

## 海外の団地再生

——ヨーロッパの事例ご紹介

### ベルメ・メーア団地 (Bijlmermeer)

オランダ・アムステルダム

アムステルダム市の中心から南東約8km、1960年代初期に建設された750haの大規模団地です。深刻なオランダの住宅難および住宅建設用地不足に対する計画理念は、機能主義とル・コルビュジエのデザインコンセプトに基づく未来都市の建設でした。当時最先端の職住分離、歩車分離、レクリエーション空間の確保をコンセプトとして開発され、1万8千戸のうち、



完成当時のベルメ・メーア団地

1万3千戸は一边が約80mのハニカム形状(蜂の巣模様)の11階建て、住棟間には緑地と自転車道路、歩行者道路が設けられ、自動車専用道路は立体道路として整備されました。

当初はミドルクラスの入居を想定した住戸計画でしたが、人々の住宅嗜好とミスマッチを起し、実際は期待された中間層は脱出し、空家の増加の後に移民が押し寄せるなど、社会から取り残された帰属意識のない団地住民が多くな

り残された帰属意識のない団地住民が多くな



住棟間の緑地と自転車道路など 建設当時は最先端の大規模団地

りました。また、時期を同じくして起こった不況などにより、失業率が高まり、様々な生活トラブル、家賃滞納、不法占拠、犯罪の多発、バンドリズムの横行など負の連鎖を引き起こし、社会的に問題のある団地となりました。1980年代に様々な改善の手法がとられました。1992年10月に団地住棟への航空機の墜落事故が起こり、外国人の不法入居の実態も明らかになり、より深刻な状況となりました。

その後、市区行政とハウジング・ア



1992年10月の航空機墜落事故

ソシエーション(非営利の住宅供給組織)による再生プログラムが開始することとなり、90%を占めていた高層住宅の半分を取り壊し、低層住宅化や売却を進めたほか、住棟を切断してエレベーターを増設したり、外観を整えるなどの魅力改善のための事業を行いました。同時に公共空間の管理の徹底、高層棟の内側への立入禁止、管理が困難な駐車場の取り壊しなども進められました。

また、ベルメ・メーア公園およびショッピングセンターの改装のほか、隣接地において多目的スタジアムや複合施設の建設などによる新都心「アムステルダム・Arena」開発を行い、ベルメ・メーアが居住者にとって住み続けたい街、よそに出て行きたくない街になるよう、再構築が進められています。



住棟を切断してエレベーターを増設し、外観を親しみやすくした住棟

高層棟を取り壊し、低層棟を建設

高層棟を取り壊し、ピオトーフがつけられた

### キャッスル・ヴェール団地 (Castle Vale)

イギリス・バーミンガム

イングランドの中部バーミンガムの中心部から北東へ約10km、人口9000人弱、約4000戸のバーミンガムでは最大の団地で、1964年から5年かけて建設されました。しかし主要道路や鉄道から離れていること、実績のない新しい建築手法で建設されたため、湿気と結露によって大部分の建物で適切な暖房ができないといった物的要因に加え、失業、犯罪、反社会的行為の横行もあり、団地全体としての課題解決が望まれるようになりました。

そこで30年にわたる社会的・経済的衰退から団地を再生させ、それを継続

するため、『団地住民とともに、快適で安全な環境のなかには質の高い住宅とコミュニティを建設すること』を目標に掲げ、1993年CVHAT(Castle Vale Housing Action Trust)キャッスル・ヴェール住宅事業体(が設立され、活動が展開されました。

取り組み手法として、『住宅の改良と再開発』『団地の『生活の質』の向上』『住宅所有形態の選択肢の拡大』『家主として効果的サービスの提供』『積極的な転換が持続するようコミュニティとともに活動』が挙げられました。

住宅改善については、団地住民から評価されず、管理上も課題があった高層棟32棟(11〜20階建て)と、断熱性・熱効率が悪い低層



1993年



2004年



中央公園



建替えられた低層集合住宅



再生により整備された空間



各エリアの公園に近接して「焦点空間」が設けられている



地域特色を生かした建物



柵と敷地境界のフェンスが外観とともに安全性を向上させた



エコハウス



ソーラーパネル付き住宅

メソネット、計約2200戸弱が取り壊され、戸建と低層集合住宅約1400戸に建替えられました。そのため、団地の景観は一変し、団地住民の高い評価を得られました。

また修繕についても緊急の場合は24時間以内、それ以外は10日間とし、満足度は95%前後と高くなりました。

それらによって、団地住民の意識は、従来の住宅困窮時の一時居住から、永住へと転換し、顕著な空家率の低下と家賃徴収率の上昇がみられ、また入居待機登録者が増加し、団地外居住者の登録が増大しました。現在は90%が団地居住に、92%が現住宅に満足との回答をしています。

住宅以外でも、診療所、ショッピング

センター、健康生活センター、中央公園、オーシングホーム(高齢者介護施設)などの整備が行われています。

また高い失業率と低い成人教育参加率に対して、学習センターの設置、教育・訓練プログラムの導入などを図って対応したほか、コミュニティの育成について、生活に関わる幅広いプログラムを開発し、他組織と連携して企画と実施に取り組みました。

なお、このCVHATは、初期の事業目的を達成し、2005年3月に業務を終了し、資産と業務の一部はイングリッシュ・パートナーシップ(英国中央政府の都市再開発機関)に引き継がれています。