



団地再生支援協会
NPO 団地再生研究会 編著
合人社計画研究所

進むサステナブルな
団地・まちづくり

団地再生

まちづくり

4

老朽化が進み、膨大な空き家が生まれている今、
団地再生は
社会的な重要課題になった。

持続可能な社会をめざすために、
団地再生に必要なものとは？

水曜社

団地を救う住民主導の再生術

ニューヨーク市サウス・ブロンクスの事例に学ぶ

建築家／千葉工業大学工学部 建築都市環境学科 助教 田島則行



たしま・のりゆき

ヨーロッパやアメリカでは、日本よりも先に大規模団地がスラム化し、ついには取り壊された事例も多い。同じように荒れはてたニューヨーク市のサウス・ブロンクスでは、住民が一致団結して声を挙げ、専門家とともに再生に成功した。

団地を巡る状況

日本の未来を担う新しい住まいの形として、団地が全国に大量供給されたのは1960年代から70年代の頃である。成長する経済に合わせて国全体が活気を帯びた時代であり、人口も右肩上がりで増えつづけていた。

その当時、30代を中心とした40代ぐらいまでの若い家族が一気に押し寄せた団地では、40年以上を経た今、住民たちは70〜80代となり、高齢化が社会問題となってきたのは周知の事実であろう。(写真1・2)

人口減少・高齢化からみえてくる荒廃の可能性

団地のようなマスハウジングは、西欧諸国においても戦後に大量供給された歴史がある。イギリスやフランス、ドイツやアメリカなどでは、多くの団地がつくられてきた。ところが、西欧諸国においては団地は早い段階からスラム化の問題が指摘されてきた。結果として、取り壊されてしまった例も多い。

諸外国の荒廃した団地の事例は、治安のよい日本では参考にならないと考えている人も多くいるが、少子高齢化のトップランナーに躍り出た日本は、過去にどの国もが体験したこ

たしま・のりゆき
工学院大学、AAスクール（ヘアリス）大学院を経て1993年に独立。99年よりテレデザイン一級建築士事務所、2012年より東京大学大学院博士課程に在籍。13年より千葉工業大学に着任。

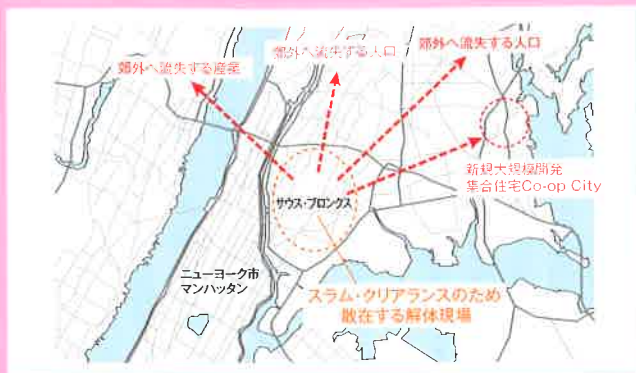


図1: 郊外化がさらに進むなかで、サウス・ブロンクスが空洞化していく様子を示した地図

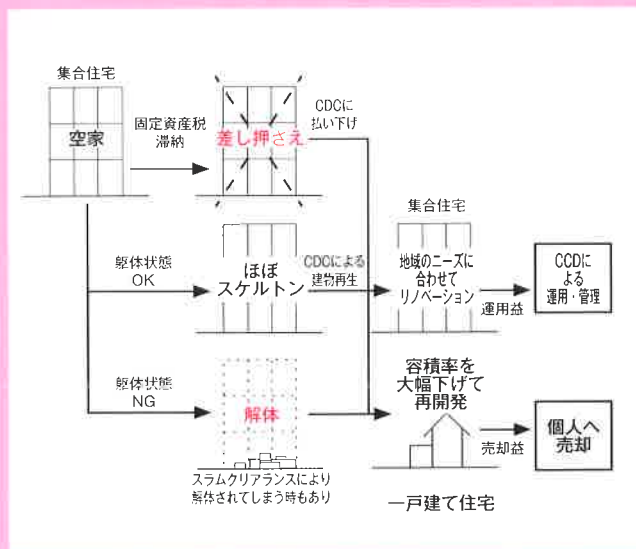
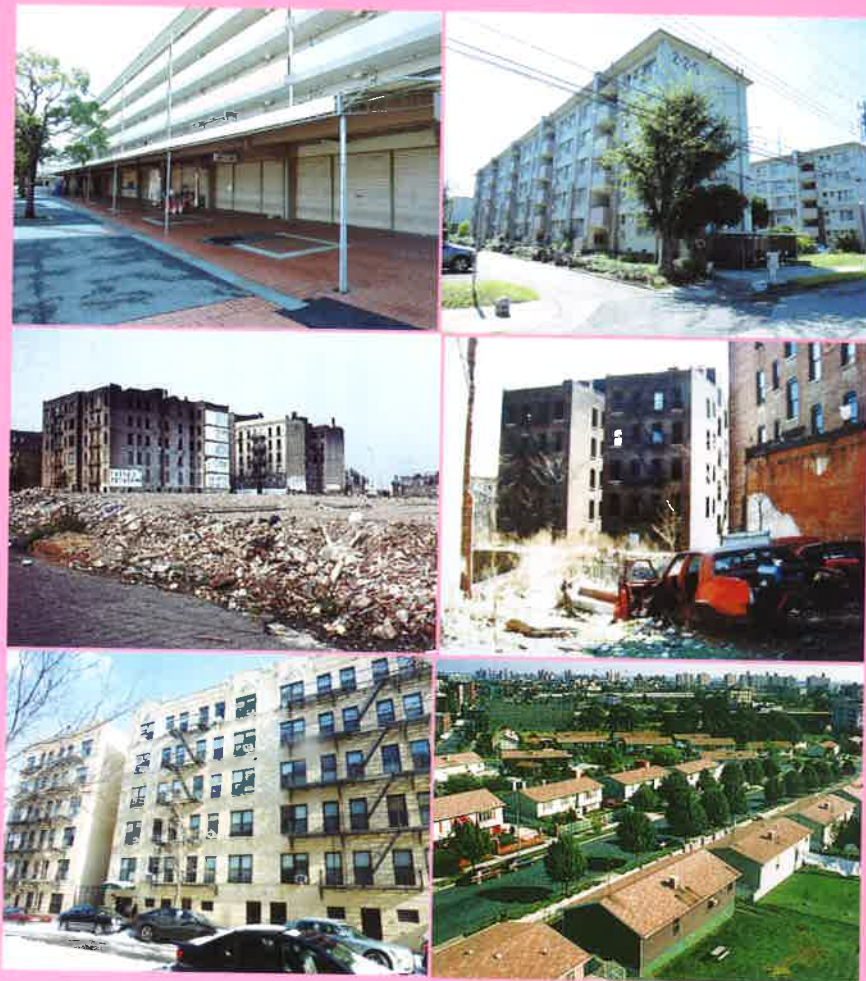
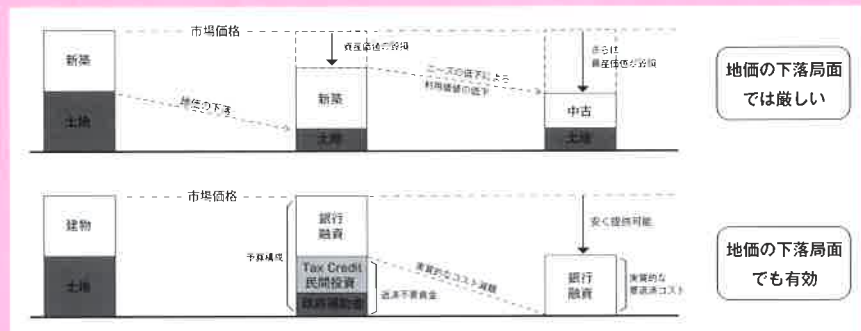


図2: 空き家になった建物が、いかにCDCによって再生されたかを示すダイアグラム

図3: 衰退して都市が縮小し地価が下落する局面において、なぜ有効な資金スキームが可能なのかを示したダイアグラム



- 写真1: 千葉工業大学田島研究室では、袖ヶ浦団地(千葉県)の再生に取り組みはじめた。都心にも近いため、まだまだ空室率も低い。周辺の他エリアと比べると、やはり高齢化率が多い
- 写真2: かつては賑わった団地中心部のショッピングモールも、今はシャッターが下りている店が多い
- 写真3: 1980年代のサウス・ブロンクスの荒廃した集合住宅。徐々に悪化した地域は、最後はオーナー自らが火災保険目当てで放火してまちを荒廃させた(South Bronx - 1980s/early 90s - SkyscraperPage Forum)
- 写真4: 1980年時点でのシャーロット・ストリートの荒廃した様子。もう二度と再生できないと思われていた(John Fenker: Research Archive, August 1980)
- 写真5: 再生に成功したシャーロット・ストリートの現在の姿。住民主導の再生が成功した都市再生事例(Wolf Spirits In The Old hood | Mike Sirota)
- 写真6: CDCであるMBD(Mid Bronx Desperadoes Community Housing Corp.)によって再生された集合住宅の今日の様子

2	1
4	3
6	5

とのないようなスピードで「縮小する都市」という未知なる領域に突入しつつあることを自覚すべきであろう。

ニューヨーク市のサウス・ブロンクスに起きた急激な荒廃

では、そういった住宅地の荒廃は、どのような経緯を経て、どのように対策がされて再生に至るのだろうか。参考になる事例は世界各国にあるものの、ニューヨーク市のサウス・ブロンクスよりも激しく荒廃と再生が極端に起きた例は見つからない。

サウス・ブロンクスは、ニューヨーク市のマンハッタン島のすぐ北側にある。野球のヤンキースタジアムがあるので、知っている人も多いだろう。20世紀の前半には、一貫して、ニューヨークの周辺でも非常に質の高い閑静な郊外住宅街として存在し、真面目な勤労者が多く住むエリアだった。ところが、戦後の急激な人口増加と自動車の普及による郊外の拡大ブームのなかで、人々はさらなる郊外へと移動を始めると同時に、多くの都市開発（大規模住宅地の開発や高速道路建設など）によって地域が切り刻まれ、コミュニティの絆が弱まるところに、新たに低所得者層が流入してきた。いっしょに犯罪率は上昇し、治安の悪化から人々は転出をするようになり、荒廃の悪循環が一気に顕在化した。60年代におい

ては、比較的少しずつの変化であったのが、70年代には一気に加速し、毎夜のように火事が起きて多くの住宅が取り壊され、外観が残っている集合住宅でも室内は焼かれ、まち全体が爆撃でもされたかのような廃墟になった。(写真3、図1)

住民主導による都市再生への胎動

そんななか、このまちを救ったのは政府でもなく、都市計画でもなかった。むしろ、都市計画的な上からの目線による新たな大規模開発でまちを刷新しようとするところこそが、ストロー効果を増長し、まちの荒廃を加速させるものとしてやり玉に挙げられるようになった。

立ち上がったのは住民たちである。自分たちが住むべき集合住宅が次から次に立ち退きや取り壊しの危機に直面し、その資産価値が毀損していくなかで、一介の住民たちが立ち上がり、少しずつ自分たちの身の回りから再生を始めた。一つの集合住宅を再生し、そしてさらに隣の集合住宅の再生に立ち向かう。近隣に協力を仰ぎ、集まった人たちがさらに再生を試みる。こういった動きが少しずつ広がっていくなかで、住民のつながりから生まれた再生運動に着目する専門家が集まり、さらなる協力を申し出て少しずつ組織化した都市再生へと膨らんでいった。(写真4・5)

コミュニティ・デベロップメント・コーポレーションの誕生

熱意のある住民たちと専門家は知恵を出し合い、その資産価値の下落こそが再生への道筋である……と逆転の発想に行き着き、高度な資金スキームを編み出していった。それが、住民主導のコミュニティ・デベロップメント・コーポレーション(CDC)という都市再生を担うたしかな組織形態の誕生になった。

1968年にSEBCCO(South East Bronx Community Organization)が設立され、1977年にはバナナ・ケリーCIAが設立された。中央政府からもサウス・ブロンクスでの試みは注目され、CDCを支える制度が徐々に確立され、1976年にはコミュニティ開発補助金やタックス・クレジット(LIHTC)が制定され法整備も整ってきた。

価値の下落した集合住宅を払い下げたりして入手し、それをCDCが住民と一緒に再生する。これは、たとえばデベロッパーが一気に開発するような、市場型の開発とはまったく違う。CDCによる再生は、もともとこの地にゆかりがある人たちを起点として、人と人とのつながりがあるなかで建物の再生が行われ、その再生にかかわった人たちが、そのまま居住者になったり、あるいはそのつながりの紹介で新しい居住者が転入してくるといった効果があった。つまり、

その地に愛着と近隣意識がつながりやすい土壌をつくりながら再生をする、という意味において、画期的な方法であったのである。(写真6、図2・3)

近隣性と自立性、公民連携へ都市計画的手法へのアンチテーゼ

CDCは弱者救済と衰退地域の再生を主な目的としており、市場原理だけでは見捨てられてしまう地域でこそ、積極的な活動を行う。その活動原理のなかで重要なのが「近隣性」と「自立性」だ。「近隣性」とは、まちのつながりを重視した再生手法のことを指す。それは、再生を扱うスケールとして隣・近所の距離感、手の届きやすいスケール感を重視するという意味もあると同時に、そこに住まう人々の近隣づきあい(ネイバーフッド)からスタートするという意味もある。

「自立性」というのは、経済的な自立性を指す。自助努力で継続していける力を身につけることが、その再生における自立性の肝となる。ただ、これは補助金の存在を否定している訳ではない。CDCにおいては、老朽化する不動産や住宅を起点としつつも、政府の補助金によって初期費用を軽減することができるため、レバレッジ(テコ)の効いた再生が行われることになる。つまり、持続性のある公民連携による都市再生の理想的な姿を示しているともいえるだろう。