

シナリオ・アプローチによる団地再編

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
 『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

SEPTEMBER
 2012
 VOL.077



明舞団地の現況



明舞団地の土地利用



シナリオ・アプローチを用いたワークショップ

はじめに

これまでの団地再生では、ハードな再生技術を中心に開発されてきたため、ソフトな技術開発が不十分な状況である。団地再生の議論では、異なる価値観を持つ人々の間で何らかの再生計画を決めるという非常に困難な問題を扱うことになる。結論を急がず、異なる価値観を理解し認めながら協議するプロセスが重要である。本稿で紹介するシナリオ・アプローチは、価値共有プロセスを支援する手法として開発されたソフトな再生技術である。

シナリオ・アプローチによる意思決定支援手法

シナリオ・アプローチは、「未来をどう予測するか」ではなく、起こりうる可能性のある複数の未来を描き、「その未来が来たらどうするか」という、不確実性の高い未来に対する問題解決を図るものである。シナリオ・アプローチによる意思決定支援手法は、政治・経済・経営等領域におけるマクロな社会動向を扱うものと、心理学や教育学等領域におけるミクロな個人の日常生活を扱うものとを組み合わせたものである。

明石舞子団地における実践

シナリオ・アプローチを用いた意思決定支援手法を明舞地域の特定分譲集合住宅団地に適用し、その

適用可能性と課題を検証した。まちのシナリオを作成し、住環境を検証することにより、参加者は複数のまちのシナリオを類似体験し、考える学習プロセスを通じて、まちの状況によって団地再生の方向性を決める必要性を共有・認識することができた。さらに、各区分所有者が個人のシナリオを作成し、住環境を検証することにより、参加者は現在の生活環境だけではなく、シナリオで描かれた未来の生活に対しても住環境の対応可能性を考えることができた。

この他にも明舞団地では、「明舞団地マンション再生アイデアコンペ」で提案された団地再生の提案から、明舞団地における再生手法を整理した上で、アンケート調査によって区分所有者の再生手法に対する意識構造を、①住戸レベル、②住棟レベル、③団地レベルに分けて把握した。

八幡市男山団地における実践

八幡市男山団地では、分譲集合住宅4団地を対象として、現地調査及び関係主体へのヒアリング調査等から、男山団地の再生手法を検討した。さらに、再生手法に対する評価を求めるワークショップを企画し、参加者の評価と出た意見から、区分所有者の再生ニーズを把握した。

1. 合意形成から意思決定へ

これまで団地再生においては、ハードな再生技術を中心に開発されてきたため、ソフトな技術開発が不十分な状況である。たとえ建物を再生したとしても、そこで暮らす人々の生活やコミュニティを再生しなければ、本当の意味での団地再生は実現できない。

従来の団地再生では、既に決められたメニューに対して賛成か反対かの判断を求める仕組みであった。しかし、賛成派と反対派というように、異なる価値観を持つ人々の間で何らかの再生計画を決めるのは非常に困難である。これからの団地再生では、多様な再生メニューの中から個人のこれからのライフスタイルに対応できるものを発見・選択する仕組みが必要であり、互いの異なる価値観を理解し認めながら、方針を決めることを急がず複数の選択肢を考えていくことが重要である。

2 シナリオ・アプローチ

シナリオ・アプローチは、「未来をどう予測するか」ではなく、起こりうる可能性のある複数の未来を描

き、「その未来が来たらどうするか」という、不確実性の高い未来に対する問題解決を図るものである。つまり、単なる未来予測の手法ではなく、起こりうる可能性のあるどの未来が到来しても、それらに対する対応力を向上するための方策である。

京都大学高田研究室で開発したシナリオ・アプローチによる意思決定支援手法は、政治・経済・経営等領域におけるマクロな社会動向を扱うシナリオと、心理学や教育学等領域におけるミクロな個人の日常生活を扱うシナリオとを組み合わせていることに特徴がある。

前者は、シナリオを通じて起こり得るまちの将来像を予測することにより、有効な意思決定を行うとともに、不確実性の高いまちの将来像に対する対応力の向上を目的としている。後者は、個人が現在までの人生を脚本として描き、自らのおかれている環境を理解することを通じて、自らの問題認識を強めること、問題解決を図ることを目的としている。この手法は、以下の3つのステップから構成される。

第Ⅰステップ：団地をめぐる地域の変化要素について考え、町のシナリオを複数作成する。

第Ⅱステップ：現在までの暮らしを振り返ってから、個人のシナリオを作成する。

第Ⅲステップ：シナリオに対する住環境の対応性の検証と団地再生の方向性の検討を行う。

3 明石舞子団地における実践

(1) 明石舞子団地の概要

明石舞子団地（以下、明舞団地）は1964～72年に開発された初期ニュータウンであり、現在、人口の減少、住宅や関連施設の老朽化、コミュニティ機能の衰退等が問題となっている。2001年～地域の再生に向けた様々な取組が進められ、2004年には分譲集合住宅の区分所有者が主体となって、「明舞マンション管理組合ネットワーク」が設立され、分譲集合住宅をテーマとした活動の基盤ができています。2005年には、当団地をモデルとして建替えのみに頼らない分譲集合住宅の再生・長寿命化の仕組みを図ることを趣旨とした「明舞団地マンション再生ア

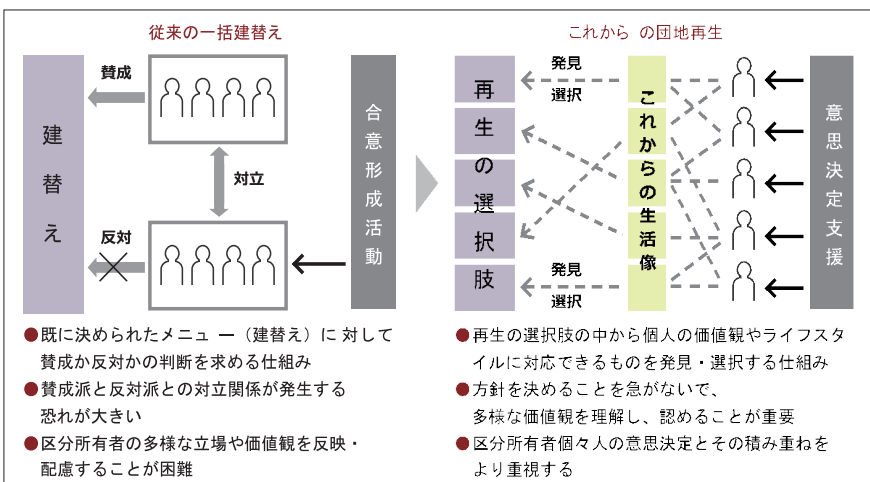


図1. 合意形成から意思決定へ

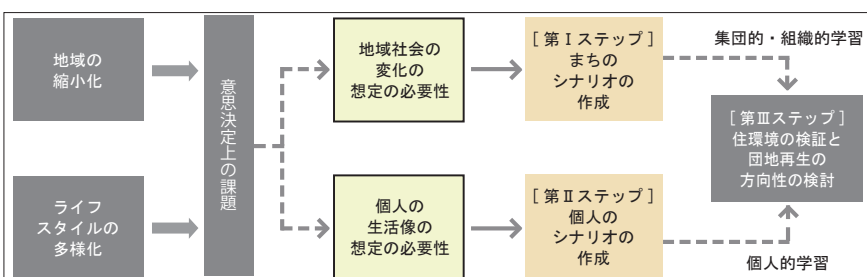


図2. シナリオ・アプローチのフレームワーク



図3. 明舞団地における分譲集合住宅

「アイデアコンペ」が開催された。
 (2) シナリオ・アプローチによる
 意思決定支援手法の適用

シナリオ・アプローチを用いた意思決定支援手法を明舞地域の特定分譲集合住宅団地に適用し、その適用可能性と課題を検証した。

まちのシナリオの作成においては、参加者は10年後のまちの状況を現在と照らし合わせながら、重要要素が他の変化要素に与える影響について話し合い、それぞれの10年後の様子を整理し、まちのシナリオとして作成することができた。

個人のシナリオの作成においては、参加者はライフ・ストーリー・インタビューを通じて現在までの生活の変化を振り返ってみて、現在までの生活を踏まえこれからの生活をイメージし、シナリオの変化要素と不確定要素を選択することにより

未来の生活の複数の可能性を考えることができた。

住環境の検証においては、参加者は住環境の検証を通じて現在の生活状況だけではなく、シナリオで描かれた未来の生活に対しても住環境の対応可能性を考えることができた。

さらに、団地再生の方向性の検討においては、参加者は複数のまちのシナリオを類似体験し、考える学習プロセスを通じて、まちの状況によって団地再生の方向性を決める必要性を共有・認識することができた。また、団地の良い点はそれを維持・活用する方向に団地再生を進め、悪い点はそれを改善する方向に団地再生を進めるという既存の住環境の検証を通じた団地再生の方向性が議論できた。

本手法としての課題としては、まちのシナリオにおける理解度を

高めるシナリオの表現手法、個人のシナリオの作成における聞き手と語り手の間の友好的な関係性を成立させる努力、住環境の検証と団地再生の方向性の検討における作業の効率化を高める工夫の必要性が挙げられる。

(3) 区分所有者の再生手法に対する意識構造の把握

「明舞団地マンション再生アイデアコンペ」のアイデアを元に、団地再生手法を整理した後に、区分所有者の再生手法に対する意識構造を把握すべく、アンケート調査を実施した。

①住戸レベルの再生

部分的に水周りや居間を拡大し、住戸の狭さを改善する再生手法を良好する傾向が強く、工事の容易性の重視か改善効果の重視かの立場、空間構造の維持の重視か空間構造の変

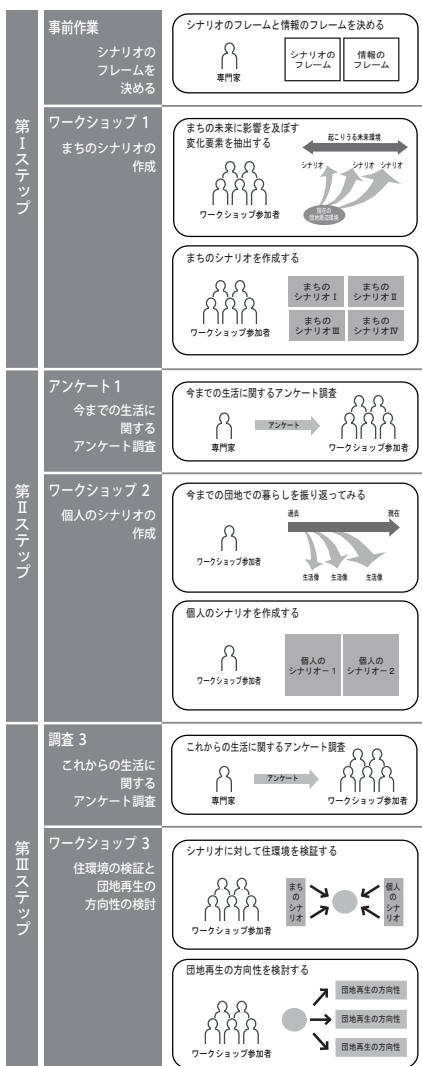


図4. シナリオ・アプローチによるWS手順



写真1. 第Iステップの様子



写真2. 第IIステップの様子



写真3. 第IIIステップの様子

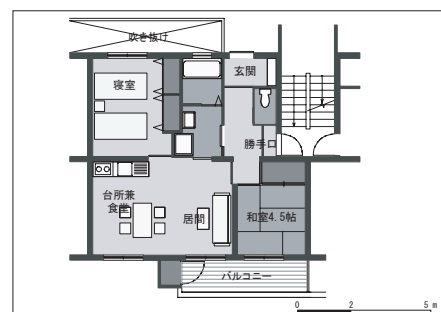


図5. 再生手法の例 (住戸レベル)



図6. 再生手法の例 (住棟レベル)



図7. 再生手法の例 (団地レベル)

更の重視かの立場が区分所有者の属性により異なる傾向がみられた。

②住棟レベルの再生

居住性への配慮や工事・維持管理上の容易性を重視した再生手法を愛好する傾向が強く、工事の容易性の重視か改善効果の重視かの立場、空間構造の維持の重視か空間構造の変更の重視かの立場が区分所有者の属性により異なる傾向がみられた。

③団地レベルの再生

ある程度の建替えを伴い余剰床を生み出し、その分譲収入で費用負担を減らす再生手法を愛好する傾向が強く、空間構造の維持の重視か空間構造の変更の重視かの立場、建替えの重視か改造の重視かの立場が区分

所有者の属性により異なる傾向がみられた。

4 八幡市男山団地における実践

八幡市男山団地では、分譲集合住宅4団地を対象として、現地調査及び関係主体へのヒアリング調査を行い、それらを元に再生手法を検討した。その後、団地再生手法に対する評価を求めるワークショップを企画・開催し、参加者の評価と出た意見から、区分所有者の再生ニーズを、以下のように把握することができた。

①住戸レベル

高齢者生活対応への要求、ゆとりある居間・食事室への要求、他人や

家族同士に対しプライバシーが守れる空間への要求が高いことが分かった。

②住棟レベル

完全なバリアフリー化への要求・住棟全体の円滑な合意形成が図れる再生手法への要求が高いことが分かった。

③団地レベル

コミュニティ空間への要求は高いが、団地環境の激変をもたらす再生手法に対する抵抗感が高いことが分かった。

【注】本リーフレットで使用した図版並びに写真は、『分譲集合住宅団地の再生における区分所有者の意思決定支援に関する研究』（ヨム Cholho, 京都大学博士學位論文, 2006年）より引用している。

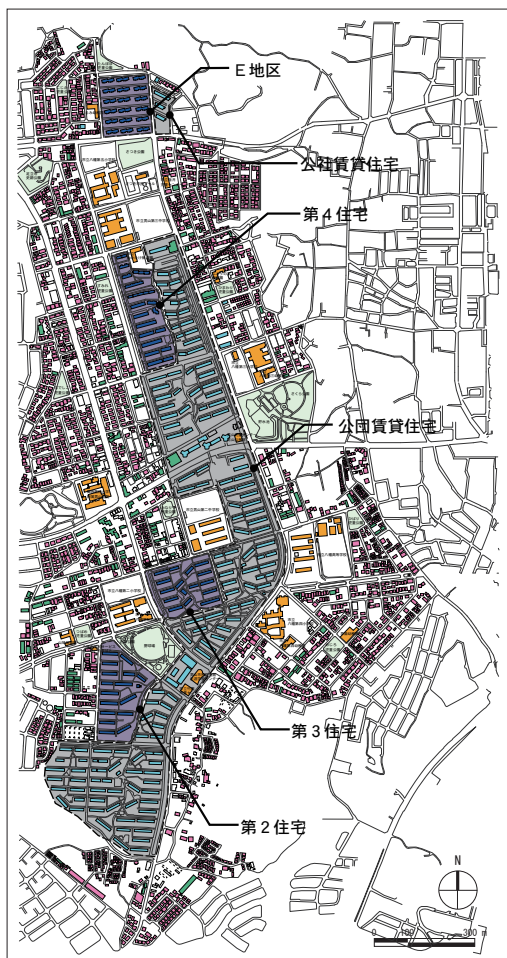


図8. 男山団地における分譲集合住宅の位置



図9. 男山団地における団地再生手法のイメージ

『シナリオ・アプローチによる団地再編』

レクチャー：高田 光雄（京都大学大学院 教授）

執筆：土井 脩史（京都大学大学院 博士後期課程）

（講演：2012年6月26日）

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究（平成23年度～平成27年度）」によって作成された。

発行：2012年9月

関西大学

先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号

先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室

Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)

URL : <http://ksdp.jimdo.com/>