

## 管理形態混在型団地の建替え計画に関する研究 ～多摩川住宅を対象として～

都市空間生成研究室  
1941148 村上 楓

まちづくり 団地再生 調布市  
多摩川住宅 まちづくり協議会 管理形態

### 1. 研究の目的と背景

高度経済成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中に合わせ団地は盛んに建てられた。そのため、近年団地の建替えは経年劣化やバリアフリーの不足などの理由から建替えが盛んに行われており、これからも需要は増えると考えられる。しかし、マンションや団地の建替え計画には合意形成や権利関係などの様々な問題が発生することが多く、団地の管理形態や権利形態などにより多種多様に起こる。そのため、団地の建替え計画において発生する様々な問題を、細かな団地の特性などから正確に捉えることが必要であると考えられる。

本研究は、管理形態混在型団地を定義するとともに、東京都調布市と狛江市に位置する多摩川住宅の建替え計画において、管理形態が混在する団地の建替えにおける基礎的な知見を得ることを目的とし、以下の2点の研究課題を明らかにする。

- ・管理の異なる棟が形成する団地の建替え計画の仕組み
- ・団地の管理が複数棟で分かれているために起こる問題

### 2. 研究の方法

本研究は、次の順序で研究を進める。

- ① 管理形態混在型団地の定義づけ
- ② 多摩川住宅の建替えの概要及び議論と課題の把握
- ③ 多摩川住宅まちづくり協議会へのヒアリング調査

### 3. 管理形態混在型団地について

#### 3-1. 団地の課題について

団地の課題として、経年劣化による住宅の老朽化や耐震性などの問題が挙げられる。国土交通省「住宅団地の実態について」\*1からは、団地がほぼ同時期に建てられていることが分かった。そのため、経年劣化などが原因で建替えを検討する時期も近いことが分かり、近年団地の建替え事業の需要が増えている。

#### 3-2. 管理形態混在型団地

管理形態混在型団地とは、同じ団地内に管理形態の異

なる棟または複数の棟が存在している団地と定義する。複数棟ごとに敷地共有・管理の一括を行っているため、管理の同じ複数棟で団地内の建物の一括建替え決議を行うことが可能である点に特性がある。

### 4. 団地の課題・特性

#### 4-1. 多摩川住宅の概要

多摩川住宅は、1964年に着工し1968年に完成した、東京都調布市染地と狛江市西和泉にまたがる48.9haの東京都宅供給公社の賃貸住宅及び5管理組合による分譲住宅で構成される計3,874戸の大規模住宅団地である。

現在では、住宅の買替などによる転出・転入が原因の人口減少、住民の高齢化と共に躯体や設備の老朽化が進み、転出化・空室化・賃貸化・高齢化・少子化が課題となり、2012年にまちづくり協議会が設立し、多摩川住宅の建替え計画が2023年現在も進行中である。

#### 4-2. 多摩川住宅の建替え計画

多摩川住宅の建替え計画における、団地再生テーマは「住み続けられ魅力を持ち続けられる多摩川住宅の再生」である。調布市及び狛江市が、多摩川住宅の建替え計画のために行った重要事項は主に、マスタープランの整理と方針作り、多摩川住宅の建替えに伴う地区計画の変更の2点である。以上の2点から、特に地区計画から団地内で建替えの進みが異なる地区が号棟ごとに生まれることが明らかになった。

多摩川住宅の建替え計画の特色は2つある。1つ目は、イ・ロ号棟は賃貸型、ハ・ニ・ホ・ト号棟は分譲型であり、多摩川住宅は団地内で管理形態が混在する、管理形態混在型団地であることだ。2つ目は、多摩川住宅が管理形態混在型団地であることに伴い、建替え計画の進行速度が管理組合によって異なることだ。図1は管理の異なる各棟の建替え計画の進行状況を表した図であり、建替え計画の進行状況は管理の異なる棟ごとに変わることが分かる。

以上から、本研究において重要な2つの多摩川住宅の建替え計画の特色が明らかになった。

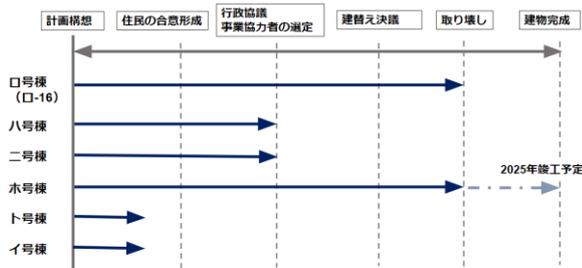


図1 建替え計画の進行状況

### 4-3. 多摩川住宅建替えの議論と課題

「多摩川住宅ト号棟建て替え計画の検討 今後の建て替え検討の進め方に関するアンケート集計結果説明会<sup>\*2</sup>」の資料を使い、本研究に関連のある事項に着目し考察を行うと、現在多摩川住宅には建替え計画全体をマネジメントする組織はない可能性が高く、単位会<sup>\*3</sup> 同士の連携などが取れていない現状があり、それによって生じる問題や事業計画の不透明さが明らかになった。

## 5. まちづくり協議会ヒアリング調査

本研究の研究課題である「管理の異なる棟が形成する団地の建替え計画の仕組み」と「団地の管理が複数棟で分かれているために起こる問題」を明らかにするために、まちづくり協議会を対象にヒアリング調査を行った。

### 5-1. 多摩川住宅の建替え計画の仕組みに対する調査の結果と考察

ヒアリング調査の結果、まちづくり協議会の成り立ちから、多摩川住宅の建替え計画に積極的に働きかけた組織が多摩川住宅の住民であり、後のまちづくり協議会であることが分かった。まちづくり協議会は建替え計画の段階に合わせて適切なコンサルタント会社の協力を受けて活動をしており、現在はまちづくりのソフト面について考える段階に進んでいることが分かった。以上から、「管理の異なる棟が形成する団地の建替え計画の仕組み」に関して、多摩川住宅の建替え計画に伴うまちづくりの中心となっている組織はまちづくり協議会であり、建物の建替え計画を進めるうえでは各単位会が個別で動いていることが明らかになった。

### 5-2. 単位会やまちづくり協議会との関係性に対する調査の結果と考察

ヒアリング調査の結果、単位会同士の関係性は建替えを行う順番を競うために敵対意識が存在し、単位会同士の繋がりが希薄であったことが分かった。そのために、各単位会によって建替えの進行速度がバラバラな状態や、横並びでコミュニケーションを取ることが出来る組織の形成が難しい現状があったことも分かった。また、まち

づくり連絡会を作ることに合意をしたことが分かった。以上から、「団地の管理が複数棟で分かれているために起こる問題」に関して、管理が棟により異なることで、建替えの際に単位会同士が敵対意識をもってしまう問題や、建替えの進行により差が生まれてしまう問題が明らかになった。しかし、そういった問題がある中で、バラバラな単位会同士や組織同士を結び付けるための横並びでまちづくりや連携ができる組織を発展させていく動きがあることも明らかとなった。

## 6. 結論

これらの調査・考察から、単位会同士だけでなく、行政・まちづくり協議会・各単位会の3者の繋がりが弱いことが明らかになった。また、そういった背景からまちづくり協議会はこれからのまちづくりとして、各単位会や関係各所と連携できる組織を発展させたいと考えており、この繋がりが弱いという点は管理形態混在型団地の課題であるといえ、また管理が混在していることによる棟同士の複合的な問題も明らかになった。一方で、管理形態混在型団地の利点として、各単位会が俊敏性をもって動くことが出来る点があるといえ、俊敏性を持ち建替え計画が終わった後にどのようなまちづくりを行い、組織を形成していくかが、管理形態混在型団地にとって重要であることが明らかになった。

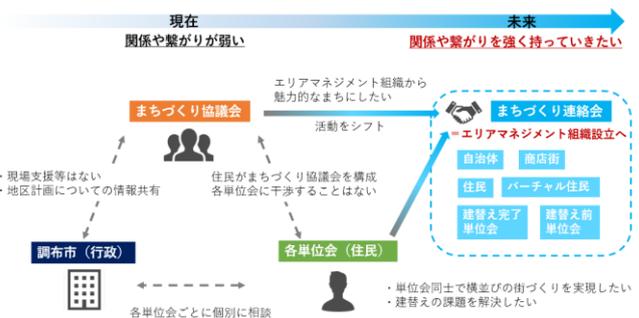


図2 多摩川住宅における3者の関係図

注

- 国土交通省、「住宅団地の実態について～現状及び国土交通省の取り組みについて～」, p. 11、2018
- ト号棟管理組合、「多摩川住宅ト号棟建て替え計画の検討 今後の建て替え検討の進め方に関するアンケート集計結果説明会」. 2022
- 単位会とは、管理組合のことである

参考文献

- 大水敏弘, 「団地型マンションの建替え制度に関する分析」, 都市住宅学 71号, p. 68、2010
- 調布市, 「多摩川住宅街づくり提案 多摩川住宅【街づくり(地区計画)協議会】」, P3, 2016
- 多摩川住宅まちづくり協議会, 「平成28年6月多摩川住宅街づくり提案」, p. 6～30、2016