

# 国内団地再編に関わる 空間提案の候補団地の選定

KSP 関西大学  
戦略的研究基盤  
団地再編  
リーフレット  
-Re-DANCHI leaflet-

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業  
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2012  
VOL.005

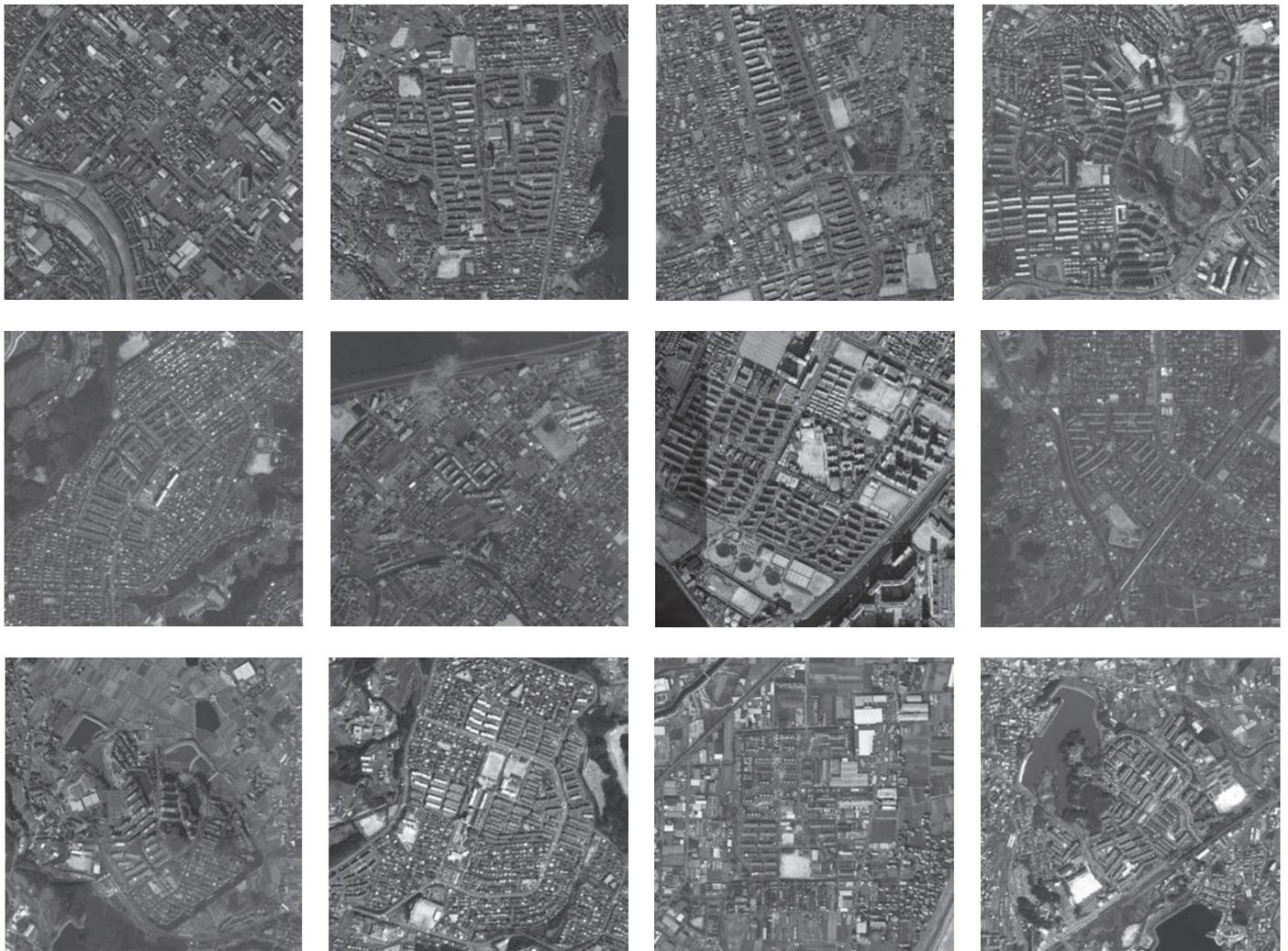


図1. 候補団地航空写真：各事業主体から様々なタイプの団地が提示された（GoogleMapより）

## ■国内団地選定の概要

本技術開発研究では、『団地再編』を住民が守り育て自立的に更新していける“まち”への再編を目標とし、それを実現するために、公共と民間が協働できるように、事業を進めていく技術を開発する事を目的としている。そのため、再編のプロセスそのものが技術開発研究の成果であり、住民や自治体、専門家が、それぞれの役割を果たしながら協働していく事が重要となる。再編提案を行う具体的な敷地は、住民・自治体・事業主体・専門家がそれぞれ如何にして協働しうるかという視点を持ち選定した。

まず、団地の事業主体である UR 都市再生機構、大阪府住宅供給公社、兵庫県の3つの事業主体より、計14の提案候補団地の提示を受けた。

選定部会では、これらの提示を受けた団地に対し、

団地空間の評価や先に述べた協働の可能性などの観点から一次診断を行ない7つの団地に絞り込んだ。

これら7つの団地について、現地視察などより具体的な情報を収集し、再編提案プロセスの汎用性、事業主体との協働の可能性などにより詳細に検討する二次診断を行ない、最初に再編提案を行う2つの団地を選定した。

再編提案団地として選定された「男山団地」「浜甲子園団地」は、ともに空間的な課題を多く持ちながら、事業主体や自治体との連携も生み出す事が出来る。これらの連携により、住民とも協働関係を確立し、再編提案を進める最初の提案団地としてふさわしい団地である。2012年度は、男山団地を提案の対象とし、地元行政協働関係の確立、技術開発研究を進める。

団地名	事業主体	管理開始年	住戸数	住棟数	所在地
1 男山	UR都市機構	1972~1976	4602 (賃貸) 1739 (分譲)	215 棟	京都府八幡市
2 鶴山台	UR都市機構	1973、1993	3280 (賃貸)	101 棟	大阪府和泉市
3 新多間	UR都市機構	1974~1978	2882 (賃貸)	100 棟	神戸市垂水区
4 有野	UR都市機構	1970~1972	2140 (賃貸)	73 棟	神戸市北区
5 寝屋川	UR都市機構	1972	1558 (賃貸)	58 棟	大阪府寝屋川市
6 南花台	UR都市機構	1982~1983	1214 (賃貸)	46 棟	大阪府河内長野市
7 明舞	UR都市機構 兵庫県 兵庫県公社	1967~1969	2742 (UR) 3210 (県営) 188 (公社)	264 棟	神戸市垂水区 兵庫県明石市
8 泉南一丘	UR都市機構	1973~1984	2287 (賃貸)	76 棟	大阪府泉南市
9 西大和片岡台	UR都市機構	1971~1972	1580 (賃貸)	58 棟	奈良県北葛城郡上牧町
10 浜甲子園団地	UR都市機構	1963~1964	1932 (賃貸)	34 棟	兵庫県西宮市
11 加古川西	兵庫県	1972	650 (賃貸)	16 棟	兵庫県加古川市
12 柱本	大阪府公社	1972	1160 (府営) 570 (公社)	47 棟	大阪府高槻市
13 天神山	大阪府公社	1979	580 (府営) 220 (公社)	30 棟	大阪府岸和田市
14 さつき	大阪府公社	1977	130 (賃貸)	4 棟	大阪府泉大津市

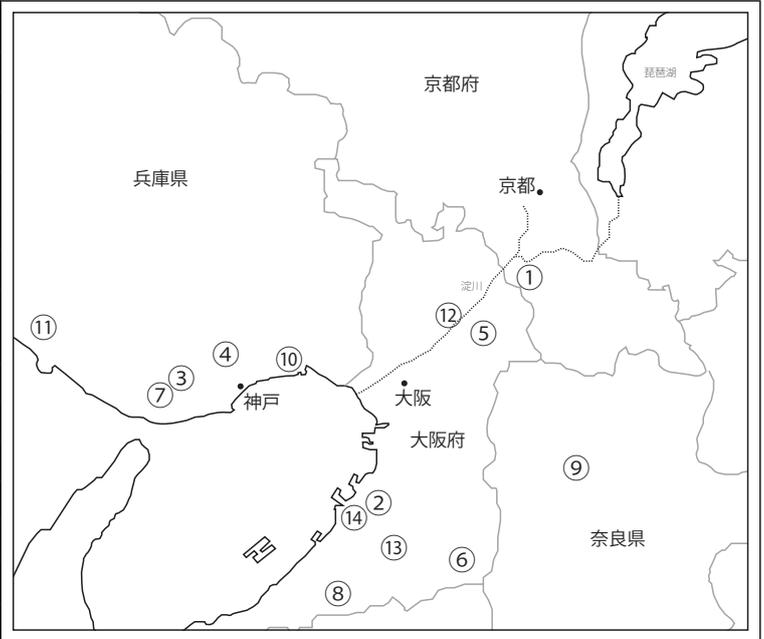


図2. 候補団地リスト・位置図

### 1. 選定候補団地

候補対象として、団地の事業主体であるUR都市再生機構・兵庫県・大阪府住宅供給公社の3つの事業主体から図2に示す、14の団地の提示を頂いた。規模の大きな団地には、明舞団地、男山団地、鶴山台団地などがあり、明舞団地のように3つの事業主体が入る大規模団地、男山・鶴山台のようにUR単体での大規模団地もある。これらとは、対照的に大阪府営さつき団地の様に130戸のみという小規模団地もあり、大中小それぞれの規模の団地の提示を受けた。また、周辺地域の状況も郊外の戸建市街地、ニュータウン、農地や工場が存在する準工業地域に立地しており、立地条件も団地により様々である。

団地内外の地形、コミュニティの状況、地域産業の有無、文化など、多様な条件の団地が提示されている。また、事業団体から頂いた候補に加えて、UR都市機構の浜甲子園団地を候補に加えた。

### 2. 再編提案と団地選定

本技術開発研究は、『団地再編』を住民が守り育て自立的に更新していける“まち”へ再編する事を目標と

し、それを実現するために、公共と民間が協働しうる様に、事業を再編し進めていく技術を開発する事を目的としている。

そのため、今後の再編提案の手法やそのプロセス(図3)は本研究において重要になる。2012年度から提案を始めるにあたり、最初の提案対象団地は『総合的な問題・課題の明確化』『住民や自治体等との協働体制の確立』などの意味もあり、研究全体の基盤や方向性を形成していく役割がある。

そのために、団地の選定においては地域にとって重要な存在であり、総合的な再編提案が出来る団地を選定する必要がある。

### 3. 一次診断とその評価視点

各事業主体から提示された、14団地から7つの候補団地の選定作業を行なった。この評価選定作業を一次診断とする。

選定に際しては、南面並行配置に代表される団地独特の外部の空間性、建築空間的視点、住民や事業主体、自治体との協働体制を確立するための視点、コミュニティなど地域社会の問題に関する視点、マネジメントの問題に関する視点など、様々な視点から判断をした(表1)。

1. 課題
2. 提案可能性
3. 協働可能性
4. 実現可能性
5. 参加可能性
6. 社会的可能性
7. 空間の魅力

以上の7つの視点である。

これらを判断するために、一次診断においては、管理開始年・住戸数・住棟数など、団地に関わる基本的な情報と、航空写真やアイレベルでの写真などの視覚的な情報を使用し選定を行なった。

7つの視点を総合的に判断し、事

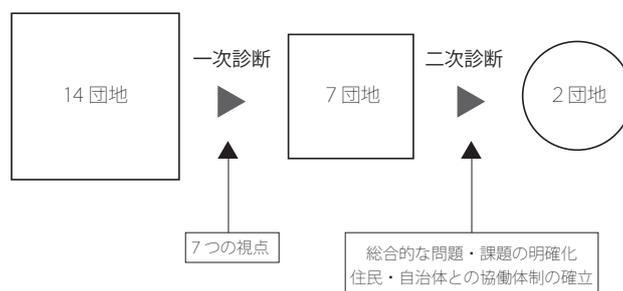


図3. 団地選定のフロー図

業主体や、地域、団地の形態、規模など様々な条件の候補団地を選定した。

また「1. 課題」に関しては、高配した海外団地の再生事例や現在日本にある問題を鑑み、様々な社会問題の背景となっていると考えられる、空間的な4つの観点から課題についての評価を行なった。4つの観点とは以下である。

①団地の地域からの『孤立性』

団地空間は、建築物、道路とも周囲のスケールからはかけ離れたものとなっており、地域から孤立した空間となっている。地域のスケールから逸脱した団地は、軒先での立ち話など、地域のコミュニティの基礎と

なる住民同士の関係性をつくるアクティビティを受け入れる場に乏しい。孤立性をどの様に捉え、再編するかは重要な要素となる。

②団地の様々な『均質性』

団地は、配置・居住者層・事業主体・オープンスペースなど、様々な要素が均質化している。同時に同じものを無機質に機能のみを追求し、配置し作った事により、年齢の偏りによる団地住民の高齢化、老朽化など、過度な均質性がもたらす問題も大きな問題である。

③地域の『分断性』

まちの中に大きな塊として存在する団地は、地域を分断する要因となっている。周囲のまちの連続性を断つ

存在になってしまっている。

分断性には、団地の規模、立地も関係する。ニュータウンと集落の狭間に立つ団地など、連続性を生み出す場、緩衝領域としての団地という場、など周囲を分断している意味を捉え、再編像を描くことも重要な要素である。

④『巨大性』

団地は建築基準法 86 条の適用により、住棟毎の自立更新を妨げられている。あまりにも巨大化した団地は、個別に更新し変容していく事も出来ず地域社会の持続的な環境形成にも問題を持っている。自立更新が出来る事はまちとしての持続性を持つ一端となる。

表 1. 候補団地の評価と選定結果

	男山	鶴山台	新多門	有野	寝屋川	南花台	明舞	泉南一丘	西大和片岡台	浜甲子園	加古川西	柱本	天神山	さつき
選出結果 (○: 一次選定 /◎: 二次選定)	◎	○					○		○	◎	○	○		
1. 課題	◎	◎	○	○	○	△	◎	○	○	◎	×	○	△	×
①地域からの『孤立性』	○	○	○	○	○	△	◎	○	○	○	×	△	○	×
②空間構造や様相の『均質性』	○	○	○	○	△	△	○	○	△	○	△	△	△	×
③地域の『分断性』	◎	◎	△	△	×	×	○	△	◎	△	×	△	×	×
④団地の『巨大性』	○	◎	○	○	◎	◎	○	○	○	◎	×	○	×	×
2. 提案可能性 これからの再編像への検討・提案が出来やすい、効果的な計画が可能な団地	◎	◎	○	○	○	△	◎	△	○	◎	◎	◎	○	◎
3. 協働可能性 住民、行政、事業者など関係セクターの存在や協働の可能性の高い団地	◎	△	○	○	○	○	○	○	○	◎	○	△	△	○
4. 実現可能性 継続的に関わることが出来、計画の実践・実現へのつながりのありそうな団地	◎	×	△	△	△	△	○	△	△	◎	○	△	×	○
5. 参加可能性 場所へのアクセスのしやすさなど研究者が継続して関わりやすい団地	○	△	△	×	○	△	○	×	×	○	×	△	×	×
6. 社会的可能性 既に再編に関わる計画や検討が始まっているなど、社会的な有効性・連動性のある団地	◎	×	×	×	×	×	◎	×	×	◎	×	×	×	×
7. 魅力 スケールや構成、ランドスケープなど、視覚的に検討の素材としての魅力や可能性のある団地	○	○	○	△	○	△	○	○	◎	○	○	○	○	×

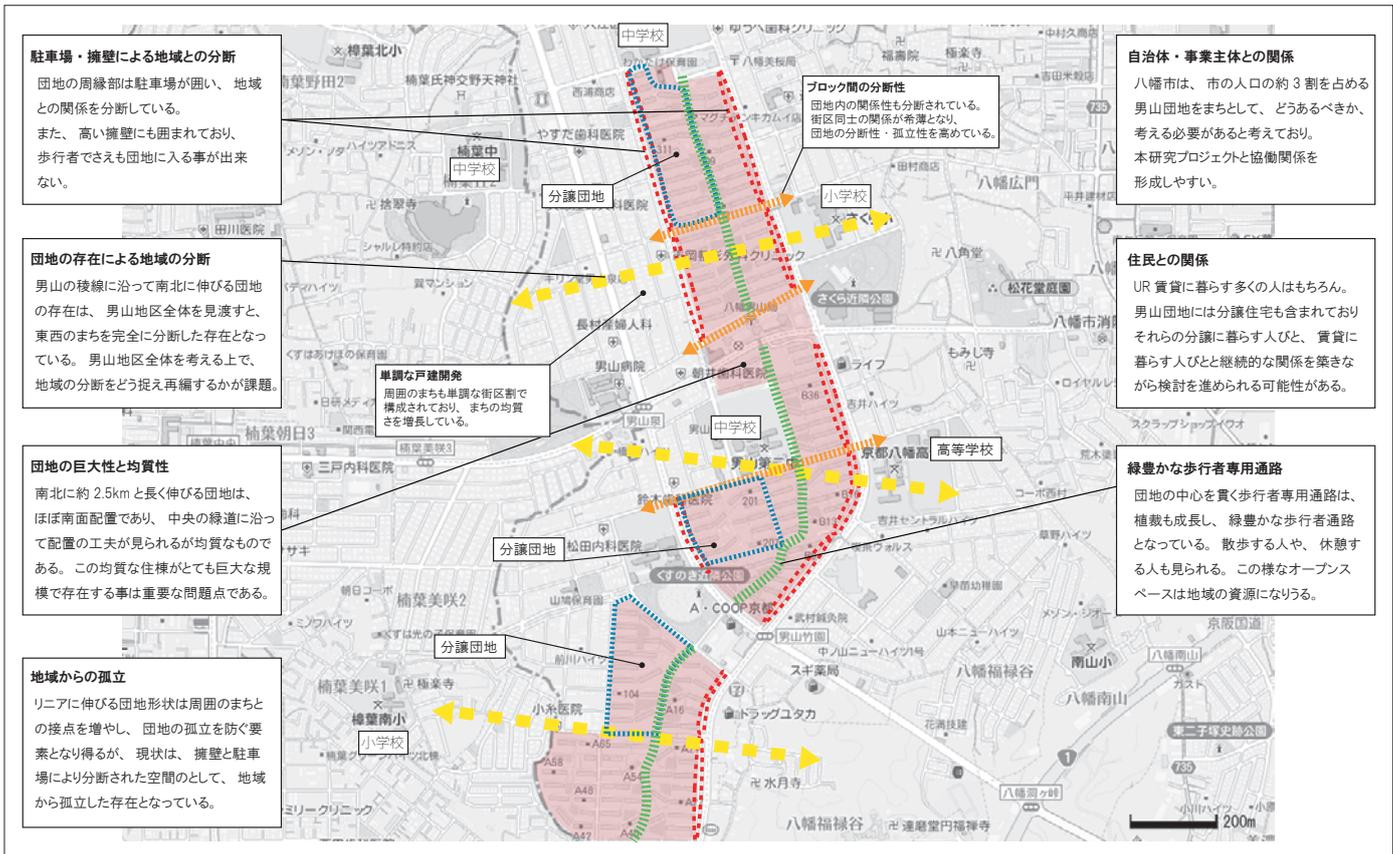


図4. 団地二次診断シート (男山団地)：地域の中での様々な要素を分析し再編対象となる団地を選定する。

#### 4. 二次診断と提案対象団地

一次診断において、4つの視点を用いて選定した7団地の中から提案対象団地となる2団地を選定する作業を行った。

二次診断においては、実際に現地を視察し、詳細な検討を重ねた。二次診断の資料は図4である。大きな擁壁が存在するなど、各団地の具体的な要素を観察し、空間的、社会的な構造を分析した。また、本研究の成果が、実践として社会化することが出来るのかという視点も重要視した。

その結果、「男山団地」と「浜甲子園団地」の2団地を提案候補団地として選出した(図4～6)。

「男山団地」は、様々な課題を持つ大規模団地である。また団地のある

京都府八幡市の人口の約1/3を占め、自治体にとっても重要な団地であり、事業主体や自治体との協働を通してプロジェクトを進めていく事が可能な団地である。

「浜甲子園団地」は、第1期計画から第3期計画までの建て替えを想定した団地の再編事業が既に計画・実施されており、今後のストック活用型を含めた再編提案をする舞台としてふさわしい団地である。事業主体との連携も取りやすく、実現可能性も大きく評価出来る。

これら2つの団地は空間的な4つの視点から見ても、構造再編の必要性は顕著である。

また、地域との関係など、再編提案を通して方法論や研究体制の基盤形成にも適している。



図5 敷地周縁の長大な駐車場 (男山団地)



図6 緑豊かな敷地内通路 (男山団地)

#### 『国内団地再編に関わる空間提案の候補団地の選定』

執筆：福本 優 (関西大学大学院 博士前期課程)

選定委員：星田 逸郎 ((株) 星田逸郎空間都市研究所)、安原 秀 (OLAの会)

荒木 公樹 (空間計画株式会社)、倉知 徹 (関西大学先端科学技術推進機構)

保持 尚志・増田 和起・福本 優・辻村 修太郎 (関西大学大学院)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度～平成27年度)」によって作成された。

発行：2012年3月

関西大学

先端科学技術推進機構 地域再生センター

〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号

先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室

Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)

URL : <http://ksdp.jimdo.com/>