
5. 公的団地建て替え後のコミュニティと団地環境の育成

深沢びおとーぶを育む会
(東京都世田谷区)

I. 背景と目的

私たち「びおとーぶを育む会」は、世田谷区深沢環境共生住宅（以下深沢住宅）を対象地として活動を行ってきました。深沢住宅は、昭和26年に建設された木造平屋建ての都営住宅（39戸）を世田谷区営住宅として建て替えられ、平成9年4月にオープンした新しい住宅です。建て替え後は、戻り入居17世帯を含む全70戸の住宅になりました。

びおとーぶを育む会は、これまで深沢住宅の建て替え事業に関わってきたメンバーを中心とするグループです。建て替えに際しては、「環境共生住宅づくり」を目標に掲げ、事業者である区や従前の居住者の方々とともに、地域の環境や暮らしを出来るかぎり読み取りながら計画に反映させるよう心がけました。そして、住まい手にも心地よく、快適な住環境を形成するとともに、豊かな緑や小さな水辺などを整備し、地域の自然環境の再編に貢献することを目指しました。

私たちは、深沢住宅の計画を担当した立場から、本住宅が入居者を迎えるにあたり、居住者が自ら新しいコミュニティと環境を育んでいくことを支援すると同時に、今後各地で発生する本件のような公的住宅の建て替え事業の際のコミュニティと環境の再生計画の指針を得ることを目的に活動をはじめました。

II. 活動の内容

建て替え以前の深沢住宅は、入居当初から居住者の方々が手塩にかけて、40年という時間の中で育て上げた環境がありました。近隣の宅地開発の進行や、近くを流れる呑川の地中化など、周辺の環境が大きく変化する中で、深沢住宅は緑のオアシスともいえる場所になっていました。私たちは、そのような実績を持った戻り入居の方々を核に、改めて深沢住宅に豊かな環境を育てるここと、そしてそれに不可欠な人のつながり（コミュニティ）を育てるこことを目指しています。そのため、私たちの活動は、自治会（平成9年7月設立）と共に活動を行うスタンスを取ってきました。

①運営支援

育む会の最初の活動は、深沢住宅の運営の受け皿となる自治会の設立と運営の方針を決めることへの支援でした。平成8年度に、世田谷区としては、居住者による自主管理を前提とした管理方針を策定していました。育む会のメンバーは、住宅の計画や区の管理方針策定に関わった経緯から、居住者側での住宅の運営の方針と体制づくりについてお手伝いをすることになりました。

まず5月、世田谷区の主催で、入居後初の全戸顔合わせの会が開催されました。育む会としては、本住宅の計画意図を説明するとともに、居住者の方々に育む会の自己紹介をして、正式な顔合わせをしました。新しい53世帯の入居者は、育む会のメンバーとはもちろ

ん、戻り入居の方々とも初対面となりました。深沢住宅の入居者募集は、一般公募で行われており、環境と共生する住宅づくりという計画のコンセプトを必ずしも理解したうえで入居するわけではありませんでした(予め理解を得られるよう募集要項配布時に、チラシ併せて配布しました)。区および育む会としては、なるべく早い時期に住宅の計画意図を新しい入居者の方々に理解してもらい、積極的に運営してもらうために、居住者会合を開催し、その意図を伝えました。

その後、7月末の自治会設立に向け、他の団地の運営方法や会則について自治会準備会の方々と勉強をしながら、これからの深沢住宅の運営の方針について検討を行いました。その結果、運営について次のような方針がまとめました。

- ・自治会は、一般公営住宅、シルバー住宅、特公賃住宅をあわせて一本化する。
- ・各棟毎に世話人をおき、棟会を自治会の下に置く。
- ・自治会会則の記載内容等、明文化される規則については、極力柔らかいものとする。
- ・他の団地で細則として定められているような項目については、課題が発生するたびに棟会、自治会を通じて深沢住宅全体で話しあいながら結論を出す。
- ・住宅内の清掃等は、当面外注せずに居住者全員で実施する。

以上の方針に沿って、自治会の会則が策定され、自治会が発足しました(会則冊子の作成、印刷を育む会が担当しました)。

平成9年11月には、役員の方に集まってもらい、ヒアリングを実施しました。そこでは、中庭の利用方法や、集会所、団らん室の使用について検討を行いました。特に、子供たちが自由に土をいじりながら遊べる場所を確保したいとの意向が出され、役員合意のもと解決されました。

②コミュニティ育成支援

建て替え以前、従前の居住者のコミュニティは、ほぼ入居以来変わらないメンバーで形成されていました。建て替えに伴い、戻り入居を予定していた居住者は、新しい入居者との共同生活、特に、小さい子供と一緒に生活に多少の不安を持たれていました。育む会としては、新しい住宅における新しいコミュニティづくりのための種を少しづつしていくことも活動の目的としました。

実際に生活が始まると、夏になる前から、植栽への水やりや花植えなどを通して戻り入居の方々と新入居の方々(特にお母さんたち)との間から日常的なコミュニケーションが育ちはじめました。

そのような中、7月の自治会の発足を受けて、育む会は自治会と共に「夕涼みの会」(8月8日)を開催しました。それまでに、小さいお子さんを持つお母さん同士、あるいは高齢者同士のコミュニケーションは行われはじめましたが、中庭を舞台に、全住戸で食べ物をつまみながら交流することを目的としたものでした。居住者や飛び入りの参加者など90人余りの参加を得、盛況な会となりました。育む会のメンバーに食べ物やスイカ割り、花火などを用意しましたが、当日は、居住者の方にお手伝いして頂きながら楽し



入居者顔合わせ

い時間を過ごすことが出来ました。

ただ、このイベントでは、作業をお手伝い頂いた方々など、一部に不公平感を残すことにもなり、その後のイベントの企画にも影響を与えることになりました。



夕涼みの会

10月には、子供たちを中心に、団地の環境をよりよく知ってもらうために「樹木マップをつくろう」イベントを開催しました。葉や樹皮を観察し、それらの特徴から木の名前をあてるプログラムを用意しました。開催日までに、育む会は深沢住宅内の樹木を全て調査のうえ、樹木の写真や、葉のサンプルなどを用いてサンプル集を作成しました。当日は、サンプル集を中庭に広げながら、実際の樹木の名前を発見し、ネームプレートを樹木につけました。高齢者と子供たちと混成のグループを作り、特に戻り入居の方には、それらの木の思い出を併せて語ってもらいながらプログラムを進めました。これは、樹木の保存という物理的な伝承とともに、「思い」の共有、伝承の仕組みを作っていくことをねらったものでした。

その後、育む会による事前調査およびイベント当日の子供たちのスケッチをベースに樹木マップを作成し、全戸に配布しました。

12月には、もちつき大会を企画しました。但し、このイベントについては、衛生上の問題や、同時期にお母さん達を中心としたクリスマス大会が企画されたことなどから実現しませんでした。

このころから、集会所や団らん室を利用したお誕生日会や、手芸の会など、居住者自身によるイベントが盛んに行われるようになり、外部からの刺激をそれほど必要としなくなるほど、人々のつながりが育ちました。

③環境育成支援

①、②のような活動と並行して、草刈りや清掃、野草植え等の作業など、環境育成のための日常的な支援活動に取り組みました。特に深沢住宅に特徴的な屋上緑化部分の草刈りや、せせらぎの泥さらいなど、また、深沢住宅では毎月最終日曜日に全戸参加の清掃が行われていますが、その際のお手伝いを活動の一つとしてきました。

その過程では、保存されたスズカケノキの実が原因となったアレルギーの問題、降雨時の土の流出、また、池の循環用ポンプの不調と水漏れが発覚するなどの問題が発生しました。これらの問題に対しては、それぞれ居住者や区との連絡を取り合いその解決に当たりました。スズカケノキについては、最終的には自治会の判断のもと居住者の作業で枝落と

しが行われました。降雨時の土の流出については、落としたスズカケの枝を利用しながら、やはり居住者の手で土留めを設置しました。

池の調整については、循環用ポンプの作動状況の調査(メーターの読み取り)への協力や、池の水漏れ対策の検討の協力を行いました。ポンプについてはその後も継続的に調整を行っています。また、水漏れについては、井戸からの給水のため、手押しポンプに加えて新たに自動制御の揚水ポンプを設置することで区が対応しました(平成9年12月)。

また、植栽地管理や花を育てることは、当初育む会が積極的に支援しようとしていたものでしたが、実際には高齢者の方やお母さんたちを中心に、日々行われるようになりました。結果的に育む会の活動としては、種子や苗の提供や、植栽時の協力などに留まりました。現在では手がつけられない屋上菜園の運営を含め、新しい植栽や花畠の運営方法等について、居住者間で納得のいく形で計画を検討することが今後の課題となっています。

④環境実測調査等

平成9年9月より、中庭と自治会長宅に温湿度計を設置し、簡易的ではありますが微気候の観測を開始しました。近傍の観測点や気象庁の観測点等の記録を併せて入手し比較しながら、団地内あるいは住戸内の温湿度の状況を把握することが目的です。これは、深沢住宅が計画される際、敷地内外の自然環境の調査を実施し、その結果を受けて、敷地内の風の計画や緑地の計画が行われました。本調査は、こうした計画が住宅内外の熱環境にどのように反映しているか、また、都市の中で深沢住宅がどのような熱環境にあるのかを明らかにすることを目指しています。さらには、実測結果から、現在の環境を数値的に把握するとともに、今後の世田谷区内をはじめとする住宅計画の考え方の参考となればと考えて開始しました。

4月現在で8ヶ月ほどの実測でしたが、室内は比較的安定した湿度環境と、日較差の少ない温度環境を持つことが判っています。但し、自記式の簡易的な方法であるため、屋根緑化等の環境共生技術が具体的にどのように寄与しているかが明確にはなりませんでした。今後は、簡易的な実測を継続するとともに、さらに以下のような項目について調査を進めていく予定です。

1. 外部環境と室内環境の関係を明確に捉えるために、盛夏・冬季・中間期においてデータロガーを用いて温熱環境を高い精度で実測する。
2. 室内の快適性を定量的に捉えるとともに、実際住んでいる方の感じ方をうかがい、定性的に評価する。
3. 環境共生のための要素技術が外部環境および室内環境にどのように寄与しているのか 屋根-天井部分の表面温度や、熱画像測定を通して考察する。
4. 実際の効果を各住宅の水道料金、電気料金、ガス料金を通して調査する。

また、平成9年8月文化女子大学沢田研究室により、生活における緑に関する調査が実



樹木マップづくり

施されました。本調査では、住戸内や共用部分の緑の状況についてのアンケートが行われ、以下のような深沢住宅に特徴的な結果が報告されています。

1. 植栽等の管理の扱い手：高木を除き、基本的に入居者が行うことが認識されている。
2. 植栽等の管理状況 : 総じて良好であると認識されている。
3. 緑量 : 草花、樹木、菜園等総じて豊かであると認識されている。
4. バルコニーの植栽 : かなりの家庭でバルコニーに鉢植え等がおかれ、緑が育てられている。かつ、1戸当たりの鉢数が多いことが特徴となっている。
5. 池の管理等 : 緑に対する印象が総じて良好である一方で、池や高木等の管理については、評価はそれほど芳しくない。
6. 環境共生住宅への認識 : 認知度は非常に高く、その内容もかなりの居住者に把握されている。

今後、育む会としても、本調査結果をもとに追跡調査を行っていきたいと考えています。実際に入居から1年経ち、バルコニーもより積極的に緑化されるようになりました。また、屋上の緑化についても、これからが本当の姿を見せるようになるでしょう。改めて、生活における緑についての意識調査を行う必要があると思われるからです。

III. 1年間の活動をふりかえって

びおとーぷを育む会は、環境共生住宅として計画された深沢住宅におけるコミュニティと環境の育成支援を主たる目的として活動してきました。同時に、これからの公的団地における建て替え事業等におけるコミュニティと環境の再生のための指針を得ることを目標としてきました。私たちのこの1年の活動を総括すると

①環境育成への居住者の意識

文化女子大学のアンケートからも見えるように、戻り入居の方々ばかりではなく、新しい入居者の方々も早い時期から住宅の主要なコンセプトである環境共生を認識してもらうことが出来ました。また、環境を保全することや育成することを他人任せにするのではなく、自らが担っていくのだという認識が居住者の方々に認識してもらえたと考えています。もちろん、その過程では、現自治会長をはじめとする戻り入居の方々の力が非常に大きく働いていました。さらに、シルバー住宅に入居された高齢者の方々が当たり前のように住宅の管理に取り組まれたことも大きな力となりました。

また、深沢住宅の見学会や取材が何度も開催されたことも、居住者の住宅の管理意識に影響を与えていたようでした。注目されることで、住宅環境を積極的に理解し、守っていこうという意識が育ちました。実際に入居後半年も経つころには、深沢住宅について、見学者に対しても居住者自ら語ることが出来るようになっていました。一方で、必要以上に外部を意識してしまい、例えば花畠の使い方などで、よりきめ細かく整然と運営しようとするとする思いと、より自由に運営したいという思いとがぶつかる様なこともあります。

②居住者のコミュニケーション

深沢住宅は裸地が多く、居住者が自ら手を出せる場所が非常に多く用意されていました。4月の入居以来、戻り入居の方を中心とした樹木への水やりや、草花の世話といった行為は、すぐに新しいお母さん達に波及していきました。これはコミュニケーションを自然に発生させる装置としても緑が機能していることが明らかになったことでした。シルバー住宅棟の屋上テラスも、フロア毎の高齢者の方々によって、とてもきれいに守られています。

す。そこでも居住者同士のコミュニケーションが豊かに生まれているようです。このような、装置としての緑が深沢住宅では非常に有効に機能しています。

さらに、育む会が実施したイベントは、中庭や集会所といった共用施設を自由に使いこなしながら、皆で楽しむことを居住者に訴えた効果がありました。それは、その後お母さん達を中心としたイベントや、高齢者同士の会合が盛んに開かれるようになるきっかけとなつたと思われます。住宅を楽しく使い込むことが、同時に住宅や環境を育てていくことにつながるという視点から、非常に重要な契機になっていると思われます。

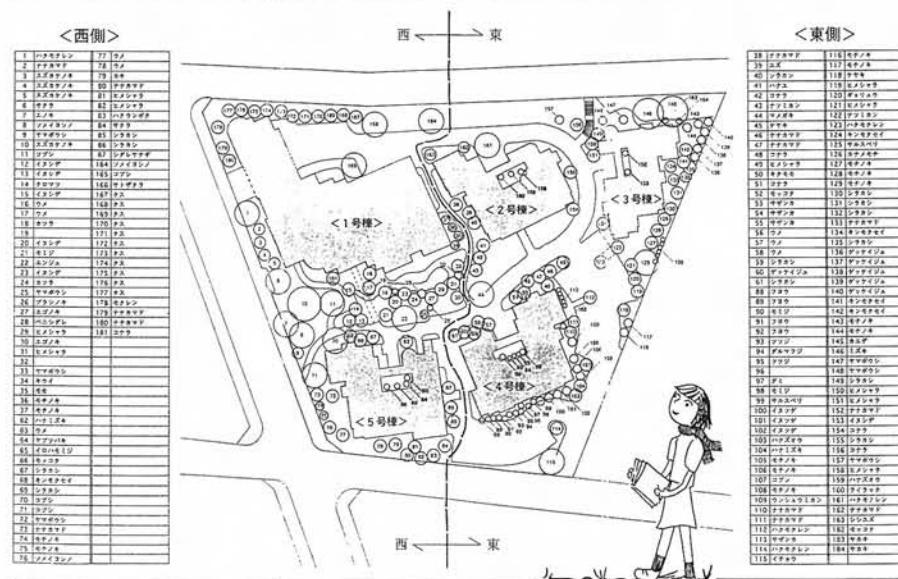
一方、積極的な環境の管理は、逆に居住者に負担を与えることにもなります。実際に負担が特定の居住者に片寄る傾向も見られ、不公平感を抱かれる事態も起きています。また、花畠の運営についても意識の差が見られます。今後は、改修が終了するビオトープの利用方法や花畠等の運営など、環境形成要素の具体的な利用と育成についての考え方を皆で育んでいくことが今後の大きな課題となっています。

そのために、育む会としては、深沢住宅の中で定期的に発生する管理・運営課題を整理し、住宅のカレンダーを作成していくことが活動テーマとなります。そのために、自治会や居住者とのヒアリング調査、および大学等との共同によるアンケート調査の実施を通じ、団地や居住者の動きの記録を行っていく予定です。

③今後の会の体制

育む会としては、これまでの活動がかなり単発的であったと考えています。これは、居住者が互いに知り合い、団地という共同体が発生する段階でしたのである程度止むを得なかったこともあります。今後の活動の主題にむけて、より組織的に活動できる体制を固めていくことが、会自身がもつ課題であります。

世田谷区深沢環境共生住宅（深沢びおとーぷ）の樹木マップ 平成9年10月調査



深沢びおとーぷ樹木マップ