



## 角橋 徹也

### 専門とする分野：

集合住宅の団地再編  
戦略的プランニングや  
プロセス・プランニング手法の研究

### 所属：

まちづくり市民大学院  
KSDP 協力研究員

### 経歴：

1957年 大阪市立大学 工学部 建築学科 卒業  
1960年 大阪府企業局 宅地開発部で  
千里・泉北 ニュータウン開発に従事  
1965年 オランダ・ハーグ社会科学研究所  
総合計画コース 学士課程 修了  
1987年 大阪府退職後 コンサルタント業  
都市自治研究所 主宰  
1999年 オランダ・ハーグ社会科学研究所  
地域計画コース 修士課程 修了  
2003年 神戸大学 自然科学研究科  
地球環境科学専攻 博士課程 修了  
2011年 まちづくり市民大学院 教授  
2011年 関西大学 団地再編プロジェクト  
客員研究員  
工学博士、技術士、一級建築士

## 団地再編のイメージ

### 団地再編ガバナンスの確立

#### 持続可能性、ガバナンス、住民参加、エンパワーメント、残地処分方式

団地再編のミッションは、住民の生活の質を向上させ、団地内外の自然環境やコミュニティをより豊かに発展させながら、周辺地域と連携したまちづくりを進めることにある。そのためには居住継続可能な家賃設定などの社会的配慮と、創造性豊かな住棟配置や住戸計画を統合するソフト・ハード両面の政策提示が求められる。

この目標を達成するには、団地再編を進める合議体である「統治システムの形成」が喫緊の課題となる。すなわち再編に関与する住民、自治体、事業者そして専門家集団からなるステークホルダーが協議プラットフォームを形成する「ガバナンスの確立」である。

この確固たるシステムの形成なしには、ミッションの設定や各ステークホルダーの役割分担、合意形成の手法などの明確な方針や戦略を打ち出すことができない。ましてやこの協議プロセス抜きに再編手法やプランニングとデザインの各論に入ることは難しい。

このイメージを具体化するためここに正・負2つの方式を対比してみたい(添付図参照)。1つは「残地処分方式」または「PFI方式」である。これらの方式は今や全国的に普遍化しているもので経済合理性の追求がベースとなった“負のスパイラル”型である。2つは団地再編にむけた多様な施策を統合する「持続可能性追求方式」である。団地再編ガバナンスを進める住民、自治体、事業者などのステークホルダーが目指すべき方向は、熟議による“ウイン・ウイン(利益共有)型”の処理方法でなければならない。ところが残地処分方式やPFI方式では、事業者が主役で、住民参加が軽視されるケースがほとんどである。

この現状をいかにして変革するのか。その突破口は事業推進のエネルギーを住民の自発的創造力に依拠する住民参加の推進である。なぜなら住民こそが地域のことを最もよく知り、住民の満足(幸福)度の追求が事業の優先課題であるべきだからだ。これを達成してこそ“住民が守り育て自立的に更新していけるようなまちに”再編することができるのである。

それには住民のエンパワーメント(力量アップ)を最大限引き出す住民自らの努力と、事業者や自治体の積極的働きかけが求められる。筆者がKSDPのレクチャーで取り上げた旧住宅公団緑町パークタウンや多摩平団地での経験は、住民の主体的取り組みによるガバナンスの確立こそが事業成功の鍵であることを示している。また地元自治会の要請で筆者が関わった幾つかの公・民の団地建替えでは、事業者の計画や設計に自らの要求を反映させる括目すべき成果を上げている。

その要点は、第1に家賃の安定化、自然環境やストック保全など居住継続を保障する持続可能性の追求、第2に住宅やコミュニティ施設にバラエティを持たせることで居住層の多様性の追求(とりわけ多様な住戸とその配置を擁した「ハイブリッド型住棟配置」が望まれる)、第3にこれらきめ細かな要求の実現を担保する住民参加の保証の3点である。多種・多様なこれらの要求は、地域における協議プラットフォームに参加する他のステークホルダーとの合議の中で達成される。これこそがガバナンスの成果である。

ここで述べた団地再編のイメージは現行方式と大きく隔たっている。従来方式から脱却できない事業者や自治体の体質、居住者の高齢化、乏しい住民参加の経験、リーダーシップを備えた人材不足、残地処分方式やPFI方式の弊害、公的賃貸住宅減少の恐れなど幾多の難問が立ちだかる。しかしこのような困難を克服し、新しい団地再編の地平を切り拓く斬新な提案にこそ、本研究の今日的意義があると確信する。

## 団地再編に関する知見

1. 研究対象減少の恐れ：最近の政府による住宅の市場化路線に伴い公共賃貸住宅縮小の動きが強まってきた。公営住宅については（建替え時以外の）新規供給が中止され、今後は建替えのみによることになった。加えてUR 賃貸住宅の民営化の動きが強まりつつある。このような動向は、住宅セーフティネットの基盤喪失を意味するだけではなく、公共賃貸住宅団地の再編を主要研究テーマとするKSDPにとって“研究対象の減少”という重大事態を迎えることになる。また現行の「再生地処分方式」によるプロポーザル方式やPFI方式はKSDPが目指す「再編技術開発研究」の計画・設計の自由度を大きく制約する。この閉塞状態をいかに打破するかについての社会的観点を含めた広い視野にたった提案が求められている。
2. 住民要求をどう把握するか：筆者が関与した千里ニュータウン大阪府住宅供給公社藤白台団地の建替事業では、当初住民の反応は「家賃はどうなるのか」「建て替える必要があるのか」という素朴な疑問であった。ただ「公社がいうのなら従うしかない」という“お上追従”の意見もかなりあった。建替えの話が進行すると住民は次第に「家賃が高すぎる」「建て替える必要はあるのか」などと注意意識を進化させていった。このような状況のなかで当自治会が実施した18項目にわたる「住民アンケート調査の結果」（2006年1月）は住民要求を把握するうえで重要な知見を与えた。しかし、実際には公社はこれらの住民要求を無視して既定方針である「再生地処分方式」を貫いた。
3. 公共賃貸住宅建替時での公的歩道の確保の重要性：千里ニュータウンでの公共賃貸住宅の建替えは残地処分方式かPFI方式のため、建替前に周辺住民が利用していた団地内通路や歩路の位置、ルートなどが全面的に変更あるいは廃止される場合が多い。一方、残地を取得した民間デベロッパーは計画地をゲーテッド団地として囲い込み、既存の公的通路を遮断し、周辺住民の利用を排除してしまうケースが多い。これに対処するため自治会は、前掲の府公社藤白台団地の建替えでは事前交渉で公社団地内での既存公的通路を確保させたり、民間業者には売却条件として既存公的通路の保全、確保を約束させたりした。このような経験は住民参加のもたらす成果を教えてくれる。
4. 近代日本の災害復興事業にもまちづくりの視点があつた：東京大学准教授の大月敏雄氏のKSDP第36回レクチャーでは、1911年の吉原大火で被災者支援団体「辛亥救援会」が行った玉姫公設長屋建設や、1923年の関東大震災での（財）同潤会が行った仮住宅などの建設では、単に住宅のみではなく、商店、託児所、浴場、授産所、職業紹介所及び宿泊所など多様なコミュニティ施設を含む総合的なまちづくりが既に行われていたこと。しかし戦後の災害復興事業では、そのような視点が失われてしまったことが明らかにされた。

## 2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

### 1. KSDPのレクチャー（2011/9/22～2012/6/7）

回数		年/月/日	レクチャーのテーマ
通し番号	角橋の回数		
第1	第1	2011/09/22 (木)	干拓と治水をルーツとするプランニング文化
第3	第2	2011/09/29 (木)	オランダの空間計画制度と戦略的プランニング
第6	第3	2011/10/05 (水)	オランダ西部都市圏ラントスタットの成長管理
第7	第4	2011/10/13 (木)	20世紀アムステルダム市の都市計画と成長管理
第8	第5	2011/10/20 (木)	オランダの住宅政策：社会住宅の発展と家賃補助制度
第10	第6	2011/10/27 (木)	ペイルマミア高層住宅団地の失敗と再生方法
第16	第7	2011/11/10 (木)	千里ニュータウンの公共賃貸住宅団地の再生
第19	第8	2011/11/17 (木)	公共賃貸住宅団地の再生ガバナンスに関する研究
第29	第9	2012/01/12 (木)	アムステルダム・ペイルマミア団地の視察調査報告
第39	第10	2012/06/07 (木)	千里ニュータウンにおける四者コラボによる建替事業

### 2. 翻訳等の文献

- ① 1986年以降のアムステルダムの都市計画・ペイルマミア編（雑誌IMPACT.2005.10発行）
- ② ペイルマミア再生事業—事実と数字（アムステルダム・ロッチデイル住宅協会2006.6発行）
- ③ 大きく変貌するペイルマミア（アムステルダム・ロッチデイル住宅協会2009.4発行）
- ④ アムステルダム市当局担当者のヒヤリング内容のまとめ（監修、2012.1）

### 3. KSDPのリーフレット作成（2012/3～2012/9）

角橋番号	リーフレット番号	タイトル	レクチャー	執筆者	レクチャー日時	発行
1	3	オランダ・アムステルダムペイルマミア団地の再生	角橋徹也	角橋 徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年11月28日	2012年3月
2	18	オランダの空間計画論 その1 干拓と治水による国づくり	角橋徹也	角橋 徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年9月22日	2012年5月
3	19	オランダの空間計画論 その2 都市計画・国土計画制度	角橋徹也	角橋 徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年9月29日	2012年5月
4	20	オランダの空間計画論 その3 多心型環状都市・ラントスタット	角橋徹也	角橋 徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年10月5日	2012年5月
5	21	オランダの空間計画論 その4 20世紀アムステルダムの都市政策	角橋徹也	角橋 徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年10月13日	2012年5月
6	22	オランダの空間計画論 その5 社会住宅と家賃補助制度	角橋徹也	角橋 徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年10月20日	2012年5月
7	65	再生地処分方式の批判的分析	角橋徹也	角橋 徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年11月11日	2012年9月
8	66	公共賃貸住宅政策と団地再生	角橋徹也	角橋 徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年11月17日	2012年9月
9	73	自治会・公社・自治会・民間デベロッパーのコラボレーションによる団地再編の事例報告 —千里ニュータウン藤白台での建替え事業—	角橋徹也	角橋 徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2012年6月7日	2012年9月

### 『関西大学 戦略的研究基盤 団地再編 プロフィールシート』

執筆：角橋 徹也

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。

### 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/>

## 残地処分方式と持続可能性追求方式の比較

—千里ニュータウンにおける府営住宅と府公社住宅のケーススタディー

一般的な両方式の進行手順とその功罪は以下の通りである（団地再編のイメージの説明）。

### 1. 「残地処分方式」の“負のスパイラル”

- ・進行手順は三角形図の上から下へと、①大阪府の財政再建・公社の赤字解消・建設投資による景気進行などを目的とした経済効率性の追求⇒②高層化と残地処分方式の採用⇒③全面建替えに向けたトップダウンによる意思決定⇒④植生・建物調査と住民の意向調査はともに不実施⇒⑤環境・建物ストックの破壊⇒⑥持続可能性に逆行⇒⑦事業の公共性喪失⇒⑧事業の失敗
- ・残地処分方式は事業者とデベロッパーにとってウイン・ウインゲームの展開となるため問題の多い本事業への抑止力は双方に働かない。自治体も税収増など新たな付加価値を生むので推進勢力に組することになる。被害を受けるのは住民の生活と環境ストックである。

### 2 「持続可能性追求」の“正のスパイラル”

- ・進行手順は三角形図の下から上へと、①長らく住み暮らしたこの地に住み続けたい⇒②再編に向けた住民参加による多角的検討⇒③植生・建物調査と住民の意向調査の実施⇒④現状維持・リフォーム・リノベーション・減築・一部建替えなど多様な選択肢の提示⇒⑤ハイブリッドな住宅棟配置による居住層の多様化⇒⑥ウイン・ウインの達成⇒⑦持続可能性の達成⇒⑧望ましい団地再編へ
- ・本方式は残置処分方式に対抗しうる最も有効な団地再編方式である。



