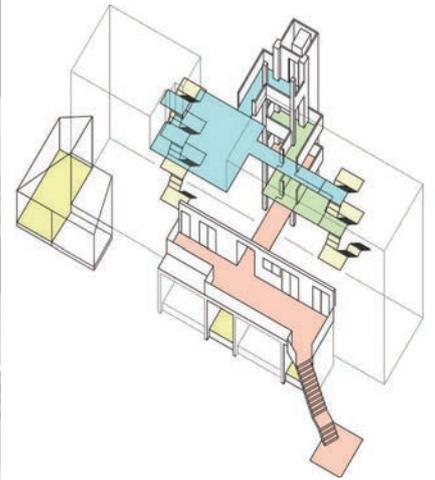


既存ストックを活用した 団地再生の実践と提案

KS
DP 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.010



現在、いくつかの集合住宅団地では既存賃貸住宅に対し、既存ストックをさまざまなニーズに対応できる住環境へ再生し、有効活用できるような取り組みがおこなわれている。それは、これまで取り組まれてきた団地の建替や住戸のリニューアルといった対応策とは違う、住棟単位での住宅のストック再生である。特に中層階段室型住棟では、エレベーター設置の問題、遮音性や断熱性の問題など、これまでの修繕や住戸リニューアルでは対応できない問題が多くあげられており、住棟全体を総合的に改修して新たなストックに再生させる改修技術開発が今後、多く求められると考えられる。

■向ヶ丘団地による実証実験

本稿で取り上げている向ヶ丘団地もその一つである。向ヶ丘団地は、UR都市機構の団地再生事業「ルネッサンス計画1」により、解体予定であった住棟を活用し、URと民間と共同実証実験をおこなったものである。向ヶ丘団地では建て替えの決まった住棟のうちの3棟を実験的に改修し、そこで様々な技術試験、施工のノウハウ、生活実証実験などを体験するという試みがなされた。改修内容も屋外空間の通路やオープンスペースから住棟部分、内装の改修まで

さまざまな空間構造の改修がおこなわれており、今後の団地改修の在り方の一端を示したであろうと考えられる。

■明舞団地・武庫川団地・観月橋団地の提案事例

その他の団地改修の事例、提案について、明舞団地での再生提案では、団地内の歩道沿いの擁壁の利用や通路の改修等、団地内のデッドスペースの積極的な利用法が提案されている。

また、武庫川団地再生マスタープランでは、1階ピロティ部に住居や店舗を配置する提案を、団地リソース循環活用型 Town Renovation Package では団地内の余剰地に戸建て住宅を定借分譲し、その資金を元に団地の改修・リノベーションをおこなおうという計画が示されている。

最後に、観月橋団地再生計画では団地内の住棟改修だけでなく、周辺地域のエリア解析からマーケティング、企画・家賃設定、広告に至るまで提案されており、空間計画だけでなく団地再生の手法を見ることが出来る。

以下で、上記の団地再編事例について、図示を含めたより詳細な再生手法を紹介する。

向ヶ丘第一団地

ストック再生実証試験

向ヶ丘団地は大阪府堺市に建設された集合住宅団地であり、既存団地の改修をおこなうにあたっての総合的な技術主体の実験的試みである。先駆けて東京ではひばりが丘団地による実験的改修がおこなわれていたが、関西では初めての試みであった。URによるストック改修は40年代団地を中心に組み立てられており、30年代団地である向ヶ丘団地については、建て替えの過程で3棟の住棟を実験的に改修し、その後取り壊すといったものであった。

改修の内容としては、まず、住棟と道に挟まれた屋外スペースを住民コミュニティの場として利用できる試みがなされている。具体的には各住棟の玄関がデッキやピロティを介して広場やオープンスペースにつながっていく仕組みや、住民のコミュニティの場として菜園が計画されている。これにより、それぞれの住棟が屋外空間を介して緩やかにつながり、3棟および屋外スペースが一体となった計画が展開されている。

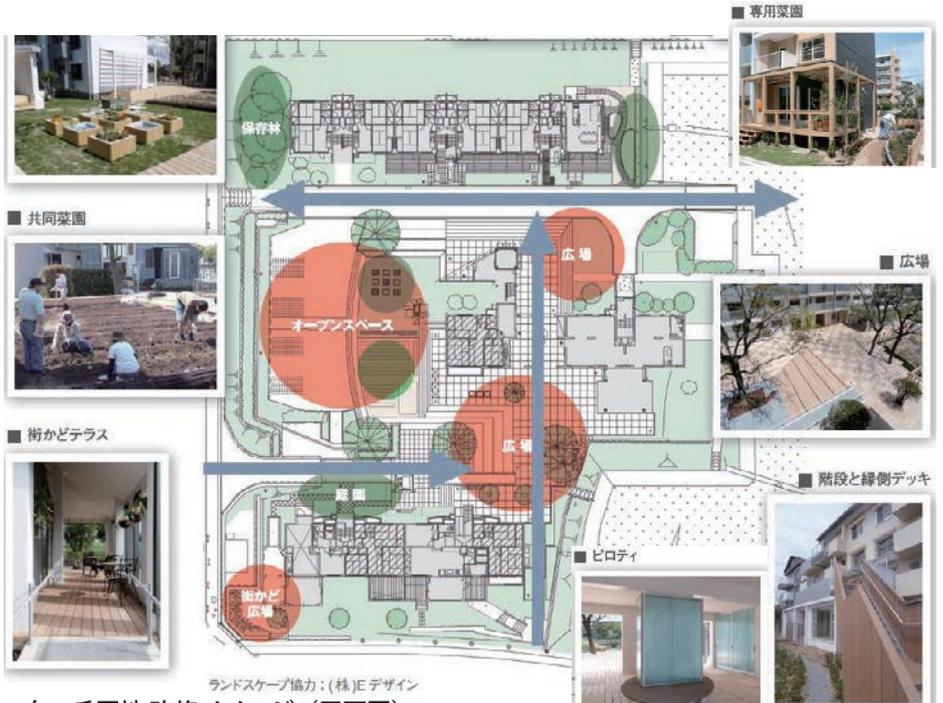
住棟の改修については、エレベーター室の設置や、上記でも触れた半屋内空間としてのピロティや縁側テラスの増築、防水や遮音、断熱の対応としての勾配屋根の増築などが挙げられる。また、上層部の4階部分の一部を減築し、そのスペースをルーフテラスとして住民が利用できる試みもなされている。

各住戸に目を移すと、1階の住戸については、木の床組みを取り払い低床化することで、屋外スペースとのつながりを意識した計画がなされている。2階の住戸では、増築部の屋上を縁側テラスとし、エレベーターからの路地廊下、地面への接地階段、そして各住戸へのアプローチが縁側テラスを基点として展開されている。また、3・4階の住戸の一例として、元共用階段を取り込み、メゾネット住宅としての計画などの

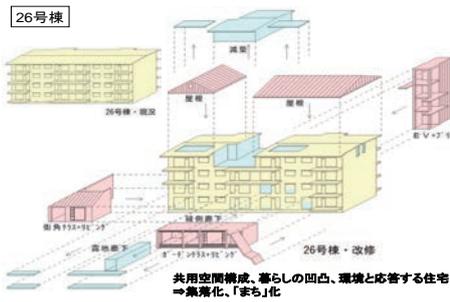
試みがなされている。

以上が、向ヶ丘団地で試みた実証実験の概要であるが、ここで試みたのは技術先行の実証実験ではない、

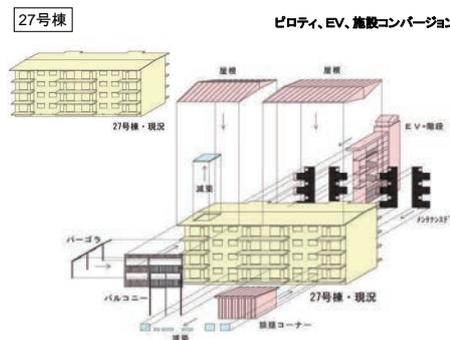
空間像、社会像を意識した計画であり、この点が今後、団地のストック再生を考える際の最も重要な視点になるであろうと思われる。



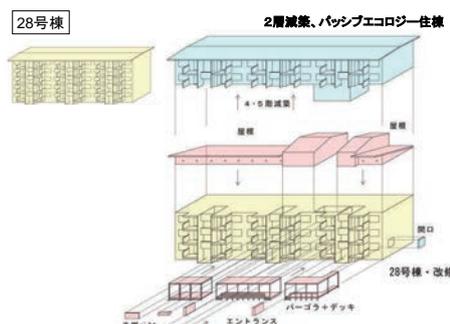
向ヶ丘団地 改修イメージ (平面図)



向ヶ丘団地 26号棟改修事例



向ヶ丘団地 27号棟改修事例



向ヶ丘団地 28号棟改修事例



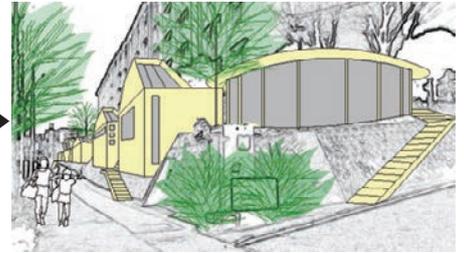
明舞団地分譲ブロック

空間構造の再生提案 2005

明舞団地は神戸市垂水区の丘陵地に立地し、昭和 30 年代に開発され、44 年に分譲が開始された団地である。ここで取り上げているのは分譲部分を対象としたコンペでの提案である。提案の中身については、まず、団地のエッジ部分に戸建て建売住宅を建設し、分譲することで新旧住民との交流を図る+街並みを整えると同時に、戸建て分譲収入による団地の改善を図ろうというものである。戸建て住宅の具体案としては、擁壁の歩道部分に店舗も含めたストリート型の戸建て住宅を造るものや、擁壁の桜並木の間に花見のできる住宅、歩道沿いの高低差のある擁壁に段差を利用した戸建て住宅などがある。また、団地内通路にエレベーターが設置された塔状棟を限定的に配置し、既存住棟をつなぐ提案などもある。分譲収入による団地の改善案としては、階段室単位で話し合うものとし、エレベータを各階段に設置するものや、ペントハウスなどの増築などである。この提案の目的としては、戸建て住宅を増設することにより団地内の活性化と環境改善が図られ、その結果、街全体が魅力的になるという相乗効果を狙ったものである。



擁壁による単調で寂しい歩道景観に、ストリート型戸建（店舗も可）を造る。



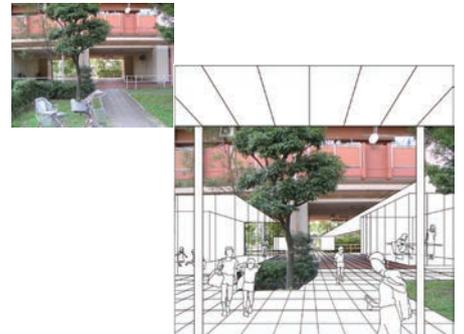
直線的で散漫な団地内通路に、2層ピロティの塔状棟によるアクセントを配置



明舞団地の提案事例図



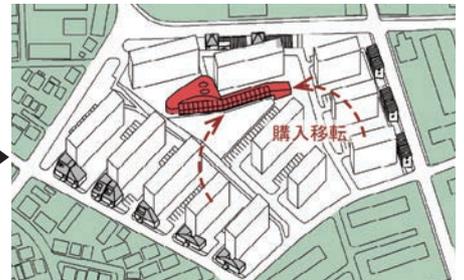
武庫川団地再生マスタープラン 提案図



1. 戸建て住宅を定借分譲する



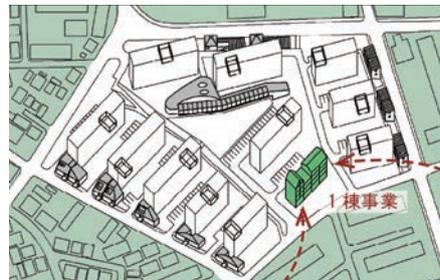
2. コレクティブハウスを分譲する



武庫川団地再生マスタープラン 2002 武庫川団地再生計画評価委員会 2005

武庫川団地では、1 階部分がピロティとして計画されている。1 階のピロティ部分に個性ある住宅や店舗を挿入する提案をおこなうことで、全体を街として再生していく方向性を示した。

4. 住棟 1 棟丸ごとのリノベーション



団地リソース循環活用型 提案図

3. 住戸リロケーションをおこなう



団地リソース循環活用型

Town Renovation Package

(2010年度日本建築学会技術部門設計競技2等)

2005 年の明舞団地コンペのより具体的・現実的なコンペ案である。

まず、団地内の余剰地に戸建て住

宅を定借分譲し、分譲で得た資金を基に「コレクティブハウス」を建設、団地居住者に優先分譲する。分譲によりランダムに発生する団地内の空き住戸を「1 棟事業希望者」に譲渡し、それにより空棟となった 1 棟を

新しい魅力的な建物に変えようとするものである。小さな自前の事業の連鎖によって、自律した街としての空間更新とマネジメントを継続していく方法を示したものである。

観月橋団地再生計画

UR 都市機構が賃貸経営する団地のリノベーション・プロジェクトである。観月橋団地は当初、立て替え予定であったため、入居者のうち65歳以上世帯主の割合が圧倒的に多い高齢化住宅となっているのが現状である。今では団地再生(集約化)として、一部の住棟は取り壊し、残された団地に対してリノベーションを行なう計画を提案している。また、設計とともに「マーケティング」「企画・家賃設定」「広告募集」なども同時に提案することで、より具体的な団地の再生計画をおこなう事が可

能となっている。

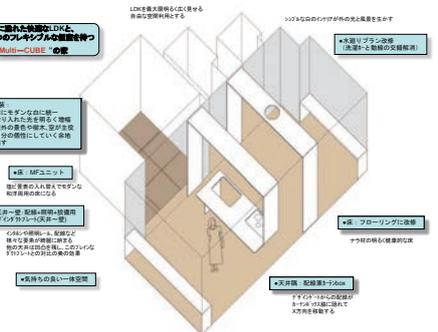
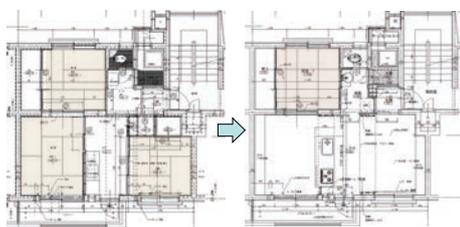
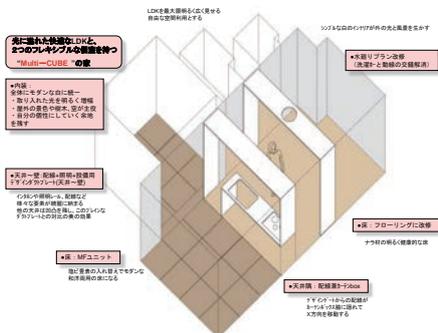
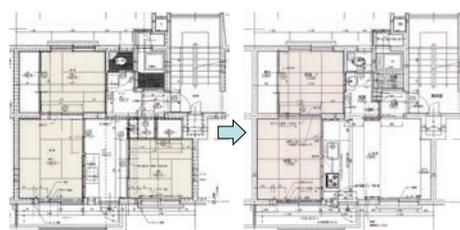
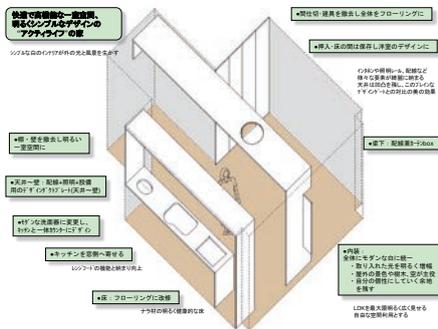
このプロジェクトの基本方針としては、比較的交通の利便性に優れ、団地内環境も良好であるにも関わらず、空き住戸・高齢者の多い団地に対して、若い世代の住人を呼び込むことで、多様な人々のコミュニティが生まれることにより、団地の長期的な魅力向上につながる事を目的としている。

改修案としては、居住者の世帯やライフスタイルに合わせた、3タイプの室内改装を提案した。同時に、周辺環境の状況を踏まえた上での、室内プラン毎の家賃設定の提案や、

メインターゲットに向けて、団地の魅力を伝えるためのウェブ活用の提案等もおこなったものである。

参考文献

- 1) 日本建築協会 『建築と社会』2011年1月
- 2) UR 都市機構 ルネッサンス計画1 <http://www.ur-net.go.jp/west/Renaissance/development.html> 最終アクセス 2012年3月



観月橋団地 住戸改修事例 (3タイプ)

『既存ストックを活用した団地再生の実践と提案』

レクチャー：星田 逸郎 (星田逸郎空間都市研究所)
執筆：宮崎 篤徳 (関西大学 先端科学技術推進機構)

(講演：2012年1月19日)

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/>