

ダンチ de コンダテ in 男山団地

子育て世代向け「子育ての住まいリノベーション」の実施

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-

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』

SEPTEMBER 2015 VOL. 176

子育ての住まいリノベーション のびやかに暮らせる団地



男山団地が持つ季節感豊かな緑の空間、大きく開いた空。ここで気持ちよく暮らすための空間づくりを目指しました。

住宅プランは、のびのびとして安心感があり、家族の気配が感じられる空間としました。

のびのびしたプランニング

団地の住戸の魅力である陽当たりや風通しの良さを意識しながら構成し、次の3つのコンセプトで計画しました。

- !大きな空間を必要に応じて分けるプラン
- *気持ちよく立てるキッチン
- #明るく気持ちのいいサニタリールーム

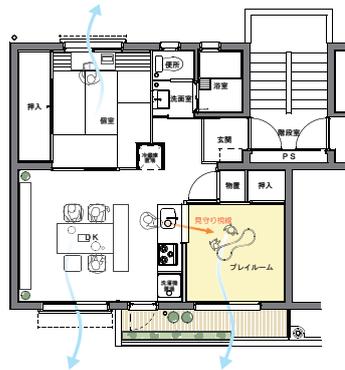
見守り、気配を感じられるプランニング

住まいの中で親子どうしが少し離れた場所においても、子どもを見守ることができ、子どもは安心感を抱く。私たちは、そんな距離感をデザインしました。

ブレイルームのある住まい

ダイニングキッチンから子どもへの目配りのできるブレイルームを持つプラン。

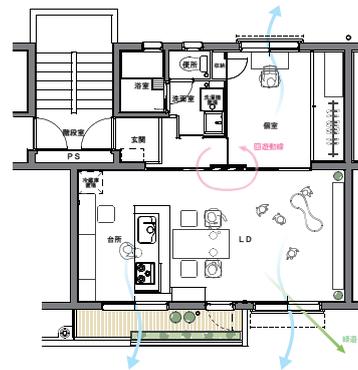
住戸番号:A55-404 住戸専有面積:48.05 | 募集家賃(月額):¥8,300円
型 式:2DK-ミ バルコニー面積:4.81 | 共 益 費(月額):2,300円



大きなワンルーム使いのできる住まい

障子を開放すれば、家全体を大きなワンルーム空間として使うことのできるプラン。

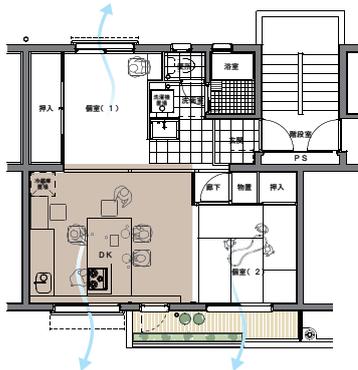
住戸番号:A63-503 住戸専有面積:48.05 | 募集家賃(月額):¥9,900円
型 式:1LDK-ミ バルコニー面積:4.81 | 共 益 費(月額):2,300円



大きなキッチンが家の中心にある住まい

住まいの中心には、友達を呼びたい大きなキッチンがあるプラン。

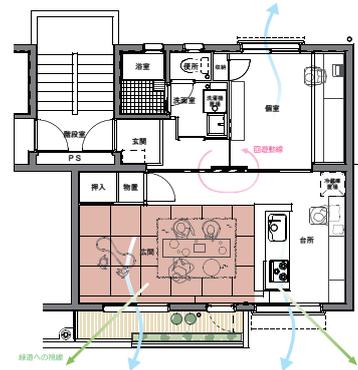
住戸番号:A55-302 住戸専有面積:48.05 | 募集家賃(月額):¥9,900円
型 式:2DK-ミ バルコニー面積:4.81 | 共 益 費(月額):2,300円



大きな量リビングのある住まい

日当たりの良い、思わず寝そべりたくなる大きな量の空間があるプラン。

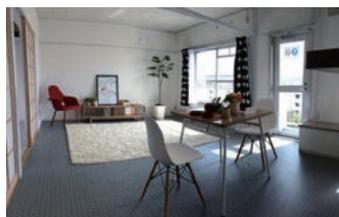
住戸番号:A63-301 住戸専有面積:48.05 | 募集家賃(月額):¥9,900円
型 式:1LDK-マ バルコニー面積:4.81 | 共 益 費(月額):2,300円



見守り感じられる空と緑
窓から見える空と緑

子育て支援プロジェクトが考える 子育てに大切な考えとは。

パパやママが「自分のための時間が作れない」「気持ちよく家事ができない」だから気持ちよくない!! そんな毎日のもったいない!! 子どもと一緒に、毎日を笑顔で、安心してのびやかに暮らす。このことを実現できる環境づくりが子育てにとって一番大切だと考えます。



はじめに

この実践的な取り組みは、男山まちづくり連携協定書の第1項「次世代を育むまちづくりとして、子どもが豊かに育つために、地域で子育てを支え合い、ともに育ちあう、分かちあう環境づくりの導入・確立」をめざし、地域での子育て環境をつくるために、関西大学、UR都市再生機構、八幡市の連携協定の主体者である三者に京都府を加え、四者が連携し、平成26年度に実施する取り組みである。(以下、四者とは、関西大学、UR都市再生機構、八幡市、京都府を示す)

八幡市は子育て支援に積極的に取り組んでおり、八幡市として提供できる公共サービスは充実していた。一方で、だんだんテラスでの活動や男山での暮らしのアン

ケートの中からは、『もっと身近な子育て支援の環境がほしい』などの意見が寄せられており、より細やかな範囲での子育て支援の環境という潜在的に存在していたニーズが顕在化してきた。その中でも、八幡市全域での子育て支援の現状、特に子育て支援センターの立地から見た未就園児のサポート環境と、男山団地の環境、特に空室率、高齢化率、周辺の子育て施設への利便性などから、男山団地のA地区が子育て支援への取り組み対象地としてもっとも適した地区であると選定し、取り組みの対象とすることとした。

本稿では、子育て世帯向けの住戸リノベーションをおこなった4住戸の提案内容についての解説と、入居者募集の結果について述べる。

1. 子育て世代向けリノベーション

① 男山団地 A 地区の概要と提案する住戸数

対象とした男山団地 A 地区は、男山団地の南側に立地している。住戸数は 1700 戸であり、一番最初に開発された地区であり、住棟の間隔が広く、明るく開けた印象を持っている。取組みの当時の空き家率は 10% 以下と UR 都市機構の団地として照らし合わせても、極端に高い数字であるわけではない。このエリアに 4 種類のリノベーション住戸を供給することとした。

② “子育て世代向け” と “ストック” の言葉の定義

子育て世代向けリノベーションは、その素案を関西大学提案部会内で検討し、a 会議にて実現に向けて技術的な問題を解決するという流れで検討を進めた。

提案部会内での、第一の議題として検討したものは、“子育て世代向け” という言葉の定義である。従来、“子育て世帯向け” として供給している住宅は、住戸内の見通しや安全性など、住戸の性能に特化した指標となっている。これらの指標は、住まい手が自らの住まいを性能という指標で図ることができ、評価しやすい一方で、その住宅がどのような場所であり、子どもがどのような環境で幼少期を過ごすのかなど、地域の環境を評価していない傾向がある。また同時に、団地の持つ“ストック”にも着目した。“ストック”という言葉も、多くの場合、住宅そのものに対しての表現として使用される。しかし、団地が持つ特有要素として、“住棟の間にあるオープンスペース”もとても大きな“ストック”であると考えた。男山団地には、特徴的な緑道が存在し、団地特有の豊富なオープンスペースをさらに特徴的なものとしている。同じプランの住戸であっても、その住戸が立地する階数や場所によって屋外の緑地空間の見え方

は大きく異なる。この“ストック”を活かすことを前提に考えることが、もっとも重要なファクターであると考えた。そこで、“子育て世代向け” “とは、団地が持つ豊富な” “ストック” を、ゆったりと、しっかりと享受できることを検討の方向性として定めた。そうすることにより、子ども達は、団地のオープンスペースという安心安全な緑の空間を使い遊び、親たちもオープンスペースでの親同士の交流、子ども達を目いっぱい安心して遊ばせることが出来る空間を得ることが出来るのである。

③ 子育て世代向けリノベーションのコンセプト

原状の団地住戸の持つ住空間としての課題、また、上述の言葉の定義より、最終的な子育て世代向けリノベーションのメインコンセプトは『のびやかに暮らせる団地』とし、のびやかに暮らせるためのプランニング「大きな空間を必要に応じて分けるプラン」「気持ちよく立てるキッチン」「明るく気持ちのいいサニタリー」と子どもを見守り気配が感じられるプランニングとした。

このコンセプトは、団地住戸が持つ日常の暮らしの中での物理的な課題を解決し、子育て中の親が住宅に対してストレスを感じることを極力減らすことで、子育てという忙しい時期を、楽しくのびやかに暮らしてもらえることを目指した。親が日々の暮らしで感じる小さなストレスを少しでも開放することにより、団地が持つストックを享受できるゆとりを持つことが出来ればよいと考えたことから生まれた。

そのための解決すべき団地住戸が持つ物理的課題は、狭く閉ざされた洗面脱

衣室とそこに直接アプローチする玄関、トイレである。現状のプランは、洗面所と脱衣室は、玄関の空間からつながった一続きの空間となっており、狭く暗い印象がある。また、ここには洗濯機置き場も設定、トイレへの通路など、様々な用途が複層しており、家事、育児、暮らしの中で何度も利用する場所であるにもかかわらず、団地住戸の一番の問題のある空間となっていた。ストレスを感じない住戸とするには、この課題を解決することが必要であった。また、課題解決以外の付加価値としてのプランニング要素として、暮らしの中心にあるキッチンを気持ちの良いものに、暮らしの変化に合わせて、間仕切り位置を変えられるように建具で間仕切ることが出来るプランとすることを全体の共通点とした。また、団地の住戸内が団地のストックを感じられる空間となるよう、窓ガラスを透明ガラスへと変更することも各住戸共通の設計要素とした。透明ガラスは、各戸のプライバシーの観点から現在は使用されていない。これにより、閉じた関係しかない住戸の内外を開くことも閉じることも出来るように変更した。

④ アイデンティティを与える工夫

団地の大きな問題点である。同じ住戸の過剰な繰り返しが団地の匿名性を高め、自らの住まいとしてのアイデンティティを喪失させている。それぞれの住戸に対しても建築とし



図 1. 着色した玄関扉

での、アイデンティティを与えることで、自らの住まいに対する意識を高めることを目指した。

そのための工夫として、各住戸にはそれぞれメインカラーを設定し、玄関扉まで塗装色を変更することで、それぞれの住戸に建築的なアイデンティティを与えた。また、副次的な効果として、暗く閉ざされた印象があった階段室の玄関まわりが、明るいイメージのある爽やかな空間へと変化させることが出来た（図1）。

⑤ 4つのリノベーション

「大きなワンルーム使い出来る住まい」

対象の住戸は緑道沿いの5階の部屋である。図2に示すように、南東の窓から緑道の緑を見渡すことが出来る部屋である。5階の最大の特徴は、緑道を木々の上から見下ろすことが出来ることである。また、団地は5階建てであるため、空に対しても大きく開いているという特徴を持つ。この住戸の最大の魅力は、空と緑を感じられることと捉え、開放的な空間を計画した。そのような開放的な空間にもっとも適したコンセプトがワンルーム使い出来る部屋である。また、ワンルームとすることで、

常に子どもの気配を感じられる。子どもをずっと監視するのではなく。少し離れていても感じられる、親子の関係も少しゆとりのある関係となることをイメージし提案した。

「大きなキッチンが家の中心にある住まい」

ここに暮らす住まい手が大きなキッチンをきっかけに自らの家に友達を招き入れ、自分と子どもだけの環境になることなく、地域の同年代の子どもを持つ人たちとも、住まいで交流し合える関係を作ることをコンセプトにした。また、3階住戸であるため、子どもを抱いた状態でも階段を上ることがしやすく、集まりやすい環境ともなりえる。子どもを育てる環境として、子どもとの関係に集中するあまり、苦しんでしまう親世帯がいる中で、少しでも、自分と同じ境遇の人と話合える、時間を共有し合えることで、親のストレスを軽減することを目指した。また、料理が楽しいと感じられることで、自らが求めるニーズを満たすことで、日々の暮らしにより満足感を持って過ごすことが出来る提案である（図3）。

「プレイルームのある住まい」

プレイルームのある住まいでは、2個室を維持しつつ、緩やかに繋がる空間をデザインした。プレイルームと名付けた部屋は、キッチンとプレイルームを繋ぐ開口部を設けることで、LDKと個室を緩やかに連続させた。北側の個室と性格を違ったものにするので、入居者が自らのニーズに合わせて個室を使用しやすくなることを目指した。また、プレイルームと名付けた通り、子どもがひとりで遊んでいられるような空間として提案した。早くから目覚める子どもの自立心を阻害することなく、安心して遊ばせることが出来るように、視線が抜け、音を感じられるように計画した。おとなも子ども、典型的な核家族像の一家がタタミの部屋で団らんすることをイメージしている。また、この畳リビングを寝る場所としても想定するために、あえて物入れをリビング内に残している。畳リビングで寝食分離をあえてしないことで、北側の個室は子どもの成長に合わせて勉強部屋、子どもが小さな時期は書斎などの作業が可能な個室として計画をしている（図4）。

大きなワンルーム使いのできる住まい
障子を明け放せば、家全体を大きなワンルーム空間として使うことのできるプラン。

住戸番号:A63-503 住戸専有面積:48.05 | 募集家賃(月額):¥5,900円
型 式:1LDK-ミ バルコニー面積:4.81 | 共 益 費(月額):2,300円



図2. 大きなワンルーム使いの出来る住まい

大きなキッチンが家の中心にある住まい
住まいの中心には、友達を呼びたいくなる大きなキッチンがあるプラン。

住戸番号:A55-302 住戸専有面積:48.05 | 募集家賃(月額):¥0,900円
型 式:2DK-ミ バルコニー面積:4.81 | 共 益 費(月額):2,300円



図3. 大きなキッチンが家の中心にある住まい

プレイルームのある住まい
ダイニングキッチンから子どもへの目配りのできるプレイルームを持つプラン。

住戸番号:A55-404 住戸専有面積:48.05 | 募集家賃(月額):¥8,300円
型 式:2DK-ム バルコニー面積:4.81 | 共 益 費(月額):2,300円



図4. プレイルームのある住まい

大きな畳リビングのある住まい

日当たりの良い、思わず寝そべりたくなる大きな畳の空間があるプラン。

住戸番号: A63-301 住戸専有面積: 48.05 | 募集家賃 (月額): ¥0,900 円
型 式: 1LDK-マ バルコニー面積: 4.81 | 共 益 費 (月額): 2,300 円

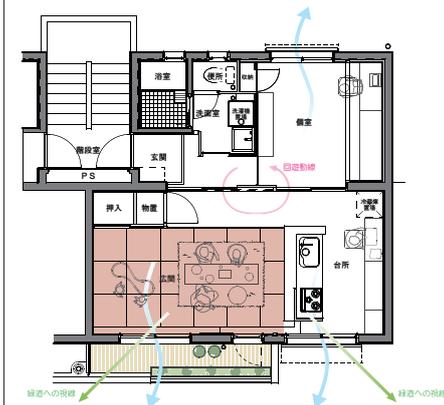


図5. 大きな畳リビングのある住まい

⑥ エントランスリノベーション

団地のエントランス部分に当たる、階段室の一階部分のリノベーションも同時に行った。エントランス部分は、集合ポストが設置されているのみの空間で、蛍光灯も暗く自らの住まいに帰ってきたと良いイメージを抱くことが難しい(図6)。この点を改善することで、リノベーション住戸に暮らす人だけでなく、同じ階段室の住民にとって、“自分の”階段室を意識しやすくなり、全体環境をよりよいものに出来る提案とした。

リノベーションの具体的な手法としては、サインパネルの設置と塗装である。特に、塗装に関しては、各階段室で異なった色を塗装することにより、先述した“自分の”住まいのある階段室として意識してもらえようアイデンティティを生み出す計画とした。階段室のリノベーショ

ンを1か所行うだけで、他の階段室との区別がつき、結果として住棟全体、住棟の前に広がる空間に対してのイメージを変えるリノベーションとなる計画を行った。また、ベンチを設置することにより、階段を登る前に荷物を整えることが出来る、同じ階段室の住民と会話することが出来るなど、実用性が高くかつコミュニケーションのきっかけになるような仕組みを加えた。このベンチは、結果として、ご高齢の方が一休みすることが多く、そこで挨拶などのコミュニケーションを生んでいるようである(図7)。

2. 入居者募集の結果

これらの4つのリノベーション住戸を5住戸施工し、4タイプすべて、全4戸のリノベーション住戸を供給し、うち1住戸はモデルルームとした。

全てのリノベーションに関して、入居希望者が2組以上あり、中でも「大きなワンルーム使い出来る住まい」は、8倍と高い倍率となり、多くの入居希望者を得ることが出来た。また、この住戸を見に来たことをきっかけとして、男山団地を認知し、団地の魅力を知ったことで、リノベーション住戸ではない別の住戸に入居する事例も見られた。



図6. 既存のエントランス



図7. リノベーション後のエントランス

『ダンチ de コソダテ in 男山団地

子育て世代向け「子育ての住まいリノベーション」の実施

作成: 福本 優 (関西大学大学院 博士課程後期)

宮崎篤徳 (関西大学 先端科学技術推進機構)

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: 2015年9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>