

既存共同住宅団地の再生に関する提案募集選定・活用委員会

委員長総評

今回の提案募集では、既存共同住宅団地の再生に係る計画手法、事業主体・事業スキーム・ハード技術、経営・管理手法について、全国から149件の応募がありました。

再生に係る幅広い領域での募集のため、ハード技術に特化したものから、改修・増築・部分建替・環境整備など計画手法や組織化や資金調達手法を含めた再生のストーリーを描いた総合的な提案、また、日常の支援活動やコミュニティの再生のための地道なソリューションの提案まで様々な提案が寄せられました。

【選定の手順について】

選定にあたっては、応募提案は直ちに実用化できるものから、制度や法律等の変更が必要であったり、実用化に相当の時間を要するものまで想定されることから、提案内容により実用化の度合いを分類し、また、ハード技術に特化したものとそれ以外の提案に分類した上で、部会を通じて選定に値する提案をピックアップし、全3回の委員会で作業を行いました。

各応募提案には、専門的な技術の提案や事業構築に関する仕組みまで、多岐にわたる専門領域を含んでおり、選定・活用委員会の各委員には、多忙な中で各応募提案を読み込み、団地再生のための課題解決に資するかどうかの判断をしていただきました。最終的には、総合的な見地から委員の合議により、53提案を選定することとなりましたが、惜しくも選から漏れた応募提案の中にも、団地再生の課題解決に向けて十分評価に値するエッセンスも見受けられたと認識しています。

【選定提案の特徴】

今回の提案募集の特徴として、再生モデル団地の選定等を視野に入れて、団地管理主体が実在団地をもとに提案できることとしましたが、地方公共団体、公共賃貸住宅の管理主体や管理組合からも複数応募があり、団地再生への課題解決の意気込みの表れと感じました。

また、今回の提案募集では、「ストック有効活用による環境調和型の再生」、「コミュニティの維持・活性化」、「安全・安心な居住環境の実現」、「多様な資金・技術・事業主体の活用」という4項目の再生の取り組みの視点を示し、それらの視点に沿った提案を求めましたが、各視点に沿って多岐にわたる提案がありました。

ストックの有効活用による環境調和型の再生については、魅力に乏しい現在の団地の住空間を高齢居住者やライフスタイルが多様化した居住者に対し、団地での生活を魅力あるものとするため、バリューアップを目的とした設備や水周り、インフィルの更新技術やリフォームに適した建築部品、既存住棟へのEV設置技術等、多くの実用的な技術が提案されるとともに、住民の合意形成を意識した修繕・改善・増築手法等を組み合わせた更新手法の提案も多く提案されました。

安心・安全な居住環境の実現については、耐震補強技術や防犯対策に関する提案がありました。

また、多様な資金・技術・事業主体の活用については、民間事業者やNPO法人などの支援の仕組みに関する提案や、賃貸住宅の居住者自身の資金による住戸内改修の提案が見受けられました。さらに、大規模な共同住宅団地における多様な事業手法の組み合わせについても、複数提案が選定されました。

これら、団地の環境整備や資金・事業主体の整備と合わせて、コミュニティの維持・活性化の視点が盛り込まれている提案が多く見受けられました。

計画手法の提案には、アイデアレベルの提案が多く含まれており、これからの人口減社会における団地のあるべき姿の1つとして、減築等を含め、団地のこれまでの環境をより豊かなものにしていこうという着眼点が目につきました。

【活用に向けて】

なお、提案募集の趣旨として、団地再生に今後活用し得る提案を選定し、広く公表するとともに、選定提案を活用したモデル的な取り組みについて支援・推進・情報発信することを視野においています。その意味で、今回、選定された53提案は、提案の領域や実用化の度合いに違いがあるものの、いずれも、既存共同住宅団地の課題を的確に捉え、課題解決に資する提案がなされており、団地再生の促進に効果を発揮するのみならず、課題解決へ向けた技術開発をさらに推し進める礎となることが期待されます。

今後は、団地再生に広く活用促進すべく、選定案の団地管理主体や団地再生に関わる関係者全般への広報、提案者との共同での研究開発の推進等、提案の周知や実現化に向けての活動を行う所存です。

最後に、多くのご提案を寄せられた皆様のご協力に感謝し、提案募集の総評とさせていただきます。

平成18年4月

既存共同住宅団地の再生に関する提案募集選定・活用委員会
委員長 巽 和夫