

関西における団地再生の試み

大坪 明 *Written by Akira Otubo*

関西の団地再生の動向

高度経済成長期に建設された集合住宅団地やニュータウンが、40年以上経過した現在、様々な課題を抱えてきている。それは一昨年辺りからマスコミに取り上げられ、世間の関心を惹くようになった。各地の住宅団地は、以前から住環境を改善するエレベーター（EV）設置や1室増築等に取り組んでいた。しかし課題は多岐に渡り、物理的対応だけでなく、生活改善の総合的対策が必要だ。関西の団地・ニュータウンの再生動向を大まかに把握するために、40年以上経過した主な団地やニュータウンの動向を次ページ表1にまとめてみた。

千里ニュータウン（NT）をはじめ利便性の高い立地では、デベロッパーによる等価交換方式の建替および管理主体による高密度化建替が盛んだ。都市機構による建替団地では、基準より低い従前容積の2倍程度で建替が完了しているが、余剰地に建設される民間分譲団地では、基準容積を一杯使うことが当然であり、従前密度との違いが極めて大きくなっている。余剰容積を活用する高密度化建替では、新住民の流入により世代ミックスが促進される面もあるが、高層化による視線遮蔽や圧迫感増大など、地域環境が大きく変化している。いずれにせよ団地の再生手法は、基本的にはスクラップ&ビルドが主体となっていると言える。

しかし、都市機構が2007年12月に出した賃貸住宅団地のストック活用方針（1）によると、60年代後半以降の団地はストック活用が大半になる。また、大阪府営住宅に關して2007年1月に「ストック総合活用計画」が策定され、建替・改善（耐震改修、バリアフリー化等）の方針が打ち出された。

一方、関西の代表的大規模団地の一つである泉北NTでは、再生に向けた方向性の検討が始まった。民間デベロッパーによる建替が進む様な立地ではなく、地域資源を活用した再生が模索されている。

時代の変化

2008年は環境派には記念すべき年として後世に記憶されそうだ。米国発の金融危機が世界を駆け巡って米国流金融資本主義の終焉とも言われ、生産・消費・金融とも過剰性に対する疑問符が付けられた。最近では「MOTTA IN AIEE」モッタイナイ（と）という言葉が各国で注目を集め、省資源・循環型社会を語る世界共通概念となった。無駄を省いた暮らしは、国際的にも急務の課題として私たちに生活方法の変更を迫り、浪費を戒める「リデュース」、「リユース」、「リサイクル」が今日のパラダイムとなっている。極端な過剰性を原動力とした米国流資本主義の終焉は、これと符合する。そ

表1 関西における主要な住宅団地・ニュータウンの再生動向

団地名	立地	建設年	規模、概要等	団地の再生動向
金岡団地	大阪府堺市	1956～	675戸。住宅公団が1956年に初めて建設した賃貸集合住宅団地	1994年から高層団地に建替えられ、現在はサンヴァリエ工金岡となっている。
香里団地	大阪府枚方市	1957～	5,800戸余。戸建と賃貸集合住宅の混合。公共・公益施設・教育施設等を含	1992年には再生グランドプランが策定され、賃貸集合住宅やセンター施設は老朽化に伴う高層高密度化による建替事業が開始された。余剰地は民間事業者に分譲され、民間マンションが建設されている。
千里NT	大阪府豊中市・吹田市	1960～	1,160ha 計画人口15万人 大阪駅から北へ約11Km、新大阪・伊丹空港へ約30分で到達できる国土軸直結の利便性が高い立地	1995年には大阪府住宅供給公社の分譲集合住宅団地が「フォルム千里中央」として建替第一号となり、その後好立地を活かした団地の建替が公・民含めて続々と動き出した。大きな再生に関する方向性を規定するために2006年から「再生のありかた検討委員会」が設置され、2007年に再生指針が策定された。
新金岡団地	大阪府堺市	1963～	府住供、府営、公団の賃貸住宅および分譲住宅や、民間の分譲住宅、企業社宅等が混在	1987年地下鉄御堂筋線の中百舌鳥への延伸に伴い、新金岡駅開設。バブル時代から分譲棟の民間事業者による建替え話があったが、なかなか合意に至らなかった。現在は公団・公社等で部分的に建替事業が継続中。
西武庫団地	兵庫県尼崎市	1962～64	4～5階建て2,192戸から高層1,165戸に建替えられた	高層住宅団地となり、視線遮蔽・圧迫感増大等の課題も出現している。余剰地は民間に売却される予定。
浜甲子園団地	兵庫県西宮市	1962～64	31.1ha、4,600戸 既に一部が浜甲子園団地さくら街として建替えられた	余剰地は近隣の大学がグラウンドとして利用。今後も順次建替えられる予定であるが、一部はストックを活用した再生になる可能性も残されている。
金剛団地	大阪府富田林市	1963～	5,032戸	ストック活用予定。
明舞団地	兵庫県神戸市・明石市	1964～	197ha、 約11,000戸	2001年から再生・活性化に関し様々な取り組みを開始。2003年兵庫県が「明舞団地再生計画」を策定。明舞団地の人口は1975年の37,000人をピークに2000年に26,000人に激減した。現在再生に向けた様々な取り組みがなされている。
泉北NT	大阪府堺市	1965～	1,557ha 計画人口18万人 大阪南部の泉北丘陵に広がる大阪随一のニュータウンである	堺市では再生の検討を庁内で行っていたが、2008年度にニュータウン再生指針策定懇話会が発足し、再生の方向性を専門家や市民代表を交えて検討中。千里ニュータウンの様な好立地ではないので、地域資源の確認とそれらの有効活用が考えられているところである。

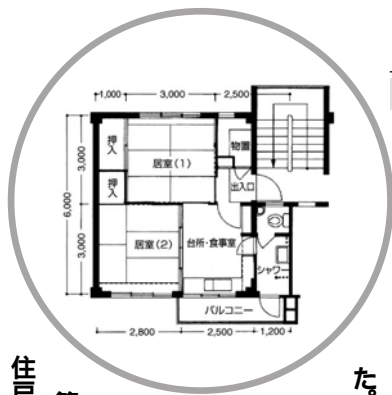


図1 51C-N平面図(5)

内部プランを再構築することで、従前と

住戸内の間仕切りを一旦取り払い、

等の把握にも努めた。実験では、

週間設けて、使用上の問題点を

内容を発表するとともに、

平成20年度は試用期間を1

で、各大学が1住戸ずつ改修

をし、シンボジウムで改修

を、平成20年度は試用期間を1

た。平成19年度は西武庫団地(3)、

棟を利用し住戸自主改修実験を実施し

大学の学生が平成19・20年度と都市機構の団地住

会の後援を得て開催した。啓蒙に加え、複数大

研究会は、平成20年度には松村秀一東大大学院教

授による超長期住宅に関する講演会を同協議

示会を数年前から開催している。あわせて同研

ン研究委員会が同協議会と共同で大阪での展

でも都市住宅学会の住宅団地のリノベーション

の優秀作を顕彰し、展示会も開催している。関西

協議会は、団地再生をテーマとする卒業設計の

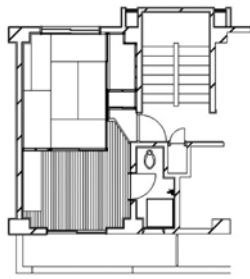
する啓蒙や試みがなされている。団地再生産業

このような流れを受け、建物の長期使用に関

ストック活用の模索

れは建設分野では、省資源・省エネルギー、資材の削減・再利用や再生利用、既存建物の長期利用といった課題となって現れている。

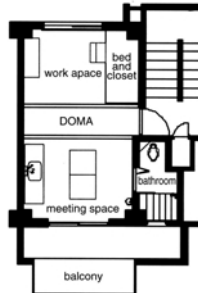
図2 武庫川女子大学の改修前後の住戸（西武庫団地）



従前平面図



従前北半分の和室6畳



改修後平面図



パブリック側空間
(スノコ敷バルコニーに繋がる)

西武庫団地での 武庫川女子大学の 実験概要

は異なる利用の可能性を提示し検証した。改修住戸は、両年とも51C型(図1参照)の流れを引く住戸であった(5)。

29㎡という限られた広さなので、住機能を充足する改修案であった。この架構ではスラフの小梁が無く、1室化には好都合であった。1階床は木造で地面より約90cm高く、床下も活用す

ると多様な空間作りも可能だ。今回の実験では、機構側から躯体・外観の変更が禁止されたが、バルコニーは拡張の可能性があり、外部専用スペースの拡大は生活スペースの拡張につながるものである。

想定居住者：23歳独身女性。

住戸の1室空間化、中央土間によりプライベートとパブリックな空間の心理的分離。

就寝の場と収納を固定間仕切りと中段の上下使い分けて確保。既設風呂桶を撤去してシャワー室として再構成し、想定された居住者の実生活における生活

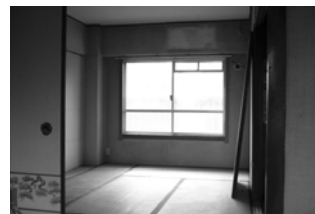
実態を反映。

バルコニーに木製スノコを敷いて室内と同レベル化、建具開放時の内外空間の連続性実現。

改修対象外住戸からのフローリング材リユースにより、省資源・廃棄物削減を試行。

土間による心理的結界により、視覚的広がり確保しつつ空間の分化に成功。住まうことを前提とした空間作りは、施工の巧拙を超えて「現代住居」としての一つの在り様を提示している。

図3 武庫川女子大学の改修前後の住戸（浜甲子園団地）



二間続きの和室



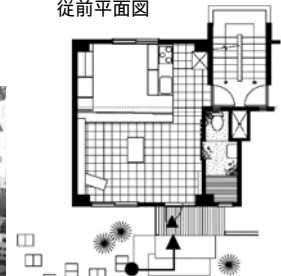
従前平面図



土間での集まり



外部からのアプローチ



改修後平面図

浜甲子園団地での 武庫川女子大学の 実験概要

一方、浜甲子園団地での住戸は39㎡と前年に比して3割ほど広く、他大学も多様な機能を盛り込むと同時に、住戸内と街との関係強化、住戸空間の外への拡張が模索された。これは、団

地再生における非常に重要な手法を示唆している。この架構では、従前の南北間の間仕切り部の小梁が空間を規定する要素として働くので、この部分に軽い間仕切りを設けた改修事例が数例出て来たこともうなずける。

全ての住設機器を機能させ、生活側から設計内容を検証。

DKとそれに隣接する和室の1室化とDKの土間化、主アプローチをバルコニー側に転換。土間はギャラリヤやカフェ等、街の人と住民のコミュニケーションを図るパブリックな空間設定。

起居・食事スペースは、キッチン、収納、デスク、ベッド等をしつらえプライベートな空間設定。

バルコニー外部のアプローチテラスを生活空間の延長として利用。

住戸住棟の内外の境界を取り払い、相互の貴入を促進。

結果の意義と新たな動き

この実験の主目的は、「解体される住棟住戸でも、現代的ニーズに応え使い続けることが可能かどうか」、「居住者ニーズを反映する改修を居住者「素人が担い得るか」を検証することであった。実際に住み、長期の使用に耐え得るか

という検証が、時間の都合で十分にできず、今後の課題として残っているが、構造耐力上の問題は別として、利用面では実験の目的をおおむね達成できた。

この類では、大阪市住まい公社で、建替前の団地を有効活用し、平成17年度から数団地において建替までの間、5年間限定で住戸内の自主改修も可能という建前で入居者を募集し好評を得ている事例がある。住戸、勉強部屋等、トランクルームに利用でき、賃料の安さもあり一般住戸の利用が最も多いが、実際に大規模に改修されたのは今のところ1戸のみらしい。これは、期間限定のストック活用であるが、改修後に転居する際の評価や手続きを整備すれば、建替前団地に限定せずに広く活用できる手法でもある。

さらに都市機構西日本支社では、「向ヶ丘団地」の二画で、増・減築を含むストック活用の実証実験を行う。これは別稿で詳しく紹介されているが、現行法規に合致させ建築確認申請も提出することにより、技術の普遍化を目指すもので注目したい。居住者を募集し、実ニーズの把握まで行えば、その意義はさらに増す。また武庫川団地では、子育て支援を団地再生の戦略のテーマとする、「団地再生の具体的方策に関する研究会」が組織され、具体的な提言がなされるなど、再生への取り組みが具体性を帯びてきている。

一方、泉北NTでは、「在宅・長寿のわがまちづくりモデル事業」が平成18・19年度に一部地

区で実施され、「地域で取り組む健康づくり」、「緑道を活かした外出機会の創出」、「高齢者の戸建住宅に関する調査」、「住民参加型福祉サービスを提供するNPO設立検討」、「認知症WGへの参画」等のソフト面から、高齢化した地域社会を安全・安心にする試みも見られる。また、大阪ガスの実験集合住宅NEXT21では家庭用燃料電池の活用も試みられている。これらの福祉やエネルギー方面の試みについては団地再生産業協議会のHPも参照されたい。団地やニュータウンの再生に向けた多面的模索が各地で広がりがつつある。

CEL

- (1) 2008年6月版の「UR賃貸住宅ストック個別団地類型(案)一覧」<http://www.ur-net.go.jp/stock/pdf/20080602/stockktye.pdf>
- (2) 元ケニヤ環境副大臣ワンガリ・マータイさん(環境保護活動面で2004年にノーベル平和賞を受賞)の提唱
- (3) 参加大学：武庫川女子大学、関西大学、京都工芸繊維大学、大阪市立大学、大阪工業技術専門学校
- (4) 参加大学：武庫川女子大学、関西大学、京都工芸繊維大学、大阪市立大学、大阪大学、神戸芸術工科大学
- (5) 出典：鈴木成文著『51C白書 私建築計画学戦後史』住まいの図書館出版局

□ 大坪明(おおつばあきら)

武庫川女子大学教授・団地再生産業協議会特別会員。1973年大阪市立大学大学院修了。74年(株)アール・アイ・エー入社。大阪支社副支社長を経て、2006年に同社を退社し現職。集合住宅や集合住宅団地、公共施設、再開発ビルなどの設計に従事。大阪府公社山田西A団地で府景観建築賞受賞他。