

## 公団住宅の魅力を住み継ぐ 千葉県袖ヶ浦住宅高層建て替え計画

日本住宅会議理事/法政大学現代福祉学部兼任講師 海老塚 良吉

### 袖ヶ浦団地地区の概況

袖ヶ浦団地地区は 1967 年に管理開始された公団賃貸住宅 2990 戸と公団分譲袖ヶ浦住宅 250 戸からなる郊外型の大規模集合住宅地である。東京湾を埋め立てて造成された敷地に、南面の 5 階建て階段室型の中層住宅が東西に細長く広がり、中央には近隣公園や店舗が計画されている。京成津田沼駅まで徒歩 15 分と利便性はよく、2DK45 m<sup>2</sup>の家賃は 5~6 万円と比較的に人気があり、常時受付ではあるが概ね空き家はすぐに埋まっている。しかし、店舗施設は津田沼などの近隣に大型スーパーなどが多くあって、半分近くはシャッターが閉められている。袖ヶ浦団地の自治会活動は活発で、駐車場の経営や公園の清掃活動などの収益を活用して自治会館を自前で建設して、福祉給食事業も実施している。

写真1 袖ヶ浦団地地区の航空写真



写真2 袖ヶ浦住宅の豊かな外部空間



写真 3 袖ヶ浦住宅の建物の外観



### 建て替え計画のこれまでの流れ

分譲袖ヶ浦住宅 250 戸は、8 棟の 5 階建てからなる。この地区を 14 階建て約 600 戸に建て替える計画が進行している。建て替えの話が出るようになったのは、1993 年の二回目の大規模外壁修理をしたところで、96 年に情報収集を目的に建て替え準備室が設置され、99 年に準備室を建て替え調査委員会に改組した。2000 年にはリニューアル調査特別委員会となり、日本総合住生活株式会社（J S）に外壁劣化調査と長期修繕計画を依頼した。コンクリートの中性化の進行は殆どなく、標準より良いことがわかった。2001 年には 20 年間の長期修繕計画が完成し、20 年間の修繕費累計約 9 億円とされた。04 年の管理組合総会で大規模修繕はしないで部分補修にとどめ、アルミサッシの取替え（1 億 2 千万円）は見送った。05 年に理事会の三役（理事長、副理事長、建築担当理事）と一般公募委員で建て替え検討委員会が設置された。06 年には建て替え入居のアンケートの結果、大規模修繕、耐震診断は建て替えに向け必要なしとされた。

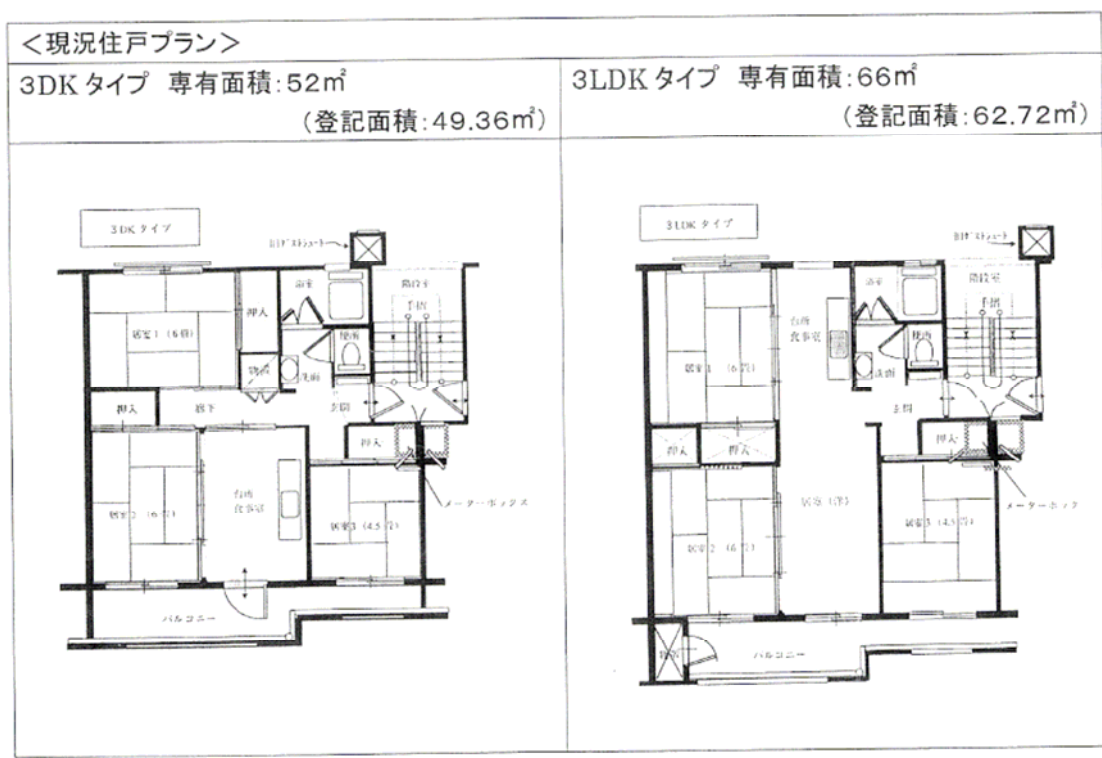
そして「建て替え構想案」を（株）長谷工コーポレーションに委託、作成させた。同年 11 月、その「建て替え見本プラン」（14 階建て、616 戸、還元率 109%）についてアンケートを実施したところ 91%の居住者が新建物への入居を希望した。07 年 5 月 管理組合総会で「建て替え推進」が可決された。これを受けて建て替え委員会を設置、コンサルタントとして、（株）アール・アイ・エイ（RIA）と長谷工コーポレーションの 2 社と契約した。

08 年 3 月、管理組合臨時総会で「建て替え事業協力者」として有楽土地を選定した。同年 8 月、長谷工コーポレーションは建築費高騰の理由で、還元率 70%となる修正案を出した。10 月の戸別面談の結果、250 戸中、推進 203 戸（86%）、待つ 25 戸（11%）、中止 5 戸（2%）となった。12 月、土地測量と地質ボーリングを実施。09 年 1 月～4 月に第三回個別面談実施。結果は、244 戸中、建て替え推進 220 戸（90%）、待つ 14 戸（6%）、中止 5 戸（2%）、意見保留 4 戸（2%）、建て替え後は 86%が自己居住であった。5 月の号棟集会において、有楽土地、コンサルタント 2 社より、深刻な不動産市況のために、負担金の限度額（還元率 77%）方式及び一つの団地としての建て替え組合施工であるが、第一期工事として、現区分所有者の参加者が再建マンションに全員入居した後、第二期工事は全てのリスクを事業参加者が負うという「業務代行方式」としたいとする提案があった。同月、

袖ヶ浦住宅管理組合通常総会において、早期建て替えに向けて推進する方針を決め、今後「建て替え事業計画」の提示、2009年末か来年早々に召集通知を出し、その2ヵ月後に管理組合の建て替え決議を予定している。

土地測量により、高層マンションへの建て替え計画が周辺にも明らかとなり、09年5月に隣接の袖ヶ浦一丁目東町会は、周囲の住環境を破壊するとして、袖ヶ浦2、3丁目に20mの高さ規制をかけるように習志野市長、市議会に陳情し、袖ヶ浦公団自治会も同月に袖ヶ浦住宅の高層建て替えに反対の決議を採択している。賃貸の袖ヶ浦団地については、都市再生機構は現在の中層住宅の建物を大部分は残し、基本的には改修により整備を進めていく方針である。

図1 袖ヶ浦住宅の住戸面図



### 高層住宅は本当に住み良いのか

エレベーターがあり、台所や浴室に最新の設備が整った住宅は、確かに住宅としては快適であろう。構造的にも新耐震基準に従い、安全であり、建物の寿命として、今後新たに数十年間は住み続けることができる。この地域の新築分譲マンションの相場は、70㎡で2500万円程度、現在の住宅の中古売買価格は1000万円程度とされ、仮に700万円の追加負担をしても、建て替え事業により800万円の資産価値の増加が見込まれる。居住者の多くが建て替え計画に賛成するという気持ちも理解はできる。

資産価値の増加するのは、現在の住宅の容積率が65%程度なのに、建て替え後は200%となって土地の有効活用がされ、600戸余りという現在の2倍以上の住宅が入り、新規の入居者が住宅価格の増加分を負担してくれるためである。これまでの居住者は、新しい建物

になり資産価値が高まることになるが、果たして住み替え後の団地に満足するのであろうか。

14階建ての容積率が200%の高層マンションの居住空間がどのようなものか、現在の居住者は想定をすることが容易にできていない。敷地いっぱい建物を立体駐車場が建設されて、緑の量は減り、豊かな自然環境は失われる。南側と北側に窓があって、通風が十分なこれまでの住宅と異なり、高層マンションでは外に面した住宅の幅は狭くなり、奥行きが深く、片廊下型のために閉鎖的な居住空間になりがちである。これまでの中層住宅の階段室型の集合住宅では、階段の上り下りで、同じ階段室の10戸は必然的に顔なじみとなり、会話が行われてきたが、600戸余りの高層マンションでは顔見知りの人と会う機会も減って、コミュニケーションがそれほど図られなくなる。近隣の子どもや高齢者に開かれていた袖ヶ浦住宅の緑の敷地空間はクローズとなり、高密度の建築空間は、ゆったりとした周辺の空間とは異質で孤立したものとなるだろう。

中層住宅の団地から、高層住宅に住み替えた居住者の中には、「景観も大きく変わり、緑豊かでゆったりとした団地が、息の詰まるような高層団地になってしまった。・・・建て替え前の団地では、遠く山々、夏の花火、団地の公園や木々の緑が居ながらにして楽しめた。友達や隣近所との付き合いや夏祭り、行事もいろいろあったが、今はもうすっかりなくなってしまった。」と落胆している人もいる<sup>1)</sup>。

図2 14階建ての建て替え計画案（2008年8月）



### 建て替えから改修の時代へ

人口が減少して、超高齢化が進む現在の日本では、住宅を建て替えて新規に住宅を増やすことが必要な時代ではない。既存の住宅を活用して、改修を行い、居住継続を図ることが求められる。鉄筋コンクリート構造の住宅は適切な維持管理を行えば、躯体は70年、80年は十分に使い続けることができる。1戸あたり52~66㎡の住宅は世帯人員が多い時には

狭く感じたが、子供が独立して老夫婦2人や高齢者一人となれば十分な規模である。仮に、子供世帯と一緒に住むなど、必要なときには隣接の住宅を買い足せばよい。給配水管や電気、ガスなどの設備は計画的に交換し、外壁や屋上防水などの長期修繕計画をきちんと実施すれば、建物は十分に使うことができる。

階段室型の中層住宅へのエレベーター設置工事は、これまで様々な検討がされてきたが、階段室の踊り場を利用して半階分は階段を利用する形式でも1台2000万円前後、完全な平らにする方式では3000万円あまりの工事費がかかる。毎月の維持管理費も戸当り3000円～5000円程度増加することになる。全部の建物にエレベーターを設置するのは経済的に無理があり、高齢世帯を低層階の住宅に住み替えてもらったり、敷地の一部に、高齢者向けの住宅を新たに建設したり、一部の住宅棟のみでエレベーター工事を設置してここに高齢世帯を集めるなどの工夫をする必要がある。壁式中層住宅では耐震改修の費用は一般に多くはない。住宅の内部については、居住する人の好みと経済状況に応じて改修をすれば良く、騒音が少ない工事方法が次々に開発されている。

中層住宅の外部空間は、豊かな緑に囲まれていて、高層住宅に建て替えることで、この環境を失う代償はあまりにも大きい。高齢社会を迎えて、これまでのコミュニティを継続し、培われた人間関係、交友関係を継続していくことは、何よりも大切なことである。これからは、建て替えではなくて建物改修の時代である。

欧米では、建物は長年大事に利用されている。百年、二百年と使い込まれた建物が改修されながら使い続けられてきた。ロンドンでは百五十年前に建設されたレンガ造の3階建てテラス住宅の内部が近代的に改修され、私は2ヶ月ほど快適に居住した経験がある。第一次世界大戦後の1930年代に有名建築家により建設された団地が、大事に使い続けられ、人気がある住宅となっている。むしろ、1960年台、70年台に建設された郊外部の高層住宅が不人気となって、空き家が増加し、犯罪が多くなって、低中層の住宅に建て替えられている。空間の豊かな低層住宅、中層住宅は古くても人気があり、使い続けられている。日本でも良質な住宅については、建物を百年、二百年と大事に使う時代となっている。

### 稲毛海岸三丁目団地の建て替え計画の挫折

稲毛海岸三丁目団地（千葉市）は、袖ヶ浦団地の南東7kmほどにあり、袖ヶ浦住宅が分譲された1年後の1963年に千葉海浜ニュータウンに完成した敷地面積約8ha、5階建27棟、768戸から構成される団地（容積率60%）の分譲団地である。80年代末の地価高騰のバブル当時、管理組合の中に未来委員会が設置された。91年の臨時住民総会に無償アドバイザー三社（横河設計、鹿島建設、藤和不動産）の建て替え計画（超高層住宅など約2000戸、容積率280%）が提出され、還元率150%の提案に、居住者の97%が賛成した。しかし、バブル崩壊後、環境は厳しくなり、デベロッパーとして選定された藤和・フジタグループは、95年春に30階建約2000戸、還元率120%の事業案を住民説明会に説明して、全戸の97%の賛成を得た。管理組合は千葉市に容積率の引き上げの要望を出し、容積率250%、高さ100mの承認を得る<sup>2)</sup>。

だが、年末に緊急説明会で藤和・フジタグループは建て替え事業の2年間中断と事業の見直しを申し出た。理由は、地価下落とマンション供給の過剰のため。推進委員は96年初め住宅・都市整備公団を訪ねて建て替え計画の検討を依頼し、還元率87%案が出されて公

団への依頼をあきらめた。コンサルタントとして建築設計事務所の RIA に 5300 万円で業務依頼して計画見直しを行った。RIA は 97 年に敷地の 3 分の 2 を売却し、売った土地の半分に分譲用「戸建住宅」を、残りに「分譲マンション」を建設して、売却しない土地に、戻り住宅用のマンションを管理組合主体で自主建設し、還元率 100%を確保するプランを提示した。99 年に三井不動産が土地の信託を受けて、一括してこの事業を行い、各戸 200 万円負担の提案をした。

2000 年 5 月、住民集会で建て替え決議の投票が行われ、所有者総数の 82%は賛成したが、各棟別では 8 棟が法定決議要件の 80%（現行は三分の二に下げられている）に達せず、建て替え決議は否決された。建て替え決議の否決後、急ピッチで修繕・管理措置が講じられた。「維持管理積立金の三割値上げ」、「共用配水管の外壁への外付け更新」、「階段手すりの設置」、「棟によるテレビ映像出力低下を防ぐケーブル新設」、「全棟の屋上防水工事」。そして 150~160 戸が自前で台所や風呂場などのリニューアルを行った。数百万円単位のお金をかけて住戸を改修した家庭も少なくない<sup>3)</sup>。

建て替え推進委員だった人物がしみじみという。「正直言って、あの決議が通っていたら、とんでもないことになっていたんじゃないかな。仮に可決して、反対者の半数を説得できたとしても残る半数が、うちの団地では七十戸以上になる。それだけの反対者から時価で住戸を買い取れていたか。裁判にでもなれば、事業は停滞し、仮住まい期間だけが長くなる。修理・補修もできず、宙ぶらりん。ゾッとしますね」<sup>4)</sup>

2009 年春にアンケートが再び実施されたが、RIA の建て替え案（戸あたり負担金 700 万円）は 60%の賛成となり、建て替え事業を断念し、当面は改修、修繕で管理を継続していくことになった。

写真 4 稲毛海岸 3 丁目団地の配置図



写真5 稲毛海岸3丁目団地の外観



### 袖ヶ浦地区の住環境の魅力

袖ヶ浦地区の住環境について、住民は高い評価をしていて、居住者の竹川氏は「なんとしても袖ヶ浦地区の40年来のコミュニティの良さを守り、後世に残してやりたいと願っている。袖ヶ浦地区の空は大きく広がり、落ち着いた住環境として整備され、谷津干潟や地区内に配置された多くの公園、緑地に恵まれた比類のないまちだと誇りに思っている。この素晴らしい環境は、1970年代に袖ヶ浦地域の1丁目から6丁目の新住民が、海岸の埋め立てと道路公害に反対して連帯して闘った成果である。当時この袖ヶ浦住宅居住者は「新住民」として、子どもらのために住みよいコミュニティづくりに努めた。管理組合事業やPTA活動への参加、分譲の環境整備や、子ども会などの活動など大変熱心でした。また袖ヶ浦4丁目と6丁目の住民が住みよい住環境とコミュニティを守るために、独自の地区計画をつくったのもそうした努力の表れだったと思う。袖ヶ浦地区に対して世間の評価がよくて、土地の資産価値が高いのはこうした住民のまちづくり、住環境保全のたゆまぬ努力のお陰である。

都心は別として、近郊の高層マンションブームは先が見えてきたように思う。現在、当袖ヶ浦住宅では管理組合総会で「建て替えの推進決議」をしたからには、もう高層建て替え以外に別の選択しはありえないという流れになっている。しかし私はできることならば、わだかまりのない形で、別な選択についても議論したいと願っている。建物の社会的老朽化への改修技術の開発も進み、他方、近い将来において、高層マンションの住まいよりも、ゆとりのある住環境こそ「換え難い希少価値」と評価され、資産価値も上昇するだろうと予想されるからです。」としている。(袖ヶ浦住宅の写真やこれまでの経緯などの情報については8号棟に居住している、この竹川未喜男氏より提供いただいた。)

- 1) 増永理彦『団地再生—公団住宅に住み続ける』クリエイツ鴨川、2008年、p4
- 2) 山岡淳一郎『あなたのマンションが廃墟になる日』草思社、2004年を参照する。
- 3) 同上、P82
- 4) 同上、p84