

# 団地再編技術ガイドライン トライアルその1 (2012)

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』

表 1. 団地再編技術ガイドライン・トライアルその1の11項目

「86条一団地」の解体	コミュニティ単位、空間単位、領域性の明確化 公道の導入配置 個別更新・同時多発的更新の容易化
ストックの活用	「ストック」の捉え方の再考 空間的ストック：容積・建べいの余裕を持続的環境創出のための「ストック」と捉える 物理的ストック：時間を経てきた建物、樹木、池等の活かし方を考える 環境的ストック：通風、日照、眺望、地形、気候、風景、コミュニティ
地形・水系を活かす	自然の地形、微地形を活かす 周辺地域と一体となる街区構成 土壌、地下水の活用
街路空間	適正な規模の街区となるような道路配置 沿道性・親街路性の確保 生活空間としての街路環境創出 交流の場としての歩行環境の確保
屋外空間の質を高める	緑地・植栽の質的改善 駐車場のあり様の再考 良質な微気候の確保
マス・ヴォリューム・スケールの混合	多様な住宅形式の混合：戸建て、タウンハウス、低層・中層住棟、賃貸・分譲・コーポラティブ 多様な住戸規模・プランニングの供給：世帯・世代、単身、同居、ファミリー、高齢等 居住者参加の要素：小さな増築
用途の複合	生活を豊かにする多様な機能の導入 住宅、福祉、交流、生産（緑地等）
移動・交通	公共交通、歩行者道、緑道、駐車場 バリアフリーとシークエンスの両立
持続可能性	住み続けること、住み継ぐこと 豊かなコミュニティを形成する仕組み 参加と相互扶助
環境への配慮	パッシブな環境への再生 再生可能エネルギー・省エネルギー 廃棄物削減 美しく潤いのある住環境への再生
居住者参加	環境改善への居住者参加、愛着の育み 世代を超えたコミュニティライフの創出 良質な集住空間の創出

## 1. はじめに

「団地再編技術ガイドライン」とは、団地再編に取り組むにあたり、「守るべき基本的な考え方と原則」を示すものです。この「団地再編技術ガイドライン」は、団地の再編に関わる団地居住者、地域住民、市民、事業者、行政等の全ての人にとって、次代の団地再編の指針になって欲しいと願い、作成しています。実際に団地の再編を行う際には、この「団地再編技術ガイドライン」を元に、場所毎の事情から再編内容を創っていくことを想定しています。

このガイドラインは、(1) 海外での地区再生のアーバンデザインガイドラインの分析、(2) 団地再編技術ガイドラインの枠組みの2つで構成されています。

## 2. 海外での地区再生のデザインガイドラインの分析

ここでは海外、特にイギリスでの団地再編に関連す

表 2. イギリスにおける地区・都市・国レベルのガイドライン

地区レベル	都市レベル	国レベル
マンチェスター市 ヒュム地区	マンチェスター市	イングランド
rebuilding the city A GUIDE TO DEVELOPMENT IN HULME	A Guide to Development in Manchester	Towards an Urban Renaissance
特定の地区の再生 プロジェクトにあたり、空間構成と空間デザインに重点を置いている。このデザインガイドによる開発誘導の成果は高く評価され、このプロジェクトは都市再生の成功例としてモデルとなった。	市内での開発に対するガイドラインとして、人々が住み、働き、憩うのに、より魅力的で安全な都市を形成するために必要な要素を提示。この開発ガイドに基づき、アーバンビレッジ・コンセプトを全市で展開。	国レベルでの都市再生における重要な考え方を提示。特にアーバンデザインの重要性を強調し、環境の質を高め、都市地域のデザインを向上させるため、アーバンデザイン指針を明確に位置づけること等、デザインプロセスの改善を強く主張。

るガイドラインを調査し、整理した(表2)。地区レベル、都市レベル、国レベルでのガイドライン(デザインガイドライン、アーバンデザイン原則等)が存在しており、それぞれの特徴は以下のようになっている。

### 2-1. 地区レベルでのガイドライン

■マンチェスター市ヒューム地区のアーバンデザイン・ガイド「rebuilding the city A GUIDE TO DEVELOPMENT IN HULME、1994」

ヒューム地区は、産業革命の進展で発生した超高密市街地(スラム。1960年代まで)と、スラムクリアランスによる広大なオープンスペースと巨大高層住棟による団地(1970～80年代)、巨大スケールを解体し中小規模の住棟を街区型に配置する現在のまち(1990年代以降)の3つの形態を経た地区である(図1)。

注目すべきは、1990年代に行われた再生事業である。これはスーパーブロックの街区割にオープンスペースと空中歩廊で接続された中高層住棟で構成された公営住宅団地を、スケールダウンしヒューマンスケールの街区割と低層小規模住棟による、沿道性を重視した街区型の住宅地へと再生・再編したものである。

再生事業は、マスタープランによる事前確定的な事業ではなく、アーバンデザイン・ガイドラインによる協議と誘導で行われた点に大きな特徴がある。また、街区型で構成され

た住宅地は、街路と住戸の関係性が明確で、親密で生活感を感じられる空間となっている。

再生事業で用いられたアーバンデザイン・ガイドラインが「rebuilding the city A GUIDE TO DEVELOPMENT IN HULME」である。その目次を表3に示す。また、「5章デザインガイド」で記載されているガイドライン10項目を表4に示す。

街区を構成する通りやその多様性とパターン、建物の配置の方法に関する事、住戸の密度、用途の可変性に関する事など、空間デザインを定義づける項目と方向性について明記している。



図2. ヒューム地区のメインストリート



図3. ランドマークとなるコーナーの建物

### 2-2. 都市レベルでのガイドライン

■マンチェスター市全体の開発ガイド「A Guide to Development in Manchester、1997」

マンチェスター市では、ヒューム地区でのガイドラインが地区の再生を成功させた経験を元に、市全域に及ぶ開発ガイド「A Guide to Development in Manchester」を作成した(表5)。ここでは、6つの分類で29の項目を挙げている。

### 2-3. 国レベルでのガイドライン

■イングランドでの包括的な都市戦略計画の報告書「Towards an Urban Renaissance」

ブレア政権が発足すると、副首相で環境・交通・地域担当相のジョン・



図4. 通りに対して正面を持つ建物



図5. 通りへの自然な監視



図1. ヒューム地区(1955、1985、2008) 1)

表3. rebuilding the city A GUIDE TO DEVELOPMENT IN HULME の目次 2)

1章	委員長の序言
2章	ヒュームの沿革
3章	コンセプト
4章	我々の成長戦略
5章	デザインガイド
6章	技術的な概要

表4. ヒューム地区のガイドラインの10項目 3)

1 Street 通り	・通り、広場、公園に対して正面を持つ建物 ・歩行の魅力を高めるデザイン、通りへの自然な監視、交通弱者の配慮
2 Integration 統合	・住宅を「団地」として計画、デザインしないこと ・統合された道路パターンと様々な用途を含む通りの形成
3 Density 密度	・平均開発密度はヘクタール90戸 ・メインストリートと拠点(焦点)での密度の集中
4 Permeability パーミアビリティ	・すべての通りの相互連絡、通り抜けの容易な街路 ・移動ルートの選択性、通りのまとまり ・交差部のわかりやすさ
5 Rout & Transport 交通	・公共交通の導入、トラフィック・カーミング対策の導入 ・通りに面するガレージの禁止、オンストリート・パーキングの設置
6 Landmarks, Vistas ランドマーク、ビスタ	・ビスタの創出、交差点部・コーナー部の建物の特徴あるデザイン ・公共空間とコミュニティ施設との関連づけ、パブリックアートの充実
7 Definition of Space 場所の明確さ	・公共領域と私的領域の明確な区分 ・建物と植栽による明確な公共スペースの形成、適切なD/H比の確保
8 Hierarchy ヒエラルキー	・街路の段階構成の維持・私的領域のセキュリティの確保
9 Identity アイデンティティ	・様々な年代の既存建物の活用、場所に応じた建物のデザイン ・多様な素材と仕上げの利用、多様なデザインの導入
10 Sustainability 持続可能性	・建物の用途の可変性、メンテナンスの容易性 ・建物の各部の高耐久性、省エネルギー基準への適合、自然の保全

表 5. マンチェスター市のガイドラインの項目 4)

A Sense of Place 場所の感覚	通り	・ 通りに沿う明確な建築線、ビスタの尊重、ビスタの創出、通りの感覚を創るセットバック空間、立地に応じた建築デザイン
	交差点	・ 特徴あるコーナー建築、道案内の設置となるランドマーク
	公共スペース	・ 公私空間の明確な区分、公共空間と公共施設の関係付け、用途の明確なオープンスペース、慎重なデザイン、管理への配慮、パブリックアート、ストリートファニチュアの奨励
Quality 品質	統合	・ 配置、建物の規模、スケール、プロポーション、リズムと素材に関する周辺との調和
	秩序と統一	・ 秩序と統一の感覚を持った建築
	平面・断面	・ 建物の内部空間、構造、サービスの品質
	表情	・ 建物の機能にふさわしい表情
	完成度	・ デザインにおける分離、分節化、適切な工法の採用
	ディテール	・ 素材の美しさ、ディテールデザインと仕上げの技巧
Density and Mixed Use 密度・複合用途	用途複合	・ きめ細かい用途複合、住宅の環境維持のための適切な手法
	高密度開発	・ 便利施設を維持し、地区の安全性を高めるのに十分な密度
	公共公益施設	・ 人々が 10 分以内で公共交通や便利施設に到達できること
	視覚的効果	・ 都市的な環境を感じさせるデザイン (パーキング等への配慮)
Successful Street 街路形成	住宅環境	・ 人々の交流の場としての街路、移動弱者への配慮
	通りの形成	・ 街路に対して正面を持ち、出入口を持つ建物
	減速対策	・ 幅広いトラフィック・カーミング対策の導入
	交差点	・ 伝統的な交差点の活用
	パーキング	・ 通りの形成への配慮、立体駐車場の地上階の都市的利用の促進、路上駐車場の活用(自動車の減速と歩道上のアクティビティの活性化)
	公共交通	・ バス・トラムと街路との一体的計画、自転車道のネットワーク
Sustainability, Transport 持続可能性、交通	内部都市の活用	・ 既存建物の転用、グリーンフィールドからブラウンフィールドへ変化への対応
	ランドスケープ	・ 既存樹木の保全、都市内の自然の保全
	廃棄物	・ ゴミ置き場のスペース縮小と分別収集への対応
	環境への配慮	・ CO2 排出の削減、環境に優しい素材、節水対策等
Stewardship & Security 自主管理精神と 安全性	デザイン	・ 犯罪防止のための高度なデザイン原則の適用 ・ 建物の玄関や窓から歩道に対する自然な監視
	防犯システム	・ 建物の出入り口への監視カメラの設置、商業施設や公共施設への防犯システムの導入
	アクティビティ	・ 通りでの活動の活性化による安全性の向上
	ルートの選択性	・ 歩行ルートの選択性、通りの利用の柔軟性を高めるような街路システム

表 6. イギリス (国レベル) のガイドラインの 10 項目 4)

1 Site and Setting 立地条件への対応	・ 開発の立地する地域の社会的、物的文脈への配慮、既存の都市形態と交通のパターンとの整合 ・ 周辺の都市センター、主要施設、交通ルートを考慮した計画
2 Context, scale and character コンテキスト、スケール、個性	・ 地域の伝統と関係性を尊重したデザイン、その上にたつての新たな開発形態の導入 ・ 既存建物の再利用、既存公共空間の拡充による地域 個性の継承、地域との融合
3 Public Realm 公共領域	・ 公共領域を優先したデザイン ・ 建物の正面玄関から通りや広場、公園へ ・ 建物やそのエントランスと関連づけつつ、公共スペースのヒエラルキーを創り出し、安全とコミュニティの感覚を高めること
4 Access and Permeability アクセス、見通しの良さ	・ 歩行とサイクリングが快適で便利な、小ブロックを単位とした街、ユーザー・フレンドリーな公共空間 ・ 開発地区を見通しよくし、近隣コミュニティへのアクセスを容易にする、通り抜けしやすい歩行者道路網 ・ 自動車依存の最小化、公共交通利用の最大化
5 Optimizing land use and density 土地利用と密度の最適化	・ 都市内の空地や空きビルの利用の促進 ・ 高密度開発におけるプライバシー保護、遮音性の確保、安全性の確保への配慮
6 Mixing Activities 用途複合	・ 様々なレベルでの都市活動、用途の混合 (建物、通り、街区、近隣地区) ・ 用途間の相互対立を解決するための慎重な計画、デザインおよび配置
7 Mixing Tenure 住宅タイプの混合	・ 街区、通り及び近隣地区の各レベルでの幅広い住宅の選択性の確保、グルーピングや住宅型式によって所有・利用形態を区分しないこと ・ 単一タイプの既存住宅地での新たな開発によるコミュニティ・パランスの創出
8 Building to last 生き続ける建物	・ 社会的、経済的要求の変化に対応しつつ多世代にわたって耐久性を持つような建物のデザイン ・ 単一用途、一人のオーナーの目的に限定しない、適応性と柔軟性を持った計画
9 Sustainable Building サステナブルな建物	・ 構造上、美観上の高水準の耐久性基準に基づく建築、ランドスケープ、公共空間のデザインと建設 ・ 耐久性の高い材料の使用、エネルギー消費の最小化と資源再利用促進のための適切な技術の導入
10 Environmental Responsibility 環境への責任	・ 貴重かつ有限な資源の保護 ・ 可能な限りコンパクトな開発 ・ 生態的多様性の尊重、自然資源の保護、再生不可能な資源利用の削減によって環境を向上させること

プレスコットは、建築家リチャード・ロジャースを議長とするアーバン・タスクフォースに、イングランドにおける包括的な都市戦略計画の立案を依頼する。彼らは 1999 年に、「アーバン・ルネッサンスに向けて - Towards an Urban Renaissance」と題する報告書を発表した。この報告書では、今後の都市環境形成のあり方(持続可能な都市)として、都市のコンテキストの重視、コンパクトな都市、公共空間の重視、高密度な開発、適切な用途複合、ハウジングの品質の向上、交通体系の転換(歩行・自転車、公共交通重視の交通計画)などが主張されている。

特に第 2 章「都市環境をデザインする」の中で、「成功を定義する:アーバンデザインの鍵となる原則」として 10 項目を挙げている(表 6)。

ここでも、立地条件や、地区の歴史・個性の尊重、街区の構成、適正な土地利用と密度等の大きな考え方を示し、住戸タイプの混合、長寿命、持続可能性、環境問題への対応などについての方向性を示している。

### 3. 団地再編技術ガイドライン

#### 3-1. 団地再編技術ガイドラインの枠組み

ここでは、今後取り組む団地再編において「守るべき基本的な考え方と原則」について 11 項目を表 1 に示す。

#### 3-2. 団地再編技術ガイドラインの項目について

##### 1) 「86 条一団地」の解体

建築基準法第 86 条の一団地認定を解体することで、コミュニティ単位や空間単位を小さく規定し直す。また、それぞれの単位を小さくする事で領域性を明確にする。

一団地認定を解体するには、公道の導入配置が必要であり、公道を導入する事でコミュニティ単位と空間単位を規定することが可能になる。

一団地認定を解体し、公道を導入する事でそれぞれの空間単位が接道し、個別の更新や、同時多発的な更

新がより容易になる。

## 2) ストックの活用

「ストック」の捉え方を、「空間的ストック」「物理的ストック」「環境的ストック」と分類し、それぞれを次のように捉え直す。

空間的ストックとは、容積・建ぺいの余裕を持続的環境創出のための「ストック」と捉える

物理的ストックとは、時間を経てきた建物、樹木、池等の活かし方を考える

環境的ストックとは、通風、日照、眺望、地形、気候、風景、コミュニティとして捉える

## 3) 地形・水系を活かす

自然の地形、微地形を活かすことを重視する。

また、周辺市街地の街区の構成と連続的、一体的になるような街区の構成を目指す。

表層では見えない、地中の土壌や地下水脈を活用する。

## 4) 街路空間

公道の導入配置や団地内通路の配置では、適正な規模かつ周辺市街地と一体的、連続的な街区となるような道路配置を目指す。

街路空間と建物が相互関係を持ち、沿道性・親街路性を持つように街路の配置と建物の配置を行う。

街路が単なる移動の空間とならずに、街路に面した住戸の生活空間の一部となるような環境を創出する。

街路が単なる移動の空間とならずに、コミュニケーションや活動の場となるような環境を創出する。

## 5) 屋外空間の質を高める

ストックとして存在している緑地や植栽の維持だけでなく、通風・視線・緑陰などの質をさらに向上さ

せる。

駐車場の数や配置を見直し、現在の駐車場の空間を新たな機能（福祉や商業等）の導入の場として多様な活用を目指す。

周辺市街地も含めた通風や空気の循環を創出する微気候を確保する。

## 6) マス・ヴォリューム・スケールの混合

戸建て、タウンハウス、低層・中層住棟、賃貸・分譲・コーポラティブ等を混合させる

多様な世帯・世代（単身、同居、ファミリー、高齢等）に対応できる住戸規模・プランニングを供給する

居住者自らが手を加えられる小さな増築を活発化させる。

## 7) 用途の複合

住宅だけではなく、福祉、商業、交流、生産（緑地等）等、生活に深く関係する多様な機能を導入する

## 8) 移動・交通

鉄道・バス等の公共交通の充実だけではなく、良質な歩行者道、ネットワークされた緑道、住戸からも公道からもアクセスしやすい駐車場を導入する。

水平移動も、垂直移動も容易になるバリアフリー・ユニバーサルデザインと、単なる移動だけではなく魅力的な移動空間となるシーケンスの両立を目指す。

## 9) 持続可能性

これまで住み続けてきた場所に今後も住み続けられる事や、多世代に渡って住み継ぐことを目指す。

向こう三軒両隣、コミュニティ単位等で、多様かつ継続可能なコミュニティが展開できる仕組みを導入する。

居住者が参加し、相互扶助の関係

の構築を目指す。

## 10) 環境への配慮

エネルギーに依存しない、パッシブな環境を導入する。

省エネルギーを促進し、再生可能エネルギーを導入する

建物の再生や更新時の廃棄物の削減と、日常生活での廃棄物の削減が可能となる仕組みを導入する。

樹木、水、日照、通風等の自然環境を身近に感じられる、美しく潤いのある住環境への再生を目指す。

## 11) 居住者参加

住戸や住棟の改修や、屋外環境の改善への居住者の参加を促し、居住者が関与する事による愛着の意識を育める仕組みを導入する。

多様な世代が参加し、相互の交流ができるコミュニティライフを創出する。

多種多様な世帯が集まって暮らす事ができる良質な空間を創出する。

## 4. ガイドライン・トライアルその1 (2012) の発展

本稿のガイドライン・トライアルその1 (2012) は、2012年度に検討したUR 男山団地やUR 浜甲子園団地での再編提案の内容を鑑みながら試作成したものである。この試案を元に、団地再編にむけて求められる空間のあり方やそれを支える制度のあり方、事業主体と行政、住民との連携・マネジメントのあり方等について議論を行い、補強・改変を行っていく。

<注>

1. URBED、「Urban Scrawl: Issue 2: Hulme」、2008.6、URBED
2. David Rudlin, Nicholas Falk、「Building the 21st Century Home: The Sustainable Urban Neighbourhood」、1999.1、Architectural Press
3. A GUIDE TO DEVELOPMENT HULME MANCHESTER、1994.6
4. 佐藤健正、「イギリス社会住宅の団地再生」、2009.5

関連リーフレット：096 097 122 123

### 『団地再編技術ガイドライン トライアルその1 (2012)』

執筆：倉知 徹（関西大学先端科学技術推進機構）  
江川 直樹（関西大学 教授）

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/>

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。