

『集合住宅の再生』

講師：松村 秀一（東京大学大学院助教授）

コメンテーター：三好 庸隆（PPI計画・設計研究所所長）

はじめに

私が集合住宅の再生というテーマに興味をもったのは、ちょうど研究を始めようと思っていた頃に、スウェーデンから届いたある報告書からでした。そこには、俄かには信じ難いほど変貌をとげたストックホルムの集合住宅の例が紹介されていました。今なら説明できますが、初めてそれを見たときは考えてもいなかったことが起こっている、スウェーデン以外でもこんなことは起こっているのだろうかという関心から、いろんな国について調べ始めたわけです。

研究を始めた初期の段階で考えたのは、ニーズの側の問題です。なぜ大規模な再生をしなければならないのか。もし再生しなかったらどうなるのか。アメリカのワシントンにその例がありました。3階建の集合住宅がずらりと並んでいる場所ですが、窓ガラスがない。荒れるに任された廃墟となっていて、「棄てられた住宅地（abandoned estate）」と呼ばれています。ワシントンに限らず、いろんな国でこのようなことが問題になりつつあります。こうなる前に、再生を施すことによって、コミュニティを活性化させたり、人を呼び込んだり、いろんな策を打って居住環境として持続的に運営できるようにしていこうという話があちらこちらで出てきました。

1992年のデータですが、ヨーロッパにおける建築工事に占めるリノベーションの割合、つまり新築以外の仕事はどのくらいかということを示した数字があります。デンマークでは60%。新築よりリノベーションの方が多。イタリア、フランス、オランダ、イギリスあたりも50%位。日本はというと15~20%位です。今後、日本でも増えていくのは間違いないでしょう。その内容は、どのようなものかということの説明したいと思います。

再生の手法

居住環境をよくするための方法はいろいろありますが、日本で考えた場合、建替えるか、補修するか。この2つで住環境が運営されているようです。実は、その間にいろいろな選択肢があります。建物全体をいじらずに、住戸の中を全面的に改装する方法。あるいはリストラクチャリングといって建物の中の構造、住戸の仕切り方を変えてしまう方法。また、ピロティだったところに共用施設を入れたり、エレベーターをつけたり、ということが複合的になされて共用空間だけを拡充していくやり方。上に積み上げる増築、横に張り

出す増築、もちろん減築というのもあります。外装の衣替えをよくやるのは、暖房をよく使う北部ヨーロッパ地域。旧来の外壁よりも外側に新しい外壁をつくって、外断熱を施します。“オーバーコートを着せる”という言い方をしています。その他に、住棟の外に広がっているランドスケープをやり直したり、さらには建物の用途そのものを変更してしまうこともあります。たとえば、オフィスだったものを住宅にするとか、若年層向けの低家賃の賃貸住宅だったものを、高齢者の高級コンドミニアムに変えてしまったという例もあります。このように様々な方法の中のひとつに、建替えという選択もある訳です。結局は、長い目で居住環境を運営していくという視点に立つと、補修か建替えかということではなくて、それぞれに応じたやり方、あるものは建替えを選び、あるものはリストラクチャリングをしていると捉えた方が分かりやすいのではないかという感じがしています。こう考えると、新築以外の仕事が5~6割を占めている国があるというのも、これだけいろいろなやり方があれば仕事はあるだろうと想像できます。

建物内部の改築

アメリカやヨーロッパへいくと比較的よくあるのが、建物の外壁以外の部分を全部やり替えてしまう方法です。日本では、壁だけ残して中をやり替えるというのは考えにくいですが、壁で構造を築き上げていく文化の地域では、なんとなく理解できます。

ニューヨークの1930年代に建てられたアパートの例では、外壁と床の一部を残して、エレベーターや垂直動線をどんどん変えていく大規模な工事をしていました。ただ外壁線だけは元のままです。

バルコニーの室内化

デンマークなど寒いところでよくやられているのが、バルコニーの室内化、サンルーム化です。あるプロジェクトでは、希望者は50万円を負担して工事をしていました。住戸によって、バルコニーの室内化をやっていたり、やらなかったり。お金を出してまでやりたくない人はやらないということでやっているプロジェクトです。

増築（戸内スペースを増やす）

パリで浴室を増築した例をご紹介します。あるゼネコンが技術提案して競争入札で落札したもので、木質系のユニットを積み上げていく方法を採用しました。これだと、居ながらにして早く増築できます。5階建てですが、パリでは、木製でも構いません。もちろん基

礎工事は入りますが、それが終われば、あとは簡単に出来上がります。2日位前に窓をはずして、壁のコンクリートを切り落とし、そこにベニヤ板を打ち付けて、そこでそのまま住民は暮らします。約束した日時に、外から誰かがベニヤ板をはずすと箱（ユニット）が近づいてきて、あっという間に部屋が出来上がってしまう。これは、事後調査によると住民の評価が高かったプロジェクトです。

日本でも中層増築というのが公団や公営住宅で時折見られますが、フランスのこういうプロジェクトの場合、必ず建築家が入ることが義務づけられています。建築家たちが、住民に“こうなりますよ”ということを実際にプレゼンテーションして、何度も話し合いながら最終的にプロジェクトになっていくわけです。そういう意味で、ただ面積を増やすために箱をつけましたということにはなりません。

増築（住戸数を増やす）

もうひとつは、上に積んでいく増築があります。これは、個々の住戸の広さは変わりませんから、住戸の数を増やすやり方です。家賃収入を増やして全体の経営状態をよくしていこうということです。デンマークの例では、増築した上の階には、別にエレベーターをつけて直接アプローチできるようにして、家賃の設定を非常に高くしていました。2～3年前に聞いた話ですが、ロシアでは、9階建ての建物に5層のせるプロジェクトを検討しているということです。それほど都市部で住宅の数が足りないということがあがるようです。

増築ではありませんが、空き部屋を、住民共用のスペースにしているケースもあります。同じ階に住んでいるお年寄りたちが、ときどき集まって食事をしたり、テレビを見たり、楽しみの空間として使っています。日焼けの機械なども置いてありました。

減築

人口が減っている地域では、当然空室が出るので、建物のボリュームを減らす減築ということをやっています。4階建にしておく必要のないものは、2階に減築します。6年前には驚くような事例でしたが、今はドイツ、フランスなどでもやっています。もっと空を見たいという気持ちもあるようです。

問題対策を組み込んだ再生

雇用対策を組み込んだ再生の事例というものもあります。1970年頃に、ドイツのハンブルグに建てられた11階建の集合住宅です。これを再生した頃の失業率は非常に高く、この団地全体の世帯の失業率は50%に達していました。失業者が増えてくると、環境に対して無関心になり、ゴミを拾わないなどやる気のなさが満ち溢れてくる。そういう問題が現実にあります。ここでは、建物の再生というより雇用の問題が先にあっ

て、雇用を創出するということを集合住宅の中でやっていこうとしています。雇用のための補助金を建物を変えるために使いました。ピロティだったところは喫茶店にしました。ショッピングセンターがあって、まわりの住民も集まって来るような団地なので喫茶店が成立します。ウェイターやウェイトレスを5人位雇用できました。エントランスにドアマンを雇うなど住民に雇用の場をつくっています。また、コンピューター室では、就職のためのジョブトレーニングをしていました。いろいろな雇用創出のプログラムを集合住宅の中に埋め込んでいくという形で資金を州政府などから得ています。

青少年対策としては、ガレージにスプレーでいたずら書きをする子供たちを集めて、どうせやるなら計画的に絵を描かせてアルバイト料をあげるとか、10代のスケートボーダーを集めて安全にスケートボードができる空間を計画させるなど、参加させながら改善していく試みがなされています。

用途変更

再生して用途を変えてしまうこともあります。カリフォルニアのある集合住宅は、もともとは、所得の低い若い世代が住むことを想定して建てられましたが、空き部屋が増え、30年も経って古くなっているので取り壊すことになりました。しかし、もったいないのでなんとか使い道はないかと計画を見直し、高齢者向けの高級コンドミニウムに生まれ替わりました。公的賃貸住宅を高級分譲マンションに変えてしまうというやり方です。そのために1階に高齢者がいるんな形で使える共用施設を増築しています。共用のフロントデスク、図書館、食堂、デイセンターなどのサービスを充実させ、立派なエントランスを設けて、アプローチの空間をつくり高級感を出しています。個々の住戸は、若年世帯向けですから広くはありませんでしたが、高齢者にはちょうどよい大きさです。設備をやり替えたくらいで、ほぼそのまま使っているようです。大きくやり替えたのは、外廊下を室内化したことです。怪しい人の侵入を防ぐためと高齢者が戸外で急に外気に触れるのはよくない、環境が安定しないという理由からです。

このように、補修と建替の間にはいろいろな方法があります。住戸内改造、リストラクチャリング、耐震補強や共用設備のやり替えなどサポートの充実、アクセスの仕方を変えたり、外装の衣替え、増床、減床、ランドスケープのやり直し、建物の利用変更・・・など。それぞれの状態に応じて、どういう対策をとっていくか、プロジェクトごとに違っていくこととなります。

集合住宅再生のプロセス

再生プロジェクトというのは、新築とまったく違う特徴があります。当たり前のことですが、そこに住んでいる人がいるということです。要求が非常に明確に出てきますから、住人の希望に応えられたかどうか、結果がすぐに出るシビアな仕事です。

パリ郊外の住棟で、10年位前に再生する計画があって、バルコニーを付けました。これが失敗で、評判が悪くて、結局取り外しました。住人がいるということは、評価がきびしい。逆に良いことをした時も反応が素早く返ってきます。

もうひとつは、どうやって住民を参加させるかということが、必ずどこの国でも問題になってきます。集合住宅の再生の場合、必然的に住んでいる人が参加しないと、要求もわからないし、工事もスムーズに進みません。私がヨーロッパで見てきたのは公共の賃貸住宅ですが、住民の合意がないと工事が進められません。日本の区分所有法と同じようなルールが、賃貸の場合にもあるわけです。改修をするときは、何分の何かの住民の合意が必要となると、ミーティングを開かなければなりません。

住戸内に住民の希望をどうやって入れていくか。フランスで最近行なわれているのが、パイロットプロジェクトに国が資金を出すという仕組みを活用したやり方です。どういうことかということ、住棟の全部を一気に再生するのではなく、あるフロアだけ一度先にやってみせます。増築と同時に間取りや設備も替え、実際にどうなるかということを住民に公開します。それぞれの住戸ごとに工事の内容が違い、パネルが貼ってあって、実際に工事された内容が見てわかるようになっています。それが“ア・ラ・カルト”になっていて、メニューから選ぶというわけです。日本でメニュー方式というと、同じものの仕様を選ぶ、色を選ぶという意味ですが、そうではなくて、工事自体を要るか要らないか選びます。いろいろな工事が、モデルプロジェクトの中に盛り込まれています。その中で、あなたはどの工事が欲しいですか、ということでキッチン、バスルーム、内装などを選んでいきます。それぞれの工事は、70点、100点とポイント制になっていて、各住民には共通の持点があり、その範囲内で自分の望む工事のプライオリティをつけて、第一位から順に工事を組み合わせていきます。そうすると、住戸ごとに工事の内容が違ってくるわけですが、工事の内容が10種類あるとすると、どの住戸でどの工事をやるかということを手くマネジメントしながら工事を進めていきます。そのような方式で、個々の住民の希望を拾い上げ、叶えていっています。

しかし、共用部分、共用施設についてどうするか、

住民の合意を得るのは非常に難しいようです。結局は、頻繁に会議を開いて、第三者的な専門家が、いかにコミュニケーションを円滑にしていくか、つまりいかにうまくプレゼンテーションするか、あるいは、会議の誘導の仕方をどうするか、どこの国でもそれがポイントになっています。スウェーデンである再生プロジェクトをやった建築家は、住民との会議を400回開いたそうです。住民は10カ国語に及んだので、資料は毎回10カ国語で用意した、と軽く言っただけです。これを効率的に進めていく方法はなくて、むしろ住民をうまく誘導していくために、どういうプレゼンテーションをしていくかということが大切になります。

再生とNPO

もうひとつ組織的なプロセスで、例を挙げてみましょう。アメリカの集合住宅の再生でよくやられる手法です。ワシントン南東部に1960年頃建てられた400戸位の公営住宅。住民はほとんど黒人でした。空家がどんどん増えてきて、ほとんど誰も住んでいない、“捨てられた住宅地”に近い状況になっていました。非常に危険なので、私たちが中に入る時も、銃を持ったガードマンが3人付いた程です。ここを、どういう組織で、誰が資金を出して集合住宅を再生させたか、というお話をしたいと思います。

それは低所得者を対象とした公営住宅でしたが、経営が悪化し、負担になってきたため“払い下げ”ということをやりました。払い下げる時に、まず、まだ住んでいる住民に組合をつくらせます。住民が、ただまともでも何もできませんから、そこに、地域や団地を再生させるノウハウを持ったNPOを付けます。日本では最近、ようやくNPO法人が増えてきましたが、まだボランティア団体だと思っている人が多いようです。NPOというのは、株式会社ではないだけで、利益をだしてもよいし、給料も払えます。アメリカでは、11%の人がNPO法人で働いています。ハーバード大学もそうです。そういう専門のNPOが紹介されて、住民組合と話し合いをして、受け皿会社をつくります。その会社が払い下げの対象となるわけです。つまり、400戸のこの団地を誰が買い取りませんか、といった時に、その住民も含まれた会社が“買い取ります”と名乗りを上げるわけです。この団地の場合は、1ドルで払い下げられています。全体で1ドルですから、ただ同然ですが、タダではないという意味です。しかし、荒れた状態のまま引き渡されても運営していけませんから、そこで再生資金を投入するわけです。そのために受け皿となった会社に、どうやって住民を募集していくのか、空家を埋めていくのか、再生の計画を立てさせます。低所得者を何%以上入居させる等いろんな

条件をつけて、再生計画を立てさせます。そのNPO法人は専門家ですから、その状況を見ながら、どんな資金が必要で、どんな工事を施すとどうなるかというプログラムを提出するわけです。それで、再生資金が投入されます。ほぼ100%補助が出るという形で、実は縁切り。つまり、公共から民間になっていく瞬間です。

再生のためにNPOが考えたのは、低所得者だけが住んでいたのでは経営が成り立たないので、もっと所得の高い人を呼び込めるような集合住宅へ変えなければいけないということです。どうやって悪いイメージを変えるか。エントランスを立派に、きれいにしたり、フロントデスクをつくってサービススタッフを置いたり、高級感を演出しました。当然、もともと居る低所得者の人たちも安い家賃で住めるような仕組みにはなっているのですが、それ以外にももっと収入の高い層に高い家賃を払ってもらえるような形にしたわけです。

3年前にこのプロジェクトは完成して、空室率は5%でした。ほぼ埋まってきていて、狙いどおりの経営になってきていました。ここで非常に特徴的なのは、集合住宅を高級なイメージに変えるために、共用空間を充実させたことです。個々の住戸内の設備をグレードアップするのももちろんですが、共用空間をかなり増築しています。フロントデスクの設置、ゆとりある空間づくり、デイケアサービスの導入などお金を持っている高齢者を意識したサービスの充実を図っているということです。住民共用の図書室を設けるということも、ひとつのステータスかもしれません。ジョブトレーニングの部屋も設けました。もともとの住民は母子家庭で、職がないから家賃が払えないという人たちが多く居ました。そのお母さんたちに仕事に就いてもらって、家賃を払ってもらおうということです。トレーニングの部屋の前にかけてある看板には、NPOの名前と地元の大学の名前、そして“コンピュータの使い方を教えます”と書いてあります。地元の大学の人たちがプログラムをつくってくれて、NPOが全体の運営をしています。ここには80台位のコンピュータが置かれていますが、全部NPOがマイクロソフト社に掛け合って寄付してもらっているそうです。コンピュータを使えなかった人が使えるようになれば、御社の仕事は拡大する。だから、当然寄付すべきではないですか、というような話合いをしたようです。そういう形で施設を整えて、協力大学から教えに来ます。私が行ったときは、教室は黒人のお母さんたちで満員でした。非常にアメリカらしいのですが、既にここで成功物語ができていて、一番はじめにここで半年間トレーニングした人は、翌年の年収が1,000万円になったということです。具体的にそういう成功例が出てい

て、みんなをやる気にさせています。

NPOの役割

建物のどこを替えるかということより、むしろ全体のコミュニティの運営の仕方、全体のプロジェクトマネジメントをやっているのがNPOです。そこで働いているのはどんな人が興味があったので、案内をしてくれた人に聞いてみると、彼は32歳の大学の建築学科を出た人でした。それは特殊なことではなくて、設計事務所にするか、NPOにするかという程度の選択で、NPOが社会に根付いて活動しているということが分かりました。

こういうことをするNPOは、誰の資金で活動ができていいのか、もともと誰によって設立されたかということですが、歴史的に紐解くと、ほとんどが教会に行き着くと思います。このNPOも、貧しい人たちが住んでいる地域でその住環境を何とかしようと活動している教会があって、それがNPOになったものです。運用資金は寄付金です。そのほとんどは、民間のディベロッパーから出ているという話でした。ここからは全く私の想像ですが、これは実は、地域の問題なのです。団地に空家が増えて、犯罪の温床になっているようなところがあると、そこが癌になって地域全体のイメージダウンになります。おそらく、その地域のほかの場所で開発しようとしているディベロッパーにとっては、その住宅地の問題が解決すれば、地域全体の資産価値が上がるわけです。しかし、問題を持っている住宅地を再生させることは、なかなか民間ではできません。公的資金の受け皿にならないからです。そこでNPOが活躍するわけです。住宅地として再生させ、コミュニティを活性化し、それによって地域全体の中でよくなかった場所が元気になって価値が上がれば、開発行為もしやすくなる、ということがあってはならないかと私は思っています。NPOが間に入って、民間のディベロッパー、企業、公共がうまく役割分担をするということが、形態として定着している例をお話しました。

これからの時代の再生

日本でも集合住宅や住宅地の再生が増えてくると、私たちの仕事はかなり違ったものになってくると思います。範囲が広がって、居住環境全体を扱うことになるので、建物の話だけではなく、あるときは家具の話になり、あるときは地域経営の問題になることもあります。仕事の境目がなくなってきましたし、範囲を特定する必要もありません。いろんな形で住環境の運営に関わっていく時代に入っていると考えた方がいいと思います。

もうひとつ大事なことは、新築の仕事は、必ず風呂も、キッチンも構造も、左官の仕事もあって、いつもワンセットになっていますが、再生の仕事は、その状況に応じて、プロジェクトごとに内容が違います。あるときは風呂だけ、または外壁だけ、その組合せなどプロジェクトで何をするか、まず決める段階があります。実は、その決める段階が非常に重要なところで、そここのところに、専門家としての建築家が関わっていく必要がある様々な仕事があるわけです。発注者と専門的に相談しながら、いったいこのプロジェクトは何をすればいいのか、決めていきます。そこが非常に違って来るので、発注者とのコンサルティングの仕方が重要になってきます。もうひとつは、個々の工事のレベルでみても全然違うことをやりますから、今までいつも建物は一式こういうやり方で出来ていたという時の産業の構造とは、かなり違った対応をしていかざるを得なくなるでしょう。たとえば、一式必ず、ゼネコンや住宅メーカー - がまとめる、というやり方で全てがうまくいくようなプロジェクトばかりとは限らなくなってきました。産業構造のあり方自体が、これからの時代の仕事にふさわしいあり方に変わっていかざるを得なくなるだろうと、大きな流れの中で感じています。

(講演記録 三好庸隆)