

ミャンマーの方々と巡る日本の団地 宇塚幸生

ミャンマーの住宅事情

発展著しいミャンマー連邦共和国との交流は大きくって現地を訪れる「訪緬事業」と日本にお招きして日本の技術や建物を案内する「訪日事業」に分かれます。「訪緬事業」では会議の合間を縫ってヤンゴン市内のいくつかの集合住宅を案内していただきました。

総じて、建物に設備が乏しく、高温多湿の環境の中維持管理が脆弱で高層アパートの良さが発揮されていないように感じました。ヤンゴン郊外のダゴンセイカンでは DHUD（ミャンマー建設省住宅局）による直轄施行の大規模団地（約 2 万戸）の建設工事も見学しましたが、海外ゼネコンの施工によるもので、ミャンマーでの住宅建設のノウハウが不足しているようにも思いました。

ミャンマー訪日団

そこでミャンマーの DHUD や MCEF（ミャンマーの民間事業者団体）では早くから日本の団地の改修やリノベーションの実績を参考にしたいとの要望があり、縁あって私どもが案内役を務めることになりました。この「訪日団」は隔年秋を中心に催され、都合 4 回にわたりアテンドや添乗を行い日本の集合住宅の歴史や特色を説明してきたところです。

最初は UR（都市再生機構）の団地や研究所

まず中層団地の実情と改修を理解していただこうと UR の「多摩平団地」選ばれました。4 階建ての団地型の数棟をシェアハウス、エレベーター付き高齢者施設等にリノベした「たまむすび」と称される事例です。ミャンマーの集合住宅はエレベーターのない建物が多く、エレベーターを後から付けた棟は大いに参考になったようです。

この時はさらに足を延ばして筑波研究学園都市や多摩ニュータウンの UR の街づくりも見学し、八王子の技術研究所では団地の歴史を学び、UR の歩みとともに進化してきた建築部品や工法そして設備の開発を理解していただきました。

2014 年は PC 工場と超高層住宅

次の 2014 年には富士山麓にある PC 工場やそれを実際に組み立てている都内の超高層住宅の建設現場を見学しました。ミャンマーでは高層ビルの建設が始まっているものの海外材料や熟練工の手になるものが多く、日本の PC 技術やそれを活用した超高層住宅の現場をぜひ視察したいとの要望を受けたものです。



ヤンゴン市内の一般的集合住宅（2013）



ヤンゴン市ダゴンセイカンで建設中の高層集合住宅（2014）



多摩平団地を見学する一行（2013）



後付けエレベーター棟（2013）

2016 年はアルミサッシや最新設備

2016年の訪日では関西方面も希望ということで、新幹線で移動し京都伏見で昼食、東大寺などを見学、大阪に泊まりショールームで最新の設備機器を、西宮の再開発を見学するコースを案内しました。大阪のメーカー3社のショールームではアルミサッシや網戸（ミャンマーでは結構虫が多い）や、ダムが少なく水資源が不足しているミャンマーに適した節水型便器など最新の設備に触れていただきました。

2018年は東北震災復興へ

2018年の訪日では東北の震災復興を希望ということで仙台方面へも足を延ばしました。ミャンマーも自然災害が多く、最近では暴風雨マギルス被害や、バガン地域の地震などに対しても日本の最新技術とそれを復興させる実績は良い参考になったとの事でした。

次に見せたかったのは「新生ひばりが丘団地」

さて、その次の来日予定の2020年では私たちの関わったURの代表的団地である「ひばりが丘団地の再生」を考えていました。ご存知のように現在の上皇・上皇后陛下が皇太子時代に訪れ「団地生活」という名が浸透したきっかけとなった団地です。東京郊外にある34haの大規模団地は築60年を経て樹々も育ち緑豊かな環境となっています。特徴的なスターハウスを残して街区東半分を集約させ賃貸住宅「ひばりが丘パークヒルズ」となっており、西半分に民間分譲住宅事業者を呼び込むPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）事業を試みていたところでした。

タウンマネジメントの活動

さらに賃貸・分譲の別なく地区全体のソフト作りとして団地内の活性化とタウンマネジメントを実現するための活動も始まっており、ハード・ソフトの両面から今後の集合住宅のあり方を予感させる好例として選んだものです。

ところがコロナ禍で訪日が延期され、次の年には軍事クーデターによりその視察自体も頓挫してしまいました。そこでこの場を借りて新生ひばりが丘団地と私たちの関わりを紹介したいと思います。

民間分譲事業者の参入

2013年の民間事業者公募により、我々の提案として各街区に「街ポイント」という特徴ある施設（例えば店舗・学習塾・子育て支援



高齢者施設へのリノベーションの見学
(2013)



UR集合住宅歴史館での見学（2013）



超高層集合住宅の現場視察（2014）



超高層住宅集の現場視察（2014）



メーカーショールームでの見学（2016）

施設等)を設けそれらをつなげることにより街を活性化させるというコンセプトで最初のA街区が特定されました。引き続き2街区、さらに南側の2街区を最終章として「新生ひばりが丘団地」は全面竣工しました。

一方、タウンマネジメントの拠点として2階建てのテラスハウスの旧118号館は2階スラブを取り払い、外観そのままに天井の高い空間に全面改修され、タウンマネジメントの拠点「まちにわひばりが丘」として再生しました。中にはカフェもあり地域住民の憩いの場となっています。

海外の方の眼で見る住宅団地の今後

我が国では日本住宅公団による「団地」が生まれた戦後間もない頃、現在のミャンマーはちょうどその頃にあたるのではないのでしょうか。これから新しい技術や改修、建設方法を導入する将来が待っています。我々も海外の方を案内しながら改めて団地の歴史と将来を考えることができました。

ひばりが丘団地の全街区が完成した2021年秋、この稿を起すために西武池袋線のひばりが丘駅からバスに乗り再訪することにしました。ひとり街歩きを終えたあと旧118号館で足を止め、カフェの一隅に腰を下ろしました。出されたコーヒーを味わいつつ、数年にわたる経緯と数十年に及ぶ街の歴史の感慨に浸りながらパソコンを開き書くこと2時間、この原稿を書き終えた頃にははや秋の陽も傾きかけていました。

店の名は「コンマ・コーヒー」。コンマ「,」とは「ひと休み」という意味だそうです、私たちの仕事には「一休み」はありません。

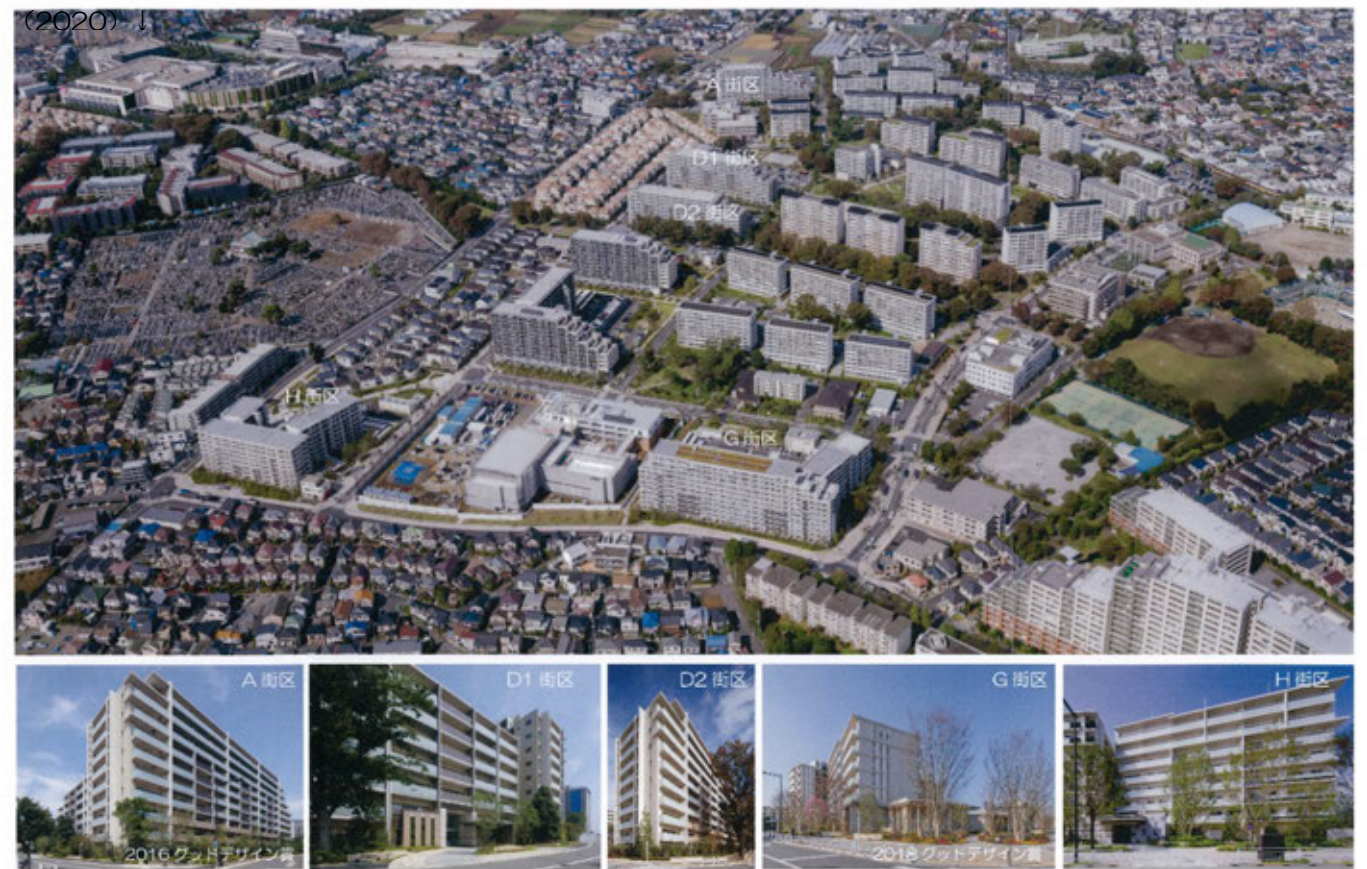
おわりに

最初の案内から初めてもうすぐ10年になろうとしています。この間案内に際しては、UR都市再生機構やそのOBの方々、民間事業者の方々、そして本「二都物語研究会」メンバーの協力なくしては実現できませんでした。ここにあらためて関連各位へお礼を申し上げます。



G街区での街ポイント例「フォレストサロン」

現在の新生ひばりが丘団地全景と民間事業者各街区



ひばりが丘団地 都市再生機構による PPP（公民連携）事業 2015-2020