

連続セミナー第17回「都市型集合住宅の再生と既存不適格」開催 97.1.18

- 日 時：1997年1月18日（土）
- パネリスト：高田 昇（立命館大学、COM計画研究所代表）
 江川 直樹（現代計画研究所大阪事務所長）
 松枝廣太郎（再開発コーディネーター）
 内田 雄造（東洋大学教授）
- コーディネーター：村田 真（日経BP社）

●区分所有集合住宅（分譲マンション）の更新全般にかかわる課題を網羅的に指摘した昨年の成果を受け、今年も都市計画に起因する問題、特に集団規定の既存不適格にテーマを絞り込み、これらの存在を解消していくために専門家はどうすべきなのか、震災2周年を迎えた阪神地域の再生の実例を参考に議論を展開した。

■阪神から招いたパネラーの高田昇氏（立命館大学教授、COM計画研究所代表）は、分譲マンションの復興が提起した課題は突き詰めると都市計画の問題と事業の仕組みがないことの二つであり、その最重要課題が既存不適格、と位置づけた。そのうえで分譲マンション復興を混乱させた根本要因として、都市型集合住宅のあり方に対して都市計画が基本的な理念を示していないことを挙げた。

■高田氏はさらに、本来公共性があるはずの集合住宅が公共の秩序を守る都市計画によって再生を阻まれている、と不合理さを指摘。既存不適格に対する区分所有者の認知度の低さ、行政と住民の理解の大きなギャップ、合意形成の困難、阪神で採られた特例（震災前の延べ面積までの回復を認めた震災型総合設計制度、優建事業の補助率割り増しなど）の効果と限界を説き、既存不適格マンションの復興は現実には特殊解の連続、と実情を報告した。そして、既存不適格マンションが存在するのはもともと土地利用が混乱した場所であり、こうした場所は長期的には集合住宅に一本化すべきで、その際には既存不適格マンションの再生は復興を第一に考えるべき、と主張した。

■阪神から招いたもうひとりのパネラーである江川直樹氏（現代計画研究所大阪事務所長）は、建築家の立場から用途

や住居形式の混在したヒューマンスケールの街のよさを主張。復興では高容積の既存不適格マンションをそのまま再生することが街にとっていいのかジレンマがあったと話し、都市計画には「～㎡以上」「～戸以上」といった巨大化・集合化の発想しかない、と疑問を提示した。

■松枝廣太郎氏（再開発コーディネーター）は、区分所有建物の再生は全国に共通する問題であり、まず建て替えずに改良して済ませる尋常な方法があるべきと語り、建築基準法が「大規模の修繕」で既存不適格建物の改修に道を閉ざしている現状を問題視した。さらに、既存不適格の事実を知らずながら解消の努力をしてこなかった所有者も含めて「自己責任」を問うべきでは、と厳しい姿勢を見せた。

■東洋大学教授の内田雄造氏は、集団規定の既存不適格ではマンションよりも木造密集地域の方が問題の根が深いことを示唆。容積制移行直前の“かけこみ”マンションを公的資金で救済することに疑問を呈した。また、再生では建基法一本の硬直した対応ではなく、地区内の合意を前提に地区計画や一団地、市街地再開発事業などのグレーゾーンを認める制度を積極的に活用すべき、とも述べた。

■高田氏も、復興を直ちに一般論にすべきではないと述べ、当該マンションも含めて地域の合意形成を図るプロセスの必要性に同意した。一方、購入者が既存不適格発生のプロセスにかかわっていない特殊性を説き、区分所有者の自己責任を問う難しさを指摘した。

■スポットゾーニングについて内田氏は、現状でも過剰な容積を建て替え推進のためにさらにアップすることは都市計画の自殺行為、と反対し、復興は地域の合意と都市計画上の容量を超えないことが最低条件、と強調した。

■周辺合意の筋道を立てる手続き法として、各パネラーは都市再開発法の市街地再開発事業の「マンションバージョン」をつくる必要性で一致した。松枝氏は保留床売却による等価交換や高容積へのボリュームアップ、駅前商業地だけが都市再開発の姿ではないと説き、公共の福祉の下に民主的に財産制限を加えるルールとして都市再開発法を評価し、区分所有法との関係を整理する必要性を訴えた。

●パネラーが意見一致を見た周辺合意の道は、現実には極めてハードルが高い。現状は震災を経て、管理組合＝運命共同体であることがようやく認知され始めた段階であり、さらに周辺住民も含めた地区全体の街づくりのプロセスが必要という視点はほとんど理解されていない。既存不適格の解消は専門家だけでなく、一般市民の参加がなければとても成り立たないだけに、一般市民を対象とした行政・学界の一層の情報公開と具体的な議論の展開を期待したい。

文責：村田 真（日経BP社）

