

『Profile Sheet : 2013』

VOL.04

戦略的研究基盤 団地再編プロジェクト

わが国の公的集合住宅団地は、人口拡大・都市化の時代に大量に建設されました。そこでは、住宅の老朽化や設備の陳腐化などの物理的な問題のみならず、高齢化率の上昇やコミュニティの弱体化などの社会的問題をも抱えています。その数は、公営住宅で約219万戸、UR都市機構賃貸住宅で約77万戸にもものぼり、再生・更新のみならず維持自体も困難を極めています。さらに人口減少時代を迎え、団地の縮退や住宅以外の機能の導入など、住宅地そのものの再生(=再編)が重大な課題となっています。

関西大学戦略基盤団地再編プロジェクトは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業の採択を受けた、平成23年度から5年間にわたる技術開発研究プロジェクトです。本プロジェクトでは、集合住宅団地を、住宅および環境ストックの活用を図りつつ住民が守り育て自立的に更新していけるような“まち”に再編する技術(=団地構造の修復型再編技術)及び、それらの事業を展開する手法技術を開発し実践に活かすことを目的として、特に、大規模公的集合住宅団地の修復型再編手法に関する技術開発研究を行っています。

本プロジェクトでは、現在、具体の団地を対象とした再編技術提案などを行っていますが、関連して行っている講演会・レクチュアシリーズ、事例調査等の活動成果を、簡潔にわかりやすくお読みいただける団地再編リーフレットとして公表しています。本団地再編叢書は、同様の趣旨で、関連の知見をブックレットとしてまとめるものです。描き下ろしもありますし、過去の出版物の中から抜粋したものもございます。お読みいただき、議論が展開されることを望んでいます。

2013年 1月 1日

関西大学戦略基盤団地再編プロジェクト 代表 江川直樹

Profile Sheet : 2012

P2013-01	江川 直樹
P2013-02	岡 絵理子
P2013-03	末包 伸吾
P2013-04	鳴海 邦碩
P2013-05	橋寺 知子
P2013-06	大坪 明
P2013-07	糟谷 佐紀
P2013-08	小玉 祐一郎
P2013-09	藤本 昌也
P2013-10	星田 逸郎
P2013-11	室崎 千重
P2013-12	安原 秀
P2013-13	荒木 公樹
P2013-14	角橋 徹也
P2013-15	倉知 徹
P2013-16	佐藤 健正
P2013-17	増永 理彦
P2013-18	三谷 幸司



江川直樹 (研究代表者)

専門とする分野：

建築設計（集住環境）
建築環境デザイン

所属：

関西大学 環境都市工学部 建築学科
関西大学 先端科学技術推進機構
地域再生センター

経歴：

1974年 早稲田大学 建築学科 卒業
1976年 早稲田大学大学院 建築学専修 修了
1977年 現代計画研究所
1982年 現代計画研究所 大阪事務所 開設
2004年 関西大学 建築学科 教授
2008年 関西大学 先端科学技術推進機構
地域再生センター長

団地再編のイメージ

本技術開発研究は、大規模な公的賃貸住宅団地の再編を考えるプロジェクトである。取り組んでいる研究、提案作成の、背景と目標、目指すべき視点、再編のイメージを要約する。

- 1) 320 万戸といわれる公的賃貸住宅は、次代に向けて、地域に根差す集住環境として、地域の管理のもとに再編されるべきである。現状、すでに、現在の公的事業主体が維持管理するボリュームを超えており、公的事業主体の過大な負担になっており、今後集中してその時期を迎える再生事業主体としての実施可能な規模を超えている。地域の管理に移行するためにも、公的事業としての規模、在り方を再検討する必要に迫られている。
- 2) わが国で現在行われている再生事例を見ると、戻り居住を希望する割合は場所によって異なるものの 40%程度以下であり、住戸面積の増大を伴ったとしても多くの土地が余剰となる現状である。この土地の利用は、地域再生の視点から捉えられるべき貴重な財産であり、現在広く行われているような、単なる団地住戸建替事業費用捻出のためのものに終わらせてはいけない。
- 3) 大規模団地の抱える問題は、形態にとどまらずその巨大な均質性が大きな要因の一つである。継続して住んでいた住民が同じ公営住宅への戻りを選択しない場合、現状では地域に住み続ける他のメニューがないという現状がある。おそらく、地域に住み続けたい住民にとっても、地域コミュニティの再生・維持にとっても考えなければならない問題である。持続的な居住環境とは、住民自らの発意が反映される居住環境でなければならない。新たに追加されるメニューは、地域によって作られ、地域によって運営されるべきである。
- 4) 住み続けたい住民のための再生事業に関しても、地域の視点も含めて出来るだけ従前のストックを活かすことは必要であるが、それとともに、今後の維持、再生を妨げないまちづくりの視点が重要である。現在の「一団地建築物設計制度」を考えなおし、普通の建物のように接道条件を満たす、もしくは出来るだけその規模を小さくしておくという視点は、次代に向けて真摯に捉えなければならない問題である。巨大な団地を小さな単位に再編することが必要である。
- 5) 高齢化や少子化、雇用の減少、社会的弱者の増大などの社会的課題を、これら団地の再編に絡めて、周辺環境も含めたまちの問題として総合的に解決していくプロセスプランニング、事業・運営マネジメントシステムを模索する技術開発研究を産官学が協働して行うべき時期にある。特に、産では地域が主体となる新たな“産”の検討、官では、従前管理主体としての官から新たな“官”の役割、支援手法の検討、学では、住民と協働する再生事業に果たす“学”の役割、事業推進のためのラウンドテーブルとしての役割等が検討されるべきである。

団地再編は、地域を含む集住環境全体を持続的なものに再生していく取組みであり、団地全体の空間と制度等の仕組みの再編をめざすものである。そのイメージは以下の通りである。

- 1) 団地再編のプロセスを居住者と専門家とが協働し、コミュニティを再生させる過程と捉え、そのために必要な全体構成、仕組みの再整備を考える。
- 2) 空間に対する住民の関わりを視覚化する仕掛けを重要視する。⇒“場所の声”を聞き、つまり、場所の特性に応じて暮らしの場所をつくるような、多様で豊かな、目に見える住環境形成を実現する。
- 3) 大胆なストック活用（ストック＝住棟や緑のみならず、低密度の空間利用など）によって、現状課題を克服し持続的集住環境形成に資するような、社会的に意味のある付加価値を生み出す。⇒残すもの・残す場所と、修復する場所、新たに付け加えるものをどこにどのようにデザインするか。
- 4) 地域的土地利用の見直しを行い、団地の中に公道を通す等によって、同時多発的な修復・増築等が可能な一棟単位、もしくは小規模な複数棟単位（連担設計制度を利用）に分割再編する。（賃分一団地等があれば、併せて解体再編する）
- 5) 居住者参加によるコミュニティ形成が図れるスケール、地域企業が継続して参画できるスケールの“まち”に再編する。

団地再編に関する知見

□建築・環境デザイン作品：

- ・浜甲子園さくら街（建替1期）、＜兵庫県西宮市＞／西宮市都市景観賞・まちなみ発見クラブ賞（2011）、都市住宅学会賞・業績賞（2009）、地域住宅計画賞奨励賞（2008）、日本建築家協会優秀建築選（2008）、日本都市計画学会関西まちづくり賞（2007）、
- ・芦屋市若宮地区震災復興住環境整備・市営若宮町住宅、＜兵庫県芦屋市＞／都市住宅学会賞・業績賞（2006）、地域住宅計画賞（2006）、日本都市計画学会関西まちづくり賞（2002）、兵庫県人間サイズのまちづくり賞（2002）
- ・南芦屋浜震災復興団地 ＜兵庫県芦屋市＞／地域住宅計画賞奨励賞（2010）、公共の色彩賞（2000）
- ・御坊市宮島団地再生、＜和歌山県御坊市＞／日本都市計画学会賞・計画設計賞（2002）、和歌山県ふるさと建築景観賞（2001）、日本都市計画学会関西まちづくり賞（2000）
- ・アルカディア 21 住宅街区、＜兵庫県三田市＞／JUDIパブリックデザイン賞・空間賞（2011）、土木学会デザイン賞（2008）、公共の色彩賞（1990）
- ・六甲道駅南地区震災復興市街地再開発、＜兵庫県神戸市＞／日本都市計画学会賞・計画設計賞（2008）、日本都市計画学会関西まちづくり賞（2008）
- ・今田町の家（空中緑間住宅）、＜兵庫県篠山市＞／家づくり賞（2002）、大地に還る住宅優秀賞（2001）、日本建築士会連合会賞・作品賞（2000）
- ・キャナルタウン兵庫、＜兵庫県神戸市＞／土木学会デザイン賞（2008）、全建賞（2000）
- ・京都の都心界隈における地域共生のまちづくりの取り組み（アーバネックス三条）、＜京都市＞／日本都市計画学会関西まちづくり賞（2003）
- ・明舞団地再生コンペ（小さく解く、混ぜて解く）、＜兵庫県神戸市、明石市＞／明舞団地再生コンペ・優秀賞（2006）
- ・既存住宅団地の再生に関する提案 『『まちなか居住』と『団地再生』の連鎖的整備』／国交省選定（2006）
- ・同上「建替え・増築・改修による段階的更新手法のケーススタディー」／国交省選定（2006）

□著作：

- 「場所の声を聞く ー集まって住むカタチのデザイナーー」単著、関西大学出版部（2011）
- 「美しい両棲集落 カンポンプロック村の実測調査から」共著 関西大学（2010）
- 「代表的計画市街地・芦屋浜高層住宅地区の検証と次代への展望に関する研究」共著、財団法人アーバンハウジング（2010）
- 「団地再生2 よみがえるコミュニティと住環境」共著 水曜社（2009）
- 「住まいと街の仕掛人」共著 学芸出版社（2003）／都市住宅学会賞・著作賞（2006）
- 「積層集住空間の計画手法に関する研究」共著 住宅総合研究財団、丸善（1999）
- 「住宅の近未来像」共著 学芸出版社（1996）、「都市環境デザイン」共著 学芸出版社（1995）

□論説他：

- 「居住再生という建築行為を通して考える“建築の可能性”」、『建築とまちづくり』 新建築家技術者集団 NO.399 p11-p16（2011.06.01）
- 「地域の文脈をつなげる再生デザイン」『JUDI 仕事の軌跡と展望』、共著、p80-p83（2011.06.11）
- 「集住空間のデザイナー・マス、ボリューム、スケールの彼方ー」、『近代の空間システム・日本の空間システム 都市と建築の21世紀：省察と展望』、日本建築学会（2008.10）
- 「親街路性の視点と設計システムの視点から集住環境の再生を考える」、『集合住宅（団地）の社会システムを考える』、日本建築学会大会（九州）建築計画委員会集合住宅管理小委員会 研究協議会資料、69-72（2007.08）
- 「潤いと安らぎのあるまちをめざして」、『地方議会人』2006/03、中央文化社、13-18（2006.3）

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

□受賞（建築・環境デザイン作品）：

- ・第1回 JUDI パブリックデザイン賞（空間賞）、アルカディア 21 住宅街区＜兵庫県三田市＞／（環境デザイン設計：現代計画設計研究所大阪事務所・江川直樹）、都市環境デザイン会議（2011.10.08）
- ・第5回西宮市都市景観賞（まちなみ発見クラブ賞）、浜甲子園さくら街（1期建替）＜兵庫県西宮市＞／現代計画研究所大阪事務所（江川直樹：マスターアーキテクト）、独立行政法人都市再生機構西日本支社（2011.02.06）

□著書：

- ・江川直樹『場所の声を聞く 集まって住むカタチのデザイン』、単著、関西大学出版部、p01-210（2011.10.01）

□論説他：

- ・江川直樹、「ストック活用時代の大規模公的集合住宅団地再編への展望～ストックを活かしながら団地の構造（仕組み）を再編し、多様で自立的（持続的）な“まち”へ再生する修復型団地再編の提案 ver.1（2012）」、『都市住宅学 no.80』、都市住宅学会、p25-26（2013.1.31）
- ・江川直樹「一つに決めてしまわないほうが良い」、『東日本大震災・原発事故 復興まちづくりに向けて』、共著、学芸出版社、p86-89（2011.07.22）
- ・江川直樹「地域の文脈をつなげる再生デザイン」、『JUDI 仕事の軌跡と展望』、共著、p80-p83（2011.06.11）
- ・江川直樹「居住再生という建築行為を通して考える“建築の可能性”」、『建築とまちづくり』 新建築家技術者集団 NO.399 p11-p16（2011.06.01）
- ・「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、『技苑』関西大学先端科学技術推進機構 NO.134,pp51-62、2012年3月31日
- ・「浜甲子園団地の再生」、「ワークショップハウジング 御坊市宮島団地の再生」、「再生現場を空間計画の立場から確認してヒューム地区」、「同左 ベルマミーア地区」、「同左 La Duchere,Lyon」、「同左 Poptahof,Delft」、「同左 Montbeliard-Bethoncourt」
関西大学地域再生センター、Re-DANCHI leaflet NO.9、16、55、56、60、61、62、2012年5月

『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：江川直樹

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/>



岡 絵理子

専門とする分野：

集合住宅 市街地建築物
住宅地 住環境

所属：

関西大学 環境都市工学部 建築学科

経歴：

京都府立大学 生活科学部 卒業
大阪大学大学院 工学研究科
環境工学専攻 博士前期課程 修了
同 後期課程 修了 博士（工学）

団地再編のイメージ

・色合いのない空間

団地とは、一つの広い敷地の中に、複数の集合住宅が建てられている状態の場所である。1970年代、1980年代の団地の多くが、敷地と周辺の町や道との関係を意識せず、むしろ無視して住棟配置がされていると感じる。多くの団地が、田んぼの中や埋め立て地等、連坦した市街地から離れた所につくられたためでもあろう。敷地はどこまでも均質な空間で、窓やバルコニーを南面に配置することのみを考えて、住棟が配置されている。住棟同士の関係、住戸の出入り口との関係、例えば人がドアから出てきてまずどこに目をやるか、窓辺に立つ人がどこを眺めるかというような、活動する人々の存在を考慮せず、住戸の平等性を重視し、住棟配置が規則的にされているため、空間に色合いがない。



・既成市街地の中の団地

日本の団地でも、昭和初期にまちなかの再開発事業として建設された団地は、町との関係を考え、むしろいままでの市街地をよりよくすることを目的に団地が建設されている。戦後、都心市街地復興の一環として建設された数々の団地も、既成市街地にうまくおさまるように、団地がつくられる街区の特徴を読み取って、住棟を街路に沿って配置したり、囲み型に配置するなど、周囲との連続性を考えた団地をいくつか見いだすことができる。地形に特徴がある場所では、住棟の配置しか考えることを許されなかったプランナーが、地形を読みながら慎重に住棟を配置した団地もしばしば見いだすことができる。このような団地の空間には、色がある。



・空間の色

空間の色とは、裏と表、外と内、明るいところと暗いところといったもので、人の暮らしにハレとケがあるように、都市の空間にもそのような様々な色がある。この様々な色が町を魅力的にする。色があると、人はその色に応じた場所とのつきあい方をする。人が集まりやすいところや、人が寄り付きにくいところ、一人になれるところなど、人々の行動を生み出す仕掛けとなる。優れた空間計画とは、このような空間の色をつくり出すことである。

空間の色の無い場所では、住み手が色づけを行う。千里ニュータウンの団地で育った子供たちは、団地の中でたくさんの大人の知らないお話をつくりだした。「蛇の階段は、おりるときと上るときで段数がちがう」、「この抜け道を夜歩くと、女の人がついてくる」などの場所の伝説をつくりだす。こうして、均質な団地の空間に、近付き難いところや、怖いところをつくりだす。お話ができて初めて、場所は人の心に残る空間となる。色のある空間に住みたい、愛着のある場所に住みたい、それは人間の本能である。

・空間に色を付ける

さて、団地再編である。連坦した市街地から離れた場所に計画された団地も、年月とともに周囲を市街地に埋め尽くされて、現在では色づいた市街地の中に浮き上がる、色合いの無い島となっている。その後、老朽化した住棟の立て替えが行われたが、住棟を立て替えたのみで、団地に周りの色づいた空間を呼び込むことに配慮しなかった。

私の考える団地再編は、団地にその土地の色を浮かび上がらせる、周りの市街地の色を引き込む、周りの市街地も色付けるような発進力のある色付けをする、そのような空間への操作である。

団地再編に関する知見

- ・昭和初期、大大阪の時代、関一が片岡安とともに、不良住宅地区改良事業として行ったRC集合住宅団地の建設は、街区の内側に形成された不良住宅地区を一掃し、街区を串指す街路を入れることにより、街路を挟んだ沿道空間と、その内側に形成される住空間を作り上げた。街路を通すことにより、空間に色を付けている。
- ・昭和初期のRC集合住宅団地では、住棟の中も均質にせず、様々な住宅タイプを挿入している。単身者向けの水回り（台所、洗濯場など）を共同にした部屋貸しを住棟の中に混ぜて作っている。これも、空間を色付ける一つの方法である。
- ・戦後の既成市街地内における団地開発は、道路拡幅等の都市計画の事業に伴って建設された。そのため、その計画はまちづくりの側面を持っており、周辺市街地への配慮があるため、自然と団地内空間にも、色合いとつくり出していた。
- ・海外での色合いの無い団地の代表例である社会主義住宅団地では、時間の経過とともに人間の本能に従って人々が様々な空間の色づけを行っている。そこに、魅力的な空間を見いだすことはしばしばある。
- ・これらの知見の多くは、2001年3月にまとめた博士論文「市街地における住居系建築物の形態および利用の特性に関する研究」による。
- ・その他の参考文献としては、
「屋外活動から見た中国的生活様式と住宅地の研究」(平成16年度日本造園学会全国大会研究発表論文集(22))岡 絵理子, 彭建波, 澤木 昌典, 鳴海 邦碩 ランドスケープ研究: 日本造園学会誌 67(5), 759-762, 2004-03-31,
「社会主義都市の民主化による土地と住宅の概念の変化に関する研究: モンゴルの首都、ウランバートルを事例に」岡 絵理子, 鳴海 邦碩, ウィトメントメンジャルガル, 都市計画・別冊, 都市計画論文集(37), 637-642, 2002-10-15, など。

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

■論文

- ・「香港 特異な歴史が育んだ住宅地 -- 九龍塘 (特集 アジア住宅地事情)」家とまちなみ, 住宅生産振興財団, 30(1), 岡絵理子, pp.15-17, 2011年3月
- ・「臨遺跡集落・エジプト サッカラ村の市街地の構造に関する研究」日本建築学会近畿支部研究報告集 計画系 (51)・古谷彰基・小出朗・pp.325～328, 2011年5月
- ・「原風景ともどる場所としての集落のあり方に関する研究: 丹波市青垣町神楽地区菅原集落における茅葺古民家と所有者の現状」日本建築学会近畿支部研究報告集 計画系 (52)・岡絵理子, 福本優・pp.333～336, 2012年6月
- ・「小浜島集落の敷地と住まいの変容について: 八重山諸島の風土的集落の変容に関する研究」日本建築学会近畿支部研究報告集 計画系 (52)・岡絵理子・福本優・pp.337～340, 2012年6月
- ・「欧州団地再生時勢における空間変化と実施体制: イギリス・ドイツ・オランダの再生事例の場合」日本建築学会近畿支部研究報告集 計画系 (52)・倉知徹・江川直樹・鳴海邦碩・角橋徹也・pp.465～468, 2012年6月
- ・「都市型短期滞在型ゲストハウスの地域まちづくりへの可能性に関する研究: 関西4市のゲストハウスを事例に」日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集 10・澤田沙希・pp.1-4, 2012年7月
- ・「大阪集合住宅団地 黎明期」、「ハノイでカワイイをさがす 団地の竹下通り」、「研究担当者の再編イメージ」関西大学地域再生センター、Re-DANCHI leaflet NO.13, 59, 63, 2012年5月

『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: 岡 絵理子

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/>

末包 伸吾



専門とする分野：
建築意匠

所属：
関西大学 環境都市工学部 建築学科

経歴：
1986年 神戸大学 卒業
1989年 ワシントン大学 修了
1990年 神戸大学大学院 修了
1990-94年
鹿島建設 建築設計本部
1994-2009年
神戸大学助手 助教授 准教授
2009年 関西大学 教授

団地再編のイメージ

1) 阪神淡路大震災での経験を活かす：

右図は筆者が神戸大学在職中、安田丑作教授・三輪康一助教授(当時)と共同で震災復興のモデルとして提案したものである。本モデルでは一般的な市街地を対象としているため、戸建住宅等も含まれるが、その再建モデルは、団地再生への視座を提供するものとする。すなわち、まず、街区単位において事業レベルと計画・規制レベルが一体となるべきである。そして、本事業による再生が、街区環境の改善はもちろん、街区を超えた、より広域のまちづくりレベルの計画につながるような計画手法（事業型、誘導型）を前提として策定されねばならない。従って、その計画を担保する仕組みが必要であり、例えば、一定の単位での地区計画あるいは制度的に担保される街区協定なども考えられよう。

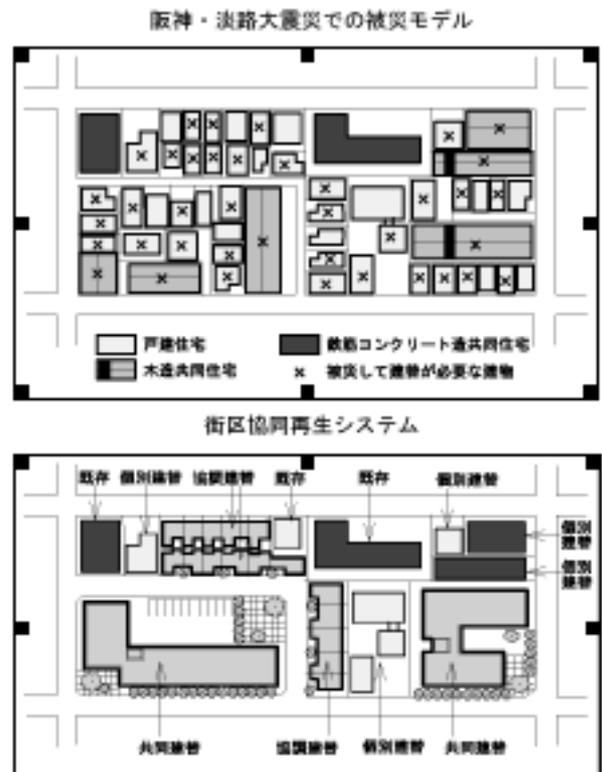
2) 戸建と集合住宅の「間」：

1) で述べたことは、今回の研究メンバーにはすでに共有されているものであり、その具体的な実現方策が様々な検討・提案がなされるものとする。そうした検討・提案に資するような視座を提供してくれるのが、まずは、アメリカ西海岸の近代建築を先導した建築家ルドルフ・シンドラーやリチャード・ノイトラが設計した集合住宅である。

一般に彼らの作品は戸建て住宅を持って代表され評価されるが、彼らの設計した集合住宅は、斜面地という「地勢」に応じ、その性質は、戸建てと集合住宅の文字通り「間」を狙ったものでもある。これらの作品群の空間構成等の分析から、団地再生への視座の一端を得たいと考える。さらに、オランダの現代建築家ヘルマン・ヘルツベルハーら、いわゆるオランダ構造主義の建築家たちは「生きられた空間」の創出に意を払った作品群を創出してきた。これも「間」を作り出す考え方といえよう。

3) 特に、本研究課題では1)での経験をふまえ、2)のアメリカ西海岸の近代建築集合住宅およびオランダの現代建築家の作品群の分析から、

- ①コミュニティの形成と維持
- ②個々の家への愛着が持てる「戸建て」の感覚と、共同への参画が誘発される「集合住宅」の間の創出
- ③それとともに「地勢」を重んじた「生きられた空間や風景」の創出への検討を重ねる必要があると思っている。



団地再編に関する知見

■著書

- ・都市と建築のパブリック・スペース、共著、森島清太、末包伸吾ほか、鹿島出版会、担当部分：pp.30-65、150-169、174-199 および全体統括（翻訳）、平成7年4月
- ・阪神・淡路大震災調査報告建築編-10 都市計画・農村計画、共著、安田丑作、三輪康一、末包伸吾ほか、日本建築学会、担当部分：pp.78-81、116-118、120-122、354-358、374-78、平成11年12月
- ・21世紀の都市空間像とアーバンデザイン、共著、日本建築学会、安田丑作、三輪康一、末包伸吾ほか、担当部分：pp.44-49、128-129、138-143、全体編集、平成13年9月
- ・まちづくりの宙と波、共著、こうべまちづくりセンター、宙、vol.4、安田丑作、三輪康一、末包伸吾ほか10名、担当部分：pp.129-150、平成20年5月

■査読付き論文

- ・人口減少時代における土地利用計画の運用と展望、共著、日本建築学会、三輪康一、末包伸吾、栗山尚子ほか、担当部分：pp.77-80、平成20年9月
- ・郊外住宅団地における人口・世帯変動特性と住宅更新に関する研究—神戸市の郊外住宅団地における高齢化の進展と戸建住宅地の更新の分析を通じて—、共著、日本都市計画学会学術研究論文集、no.31、安田丑作、三輪康一、末包伸吾、pp.463-468、平成8年11月
- ・A Study on the Process and the Factors of Realization of the Joint Housing Projects in the Great Hanshin-Awaji Earthquake Disaster Afflicted Urban Area、共著（筆頭）、Proc. of International Symposium on City Planning 2000、C.YASUDA、K.MIWA、S.SUEKANE、pp.49-56、平成12年7月
- ・密集住宅市街地整備における小規模組合施行土地区画整理事業の有効性に関する研究—神戸市神前2丁目北地区における事例研究を通して—、共著、日本建築学会住宅系研究論文報告会論文集1、安田丑作、三輪康一、末包伸吾ほか、pp.317-324、平成18年12月
- ・密集市街地における協調的環境改善手法とその評価に関する研究—神戸市における接道不良区域の事例分析を通じて—、共著、日本都市計画学会都市計画論文集、No.42-1、安田丑作、三輪康一、末包伸吾ほか、pp.87-92、平成19年4月
- ・密集市街地における個別改善型住環境整備とその評価に関する研究—神戸市長田区駒ヶ林地区における事例調査を通じて—、共著（筆頭）、日本建築学会住宅系研究論文報告会論文集2、安田丑作、三輪康一、末包伸吾ほか、pp.215-224、平成19年12月
- ・密集市街地整備における共同建替の事業実効性に関する研究—神戸市新開地地区および水道筋地区における事例調査を通じて—、共著、日本建築学会住宅系研究論文報告会論文集2、安田丑作、三輪康一、末包伸吾ほか、pp.293-300、平成19年12月
- ・まちづくりにおける地域空間像の表現形式の類型と住民評価—兵庫県における事例的研究—、共著、日本建築学会技術報告集、三輪康一、安田丑作、末包伸吾ほか、vol.16、No.32、pp.291-296、平成22年2月
- ・「関西大学とインドネシア・ガジャマダ大学との建築・都市デザインに関する国際ワークショップ・プログラム」、末包伸吾、江川直樹、岡絵理子、鳴海邦碩、日本建築学会、第12回建築教育シンポジウム研究論文集、pp.11-16、平成24年11月
- ・「タウンハウス団地における住み手の改変行為による景観変容とその評価—神戸市のタウンハウス事例における生活景の評価分析を通じて—」、三輪康一、末包伸吾、栗山尚子、日本建築学会住宅系研究報告会論文集7、pp.55-64、平成24年11月
- ・「タウンハウス団地の住み手の改変行為による景観変容と居住者意識に関する研究—神戸市のタウンハウス団地における改変実態の分析を通じて—」、三輪康一、末包伸吾、栗山尚子、日本建築学会計画系論文集第683号、pp.133-141、平成25年1月

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

■著書

- ・大きな自然に呼応する建築、共著、伊東豊雄、末包伸吾ほか、日本建築学会、担当部分：pp.12-13,34-35、46-47、平成23年3月

■論文（査読付き）

- ・広瀬鎌二の鉄骨造独立住宅作品「SHシリーズ」の空間構成と架構形式に関する研究、単著、末包伸吾、意匠学会、『デザイン理論』、vol.59、平成24年3月
- ・構考の主題と構成にみるルドルフ・シンドラーの空間構成の方針と手法、単著、末包伸吾、日本建築学会、『日本建築学会計画系論文集』、Vol.77、No.673、平成24年3月

■口頭発表

- ・平成23年度日本建築学会近畿支部研究報告会、共著、9編、平成23年6月
- ・アンチ・メトロポリスの建築：大地（招待講演）、単著、第4回レクチャー建築の20世紀連続講演会、設計工房CASA、平成23年8月
- ・尼崎市の都市美形成：これまでとこれから（招待講演）、単著、第8回まちかどチャタリング賞記念講演、平成24年2月
- ・建築のポストモダン（招待講演）、単著、第6回レクチャー建築の20世紀連続講演会、設計工房CASA、平成23年12月
- ・レクチャー建築の20世紀総括編（招待講演）、共著、第7回レクチャー建築の20世紀連続講演会、設計工房CASA、平成23年1月
- ・ルドルフ・シンドラーによる集合住宅における規格化と個性の融合（招待講演）、単著、戦略的研究基盤形成支援事業（関西大学）、講演会、平成24年5月

■調査報告・総説・解説等

- ・空間への愛着のために：つくるからつかうへ、単著、葦、vol.148、平成23年4月
- ・推薦の言葉、単著、近代建築、卒業制作2011、p.195、平成23年6月
- ・尼崎市都市美形成計画、共著、末包伸吾他5名、尼崎市、2012、平成23年11月
- ・尼崎市第8回まちかどチャタリング賞講評、単著、尼崎市、平成24年2月
- ・集合住宅「団地」の再編手法に関する技術開発研究、共著、江川直樹ほか16名、技苑、No.134、pp.51-62、2012、平成24年3月
- ・建築・都市デザイン国際ワークショップに参加して、共著（筆頭）、末包伸吾ほか3名、理工学会会報、no.127、pp.44-46、2012、平成24年3月
- ・規格化と個性の融合—RMシンドラーの集合住宅、単著、平成24年6月

■作品

- ・小野原の家、末包伸吾、山崎康弘、平成23年6月
- ・牧野の家、末包伸吾、山崎康弘、枚方市、平成23年8月
- ・阪急芦屋川駅北側広場トイレおよび景観形成デザイン、末包伸吾、山崎康弘、芦屋市、平成24年2月
- ・桜通の家、末包伸吾、山崎康弘、平成24年6月
- ・「設計者の阪神間の地域像に関する言説と設計手法に関する研究—第2次世界大戦以降の阪神間に建つ独立住宅作品を対象として—」、末包伸吾、三輪康一、栗山尚子、デザイン・シンポジウム2012、pp.381-38、平成24年10月
- ・「斜面住宅市街地に立地する街区公園の空間構成とその評価に関する研究—神戸市の街区公園のレベル差に注目した分析を通じて—」、三輪康一、末包伸吾、栗山尚子、日本建築学会住宅系研究報告会論文集7、pp.107-116、平成24年11月
- ・「ケース・スタディ・ハウス・プログラムにおけるラファエル・ソリアノの空間像—ケース・スタディ・ハウスにみるライフスタイルと空間の表象に関する研究（その1）—」、末包伸吾、意匠学会デザイン理論、第61号、pp.49-62、平成25年1月
- ・「論考の主題にみるルドルフ・シンドラーの「空間建築」、末包伸吾、日本建築学会計画系論文集、第684号、pp.509-517、平成25年2月

『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：末包伸吾

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/>



鳴海 邦碩

専門とする分野：
都市計画学
都市環境デザイン

所属：
関西大学 客員教授
大阪大学 名誉教授

経歴：
1970年 京都大学大学院 修士課程 修了
1972年 兵庫県 技師
1975年 京都大学 工学部 助手
大阪大学 講師 助教授を経て大阪大学 教授
2008年 同 退職

団地再編のイメージ

■社会システムと団地の特徴

急速に展開した住宅不足に対応して団地を建設した社会と、主として低所得者向けの住宅供給として団地を建設した社会では、団地のあり方が異なることに留意する必要がある。そのことは、ヨーロッパとアジアの団地の性質の違いでもある。

>>添付論考1「ニュータウンは人類の資産になりうるか？」参照

■完結・静態型システムから柔軟・動態型システムへの転換

造り出された環境が厳格に人間行動を規定してしまうのではなく、幅の広い操作上（利用上といってもいいが）の可能性をもっていることが望まれる。

「おしきせの環境から自ら選択できる環境」への転換が望まれる。

>>添付論考2「これからのニュータウン—計画システムの完結・静態型から柔軟・動態型へ」



まちかど店舗のイメージ

『北摂ニュータウン南地区生活・環境計画—住みごたえのある町づくりのために』

兵庫県都市住宅部新都市建設課・(財) 21世紀ひょうご創造協会、昭和1983年3月



戸外化した踊り場をもつ3階建てアパート、高齢者の住宅にはこのような配慮が求められる。

Newman, O., Community of Interest, Anchor Press / Doubleday, 1980



団地の通路で行なわれた子供運動会、神戸市、東灘区、兵庫県営住宅荒神山団地。1棟40戸が13棟。周辺には戸建住宅、公社集合住宅も建設。鳴海はこの団地で3年間管理人をした。管理人は各棟一人ずつで、皆若手の公務員。芦屋市職員、警察官等。

新規入居の団地で、風呂導入などで大量のゴミがでた。神戸市に早期ゴミ回収を交渉した。

共用空地の自主的な花壇化を行い、共用空地にある藤棚を櫓にして盆踊りをやった。圧巻は団地内通路に行なった子供運動会。

団地にこのような活気が戻るだろうか？

団地再編に関する知見

<参考文献（自著）>

- ① 鳴海邦碩(執筆分担)『通代的視点からみた住宅資産形成の展望—住宅資産の世代間継承過程に注目して』昭和1983年9月、総合研究開発機構が(財)関西情報センターに委託した研究の報告書。
- ② 鳴海邦碩「都市生活に「家」が戻ってきた」『中央公論』1984年2月号
知見>>住宅を世代を通じて位置づけることが重要であるとの観点から行なった調査の報告書が①であり、この調査を踏まえて執筆した論考が②である。家庭・家族のライフステージに対応して、住宅ニーズが変化する。この過程は住宅取得の過程でもある。そのなかで、持家と借家の連携的な活用について論じた。
- ③ 鳴海邦碩(執筆分担)『千里ニュータウンの総合調査に関する調査研究』千里ニュータウン総合評価に関する調査研究委員会・大阪府/住宅・都市整備公団/大阪府住宅供給公社/(財)大阪住宅センター/(財)大阪府千里センター、1984年3月
知見>>成長期にあった千里ニュータウンについて総合的に調査した報告書が③である。ニュータウンの将来を検討する上で、ニュータウンと周辺地域の関係に関する調査結果が示唆的である。つまり、ニュータウンは住宅タイプに多様性を欠いているが、周辺の多様な住宅と連携して、家族・親族の居住ネットワークが形成されており、また、住宅のステップアップにも周辺住宅が活用されている。
- ④ 鳴海邦碩、山本茂「人口減少社会のニュータウンの抱える問題と今後の方向性—千里ニュータウンをケースに」『都市住宅学』2005年4月号
知見>>山本が行なった調査の結果を踏まえて共同で執筆した論文。主としてニュータウン内の戸建住宅地の課題について論じている。

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

■論文等

- 「アジアにおける都市住宅の体験的概観」鳴海邦碩,家とまちなみ,住宅生産振興財団,pp2-7,2011年3月.
「ウランバートル:遊牧から定住化へ-変わる都市周辺」鳴海邦碩,家とまちなみ,住宅生産振興財団,pp22-25,2011年3月.
「10復興のまちづくり:概説-基本的視点」鳴海邦碩,災害対策全書第3巻復旧・復興,ひょうご震災記念21世紀研究機構,pp396-397,2011年5月.
「10復興のまちづくり:景観形成と復興まちづくり」鳴海邦碩,災害対策全書第3巻復旧・復興,ひょうご震災記念21世紀研究機構,pp404-405,2011年5月.
「10復興のまちづくり:生活空間の継続を目指した復興まちづくり」鳴海邦碩,災害対策全書第3巻復旧・復興,ひょうご震災記念21世紀研究機構,pp406-407,2011年5月.
「10復興のまちづくり:復興と中心市街地の活性化」鳴海邦碩,災害対策全書第3巻復旧・復興,ひょうご震災記念21世紀研究機構,pp406-407,2011年5月.
「伝えたい故郷の景観-阪神・淡路大震災からの復興の経験から」鳴海邦碩,観光文化,財団法人日本交通公社,第208号,pp6-10,2011年7月.
「東日本大震災に向けた日本都市計画学会の取り組みと復興まちづくり支援組織の展望」鳴海邦碩,大震災の災害予防・復旧・復興に向けた建築関連学協会の連携と本会の役割,日本建築学会広域巨大災害と大震災に備える特別調査委員会,pp41-46,2011年8月.
「歴代会長コラム:新アテネ憲章に出会う」『都市計画』293号,2011.10.
「風景の再生」佐藤滋編,東日本大震災からの復興まちづくり,大月書店,2011年12月.
「マイライフ・マイワーク:大阪研究とアジアの集合住宅研究」鳴海邦碩,西山卯三記念すまい・まちづくり文庫レター,pp13-14,2011年冬号.
「住宅から見た高齢者の暮らしとこれからの千里ニュータウン」鳴海邦碩,千里ニュータウンのまちに生きる,関大生協50周年記念誌,pp4-17,2012年3月.
「巻頭言 都市計画はアートか」『都市計画』297号,2012.6.
「絵図から読み解く近世大坂三郷周辺地域の環境」埋立都市大阪研究会,2012.6.
「アジアの集合住宅・団地の理解」、「ヨーロッパ共同体の都市づくり憲章—新アテネ憲章—」、「北京における集合住宅 団地の建設時の環境」、「ハノイの集合住宅のDIYファサード」関西大学地域再生センター,Re-DANCHI leaflet NO.8,17,57,58,2012年5月

■新聞掲載

- 「買物公園40年 ①自由空間」北海道新聞,2012.1.24.
「月曜討論 買物公園40年 中心街の再生策は」北海道新聞,2012.6.4.
「(震災復興まちづくり)産業・人材活用重視を」河北新報,2012.7.18.

■講演

- 「大阪駅北地区 魅力ある2期の都市空間創造に向けて」関西経済同友会,2011.1.18.
「万博と千里ニュータウン」生涯学習吹田市民大学,2011.6.14.
「景観とデザインに配慮したまちづくり」市町村職員中央研修所,2011.10.3.
「都市計画の新たな展開への期待」日本都市計画学会関西支部,20周年記念大会,2011.10.22.
「アジアが抱える都市整備の課題と大阪の果たすべき役割」CITEサロン,アジア都市整備研究会,2011.12.1.
「新アテネ憲章とその周辺」大阪市立大学大学院,創造都市研究科,2011.12.7.
「明日の買物公園」道新フォーラム,買物公園のあした@誕生40年,2012.6.1.
「21世紀の都市像」近畿都市学会春季大会,2012.7.7.
「震災復興と景観づくり」全国景観会議全体研修会,2012.8.30.

『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:鳴海邦碩

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/>

論考 1 ニュータウンは人類の資産になりうるか？

ニュータウン世界フォーラム

1987年の11月11日と12日の両日、大阪の千里ニュータウンで「ニュータウンを人類の資産に」をテーマに「ニュータウン世界フォーラム」が開催された。このフォーラムは内外から多くの報告者および討論参加者の参加を得て開かれ、延べ1600余名の聴衆を集めた。なぜ今ニュータウンなのだろうか。このフォーラムの企画や運営に携わった1人として、このフォーラムの紹介をかねて解説してみよう。

問題提起

このフォーラムにおける報告や討論に先立って、大久保昌一氏（大阪大学教授）は、問題提起において次のように述べている。「時代は各方面において大きく転換した。……物的空間的領域においても、とどまることのない大都市化の潮流がようやく沈静化し、地方の時代といわれるようにさえなった。この間、人々の価値観も大きく変わった。……こうした時代の大きな転換期に遭遇して、ひとりニュータウンのみが、時代の変化に無関係ではありえない。それどころか、ニュータウンが計画された都市であるがゆえに、変化のもたらす影響と歪みを強く受けているはずである」。

既にできているニュータウンがより望ましい姿になり、また新しいニュータウンがまちづくりの先導的役割を果たしていくための方途を検討するために、このフォーラムは開催されたのである。以下に設定された4つのサブ・テーマにそって報告の内容を紹介することにしよう。

家族と人口構成：テーマ1

既成のニュータウンは一般の市街地に比べ、その建設の目的や経緯から家族構成や人口構成に偏在がみられた。

イギリスの多くのニュータウンでは、中産階級の居住が多く、また、幼児の比率が高いという傾向があったが、これにみあった住宅の供給をはかり、さらに学校等の整備を行ってきたという経緯がある。また、人口構成を一般的なものにするために、退職者や二世帯家族のための住宅の供給が進められてきた。

日本のようにベッドタウン的ではないイギリスのニュータウンにあっては、労働市場との関係を考慮する必要がある。人口構成への対策は日本のニュータウンに比べて複雑であった（デレク・ダイヤモンド氏、ロンドン経済大学教授）。

これに対して日本からはニュータウンにおける住宅更新は基本的に支持・支援すべきであるという考えが報告された（川上昌男氏、大阪府建築部住宅政策課長）。日本の対応には、広域圏におけるベッドタウンとしての位置づけからくる特徴がみられ、イギリスにおけるとらえ方との違いが興味深いところであった。

環境形成と住民参加：テーマ2

ニュータウンの環境は当初は計画者によって準備される。しかし、その維持管理や時代に即応した住環境改善のために計画者・管理者と住民との役割分担・協力システムが必要になってくる。

戦後の住宅不足時期に大量の住宅を建設したドイツでは、今、団地の居住環境が悪化しつつある。これに対して、物的な修繕、家賃の安定化、公共空間のリ・デザインといった方法で対処してきたが、これには限界があることが指摘され、居住者の居住地に対する愛着やそこから生まれる社会的活動のなかから環境の住民管理が生まれなければならないことが報告された（トニー・プファイファー女史・都市環境評論家）。

そのような住民参加は必要であるが、「地方自治体の責任、関連行政機関の連携、住民の責任」というものが必要であることが、ピエール・サラグシ氏（フランス預金住宅金庫グループ・社会計画局長）によって強調されたことは興味深い。

空間構成における新しい試み：テーマ3

戦後に造られたニュータウンでは、機能主義的な考えに基づく空間構成がその主流を占めてきた。これに対して人間味豊かな空間を構成するための様々な試みについて討議された。

これに対し、ジャンカルロ・デ・カルロ氏（ジェノバ大学教授）、ルシアン・クロール氏（建築家、ベルギー）の2人の社会派建築家から、作品を通じての「活きた都市計画」の考え方の提示があった。

クロール氏は次のように述べる。街に住む人びとはすべてのものを再発明したり、人工的に作り出したりする必要はない。彼らは居住環境を過去や現在の多くの人々から受け取り、未来の多くの仲間へと引きついでゆくのである。これらの行動に必要な態度は地域コミュニティの総合的な活性化という視点から引き出すことができる。

ここで議論されたことは、先の「住民参加」の問題とも大きく重なりあう。

新陳代謝と新しい機能への対応：テーマ4

ニュータウン建設後、その成熟の過程において、社会経済的変化への対応が要請される。これに対して、ニュータウンはどのように対応していけばよいのであろうか。

イギリスのヘンリー・パリズ氏（ロンドン経済大学教授）とその夫人は、対応といっても、失敗したケースと成功しすぎたケースに対する方法とががあるとし、次のような事例を通じての報告があった。

- ・計画区域の変更や目標人口の変更
- ・自動車時代への対応

- ・買物嗜好の変化への対応
- ・高齢者など増加する単身者への対応

興味深いのは、賃貸住宅が分譲されることによって改装が自由になり景観が混乱する、開発公社の手をはなれた後に多くの未体験の課題がある、などの指摘である。

以上の点は、中臣敬治郎氏（住宅・都市整備公団本社都市開発事業部課長）が紹介した日本のニュータウンが対面し、あるいははつつある課題と重なりあう。

国情の違いが反映した意見

このフォーラムには欧米およびアジアからの報告があったが、多くの共通する点とともに、意見の食い違う点もあった。それは例えば次のような点である。

① 団地居住者の流動性—韓国

ソウルでは住要求の変化に対処する方法として、住戸を改変するよりも、転居によって対応する世帯がかなりの数にのぼる。

このような韓国の団地社会は、定住性の強い日本の団地社会のように諸施設の柔軟性不足を経験しなくてもよいという長所をもつ反面、一般的成熟市街地にみられるような均衡のとれた地域社会への移行をさまたげる短所をもっているようである（康炳基・漢陽大学校教授）。

② 環境管理への住民の無関心—中国

「環境形成と維持管理において、住民の関心と努力はごく薄い。親方赤旗思想ともいえよう」という崔榮秀氏（大連鉄道学院副教授）の発言は印象的であった。現在の中国は貧しい途上国で、社会主義とはいえ、初期段階で摸索中である。にもかかわらず住宅の商品性を無視して、すべて国から無償提供しているシステムは問題である。この発言は最近の中国の政策転換にそったものとみられる。

③ 歴史的文脈の継承—中国、イタリア

中国ではかつてすべて一律的で単調な建物をつくった時代があった。そこに生まれた環境は、活気が乏しく、古都の風貌と調和しない。こうした「雷同」こそが都市計画の敵である。これは何維康氏（紹興市城郷建設局副局長）の発言である。

中国のまちづくりはまだ初歩的であるが、伝統と現在の結合点を発見する努力を続けている。長大な中国の歴史上にニュータウンをどのように組み込むかという課題への挑戦である。

同じような意見がイタリアのピエトロ・バルッチ氏（建築家）からもあった。ニュータウン建設の根底となる概念には文化的伝統を根こそぎにしまった近代主義がある。古いものと新しいものとの間では「先在する」ことが優位をしめなければならない、という主張である。

日本に期待される役割

このフォーラムでの議論は、日本のこれからのニュータウンを考えるうえで重要である。ばかりか、一般的な都市問題への対応を検討するうえでも有用である。この点については、フォーラムの成果をとりまとめていく過程で明確にされることになるだろう。

これにもまして、このフォーラムに意義があったのは、欧米とアジアのまちづくりへの関心を少なからず結びつけたところにある。考えてみればこうした機会がつけられるのは国際社会の中で特異な位置づけにある日本ならではのことである。将来ともわが国にこのような役割が期待されよう。

こうした認識に立ってこのフォーラムの提言のなかに次のような一文が記された。

「都市化が地球規模で展開している今日、先進国と発展途上国、西洋と東洋、都市と農村など、様々な国、地域における経験や新しい居住環境形成の試みに関する技術・情報を相互に交流しあうことによって、それぞれの国や地域に即した望ましい居住地づくりに役立てなければならない。その具体的方策として、世界のニュータウンが姉妹関係を結び、技術・情報・人材の相互交流を通じて21世紀の都市づくりに貢献していくための国際的機関を大阪に設置することを提案する」。

ニュータウンは都市を形成するごく一部である。しかし、ニュータウンを通じて都市をモデル化して考えることができる。そしてその経験を互いに交流しあうことができる。その意味において、ニュータウンは人類の資産たりうるのである。

※出典：『建築雑誌』1988年2月号

論考2 これからのニュータウン —計画システムの完結・静態型から柔軟・動態型へ

千里ニュータウンが現在の都市地域において、格段に秀れた環境をもつ住宅地であるということは言をまたない。このことは、このニュータウンの戸建て住宅の価格が北大阪地域の著名な住宅地のそれと肩を並べるにいたっていることによっても、また各種の集合住宅において、定住志向が著しく高いことによっても明らかである。

新しい住宅市街地として秀れた資質をもつことは、本調査の一連の分析によって明らかにされているが、都市という空間的な広がりをもった全体のなかにこのニュータウンを位置づけてみると、千里ニュータウンは極めて異質な性質をもった空間であることもまた事実である。この異質性は、千里ニュータウンのもつ長所でもありまた特殊性でもあるわけだが、以下にそのいくつかの点を糸口にして、考察を試みてみることにしよう。

1) 閉じられた空間の構成

現在存在する多くの都市が、最初は計画され新しく建設された新都市であることは意外と認識されていない。日本の城下町にしても、ヨーロッパの中世都市やラテン・アメリカの植民都市にしても、その母体は新建設都市であった。その新都市が今日の拡大した都市域にあって、中心部にはめ込まれたように存在しているのが現実である。

このような新都市が建設されて既に数百年経過しているわけだから、これらの都市と千里ニュータウンを同じ次元で比較するわけにはいかない。しかし、思考実験として、千里ニュータウンを核として拡大した都市域を考えてみると、このニュータウンの特殊性がよくわかる。そして、計画的には千里ニュータウンはまるで島であり、その内部の土地利用や建物の形態は実に静的にできているのである。

例えば、周辺緑地の位置づけと取りあつかいが、周辺に対して防禦的、排他的に出来ていて、このニュータウンのもつ領域的なイメージを閉鎖的にしている。また、多くの歴史的な新都市においては街区や宅地割の形状が無性格で、結果的にみれば後の土地利用上の変化を吸収しえたわけだが、このニュータウンのそれは土地利用の用途的な限定もありそれ程無性格にはできていないのである。

次の思考実験として、千里ニュータウンが住宅市街地のモデルであるという前提で、このような空間構成で大阪都市圏を埋めつくすことをイメージしてみよう。そのような都市域は果たして魅力的な都市であるといえるだろうか。都市の空間には産業や商業的な活動によって生み出される魅力もあれば、歴史的な変化とその散在的な蓄積によって作り出される魅力がある。果たして、千里ニュータウンはそのような蓄積的な魅力の要素を生み出す条件をそなえているだろうか。

都市の空間がそのような表情をもつためには、外部空間において、あるいは外部空間に関わる部分において、ある程度の住民自身による自由な働きかけを可能にする部分をもつべきなのではないだろうか。この点に関連して、現行の制度ではやむを得ないことではあるが、民俗的な慣行まで宗教にかかわる営為として制限せざるを得ないのは、魅力的な環境の形成という点からすれば残念なことである。

千里ニュータウンに対して周辺住民がもっているイメージをみると、「便利さ」「にぎやかさ」が強くイメージされており、「親しみやすさ」「暖かさ」では若干評価が低い。周辺住民にとって千里ニュータウンは中央地区センターと同一視されており、その他の一般的な市街地についてはほとんど関心がもたれていないことが現われている。ニュータウンの一般的な市街地を他地域からの人々が訪れ親んでもらう必要性はないかもしれないが、そのような親しみの要素をもつこともまたまちの魅力の条件なのではないだろうか。

第二次大戦以降、世界中の先進諸国で多くのニュータウンが建設された。そのほとんどが千里ニュータウンと同じような島状住宅市街であったわけだが、古典的な新都市、すなわち将来の都市核の建設という考え方が芽生えなかったのは、意外でもある。おそらく、プランナーの頭には母都市と衛星都市という都市圏の構図が焼きついてきたためかもしれない。しかし、千里ニュータウンの場合、立地的な条件からも、地域の中核となり地域に溶け込んでいくという、いわば古典的な新都市建設に対する執着があってもよかったのではないだろうか。この点からすれば、新御堂沿道の軸状都市の形成は注目に値する。

2) 計画における操作可能な複雑さの追求

環境心理学者のアップルヤードは、「造り出された環境が厳格に人間行動を規定してしまうのではなく、幅の広い操作上（利用上といってもいいが）の可能性をもっていることが望まれる」と述べている（注1）。こうした環境の概念を彼は、Operational complexity – 操作可能な複雑さ – をもった環境と呼んでいる。この概念は単に完成した環境を利用するという点のみにあてはめられるばかりではなく、環境の成熟や充実のプロセスにおける各種の主体の関わり方にもあてはめられるべきではないだろうか。

例えば宅地割の形状がその後にビルトアップする建物の基本的な形態を規定するということはよく知られた事実である。方形の宅地と短冊型の宅地では、将来そこに生じるだろう町並みのあり方が自ずと異なってくるのである。集合住宅についても、その建物の形態と敷地の形状には一定の関係がある。宅地や敷地の形状において規定条件を設定し、各々異なった主体によって実際の建設がなされる、ということも都市建設におけるひとつの操作可能な複雑さの導入といえるのではないだろうか。

千里ニュータウンでは、集合住宅の建設に関与する主体が公的主体に限られていた。公的住宅の供給という観点からすればこのことは望ましいことであるが、環境の魅力の形成という点からすれば、均質的な空間をつくり出してしまうくらいはいいない。土地は公的主体が保有しているにしても、多様な主体の導入が別の魅力を生み出したかもしれない。公的集合住宅と民間の（例えば銀行所有の）集合住宅等が一体となって町並みを形成している例がドイツの都市には見られる。公団の住宅とマンションが隣接していることも同じである。

詳しく述べる余裕はないが、人口規模の拡大に応じて成長する商業空間、移動商業施設の活用も含めての工夫、市街地の拡大や新しい機能の導入にそなえた予備地の設定などもそうした手法に入れられるべきである。また、将来の周辺地域の市街化の進展を予測して、これと一体化すべきインフラストラクチャーの構造を設定しておくことも、計画における操作可能な複雑さの導入といえよう。

3) おしきせの環境と自ら選択できる環境

ロソーが「物理的環境は、プランナーが考えている程には生活を縛らない」と述べているが（注2）、千里ニュータウンについてみれば、物理的環境の構造は相当程度に住民の生活を縛っている。極端な言い方をすれば、自住区の近隣センターや近隣公園、自地区のセンター、中央地区センター、都心、そして各自の職場さえあれば、住民の生活空間は事足りるのである。しかも、その利用頻度は確率的に高い部分だけを束ねるときれいな段階構成を示しているのである。しかし、行動の分散的レベルでは隣

接地区への「にじみ出し効果」が、身近な施設レベルでは「相互乗り入れ現象」が生じている。

「にじみ出し効果」の目的を少し詳細にみると、ある地区が商業的施設を引きつける力が強いのにに対し、ある地区は余暇的施設を強く吸引していることがわかる。このように、より高いレベルの機能を求める行動はおしきせの構造から逸脱して起こる傾向にある。

ユニットは一応生活上の需要が充たされる単位である。しかし、人々の要請はそうした小規模な単位が内包しうる機能を越えてくる。それが「にじみ出し」や「相互乗り入れ」のような現象をもたらしてくるのである。身近にあっても利用されない場合もあれば遠くにあっても利用される場合もある。身近かにユニットとしてあるよりも、私たちは自分の生活にあった空間のセットを選んでいく。このセットは必ずしもひとつのユニットの中におさまったり、あるいは段階的な構成の中におさまったりはしない。

といっても千里ニュータウンの計画を非難しているわけではない。公共開発ということもあり、平均的な水準を充足させなければならなかったことは自明である。競争的な新しい施設がニュータウンの周辺地域に自然発生的に生じている。人々はそれらを使いこなしていくわけだが、そうした要素が域内にも起こりうる可能性をビルトインしておけば、よりアクティブな環境が形成できたのではないかと思うわけである。

4) 新しい計画システムの可能性

以上の考察をとりまとめていうならば、完結・静態型の計画システムから、柔軟・動態型の計画システムへの転換が望まれるということである。これに沿って先の考察を整理すれば次のようになる。

<柔軟・動態型の計画システムのイメージ>

■周辺地域と一体化するしくみ

- ・市街化誘導型のインフラストラクチャーの設定—計画地だけのものになりがち
- ・周辺緑地の公共空地化—計画区域の環境保全優先になりがち
- ・新しい機能の導入の可能性の確保—適当な位置における予備地の必要性

■成熟化へのしくみ

- ・用途転換の可能性の確保—無性格な街区宅地割の設定
- ・外部空間あるいは外部空間にかかわる部分における可塑性の確保
- ・住宅建設における多様な主体のかかわり
- ・発展可能な商業空間の設定—移動商業施設の活用も含めて
- ・日常的利用の施設ではない施設の分散的配置—文化的、余暇的施設など

このような計画がすべての住宅開発において適用できるとはいえない。遠郊化の住宅開発では島状の完結型の開発がやむを得ない場合が多い。しかし、都市形成型の新開発が将来行われるとするならば、このような計画手法が試みられるべきであろう。

5) むすび — 「ニュータウン」から「タウン」へ

わが国における新都市の大先輩である平安京はおよそ 23.4 平方キロメートルであり、千里ニュータウンのほぼ 2 倍である。千里ニュータウンと同じ人口密度を考えると、平安京の計画人口は 30 万人ということになる。

794 年に平安遷都が行われ、1500 年ごろの人口がおよそ 10 万人と推定されているから、平安京の市街化は遅々としたものであった。これに比べると千里ニュータウンは 20 年で人口 12 万人の都市ができあがったのだから、その市街化のスピードはすさまじいものがある。このような急速な建設は、強い市街化圧力とすみずみまでいきわたった計画によって可能になったのである。

平安京が京都のまちになったように、千里「ニュータウン」もいずれは「タウン」になっていく。平安京と千里ニュータウンを同じレベルで対比させるわけにはいかないが、50 年後もあいかわらず「団地」であるだろうか、と興味がそそられる。

<注>

1. A. Rapoport, "Human Aspect of Urban Form", Pergamon Press, 1977
2. I. Rosow, 'The Social Effects of the Physical Environment', "Journal of the American Institute of Planners", Vol. 27, May 1961

※出典：『千里ニュータウンの総合調査に関する調査研究』千里ニュータウン総合評価に関する調査研究委員会・大阪府／住宅・都市整備公団／大阪府住宅供給公社／（財）大阪住宅センター／（財）大阪府千里センター、1984 年 3 月 この報告書における鳴海の執筆部分



橋寺 知子

専門とする分野：

近代建築史

所属：

関西大学 環境都市工学部 建築学科

経歴：

1988年 関西大学 卒業

1993年 関西大学大学院 修了

1993年 4月

関西大学

団地再編のイメージ

私がいわゆる「団地」に持つイメージは、5階建ての板状住宅が平行に並ぶ風景である。ステレオタイプなイメージで申し訳ないが、小さい頃、友達や親戚の家を訪ね、クルクルと階段を上がり、覗き窓の付いた鉄の扉の前に建ち、チャイムを鳴らす、小さい頃の思い出には欠かせない一つの原風景である。そして、今の私にとって、1960・70年代の団地は、近現代建築史上、大事な所産の一つと位置づけられる。

戦前、1930年代から、ヨーロッパでは市民のために公共的な集合住宅が計画され、さまざまな試みが実践された。ベルリンのブルーノ・タウトによる集合住宅、ロッテルダムデルラーヘによる集合住宅などは近代建築史では欠かせない事例で、これらはモダニズムでありながら、手仕事の部分もあり、先進性と親和性の両面を合わせもつ。戦後では、ル・コルビュジェのユニテ・ダビタシオンが、近代建築史上の集合住宅の代表例であろう。1棟に小さな都市をパッキングしたようなコンセプトだが、これは「団地」のイメージではないように思える。第2次世界大戦後、多くの国で復興が進められ、大量の住宅供給が必要となった。「作品」ではない、モダニズムの理論に基づく、ごく普通の住宅団地が、世界中で広く供給されたのが戦後である。

戦前の集合住宅のアイデアが、戦争という中断を経て、戦後のさまざまな大型集合住宅団地が出現することになったと言えるだろう。日本では、戦災で多くの住宅が失われたが、恒久的な住宅が建設可能になったのは1950年代後半以降である。早く大量に供給するには、「工業化」が不可欠だった。技術的にも工業的に部材を生産すると同時に合理的な一貫した工法で建設できるようになったのは、60年代以降である。戦前からのモダニストたちの合理的思考のコンセプトとそれを実現する技術の発達、そして社会的なニーズが合わさって、「団地」が出来上がったのだ。

ニーズに対する答え方は難しい。ニーズにストレートに答えるなら、大量の住宅を早く経済的に合理的に建設することを目指し、具体的には住戸の型は限定し、工場で作った部材はできるだけ種類を少なくして合理的に、外観よりも、必要な設備の充実などに心を砕くことになる。その結果は、画一的で無味乾燥、長大で特色に乏しい団地という評価を受けることにもなる。一方で、コンセプトは同じでも、敷地の地形を生かしたり、部材を工業化するにあたって細かな所へ配慮した団地計画もある。多くの団地は建設後50年に満たないが、それぞれの歴史的背景や特徴を明らかにし、その評価をしていく時期にさしかかっている、と思う。ヨーロッパ諸国では、戦後の住宅地も文化財として指定されている。

これからの「団地再編」にあたっては、そういった団地の歴史的評価も合わせて考えるべきだと思っている。想像力を働かせれば、伝統的な町並みがイメージされる伝建地区や文化的景観に選定されている地区と、戦後作られた団地は同等の意味をもつ。違いは、団地はかなり若くて古さの価値はなく、工業化の時代であり、「手仕事」の跡が見えない点である。だが、それが時代の表現であり、それに応じた評価をすべきだ。関わったプランナーたちは、それぞれに工夫を凝らした。その時代、そこで考えられたことを整理しておくことが必要である。住民や周囲の人々が、住まう場所のことを知り、愛着を持つことがなければ、いい住環境はできない。単調な団地と見えても、それが生成された経緯や意味を知れば、違った風景に見える。特徴と価値を理解した上で、何を、どう変えるのか、保つべきもの、新しく加えるものは何なのかを考えることが必要だ。

団地再編に関する知見

ヨーロッパ、特にフィンランド、スウェーデンにおける戦後の集合住宅団地の保存・再生に関する事例を研究する。

フィンランドは20世紀、すなわち真にモダニズムの国であり、団地も含めたモダニズムの所産は文化史的に重要な意味を持つ。首都ヘルシンキには多くの重要なモダニズム建築があると同時に、近年、積極的に大規模な再開発が進められ、街の様子は大きく変わりつつある。保存と開発は対立するものではなく、都市計画上、建築や街の特徴と価値が論じられ、開発と同時に保存内容も検討される。

スウェーデンは、第2次世界大戦では直接的な戦災を被らなかったが、戦後の人口増加・住宅不足に対応するべく、ミリオン・ホームズ・プログラムと呼ぶ10年で100万戸を供給する計画を実施した。意欲的な計画もあったが、その規模の大きさから、巨大な郊外住宅団地を生み、建設当初から様々な問題を抱えた地区もあった。対策は絶えず施されてきたが、近年、この政策および、それによって生成された集合住宅団地の状況および今あるいはこれから必要になる再開発を考える研究が多く見られる。北欧諸国の団地は、客観的に見てよく考えられて実施した計画が多く、建て替えのような、抜本的な再開発しか選択肢がないというようなものは少ない。課題はもちろんあるが、その地域に何らかの価値を発見し、それは残しながら、魅力を増す何か新しいものを挿入し、刺激を与えるような再開発が多く見られる。その手順や戦後建築の評価方法をさらに探していきたい。

「ケーススタディ 1960年代の郊外住宅団地ピヒラヤマキ ―技術の歴史的評価、コンクリートパネル外壁材の修理のガイドラインおよび1960年代の色彩復元のためのガイドライン」、Riitta Salastie・橋寺知子、DOCOMOMO Japan、DOCOMOMO Japan 技術専門委員会研究発表論文集、pp.99-102、2008年5月

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

「Ikoma Building: The Modern Architectural Gem of the Semba District in Osaka」、Tomoko Hashitera、Science and Technology Reports of Kansai University、No.53、pp.47-53、2011年3月

「副読本 吹田の文化遺産」(DVD)、黒田一充、橋寺知子、藤井裕之、高橋隆博、大谷渡、櫻木潤、藤岡真衣、常行貞臣、速水裕子、関西大学大阪都市遺産研究センター、2011年3月

「再読関西近代建築―モダンエイジの建築遺産― 25 大阪中央郵便局」、橋寺知子、日本建築協会、建築と社会、第92巻第1069号、33-40ページ、2011年4月

「生駒時計店所蔵の建築図面資料について」、橋寺知子、関西大学大阪都市遺産研究センター、大阪都市遺産研究、第1号、1-11ページ、2011年6月

「再読関西近代建築―モダンエイジの建築遺産― 30 大阪倶楽部」、橋寺知子、日本建築協会、建築と社会、第92巻第1074号、29-32ページ、2011年9月

「昭和初期の大阪日赤支部病院 ―東洋一のモダン病院の誕生―」、橋寺知子、関西大学大阪都市遺産研究センター、青春と戦争の惨禍 ―大阪日赤と救護看護婦 研究報告集、13-24ページ、2011年9月

『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：橋寺知子

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/>



大坪 明

専門とする分野：

集合住宅及び集合住宅団地の設計
建築計画 地域計画

所属：

武庫川女子大学
生活環境学部 生活環境学科

経歴：

1971年 大阪市立大学 卒業
1973年 大阪市立大学大学院
工学研究科 修士課程 修了
1974年 (株)アール・アイ・エー 入社
1997年 武庫川女子大学 非常勤講師
2006年 (株)アール・アイ・エー 退社
2006年 武庫川女子大学 教授

団地再編のイメージ

団地住民が生き生きと生活することができる様に生活環境を整備するには、再編する対象は多々ある。

- ①空間（住戸内、住棟単位、団地外部空間、団地を含む地域）
- ②人（住民（団地内外）、管理組織、地方自治体、福祉団体、NPO、大学等）
- ③活動（自治会、クラブ、同好会、子供会、婦人会、老人会等の活動）
- ④制度（法律、運営資金の体系等）

これらのどこに課題があり、また優位点はどの様な点を把握し、それらに基づくとともに時代の要請や団地・地域に対する哲学を勘案しつつ、団地と地域社会の新しい将来像を描き、かつそれに向けた再編を考える必要がある。

ここ数年、異京大名誉教授を中心とするグループの一員として「団地マネジメント」に関する研究を続けていが、上記はまさに団地を含む地域の総合的な「マネジメント」の役割である。では、「団地をマネジメントする」とはどういうことなのか、ここで筆者なりに以下にその定義をしておくことにする。

都市の住宅地域の中でも特定の区域である「住宅団地」は、一般的には基礎自治体の行政が遍く行う各種サービスや当該団地の供給主体が提供するサービス、あるいは住民が組織する管理組合や自治会等の活動で支えられ運営されている。しかし、高経年団地では、団地施設の老朽化や今日的ニーズとの乖離とともに、住民の少子高齢化や共働き世帯の増加による活動の担い手減少等の理由から、団地生活での様々な支障の顕在化や住民の自主活動力の低下も見受けられるところである。そこで、その施設を適切に維持管理あるいは更新し、かつ、団地内の諸活動が円滑に効率的に進むように運営し、住民の生活環境の快適性を向上させる必要が出てきている。

このような状況に対して、住民の団地生活の運営面からのサポート、団地内での課題発見とそれを解消するための方向性の提示、生活環境を快適なものにするための改善及びその維持、あるいは新しい価値観の導入による必要な施設設備の充実、といった業務が必要となっている。これらの業務を遂行することが「団地マネジメント」であり、それを統括する人が「団地マネジャー」であると言える。従ってここでは「団地マネジメント」を、『主として「団地」という集住の形態で計画的に供給された住宅地を、必要な「人」「制度」「資金」等を活用あるいは創出・発掘・育成して維持管理やサービスを行い、その住民の生活環境を維持または改善し、生き生きと安全に生活できる様に適切に運営していくこと』と定義することにした。

このようなマネジメントを実施する前提として、団地が持つ課題や資源・優位点を認識することが先ず必要である。上記研究会では、「団地カルテ」を作成することによりこれらに関する情報を整理収集することを提案している。ここに言う「団地カルテ」とは、団地の個別状況を把握するツールとして考えたものである。

即ち、団地に関わる代表的情報（立地、広さ、戸数、建設年次、供給住戸タイプ、居住者数等）、居住者の属性や、管理する側から見た施設の保守状況や保守の必要箇所の情報、建築やまちづくりの目から見た「団地の資源（有意義に活用できる可能性を持つ空間、人、活動等）」に関する情報、住民から寄せられる困りごと等の情報などを抽出し、必要な媒体に整理し、蓄積するものである。そして、これらを基礎として、管理組織の方針や地方自治体の地域戦略および時代の要請等を勘案しつつ、そして団地の課題や弱点で克服すべき点を改善し当該団地の居住環境を良好なものにするとともに、更に優位点を強化し団地の魅力を一層向上させるための長期・中期・短期の「目標および戦略」と「処方」＝再編の手法を考えることが必要となる。

団地再編に関する知見

このところ、英・独・蘭・仏・米・日の第二次世界大戦以前の住宅団地による街づくりの様子を調べている。それによると、この時代の欧州の団地には修繕・補修は必要だが、建て替えや大規模な空間改編といった様な大きな団地の再編は必ずしも必要が無い団地が多い。

例えば以下の様な団地はその代表例である。

- ・英：シャフツベリー公園団地(1873-77年ロンドン)、ウエルホール団地(1915年ロンドン)等
- ・独：マルガレーテンヘーエ(1910-38年エッセン)、ブリッツ大団地(1925-33年ベルリン)等
- ・蘭：アフネータパルク(1925-28年デルフト)、エイヘンハールト(1917-20年アムステルダム)等
- ・仏：サン＝ドニ田園都市(1921-33年パリ郊外)、シュレーヌ田園都市(1922-36年パリ郊外)等

これらの団地は概ね補修されつつ、そのまま住民が住んでいる。これらの空間構造を見てみると、19世紀からのテラスハウスや、せいぜい3階建の住棟が大半で、高くても7階建程度であり、しかも小規模住棟により街区が形成されている。従って、どちらかというと住棟内と外部空間の関係性が構築しやすい。

それに対して戦後の団地は、犯罪やバンダリズムの発生から再生・再編につながる事例が多くなった。1950年代から60年代前半にはCIAMの概念の則地的実践としてHousing blocks in the Parkが増えるとともに、建設技術が大幅に進展し大規模建築が建設可能になり高層かつ大規模な住棟が増えた。街路や屋外と屋内との関係が形成できるのは、一般的に3階程度までと言われ、しかも1階からバルコニーが設けられ外部との関係を構築し難い団地住棟が多くなっている。犯罪やバンダリズムの原因の一つが、このような住棟の大規模化や街路等の外部空間と住棟内との関係の希薄化といった空間的要因であるという分析がある(“Utopia on trial”, Alice Coleman)。

この様な、戦前団地と戦後団地の空間構造の違いが、戦後団地が団地再生に至る要因の一つになっていると推察される。一方、この様な犯罪やバンダリズムの抑止、団地の状況改善と住民の生活環境向上のために「再編イメージ」で述べたマネジメントを実践している事例の分析が“Neighbourhood Management”(Centre for Analysis of Social Exclusion, London School of Economics)というレポートでなされている。これは、英国の6団地と1タウンセンターにおける現場でのマネジメント及びマネジャーの役割等に関してケーススタディーをしたものだが、それによると、マネジャー及び管理人やコンシェルジュといった現地スタッフの存在及び彼らによる現場での対応処置は、団地の状況を大きく好転させると報告されている。

また更に言うと、既存の法体系が再編・再生に適しているとは言い難い。欧州では、団地や地域の再生に際して、法的に地域を定めて既存の土地利用規制等を外し、現実のニーズに対する街のあり方を関係者が協議しながら決めていく方式が採用されている。例えばパリ郊外のプレシ・ロバンソン団地では、この様な方式で団地の再生が図られている。この様な手法も参考にすべきであろう。

2011年1月以降の業績(発表論文・著書など)

□図書：

・大坪 明、横川公子、森本 真、大塚 滋、井上雅人、西田 徹他、「『生活環境学の知』を考える」シリーズ 生活をデザインする、共著、光生館、pp.107-115、2011年10月

□学会発表：

・大坪 明、宮崎あゆみ、松田依子、住宅公団初期テラスハウスの空間構造改編実験の概要-1 一枚方市中宮第一団地での学生による住戸自主改修実験-、2011年度大会(関東) 学術講演梗概集 建築計画Ⅱ(住宅計画) 農村計画 教育、共著、日本建築学会、pp.309-310

・宮崎あゆみ、松田依子、大坪 明、住宅公団初期テラスハウスの空間構造改編実験の概要-2 一武庫川女子大学の改修住戸の計画-、2011年度大会(関東) 学術講演梗概集 建築計画Ⅱ(住宅計画) 農村計画 教育、共著、日本建築学会、pp.311-312

・大坪 明、「1930年代オランダの集合住宅に見る住戸内における室区画の柔軟性の実現要因に関する考察」、日本建築学会近畿支部研究報告集第52号、日本建築学会近畿支部、pp.21-24、2012年6月

□雑誌記事：

・大坪 明、ストック改修実証試験の今後に期待するもの ストック改修と地域環境保全、建築と社会、Vol.92、no.1066、p.38、2011年1月

・大坪 明、関西支部ニュース 学生による住宅公団初期テラスハウスの自主改修実験(空間構造改編)、都市住宅学、Vol.74、pp.96-101、2011年7月

・大坪 明、ワークショップ②「汎用性を考えた、建替えない団地再生=富田第二住宅の場合」、都市住宅学80号、pp.40-45、2013年1月

『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：大坪 明

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/>



糟谷 佐紀

専門とする分野：

高齢者・障害者の住宅福祉
のまちづくり
ユニバーサルデザイン

所属：

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

経歴：

1993年 神戸大学 工学部 卒業
1995年 神戸大学大学院 工学研究科 修了
1995～2001年
現代計画研究所 大阪事務所
2001～2005年
兵庫県立福祉のまちづくり工学研究所
2005年～
現職

団地再編のイメージ

日本の世帯類型は変化している。かつては主流であった「夫婦と子」世帯が減少し、単独世帯の増加が著しい。「夫婦と子」世帯においても、妻が働く共働き世帯が増加している。家庭に専業主婦のいる世帯が減少している。こうした変化により、調理や食事、介護や育児といった、これまで主に専業主婦によって家庭内で行われてきた行為は、家庭外で行われるようになった。

百貨店やスーパーには調理済みの惣菜が並び、弁当や食材を配達するサービスも増えている。介護保険制度により、高齢者の在宅生活を支える訪問介護サービスの利用も可能となった。おむつ交換や、見守りといった夜間の短時間の訪問介護サービスも認められるようになった。しかし、過疎地では、サービス提供時間よりも移動時間に多くを要してしまい、事業として成り立たないという問題が指摘されている。団地のように高齢者が集まっている環境では、こうしたサービスが受けやすい。

団地という人々が「集まって住む」環境は、持家志向の高い日本では、ライフステージの一時期、過渡的な住宅として捉えられることが多い。しかし、「集まって住む」ことによって受けられるサービスについて考えると、少子高齢化がさらに進む日本において、団地は見直されて良い居住形態である。そのためには、子育て世帯、高齢世帯、単独世帯などが、「集まって住む」ことをメリットと考えることができる環境をつくる必要がある。

子育て世帯にとって、子の学齢期には多くの部屋を要するが、幼少期と子どもの独立後にはそれほど必要ない。一方の高齢世帯は世帯の縮小にともない小さな住居を望む。しかし、介護が必要となると介護者のスペースも確保したい。

高齢世帯に関しては、バリアフリー整備のされた住居があると良い。バリアフリー化を容易にできる（原状復帰を求めない）、もしくは整備された住戸への住み替えが容易であるなど。

住宅を所有してしまうと、世帯の変化に応じた住み替えは困難となる。賃貸であることで、世帯の変化に応じて、団地内で金銭負担の少ない住み替えができる、もしくは小さな住居を団地内に一時的に借りることができれば、空き住戸の活用、住宅にかかる費用を抑えることができる。

老朽化した団地でも、躯体の安全が認められれば、低家賃かつ余裕のある広さや豊かな環境を享受できる、若年層には魅力的な住環境である。現在、いくつかの地域で試みられている学生や若年層のシェアハウスがその良い例である。建て替えを前提とした団地であれば、住まい手が自由に手を加えることを認め、若年層の暮らしやすい環境に自ら造り替える楽しみもメリットとすれば良い。



明石舞子団地（兵庫県）における、学生と地元住民との交流の様子
左：夏のイベント参加（うどんづくり）、右：高齢者向け相談コーナー

団地再編に関する知見

■御坊市島団地：和歌山県御坊市市営住宅

第2期計画時に、高齢者優先住戸を8戸決め、2層4列の配置の中央に「だんらん室」と称した集会所を設けた。高齢者の住む住宅とだんらん室はバルコニーでつながっており、高齢者は自宅の玄関、だんらん室の入り口という正式な入り口を通らないでだんらん室に入ることができる。それ以外の世帯は、階段室や廊下を通ってくることになるが、雨の日でも傘を差さずに来られる人が多い。

ここでは、週に一度ボランティアによる「ふれあいサロン」が開催される。ふれあいサロンは、今は全国的に行われている活動である。しかし、護保険制度以前のこの時期においては、先駆的な取り組みであった。ボランティアによる昼食の提供（利用者は2～300円程度支払う）やレクリエーション、保健師によるバイタルチェックなどが行われる。近隣に住む高齢者には声をかけて参加を促す。週に1度のふれあいサロンに来てない場合、自宅に様子を見に行くなどの安否確認も兼ねている。ボランティアも高齢者であるが、ボランティアを行うことで他者とのつながり、役割のあることが生きがいになっているようである。



御坊市島団地：左・だんらん室、中央・ふれあいサロンの様子、右・空中街路

参考文献

- 「公共住宅建て替え」(建築設計資料) 建築資料研究社,1998.
「60プロジェクトによむ日本の都市づくり」御坊島団地,朝倉書店,2011.

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

■論文など

- 「60プロジェクトによむ日本の都市づくり」御坊島団地,日本都市計画学会編,共著,朝倉書店,pp162-163,2011年11月.
「ユニバーサルサービス」の発展・普及に向けた人材育成～障害講師派遣のしくみづくり～」第26回リハ工学カンファレンス,CD-ROM 概要集,2011年8月24-26日.
「規格一まちづくり」日本リハビリテーション工学協会「リハビリテーション・エンジニアリング」Vol.27/No.1『これからの自立支援機器に求めること』,pp22-25,2012年2月.
「福祉用具や住宅改修がケアプランに与える影響」神戸学院総合リハビリテーション研究,第7巻,第2号,2012年3月.
「公的介護サービスの居住地外給付に関する自治体の運用手法に関する調査」第27回リハ工学カンファレンス,CD-ROM 概要集,2012年8月23-25日.
「介助・介護を必要とする旅行者の公的サービス利用の可能性に関する基礎的研究」日本福祉のまちづくり学会第15回全国大会,pp151-152,2012年8月25-27日.
「東日本大震災における被災者実態と住宅復興(その2)住宅状況に関する釜石市のケーススタディ」日本建築学会2012年度大会(東海),pp245-248,2012年9月
「重層的な生活困難を抱えた単身困窮者の住居」関西大学地域再生センター,Re-DANCHI leaflet NO.76,2012年9月

『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：糟谷 佐紀

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/>



小玉 祐一郎

専門とする分野：

建築環境計画
建築設計
パッシブデザイン

所属：

神戸芸術工科大学

経歴：

1969年 東京工業大学 卒業
1976年 東京工業大学大学院 博士課程 修了
1976年 東京工業大学 助手
1978年 建設省建築研究所
1998年 神戸芸術工科大学

団地再編のイメージ

膨大な住宅ストックの活用は、これからの持続可能な社会の構築に欠かせない課題である。戦後の住宅不足に対応して大量に建設された集合住宅は、現在の居住レベルに比較すれば狭小で、設備的にも十分ではなく、また耐震的な補強を必要とする。地域コミュニティの形成という観点からの改善も必要だ。人口減少・少子高齢化社会への移行を好機と捉え、豊かな住環境に向けて建物を再生させることが求められている。一方、広域的に捉えれば、住宅団地は地域計画・都市計画の再編を伴うものであることも明らかであろう。交通やエネルギーなどのインフラの再編、地域の歴史的資産の保全や自然環境の保全とも密接に関連する。

持続可能な建築や街であるためには、住人が愛着を持って住むことが重要だ。そのようなコミュニティをどのように形成できるか、人と人の絆をどのようにつくるか、団地再編の第1の課題であろう。

第2の課題は、地球環境負荷の小さい地域社会の形成である。無限のエネルギーと資源の供給を前提としてきた20世紀的発想のつけがまわったのが地球環境問題に他ならず、それに対応するために日本が迷い込んだのが原発依存という袋小路であった。そこからどのように抜け出し、持続可能でロバストな計画をつくるかが、問われている。

地球環境負荷を炭酸ガス排出量という指標で見ると、日本の全排出量の3割強が建築関連分野からで、住宅分野はその半分を占める。中でも、運用時のエネルギー消費（暖冷房・空調、照明、給湯、などの用途）に由来するものが大部分である。このほかに、住宅からの排出量の半分に匹敵する量が自家用車使用によって追加される。

地域エネルギー計画の基づくインフラの整備が、1)建物自体の省エネルギー性能の向上・2)高効率エネルギーシステムの導入・3)再生エネルギー創出の促進とともに重要である。

最近のスマートシティやスマートハウスは、上記の2)、3)に重点を置き、冷暖房の使用を前提として1)を考える傾向があるが、パッシブデザインの考え方はこれと異なり、そもそも冷暖房への依存を減らすべく、1)を考える。周辺の自然環境を保全し、微気候の形成を図り、太陽や自然の風を取り入れ、環境と交感し、共生するライフスタイルを前提に1)を計画する。もちろん、2)3)の促進と矛盾するものではない。

パッシブデザインでは室内と周辺環境との境界が緩やかであることが特徴である。外に対して、時に閉じ、時に開くように融通無碍である。冷暖房に徹すれば、内外の境界は堅固でリジッドなものにならざるを得ず、自ら排出する熱や音からも守らなければならないというジレンマに悩まされる。

内外の関係は、個人と社会の関係、住戸とコミュニティの関係によく似ている。団地再生のデザイン手法としても、コミュニティ計画とパッシブな環境・エネルギー計画は重なるところが多い。

団地再編に関する知見

持続可能な社会における団地再編には、地域エネルギー計画の視点が欠かせない。

また、周辺の環境を保全し、そのポテンシャルを活用する室内気候制御の技法—パッシブデザインが重要である。

建物単体、オンサイト、オフサイトのスケールで持続可能な技術システムのあり方を検討する必要がある。

参考文献 (自著)

「自然エネルギー利用のためのパッシブ建築設計手法事典」(共著)

2000年(平成12年)7月新訂、彰国社

「住まいの中の自然」(単著)

2008年(平成20年)4月新訂、丸善

「エコハウジングの勧め」(単著)

1996年(平成8年)6月、丸善

「地球環境建築のすすめ」(共著)

2002年(平成14年)8月、日本建築学会編・彰国社

「環境と応答する住宅」

2010年(平成22年)9月、すまいろん秋号、住宅総合研究財団研究論文集No. 37

2011年1月以降の業績(発表論文・著書など)

「設計のための建築環境学」(共著)

長谷川、小玉ほか、彰国社、P8-9、2011年5月

「団地再生を考える—サステイナブルということ」

月刊ウエンディ271号、合人社、2011年12月15日

「われわれは明日どこへ住むか」(共著)

糸長、小玉ほか、彰国社、p192-195、2011年12月

『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：小玉 祐一郎

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/>

藤本 昌也



専門とする分野：
集合住宅の設計など

所属：
株式会社 現代計画研究所

経歴：

1960年 早稲田大学 卒業
1962年 早稲田大学大学院 修了
1962-1972年
大高建築設計事務所 勤務
1972年 現代計画研究所 設立
1997-2000年
山口大学 工学部 教授
2008年 日本建築士会連合会 会長

団地再編のイメージ

“生活空間”の創造に向けた基本戦略「物づくり・街づくり・生活づくり」1992年に「集合住宅計画の現在」と題して、戦後のわが国の集合住宅計画の経緯を踏まえた上で、専門家としての問題意識を、「基本的には経済合理主義や市場原理に委ねられてきたこれまでのハウジングシステムでは、真の意味での革新的計画やデザインを実現することは不可能であり、デザインの頑張りだけではもはや限界だと観念すべき地点に来ているのである」と、投げかけました。19年を経過した現在、団地再生が広まる一方で、当時の問題意識はより深刻化し、いまだに解決の糸口が見えていないと言わざるを得ません。

われわれはその解決の糸口として、＜大地性の復権＞を理念に掲げ、地域に根付いた質の高い“生活空間”の創造に向けての作法を実践してきました。その作法とは、物づくり・街づくり・生活づくりの三つの視点から課題を探り、総合的な解決が可能となる“生活空間”を発見することです。1970年代に入り、地方の公営住宅において、茨城県をトップバッターにいくつかの県で取り組んできました。茨城県営六番池団地（1976年）は、その一例です。高層ではなく低層集合を考え、接地性の高い住居や戸建感覚で住まえる住居で敷地を囲みながら、共同空間（中庭）の質を高める提案によって、地域の課題に応えました。30年以上を経過した現地を訪れると、子どもたちの声が聞こえ、新しい居住者によって育て続けられている“生活空間”を見ることができます。

しかし、大半の、特に民間集合住宅の実態は、はなから＜地域性＞といったテーマには無縁の存在だと思わせるものでなく、商業主義に支配された商品企画によって、差別化のためのデザインで味付けされた集合住宅が大量に供給されています。また、バブル経済崩壊の過程で、それまで商品価値を高めるべく多様なデザインを模索してきた民間セクターの試みも一挙に封印され、コストがすべての画一的なマンションづくりに突き進むこととなります。地域との結び付きを欠いたマンションが乱立し、周辺住民との建築紛争も絶えず、街はだんだんと悪くなってきています。団地再生に向けて、まさに集合住宅の問題は多岐にわたり深刻化しているのです。

“事業”の実現に向けた総合戦略「計画論・空間論・事業論」

これからの地域まちづくりにとっての大きな課題は、郊外集合住宅団地をはじめ、既成市街地、中心市街地などのまち再生とを考えています。しかし、その試みの多くは、計画論や空間論の視点から再生像は描けても、事業論の視点から現実的手法が見出せずに総合的まち再生としての実質的成果をなかなか出せない状況にあります。総合的まち再生の一例として、山口県宇部市の中心市街地再生事業が参考になります。

また、宇部市の総合的まち再生は、中心市街地へ人口を集約するのと並行して、郊外市営住宅建替事業によって郊外人口を減らしながら、郊外環境の特性を活かした新たな居住地環境づくりにも取り組んでいます。団地ごとに事業は完結するのですが、事業の効果を都市的な単位で考える必要があるのです。都市マスタープランや住宅マスタープランは縦割りであるのですが、総合的な視点に基づく、例えるなら“都市住宅再生マスタープラン”のような＜都市戦略＞をイメージします。

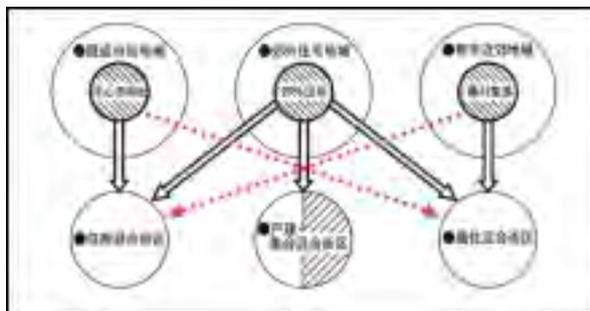
団地再編に関する知見

今、団地再生に問われていること／人と人、人と自然の関係の見直し

計画論・空間論・事業論の三つの立場から団地再生を議論するのにどういうことを考える必要があるのか。以下に仮説を列記します。

- ① 画論：〈生活者ニーズ〉を重視することです。
 - ・二地域居住のような、これからの〈都市生活像〉をしっかりと見定める必要があります。
 - ・〈都市戦略〉から団地再生のあり方を考えなければなりません。
- ② 間論：〈共同性〉を再検証することです。
 - ・〈閉じ過ぎる〉集住空間形式を改める必要があります。
 - ・高層は一部地域の特殊解であっても、〈中低層・中密〉の空間形式を基本として探らなければなりません。
 - ・安易なく都市的コミュニティ否定論〉を乗り越えます。
 - ・相互扶助の都市的人間関係を再構築することが、集住空間の特性となります。
- ③ 業論：〈ソーシャルセクター〉を再構築することです。
 - ・市場主義社会がもたらした結果を考えます。
 - ・民間セクターへの過剰な期待を改める必要があります。
 - ・〈公社・公団〉ではない新しい地域型ソーシャルセクターの構築が団地再生に欠かせません。

ここでは、計画論について説明を加えます。当初の団地は、いわゆる郊外団地であり、徐々に周辺が住宅化・市街化されてきました。団地再生を考えるのに、市街化の現状を踏まえると、団地の枠組みから解放された発想が問われます。宇部市の郊外市営住宅再生は、戸建と集合の混合した街区再生手法でしたが、地域の特徴に応じて、住商混合街区への再生もあれば、農住混合街区への再生も考えられます。〈都市戦略〉から見た団地再生のプログラムと空間像を考えて、多様な生活者0ニーズに対応しなければなりません。



図：都市戦略から見た団地再生

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

■雑誌等

- インタビューこの人に聞く「コミュニティー・キヤット（CA）について議論を進めよう」建築士, 2011年1月.
建築家 大高正人さんを偲ぶ, 新建築, 2011年3月.
多くの公共施設を手がけた建築家大高正人さん, 朝日新聞(夕刊) 2011年3月19日.
ピカピカの建築学科, 稲門建築会機関誌「WA」2011特別号, 2011年3月25日.
新たな建築・まちづくりに関わる制度と仕組みはどうあるべきか, 建築士, 2011年4月.
平成22年度第6回住まいのまちなみコンクール, 日本経済新聞, 2011年5月21日.
住まいのまちなみコンクール審査結果講評, 私たちがつくる住まいのまちなみⅡ, 2011年5月25日.
緊急座談会「東日本大震災とこれからの建築・都市・国土」建築雑誌, 2011年6月.
民家型構法 藤本昌也×増山敏夫, 住宅建築, 2011年8月.
対談<大月敏雄×藤本昌也> U I A 2011 東京大会 C A シンポジウムに向けて, 建築士, 2011年7月.
復興への生活空間整備提案, 建設通信新聞, 2011年7月26日.
「コミュニティ・アーキテクト」シンポジウムの狙い, 建築士, 2011年8月.
建物が語る日本 - 広島市・基町高層アパート -, 京都新聞他, 2011年8月8日.
「コミュニティ・アーキテクト」シンポジウム, 建築士, 2012年1月.
復興のまちづくりと建築士の役割, ROOF&ROOFING, 2012年1月15日.
シンポジウム「DESIGN2050 東京・日本・地球。そして建設」- UIA 大会を終えて -, 建設通信新聞, 2012年1月19日.
“魅力ある住宅街区づくり”に向けて、今、区画整理に何が求められているのか, 区画整理, 2012年4月.
第7回住まいのまちなみコンクール講評, 日本経済新聞, 2012年4月21日.

『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：藤本昌也

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/>



星田 逸郎

専門とする分野：

住宅・集合住宅
住宅地・都市設計
ランドスケープその他全般

所属：

(株)星田逸郎空間都市研究所

経歴：

1981年 神戸大学 工学部
環境計画学科（重村力）卒業
2001年～
(株)星田逸郎空間都市研究所 主宰

団地再編のイメージ

■住まい空間の懐の深さや複雑さ (complexity)

この半世紀、日本の建設技術や社会システムは飛躍的な発展を遂げ、巨大なマンションや、大きな造成地が開発されてきました。一戸毎の住宅は、高機能・高性能に、且つ壮麗につくられます。しかし販売価格を抑えるために敷地・容積いっぱいには効率よく詰め込むため、広告に関係の薄い、住宅と街の間の領域が貧困になります。一方、日本の伝統的空間である辻や露地、縁側や土間などは、家から街までを、ある程度の複雑さをもった奥まり方で空間をつないでいました。家人と街の人が適度に触れ合える快適な関係により、幼児や子供、老人が、家族だけでなく身近に共存していたのです。それが人間形成の潜在的な教育にもなっていたと思われます。そういった伝統的に形成されてきた細やかな空間の仕組みが失われつつあるのです。

■住まい空間の生成変化への関わり (progress)

また、現代人の生活は、既製品を購入し使用することが暮らしを成り立たせており、自分でつくったり修繕したり、という物への関わりが少なくなっています。住環境にも同様のことが言えます。日本では古来から、住まい手が住まい空間に対して自ら考え、手を掛け、四季の快適環境のための簾や障子、水打ちや道の掃除などを通して、日常の細やかなドラマや感受性が保たれてきたと思います。そういった環境や近隣などの「場所」との関わりが深いほど、人間としてのアイデンティティ（自分という人間の居場所や固有性）の確立が得られやすいのは、精神医学など様々な分野でもいわれています。

そういった「暮らし空間」の大切さは、失ってもなかなか気づきにくいものです。前近代の世界では常識だったとして、先進国でも欧米はその事をいち早く思い直して修正をしています。日本は未だ高度成長時代のセンスが続いていると思います。我々の子孫が、何百年と幸せに生き続けるための最も大切な基盤とは、意匠や装置を脱いだ裸の骨格、すなわち「住まい空間」そのものの問題がまず第一だと思います。機能や技術は、それをサポートする筋肉や器官であるといえます。そんな「住まい空間」の骨格の力を、団地再生を通し取り戻していきたいと私は考えています。

団地は元々、都市部の人口を受け入れるための機能的でコンパクトな箱の集積体として誕生しました。それから半世紀前を経た現在、団地には自然環境が成熟し暮らしやコミュニティが誕生しています。そのため従来の箱の中が窮屈となり、むしろ外部へ開くことが、住まいの領域を広げ、自然の快適さやコミュニティをより育てていくのです。すなわち「応答する資質」を持った環境へと熟してきたのだと私はとらえます。また、元々の住棟は2戸に1つの階段室をもち、コミュニティの核となり、全ての部屋の窓が外部に開き、且つ奥行きが7m以下と明るく風が通り、景色がダイレクトに入りこむ、日本でも希少な空間資産だといえます。

これからの団地住棟は、それぞれの場所の持つ自然環境や暮らしやコミュニティの固有な有り様を読み取り、これらと親和的に応答することの結果として、建築はうがたれ、けずられ、抜かれ、足され、そこにしかない空間の快適形態として、リノベーションされデザインされていくことが望まれると思います。

まさに団地設計学は、第二フェーズに、後半戦に入ったばかり、これから本格的に21世紀に相応しい住環境の実現が始まるのだと思っています。

団地再編に関する知見

・私の知見は実務とそれらから得たものです。以下に住宅地に関するものを挙げます。

- 2001 ・集住体設計マニュアル(公)
 - ・西宮H団地東ゾーン配置建物設計カーブデザイン(公・8ha)
 - ・武庫川団地再生マスタープラン(公・50ha)
 - ・浜甲子園団地第1工区基本配置計画設計(公・8ha)
- 2002 ・武庫川団地再生マスタープラン・ステージ1(公・50ha)
 - ・堺市M団地建替基本配置計画(公・8ha)
 - ・芦屋市M地区戸建住宅地構想デザイン(民・3ha)
 - ・吹田市K団地トータルリニューアル構想(公・2ha)
- 2003 ・西宮市浜甲子園団地建替住棟基本設計(公・6000㎡)
 - ・神戸市戸建住宅地「カラズ神戸」設計監修+基本設計(民・50戸6000㎡)
 - ・西宮市戸建住宅地「カラズ甲子園」設計監修+基本設計(民・4戸400㎡)
 - ・西宮浜甲子園団地建替住棟実施設計(公・8F2000㎡)
- 2004 ・奈良県A村宿泊施設リノベーション計画(公民・1ha)
 - ・大阪府T市戸建住宅地コンペ(作品点1位)(公・1ha)・東M団地計画検討(公・2500㎡)
 - ・団地カルテ、入居促進対策調査研究(公・40団地)
- 2005 ・オーチャードヒル箕面外院戸建住宅地設計(民・25戸)・新豊里団地再生マスタープラン(公)
 - ・武庫川団地再生計画再評価・提案委員会(公)
 - ・西宮卸売市場再生計画(民・5000㎡)
- 2006 ・公的団地屋外環境診断調査(20団地)(公)・公的団地住戸内改善調査(40団地)(公)
 - ・Kシニアマンション「食」ゾーン計画(民・30階)
 - ・武庫川団地再生計画ステージ2(公・50ha)
 - ・K、S団地再生整備計画(公)
- 2007 ・西神南緑間庭園街区(民・1.3ha・戸建住宅地)・洲本PRJ(民・3ha・低層住宅+施設)
 - ・MシニアマンションPRJデザインレポート(民・28F)・団地リユース研究提案(公)
 - ・目神山緑のガイドライン(公)
- 2008 ・向ヶ丘団地ストック再生実証実験提案競技
 - ・西神南緑間庭園街区1期2期(民・1.3ha・戸建住宅地)
 - ・苦楽園PRJ(民・1ha)全体計画、販売センターデザイン
 - ・吹田操車場跡地地区イメージ検討(公)20ha
- 2009 ・向ヶ丘団地ストック再生実証実験実施設計・苦楽園二番町8号地の住宅設計(民)
 - ・池田五月丘緑間住宅地計画(民・4000㎡)・淡路島由良地区運河住宅PRJ(民)2.2ha
 - ・エコロタウン街づくり・モデル住宅アドバンス(民・6ha)
- 2010 ・向ヶ丘団地ストック再生実証実験現場監理・公開・研究
 - ・観月橋団地再生計画/商品企画・設計・入居促進業務(公・3.1ha)
 - ・アンクラーージュ御影リノベーション計画(民・31,000㎡)
 - ・T団地リノベーション計画コンサルティング(民・5ha)
 - ・岡本桜坂住宅地街づくり構想(民・2.4ha)
- 2011 ・向ヶ丘団地ストック再生実証実験研究
 - ・観月橋団地再生計画/商品企画・設計・入居促進業務(公・3.1ha)
 - ・T団地リノベーション計画コンサルティング(民・5ha)
 - ・岡本桜坂住宅地街づくりガイドライン(民・2.4ha)

2011年1月以降の業績(発表論文・著書など)

- ・向ヶ丘団地ストック再生実証試験
都市再生機構+戸田建設グループ(戸田建設 若築建設 京都工芸繊維大学鈴木研究室) 星田逸郎空間都市研究所 米谷良章設計
工房 和田建築技術研究所
新建築社 新建築 2011・2月号 83ページ
- ・観月橋団地再生計画<計画>
都市再生機構 馬場正尊/OpenA(Aエリア)、DGコミュニケーションズ+星田逸郎空間都市研究所(Bエリア)
新建築社 新建築 2011・8月号 78ページ
- ・観月橋団地再生計画 <設計・竣工>
都市再生機構 馬場正尊/OpenA 星田逸郎空間都市研究所+DGコミュニケーションズ
新建築社 新建築 2012・2月号 106ページ

『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：星田逸郎

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/>



室崎 千重

専門とする分野：

福祉住環境計画
建築計画

所属：

奈良女子大学 生活環境学部
住環境学科

経歴：

1998年 神戸大学 卒業
2000年 神戸大学大学院 博士前期課程 修了
2000年～2005年
（株）現代計画研究所
2005年～2012年7月
兵庫県立福祉のまちづくり研究所
2008年
神戸大学大学院 博士後期課程 修了

団地再編のイメージ

■団地の空き空間の活用、空き空間の創出、車の交通計画により、店舗・住民が集える場を挿入し、歩いて暮らせるまちに再編する。

高齢世帯も住み続けられるまちとするためには、歩いていける範囲内に生活に必要な店舗があることが必要不可欠である。住棟1階には計画的に店舗を挿入する。また、買い物ついでに住民が集える場などの+αの空間計画も望まれる。団地内を昼間に歩いても、人の気配が感じられる、歩いていて楽しい空間づくりを行う。昼間にも人の目があれば、こどもを持つ親も安心して暮らせるまちになる。

車の団地内乗り入れは制限し、駐車場は団地の外周に分散する。団地内は安心してゆったり歩ける空間とする。高齢者の送迎など、住棟の入口に最低限の車の乗り入れは確保する。

■住民同士が知り合い、緩やかな関係の中で気づかいあえるまちに再編する。

団地内に、住民が自分たちで自由に集まっておしゃべりできるような（セミプライベート的）空間の計画を行う。住民が使いこなせるスケールの空間を、各棟近くに配置し、自分たちの空間だという認識を持ちある程度自由に手を加えることも可能なしつらえを工夫する。こういった場を計画すると、近所つきあいをする場として住民同士が偶然に顔をあわせる場として機能することが期待できる。

団地内の住棟には、コレクティブ的住まい方をするものを設けることも考えられる。この住棟の居住者は、入居前に既に入居している住民とのワークショップや集会所で一緒に食事をするなどの生活体験を行い、生活の仕方の理解と知り合いになった上で入居する。一人暮らし世帯は今後も増加するため、ニーズはあると考えている。

■子育て世帯や高齢一人暮らし世帯など、様々なライフステージの暮らしを支える機能をハード面・ソフト面ともに備えたまちに再編する。

かつての団地は、開発時期に一齐に入居したため、同世代の同じような階層の入居者ばかりであったが、団地再編では多様な世代が入居するまちとする。様々なライフステージの家族を受け入れるために、定形の平面プランだけではなく特定の世帯に向けた住戸プランも混ぜる必要がある。特に、若い世帯は公的賃貸住宅を一時期の住まいと考えており、定住を考えていないケースも多い。若い世帯に向けた魅力的な住戸プラン検討が必要である。

子育て期の母親支援や、高齢者の日常生活の支援や見守りなどを担うNPOや事業者などの拠点を団地内の空き空間に誘致する。買い物代行や、買い物後の荷物を自宅に届ける有料サービスなど柔軟なコミュニティビジネスが展開されるとよい。

また、託児所や訪問サービスを行う事業所や、デイサービスや小規模多機能などの高齢者の居住継続を支える施設も団地内に組みこまれることが望まれる。24時間スタッフが常駐する施設が地域と連携することにより、高齢者の居住を支える他に、その他の住民の緊急時の相談場所の役割も果たし、居住の安心に繋げることも可能である。

団地再編に関する知見

階段型住棟からエレベーター付きの片廊下住棟への建替えの場合、住棟・住戸のバリアフリー整備への住民の評価は高い。しかし、建替え後の空間変化により、顔見知り人数が増加していても住棟まわりで偶然に出会う機会が減少しており、その結果、近所つきあいが減少していることが明らかになった。建替え前の住棟の階段室のような偶然の出会いや近所つきあいを誘発する小集団の共有スペースを、近所つきあいの継承・再構築のために計画することが求められる。

参考文献1)「長期経過団地の建替えによる再入居高齢者の近所つきあいの変化に関する研究」室崎千重・増永理彦, 都市住宅学会, 都市住宅学第67号, pp56-61, 2009年9月。

参考文献2)「長期経過団地の建替えによる再入居高齢者の近所つきあいの変化に関する研究その2」共著, 室崎千重・増永理彦, 都市住宅学会, 都市住宅学第75号, pp62-67, 2011年10月。

住棟内の人がよく通る位置に、住民が集える場所や高齢者の見守りや相談を受ける専門スタッフが常駐する空間を創ることが求められる。兵庫県の高齢者自立支援ひろば事業の中で、団地空き住戸を活用した事例調査から、住宅団地内に常駐することで地域の人の繋がりが課題が把握できること、住民に安心感が生まれること、住民同士の新たな繋がりが生まれるきっかけになることが捉えられている。

参考文献3)「都市内団地の空住戸活用による居住地密着型の高齢者支援モデルに関する研究」室崎千重, 科学研究費補助金研究成果報告書若手研究(B), 2009年～2010年。

参考文献4)「空住戸活用型のコミュニティ支援拠点の試みと利用実態 - 長期経過した郊外団地における居住環境改善に関する研究 - 」室崎千重, 日本福祉のまちづくり学会, 第11回全国大会概要集, pp265-268, 2008年8月。

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

■論文など

「近所つきあいを継承する再生団地の空間計画に関する研究」共著, 室崎千重, 神吉優美, 稲地秀介, 住宅総合研究財団研究論文集第37号, pp193-204, 2011年3月。

「長期経過団地の建替えによる再入居高齢者の近所つきあいの変化に関する研究その2」共著, 室崎千重, 増永理彦, 都市住宅学会, 都市住宅学第75号, pp62-67, 2011年10月。

「居住ニーズと事業化の課題からみた居住安定化にむけた小規模高齢者共同住宅事業の促進要件」共著, 絹川麻理, 室崎千重, 都市住宅学第75号, pp50-55, 2011年3月。

「Actual Use and Characteristics of Clues for Blind Person's Independent Walking -Case Study of Kansai Region in JAPAN-」共著, Minjung CHO, Chie MUROSAKI, Korea Institute of Healthcare Architecture Journal Vol.18, No.1, pp.15-23, 2012年

「重層的な生活困難を抱えた単身困窮者の住居」関西大学地域再生センター、Re-DANCHI leaflet NO.76、2012年9月

■著書

「都市・まちづくり学入門」共著, 久隆浩, 柴田祐, 嘉名光市, 林田大作, 坂井信行, 篠原祥, 松村暢彦, 永田宏和, 宮崎ひろ志, 下村泰彦, 室崎千重, 学芸出版社, pp.202-216: 第12章, 2011年11月

「健康長寿学大辞典 QOLからEBMまで」監修: 北徹, IV環境制度 8. 高齢者にやさしい住環境, 共著, 北川博巳, 室崎千重, 絹川麻理, 西村書店, pp.735-739, 2012年7月

『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: 室崎千重

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/>

安原 秀



専門とする分野：

建築設計
コーポラティブ住宅のコーディネート

所属：

OLA(Own Life Assist) の会世話人代表
いえしえん（都市・建築設計協同組合）
アドバイザー

経歴：

1961年 大阪大学 工学部 卒業
1970年 設計事務所ヘキサ 開設
1976年 都住創 提唱
2009年 OLA の会 提唱

団地再編のイメージ

団地には昭和48年から10年間、出来上がったばかりの高層市街地住宅に住んだ。住棟が囲む中庭で子供を遊ばせている母親たちを窓から見下ろせる都心の良い居住空間だった。駐車場面積が少ないよき時代だったのだ、やがて団地内の使えるところは車で溢れることになる。

住棟は南北軸の中廊下型で40㎡の2DK住戸が10ユニット×2並んでいた。バルコニーはなく広縁程度のサンルームがついていたが、基本の平面は郊外中層の片廊下型と同じだった。それまで中廊下は鬱陶しいものと考えていたが、廊下がさほど長くないので、両側に並ぶDKの窓からかいま見える各戸の生活に囲まれて、吹きさらしの片廊下よりもよほど安心できる、階段室型に近いのはむしろこちらではないかと知った。ただ窓は小さくて頑丈な鉄格子が嵌っている、プライバシーと防犯は厄介なものだと思っていた。透明ガラスをはめた大きな窓でも方法はいくらでもあると思うようになったのはもっと後からだった。家の中のしつらは満足ではないがやむをえないのでサンルームに床を貼って、床下にはずした建具を格納する程度で使いまわしていたが、やがてあちこちを改造することになる。退去時原状回復の規定は気になるが今の生活が大事だと吹っ切った。壊したところは直せばよいと考えることが出来たのは家を作る仕事をしてきたからだ。どうしようもなかったことのひとつが台所の換気で、屋上のファンにつながったダクトからの換気口がDKについていて、全館一体システムで朝夕の一定時間のみ運転された。勤労者は誰もが同じ時間に食事をするのかと憤ったが、供給者が意識しないままに思考停止状態に陥ってしまうことを学んだ。各階ごとの輪切りではあるが親しい付き合いができて、ときおり家を訪ね合ううちに頭の中では住まい方調査をしていた。みんなそれぞれの工夫を40㎡の中に納めてはいたが違和感はあちこちに見える。話し合っているうちに都住創（都市住宅を自分たちの手で創る会）で都心のコーポラティブ住宅をつくることになった。居住者も計画者も一生懸命で、両者がともに自分の考えを実現したと思えるような関係で多くの家をつくった。大切なのは居住者が自分の思いを具体化するには、空間的にも金銭的にも共同者との協調がないと成立しないことを知っており、計画者は調整にむけた提案をくりかえしたことだった。

さて団地再編である。かつて経験した居住者の要求は新しいこれからのことに向けてのものであり、全員が自分の要求をもっていた。しかし再編では長い経過を経て慣れた現実のこれからのことであり、誰もが自らの要求を自覚しているとは限らない、しかもステークホルダーがたくさんいる。ここの困難の切り開きに最も注目したい。計画者はまず地域内外の居住者と心を重ねておいて発想をはじめないといけないと思う。人々の思いを知ったことで深まり、カウンター的に提案する柔軟さをもっていないといけないし、人々の思いの把握の仕方が本物であることが大切だ。そして居住者が生き様を変えることを問いかける、目標は一点、エネルギーを使わない反俗の、考える生活に喜びを感じるのだが、理屈ではすまない覚悟を強いることになる。周りが同じ方向を向いてそこに希望が見える状況をいかにつくるかだが、出来るだけ小さい範囲で完結する考え方を基本的に簡明なものをめざすのだろう。

そのために我々は「やりたいこと・やれること・やらねばいけないこと（やってはならないこと）」の仕分けの照準をいま一度しっかりと定めておかねばならない。

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

OLA セミナー (2011～2012)

- ・ハバナ（キューバ）を歩くー低エネルギー・高度文明社会を確認するー
- ・美しい両棲集落ーインドネシア・カンボンプロック村ー
- ・持続可能な住まいづくりを考えるー瀬戸内・祝島からの発信ー
- ・家族総幸福度 (FGH) の高いプータンとフィンランドに学ぶ実践
- ・ドイツの減築・住宅団地再生
- ・「軍艦アパート」（大阪市営下寺・日東住宅）の変遷から都市居住の原点を学ぶ
- ・現代社会とLISA（リトル・インプット・サステイナブル・アグリカルチャー）運動
- ・農業しながら映画をつくる
- ・田舎暮らしの苦楽を通して考える
- ・健康情報に振り回されない食生活は、DNA が知っている
- ・子育てに愛情と自信につながるお産を
- ・地方政府をつくろうー滋賀県守山市でのこころみからー

OLA 出版

- ・昭和 10 年代の時空（写真集）

『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：安原 秀

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/>



荒木 公樹

専門とする分野：

建築設計

所属：

空間計画株式会社

経歴：

1995年 神戸大学 工学部 建築学科 卒業

1995～2003年

建築環境研究所

2003年 空間計画 開設

2010年 空間計画株式会社 設立

現在に至る

団地再編のイメージ



上の2枚の写真を見比べてほしい。

左側は、イタリアの山岳都市・シエナ旧市街をその周縁から見たものである。右側は、UR都市機構大和片山台団地を西側の旧村落から見たものである。両者ともなだらかな起伏を持つ地形に人間が暮らす場がつくられたという意味では共通している。しかし、風土へのなじみや生活感のにじみ出しといった点や、何よりもそこを訪ねたいという気持ちになるかどうかという点で全く異なると思われる。

もちろん、左側の写真のようにその土地に根ざし、いきいきとした人の暮らす場を実現することが理想である。しかし、団地は例えば「景観」といった言葉でひとくくりにはできるほど単純な問題ではないと考える。そこには、「生活」「経済」といった多くの問題が複雑に絡まっている。団地に係る諸々の問題は、それらの解決のために個々の仕組みを紐解いたりや技術を積み上げていっただけでは不十分だ。

中でも日本の数多くの団地が抱える入居者の高齢化等に伴う低所得世帯の割合の増加は、公営住宅だけでなくUR都市機構や公社住宅でも同様の問題である。ここでの私の関心事は、団地は地域経済（地域社会でのお金の循環）で重要な役割を担っていることだ。私自身が暮らす地域（大阪市住吉区）では、かつて団地や周辺の戸建て住宅の住民を相手にした個人商店が多く見られた。しかし、ここ10年くらいでほとんどの個人商店がなくなり、お店と言えば大きな資本を持つ大規模な店舗だけになってしまった。つまり、そこに人とお金が集中してしまい、地域の中でのお金の動き（やりとり）が全く見えなくなってしまった。地域さらには広い範囲でのお金の流れが固定化されてしまい、単純に言えば富が多くの人に分配されなくなっている。個々の人々の生活が厳しいものになり、しいてはまち全体の明るさも失われることにつながっている。個人レベルで営む中小の商店も努力が必要であるが、さらに正しい形で仕事が生まれお金が循環していく仕組みづくりも必要ではなからうか。団地再編は、現在肥大化してしまった「こと」や「もの」を小さくしていく重要な役割を与えられていると考える。

例えば、団地再編の手法の一つとして挙げられる「団地の集約化」について話を進めていきたい。集約化と言うと、ばらばらなものを大きな一団にまとめることを指すことが多い。しかし、これからは集約化の際に「適度な」大きさをきちんと考えるべきだ。具体的には、集約後大きな敷地に大きな分譲マンションを建てることだと大きな建設会社でなければ取り組めなくなる。その一方、1棟だけを撤去した後に数戸の戸建住宅をつくる方法であれば、小さな工務店も事業に取り組むことができる。さらには、産業的に裾野の広い（より多くの人に対してお金の行き渡り）木造住宅をつくることにもつながることができる。工事だけではなく設計も同様で、大規模設計事務所が一括して仕事を進めるのではなく、多くの小規模設計事務所が取り組むことが可能となる。いずれも最終的には、より多くの人にお金が行き渡り、多様なお金の使い道を生むことにつながっていく。

多くの人に関わりを持つことのできる団地再編が実現できれば、結果としていきいきとした暮らしが生まれ、多くの人があるところを訪ねたいと思えるような「まち」が実現できると思っている。

団地再編に関する知見



左：出水団地住戸内観
中：出水団地住戸改修案
右：同上平面図

上の写真・図版は、私が2009年より参加させていただいている京都の堀川団地再生研究会で作成した既存住戸の改修案である。堀川団地は、60年以上も前の昭和26(1951)年に建設され、堀川通りに面した6つの街区(上長者町・出水1～3・下立売・榎木町)にまたがる団地である。その住戸設計では、例えば東西方向の住棟の奥行の短さを活かした風の通り抜けに対する工夫が随所に見られる。東西の続き間の間に設置された襖に通風窓がつけられていたり、欄間部分に開口が設けられていたりしている。これは、中庭等で風の通り抜けに入念な配慮をしてきた京都の町家の立体化であることがわかった。また、壁・天井仕上げは漆喰塗りで、造作も左官仕事が活きる真壁納まりとなっている。さらに、天井と壁の交わる入隅部分には、当時の左官職人によるデザインがなされており、職人技術の高さを伺い知ることができる部分が残っている。

堀川団地の住戸改修設計案の作成に臨むに当たっては、これらの知恵や工夫を素直に活かすことが大切であると考えた。つまり、団地の構成や建築、生活様式、屋外空間等その瞬間でしか実現できなかったことが必ず存在し、事業主・設計者・施工者つまり当時の作り手の思いが反映されている部分を注意深く見ることが大切ということだ。また、それらを活用することで歴史・文化を設計に織り込んでいくことが可能となり、豊かな住空間の実現につながることも気づかされた。

一方、古い団地では断熱性の低い住戸がほとんどである。改善のために新たに断熱材を施工することも考えられるが、費用や工事の大変さを考えると躊躇してしまうことが多い。上の住戸改修設計案では、ハードルの高い断熱改修ではなく、断熱性を向上させる空間として環境調整空間を扱うこととした。上で述べたように既存住戸には通風など古くから受け継がれてきた合理性が随所に埋め込まれている。もともとは、そういった合理性を尊重して環境調整空間を計画したのだが、少し視点を変えれば現代的な要求に応えることができることも気づかされた。

団地再編では単純ではあるが、つくり手・住まい手の誰にでも扱えるオープンな技術が大切で、その積み重ねが大切ではないかと思われる。

2011年1月以降の業績(発表論文・著書など)

【団地・集合住宅での実績】

- 1999年 大阪府住宅供給公社ふれっくすコート吉田(スケルトン・インフィル方式による団地設計)
- 2004年 UR都市機構シャレール東豊中17号棟(団地の住棟設計)
- 2005年 UR都市機構浜甲子園さくら街14号棟(団地の住棟設計)
- 2006年 UR都市機構パークタウン西武庫15号棟(団地の住棟設計)
- 2007年 大阪市住宅局生野東住宅B1・B2地区(改良住宅団地設計)
- 2008年 向ヶ丘第一団地実証実験(団地再生実証実験のための項目検討)
- 2010年 UR都市機構奈良学園前・鶴舞1号棟(団地の住棟設計)
- 2011年 向ヶ丘第一団地実証実験(団地再生実証実験の結果とりまとめ)
- 2012年 UR都市機構デザインセレクト(西日本支社11団地の住戸内空家修繕の指針作成)
- 2009年～ 京都府住宅供給公社堀川団地

【スケルトン・インフィル住宅での実績】

- 2007年 大阪ガス実験集合住宅NEXT21・201住戸「Infil laboratory Glass Cube」設計・監理
- 2011年 大阪ガス実験集合住宅NEXT21・304住戸「住み継ぎの家」設計・監理

【その他の関連実績】

- 2005年 京町堀Base改修工事(事務所ビルでの事務所から住戸へのコンバージョン)
- 2011年 都住創内淡路町701号室住戸改修工事(コーポラティブ住宅の住戸リノベーション)

【著書・論文】

- 公社次世代都市型集合住宅「ふれっくすコート吉田」報告書 共著(高田光雄・吉村篤一・近角真一他)、大阪府住宅供給公社、第1章及び第2章(pp.1～pp.26)、全143ページ、2001年
- 日本建築協会、建築と社会 共著(吉村篤一)2000年6月号、pp.26～pp.29
- 新建築社、新建築住宅特集 共著(吉村篤一)2002年12月号、pp.136～pp.137
- 堀川団地再生プログラムの研究開発報告書 共著(監修高田光雄)、京都府住宅供給公社・京都大学大学院工学研究科、pp.18～pp.19及びpp.22～pp.25、全55ページ、2012年
- 堀川団地「やわらかい」まちづくり再生ビジョン 共著(監修高田光雄)、京都大学大学院工学研究科、pp.12～pp.15及びpp.17、全29ページ、2012年
- 「さまざまな手法を織り交ぜた埠頭から住宅地へ転用ーオランダ・アムステルダム東部港湾地区ー」関西大学地域再生センター、Re-DANCHI leaflet NO.23、2012年5月

『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：荒木公樹

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/>



角橋 徹也

専門とする分野：

集合住宅の団地再編
戦略的プランニングや
プロセス・プランニング手法の研究

所属：

まちづくり市民大学院
KSDP 協力研究員

経歴：

1957年 大阪市立大学 工学部 建築学科 卒業
1960年 大阪府企業局 宅地開発部で
千里・泉北 ニュータウン開発に従事
1965年 オランダ・ハーグ社会科学研究所
総合計画コース 学士課程 修了
1987年 大阪府退職後 コンサルタント業
都市自治研究所 主宰
1999年 オランダ・ハーグ社会科学研究所
地域計画コース 修士課程 修了
2003年 神戸大学 自然科学研究科
地球環境科学専攻 博士課程 修了
2011年 まちづくり市民大学院 教授
2011年 関西大学 団地再編プロジェクト
客員研究員
工学博士、技術士、一級建築士

団地再編のイメージ

団地再編ガバナンスの確立

持続可能性、ガバナンス、住民参加、エンパワーメント、残地処分方式

団地再編のミッションは、住民の生活の質を向上させ、団地内外の自然環境やコミュニティをより豊かに発展させながら、周辺地域と連携したまちづくりを進めることにある。そのためには居住継続可能な家賃設定などの社会的配慮と、創造性豊かな住棟配置や住戸計画を統合するソフト・ハード両面の政策提示が求められる。

この目標を達成するには、団地再編を進める合議体である「統治システムの形成」が喫緊の課題となる。すなわち再編に関与する住民、自治体、事業者そして専門家集団からなるステークホルダーが協議プラットフォームを形成する「ガバナンスの確立」である。

この確固たるシステムの形成なしには、ミッションの設定や各ステークホルダーの役割分担、合意形成の手法などの明確な方針や戦略を打ち出すことができない。ましてやこの協議プロセス抜きに再編手法やプランニングとデザインの各論に入ることは難しい。

このイメージを具体化するためここに正・負2つの方式を対比してみたい(添付図参照)。1つは「残地処分方式」または「PFI方式」である。これらの方式は今や全国的に普遍化しているもので経済合理性の追求がベースとなった“負のスパイラル”型である。2つは団地再編にむけた多様な施策を統合する「持続可能性追求方式」である。団地再編ガバナンスを進める住民、自治体、事業者などのステークホルダーが目指すべき方向は、熟議による“ウイン・ウイン(利益共有)型”の処理方法でなければならない。ところが残地処分方式やPFI方式では、事業者が主役で、住民参加が軽視されるケースがほとんどである。

この現状をいかにして変革するのか。その突破口は事業推進のエネルギーを住民の自発的創造力に依拠する住民参加の推進である。なぜなら住民こそが地域のことを最もよく知り、住民の満足(幸福)度の追求が事業の優先課題であるべきだからだ。これを達成してこそ“住民が守り育て自立的に更新していけるようなまちに”再編することができるのである。

それには住民のエンパワーメント(力量アップ)を最大限引き出す住民自らの努力と、事業者や自治体の積極的働きかけが求められる。筆者がKSDPのレクチャーで取り上げた旧住宅公団緑町パークタウンや多摩平団地での経験は、住民の主体的取り組みによるガバナンスの確立こそが事業成功の鍵であることを示している。また地元自治会の要請で筆者が関わった幾つかの公・民の団地建替えでは、事業者の計画や設計に自らの要求を反映させる括目すべき成果を上げている。

その要点は、第1に家賃の安定化、自然環境やストック保全など居住継続を保障する持続可能性の追求、第2に住宅やコミュニティ施設にバラエティを持たせることで居住層の多様性の追求(とりわけ多様な住戸とその配置を擁した「ハイブリッド型住棟配置」が望まれる)、第3にこれらきめ細かな要求の実現を担保する住民参加の保証の3点である。多種・多様なこれらの要求は、地域における協議プラットフォームに参加する他のステークホルダーとの合議の中で達成される。これこそがガバナンスの成果である。

ここで述べた団地再編のイメージは現行方式と大きく隔たっている。従来方式から脱却できない事業者や自治体の体質、居住者の高齢化、乏しい住民参加の経験、リーダーシップを備えた人材不足、残地処分方式やPFI方式の弊害、公的賃貸住宅減少の恐れなど幾多の難問が立ちだかる。しかしこのような困難を克服し、新しい団地再編の地平を切り拓く斬新な提案にこそ、本研究の今日的意義があると確信する。

団地再編に関する知見

1. 研究対象減少の恐れ：最近の政府による住宅の市場化路線に伴い公共賃貸住宅縮小の動きが強まってきた。公営住宅については（建替え時以外の）新規供給が中止され、今後は建替えのみによることになった。加えてUR賃貸住宅の民営化の動きが強まりつつある。このような動向は、住宅セーフティネットの基盤喪失を意味するだけでなく、公共賃貸住宅団地の再編を主要研究テーマとするKSDPにとって“研究対象の減少”という重大事態を迎えることになる。また現行の「再生地処分方式」によるプロポーザル方式やPFI方式はKSDPが目指す「再編技術開発研究」の計画・設計の自由度を大きく制約する。この閉塞状態をいかに打破するかについての社会的観点を含めた広い視野にたった提案が求められている。
2. 住民要求をどう把握するか：筆者が関与した千里ニュータウン大阪府住宅供給公社藤白台団地の建替事業では、当初住民の反応は「家賃はどうなるのか」「建て替える必要があるのか」という素朴な疑問であった。ただ「公社がいうのなら従うしかない」という“お上追従”の意見もかなりあった。建替えの話が進行すると住民は次第に「家賃が高すぎる」「建て替える必要はあるのか」などと注意意識を進化させていった。このような状況のなかで当自治会が実施した18項目にわたる「住民アンケート調査の結果」（2006年1月）は住民要求を把握するうえで重要な知見を与えた。しかし、実際には公社はこれらの住民要求を無視して既定方針である「再生地処分方式」を貫いた。
3. 公共賃貸住宅建替時での公的歩道の確保の重要性：千里ニュータウンでの公共賃貸住宅の建替えは残地処分方式かPFI方式のため、建替前に周辺住民が利用していた団地内通路や歩路の位置、ルートなどが全面的に変更あるいは廃止される場合が多い。一方、残地を取得した民間デベロッパーは計画地をゲーテッド団地として囲い込み、既存の公的通路を遮断し、周辺住民の利用を排除してしまうケースが多い。これに対処するため自治会は、前掲の府公社藤白台団地の建替えでは事前交渉で公社団地内での既存公的通路を確保させたり、民間業者には売却条件として既存公的通路の保全、確保を約束させたりした。このような経験は住民参加のもたらす成果を教えてくれる。
4. 近代日本の災害復興事業にもまちづくりの視点があつた：東京大学准教授の大月敏雄氏のKSDP第36回レクチャーでは、1911年の吉原大火で被災者支援団体「辛亥救援会」が行った玉姫公設長屋建設や、1923年の関東大震災での（財）同潤会が行った仮住宅などの建設では、単に住宅のみではなく、商店、託児所、浴場、授産所、職業紹介所及び宿泊所など多様なコミュニティ施設を含む総合的なまちづくりが既に行われていたこと。しかし戦後の災害復興事業では、そのような視点が失われてしまったことが明らかにされた。

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

1. KSDPのレクチャー（2011/9/22～2012/6/7）

回数		年/月/日	レクチャーのテーマ
通し番号	角橋の回数		
第1	第1	2011/09/22(木)	干拓と治水をルーツとするプランニング文化
第3	第2	2011/09/29(木)	オランダの空間計画制度と戦略的プランニング
第6	第3	2011/10/05(水)	オランダ西部都市圏ラントスタットの成長管理
第8	第4	2011/10/13(木)	20世紀アムステルダム市の都市計画と成長管理
第9	第5	2011/10/20(木)	オランダの住宅政策：社会住宅の発展と家賃補助制度
第11	第6	2011/10/27(木)	ペイルマミア高層住宅団地の失敗と再生方法
第17	第7	2011/11/11(金)	千里ニュータウンの公共賃貸住宅団地の再生
第20	第8	2011/11/17(木)	公共賃貸住宅団地の再生ガバナンスに関する研究
第30	第9	2012/01/26(木)	アムステルダム・ペイルマミア団地の視察調査報告
第53	第10	2012/06/07(木)	千里ニュータウンにおける四者コラボによる建替事業
第79	第11	2013/01/17(木)	住棟単位の多様な活用方法を模索する UR都市機構の「住棟ルネッサンス計画2」

2. 翻訳等の文献

- ① 1986年以降のアムステルダムの都市計画・ペイルマミア編（雑誌IMPACT,2005.10発行）
- ② ペイルマミア再生事業—事実と数字（アムステルダム・ロッテデイル住宅協会2006.6発行）
- ③ 大きく変貌するペイルマミア（アムステルダム・ロッテデイル住宅協会2009.4発行）
- ④ アムステルダム市当局担当者のヒヤリング内容のまとめ（監修、2012.1）
- ⑤ 「国土計画から国土空間戦略へ—オランダ国土政策の系譜と将来」（特集世界の国土計画）、国土計画協会編集・発行「人と国土21」2013年3月号

3. KSDPのリーフレット作成（2012/3～2012/9）

角橋番号	リーフレット番号	タイトル	レクチャー	執筆者	レクチャー日時	発行
1	3	オランダ・アムステルダムペイルマミア団地の再生	角橋徹也	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年11月28日	2012年3月
2	18	オランダの空間計画論 その1 干拓と治水による国づくり	角橋徹也	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年9月22日	2012年5月
3	19	オランダの空間計画論 その2 都市計画・国土計画制度	角橋徹也	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年9月29日	2012年5月
4	20	オランダの空間計画論 その3 多心型環状都市・ラントスタット	角橋徹也	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年10月5日	2012年5月
5	21	オランダの空間計画論 その4 20世紀アムステルダムの都市政策	角橋徹也	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年10月13日	2012年5月
6	22	オランダの空間計画論 その5 社会住宅と家賃補助制度	角橋徹也	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年10月20日	2012年5月
7	65	千里ニュータウンにおける 「再生地処分方式による建替え」の批判的分析	角橋徹也	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2011年11月11日	2012年9月
8	66	ひたすら削減に向かう大阪府営住宅の現状と課題	—	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	—	2013年1月
9	73	自治会・公社・自治会・民間デベロッパーのコラボレーションによる団地再編の事例報告 —千里ニュータウン藤白台での建替事業—	角橋徹也	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2012年6月7日	2012年9月
10	98	住棟単位の多様な活用方法を模索する UR都市機構の「住棟ルネッサンス計画2」	角橋徹也	角橋徹也(文責) 保持 尚志(作成協力)	2013年1月17日	2013年1月

『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：角橋 徹也

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/>

残地処分方式と持続可能性追求方式の比較

—千里ニュータウンにおける府営住宅と府公社住宅のケーススタディー

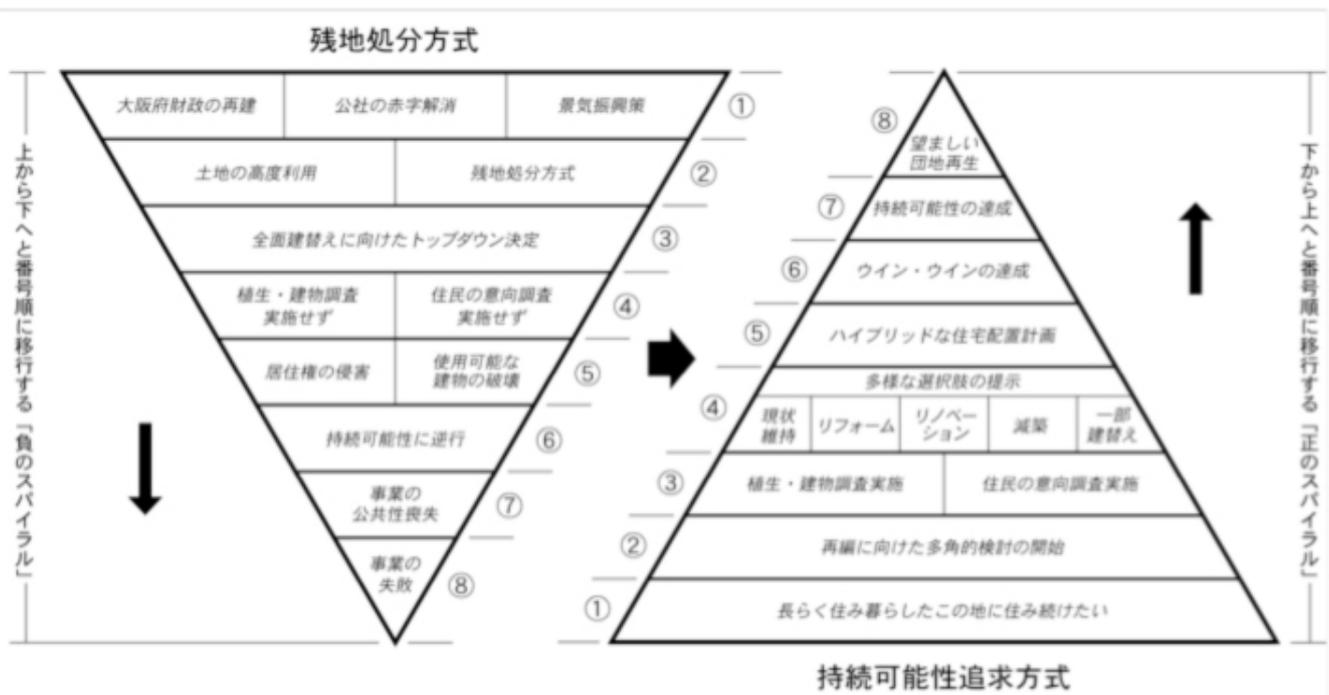
一般的な両方式の進行手順とその功罪は以下の通りである（団地再編のイメージの説明）。

1. 「残地処分方式」の“負のスパイラル”

- ・進行手順は三角形図の上から下へと、①大阪府の財政再建・公社の赤字解消・建設投資による景気進行などを目的とした経済効率性の追求⇒②高層化と残地処分方式の採用⇒③全面建替えに向けたトップダウンによる意思決定⇒④植生・建物調査と住民の意向調査はともに不実施⇒⑤環境・建物ストックの破壊⇒⑥持続可能性に逆行⇒⑦事業の公共性喪失⇒⑧事業の失敗
- ・残地処分方式は事業者とデベロッパーにとってウイン・ウインゲームの展開となるため問題の多い本事業への抑止力は双方に働かない。自治体も税収増など新たな付加価値を生むので推進勢力に組することになる。被害を受けるのは住民の生活と環境ストックである。

2 「持続可能性追求」の“正のスパイラル”

- ・進行手順は三角形図の下から上へと、①長らく住み暮らしたこの地に住み続けたい⇒②再編に向けた住民参加による多角的検討⇒③植生・建物調査と住民の意向調査の実施⇒④現状維持・リフォーム・リノベーション・減築・一部建替えなど多様な選択肢の提示⇒⑤ハイブリッドな住宅棟配置による居住層の多様化⇒⑥ウイン・ウインの達成⇒⑦持続可能性の達成へ⇒⑧望ましい団地再編へ
- ・本方式は残置処分方式に対抗しうる最も有効な団地再編方式である。





倉知 徹

専門とする分野：
都市計画、地域デザイン
地区主体の形成・活動

所属：
関西大学 先端科学技術推進機構

経歴：

1998年 北海道大 工学部 応用物理学科 卒業
2001年 北海道大学 工学部 建築都市学科 卒業
2003年 北海道大学大学院 工学研究科 修了
2006年 北海道大学大学院 工学研究科
博士課程修了 博士（工学）
2006年 神戸芸術工科大学 助手
2011年 遠藤剛生建築設計事務所
2011年 関西大学 先端科学技術推進機構

団地再編のイメージ

今後の集合住宅団地のめざす方向は、「団地解体」と「周辺住宅地の質向上」を両輪として進めることであると考えます。また、住環境の維持・向上をはかるため「管理主体の形成」が不可欠になると考えます。団地再編を進める際の超短期から超長期までの「時間スケール」を組み込むことも重要であると考えます。

「団地解体」：

現在の団地敷地は、周辺の市街地から遊離しており、団地を解体する事で周辺の市街地と一体化するような一般市街地化をめざす。

団地解体と言った際、団地の敷地を小さな敷地に分割するのではなく、現在の敷地のまとまりを保った上で、空間を小さく分割し、「大敷地+大規模建築」から「大エリア+小ロット+中小規模建築」を志向する。これを実現するスキームとして、アーバンデザイン・ガイドライン等の方法論を活用する。また、現在の団地敷地のスケールメリットを活かし、集住環境・住環境の実験的取り組みを行う。

「周辺住宅地の質向上」：

現在の周辺住宅地(市街地)の公共空間や個々の建築の立ち並び方等の質を高めていく必要がある。例えば、道路・街路空間の形、建築と公共空間の関係性、建築同士の関係性等の再構築である。これらを実現する上で、団地敷地内の再編を周辺市街地全体の再編の先駆けとするが可能であると考えます。

「住環境の管理主体の形成」：

ハードが整った後、空間の維持管理、コミュニティ活動の促進などのエリアマネジメントが不可欠であると考えます。現在の多くのソフト系まちづくり団体の様な形態から脱却し、共用空間の管理も担い、明確な収益の基盤を持ち、対象区域でのソフト系活動も行える管理主体の形成をめざす。その際に、現在の事業主体（行政、公社、UR）の分化による地区主体か、下部組織としての位置づけが考えられる。この管理主体は地域住民の参加による意思決定と、専任スタッフによる事業実施が不可欠であると考えます。

「時間スケール」：

長期的には、人口減少、世帯減少が進み、市街地の縮小、撤退、低密度化が進むことが予想される。その際の実験的プロジェクト、先導地区として現在の団地敷地を捉えて、100年後の姿を想定しながら、50年先を目標とした事業展開を考える。

<例>	超短期目標 2~5年	短期目標 5~10年	中期目標 10~20年	長期目標 20~50年	超長期目標 50~100年
団地敷地	現在のストックの活用	一部建替による新しい骨格の挿入	新しい骨格の完成と個別改修や建替	100年後を見据えた新たな試み	市街地を森や緑地に戻す試み
周辺市街地	現在のストックの活用	現在のストックの活用	新しい骨格・公共空間の挿入	新しい骨格の完成	100年後を見据えた新たな試み

団地再編に関する知見

現時点での団地再編に関するものはありませんが、エリアマネジメント、地区主体について記します。

エリアマネジメントを担う主体（担い手組織）の形成として、既存の団体・組織の数・種類・相互関係により担い手組織の形態が変わってくる。この事を前提として、既存団体・組織同士の情報共有・合意形成・意思決定の方法を検討する必要がある。（参考文献：倉知博士論文「札幌都心再編計画の体系化と連動したまちづくり主体の形成とエリアマネジメントに関する研究」、北海道大学）

担い手組織の運営として、意思決定の場、運営の場・人員、専任スタッフのあり方、活動の内容、運営資金を明確にする必要がある。ソフト系まちづくり団体の共通の問題が、運営資金の獲得である。行政からの助成金は金額と使途から制約が多く、一般会費の徴収は地域合意から困難である。非行政の助成金は、獲得可能性が不透明であることから、安定収入にはなり得ない。現在の団地というスケールメリットを活用した BID の様な活動資金導入の可能性を探ることが必要だと考える。（参考文献：「県立学校と地域まちづくり組織の協働による学校施設の管理運営と効果」、日本建築学会計画系論文集，第 76 巻，第 669 号、p2127-2133、2011 年 11 月）

2011 年 1 月以降の業績（発表論文・著書など）

1. 「地域づくり活動における地域交流促進を目的としたアートワークショップの効果 - 兵庫県播磨町での取り組みを事例に -」、倉知徹、日本建築学会学術講演梗概集 . F-1、pp.1043-1044、2011 年 8 月
2. 「公立学校と住民主導まちづくり組織の協働による地域交流施設の管理と地域づくりのデザイン - 兵庫県播磨町での取り組みを通して -」、倉知徹、神戸芸術工科大学紀要「芸術工学 2011」、2011 年 11
3. 「県立学校と地域まちづくり組織の協働による学校施設の管理運営と効果」、日本建築学会計画系論文集，第 76 巻，第 669 号、p2127-2133、2011 年 11 月

『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：倉知 徹

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/>



佐藤 健正

専門とする分野：

都市計画
都市デザイン

所属：

(株)市浦ハウジング&プランニング

経歴：

1967年 東京大学 工学部 都市工学科 卒業
1967年 (株)都市開発コンサルタント
(現(株)市浦ハウジング&プランニング)
1998年 代表取締役社長
2008年～
取締役会長
1992～1997年
大阪大学 工学部 建築工学科
非常勤講師
1999年 社団法人
都市計画コンサルタント協会 理事
2009～2013年
同会長

団地再編のイメージ

「団地」の再編とは、過去半世紀にわたってわが国のハウジングを支えてきた「枠組み」を再構築することに他ならない。この観点から団地再編のイメージを提示してみたい。

コミュニティ像の再構築

「団地」建設は住宅の不足する時代に、居住機能だけを分離して大量に供給するための最も効率的な手段であった。その結果、団地はベッドルームコミュニティという特殊な空間を形成してきた。今日、団地は現代生活が要求する選択性の拡大、サービス水準の高度化に対応できず、またモノトーンで無個性な空間に人々は魅力を感じなくなっている。団地再編を通じてこれまでの「団地」に多様な都市的アメニティと経済活動空間を組み込み、用途複合型コミュニティに転換することを通じて、豊かな個性と生活感を創出していく必要がある。

「団地」はその社会的側面においても、特定の所得階層の人々のみが集まってコミュニティを形成するという特殊性を有している。戦後の所得階層別公共賃貸住宅政策の産物に他ならない。特に1960年代には、同一タイプの住宅で構成される巨大団地が数多く建設された。コミュニティの健全性や活力、持続可能性を維持していくために、団地再編を通じて様々な社会的、経済的階層の人びとがともに暮らすバランスのとれたコミュニティの再構築が図られねばならない。そのためにこれまでの住宅供給の手法も大幅に見直す必要がある。

団地空間構造の再編

「団地」は一般の市街地とは異なる特異な空間構造を有している。スーパーブロックという外部に閉じた大空間をつくり、オープンスペースの中に住棟が建ち並ぶという特有の空間を形成している。1960年代の初めにジェイン・ジェイコブスはこの特異な空間構造を都市の生活とコミュニティを破壊し、都市を衰退に導くものとして痛烈に批判し、伝統的な街路や小ブロックの必要性を強調したが、その後彼女の予言通りのことが起きるようになった。80年代、ヨーロッパの各国では戦後の公共住宅団地の荒廃が顕著となり、大きな社会問題として浮上したが、この際にもヴァンダリズムや犯罪の発生状況が団地の空間構造と密接に関連していることが明らかにされた。

今日の欧米では、スーパーブロック方式を否定し、伝統的な街路パターンと街区構成を再評価する動きが顕著である。団地の再生に際して、スーパーブロックを解体、小街区に分割し、伝統的な街路網の中に住棟群を位置づけ直すといった手法が広く取り入れられ、ハウジングを「団地」として計画・デザインしないことが大きな流れとなりつつある。そうした空間構造の再編は、わが国のこれからの団地再編においても重要な課題として捉えられる。

プロセスの再構築

「団地」は不特定多数の住宅需要層に向けて、速く、大量に住宅を供給することを宿命づけられたから、そこに参加のプロセスが存在しないのは必然であった。また、団地の環境はひとことでいえば「計画しすぎ」であり、住民の環境に対する働きかけを受け入れる余地や柔軟なしくみを欠いていた。そのために住民による持続的なまちづくりが育ちにくかったともいえる。

団地再生計画、いわば第二ラウンドの団地計画には、コミュニティの主体的参加のプロセスを組み込むことが不可欠である。住民こそが彼らの身の回りの環境について最も詳しい知識や見解を持っていて、それを活かすことなしに真の生活質の向上は図り得ないからである。我々は、専門家の一方的な知識に基づいて団地の物的環境のみを改善しても、生活質の向上やコミュニティの持続性、環境の持続性にはつながらないことを改めて認識すべきである。また、きめ細かな住民参加のプロセスを経ながら、小さな単位で丁寧に団地再生をすすめることが、大量供給時代につくられた均質で画一的な団地環境やその景観を修復し、人間性や多様性を付与していくためにも必要とされる。

団地再編に関する知見

□ 著作：

- 『団地再生のすすめーエコ団地をつくるオープンビルディング』共著, マルモ出版, 2002年11月, 団地再生研究会, pp88～100
『マネジメント時代の建築企画』共著, 技報堂出版, 2004年11月, 日本建築学会, pp239～254
『イギリス社会住宅の団地再生』(株)市浦ハウジング&プランニング・ホームページ掲載, 2009年5月
『千里ニュータウンー半世紀の軌跡とその今日』(株)市浦ハウジング&プランニング・ホームページ掲載, 2010年3月

□ 論説等：

- 「ニュータウンの40年とその今後」都市住宅学, No.30 2000.6, pp34～42, 都市住宅学会賞(論説賞)
「イギリスに見る団地再生」LANDSCAPE DESIG, No.25 2001.9, pp110～114
「ニュータウン再生への課題ー千里ニュータウンから考える」住宅, 2001.12, pp16～26
「イギリスの住宅地再生に見るハウジングデザインの潮流」建築とまちづくり, No.312, 2003.7, pp18～23
「団地再生を考える」建築の研究, 2004.10
「ニュータウン再生 ヨーロッパの動向」情報化未来都市推進協議会, 2005.12
「人口減少時代とニュータウン再生」地域研究交流, 2006.10

2011年1月以降の業績(発表論文・著書など)

□ 著作：

- 『英国住宅建設ー歷程及模式(Housing in Britain: Progress and Patterns)』(中文)
単著(王笑夢訳)中国建築工業出版社 2011年10月
『イギリス住宅物語ー近代のハウジングはどのようにつくられてきたか』(株)市浦ハウジング&プランニング・ホームページ掲載,
2012年3月
「イギリス社会住宅の団地再編」関西大学地域再生センター、Re-DANCHI leaflet NO.7、2012年3月

『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：佐藤 健正

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/>



増永 理彦

専門とする分野：

団地再生
高齢者居住
住宅政策

所属：

神戸松蔭女子学院大学
人間科学部 人間科学部

経歴：

1969年 京都大学 工学部 土木工学科 卒業
1972年 京都大学大学院 工学研究科
修士課程 建築学専攻 修了
1973年 日本住宅公団 入社
1997年 住宅・都市整備公団
(旧日本住宅公団) 退職
1997年 神戸松蔭女子学院短期大学部 教授
2008年 同大学 人間科学部 教授

団地再編のイメージ

■背景

○住宅政策、福祉政策

・公的住宅政策の大縮減と高齢者福祉政策なども民営化・民間事業化が進んでいる

○社会・経済情勢

・とりわけ、3・11以降、環境との共生や地域コミュニティの形成・熟成が重要であるとの社会的な認識や経済分野での状況変化がみられる

・家族の形態（小規模化、高齢化）と機能の変容が進み、上記政策の変化のなかで高齢者居住関連問題は多種・多様化している

○団地（公的賃貸住宅（公営、UR、公社）団地）の現況

*居住者・団地では低所得高齢者が多数居住していて、今のまま住み続けたいと願っている

・若年層が少なく、いびつな階層・人口の構成になっている

*団地実態

・中層階段室型・3DKに象徴される同じようなタイプの住戸が集中的に供給されかつ経年的劣化進行している。反面、屋外空間はゆとりがありみどりも成長し豊かである

・かつて団地開発に当たりまちづくりでの位置付けがなされず、戸数重視の下に計画・事業実施された結果、周辺との空間的・景観的ギャップが生じている

・反面、数十年前の計画で建設・供給された生活関連諸施設が空施設となるなど、その利用に関しては需要とのミスマッチが著しくなっている

○団地再生実態

・この数十年間の再生は“建て替え一本槍”で進んできた。特に都市再生機構・公社においては、住み続けたいという居住者との間で裁判にも発展するようなトラブルが生じた。近年では、その建て替えもやらず、民間事業者への団地敷地の切り売りがなされ、住宅の売却も進んでいる

■基本コンセプト

1. 再編の前提

住宅と福祉の両分野において、今以上民営化・民間事業化が進めば、本研究で提示しているような団地再編は難しくなるであろう。むしろ、住宅と福祉双方で公的政策の確保・拡大そして一層緊密な連携の推進が不可欠である。

2. 再編のミッション

居住者特に高齢者等の住み続けたいという希望を受け入れ、同時に子育て層などが安心して入居できるような、居住福祉政策の実施・展開とその空間化が基本目標である。加えて、居住者・市民・専門家の参加を条件に現団地をリニューアル（建て替えではなくリノベーションやリフォーム）中心に再生し、同時に持続的な団地再編を行い、都市住宅地における再編モデルとする。

3. 再編の柱

(1) 住み続けられること

良好な団地や地域のコミュニティの維持・形成につながるよう、多くの高齢者の住み続けの希望をかなえ、子育て層や若年層も来住・定着できる。

(2) 団地周辺含めたまちづくり

地域構造とは無関係に建設・供給されてきた団地であるが、長い年月で周辺との違和感も持ちながら、閉鎖的に管理されてきた。再編に当たっては、周辺も含めた都市計画・まちづくりの観点をもちながら、地域全体の再編・再生に位置づけることが必要

(3) 環境との共生を重視

環境との共生の重要性が言われだして久しいが、住宅分野ではまだ取り組みが不充分。再編に当たっては、リニューアルを中心に、環境との共生を企画・計画・事業だけでなく管理にも生かす

4. 再編の進め方

(1) 事業主体の公的立場の維持と自治体との協力

事業主体の公的な立場を維持し拡充しながら、自治体との協力の下で、都市における住宅地再編のモデルとして位置づける

(2) 居住者・市民・専門家の参加

事業をすすめるにあたり、居住者、市民、NPOなど参加と協働を進めることが条件であり、特に居住者は住宅、福祉と都市計画・まちづくりの専門家のアドバイスや支援を受ける

団地再編に関する知見

■「再生三原則」について

私は、公的賃貸住宅団地のみならず、マンションの再生においても、「住み続ける」、「使い続ける」、「参加する」の三つを「再生三原則」としているが、それを概説する（参考文献*と下記文献著書①を参照）。

○住み続ける・・・団地に限らず一般居住地においても**

家族が小規模化し、高齢者が増加しているなか、団地やマンションで日々生活するに際し近隣での付き合いや人間関係を紡ぎ続けることは極めて重要である。また、住み続けることで団地や地域でのコミュニティ形成や住みよい団地育てにつながり、そして再生する場合の居住者参加にも発展していく。

団地やマンションの再生において、このように居住者の参加で事業もうまくいき再生後もすばらしい団地の居住空間やコミュニティの形成に成功している事例もある。高齢者にとっては、住み慣れた住まいに住み続けることは死活問題でもり、とりわけ留意する必要がある。

○使い続ける・・・「住み続け」には「使い続け」が大事

過去数十年にわたる、公的な賃貸住宅団地再生において採られた方策は、“建て替え一本やり”であった。公営住宅は建て替え後住宅への戻りは可能であり、ほとんど前居住者が戻る。また家賃も安いことから、この点での問題は生じない。ところが、UR賃貸住宅・公社賃貸住宅については、家賃の高額化や諸費用の負担などで戻れず、たとえ戻っても次第に傾斜方式により高額化し、結局退去せざるを得ない事態も各地で生じている。このことで、コミュニティが断絶し、何よりも居住の継続が出来なくなっている。

ところが、RC造の中層・階段室型住棟であれば、60年以上の耐久性があることで、リニューアル手法による団地再生であると、家賃も上がらず、近隣関係も維持でき住み続けることができるのである。さらに加えて、建て替えは資源の浪費につながりもつたないわけで、使い続けることは環境共生面でも優れているのである。

○参加する

居住者の住み続けを重視して、使い続けることができる団地再生を進めるには、居住者の要求を取り入れることが大事であり、参加が不可欠である。再生において、管理者・事業者だけで再生事業を進めると、経済的視点、財産価値に重きを置く傾向となりどうしても建て替えになる（マンションにおいても）。この点で居住者全員が事業に参加し、事業者と協働していくことが求められる。

参考文献

*拙著、「団地再生—公団住宅に住み続ける—」クリエイツかもがわ,2008年9月.

**井上英夫、「住み続ける権利—貧困、震災を超えて—」新日本出版社,2012年3月.

2011年1月以降の業績（発表論文・著書など）

■論文

「マンションを使い続ける」増永理彦,神戸松蔭女子学院大学人間科学部,生活科学論集,pp81-91,2011年3月.

「香里住宅団地—自然環境を生かしたニュータウン計画のさきがけ—」増永理彦,朝倉書店,60プロジェクトによむ日本の都市づくり,日本都市計画学会(編),pp2-5,2011年11月.

「サービス付き高齢者向け住宅」を考える」増永理彦,本の泉社,月刊ゆたかなくらし2011年6・7月合併号,pp78-81,2011年7月.

「サービス付き高齢者向け住宅に期待できるか」増永理彦,本の泉社,月刊ゆたかなくらし2012年2月号,pp18-22,2012年2月.

「高齢者居住を考える—公的賃貸住宅活用による在宅介護支援—」増永理彦,全国保険医団体連合会,明日の医療を考える,月間保団連2012年6月号.

■著書

「マンション再生—二つの“古い”への挑戦—」増永理彦,集英社新書(近々発刊予定).

「UR賃貸住宅を公的に再生・活用する—高齢者と子どもの居住支援をミッションに—」増永理彦,クリエイツかもがわ(2012.11.20)

「団地再生 公団住宅に住み続ける」、増永理彦ほか、共著、クリエイツかもがわ、(2008/9/15)

『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：増永理彦

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/>



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て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くれぬか」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）

- 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
- 1984 第2回京都美観風致賞受賞（日本生命京都三条ビル）
- 1988 第34回大阪建築コンクール入賞（オーク江坂ビル）
- 1989 第4回日本建築士会連合会賞奨励賞受賞（オーク江坂ビル）
- 1989 第1回京都市都市景観賞受賞（京都パストゥール研究所）
- 1990 第4回神戸景観ポイント賞（白川レジデンス）
- 1990 第5回日本建築士会連合会賞奨励賞受賞（京都パストゥール研究所）
- 1991 けいはんな「モニュメントを含む広場」国際設計競技佳作入選
- 1991 第2回京都市都市景観賞受賞（スタンフォード日本センター）
- 1997 奈良市建築文化賞「町並み賞」受賞（ローレルスクエア登美ヶ丘第1期）
- 1990～2003
なんばパークス 企画・計画・設計を担当

『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/>

団地再編叢書 vol.04

Profile Sheet : 2012

2013年 1月 1日 第1版第1刷 発行

2013年 8月 1日 第2版第1刷 発行

企画・編集 江川直樹 宮崎篤徳 倉知徹 / 関西大学 戦略基盤 団地再編プロジェクト室

発行所 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3-3-35

電話：06-6368-1111（代表） 内線：6720

本研究は、「文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業（平成23年度～平成27年度）」
によって実施されたものである。