

『団地再編COMPETITION2013』 報告

"Housing complex reorganization COMPETITION2013" report

三好庸隆
大井理恵

武庫川女子大学 教授
武庫川女子大学大学院

Tsunetaka Miyoshi

Rie Oi

Professor,
Mukogawa Women's University
Mukogawa Women's University
Graduate School

概要

筆者は、ニュータウン計画・設計及びオールドタウン化しつつある住宅地の再生を、実践的研究テーマのひとつとしてかねてより取り組んでいる。

そのような中、団地再生のアイデアコンペ『団地再編COMPETITION2013』（主催：関西大学先端科学技術推進機構 地域再生センター、共催、河内長野市）が行われ、そこで、三好庸隆研究室案（三好と修士課程2年大井理恵チーム）が、河内長野市長より高い評価を受け、河内長野市長賞を獲得した。

その経緯と提案内容について報告したい。



図1 二次公開審査会の様子（於：河内長野市立市民交流センター）

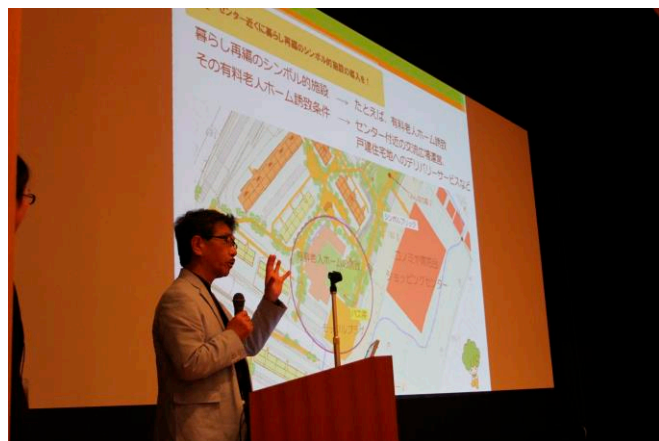


図2 プレゼンテーションの様子



図3 プレゼンテーションの様子 筆者（右）と大井理恵（左）



図4 河内長野市長賞を受ける筆者

（撮影：KSDP 団地再編プロジェクト）

1. コンペ趣旨

コンペの趣旨を『団地再編COMPETITION2013』HPより抜粋すると次のとおりである。

「昭和40年代を中心に、急速に増加する大都市圏の住宅需要に応えるため、多くの公的賃貸集合住宅団地が建設されました。早期の大量供給という社会的な命題に応えるため、標準設計をベースにした団地形成手法で建設が進められ、その結果、郊外の団地も都心の団地も、同じスタイル、同じ仕組みで建っています。現在、そうしてできた郊外縁辺部の賃貸住宅団地は、空き住戸を多く抱え、高齢化や、コミュニティの弱体化などの問題とあいまって、団地だけでなく、地域としての将来像

キーワード：団地再編、コンペ、公開審査

を描きにくい状態になっています。このような問題を解決し、将来的に持続可能な集住環境に再生・更新するために、「空間」、「制度」、「暮らし」の多面的な視点から、団地そのものの再編が必要だと考えます。

社会情勢の変化に伴い人口減少の様相を呈している、大都市郊外のさらに縁辺部に位置するニュータウンの大規模賃貸集合住宅団地を提案の舞台として、現在の建物ストックを極力利用しながら、「団地全体の仕組みの再編、その結果としての空間の再編、新たな暮らしの提案」をテーマとした団地再編に対するアイデアを募集します。

具体的な対象地は、大阪府河内長野市にあるUR南花台団地（以下、南花台団地）です。河内長野市は、大阪のベッドタウンとして開発が進み、多数の小規模なニュータウンが様々な事業主体により開発されました。南花台地区は、賃貸集合住宅団地（南花台団地）を中心に戸建て住宅も多く建つニュータウンで、背景には豊かな自然にも恵まれ、新たな再編提案の舞台としてふさわしい場所だと考えています。賃貸集合住宅団地の仕組みと空間を再編することにより、団地のみならず地域が居住者主体の豊かで安心安全な集住環境、持続可能な集住環境となることが望まれます。それを実現する手法とその結果としての空間イメージを提案してください。」

2. コンペのスケジュール

コンペは下記のスケジュールで進められた。
応募登録開始／2013年11月1日(金) 締切／2013年12月25日(水)
作品提出締切／2014年2月28日(金)
一次審査結果発表／2014年3月上旬
二次公開審査 及び 全作品展示会／2014年5月25日(日)
於：河内長野市立市民交流センター
二次審査の結果発表／2014年5月25日(日)公開審査会場にて

3. 二次公開審査会とその結果

このコンペでは、団地再編という時機を得たテーマであることもあり、都市プランナー、建築家、建築・都市計画系大学研究者の間では、少なからず関心と呼んだ。ホームページによると応募登録は172件で、実際に作品提出が行われたのは23作品であった。

一次審査では、この23作品について9人の審査員による審査が行われ、一次審査通過8作品の選出が行われた。この8作品の登録住所は東京3作品、神奈川1作品、愛知1作品、大阪1作品、兵庫2作品となっている。

二次公開審査会では、各チーム10分のプレゼンテーションと、審査員から15分間の質疑応答が課せられた。審査員は、一次審査時とほぼ同じで、都市計画、建築、ランドスケープの専門家、及び河内長野市長から構成されており、審査員長は関西大学環境都市工学部建築学科教授江川直樹氏であった。

このようななかで、三好研究室案は総合評価第2位で、なかでも河内長野市長から最も高い評価を受け、河内長野市長賞の受賞となった。

二次公開審査に残った8作品がどのような視点から団地再編提案に取り組んだかは、専門的視点から大変興味深い。紙幅の関係上、ここでは8作品のタイトルを示すことによって、おおむねの傾向を感じていただければ幸いである。

最優秀賞

「自然と都市が近い 奥河内 エコ・ライフ拠点」

代表：重村力（神奈川大学）他10名

河内長野市長賞

「暮らしの誇りと絆が見える＜南花台＞！！」

代表：三好庸隆（武庫川女子大学）

大井理恵

優秀賞

「ダンチモリー 2052 年、団地が還る未来」

代表：塚本文 他4名

「住戸をつなぐことから始める郊外型団地再生」

代表：安枝英俊（兵庫県立大学）他8名

佳作

「『地域資本主義』型コミュニティ再生手法の提案

—成熟社会への変革に対応した包摂度の高い社会システムを目指して—

代表：山本一晃（(有)リブ建築設計事務所）他1名

「Danchi Craft ～段違いの団地再編～」

代表：廣岡周平（PERSSIMON HILLS）他1名

「団地を育てる～パビリオン団地からコミュニティ団地へ～コミュニティのある災害仮設団地」

代表：大木壯太（建築事務所TESSEN）他1名

「『立体通り庭』のある住まい」

代表：平野有良（ジェイアール東日本建築設計事務所）

4. 団地再編（再生）のゆくえ

筆者は、2007年の「明舞団地再生アイディアコンペ」で最優秀賞をいただき、その後明舞団地センターにおいて新規センター（「コムボックス明舞」という名称でディベロッパーはダイワロイアル）を実現させる機会を得ている。またその当時に提案した近隣大学連携組織「明舞再生塾」も、関係者の努力もあって実現し継続した組織として育ちつつある。

本稿で報告した『団地再編COMPETITION2013』は、テーマは明舞団地とほぼ同様であるが、実施に向けての態勢については明らかにされていない。

このコンペを契機に、南花台団地において団地再編にむけての全体のムーブメントが起こることを期待したい。

暮らしの誇りと絆が見える＜南花台＞!!



1 現状認識

- 河内長野市
 - ・人口12万人弱
 - ・人口減少率・高齢化率府内ワースト1
 - ・大阪都心に近く好立地
 - ・S40年代以降に開発された民間戸建てニュータウン団地が多い（S45～50年に集中）
 - 入居世代の均質化
 - 再生・再編が重要課題
 - ・「自然」、「歴史」、「教育」（府内一番の教育が目標）に力。
- 南花台地区
 - ・UR南花台団地を含め3,500世帯余。（河内長野市全体の7.6%）
 - ・戸建て住宅地→約2300戸。築後30年前後が中心。今後高齢化、老朽化が進む。
 - ・UR南花台団地 →管理戸数1,214戸若い人にとって入居しやすい。高齢者にとっては、エレベーターや不向き。空き家あり。クリニック有り。
 - も多くの『暮らしやすいですよ。』（ヒヤリングによる。）



■南花台地区通称バス通りの南一イートピア長野（大矢船）、日生長野南（南ヶ丘）等の、戸建てニュータウン有り。
→買い物等のセンター機能は『コノミヤ南花台ショッピングセンター』に依存。

3 将来イメージ



暮らしの誇りと絆が見える＜南花台＞!! —＜奥河内スタイル＞※満喫の近郊外生活

＜奥河内スタイル＞※とは河内長野市がPRを推進している、奥河内の自然豊かな環境を活かした暮らしや子育てをめざす生活スタイルをさす。



4 提案骨子 — 5大コンセプトの提案

I UR南花台団地を地区全体の「コモンスペース（みんなの広場）」と位置づけよう。

UR南花台団地を、南花台地区全体の貴重な空間資源ととらえ、南花台住みこなしの拠点としよう。

II センターは暮らしを支える生活拠点—広域生活軸（バス通り）に位置する核として地区の概念・イメージの拡大！（拡大・南花台センターエリアの創出）

センター空間は暮らしのシンボリック空間。

III センター近くに暮らし再編のシンボリック施設の導入を！

若い家族やシニアの生活支援、雇用の創出を視野に入れた、生活支援施設の導入を図る。誘致施設には、見守り（含、託児）、配食サービス、訪問介護サービスなど戸建エリアへのデリバリーサービスを進出要件とする。土地は、URからの借地とし、借地料の一部は「暮らしマネジメント組織」（IV参照）の原資とする。



5大コンセプトのバランスある実現が大切

図5 提案パネル NO.1

I UR南花台団地を地区全体の「コモンスペース（みんなの広場）」と位置づけよう。

- ①PC住棟の特性を活かし、減築を→住棟間空間再編・魅力化
 - ②シニア、子供が住みこなし回遊できるルートの創出、一休みできる「チョットレスト」を随所に
 - ③オープンスペースの魅力化の一環として「みんなの花壇・みんなの菜園」を！
- （高低差利用の一部立体駐車場の計画等で、駐車場再編→「みんなの花壇・みんなの菜園」創出、南花台には眺める緑はあるが、ふれあえる緑は少ない。）



V 提案採択の意思決定は住民主体で。暮らしの誇りと絆の形成は住民主体から。「暮らしマネジメント組織」作りを！

①「南花台暮らしマネジメント組織（仮称）」立ち上げのプロセス提案

既存自治組織、河内長野市、URが協力し、（仮称）「2020年の南花台地区」を考えるフォーラムを企画。

※2020年は東京オリンピック開催年

世代別のシンポジウムの開催（人材発掘・世代間の考え方共有）

＋
本団地再編提案の企画展示（事務局は、主として河内長野市とUR）

「南花台暮らしマネジメント組織」立ち上げにむけ合意形成

組織（NPO）の立ち上げと企画運営プロ級の、団地暮らしマネージャー選定

団地再編にむけての具体的なアクションへ

②「南花台暮らしマネジメント組織」の検討テーマ（その1）

- 団地再編提案内容の精査、具体化優先順位の決定、事業規模、運営主体のあり方検討。
- ・空き戸建てへの若者家族入居促進、URバリアフリーアクセス住戸へのシニア入居促進。
- ・並行して近居優先の仕組み検討。
- ・移動手段として、カーシェアリング・電動レンタサイクル。

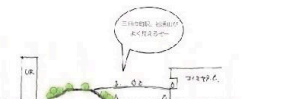
③「南花台暮らしマネジメント組織」の検討テーマ（その2）

- 南花台地区を「選ばれる住宅地」としてアピールしていくことが大切。
- それらにむけて、住民が一体となる戦略的アピール事業を設定し、取り組む。
- ＜例＞ 南花台のイメージアップにむけて、テーマフラワーを設定し、南花台の各所化を図る。
- 例えば 菊（河内長野市の花）、芝桜、ヒマワリなどが華やか。
- 戸建てエリアのオープンガーデンフェスティバルの開催。

④「南花台暮らしマネジメント組織」の原資はコンセントIIの借地料を位置づける。

II “センター”は暮らしを支える生活拠点ー広域生活軸（バス通り）に位置する核として地区の概念・イメージの拡大を！（拡大・南花台センターエリアの創出）

- ①マウント部のレベル差を活用し、「コノミヤ南花台ショッピングセンター」
- 2階部分にシンボリックなペDESTRIAN・ブリッジを取り付け、「コモンスペース」との空間連携・魅力化・回遊性を。（費用効果 要検討）



- ②拡大・センターエリアのバス通りをカラー舗装とし、センター空間の明示、車スピードダウンを図る。暮らしがふれるストリートスケープの創出。
 - ③既存3ヶ所の集会所の個性化・テーマ化を図る。（平面プランの改変あるいは一部建替）。
- ＜例＞ ・不要な図書を持ち寄る図書室＋おしゃべりの場
＝「みんなの図書室」
・オープンデッキを持つ「みんなのカフェ」
・住民の作品展示＋おしゃべりの場
＝「みんなのギャラリー」

- ④マウント部緑地部分は「みんなの庭」とし、住民運営型で活性化を。
 - ⑤センター空き店舗を活用したコミュニティ活動拠点、生涯学習拠点、高齢者支援拠点（Ⅱと連携）
- アクティブシニア向けの低家賃フリースペース（サテライトオフィス、趣味のたまり場など）の導入を。

III センター近くに暮らし再編のシンボリック施設の導入を！

- ①暮らし再編のシンボリック施設として有料老人ホームの誘致
- ②有料老人ホーム進出の条件として、センター付近の交流広場（仮称：モックルプラザ）の管理・運営（例、朝市・夜市・バザー・祭りなどの運営）、戸建てエリアへの見守り（含 託児）、配食サービス、訪問介護などの義務付け。
- ③土地（3000㎡前後）は借地とし、借地料の一部は「南花台暮らしマネジメント基金」とする。



IV 住戸・住棟はシニア対応、若者対応で明瞭に！バリアフリーアクセスは現実的で実現可能手法で対応。

- ①現在、住戸面積 60㎡前後 同一タイプのみ供給 →住戸改善により平面プランの多様化を。
- ②バリアフリーアクセス解消が困難な住棟・住戸はアクティブシニア、若い世帯、若者（学生やシェアハウス希望者を含む）対応型プランを導入。
- ③東への眺望にすぐれた8階建て住棟については、エレベーター停止階（1.4.7階）で構成するサービス付き高齢者住宅に転換。
- ④シニア需要を見つ5階建て住棟にEV設置（東側に眺望が開けた住棟優先。）

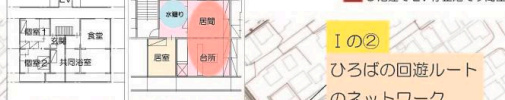


図6 提案パネル NO.2