

「団地」の融解による地域マネジメントの探索的検討

主査 山田 あすか^{*1}

委員 土田 寛^{*1}, 古賀 啓章^{*2}, 八角 隆介^{*3}, 五ノ井 とも^{*4}, 藤原 卓巳^{*3}, 芝山 竣也^{*5}, 小西 千秋^{*3}

各地の団地が経年と社会状況の変化に伴い、様々な問題に直面している。団地は都市にとって貴重な資源でもあり、団地と周辺地域の開発時期の相違などによる両者の動線的、意識的分断の解消（融解）は、地域の課題の統合的な解決につながる可能性がある。本研究では、アンケートと観察調査による団地とその周辺の居住者像や生活環境ニーズの把握、生活支援系機能の配置計画を踏まえて、「団地」の融解と周辺地域とのネットワーク再編による地域マネジメントを検討した。そして、周囲との関係を構築しやすい団地の計画的特性、福祉機能拠点位置と周辺地域の統合再生プランをまとめた。

キーワード：1）団地，2）通り抜け，3）周辺地域，4）融解，5）地域マネジメント，6）動線調査，7）アンケート調査

EXPLORATORY STUDY OF REGIONAL MANAGEMENT BASED ON “MELTING OF DANCHI-HOUSING COMPLEX”

Ch. Asuka Yamada

Mem. Hiroshi Tsuchida, Takaaki Koga, Ryusuke Hakkaku, Tomo Gonoi, Takumi Fujihara, Syunya Shibayama, Chiaki Konishi

We believe it is possible to solve regional issues collectively by “Melting of Danchi-housing complex,” that is resolving the division between Danchi and surrounding area, though many Danchi today have various issues. In this research, we investigated the attributes of residents of Danchi and its surrounding area, and their needs for living environment. Then, we examined the spatial characteristics within the housing complex, the location of the base for strengthening the welfare function, and the way of regional management by reorganizing the network with the surrounding area, which contributes to the “Melting of Danchi”.

1. 研究の背景と目的

1.1 研究の背景

各地の団地^{注1)}が経年と社会状況の変化に伴い、設備の陳腐化や老朽化、構造の既存不適格化、住民の高齢化や空き家の増加など、様々な問題に直面している。また、団地と周辺地域の開発時期の相違により^{注2)}、両者が動線的、意識的に分断されていることもある。一方、団地再生の多様な取組みや団地ならではのゆとりの距離感や緑が都市における貴重で豊かな資源ともなっている。

「団地」の新しい有り様の検討・提案、課題と解決方法の既往研究は「建築（開発）時点での提案／供給後の改修等」，「開発主体の主導／住民主体からのアプローチ」，「団地全体レベル／住棟・住戸レベル」の軸で整理できる。また団地（群）自体について、地形によるアクセシビリティの課題^{文1) 2)}，団地（群）のこどもの成長・発達環境としての評価^{文3～5)}などの研究がある。さらに、多世代共生を目指した団地再生や公的住宅群を外部からの介護の受入を前提に設計・供給する指針や^{文6～9)}，DIYを含む住宅改修による資産価値の向上や継続居住・居住世代交代、福祉機能の強化なども着目されている^{文11～14)}。

また、高齢化対応の後付けエレベーター等、革新速度が速い設備分野の研究は環境性能の更新に活かされている。

1.2 研究の目的と構成

「団地」と周辺地域をより融和する道路ネットワークや施設配置計画は、都市の再編を進め、多様な人々が共助の関係の中で共存する共生型コミュニティの醸成に寄与しうる。そこで本研究では、団地とその周辺の居住者像や生活環境へのニーズ、要支援者への生活支援系機能の配置計画を踏まえ、「団地」の融解と周辺地域とのネットワーク再編による地域マネジメントを検討する。構成は、団地の通り抜けに着目した周辺地域との関係（2章），アンケート調査による団地内外の住民の意識（3章），団地とその周辺地域の変遷（4章），アンケート調査に基づく福祉機能強化の拠点整備の検討（5章），である。

2. 歩行者の動線量調査に見る団地内通り抜けや拠点形成

2.1 調査概要

1) 選定基準 大規模団地が多数ある都内URと都営の団地を対象に、区面積に占める団地面積総計が大きい6区を選定（図 2-1）し、管理開始年度、管理戸数、周辺状

^{*1} 東京電機大学 教授・博士(工学)

^{*2} 宇都宮大学 准教授・博士(工学)

^{*3} 東京電機大学大学院博士前期課程

^{*4} 宇都宮大学大学院博士前期課程

^{*5} 東京電機大学未来科学部建築学科

況を踏まえ、4事例を動線調査対象とした(表2-1)。各調査対象団地で動線の概要を把握できる調査地点を設定し、調査員が巡回して約15分間隔で記録した(表2-2)。

2) 団地と団地周辺を含む断面方向の検討 各団地の高さ方向の差異が、地域との関係や周辺住民へ与える影響について検討するために断面図を作成した(図2-2)。

2.2 各団地における動線量調査結果

- 1) 大島六丁目団地(江東区)(図2-3) 住棟は南北軸で、東西の住棟間は広く車の通り抜けがないため公園の役割も担う。住棟1階は商店街で、ファミリーレストランやコンビニ、スーパーがある。通り抜け歩行者は多く、住棟間隔や商店街、隣接街区の道路と住棟間通路が近く中の様子が見えやすいことなどがその要因と考えられる。
- 2) 赤羽北二丁目団地(北区)(図2-3) 都営赤羽北二丁目団地の南、高さ約10mの崖の下にUR団地があり、印象的には両者は崖線で分断されている。動線としては(11)-(12)の階段は朝の通勤通学含め全時間帯で利用さ

れる。(4)の西方向道路は坂道で、高齢者などが階段を避けて通行している。また、団地内広場と大通りを結ぶ住棟一階のピロティや、崖上にある袋町公園をショートカットルートに利用する様子が複数観察された。団地内広場や公園の通り抜けで経路を短縮できることが認知されることで歩行者の経路選択の幅が広がり防犯にも繋がる。

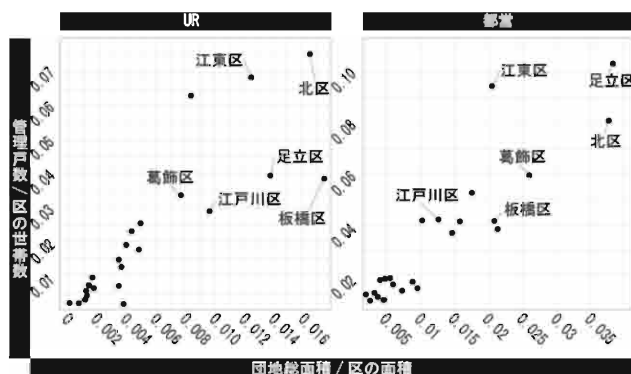


図2-1 団地総面積 / 区の面積に対する管理戸数 / 区の世帯数

表2-1 調査概要

対象区	NO.	団地名称	基本的類型	管理開始年度	管理戸数 (2015)	周辺団地の 住戸総数	住棟数 (2017)
江戸川区	57	大島四丁目	ストック活用	1968	2514	-	7
	58	大島六丁目	ストック活用	1969	2892	460	10
	63	北砂五丁目	ストック活用	1976	2809	-	10
	65	豊洲四丁目	ストック活用	1979	827	-	7
北区	161	豊島五丁目	ストック活用	1972	4959	-	11
	162	王子五丁目	ストック活用	1975	2221	-	5
	163	赤羽北二丁目	ストック活用	1976	521	559	2
	165	浮間三丁目エスレート	ストック活用	1979	190	1090	5
	166	赤羽北二丁目ハイツ	ストック活用	1986	245	835	1
	183	高島平	ストック活用	1971	8287	-	62
板橋区	185	船渡二丁目	ストック活用	1978	36	84	2
	186	光が丘パークタウンゆりの木通り北	ストック活用	1982	341	-	15
	212	花畑	団地再生(一部建替え)	1963	1568	-	40
足立区	213	竹の塚第一	ストック活用	1965	1522	139	33
	214	竹の塚第二	ストック活用	1965	783	208	28
	215	竹の塚第三	ストック活用	1965	728	45	14
	217	日ノ出町	ストック活用	1967	764	189	4
	220	大谷田一丁目	ストック活用	1976	1374	68	9
	240	青戸第三	ストック活用	1977	225	1605	1
葛飾区	241	金町第二	ストック活用	1977	535	1918	1
	242	青戸第四	ストック活用	1977	55	287	1
	244	青戸第五	ストック活用	1979	172	1658	1
	257	小島町二丁目	ストック活用	1974	1526	168	7
江戸川区	259	舟堀一丁目	ストック活用	1978	631	873	5
	261	葛西クリーンタウン清南新ハイツ	ストック活用	1983	1218	-	36

表2-2 調査対象団地一覧

目的	団地とその周辺の居住者の動線量や経路の把握、団地住棟や生活利便施設の建物配置の把握
調査対象	「UR 賃貸住宅ストック 個別団地累計(案)一覧」より選定
選定基準	対象範囲(敷地)→東京都23区 →住民の高齢化等のソフト面の問題と周辺の高密度の住宅群の中にあることで周囲から分断されていることがより顕著に表れているため 対象範囲(築年数)→築30年以上 →約一世代 対象範囲(住戸数)→約1000戸以上 →一定数の規模 周辺状況の考慮 →実際に団地の周辺状況の調査を行い、団地と団地周辺の「分断」がより顕著に表れている場所
調査内容	(1) 各調査対象団地にポイントの設定 ①駅までの主要な道 ②団地内の中心を通る道 ③団地と住宅街の境界となる場所 ④団地内を通る道 (2) 各ポイントを歩き、15分に一度、時間、場所、移動手段、属性(年代、職種)、行動の様子を記録していく (3) 調査は、朝の通勤が始まる前の朝6時から帰宅する人が多いと思われる夜の8時までの計14時間行った。
期間期間	2017年11月から12月

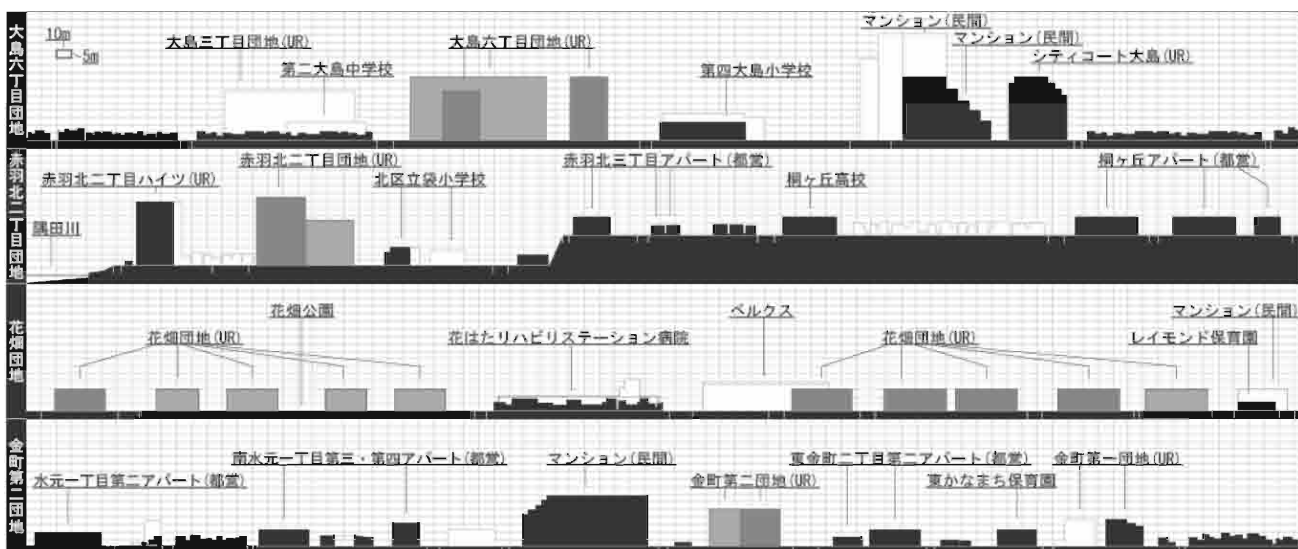


図2-2 各調査対象団地における周辺地域との高さ方向の比較(S=1:5000)

3) 花畑団地（足立区）（図 2-4） 住棟のほとんどが 5 階建の板状住宅で、住区は基盤目で住棟間は車路である。団地内の広場は数人の通行が観察されたが、住民が住棟から一旦大通りに出る動きも見られ、他と比べて団地内の通り抜けが少ない。これは団地内の道が歩行者専用ではなく歩行者視点でのショートカットルートではないこと、商業施設や病院などが大通りに面して団地の中心に立地し、周辺住民は車利用や大通りからの経路を選択しやすいことが要因と考える。

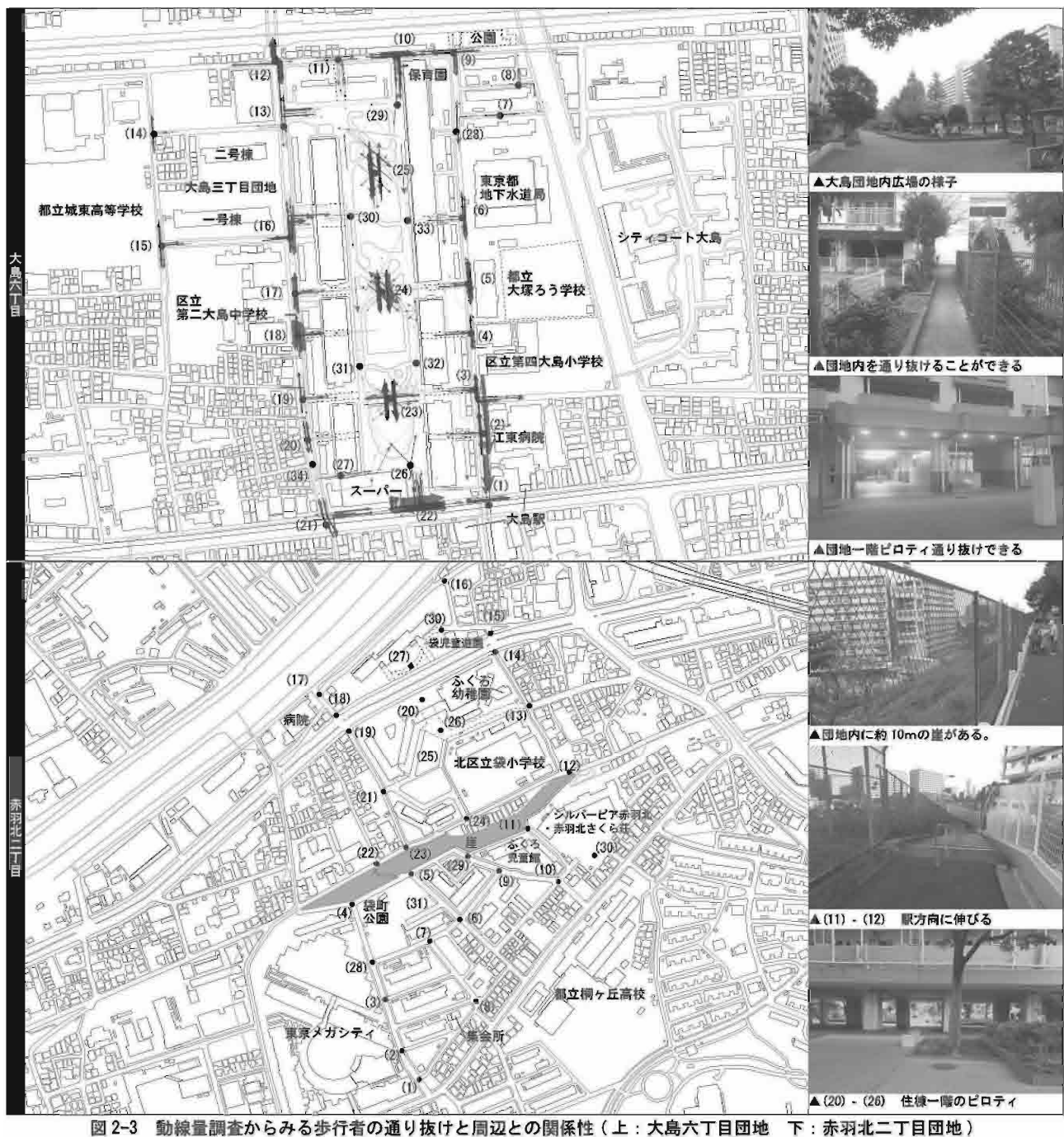
4) 金町第二団地（葛飾区）（図 2-4） 団地内の北から、小学校や中学校、鉄道駅が集まる南方向への通り抜けが多数観察された。団地中央の民間マンション敷地内

にはセキュリティ確保のため、マンション住民以外は立ち入れない。そのため歩行者のルートを選択肢が狭められており、(19) 交差点で人が集中していることや (12)-(17)-(16) の利用頻度の低さが読み取れる。

2.3 まとめ

団地と周辺地域の建物高さ断面図で見えるように、花畑団地以外の 3 団地はいずれも高層だが、大島六丁目団地のように隣接する街区の道と団地内への道に連続性があることで周辺住民は団地内を通り抜けの道として認知しており、高さ方向の影響は特段観察されていない。

大島六丁目団地や赤羽北二丁目団地は団地内に広場があり、車の通り抜けはできないため、歩行者や自転車の



通り抜け路として使われ、また広場で子供達が遊ぶなど拠点としての機能も担っている。一方、面的に広がる花畑団地や金町第二団地は広く整備された道を歩く傾向がある。動線量調査から、歩行者にとっての「目的地」に対するショートカットルートとなる斜めの動線が利用されやすいとわかる。総じて、車路ネットワークは、団地と周辺地域との関係性に寄与しないことを踏まえ、施設内拠点の利用促進と周辺地域との分断の心理的融解のために、歩行者視点でのネットワークをつくり、それが利用可能な運営とすることが有効である。また、歩行者視点の経路選択傾向から、歩行者ネットワークはショートカットルートの性格をもつと、より有利である。

3. アンケート調査からみる居住者の団地利用実態

3.1 調査の概要(表 3-1, 表 3-2)

動線量調査の結果を踏まえ、人々の移動の傾向や住棟間空間の性格が特徴的な大島六丁目団地と花畑団地を対象とし、団地内と団地周辺地域の居住者の団地利用実態やお互いに対する抵抗感を把握するため、団地内住民と

①	隣接する街区の道と団地内通路に連続性を持たせる
②	団地内広場や公園をショートカットルートとして利用されるよう計画することで防犯につながる
③	車路メインではなく歩行者目線での計画が必要
④	歩行者にとって目的地に対しショートカットとなる斜めの動線が利用しやすい
▼	
団地内の歩行者ネットワークが、周辺地域とのネットワークと連続されることで、周辺地域との心的融解が計られ、歩行者視点でのネットワークをつくり、かつ歩行者視点で選ばれる道を団地内に設けることが有効	

図 2-5 概念図

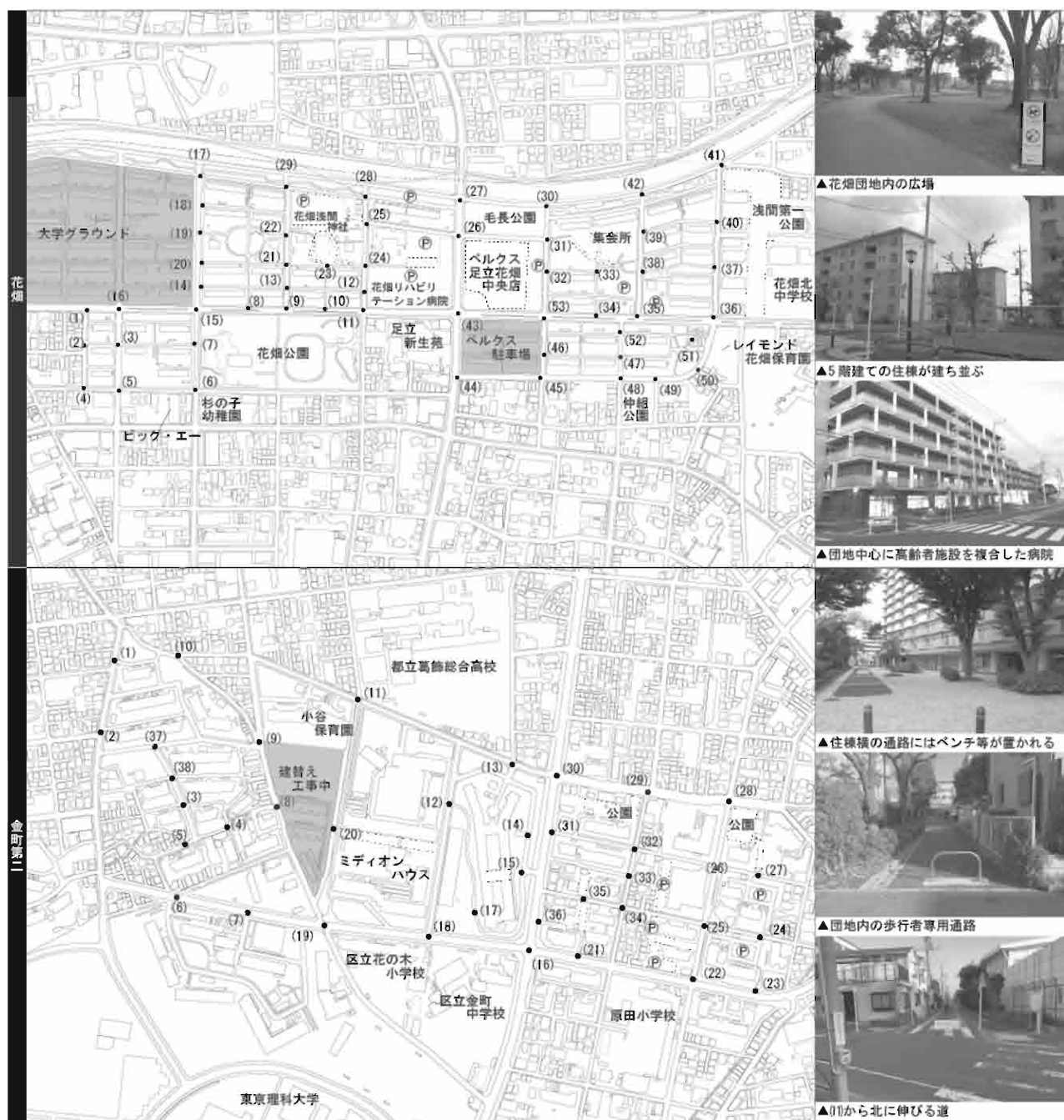


図 2-4 動線量調査からみる歩行者の通り抜けと周辺との関係性(上:花畑団地 下:金町第二団地)

団地周辺住民を対象にアンケート調査を行った。

1) アンケート調査の概要 団地内は全住戸、団地周辺は団地内住戸数と同数無作為抽出で選定しアンケートを配布した。総配付数は8920部、有効回答数は489枚(部分的に未回答項目がある票を含む)、回収率は約5.5%であった。アンケート項目の内容は表4の通りである。調査期間は2017年12月から2018年1月で、エリア内の住戸を無作為に抽出して各住戸の郵便ポストへアンケート票を投函し、原則無記名での郵送回答方式とした。

3.2 アンケート結果と考察

表3-1 調査概要

対象	大島	団地内	UR大島六丁目団地の全住戸(管理戸数2892戸)
		団地周辺	同団地の外周より500m以内の住戸を無作為に抽出
内容	花畑	団地内	UR花畑団地の全住戸(管理戸数1568戸)
		団地周辺	同団地の外周より500m以内の住戸を無作為に抽出
調査期間	2017年12月～2018年1月		【普段の生活に関する項目】 ・団地内道路の利用実態 ・交通手段 ・目的施設の利用頻度 ・住民同士の交流 ・団地が開かれることに対する住民の意識 【回答者の属性に関する項目】 ・同居の家族構成 ・住まいの間取り、居住形態、居住年数、階数

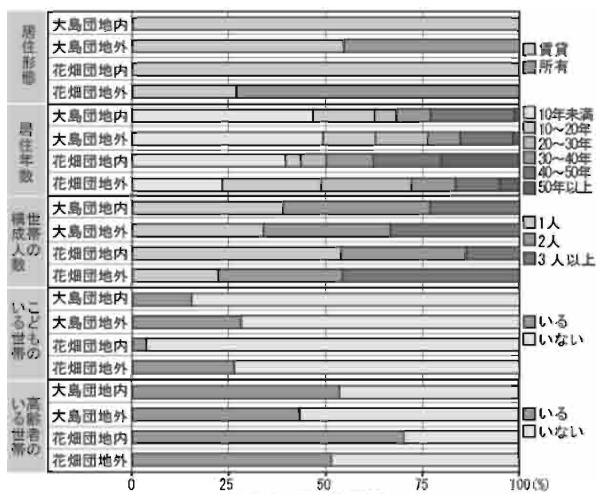


図3-1 回答者属性

表3-2 アンケート調査対象団地の概要

団地名称	大島六丁目				花畑			
	所在地	管理開始年度	管理戸数	住棟数	所在地	管理開始年度	管理戸数	住棟数
概要	東京都江東区	1969	2892	10	東京都足立区	1963	1568	46
	【住棟配置】南北に住棟が立ち(11・14階建て)、東西の住棟間が広くとられている。住棟はEV付き中層下型。住棟間の空間は車の乗り入れはできない。住棟1階には、商店街があり、スーパー、コンビニ、ファミリーレストランがある。 【周辺環境】最寄り駅までは徒歩1分。団地の北を首都高速が通っている。周辺には古くからある商店街や大型スーパーが位置する。また、小・中・高校いずれも徒歩3分圏内。 【歴史的背景】元々住工混在地域で、工場跡地にモザイク状に団地が整備された。団地敷地のすぐ東には、以前工場の従業員向けにつくられた病院が現在も残っており医療ニーズに対応している。地下鉄駅は1978年に整備。				【住棟配置】住棟の大半が5層階段室型の板状住宅で、基礎目状に面的に広がり、団地内は車道と歩行者用通路が混在している。団地敷地の中央には複合型商業施設が配置されている。 【周辺環境】団地のすぐ北には毛長川が流れ、この川が埼玉県との県境である。最寄り駅(谷塚駅)まではバスで約10分、次に近く繁華な竹の塚駅まではバスで約15分かかる。団地敷地の南には花畑公園が整備されている。また、総合病院は徒歩5分圏内、幼稚園や小学校は徒歩10分圏内である。 【歴史的背景】花畑は古くからの田園地帯で団地敷地は開発以前は田畑であった。			
周辺地図	周辺のUR団地の合計管理戸数 2950戸				周辺のUR団地の合計管理戸数 -			
	周辺の都営住宅の合計管理戸数 2099戸				周辺の都営住宅の合計管理戸数 710戸			
凡例	対象団地範囲 団地周辺配布範囲 団地外周から500m範囲 UR・都営住宅 駅				対象団地範囲 団地周辺配布範囲 団地外周から500m範囲 UR・都営住宅 駅			
	B～Tは団地外の配布ブロック番号()内は配布数				B～Tは団地外の配布ブロック番号()内は配布数			
配付数	団地内 2892枚				団地内 1568枚			
	団地周辺 2892枚				団地周辺 1568枚			
有効回答数(回収率)	187枚(6.5%)				145枚(9.2%)			
	100枚(3.5%)				57枚(3.6%)			

1) 回答者属性(表3-2, 図3-1) 回答数は団地内世帯の方が多く、これは団地外住民の団地への関心度の低さの影響と考えられる。居住形態は団地内がすべて賃貸、団地外は約半数が所有である。居住年数は花畑の方が長い世帯が多く、特に花畑団地内で50年以上居住の世帯割合が高く、団地開設初期から居住の世帯も一定数いる。世帯構成人数は2人以下が多く、特に団地内住民にその傾向が強い。子供がいる世帯割合は団地外の方が高く、高齢者のいる世帯割合は団地内で高い。このように、団地と周辺地域では住民構成が異なっていることが伺える。

2) 大島・花畑団地内外での傾向の違い 団地内通路の通り抜け頻度は団地内住民の方が当然高く、団地外では大島の方が団地内の通り抜け頻度が高い(図3-2)。団地内住民同士の交流頻度は花畑団地の住民の方が高い。大島団地外住民は花畑団地外住民に比べ、団地内住民との交流頻度が高い傾向がある(図3-3)。団地内イベントへの参加頻度は、団地内住民はほぼ同傾向である。反対に団地外住民は、花畑団地外より大島団地外住民の方が団地内イベントへの参加頻度が高い傾向がある(図3-4)。

大島団地外住民の方が花畑団地外住民に比べて団地内通路の通り抜け頻度が高いことや、団地内住民との交流頻度、団地内イベントへの参加頻度が高いことから、大島団地の方が団地に拠点性があると考えられる。

次に、団地内外ごとの団地内施設利用頻度を図3-5に示す。大島・花畑どちらもスーパーやショッピングセンターと公園・広場の利用頻度が高い。スーパーやショッピングセンターの利用頻度は大島・花畑どちらも団地内住民の方が高いが、公園・広場に注目すると、大島では

団地内外で利用頻度に差が少ない。花畑では団地内住民の方が団地外住民に比べて公園の利用頻度が高い。

また、交流に使う団地内施設の指摘度数を図3-6に示す。大島では団地内外とも公園・広場の指摘割合が最も高いが、花畑では公園・広場の指摘割合は大島より低く、また花畑団地内住民に比べて花畑団地外住民の指摘度数が小さい。これは団地内施設の利用頻度と同傾向である。

3) 団地内住民の団地外住民に対する抵抗感 団地内住民のうち、団地住民以外が団地敷地に入ることに抵抗を感じる世帯の割合は大島・花畑共に40%以下であり、団地が周辺地域に開かれることに半数以上が抵抗を感じていないという結果であった(図3-7)。

次に、団地内住民の抵抗感と他項目の間でクラメールの連関係数を用いて分析を行った。その結果十分な係数値とp値($p < 0.05$)が得られたものをモザイク図に示す。また、クラメールの連関係数の値の解釈を表6に示す。

図3-8より、団地外住民との交流頻度が高い大島団地内住民の方が、団地敷地内に団地外住民が入ってくることへの抵抗がない傾向がみられる。団地内外の交流を促進するべきであるということが確認された。また図3-9より、団地外ショッピングセンターを利用しない大島団地内世帯の方が、団地敷地内に団地外住民が入ってくることへの抵抗がない傾向がみられた。

花畑団地内住民は、高齢者がいる世帯の方が抵抗を感じない割合が高く、反対に子供がいる世帯の方が抵抗を感じる世帯の割合が高い傾向がみられた(図3-10、図3-11)。花畑団地では、世帯の家族構成が団地内住民の団地外住民に対する抵抗感に影響しているといえる。また、団地外住民の団地施設利用に対して抵抗感がある花畑団地内住民の方が、団地外に住み替えたいと答えた割合が高い(図3-12)。団地内共用空間を団地内外を含む共用の空間ととらえない心性が、団地が自分の家・居場所としての認識にくさと同時に観察されることは注目すべきである。一方、団地外コンビニエンスストアの利用頻度が高い花畑団地内住民の方が、団地外住民に対する抵抗感が高い傾向が得られた(図3-13)。団地外の施設を頻繁に利用する世帯の方が団地内外の境界を意識し、団地内は「住居」という意識が強いと理解できる。

4) 団地外住民が感じる抵抗感 団地外住民が抵抗を感じる団地内施設を図3-14に示す。団地外住民の団地内施設利用への抵抗感は20%以下で全体的に低い。大島と花畑を比べると、特に大島の公園・広場への抵抗感が低い。

次に、団地外住民が抵抗を感じる団地内施設同士の関連の分析結果を表3-4、表3-5に示す(相関の程度はクラメールの連関係数)。大島の団地外住民は、団地内の施設利用に対する抵抗感がある場合はどの施設に対しても同様に抵抗を感じ、逆に抵抗感がない場合にはどの施設にも同様に抵抗感がないと答える傾向があった(表3-4)。

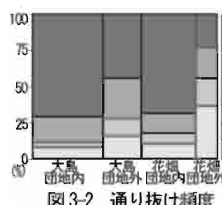


図3-2 通り抜け頻度

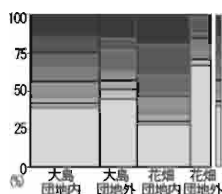


図3-3 団地内住民との交流頻度

表3-3 クラメールの連関係数の解釈

0.0 ~ 0.25	ほとんど関係がない
0.25 ~ 0.50	やや相関関係がある
0.50 ~ 0.75	かなり相関関係がある
0.75 ~ 1.0	強い相関関係がある

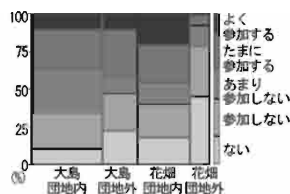


図3-4 団地内イベントへの参加頻度



図3-5 団地内施設利用頻度

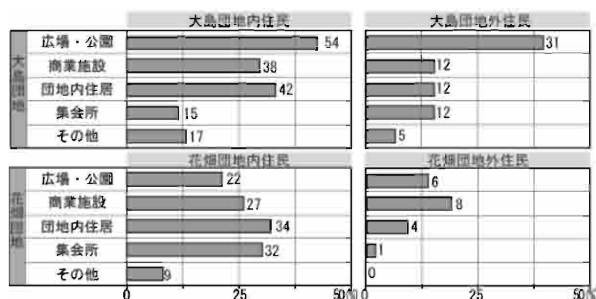


図3-6 交流につかう団地内施設

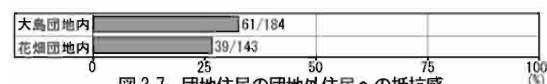


図3-7 団地住民の団地外住民への抵抗感

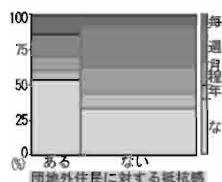


図3-8 大島団地内住民の抵抗感と団地外住民との交流頻度 (クラメールの連関係数 0.24, $p = 0.05$)

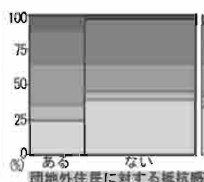


図3-9 大島団地内住民の抵抗感と団地外ショッピングセンターの利用頻度 (クラメールの連関係数 0.27, $p = 0.01$)

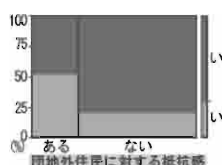


図3-10 花畑団地内住民の抵抗感と世帯内での高齢者有無 (クラメールの連関係数 0.31, $p = 0.00$)

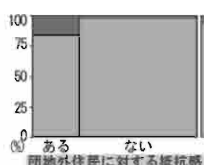


図3-11 花畑団地内住民の抵抗感と世帯内での子供有無 (クラメールの連関係数 0.30, $p = 0.00$)

一方、花畑団地外住民にとっては、団地内施設の種類の抵抗感の相関係数の分布が異なり、表 3-5 のように、商業施設全般に抵抗を感じる団地外住民と、医療福祉施設や公園といった施設に抵抗を感じる団地外住民がいることがわかる。花畑団地外住民は、それぞれの施設ごとに抵抗を感じる理由が存在することが推察される。

5) 大島団地と花畑団地の比較 大島・花畑団地内外住民の団地利用実態を比較すると、大島では団地内住民と団地外住民で利用頻度や交流場所の指摘数は同様の傾向で、団地外住民の抵抗感も全体的に相関があった。反対に、花畑では団地内住民と団地外住民の団地利用実態に差がある。このことから、花畑に比べて大島では団地内外の区別が曖昧で、団地と周辺地域の分断は意識されていないと考えられる。

6) 公園・広場に関する考察 大島の公園・広場への抵抗感が特に低く、前述のとおり利用頻度や交流場所としての指摘も多い。大島では団地外の人も抵抗感なく頻繁に利用しているといえる(図 3-5、図 3-6、図 3-14)。

大島の方が通り抜け頻度が高く、団地内施設への抵抗感が低いのは、団地内通路が歩行者専用であることや団地内通路と公園・広場 商業施設が一体的に計画されていることで自然と利用しやすい環境になっていることが要因と考えられる(図 3-15)。大島では公園・広場がにぎわいと団地内外のつながりに寄与している。一方、大島に比べて花畑では、団地内外で公園・広場の利用頻度や交流場所としての指摘数に差がある。また、団地外住民の公園・広場に対する抵抗感も花畑の方が多い傾向であった。花畑では、団地内に入り込んだ車道や屋外空間を細かく分断する住棟が団地内外のつながりへの公園・広場の効果を妨げていると考えられる(図 3-15)。

以上より、団地内の動線空間は歩者分離であると通り抜けの誘発に効果的であることや、団地内公園・広場の利活用の度合いは、自動車道路の存在や敷地規模、利便施設の配置等により影響を受けると考察できる。

3.3 まとめ

団地内外の住民のお互いに対する心理的な抵抗感懸念したほど大きくなかった。また、団地内の公園・広場と動線空間、利便施設を一体的に計画することで団地内外のつながりとにぎわいを生み出す可能性が示唆された。これを踏まえて、団地内外の関係性を強化する地域マネジメントについて、続けて検討する。

4. 団地とその周辺地域の変遷と再編の検討

「団地」とその周辺地域の交通や地域資源ネットワークの再編による、地域の再編可能性を検討する。検討に際しては、団地を単体として再生するのではなく地域の住環境の維持・向上の起点として、いかに団地と地域の関係を構築し、一体的な将来像を提示できるか模索する。

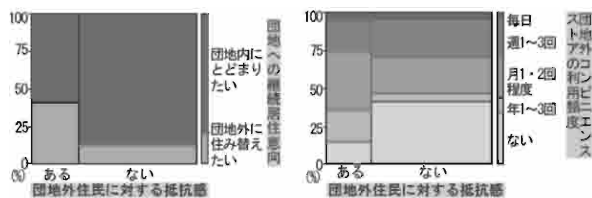


図 3-12 花畑団地内住民の抵抗感と団地への継続居住意向 (クラメルの相関係数 0.32, $p=0.00$)

図 3-13 花畑団地内住民の抵抗感と団地外コンビニエンスストアの利用頻度 (クラメルの相関係数 0.31, $p=0.01$)



図 3-14 団地外の住民が抵抗を感じる団地内施設

表 3-4 大島団地周辺住民が抵抗を感じる大島団地内施設

クラメルの相関係数の解釈		抵抗を感じる団地内施設											
0.0 ~ 0.25	0.25 ~ 0.50	スーパー	コンビニエンスストア	ドラッグストア	飲食店	その他の商業施設	高層住宅施設	医療施設	保育園・幼稚園	児童遊園地	公園・広場	その他	その他
スーパー	0.75 ~ 1.0	0.46	0.46	0.42	0.32	0.19	0.40	0.43	0.32	0.18	0.18	0.18	0.18
コンビニエンスストア	0.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ドラッグストア	0.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
飲食店	0.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
その他の商業施設	0.19	0.41	0.37	0.24	0.19	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
高層住宅施設	0.40	0.41	0.37	0.24	0.19	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
医療施設	0.43	0.44	0.44	0.40	0.32	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
保育園・幼稚園	0.32	0.41	0.37	0.24	0.19	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
児童遊園地	0.18	0.41	0.37	0.24	0.19	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
公園・広場	0.18	0.41	0.37	0.24	0.19	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41

表 3-5 花畑団地周辺住民が抵抗を感じる花畑団地内施設

クラメルの相関係数の解釈		抵抗を感じる団地内施設											
0.0 ~ 0.25	0.25 ~ 0.50	スーパー	コンビニエンスストア	ドラッグストア	飲食店	その他の商業施設	高層住宅施設	医療施設	保育園・幼稚園	児童遊園地	公園・広場	その他	その他
スーパー	0.75 ~ 1.0	0.64	0.78	0.28	0.07	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.13	0.13	0.13
コンビニエンスストア	0.64	0.00	0.00	0.04	0.58	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.34	0.34	0.34
ドラッグストア	0.28	0.00	0.00	0.00	0.15	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.16	0.16	0.16
飲食店	0.07	0.58	0.66	0.04	0.00	0.25	0.10	0.10	0.10	0.10	0.24	0.24	0.24
その他の商業施設	0.06	0.66	0.66	0.04	0.00	0.00	0.25	0.25	0.25	0.25	0.28	0.28	0.28
高層住宅施設	0.22	0.22	0.22	0.00	0.15	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.16	0.16	0.16
医療施設	0.06	0.66	0.66	0.04	0.00	0.00	0.25	0.25	0.25	0.25	0.28	0.28	0.28
保育園・幼稚園	0.06	0.66	0.66	0.04	0.00	0.00	0.25	0.25	0.25	0.25	0.28	0.28	0.28
児童遊園地	0.13	0.16	0.05	0.20	0.36	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
公園・広場	0.34	0.24	0.69	0.14	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

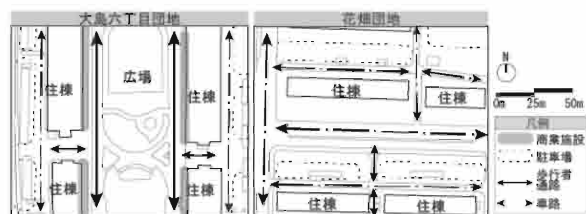


図 3-15 団地内通路付近の模式図

都営住宅を中心として、団地開発と周辺地域の市街化(従前従後の土地利用の変化^{注3)}、基盤整備の状況)の関係を調べると、以下の3つに分類できる。

- ①区画整理済みの整備済地に整備され、その後周囲の変化があっても団地内の通路には変化がない
- ②田畑の区画を主として整備され、その後団地外形としての地型を残しながら周辺が変化
- ③田畑の区画に拠らずに団地外形が定められ、その後地型がなく周辺を含めて区画が大きく変化

4.1 検討対象例：足立区花畑地域

これまでの調査・分析結果を踏まえ、団地、周辺地域共に特徴的な事例である花畑地域の検討結果を例として

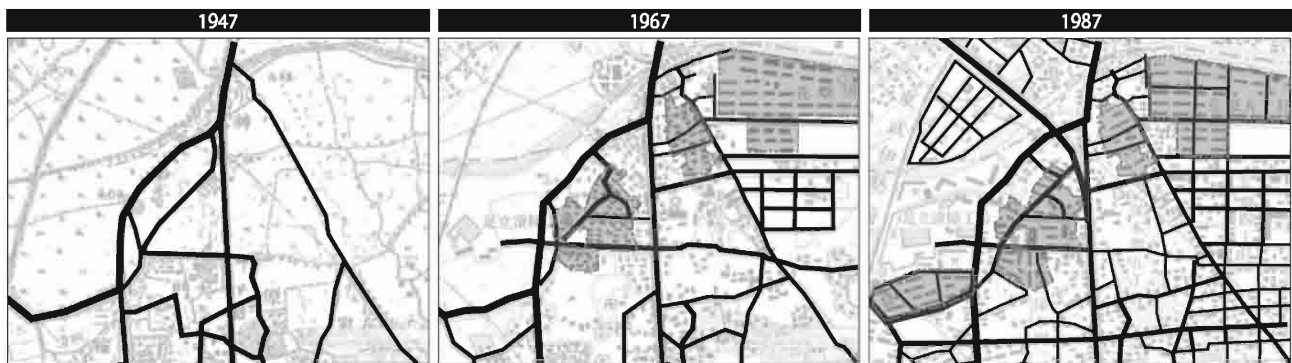


図 4-1 花畑団地周辺の土地利用と道路ネットワークの変遷

掲載する。花畑地域は、地域構造を残しつつ整備された都営住宅の団地、都市的機能が同時に整備された UR の大規模団地が立地する地域で、上記類型の②に該当する。

1965 年の花畑団地の建設と共に東部の日本住宅公団による団地造成が進み、その後も周辺の土地区画整理が行われた。1967 年には足立清掃工場と住宅地域の間に緩衝地帯が存在したが、やがて工場南部にも都営住宅の建設が進んだ。従前の地型の中に都営住宅や民間宅地が入り込むことで、地型が地域の骨格として残されている。また、骨格の沿道部に民間宅地が入り込み、内側に都営住宅が建設されたことによって、都営住宅に接続するための道路が形成されている（図 4-1）。

4.2 花畑地域における地域マネジメントの概況

花畑地域では、団地の再生を契機にまちづくりの推進を目指し、周辺地域との関連性を重要視した計画が策定されている。足立区都市計画マスタープランでは、UR 花畑団地周辺を主要な地域拠点とし、団地再生に合わせて



図 4-2 都市マスタープランの都市構造

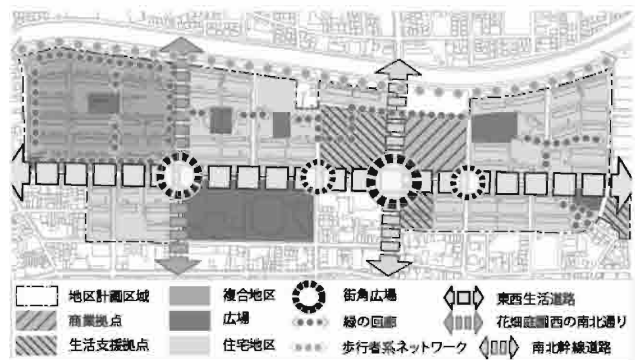


図 4-3 花畑団地周辺地区地区まちづくり計画

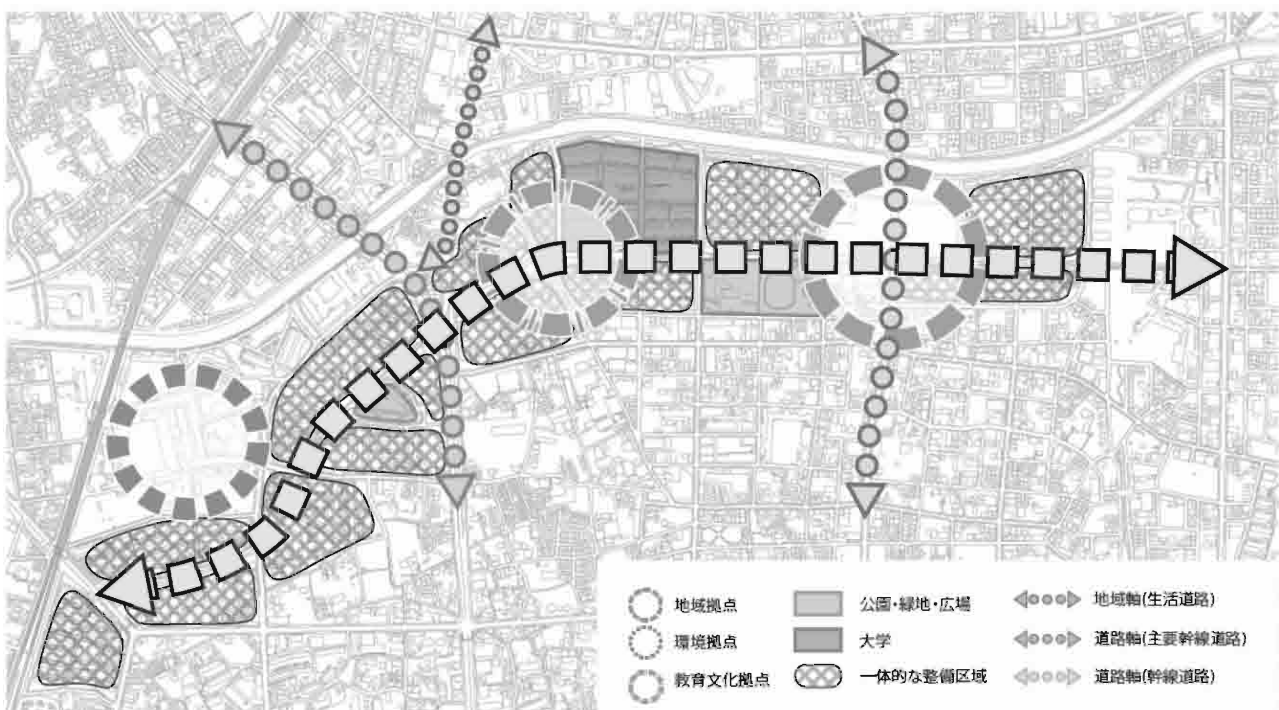


図 4-4 ネットワーク再編イメージ

地域に貢献する機能を誘導することが位置付けられ、足立区地区環境整備計画において、地域の生活支援サービスの中心として公共交通の充実、商業施設、子育て支援施設、高齢者支援施設などのコミュニティインフラの整備を行うとしている(図4-1)。また、足立区、UR都市機構、地域住民が花畑団地周辺地区まちづくり計画を策定し、花畑五丁目地区の地区計画では、既存の公共住宅ストックや公共住宅の建替による創出用地を活用し、ファミリー層に対応した新たな住宅供給、多様な世代の生活を支える商業施設と子育て・教育・高齢者サービス施設を整備し、生活中心地と、緑のネットワークで結ばれた防災性の高い市街地の形成を目標としている(図4-2)。

これらの計画は、生活関連施設の集積による生活中心地の形成を標榜しているものの、整備方針はUR団地の敷地内に留まり、周辺地域の住環境向上に具体的な将来像を提示できていない可能性は否めない。

4.3 ネットワーク再編の検討

UR団地のみならず、周辺の都営住宅や地域を巻き込んだネットワーク再編の可能性を検討する。花畑地域にかかる計画と、団地の周囲との関係や団地利用への意識にみる花畑団地の実態から、都営住宅団地と周辺市街地の形成過程(図4-3)を踏まえ、市街地更新を検討した際の整備方策イメージと連携したネットワーク再編による地域マネジメントを提案する(図4-4)。

1) 生活道路の連結による地域軸の形成 UR花畑団地には東西に貫く生活道路が通り、団地中心の商業施設や周辺施設への主な動線となっている。地区計画でも、重要な生活道路として道路の拡幅や緑化の推進を図るものとしている。一方、都営住宅団地では、水路や街路であった地域構造が現在の生活道路として残されてきた。これらの生活道路を地域資源ととらえ、地域の骨格として活用することが有効だと考える。それぞれの生活道路として完結させるのではなく、連結させることを想定した沿道環境の整備方針を立て、地域の軸として形成できる。

2) 交通ネットワークの再編 軸を形成する際、主要幹線道路と幹線道路の分岐が地域を分断している可能性がある。一部、幹線道路の分岐・接続を変更し、分断を解消することが考えられる。また、東西の軸と南北の幹線道路とのネットワークを形成することで、地域を循環する交通ネットワークを構築できる。

3) 団地と民間宅地の一体的な整備 団地は既存の公共賃貸住宅の建替えによる創出用地の活用が求められている。創出用地には、各種施設を整備するだけでなく、民間宅地との換地を含めた一体的な整備が望ましい。特に都営住宅団地周辺には民間宅地が入り込んでいるため、団地単体の部分的な整備に留まらない、地域としての整備が効果的なネットワーク再編のために重要である。

4) ネットワークによる拠点の接続 都市マスタープラ

ンでは、UR団地において商業施設や生活支援施設が創出用地に整備され、主要な地域拠点に位置づけられている。都営住宅の西部には、清掃工場の熱エネルギーを利用したスポーツ・レクリエーション拠点がある。ネットワーク再編に際し新たな都市構造として、スポーツ・レクリエーション拠点を環境に配慮した「環境拠点」、大学を中心とした「教育文化拠点」、生活支援施設が集積した「地域拠点」とし、地域軸のネットワークに接続することで、ひとつの団地整備に留まらない地域の再編を行うことが考えられる。また、大学や公園、団地内のオープンスペースをネットワークに配置することで、緑のネットワークで結ばれた防災性の高い地域の軸を形成できる。

4.4 団地再編の可能性

市街地に吞み込まれながらも分断された一団の土地であり、地域資源ともなっている団地を基盤としたネットワーク再編のあり方を検討してきた。花畑地域では、UR団地に形成される拠点が、周辺の都営住宅団地によって残された地域の骨格を利用し、周辺の地域資源とのネットワークを構築する可能性を検討できた。今回の検討は団地再整備に際して、団地が地域に融解することが、地域の良好な住環境にむけた将来像の形成に有効な視点であることを提示している。

5. 地域福祉拠点配置の検討

団地の福祉機能強化は、周辺地域に対しての継続居住支援や地域生活環境の質の向上に資すると期待されている。団地は居住者がまとまって住んでいることで効率的にサービス提供をしやすい、サービスの安定的供給が可能となることで、比較的余裕を持って周辺地域にもサービス提供を行えるという特徴がある。団地の福祉拠点化にあたり、機能としての福祉を充実させることは非常に重要なテーマであるが、それをより効果的に利用するため敷地ごとの現況のニーズや課題を整理し、地域福祉拠点の適切・効率的な配置を検討する。

5.1 調査概要

ワークショップ形式によるインタビュー調査によって居住者の率直な意見を把握した。各団地の形状による通行量の差や、地域的特性を踏まえ、住棟の大半が5階建の板状住宅である花畑団地と、南北に住棟が建ち、東西の住棟間が広くとられた大島六丁目団地に調査を行う。これにより、特性の異なる団地の福祉拠点性を分析する。団地内外の住民がいずれも抵抗感なく参加できるよう配慮した。インタビュー内容は主に交通、周辺施設、周辺

1) 調査方法 会場はいずれも団地近くの地域公共施設内会議室とし、環境、イベント、住棟・住戸、居住意向の6項目について質問し、1日の中で1時間ごと3回に分けて実施し、少人数で話しやすい雰囲気とした。

2) 参加者属性(表5-1) 2018年1月に行った花畑団地、

大島団地の周辺住民へのアンケートでインタビュー調査の了承がある団地内・外 81 名に依頼し、21 名(花畑 11 名・大島 10 名)から参加の了承を得た。また、団地自治会の協力を得て花畑団地周辺の祭りに参加し、参加者募集のチラシ配布と説明で同意を得た 13 名も対象者とした。調査の主旨を、団地の継続居住とのための住宅改修や福祉サービス等による支援と説明しており、参加者のほとんど(合計 30 名)は居住歴 30 年以上の高齢者であったが、50 代以下の参加者も 4 名含まれる。

5.2 インタビュー調査にみる団地内施設利用と拠点性

1) 施設に関して(表 5-2) 頻繁に利用する施設に関して、大島団地では団地から徒歩約 1 分に立地する江東病院(4 件)が挙げられ、特定の商業施設は挙げられなかった。花畑団地は団地中心部に現在地域包括センターがあるが、それを認識している(有効回答を得た)7 名は「よく利用する(1 名)」、「どういものか知らない/利用したことがない(4 名)」と回答した。そして、団地中心部に立地する複合商業施設を利用するといった意見が多く、「そこに行けば誰かしらに会えるから行く」という方も存在した。また、図書館と住区センターなどの公共施設を利用するとの回答も多く、花畑団地では特定施設の拠点性の高さが伺えた。また、(現状に加えて)欲しい施設があるかとの問いには、大島団地では 2 名を除いて特に欲しい施設はないと回答したのに対し、花畑団地では飲食店、総合病院、大型の商業施設、その他に関しての項目ではほぼ同数の回答が得られた(表 5-2)。

2) 交通に関して 普段の移動時の交通手段について、大島団地は電車とバスに回答が偏った。一方、花畑団地では項目に挙げた交通方法全てで一定の回答が得られた(表 5-2)。大島団地と比べ、公共交通機関の利用が少なく、自宅からの交通手段の選択肢が多いことが分かる。交通についての意見として、大島団地は花畑団地に比べ交通機関を高く評価する回答が多い。内訳をみると「シルバーパスを頻繁に利用」「大島駅に急行が止まるのが便利」「タイミングが合えばバスを利用」などがある(表 5-3)。団地から大島駅が徒歩 1 分であることや、大島駅周辺にバス乗り場が多いこと、行先が全 6 か所と充実していることが高い評価につながったと考えられる。

3) 道への抵抗感と動線 3.2 のアンケート調査の結果より団地内通路の通り抜け頻度に、大島団地と花畑団地で異なる傾向がみられた。そこで、本調査では通り抜け動線としての道への抵抗感があるかに着目した。

大島団地では、団地内外全員が特に抵抗は感じないと回答した(内 1 名は団地外住民)。また、通ることを避けているか問う質問に対しては、大通りを避けると回答した方は 1 名のみであった。また、住棟 1 階ピロティと住棟間の通路を通る時の選択は全員が目的地への経路としてより近いと思う道を通ると回答した。

表 5-1 回答者属性

		年齢	性別	団地内・外	家族構成	居住歴	階数	利用している交通方法	
大島	5月22日	①	70代	女性	内	独居	49年	3階	電車・バス
		②	70代	男性	内	夫婦	10年	14階	電車・バス
		③	70代	男性	内	夫婦	40年	3階	電車・バス・自転車
		④	70代	女性	内	独居	9年	3階	電車・バス
		⑤	70代	女性	内	独居	48年	12階	電車・バス
	5月30日	⑥	70代	女性	外	独居	17年	17階	電車・バス
		⑦	70代	女性	内	夫婦	10年	3階	電車・バス
		⑧	80代	男性	内	独居	20年	4階	電車・バス
		⑨	70代	女性	内	独居	46年	8階	電車・バス
		⑩	30代	男性	内	独居	5年	2階	電車・自転車
花畑	5月23日	⑪	50代	男性	外	両親+1人	42年	3階	自転車
		⑫	70代	男性	外	夫婦	16年	4階	電車・バス
		⑬	70代	女性	外	夫婦	16年	4階	電車・バス
		⑭	80代	男性	内	夫婦	56年	3階	車・自転車
		⑮	80代	男性	内	夫婦	50年	3階	自転車
		⑯	70代	女性	内	夫婦	56年	4階	車
	5月29日	⑰	80代	男性	内	独居	50年	2階	車
		⑱	60代	女性	内	独居	30年	4階	電車・バス・自転車
		⑲	80代	男性	内	夫婦	56年	1階	電車・バス
		⑳	70代	女性	内	夫婦	45年	1階	車
大島	8月4日	㉑	30代	男性	内	独居	4年	1階	バス
		㉒	80代	男性	外	夫婦	50年	3階	不明
		㉓	80代	男性	内	夫婦	6年	3階	不明
		㉔	80代	女性	内	独居	53年	4階	不明
		㉕	70代	男性	内	夫婦	13年	4階	不明
	8月10日	㉖	70代	女性	外	夫婦	33年	8階	車・バス・自転車
		㉗	80代	女性	内	独居	45年	2階	電車・バス・自転車
		㉘	30代	男性	外	4人	不明	不明	自転車
		㉙	80代	女性	外	独居	53年	不明	車
		㉚	70代	女性	外	独居	33年	不明	車・バス・自転車
花畑		㉛	80代	女性	外	4人	33年	3階	バス
		㉜	80代	女性	外	夫婦	35年	3階	自転車
		㉝	60代	女性	内	夫婦	37年	1階	車・自転車
		㉞	60代	女性	外	5人	5年	2階	自転車

表5-2 頻繁に利用している施設に関して

質問内容	団地No	インタビュー回答	周辺に欲しい施設
頻繁に利用している施設はありますか	大島	① 江東病院を利用しているが大満足	飲食店 総合商業 病院施設 なし その他
		② 江東病院をよく利用している	
		③ 江東病院、ダイエー、団地内のスーパー	
		④ 江東病院をよく利用している	
		⑤ 買い物はベルクスをよく利用する	
	花畑	⑥ 商品によってはマツモトキヨシ、BIG-A やセイムズなども利用する	大島 0 0 1 5 1 花畑 2 2 2 2 3 (A)
		⑦ ベルクスやマツモトキヨシ、花畑図書館	
		⑧ ベルクスやマツモトキヨシ、花畑図書館	
		⑨ ベルクスや住区センター、駅前の病院	
		⑩ ベルクスや住区センターや近隣のプール	
普段の移動方法(複数回答可)	大島	⑪ ベルクスは便利で、盛り上がりしている	大島 2 0 1 0 9 花畑 1 2 7 5 9 (A)
		⑫ 家に一番近いBIG-Aを利用している	
		⑬ 自転車を利用してベルクスに行く	
		⑭ 近隣にあるためベルクスが非常に便利	
		⑮ ベルクスをよく利用している	
	花畑	⑯ 大島駅に急行が止まるので非常に便利である	大島 2 0 1 0 9 花畑 1 2 7 5 9 (A)
		⑰ シルバーパスを利用している	
		⑱ 目的地まではバスと電車で一番安い経路を利用する	
		⑲ シルバーパスが非常に便利	
		⑳ シルバーパスを利用している	

表5-3 周辺の交通についての意見

質問内容	団地No	インタビュー回答
交通に関する意見はありますか	大島	① ○★ 大島駅に急行が止まることにとても魅力を感じている。 △○ シルバーパスを利用しており非常に便利である ★ たまたまい時間バスが来たためインタビュー会場へバスに乗ってきた
		② △○ シルバーパスを利用しており非常に便利である
		③ ○ 交通の便は非常に良いと感じる △○ シルバーパスが便利なので利用している ★ 大通りは混みあうため信号がない道を自転車と通っている
		④ △★ シルバーパスを持っているためバスのタイミングが合えばバスを利用することもある
		⑤ ○★ 大島駅に急行が止まるので非常に便利である △ シルバーパスを利用している
		⑥ ★ 目的地まではバスと電車で一番安い経路を利用する
		⑦ ○ シルバーパスが非常に便利
		⑧ ○★ 大島駅に急行が止まることを非常に魅力に感じている
		⑨ △○ 交通に関しては非常に便利だと思う
		⑩ ○ シルバーパスは頻繁に利用している
花畑	花畑	⑪ ○ 大島駅は非常に便利である △○ シルバーパスは頻繁に利用している
		⑫ ○ シルバーパスは頻繁に利用している
		⑬ ○★ 大島駅に急行が止まることを非常に魅力に感じている
		⑭ △○ 交通に関しては非常に便利だと思う
		⑯ ○ シルバーパスは頻繁に利用している
		⑰ ○ 大島駅は非常に便利である
		⑱ △○ シルバーパスは頻繁に利用している
		⑲ ○★ 大島駅に急行が止まることを非常に魅力に感じている
		⑳ △○ 交通に関しては非常に便利だと思う
		㉑ ○ シルバーパスは頻繁に利用している

花畑団地では、団地外住民が団地内の大通りの通行への抵抗はないが、大通りから中に入った団地住棟間の道の通行には抵抗があるという回答が多かった。また、団地内住民でも自分が居住する住棟以外の住棟付近の道の通行には抵抗があると回答した方が4名いた。また、普段通る道について、団地内住民は団地内の道をショートカット・ルートとして利用せず、いったん大通りに出る動きが多い。これは、観察調査の結果とも一致する。

5.3 まとめ

大島団地ではバスや駅などの公共交通機関が整っており交通や利便性への評価、近隣施設への満足度が高い。団地内の中庭・広場は様々な役割を担っており、周辺の商業施設などと相まって地域住民も抵抗なく使える通り抜け経路となっており、団地自体の拠点性が高い。敷地形状と住棟配置特性から、特に南北方向の通り抜けが起りやすいが、東西にも通り抜けがあり、団地の住棟自体を改修した福祉拠点の設置などにより、公共交通機関が整った特性を生かし拠点性をより発揮しやすいと考えられる。団地外であっても通り抜け動線との連携が期待でき、特に隣接して既存の総合病院と連携しやすいよう複合・併設して設けることも有効と考えられる。想定利用対象は団地内外住民が主となるが、特急電車停車駅である大島駅からの距離に鑑みて、移動可能者に限っては広域で密度の薄い非地縁型利用圏域も想定される。

花畑団地では、特に拠点性の高い複合商業施設が団地中央に存在し、回答者のうち1名以外は普段よく利用していると回答した。公共交通機関に対しての評価が低い状況に鑑みると、団地敷地内での利用しやすい位置を選択する必要がある、すでに地域住民の生活行動の中で拠点性を有している複合商業施設との併設・隣接が有効だと考えられる(図5-1)。また、団地中心部に位置する地域包括センターへは、道路距離約100mと近距離に今回提案する複合商業施設が存在するため連携が取りやすく、すでに多く利用されている商業施設との併設により、多くの商業施設利用者に拠点施設が周知されることもメリ

ットとなる。想定利用対象は、団地内外住民に加え、複合商業施設を利用する近隣居住者を想定できる。花畑団地の敷地は東西に長く、中心部には北側の川向こう地域への橋梁を含む南北の道路があり周辺地域からのアクセスにも不利がない。団地敷地内に福祉拠点を設け、かつ動線空間を歩行者視点でのショートカット・ルートとなり、かつ住棟との適度な距離感をもてる歩道を整備することで、現在は普段の利用に抵抗があると感じられている団地内の道にも通り抜けを誘発し、団地内外がつながりやすくなるのではないかと考える。

また、大島のような集約型配置は、人口密度の高さから団地自体の拠点性が高くなる。それにより、周辺の商業施設や交通が整備されやすくなるという効果を得やすいと考えられる。一方、基盤状に分散配置された花畑は、団地群の密度が低く集約性に欠けるため団地自体の拠点性は比較的低いと考えられ、生活に必要不可欠である商業施設に拠点性を譲る形になっていると考えられる。

6. まとめ

以上、本稿では「団地」と周辺地域との動線的、心理的分断を融和する方向での道路ネットワークや利用施設配置計画について検討した。

結果として、団地内住民は団地外の住民の団地内道路利用については、商店や1階部分のピロティなどそこを通る必然性や、生活空間とのある程度の距離感があるなどの場合には特段の心理的抵抗なく受け入れていることを把握した。一方、並行配置される板状住宅では生活の向きが規定され心理的領域性が発揮される影響もあり、歩道としての利用が環境デザインとして推奨されていない車道メインの団地内の住棟間道路は心理的抵抗感があった。これらの抵抗感と実際の通り抜け利用の実態は一致しており、後者では団地内大通りには人気があるが団地内道路には人気がなく閑散としていた。一般に、地域住民の抵抗感がないのであれば、地域内の人の行き交いは、賑わいの形成や見守り・防犯の観点からも望ましい。

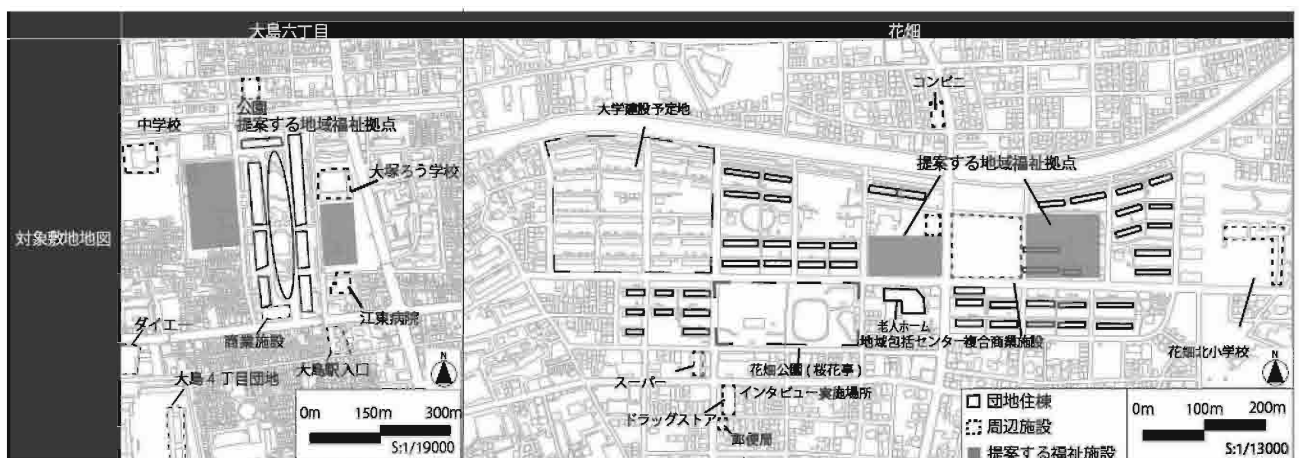
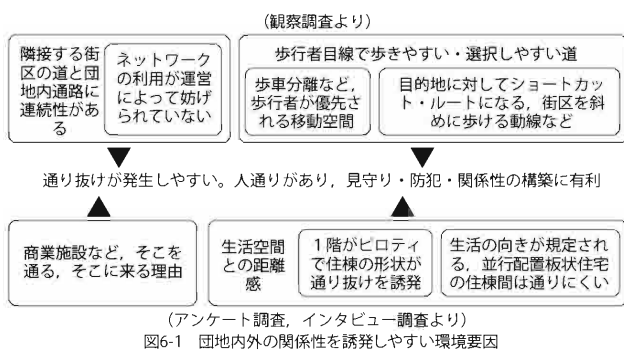


図5-1 福祉拠点配置計画図

この観点からも、団地内外の動線をつなぐこと、また団地内の道路を歩行者目線で整えることが重要である。

また、道路を含む団地内施設を団地外居住者・他の住棟の居住者の利用に抵抗感があると回答した団地住民は、団地の継続居住意向が低いことは特徴的傾向であった。団地内の共有施設を他者との共有空間としてとらえない心性と、団地への継続居住意向の低さが関連するのであれば、団地内共有空間の「共有性」を高めることは、翻って団地への愛着形成につながる可能性を示唆するとも理解できる。さらに、URや都営など、それぞれ供給主体が異なる団地はそれぞれのルールや理念によって整備・再整備されているが、周辺地域との関係や、隣接する団地間の統合的な視点を導入することで、より地域の核としての位置づけを期待できるよう環境改善ができる可能性についても検討・提示した(図6-1)。

なお残る課題として、公共財としての団地の再整備における住民参加による保全や住民ごとのカスタマイズ性への否定的見解とのすりあわせなどがあると考える。



<注>

- 1) そもそも「団地」とは、“一団の土地利用”の意味を持つ土地利用の一形態だが、現在では一般的に“[一様の／類似した形態をもつ]集合住宅群またはその立地エリア”の意味で用いられる。戦後高度経済成長期の一定の住宅／環境品質・コストの住宅の大量供給手法として、この「(住宅)団地」は国内に多数作られた。団地供給開始当初に高評価された“文化的生活”の一般化以降は、景観的文脈をもちた地域に突如として大量・一様・安価に供給された初期の「団地」や「団地的なるもの」は、政策住宅としての供給の側面があったことなども背景に、周辺住民や建築・都市の視点からはときに揶揄や蔑視の対象とされることもあった。
- 2) 現在の都市部では、団地開発当時に“一団の土地利用”が可能であった田畑や山林を切り開いてつくられた「団地」に人が住み、人口増とともに地域に人・モノ・経済の流れができ、購買施設や医療施設等の生活関連施設の誘致や、周辺の市街地形成が誘発されたケースがしばしば見られる。
- 3) 城東地区の足立区、葛飾区では75%以上、板橋区では67%が田畑であった。江戸川区では工場跡地(4%)があり、江

東区は60%が空地(埋立地)で残りは建物利用地であった。北区では大規模土地利用である軍用地転用が17%あった。

<参考文献>

- 1) 佐藤栄治，吉川徹，山田あすか：地形による負荷と年齢による身体能力の変化を勘案した歩行換算距離の検討：地形条件と高齢化を勘案した地域施設配置モデル その1，日本建築学会計画系論文集(610)，133-139，2006-12-30
- 2) 佐藤栄治，吉川徹，山田あすか：歩行換算距離を用いた施設配置と住み替えによる地域生活継続可能性の検討：地形条件と高齢化を勘案した地域施設配置モデル その2，日本建築学会計画系論文集 73(625)，611-618，2008-03-30
- 3) 谷口新，仙田満，天野克也，梅干野 晃：計画集合住宅他のこどものあそび場年間利用と住区空間におけるあそび利用分布の特性，日本建築学会計画系論文集(538)，69-76，2000-12-30
- 4) 近藤樹理，山田あすか，松本真澄，上野淳：多摩ニュータウンにおけるこどもの屋外活動に関する研究，日本建築学会計画系論文集 73(628)，1251-1258，2008-06-30
- 5) 前畑薫，山田あすか：計画集合住宅地の住棟配置とこどもの遊び様態に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第79巻，第698号，pp.855-864，2014.04
- 6) 【実践例】UR賃貸住宅，三郷団地，<http://www.ur-net.go.jp/akiya/saitama/50_1561.html>
- 7) 松岡洋子：エイジング・イン・プレイス（地域居住）と高齢者住宅－日本とデンマークの実証的比較研究，新評論，2011.07
- 8) 水村容子：スウェーデン「住み続ける」社会のデザイン，彰国社，2013.12
- 9) 延藤安弘：これからの集合住宅づくり，晶文社，1995.04
- 10) 【実践例】UR都市機構：団地再生事業，<<http://www.ur-net.go.jp/rebuild/>>，参照2016.11.15
- 11) 福本哲二，山田あすか，松本真澄，上野淳：多摩ニュータウン初期開発団地における住宅リフォームの実態，日本建築学会技術報告集，第20号，pp.227-232，2004.12
- 12) 江川知里，高田光雄，土井脩史：堀川団地の住戸改修実験におけるイベント参加者のDIY意識－市街地型の公的住宅団地の再生に関する研究その5・6，日本建築学会大会学術講演会，2014.09
- 13) 日本建築学会編：空き家・空きビルの福祉転用，学芸出版社，2012.07
- 14) 八角隆介，山田あすか，古賀誉章，横手義洋：団地改修・分散型サービス付き高齢者向け住宅の運営と利用者の生活実態についての事例的研究，地域施設計画研究シンポジウム，Vol.34，pp.103-108，2016.07

<研究協力者>

渡辺健太郎 東京電機大学未来科学部建築学科学生（当時）