

別紙資料

- ※別紙資料 1 研究メンバー、客員研究員、特任研究員、PD、RA、大学院生準研究員 一覧
- ※別紙資料 2 外部の研究資金の導入状況
- ※別紙資料 3 男山地域まちづくり連携協定書(八幡市、UR都市機構、関西大学、京都府)
- ※別紙資料 4 研究活動・プロセスの概要
- ※別紙資料 5 平成 25 年度団地再生における建築基準法 86 条(一団地認定)の取り扱いに関する
検討業務業務仕様書

別紙資料1 研究メンバー、客員研究員、特任研究員、PD、RA、大学院生準研究員一覧

【研究メンバー】平成27年度現在

	氏名	所属・職名
	江川 直樹 代表	先端科学技術推進機構・地域再生センター長、理工学研究科・教授／建築家
	鳴海 邦碩	先端科学技術推進機構・地域再生センター・理工学研究科・客員教授
	岡 絵理子	先端科学技術推進機構・地域再生センター・理工学研究科・准教授
	橋寺 知子	先端科学技術推進機構・地域再生センター・理工学研究科・准教授
(共同研究機関等)	高田 光雄	京都大学大学院工学研究科都市環境工学専攻居住空間学・教授
	小玉 祐一郎	神戸芸術工科大学環境・建築デザイン学科・教授／建築家
	平山 洋介	神戸大学 発達科学部 人間環境学科・教授
	末包 伸吾	神戸大学大学院工学研究科・教授／建築家
	小浦 久子	神戸芸術工科大学大学院・芸術工学研究科・教授
	糟谷 佐紀	神戸学院大学 総合リハビリテーション学部社会リハビリテーション学科・准教授
	室崎 千重	奈良女子大学生生活環境学部・講師
	林 泰義	都市計画家・㈱計画技術研究所所長・特定非営利法人「玉川まちづくりハウス」運営委員
	藤本 昌也	建築家・㈱現代計画研究所会長
	安原 秀	建築家・元㈱ヘキサ・都住創代表
	星田 逸郎	建築家・㈱星田逸郎空間都市研究所代表
	大坪 明	武庫川女子大学 生活環境学部・教授

【客員研究員】平成27年度現在

氏名	所属・職名	氏名	所属・職名
角橋 徹也	まちづくり市民大学院・教授	藤岡 栄	京都府総務部自治振興課・参事
増永 理彦	神戸松蔭女子学院大学・教授、元UR都市機構	井上 洋司	ランドスケープデザイナー、株式会社背景計画研究所・代表取締役
菊田 純一	建築家・菊田建築計画研究所・代表	畑中 博	八幡市都市計画課・主幹
三谷 幸司	建築家・三谷都市建築設計室・代表	佐藤 健正	市浦ハウジング&プランニング・会長
谷川 順彦	兵庫県県土整備部住宅建築局住宅政策課 住宅政策班 明舞団地再生担当	山本 茂	非営利活動法人 千里・住まいの学校 代表

【特任研究員・PD・RA】

平成27年度現在

特任研究員	倉知 徹	関西大学先端科学技術推進機構・特任研究員
PD	宮崎 篤徳	関西大学先端科学技術推進機構・PD
RA	保持 尚志	関西大学大学院理工学研究科・博士後期課程

平成26年度までのPD

PD	片岡 由香	愛媛大学・助教
----	-------	---------

【大学院生準研究員】

平成27年度準研究員		平成26年度までの準研究員	
関西大学大学院理工学研究科・博士後期課程	関西大学大学院理工学研究科・博士前期課程	関西大学大学院理工学研究科・博士前期課程（当時）・博士後期課程（当時）	
福本 優	岡本 悠志	山中 晃	石橋 宙明
	奥川 翔	中馬 啓太	坂口 文彦
	河股 智矩	中野 圭介	今井 沙代
	福間 航	橋本 祐紀	大野 祥和
	山本 楓	高木 翔平	徳永 真文
	塚原 健司	因田 恭崇	永井 竜太
	柴田 太郎	牧角 雄	鳴瀬 加奈子
	銅田 匠馬	毛 程遠	村上 和弘
	大田 美奈子	熊崎 悠紀	山中 優
	奥野 智士		川上 晋平
			齊藤 愛
			水野 陽介
			佐々木 康人
			坂本 和哉
			増田 和起
			植地 惇
			吉浦 啓史
			辻村 修太郎
			芦田 康太郎
			川辺 隼
			草田 将平
			近藤 拓也
			関谷 大志朗
			塗師木 伸介
			松浦 知子
			門田 晃明

【科学研究費】

- (1) 「障害者の独立世帯形成における住宅条件」
糟谷佐紀、2015年4月1日～2018年3月31日(予定)、神戸学院大学、基盤研究(C)、1,950,000円
- (2) 「庭師とのコラボレーションによる環境配慮型住宅のローカルモデルの提案」
高田光雄、2014年4月1日～2016年3月31日(予定)、京都大学、挑戦的萌芽研究、2,860,000円
- (3) 「ポスト・クライシスの住宅供給システムに関する国際比較分析」
平山洋介、2014年4月1日～2017年3月31日(予定)、神戸大学、挑戦的萌芽研究、2,340,000円
- (4) 「地域のまちづくりと連携した市街地型公的住宅団地の再生に関する研究」
高田光雄、2012年4月1日～2016年3月31日(予定)、基盤研究(A)、34,970,000円
- (5) 「地球環境の持続可能性からみたりチャード・ノイトラの建築に関する建築意匠論的研究」
末包伸吾、2013年4月1日～2016年3月31日(予定)、基盤研究(C)、3,120,000円
- (6) 「東日本大震災からの住宅復興に関する被災者実態変化の追跡調査研究」
平山洋介、2013年4月1日～2016年3月31日(予定)、基盤研究(B)、13,780,000円
- (7) 「東日本大震災における被災要援護者の住環境に関する研究」
糟谷佐紀、2012年4月1日～2015年3月31日、基盤研究(C)、5,070,000円
- (8) 「生活課題解決型の住民活動による地域共助コミュニティの形成に関する研究」
室崎千重、2013年4月1日～2015年3月31日、若手研究(B)、1,690,000円
- (9) 「総合的計画管理のための景観-環境系アプローチによる空間計画の課題分析」
小浦久子、2011年4月28日～2014年3月31日、基盤研究(C)、3,900,000円

【受託研究】

- (1) 「「南花台スマートエイジング・シティ」団地再生モデル事業総合研究」
委託者：河内長野市、江川直樹、2015年度、24,369,000円
- (2) 「男山地域再生に係るコーディネート業務」
委託者：八幡市、江川直樹、2015年度、1,800,000円
- (3) 「「南花台スマートエイジング・シティ」団地再生モデル事業総合検討」
委託者：河内長野市、江川直樹、2014年度、2,000,000円
- (4) 「男山地域再生に係るコーディネート業務」
委託者：八幡市、江川直樹、2014年度、750,000円
- (5) 「(団地型)分譲集合住宅再生への支援のあり方に関する検討委託」
委託者：八幡市、江川直樹、2014年度、3,600,000円
- (6) 「男山団地内における高齢者総合施設基本構想策定委託」
委託者：八幡市、江川直樹、2013年度、950,000円
- (7) 「男山地域再生基本計画策定」
委託者：八幡市、研究代表者：江川直樹、研究分担者：岡絵理子、鳴海邦碩、2013年度、5,000,000円
- (8) 「男山地域再生基本計画草案作成支援委託」、委託者：八幡市、
研究代表者：江川直樹、研究分担者：岡絵理子、鳴海邦碩、2012年度、2,000,000円
- (9) 「男山地域再生・再編に関する住民意識調査研究」、委託者：八幡市、
研究代表者：江川直樹、研究分担者：岡絵理子、鳴海邦碩、2012年度、1,200,000円

別紙資料3 男山地域まちづくり連携協定書(八幡市・UR都市機構・関西大学・京都府) (2013年10月25日締結公表)

男山地域まちづくり連携協定書

男山地域は、日本住宅公団施行の土地区画整理事業により整備され、昭和47年の第1期入居以来40年以上が経過し、緑豊かな住宅地として成熟するとともに、世帯の高齢化も進んでいる状況にあります。

八幡市及び男山団地の所有・管理者である独立行政法人都市再生機構は、関西大学による「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」における男山地域・男山団地の再生に関する提案を踏まえて、関西大学とともに、男山地域のまちづくりに取り組んでいきます。

男山地域の将来を考えると、人口減少、少子高齢化の進行という日本の将来見通しと無縁ではなく、再び活力のある男山地域であり続けることを目指して、関係する三者が連携・協力してまちづくりに取り組むために、協定を締結します。

(目的)

第1条 本協定は、男山地域において八幡市(以下「甲」という。)、関西大学(以下「乙」という。)及び独立行政法人都市再生機構(以下「丙」という。)が「住みたい、住みつけたい、男山」を目指して、相互に連携・協力することに関し必要な事項を定めることを目的とします。

(連携・協力事項)

第2条 甲、乙及び丙は、次に掲げる事項について連携・協力します。

- (1) 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あい、ともに育ちあう、分かちあう環境づくりの導入・確立
- (2) 多世代が根を張るまちづくりとして、高齢者が住み慣れた地域で住み続けられることを目指した「地域包括ケア」の確立
- (3) 地域に活力を呼び戻すまちづくりとして、地域及び団地が連携した新しい機能及び活動の導入・確立
- (4) 住民が主役となるまちづくりとして、地域の多様な活動主体の育成及び活動ステージの確保

(活動及び年次総括)

第3条 三者は、前条各号に掲げる事項について、三者が連携・協力して具体的な活動を推進するとともに、同事項全体の進捗状況等を確認するために、代表者及び部長クラスで構成する年次報告会を1年に1回程度開催するものとします。

(定めない事項等)

第4条 この協定に定めない事項及びこの協定に関して疑義が生じたときは、甲、乙及び丙が協議して定めるものとします。

本協定の締結の証として、本書を4通作成し、甲、乙及び丙並びに立会人記名押印の上それぞれ1通を保有するものとします。

平成25年10月25日

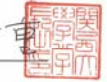
甲 八幡市長

暖川文昭



乙 関西大学学長

楠見晴重



丙 独立行政法人都市再生機構理事・西日本支社長

天西誠



立会人 京都府知事

山田啓



別紙資料 4 研究活動・プロセスの概要

□平成 23 年度（研究初年度）

- 01 団地再編関連事例等の既存調査、海外団地再編事例の調査分析、空間比較 53 団地（次年度に 15 団地追加）
- 02 模型製作・空間比較シミュレーション・システムの開発
- 03 海外団地再編事例の空間モデル比較
- 04 団地再編レクチュア（映像収録）の開催、web サイトでの公開～最終年度まで継続（現在 130 編 UP）
- 05 団地再編リーフレット発行、web サイトで公開～最終年度まで継続（現在 185 編 UP）
- 06 団地再編叢書刊行～最終年度まで継続（現在 12 編刊行）
- 07 実践フィールド団地の選定 case-01：京都府八幡市 U R 男山団地 case-02：西宮市浜甲子園 4 期エリア
- 08 KSDP 団地再編シンポジウム「『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』の目指すもの」（関西大学：2012. 01. 23）

研究初年度は、既存研究や関連分野の先進事例の調査分析、「団地再編レクチュアシリーズ」の開催、大学院学生と研究員、研究メンバーによる海外先進事例調査、先進事例の再編前後の空間比較モデル（模型）の作成、それらの成果を団地住民や関係者（事業者、行政）、学生、研究者を対象としてわかりやすく編集した「団地再編リーフレット」の発行、「団地再編叢書」の刊行、加えて、次年度の再編提案対象団地の選定を行った。レクチュアシリーズは以後も継続して実施、リーフレット、叢書の発行も、最終年度まで継続した。研究は当初計画通り、もしくは計画以上に進められた。

□平成 24 年度（研究 2 年度）

- 09（戦略的）勉強会の開催開始（関西大学、八幡市、京都府）
- 10 団地再編ガイドライン（トライアル一次案）の作成検討
- 11 男山団地内住戸居住実験（学生）開始
- 12 男山団地緑地樹木調査
- 13 男山団地空き住戸調査
- 14 男山団地住民それぞれの住まい歴調査～最終年度まで継続
- 15 男山地域再生・再編に関する住民意識調査研究（受託研究）
- 16 男山団地、地域住民の車利用実態調査
- 17 男山団地カーシェアリング利用意向調査
- 18 KSDP 団地再編提案の作成（case01 男山）
- 19 研究成果と男山団地再編提案の公表、KSDP 団地再編プロジェクト展覧会「団地再編・住みよいまちへ 2012」（大阪市立住まい情報センター：2012. 11. 08-12、吹田市千里ニュータウンプラザ：12. 05-09、八幡市文化会館：12. 14-18）（東京新宿パークタワー：2013. 03. 25-27）
- 20 提案の検証（だんだんワークショップ、だんだんカフェ、だんだんギャラリー等）～継続実施
- 21 男山団地 Petit DIY 改修実験
- 22 男山地域再生基本計画草案作成支援委託（受託研究）
- 23 集住再生再編事業（団地型分譲住宅を考える）研究会開催
- 24 吹田市立博物館千里ニュータウン半世紀展 吹田市立博物館 50 周年記念講演「団地再生の夢」（吹田市立博物館：2012. 10. 13）
- 25 公共住宅セミナー「今後の公共ストックのあり方・団地再編」（大阪 OME ビル：2012. 11. 5）
- 26 KSDP 団地再編提案（case-02 浜甲子園 4 期エリア）の作成、公表、検証（メンバー間）
- 27 研究発表会「団地再編への挑戦—団地の「まち」づくり—」（関西大学：2012. 07. 14）
- 28 研究発表会「日本における集合住宅団地の再編方向を探る」（関西大学東京センター：2012. 10. 06）
- 29 KSDP 団地再編シンポジウム「ストック活用時代の大規模団地再編への視点と、住民参加による団地再生への視座」（関西大学：2013. 01. 23）<<http://ksdp.jimdo.com> vol. 114>
- 30 団地再生シンポジウム講演「“コラボレーション”と“リアリティ”を探る—公共的な団地は地域全体の住生活資産」（東京ガス本社：2013. 03. 27）
- 31 第一回外部評価

研究 2 年度目は、当初計画に沿って、[case01]として選定した男山団地を対象に、各種調査と併行し再編提案を策定、海外事例等の研究成果と併せ、現地住民だけでなく広く一般公開展示し、課題の社会共有化と検証を目指した。提案は団地再生に取り組む関係者からの大きな関心を得た。提案の検証作業を通して、将来への持続的な団地環境への再編と、現住民の不満の解消、そのための環境再整備、それらを進める仕組み、制度等の再編整備を同時に進めることの必要性が確認できた。研究活動は、八幡市、京都府と課題の模索、認識の共有化を図りつつ進めることができた。中でも、大学院生による Petit DIY 改修実験は、住民自らが参加する家づくりとして、その後の団地環境再編への方向性の共有に大きな影響を与えた。再編提案[case02]浜甲子園団地 4 期エリア（西宮市）は、建て替えによる団地再編が進む団地の計画未定エリアを対象に、ストック活用型の提案を策定公表した。研究は当初計画を超えた実践を含んで進められ、外部評価を実施し意見の聴取を図った。

□平成 25 年度（研究 3 年度）

- 32 男山団地事業主体・UR 都市機構との協働開始（戦略的勉強会への参加開始）～継続実施
- 33 男山団地再編への提言を作成、公表
- 34 団地再編ガイドライン（トライアル二次案）の作成検討
- 35 男山団地中央センター再編提案の作成、公表
- 36 男山地域のまちづくりに関する連携協定の締結（2013. 10. 25）～継続・期限ナシ
- 37 365 日オープン住民コミュニティ拠点「だんだんテラス」の開設（2013. 11. 16）～継続運営
<https://www.facebook.com/dandanterrace>
- 38 「男山地域再生基本計画策定（八幡市と協働）」（受託研究）
- 39 （男山地域をモデルとする）団地型分譲住宅エリアの再編提案作成、公表
- 40 公的賃貸住宅団地の駐車場設置実態調査
- 41 駐車場附置義務に関する実態調査（大阪府下全自治体）
- 42 まちを元気にする人と仕組みの調査～次年度に継続
- 43 3 公住宅事業者連携勉強会の開催～継続実施
- 44 関西主要ニュータウンの現状と課題、再生に向けた取組の把握研究（その 1）～次年度に継続
- 45 団地再編コンペ（case-03 河内長野市 UR 南花台団地を対象エリア）の実施、KSDP 再編提案の作成、公表～次年度まで継続
- 46 「団地再生における建基法 86 条の取り扱いに関する検討会（UR 都市機構開催）」参加
- 47 健康福祉分野を中心とした男山地域再生プロジェクト（京都府、八幡市、関西大学、UR 都市機構）-絆ネット構築支援事業（事業主体：八幡市社会福祉協議会）開始～継続中
- 48 男山地域安心・安全によるコミュニティ創造プロジェクト（京都府、八幡市、関西大学団地再編プロジェクト、UR 都市機構、京都府警⇒後に+だんだんテラスの会）開始～継続中
- 49 男山団地内における高齢者総合施設基本構想策定委託（受託研究）
- 50 研究発表会「協働する学生のチカラ」（関西大学：2013. 12. 12）
- 51 KSDP 団地再編シンポジウム「地域をつなぐ」（関西大学：2014. 01. 23）
- 52 第二回外部評価

研究 3 年度目は、男山団地での再編提案に対して事業者からの一定の評価と期待感を得て、新たに UR 都市機構（ストック再生チーム）とも協働しつつ研究活動が展開できることとなった。秋には、八幡市、関西大学、UR 都市機構間で連携協定を締結（京都府立会い）し、365 日オープンの住民コミュニティ拠点「だんだんテラス」を団地内に開設した。さらに、団地を中心とした地域再生を図る「男山地域再生基本計画」を八幡市と協働で策定し、翌年から実施している。また、空き家の多い郊外型の典型団地として、[case03]南花台団地（河内長野市）を取り上げ、仮想の対象地とした団地再編コンペを全国規模で実施し、多くの参加を得て、団地再編への課題の認識と研究活動・方向性の社会共有化を目指した。[case04]桃山台（吹田市）は、形成されてきた公営住宅団地の屋外環境をストックとして生かす建て替えの提案で、行政計画のカウンタープランとして提案策定し、公表した。研究は当初計画を超える実践的な展開を見せ、外部評価を実施し意見の聴取を図った。

□平成 26 年度（研究 4 年度）～

- 53 男山地域再生に係るコーディネート業務、地域再生コーディネーターの配置（受託研究）～継続実施
- 54 男山「だんだんテラスの会」の設立、住民主体の運営方策検討開始～継続実施
- 55 男山団地子育て支援住戸・階段室改修「ダンチ de コソダテ in 男山団地」実施（UR 都市機構と協働、2 月公募入居）～次年度も継続
- 56 男山団地子育て支援施設「おひさまテラス」開設、運営支援（UR 都市機構、八幡市と協働、地域住民団体により 12 月運営開始）
http://www.ur-net.go.jp/kansai/otokoyama_danchi/kandai/
- 57 男山団地「だんだんテラス」でのカーシェアリング社会実験を開始～継続中
- 58 男山団地 DIY ラボ開設、在共住者（居付き住戸）セルフリノベーション改修システム（原状回復義務免除）の検討開始～継続実施
- 59 「男山地域まちづくり連携協定第 1 回年次報告会」の開催（2014. 11. 27）
- 60 京都府公共員制度設置、男山地域で申請、採択（八幡市と協働）
- 61 「男山やってみよう会議（だんだんテラス、関西大学大学院生、団地住民、地域住民、八幡市が協働）」開始～継続実施
- 62 男山団地内における高齢者総合施設開設支援～継続中（平成 27 年度秋開設予定）
- 63 八幡市「（団地型）分譲集合住宅再生への支援のあり方に関する検討委託（八幡市と協働）」（受託研究）
- 64 団地再編コンペ 2 次公開審査、作品展示（河内長野市：2015. 05. 25）
- 65 団地再編コンペ全作品集の発行
- 66 河内長野市 UR 南花台団地を中心とする地域再編：再生実践研究活動を開始、住民意向調査ワークショップを開始、「南花台スマートエイジング・シティ団地再生モデル事業総合検討（大阪府、河内長野市、住民組織、民間企業等と協働）」（受託研究）～継続実施 <https://www.facebook.com/nankadai.kawachinagano>
- 67 KSDP 団地再編提案の作成（case-04 南千里桃山台公営住宅建替）、公表
- 68 団地再編専門家養成セミナーの開講（団地原論、団地再編 全 20 回）

- 69 KSDP 団地再編パネルディスカッション「近代の集合住宅団地は何を目指したか？」（関西大学：2014.07.12）
- 70 団地再編ガイドライン-3の検討（団地再編専門家養成セミナーを通して）
- 71 団地再生シンポジウム パネルディスカッション「100年続ける団地再生活動の本質を考える-団地再編推進の現状を踏まえて」（東京ガス本社：2014.04.18）
- 72 団地再編コンベンション『団地再編』持続的な集住環境へ-新たな生活像と風景-」（大阪：2014.07.16）
- 73 公共住宅セミナー『団地再編』持続的な集住環境へ-新たな生活像と風景-」（大阪：2014.07.17）
- 74 研究発表会「南花台スマートエイジング・シティモデル団地再生事業を巡って」（関西大学東京センター：2015.01.10）
- 75 KSDP 団地再編シンポジウム「団地と地域の再生-大学との連携を振り返って」（関西大学：2015.01.23）
- 76 第三回外部評価
- 77 団地再編先進事例追加調査（科研費、受託研究費で実施）

研究4年度目は、男山団地で、だんだんテラスの運営を進めつつ、UR都市機構と協働して、現代的ニーズへの住戸改修の実施と公募、子育て支援施設の開設等（ダンチ de コソダテ in 男山団地）を実践し、一定の成果を得て、次年度以降に更なる試みが可能となった。それらの実践のための調査や検証は大学院生の修士論文となり、新たな試みを進めるための根拠となった。団地再編、地域再生を大学と協働する効果と意味、可能性といった点でも関係者間で多くのことが共有でき、年度末開催のシンポジウムでは、八幡市長より連携成果についての報告を得た。プロジェクトの研究成果を基に、団地再編専門家養成セミナーを、近畿圏の行政、研究者等の参加を得て開催し、従前にはなかったテキストの発行（団地再編叢書 vol. 11）に繋げた。セミナー開催に併せて、団地再編パネルディスカッション「近代の集合住宅団地は何を目指したか？」を開催し、団地活性化・再生マネジメントに関する考察を深めた。[case03]南花台でも、「スマートエイジング・シティ団地再生モデル事業総合検討」として、団地を中心とする地域の再生を狙った実践的研究活動を開始した。研究は当初計画を超える実践的な展開を見せ、外部評価を実施し意見の聴取を図った。

□平成27年度（最終年度）

- 78 男山団地平成26年度「ダンチ de コソダテ in 男山団地」の検証
- 79 男山団地平成27年度「ダンチ de コソダテ in 男山団地」新タイプと普及バージョンの実施（UR都市機構と協働）
- 80 男山団地居付き住戸セルフリノベーション改修システムの実験実施（UR都市機構と協働）
- 81 男山団地A地区における、屋内外の鉄部再塗装による居住者参加型団地改修整備手法の開発と実施（UR都市機構と協働）
- 82 男山団地センター地区歩道橋の住民参加型改修整備実施（UR都市機構と協働）
- 83 男山団地1階住戸のコンバージョン検討（UR都市機構と協働）
- 84 男山団地緑道マルシェ（移動車両を活用）実験
- 85 男山団地外部空間パレットキオスク仮設空間整備実験
- 86 「南花台スマートエイジング・シティ団地再生モデル事業総合研究（大阪府、河内長野市、住民組織、UR都市機構、地域企業、他民間企業等と協働）」（受託研究）～次年度以降も継続実施
 - ・南花台地区商業施設鉄部の再塗装による住民参加型改修整備「塗ってみよう会」実施
 - ・南花台地区商業施設内に住民コミュニティ拠点整備
 - ・南花台住民拠点の運営手法の検討（河内長野市、住民組織、民間企業等と協働）
 - ・南花台子育て・子育て環境整備プロジェクト検討（河内長野市、住民組織等と協働）
 - ・南花台空き家・空き地等ストック活用プロジェクト検討（河内長野市、住民組織、民間企業、UR都市機構等と協働）
 - ・南花台生きがい就労プロジェクト検討（河内長野市、住民組織、科研費プロジェクト、民間企業等と協働）
- 87 第四回外部評価
- 88 「男山地域まちづくり連携協定第2回年次報告会」の開催（2015.10.30）
- 89 KSDP 団地再編プロジェクト・団地再編技術指針「ストック活用型団地再編への展望【前編】【後編】」の出版
- 90 KSDP 団地再編シンポジウム（総括）の開催
- 91 団地再編研究・連携実践・人材育成拠点の整備運営方策の検討

成果報告書（団地再編技術指針）の取りまとめと併行し、八幡市男山団地と河内長野市南花台地域において、団地再編、地域再生への実践的研究活動、実践の取り組みを継続展開している。男山団地では、連携協定締結時（平成25年末）に基本構想を策定した「地域包括ケア（高齢者関連）複合施設」が11月にオープンし運営を開始した。また、現代的ニーズへの住戸改修プログラムの継続実施、在居住者（居付き住民）による原状回復義務の不要なセルフリノベーションシステムのモデル実験が実施され、制度の再編を検討した。住戸内外の鉄部のサビや塗装のはがれの解消に向け、住民参加型の環境再整備を実施した。これらによって年度末には、（一部ではあるが）外部環境の面からも、進行している団地再編が目に見えるカタチとなって具現化した。南花台地区では、前年度の検討を受け、事業実施に向けた取組み「スマートエイジング・シティ団地再生モデル事業総合研究」を開始、住民コミュニティ拠点の整備を始め多くの取り組みを、本プロジェクトが総合コーディネーター役となり、関係者協働で同時多発的に開始している。研究は当初計画を超える実践的な展開を見せ、これまでの研究活動を総括した外部評価を7月に実施し、併せて、男山団地での研究活動に関する現時点での行政及び事業主からの評価をまとめた。

KSDP団地再編プロジェクト 当初計画		KSDP団地再編プロジェクト 実施活動	
空間・マネージメント・コミュニティ (建築家・研究者・PD・RA + 事業者・行政・住民)		空間・マネージメント・コミュニティ (建築家・研究者・PD・RA・学生(院生)・行政・事業者・住民)	
H23年	既存研究、海外等の事例調査・空間モデル作成	既存研究、海外等の事例調査・空間モデル作成	
検討対象団地の選定		Webサイトの作成・団地再編レクチャ・団地再編リーフレット・団地再編叢書 検討対象団地の選定(調査・評価)	
H24年	再編指針案-1の作成	① 団地 調査 再編提案 検証 修正	② 団地 調査 再編提案 検証 修正
H25年	再編指針案-2の作成	③ 団地 調査 再編提案 検証 修正	④ 団地 調査 再編提案 検証 修正
H26年	再編指針案-3の作成	① 団地 修正提案 検証	② 団地 修正提案 検証
H27年	開かれた団地再編デザイン 段階的に取り込む適正規模 導入される機能と配置 既存ストックの環境評価 公的支援の方向性 制度改革の方向性 プロセスプランニング コラボレーション・システム 団地再編技術ガイドライン の作成・出版 シンポジウム	③ 団地 修正提案 検証	④ 団地 修正提案 検証
H28年	拠点形成 成果の社会化 実践 人材育成	① 団地 修正提案 検証	② 団地 修正提案 検証

図. 研究活動・プロセスの概要(シミュレーション研究から実践的研究活動への展開)

別紙資料 5

平成 25 年度団地再生における建築基準法 86 条（一団地認定）の取り扱いに関する 検討業務業務仕様書

〔1〕業務目的

都市再生機構の賃貸住宅団地のうち、高度成長期の後半（昭和 40 年代）に開発・建設された郊外住宅団地については、大規模な団地で、建築基準法 86 条（一団地認定）により建設されているものが多い。そのような団地は、今後、より顕在化する人口減少・少子高齢化に伴う、各地域における住宅地のコンパクト化へ向けて、スマートシュリンクの拠点住宅地となるべく住宅地を支える諸機能の拠点化を目指すべきところである。

そのためには、新たな住宅市街地像へ向けて、ハードな住宅地空間の改変のみならず、住宅地を支える多様なサービスのハブとなり、各時点での住宅地のニーズに応じて多様に変化しえる可変性も備えた新たな住宅地の運営を目指すことになる。

戦後の住宅地形成の計画手法は、完成形ありきの計画手法であったが、時間軸において多様性と可変性を備えた新たな住宅地計画を支える計画手法を目指して、建築基準法 86 条（一団地認定）に期待する方向と具体的内容を検討する。

〔2〕履行期間

契約締結日の翌日から平成 26 年 3 月 31 日まで。

〔3〕業務内容

(1) 団地の再生における建築基準法 86 条（一団地認定）の課題整理

- ・住宅団地における建築基準法 86 条（一団地認定）の課題、特定行政庁の運用実態等について、都市再生機構が実施した平成 17 年度、18 年度、20 年度に取りまとめた調査報告書を基に、(2) ①②の視点等をもって課題の整理を行う。

(2) 団地の再生における建築基準法 86 条の限定的な取扱いの検討

① 団地再生のケースに応じた考察

- ・建築物の一部の滅失及び建築による場合（建替えを伴う場合）
- ・団地の一部を新たな住宅地（戸建住宅地）に再生する場合
- ・建築物を一部新規に建築する場合（空閑地利用の場合）
- ・既存建築の増築・改修による場合（リノベーションの場合）
 - ・賃貸と分譲が併存する団地において、信託を活用するなど新たな所有・利用形態による団地の再構築の場合 など。

なお、西日本支社の具体的な団地再生のケースに当てはめて考察するものとし、団地の選定にあたっては、都市再生機構の調査職員と協議すること。

② 以下の建築基準法 86 条の限定的な取扱いの着眼点から考察

- ・現存し継続する建築物に対する手続きの在り方
- ・シュリンクする市街地、縮小・変貌する団地に対応した手続きの在り方
- ・時間経過において逐次進捗・変容する再生に対応する手続きの分割化の在り方
- ・分譲管理組合（土地の資産単位）を一単位とする手続きの在り方

③ 多様性と可変性を備えた新たな住宅地計画を支える計画手法と建築基準法 86 条の限定的な取扱いの提案（①と同じ団地再生の具体的事例を挙げて、提案すること。）

(3) 有識者による検討会の開催

- ・学識経験者等（UR と協議の上決定）6 名程度の検討会の運営補助（会議資料作成、議事録作成、報告書作成、委員への事務対応等）
- ・履行期間中 3 回程度開催。
- ・各検討会開催前に UR 事務局と 3 回程度作成資料等について協議する。

(4) 検討結果をもとにした地方公共団体建築主事等との意見交換、ヒアリング

- ・大阪府、京都府、兵庫県、大阪市、堺市、京都市、神戸市を想定。