

A112 集合住宅ストック把握・大規模改修事例集作成

Accumulation and Provision of Information on Activating Housing Stock

門脇 耕三(助手) 深尾 精一(教授)
阿部 順子(研究員) 首藤 亮一(研究員)

Kozo KADOWAKI (Res. Assoc.), Seiichi FUKAO (Prof.),
Junko ABE (COE Res.) and Ryoichi SHUTO (COE Res.)

ABSTRACT

Activation of housing stock built in the mass-housing era is a common subject in many countries in Europe, likewise in Japan. This project aims to accumulate and provide the information on activating such housing stock. We conducted a survey of activated examples in European countries and in Japan. These results will be published as a booklet during 2005.

キーワード：高度成長期，ストック活用 Keywords: Mass-housing era, Activation of housing stock

1. はじめに

高度成長期に建設された公共集合住宅に適切な改修を加え、活用していくことは、全国の都道府県を始めとする多くの事業主体が抱える課題であるが、最近では様々に工夫を凝らした改修の試みが行われるようになってきている。また、第二次大戦後、郊外に大量に供給された集合住宅ストックの改修は、日本ばかりでなく、多くの諸外国においても共通の課題であり、特にヨーロッパでは、ヨーロッパ共同体（EU）の支援のもと、国際的な技術開発が行われている。

本プロジェクトは、これらの集合住宅のストック活用に関する情報を収集するとともに、広く外部に発信することを目的としている。

2. 集合住宅ストック活用勉強会・意見交換会の開催

集合住宅ストック活用に関する情報交換、及び意見交換を行うことを目的として、都市再生機構 技術・コスト管理室 設計計画課と共同で、「集合住宅ストック活用勉強会・意見交換会」を立ち上げ、2004年度には4回を開催した。

3. 集合住宅ストック活用に関する情報収集

ヨーロッパ諸国、及び日本における集合住宅ストックの改修事例に関する情報を収集した。下記に、2004年度に得られた成果の一部を示す。

1) ヨーロッパにおける集合住宅ストック活用

前述したように、ヨーロッパでは第二次大戦後に建設された集合住宅ストックの活用が大きな課題となっている。特に、これらの住宅が都市環境、社会

環境に及ぼす影響に、多くの問題点があることが指摘されており、その改善が喫緊の課題とされている。

こうした課題に対して、北西ヨーロッパ7カ国にチェコ共和国を加えた計8カ国の住宅会社や住宅協会により、持続可能な住宅再生を目指す国際組織 SUREUROが設立され、EUからの支援を得て、集合住宅団地の改善を行うための技術開発、及び社会環境のあり方の検討が行われてきた。SUREUROの一環として実施された改修事例の一部を、下記に示す。
事例1：インスペクターレン，スウェーデン

図1はカルマール市（スウェーデン）郊外に位置する集合住宅団地インスペクターレンの住棟の外観である。省資源と自然環境に配慮した改善計画となっており、改善にあたり、水資源の有効利用と、改築による廃棄物の発生を最小限に抑えることを、大きな目標に据えたプロジェクトである。

事例2：トールストルブゴード，デンマーク

図2はコペンハーゲン市（デンマーク）郊外の集合住宅団地トールストルブゴードの外観である。団地の周辺地域環境の改善を大きな目標に据えた実践例である。この団地では以前、治安などの社会環境が悪化していたが、テナントデモクラシーによる屋外環境の改善計画を実施し、団地内の空間構成を改めることで、地域再生を行った事例の一つである。

2) フランスにおける集合住宅ストック活用

ヨーロッパの中でも、特にフランスは、集合住宅ストックの建築特性等に、日本の集合住宅ストックとの



図1 インスペクトレーン，
スウェーデン



図2 トールストルブゴード，
デンマーク



図3 マント＝ラ＝ジョリ，
フランス



図4 シテ・ミシュレ，フランス



図5 静岡市営安倍口団地，日本



図6 熊本県営保田窪団地，日本

共通点が多く、有用な情報が得られることが期待できるため、重点的に調査を行った。

事例3：マント＝ラ＝ジョリ，ヴァル・フレ地区

パリ西方50kmの重工業中心地のひとつ、マント＝ラ＝ジョリにあるフランス最大のZUP団地地区がヴァル・フレ地区である。1980年代初頭のパンダリズムの深刻化により、団地更新事業が次々と展開されてきたが、地区の荒廃を完全に食い止めるには至らなかった。しかし、1996年「マントワ・セーヌ下流整備公社」の設立後、周辺市町村を含むより広域の地域改良事業の中に、ヴァル・フレ地区の更新も組み込まれ、EU、フランス政府、イル＝ド＝フランス地方、イヴリヌ県などから投資を得て、地区改良は確実に進展をみせている。現在のヴァル・フレ地区の団地更新事業は、都市計画的なアプローチをもって展開されており、当該地区の孤立を解消する公共施設配置や道路整備、住棟密度の軽減のための住棟の減築、好ましく個性的な景観づくり等が進められている。

事例4：シテ・ミシュレ、パリ19区

2002年3月、パリ市は、フランス政府や預金供託金庫などとのパートナーシップのもと、パリ外周道路沿い地域の生活の質を向上させるために「都市更新大計画」を始動した。シテ・ミシュレは、その11の対象地の一つである。今回の更新事業では、閉鎖的で活気を失っていた団地敷地を近隣地区と統合し、活性化することを目的とし、住民と公共のゾーンを明確化しつつ、公共施設や公園を敷地内に設置することで人的交流を促し、当該団地の活性化を図っている。また、緑豊か

な街路の整備、住棟のエントランスのセキュリティ強化など、より快適な住環境づくりも同時に進められており、近年のフランスにおける団地改善の重要なキーワード、résidentialisationの好例をみることができる。

3) 日本における集合住宅ストック活用

日本において、特に大きな課題となっているのが、中層の階段室型住棟へのエレベータ設置であるが、高額なエレベータの設置・維持管理費用、円滑に進めることが困難な住民の合意形成など、解決すべき問題は多い。また、意匠的に優れた事例が少ないという点も、日本の集合住宅ストック改修の課題であろう。

事例5：静岡市営安倍口団地

図5は、階段室型住棟へのエレベータ及び片廊下増築の事例である。階段室型住棟へのエレベータ設置では、完全なバリアフリーの達成と、居ながら改修の両立が困難であるが、ここでは工程の工夫と既存階段の段階的撤去によって、居住者が住まいながらの工事が行われた。居住者の仮移転費用の削減により、改修費用の縮小にも成功している。

事例6：熊本県営保田窪団地

図6は、熊本県営保田窪団地における、エレベータ及び片廊下増築の例である。日本において、数少ない意匠的にも優れたエレベータ設置の事例である。

4. まとめ

本プロジェクトでは、集合住宅ストックの活用に関する勉強会の開催や、各国における事例調査を通じて、多くの情報を収集した。2005年度には、これらの情報を、事例集として出版する予定である。