

● これからの団地再生を考える視点

大阪ガス(株) エネルギー・文化研究所

所長 多木 秀雄

Written by Hideo Taki

はじめに

「団地」という言葉には、はじめて耳にした当時の風景を思い出させてくれる懐かしい響きがある。私の家の近所にも団地があり、小学校の友達が何人も住んでいて、団地の広場でよく遊んだ。つづみ形をしたランドマーク的な給水塔の周囲は、いろいろな遊びができるわくわくする場所であった。中学生になる頃、そのうちの一人が千里ニュータウンへ引っ越してゆくという話を聞き、「遠いところへ行ってしまうんだ」と感じたことをよく覚えている。

この「団地」という語は、「一団の土地」という法律用語の略語である。「一団地」から来ている。区画されてはいるものの、一体の土地として利用すべき土地のまとまりを意味する。大正8年の都市計画法に「一団地の住宅建設」という語が現れ、これが「団地」という用語の元となったそうである。しかし、団地という言葉が一般化したのは、日本住宅公団が設立された昭和30年以降のことと見られる。

高度経済成長を支えてきた団地は、その後40数年経過し、建物の老朽化、住民の高齢化などに起因する課題への対応が急務となってお

り、環境と社会の持続可能性を体现する「再生のあり方」が求められている。今回の特集は、かつて団地が生み出された時代・社会背景を踏まえながら、新しい時代が要請する「団地再生」の意味とあり方を明らかにしようと企画した。

直面する問題の所在

昭和30年代に建設された公共住宅の大半は既に建て替えられたが、昭和40年代に行われた公共住宅供給システムは、第1期住宅建設五箇年計画の「一世帯一住宅」、次いで第2期では「一人一室」の達成という目標に沿って、いずれも量的な居住ニーズの充足に貢献した。

今日、かつて若い夫婦と子供たちが住んで活気に満ちていた団地は岐路に立たされている。その膨大な住宅ストックを、これからの時代に、どのように維持あるいは更新してゆくかは、21世紀の住まいづくり・まちづくりに大きな影響を与えるものとなっている。

問題は多岐にわたるが、(1)居住者の高齢化と子供の数の減少、



(2) 建物自体の物理的な老朽化、(3) 住宅の狭さと設備の陳腐化など、今日の居住ニーズとの不一致がまずあげられる。そして、居住ニーズとの乖離から、空き家の増加、住環境の悪化、ひいては社会不安が懸念される。

昭和40年代の公団住宅など公共住宅は、大規模な住宅用地を求めて郊外へ進出し、交通の便の悪い立地も多い。大部分はエレベーターのない5階建てで、住

戸規模は40〜50^{m²}と狭小である等、さまざまな問題を抱えている。

その一方で、日当たりの良い建物配置や団地内に確保された公園・遊び場に見られる空間的な豊かさ、年月をかけて成長した緑など、屋外から見た住環境は今日供給される住宅地に比べはるかに素晴らしいものがある。また、大規模なまとまりは、大胆な土地利用の転換や公共交通の再整備などに可能性を秘めているとも見られる。

問題への取り組みを考える大切な視点

こうした諸問題への対処方法については、個々の団地の特性に応じて考えられるべきであるが、次に、共通的に考えるべき、大切と思われる視点を紹介する。

① 建物・住宅設備の再生

既に建て替えられた団地は別にして、今後改善を要する公共住宅は、スクラップ・アンド・ビルドではなく、既存の建築ストックを活かして良質な社会資本を蓄積する時代へと向かうべきであろう。欧米諸国のいわゆる「社会住宅」では、高層住宅が社会的荒廃に耐えられず、また防犯対策のため取り壊されて中・低層化された事例はあるが、住宅ストックに適切な改善・修繕を加えながら多様な価値を維持した居住空間を提供してゆくことが主流になっている。

ストックを維持して長く使い続けることは、地球温暖化防止や資源の保全、廃棄物に関する環境問題への対応を考えた持続可能で環境共生的な住まいづくり・まちづくりにつながる。「古い」から捨てる、壊す発想から、逆にその年月による価値が蓄積される文化を育てる発想への転換が求められる。

住宅の狭さについては、2戸を1戸に、または3戸を2戸に改造するなど、技術的な解決策はある。それも横方向だけでなく縦につないでより豊かな内部空間の提供もでき、子育てに必要な空間の確保につながる。また、エレベーターの設置や「減築」によって低層化することで、高齢者だけでなく全ての人が苦痛なく住宅にアクセスできる対策も団地再生の必要条件であろう。

② コミュニティの維持・再生

心地よい住まい、活力のある住環境を作り、持続させるためには、ハードの改善だけでなく、良い近隣関係 健全なコミュニティの形成が不可欠である。一時代前には地縁血縁による隣人との結びつきがあった。団地にあつて鉄の扉で仕切られプライバシーの高い住宅の供給は、一見孤立した家族をイメージさせるが、長年の居住はコミュニティを熟成させた。それを断絶させたのは全面的な建て替え事業であった。団地再生にあつては、居住の連続性が保証されるべきである。少子高齢化社会における生活の安全・安心を支える必須のものとして、新しい時代に即したコミュニティ形成、高齢世帯だけでなく若い世代も含んだコミュニティの維持と再生が望まれる。

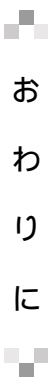
③ 生活ニーズに対応する支援・サービス

少子化、高齢化は、地域にさまざまな新しい形の生活ニーズを産み出している。日常生活での不安・不便を解決する支援・サービスのシステムがあわせて整備されることが望ましい。医療、介護、子育て、教育、防犯など、ニーズは多様であると思われるが、いろいろな年齢層の新しい居住者によって地域が活性化してゆくためには、幅広い年齢層を念頭に置いたニーズを掘り起こし、対応の仕組みを作ることが必要である。

団地の特性にもよるが、生活ニーズに応える複数のシステムが有機的につながること、サービスが団地内に留まらず広く地域に開かれることが地域を強めることになる。その活動がコミュニティビジネスとして成立し、さらには団地が居住だけでなく就労・雇用の場となることも期待される。

④ 住民の積極的な関わり

住宅だけでなく、建物全体の改修、屋外空間の使われ方、さらには団地外とのつながりも含めた毎日の暮らしが快適で持続可能な住環境の形成には、そこに住む住民の積極的な参加と合意形成が不可欠である。住民が主体となり、家主、自治体、関連企業、NPO等の力も結集した地域課題の解決と再生への取り組みこそが、居住者に定着を求め、真に魅力のある団地再生につながる。特に、入居時に子供であった世代が再び戻って中心的役割を担い、故郷と思って自主的に地域づくりをすることが、新たな価値・魅力を産むと思われる。



おわりに

団地再生の理論や技術は、既にいろいろと紹介されているにもかかわらず、これまで順調に進展しているとは言えない

のが現状である。こつとした問題意識をもとに、冒頭に述べたような趣旨から今回の特集を組んだ。本特集では、団地再生に関する諸課題とともに、その課題克服のための考え方、さまざまな取り組み事例などを、識者の先生方に紹介いただいた。

多様な生活者ニーズへの対応、資源・エネルギー・環境面での制約などを踏まえ、一時代を支えた団地が、今後、地域において新たな輝きを放つために、住民を中心とした関係者の連携が求められる。中でも、その地域に育った世代が地域の魅力に気づき、コミュニティ形成の要となることが期待される。

新規の建設と異なり、関係者の利害も多様で、合意形成には多大な努力を要すると見られる。経営についても投資に対する見返りを単純に家賃や物的価値の上昇だけで評価することはできない。団地再生が成功するには、団地を不動産と見るのではなく、住んでいる人のつながりや緑豊かな環境を含め、まち・地域全体を良くする貴重な存在として位置づけし直すことが必要である。



私もCELは、中長期的な視点から、よりよい生活・社会づくりを目指し、エネルギー・環境、住まい・生活、都市・コミュニティの各領域における研究、実践活動と発信・提言を行っている。本号の特集の内容も踏まえ、まち・地域の活性化、これからのコミュニティ形成のあり方などの研究や実践成果など、有益な情報発信と提言を続けてゆきたい。