



## 大坪 明

### 専門とする分野：

集合住宅及び集合住宅団地の設計  
建築計画 地域計画

### 所属：

武庫川女子大学  
生活環境学部 生活環境学科

### 経歴：

1971年 大阪市立大学 卒業  
1973年 大阪市立大学大学院  
工学研究科 修士課程 修了  
1974年 (株)アール・アイ・エー 入社  
1997年 武庫川女子大学 非常勤講師  
2006年 (株)アール・アイ・エー 退社  
2006年 武庫川女子大学 教授

## 団地再編のイメージ

団地住民が生き生きと生活することができる様に生活環境を整備するには、再編する対象は多々ある。

- ①空間（住戸内、住棟単位、団地外部空間、団地を含む地域）
- ②人（住民（団地内外）、管理組織、地方自治体、福祉団体、NPO、大学等）
- ③活動（自治会、クラブ、同好会、子供会、婦人会、老人会等の活動）
- ④制度（法律、運営資金の体系等）

これらのどこに課題があり、また優位点はどの様な点を把握し、それらに基づくとともに時代の要請や団地・地域に対する哲学を勘案しつつ、団地と地域社会の新しい将来像を描き、かつそれに向けた再編を考える必要がある。

ここ数年、異京大名誉教授を中心とするグループの一員として「団地マネジメント」に関する研究を続けていが、上記はまさに団地を含む地域の総合的な「マネジメント」の役割である。では、「団地をマネジメントする」とはどういうことなのか、ここで筆者なりに以下にその定義をしておくことにする。

都市の住宅地域の中でも特定の区域である「住宅団地」は、一般的には基礎自治体の行政が遍く行う各種サービスや当該団地の供給主体が提供するサービス、あるいは住民が組織する管理組合や自治会等の活動で支えられ運営されている。しかし、高経年団地では、団地施設の老朽化や今日的ニーズとの乖離とともに、住民の少子高齢化や共働き世帯の増加による活動の担い手減少等の理由から、団地生活での様々な支障の顕在化や住民の自主活動力の低下も見受けられるところである。そこで、その施設を適切に維持管理あるいは更新し、かつ、団地内の諸活動が円滑に効率的に進むように運営し、住民の生活環境の快適性を向上させる必要が出てきている。

この様な状況に対して、住民の団地生活の運営面からのサポート、団地内での課題発見とそれを解消するための方向性の提示、生活環境を快適なものにするための改善及びその維持、あるいは新しい価値観の導入による必要な施設設備の充実、といった業務が必要となっている。これらの業務を遂行することが「団地マネジメント」であり、それを統括する人が「団地マネジャー」であると言える。従ってここでは「団地マネジメント」を、『主として「団地」という集住の形態で計画的に供給された住宅地を、必要な「人」「制度」「資金」等を活用あるいは創出・発掘・育成して維持管理やサービスを行い、その住民の生活環境を維持または改善し、生き生きと安全に生活できる様に適切に運営していくこと』と定義することにした。

この様なマネジメントを実施する前提として、団地が持つ課題や資源・優位点を認識することが先ず必要である。上記研究会では、「団地カルテ」を作成することによりこれらに関する情報を整理収集することを提案している。ここに言う「団地カルテ」とは、団地の個別状況を把握するツールとして考えたものである。

即ち、団地に関わる代表的情報（立地、広さ、戸数、建設年次、供給住戸タイプ、居住者数等）、居住者の属性や、管理する側から見た施設の保守状況や保守の必要箇所の情報、建築やまちづくりの目から見た「団地の資源（有意義に活用できる可能性を持つ空間、人、活動等）」に関する情報、住民から寄せられる困りごと等の情報などを抽出し、必要な媒体に整理し、蓄積するものである。そして、これらを基礎として、管理組織の方針や地方自治体の地域戦略および時代の要請等を勘案しつつ、そして団地の課題や弱点で克服すべき点を改善し当該団地の居住環境を良好なものにするとともに、更に優位点を強化し団地の魅力を一層向上させるための長期・中期・短期の「目標および戦略」と「処方」＝再編の手法を考えることが必要となる。

## 団地再編に関する知見

このところ、英・独・蘭・仏・米・日の第二次世界大戦以前の住宅団地による街づくりの様子を調べている。それによると、この時代の欧州の団地には修繕・補修は必要だが、建て替えや大規模な空間改編といった様な大きな団地の再編は必ずしも必要が無い団地が多い。

例えば以下のような団地はその代表例である。

- ・英：シャプツベリー公園団地 (1873-77年ロンドン)、ウエルホール団地 (1915年ロンドン) 等
- ・独：マルガレーテンヘーエ (1910-38年エッセン)、ブリッツ大団地 (1925-33年ベルリン) 等
- ・蘭：アフネータパルク (1925-28年デルフト)、エイヘンハールト (1917-20年アムステルダム) 等
- ・仏：サン＝ドニ田園都市 (1921-33年パリ郊外)、シュレーヌ田園都市 (1922-36年パリ郊外) 等

これらの団地は概ね補修されつつ、そのまま住民が住んでいる。これらの空間構造を見てみると、19世紀からのテラスハウスや、せいぜい3階建の住棟が大半で、高くても7階建程度であり、しかも小規模住棟により街区が形成されている。従って、どちらかというと住棟内と外部空間の関係性が構築しやすい。

それに対して戦後の団地は、犯罪やバンダリズムの発生から再生・再編につながる事例が多くなった。1950年代から60年代前半にはCIAMの概念の則地的実践としてHousing blocks in the Parkが増えるとともに、建設技術が大幅に進展し大規模建築が建設可能になり高層かつ大規模な住棟が増えた。街路や屋外と屋内との関係が形成できるのは、一般的に3階程度までと言われ、しかも1階からバルコニーが設けられ外部との関係を構築し難い団地住棟が多くなっている。犯罪やバンダリズムの原因の一つが、このような住棟の大規模化や街路等の外部空間と住棟内との関係の希薄化といった空間的要因であるという分析がある(“Utopia on trial”, Alice Coleman)。

この様な、戦前団地と戦後団地の空間構造の違いが、戦後団地が団地再生に至る要因の一つになっていると推察される。一方、この様な犯罪やバンダリズムの抑止、団地の状況改善と住民の生活環境向上のために「再編イメージ」で述べたマネジメントを実践している事例の分析が“Neighbourhood Management” (Centre for Analysis of Social Exclusion, London School of Economics) というレポートでなされている。これは、英国の6団地と1タウンセンターにおける現場でのマネジメント及びマネジャーの役割等に関してケーススタディーをしたものだが、それによると、マネジャー及び管理人やコンシェルジュといった現地スタッフの存在及び彼らによる現場での対応処置は、団地の状況を大きく好転させると報告されている。

## 2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

□図書：

・大坪 明、横川公子、森本 真、大塚 滋、井上雅人、西田 徹他、「《生活環境学の知》を考える」シリーズ 生活をデザインする、共著、光生館、pp.107-115、2011年10月

□学会発表：

・大坪 明、宮崎あゆみ、松田依子、住宅公団初期テラスハウスの空間構造改編実験の概要-1 一枚方市中宮第一団地での学生による住戸自主改修実験一、2011年度大会（関東） 学術講演梗概集 建築計画Ⅱ（住宅計画）農村計画 教育、共著、日本建築学会、pp.309-310

・宮崎あゆみ、松田依子、大坪 明、住宅公団初期テラスハウスの空間構造改編実験の概要-2 一武庫川女子大学の改修住戸の計画一、2011年度大会（関東） 学術講演梗概集 建築計画Ⅱ（住宅計画）農村計画 教育、共著、日本建築学会、pp.311-312

□雑誌記事：

・大坪 明、ストック改修実証試験の今後に期待するもの ストック改修と地域環境保全、建築と社会、Vol.92、no.1066、p.38、2011年1月

・大坪 明、関西支部ニュース 学生による住宅公団初期テラスハウスの自主改修実験（空間構造改編）、都市住宅学、Vol.74、pp.96-101、2011年7月

### 『関西大学 戦略的研究基盤 団地再編 プロフィールシート』

執筆：大坪 明

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/>