

7

実践研究報告 No.1721

「団地力」を発掘し、団地再生を進めるための具体の方策案に展開する

実践研究テーマ：「団地力」の活用による夜間団地再生方法の実践的研究

7

実践研究報告No.1721

「団地力」の活用による 団地再生方法の実践的研究

—40年代大規模団地の問題点と解決策を

「団地力」から検討する—

工学院大学 教授/木下 庸子

渡辺 真理、井関 和朗、ジョン・リージャー

団地に潜む潜在力を「団地力」と称し、花見川団地と高津団地という昭和40年代に建てられたURの管理する二つの大規模団地を調査し団地の将来を考える実践的研究を行った。

具体的な研究活動は①学生との現地調査による発見と提案、②専門家・関係者へのインタビュー、および③研究発表ワークショップを定期的に行い、設計者としての視点から少子高齢化時代の団地再生に展開し得る「団地力」を発掘、視覚化した。

●花見川団地

- 管理開始 / 昭和43年9月～平成4年12月
- 戸数 / 計：5,742戸
- 建物構造 / 鉄筋コンクリート造5～11階建
- 駐車場 / 平面式

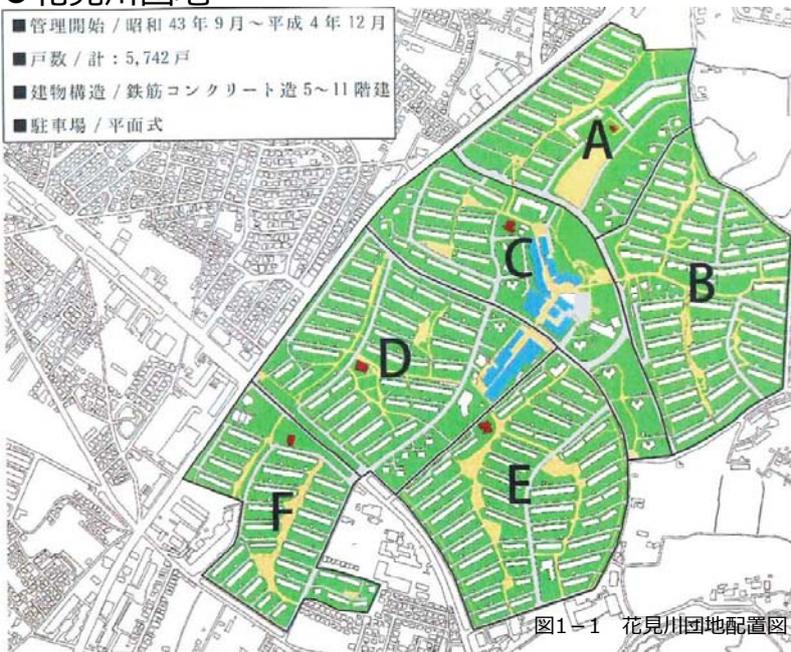


図1-1 花見川団地配置図

●高津団地

- 管理開始 / 昭和47年5月～平成63年4月
- 戸数 / 計：3,013戸
- 建物構造 / 鉄筋コンクリート造3.4.5階建
- 駐車場 / 平面式

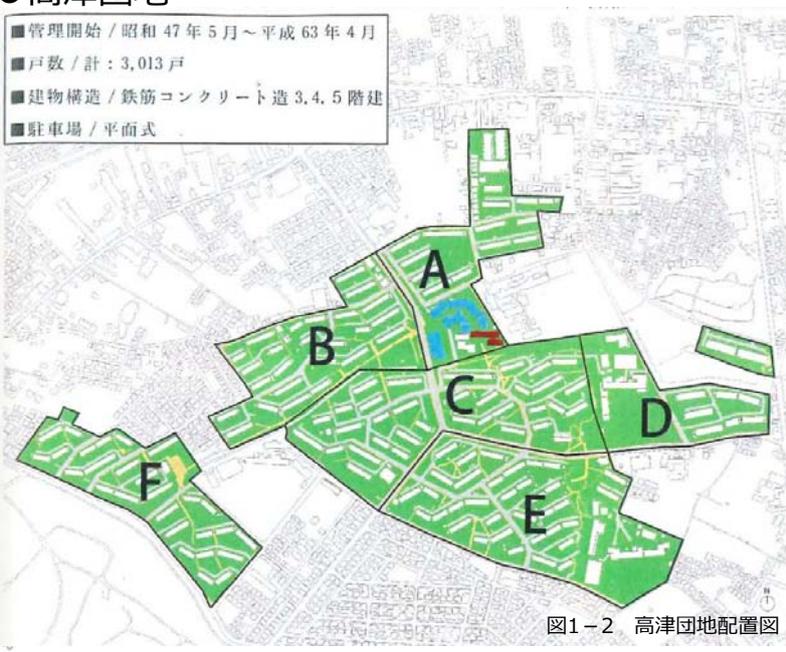


図1-2 高津団地配置図

1. 実践的研究の背景と方法

「団地」の再生にあたって、「団地にはそもそもある種の力が備わっているのではないか」という仮説の検討から始めることにした。

「団地力」という言葉は団地が20世紀後半の日本社会にきわめて特徴的なものであり、日本社会に与えたインパクトをよく理解する必要があるという認識が「団地力」という言葉に込められているように思われる。

「実践的研究」については、花見川団地と高津団地のオーナー

であるUR都市再生機構と管理者であるJS（日本総合住生活株式会社）と緊密な関係を持ち、必要な情報を共有させていただくことで、われわれの関与が何らかの有効性をもてないかと考えた。

2017年6月24日の予備調査と同8月29日の現地調査を実施した。予備調査は工学院大学木下研究室と法政大学渡辺研究室の学生を総動員したもので学生たちは6グループに分かれて両団地を見て回り、もっとも印象的だったものを色紙にスケッチ

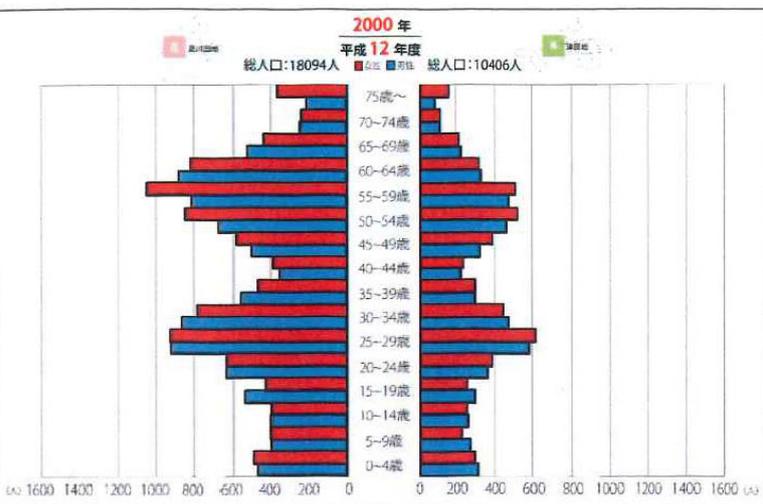


図1-3 花見川団地、高津団地人口ピラミッド(2000年)

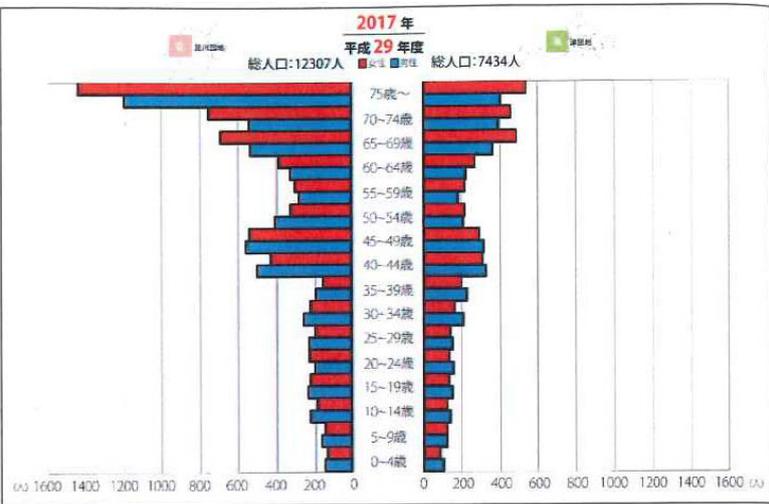


図1-4 花見川団地、高津団地人口ピラミッド(2017年)

で表現してもらった。若い学生たちには住戸でなく、住棟周囲や団地の外部空間が印象に残ったことがわかった。10月の花見川団地100円商店街というイベントには大学チームにもお呼びがかかったので、色紙に団地ハイクをつけて展示したが、団地ハイクも団地の外部空間を詠んだものが多かった。

8月の現地調査では住宅評論家の植田実さんと団地設計のエキスパートであるDワークの藤沢毅さんに参加していただいた。植田さんからは『住む心の仕組みをどう作るのか』というサジェスションなど示唆に富んだお話があった。この問いかけが後述の「団地ヘリテージ」という発想を生んだようにも思えるし、赤羽台団地内の複数の既存住棟に対し日本建築学会から保存再生要望書を提出してもらおう(2018年7月)ことに展開した。

このように①若い学生の現地調査による発見と提案、②専門家・関係者へのインタビュー、③研究発表ワークショップを行い参加者からのコメントを知見として採用することを縦糸と横糸のように織り込む調査と研究発表ワークショップを繰り返すことがわれわれの実践的研究のエンジンとなった。

2. 課題の把握と抽出

以下「『団地力』の活用による団地再生方法の実践的研究—40年代大規模団地の問題点と解決策を『団地力』から検討する—」と題する住総研へ提出の最終報告書より抜粋。

最終報告書

2.1. 第1回花見川団地+高津団地現地調査：2017年6月24日

第1回現地調査は工学院大学木下研究室と法政大学渡辺研究室のメンバーで行われ、両大学混合の6グループが6つのゾーン分けした団地内を見学した。一部住戸内部も見学することができた。この見学を「気づき調査」と位置づけて、その後各自が色紙に見学した団地の範囲で一番印象に残った箇所を**スケッチ**に描いた。その際、両団地の人口動態グラフも作成し、状況の把握、共有を行った。

「気づき調査」は潜在的に団地に潜んでいる力、普段はなにげなく見逃してしまうものを顕在化することが目的であったが、多くの学生の第一印象が団地の住戸についてではなく、外部空間の豊かさに集中したことが印象的である。「多種多様な植栽がある」「植物園のような団地」「利用可能性の高い空地が多い」「魅力的な小道」「住棟周りに植栽のバッファゾーンがある」といった、すぐれた周辺環境に対するコメントが目立った。この調査により、築後半世紀を経た団地においてみどり豊かな環境が、見逃してはならない潜在力として存在することに改めて気づかされた。



写真2-1 植田氏と団地の視察を行った

2.2. 第2回高津団地+花見川団地+高津団地現地調査 / 植田実氏インタビュー：2017年8月29日：

植田実さんは「いえ 団地 まち—公団住宅 設計計画史—」の著書で木下庸子の共同執筆者である。残暑のなか、植田さんには高津団地、花見川団地の順で視察いただき団地再生の実践に向けて大きなヒントをいただいた。それは、50年以上住み続けられたコンクリート造の公団住宅を我が国の近代文化の重要な文化財として考えてはどうかという意見である。この考え方は以降の我々の団地力研究会にひとつの大きな方向づけを与えてくれた。

2.3. 小島道夫氏インタビュー：2017年9月23日：

小島道夫さんは昭和31年に大学を卒業され、公団に入られた住宅公団一期生である。設計者として花見川団地に携われたと聞きインタビューをお願いした。当時の花見川団地の設計時の思いを、地元とのやり取りを含めて伺えたことは、花見川団地の歴史を今後継承するうえでの重要な基盤となった。

社会が公団に大量生産を求めていた時代に「8,000戸級(7,291戸)の賃貸と分譲の混合団地」として花見川団地は誕生した。それらを単年度で発注しなければならなかったという。大量生産のためには標準設計を住戸プランに採用し、「同じものを繰り返すことでコストを落としたり間違いを減らしたり」することで対応したそうだ。そのようななかで配置設計だけが設計者にとってやりがいがある仕事だったそうだ。

公団で小島さんは「団地係」のチーフとして活躍された。当時は「団地係」と呼ばれる、10人くらいのスタッフを率いるチームが複数あって、「団地係」が設計から現場監理までを担っていた。チームの10数人各自が案を出し合ってそのなかから一案が実施案として選ばれたそうだ。



写真2-2 小島氏へのインタビューの様子



図2-3 当時の花見川団地のスケッチ

花見川団地は大規模団地ではあるが、ワンセンターで「何とか歩行の上限距離をクリア」するように考えられたそうである。センター施設は全長400メートルに及ぶ路線型施設となっているが、それは大規模団地において施設の利用圏に関して全ての住人の歩行到達距離を平等とするためであった。その結果、小学校や中学校は端に立地している。このことは、今のような少子化時代になると学校が統廃合され街のにぎわいが衰えるが、それでもセンターの存在をできる限り保持するという点においては見識ある判断であったであろう。ちなみに、花見川団地のセンターは野生司事務所が担当し、軽量鉄骨でつくられた幼稚園は女性建築家の吉田あこさんが手掛けられたという。設計に携わった小島さんからでないと思われない情報である。

最も興味深い話は、花見川団地の工事に際し地元住民が「大きな団地だから周囲への影響も大きいと思われるので意見を言わせてくれ」というリクエストがあり、小島さんが直接意見を聞かれたそうだ。その内容は、地名を大事にしてほしいという趣旨であったが、結局通し番号になってしまったが、かつての地名が残っていればどうであったか。もしかしたら過去の名前を発掘、継承することは、これからでも遅くないのではないだろうか。

2.4. 花見川団地100円商店街パネル展示およびアンケート調査：2017年10月21日

団地内住民の人へのヒアリングの機会がないかどうかをURとJSの関係者に打診していたところ、「花見川団地100円商店街」開催時であれば空き店舗のシャッター前で展示とヒアリングをしてもよいという、願ってもないお話をいただいた。10月

10日に事前調査を行ない商店街の副理事長ともご相談のうえパネル展示の場所を決定した。

パネルには団地の概要、年度別人口ピラミッドのほか、学生たちの色紙に団地での感想を表現した「団地ハイク」を加えた。当日はアンケート用紙のほか、アンケート回答者への謝礼として「団地ハイクのブックレット『集い』『住まい』『潤い』」を準備した。また、「団地ハイク」にはアンケート回答者に気に入ったハイクに「いいね」のポストイットを付けてもらった。

21日はあいにく一日中雨模様だったが、パネル展示を見に来てくれた団地住民（あるいは団地外住民）アンケート調査のほか、かなり長時間のヒアリングを行うことができた。若い男子学生はとりわけ高齢者の女性に人気で、気さくに対応していただけだった。このインタビューには今日の団地を巡る様々の状況が浮き彫りにされたので、「団地（を巡る）ナラティブ」と名付けた。ちなみに「団地ハイクブックレット」はこのほか好評で担当学生は現地でも追加製作に追われることになった。

ヒアリングの結果「自然遺産としての団地」が大きな団地力として潜んでいるという事実を改めて認識するに至った。それは「蝶々や昆虫がいる」「団地内の畑で採れた野菜カレー」「桃の木があって好き」「毎日違う野菜が売られている」「歩くことが運動となる」「紫陽花がとてもきれい」などの住民コメントに象徴されている。



写真2-4 花見川団地でのヒアリング

2.5. 高津団地笑店会ギャラリーセレモニーパネル展示およびアンケート調査：2018年2月17日：

前回の花見川団地のヒアリングに引き続き、URとJSの協力のもと、高津団地でも今回は「高津笑店」と呼ばれる作品展示とヒアリングの機会をいただいた。



図2-5 高津団地でのヒアリング

当日は途中通り雨に降られながらも概ね快い天候に恵まれ、多くの人に展示を見てもらい、ヒアリングもでき、団地住民の生の声や、団地外に住む人の団地に対する考えなど貴重な意見をいただくことができた。そして前回同様、それらのヒアリングで得られたことを「団地（を巡る）ナラティブ」としてまとめた。

この団地はエレベータを実験的に南側に設置しバルコニー入りとした住棟があるが、それに対しては「エレベータが羨ましい」「エレベータができてバルコニーの日差しが減った」「ベランダ側につけなければならず物騒だ」など賛否両論の意見が出た。他の意見としては「もう少し活性化できれば」「団地がにぎやかになってほしい」「小学生が遊べる公民館のようなものがあたらよい」「昔は遊具がいっぱいあり、子どもたちの遊べる場所があった」などかつての賑わいを懐かしむコメントが目立った。

2.6. 団地内モビリティについて大澤副理事長へのインタビュー：2018年8月1日：

高齢者のモビリティについて団地力研究会で議論しており、ゴルフカートを団地内に走らせたらどうだろうかという話が出た。調べてみると、団地タクシーというものがあることを知り、花見川団地でも2013年に無料「送迎用自転車」がスタートしたという記事も見つかった。すると学生のひとりが、花見川団地100円商店街のイベントの際に商店街の片すみに送迎用自転車が置かれていたという。ということは商店街が送迎用自転車に関してそうだとすることで、商店街の副理事長である大澤さんのお話を伺うこととなった。

大澤さんの話から、この起こりは配達サービスだったと聞く。外の大型店舗に行きがちな住人たちに商店街に来てもらう目的で配達サービスの話が持ち上がったが、結局10年位準備にかかってようやく送迎用自転車というかたちで実現した。ほぼボランティアのドライバー5人で週4日のサービスを商店街の組合費で運用している。商店街の費用という点で、商店街で買い物をする目的の利用に限定されており、病院や知人の家に行きたいなどといった要望には対応しきれない。

今年の5月からは送迎用自転車に加えて会員制の「御用聞き配達サービス」も始めたそうだ。このサービスは前例もなく配達するシステムをつくるのに1年を要したという。こちらは有料で1回100円となっている。有料となった背景にはサービス業の商店の組合費を、物を売るお店にしかメリットのない御用聞き配達サービスに使用するのは不公平という理由からだそうだ。ただ、このサービスが生まれた背景には、団地に増え続ける独居老人への見守りということも一方であったそうで、この話には大いに納得させられた。



図2-6 大澤副理事長へのインタビュー

3. 研究を通して得られた知見

3.1. 建築遺産としての団地

① 建築後半世紀を経た団地

戦後日本の都市は経済成長が進行する中、大きく土地利用が高度化し建築物もスクラップアンドビルドの時代を経験してきた。集合住宅の分野においても初期の同潤会住宅はすでに現存するものはなく、また戦後の集合住宅を見ても初期のRC造集合住宅は多くが解体され、公団住宅においても昭和30年代建設の多くの団地が建替えられている。

今回研究の対象となった花見川団地は1968年（昭和43年）、高津団地は1972年（昭和47年）竣工し概ね50年の年月が経過している。戦後日本の重要な社会的課題であった「住宅難」に対処する目的で大量に建設された住宅団地は、量的供給の役割に加えてそれまでの日本にない生活様式を提案し普及させるという質的な役割も担い実践してきた。

新しい生活様式の主要なものとしては敷地レベルで「住宅団地」、そして住戸のレベルでは「ダイニングキッチン」に代表される食寝分離の住まい方や住宅部品開発などがあげられる。間取りや内装、部品は住戸単位での保存により当時の空間を再現することができるが、団地の再現は、配置図の保存だけではなかなか難しい。

② 団地の持つ文化的価値

屋外の空間で印象深かったことは、現況の地形に配慮しつつ新しい住宅地を提案しようとした配置設計である。また時の流れによって生み出された屋外空間の成熟、歴代の居住者の活動によって築かれた生活の息づかいであった。団地に宿るこれらの蓄積は、高度経済成長からバブル経済を経て高齢化社会の到来など、昭和から平成にかけての日本の生活文化の一面面として感じられ、建築遺産、空間遺産として団地の文化的な価値を感じた。

③ 「団地ヘリテージ」の展開

2018年7月25日付けで日本建築学会から「UR 都市機構赤羽台団地の既存住棟（41、42、43、44号棟）の保存活用に関する要望書」が提出された。

(<https://www.aij.or.jp/scripts/request/document/20180725.pdf>)

この事実は本研究の大きな成果であったといえよう。



写真3-1 赤羽台団地 既存住棟42号棟（右）と43号棟（左奥）

2017年8月29日に行なわれた第2回高津団地+花見川団地現地調査の中で保存すべき団地として挙げられた赤羽台団地はわれわれ3名にとっても因縁のある団地である。渡辺+木下は住棟設計者として、赤羽台団地の建替えであるヌーヴェル赤羽台A街区の設計に関与したことがある。B,C街区の設計に際して渡辺はデザイン調整会議のディレクターを務めた。井関はUR都市再生機構東京支社設計部長として街区設計の担当責任者だった。木下は、次のD,E街区の設計に際してデザイン調整会議のディレクターを務めている。そういった経緯から、赤羽台団地はすでにほとんどの住棟が建替えられ、あるいはすでに建替えの対象となっていることがわかっていた。スターハウスを含む何棟かはまだ保存の可能性があるようだったので、UR関係者に打診したところ、まさにそれらの建物の処遇がデリケートな状況にあることが判明した。日本建築学会からの保存活用要望書が出ることで、保存の方向に大きく移行できる可能性があることがわかったので、学会の建築歴史意匠委員会と協働で保存活用要望書と見解書を準備することとなった。委員会でも団地建物の保存要望は初めてであり、複数建物を同時に保存要望する事例も初めてということで、さまざまな議論があったようだが、最終的には上記4棟の保存活用に関する要望書の提出が実現した。

これは前項で述べたように、団地を建築遺産として認知し、団地の社会的な価値を共有するためには大きな一歩となったのではないだろうか。今後、団地建物を登録文化財にするという可能性も聞いているが、そうなれば「団地ヘリテージ」はいつそ現実のものになるだろう。

3.2. 自然遺産としての団地

① 団地の自然環境の持つ意義

花見川、高津両団地など昭和40年代の郊外団地の屋外の特徴としては、成熟した圧倒的な緑の環境がある。高低差のある地形での開発に際して、大型の重機が未発達な時代で大規模な造成が行われず、両団地とも傾斜地は建物の建設用地とせず、現況の緑地が残されたと思われる。既存林は植生的には地域の植生を引き継ぐこととなり、クヌギやコナラといった植生が大木に育っている。団地建設時に植えられたと思われるケヤキや針葉樹も大木に育ち、梅や松などの造園種も広場や歩行者路沿いに植えられ、50年の年月の中で根付き団地内の季節ごとの景観を形づくっている。また花木や灌木、地被類も配置され、植物園のような多様な樹種構成が形成されている。

団地の視察を繰り返すうちに、緑の役割は単に緑化にとどまらず、団地内の景観形成の重要な役割を果たしていることに気が付く。落葉樹、常緑樹の使い分けによるオープンスペースの日かげ、日なたの演出、針葉樹や広葉樹の樹形の特徴をとらえた緑のランドスケープ。また高木植栽が中間的なスケールとして景観上機能し、建築物のマッシュブで直線的な形態や高層住棟のスケール感をやわらげる役割を果たしていた。

② 地域生態系の一部としての団地の緑

両団地の立地する地域には自衛隊習志野駐屯場、高津小鳥の森、花見川花島公園などの自然生態系の拠点となるまとまった緑地が存在し、また団地内や周辺には河川もあり、両団地は地域の生態系のネットワークの一部となりうる環境を有している。団地内の緑環境は、これらの周辺の自然生態系を連続させる役割を持っており、また団地内においても多様な植生は多種の昆虫や鳥を呼びこみ、自らも小さな自然生態系を形作っている。

居住者が価値を見出す自然環境は大いに取り入れ、居住者のアメニティを増やす取り組みにつながる必要があるが、人間の居住に害が生ずる自然環境は拒否しなければならない。

今回のヒアリングで、花見川団地においてある居住者から団

で多種の蝶々がみられて楽しいといったコメントがあった。ジャコウアゲハ、ナガサキアゲハ、アカボシゴマダラ、これらはいずれもめずらしい蝶で、ナガサキアゲハは南の地方に生息しアカボシゴマダラは外来種の蝶とのこと。居住者の観察力の深さと多様な生態系が暮らしの満足度につながっている状況に驚かされた。

3.3. 豊かな外部空間を持つ団地

① 広場、オープンスペースの意義

花見川、高津両団地の周辺は開発当初は田畑等であったが、現在では戸建て住宅を中心とした一般市街地が形成されている。団地の屋外空間は、住棟住戸と周辺の街とをつなぐ団地特有の空間で、とりわけ郊外部の団地では、団地と一般市街地は全く別の空間形成がなされている。屋外空間には必要な機能を持った空間とそれらをつなぎ緩やかに包む空間がある。機能空間としては幼児の遊び場、コミュニティの拠点となる広場、運動広場などがある。また住棟まわりの緩衝空間は設計当時マント空間と呼ばれ灌木や芝生等で緩やかにマントのように取り囲まれ、住まいのプライバシーの保護や自転車置き場、駐車場などの施設の修景緑地となっている。

花見川、高津両団地とも大規模団地で、運動公園、広場から幼児の遊び場まで一連の外部空間はとりそろえられている。広場の形態は円形のもの、すり鉢状に高低差を取り込んだものなど位置や地形、規模に応じてデザインされている。空間的、景観的にも楽しいものになっており、団地屋外は地域に開かれたオープンスペースとなっている。



写真3-2 学生によるスケッチ

3.4. 住民とコンタクトがとりにくい団地

① そとから入りづらい団地

団地は外部から見ると閉鎖的で入りにくいという印象がある。開発当初は周辺が田畑や山で開発されていなかったことから、団地の内向きに作られた商店街の配置、来客用駐車場の不足などが見られる。

ソフト面においても今回調査においては団地居住者や商店会

の関係者等へのヒアリングに際して調査活動の連絡等がしにくい面があった。今後の団地再生の検討を行うにあたり、居住者団体や商店会の関与は必須で、より気軽に団地居住者と外部の研究者が連携や意見交換できる仕組みや場の設定が必要と思われる。

3.5. 社会モデルとしての団地

① 団地における高齢化の進展

今回調査した両団地の人口動態によると、団地における高齢化の急速な進展の様子が確認できる。郊外部のUR賃貸住宅は、建設当初は都市に流入した若年層の住宅と想定され、世帯形成と共に小中学校も多数建設された。しかし現在では高齢居住者が増えている。長期間継続居住中の高齢者にくわえ、民間賃貸住宅市場で住宅が見つからない高齢者の受け皿ともなり、そうした新規高齢居住者を加えて、団地の高齢化は一般の市街地部よりも速いスピードで進行している。

社会全体に先駆けて団地での高齢化が進行するなか、高齢者を対象とした生活支援サービスが必要とされている。商店街の衰退も進んでおりそれらの空き施設を活用して生活サービスの提供やコミュニティカフェなどの居場所づくりの試みが両団地で行われている。計画的住宅地として新たな対応が必要となり、そうした新たな取り組みが一般地域での取り組みのモデルとなることも多い。

② 地域医療福祉拠点としての団地

URは、既存の団地内での高齢化対応のサービスだけでなく、団地が所在する地域全体のサービス拠点になるように計画していくこととし、全国で150団地を地域拠点団地として指定している（平成26年）。花見川、高津両団地はともに拠点団地として指定されており、行政との協力のもと地域医療福祉拠点としてのサービスの充実が図られようとしている。

この対策では、「ミクストコミュニティ」の実現を目指すとして、高齢化対策にくわえ子育て支援、外国人居住への対応などが計画されている。両団地内には保育所や学童クラブなど子育て施設も運営されているが、今後も続く予想される少子化の流れの中で、より充実した子育てサービスが求められている。団地の持つ豊かな自然環境や歩車分離の安全な屋外はもとも子育て環境に適している。さらにサービスの充実や子育て環境の整備、外国人居住者との対話の場や機会の創出など、社会全体の課題であるミクストコミュニティの実現の課題に対して団地がまずモデルとなり解決策を提示していくことが可能と思われる。

4. 団地力の発掘（具体的方策の案）

今回の調査・研究を経て、「団地力」と名付けた団地に存在する各種の「力」を活用して、団地再生を進めるための具体的方策の案を検討した。

4.1. 団地ヘリテージ（団地遺産）

① 文化財としての団地

昭和の風景や空間が変化し記憶が薄らいでいく今日、昭和30、40年代の団地空間を急速に西洋化していった当時の日本の生活文化の象徴的な一風景としてとらえ、文化遺産として位置づけ保存していこうとする動きは、先に述べたように建築学会においても生まれている。

時代を切り取る

ピクチャーウィンドウ



図4-1 学生による団地風景を尊重した提案

② 居住者を元気づける団地の文化財登録

建築後50年を経ると有形文化財として登録の申請が可能となっている。赤羽台団地にくわえ、多くの地域に存在するすぐれた空間を有する団地も、地域の文化の象徴として有形文化財に値すると思われる。また自分の住んでいる団地が文化財登録されることは、居住者の自分の団地に対する誇りや愛着を増やすことにつながると思われ、団地のコミュニティ活動にも好影響が生ずると思われる。

UR住宅団地においてもすでにURみずからが選定した100選（団地100、2007年3月）や書籍「いえ 団地 まち（住まいの図書館出版局、2014年2月）」の中で紹介された55団地など各地域、各時代にまたがりすぐれた団地が存在している。個々の団地の特色を建築、都市デザイン的造形、自然環境形成の視点や生活文化形成の視点でとらえ、その空間的価値を今日的に評価し、優れた団地について有形文化財登録を行なう検討が必要と思われる。

4.2. 団地ガーデン（団地庭園）

① 都市緑地としての団地屋外

40年代団地の屋外のクオリティは総体的に高いものがあり、今回調査した両団地のように都市公園に匹敵するほどの緑環境がある団地もある。日本住宅公団が発足した昭和30年代、団地づくりという新たな業務に向けて初代設計課には日本初の「団地係」と「造園係」が設置されたという。住宅を建造物としてのみとらえるのではなく屋外環境を生活空間の一部ととらえ、造園という分野を住宅設計の組織の中に位置付けたこと、また高木の植栽基準を公団内部で持っていたことなどが今日の緑豊かな住宅団地の基礎を築いたといえる。居住空間の一部として、また地域に開かれた都市緑地として、使う庭、見る庭、さらに生態系ネットワーク形成など、住宅団地の屋外は生活を豊かにする重要な空間となっている。

② 団地ガーデン、団地庭園

こうした高品質な団地の屋外に「少し手を入れる」ことで団地の屋外を「ガーデン（庭園）」のレベルまで引き上げることはさほど困難なことではないと思われる。

- ・ 既存の団地歩行者路を回遊路として整備。
- ・ 樹種特定、樹名札の設置、グリーンミュージアムネットワークの形成。
- ・ 団地伐採材等を活用するなど回遊路グリーンネットワーク拠点の整備
- ・ 商店街街区での回遊路ネットワーク拠点の新設、新たな庭

園・ガーデンミュージアムの整備など、学生からの提案も十分実現性のある提案といえる。



図4-2 学生によるガーデンを使ったコミュニティの提案

団地の緑環境の持つ潜在的力を「団地庭園」として顕在化させ価値として位置づける、団地力活用提案といえる。

③ 団地エコロジー（団地と地域の生態系連携）

団地内の多様な植生は多様な生き物呼び込んでいる。花見川団地の蝶のように、すでに多くの連続が周辺の自然との間に生じている。今後は意図的に団地庭園を周辺の緑地や水系、他の団地庭園と連携させることにより新たなグリーンベルトを形成し、都市内のビオトープネットワークに寄与できると思われる。緑地は飛び石状でも生態系の連続には効果が生ずるともいわれており、既存の団地緑地の整備を通じて都市内緑地のネットワークを整備することは、自然豊かなまちづくりを目指した都市再生課題ともいえる。

4.3. 団地ファーム（団地農場）

① 郊外での産業との連携

日本の住宅団地の大きな特徴として、居住機能に特化した住宅地計画がある。住宅難の解消に向けて一戸でも多くの住宅を作ろうとした政策でもあった。今日、URにおいても都心ではSOHO住宅（小さなオフィススペースを取り込んだ住宅）や在宅ワーク支援住宅（制度上住宅の枠内で一定の業務を行うことを認めた住宅）など、職場と住宅の連続や連携した住宅企画が実現している。郊外団地においては在宅勤務等のオフィス系業務の連携（SOHO住宅）のほか、団地の屋外にある「団地力」を活用して、農業などの一次産業を身近に取り入

れたSOHO（スモールファーム、ホームファーム）はできないであろうか。

団地の屋外計画としてすでに居住者用のクラインガルテン（小規模な農地、団地内の市民農園）や農業用ハウスを用意したコミュニティ農園は実施されている

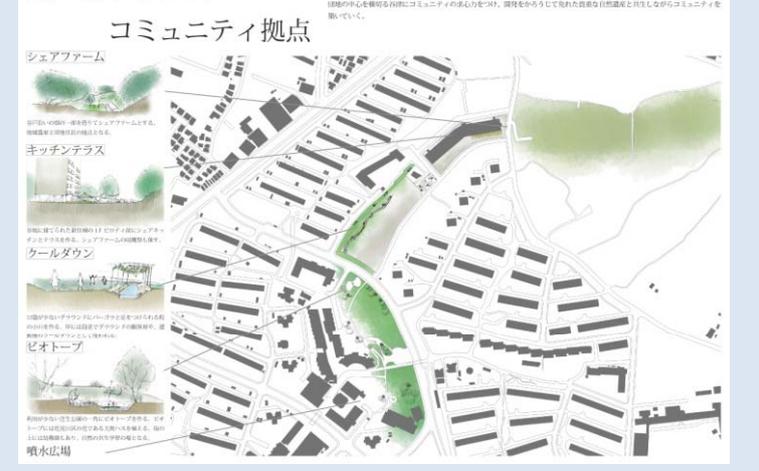


図4-3 学生による郊外連携の提案

これらの動きに加えてさらに植栽計画として果樹園や野草園を加えるなど、屋外の緑環境を活用した新たな魅力の創出とコミュニティの活性化の可能性が考えられる。

駐車場は今後車の保有率が低下する方向にあり、アキがでてくると思われる。駐車場用地の団地農場への転用など、土地利用の変更の可能性を考えたい。

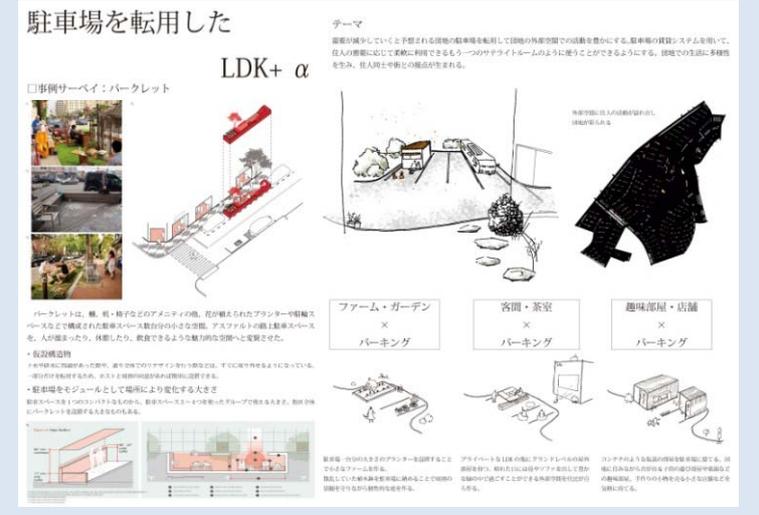


図4-4 学生による駐車場用地転用の提案

果樹の樹種選定にあたっての景観上や鳥対策などの生活上の配慮が必要となる。ビニールハウス等の構築物なら法的、意匠的、コスト的検討が必要となる。また住棟の空き室（4、5階）を活用した屋内ファーム（水耕栽培）などもアイデアとしては楽しいが、法的制度的な整理から行う必要がある。

4.4. 団地ヒーリング（ペット活用）

① 安らぎをもたらす企画

戦後家族像が大きく変化する中、単身世帯、高齢世帯が増えており、ペットは家族の一員となりつつある。「高齢者+ペット」は団地によっては今や標準家庭像となっており、URにおいてもペット飼育可能な団地がふえて来ている。ドッグランやペットクリニック、美容院、ホテル、グッズショップ等が考えられる。団地の屋外を活用したドッグランや団地空き施設を活用したペット関連の諸施設など、団地内に生じつつある新たな需要に対する企画が考えられる。



図4-5 学生によるペット関連の諸施設の提案

②団地ヘルスアップ（団地・健康）

ストレスが多い現代社会、団地のおおらかな屋外空間はそうしたストレスを和らげる空間として適していると考えられる。先に紹介した「団地庭園」「団地農場」や「団地内外の散策路やサイクリングロード整備」などいずれもヒーリングの面からも効果がある。都市生活において豊かな自然とは何か、人間にとってより安らぎの得られる自然とはどういったものか、心身両面での健康志向にマッチした企画の検討が必要とされる。

団地ヘルスアップ（団地・健康）、豊かな空間を持つ団地が多種多様な健康ライフスタイルの実現のフィールドとなる可能性がみえる。

4.5. 団地ビッグデータおよび今後の展望

団地はその敷地ごとに検討され、各々が個別性を持っている。ただ、住宅政策上の要件や各年度の社会状況、需要構造などによりある程度は団地の形態を類型化できる。多数の団地の多様なデータを整理することにより、団地の特性と共通点を知ることができ、再生に向けた検討対象の選定や手法の他団地での転用の範囲を知ることができる。こういった数値データはすでにURもJ Sもっていない訳ではないが、これまでは個々の団地の基礎資料として用いられてきた。私たちはそういったデータを団地という土地およびその空間組織のデータとして集約することを考えている。東京圏の団地総数953か所のうち、住戸規模1000戸以上の団地が103か所であることはすでに分かっているが、その位置関係、合計敷地面積、総住戸数、その団地のある日の総空室数などから、なにか展望を得ることはできないだろうか。

今回の調査とした花見川団地、高津団地は、千葉県の内陸部の比較的平坦な郊外部の昭和40年代建設団地をフィールドとしたが、地域性の違いにくわえ海浜部や高低差の大きな敷地など敷地形状の違いによってもまた別の課題やニーズと再生のヒントが存在する。今後の再生手法の検討にあたって、各団地の特性を個別に把握すると同時に、他団地での転用の可能性も検討していく必要があるだろう。

- <研究主査>
- ・木下 庸子
工学院大学 教授
- <研究委員>
- ・渡辺 真理
法政大学 教授
- ・井関 和朗
団地研究所 代表
- ・ジョン・リージャー
工学院大学 客員研究員
- <研究協力者>
- ・工学院大学 木下研究室
梶川 和也
渥美 龍馬
及川 潤
加藤 諒太
高橋 明久
中原 拓弥
金元 優太
小森 悠士郎
杉原 未頼
茂木 幹也
- ・法政大学 渡辺研究室
阿部 りさ
上田 溪
陳 禹鳳
丸山 泰平
山本 剛大
阿部 夏実
矢萩 健吾

* 当実践研究報告普及版は『住総研 研究論文集・実践研究報告集』No.45の抜粋版です。参考文献は報告集本書をご覧ください。