



## 増永 理彦

### 専門とする分野：

団地再生  
高齢者居住  
住宅政策

### 所属：

神戸松蔭女子学院大学  
人間科学部 人間科学部

### 経歴：

1963年 京都大学 工学部 土木工学科 卒業  
1972年 京都大学大学院 工学研究科  
修士課程 建築学専攻 修了  
1973年 日本住宅公団 入社  
1997年 住宅・都市整備公団  
(旧日本住宅公団) 退職  
1997年 神戸松蔭女子学院短期大学部 教授  
2008年 同大学 人間科学部 教授

## 団地再編のイメージ

### ■背景

#### ○住宅政策、福祉政策

・公的住宅政策の大縮減と高齢者福祉政策なども民営化・民間事業化が進んでいる

#### ○社会・経済情勢

・とりわけ、3・11以降、環境との共生や地域コミュニティの形成・熟成が重要であるとの社会的な認識や経済分野での状況変化がみられる

・家族の形態（小規模化、高齢化）と機能の変容が進み、上記政策の変化のなかで高齢者居住関連問題は多種・多様化している

#### ○団地（公的賃貸住宅（公営、UR、公社）団地）の現況

\*居住者・団地では低所得高齢者が多数居住していて、今のまま住み続けたいと願っている

・若年層が少なく、いびつな階層・人口の構成になっている

#### \*団地実態

・中層階段室型・3DKに象徴される同じようなタイプの住戸が集中的に供給されかつ経年的劣化進行している。反面、屋外空間はゆとりがありみどりも成長し豊かである

・かつて団地開発に当たりまちづくりでの位置付けがなされず、戸数重視の下に計画・事業実施された結果、周辺との空間的・景観的ギャップが生じている

・反面、数十年前の計画で建設・供給された生活関連諸施設が空施設となるなど、その利用に関しては需要とのミスマッチが著しくなっている

#### ○団地再生実態

・この数十年間の再生は“建て替え一本槍”で進んできた。特に都市再生機構・公社においては、住み続けたいという居住者との間で裁判にも発展するようなトラブルが生じた。近年では、その建て替えもやらず、民間事業者への団地敷地の切り売りがなされ、住宅の売却も進んでいる

### ■基本コンセプト

#### 1. 再編の前提

住宅と福祉の両分野において、今以上民営化・民間事業化が進めば、本研究で提示しているような団地再編は難しくなるであろう。むしろ、住宅と福祉双方で公的政策の確保・拡大そして一層緊密な連携の推進が不可欠である。

#### 2. 再編のミッション

居住者特に高齢者等の住み続けたいという希望を受け入れ、同時に子育て層などが安心して入居できるような、居住福祉政策の実施・展開とその空間化が基本目標である。加えて、居住者・市民・専門家の参加を条件に現団地をリニューアル（建て替えではなくリノベーションやリフォーム）中心に再生し、同時に持続的な団地再編を行い、都市住宅地における再編モデルとする。

#### 3. 再編の柱

##### (1) 住み続けられること

良好な団地や地域のコミュニティの維持・形成につながるよう、多くの高齢者の住み続けの希望をかなえ、子育て層や若年層も来住・定着できる。

##### (2) 団地周辺含めたまちづくり

地域構造とは無関係に建設・供給されてきた団地であるが、長い年月で周辺との違和感も持ちながら、閉鎖的に管理されてきた。再編に当たっては、周辺も含めた都市計画・まちづくりの観点をもちながら、地域全体の再編・再生に位置づけることが必要

##### (3) 環境との共生を重視

環境との共生の重要性が言われだして久しいが、住宅分野ではまだ取り組みが不充分。再編に当たっては、リニューアルを中心に、環境との共生を企画・計画・事業だけでなく管理にも生かす

#### 4. 再編の進め方

##### (1) 事業主体の公的立場の維持と自治体との協力

事業主体の公的な立場を維持し拡充しながら、自治体との協力の下で、都市における住宅地再編のモデルとして位置づける

##### (2) 居住者・市民・専門家の参加

事業をすすめるにあたり、居住者、市民、NPOなど参加と協働で進めることが条件であり、特に居住者は住宅、福祉と都市計画・まちづくりの専門家のアドバイスや支援を受ける

## 団地再編に関する知見

### ■「再生三原則」について

私は、公的賃貸住宅団地のみならず、マンションの再生においても、「住み続ける」、「使い続ける」、「参加する」の三つを「再生三原則」としているが、それを概説する（参考文献\*と下記文献著書①を参照）。

#### ○住み続ける・・・団地に限らず一般居住地においても\*\*

家族が小規模化し、高齢者が増加しているなか、団地やマンションで日々生活するに際し近隣での付き合いや人間関係を紡ぎ続けることは極めて重要である。また、住み続けることで団地や地域でのコミュニティ形成や住みよい団地育てにつながり、そして再生する場合の居住者参加にも発展していく。

団地やマンションの再生において、このように居住者の参加で事業もうまくいき再生後もすばらしい団地の居住空間やコミュニティの形成に成功している事例もある。高齢者にとっては、住み慣れた住まいに住み続けることは死活問題でもあり、とりわけ留意する必要がある。

#### ○使い続ける・・・「住み続け」には「使い続け」が大事

過去数十年にわたる、公的な賃貸住宅団地再生において採られた方策は、“建て替え一本やり”であった。公営住宅は建て替え後住宅への戻りは可能であり、ほとんど前居住者が戻る。また家賃も安いことから、この点での問題は生じない。ところが、UR賃貸住宅・公社賃貸住宅については、家賃の高額化や諸費用の負担などで戻れず、たとえ戻っても次第に傾斜方式により高額化し、結局退去せざるを得ない事態も各地で生じている。このことで、コミュニティが断絶し、何よりも居住の継続が出来なくなっている。

ところが、RC造の中層・階段室型住棟であれば、60年以上の耐久性があることで、リニューアル手法による団地再生であると、家賃も上がらず、近隣関係も維持でき住み続けることができるのである。さらに加えて、建て替えは資源の浪費につながりもつたないわけで、使い続けることは環境共生面でも優れているのである。

#### ○参加する

居住者の住み続けを重視して、使い続けることができる団地再生を進めるには、居住者の要求を取り入れることが大事であり、参加が不可欠である。再生において、管理者・事業者だけで再生事業を進めると、経済的視点、財産価値に重きを置く傾向となりどうしても建て替えになる（マンションにおいても）。この点で居住者全員が事業に参加し、事業者と協働していくことが求められる。

### 参考文献

\*拙著、「団地再生—公団住宅に住み続ける—」クリエイツかもがわ,2008年9月.

\*\*井上英夫、「住み続ける権利—貧困、震災を超えて—」新日本出版社,2012年3月.

## 2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

### ■論文

「マンションを使い続ける」増永理彦,神戸松蔭女子学院大学人間科学部,生活科学論集,pp81-91,2011年3月.

「香里住宅団地—自然環境を生かしたニュータウン計画のさきがけ—」増永理彦,朝倉書店,60プロジェクトによむ日本の都市づくり,日本都市計画学会(編),pp2-5,2011年11月.

「サービス付き高齢者向け住宅」を考える」増永理彦,本の泉社,月刊ゆたかなくらし2011年6・7月合併号,pp78-81,2011年7月.

「サービス付き高齢者向け住宅に期待できるか」増永理彦,本の泉社,月刊ゆたかなくらし2012年2月号,pp18-22,2012年2月.

「高齢者居住を考える—公的賃貸住宅活用による在宅介護支援—」増永理彦,全国保険医団体連合会,明日の医療を考える,月間保団連2012年6月号.

### ■著書

「マンション再生—二つの“老い”への挑戦—」増永理彦,集英社新書(近々発刊予定).

「UR賃貸住宅を公的に再生・活用する—高齢者と子どもの居住支援をミッションに—」増永理彦,クリエイツかもがわ(取り組み中).

### 『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：増永理彦

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/>