

平成29年度 マンション再生協議会 講演会

平成29年6月21日

NPO多摩ニュータウン・まちづくり会議

理事長 戸辺文博

皆さんこんにちは。今紹介いただきました多摩ニュータウン・まちづくり専門家会議の戸辺と申します。それでは、ご案内のとおり、権利者等アンケート調査を諏訪2丁目の建替事業に関して私どもが支援して実施させていただきましたので、それを中心にしながら、今後のマンション再生に生かすということなどにも触れてお話をしたいと思います。

一番冒頭に、大分専門家の方が誤解しているようなことがありますので、最初に触れさせていただきます。多摩ニュータウンの高齢化という問題は随分前からマスコミに報道されているわけですが、かなり事実誤認がありまして、実際に、一番右上にあるのは、ニュータウン全体の高齢化率です。ニュータウンが属する4市の平均ですと多摩ニュータウンの高齢化率は平均より若いのです。その中でも、比較的開発が古かった多摩市がようやく最近になって東京都の平均を超えましたが、まだ全国平均から見ると達していない状況です。ただし、私も団塊世代ですが、60代後半から70代頭ぐらいの方が結構多く、多摩ニュータウンの開発の歴史から見るとこの年代が多いので、実際には今後ぐっと高齢化が進むと、そういう状況でございます。だから、これからの課題だと考えております。

それから、土台になる諏訪2丁目の建替事業についてご紹介、もうご存じの方多いと思いますけれども、もともとは中層の5階建ての50平米以下の住宅、3DKで均一でありましたけれども、実際建て替え後は容積が50%から150%になって高層になりました。戸数もほぼ2倍になりました。そんな状況でございます。特徴としては、権利変換計画の概要のところでございますように、かなり権利変換を受けた率が高く転出が少ないということで、住んでいる方がみずから住み続けるために建て替えたという事業でございます。

では、本日の話の流れといたしまして、このようなアンケートをとった背景、それから、アンケート結果分析からわかること、今回の諏訪建替事業から学ぶべきことなどをご紹介してまいりたいと思います。

ではまず1のところでございます。その取り組みの背景ですが、ちょっと個人的な背景もありますので簡単に紹介させていただきます。私は、今民間の事務所にいますけれども、ちょうどオイルショックがあった73年に公団に入りまして、20年ちょっとそこで仕事

をさせていただきました。それから民間にかわっています。それから、バブルの時代に公団の多摩市の分譲住宅に住みましたので多摩市民となったと。それが縁で1998年から2001年にかけて、当時公団が諏訪のコンサルタント業務を受けました。そのときに、公団出身で多摩市に住んでいるということで、そのチームの一員で3年間係らせていただきました。そのうち公団が分譲事業から撤退ということで諏訪建替事業から離れることになりましたけれども、その後NPOを立ち上げたときに、その当時の昔の縁でデベロッパーを選ぶときにNPOとして事務局を務めた以来いろいろおつき合いがございます。

そういう縁で、実際にはこのアンケートの企画というのは仮住まいの期間にお話がありました。それで、仮住まい期間から戻るまでのいろいろな居住者の変化の状況とかをアンケートによって把握したい。そういうことを多摩ニュータウンの再生とか、それから他地区の建て替えの参考にしたいというようなお話がございました。

このような調査というのは、普通、事業をやりますと、合意形成の段階で随分、毎年のようにアンケートを実施するけれど、事業がある程度成立して工事段階になると権利者調査どころじゃなくて、もう事業を推進しているだけで手いっぱいとなりその後のフォローをなかなかできないと思いますけれども、今回はそういうところを仮住まい期間中の一息ついたところで事後調査をやりたいという企画が持ち上がりまして、それに私どもとか、かつて、まちづくりデザイン会議でおつき合いのあった大月先生の研究室に協力いただいて、この実施体制にあるような形で取り組みを始めたということです。それから、建替組合とか管理組合にも絶大なる支援をいただいて実現できたものでございます。

実際には、仮住まい期間中と戻った期間、少し時期をずらしながら実施は何とか3回やりました。

それから、あと変わったところとしては、3回目のアンケートのタイミングで東京建物さんから新規購入者のアンケートもぜひ実施したいという話がありまして、それも実施することになりました。それなので、同じ権利者が時間で比べてみるというのと、それから新しい住民の方と旧住民の方との比較というのもできるようになったということで、わりあい幅広いアンケート調査が実施できたのではないかと思います。

実際回収率というのはここにある状況です。それとあわせて聞き取り調査というのも、これは大月研究室が中心にインタビューをしています。かなりいろいろなことが実際に聞いてわかりました。回収率は、最初は、仮住まい期間中で、まだちょっと落ちついたところだったので、3分の2ぐらいの回収率はとれました。それから、2回目は引っ越し前後

で5割ぐらいしかとれなかったですが、引き続き3回目も同程度回収できました。新規については、新しい管理組合のご協力を得て、半分程度の回収率が図れました。回収数としては300前後の回収数ですので、アンケート票数としてはかなりの票数です。この辺でいろいろ分析をしたということになります。

ここは、実際には号棟別にはかなりばらつきがあります。例えば2番地のD棟というのがほとんど建替組合の方がお住まいになっていて、結構号棟別にばらつきがあります。これは事業上の都合で、権利者向けの住宅をD棟にたくさん確保せざるを得なかった事情があるようでございます。でも、ばらつきはありますけれども、かなり全体として高い回収率が得られた。棟別の差として新規購入のほうが高い棟もあるというような状況でございます。

調査項目ですが、実際に旧建替組合員については3回行いましたので、それぞれ、例えば第1回については、まず仮住まい期間中、諏訪に住んでいた、もとの古い住宅に住んでいたときと仮住まいになったときのどう環境が変わったか。特に人づき合いも大分変わったと思うので、その辺も含めてお聞きしております。2回目は、戻った期間、まだ戻ってあまり、間もないころですけれども、新しい住まいの今の状況というのは、住み心地はいかがですかとかそういうことを聞いております。3回目は、1年近くたった段階なので、じっくりと新住宅の住み心地だとか、それから、共用施設をかなり設けましたので、その使い勝手も聞いております。新規のほうは3回目と同時に実施したわけですけれども、新規ならではの購入動機もあわせて聞いています。

共通の質問というのでもかなり比較する意味で、いろいろな質問も設定しました。例えば、これはアンケートのほんとうに一例ですけれども、これは第1回目のアンケート、建て替え参加に至った主な動機とかきっかけというのを聞いております。全体にアンケート、文章というよりも、いろんな項目を聞いたので、こういうふうに表形式にして、答えやすくさせていただきました。このようなことを全体として80ぐらい取りました。

いろいろ多岐にわたっておりますので、それを全体としてまとめるためチームにて検討しました。それで、セクション1、2、3、4と、大きくくりにして、さらにそれを具体的なアンケート設問に合わせて13のパートに分けてまとめました。

ちょっとこれだけではわかりにくいので、具体的なアンケートの対応で、例えばセクション1の例とすれば、Aの幾つかというのはそれぞれの設問ですけれども、そういうものを一旦ばらして、同じような質問を横串に通したような形でまとめをさせていただきます。

たと。

最終的には、アンケートの報告書の構成ですけれども、最初はアンケート結果をまとめるだけにとどめようかと思っていたのですが、チームでいろいろ議論していく段階で、アンケートだけまとめても何のことやわからないので、建替事業の全体の紹介だとか、それに背景になるような情報なども入れたらどうかということと、アンケートを受けて、それぞれの立場から課題と展望を書いてみようということでこのような大きな構成ができました。

具体的には、1章と3章にチームの、例えばデベロッパーさんとかコーディネーターとか設計事務所とか、私どもはNPOなので、それぞれの立場で原稿を書かせていただきましたので、全体としてかなりそれなりの起承転結がある報告書になったかと思います。

全体のアンケートの取り組み状況としてはそういうことですけれども、あとはアンケート結果から掻い摘んで報告したいと思います。

まず、建替組合の方を対象にした仮住まいでございます。たまたま多摩ニュータウンなので、周辺にたくさん公団賃貸住宅とか、公社もありますし、それから都営住宅もあります。多摩市内で4分の3ぐらい、公的住宅を中心にして仮住まいを求められたということで、したがって家主も公的賃貸が多いという結果になっております。

それで、仮住まいを選定する理由を尋ねたましたが、これも至極常識的で、家賃と、それから駅に近いというようなところが多かった。ところが、ちょっとこれもまた矛盾しているかもしれませんけれども、結果としてどのようなところに不満を感じていますかというのと、家賃が高いと。それから駅に遠いということで、何か選定理由が逆に不満の上位となっているような、ちょっとこれは意外でしたけれど、そういうことで、不満と言えば、欲を言えば切りがないのかなと僕は思っています。家賃も安ければ安いほどいいので。公的住宅ですから、そんなに高い家賃ではないはずですけども、そのような不満が出てきました。

それから事務局からの要望がありましたが、建替組合の組合員の居住状況、賃貸化の状況も含めてどういう状況かというのを知りたいということなので整理させていただきました。もともと、郊外の町でもいろいろ外部権利者が多いところもあるとは思いますがけれども、8割近いみずから居住でございます。建て替えの取り組みが長かったので、住み続けるためというような目標で、かなり権利者の方もそういうつもりでいらっしまったということがございます。

それから、建て替えをさらに増加したということでは、建て替えられて広くなれば自分たちが住みたいという気持ちでおられた周辺に住まわれていた権利者もいると聞いております。結果として、建て替え後は自己居住率がかなり増加したということになっております。

それから、みずから居住に変化した世帯状況も細かくクロス集計でやりました。これは省略します。見ていただければと思います。

それからもう一方では、新規購入者の状況です。これは新たに700世帯以上の新規購入者が新しいブリリア多摩ニュータウンというところに住むようになったわけですが、当然、近い方、それから市内の方が多くて当然ですが、調べてみますと、市内は諏訪・永山の同じ地区にあるところも含めて2割を超える程度で、あとは周辺の多摩地域だとか23区、それから他県でございます。

他県の中で特徴は、多摩ニュータウンの中、諏訪の地域というのは神奈川県政令都市の川崎、相模原、横浜に接しているような状況にありますので、そういうところから、多摩ニュータウンをよくご存じの方なり、近いと感じる方が住まわれてきたのかなと思います。

そういう方の住居形式ですけれども、かつて住宅双六の上がりと言われた戸建て住宅、最近マンションに移ると言うことが一般的に言われていますけれども、諏訪の場合でも15%ぐらいいます。

ただ所有関係としては、賃貸系の1次取得層からが多く、社宅も入れたら3分の2というようなことで、新たに子育てを始めるような世帯が多いという証左になっているかと思えます。この辺はさらに細かく新旧の家族人数の構成の比較とかということを整理したのですが、2人世帯は共通に多いのですけれども、新しい住民の方はそれ以上の3人、4人世帯、高齢化家族、ファミリー世帯と言われるような方々が多いということになっております。平均としては大分差があって、こういうものが一緒、同じコミュニティーを今形成しているということになります。

年齢構成的にその辺の状況を見てみますと、オレンジの部分が建替組合の権利者の年齢別の数です。それから新規の場合は水色ですが、ここで特徴なのは、子育て世帯の30代、それから4歳までのほんとうに小さな子供たちがいることがアンケート調査でわかりました。それをあわせてみますと、このように3つの山に、高齢者と子育て世帯の親と子というような形の構成になるということがわかると思います。

新旧比較すると、夫婦と子供世帯といっても子供の年齢も違いますし、夫婦のみでも若い夫婦が新規には多いというようなことがアンケートでも明らかになりました。

それから、本来時間があれば、建替事業に対するいろいろなアンケートもとっていますので、その結果を報告したいのですが、これは代表的に建替事業への満足度ということでお話をします。ほぼ9割が全体として満足度が極めて高いということになります。一方では不満というものもないわけではありませんが、一番切実な住戸選定、これは、いろいろ工夫して希望に合うように、設計も随分やり直したと聞いておりますけれども、そういうところにやっぱり不満が残る方が一定いらっしゃるということのようです。この辺もアンケートから浮かび上がってきました。

以上が2でアンケート結果より見えてきたこととなりますけれども、3で、さらに少しその辺も踏まえて、建替事業から学ぶことというのをいろいろ考えてみたいと思います。まずは建替事業による地域活性化の可能性ということになります。この辺も、アンケートの項目としては意識してこの辺の設問も設けておまして、特に私どもNPOの立場としては、建替事業によって地域がどう変わっていくのかというのはやっぱり非常に関心がございます。そういう意味で、まず居住者はどうお考えなのかということを知りたいわけですが、一番多かったのが、諏訪地区の活性化、多摩ニュータウンの再生などまちづくりに与える影響ということでいうと、人口の、やっぱり若い人が増えたというところの答えが多かったと思います。このような状況が、ある程度諏訪の場合は、まちづくりも意識しながら合意形成を進めてきた経緯もありますので、居住者の方もそういう思いが共有できたのかなと思います。

実際に事実関係として私のほうで住民基本台帳のデータを使って統計的にもまとめてみました。アンケート調査は全員じゃないので、多少例えば若い人がアンケートの回答率低かったりすると、ちょっと比重としては必ずしも全体を代表していないと思いますけれども、これは住民基本台帳なので、実際の事実としての統計でございます。

実際は、これはどこの団地でもそうですけれども、入居直後は20代半ばぐらいが平均年齢で、多摩ニュータウンも数十年の経緯を見ますとどんどん平均年齢が上がって、50近くまで子供も入れた平均年齢は行っちゃっているわけですが、実際に諏訪の建て替えでどう変わったかというのを町丁目ごとの統計だとかなり出ます。

それで、赤いものでずっと折れ線グラフで下がっておりますけれども、これは諏訪が戻り入居して、それで新しい世帯がもう住み始めたときに10歳以上若返ったということに

なります。この結果として当然建替前は多摩市の平均を上回っておりましたが、平均をたしか下回るような状況ですが、特別高齢化が進んだ地区ではなくなりました。ということで建て替え、1,000戸以上の住宅が建て替わるということはすごいインパクトだなどというのも私どももこういうものから見ての実感でございます。

これはさらに、ちょっとしつこいようではございますけれども、実際にはアンケートで答えた方が若い人が比較的比率が少ないのではないかとということで、これは検証的に、同じ住民基本台帳で年齢別にも追いかけてみました。実際には先ほどのアンケートで出てきた数字よりも、例えば回答率が50%だと実際には2倍いるということではございますけれども、若い世代は、3倍近く実際の若い人がいるということがこれでわかりました。

それによって地区の活性化に大きく寄与していますし、実際に、夕方になると団地、屋外で小さな子供たちがヤングママと一緒に元気で飛び回っているような様子、それからママ友たちの井戸端会議なんかが開かれるというような光景をよく見られるようになった。団地としてはなかなかそういう光景というのはなくなっちゃったわけではございますけれども、諏訪ではそういうことが復活したということになります。

特にその中で子供と高齢者の動きに着目したデータです。上のグラフだと、普通ニュータウンなんかは、最初は子供の数が多くて、それから高齢者はいないということを、右下のほうのところに、子供がこれだと3割、4割いて、それから高齢者はほとんどいないということになります。けれども時間がたつにつれて15歳以上になると子供の統計から外れますので、今度は高齢化がぐっと進む、そういうような動きをするわけではございますけれども、諏訪2丁目だけ見ますと、またそれがブーメランのように戻るような動きを示すということが統計的にもはっきりしてきています。このような形で諏訪の場合はコミュニティーが随分変わって、今活気があります。

それから、いろんなタイプの住宅が用意されていますので、今までは同じ面積だったのになかなか住みかえができなかったけれど、これからはそういう意味で住みかえが進むことで、いろいろバランスがとれた年齢構成にもなっていくのではないかなと思っています。

実際にこのアンケート調査から2年半経過しておりますので、ちなみにその後子供がどのように動いているか。特に若い夫婦、夫婦のみ世帯が多かったので、その後子供が生まれるという変化を考慮し、統計上調べてみましたら、勢いは少しずつとまっていますけれども、毎年子供が生まれて、それが若年層の層が厚くなっているというようなことはここで見られます。

このようなことから言うと、一方では時代が変わりつつある中でマンション再生に生かせることというのはどんなことがあるかなというのを考えました。ちょうどブリリアがリーマンショックを乗り越えて、何とか事業収支は、いろいろ工夫しながら負担なしで従前に近いものに権利変換できた。先ほど居住者、建替組合が多いD棟というのは駅から遠いところですが、そういうところに選択して何とか経済負担を和らげたということになります。

しかし現在は、工事費が上昇し、それから市場価格が特に郊外は低迷していますので、郊外での建替事業というのはなかなか難しくなっているとされておりまして。それは事実でございますけれども、建替だけがマンション再生ではありませんので、建替に限らず、マンション再生に生かす要素というのをいろいろ学んで、そこを生かしていきたいという総括をしてまいりたいと思います。

例えば、あとで紹介いたしますけれども、少し投資型のリノベーションというのが私は必要だと思っております。また、管理組合の合意形成というのはそう簡単ではありません。そういう合意形成を可能にするためには、一番問題とされているのが単年度で役員が全部交代してしまうことです。その辺が諏訪は克服できていますので、こうした体制的な問題を整理しつつ、あとは外部専門家を十分活用することが重要なと思います。あと、外部専門家を活用するための予算も必要ですので、そういうのは学べることかなと思います。これは、諏訪は最初の段階からその問題をクリアして進めてきたので成功できたのではないかと私は思っております。

あと、多摩ニュータウンの場合はどうなのか。これも最初は人口のところでありましてけれども、多摩ニュータウンの住宅供給は（昭和）40年代から、特に50年、60年代が中心でしたが、今も供給しています。最初の間があいているのがオイルショックで、一時供給がとまったところですが、最初は分譲住宅のほうが狭かったです。この辺に諏訪の建て替えストックもあるのですが、そのオイルショック以降は分譲のほうが広い住宅が供給されて、平均で言うと100平米を超える団地も珍しくありません。狭いから建て替えというところではないので、こういう広いストックを有したところの団地再生をどうしたらいいかということでは、建て替え以外の考え方を取り入れたほうが良いと思っております。

その中で私どものNPOも、貝取・豊ヶ丘という諏訪・永山地区に隣り合ったところで、国の補助制度を利用したものに参画させていただいて、いろいろ調べております。それで、



今日配らせていただいた参考資料としてこういう『団地を元気に・リフレッシュ』というものがございます。これは、貝取・豊ヶ丘では4LDKが4分の3を占めるような南面3室の団地もございまして、そういうところは建替え以外の再生をということでメニューを考えて、イメージもこういう形で作りました。

ただ、問題は、エレベーターがないものが多く、何かエレベーターを備えたものも分譲の中でも、一部建て替えも併用しながらつくれないとか、それから、団地とその道路とが歩車分離をしていますので、高低差がありますから、どこかにエレベーターをつけて道路から上られるような地区のバリアフリーを実現するというようなことも取り入れながらこうした提案をつくっております。

それからもう一つの展開としては、エコリノ事業とございますが、これは、ここに加えさせていただきましたけれども、実は3.11の後に多摩市でも環境部が中心になって地域再生エネルギーの活用ということで、集合住宅が多い多摩市の中で太陽光発電をやろうという取り組みが始まりましたが、なかなか管理組合の合意というのはとれなくて、難しいということになる。ちょっと幅を広げて、環境配慮型のリノベーションで、そこに太陽光パネル、1次再生エネルギーの活用というのも含めて、もう少し幅広で取り組もうというように多摩市としても考え直して、私ども地域の専門家もたくさん集まって3年前ぐらいから協議会をつくって、今検討しております。このような動きの中で管理組合への働きかけを進めている段階でございます。

最後になりますけれども、リノベーションだと追加の負担が伴いますが、大規模修繕を繰り返すだけだと多分新しい時代のストックとしてはなかなか市場性を持ち得ないということで、今もうトライアルしている段階でございます。

ただ、最後にやや私の個人的なことも含めてですが、今地域で活動しております、これから問題だなと思っているのは、居住者は当然後期高齢者が中心になっていくわけですが、私どもそれを支える専門家集団も高齢化というか、我々の後継者がなかなか育っていかないと。そういう職場環境、社会的な労働環境が変わっているのでそういうこともあるのでしょうけれども、そういうことの育成も意識しながら、これから諏訪にいろいろ学びながら多摩ニュータウンで活動を続けていきたいと思っております。

以上でございます。