

集合住宅の建替えと高齢者の居住の安定

武蔵野緑町団地の建替事業が示すもの

中 島 英 司

はじめに

昭和 30 年代から 40 年代にかけて建設された大規模集合住宅が建替え時期を迎えている。完成当初、35 歳で入居した人も、今はすでに 70 歳を超している。30年、40年と団地で生活してきた世代はそのとき、どのような選択をするのであろうか。建替えを機に他の土地に転居することを選ぶ人もいるだろう。しかし、地域に根をはった人々のなかには、ひきつづきその土地で生活したいと願う人も多いのではないだろうか⁽¹⁾。

私は小論において、「住民と公団とのパートナーシップ」⁽²⁾で建替えられた武蔵野緑町団地の経験を高齢入居者の意識を中心に紹介し、これからの超高齢社会において人々が安心して住み続けられる住まいを社会的に保障していく重要性を論じたい。それは、私たちにとって住まいとは何かをあらためて考える機会となるだろう。

なお、この研究ノートの作成にあたっては、多摩地区公団住宅自治会協議会事務局長で緑町団地にお住まいになっておられた興相信子さんに資料を提供していただき、筆者の質問にも丁寧に答えていただいた。深く感謝するしだいである。

第 1 節 武蔵野緑町団地の建替事業

武蔵野緑町団地とその建替え事業

武蔵野緑町団地は中央線三鷹駅の北 2 km、武蔵野市役所の南に隣接する。三

鷹駅前からバスで8分。日本住宅公団（後の都市基盤整備公団、現在の独立行政法人都市再生機構）が管理する団地であった。昭和31年（1956年）に建設され、昭和32年（1957年）に入居開始。戸数1019戸、4～5階建て、32棟。住戸平均面積はおよそ32㎡。現在の居住水準からすれば、部屋の広さや設備内容は見劣りするが、当時としては食寝分離のダイニングキッチンがモダンな印象を与え、人々の羨望のまなざしが注がれた。高い家賃にもかかわらず入居希望者が殺到。高倍率の抽選になったと伝えられている。

昭和61年（1986年）公団は昭和30年代に建てられた賃貸住宅の建替を発表。緑町団地自治会は翌年に建替対策委員会を立ち上げ、号棟ごとの話し合いを重ねた。平成3年（1991年）建替居住者案が作成される。同年、公団が住民を対象に建替事業説明会を開催し、公団の第一次案を提示。自治会は公団と粘り強い交渉を続けた。平成4年（1992年）公団は居住者案の一部を取り入れた修正案を提示。両者は協定をむすび、ブロックごとに順次建替を実施。平成15年（2003年）3月、建替が完了した。緑町団地は武蔵野緑町パークタウンと改称された。

緑町団地建替え前後の入居者の基本的属性

緑町団地の入居者の基本的な属性を建替え前と第一期建替え後（1996年）になされた自治会のアンケートから抜粋してみよう。

緑町団地には1991年の時点で21年間以上住み続けてきた世帯が45%もある。竣工当初（直後）からの入居者も全体の27%を占める。また、世帯主が60歳以上である家庭が33.9%、3分の1以上を占めていることにも注目しよう。集合住宅が建設されて30年以上経過すれば、当然のことながら入居者の高齢化が進む。これら高齢者のかなりの部分はすでに退職して、おもに年金で暮らしているという状況がアンケート結果から読み取れる。

それでは、建替え後のパークタウンではどうか。第一次入居は、緑町団地の住人が一部建替え後のパークタウンにひきつづき入居する「戻り入居者」が中

表1 緑町団地入居者の基本的属性

1991年7月実施 建て替え問題アンケートの結果 (建て替え問題対策委員会ニュース 第70号) 配布枚数 789枚、回収枚数 496枚、回収率 62.9%		
居住年数	21年～25年	65戸(13.1%)
	26年～30年	28戸(5.6%)
	31年以上	134戸(27.0%)
世帯主の年齢	50歳台	126名(25.4%)
	60歳台	116名(23.4%)
	70歳台以上	52名(10.5%)
世帯主の主な収入源	給与所得	333戸(67.1%)
	各種年金	129戸(26.0%)
世帯の年収	200万円未満	53戸(10.7%)
	200～400万円未満	133戸(26.8%)
	400～600万円未満	148戸(29.8%)

表2 緑町パークタウン第1次入居者の基本的属性

1996年7月実施 第1次入居後のアンケート結果 (建て替え問題対策委員会ニュース 第245号) 配布枚数 371枚、回収枚数 242枚、回収率 65.2%	
世帯の人数	平均 2.36人
世帯主の年齢が60歳以上の世帯	116戸(47.9%)

心である。アンケート結果を見ると、「戻り入居者」に占める高齢者世帯の割合の高いことが顕著である。後述するように、一般に公団や公社の賃貸住宅の場合、定住志向はそれほど高くない。住宅管理が容易で身軽に住み替えることができるという点が集合賃貸住宅のメリットである。しかしながら、長年、緑町団地に住み続けてきた住民のなかには、この団地に住み続けたいという人が数多くいた。それはどのような要因によるのであろうか。

第2節 緑町団地の建替えにたいする居住者の思い

緑町団地自治会は公団の建替事業が動き出した1992年、住民の思いを綴った文集『らくがき町』⁽³⁾を作成した。そこには、建替問題にたいする居住者の意見とともに、緑町団地の環境のよさとコミュニティへの愛着が思い思いの言葉で語られている。

住民たちの努力で育まれた緑町団地の豊かな自然環境

ある住人はこの団地を「ウグイスが鳴きカッコウが鳴く、東京とは思えない緑に恵まれた土地」(17)と書いている。1985年に入居した別の住人は、初めて団地に来たときの印象をつぎのように語っている。「最寄り駅が三鷹なのだからさぞかし賑やかでごみごみした町なかだろうと想像し」ていたが、「夜9時過ぎに車で様子を見に来て驚きました。団地に入ると中は真っ暗、木がうっそうと茂っていて建物の様子も良くわかりません。町なかにこんな場所がある



ることが脅威でした」(64)と。

しかしながら、古参の入居者たちによれば、「緑は最初から今ほど豊かだったわけではない。住民たちの努力で年々豊かになり現在に至った」(34)。「1957年11月入居当時、5号棟を撮った写真を見ると、まだ緑らしいものも

少なく、こんにちの春は桜のトンネル、秋は黄金の大銀杏の並木、...緑町の名にふさわしい緑や花々の眺めに、35年の歳月の流れと居住者の暮らしの営みがうかがわれ感慨深いものを覚えます」(47)と証言している。

人々の心をゆたかに満たし、しみじみとした深い喜びをもたらすものはできないのアメニティではない。人が緑を植えて世話をする。住人たちが水やりをし、剪定や落ち葉の掃除に力を合わせる。木立のまわりで子どもたちが遊び、親たちが緑陰で語らう。使い込んで生活になじむ。このようにしてその設備や



真新しい建物と背比べをしている緑町パークタウンの高木たち

場所が快適なものと感じられるようになるのである。時間が醸し出す効果というべきであろうか。アメニティにはこのような時間軸に添った、人々の働きかけや暮らしの積み重ねがこめられている。

このような人々の暮らしのなかの豊かな自然が建替えによって壊されるのは痛ましいことだ。当然のことながら、団地の緑を残してほしいという住民たちの願いが公団との話し合いの場でとりあげられた。その願いは建替計画に取り入れられ、第一期建替えに際して、10メートルを越える高木を51本保存し、618本の樹木を移植して再生することに結実した。写真をご覧いただきたい。ケヤキやイチョウやヒマラヤスギの大木が真新しい11階建ての建物を背景に落ち着いた風格のある景観をつくりだしている。それらは40余年にわたる住人たちの歴史とともに、建替え後の新しい暮らしを見つめている。

住まいと地域コミュニティへの愛着

住宅を建設して30年以上経過すれば、その住人たちは2代、3代にわたってその「住まい」とともに人生の年輪を刻む。「住まい」は単なる「入れ物」ではない。家族や隣人との長い時間と共通の「できごと」の積み重ねをはぐくんできた舞台であり、「心のよりどころ」(33)ですらある。

長年、緑町団地で暮らしてきた人たちは次のように書いている。「緑町団地が作られて35年なら、私の人生の歴史も35年、この団地の中で繰りひろげられてきました」(30)。「緑町団地で私達家族ははじまりました。主人は緑町で

旅立ちました。二人の娘も嫁いで行きました。心やさしい多くの人々に出会えました。私はこれからも緑町に住み続けたいと願っています」(54)。

一般に、持ち家の場合と比較して公団・公社の賃貸住宅への不満は多い。したがって、居住者の定住意識は高くないのが普通である⁽⁴⁾。しかし、緑町団地の場合は、住宅の広さや家賃・設備にたいする不満よりも、地域コミュニティにたいする愛着のほうが勝っている。稀有なうらやましい団地である。このことは、立地条件や生活環境やコミュニティに恵まれていれば、賃貸住宅であっても定住意識が高くなり転出者は比較的少ない⁽⁵⁾ということを示している。緑町団地住人の定住志向の強さの要因はここにあると考えられる。

住み手の人生設計の変更を迫る建替事業

さて、公団公社の賃貸住宅の建替えは、それぞれの入居者に、家賃の支払能力や職場・仕事との関係、それまで築いてきた地域の人々や家族との関係などをすべて考慮して、故郷へUターンするか、別の土地に転居するか、それとも更新される団地に戻るか決断を迫るものである。

「私たち老夫婦は、ふるさとの暮しよりもずっと長くここで過ごしてきましたが、それは住み馴れるにつれて緑町の良さに惹かれて、一生をここで終わると思うようになったからです。それが、ある日、建替問題が降ってわいたかのように、老人のささやかな夢など消えてしまえばばかりに、目のまえに迫ってこようとは...」(47)

入居者にとって突然にもちあがる建替事業計画は、住まいへの愛着や老後のささやかな夢など木っ端微塵に吹き飛ばしてしまうのである。

後期高齢者にとっての特別な困難 二度の引越しが負担

「あと一年でこの家は壊される。あと三年で新しい家に入られるのだろうか。その時、私は八十歳。生きているのだろうか？ どう考えても二度の引越はつらい。私の自然が破壊されて命が縮むかもしれない」(103)。

悲痛なつぶやきが胸を衝く。阪神淡路大震災の仮設住宅や復興住宅でひきこ

もりになったり体調をくずしたりした被災者の事例は、高齢者にとって生活環境の変化が想像を超えるストレスと混乱とをもたらすということを教えている。同じ団地に戻り入居する場合ですら、既存の住居を取り壊す時点での仮住まいへの転居と建替え後の転居、これら2回の転居が後期高齢者にはおおきな負担となる。したがって、戻り入居を希望する高齢者には、たとえば同じ団地や地域のなかに仮住まいを用意して、生活環境の変化をできる限り緩和することが重要である。緑町団地では年次計画によって段階的な取り壊しと建設がなされ、同じ団地内に仮住まいが用意された。こうした配慮が求められるのである。

第3節 建替えにともなう家賃の変更の問題

建替えにともなう家賃の大幅な変更は入居者にとってもっとも深刻な問題である。都市基盤整備公団では、公団賃貸住宅に入居していた人が建替え後に戻り入居する場合には、一定の期間、家賃の減額措置をとっていた。2003年の時点では、一定の条件を満たす高齢の入居者には新家賃の半額に減額するしくみができていた。たとえば、10万円余の家賃が5万円余となる。これはかなり手厚い措置のように思われる。しかしながら、このような減額措置の制度があるからそれでよしとすることはできない。つねに入居者の生活実態に即して対応する必要があるからである。

具体的に、緑町団地（現武蔵野緑町パークタウン）の家賃を例にとって考えてみよう。建替え前の2DKの家賃は29,600円。建替え後には、少し広い2DKの家賃が減額措置を適用されて54,100円、エレベータの維持費など共益費が加算されて58,800円となる。減額制度が適用されても住居費がほぼ2倍となる。1DKで我慢するとしても、共益費込みで月15,900円の支出増になる。退職して、年金をたよりに暮らしている人にとっては、この差額が経済的自立を困難にする。

表3 建替え前後の住居費の比較（減額措置適用の場合）

建替え前の家賃 2DK (35.54 m ²)		29,600 円			
建替え後	家賃	減額措置後	共益費	住居費計	差額
2DK (45.33 m ²)	108,200 円	54,100 円	4,700 円	58,800 円	29,200 円
1DK (34.02 m ²)	81,600 円	40,800 円	4,700 円	45,500 円	15,900 円

「年金だけの生活ではやがて家賃の支払いが困難になるだろう」(35)、「年若いこれ迄の暮らしの積み重ねは何一つ利用することもできず出てゆくしかない」(66)という入居者のつぶやきは痛切である。「せめて、年金生活者でも、食べてゆける程度の家賃にして欲しい」(74) 家賃の応能負担を求める切実な声である。

なによりも、これまでの生活との継続性が絶たれることの深刻さを考慮すべきであろう。建替えにともなう家賃の高騰のために住み続けることができないという事態は、高齢者の居住の場を安定させることとは逆行している。後述するように、居住の継続性が「住まい」の本質的な特性であるとすれば、建替えにともなう家賃の更新のために住み続けることができなくなるということは、その住宅が「住まい」としての要件を備えていないと言わなければならない。

ここまで第2節、第3節で述べてきた諸点は、一般に集合住宅の建替え問題が、そこに住み続けてきた高齢者の居住問題そのものであることを物語っている。まさに、集合住宅の建替問題は、高齢者の住まいをどう保障し、高齢者を地域でどのように支えていくかという問題である。

第4節 高齢者にとって「居住の安定」とは何か

居住者の高齢化は分譲マンション建替えの「最大の阻害要因」

千葉大学の鎌野邦樹氏によれば⁽⁶⁾、分譲マンションの場合、建替えの円滑化を阻害する最大の要因は老朽化したマンションにおける居住者の高齢化であ

る。氏によれば、築30年を超える分譲マンションにおいては、平均で居住者の約3分の1は60歳以上である。この数字は前述のとおり、公団賃貸住宅である緑町団地のアンケート結果とほぼ一致する。高齢者は資力、気力及び労力の面から、建替えに二の足を踏む場合が多い。建替えができない分譲マンションでは、維持・修復を継続していく道を選択することになる。しかし、修繕積立金が十分でない場合や、維持・修復のための資金を拠出しない者が相当数でできた場合には、實際上、維持・修復工事の実施が困難となることもあり得る。

上記のような問題の解決をはかるために、平成14年(2002年)マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下、円滑化法と呼ぶ)が制定された。国土交通省国土技術政策総合研究所の住宅計画研究室長、亀村幸泰氏は、この法律の概要を説明している文書のなかで、同法律が「高齢者など建替えに参加することが困難な者に対し、公共賃貸住宅への優先入居等の居住安定のための措置を講じている」⁽⁷⁾と解説している。

建替えの阻害要因を除去するための「居住安定措置」

上記ふたつの文書をつづけて読めば、円滑化法の第90条「賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保」⁽⁸⁾では、建替えの阻害要因の除去という目的で、公共賃貸住宅への優先入居等の措置が講じられているということになる。

賃貸住宅の場合は、期限付きの賃貸借契約であるために、分譲マンションの場合のような複雑な権利問題は生じない。しかしながら、築30年を超えた賃貸住宅では居住者に占める高齢者の割合が高く、資力、気力及び労力の面から、建替え事業への同意・協力が得られにくいという状況はかわらない。また、

実際に建替えが行われる場合には、近隣の公営・公社の住宅への優先入居等の措置がとられている点も同じである。緑町団地の建替えに際しても、公団側からは最寄りの公団住宅や都営住宅への入居が斡旋された。たしかにこのような措置は住民の住宅を確保する現実的で有効な方法の一つであると言えよう。

しかしながら、私は、建替えの阻害要因を除去するという視点から「高齢者

の居住の安定」が語られていることに強い違和感を覚える。「高齢者の居住の安定」という理念が、すみやかな立ち退きを促す手段のように考えられているからである。また、高齢化がますます顕著になっていく時代に、最寄りの公共賃貸住宅への優先入居という選択肢を提示して、住まいへの愛着をもつ高齢者に転居をせまることは「居住の安定」の名に値しないと思われる。

第5節 居住の継続性が「住まい」の本質的な特性である

本稿第2節で紹介した緑町団地の入居者の声は、高齢者にとって「居住の安定」とは何かを表現して余蘊がない。住み慣れた住まいは他によって代替できない、かけがえのない場である。先述のように、20年、30年と住み続ければ、その住まいを舞台に子どもの誕生や成長、肉親の介護や看取りが繰り広げられる。壁のしみや柱のきずのそれぞれが家族の思い出と重なり、その一つひとつに家族の歴史が刻み込まれている。

そもそも「住まう」という動詞は、「住む」という動詞に動作の継続や繰り返しをあらわす文語の助動詞「ふ」のついた形。その「すまふ」の連用形から名詞に転じたのが「住まひ」である。したがって「住まい」はその語の成り立ちからして、時間的広がりを伴う概念である。住み手が時間をかけて住みこなす。住みやすいように手を加える。隣人や周辺の環境となじむ。こうして、「住まい」やコミュニティにたいする愛着が生じ、「住まい」が住み手の趣味やライフスタイルの表現となるのである。

ここで、次のような反論や異論が聞こえてくる。「住まいへの愛着」は決して普遍的なものではなく、家族の情緒的な結びつきを重んじる日本的な家族主義の感傷にすぎないのではないか。実際に私たちはもっとドライに転居をおこなっている。転勤族については言うまでもない。一般に都市で生活する人たちは、結婚をすると小さなアパート住まいから始め、子どもが生まれ成長するにつれて、ヤドカリのように、より広い住宅に住み替えていく。今後、転職・

再就職が一般化すれば、「住み替え流動が加速することは十分予想される」⁽⁹⁾。そのたびに既存の住まいに執着し、感傷に浸ってはいは身動きがとれないではないか、と。

なるほど、そう言われればそのとおりである。かの夏目漱石も熊本の旧制高校の教授時代、わずか4年余のうちに6回も転居を繰り返していた。住まいが居住の継続性を特徴とするといっても、「継続性」は「永続性」ではないことを認めなければならない。

しかしながら、人が生涯の中で転居を繰り返すのは、新しい環境への適応能力を備えた、比較的若い青年期や壮年期のことではないだろうか。漱石の熊本時代も、20歳代末から30歳代前半の、転職、結婚、長女の誕生、留学準備の時期であった。もちろん個人差はあるだろうが、高齢者ほど住宅への愛着を絶ちがたいものがある。人は齢を重ねるにつれて、住環境の安定や平穩を求め、定住志向を強めるものである。

もし、住まいへの愛着がとるにたらないものだとすれば、同じような立地条件の、同じぐらいの広さや設備の住宅は同じ価値をもつことになる。したがって、たとえば、建替えられる賃貸住宅の入居者には近隣の同程度の条件の物件を紹介し斡旋するだけで充分なはずである。そのような配慮をすれば入居者の同意は取り付けられるはずである。しかしながら、実際はそうではない。高齢者の場合、居住の継続性から生じる住まいへの愛着というウェットな面を軽視することはできないのである。

もし、「住まい」が本質的に時間をかけて住み手が住みこなしていくべきものであり、そこから愛着がはぐくまれ、住み手にとってかけがえのないものとなっていくものならば、住宅を更新する場合には、そのことにしかるべき配慮がなされなければならない。

第6節 高齢者の居住の安定を求める必要性和根拠の補足

最後に、高齢者の居住の安定を求める必要性和根拠をいくつか補足し、あわせて今後の研究課題を明らかにしておこう。

1) 高齢者の自立した生活の重要性

津田美知子さんが指摘するように⁽¹⁰⁾、しだいに後期高齢者が支配的となる超高齢社会において、施策の焦点は、いかにして自立的な高齢者の割合を高めるか、自立的な高齢者を支援するかという点にある。そして、居住環境の変化のために生じる個人のライフスタイルの喪失は、自立性の欠如をもたらし、依存性を助長する結果となりやすいことを直視すべきである。自立的な高齢者を支えるためには、何よりもまず、安定した生活の場を保障することが必要だ。「安定した生活の場」とは単に一定の広さの空間を意味するのではない。勝手知ったる、「自分の居場所」と言える住まいのことである。高齢者にとっては、住み慣れた住まいとコミュニティが生き生きとした生活を送るためにかげがえのないものである。したがって、建物の老朽化にともなって建替えを行うとしても、高齢者にはコミュニティ内で住み替えるよう配慮することが望ましい。

これは、高齢者の幸福追求と自己決定を尊重するという倫理的な観点からの主張であると同時に、費用対効果を考慮した社会政策的な観点からも十分検討に値する考えであろう。というのも、住み慣れたコミュニティで生きがいをもって元気に暮らす高齢者が増えることによって、医療費や介護費用の増大を抑制することが期待できるからである。

緑町団地の建替事業では、公団や東京都との話し合いの結果、敷地内に都営住宅6棟240戸が併設され、2000年に竣工した⁽¹¹⁾。そして、緑町団地の53世帯が優先的に入居した。一般に公団住宅の建て替えでは、最寄りの公団住宅や公営住宅への転居を勧められるが、最寄りの住宅といっても所番地が変われば、その土地に慣れるまでには時間がかかる。顔見知りと会う機会も少なくなる。行きつけの店を利用することも難しくなる。隣の人とのお付き合いも一から始

めなければならない。したがって、公団住宅の建替えには緑町団地のように敷地内に公営住宅を併設する等の対策をとることによって、同じ団地に住み続けることを保障することが肝要である。地方自治体が財政難で、新たに公営住宅を建設することが困難であるというのであれば、公団（都市再生機構）住宅の一部の住戸を市町村が入居決定権を有する住戸として借り上げるような制度の確立が望まれる⁽¹²⁾。

2) コミュニティへの配慮の重要性

これまで、わが国の住宅供給といえば、「入れ物」としての建物建設のことと考えられており、コミュニティの存続・育成などソフト面への配慮はなされてこなかった。コミュニティの存続・育成は住宅供給とは関係のないこととみなされてきた。しかしながら、今日では少子高齢化が著しく進行し、高齢者夫婦のみの世帯が3世代同居の世帯数を上回り、高齢者の単身世帯も増加の一途をたどっている⁽¹³⁾。20年、30年前とは大きく異なる人口構成や世帯構造になった現在、大家族時代に家庭内で支え合ってきた機能を近隣とのふれあいや地域で担っていく必要がある。高齢者の見守り活動や買い物への同伴、弁当の宅配などの地域ネットワークづくりが、安心して住むことのできる「住宅整備の必須要件」となっている⁽¹⁴⁾。そのためにも、住み慣れた場所で顔見知りの人たちと住み続けたいという住人たちの願いが以前にもまして重視されなければならない。

3) 高齢者居住安定確保法の問題

日本では高齢者の身体機能に配慮した住宅ストックは未だに不十分であり、特に民間借家については、大きく立ち遅れている。このため、民間活力の活用と既存ストックの有効活用を図りつつ、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することを目的に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が平成13年（2001年）10月に全面施行した。その詳細については、稿をあらためて論じる必要があるが、ここでは以下の諸点だけ指摘しておこう。

高齢者の身体機能に配慮した住宅の安定確保をめざしたこの法律は、段差の解消や手すりの設置など、高齢者の身体機能に配慮した良質な賃貸住宅の数量的な確保をめざしているだけではない。特に注目すべきは、1) バリアフリー化された住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる終身建物賃貸借制度が創設されている点、2) 民間や地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備が需要を満たすにいたらない場合、地方公共団体がこれを公団や公社に要請できるとの規定が盛り込まれた点である。この後者の規定は、高齢者の居住安定のために地方公共団体と公団・公社が特別な役割を担っていることをあらためて法的に確認したものと考えられる。

さて、前者の終身賃貸借制度発足の精神からすれば、集合住宅に住み続けたいと希望する居住者には、終身にわたり安心して居住できるような措置をとることは当然のことだといわなければならない。これは、第4節で指摘したような、「高齢者の居住の安定」という理念を建替え推進のための手段のようにみなす考え方とは大きな開きがある。われわれは、終身建物賃貸借制度の活用と一層の充実をはかるとともに、一連の関連諸法のなかで「高齢者の居住の安定」という理念がどのように取り扱われているか、注意深く批判的に検討する必要がある。

まとめにかえて

後期高齢者にとって転居は「最大のバリア」に直面することを意味する。同じ地域の中で入居者の居住の安定を図ることが最大のバリアフリーとなることを肝に銘じる必要がある。住田昌二氏が指摘しているように、「住宅における人権の保障とは、居住する住宅や居住地の選択の自由を保障すること」⁽¹⁵⁾である。地方公共団体をはじめ、都市基盤整備公団から改組された新機構や住宅供給公社が率先垂範、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することが強く求められている。

今後、武蔵野緑町パークタウンのコミュニティがどのように展開されていくのか、また、高齢者居住安定確保法がどのように運用されていくのか、注意深く見守っていききたい。

注

- (1) 多摩市の住民を対象に実施されたアンケート調査の結果は、高齢になるほど定住意識が強くなることを明らかにしている。細野助博・中庭光彦・矢部拓也・少子高齢化時代の郊外居住。『多摩ニュータウン研究』中央大学出版部 2003；5：15.
- (2) 武蔵野緑町団地建替計画策定にあたっての公団と居住者とのコラボレーションの経緯と計画案のなかみについては、延藤安弘氏の『これからの集合住宅づくり』（晶文社1995）や『創造的住まいづくり・まちづくり』（岩波ブックレット1994）に詳しい。
- (3) 武蔵野市緑町団地自治会『らくがき町』1992。この文集からの引用は括弧内にページ数のみを記した。
- (4) 細野助博・中庭光彦・矢部拓也・少子高齢化時代の郊外居住。前掲『多摩ニュータウン研究』2003；5：14-18.
- (5) 福原正弘『ニュータウンは今』東京新聞出版局 1998：98。
- (6) (財)土地総合研究所ホームページ「時評」2002年12月。
- (7) 亀村幸泰。マンションの円滑な建替えのために。国土交通省国土技術政策総合研究所ホームページ。
- (8) 円滑化法の第90条では次のように定められている。

第90条 施行者は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保に努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた賃借人及び転出区分所有者の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- (9) 住田昌二。住まいの近代化の検証と展望。住田昌二編著『現代住まい論のフロンティア』ミネルヴァ書房 1996：36.
- (10) 津田美知子。高齢社会における居住政策。前掲『現代住まい論のフロンティア』247，251.
- (11) 武蔵野緑町パークタウン自治会・都市基盤整備公団東京支社・武蔵野市。武蔵野緑町パークタウン完成記念パンフレット「みどりとふれあいのまち」2003年3月。
- (12) 津田美知子。前掲論文。前掲書265。
- (13) 中島英司。超高齢社会とコミュニティ。名古屋明德短期大学紀要 2002;17: 5-22。
- (14) 住田昌二。参加と共生のハウジング。住田昌二・藤本昌也ら編著『参加と共生の住

まいづくり』学芸出版社 2002：9。

(15) 住田昌二．住まいの近代化の検証と展望．前掲『現代住まい論のフロンティア』37.