

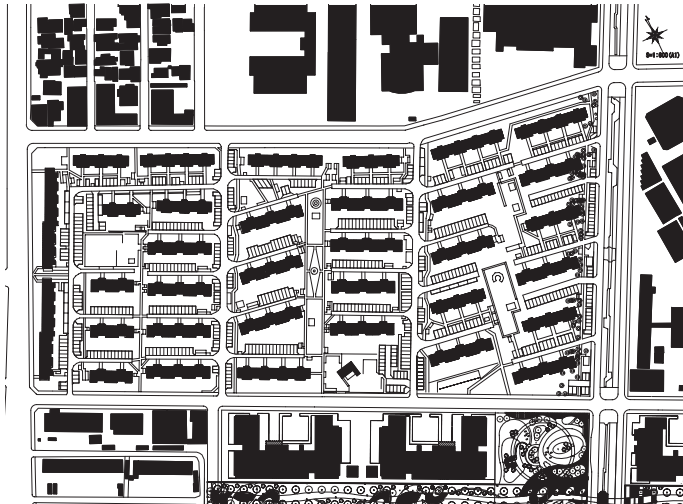
ストック活用時代の大規模団地再編への展望 (その2)

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 ～UR都市再生機構浜甲子園団地(第IV期エリア)を舞台として～

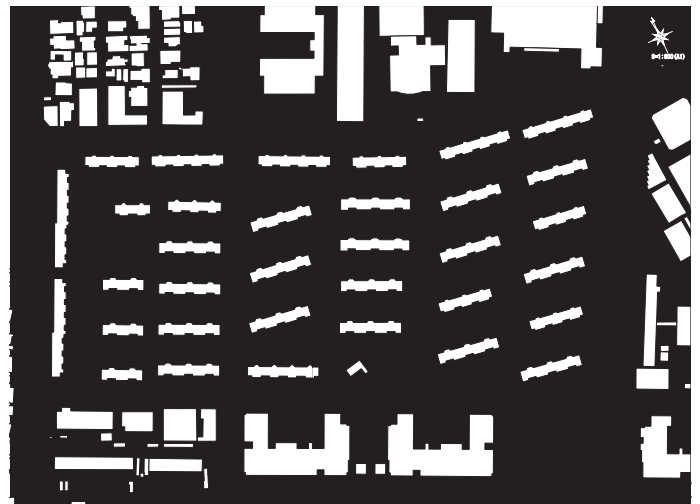
KS
DP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

JUNE 2013
VOL. 119

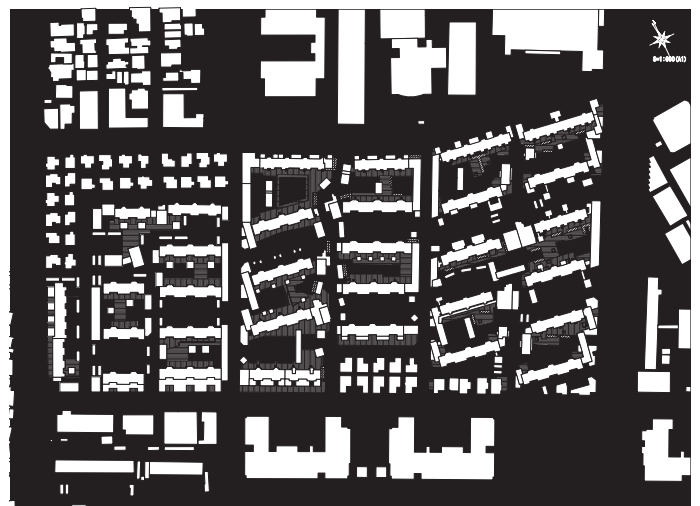
文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究』



現況「図」と「地」図



計画「図」と「地」図



■修復型団地再編の提案

関西大学団地再編プロジェクトでは、昨年から既存ストックを活かした修復型団地再編のシミュレーション提案を行なっている。最初の提案として、京都府八幡市に位置するUR都市再生機構(旧・日本住宅公団)の男山団地(147棟、賃貸4,600戸)を舞台とし、団地再編リーフレットvol.96及び97にて、その成果を公表した。本稿で述べる2つ目の提案は、兵庫県西宮市に位置するUR都市再生機構の浜甲子園団地(第IV期エリア)を舞台とした。

浜甲子園団地は、1962年に入居が開始され、都市部への急速な人口移動に伴う住宅不足の解消といった建設当時の社会的要請に貢献したものの、建物の老朽化とともに現在の住要求への対応が困難となった。また、団地周辺の市街地の進展に伴い、恵まれた立地条件にふさわしい土地の有効利用が求められ

た。2001(平成13)年に着手された再生事業(第I～III期)は、建替えの手法を採用しているが、住棟の再生にとどまらず、団地の再編に取り組んだ、わが国における先駆的な事例として多方面から評価されている。

本提案は、ストック活用型の団地再編の提案として、浜甲子園団地の現在計画が未定となっている第IV期エリアを対象地とし、既存の住宅及び環境ストックの活用を図りながら、団地を周辺に対して開かれた地域住環境を形成する“まち”に再編することを目指している。2012年秋に提案した男山団地再編計画に引き続き、建築基準法第86条の一団地を解体し、小さな単位での個別更新可能な形態への再編とともに、付け足すことにより、周辺地域との連続性や領域感と密度感の豊かな住宅市街地への再生・更新を提案している。

1. 提案の背景

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ている。しかしながら、その多くの再生事業が、現代の市場主義の流れの中で、民間の集合住宅と同様の巨大なボリューム、周囲のまちなみとの連続感のない形態、敷地内で閉じた内向的な形態といった様相を呈しながら、進行している。建替え敷地を集約・高密度化して余剰地を生み出し、民間住宅及び民間施設を誘導することが目され、その結果従来中層だった集合住宅が一気に高層化し、団地内の既存住民だけでなく周辺住民の生活環境が大きく変わる例が甚だ多い。地域の公的資産としての公共集合住宅地という考えは、消滅していく傾向にあるが、この状況は本来、公共性及び社会性を先導する立場にある公的住宅の役割を放棄しており、社会的な問題を呈していると言えよう。

2. 提案の対象地

浜甲子園団地は、敷地面積31.1万㎡、150棟（2～5階建）、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として開発され、1962（昭和37）年から1964（昭和39）年のわずか2年間で入居が完了した。阪神間の良好な環境に恵まれ、都市部への急速な人口移動に伴う住宅不足に大きく貢献したこの団地も建物の老朽化等の問題が顕著になり、住棟の建替を基本として地域の再生が図られることとなった。1995（平成7）年度から検討・調査が始められ、2001（平成13）年度より住民・UR・西宮市の連携のもと、全体を4つのエリアに分けて建替え事業を進められた。

ここでは、郊外型の団地形態（レジデンシャル・イン・パーク）から、都会的な多様性・機能性を備え、周辺地域との一体感のある住宅市街地へ再編する新たなまちづくりが目指された。つまり、広大な賃貸住宅のみの偏ったエリアを、公道の導入により自立的な

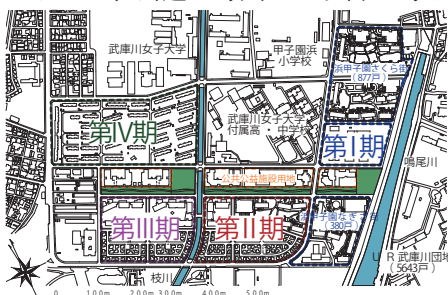


図1. 浜甲子園団地の全体図

更新が可能となる適切な単位（街区）に分割した上で、地域に求められるインフラや福祉施設等の導入、戸建住宅や民間分譲集合住宅等を混在させ、地域の風土的特色を生かした多様で自立的な住宅市街地への再編が目標とされた。再生事業全体では、以下の3つのテーマを掲げられた。

- ・「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

第Ⅰ期エリアでは、2005（平成17）年に「さくら街」（877戸）の、2012（平成24）年に「なぎさ街」（380戸）の戻り入居が開始された。第Ⅰ期では、＜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、団地住民のみならず西宮市民や社会からも評価される住宅市街地環境、＜都市住宅＞環境が実現した。

なお、2007年12月に公表された「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」では、浜甲子園団地は「団地再生（建替え）」とされた。ここでは、「地域の整備課題、住宅需要等に応じて、大規模な再生事業（建替事業、トータルリニューアル等）、改善事業を複合的・選択的に実施」することが定められている。今後の事業対象となる第Ⅱ・Ⅲ期については、計画段階から民間事業者とURが連携する新しい方式を導入した多様な住宅市街地のまちづくりが企図されている。

本提案は、浜甲子園団地の中でも「継続管理」として現段階では建替え計画から外されている第Ⅳ期エリアを検討対象とした。

浜甲子園団地は海にも近い平坦な地形で、中でも第Ⅳ期エリアは、周辺に武庫川女子大学・付属中・高校のキャンパスや中低層住宅が混在する市街地に隣接する。エリアの南側には新たなメインストリートとして団地全体を東西に貫くブルバール（公園）が計画されており、東側は水と緑の南北軸として整備が計画されている枝川に面する。第Ⅳ期エリアの現況諸元は、以下の通りである。

所在地：兵庫県西宮市枝川町
敷地面積：68,340㎡（6.83ha）
住棟・住戸数：34棟（4～5階建）・1,046戸
住戸型式別戸数：1DK（25㎡）128戸、

2K（35～36㎡）396戸、3K（41㎡）474戸、3DK（47㎡）48戸



図2. 第Ⅰ期「さくら街」（2005年入居開始）



図3. 第Ⅳ期エリア周辺現況



図4. 第Ⅳ期エリア現況（東側の枝川より見る）

なお、第Ⅳ期エリアには、耐震性能の判定基準となるIs値が0.6を下回る「耐震改修が必要とされる建物」が13棟存在する。耐震改修が必要な住棟の分布は、図5の赤色で示す通りである。

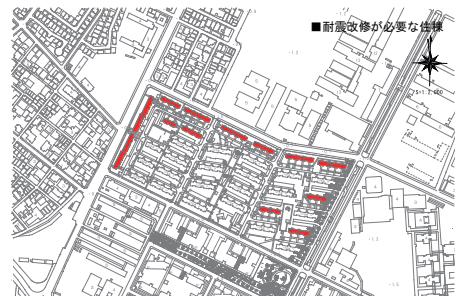


図5. 耐震改修が必要な住棟の分布

図6の赤の破線で示す通り、北入りの住棟と南入りの住棟が対面するNSペアが9組配置されている。NSペアは、中庭へのアクセスを共有することにより住棟をグルーピングし、空間的にコミュニティ形成を促進することを意図した空間設計手法である。図6の緑線で囲まれた部分は、まとまりのあるオープンスペース（プレイロット）を示す。また、エリア全体の住民が利用するための集会所が1ヶ所設けられている。



図6. NSペアとプレイロット・集会所

3. 提案の前提となる考え方

1) 適正規模への分割

団地は、そのほとんどが一団の敷地に対して住宅またはそれに付随する機能のみで構成されている。住棟の反復配置等によって結果的には大きな単位となり、更新や管理等の大きな妨げとなっている。自立更新や居住者の主体的な参加が可能となる単位（グループピング）への分割を検討する。

2) 公道の導入

団地を合理的に建設するための特例として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」のもとでは、住棟毎の修繕や増築、建替を自由に行うことが大変難しくなっている。一団の敷地に公道を導入することにより、自立更新を行ないやすい小規模な敷地単位（本検討では、1棟毎に接道が可能）に分割する。

3) 空地利用の見直しと新たな土地の利用

ほとんどの団地では、その場所の法定容積を使い切ることなく余裕を持って計画されている。そうした余裕を重要な環境ストックとして捉え直し、現在だけのために全てを使い切るのではなく、多様性や機能性を備えるよう将来を見据えた団地構造の再編のために使う。

4) いきいきとした敷地（沿道性）の形成

団地の住棟は道路から後退し、もしくは背を向け、団地内外の住民にとって気持ちのよい“みち”空間、すなわち、まちなみ景観を形成するという視点に欠けている。これが周辺市街地との連続性に乏しい大きな理由である。ストックを活用しつつ、沿道性を創出することも団地再編の大きな目標とする。

5) 周辺環境と相まって形成する景観

団地はその内側から見ても、外側から見ても景観的に周辺の市街地から孤立しがちである。周辺の市街地とは異なる団地景観を改善し、潤いのある景

観や空間を創出するためにも、団地周辺の市街地との連続性の確保に努める。

6) 住棟・住戸の改善

現在の画一的な住宅の供給から、少子高齢化に対応した新たなライフスタイルに適應した住宅供給へ転換する。高齢者が安心して住み続けられるだけでなく、若年層も住み続けられる多様で持続的な居住環境の実現が必要である。また、福祉的機能等新たな居住以外の機能の導入が可能となるような改善を図る。

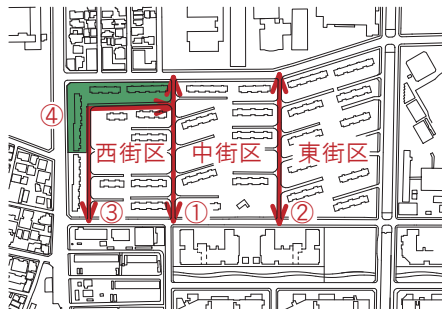


図7. 浜甲子園団地第IV期エリア
土地利用再編計画図

1) 公道①及び②を導入し、敷地全体を東・中・西の3つの街区に分ける。これにより西側街区の一部を除きほぼ全ての既存住棟が公道に面することになる。

2) 西街区にL型の公道③を導入し、戸建て住宅ブロック④（緑色部分）を導入する。

4. 検討の進め方

東街区・中街区・西街区の3つの街区について、第I期の建替え計画に参加した3名の建築家（本プロジェクトの客員研究員及び協力研究員）がそれぞれの街区の計画を担当し、全体の立体・空間構造の検討について、異なる建築家（協力研究員）が担当した。前記の4名で基本ルールを共有しながら、場所ごとに差異と変化（場所性の創出）が現れるように、応答・協議・確認を繰り返しつつ計画を進めた。そして、第I期のマスターアーキテクトを務めた建築家（研究代表）並びに団地再編プロジェクトの研究員、客員研究員の建築家2名の参加の元、調整会議を開催し、意見交換を重ねつつ、提案をまとめた。今後、他の研究メンバーへのヒアリングを行い、意見集約を図りつつ提案、ガイドラインを取りまとめていく予定である。

5. 提案の骨子

1) まず公道を導入し、各棟が個別更新が可能なる状態に再編する。（図8）

・公道の導入に当たっては、街区及び新

たに導入する戸建住宅用地の規模、周辺との関係性について、現状団地の状況を読み込んだ上で設定した。

- ・新しく導入する公道は、通過交通は少なく、人の通行が優先される、にぎわいのある街路（ストリート）として気持ちのよいデザインとする。直線距離が長い部分は、道路内の高木植樹による車の速度抑制を行う。

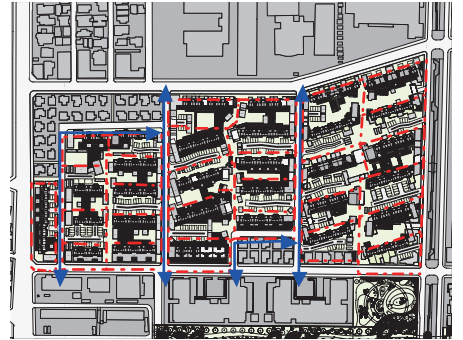


図8. 敷地の分割単位（全ての住棟が接道し、個別更新が可能なる状態となる。青色の矢印は新たに導入した公道を示す）

- 2) その上で、既存ストックを活かしながら、屋外の整備等、居住者参加で進めることのできるコミュニティ領域単位を想定する。（図9）

- ・既存ストックの活用を前提とするため、耐震改修の必要な住棟以外の住棟については、大きな改修を行わない。
- ・想定する領域構成については、舗装材料の違い等の平面的な処理ではなく、増築による囲い込みやデッキの設置、ファサードデザインの違い等空間的な差異によって理解できるようにする。
- ・沿道の1棟、もしくは2棟～3棟（40戸～70戸）で1つのコミュニティ単位を想定し、コミュニティ空間の視覚化を図った。
- ・既存のNSペアによる広場を挟んだ対面コミュニティ領域を資産と捉え継承した。
- ・住棟間の屋外空間をコミュニティのための広場空間として想定し、木製のデッキテラスを設けた。デッキテラスの導入は、手軽で実効性の高い屋外空間の改善手法である。
- ・駐車場については、コミュニティ単位どうしの間に設けることを基本とし、コミュニティ領域への車の侵入を極力抑えるようにした。一部、コミュニティ領域内において、部分的に駐車場を設けているが、生活サービスや居住者の利用要求に対応するものとして配置した。



図9. 想定するコミュニティ単位

- 3) 住棟間の空地利用の仕方を見直し、住宅だけではないまちづくりに寄する土地利用に転換する。
- 西街区の北西コーナーの耐震性の劣る3棟を撤去し、戸建住宅用地へ転換する。この転換によって、再生に与する資金を生み出すことも期待する。また、街区内への戸建て住宅エリアの挿入により、さまざまなボリュームを混在させることができ、街らしい多様性が生まれることも期待できる。
 - 住民が手を入れやすい場所とするために、極力舗装面を縮小し、土（緑）の部分を増やした。
- 4) 公道に面する部分のアクティビティを高めるため、沿道性（親街路性）を意識したデザインを行う。
- 住棟と公道との間の空疎な間（ま）を解消するために増築をベースとした足し算のデザインを心がけた。建築物や塀、デッキ等立体構築物については、沿道性を高めるため極力壁面位置（デッキについては先端）を揃えるようにした。
 - 街区間に新たに導入した公道沿いには、街路空間の領域性を形成するために、1または2層の長屋門的なデザインの建物（コミュニティ施設）を導入することを基本とした。西・中街区間は長屋門どうしをずらして配置することに対して、中・東街区間は長屋門どうしを対面させて配置することにより、沿道空間に場所ごとの特色が表れるようにした。

- 公道に対して住棟が斜めに配置されていることが自己完結的な団地の性格を強めていると考え、これを解消するため街路に沿う形で増築を行った。
- 5) 団地の際部分を、引き算と足し算のデザインを駆使して周辺地域の景観となじませる。
- 西街区の北西コーナーの戸建住宅用地への転換については、周辺の戸建住宅地との連続性の形成に寄することを意図している。[引き算+足し算のデザイン]
 - 耐震改修が必要な住棟は、第IV期エリアの外周部に多く存在する。荷重減に伴う耐震性能の向上に併せ、周辺との連続性の確保と街路に対する住棟のヒューマンスケール化のため、1~2層分の減築を行う。[引き算のデザイン]
 - 街区内の従前プレイロット空間は南北に連続するオープンスペースとしてまとまったボリュームがあるが、当該部分を公道的な処理を行うと、街区外周の公道との差がなくなり、場所の特性があいまいになるため、街区内部のオープンスペースのボリュームは引き算をし、建築物を組み込むことで空間の縮小・分節を図っている。[空地]引き算+(建築)足し算デザイン]
- 6) 住棟・住戸の改善だけを目的とするのではなく、一挙両得的に他の効果も生み出すことを意識する。
- 木製デッキテラスは、1階住戸のバリアフリー対応（スロープを利用した1階住戸へのアクセス）も兼ね備える。
 - 離れ（増築）や駐輪場、ごみ置場等の「小さな建築」は、街路から駐車場への視線を遮る役割を持たせる。
 - 垂直アクセス改善のため、一部の住棟において、着床階を1階と4階のみに限定したエレベーター増設を提案する。これにより、全ての階について1層分の上り下りで済むアクセ

スが可能となる。また、隣り合う住棟どうしをエレベーター付きの増築棟で連結するタイプも提案している。エレベーターの着床階の4階では、階段室間の移動ができるように片廊下を設けるのではなく、下図のように共用廊下を住棟内に設ける。（図10）

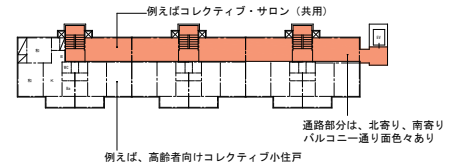


図10. エレベーター着床階（4階）における共用廊下の新設

- 多様な住宅形式の混合として、2戸1化やメゾネット改修、1・4階での高齢者向けコレクティブハウス、若者向けシェア住宅、沿道住戸の店舗兼用やSOHO的利用に対応した住棟改修を実施する。



図11. 計画模型写真（南側より見る）



図12. 計画模型写真（上空）

キーワード

団地再編、建築基準法第86条一団地の解体、沿道性、まちづくり、コミュニティ、参加、多様性、同時多発的改修、既存ストック、減築による耐震性向上

本提案は、江川直樹（関西大学教授、KSDPプロジェクト代表）、菊田純一（菊田建築計画研究所、客員研究員）池田裕彦（株式会社三弘建築事務所、協力研究員）、荒木公樹（空間計画株式会社、協力研究員）、川上真誠（株式会社菅匡史建築研究所、協力研究員）、安原秀（OLAの会、研究員）、三谷幸司（三谷都市建築設計室、客員研究員）の協働のもと、そのフレームワークが実施された。

関連リーフレット：009

『ストック活用時代の大規模団地再編への展望（その2）～UR都市再生機構浜甲子園団地（第IV期エリア）を舞台として～』

作成：江川直樹（関西大学教授）

菊田純一（菊田建築計画研究所）、池田裕彦（株式会社三弘建築事務所）
荒木公樹（空間計画株式会社）、川上真誠（株式会社菅匡史建築研究所）
安原 秀（OLAの会）、三谷幸司（三谷都市建築設計室）

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6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/>