



のです。しかしストック活用というのは絶対に個別解ですよ。街の情景も違うし住んでいる人も違う。必然として個別解を解く訓練をしなくてはいいし、それが、関係するみんなのやりがいに結びつくと思うのです。

**村山** つまり、もとは標準設計でも、ひとつひとつの住棟単位で今後の利用を把握した上で、引き続き残し、多様な住まい方への活用を考えていくというお話は示唆的です。もうひとつ、団地が接している市街地との関係についても、当初と現在では団地の地域での役割は全く異なっていて、そういう二つの要素から豊かな住まいと暮らしへの方法を考えなければならぬと思います。

**岡部** かつての農地の中にできた高密度な団地は建物が資産でした。しかしいまは周りも高密度に開発されて、団地の持つ緑とかオープンスペースが資産になり、地域で大事にする必要が出てきたのです。

海外に学び  
海外へ発信する

**深尾** 日本では、そもそも、団地は効率よく造ろうとしました。一団地認定という制度があつて、団地内道路があまり整備されていなくても団地は造れる仕組みだったのです。いまフランスでは国の資金を投入して団地の中に道路をひき直しています。それが変化しやすい街へつくり変える方法で、日本でもかつて効率的に最小限の投資でつ

決して密度を減らす方向には向かわない。ヨーロッパから学ぶことは、77万戸の総量を減らすことでトータル価値を高めていくことではないでしょうか。

**村山** 鋭いご指摘です。UR都市機構が昨年発表した団地の再生・再編計画には4つの類型があつて、建替えたりトータルにリニューアルする団地再生が約16万戸、既存の建物を有効活用していくストック活用が全体の7割の約57万戸、需要が見込めず賃貸住宅以外への用途を転換する小規模団地が約1万戸、そして借地型の市街地住宅など土地所有者への譲渡や返還するものが約3万戸ということになっています。トータル価値を高めるといふ新しいことにチャレンジしている海外の事例研究は非常に重要で、団地再生はひとつの研究テーマになっていきます。

**岡部** 日本は地震が多いので、耐震性をクリアしなければなりません、例



フランス パリ郊外の団地再生  
階段室一階段分を減築し、その間に道路を通す(右が改修前 左が改修後)

くつた街なわけですから、これから追加投資をすれば良い、縦割りの行政の中では道路と住宅は別の管理で難しいのですが、UR都市機構ならできると思います。

**村山** 建替えについても工夫をこらしています。例えば取り壊しの前の一定期間、空家にしておくのはもったいないので、期間を決め定期借家として募集したら、いままでと違って若い人の応募が多かった、この現象は生かしたいと思いますね。

**岡部** 若い人に自由に住んでもらおうという方法は良いのですが、不法占拠が常態化する恐れもありますので、あまり長居できない仕組みを作って住教育の実践の場にしたいたいです。

えば地震の多いメキシコをはじめ中南米にも大きな団地が多く、日本で耐震についての良い前例を作ったら世界から注目されるでしょうね。

**村山** UR賃貸住宅でも旧耐震基準で設計された建物の一部は、耐震補強が必要なる場合があります。今後は、団地再生と耐震性への改修を有機的に関連させていく必要があると思います。

**深尾** 日本の住宅はスクラップアンドビルトであり、ヨーロッパはストックだといわれますが、向こうの住宅は鉄筋コンクリート以前の石造やレンガ建築が多く、決まった構法の中でデザインに腕をふるってきたのです。しかし、20世紀後半の建築は近代的な技術の産物として工学的な知識も必要で、日本の建築教育はヨーロッパとは違って総合工学として成り立っていますから、ストック活用においてもヨーロッパに負けない知識と技術を持った人が多い。その人たちをもっと活用すると、海外にも貢献できると思いますね。

**村山** 団地再生を進める上での心強いお話で、世界に向かってても役割を果たしていけるわけですね。

**深尾** 韓国でも団地再生の情報は非常に求められています。中国で問題になるのはまだまだ先でしょうけど。

**村山** 韓国には大韓住宅公社があり、香港・シンガポール・日本の4カ国で、年に1度会議があり、昨年度は日本で

**村山** 若い人たちの入居は防犯にも役立ちますし、コミュニティが機能すれば高齢者の孤独死も防げます。とにかく多彩な世代に住んでいただくというのが大事な要素です。日本でも中部や北関東などの産業集積地域では、多くの外国の方に住んでいたにいたっています。が、今後は外国語の表示も必要で、生活習慣が違う中での安全安心なコミュニティの構築への工夫が欠かせません。

**岡部** 海外の団地再生では旧東ドイツのライネフェルデが有名です。ユニークな手法は参考になりますが、たまたま地理的に恵まれ、幸運が作用し、価値を上げることに成功した珍しい例なのです。日本では減築の技術的な面ばかりに目を向けられているように思いますが、大切なのは、ヨーロッパでの減築が何を意味するかです。スラム化したままでは人が住み続けられない。建物を減らすことによってオープンスペースを増やし、見通しの良い団地環境にすることで、一度マイナスになった価値をプラスに転換することが減築の意義なのです。日本では団地を建替えるとき効率化し、より高密度に建て、



旧東ドイツ ライネフェルデの団地再生

開催し、環境をテーマに議論しました。韓国も大変なスピードで集合住宅を造ってきたので大きな課題でしょう。UR都市機構では環境報告書を作り、創立以来50年あまりの取り組みと総合的な効果をまとめてアピールしました。ガス給湯システムを潜熱回収型にしていくとか、太陽電池のさらなる活用とか、団地の環境問題に対するUR都市機構の推進方法とあわせて、お住まいの方々の生活そのものにおける環境への配慮を大きなテーマとしています。

**深尾** 団地型の集合住宅に住んでいること自体が、地球環境負荷の観点からは極めて良いということはもっと認識されるべきですよ。

**岡部** 環境報告書では、新たに貢献したことが書きやすいので、ついそれが中心になりがちですが、そもそも団地の思想、そしてそれを具現化した団地が無計画に広がった市街地より環境負荷が少なく社会的にも持続可能であることのほうが本質的な貢献のほうです。過密な市街地に大きな緑地を持つ。集まって住むことで極めて高い省エネ効果がある。環境負荷の少ないライフスタイルの創出などを前面に出せば、より力強いアピールになるでしょう。

**村山** UR都市機構の団地のあり方や住まい方が、日本全体の住環境モデルとなっていけば、日本が世界のモデルになるということですね。大きくて力強いテーマをいただき、ありがとうございます。



H20

多摩平の森(東京都日野市)  
JR中央線豊田駅から6分、「緑の継承と育成」をテーマとした環境共生の街で、約半世紀をかけて育てた団地の自然景観は、周辺の地域全体にとってもかけがえのない財産として評価され、第25回「緑の都市賞」を受賞しました。



H15

東雲キャナルコートCODAN(東京都江東区)  
りんかい線東雲駅、東京メトロ有楽町線辰巳駅から徒歩数分、新しい都心居住の実現を目指し、まちなみ街区企画会議などにより5字アベニュー・企画住宅・屋上緑化・ウッドデッキなど東雲スタイルを生みだしました。



H10

HAT神戸・灘の浜(神戸市灘区)  
JR神戸線灘駅、阪神本線岩屋駅から徒歩数分、大阪湾に隣接する東部新都心地区、いち早く整備された阪神・淡路大震災の復興住宅で、HAT(=Happy Active Town)は、まちがハッと約変するとの意味もこめられています。



H6

恵比寿ガーデンプレイス(東京都目黒区)  
JR山手線恵比寿駅から約400mのビル工場跡地開発、サッポロビールとの共同事業で、オフィスやホテル、ショッピングモール、文化施設、超高層住宅など、新たな魅力を持つ都市空間の創造に成功した事例です。



H4

アルテ横浜(横浜市神奈川区)  
みなとみらい21の北の玄関口となるヨコハマポートサイド地区、アート&デザインの街を象徴する建物です。マイケル・グレイブス氏による正面や頂部のダイナミックなデザインは、横浜らしさのランドマークとなっています。



S63

リバーシティ21イーストタワーズ(東京都中央区)  
都心部の居住回復のため、区・民間・都公社・機構の4者が共同したまちづくり、ウォーターフロントの特性を生かすため、オープンスペースを広くとれる超高層住棟と高層住棟とし、水と緑に囲まれた環境を形成しています。



S58

光が丘パークタウン(東京都練馬区・板橋区)  
米軍グランドハイツ跡地開発、日本で初めての大規模高層高密度開発で、諸施設を駅前に集約するワンセンター方式、地域冷暖房、光ファイバーケーブル、学校群の適切配置など「人々が集まって効率的に生活する」をめざしました。



S53

金沢シーサイドタウン並木一丁目(横浜市金沢区)  
横浜市6大事業「金沢地先理立事業地区」にある団地で、金沢シーサイドライン並木北駅から徒歩4分、駐車場内などのビクトサインや、舗装の絵タイルなど、サイン計画がはじめて本格的に実践された団地です。