

民間事業者への土地譲渡を伴う UR 団地再生事業における屋外空間の配置に関する研究

— 周辺地域との関係に着目して —

都市計画分野

佐田 彩

Abstract

近年の団地再生事業は、民間事業者に敷地の一部を譲渡し、施設等を導入しているケースが多くなっている。民間事業者に譲渡した敷地は、周辺地域の課題解決の契機になり得る一方で、団地ならではの屋外空間の良さを失ってしまう懸念がある。そこで、本研究では、民間事業者に譲渡した敷地を含めた団地敷地と周辺地域の関係からみた屋外空間の配置の特徴、それから導出できる要因を明らかにすることを目的とした。その結果、周辺地域、団地敷地ともに3分類し、その関係からみた対象団地10タイプの特徴、地域の動線となるような歩行者路を設けている団地、人を引き込むような設計になっている団地、周辺地域に溶け込ませるような設計になっている団地等、屋外空間の配置の特徴は7種類あること、その特徴から導出できる要因を示した。

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

住宅不足の時代に建設された大量の団地は、建物の老朽化、急激な少子高齢化、地域の中での団地の役割の変化等から近年、再生の時期を迎えている。

一方、団地は公的住宅であり、低建蔽率、低容積率で開発され、緑豊かなものが多く、敷地を誰もが利用可能という点が特徴的であり、時間とともに高密度化してきた周辺地域にとって、団地の屋外空間は貴重な資源である。

近年、都市再生機構(以下、UR)の団地再生事業は、建物を高容積化することにより発生する余剰敷地の一部を民間事業者に譲渡するケースが多くなっている。民間事業者に敷地を譲渡することにより、現代生活に対応した住環境を提供すると共に、時代のニーズに合った施設等を導入し、周辺地域を含む地域の総合的な住環境に寄与するまちづくりを実施している¹⁾。団地再生事業は、団地内だけではなく、周辺地域の課題解決の契機となりえ、周辺地域の状況を考慮し、必要な施設・空間を整備すること、団地と周辺地域との境界を無くし、団地を周辺地域に溶け込ませ融合していくような連携的住環境整備を目指すことが重要である²⁾。






しかし、団地内のみでの再生の視点に留まっている再生事業もある。また、民間事業者に譲渡した敷地(以下、民間譲渡敷地)は、地域の貴重な資源、誰もが利用可能等の団地の屋外空間の良さを失ってしまう懸念がある。再生事業を通して民間譲渡敷地、周辺地域と関係をもった計画を図ることが大切であると考える。

本研究では、民間事業者への土地譲渡を伴う UR 団地再生事業を対象に、再生事業の特徴を把握する。周辺地域、団地敷地の概要を把握した上で、指標を設定し、周辺地域と団地敷地を分類し、特徴を把握する。周辺地域

と団地敷地の関係からみた各タイプの屋外空間の配置の特徴、それから導出できる要因を明らかにすることを目的とする。

1-2. 用語の定義

本研究で用いる「団地敷地」、「UR 敷地」、「整備敷地」、「民間譲渡敷地」、「その他敷地」の定義を以下に示す(図 1-2.1)。

凡例	用語	定義
	団地敷地	再生前は敷地全体、再生後は「UR 敷地」、「民間譲渡敷地」、「その他敷地」の全敷地を指す。
	UR 敷地	UR が所有している敷地を指す。
	整備敷地	再生後の「UR 敷地」以外の敷地、つまり「民間譲渡敷地」と「その他敷地」の両敷地を指す。
	民間譲渡敷地	再生後の民間事業者に売却される敷地を指す。
	その他敷地	再生後に土地を賃貸している敷地、もしくは施設を賃貸している敷地を指す。

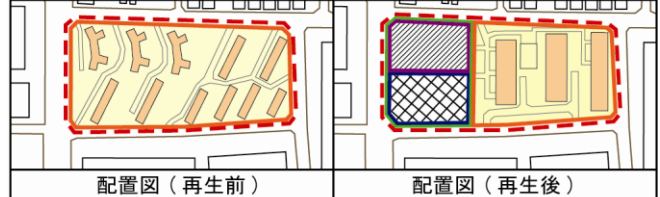


図 1-2.1 : 用語の定義

1-3. 研究の位置づけ

本研究に関連する研究は、数多くなされており、特に屋外空間を扱った研究では、団地と周辺地域との関係性に着目した研究^{2)、3)}、民間事業者への土地譲渡を伴う団地再生事業に着目した研究^{4)、5)}がある。団地の周辺地域に着目した研究、民間譲渡敷地に着目した研究はなされているが、周辺地域と民間譲渡敷地の両敷地に着目して屋外空間を扱っている研究は見られない。

本研究では今までの UR 敷地と周辺地域の 2 者間の関係性に民間譲渡敷地を加えた 3 者間の関係性に着目する。

1-4. 研究方法

団地再生事業の実績が多いURを対象とし、文献調査、ヒアリング調査により、団地再生事業の特徴を把握する。また、民間事業者への土地譲渡を伴うUR 西日本支社の団地再生事業(20 団地)を対象に、文献調査、現地調査により、周辺地域、団地敷地の概要を把握した上で、周辺地域、団地敷地の空間条件に関する指標を設定し、主成分分析を行う。主成分分析の結果をもとにクラスター分析(ユークリッド距離による階層的クラスター分析、Ward法)を行い、周辺地域、団地敷地を分類し、特徴を把握する。以上より、周辺地域と団地敷地の関係からみた屋外空間の配置の特徴、それから導出できる要因を明らかにする。

2. 近年のUR 団地再生事業の特徴

2-1. 本研究の調査対象

UR は管理団地を4つの基本的類型^(注1)に位置付けており、団地再生戸数が最も多い西日本支社を調査対象とする(表2-1.1)。

表2-1.1: UR 支社別基本的類型の管理戸数(戸)

支社名 (支社略)	基本的 類型	ストック 活用	団地再生	土地所有者等への 譲渡、返還等	用途転換	合計
東日本		151,938	27,018	9,074	1,983	190,013
千葉地域		62,899	26,972	816	0	90,687
神奈川地域		64,844	6,809	3,510	0	75,163
埼玉地域		58,606	21,933	2,519	0	83,058
中部		46,649	6,655	5,579	1,307	60,190
西日本		155,005	49,653	7,103	1,768	213,529
九州		36,839	8,218	3,564	2,686	51,307
合計		576,780	147,258	32,165	7,744	763,947

出典:「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針」引用により筆者作成

2-2. 近年のUR 団地再生事業の特徴

近年のUR 西日本支社の団地再生事業は、整備敷地を有しており、整備敷地を民間事業者へ譲渡するケースが多い。民間譲渡敷地は、戸建住宅、集合住宅、高齢者福祉施設等として活用されている(図2-2.1)。

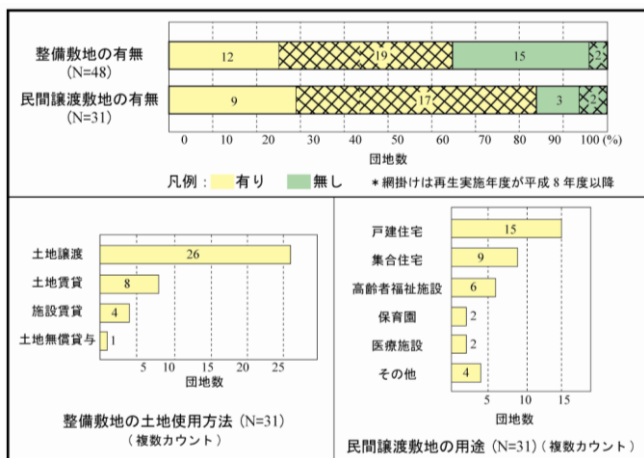


図2-2.1: UR 団地再生事業の特徴

2-3. 土地譲渡を伴う団地再生事業の流れ

新規に建設する賃貸住宅戸数は、戻り入居者^(注2)数を基本に決めており、その数によってUR 敷地の面積が決まる。団地再生事業は通常の場合、2 工区(先工区、後工区)

に分けて工事を行い、先工区には戻り入居者用の住宅を建設する。後工区に整備敷地が生じる場合、高齢者福祉施設、公営住宅等の公的利用の需要がないか公共団体と協議がなされ、その後、民間事業者へ土地が譲渡される。民間事業者へ土地を譲渡する場合は、譲渡する際の用途、条件を決定後、民間事業者に公募し、計画案を審査する。

2-4. 土地譲渡を伴う団地再生事業の課題^(注3)

事業収支を優先すると、空間への配慮が希薄になり、空間への規制を厳しくすると、土地の譲渡が困難になるという①事業性と規制のバランスと、②旧住民と新住民のコミュニティをどう作っていくかという大きく2つの課題がある。

3. 周辺地域の空間条件

3-1. 対象団地

UR 西日本支社の団地再生事業 48 団地のうち、民間事業者への土地譲渡を伴う団地再生事業を対象とする。ただし、民間譲渡敷地の譲渡先がひとつも確定していない5 団地(2011 年 12 月現在)、団地敷地の一部をストック再生実証試験の住宅として活用している特殊な例の1 団地を除き、20 団地を対象とする。

3-2. 周辺地域の範囲の設定

既往研究^{6), 7)}を参考に、団地敷地の重心から半径500m 圏域を本研究における周辺地域の範囲とする。

3-3. 主成分分析による周辺地域の特性

周辺地域の特徴を把握するため、周辺地域の空間条件に関する指標を変数として、主成分分析を行った結果(表3-3.1)、第二主成分までの累積寄与率は51.5(%)となり、第一主成分は、「都心までの近さ」、「最寄駅までの近さ」の値が正に高く寄与していることから、「アクセス性の軸」、第二主成分は、「施設少数型^(注4)」が正に高く寄与し、「施設充実型^(注4)」が負に高く寄与していることから、「周辺施設状況の軸」と解釈した。

3-4. 周辺地域の分類と特徴

クラスター分析を行い、周辺地域の分類を行った(表3-4.1)。クラスターIは、アクセス性が良いこと、施設数が少ないことが特徴であり、施設数が少ない分、再生に伴い、団地敷地に新しい施設を導入しているケースが多い。したがって、団地敷地内と周辺地域より外側が生活の中心になり、人によって生活圏に違いがあると考え、「生活圏分散型」とした。クラスターIIは、アクセス性が非常に良く他都市等へ行きやすいこと、施設が充実していることより、生活圏が広範囲に及ぶと考え、「生活圏広範型」とした。クラスターIIIは、アクセス性が良くないこと、施設が充実していることより、周辺地域が生活の中心になり、生活圏が集中する考え、「生活圏集中型」とした(図3-4.1)。

表3-3.1：主成分分析の変数と主成分負荷量(周辺地域)

変数		入力データ	第一主成分負荷量	第二主成分負荷量	
市街地状況	NT	該当「1」／非該当「0」	-0.783	0.014	
	団地	有り「1」／無し「0」	-0.579	0.206	
周辺施設	工業系施設		0.612	-0.023	
	i 施設少数型		0.521	0.596	
	ii 教育関連施設充実型	該当「1」／非該当「0」	-0.734	-0.016	
	iii 施設充実型		0.263	-0.812	
屋外空間	地形	起伏あり「1」／起伏なし「0」	-0.731	-0.066	
	街区状況	基盤目状「1」／その他「0」	0.441	0.593	
	道路状況	整っている「1」／入り組んでいる「0」	0.672	0.329	
	規模別公園数	小規模	実測値	0.327	0.556
		中規模		-0.741	0.224
大規模		0.175		0.200	
アクセス	都心までの近さ	算出値	0.642	-0.328	
	最寄駅までの近さ		0.679	-0.492	
固有値			4.943	2.271	
寄与率(%)			35.304	16.224	
累積寄与率(%)			35.034	51.528	

4. 団地敷地の空間条件

4-1. 主成分分析による団地敷地の特性

団地敷地の特徴を把握するため、団地敷地の空間条件に関する指標を変数として、主成分分析を行った結果(表4-1.1)、第二主成分までの累積寄与率は35.1(%)となり、第一主成分は、「UR敷地面積」、「民間譲渡敷地面積」の値が正に高く寄与していることから「再生規模の軸」、第二主成分は、「広場配置_民間譲渡敷地側」、「敷地割_囲み分割」が正に高く寄与し、「敷地割_2分割」が負に高く寄与していることから、「民間譲渡敷地との接点の軸」と解釈した。

4-2. 団地敷地の分類と特徴

クラスター分析を行い、団地敷地の分類を行った(表4-2.1)。クラスターAは、敷地規模が小規模なこと、UR敷地と民間譲渡敷地の間に道路が設けられておらず、敷地同士が非常に密着していることから「敷地密着型」とした。

表3-4.1：周辺地域のデンドログラムと概要

クラスター	デンドログラム	No.	団地名	市街地状況		周辺施設			屋外空間				アクセス			
				NT	団地	工業系施設	タイプI	タイプII	タイプIII	地形起伏	基盤目状	入り組んでいる	規模別公園数	小規模	中規模	大規模
I		1	出来島			●	●			●		3	0	0	★	17(6)
		4	十条			●	●			●		5	0	0	★	17(14)
		2	金岡	●		●	●			●		1	0	0	★	20(12)
		8	八尾			●	●					2	0	0	★	31(10)
		9	東舞子			●	●			●		2	0	0	★	29(11)
		13	明石			●	●					0	0	0	★	31(8)
		19	千里園			●	●					0	0	0	★	22(9)
		20	春日丘			●	●					1	0	0	★	20(7)
		3	旭ヶ丘			●	●			●		1	1	0	★	47(36)
		6	五月ヶ丘			●	●			●		3	1	1	★	37(19)
II		14	西武庫			●	●			●		2	0	2	★	34(20)
		17	浜甲子園S	●		●	●				0	1	1	★	28(14)	
		11	中百舌鳥			●	●				0	0	1	★	23(4)	
		12	紀寺			●	●			●		1	0	0	★	12(9)
III		16	藤井寺			●	●					0	0	0	★	26(13)
		5	香里M	●	●	●	●			●	2	3	0	★	50(27)	
		10	香里K	●	●	●	●			●	2	2	0	★	56(33)	
		7	中宮第二			●	●			●		0	0	0	★	40(17)
		15	東豊中			●	●			●		0	0	0	★	39(22)
18	緑丘	●		●	●			●		1	1	0	★	38(23)		

型名	クラスターI 「生活圏分散型」	クラスターII 「生活圏広範型」	クラスターIII 「生活圏集中型」
模式図	<p>【特徴】 アクセス性が良いこと、施設数が少ないこと、街区が基盤目状であること、小規模公園を複数有することが特徴である。</p>	<p>【特徴】 アクセス性が非常に良いこと、施設が充実していること、公園が少ないことが特徴である。</p>	<p>【特徴】 アクセス性があまり良くないこと、施設が充実していること、地形に起伏があること、道路が入り組んでいること、公園が豊富であること等が特徴である。</p>
典型例	<p>都心まで 31分 最寄駅まで 10分</p>	<p>都心まで 23分 最寄駅まで 4分</p>	<p>都心まで 56分 最寄駅まで 33分</p>
方位			
縮尺	1/20000		
凡例			

図3-4.1：各クラスターの特徴、模式図、典型例(周辺地域)

クラスターBは、敷地規模が中規模なこと、UR敷地と民間譲渡敷地の間に道路が設けられており、敷地同士が密着していないことから「敷地独立型」とした。クラスターCは、敷地規模が大規模なこと、UR敷地と民間譲渡敷地の間に道路が設けられている場所とない場所があることから「敷地大規模型」とした(図4-2.1)。

表4-1.1: 主成分分析の変数と主成分負荷量(団地敷地)

変数		入力データ	第一主成分負荷量	第二主成分負荷量		
団地敷地	規模	街区構成	該当「1」/非該当「0」	0.492	-0.335	
		面積	実測値	0.665	0.531	
		街区数		0.437	0.352	
	UR敷地	住棟配置	敷地活用率	算出値	-0.533	-0.318
			平行配置	該当「1」/非該当「0」	0.074	0.275
			囲み配置		-0.358	0.354
		一列配置	-0.237		-0.364	
		コの字配置	0.490		-0.416	
		その他	0.430	-0.094		
		広場配置	周辺地域側	該当数	-0.103	0.205
	民間譲渡敷地側		-0.114		0.715	
	UR敷地側		0.576		0.109	
	歩行者路		あり「1」/なし「0」	0.365	-0.285	
	境界率		算出値	-0.392	0.006	
民間譲渡敷地	規模	面積	実測値	0.877	-0.025	
		敷地譲渡率	算出値	0.173	-0.574	
	用途	集合住宅	該当「1」/非該当「0」	0.586	0.445	
		戸建住宅		0.396	0.276	
		高齢者福祉施設		0.161	-0.190	
		保育所		-0.194	0.306	
		医療施設		-0.285	-0.157	
		その他		0.441	-0.214	
UR敷地と民間譲渡敷地の関係	UR-民間 密着度		算出値	-0.680	0.167	
	道路あり		該当「1」/非該当「0」	0.761	-0.082	
	道路なし			-0.543	0.451	
	入口の有無		あり「1」/なし「0」	-0.036	0.367	
	敷地割	2分割	該当「1」/非該当「0」	-0.412	-0.534	
		複数分割		0.415	-0.107	
囲み分割		0.067		0.717		
固有値			6.587	3.598		
寄与率 (%)			22.713	12.409		
累積寄与率 (%)			22.713	35.121		

絶対値 0.5 以上 絶対値 0.3 以上 0.5 未満

表4-2.1: 団地敷地のデンドログラムと概要

クラスター	デンドログラム	No.	団地名	敷地面積		街区形成	住棟配置	UR敷地			民間譲渡敷地					UR敷地と民間譲渡敷地の関係					
				UR敷地面積 (ha)	民間譲渡敷地面積 (ha)			周辺地域側	民間譲渡敷地側	UR敷地側	境界率 (%)	用途					敷地割	UR-民間 密着度 (%)			
				敷地活用率 (%) / 敷地譲渡率 (%)	敷地活用率 (%) / 敷地譲渡率 (%)			敷地側	民間譲渡敷地側	歩行者路		集合住宅	戸建住宅	福祉施設	高齢者	保育所			医療施設	その他	道路あり
A	→	1	出来島	29.0/12.0	29.0/12.0	1	囲み配置	2	1	3	30.8	●	●	●	●	●	●	●	囲み分割	19.1	
		7	中宮第二	24.1/40.9	24.1/40.9	1	平行配置	2	2	0	59.1	●	●	●	●	●	●	●	2分割	31.9	
		19	千里園	32.8/62.6	34.0/18.0	1	囲み配置	0	0	1	74.5	●	●	●	●	●	●	●	囲み分割	19.6	
		4	十条	34.0/18.0	34.0/18.0	1	平行配置	0	0	1	62.7	●	●	●	●	●	●	●	2分割	10.5	
		8	八尾	35.7/52.9	35.7/52.9	1	平行配置	0	0	1	71.2	●	●	●	●	●	●	●	2分割	27.2	
		13	明石	22.9/61.7	22.9/61.7	1	一列配置	0	0	1	54.2	●	●	●	●	●	●	●	●	2分割	35.1
B		2	金岡	29.0/30.7	29.0/30.7	4	平行配置	5	0	4	28.5	●	●	●	●	●	●	●	2分割	0.0	
		18	緑丘	30.2/42.7	30.2/42.7	●	2	平行配置	0	0	1	80.0	●	●	●	●	●	●	●	2分割	2.2
		12	紀寺	31.2/43.3	31.2/43.3	1	平行配置	0	0	5	61.3	●	●	●	●	●	●	●	2分割	0.0	
		16	藤井寺	20.0/46.9	20.0/46.9	●	1	平行配置	0	1	1	59.3	●	●	●	●	●	●	●	複数分割	15.7
		9	東舞子	32.0/52.8	32.0/52.8	2	一列配置	0	0	3	63.3	●	●	●	●	●	●	●	●	2分割	0.0
		20	春日丘	31.2/69.2	31.2/69.2	●	1	平行配置	1	0	1	79.5	●	●	●	●	●	●	●	複数分割	11.7
		5	香里M	19.6/58.2	19.6/58.2	1	平行配置	0	0	3	32.2	●	●	●	●	●	●	●	●	複数分割	0.0
		11	中百舌鳥	18.3/53.4	18.3/53.4	●	1	平行配置	2	0	4	23.3	●	●	●	●	●	●	●	2分割	0.0
		14	西武庫	23.1/38.5	23.1/38.5	●	2	コの字配置 その他	0	0	4	36.0	●	●	●	●	●	●	●	複数分割	0.0
C		3	旭ヶ丘	20.6/22.9	20.6/22.9	6	平行配置	1	1	2	76.9	●	●	●	●	●	●	●	囲み分割	7.2	
		6	五月ヶ丘	31.7/41.6	31.7/41.6	8	平行配置	0	1	4	74.0	●	●	●	●	●	●	●	囲み分割	2.8	
		15	東豊中	20.0/47.4	20.0/47.4	●	2	平行配置	0	1	2	0.0	●	●	●	●	●	●	●	囲み分割	4.5
		10	香里K	21.3/51.4	21.3/51.4	5	平行配置	0	0	4	71.3	●	●	●	●	●	●	●	●	囲み分割	18.2

5. 各タイプの屋外空間の配置の特徴

5-1. 周辺地域と団地敷地の関係

周辺地域、団地敷地の第一主成分と第二主成分が軸の散布図を重ね合わせると、クラスターIの団地は、クラスターA、B、Cに分かれ、各々2種類(注5)ずつの計6タイプの関係、クラスターIIの団地は、全てクラスターBに属し、1タイプの関係、クラスターIIIの団地は、クラスターA、B、Cに分かれ、計3タイプの関係がある。以上より、周辺地域と団地敷地の関係からみると対象団地は10タイプに分類できる。

5-2. 各タイプの屋外空間の配置の特徴

各タイプの屋外空間の配置の特徴とその要因を表5-2.1に示す。[タイプI-②-A]は、UR敷地内を重視するような配置である「UR敷地重視型」、[タイプI-③-A]、[タイプI-③-B]は、UR敷地、民間譲渡敷地、周辺地域の空間のつながりは希薄であるが、機能で補完している「機能補完型」、[タイプI-④-B]は、広場はUR敷地内を重視するような配置だが、地域の動線となるような歩行者路を設けている「地域動線型」、[タイプI-①-C]、[タイプI-④-C]、[タイプIII-④-B]は、民間譲渡敷地をすべて住宅として活用しており、周辺地域に溶け込ませようとしている「なじませ型」、[タイプII-②-B]は、駅の方角側に広場等を設け開放的な設計であり、その逆側は閉鎖的な設計である「半開放型」、[タイプIII-②-A]は、UR敷地と民間譲渡敷地の境界に入口、周辺地域側の沿道、民間譲渡敷地側に広場を設け、つながりをもつような設計である「開放型」、[タイプIII-①-C]は、地域の動線となるような歩行者路を設ける、多様な施設を導入する等、様々な方法により団地敷地に人を引き込むような設計になっている「引き込み型」であることが明らかになった。

型名	クラスターA 「敷地密着型」		クラスターB 「敷地独立型」		クラスターC 「敷地大規模型」									
模式図	<p>【特徴】 敷地規模が小規模、街区数が1つ、UR敷地と民間譲渡敷地の間に道路がない、敷地割が2分割であることが特徴である。</p>		<p>【特徴】 敷地規模が中規模、UR敷地と民間譲渡敷地の間に道路を有する、再生前後で街区構成が変化していること等が特徴である。</p>		<p>【特徴】 敷地規模が大規模、街区数が複数、UR敷地と民間譲渡敷地の間に道路を有する部分と有さない部分の両方がある、敷地割が囲み分割であることが特徴である。</p>									
典型例	<p>UR敷地面積 0.96ha 民間譲渡敷地 0.27ha</p>		<p>UR敷地面積 4.16ha 民間譲渡敷地 1.90ha</p>		<p>UR敷地面積 6.80ha 民間譲渡敷地 6.40ha</p>									
方位	縮尺	凡例	UR敷地	民間譲渡敷地	その他敷地	住棟	集会施設	駐車場	車道	歩行者路	広場	緑地	その他	水面
▲	1/10000													

図 4-2.1 : 各クラスターの特徴、模式図、典型例(団地敷地)

6. 結論

周辺地域を「アクセス性の軸」、「周辺施設状況の軸」により、「生活圏分散型」、「生活圏広範型」、「生活圏集中型」に3分類し、団地敷地を「再生規模の軸」、「民間譲渡敷地との接点の軸」により、「敷地密着型」、「敷地独立型」、「敷地大規模型」に3分類した。

周辺地域と団地敷地の関係からみると、対象団地は10タイプに分類でき、屋外空間の配置の特徴は「UR敷地重視型」、「機能補完型」、「なじませ型」、「半開放型」、「地域動線型」、「引き込み型」、「開放型」の7種類あることが明らかになった。また、各々の特徴から、「UR敷地重視型」は団地敷地が小規模、もしくは隣接する街区に建物が少ないこと、「機能補完型」は、敷地割が2分割であること、「なじませ型」は団地敷地が大規模であり、周辺地域が低層戸建住宅地であること、「半開放型」は隣接する街区に戸建住宅があり、コミュニティに問題がある可能性があること、「地域動線型」は教育施設を多く有する

こと、「引き込み型」は団地敷地が大規模であり、周辺地域にUR住宅が多いこと、「開放型」は隣接する街区が非常に大きいこと、周辺地域に公園が少ないことが要因であることが明らかになった(図 6.1)

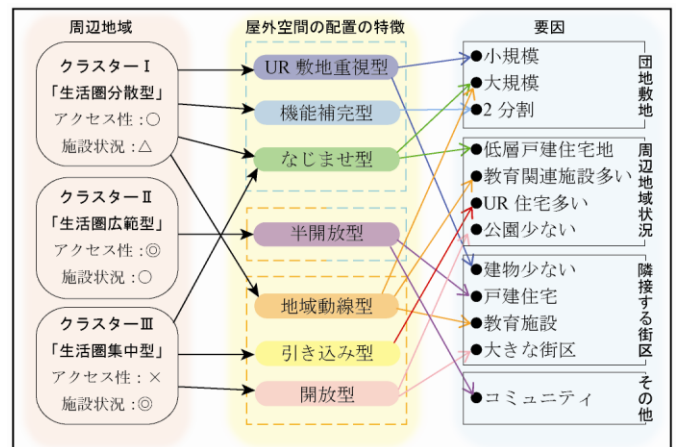


図 6.1 : 屋外空間の配置の特徴と要因

【補注】











- (注1) 「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」により、個別団地の基本的類型を位置づけており、社会・経済情勢や居住ニーズの変化等により、計画期間中であっても、適宜、見直しを行う。
- (注2) 団地居住者の中で、再生後も同じ団地に住み続ける人のこと。
- (注3) 2011年11月7日(月)にUR(西日本支社団地再生計画第2チーム主幹)へのヒアリング調査により把握した。
- (注4) 周辺施設は少数のサンプルに細分化してしまうため、主成分分析、クラスター分析により類型化したもの(「施設少数型」、「教育関連施設充実型」、「施設充実型」)を変数とした。
- (注5) 周辺地域と団地敷地のグラフを重ね合わせた際、座標間の長さや角度をもとにクラスター分析を行い、座標間の関係はクラスター①～④に分類できた。その結果をもとにクラスターⅠは各2種類ずつの計6タイプ、クラスターⅡは1タイプ、クラスターⅢは3タイプとした。

【参考文献】

1) 独立行政法人 都市再生機構 西日本支社(2007)「Life Communication」

- 2) 原田陽子(2009)「香里団地とその周辺地域における空間特性と団地周辺居住者の住環境評価と居住実態—団地とその周辺地域との関係性の再構築に関する研究—」(日本建築学会計画系論文集 pp.1,349-1,357)
- 3) 市川理紗ら(2009)「地域資源としてみた初期郊外団地の再生計画に関する研究」(日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.167-168)
- 4) 渋谷和司ら(2009)「民間への敷地分譲を伴う団地再生における景観形成方策のあり方に関する研究—景観ガイドラインに着目して—」(日本都市計画学会 都市計画論文集 No.44-3 pp.1-6)
- 5) 西村亮ら(2010)「団地建替え事業における民間分譲敷地の景観継承の評価に関する研究—桜堤団地を事例として—」(日本都市計画学会 都市計画論文集 No.45-3 pp.781-786)
- 6) 金晃漢ら(2011)「生活利便性からみた住宅団地の持続可能性—大分市における開発規模5ha以上の住宅団地を対象として—」(日本建築学会計画系論文集 第76巻 第633号 pp.939-946)
- 7) 海道清信ら(2001)「人口密度指標を用いた都市の生活環境評価に関する研究」(都市計画学会学術研究論文集 No.36 pp.421-426)
- 8) UR, 「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針について」
<http://www.ur-net.go.jp/stock/>, 2012年2月17日

表5-2.1：各タイプの屋外空間の配置の特徴

タイプ名 該当団地	屋外空間の配置の特徴（配置図と写真）	周辺地域の特徴	団地敷地の特徴
		導出できる要因	
I-②-A 01. 出来島 19. 千里園		アクセス性は良いが、周辺施設は少ない。河川、高架等が団地敷地に隣接している。	敷地規模は小規模。敷地割は閉み分割でUR敷地と民間譲渡敷地は非常に密着しているが、住棟は広場を囲むように配置しており、UR敷地内を重視するような設計となっている。
I-③-A 04. 十条 08. 八尾 13. 明石		周辺施設が少なく、工業系施設もしくは、高架等が隣接している。	敷地割は2分割でUR敷地と民間譲渡敷地の間に道はなく、敷地同士は非常に密着しているが、フェンス等で分断されており、空間でのつながりはない。広場はUR敷地の中央にひとつ配置されている。民間譲渡敷地には、高齢者福祉施設等の施設が導入されている。
I-③-B 02. 金岡 09. 東舞子 20. 春日丘		周辺施設が少なく、低層戸建住宅が多い熟成した既存住宅地が広がる。	UR敷地と民間譲渡敷地の間には道路が設けられており、南北、もしくは東西に分断され敷地同士の接点はない。民間譲渡敷地には高齢者福祉施設等の施設が導入されている。
I-④-B 14. 西武庫 17. 浜甲子園S		隣接する街区に小学校もしくは中学校を有する。また、公園、河川等、自然が多い。	再生前後で街区構成が変化している。住棟は広場を囲むようにして配置されている。地域の動線となるようなUR敷地内を通り抜ける歩行者路が設けられている。
I-①-C 03. 旭ヶ丘		周辺施設は少ないが、公園は充実している。起伏に富んだ地形であり、戸建住宅として活用されている民間譲渡敷地	敷地規模が大規模で、複数の大きな街区で構成されている。広場はUR敷地の中央等に配置され、UR敷地内を重視するような設計である。その他敷地には施設を誘致し、民間譲渡敷地はすべて住宅として活用されており、戸建住宅に関する賃を受賞している民間譲渡敷地があり、空間でのつながりを持つようとしている民間譲渡敷地もある。
I-④-C 06. 五月ヶ丘		周辺施設は少ないが、近隣公園、総合公園等、大小様々な公園が充実している。起伏に富んだ地形であり、戸建住宅の多い住宅地が広がる。	敷地規模が大規模で、複数の比較的小さい街区で構成されている。UR敷地のひとつの街区の中央に広場が配置されている。UR敷地と民間譲渡敷地は複雑に配置され、民間譲渡敷地はすべて住宅として活用されている。
II-②-B 11. 中百舌鳥 12. 紀寺 16. 藤井寺		アクセス性が良く、周辺施設は充実しているが、公園は乏しい。国道、府道等、広い道路が隣接している。	UR敷地の片側に駐車場、遊園に広場等を配置している。駅の角側メインの入口を設け、開放的な設計である一方で、遊園にはフェンス等を設け、閉鎖的な設計である。
III-②-A 07. 中宮第二		アクセス性はあまり良くない。周辺施設は非常に充実しているが、公園は乏しい。隣接する街区は、教育施設、UR住宅であり、国道、府道等、広い道路が隣接している。熟成した既存住宅地が広がる。	UR敷地と民間譲渡敷地の間に道路がなく、敷地同士が非常に密着している。UR敷地と民間譲渡敷地の境界には入口が設けられており、空間でのつながりがある。広場が周辺地域側の沿道、民間譲渡敷地側に配置されている。
III-④-B 05. 香里M 18. 緑丘		アクセス性はあまり良くないが、周辺施設は非常に充実している。ニュータウンの一部に位置している。起伏に富んだ地形であり、道路は入り組んでいる。戸建住宅が多い既存住宅地が広がる。	団地敷地の約半分の敷地が民間譲渡敷地となり、すべてが住宅として活用されている。誰もが利用可能な屋外空間を有する民間譲渡敷地があり、空間でのつながりを持つようとしている民間譲渡敷地もある。
III-①-C 10. 香里K 15. 東豊中		アクセス性はあまり良くないが、周辺施設は非常に充実している。UR住宅、戸建住宅が広がる住宅地である。	敷地規模は大規模で、UR敷地に地域の動線となるような歩行者路を設けたり、UR敷地の境界にフェンス等を設けず、開放的な設計である。街区を細分化することにより、UR敷地と民間譲渡敷地を複雑に配置している。民間譲渡敷地には多様な施設を導入している。様々な方法により、団地敷地に人を引き込むような設計である。

※ 空間でのつながりがない設計 空間でのつながりがある設計 民間譲渡敷地の特徴的な活用

討議等

◆討議： 鈴木先生

5章で扱っている各タイプは10タイプあるが、それはどうしてか。3章のクラスターI、II、IIIと、4章のクラスターA、B、Cをどのように掛け合わせているのか。

◆回答：3章の散布図と4章の散布図を重ね合わせて、2つの座標間の長さや角度を求め、それをクラスター分析することにより、10タイプに分類している。(図-1)

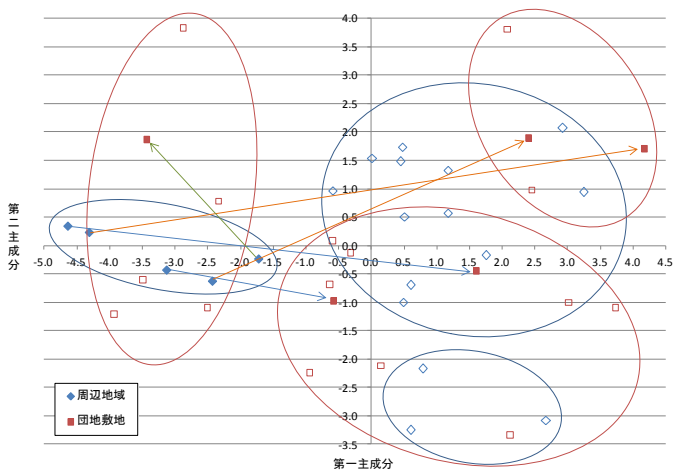


図-1：重ね合わせの例

◆討議： 横山先生

再生前より再生後の団地の屋外空間の方が良くなっているとは決して思えないが、あなたの考えはどうか。

◆回答：団地にもよるが、再生前はフェンス等を設けるなど周辺地域から孤立していた団地が、周辺地域とつながりという意識に変わり、地域の動線を団地敷地内に設けたり、フェンス等を設けないようにしたりと良くなっている団地もある。量だけみると再生前より良くなっている団地は少ないが、現代の周辺地域に合った屋外空間になっている団地はあり、そのような点に関しては良くなっていると考えます。

◆討議： 横山先生

3章の分析の指標に「アクセス性」があるが、その指標が団地の屋外空間にどのように関係するのか。

◆回答：駅が近いことにより、駅側に街角広場のような広場を設けたり、駅側に“団地の顔”として、入口が広い歩行者路を設けたりしている団地は実際にあり、それらの屋外空間の配置はアクセス性の良さが関係していると考えます。

◆討議： 徳尾野先生

土地賃貸等を扱わず、土地譲渡のみを扱っている理由は何か。

◆回答：団地再生事業の実績から土地譲渡が最も多いこと(図-2)、また、URの方針として、なるべく土地譲渡を実施し、資産を民間事業者に譲渡していくという考えであることから土地譲渡のみを扱っている。

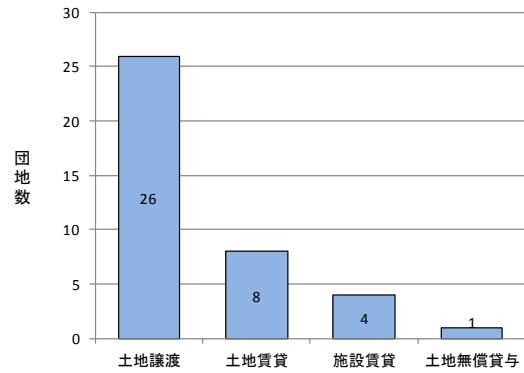


図-2：土地の使用状況(N=31) (複数カウント)