



講演1  
団地再生における生活圏の自律を目指した居住の継続と居住者参加  
**原田陽子**

第25回 住総研シンポジウム 二〇〇五年七月八日に開催 会場Ⅱ 建築会館ホール

# 郊外団地の再生



パネルディスカッション  
司会Ⅱ  
**初見学**



講演3  
団地再生の進め方  
**角橋徹也**



講演2  
郊外団地再生の新たな視点と建築的手法  
— 団地映画を通してみる公共空間の活用についての研究 —  
**曾我部 昌史 / 田中 皇彦**



## テーマ趣旨

第二次世界大戦後の産業構造の変化を背景に、地方から都市へ大量の人口が移動し、それらの人々の受け皿として供給されてきた郊外新興住宅地や団地には膨大な住宅ストックが蓄積されてきた。近年顕著になりつつある都心回帰の趨勢、今後ますます進展するであろう居住者の高齢化、今世紀の重要課題である環境問題、こうした社会変化の中で、これら大量の住宅ストックを資源としてどのように再生・活用していくのが、今、問われている。

団地の再生には、経済的な視点、制度や政策的な視点、構法をはじめとする技術的な視点などさまざまな角度からの検討が必要となる。今回のシンポジウムでは、都市郊外に建設された集合住宅団地を対象を絞り、団地や周辺地域に暮らし続けてきた人々の目線で、団地再生のあり方やこれからの郊外居住について考えてみたい。

〈目次〉

テーマ趣旨……………1

司会者・講演者紹介……………3

はじめに……………4

初見学

講演1

団地再生における生活圏の自律を目指した居住の継続と居住者参加……………6

原田 陽子

講演2

郊外団地再生の新たな視点と建築的手法……………12

——団地映画を通してみる公共空間の活用についての研究

曾我部 昌史／田中 皇彦

講演3

団地再生の進め方……………17

角橋 徹也

パネルディスカッション……………24

司会||初見学 パネリスト||原田 陽子／曾我部 昌史／田中 皇彦／角橋 徹也

各講演は、このシンポジウムのために書き下ろされた論文をテキストにしています。

シンポジウム参加者には事前に配付しましたが、これら論文を一覧になりたい方は、財団へお問い合わせ下さい。

二〇〇六年三月刊予定の「住宅総合研究財団研究論文集 No.32」にも収録いたします。



## 講演—2

曾我部 昌史 / そがべ・まさふみ

建築家。東京芸術大学美術学部先端芸術表現科助教。みかんぐみ

一九八六年、東京工業大学工学部建築学科卒業。八八年、同大学院工学研究科修士課程修了。伊東豊雄建築設計事務所、東京工業大学工学部建築学科助手を経て、九五年、みかんぐみ共同設立。二〇〇一年より現職。三〇代建築家一〇〇人会議実行委員会委員、くまもとアートポリス事務局企画委員なども務める。

主な作品に、「NHK長野放送会館」(東京建築賞ほかを受賞)、「八代の公民館」(くまもとアートポリス推進賞受賞)、「SHIBUYA-AX」(JDCデザイン賞受賞)、「熊本県木材協会連合会賞受賞」ほか住宅家具、展覧会活動への参加など、多数がある。主な著書に、「図1—建築の表現手法」(東海大学出版会)、「図2—建築模型の表現」(同)、「団地再生計画—みかんぐみのリノベーションカタログ」(INAX出版)、「別冊みかんぐみ」(エクスナレッジ)などがある。

## 田中 皇彦 / たなか・きみひこ

建築家。東京芸術大学美術学部先端芸術表現科非常勤講師

一九九五年、東京理科大学工学部建築学科卒業。九五—九九年、みかんぐみに参加の後、Berlage Institute Rotterdam を経て現職。「NHK長野放送会館」佐倉の家、「東京大学拍キャンパス」などみかんぐみでの作品のほか、現在(仮称)産業技術継承保存センターのデザイン監修として活動中。

著書に、「団地再生計画—みかんぐみのリノベーション—」(共著、INAX出版)、「ル・コルビュジェ」(エクスナレッジ)、「ル・コルビュジェの旅」部を担当などがある。

## 講演—3

角橋 徹也 / かくはし・てつや

都市プランナー

一九五七年、大阪市立大学工学部建築学科卒業。大阪府企業局宅地開発部で千里・泉北ニュータウン開発に従事した後、六五年、オランダ・ハーグ社会科学研究所総合計画コース修士課程修了。建築とまちづくりのコンサルタント・都市自治研究所主宰。九八年、オランダ・ハーグ社会科学研究所地域計画コース修士課程修了。立命館大学政策科学部非常勤講師を務める。また、二〇〇三年、神戸大学自然科学研究科博士課程修了。〇四年、オランダ・ハーグ社会科学研究所ガバナンスコース修士課程修了。工学博士、技術士、一級建築士。

主な著書、論文に、「都市経営論を批判する」(共著、自治体研究社)、「日本のニュータウン—千里ニュータウンの批判的研究」(共著、都市文化社)、「苦悩する都市再開発」(編著、都市文化社)、「人間都市宣言」(清風堂出版)、「団地再生のすすめ—オーブンビルディング」(共著、マルモ出版)、「アムステルダム・バイルミール高層住宅団地の再生事業—統合的手法でサステナビリティを追及」(マルモ出版)、「ランドスケープ・デザイン」所収、「オランダの空間計画の特質に関する研究」(神戸大学博士論文、ほか多数がある)。

## 司会—

初見 学 / はつみ・まなぶ

東京理科大学理工学部建築学科教授

一九七一年、東京大学工学部建築学科卒業。七三年、同大学院工学研究科修士課程修了。清水建設勤務、東京大学工学部助手、東京理科大学理工学部講師を経て現職に至る。工学博士。主な著書、論文に、「住居における公室の計画に関する研究」(住宅建築研究所報No.8)、「住戸計画における個別性対応に関する研究」(同No.11)、「いえ」と「まち」—住居集合の論理」(共著、鹿島出版会)、「都市の住態」(共著、長谷川工務店)、「建築学大系7 住居論」(共著、彰国社)、「集合住宅計画研究史」(共著、日本建築学会)、「型」の崩壊と生成—体験記述にもとづく日本住居現代史と住居論」(住宅総合研究財団研究年報No.15)、「韓国現代住居学」(共著、建築知識)、「コンパクト建築設計資料集成」(住居) (共編著、丸善)、「ヨーロッパの住居計画理論」(共訳、丸善)、「都市の住まい」(共著、放送大学教育振興会)、「現代日本住居論」(共著、放送大学教育振興会)、「現代集合住宅設計モデル集」(編著、新日本法規)、「建築設計資料集成」(住居) (共編著、丸善)、「住計画論」(共著、放送大学教育振興会)などがある。

## 講演—1

原田 陽子 / はらだ・ようこ

福井大学大学院工学研究科助手

一九九八年、神戸芸術工科大学芸術工学部環境デザイン学科卒業。二〇〇三年、同大学院博士課程修了。H.E.X.A勤務などを経て現職。博士(芸術工学)。

九七—九八年、震災復興コレクティブハウジングの学生サポーターとして活動。現在、日本建築学会団地再生ワーキンググループ、花園団地(京都・公園賃貸)の再生計画などに参加している。〇四年、住宅総合研究財団助成研究選奨。

主な論文に、「増改築など住人による環境への働きかけの特性とその集合による固有性の形成過程—集合住宅地における住人の自主的環境形成に関する研究」(日本建築学会計画系論文集 第549号、二〇〇一年一月)、「住人の住環境への働きかけを再生計画に生かすための研究」(住宅総合研究財団研究年報第30号、二〇〇四年)、「建替更新を経た集合住宅地における住人の働きかけの継続性と誘発要因に関する研究—集合住宅地における住人の自主的環境形成に関する研究」(日本建築学会計画系論文集 第587号、二〇〇五年一月)、「地方都市郊外戸建住宅地の居住の継続に関する研究」(財団法人土地総合研究所研究報告集、二〇〇五年)などがある。



## 住宅団地をスクラップ・アンド・ビルドにしないためには

今回のテーマ「郊外団地の再生」は、簡単にいえば、これまで大量につくり続けてきた膨大な住宅ストックをこれからどうするか、ということが基調となつているテーマです。私が学生だった一九六〇年代から七〇年代初めごろには、建築の耐用年限について、躯体そのものの物理的な寿命ではなく、機能的な要求を満たすことができなくなつたときが、その建物の耐用年限、寿命だと教わり、耐用年限が切れた建物は新しくつくり直していくことに、当時はあまり疑問を持ちませんでした。建物を長もちさせるためには、機能的な要求が変化しても対応できるような仕組みを建物のなかに計画しておくのだ、と教わつたように覚えています。

その後、私は集合住宅の研究を中心に研究生活をしてきましたが、いくつかの集合住宅の取り壊しの直前に、その建物、あるいはそこでの人びとの生活を記録するということが、集合住宅の臨終の席に二回、関わり合つたことがあります。

一つが、戦後初のRC造公共集合住宅として有名な都営高輪アパートです。終戦直後のきわめて厳しい経済状況のなかでつくられたということもあつて、非常に切り詰められた住戸規模だったわけですが、いずれ経済状況がよくなつて人びとの生活水準が上がったときにはその規模では生活要求を満たすことができなことを予測して、将来の機能の変化、要求の変化に対応できるように、二戸を一戸にして住戸面積を広くできるように、戸境い壁の一部を

コンクリートブロックにしてつくられていたのです。実際には、そういうような時代への適用が図られることもなく壊され、そのあとに高層の集合住宅ができています。都内でも非常に便利な立地を有効活用するという論理の下に、そういう建替えが行なわれました。

もう一つは、前川國男さんの設計で有名な晴海高層アパート。これは三層を一つの単位とするメガストラクチャーで建物を構成しておいて、将来、住戸ユニットは面積を変えられることができた。いまでいうSI（スケルトンインフィル）のはしりと考えることもできますが、躯体部分と中の住戸は分離して考えられていました。実際にはこの晴海でもそういう対応がとられることなく、建設されてから三九年後、バブル時代に計画された晴海一帯の再開発計画の一環で高容積化、高度利用ということで壊されてしまったわけです。

ところが、実際に出来上がった最近の姿をみると、あの場所にあの晴海アパートを残したうえで高密度化を図ることは十分可能だったと思うのです。つまり、当時再開発を計画された方々の辞書の中、計画手法のなかには、古いものを残して活用するというボキャブラリーがなかったのではないかと思えます。

そういう集合住宅の最後の場面に付き合つて、いまの流行りの言葉でいうと、まさに「もったいない」「もつといろんなふうに使えたのに」という思いを非常に強くしたのを覚えています。

戦後、いつのころからでしょうか、だれも疑うことなく、日本の建築界で



はスクラップ・アンド・ビルドが社会的に構造化され、新しく建設すること自体が目的となつて現在までできています。ここ数年、それに対して反省、見直しの声があがっていると個人的には理解しています。

一方、九〇年代ごろから、地球環境問題、経済的問題から、建物を長く使い続けていくことをもつと真剣に考えるべきだという社会的な気運が出てきます。新しく建設する集合住宅についても、二段階供給論をベースにしたSI方式のような考え方でつくっていくのだという動きが出てきます。

昭和三〇年代に建設された集合住宅の建替えが、各地でぼつぼつ始まり、同じころ、ヨーロッパでも、日本と同じような状況で第二次大戦後につくられた大量の集合住宅をどう維持管理していくかということであるいろいろな試みが行なわれていて、そういう動きが日本で紹介される。そんな時代が変わりつつあつて、現在までできています。

昭和三〇年代、四〇年代に非常に大量につくられた集合住宅、特に公的な集合住宅、団地を、今後われわれはどう扱っていくのかは、もう切羽詰まった問題としてわれわれに突きつけられていると思います。

### 「郊外の住宅団地」にテーマを限定した理由

①最近、東京湾岸部を中心に超高層の集合住宅がどんどん建設され、都心回帰の傾向が顕著で、郊外から人がどんどん減ってきているという現実があるわけで、そういう状況のなかで郊外の住宅地をどうしたらよいのか。

②郊外といわれるところにとくさん団地がつくられたわけですが、はたしてそれはほんとうの意味で郊外居住——自然に親しみ、自然を楽しみながら生活するという生活スタイルを実現するような住宅地——ができたのかどうか。われわれはつくってきたか。つまり、そういうものはつくられてこなかったということです。

郊外の団地は、確かに時間を経て緑の豊かな環境にはなっています。しかし、住戸の中から目の前を見ると、平行配置された、前の棟の裏側の窓がずらつと並んでみえる。たとえばフィンランドのタピオラ団地のように、

まさに林の中に住んでいると感じさせるようなつくり方には、日本の多くの団地はなつていません。

せっかく低容積でつくられてたぐさんの地面があるにもかかわらず、そこで植木や草花、野菜を育てるといった土地活用もやりにくいような状況になつていきます。それで果たして自然と一体に、あるいは自然を享受する生活ができるような環境なのか。本当の意味での郊外居住を実現するようなビジョンを描いてみたいということ。

③新たに団地を計画する場合には、不特定多数の居住者像を想定せざるを得ないわけですが、再生の場合には、そこに実際に具体的な顔をもった人びとが長い時間をかけて住んできているわけです。そこに住んできた方々のコミュニティ、時間のなかでつくってきた資源を再生計画のなかでいかに生かしていくかということがとても大事になってきます。ハードもソフトも含めて、どういうものが資源として活用できるかを発見する作業が、たぶん再生計画を考へるときに、そのプロセスのなかにも組み込まれてこざるを得ない。日本の集合住宅にかかわる研究者にしても実務の方にしても、いままでもあまりそういう体験をしてこなかった。これからそういうことを真剣に考へなくてはいけないし、そのための新しい方法、手法を開発していかなくてはいけない時期になつていくということです。

そういう問題意識の下に、三人のパネリストの方に論文を委託いたしました。その論文を基にご講演いただきます。

団地再生というのは、それぞれの団地ごとに個別な問題があるだろうし、携わっている専門の分野によつてもいろいろ異なるアプローチがあると思うので、後半の討論の席では、できるだけ会場の方々からご意見をいただきながら進めたいと思つていきます。

# 団地再生における生活圏の自律を目指した居住の継続と居住者参加



私は、これまでに戦前から現在にかけてつくられた集合住宅地をいくつか回り、居住者に直接話を聞くというを中心に調査を行なってきました。このシンポジウムでは、「居住の継続と居住者参加」ということで、「居住者の生活」に焦点を絞ってお話したいと思います。

四つの団地の更新プロセスをみて、団地再生の課題として五つのポイントに整理します。まとめとして、郊外における団地再生への展望についてお話しします。

## 団地の更新プロセス

戦後初期につくられた団地は、ゆったりとした住棟配置、豊かに生長した樹木など、既成市街地ではなかなかみることができないような非常にすばらしい団地がいくつか存在します。また、ある一定の時間を経過した住宅地は、居住者による増改築や植物を育てたりという様子から、居住者の暮らしてきた思い、あるいは団地固有の特徴が強く感じられます。

ところが、そうした団地が、建替え事業によってその環境を大きく変えているのです。テラスハウスや中低層の集合住宅地が、民間に土地を売却したり高層高容積の住宅地が変わったりしています。このような全国的に画一的あるいは経済性重視の手法がとられて、先述したような長年培ってきた団地固有の特徴だとか生活の経緯が白紙に戻されるように感じます。

そういうなかで、近年、郊外の団地再生事例としていくつかの萌芽的取り

組みがみられます。それは「空間的工夫」と「居住者参加」、そして「活発な居住者組織」という視点から、大きく四つのタイプに分類できます。

- 1 設計者が生活の継承を意図して空間設計を行なった事例。
- 2 専門家が中心となって居住者参加の手法を用いた事例。
- 3 空間的工夫に加えて活発な居住者組織によって更新しようとしている事例。
- 4 居住者が専門家などに主体的に働きかけて再生計画を練り上げた事例。

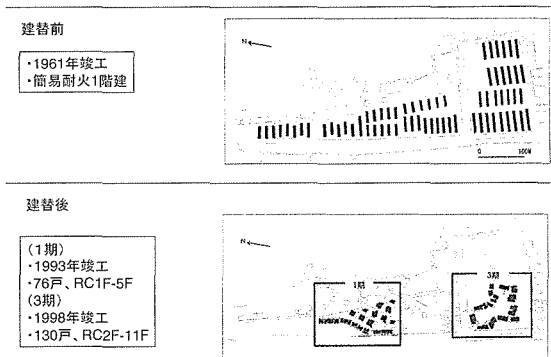
この四つのタイプそれぞれについて具体的な事例の更新プロセスをみてみたいと思います。

### タイプ1 岡山県営中庄団地

中庄団地は、一九六一年に竣工し、簡易耐火の低層の住宅が並んでいました。建替えは岡山県のCTOプロジェクトとして計画され、現在は、四期のブロックの入居も完了しています。

再生計画一期のブロックの設計者は、この計画をするにあたって居住者参加

図一1 岡山県営中庄団地



型での手法に取り組みたいと岡山県に熱心に働きかけたのですが、受け入れられず、設計者は、結局自分で花の種をまいたりするなどして、間接的に居住者に空間的意図を伝える工夫などもしました。

設計者によるさまざまな空間的工夫によって、住戸まわりに植物が育てられたり、居住者同士の住戸まわりでの交流活動といった風景もみられます。しかし、実はこの団地では子供会あるいは自治会といった団地全体としての交流活動はみられないのです。

### タイプ2 熊本市営の花園団地

花園団地は一九六〇年から六一年にかけて竣工した、木造平屋建ての住宅地です。建替え計画にあたっては、当時の熊本大学延藤安弘研究室と地元的设计事務所らが中心となって、居住者参加型の再生計画に取り組みました。

居住者参加型のいろいろな取り組みが熱心に行なわれましたが、いくつかの問題点も明らかになりました。たとえば、計画当時には居住者の多くはすでに高齢者で、間取りづくりの会に参加した人は当時の居住者の約一割、一〇世帯程度にとどまりました。私が一〇世帯程度の居住者に当時の様子を伺ったところ、そのほとんどの方が、間取りづくりの会でやっている内容があまり理解できなかったという声も聞かれました。

建替え後、花園団地では従前世帯の高齢者を中心とした交流活動はみられませんが、団地全体としての交流活動はみられません。建替え後は従前世帯と新規世帯の割合は約半分ずつですが、居住者参加のプロセスに参加していない新規の若い世帯と従前の高齢世帯との交流が課題となっています。

### タイプ3 大阪市営古市団地

古市団地は一九五三年から六二年にかけてつくられた団地で、団地内に公園や小学校といった社会的機能を取り込み、空間面でもさまざまな工夫が行なわれ、当時、全国的にも大変注目を集めた団地です。

入居当初、大阪市によって緑化運動が行なわれ、その後、居住者自らによって花壇や畑づくりといった活発な活用が行なわれました。また、日帰りバス旅行、サークル活動、年中行事といったさまざまな居住者活動も活発に行

なわれてきました。

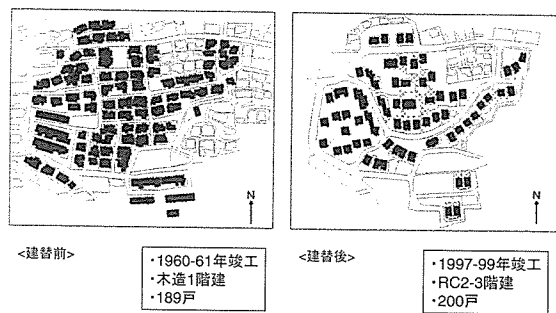
古市団地は建物の老朽化が著しく、建替えもモデル住宅として建設するという情報が行き交って、大阪市に対して反対しないでおこうという、古市団地の自治会では居住者間の取り決めがありました。一方、周辺居住者からは、「生駒山の眺めが悪くなる」という理由で建替え反対運動が起こりました。

しかし、周辺居住者と大阪市や団地居住者との話し合いによって、三か月程度事業が遅れたものの、計画どおり建替えが進められることになりました。

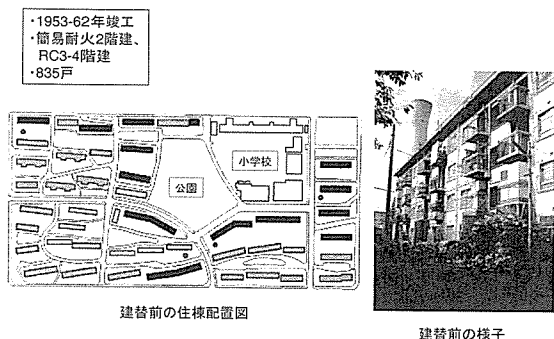
この古市団地の建替え計画は指名コンペによるものです。その最優秀案になった案には二二の提案が盛り込まれましたが、管理上の理由から一部のみの実現となり、非常に中途半端な実現状況です。コンペが行なわれる場合には、その実現にあたってのチェック機能を図ることも大事だと思っています。

建替えが進み、従前の居住者は入居済みで、一部新しい居住者も住み始めています。現在建設中のところにはすべて新しい居住者が住む予定です。当初大阪市の特優賃が建設される予定だったところは、財政上の理由から民間に土地を売却し、マンションができる

図一 熊本市営花園団地



図一 大阪市営古市団地





ことになっています。二〇〇六年には地下鉄古市駅が開業予定で、地域のポテンシャルは高まっていて、建設中のこのマンションは、すでに完売だそうです。

この団地の特徴は、団地敷地内に小学校があったことで、建替え前からそのすみれ小学校の児童と団地の高齢者との世代間交流がみられます。そして、周辺地域の居住者と一緒に非常に活発な活動がみられます。そのような活動の背景には、すみれ地区と呼ばれる小学校区が自治会の範囲となっていることがあると思います。

#### タイプ4 東京の公団賃貸住宅・緑町団地

緑町団地は、北側と南側の住棟をベアにするNSベアなど、さまざまな空間的な工夫が行なわれていました。団地内でのコンサートや、子供会、夏祭りといった居住者活動も活発でした。

この団地では居住者自らが専門家を招いて居住者案を作成しました。このプロセスにおいて、居住者と公団は何度も頻繁に話し合いを行ない、居住者全員の参加を促すために、ニュースレターの発行、住み続けたいという思いを綴った文集づくり、団地の宝物を伝えるマップづくりなどを行ないました。そして団地のすぐ隣が武蔵野市役所ということもあって、二、三日に一回は通ったり、国会にも月に一回は通っていたということです。

この団地では建替え前、単身者用住棟があつて、そこには公営住宅階層の人がたくさん住んでいました。建替えが決まったときに自治会がいちばんに目標にしたことは、居住者全員が地域のなかで住み続けられることでした。そして、自治会は武蔵野市長や東京都へ熱心に働きかけて、公営住宅の併設を実現したのです。緑町団地では建替えを通して公団や武蔵野市、そして専門家との話し合いを積み重ねて、結果的に自治会の日常的な活動能力や折衝能力を大きく身につけていったといえます。

この緑町団地は公団の建替え事業のなかでも初期の事例だったということもあって、平成一〇年度からの家賃減額制度は適用されていません。そのため、傾斜家賃の減額措置が切れるにつれて、いったん建替え後の住宅に入

居した世帯でも、家賃上昇についていけなくなつてどんどん引越してしまふという状況が起こり、現在は従前世帯の割合が約三割にまでなっています。

この従前世帯が激減したなかで、新しい人をとけ込ませるためのさまざまな工夫に取り組んでいます。団地内や、団地周辺の案内図を新しい居住者に配つたり、ゴミの出し方のルールを伝えるために、自分たちで映画をつくつて、その上映会を行なつたりもしています。

集会所の一角にミニキッチンを設置したギャラリ、ラウンジスペースをつくりました。これは居住者の話し合いのなかで生まれたアイデアで、このスペースを使って「ふれあい喫茶」が居住者の自主運営によって行なわれています。居住者同士の交流はもちろん、閉じこもりがちな高齢者や、新しく入ってきた居住者、周辺の居住者などの交流の場になってほしいという願いが込められています。こういったアイデアは、その後の公団の建替え事業のモデルとなつて、ほかの団地でも引き継がれているそうです。

この団地で注目すべき取り組みの一つに緑懇話会の活動があります。もともと地元商店街の活性化を目的に結成

図—4 公団緑町団地

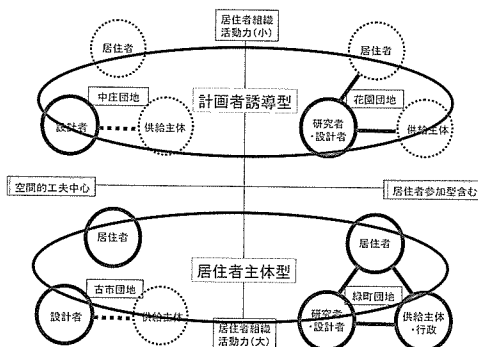
建替え後の状況

建替え前の状況



新規来住世帯への団地のご紹介マップ

図—5 4 団地の居住者組織の活動力





団地内のすみれ小学校やすみれ公園だったので、それらを建替え後も空間形態や場所を変えずに残したことが交流活動の継続を可能にしたと思います。

またこの団地では、班、町会、団地、自治会といった組織の単位が段階構成をとっていて、こういう段階構成をとることによって、大規模な団地であるにもかかわらず、より細やかなコミュニティが形成されたのだと思います。そしてそれぞれの組織の単位ごとに交流の拠点が存在することも注目されます。以上のように、居住者組織の活動条件にはこのようにいろいろな条件が関係しますが、特にキーパーソンの存在も重要な条件の一つだといえます。

## ②既存の環境資源の継承と空間的課題

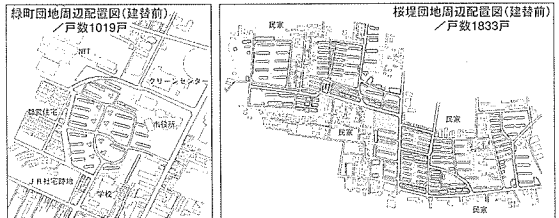
緑町団地では、既存の樹木や遊具の保存が図られ、多摩平団地でも既存の森の継承が行なわれ、これらはすべて居住者の参加によって選定されました。一方、古市団地では、既存樹木の継承は行なわれたのですが、これは供給主体である大阪市によって選定されました。そしてその数も数本のみです。こういうことから、既存の環境資源の継承では、居住者の意思のくみ取りということを含めて、そのプロセスを重要な柱とすべきだと思います。

緑町団地はもともと野球場だったということもあって、敷地が丸い形で、さらに団地周辺は都営住宅や市役所といった比較的大規模な公的なものが多く存在します。このため、近隣折衝の際には非常に楽だったということです。一方で、桜堤団地は、同じ武蔵野市にあるのですが、戸数は緑町団地の約二倍ほどあり、敷地形態は、団地の中に民家が食い込むように不整形で広範囲に広がっています。このために、再生計画時には周辺の居住者から反対が多

図一 豊かな屋外環境の保存  
多摩平団地



図二 団地の規模・敷地形態



く、近隣折衝は非常にむずかしかったということです。このようなことから、団地の規模や敷地形態も再生課題の重要な条件の一つといえます(図一〇)。

## ③居住者参加型の団地更新

居住者が更新事業に参加することは、その後の地域社会の維持管理からも重要なことだといえます。一方で、先ほどの花園団地の状況からも、高齢者が多い場合や、居住者自身があまり主体的でない場合には、わかりやすい内容に絞り込むといった、各団地の諸条件に応じて有効な手法を工夫する必要があります。

## ④ミックスコミュニティ

私がこれまでヒアリングをしてきた中では、どの団地でも、新しい居住者か従前世帯かという違いより、「世代間の違い」という点で交流のむずかしさを訴える声を多く聞かされました。つまり、新しい若い世代では、共働きの世帯が多かったり、ライフスタイルや価値観そのものが違うということで、なかなか交流が生み出しにくいようです。これについては非常にむずかしい問題だけに、先ほどの緑町団地での取り組みなど、かなり意識的な取り組みが必要だと思います。

## ⑤周辺地域との関係のなかでの更新

まず、「空間的・社会的融合」ということですが、花園団地は建替え前は、木造平屋建てで周辺民家となじんで集落的雰囲気をもっていました。建替え後は、鉄筋コンクリート造の三階建てになって、周辺の居住者からは「ねたみ」が発生しました。こういったことから、公共に支えられている公営住宅では、特に、その計画から周辺居住者の理解を得るための工夫に取り組むことが大事だと思います。

そして二番目には、「地域社会における核の形成」。再生計画にあたっては象徴的な施設や機能を取り込むことも重要だと思います。たとえば緑町団地の集会所での「ふれあい喫茶」や、多摩平団地での地域情報交流の機能をもった施設といったものは、団地内にとどまらず、建替え後の新たな地域社会の核を形成しつつあります。

## 郊外における団地再生への展望

### ①建設年代以外の再生手法の判断基準の検討

現在、公団住宅の再生計画の判断基準は、昭和三〇年代以前につくられたものは建替えるといった建設年代によって判断されています。しかし本来は、立地条件や老朽化の度合い、空き家率や定住率、居住者活動といった、団地ごとのさまざまな条件を複合的にとらえて判断すべきではないかと思えます。

### ②居住者へ多様な選択肢を用意

居住者に話を聞いた中で、空間的理由や人間関係などから、従前住戸から早く抜け出したいと思っている居住者もいれば、これまでの住宅や近隣関係に愛着をもっていたり、建替後の家賃が払えないなどの理由から従前住戸にできるだけ長く住みたいと思っている居住者もいます。こういった居住者それぞれの状況を尊重するためにも、多様な再生手法を組み合わせることは重要だと思えます。同じ団地のなかでも全部建替えるのではなくて、建替えや既存住戸の更新、間取りの変更といったさまざまなブロックを組み合わせることも重要だと思えます。

### ③既存住戸を活用した長期的・段階的再生手法

現在、公団住宅などいくつかの団地では、比較的短期間で土地を売りながら次々と高層・高容積の団地に建替えられようとしています。けれども、今後の人口減少や都心回帰の状況のなかで、現実には土地が売れない団地が存在したり、空洞化といった問題も予想されるので、こういった方法は非常に危険だと思えます。様子をみながら長期的・段階的再生が必要ではないかと思えます。また土地の売却についても、どうしても売らなければいけないという場合には、売却後の空間への責任ということで、よりよい環境づくりのためのコントロールや誘導も非常に重要だと思えます。

### ④団地間ネットワーク居住

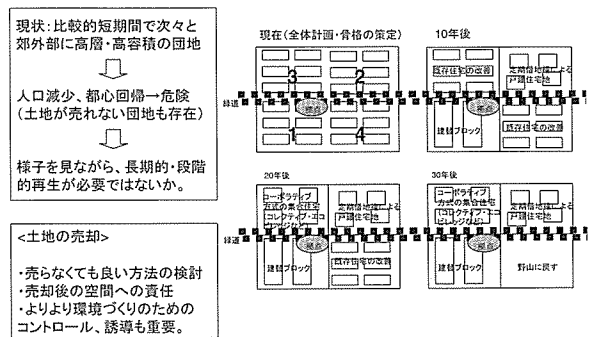
先ほどの事例は比較的活発な団地を中心に取り上げましたが、実際には活発な活動に至らない団地がほとんどで、良い再生事例を広げるには、団地間

での情報交流の機会をもつことが重要です。活発な団地の状況を知ることで視野が広がり、自分たちもやってみようという意欲が湧いてくるのではないかと思えます。

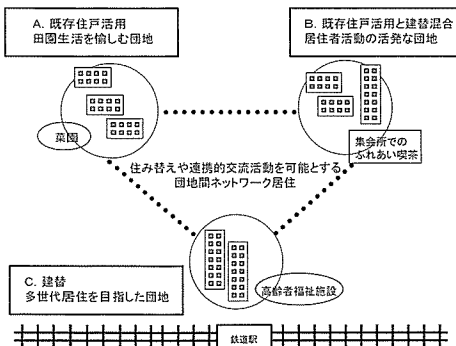
古市団地では周辺地域を含めた自治会ということで、周辺居住者との交流や他の自治会との交流がある。また、緑町団地では自治協の集まりを通して他の団地や供給主体と情報交換を行っているようです。集会所でのふれあい喫茶は他の団地の人でも気軽に立ち寄りやすい、非常に有効な手法の一つだと思えます。また、団地内だけのニューズレターではなくて、活発な団地を他の団地にも紹介するようなニューズレターの発行も有効ではないかと思えます。

公団住宅では建替え後に家賃が払えず、やむをえず近くの他の公団住宅に移り住む人もいるそうです。こういった状況からも、近郊にある複数の団地間に特徴をもたせて、地域の中の住み替えや交流を促進させることも大切です。つまり、団地間ネットワークによって居住の継続を図ることも、今後の郊外住宅団地の再生における重要な視点だと思えます。

図一〇 既存住戸を活かした長期的・段階的再生手法



図一一 団地間ネットワーク居住



# 郊外団地再生の新たな視点と建築的手法

団地映画を通してみる  
公共空間の活用についての研究

曾我部 昌史／田中 皇彦



曾我部 以前、私たちの設計事務所「みかんぐみ」で団地再生計画を研究していました。研究に着手したときのスタンスは、リノベーションであるとかストック再生といったような、社会的に求められていることに対し積極的にかわって推進すべきだと思っていたわけではないのです。一九九七〜九八年のころ、戦後五〇年で、コンクリートでつくられた多くの建物の近代建築としての歴史的評価が確立されていた時期で、一方で、その裏側には、団地のような大量につくられた建物には建築文化的な意味合いはない、壊した方がいいだろうというムードがかなりあって、それに対する疑問が非常に大きかったんです。

建物の価値として、時間がつくり出す価値というのがある。かりに建物がいいかげんにできていたとしても、何十年もの歴史を経ることで価値を生み出しているはずだから、「歴史的・文化的価値がないから、壊されてしかるべきだ」ということに対する反発があったんです。

それで、団地についていろいろ研究し、いろいろなアイデアを出し、『団地再生計画』という本をつくったのですが、「このアイデアを実現すべきだ」「再生計画をこのようにやりましょうよ」という意味ではなく、団地をめぐるさまざまなリノベーションの手法みたいなものをカタログ化して並べることで、カタログを見ている人自身が生活に対する意識を新たにすることはないかなと。つまり、建築プロパーの方に向けてではなく、ごく普通に生活している人たちが、自分の生活する場所に対する意識をもち直すかも

しれないし、自分の生活環境を考えることができるのだ、ということを意識するきっかけになるようなことを目指していたわけです。

そういった団地再生計画を受けて、今回、「郊外団地の再生について」というテーマをいただいたわけですが、私たち自身が郊外団地の再生のアイデアを考えることに対して、クリエイティブな可能性が残っているように感じられなかったのです。郊外団地という枠組みの中では、何らかのデザイン上の可能性を獲得することが難しいと感じました。

それから、団地再生計画をやっていた時期といまと、時代的にはそれほどたっていないはずですが、社会的なムードが違っていて、団地というものが自分があるノスタルジックなイメージを伴ったものとして再評価されているような状況もある。私たち自身は郊外団地の再生についての直接のデザインとは違ったことを考えたいと思いました。

郊外団地は、一九五〇年代以降の大量生産の建物としてできていることが多いわけですから、かなり似たような建物が建ち並んでいる。それは設計上の効率の問題もあつたでしょうし、ある種画一化したものが建ち並ぶ状況その時代は望んでいたのではないかとも思います。その同じようなパターンのものがさまざまな場所にあつて、しかも何十年もの間にわたって使い続けられている。同じものが使い続けられているということ自体がかなり重要なことではないか。そこが郊外団地がもっている特性のなかでいちばん面白いところだろうと思いました。

## 映画の中に描かれた公共空間のアクティヴィティに注目

同じようなものが並んでいるので比較しやすいということもあるわけですが、私たちは郊外団地の公共空間におけるアクティヴィティの研究をしようと思いました。住戸内部については、そこに住んでいる人の問題もかわって来るわけですし、きのう何があったとか、先月何があったということがかなり色濃く反映する可能性もあるだろうと考えました。そこで、最近の私たちの建築的な興味に照らしても、公共的なスペースのアクティヴィティ、公共的なスペースがどのように使われてきているのか注目することに興味も覚えましたし、そのことが郊外団地を舞台に何かを考えるとという意味でいちばん面白いのではないかと思ったわけです。

アクティヴィティを研究するうえで、実際に建っている団地について研究するということを含めいろいろな方法が考えられたわけですが、時間的な変化を追いたいと思ったこともあって、何らかのメディアに描かれた団地を研究しようと思ったわけです。そこで題材にしたのが映画です。日本映画で団地を舞台に描かれているものは結構あります。

小説や漫画にも、団地が舞台になったものがかなりの量あります。最近でもビッグコミックスピリッツ誌上で、「団地ともお」というかなり人気を集めている漫画があります。しかし連載漫画はレギュラーでずっと続くので、必ずしもその団地の中でのアクティヴィティを意図的に描こうとしているのではないと思われる部分があります。団地が舞台になっているTVドラマも同じような理由で対象から外して、映画にしほって団地がどのように描かれているか研究しようと思ったわけです。映画は、「この場所はこのような描こう」という意識のもとに描かれていると思うのです。

あらかじめ了解しておかなければならないのは、現実の団地での活動が研究できるわけではないということです。つまり、監督をはじめとして映画をつくる人たちのフィルターを通して、映画という形式で描かれたもの、ある種のイメージに変換されたものですが、そういったものを対象に研究しよう

と思ったわけです。

二七作品の映画を対象に、端からずっとみていって、団地の公共的な場所がどのように使われているのかをピックアップしていきました。

実は団地が舞台となっている日本の映画には、かなり顕著な傾向、歴史的な変遷があります。六〇年代ぐらいに団地が舞台の映画が始めます。いちばん有名なのは『私は二歳』という市川崑監督の映画です。若い夫婦の生活を二歳の子どもの視点で描くという非常に純粋な生活像を描いたものです。団地を舞台とした初々しい生活が描かれているわけですが、そういったものに代表されるように、六〇年代は、団地が新しい生活、新しいライフスタイルを代表する場所として描かれている。

それに対して七〇年代は、団地が舞台の映画が一つもみつかりませんでした。やむをえないので、テレビドラマは対象から外すという前提に反してしまふのですが、『ウルトラマンタロウ』『なぞの転校生』というテレビドラマを入れました。

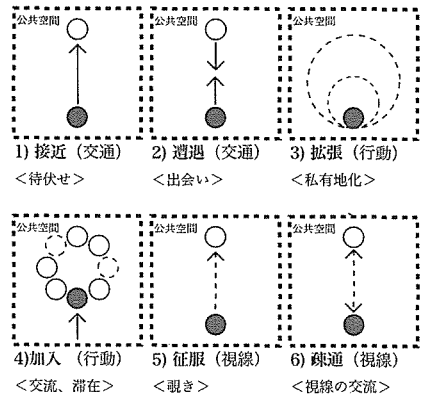
八〇年代になると、松田優作主演の有名な『家族ゲーム』に代表されるように、団地という場所に住んでいるからこんなな家庭内の問題が起きてしまう、あるいは団地みたいなものがあるから社会的な問題がこういふふうになってしまふというような、団地に対してかなりネガティブな描かれ方をすることが多くなります。

九〇年代に入ると、『耳をすませば』という宮崎駿が監修したアニメーションとか、ジャニーズの嵐が主演の『ピカ☆☆ンチ1、2』のような映画が代表的ですが、団地のノスタルジックなイメージみたいなものが再評価されている。つまり、ネガティブではない。「S30（昭和三〇年代）ブーム」というのがありましたが、団地みたいな場所が少し懐かしい、そういったほのとしたムードを醸し出している時代になってきます。

私どもが作品を選ぶなかで、いわゆるAV系（ポルノ映画）は対象から外していたのですが、一つも作品がなかった七〇年代は、実は有名な『団地妻シリーズ』がかなりの本数あります。そういったものがあるかわりに、一般



図一 アクティビティ・ダイアグラム



図二 団地の中の映画シーン



の映画はなかった。このへんが団地を取り巻いている社会的な状況の変遷でもあり、日本映画を取り巻いている社会的な状況の変遷でもある。そういったものが一致して団地映画の傾向が変遷してきたかなというふうに見てとれるわけです。

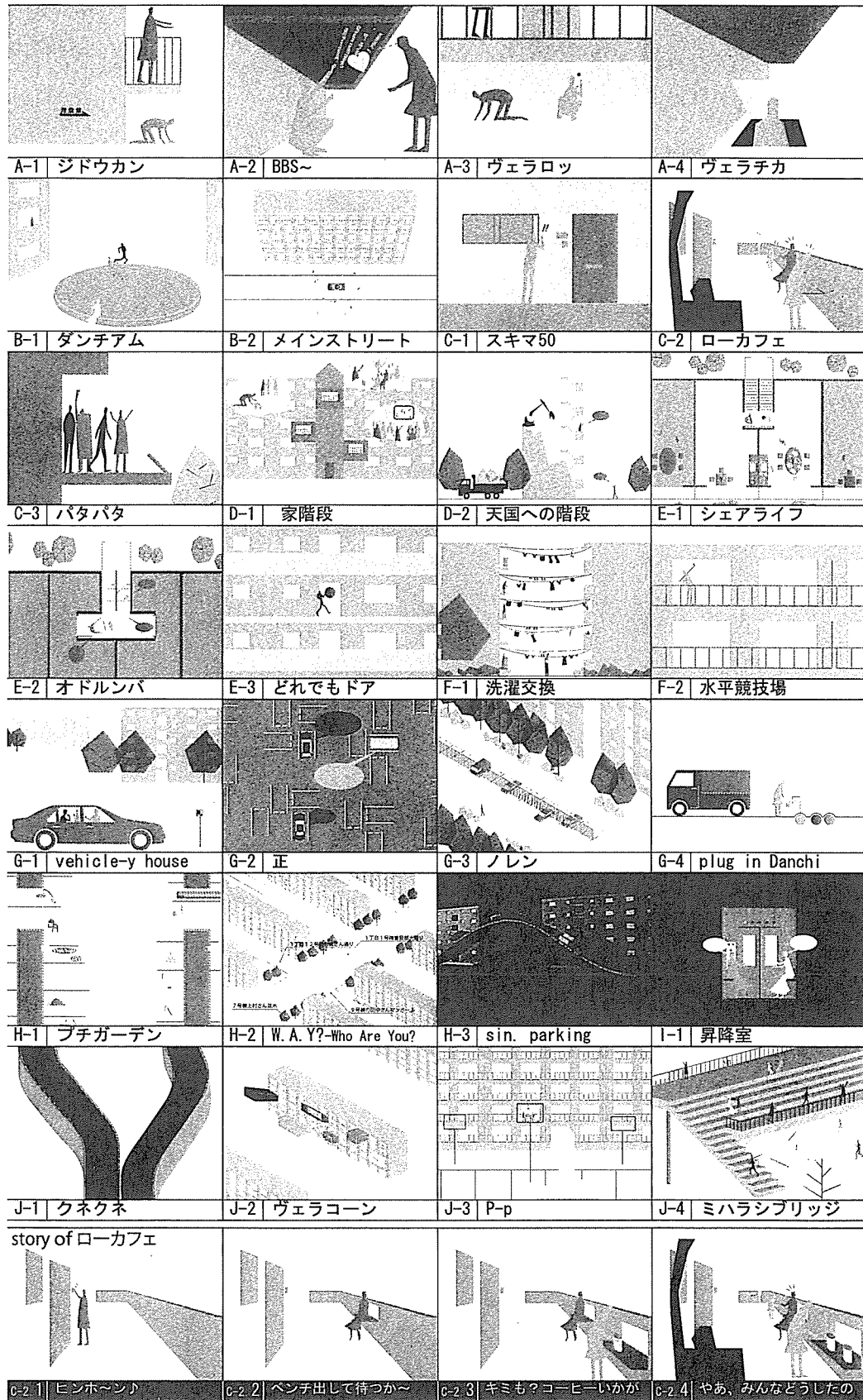
このように変遷している映画のなかで、団地の公共的な場所がどのように活用されているか、どのようなことをする場所として描かれているかということから全部ピックアップしていったわけです。先ほどの原田さんの研究のなかでも、コミュニティの場所として廊下や階段が挙げられていました。機能の上からは、廊下や階段は動線空間でしかないのですが、映画をみてみると、時代を通して、必ずコミュニケーションの場所として描かれています。そういったことがさまざまな映画で見てとれたわけです。

『私は二歳』においては、階段が住宅の延長のような場所、隣りの人たち、地域の人たちとコミュニケーションする場所として描かれ、『家族ゲーム』では、駐車場という公共スペースに置いてあるマイカーの中が家族にとってプライベートな、エクステンション的な個室として利用されている。『耳を

すませば』でも、階段においてさまざまなコミュニケーションが行なわれる。そのほか、バルコニーの下みたいな場所が活用されていたり、エレベーター、バルコニー同士の視線の問題であったりというように、公共的な場所では必ずしも近代建築的な機能に翻訳されたような使い方ではなくて、むしろそれからずれたアクティビティが活発に描かれています。実際にそういうのがずっと日常的に行なわれているわけではないと思うのですが、そういったアクティビティを拾うことができたのが、この映画研究のなかで面白かったところではないかなと思うわけです。

いま、近代の建築計画学が機能と場所を一対一に対応するような集積で建築ができるといつてきたことの限界を、みんなが話題にしているわけですが、ここでピックアップされたアクティビティをもとに、「だったら、どうすればいいのか」という実験をしたと思います。再生なのか、新しくつくり直すのかわかりませんが、どのような活用を思い描くことができるのか、それを新しい表現手法で伝えることができるかということです。ここから田中さんに話してもらいます。

図-3 団地再生の28のアイデア



## 最近では団地がノスタルジックに描かれている

田中 映画を通して、団地における公共空間のあり方をみてきたわけですが、そのなかでわれわれにわかったこととして、空間的に団地がとらえられている（廊下とか、階段とか、そういった場所で団地の公共性みたいなものが描かれている）ところと、概念的分類、六〇年代に出てきた団地の輝かしいイメージから、最近になってノスタルジックに扱われている社会的イメージがあり、その点に注目をして分析を行いました。

空間的分類として、図一のダイアグラムに描かれているように、大きく六つのタイプに分けられます。1〜4はおもにアクティヴィティ、人の活動的を示しており、「接近」、「遭遇」、「場」、「拡張」、「加入」（コミュニティに参加する）みたいな場所です。また、団地に特徴的である住戸間の「のぞき」というシーンが映画のなかでも数々描かれておりました。そういった「のぞき」の「進入」、「征服」、「疎通」といった視線によるコミュニケーションというのがある。このへんが団地において特徴的なアクティヴィティとして描かれているのではないかと思います。

団地というのは建物以外に、敷地の中、ランドスケープのなかでアクティヴィティが行なわれるような場所があり、アクティヴィティを、建物とランドスケープに分けて、分析を行いました。

建物のほうは、先ほどから出ている階段や廊下などがアクティヴィティの場所として描かれ、それとは別に、バルコニーのような個々の住戸に属しているながら、公共性を醸し出しているというのが建物的なスペースとして扱いました。

ランドスケープには、駐車場であったり、バルコニー下であったり、団地の丘が子どもたちのアクティヴィティを誘発して、学校に行く際の近道となるようなことがあり、そういう場が醸し出す公共性みたいなものがあるのではないかと思います。

ところで、『団地への招待』という広報的な映画があり、このなかで繰り

返し述べられている「共同生活」という話。これが団地が登場したときには目新しいというか、新鮮な響きをもって迎えられたけれども、時代の変遷とともにそのイメージがだんだんと変わっていったところがあります。

そういった大きな意味での団地のイメージの一方、大きく分けて三つ、個人的空間による概念的意味、近隣空間的な意味における団地のイメージ、社会的空間における団地のイメージというのがあり、これらが複雑に絡み合っ

て団地が存在しているのではないかとというのが、映画を通してわかったことです。

個人的空間については、「〇〇棟の〇〇号の奥さん」というセリフが出てくる映画があるのですが、結局、住人それぞれの関係が名前では呼ばれない。団地すべて、個人が記号で置き換えられているというところがものすごく象徴的にあらわれているということが、このシーンからうかがいられました。

近隣空間に関しては、ある住棟単位や、子どもをもっている親同士という単位で団地の中でコミュニティが発生するのですが、ただ、これはわりと希薄というか、危険なもので、コミュニティのきっかけとなっている子ども同士との関係がなくなるとか、あるいはコミュニティをつないでいる趣味を変えた途端に、あつという間にその関係性がなくなつて、孤立してしまうというようなことが幾つかのシーンで見られました。

社会的空間ということでは、六〇年代初頭は団地のイメージは、すごく素敵な生活ということで描かれていました。それによる生活の規制というのでしようか、『大市民』というドラマでは、主人公が汚い格好をしていたら、「団地に住んでいるのだから、きれいな格好をしなさい」というセリフがシーンに出てくる。いまでは住人同士でそういうことはいわれないうといろいろ強くあるのではないかと思います。

このような分析のもとに、いろいろな団地で起こっているアクティヴィティをベースに、私たちのアイデアをムービーにしてみましたので、ご覧いただきたいと思います。（アニメーションムービー↓前頁、図1-3参照）

# 団地再生の進め方 — 公共賃貸住宅建替え4団地のケーススタディから 角橋 徹也

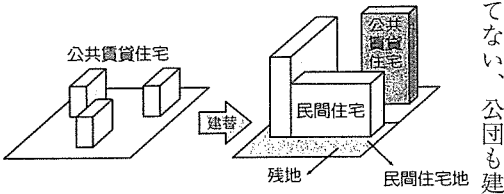
現在、公営、公団、公社の賃貸住宅の総ストックが三二〇万戸あります。そのうちの四割近くが、今後一〇年間に何らかの形で更新の時期を迎えます。これは大変な数です。公営住宅は、二二〇万戸のうちの一九七〇年代以前に建てられたもの八二万戸が更新期を迎えます。

従来のやり方は、更新が必要になれば建て替える。しばらくもちそうだとリノベーションで対応してきた。したがって、これまでは建替えとリノベーションがミックスした形で進められてきました。しかし、最近の動きとして、事態は全面建替えの方向に変わってきました。

それはどうということかといいますと、もう公営住宅は建てない、公団も建てない。公共賃貸住宅制度が解体されようとしている。事業者である公団、現在の都市再生機構は、大変な赤字を抱えて財政危機です。地方自治体もそうです。公社も、法案の改正によって、解散することが可能になりました。これら事業主体の非常に厳しい財政危機により、従来のような建替えとリノベーションをミックスしたやり方ではなく、全面建替え方式に変わってきたのです。

そのやり方は、「残地（再生地ともいう）処分方式」というものです。一団地の公共賃貸住宅をすべてスクラップにする。そして「戻り」といって、ここに

図—1 残地処分方式の仕組み



居住を継続したいという人のために、一角に高層の公共賃貸住宅をつくる。それで、余った土地はみな民間に売ってしまうわけです。その売ったお金で建替えの事業をやり、そして地方自治体、あるいは都市再生機構の財政健全化のほうに回す、というものです（図—1）。

## 残地処分方式の問題点

このような残地処分方式をとるとどうい問題が起こるのか。まず、「一律建替え」スクラップ・アンド・ビルドであること。そして従来のような低層あるいは中層の密度では成り立たないから、「高層高密度」を必然化します。これが絶対的な前提条件になり、他の選択肢がありませんから、住民が参加する余地はなくなる。住民参加を排除する結果を生み出すのです。

私自身がかつて計画をし、いま住んでいる千里ニュータウンには、約四万戸の住宅がありますが、その六割が公共賃貸住宅です。このほとんどすべてについてこの方式で建替えをすることが決定し、いま住宅供給公社を皮切りに建替え事業が進められています。

こういうやり方をしますと、いろいろ問題が出てくる。まず、環境と暮らしにかかわる持続可能性（サステナビリティ）が脅かされるといふ結果になる。つまり、熟成した美しい環境が根こそぎ破壊される。家賃の値上げが必然化するから、住民は住み続けることができなくなる。ニュータウンの場合の統計データでは、五〜七割の人が出ていってしまつたためにコミュニティが



維持できなくなる。そういう大きな問題を生み出すことになるわけです。

それで、私は、「一律建替え」に代わる「複合型住棟配置計画」を提案したい。これはハイブリッドな提案でありますが、後ほど申し上げます。

こういう残地処分方式が、いま全国ほとんどの建替えでとられようとしている。これは大変な問題だ、どういいうぐあいにすれば望ましい形の団地再生が可能となるのか、ということをごこれから提起したい。それは結論から言いますと、団地再生にかかわる主なアクター——住民組織、事業者、地元自治体、この三者がパートナーシップを組んで合意形成をどう確立していくかにかかっている。

旧住宅公団の緑町団地（東京都武蔵野市）と、多摩平団地（東京都日野市）、神奈川県住宅供給公社の中幸町住宅、下平間団地の四つは建替えが非常にうまくいったケースです。私が現地に入り、いかに建替えをやったかを分析した結果をこれから提示したいと思います。私の視点は、現場に入って現場から学んで、それをシステムとしてどう理論化するか、どう科学にするか。つまり、プロセスプランニングをどう確立するか、ということが基本にあります。

## 住民参加を貫いた四団地のケーススタディ

これらの四つの団地は建替えということになりました。しかし、私は建替えを前提に話をしていてのではなく、たまたまうまくいったのが建て替えたこの四団地であったということにすぎない。別の言い方をすれば、残念ながら、いま日本で建替え以外の方法で望ましい形のリノベーションをした団地はほとんどゼロである、ということなのです。

その団地がどういうものであるか、建替えを決定した背景、建替え前後の変化、合意形成過程の内容、協議会はいつつくられたか、アンケートは行ったか、基本協定は結んだか、自治体の対応はどうであったか、事業者はどうであったかなどを一覧表にしています。論文をご覧いただきたいと思います。

### 得られた成果

住民参加によって再生した団地で、どういう結果がもたらされたか。一つ

は「自然環境が保全された」ということ。緑町団地でも、多摩平団地でも、美しい熟成した緑が基本的には残された。自然に残ったのではない。住民が参加して、自然観察をやって、住民の要求によって残されたということです。そして、「建築計画への居住者の意向反映」。つまり、住戸の設計や住棟の設計にあたって、住民が積極的に参加したのです。事業者である公団や公社は「参加してくれ」とはいいません。住民側が主体的に学者や専門家の協力を得て、自ら絵を描き、対案を提示して、「こういうことにしてください」という運動をし、その結果として建築計画に居住者の意向が反映された。

それから、「地域まちづくりとの連携」。普通は事業者は採算性を考えますから、バーンと壊して建替えたら、それでおしまいということになります。しかし、団地というのは、地域社会の一角を占めるものであって、地域との連携は深いわけですから、団地だけ建替えて、それでおしまいというわけにはいきません。緑町団地では、公営住宅を併設させる、老健施設をつくらせる、多摩平団地では、地元日野市の市立図書館の分館を団地内につくらせる、コミュニティセンターをつくらせるということ、地域との融合と連携を図った。

それから、「新家賃制度の確立」。家賃問題は非常に複雑です。公社と公団の場合、建替えると、市場家賃を採用しますから、最初は傾斜家賃ですが、一〇年ぐらいたつたら市場並みの家賃に上がっていくわけです。神奈川県公社の二つの団地では、それでは住み続けられないことから、長い間検討して、建替え前の家賃よりも少し高くなるのはやむをえないけれど、六五歳以上の人は公募家賃の五〇％で、その人が生き続ける限り一世代ずつと上げない、六五歳未満の人は、七二・五％を一五年間継続するということで、家賃の値上げについてブロックをかけた。

「じゃ、その分の金はどうしたのか」。これがなかなか面白くて、一万六〇〇〇戸ある神奈川県公社の住宅のほかの世帯の方に月当たり七〇〇円、家賃に上乗せしたのです。団地の建替え、再生は、その団地の人だけの負担ではなしに、全体の問題として家賃を負担するというをやったのです。

## 住民参加を前向きにとらえた地元自治体と公団・公社の役割

地元の自治体が最初から開明的に動いたわけではなく、住民が「協力してほしい。援助してほしい」ということで一生懸命働きかけた結果、そうなったのです。緑町団地の場合は、ほんの五分ぐらいのところに市役所がある。いつも市役所について、「なんとかせよ。協力せよ」ということで要請し、運動した結果、自治体も「住民の人だけに任せておいてはいけない」ということからやめた。だから、公社・公団の場合も、住民のそういう運動によって前向きに取り組むようになった。

何度もいいますが、地元の自治体や公社・公団が最初から物分りがよくて参加型の建替えをやったということではないのです。非常に遅れた対応しかなかった。しかし、彼らを目覚めさせ前向きの姿勢をとらせたのは、住民のエンパワーメントなのです。それはまさにここです。それによって、「居住者組織の主体的取組み」です。

そこにはキーパーソンが要るのです。組織というのは必ずキーパーソンがいないと、なかなか力にならない。キーパーソンと組織がうまくかみ合って力を発揮したということと、アドボカシー・グループ（住民と協力する専門家グループ）、建築家・プランナーの人が協力したということです。

## 団地再生において求められる基本原則

- 団地再生は、まちづくりとか、地域に新しい文化をつくるという活動ですから、原則を確立することが大事です。その原則は、①持続可能性の追求、②協議会方式によるパートナーシップの確立、③統合的アプローチの追求、④ハイブリッドな複合型住棟配置計画、⑤家賃問題への対応です。

### 持続可能性

持続可能性は、「サステナビリティ」といわれていますが、いちばん大事なことは、いまある環境、資源をできるだけ生かす、「もったいない」という思想です。簡単に壊すということ。新しくそういう環境を創造するということです。

そこに住んでいる人が住み続けられるというのもサステナビリティです。人間は誰でも、自分が生まれ育って、子どもも育ててきたところは住み続けたい。知り合いも多いし、見慣れた風景もある。だから、住み続けられないというのはサステナビリティに反するわけで、この目標の実現に向けて、なんとか努力しなければいけない。

事業主体の財政の健全化ということも考慮の一つに要るということです。これが主要なことになってはいけませんが、事業主体側は経済ということを考えざるを得ませんから、これも重要です。

### 協議会方式によるパートナーシップの確立

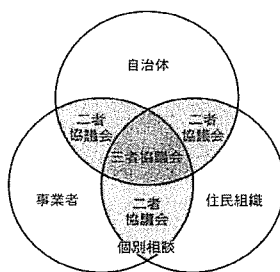
団地再生の場合は、上からいきますと、自治体、事業者、住民組織、この三者が当事者です。そしてパートナーシップは、この三者で三者協議会というのをつくる。そして、自治体と住民とは二者協議会という個別の協議会をつくり、事業者と住民組織はまた個別につくる。つまり、三者協議会と二者協議会をセットにする。この三つがものすごく大切です。

三者協議会が確認すべき大事なことは、住民参加でやるということです。

神奈川県の場合には、「住民の合意に基づいてやる」と最初にちゃんと約束しているのです。住民参加というのは、説明責任です。つまり、情報公開と説明責任が絶対に必要なんです。

もう一つ、「対等・平等の原則」はものすごく大事です。公社や公団の場合には、事業者は大家さん意識が強い。住んでいる人は店子意識が強い。「何を言ってもあかん」「言うことを聞かなあかん」、これはだめなんです。住んでいるものが主人公だということで「誇り」をもたなければいけない。この三者が対等・平等の関係であるということを確認させるということが大事です。

図一-2 協議会方式によるパートナーシップ





## 統合的アプローチの追求

私は留学して、オランダで学んだのですが、異なる要素を統合するということが、具体的にいいますと、

① 「異なるベクトルをもつアクターの意思統合」。

事業者と自治体と住民組織はベクトルが違う。思いが違う。思いが違うものが一緒になって一つの団地の再生、住み良いまちづくりという大きな目標に向かって統合していくということ。

② 「空間計画、社会・経済計画、管理計画との統合」。

日本の団地再生は、「団地再生」といっているけれど、私にいわせれば、言葉を誤用しているのです。「空間計画の建替え」を「再生」といっている。乱用してもらったら困るわけで、空間計画の建替えだけでは「再生」とはいわない。家賃問題とか、コミュニティ施設の建設とか、コミュニティをどうするかとか、グリーンを残しながらどういいうぐあいに地域を良くしていくかという社会的要素と管理計画。つまり、団地の管理をどう民主的なものにしていくかというところの観点。この三つが統合される必要がある。

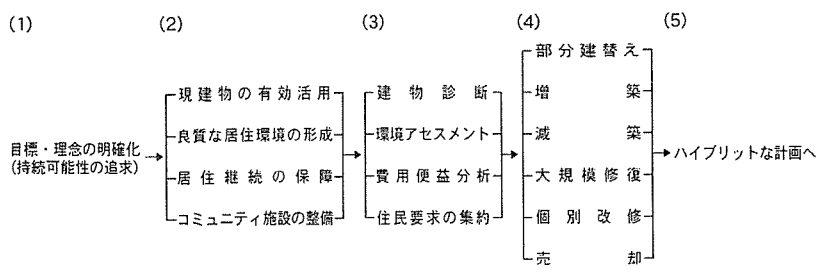
③ 「リノベーション・建替えなど多様な再生手法の統合」。

つまり、建替えしか選択肢がないということではなしに、さまざまな手法をミックスした、統合させた手法を採用する。

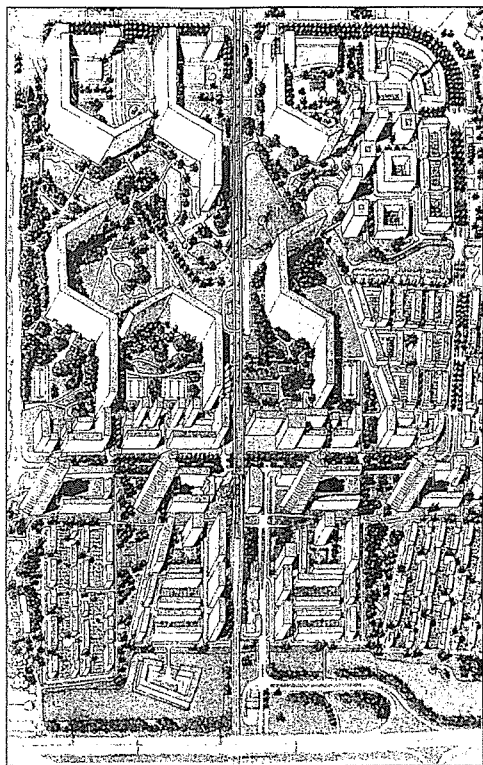
④ 「団地計画と地域計画との統合」。

これは多摩平団地で実験されたことです。

図一三 統合的アプローチによる持続可能性の追及



図一四 アムステルダムのベルマミーア団地のハイブリッドな住棟配置計画



出典：アムステルダム市東南区発行資料 2000年4月

## ハイブリッドな複合型住棟配置計画へ

オランダ、アムステルダムのベルマミーア団地は、一万五〇〇〇戸ぐらいの団地ですが、そのほとんどすべてが一二階建ての高層住宅。それもハニコムと呼んでいる蜂の巣型の単調なデザインでした。これは失敗だということが明らかになり、再生に取り組んだわけです。最終的に彼らが目指したのは、まず建築形態では、そのままでは居住性が悪いということで、全面撤去する部分もあり、そのまま残す部分もあり、低層のテラスハウスとか戸建ての部分をつくるという形で、高層・中層・低層をミックスしたのです。

所有形態についても、賃貸で残す。しかし、テラスハウス等については分譲を入れる。さらに、かつての賃貸住宅も売ってしまうということで、賃貸から区分所有の形態に変えるという形をとったわけです。

もともとのデザインはマスハウジングの非常に単調なものでした。多様な入れない低所得者は従来のままのリフォームで終えるという住居費負担の形

態。それから、多様性と持続可能性を網羅した住戸・住棟計画が必要だということ。

「モノカルチャーの一律建替えからマルチカルチャーの複合的建替え」ということです。マスハウジングというのは、まったく単調で画一的で面白くない。しかし、ベルミーアのようなマルチカルチャーにすると、デザイン的にも面白い空間計画ができるということになります。

私が今後の団地再生で提起をしたいのはこの形なんです。「一律建替えはもうやめておけ」ということです。残すところもある、壊して新しいものをつくる場所もある。建替え、リノベーション、リフォーム、減築、増築、いろいろなパターンを組み合わせるということです。そういう点で、建築家やプランナーの役割は非常に大きいし、仕事も面白くなると思います。

## 団地再生の手順

「団地の建替えがある」という話を住民がどこから聞くかという点、だいたい自治会長から、地元の議員からという情報源が多いのです。そういう情報をキャッチしたら、まず情報を収集する。そして、直ちにみんなに呼び掛けて、「建替え対策委員会」でも何でもよろしいのですが、そういう委員会を立ち上げる。立ち上げて、次は三者協議会をつくるように働きかけるといことです。

働きかける場合に、自治体とか公社・公団の職員の意識レベルは高くない。最初から民主主義のマインドとか、参加でやらなければいけないと考えている人はごく少ないです。だから、何が重要かといいますと、まず地元自治体に働きかける。事業者にも働きかける。何回も何年も働きかける。そして、三者協議会を発足させる。最初にそういう「体制づくり」が必要です。

三者がそろいましたら、調査の段階に入ります。現地を調べ、住民の意向を調べ、サーベイをやる。おのおの立場の人がどういう考え方をもっているかということを知らなければいけない。つまり、相手をよく理解しないと、パートナーシップはできません。パートナーシップは信頼関係なんです。対

立・抗争の関係ではありません。

それで、ステイクホルダー分析

というのをやる。日本ではまだ馴染みがありませんが、意思決定に参加する権利を持った人を「ステイクホルダー」といい、この場合は、公団、事業者、自治体、居住者です。こういうステイクホルダーが「ステイクホルダー・マトリックス」というのをつくる。ヨコ軸に事業者、自治体などのステイクホルダーを並べ、タテ軸に要求、住戸計画、住棟計画、環境、家賃……と課題を並べ一覧表にするの

です。おのおのマトリックスの中にステイクホルダーはどういう要求をもっているかを正直にきっちり書いて、議論をする。このステイクホルダー分析は、ワークショップという形よりも、よりシステマティックで科学的であります。そういうことで住民の要求を集約して、建物診断、環境アセスメントへ進みます。

一般的に建物診断なんてあまりやりません。なぜやらないかというと、公営住宅は、耐用年数七〇年の半分、三五年たったら「建て替えないか」と決めていくのです。建物がどうなっているか、まだ使えるところか、そんなことを診断することは要らないわけです。つまり、建て替えるかどうかを決める要

図一五 団地再生のダイアグラム

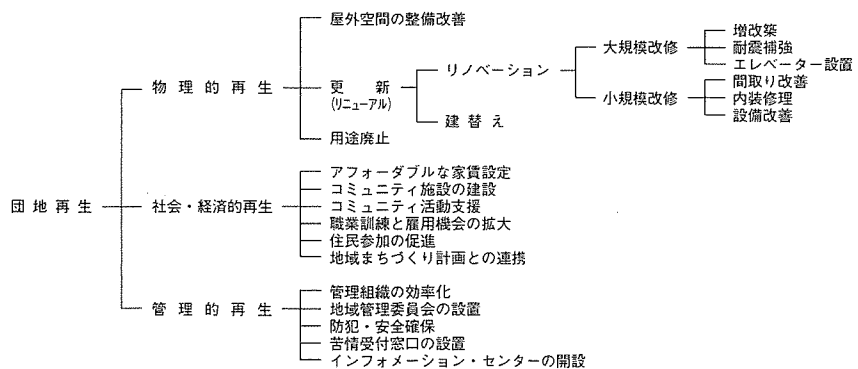


図-6 合意形成に向けた作業フローモデル



素は、経済効率性によっていままで決まっていたということですが。したがって、建物診断は、構造診断だけではなく、設備、バリアフリーなど、いろいろなことについて調べ、さらに環境アセスメントをやる。そして、先ほど述べた統合的アプローチをやる。

そして「計画の段階」になります。いろいろな作業をやり、住民の具体的な要求がまとまってきました。たとえば、Aさんは何人家族で収入はこの程度だ。だから、今度の団地の再生については、建て替えて家賃が高くなるのは困る、いまあるところで住み続けたいという要求をもつかもわからない。Bさんの場合は、成長世帯で収入もある。だから、建て替えて新しくちょっと広いところに移ってもいいと思うかもわからない。Cさんは、この際、この中で建てられる分譲、それはマンションであろうが低層であろうが、そこへ移って家を買いたい。要求は様々です。様々な要求を集約して、地域計画と統合しながら、ここで絵を描く。ここで具体的にハイブリッドな計画案をつくるという作業。だから、非常に面倒ではありますが、そういうプロセスを一つひとつ積み重ねて、最終的に一定の合意に達して絵にすることです。

いきなり絵で勝負する、これがいちばん悪い。もう一つ好ましくないのは、「あなたは建替えに賛成ですか。反対ですか。どっちですか」、これは最低ですね。こういうことをしたらだめなんです。

いきなりそれをやると、思考が二者択一しかない。住民が割れるのです。話し合いができなくなると、建替え派と反対派が鮮明になっていく。大事なことは、建

替えかリノベーションかというような、イエスカノーかではなしに、「あなたの要求は何ですか」と。「住み続けたい」という誰もが一致できる要求、「家賃を安くしてほしい」という誰もが一致できる要求によって意思を統一していくということです。

それで、これまでのプロセスを経て、だいたい住民組織と事業者側、自治体が入って、「もうこれで結構です。いろいろ不満はあるけれども、これぐらいが潮時だ。お互いに譲るところは譲ろう」ということで、一応の見通しが付いたときに最終の合意の締結をし、協定書にサインをするということが大事です。

ここを私が強調したいのは、だいたいどの事業者も公団も公社も、説明会をやったすぐ事業をやるのです。「私はここを出たい」という人は、説明会をやった直後にすぐにサインをします。そういう人がバーツとふえていくと、住民がバラバラになるのです。最終的には、ここを出たいという人、つまり本移転する人、仮移転で戻る人、ここで絶対頑張るという人——いま千里ニュータウンはそういうことが実際に起こっているのですが——三者に分かれるのです。そうすると、合意なしに事業を始めた事業者の責任はどこかへ飛んでしまって、住民同士のケンカになり、「あそこで頑張っている人が悪い」ということになって、これはいちばんよくない事例です。だから、最終合意の締結は住民の組織がすべて納得した段階でやることです。

住民の組織づくりは本当に大事です。事業者は入居者を対象に各戸撃破でいくのです。住民組織を相手に話をしないのです。「お宅はどうですか」でサイン、これは民主主義にもとるのです。オランダだったら、住民組織ができなかったら、当局が「組織をつくってください」といって、そこを窓口にして話をする。日本の場合は、住民組織ができることを嫌がって、いきなり各戸撃破で契約をして、既成事実をつくっていくというような事態になるわけです。

そうして、最終的に合意ができたときに、全体の説明会があって、それで事業に着手する。こういう手順にしなければいけないということです。

### 合意形成に向けたガバナンス

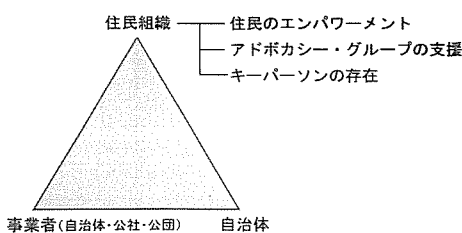
聞き慣れない言葉を使いましたが、「ガバナンス」というのは、「ガバナメント」とは違います。いままではガバメント、つまり役所です。自治体とか市、公団とか公社、公的団体が何でも決めてやるというガバメント。これじゃだめなんです。ガバナンスというのは、ステイクホルダー——意思決定にかかわる権利をもつ三つの組織——がパートナーシップを組んで、共通の目標に向かって信頼関係を維持しながら、協力して一つの合意を形成し、「団地の再生」という大きな目標を実現する。これがガバナンスです。

住民組織はエンパワーメントが必要だということを先ほど言いました。もう一つ、アドボカシー・グループ、つまり専門家の協力を得る。専門家が協力しなかったら、住民組織は政策と運動の面でその質を上げることができない。だからこれが絶対条件なんです。しかし実際には、専門家の協力が必要と理解している人は少ないのです。だから、これはもつともつとよく知ってもらう必要がある。そして、全体のリーダーシップを発揮するキーパーソンの存在が大切だということ。

これまでの「団地再生」は、事業者サイドで一方的に行なわれてきた。その中身たるや、技術的手法に始終していた。技術は建築家やプランナーの才能によるところが大きいが、そこに住む人、暮らす人、その人の知恵をどういうぐあいに建築家やプランナーが吸収して、それをプランニングにどう活かすか、これが求められているわけです。

そういう建築やプランナーの技術という空間計画は、参加という社会計画と統合されないとだめだ。いい空間計画は参加があってはじめて実現できるということを私の結論として話を終わりたいと思います。

図一 合意形成に向けたガバナンス



住民参加と経営責任



初見（司会） 多数いただいた質問票のなかから、きょうのテーマのキーワードになるであろうことから始めたいと思います。

「住民参加が団地の再生を考えるうえで非常に重要である」という指摘に関する質問です。千葉大の小林秀樹さんの経営責任を負うこととセットである必要があると考えています。そのためには、住宅組合による払下げの可能性を検討しているのですが、ご意見をお聞かせください」。住民参加と責任のとり方の話と、それを考えたときに一つの手として、払下げということもその延長上に出てくるのではないかと、というご指摘だと思います。

小林秀樹（千葉大学教授） 公団や公社は昔ほど公共性を代弁する大木ではなくて、押ししたら倒れそうな存在にみえるものですから、住民が主体的に要望をいろいろ相手ではすでになくなっていないか。住民自身が参加することは非常に賛成ですが、同時に、完成したあとの採算も含めた経営について責任を負うということでないかと、参加というのは難いのかと感じています。その方法として、欧米型の住宅組合をつくって、第一段階で管理を引き受けて、第二段階で建物の払下げを受ける。そういうことを今後真剣に検討していく必要があるのではないかと。（住宅組合については「すまいる」二〇〇五年秋号参照）



角橋 住民参加がうまくいって再生を果たした団地は、おのずから地域の管理について住民が責任をもつという関係が生まれます。これは自然の流れの

なかで出てくると思うんですね。したがって、土地の所有権とか法的な管理権は事業者にあったとしても、参加で獲得した再生団地は、住民があらゆることについて責任をもつという形態が維持されます。ただ、心配なのは、再生が終わってしまうとそのエネルギーが減退していくことです。

小林さんの提案は、団地再生の住民参加の問題とはちよつと違う問題だと思います。つまり、公共賃貸住宅が解体の危機にあるときに、これをどう持たせていくかという非常に大きな政策的課題なんです。それと団地の再生という局所的な問題を混同するのは好ましくありません。公共賃貸住宅をどうするかは、私論としては、もう少し地域的に統合してヨーロッパ型の社会住宅にしていく。つまり、完全に公であるものからやや共的なものにしていくという展望をもっています。

キーパーソン

初見 住民参加に関しては、角橋さんのお話のなかで、「住民参加といっても、核となる人（キーパーソン）の存在が不可欠である」という指摘がありました。それについて鈴木成文先生から質問があります。

鈴木成文（神戸芸工大学・東京大学名誉教授） 私の経験からいくと、なかなかキーパーソンが出てこないことが多いと思うんですね。そういう場合に、キーパーソンをうまく育てる手があるのだろうかということと、逆にキーパーソンがいなければ、結局うまくいきませんよということなのか、ということをお聞きしたい。



角橋 私が日常のアドボカシー活動で直面している最大の悩みはそれなんです。核となる人物がいないと動かないというのが現状です。まず、キーパー

ソンがいらないと、「この問題は専門家に協力せんとあかん」という発想が出てこない。だから、非常に難しい問題です。

そういう意味で、まちづくりとか、プロジェクト、団地再生については、「専門家の協力がまず要るのだ」ということを社会的に認知してもらうことをまずやって、そのなかから能力は十分でなくてもキーパーソンになるという人が運動の中で自然と出てくる状態を、専門家の協力によって、学習によって育てていくという、息の長い仕事が必要。悪いケースでは、キーパーソンがいないと、出ていった専門家が、まるでそのキーパーソンみたいにならずにワアーツとかき回すようなことが起こりがちなんです。非常に難しい問題ですけど、そういう地道な努力しか道がないことだと思います。



原田 私はむしろ、どの団地にも潜在的にキーパーソンになるような人材は複数存在すると思います。でも、それ以外の組織体制や空間形態・規模など、先述したさまざまな条件で埋もれてしまっているのだと思います。逆に緑町や古市団地は、居住者の資質や努力とともに、いろいろな条件がたまたまうまくいったから、キーパーソンが浮かび上がってきたというふうに思います。そういう意味でもやはり、良い計画者・コーディネーターの存在が重要で、居住者参加の計画の進め方とともに、組織体制や空間面など各団地の条件を総合的にうまく再構築することが大事だと思います。

### 残地処分方式に関して

初見 角橋さんから、残地処分方式の問題点のご指摘がありました。郊外で残地処分方式でやりますと、立地にもよりますが、売ろうと思っただころが民間に売れない。相当立ち行かないということが最近みえてきている。「残地処分方式のその先？」ということについて、角橋さん。

角橋 私がここ何十年団地にかかわってきた者としていちばん心配しているのは、「遺棄 (abandon)」が起こる危険性があるということです。事業主体が自分が管理している団地あるいは住棟をもちたえられなくなったと。ちゃんと管理する金もない、残地処分方式で事業をやる金もない、空き家はど

んどんぶえるといったら、もう放っておくしかしようがないという事態になる。つまり、団地スラムができるということを危惧しているんです。

「勝ち組」「負け組」というのは嫌な言葉ですが、都心の残地処分方式であれば売れるところが通常「勝ち組」といわれている。千里ニュータウンは非常に便利な立地だから、残地処分方式である程度民間に売れるんです。しかし、千里ニュータウンでさえも、残地処分方式をほとんどあつちでもこつちでもやっていきますと、供給過剰になって売れないという事態になってくる。事業主体にしてみるとものすごいリスクなんです。大阪府の公社の場合は、建替えをやって土地を売る。つまり、自転車操業なんです。それが売れなくなると、まばらに不良資産が拡大再生産される。そうすると、大変な問題になる。

だから、残地処分方式に踏み切ろうとしている事業主体は、一か八かだと思っんです。何の見通しも立てていないとなると、この方式はきわめて危険である。その負担は結局、住民、国民にかかってくるおそれがある。暗い話で恐縮です。

初見 残地処分方式が続けていけるかどうかということについて、実際にそういう手法をとっている都市再生機構の方もおみえになっていますが、この先どうしようと考えておられるか。どなたかお話しいただけますか。



小林義和 (都市再生機構経営企画部) 今後は公共的な土地の利用に、徐々に、より優先順位を置くようなやり方をしていくのではないかと考えています。残地を処分して、それが民間マンションになるという方法ではなく、まずその地域で必要とされる公共施設、あるいは高齢化に備えた施設に優先順位が置かれて、

そのような地域社会に必要とされる土地利用を実現するように土地の処分が進む、そのようなことになっていくのではないかなと思っております。残地処分という大きなスキームの範囲には入るのだらうと思うのですけれども、

初見 そのときに既存の建物は壊して、そこに地域として必要な公的施設を建てていくという形でしょうか。



小林(義) 建て替えるべき昭和三〇年代の建物は、すでにかなり建替えが終わっています、これからは四〇年代の団地が残るわけですが、これは必ずしも全部建て替えるということにはならないと思っています。できるだけ使えるものはリニューアルして使っていくことだと思います。

### 費用負担は誰がする

初見 残地処分にも絡むのですが、団地再生のときに問題になるのが、建替えてなく、軽微な改修にしてもお金がかかるわけです。そのお金は家賃に上乗せされて居住者が負担する。じゃ、どの程度までの家賃上昇に堪えるか。変えていく費用を誰がどう負担するのかというあたりについて、東畑建築事務所尾崎さんから質問がきています。

尾崎久純(東畑建築事務所) 住民主体で組織づくり、体制づくり、サーベイをやっていくときの資金をどういうふうに出していくのか、というところの工夫、自治体の考え、行政のほうの考えがあれば、お聞かせ願いたいと思います。



角橋 住民参加なしで、残地処分方式で建替えをゴリ押ししたようなケースは、近隣の市場家賃に近づけていくということになります。そうすると、住民が負担できなくてみんな出ていくことになって、場合によつたら空き家が出る。こういうことになると思っていますね。

費用負担の点は、非常に重要な難しい面倒な問題なんです。団地再生がバナンスのなかで、みんなで費用の問題をいっただうするかということとを協議していく。そのなかで一定の解を求めていく。最初から、「この道しかないのではないか」と頭の中で概念的にきめて考えるのではなく、基本は三者のパートナーシップのなかで、居住の継続ということと建替え、家賃負担、そういうトレードオフの関係をどういうぐあいに処理していくか知恵をしぼることが大事で、そのなかから出てくるということです。

先ほど神奈川県公社の「新旧家賃格差調整制度」を紹介しました。それは住民側が、「建替えということを全体の問題としてとらえてもらったらどう

か。だから、費用はほかの人にも若干負担してもらったどうか」と言いだしたのです。これも一つの知恵なんです。それは公社が自分の口からいうことはできない性格のもので。住民がそういうことをいつてはじめてある程度納得して、自治協という全体の組織が納得してできることなんです。お金がないから最小限のリノベーションでいまの建物をもたせて居住を継続しようといういちばんミニマムな費用負担という形態もあるかもしれない。場合によつたら、一般会計から税金を注ぎ込んで、負担はみんなの税金にしたらどうかと。そういう選択肢もなきにしもあらず。いろいろな知恵をみんなが探るなかで解が出てくることだと思います。

初見 建替えて新しいものをつくれれば、当然相当額の費用負担がどこかで発生してくる、誰かが負担しなくてはいけない。「いろいろな再生手法がある。建替え一つだけではない。そういうものを組み合わせで対応すべきだろう」というお話だったと思うのですが、マサチューセッツ州立大学のサラ・ティズリーさんから、「建替えなしの選択肢のなかからなんとか工夫していけないのだろうか」と。

### 「建替えなし」の選択肢はないのか

角橋 建替えという選択肢を捨てちゃって、リノベーション、リフォームという形で知恵をしぼる。費用負担はできるだけ少なくする。公共賃貸住宅の古い建物は相対的に家賃はまだまだ安いですから、月一万、二万ふえても受認できないものではないというケースがありうると、私は思います。

曾我部 設計事務所をやっていますから、そういう話に直面することがあるのです。たとえば地方のある市営団地の建替えにかかわったときに、基本的にはほとんど手を加えないで使うという計画案を出したら、地元の建設業関係の人からネガティブなプレッシャーを受けたんですね(笑)。直面している個別の問題を一つひとつ解決していくことも重要だと思つていますが、根本的な意識を変えないとだめなのだと思うんです。

手前ミソですが、私も本をつくらつたりするのは、実はベシックなところで意識を変えるきっかけにならないかなと思つてやっているんです。業

界団体もそうだし、法整備もすべて建替えを前提にできていますから、そういうところのベーシックな気持ちを変えていくようなことがこういうところから生まれていくのがいいのじゃないかなと。「建替えない」という前提で物を考えることを試みてはどうかという意見には、僕は賛成です。

初見 せっかく曾我部さん、田中さんに登場いただいたので、実際にお二人が団地再生のプロジェクトにかかわったことがおありになるのならば、そのとき具体的にどうなさったのかご紹介いただきたい。

曾我部 具体例になると、半ば愚痴になりますけれども、



僕らは、安いお金で効果が大きいほうがいいだろうと思つてやるんです。ところが、安いお金で環境を良くすると文句をいわれる。さまざまな法的な問題をクリアすると同時に廊下も明るくなって気持ちいいだろうと、通路にトップ

ライトを付けてはどうかと提案したところ、「いままでの市営住宅の廊下にトップライトは付いていないので、だめだ」というんです。

「同じ団地内だけではなくて、別の場所の市営住宅に住んでいる人から文句をいわれるので」と、いわゆるネガティブチェック的に市の人たちが制限しちゃうんですね。「安いお金で市内のものが良くなるのならいいじゃないか」というぐらいのおおらかな気持ちでやっていかないと……。

住む家と同じ仕組みで同じように建て替えられる時代ではもはやなくて、住民参加というのはさまざまな価値に対応しなければいけないからだと思うんですね。日本人は「一律こういうものだ」という考え方をいっぺん捨てなければいけないと思うんです。妙な民主主義、平等主義を前提にこだわっている限りは、可能性はあまりないなと思つたことがあります。

初見 「いままでどうしてもハードを中心に考えがちだったが、もつとソフト面で頭を使えば、お金をかけずにできることがずいぶんあるのではないか」という意見も確かにあるわけです。

団地再生の試みは、即地的にいろいろな試みを積み重ね、試行錯誤のなかで今後少しずついろいろな試みをしていく気がしています。

それで、一例ですけれども、千葉大学の服部先生はじめその研究室の方々と、千葉県の公団住宅を対象にNPOの法人を立ち上げられて、小さいけれども活動を始めておられます。活動に至った経緯とか、いまやっていて感じておられることなどをご紹介いただきたいと思います。

再生とは、五〇年の大計を立てること

服部岑生（千葉大学教授） 千葉は日本でも有数の団地スプ



ロール地帯です。戸数としては一〇〜一五万戸、約二〇〜三〇万人の団地居住者がいるところで、昭和三〇年代の団地はほぼ建替え対象で進んできているわけですが、大半は四〇年代〜五〇年代につくられたところで、「死に絶える郊外」の状態になりつつあります。建替えてもしようがない、国、公共団体としては建替えるお金がない。私も公共住宅の研究者ですから、なんとかしようということで、一種のセツルメントをつくつたということなんです。

しかし、住んでいる人はものすごくたくさんいるわけですし、それぞれ「もうどうしようもない」という閉塞感は満ち満ちている。それをどうしていくかという問題になると、デザイン的なスタンスも非常に大切ではありますが、どうやって取り組んでいくのかという問題が基本的にあります。

団地の再生というのは、「再生」という言葉の意味合いを噛みしめれば、永久に住める場所を将来ともつくっていくこと、数十年の大計を固めるわけですから、デザインを表面的に変えるということではなく、何を基準にして数十年後が素晴らしいかという議論が統一していなければならぬわけです。人間の文化全体のガバナンスが問題なんです。それをどうやって手に入れるかというところ、ハードウェアではなくて、ソフトウェアなんです。

「五〇年の大計」ですから、何も答えは出ていません。建築の活動にはなっていない。いつか建築の面も出るでしょうし、あるいは生活全体のある目標に向かっての再展開が、その間にいくつかいろいろな人たちのなかで出てくるかもしれません。

大学の学生たちが中心で、県や機構や市、行政の方々とも住民とも別個に

研究会をもって進めておりまして、「答えはできるだけ早く出さないように」というモットーでやっています。

初見 「難しい問題だから、時間がかかるとかいいわないで、まず現場に出なさい。小さなことでもいいから始めてごらんなさい」というふうに理解すればよろしいでしょうか。

### 海外事例は日本にどう役に立つ?



田中 角橋さんがオランダの例を出されていますが、オランダではそれぞれの立場が平等に仕事をするということに進めている都市計画ですが、現状は結構失敗していますよね。西洋の個を尊重して平等に、それぞれの職能でやっていくということ、それを日本で適用するというのは、社会

の土壌として難しいのではないかと。そのへんはどうお考えでしょうか。

角橋 違いを強調するより、グローバルでインターナショナルな動きのなかで、人類の共通の文化として、共通して教訓としてくみ取れるものは何かということを探るのが大事だということですね。

確かにオランダと日本とは、歴史的、文化的に違いますから非常に困難だということも承知していますが、困難だからといってやめるわけにはいかない。住民参加も、二〇年ほど前は誰も口にしなかったんです。しかし、いまは誰でも「住民参加が大事だ」といいます。そうやって世の中が変わり、意識が変わってきたわけで、そういうことで世の中が大いにグローバルに変わっていくということだから、私は非常に希望をもっているんです。いけるんちゃいますか、それは(笑)。声を大きくしてやったらいいですよ。私のフロ一チャートも、住民の方が「ああ、こういう手があるのか」と知ってもらえたら、これも知識が広がっていく一つの方法だから、違いがあっても大丈夫、希望はあると私はみております。

初見 明治大学の澤田先生は海外の団地再生事例を長いことみてこられて、いろいろ提言されています。海外の事例が日本の団地再生にどう役に立つのか、限界があるとすればどういうところか、ご紹介いただければ……。

澤田誠二(明治大学教授) 自身は四〇年近く前から日本

とドイツの間を行ったり来たりして仕事をし、研究をしていて、七〇〇〇万戸といわれる東ドイツはじめ中部ヨーロッパの老朽化した住宅団地の問題の全体像を把握して日本の状況に照らすと、早晚日本にも同じような問題が出てくるということで、研究成果はどんどん公表するというものでやってきました。数年前に『団地再生の



すすめーエコ団地をつくるオープンビルディング」という本を出しましたが、団地再生という問題を誰にとつて、どのくらいの大きさの問題と考えるかがとても重要な時代に日本も入ってきた。NPOの「団地再生研究会」と「団地再生産業協議会」という二つの組織を立ち上げて、三年目に入っています。郊外の集落に対して、国土交通省はすでに「縮退地域」という言葉を使う時代にも日本社会も入ってきているので、そのなかでどういう団地を再生するのか、という大きな枠組みが展開される必要があるというのが、いままで私がいろいろ研究してきたところから出てくる問題です。

団地再生の問題というのは、これだけ大きなポリウームの住環境再編成の社会的なニーズがあるわけですから、そのなかでこれから専門職がどういった役割を果たしていくのかというような枠組みで考えていく必要もあると思いますし、厚生労働省、環境省、新しいエネルギーの導入ということで経済産業省、そういうところが老朽化した住宅団地という場に対して、二一世紀的な産業の場としてどういう関心を示しているのかということについても話を発展させていく必要があるというのが、きょうお話を伺った感想です。

初見 ヨーロッパでの再生事例は、基本的には環境問題ということがあって、断熱性を向上させる——外断熱にするとか、サッシを二重化、三重化する——エレベーターを付けるとか、セキュリティの問題から、日本でいうオートロックに近いような形式にするとか、面積が足りない場合は二戸一化する、非常にわかりやすい目標があって、それに対して技術を開発してきちっと対応している例が多い。バンダリズムがふえるとか、殺人が起きるとか、そういう特別な

状況があったとき以外には、できるだけ使い続けられるような中間技術、技術開発をして対応していくという例が多いように思います。

日本の社会構造は、建設によって生かされている面がいままであったせいかもしれませんが、ヨーロッパではきちっと手当てをして使い続けているのに、どうして日本ではこんなにすぐ壊してきたんでしょうか。

### 昭和三〇年代の団地は物理的にブアーだったから建替えもやむを得ない

小林（義） 先ほどからパネリストの先生方が取り上げられた団地は、建替え事業でいうと第一世代の仕事。昭和三〇年代の団地の建替えはほぼ完了期にきており、住宅の再生という観点から申し上げますと、次は昭和四〇年代に建てた団地がステージが上がってくるということです。

実情は三〇年代と四〇年代では全然違ってきます。立地条件も、団地の規模も、住戸の床面積も違う。昭和三〇年代に建てた団地は、日本がまだ貧しい時期につくった住宅ですから、躯体の寸法、住戸の床面積からすべて、非常にブアーです。再生しようにもしきれなかった。建替えはそれなりの正解だったと思うのです。四〇年代のものについては、これから非常に多様な選択肢のなかから選んでいくことになるのだろうと思います。

そのときに、地域のまちづくりの課題にどう応えていくかが一つのキーワードです。住宅の再生は、ややもしますと、居住者の高齢化の問題と一緒になつてとらえられています。日本はこれから人口数、世帯数が減っていきます。これから子育て期を迎える若い世帯に対して、昭和四〇年代に建てた団地がどういう答えを用意できるか。保育所、乳幼児の交流施設、病児保育の問題も含めた、多様な子育て期を迎える人たちへのサービスをもった新しい住宅地にどう再生していくか、そのへんが大きなテーマだと思っています。初見 三〇年代の団地は、天井高が低いとか、規模が小さいとか、躯体的、性能的にだめだといわれたのですが、逆に世帯の規模が小さくなってくると、一人で住むにはあんのぐらいの面積でも必ずしも過小とはいえないし、増築などしなくても、複数戸使用することを認めさえすれば、お金をかけずに住戸の面積は倍になるわけです。

小林（義） 若い方々に住んでいただとしたら、和室を洋間にしたり、キッチン、水廻りもかなりダイナミックに変えなければいけないわけですが、そういった大規模な改修に三〇年代の躯体が耐えられるかというと、やはりいろいろと問題があったということです。

### 新しい暮らし方、フィールドオフィスへの期待

泉宏佳（住宅管理協会） 公団で三五年間住宅をつくる仕事をしてきて、いまはリニューアルとか管理の問題に携わっております。

団地の再生という場合に、居住者も含めた団地の運営を再生する話と、ハードだけに着目した物的な再生の話とがあり、ハードの再生の話は、外国の例をみても整理ができていこうと思っております。問題は、団地の生活とか暮らしをトータルに、どう再生するかということ。

きょう紹介があった緑町や多摩平は成功事例です。居住者のまとまりもない、リーダーもないところでどうやって再生していくかは、非常に大きな問題です。キーパーソンをどうみつけていくのかということは、楽観的に、誰かが潜んでいるから仕組みのなかで育ていくだろうということほど簡単なことではない、というのも一つの現実だと思います。

私は機構OBですので、あくまで私見ですが、当初の建替えは、新しい需要層を掘り起こすために土地をいかに有効利用するかということだったので、現実的にそういうのは民間がカバールしているのであれば、残る話はいまある団地の制度をどう改善するかという課題なんです。

リニューアルの金ですら回収できないのが現在の居住者の実態であったり、住宅事情の市場性なんです。いままでは公的な団地の管理者が非常に管理をしはっていたのですが、それを入居者の裁量に任せようということになってくると思っています。入居者の負担で性能向上を図りながら住み続けていくというのも一つの考え方として打ち出されてくるのではないかと思います。住み続けるための努力をやっていただくということなんです。

当初の「光が燦々と降り注いで、緑の芝生で子育てに励む」というのも団



地の一つのイメージかもしれないですが、いまののままの郊外のニュータウンでも、住まい方、仕事の仕方を工夫すれば、もっと再生するのじやないだろうか、というイメージを展開していただければなという感じがします。

「SOHO」(スモールオフィス、ホームオフィス)といいます。僕は「フィールドオフィス」「コラボレーションオフィス」だつてあるのじやないかと思うのです。緑の環境の下にパソコンを持ち出して仕事をすれば、そんなにいい労働環境はないし、たくさん住んでいる方の中には、いろいろな能力の持ち主がいるし、高齢化しているとはいえ、退職者、前期高齢の人がもっと力を合わせれば、いろいろな産業、コミュニティビジネスを起こす可能性もあるかもしれない。そういう新しい可能性を探したり、入居者同士が互助で運動するような展開を私は期待したいと思っています。

**初見** これからの郊外団地について、手を加えずにできるだけ居住者の自主管理に近いような方向にもつていけば、お金もかからないし、住んでいる人たちももっと愛着をもつて、環境を良くしていくという方向に期待したい、というのは僕も大賛成です。

### 若い人をのせる

**渋谷昭**(渋谷昭設計工房) 団地は高齢化した人たちがばかりとなつて、風景がだんだんたそがれてきて、非常にマイナスイメージをもっているのですが、若い世代をどう呼び込むかが重要です。



**団塊ジュニア**より若い二二〜二三歳の学生たちに、デザイン的にも優れたいろいろ賞をとつたドイツの団地再生のスライドを見せたら、拍手喝采があつて、「団地に住みたい」と。

都心のマンションが、「家賃並みで買えますよ」とデベロッパは言うわけですが、三〇歳で三五年ローンを組むと、六五歳まで延々と給料の半分をもつていかれます。結局、子育てと家賃を払うための一生に終わる。

泉さんが言われた居住者主体の管理といつても、いま住んでいる人はだいぶ高齢者です。下にじいちゃん、ばあちゃん、上に若者というような形で、

そこに二〇代の人たちが入ってきたら、パワーが違ってくる。

都心のマンションを買つても、周りにパーキングしかないけれど、高根台とか多摩平の場合は緑地がある。そこで畑ができるではないか。クラインガルテン、キッチンガーデンをつくりましょうよ。高根台団地などを手掛けた津端修一さんとお会いしたときに、「私は設計者としてどうしてもやり残したことがある」と。いま高蔵寺のわきで百姓をやっているんですね。ものすごく元気で病氣もしないのは、畑をやっていることだと。「クルドサックで住棟を配置し、木を植えただけだった。なぜクラインガルテンをやらなかったのか」とおっしゃっていました。ドイツは産業革命以降、労働者の給料が安いことの対策としてクラインガルテンをつくつたのですが、それがいまドイツの文化として育っています。そういうことをいろいろ考えていくと、解くカギはそんなに暗くはない。

残地処分方式の問題点が出ましたが、そんなに大きな話をしなくても、個人に一棟を若手のグループに一億円で売ってください。三〇戸なら一戸三〇〇万。一戸五〇〇万かけて改修するとして、なんだかんだで一〇〇〇万とすれば、一〇年で借金は終わります。四〇代からずっと家賃ゼロで住めるし、オークションに出して友だちに売つてもいいし、無借金だから自分で新しい会社もできるしと、いろいろいいことがあるはずですよ。

なにも都心居住で高額なマンションを買わなくても、人間の一生はいろいろあるし、これからは、どんどんグローバルになるなかで、北京に住むかもしれないし、ベルリンに住むかもしれない。そういう話をすると、若い人は乗ってくるわけです。何か解く明るい話があるのではないかと思つています。**初見** 前向きな話、ありがとうございます。質問票のなかにも、「住民が団地に夢をもてるとしたら、どういうことでしょうか」というのがありました。それに対する一つの答えと受けとめました。

曾我部さんから、最近の映像では団地がノスタルジックに扱われている、という指摘がありました。僕が自分の研究室の学生を古い三〇年代、四〇年代の団地に連れていくと、鉄のサッシでガラスがパテで止まっているような

状態をみて、すぐ感動したりするんです。むしろ面白がつているんですね。そういう若い人たちが始めているということを見ると、まだ古いものもいくらでも使える可能性があると思えます。僕も感じています。

曾我部 まったくそうだと思いますよ。若い人たちはみんなバラバラです。バラバラの価値観の人たち相手に、「和室は全部洋室にしないと」と思わないほうがいい。地震の問題は別ですが、スラブが薄いと、隣の音が聞こえるとか、それでもオツケーな人はいっぱいいると思いますよ。多摩平は近くに美術系の学校がたくさんありますから、あの人たちに一棟貸してあげるとかすると、一気に可能性が広がると思いますけどね。

### 公共住宅のゆくえからむ大きな問題

初見 会場には再生に実際にかかわっておられた方々がおみえです。東洋大学の内田先生、いままでかかわってこられた活動のなかで、この問題について感じられていることを。

内田雄造（東洋大学教授） 私は神奈川県公社の中幸町住宅、同潤会の鶯谷アパートの建替えにかかりました。私があるなかで感じたことは、基本的には角橋さんのお話に近いと思います。



公営住宅と公団住宅は家賃システムが全然違うわけですね。いまの公営住宅の家賃システムはもうどうしようもないところまでできてしまったと思っています。来年度、公営住宅法が否応なく大規模改正されて、いまの公営住宅がどうなるかということが大きな問題としてあります。

いままで公営住宅は、住宅に困窮する低所得者向けに住宅を供給していたのですが、応能応益家賃は、同じ社会階層の人が巨大な群で住むことになるわけです。そういうことが本場に社会的にいいのかどうかという問題がきちんと論じられなければならない。枠を広げて、まちづくりの推進とか、地域の再生とかの枠組みを入れないと、もう公営住宅の供給は成り立ち得ない。そういう枠組みのなかで建替えの問題を考えてみるべきだと思います。

初見 再生に向けてのビジョンのなかで、ソーシャルミックスをどう実現でき

るかということと関係するお話だと思います。住宅基本法の改正について、高田先生、福祉との関係で、もしかするとまた均質な居住環境ができちゃうかもしれないという懸念に対して、そういうことを含めてビジョンは形づくられていると思うので、お話しただければ……。

高田光雄（京大教授） 公的賃貸住宅のシステムはどんな限定的な、福祉的な側面が強調され、特定の階層の人たちのための住宅という方向に制度自体が変わっていく。そのこと自体は、それなりの正当性をもって議論されている側面



もあると思いますが、それがダイレクトに公営住宅に結びついて将来像が議論されているところに問題があつて、公的な住宅団地の再生にも非常に拘束的な条件をつくっていると思うんです。

福祉的側面というのは、セーフティー・ネットという概念で、低所得者のための住宅ということだけではなく、さまざまな一般の住宅市場から阻害されている人たちの居住を公営住宅で確保しようとか、いままで福祉施設におられた方が施設から出て住宅に入る、地域化していく（そのこと自体はノーマライゼーションの方向でいいわけですが）ことよって公営住宅が逆に施設化していく。施設化するなどのシステムができてそうやっていくのであれば、マネジメントしていく方法があるわけですが、単に住戸のユニットを誰に供給するかという議論が進められていくことに問題があります。

それぞれの団地では管理の問題が出てくるということが現に起こってきていて、そういう社会全体のハウジングシステムの大きな流れのなかで、いつそう団地再生が拘束を受けてくる。そのことを除外して団地の再生の問題が議論できなくなってきたという状況がいまあるように思います。

具体的な特定団地の再生問題というのを考えていった場合には、いまのような社会的なハウジングシステムの急速な動きと、地域全体のエリアマネジメントに関する議論とを関連させていかないと、現実にはどんどん暗い話になっていく。逆にそういう社会的な問題とか、あるいは地域全体のマネジメント問題についての議論を深めていくことが、団地再生に光を当てていく



ことにつながると思っています。

内田 私は、もう公団・公社、公営という制度自体が風前の灯だと思っているんです。たとえば公団の居住者にも、民間の借家の人にも、公営住宅と同じような家賃補助をするとか、社会住宅という形で、公団とか公社を別の体系でくくるといことも考えられる。地域再生ガバナンスというような脈絡の中で団地の再生をどう位置づけるかという議論がもう少し必要ではないか、という高田先生のご指摘には基本的に賛成です。

服部 私たちのNPOがやっていることは、まさにいま高田先生と内田先生のお話のとおりなんです。町全体としてサステナビリティをどうやってもっていくかという問題になりますと、そこでのライフスタイルとか、高田先生が言われたエリアマネジメントが非常に大きく問題になります。いま生活のなかでいったいどういう悩みがあり、高い水準の何かを享受しているかという問題は、これは研究事なんです。私どもの研究室ではそれを研究して、非常に小さい範囲の地域の生活評価が全体に連動するというところで、もっと大きなガバナンスの問題に問題をもっていけないと、答えは出ないだろうと思っております。

佐々波和彦（地域研究事務所） 郊外団地が出現したのは、その時期の経済、社会条件が郊外団地の建設に向かわせたわけです。地域計画のなかで郊外団地をどう見直すか、新しい地域計画をどう模索するか、そこが今後われわれが取り組まなければいけない大きな点ではないか。環境問題とか農業問題ともつながっていますから、工業と農業の並存をどう考えていくか。そういうなかでの郊外団地はもっともって研究されてしかるべきではないか。



いま、中国や東南アジアを考えると、日本のかつての経済成長期と同じような成長を続け、いろいろところで工業開発が行なわれ、都市開発が行なわれているわけで、いたるところで郊外団地をつくっているのだらうと思います。日本の轍を踏ませないために、日本が中国や東南アジアにこのことでも貢献するべきだ、と思っております。

小畑晴治（都市再生機構研究所） 郊外の閉塞感という非常に大変な状況があつて、その問題と団地再生の問題を重ね合わせている部分もかなりあると思います。角橋先生が「公社や公団が苦し紛れに団地建替えをやり続けている」とおっしゃいました。そういう時代もあつたかもしれませんが、少なくとも都市機構はもうそういう状況ではなく、むしろ問題なのは、住民参加の建替えも、結局われわれの建替えとなんら違わず、最大公約数的にいいものをやるといことにいつてしまうことです。建替えて戻ってくる床面積の比率の少しでも高い等積交換にシフトしてしまうという構造を変えなければいけません。等積交換で建替えが成功したといっても、魂を売ってしまったわけですね。三分の二はよその人が入ってくるようなものをつくって、それを成功したという評価をしてはいけないと思います。

曾我部先生がおっしゃったように、「悪平等主義」。曾我部先生のレポートにあるような一つひとつの小さな部分、映画のシーンに出てくるような大きな部分を大切にしないで、全部公約数的に引いた状況でみているような計画ばかりだと思っております。

そのいちばん典型なのが「都市計画マスタープラン」という、ここにいらっしゃる皆さんが一〇年前に必死になつてつくったものがいまどうなっているのかということ。それにしぼられてにつちもさつちもいかな。都市計画マスタープランが、いまの人口減少社会、地方都市がガタガタになっている状況、犯罪がふえている状況、そういうことになんら対応できないわけですから一度つくってしまったものを見直せないというジレンマをどうやって乗り越えるか。私は、きょうの前向きな渋谷さんの提案、曾我部先生の提案、服部先生や澤田先生の提案をうまくかみ合わせれば、展望が開けると思っています。機構も皆さんと一緒に考えたいと思っておりますので、間違つた敵を設定しないでいただいて（笑）、どうぞよろしく願います。

初見 明るい言葉で締めていただきました、ありがとうございます。このへんで終わりにさせていただきます。

（文責＝編集部）





すまいるん 2005年秋号 別冊  
第25回 住総研シンポジウム  
**郊外団地の再生**

二〇〇五年一〇月二〇日発行

発行 財団法人 住宅総合研究財団 ©

発行人 峰政克義

〒156 0055 東京都世田谷区船橋四丁目29-8

TEL (03) 3484-1538

FAX (03) 3484-15794

E-mail : [jusoken@mxj.mesh.ne.jp](mailto:jusoken@mxj.mesh.ne.jp)

URL : <http://www.jusoken.or.jp/>

● 制作 建築思潮研究所(山本直人)  
印刷・製本 慶昌堂印刷株式会社