

公団の建替事業における居住者参加について

増 永 理 彦

はじめに

公団（現都市機構、注1）の約20年間に及ぶ建替事業の経過のなかで、ほとんどの団地で公団の事業方針あるいはスケジュールに従って、進められてきた。しかしながら、団地居住者のこれからも住み続けたいという居住の継続を大事にし、また、同時に居住空間の継承も含めた2つのサステイナビリティにこだわって、居住者の事業への参加を追及し実現してきた少数事例がある。これらの事例は、結果としては、後者のサステイナビリティの実現は極めて不十分ではあったものの、継続居住の面では大きな成果を得ている。この成果は極めて先進的であり、多くの教訓を学ぶ取ることができる。

ところで、これら少数事例の成果を得た背景には、団地自治会、地方自治協そして全国自治協という自治会の各段階での粘り強い活動があったことはあまり知られていない。本小論ではそのことを取り上げ、団地建替における自治会を中心にした居住者参加の意味を考え、今後の建替も含めた公共賃貸住宅団地の再生へ有意義な示唆を得ることを目的とした。小論の内容は以下のようである。「1.居住者参加について」においては、居住者参加の内容により、いくつかの段階に分けて分類することを試みた。

「2.全国自治協の活動と役割」では、全国自治協の活動の歴史の概要やその全国的役割について、全国自治協からのヒアリングと自治協史「全国公団自治協の30年」から、ピックアップして述べている。

「3.居住者参加の成果と課題」では、全国10の各ブロック別地方自治協にアンケートした結果をもとに、居住者の参加により、どのような具体的成果があげられたか、居住者参加の課題は何かについて分析している。

1. 居住者参加について

（1）居住者参加の段階

まちづくりにおける市民、住民あるいは居住者の参加には、様々な形態があり段階がある。まちづくり事業を進める際、市民の立場からみると、事業者による事業内容や進め方などの説明をただ単に聞くことから、まったく対等な立場で事業者と定常的な協議等により事業の方向を決めて行く

最高のレベルまで考えられる。一方、団地再生は計画された居住地における住宅の再生を中心にした居住系まちづくりであると考えることができる。公団が事業者であり、市民が居住者である。参加の段階については、色々な考え方や意見があるが、本書では比較的単純でわかりやすい原料による分類（注2）を取り上げたい。原料は、市民と行政との相互関係に着目して、市民参加を5段階に分けているが、これを参考にして以下のように公団の団地再生事業の一つとしての建替事業での居住者参加の段階を分ける。

- 1) 第一段階：居住者は公団からの各種情報を聞くだけ
- 2) 第二段階：公団は情報提供と居住者からの意見聴取を行なうだけ
- 3) 第三段階：公団と居住者の間で意見交換はするが居住者の要求はほとんど実現しない
- 4) 第四段階：公団と居住者の間で意味ある応答、つまり議論をして居住者の要求を聞き、一部実現
- 5) 第五段階：公団と居住者が協議・協働し事業を進める、居住者の意見がかなり実現

この五段階に分類すると、居住者参加の形態・活動、公団との関係あるいは参加を通じての要求実現など参加の実態を掴みやすい。ただ、各団地における居住者参加の段階を明確に分けるためには、さらに明確な基準を設け個別の詳細調査が不可欠であり、ここでは目安程度に考えている（本小論では、具体的事例の分類は省略）。

（2）居住者参加の形態

まちづくりでの住民参加は、まちづくりが多面的にわたりその数も多いことから様々な形をとりながら全国諸都市で無数に進んでいる。しかしながら、公共賃貸住宅団地の建替事業に関する限り、事業者側の一方的なペースで進んでおり、形式的な参加のケースがほとんどである。公共賃貸住宅といえども、居住者は事業者の言うことを黙って聴くという受身の場合が圧倒的であり、公団の歴大な建替事業においてもほぼ公団の事業方針通りに建替が進んでいる状況にある。公団建替事業では、これまでに着手ペースで210団地・11万戸以上実施されてきたわけであるが、ほとんどが第一～第三段階の形式だけの参加に終わっている。

ただし、公団においては、特筆すべきこととして事例は極めて少ないものの、第四、第五段階の団地もみられる。この段階にある団地の居住者は決して受身などではなく、自らが建替対策委員会などを立ち上げ果敢に運動を進めている。居住者の、今のまま住み続けたいという重要で基本的な要求を実現するという意味では、その意義が極めて大きい。

ところで、公団建替事業での居住者参加を考えると、当然のことながら全国自治協と団地自治会とはその果たす役割が異なっている。公団は国の住宅政策実施機関として全国組織であり、東京に本社（現都市機構は横浜）、各大都市に支社があった。このことから、全国自治協は、各団地や地方自治協と密に連絡取りながら、公団本社・建設省（現国土交通省）・国会議員などと協議し陳情・要請あるいは交渉する。各団地自治会は、実際の事業を推進する支社と交渉している。つまり、全国自治協と団地自治会は各々役割を分担しているわけである。

①全国自治協

その活動実態については次項で詳しく述べるが、参加の段階について概観しておきたい。全国自治協は1974年結成されて以来、団地居住者が安心・安全そして快適に居住できるよう、全国共通課題に取り組んできている。その一環として、当然のことながら団地再生問題、具体的には建替問題にも積極的な活動を展開している。公団と全国自治協との関係でいえば、1985年以降は、おおよそ参加段階の第四段階に到達し、提起的な協議の場も設定されてきた。1999年には公団との連携についての研究会も発足し、課題あるいは内容によっては第五段階まで到達している場合もある。このようなことを背景にしながら全国自治協は、建設省や国会などへの陳情や要請あるいは集会などで市民的活動により団地居住者の建替に関する諸要求を実現させてきている。

②団地自治会

公団の各団地では、自主的な自治組織である団地自治会が組織されてきた。公団が行なう建替事業に対しても、活動の一環として自治組織のあるほとんどの団地では自治会が中心となって反対あるいは要求実現などの運動を展開している。

ところで、公団の建替事業において、まず対象団地居住者への説明会が開かれる（事業着手）。多くの場合、居住者は説明会の後に対応に迫られ建替対策委員会を立ち上げる。また、建替対象団地になる前に当該団地の空家募集が停止されるので、それなどの情報をキャッチして、建替が行なわれることを予測し、自治会で準備のために話しあい、対策を練ることもある。ただ、もっと早くから、つまり公団が1986年に建替事業構想を明らかにしたことに敏感に反応して、説明会を待たずに建替対策組織が立ち上がった事例もある（1987（武蔵野緑町PT、多摩平団地）、1988年（金町団地）など）。

何れにしろ、この説明会の開催時期辺りまでが具体的に居住者の参加が進むかどうかの分かれ道である。以降2年間ほどで対象団地居住者の各個人が公団の方針に素直に従って仮移転するか本移転するかを決めなければならない。この2年間は居住者個々人が戻るか本移転するか決めて、公団の賃貸借契約から一次使用賃貸借契約への切り替え・転居の期間となる。したがって、むしろ説明会までが、自治会に結集してまとまって反対運動なり全体的な要求を取りまとめ対外的にも打って出る期間であるので、居住者参加を考える場合はそれまでが重要な時期となる。自治会で早く対策を立てることが先決、つまり先手必勝となる。ほとんどの団地では、説明会においても建替事業の説明をうけ、公団の方針に従うことを前提にしたような質問を出す程度で次の居住者個別の折衝段階に進んでいく。この場合、居住者参加の点では、結果的に第一から第三段階の形式だけの参加に終わる。また、自治会のない団地も多く、これらは疑問や反対の声もない場合もあり、議論にもならないのである。なぜこのようなことになるのか。

公団からは、

- ①土地の有効利用や居住水準向上など建替事業が国の政策に従ったものである、
 - ②建替事業の内容については、引越し・仮住まいなどの不便に対しては手厚い措置をしている、
 - ③家賃も一定の減額措置を行なっている、
 - ④事業の説明は何度でも丁寧にやる、
- といった説明がある。

これに対して、居住者の多くは「老朽化・設備の陳腐化などがクリアでき、新しい住宅に住める。将来の家賃は何とかなるだろう。」「公団で移転費用などを持ってくれるのなら、引越しして子どもと同居しよう。」あるいは「この際、公団からの移転費用をもらって分譲マンションを買うことにするか。」といった判断で、戻りあるいは本移転の判断を行なう。このように、現団地に住み続けたいという気持はあるが、色々考え、人から情報をつかみあるいは公団の出先事務所などと相談していく過程で、「公団に従う方がよさそうだ」という思いが、「今のままの家賃で住み続けたい。戻り入居家賃は将来高額化し生活できなくなる、何とかしなければ・・・」という意見に打ち勝ってしまうのである。このようなプロセスからは、建替事業反対の考え方が芽生え、運動を組織していくような知恵や行動は中々生まれてこない。

ただ、一方、ここの冒頭に述べたように、ごく少数の団地では、早期から自治会に建替対策委員会などを立ち上げ全国や地方の自治協あるいは諸団体・専門家などと連絡取りながら組織的運動を進めている。段階で言えば、第四や第五段階の形態での参加が進み、居住の継続を中心とした様々な要求が取り上げられつつ実現している。

2.全国自治協の活動と役割

(1) 全国自治協とは

全国自治協HPによると、全国自治協は地域ごとに北海道から九州まで10の地方自治会協議会（地方自治協）を主要単位とし、各地方自治協は加盟の各公団団地の自治会（団地自治会）から成り立っている。全国自治協の目的は「・・・自治会や各地方の自治協相互の連絡・交流をはかるとともに、全国的に共通した課題と要求で団結した運動を進めることにより、公団住宅居住者の生活と権利、共通の利益をまもり発展させ、豊かで住みよい団地をつくること・・・」とされている。現在、加入団地自治会数は250、加入団地の総戸数は約265千戸（戸数で34%程度の組織率）である。

団地建替に際し、全国と地方の自治協そして団地自治会が果たした役割には大きいものがある。特に、全国自治協は全国の地方自治協や団地自治会の要求・意見を集約し、公団だけでなく地方自治体・地方議会、建設省・国会などにも活発に要請・陳情・協議し、居住者の継続居住を実現すべく奮闘している。

1957年の固定資産税・都市計画税相当額分の家賃値上げに端を発した居住者の団地自治会の活動

が、集会所や共益費などの問題を通じて、団地自治会から関東（1960）、関西（1963）の各地方自治協へと発展した。また、これらの闘いと並行して進んだ、1962年以降の公団による家賃の急激な値上げに反対する運動の盛り上がりのなかで、1974年全国公団住宅自治会協議会（全国自治協）が結成された。その後、家賃高額化反対の運動は長期にわたり裁判闘争や国会への要請など積極的な活動が6年間ほど継続したが、1985年に家賃裁判が和解の形で決着した。その和解条件として、全国自治協は公団本社との「定期協議」および「公団基本問題懇談会」への参加が認められ、家賃や修繕等の問題も不十分ながら話し合いで意見を述べる場が出来た。定例懇談会は以降、家賃の問題をはじめ、住宅保全、住環境整備そして建替のことなどをテーマにして現在も2ヶ月ごとに22年間継続しており、その都度数々の成果を得てきている。さらに、1999年からは、団地内コミュニティ活動促進をめざし、公団と全国自治協との連携について研究する会も立ち上げられている。

また、全国自治協は大きな政治的力を持っている。全国自治協主催の各種大会や催事などには、公団本社の幹部はもちろん、国会議員や各政党などのトップクラスが来賓や挨拶者として出席する。要請や陳情には建設省住宅局長あるいは大臣もクラス対応する。

（2）全国自治協の活動

公団は1986年に、昭和30年代管理開始団地の16万戸を対象に、20年間で213団地の建替を実施するという事業計画を発表した（住宅・都市整備公団史170p）。これに対して、全国自治協は、すばやく同年建替事業がすべての居住者が安心して住み続けることができ、居住性の向上となるための「建替の抜本の見直しを要求する7項目要求」を決定した。残念ながら、幅広い団地再生の観点はなく一律的な建替事業への要求のみであり限界はあるものの、この内容は今でも生命力を有している。長いが原文のまま掲載する（全国自治協30年史p53）。

1. 「建て替え」事業全体を新規住宅の建設とみなすのではなく、現在の居住者にとって居住性の向上となるなど、真の建て替えとなるよう位置づけること。
2. 建て替え後家賃の積算にあたって、土地を再評価する方式を改め、現居住者の建て替え後家賃体系を現行家賃に準じたものに抜本的に改善し、現契約者に保障すること。
3. 建て替え対象にした団地全体を画一的に建て替えるのではなく、実施方法に柔軟性を持たせ、居住者に考慮と選択の余地を保障すること。
4. 建て替えに際しては、基本的に賃貸住宅として建て替えること。
5. 建物の構造や設備、家賃等の点においても、高齢者世帯、身体障害者世帯等に対する配慮を大幅に拡大すること。
6. 建て替え後家賃を低廉にするために、公団はいっそうの努力をするとともに、公団住宅の建て替え事業は国の施策として推進されようとしている経過に鑑み、公団においても引き続き政府に働きかけ、「補助金」等の特別措置を実現すること
7. 建て替え計画については、検討段階から自治会・自治協と十分話し合い、あくまで「理解と協力」を得ることに努め、計画の一方的な押しつけをしないこと。

この7項目のなかで特に重要な項目（家賃関係の「2.」と「6.」、協議関連の「7.」）がどう実現したかを振り返ってみよう。まず、「2.」と「6.」についてであるが、建替事業はそもそも公団側の都合によるもので任意事業でもある。新規住宅供給と違って、将来にわたって居住者が支払い可能な生活できる家賃にすべきであるという、極めて正当な要求である。現に、この建替事業事業20年間の振り返ってみると全面的な実現ではないが、一部の高齢者に限定的に1998年以降実施されている高齢者特別減額措置は限界あるものの一部実現しているといえよう。

また、「7.」についても重要である。公団単独で建替計画をすすめるのではなく、初期段階から自治会・居住者とよく話し合いを行ないながら、居住者の理解を得たうえで進めるべきであることを謳っている。建替事業全体からすれば数少ないが、実現している事例もある。この全7項目の要求は居住者の当然な要求であり、建替事業当初から主張したことは先駆的であった。

この7項目の要求を持って、全国自治協は全国レベルでの建替対策委員会を発足させると同時に、地方自治協および特に30年代建設団地自治会にも結成を呼びかけた。以降、全国レベルでの建替問題に関する交流会、公団への要請、建設、地方自治地への請願・陳情にと果敢に取り組まれていった。1991年には、建替後家賃抑制に努め入居者の理解を得られるような内容の「国会への要望」が衆参の建設委員会にて全会一致で採択され、公団や政府にも大きな影響を与えた。また、1992年の全国自治協の提言には、7項目からさらに発展し、公営住宅の家賃制度を準用することが求められている。一方、当時の建設省は1992年6月に「公共賃貸住宅建替10箇年戦略」を定め、公営、公団、公社住宅の公共賃貸住宅の建替推進を図ることにした。この一環として、1992年度には公営住宅併設制度、1994年には特定目的借上公共賃貸住宅制度ができ、公団の建替に際してその敷地内に公営住宅を併設し、建替後の公団賃貸住宅を公営住宅として供給することが可能になった。また、全国自治協により1996年には、建替関係団地居住者へのアンケートも取り組み、対象団地では「建替を望まない」が半数、完了団地では、「住み続けられそうもない」が75%であったという。これらは、高家賃化への不満が出たものであると思われる。

このような全国自治協の粘り強い闘いの特筆すべき成果として、1998年に、画期的な「公団賃貸住宅住宅建替事業に伴う従前居住者対策の改正」が公団から提案された（注：「住宅・都市整備公団史」の179pに、「・・・10年度の改正は抜本的なもの・・・」との表現がある）。主な内容は、家賃減額では、終身減額制度と高齢者の特別減額制度であり、これにより様々な条件が付くものの終身に渡って高齢者は本来家賃の半額、一般居住者は80%の家賃が実現した。以降、建替事業が以前と比べトラブルも少なく居住者に受け入れられてきている団地が多いが、後者の高齢者特別減額措置の影響と考えられる。1999年都市基盤整備公団が成立し、都市基盤整備公団法に建替に関する条文が初めて設けられ、これまで任意事業であった公団の建替事業が法的裏づけを持った。これらの条文の中で、不十分ながらも戻り入居家賃の減額や公営住宅や福祉施設の整備が盛り込まれているが、これらも全国自治協の運動の影響も大きいものと考えられる。

一方、政府側は、2001年「特殊法人整理合理化計画」が閣議決定され、その中に①土地取得によ

る賃貸住宅の新規建設は行なわない、②居住の安定に配慮するが、同意を得て棟単位で住宅を売却する、③2005年度末までには独立行政法人を設立する、といったことが盛り込まれた。公団の建替事業も含めて、公団自体を民営化していく前段としての民間事業者を活用しあるいは公的事業を民間に丸投げしていく狙いがあった。2001年度建替事業着手団地からは、①戻り入居者向けのみの住宅しか供給しない、②残地は地方自治体と協議し、公営住宅や福祉施設など公的な活用を考える。しかし、うまくいかなければ民間事業者の活用も考える、という方針に転換した。ところが、周知のように多くの建替団地のある各自治体においては、国レベルでの公共住宅政策大縮減化のなかで現在公営住宅や福祉施設を設置する財政的余裕はなく、建替後の残地のほとんどは民間事業者へ処分されることとなる。

3.居住者参加の成果と課題

20年間に及ぶ建替事業に対する居住者あるいは自治会活動において、継続居住の保障の面からみて勝ち取った最大成果は、全国共通の戻り入居家賃減額化、特に1998年度の新高齢者特別減額である。家賃以外についての具体的・物的な成果をここで整理しておきたい。と同時に、居住者の参加には未だに課題が多いのも事実である。そのことも最後に触れておきたい。

(1) 居住空間整備への要求実現

1) 住み続けるための施設整備

住み続けるための施設整備としては、現在では団地内における公営住宅併設・借り上げ、高齢者の福祉関連施設、子育て支援施設の3つのバックアップシステムが重要である。また、住み続けるための必須アイテムではないが、居住者の要求に基づく団地集会所あるいは近年の自治会事務所の確保など、居住者の日常的な居場所、交流の場もコミュニティ形成上重要である。

公営住宅の併設・公団住宅の公営住宅としての借り上げは居住の継続居住面で役割が大きい。団地に住み続けることを考えるとき、公営住宅は家賃が安く建替対象団地居住者には公営住宅階層が多いことから、最も力を入れて建設すべきである。公営住宅供給側の地方自治体にとっても、土地の入手という公営住宅新規建設において大きなハードルが公団の建替事業用地を活用することで低くなる。

また、高齢者の福祉施設整備も重要である。いずれにしてもこのような福祉施設は自治体との協議なしには実現しないので、自治体とのより密接な協力・協働が望まれる。若年層との多世代にわたる混住も重要である。この意味からも、子育て支援の保育所・学童保育などの整備が不可欠である。これらは主要には各団地の自治会の活動あるいは居住者の運動によって実現したものである。これらの整備状況は全国自治協の調査によると、下表のようである（着手団地数178に該当する戸数は103千戸）。この表から、①公営住宅併設・借り上げと高齢者支援施設が、着手団地比で20%と17%程度であり、公営階層が7割程度の実態からすると、全く不足である②公営併設・借り上げ欄

を自治協別にみると、例えば埼玉では比較的多く、千葉・茨城ではゼロと偏りがある、③公営、高齢者関係に比し子育て支援施設が格段に少ない、ということが判る。古い団地において特に高齢者・低所得階層が増加している傾向からすると、これらの施設整備は一層充実させる必要がある。また、これらの団地の活性化や居住者の入れ替わり将来を考えると、子育て支援の施設整備に特段の配慮が不可欠である。

表—1 建替に伴う高齢者・子育て関連施設整備状況表

注：①平成15年度末で少し古く、以降整備が進んだところもありうる。②公営、高齢者、子育ての各欄は、各団

地方自治協	着手団地数	公営併設・借上	高齢者支援施設	子育て支援施設
北海道	1	1	1	0
東京23区	23	2	8	2
東京多摩	14	5	4	2
千葉・茨城	9	0	0	0
埼玉	21	14	2	2
神奈川	32	9	4	2
東海	13	5	3	1
関西	47	2	7	2
北九州	7	0	0	0
福岡	12	1	1	0
計	178	39	30	13

地ごとに関連施設が何かあればカウントしている。③高齢者支援施設とは、特別養護老人ホーム、老人保健施設、デイサービスセンター、デイケアセンター、ショートステイ、有料老人ホームなどである。子育て支援施設は、保育施設が主であるが、学童クラブなども含む。④公営併設・借上の39団地に対応する戸数は3350戸である（機構HPより、19.3末）。⑤「全国自治協の30年」67～69pを集計した。

2) 住棟・住戸計画の変更

次に、住みやすくまた住み続ける具体策として、建替団地ごとの住棟・住戸の公団への改善要求はどのように実現したのか、みてみよう。

公団は建替においては、中低層住棟の団地をすべて高層住棟団地に建替える。これは、団地用地の有効活用あるいは高度利用という目的であるが、全国諸都市どこの団地でも同じである。従って、どこにおいても同じような高層・片廊下・エレベーター付きの住棟、かつその住戸はどこでも標準的な住戸平面となる。つまり、住戸密度を上げるために高層化をまず考える。次いで住戸計画も住棟が決れば住戸のフレームも大きくは決まり、かつ住戸の床面積による家賃減額措置などがあって、同じような50㎡未満の小振り住戸が多く計画されることになる。その結果、同じ平面形状・小規模住戸が、大量に供給されることになる。また、現居住者対応が最優先され、本来は、地方ごとの地域性・立地・場所性あるいは将来の需要動向にも配慮しなければならないはずだが、この辺はお構い無しで、当面の現居住者の戻り入居に焦点を合わせた計画になってしまう。

このような公団による住棟・住戸計画に対して、居住者はどのようなことを実現させたのか。このことに関して、全国10の地方自治協にアンケートを試みた（2007年8月）。その結果、実現した内

容は以下のようである。

住棟計画では、住棟の向きを変える、住棟を分節化する（巨大棟を小分けにして、一棟あたりの戸数を減らす）、階数を減らす、一階をピロティにする、などである。また、住戸計画については、住戸タイプを増やす、住戸面積を減らす、間取を変更する、キッチンの改良などである。元来、住棟・住戸計画は公団の専決事項とされているきらいがあり、多くの場合、公団独自の計画で進められる。居住者の要求でこのように一定程度は実現しているが質・量ともに少ない。公団は計画のプロでありかつ事業経営も絡みガードも固い。恐らく、居住者側は、家賃のことが頭にあって、要求や提案内容もしばみやすいのであろう。ここにおいては、もっと幅ひろく、公団担当と居住者間の議論だけでなく、専門家・市民・行政も入って居住者の意見も聞きながら、将来に向けて多様な住棟・住戸計画を立てることが要請されるのではなかろうか。

（２）居住者参加の今後

１）居住者参加の課題

居住者・自治会・自治協からのヒアリングあるいは、団地再生の現況を調査から、以下のことが判った。

団地建替においては、２つのサステナビリティを実現するには、居住者の参加は不可欠であり、参加の度合いで整備の内容が豊富化し水準が向上する。さらには建替後もより住みやすい団地に育てられていくということである。したがって、居住者の一層のレベルの高いあるいは幅広い参加が求められるわけであるが、どのような課題があるのか最後にまとめておきたい、

①若年層の参加

都市機構の団地では高齢化が進み、高齢者を含む世帯は全団地でみても35%もあり、再生の必要な古い団地ではさらに高い。このようなことも反映し、どこの古い団地においても団地自治会役員には若年層が少ない。役員・世話役はボランティアに熱心に活動しているが、若い人の参加が少ないと活動の継承が出来ない。そのためには、若年層の関心の深い子育て関連のソフト・ハード問題に着目し整備を推進するなど、若年層が暮らしやすい団地とはいかなるものか考え、都市機構に逆提案したらどうであろう。

②リーダーの養成

ヒアリングして判明したが、建替に際して継続居住を求めて活発な活動を展開しているどの団地でも、必ずリーダーないしリーダー集団の活躍がある。逆に、活動が不活発なところは、リーダーが発掘されなかったり育てていないのかもしれない。団地居住者皆が住み続けられるために献身的に活動できる人は、どこの団地でも望めるものではないかもしれない。そうであるならば、どのようにして発掘し、また、育てていくか全国的・全団地での緊要課題である。全国自治協あたりでリーダー養成や研修のためのシステムを創ったらどうであろうか。

③全員参加

団地再生への運動はなかなか居住者全員が参加というわけにはいかない。原点に帰って、すまい・まちづくり関連政策の動向、何のための団地再生なのか、継続居住とは何か、何故居住空間の継承が必要なのか、持続的・発展的に学習することが不可欠であろう。また、ヒアリングからも、多くの居住者が参加している事例では、①再生に関する理論と事例から学習しそれを積み重ねている、②居住者自らが、自分は何が出来るか自分の興味にしたがって参加している、③世話役が、粘り強く皆が動きやすいような気配りをしている、④柔軟な活動を進めている、などの特徴がみられた。現実の団地と団地再生に関する学習から出発し、粘り強く運動を進め、居住者を巻き込み増やしていくことであろう。

2) 都市機構の新方針

都市機構は、2007年暮も押し詰まった12月26日に、24日に閣議決定された「独立行政法人整理合理化計画」を受けて「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」（「方針」）を機構HPにも発表した。その中の「2・居住の安定確保」では、「居住者の方々との話し合いの充実」と「コミュニティの維持への配慮」を謳っている。これらは、居住者参加の推進による継続居住実現するためにも居住空間の継承をという2つのサステナビリティの実現上、徹底した実行が前提ならば評価できる内容である。自治会・全国自治協のこれまでの建替に対する居住者側の運動の成果でもあるが、現実どのように話し合いが進むのか注視する必要がある。

もしこのような内容がより発展して、例えば第四、第五段階の居住者の参加形態となって発展していくならば、紆余曲折はあるだろうがUR賃貸住宅の団地再生は居住者にとってのみならず、都市機構にとってもむしろいい結果になっていくと思われる。つまり、今回の「方針」における「居住者との話し合いの充実」の実体がほんとにその方向に向いていくならば、居住者の活動も広がりかつ深まり、同時に都市機構の団地再生についての市民的・国民的支持も得られていくであろう。

注：

1) 公団は日本住宅公団（1955年設立）、住宅・都市整備公団（1981）、都市基盤整備公団（1999）と、時々の住宅政策の変遷の影響をうけながら名称と事業内容を少しずつ変えてきた。そして、2004年には独立行政法人都市再生機構（都市機構）として再編されている。本小論では、主に3公団時代の賃貸住宅建替事業（住宅・都市整備公団時代の1986年に始まり、現在110千戸、210団地においての建替事業が行われている）を対象に論じている。

2) 原科幸彦編著：市民参加と合意形成―都市と環境の計画づくり―学芸出版社、2005年9月