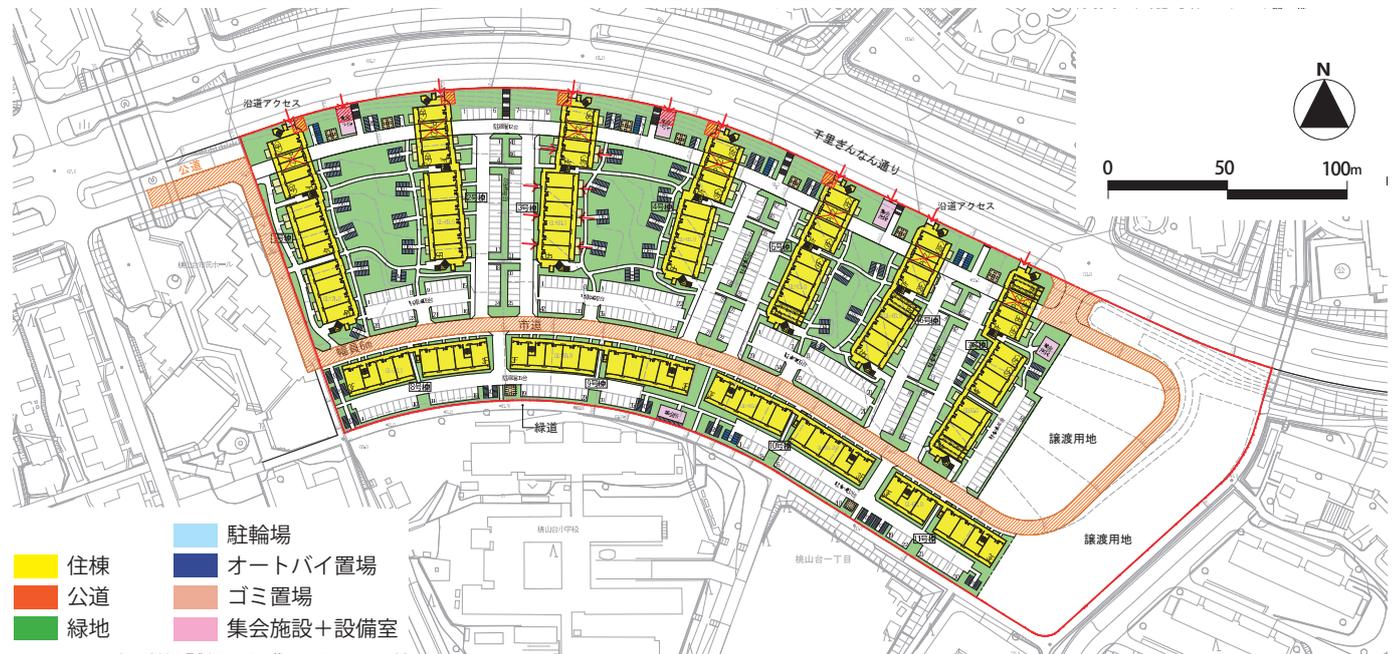


道と暮らしが呼応する豊かな街路空間の創出と、 街とつながる団地計画 ～大阪府営千里桃山台住宅（1丁目）を舞台として～

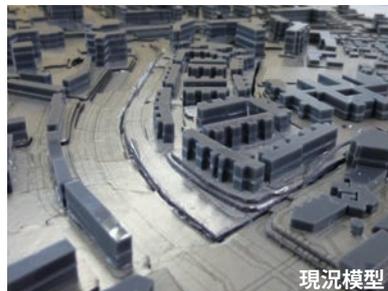
文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
 『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』



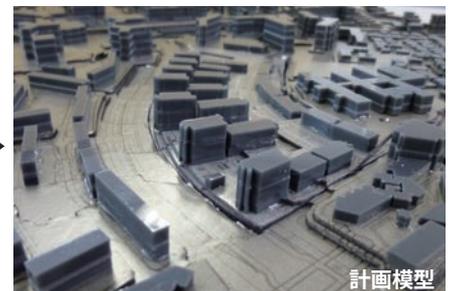
千里桃山台住宅 再編計画案



現況写真



現況模型



計画模型

はじめに

関西大学団地再編プロジェクトでは、これまで3つの団地（UR都市機構男山団地・浜甲子園団地・南花台団地）を対象に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実施した。本稿で述べる4つ目のシミュレーション提案は、大阪府吹田市に位置する大阪府営千里桃山台団地（以下桃山台団地）を舞台とした。

桃山台団地は、千里ニュータウンの一角に1966（昭和41）年に建設された613戸の住宅からなる団地である。平成25年に吹田市が策定した「桃山台～南千里駅間沿道活性化構想（案）」では、桃山台団地は「魅力ある景観・良好な住環境を踏まえた複合機能導入＋活性化ゾーン」として位置づけられている。そこで、団地再編プロジェクトでは2014年初頭より、建築家の参加のもと意見交換を重ねて、桃山台団地の再編提案の検討を進めた。

現在の桃山台住宅は、敷地の北側の幹線道路（府道豊中摂津線・通称千里ぎんなん通り）側は、高低差の大きな法面が存在し、さらに駐車場と団地内通路と

が団地とまちを隔てる形で存在している（図11-37）。そこで、団地再編プロジェクト（以下本研究プロジェクト）では、大きな造成工事を伴わず段階的に建替えを進めていくことを前提として、高層棟を北側の幹線道路に近づける配置を提案した。同時に、立派に育った幹線道路沿いの法面の樹木（グリーンベルト）を極力残しながら、施設用途や各棟のエントランスやエレベーターを通りに点在させることでより通りに開かれた、にぎわいのある街路づくりを目指した。高層棟は、千里ぎんなん通りに対して扇形に開く配置（フィンガープラン）とし、まとまったオープンスペースと開放感のある見通しを確保した。一方、南側の戸建て住宅地側に対しスケール面をなじませることを目的として、低層棟（3階建）を配置した。

また、提案では、これまでの3団地（男山団地・浜甲子園団地・南花台団地）と同様に、団地内に公道を通した。これにより、建築基準法第86条の一団地認定によらない建替えが可能であるとともに、将来の小さな単位での個別更新可能な形態への再編を目指した。

1. 府営千里桃山台住宅の位置

府営千里桃山台住宅（以下、桃山台住宅）は、大阪府吹田市の西側に位置する千里ニュータウン内の集合住宅団地である。建設されたのは昭和41年（1966年）で、戸数は613戸（居559戸 / 平成23年3月末現在）、5階建てRC造の住宅である（図3）。交通機関は西側に「桃山台駅」（北大阪急行）、東側に「南千里駅」（阪急千里線）があり、比較的、交通の利便性が高い立地となっている（図1、図2）。

2. 桃山台～南千里駅間沿道活性化構想（案）における千里桃山台住宅の位置づけ

吹田市は、平成25年に「桃山台～南千里駅間沿道活性化構想（案）」（以下活性化構想）を策定した。活性化構想は、第3次総合計画や都市計画マスタープラン、千里ニュータウン再生ビジョン等の吹田市の上位計画や平成20年に策定された住区再生プラン（案）を引き継ぐ形で策定された。

活性化構想では、千里ニュータウンの再生を推進する上で、2つの駅の間（桃山台駅～南千里駅）の幹線道路沿いの区域において、にぎわいのあるまちづくりを目指すことが目的とされ、駅周辺や近隣センター等、並びに、これまで居住機能のみであった道路沿いに、生活利便施設や地域に必要な機能を呼び込むことが提案された。このことにより、地域住民の利便性の向上を図るとともに、他地域からの来

訪者の呼び込みを目標に据えている。活性化構想の土地利用イメージでは、桃山台住宅について、「魅力ある景観・良好な住環境を踏まえた複合機能導入+活性化ゾーン」として位置づけている。具体策として以下の8つの項目が掲げられた。

- ・建替え等によるにぎわいづくりのための用地の創出
- ・にぎわい創出のための生活利便機能の導入
- ・近隣センター再生、活性化と連携した土地利用の誘導
- ・高齢福祉・子育て支援機能等の導入
- ・子育て世帯向け民間住宅等の供給促進
- ・宅地内緑地の機能保全
- ・土地利用再編に合わせた道路の整備
- ・周辺とのネットワーク化を強化する動線の確保やバリアフリー化

3. 桃山台住宅の敷地とその周辺状況について

桃山台住宅の敷地内には、高低差がある。南西角が最も高く（OP+70m）、東・北方向になだらかに下り、最も低い北東角（OP+52m）との高低差は18mとなっている。北側の幹線道路（以下、千里ぎんなん通り）と現在の住棟が建つゾーンとの間には、4～6mの段差が存在する。千里ぎんなん通りに面する北面は、長い年月をかけて立派に育った桜をはじめとする樹木のある法面と擁壁で構成されている（図3）。

東西南北面の現況については以下



図3. 道路と住宅を遮る土手・擁壁

・桃山台団地は丘の上に立地しており、幹線道路は谷あい部分となることから、幹線道路沿いは高木のある法面処理されている。その法面の構成が特色の一つであるが、道路と住宅を遮る要因ともなっている。



図4. 道路と団地の間に法面（土手・擁壁）、駐車場、団地内通路

・ぎんなん通りと住宅の繋がりが機能的にも、距離的にも希薄となっている。

の通りである。

北側：千里ぎんなん通りの対面側の敷地にはUR竹見台団地が存在する。

西側：桃山台近隣センターが隣接し、千里ぎんなん通りを介して存在する竹見台近隣センターとともに平成26年度より民間事業者による再生事業が進められている。

東側：2つの高層住宅群（UR桃山台団地及び近年建て替えられた分譲集合住宅）が公道を介して存在する。

南側：桃山台小学校を介して戸建て



図1. 千里桃山台住宅とその周辺図



図2. 土地利用現況図

住宅地が存在する。

本研究プロジェクトでは、周辺を含めた現地調査を進め、桃山台住宅の特徴と課題を抽出した。この調査により、桃山台住宅の外周の歩道・緑道は生活動線の骨格として機能している一方、幹線道路（以下千里ぎんなん通り）は生活動線として弱い構造となっていることがわかった。千里ぎんなん通りと住宅の間は先述の通り緑のある土手（法面）と擁壁で構成されており、水平・垂直方向ともに距離があり関係が希薄である。また、通りと住宅の間には団地内通路と駐車場が介在しており、ぎんなん通りと住宅の繋がりが機能的にも、距離的にも希薄な状況をつくり出している（図4）。

4. 提案の前提となる考え方

①大きな造成を行わない

敷地には段差が存在するが、現況の高低差を大きく変えないことを前提とする。造成工事による金銭的な負担を避けることはもとより、周辺を含めた大きな地形を尊重して実施された現在のスロープ状の造成を引き継ぎ、大きな造成工事を行わない。敷地と千里ぎんなん通りとの急峻な段差については、住棟配置により課題のクリアを図ることとする。

②適正規模への分割

団地は結果的に大きな単位となり、そのことが更新や管理等の大きな妨げとなっている。そのため、自立更新や居住者の主体的な参加が可能となる単位（グルーピング）への分割を検討する。

③公道の導入

現在の団地は、建築基準法86条「一団地建築物設計制度」による認定を受けて建設されている。このことが、住棟毎の修繕や増築、建替えを自由に行うことの妨げとなっている。一団の敷地に公道を導入することにより、将来の自立更新を行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。

④いきいきとした敷際（沿道性）の導入

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。千里ぎんなん通り沿いへの機能・景観両面でのにぎわい創出を大きなテーマとして据えることは不可欠と考える。

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。今回の敷地は、東西北面の三方を団地や大規模な集合住宅、近隣センターに取り囲まれた場所であるため、団地景観の改善のきっかけとして位置づけることが必要と考える。

5. 提案の諸元

再編提案の諸元については、以下の通りである。

- ・住棟階数：8階、5階、4階、3階
- ・戸数：559戸
(H23年3月末現在の戸数を確保)
- ・計画敷地面積：39379.56㎡
- ・譲渡敷地面積：8686.36㎡
- ・公道面積：3073.08㎡

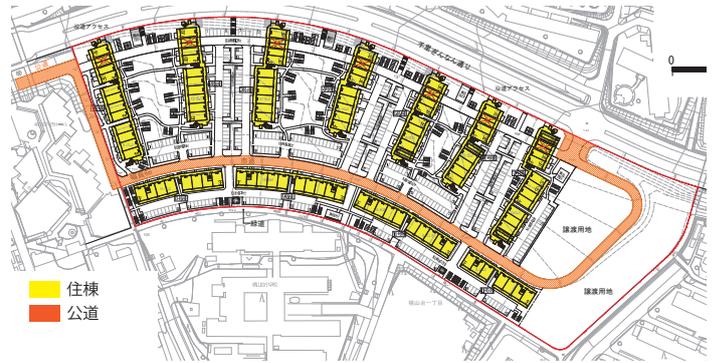


図5. 公道の導入と道路に建物を近づける住棟配置



図6. まとまったオープンスペースの確保と開放感のある見通し

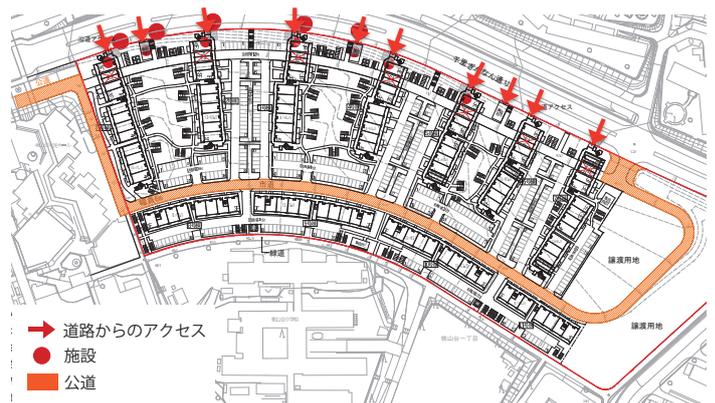


図7. 道路からのアクセス確保と施設の点在配置

- ・建蔽率：60%
- ・容積率：200%
- ・駐車台数：339台
／ 駐車場設置率：60.64%
- ・駐輪台数：841台
／ 駐車場設置率：150%

6. 提案の骨子

沿道活性化構想（案）と現地調査による課題を踏まえた上で、桃山台住宅における団地再編提案の方針（骨子）を以下に示す。

①千里ぎんなん通りの親街路化

- ・道路に向かって扇形に開く住棟配置（沿道に向かってフィンガー、イチョウの葉配置）により、圧迫感を与えることなく道路に建物を近づけ

る配置計画とした(図5)。

・変化のある歩行者空間を創出する住棟配置(形状)により、時間や見る位置で変化するリズムカルなシークエンスを計画した(図6)。

・法面を活かした開放感のある配置計画とスロープ状の段差処理を計画した(図8)。

・住棟を道路に向かって垂直に配置することでまとまったオープンスペースを確保した(図6)。

・南側住棟を低層化(3階)することで、南側への開放感のある見通しを確保した(図8)。

・道路から団地内へのアクセス経路を10カ所確保しており(現況は2カ所)、またエレベーターを設置する等、道路からのアクセスを容易にする工夫をおこなった(図7)。

・道路沿いに施設用途を点在配置する。例えば、道路に直接顔を出す施設を住棟足元や集会施設に併設することで、道路に対して開かれた、にぎわいのある道路(街路)の実現を想定した(大地に組み込む施設)(図8)。

②団地の更新性の向上

・公道の導入に当たっては、敷地の形状・勾配、各住棟への接道や東側の戸建住宅用地の規模、周辺との関係性を読み込んだ上で設定した。既存の住棟の間を縫うように公道を通すことにより、一気に事業を進めるのではなく、段階的に事業を進めることを可能とした(図5)。

・公道と各敷地(住棟)の関係については、一団地認定を使用しなくてもよい敷地区分の形成をおこなった(図5)。

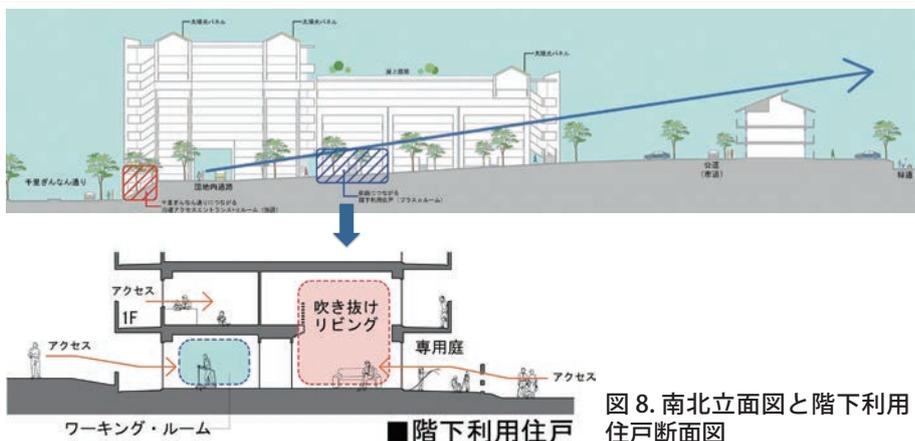


図8. 南北立面図と階下利用住戸断面図

・フィンガー状に配置された高層棟を2層吹き抜けのピロティを介して通り抜けることのできる通路は、公道ではなく、団地内通路として位置づける。(図5)

③団地内沿道空間の充実等

・団地内通路に建物を近づける住棟配置(図5)。

・バルコニー側からのダイレクトイン型の専用庭を設置(図8)。

・1カ所集約型の1階出入りについて、共用廊下を介しつつ各戸にダイレクトイン型のアクセス確保をおこなっている(共用廊下への1階アクセスは一部階段形状になるが、1階部分の床と地上面との落差部分を階下利用住戸として活用し、沿道への多様な表出、関係性の向上を意識して計画している)(図9)。

・団地内通路に面する住戸の、通路との高低差を利用した階下利用など、プラスα利用による多様な生



図9. 各住戸へのアクセスとオープンスペースの活用

活シーンの表出を狙った(図8)。

・駐車場、駐輪所を分節化・小区分化することで、団地内のオープンスペースの確保と広場としての活用を想定(図9)。

・屋上部分の有効利用の手段として、屋上庭園の計画や太陽光パネル設置による太陽光の活用を想定(図8)。

・住棟の分節化や住棟を貫通する団地内通路の敷設により、場所ごとに特色のある空間を形成を狙った(図8)。

・団地内の緩やかなスロープ造成を活かすことで、連続性が高く、開放的な空間形成を可能とした(図8)。

『道と暮らしが呼応する豊かな街路空間の創出と、街とつながる団地計画 ～大阪府営千里桃山台住宅(1丁目)を舞台として～』

執筆：江川直樹(関西大学教授)
菊田純一(菊田建築計画研究所)
荒木公樹(空間計画株式会社)
安原秀(OLAの会)、三谷幸司(三谷都市建築設計室)
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/>