

団地のコミュニティと外部空間の研究
—UR 賃貸住宅団地、多摩平地区を対象として—

建築学専攻
プロジェクトデザイン研究

MJ22035 岡田直樹
指導教員 岡野道子

序章 はじめに

0-1.研究背景

近年、住宅団地の老朽化や住民の高齢化などにより住宅団地の需要は低下しており、賃貸住宅団地の削減に取り組んでいる。それに伴い、団地の建て替えや改修、解体などが進められているが居住環境の大幅な変更によって地域コミュニティや自治意識が衰退する問題もある。今後の経年団地をどう再生していくかが重要となっている。

0-2.研究目的

本研究では、今日の団地再生の取り組みを評価し、今後処理されていく大量の既存団地ストックに対してより適切な再生方針を考察する。また、実際の賃貸住宅団地に対して現状変更モデルを提案することで、今後の賃貸住宅団地の再生に対する展開に寄与することを本研究の目的とする。

0-3.研究方法

第 1 章では、UR の歴史を振り返るとともに UR の現状と問題を明らかにする。第 2 章では、UR 賃貸住宅団地の建て替え後の住環境の変化を明らかにする。第 3 章では、団地住戸と外部空間の関係性について、団地再生の事例から望ましい外部空間のあり方について考察する。第 4 章では、以上を踏まえた賃貸住宅団地の建て替えモデルを計画する。

0-4.既往研究と本研究の位置づけ

UR 賃貸住宅団地に関しての既往研究において、具体的な建て替え方針や今後のモデルについて考察されたものは少ない。そのため、これからの団地ストック再生の設計手法を提示することは有益であると考ええる。

第 1 章 UR 賃貸住宅団地の歴史と現状

1-1.“UR”の変遷

戦後、日本の住宅ストックは壊滅的な打撃を受けた。国は日本住宅公団を設立し、大量の賃貸住宅を供給した。1960 年代に入り、深刻となりつつあった宅地事情を反映し、宅地の供給という面でも公団の重要性が高まった。1970 年代には量的な充足を得て、住宅政策の力点が量から質へと移り、住環境の水準を向上させることが課題となっていた。日本住宅公団は住宅・都市整備公団として再出発し、「都市構造の再編、都市機能の更新」を行うこととなった。バブル崩壊後、住都公団においても売れ残りや空き家発生、再開発の採算悪化が問題となった。さらに子会社に対する業務発注の不透明性、補助金の削減など厳しいものがあつた。こうした中で、行政改革が行われ、公団の組織変更がなされた。1999 年には都市基盤整備公団に改組され、民間事業者が行える領域に関しては撤退していく方向となった。2000 年代に経済が回復すると少子高齢化や人口減少が進み、住宅の年間着工数は 120 万戸を切るようになる。2004 年には都市基盤整備公団は独立行政法人都市再生機構となり、ニュータウン

開発の撤退や賃貸住宅の新規供給の原則廃止など業務の大胆な整理・縮小が図られた。

1-2.UR 賃貸住宅団地の抱える問題

主に 3 つの問題がある。一つ目は「経年団地の保有」である。UR 賃貸住宅の約 6 割が地区 30 年以上となっている。二つ目が「超高齢化」である。令和 2 年度の調査において、UR 賃貸住宅居住者の 65 歳以上の高齢者人口の割合は約 37%と高い水準となった。三つ目は、「自治力の衰退」。少子高齢化や核家族化をはじめとする、社会情勢の変化や個人の価値観などの多様化により、自治会・町内会への無関心・加入意識の低下、若い世代の自治会・町内会離れが深刻化している。

1-3.対策と取り組み

以上の問題を解消するにあたって取り組みが行われている。「超高齢化社会」への対策として医療施設を中心とした団地を含む地域全体で利用することのできる施設を整備する「医療福祉拠点化」。「経年団地の保有」に関しては、「団地再生事業」による経年した団地の建て替えや「用地売却」など民間への売却による資産のスリム化が行われている。

1-4.まとめ

日本住宅公団の時代から現在の独立行政法人となるまでの間に、「住宅供給」から「都市整備」へと大きくその役割を変えてきた。団地再生事業で都市にとっての団地のあり方を変革させつつも、民間への用地売却などの財務処理的な側面や自治強化への取り組みなど疑問が残る点もある。

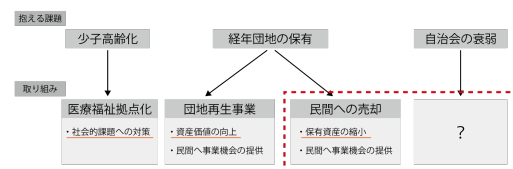


図 1 UR の抱える課題と取り組み

第 2 章 団地建て替えの実態

2-1.UR の掲げる指針について

UR のストック再生の指針は「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」に基づいて定められている。全国にある団地ストックに対してそれぞれ地域及び団地ごとの特性に応じて「団地別整備方針」を定めており、これらを定めるにあたって団地の活用を図 2 のように、3 つに類型化している。また、先

基本的類型	手法	団地数	管理戸数 (R4.3 末)
ストック活用	修繕	866 団地	約 25 万戸
ストック再生	①建て替え ②集約化 ③用途転換 ④改善	485 団地	約 44 万戸
土地所有者への譲渡、返還等		108 団地	約 1 万戸
計		1459 団地	約 71 万戸

図 2 UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンの
類型化の表

「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」より引用

の「医療福祉拠点化」など多世代型の拠点をモデルケースとして掲げている。

2-2.建て替え事例：旧多摩平団地

建て替えの事例として、「旧多摩平団地」を挙げる。1956年に豊田駅北口周辺を当時の日本住宅公団（現UR都市機構）が土地区画整理事業の一部として整備した。建設から50年近くが経過した1997年に建て替え事業に着手し、29haの敷地に247棟あった団地の建物を全面建て替え・高層化して、11ha、30棟に集約。団地の個数を約2800戸から約1500戸と半分に削減した。建て替え事業で発生した余剰地を活用し、公共施設や商業施設、高齢者施設を建設し、地域住民も利用できるまちづくりを進めていった。間取りの選択の幅や周辺環境の充実から子育て世帯も増えている傾向にある。



図3 建て替え事業による多摩平団地敷地の変化
地理院地図航空写真より作成

2-3.現 多摩平の森団地の居住実態

多摩平の森居住者へのコミュニティ意識と外部空間の利用状況を問うアンケートの結果、コミュニティ意識に関しては世代を問わず「他世代との積極的なコミュニケーションは少なく、望まない」という声が多く、外部空間の利用も高齢者は団地敷地内の「緑道」、もしくは地域にある「高齢者用施設」を中心とする一方で、子育て世帯は敷地内の住棟近くの公園を利用している。異なる世代間での接点となる場所は現状限られている。

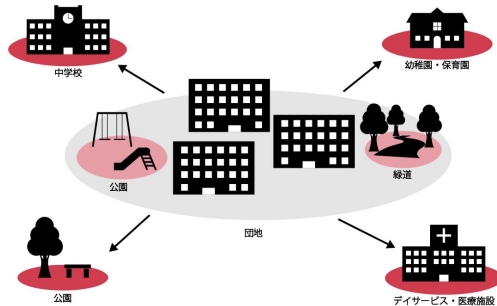


図4 多摩平の森団地におけるコミュニティの実態

2-4.まとめ

団地敷地内の一定の利用はあるものの他世代間のコミュニティにつながるようなアクティビティはなく、団地内の交流拠点の不足も相まって、地域の高齢者施設や教育機関など敷地外への「コミュニティのスプロール化」が起きている。このスプロール化が団地の自治意識の低下につながるのではないかと考えられる。他世代間での積極的なコミュニケーションは起きづらく、他世代が場で緩やかにつながることが現代のコミュニティにとって望ましいと考える。

第3章 外部空間とコミュニティの関係

3-1.団地再生におけるコミュニティへの取り組み

左近山みんなの庭（神奈川県横浜市旭区）は、高齢化と空き家の発生などの問題に対して、団地再生の一環として広場再生と空き家の利活用を進めた事例。団地の中にある年に数回しか使われなくなった

広場を日常的に住民がやりたいことをできる場所として整備した他、コワーキングや集い場となるアトリエを設置、日常的な地域住民の拠点を形成した。

また、りえんと多摩平（東京都日野市多摩平地区）では、シェアハウス棟の一階部分を「共用キッチン・ラウンジ」、「アトリエ」とすることで同じ趣味のものが集まり、たまたま居合わせた人と繋がれる。また建物前面にウッドデッキを巡らせ、屋外キッチンやテラスを配置することで活動の幅を広げることも可能となる。

SCOP TOYAMA（富山県富山市蓮町）の事例では、川の字配置で孤立関係にある住棟に対して横断的な廊下を通し、各地に施設などの居場所を設けることで経路を選びながら偶発的な出会いが生まれることを目指した。また一階部分にはカフェやチャレンジショップといった起業への支援を行うブースも設置し、団地内での活動を促すとともに同時に地域の人も利用できる開放的な空間を提供している。

第4章 設計提案

本提案では、多摩平の森団地1街区（4棟、面積1.08ha）を対象として、団地の住棟のリノベーション並びに住棟間の空間の整備を行い、団地住民を中心とした利用者が居場所を共有できる空間を提案する。リノベーションによって、住棟の一階部分をオープンな経路や利用空間とすることで断続的な移動や経路の選択の幅の拡張を可能とさせる。

挿入する新しい機能として、カフェや短期間の契約で出店することができるショップ、共有ラウンジなどを設ける。住棟間の整備として、少人数で集る東家や定期的なイベントでの舞台装置としても使える縁台を設置する。またこれらは、一階部分の外周部分にデッキを設えることで連続的に機能させることを可能とする。



図5 敷地図

第5章 終わりに

団地建設当時のコミュニティと現在での団地のコミュニティの求められ方や在り方は大きく変わっていることがわかった。

本研究が、今後の多世代型の団地ストックの再生モデルの一助となることを期待する。

参考文献

- (1)人口推計・総務省統計局(2021年)
- (2)平成30年住宅・土地統計調査・総務省統計局(2018年)
- (3)日本の工業化住宅（プレハブ住宅）の産業と技術の変遷・東郷武(2010年)
- (4)これからのUR賃貸住宅・石井喜三郎(2012年)
- (5)高齢社会における公団賃貸住宅団地再生計画の基礎的研究・高齢者の生活環境からみた全面建て替え型再生事業の評価
- (6)令和2年UR賃貸住宅居住者定期調査結果の概要
- (7)「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」
- (8)団地40年・団地自治会の現代的な可能性(2017年)