

希望を耕す

# 団地再生

東京大学教授・建築学  
**松村秀一**  
Shuichi Matsumura

## 四半世紀前の衝撃

今から四半世紀程前のこと。私は「ハウス・ジャパン」というかなり大掛かりな通産省の技術開発プロジェクトに関わっていた。当時に「フローからストックへ」と言われて久しく、リフォームやリノベーションが技術開発の主たる対象として強く意識され始めていた。

七年間のプロジェクトの間、国際的な技術交流をすべく幾度か調査団を派遣した。そんな中で出会ったスウェーデン在住の建築家から、あるレポートをもらった。そのレポートにあったのがこの二枚の写真である。初めは戦後の公共集合住宅の建替え前後の写真かと思っていたが、聞けば建替えではないという。今時の言い方なら、リノベーション前後の写真なのだという。正直驚いた。建物を取壊すことなくこれほどまでに姿を変えた例を見たことがなかったからだ。それから興味をわき、仲間とともにスウェーデンに限らず、フランス、ドイツ、デンマーク、アメリカで集合住宅団地を調べて回ったが、同様に大規模なリノベーション実施例はあちらこちらで見られた。日本では殆ど知られていなかったもので、広く知ってもらおうとまとめたのが『団地再生―甦る欧米の集合住宅』（拙著、彰国社、

二〇〇一年）という単行本だった。同じ頃、若くてキラキラした建築設計組織みかんぐみが『団地再生計画／みかんぐみのリノベーションカタログ』（INAX出版）を出版し、三年後には、現在の一般社団法人団地再生支援協会（<https://www.danchisaisei.org/>）の元になった、団地再生を主題とするNPO法人と任意団体も現れた。しかし、当時はまだまだ、団地再生が時代の切実なテーマだという意識を国内で広く共有する雰囲気は醸成されていなかった。

## 都市再生・地方創生の核としての団地

二〇一〇年頃になってやっと、日本でも団地再生が産学官、東西南北、様々なところで議論され、少しづつだが実施例も出てくるようになった。背景にあるのは主に二つ。一つは各地の団地で顕在化する問題、即ち同時進行する住み手と建物の高齢化である。もう一つは、多くの団地がその敷地の大きさやロケーションから、地域の活性化或いは衰退にとっても大きな影響を与える存在だという事実である。

東京を例にとると、これから一〇年の住宅政策の具体的な方針を示した「東京都住宅マスタープラン」の中で、八つの政策目標の内の一つが「都市づくりと一体となった団地の再生」と

されており、団地再生の政策上の位置付けの大きさがよくわかる。そして、「都市づくりと一体となった」という文言が含意しているように、単に団地の中で顕在化する問題の解決だけを目標にしているのではなく、いわば都市再生の核として団地に期待を寄せている。

また、昨年九月に施行された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」では、「高度経済成長期に大量に供給され、老朽化が進んでいる住宅団地について、地域の拠点として再生を図ることが求められています」とした上で、市街地再開発事業の方法を適用して団地再生を進める可能性が新しく示された。

## 新たな産業モデルを育む場として

さて、このように団地再生の意義についての理解やそれを進める環境整備は進んできたのだが、実践となるとまだまだ捗々しく進んでいないのが実状である。団地再生プロジェクト自体が、それを実施する主体に新たな能力とその組合せを求めるからだ。

高齢者の多い社会での未来の生活環境への投資に関する合意形成。若者が移り住んでくるた



1960年代に建ったスウェーデンの公共集合住宅（リノベーション前）



1990年代に行われたリノベーション後

※「ハウスジャパン」の全貌については、ハウスジャパン・プロジェクト編著、松村秀一・田辺新一監修『生活価値を創造する21世紀型住宅のすがた』（東洋経済新報社、2001年）に詳しい。