

# ヨーロッパの団地再生事例から

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.031

## 1. はじめに

高度成長期に建設された公共集合住宅は、老朽化が進み、その活用・更新は喫緊の課題である。

ここでは、オランダやフランスの実例を紹介し、その特徴や課題について述べる。

団地型集合住宅ストックを活用するためには、それらの集合住宅をどのようにマネジメントしていくかという、ソフト面での検討が重要であることは論をまたない。

その対策には事業主体の性格、団地の立地条件、居住者の現状など、多くの要素によって多様な対応が要求されており解決が難しい。

## 2. 日本におけるリノベーション

公共集合住宅のリノベーションは1980年ころから行われている。大阪府公社住宅の南側への一室増築や、東京都営住宅のスーパーリフォーム事業などを挙げることができる。

2000年代に入ると全国各地で様々な改修が行われ、エレベータの設置、二戸一化、メゾネット化、一室増築などの事例がある。

しかしローコスト化が至上命題である日本のリノベーションは、これから紹介する欧州の事例に比較して、建築としての魅力に乏しいのが問題である。

また世界的にも規模の大きい公的デベロッパーである都市再生機構でも、近年リノベーションの可能性を探り始めているが、まだこれからという感がある。

## 3. オランダの事例

オランダでは、かなり大胆なリノベーションが建築家の手で行われている。

もともとオランダの住宅は社会住宅が主たるもので、その建設はハウジングコーポレーションが担っていたが、十数年前から持ち家政策が推進され、ハウジングコーポレーションの位置づけも変わってきた。ハウジングコーポレーションでは、資産である集合住宅をどのように活用するかが大きなテーマとなっており、意欲的なリノベーションプロジェクトが実施されている。

リノベーションは、建築家、設計事務所の手によって丁寧に設計されており、個々のプロジェクトごとに、適用する手法も異なるのが一般的である。設計は、既存ストックに関する詳細なスタディの後、適用する手法が選択される。水周りを中心としたインフィル改修、省エネルギーを図るための外周壁改修、エレベータ設置、屋上増築、エントランスホールの整備を中心とした共用部改修、接地階の店舗のスタジオ形式住宅への改修、またこれらの複合組み合わせ改修が行われている。

中層集合住宅へのエレベータ設置は、高齢化が進む団地での要求



図1. デン・ハーグのEV設置例

が高いようで、さまざまなタイプが採用されている(図1)。

片廊下を付加する手法もさまざまである。鉄骨構造で付加するタイプも多いが、プレキャストコンクリートの柱梁を用いているものも見られる。

階段室型集合住宅に片廊下を付加する場合、プライバシーや通風の問題が生じるが、ローゼンタールの事例見られるように丁寧な設計が行われている(図2)。



図2. ローゼンタールの片廊下付加

オランダでは、屋上増築の例もみられ、バラエティに富んだ構造計画がなされている。

構造材料の種別をとっても、枠組壁工法に近い木造、鉄骨柱梁構造、スチールハウスのような鉄骨造、アルミ合金構造など様々である。既存部分は低所得者向けの賃貸となっており、家賃の上昇を伴わずに水周りの設備の更新などが行われているが、間取りの改造などの大規模改修は行われていない。それに対して増築部分は高所得者向けにレベルを高くする事例もあり、一種のソーシャルミックスになっている。

これらは、日本でそのまま適用できるものではない。それは日本の法体系が新築を前提として考えられているからで、今後は既存ストックを活用していかなければならず、その

ための建築法体系のあり方を、これから議論する必要がある。

オランダでは、建築家がプロジェクトごとに、丁寧な設計、計画によって、古い住棟を魅力ある建築に蘇らせるリノベーションが多い(図3)。日本での考え方は、まずニーズありきで、要求に合わせただけの機能面のみのリノベーションになっていることが多い。

これからは日本でも、魅力ある建築、街区、住宅地に蘇らせるリノベーションが求められよう。



図3. デルフトの事例

#### 4. フランスの事例

フランスではオランダに比較すると、老朽化に対応する機能回復と住要求の変化に対応した、どちらかといえばおとなしいリノベーションが多くみられる。

フランスでは社会住宅政策がオランダと違って継続されているという社会的背景があると思われる。

フランスにみられる特徴的な動きに、「レジデンシャリゼーション」という手法がある。直訳すると邸宅化であるが、公共集合住宅を宅地住宅に近づけようという試みで、団地の中のオープンなスペースに建っている住棟の周囲に塀やフェンスを構築し、住棟の住民だけが利用できる領域を作りだしている。

いわゆるゲーテッドコミュニティ

ではなく、管理の主体をはっきりさせるのが目的である。

大がかりなりノベーションとしては、団地内に新たな公道を引くことも行われている。そのために住棟の減築を行う場合も見られる。

図4は、中層集合住宅の階段室を挟むユニットを除去して、そこに新たな街路を引いた例である。



図4. フランスの減築・道路新設例

日本では多くの団地が新建築基準法第86条の一団地認定によって建築されてきた。このことが住棟個別の建て替えを困難にしているという課題がみられる。しかし、欧州でも同じような状況であり、一団地の敷地規模を小さくして、普通の街区に近づけようという試みは注目すべきである。

#### 5. おわりに

集合住宅には団地型のものに限っても、様々なタイプがあり、更新の課題は、賃貸住宅と分譲住宅とでは根本的に違ってくる。

また居住者の状況、周辺環境、建築ストックの状況など、すべてが個別である。そうなる、マニュアル的な活用手法はないと考えたほうがよい。

個々のプロジェクトごとに丁寧な調査、分析を行い、個々のプロジェクトごとに、すぐれた設計を一つ一つ行うことか必要であろう。

建築はそもそも個別解として、設計され、建築されるべきものであるが、いわゆる団地型集合住宅は、一般解として作られてきた。

そのため活用、更新の手法にも一般解があるように思われがちだが、数十年を経たストックの改修は、個別に解かれるべきものであろう。

そして単なる機能回復ではなく、今後数十年の間、愛され続ける「建築」に甦らせなければならない。そのような分野こそ、優れた建築家が腕をふるう場になるであろう。

#### 参考文献

- 1) 深尾ほか: 公共住宅ロングライフ化とLCに関する調査研究, 建築・設備維持保全推進協会, 2003.
- 2) 都市建築ストック賦活・更新研究センター: 国際ワークショップ「都市建築ストックの賦活・更新」講演集, 2005.
- 3) 深尾・門脇・阿部: 団地賦活事例集-フランス・日本-首都大学東京21世紀COEプログラム, 2007.
- 4) 阿部順子・深尾・ほか: フランスの団地更新におけるre'sidentialisationの概念について, 日本建築学会計画系論文集, No.611, p175, 2007.
- 5) 小川仁・深尾ほか: 階段室型集合住宅へのエレベータ付加改修システムの開発提案, 日本建築学会技術報告集, No.26, p715, 2007.

#### 『ヨーロッパの団地再生事例から』

レクチャー: 深尾 精一 (首都大学東京 教授)  
記録・作成: 保持 尚志 (関西大学大学院 博士後期課程)

(講演: 2012年1月23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 4F 団地再編プロジェクト室  
Tel : 06-6368-1111 (内線: 6720)  
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>