

D09 居住者との対話による賃貸住宅団地の建替

東京都蕨野市・武蔵野緑町パークタウン

都市公団による昭和30年代賃貸住宅団地の建替は、多くの団地で完了し、新しい暮らしの場として熟成がはじまっている。ここでは、団地空間、そこに居住する人・コミュニティが相互に作用しあいしながら、建替団地独特の魅力的な居住環境がつくられている例として、このほど事業が完了した武蔵野緑町パークタウンを紹介する。

(真鍋千恵子 ディーワーク)

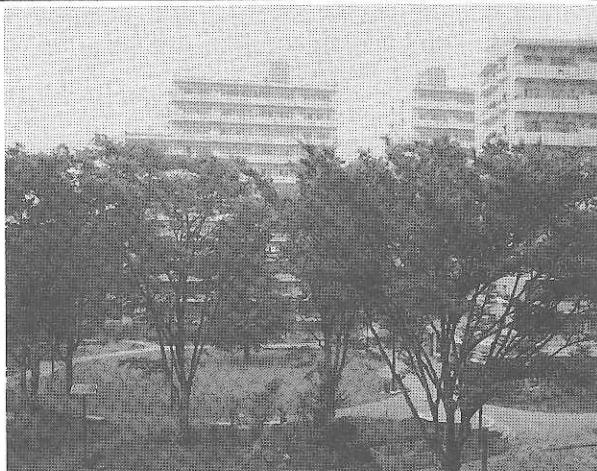


写真1 武蔵野緑町パークタウン中央広場

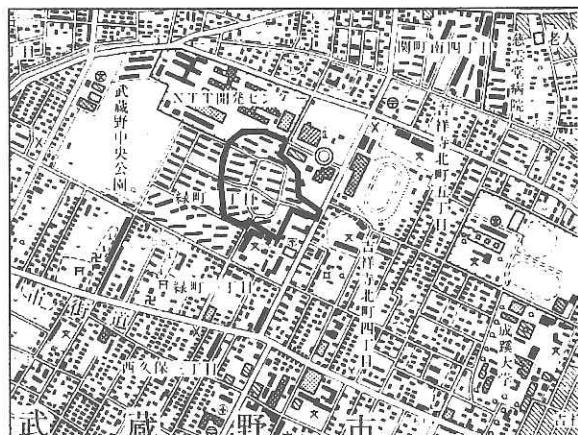


図1 周辺の市街地の様子（団地は建替前）

■ 基礎データ

- ・名称 : 武蔵野緑町パークタウン
- ・所在地 : 武蔵野市緑町2丁目
- ・最寄駅 : JR中央線三鷹駅（バス8分）
- ・用途地域等 : 第1種中高層住居専用地域（200／60）

■ 建築諸元

- ・敷地面積 : 69,719.91
- ・容積率 : 約61%（建替前）→約107%（建替後）
- ・階数 : 4～5階（建替前）→4～12階（建替後）
- ・住戸数 : 1,019戸（建替前）→1,095戸（建替後）
- ・平均住戸 : 約32戸（建替前）→約57戸（建替後）
- ・完成年 : 平成15年3月（H3～15.3）
- ・事業主体 : 都市基盤整備公団／東京都

1 はじめに

昭和61年にはじまった都市公団の賃貸住宅建替事業は今年で18年目をむかえ、約10万戸近い住宅ストックの更新を図ってきた。武蔵野緑町パークタウンは、公団の建替団地の中では比較的早い平成3年に事業がスタート、今年3月に最終工区が完成し、約12年間に及んだ建替事業が完了した。現在では建て替え前からの戻り居住者に、新規公募での入居や併設都営住宅を合わせて、約1,100戸の世帯が暮らしている。

この団地は居住者の意見をプランに活かすなど、公団建替における居住者参加の先駆けとして知られているが、本稿ではその後の経過も含めて報告する。

2 建替事業の経緯

建替事業の大まかな経緯は、大きく2つに分けると捉えやすい。（図2）

最初は「対話方式の確立期」ともいう時期で、30年代団地建替の発表から第一次入居を終えるまでの間がこれにあたる。公団・居住者お互いに、多大な努力と試行錯誤のもと、話し合い、要望を汲み取りながら計画策定を行うスタイルが定着した時期である。居住者は、住み続けたい

S61年	公団、30年代団地の建替を発表 自治会、建替対策委員会の発足・号棟集会 ニュース「みどり町」発刊 まちづくりプロジェクトPart1スタート
H3年	建替事業説明会（10.19） 武藏野市「緑町建替検討委員会」を発足 武藏野市第三期長期計画策定はじまる
H4年	計画に関する公団・居住者懇談会 居住者の提案（4.10） 公団、修正案を提示（9.10）
H5年	武藏野市・公団 基本協定締結（3.25） 1ブロック移転期限（10.30）
H6年	第1期工事説明会（7.5）
H8年	第1次入居（戻り381戸／3.29）オープニングパーティ 第2次入居（戻り36戸／10.2）
H9年	都営併設決まる（5月）
H10年	第3次入居（戻り・新規147戸）
H11年	まちづくりプロジェクトPart2・中央広場を考える
H12年	都営住宅完成・入居（240戸／5.1） 介護老人保健施設完成
H13年	第4次入居（新規177戸／3.23）新集会所オープニングパーティ
H14年	まちづくりプロジェクトPart3・周回道路を考える 「建替事業を振り返る」プロジェクト
H15年	第5次入居（新規144戸／3.31）

図2 武藏野緑町の建替事業・主なできごと

思いを綴った文集づくりや、団地の宝物を伝えるマップづくりなど、非常に様々な活動を行い、「土と緑とコミュニティを大切にする建て替え住民案」をまとめあげた。公団はそれを真摯に受けとめ、要望を反映したプラン変更を行っている（当時は大決断だったといわれる）。

もうひとつは、最初の入居を終えた平成8年以降から現在に至るまで、「暮らしながら、生まれ変わる」時期である。公団・居住者の協働のもと、都営併設を求める活動や、新しい団地での生活体験から建替後空間を検証、評価し、継続する空間づくりに活かすことが行われた。また新しい団地を舞台に、様々なコミュニティ活動が花開き、現在に至っている。

3 武藏野緑町パークタウンの特質

3.1 建替前の武藏野緑町団地

武藏野緑町パークタウンの前身は、昭和32年建設の武藏野緑町団地で、団地がつくられる前は野球場であった。約7haの丸い敷地の半径は長辺で約150m、短辺で約100m、端から端まで「抵

抗なく歩ける」規模である。そして団地を東西に貫く緑道と、団地内を周回するメインのサービス動線を骨格とするわかりやすい構成とともに、一つのコミュニティとしてのまとまり・領域感が非常に明解な特徴をもっていた。（図3）

加えて緩やかなすり鉢上の敷地の高低差、曲線の道のやわらかさが独特的の景観をつくり、さらに、北入り・南入りの住棟を対面させた「NSペア」や、棟と棟をつなぐ小径ネットワークなど、コミュニティ計画の工夫も読みとれる。

これらの設計思想が、30年あまりの人々の生活や、樹木の成長を受けとめて、団地独自の環境資産がかたちづくられていた。

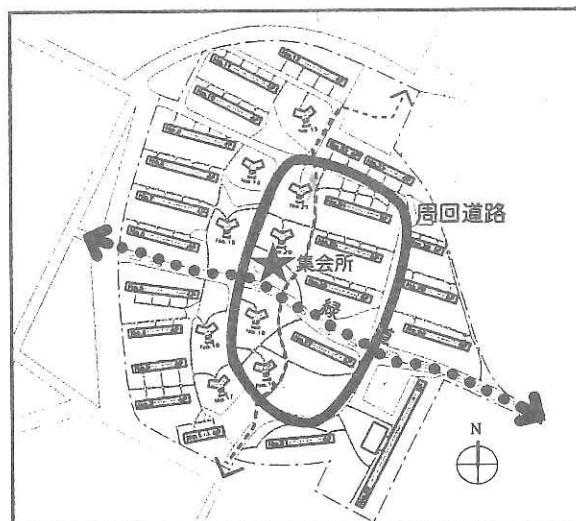


図3 団地全体図（建替前）

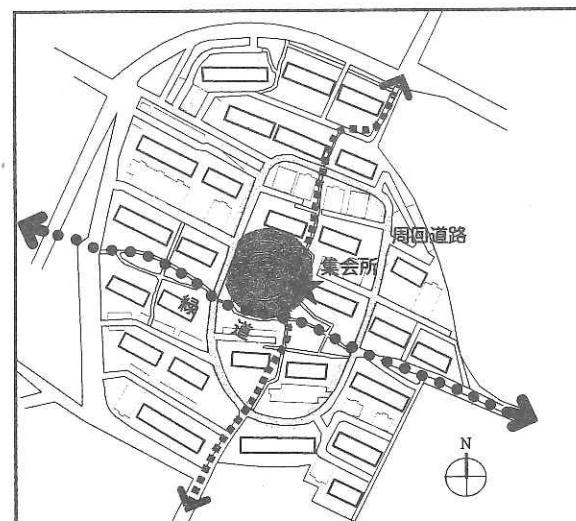


図4 団地全体図（建替後）

3.2 建替の団地計画

建替にあたっては、環境資産の継承が、空間づくりの大きなコンセプトとなつた。

まずは、東西の緑道、周回道路といった団地の大きな構成を残し、中央に大きな広場と集会所が配された。南北動線も強化され、団地のまどまりは更に強まった感がある。(図4)

建物配置は、緑がたくさん残るように、古いものを新しいものへと置き換える「差し歛方式」が採用された。建替前と同様に、南面平行配置を基本としながら、丸い敷地の形状に合わせて、方位が微妙に振れている。このことにより、緩やかな「囲み」の空間が生まれ、矩形の敷地にはない適切な変化と落ち着きが感じられる。

そして「団地をめぐる小径」「住棟コミュニティに配慮した、一棟あたりの戸数」「住棟南北をつなぐ通り抜けピロティ」「人の流れの中心に、広場を見渡せる集会所」「舗装は少なく、土や草の地表面を多く」等々、数々の特徴的な空間がつくられた。これらはみな建替前の環境の意味や価値を読みとり、新たな生活空間として再生したもので、一つ一つに意味があり、「土と緑とコミュニティ」への思いがこめられている。

3.3 対話による空間づくり

武藏野緑町の特徴は、上記のような空間それぞれに、住まい手独自の視点がいきているところにある。住まい手独自の視点とは、「長年親しんだ場所への愛着」であり、「暮らしの様々な場面から想起される細やかさ」といえるだろうか。

これらの具体例は無数にあって、とてもここでは書ききれない。一例として「小径」をあげる。「すれ違うときに自然に挨拶でき、道筋の緑を感じる丁度よい幅」と建替前の「狭さ」が評価され、幅120cmあまりの道となった。すれ違って挨拶する場面と意味、道すがらの草木を愛する生活を重ねてきた居住者だからできる、空間のとらえ方・評価がみてとれる。

また、場所への愛着は、そこにある樹木や野

草・ちょっとした起伏や段差を活かす屋外設計へつながり、歳月が培った空間の個性を受け継いで「ここならではの独自性」をもつ場所へ結実した。思い・愛着といったエモーショナルな要素は、建替の団地設計特有のものであるが、魅力的な空間づくりにつながることも見逃せない。

さらに、緑町自治会の「対話の姿勢」についてふれておきたい。

一つは、「要望を出すこと」に非常に自覚的であったこと。緑町自治会は「要望をだすことには、住まう側としてしっかり受け止める責任を伴う」と明言しており、その後「ちゃんと使いこなせるか」十分考慮しながら、他の居住者に周知し、意見を取りまとめるプロセスを経た上で「総意」として要望を出していった。

もう一つは、要望が単に「〇〇が欲しい」という「箱モノ要求」ではなく「こう暮らしたい」という生活イメージからきており、非常に具体的で、理にかなったものであったこと。さらに話し合いの中で個々の思いが、皆でやりたいこと、共用空間の使い方へとふくらんでいった。

公団の建替事業の始まったばかりの昭和～平成初期の頃は、居住者の声といえば「建替反対」「公団出ていけ」がほとんどであったと聞く。それが「居住者の声を聞きながらの建替」が公団の基本的スタンスとして定着し、近年ではより積極的に居住者提案を計画に活かす「ワークショップ方式」も行われるようになった。これには先駆けとしての武藏野緑町の経験と成功が、大きく役立っていると思う。

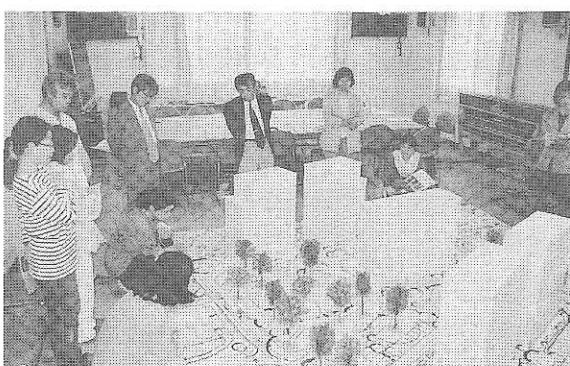


写真2 中央広場を皆で考える

3.4 建替後の団地を住みこなす

建替団地の居住者参加をいくつかの段階に分けるとすると（1）信頼関係、話を聞くシステムづくりの段階、（2）要望を計画に活かし、空間の質を高める計画論的段階、（3）活用や運営に関して、役割分担や新たな可能性を模索していく段階、の3つに分けられるだろう。

武蔵野緑町は、「つくり・管理する側」と「使う側」の度重なるやりとりが、集会所や屋外空間に結実された一つの到達点といえる。現在それらを舞台に、多彩な活動が展開されている。

例えば、高齢者ケアを主眼に始まったコミュニティ喫茶「グリーングラス」は、多くの世代の交流の場として定着し、5周年を迎えた。樹木を最大限残したため、秋にはケヤキやコナラの大木が盛大に葉を落とすが、年一度の落ち葉掃除と焼き芋を楽しむ催しには500人もの人を



写真3 新しく入居した子どもたちと自然観察

を集め、落ち葉は堆肥にリサイクルされる。その他、ガーデニング講座の開催、受け継いだ環境の価値や楽しさを伝える「緑のウォッキングと樹木札づくり」などの活動が、自治会を中心に精力的に行われている。（写真3）

普段の団地の風景に、「住みこなされている」がゆえの活気を感じることも多い。

まずは高齢者と子どもが、ごく自然に空間・時間を共有し、多世代の暮らす活気が実感できる。一般に建替団地は高齢化がすすみがちであるが、ここは新規公募・併設都営住宅と合わせ、若い世帯も多い。戻り住宅主体になりつつある

公団の建替だが、開発主体は複数になるとしても、団地を一体的なまとまりとしてつくることの大切さを考えさせられる。

そして「目や声の行き届く」団地であること。歩車分離を基調に人の動線が程良く集約され、道筋に遊び場やベンチなどの様々な居場所が配されて、通過・滞留ともに屋外に人が多く、常に人目がある。広場・緑道を見渡せる集会所ラウンジは、活発な稼働率とあいまって見守りの目として機能している。そして植え込みに自転車を乗り入れる子や、ゴミを散らかす中学生には、大人がごく自然に注意をしている。団地の空間の力と、そこに暮らす人々の力が作用しあい、質を高め合っていることが感じられる。

4 おわりに

武蔵野緑町の建替は、「住み続けたい」居住者の思い、「よい団地をつくりたい」公団担当者の思いを出発点に、「心のこもった」団地が完成した。ここでは紹介しきれなかったが、「よい街にしたい」行政の立場から、建替にコミットしてきた武蔵野市の存在も大きい。

長期にわたる建替事業の中で、団地空間とそこに暮らす人の、深くて強い関係が育まれた。そこには、団地の中でのさりげない見守りの目や相互扶助な活動など、居住者が主体となった自立的で健全なまちのあり方をよみとることができる。少子高齢社会や環境、防犯・防災など今日的な課題のなかで、建替事業のみならず、これからまちづくりやコミュニティ運営に資する、多くのヒントを有していると思う。

＜参考文献＞（1）「創造的住まいづくり・まちづくり」1994／延藤安弘／岩波ブックレット （2）「武蔵野緑町団地の建替事業／10年間のあゆみ」1998／住宅・都市整備公団 東京支社 （3）「緑の保存利活用についての居住者との合意形成による住宅団地建替事業の推進」2002／小木曾裕／ランドスケープ研究65（2）ほか （4）「みどりとふれあいのまち」2003／都市公団・武蔵野緑町パークタウン自治会・武蔵野市

※ 筆者は、事業記録のとりまとめ〔上記（2）（4）〕、及び自治会ワークショップの支援等で、当団地に関わった。