

# 団地再編技術ガイドライン トライアルその2(2013)

“団地”からまちへ—持続的集住環境としての団地の在り様への理解—

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』

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

AUGUST 2013  
VOL. 123

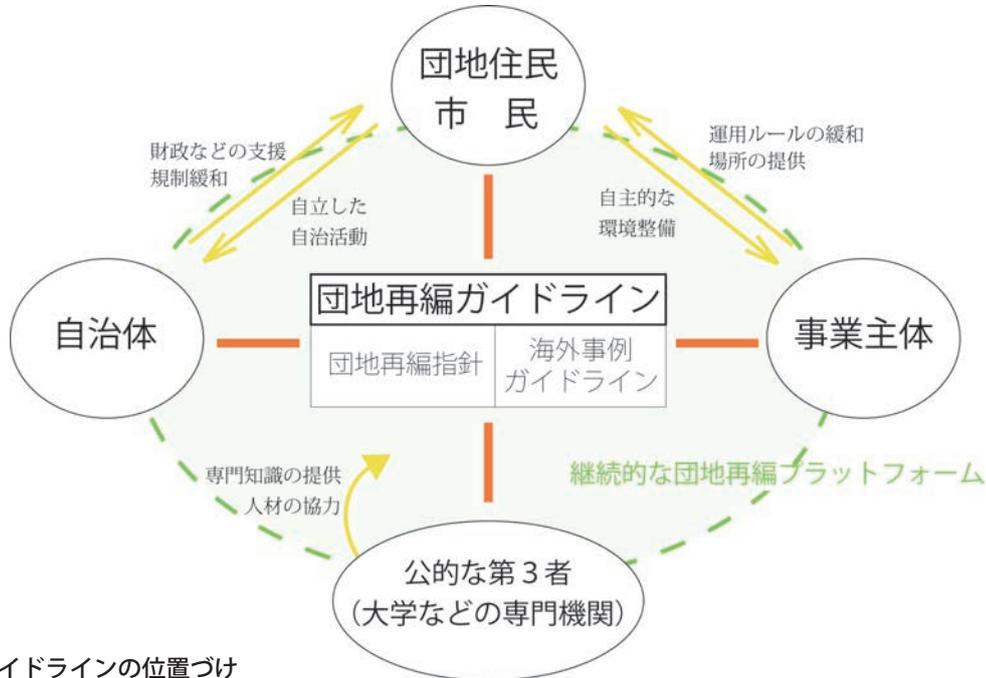


図1 団地再編ガイドラインの位置づけ

## はじめに

わが国の高度成長期に大量に建設された公的賃貸集合住宅団地は、設備の陳腐化等の物理的な問題のみではなく、高齢化やコミュニティの弱体化等の社会的問題をも抱えている。KSDP 戦略基盤団地再編プロジェクト「集合住宅“団地”の再編（再生・更新）に関する技術開発研究」では、このような集合住宅団地を、住宅等のストックの活用を図りつつ、住民が守り育て自主的に更新していけるような“まち”に再編すること、また適切な公・民の事業に再編する技術を開発し、実践に活かすことを目的として、空間、制度、暮らしの面から、団地そのものの再編を検討している。これまで、国内外の先進的な事例の検証、我が国の具体的な団地を対象とした再編提案などを行ってきた。今後は、実践的な活動を併行実施しつつ研究を進めることとなり、その指標ともなるべき本ガイドラインを作成提案し、自らも検証しつつ、広く議論の遡上に載せることとした。

本ガイドラインは、

1. 団地再編の指針
  2. 海外における団地再生ガイドラインの紹介
- の二つの枠組みで構成されている。

団地再編の指針は、今後、団地再編（再生・更新）に関わる全ての人々が、現在の課題を解決しつつ、それぞれの団地を将来にわたっての持続的な集住環境に更新していくために、議論し、方向性を共有するための指針とな

ることを目指している。そのために、この指針は、解決すべき問題、再編を成立させるためのプロセスの在り方などに対する指南書であるとともに、様々な集住形態に更新していく手法を生み出すたたき台でもありたいと願っている。これまで、昭和30年代に建設された団地を対象として、主に全面的な建て替えによって団地、及び地域の再生・更新が進められてきた。今後の団地の再生は今あるストックを活かした再生が求められる。この指針は、構造耐力を持っている中層階段室型住棟を中心に構成される大規模団地を対象にイメージしているが、大規模な団地の抱える課題の共通項は多いと思われる。

一方、海外では大規模団地の再生事業が盛んである。レジデンシャル・イン・パーク型（公園の中に住棟が配置される形状）の団地構成が、沿道型（街区型）構成・多様性の確保・領域性の明確化などを目標としたガイドラインに基づき、再編されているところに特色がある。既存の建物を利用しつつ、公道を計画し、人々が行きかう沿道に住棟を配し、親密な街路環境を創出しようとしている。適度に地域化された、見る見られる関係の重要性、人の営みの気配が感じられること、つまり、人気（ひとけ）が感じられるような空間構成が重要だとしている。住棟を極力残しながら再生・更新を目指さねばならない我が国のストック活用の場合、そういった人間本来の持つ特性をいかに活かしていくのかについて、海外の事例からも多くのことを学び、活かすことが出来ると考えている。

## 1. 団地再編の指針

### 1) 住み続け、住み継ぐ賃貸住宅

日本住宅公団（現 独立行政法人 都市再生機構（以下、UR 都市機構））をはじめとし、地方自治体、住宅供給公社が供給してきた公的賃貸住宅“団地”は、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、その多くが現在の住棟利用、大規模修繕などを含めた、ストック活用による再生（以下、ストック活用型）を目されている。その数は膨大で、UR 都市機構が管理する賃貸住宅 77 万戸のうち 57 万戸がストック活用型の対象とされており、同様の事情を抱える公営住宅の総数は 220 万戸にもものぼる。

わが国の都市化、近代化の過程で、逼迫する住宅需要に対し、低コストでの住宅供給など、社会的要請に応じてきたのが団地である。未だ、構造的耐震性を有するものが多く存在する一方で、設備等の物理的環境の陳腐化・老朽化の問題も存在する。また、少子高齢化の社会情勢のなかで、人口構成の偏り等に起因する地域のコミュニティの維持・育成の衰退傾向、また周辺地域との住民同士での関係の断絶傾向が見られる。都市のフリンジ（境界部）の郊外ニュータウンでは、特にその傾向が顕著で、多くの空き家が発生している団地も多い。都市部、郊外の団地ともに問題を抱え始めている。しかし、多くの大規模公的賃貸住宅団地は、周辺が市街地化しており、そこに暮らす住民が存在するだけでなく、将来にわたってのまちづくりという観点からも、解体すれば解決するわけではない。

住まいとは人間が生活していくうえでの基盤であり、原体験の場である。それゆえに、ふるさと意識も芽生えるのである。郊外住宅地の場合、都市化の過程で入居した住民にとっては、賃貸住宅といえども、流動的な棲家としてだけでなく、終の棲家として地域と共に住み続けたい住

民が多いのも特徴である。地域の価値を住民が評価した結果であり、住み続けたいと感じることはとても良いことであると言えるだろう。一方で、さらに少子高齢化を進める要因ともなる。高齢者住民への福祉的支援は、一事業者だけでなく、地域が一体となって支える必要がある。また同時に、若年子育て層の入居促進は、将来的な持続社会の再構築に向けての重要な課題でもある。

団地の近辺にある地域環境と一体となった集住環境への再生・更新の可能性への再評価を行う必要がある。それに基づいた団地内外の環境の再整備、多様な人間が共に暮らす団地のコミュニティ活性化は、地域全体が抱えている課題であるという認識を持ち、地域による一体的支援があれば、可能性はさらに広がる。

都会であっても、郊外であっても、同じように創られた形状、仕組みの団地ではなく、地域特性を活かして、人々の生活の営みが垣間見える団地への再編が行われ、住み続け、住み継ぐことが出来る、団地を目指されなければならない。

### 2) 何をストックとして評価するか 初期に建設され老朽化した団地が



図2 緑豊かな風景（特色ある環境要素）



図4 耐震性能を満たす団地の住棟

全面的建替えによる環境整備を経験している。一方、次期の団地再生の手法には、ストックを活かした環境再整備が求められており、スクラップ・アンド・ビルドの時代から、既存環境ストック活用の時代への変遷が求められている。

既存ストックへの評価はさまざまであろうが、本ガイドラインにおいて団地の持つストックとして評価すべき要素は次の4つである。

- ①年月を経て熟成した緑地等の特色ある環境要素。
- ②衰退傾向が見られるとはいえ長年継続してきた団地の持つ住民同士のコミュニティ。
- ③耐震性能を有する住棟
- ④ゆとりを持ち計画された屋外空間のリザーブ性

戦後の大規模公的住宅団地は、急速な都市化の中でも、屋外空間にゆとりを持ち、次世代への空間的リザーブとしての可能性を有しつつ建設されてきたことは評価できる。建設当初から、現在までに育まれた緑、継続されてきたコミュニティ、そして、現在においても十分な耐震性を有する住棟もストックとして大きな価値があるが、同時に、屋外空間のリザーブ性に注目して、団地資源、地域資



図3 団地内のコミュニティ（祭りの風景）



図5 ゆとりある団地空間（リザーブ性）

源として高く評価し、将来の持続的な集住環境への整備を目標に、リザーブとなる屋外空間を少子高齢化への対応など、大切に使うべきではない。近年、経済重視で場当たりの公共財の消失が多々見受けられるが、公的集合住宅団地の持つゆとりある屋外空間は公共財として捉えられる必要があり、それは地域の財産でもある。したがって、屋外空間のリザーブ性は、建替えなどによる一時的な事業により使い切るのではなく、持続的な集住環境への再編推進に有効活用を図りながら、将来にも残していく視点が重要である。

### 3) 作りやすく管理しやすい一元的な制度と形態からの再編

建設当初の大規模住宅団地は、作りやすく、一元的に管理しやすい仕組み、形態でつくられていた。建設当時は、入居者も若い世代が多く、人数もありパワーを持っていた時代には、入居者の主体的な暮らしの様子が一定程度表出され、人気（ひとけ）のある風景が生まれていた。暮らしの中で、住民は自らの住まいにある程度、手をかけ管理し、建物を維持してきた。団地事業者による一元的な管理と元気のある住民による自主的な手入れの微妙なバランスのもとで人気（ひとけ）のある風景は、維持されていた。しかし、団地内の若年層が減っていくとともに、一元的管理への集中が過大な管理ボリュームになり、きめの細かい対応が困難にもなって、ややもすれば住宅地としての輝きを失うことにつながっていった側面も大きい。現状の団地を訪れると、高齢化や少子化による人気（ひとけ）の少なさとともに、自転車置き場やゴミ置き場、共用玄関や階段室などの仕上げの劣化や塗装のさびなどが目につき、豊かな自然環境と対比的にさびしい印象を与えてしまう。定期的な修繕は行われているものの、40年前に戻そうというかのような補修修繕は、時代のニ-

ズからはかけ離れているように見え、一元的管理の限界が現れている。結果的に、作りやすく管理しやすい形態、仕組みは、住民の愛着感ゆえの自主的な手入れの機会を奪ってしまったとも言える。与えられて住む現状、すなわち住民が手を入れることが許されないという公的賃貸住宅団地の仕組みは、住戸内、住棟共用部、屋外付帯施設、屋外空間のそこかしこに現象として現れ、住む喜び、共に住む喜びを奪ってしまっている。結果的に他人任せの風景が現出しているが、それは住民だけのせいではなく、この制度の問題故なのである。事業主体の大規模な一元的管理から、小さな単位での管理、さらには、居住者参加の仕組みへの再編を図るべき時期に来ている。

作りやすい形態の代表が、大きな一団の敷地が住宅に特化している形態であり、さらに、大きなひとつの敷地に複数の建物（＝住棟）があたかも一つの建築物のように扱われて建っているという、建築基準法第86条の規定による“一団地認定”の制度（以下、86条“一団地認定”）である。団地によっては、1,000戸以上もの単位で複数の標準型住棟が一つの建築物として扱われて、しかも、賃貸住宅群と、隣接する団地型分譲住宅群が、一体の敷地で“一団地”指定されている例も存在している。ストックを活かしながら住環境の再整備を目指すなら、建築物の改修整備は同時多発的に複数の住棟で行われる、また高齢化や少子化対応への多様な施設整備、用途変更、多様な住居形態の混在も必要になってくる。大規模な“一団地認定”の現実には、再整備の足かせにしかならない。もともと、86条“一団地認定”は、建設を目的にした制度であり、ストック活用を前提としたものではない。それゆえに、現行の法制度の下では、一棟毎の敷地へ再設定するもしくは少数の複数住棟からなる連棟建築物制度単位へと構成を再編す

べきである。これにより、各住棟の同時多発的な改修、増築が可能になるだけでなく、部分的な用途変更、住戸に限定しない多機能の施設の導入も可能になる。そのためには、必要に応じて、従来の団地内通路ではなく、公道の導入等も考えなければならない。ゆとりある屋外空間のリザーブ性は、ここでも有効に機能するだろう。さらに、86条“一団地認定”でできあがっている団地の単位の分割・一団地の解体は、分割された敷地単位の建築物が日照条件など現行の法制度に適合することが基本的な要件であるが、団地によっては不可能な場合もある。86条“一団地認定”の分割・解体に関しては、分割・解体後の建築物に対し、既存不適格を一定認め、現状以上に環境を悪化させないことが必要である。阪神淡路大震災の際の特例や、西宮市などで実施されている地区計画のように、建築行政は柔軟に対応する必要がある。現行の86条“一団地認定”の取扱いに関しては、規制の緩和を含め、一定の行政的対応が必要だと考えられる。また、今後の86条“一団地認定”について、法への対応だけでなく、その在り方についても大学などの専門機関、UR都市機構、住宅供給公社などの事業主、行政機関が一体となり議論し、検討する場の設置が必要である。

本指針は、団地内住戸の学生による居住実験にはじまり、2012年秋のKSDP団地再編プロジェクトによる再編提案、その後の関係者とのワークショップ、住民の生活意向調査、車の所有に関する意向調査、団地住民へのそれぞれの住まい歴調査、住戸内Petit DIY実験、団地を中心とする地域再生基本構想草案策定（受託研究）などの検証作業を経て、その経験を活かし、団地再編（再生・更新）ガイドライン試案（2012）として提案するものである。プロジェクトとしては、2011年にまとめた試案（そ

表1 団地再編の指針 ガイドライン項目

団地再生の指針 — ガイドライン —
① 互いに顔見知りになれる小規模で親しみのある領域の単位を創り出す。
② 事業主体による一元管理から、居住者参加の個別管理の仕組みを創る。
③ 日常的な暮らしの中で、自由に集まれる場所づくりから始める。
④ 団地内の魅力的な場所を、市民の財産としての公共空間と位置付け、開放する。
⑤ 小規模な領域単位が集まってできる自治会の単位に、住民の中からマネージャーを公募し、自立的な団地管理を行う。行政は、協働し、財政支援する。
⑥ 事業主体は、自治体と協力し、特に沿道の土地利用を見直し、地域との一体化を志向する。
⑦ 建築基準法 86 条 “一団地” に関して、構造再編、制度再編を図る。
⑧ 住民・市民、公的な視点を持つ第三者(大学等)、事業主、自治体、と協働で継続的に団地再編に取り組むプラットフォームを設置する。

の1)から、大きく内容を更新している。持続性に陰りの見え始めた団地の更新・再生には、建設時の団地の制度、仕組みを見直し、空間の性格を住民主体の空間に変えていくことが必要である。既存の住棟等のストックを活かしつつ、仕組みを変え、生活空間の環境を整備していくことが、“団地再編”の意図するところである。

この指針を基にした以下に示すガイドラインのそれぞれは、独立したものではなく、互いに関係性を持った内容となっている。住民、市民、事業主体、基礎自治体が、広くその趣旨に基づいて議論を展開し、望ましい方向で実践展開が検討されることに有効となることを想定しているが、我々も今後の実践的研究の中で、さらに検証していきたい。

—ガイドライン—

①. お互いに顔見知りになれる小規模で親しみのある領域の単位を創りだす。

標準設計による住棟単位の集積による大規模で均質な団地の構成は、

屋外空間を含む帰属領域性(コミュニティ)を意識しにくい。以前にはあった階段室単位のコミュニティも高齢化や空き家の増加等で実質的な機能を失いつつある。自治会は規模が大きすぎるうえに現状は加入率が低く、自治会を運営するリーダーの高齢化が目立つ。次代のリーダー達を育成するためにも、多様性を持つ身近なコミュニティの形成が喫緊の課題である。そのためには、日常生活の中で触れ合える屋外空間を通じて帰属意識の持てる領域感のあるコミュニティ単位の明確化が必要である。互いに顔見知りとなること、帰属意識を持つことにより、相互扶助の関係が生まれる。住んでいる住民一人一人の顔がわかる範囲での新たなコミュニティ単位の再構成が、住民がより良い居住環境で住み続けるために、また新たな転入者との共生のために、そして、安心安全な居住環境のために、将来の持続的な集住環境への環境整備のための一歩となる。

住棟の集積ではなく、領域性のあ

る小さなコミュニティ単位の集積が自治会の基礎単位を形成し、基礎単位でのリーダーの育成を図る。次いで、自治会規模の単位での自立的な運営単位を形成するのが望ましい。次代に向けたコミュニティのリーダーの育成、自治会が持続的に継続出来る体制づくりが必要である。小さい単位で、互いにお願いし、お願いされる関係の構築が重要である。団地というまとまりでの大きすぎる領域単位から小さな領域単位への見直しを行なうことが、将来を見据えた団地再編(再生・更新)の基本である。

②. 事業主体による一元管理から、居住者参加の個別管理の仕組みを創る。

この項目は、住民だけでは実現できない仕組みの再編である。ストック活用型の大規模賃貸住宅団地は、入居開始後およそ40年前後を経ているが、未だ事業主体による全面的維持管理がなされている。たとえば、住民退去時の住戸内部を建設当時状況へ戻す現況復旧工事等、時代のニーズに合わない側面が多々見られる。

現在団地に暮らす団地住民にとっての一番の課題は、設備の老朽化である。ストックを活かしながらの住環境の再整備を目指すなら、設備の老朽化への対応、また住戸内のDIY (Do It Yourself) 改修等、整備対応を事業主体のみに委ねるのではなく、居住者の参加による自主的改修の道を開くべきである。具体的には、退去時の内装の原状復帰義務の軽減・解消や、一定の範囲での自由な改修を許容する姿勢への転換が必要である。それにより、与えられた住宅でなく自らの住まいとしての愛着を育む可能性が生まれる。人生を豊かに過ごすために、家電製品は自分で買うと同様に、自分の家を自分で整備したいという住民の要求は存在する。現状では、原状復帰義務がそれを妨げているといえるだろう。設備投資が困難な住民には、民間の協力を得て、ローンやリース制度を導入する等の方策も併せて検討する必要がある。UR都市機構団地では、すでに新規入居者には一定の条件でのDIY (petit DIY) が可能になっている。この制度を既存入居住民にも展開するなど、自らの住まいに手をかけることが出来る仕組みにする必要がある。

さらに、屋外空間における住民自らによるクラインガルテンや、住棟共用部・屋外空間のコミュニティ単位による再整備等、居住者参加の道を積極的に探り、従来の事業者による一元管理制度から、居住者参加の個別管理制度へと改変する必要がある。ガイドライン①で述べた、小さなコミュニティ単位の明確化には、屋外空間の再整備は有効な手段である。専門家の支援があれば居住者参加で実施可能であり、居住者が主体となり、専門家や制度が支えるという仕組みへの再編が望まれる。大学やボランティアとの協働による屋外施設の塗装改修などの身近な整備を通して、居住者参加の個別管理の仕組みの下で、自らの身近な住空間の

環境に愛着を持つことの出来る仕組みへと再編することが必要である。

### ③. 日常的な暮らしの中で、自由に集まれる場所づくりから始める。

団地の持つ大きな問題の一つが住民が自由に集まれる場の無さである。日常的に気軽に立ち寄る場所がないことはコミュニティの弱体化にも影響を与えている。現状では、自治会管理の集会所等は事前申し込みなど予定された行事を行う場所として想定されており、気軽に利用することは難しい。団地内の空き住戸や地区センターの空店舗を利用し、気軽に集まれる場所を創出することが必要である。そこでは、住民同士で日々の暮らしの情報交換を行ったり、団地を日常的に管理、運営しているマネージャーとの交流を持つ、ニーズを伝えるなど、日々の暮らしから生まれる気づきを伝え、得る場所となり小さな領域単位の小さな核となる場所でもある。持続的に運営する必要がある場所であり、団地住民、地域住民による自主運営を可能とするような仕組みづくりが必要である。また、地域のNPOなどのグループによる運営の形態もありえる。設置当初は、大学や専門家などが、協働・支援することで場所作り始め、そこで学び、持続的な運営を担う人材や仕組みを育成する必要があるであろう。自治体はまちづくりの観点から、事業主体は団地コミュニティの強化の観点から、共にこれを支援しつつ、住民、地域との協働体制の育成を図っていくべきである。空き住戸の目的外使用など、事業主体が積極的に制度運用に取り組みねばならない問題は多い。既存の制度の範囲では、ストック活用型の団地再編(再生・更新)は不可能である。団地再編の拠点づくりとしても、出発点として、ここから始めたい。

また、高齢化や少子化に対応した施設を、住民、市民と地域のNPO等との協働で、団地内に創出し、自

主運営が可能な体制作りを支援していくことも必要である。子供を持つ親が気軽に集まれる場所、高齢者が気軽に集まれる場所、それに合わせた施設運営など、集まれる場所とそこに合わせた施設導入により、資金的にも自立的な運営を目指す必要がある。将来的には、駐車場や沿道未利用地の土地利用の見直しによって、建築環境の整備と併せ、施設を計画し団地の沿道に新たな風景を生み出す要素ともなるであろう。

### ④. 団地内の魅力的な場所を、市民の財産としての公共空間と位置付け、開放する。

団地内には建設からの年月の中で育った街路沿いの高木、緑地、緑道等の貴重で素晴らしい空間が整備されている例が多い。しかし、事業主体の敷地の中であり、また事業主体により一元管理がなされていたため、一般市民が団地内の豊かな自然を享受している意識は低い。公共案内地図にも掲載されていない場合も多く、他の一般私有地の中の庭と同じ扱いとなっている。しかし、一定以上の面積を有している団地の敷地は社会性が強く、団地内の魅力的な空間は市民の財産である。団地内に閉ざしてしまえば、ただでさえ閉鎖的な印象の強い団地がより閉鎖的になり、周辺地域との連帯感が生まれにくい。まずは、このような団地内の魅力的な場所を公共空間として開放することが必要である。広く市民の財産として、公共の緑のネットワークや散歩道、ランニングロードなどとして活用すべきである。土地の所有関係の如何に拘らず、維持管理は団地住民、市民、自治体、事業主体による協働の形態で、住民参加で実施されるのが望ましい。ガイドライン②で述べたように、団地内の屋外空間であっても、住民、市民が自ら手をかけることができ、それを自治体、事業主体が支援することにより、地域にとって愛着のある場所となる。

⑤. 小規模な領域単位が集まってできる自治会の単位に、住民の中から団地のマネージャーを公募し、自立的な団地管理を行う。行政は、協働し、財政支援する。

高齢化が進み、次代の担い手の消滅が危惧される、自治会、コミュニティ活動の再活力化への人材育成、確保についても、居住者自身の積極的な参加を促す制度的支援が望まれる。まずは、身近な範囲で活動できる自治会単位で、事業主体に団地のマネージャーを置いてもらい、同時に住民、もしくはこれを期に新たに住民となろうとする人に対してもマネージャーを公募する。それが互いに、協働し団地内の集住環境の整備活動ができる制度的基盤の確立が望まれる。身近なところがきれいに整備されると気持ちも変わる。身近なところで新たな活動が見えると意欲も沸く。住民の意欲の向上のきっかけとなるであろう。

また、彼らは、住民代表として、自治会と連携し、事業主体や自治体など対外的な協議にも対応する。ストックを活用し、住み続けたい住民が継続して暮らすためには、高齢者対応、介護や子育てのための親世代との近居、将来の持続的な環境への改変を視野に入れ、団地内住み替えや近居受け入れなどの需要がある。現在の制度では、住み替えにより家賃の上昇が必要な場合が存在する。また、不動産的なコンサルティング、仲介を行うところもない。将来の、屋外テラス等の設置による1階住戸バリアフリー化などの屋外整備と併せ、持続的な集住環境づくりのために、その団地ごとに適した制度的な整備も望まれる。また、ガイドライン②で述べたように、事業者による管理は、物理的にも制度的にも団地のスケルトン・構造的な部分とし、日常的なインフィルの部分は、積極的な居住者参加を促すべきである。住み続け、愛着が生まれる庶民の住まいとは、そういった環境の中から

育まれるものであろう。そのためのきっかけづくりとしてリーダーシップを発揮し、きっかけを作ることのできる人材を発掘、育成する必要がある。

⑥. 事業主体は、自治体と協力し、特に沿道の土地利用を見直し、地域との一体化を志向する。

多くの集合住宅団地は、敷地の周囲が駐車場で囲まれていたり、住棟が周辺街路に背を向け、後退して配置されており、街路を介して地域と一体となってまち並みが形成されるという構成になっていない。大規模団地住民には“団地”という閉鎖的な意識も強く、周辺の街路を介して地域の町並み景観を形成していくという意識が薄い。欧米の団地再生の海外事例では、周辺環境と関係を持たない団地を、沿道性の高い一般的な市街地の風景に戻していこうという意識の共通性が見られる。我が国の団地再編においても、沿道の土地利用を見直し、まちなみを形成する新たな土地利用、形態を付加し沿道性を高める視点が必要である。高齢者の在宅看護や生活サービスなどを考慮すると、住棟のエントランス直結の車サービスも必要になる。駐車場の考え方の見直し、団地内の屋外空間の再整備も必要となる。新たな車利用へのニーズも芽生えており、カーシェアリングの導入や超小型車の開発も進んでいる。空間的、意識的の両面から、現在の分断状況の改善が必要な団地は多い。

団地の問題は団地の中だけの問題でなく、団地をとりまく地域の問題、まちづくりの問題である。したがって、事業主体や住民だけで単独に取り組むのではなく、地域市民や自治体と連携し、用途変更や団地周縁部の魅力的な沿道空間のデザインが必要である。

⑦. 建築基準法 86 条 “一団地” に関して、構造再編、制度再編を図る。

身近な住環境は住民が自ら育む。一方で、団地の大きな構造的再編には、将来の持続的なまちづくりの観点から、事業主体と自治体が協働で取り組まねばならない。建築基準法 86 条 “一団地認定” の取り扱いに対しては、対象団地を管理する事業主体、その他関連する事業主体、自治体による横断的な研究会の設置が望まれる。そのうえで、それぞれの団地の状況に応じた具体的な解決を見据える必要がある。短期的な対症療法を目指すのではなく、将来の持続的な街づくりを視野に入れ、居住者の状況に合わせた選択制の高い方法に取り組み、行政的支援を施す必要がある。

⑧. 公的な視点を持つ第三者(大学等)、事業主、自治体、住民・市民、と協働で継続的に団地再編に取り組むプラットフォームを設置する。

事業主体、自治体、住民・市民が協働で再編に取り組むために、団地コミュニティの強化育成を図りつつ、ボランティアな力も必要になる。ストックを活用しての団地再編は、長期の斬進的な事業推進が必須である。上述した団地再編に関わる人々だけでなく、公的な視点を持つ第三者(大学等)も交えた、多様な視点の主体の協働で継続的に団地再編に取り組めるプラットフォームの設置が必要である。特に、自治体は持続的なまちづくりの観点から、住民・市民の賛同の得られる手法で、継続的なプラットフォームの設置、運営を検討し、取り組んで欲しい。

尚、このガイドラインでは、具体的な再生の手法については言及していない、まずは小さな単位で住民、市民の意向を踏まえ、きめ細やかな団地再編を継続して行う。その体制とそれを実行する場所を創り出すことが団地再編に求められる第一歩であると考えている。

## 2. 海外における団地再編ガイドラインの紹介

### ■イギリス：マンチェスター市 ヒューム地区 再生事業ガイドライン

#### 「rebuiding the city -A GUIDE TO DEVELOPMENT IN HULME」

##### ◇ヒューム地区の概要

ヒューム地区はマンチェスター市の都心に近い、労働者階級の居住地として産業革命後に超高密市街地(スラム)を形成した。住環境の悪化に対応するために、1966年~1971年にかけてスラムクリアランス事業による再開発が行われた。この事業では、スーパーブロック化と高層化により、豊富なオープンスペースを持った5300戸からなる公営住宅団地が建設された。しかし、産業構造の転換や、巨大な住棟の不人気などの問題により、建設からわずか数年で、バンダリズム(暴力行為)が横行する荒廃した団地となってしまった。

これらの問題を受け、1992年にマンチェスター市、地域グループ、民間企業のパートナーシップとして、ヒューム再生会社(Hulme Regeneration Ltd.)を設立し、イギリス政府のシティ・チャレンジ・プログラムの採択を受け、ヒューム地区の再生事業が行われた。再生事業で

は、巨大なスケールの住棟を再度、解体し、かつての街区構成を参考に、ヒューマンスケールに合った街区型の低層、中層住宅からなるまちへと再生している。また、ストレットフォード通という、かつてのメインストリートを再生し、沿道には、商業、業務、公共施設、レジャー施設を計画するなど、まちとしての魅力も生まれる配慮がなされた再生事業が行われた。

##### ◇再生への体制づくり

1990年代以降、イギリスでは、都市再生の手法として、パートナーシップ関係を、住民による地域のグループ、民間事業者、行政という多様な立場にまたがって結び、互いに対等な立場からの再生を行う事が主流となっている。ヒュームの再生事業においても、マンチェスター市、地域グループ、民間企業が互いに対等な立場でパートナーシップを組み、ヒューム再生会社を設立している。ガイドライン⑦に述べている、継続的に団地再編に取り組むプラットフォームとして、先進的な取り組みの手法であると言える。

現在の日本の団地再生の実態は、各個別の団地の建て替えや増築を一事業者によって行っているのが現状である。ヒューム地区では、再生にあたりヒューム再生会社とマンチェ

スター市が中心となって、コミュニティ集会所を開くなど、住民の意向をくみ上げる場を再生計画の初期段階から設定した。これにより、「1960年代のヒュームが持つ、歴史的、社会的アイデンティティの回復」が基本的な目標として掲げられた。住民の参加は、Planning Weekendや各種のフォーラムを開催することやコミュニティアーキテクトを導入しハウジングの計画・設計を行うことなど、住宅協会によるハウジング事業を中心に、様々な形で住民が参加することが可能となるように現在まで、進められてきた。その結果として、マンチェスター市、ヒューム再生会社、地域コミュニティによって、地区再生の考え方や原則を示すデザインガイドコードを作成した。これが、「rebuiding the city -A GUIDE TO DEVELOPMENT IN HULME」である。

##### ◇デザインガイドライン

ヒュームにおいては、巨大なスケールによる団地への反省から、ヒューマンスケールで構成された住宅、施設群によるまちへの再生、かつての歴史的、社会的アイデンティティへの再生を目標としている。原則的な考えとして、ヒューマンスケール、多様な社会活動、経済活動、土地利用の導入、公共空間の空間性の向上、通りや広場といった明確な都市構造の創出、マンチェスターの中心地との都市的、社会的構造の一体化が挙げられる。これらの原則を基に、表2に示す。10項目のデザインガイドラインが作られた。

このガイドラインにしたがって、タウンハウス、中層集合住宅を中心として組み合わせた住宅群によって街区を形成し、通りの風景を形づくっている。例えば、1.Street(通り)「通り、広場、公園に対して正面を持つ建物」と5.Rout&Transport(ルートと交通)「路上パーキングロットの設置」により、図7上の写真にあるように、各住宅は玄関を通りに向け路上には駐



図6 ヒューム地区の再開発による変化(1955年、1985年、2008年) 1)



図7 再生されヒューマンスケールに合った住宅群による通りの風景

車車両が見え、そこで暮らす人の人気が（ひとけ）を感じることができる。また、6.Landmarks,Vista「コーナー部の特徴ある建築デザイン」によって、図7下の写真のように、通りの風景の中で明確に交差点の位置がわかり、ランドマークとして機能するデザインが生まれている。また全体として低密度で街区内に私的な中庭を持つなど、デザインコードに従い、様々なデザインが決定されている。このガイドラインにより、ヒューマンスケールで持続的なまちの暮らしの様相が形成されている。

#### ◇住民の意向を反映して建設されたコーポラティブ住宅

住民の意向を反映している事例としては、公営住宅居住者によるコーポラティブ組織が専門家の協力を得ながら建設した「Homes for Change」という集合住宅がある。この住宅は、小さなスケールのタウンハウス型への再生が主流である

関連リーフレット：096 097 121 122

『団地再編技術ガイドライン トライアルその2（2013）  
“団地”からまちへ —持続的集住環境としての団地の在り様への理解—』  
執筆：福本 優（関西大学大学院 博士後期課程）、倉知 徹（関西大学 先端科学技術推進機構）、荒木 公樹（空間計画株式会社）、江川 直樹（関西大学 教授）

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。

表2 ヒュームデザインガイドライン(A GUIDE TO DEVELOPMENT IN HULME)<sup>2)</sup>

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、通りへの自然な関し、交通弱者への配慮
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90戸/ha ・メインストリートと拠点（焦点）での密度の集中
4.Permeability 透過性	・すべての通りの結節、通り抜け容易な街路 ・移動ルートの選択性、通りのまとまり ・交差点のわかりやすさ
5.Rout&Transport ルートと交通	・公共交通の導入、交通渋滞対策の導入 ・通りに対するガレージの禁止、路上パーキングロットの設置
6.Landmarks,Vistas ランドマークと眺望	・眺望の創出、交差点部、コーナー部の特徴ある建築デザイン ・公共空間とコミュニティ施設との関連付け、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 階層、段階構成	・街路の段階構成の維持、創出 ・私的領域のセキュリティの確保
9.Identity 個性	・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

ヒューム地区の再生の中において、かつての団地型のライフスタイルを維持したい住民たちによって建設が進められた。この事例では、団地が持っていた特徴の一つとして、デッキをアクセス部として共有することによるコミュニティの形成に着目しつつ、A GUIDE TO DEVELOPMENT IN HULMEにある地区再生の考え方、原則に従って計画されている。そのため、従来の団地型とは異なりデッキアクセスによる大規模な集合住宅によって一街区が形成されているにも関わらず、通りに対しては建物のボリュームを分割するデザイン、中庭に対する視線の通り抜け、職住一

体となった計画によって、まちとしての様相を表している。また、デッキ部では居住者同士のコミュニティが他のハウス群よりも強く現れており、中庭部分にはより強く住民の暮らしが表出しており、人気（ひとけ）のある風景を生み出している。通りに対するデザインと中庭に対するデザインの違いにより、明確に空間のヒエラルキーが存在すると同時に、中庭の私的な空間に対しても見通しが可能でありまちに対しても開かれた存在であると言える。

※写真は、全て団地再編プロジェクト撮影  
<注>

1. URBED, 『Urban Sprawl Issue 2: Hulme』, 2008.6, URBED
2. A GUIDE TO DEVELOPMENT HULME MANCHESTER, 1994.6



図8 小さなスケールにデザインされた集合住宅と生活が溢れ出すアクセスデッキ

発行：2013年8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/>