

# 浜甲子園団地の再生 さくら街（建替1期）と全体計画

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

MARCH 2012  
VOL. 009

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』



図1：浜甲子園団地再生前配置図



図2：浜甲子園団地の再生Ⅰ・Ⅱ期  
（右上の道路を挟んだ上下がさくら街）

## 1. 社会的背景と再生計画

現代の都市及び住宅市街地における重要な<都市住宅>は、いわゆるマンションと呼ばれる住形式に代表される積層集合住宅である。しかしながら、環境形態としての既成市街地との連続性のなさ（ボリューム、スケール、形態）と、生活の表出によって街なみやタウンスケープをつくっていかうという視点のなさが、コミュニティの連続性をも阻害する場面を数多く作り出しており、良好な<都市住宅>環境の維持、再生、形成を阻害する要因となっている。

一方、戦後の成長社会を支えた公

的大規模団地が再生の時期を迎え、ややもすれば現代の市場主義の流れの中で、閉鎖的形態をとりながら、その再生事業が進行しつつある状況は、公共性、社会性をリードしていかなばならない公共的现代都市住宅における大きな問題を呈している。

（旧・日本住宅公団）浜甲子園団地は、敷地面積 31 万㎡、150 棟、4,613 戸の住宅に約 1 万人が暮らす関西でも有数の大規模団地であるが、建物の老朽化等の問題が顕著になり、住棟の建替に伴って地域の再生が画されることになった。再生にあたっては、郊外型の団地から、都

会的な多様性・機能性を備え、広く地域との一体感のある住宅市街地へと、新たなまちづくりを目指すこととし、敷地の再編と併せて、新しい形での積層集合住宅コミュニティの形成が目標とされた。

建替による再生第1期エリア（さくら街 877 戸）では、継続してこの地に住まれる戻り入居住民の、豊かな生活環境の実現にとどまらず、周辺を含む環境の再整備を促す、美しい住宅地景観の創出、愛着の持てる日常生活が結果的にもたらす美しい生活景観、都市住宅環境の実現を目指し、「タウンスケープをつ



図3：浜甲子園さくら街（建替1期）



図4：気持ちの良い青空を意識した構成



図5：4層（1階専用庭）+2層ペンタハウスの構成



図6：街路から直接出入りできる専用庭



図7：街路沿いに展開する専用庭のまちなみ



図8：街路沿いに開いた玄関やふれあい喫茶

くる団地再生」をテーマとして、特に＜親街路性＞や＜親空性＞の実現をめざして進取的な取り組みがなされ、入住民、旧団地内住民のみならず、地域住民や社会からも評価され、愛される、気持ちの良い住宅市街地環境、＜都市住宅＞環境が実現した。

## 2. プロジェクトの概要

近年の公的大規模団地の建替の傾向は、建替敷地をコンパクトに集約し、高密度して余剰地を生み出し、公共施設や民間住宅、民間施設を誘導することが目標とされ、その結果、従来、中層だった集合住宅が一気に高層化し、既存住民の生活環境がガラッと変わってしまうだけでなく、周辺をも含む環境が一気に民間集合住宅地のごとく変貌を遂げる例が多い。特に建物で言えば、地域の公共的資産としての公共集合住宅という考えは、消滅していく傾向にある。

浜甲子園の建替（さくら街・建替I期）では、都市再生機構の事業としては他と同様のコスト制約を受けるものの、アーバンデザインの目標と、既存住民、今後入れ替わる新規住民にとっての浜甲子園らしい居住環境を創り出すべく、プロポーザルコンペによって新しい集住の形態を模索することになった。採択案では、まちづくりのガイドライン策定のほか、マスターアーキテクト（＝MA）が全体基本計画の策定に加え、自らも一部実施設計者として参加しながらブロックアーキテクト（＝BA）との対話を進めるというプロセスが提案され、MAは、全体基本計画、基本設計を行った他、実施設計以降の全体のデザイン調整と、自ら全体の1/3の実施設計監理を行った。その間、戻り住民とのワークショップなども積み重ねた。

戻り入居後7年あまりが経過し、入居者や周辺からも評価されているが、特に、西宮市都市景観賞では、公募された市民による西宮まちなみ

発見クラブ賞を受賞しており、景観に関心の高い地域市民から評価されていることは特筆される。

（都市住宅学会賞、日本都市計画学会関西まちづくり賞、地域住宅計画賞、日本建築家協会優秀建築選、西宮市都市景観賞、等を受賞）

浜甲子園さくら街（建替1期）

□事業主体：

独立行政法人都市再生機構  
西日本支社

□建物用途：

集合住宅（UR都市機構賃貸住宅）

□敷地面積：43,921.79㎡

□建築面積：14,233.75㎡

□延べ床面積：63,819.86㎡

□戸数：877戸

1BL-1 = 658戸（2005.10）

1BL-2 = 219戸（2008.08）

□構造、階数、棟数：

RC造、地上6～14階建、19棟

□設計：

独立行政法人都市再生機構 西日本支社技術監理部市街地設計チーム

MA：江川直樹

（現代計画研究所大阪事務所）

BA：(株)現代計画研究所大阪事務所、

(株)昭和設計、(株)URサポート

<以上1BL-1>

独立行政法人都市再生機構

西日本支社技術監理部市街地設計チーム

MA：江川直樹

（現代計画研究所大阪事務所）

基本設計+実施BA：

(株)現代計画研究所大阪事務所

実施BA：

高橋上田設計事務所、

シーザー・ペリアンド アソシエーションジャパン、

性能発注BA：

コーナン建設株式会社

<以上1BL-2>

□施工：

(株)益田工務店、南海辰村・岸JV、

コーナン建設(株)、栗本建設工業(株)、

明和・松田JV、大谷・日光JV、

大日本・フドウ建研JV、

立山工務店・三日月建設JV、  
関西建設工業(株)、(株)長谷川工務店  
〈以上 1BL-1〉  
関西建設工業株式会社、コーナン  
建設株式会社、長谷川・太閤木下  
建設工事共同企業体

〈以上 1BL-2〉

### 3. プロジェクトの特色

- 「公空間」を中心とした豊かな街の骨格の創出
- 団地から街へ一歩の手の良好な住宅市街地への再生
- タウンスケープ（まちなみ）をつくる団地再生

#### ■中層棟を主体としつつ塔状の高層棟を混在させ、〈親空性〉を高める配置計画

・浜甲子園の街にふさわしい、大きすぎないボリュームの実現を目指し、高層棟を細い塔状のものとして中層棟と混在させ、浜甲子園の気持ちの良い、広い青空が感じられる（親空性が高まる）ような構成とした。こういった配置は、絶対高さ規制のかかる市街地では、なかなか実現できない（横一直線の壁になる）ものであるが、建て替え団地の社会的意義を考え、実現させた。

#### ■街区型配置への敷地再編と、〈親街路性〉を高めるスケール構成

・さらに、西の市街地からの道が団地で分断されていたものを新しく再編し、かつ、鳴尾川までの敷地全体にゆるい勾配をつけて盛り上げ、堤防沿いの道路レベルを上げて、川に見える親水プロムナードに再整備した。新しい道路は、鳴尾川まで延びる公共の道として整備し、その道に沿って建築が建ちならぶ沿道型、街区型の配置とし、周辺に対して閉鎖的な団地から、住宅市街地への転換を目指した。さらに、敷地西側を南北に走るバス通り沿いは、従来の高さを継承する沿道型の中層ゾーンとし、塔状の高層棟はその背後に設け

ている。

沿道型の中層住宅は、ペントハウスを持ちながら4層程度で建ちならぶイメージに工夫し、ペントハウス部を濃く落とした色彩とし、4層程度の下部を海浜に合う白としている。下部を含めて、建ちならびの建築による街なみ形成を図るべく、それぞれ微妙に異なる色彩としている。

沿道はもちろん、街区内部の中庭に面するところも含めて、すべての1階住戸に、外部から出入りできる専用庭を設けている。沿道や街区のアプローチ空間、中庭境界を歩く人々にとって、生活感が表出された安心安全で気持ちの良いヒューマンな風景が実現している。沿道は、将来は住戸だけに留まらず、街に開いた様々な用途に展開できるように考えている。単純に建物をセットバックさせて緑化するという公共性ではなく、低層の小さなスケールをむしろ街路に接するように配置し、人気（ひとけ）のある、安心安全な街路景観を形成しようという発想である。沿道の自走式立体駐車場も、分節・ディテールの工夫等により、親しみやすい低層感のある建築とした。

#### ■甲子園浜特有の「浜風」等の地域資源を活かした環境街区

・街区内部は、昔から地区にあった桜の木やモミジバフウ、フェニックスなどの樹木を保存し、いわゆる市場主義のマンションではなかなか実現できない「原っぱ」の風景を創出し、老人や子供が安心して過ごせる気持ちの良い中庭になっている。

また、アプローチ空間のまわりは、できるだけ小さなスケールの低層建築物を設け、ヒューマンスケールの境界性の実現に努めた。住民が自主管理で草花などを植える余地も、意図して各所に用意している。地域の特色である〈浜風〉が既存の樹木の木陰を気持ちよく吹き抜け、夏でも



図 10：既存樹木を残した原っぱ状の街区内部



図 11：同上



図 12：同上



図 13：一般市民も通り抜けできる公的空間

本当に心地良い環境と佇まいが形成されている。

集合住宅の建替は、ともすれば大きなボリューム、大きなスケールになりがちで、従前の住宅地からのスケールイメージの断絶をもたらすことが多い。ボリュームや住宅の配置、全体構成に起因する地域のスケールイメージの断絶は、とりもなおさず地域コミュニティの断絶をもたらし、良好な都市住宅にとっての大きな障害要因になる。

浜甲子園さくら街では、この街にふさわしいボリュームの実現を目指し、ヒューマンな佇まいの感じられ



図 14：人気を感じさせる道路沿いのデザイン



図 15：既存樹木のある風景



図 16：風や視線も通り抜けるピロティ



図 17：街路に面したピロティエントランス



図 19(左下) 20(右下)：絶対高さ制限を解除し、地区計画で風土にあった景観を実現している

る気持ちの良い再生団地が実現できている。そして、今後の浜甲子園団地再生事業のスケールイメージを表すものともなっており、浜甲子園らしい団地再生が実現したと、団地住民、地域住民にも評価されている。

浜甲子園さくら街（建替Ⅰ期）は、＜親空性＞＜親街路性＞をキーワードに、人気（ひとけ）のある安心安全で気持ちのよい街路景観（＝タウンスケープ）をつくることにより、持続的なコミュニティを形成しているという、新しい現代＜都市住宅＞の一つのあり様を示している。

団地再生デザインを通して、＜都市住宅＞における生活とコミュニティと風景の再生が目論まれた。

#### 4. 団地再生から再編へ

浜甲子園団地の再生プロジェクトは、住棟の再生にとどまらず、団地の再編に取り組んでいる、我が国における先駆的な事例である。建設当時の社会要請に大きく貢献したものの、時代の変遷とともに疲弊化の兆



図 18：団地から街へを目指す街区再編計画  
 候の見られる団地を、UR 賃貸だけの偏ったエリアから、適切な単位の公道に囲まれた自律的な単位である街区という発想を取り入れ、地域に求められるインフラや公的施設の導入、戸建てや民間分譲住宅などを混在させ、地域の風土的特色を生かした多様で良好な住宅市街地への再編が目され、おおむねその姿が見えてきている。UR 賃貸住宅でいえば、1 期のさくら街、2012 年入居開始の 2 期なぎさ街、現在計画中の 3 期までは建替手法を用いているが、残る 4 期部分は、既存住棟というストックを活用しての再編計画が期待されることである。



### 『浜甲子園団地の再生 さくら街（建替Ⅰ期）と全体計画』

発行：2012 年 3 月

レクチャー：江川直樹（関西大学 教授）

執筆：江川直樹（ // ）

（講演：2012 年 2 月 12 日

於：アクタ西宮 西宮市大学交流センター）

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。

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 4F 団地再編プロジェクト室

Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)

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