

ストック活用時代の大規模団地再編への展望

ストックを活かしながら団地の構造（仕組み）を再編し、多様で自立的（持続的）な“まち”へ再生する修復型団地再編の提案 ver.1(2012)
～その1：建築基準法86条 一団地の解体～

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』

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-

JANUARY
2013
VOL.096



再編提案前（上：A団地 / 下：B団地）
均質で外部に閉じた団地の風景



再編提案後（A団地案） 場所に合った多様な再生の風景が実現



再編提案後（B団地案）



再編提案後（C団地案）

■修復型団地再編の提案

住宅の老朽化や設備の陳腐化、高齢化率の上昇やコミュニティの弱体化などの社会的問題をも抱えている大規模公的集合住宅団地の再生に際し、住宅および環境ストックの活用を図りつつ、住民が守り育て自立的に更新していけるような“まち”に再編する考え方を、京都府八幡市のUR男山団地を舞台として提案＜ver.1(2012)＞し、図面と模型を公開（於：大阪市、吹田市、八幡市）した。

「一団地建築物設計制度」でつくられている大規模な“団地”（＝敷地）の中に公道を通し、各々の住棟が単一もしくは小規模な単位の敷地に接するように

して、それぞれが同時多発的に自由に、自立更新できるような形態に再編するという提案である。こうすることによって、（将来）それぞれのコミュニティや住棟単位の動機に従って、今までの居住領域を大切にしたい範囲での移転などを行い、もともとの住棟の、保存・増改築・改修・再生・建て替えなどを行い、結果として多様な建築物から構成されるまちに再生することが可能となる。全面的な建て替えではなく、耐震上問題のない階段室型中層住棟を残しながら、居住者参加によって小さなコミュニティごとのそれぞれの実態や意向に応じた対応を可能とさせる提案で、現行法制度で実現可能な提案である。

1. 大規模公的集合住宅団地の抱える課題

わが国の人口拡大・都市化の時代に大量に建設された集合住宅団地は、住宅の老朽化や設備の陳腐化などの物理的な問題のみならず、高齢化率の上昇やコミュニティの弱体化などの社会的問題をも抱えている。また、大量のストックがあり資金面の問題等から建て替えは困難であり、その多くがストック活用による再生が目されている。

20世紀の団地計画・開発技術は、多大な戸数ニーズを反映し、大量供給・標準化が特徴となり、巨大で均質かつ外部に対して“閉じた団地空間”を現出させた。これに対し、団地再編は、住宅等のストックの活用を図りつつ、住民が守り育て自立的に更新できるとともに、周辺に対して開かれた地域住環境を形成する“まち”に再編することが目的となる。しかし、全面的な建て替えの事例を除き、ストックを活用しつつ行われた事例は、住戸・住棟改善のレベルで事業主体が単独で行なうにとどまっているのが現状である。

元々、都市基盤が整っていない地域に効率的に多くの住宅を供給する目的で建設された団地は、周辺地域から独立した生活空間を形成せざるを得なかった側面がある。市街地化された周辺環境と連続した地域環境としての再編が、団地にとっても、地域にとっても重要で、地域全体を見据えた再編が求められる。しかしながら、団地を合理的に建設するためにつくられた、建築基準法第86条の規定による「一団地建築物設計制度（一団の建築群をひとつの敷地のひとつの建物と見なす制度）」が個別の更新を難しくさせている。つまり、〈一つの敷地に一つの建築物〉が原則の建築基準法の特例として、団地は大きな一つの敷地に複数の住棟があたかも一つの建築物のように扱われており、一つ一つの住棟の個別の修繕や増築、建て替えが大

変難しい実態となっている。

2. 提案の対象地

本提案では、京都府八幡市のUR男山団地を対象として、ストックを活かしながらの再生が可能となるために必要な再編手法の考え方を提示（提案例示）している。男山団地は、1972年（昭和47年）に入居開始された中層主体の賃貸住宅4,600戸からなる大規模団地で、1,300戸の中層分譲住宅も併存し、人口7万4千人の八幡市において1万人近くが暮らしている。

URでは、現在、団地の集約化（縮小）を行い、まとまった整備敷地を確保して、ストック活用を図るという分類の団地となっている。この男山団地は集約化に分類されているUR団地としては2番目の規模となっている。しかしながら、2010年6月の京都新聞では、「男山はベッドタウンではなく、ライフタウン。ついのすみかです。」という団地住民の声を紹介して、集約化に対する不安の声を伝えている。提案は、住み続けたい住民に、できるだけ好ましい環境に再編し住み続けてもらえる、あるいは住み継いでもらえる団地再編を目標に、従来の集約型とは異なるストック活用の形態を提案している。男山団地は、図2に示すような大きな単位で、一団地として建設されておりますが、分譲と賃貸が一つの一団地にもなっており、それぞれの更新に際しては、この制度の廃止、解体は必須の状況だと考えられる。

3. 提案の考え方

3-1. 「一団地建築物設計制度」の廃止、縮小等の解体

「一団地建築物設計制度」でつくられている大規模な“団地”（＝敷地）を、（公道を入れる等して）小規模な単位に区分し、（それぞれが同時多発的に自由に）自立更新できるような形態に再編し、居住者が主体的に参加できるスケールの領域、空間単位、住棟単位に再編することがな

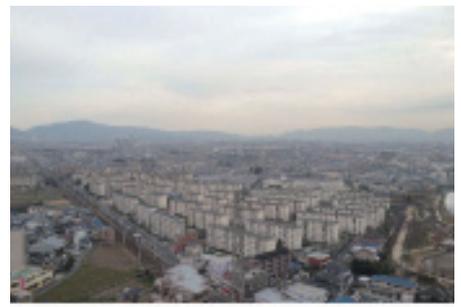


図1. 周辺市街地との連続性に欠ける団地によりも重要である。こうすることによって、（将来）それぞれのコミュニティや住棟単位の動機に従って、今までの居住領域を大切にしながら範囲での移転などを行い、もともとの住棟の、保存・増改築・改修・再生・建て替えなどを行い、結果として多様な建築物から構成されるまちに再生することが可能となる（図2）。

3-2. 団地の“空地”という財産、ストックの社会的な活用

団地内の環境改善、地域との連続性の創出を図りながら、ストック活用のための住棟の改修等、再生資金をできるだけ団地内で確保することが必要である。ただ、残念なことに、近年行われている全面建て替え型のプロジェクトでは、その（法制度上の）余裕を新たな床面積の増加に使い切り、将来必ず必要になる建

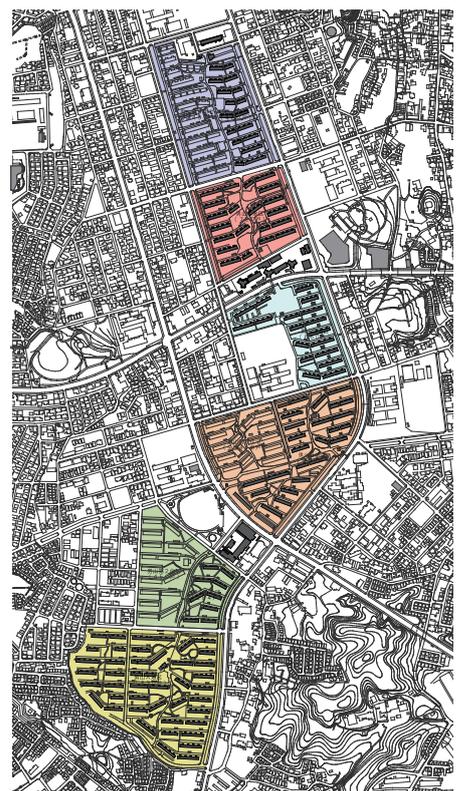


図2. 男山団地の一団地認定

て替えることや地域環境の向上整備といったことがほとんど考えられていない事例が多い。

ここでは、そういった余裕を、重要な環境ストックと捉え直し、今住んでいる住民だけの財産ではなく、将来にわたる住民、市民の資産として考えることを提唱している。

3-2-1. 駐車場の有り様の再考

男山団地の場合、あるいはこのような時期に建設された公的大規模団地では、住民が使いやすい平面駐車場が整備されている。しかし、現状を見てみると、この広大な駐車場スペースのおかげで、周辺市街地との連続感はまったく分断され、団地はまるで島状に、地域から遊離してしまっている。たとえば、(高齢者を含む)団地住民が利用しやすい形態のカーシェアリングの導入等によって、駐車場スペースの量と位置、形状を再考し、現状の駐車スペースをもっと有効に、生活のスペース、もしくは団地再生のために転用利用することを考えるべきである(図3)。

3-2-2. 団地中央の豊かな緑道の有り様の再考

周辺に展開される駐車場の有り様の再考とあわせ、この中央緑道を市



図3. 男山団地と周辺市街地を分断する駐車場

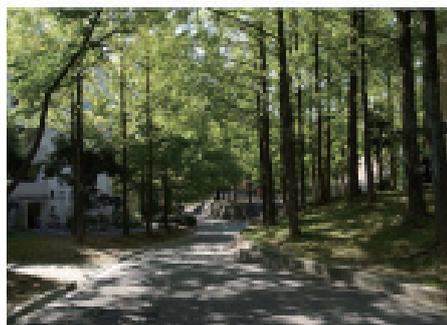


図4. 豊かな緑が熟成された男山団地の緑道

の公園緑道として移譲もしくは移管し、地域に開かれた市民の財産として考え直すことが重要である。その際に、日常の管理などは、関心のある団地内の住民や周辺地域住民によるアドプト制度(公的施設財産の日常的維持管理を愛着ある地域住民に委ねる制度)の活用などで実施することを想定している(図4)。

3-2-3. 団地周囲の一般市街との連続性の確保

一般市街地の建物は、道沿いに連続して両側に建ち並び、結果として、道の空間を形成し、それが地域の景観を形成している。しかし、団地では、住棟は周辺道路から後退、もしくは背を向け、市民にとっての気持ちの良い“みち”空間、すなわち町並み景観を形成するという視点に欠けている。団地周囲の駐車場もそうなのだが、これが周辺市街地との連続性、連担性に乏しい大きな理由でもある。ストックを活用しつつ、沿道性を創出することも団地そのものの再生の大きな目標である。周辺市街地に接する駐車場の環境ストックとしての活用に加え、この点も重要なポイントである。

団地そのものの再生、つまり団地の持つ構造、仕組みの再編は、単に(ハードの)デザインだけの問題ではなく、目指している環境の実現のために極めて有効な手法であり、欧州等の先進事例の多くで、再生ガイドラインの重要な要素となっている。ストック活用を図りながら、そういった構造への再編を図ること、実現への筋道を探ることが重要である。

4. 提案 ver.1 (2012) の骨子

1) 特に団地東西の駐車場の土地利用を変更し、現在の通路部分を若干住棟側に移動した位置に公道を導入することで、住棟がその公道に接するようにする。それぞれの住棟が建築基準法などの制度上、独立して成り立つ位置に敷地境界を設定し、敷地分割を行うことを検討する。その

際に、緑道側に公道に接しない住棟があるところは、2棟、または複数棟で敷地を決定し、「連担建築物設計制度」の再申請をする。この場合も、制度上、敷地内で独立して成立することが必要である。

現状で、擁壁などのレベル差がなく公道に接している部分は、その公道に接して分割する。その際に、形状は同様でも現状の道路が公道でない部分は、公道化するように調整する必要がある。

この作業で、可能な限りの小さな敷地単位への分割が検討されることになる。

2) 駐車場の周辺市街地側の新たな土地利用として、その用地を独立住宅や店舗併用住宅、クリニック併用住宅などの日常施設用地とし、処分用地とする。この処分費用を、公道の整備、住棟の改修、必要最小限のエレベーターの設置、増築等の共用部分の費用、および賃貸住戸の専用部分の改修工事費用補助に充当させるというのが基本の考え方である。ほかにも、敷地周囲の、街区道路に面する部分の沿道性を高めるために、利用できるところは、上記と同様の転用土地利用敷地として検討する。

3) この作業と並行して、団地内の用地に新たに導入したい施設等に関して、団地持ち主(UR)、行政、地域住民や地域事業者(地域事業者候補者)などが集まり検討する部会を立ち上げ、検討を開始することにより適宜計画案に反映されていく。

4) この段階までは、専門家集団が、団地の持ち主(UR)や住民と協議しつつ検討作業を行い、最終的な線形を決めていくことになる。京都府や八幡市との相当な協議、作業が必要となる。

5) こののち、敷地の分割形状をもとに、たとえば中庭を挿んだコミュニティ単位の形成等、居住者が主体的に参加できるコミュニティ単位の明確化などの作業を、住民が主体的に参加して行う。

これを支援する専門家（プランナーや建築家）が、各敷地単位で張り付くことが必要で、地元もしくは京都府や大阪府の建築士やプランナーの参加が望まれる。

6) 最終的に、そのコミュニティ単位でどうしても必要な駐車場を、どのような形態で敷地内に整備するのか、従前の住棟をどのように改修していくのが専門家の支援のもと、住民参加で行われる。住宅の増築も法的には可能で、離れだったら木造での増築も可能となる。カーシェアリングの導入等により、駐車スペースの減少を目論んでいるが、同時に、海外の事例でも見られるように、コミュニティ単位で最小限の車

と共存していくデザインが求められる。量を収容するときの手法とは異なり、車も景観であり、駐車スペースも微気候などの環境基盤を形成する要素であるというスタンスが必要となる。また、従前のストックをコミュニティ単位でどう改修していくのか。1階部分の障害者や高齢者、子育て世代対応にバリアフリー化していく手法や、コミュニティ領域の空間整備の方法、エレベーターの必要最小限での効果的な設置方法などが、具体的話として検討される。また、コミュニティ相互の情報交流なども行われることで、身近な地域内での移転なども検討されることになる。

本提案は、江川直樹（関西大学教授）、荒木公樹（空間計画株式会社）、菊田純一（菊田建築計画研究所）、星田逸郎（星田逸郎空間都市研究所）、三谷幸司（三谷都市建築設計室）、安原秀（OLAの会）、出町慎（関西大学佐治スタジオ）、宮崎篤徳（関西大学先端科学技術推進機構）、今井沙代、大野祥和、永井竜太、福本優、坂口文彦、坂本和哉、佐々木康人、辻村修太郎、中尾礼太、水野陽介、吉浦啓史、吉田祐介（以上、関西大学大学院理工学研究科）、芦田康太郎、植地惇、梅脇宏和、川辺隼、草田将平、近藤拓也、柴田太郎、関谷大志朗、伊達法子、塗師木伸介、下悠、松浦知子（以上、関西大学環境都市工学部）の協働のもと実施されたものです。

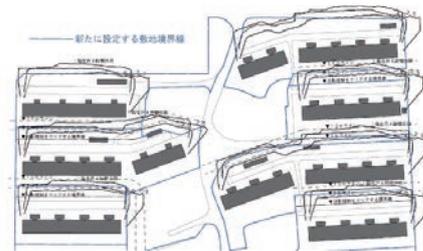


図5. 基準法を満足する敷地単位に分割

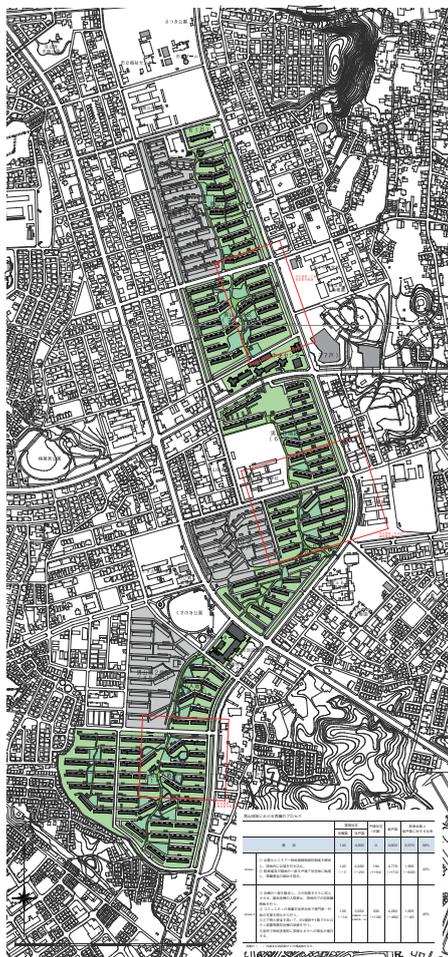


図6. 現況図

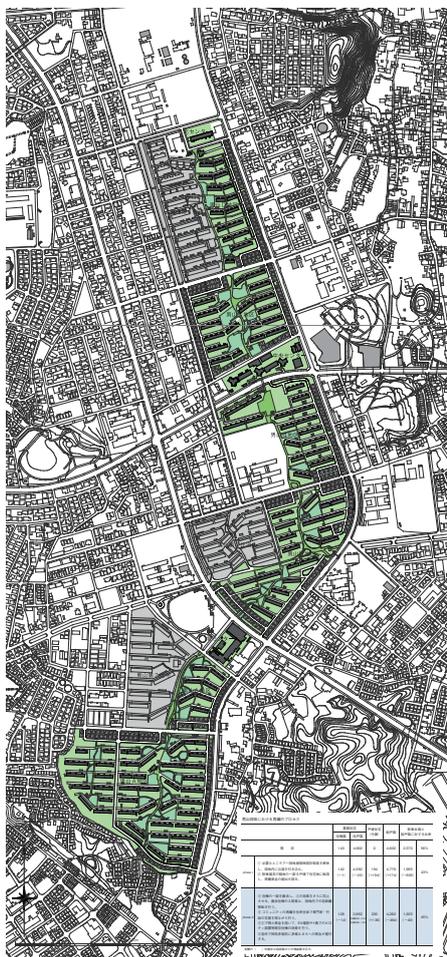


図7. 公道を導入し戸建て等も配す



図8. 周辺市街地との連続性に欠ける団地



図9. 公道を導入し、個別の敷地単位にすると共に、戸建て住宅等を配して周辺との連続性も増す



図10. シミュレーション動画で従前従後と比較（左：従前 / 右：従後）

本リーフレットの「その2」はVOL.097です

『ストック活用時代の大規模団地再編への展望
～その1：建築基準法86条 一団地の解体～』

執筆：江川直樹（関西大学教授）
作成協力：宮崎篤徳（関西大学先端科学技術推進機構）
（講演：2013年1月30日
於：関西大学先端科学技術シンポジウム）

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：2013年1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 4F 団地再編プロジェクト室
Tel : 06-6368-1111 (内線 : 6720)
URL : <http://ksdp.jimdo.com/>