

「暮らしの場」としての団地 ——その軌跡と新たな可能性

「地方住宅供給公社職員／団地愛好家」
有原啓登 Aihara Hiroto

コミュニティの喪失と孤立、ひとり親家庭、隠れた貧困、孤立死、災害対応への不安など、住まいと暮らしを取り巻く今日の課題の多くが、集合住宅においても顕著となるなか、

注目を集めているのが高度成長期に建てられた各地の「団地再生」の取り組みだ。

単なる改修を超え、新たな「暮らしの場」を育もうとする試みは、どんな可能性を秘めるのか？

長年、団地の管理や再生事業に携わる一方、「愛好家」として団地と住民の暮らしをウォッチしてきた立場から、移ろいゆく団地の過去・現在の知見を通じ「日本社会の未来予想図」を提示する。

はじめに

今号の『CEL』が取り上げるテーマは、「住まい・暮らし」である。住まいとしての住宅は、一戸建てと集合住宅に大別される。さらに集合住宅には長屋、アパート、マンション、そして団地（住宅団地）といった形式が存在する。「住まい・暮らし」を考察しようとするとき、特に着目すべきと私が考えるのが団地である。

団地とは、ひとまとまりの土地に複数棟の建物を計画的に配置した居住空間だ。公営住宅、UR賃貸（旧公団団地）、公社団地、分譲団地など、運営主体や住宅形態によって多様な姿を持つ。

国や地方公共団体、公的団体により大量供給

に直面した。戦時中は建築資材が軍事目的に優先され住宅建設が停滞し、既存住宅も戦災で大量に焼失したためである。さらに外地からの帰還者や都市部への人口流入が重なり、住宅不足は一層深刻化した。

1950年に政府は「住宅金融公庫法」を公布し、民間住宅の建設・購入を支援した。翌年には「公営住宅法」を公布し、地方公共団体による公営住宅（団地）の建設が始まった。国はこれら二つの施策により、住宅不足の解消を図ったのである。

しかし住宅不足は容易に解消されなかった。大都市圏では地方からの人口流入が続き、状況はむしろ悪化した。戦後10年を経た1955年になっても、なお約284万戸が不足していた。現代の私たちには想像しにくいが、当時

されてきた団地は、単なる生活の器ではない。それは時代ごとの社会課題、家族像、生活文化を映し出す「鏡」としての役割を伴っている。とりわけ高度経済成長期に大量供給された全国の団地は、「日本社会の縮図」としての性格を色濃く示していた。

私は団地で生まれ育った。大学では建築設計を学び、ゼネコンにて施工管理の実務に従事した。現在は地方住宅供給公社において、団地管理や団地コミュニティ醸成事業に携わっている。やがて団地の成り立ちや再生の取り組みに関心を深め、SNSで団地の魅力を発信するようになった。こうした経験は、団地を「供給」「空間」「生活」という三層構造から立体的に把握する視座を私に与えてくれた。

は住宅不足が深刻な社会問題であり、国家喫緊の危機的課題であった。

こうした状況を受け、当時の鳩山一郎内閣は「住宅建設10箇年計画」を策定。1955年に日本住宅公団が発足した。勤労者向け住宅の供給を目的とし、民間や地方公共団体だけでは追いつかない住宅建設を担う国の機関として設立されたものである。以後、「公営・公団・公庫」が日本の住宅政策の三本柱とされた。

さらに1965年には「地方住宅供給公社法」が制定。都道府県や政令指定都市に地方住宅供給公社が次々に設立され、団地建設の一翼を担う体制が全国で整えられたのである。

「短期間に大量の住戸を建設する」という至上命題に対し、当時の関係者が考案したのが、「51C型」「*1」に代表される標準間取りだった。

住まいを「暮らしの場」として支えるために

は何が必要なのか。政策や制度の転換を、地域や生活者の実態と結び付け、実効性あるものへと昇華させるには何が求められるのか。こうした焦眉の問題に対し団地は格好の分析装置であり、その現場にこそ処方箋が潜在している。本稿では団地の歴史、コミュニティ、現代的課題と取り組みを振り返りつつ、団地を起点に描き得るこれからの「住まい・暮らし」の未来像を、私自身の経験も踏まえながら推考したい。

団地の歴史的展開——社会課題の解決

はじめに団地の歴史を概観してみよう。

1945年の終戦後、日本は深刻な住宅不足

同一図面を用いるこの仕組みにより、全国で迅速な団地の大量供給が可能となった。

食寝分離や家族構成の変化を前提とした間取りは後の民間住宅にも影響を与え、日本の住宅文化の基盤を形成した。住戸の標準化は単なる効率化ではなく、戦後の生活様式を再編する試みでもあった。

この事例から明らかなように、ここで重要なのは団地が社会課題の解決を目的として始まり、その過程で設計者や技術者たちの創意工夫によって暮らしの問題に应运ってきたという事実である。団地は日本の住宅理論や技術を先導する実践場として寄与してきた。にもかかわらず、建築史・住宅史においてその実績と歴史的意義は看過されがちだ。

例えば、大阪ガスが多様な住要求への対応を目指して建設し、高く評価されている「未来型実験集合住宅NEXT21」[*2]も、その源流を辿ると一端は団地に行き着く。

建物のスケルトン（柱・梁・床などの構造躯体）とインフィル（住戸内の内装・設備など）を分離してつくるスケルトン・インフィル方式が日本で初めて実現したのは、1982年に大阪府住宅供給公社が建設した分譲団地「泉北桃山台B団地」においてだった。続いて「千里亥の子谷A団地（エステ南千里）」でも採用され、開発者らが蓄積した知見を1993年竣工のNEXT21において結実させたのだ。さらに、この建物で達成した技術のローコスト化を図



上／1982年竣工、日本におけるスケルトン・インフィル方式集合住宅の第1号「泉北桃山台B団地」（堺市）。

下／賃貸団地でスケルトン・インフィル方式が採用された物件は珍しく、1999年竣工当時の「ふれっくすコート吉田」（東大阪市）は大きな注目を集めた。提供／筆者（以下すべて）



筆者が生まれ育った、1970年代頃の横浜の公団団地。近隣の人々との距離が近く、親密な人間関係があった。

り、一般的な賃貸住宅へ普及させることを目指したのが1999年に完成した大阪府住宅供給公社の賃貸団地「ふれつくすコート吉田」である。その意味でも、当時の団地は生活革新の実験場であった。

団地のコミュニティ「団地は立体の長屋」

このように、高度経済成長期における団地は技術的にも文化的にも当時の最先端を体現した集合住宅だった。ステンレス製流し台、水洗トイレ、浴室といった近代的設備はそれまでの日本の住宅事情からすれば先進的であり、「新しい暮らし」の象徴だった。

これらを実装した団地に入居したのは主として企業に勤務する男性稼ぎ手と専業主婦、その子どもからなる中間層である。同質の家族が同

時期に集住し、自治会活動や子どもを介して交流が自然発生的に生まれ、相互扶助を基盤とするコミュニティや生活文化が形成された。

私は横浜市の公団団地で生まれ育った。5階建て住棟が26棟も連なるマンモス団地で、私が幼少期を過ごした1970年代は建設からまだ6年ほどの時期であった。多くの人が近い距離で暮らす住環境は心地よく、隣棟の友人宅で夕食をこちそうになったり、上階に住むおじさんがキャッチボールの相手をしてくれたり、団地祭りで子ども神輿を担いだりした体験は、今も幸せな記憶として残っている。

「団地には個性がない」と難ずる人もいるが、決してそんなことはない。そこでは昔ながらの親密な人間関係があり、人々の息遣いを感じられた。後発開発地であることによる独特の共同体意識も、団地住人の間に織り込まれていたように思う。

私は成長してから分譲マンションや一戸建てにも住んだが、団地ほど生活の気配が折り重なっていた住まいはなかった。団地はいわば「立体の長屋」だった。そこには「集って住む」ことで発する暮らしの表情や匂いが所在した。夜になると無数の明かりが住棟に灯り、その一つひとつに暮らしと人生があるのだと感じ、胸が熱くなったことを今も鮮明に覚えている。団地は均質性を内包しつつも、人々の「つながり」を確かに育む空間でもあった。

均質な理想から多様な現実へ

――「団地は都市課題の先行指標」

現在、我が国の団地の多くが建設から50年を超えた。様々な課題が、全国の団地で顕在化するようになった。これらは、建物の老朽化や設備機器の陳腐化といった物理的課題（ハード面）と、高齢化の進行やコミュニティの空洞化といった社会的課題（ソフト面）に両分できる。かつて戦後日本の住宅不足という社会課題解決を目的に建設された団地は、いまや新たな社会課題と向き合っているのだ。

とりわけ、居住者コミュニティの希薄化は深刻だ。かつて自治会が担っていたコミュニティ形成の機能は、若年層の不在と高齢化の進行によつて担い手を失い、急速に弱体化した。盆踊りや運動会といった行事は開催が困難となり、住人同士が触れ合う機会は減少し、つながりは喪われつつある。さらに空き家の増加、孤立死、買ひ物難民、多文化共生といった生活基盤に関わる深刻な問題も孕んでいる。

これらの現象は、今でこそ社会問題として巷間で広く議論されているが、その多くは団地の現場でいち早く表出していた。同一時期に大量供給され、同年代の世帯が一斉に入居した団地は、同質的な世帯構成を前提としており、人口動態の変化が一気に表面化しやすかった。その結果、全国の団地で同時多発的に同種の課題が噴出したのである。団地は我

が国の社会課題が最も早く出現する場所であったと言える。

この意味で、団地は「日本社会の縮図」であり、「都市課題の先行指標」なのである。団地で起こったことは、やがて団地の外でも起こる。したがって、これからの「住まい・暮らし」が直面しうる課題は、まさに現在の団地の実情に沈潜していると言える。

だとすれば、その解決に向けた糸口も、全国の団地で展開されている様々な先進的取り組みの諸相に揺籃していると考えてよい。団地が社会課題解決のために誕生し、暮らしの問題に迎えてきた歴史を想起してほしい。その変奏として、現在の団地の現場をつぶさに観察し、兆しを丁寧に読み解くことは、これからの「住まい・暮らし」の未来像を考えるうえで不可欠なのだ。

「団地再生」――供給側の新たな取り組み

こうした団地が抱える諸課題に対し、近年では全国で様々な取り組みが展開されている。物理的課題（ハード面）に対しては設備更新や住戸リノベーション、社会的課題（ソフト面）に対しては、空き住戸を食堂として活用し高齢者の孤食を防ぐ試みや、集会所を地域の人々が集える交流拠点へと再整備する取り組みなどが見受けられる。

これらの施策は、単なる建て替えや再開発ではなく、既存ストックの活用を前提としている



地域のNPO、工務店、医療法人、子ども会など多様なプレイヤーが団地の課題解決と魅力向上に取り組む「茶山台団地」（堺市）。団地住人には、これらのうち自らの関心に合った取り組みに参加できる選択の幅と自由度がある。

■ 図：団地を取り巻く多彩なプレイヤー（担い手）



の知見も不可欠である。他にも都市計画、コミュニティデザイン、防災、法律、マーケティングといった複層分野の視座が必要となる。団地再生には幅広い専門性が求められるため、外部の異業種との協働が不可避となっているのである。

このように団地再生のプレイヤー（担い手）が多元化する中で特に重要なのは、団地住人自身の主体的関与である。制度や空間が整備されても、それを支える人々の関わりがなければ持続的な運用は成立しない。住人参加は、管理者主導のお仕着せから脱却し、生活者である住人の声を反映することで「自分たちが求める暮らしを、自ら形づくる」という意義を持つが、それ以上に、団地再生に新たな視点と創造性をもたらす点で極めて重要である。

先に述べたように、複雑な要素が絡み合う課



「香里三井（こおりみい）団地」（寝屋川市）では、近隣の大阪電気通信大学が団地住人と協力して交流関係や歩行動線を調査。データサイエンスの知見を活用した分析を進めている。



団地の子どもに工作を手ほどきする男性高齢者には、「誰かにしてあげる」ことに喜びを見出す様子が見て取れる。

題の刷新には、専門家が積み重ねてきた定石的知見に加え、非専門家をもつ別の視角からの洞察や直観が有効となる。専門家でない者も関わる意義はまさにここにある。

一方、専門家は従来の専門性に加え、多主体協働者たちを架橋し、異なる領域間の用語や情報のリテラシーギャップを埋める「翻訳家」の役割を担うことが求められるだろう。さらに、答えを提示するのみならず、共に考え、共に試行錯誤して伴走する姿勢こそが、これからの専門家に求められる資質である。

このようにして団地再生は、異なる領域に属するプレイヤー、専門家と非専門家を含む多彩な立場の人々が分野横断的に一堂に会し、相互の接近と質の高い対話を通じて、団地の新たな価値を共創していくことが求められる

のである。

「してもらう」より「してあげる」

では、非専門家を含む内外のプレイヤーが活動に向き合うにあたり、内発的な動機となる源泉は何か。私は、団地再生に携わっていた時期に、ある団地でコミュニティ醸成に向けた住人向けイベントを企画・開催したことがある。

だが参加者の多くが女性で、男性高齢者の姿がほとんど見られなかったことに当惑した。男性高齢者は一般にこの種の集まりに参加することを敬遠する傾向があり、受動的なイベントを負担として受け取る場合も少なくないようであった。

一方で、団地の一角にある空き室をリノベ―

主体と客体の境界もない。現在の団地で結び直されたこのような関係性は、かつてのように強固な共同体を再現するものではなく、微温的で可逆的な関わり方を許容する「緩やかなつながり」を基盤としている。

団地は「都市課題の先行指標」であると述べた。この視点に立てば、団地が指し示す日本社会の未来像は、内外の様々な領域の人々が共存し交感し、境界なく相互に浸透していく、多様性と寛容さを受容した世界が浮かびあがってくる。人々が自らの役割を見出し、他者との関係性を織りなしながら生活を営む暮らしの場である。

こうした新たな局面を想像するとき、私が思い出したのは、フランスの庭師ジル・クレマン[*3]が著した『動いている庭』（みずす書房）という造園手法の本だ。

一般に欧州などの庭園は美しく手入れされ、幾何学的に刈り込まれるなど、固定された完成形としての美が追求されてきた。一方、人間の作為がなくなると植物は繁茂し、風や鳥によって土壌に伝播した種子が芽吹いて共存し、いかなる形にも定められていない野生の風景へと推移していく。こうした自由で予期せぬ変化は、従来の庭園観では排除されてきた。

クレマンはこの一見無秩序な状態を「環境の変化に応じて姿を変え続ける動的な空間」として積極的に肯定し、その変化そのものを庭づくりに取り込もうとした。これが彼の提唱する「動いている庭」という作庭思想である。

コミュニティは設計目標として「つくる」ものではなく、生活条件の積み重ねから自然に立ち現れる副産物である。このことを踏まえると、人為と自然の相互作用や想定外の自生を肯定し、変化し続けることを価値として受け止めるクレマンの理念は、均質化や制限によって秩序を維持するのではなく、多様な主体の自発性を尊重しながら全体としての調和を形成していく団地の理想像と本質的に通底している。

私たちはただ、団地という場に居合わせているにすぎない。そう言うと「それは傍観や不関与を是とする意味か」と問われるかもしれないが、それは違う。何十年も変わらずそこに佇み続けているように映る団地であっても、実際にはそこに暮らし、関わる人々は入れ替わり続けている。このひとまとまりの土地で、今この瞬間にも倦むことなく人々の営為が繰り返され、一見無縁の多数の人生が行き交い、混ざり合っていて綾なすこの動態を称えたいのである。ゆきずりのほんの短い邂逅であっても、心の行き交いのようなものは確かに存在する。

団地は計画された空間でありながら、暮らしの課題に真摯に向き合う住人たちと、外部から導き入れられた異なる属性の人々との協働と実践を通して、予期しなかった関係性が育まれる。そうして、団地が回復し変容し続ける過程の中で、幾つもの新たな価値が芽吹いていく。団地はまさに「動いている」のである。

閉塞感が漂う現代と見通し難い未来に向け

ションして開設したDIY工房には、自然と男性高齢者が集まり、小学生に夏休みの工作を教えるなど、活気に溢れていた。

この差異はどこから生まれるのかと考えたとき、私は人は「誰かにしてもらう」よりも「誰かにしてあげる」ことにこそ、喜びや生きがいを見出すのではないかという結論に至った。この洞察は、今後の住まいづくりを再考する際に深甚な示唆を与える。

「幸福で充足した暮らし」とは、自らの人生経験を活かし、社会と関わりながら他者の役に立つという実感を得ることとほぼ同義だ。そして、その利他実践の場が身近に存在することが前提とならなければならない。

団地をより良くしていくためには、団地を単なる「住む場所」としてだけでなく、様々な人が自分の役割を見つけ、活躍できる「場」として機能させる手立てが必須なのである。

団地が指し示す日本社会の未来

私は団地再生の現場に、管理者側の立場で関わった。しかし取り組みを主導する過程で、私の方も住人たちの姿から多くの学びと気付きを得た。「してあげている」つもりが、実際には「してもらっていた」のである。団地での取り組みにおいては、このように管理者と賃借人といった構図は意味を持たない。

さらに言えば、そこに「する」「される」の

て、人為と偶然性が交錯するプロセスの中で形成される「終わりのない移ろい」そのものを、焦らずに愛おしみ、それを価値として引き受ける覚悟が、今後の団地と社会に問われているのである。

注

*1 「公営住宅標準設計51C型」は、35㎡という狭小な空間に数人の家族が居住できるよう工夫された平面プランである。食事の部屋と寝室を分ける「食寝分離」の理念を採用し、2DKと呼ばれる住戸平面の原型となった。

*2 「実験集合住宅NEXT21」は、大阪ガスが1993年に建設した職員用集合住宅であり、建築計画・設計はシステムズ・ビルディングを推進していた東京大学・内田祥哉教授（当時）と、日本におけるスケルトン・インフィル方式集合住宅の第1号の実現に携わった京都大学・巽和夫教授（当時）らによって進められた。現在も、社員が実際に居住し、環境、エネルギー、暮らしの面から、さまざまな実験・検証が続いている。

*3 ジル・クレマンは1943年フランス、クルーズ県生まれの庭師、修景家、小説家。庭に植物の動きをとり入れ、その変化と多様性を重視する手法はきわめて独創的なもの。現在、ヴェアルサイユ国立高等造園学校名誉教授。手がけた代表的な庭・公園に、アンドレ・シトロエン公園、アンリ・マティス公園、レイヨルの園などがある。

参考文献

- 『まちに住まう——大阪都市住宅史』（大阪市都市住宅史編集委員会編、1989年、平凡社）
- 『NEXT21——その設計スピリッツと居住実験10年の全貌』（NEXT21編集委員会編、2005年、エクスナレッジ）
- 『公社次世代都市型集合住宅「ふれっくすコート吉田」報告書』（大阪府住宅供給公社編、2000年、大阪府住宅供給公社）
- 『動いている庭』（ジル・クレマン著、山内朋樹訳、2015年、みずす書房）

有原啓登（ありはら・ひろと）

大阪在住の地方住宅供給公社職員・団地愛好家。1973年神奈川県横浜市の左近山団地生まれ。大阪府立北野高等学校、近畿大学理工学部建築学科卒業。関西のゼネコン勤務を経て現在は地方住宅供給公社に勤務。公営住宅の指定管理者応募、公社団地の団地再生等に携わる。個人の趣味としてSNSに「週刊日本の団地」「都市計画・街づくりブックレビュー」を投稿したところ評判を呼び、大学や企業から講演や執筆の依頼を受けるまでに。2024年3月には日本建築協会論考コンクールにおいて、第7回片岡安賞を受賞した。