合意形成技術として有用であると考えられ、我が国の集合住宅の長寿命化への適用可能性がある。

4 合意形成方法論

4.1 再生内容・関連主体・意思決定レベルの区分概念

本研究では、再生効用の大きさを区分する為に「再生性能レベル（Rレベル）」という概念を用いている。集合住宅の再生内容は、結果として得られる性能レベルによって図表4に示すRⅠ～RⅣに分類することができる。又、本研究では、関連主体をP1（住み手）、P2（所有主体）、P3（公共主体）、P4（専門家）に分類する。これらの主体は、完全には相互独立していないことに留意する必要がある。例えば、分譲集合住宅においては一般的にはP1＝P2であるし、P3は、P1、P2、P4の意思を間接的に反映していると考えられることができる為である。さらに、集合住宅の再生における合意形成を扱う上では、意思決定に関わる住民の範囲によって再生を区分して考えることが重要である。合意形成に関わる主体の範囲により、「意思決定レベル（Dレベル）」という再生内容の区分概念を設定した。

4.2 大規模再生プログラムに関わる主体間の関係

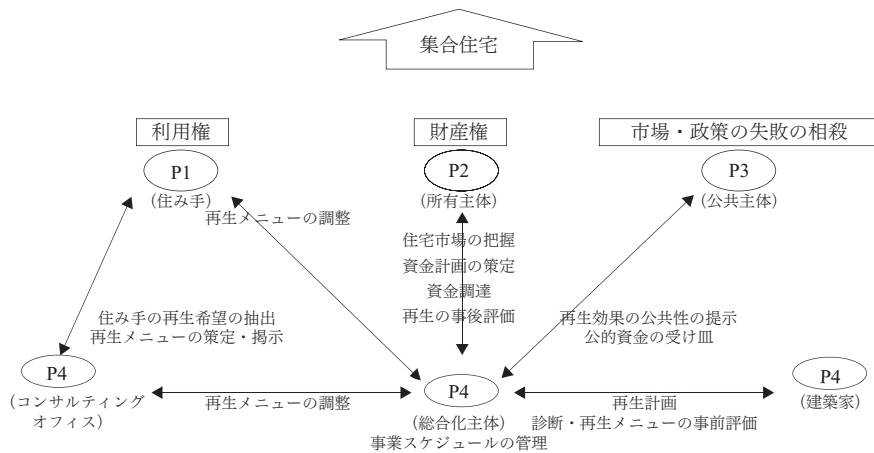
住宅に対する権利が、利用権と財産権によって成立するものであるとすると、P1（住み手）は前者を、P2（所有主体）は後者を担保されていることになる。「総合化主体」は、再生行為がP1、P2各々の負担が権利価値の増加を下回ることを業務目的とする調整主体である。この視点から、前述したP4（専門家）の各関連主体に対する役割は、図表6に示すような整理が可能である。集合住宅や団地の所有権が、例えば証券化といった手

図表4 集合住宅再生に関連する概念の整理

再生 レベル	RⅠ	初期性能への回復 (修理・修繕)レベル	初期性能への回復
	RⅡ	時代性能への引き上げ (改良・改修)レベル	現在の一般的仕様に合わせた 初期性能以上の再生
	RⅢ	空間性能の再生 (大規模改良)レベル	空間への包括的性能引き上げ
	RⅣ	建替え・更新レベル	除却・新設
意思決定 レベル	DⅠ	住戸レベル	個人・世帯単位での意思決定
	DⅡ	住棟レベル	複数の住戸の集合体での意思決定
	DⅢ	団地レベル	複数の住棟の集合体での意思決定
	DⅣ	社会レベル	団地の外部を含めた社会的意思決定
関連主体	P1	住み手	集合住宅の居住者
	P2	所有主体	集合住宅の所有者
	P3	公共主体	住宅政策の決定・施行者、 政府・自治体・公的機関など
	P4	専門家	建築家・建築業者・コンサルタント など

法で、純粋に財産権として切り離された場合、総合化機能を有する主体の存在が不可欠であることが容易に理解できる。ここで、P4（専門家）機能を、総合化主体とコンサルティング・オフィス、建築家に分化しているのは、以下の理由による。まず、コンサルティング・オフィスは、P1（住み手）の利用権を専門的立場から代弁する役割を有しており、財産権に代表される経済的な効用と負担の調整をその役割に含む総合化主体との利害対立が生じる可能性がある為である。又、建築家は、専門的知識と経験を再生計画に反映する役割を有しており、職能としての観点から独立した存在として整理を行った。

実際には、ビルメミア団地の1992年以前の関連組織や高蔵寺ニュータウンの賃貸集合住宅においてみられるように、P2（所有主体）が総合化機能をほぼ完全に分担していた



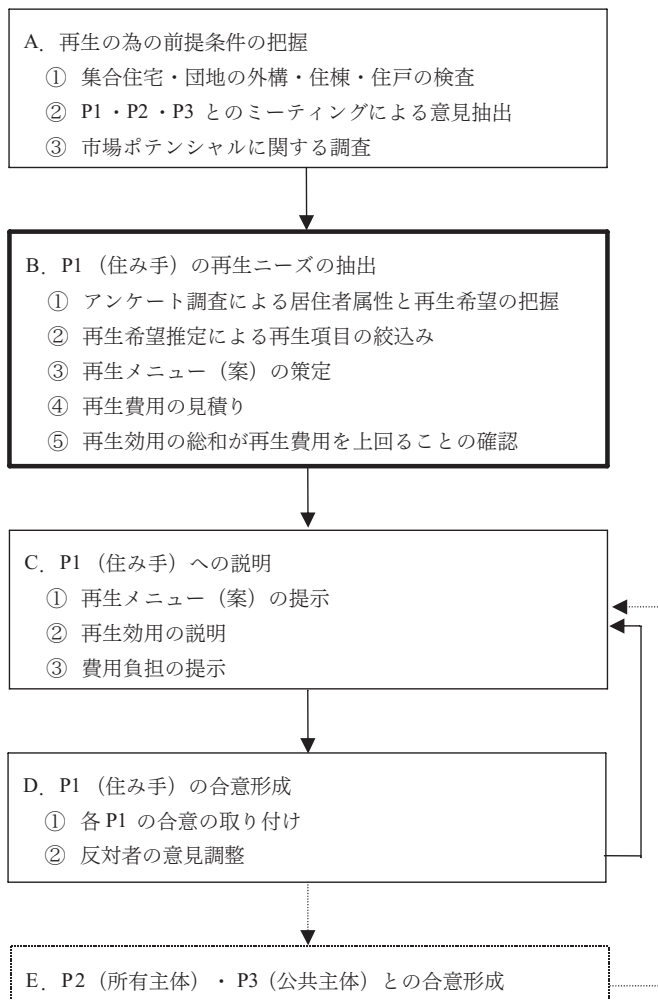
図表5 ビルメミア・高蔵寺における総合化機能の分担主体

		ビルメミア (1992年以前)		ビルメミア (1992年以降)				高蔵寺N.T. 賃貸		高蔵寺N.T. 分譲		
対応する 主体	統合と主体の役割項目	P2	P4	P2	P4	P4	P4	P2	P4	P2	P4	P4
		H.A.	建築家	H.A.	Project Office	MP コンサル	建築家	公団	建築家	管理 組合	管理 会社	建築家
P1 住み手	住み手の再生希望の抽出	△	－	－	△	○	－	△	－	△	△	－
	再生メニューの策定・提示	△	○	－	○	△	－	○	－	△	○	－
	再生メニューの調整	○	－	－	△	○	－	△	－	○	△	－
P2 所有 主体	住宅市場の把握	△	－	△	○	－	－	○	－	－	－	－
	資金計画の策定	○	－	△	○	－	－	○	－	△	○	－
	資金調達	○	－	○	△	－	－	○	－	○	－	－
	再生の事後評価	－	－	－	○	－	－	△	－	－	－	－
P3 公共 主体	再生効果の公共性の提示	－	－	－	○	－	－	－	－	－	－	－
	公的資金の受け皿	○	－	△	○	－	－	○	－	○	－	－
P4 専門家	事後スケジュールの管理	○	－	△	○	－	－	○	－	○	○	－
	診断・再生メニューの事後評価	－	－	△	○	－	△	△	－	－	△	－
	再生計画	－	○	－	△	－	○	△	○	－	○	△

図表6 P4（専門家）の各関連主体に対する役割の概念図

り、高蔵寺ニュータウンの分譲集合住宅に代表されるように、総合化機能を分担すべきP4（管理会社）は存在しているものの、P2（所有主体）との機能分離が不完全であったりする（図表5参照）。R、Dの各再生レベルが低位にある場合は、効用と負担が少なく、再生行為に対する各主体の利害の対立が顕在化しにくい為、権利に対応した総合化機能を受け持つ主体の分化は必ずしも重要な要件ではないが、今後、高レベルの再生を行うことがある場合には、図表6に示すような機能分担を構築することが合意形成のメカニズムとして必要となると考えられる。この機能分担の整理は、再生の延長上にある集合住宅の建替え行為にも適用が可能である。ビルメミア団地の1992年以後の再生組織は、合意形成上の総合化機能の分担を明解に実現しており、結果として複雑な効用と負担の整理・権利の対立の調整を大規模再生の成功に結びつけた事例であると云える。

住民コンサルタントの存在は、建築家や都市計画家にP1（住み手）の多様な再生希望



図表7 再生メニュー策定

を伝達する役割を果たしている。このためのコンサルタント料を支払っているのはP1（住み手）ではなく総合化主体であり、1992年以前には、住み手の意思吸い上げシステムは機能していなかった。総合化主体の役割は、複雑化する主体間のインセンティブの調整を、各主体の役割を単純化することによる行うことにある。この統合化主体の役割を整理することにより、関連主体の役割と効用の向上化の方向性を示すことが出来ると考えられる。①P1に対しては、再生に対する意見を吸い上げ、総合化し、再生メニューを提示すること（図表7参照）。②P2に対しては、住宅市場の把握に基く再生計画資金計画を提示し、資金調達を行い、再生後に再生行為を評価すること。③P3に対しては、再生効果の社会性を提示し、公共投資の受け皿となること。④P4に対しては、住み手の意思の吸い上げを担保し、再生メニュー・再生計画の事前事後の評価を行い、事業のスケジュールに責任を持つこと。住み手の合意形成を「小さな合意形成」と呼ぶことにすると、P1～P4を含めたインセンティブの調整は、「大きな合意形成」と表現できる。意思決定レベル・再生レベルが低い場合には「小さな合意形成」を主眼に再生を進めることもできるが、レベルが上昇し、関連主体の範囲が拡大した場合、「大きな合意形成」が必要となる。このとき、「総合化主体」の役割に代弁される各関連主体間の効用とインセンティブの調整機能が重要である。

5 おわりに

本研究では、まず、1950年に公布された我が国の建築基準法改正の背景と内容を8期に分類し、近年の方向性を「trend 1：公的管理から民間活用へ、trend 2：環境への配慮、trend 3：スクラップ・アンド・ビルド型からストック型へ」という3つの視点から整理した。再生という視点からみると、例えば、集合住宅ストックの老朽化対策としては建替えや大規模改修の合意形成に関する建物の区分所有に関する法律の2003年の改正や、2002年のマンションの建替えの円滑化等に関する法律の制定などが行われているが、ストック型への移行を促進する為の法令整備は今途上にあることを指摘した。

又、オランダの調査・診断技術の発達の前提となる制度的枠組みについて把握を行った。

更に、合意形成方法論としては、まず、集合住宅の再生を効率的且つ最適に進める為に、①再生希望の吸い上げを役割とする「総合化主体」の設置、②D Iにおいては世帯のインセンティブに応じて選択可能であり、D II・III・IVにおいてはインセンティブの総計が最大になるような「再生メニュー」の策定、③個々のインセンティブに応じた「論理的負担制度」の導入、等が必要であると考えた。

謝辞

本研究は、平成15年度嵯山女学園大学学園研究助成(C)（研究代表者：村上心 共同研究者：川野紀江）より、研究費を頂きました。ここに深く感謝の意を表します。

注・参考文献

- 1) 9) 及び「建築雑誌」2004-1月号, 日本建築学会, 2004 のデータをもとに作成。
- 2) 2000年6月より施行(法律の実施)。
- 3) 1999年5月より施行(法律の実施)。
- 4) 2003年7月より施行(法律の実施)。
- 5) 住宅金融公庫調査による(アメリカ: American Housing Survey for the United States 2001, イギリス: <http://housing.odpm.gov.uk/statistics>, フランス: Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America 2000, ドイツ: Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America 2000, 日本: 平成10年住宅・土地統計調査報告)
- 6) 住宅金融公庫調査による(ストック・データ: アメリカ: U. S. Census. Bureau, イギリス: Housing and Construction Statistics Great Britain Part1 March Quarter 2000, フランス: “Bulletin Statistique du Ses Construction” (Logements ordinaires commneces), ドイツ: “Bundes bau blatt”, 日本: 国土交通省「住宅着工統計」, フロー(着工数)データ・ソースは1)と同じ。)
- 7) 1962年4月施行。
- 8) 「基本建築関係法令集」平成15年版, 財団法人日本建築技術指導者センター, 2002, 霞ヶ関出版社
- 9) 「特殊建築物等調査資格者講習テキスト」平成15年版, 財団法人日本防災協会, 2003
- 10) 日本住宅公団中部支社, 「高蔵寺ニュータウン——20年の記録——」, 1981
- 11) 住宅都市基盤整備公団中部支社 他, 「高蔵寺ニュータウンにおける現状分析及び整備課題に関する調査報告書」, 1999.3
- 12) Patrimonium Housing Association 管理資料, Patrimonium Housing Assoc.
- 13) Patrimonium Housing Association インタビュー調査, 2001
- 14) MP Burean インタビュー調査, 2001
- 15) Project office インタビュー調査, 1997・2001
- 16) De Vernieuwing Halverwege, Vernieuwing Bijmermeer, 2000
- 17) De Vernieuwing Voltooien, Vernieuwing Bijmermeer, 2000
- 18) De Bijmermeer monitor 1997, Van Dijk, Van Soomeren em Partners, 1998