

住人の住環境への働きかけを再生計画に生かす為の研究

—建替後公的住宅地の特性比較を通して—

主査 原田陽子*1,

委員 藤田博子*2, 杉田美子*3, 北岡直子*3

本研究は、再生手法や空間形態など条件的違いを持つ集合住宅地5地区を対象に、建替前後の団地全体としての特性把握と各世帯における実態把握を行い、「働きかけの継続性」についての諸要因と萌芽的傾向や現象を読み取ろうとするものである。

考察結果から、団地全体としての働きかけによる特性の形成には、単に空間面だけでなく住人組織の状況など様々な要因が関係するといえる。また各世帯での働きかけの継続性については、類型化によって主体についての傾向を読み取ると共に、各団地で共通して見られる手法や個別の条件に応じた特徴的手法によって継続に向けての取り組みが行われている実態を明らかにした。そして、本研究の成果をもとに、香里団地を対象地にした再生計画の提案を行った。

キーワード：1) 住人の働きかけ, 2) 継続性, 3) 建替, 4) 再生, 5) 集合住宅, 6) 類型化

STUDY ON THE RENOVATION PLANNING OF ACTION BY RESIDENT AT FORMATION PROCESS OF LIVING ENVIRONMENT

—Comparison with Characteristic of Rebuilt Public Housings—

Ch. Yoko Harada

Mem. Hiroko Fujita, Yoshiko Sugita, Naoko Kitaoka

The purpose of this study is to clarify the continuation of action by resident at rebuilt public housings. The details of this study can be summed up as follows. The characteristic of housing is related to not only space but also circumstances of autonomy and other several factor. Individual continuation of action by resident has 5 types. And we found the common and original method of continuation. Finally, we planned the renovation at Kori housing. It has put to old terrace houses to care the tendency and conditions of this study.

1. はじめに

近年、戦後復興期につくられた公的集合住宅地の多くが本格的な再生時期を迎え、現在急速に建替えられようとしている。しかしそこでつくり出された環境の多くは、全国的に画一的、省労力化の手法によって対処され、従前の空間の記憶、生活の経緯が白紙に戻されたかのように姿を消しているように思われる。

集合住宅地における住人の自主的住環境形成及び、建替、再生¹⁾に関する既往研究としては、これまでに幾つかの有益な研究が行われている。

瀬戸口ら²⁾は、建替前の公団賃貸住宅数事例を対象に住人アンケートを行い、各世帯は個別的な状況のもと全面建替、既存住戸への継続居住など多様な要求があること、さらに更新計画においては住人や住環境の特性把握が重要であることを明らかにしている。また寺川ら³⁾は、同潤会住利・東町アパートを対象に、建替後の住人へのヒアリングを通して、「居意識」、「住み方」、「住宅運営」の変容把

握を試み、「居住継承」の実態把握を試みている。一方、住人の自主的住環境形成を意識したワークショップなど、住人参加型での活動報告がこれまでに幾つか成されている。その中でも福田ら⁴⁾は、本稿対象地である花園団地計画者としてその活動を報告しており、本研究における貴重な参考資料として位置付けられる。

以上これまでの既往研究では、建替前の調査を通して再生計画に必要な課題を導き出したもの、あるいは1団地における建替前後の比較調査、そして住人参加型での計画プロセスを報告するものが中心であり、複数の事例を取り上げ、建替前から現在までという時系列的視点から住人の住環境形成過程を追い、その継続性の実態、再生手法を連携的及び横断的に整理するような研究はなされていないのが現状である。

そこで本研究では、そうした既往研究の成果に学びながら、建替前後における住人の働きかけ⁵⁾の継続性⁶⁾に着目し⁷⁾、以下の3点を考察するところに目的がある。

*1 神戸芸術工科大学大学院博士後期課程

*2 神戸芸術工科大学大学院研究室助手

*3 神戸芸術工科大学大学院修士課程

・再生手法や空間形態など条件的違いを持ちつつ、建替に向けてそれぞれ計画者が積極的に計画立案に取り組み、他の多くの再生事例にはない働きかけの継続性への手がかりを提供していると思われる5地区を選定し⁸⁾(表1-1)、各団地における建替前後の条件的違いを把握しながら、現時点で表れている団地ごとの特性把握を試みること⁹⁾。
 ・多くの世帯が建替後働きかけを衰退させている中で、積極性が注目された各団地30世帯前後へ詳細な聞き取り調査を行い¹⁰⁾、建替前から現在までの意識や住まい方など物理面と交流面から働きかけの実態把握を試み、その継続性についての傾向と萌芽的現象を読み取ること。
 ・上記の考察結果をもとに、計画行為との関係を考察しながら働きかけの継続性に関する諸要因を整理すると共に、具体的な対象地において再生計画を提示すること。

2. 対象地の建替前の概要

まずここでは、対象とする5団地における建替前の概要を見ていきたい¹¹⁾。

1) 中庄団地1期・3期(図2-1, 図2-2)

中庄団地は1961年から岡山県により開発が進められた大規模団地で、建替後1期・3期となる地区には簡易耐火住戸が建ち並ぶ、この時代における凡庸な事例といえる。個々の住戸前に専用庭を持ち、その接地性を生かし居室の増改築を行い、さらに花壇や野菜畑など思い思いの空間として活用された。

2) 古市団地(図2-3, 図2-4)

古市団地は1953年に建設され、わが国の集合住宅地計画においてエポック的存在で¹²⁾、1F屋外共用空間は何度かの緑化運動を経験し、その過程において次第に活発に活用された。またこの団地では住人活動が非常に活発で、日帰りバス旅行など様々な年中行事やサークル活動が行われ、さらには団地内に留まらない小学校や周辺住人との交流など地区レベルでの活動も盛んであった。

3) 北希望荘(図2-5, 図2-6)

北希望荘は1960年から61年にかけて建設された住宅地で、わが国初の大規模団地として注目された名古屋千種台団地内に位置する。この団地においても増改築は活

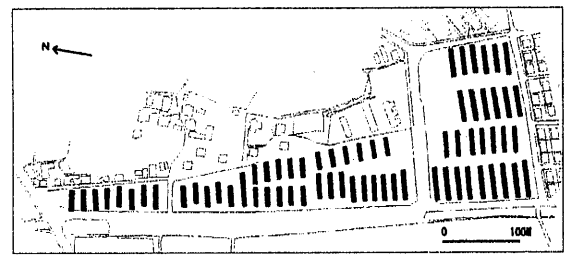


図2-1 (建替前) 中庄団地住棟配置図 1:10000

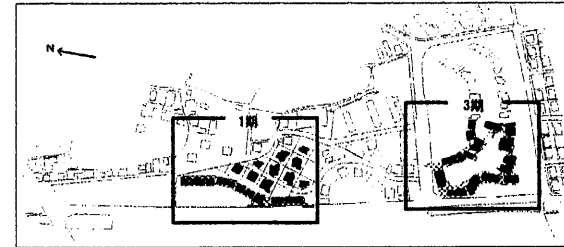


図2-2 (建替後) 中庄団地住棟配置図 1:10000

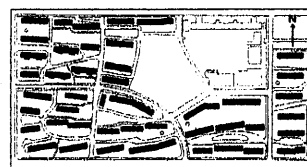


図2-3 (建替前) 古市団地住棟配置図 1:10000

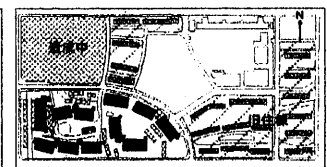


図2-4 (建替後) 古市団地住棟配置図 1:10000



図2-5 (建替前) 北希望荘住棟配置図 1:10000



図2-6 (建替後) 北希望荘住棟配置図 1:10000



図2-7 (建替後) 花園団地住棟配置図 1:10000

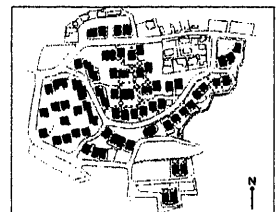


図2-8 (建替後) 花園団地住棟配置図 1:10000

発で、また当初は供給主体である市によって緑化運動が行われ、その後住人による植物の育成は活発化していた。

4) 花園団地(図2-7, 図2-8)

花園団地は1953年から67年にかけて建設され、木造平

表1-1 対象地の概要

※現時点では409戸竣工

		中庄団地(1期)	中庄団地(3期)	古市団地	北希望荘	花園団地
供給主体		岡山県	岡山県	大阪市	名古屋市	熊本市
計画・設計者	(建替前)	不明	不明	久米事務所	市浦事務所	不明
	(建替後)	丹田悦雄	遠藤剛生	遠藤剛生	市浦事務所	熊本大学延藤研究室
竣工年	(建替前)	1961年	1961年	1953, 54, 57, 62年	1960-61年	1953-67年
	(建替後)	1993年	1998年	1999年-	1993年	1997年-99年
住戸数	(建替前)	76戸	93戸	835戸	144戸	189戸
	(建替後)	88戸	130戸	1205戸※	128戸	200戸
構造・階数	(建替前)	簡耐1F	簡耐1F	簡耐2F、RC3F・4F	簡耐2F	木造1F、簡耐1・2F
	(建替後)	RC1F-4F	RC2F-11F	RC・SRC4F-15F	RC3F・4F	RC2F-3F

屋建の2戸を1棟とする住戸形式が大半の集落的雰囲気を持つ住宅地であった。この団地でも増改築が活発で、市営住宅であるにも関わらず増築内容には店舗も含まれるなど、多様な空間づくりが行われていた。

3. 各団地における建替に伴う諸状況

次に、ここでは各団地における、建替に伴う諸状況について見ていきたい。

3.1 建替に対する住人の動き(表3-1)

中庄団地では、従前建物の欠陥が著しかったことにより、建替に対する住人の反対の動きは見られなかった。

古市団地では、市によるアンケートがあった際、「建替反対」と書いた人もいたが、同時に自治会役員から「市へは反対しないでおこう」という申し合わせも出回っていた。

もともと伊勢湾台風の仮設住宅として建てられた北希望荘は、千種台団地内の他の住宅に比べ建物が応急的でその老朽化は著しく、また用途地域の制限により建替後も中層住宅となり、建替に反対する動きはなかった¹³⁾。

花園団地は、戸建住宅風の住棟形式で、1980年後半から払い下げ運動が継続していたが、現実には土地所有の

問題などで供給主体との間で膠着状態にあった。そんな中、1991年に強い台風が起きて団地建物は大きな被害を被り、建替の話が一気に進むことになった。

3.2 再生計画の方法(表3-2, 表3-3)

中庄1期設計者は、従前行われていた住戸周りの畑や花壇づくりを建替後も継続させたいと願い、県担当者に住人参加型計画手法を熱心に頼んだが、結局受け入れられることはなかった。

一方花園団地では、熊本大学延藤研究室が中心となり、住人参加型での計画が進められた。戸数が多く高齢者が過半数を占めるこの団地において、住人参加の再生手法をとることは様々な困難を伴ったが、結果的に住戸位置の決定などは譲り合いなどによってほとんどの世帯で合意形成をすることができた(表3-4)。

表3-3 新住戸選定に関する住人意見

<p><住戸選定状況> (N3): 建替後の住宅が出来ていく様子が楽しみだった。1年半、毎月建て変わって行く様子を写真に撮っていた。 (N3): お年寄は図面がわからず、場所選びの時にはよく相談されて一緒に考えた。 <住戸希望条件・選定理由> (K): すぐ裏の戸建住宅住人と仲良しで、元住んでいた場所に近い住戸を選んだ。 (H): 本当は1Fを望んだけど、Mさんは若いから2Fに行ってくれと言われた。 (H): 花を植えたいから庭の広い所をと思って選んだ。</p>

表3-1 計画のプロセスに関する住人意見

<p>(H): 払い下げをしてほしい、建替反対と住人が陳情していた。でも、土地所有の関係(一部県の土地も混じっているなど)で、なかなか実現しなかった。 (F): 古市団地のすぐ裏にある公団分譲住宅住人から、日当たりや生駒山が見えなくなるなどの理由で建替反対し、計画がストップした。その後最初の計画とは全く違う案になった。 (N1): すぐ近くの市営住宅は、回覧版などをまわして建替に対する住人の意向を聞いていた。でもこちらの県営住宅では、要望ぜんぜん聞く姿勢なかった。 (K): 建替計画当初、名古屋市の要望により建設委員会なる会をつくり、市側と委員会で度々の会合を開いたが、実際にはほとんど要望は受け入れてもらえず、すでに決定されている段階で地域住人の意向などを聞くことは全く無意味だという風に住人側は受け取った。</p>
--

※住人意見の表記について、中庄1期→N1、中庄3期→N3、古市→F、北希望荘→K、花園→Hとする。(以下これに準ずる)

表3-4 住人参加のプロセスに関する花園団地住人意見

<p><間取りづくりに参加した理由> ・かなり参加、楽しみだった。でも全然わからなかった。参加していなかった人にも伝えた。 ・かなり参加。でもリビングなど住んだことない形式でイメージとして浮かばなかった。 <間取りづくりに参加しなかった理由> ・1度は参加したけど、もうそれ以上は専門家に任せようと思った。 ・働いていたから行けなかった。 ・私たちには図面の話聞いてもなかなかわからない。住んでみてやっとならわかるから。 <学生・計画者との関わり> ・1Fで当たる確率の高い住戸はどこか学生さんに尋ねて選んだ。 ・建築塗装の仕事をしている。道具を置く場所がほしいと言ったところ、学生さんたちが住戸裏が空いているから現在の家が良いのではと言われた。</p>

表3-2 再生計画の方法

	中庄団地1期	中庄団地3期	古市団地	北希望荘	花園団地
供給主体による事業の位置付け	岡山県C/Oプロジェクト	岡山県C/Oプロジェクト	大阪市のモデル事業	千種台団地第1期建替モデル事業	熊本市公営住宅再生マスタープランモデル事業
設計者選択の経緯・体制	岡田コミッションから指名。1期-3期設計者と話し合いながら進める。 実施設計は住棟ごとに地元設計事務所。	岡田コミッションから指名。1期-3期設計者と話し合いながら進める。 実施設計は住棟ごとに地元設計事務所。	指名コンペによる。第1期地区のみ担当。 コンペ案はあくまでも参考でそのまま取り入れられない。	千種台再生マスタープランに關与していたため、北希望荘へもアドバイス 実施設計は地元事務所	熊本市が延藤安弘氏に基本計画委託。 設計事務所は入札により複数選定。
住戸タイプ・種類	・ほぼ全住戸異なる。	・ほぼ全住戸異なる。	・2DK・2LDK・3DK ・住棟により多少異なる。	・北入・南入、各3タイプ	・間取り20タイプ ・全世帯への個別対応
住戸選定条件・選定の幅	・1種・2種用、高齢者用と決まっていた。 ※移転した人が優先 ※収入で家賃が決まる	※家族数に関係なく自由に選べた。 ※収入で家賃が異なる。	・2DK…2人世帯以上 ・2LDK…夫婦共70歳以上、2人世帯以上(1Fのみ) ・3DK…3人世帯以上 ※移転した人が優先 ※収入によって家賃が異なる ※あらかじめ世代構成を考慮し、住戸割り振り。	・1Fは65歳以上 ※面積・収入で家賃が異なる。 ※1種・2種用があった。	・家族数に関係なく自由に選べた。 ・1・2種によって面積異なる。ただし、当時基準改定時期にあたり、結局1・2種どちらでも選べた。 ※移転した人・高齢者優先。 ※収入によって、家賃異なる。
住戸選定方法	・抽選	・抽選	・抽選	・抽選	・話し合い→どうしても決まらない場合、抽選。
設計者による主な意図・取り組み	<p><周辺との関係・継続性> ○既存ポイント線を取り込み、周辺集落や保留樹と馴染むよう、細やかなスケールの住棟をつくる。 <働きかけの空間的仕掛け> ○設計者自ら花の種蒔く。 ○ラフトモジュール ○縁・樫・ベンチ・築山 ○各住戸・住戸周りの多様化。空間的余地をつくる。 <住人意志の汲み取り> ×岡山県に熱心に頼んだがダメだった。</p>	<p><周辺との関係・継続性> ○1期-3期とのつながり。 <働きかけの空間的仕掛け> ○フラワーボックス・濃緑 ○各住戸・住戸周りの多様化。空間的余地をつくる。 <住人意志の汲み取り> ×1期の状況を受けて諦める。</p>	<p><周辺との関係・継続性> ○周辺地域を結ぶ道路・公園等団地内貫通せず △ラフトモジュールとして給水塔を残す。倒れると危険で不可。 △既存樹木として使用。 △既存樹木を残す。数本のみ。 ×既存住戸を業会所に活用。 <働きかけの空間的仕掛け> ○入れ違え防止プラン △木製濡れ縁→防災の為コンクリート製 <住人意志の汲み取り> ×公平性のためワークショップなどは不可。</p>	<p><周辺との関係・継続性> ○周辺住戸と主要道路を結ぶ団地内道路を残す。 ○周辺地区公園との関係 <働きかけの空間的仕掛け> ○住棟間に共用庭をつくる。 ○住戸周りをそのままにする。 <住人意志の汲み取り> ○市によるアンケート結果を咀嚼し、間接的に汲み取り。</p>	<p><周辺との関係・継続性> ×既存の立派な木、老木で残せなかった。 <働きかけの空間的仕掛け> ○1F住戸周りをそのままにする。 <住人意志の汲み取り> ○住人アンケート(全戸) ○先進事例見学会(有志) ○間取りづくりの会(有志) ○個別対応(全戸) ○従前住まい調査(全戸)</p>

3.3 住人組織の状況

表3-5は各団地ごとの住人組織の体制状況を建替前後の比較によって示したもので、図3-1は建替後、サークルやイベント参加経験のある住人の割合を表したものである。

これらから、特に古市団地では建替前後共に、住棟レベルから、団地・地区レベルまでの組織だった活発な住人活動の存在が理解され、交流活動はその内容を変容しつつも継続されていることが伺える。

一方他の4団地では、従前の乏しい住人組織から建替を機にその体制が整備され、北希望荘では階段室による日常的やりとりとリーダー的人物の存在によって住棟を単位とする交流活動が芽生え、花園団地では住人参加のプロセスを通して、団地内集会所などを利用した日常的な

活動へと発展している。しかし中庄団地では1期・3期共に、表3-5の状況からも、物理面での働きかけは活発であるが、住人組織としてのまとまった規模での交流活動は少ないことが伺える(表3-6)。

3.4 住人属性・周辺との関係(図3-2)

表3-7に示すように、建替に伴う住人属性の変化は生活時間や生活様式の異なる世代間の隔たりという点で各団地に共通する課題であることが伺えた。

一方従前木造平屋建の花園団地では、周辺戸建住宅と溶け込み暮らしていたものの、建替によって3F建鉄筋コンクリート造となり、当初は一部周辺住人から妬まれ団地住人と周辺住人との関係が悪くなる状況もあった。

表3-6 住人組織・活動に関する住人意見

〈キーパーソンの存在〉
(N1): 主人が亡くなった時、近所の人が声をかけてくれた。それ以来、家の前での住人どうしの集まりに参加するようになった(毎日朝夕10人くらいが集まってコーヒーやお菓子を持ち寄ってベンチに座って話をする)。
〈自治会について〉
(K): 以前は自分たちで掃除していたが、7棟は高齢者が多いため業者に依頼している。5棟も頼んだらという意見もあるが、月1回だし、そういう機会だからこそ近隣住人どうし会えるとうことで今は自分たちで掃除している。
(N3): 役員をした関係で同じ住棟の29軒の顔は全部覚えた。
(N3): 子供会もなく子供を育てる環境として自治会がしっかりしておらず、連帯感がないことには不満。子供を注意したり助け合いが少ない。近隣交流が大事だと思う。

表3-7 新住棟への入居に関する住人意見

〈従前から暮らす住人と新規来住世帯との関係〉
(N3): 年齢層が違わなかったこともあって仲が良い人が多かった。今は年齢層違う人もいる。そうすると付き合い難しい(従前-高齢者)。
(N1): 2・3Fに住む住人は新規の若い共働き世帯で見たこと無い人もいる(従前-高齢者)。
(N1): 近所のお年寄などが子供達をかわいがってくれる(新規-中年)。
(N1): 役員をしている関係で独居老人へも食事を届けたりして知り合いになった(新規-中年)。
〈入居に向けて〉
(H): 自分は1期だったから、その後の人が住戸選びのため何回も見せてくれと言われてたり、電話で寸法測ってくれと言われてたり忙しかった。
(N1): 建替で出て行く時、こんなに花を育てられる環境だと思ってなかったの、残っている住人に花あげた。でもポタンの花だけは持ってきた。今でも毎年きれいに咲いている。

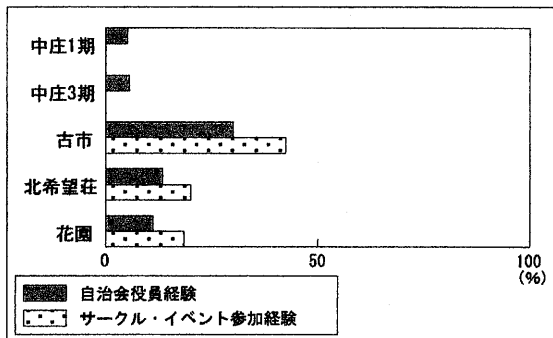


図3-1 建替後住人活動参加の状況 (各団地30戸前後のヒアリングを行った世帯を母数とする)

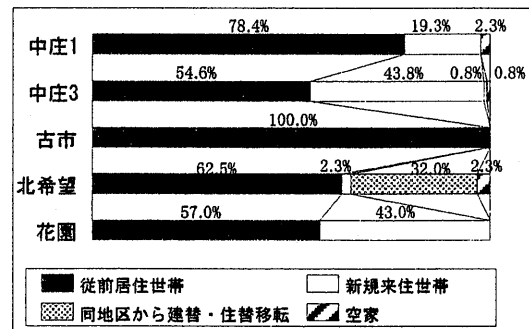


図3-2 住人構成の比較 (各団地全世帯を母数とする)

表3-5 住人組織の状況

	中庄団地(1期・3期)	古市団地	北希望荘	花園団地
建替前住人組織の有無/名称	団地レベル: 有り/ふれあい会 地区レベル: 無し	〈団地レベル〉: 無し 〈地区レベル〉: 有り/蘆刈合振興町会	〈団地レベル〉: 無し 〈地区レベル〉: 有り/富士見台自治会	〈団地レベル〉: 無し 〈地区レベル〉: 有り/隣保会
建替前住人組織の活動内容・状況	実質上、特になし	〈住棟レベル〉: ・1F共用空間植物の世話を協力 ・階段室での掃除当番 〈団地レベル〉: ・自掃りバス旅行など 〈地区レベル〉: ・小学生との交流 ・福祉活動など	〈地区レベル〉: ・運動会など	実質上、特になし
建替後の自治会体制	〈住棟レベル〉: ・2住棟ごとに役員1人 〈地区レベル〉: ・中庄団地1期~4期の代表として 会長1人+役員	〈住棟レベル〉: 1住棟ごとに班長1人 〈町会レベル〉: 10人の役員+班長 〈団地レベル(3町会で構成)〉: 30人の役員+班長 〈地区レベル〉: 240人の役員	〈1住棟レベル〉: 班長1人 〈団地レベル〉: 自治会長+班長8人	〈住棟レベル(40戸で1班)〉: 班長2人(住戸+駐車場担当) 〈団地レベル(5班で構成)〉: 自治会長+班長10人
役員選定方法・任期	1年交代で順番	建替前から推薦で選出 (2年に1度の総会で再選)	建替入居時に推薦で選出	建替入居時に推薦で選出 (1年に1度の総会で再選)
建替後住人組織の活動内容・状況	住棟レベル: 月1回の掃除	住棟レベル: 月1回掃除 団地レベル: シルバークラブ (カラオケ・囲碁など) 地区レベル: 小学生との交流 ・高齢者生涯学習 (小学校でパソコンやダンスなど 毎週習い事の催し)	住棟レベル: 月1回掃除、 高齢者の集い(餅つき・折り紙遊び など、集会所で月1回催し)	住棟レベル: 月1回掃除 団地レベル: 老人会(カラオケなど)

3.5 建替後の空間条件

図3-3は中庄1期における設計者の空間的仕掛けと、ある住人の働きかけの様子とを表したものである。1F屋外共用地面にはランドモジュールと呼ばれる幾何学模様が施され、物理面での働きかけはこのラインを目印に領域化されていることが伺える。また、ベンチや木塀、築山等のサブモチーフによって働きかけは促され、さらに住人自らによってテーブルやベンチが付加されている。

中庄団地3期においては、住戸や共用空間の多様性によって、結果として非常に複雑な立体空間構成をとる。このような空間は表3-8のように、一部住人にとっては理解しにくい印象を与えつつも、ベランダや共用廊下において、格子状半屋内空間やガーデニング等が連鎖的に行われている。

一方古市団地では計画者の空間的意図が実現しにくかったものの¹⁴⁾、全住戸に設けられた6畳大入れ違いベランダや住戸前窪み空間において住人による巧みな空間利用が見られる。

図3-4は北希望荘での共用庭の使われ方を示している。

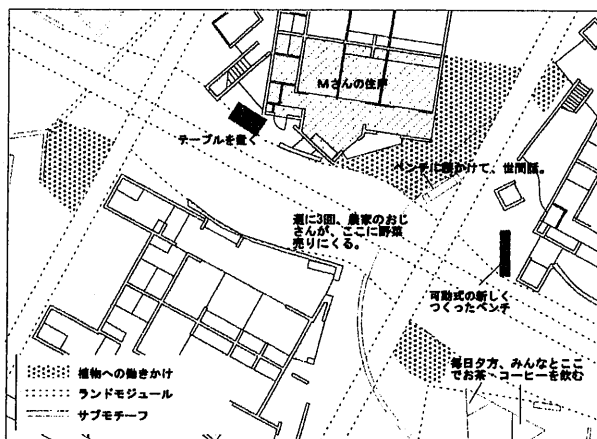


図3-3 空間的仕掛けと、ある住人(高齢・女性・無職/中庄1期)の働きかけとの関係

表3-8 空間的仕掛けに対する住人意見

- (N3): この団地は、よくわからない空間がある。でも、こういう(フラワーボックス)があるから花を置いている。
- (N3): 住戸前に窪んだ空間があるので半屋内空間をつくった。
- (N1): 家の前のベンチでよく住人同士でおしゃべりしている。
- (N1): このライン(共用廊下のランドモジュール)までは花を置いて良いのかなと思っている。

設計者が働きかけを意図し、住戸前庭と共用庭を設けているが、アクセス路との関係によって、その使われ方に差異が見られる。例えば北側住棟では、階段室型で特定の人と顔を合わせる機会も多く小規模なまとまりを形成し、アクセス路と生活の向きが一致するため2F以上住人を含めた共用庭での植物の世話を協力する箇所がいくつも見られる。一方南側方廊下型住棟では、アクセス路と生活の向きが一致せず1F住人の専用庭化していることが伺える。

一方花園団地では傾斜地による窪み空間の発生と低容積による余地スペースの確保によって、空間的働きかけが行われ易い状況にあり、温室、盆栽展示等多様に展開されている。

4. 働きかけの継続性に関する傾向

ここでは積極性が注目された各団地30世帯前後の聞き取り調査から、働きかけの継続性についての類型化を行い、分類ごとの主体についての傾向を考察していきたい。

4.1 調査対象者の属性

まず、働きかけの継続性について考察するためには、調査対象とした積極的な働きかけを行っている住人の基本的属性を把握する必要があると考えられる。そこで、各団地30世帯前後の調査対象者について、「年齢」、「性別」、「職業の有無・雇用形態」の構成を調べた(図4-1)。

その結果、積極的な働きかけを行っている人には、60代・70代が特に多く、またほとんどがフルタイムの職業を持っていない時間的にゆとりのある人で、さらに全体の2/3は女性であることが読み取れる。

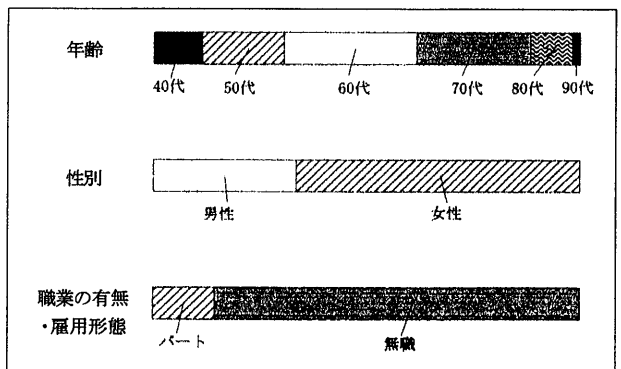


図4-1 積極的働きかけを行っている人の属性 (各団地30世帯前後の調査対象者を母数とする)

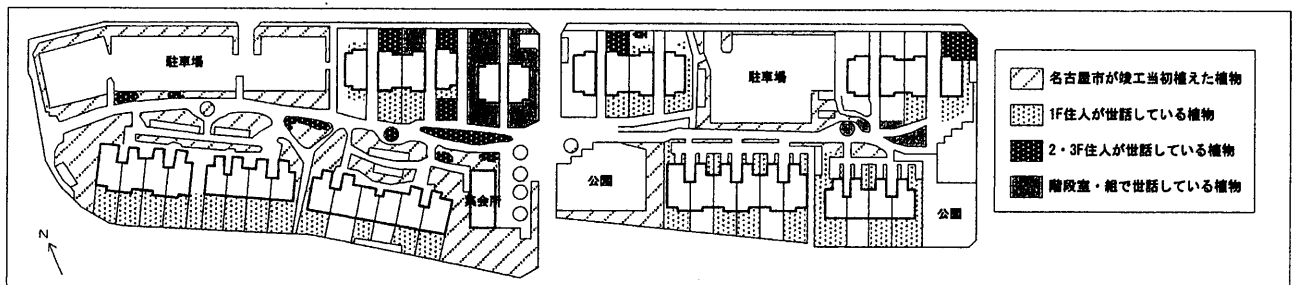


図3-4 北希望荘共用庭における世話の仕方

4.2 類型方法と内容

次に調査対象者における働きかけの継続性の状況から、主体についての類型化を試みた。

具体的には、働きかけの内容を大きく「物理面（植物の世話、増改築、趣味空間など）」と「交流面（世間話、家に招く、住人活動など）」に分け、さらにその度合を5段階に分類し（図4-2）、建替前後について比較考察を行うというものである。このような分析の結果、大きく以下の5つに類型を設定した。

まず、交流面での働きかけはほとんどなく植物の育成や趣味空間の創出等、物理面での働きかけに専念している世帯を「(A) 物理面特化型」とし、逆に物理面での働きかけはほとんどなく住人活動など交流面に専念している世帯を「(B) 交流面特化型」とする。また多少の変動はあっても基本的には物理面・交流面共に働きかけの状況が建替前と変わらないと感じている世帯を「(C) 両面維持型」とし、さらに建替前と比べて物理面・交流面共にその内容や度合が活発化している世帯を「(D) 両面発展型」、建替前と比べて物理面・交流面共にその内容や度合が衰退していると感じている世帯を「(E) 両面衰退型」とする。

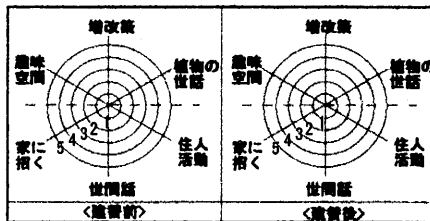


図4-2 働きかけの継続性を示す指標

4.3 類型ごとの主体に関する傾向

そして、類型化された主体について考察を行った結果、下記のような傾向が読み取れた。

(A) 物理面特化型（図4-3）

まず、物理面特化型タイプで高齢者の場合、交流面での働きかけが減少して行われている場合が多く、寂しさや新しい環境に対し何らかの不満を抱いている人が多く、植物の世話によって癒しているように感じられた。一方、中年世代の場合は、もともと他者との交流への願望が少なくガーデニングなど趣味的な要素が強いことが伺えた。

(B) 交流面特化型（図4-4）

交流面特化型タイプでは、もともと世話好きな人が、建替後、空間条件などにより物理面での働きかけが行いにくいことから、交流面での働きかけに専念し、自治会や住人活動の中心メンバーとして活動している場合が多い。また、成り行き上や、やむをえず、このタイプになった場合が多いとは言え、上記の物理面特化型に比べ、生き生きとしている人が多いといえる。

(C) 両面維持型（図4-5）

両面維持型タイプでは、日常的に住人活動など近隣交

流を積極的に行おうとし、ほんの僅かな空間的余地を見つけては、他者への配慮などを伴いながら物理面での働きかけを行うなど、様々な努力によって両面での働きかけの継続を可能にしている世帯が多いといえる。

(D) 両面発展型（図4-6）

このタイプに属する人は、建替そのものによる要因というよりは、仕事の退職や介護からの開放など、時間や経済的ゆとりの増加をきっかけに、働きかけへの潜在的願望を果たそうとしている初老の人が殆どであるといえる。

(E) 両面衰退型（図4-7）

両面衰退型タイプでは、自分自身の高齢化や子供たちの成長と共に、交流への意欲を失っている場合、あるいは「本物の土の上でない」と植物を育てる気にならないなど、建替後の環境に劇的変化を感じ、適応できないでいる場合が多いといえる。

5. 働きかけの継続性への萌芽的現象

前章での特化や衰退傾向にある世帯においても、個々の状況に応じた継続へ向けての積極的な働きかけが取り組まれている場合も多い。そこでここでは、働きかけを継続するため、各団地で共通して見られる現象や個別の特微的現象を通して、その萌芽的現象を読み取りたい。

5.1 各団地で共通して見られる現象

1) 場所の分散化

従前、専用庭や屋外共用空間において空間面での働きかけへの十分なスペースを持っていた各団地では、建替によって中・高層化を余儀なくされ、その結果、玄関前、ベランダ、共用廊下・階段など、働きかける場所を「分散化」し対応する事例が数多く存在した。中でも建替後2階以上に住むことになった住人は、空間面での働きかけを行う場所が少ないため屋外共用空間の空きスペースを開墾するという現象もいくつか見られた。

2) 他者への配慮、個人の積極性

建替後、2階に住むことになった住人が、1階屋外共用空間で育てた花を近所の人に配るなど、他者への配慮を伴いつつ継続への努力をする住人は、どの団地においても見られた。さらに、建替後、従前育てていた植物を新住棟へ持ってきたり、自治会やサークル活動、地域のボランティアに参加するなど、個人の積極性によって働きかけを継続させていることが明らかとなった（表5-1）。

表5-1 他者への配慮、個人の積極性

- (H): 1F 共用空間。最初はみんなで割って使うつもりだった。でもみんな動いているので私だけで世話している。それで花ができたらみんなに配っている。
 (N1): 共用通路へは隣もしているし、そんなに人通らないし、通れる程度開けていれば良いと思うので気にしていない。
 (F): 通る人に喜んでもらえるように、花が枯れたり伸びすぎるととったりする。近所の人にもあげる。団体生活なのだから、家の周りを汚くするのは嫌。
 (F): ベランダに植木鉢を置いている。風が吹いて花びらがよその家に落ちて謝ったりしている。
 (F): 同じ列端の住人に頼んで、ふとんを南の踊り場に干させてもらっている。代わりに、何かあったらいつでも言ってもらっているようにしている。

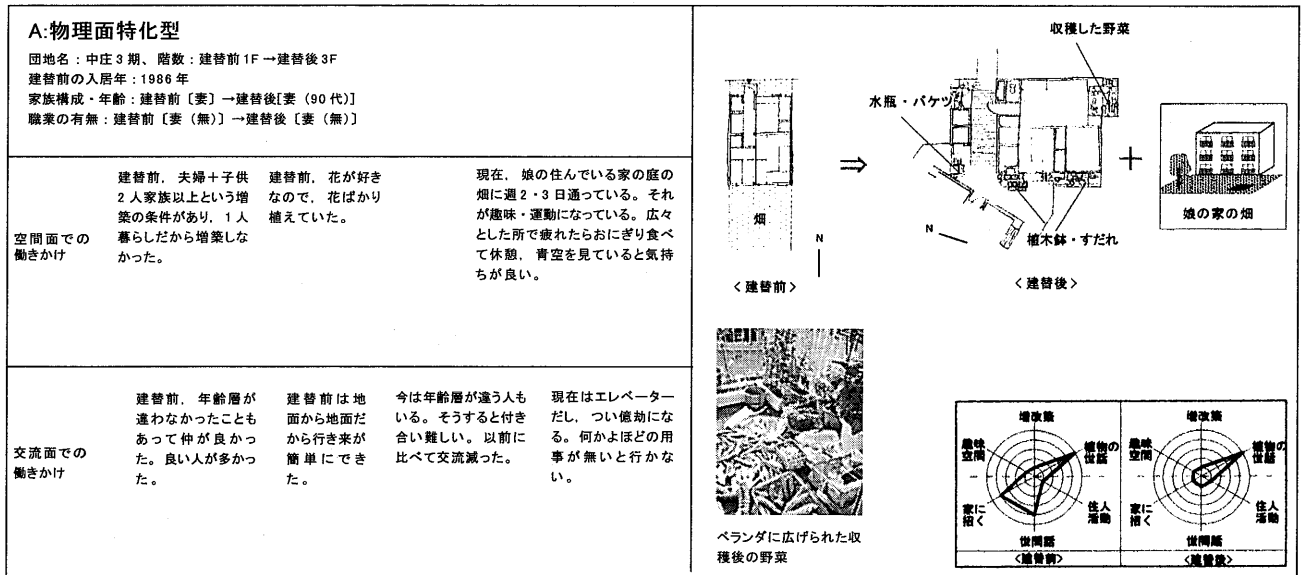


図4-3 (A) 物理面特化型代表的世帯における働きかけの継続性

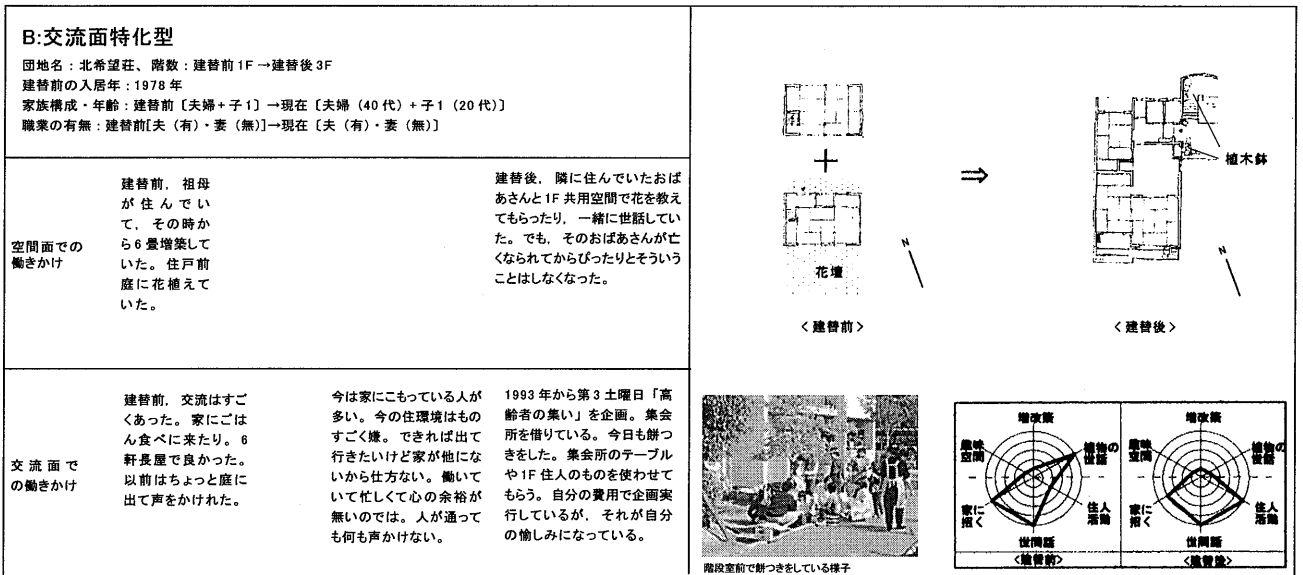


図4-4 (B) 交流面特化型代表的世帯における働きかけの継続性

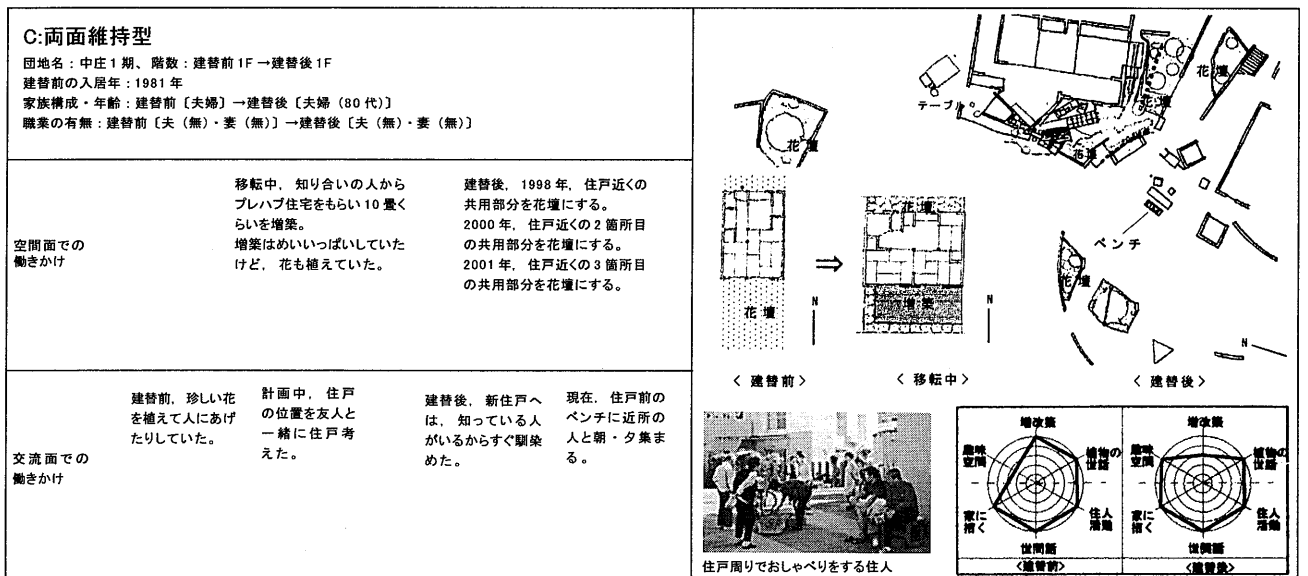


図4-5 (C) 両面維持型代表的世帯における働きかけの継続性

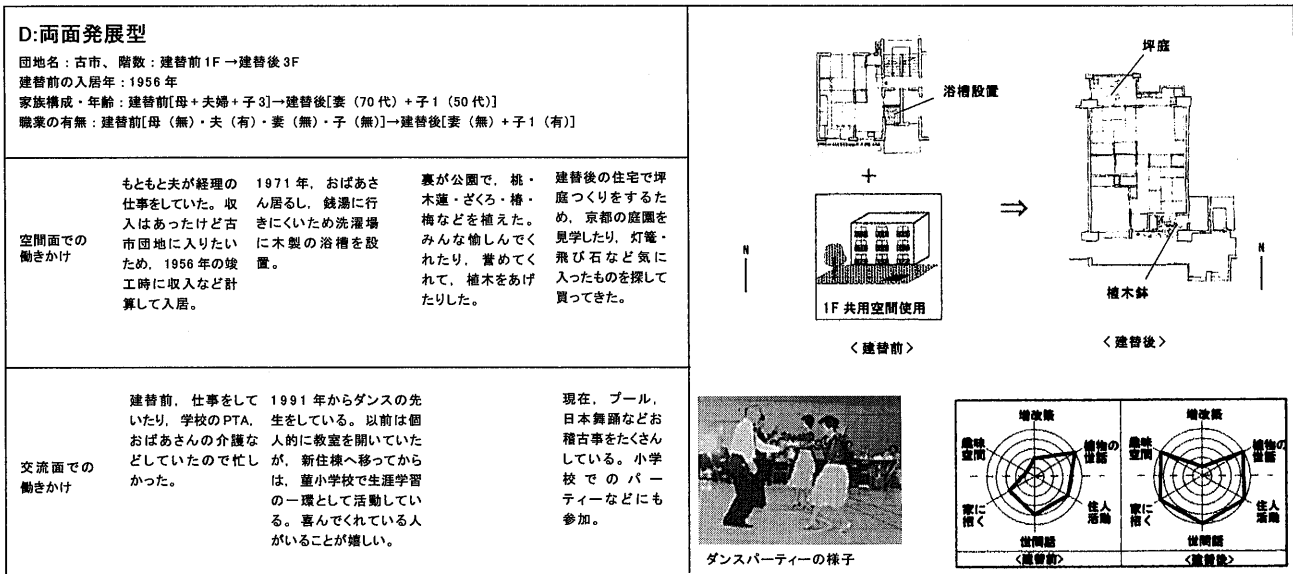


図4-6 (D) 両面発展型代表的世帯における働きかけの継続性

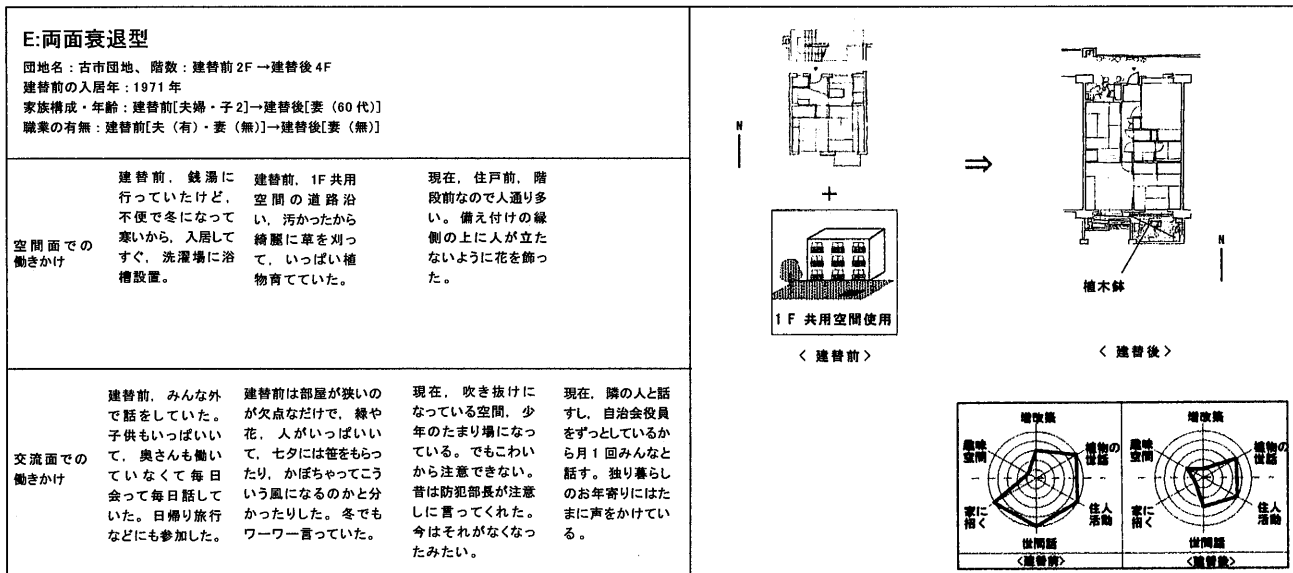


図4-7 (E) 両面衰退型代表的世帯における働きかけの継続性

5.2 個別的特徴的現象

1) 内容転化

また、従前活発に植物の世話をしていたが、建替後4階住戸に移り、本物の土でないで育てる気にならなくなった人が、成り行き上自治会班長となり、結果的に近隣交流という空間条件には関係の無い形での働きかけが活発化するなど、建替によって働きかけの対象となる環境が変化し、そのために内容転化することによって、働きかけを継続するという現象もいくつか存在した。

2) 団地外の空間利用

さらに、中庄団地3期において、どうしても以前のような畑づくりがしたい想いから娘の家の庭に通う高齢者の存在や、現在一部旧住棟の残る古市団地では、従前育てていた畑に建替後も通って世話する事例など、空間条件の悪い住戸では団地外の場所でその要求を満たすという現

象もいくつか見られた。

6. 研究のまとめ

以上、本研究から得られた成果をまとめたい。

6.1 各団地における全体的特性とその要因

本研究目的であった、各団地における全体的特性とその要因をまとめると次のようになる。

<中庄団地1期、3期>

中庄団地では、もともと個別の働きかけは活発であったものの、団地全体としてのまとまりはなかったが、建替後、1期、3期共に、特に設計者による工夫によって、現在は空間面での働きかけが活発化している。

とりわけ中庄1期では、ランドモジュールやサブモチーフといった仕掛けが有効に働いている。また、建替後住戸

周りや共用空間にゆとりと多様性を持たせた中庄3期では、2階以上の住戸においても、ガーデニング用の木柵を用いた活発な空間的働きかけが連鎖的に行われている。

一方、1期、3期共に中庄団地では、形式的には住人組織は存在するものの、規模の大きすぎる自治班で構成されており、また現実には積極的な活動は行われておらず、個人的なつきあいを超えたまとまった形での交流面での活動は見られない。

〈古市団地〉

古市団地では、建替後、戸数増、高層住宅になり、さらに自治班の再構成など劇的な環境変化になっている。しかし、建替前から活発な住人活動を続けてきた住人が多く存在するこの団地では、積極的世帯を中心としつつも、建替後も残された団地内の小学校、公園などを利用した地区住人にも広がる活動など、交流面での強いまとまりが見られる。一方空間面では、6畳大の入れ違いベランダなど、各住戸周りに設けられた設計者による意図が、働きかけの継続に向けて有効に活用されている。

〈北希望荘〉

この団地では、計画者による意図であった建替後の共用庭が、棟ごとに設けられた自治班によって管理・運営され、また各棟の空間的な条件の違い(共用庭を持つアクセス路と住戸の向き、階段室型と廊下型)によって、その活用のされ方にも差異が見られる。このように、共用庭や住棟ごとにグルーピングされた住人組織によって、建替後、部分的ではあるが、物的・交流両面での働きかけの活性化に結びつき、それが団地全体としての特性をつくり出している。

〈花園団地〉

花園団地では、話し合いによるプロセスを経たことにより働きかけへの計画者の意図を理解している住人が多く、また建替後も3階建て以下で容積率の低いこの団地では、1F屋外共用空間における余地スペースが広く、そのため2階以上住人でも畑や花壇などをつくる世帯が多い。そして、建替後生み出された住人組織によって、高齢者を中心としながらも、交流面での部分的まとまりが形成されつつある。

6.2 働きかけの継続性についての萌芽的傾向と現象

ここでは、各世帯における働きかけの継続性についての萌芽的傾向と現象についてまとめた。

- ・積極的な働きかけを行っている人には60代・70代が多く、またその殆んどがフルタイムの職業を持たない時間的にゆとりのある人で、さらに2/3は女性である。
- ・働きかけの継続性に関する主体については、「A:物理面特化型」、「B:交流面特化型」、「C:両面継続型」、「D:両面発展型」、「E:両面衰退型」の5つに類型化することができる。
- ・各団地で見られる共通する現象としては、「場所の分散

化」、「他者への配慮、個人の積極性」、個別的特徴的現象としては、「内容転化」、「団地外の空間利用」がある。

6.3 働きかけの継続性に関する諸要因

以上本研究を通して、建替後、設備機能や住戸面積の増大にも関わらず、従前の生活習慣の継続、近隣交流、植物を育てるなどの活動を活発に行おうとする人たちがいることが明らかとなった。

また、働きかけの内容が何かに特化してしまうことは、住人にとって望ましい状態とはいえ、本来は「物理面」と「交流面」共に行われることが理想であるといえよう。さらに、継続性を願い、「他者を巻き込む形での働きかけ」を行う住人の存在は、非常に重要であり、このような人々によって、団地全体の特性が生み出されているといえる。

したがって、上記の状況の重みを計画者、管理者はきちんと受け止めるべきであり、物理面・交流面共に、働きかけの意欲を掻き立て、その継続を可能にする再生計画が求められる。

具体的に本研究で得られた考察結果をもとに再生計画に向けて配慮すべき項目を整理すると次のようになる。

- ・社会的・時代的要因(建替前入居当初の状況、共働きの増加、子供の数の減少、住戸面積の拡大、設備機能の完備)
- ・周辺環境との関係性(立地、空間の連続性、周辺住人との関係性)
- ・住人属性(年齢、職業の有無、居住歴、所得階層、建替前の竣工時の状況)
- ・再生計画の仕方(住人参加の仕方、既存の環境資源の活用、新規来住世帯と従前世帯との割合など)
- ・住人組織の状況(単位、活動内容、キーパーソンの存在)
- ・空間計画の仕方(階数、戸数、住棟形式、グルーピング)
- ・個人の努力(他者への配慮、個人の積極性)

7. 既存テラスハウスを活用した再生計画

最後に、ここではこれまでの考察結果をもとに、香里団地を対象としてその再生計画を提示したい¹⁵⁾。

7.1 対象地の概要

香里団地は、1958年から入居が開始された大阪府枚方市に位置する大規模住宅地で、日本住宅公団(現:都市基盤整備公団)によって開発された。

入居当初から既に40年以上経つこの団地では、住人の約半数が60歳以上で高齢化も進行すると共に、住戸の狭小化、設備の老朽化などの理由により、1995年から再生計画が進められ、団地内の集合住宅約6000戸すべてが公団賃貸住宅であるため、当初の敷地半分の民間への売却や戸数増によって建替費用を捻出し、残りの半分を高層住宅にするという手法がとられている。

しかしとりわけ規模の大きい団地においてこのような方法をとることは、結果的に画一的に高層住宅が立ち並ぶだけでなく、周辺環境や周辺住人との関係性など、この団地が長い間築き上げてきた既存の環境資源を大きく解体してしまう可能性を持っている。さらに、我国における社会状況を長期的に捉えると、今後人口が増加することは予想できず、また地球環境資源の観点からも、建替に限らず多様な再生手法を考えることが重要であるといえる。

7.2 計画の概要

一方、当初の建設年度が古く容積率の低いテラスハウスは、従来建替の最優先にされてきた。しかし、緑が生い茂るゆったりとした住棟配置の中で各住戸には専用庭が設けられ、またこの空間形態はその再生にあたって各世帯での個別の更新が行われやすいものであり、まとまった規模での住環境の質という観点からも、むしろテラスハウス地区には、積層型住宅には無い様々な広がりを持った再生手法があると考えられる。

そこで、この計画では、図7-1、図7-2に示す低層テラスハウス地区を対象として、既存の住戸を活用した再生計画を提案したい。この地区を選んだ理由は、南側に戸建住宅が立ち並び、低容積指定地区であると共に、団地中心部であるショッピングセンターに近く、様々な人々の交流を生み出し活性化できる立地にあると考えた為である。

具体的な計画案として、本研究で調査を行った5団地の考察を参考にしながら、下記のa～gの大きく7つのコンセプトで計画を進めた。

<a. 多様な所有形式、再生手法による全体計画>

対象地とするテラスハウスの所有形式については、定期借地権を利用し、土地と建物の躯体は公団の持ち物とし、内装については住人の所有とする。そして図7-3に示すような多様な所有形式や再生手法が生み出されることによって、限られた所有形式であったこの団地においても、各世帯の状況に応じた、住み替えが可能となり、様々な住人属性や世代の住人が、培ってきた既存の地域資源を生かしながら継続的に暮らすことを可能にする。

<b. 周辺環境、周辺住人との関係性>

北希望荘で共用花壇がアクセス路に面している場合には、積極的活用がなされていることを参考に、共用花壇を道路沿いに設け、周辺環境や周辺住人との結びつきを意図している(図7-4、図7-6-b)。

<c. 多世代交流を意図した団地内地域施設>

古市団地敷地内にある小学校や集会所の状況や、働きかけを積極的に行う住人が、高齢者やフルタイムの職業を持たないという考察結果からも、ここでは敷地内に公園、

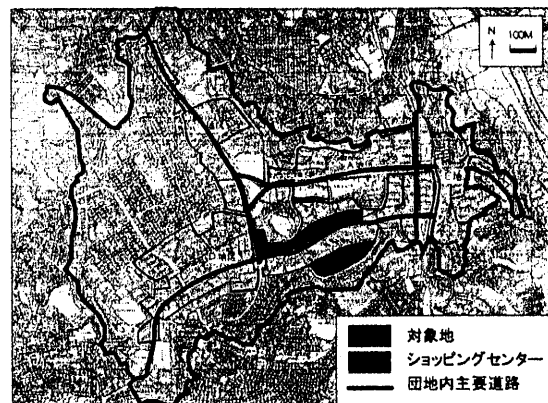


図7-1 香里団地全体構成図

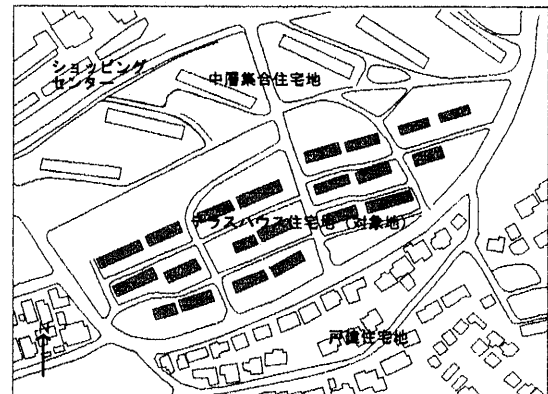


図7-2 対象地配置図 1:4000

集会所、グループハウス、託児所を設け、周辺にも広がる住人活動の拠点や自然な形で多世代交流のきっかけを目指している(図7-4、図7-6-c)。

<d. 既存環境資源の活用>

既存の団地内施設や道路の骨格を残した古市団地を参考に、ここでは住戸や樹木など、既存の環境資源を活用する(図7-6-d、図7-7)。

<e. グルーピングによるコミュニティ形成>

旧古市団地や北希望荘での状況から、住棟どうしのグルーピングによって、小規模なコミュニティ単位を形成すると共に、通り抜け住棟にして南北の往来の活発化を試みている(図7-5、図7-7)。

<f. 住人主体の住まいづくり>

花園団地を参考に、ここでは住人同士の話し合いを含めたコーポラティブ方式により再生を進める。また、増改築も可能とし、家族構成の変化など、時間の推移にも対応できるものとする(図7-6-f)。

<g. 働きかけを意図した物理的仕掛け>

中庄団地で見られた、ランドモジュールやサブモジュールを共用の通路などに点在させ、物理面、交流面ともに働きかけの促進を試みている(図7-6-g)。

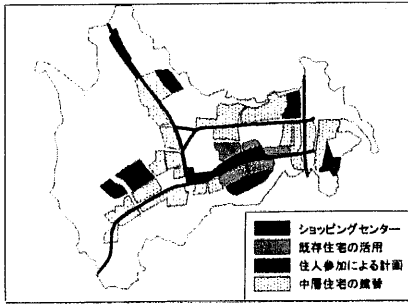


図 7-3 多様な再生手法による全体計画

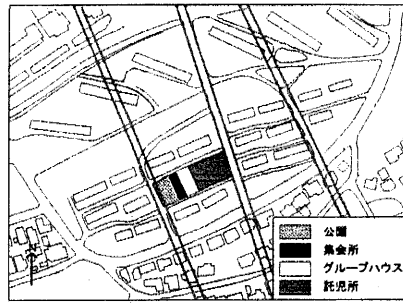


図 7-4 周辺とを結ぶ共用花壇の軸と
団地内地域施設

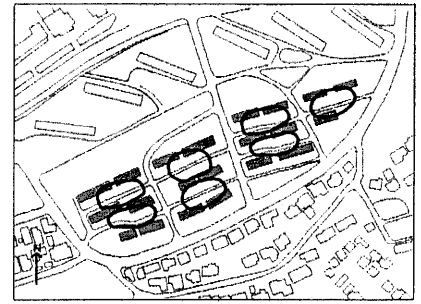


図 7-5 通り抜け住棟と
グルーピングによるコミュニティ形成

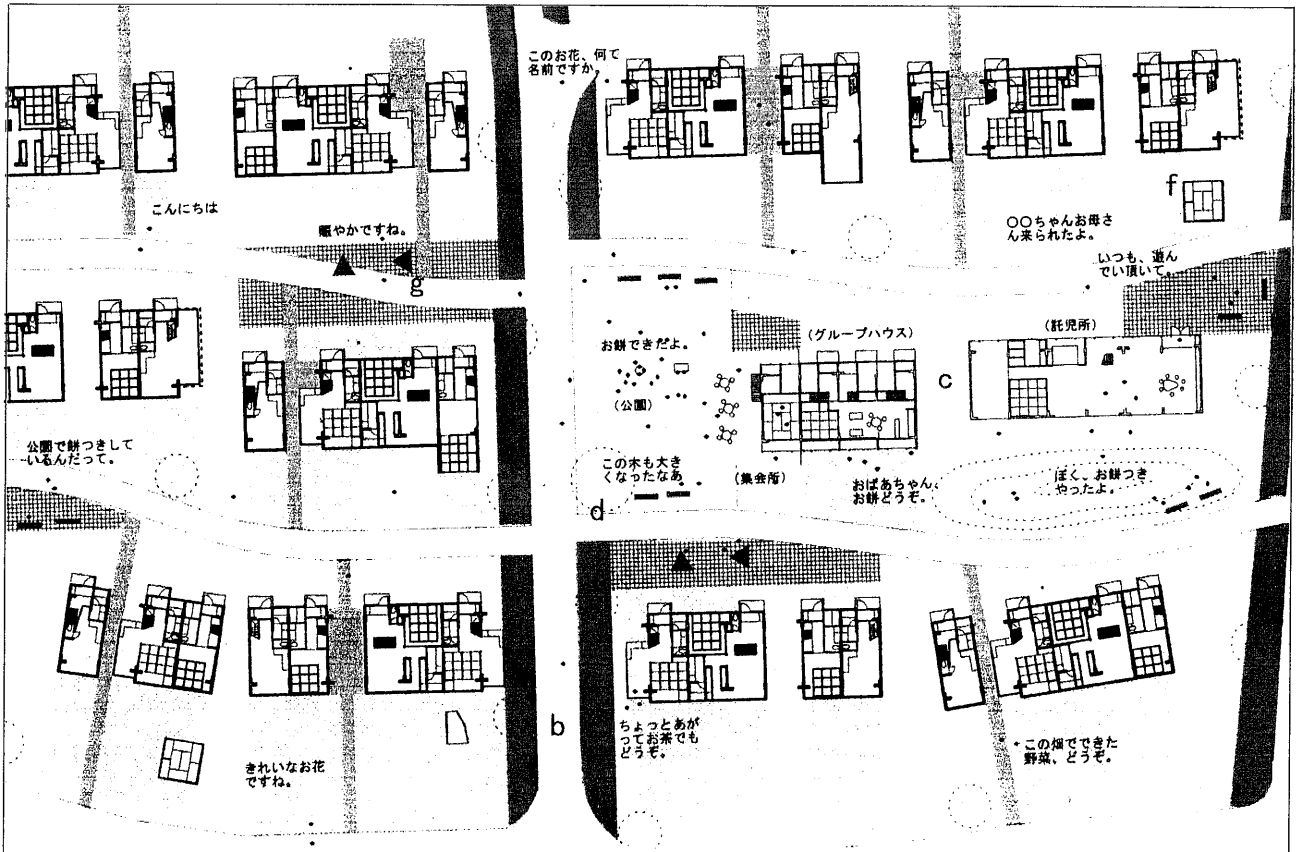


図 7-6 再生後 - 敷地配置図 1:700

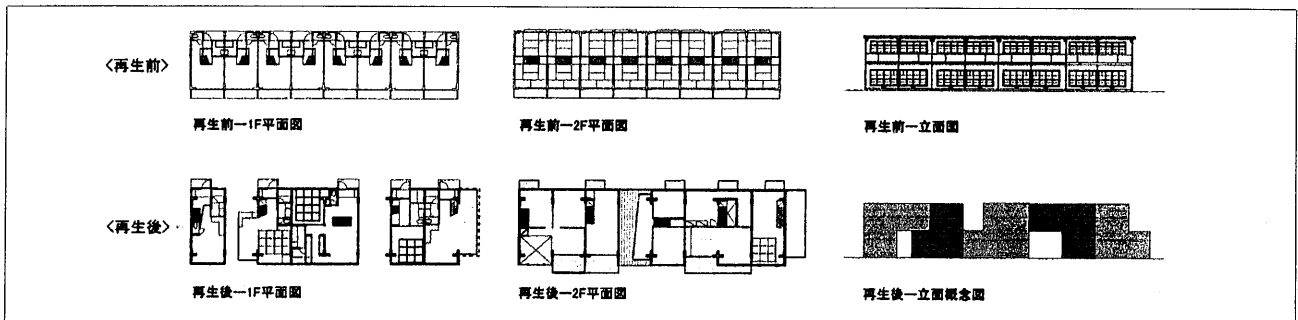
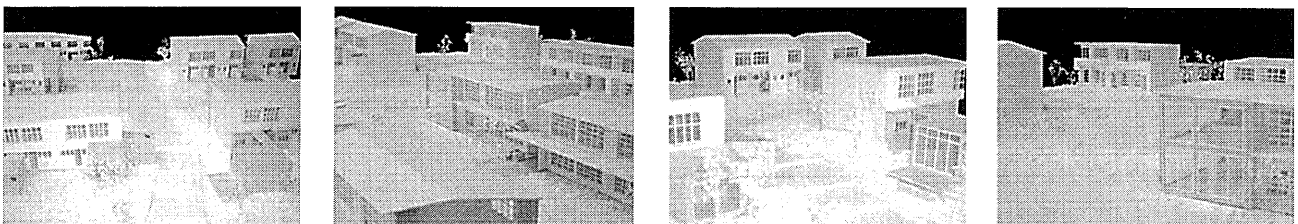


図 7-7 住棟・住戸の空間的再生概念図



<謝辞>

本調査にご協力頂いた各団地の住人の皆さん、及び計画者、供給主体の方々にお礼申し上げます。

<注>

- 1) 本研究での「再生」という表現は「建替」と区別して、単に対象となる敷地内での物理面だけでない、ソフト面を含めた再編成の意味が含まれる。具体的には、建替、既存住戸の活用、部分的増改築などと共に、住人参加の手法を取り入れた計画プロセスや既存樹木の継承など、多様な内容を持つものである。
- 2) 瀬戸口剛・佐藤滋：公団賃貸住宅団地における居住者の団地更新意向の類型化とその特性に関する研究，日本建築学会計画系論文報告集，p. 133-142、1993. 10
- 3) 寺川政司・大月敏雄・塩崎賢明：経年的集合住宅団地の居住地更新における「居住継承」に関する基礎的研究－同潤会「住利・東町アパート」建て替え事業における従前・住後の比較調査を通して－，2000年度日本都市計画学会学術研究論文集，p. 301-306
- 4) 福田由美子・延藤安弘・横山俊祐・今井邦人・今田太郎：住民の主体性形成からみた計画プロセスの評価－居住者参加型の公営住宅更新計画に関する研究（2）－，1997年日本建築学会大会学術講演梗概集E2，p. 207
- 5) 「働きかけ」とは、植栽の世話や増改築などの空間創出に加え、立ち話、イベントといった近隣交流など、住人の自主的住環境形成を指す。
- 6) 働きかけの「継続」という言葉には、「維持」だけでなく、「活発化・発展」など積極的の意味が含まれるものとし、「継続性」という言葉には、「衰退」など、消極的意味も含まれるものとする。
- 7) なお筆者らは、本研究に関連する内容として下記の文献において、建替前の複数の公的住宅地を対象に、住人の働きかけの特性把握を行い、そこで創り出された空間や行為自体には、住人の愛着や誇り、自己実現、自己表現といった意味的要素が含まれることを明らかにした。
原田陽子・土肥博至：増改築など住人による環境への働きかけの特性とその集合による固有性の形成過程－集合住宅地における住人の自主的住環境形成に関する研究－，日本建築学会計画系論文集，p. 129 - 136, 2001. 11
- 8) 数十地区に予備調査を行った結果対象地を選定した。
- 9) 対象地の概要や計画者の意図を把握するため、既存の文献資料や供給主体提供資料によって情報収集を行うと共に、下記の対象地の計画者へヒアリングを行った。遠藤剛生（新-中庄3期，新-古市），伊藤梅雄・松井明子（新-北希望荘），福田由美子・笠間富雄（新-花園），富安秀雄（新-旧-千種台），黒川洋（旧-古市）。なお，中庄1期設計担当丹田氏については，既存の文献においてその設計意図が詳細に書かれており，そこから考察を行った。
- 10) 本研究では，各世帯における活発な働きかけによって，結果的に団地全体としての良好な環境が生み出されるという視点に立つため，先駆的，特徴的世帯からの考察を重要視し，団地全体としての数量的・統計的多数による分析は行わない。
- 11) すでに建替が行われている各団地の建替前の状況については，住人，供給主体，設計者へのヒアリングや既存文献資料や当時の写真などからその把握を行った。なお旧住棟の残る古市団地では，直接，旧住棟で暮らす住人への聞き取りや空間把握を行うことができた。
- 12) ヒアリングによると，大阪市のモデル住宅として位置付けられ，竣工当初見学者が頻繁に訪れた。住人にとっても憧れの存在であったこの団地では，何度も応募し続けたり，収入面での工作をしてまで入居を希望する者があるなど，この団地に住んでいること自体が誇りであった。従って，そのような経緯が結果的に，住むことに対して非常に熱心な人たちによって構成される要因になったと考えられる。
- 13) 建替後高層化されることになった同団地内のはざま荘では，C. アレグザンダーを招き，3階建の建替案を作成して市へ熱心に働きかけを行ったが，結局受け入れられることはなかった。
- 14) 設計者は，コンペ当選案では様々な提案を行ったものの，行政の管理上の都合からそれらの案は限定的のみ取り入れられることとなった。
- 15) 香里団地再生計画にあたっては，香里団地再生計画担当者である都市基盤整備公団大野新一氏・関山弘一氏，市浦都市開発建築コンサルタンツ富安秀雄氏から意見を伺うなどご協力を頂いた。

<研究協力者>

裏井 順子 （当時）神戸芸術工科大学大学院修士課程
伊藤 明 （当時）神戸芸術工科大学環境デザイン学科