

団地100

晴	赤	高	木	葛	前	川	路	原	米
目	雲	茶	新	立	曙	木	志	淀	神
明	川	百	諏	竹	中	緑	金	川	希
船	今	海	谷	幕	青	野	川	並	可
了	仲	山	復	草	兵	大	高	主	松
所	大	又	川	桜	日	川	西	御	浦
森	金	高	川	関	光	船	上	鳩	平
哲	工	学	奈	川	尻	利	芦	星	七
平	潮	別	志	比	貝	田	鈴	阿	春
立	川	恵	台	新	吾	晴	河	能	川

晴	赤	高	木	葛	前	川	路	原	米
目	雲	茶	新	立	曙	木	志	淀	神
明	川	百	諏	竹	中	緑	金	川	希
船	今	海	谷	幕	青	野	川	並	可
了	仲	山	復	草	兵	大	高	主	松
所	大	又	川	桜	日	川	西	御	浦
森	金	高	川	関	光	船	上	鳩	平
哲	工	学	奈	川	尻	利	芦	星	七
平	潮	別	志	比	貝	田	鈴	阿	春
立	川	恵	台	新	吾	晴	河	能	川



日

路

晴

復

青

明

茶

志

米

仲

立

緑

高

川

原

船

雲

奈

神

川

所

潮

野

了

山

草

川

葛

松

大

海

香

大

志

止

平

工

H

院

別

晴

阿

西

春

新

河

川

谷

諏

木

曙

森

赤

目

今

又

金

毛

UR都市機構は、前身の日本住宅公団の発足から半世紀にわたり、大都市圏を主としてこれまでに151万戸の住宅を供給してきました。都市化に伴う住宅不足解消のために、短期間で大量の住宅開発を余儀なくされた昭和30年代、地方公共団体等による団地お断りへの対応から地域融和が設計テーマとなった40年代、タウンハウスやニューモデル中高層など、新たな住宅タイプが出現した50年代、街並み形成を支援するαルームや超高層住棟の開発など、多様な住宅づくりに取り組んだ60年代、そして現在は都心居住や環境共生に対応した設計を行うとともに、都市再生やまちのプロデュースに取り組んでいます。本パンフレットでは、これらのうち特徴的なものを「団地100」と称して、設計の考え方、経緯等について紹介致します。

高

鳩

新

百

コ

学

恵

前

平

兵

桜

光

貝

比

恵

川

幕

台

光

利

鈴

能

金

引

主

御

光

利

比

能

淀

浦

並

西

主

御

光

星

芦

能



昭 33 05

昭和30年代は、戦後の住宅不足解消に向けた大量生産のための規格化・量産化が設計条件であり、標準設計を主としたマスハウジングの時代でした。当時は集合住宅自体が稀少であり、標準的な家庭向けの住宅タイプの創作が重要テーマとされ、ステンレスの流し台に象徴されるDKスタイルが設計開発され、標準設計の原型となります。こうした標準設計で構成された板状中層の階段室型住棟や星形住棟（スターハウス）、テラスハウスなどを、地形や生活動線などに配慮して配置することで、多様な住宅団地が誕生しました。施設誘致圏を重視した段階構成理論や近隣住区理論などの空間構成手法により、様々なタイプの団地が出現しました。設計の考え方や基準などを『団地設計要領』としてまとめたのもこの時代です。これによると、冬至4時間日照と住戸のプライバシーを確保するため、建物高さの1.8

倍（テラスの場合は2.5倍）の棟間基準を定めています。この考え方は、どの住戸にも均等な住宅性能を確保できる総合指標として定着してきました。

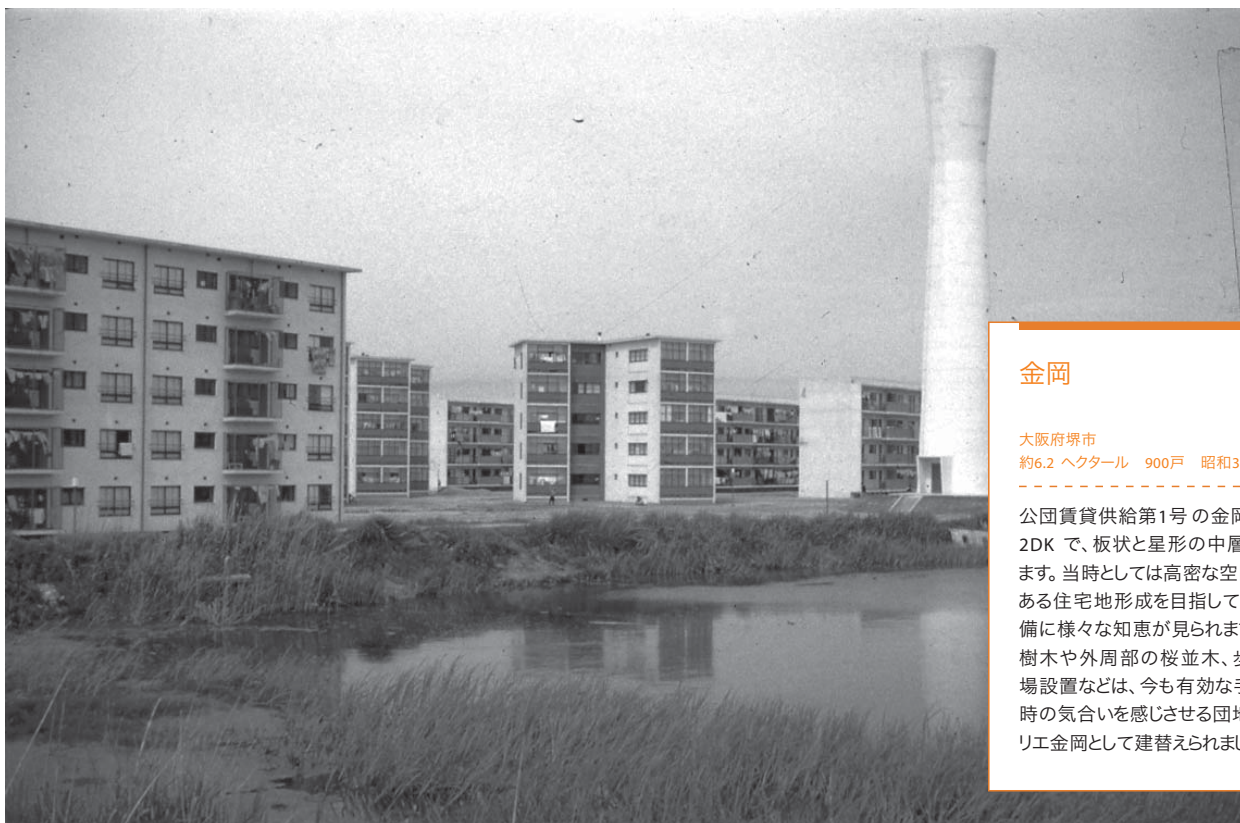
屋外空間は、居住者のコミュニケーションの核となる子供の遊び場の配置を重視して構成されています。近隣コミュニティ形成のため、住棟のグルーピングに配慮しながら、幼児公園（プレイロット）が100m圏域に設置されています。単に子供のためだけでなく、大人達の交流も意識したNSペア配置（北入りと南入りの組み合わせ）は、近隣の生活領域を生み出す空間設計として、武蔵野緑町や野毛山などで試みられました。道路は歩車分離を原則に設計され、生活動線となる歩行者路が団地の骨格軸を形成したり、遊び場や公園、施設などに沿ってネットワークするペDESTリアンの空間構成が試みられました。



3DK の間取り構成



発足当初は流し台が珍しく、公園がダイニングテーブルを用意した団地もありました。



金岡

001

大阪府堺市
約6.2ヘクタール 900戸 昭和31年（賃）

公団賃貸供給第1号の金岡団地は、住戸全てが2DKで、板状と星形の中層住棟で構成されています。当時としては高密度な空間でしたが、先進性のある住宅地形成を目指して、景観や屋外環境整備に様々な知恵が見られます。ランドマークとなる樹木や外周部の桜並木、歩行者路沿いの遊び場設置などは、今も有効な手法であり、公団発足時の気合いを感じさせる団地です。近年、サンヴァリエ金岡として建替えられました。

- 昭和30年代の団地
- 001.金岡
- 002.野毛山
- 003.曙
- 004.志賀
- 005.靖海
- 006.多摩平
- 007.御影
- 008.草加松原
- 009.あけぼの
- 010.高根台
- 011.東鳩ヶ谷
- 012.ひばりが丘
- 013.赤羽台

1955-1964

野毛山

002

神奈川県横浜市西区
約0.6ヘクタール 120戸 昭和31年（分）

野毛山団地は、JR京浜東北線桜木町駅 から徒歩10分、野毛山動物園手前の野毛坂の上にある見晴らしの良い団地です。2棟の星形住棟と3棟の階段室型住棟で構成された小規模団地で、近隣性の濃いNSペアの空間構成などの試みがされています。美しい樹木に囲まれた野毛山公園に隣接する環境の他、横浜市街や港を見渡せる落ち着きのある住宅地として、親しまれました。



曙

003

福岡県福岡市早良区
約1.3ヘクタール 240戸 昭和31年（賃）

福岡市の都心天神から西南西方向約4kmに位置する、九州第1号の公園団地です。4階建て中層住宅による南面平行配置を原則として、西側にポイントとなる星型住棟が4棟配置された小規模な団地です。住戸タイプは2K（専用床面積32㎡）と、2DK（39㎡）の2タイプで、キッチンには人造石珪ざ出し（人珪ざ）の流し台でした。壁のコンクリート骨材に栗石が使われるなど、上質な材料使用にも特徴があります。平成8年にアーベインルネス曙として建替えられました。



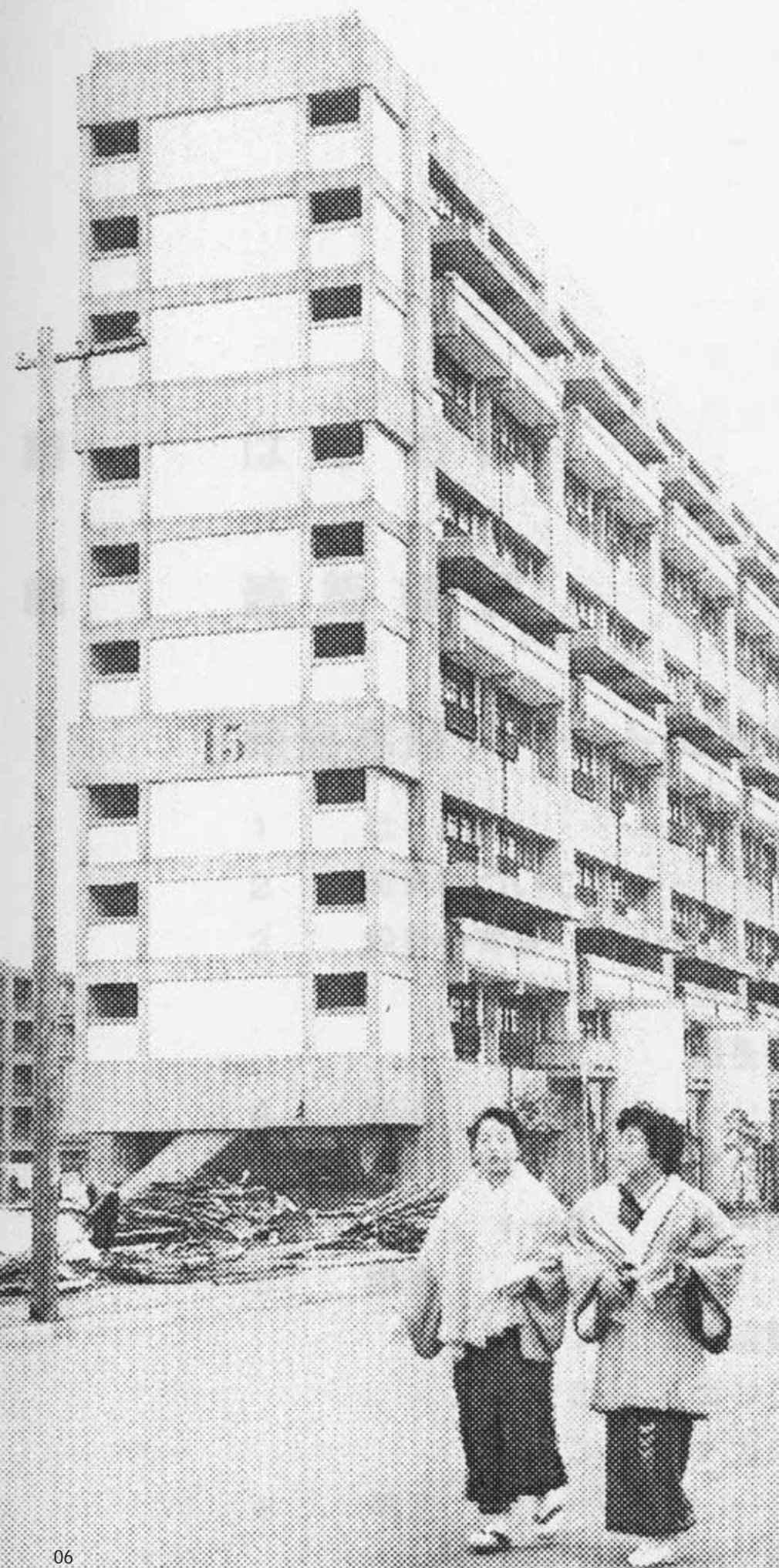
志賀

004

愛知県名古屋市北区
約8.3ヘクタール 約1300戸 昭和31年（賃）

名古屋市中心部からバスで約18分の位置にある中部支社第1号の志賀団地は、2つの大公園と、星形と板状（階段室型・廊下型）の3種の中層住棟の組み合わせにより、空間構成されています。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星形住棟の採用などは、先進的な組み合わせでした。平成7年にアーバンラフレ志賀として建替えが完了しています。





多摩平

006

東京都日野市
約29.6ヘクタール 約2800戸 昭和33年（賃）

JR中央線豊田駅直近の丘陵緑地の上に建つ多摩平は、森の中に住宅（1～4階建）が点在する緑豊かな団地です。既存林など地域の風土から造形のテーマを読みとり、空間を構成する『風土派』の代表作です。クラスター状にグルーピングされたテラスハウス群、その隙間を埋める土の匂いのするオープンスペース、大木や子供達が自由に遊び回れる広場、ネットワークされた歩行者路などは、有機的な雰囲気を感じます。現在では、建替事業により「多摩平の森団地」として再生し、豊かに成長した自然公園は市民のオアシスとして親しまれています。

晴海

005

東京都中央区
約3.1ヘクタール 670戸 昭和32年（賃・分）

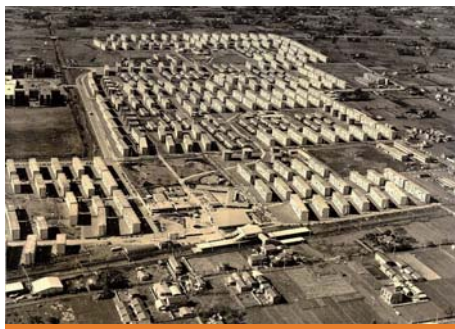
公共住宅で高層第1号の晴海高層アパート（10階建）のある晴海団地は、都心居住の先駆け団地です。エレベーターを設置し、3層6住戸を単位とする架構方式や、スキップフロア形式を採用した住棟の先進性に加え、海への眺望に配慮された住棟配置など、景観形成を意識した設計は、都市デザインに取り組んだ最初の事例と言われています。その後、時が経過し、周辺地区も含めた再開発が行われ、晴海アイランド・トリトンスクエアとして再生されました。なお、高層アパートの住戸の一部は、都市住宅技術研究所（八王子）に移築保存されています。



みかげ
御影 007

兵庫県神戸市東灘区
約3.7ヘクタール 約400戸 昭和33年（賃）

神戸市中心から約5kmの六甲南斜面地に位置する御影団地は、既存林のマツやクヌギの保全、造成を最小限にとどめるなど、環境に配慮して開発され、林間住宅と呼ばれていました。特に団地東側に配した8棟の星形住棟エリアは、斜面地形の特性と、マツ林に点在する建物とが、変化に富んだ見事な景観を生み出しています。平成8年に建替事業が着手され、建替え前の団地の特徴を引き継ぎ、景観・環境・生き物を大切にする環境調和をコンセプトに「グリーンヒルズ御影」として再生されています。



草加松原 008

埼玉県草加市
約49.1ヘクタール 約5900戸 昭和37年（賃）

建設当時、東洋一のマンモス団地と呼ばれた草加松原団地は、東武伊勢崎線松原団地駅前に広がる、『生活派（居住者の生活行動からテーマを見つけていく考え方）』の代表作です。歩車道分離の考え方を初めて体系化し、歩行者ネットワークを団地の骨格空間とした構成に特徴があります。また、生活関連施設の利用圏から基礎となる住区単位を構成し、4つ集まると上の段階の住区単位、更に上の単位へと、施設利用の利便性を確保しながら空間を構成する『段階構成手法』による住棟・施設配置が典型的に表現された団地です。現在は建替事業が進行中です。



あけぼの 009

北海道札幌市南区
約111.3ヘクタール 約1300戸 昭和38年（賃・分）

札幌市の南、豊平川の東側に位置した団地です。団地中央のカーブする通り沿いに配置された中層ポイント住棟が景観に変化を与えています。各住棟には傾斜屋根がかけられ、その赤い屋根と屋根から突き出る煙突がチャーミングな印象を与えています。

more ...

011 東鳩ヶ谷_埼玉県鳩ヶ谷市
パブリックアート第1号（街具の利用）・建替後も継承

012 ひばりが丘_東京都西東京市
近隣住区による配置構成、歩行者専用路、ダブル並木、境界を設けない遊び場、NS ペア

013 赤羽台_東京都北区
東京のモデルとなる団地空間の形成、直交配置・囲み街区、丘性を活かすスターハウス、多様な都市型住宅・スキップフロア

高根台 010

千葉県船橋市
約48.6ヘクタール 約4900戸 昭和36年（賃・分）

東京湾と印旛沼水系の分水嶺を走る新京成線高根公園（公団表示の駅名は珍しい）・高根木戸・北習志野の3駅が最寄り駅の東西に長い団地です。入居当初は鉄道が開通しておらず、通勤に苦労したことから「陸の孤島」と揶揄され、この言葉が広まったそうです。周辺に広がる畑の土埃対策として、敷地境界に沿って城壁のように中層住棟が配置されています。敷地内の谷筋沿いにスレンダーな中層の塔状住棟（斜面を活かした街並み形成）を、谷筋上部の台地にはテラスハウス（幾何学的都市空間）を配するなど、地形特性を取り込んだ空間構成が特徴です（『風土派』）。谷筋の緩斜面の芝生や建物と黒松が織りなす風景が美しい団地であり、現在は建替事業が進行中です。

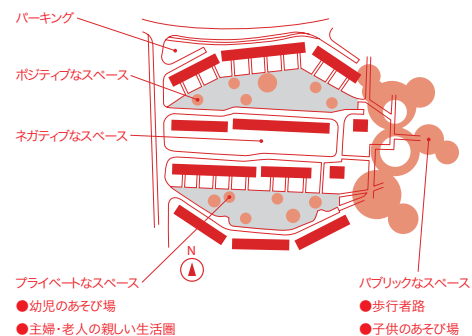




昭45

昭和30年代に都市近郊で短期的に大量の住宅を供給したため、団地の開発は地元公共団体の負荷増大や周辺住民との軋轢などを招きました。そのため昭和40年代では、周辺地域との融和が重要な設計テーマとなります。公共公益施設や地域に貢献する公園の整備、緑地の保全、処理場等嫌悪施設の団地内取り込みなど、周辺への悪影響を回避する工夫が行われ、地域の生活環境や自然環境の向上に寄与する団地を供給しました。しかし、周辺融和のための諸施設・空間の確保により、住宅用地の敷地面積が減少するため、土地の高度利用や高密度化が必要となり、中高層ミックスの住棟配置が増えていきました。規格化・量産化により、大量に開発された大規模平行配置団地は、個性のない均質空間との批判を浴び、単調さを払拭する設計工夫の取り組みが始まります。人間味のない長大な住棟の分節化が検討されたり、平行配置とは異なる空間構成が

模索され、囲み配置や直交配置による領域性の創出などが提案されていきます。単調な団地景観に個性を生み出すため、特殊設計による雁行住棟を採用した石神井公園、45度振れた地形を活かした直交配置の袖ヶ浦、数棟の変形囲み空間による共用庭が連なる西上尾、住戸廻りに遊び場やレストコーナーを配した小金原など、事例は様々です。近隣住区理論は、均質な密度配置や、空間が閉鎖的になりやすいことが指摘され、空間構成の考え方は都市交流の創出を目指したオープンコミュニティ理論へと修正されていきました。また、近隣住区の段階構成は、高密度に適應できず、施設利用のユーザーニーズを重視し、高密での生活を目指したアーバニティ理論へと発展します。住戸計画では居間と個室を明確に位置つけた公私空間型住宅(LDK型プラン)が設計されるとともに、団地サイズの解消が行われました。

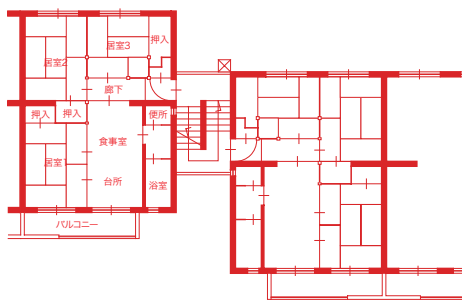


西上尾第1団地のグルーピングと考え方



- 昭和40年代の団地
- 014.高島平
 - 015.米本
 - 016.又穂
 - 017.金山
 - 018.百草
 - 019.奈 良北
 - 020.兵庫駅前
 - 021.立花1丁目
 - 022.平城第2
 - 023.希望ヶ丘

1965-1974



階段室分離型住棟の平面図

高島平

014

東京都板橋区
約36.5ヘクタール 約1万戸 昭和47年（賃・分）

都営三田線沿いの2つの駅に隣接する高島平団地は、都心まで約30分の交通至便な住宅地です。分譲約1900戸を加えて1万戸を超える全国最大規模の高層高密空間ですが、ツインコリドールの南北軸住棟と南面板状住棟とを組み合わせることにより沿道型配置とし、静かな街区内空間を実現しています。水田地帯の面影を受け継ぐデザインの工夫として、噴水やジャブジャブ池など、当時としては珍しい水景施設を歩行者路沿いに配したり、街区ごとに個性的な広場設計を行うなど、ヒューマンな屋外空間に魅力を感じます。



よなもと
米本

015

千葉県八千代市
約31ヘクタール 約3000戸 昭和45年（寅）

京成線勝田台駅から北方約5kmに位置する米本団地（市指定・ふるさと50景）は、配置図を見つめると、米の字が見えてくるユニークな空間構成の団地です。中層住棟の妻側に階段室を配置することにより、生活動線を住棟妻部に集め、他の団地では見られない景観や生活シーンを創出しています。団地中央を貫く幅30mの歩行軸沿いは、各種施設が集まる賑やかな多目的オープンスペースであり、求心性の高い景観を創りだしています。



もぐさ
百草

018

東京都日野市
約38.1ヘクタール 約2400戸 昭和44年（寅・分）

more ...

022 平城第2_奈良県奈良市
庭園作家による歩行者専用路と一体となった美しい屋外設計

023 希望ヶ丘_東京都世田谷区
8階建壁式構造

丘陵地に開発された百草団地は、京王線高幡不動駅からバスで約7分の位置にあります。斜め造成に対応した住棟開発がテーマであり、塔状の高層住棟、階段室分離型の中層住棟、上下前後に建物妻側壁面をずらして地形に対応する妻壁ずらし住棟等が配置されました。また、団地中央には、ランドマークとなる高層住棟を配置し、南北に貫く遊歩道沿いに街区ゲート（200戸単位 の住戸群）や小公園を点在させる空間構成となっています。



またほ
又穂

016

愛知県名古屋市区
約3.3ヘクタール 約1000戸 昭和42年（賃）

名古屋駅から北方向約5kmに位置する又穂団地は、日本で最初の15階高層住棟や、スーパー、レストラン、プールなどの施設を併せ持つ、工場跡地再開発のモデルとして開発されました。高密度開発の中で緑を少しでも多く取り入れるため、各階エレベーターホール外部に水分蒸散量感知する電磁弁による自動灌水装置を備えた植栽が施された建物緑化が導入されました。こうした試みは、大量供給時代の中で、太陽と緑にあふれる良好な住宅という評価を受けました。



かなやま
金山

017

福岡県福岡市城南区
約13.8ヘクタール 約1600戸 昭和43年（賃・分）

福岡市都心の天神から南西に5kmの丘陵部に位置する、賃分並存の大規模団地です。西から東になだらかに登る斜面の美しさが団地設計に活かされ、原則平行配置の大規模団地でありながら、ボックス住棟・雁行住棟・ピロティの効果的配置により、変化に富んだ豊かなランドスケープを実現しています。



奈良北

019

神奈川県横浜市青葉区
約8.4ヘクタール 約1600戸 昭和46年（賃）

小田急線玉川学園前駅から徒歩15分の位置にある奈良北団地は、人間の宅地造成区域の一部を買収して開発しています。人気の高い沿線で適正家賃とするため、高層住棟の導入や建物配置の工夫により、当時として最高密な空間を実現しています。3層スキップの階段室型8階建て住棟(8CS)を開発し、それらの住棟を亀甲形につないで囲み配置するとともに、住棟接合部にプレイコーナーを設けるなどの先進的な設計が試みられています。



兵庫駅前

020

兵庫県神戸市兵庫区
約0.7ヘクタール 約370戸 昭和48年（賃）

当時1日約5万人の乗降客のあったJR兵庫駅駅前に立地し、公益施設を積極的に参加させることで、地区のポテンシャルアップと駅前地区の新しい顔づくりに取り組んだ再開発地区です。2つの20階建て住棟をつなぐ低層部には店舗等の商業施設の他、勤労市民センター・保育所・老人いこいの家等の公益施設や人工地盤による市民広場が整備され、住・商・公が複合する便利で快適な駅前拠点としての役割を担っています。



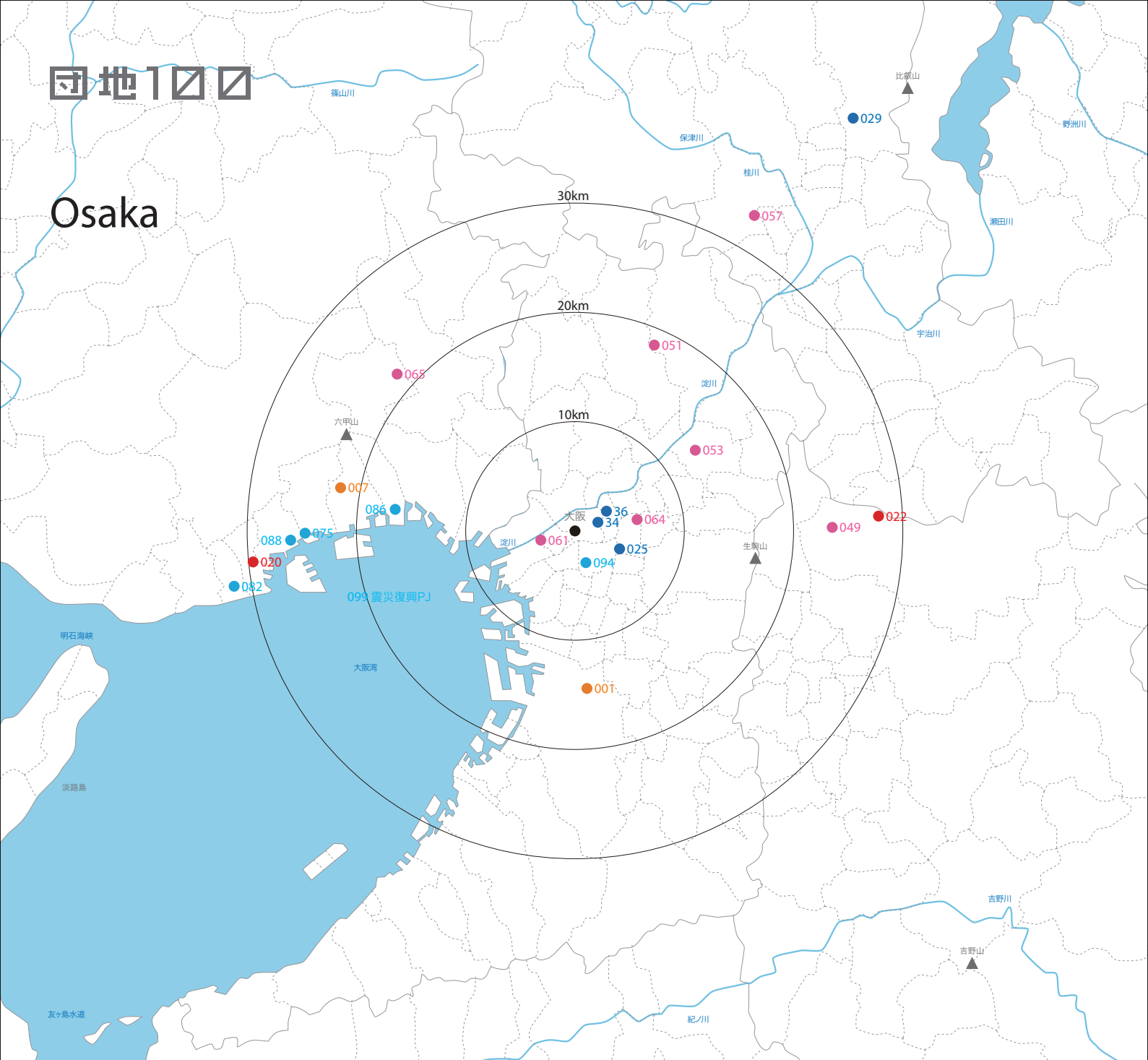
立花1丁目

021

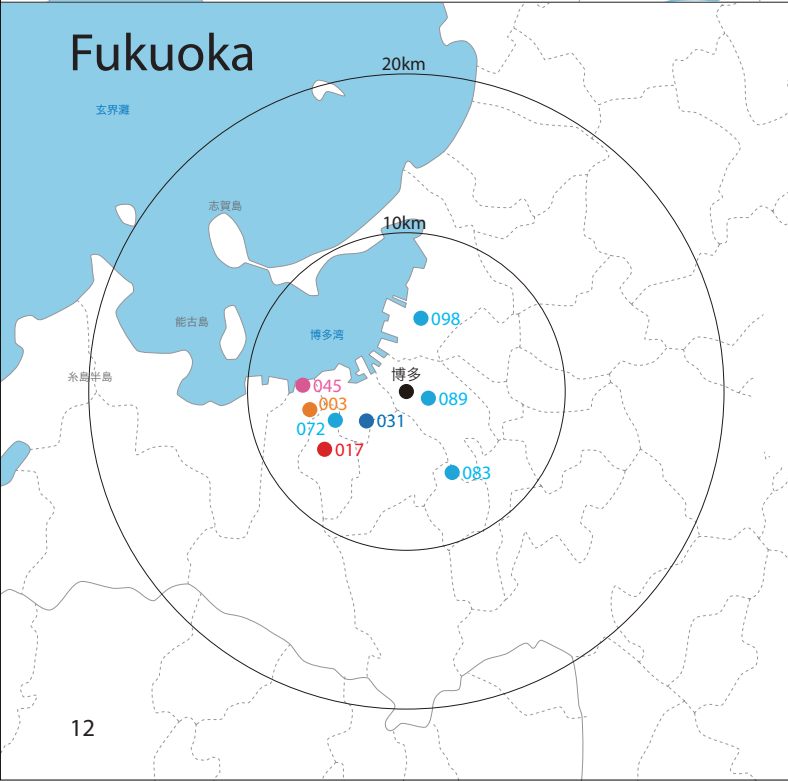
東京都墨田区
約4.0ヘクタール 約1600戸 昭和49年（賃）

東武亀戸線東吾嬬駅から徒歩3分、中小工場や路線商店街のある下町の密集市街地に位置しています。面開発市街地住宅に加え、敷地の北側一部と隣接民地を含めた再開発事業によるまちづくりも行われました。ツインコリドールの南北軸住棟2棟の間に設けられた中央広場には、緑地や遊び場等が開放的に配置され、団地居住者だけでなく、周辺地域の人々にとっても貴重なオープンスペースとして利用されています。

Osaka

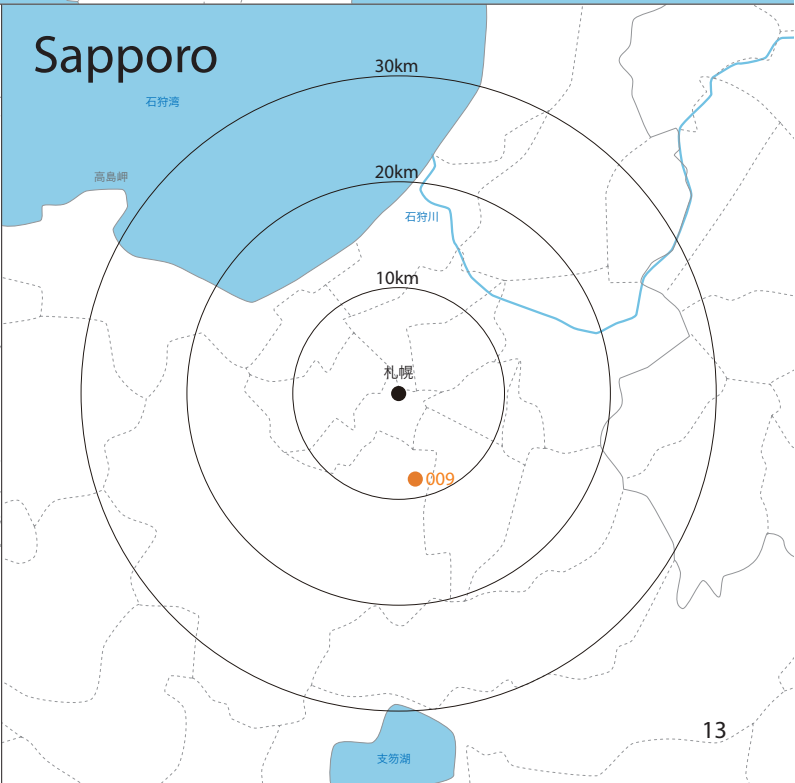
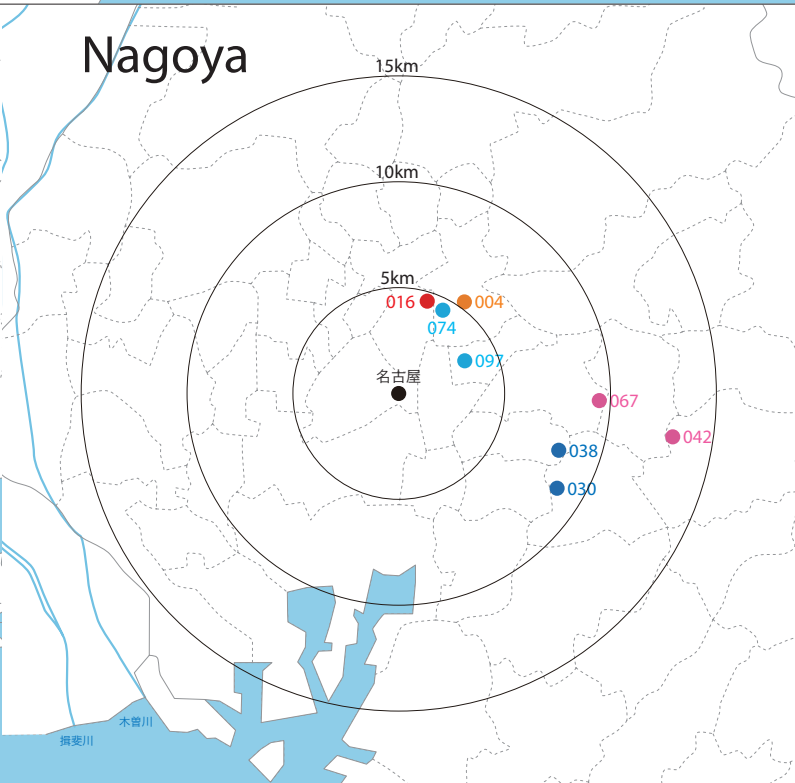
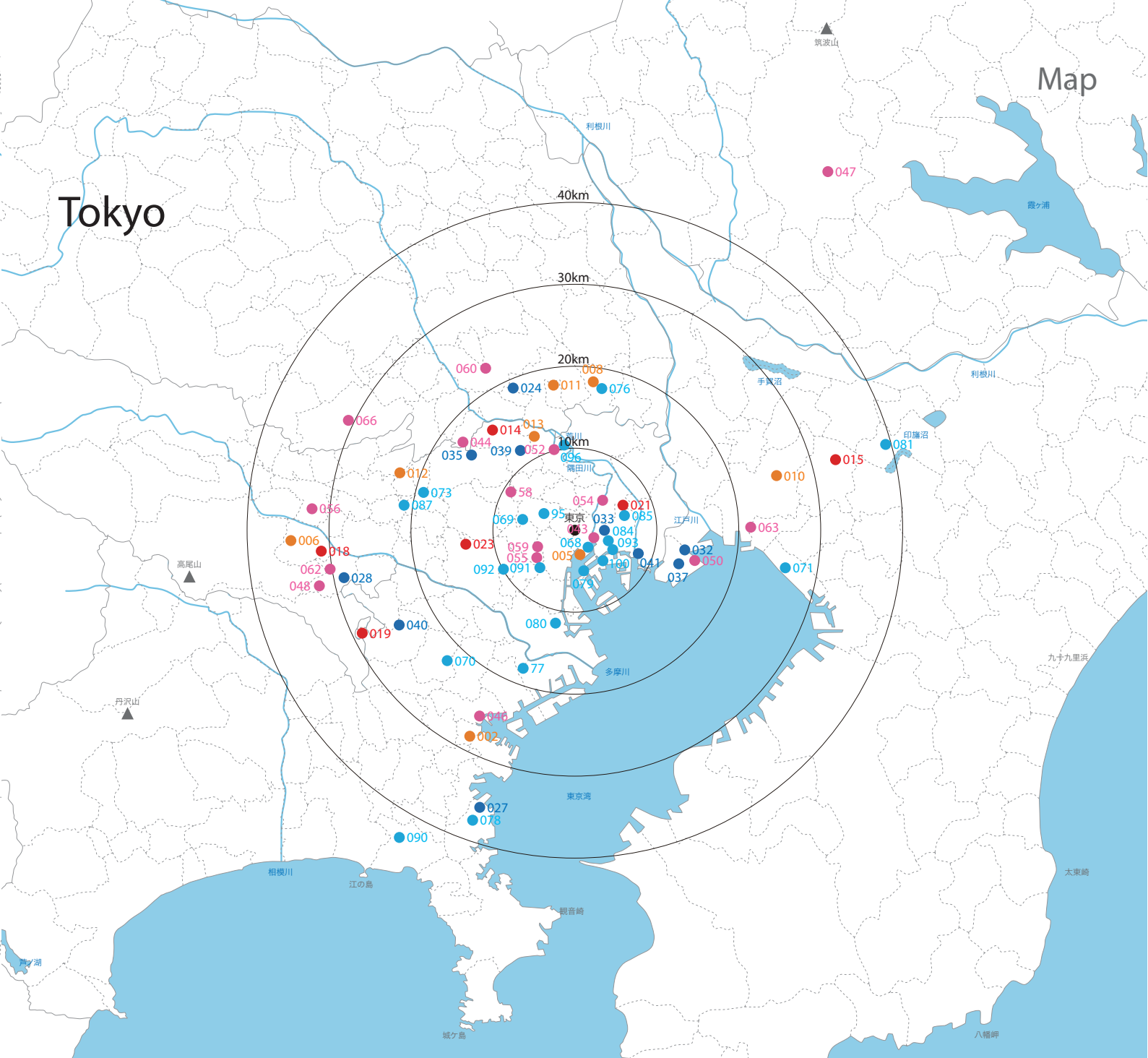


Fukuoka



Hiroshima





昭 5 0 5

川口芝園

024

埼玉県川口市

約9.1ヘクタール 約2500戸 昭和53年（賃）

JR京浜東北線蕨駅から徒歩約7分の川口芝園団地は、敷地に隣接する鉄道からの騒音を遮り、住環境性能を確保するため、線路沿いをバッファエリアとして、長大な高層住棟（総延長約500m）と公園を設けています。こうした騒音対策の手法は、千葉県の若松団地にも見られます。また、建設にあたっては鉄道を利用した建設資材（砂利、砂、コンクリート、鋼管杭等）の搬入が行われました。



昭和50年代の団地
024.川口芝園
025.森之宮第二
026.鈴ヶ峰
027.金沢シーサイドタウン
並木一丁目
028.タウンハウス諏訪
029.東大路高野

030.八事表山
031.パークハイツ平尾山荘
032.入船北 エステート
033.木場公園三好住宅
034.淀川リバーサイドタウン
035.光が丘パークタウン
036.リバーサイドともふち
037.今川

038.八事本町
039.前野町 ハイツ
040.すすき野第三
041.瀬田 クリーンタウン

1975-1984

森之宮第二

025

大阪府大阪市城東区

約4.2ヘクタール 約1700戸 昭和51年（賃）

JR環状線森ノ宮駅から徒歩圏の森之宮第二団地は、高層高密度住棟で構成された面開発団地です。4棟の高層住棟を南北に配置し、オープンスペースには築山、小川などの緑地や、温水プールが設けられ、周辺住民にも解放された憩いの空間となっています。また、真空集塵装置によるごみ空気輸送設備や、焼却場の余熱利用による地域暖房給湯設備、超高層住棟の4層おきに設置された幼児等のための室内遊び場（ラウンジ）、ハシゴ車の届く8階に避難階的役割をもつコミュニティフロア設置など、先進的な試みが行なわれています。



昭和50年代は、波乱の幕開けとなります。昭和40年代に大量に供給された住宅は、「高い、遠い、狭い（いわゆる『高遠狭』）」との評価をうけ、大量の空家が発生し、公団は未曾有の批判に晒されました。計画中や工事中の多くの団地が見直し対象となり、量から質への設計の取り組みが徹底して行われました。多様化した需要の把握、居住者ニーズへの的確な対応が重視され、立地対応や、需要喚起が50年代の設計テーマとなり、これらを分析し、敷地特性に合わせた開発が行われました。同時に、狭小住宅を無くすための工夫（フロンテージセーブ型住棟、2戸1改

造など）や、合理化によるコストダウン（ユニットバスの導入など）が行われました。需要喚起の取り組みとして、タウンハウスなどの接地型住宅の開発、家具付き住宅やコーポラティブハウスなど企画型住宅の開発、テニスコートなど居住者が参加できる施設の導入、駐車場設置率の向上、庭付き中層住棟など、新たな魅力付加の工夫が行われました。こうした流れの中、良質多様（少量多品種）、設計洗練化、1団地1住棟1住戸ごとの手づくり設計、歩車融合、良質な社会資産形成などの設計方針が示され、50年代は標準設計から多様化に移行した時代

ともいえます。その結果、タウンハウスの積極的な採用（タウンハウス諏訪）、歴史的街並みの継承（北大路高野）、準接地型住宅（八事本町）、住戸の位置特性を活かした中層住宅の新しい試みであるニューモデル中層（すすきの第三）、地形に対応した中層高密度（平城第一）、2×4工法の2戸1住宅による共用庭の街区内取り込み（さつきが丘）など、個性的で魅力ある団地が開発されました。また、SI住宅の先駆けとなる住空間のモジュール・ユニット化の研究に基づく住宅の建設（KEP住宅）も行われています。



すず みね
鈴ヶ峰

026

広島県広島市西区
約1.2ヘクタール 120戸 昭和52年（賃）

広島電鉄宮島線あらて車庫前駅から北方向に歩いて5分の位置にあります。南下がり斜面地の、安芸の小富士似島や広島湾が良く見える高台の立地を活かした3列平行配置の中層住棟は、住戸からの眺望を確保するため、南に下がるほど分棟されています。また、2層住棟と4層住棟との組み合わせがつくるファサードの変化は、屋外空間にリズム感を与えています。敷地東側の幹線道路沿いは、緑地や遊び場、集会所、駐車場などを設け、道路騒音を緩和する配慮がされています。



金沢シーサイドタウン
並木一丁目

027

神奈川県横浜市金沢区
第一第二 約18.6ヘクタール 約2400戸 昭和53年（賃・分）

並木一丁目第一団地は、横浜市6大事業「金沢地先埋立事業地区」内1号地にある低中層の住宅地で、金沢シーサイドライン並木北駅から徒歩4分の位置にあります。街区を構成する通りの性格づけを明確にし、通り沿いの住棟の壁面や高さに変化を与え、奥行き感のある街並みを形成しています。また、街区内に配置されたNSペアのテラスハウス沿いの小径は、住宅地に落ち着きを与えています。駐車場案内などのビクトサインや、舗装の絵タイルなど、サイン計画が本格的に実践された団地でもあり、団地案内板のデザインは、ここから改良され、その後多くの団地で採用されました。また、土壌や潮風など埋立地の制約の中で工夫された植栽整備により、緑豊かな心地よい環境を形成しています。



タウンハウス諏訪

028

東京都多摩市
約1.3ヘクタール 58戸 昭和54年（分）

多摩NT永山駅から徒歩10分の位置にあるタウンハウス諏訪は、当時の公団最高額の物件であったにも関わらず、競争率60倍となったタウンハウス第1号の団地です。南下がりの傾斜地を生かしながら、4つの住宅タイプを組み合わせ、2階建てと3階建てによる雁行配置や、独立性を確保した専用庭などの工夫により、変化と調和のある景観を創りだしています。タウンハウスは、コモン（共用庭）に特徴があり、既存の雑木林と新たな植栽が交じり合うコモンの中を通る歩行者専用路を歩くと、ヒューマンで変化に富んだ景色を存分に楽しめる住宅地となっています。



ひがしおお じ たかの
東大路高野

029

京都府京都市左京区
約9.0ヘクタール 約1100戸 昭和54年（分）

繊維工場跡地に開発された東大路高野は、京福叡山線茶山駅西口近くにある京都らしい団地です。周辺は、高野川や修学院離宮、北白川、下鴨神社などがあり、風趣に富んだ住環境に恵まれた団地です。団地西側を南北に走る旧街道の大原道の沿道に京都らしい佇まいを持たせるため、3層南北軸雁行住棟を配置し、奥行きのある街並みを形成しています。また、雨水利用の水路、従前レンガ建物を再利用した集会所・レンガ塀、玉石土壌を活用した舗装、街角の道標等による修景デザイン、地蔵盆など地元のお祭りの舞台となる開放的な広場など、都市文化の記憶を受け継ぐ都市デザインの先進的な取り組みが行われ、良好な景観を形成しています。



や ことおとてやま
八事表山

030

愛知県名古屋市長天白区
約0.6ヘクタール 50戸 昭和55年（分）

名古屋の中心から南東に7kmの丘陵地端部に位置する団地です。急勾配の西斜面を活かし、3階建て住宅を1層ずつ垂直にずらして5段の壇状ブロックとし、上層住戸には屋上を利用したテラス、下層住戸には南面の人工庭が設けられています。屋上テラスは西向きですが、テラスに面して開放的な居間は魅力的な住空間となっています。また、14mにおさえられたコンパクトな隣棟間隔と急斜面を生かした住棟形状が、平行配置の単純さを感じさせない立体感のある住宅地を創り出しています。



パークハイツ平尾山荘

031

福岡県福岡市中央区
約2.3ヘクタール 約230戸 昭和56年（分）

福岡でも屈指の高級住宅街の一角、12万本もの樹木が広がる植物園に隣接する団地です。周辺の戸建てとの調和に配慮した勾配屋根の中層住棟が、斜面を活かして雑壇状に配置され、連続性のある景観を創り出しています。ニューモデル中層の考え方に基づき、住戸の位置特性を活かした様々な住戸プランを計画するとともに、開口部やバルコニーなど、ファサードデザインの工夫が行われ、魅力ある景観を創っています。また、既存樹木の保存（移管公園・スタジイの大木等）、擁壁の緑化、住棟まわりの植栽、地被類の活用など、きめ細かな緑化が行なわれました。

いりふねきた
入船北エステート

032

千葉県浦安市
約5.3ヘクタール 約800戸 昭和56年（分）

JR京葉線新浦安駅 から南西方向に歩いて3分の位置にあります。浦安市は、集合住宅比率が8割近くあるまちですが、この団地も海面埋立の大規模宅地造成の中に開発されたものです。南北軸が45度振れている敷地特性を活かして、沿道配置による街並み形成を行うとともに、周辺の戸建住宅地との調和を図るためにコートハウスを配置し、奥行きと変化に富んだ都市景観を与えています。2階建てと3階建てのボリューム感や、NSペアを基調とした屋外空間の構成は、ヒューマンで落ち着きのあるまちを創り出しています。



木場公園三好住宅

033

東京都江東区
約0.5ヘクタール 96戸 昭和57年（賃・分）

東線木場駅から徒歩15分の位置にある木場公園三好住宅は、賃分併存の小規模中層高密度団地です。住商工が混在する地域であるため、防災・不燃化や周辺市街地との調和がテーマとなり、不整形な敷地形状の中で、内と外が連続する路地性や下町的な空間デザインに取り組んだ住宅です。木場に長年暮らしてきた人の受け皿住宅でもあるため、路地を介した下町コミュニティが育めるよう中庭を設け、そこに集会所や屋上庭園を立体的に配することで、多孔質で風通しの良い空間を実現しています。日本瓦風の黒い屋根や黒いフレームを強調した格子風のバルコニー手摺、人造石と陶板を敷き詰めた石畳状の路地、モートンの外壁は、下町地域の新しい都市景観を形成した事例と高く評価されています。

more ...

037 今川_千葉県浦安市
テラスハウス、ヒューマンな街並みと豊かなCOMMONスペース

038 八事本町_愛知県名古屋市
プロムナードを軸にCOMMONスペース5つのクラスター配置、中部支社初めてのタウンハウス

039 前野町ハイツ_東京都板橋区
KEP実用化第1号・ライフステージに応じた可変型間取り

040 すずき野第三_神奈川県横浜市
外観や住戸廻りに戸建ての魅力を取り込んだニューモデル中層

041 葛西クリーンタウン_東京都江戸川区
リビングアクセス・メゾネット住戸、多様な配置構成、超高層住棟はオール電化第1号



淀川リバーサイドタウン

034

大阪府大阪市北区
約35.6 ヘクタール 約2100戸 昭和58年（賃・分）

JR大阪駅の北東約2kmの地点にあり、幹線道路と河川に囲まれた地域です。工場や戦前長屋、小店舗が混在した地域でしたが、特定住宅市街地総合整備促進事業により、大阪市、公社、機構が協力して、良質な集合住宅の建設とあわせて、道路・公園などの公共施設の整備を総合的に進めました。また、多様化したライフスタイルに合った個性的な住宅を供給するため、「都心型ニュートレンドハウジング」を積極的に採用しました。



光が丘パークタウン

035

東京都練馬区・板橋区
約186.0 ヘクタール 約7500戸 昭和58年（賃・分）

米軍グランドハイツ跡地に開発された光が丘パークタウンは、日本で初めて大規模高層高密度開発に取り組んだ地区です。ループ状の道路整備、公共・商業・業務・文化・スポーツ施設及び大規模駐車場を駅前に集約するワンセンター方式、地域冷暖房、光ファイバーケーブルによる有線情報システム、中学校1・小学校2を1単位とした学校群の配置等、「人々が集まって効率的に生活することを目指して様々な取組みが行われました。一方、集会所はコミュニティの核となるよう分散配置を行っており、平屋建ての茶室「光丘庵」なども建設されました。現在では、「コンパクトシティ」の先進的な取組み事例として評価されています。

リバーサイドともぶち

036

大阪府大阪市都島区
約7.0 ヘクタール 約1200戸 昭和59年（賃・分）

親水化が進む大川（旧淀川）に沿って建つリバーサイドともぶちは、地下鉄谷町線都島駅の北方向約1kmに位置する都心立地団地です。典型的な中層高密度団地ですが、囲み型や雁行、直交など、多彩なデザイン手法を駆使した空間構成により、高密さを感じさせないヒューマンな佇まいの住宅地を実現しています。また中央を流れる小川や橋、折れ曲がりの路地などの日本庭園風の設えは、屋外空間に品格を与え、落ち着いたあるまじさを創出しています。





につしん か く やま
日進香久山

042

愛知県日進市
約4.5ヘクタール 約560戸 平成5年（賃・分）

名鉄豊田線日進駅、市営地下鉄東山線の星ヶ丘駅からバスで約15分、名古屋市中心部まで概ね40分の立地です。大都市近郊にありながら豊富な自然に恵まれた地域で、約3.6ヘクタールの雑木林、生態系を残した水晶山緑地と一体となったまちづくりをコンセプトに、自然との共生を目指した団地です。視界の中に必ず緑があることをテーマに、バルコニーや窓には花台を設け、また植木鉢が似合うアルコーブを設えるなど、住戸内からも緑が意識できるよう工夫されています。EVシャフト上部を尖塔状にし、パラペットのコーナー部を立ち上げるなどのデザインは、緑と花に囲まれたお城を感じさせる団地です。



リバーシティ21 イーストタワーズ

043

東京都中央区
約1.7ヘクタール 約660戸 昭和63年（賃）

東京都区部の居住空間の回復を目指した大川端地区において、都市機能の更新、居住環境の改善や良好な住宅の供給を目的として、道路、公園、住宅、学校、商業施設等の整備など、区・民間・都公社・機構の4者が共同でまちづくりを行いました。住戸数の確保とウォータースタイルの特性を活かすため、オープンスペースを広くとれる超高層住棟と高層住棟により空間を構成しています。また、人工地盤を導入することで、駐車場とオープンスペースを両立させ、十分な緑量の確保に成功しています。道路沿いのエントランスにはアートを設置しており、各街区のアイデンティティの創出を図っています。

昭 和 6 0 年 代

昭和60年代は、都市化社会から成熟社会へ移行する時期といえます。誘導居住水準が設定され、良好な住宅ストックや住環境形成が住宅政策のテーマとなります。公団が30周年を迎えたこの年代は、内需主導経済の提唱や、民間活力が唱われ、地価が高騰したバブルの時代でもありました。臨海副都心の開発や日米構造協議、消費税の導入など波乱に富んだ60年代は、平成6年のバブル経済崩壊で幕を閉じます。代表的な設計取り組みを例示すると、駐車場の100パーセント確保（谷津パークタウン）、歩車共存道路、賃貸団地の建替事業着手、超高層住棟の開発（光が丘PT）、密集市街地でのまちづくり（神谷1丁目）、ピオトープ（高槻・阿武山）、環境共生の団地づくり（アーバンみらい東大宮）、パブリックアート（ファーレ立川）などがあります。

また、新しい都市住宅のプロトタイプの開発に取り組んだ都市住宅21モデルプロジェクトや、ユーザー参加等の経験から多様な居住者ニーズを分析し、住宅観や暮らし像を10分類のクラスターに設定したライフスタイル研究、景観形成を行うためにマスターアーキテクトと設計者の調整により設計を進める手法などが試みられました。個人価値を重視する社会では、様々なニーズに応える住宅企画が必要であり、多様な住宅タイプが提案されたのも、この年代の特徴です。フリープラン賃貸（光が丘PT）、フレックス住宅（アミティ学園）、αルーム付き住宅（プロムナード多摩中央）、主婦モニター設計（柏の葉）、屋上利用型住宅（光が丘PT）、キャラクタープラン（多摩NT向陽台）などが開発され、現在ではUR賃貸の企画型住宅として定着しています。





にし やまと
デュプレ西大和

044

埼玉県和光市
約0.7ヘクタール 67戸 平成6年（賃）

東武東上線・有楽町線と和光市駅から、徒歩15分の位置にあり、西大和団地の敷地内を通る高速道路とともに建設された賃貸住宅です。従来は、原則として道路敷地内に建築物を建てることはできませんでしたが、平成元年の法律改正により、新設の自動車専用道路上に建築物を建築できるようになりました。これにより、全国で初めてのモデル団地として日本道路公団（当時）で建設中だった東京外環自動車道上に住宅を一体的に開発し、適正かつ高度な土地利用を計っています。



シーサイドももち

045

福岡県福岡市早良区
約4.7ヘクタール 約900戸 平成元年（賃・分）

シーサイドももちは、福岡市が博多湾臨海部での新たな街づくりを進めた地区です。市策定のデザインマニュアルに基づき、街並みの形成、賑わいのある歩行者空間の創出、街角の広場化、夜景の演出など統一感のある街づくりが行われました。イーストステージは、中央広場を囲んで住棟を配置し、リズム感のあるスカイラインは樋井川対岸からの景観にも配慮しています。また、風と光と緑がテーマの街角広場は、街の結節点として賑わっています。センターステージは、賃貸住宅と北側の施設棟を人工地盤でつなぎ、快適な空間を創出しています。



- | | | | |
|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 昭和60年代の団地 | 049. グラティエーナ学園前 | 057. ユーコート | 065. シェラピア東山台 |
| 042. 日進香久山 | 050. マリナイスト海風の街 | 058. 哲学堂公園 ハイツ | 066. 新所沢 けやき通り |
| 043. リバーシティ21 | 051. 高槻・阿武山一番街 | 059. コラム南青山 | 067. アーバンラフレ星ヶ丘 |
| 044. デュプレ西大和 | 052. 神谷畑公園 ハイツ | 060. 浦和別所 ハイツ | |
| 045. シーサイドももち | 053. 東大和 スクエアタウン | 061. 高見 フローラルタウン | |
| 046. アルテ横浜 | 054. リバーピア吾妻橋 | 062. サバービア21多摩 | |
| 047. つくばさくら | 055. 恵比寿 ガーデンプレイス | 063. 谷津 パークタウン | |
| 048. プロムナード多摩中央 | 056. ファーレ立川 | 064. プロムナード関目 | |

1985-1994

アルテ横浜

046

神奈川県横浜市神奈川区
約0.5ヘクタール 約170戸 平成4年（賃）

アルテ横浜は、みなとみらい21の北の玄関口となるヨコハマポートサイド地区にあります。アート&デザインの街を目指したまちづくりの象徴がこの超高層建物です。横浜らしい地域文化を受け継ぎながら、新しい都市空間を創造し、新たな横浜の都市景観を生み出すことをテーマとした、ヨコハマポートサイド地区第1号の建物です。マイケル・グレイブス氏によるファサードデザインは、街並みと連担する基壇部、中層部と高層部の2層のファサード、頂部のダイナミックなデザインにより構成され、欧米のデザインの基本作法を守りつつ、横浜の個性を示すランドマークとして、市民に親しまれています。

つくばさくら

047

茨城県つくば市
約1.2ヘクタール 約160戸 昭和61年（賃）

研究学園都市を東西に横切るメイン通り土浦学園線の南約100m、筑波センタービル近くにあり。学園都市の中心部に位置するため、万博の開催を契機として、未来を意識した設計テーマのもと現在のSI住宅の原型となる建設省の推進するセンチュリー・ハウジング・システムを活用し、これからの都市型住宅のあり方を提案するモデル住宅として建設されました。100年持つ長期耐用型の躯体、家族の成長と共に変化できる間取り構成、多様な住宅タイプなどのほか、3層から5層の勾配屋根の混在による変化に富んだスカイライン、中庭状のコモンスペース、街区へのアクセスを限定したゲート空間など、先進的な取り組みが行われました。

プロムナード多摩中央

048

東京都多摩市
約3.3ヘクタール 約300戸 昭和62年（分）

多摩センター駅南口の商業・業務施設のあるセンター地区に隣接し、駅から約900mに位置しています。プロムナードの名前の通り、駅からつながる歩行者専用路が敷地中央を南北に縦断するため、この歩行者路の街並み形成に新しい工夫が凝らされました。「多様なニーズに対応する住宅企画」、「歩道沿いの景観形成」の2つのテーマから、αルーム（離れ）のある接地型住宅を歩行者路沿いに設け、奥行き感のある景観を演出するとともに、αルームがアトリエやギャラリーとして利用されることにより、「住まい」と「通り」の関係に新しい可能性を提案しています。αルームと、連続するテラスや専用庭は、ストリートハウスのような賑わいを沿道空間に創り出すことに成功しており、住宅地における沿道配置や街並み形成の原点ともいえます。



グラディーナ学園前

049

奈良県奈良市
約0.9ヘクタール 50戸 昭和62年（分）

近鉄奈良線学園前から徒歩8分の位置にある分譲住宅で、周辺は古くから開発された閑静な住宅地です。傾斜地（高低差20m）で不整形な敷地を活かすため、2階建てによる斜面住宅を企画することにより、当団地は擁壁を見せず周辺環境に調和した良質な景観を創り出しています。妻入りの斜面住宅へのアプローチ階段が緑豊かな路地を構成し、別荘地のような雰囲気を出しています。なお、地面からの冷え込みに配慮して、温水床暖房を全戸に採用しています。なお、奈良市建築文化賞景観賞を受賞しています。

浦安マリナイースト21
うみかせ
海風の街

050

千葉県浦安市
約6.3ヘクタール 950戸 昭和63年（賃・分）

JR葉線新浦安駅南口から約800m、海側に向かうシンボル道路沿いに位置しています。アーバンリゾートをテーマとした浦安マリナイースト地区の第1号団地です。壁面後退した通り沿いは、歩道と一体となった緑豊かな中間領域が構成され、カナリヤシの列植により、リゾート性を表現しています。海を意識したイメージカラー、5階から14階建てのミックスによるリズムカルなスカイライン、ヨット広場やポパイ広場の噴水、壁泉や水の流れ、特徴的なサインや車止めなどに、海辺のリゾート地のようなお洒落さを感じさせる住宅地です。

たかつき あぶやま
高槻・阿武山一番街

051

大阪府高槻市
約1.3ヘクタール 約150戸 平成元年（分）

JR高槻駅から北方向4kmに立地する阿武山1番街は、全体で53ヘクタールある阿武山団地の南端に位置しています。調整池機能を持つ上の池公園はピオトープ第1号です。南下り斜面地の南端に位置するため、眺望に優れた街区ですが、隣接する北街区の眺望の確保や、棟間にある歩車融合道路への圧迫感を解消するための工夫にこの街区の特徴があります。階段室分離型の住棟構成、3層吹き抜けによる道路への開放感の確保、細かな住棟分節と妻部をセットバックした立体的隙間空間の創出、住棟妻間駐車場設置による空間分節など、集合住宅の魅力や共用空間の可能性を感じさせてくれる事例といえます。



more ...

057 ユーコート_京都市京都市

グループ分譲によるコーポラティブ住宅、中庭・続きバルコニー等のコミュニティ空間

058 哲学堂公園ハイツ_東京都新宿区

妙正寺川の調節池機能、都・区との共同事業、公園・住宅の一体的開発

059 コラム南青山_東京都港区

六本木通り沿いのタイル張りの外観、オール電化、デザイナー型賃貸住宅ヘリニューアル（H18～）

060 浦和別所ハイツ_埼玉県さいたま市

周辺街並みに調和する中層高密度配置、街路景観形成や中庭設計の工夫

061 高見フローラルタウン_大阪府大阪市

D/Hに配慮したストリートハウス、勾配屋根のαルームがつくる街並み、フリープラン住戸

062 多摩NT サバービア21多摩_東京都多摩市

都市住宅21 モデルハウジング、悠々住宅、165㎡住宅、ペア住宅、美しい切妻屋根の連続

063 谷津パークタウン_千葉県習志野市

容積200%、駐車場100%の高層板状構成、パツファ住棟、きめ細やかな子供の遊び場

064 ブロムナーデ関目_大阪府大阪市

既存樹木優先の住棟配置による歴史の継承、住棟分節と高さの変化・ゲート空間

065 シェラビア東山台_兵庫県西宮市

場所の力を活かした生活空間、斜面住宅による様々な空間ポキャブラリー、斜行エレベーター

066 新所沢けやき通り_埼玉県所沢市

新所沢第1団地の建替、砕石貯留槽や屋上緑化の集会所

067 アーバンラフレ星ヶ丘_愛知県名古屋市

建替、街のシンボルとなる超高層住宅を中心とした賑わいのある街並み形成



神谷堀公園ハイツ

052

東京都北区
約4.7ヘクタール 約640戸 昭和63年（賃）

神谷堀公園ハイツは、JR京浜東北線東十条駅 から、歩いて約10分の隅田川沿いにあります。周辺の神谷堀1丁目地区は、戦前から工場が集積し、城北工場地帯として発展してきた地域です。しかし、戦後の都市化により住宅が増加し、住工混在となり、その後工場転出による都市再編がテーマとなりました。接道条件が悪いため建物の更新ができず、日照・通風、火災危険などの課題を抱えていました。機構は工場跡地を取得し、道路・公園等の基盤整備や工場アパート・コミュニティ住宅の整備などに取り組みました。神谷堀公園ハイツは、親水公園整備や水辺再生の先行的事例でもあり、緑豊かな隅田川緩傾斜堤防沿いに建つ高層住棟は、住工混在地区の新しい都市景観を生み出しています。



ひがしおおとし
東大利スクエアタウン

053

大阪府寝屋川市
約0.7ヘクタール 約100戸 平成元年（賃）

京阪電鉄寝屋川市駅の西方約300m に位置する東大利地区は、老朽化した木造アパートが密集する市街地で、老朽化や空家増加などにより環境悪化が進んでいました。民間家主と機構による共同建替えがきっかけとなり、隣接した民間家主による共同・協調建替えが徐々に行われ、約15年という歳月を積み重ね、安全で美しい住宅環境に生まれ変わりました（寝屋川市・大阪府都市整備推進センターが協力）。5棟の低層集合住宅（20～30戸程度）が、新たに整備された公園を取り囲むように並び、ヒューマンスケールの街並みをつくっています。このうち1棟はUR賃貸住宅 シティコート寝屋川（25戸）として供給されています。建物の壁面の位置・階数・素材・色彩等の調整が行われ、周辺市街地にも波及効果が表れています。

あづまばし
リバーピア吾妻橋

054

東京都墨田区
約0.7ヘクタール 約450戸 平成元年（賃）

浅草の中心、隅田川の吾妻橋北詰にあります。UR賃貸住宅 であるリバーピア吾妻橋、墨田区役所の行政棟、アサヒビールの業務棟の3棟による複合開発のまちづくりが行われました。隅田川沿いの新しいシンボルとなる都市景観や、水際まで人が立ち寄れる都市広場は、都市の新たな魅力を創り出しており、都市再生の豊かな可能性を示しています。特に、ビールのジョッキと泡をイメージしてデザインされた業務棟と、商業施設棟頂部の金の雲の形状が話題となり、現在では浅草の新しいシンボルとして親しまれています。





恵比寿ガーデンプレイス

055

東京都目黒区
約8.3ヘクタール 約520戸 平成6年（賃）

JR山手線恵比寿駅 から約400m の位置にあるビール工場跡地の開発です。サッポロビールとの共同事業で、全体計画、基盤整備や住宅供給を分担して開発されました。都心の一等地であるため、ホテルやショッピングモールなどの商業・文化施設と超高層住宅（恵比寿ビュータワー）を併設し、複合高密度の中での新たな魅力を持つ都市空間の創造に成功した事例です。ガーデンプレイスの中心となる大屋根広場は、様々な屋外活動やイベントが行われる広場として活気にあふれ、東京の新しい魅力となっています。

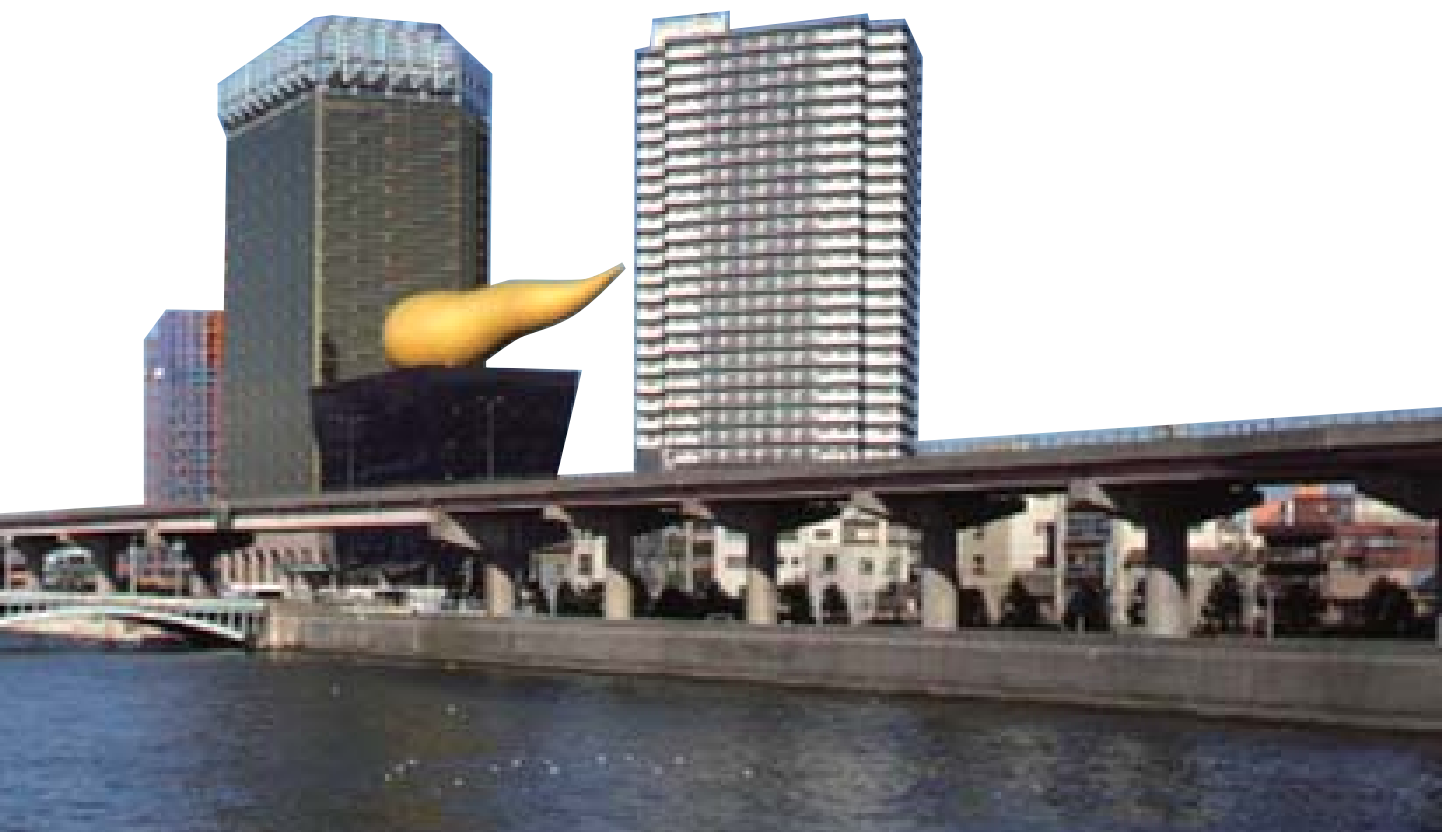


ファールレ立川

056

東京都立川市
約5.9ヘクタール 平成6年

中央線立川駅北口から約500m の位置にあります。芸術・文化のメッセージを立川の街角から世界に発信しようとの思いから、パブリックアートを積極的に導入した開発です。7つの街区に11棟を建設する高密度開発の中、壁面後退により連続する歩行者空間を確保しています。この歩行者空間を軸として、建物の外壁や換気塔、ベンチや車止めなど、都市に必要な「街の機能」をアート化する新しい都市デザインの手法により、まちとアートが一体となった都市景観が創り出されました。ファールレ立川では、世界36カ国92人のアーティストによる109の作品が街中にとけ込み、立川の個性を発信する世界でも類を見ない、パブリックアートをテーマとしたまちづくりが行われています。



団地100

No	団地名	所在地	管理開始年	敷地規模	容積率	分譲	賃貸	総戸数
001	金岡	大阪府堺市	S31	6.2ha	66%		900	900
002	野毛山	神奈川県横浜市	S31	0.6ha	87%	120		120
003	曙	福岡県福岡市	S31	1.3ha	74%		240	240
004	志賀	愛知県名古屋市	S31	8.3ha	66%		1,316	1,316
005	晴海	東京都中央区	S32	3.1ha	91%	240	430	670
006	多摩平	東京都日野市	S33	29.6ha	40%		2,792	2,792
007	御影	兵庫県神戸市	S33	3.7ha	49%		402	402
008	草加松原	埼玉県草加市	S37	49.1ha	53%		5,926	5,926
009	あけぼの	北海道札幌市	S38	11.3ha		64	1,240	1,304
010	高根台	千葉県船橋市	S36	賃 45.7ha 分 2.9ha	賃 45% 分 50%	220	4,650	4,870
011	東鳩ヶ谷	埼玉県鳩ヶ谷市	S33	4.4ha	48%		500	500
012	ひばりが丘	東京都東久留米市	S34	34.5ha	33%		2,714	2,714
013	赤羽台	東京都北区	S37	18.5ha	71%		3,373	3,373
014	高島平	東京都板橋区	S47	36.5ha	182%	1,883	8,287	10,170
015	米本	千葉県八千代市	S45	30.9ha	50%		3,020	3,020
016	又徳	愛知県名古屋市	S42	3.3ha	169%		1,044	1,044
017	金山	福岡県福岡市	S43	13.8ha	60%	220	1,352	1,572
018	百草	東京都日野市	S44	38.1ha	36%	336	2,028	2,364
019	奈良北	神奈川県横浜市	S46	8.4ha	102%		1,626	1,626
020	兵庫駅前	兵庫県神戸市	S48	0.7ha	566%		372	372
021	立花1丁目	東京都墨田区	S49	4.0ha	245%		1,589	1,589
022	平城第2	奈良県奈良市	S47	12.3ha	71%		1,530	1,530
023	希望ヶ丘	東京都世田谷区	S47	5.7ha	176%		1,837	1,837
024	川口芝園	埼玉県川口市	S53	9.1ha	181%		2,454	2,454
025	森之宮第二	大阪府大阪市	S51	4.2ha	286%		1,659	1,659
026	鈴ヶ峰	広島県広島市	S52	1.2ha	68%		120	120
027	金沢シーサイドタウン並木一丁目	神奈川県横浜市	S53	18.6ha	97%	1,033	1,405	2,438
028	多摩NT タウンハウス諏訪	東京都多摩市	S54	1.3ha	46%	58		58
029	東大路高野	京都府京都市	S54	9.0ha		1,076		1,076
030	八事表山	愛知県名古屋市	S55	0.6ha	108%	50		50
031	パークハイツ平尾山荘	福岡県福岡市	S56	2.3ha		225		225
032	浦安ニューシティ入船北エステート	千葉県浦安市	S56	5.3ha	60%	319		319
033	木場公園三好住宅	東京都江東区	S57	0.5ha	120%	15	81	96
034	淀川リバーサイドタウン	大阪府大阪市	S58	35.6ha		88	1,999	2,087
035	光が丘パークタウン	東京都練馬区・板橋区	S58	186ha		3,440	4,010	7,450
036	リバーサイドともぶち	大阪府大阪市	S59	7.0ha		836	374	1,210
037	今川	千葉県浦安市	S52	4.5ha	43%	230		230
038	八事本町	愛知県名古屋市	S53	1.2ha	72%	92		92
039	前野町ハイツ	東京都板橋区	S56	2.1ha	147%	301		301
040	すすき野第三	神奈川県横浜市	S57	1.3ha	124%	136		136
041	葛西グリーンタウン	東京都江戸川区	S58	20.2ha	198%	1,966	1,543	3,509
042	日進香久山	愛知県日進市	H5	4.5ha	111%	209	350	559
043	リバーシティ21 イーストタワーズ	東京都中央区	S63	1.7ha			661	661
044	ディプレ西大和	埼玉県和光市	H6	0.7ha	89%		67	67
045	シーサイドももち	福岡県福岡市	H1	4.7ha		157	739	896
046	アルテ横浜	神奈川県横浜市	H4	0.5ha	354%		171	171
047	つくばさくら	茨城県つくば市	S61	1.2ha	106%		159	159
048	多摩NT プロムナード多摩中央	東京都多摩市	S62	3.3ha	95%	298		298
049	グラディーナ学園前	奈良県奈良市	S62	0.9ha	68%	50		50
050	浦安マリナイスト21 フォーラム海風の街	千葉県浦安市	S63	6.3ha	160%	563	387	950

No	団地名	所在地	管理開始年	敷地規模	容積率	分譲	賃貸	総戸数
051	高槻・阿武山一番街	大阪府高槻市	H1	1.3ha		147		147
052	神谷掘公園ハイツ	東京都北区	S63	4.7ha			637	637
053	東大利スクエアタウン シティコート寝屋川	大阪府寝屋川市	H1	0.1ha	170%		25	25
054	リバーピア吾妻橋	東京都墨田区	H1	0.7ha	548%		448	448
055	恵比寿ガーデンプレイス	東京都目黒区	H6	8.3ha			520	520
056	ファーレ立川	東京都立川市	H6	5.9ha				-
057	ユーコート	京都府京都市	S60	0.3ha	154%	48		48
058	哲学堂公園ハイツ	東京都新宿区	S61	1.1ha	128%		163	163
059	コラム南青山	東京都港区	S62	0.3ha	465%		54	54
060	浦和別所ハイツ	埼玉県さいたま市	S62	1.1ha	168%		203	203
061	高見フローラルタウン	大阪府大阪市	S62				1,774	1,774
062	多摩NT サバービア21多摩	東京都多摩市	S63	0.5ha	165%	49		49
063	谷津パークタウン	千葉県習志野市	S63	11.7ha		449	768	1,217
064	プロムナード関目	大阪府大阪市	H4	0.7ha	171%	168	805	973
065	シェラピア東山台	兵庫県西宮市	H4	6.1ha		226		226
066	パークシティ新所沢けやき通り	埼玉県所沢市	H5	11.3ha	119%		1,938	1,938
067	アーバンラフレ星ヶ丘	愛知県名古屋市	H5	3.7ha	157%		693	693
068	晴海トリトンスクエア	東京都中央区	H8	9.0ha		823	829	1,652
069	新宿アイランド	東京都新宿区	H7	2.1ha	969%	35		35
070	港北NT プロムナード仲町台ボナーージュ横浜	神奈川県横浜市	H7	0.8ha	186%		170	170
071	幕張ベイタウンパティオス7番街	千葉県千葉市	H7	0.6ha	195%		120	120
072	アーベインルネス別府	福岡県福岡市	H7	4.5ha		49	719	768
073	武蔵野緑町パークタウン	東京都武蔵野市	H8	6.9ha	107%		855	855
074	アーバニア志賀公園	愛知県名古屋市	H9	3.8ha	168%		638	638
075	HAT神戸・灘の浜	兵庫県神戸市	H10	6.8ha	302%		1,020	1,020
076	ハーモネスタワー松原	埼玉県草加市	H11	2.0ha	184%		363	363
077	ミュザ川崎	神奈川県川崎市	H15	1.3ha	950%			-
078	ピーコンヒル能見台	神奈川県横浜市	H7	19.0ha	160%		1,235	1,235
079	シーリアお台場3番街	東京都港区	H8	1.4ha	474%		383	383
080	アミティ大森東	東京都大田区	H8	0.3ha	138%		53	53
081	千葉NT アバンボーネ原	千葉県印西市	H8	4.8ha		346	274	620
082	東尻池コート	兵庫県神戸市	H9	0.06ha		5		5
083	アーベインピオ春日	福岡県春日市	H9				718	718
084	ヴェッセル木場南	東京都江東区	H10	2.3ha	191%		544	544
085	シティコート大島	東京都江東区	H10	2.0ha	169%		436	436
086	南芦屋浜	兵庫県芦屋市	H10	市営2.0ha 県営2.2ha			市400 県414	814
087	サンヴァリエ桜堤	東京都武蔵野市	H11	8.4ha	100%		1,120	1,120
088	HAT神戸・脇の浜	兵庫県神戸市	H11	6.8ha			853	853
089	アーベイン東比恵駅前	福岡県福岡市	H11				349	349
090	レーベンスガルデン山崎	神奈川県鎌倉市	H12	2.4ha	155%		440	440
091	シティコート目黒	東京都品川区	H14	1.6ha	205%		484	484
092	アクティ三軒茶屋	東京都世田谷区	H14	2.7ha	182%		535	535
093	潮見駅前プラザ	東京都江東区	H14	1.1ha	294%		440	440
094	南船場	大阪府大阪市	H14	0.1ha			58	58
095	河田町コンフォガーデン	東京都新宿区	H15	2.6ha	280%		705	705
096	ハートアイランド新田(一〜三番街)	東京都足立区	H16	2.9ha	202%		781	781
097	アーバニア主税町	愛知県名古屋市	H16	0.4ha	146%		54	54
098	アーベイン貝塚駅前	福岡県福岡市	H16				186	186
099	震災復興プロジェクト	兵庫県	H7					-
100	東雲チャンネルコートCODAN	東京都江東区	H15	4.0ha	356%		1,712	1,712

平 冨 一

平成7年以降は、個人の価値感の多様化重視や、サステナブルな住環境の形成などが新たなテーマとなり、それに向けた取り組みが始まります。価値感の多様化に対する取り組みとしては、SOHO住宅、在宅ワーク支援型住宅やペット共生住宅等が掲げられます。また、東雲キャナルコートCODANでのサンルーム型浴室やシースルー玄関、アクティ汐留での個室アクセス型プラン等の供給も行われました。一方、サステナブル

に関しては、平成8年に示された長寿社会対応設計指針を受けたバリアフリー化の促進やKSI住宅の供給等が挙げられます。さらに平成14年にはそれらを含めて、『5つのニュースタンダード：①バリアフリー化 ②屋上緑化 ③長期耐用型住宅の供給 ④福祉施設の併設 ⑤IT化』が設計方針となります。建替団地においては居住者とのワークショップが軌道に乗り、樹木の保全、間伐材の利活用等、

まちの記憶を継承する試みが成果を上げていきます。また、建物解体に伴い発生したコンクリート塊を現地で再生し、道路路盤材等に利用する取り組みも行われています。さらに、平成11年からは美しいまちづくり運動を展開し、平成16年の都市機構発足時には「美しく安全で快適なまち」を基本理念として掲げて、まちづくりに取り組んでいます。

晴海トリトンスクエア

068

東京都中央区
約9.0ヘクタール 約1700戸 平成8年（買・分）

東京駅まで約3km、銀座へ2kmに位置し、都営大江戸線勝どき駅から徒歩4分の都心一等地にあります。働く・ふれあう・暮らす複合都市空間を実現するため、5棟の超高層棟と、その間をつなぐ中層低密空間により、業務、住宅、複合の各用途が明快にゾーニングされています。また、グランドレベルの快適な歩道や街角広場と人工地盤の組合せにより、緑あふれる屋外空間の創出に成功しています。運河沿いの親水空間や桜の散歩道は、ウォーターフロントを活かした都市空間として、水の都江戸の再生を目指しています。動く歩道「トリトンブリッジ」も新しい都市景観となっています。



平成07年以降の団地
 068.晴海 トリンスクエア
 069.新宿 アイランド
 070. ボナージュ横浜
 071.幕張 ベイタウン
 072. アーベインルネス別府
 073.武蔵野緑町 パークタウン
 074. アーバニア志賀公園

075.HAT神戸 ・灘の浜
 076. ハーモネスタワー松原
 077. ミューザ川崎
 078. ビーコンビル能見台
 079. シーリアお台場
 080. アミティ大森東
 081. アバンドーネ原
 082.東尻池 コート

083. アーベインピオ春日
 084. ヴェッセル木場南
 085. シティコート大島
 086.南芦屋浜
 087. サンヴァリエ桜堤
 088.HAT神戸 ・脇の浜
 089. アーベイン東比恵駅前
 090. レーベンスガルテン山崎

091. シティコート目黒
 092. アクティ三軒茶屋
 093.潮見駅前 プラザ
 094.南船場
 095.河田町 コンフォガーデン
 096. ハートアイランド新田
 097. アーバニア主悦町
 098. アーベイン貝塚駅前

099.震災復興 プロジェクト
 100.東雲 キャナルコートCODAN

1995 -



新宿アイランド

069

東京都新宿区
 約2.1ヘクタール 約35戸 平成7年(分)

丸の内線西新宿駅と地下で直結している新宿アイランドは、新宿副都心の北の玄関口として、特定再開発事業により開発されたものです。44階のオフィス棟を軸として、足元に中低層の建物やホール、広場等を配した空間構成は、新宿超高層エリアの中では独特なものであり、地区北側の既存市街地と調和する都市空間を創りだしています。新しい街の核となり人々の生活に溶け込む都市景観創出をテーマに、国際的に著名な作家10名が参加したパブリックアートにより、個性的な都市広場が創出されました。特に、半地下状の落ち着いたパティオは、何時も人が憩う都市広場として人気があります。なお、新宿アイランドのシンボルとして定着した「LOVE」は、カップルが触れずにぐり抜けると愛が芽生えるとの伝説を生み、話題となりました。



ボナーージュ横浜

070

神奈川県横浜市都筑区
約0.8ヘクタール 170戸 平成7年（賃）

横浜市営地下鉄仲町台駅から徒歩5分の位置にあるボナーージュ横浜は、プロムナード仲町台の一角にあるシニア住宅（健康高齢者向け）です。同じ街区の中に、通常の賃貸住棟や分譲住棟が混在し、多様な世代が共に暮らせることが特徴的です。居住者が交流できるコアセンターを住棟1階に設け、ラウンジやレストラン、図書コーナーなどを配し、高齢者の自立生活を支援しています。身体機能が低下しても住み続けられる工夫や、緊急時や要介護時への対応、終身年金保険を活用した家賃の支払い方式、家事援助・入浴介助などのサービスが用意され、入居者に好評を得ています。



幕張ベイタウン

071

千葉県千葉市美浜区
パティオス7番街 約0.6ヘクタール 120戸 平成7年（賃）

幕張ベイタウンは、居住機能と都市性を兼ね備えた新しい都市型住宅地を目指した街です。パティオスはそのの中層街区の総称です。沿道配置や中庭の作り方などのガイドを作成し、デザイン会議での調整により開発されました。これにより、街路幅と建物高さに配慮し、建物の圧迫感を感じない快適な街並み空間を創り出しています。機構の賃貸住宅パティオス7番街では、アトリエ利用できるストリート住宅、個性的な街角広場、セキュリティラインを設けずに領域性を創出する中庭等の工夫が見られます。ヨーロッパのような美しい街並みは、都市再生の空間モデルの一つです。



アーベインルネス別府

072

福岡県福岡市城南区
約4.5ヘクタール 約770戸 平成7年（賃・分）

福岡市都心の天神から南西約3kmに位置する別府団地（昭和34年管理開始 約500戸）を再生したのが、アーベインルネス別府です。樋井川沿いの南北に伸びた敷地東側は、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個性豊かな河川景観を創り出しています。西側は中層住棟により既成市街地と調和するスカイラインをつくっています。団地中央を南北に貫く道路（ボンエルフの採用）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ます。



武蔵野緑町パークタウン

073

東京都武蔵野市
約6.9ヘクタール 約860戸 平成8年（賃）

JR三鷹駅からバスで5分の位置にあります。団地の建替にあたり棟別集會、ニュース発行など「緑町スタイル」と表される対話型まちづくりが行われました。思い出の樹木や遊び場、季節行事や団地生活などをどう受け継いでいくか、既存樹木の保存や利活用、コミュニティ継承の知恵（通り抜けピロティ、小径、ゴミスペースデザイン、都営住宅や介護老人保健施設の併設）など、居住者が愛着を持つ場所や行為のあり方が検討され、実現されました。穏やかな緑の広がりの中、年輪を重ねた大きな樹木や土の匂いに従前の記憶を感じさせるまちづくりは、多くの建替団地に受け継がれています。



アーバニア志賀公園

074

愛知県名古屋市北区
約3.8ヘクタール 約640戸 平成9年（貫）

名古屋市中心部より北へ4kmにある団地です。都心居住促進、環境共生、防災性向上に加え、土や生き物と触れ合う場の提供や、共同作業・イベント運営を通じた住民参加のまちづくり「花物語」に取り組んでいます（花と緑の協定を市と締結）。環境共生への取り組みとして、雨水を地下貯留槽に貯留し、雨水流出抑制、災害時の雑用水の確保、日常の草花への灌水に利用しています。また、太陽光パネルを設置して集会所の電源としているほか、風力・太陽光ハイブリッド式屋外照明灯などの活用を図っています。また、8号棟は愛知万博の公式参加者用宿舎として使用されました。



HAT神戸・灘の浜

075

兵庫県神戸市灘区
約6.8ヘクタール 約1000戸 平成10年（貫）

JR神戸線灘駅、阪神本線岩屋駅から徒歩数分、大阪湾に隣接する東部新都心地区の南東部にHAT神戸・灘の浜があります。復興住宅建設の要請により開発されました。HAT（＝Happy Active Town）には、まちがハッと変貌するとの意味が込められています。地区中央をガーデンモールが走り、1階には店舗や施設を配置しています。モール沿いの3つの広場は、建物に囲まれながらも閉塞感がなく、路地や道路、緑地帯などがまちに奥行きを与えています。超高層住棟、高層住棟及び高速道路のパッファとなる立体駐車場（屋上緑化）で構成された4つの街区は、地区内に豊かな居住環境を実現しています。



ハーモネスタワー松原

076

埼玉県草加市
約2.0ヘクタール 約360戸 平成11年（貫）

東武伊勢崎線松原団地駅前の再整備の一環として開発された超高層住棟が、ハーモネスタワー松原です。駅前立地を活かし、また隣接する草加松原団地の活性化のために、働く女性を支援する設計企画が取り入れられました。住棟2階に24時間対応の保育園を併設し、ソフト面からも子育て支援をサポートしています。また、住戸プランについては、家事の合理化、家庭内リラクゼーション、在宅勤務や持ち帰り残業への配慮など、働く女性が家にいる時間を有効利用するための工夫がされています。



ミュージザ川崎

077

神奈川県川崎市幸区
約1.3ヘクタール 平成15年

川崎駅西口広場に面したミュージザ川崎は、川崎の魅力ある顔づくりを目指して開発されました。情報化と環境共生をテーマとした超高層のオフィス棟、豊かな文化に親しめるホール棟、2棟をつなぐ基壇部のガレリアは、柔らかな曲線で人々を誘う工夫がされています。また、基壇部やガレリア内にレンガ等を使用して、レンガ倉庫の記憶を受け継ぐ配慮を行っています。ガラスカーテンウォールの曲線やエッジ、有機的な形状のホール屋根、めくもりや賑わいを伝える多彩な光の演出などが、川崎駅西口のシンボルとなり、デッキで結ばれる機構の賃貸住宅アーベインピオ川崎も含めて、新しい魅力が西口地区に生まれています。

more ...

078 ビーコンヒル能見台_神奈川県横浜市
民間との共同複合開発、多彩な企画型住宅(家事支援プラン)

079 シーリアお台場_東京都港区
夜景を楽しむ臨海居住/沿道型中層と超高層ミックス配置、高層階のミーティングルーム

080 アミティ大森東_東京都太田区
木造密集市街地内の小規模団地、プラスワンルーム、リビングアクセス、RM構造

081 アバンドーネ原_千葉県印西市
風土性をテーマにしたリレーデザイン方式での設計調整、街角門型住棟

082 東尻池コート_兵庫県神戸市
共同建替による震災復興住宅、下町風集合住宅

083 アーベインピオ春日_福岡県春日市
建替時の廃コンクリートによる道路舗装、雨水浸透層など多彩な環境共生の試み

084 ヴェッセル木場南_東京都江東区
高層7住棟を1列に連結して配置、快適な廊下設計、共働き向け企画住宅・ビューバス第1号

085 シティコート大島_東京都品川区
コミュニティ道路の整備による周辺市街地との調和、木場三好公園住宅のデザインモチーフ採用(地域コンテキスト)

086 南芦屋浜_兵庫県芦屋市
公園建設による震災復興公営住宅、分節による街なかに近い空間創出、ファサードの立体分節、コミュニティアート計画

087 サンヴァリエ桜堤_東京都武蔵野市
コンセプトは「とけ込む街づくり」、仙川水辺再生、環境共生(ピートーフ、コンポスト第1号など)

088 HAT神戸・脇の浜_兵庫県神戸市
神戸市復興計画のシンボルプロジェクト、地域と連携した防災アメニティモール

089 アーベイン東比恵駅前_福岡県福岡市
コの字型の高層高密度住宅、路地型配置、博多堀再生による歴史と技術の継承

090 レーベンスガルデン山崎_神奈川県鎌倉市
敷地内でのクラインガルデン第1号、人と生き物が共生する中庭、環境に配慮した工法による法面修復

091 シティコート目黒_東京都品川区
SOHO住宅第1号、中廊下型住棟による高密化、駅至近の囲み空間に立つ大木

092 アクティ三軒茶屋_東京都世田谷区
都計道整備を含む大学跡地開発、賑わい施設を配した街並み形成、公民一体開発、KSI住宅第1号

093 潮見駅前プラザ_東京都江東区
ペット共生住宅第1号・ペットクリニックや足洗い場などのペット対応施設・空間

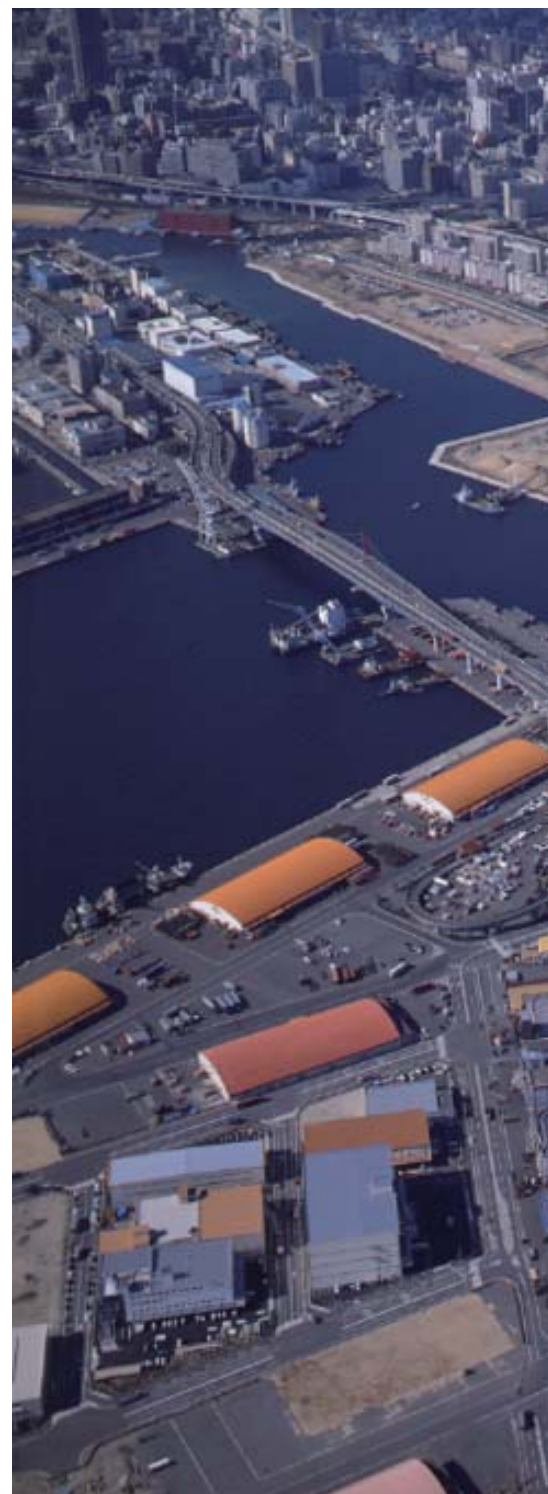
094 南船場_大阪府大阪市
船場デジタル構想の推進による都心再生、IT産業の集積・育成、SOHO住宅

095 河田町コンフォガーデン_東京都新宿区
病院との連携による高齢者も都心に住めるまち、ニューコンセプトプラン住戸

096 ハートアイランド新田_東京都足立区
機構初の「環境共生住宅」認定団地、景観照明、スーパー堤防、モニュメント風車、ペット共生

097 アーバニア主悦町_愛知県名古屋市
江戸時代の武家屋敷長家門を修理・復元

098 アーベイン貝塚駅前_福岡県福岡市
LEDを用いた低容量・高寿命の環境照明計画、色彩計画による景観形成、メゾネットやリビングバルコニーなどの住宅企画





震災復興プロジェクト

099

兵庫県
平成7年～

平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災は、甚大な被害をもたらしました。機構は、建物の危険度判定や、賃貸住宅の提供、仮設住宅用地提供などの復旧活動を行うとともに、被災市街地復興のため震災復興事業本部を設置し、2万戸を超える住宅建設、5地区での直接施行による市街地再開発事業、4地区での土地区画整理事業などに取り組みました（これらの総称が震災復興プロジェクトです）。

短期間の中で、住宅の基本性能の確保や都市景観形成、さらに高齢者への配慮を適切に行なうため、県、市、公団、公社等の事業者が共通で適用する「災害復興住宅の設計方針」を策定し、これに基づき設計を行いました。また、共同再建事業（個別敷地の共同化）により、個別再建が困難な地区で多くの事業を行いました（東尻池コートなど）。さらに、酒蔵の道再生や地場産業（淡路瓦等）支援など文化への対応、運河や水際環境を活かした景観形成、住民参加によるコミュニティアート計画なども行っています。

しのめ
東雲キャナルコートCODAN

100

東京都江東区
約4.0ヘクタール 約1700戸 平成15年（賞）

りんかい線東雲駅や有楽町線辰巳駅から徒歩数分の東雲キャナルコートは、敷地西側に晴海通り、東側を辰巳運河が流れる、臨海部工場跡地開発です。高層住居誘導地区と街並み誘導型地区計画（道路斜線緩和、日影規制除外等）により、先進的な高密空間と秩序ある都市空間形成に成功しています。当地区は、新しい都市デザイン・都心居住の実現を目指したまちなみ街区企画会議を経てデザイン会議が開催され、デザインガイドに基づき全体調整者や街区担当者の調整により設計が進められました。居住性を確保した上で、超高層に匹敵する高容積を14階以下で実現するため、様々な工夫が行われています。サンルーム型浴室やシースルー玄関など採光のとり方を工夫した新たな企画住宅が計画されました。また、ニューヨークをモデルとした中央のS字アベニュー沿いには店舗や施設を配置するとともに、低層棟上部に屋上緑化やウッドデッキを設けることにより、通りと建物とが相互に溶け込む都市空間を創り出しています。透明な質感のファサードデザインや住棟壁面を分節するコモンヴォイドは、夜景としても美しく、東雲スタイルとして定着していくことが期待されます。





当冊子の表紙は、紹介した100の団地名から1文字を抽出し、それらをレイアウトして構成しています。

これらの文字は、自然環境を連想させる文字が多く含まれています。日本には自然環境に由来した地名が多くあることも一因ですが、機構が半世紀にわたる歴史の中で、開発地区の風土を尊重して開発に取り組んできたことの現われとも言えると思います。

UR都市機構は、半世紀にわたるまちづくりで培った経験を活かし、「人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまち」のプロデュースに取り組んで参ります。

なお、当パンフレット制作にあたり、都市デザイナー藤沢毅さんをはじめ、多くの方々に多大なご協力を頂きました。この場を借りて御礼申し上げます。

発行：独立行政法人都市再生機構 技術・コスト管理室 設計計画チーム
〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜 アイランドタワー15階
TEL 045-650-0659 www.ur-net.go.jp

企画：独立行政法人都市再生機構 技術・コスト管理室 設計計画チーム
制作：(株)UR リンケージ、(株)ディーワーク
デザイン：氏デザイン
写真提供：大橋富夫
印刷：(株)UR コムシステム
発行日：2007年3月