

# 老朽化した UR 団地の建て替え 3 事例

## —多摩平の森・武蔵野緑町パークタウン・シャレール荻窪—

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. 099



写真 1. 多摩平の森（樹木に囲まれた高層住棟）



写真 2. 武蔵野緑町パークタウン  
（住棟間を縫う歩路）



写真 3. シャレール荻窪（地域に新しい都市景観が生まれた）

### 老朽化した UR 団地の建て替え 3 事例

建て替え 3 団地を視察した。注目した共通点は、JR 中央線沿線に昭和 30 年代前半に建設された中層住宅とテラスハウスの複合型団地の建替事業であること、計画段階に団地住民や周辺地域住民との協議が入念に行われたことである。特に前 2 者は住み続けることを前提とした居住者参加による団地再生事業の先進事例として知られている。

団地再編プロジェクトでは事業推進の経緯について

「公的賃貸住宅の団地再生ガバナンス（2011 年、角橋徹也）」、「UR 賃貸住宅を公的に再生・活用する（2012 年、増永理彦）」、「団地を『ふるさとにする』方法を考える・『生活空間の履歴』の解説と協働をめぐる（2012 年、延藤安弘）」が報告されている。

本稿は完成した建物環境と住民の居留意識を観察した記録で、3 団地の事業概要は比較表にして末尾に示した。

## 1. 多摩平の森（日野市）

豊田駅直近に位置する郊外の大規模団地である。従前団地は中層住棟とテラスハウスが歳月を重ねた樹木群に覆われた巨大な緑の塊となって区画整理街区を構成していた（図1・写真4、5、6）。

### □再生のテーマ

団地再生は駅周辺のまちづくり計画と一体で取り組まれ、①緑の継承と環境共生、②シニアライフと子育て環境の支援、③コミュニティ支援のサービス充実、④防災を主テーマにした日野市マスタープランをもとにして推進された。事業プロセスで行政・住民・公団の「三者勉強会」の果たした役割が重い。（前掲報告）

### □施設計画と空間計画

街区はそれぞれ高層化した一団地として再生され、樺やユリノキなどの並木の街路と、自然公園（多摩平の森）につながる緑の回廊で統合されて新しい街に生かかわった。各街区の共用空間は豊かである。つまり強い目的意識と余裕ある空間的資源

をもっていることで空間形成への取り組みは比較的簡潔である。三者勉強会の課題は街区の土地利用と施設の選定、配置と管理方法の決定であり、福祉・公共施設、商業・利便施設、幼稚園、民間マンション、戸建住宅用地などの企画検討が繰り返された。ちなみに都営住宅が導入されて地区内に住み続けた人を合わせると、再入居者率は約70%である。

### □豊かな公空間や共用施設

豊かな緑がおおらかな計画を導き出している。自然公園につながる住棟の風景はフィンランドのタピオラを連想させる。ゆりの木通りでは大木を回り込む形の公道ができたし、側道の緑地の管理が管理組合に委ねられた。共用広場の一部の植栽も同様に管理を託されることになり、柔らかい草花の庭が生み出されている。

集会所がユニークである。異なる会合規模を想定した集会所を3街区に分散して配置して柔軟に使いまわし、内部の活動の様子が見えるようにつ

ルなどが緑の回廊を形成していて、共用空間が豊かである。

### □さらに魅力的な街並みに

周辺地域と一体に区画整理街区を構成していて団地には周辺との孤立感がなく、街路に面した住棟と街路樹による風景が美しい。しかしこれらは樹木のシルエットの織りなす効果であって、住棟計画にその意識が希薄なのが惜しまれる。各街区に戸建て住宅や施設付き住宅等を交えたり、駐車場棟の街路面に街並み形成への細やかな配慮が加われば、この団地の街路散策はもっと魅力的になるのではないか。

## 2. 武蔵野緑町パークタウン（武蔵野市）

（図1、写真7、8、9、10）

訪れて最初にお会いした散歩中の初老の女性との対話、「団地を見せてもらいに来ました、大阪からです」「有難うございます」。これまで多くの団地に行ったけれど、「有難う」と言われたのは初めてで小さい感動から始まった。そう、団地の随所に愛され続けている気配を感じる。

めずらしい円形敷地の団地は従前、環状通路と十字にクロスする緑道に沿ってスターハウスが、周辺に中層住棟が配置され、中央広場の美しい円形集会所が焦点になったおおらかな空間構成は、成長した樹木に囲まれた素晴らしい外部環境を形成していた。

周囲が閉ざされ、わずかに外周の道路と接触する形状の団地ゆえに、高層化された建替え後も従前に近い住棟配列と住環境の良さはうまく継承された。

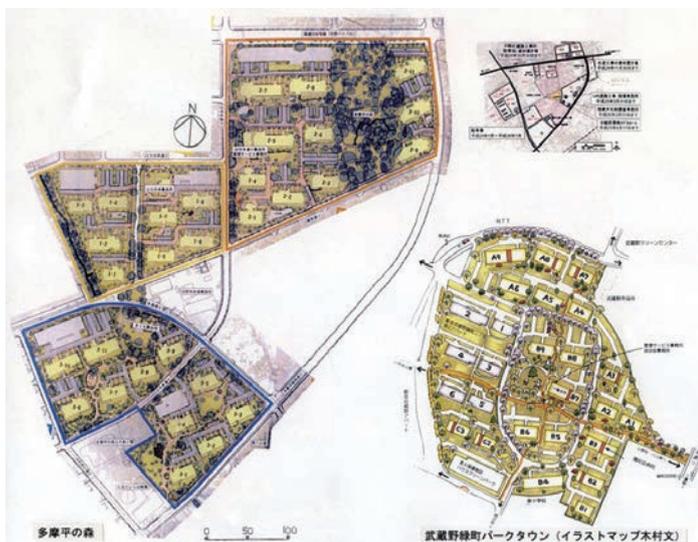


図1. 多摩平の森と武蔵野緑町パークタウンの配置図



写真4. 住棟と自然公園（多摩平の森）が融合



写真5. 道路を曲げたユリノキと植栽側道



写真6. 団地を結び合わせている集会所

## □反映された住民の要求

住民たちは最初に提示された駐車場に埋め尽くされた建て替え案を拒否した。そして専門家のサポートを得ながら、樹木や多くの昆虫が生息する環境を維持することが、とりもなおさず人の生活の息吹を失わない住環境づくりにつながるという考えのもとに、長期間の協議を経て公団（当時）の理解や自治体の協力を引き出して現在の環境が実現した。

## □すべてが使う庭として

住棟群は標準的なUR賃貸住棟であるが、中心部に高層棟を集め周囲を中層に抑える配置をし、かつ住棟長さを適度に分節しているため、高密度ながら圧迫感のない天空が生まれている。

道の空間は環状通路が高層棟と中央広場を取り囲み、広場沿いに緑道が屈曲しながら団地を東西に横切り、直交して住棟間を通過して南北に歩路が抜けている。それらすべての交点に位置してウッドテラスをもつ集会所が適切に設けられて団地の中心となり、活発に利用されている。

環状通路等には保存された桜並木や多くの樹木が成長して空間を演出していて、団地全体が使う庭となって生活にとけこんでいる。



写真7. 圧迫感の少ない高層住棟と中央広場



写真8. 保存樹木に囲まれた環状通路

随所に設けられた歩路は住棟のエレベーターホールを通過して隣の住棟のホールにつながって効果的だ。ホールの床や壁面のデザインに住人が作成した陶板を貼っているが、デザインモチーフにかつての団地への思いが表現されていて、さりげなく象徴的である。

緑道、環状通路や広場は団地住民のみならず周辺地域の人たちにとってもよい散策空間になっていて「パークタウン」のネーミングが生きている。

## □周辺地域や併設施設が一体で

団地の一部は中層の都営住宅と介護老人保健施設に生まれ変わった。建て替えに際して都営住宅の約半数112戸に低所得者の移転が実現した。管理は異なるが環状通路に接した住戸で空間を共有する住民は継続居住をしている。

## 3. シャレール荻窪（杉並区）

（図2、3、写真11、12、13、14）

周辺地域は戸建住宅があちこちで低層マンションに変化しながら発展しているアーバニティの高い住宅密集地である。そのなかで従前の荻窪団地の、スターハウスを両側に配して周りを高層住棟が取り囲んだ、湾



写真9. 横断する緑道と集会所周辺



写真10. 構内通路は地域の散策路である

曲した道路の空間は団地の名所として、都市のオアシスになっていた。

## □地域改善と一体の建て替え計画

建て替え事業は荻窪3丁目地区・地区計画の一環として外周道路の拡幅や緑地、公園整備と一体に計画された。地域の重要課題は防災対策であり、団地は広域避難場所に指定されている。

居住者や周辺地域住民のワークショップを繰り返して確認されたのは「団地を地域に開く」という共通認識であった。計画は、①従前の風景の記憶の継承、②東西の地域をつなぎ地域交流の核になる開放的な形状、③善福寺川緑地からの風の道をつくり、南北の地域をつなぐ都市公園、④広域避難場所としての防災性の確保等を目指した。



図2. 荻窪構想図



写真11. 従前団地の記憶（湾曲道路）



写真12. 東西の地域を結ぶオープンスペース

## □都市型住宅として

建物配置は片廊下4層の住棟形式を基本に、南北軸の棟を取り入れて囲み庭型の2つの住棟ブロックをつくり、ブロック間のオープンスペースを主軸として東西地区をつなぐ。西側は善福寺川に沿う公園に面して風を呼び込む住棟とし、東と北側は湾曲道路と交差する外部空間を繰り返し設けて「記憶」の演出をはかる。さらに住棟群と中庭を貫く半開放の歩路を通して南北の主軸とするという構成である。



写真 13. 川沿いの公園と西向き住棟



写真 14. よくまとまった住棟中庭なのだが...

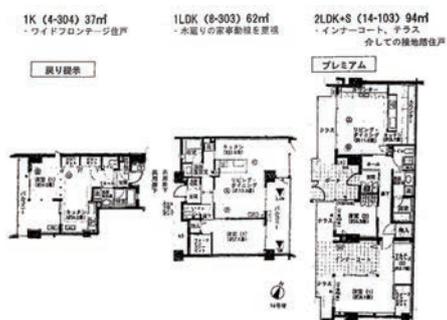


図 3. 住戸プランの試み例

外観はシンプルな表現で、4階建ての住棟は周辺の住宅群とスケールが合った都市景観をつくっている。西側棟のファサードや1階住戸の外向き入口は川沿いの公園と馴染んでいるし、将来伸延してくる道路への対応も想定されているようだ。

住戸プランは従来のUR賃貸の枠を脱して、都市型住宅の試みが意欲的に取り組まれている。

## □都市に必要なもの

東側の湾曲道路沿いに直線の記憶がもう少し意図されていたらどうだ

ろうと想像した。どうぜん時間経過により新しい風景が醸されるだろうが、対面用地が民間譲渡されるとして、建て替えの機会にこそできる時間のイメージ豊富な道路空間を確保しておきたかった。

構内の中庭や歩路はスケールもデザインもきれいにまとまっている。ただ他の2事例と比較して見るためもあるが、何もかもが完成されすぎていて、棲家としてはいつまでも見る空間であって、使う空間にならないのではないかと感じる。

表 1. 老朽化したUR団地建て替え3事例の比較

概要	多摩平の森	武蔵野緑町パークタウン	シャレール荻窪
	敷地面積 30ha 戸数 2,792戸—1,528戸	敷地面積 6.9ha 戸数 1,019戸—1,095戸	敷地面積 (一期 2.55ha) 戸数 875戸(一期 411戸)—600戸
1、主体・運用 ① 建て替え事業への居住者の参加	・住み続けることを前提とした居住者参加による団地再生事例。居住者参加の事例の中で最も進んでいる。 ・居住者、公団、自治体を交えた「建て替え三者勉強会」を継続している。	・住み続けることを前提とした居住者参加による団地再生事例。居住者、公団、自治体との、柔軟な話し合いの結果素晴らしい居住空間となっている。	・居住者を交えたワークショップにより計画検討。(建て替え懇親会11回、周辺まちづくり懇談会6回、開取りの会5回) ・団地周辺の住民参加による、より開かれた街づくりを試行している。
主体・運用 ② 住民の反応	・笹原自治会長から直接ヒヤリング。一般住民のヒヤリング機会なし。	・居住者二人の方にヒヤリング。二人とも居住環境に満足・誇りに思っておられた。	・住民ヒヤリング機会なし
主体・運用 ③ 街づくりのためのコミュニティ活動	・自治会の活動は極めて活発。建て替え完了後も、持続できる街づくりの仕組みづくりに取り組んでいる。	・集会所を中心に、活気のあるコミュニティ活動が展開されているように見受けられる。	・不明
主体・運用 ④ 民間への土地分譲分割	・1/3を民間へ分譲 開発への住民の参画可能性不明?	・なし	・戻り住宅棟の完成後、残る土地は民間へ分譲分割。住民の参画は不明?
2、空間 ① 建て替え前環境資産の取り込みの程度	・住棟は高層化した。桜やユリの木の街路と街路樹、もみの木等の繁る自然公園等、団地の大きなフレームを残して再生している。 ・ルネサンス計画として、複数の既存住棟を保存再生しているが、当初から計画的に残されたものか・・・ ・従前の多摩団地のイメージを継承しているが、再生した団地の空間として何が足りない。	・住棟は高層化した。桜の太木・豊かな緑・小道や幹線路など団地の大きな骨格を残しながら、建て替え再生をおこなっている。 ・落ち着いた住心地の良さ、そして優しさがある。	・建て替え前と同様、中層棟(4階)で建て替え、住戸総数は減少。 ・団地中央の幹線とその片側の街路樹程度は残しているが、敷地内の保存樹木の質・量の保存状況は不明。 ・従前の住宅地の環境資産が失われ、全体として新しく割り替えられた雰囲気がある。建て替え団地として、イメージの継承にやや欠ける。
空間 ② アーバンデザイン	・区画街路ごとにきちっと整備されている。 ・団地全体として見ると、街区ごとに分断され、一つの団地としての繋がりがややまとまりに欠けるのでは?	・円形の野球場跡地利用のため、環状の桜並木の街路と広場を中心に、一つの団地としてのまとまりがある。 ・住棟のデザインには新しさが無いが、全体として魅力的な街に再生されている。	・住宅地の空間構成・デザインともよくできていて魅力的であるが、ただし建て替え団地として見ると、これで良いのかという疑問が残る。
空間 ③ 街並みとの整合性	・周辺の街並みと団地一体化するような街づくりが課題。沿道にもっと周辺の街を取り込んだ街並みにできないか?	・外周道路に接する住棟の高さをやや抑え、緑と空地で周辺への威圧感が緩和している。	・4階建ての住棟は周辺の街並みとのなじみが良い。ただし街路沿い住棟の足元は、もっと開いた形にすることを望む。
3、機能 ① 新たな土地利用、新たな施設の導入	・持続可能なまちづくりを目指している。福祉・公共施設や商業・利便施設、都営住宅や低層住宅用地を含めた新しい土地利用と用地の保留を計画的に進めている。	・住み続けることのできる街を目指し、老人保健施設や都営住宅を取り入れている。	・広域的な避難拠点としての役割を果たしながら、周辺に開かれた空間・集会所が導入されている。貸農園等も新しい試みである。

## 『老朽化したUR団地の建て替え3事例

—多摩平の森・武蔵野緑町パークタウン・シャレール荻窪—

文責：安原 秀 (OLAの会) 三谷 幸司 (三谷都市建築設計室)  
作成協力：保持 尚志 (関西大学大学院 博士後期課程)

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.jimbo.com>