



三谷 幸司

専門とする分野：

建築デザイン
アーバンデザイン

所属：

三谷都市建築設計室

経歴：

1966年 大阪市立大学 卒業
1968年 大阪市立大学大学院 修了
1974年 ハーバード大学大学院 修了
1968～2004年
大林組 建築設計部 勤務
2004年～
三谷都市建築設計室

団地再編のイメージ

1. 住宅団地の抱える課題

昭和42年、大学院の学生の頃「北摂地区新住宅市街地開発計画樹立に関する調査」に参加したことがある。大阪への人口集中は急激で、その住宅不足解消のために大阪北部・南部地域はもちろんのこと、奈良近郊や北摂地域にまで急激な宅地化の波が押し寄せ、公的主导による画一的な集合住宅が大量に供給された時代であった。当時建設された公的集合住宅の多くはすでに40～50年を経過しており、物理的老朽化に加え時代の変化に伴う住まい手の住要求との不整合等などの課題を抱える「膨大な住宅ストック」が今日の大きな課題となっている。

2. 人口減少時代の課題

今、関西は人口減少化の時代を迎えようとしている。空地、空き屋の発生が、都市の住宅地はもちろんのこと業務地や生産地を衰退させている。考えてみると、私たちが学んできた都市計画は、経済成長に支えられた拡張、拡大型の都市計画であった。今後都市の活力を再生するためには、拡大した都市をいちど秩序だって縮小させる計画が必要になっている。

集合住宅団地も例外ではない。その立地状況により、「空室待ち状況の競争率の高い住宅団地」と「空室率が高く競争率の低い住宅団地」この2極間に多様な状況を抱える住宅団地が多数存在している。同じ住宅団地であっても、駅前地域と駅から離れた地域では市場性に違いがある。団地の立地状況により再生手法が当然異なるわけで、設計・計画者として「時間」とあわせて「マクロ」な視点が欠かせない。

3. 団地の市場性と団地再生の取り組み方

市場性の高い地域の団地再生は、適正な誘導があれば原則市場にまかせておけばよい問題は空き家が目立ち始めた、市場性の低い住宅団地の再生である。減築による適正居住密度への転換策を考えながら団地再編の道筋をつけていかねばならない。しかし、適正密度は時間とともに変わる。現在リニューアルした住宅団地であっても、50年後の状況は予測しにくい。今後とも住宅市街地環境を維持できる地域もあるが、更に低密度の住宅地へと、あるいは都市的土地利用からの撤退も視野にいたれた再生が必要な地域もでてくる。団地再編に当たっては、将来を見据えた「プロセスプランニング」が必要である。その意味で、再生のために必要な新築住宅は、極力身軽な低層木質系の住宅を前提に考えたい。

4. 団地再生の手法

- ①住宅団地再生として、さまざま改修手法が紹介されているが、その多くが住棟・住戸の再生手法である。住戸内部の設備の更新、共用空間の拡充・改変、エレベータ新設によるバリアーフリー化、バルコニー新設の、増築・減地区の様々な手法がすでに紹介されている。
- ②住戸・住棟の改修と同様に外部環境の整備・充実が今後の課題である。南面並行住棟配置は、使い勝手上、表・裏面がはっきりしており、住棟間空間が一方的に規定されている。対面する住棟空間を形成しながら、住まい手同士の交流を促す空間構成になっていない。住戸プランの見直すとともに、バルコニーを北面に設けたり、住棟アクセス路を同じ広場方向にまとめたりすることで、囲み型住棟空間の持つ魅力的な中庭に改変したいと考えている。居住者共同の菜園を囲む生活空間も魅力がある。
- ③少子高齢化の時代を迎える。高齢者にやさしい住宅地への再生はもちろんだが、将来を担う住まい手である若物層が住んでみたいと感じる、居住地にいかにも再編していくかも課題である。若い人の考え方を反映したい。

5. 自立的な持続性を持つ住宅市街地への再編

戸建て住宅の開発であれば、開発して30年もたてば、周辺に開発された住宅地と入り混じり、時間と共に成熟した住宅市街地に成長する。しかし、住宅団地の多くが計画当初から擁壁や植栽で囲まれたり、周辺につながる動線も限定されたりして、周辺住宅地に閉じた孤立した構成になっているものが多い。市街地の発展の過程で、面的に広がる住宅市街地を、住宅団地が分断しているケースもある。再生する住宅団地の中に、一般の住宅市街地を引き込み、両者を混在させることで周辺のコミュニティと一体化させる空間・機能・運営面での踏み込んだ提案したいと考えている。

欧米の町並みの多くは集合住宅等で構成されている。集合住宅の足元に職場はもちろん魅力的な商業施設等が張り付き、次第に成熟した市街地へと発展してきたものである。かつての船場の市街地も、同じように職住近接した住宅であった。職場・店舗や遊芸空間等多様な用途が混在した住宅地こそ成熟した自立的な持続性を持つ住宅市街地の魅力である。住宅団地の再編に当たり、私の最も関心のあるところである。

団地再編に関する知見

専門は建築設計及びアーバンデザインである。集合住宅はアーバンスケールのプロジェクトに限り担当した。当時の南面並行配置型の住棟空間づくりの考え方に抵抗を感じ、「何とか集合住宅で街がつかれないか」という思いをこめてプロジェクトに取り組んできた。築後50年以上たってもいまだに周辺から孤立したままの住宅団地を見るにつけ、団地に求められることは、まさに住宅団地を周辺のコミュニティと一体化させる集合住宅による街づくりであると考えている。

- 1973 大阪府泉北ニュータウン光明池ハウジングコンペ 一等入賞
集合住宅で街をつくることを考えて住宅街区を設計、実施設計までまとめたが計画が中止となった。
- 1975 デザイン学部長であったセルトの設計した「ハーバード大学既婚者学生寮」で2年間生活体験した。
この既婚者学生寮は、性格の異なる「都市的広場」と「緑の広場」の両方に面する巧みな住棟配置に特徴がある。加えて、住棟の裏表の顔をなくすスキップフロアアクセス、高層棟にのみ設けたEVからこれに連結する中・低層棟への効率的アクセス等、当時の集合住宅設計の先端的手法を多数組み込んだ空間で、私にとり貴重な住空間体験ができた。
- 1980 鷹尾山けやき坂ニュータウンの景観デザイン
小中学校・公民館・商業施設等の計画及び、建売住宅のデザインコントロールと住宅地の公園・緑道沿いの町並みづくりの計画等を体験したプロジェクトである。
- 1997 ローレルスクエア登美ヶ丘（奈良市建築文化賞・町並み賞受賞）
集合住宅で街並みをつくることを考え、具体的に実現した初めてのプロジェクトである。Oの字型の道空間の両側に住棟を配置した街並みづくりの試みづくりと併せて、大きな緑の中庭を実現している。
この街が時間経過とともに、周辺の街にどのように溶け込んでいくもか興味深い。

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

『関西大学 戦略的研究基盤 団地再編 プロフィールシート』

執筆：三谷 幸司

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。

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.jimdo.com/>