

第282回研究会. ストック再生のあり方を30年代団地建替から学ぶ
セクション0. 資料

S30年代団地に関する概論

目次

1. 概論	1
2. 昭和30・40年代の設計テーマ	2~3
3. 大規模9団地の設計思想(団地の流派)	4~5
4. 年代別設計手法・設計対応年表	6
5. まちづくり目標・設計視点の変化	7
6. 年代別主要団地リスト	8
7. 都市機構50年の団地開発・まちづくりを振り返る	9~16

2006.11.17

(株)ディーワーク 藤沢 毅

1. 概論

□時代変遷からみたストック特性

- ・10年一昔というが、ストック物件（団地）の属性は、建設年度や立地、規模、居住者動向などで大きく異なる。以下のデータは、都市機構ストックの年代別属性を比較したもの（年代毎15団地の平均値）

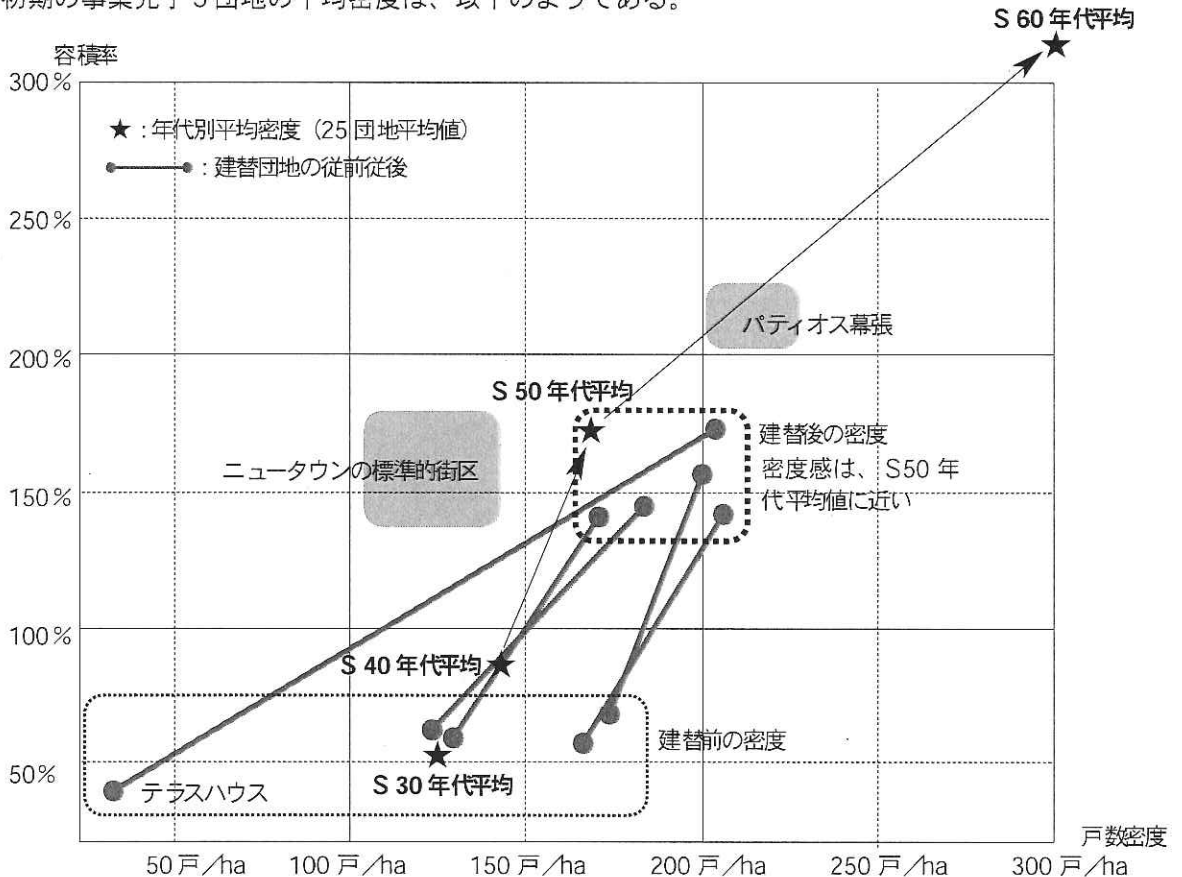
	規模	戸数	容積率	駐車率（推定）	備考
昭和30年代	22ha	2,250戸	50%	3%	郊外大規模団地が主
昭和40年代	22ha	3,230戸	110%	10%	郊外大規模・面開発
昭和50年代	2ha	360戸	170%	50%	中小規模・タウンハウス
昭和60年代	2ha	510戸	330%	80%	都心高密開発・複合開発
平成7年以降					都心超高層・都市再生

- ※30年代：光が丘・阿佐ヶ谷・武蔵野緑町・東伏見・ひばりヶ丘・明神台・上野台・前原・常磐平・草加松原・赤羽台・高根台・東久留米・豊四季・千草台
- ※40年代：市川中山・石神井公園・西上尾第1・花見川・大島4・高島平・百草・米本・豊島5・南神大寺・北坂戸・北砂5・森の宮・村上・見明川
- ※50年代：所沢PT並木通り・TH諏訪・入船西エステート・GT清戸・金沢SS並木3・品川八潮PT潮路東ハイツ・上水本町・みずきヶ丘・史跡通り・木場三好・SS川崎・東鷲宮NT公園通り・つくばさくら・赤羽アポルト・PS田無向台
- ※60年代：コラム南青山・浦和別所ハイツ・アーバニア千代田・トリニティ芝浦・マリナイースト21・リバーピア吾妻橋・P多摩中央・リベレ向陽台・B南大沢・日野旭ヶ丘・パティオ新蒲田・阿武山老番街・RC21・六本木1・お台場

- ・昭和30年代と40年代のストックは、40年代面開発市街地住宅を除くと、開発規模や戸数・住戸規模・住宅型別配分はほぼ同質である。大きな違いは容積率にあり、40年代は30年代に比べてほぼ2倍以上の高密度となっている。

	平均専用床	～1DK	2DK	3K	3DK～
昭和30年代	39㎡	24%	45%	24%	7%
昭和40年代	45㎡	10%	45%	26%	19%
昭和50年代	56㎡	9%	35%	6%	50%
昭和60年代	70㎡	10%	15%	0%	75%
平成7年以降	70㎡	11%	29%	0%	60%

- ・建替初期の事業完了5団地の平均密度は、以下のようである。

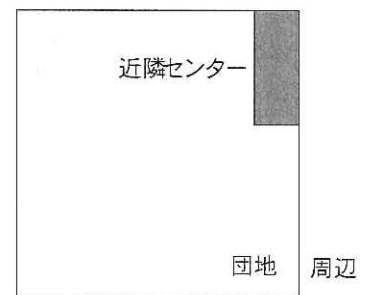


2. 都市機構の設計テーマ：昭和30～50年代を主としたものの例示

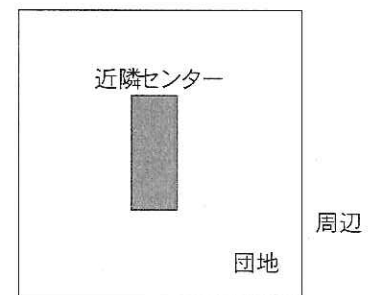
※以下の多くは齊藤賢一氏からの引用

- ・ **団地設計の流派**：団地設計には『流派』がある。団地の構成要素相互、そしてそこに住まう人を始めとする団地に関わる人々との関係は複雑である。それらの関係を整理し秩序付けることが団地設計でもあるが、正解はひとつではない。設計のアプローチの仕方、設計の手掛かりの見つけ方、設計の手順、何を重視するかは設計者によって異なる。＜参考＞杉浦進氏が、団地設計手法の類型化を試みている。→5ページ参照
- ・ **段階構成手法**：住宅地において、日常生活に必要な学校、店舗、公園などの生活関連施設が、必要に応じて容易に利用できることが大切である。施設が必要量あるだけでなく、適当な距離におかれていなくてはならない。この施設利用に着目したのが段階構成手法。適正な利用（誘致）距離が似た値をもつ施設同士をまとめて施設群をつくる。施設群を利用距離別に系列化し、その利用距離に対応するように住戸群も段階的に構成し、住戸群と施設群を一組として生活圏の単位とする。たとえば、児童公園を中心にもつ500戸の住戸群を最小住区単位とし、それが3つ集まって幼稚園や集会所を中心にもつ上の段階の住区単位とする。このように単位を段階的に組み上げていくことで、ほぼ均等な施設利用の利便性を保ちながら、全体を構成することができる計画手法。
- ・ **近隣住区理論**：人と人をつなぎ付ける核となるべき施設と、適当なスケールや密度を持った近隣住区をコミュニティの単位とする。この計画単位の段階的構成によって都市を構成するという考え方。
- ・ **オープンコミュニティ**：近隣社会を構成するためには比較的閉鎖的な人間関係を計画的につくり出すべきであるという近隣住区の理念に対して、むしろ開放的な人間関係や施設利用に際しての選択の自由こそが大切であるという考え方。コミュニティはそもそも多様性があり、広がっていくもの。オープンでいいはず。コミュニティの範囲を団地内に限定しないほうがよいとの計画手法。＜対語＞クローズドコミュニティ：近隣住区や段階構成など、自己完結的ワンセンターなどの空間構成。
- ・ **コモンスペース**：単なる共用の庭という意味だけではない。コモンスペースはマント空間であり、住戸まわり空間である。また、コミュニティの核となる場である。そこが荒れることは住戸性能が低下することであるし、良好に維持・育成されれば住戸性能や住生活が向上するという関係にある。従って、自分たちのものという意識を持たせるづくり方が大事であり、不特定のもののみだりに入り込まない、あるいは入り込めないように領域性のある空間とする必要がある。また、各住戸がそれを享受できるようにすることが効果的である。
- ・ **コミュニティ単位**：住宅地にあってより良く住まうためには、円滑で心地よい人間関係が大切。コミュニティは様々あるが、住宅地においては自住戸の周辺との関係が濃い。コミュニティを醸成するには、適当でわかりやすい範囲（基本単位）と場が必要との計画手法。＜参考＞住戸群・グルーピング・クラスター。
- ・ **領域性**：心地よい空間であるためには、その空間の目的に合ったスケールが必要。住戸の周辺では落ち着いた雰囲気が必要である。また、そのように特定の者のための共用空間は、不特定の者の利用する公空間とは異なるスケールであるはずである。領域性を出すためには必ずしも建物で囲む必要はない。植栽や宅盤な

オープンコミュニティ



クローズドコミュニティ



コミュニティ単位：顔がわかる単位、名前を覚えらるる単位、小中学校のクラス人数など

領域性：郊外の中層住宅地設計では、遊び場（PL）は100m圏域を目安に配置し、子育てを軸とした領域形成に配慮している。

どの工夫でも実現できる。

- ・ **マント空間（装置・植栽）**：住宅が住宅として機能するためには、住宅そのものの面積や間取りや設備さえ良ければいいというものではない。屋外との関係で確保されるべき性能がある。例えば、日照・プライバシー・通風・眺望などである。それらを確保するための住戸の周辺の空間をマント空間と呼ぶ。抽象的にいえば「そのものが、そのものとして機能するために必要なその周辺の空間（装置等）」、従って広場や駐車場や通路などにもマント空間は必要。
- ・ **住戸まわり空間**：住戸の直近には、マント空間のほか住戸の周辺で行われる立ち話や幼児の遊びなどの生活の場が必要。住戸のマント空間と周辺での生活の場をあわせて「住戸まわり空間」と呼ぶ。住戸と住戸まわり空間との関係を手掛かりとした設計手法もある。
- ・ **NSペア**：北入り住棟と南入り住棟を組み合わせ、棟間スペースをコモンスペースとする配置であり、コミュニティ単位が小さく両方の住棟のアクセスを同じ所から取っていることから、極めて密度の高いコミュニティスペースが生まれる。
- ・ **4時間日照**：従来、棟間のアキ（距離）を決める指標として使っていた（団地設計要領では、日照時間のカウントは9時から15時で、15度未満カット→有効日照確保）。日照4時間が確保できればプライバシー、開放性、通風などの性能も合わせて確保できるため、特に中層住宅においては、総合性能確保の上での代表指標として有効であった。＜参考＞1930年第3回C I A M会議でのグロピウス宣言「住棟を平行に配置すると全ての住戸の日照条件を均一にできるとともに、車の通行する道路に沿って住棟を建てなくともよくなり、住棟間の道路は歩道で十分となるので優れている」（阿部成治氏文献より）
- ・ **平行配置**：公的住宅は、ある幅の中での施策・供給対象であり、具体的入居者は特定できない。従って、性能は各住戸均等に配分しておくべきであるという考え方が背景にある。
- ・ **囲み配置**：コミュニティ単位（グルーピング）とそれが共有する住戸まわり空間の範囲を建物の配置により明確にすることで、コミュニティの醸成を期待しようとするもの。街路形成型は、住戸のマント空間を周辺の街路に期待すると共に、街路との関係が密になることから、建物デザインや表出などにより公の側に寄与しようというねらいがある。＜参考＞直交配置：ねらいはむしろ都市的な雰囲気を出すことにあった。直線的で直角な空間は緊張感がある。
- ・ **階段室型一廊下型住棟**：住宅性能や経済性のほか、コミュニティや移動空間と住宅との関係からの見方もある。共同住宅は音など上下の関係が強く、本来縦形コミュニティであり、階段室型の方が素直な形態といえる。一方、廊下や階段などの住棟内の移動空間を細街路のようなコミュニティスペースであると考えれば、廊下型のほうが住戸との関係を強く持たせたものといえる。
- ・ **3戸1、4戸1住棟**：階段室型と廊下型の良さを併せ持つことをねらっている。即ち、縦移動の戸数（単位）を小さくすることにより、また、ワンフロアの戸数を小さくすることにより、匿名性を小さくするとともに関係を濃くしている。そのことにより防犯性も向上する。
- ・ **リビングアクセス**：廊下（コミュニティスペース）に公室を向けることにより、廊下で生活の臭いを感じたり、時には住宅にいる人と話したり、楽しい共用空間となる。また、公室はいわばハレの場でありプランニングも合理的になる可能性がある。但し日照の確保とプライバシーには注意が必要。＜参考＞路地にある長屋は、リビングアクセス。
- ・ **土地利用**：住宅用地、広場、道路など機能別に区分して土地利用を測定する。土地利用率を見ることにより、概ねの屋外の性能や雰囲気が判定できる。
- ・ **重ね合わせ利用**：異なる機能のものを同一の土地で果たす。そのような分析的な視点を持つことにより、注意すべきこと、具備すべきことが見えてくる。

マント空間：心地良い空間づくりでもある。心地よい居間や玄関・バルコニー、心地よい遊び場やベンチ・散策路などの設計を考える際の手法として活用している。

住戸まわり空間：玄関など日常の生活動線であり、道路や遊び場への監視性や近隣の付き合いなど住戸まわり空間のあり様が住宅地のコミュニティ形成に大きく影響を与える。

3. 大規模9団地の設計思想（団地の流派）

※昭和30年代の設計思想：1998.3住都公団東京支社より抜粋

昭和30年代団地設計が動き始めた当初、東京の津端流、関東の杉浦流、関西の金沢流の3つの個性が当初の団地設計に大きな影響を与えていた。個性派でわがままな東京支所は本所の言いなりにならず、自分の信念を優先した設計姿勢であり、新人でも設計のキーパーソンとなっていたようだ、それに比べ、本社の要望に比較的忠実であった関東支所は、優等性的であり、霞ヶ丘に象徴される南面平行を原則に配置構成したようだ。

先駆性を示した3つの代表団地の主な特徴

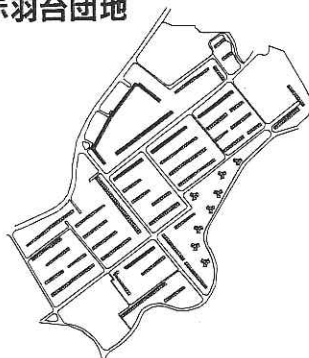
～特徴～風土性／クラスター状テラスハウス／既存林を活かす／中層北側の並木／地域に開いた近隣センター／住棟妻間の遊び場配置

①多摩平団地



～特徴～都市空間のモデル／様々な都市型住宅／囲み型街区／直交配置／周辺地域に接する近隣センター／通り抜け（ピロティ）住棟／高密度空間／丘性・斜面性を活かすスターハウス／スキップフロア／室内を活かす逆梁住戸

③赤羽台団地

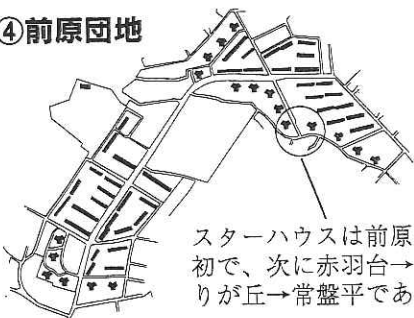


～特徴～近隣住区・分区による配置構成／生活幹線となる歩行者専用路／ダブルの並木／テラスハウス／スターハウス／境界のない遊び場／ブラシの住棟配置／住棟妻間の遊び場配置／NSペア配置

②ひばりが丘



④前原団地



スターハウスは前原が最初で、次に赤羽台→ひばりが丘→常盤平である

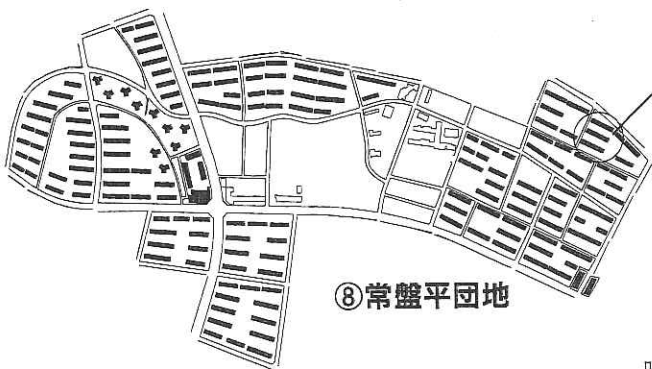
地域に開いた近隣センターをオープンコミュニティ（多摩平・三鷹台など）、団地中央にはクローズドコミュニティ（東久留米・豊四季など）で、どちらを採用するかで議論があったようだ。常盤平は両方ある。

直交配置は、多摩平で萌芽し、前原で開花し、赤羽台で成熟した。三鷹台や豊四季でも一部採用された

⑤三鷹台団地



ひばりが丘の歩行者専用路は、三鷹台で継承され、見事に生きている。



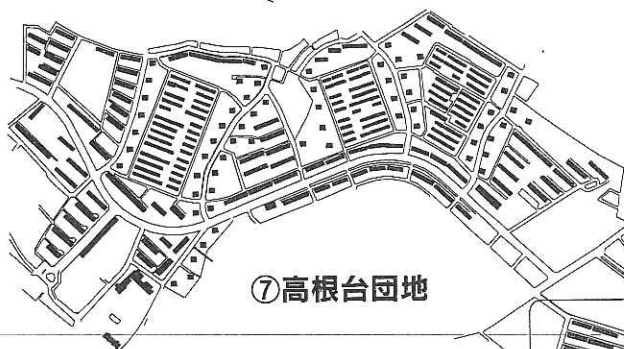
⑧常盤平団地

中層住棟の1階通り抜けは、常盤平が最初で、次に赤羽台→三鷹台のようである

赤羽台で最初の住棟妻側バルコニーは、東久留米でも使われている



⑥東久留米団地



⑦高根台団地

昭和36年頃から戸数ノルマが厳しくなり、東京支社でも南面平行配置が主流となる。東久留米や豊四季は設計当初から詰め込むことが条件となった。高根台の東街区などは、戸数ノルマの厳しさが判る配置である



⑨豊四季団地

◆杉浦分類による9団地の意味

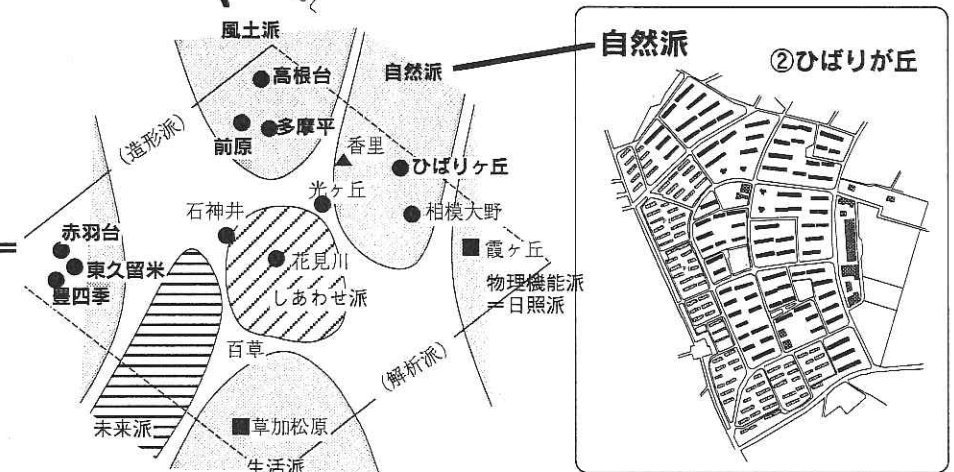
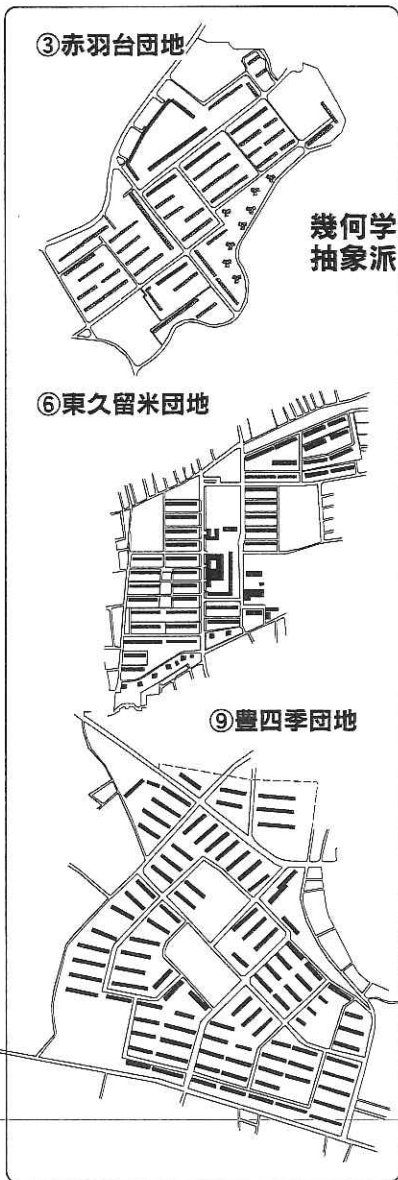
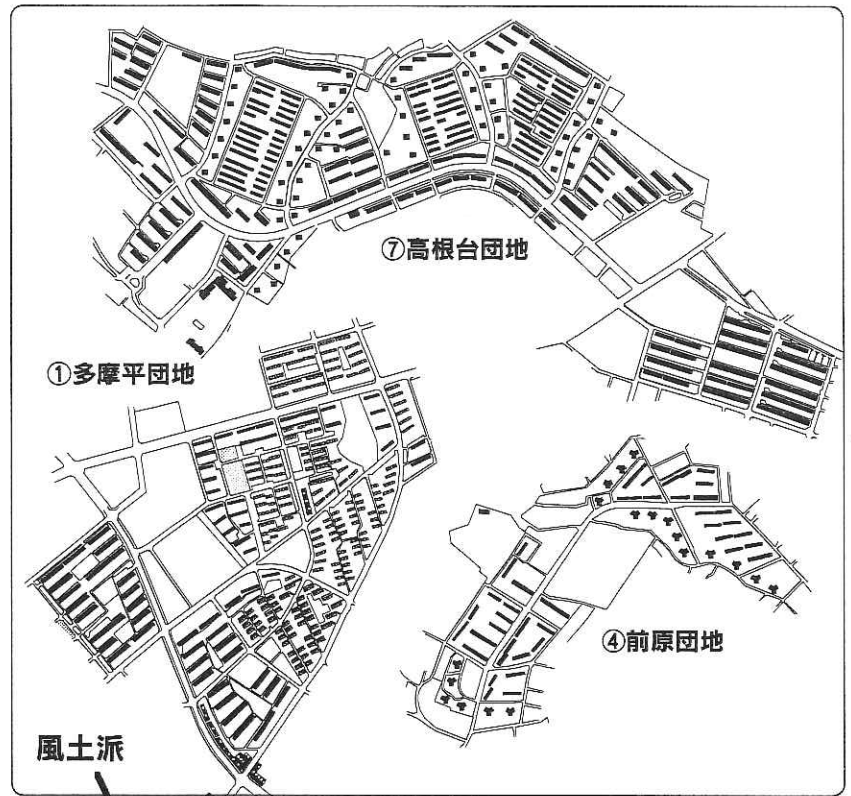
7つの流派があり、9団地の内7団地が3つの流派に属している。

- 風土派：多摩平→前原→高根台
- 幾何学派：赤羽台→東久留米→豊四季
- 自然派：ひばりが丘

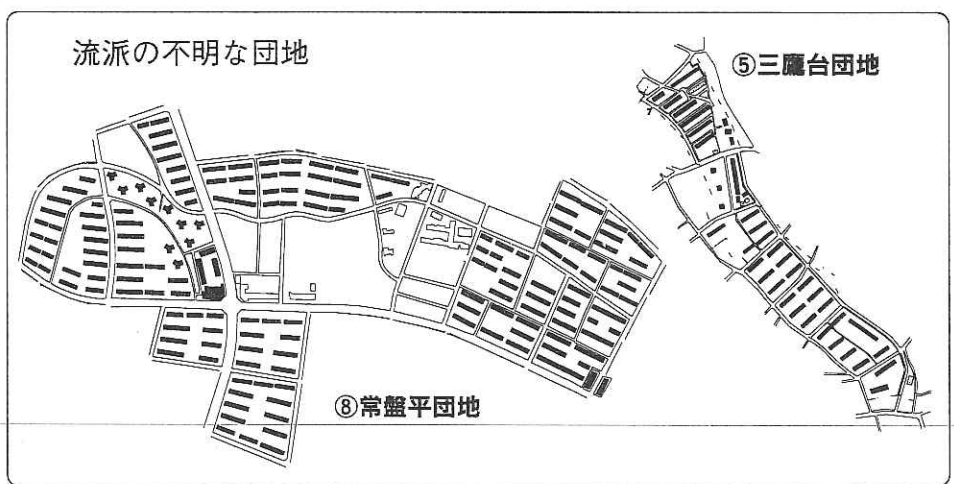
風土派の多摩平は、武蔵野の点在する集落の再現を意図し、テラスハウスをクラスター状に配置しているが、設計課では道路構成をいじれず、高根台で宅地部門と共同で道路構成等を変更し、風土や地形と住棟配置をトータルに表現することができた意味では、高根台が代表団地といえる。

幾何学派は、赤羽台がスタートであるが、集大成的な代表団地である。囲み街区が象徴的であるが、それ以外にも住棟住戸の先駆テーマの多くが、この団地において実践され、通り抜けや1階部の専用玄関住戸、スキップフロアなど、未だに先進性を失っていないように思える。

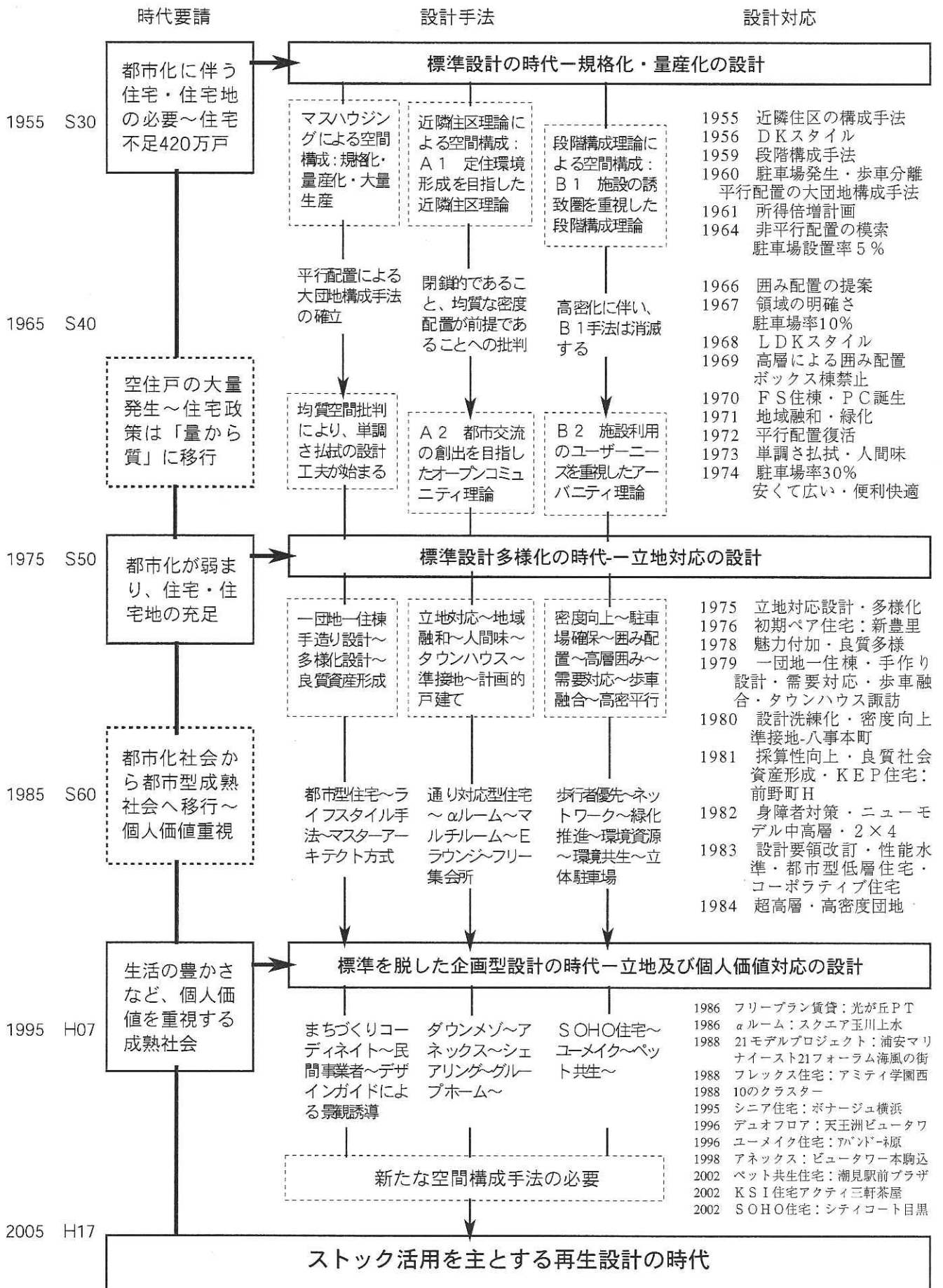
ひばりが丘は、近隣住区を忠実に守りながら、配置した近隣住区の典型団地であり、このモデル性を今どう評価するかが問われる。



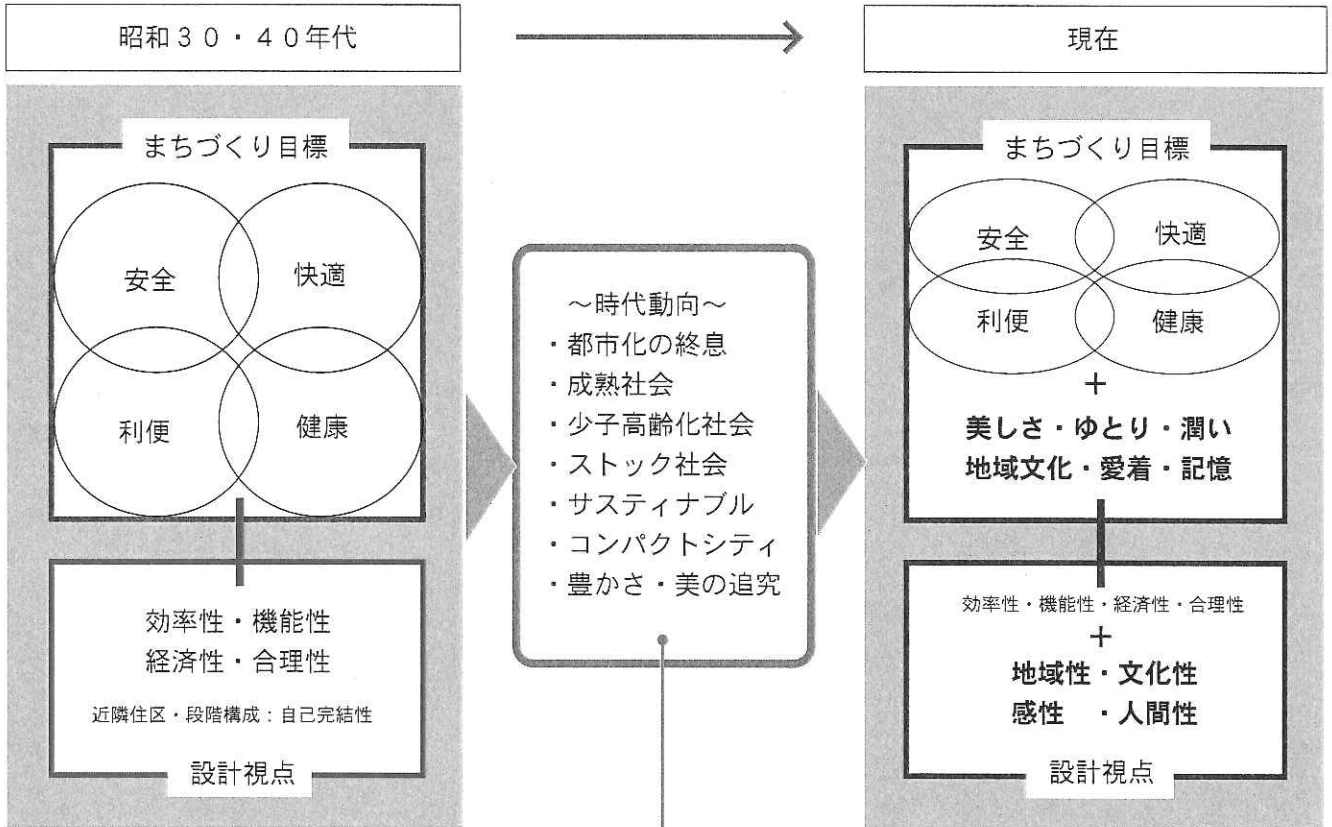
三鷹台と常盤平がどの派にも属さない。三鷹台団地は、担当の小泉氏によると、幾何学派と風土派の中間に位置するとのことだが、近隣住区理論をベースに配置構成していることを捉えると、ひばりが丘と同じであり自然派ともいえそうだ。常盤平団地は、担当の石川氏によると、どの流派にも属さず、あえて自分で命名すれば、「ヒューマン派」ではないかと指摘している。



4. 年代別設計手法・設計対応年表



5. まちづくり目標や設計視点の変化



□価値転換の契機をつくる都市建築運動は、日本では起きにくいのだろうか？

- ・ポスト・モダニズム運動の象徴とされる「1972、セントルイス、ブルーイット・アイゴー団地の爆破（1951 設計、C I A M理念の南面平行配置・11階高層アパート、2764戸、A I A建築賞受賞作）」→「犯罪・破壊行為多発により空家率7割で管理維持不能に陥る」：理想とされた近代都市計画・建築計画への不審を呼び、これ以降、欧米ではポストモダン運動が活発化していった。
- ・近年では、ニューアーバニズムやアーバンヴィレッジなどの運動がある。

□ S30年代建替団地の先駆的な取組（例示）

- ・場への愛着や地域コミュニティ育成、計画内容決定への居住者参加などの取組として
武蔵野緑町パークタウン、多摩平の森、ひばりが丘 など
- ・現況植生保全やビオトープなどの環境共生の取組として
御影、アーベインビオ川崎、サンヴァリエ桜堤 など
- ・共同花壇や公園計画・共用部のあり方、戻りプラン検討などの居住者参加などの取組として
アーバニア志賀公園、多摩平の森、ひばりが丘 など
- ・地域文化の再生や地域らしい景観形成、地域遺伝子の継承などの取組として
コンフォール南浦和、奈良・紀寺 など
- ・都市・地域の再編、生活拠点整備、街並み形成などの取組として
赤羽台、豊四季、アートヒル高根 など
- ・ペット共生などの新たな生活スタイル導入などの取組として
明神台 など

6. 都市機構50年の団地開発・まちづくりの主要事例リスト（首都圏域）

S30年代：（分）（賃分）以外は全て賃貸
市：市街地住宅 面：面開発住宅

	都心（23区）	都下	千葉	神奈川	埼玉等	再開発・都市整備
S30～39 1955 ～1964	赤羽台 3373戸 桜上水（分） 404戸 久ヶ原（分） 256戸 阿佐ヶ谷（分） 350戸 晴海（賃分） 670戸 青山（市） 青戸第1 1233戸 荻窪 875戸	武蔵野緑町 1019戸 ひばりヶ丘 2714戸 東久留米 2280戸 神代 2062戸 多摩平 2792戸 牟礼（賃分） 650戸 府中 696戸	稲毛（分） 240戸 光ヶ丘 974戸 前原 1428戸 常盤平 4839戸 高根台 4870戸 豊四季 4666戸 千草台 2099戸 荒工山 114戸	野毛山〔分〕 120戸 日吉 667戸 相模大野 812戸 明神台 1156戸 公田町 1160戸 磯子（市） 浜見平 3347戸	霧ヶ丘 1793戸 上野台 2080戸 草加松原 5926戸 東鳩ヶ谷 500戸	
S40～49 1965 ～1974	石神井公園 北砂5丁目 金町駅前（面） 豊島5丁目（面） 高島平 大島4丁目（面） 大島6丁目（面） 竹の塚	藤の台 高幡 百草 滝山 館ヶ丘 車返 清瀬旭ヶ丘 町田山崎	市川中山 花見川 稲毛海岸3丁目 袖ヶ浦 米本 さつきヶ丘 村上 北習志野 北小金 高洲第1	奈良北 南神大寺 くぬぎ台 左近山 ガーデン山	武里 西上尾第一 北坂戸 加茂川 川口芝園	
S50～59 1975 ～1984	前野町 木場三好 葛西クリーンタウン 品川八潮 北新宿パークハイツ 光が丘PTいちよう通り 光が丘PT大通り南	タウンハウス諏訪 寺田 上水本町 西国分寺史跡通り 多摩ニュータウン永山 多摩ニュータウン落合 多摩NTエステート鶴牧 グリーンメゾン鶴牧 小山田桜台 タウンハウス南野	今川 見明川 入船北エステート 北柏ライフタウン おゆみ野かつら街 美浜エステート 入船東エステート サニーTにれの木台	白根 ロビーシティ相模大野 すすき野第三 金沢シーサイド 湘南高浜台 港南台つぐみ、ひばり ホームタウン茅ヶ崎	三郷早稲田 NPT北守谷 つくばさくら 所沢パークタウン つくば松代	立花1丁目
S60～69 1985 ～1994	光が丘PTゆりの木通り 大川端RC21 哲学堂ハイツ 北歳希望ヶ丘 恵比寿ビュートワー 六本木ビュートワー パティオス新蒲田 トリニティ芝浦 コラム南青山 リバーピア吾妻橋 神谷堀公園ハイツ	プロムナード多摩中央 ベルコリーヌ南大沢 多摩NTリベレ向陽台 多摩NTライブ長池 日野旭が丘 サバービア多摩 グリーンB宇津木台 長池せせらぎ通り 田無向台	柏の葉 浦安ME海風の街 ヴェルデ四街道 コロネード原山 グランピア西白井 谷津パークタウン	サンスクエア川崎 アルテ横浜 小杉御殿 ロビーシティ相模大野 善行第3 PSロア壱番館 コンフォール矢部	浦和別所ハイツ アーバンみらい東大宮 リブレ川口 ディプレ西大和 松伏NTゆめみ野 久喜PT大浦 北与野 飯能美杉台	恵比寿GP 横浜ポートサイド ファーレ立川 ペリスクエア横須賀 バルロード赤羽 谷塚 神谷1丁目 バルネス前後 サンクレア池下
H07～16 1995 ～2004	天王洲ビュートワー シーリアお台場 シティコート大島 ヴィッセル木場南 晴海トリトンスクエア リバーハープ南千住 アミティ大森東 シティコート目黒 アクティ三軒茶屋 潮見駅前プラザ 東雲キャナルコート アクティ汐留 河田町コンフォガーデン ハートアイランド新田 東品川	武蔵野緑町PT 長峰社の1～5番街 レーベンスガルデン長池 サンヴァリエ桜堤 多摩平の森 ひばりヶ丘 ひばりヶ丘南	パティオス幕張 幕張ミラリオ アバンドーネ原 浦安ME海園 市川南 ゆりの木台 青葉の森公園通り 幕張ミラマール 前原 ポナージュ稲毛海岸	ポナージュ横浜 コンフォール鶴間 港北NTプロムN仲町台 港北NT大丸 レーベンスガルデン山崎 アーベインピオ川崎 ビュープラザセンター北 ビュートコート小湊 ピーコンヒル能見台 港北山田富士公園ハイツ 新山下 山下第3 コンフォール南日吉	ハーモネスタワー松原 アーベイン大宮 東鳩ヶ谷 コーポレイト清瀬駅前 コンフォール与野本町 新所沢けやき通り 南浦和	サンBT中野坂上 晴海トリトンS 新宿アイランド 横浜アイランド ミューザ川崎 薬院大通りセンタービル
222	48	41	43	39	29	22

米このリストは、H17年都市機構本社での「景観100選」選定リストを参考に作成したもの（文責：藤沢）

7. 都市機構50年の団地開発・まちづくりを振り返る

061117 (株) ディーワーク 藤沢毅

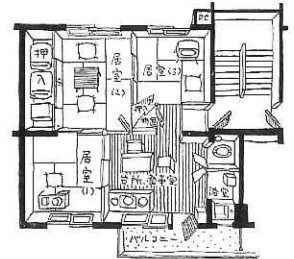
昭和30年の日本住宅公団発足から、大都市圏を主として、これまでに約150万戸（賃貸住宅77万戸）が供給され、今日の都市再生機構に引き継がれている。これまでの50年を年代別に俯瞰してみると、都市化に伴う住宅不足解消（約420万戸）のために、短期間での大量住宅開発を余儀なくされた30年代、地方公共団体等による団地お断りへの対応から地域融和が設計テーマとなった40年代、タウンハウスやニューモデル中高層など、新たな住宅タイプが出現した50年代、 α ルームや密集地区など、市街地対応の設計に取り組んだ60年代、そして現在は、都市再生やまちのプロデュースに軸足を移している。こうした都市機構50年のまちづくりを、設計の取組経緯や考え方などの視点から振り返ってみる（事例紹介は首都圏対象）。

■昭和30年代の設計取組を振り返る

- 住宅不足解消の要請を受け、大量生産のための規格化・量産化が設計条件であり、昭和30年代は標準設計を主としたマスハウジングの時代であった。しかし、当時は集合住宅自体が稀少であり、標準家庭向けの住宅タイプの創作が最重要テーマとされ、ステンレスの流し台に象徴されるDKスタイル住宅が設計開発され、標準住宅の原型となる。こうした標準住戸が集合し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ながら空間を構成することで、多様な姿の住宅団地が誕生した。
- 住棟配置などの空間構成については、施設の誘致圏を重視した段階構成理論や近隣住区理論などによる空間構成手法が考案され、設計の考え方や基準などは団地設計要領としてまとめられた。また、冬至4時間日照や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）の棟間基準を定めたが、平行配置の場合、どの住戸にも均等な住宅性能を保證できる総合指標として定着していった。
- 屋外空間は、遊び場の配置を重視して構成された。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100メートル圏域に設置されるよう様々な工夫がされた。北入りと南入りを組み合わせたNSペア配置は、共同の生活領域を生み出す空間設計として、武蔵野緑町や千里山などで試みられた。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大規模団地などで試みられた。

■昭和30年代の代表事例

- 野毛山（横浜市中区） S32年（賃）約0.6ヘクタール、約120戸
野毛山団地は、京浜東北線桜木町駅から徒歩十分、野毛山動物園の手前となる野毛坂の上にある見晴らしの良い団地。二棟の星形住棟と三棟の階段室型住棟と小規模だが、近隣性の濃いNSペアの空間構成などが試みられた。美しい樹木に囲まれた野毛山公園に隣接し、横浜市街と港を一望に見渡せる高台の落ち着きのある住宅地として、親しまれてきている。
- 晴海（東京都中央区） S32年（賃）約3ヘクタール、約670戸
月島に隣接する都心立地の、公共住宅では第一号となる10階建ての高層住棟のある晴海アパートは、都心居住の先駆け団地。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デザイン先進性などの他、どの住戸からも海への眺望確保が配慮された住棟配置や、新しい都市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云われている。その後、時が経過し、周辺地区も含めた晴海一丁目地区再開発が進められ、晴海アイランドトリトンスクエアとして、近年再生されている。
- 多摩平（東京都日野市） S33年（賃）約30ヘクタール、約2400戸
中央線豊田駅直近の立地、丘陵緑地の上に建つ多摩平は、森の中に住宅（1階～4階建て）が点在する緑豊かな団地。既存林など地域の風土から造形のテーマを読みとり、空間を構成した風土派の代表作。クラスター状にグルーピングされたテラスハウス群、その隙間は土の匂いのするオープンスペースであり、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さ



代表的な3DKの間取り構成



当時は流し台が珍しいため、公団でダイニングテーブルを用意していた



星形住棟前に行むモデルたち



当時を偲ばせる和服姿の通行人



開発当時の全景写真

せる。豊かに成長した自然公園は、建替事業の中で再生し、市民のオアシスとして活躍している。

□高根台（千葉県船橋市） S36年（賃） 約46ヘクタール、約4800戸
東京湾と印旛沼水系の分水嶺を走る新京成線高根公団（公団表示の駅名は珍しい）・高根木戸・北習志野の三駅が最寄り駅の東西に長い団地。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、高根台の生活を「陸の孤島」と表現され、この言葉が広まった。周辺に広がる畑からの土埃対策として、境界に沿って城壁のように中層住棟が配置されている。敷地内の木戸川上流を構成する幾重もの谷筋沿いには2戸1の中層住棟（斜面性を活かしたポイント型住棟による街並み形成）を、谷筋上部の台地にはテラスハウス（幾何学的な都市空間）を配したように、地形特性を取り込んだ空間構成が特徴的（風土派の代表作）。今もなお、谷戸地形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、現在は建替事業の第1期工事が進行中。



住棟と松の美しいシルエット

□草加松原（埼玉県草加市） S37年（賃） 約49ヘクタール、約5900戸
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ある、生活派設計の代表作（居住者の生活行動からテーマを見つけていく考え方）。生活関連施設の利用圏域から基礎住区単位を構成し、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。また、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（緑道）を団地の骨格空間とした構成にも特徴がある。現在は建替事業の第1期工事が進行中。



開発当時の全景写真

■昭和40年代の設計取組を振り返る

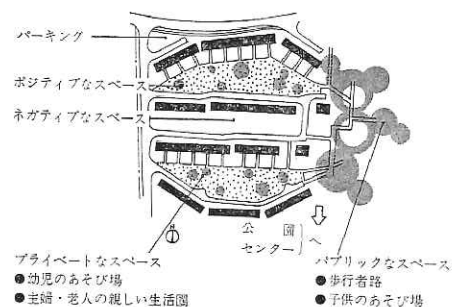
□都市近郊での短期間の大量住宅供給は、住宅不足解消には寄与したが、地元公共団体の行財政への負担増大や周辺住民との軋轢などを招いたため、周辺地域と融和する設計に取り組んだのが40年代。公共公益施設の整備、地域に貢献する公園、緑地の保全、処理場等嫌悪施設の団地内取り込みなどにより、周辺への悪影響を回避する工夫を凝らし、開発する地域の生活環境や自然環境を向上させる団地が出現した。しかし、周辺融和のための諸施設・空間の確保は、当然ながらネット敷地の減少となるため、土地の高度利用や高密度化が設計テーマとなり、テラスハウスは姿を消し、中高層ミックスの住棟配置が増えていった。

□また、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組が始まる。人間味のない長大な住棟の分節化が検討されたり、非平行配置の空間構成が模索され、囲み配置や直交配置による領域の明確さや場所性の創出などが提案された。団地景観の単調さを払拭するため、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は、その一例。

□近隣住区理論は、均質な密度配置が前提であることや、空間が閉鎖的になりやすいなどが指摘され、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空間構成の考え方を修正していった。段階構成理論は、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たアーバンティ理論へと変貌していった。

■昭和40年代の代表事例

□百草（東京都日野市） S44年（賃・分） 約38ヘクタール、約2300戸
野猿峠と云われた急勾配の丘陵地を開発した百草団地は、京王線高幡不動駅からバスで約7分の位置。斜め造成に対応した住棟開発がテーマであり、塔状の高層住棟や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型などが工夫された。団地中央に商業施設やランドマークとなる高層住棟が連なり、南北に貫く遊歩道、その歩道沿いに街区ゲートや小公園が点在し、200戸単位の住戸群へと導かれる空間構成となっている。



西上尾第1団地のグルーピングの考え方



地形に対応した分離型中層住棟

□米本（千葉県八千代市）S45年（賃）約31ヘクタール、約3000戸

京成線勝田台駅から北方約5 kmに位置する米本団地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。中層住棟に妻入りを採用し、生活動線が住棟妻部に集まるため、団地を散策すると、他の団地では見られない景観や生活シーンに出会ったりする。団地中央を貫く幅30Mの歩行軸沿いには、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、参道性の高い景観を創りだしている。



米の字に見える住棟配置

□奈良北（横浜市青葉区）S46年（賃）約2.8ヘクタール、約1600戸

小田急線玉川学園駅から徒歩15分の位置にある奈良北団地は、民間の宅地造成区域の一部を買収して開発した。土地柄の良い沿線で適正家賃とするため、郊外立地での高層住棟の採用など配置や住棟タイプを工夫し、当時として最高密な空間を実現した。3層スキップの階段室型8階建て住棟を開発し、亀甲形につないで囲み配置とし、住棟接合部にプレイコーナーを設け、乳幼児のための屋内遊び場とするなどの先進的な設計が試みられた。



羽根突きする正月の光景

□高島平（東京都板橋区）S47年（賃・分）約36ヘクタール、約1万戸

都営三田線に沿って長方形の高島平団地は、都心まで30分の駅が2つある交通至便な住宅地。分譲1900戸を加えて1万戸を越える全国最大規模の高層高密度空間だが、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、緩やかな沿道型配置により、静かな街区内空間を実現した。水田地帯の面影を残すためか、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するなど、中層団地のようなヒューマンな屋外空間に都市の魅力を感じる。



圧倒的なスケール感

■昭和50年代の設計取組を振り返る

□都市化が弱まり、住宅が充足してきた社会背景もあるが、昭和50年代は、波乱の幕開けとなった。規格化・量産化による「高・速・狭」の住宅供給は、大量の空家を発生させ、公団は未曾有の批判に晒された。多くの団地は「見直し」の対象となり、「量から質へ」の設計取組が徹底して行われた時期でもあった。多様化した需要の把握、居住者ニーズへの的確な対応が、計画上也設計上も重視され、「立地対応の設計」や、「需要喚起のための設計手法」の検討が50年代の設計テーマとなった。具体的には、立地条件や需要構造を分析し、敷地特性に合わせて開発テーマを設定し、設計に取り組んだ。同時に、狭小住宅を無くすための高密度化の工夫（フロンテージセーブ型住棟や土地利用の重ね合わせ、2戸1改造など）や、設計上の合理化による低価格への努力（ユニットバスの導入など）が行われた。こうした中、本社方針として、良質多様（少量多品種）や、設計洗練化、一団地一住棟一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が出され、50年代は「標準設計が多様化した」時代ともいえる。

□需要喚起の取組として、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の企画型住宅の開発、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、庭付き中層など住戸まわり空間へのきめ細かな配慮など、新たな魅力付加への工夫が行われた。設計多様化の結果、都市型低層住宅、準接地型住宅、ニューモデル中高層住宅（ヨウカン型からの脱却）、計画的戸建て、2×4工法などの様々な住棟形態がこの時期に出現した。また、SI住宅の先駆けとなる住宅部品のオープン化の研究（KEP住宅）も行われた。このような取組の成果として、タウンハウスの理念を多く盛り込んだタウンハウス諏訪、京都の歴史的街並みの継承に取り組んだ北大路高野、準接地型住宅の第一号となる八事本町、中層住宅の新しい試みとなる生の松原やすすきの第三、地形に対応し中層での高密度化を目指した平城第三、共用庭を街区内に取り込み、2×4工法工法の2戸1住棟で構成したさつきが丘などの個性的で、魅力ある団地が開発された。

■昭和50年代の代表事例

□金沢シーサイドタウン並木一丁目第一団地（横浜市金沢区） S53年（賃・分） 約24ヘクタール、約1500戸

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」内の1号地に完成した低中層の住宅地で、京浜急行線富岡駅から徒歩10分の位置。街区を構成する通りの性格づけを明確にし、沿道壁面の凹凸（南北軸対応の3層フラット住棟など）や高さの変化により、奥行き感のある街並みを形成。街区内は、テラスハウスをNSペアで配置し、棟間の小径コミュニティが住宅地に落ち着きを与えている。



3層フラット棟とNSペアのテラスハウス

サイン計画が本格的に実践された団地であり、駐車場や駐輪場、ゴミ置場な

どの案内のピクトサインや舗装の絵タイル、広場や街並みに配慮したサインデザインなどが試みられた。現在使われている団地案内板のデザインは、ここから引用され改良されたもの。土壌や潮風など埋立地の制約の中での植栽整備は、工夫が実を結び、現在では緑豊かな心地よい環境を形成している。

□川口芝園（埼玉県川口市）S53年（賃）約9㍒カール、約2400戸

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騒音を遮るため、線路沿いに長大な高層住棟（総延長500m）の廊下と公園とでバッファエリアを設け、住環境の確保をテーマとして開発された。こうした線路沿いのバッファ住棟は、若松団地や谷津パークタウンにも見られる。建設にあたっては、隣接鉄道を利用した建設資材の搬入等がなされたとのこと。

□タウンハウス諏訪（多摩市）S54年（分）約1.3㍒カール、58戸

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、公団最高の高額物件ながら競争率60倍のヒット作として、当時話題となったタウンハウス第1号であり、都市型低層住宅研究の成果でもある。南下がりの傾斜地を生かしながら、2階建てと3階建ての組み合わせによる雁行配置や、独立性を確保する専用庭などを工夫し、4つの住宅タイプだけで、変化と調和のある景観を創り出している。タウンハウスは、コモン（共用庭）に特徴がある。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いていると、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。

□入船北エステート（浦安市）S56年（分）約5㍒カール、約300戸

京葉線新浦安駅から北東方向に歩いて3分の位置にあり、敷地北側は東京湾に面している。浦安市は、集合住宅比率が8割近くあるまちだが、この団地も海面埋立による大規模宅地造成として開発されたもの。45度振れている敷地特性を活かした、沿道配置による街並み形成の他に、周辺の戸建てとの調和のための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る。2階と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る。

□木場公園三好住宅（江東区）S57年（賃・分）約0.5㍒カール、96戸

東西線木場駅から徒歩15分の位置にある木場三好住宅は、江東地区防災六拠点の一つである木場地区の西側にある賃分併存の小規模中層高密度住宅地。住商混在する地域での住環境整備でもあるため、防災・不燃化・密集市街地との調和がテーマであり、虫食い敷地の中で、内と外が連続する路地性や下町性の空間デザインに取り組んだ。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、中庭コモンを設け、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た。日本瓦風の黒い屋根や黒いフレームを強調した格子風バルコニー、人造石と陶板を敷き詰めた石畳状の路地、モノトーンな外壁は、下町地域の新しい都市景観と評価された。

□光が丘パークタウン（練馬・板橋区）S58年 約186㍒カール、約1万2千戸

広大な米軍グランドハイツを昭和47年に返還され、55年から建設に着手した光が丘パークタウンは、都営・公社・機構の賃貸・分譲合わせて1万2千戸ある都内最大規模の住宅団地。商業施設などが集まる地区中央には、都営大江戸線の起終点となる光が丘駅があり、西武池袋線やJR中央線と接続、地区北側の最寄り駅は、東武東上線の下赤塚駅が有楽町線の営団赤塚駅。まちのシンボルである光が丘公園は、日比谷公園の四倍規模の60㍒カール強あり、広々とした芝生などは圧巻。地区南西部に位置する大通り南団地は、ほぼ最終期の開発。高層住棟8棟（651戸）が、9の字を反転させた形で配置され、囲まれた中庭は既存樹木移植により入居当初から緑のオアシスとなっている。9の字の交点には、古式・定石に則し、本格的な茶会にも対応できる茶室「光丘庵（こうきゅうあん）」がある。初茶会はテレビ放映され、新聞でも「粋な計らい」と話題となった茶室だが、高層建物の足元の平屋建物は、通り景観としても心地よく、まちなかに文化性を感じさせてくれる。



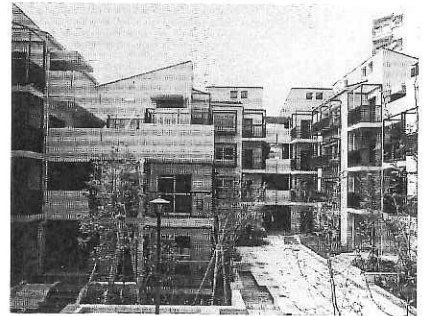
騒音対策のバッファ住棟



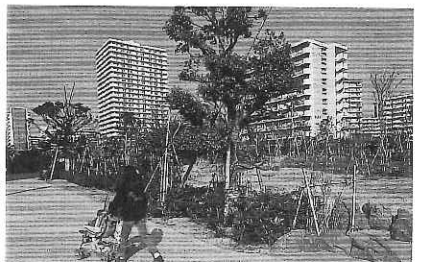
変化する家並みが美しい



ヒューマンな屋外空間



洗練された下町風の住棟デザイン



緑豊かなオープンスペース

■昭和60年代（平成6年まで）の設計取組

- 都市化社会から都市型成熟社会へ移行する時期にあたる。最低居住水準が解消され、誘導居住水準となり、良好な住宅ストック及び住環境の形成が住宅政策のテーマとなった。公団が30周年を迎えた60年代は、内需主導経済の提唱や、民間活力（西戸山 Towers）が唱われ、地価が高騰したバブルの時代でもあった。臨海部副都心開発や土地臨調、好景気な日本をうらやむ日米構造協議、消費税の導入など波乱に富んだ60年代は、平成6年の価格崩壊で幕を閉じた（このバブル期が「失われた10年」）。
- 設計取組をみると、駐車場の百パーセント確保（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）、密集市街地のまちづくり（神谷1丁目）、ピオトープ（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）などがテー

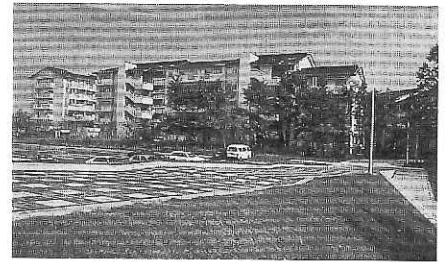
マ。また、新しい都市住宅のプロトタイプの開発研究に取り組んだ「都市住宅21モデルプロジェクト」や、ユーザー参加等の経験から多様な居住者ニーズを分析し、住宅観や暮らし像を十分類のクラスターとして整理したライフスタイル研究、マスターアーキテクト方式による設計の進め方などが試みられた。個人価値を重視する成熟社会では、多様なニーズに応える住宅企画が必要であり、多様な住宅タイプが提案されたのも、この年代の特徴。フリープラン賃貸（光が丘）、フレックス住宅（アミティ学園）、 α ルーム付き住宅（スクエア玉川上水）、主婦モニター設計（柏の葉）、屋上利用型住宅（光が丘）、キャラクタープラン（多摩NT稲城）、ストリートハウス（プロムナード多摩）などが、この頃に開発され、UR賃貸住宅の企画型住宅として定着していった。

□また、昭和50年代から再開発・都市整備の設計取組が始まっている。都市化の時期での都市整備事業を経て、成熟社会での都市居住の実現と、それに相応しい都市空間モデルの創出が、昭和60年代の設計テーマであり、新しい都市空間や都市住宅モデルの研究が行われ、それらの成果が様々な再開発・都市整備事業に取り入れられていった。

■昭和60年代の代表事例

□つくばさくら（つくば市）S61年（賃）約1.2ヘクタール、159戸

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る。学園都市の中心部に位置するため、科学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、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た。百年持つ長期耐用性の躯体、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他、勾配屋根の3層から5層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、街区アクセスを限定したゲート空間などは、現在でも先進的な集合住宅として、堅実に維持されている。



勾配屋根の美しいスカイライン

□プロムナード多摩中央（多摩市）S62年 約3.3ヘクタール、約300戸

多摩センター駅南口の商業・業務施設などのセンター地区に隣接し、駅から約900mの位置。文字通り、駅と鶴牧地区をつなぐ歩行者専用路が敷地中央を南北に横断するため、この歩行者路の街並み形成に新しい工夫を凝らした事例。多様なニーズ対応のための住宅企画と、歩道沿いの街並み景観の、異なる2つのテーマから、「 α ルーム（離れ）」のある接地型住宅を沿道に設け、奥行き感のある景観演出の他に、離れがアトリエやギャラリーとなることによる通りと住宅とが関わる意図を実現。 α ルームから連続するテラスや専用庭は、街並みにとけ込み、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効果があることから、沿道配置や街並み形成の原点ともいえる住宅地。



プロムナード沿いの α ルーム

□浦安マリナイーストフォーラム海風の街（浦安市）S63年（賃・分）

約6.3ヘクタール、950戸

京葉線新浦安駅南口から海側に向かうシンボル道路を10分ほど歩くと、海風の街に出会う。アーバンリゾート「親海性」をテーマとした一連の開発マリナイーストフォーラムの第1号団地。広く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、カナリヤシの列植がリゾート性を表現。海を意識したイメージカラー、5階から14階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や壁泉・水の流れ、特徴的なサインや車止めなどに、お洒落な感覚を感じさせてくれる住宅地（フロントサービスを実施した第1号団地）。



アーバンリゾートの表現

□神谷堀公園ハイツ（北区）S63年（賃）約4.7ヘクタール、約630戸

JR京浜東北線東十条駅から、路線商店街を歩いて約十分の隅田川沿いにある。この辺りは、戦前から製紙や金属工場などが集積し、城北工場地帯として発展してきた地域。戦後の都市化で住宅やアパートが増加し、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った地区。

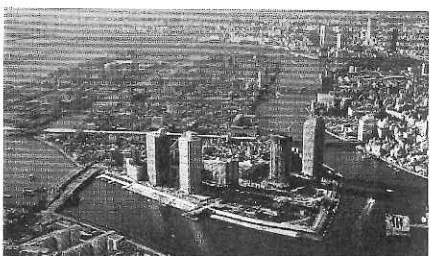
4m未満道路での建て詰まり住宅は、劣悪な日照・通風、火災危険などの課題を抱え、建物更新できないため、工場跡地を取得し、道路・公園等の基盤整備や工場アパート、コミュニティ住宅などのまちづくりに根気強く取り組んだ象徴が神谷堀公園ハイツ。親水公園整備や水辺再生の先行的事例でもあり、緑豊かな隅田川緩傾斜堤防沿いに建つ高層住棟は、住工混在地区の新しい都市景観を生み出している。



隣接する住宅地と団地をつなぐ道路

□リバーシティ21イーストタワーズ（中央区）S63年～約1300戸

「マイタウン東京構想（ふるさと再生）」の区部居住空間の回復を目指した大川端地区での、都市機能の更新、居住環境の改善及び良好な住宅の供給を目的として、地区を横断する道路、隅田川沿いの親水公園整備や、定住人口増加を促す住宅、学校、商業施設等の生活支援施設整備などを、区・民間・都公社・公団の四者が共同開発した再生まちづくり。住戸数の確保とウォーターフロント特性を活かすため、オープンスペースを広くとれる超高層、高層住棟により空間を構成し、人工地盤を導入することで、駐車場とオープン

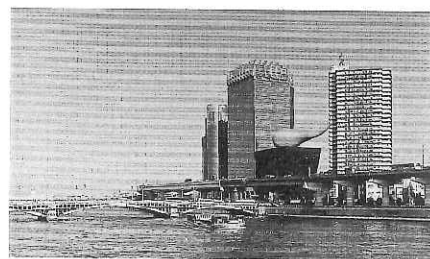


臨海部の先駆的開発

スペースを両立させると同時に、都心住宅地に十分な緑量を確保した。また、道路沿いエントランスには、テーマを持ったアートを設置しているが、沿道景観への場所性と、各街区のアイデンティティ表出が成功している都市デザインでもある。

□リバーピア吾妻橋（墨田区）H1年（賃）約0.7㍒/㍒、約450戸

浅草の中心、隅田川の吾妻橋北詰にある。賃貸棟であるリバーピア吾妻橋の他に、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。隅田川沿いの新しいシンボルマークとなる都市景観や、水際まで人が立ち寄れる都市広場は、都市再生が創る豊かな可能性を示している。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は、頂部の金の雲の形状が話題となり、現在では東京タワーに匹敵する、浅草の新しいシンボル景観として親しまれている。



浅草の新たなシンボル

□アルテ横浜（横浜市神奈川区）H4年（賃）約0.5㍒/㍒、171戸

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の中にある。「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。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、それが新たな横浜の都市景観を生み出すことをテーマとした、当地区第1号の建物。街並みと連担する基壇部、中高層部と高層部の2層のファサード、頂部のダイナミックなデザインなどは、欧米の基本作法を守りつつ、横浜の個性を示す表情として、市民に親しまれている。



アートフルなファサードデザイン

□デュプレ西大和（和光市西大和）H6年（賃）約1.1㍒/㍒、67戸

東武東上線・有楽町線と和光市駅から、徒歩15分の位置にあるデュプレ西大和は、地下を走る東京外環自動車道の地表部に中層住棟5棟が並ぶ団地。立体道路制度による住宅開発の第1号であり、「高速道路上に住宅現る」と話題となった。



手前が東京外環状自動車道

□恵比寿ガーデンプレイス（目黒区）H6年 約8.3㍒/㍒、約500戸

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（明治20年操業）の開発。サッポロビールとの共同事業の中で、基盤整備や全体計画、住宅供給を分担し、官民共同事業の長所を活かした。都心の一等地であるため、デパートやホテル、シネマ、ショッピングモールなどの商業・文化施設を超高層住宅（恵比寿ビュータワー）と併設し、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。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都市広場として活気にあふれ、人々が集まる光景は、東京の新しい魅力となっている。



周辺を圧倒するスケール

□ファーレ立川（東京都立川市）H6年（賃）約5.9㍒/㍒

中央線立川駅北口から約500mの位置。立川市の開発テーマである「文化とやさしさ」を具現化し、「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、「アートによる新しいまちづくり」を試みた開発。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、この歩行者空間を軸として、立川の芸術文化を発信する素材として、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手法を行い、まちとアートが一体となった都市景観を創り出した。世界36カ国92人のアーティストによる109の作品は、街並みにとけ込み、立川の個性を発信するファーレ立川は、世界でも類を見ない。



通りにあふれるパブリックアート

■平成7年以降を振り返る

□平成7年頃から団地建替は軌道に乗り、戻り住宅ワークショップのような団地居住者との対話による設計調整の場を設けるなど、様々な設計工夫が取り入れられていった。1.5層住宅やリレーデザイン方式の採用もこの頃。8年には長寿社会対応の設計指針が出され、バリアフリー化が定着した。10年にはグリーンバンクシステムやリニューアル設計、KSI研究が始まり、集合住宅歴史館がオープン。11年からはこれまでのハウジングやまちづくりを景観だけでなく、「美」の視点から捉え直す運動としての美しいまちづくりが取り組まれた。13年には、SOHO住宅やペット共生住宅、KSI住宅などが企画され、14年に環境フレンドシップ宣言が出され、設計手法に取り入れられていった。16年の街づくり設計技術展のテーマは、環境と調和した街づくり、歴史文化に配慮した街づくり、人にやさしく安全な街づくり、新しいライフスタイルの提案であった。

□生活の豊かさなど個人価値を重視する現在社会でのハウジングは、標準設計ではなく、企画型設計が主となる。単身者が入居者の半分を越える住棟や団地が増えたため、標準家庭の設定では設計対応ができず、流行も変わるため、ニーズ把握が重要なテーマとなった（東雲キャナルコートは、全ての住戸が企画型）。サスティナブル（持続可能）な環境形成は、地域や団地の環境価値を判定し、付加価値を高める方策やまちのブランド化検討を促している。

□また、平成7年に発生した阪神淡路大震災、甚大な被害に対応した震災復興事業、行財政改革の中での7期5

計が平成8年、消費税導入が9年、不良債権処理が叫ばれる中での都市基盤整備公団設立が平成11年、公共事業削減を軸とした8期5計が13年、この頃に独立行政法人化が始まり、平成16年に都市基盤整備公団と地域振興整備公団（地方都市開発整備部門）がひとつになり、独立行政法人都市再生機構が設立された。公団・機構を取り巻く社会環境は大きく変動したが、低成長経済は業務体質や日常生活を振り返る機会ともなった。産業構造が変わる中、持続可能な都市への再生をどう誘導し、実現していくかが再開発・都市整備の目標となる。

■平成7年以降の代表事例

□パティオス7番街（千葉市美浜区）H7年 約0.64ヘクタール 120戸

幕張ベイタウン（新都心住宅地）は、住機能に特化した郊外型住宅地ではなく、千葉県企業庁を中心として官民協力により、「居住機能と都市性を兼ね備えた魅力ある新しい都市型住宅地の実現」を目指したまちづくり。パティオスは中層街区の総称であり、外周部の高層・超高層街区を含めて幕張ベイタウン。パティオスは、「複合性」「開放性」「場所性」をテーマに掲げ、都市空間の魅力を引き出すため、沿道配置による街並みや街路と中庭の作り方などの都市デザインガイドラインを作成し、計画・デザイン会議やデザインワークショップなどによる設計調整を行いながら、景観方向を確認し、方針を定めていく進め方に取り組んだ事例。

パティオス7番街（北側）・15番街（中央）は、京葉線幕張駅から徒歩10分程度の場所。沿道型配置に適した45度振れ街路であり、街路幅と建物高さが同等（D/H=1）であるため、建物の圧迫感を感じない快適な街並み空間を創りだしている。都市活動を促す街路側には、ギャラリーやアトリエ利用できるストリート住宅、ゲート性のある個性的な街角広場、日本的なデザインによる街並み形成などの工夫が見られる。通りの隙間から垣間見れる中庭空間は、街区のコミュニティの場であり静かな雰囲気は、まちに落ち着きを与えている。美しい街並みや場所性豊かな都市景観など、まるで外国の都市に居るようなパティオスは、日本が目指したい都市空間モデルの一つであり、愛着のあるまちとして定着していくことが期待される。

□ボナーージュ横浜（横浜市）H7年（賃） 約0.5ヘクタール 約170戸

市営地下鉄3号線仲町台駅から徒歩5分の位置にあるボナーージュ横浜は、港北ニュータウン南側にあるプロムナード仲町台の中にある高層一棟のシニア住宅第1号。長寿社会に対応した機構のシニア住宅は、施設ではなく住宅であり、介護機能を含まない健康高齢者を対象としたもの。ボナーージュ横浜の特徴は、同じ街区の中に、賃貸や分譲住棟が混在し、多様な世代が共に暮らせること。住棟1階に、街区内居住者が交流できるコアセンターを設け、その周りにはラウンジやレストラン、図書コーナーなどを配して、高齢者の自立生活を支援。シニア住宅は、身体機能が低下してもできる限り住宅で暮らすことができる工夫を随所に凝らしている。また、緊急時にフロントから駆けつけられる体制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・入浴介助などの生活関連サービスなどが用意され、入居者には好評を得ている。

□新宿アイランド（東京都新宿区）H7年 約1.2ヘクタール、約160戸

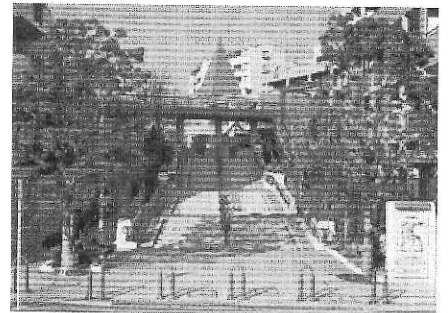
新宿アイランドは、新宿新都心の北の玄関口に相応しい再開発を目指して、特定再開発事業により開発されたもの。丸の内線西新宿駅が地下で直結。44階のオフィス棟を軸として、足元に中低層の建物やホール、広場等を配した空間構成は、新宿超高層エリアの中にあってユニークであり、地区北側の既成市街地と調和する都市空間を創りだしている。「新しい街の核となり人々の生活に溶け込む都市景観創出」のもと、パブリックアートを建築と一体と捉え、景観デザインに本格的に取り組んだ結果、国際的に著名な作家10名の参加によるアート計画を実現。新宿アイランドの表札的な存在の「LOVE」は、「カップルが触れずにくぐり抜けると愛が芽生える」との都市伝説を生み、話題となった。また、半地下状の落ち着いたパティオは、何時も人が訪れ憩う魅力的な都市広場として人気がある。

□晴海トリトンスクエア（中央区）H8年～ 約9ヘクタール、約1000戸

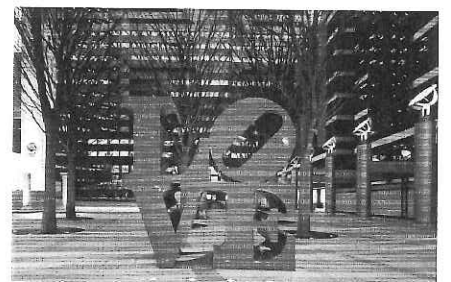
東京駅まで約3KM、銀座へ2KMに位置し、都営大江戸線勝どき駅から徒歩4分の都心一等地。「働く、ふれあう、暮らす」複合都市空間を実現するため、業務・住宅ゾーンを高層高密（5棟の超高層）に、その間の複合ゾーンを中層低密と明解なゾーニングを行い、地表の快適な歩道や街角広場整備と人工地盤により、緑あふれる屋外空間の創出に成功。運河沿いの親水化や桜の散歩道はウォーターフロントを活かしたアジアを代表する都市空間創出の第一歩であり、水の都「江戸」の再生を目指しています。動く歩道トリトンブリッジも新しい都市景観となっている。



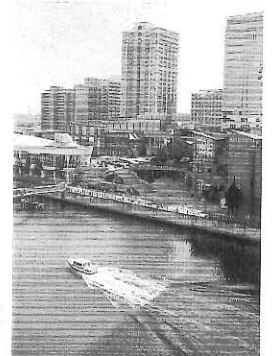
ピロティから中庭が垣間見える



メインエントランス



伝説をつくるアート



運河に開いた屋外空間

□武蔵野緑町パークタウン（武蔵野市）H8年 約6.9ハクトル、741戸

JR中央線三鷹駅からバスで5分の位置にある昭和32年管理開始の約千戸の中層住宅団地が武蔵野緑町団地で、建替事業により生まれ変わったのが武蔵野緑町パークタウン。昭和61年の建替事業計画の発表後、自治会の中に建替対策委員会が発足、号棟集会、みどり町ニュースの発行など、居住者の目線からの建替事業検討が活発に行われ、「緑町スタイル」と後で表される対話型まちづくりに取り組み、成功したストック再生事例。家賃問題などの制度面から始まる話し合いは、40年経過した団地環境への関心につながり、思いでの樹木や遊び場、季節行事や団地生活のルールなどの良質な居住環境を、建替事業の中でどう受け継ぎ、より良質なものにしていくかが議論され、計画調整の場が頻繁に持たれることになった。既存樹木の保存や利活用（居住者作成の緑のマップ、グリーンバンクシステムのモデル団地）、コミュニティ継承のための知恵（住棟を分節し戸数を減らす、南北を結ぶ通り抜けピロティ、1.2m幅の小径、綺麗なゴミスペースのデザイン、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検討され、実現していった。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が、従前団地の記憶を感じさせるパークタウンは、新規居住者からも愛され受け継がれていく住宅地。平成15年3月に建替事業が完了し、自治会、武蔵野市、公団の三者による完成記念イベントが行われた。こうした対話型のまちづくりは、多摩平や桜堤など多くの建替事業に受け継がれている。



広場での夏祭りの様子

□ハーモネスタワー松原（草加市）H11年（賃）約2ハクトル、363戸

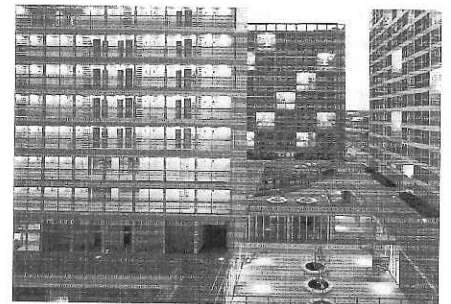
東武伊勢崎線松原団地駅前の再整備の一環として開発した超高層が、ハーモネスタワー松原。駅前立地を活かし、また隣接する草加松原団地の活性化のために、働く女性を支援する視点を重視した設計計画に特徴がある。住棟内2階に24時間対応の保育園を併設し、ソフト面からも子育て支援をサポートしている。駅前立地であり、子供の送り迎え時間が短縮できるメリットもある。また、住まいから働く女性を支援するため、住宅プランには、家にいる時間を有効利用するための家事の合理化、家庭内リラクゼーション、在宅勤務や持ち帰り仕事の3点に配慮している。



地域のシンボルとなる超高層

□東雲キャナルコート（江東区）H15年～ 約4.8ハクトル、約1700戸

りんかい線東雲駅や有楽町線辰巳駅から徒歩数分の位置にある東雲キャナルコートCODANは、敷地西側に晴海通り、東側は辰巳運河が流れる東京臨海部にある大規模工場跡地の開発。敷地の内部エリアを6街区の機構賃貸（最後の街区は民間供給支援型）、外部エリアを7街区の公共・商業施設や民間分譲住宅とする土地利用であり、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）の導入により、先進的な高密度空間と秩序ある都市空間形成に成功したまちづくり。新しい都心居住実現を提案する「まちなみ街区企画会議」での成果を経て、「デザイン会議」が開催され、デザインガイドラインがつけられ、全体調整者や各街区設計担当者等が設計プロセスを調整しながら設計が進められた。超高層に匹敵する高密度空間を14階以下の高層住棟で実現するため、住戸は南面性より採光性を重視するプランが設計され、サンルーム型の浴室やガラスの多目的室・玄関など、新たな企画型住宅が多数出現。ニューヨークをモデルとした中央のS字アベニューは、賑わいのある街路とするため、店舗や施設を配したり、セットフォワードの街並み上部に屋上緑化やウッドデッキを設け、通りと建物とが相互に溶け込む都市空間を創出。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環境ポイドなどは、夜景としても美しく、東雲設計スタイルの都市デザインとして、定着していくことが期待される。



グッドデザイン金賞のデザイン

□ミュージア川崎（神奈川県川崎市幸区）H16年 約1.3ハクトル

川崎駅西口広場に面した位置にあるミュージア川崎は、「川崎の魅力ある顔づくり」を目指して、市街地再開発事業により整備された。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、基壇部の商業施設群、2棟をつなぐガレリアは、駅からの人々をあたたく迎え入れられるよう柔らかな曲線で人を誘う設計工夫がされている。また、開発敷地にあったレンガ倉庫のイメージを継承する意味から、建物基壇部のレンガ調タイル貼りの外壁、ガレリア内のレンガ壁などにより、街の記憶を受け継ぐ配慮がされている。川崎駅西口のシンボルとなる夜の彩りをつくるため、ガラスカーテンウォールの曲線やエッジ、オーガニックなホール屋根などが、ぬくもりや賑わいを伝える多彩な光の演出もされ、デッキで結ばれる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る。



美しい景観照明

※この原稿は「まち・ルネッサンス」2005.10～12月号を抜粋修正したものです。