

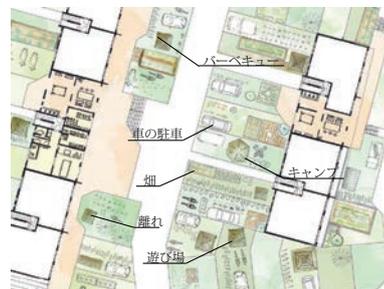
40㎡の専用庭のある団地へ UR 都市再生機構南花台団地の再編提案

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

SEPTEMBER 2015
VOL. 167

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』

40²㎡の専用庭のある団地へ



はじめに

関西大学団地再編プロジェクトでは、2012年度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おこなっている。そこで、団地再編プロジェクト主催の「団地再編 COMPETITION2013」の実施に合わせ、[case3]としての南花台団地の再編提案を本研究プロジェクトの提案部会の中で検討を行った。こ

れまでのシミュレーション提案と比較し、「団地再編 COMPETITION2013」の中での発表という特性から、「空間」「制度」「暮らし」という3つの側面に配慮しながらも、解決すべき課題としての取り上げ方はシンプルなものとし、限られた提案紙面の中で、制度を変えることによって生まれる風景、暮らし方を提案することを目指し計画したものである。

1. 南花台団地の捉え方と課題点

河内長野市の中心に位置する南花台団地は、すぐ近くには、金剛山、岩湧山、滝畑ダムなどの大自然と呼べる自然環境が存在する。都心から電車で30分という立地にありながら、自然に近いとても恵まれた環境にある。しかし、都心部にある団地も、南花台のような自然に近い郊外にある団地も計画手法は場所には関係なく画一的なものである。

また、その管理の在り方として、もっともこの自然を感じられる屋外空間はUR都市機構が管理する共用部となっており、住民は屋外空間に手を加えることは出来な現状がある。このような管理運営の在り方により、住民がこの場所らしく屋外で気持ちよく過ごすことが難しくなり、暮らしの風景は住戸の中のみ押し込まれてしまっている。

南花台の課題点としては、団地の住戸の内部のみが住民の専用部であるという現状の管理、運営の在り方であると捉えた。この課題を解決することにより、屋外にも新たな風景が生まれ、そこにはより豊かな暮らしが生まれると捉えた。

2. 屋外空間の活用事例

屋外空間の居住者参加を積極的に進める再編提案とは、住まい手が主体となって住戸空間を作る考えを外部にまで展開する提案である。ストックを活かすという点では、公的な賃貸住宅団地は建蔽率も低く、量的には豊かな外部空間が特色である。ところが、ほとんどの団地では、住戸内部と同様、外部の空間に住民自らが手を入れることができない。しかし、すでに住民自らが手を入れる部分を実現した団地も現れている。団地再編リーフレットVOL.120で紹介した、南芦屋浜団地の中庭にある住民管理の“だんだん畑”だ。しかし、共用部分を限定された住民組織が利用することは、住民だけではなかなかその運営が難しいこともわかってきている。



図1. 浜甲子園なぎさ街（UR賃貸）のキッチンガーデン



図2. 団地外にあるクラインガルテン（ドイツ）



浜甲子園団地建替えの2期エリア、なぎさ街では、1階住戸の専用庭だけでなく、上層階の住民も使えるキッチンガーデンが設けられ、教員、学生が支援している。丹精込めて作られている野菜のある風景は、ひとけ（人気）を感じさせ、豊かな気分させてくれる（図1）。

ドイツなどではクラインガルテンが有名だ。集合住宅に住んでいる人たちも、団地の外に専用の庭を持っていて、人生を楽しんでいるし、都市の緑地としても評価は高い。ベルリンでは、中庭のほとんどが、住民の手による相当に大きな専用庭となっている団地がある。野菜畑とは限らず、さまざまに利用されている。結構大きな専用庭で、集合住宅の上層階に住む家族でも、ブランコや滑り台のある専用庭を持っている（図2）。

3. KSDPの再編提案

① 40㎡の専用庭を持つ

課題設定をシンプルなものとしたため、一つのアイデアで団地全域の問題を解決することは難しく、全体計画を行うことは出来ない。複数の

手法が複層しながら団地を再編すべきであると考え、5つの街区からなる南花台団地全域を提案の対象とせず、そのうち2街区を選定して提案することとした。

屋外空間に着目すると現在、設定した2街区の敷地面積は23,700㎡あり、そこから住棟、車路、敷地内通路などの必要な屋外施設の面積4,000㎡を差し引き、それらを当該



図3. 無機質に並ぶ駐車場



図4. 植栽があるだけの緑地

街区の住戸数 463 戸で割ると、40㎡の屋外空間を有することが出来る。この 40㎡という屋外空間の使用権を住民に渡すことで、住民が自ら屋外空間を管理し、利用する。そのことにより、暮らしの風景は住戸内のみ押し込まれることなく、団地の外から見ても、豊かな風景を生み出すことが出来る。

駐車場として使うこともあれば、キャンプやバーベキューをするなど屋外空間を活用方法は、住民それぞれの手委ねられ、より豊かに暮らすモチベーションへと繋がってゆく。それにより、現在は人気（ひとけ）のない、ただ広い屋外空間が、暮らしが溢れる豊かな風景へと生まれ変わる。

②具体的な実現手法の提案

専用庭を機能させつつ、事業としての成立を考え、様々な手法の提案を行った。

1) 専用庭として成立させる通路計画

専用庭には、住民の選択の利用の選択の幅を狭めないために、必ず車が近寄ることが出来る計画とした（図6）。また、道路幅により空間にヒエラルキーを与えた。公道と私道のように住民にとって公的な利用の通路と私的な利用の通路とに区別されることで、そこに起こる暮らしの風景にも違いを与えることを狙った。また、要所には広場的な広がりを持たせ、平常時は広場空間として、非常時には消防活動用地となる計画とした。

また、建替えを含む将来的な団地の再編事業の際に、棟単位にまで敷地を分割することも想定し、全ての住棟が公的な通路を道路化した場合に接道できる計画とした。

2) 周辺との空間的連続性と事業費の捻出

周辺空間と団地との間には、大きな駐車場、擁壁、団地内が見えないほどの築山があり、周辺の地域との空間的断絶が生まれていた。これらを解消するために、敷地の際に、低層の住宅地、店舗エリアを計画する。低層の建物を配置することで周辺地

域とのバッファゾーンとする。また、大きな築山は一部撤去することで団地内を見通すことが出来るように計画する。建物の配置のバランスと周辺の歩道からの視線の抜けを確保する計画とした。

また、これらの周辺部分の用途を転用し、敷地を定期借地とすることにより、駐車場のアスファルトの撤去などの事業費用を捻出する。



図5. 人気のない風景を人が集まる風景へ



図6. 公道の導入

3) 住戸の用途転用

増加した空き家を利用し、用途を転用する。ファーマーズハウスや幼稚

園など、住宅以外の用途を混在させる。用途を混在させることで、より多様な風景を生み出すことを目指し

た。また、画一的な住棟の配置の中に、違った用途を入れることにより、場所ごとに違いを与えられることができ、住棟の番号のみで認識していた団地内の空間が、場所ごとの風景の違いにより認識できるようになる。

4) ウッドデッキと1階住戸の除去
一階住戸と専用庭の間にはウッドデッキを計画する。ウッドデッキは専用化しないことで、誰もが通れる通路とする。また、一階住戸を一部減築し通り抜け通路とすることによ

り、歩行者の経路を確保する。歩行者のネットワークはより複雑な経路となり、住民自らが選択できる通路の幅が広がり、より一層まちのような風景を生み出す。



『40㎡の専用庭のある団地へ UR 都市再生機構南花台団地の再編提案』

発行：2015年9月

提案・作成：KSDP 団地再編プロジェクト
とりまとめ：宮崎篤徳（関西大学 先端科学技術推進機構）

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.jimbo.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。