

関西大学 戦略的研究基盤 団地再編プロジェクト 編  
KSDP・RE-DANCHI Project

【後編】団地再編専門家養成セミナーテキスト  
**ストック活用型団地再編への展望**



関西大学出版部

# | 目次 |

本書の作成の趣旨と経緯 5

## 第一部 団地原論 シリーズ

<b>1章 集合住宅団地の誕生と世界への展開</b> / 鳴海邦碩 . . . . .	15
1 団地の意味と団地建設の担い手と背景	15
2 イギリスにおける田園都市の成立	16
3 イギリス、ドイツ、オランダ、アメリカにみる初期の集合住宅団地	18
4 第二次世界大戦後のモダニズム団地の隆盛と受難	25
<b>2章 社会主義国の集合住宅団地と経済開放後の変容</b> / 鳴海邦碩 . . . . .	29
1 社会主義国の成立と住宅	29
2 ソ連、主としてモスクワの集合住宅団地	29
3 中国、主として北京の集合住宅団地	32
4 ベトナム、主としてハノイの集合住宅団地	35
5 モンゴル、主としてウランバートルの集合住宅団地	38
<b>3章 3公住宅の成立と集合住宅団地の開発</b> / 岡絵理子 . . . . .	41
1 はじめに	41
2 関東大震災前の住宅政策	41
3 関東大震災後と復興事業	43
4 第二次世界大戦と戦災復興事業	46
5 戦後の住宅政策	47
6 大阪府における3公の住宅政策の成果	49
7 都市計画と住宅建設	49
8 おわりに	51
<b>4章 集合住宅団地の日本での展開</b> <b>一市街地内および縁辺部での開発から郊外開発へ</b> / 鳴海邦碩 . . . . .	53
1 関西における公的集合住宅団地開発の展開過程	53
2 地域別にみた公的住宅団地の開発の展開	54
3 初期の集合住宅団地の配置計画の検証	56
4 香里団地の計画に見る団地計画指針	58
5 千里ニュータウンの地域開発効果	59
6 高層住宅団地、ASTMの実現	61

## 5章 集合住宅の技術 一規格化・工業化・システム化と丁寧な空間づくり / 三井所清典 ・ 63

- 1 はじめに 63
- 2 工業化の技術 63
- 3 官民による技術開発 66
- 4 人工土地・人工地盤・スペースフレームの研究 69
- 5 ヨーロッパにおける工業化の動向 70
- 6 学校施設、庁舎建設のシステム開発 71
- 7 集合住宅による住環境形成 72

## 6章 多様な団地管理の仕組み / 川端宏幸 . . . . . 77

- 1 公営、UR、公社住宅ストックの姿 77
- 2 公営、UR、公社住宅の比較 79
- 3 借上公営住宅 87
- 4 社会福祉事業等への活用 87
- 5 外国人居住 88
- 6 菜園の利用 88
- 7 共用施設・共用空間 89
- 8 3公の連携に向けて 90

## 7章 住宅市場における3公住宅の位置付け / 森山秀二 . . . . . 91

- 1 立ち位置 91
- 2 51C型までの6年 91
- 3 戦後の住宅政策 93
- 4 住宅全体のなかでの公的住宅 95
- 5 海外事例との比較を安易に考えないために 96
- 6 こぼれた要素と補おうとした試み 98
- 7 集合住宅事情を考える 101
- 8 今後の公的住宅に期待すること 108

## 8章 社会潮流の変化と3公住宅団地の再編への取組みの実態 / 田邊豪二・江川直樹 . . 111

- 1 3公住宅の制度、供給実績等の概要について 111
- 2 社会潮流（人口動向について） 112
- 3 今後の団地再生の方向性 113
- 4 公営住宅における団地再生（団地の建替え、住棟・住戸の改修）の取組み 113
- 5 公社賃貸住宅における団地再生 116
- 6 UR賃貸住宅における団地再生 116
- 7 団地再生のこれから 118
- 8 社会潮流の変化による公的賃貸住宅団地の空間的变化の兆候 119

## 第二部 団地再編 シリーズ

<b>9章 公共住宅政策について -国際比較を交えて-</b> / 平山洋介 . . . . .	131
1 はじめに	131
2 公共住宅政策の理論	131
3 住宅政策のタイポロジー	131
4 住宅政策の歴史	135
5 日本型住宅政策の特性	136
6 住宅事情の変化	138
7 公共住宅政策の課題	141
<b>10章 ヨーロッパにおける団地再編の空間的手法</b> / 大坪明・江川直樹 . . . . .	143
1 空間領域の再編	143
2 再編の必要性和計画市街地の非柔軟性について	152
3 団地再編の空間的手法の傾向	154
<b>11章 ライフスタイルと暮らしのニーズの把握</b> / 岡絵理子 . . . . .	159
1 はじめに	159
2 公営住宅居住のライフスタイル	160
3 UR賃貸住宅のライフスタイル	160
4 70年代供給の集合住宅団地のライフスタイル1 (男山地域アンケート調査)	162
5 集合住宅団地のライフスタイル2 (ヒアリング)	165
6 団地暮らしのライフスタイルと暮らしのニーズ	167
<b>12章 元気な暮らしの生み出し方</b> / 岡絵理子 . . . . .	169
1 団地の再生・再編はどのようにはじまったのか?	169
2 日本のニュータウン・団地の再生・再編への取り組み	171
3 まちを元気にする人たち	173
4 機嫌良く暮らす、幸せの団地：ハノイ社会主義団地	176

## 13章 団地再生の考え方／団地の資源を見出し活かす ①団地再生と住民意志 . . . 179

/ 星田逸朗・伴年晶

- I 住民の思いの編集と住環境 179
  - 1 団地住民の構造と変化 179
  - 2 再生方向の模索と編集 179
  - 3 分譲団地での試み—富田第二住宅— 180
  - 4 分譲団地での試み—M市M団地— 183
  - 5 公的賃貸団地再生と住まい手 184
- II 個々に根ざす、小さくて低く、古くて新鮮なこれからの集合住宅のありよう 186
  - 1 みなさん、家づくり、あるいはその指導に「形」から入っていませんか？ 186
  - 2 建築の本質について理解して欲しいこと～作品を通じて 186
  - 3 これからのメニュー理論 191

## 14章 団地再生の考え方／団地の資源を見出し活かす ②団地環境の評価と活かし方 . 193

/ 星田逸朗・井上洋司

- I 団地再生と空間構造 193
  - 1 住宅団地と空間構造 193
  - 2 敷地や配置計画—基盤的な空間構造の再生 193
  - 3 住棟躯体—“界わい”の空間構造再生—向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験(2009)— 195
  - 4 住戸改修—既存住戸を新しく蘇生する—観月橋団地再生計画(2011)— 198
  - 5 再生事業の“紡ぎ”による空間構造修復 201
- II 団地再編の為のランドスケープ・デザインとはなにか～その外部空間の諸要素から微気候の話まで～ 202
  - 1 再生に必要な団地外部空間の既存諸要素の見方 202
  - 2 微気候と団地環境の役割 207
  - 3 おわりに 210

## 15章 団地再編のケーススタディ / 江川直樹・田邊豪二 . . . . . 211

- 1 団地再編の目指すもの 211
- 2 団地再編のケーススタディ 211
- 3 団地再編のケーススタディ～建替え、ストック活用、制度の再編【建築基準法86条と団地再生】 224
- 4 分譲住宅団地の場合 227
- 5 今後の動向 227

## 16章 団地再編のケーススタディ（プロセス）とガイドライン / 江川直樹 . . . . 229

- 1 団地再編のケーススタディ（プロセス） 229
- 2 団地再編ガイドラインを考える 233

参考資料「団地再編リーフレット一覧」 241

執筆者一覧 245

## | 目次 |

【前編】関西大学団地再編プロジェクトの研究活動（平成23～27年度）

### 序章 研究活動・プロセスの概要

1. KSDP 団地再編プロジェクト
2. シミュレーション研究から実践的研究活動への展開
3. 研究活動・プロセスの概要
4. 活動の評価

## 第一部 団地再編（再生・更新）に関する研究成果

### 1章 団地再編の空間・デザイン

1. 団地再編 空間・デザイン領域の研究計画と実践的取り組みへの展開
2. 研究成果と活動内容・プロセスの広範な一般社会への公表
3. 海外団地再編事例の調査分析
4. 男山団地再編の実践的研究
5. その他の団地での展開
6. 団地再編ガイドライン

### 2章 団地再編のマネジメント

1. 団地再編のマネジメントの範疇と本研究グループの取り組み対象
2. 研究プロセス
3. 3公住宅関連主体の連携の推進
4. 3公住宅の位置づけと課題の確認
5. 団地再編マネジメントの取り組み事例調査
6. 団地再編セミナーを通じた「団地再編マネジメント」手法の整理
7. パネルディスカッションを通じた「団地マネジメント」の考察の深化
8. 男山地域再生基本計画の策定の考察を通じた「団地再編マネジメント」の戦略的手法の考察
9. 今後の対応

### 3章 団地再編のコミュニティについて

1. 団地コミュニティの研究プロセス
2. 日本の団地コミュニティの現状把握
3. コミュニティを豊かにする空間
4. 地域コミュニティを元気にする方策
5. コミュニティ再生実証実験
6. 今後の課題

## 第二部 国内国外の団地再編（再生・更新）の動向および団地再編（再生・更新）を巡る討論

### 4章 世界の事例に見る団地再編空間の傾向

1. 団地空間の傾向と目指すべき特徴の把握
2. 世界の事例と調査の方法
3. 調査対象72団地の再編空間の傾向
4. 再編空間の特徴
5. 海外の団地再生事例における空間変化と実施体制
6. 再編空間の傾向と特徴

### 5章 関西のニュータウンの課題と再編の取り組み <千里NT、泉北NT、明舞団地>

1. はじめに
2. 千里ニュータウン再生の取り組み
3. 泉北ニュータウン再生の取り組み
4. 明舞（明石舞子）団地再生の取り組み

### 6章 近代の集合住宅団地は、何を目指したか ~団地のはじまりを振り返り明日を考える~

パネルディスカッションの記録としての本稿

1. 歴史、都市の文脈、場所の論理からの再考（陣内秀信）
2. 集合住宅団地と街並み—日本と英国の比較から（丸茂弘幸）
3. 配置論から考える集合住宅団地移入の経緯（服部岑生）
4. 「集団的意思」の成立と変容（角野幸博）
5. 論点と課題の整理（鳴海邦碩）
6. ディスカッション
7. むすびに代えて～これから取り組むべきこと（鳴海邦碩）

### 7章 まちを元気にするコミュニティの仕組み ~ファミリーから個人へ

1. 団地が抱えるコミュニティの問題
2. 日本のニュータウン・団地の再生・再編への取り組み
3. まちを元気にする人たち
4. これからの団地コミュニティ

### 第三部 団地再編（再生・更新）手法の検討 とその実践 <男山団地・南花台・ 浜甲子園・千里桃山台>

#### 8章 男山団地における再編提案と実践的展開

1. 男山団地での再編提案の公表と反響
2. 賃貸、分譲の一体団地の再編にむけた検討
3. 男山団地再編に向けた検討協議
4. 男山地域まちづくり連携協定の締結と効果
5. だんだんテラス開設の経緯と効果
6. ダンチ de コソダテ in 男山団地
7. 在居住者によるセルフリノベーションシステムの構築
8. 地域包括ケア複合施設の建設
9. 府市連携による男山地域再生の取り組み

#### 9章 男山地域再生基本計画の策定と新たな手法 の提案

1. はじめに
2. 作成にあたっての基本的な考え方の検討
3. 地域の環境が理解・認識できる地図的カルテの作成
4. 「玉突き型計画」と呼ぶ「ネットワーク化」・「連鎖化」を誘  
発する施策の発案
5. 男山地域再生基本計画における二つの重要な提案

#### 10章 男山団地における取り組みへの評価

1. まちづくり連携による実践的展開への評価
2. 「団地と地域の再生 - 大学との連携を振り返って -」堀口文  
昭（八幡市長）

#### 11章 南花台・浜甲子園・千里桃山台における 団地再編の提案とその展開

1. 南花台における団地再編の取り組みとその後の展開
2. 浜甲子園団地（IV期）における再編提案
3. 千里桃山台住宅における再編提案

### 資料編

#### 1 団地再編に向けた基礎調査

1. 駐車場附置義務に関する調査
2. 団地／それぞれの住まい歴調査
3. 男山団地における各種調査

#### 2 研究成果の公表状況

1. シンポジウムの開催
2. 団地再編レクチャー・シリーズの開催
3. 団地再編リーフレットの作成
4. 団地再編叢書の発行

#### 3 （付録）団地再編リーフレット全 PDF 収録 DVD-ROM

**ストック活用型団地再編への展望**  
**【後編】団地再編専門家養成セミナーテキスト**

---

2016年1月20日 発行

編者 関西大学 戦略的研究基盤 団地再編プロジェクト

発行所 関西大学出版部  
〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3-3-35  
TEL 06-6368-1121 FAX 06-6389-5162

印刷所 株式会社 遊文舎  
〒532-0012 大阪市淀川区木川東 4-17-31

©2016 DANCHISAIHEN PROJECT

printed in Japan

ISBN 000-0-00000-000-0 Z0000

落丁・乱丁はお取替えいたします。