

既成市街地での開発、面開発市街地住宅

既成市街地内での開発形態として市街地住宅がある。
市街地住宅はその後に地域整備を行ないながら住宅建設を行う、「地区市街地住宅」、「面開発市街地住宅」へと発展していく。

一般市街地住宅（ゲタばき住宅）

市街地住宅

市街地住宅は既成市街地内の用地に土地所有者と提携して借地方式で建設した。低層部に商業・業務用施設、上層部に公団住宅が取り込まれることが一般的で、施設部分に区役所等の行政施設が入っているケースもある。施設部分を下駄に例えて、ゲタばき住宅と呼んだ。既成市街地内での建設であるところから、要求する日照時間も郊外住宅の基準の約半分とし、都市中心部での住宅供給を進めた。



西長堀市街地住宅

※借地方式とは、土地所有者の土地を公団が賃借し、賃貸住宅の建設・管理運営を行う制度である。

地区市街地住宅

従来の単独的な建設から、より積極的な都市再開発の要請に応えるべく、隣地を買収する制度や地区市街地制度を導入し、連続的に市街地住宅を建設した。これまでの点的な開発だけでなく、広範囲にわたって線的に開発することにより、都市住宅としての優れた環境を確保し、街路事業等とともに都市の再生を果たそうというものであった。これらは、地区市街地住宅と呼ばれ、その後の面開発制度につながっていった。実施例としては青山地区、三鷹駅前地区などがある。

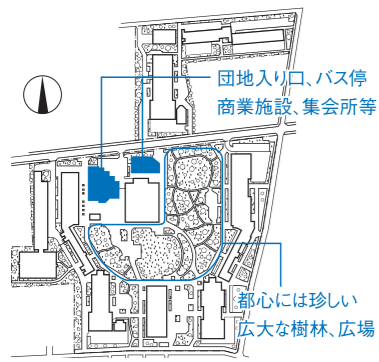


青山通りの地区市街地住宅

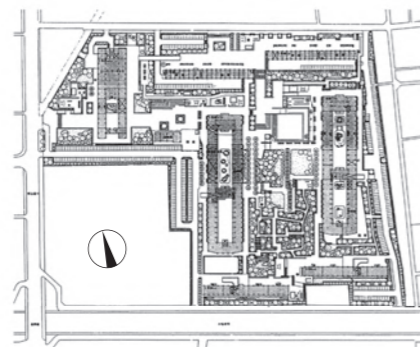
面開発市街地住宅（工場跡地等の面的開発）

都市化の進展に伴い、既成市街地内では工場などの移転が相次ぎ、大規模な空き地が生じはじめ、公団はそうした敷地（3ha以上）を全面買収し、都市型の団地建設を行っていった。これらは面開発市街地住宅と呼ばれ、一般市街地住宅が点や線であるのに対して複数

棟で面的に構成している。防災等の地域課題を解決しつつ、南北軸住棟、中廊下型住棟、ツインコリドール型住棟など郊外型にない新たな設計の考え方や住棟形式を活用し高密度な開発を行っていった。第一号の面開発市街地住宅は大阪の森之宮団地である。



北砂五丁目
団地の中央部に防災上有効な広場を想定した広大な緑地を持つ特徴ある配置で、スキップセンターコリドール型住棟など多くの試みを行った。



大島四丁目
高層板状片廊下型4棟とツインコリドール型3棟を各棟ずらしながら配置した囲み型である。オープンスペースは住棟間にまとめて確保して、北から南へ買物広場、遊び場、芝地、樹林地とアクティビティの高いものから低いものへと空間を配列している。



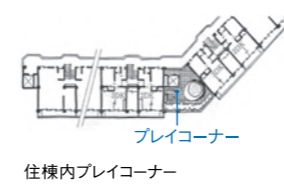
団地の高層・高密度化と空間形成手法の多様化

昭和40年代後半になると団地においても、建設計画戸数の増加に伴って高層住宅の導入が増加した。また面開発市街地住宅においても、大きなスケールのみならず中小のスケールを取り込んだ多様な空間構成に発展し、団地型の設計手法と面開発市街地住宅の設計手法が融合していった。

団地における高層住棟の導入

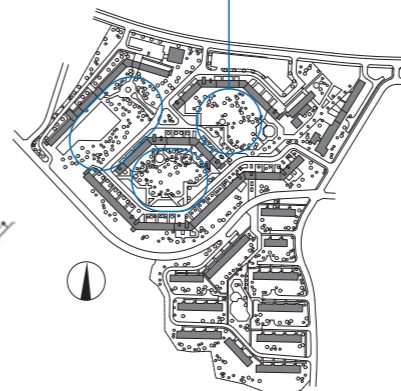
奈良北

8階建て住棟を主にした囲み配置としている。各住棟は廊下部分で連続し、中間階に遊び場も計画していた。団地設計においても徐々に密度の向上が求められ、高層住宅を採用した。住棟内でのあそび場やコミュニティスペースの計画を試みていた。



住棟内プレイコーナー

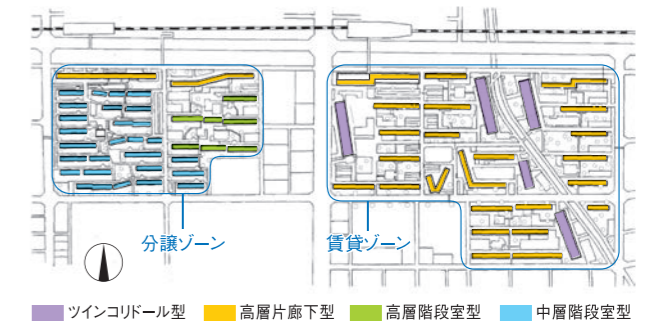
高層住棟によるおらかな囲みによる
中層住宅団地にはない植栽空間



奈良北

高島平

整形の区画整理街区内部での大規模高密度開発である。分譲ゾーンは中層階段室型住棟と高層板状住棟、賃貸ゾーンは片廊下型とツインコリドール型の高層住棟を配置するなど多様な住棟構成で配置している。



高島平

団地と面開発市街地住宅の設計手法の融合

面開発市街地住宅は都市部での住宅供給のみならず防災や環境整備といった地域課題の解決にも大きな役割を果たした。ただ空間的には板状の高層住棟主体で、中層住宅主体の郊外型の団地づくりとは異なる空間となっていた。中層、高層に一部超高層を交えるなどして、団地型のこまやかな空間構成手法を活用しながら面開発に要求される容積率200%の密度を達成していくのは、昭和50年代に入って、葛西クリーンタウン、光が丘パークタウン、品川八潮パークタウンのころからとなる。なお、公団の超高層第1号は昭和48年管理開始の兵庫駅前（20階建て）である。



葛西クリーンタウン

■ コラム 先輩の声「団地設計とは、まちとすまいをつなぐ「住戸まわり」の空間設計」

中田雅資 氏

団地設計とは「すまい」と「まち」をつなぐ団地特有の「住戸まわり」の空間設計で、団地係は地形の把握から制度の把握まで必要とされる空間の責任を負った。入社当初、千里や平城などのプロジェクトに関わるなかで、敷地の持つ自然の要素（雨、風、太陽、空、土、緑）や歴史的な要素、人とのつながりを設計に反映しようと試みた。各支所の設計陣は団地会議という全国会議でそれぞれ設計内容を発表しあい、お互い刺激を受けていた。昭和40年代は標準化された住宅の大量建設の時代と位置付けられるが、団地設計においては

多様な配置計画が展開され、豊かな居住環境が形づくられた。やがて戸数の達成が組織の大目標となる中で地元自治体から「団地お断り」の動きもあり、公共団体との協議不足の設計や入居者の需要とも乖離する型別供給の中で、大量の空家発生、設計の一言見直しという事態に至った。その後は標準設計を廃止し、需要対応、立地対応、そして時間の変化に対応する設計に大きく切り替えていくことになり、タウンハウスやニューモデル中高層、まちづくり事業への参加、住市総事業につながっていくことになる。