

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2：更新可能な小さな単位への再編手法・3地区での再生イメージ～

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-

MARCH 2013
VOL. 097



C地区提案（減築なし）



B地区提案（棟ごとの除去あり）



A地区提案（部分的な減築あり）

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。

更新可能な小さな単位に再編することで生まれるまち

Vol.096で提案した考えに基づき、A,B,Cの3つの地区で、それぞれ建築家と学生がチームを組み、具体の提案イメージの作成を行った。「団地からまちへ」を共通の目標とし、ストックを生かしながら、居住者も参加しつつ、住民が守り継いでいけるまちに再生・更新することを目標とした。

場所の特性も検討し、それぞれA地区：部分的な減築 B地区：棟ごとの除去 C地区：減築なし という様に、既存ストックの住棟の扱いに対する条件を変えながら、どのような提案イメージが可能かを探った。

地区ごとの検討作業と全体協議を繰り返した結果、下記の4点を共通の再編手法としつつ、それぞれの提案イメージが

作成されることになった。1つ目は、団地内への公道の導入である。このことにより、2つ目の手法である、団地と周辺住宅地とに挟まれた敷地に、戸建て（独立）住宅や、店舗併用住宅、小規模生活利便施設などを計画でき、周辺との連続性や地区内のミックスコミュニティの実現、再生資金の創出に寄与できる。3つ目は4階着床のエレベーターを住棟間に挟み込み、住棟をつなぐことである。比較的改修工事の容易なこの手法によって、各住棟の接道も可能になる（連担建築物制度の利用と使い分ければ良い）。4つ目は、男山団地の大きな特徴である緑道をまちの骨格として、住民自らが守り育てるパブリックスペースとすることである。

B 団地マスタープラン

■男山団地中央部に位置するB地区。スターハウス型の住棟や中央センター、メタセコイアの緑など他地区とは異なる特徴をもつ。これらの特徴を継承しつつ、1.公道 2.戸建て住宅 3.緑道と広場 これら大きく3点において進めて行く。
下表はそれらのプロセスによって更新、再編される団地住戸数と駐車台数の関係である。団地住棟と戸建て住宅が混在し、団地内緑道がまちの公園へと変貌する絵を描いて計画した。

| | B地区全体 | B-28~B51 | B-12~B27 | (B-1~B1) | | | | |
|------------|-------|----------|----------|----------|-----|-----|-----|-----|
| 既存(現況)住戸数 | 1340 | 520 | 450 | 370 | | | | |
| 提案住戸数 | 806 | 60% | 333 | 64% | 291 | 65% | 152 | 49% |
| 既存(現況)駐車台数 | 859 | 64% | 364 | 70% | 258 | 57% | 237 | 64% |
| 提案駐車台数 | 339 | 42% | 136 | 41% | 131 | 49% | 172 | 40% |



■公道を入れる場所

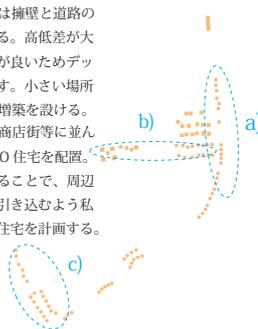
- 道路で分断された団地を新たな戸建て住宅でまちのようにつなぐ、道路沿いに宅地割り兼ねる公道を新たにひく。
- 高低差が大きく団地とまちはかけ離れている。その高低差を緩やかに繋ぐ公道。
- 元々駐車場に続く道路を拡幅して公道にし、また団地の外縁部にまちを引き込むために公道を設ける。



1. 公道

■住宅のタイプ

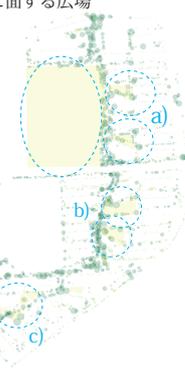
- 擁壁側の戸建て住宅は擁壁と道路の高低差の違いで設定する。高低差が大きい場所では見晴らしが良いためデッキ等を擁壁側にせり出す。小さい場所では道に接近して1階を増築を設ける。
- 西側に連続している商店街等に並んで店舗兼用住宅やSOHO住宅を配置。
- 様々な施設が隣接することで、周辺の人々を団地や緑道に引き込むよう私道を分離した住み良い住宅を計画する。



2. 戸建て住宅

■南北に続く緑道とそれに面する広場を骨格とした単位付け

- 葉振りの大きい樹木の並ぶ緑道。広場だけでなく緑道を挟んで建つ中学校の校庭を団地内の空地として捉え、大きな広場として扱う。
- B 団地の一部分にのみ植えられたメタセコイアが林立する緑道。足下が抜ける分、面する広場はより大きく感じる。
- 広場が連続している緑道。住棟も他の場所に比べ、様々な方位に振っていて均質的な空間があまりない地区。



3. 緑道と広場

各地区共通の主な3つの要素 (B地区マスタープランでの例)



平面図：緑道沿いの空地に人々が集い、寄り添うような風景のイメージ

■ B 地区での提案（棟ごとの除去）

「団地とまちをつなぐ
緑道に寄り添う暮らし」

B 地区の特徴であるメタセコイアの緑道。心地よい木陰や木漏れ日を与えてくれるこの緑道は、団地に住む人や地域住民にとってのかけがえのない財産だと私たちは考えた。緑道沿いにある広場や農園に人びとが集まり、寄り添うような風景をイメージした B 地区再編の提案。

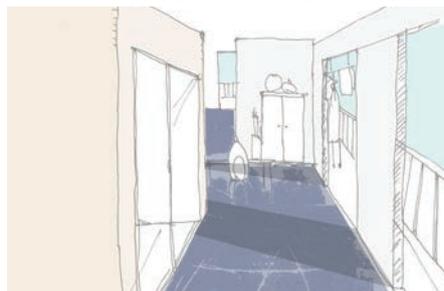
高い擁壁によって分断されたまちと団地を公道や戸建ての住宅群によってつなぎ、団地とまちが混ざりゆく風景をつくり、豊かな自然環境をもった男山団地を地域の財産として受け継いでゆく。



デッキを張り出し視線が行き交う



団地内に設けられたコミュニティ施設



エレベーターが増築される住棟 4 階



デッキによる歩車分離でうまれる広場



戸建てと既存住棟が混ざる連続立面



平面図：住民達が描く新しい男山団地のイメージ

■ C地区提案（減築なし）

「自立する男山団地」

団地がまちらしくあるためには、大規模に画一的に管理されるのではなく、団地住民が自らの手で団地の未来を創造していくことが重要だと私たちは考えた。

そのためには、住民の方が自分たちのまちについてきちんと話し合える環境を作り出すことが必要である。すなわち「コミュニティの深度を深める」ことが団地をよりよい環境に変えることへ繋がると私たちは考えている。

○団地からまちへの4Step

Step 1 建築家が団地住民と話し合いながらコミュニティの結束育成を促す環境骨格を計画する。

- ・コミュニティ単位を意識した広場や共用施設の計画
- ・エレベーターで住棟を連結し接道させることで、更新可能にする。
- ・コミュニティ間の環境計画、コミュニティ単位を超えた共用施設の計画

Step 2 各コミュニティ単位で従前まとは異なった自治形態を持つコミュニ

ティ組織を形成する。今までの、C地区で1つの単位であったものを残し、さらに3～4棟でのコミュニティ単位を設けることで、住棟の再編をより細かく、簡単に行なうことが出来るようになる。

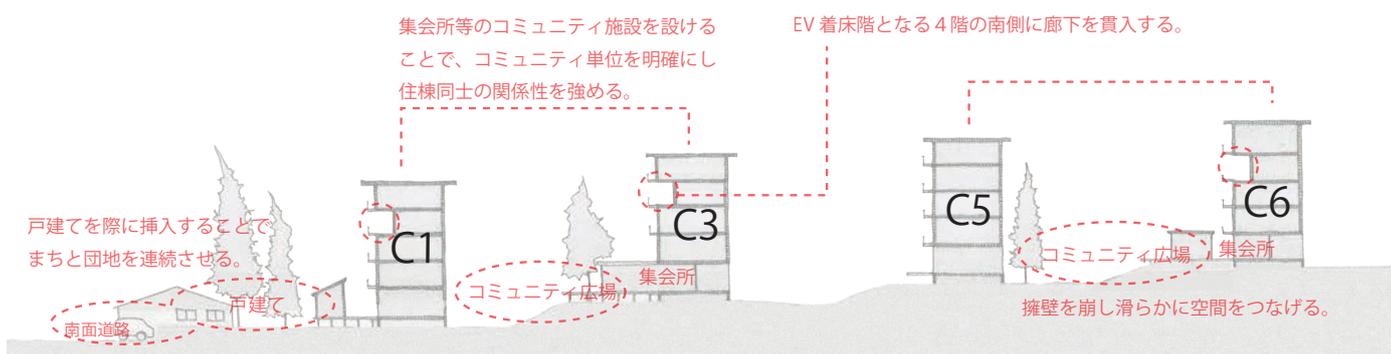
Step 3 各コミュニティ組織（単位）で、建築家と相談しながらコミュニティ内での建築的協議（共用空間の使い方や増築のルール）を取り決める。

Step 4 住民自らの手（セルフビルド等）で改編を行う。

住棟間の擁壁や立ち並んだ車により一つ一つの棟の関係性が無くなってしまっている。



断面図（現況）：擁壁や立ち並んだ車によって各棟ごとの関係性が無くなっている



断面図（提案）：各棟ごとに関係性を持たせる

- 建築家が行なうこと
- 住民が行なうこと

専門家は住民達のコミュニティの結束育成を促すための環境を整える。断面図にあるように住棟同士の関係性のない現況に対して、コミュニティ単位が見えて

くるように住棟同士に関係性を与えてゆくことを考えた。

住民は、建築家によって整えられた団地を舞台にコミュニティを作り出し、専門家の知恵を借りながら、自分たちの手で住み良い環境を作り出してゆく。

建築家と団地の住民それぞれの知恵と生活で日々感じている意見を活かし、再編してゆくことで、住民の住民による住民のための男山団地へと変えてゆくことが出来ると私たちは考える。



南からC1～4棟の連絡ブリッジをみる



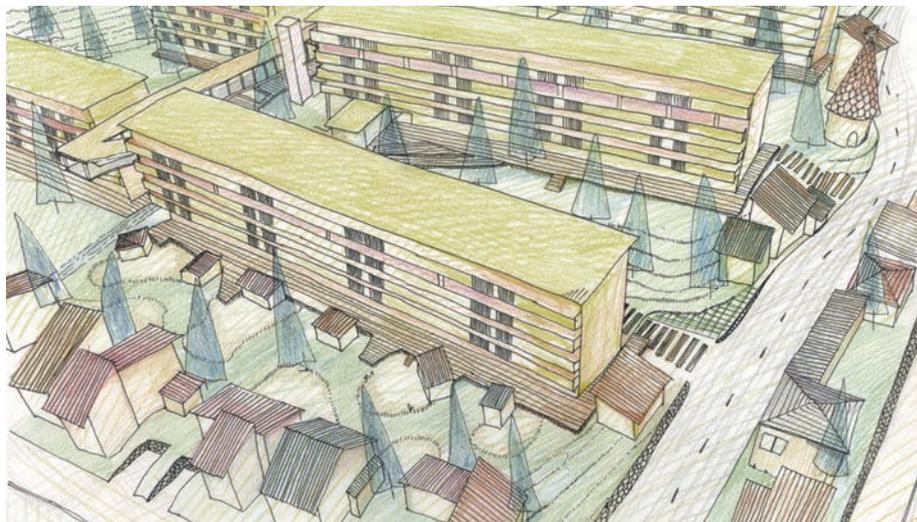
東からC5棟を眺める



西からコモンガーデンをみる



西からC1～4棟を眺める



南東からの鳥瞰パース



平面図：空地の利用度を高め、外部空間に領域を持たせる

■ A 地区提案（部分的な減築）

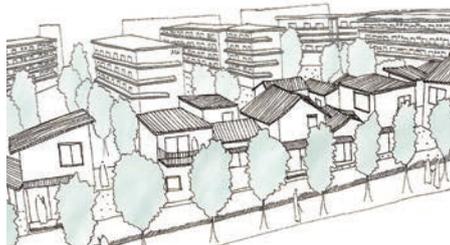
「男山団地を散歩できる庭にします。」

男山団地は、山の地形と緑地に包まれた豊かな環境をもった団地である。しかし、その豊かな空間が誰のものにもなっておらず、うまく使われていないと感じた。そこで、私たちは縁側のようなテラスや緑に包まれた離れなどをつくりながら、男山団地の豊かな空間を住民の、あるいは男山のまちの庭になるような提案を考えた。

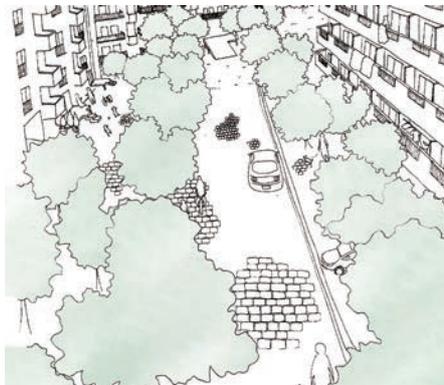
散歩できる庭にするための5つの方法

- 1, まちと団地の境界に戸建て住宅用地を設け、その売却資金で団地全体を改修する。
- 2, エレベーターをいくつか設け、高層階へのアクセスを容易にする。住棟を連結することで全ての住棟を接道させ、更新しやすくする。

- 3, 住棟の1部を「減築」することにより、団地東側の環境を良くする。
- 4, 木立の中に車を止める「アクセスプラザ」によって車のためだけの空間が広がる現況の駐車場を変える。
- 5, 囲み広場に「デッキ」と「離れ」を設けることによって、広場に生活が溢れる場になるようにする。



戸建て住宅用地に立ち並ぶ住宅が、団地とまちとが混ざり合う風景をつくりだす



豊かな緑の中に駐車するアクセスプラザ



減築によって生まれた戸建てと団地に囲まれた囲み広場

本リーフレットの「その1」はVOL.096です

『ストック活用時代の大規模団地再編への展望
～その2：更新可能な小さな単位への再編手法・3地区での再生イメージ～』

作成：KSDP 男山提案部会（2012）
執筆とりまとめ：坂口文彦（関西大学大学院 博士前期課程）

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