

工学院大学主催

第9回 高校生の建築フレッシュ・アイデア・コンペ

## 文の部門 審査員特別賞

団地再生計画～人々に「住み続けてもらえる」団地構想～  
東京都私立帝京大学高等学校 沢井陽亮さん

### 団地再生計画

#### ～人々に「住み続けてもらえる」団地構想～

私の通っている学校のそばには、多摩ニュータウンが広がっている。昔は人の行き交う栄えた街だったが、今となっては「ゴーストタウン」や「オールドタウン」と呼ばれるほど、衰退してしまっている古い団地がある。そんな団地がどうすれば昔のような活気を取り戻す事が出来るのだろうか。問題点を明確にして改善策を考えながら、私なりの構想をまとめてみることにした。

# 団地再生計画

私の通っている学校のそばには、多摩ニュータウンが広がっている。昔は人も多く活気に満ち溢れている街だった。しかし、今となっては「オールドタウン」や「ゴーストタウン」などと呼ばれている。そう呼ばれてしまう理由を明確にして、改善策を考えたい。

## 『問題提起』

今回のテーマである「住み続ける」について考えた時に、逆にどうすれば「住み続けられる」のかを考えてみようと思った。「団地」に焦点を当てて今回のテーマについて考えてみようと思う。

近年の団地というのは①平均年層の高齢化②建物③入居者の減少といった問題点があると考えた。

### ①の平均年層の高齢化について

団地の絶頂期は60年代後半～70年代前半。その頃はダイニングキッチンや水洗トイレといった当時まだ珍しい仕様に人気が集まり、応募者の倍率はかなり高かった。建設当初に入居した人が住み続けた結果、現在では高齢層の人が多く住んでいるという結果になっている。(図1)最近の団地の高齢者に多いのが、子供が巣立った、もしくは配偶者を亡くして一人暮らしになった人だ。中には孤独死してしまう人がいる。周辺の人と関わりを持たなかった、地域活動に参加していなかった、となるとこのようなケースに陥りかねない。このように「孤立」してしまう原因のひとつは次の②にあげる建物にあった。



(図 1)

## ②の建物について

高齢になるにつれて人は足腰が悪くなる。しかし、団地の多くにはエレベーターが設置されていなく、上の階の住民は階段での移動をしなくてはならない。

さらに、団地周辺の道路に出るのにも階段を使わざるを得ない事もある。そうすると外出するのが面倒になり、孤立しかねない。また、建物自体の老朽化も進んでいる。コンクリート製の建物の寿命は40～50年とされているが、その寿命に迫る建物も少なくない。さらに耐震基準も今よりも甘い建築時の評価基準の元で建てられている。入居者が増えにくいのは、安全面が欠けているから、というのも考えられる。

## ③の入居者が減少している事について

現在、団地の入居者数は建築当初と比べると減少している。その理由にあるのが、②であげたような建物の老朽化や、団地に対するイメージなどだと思う。中でも子育て世代の人からの注目は薄いと思う。ベビーカーを階段で運ばなくてはならない事や、近隣の住民への近所問題などが理由だ。また、間取りにも問題があると思う。和室中心の3DKは現代の生活には使いづらい。

## 『提案』

以上3つの問題を改善するための提案をあげたいと思う。

①住民の高齢化対策として、団地を全体的にバリアフリー化する必要があると考える。具体的には階段ではなくスロープを取り付ける、エレベーターや手すりの設置などだ。バリアフリーに近い高齢者向けの提案なのだが、病院にあるナースコールのような緊急用のボタンを部屋に設置したいと思う。そうする事で予知出来ないような事態にも対応する事が出来るのではないか、と考えた。

②若い子育て世代の入居促進に向けての対策として、子供向けに児童館などの遊べる施設を作りたい。一般的な集合住宅で問題となっている子供の騒音や子育て家庭の孤立化を減少させるためだ。

また、団地内に保育園などを設置する事で共働きの家庭も入居しやすくなると思った。

③建物を変える必要があると思う。最初に行いたいのが耐震工事だ。今日の日本では首都直下型地震などの災害で、被害を最小限に抑えるために備えている。自然災害だけはいつ

起こるか予知出来ないので早急にするべきだと思う。それに加えてしたいのが、若い世代に向けてのリノベーションだ。団地特有の地味で汚いイメージを消すために行うべきだと考えた。部屋については有名な企業が団地向けのリノベーション案などを多く提示している。それに水回りが当時のままの場合が多いので、そこも変える必要があると思う。

## 『人々に「住み続けてもらえる団地」構想』

提案を踏まえて、ここからは私の構想する「住み続けてもらえる団地」について書こうと思う。ここでは5階建ての団地を想定して考えていく。

### 構想1 住居エリアの特定化

5階	シェアハウス
4階	その他の住人
3階	その他の住人
2階	高齢者
1階	高齢者

1階、2階は高齢者向けのエリアに

車いすの使用などが出来るよう、バリアフリーを導入、また介護がしやすいようにドアの幅やトイレの奥行を広くとる。手すりを要所に設置し、安全に日常生活を送られるようにする。それに加え、緊急用の呼び出しボタンを設置する事で予期せぬ事柄への対処が出来るように前もって準備したい。

3階、4階は子育て世代や一般家庭向けのエリアに

一般家庭などに向けた住居は、オールマイティなものにしたい。部屋数をある程度確保したうえで、多くの収納スペースを作りたい。

5階は学生向けのシェアハウスに

学生や若者に人気のシェアハウスを作る事で若い世代を増やす。シェアハウスの住人は普段から協力しあっているため コミュニティへの参加もしやすいのではないかと。

一つの棟に色々な世代の入居者が入居する事で大きな家族のようになる。各年代ごとに得意な分野を担当することで行事などの仕事の分担がしやすくなる。

## 構想2 縁側コーナーの設置

今までの住居の縁側はコミュニケーションの場となってきた。その機能を一棟一棟の出入り口の前に、ベンチコーナーとして設置する。高齢者や単身者の交流の場となり、外に出る機会を増やす。出入り口の前に設置する事で、その他の住人の顔を合わす事が増え、お互いの顔を覚える事が出来る。徐々に親しくなる事により会話がうまれ、孤立した子育て家庭や高齢者がお互いにアドバイスしあい、交流する機会が増える。

## 構想3 屋上の有効活用

何もない屋上を有効活用したい。

### ①家庭菜園

庭のない団地に住む人たちのために 屋上に家庭菜園を設置する。高齢者だけでなく、子供と一緒に野菜づくりを楽しみたい世帯も多いのではないかと思う。

屋上緑化によってヒートアイランド現象への対策、断熱性の向上などが期待される。

### ②ドッグラン

これからは民間のマンションのように、ペット可の物件が増えると予想してドッグランを設置する。団地の敷地内では犬を自由に運動させる場所がないため、屋上の設置が1番良い。犬用の外階段を設置する必要がある。

### ③発電システム

何もない屋上を有効活用するためにも太陽光発電を設置する。発電された電力は各家庭に分配される。被災した時などに非常用の電力を賄う事も可能になる。

## 構想4 シャッター商店街の有効活用

小売店で買い物しなくなり、大型店舗での買い物が日常化されている。そこで団地内のシャッター商店街を話題の店舗を集めた飲食店街に生まれ変わらせる。今までは、団地内の人が主に利用する場となっていたが、これからは、団地外からの人々の集客を見込む。

### 『まとめ』

夏休みに家族旅行に行った際に高速道路のサービスエリアを利用した。何ヶ所かサービスエリアを利用したがその差に驚かされた。特徴を出して話題の飲食店や、子供の公園、ドッグランなどがあるサービスエリアもあれば、今まで通りのレストランとトイレと自動販売機コーナーだけのサービスエリアもある。人気の差は歴然だった。

団地でも同じ発想が出来るのではないだろうか。

今まで通りの団地をそのままに修繕したり、補強工事をしたりするだけでは人々の注目は集まらない上に、居住者は減っていってしまうだろう。

新しい発想や時代のニーズに合わせていく事が必要となってくる。

もう1つ考えていかなければいけないのは、人々が「住み続ける」為に一番必要なのは団地という集合住宅の中での人と人のつながりあいではないだろうか。

1人1人、1家族1家族がそれぞれのライフスタイルに合った快適な暮らしが出来る事も大切ではあるが、周囲の人との関わりを持ちながら生活が出来るような空間にしていけるように配慮していくことも大切なのではないかと思う。

人が集まることで街は活性化されていく。これからの団地は団地の住人のためだけのものではなく、まわりの地域の人たちも集まってくるような魅力的な場所になるようにしていければいいのではないか。

魅力ある「住み続けてもらえる」団地を いつかつくってみたいと思う。