

これが工場ですね、ここの部分とここの部分、それからかなり離れたところに新たに工業団地をつくって、新たな就労場所を確保するということが行われています。

団地周辺と、もともとの村、それからこの辺は新しい戸建て住宅ができてきています。このピンク色の部分が団地なんですけどね。この写真がもともとあった村の状況、このような状況ですね。これが南団地の状況です。

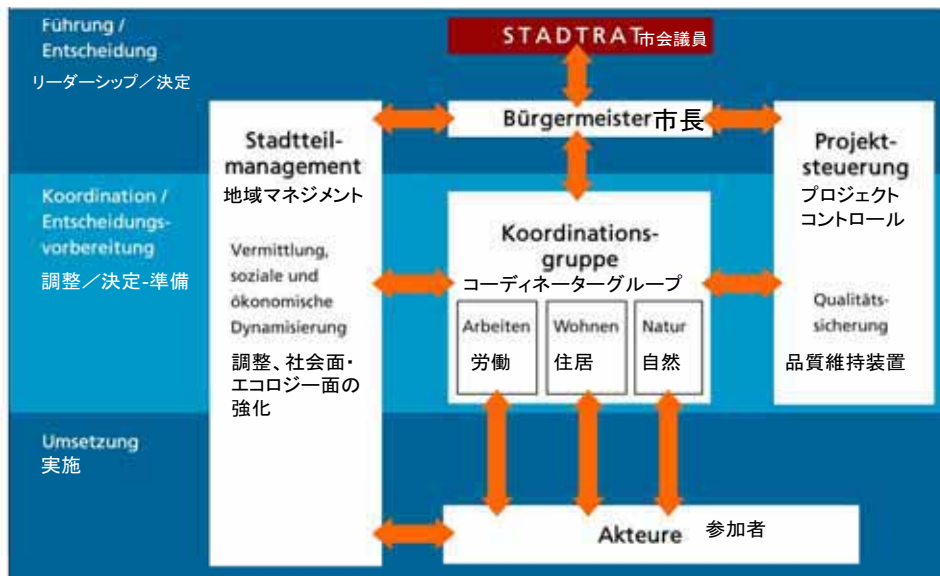
壁の崩壊後、これからどうするかということだったのですが、まず、1992年はこういう状態でしたと。

ここにちょっと色がついた建物がありますが、この部分だけ、これはたしか高齢者住宅か何かだったと思いますが、この部分だけ手をつけました。2005年までにこういう色がついた部分に手をつけてきたということですね。

ここは大きな緑地になっているんですが、こういうサッカーのグラウンドだとか、陸上競技場等を整備しております。これから2010年までに、この辺をもう少し整備しますよということですね。

まちづくりの組織体制なんですけど、この辺が皆さん、一番ご興味があるところではなからうかと思えます。まず市長がいます。この人が中心になるんですけども、

まちづくりの組織体制



この人の下に、労働部門、住居部門、自然部門に関してコーディネーター、コーディネーションする専門家グループがいます。そういう専門家と一緒にこのプロジェクトの品質を確保するためにコンペを実施してるわけです。プロジェクトのコントロールをしています。その上に市議員さんたちがいて、市長と連携しながらいろいろなものを決めていくということですね。この部門はリーダーシップを発揮したり、物事を決定したりする部門です。真ん中の部門、コーディネーターさんなんかがいる部門は、いろんな調整をする部門です。左側は

全体にわたって地域のマネジメントをしましょうということです。一番下は実施部隊です。実施にあたっては、住民に参加していただけるような機会をつくりましょうというふうなことで物事が進んでいます。

例えばこの写真では、ここの部分がどうするんですよというふうなことをあらかじめ住民に教えて、それでは私のところはどのようなふうになるのかというようなことに、いろいろ相談に乗ってあげたりもしているわけです。

まずは、都市政策の位置づけと内容についてですが、例えばこれらの項目のように、やはりコミュニティをきちっと確立させていかないといけないですねということで、コミュニティ政策が中心になっています。それから、そういうことであれば、住民の人たちに、能動的に参加していただくというのが、やはり早い機会に行われているというのがいいのではないのでしょうか。

それから、いろんな並行して施策が行われているわけですが、それらがうまく調整されないといけませんので、それらを統合して調整していくことが必要になります。保存するもの、撤去するもの、再構成、新企業等あるいは新築、これらのものを一つのストーリーの中に組み込んでやっていくということが必要になります。

それから、市の施策と影響力を発揮できる諸方策の調整を継続して行うプロセス上のクオリティーを確保すると。この辺で一番大きな面では、やはりコンペを導入していくということですね。下に書いてますけれども、コンペ方式の導入によって、非常に質のよいもの、それからなおかつ公平、公開性が確保されていると、結果として住民にかなり好評なまちづくりができているということになります。

それから、利用可能な財源を適切に使用するというで、これは市の財源だけでは当然のことながらできませんので、州からの補助あるいはEUからの補助というふうなものも引き出しています。この辺が市長さんの手腕ですね。

というところで、これは2005年に市長に来てもらったときに話してもらった内容でございます。

それで、こういう話を受けまして、この6枚刷りのものをごらんいただきたいんですが、これにはライネフェルデも再度出てきますけれども、それ以外の団地の状況、それからそこでやられていることを、日本で今までやられているような状況とを比較しながら、日本の団地再生はもう少し考えないといけないという話を「欧州との比較に見る日本の団地再生の問題」ということで進めたいと思います。

先ほど、ライネフェルデのところでもお話ししましたように、欧州の街でも、特に1950年代後半から60年代には、日本と全く同じで、やはり都市への人口集中というのは非常に規模で起こっています。そういうものを解消する手段として、日本でも公営住宅ができましたし、向こうでもたくさんの集合住宅がつけられました。それらがやはり築後40年ほど

経過して、居住水準が現在のものと乖離している、あるいは耐震性能が不足したり老朽化したりとかいうふうなことが起きてきます。一番下はですね、日本ではちょっとないんですけども、やはり向こうでは貧困層、あるいは難民層が流入してくることによって地域環境が悪化してくるという問題が起こっています。

団地再生に至る要因としては、特に建物あるいは外部環境が経年劣化することによって劣化・陳腐化してくると、それから脱却しなければいけない。それから生活環境、それに合わせて質を特に向上させていかなければいけない。コミュニティが崩壊していくのを阻止しなければいけない。あるいは防犯だとかそういうふうな意味で安全性を確保しなければいけないというふうなことが必要となってきます。

それから、もう一つ、これはやはり向こうの人たちがよく考えてるのが、サステナビリティの向上ということですね。日本では、なかなかここまで考えられていないんですけども、持続可能な開発というのをしていくんだということで、アジェンダ21なんかを実現していくということですね。

再生におけるキーワードとしましては、特にドイツですけども、環境親和性を高めると、多様性を導入する、そして住民参加ですね、これを極力推進すること。地域的な広がりにおける団地再生の位置づけが極めて明快になしていく。それからストックを活用しようということですね。もう一つは、やはりスケール感を大事にしているということだと思います。

特にリノベーションがなぜ必要かといいますと、これからの社会というのは、ストック活用型をめざしていかなければいけないということなんですけど、この辺がさらに日本と違います。先ほど、ゼネコン出身の方がお見えになるという話だったんですが、やはり日本のゼネコンは、どうしても建物を新たに建てるということに力を注ぎがちでございまして、結果として日本の建物の寿命が戸建て住宅から高い建物まであわせて40年ぐらいしかないのです。アメリカで80年、フランスで85年、ドイツでも65年から70年、イギリスに至っては140年というふうな長寿命を得ています。日本の40年というのは、余りにも短いではなかろうかと。それから解体新築におけるエネルギー消費というのがやはり増大してしまいます。こういうことをやはり解消していかなければいけないということになってきます。

これは、先ほど言いましたような話なんですけど、ヨーロッパでは、ごらんのように建築工事というのは、おおむね4割5分から5割近くがリノベーション、改修ですね、新築というのは極めて少ないということです。それが実は古い都市の状況がそのまま残ってるということにもつながるわけです。国交省も供給そのものを量から質に変えていきたいと思いますというふうな政策転換が、これ2005年にですが、発表されております。

それから団地再生の事例は、ライネフェルデについては簡単に飛ばしますが、あと、ヘラーズドルフというベルリンの住宅団地、それからインスペクトーレンという、これはスウェーデンのカルマールという街の団地、それからイギリス、ロンドンの団地ですが、それをち

よっと足早に紹介していきたいと思います。

ライネフェルデという街はドイツのへそみたいなところ、ど真ん中にあります。これベルリンですね。ライネフェルデについては先に話しましたので話をちょっと飛ばします。

次がベルリンのヘラースドルフというところですね。ベルリンのまちの東部にあります。日本でいえば、ちょうど都心と千里ニュータウン、あるいは泉北ニュータウンぐらいの距離のところですよ。10万人の大規模団地で、全部集合住宅でできています。ところが、この団地が実は1980年ぐらいからつくられ出したそれほど古くない団地なんですけど、急ごしらえなものですから、住宅そのものの質が余りよくなかった。それから、でき上がったときは、こういうふうな状態ですね、まるで工事現場がそのまま残ってるような状況でした。それをこのように緑豊かな、しかもビビッドな色のついでる団地に改修していきました。それから、でき上がったときには、こういうセンターすらもなかったわけですね、そこでタウンセンターをつくりました。それから、オフィスビルなんかを誘致して就労関係を確保していきました。

この写真に関してはお笑いですが、前に幹線道路が通ってる地区の屋根の上にこんなものを載せて、ここからは、ヘラースドルフだよというようなことがよくわかるように、いわば地区イメージみたいなものを明確に外に打ち出すようなことをしているわけです。それから、これはファーストフードのお店ですけども、これを住棟の1階に入れています。ちょっとお茶を飲みに行った時に、すぐに行けるといふようなことで、住民に好評のようです。

この写真もバルコニーは、もともとはここまでしかなかった。それをちょっと50センチばかり前に出すことによって、ここでちょっと豊かにテーブルとイスを出してお茶を飲むといふふうなこともできますし、こういう花台花を載つけるようなところがあらかじめ設けられており、そのことによって極めて自然豊かな、花いっぱいの色とりどりのバルコニーができていくというこになりました。こういうのは、なかなか日本の公団・公社を初めとしてやらせてくれないですね、落ちたら危ないとか言う理由ですね。

これは住棟のエレベーター、7階建てぐらいありますから、エレベーターをつけています。これも実は日本のエレベーターと比べると、極めて小さな4人乗りぐらいのエレベーターです。基準が非常に柔軟でして、外側もガラスのパネルみたいなもので覆われているのですが、これ1基400万円ぐらいでできています。日本でこういうことをやりますと、躯体もあわせて800万から1,000万円ぐらいかかりますけれども、極めて安い費用で設置されています。

それから住戸の内部も、これ、DIYですね、当初、住宅の中を公共の住宅管理主体、あるいは住宅会社が改善していくということはなかなかできなかった。緊急的に、住民にあなた変えたいんだったら、自分で変えてごらんよというふうなことで、自主改修を許容したわけですね。当然ながら、あるスキルがないとできませんから、スキルについては教育したわ

けです。こういうことまできちっとやってくれたら、あんた自分で改修してくれていいよというふうなことを任せました。また別に、こういう今までなかったメゾネット住戸などもつくられています。

次がインスペクターレン団地です。カルマールという街の団地です。ここは実はエコロジーということをや非常によく考えています。実はヨーロッパ・EUの中でSREUROプロジェクトというのがあります。これは団地をサステイナブルに改修していきましょうというプロジェクトなんです。9カ国ぐらいが集まって、12のプロジェクトが実施されました。その中のプロジェクトの一つです。

まず、総合的にどういう建材が使われているのかということ調査しました。今は環境面から見て、ちょっとぐあい悪い材料が使われていたりします。そういうものを撤去して新たに環境にいいものに変えていくとか、あるいは全く仕様が異なるモデルを複数用意して、その中の仕様を住民に選択させるとか、いろいろなことが試みられました。それからエネルギーや栄養分を含めた総合的な物質の循環システム、これが確実にでき上がったということではないんですけども、こういうことまで考えて、まちづくりをしている側面があります。

まず、この団地は普通に考えると、我々日本人の目から見たら改善しないとイケないという状況ではなかったんですが、ここに、やはり団地運営において地球環境問題をより考えていきましょうという人たちがいました。ここで、「ファクター10」というのはヴッパータール研究所の人たちが提唱した、今ある資材を有効に使うためには、一度生まれたものは10遍ぐらい使い回ししないとイケないですよという、生活上の指標です。それをここの団地の中で実践してみようということになりました。これも高齢者対応のためにエレベーターを設置するとか、いろんなことが行われています。入ってみると小さな団地です。5階建ての棟なんですが、太陽熱集熱パネルを設けたりしています。

これをちょっと見ていただきたいのですが、こういう普通の階段式型の階段の片側をつぶして、ここにエレベーターを入れてます。どっちからも乗り込めるようになってる。小さなエレベーターです。1人2人乗ったらもういっぱいになるが、それで十分なんです。階段の半分がなくなりますから、外側に新たに階段を設けています。このようなエレベーターで、ドアは蛇腹式になっており、外の扉は片開きで普通のドアみたいになっています。この写真は新たに作られた階段で、こういうガラス張りの階段になっています。住民さんは、これで結構便利だとおっしゃっています。

それから、いろんな改修のタイプがあり、それによって外観の状況が違います。これを見ていただければわかりますが、この階は出っ張ってる、ここはへっこんでると言うように、建物を外から見たときに、全部の階が同じでないといけないということはないのではないかと思います。

どういう面で住民参加が行われてたかといいますと、まず、改修のタイプを住民が選びま

す。これは改修する水準を、慎重改修案、標準改修案、新技術満載案のどれを選択するのか、それからタイプごとのオプションも選択します。これもいろいろあって、例えばバルコニーを拡大するとか、そのバルコニーに建具を入れるとかですね、我々日本の公営住宅では考えられませんけれども、仕上げも自分で選べることになっています。

もう一つ、これも日本では考えられませんが。光熱費が実は一律だったんですね、それを従量制にすることによって当然使用量が減ります。今まで、たくさん使う人も少ししか使わない人も同じ費用がかかっていたのですが、従量制にすることによって、当然使用料が削減されました。

さらに建材について、エコ的に推奨から使用不可までランクをつけます。これはSREUROプロジェクトでやったわけですが、メーカーに建材の使われている素材そのものがどういうふうに加工作されているのか、環境にどういう影響があるかというふうなことを提出させて、それをある機関で評価するわけです。5段階に分けて、この上から3つ目までの評価を得た建材しか使ってはいけません。この下の2つについては使ってはいけませんよということをやっているわけです。

そして工事の過程で、環境負荷の高い建材あるいは装備は撤去し、環境負荷の少ないものに取りかえています。生活廃棄物は当然のことながら少なくするために、ディスプレイは標準装備なんです。日本では民間マンションしか、装備していませんが、ディスプレイを物質循環のために役立てることをしております。これは住宅改修の事例ですけど、慎重改修住宅というのは、実は余りもとの状態から変えていなくて、一部悪い部分だけが取りかえられました。

これが標準改修の住戸ですけれども、ある程度仕上げまで改修しています。もともと慎重改修住戸と同じプランだったものを、こういうプランに変えました。台所は全部電気を使っています。この例は新技術満載案といいましても、特別の技術ととかいうんじゃなくて、いろいろ環境面から考えて、意義がある仕掛けをしています。例えば、自然冷却の保冷庫なんかを導入してるんですが、これは、結局うまく働かずに、後に普通の冷蔵庫を設置しました。福祉政策で、あらかじめ台所にこういうものをつけてるんですね。日本だと個人が買うということになってますけれども、冷蔵庫なんかは標準装備です。

これ、いろいろおもしろいことをやっているんです。新技術満載ということで、特に外と内との間に、このように窓が二重になっています。それからこれは温室ですが、そういうものを入れることによって、その部分が気候調整部分という、内と外との季候を調整するスペースになっています。

それから、台所にこれもレンジフードがついてますが、このレンジフードから出た空気を一たん気候調整スペースの植物に吸わせています。それによって、植物がレンジフードから出た空気を浄化して外に出すということがなされています。

当たり前の話ですけども、改修中のごみを分別しました。太陽熱集熱パネルをつけています。その熱を使って暖房するとかいうようなことをやっております。

それから物質循環のことをいろいろ考えました。どこまで現実にできているかということとは別として、まずはここまで考えてみたというのがすばらしいと思います。

冗談じゃないかと思うんですけども、例えば汚物・汚水なんかを処理するのに、分別して処理しましょうということを考えるわけです。特に固形物の方を尿と分離して集めようということで、いろいろ考えたんですけども、実際はそれはいまうまくいかなかったみたいです。こういうものから、いわゆるバイオガスを得ようというふうなことが考えられているわけですが、現実にはちょっとうまくいなくて、これからその技術を確認していかなきゃいけないと言われていています。ごみ分別は日本と一緒にです。

この写真は、雨水をとっても大事にすることを見えるものになっています。スウェーデンは海が近いわけですが、どこでも岩盤であり、雨水が地中に浸透していかないという事情もあって、雨水を大事にします。これは、といから落ちてくる水を、日本でいう昔からある天水尊のようなものをオブジェにして、ここから水が噴き出すようなことを見せています。そこから、流れ出てきた水が、こういう地表の砂利部分を流れるような修景をしています。その水が最終的には、こういう菜園に行って使われるというふうなシステムをつくっています。

ロンドンの団地再生の事例を見ていただきたいんですが、今回の視察では余り足を伸ばされないと聞いておりますが、ロンドンでは、今、高層住宅をどんどんつぶしていっています。1つは、やはり高層住宅でのガス爆発を契機として、高層住宅はやはり危ないという考えがあるのと、それから高層住宅はやはり足元に目が非常に行き届きにくいということで、足元でのいろいろな犯罪が起きてきているわけです。そういうものを改革するために、住宅そのものは低層にして、周りに人の目が届くようにしていきましょうということが言われています。

ランヴェルロード団地はそんなに高層住宅が建っているところではないのですが、それをせいぜい3階建て程度のものにしていきました。それから特にロンドンの1960年代ぐらいにつくられた集合住宅というのは、渡り廊下のようなものが見えていますが、立体街路といまして、住棟の中を一般の人が通り抜けができるようなルートが実は設けられていたのです。それが犯罪の温床になってしまいました。そういうものを全部不連続にして、人が通れなくしてしまう処置が実施されました。こういう階段は、その名残で、これを利用した一般の人が通れる立体街路と言われるものがあつたのですが、これを通れなくすることが実施されています。

それから、こういう低層の3階建て、4階建てぐらいの住棟に変えていく。もともと周りの住宅には勾配屋根がついてますから、どれが新築で、どれが古いのかということは、なかなかわからないのですが、どんどん低層化されています。

こういうところも、住民だけではなくて、一般の人でも通り抜けられるように、ただの入り

口だったものです。そこにドアをつけて、セキュリティを確保されました。それから、こういう人の目の前に、この辺の家の車がとめられるようにしています。そうすると、自分の車は今どうなっているかということ、その都度、注視するので、ここに人の目が行き届くようになるということですね。

この写真は、もともとこのように高層の住宅が前後して2棟建ってたものを、この1棟が解体されて、ここにこのような低層住宅が挿入されていっています。

一方、日本の団地再生はどうかといいますと、先ほどから言っていますように、今のところ、建替えというのが主流です。特に千里ニュータウンなんかでは、立地が良いということもあり、民間デベロッパーが入って、どんどん建て替えていっているという状態です。住民の方は、そのことによって、ほとんど自己負担がなくて、新しい住戸を手に入れることができる。あるいは大阪府の住宅供給公社や府営住宅なんかでも建替えをしています。余剰地を売却するということによって資金を得ることがなされているわけです。

府営住宅では、一時、こういう1室増築がなされていたんですが、これらもう取り壊されて建て替えられるという状況になってきています。

千里ニュータウンに新千里東町というところがあるんですけども、これは公団が分譲した、あるいは住宅供給公社が分譲したそういう住宅がどんどん建て替えられていっているという状況です。こういう19か20階建てぐらいの住宅に建て替えられています。千里ニュータウンでは、こういうふうに、五、六年前のデータですが、かなり高齢者が多いわけですね。その当時で65歳以上が20.2%、大阪府平均が16%ぐらいなので、かなり平均よりも多い。その辺は恐らく泉北ニュータウンでも近い状況なのではなかろうかと思います。千里ニュータウンよりも、建設された時期がちょっとずれてますから、現在、ひょっとしたら、こういう状況なのかもしれません。もともとこういう4階建ての住宅だったのが、このように13階建てぐらいになっていて、非常に高容積化しています。

もともと非常に低層低密度だった、それから住戸そのものも、ここは広い間口だったものですね。階段室型で住戸は2面に開放されてました。それが建替後には高層高密度になりますと、間口も、例えば七、八メートルあったものが6メートル強ぐらいになっています。後ろには廊下がありますから、実質的に開放されているのは南側だけで、北側は半開放みたいな状況になっています。高密度にすることによって失うものがあるはず。まず、ヒューマンスケールだったものが、非常にスケールが大きなものになってしまいます。住棟空間そのものにも解放感があったにもかかわらず、それが極めて閉鎖的になっていき、地上への接近性もなくなっています。住戸の開放性あるいは通風性能なんかも前の方がよかったです。

この写真は建替えではありませんが、高層高密度の団地で、こんな極めて建て詰まっています。それに対して、この香里団地の写真では、向こうに山が見えて、すけすけの状態ですね。どちらが住むのに気持ちいいか、私でしたらこちらを選ぶかと思うんですけどね。

ところが千里ニュータウンの中で起こってる状況というのは、これ、4階建ての公社が分譲した団地があるのですが、後ろがこういう十数階建てにどんどん建て替わってきました。そうすると、この団地でも、自分たちも、自己負担なしに家が新しくなるのなら建て替えたいとかいう話が出てくるわけです。こういうふうになってしまうと、もともとあった環境とは全く違う環境がここに挿入されてきます。建て替えた人たちは眺望がよくなるかもしれませんが、周囲に住んでいる人にとっては、これは威圧感になってしまうということです。

日本の団地再生で現在行われているこの問題というのはどういうことかといいますと、やはり建替えという手法が一般的だということです。等価交換みたいなことになっているわけですが、そうではなくて、まずもっといろんな手法があっていいのではないですかということ、そしてサステナビリティに対する配慮が全く欠けているということです。次には、やはり都市的な広がり、地域的な広がりに対して、その場所にどういう用途があったらいいんだろうかというようなことをもう少し考えて、用途配置がなされてるべきだという点。それから密度の変化に対しても、例えば隣が戸建て住宅であったりするところに、いきなり、戸建て住宅と5階建ての住宅ぐらいだったらまだいいんですけど、それが5階建ての方がいきなり10階建て、10数階建てになってしまうというのは、さらに問題があるのではないのでしょうか。

住民参加がやはり足りないこと。これはデベロッパーが建て替える場合は、住民にいろいろ参加してもらってはいるんですけども、本来、住民というのは、その団地の人たちだけではなくて、周辺の人たちも住民でしょうから、そういう人たちも含めて、やはりその地域をどうしていったらいいのかというふうなことが考えられなければいけないと考えています。

それから、改修においては、それ以外に例えば区分所有法上の問題だとか、建築基準法上の問題だとか、いろんな問題を抱えています。例えば分譲マンションに対して事業手法というのを考えますと、現在は余剰床をつくって、それを売却するという方法が主流なのですが、それ以外の方法はないんだろうかということをもっと真剣に考えないといけないんじゃないのでしょうか。この余剰床を売却するというのはなぜかといいますと、入居者の費用負担が極めて軽減されるという意味で、合意形成が容易であるということなんですけれども、そうではない方法がもっと模索される必要性を感じます。

建替えないし改修費用の捻出方法と書いていますが、戸建て住宅で自分の家を改修したり建て替えたりするには、自己資金によるしかないわけです。例えば半分宅地を売って、その資金を使って建て替えるという方法はないわけではないのですが、基本的には自分できちんとやらなければいけないということです。こういう集合住宅を建て替えたり改修したりする場合の融資だとか補助の制度、これが現在のところないんですね、実をいいますと、新築に対してはあります。日本は国交省を初めとして新築の制度ばかりをつくってきたわけで

すね。これからは、こういうストック活用型に対してどういう制度をつくっていったらいいのかということ、やはり真剣に考えていかなければいけない時代になってきていると思います。

例えば分譲マンションで改修資金を得ようとするすると、土地をだれかに売却して、その土地に定期借地で住み続けるというふうな方法もあるのではないだろうか、土地の引き受け手としては、土地再生機構なんか、本来こういう役割を担わないといけないのではないかなというふうに思います。

それから、公団・公社や公営住宅団地に関しては、どういう手法があるのかなということも考えなければならない。現在のところ、内部資金でやってるわけなんですけれども、もう少し外部から資金を導入してくるような方法が考えられていいんじゃないだろうか。コミュニティファンドなんかも理想論なんです、例えばナショナルトラストというようなものがあり、そういう自分たちのコミュニティ、その地域を守っていくためには、多少のお金は出してもいいよというふうな人たちからお金を集めて、いろんな事業をするというふうなことができないだろうかと考えています。そのためには、自分たちの住んでいる地域がこうあるべきだというふうな姿、イメージを自分たちの間でつくらないといけないことがあります。この辺はなかなか利害が相反する部分があって、理想論ではいけないところですが、そのためには、コンサルだとか建築家なんか、やはりもっと地域に密着して、こういう住民の中にある共通イメージをつくり上げていくということにお手伝いしていかなくちゃいけないのではないかと思います。

コミュニティファンドが受け皿になるということがあって、それを小口証券化していくというふうなことが考えられます。その現在の土地の小口証券化というのは、そこから、ある一定以上の利益が得られないと、こういうことができてこないんですけれども、住民たちが、自分たちの地域を守るというふうな意味合いで、別に利益がなくても、その地域が守られるということが利益なんだというふうにと考えると、例えばナショナルトラストみたいなものがつくられていって、そこから地域を守っていくというふうなことができないのかなというふうに思うわけです。

それから、サステナビリティに対する配慮不足というのは、これはもう、まずスクラップ・アンド・ビルドというのは、やはり非常に環境負荷が大きいということですね。それから、住宅性能評価というのがあるのですが、その中に省エネルギーの項目があります。温熱環境を5段階で評価しましょうというのがあるんですけれども、これは評価だけで、義務規定にはなっていないわけです。評価を受けるためには、こういう対策を講じなさいよというふうなことだけなのです。

それから、大規模な建物を建てるためには、CASBEEという評価システムがあって、これの評価を受けなければいけないという制度があります。これも5,000平米以上の建

物に対する義務となっていますので、それ以下の規模の建物は、こういう評価を受ける義務がありません。ところが、やはり大規模な建物だけではなくて、本当に小さな建物についても、この環境の問題について考えてみる必要があります。

それから都市的広がり、あるいは地域的な広がりに対して、さっきも言いましたように、用途配置あるいは密度変化に対する配慮が不足しています。それから、現在行われていますような非常に高密度な建替えというのが、周りに与える影響は非常に大きいわけです。その辺は、本来は団地の住民だけではなくて、周りの人たちも一緒になって、この環境を守るためにどうしていったらいいんだろうかということを考えないといけないわけです。それから住民参加ですが、公的賃貸住宅での住民参加はなかなか難しいですね。それから、さっきも言いましたように、団地周辺の住民も、本来その関係者なわけですから、その人たちも巻き込んで、やはり地区の将来像を考えていく必要があります。

それから、改修における諸問題としましては、特に建築基準法上の問題、それから区分所有法上の問題等が出てきます。新住宅市街地開発法でつくられた住宅地は、やはり用途規制が極めて厳しいものですから、住棟の下に何か店舗を入れていくというようなことがなかなかできないというようなことがあります。

それから、実はこの間の建築基準法の改正に伴って、増改築した場合に既存部分に最新の構造規定を適用するという規定が実は盛り込まれており、この辺がストック活用を阻害する大きな要因になってくるのではなかろうかと、今ちょっと危惧しており、この辺を我々専門家の仲間で議論していこうとしているところです。

というふうなことで、私の話はちょっと早足で進めてきましたけれども、皆様方からご質問等があれば、あと残り30分ほどですし、質疑応答をやっていききたいと思います。

○中井議員 どうもありがとうございました。ライネフェルデだけではなくて、その他の欧州の国の事例や、また日本の団地の再生についての課題というものについて、先生のご見解をお教えいただきまして、本当に私ども勉強になりました。ありがとうございました。

それでは、時間いただきまして、それぞれ視察団の団員、きょうは堺市の関係部局の職員も先生のお話をお聞かせいただいておりますので、率直な質問を、また先生のご助言いただきたい、そういうことがありましたら、発言させていただきたいと思います。

○土師議員 団地再生に関しましては、地域コミュニティというんでしょうかね、住民合意というか、これが非常に大きなウエートを占めるというふうに思うんですよ。ライネフェルデの場合は、オープンビルディングということで、住民参加型のまちづくりをしていると、今回、泉北ニュータウンの団地再生にしましても、公営の住宅地が多いんですけれども、やっぱりまちづくりという視点で、さっきもありましたように、団地に住んでおられる方だけではなくに、やっぱり地域、そして市、区とか、そういうようなことで、大きな枠組みで団地再生をするということをテーマに切り口にしながら、オープンビルディングというんでしょ

うか、地域をどういうふうにつくっていくのかという議論をすることがまちの活性化につながると思うんですけども、そういう視点で見たときのライネフェルデについてちょっとお話をいただけたらと思います。

○講師 実は、ライネフェルデへ五、六回訪れてはいるんですが、毎回滞在が1日、2日です。住民さんと話をする機会というのはほとんど皆無なんですね。その辺のことについては、私自身が、それほど詳しく存じ上げてるわけではなくて、実はライネフェルデに1年間ぐらい、滋賀県立大学の卒業生なんで、修士論文を書くのに住んでたという人がいます。彼なんか聞いてみると、その辺が非常によくわかると思います。

ただ、やはり町中を市役所の人と歩いていると、みんな住民があいさつをします。ということは、市役所の人と極めてコンタクトが深いという関係を持つてる。そう考えますと、やはりふだんから住民と接触して、いろんな情報を流す。あるいは住民の要望を聞くというふうなことが行われているようだなと考えられます。それは1日、2日の滞在でもわかります。具体的にそれがどういうふうなシステムで行われているのかというところまでは、実は存じ上げていません。

○水谷議員 特に日本と、ドイツの状況の中で、例えば土地の問題とか、日本でしたら、本当に土地がないという部分で、先ほど高層化の問題で、床数をふやして売って高くなっちゃうということが私どもも問題だと思っておりますし、そういった面で、先ほど例えばマンションの、今回マンション法も変わりまして、建替えの問題も出てきたようでございますけれども、やはり公営住宅という立場、あるいはできるだけ私たち市民に近い府営住宅とか、そういった中であって、この辺のご理解をいただくために、ドイツの状況とかを含めると、共同体といいますか、住民にもっともっと知らせて、お互いにやっていくということなんですけれども、やはり住民の方は蚊帳の外みたいな形あるいは賃貸に住んでる方は蚊帳の外みたいな形で進められていると思うんですけども、その辺で何か、行政がどうしていくかという部分で、本当に何かカンフル剤じゃないですけども、何かインパクトのある施策というのは、日本においては、どういうところをやればもっといいかというのが、もしございましたら、非常に難しいとは思いますがお願いいたします。

○講師 非常に難しいですね。私自身、その辺が明確にわかっているわけではなくて、今、それ、やっぱりどうしていったらいいんだろうかというふうに考えてるところなんです。我々も都市住宅学会あるいは建築学会なんかでも一生懸命考えてはいるんですけども、これがいいぞというふうなものがまだ明確にわかっていない。ただ、さっきも言いましたように、まずもって、容積をふやしましょうとか、そういう方法で再生をやる時代では、もうないんじゃないか。特に人口が減ってくるという事態になりますと、もう少し環境価値みたいなものを理解して、それを評価するというふうなことが必要になってくるんじゃないかと思います。そのときには、環境と経済というものがやはり結びついて、環境のいい方が経済的な価値が

高いんだよということが世間一般に常識として根づいてくると、少し状況が変わってくるんじゃないかというふうに思っています。これから、やっぱり子どもたちはその辺のことを非常に敏感に感じてると思いますので、これからの子どもたちに期待するところかなと思っています。

○水谷議員 先生がおっしゃるとおり、私どもは環境負荷については非常に関心を持っており、今回の視察にも、そういったもので見ていきたいと思ってるんですが、本当に住民の方と申しますか、子どもたちから、環境問題についてもしっかりと勉強していくところが、僕はやっぱり最終的に何年かかけた中で、何十年になるかわかりませんが、必要だと思いますので、その辺は同意見でございます。ありがとうございます。

○西議員 西と申します。先ほどの日本でなぜできないのかというふうな事例をたくさん、こういう問題点があるという事例を挙げていただいて、非常に共感をしまして、それがなぜドイツはできて日本はできないのかというところを探っていきたいなと思ってるんですが、確認事項からいけば、大体の話は建て直しなんですか、それとも改修のお話なんですか。

○講師 改修です。

○西議員 そうすると、例えば高さを減らしましたとか、そういうものも大体改修で行われるということですね。

○講師 改修です。ちょっとその辺に関して申しますと、先ほども触れましたように、既成のコンクリートパネルを積み上げてつくってるという話をしたと思うんですけども、それらを外していくのも割と容易なんですよね。だから、上層階を削るとか、あるいは部分的に削るとか、そういうことが比較的容易にできています。

○西議員 あと、マーケットニュースということでグラフをいただきましたけれども、先ほどストックの総数と需要が極力近づければいい方向をめざしているなというお話がありましたけれども、現状を見てますと、まだまだ少しずつ差が開いていってるという状況があるように感じますけれども、例えばどれぐらいまで近づけるのが適正だと彼らは考えているのでしょうか。

○講師 それはちょっと彼らではないので、私が答えることはできないんですけども、将来的にやはり多少人口がふえてもいいというふうなことも、あるいは世帯数がふえてもいうふうなことも含めて、あるアローアンスを持ってると思っています。それが何%なのかは私はわかりません。

○西議員 この改修を行った結果、賃料は上がるのでしょうか。

○講師 上がっていると思うんです。特に今まで国営と申しますか、国のものだったものが、それを民間に払い下げて民間が管理するという状況になってますから、民間で運営するわけですから、賃料は上がってるはずですよ。幾ら上がったかは、そこまでは聞いてません。

○西議員 サステナビリティとか、その他の要素を入れていったことによって賃料は多分高くなってるといってお話なんですけれども、例えばここ堺で団地の建替えの話が入ってくると、入居者の方が低所得者層の方がたくさんいらっしゃるものですから、そういう意味では、サステナビリティとかという意見はわかるけれども、我々、今住めてるし、現状の賃料で住みたいんだということで、一言でいえば、合成の誤謬みたいなことが起きてると思うんですけれども、そういう問題に関するフレキシブルというのは、ドイツは比較的容易にあるんでしょうか。

○講師 国として、やはり環境問題に取り組み方は日本とはかなり違いますね。だから、住民の方の意識も割と高いですね。そういう意味で、やはり環境を改善するためのコストなんかは、ある程度自分たちも負担せねばならないというふうな意識は、そういう会話をしたことにはないですけども、持っておられると思います。

○西議員 例えば日本でナショナルトラストをやろうとするときに、ナショナルトラストをやられてる方って、マーケティング的に見れば、多分ちょっと所得層が高いエリアになってくると思うんですけれども、ということは、逆に社会背景でいえば、ナショナルトラストとか、コミュニティファンドに対する参加というのは、日本よりももっと所得層が低い方でも参加意欲があるということですか。

○講師 向こうで、コミュニティファンドがつくられてるかどうかは知りませんが、少なくともナショナルトラストなんかは、もっと参画人数は多いですね、日本の場合よりも。

○西議員 所得層的に下に向かうことも可能であるということですか。

○講師 そうだと思います。

○西議員 もう1点なんですけれども、色彩の議論で思えば、兵庫県でいえば、三田の学園前のマンションって非常にビビットな色で、色彩に関する議論がたくさんあったと思うんですけれども、周辺住民からの反論とか反発はあったと思うんですけれども、例えば先ほどイタリアの建築家の方が建てられた、ああいう形であったり、あるいはああいうちょっと鮮やかな色が出てくると、先日の東京の漫画家の件もありますけれども、さまざまな反論が周辺から出てくると思うんですけれども、中での合意形成はともかく、周辺の反論というのはどういう状況になるんでしょうか。

○講師 そういう話が出たということは聞いていませんね。というのは、今までが余りにも暗過ぎたというところがあるんで、それに対する反動があるんです。だから明るくなるというのは、非常にうれしいということだと思いますね。ですから、例の屋上に彫刻が載ってるのは、あれはあの地域で、自分たちの地域はこういうことをしようというのを住民が決めたんですよ。屋上にいろいろ彫刻を載せて、自分たちの地域の特徴は1つはあれだよということで、その存在感を示してるわけですね。

○西議員 居住者のみならず、周辺地域を含めてということですか。

○講師 そうですね。

○池田議員 基本的なことでお伺いしたいんですけれども、ドイツ国内のですね、国内全体の住宅における団地の割合というのはどれぐらいのものなのかということと、それと団地にお住まいの住民層ですね、おわかりの範囲内で教えていただけますか。

○講師 最初の質問は、ちょっと私、そこまで調べてないんで、ちょっとお答えすることができませんけれども、団地に住んでいる人たちの割合と伺いますか、それは都市部では非常に多いですね。特に旧東ドイツは、当時は団地しかつくってませんでしたから非常に多い。実はそのこと自体が今はEUの中で旧東圏が抱えている大きな問題になってきてるんですよ。やはり住民の中には、戸建てがいいという人たちがたくさんいるわけです。そういう人たちは、さっきもライネフェルデで、すぐ団地の横に戸建て住宅地ができていましたけれども、そういうところに移っていくということになります。団地の中も、それを手をこまねいてはいけないということで、実はパネル、集合住宅から外したパネルで戸建て住宅をつくったりしています。そういうところに移り住んでいってる人もいますし、それから同じく集合住宅でも、今までは両側に隣に住戸があって、2面にしか窓がなかったものが、3面開いたということになると、そちらの方がやっぱりいいということで、その人気が高くなったりするということです。

そういう意味では、今まで極めて一律の住宅の供給しかなかったものが、極めて多様になってきているということは言えます。そういう要求が高いということも言えます。

○池田議員 住民層は大体貧困層ではないということですね。

○講師 貧困層ではないですね、中流、普通のサラリーマンだとか学校の先生とか、特に旧東独は、要はそういう住宅地しか供給されてきませんでしたから、極めてレベルが高い人たちも住んでいます。

○池田議員 ということは、あくまでも旧東ドイツにもともとお住まいだった方が中心で、相変わらずお住まいになるということですか。

○講師 現在は、もう統合されてますから、もともと西に住んでいた人も、必要であれば住むということになると思います。

○池田議員 全体のお話をお伺いしてて、ドイツと日本とで、構造的ないろんな問題、法的な問題とか、たくさんあると思うので、全体的なテーマとすれば、今回の視察に関しては、物すごく大きなテーマだと正直思うんです。今回5年ぶりに復活した海外調査派遣で、いかに今回の有意義な面を見つけるかということで、泉北もそうですが、千里もそうですが、高齢者が日本では特に多いと思うんで、そこら辺の視点にちょっと特化した部分で、何か行くにあたって、もう少しアドバイスというか、ここを見てきたらどうか、つけ加えるようなことがございましたらお願いします。

○講師 高齢者、確かに日本も多いんですけれども、高齢者ばかりじゃなくて、学校なんか見

てますと、結構子どもたちがいたりするものですから、そういう意味では、年齢階層もミックスが、かなり行われてきてるなというふうに思うんですね。日本で、実はこの会が始まる前に、何人かの方とちょっと話してたのは、ニュータウンというものが構造的に持つ欠陥として、ある極めて限られた期間の中に大量にそこに人が住む、しかも働き盛りの人たちが住む。その人たちが、みんなこぞって高齢化していくという問題があるわけですが、そういうものを年齢階層、それから社会階層も含めて、極めて混合された状況にしていくと、これ、普通のまちの中ではそういう状態があるわけですから、そのことがやはり一つの解決方法なんだろうと考えています。団地の中でも、そういうことが非常によく考えられていると思いますね。社会階層も含めて、もちろん低所得者層の人がいないわけではないと思います。だけど、高所得者層も望むような住宅を供給していく、低所得者層も入れるような住宅が供給されている。それから若い人たちが好むような住宅も供給されているというふうなことなんだろうと思います。そういう社会階層ミックスされた、年齢階層のミックスがうまく行われていく必要があるんだと思いますね。

○当局理事者 私たちは、泉北ニュータウン再生担当ということで仕事をしている者でありますので、また何かお教えいただくことがあると思いますが、1点、公共住宅がニュータウンの中には約6割あります。早いものでは昭和42年ですけども、47年ぐらいに建てられたものが多く、今後、かなりの数が建替えの計画に入っています。事業主体は、やはり5階建てものを高層化することによって、余剰地の処分によって建設費用を確保していく、これは普通に考えておくことかと思いますが、先生の先ほどのお話を聞かせていただく中では、ちょっとそういうのは慎重にすべきではないかというふうに受け取りました。

そうであるならば、私たち、まちをつくっていく者として、そういう主体に対して、どういう方法で、やっぱりリニューアル、建替えを進めてほしいという、物を申していく者ほどのようなことを言うべきなのかなということについてアドバイスをいただきたい。

○講師 ですから、さっきも申しましたように、その地域にお住まいの方々が、自分たちの地域がどういう将来的な姿であるべきかというふうなことを、やはりもっとよく考えていただきたいと思うわけです。供給主体は、当然のことながら、財政負担が少ない方法として余剰地を売却するという方法になると思うんですけども、そうすると、さっきも10階建てみたいなものができると、周辺の人たちに対する影響も大きいわけですよね。そういう環境になることが好ましいのか、地域として、そういう選択をするのであれば、それでもいいと思うんですけども、いや、もう少し今のままの環境の方が、やはりいいよというのであれば、じゃあ、そのときに自分たちとして、その環境を守る方策がどういうものがあるんだろうかというふうなことを、地域としては、やはり一方を考えていかなければいけない。供給主体側は、じゃあ、そういう結論であるのであれば、自分たちはどういうやり方が可能かということ、これはお互いに考えていかなければいけないことだと思うんですね。そ

こでうまく折り合いがつけるような、部分的には建て替えるけれども、部分的にはストック活用だとか、そういうやり方が恐らく出てこようかと思いますね。その辺の折り合いのつけ方みたいなのを、やっぱりもっと住民も行政任せ、あるいは人任せにしないで、自分たちも知恵を出す、考える。場合によっては負担もするというふうなことがあってしかるべきだと思います。

○当局理事者 ライネフェルデは、住宅の単一機能ではなくて、工業、働く場所があると聞いております。その働く場所が活性化したために住民が戻ってきたのか、住宅をグレードを上げることによって、住む人がふえて、そして工業のところで働く機会を得ていったのか、その辺はどちらが先になってでしょうか。

○講師 どちらが先ということもなくて、両方並行して進めていったからうまくいったということですね。

○中井議員 今、ライネフェルデ市のすぐれた状況、たくさんの写真などでイメージとしてよくわかったんですが、これが、ドイツの中で一つのモデルとして広がっていく状況になっているのかということをお教えいただきたい。

ライネフェルデの取り組みが、ドイツ国内においてどういう形でこれがモデルとして広がりがあるのなら、どういう形でしているのかということをお教えいただきたいのと、住民参加のことなんです。パネルを見ましたら、もともとの居住住民が、私たちこはこうしてほしい、ああしてほしい、これはよくわかるんですけども、ご説明の中にありました団地に居住している住民だけではなくて、その他のところに住んでる人たちの意見も結構大事だろうと、こういうふうなお話でございましたが、ライネフェルデの場合は、資料を見せていただきますと、大体まとまったところに団地としてぽこっとあると、周りにまちがあるのかなのか、わかりませんので、そのところ、どうなっているのかということをお教えいただけますか。

なぜ、こんな質問させてもらうかといいますと、私も泉北ニュータウンの近くに住んでおります。泉北ニュータウンは、開発区域内だけを考えて、真ん中に公園をこしらえたり、いろいろしておりますね。その周辺にニュータウンの土地提供に協力した既存の村落はあるんですけども、それは全く無視されてるということで、旧村落住民については、背中を向けた形のニュータウンができています。先生も和泉中央丘陵の方でご活躍だということもホームページで拝見させてもらってるんですが、そうしたときに、周辺住民との本当にいい意味での交流ができれば、本当にいいまちになるかなと思うんですけども、そこらあたり、ドイツのライネフェルデ市の方では、どういうふうな工夫というものがされているのか、お教えいただきたいと思います。

○講師 まず、ライネフェルデがドイツの中でどういうふうに評価され、あるいはモデルとして広がっていくのかどうかという話なんですけど、ライネフェルデは、ドイツ国内の都市計画

学会賞というものをもらっています。ライネフェルデは、改革のところで。それとEUの中でも同じような賞を受賞しており、EU全体としても認められているという意味では非常に評価が高くなっています。やはりライネフェルデに見倣おうというところが出てきてるといふふうに思います。どこがそうだということではないんですけども、非常に高い評価を得ていますから。

それから、周辺住民とどう団地が付き合うかということなんですけれども、これはやはり団地そのもの、ニュータウンもしかしりですが、それが本来、まちになっていくためには、やはりまちの中でその団地あるいはニュータウンが周辺地域も含めてどういう役割をその中で分担するのかというふうなことがきちっと地域の中で位置づけられていないといけないと思います。そういう中で、団地も、それ以外の周辺部も、一体となって一つのまちに機能していくということが必要だと思います。

そういう意味では、ライネフェルデは、旧の村が少しあって、その下に大きな団地ができてしまってる。団地の住民の方が圧倒的に多いですよ、実は。もともと2,500人しかいなかったわけですから、それが1万5,000人になりました。ただ、旧の村と団地との間の、いわゆる接続部分は、これからうまくしていこうというふうなことで、いろいろ考えられています。その部分についてもコンペを実施したりというふうに、ここをどうこれから変えていったらいいのかということは、やはり非常に大事な部分だということ考えていますね。

○中井議員 ありがとうございます。もう1点、団地の再生を通じて、そこに住む人たちの就労の場、工場が中小企業がその近くにきたのか、あるいは既存の中小企業が活性化したのか、そのところがよくわからないんですけども、この団地の再生に伴いまして、いわゆる産業が発展をしてきたということは、それはどんな形になっているのでしょうか。

○講師 さっきも言いましたように、壁の崩壊とともに、東西の、いわゆる技術差があつて、ここに元々あった工場が閉鎖になったりしています。新たに高速道路につなぐバイパス等のインフラを整備し、そこに他所から工場を呼んできてるのです。だから、そこに就労することができて、こちらの住民も外に出ていかなくてよくなったということなのです。

○中井議員 ありがとうございます。

1. 欧州の団地再生の特徴

欧州においては、第二次世界大戦後に都市への人口集中が起こり、これ等の人口を収容する器として東西両陣営共に集合住宅団地が建設された。現在、それらの団地の多くが築後 40 年前後の時間の経過の中で、老朽化や現代の基準との乖離、生活習慣の異なる海外からの労働者の居住などにより、団地の荒廃を見るに至っている。これらのことは欧州各国に共通の問題でもあり、EU 内で協同して取り組む動きが出ている。我が国においては海外からの労働者の流入は少数であるが、団地の置かれている状況は良く似たものがあり、非常に参考になる。

○サステナビリティへの配慮

・既存ストックの活用：欧州の団地再生は既存ストックの活用を基本としている。それは、既存建物を除却・廃棄し、新たに資源とエネルギーを投入して建物を新築することは、ライフサイクルコストから見て大いに浪費であるという判断からである。例えば旧東ベルリンの区域にある人口 10 万人規模の集合住宅団地ヘラースドルフは 1986 年から入居が開始されたが、プレハブ工法の集合住宅の質が低く、また外部空間も工事途中の様な状態で、生活利便施設も整わず居住環境は非常に悪かった。統一直後はその環境の悪さに加え防犯面でも不安な地区となり、団地全体を撤去する話まで出た。しかしベルリン市政府は多方面からの検討を加え、ストック活用型の再生を行った(図 1、2)。

・エネルギー消費の削減：団地再生における主要な対処策の一つはエネルギー消費の削減である。ドイツにおける一般住宅のエネルギー消費の約 85%強を暖房が占めており、暖房エネルギーの節約のための外壁と開口部の断熱強化が柱となっている。外断熱は概ね 10 数センチ厚程度のピース発泡型スチロールの上に左官仕上げ(図 3)。窓はガス封入二重ガラスが標準で入れられたサッシュが装着されている。また、モデル的に太陽光発電や太陽熱利用も行われている(図 4)。このような改修は EU に共通の課題であり、EU から補助が出ている。

・SREURO プロジェクト：(Sustainable Refurbishment Europe) このような資源・エネルギー消費の削減を団地再生を通して行うモデルプロジェクトが EU の共通ものとして加盟国のうち 9 カ国が協同して 2002 年から 2004 年にかけて行われた(図 5)。全部で 12 団地 13000 戸を対象に省エネ・省資源・安全などを目標とした①共同でのマネジメントのシステム②建物デザインと建設技術③技術支援システムの開発が行われ、その有用性が証明された。そのプロジェクトの一つであるスウェーデンのインスペクターレン団地は、1955～57 年にかけて建設された。再生によって団地としてのファクター 10 を実現することを目指し、雨水の団地内循環、団地内と田園部との資源の循環が考えられている。



図 1：再生前のヘラースドルフ団地



図 2：再生後のヘラースドルフ団地

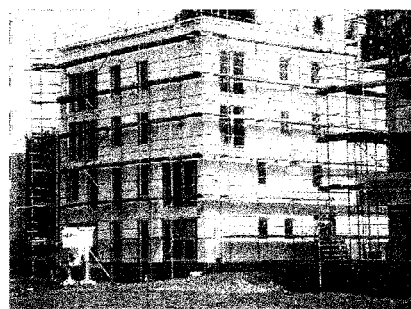


図 3：発泡スチロールによる外壁断熱

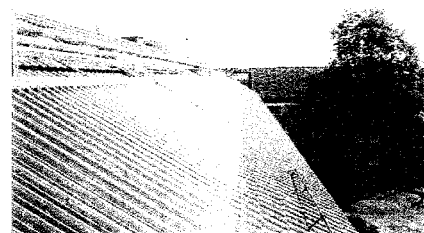


図 4：インスペクターレン団地の太陽熱パネル

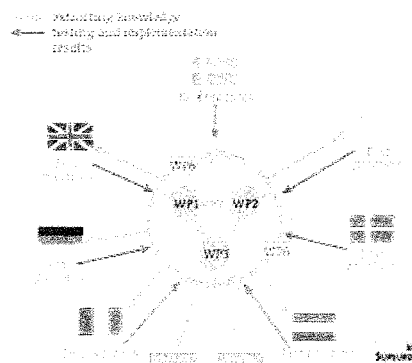


図 5：スロイロプロジェクトの模式図