

堀川団地‘やわらかい’まちづくり再生ビジョン

KS
DP 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』

JANUARY
2013
VOL.095



堀川団地建設当時の様子（1953年）



再生後の堀川団地のイメージ



2階ベランダ



住戸内部の様子



階段



造付けの家具

堀川団地の現況写真（2011年8月）

6棟の店舗併存集合住宅からなる堀川団地は、建設開始後、既に60余年が経過した。2009年4月、「堀川団地まちづくり懇話会」が設置され、堀川団地の再生に関する議論が行われ、必ずしも建替えだけを考えるのではなく、地域のまちづくりと連携して、多様な再生活用方策 (renovation) を検討すべきであるという提言がまとめられた。これを受けて、堀川団地の現在の管理者である京都府住宅供給公社と京都大学による共同研究が開始され、多面的な調査研究に基づく堀川団地の再生可能性の検討が進められた。また、「堀川団地まちづくり協議会」が設置され、堀川団地の再生と地域のまちづくりとの連携の可能性が議論された。さらに、堀川商店街協同組合と連携した学生によるまちづくり支援活動等も行われた。

これらをふまえて、京都府から、改めて堀川団地の「再生ビジョン」の策定が求められた。京都大学高田研究室では、これまで行ってきた堀川団地再生に関わる様々な調査研究と、まちづくり協議会やまちづくり支援活動などの記録分析等に基づいて、再生ビジョンの策定にとりかかった。加えて、

2011年3月11日に東日本大震災が発生し、住まい・まちづくりのあり方が抜本的に問い直される状況の下、持続可能な地域社会の構築に向けた議論を深めてきた。「レジリエンス (resilience)」、すなわち、予測困難な環境変化に柔軟に適合していく力を高め、従来の福祉概念を越えた、より広がりのある「良き生 (well-being)」、あるいは、その居住分野への反映である「住みごたえ」を実現しうる住まい・まちづくりのあり方として、「やわらかい」再生ビジョンを提起した。再生ビジョンの中では、①プロセスのデザイン「シナリオ・アプローチ」、②建築のデザイン「再生型スケルトン・インフィル」、③機能のデザイン「新しい福祉の地産地消」、④まちのデザイン「堀川京極の再生」、⑤組織のデザイン「まちづくり会社」、という5つのデザイン提案を行っている。

本リーフレットでは、京都大学高田研究室で提案した「堀川団地‘やわらかい’まちづくり再生ビジョン」について紹介する。

1. 堀川団地の概要

堀川団地は、京都府及び京都府住宅協会によって1950～1954年にかけて建設された全国初のRC造による店舗併存集合住宅である。堀川団地は、京都市上京区堀川通の西側に沿って、中立売通から丸太町通の間に位置している。北から、上長者町団地、出水団地3棟、出水団地2棟、出水団地1棟、下立売団地、榎木町団地の合計6棟が民有地を挟みながら並んでいる（図1、図2、表1）。全ての団地がRC造3階建て、1階は店舗併用住宅（上長者町団地のみ店舗専用）、2、3階は専用住宅となっている。この地域は、戦前堀川京極と呼ばれる上京随一の繁華街として栄えたが、戦時中の建物疎開により取り壊された。堀川団地は終戦後に市街地復興住宅のモデルとして再建されたものである。

表1. 堀川団地6棟の概要

団地名	建設年	敷地面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	戸数	
				1階店舗	2,3階住宅
上長者町団地*	1953年	713	1,400	12戸	24戸
出水団地3棟	1950年	853	1,521	9戸	18戸
出水団地2棟	1950年	827	1,522	10戸	18戸
出水団地1棟	1950年	860	1,522	9戸	18戸
下立売団地	1952年	1,056	2,100	12戸	24戸
榎木町団地	1953年	879	1,697	10戸	20戸
計		5,188	9,762	62戸	122戸

*上長者町団地は、1階は店舗専用、2・3階は京都府職員住宅



写真1. 堀川通からみた堀川団地



図1. 堀川団地の配置図 (広域)



図2. 堀川団地の配置図 (拡大)

2. 再生ビジョンコンセプト

堀川団地‘やわらかい’再生ビジョンでは、そこで暮らす人々が生き生きとまちに働きかけることで、変化に対応する回復力と持続性を持ったまちを育て、人々が住みごたえを感じる魅力的なまちづくりを目指し、「ひとひとがまちに働きかけ変化する‘やわらかい’まち」をコンセプトとし、その実現に向けて5つのデザイン提案を行った（図4、図5）。

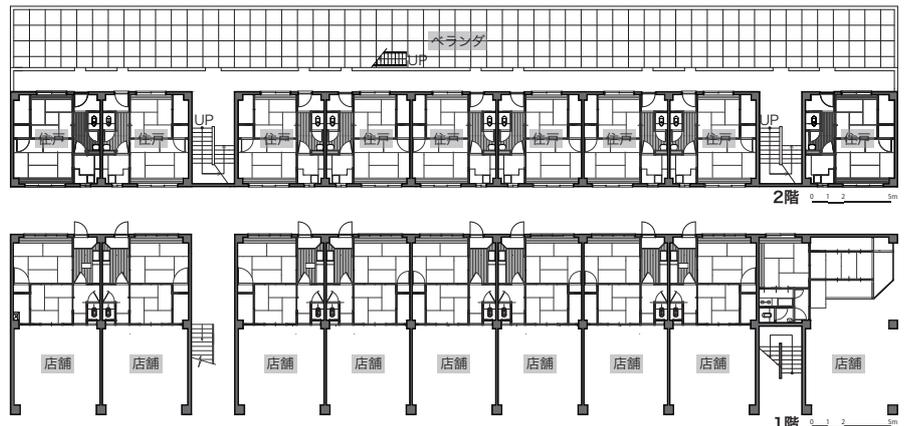


図3. 堀川団地の平面図

3. 5つのデザイン提案

提案①：プロセスのデザイン

「シナリオ・アプローチ」

プロセスのデザインについては、起こりうる未来のストーリーであるシナリオを作成することを通して意思決定を支援するシナリオ・アプローチを提案している。

現在の価値観だけで必要以上の選択・決断をするのではなく、将来世代に対しても選択肢を残すことで、まちの状況の変化や居住者の価値観の変化に合わせて対応することのできる‘やわらかい’再生プロセスが

ひとひとがまちに働きかけ変化する‘やわらかい’まち



図4. 再生ビジョンコンセプト



写真2. 堀川団地のファサード

1	プロセスのデザイン	「シナリオ・アプローチ」
2	建築のデザイン	「再生型スケルトン・インフィル」
3	機能のデザイン	「新しい福祉の地産地消」
4	まちのデザイン	「堀川京極の再生」
5	組織のデザイン	「まちづくり会社」

図5. 5つのデザイン提案

実現できる（図6）。複数のシナリオを想定し、それらのシナリオを包含しうる最低限の選択と決断を行うことで、将来の多様な変化にも対応可能な再生へとつなげていくことが可能となる（図7）。

提案②：建築のデザイン

「再生型スケルトン・インフィル」

建築のデザインについては、堀川団地のストックをスケルトンとみなすことによって、SI方式の考え方を適用した再生型スケルトン・インフィルを提案している（図8）。

堀川団地は、築約60年が経過したストックではあるが、実現可能な改修によってスケルトンのキャパシティを確保できる。「建替え」か「耐震改修」という二者択一的な選択肢で考えるのではなく、さまざまな団地再生技術を用いた再生が可能である。耐震改修以外にも、エレベータ設置、浴室設置、2戸1化等の再生技術を提案している（図9）。

提案③：機能のデザイン

「福祉の地産地消」

機能のデザインについては、高齢者福祉を中心に、地域の障がい者、元気な高齢者、商店主、子育てファミリーなど多様な主体が共存し、支え合いを共感する関係を築く新しい福祉の地産地消を提案している。相互に支え合い、サービスの利用者と提供者が地域の中で循環するネットワークが構築される。

堀川団地の再生においては、サービス付き高齢者住宅、コミュニティ銭湯、介護予防軽運動スペース、障がい者グループホーム、地域福祉テナントスペース、短期居住・ユースホステル、低家賃住宅などの機能を建替え棟と改修棟に適切に挿入する必要がある。また、これらの機能は単体で存在するのではなく、互いに連携しあう必要があり、その役割を担うものとして「地域交流サロン」を提案している。この地域交流サロンでは、地域の人々を対象にした交流イベントが行われ、日常的に福祉

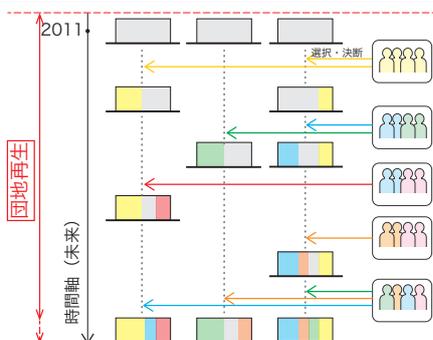


図6. やわらかい団地再生プロセス

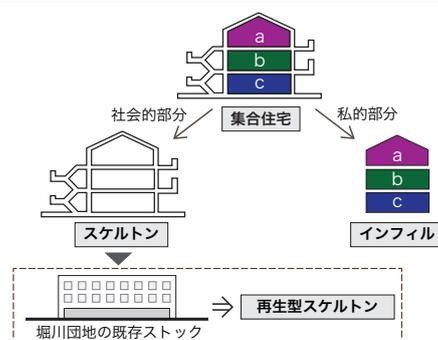


図8. 再生型スケルトン・インフィル

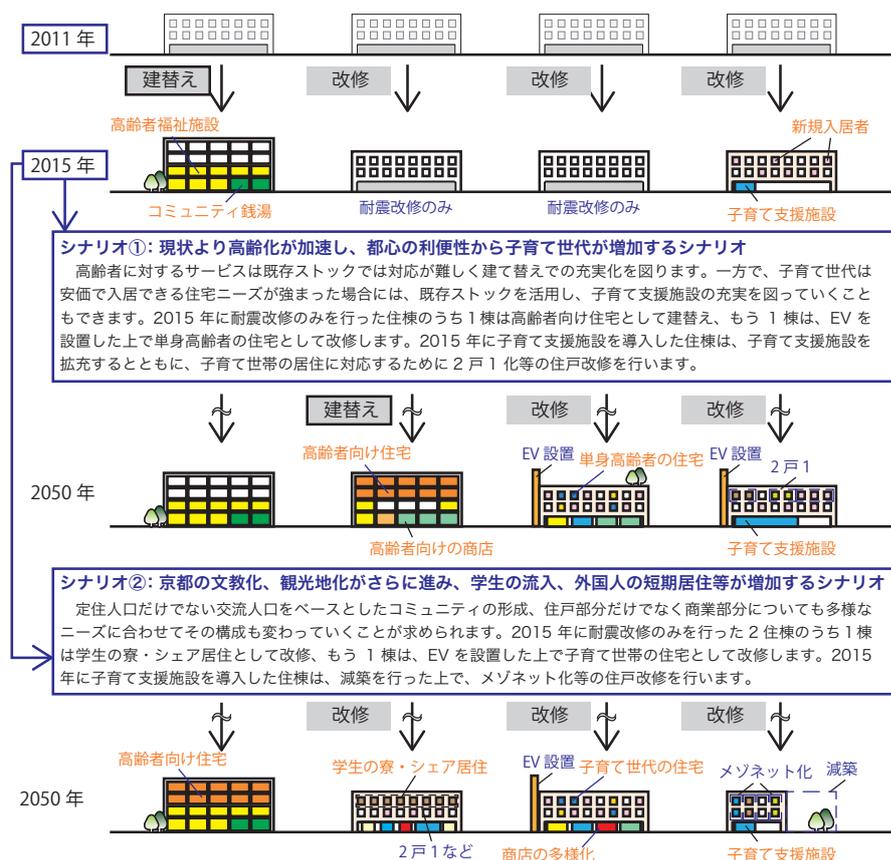


図7. 複数の想定シナリオ

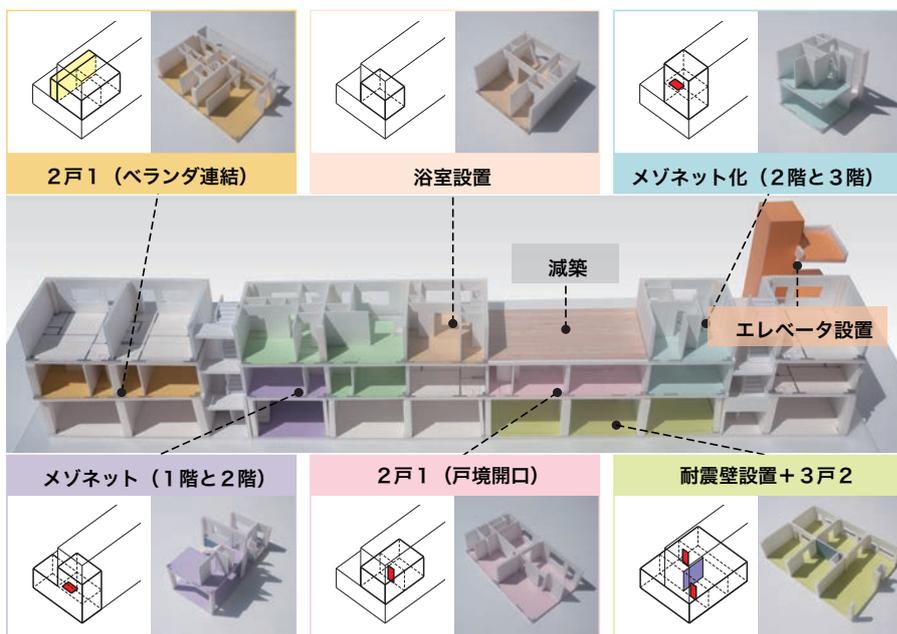


図9. 堀川団地で提案した再生技術

との接点を持つことができる。周辺の医療福祉施設は、地域交流サロンと連携して地域福祉を支援する（図10、図11）。

提案④：まちのデザイン

「堀川京極の再生」

まちのデザインについては、戦前上京随一の繁華街であった堀川京極の現代的な再生を提案している。

堀川通の周辺に存在する様々な地域資源をエリア的に関連付け、更にそれらを堀川通に沿って南北につないでいくことで、堀川通を京都の新しい価値創出まちづくりの軸として位置づける。具体的には、産業、環境、防災の3つの視点から新しい価値創出を図り、堀川京極のにぎわいを取り戻す（図12）。

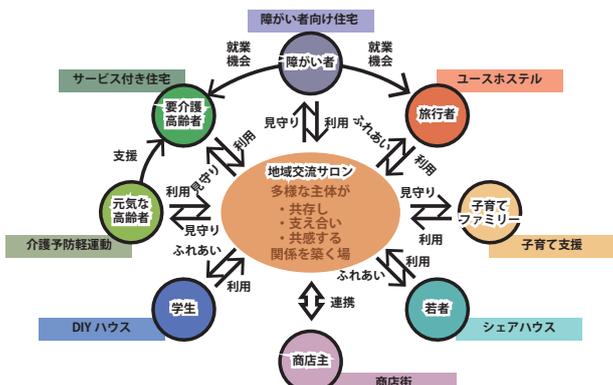


図10. 多様な主体の関係

提案⑤：組織のデザイン

「まちづくり会社」

組織のデザインについては、まちづくり会社を提案している。全国で住宅供給公社の再編が進められており、住宅供給に限らない多様な手法で、住民の生活と社会福祉の増進に寄与する新たな事業体が模索されている。まちづくり会社は、堀川団地だけではなく地域まちづくり主体と連携しながらまち全体をマネジメントする役割を担う（図13）。

まちづくり会社は、京都府住宅供給公社の移行組織として事業主体となる。安定した賃貸事業を主幹収益事業とする一方で、地域まちづくり主体と連携しながらその利益を地域福祉等の非収益事業へ公的に再配

分する。また、事業の公益性を担保するために、土地の所有権を京都府などの公的機関に持たせるなど、事業に対する一定の監督機能を確保する仕組みを講じる。

4. おわりに

現在、堀川団地では、再生ビジョンを踏まえ、様々な利害関係者が関わりながら、団地再生に向けた議論が進められている。

【参考文献】

- 1) 高田光雄, 土井脩史他: 市街地型の公的住宅団地の再生に関する研究 その1・その2, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2 分冊, pp.61-64, 2010.9
- 2) 高田光雄, 生川慶一郎, 土井脩史他: 市街地型の公的住宅団地の再生に関する研究 その3・その4, 日本建築学会学術梗概集 E-2 分冊, pp.185-188, 2011.8
- 3) 高田光雄, 生川慶一郎, 土井脩史他: 堀川団地‘やわらかい’まちづくり再生ビジョン その1・その2, 日本建築学会, 建築デザイン梗概集, pp.66-69, 2012.8

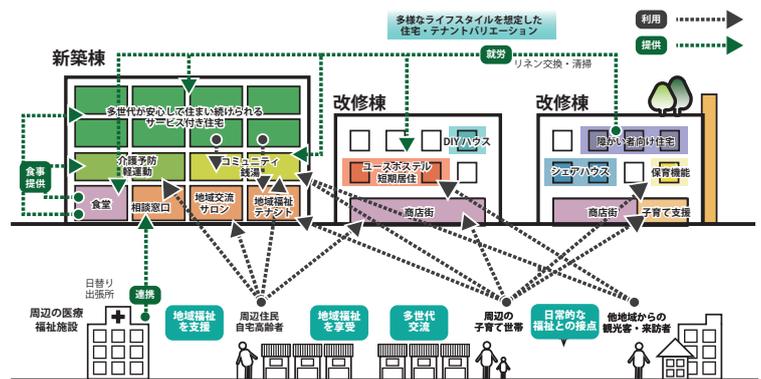


図11. 具体的な建物の利用イメージ



図12. 団地再生後の堀川通のイメージ

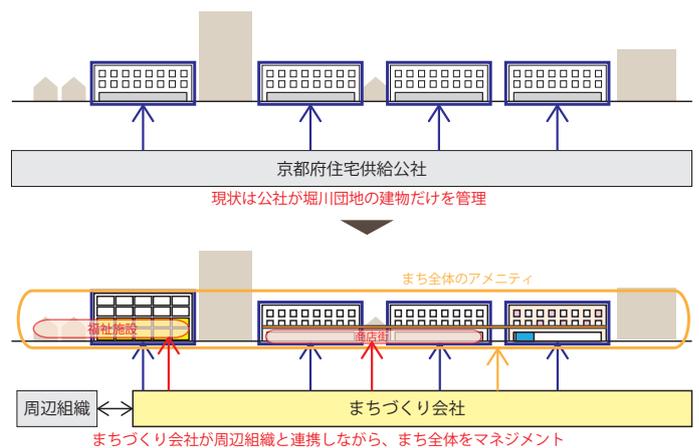


図13. まちづくり会社によるマネジメント

『堀川団地‘やわらかい’まちづくり再生ビジョン』

レクチャー：高田 光雄（京都大学大学院 教授）
土井 脩史（京都大学大学院 博士後期課程）
生川 慶一郎（京都市住宅供給公社）

執筆：土井 脩史

（講演：2012年11月28日）

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：2013年1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/>