

# つれづれなるままに:コミュニティ・ストック活用考

住民参加型まちづくり促進事業 企画委員会 委員長  
寺川 政司

「住民参加型まちづくり促進事業」も3年目を迎えた。この2年間の振り返りや個別テーマの詳細については、本年度に発行される冊子に譲るとして、ここではその一部を雑感として報告したい。

## ■ 「違い」の共有からはじめる コミュニティ・ストックの活用

地区を訪れた当初によく経験することだが、「うちは、〇〇と違って何もないから。どの様にまちづくりをしてよいのか・・・」と聞くことがある。私からみると、全国的なまちづくりの展開のなかでも、そこには多様な地域資源や人材、そして活動があり、「まちづくり」の実践という点では極めて恵まれていることが多い。たとえば「人権のまちづくり」を料理で説明するならば「人権」というテーブル（土台）に福祉・教育・文化・歴史・就労など、様々な地域課題やテーマが料理の種類（テーマ）としてあり、地域の特性や人材、資源を食材として生かして料理することにある。つまり「まちづくり」は、テーマではなく、メニュー、レシピ、または皿への盛り方作法にあり、プロセスを大切にしたいコーディネートにあると考えている。とくに、「相談」というスキルを持っていることは極めて重要であり、地域ニーズの発掘や課題をリアルにまちづくりに反映でき、その意味からも各地ですでにまちづくり運動はかなりの実践が積み重ねられているといえる。また、そのときに、誰が客で誰がシェフかという主体の設定によっては、まちづくりの意味も大きく変わってくるように思う。

また、府域の人権のまちづくりが有効にネットワーキングされ、相互の「違い」を受けて経験が共有化されたとすれば、すごい相乗効果がうみだされるだろうと常々感じているところである。同じ目標や共有のテーマを持ちながら、「違い」が顕在化しすぎないように各地のストッ

クを活用するとともに、トップダウンのピラミッド型組織系統から、リアルタイムにテーマや活動、担当者相互のネットワークやつながりをベースとしたボトムアップの逆ピラミッド型のネットワークの構築がまたれる。

## ■ 脱金太郎飴

もう一つ、各地のまちづくりを訪れて感じることに、多様な組織があり、会議やテーマ活動があるものの、その担当者の顔ぶれが一緒である場合がみられる。スキルと経験、人望などリーダー的存在は重宝され、また重要な役割を担わざるを得ないことも多い。しかしながら、コミュニティ・スーパーマンにも限界はある。会議ばかりが増え、テーマが混乱し、トップダウン型のルーティーン現象に陥ってしてしまうこともあるのではないかと。また、なかなか新たな人材を発掘できないままに結局すべてを担ってしまうことも多く、いなくなったときの地域活動の停滞化も予測される。人材の発掘と育成は、まちづくりの持続性に関していえば非常に重要なことであると思う。また、多種多様な事業メニューがあるなかで、他地区の実践に続いて可能なものをすべて取り込んでしまい、担い手不足に陥ってしまう場合も予測でき、今後は、優先順位を見極めた事業コーディネート能力も必要となっている。いずれにせよ、まちづくり活動の「脱金太郎飴」化を図っていくことが大切ではないかと感じている。

## ■ 団地ストック活用から コミュニティ・ストック活用へ 居住福祉のまちづくりの展開にむけて

現在の地区のまちづくりにおいて、重要視されているテーマのひとつに「団地再生」があり、中でも「住宅ストック総合活用計画」策定における地域意向の反映がある。昨今各自治体においても策定における進んできたが、

その内容にはかなりの格差がみられる。よく行政担当者からは、あくまで「ハード」整備としての一時的な設定にすぎないので、まちづくりや福祉などはあまり反映しにくいという趣旨の説明がなされる場合がある。現状においては、ハードとソフトの両面から、例えば住宅施策と福祉施策をはじめとした地域コミュニティの再構築またはコミュニティ・ストック活用の視点、そして、居住者による住宅管理・自治の視点を、いかにして本計画に具体的に反映できるかがポイントであり、そのことを抜きにしてストックのあり方を決定する事などあまり意味のないことのように思える。それは、自治体における諸局間の縦割りによる敬遠が見え隠れしているようにも思えてしまう。著者自身が計画をみるときのポイントの一部を示すとすれば、「地域の参画やまちづくりの視線」、「住宅ストックの更新時の、時間的経過や地域コミュニティの状況に応じた一定の柔軟性（更新前後への配慮・時間軸の視点）」、「住宅と福祉施策の連携」、「コミュニティ・ストックの活用・支援」、「公営住宅と改良住宅の位置づけ」等について、どのレベルまで言及または施策的位置づけがなされているかが重要ではないかと思っている。

## ■ ストック更新事例研究の薦め

団地更新が地域のまちづくりの大きなテーマになっている現状において、最後に、各地で実践されている事例研究の薦めを示しておきたい。地区のまちづくりが、わが国における先進的なまちづくりの実践であるものの、住宅計画上の取り組みとしては、全国的に多様な蓄積がなされていることから、その事例に学ぶことは極めて重要であると思う。その計画的特徴の見方は様々であるが、第1段階としては、各地の事例に触れ、「公営住宅でもこんな事ができるのか！」という驚きと可能性を感じ取り、それらの団地が時間的経過のなかでどのような姿に変化しているかという住環境変遷の視点を感じ取っていただければと思う。とくに住環境の変遷においては、いわゆる建築家による立派な計画も、居住者にとってあてがわれた住空間であるか否かでその姿を大きく変えていることに注視すれば、住み手の住まいへの愛着心の創出や自

立的な住宅管理のあり方が重要であることを感じさせてくれると思う。

最後に、私自身が視察や見学をする上で、次の3点を示して本稿を閉めたい。

まず第1に、住宅計画的視点である。いいかえれば設計上の特徴ともいえるが、住戸のフレキシビリティを確保するSI（スケルトン・インフィル）設計や、2段階供給手法、その他、立体街路や環境共生住宅などがある。

第2に、制度的視点である。これは、定期借地権や特優賃などの多様な住宅供給をめざした制度活用や複合開発、福祉住宅の合築等そして従前世帯対応型の入居システムやリノベーション住宅の段階的活用、そしてコミュニティ・ケアや参加型まちづくりとしての団地更新の視点にある。

第3には、時間的視点である。住まいや地域は時間軸を持っている。建物が竣工したときが完成ではなく、時間とともにどのように変化し、醸成していかかがストック更新にとって重要な視点であると考えている。それには、従前の生活スタイルや関係の継承性や持続的な住宅管理の視点などが大切であり、計画時点における地域的位置づけや計画プロセスへの参画のあり方が問われるものであると考えている。

### 「コミュニティ・ストック活用とは」

住宅や施設そのものの「ハード」部分だけではなく、地域にある人材や人と人のネットワークなどの地域資源の活用をまちづくりに活かすこと。（造語）

### 「スケルトンインフィル（SI）とは」

「スケルトン」は骨組・骨格を表し、「インフィル」は内部・内装を表す。これを組合せたものをスケルトン&インフィル、スケルトンインフィル（SI）と呼ぶ。

SIは、こらからの長命住宅に求められる思想でライフスタイルに応じ、住まい方の変化に対応できるようにしておくもの。構造部分は耐久性を高く長持ちできるようにし（スケルトン）、内部はライフスタイルに合わせて間仕切り等を簡単に変化できるようにすること（インフィル）です。

## 全国の公営住宅建替え事例いろいろ

### 秋田県営・市営旭南住宅

- 建設年度／1995
- 敷地面積／5616m<sup>2</sup>
- 戸数／60戸
- 階数／3～8F
- ◇特徴
  - ・県・市一体事業（土地有効活用）
  - ・高・中・低層住棟で街並形成
  - ・可変型プラン採用
  - ・デイサービスセンター付帯



### 茨城県営田沢台団地

- 建設年度／1982
- 敷地面積／82690m<sup>2</sup>
- 戸数／366戸
- 階数／3F
- ◇特徴
  - ・ピラミッド状スカイラインの景観づくり
  - ・たまり・ふくらみ持つ共有空間
  - ・低層で接地性を重視



### 茨城県営松代アパート

- 建設年度／1991
- 敷地面積／13138m<sup>2</sup>
- 戸数／121戸
- 階数／6F
- ◇特徴
  - ・脱片廊下型計画で住棟を分節化
  - ・空中歩廊で住棟を接続
  - ・歩車分離等アクセスを多様化



### 茨城県営見和アパート

- 建設年度／1997
- 敷地面積／50800m<sup>2</sup>
- 戸数／172戸
- 階数／6F
- ◇特徴
  - ・都市居住更新事業を実施
  - ・南面向き3室住戸プラン
  - ・準接地型



## 茨城県営滑川アパート

- 建設年度／1998
- 敷地面積／10462.4m<sup>2</sup>
- 戸数／72戸
- 階数／4F
- ◇特徴
  - ・敷地高低差を利用した計画
  - ・出会いふれあいの誘発を意図した中庭、空中歩廊



## 世田谷深沢環境共生住宅

- 建設年度／1997
- 敷地面積／7388.1m<sup>2</sup>
- 戸数／70戸
- 階数／4F
- ◇特徴
  - ・住民参加によって既存環境を活用・継承した福祉型環境共生住宅
  - ・屋上庭園・ビオトープ自治管理



## 富山県営太閤山東団地

- 建設年度／1992
- 敷地面積／13500m<sup>2</sup>
- 戸数／108戸
- 階数／4～6F
- ◇特徴
  - ・SI住宅による可変間仕切
  - ・環境共生や緑化を考慮



## 可児市営広眺ヶ丘住宅

- 建設年度／1991
- 敷地面積／3888m<sup>2</sup>
- 戸数／34戸
- 階数／3F
- ◇特徴
  - ・広場囲い型の住棟配置で斜面を活かした各階アクセスなどの地形を活かした計画





## 岐阜県営ハイタウン北方

- 建設年度／1999
- 敷地面積／34647.6m<sup>2</sup>
- 戸数／430戸
- 階数／10F
- ◇特徴
  - ・4名の女性建築家による新たな生活空間の提案
  - ・可変型やメゾネット、離れ等の住戸計画がある



## 石川県営新神田団地

- 建設年度／1980
- 敷地面積／14700m<sup>2</sup>
- 戸数／139戸
- 階数／4F
- ◇特徴
  - ・接地性を重視し、立体街路等による段階構成
  - ・可変型住戸計画



## 御坊市営島団地

- 建設年度／1997
- 敷地面積／5911.2m<sup>2</sup>
- 戸数／15戸
- 階数／4F
- ◇特徴
  - ・住宅と福祉の連携による参加型ワークショップハウジング
  - ・賃貸コーポラティブ住宅
  - ・リビングアクセス、立体路地



## 大阪府営吉田住宅

- 建設年度／1991
- 敷地面積／21816.5m<sup>2</sup>
- 戸数／426戸
- 階数／11F
- ◇特徴
  - ・中庭を囲んだ配置計画で住棟毎に分節化し、迷路のような空間
  - ・空中ブリッジで住棟をつなぐ



## 丸亀市営富士見団地

- 建設年度／1995
- 敷地面積／5637m<sup>2</sup>
- 戸数／58戸
- 階数／3～5F
- ◇特徴
  - ・地域性を重視し、居住者参加方式による計画
  - ・空中廊下で住棟を接合



## 岡山県営中庄団地

- 建設年度／1996
- 敷地面積／12726m<sup>2</sup>
- 戸数／177戸
- 階数／2～3F
- ◇特徴
  - ・ブロック毎に計画し、各階2戸3階建による群島型や積層型などがあり、住戸から生活の庭や立体街路による段階的構成



## 山口県営白雲台団地

- 建設年度／1996
- 敷地面積／9271m<sup>2</sup>
- 戸数／94戸
- 階数／3～6F
- ◇特徴
  - ・戻入居者世帯の考慮
  - ・傾斜を利用した通路や景観配慮した計画



## 福岡県営北方みずき団地

- 建設年度／1991
- 敷地面積／3799m<sup>2</sup>
- 戸数／31戸
- 階数／23F
- ◇特徴
  - ・住民参加型コーポラティブ住宅
  - ・共私領域を重層的に計画
  - ・共有専用畑や住戸前スペースの使われ片が充実





## 熊本県営保田窪第一

- 建設年度／1991
- 敷地面積／11184m<sup>2</sup>
- 戸数／110戸
- 階数／5F
- ◇特徴
  - ・熊本アートポリス事業の一環
  - ・住宅専用の中庭に面して配置
  - ・脱LDKを意識したプラン



## 熊本県営竜蛇平団地

- 建設年度／1992
- 敷地面積／8498m<sup>2</sup>
- 戸数／88戸
- 階数／3～5F
- ◇特徴
  - ・熊本アートポリス事業の一環
  - ・中庭に向けた段階的な空間計画
  - ・段状タイプと街区タイプがある



## 熊本県営帯山A団地

- 建設年度／1992
- 敷地面積／4888.8m<sup>2</sup>
- 戸数／52戸
- 階数／3～5F
- ◇特徴
  - ・熊本アートポリス事業の一環
  - ・中庭型で、ユニットプランの組合せによる住戸計画
  - ・渡り廊下や2階



## 八代市営植柳上町住宅

- 建設年度／2002
- 敷地面積／4995m<sup>2</sup>
- 戸数／47戸
- 階数／2～3F
- ◇特徴
  - ・住民参加型計画で、ブロック選択と可動家具による可変型住戸
  - ・立体街路や共有空間も充実

