

## 団地建替え・ストック再生

まちづくりにシフトしたことにより、建替え事業も周辺地域と連携したまちづくりの一環と位置付けられた。

この時期に入ると自ら建替えを行うだけでなく、一部敷地を活用し、

高齢・子育て支援施設等の地域に必要な機能を誘致するとともに民間事業者による住宅供給を推進した。

また、建替えを行わずに現状のストックを継続管理するための住戸改修やバリューアップ改修、

団地を地域の拠点とする地域医療福祉拠点化などの取組みも進んだ。

### 暮らし・風景の継承

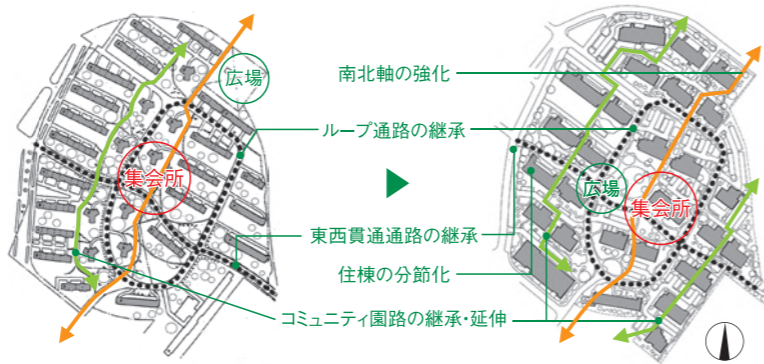
建替えにおいて、容積率の確保と従前の暮らし・風景の継承の実現が課題となった。そのため、既存樹木の保存や骨格動線を継承する

配置計画とした。また、地域の再生や環境配慮、少子高齢化、景観形成等の時代要請に応えながら設計を進めた。

#### 武蔵野緑町/武蔵野緑町パークタウン

東京都武蔵野市 従前 約6.9ha 1019戸 昭和32年(賃)  
従後 約6.9ha 855戸 平成8年(賃)

昭和30年代団地の建替えである。居住者目線からの検討が活発に行われ、良質な居住環境をどう受け継ぎ、更に良質なものにしていくかを議論した。既存樹木の保存や利活用、コミュニティ継続のための知恵(住棟の分節、戸数を減らす、南北を結ぶ通り抜けピロティ、骨格動線と1.2m幅の小径、都営住宅併設、介護老人保健施設)など、居住者が愛着を持つ場所や行為の継承が実現している。



建替え前



建替え後

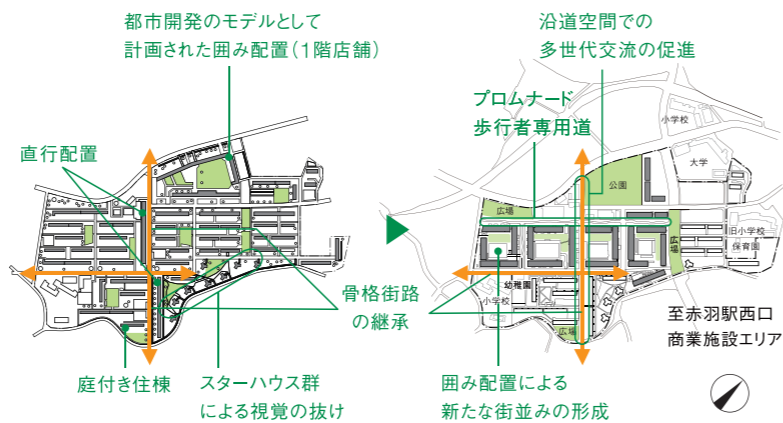
従前は旧中島飛行機製作所跡地に建設された5万人収容の野球場であったため、円形の敷地である。中央部にはスターハウスを配置して開放的な生活空間を創り、団地居住者だけでなく地域住民の憩いの場となってきた。

敷地の中央部分が低い鉢状の2段造成は、建替え後も継承している。現状の南面採光を確保するため、高層主体の南面平行配置を基本とし、高層化による圧迫感の軽減や住棟南側のプライバシーの確保ため、築山風の地形造成を多用している。

#### 赤羽台/ヌーヴェル赤羽台

東京都北区 従前 約18.5ha 3,373戸 昭和37年(賃)  
従後 約8.3ha 1,895戸 平成18年(賃)

赤羽駅を見下ろす高台に位置する旧陸軍被服本廠跡地に総戸数3,373戸の大団地として誕生した。都市型のモデル団地として、先進的な住棟配置や多様な間取りの採用など様々な試みがなされた。竣工から約40年が経過して建替えに着手。居住水準向上と周辺との一体的なまちづくりを目指して、複数の建築家の起用による建替えが進む。



建替え前



建替え後

建替え前の配置計画は、従前の道路線形を継承していた。4・5階の中層棟を基本に7階高層棟やスターハウス、専用庭付き中層(公団初)を採用し、直交配置や中央を公園とした囲み配置とバラエティ豊かな建物配置であった。公園は誘致距離を均等に配置された。

建替え後も団地の骨格である縦横道路と緑の軸を継承している。囲み配置を連続させ高層化を図った。中庭はピロティや通抜けを設けて閉鎖性を軽減し、1階住宅のテラスや玄関で建物の親密性を高め、街路を演出している。住棟デザインは街区毎の個性と全体の調和の両立をテーマとした。

#### 星ヶ丘/アーバンラフレ星ヶ丘

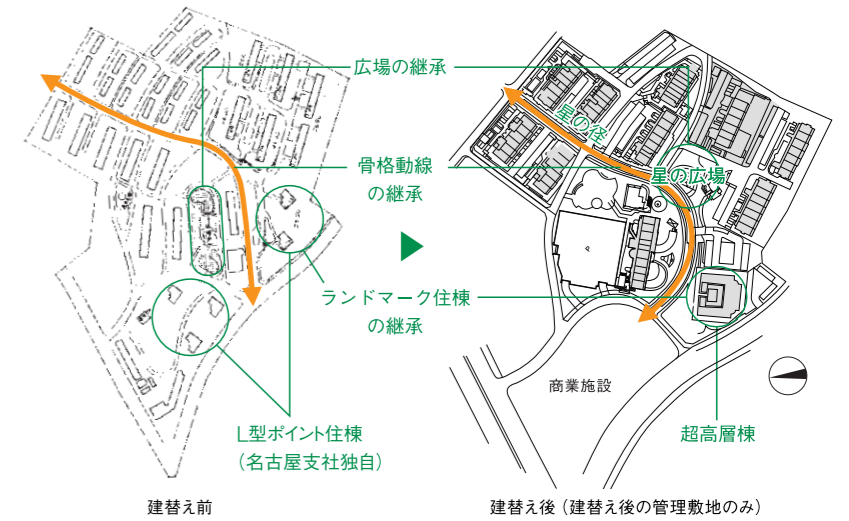
愛知県名古屋市千種区  
従前 約4.7ha 571戸 昭和31年(賃)  
従後 約3.7ha 693戸 平成5年(賃)

名古屋東部丘陵の中心に位置し、地下鉄星ヶ丘駅に近接した団地である。従前は低中層(2~5階建)の住棟が、全41棟建ち並び、団地内にはスーパーマーケット等の施設を有していた。

建替えでは、大規模な文化・商業施設を誘致し、市と連携して高齢者支援施設、保育所、市営住宅を併設した。従前からの主要動線と公園をそれぞれ「星の径」、「星の広場」とし団地のシンボルとして継承している。地域のランドマークとなる超高層住宅を建設する他、統一感のある街並み形成を目指した。近年、「ザ・ガーデン」をコンセプトに屋外・共用部・専用部の総合的な改修を実施した。住棟アプローチ・エントランス空間を立地に見合う高級感のある素材の採用や照明の見直しなどの改修を行い、団地のバリューアップを実現している。



顔である団地入口を植栽や舗装のムーンランプをアクセント照明とした見直しで都市的な街並みへ 夜景へとリニューアル

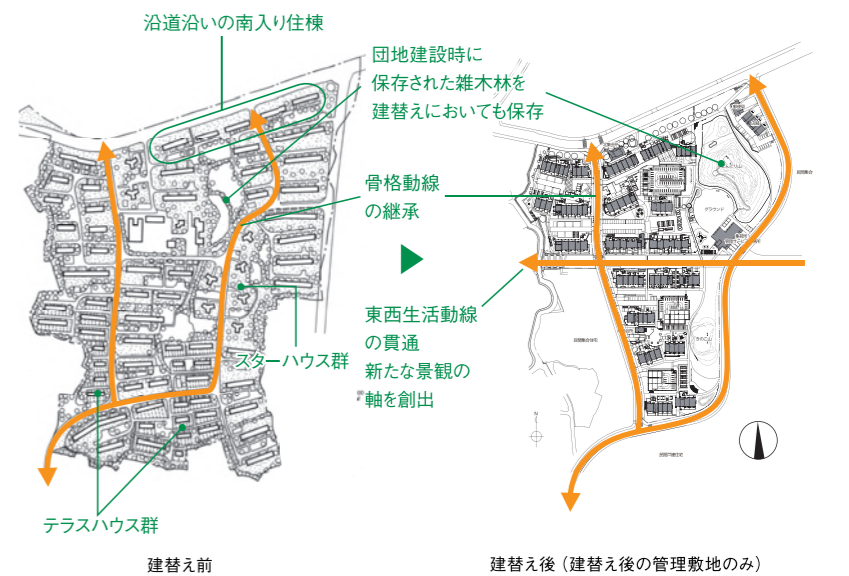


#### 東豊中第一/シャレール東豊中

大阪府豊中市  
従前 約13.5ha 1524戸 昭和35年(賃)  
従後 約5.9ha 729戸 平成16年(賃)

千里NTに隣接した丘陵に位置し、雑木林の面影を色濃く残した団地である。NSペアやテラスハウス、2階段室住棟、への字型の住棟など多様な住棟を採用し、中央部の丘陵尾根の樹林を中心にセンター施設やポイント棟を配置していた。

建替えはマスターアーキテクト方式を採用し、沿道景観形成に配慮した住棟配置としている。南北に連なる雑木林を軸とし、西側はUR賃貸として建替え、東ゾーンは整備敷地として民間住宅を整備した。東西2つのゾーン毎に敷地形態や周辺地域との関係性の違いにより個性を創出している。

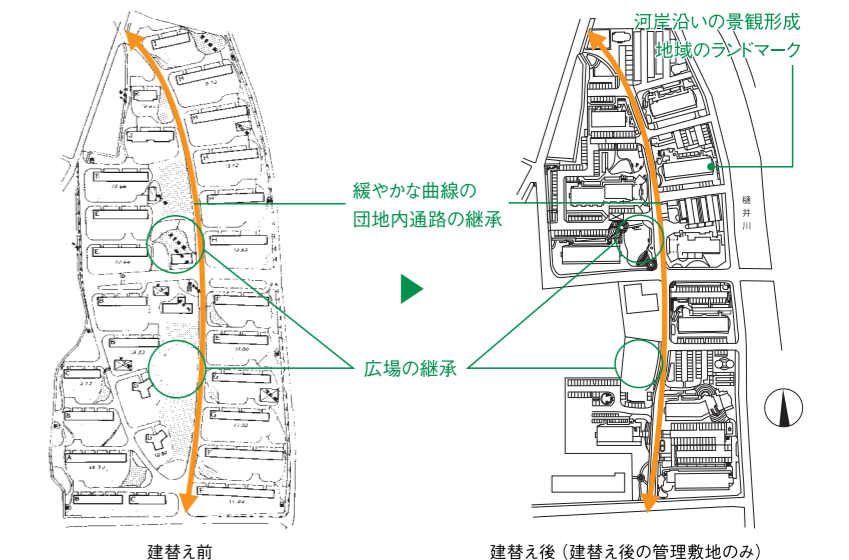


#### 別府/アーベインルネス別府

福岡県福岡市城南区  
従前 約4.8ha 726戸 昭和34年(賃)  
従後 約4.5ha 768戸 平成7年(賃・分)

建替え前は、団地中央部に広場を集中配置し、大胆にオープンスペースを形成していた。オープンスペース南側にスターハウスを配置し、大きな木々と併せて印象をさらに強めていた。また中庭に沿う緩やかな曲線の団地内道路がのびやかな景観を形成した。

建替えは従前を継承した南面配置としている。樋井川沿岸の敷地東側は、対岸からの視認性を意識した住棟デザインによって、地域のランドマークとなる景観を創出、西側は中層棟とし既成市街地と調和するスカイラインを形成している。団地中央を南北に貫く道路(ボンエルフ)は、安全で広がりのある道路空間として整備され、西側の梅光園緑道と一体化した回遊性の高い賑わいのある空間となっている。



## 再生・活用の時代

### 地域拠点の形成

地域における政策課題や住宅需要の動向等を踏まえ、地域のニーズに見合った住宅ストックの形成や建替え事業等に合わせた高密度化によって生み出された敷地の有効活用等により民間分譲住宅の誘致や地域の医療福祉拠点の形成を図る取組みである。団地を含む地域一体で、多様な世代が暮らし続けられる住まい・まち“ミクストコミュニティ”の実現を目指している。

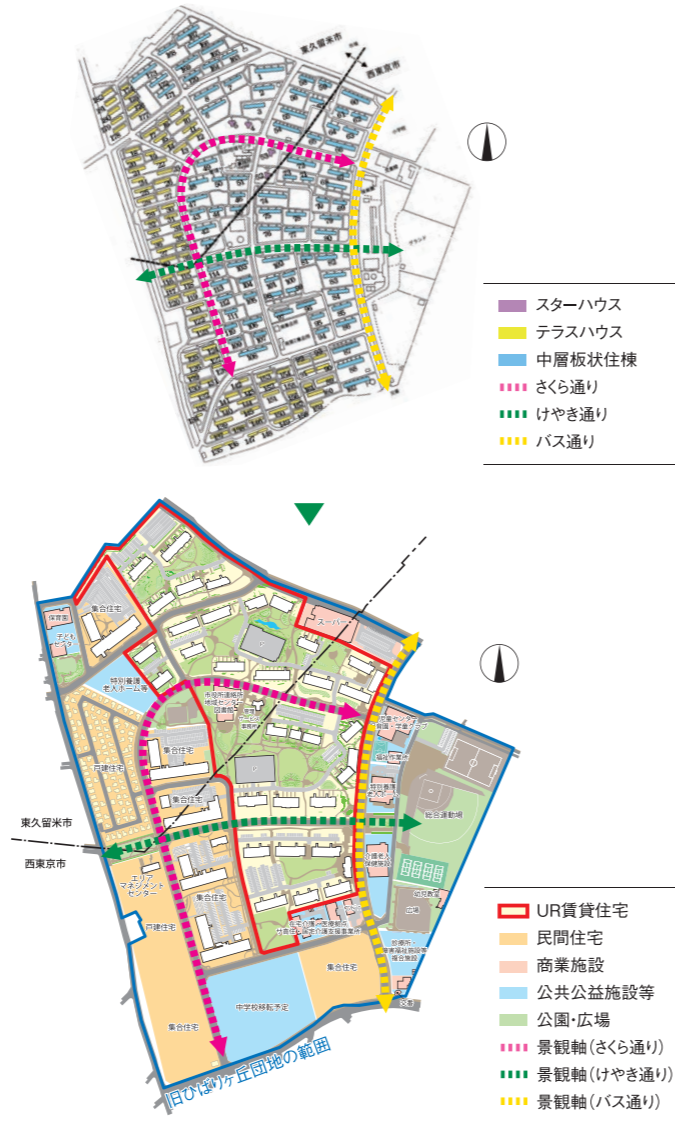
#### ひばりが丘/パークヒルズひばりが丘

東京都西東京市、東久留米市  
 従前 約34.5ha 2,714戸 昭和34年(賃)  
 従後 約16.2ha 1,504戸 平成16年(賃)

昭和34年に管理開始の大規模団地である。平成11年に建替事業に着手した。自治体や居住者との勉強会や協議を行って建替えを進めている。建替えにより生じた敷地には、従前からある保育園、児童館等の公共施設や商業施設の建替・再配置の他、新たに民間分譲住宅や既存住棟を活用した高齢者福祉施設等が計画され、周辺地域一体で多様な世代が住み続けられるまちづくりが進行中である。

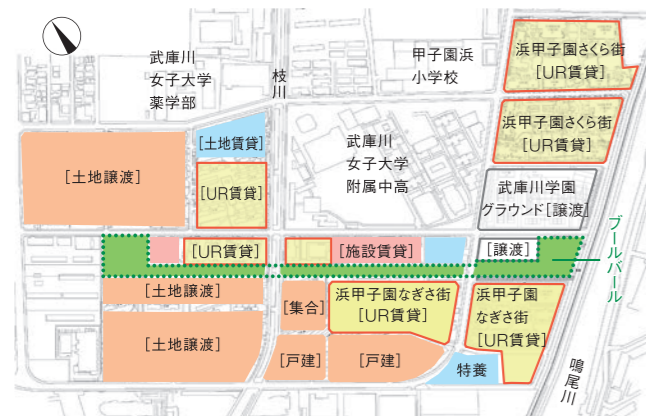
将来に渡ってまちの魅力の維持向上を図る手法として、事業パートナー方式によるPPP手法を採用した。通常の街区単位での公募ではなく、まとまった敷地を対象として、開発初期段階から民間事業者と共同で継続的にエリアマネジメントに取り組める体制を構築した。

従前の道路と公園・緑地を継承し、建物は中心部を高く、周辺に向かって高さ・密度を抑え、戸建住宅の多い周辺環境に配慮している。団地のシンボルであるさくら並木・ケヤキ並木を保存し、バス通りを含めて景観軸に位置付けている。環境軸沿道は住棟の分節やセットバックにより豊かな歩行者空間を創出して、継承した公園・広場を歩道でつなぎ緑のネットワークを形成している。

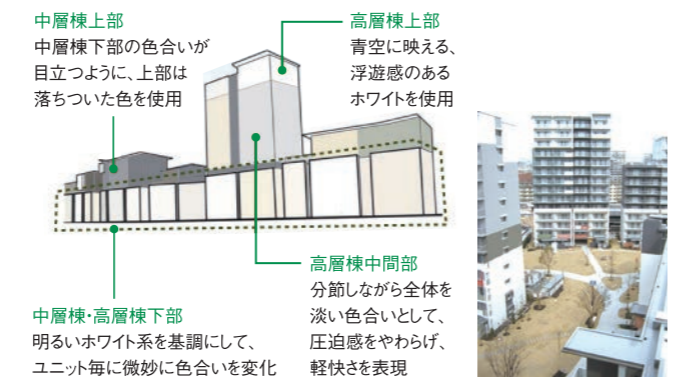


#### 浜甲子園/浜甲子園さくら街・なぎさ街

兵庫県西宮市 従前 約31.1ha 4,613戸 昭和37~39年(賃)  
 従後 約 8.5ha 1,584戸 平成17~27年(賃)



武庫川河口西側の臨海部に位置する関西有数の大団地である。平成13年に建替事業に着手した。建替事業が周辺地域に及ぼす影響が大きいことから、「団地からまちへ」をコンセプトに事業期間を30年間と想定して段階的に事業を進めている。現在UR賃貸はさくら街、なぎさ街が建替替で、他に土地譲渡による民間住宅(集合・戸建)、高齢者施設、学校グラウンド、公共公益施設等を整備した。また、自治体や隣接する大学、特養との連携や民間事業者とのPPPにより「まち」へと再生中である。



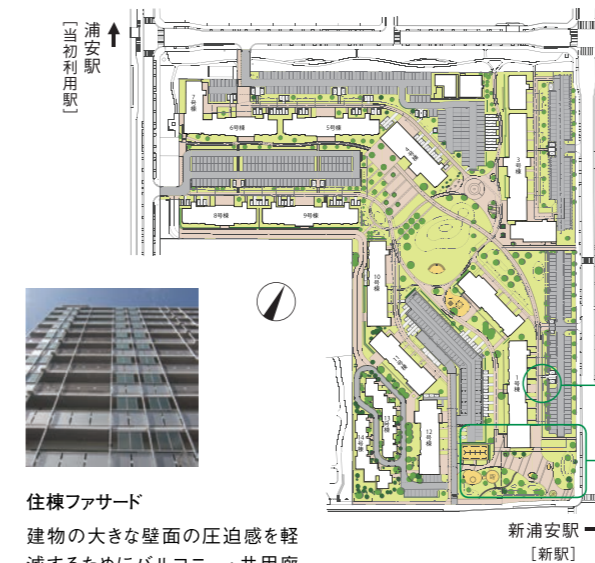
南北に流れる二つの河川沿いと地区の東西を繋ぐ緑道状公園(ブルバール)が団地の骨格軸である。従前の巨大団地を周辺地域にあわせた適正規模の街区に再編し、従前建物のスケール感を引継ぎ、4~5層で分節したファサード、短い住棟長(4戸1EV)の住棟により街区を形成している。街区中央は外部に開いた中庭空間とし、各住棟は隣接住棟と角度も持って配置し、変化のある街並みを形成している。

### バリューアップ改修

外壁修繕などの大規模修繕を契機に、トータルコーディネートによる共用部改修と住戸内の改修を、集中的に実施することにより短期間に団地の魅力向上を図っている。

#### 浦安ニューシティ美浜西エーステート

建設後30年以上が経過して、大きく変容した周辺地域に合わせたバリューアップ改修を行なった。新駅開設や周辺の開発による地域動線の変化によって、建設当時の動線計画・外構計画に不整合が生じており、団地エントランスの位置変更や動線の見直し、歩車分離などの屋外環境の再整備を含めた改修を実施した。



**住棟ファサード**  
 建物の大きな壁面の圧迫感を軽減するためにバルコニー・共用廊下手すりをパンチングメタル(低層階)、アルミ手すり子(中層階)、ガラスパネル(高層階)の3層構成に分節した。

#### メインアプローチ

メイン動線にふさわしい空間とするため、需要の低い駐車場を減らして歩行者空間を確保した。駐輪場、ごみ置き場は移設・修繕して品格のある空間に再整備。奥行き感、軽快感のある都市的通路景観を形成している。



改修前

改修後

#### 団地エントランス

建設時は、団地入口は敷地北側であったが、団地東側に新駅が開通したことでアクセス方向が変化した。新たな入口となった児童公園は樹木が繁茂し、団地入口としての視認性や動線が弱い状況を団地の顔にふさわしい広がりのある広場空間に再整備した。



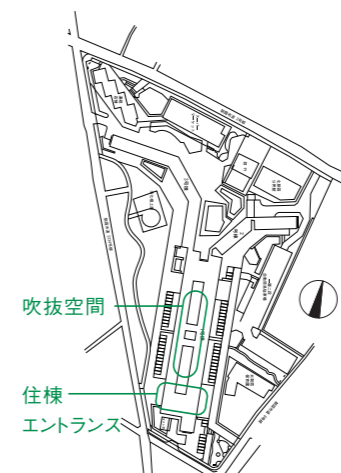
改修前

改修後

#### アーバンフォレスト朝霞浜崎

経年により共用部の陳腐化が目立ち、立地特性を活用できていない状況を外壁修繕の際の色彩計画等にデザイナーを登用してグラフィックなデザインとすることで、団地のイメージチェンジを図った。

デザインコンセプトを『URBAN FOREST/団地は森』とし、物語性のあるグラフィックデザインをツインコリドール型住棟の特徴である吹抜空間を中心に団地全体に配置している。フロア毎のカラー設定や動植物のデザインにより愛着の持てる団地に再生した。



#### 住棟エントランス

無骨になりがちな落下防止庇に動植物を編込んだレースフェンスを用い、親しみのある表情に

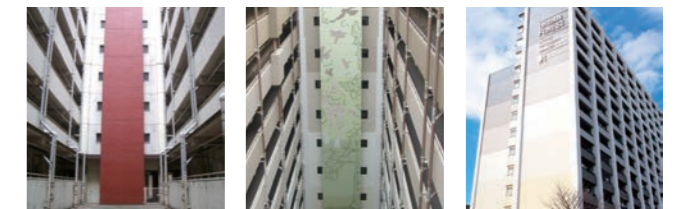


改修前

改修後

#### ツインコリドール住棟の吹抜空間

デザインの対象とされてこなかった吹抜空間に、森をイメージしたイラストを施すことでイメージチェンジ



改修前

改修後

住棟外観

