

団地住戸のリノベーションを経験して —観月橋団地・向ヶ丘第一団地・富田第二住宅—

KSP 関西大学
戦略的研究基盤
編 地 再
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 2013
VOL. 102



図1. 観月橋団地再生プロジェクト

新しい住まいの形を目指して

約半世紀前に建設された古い団地には、現在の新築集合住宅にはない、たくさんの魅力がある。これからの我が国の住宅ストックの1選択肢として、それらの魅力をどう生かして、新しい住まいの形をつくっていくかが大切なテーマである。

事例1: 賃貸住宅団地の再生プロジェクト

京都府伏見区にあるUR観月橋団地の再生プロジェクトでは、建築家と広告会社がタイアップして、老朽化した団地のリノベーションを行った。

古い住戸が持つ魅力を、内部改修によって新しい魅力として再生した団地である。ここでは新しい入居者の生活が始まっている。

事例2: 賃貸団地の再生実験プロジェクト

「向ヶ丘第一団地ストック再生実証実験」は、大阪市堺市にある取り壊し予定の古い団地住棟3棟に対

して、様々な住棟改修プランを実験的に施工したプロジェクトである。団地のもつ豊かな外部空間を活かし、住棟内外に増築や減築を大胆に取り入れることで、住戸と住戸、住戸と外部空間の関係性を再構築した。

階段室型の住棟が持つ構造的特徴を生かし、住棟内に通りや共有空間をつくり、住棟間を通路やピロティでつながりを持たせることで、「まち」としての新たな魅力を創造することができた。

事例3: 分譲団地の再生計画

大阪府高槻市にある分譲団地である富田第二住宅では、建替え決議が成立せず、今後の団地のあり方を住民管理組合と建築家、大学などが一緒になって、建替え以外の団地の方向性を模索している。

建替えか否かという二者択一の間にある様々な可能性について考えるべきであり、住民は再生の選択肢によって何が得られ、何を失うのかということ認識しながら、これからの幸せの形を考えていく。

1. 観月橋団地再生プロジェクト

1.1 プロジェクトの概要

京都府伏見区にある昭和37年から入居が始まった団地である。住棟は階段室型の5階建てで、老朽化しており、外部空間には樹木が茂る。住民の約半数が高齢者世帯で、約1/4の住戸が空家になっていた。

UR都市機構では、既存ストックを改修し住戸を集約して、つくられた空地を街づくりに活用する「集約型団地再生」を行う(図2)。

観月橋団地再生プロジェクトは、既存ストックの改修にあたり、単に改修工事を行うのではなく、新しい魅力ある団地として再生するべく、住宅市場のマーケティング、事業の経済バランスの設定、具体的な住戸の設計、積算、広告、プロモーションにいたるまで、民間事業者(建築家と広告会社)が行うという新しい形のプロジェクトであった。

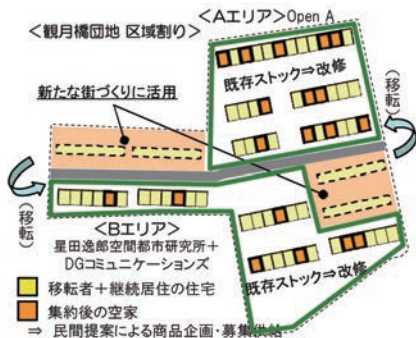


図2. 観月橋団地再生の概要

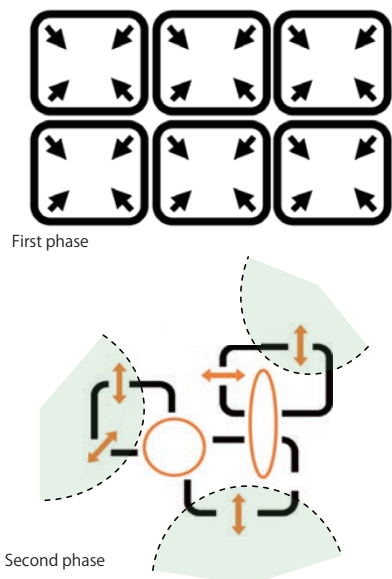


図3. コンパクトにまとまっていた団地を、周辺に向かって開いていくデザインへ

1.2 改修の方向性

団地再生の方向性として考えたことは、第一に、半世紀を経てまっ白な造成地から緑いっぱいの自然を有した屋外環境へ向かって、住戸をより開いていくことである。(図3)。

第二に、中層階段室型という、奥行が浅く南北両面が開放された優れた住棟形式を生かし、光と風と景色が通り抜ける気持ち良い空間にすることである。

また高齢者が殆ど占める現構成に、若い世帯の入居を促進し、健全なバランスのあるコミュニティへと誘導することである。

プランはオープンプランを主とするが、複数寝室のある住戸も選択肢として用意し、家族型のバリエーションと個室要望にも配慮した。

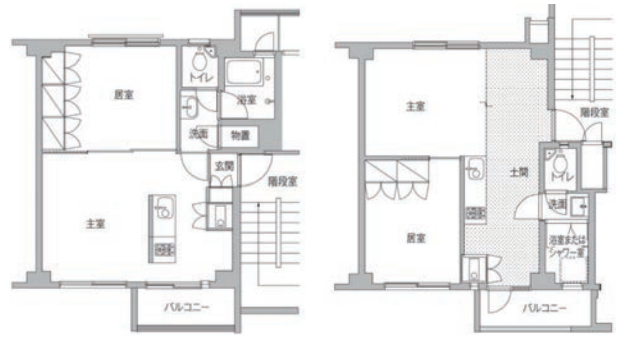


図4. 間取りの改修(Aエリア)

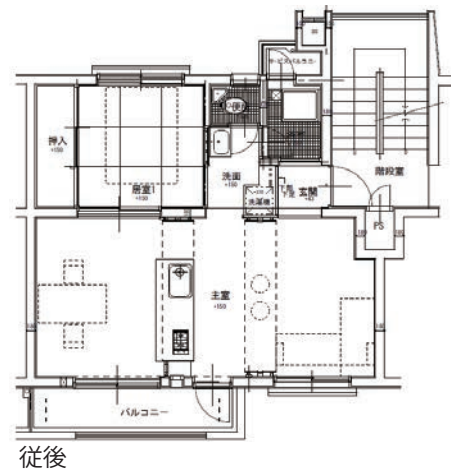
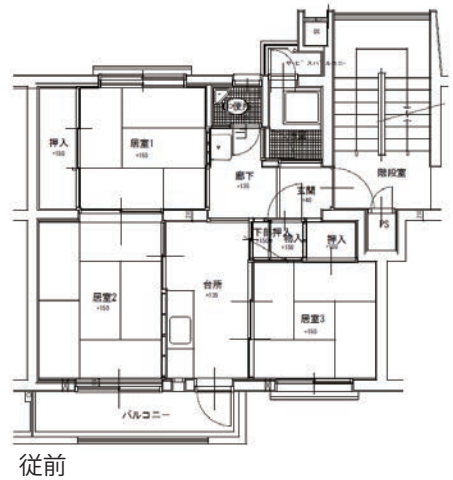


図5. 間取りの改修(Bエリア)

1.3 改修の内容

本プロジェクトでは、賃貸住宅としての収支を考慮し、家賃の増額で賄える範囲の改修工事費とされた。

① Aエリア(株オープン・エー)

従前の間取りをアレンジする形で、キッチンが中心になる間取り(アイランドキッチンモデル)や、室内に土間を入れたモデルが導入された(図4)。

従前にはなかった洗濯機置き場を設置した。また浴室のつくりを現代風に清潔感の高いものにした。これらは、従来古い団地に反応を示さなかった層、特に社会人単身者層やその半数を占める女性層に強い反応があった。

室内は開放的な作りにした。押入れの裏や天井裏など、コンクリート打ち放しの壁面等をあえて露出させた。

② Bエリア(株星田逸郎空間都市研究所)

間取りは1Kをワンルーム化したり、3Kを1LDK・2LDKにするなどの改修を行った(図5)。

室内に門型プレートという新しい要素と、配線等の古い要素をバランスよくデザインした(図1の従後)。また寝室は樹脂製の方形畳としてベッドやソファも可能な和洋兼用の空間とした。

いろいろな暮らしの可能性がある中で、まず空間として気持ちのいいものを提供し、そこに住まい手の工夫が入るようなデザインとした。

これらの住戸は非常に高い募集倍率となり、京都の若い層に大いに受け入れられた。

1.3 ブランディング・コミュニケーションデザイン(図6)

古い団地の課題である、統一感のない団地看板や案内板、集会所やゴミ収集所などの外部空間を見直し、外壁等の色彩・サイン計画を住戸・広告のデザインと統一したブランディングデザインを行った。

またブランドイメージを作るための積極的なプロモーションを行い、プロジェクトの目標や試みを積極的に外部に発信することで、新しい入居者の開拓につなげた。

さらに新たな入居者と既存住民との接点を構築していくために、第三者としてコミュニティ形成のきっかけづくりを支援する、コミュニケーションデザインを行った。

現在このプロジェクトは第二段階に入っており、長期的な居住を可能にするための取組みが始まっている。団地のランドスケープにおけるブランディング、ブランディング・コミュニケーションデザインの継承、入居者アンケートやヒアリングによる居住実態の調査、住民同士の座談会、イベントの企画、開催などが予定されている。

2. 向ヶ丘第一団地ストック再生実証実験

2.1 プロジェクトの概要

大阪府堺市で実施された「向ヶ丘第一団地ストック再生実証実験」は、全国の団地再生で展開することができる改修技術を開発するためのプロジェクトで、住戸内の改修だけでは

なく、団地全体の住空間を豊かにするための実証実験が行われた。

団地を再生し、真に長期的に活用するためには住戸内の改修だけでは限界がある。本プロジェクトでは長期的に活用できるストックにするための増減築や、屋根、テラス、デッキの設置、住棟内に廊下や外部につながる階段、また談話コーナーといった共用空間を設けるなど、様々な改修プランを実施した。

実際には、一棟にこれだけのプランを導入することは難しいが、団地全体の視野で適用することで、従前の単調な空間環境も大きく変わる可能性があることが示された。

2.2 改修内容

改修は、取り壊し予定の古い団地住棟3棟(26号,27号,28号)に対して行われた。

26号棟に対しては一部を減築し屋根、テラス、リビング、縁側廊下などを増築し、住棟内に廊下をつくるなど、共用空間を新たに構成して、集落的な構造となって「まち」化することが提案された(図7)。住棟内に、道路や公園と同じ長く住むための基盤を入れられた。

27号棟に対しては住戸空間をコミュニティ空間へのコンバージョン(用途変更)を行い、そのために談話コーナーなどを設置した(図8)。

28号棟のみラーメン構造であったため、耐震化方策として4、5階を減築した。また住

棟の周囲にはウッドデッキを巡らせた(図9)。

これらの実験結果は現実のプロジェクトに反映されており、階段室型でもさまざまな改修ができることが実証された。

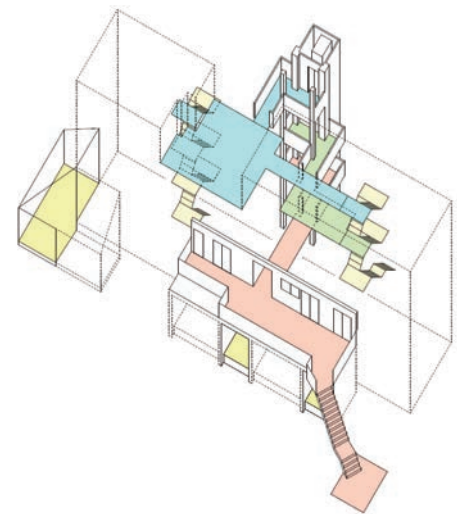


図 7.26 号棟の改修



図 8.27 号棟の改修



図 9.28 号棟の改修

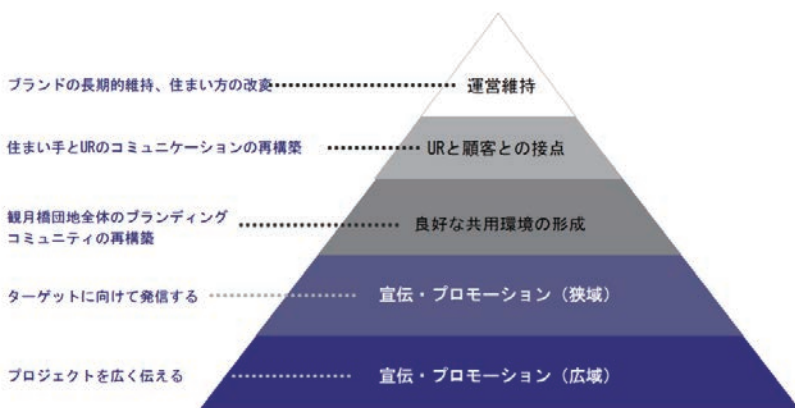


図 6. ブランディング・コミュニケーションデザイン

3. 富田第二住宅再生計画

3.1 富田第二住宅再生計画の概要

大阪府高槻市にある、45年前に建てられた分譲集合住宅の富田第二住宅(図10)では、20年前に一括建て替えの計画が持ち上がった。

当時、富田第二住宅が抱える問題として、①団地が経年し転売価値も下がり、住民も高齢化していく中で、将来の見えない漠然とした不安・喪失感があること、②エレベータの無い4、5階の住戸は高齢者にとって生活が困難であること、③設備の老朽化や構造の劣化が進んでいること、などが挙げられた。

一般に分譲集合団地を建替える場合、一括の等価交換方式にて事業費を捻出するが、ここでは立地が不利で還元率が低く、建替えに反対する世帯もあり、建替え事業の賛同が得られなかった。

管理組合では、建替えの代わりに何ができるのかを模索する中、「向ヶ丘第一団地ストック再生実証実験」を見学したことをきっかけとして、大学や建築家^{*}と一緒に再生的な方法の模索へと動き出した。

(^{*}京都工芸繊維大学 鈴木克彦教授 + 多数の学生、武庫川女子大学 大坪明教授、(株)星田逸郎空間都市研究所 星田逸郎)

3.2 何のための建替えか

建替え事業が計画される例は多いが、何のための建替えかを十分考える必要があるのではないかと。

建替えでは資産の再生が云われるが、貨幣価値や便利さだけが価値なのか、環境や五感、生まれ変わり続けられる”余地性”など、暮らしと

人生の総体が資産ではないのか。

建替えによって何が得られ、何を失うのか、いまの団地にある潜在的な価値を問い直すべきである。

お互いが近隣として認識し合い、気づきあい、挨拶し、思い合うベーシックな近隣環境は大切である。幼児と母親、後期高齢者は日常をどのような環境で暮らすのか。

懇談会やワークショップを通じて、様々な議論を続けている。

3.3 再生に向けた第三の道

これまで一般には、一括建替えか何もしないかの選択しかない場合が多いが、実はこの両極の間に無数の選択肢があり、その団地に合った多様な解を皆で模索することが肝要である。

良いところを育み、マイナス面を補っていく中で、暮らしの良さを継続し膨らませていくような再生の道を模索するべきである。

リノベーションは一度に完成する

ものではなく、1歩ずつ進めるべきものである。富田第二住宅では大学、建築家などと共に、ワークショップやイベントを通して住民と対話しながら、どのような再生方法があるのか、団地の再生計画づくりが進められている(図11.12)



図 10. 富田第二住宅



図 11. ワークショップの様子

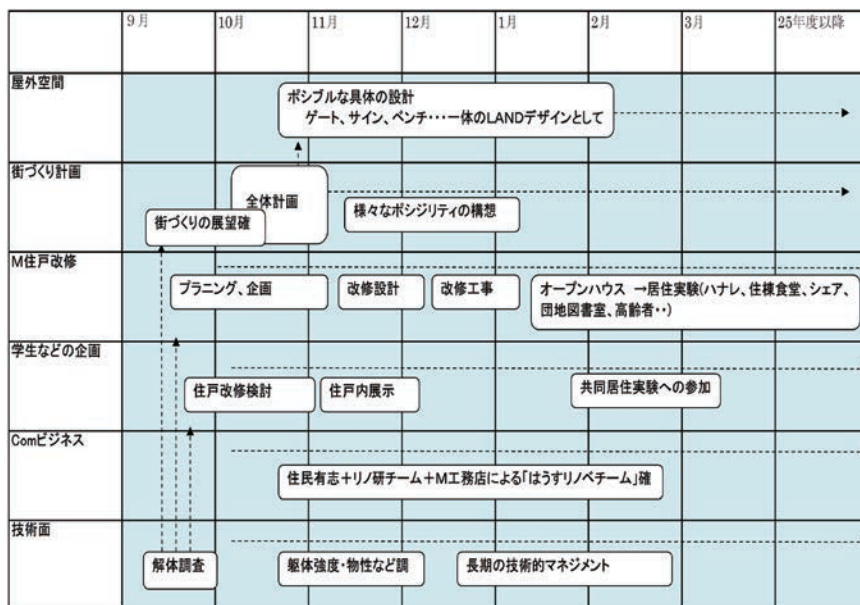


図 12. 再生計画づくり(案)

関連リーフレット：010

『団地のリノベーションを経験して

—観月橋団地・向ヶ丘第一団地・富田第二住宅—

レクチャー：星田 逸郎 (星田逸郎空間都市研究所)

作成協力：保持 尚志 (関西大学大学院 博士後期課程)

(講演:2012年12月16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：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.jimbo.com