

日本における集合住宅団地の再編方法を探る

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 2013
VOL.094



フォーラムの様子



大月敏雄氏による基調講演



フォーラムでの講演者（左から、江川直樹、藤本昌也、林泰義）



■日本における集合住宅団地の再編方法を探る

2012年10月6日（土）に関西大学先端科学技術推進機構地域再生センターの研究発表会として、「集合住宅“団地”の再編に関する技術開発研究プロジェクト 東京フォーラム」が開催された。本リーフレットは、このフォーラムの内容を記録したものである。

■集合住宅“団地”の再編に関する技術開発研究プロジェクトのねらい（江川直樹：関西大学教授）

「大規模公的集合住宅団地の修復型再編手法に関する技術開発研究」が最も理解しやすいタイトルである。ストックを活かしながら、団地のハード・ソフトを再編し多様で自立的、持続的なまちへ再生する団地再編技術の開発を目指している。団地再編には以下の4つの観点が必要になる。「囲い込まれた団地から開かれた団地への転換」、「衰退・疲弊を食い止め

持続するコミュニティにふさわしい環境への転換」、「少子高齢化に対応した新たなライフスタイルにふさわしい環境への転換」、「殺風景で画一的な景観からうるおいのある景観への転換」。また、ストックを活用する際に、「一団地建築物設計制度」が大きな問題となる。昨年以降ヨーロッパを中心に団地再生事例を調査し、53団地を対象に現地訪問を含め調査した。この中で再生事例としては32団地、これから再生されうるのが10団地、その他に再編無しで持続的環境を有するものもあった。また、全面建替え型が3割弱、ストック活用型が半分以上、減築やリニューアルの例もあるが、道路を新しく導入したりする構造再編が13%程度あった。親街路性や開放的な開口部の形など、ヨーロッパの団地再生事例から学ぶことは多い。日本の団地再生では、ソフトの重要性も言われているが、団地の構造や仕組みも非常に重要である。

我が国の再編事例のほとんどが全面建替型であるが、ストックを残しながらどのように再編していくのか、その為は何をしなくてはいけないのか、というのが我々のプロジェクトの狙いであるご理解していただければと考えている。

■「集合住宅団地をいかに次世代に継承するか」大月敏雄（東京大学大学院工学系研究科 准教授）

4つの話題提供をします。次世代にいかに継承するかという特効薬を示す事はできないが、次世代に集合住宅団地を継承する為に考えないといけない事として4点挙げています。

1. 住み続けること

同潤会柳島アパートについて紹介します。柳島アパートは昭和2年に竣工しました。後ろが4階建ての都営アパートで、同潤会が3階建てです。4号館がほぼ当初の形を残していますが、他の1号館から6号館は、ぐじゅぐじゅに増築されています。

私が、これを調べようと思ったのは20年ほど前に修士論文で調べたのですが、どういう経緯でこんなに増築されるのかということ調べたいなと思っていました。このアパートのほぼ全員の住民にインタビューをして、歴史に落とししてみました。結論的に言うと、ここは昭和20年の東京大空襲で一回丸焼けになっているわけですね。それを契機に、増築されています。

戦前には、1階部分の脇にちょっとした空き地があったんですね。ここに柳島北部町会という町会が木造の集会所を作った。また、5号館と6号館の間に空き地があって、遊園地を作った。砂場とかシーソーとかブランコを。戦前は20年くらいの歴史ですけど、人間が住み続けるという事は、つぎつぎと発生してくる思わぬ要求に、空間がこたえるべく住民が空間に働き掛けていっていると言えるのではないかなと言えます。

次は、空襲で焼けたので人は焼けだされてしまっている状態だった。そういう中でこのアパートがどういう事になるかという、1、2、3号館は近所で焼けだされた人が逃げ込んでくる。5、6号館は近所に都電の柳島営業所があったので、その寮になりました。そして、共同で空地に共同便所をこしらえる、空地に共同炊事場をこしらえる。電気も来ないので、隣に製薬会社の工場があり小さい発電所があったので、町会と工場が談判して電気を引かせてくれる代わりに4号館を明け渡し、製薬会社の社宅になった。そして、早速増築をしている人がいる。団地の屋上で、切り妻の一軒家みたいなのが建っているが、これは縫製工場です。縫製工場を持っていたおじさんが、焼けだされてここに来た。仕事を再開したいということで、自分の家の屋上にこういうのを作った。これは次のような事だった。1、2、3号館の1階のひとは裏に増築をして良い。2階の人は2階のベランダに増築し

て良い。3階の人は屋上に増築して良いという暗黙のルールでやっている。

人間が暮らす場所で、その場所にふさわしいルールさえあれば、べつに法律で決めたヤツをもってきてもらわなくても、自分たちで決めて自分たちで責任を持って行うような環境形成の仕方を古い同潤会は実践してきていた。このような自治権みないなものを地元が取り戻すもの非常に重要な事なのかと考えます。

昭和32年に払い下げを受けると、自分の財産になったという事で好きに増築をしていく。この1階に庇が出ているのが、早速便所とお風呂が増築されている。2階の人は独立柱を立てて増築している。昭和20年代のおわりにこの団地の裏に、都営団地ができる。この都営団地の入口が小さかったので、このアパートの塀を取ってくれという事で、塀を取った。塀を取るとどうなるかという、人がわんさか通るようになるので、4号館、5号館、6号館の人たちはお金を出し合ってここに柵を作る。また、八百屋さんは通路に向かってお店を広げる訳ですが、裏からどんどん人がやってくるので、裏に向けてお店を広げるようになった。これは屋上のペントハウス。扉を開けると屋上のはずだが、屋内になっている。ここの息子が受験生だったので、息子の誕生日に屋上を増築してプレゼントした。また、元々1階部分で、たまたまお父さんが都電の運転手で、昼間自宅で待機しないと行けないので、地下を掘り始めた。このおじさんはちゃんと根太も張って杉板で内装でやりかけていたが、再開発になってしまつてついに完成しないままここを去る事になった。このように住む事を楽しんで増築をする。こういう人間関係こそ継承しないとイケないということです。

柳島アパートでは増築をする時に、こういうルールがあった。2方向増築は禁止、増築する時は町会に迷惑

料として一坪10円払う。つまり増築してはダメよというルールではなくて、増築やむなし、だけど節度を持って増築せよという事だった。

2. 記憶の蓄積メカニズム

二番目の話は記憶の蓄積メカニズムという事で、赤羽団地で学生たちが主体になってどうやって記憶を継承するかみたいな事に取り組んでいます。アメリカにグリーンベルトという、ソーシャルハウジングがあります。見に行ったらグリーンベルトミュージアムというのがあって、地元の自治体が買い取ってミュージアムにしている。ボランティアの人が来て開けて解説をされるという事らしい。グリーンデイルでは、グリーンデイルの中に建物があって、ここに町のミュージアムのようなものがある。戦後アメリカを席卷したレビットタウンという戸建て住宅団地で、レビットタウンメモリアルというものがある。ここもちゃんとミュージアムになっている。アメリカは歴史に飢えているということもあって、200年位だけ何でもかんでも歴史にしてしまう。アメリカだけではなくイギリスでもオランダでもドイツでもこういう20世紀中にたった新しい団地の中にミュージアムを作っているのが多い。ところが日本では、ほぼこういう事はない。

赤羽台団地はスターハウスが有名だが、どんどん新しいものに置き換わっていつている。今まさに建替え中で前の記憶がどんどん無くなるようにしているときに、全部建替わってしまったら新しい人ばかりになったら、昔の事を思い出さなくなることはいい事なのかなと考えました。そこで学生を中心にURから空き家になった店舗を借りて、講演会をしたり、引っ越すときに出るものをもらい、集めて、ゴミミュージアムをつくった。ゴミミュージアムだけれども、実は記憶のアーカイブであるということこんな活動をしています。若い人に、こういう町がたどっ

て来た記憶を継承するというのは、重要なポイントだと考えています。

3. 団地リノベーションの担い手

昨今リノベーションが流行っていて、URの多摩平団地も有名でテレビでも良く採り上げられています。このリノベの技術は相当前からあって、技術的にはやろうと思えばできたんですが、社会的にできなかったのが今ようやくできるようになっている。そのときに民間で、民間相手にほぼ1人でやってきた人たちの力を今URとかが借りながらやっている。例えば、設計監理契約で設計事務所がやって、プロデュースする人とか不動産の人がアライアンスを組んで、設計屋さんと不動産屋さんとか企画屋さんがプロデュースの為にチームを組んでやっている。あるいは企画の部署も立ち上げてやる。企画プロデュースとか、不動産、金融等を知って初めて建築が活かせる設計士になれるのではないかと考えています。

4. 団地再生の目指すもの

4番目の話は、地域循環型居住と居住誘導計画というような話です。家だけを見る事の限界、人間は家にも住むが、町にも住むんだということ。そういう事を考えるときに、人間がある場所に長く住む事を定住と言っているが、二種類くらいあるのではないかと。固い定住と柔らかい定住、もしくは緩い定住。固い定住というのは、何号棟何号室にずっと住んでいます、何丁目何番地にずっと住んでいます。これは確かに定住だろう。しかし、私は何何町が好きでずっと住んでいますとか、何何駅周辺にずっと暮らしていますという方がたまにいらっしゃる。こういう方は長く住んでいてどうなるかというと、近居、親類が近所に住んでいたりする。あるいは地元が好きで地元の中で引越を繰り返したりする。そういう事を、計画者も建築の人も行政もなんとなく知っているけれども、詳しくは誰も知らない。そんな事も知らないでまちを再生しようと

していることで良いのだろうか。知る方法は一つしかなくて、一軒一軒聞いていくしかない。

今問題なのは、家族資源の無い人、地域の中でケアを受けられずに右往左往している人たちが非常に重要で、これはご近所による緩やかな見守りとか、民生委員による見守り、民生委員による見守りの次にはケアマネによる支援になってどこかの施設に入る事になる。集合住宅団地では、もれなくこのテーマを持っている。エイジング・プレイスとかエイジング・イン・コミュニティと呼んでいるが、これをどう成り立たせるかというのが非常に重要な事で、そのためにはやはりコミュニティではないかと。ただ、コミュニティというのがくせ者で、良く言うのが、コミュニティ VS プライバシーの不毛な戦い。これをみなさんに認識してもらいたい。赤ちゃんの頃はコミュニケーションがないと生きていけない。だけど成長するとコミュニケーションはしたくない、プライバシーがものすごく高い。これは新婚さんまでそうなのだが、子どもが生まれた瞬間に、コミュニケーションがないと家族自体が成り立たない。世の中には両方要るといのが正しい解釈。まちのありかたでは、コミュニティの好きな人も嫌いな人も住めるまちをどうやって作っていくかというのが大事な事であると考えています。

■「地方都市中心市街地再生と郊外公営住宅団地再編との連携事業の実践を通して考える」藤本昌也（現代計画研究所 代表取締役会長）

私はURよりも地方都市の公営住宅をいくつかの地方都市でやってきました。それと、地方の中心市街地の再生事業と連携させるという形で考えている事をお話しします。

集合住宅団地再編に問われている事で、空間論、計画論、事業論を串刺しにするような総合的な戦略を考える必要がある。団地再編で言うと

計画論のところ、いわゆる生活の計画論のところは今どうなるかが見えないで、短絡的な事業論が空間論と結びついてできた団地が結構ある。だから、計画論、空間論、事業論の視点から課題を総合的に解決できた形のプロジェクトにしないといけないと考えています。

まず郊外の2000戸近い大規模な都営中層集合住宅団地を、都は全面建替える事で取組んだ計画。中層配置形式をそのまま踏襲するかたちで約6割の敷地に集約、高層化した。今住んでいる人を入れなくてはいけないという事で、2000戸近いものを建替えると、こういう姿になった。これは事業論としては、うまくいったという事になるんだろうが、空間論から言うとこれで本当にいいの？という事になる。一方、このプロジェクトで注目されたのは、高層の団地の方ではなくて、残った約4割の敷地を都は定借で貸し出し、民間に開発させた部分。2/3をハウスメーカーが担当し、残り1/3（100宅地）をコンペで選ばれた4つの工務店グループが担当し、開発した。我々は「木の香る家」というグループで参画した。幸い、ハウスメーカーの家よりも、応募者が多かった。そういう意味で、工務店の方に消費者ニーズがあったと言えますが、建替え計画全体としてみれば、かなり問題の多い計画だったのではないかと私は思っている。

次は、宇部市が行った中心と郊外の両方の再生事業の事例で、私は中心の方を担当した。郊外地区では、西岐波団地で市営木造住宅のストック改善の事業を行った。660戸のうち300戸が建替え後もそこに住むという事で、4階建て中心の集合住宅にして、残りの宅地は戸建ての住宅地として、市は民間事業者に払い下げる方針とした。この民間事業をどう計画誘導するかはこれからの課題となっている。

中心市街地の方は、商店街がシャッ



宇部市郊外 西岐波団地中層建替え



宇部市中心市街地再生 第1工区

ター通り化してきたということで、どう再生するべきかということ。区画整理による基盤整備だけで終わらざると、まちづくりとしては悲惨な事になるので、あなたの土地だからあなたのご自由ではなくて、なるべく上の空間を有効に活用して、借り上げ公営住宅を建設し、経営してあげませんか、市は提案をした。地権者の意向もふまえて、共同建替を前提に区画整理の意向集約換地方式を大幅に採用し、きめこまかな宅地再編と上物整備を行った。

第1工区はこうして、市の手厚い支援で初期のまちづくりの狙いは一応達成できたが、民間主導でやらざるを得なくなった第2工区は多くの課題を抱え苦戦しているのが現状。民間も公共も投資しないという地方都市がいっぱいあります。新しい市民事業主体のようなものを考えないと行けない段階に来たと考えている。

■「日本における公的住宅と周辺コミュニティの一体的マネジメントの展望」林泰義（NPO 玉川まちづくりハウス 運営委員）

今回は団地の外側からの話をしておこうということで紹介しています。

集合住宅団地にどのような関心があるかということ、根っこは自分で住んでいるところの問題は、自分たちで考えないと行けないという事なんです。玉川まちづくりハウスというNPOを地元につくりました。ここでは私たちが事業を通じて考え方を展開することを90年代から始めています。ソウルにはソンミサンという住宅地があります。数千人から1万人くらいの住民がいます。最初30世帯くらいの子育て期の人たちが集まって、自分たちの子どもを見てくれる保育所がないだろうかと考えて、結局、自前の保育所をつくった。これが市民事業として軌道にのって行く。日本の集合住宅団地の中でもソンミサンの様に、自前のお金の動きを作り出すと、新しい可能性が見えてくるという物語が頭にありました。集合団地でも、住んでいる人たちが自分たちで団地のあり方についてのいろんな事を考えて、実行するような条件が巧く出来上がっているのかどうか。団地再編というコミュニティの再生を、リエゾンさせて団地の中で何か面白い形ができるのかというのが、ここでの話です。

東京山谷ではボランティアサークルふるさとの会が1990年に始まり、その後、高齢路上生活者のための自立生活支援センターを立ち上げ、マンションの一室で支援サービスを開始。2010年には台東・墨田・新宿などの対象者約1200人にきめ細かい支援活動を展開する事業費年間10億円を超える事業体に成長しました。いろんな問題を抱えてホームレスになっていた

人がなんとか住宅を確保し、住民登録ができる条件を、この事業体はつくっている。そのうえで生活保護を受給できるようにサポートして介護や医療サービスを届けている。さらに地域の既存建築を活用したグループ居住やさまざまな生活支援サービスを開発している。

サポートセンターを核とした寄り添いシステムを地域に広げ、箇々の賃貸住宅に居住する高齢者・障害者などに目配りするケアネットワークを創っている。これが地域の要支援対象者の問題を解きはじめています。10億円ほどの事業費は、助成金に頼るのでなく生活保護費を含めて地域内を回転する資金の仕組みを自分達で創り出している。職員数は215人くらいいるんですが、ハローワークを通じて二十歳代の若い人が来るんですね。そういう人たちが非常にしっかりとしたサポートをできる様に育てて行く。そしてホームレスからここに入ってきた人たちも自分の体力の可能な範囲で、週2時間とか3時間とか、可能な範囲で働いて、それに対する収入が得られる仕組みで事業を運営している。その人なりに自分のできる範囲でお金が入る事が小さな生き甲斐になって行くという、そんなことをやっているわけです。

団地再編にさまざまな事業体が自由にかかわり合って、関係性をつくり可能性を広げる。それによって団地と周辺のまちを含めて新しい可能性が見えてくる。ふるさとの会は、すでに複合事業体ですが、さらに多様な医療・福祉法人、大学研究者、そしてNPOなどのネットワークを創っています。このパートナーシップ組織により事業を進める仕組みを生むことが地域再編に非常に重要になると思います。

『日本における集合住宅団地の再編方法を探る』

発行：2013年3月

講演：江川直樹（関西大学教授）、大月敏雄（東京大学准教授）、藤本昌也（現代計画研究所所長）、林泰義（玉川まちづくりハウス運営委員）

記録：倉知徹（関西大学先端科学技術推進機構）

（講演：2012年10月6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。

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/>