

平成 1 6 年度

千葉市・大学等共同研究事業報告書

千葉市における住宅団地再生指針に関する研究
(郊外型分譲集合住宅団地の住棟建替え手法)
[概要版]

千葉大学工学部 都市環境システム学科 小林秀樹研究室

千葉市都市局 建築部 住宅政策課

千葉市における住宅団地再生指針に関する研究
(郊外型分譲集合住宅団地の住棟建替え手法)
[概要版]

目次

1	千葉市における長期経過した郊外分譲集合住宅団地の現状・・・・・・・・・・	1
	(1) 立地、規模、築年数・・・・・・・・・・	1
	(2) 団地の「再開発」から漸進的な「再生」へ・・・・・・・・・・	1
2	「棟別建替え」の基本的な考え方・・・・・・・・・・	2
	(1) 一括建替えと棟別建替え・・・・・・・・・・	2
	(2) 棟別建替えの考え方・・・・・・・・・・	3
	) 単独型・・・・・・・・・・	3
	) 共同型・・・・・・・・・・	3
	) 移転型・・・・・・・・・・	3
3	住戸交換を活用する合意形成の考え方・・・・・・・・・・	5
4	団地規模の縮小・・・・・・・・・・	6
	(1) 住戸数減少型建替え・・・・・・・・・・	6
	(2) 住棟の除却・・・・・・・・・・	6
	(3) 敷地の一部売却・・・・・・・・・・	6
	(4) 団地の計画的解散・・・・・・・・・・	6
5	団地再編による福祉サービスコスト削減効果・・・・・・・・・・	7
	(1) 市街地のコンパクト化と団地再生・・・・・・・・・・	7
	(2) 団地再編の基本的な考え方・・・・・・・・・・	7

1 千葉市における長期経過した郊外分譲集合住宅団地の現状

(1) 立地・規模・築年数

昭和40年代、我が国の郊外部では、大規模な分譲集合住宅団地（以下、分譲団地）が数多く建設されたが、千葉市はその中でも最も多くの団地を抱えている地域といえる。千葉市における分譲団地の立地は大きくは臨海部と内陸部に分けることができ、前者はＪＲ稲毛海岸駅を中心とした海浜ニュータウン内や京葉線周辺に立地する団地であり、代表的なものに、高洲第1、高洲第2、稲毛海岸3丁目、真砂第3、幸町東・西などの団地があげられる。一方、後者はＪＲ総武線以北、京成本線以南に立地する団地であり、代表的なものとして、西小中台、あやめ台、みつわ台、さつきヶ丘、花見川などの団地があげられる。

(2) 団地の「再開発」から漸進的な「再生」へ

団地内の住棟は、躯体・構造体自体は、RC建物の耐用年数である70年まで十分使用できると言われており、「構造的老朽化」には至っていない。しかし、時代の変化から引き起こされる住棟の陳腐化（社会的老朽化）がみられ、また、都心回帰の傾向、居住者の高齢化は、単に住棟が老朽化して住みづらいといった問題だけではなく、居住者層の偏り、コミュニティの希薄化、管理組合運営の脆弱化、空き住戸の増加（特に高層階）、不動産評価の低下といった分譲団地特有の、「団地全体としての問題」を多方面に引き起こしている。これらの問題群は、円滑な団地運営を困難なものとし、その先にはいわゆる団地全体が「スラム化」に至る可能性も懸念されている。

これまでいくつかの団地で取り組まれてきた、等価交換方式を利用した全棟一斉建替えによる団地の「再開発」は、現在の千葉地域では事業的に困難であるばかりではなく、先述した分譲団地特有の問題群を解決することは難しいと考えられる。今後は、一斉に全棟を建替える「再開発」ではなく、自己負担を前提として、合意が成立した住棟から、住棟毎に建替えを進めていくことを基本とした、漸進的な（ゆっくりと進められる）「再生」へと基本方針を転換する必要がある。またそこでは、建替えない棟（既存棟）が、計画的修繕による積極的な住棟の延命化を選択したり、エレベーターを増設する等のバリアフリー改修を選択できることも必要になる。

このように、ゆっくりと住棟の建替えを進めていくことで、並行して既存の住環境、管理組合運営、コミュニティ等を生かしつつ、それらを充実していくことが可能になり、ハード・ソフト両面における総合的な「再生」を目指すことが、今後の千葉地域の分譲団地にとって重要であると考えられる。

2 「棟別建替え」の基本的な考え方

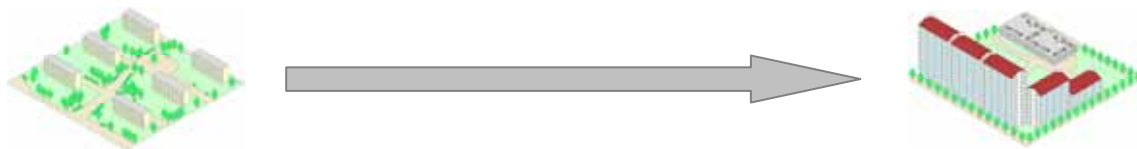
(1) 一括建替えと棟別建替え

今までのように、団地全棟が同一時期に一斉に建替えを行うこと（以下、一括建替え）は、等価交換方式が成立し、権利者の資金負担割合が著しく少ない状況下では比較的可能性があると考えられるが、今後の自己負担を前提とした団地再生において、このような一括建替えは、合意形成上（考え方も立場も資金力も異なる非常に多くの権利者が一つの計画案に対して合意を行うことの困難さという意味で）大規模団地においては極めて困難である。

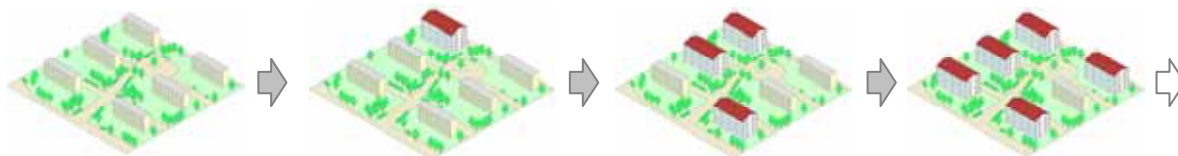
そのため、今後の団地再生においては、団地全棟で一括して建替えを判断し、団地全体で一斉に建替えるという従来の考え方から、建替えをするか否か、建替えをする場合はその時期について住棟毎に判断する「棟別建替え」を基本とし、団地全体から見ると数棟ずつ段階的に時間をかけて建替えが進められていく「棟別建替えの積み重ね」という考え方へと、基本的な考え方を変換することが極めて重要である。

「棟別建替え」を基本とする団地再生では、自己負担が前提であっても、合意が成立した棟からそれらの事業が実施されるため、団地全体から見れば少しずつではあっても、確実に団地再生が進められていくという効果が得られる。

一括建替えによる再開発



棟別建替えを基本とする団地再生



(2) 棟別建替えの考え方

）単独型

棟ごとに建替え決議を行った上で、現在住んでいる場所と同じ場所に新しい住棟を建設する方法であり、区分所有法に則した最も基本的な建替え方法といえる。建替えに伴って住棟規模が大きくなる場合には、日照の配慮や、団地全体での容積率の取り合いなどに関して他棟と十分な調整を行う必要がある。

単独型では、既存住棟と同一位置に建て替えるため仮居住の確保、さらに、仮居住先への引っ越しと、そこから建替え棟へ引っ越しの２度の引っ越しが必要となる点で居住所有者、とりわけ高齢者への負担が大きくなるという課題がある。

）共同型

隣り合う２棟で同時に建替え決議が採択された場合、２棟が協力して１つの住棟（規模は大きくなる）へと建替える方法である。

同時期に２つの住棟で合意が成立する必要があるため、単独型と比べるとやや合意形成が困難となる。一方、環境面では住棟を高層化することで隣接棟との距離を大きくとることが可能になり、現在と同等の日照条件を確保することが容易となる。

共同型建替えでは単独型と比べて多くのオープンスペースが発生するため、その部分を団地全体で緑地や駐車場、場合によっては集会所等のアメニティ施設として利用することが可能となり、団地全体環境の向上に貢献することが期待できる。尚、共同型は必ずしも団地全棟が２棟を１棟にするということではなく、団地全体から見ると共同型と単独型の建替えが混在する状況が一般的には想定される。

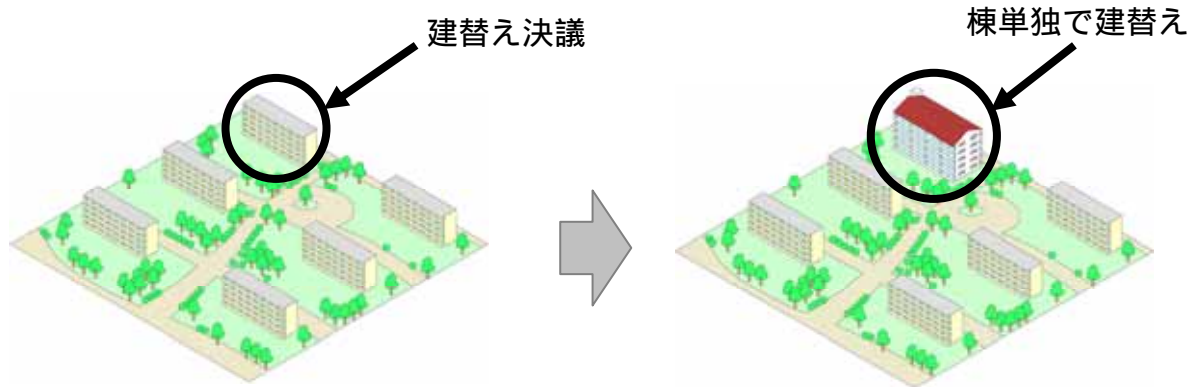
仮居住や２度の引っ越しという点については、基本的に単独型と同じであるが、２棟のうちの１棟の敷地に２棟分の建替え棟を建設する場合、建替え棟が建設されない棟の居住所有者は、１度の引っ越し（仮居住無し）で済むといった利点がある。

）移転型

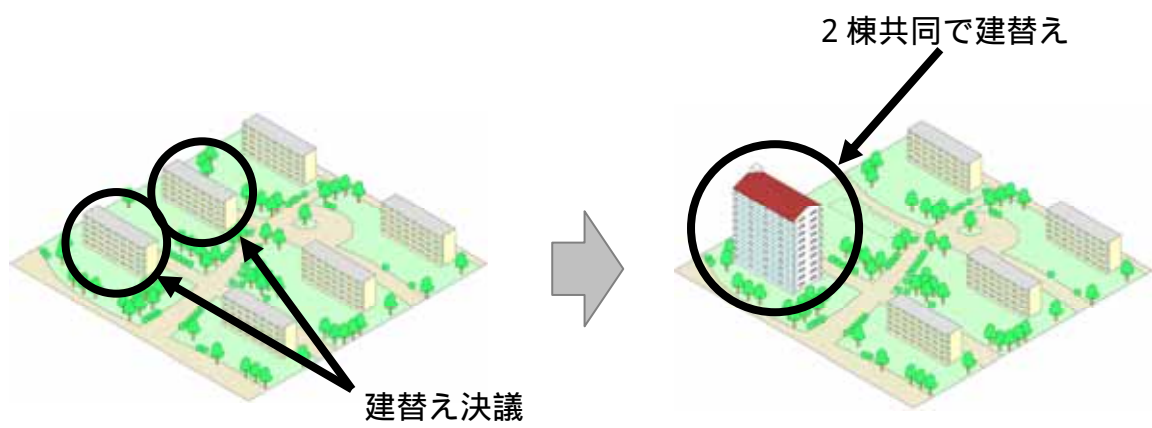
棟ごとに建替え決議を行った上で、現在住んでいる場所とは異なる敷地へ移転する建替え方法である。そのため、団地敷地内に１棟分以上が移転できるだけのまとまった敷地を確保できることが条件となる。移転先の敷地が大きい場合には、建替え決議が採択された複数棟をまとめてそこへ移転させて１棟の建物とすることも考えられる。区分所有法に基づく決議条件としては、単独型と同様の手続き（「建替え決議」及び「建替え承認決議」）で対応可能であると考えられる。

合意形成上の注意点として、移転先の敷地が駐車場や子ども用の公園等になっている場合は、そこに住棟を建設することに対して団地権利者から十分に理解を得た上で、区分所有法第 66 条で準用する第 17 条（共用部分の変更）に基づいて、「団地建物所有者（団地管理組合）及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」を得ておくことが安全といえる。

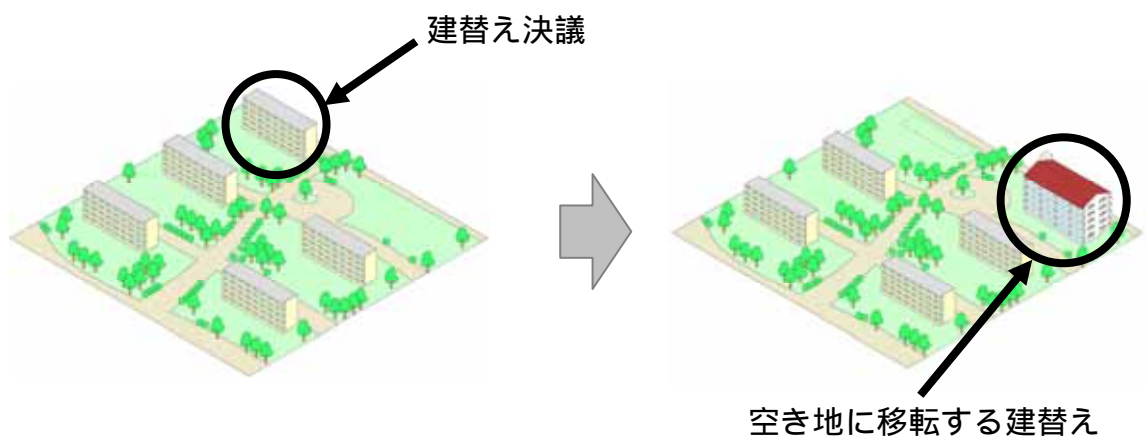
単独型



共同型



移転型



3 住戸交換を活用する合意形成の考え方

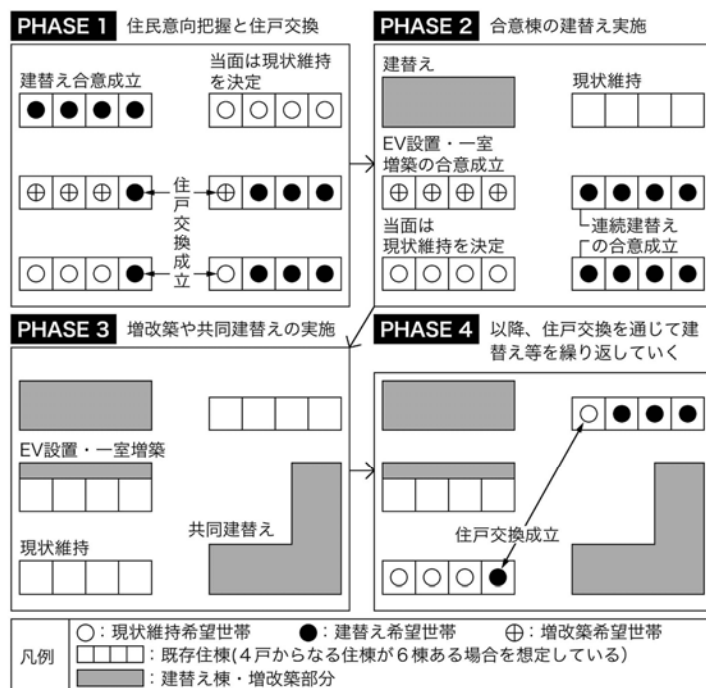
棟別建替えを基本として団地再生を進めていく場合、団地であることの特性、すなわち多くの住戸形式が同一タイプであることを活かして、合理的に合意形成を進めていく方法が考えられる。

ある棟で建替えが発意されたとしても、必ずしも全員が建替えに賛同しているとは限らない。むしろ全員が建替えに賛同していることの方が稀である。そのような場合、区分所有者間で建替えに関する意向の調整が必要となるが、千葉市の団地は棟別管理体制ではなく、団地全体で一括管理体制としている団地が多いことから、区分所有者間での住棟運営の経験が乏しく、建替えを発意した棟の区分所有者が主体となって建替え計画検討・策定や意向調整を行うことは極めて困難であると考えられる。

そこで、団地の住戸形式がほぼ同一タイプであることを活かし、建替えを発意した棟の建替え非参加希望者と、他の棟の建替え参加希望者で互いの住戸を交換する「住戸交換」を行うことで、建替えを発意した棟の合意形成が円滑に進められる可能性がある。建替えを発意した棟は他棟から参加希望者を受け入れることにより、建替えを発意した棟の建替え参加希望者割合が増加する。同時に、建替えを発意した棟の非参加希望者には、建替えを予定していない他棟への移転に協力してもらうことにより、建替えを発意した棟の合意形成活動に巻き込まれないで済むことになる。

住戸交換を行う際には、建替え予定棟の非参加希望者が、他棟の建替え参加希望者に対して任意に住戸交換を呼びかけることになるのが一般的であると考えられる。なお、建替え推進組織や外部の専門家が住戸交換を組織的に操作・強制することは望ましくない。組織的に住戸交換を持ちかけることは棟外への転出を強いることと同義になる。ただし、当事者の希望により、建替え推進組織や専門家が団地全体に情報提供を行い、交換住戸の条件の調整等を行うことは問題がない。

このようにして、住戸交換を活用することにより、建替え参加希望者と非参加希望者、双方の意向を尊重した合意形成が可能となるのである。



住戸交換を進める手順

4 団地規模の縮小

今後の人口減少、都心回帰傾向の中で、大規模な団地をそのまま維持していくことが必ずしも適当であるとは限らない。むしろ、団地再生を進めつつ規模を縮小し、団地管理組合が適切かつ円滑に維持管理を進められる状況に導くことも重要であるとする。

規模を縮小するという意味は二つあり、最も重要なのは「住戸数」を減らすという意味である。住戸数を減らすことは、団地権利者を減らすことにつながり、空き住戸の増加を抑制し、円滑な管理運営を続けていくための一つの要素となる。もう一つは、「敷地面積」を減らすという意味である。管理面積を減らし、維持管理を容易にすることが目的となる。

(1) 住戸数減少型建替え

棟別建替えを行う際に、既存住棟よりも住戸数を減らすことで、団地全体の住戸数減少に寄与することを意図している。そのためには従前権利者間で減少させる分の住戸を買い取らなければならない、建替えに参加する居住者間である程度の費用負担の増加が発生する。建替え参加者間での費用分担方法や、合意形成の考え方など未整理の点は多いが、実現可能性は高い方法と考えられる。

住戸数を減少させることで、建替え棟の建築計画の自由度は増し、また、低層低密度集合住宅やタウンハウスなどの計画も可能となり、郊外住宅地における自然環境を享受したライフスタイルの提案に繋がる可能性がある。

(2) 住棟の除却

住戸数を減らすためには、住棟を1棟まるまる除却（解体）してしまうことも、方法の一つといえる。団地内で1棟のみの区分所有関係を解消するということがどのようなことなのか、また、どのような手続きによって住棟除却が可能なのかなど、未整理、未解決の部分が多く、今後の研究課題である。

(3) 敷地の一部売却

敷地面積を減らすためには、敷地の一部を売却することが必要となるが、敷地分割については区分所有法では規定されていないため、現時点では民法の全員一致の原則に基づいて、団地権利者全員の合意が必要となる。そのため、大規模団地においてはほとんど不可能な状況にある。今後、どのような形で敷地の一部売却が可能であるのか、法制度の整備を中心として行政としても働きかけていく必要があると考える。

(4) 団地の計画的解散

郊外の特に不便な場所に立地しているような団地では、苦勞して棟別建替えを進めていくことよりも、積極的に20年後30年後に団地を計画的に解散する（住棟建物の区分所有関係の解消と敷地の共有関係の解消）という方法を選択することの方が合理的な場合もある。このことを現時点から団地全体として設定し、団地権利者間で共有することにより、今後建替えの検討に費用を費やす必要がなくなり、今後20年間、30年間の維持管理や大規模修繕を計画的・合理的に実施していくことが可能となる。

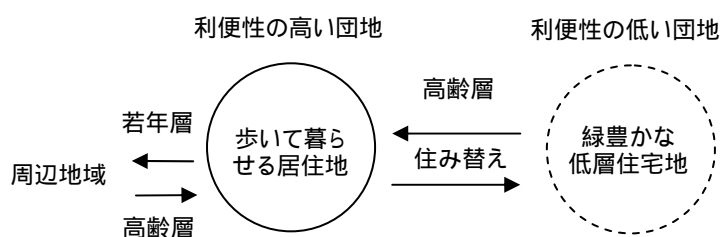
5 団地再編による福祉サービスコスト削減効果

(1) 市街地のコンパクト化と団地再生

高齢化、人口減少、都心回帰などに起因して、大都市郊外部の衰退が進行しつつあり、交通の不便な地域に暮らす高齢者においては、生活の質的低下が懸念される。また、医療・福祉にかかる公的負担の増大も懸念されており、高齢者居住のあり方を根本から見直す必要性が高まっている。

これに関しては、近年、市街地を高齢者が歩いて暮らせるようコンパクト化し、低コストな都市構造に再生しなおそうという議論が行われている。市街地をコンパクト化し、さらにその外縁も緑豊かな田園居住地として醸成できれば、郊外の魅力を高めることが期待できる。

ここでは、市街地のコンパクト化をふまえた郊外部の（賃貸形式を含めた）団地における再生の基本的な考え方を示す。



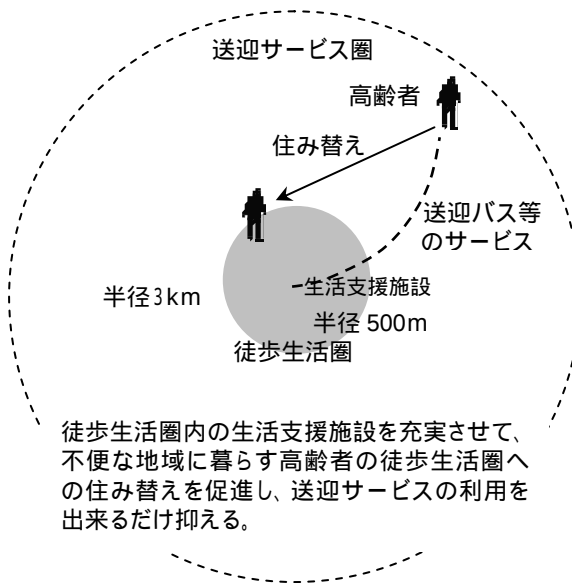
団地再編の基本的な考え方

(2) 団地再編の基本的な考え方

既存団地において、利便性の高い団地は、高齢者が歩いて暮らせるよう生活支援施設を整備し、利便性の低い団地は、緑豊かな低層住宅地化を目指す。

利便性の低い団地および周辺地域から、利便性の高い団地へ的高齢者の住み替えを促進する。

このような方法で団地再生を進めることで、多くの高齢者が歩いて暮らせる居住地に住むようになり、デイサービスなどの送迎サービスにかかるコスト等、行政にかかる福祉サービスコストの削減が期待できる。



団地再編による送迎コスト削減の概念図

共同研究者一覧

【千葉大学】

小 林 秀 樹 千葉大学 教授（建築計画・住宅政策）

小 杉 学 千葉大学 大学院生（都市計画）

戸 村 達 彦 千葉大学 大学院生（都市計画）

【千葉市】

齋 藤 智 都市局建築部 住宅政策課

須 長 経 生 都市局建築部 住宅政策課

【オブザーバー】

佐 藤 景 洋 都市機構千葉地域支社 業務部業務推進チーム

高 橋 秀 明 都市機構千葉地域支社 業務部業務推進チーム

研究会開催経緯

2004年

第1回（ 8 / 2 開催 ） 共同研究の今後の進め方について

第2回（ 10 / 12 開催 ） 団地再編の考え方についての意見交換

第3回（ 11 / 24 開催 ） 団地再生マニュアル（試案）についての意見交換

2005年

第4回（ 1 / 17 開催 ） 団地再編を支援する行政の費用対効果について

第5回（ 3 / 23 開催 ） 団地再生マニュアル（最終案）についての意見交換

研究会開催場所：千葉大学（1 - 5 回共）