■ 再生・活用の時代

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。

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すり鉢状の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 し配置された。

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密化を図った。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。

南北軸の強化 一プ通路の継承 更西貫通通路の継承 住棟の分節化 コミュニティ園路の継承・延ん

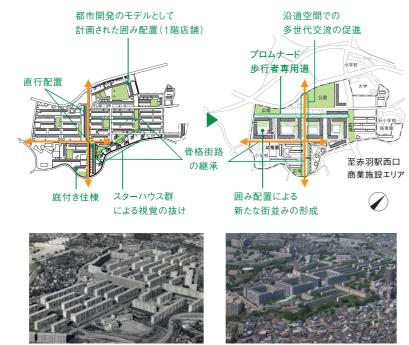




建替え前

建替え前

建替え後



建替え後

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、地下鉄星ケ丘駅に近接した 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。





見直しで都市的な街並みへ

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 夜景へとリニューアル

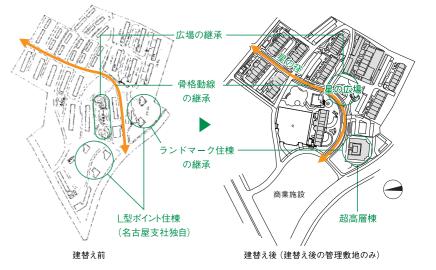
東豊中第一/シャレール東豊中

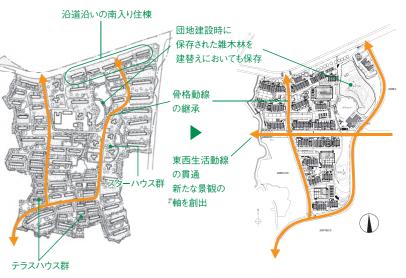
大阪府豊中市

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 性の違いにより個別性を創出している。





建替え後(建替え後の管理敷地のみ)

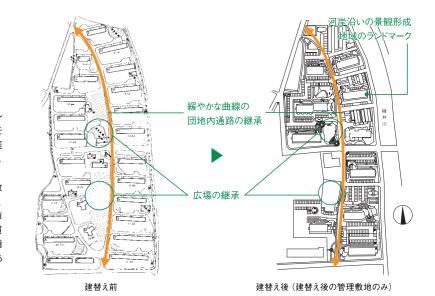
別府/アーベインルネス別府

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あわせた高密 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。

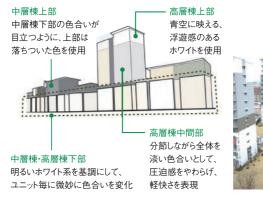


浜甲子園/浜甲子園さくら街・なぎさ街

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、なぎさ街が建替済で、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。



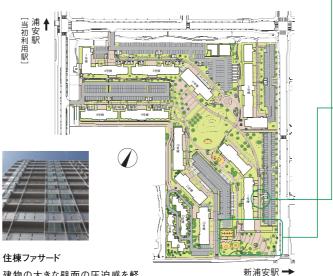
南北に流れる二つの河川沿いと地区の東西を繋ぐ緑道状公園(ブールバール) が団地の骨格軸である。従前の巨大団地を周辺地域にあわせた適正規模の街 区に再編し、従前建物のスケール感を引継ぎ、4~5層で分節したファサード、短 い住棟長(4戸1EV)の住棟により街区を形成している。街区中央は外部に開い た中庭空間とし、各住棟は隣接住棟と角度も持って配置し、変化のある街並みを

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。



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・修景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。



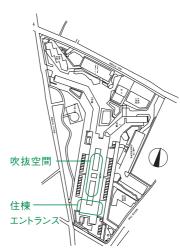


改修後

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

51

■ 再生・活用の時代

耐震改修

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年)を契機として、 地震に対する安全性の向上を図るため、旧耐震基準で建設した既存UR賃貸住宅の耐震診断を行い、必要な耐震改修等を計画的 に進めている。平成7年度からピロティ階、平成18年度から住 宅階の耐震改修に取り組んでいる。

高島平

UR賃貸住宅として初めての住宅階の耐震改修事例である。補強効果、居住性、 経済性、外観等を総合的に検討して、北側の共用廊下に外付け鉄骨ブレース による耐震補強架構の新設とEVホール南側の外壁を撤去した柱梁フレーム内 への鉄骨ブレースの設置による耐震改修を行った。



建物外観

鉄骨ブレース





エレベータコア部の補強

鉄骨ブレース(共用廊下より)

中層エレベーター

UR賃貸住宅ストックは昭和30、40年代に供給されたものが大半を占め、そのほとんどはエレベーターのない中層階段室型住棟である。こうした既存ストックのバリアフリー化を促進し、高齢者や車椅子利用者、子育て世帯等が暮らしやすい住宅へと質の向上を図るため、平成21年度より中層階段室型住棟へのエレベーター設置事業を進めている。



階段室踊場着床型 (標準タイプ)

中層エレベーター増築の最も一般的なタイプでエレベーターシャフトを階段室正面に配置している。階段中間踊場に着床させるため、半層分の上り下りが必要で、車いす利用には対応しない。最も低コストである。

计堂

昭和39年に管理開始された42棟1911 戸の大団地である。平成23年に対象住棟 10棟に対して、階段室踊場着床型9 基と バルコニー型着床型1 基の計10基のエレ ベーターを設置した。



階段室踊場着床型 (横向きタイプ)

踊場着床型でシャフトを横向きに配置したタイプである。これは増築に際して、行政から防火区画と開口部の離隔確保のためのスクリーン設置が求められ、標準タイプでは一階の階段室への通路幅の確保が困難となったため、考案された。



バルコニー着床型

各階のバルコニーに着床 するタイプで完全バリアフ リー化がしやすいタイプで ある。ただし主採光面 に シャフトが位置するため、 日照や眺望に配慮してシャ フト壁面三面をガラスとし ている。

■コラム 先輩の声 「団地設計」から 「まちづくり設計」へ

井関和朗 氏

公団・URにおける団地設計は様々な時代の要請にこたえながら継承されてきている。まちづくりマスタープランにおいて、歩行者動線を地域における主要な軸とし、緑を活用しながら変化のある景観を作り出すことは団地設計の常套の手法であった。またストックの分野においても豊かに育った高木や四季折々の風景を見るにつけ、屋外の設計の重要性を認識し緑化基準を自ら作成して団地づくりをした先人の見識の高さを感ずる。昭和50年代の設計見直し後、高密度を要求される面開発団地においても団地設計で

培った設計手法を駆使して安らぎ感のある優れた空間が実現しており、最近の改修プロジェクトなどにおいてもその流れは継続している。今日デザインガイドラインをもとに街のイメージを共有して事業を行うことや屋外の性能を市街地性能水準として開発条件の中に読み込むことも団地設計の発展形態といえる。また、都市デザインの重要性を認識し、都市デザインチームが社内に組織されたことも大きなエポックであった。団地設計は都市空間と住棟住戸をつなぐ公団・UR独特の設計領域であり、今後とも継承、発展していくことを祈念する。

震災復興支援

阪神・淡路大震災の復興支援においては、住宅・まちづくりで蓄積した技術力・ノウハウを活かし、 国や地方公共団体と連携を図りながら、震災復興に貢献した。 これらの経験が東日本大震災等への復興支援に繋がっていった。

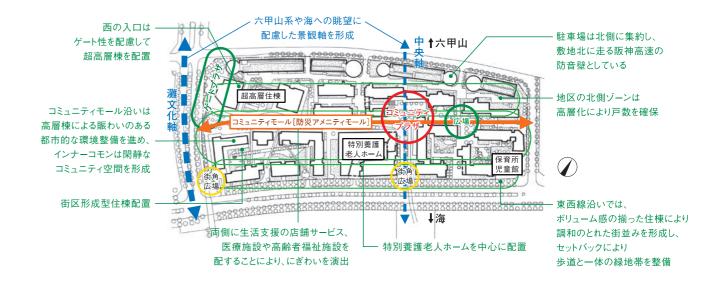
災害公営住宅

震災発生直後より、現地に職員を派遣して復旧支援・復興計画策定支援、復興まちづくり支援等を初めとして、復興市街地整備や災害公営住宅の建設に取り組み、復興支援に尽力した。 災害公営住宅の設計においては、避難生活で分断されたコミュニティの再生のため、交流を生む住棟住戸構成や集会所・広場等のコモンスペースを積極的に計画した。

HAT神戸・灘の浜(阪神・淡路大震災)

復興のシンボルプロジェクトのひとつとして、大規模製鉄工場の跡地に国際研究機関等の整備と併せて開発され、ヒューマンスケールな街並みを形成している。震災の経験や教訓を生かした、より安全で快適なにぎわいと魅力あふれるまちづくりをめざし、良好な居住環境と多用な機能の調和を図っている。

防災に特化した街区通路(防災アメニティモール)は、上位計画の防災ネットワークと連係し、中央部の東西軸と、水際居住ゾーンの街区公園につながる南北軸によって構成され、日常時の快適性と非常時の防災性を備えるゆとりのある空間と豊かな緑を持つ歩行者空間を形成している。災害時の応急救援所として地域福祉センターや避難場所の一時拠点にもなる広場を3カ所設置している。

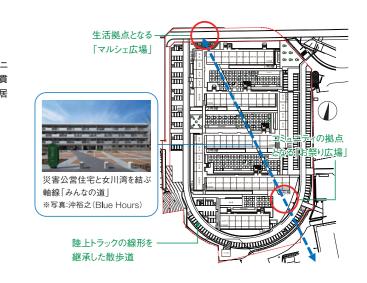


女川町営運動公園住宅(東日本大震災)

女川湾を望む高台の地歴を継承した災害公営住宅である。周辺環境やコミュニティ形成に配慮した陸上競技場の面影を残したつくりが特徴で、敷地を斜めに貫く「みんなの道」を中心に、緑豊かな中庭や広場、ピロティを配置するなど、居住者が気軽に語らえる場を共用部の各所に計画した。

配置計画

- ・競技場トラックの記憶の継承
- ・地域のシンボルである体育館と調和した建物高さ、景観配慮
- ・集合住宅の経験がない入居者へ配慮した「戸建性」の高い設え
- ・周辺地域とつながる拠点広場、集会所、コミュニティプラザ
- ・多様なセミパブリック空間をつくる中庭
- ・居住者の日常的な交流を促す様々な共用空間を配置



52 53