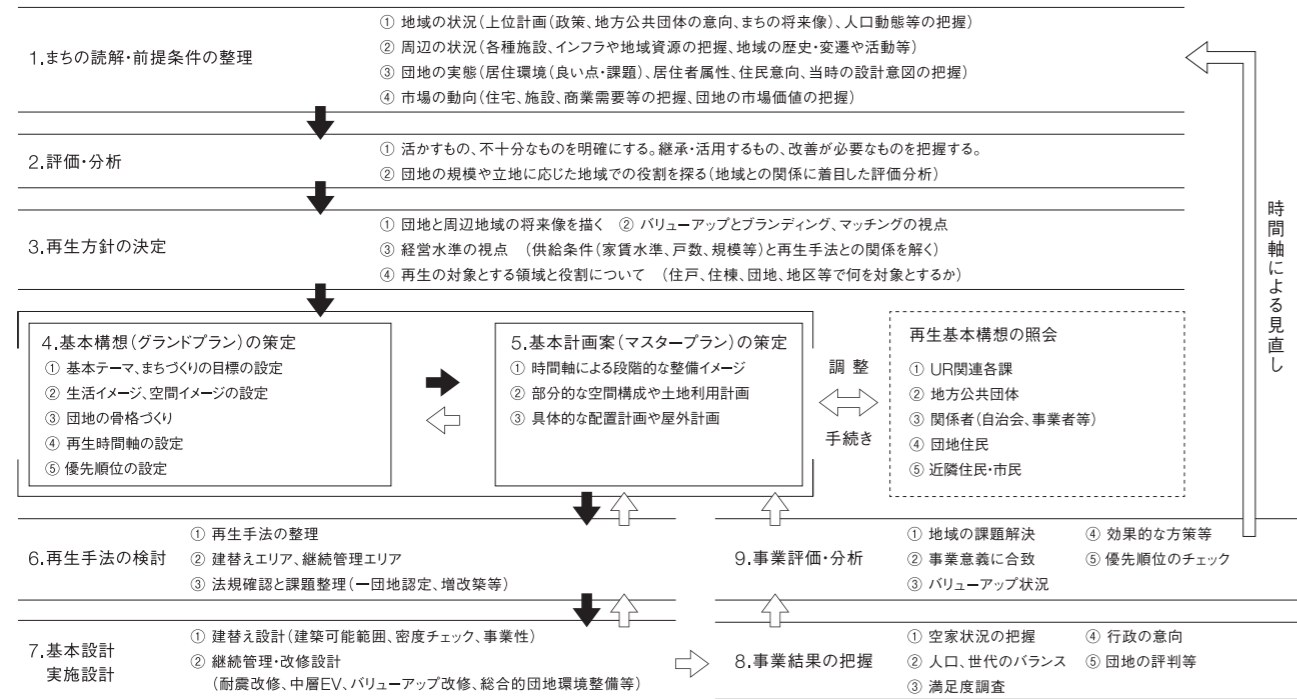


## 団地建替えのスタート

昭和30年代建設の団地は、都心やその周辺の条件の良い立地であるが、低い容積率で敷地の適正利用が図られておらず、住戸規模や間取り・設備等も現在の水準と乖離していた。そのため、好立地を活かした職住近接の住宅の供給、居住水準の向上等を図る観点から、昭和61年に関東では小杉御殿、関西では臨港第二を第1号として建替え事業に着手した。

### 建替え設計フロー

建替えでは、建設時から変容した周辺地域の状況を踏まえて、従前団地の骨格を形成している空間構造を把握し、継承すべき資源や改善が必要な課題を整理して基本計画案を策定することが重要であった。



### 事業の実施方法

建替え事業の一般的な方法は工区制である。建替えに伴う居住者の仮移転を少なくするため、戻り住宅建設工区(前工区)と仮居住工区(後工区)に分けて事業実施する方法である。後に団地規模に応じて期別制やブロック制などの方法が用いられた。

事業実施方法	内容	概念図	団地例
一般的な方法(工区制)	団地外仮移転を極力少なくするため団地を戻り住宅建設工区(前工区)と仮居住工区(後工区)に分けて事業実施する方法 ● 団地規模 概ね400~500戸/団地		小杉御殿 臨港第二
期別制	団地を適正規模に分割し、分割区域をそれぞれ単独で事業実施する方法 ● 団地規模 概ね2,000戸以上/団地		志賀 香里
ブロック制	団地全体を事業着手するが、団地を2分割し、そのうち第1ブロックは一般的な方法により事業実施し、第2ブロックは本移転のみの措置を行う方法(団地内仮移転住宅の確保が困難な団地) ● 団地規模 概ね600~1,200戸以上/団地		青戸 前原
期別・ブロック制	期別制とブロック制を組み合わせる事業実施する方法 ● 団地規模 概ね1,200戸以上/団地		霞ヶ丘 ひばりが丘

### ■ 初期の建替え団地

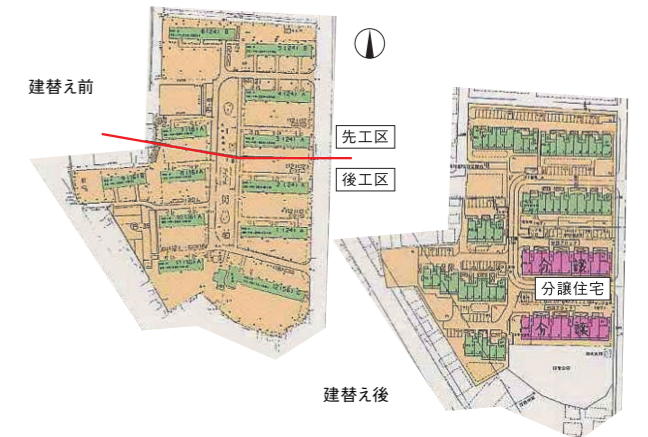
着手年度	団地名	所在地	着手戸数	供給戸数			着手年度	団地名	所在地	着手戸数	供給戸数		
				合計	賃貸	分譲					合計	賃貸	分譲
昭和61年	小杉御殿	川崎市	280	321	232	89	昭和63年	青戸	葛飾区	1,233	1,289	1,119	170
	臨港第二	大阪市	257	156	156	0		柳沢	保谷市	512	647	513	134
昭和62年	蓮根	板橋区	816	971	702	269		木月住吉	川崎市	438	345	292	53
	亀有	葛飾区	296	745	622	123		相模大野	相模原市	812	1,289	965	324
	山田町	横浜市	160	288	169	119		清水口	名古屋市	100	157	157	0
	志賀(I期)	名古屋市	448	514	386	128		滝子	名古屋市	50	49	49	0
	関目第一	大阪市	300	361	314	47		苅田町	大阪市	212	349	280	69
	臨港第一	大阪市	64	107	107	0		関目第二	大阪市	960	1,132	805	327
	千鳥	尼崎市	158	274	235	39		池田	池田市	434	563	410	153
	梅光園(I期)	福岡市	168	155	155	0		梅光園(II期)	福岡市	384	480	425	55

#### 初めての団地建替え:小杉御殿

神奈川県川崎市中原区  
従前 約1.9ha 280戸 昭和31年(賃)  
従後 約1.9ha 321戸 平成01年(賃・分)

東急東横線武蔵小杉駅から徒歩圏に位置、公団における団地建替えの第1号である。比較的事業が成立しやすい東横線沿線で敷地が中規模であるなど諸条件が整っていたため、建替え対象として選定され、昭和61年に建替え事業を開始した。

建替え前は、敷地中央にオープンスペースを有し、南面4階建て廊下型中層住棟12棟が配置されていた。容積率は53.5%であった。建替え後は、従前の南面住棟配置と骨格動線であるループ状の団地内道路を継承している。住棟は従前の4階建てから5階建てとなり、容積率は約3倍の136%である。



建替え前



建替え後

#### 期別制の採用:志賀/アーバンラフレ志賀

愛知県名古屋市北区  
従前 約8.4ha 1316戸 昭和31年(賃)  
従後 約8.4ha 1236戸 平成02年(賃・分)

中部支社初の建替え着手団地で昭和62年に事業着手した。賃貸1,316戸と多数の施設を擁していたため、一度に多数の移転者を出さずに事業を進めることが可能な期別制を全国で初めて採用した。全体を3期に分けた建替え事業は約11年をかけて行われた。建替え前の志賀団地は、名古屋支社第1号の団地である。当初は名古屋市が計画していた団地建設を実施設計図面を含めて公団が譲り受け建設された。

建替え前は、2つの大公園と、スターハウス、階段室型、廊下型の3種の住棟型式の組合せにより空間が構成され、階数も3、4、5階と変化に富んでいる。平坦な地形の中に、場所性を生み出すため、カーブする道路や公園と一体化するスターハウス住棟の採用などは、先進的な組み合わせであった。

建替え後は、公園、店舗の位置は従前団地を継承して、住棟の配置も南面平行配置としている。団地を南北に分ける幹線道路を境に南街区が分譲団地である。



建替え前



建替え後