

# 再生事例に見る従前従後の空間比較模型 (オランダ・ベルマミーア地区 1/2000)

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』

SEPTEMBER  
2012  
VOL.086

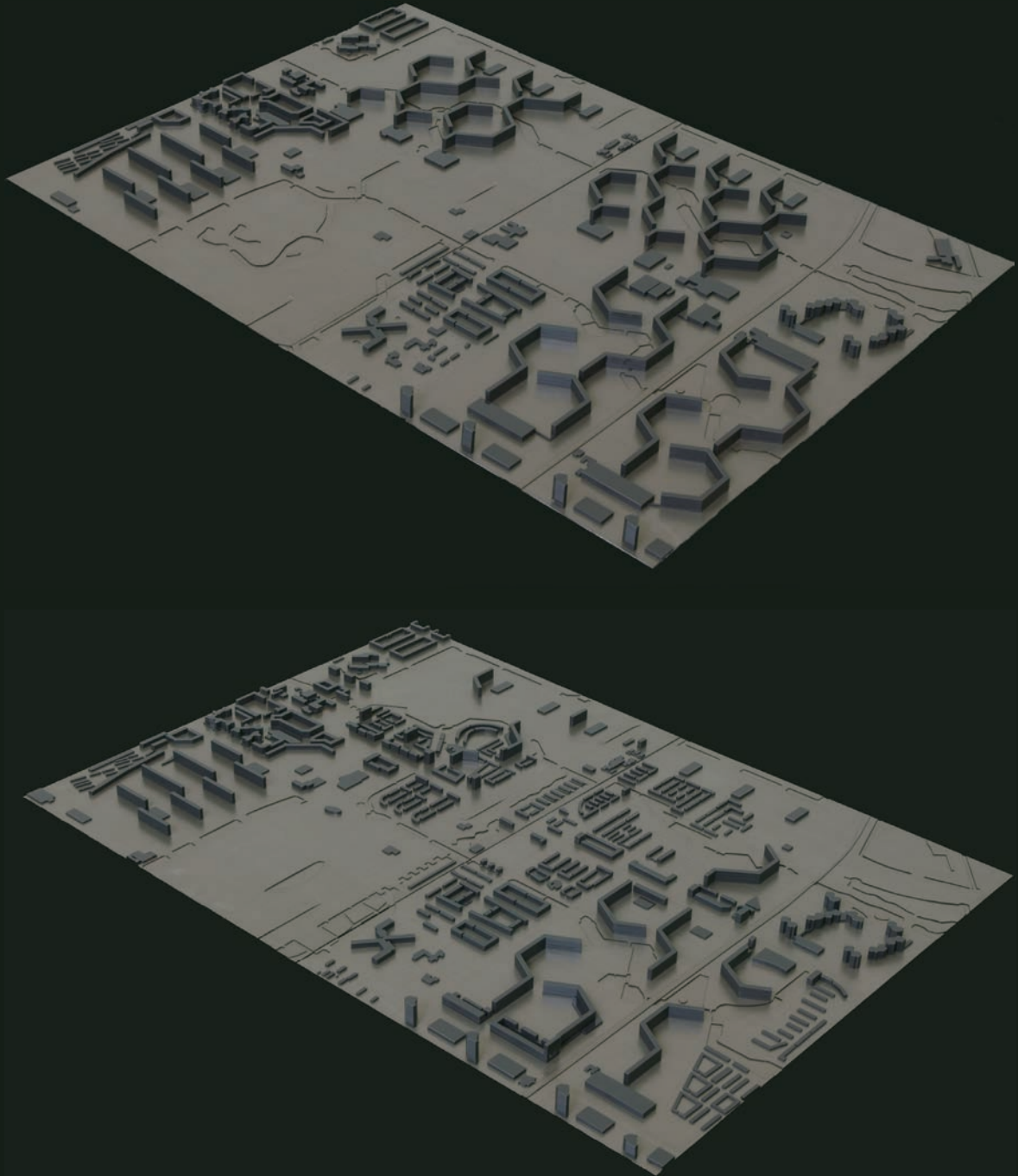


図 1. 上段：ベルマミーア（従前：1992 年頃） 下段：ベルマミーア（従後：2011 年）

## 空間比較模型の制作

海外の団地再生では、再生事業の前と後で空間を大きく改変している事例が多く見られる。かつての大規模で画一的な住棟で作られていた団地空間を、住棟を撤去し、新たな街路を導入し、小規模で多様な住棟への建替える例が見られる。この再生事業による「団地空間」の変化を端的に表す物として団地

全体の模型を作成した。様々な団地を同一の縮尺の模型とすることで、空間の特徴と変化を容易に把握できるようになった。

本稿では、1/2000 の縮尺で制作したオランダ・アムステルダム市のベルマミーアの再生事業前後の模型について、その空間変化について分析を行うものである。

## 1. ベルマミーアの特徴

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、1960年代から70年代にかけて建設された。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。しかしベルマミーアは、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。現在のベルマミーアは、改修された高層住宅と、高層住宅の撤去後に建設された街区型の低層住宅で構成される地区となっている。

従前は1992年頃の模型、従後は2011年時点の模型として、それぞれA1パネル2枚のサイズ、縮尺

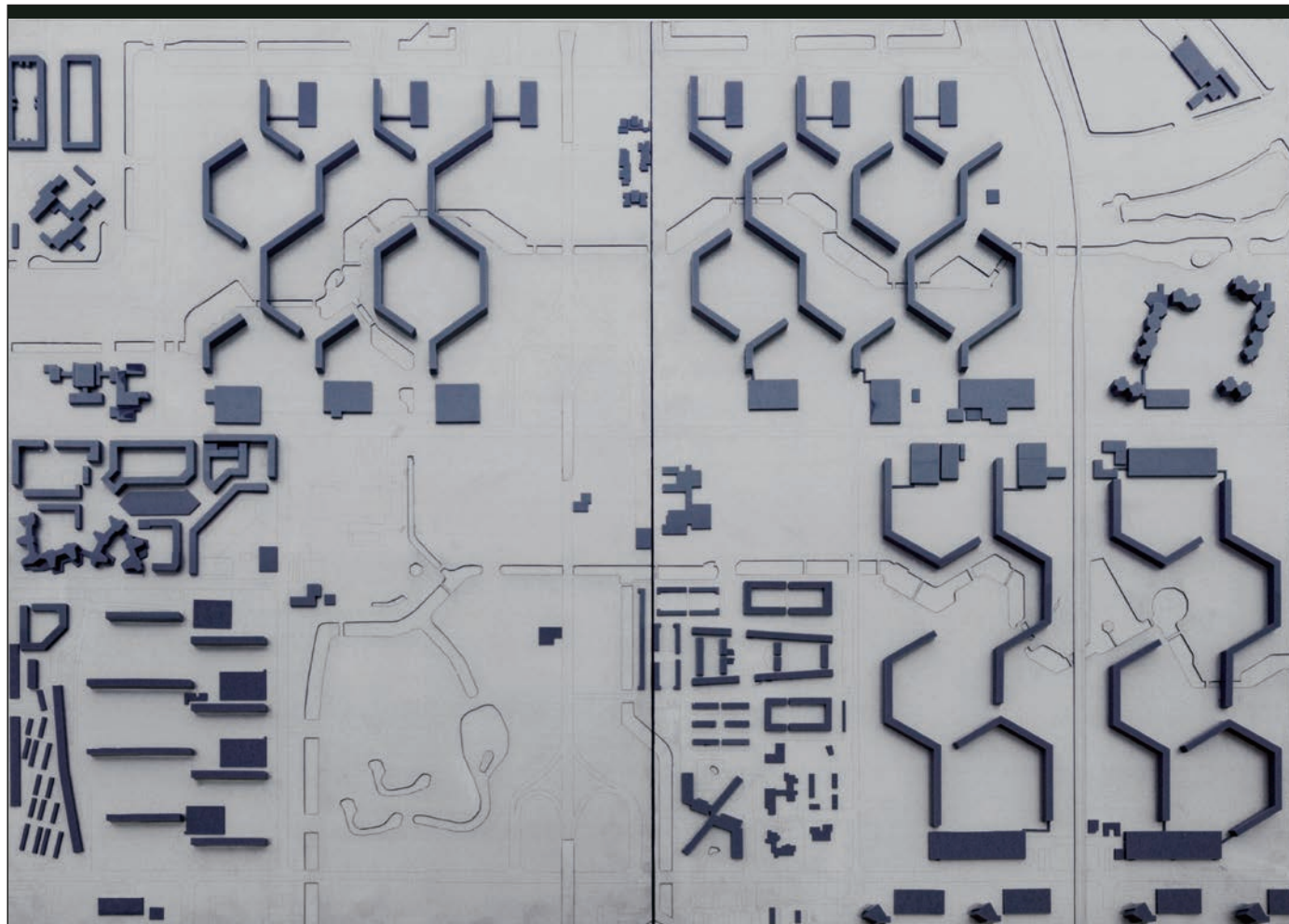


図2. ベルマミーア全景（従前：1992年頃）

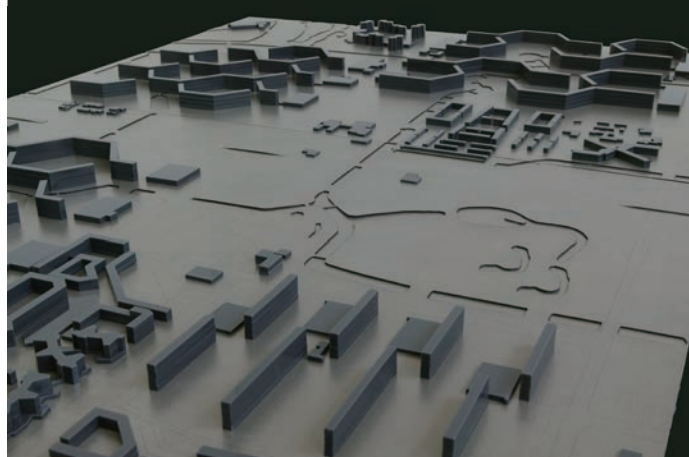


図4. 南西からのアングル（従前：1992年頃）

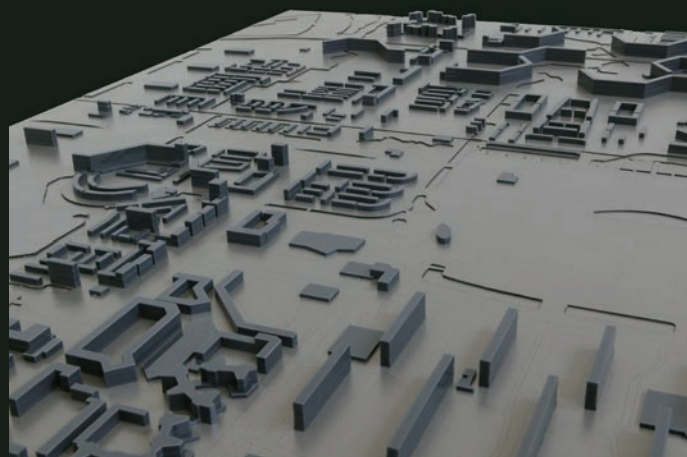


図5. 南西からのアングル（従後：2011年）

1/2000 で制作した。

## 2. ベルマミーアの空間変化

### 2-1. 真上からの比較

ベルマミーアの再生事業による地区全体の空間変化は一目瞭然である。真上から見た従前(図2)と従後(図3)を見比べると、従前は巨大なハネカム型高層住宅による空間の様子が見て取れ、従後は新たに作られた小規模な建物が多く配置されていることが見て取れる。

従前のベルマミーアの模型(図2)からは、広大なオープンスペースと巨大な住棟が立ち並ぶ様子がわかる。また、巨大なハネカム型の住棟と低層の駐車場棟が接続されていることも把握できる。

一方、従後のベルマミーアの模型(図3)からは、ハネカム型住棟の約2/3が撤去され、低層の小規模な建物が配置されている様子がわかる。また、小規模な住棟の配置から、新

しく道路が導入されていることも読み取れる。

### 2-2. 俯瞰からの比較

ほぼ同じアングルから撮影した写真をセットにして図4～図11に示す。ベルマミーアの場合、地区全体の空間が大きく変化している様子が見て取れる。高層のハネカム型住棟が撤去され、低層の住棟が多く建設されていることがわかる。また、高層棟の改修と同時に、沿道型の中高

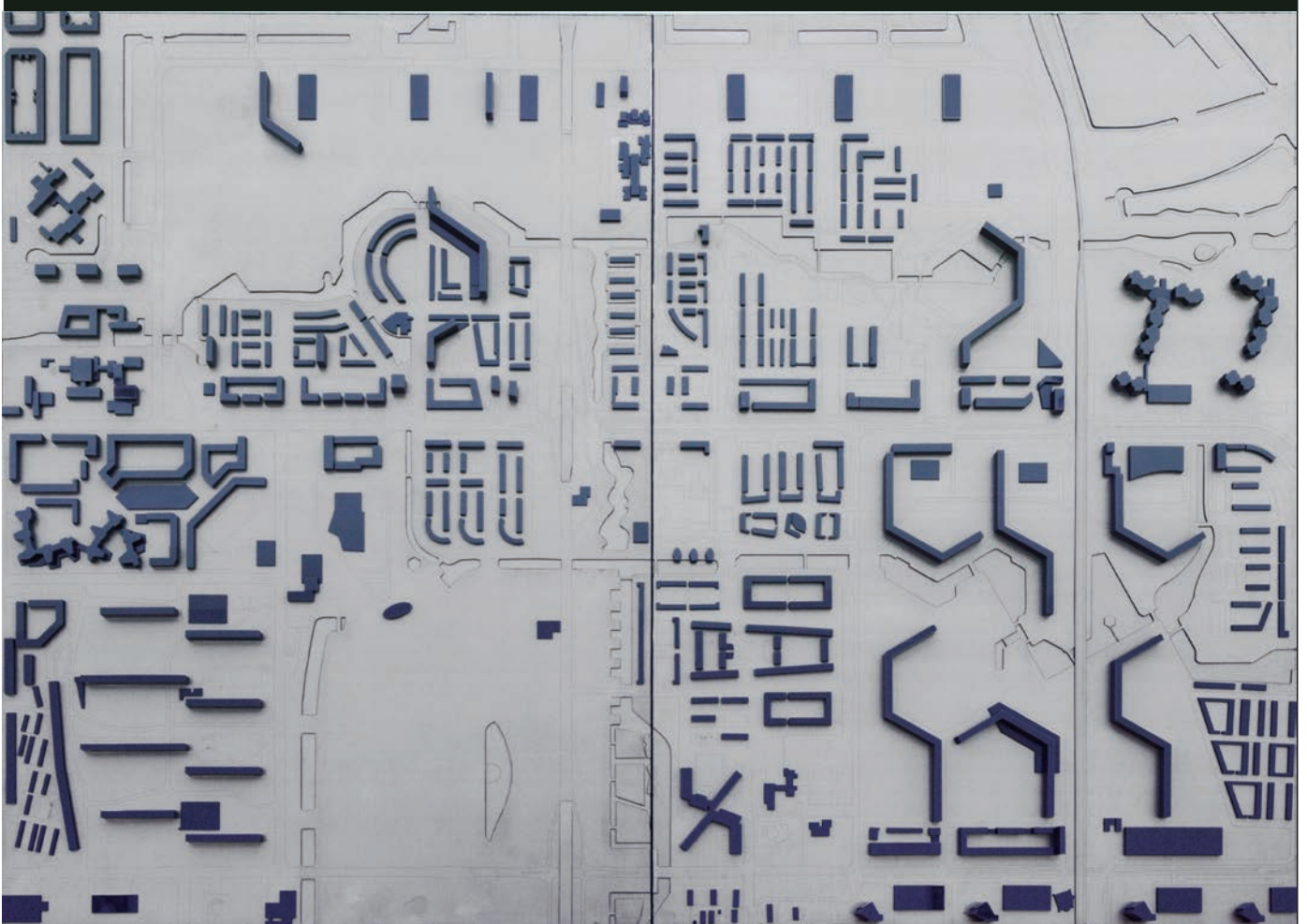


図3. ベルマミーア全景 (従後：2011年)

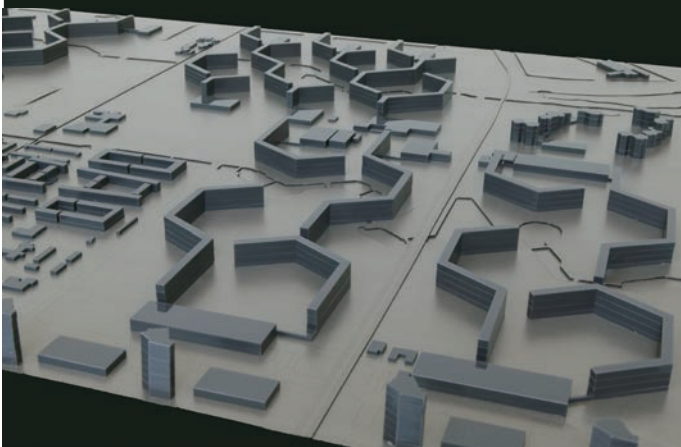


図6. 南東からのアングル (従前：1992年頃)

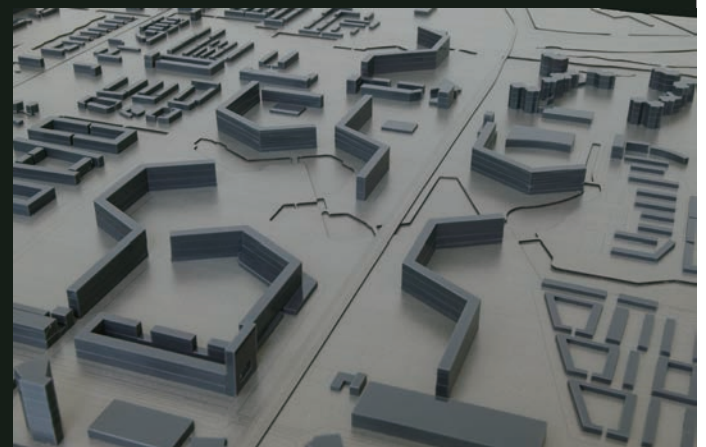


図7. 南東からのアングル (従後：2011年)



図 8. 西からのアングル (従前：1992 年頃)

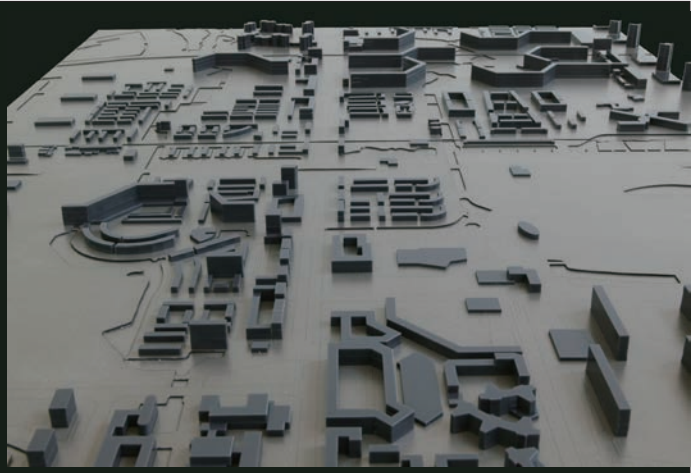


図 9. 西からのアングル (従後：2011 年)

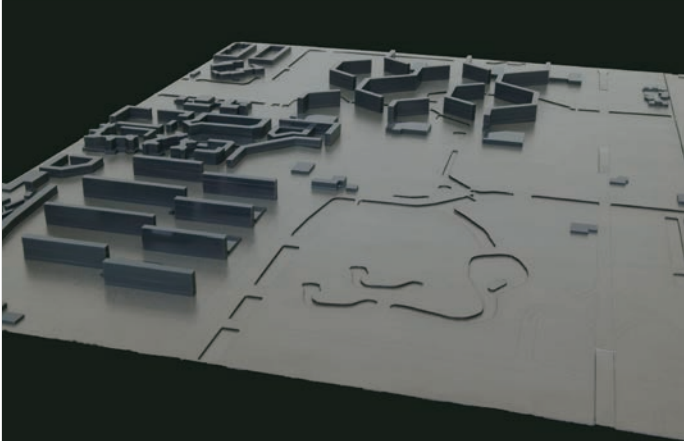


図 10. 南東からのアングル (従前：1992 年頃)



図 11. 南東からのアングル (従後：2011 年)

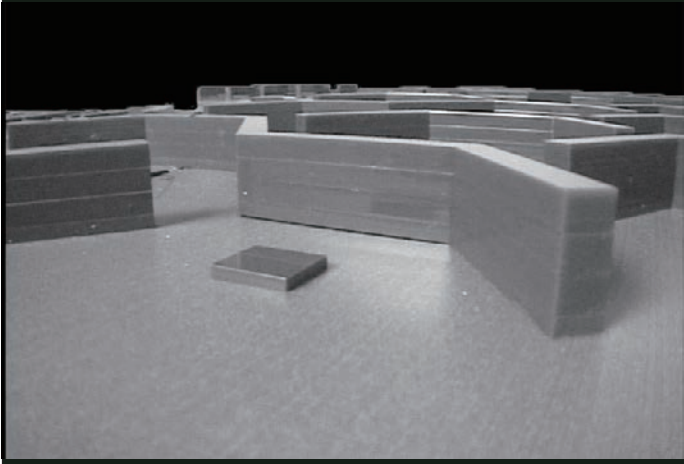


図 12. シュノーケルカメラの低いアングル (従前：1992 年頃)

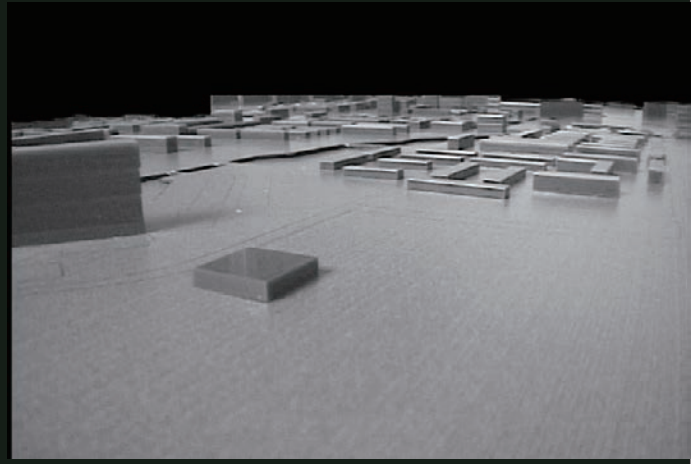


図 13. シュノーケルカメラの低いアングル (従後：2011 年)

層住棟が建設されており、図 8 と図 9 の比較から、沿道性の創出の様子を把握することができる。

### 2-3. 低アングルからの比較

シュノーケルカメラを用いた、同じ位置からの低いアングルの写真を図 12、図 13 に示す。従前 (図 12) がオープンスペースに巨大なハネカ

ム型の住棟が立ち並ぶ様子が分かり、従後 (図 13) は高層住棟が撤去され、低層で小規模な建物が建ち並ぶ様子が見て取れる。

関連リーフレット：003、004、030、056、087

『再生事例に見る従前従後の空間比較模型  
(オランダ・ベルマミア地区 1/2000)』

発行：2012 年 9 月

執筆：倉知 徹 (関西大学 先端科学技術推進機構)  
宮崎 篤徳 ( " " )  
増田 和起 (関西大学大学院 博士後期課程)

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/>

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。