

オランダ・アムステルダム ベルマミーア団地の再生

KS
DP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2012
VOL.003



図 1. 再生事業完成のベルマミーア

荒廃から再生へ

オランダの首都アムステルダムの郊外で 1960 年代から 70 年代にかけて、建設された大規模高層団地ベルマミーアは、入居開始直後から犯罪の多発とヴァンダリズムの横行、コミュニティの崩壊などで空き家が増加し、たちまち“問題団地”となってしまった。事態が深刻化した 80 年代後半には、開発当局のアムステルダム市と同市東南区、アムステルダム住宅協会の三者が管理運営委員会を設立し、住戸・住棟の改善や住環境整備などの緊急対策を講じたが、さしたる効果は得られなかった。

そこで 1992 年以降、高層住宅の半分以上の撤去を含む大規模な再生事業を、空間的再生と社会・経済的再生、そして管理面での再生の三つを統合する手法で実施されてきた。

その後 20 年を経過した現在、ベルマミーア地域の住民は物的、社会的、経済的に大きな変化に直面した。高層住宅の撤去に伴い、移転を余儀なくされていた大多数の低所得者層は、既存または新住宅に再び舞い戻り、この地に留まるようになった。高所得者層はより良い住宅を求めて、ベルマミーアの高質賃貸住宅か持家へ移り住むようになった。

その結果、最近の総合調査では、逃げ出した住民

が戻り、治安が改善し、あらゆる分野においてベルマミーア再生の当初の目標は達成されつつあることが明らかになった。



図 2. ベルマミーアの位置 (Google map に加筆)

1. 未来都市をイメージ

20世紀建築界の鬼才・コルビュジェの未来都市構想をイメージしたベルマミーアは、アムステルダム南東約7.5kmの位置にある総面積700ha、総戸数14,000戸、計画人口6万人（現5万人）の住宅団地として計画された。住宅の90%は11階建ての蜂の巣型（ハネカム）高層住宅で、75%は公共賃貸住宅である社会住宅で占められていた。住宅は主としてアムステルダムから移住するファミリー型中間層を対象に、戸当たり平均床面積（グロス）100～120m²の大型住居で、その50%は4部屋（3寝室、LR、台所）型であった。

南北2.0km 東西3.5kmの長方形をなす地区には、アムステルダム中央駅からユトレヒトに通じるオランダ鉄道と2本のメトロが縦に走っている。（後にこの鉄道駅西側にアムステルダムに次ぐ第2の副都心をめざした“アムステルダム・アリーナ”が計画された）。駅舎の東側にはベルマミーアの住宅地が大きく広がっていた。

土地利用計画は、中央部に大公園（60ha）を配し、3つの駅周辺部にはそれぞれ8ブロックの高層住宅群を、その周りに低層住宅地を配していた。道路は幹線、準幹線、枝線のヒエラルキーをなし、幹線道路は団地内に張りめぐらされた歩行者道や自転車道と立体交差していた。

ハネカム住宅は一辺100mの正六角形やその変形で、それらが31ブロックを構成し、1ブロックは平均425戸（最大の長さ600m、戸数830戸）となっていた。

2. 入居後まもなく“問題団地”に

建設工事は1966年12月に始まり、その2年後から入居が始まった。そして10年の突貫工事で1975年に完成した。ところが入居後しばらくして、この“未来都市”が次第に混乱と荒廃のまちに變貌していった。当初期待された中間層は来住してこなかった。いったん入居した人たちも郊外住宅へ



図3. ハネカム住棟が林立する再生前の状況

脱出し始め、1970年代半ばまでに白人を中心に17%の人がベルマミーアを離れた。そしてその後に移民が多数を占める底辺階層が移住してきた。

彼らは社会的、経済的状況が劣悪な上に多人種で構成されていたため、コミュニティが育ちにくく、時間の経過とともにベルマミーアは不法占拠、ヴァンダリズム、犯罪の多発地として急速に世間の注目を浴びることになった。

3. 再生事業に着手

3.1 緊急対策とその限界

管理運営委員会は、1982年に緊急対策を講じた。例えば住棟2階部にある長い内部通路を切断して途中にリフトを設けた。不便な駐車場は無料とし、住棟近くに路上駐車場を設けた。また住棟1階部を一部庭付き住宅に転用したり、大フラット（4～5室）は小フラット（1～2室）に分割した。高架道路の一部は平面道路にされた。団地内の監視員や巡回者をふやすなどの管理体制も強化された。

しかし、このような対処療法は社会環境の根本的な改善にはならず、建築物の対策に偏った小規模でバラバラな施策では効果がないことが分かった。

3.2 本格的再生の基本方針

そこでとられた再生への基本方針は次の3点であった。

第1は、社会住宅の大部分が高層であるというような住宅種別構成の偏りをなくすため、高層住宅の撤去や売却を行い、その跡地を民間の低層住宅に建て替えることで、供給する住宅の型や所有形態に変化を持たせ、住宅市場でのベルマミーアの競争的地位を強化する。それによって多様な住宅を用意し、エスニック・グループを含む多くの中間層を呼び寄せる。

第2は、住民の社会的、経済的諸条件を改善・向上させるための幅広い教育の充実と雇用の確保、文化・レクリエーション活動の活発化、多文化社会の建設などを目的としたソフト、ハードを含めた施策の実施である。特に住民のエンパワーメント（力づけ）のためのコミュニティ施設の建設と、雇用確保のための多様な企業誘致に力を注ぐことであった。

第3は、団地の管理を強化して犯罪、麻薬、ヴァンダリズム、街の汚れとゴミの散乱、若者の騒動などに積極的な対策を講じてベルマミーアを社会不安のない良質なコミュニティへとグレードアップさせる。そのためにはす

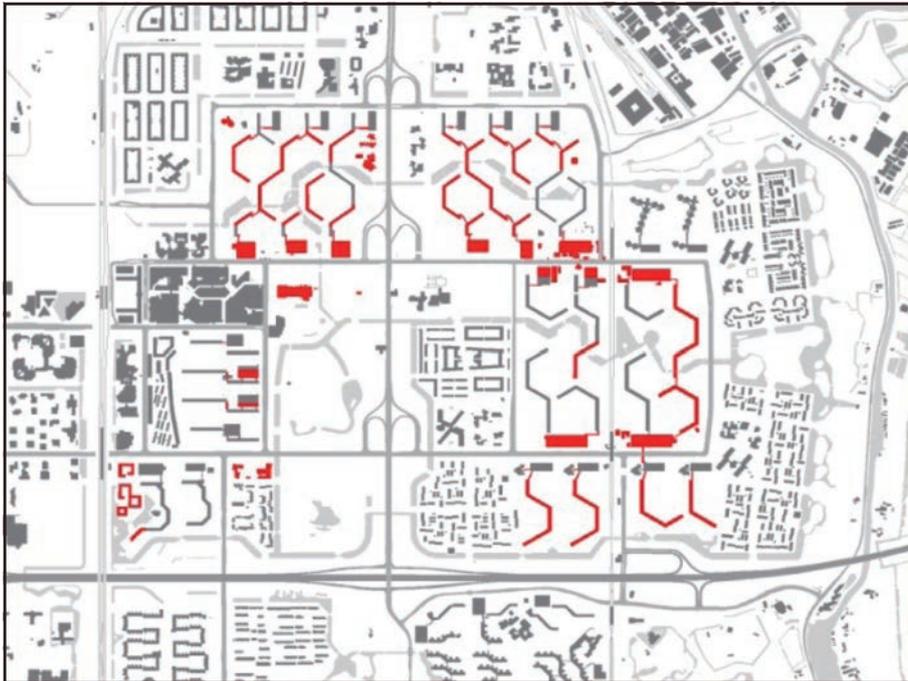


図 4.1992 年のベルマミーア (赤い部分が撤去された)

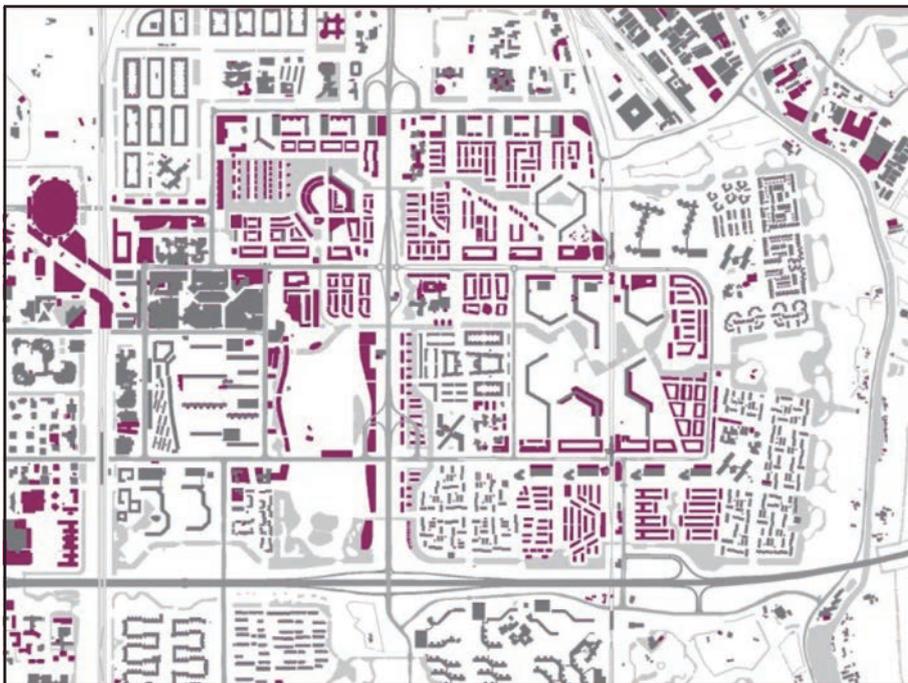


図 5.2012 年の完成予想図 (紫の部分が新築された低層住宅等)

すべての意思決定を住民参加で行い、これらの達成のために柔軟で活力ある住民、行政、企業三者のパートナーシップを確立させることである。

4. 総合的アプローチによる再生事業

4.1 空間的再生

再生計画の中核をなす空間計画の見直しは、住戸・住棟改善の他、14カ所の駐車場棟の撤去と他用途（主として商業棟）への建て替え、高架道路下のさびれたショッピングセンター（2カ所）の撤去と他所での建て替え、高

架道路の一部平面道路化、ベルマミーア公園の再修景など多岐にわたっている。このほか新事業として71カ所にのぼる社会・文化・スポーツ施設の建設と、新都心アリーナの建設やオランダ鉄道、メトロの両駅舎の全面改装も含まれている。

4.2 住宅の再生

住戸・住宅改善は、完成時（1975）での高層住宅ストック 12,500戸を大幅に改造することを前提に、約10年間4次にわたる計画が検討され、最終的に高層住宅については、撤去が

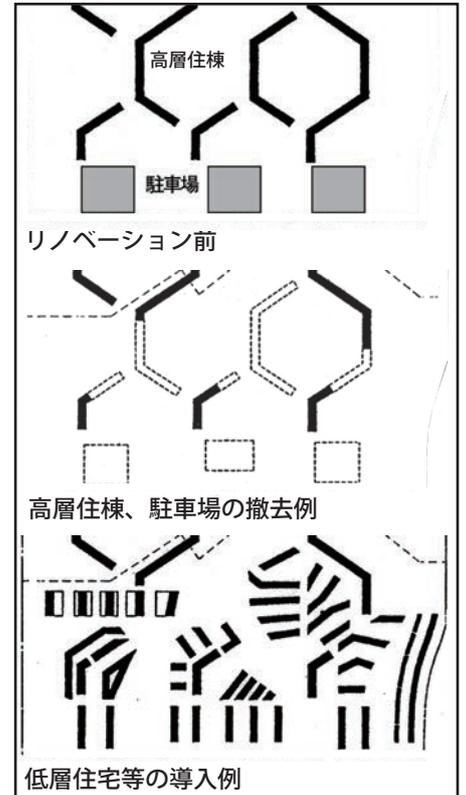


図 6. 高層住宅の撤去と低層住宅の導入

6,700戸（当初戸数の約半分）、改修が4,400戸、売却が1,500戸となった。

その結果、高層と低層、社会住宅と民間住宅の比率はそれぞれ7対3から5対5へと大きく変化した。つまり高層住宅の低層への建て替えと、社会住宅から民間住宅への転換が行われたのである。

4.3 社会・経済的再生

住宅地再生は教育、雇用、文化、スポーツ活動を通じた住民のエンパワーメントが必須条件であるとの考えから、その優先課題の第1は長期に安定した雇用の確保、第2は雇用に役立つ職業訓練の実施、第3は教育の充実と就労保障の3点である。そのために住民のエンパワーメントとそれに必要な100を超える社会経済プロジェクトが実施された。

具体的な事業実施基準としてプロジェクトは、①ベルマミーア各種団体の協力・共同によること、②多人種多文化社会建設に役立つこと、③住民と住民グループの支援またはそのボトムアップ参加によって行われること、④その内容や実現手法、組織は斬新的で改革的なものであること、の4点が確認された。

4.4 管理面での再生

管理面での再生の当面の課題は“住みやすさ”の追求であった。第1は犯罪の撲滅と安全の確保、第2にまちの汚れとヴァンダリズムをなくし、美観と清潔さの確保、第3に住民のエンパワーメントが求められた。

住宅協会は社会・経済プロジェクトを含む全再生事業の中心的役割を果たした。住宅管理人補助に18人の失業者を雇用した。このほかりフトの監視員に35人、団地見回り人に200人を雇用して団地全体の管理に努めた。

また清掃指導員が住民にクリーンキャンペーンを行い、清掃員が巡回清掃をした。住民のエンパワーメントについては各種の施設を活用しながら教育や訓練が行われた。このほか市の社会・労働サービス局は失業者を募って職業訓練を行った。市の新移住者局は移民を対象にオランダ語を教え、自転車の乗り方などオランダで暮らすのに必要な生活実践訓練を行い、警察は団地内警備を強化した。

このような環境浄化活動が空間再生事業と相まって一段と効果を上げることになった。

5. わがまちに愛着を持つ住民たち

管理運営委員会から委嘱されたNPO法人ベルマー・モニターは、2007年に400世帯を対象に「ベルマミーアの住宅や生活の質はアムステルダムとの平均値と同水準に達するくらいに開発されたか」という設問に対する調査を行った。その結果は以下の通りである。

- ・住民はこの地区に愛着を持ち、公共スペースの管理も良くなったと感じている。
- ・彼らはアムステルダムに比べて自分たちの地域が衰退しているとは思っていない。
- ・地域への愛着が高まってきている。
- ・2002年以降、犯罪発生件数は減少している。
- ・夜間の治安はアムステルダムとほぼ同程度になった。
- ・麻薬関連のもめごとは2003年以来減少している。
- ・12歳児学習テスト(CITO)の結果はアムステルダムの平均を少し下回る程度となった。

6. 当局は事業に一定の評価

ベルマミーア再生事業の最大のミッション(理念)は「居住者の社会的地位向上」にあった。そのため単に住宅や施設のリニューアルなどの空間的な再生のみに留まらず、居住者の“生活の質の向上”を主目標にしたコミュニティ施設の充実や家賃対策、文化・教育施設の充実、職業訓練や雇用確保など、社会経済的再生に加えて、住棟や施設および地域全体の管理システムの改善など、空間面、社会経済面、管理面の三者を統合した総合的なアプローチを行っている。

その過程で不可欠な住民参加を、さまざまな計画策定や事業実施の局面で実施してきた。その成果により、住民が再生された住まいや町に満足し、当局自らもこの事業を成功と評価していることなどが、アンケート結果に表れている。

参考資料

- 1) アムステルダム市 :Bijlmer History and Renewal 111010.ppt
- 2) アムステルダム市 :Presentation Japan delegation.ppt
- 3) PVB: ベルマミーアの再生一概要と数字, 2008.



関連リーフレット：004 030 056

『オランダ・アムステルダム ベルマミーア団地の再生』

文責：角橋 徹也 (まちづくり市民大学院 教授)
レクチャー：角橋 徹也 (")
作成協力：保持 尚志 (関西大学大学院 博士後期課程)

(講演：2011年10月27日)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅“団地”の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度～平成27年度)」によって作成された。

発行：2012年3月

関西大学

先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>