



オランダ デンハーグの屋上増築
階段室型住宅の内部にエレベータを設置し、屋上に鉄骨造で一階分増築

33万戸建設し、50年代の前半は52.7m、後半が66mで計15万戸、60年代以降は70m位の広さで20万戸建設しました。過去では一度に10000戸位供給するという時代で、人口の流動性が全く予想されませんでした。昭和50年代では世帯主の平均年齢が37歳、現在は55歳です。団地にお住まいのお客さまの所でも徐々に下がって、500万円未満の方がこの5年間で10%も増えて60%になり、生活内容が質的に変わってきています。かつて設計側は「なぜもっと広い住宅を造らせないのでか」計画側は「戸数をもっと多く造るべき」という議論がなされ、広くすれば必然的に家賃が上がリ、勤労者が住める住宅なのかという議論になり、そのバランスの中でやってきたのです。いまの重い課題はその原因と結果ですね。

UR都市機構の団地が 目指す新しい方向とは

深尾 家族形態がここ30年間でどんどん個へとシフトし、イギリスでは小さな住宅の不足が課題となっています。日本でもいまは高齢者が少人数で住む住宅が必要です。当然所得が少ないので、スラムに近い木造賃貸アパートより、鉄筋コンクリートの住宅をうまくメンテナンスして住む方がはるかによくて、UR都市機構がその受け皿になる。それも高齢者も若い単身者もともに住むのが良いと思いますね。

村山 高島平団地(東京都板橋区)では、まとめて学生たちに住んでいただき、

ることが大事です。ヨーロッパの建築はいつたん建てたものは壊さないで継承する文化ですけど、日本の場合は緩やかな変容の文化で、団地も周囲の街と同様に変化していくべきでしょう。住棟単位でも自立しながら変化していく、そのためのノウハウや技術をUR都市機構で揃えていくことが重要だと思います。

岡部 住棟単位で考えることは意義のあることです。住戸単位でも高齢者にさまざまなニーズがあり、しかも時間の経過で変化していきます。いまは自立していても1年先はやっていけない。しかし、その場合でも住棟がコミュニティとして自立し、助け合いが機能していることが重要です。ヨーロッパでも古い5・6階建てのエレベーターもない建物に多くの高齢者が住んでいます。私の知人の若い女性が最上階

高齢者の心を支えてコミュニティ活動をし、それらを勉強として取り組んでいて、地域に活気が出てきました。ではどこでもそんなやり方がいいかというとそうではない。日本の住宅団地が同質になるのは疑問で、多様な差があり個性があることが必要です。最近では高齢者へのセーフティネットも望まれています。全体を見た上で、それぞれを個々に現状の特質に応じて有効に整備することが我々の役割だと考えるのです。

岡部 老朽化したストックの多いヨーロッパの都市では、若い人たちが自分の所得で新しい戸建住宅や新築マンションを持つ前に、一度学生同士で住宅をシェアして、古い建物をお金はかけず、時間をかけて手を加えて住んでみたりします。それが住まい方の学習になる、建築の学生だけでなくみんなそうして、自ら持つ住空間へのステップになっていきます。日本でもいきなり戸建てを買うのではなく、学習の機会として団地が生かされれば良いと思いますね。

深尾 UR都市機構では、居住者が賃貸住宅に手を入れて改造したときには退去時に元に戻さなくてはならないという、いわゆる原状回復義務を緩められました。自由と管理のバランスに関する実験とすれば、次の顧客開拓にもなるでしょうね。

村山 ファン作りですね。いまはハウスシェアリングと規制緩和を別にやっています。いまのお話はそれをひと

に住んでいたのですが、「同じ階段に住むお年寄りたちは、ゴミだしも買い物もかわいそうに大仕事なの。しかたないから、私が朝出かけるときにゴミを下ろすようになったの。重い荷物を運び上げるのもできるだけ手伝うようにしている。」と言っていました。もちろん若い人がお年寄りに助けられる場面もあるでしょう。自然にそういう助け合いは生まれるものです。昔、部屋の隅でお年寄りがジャガイモの皮をむいているという絵がありました。たとえばそれが家族の中でお年寄りに与えられた役割で、すべてができなくても一部が担える、つまり住戸単位ではできないが、住棟単位ではできるといったのです。

村山 なるほど、落語に出てくるような江戸時代の長屋暮らしのイメージに近いですね。

岡部 幸い、いまの学生にはそういうことがわずらわしいという記憶がない、むしろ新鮮なのです。

村山 高齢者の自立支援へと改善していくハードのシステムだけでなく、棟単位で住まい手ごとに対応する、世代の違いを反映する、そういう仕掛けがなかなか出てこない。コンピュータとか携帯電話で人のふれあいがますます遠くなっていく状況ですが、団地ではコミュニティ活動も盛んですし、NPOも活躍するようになり、人間関係はまだまだ荒廃していない、手は打てると思いますね。

つにしたらという新しい考え方で。これまで意識してきたのは高齢者の住まいで、介護のための間取りの一部変更、移動型トイレ、水まわりの変更など、いわゆる模様替えの商品化・事業化を調査研究しています。改修でもエコロジーとかバリアフリーをテーマに、一部屋単位だけでなく、棟単位で抜本的に改善する方法を「ルネッサンス計画」というネーミングで取り組んでいます。現在建替え中のひばりが丘団地(東京都西東京市、東久留米市)では、取壊し前に、階段室型にエレベーターの設置、ウォークアップ軽減で上層階のメゾネット化、コミュニティのための集会施設にコンバージョンなどを実験中です。古い建物は古い耐震基準で造られています。上層階を削れば基準をクリアできる場合もあるので、減築を含めてやるうとしていきます。現在は参考事例が少なく、民間からも英知を集めて共同で研究をしています。

減築
少子高齢化、建物の老朽化などを背景として、既存の住棟の階高や面積を削減し、住機能を改善するとともに、緑や公共施設を充実したりして新しい住環境を創出していくこと。

深尾 UR都市機構の本格的な取り組みは大歓迎です。しかし77万戸の大家さんとしても重要ですが、その数倍もある全国の集合住宅に対しての波及効果こそが大きいのです。この数年、主にフランスやオランダで団地再生を見ました。多くがスラム化からの再生ですね。日本の場合は、スラム化する前に手を打てる、ただスラム化してないからお金の投入への理解は得られにくいのですが、問題になる前にや

ハードも仕組みも 標準的でなく

深尾 最初に標準設計に関しては反省しなくて良いと言いましたが、ひとりの人がいくつも家に住むのではなく、特定の1軒に住むのですから、必要にあつていれば設計は同じだったかまわらないはず。しかし、個人のニーズは時間とともに変わるので、間仕切りが自由にできる住宅をテーマにお手伝いをしてきました。しかし、プランの画一化よりも、仕組みが標準的になっている方がむしろ問題だと思います。上層階は若い人対象にして、同じ面積でも家賃が安いとか、個性を賃貸の仕組みなどソフト面で作ってあげれば良いでしょう。

岡部 ハードがこれで、住まい方はこれだという機能主義的なモダニズムに対しての反省が出てきています。学校なども機能主義的な標準設計ですが、振り返ってみると標準設計の方が可変性が高いのではないのでしょうか。ニユートラルな空間を提供しているの、高齢者施設などにも転用しやすい、標準設計の住宅でも、それぞれの創意工夫によって住みこなせる、それが管理上受け入れられれば良いと思うのです。

深尾 あの時代のまちなみのつくり方は、効率を考えると必然でしたが、これから街をどう変えていくかはひとつひとつ別解でなければならぬですね。もともと建築というのは個別解なのに、当時は一般解で造ってしまった

全国で展開している UR都市機構の団地

UR都市機構は、昭和30年(1955)前身である日本住宅公団の発足以来、それぞれの時代の要請と人々のニーズに応えながら、大都市圏を中心に多様な団地と大規模なニュータウンの建設をすすめ、先駆的な住宅と暮らしを提供し続けてきました。その代表例をご紹介します。



志賀(名古屋北區)
名古屋市中心部からバスで約18分。中部支社第1号の団地。カーブする道路や公園を一体化する星形住棟の採用など先進的な設計でした。平成7年にアーバンラフ志賀として建替えが完了しています。



高根台(千葉県船橋市)
新京成線高根台団地・高根木戸・北習志野の3駅が最寄り駅。当初は鉄道がなく「陸の孤島」と揶揄されました。谷筋の緩斜面の芝生や、建物と黒松が織りなす風景が美しい団地です。



あけぼの(札幌市南區)
札幌市の南、豊平川東側の団地。団地中央のカーブする道路に配置された中層ポイント住棟が景観に変化を与え、各住棟には赤い傾斜屋根がかけられ、突き出た煙突とともに魅力的な印象を与える団地となっています。



かなやま 金山(福岡市城南區)
都心の天神から南西に5km、丘陵部に位置する大規模団地。斜面の美しさが団地設計に生かされ、ボックス住棟・雁行・がんこう住棟・ピロティなどの効果的配置により、変化に富んだ豊かなランドスケープを実現しています。



奈良北(横浜市青葉區)
小田急線玉川学園前駅から徒歩15分、人気の高い沿線で適正家賃とするため、高層住棟の導入や建物配置に工夫を凝らし、3層スキップの階段室型8階建て住棟を、亀甲形について囲み配置とするなど、先進的な設計を行いました。



高島平(東京都板橋區)
都営地下鉄三田線沿いの交通至便な団地です。分譲住宅約1900戸を含み計1万戸を超える全国最大規模団地で、噴水やジャブジャブ池など、当時は珍しい水景や街区ごとの個性的な広場などで、親しみやすい空間を生み出しています。



川口芝園(埼玉県川口市)
JR京浜東北線蔵(蔵)駅から徒歩約7分、隣接する鉄道から騒音を遮るバッファーエリアとして、総延長約500mの長大な高層住棟と公園を設けました。また鉄道を利用して砂、コンクリート、鋼管杭などの建設資材を搬入しました。