

・**コミュニティの維持**：持続可能性の別の面として、コミュニティの維持・持続が重要である。それはバンダリズムや雇用機会の縮減などで居住者が流出し、それがまたバンダリズムやコミュニティ破壊の温床にもなるという悪循環が起こることから、雇用機会の確保と健全な住民同士の関係を維持することが重要となる。

ライネフェルデでは、交通インフラを整備し企業誘致をするなど雇用機会の確保が積極的になされている。図6において、中央の黒い大きな建物が工場である。団地内においても店舗や事務所など様々な施設を配置して、雇用の確保が図られている。

ベルリンのヘラーズドルフ団地でも居住環境の改善に加え、青少年の育成のために有用な施設や、住宅タイプのミックスによる積極的な社会階層の混成が図られ、コミュニティの維持再生が行われている。

○**減築による居住環境改善**：ライネフェルデ南団地では、人口減により不要な住戸が発生したことから、建物の撤去や階数の低減などで居住環境の改善に大きく寄与する部分では、積極的に住棟の撤去・階数の低減、連棟の切断などが行われ、地区として、また住戸としての環境改善が行われている。図7は長大な住棟を階段室1つ置きに切断撤去し、残った住戸の5階を撤去し多面開放にしたものである。妻面にも開口部とバルコニーが設けられ、住戸の質は確実に向上しており、非常に人気の高い住戸となっている。また、建て込んだ長大な住棟の上層部を撤去して平屋とし、住戸の代わりにコミュニティ施設やNPOの事務所を配置している。

○**低層低密度**：英国では共同住宅団地における蛮行（バンダリズム）か高層住宅でのガス爆発が問題となり、サッチャー政権は高層住宅の撤去や住宅団地に於けるセキュリティーの確保を政策として打ち出す。ロンドンでもモーツアルト団地などでは、低層住宅において誰でも通行が出来る公共歩廊を撤去してセキュリティーを確保するとともに、高層住宅団地では、高層棟を一部撤去し、その跡に低層住宅を挿入し1階住居には専用庭を付与するなどの対策により、外部空間に居住者の目が届くことによってバンダリズムを抑止し、住民の生活環境の改善が行われている（図8）。

○**住民参加**：ドイツ、イエーナのロベダ団地では、住民が再生に対する理解を深め、また住戸の改修程度を選択するのを助けるため、アドバイザーが居るプランニングカフェが設置された。改修後の町の様子や自分の持ち点に対する改修の部位・程度の選択、家賃上昇の程度などについて、説明を求め相談をする場が確保された。

スウェーデンのカルマルヘムにあるインスペクターレン団地では、住戸改修のタイプを3つの内から住民が選択することが出来た。慎重改修タイプ・標準改修タイプ・新環境技術満載タイプである。また、その上で様々な細部の仕様やオプションの選択も可能であった結果として、住戸の外装が各戸で異なり、変化のある外観となっている（図9）。

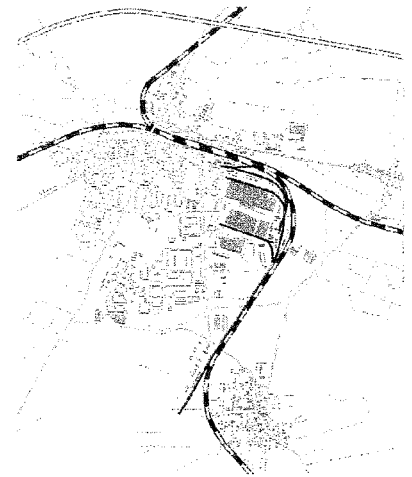


図6：インフラ整備・工場誘致で雇用機会の拡充をしてコミュニティ再生を図る（ライネフェルデ）

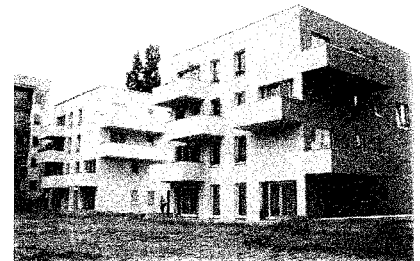


図7：階段一つ置きに切断され、5階建てから4階建てに減築された住棟（ライネフェルデ）

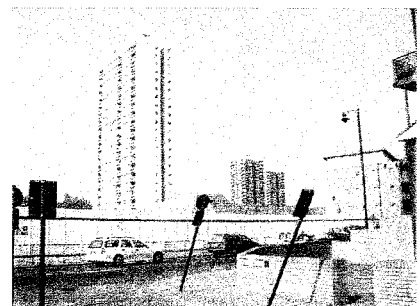


図8：高層棟を撤去し低層住宅を挿入している事例（ロンドン、ランウェルロード団地）



図9：住民の要望により改装やバルコニーのタイプを選択した結果、外観は住戸により異なる（カルマル、インスペクターレン団地）

2. 日本の団地再生手法＝スクラップ&ビルド

日本の建設業はスクラップ&ビルドが中心である。既存ストックを活用しつつ、それらにきめ細かく手を加えて更新・改修・増改築をやるよりも、一気に除却し新規に効率のよい計画を実施するほうが、当面の土地利用効率、経済効率を向上させるという開発側の考えでもある（図10参照）。例えば建物の寿命を見てみると、日：40年、米：80年、仏：85年、独：65~70年、英：140年程度と言われている。ちなみに、図11は欧州各国における建設工事に占める改修工事の割合であり、概ね4~5割を占めている。団地再生も例外では無く、欧州においてはストック活用が基本であるが、日本では既存ストックの活用ではなく建て替えが主流となっている。デベロッパーも住民も土地利用効率を最大にすることが最も経済的メリットがあると考えているからである。

初期の住宅団地は中層住宅が主体で、容積率が未消化のものが多いが、それが土地利用効率という経済的指標からみると非効率という理解である。しかし、本当にそうなのであろうか。スクラップ&ビルドでは環境負荷を増大させることになるので、環境負荷をマイナスの経済と捉えたと、スクラップ&ビルドは必ずしも経済的とは言えない。更に、再生後の団地が周辺も含めた地域の居住環境の改善に貢献するのではなく、周辺環境に依存して成立するという意味でも、地域環境の負荷は増大する。それらを含めると、経済効率が必ずしも良くなるとは言いがたい。

3. 日本の団地再生の事業手法＝余剰床・余剰地売却

例えば大阪の千里ニュータウンにおいては、千里中央の東部、新千里東町において区分所有集合住宅の建て替えが続々と行われている（図12）。新千里東町では5団地が建て替えを行っており、他の団地も追随する姿勢を見せている。大阪府住宅供給公社の賃貸住宅でも残留希望者の分のみの建て替えが複数団地において行われている。何故余剰床・余剰地の売却なのかという点、区分所有集合住宅においては余剰床の売却益による建設費の捻出＝建て替えに関する住民の自己負担の軽減であり、それは即ち他面では合意形成の容易さを誘導するからである。公営住宅においても、高層高密度化による余剰地捻出＝余剰地処分による土地売却益の確保が大きな理由である。しかし、それは一方では、高密度化されることにより周辺環境との大きな齟齬をきたす。

従来、全体が中層中密度の住宅地であり、十分な空やオープンスペースが確保されていた街区において一部が高層高密度化されれば、当該団地だけでなく本来周辺に大きな影響を与えるものである。高層高密度化は周辺環境に依存して成立し、周辺環境に対し圧迫感や建て詰まり感、通風の阻害などを与えることになる。図13と図14は夫々中層・高層の混合団地と中層のみで構成された団地であるが、建物形状は別として、比較するとどちらの空間が快適かということは自ずと明らかであろう。

更に言えば、建替え手法で事業が成立するのは、好立地・低密度で余剰容積があるところでしかなく、そのような立地は限られている。必ずしもそのような条件には恵まれず、外部資金の導入は不可能な団地が大部分を占める。これらの団地の再生のためには、余剰床・余剰地売却とは異なる事業手法や手段を模索する必要がある。



図10：築後6~7年の建物が借しげもなく解体される（神戸市東灘区）

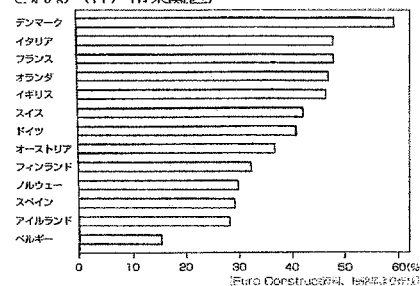


図11：欧州における改修工事の建設工事に占める割合（松村秀一「団地再生」より転載）



図12：木の間隙に見える既存団地の背後に、巨大な建替団地が出現した千里NT.新千里東町



図13：中高層住宅暖地で構成された地域（吹田五月丘（建て詰まり感・息苦しさがある）



図14：中層集合住宅で構成された団地（枚方 香里団地）