

『団地再編専門家養成セミナー・テキスト』  
(団地原論シリーズ・団地再編シリーズ)

VOL. 11

戦略的研究基盤 団地再編プロジェクト



## はじめに

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。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。

2015 年 3 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



## 本書の作成の趣旨と経緯

### ◆団地再編専門家養成セミナーの趣旨

今から 40 年前、日本の都市化がはじまった時代以降、各地に多くの公的な集合住宅が供給され、その数は、現在、旧公団住宅が 77 万戸、公営住宅が 220 万戸団地にも達します。これらの公的な住宅は多くの場合、団地という形で建設されました。

それらの住宅は、建設時期や立地条件を勘案して、建て替えが進められていますが、多くは「ストック活用」、つまり、建て替えをしないで活用していくことになっています。「建て替えをしないで活用していく」ためには、団地を「まち」として持続させていくことが必要になります。このことを私たちは「団地再編」と呼んでいます。この「団地再編」を展開していくためには、専門家がが必要です。

そこで関西大学・団地再編プロジェクトでは、2011 年からこれまで「団地再編」について検討してきた成果を踏まえ、専門家養成セミナーを実施しました。このセミナーの目的は、受講者に、「団地および団地再編」にかかる基本的な知見を提供することにあります。

### ◆本書の作成経緯

上記の趣旨に基づき、団地原論シリーズ（2014 年 5 月～7 月）、団地再編シリーズ（2014 年 10 月～11 月）、それぞれ 8 回行った講義内容をテキスト化したものが本書になっています。団地の成立と展開、そしてその新たな課題と再編への取り組みについて、基本的な情報を提供していますので、是非ご活用ください。

2015 年 3 月  
取りまとめ担当  
鳴海邦碩  
岡絵理子

## | 目次 |

### 第一部

# 団地原論

## シリーズ

- 団地原論① 集合住宅団地の誕生と世界への展開 / 鳴海邦碩 ..... 1
- 団地原論② 社会主義国の集合住宅団地と経済開放後の変容 / 鳴海邦碩 ..... 13
- 団地原論③ 三公住宅の成立と集合住宅団地の開発 / 岡絵理子 ..... 25
- 団地原論④ 集合住宅団地の日本での展開  
～市街地内および緑辺部での開発から郊外開発へ / 鳴海邦碩 ..... 37
- 団地原論⑤ 集合住宅の技術  
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 ..... 47
- 団地原論⑥ 多様な団地管理の仕組み / 川端宏幸 ..... 61
- 団地原論⑦ 住宅市場における 3 公住宅の位置付け / 森山秀二 ..... 75
- 団地原論⑧ 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 ..... 95

第二部  
**団地再編**  
シリーズ

- 団地再編① 公共住宅政策について ―国際比較を交えて― / 平山洋介 ..... 111
- 団地再編② ヨーロッパにおける団地再編の空間的手法 / 大坪明・江川直樹 ..... 123
- 団地再編③ ライフスタイルと暮らしのニーズの把握 / 岡絵理子 ..... 139
- 団地再編④ 元気な暮らしの生み出し方 / 岡絵理子 ..... 147
- 団地再編⑤ 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 / 星田逸朗・伴年晶 ..... 155
- 団地再編⑥ 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 / 星田逸朗・井上洋司 ..... 169
- 団地再編⑦ 団地再編のケーススタディ / 江川直樹・田邊豪二 ..... 187
- 団地再編⑧ 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 ..... 203



## 執筆者一覧 (50音順)

---

**井上洋司** いのうえようじ …… 団地再編⑥  
株式会社 背景計画研究所 代表  
関西大学 団地再編プロジェクト 客員研究員

**江川直樹** えがわ なおき …… 団地原論⑧、団地再編②・⑦・⑧  
関西大学 教授  
関西大学 団地再編プロジェクト 代表

**大坪 明** おおつぼ あきら …… 団地再編②  
武庫川女子大学 教授  
関西大学 団地再編プロジェクト 研究メンバー

**岡 絵理子** おか えりこ …… 団地原論③、団地再編③・④  
関西大学 准教授  
関西大学 団地再編プロジェクト 研究メンバー

**川端宏幸** かわばたひろゆき …… 団地原論⑥  
兵庫県住宅供給公社 理事長

**田邊豪二** たなべこうじ …… 団地原論⑧、団地再編⑦  
UR 都市機構 西日本支社 ストック事業推進部

**鳴海邦碩** なるみくにひろ …… 団地原論①・②・④  
関西大学大学院 客員教授  
関西大学 団地再編プロジェクト 研究メンバー

**伴 年晶** ばんとしあき …… 団地再編⑤  
株式会社 VANS

**平山洋介** ひらやまようすけ …… 団地再編①  
神戸大学大学院 教授  
関西大学 団地再編プロジェクト 研究メンバー

**星田逸郎** ほしだいづろう …… 団地再編⑤・⑥  
株式会社 星田逸郎空間都市研究所 代表  
関西大学 団地再編プロジェクト 研究メンバー

**三井所 清典** みいしよ きよのり …… 団地原論⑤  
芝浦工業大学名誉教授  
株式会社 アルセッド建築研究所 所長

**森山秀二** もりやましゅうじ …… 団地原論⑦  
一級建築士事務所 BA 代表

団地再編叢書 vol.11

団地再編専門家養成セミナー・テキスト  
(団地原論シリーズ・団地再編シリーズ)

2015年3月1日 初版第1刷発行

企画・編集 江川直樹 鳴海邦碩 岡絵理子 倉知徹 宮崎篤徳 / 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

本書は、「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）」によって刊行されたものである。