

# CITY in CITY

vol.27

2015

シティ・イン・シティ

2015

CITY in CITY volume 27  
進化する集住体



進化する集住体

information

## ■ホームページのご案内

当協会の活動内容、セミナー・研修会等のご案内を行っています。ご活用ください。  
ホームページアドレス <http://www.uraja.or.jp/>

## ■入会のご案内

当協会では、市街地の再開発等に携わる方々や住まいづくり・まちづくりに関心をもつ皆様に対し、市街地の再開発、住宅地区の環境整備、密集市街地の整備、マンションの再生等に関する様々な情報を提供するとともに、制度運用に関する相談・助言等を行っております。

当協会の趣旨に賛同される組織、団体の加入を歓迎いたします。会員には、機関誌「市街地再開発」(月刊)・広報誌「City in City」(年刊)の配布、各種研修会・セミナー等の会員割引、頒布図書・刊行物の会員割引の特典が有ります。

## ■編集後記

集住体(集合住宅)の概念は時とともに変化し、常にデザイン、機能性、コミュニティの形成等において時代を先取りした新しい提案がなされてきました。また建設後もそこに住む人々とともに進化し続けています。かつて先進的な取組みとして話題になった集住体について現在どのように住みこなされているか、また時代の変化にどう対応してきたのかを検証するとともに、新たな住まい方を提案する2つの最新事例も紹介します。今号の内容がこれからのお住まいやまちづくりを考えるうえで読者の皆様のご参考となれば幸いです。

発行に際しまして、取材その他でご協力いただきました皆様に、この場をお借りして御礼申し上げます。

(黒木研次、小島裕一、青木秀隆、福山高志、吉野忍)

CITY in CITY

シティ・イン・シティ vol.27

2015年3月25日発行

### 《発行》

公益社団法人全国市街地再開発協会  
URBAN RENEWAL  
ASSOCIATION OF JAPAN  
〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-19-10  
第6セントラルビル3階 TEL03-3591-2361 (代)

※本誌記事等の無断転用・転載は固くお断りいたします。



東雲キャナルコート(東京都江東区)4街区中庭にて

たかぎ えいいち  
**高木 栄一**  
株式会社タカギプランニングオフィス  
代表取締役

1987年、日本大学文理学部体育学科卒業。  
1987年、アルファーブランナー㈱入社。  
1997年、㈱タカギプランニングオフィス設立。  
デザイナーズマンションを中心に、建築家と協働で賃貸集合住宅の企画・募集・管理を行っている。

きのした ようこ  
**木下 庸子**  
設計組織ADH共同主宰  
工学院大学 建築学部  
建築デザイン学科 教授

1977年、スタンフォード大学卒業。  
1980年、ハーバード大学デザイン学部大学院修了。1981-1984年、内井昭蔵建築設計事務所勤務。1987年設計組織ADHを設立。2005-07年、UR都市機構都市デザインチーム チームリーダー。  
東雲キャナルコート中央ゾーン5街区の設計を担当。2012年日本建築学会賞(作品)を受賞。  
2014年、最新著作「いえ 団地 まち・公団住宅設計画史」を上梓した。

わたなべ まこと  
**渡辺 真理**  
設計組織ADH共同主宰  
法政大学 デザイン工学部  
建築学科 教授

1973年、京都大学工学部卒業。1977年、京都大学大学院修了。1979年、ハーバード大学デザイン学部大学院修了。1981年、磯崎新アトリエに勤務しロサンゼルス現代美術館、ブルックリン美術館などを担当。1987年、設計組織ADHを設立。  
東雲キャナルコート中央ゾーン5街区の設計を担当。2012年日本建築学会賞(作品)を受賞。

いせき かずろう  
**井関 和朗**  
株式会社URリンクージュ 都市・居住本部  
企画設計部長

1975年、早稲田大学理工学部建築学科卒業。日本住宅公団-都市再生機構に在職中に、東雲キャナルコート、ハートアイランド新田などの設計に関わる。  
2010年、「まち路地再生のデザイン」「環境貢献都市 東京のリ・デザイン」を、いずれも共著にて上梓。「まち路地再生のデザイン」は平成23年度都市住宅学会学会賞 著作賞受賞。

2003年、東京湾岸エリアに東雲キャナルコートCODANがデビューした。

それまでの集合住宅のイメージを大きく変えた大規模開発であり、  
その斬新なデザインとともに注目されることとなった。

あれから10年以上が経過し、地域にどのような影響を与えてきたのか、  
集合住宅に係る専門家の方々にお集まりいただき  
東雲キャナルコートを軸として、集住体の在り方に迫る。

# CITY in CITY

シティ・イン・シティ vol.27

## 進化する集住体

### contents

#### 座談会

3



#### 集住体のいま

木下庸子／渡辺真理／井関和朗／高木栄一

#### 事例ルポ

13

#### インデックス

14



#### ● CASE\_1

ネクサスワールド (福岡県福岡市)  
個性的なデザインと優れた住環境を守る取り組み

16



#### ● CASE\_2

もやい住宅Mポート (熊本県熊本市)  
今も息づくもやいの精神 居住者が集まり、つくり、管理

18



#### ● CASE\_3

大阪ガスNEXT21 (大阪府大阪市)  
100年居住可能な実験集合住宅 20年を経て第4フェーズへ

20



#### ● CASE\_4

真野ふれあい住宅・久二塚西ふれあい住宅 (兵庫県神戸市)  
下町のふれあい再生をめざした 神戸市コレクティブハウジング

#### Spot

22



#### シェア型企業寮一月島荘

(東京都中央区)  
会社や業種の垣根を越える企業寮 -交流によるグローバル人材の育成を目指して

24



#### 進化する民間賃貸住宅一青豆ハウス

(東京都練馬区)  
入居者が育っていく交流空間が地域コミュニティの舞台へ

#### Report

26

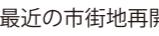


#### 海外視察レポート

「新」+「旧」で都市の魅力を高める  
アムステルダム/パリ/ナント/ウィーン

#### File

30



#### 最近の市街地再開発事業・優良建築物等整備事業

表紙写真：東雲キャナルコート・S字アヴェニュー (東京都江東区)

## 座談会

# ユニットから集住体へ 東雲10年を語る

■ 地域に開かれた集住体の波及効果を考察する。

## 東雲キャナルコートの中央ゾーンに込めた思い

**木下** 今回座談会のテーマは「集住体のいま」です。完成から10年を経過した東雲キャナルコートに3人の方にお集まりいただきました。

とかく建築は、作られるプロセスは建築家が語つてくださるのですが、その後についてフォローされなことがあります。集合住宅が完成してしばらく経ち、住まい手がどう住みこなしているか、あるいは外部空間、街並みがどう住まい手と関わりを持っているか。こういう形でお集まりいただき、お話を聞かせていただきたいと思います。

まず高木さんは前職のアルファープランナーの時代に、我々(木下氏)と渡辺氏がしばらく事務所を構えていたオルトビー(A-LFTO B・1997年完成<sup>(12)参考</sup>)に関わっておられたことがそもそものお出会いです。あそこも港区海岸という、あまりひと気のなかつたところにアルファープランナーがオルトビーをプロデュースされ、その後どんどん人口が移つて街並みも大きく変わったと思うんですね。その火付け役だった事務所におられた高木さんに、いろいろお話を伺いたいと思います。

井関さんはまさに東雲キャナルコートのまちづくり、住まいづくりに都市基盤整備公団(以下、都市公団)時代、2000年まで担当された方としてお話を伺いたいと思います。

東雲キャナルコートは、まちづくりの途中で都市公団が独立行政法人都市再生機構(2000年7月設立 以下UR)に移行する時期にあたりました。

とにかく建築は、作られるプロセスは建築家が語つてくださるのですが、その後についてフォローされなことがあります。集合住宅が完成してしばらく経ち、住まい手がどう住みこなしているか、あるいは外部空間、街並みがどう住まい手と関わりを持っているか。こういう形でお集まりいただき、お話を聞かせていただきたいと思います。

まず高木さんは前職のアルファープランナーの時代に、我々(木下氏)と渡辺氏がしばらく事務所を構えていたオルトビー(A-LFTO B・1997年完成<sup>(12)参考</sup>)に関わっておられたことがそもそものお出会いです。あそこも港区海岸という、あまりひと気のなかつたところにアルファープランナーがオルトビーをプロデュースされ、その後どんどん人口が移つて街並みも大きく変わったと思うんですね。その火付け役だった事務所におられた高木さんに、いろいろお話を伺いたいと思います。

井関さんはまさに東雲キャナルコートのまちづくり、住まいづくりに都市基盤整備公団(以下、都市公団)時代、2000年まで担当された方としてお話を伺いたいと思います。

東雲キャナルコートは、まちづくりの途中で都市公団が独立行政法人都市再生機構(2000年7月設立 以下UR)に移行する時期にあたりました。

とにかく建築は、作られるプロセスは建築家が語つてくださるのですが、その後についてフォローされなことがあります。集合住宅が完成してしばらく経ち、住まい手がどう住みこなしているか、あるいは外部空間、街並みがどう住まい手と関わりを持っているか。こういう形でお集まりいただき、お話を聞かせていただきたいと思います。

木下さんとは前職のアルファープランナーの時代に、我々(木下氏)と渡辺氏がしばらく事務所を構えていたオルトビー(A-LFTO B・1997年完成<sup>(12)参考</sup>)に関わっておられたことがそもそものお出会いです。あそこも港区海岸という、あまりひと気のなかつたところにアルファープランナーがオルトビーをプロデュースされ、その後どんどん人口が移つて街並みも大きく変わったと思うんですね。その火付け役だった事務所におられた高木さんに、いろいろお話を伺いたいと思います。

井関さんはまさに東雲キャナルコートのまちづくり、住まいづくりに都市基盤整備公団(以下、都市公団)時代、2000年まで担当された方としてお話を伺いたいと思います。

東雲キャナルコートは、まちづくりの途中で都市公団が独立行政法人都市再生機構(2000年7月設立 以下UR)に移行する時期にあたりました。

とにかく建築は、作られるプロセスは建築家が語つてくださるのですが、その後についてフォローされなことがあります。集合住宅が完成してしばらく経ち、住まい手がどう住みこなしているか、あるいは外部空間、街並みがどう住まい手と関わりを持っているか。こういう形でお集まりいただき、お話を聞かせていただきたいと思います。

木下さんは前職のアルファープランナーの時代に、我々(木下氏)と渡辺氏がしばらく事務所を構えていたオルトビー(A-LFTO B・1997年完成<sup>(12)参考</sup>)に関わっておられたことがそもそものお出会いです。あそこも港区海岸という、あまりひと気のなかつたところにアルファープランナーがオルトビーをプロデュースされ、その後どんどん人口が移つて街並みも大きく変わったと思うんですね。その火付け役だった事務所におられた高木さんに、いろいろお話を伺いたいと思います。

井関さんはまさに東雲キャナルコートのまちづくり、住まいづくりに都市基盤整備公団(以下、都市公団)時代、2000年まで担当された方としてお話を伺いたいと思います。

東雲キャナルコートは、まちづくりの途中で都市公団が独立行政法人都市再生機構(2000年7月設立 以下UR)に移行する時期にあたりました。

とにかく建築は、作られるプロセスは建築家が語つてくださるのですが、その後についてフォローされなことがあります。集合住宅が完成してしばらく経ち、住まい手がどう住みこなしているか、あるいは外部空間、街並みがどう住まい手と関わりを持っているか。こういう形でお集まりいただき、お話を聞かせていただきたいと思います。

木下さんは前職のアルファープランナーの時代に、我々(木下氏)と渡辺氏がしばらく事務所を構えていたオルトビー(A-LFTO B・1997年完成<sup>(12)参考</sup>)に関わっておられたことがそもそものお出会いです。あそこも港区海岸という、あまりひと気のなかつたところにアルファープランナーがオルトビーをプロデュースされ、その後どんどん人口が移つて街並みも大きく変わったと思うんですね。その火付け役だった事務所におられた高木さんに、いろいろお話を伺いたいと思います。

井関さんはまさに東雲キャナルコートのまちづくり、住まいづくりに都市基盤整備公団(以下、都市公団)時代、2000年まで担当された方としてお話を伺いたいと思います。

東雲キャナルコートは、まちづくりの途中で都市公団が独立行政法人都市再生機構(2000年7月設立 以下UR)に移行する時期にあたりました。

とにかく建築は、作られるプロセスは建築家が語つてくださるのですが、その後についてフォローされなことがあります。集合住宅が完成してしばらく経ち、住まい手がどう住みこなしているか、あるいは外部空間、街並みがどう住まい手と関わりを持っているか。こういう形でお集まりいただき、お話を聞かせていただきたいと思います。

木下さんは前職のアルファープランナーの時代に、我々(木下氏)と渡辺氏がしばらく事務所を構えていたオルトビー(A-LFTO B・1997年完成<sup>(12)参考</sup>)に関わっておられたことがそもそものお出会いです。あそこも港区海岸という、あまりひと気のなかつたところにアルファープランナーがオルトビーをプロデュースされ、その後どんどん人口が移つて街並みも大きく変わったと思うんですね。その火付け役だった事務所におられた高木さんに、いろいろお話を伺いたいと思います。

井関さんはまさに東雲キャナルコートのまちづくり、住まいづくりに都市基盤整備公団(以下、都市公団)時代、2000年まで担当された方としてお話を伺いたいと思います。

東雲キャナルコートは、まちづくりの途中で都市公団が独立行政法人都市再生機構(2000年7月設立 以下UR)に移行する時期にあたりました。

とにかく建築は、作られるプロセスは建築家が語つてくださるのですが、その後についてフォローされなことがあります。集合住宅が完成してしばらく経ち、住まい手がどう住みこなしているか、あるいは外部空間、街並みがどう住まい手と関わりを持っているか。こういう形でお集まりいただき、お話を聞かせていただきたいと思います。

木下氏



### 賃貸住宅での都市型コミュニティを形成

#### URリンクage 長澤

私たちが携わっているタウンマネジメント活動は、URから受託し、この街が供給した当初の輝きを失わないよう、街をブランド化

理顕さんを中心としたデザイン会議のメンバーと話し合いを続けました。その時代、スタディ模型を見ながら、大いに語り合いましたね。いくつかの施設計画、住宅計画だけではだめだ、新しいライフスタイルを提案するんだという意気込みで取組みました。

街の真ん中の骨牌に当るS字アヴェニュー(③⑥参考照)が非常に多目的で、今日も歩いていただきまし

たが、活性化しており、良かったなあと思うんですね。幅員を何メートルにするか、決断でしたね。エイッと10メートル、にしました。

それぞれの街区はほんとうに素晴らしいと思うのですが、その時代を象徴する空間が建築的にもランドスケープ的にもご提案いただけたのではないかと思っています。

サインや照明デザインも素晴らしいと思います。あとは販売戦略、イメージ。この辺から今日の話題になりますが立ち上げに際してシヤズをやらたり映画をやったり。当初はUR主導である種の販売戦略的な取組みだったので、そうしたプロモーションをタウンマネジメント活動として継続しており、10年経つていろいろな住民参加の活動が根付いてきましたと思っています。

東雲の企画当時はカタカナ職業といって先進的な

理顕さんを中心としたデザイン会議のメンバーと話し合いを続けました。その時代、スタディ模型を見ながら、大いに語り合いましたね。いくつかの施設計画、住宅計画だけではだめだ、新しいライフスタイルを提案するんだという意気込みで取組みました。

街の真ん中の骨牌に当るS字アヴェニュー(③⑥参考照)が非常に多目的で、今日も歩いていただきまして、お話を伺いたいと思います。

東雲キャナルコートは、まちづくりの途中で都市公団が独立行政法人都市再生機構(2000年7月設立 以下UR)に移行する時期にあたりました。

とにかく建築は、作られるプロセスは建築家が語つてくださるのですが、その後についてフォローされなことがあります。集合住宅が完成してしばらく経ち、住まい手がどう住みこなしているか、あるいは外部空間、街並みがどう住まい手と関わりを持っているか。こういう形でお集まりいただき、お話を聞かせていただきたいと思います。

⑤東雲デザイン会議

東雲デザイン会議	
デザイナードバイザー   山本理顕	
1街区   山本理顕	
2街区   伊東豊雄	
3街区   垣研吾	
4街区   山田正司	
5街区   渡辺真理・木下庸子・高橋寛・高橋昌子	
6街区   元倉眞琴・山本圭介・堀啓二	
ランドスケープ   長谷川浩己	
照明   近田玲子	
サイン   廣村正彰	

④まちなみ街区企画会議

まちなみ街区企画会議	
座長   三枝成彰	
委員   秋元康	
落合庸人	
坂村建	
西川りゆうじん	
廣瀬通孝	
増田宗昭	
宮城俊作	
山本理顕	
とりまとめコーディネーター   残間里江子	

③東雲キャナルコート配置図&lt;提供:株URリンクage&gt;



②東雲キャナルコート概要・位置図



①東雲キャナルコート全景&lt;撮影:佐々木一雄&gt;



ただきます。作るとぎと作った後の10年をトータル

で紹介してご意見をいただきたいと思います。

再開発にあたつての都市計画決定(用途地域の変更)は1999年。最終的に超高层住宅や公務員宿舎、合同庁舎ができたのが昨年(2013年)

です。元は三菱製鋼さんの工場跡地で、いわゆる湾岸部の工場地帯でした。そこにこういう都市計画の

街づくりを企画したといつうことです。

今日は特に、中央ゾーン(③参考照)と言われる6つの街区にフォーカスさせていただきます。中央ゾーンは1から6まであります。それぞれ街区ごとに6建築家グループにお願いしたのですが、5街区は、ちょうど

この制度の変わり目で「民間供給支援」という、民間にしているこういう東京都や国の考えに基づいて立て上げたリーディングプロジェクトです。当時、都市公団からURに移るなかでの都心居住のひとつの中上級となるよう、從来のやり方からひとつ突破しようとすることによって、建築家の皆さんやランドスケープのモチベーションとなるよう、街づくりを企画したた

め、都市公団から東京建物に事業者が替わりました。が、設計は引き続き渡辺さん、木下さん、高橋寛さんが、設計は引き続き渡辺さん、木下さん、高橋寛さんなど、この制度の変わり目で「民間供給支援」という、民間のデベロッパーさんにお願いする制度に合致したた

め、都市公団から東京建物に事業者が替わりました。が、設計は引き続き渡辺さん、木下さん、高橋寛さんなど、この制度の変わり目で「民間供給支援」という、民間のデベロッパーさんにお願いする制度に合致したた

め、都市公団から東京建物に事業者が替わりました。が、設計は引き続き渡辺さん、木下さん、高橋寛さんなど、この制度の変わり





井関 一体的になりましたね。

木下 言われなければ、事業者がURか東京建物か分からぬですね。

渡辺 我々は街区の設計者も、デベロッパーの方たちも、それを一番心配していました。5街区だけ別の存在になつたらと危惧していましたが、結果としては5街区も全体の部として成立してきていることが分かりました。

## バーチャルな「ミニユーティ」「シノノメスタイル」



高木氏

井関 私が今日一番紹介したかったのはタウンマネジメントです。作るときは作り手が夢中になつてイメージを描くのですが、その後は関わることがなくなることが多いんですね。ここの場合はタウンマネジメントというチャンスがあつたので、ずっと関わされました。

従来からの公団住宅の場合は自治会といふのがありました。最近の若い人は自治会に入らないでSNSで立ち上げた事務局をタウンマネジメントに繋いでいたら、シノノメスタイル<sup>(17)</sup>参照といふのは、販売の頃にユーティになつた。ほかの人から指摘いただいた気が付いたのですが、そこが昭和30年から40年代の団地自治会と決定的に違うところだと思います。

今まででは拠点があつて、本棚があつて机があつた。東雲はバーチャルな中で多くの人が会話して、お祭りやイベントの日に顔を合わせて。さつきの赤羽台が新旧住民だとのに対する、ここは周りの分譲住宅と中央の賃貸住宅と、ある意味違うところがあるわけですが、フリーマーケットが終わつて帰っていく姿を見ていると、分譲から大勢来ておられることが分かるんです。

S字アヴェニューで行われるお祭りは、賃貸住宅の

敷地ですが、新しくできた多様な所属の街の人がある、新しいときに顕在化するのだと思います。

木下 バーチャルなミニユーティというのが現代的で面白いですね。周りとの関係性はあるので、か、と呼びかけると、いろんなアイデアが集まるといふ動きは面白いですね。

井関 東雲では住んでおられる方のボテンシャルが高い、ということが顕在化している、といいますか、こういったときに顕在化するのだと思います。

木下 バーチャルなミニユーティというのが現代的で面白いですね。周りとの関係性はあるので、か、と呼びかけると、いろんなアイデアが集まるといふ動きは面白いですね。



⑯東雲キャナルコート1・2街区を繋ぐ2階のデッキ

## 賃貸コミュニティの運営は 住民か、管理者か

井関

タウンマネジメントは今後どうあるべきか。事務局を運営するには、たくさんではありませんが、やはりお金が必要になります。それをデベロッパーであるURがソフトウェア費用、つまり外壁修繕をするのと同じように必要なインフラだということを考えていく、という考え方があります。

そういうじやなくともう自立して町内会のようにみんながお金を出し合つて内部的な組織として運営すべきだ、という考え方と、ふたつあって、私どもとしても行き詰つてますよね。新しい仕組みに繋がるステップになるといいですね。

井関

東雲は作るプロセス、デザインのプロセスが先進的だったように、これから管理をすると、マネジメントするプロセスにおいても、ここがトップランナーになります。今までに、いろいろな集合住宅で管理組合活動も行き詰つてますよね。新しい仕組みに繋がるステップになるといいですね。

木下

井関さんが言われたように10年経つて住民の人たちも積極的に参加することでタウンマネジメントも成功している。これからの10年にどう繋げていくか。今までに、いろいろな集合住宅で管理組合活動も行き詰つてますよね。新しい仕組みに繋がるステップになるといいですね。

井関

井関さんが言われたように、これから管理をすると、マネジメントするプロセスにおいても、ここがトップランナーになります。今までに、いろいろな集合住宅で管理組合活動も行き詰つてますよね。新しい仕組みに繋がるステップになるといいですね。

## ランドスケープデザインが リノベーションに力を与える

井関

迷惑にならない範囲で、あまりお節介にならずに、インフラとしてあって、入りたいときはそこに応える、というくらいが丁度いいですね。

木下

井関さんは、昔の材質をわざと見せて、そこがポイントだと思っています。かつていいですね。

高木

一般的にはまだ根強いみたいです。年数というのは、そこを何とか逆転したいな、と昔から思つてきましたが、今回のリノベーションといふのは、昔の材質をわざと見せて、そこがポイントだと思つてみたら、あつていう間に埋まりましたね。今の若者は古い建物もうまくリノベーションすれば抵抗感なくすぐ入居してくれる。

木下

あれで自信がつきましたよ。団地もあるう手法をとると、質を上げて断熱を施して。団地にもまだ可能性があるなと。

渡辺

既存建物の改修は新築とは別の設計モードを要求しますが、記憶の継続という、新築では得がないメリットがあります。

木下

今ちょうどリノベーションの話が出たので、ひとつだけ。これもURの物件ですが、最近私がちょうど関わらせていただいたので話題提供の意味でご紹介します。

高木

保土ヶ谷駅前ハイツ<sup>(19)</sup>という保土ヶ谷駅から徒歩2分の交通の便が大変良い立地の団地です。昭和57年に完成した典型的な時代の集合住宅ですが、11階建てで2棟向かい合わせに建つて、その間が広場といふ歩行者通路のよう(緊急車両が進入できることが条件の)空間になつています。そこをリニューアルするということで、まずランドスケープとライティングだろう、建築のデザイン



⑮KGMコート:外観・内観(東京都目黒区) &lt;撮影:繁田 諭&gt;



⑯Shinonome CODAN



http://www.ur-net.go.jp/machi/shinonome/

渡辺 もはや自治会の時代ではなくなつた、というのが時代認識ではないでしょうか。原武史(はらたけし)さんが書いた団地が熱かった頃の本がありますね。

井関 ああ、滝山団地。「滝山コミュニーン一九七四」ですね。団地というのは戦後民主主義とよくリンクしていくて、やつと民主主義の社会が来た、民主主義といふは議論だ、という熱い時代があった。共同生活を体験し、共同生活の不便を解決するために自治会活動があつた。今はそういう「熱い時代」ではないので、当時のまま組み立てで人は集まつてこない。したがつてタウンマネジメントが必要だということだと思います。

木下 高木さんに伺いますが、高木さんがプロデュースされている集合住宅の中に、公共空間のある物件があるじゃないですか、それらは比較的うまくいっています。

高木 都市の住み良さには干渉されない良さがあるんですね。だから基本的には隣の人とあまり話さたくない人がほとんどです。でもちょっとした屋上緑化されたテラスとかそういうものをつくる

渡辺 もはや自治会の時代ではなくなつた、というのが時代認識ではないでしょうか。原武史(はらたけし)さんが書いた団地が熱かった頃の本がありますね。

井関 ああ、滝山団地。「滝山コミュニーン一九七四」ですね。

渡辺 その本の中の原武史さんの指摘なんですが、団地というのは戦後民主主義とよくリンクしていくて、やつと民主主義の社会が来た、民主主義といふは議論だ、という熱い時代があった。共同生活を体験し、共同生活の不便を解決するために自治会活動があつた。今はそういう「熱い時代」ではないので、当時のまま組み立てで人は集まつてこない。したがつてタウンマネジメントが必要だということだと思います。

木下 高木さんに伺いますが、高木さんがプロデュースされている集合住宅の中に、公共空間のある物件があるじゃないですか、それらは比較的うまくいっています。

高木 都市の住み良さには干渉されない良さがあるんですね。だから基本的には隣の人とあまり話さたくない人がほとんどです。でもちょっとした屋上緑化されたテラスとかそういうものをつくる

⑰保土ヶ谷駅前ハイツ(改修後) 広場・外観夕景(神奈川県横浜市) &lt;撮影:繁田 諭&gt;



## 進化する集住体

集住体はその時代の空気や住まいへの意識を反映して建設され、人々の住まい方の変遷とともに歩む。建設されてから長い時間を経た注目プロジェクトは今、どうなっているのか。およそ20年前の建設当時に話題を集めた国内4ヶ所を現地取材して、今日の姿を追ってみた。

SINCE  
1991CASE◆1  
ネクサスワールド

福岡県福岡市

個性的なデザインと  
優れた住環境を守る取組みSINCE  
1992CASE◆2  
もやい住宅Mポート

熊本県熊本市

今も息づくもやいの精神  
居住者が集まり、つくり、管理CASE◆3  
大阪ガス NEXT21

大阪府大阪市

100年居住可能な実験集合住宅  
20年を経て第4フェーズへSINCE  
1993SINCE  
1997CASE◆4  
真野ふれあい住宅：久二塚西ふれあい住宅

兵庫県神戸市

下町のふれあい再生をめざした  
神戸市コレクティブハウジング

Reportage

## ■座談会

というよりは、むしろ外部や光環境をグレードアップすべきだろと考えました。当初オンサイトの長谷川浩巳さんの意見を伺い、照明計画は稲葉裕さんにも提案してもらいました。元々この広場は有効に活用されていなかつたので、ここにもう少し人が集まって滞在できるようにならんにしよう、通路のような長い広場が2棟を繋ぐ生活の延長となるような広場にできないか、と思つたんですね。

最終的には、元からあった大きな3本のケヤキはそのまま残して床に白と黒の石を張つてストライプのゼブラバーチで仕上げました。その石の床の一部がせりあがつてベンチになつたり、あるゾーンが紫色、黄色、緑色の葉の植栽のプランターになつたり。リニューアルが終わつたら人が自然と滞在するようになって、建物の1階のテナントスペースには、カフェバーみたいなお店やおしゃれな美容院が新しくはいつて雰囲気が一新しました。落下防止もFRPルーバーに照明を仕込んで、夜景がきれになりました。

今たくさんある団地に、ストックをバリューアップして付加価値をつけていくとき、そこにデザインの介入は内部だけでなく、こういう外部環境であるランドスケープにおいても、重要ではないかと感じています。

**高木** 日本の建築は世界的に見ても最先端で評価されている人がたくさんいますが、ランドスケープが今ひとつ弱い。イサム・ノグチくらいですかね。

**井関** 今おっしゃったデザインの力ですが、いいデザインというのは性能そのもの、クオリティそのもの、もしくは付加価値ではなくて、付加される前の価値そのものだよ、と僕は思つたんですね。東雲の場合とくに言えますが、付加されるものでなく、元々ある価値そのものだと、デザインが。

構造・配置に優れたストックは  
バリューアップしやすい

そのまま残して床に白と黒の石を張つてストライプのゼブラバーチで仕上げました。その石の床の一部がせりあがつてベンチになつたり、あるゾーンが紫色、黄色、緑色の葉の植栽のプランターになつたり。リニューアルが終わつたら人が自然と滞在するようになって、建物の1階のテナントスペースには、カフェバーみたいなお店やおしゃれな美容院が新しくはいつて雰囲気が一新しました。落下防止もFRPルーバーに照明を仕込んで、夜景がきれになりました。

今たくさんある団地に、ストックをバリューアップして付加価値をつけていくとき、そこにデザインの介入は内部だけでなく、こういう外部環境であるランドスケープにおいても、重要ではないかと感じています。

**高木** 日本の建築は世界的に見ても最先端で評価されている人がたくさんいますが、ランドスケープが今ひとつ弱い。イサム・ノグチくらいですかね。

**井関** 今おっしゃったデザインの力ですが、いいデザインというのは性能そのもの、クオリティそのもの、もしくは付加価値ではなくて、付加される前の価値そのものだよ、と僕は思つたんですね。東雲の場合とくに言えますが、付加されるものでなく、元々ある価値そのものだと、デザインが。

今たくさんある団地に、ストックをバリューアップして付加価値をつけていくとき、そこにデザインの介入は内部だけでなく、こういう外部環境であるランドスケープにおいても、重要ではないかと感じています。

**高木** 日本の建築は世界的に見ても最先端で評価されている人がたくさんいますが、ランドスケープが今ひとつ弱い。イサム・ノグチくらいですかね。

**木下** 私は2005年から2007年までURに在籍したときに、景観と街並みのことをいろいろ考えましたけど、そのときに強く思ったのは、建物と建物の間のつまり地の部分のデザイン、さつき高木さんがランズスケープのデザインが日本はまだまだ、とおっしゃっていましたけど、その、地の部分をしっかりと造り込むことがポイントだとつくづく思つたんですよね。

**木下** 将来の改装に对しても、次の人には価値を残したまま繋いでいくだろう。こういう建物に関わらせてもらって、ちょっと思いました。

**木下** 私は2005年から2007年までURに在籍したときに、景観と街並みのことをいろいろ考えましたけど、そのときに強く思ったのは、建物と建物の間のつまり地の部分のデザイン、さつき高木さんがランズスケープのデザインが日本はまだまだ、とおっしゃっていましたけど、その、地の部分をしっかりと造り込むことがポイントだとつくづく思つたんですよね。

**木下** 将来の改装に对しても、次の人には価値を残したまま繋いでいくだろう。こういう建物に関わらせてもらって、ちょっと思いました。

**木下** 私は2005年から2007年までURに在籍したときに、景観と街並みのことをいろいろ考えましたけど、そのときに強く思ったのは、建物と建物の間のつまり地の部分のデザイン、さつき高木さんがランズスケープのデザインが日本はまだまだ、とおっしゃっていましたけど、その、地の部分をしっかりと造り込むことがポイントだとつくづく思つたんですよね。

**木下** 長く住む人と、リニューアルで新しく入ってくる人と、赤羽台がいい例です。昔からの人たちと新しい人がうまく共存しています。ああいう形で団地を活性化し、周囲を巻き込んで地域を再生していくのが、団地が果たせる役割だとうね。若い人たちが住みだすと、需要も変わってくると。

**木下** 長く住む人と、リニューアルで新しく入ってくる人と、赤羽台がいい例です。昔からの人たちと新しい人がうまく共存しています。ああいう形で団地を活性化し、周囲を巻き込んで地域を再生していくのが、団地が果たせる役割だとう気がします。

**高木** 赤羽台団地の場合、周りのかついいい建物(スターハウス⑩参照)が残っていて、その内装をリノベーションしたら僕はむしろそっちに住みたいですね。そのくらいレベルが高い、かっこいいなあと思います。

**木下** URが管理する昭和30年代、40年代の建物というのは、床のスラブ厚や天井高の問題など、改修するのが難しい課題は多くありますが、古いものをバリューアップして使うというのは、これから建築に求められる役割であり、多くのストックが存在する我が国の次なるチャレンジではないか、と思っています。

**木下** 長く住む人と、リニューアルで新しく入ってくる人と、赤羽台がいい例です。昔からの人たちと新しい人がうまく共存しています。ああいう形で団地を活性化し、周囲を巻き込んで地域を再生していくのが、団地が果たせる役割だとうね。若い人たちが住みだすと、需要も変わってくると。

**木下** 長く住む人と、リニューアルで新しく入ってくる人と、赤羽台がいい例です。昔からの人たちと新しい人がうまく共存しています。ああいう形で団地を活性化し、周囲を巻き込んで地域を再生していくのが、団地が果たせる役割だとう気がします。

**高木** 赤羽台団地の場合、周りのかついいい建物(スターハウス⑩参照)が残っていて、その内装をリノベーションしたら僕はむしろそっちに住みたいですね。そのくらいレベルが高い、かっこいいなあと思います。

**木下** URが管理する昭和30年代、40年代の建物というのは、床のスラブ厚や天井高の問題など、改修するのが難しい課題は多くありますが、古いものをバリューアップして使うというのは、これから建築に求められる役割であり、多くのストックが存在する我が国の次なるチャレンジではないか、と思っています。

それができる場合とできない場合がありますが、URの団地はまさに、地の部分の設計が結構しっかり練られていて、私の本『いえ 団地』(まち一公団住宅設計計画史)にも書いたとおり、配置計画が重視されており、配置計画こそ団地、街並み、まちづくりだと感じています。それがすなわち地の部分のデザイン。ここ東雲が成功しているのも、地の部分のデザインがしっかりと造り込んでいるからだと思います。

それでは今日はこの辺で終わりにしましょう。

ありがとうございました。



# 個性的なデザインと 優れた住環境を守る取組み

福岡市の香椎浜地区は博多湾を埋め立てて造られた新しい街である。その香椎浜に建築家磯崎新氏を「デザイナーとして日本欧の6人の建築家、オスカーアトウスケ(スペイン)、クリスチャン・ド・ポルサンバルック(フランス)、石山修武(日本)、マーク・マック(米国)、レム・コール・ハース(オランダ)、ステイーブン・ホール(米国)が集合住宅を競作したネクサスワールド(第1期)が完成したのは1991年。6人の建築家による個性的なデザインの住宅と豊かな街路空間は、当時、大いに注目を集めた。

## 個性的なデザインと優れた住環境を兼ね備えるネクサスワールド

6人の建築家が設計した建物はそれぞれ個性的であるが、高さを抑え、壁面線のセットバックが図られているため違和感は感じられない。歩道の他に敷地内にも並木が植えられ、合わせて二重となる並木も年月を経て大きく成長しており、快適な歩行空間となっている。各住棟とも必要に応じて外壁修繕等をしていることもあり、建物外観からは完成当初と大きく異なる点は感じられない。

第2期に予定されていた磯崎氏設計による2棟の超高層棟はバブル崩壊の影響により計画変更を余儀なくされ、現在では規模を縮小し、当初計画とは異なるマンションが建っている。

## 当初デザイン維持への努力

第1期エリアの南西に位置するステイーブン・ホール棟は南に向かって櫛状の外観が印象的である。28戸のうち5、6戸は建築関係者が住んでいるという。建築以外のデザイナーの方もいて改修においても当初デザインを維持することに理解が深く、改修に費用がかかったとしても原則元通りにすることとしている。

ステイーブン・ホール棟に当初から住むランドスケープアーキテクトの古家氏は「自分の資産を維持する」という面もあるが、社会資産を維持するという面もある。社会的に踊りすぎた感もあるが、当時でなければできなかつた建物である。何十年経ても住み続けられるまちにしていきたい。」と語った。

第1期エリア南東に位置するマーク・マック棟は黄色と赤の外壁が鮮やかである。マーク・マック棟にあって他の棟ではないもの、それはイナーラゲード。駐車場の屋上を利用したこの庭には住戸数と同じ数のプランターが設置されており、居住者が管理している。時折有志が集まり、花苗の買出しや植え付けを行い、景観の維持だけでなく、居住者相互のコミュニケーションにも役立っている。

マーク・マック棟に限ったことではないが、20年以上経過した今でも子供を結構見かけると言う。通常、分譲マンションは年月とともに

子供が成長し、巣立つて行くと子供の数が減り、高齢化が進む。賃貸の割合が一定程度あることも要因であろうが、居住者が入れ替わり若い世代が入っていること

が伺える。

マーク・マック棟も修繕に当たってはオリジナルの姿を維持する」としているが、エントランス階段の手摺や注意喚起看板等、年月の経過によって必要となつたものは付加している。ただし全体デザインを損なうことの無いように慎重にデザインされたものとしている。改修に際しての当初デザイン維持の考え方は他の棟にも共通している。

## 第1期各棟の横断組織として機能するネクサスワールド運営審議会

ネクサスワールドでは各建築家の建物ごとにそれぞれ管理組合が組織されているが、マンション販売元の福岡地所が販売する際に管理組合とは別にネクサスワールド全体のことを話し合う場としてネクサスワールド運営審議会という組織が作られている。

2002年にステイーブン・ホール棟の西に集合住宅の計画が持ち上がった際に運営審議会がデベロッパーとの窓口となり、街並み保全のため様々な要望を行った。1階部分に店舗

を配置する等の要望が実現しないなど完全に満足できるものではなかったが、街路側の緑地をセツバツとして壁面の連続性を保つようになされたり、建物のデザイン調整をするなど一定の成果を得ることができた。



今後は街路整備やストリートファニチャーや整備が必要となることが予想され、その際に運営審議会としての活動がまた必要となるだろう。

## ネクサスワールド マーク・マック棟

所在地	福岡県福岡市東区香椎浜4
主用途	共同住宅(28戸)
敷地面積	2,872.67m <sup>2</sup>
構造	RC造 地下1階、地上6階建
施設	マーク・マック
竣工	1991年4月
事業主	福岡地所株式会社



▲マーク・マック棟外観

## 6建築家の競作 ネクサスワールド第1期



▲オスカーアトウスケ棟外観



▲マーク・マック棟  
エントランス  
階段手摺



▲マーク・マック棟中庭 左に石山棟



▲クリスチャン・ド・ポルサンバルク棟外観



▲石山修武棟外観



▲レム・コールハース棟外観



## ネクサスワールド マーク・マック棟

所在地	福岡県福岡市東区香椎浜4
主用途	共同住宅(28戸)
敷地面積	3,023.00m <sup>2</sup>
構造	RC造 地下1階、地上6階建
施設	マーク・マック
竣工	1991年4月
事業主	安藤建設株式会社

# 今も息づくもやいの精神



Mポート外観▶

ベランダの木製手摺と居住者が育てる植物がやさしい雰囲気を醸し出している。また空に向かって突き出している不規則な三角の屋根が個性的である。



▲風の広場と手作りの郵便受け



▲線路の枕木を利用した大階段 イベント時は観客席に

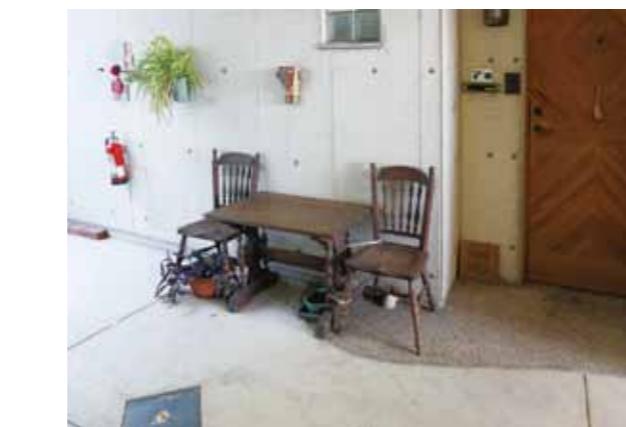


▲続きパレコニーと呼ばれる隔板のないパレコニー



▲手作りの建物名プレート

▲廊下に埋め込まれたプレート



▲共用廊下に置かれたテーブルと椅子

## 建設に向けて培われた もやいの精神は今も継続している

建設に当たって先行事例の視察や様々なイベント、理想の住宅について語り合うこと等により、居住者相互の理解とコミュニケーションを深めることができたことは竣工後にも生きている。管理は管理会社に委託せず自前で行っている。毎月1回全員の会議があり、必要なことはここで決める。これとは別に理事による理事会が毎月開催される。興味深いのは多数決ではなく全員合意で決めること。決めるのに時間がかかるたり、結果として決められないこともあります。これでうまいといっているようだ。敷地の掃除も月1回、強制ではないが原則全員で行っている。居住者の中に建設会社や設計事務所といった専門家がいてちょうどした修繕であれば手配してすぐにやってしまう。

M-ポートでは16世帯全員が顔見知りである。来訪者には住民が積極的に声をかけることで防犯性の向上にも役買っている。「第2もやい」を造ろうという動きはあるが、新たな仕組みや工夫が必要と感じている。コーポラティブハウスを実現させるには居住者を始めそれに関わる多くの人々のエネルギーを必要とするのである。

熊本市のシンボル熊本城から北北東に1・8キロ、坪井川の遊水池が眼前に広がる地にM-ポートは静かに佇んでいる。一般には「コーポラティブハウス」と呼ばれるこの住宅はこの地域では必要に応じてお互いに助け合うことを古くから「もやい」と呼んでいたことから「もやい住宅」とも呼ばれている。

## 風を通す・隙間をつくる。 セルフビルト・セルフメンテナンス

ここは津浦という地名にも残されている通り元々坪井川の船運が盛んだった場所であり、M-ポートという名前もそれにもなんだものである。遊水池越しに見ると、さながら水上に浮かぶ船のようである。

「もやい住宅の会」が設立されたのが1989年5月。それ以降、居住希望者が協調的精神のもと、専門家の助けを借りながら、仲間を集め、土地を探し、設計・建設にも関わることにより、1992年12月、近畿より西では初となる16戸のコーポラティブハウスが誕生した。

コンセプトの二つが「風を通す・隙間をつく

る」とこと。熊本特有の蒸し暑い気候に対応するため開口部を多く取り、共用廊下を通しての戸にそれぞれ個性的な名前が付いている。「シンプルハウス」と名付けられた戸はその名の通り間仕切りが少なく、開放的な間取りが印象的である。戸の大半は4階であるが、5階の二部がメゾネットとなつていて、このようにM-ポートでは居住者の希望を反映した自由な設計ができるというコーポラティブハウスの利点を活かし、戸が水平・垂直に入り組んだ設計となっている。各戸は個人の個性が反映されており、玄関扉の色・材質も様々である。

「城見亭」は名前の通り室内から熊本城天守閣が良く見える。城見亭では畠の部屋の

りの郵便受けがある。正面では居住者が自ら集めてきたという線路の枕木を利用した大階段が今もその役目を果たしている。20年に大規模改修を行った他、木製のバルコニー手摺は居住者の共同作業で既に3回くらい塗り直すなど、機能維持に努めている。2つのコンセプトである「セルフビルトとセルフメンテナンス」が良く表れている。風の広場の左手には「おはなし」と呼ばれる集会場があり、今も居住者及び地域の人々との交流に役買っている。

## 居住者の意向を反映した 個性的な住戸を実現

M-ポートの16戸のうち3戸のお宅を訪問し、話を伺うことができた。M-ポートでは全ての戸にそれぞれ個性的な名前が付いていて、「シンプルハウス」と名付けられた戸はその名の通り間仕切りが少なく、開放的な間取りが印象的である。戸の大半は4階であるが、5階の二部がメゾネットとなつていて、このようにM-ポートでは居住者の希望を反映した自由な設計ができるというコーポラティブハウスの利点を活かし、戸が水平・垂直に入り組んだ設計となっている。各戸は個人の個性が反映されており、玄関扉の色・材質も様々である。

実はM-ポートにはバルコニーを仕切る隔板が

無い。通常できないことが実現できるのも「もやい」ならでは。敷地形状に合わせて湾曲しているので隣戸から室内を見通すことはできないようになっており、プライバシーへの配慮がなされている。洗濯物を干す時にちょうどお隣と話をしたりすることもあると言い、通常のマンションとは違う居住者相互の距離感が感じられる。

実はM-ポートにはバルコニーを仕切る隔板が無い。通常できないことが実現できるのも「もやい」ならでは。敷地形状に合わせて湾曲しているので隣戸から室内を見通すことはできないようになっており、プライバシーへの配慮がなされている。洗濯物を干す時にちょうどお隣と話をしたりすることもあると言い、通常のマンションとは違う居住者相互の距離感が感じられる。



▲玄関扉



▲玄関扉



▲1階ピロティのイスとテーブル

# 100年を経て第4フェーズへ 100年居住可能な実験集合住宅

大阪ガス株式会社が実験集合住宅NEXT21を建設したのは1993年。近未来の都市型集合住宅における環境・エネルギー・暮らしなど、広範囲なテーマを長期間にわたつて検証していくための実験住宅だ。

実験棟といえば、建設会社や住宅メーカーなどが多く見られるが、ここNEXT21のユニークな点は、大阪ガスの社員とその家族が居住することによって実際の生活をモニタリングできる点であろう。実証実験は、5年をひとつのフェーズとし、それぞれのテーマに合わせてエネルギー・システムから平面プランの一部居住者までも入れ替える。建設から20年が経過した今、2020年頃までを視野に入れた第4フェーズが動き始めた。

## 人・自然・エネルギーとの関係性を深化させる居住実験

NEXT21は、3階から6階を居住用としているが、プレキャストコンクリート工法を採用し、外壁までもモジュール化している。また配管については縦シヤフトが2本だけで、各階の共用廊下の下が配管スペースとなつておらず、引き込み位置が自由にとれる。スケルトン・イン・フィル方式による設計自由度とあわせ、軸体階高も3600ミリを確保した。このため水廻りを含めた大幅なりューアルが可能であり、居住実験用のプラン策定に幅広い柔軟性を与えている。

NEXT21は、近未来の世帯構造に対応する住まいのカタチを模索するため、分譲マンションデベロッパーを対象に初めて「設計パートナー・コンペティション」を開催した。大阪ガス(株)リビング事業部の吉堅氏によれば「次世代の居住のあり方を考えるにあたり、遠い未来ではなく、リアル感のある2020年頃の設定」とし、今回の2住戸については、市場やお客様ニーズを熟知されている分譲マンションデベロッパーの方々のアイデアをいただき、「一緒に考えたために設計パートナーを募集するコンペティションを実施しました」とのことだ。同年夏に最優秀賞が決定し、翌年秋に「コン・住戸2戸」の発表会と公開見学会が開催された。1戸は「4G HOUSE(404住戸)」だ。

「2020年の家族の家」の課題に対し、少子高齢化や離婚率の増加などに伴って今後増えと思われる小規模世帯やひとり世帯が集まって、自立しながらも互いに助け合いながら暮らせる住まいというものの、ひとことで言うとシェアハウスのようだが、公開住戸を見ると、人と人とのつながりがより強く出ている。住まいの中央にキッチンと大きなテーブルがあり、これに面した居室は障子で仕切られ、ナードベッドを対象に初めて「設計パートナー・コンペティション」を開催した。大阪ガス(株)リビング事業部の吉堅氏によれば「次世代の居住のあり方を考えるにあたり、遠い未来ではなく、リアル感のある2020年頃の設定」とし、今回の2住戸については、市場やお客様ニーズを熟知されている分譲マンションデベロッパーの方々のアイデアをいただき、「一緒に考えたために設計パートナーを募集するコンペティションを実施しました」とのことだ。同年夏に最優秀賞が決定し、翌年秋に「コン・住戸2戸」の発表会と公開見学会が開催された。

暮らせる住まい」というもの。ひとことで言うとシェアハウスのようだが、公開住戸を見ると、人と人とのつながりがより強く出ている。住まいの中央にキッチンと大きなテーブルがあり、これに面した居室は障子で仕切られ、ナードベッドを対象に初めて「設計パートナー・コンペティション」を開催した。大阪ガス(株)リビング事業部の吉堅氏によれば「次世代の居住のあり方を考えるにあたり、遠い未来ではなく、リアル感のある2020年頃の設定」とし、今回の2住戸については、市場やお客様ニーズを熟知されている分譲マンションデベロッパーの方々のアイデアをいただき、「一緒に考えたために設計パートナーを募集するコンペティションを実施しました」とのことだ。同年夏に最優秀賞が決定し、翌年秋に「コン・住戸2戸」の発表会と公開見学会が開催された。

暮らせる住まい」というもの。ひとことで言うとシェアハウスのようだが、公開住戸を見ると、人と人とのつながりがより強く出ている。住まいの中央にキッチンと大きなテーブルがあり、これに面した居室は障子で仕切られ、ナードベッドを対象に初めて「設計パートナー・コンペティション」を開催した。大阪ガス(株)リビング事業部の吉堅氏によれば「次世代の居住のあり方を考えるにあたり、遠い未来ではなく、リアル感のある2020年頃の設定」とし、今回の2住戸については、市場やお客様ニーズを熟知されている分譲マンションデベロッパーの方々のアイデアをいただき、「一緒に考えたために設計パートナーを募集するコンペティションを実施しました」とのことだ。同年夏に最優秀賞が決定し、翌年秋に「コン・住戸2戸」の発表会と公開見学会が開催された。

## 地域に情報発信する交流室

### 地域情報などを掲載した壁新聞を発行



所在地／大阪府大阪市天王寺区清水町  
主用途／共同住宅(全18戸)  
敷地面積／1,542.92m<sup>2</sup>  
構造・規模／杭・基礎：直接基礎(マットスラブ)/B1～2階：鉄骨  
鉄筋コンクリート造/3～6階：プレキャストコンクリート+鉄筋コンクリート複合工法

所在地／大阪府大阪市天王寺区清水町  
主用途／共同住宅(全18戸)  
敷地面積／1,542.92m<sup>2</sup>  
構造・規模／杭・基礎：直接基礎(マットスラブ)/B1～2階：鉄骨  
鉄筋コンクリート造/3～6階：プレキャストコンクリート+鉄筋コンクリート複合工法

エネルギー・システム実験には主に電気と熱を供給する「コージェネレーションシステム」(以下「コージェネ」)を採用。これまで開発品のモニターやエネルギー削減の可能性に取り組んでいる。20年前、第1フェーズでリン酸形燃料電池+太陽電池+蓄電池を連携したシステムを採用した。日本で初めて集合住宅に燃料電池システムを導入した先駆けだ。

住まい方の実験については、100年居住可能な住宅として、家族構成やライフスタイルの変化に応じた可変性をどこまで実現できるかを探っている。建設以来、外壁の移動や住戸分割を含むリフォーム実験、可変インフィル変更実験、改修プロジェクトなど、多くの実証実験を重ねてきた。

また、環境共生住宅として大規模な建物の緑化を始めたところ、第1フェーズ終了時には、多くの野鳥の飛来が確認された。1・6キロ離れた大阪城公園や天王寺公園と野鳥の往来があるが、手入れは居住者自らが行う。居住者が積極的に住環境の整備に参加することにより、「コミュニティ」を育てる目的もある。

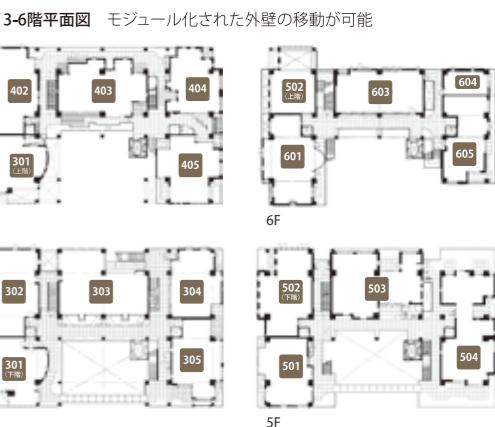
居住者は大阪ガスの社員とその家族だが、ひとつつのフェーズが終了すると次のフェーズに向けてリフォームするため、5年ごとに住まいした部屋からは共用廊下側に入りできる広縁のような空間があり、路地空間のような、近所とのつながりを意識したプランだ。もう1戸が「プラスワンの家(501住戸)」。集合住宅では1世帯向けの新しいプランとなる。玄関からまっすぐ延びる土間空間と格子戸が世帯を柔らかくセパレートするプランで、玄関の奥、土間空間の突き当たりにそれぞれの世帯への出入り口がある。住戸内にさらに世帯を分ける共用廊下があるイメージだ。格子戸を開放すると、ひとつの大空間になる。プラスワンルーム(0・5世帯向け)にもミニキッチンや浴室・トイレが付いており、例えば子ども、老親、親族が住む、職場としての活用など、プラスワンルームは変幻自在だ。

すでに第1から第3フェーズが終了し、2014年現在、第4フェーズに入ったところだ。エネルギー・システムを入れ替えており、エネルギーを集合住宅の特性に合わせて効果的に活用した省エネルギーの更なる追求と東日本大震災で顕在化したエネルギー供給の課題(自立節電・ピークカット)に対応する実験を展開。各戸に「コージェネ」である家庭用燃料電池(エネファームType S)を設置し、住戸間で電気と熱を融通したり、太陽光・太陽熱など再生可能エネルギーと組み合わせたシステムが新たに稼動。スマートマシンションを視野に置いた次世代エネルギー・システムの実証実験がスタートしている。

また全戸に独自開発のHEMS(Home Energy Management System)を導入した。各家庭に配布したタブレット端末で常時、エネルギー消費量を把握できる。1戸には、壁掛けディスプレーやテーブルディスプレーを活用した独自開発のアプリケーションを実装した。「こうした「見える化」ソフトの機能実験も同時に進行する。

このほか第4フェーズでは「人と人とのつながりを創出」というテーマを設けているが、家族モデルの変化を先取りするプラン設定、住戸を共用部に開く中間領域の居住実験などをスタートさせた。

中間領域の居住実験プランのなかでも、二つのが「しなやかな家」と銘打った戸境の変化が可能な住まいだ。定年退職した夫婦モデルの妻が暮らす家を想定し、自家で料理教室を開催できる大型キッチンと食事室を設け、玄関とは別に、生徒が出入りできる入口を設けた。4階だがまるで路面のカーテンヤーストのようだ。集合住宅で料理教室を開催できる大型キッチンと食事室を設け、玄関とは別に、生徒が出入りできる。



▲「しなやかな家」403住戸

「U.CORO」を開設し、NEXT21と地域を結ぶ活動をした。第4フェーズでは、壁新聞「上町台地 今昔タイムズ」を発行している。大阪ガス職員による手作り。地域の歴史や文化を掘り下げる内容がなかなかの力作だ。

100年居住可能とは、100年の変化に対応できるかにかかる。今後もNEXT21でのリアルな居住実験と情報発信に期待したい。

第3フェーズの期間、上町台地にちなんだテーマでディスプレーを行うコミュニケーションラボが開設。地域に情報を発信する交流室として、壁新聞を発行。NEXT21の1階、エントランスホールの先に交流室がある。NEXT21の模型が置かれ、構造や建築材、過去の実験の取り組み、エネルギー・システムの展示など、これまでのNEXT21の意義と実験内容を紹介する場所になつていている。

このほか第4フェーズでは「人と人とのつながりを創出」というテーマを設けているが、家族モデルの変化を先取りするプラン設定、住戸を共用部に開く中間領域の居住実験などをスタートさせた。

中間領域の居住実験プランのなかでも、二つのが「しなやかな家」と銘打った戸境の変化が可能な住まいだ。定年退職した夫婦モデルの妻が暮らす家を想定し、自家で料理教室を開催できる大型キッチンと食事室を設け、玄関とは別に、生徒が出入りできる。

# 下町のふれあい再生をめざした 神戸市コレクティブハウジング

神戸市が市営住宅としてコレクティブハウジングを建設したのは阪神淡路大震災から2年を経過した頃だった。震災後、仮設住宅で暮らす人のなかに単身高齢者が多かつたことや、孤立化が問題として浮かび上がってきたことから、仮設住宅で形成されたコミュニティを維持、さらには震災前に地域で見られた下町の人情とつながりを再生する恒久住宅として建設された。

## 災害復興市営住宅として誕生したコレクティブハウジング

神戸市が1997年に建設した災害公営住宅「真野ふれあい住宅」はコレクティブハウジングを導入した市営住宅だ。そもそもコレクティブハウジングとは、スウェーデンなど北欧で発展したもので、各戸でのプライバシーを確保しながら、住人が集まって利用するキッチンや食堂、談話室などを設けた協同居住型集合住宅をいう。いつしょに暮らす楽しさや助け合いなどを目的にしており、協同スペースの維持管理や運営についても、町内会のように住人が主体となる。ちなみに協同とは、集団で力を合わせて物事を成すことをいうが、コレクティブハウジングとはまさに、住人が協力して何かを行える場を備え、ともに暮らす楽しさや安心感を得られる住宅である。

「真野ふれあい住宅」は3階建だが、1階に「久二塚西ふれあい住宅」と名づけ、高齢者が安心して暮らせる住宅としている。この間を「路地広場」として整備した。協同スペースは、幅もゆったりとさせて通り抜けができるようになり、下町の路地的な空間の再生を目標とした。各住宅のベランダは隔板などを設けないで連続させ、幅もゆったりとさせて通り抜けができるようになり、下町の路地的な空間の再生を目標とした。各住宅の玄関扉も一般的な鉄扉ではなく、格子状のサッシにして、下町の風情に配慮している。エレベーター前には数人で集まれるような三角形に張り出す空間を設け、世間話などができるようにした。

神戸市ではコレクティブハウジングを導入した市営住宅を「ふれあい住宅」と名づけ、高齢者が安心して暮らせる住宅としている。「久二塚西ふれあい住宅」に次いで「久二塚西ふれあい住宅」が建設された。こちらは新長田駅の南に位置し、住宅市街地総合整備事業と市街地再開発事業の合併施行にともなう従前居住者用賃貸住宅（受皿住宅）として1998年に建設されたものである。つまり、震災前にここ長田地区に住んでいた人たちがまとまって入居し、顔見知りどうしのコミュニティ復活をめざした。

5階建と7階建の2棟からなり、棟と棟との間を「路地広場」として整備した。協同スペースの出入口が共同利用になっており、それだけの住宅のアプローチが路地イメージで設計されている。できるだけ震災前の町の姿を再現しようとする試みだ。

また敷地内に一般の市営住宅「久二塚西住宅」が翌年建設された。こちらも従前居住者用賃貸住宅（受皿住宅）だ。協同スペースはないが、集会所のほか、駐車場に面しており、1階は店舗だ。



▲メインエントランス  
▲各戸の玄関  
下町の風情を意識した格子戸のデザイン

▲真野ふれあい住宅

ベースは7階建の2階（1階は駐車場、駐輪場）に設けられており、入口は「路地広場」に面して独立しているため、日常の生活活動線とは重ならない。協同スペースの名称は「楽笑室」。いかにも和氣あいあいと楽しそうな命名だ。「楽笑室」には食堂、キッチン、談話室、和室等があり、総面積は約193m<sup>2</sup>となっている。屋外空間である「路地広場」との一体感もある。5階建の棟は市道に面しており、1階は店舗だ。

「久二塚西ふれあい住宅」が翌年建設された。こちらも従前居住者用賃貸住宅（受皿住宅）だ。協同スペースはないが、集会所のほか、駐車場の出入口が共同利用になっており、それだけの住宅のアプローチが路地イメージで設計されている。できるだけ震災前の町の姿を再現しようとする試みだ。

▲各戸の玄関  
下町の風情を意識した格子戸のデザイン

▲真野ふれあい住宅

建設から20年を経過し、「久二塚西ふれあい住宅」の現状がどうなっているのか、自治会長の平氏と副自治会長兼会計を担当する仲田氏にお話を伺った。自治会の役員に就任して5～6年とのことだが、兩人とも長田地区出身ではないという。建設直後の顔見知りだった住人の多くは高齢化等によって入れ替わり、住人の多い高齢化等によって入れ替わり、生じる、と悩みはつきない。

いまの「ふれあい住宅」の重心は、協同から高齢者の見守りに移っているように見える。高齢者世帯がふえ、訪問しても会えないことが多いという。引きこもりがちで没交渉になつていることが大きな問題だそうだ。単身高齢者の孤立化防止へと、自治会の活動内容も変わってきた。「市の委託を受けた友愛グループが見回っていますが、5人しかいないので、とても回りきません。わたしたち自治会の役員や、隣の久二塚西住宅の人も協力して、訪問活動をしています。」

高齢者が多く暮らす協同居住型賃貸住宅で、住人みずからが管理運営するには限界がある。建設から20年を経た今、広々と充実した協同スペースを活用するために、次の一手を打つ段階に移っているのかもしれない。

昔からこの地区に住む人はほとんどなくなつた。当初65歳以上、という入居条件があつたことだ。平氏によれば「ここができた頃は住人も元気で、協同室にみんなが集まつて食事をつくつて食べたり、季節ごとにいろいろな集まりがあつたと聞いていますが、いまでは参加者も少なくなった」と聞いていますが、いまでは参加者も少なくなつました。それでもこの伝統を守り

## 阪神淡路大震災から 20年 神戸市の復興と 再開発事業のいま

1995年1月17日に発生した阪神淡路大震災から2015年で20年を数える。とくに火災の被害が大きかった神戸市長田区は、震災後、大正筋商店街一帯で神戸市主導による震災復興市街地再開発事業が行われた。道路・広場等の公共施設、および住宅、商業・業務施設の整備により、新長田地区はすっかり様変わりしている。



▲新長田駅前通りの景観



▲久二塚西ふれあい住宅に近い「大正筋」商店街



▲2009年に完成した復興のシンボル「鉄人28号」。  
新長田駅南西の若松公園内に登場した。



▲震災犠牲者の鎮魂と、復興・再生の希望を託す  
神戸ルミナリエ。2014年も12月に開催された。



▲久二塚西ふれあい住宅



▲路地広場と協同室入口  
▲協同室（食堂とキッチン）  
▲協同室（談話室）  
▲住戸

高齢者の支え合いへ  
神戸市コレクティブハウジングの行方

平氏や仲田氏によれば「このあたりでは、あたいので、弁当を買ってきての食事会を年に数回、日曜日の昼に開催しています」とのことだが、各戸を訪問して参加を呼びかけるなど、ご苦労が多い。現在50数世帯が暮らすが、食事会に参加するのは15～16人とのことだ。参加者の顔ぶれも固定化してきた。

「久二塚西ふれあい住宅」でも高齢男性のひとり暮らし世帯がふえ、訪問しても会えないことが多いという。引きこもりがちで没交渉になつていることが大きな問題だそうだ。単身高齢者の孤立化防止へと、自治会の活動内容も変わってきた。「市の委託を受けた友愛グループが見回っていますが、5人しかいないので、とても回りきません。わたしたち自治会の役員や、隣の久二塚西住宅の人も協力して、訪問活動をしています。」

高齢者が多く暮らす協同居住型賃貸住宅で、住人みずからが管理運営するには限界がある。建設から20年を経た今、広々と充実した協同スペースを活用するために、次の一手を打つ段階に移っているのかもしれない。



久二塚西ふれあい住宅

所在地／神戸市長田区腕塚町6  
主用途／共同住宅（全29戸）  
敷地面積／3,846.55m<sup>2</sup>  
(久二塚西住宅を含む)  
構造・規模／RC造3階建  
竣工工事／1997年12月  
事業主／神戸市

真野ふれあい住宅

所在地／神戸市長田区浜添通3  
主用途／共同住宅（全29戸）  
敷地面積／1,214m<sup>2</sup>  
構造・規模／RC造5・7階建  
竣工工事／1998年11月  
事業主／神戸市



## 月島荘

# 会社や業種の垣根を越える企業寮

——交流によるグローバル人材の育成を目指して

### ■ビジネスパーソンの交流を育てる共用施設

月島荘は複数の企業が利用するシエア型企業寮だ。全644室のプライベート空間と充実したパブリック空間が、A・B・C・3棟に配置されている。

各棟の1階部分を占める大型の共用空間は通路や中庭から見通しやすいようガラス張りになっている。A棟1階には100名以上が利用できるダイニング、調理実習室のように広いキッチン、トレーニングジム、大浴場があり、B棟1階にはライブラリー、ラウンジ、シアタールームなど、そしてC棟1階には静かなスタディールームなどが設けられ、入居者はこれらの充実した共用施設をすべて無料で利用することができる。

3棟とも2階以上はプライベート空間となっているが、独創的なのはクラスターと呼ばれるコミュニティの単位が導入されていることだ。2・3階など連続する2フロア70室をひとつのクラスター単位とし、「一般(10)」「女性専用(1)」「英語専用(1)」の分類からなる12のクラスターで構成されている。各棟各階の妻側にはクラスター専用の共用空間(クラスターリビング)が設けられており、ランドリールームと併せて、クラスター内でこれらの共用空間を自由に利用できる。

全644室の中でクラスターを70室の単位としたのは、

日常生活の中で顔と名前が覚えられるようにするための適正規模と考えたからだ。セキュリティはクラスターごとに分かれているため、おのずからクラスター内の交流の密度が高くなる。まずはクラスター内における日常的な交流が根付き、いすれば644人全員の交流に広がつてしまいという段階的な発展を見据えている。

居室はすべて同じ広さ、同じ間取りだ。18m<sup>2</sup>とコンパクトながら、シャワーとトイレ付き。キッチンはない。部屋

に閉じることなく、共用施設を活用してもらえるよう、プライベート空間は機能が凝縮された造りになつていて。深夜疲れて帰ってきたとき、ひとりでいたいときはどは、エレベーターから居室まで人と交流せずに直行することもできる。その時に応じて、その人なりのベースで暮らせる配慮が設計プランに現れている。

### ■シエア型企業寮を生み出した事業構想

この月島荘では企業寮として、1企業1クラスターあたり5室までという規定を設け、同一フロア内に複数社が混在するようにしている。企業ごとにまとめるのではなく、あえて分散させるという考え方だ。こうしたシエア型企業寮の発想はどこから出てきたのか、開発に携わった清水氏(汽船機器不動産活用部)に伺った。「ひとつは周辺の他物件との差別化です。月島荘の前は当地でボウリング場と賃貸住宅を経営していました。また、弊社は既にワンルームからアパートへ向けまで1500室ほどの賃貸住宅を周辺に保有していましたので、当地を一般賃貸住宅にしまって、社有物件の中で競合するおそれがあつたのです。次に実需です。この地域は千代田・中央港の都心3区にお勤めの方が多く、職住近接の需要の強いところです。一方で賃料水準は高いため、手頃な賃料にしておらず、シェアの概念を取り入れました。3つめが、シエアすることで生まれる付加価値を高めるために、様々な企業の、多様なビジネスパーソンにご利用いただくことです。複数企業の社員の方が混在しながら隣り合って住むことによって、異業種交流が生まれ、互いに刺激し合えるような空間になるのではないかと考えました。その先には、今後も活躍が期待される入居者の方々にとって、将来に活かせる人脈づくりの場となつてほしいという期待もあります。」

▼スタイルーム(C棟1階)



▼居室



## Interview インタビュー



月島荘に入居されている皆さんにお話を伺った。写真左から肱岡さん(出版社)、須田さん(サービス業)、館川さん(食品メーカー)。勤務先は異なるが、打ち解けた雰囲気に月島荘のもつボーダーレスな空気が伝わってくる。(以下敬称略)

### ◇入居のきっかけは?

「社宅を担当している部署でこちらを見つけて、推薦してくれました。(須田)」「私の場合は編集長が興味をもって、編集部から1名入居させたいということで私になりました。(肱岡)」「私は新入社員ですが、英語を身に付けたいと思って。英語だけのフロアがあると知って人事に申し出たら、新入社員はダメと言われて。副本部長に3回位お願ひして、やっと入れました。(館川)」

### ◇入居してみて、他業種の方との交流の機会は?

「私は毎朝、キッチンで自炊していますが、そのときに話す機会があります。あとはジムかな。洗濯でも誰かと出会う。(須田)」「会社に20代の社員がほとんどないので、ここで同年代の人たちと、キャリアのことなどカッチャリした話ができるし、それが刺激になりますね。あとは会社から帰る時間など行動パターンが近い人と親しくなります。(肱岡)」

### ◇他人との距離が近いことがストレスになることは?

「人と日常的に接することが平気な自分に気が付きました。(須田)」「交流を求めて、あえてクラスターリビングで仕事をしたり、本を読んだりします。そこで寝て笑われるとか。(館川)」「ひとりになりたいときは部屋にいなければいい。あとはスタディールーム。話しかけないでほしい、というつくのブースがありますから。(肱岡)」

### ◇気に入っている場所は?

「ジムで汗を流したあとに風呂に入る動線が最高ですね。(須田)」「交流を求めて、あえてレンタサイクルです。電動自転車が20台くらいあります。が、ラクチンですね、このあいだ葛西まで往復しました。(須田)」「私もレンタサイクルがお気に入ります。休日に何人かでお台場に行って朝ごはんを食べて、帰ってくる、なんて。(肱岡)」

### ◇やりたいイベントなどはありますか?

「コーヒーの会社なので、コーヒーのセミナーを自分で開きたいと思っています。まだ知識がなくて、先の話ですけど。自分でイベントをつくれそうな環境がいいと思います。(館川)」「私のいるフロアにシェフの方がいてその方が料理教室を開いてくださって。あとはヨガや趣味の会などもあります。(肱岡)」「会社の中だけだと、どうしても視点が内向きになりますが、ここなら日常。クラスターリビングに居ると、他社の先輩からアドバイスがもらえることもあります。(館川)」

異業種交流という言葉は使い古されているが、ここ月島荘にはハツラツとしたビジネスパーソンが集まり、積極的に世界を広げ、新しいつながりを見つけようとするエネルギーを感じられる。

## Event イベント



取材に伺った日は、講師を迎えてのセミナーがマルチルーム(B棟1階)で開催された。仕事帰りの入居者が次々に集まり、真剣に耳を傾ける姿に会場の空気がピリッとしている。セミナー終了後は講師を囲んでの懇親会で話に花が咲いていた(ダイニング:前ページ写真)。

月島荘

所在地	東京都中央区月島3-26-4
主用途	寄宿舎(全644室)
敷地面積	6,647.62m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地下1階、地上8階
設計・施工	株式会社三菱地所設計工/東急建設株式会社 工/2013年9月 主/乾汽船株式会社



入居者が育っていく交流空間が  
地域コミュニティの舞台へ

青豆ハウス

## ■開放的な共用空間が中心になる住まい

青豆ハウスが完成したのは2014年3月。木造軸組み3階建で、キューブを積み重ねたような3層メゾネットの賃貸住宅だ。中庭や2階の共用デッキなど敷地の多くを占める共用空間を中心には、片側4戸の2棟が向かい合うように配置されている。8世帯が暮らしているが、そのうち1世帯はオーナーである青木氏の家族だ。「つくりたかった住宅に実際に住んだらどうだろう」と家族に相談したら、みんな住みたいと言つてくれた。「つくりたかった住まいというのは、『育つ住宅』とのこと。『目の前の農園で作物が育つ』『人の関係性が育つ』『人と街との関係性が育つ』の3つをめざした」という。

建っていた。築30年を超えて、建替を検討しているとき、住まい手が楽しく長く暮らせて、コミュニティが自然に育つような空間を提供したいと考えた。ハウスメーカーも設計提案を募り、設計事務所ブルースタジオの提案が最も自分の構想に近かったので採用することにした。

それは2階に木質の共用デッキが広がり、各戸の玄関がデッキに向かって顔を合わせるような設計だった。玄関とたたきの段差もなく、個の居住空間が共用デッキまでフランクトリミングで繋がり、住人が共有するアウトドアリビングのようななつくりになっている。「ウチの息子は1階の入口でただいまー、玄関でただいまー」と、いつも2回言うようになりました」と青木氏はいう。まず住人みんなに挨拶する、ということだ。

青木氏は、建築中から入居希望者が内装や仕上げに参加できるよう仕掛けた。将来の隣人といっしょに行つた自分の部屋づくりが共通体験となり、今まで思い出話に花が咲くという。「リビング壁面の一部にポーターズペイントといって珪藻土（けいそうど）に近い塗装材を使用しています。チョークでイラストを描いたり、伝言板に使つたり、色も使い方も人によつていろいろですが、自分で簡単に上塗りもできます。」住人が自由に扱える《余白》を大切にしたという。「ガチガチに造り込むと消費するだけになつてしまします。育つ余地がなくなるからだと思いますね。」

一般的の賃貸住宅と異なり、ここでは住まいの内装に住人が参加する。だから愛着をもち長く楽しく暮らせる、というわけだ。

青豆ハウスの構想を青木氏がはじめたのは、大家業を継いだ2011年。およそ3年の検討の上に辿り着いた《育つ賃貸住宅》というコンセプトは、同社が保有する豊島区東池袋の賃貸マンション「ロイヤルアネックス」での体験がきっかけになったと語る。

当時、ロイヤルアネックスは築23年。タワーマンションが林立するエリアにおいて競争力が徐々に低下していたことに加え、3月の震災の影響もあり、空室率は3割に迫る危機的状況に追い込まれた。そこで青木氏が着手したのは「カスタムメイド賃貸」。元々張り替える予定だった壁紙を入居予定者と共に選ぶことをサービス化したところ、マンション購入を検討していたユーザーなどから多くの反響を集め、わずか一年で『行列を集める賃貸住宅』と注目されるまでになった。続いて、壁紙に限らず間取り、内装まで住まい手と共に企画する「オーダーメイド賃貸」をサービス化。「住まい手にとっては賃貸なのにマイホームをもてる夢のようなプロジェクトと言えます。」愛着の大きさは計り知れない。「暮らし始めてからDIYでお部屋の魅力を高め続けてくれる住人も少なくなく、彼らにとって、ロイヤルアネックスは自らが育て続ける暮らしの舞台なのです。」

一方で住人たちの関係も育ち続けているという。「みんなが集えて、つながる場所が必要でした」と青木氏は空室のひとつを共用リビングに、屋上も住人たちの菜園やヨガスペースなど自然に集える共用ガーデンに改修。コモンエリアの誕生が自分らしい暮らしを求めてきた住人たちの間に自然なつながりを生んだ。「マンション全体がシェア住居のようで大きな家族の住まいのようなんです。」ロイヤルアネックスで夫婦になるカップルや子供を生む夫婦が多いという話も頷ける。実は青豆ハウスでも既に3組の夫婦が芽生え、2人の赤ちゃんが誕生するという。偶然の話ではないのかかもしれない。



[Home](#) | [About](#) | [Services](#) | [Contact](#)

所 在 地	/ 東京都練馬区田柄	住 戸 タ イ プ	/ 2LDK・3層メゾネット
主 用 途	/ 共同住宅(全8戸)	建 築 設 計 監 理	/ 株式会社ブルースタジオ
敷 地 面 積	/ 487.56m <sup>2</sup>	施 工	/ 株式会社コラム
構 造 ・ 規 模	/ 木造・地上3階	竣 工	/ 2014年3月
専 有 面 積	/ Atype57.60m <sup>2</sup> ・Btype63.36m <sup>2</sup>	事 業 主	/ 株式会社メゾン青樹



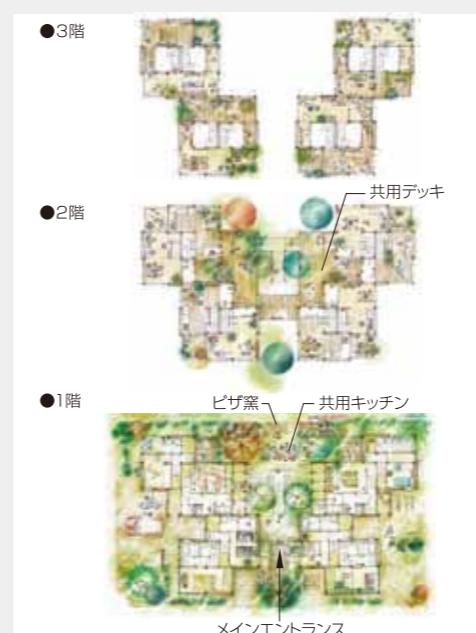
▲中庭にある共用キッチンとピザ窯  
周囲は住人管理の菜園



▲東側外観（手前は区民向け貸し農園）



▲8室8種類の豆の葉をモチーフにした青豆ハウスのロゴマーク  
部屋の名前も豆の名前になっている



The image shows a modern residential building with a unique, angular design. The facade is primarily made of light-colored wood panels. Large, floor-to-ceiling glass windows are integrated into the structure, with some featuring white frames. The building has multiple levels and cantilevered sections. In front of the building, there is a small garden with a red-leaved tree and some green shrubs. A dark-colored car is parked on the street in front. The sky is clear and blue with a few wispy clouds. Utility poles and wires are visible against the sky.

## ■WEBで情報発信と入居者募集

1階のもうひとつの特徴は取納大各戸別のトランクルームを設け、ベビーカーなどを収納できるようにした。玄関は2階だが、大きな荷物の上げ下ろしを少なくできる。またトランクルームの隣には、共用部分をみんなで管理するための道具類や災害時も役立つビザ窯用の薪などが保管されている倉庫がある。

## ■室内から外の気配が感じ取れる居住スペース

青豆ハウスの特徴は2400ミリ角のキューブを積み木のように重ねたような居住スペースだ。住居の2階が玄関とLDK、1階と3階に個室を配した3層メゾネットになっている。天井までガラス張りの開口部も印象的だ。とくに玄関やリビングの開口部はショウルームのように開放的で、つねに共用デッキの気配を感じ取ることができ、青豆ハウスのコミュニティに一体感をつくりだしている。

間を模索していた。まずは早期から地域に情報発信する必要があるだろうと考え、着工からしばらくして青豆ハウスのWEBサイトを立ち上げ、建設中の上棟式を昔ながらの伝統に則って開催した。近所に餅をまく伝統だ。最近は見られなくなつたため、サイトを見て來た入居希望者や関係者だけでなく、多くの近隣の人々が集まつた。青木氏がめざした住人と地域の交流だ。「1階の門扉を開放すると、奥の共用キッチンから門扉前のベンチまで二体の空間になります。竣工のお披露目イベントもここでやりました。奥のピザ窯で住民がバーベキューをしていると、隣の貸農園の人々が、これも焼いたら、といつて野菜を提供してくれたり、こちらから中に招いていつしょに食べたり。1階では、住人同士だけではなく地域との交流も自然に育つっています。」



● フランス

パリの人口は225万人、近郊を含めた都市圏人口は1200万人にのぼる。起源は古代ローマ時代、セーヌ川の中州にあるシテ島が発祥の地とされるが、現在のパリの原型は、ナポレオン3世のもと、1853年にパリ市を含むセーヌ県知事に任命されたジョルジュ・オスマンによる大規模な都市改造計画によって形成された。首都改造は、街路・上下水道などのインフラ整備をはじめ、オペラ座（⑧参照）やルーブル宮など文化施設の建設にも及び、都市の美化・衛生化が進められたことで、後の都市建設の手本ともされた。

1980年代には、フランス・ミッテラン大統領のもと、「グラン・プロジェクト」と呼ばれる都市再開発及び文化施設の建設・改造等に係る9つの事業（ルーブル美術館（⑨参照）、ラ・デファンス地区再開発（⑪⑫参照）、フランス国立図書館（⑭参照）、オルセー美術館、新オペラ座、新大蔵省、ラ・ヴィレット公園、アラブ世界研究所、パレ・ロワイヤルのストライプアート等）が実施されている。

アムステルダム東部港湾地区の再開発(④⑤参照)は、旧市街地内が歴史的景観保存地区として新たな開発が規制されていることから、同市の慢性的な住宅不足を補うために中心部に隣接する旧港湾エリアを住宅に転用したプロジェクトである。同地区は元々造船・修理用につくられた5つの人工島であるが、それぞれに異なるコンセプトの開発が行われた。

オランダでは高層住宅が富裕層から敬遠される傾向にあるため、当地区では低層かつ高密度の住宅が整備されており、それぞれの街区で建物や水路に架かる橋にデザイン面での工夫が凝らされている(⑥参照)。また、オランダの住宅開発においては、供給住戸の約1/4を低所得者向けの住宅とすることが義務付けられており、同地区においても居住者層の構成では混合が図られているようだ。

【オクラホマ住宅】

オクラホマ住宅(⑦参照)はアムステルダム郊外の西地区にある高齢者用賃貸住宅(100戸)である。ロッテルダムを拠点とする建築家集団MVRDVによって設計され、1997年に竣工したものであるが、その外観は色とりどりの引出しが飛び出したかのようなデザインに特徴があり、オランダを代表する現代建築の一つといえる。建築依頼戸数100戸に対して、法令上の敷地条件に基づく形態では87戸しか配置できないと判断されたため、残りの13戸を張り出して設けることで、依頼条件を確保したとされる。

[東都誌] 南地区（カオーワークヨノ、開発）



⑪ ラ・デファンス地区  
ベルシー地区は、パリ市内東部のリヨン駅に近接する位置にあり、かつてのワイン倉庫群を商業・文化住宅用途等へと転用して再開発が行われた地区である。地区内には約14haの公園が体整備され、複数ある住宅棟は棟ごとに設計した建築家が異なるが、厳しいガイドラインのもとでデザインコントロールがなされており、街区として統一的な象を感じさせられる。

⑫ 高さ  
ここに新旧の街がこの都市として調和を持って併存している印象を強く感じさせられる。



⑯ベルシー地区(住宅棟) ⑰フランス国立図書館

⑬ デファンス地区から見た凱旋門 ⑭ ル・グランダルシュ

# Report ■ 海外視察レポート

# 「新」+「旧」で 都市の魅力を高める

当協会、一般社団法人再開発コーディネーター協会共催による  
「欧州都市再開発事情調査」を、  
東京工業大学大学院 社会理工学研究科の中井検裕教授を団長として、  
2014年9月18日から9日間にわたって実施した。  
今回の視察では、表題のテーマのもと、  
アムステルダム・パリ・ナント・ウィーンの4都市を訪問し、  
各都市における歴史的旧市街地と、再開発等による  
新たな取り組みとの関係など、都市の「新」「旧」の  
両面に着目しつつ視察を行なった。  
各都市の主な視察先について以下に紹介する。

各都市の主な観察先について以下に紹介する。



### ① 運河沿いの美しい街並み

オランダの首都であるアムステルダムは、人口80万人、近郊を含めた都市圏人口は230万人のオランダ最大の都市であるが、元々は小さな漁村で、13世紀にアムステル川の河口に集落が誕生した。14世紀には運河網が整備され、15世紀には造船業が発展し、16世紀には海運貿易の要衝となるヨーロッパ屈指の港湾都市へと発展し、17世紀初頭には世界で最も裕福な都市といわれるなど、その繁栄は頂点を極めた。街の発展に伴て市域は拡大し、現在のアムステルダム中央駅周辺を中心シンゲルと呼ばれる運河が半円状の弧を描いて幾重にも張り巡らされている(①参照)。

アムステルダム市は環境エネルギー政策を重要課題として取り組んでおり、都市内交通として自転車の利用促進を積極的に進めている。そのため、同市は世界でも有数の自転車都市として知られており、特に中心部においては大規模な駐輪施設や自転車道の整備が行き届いている。環境に対する意識も高く、公共交通機関の利用促進や、電気自動車の充電施設の設置など、持続可能な社会の実現を目指す取り組みが進められている。



⑤ ボルネオ・スپーレンブルク島 ④ KNSM島の集合住宅

③ザイドアス地区中心部

## ② ザイドアス地区模型(公式訪問時)



**[ドナウシティ]**  
ドナウシティは、ウィーン市中心部から北東へ約5km、旧市街地とはドナウ川を挟んで対岸に位置する複合都市開発である。かつて、第二次世界大戦前から1945年までゴミ集積場となっていた当地は、開発に当たって大規模な掘削及び土壤汚染処理が行われ、人工地盤を構築して、業務（7割）、住宅（2割）、文化公益（1割）等の施設が建設された。地区内にはオーストリアで最も高いDCタワー（220m／ドミニク・ペロー設計）、国際連合事務局等を有するUNO CITY（⑩参照）がある。幹線道路は地下を通して歩車分離が図られており、オフィス主体の街区形成であることからも地区内は整然としていて、旧市街地とは対照的な印象がある。

現代におけるガスマーターといえ、その多くは装飾性を排した無機質な外観を想像するが、歴史様式の装飾的な外壁は時が経過しても色褪せることなく、むしろ内部の用途転換と融合することで再評価されている。建物等構造物の評価を長期的視点で捉えたとき、必ずしも機能性・合理性の追求が最優先でないことを改めて考えさせられる点で興味深い。

**[ナント島]**  
1899年に、ナント郊外に建造された、当時ヨーロッパ最大のガスタンク。これら4基のタンクを、住宅・店舗・業務等の複合施設にコンバージョン（2001年竣工）したユニークな事例である（⑧参照）。ガスタンクでありながら窓が設けられたなど歴史様式の装飾が施されていたタンクは、1984年に閉鎖された後、保存建造物の指定を受けている。

1990年代に入つて再開発が検討され、フランスの建築家ジャン・ヌーヴェルを含む4名の建築家の改造計画によって、外壁をそのままに、職住遊体の複合施設へと再生を果たした。タンク1基の直径は約60m、高さは約70mあり、エリア全体では住戸800戸、2000人が就業するオフィス約15600m<sup>2</sup>の商業施設、4000人収容のコンサートホール等を有する。タンク内部（⑨参照）の吹き抜け大空間から見上げると、ガラス天井の先にドーナツ状に配された集合住宅が伺える。当地は、旧工業地帯の再生を目指す戦略的開発エリアの中にある、このように既存建造物を見事に活用して再生することで都市としての再構築に貢献している。

ナントでは現代建築作品も視察した。オーストリアを代表する現代建築家の一人ハンス・ホラインによるハースハウス、ウィーンを代表する建築家フンデルトヴァッサーによるゴミ焼却炉（⑪参照）、ザハ・ハディド等によるウィーン経済大学（⑫参照）等、いずれも装飾性、象徴性などの点で近代建築とは異なる印象がある。とりわけ、ガラスカーテンウォールと幾何学的な窓からなる外装のハースハウス（⑬参照）は、世界遺産のシュテファン大聖堂（⑭参照）と向かい合つて建てられており、歴史的地区にあって際立つその外観デザインは、建築当時、市民の中で大きな議論を呼び起したそうだ。

### 【ガスマーター】

1898年の「ナントの勅令」の地として知られるナント市は、フランスの西部ロワール川の河畔に位置する人口30万人都市圏人口は80万人の都市である。17世紀以降に港町として発展し、19世紀には造船業を中心とするフランス屈指の工業都市として栄えた。ところが、1970年代になつて港の機能がロワール川河口により近いサン・ナゼールに移転した結果、大量の失業者が発生して経済が衰退してしまう。そうした中、1989年に当選したジャンマルク・エロー市長（前フランス首相）のもと、文化事業を中心に据えた都市再生計画が進められたことで見事に再生を果たし、近年ではフランスで最も住みやすい街として知られている。



景観が保たれている。商業施設「ペルシーヴィラージュ」（⑯参照）は、かつてのワイン倉庫や石畳、鉄道の軌道を活かして整備されたショッピングモールであり、古いレンガ造りの建物の中にブティックやカフェ、シネコンなどの現代的な店舗が軒を連ねる。ショッピング、食事、観光など、多くの来街者が賑わうエリアとなつており、リノベーションによる保全型再開発の好例といえよう。

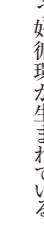
### 【サヴォア邸】

サヴォア邸（⑰参照）は、パリから西へ20kmほど離れた郊外のボワジーにある。ル・コルビジエがサヴォア夫婦の別荘として設計し、1931年に完成した建物である。敷地に入ると、木立の間を抜けて視界が開けた途端そこに浮遊しているかのような白い箱が現れる。これは、コルビジエの唱える五原則（ビロティ、屋上庭園、自由な平面、自由なファード、横長の連続窓）のつ、建物が「ピロティ」形式であるためだ。また、「屋上庭園」（⑱参照）は、居間の大ガラスを通して内部と外部が一体であるかのような設えとなつており、横長の窓から差し込む光は屋上庭園を通して居間にもたらされ、開放的かつ機能的な魅力ある空間となつていている。他にも、白いタイルで統一された清潔感のあるキッチン、屋上庭園からのトップライトにより廊下や浴室にも十分な採光があるなど、80年の時間が経過した今もなお斬新さを感じさせる建物である。

## Nantes ナント ● フランス



## Wien ウィーン ● オーストリア



サヴォア邸（⑰参照）は、パリから西へ20kmほど離れた郊外のボワジーにある。ル・コルビジエがサヴォア夫婦の別荘として設計し、1931年に完成した建物である。敷地に入ると、木立の間を抜けて視界が開けた途端そこに浮遊しているかのような白い箱が現れる。これは、コルビジエの唱える五原則（ビロティ、屋上庭園、自由な平面、自由なファード、横長の連続窓）のつ、建物が「ピロティ」形式であるためだ。また、「屋上庭園」（⑱参照）は、居間の大ガラスを通して内部と外部が一体であるかのような設えとなつており、横長の窓から差し込む光は屋上庭園を通して居間にもたらされ、開放的かつ機能的な魅力ある空間となつていている。他にも、白いタイルで統一された清潔感のあるキッキン、屋上庭園からのトップライトにより廊下や浴室にも十分な採光があるなど、80年の時間が経過した今もなお斬新さを感じさせる建物である。

レジャーアート、レストラン、公園等を取り入れた緑の島に再生するといつ大规模再開発が、2001年から30年にわたる長期の予定で進められており、現在までにおよそ90の事業が実施されている。

主な事業のつにクリエイション地区の整備がある。アート（⑲参照）、デザイン、建築、弁護士事務所等の創造的産業を同地区に集積することで、アーティスト、研究者、企業家などによる様々な分野の交流、協力体制の構築を促し、新分野の仕事や活動の創出を目指している。また、ナント島にテーマパークを創造しようというが、旧造船所をコンバージョンして、巨大な製作工房やギャラリーを備える集客施設の「レ・マシーン・ド・リル」（⑳参照）。ここを拠点とするアートパフォーマンス集団ラ・マシーンが、象や魚など様々な生物の巨大ロボットを作製し、島内の都市空間を舞台にパフォーマンスを演じている。一番の目玉は機械仕掛けの巨大な像だ（㉑参照）。訪問時には休演中であったが、高さ12mほどの像は50人近くの観客らを背中に乗せて練り歩くのだとう。ラ・マシーンはナントの国際的知名度を上げるうえで大きな役割を果たし、文化的アプローチによるまちづくりの中心的存在となつていている。

ナント市では、ナント島を中心に、旧来の重厚長大産業から文化的な産業へと産業構造の転換が図られる中で、再開発、アート、産業の巧みなコラボレーションによって都市再生が進められており、文化的な産業がその原動力となつて経済的発展を牽引するという好循環が生まれている。



⑩ ドナウシティ(UNO CITY)  
⑪ ガスマーター内部(ガラス天井の上は住宅)  
⑫ ガスマーター



レジャー、アート、レストラン、公園等を取り入れた緑の島に再生するといつ大规模再開発が、2001年から30年にわたる長期の予定で進められており、現在までにおよそ90の事業が実施されている。

主な事業のつにクリエイション地区の整備がある。アート（⑲参照）、デザイン、建築、弁護士事務所等の創造的産業を同地区に集積することで、アーティスト、研究者、企業家などによる様々な分野の交流、協力体制の構築を促し、新分野の仕事や活動の創出を目指している。また、ナント島にテーマパークを創造しようというが、旧造船所をコンバージョンして、巨大な製作工房やギャラリーを備える集客施設の「レ・マシーン・ド・リル」（⑳参照）。ここを拠点とするアートパフォーマンス集団ラ・マシーンが、象や魚など様々な生物の巨大ロボットを作製し、島内の都市空間を舞台にパフォーマンスを演じている。一番の目玉は機械仕掛けの巨大な像だ（㉑参照）。訪問時には休演中であったが、高さ12mほどの像は50人近くの観客らを背中に乗せて練り歩くのだとう。ラ・マシーンはナントの国際的知名度を上げるうえで大きな役割を果たし、文化的アプローチによるまちづくりの中心的存在となつていている。

ナント市では、ナント島を中心に、旧来の重厚長大産業から文化的な産業へと産業構造の転換が図られる中で、再開発、アート、産業の巧みなコラボレーションによって都市再生が進められており、文化的な産業がその原動力となつて経済的発展を牽引するという好循環が生まれている。

ナント市における都市再生計画の象徴的なプロジェクトが、ナント市中心を流れるロワール川の中州にあるナント島の大規模再開発である。ナント島は、かつて造船所を中心とした港の機能が港の機能がロワール川河口により近いサン・ナゼールに移転した結果、大量の失業者が発生して経済が衰退してしまう。そうした中、1989年に当選したジャンマルク・エロー市長（前フランス首相）のもと、文化事業を中心に据えた都市再生計画が進めた。この350haものプラウンフィールドを、環境再生を考慮しつつ、文化、観光、建築当時、市民の中で大きな議論を呼び起したそうだ。

ナント市における都市再生計画の象徴的なプロジェクトが、ナント市中心を流れるロワール川の中州にあるナント島の大規模再開発である。ナント島は、かつて造船所を中心とした港の機能が港の機能がロワール川河口により近いサン・ナゼールに移転した結果、大量の失業者が発生して経済が衰退してしまう。そうした中、1989年に当選したジャンマルク・エロー市長（前フランス首相）のもと、文化事業を中心に据えた都市再生計画が進めた。この350haものプラウンフィールドを、環境再生を考慮しつつ、文化、観光、建築当時、市民の中で大きな議論を呼び起したそうだ。



⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

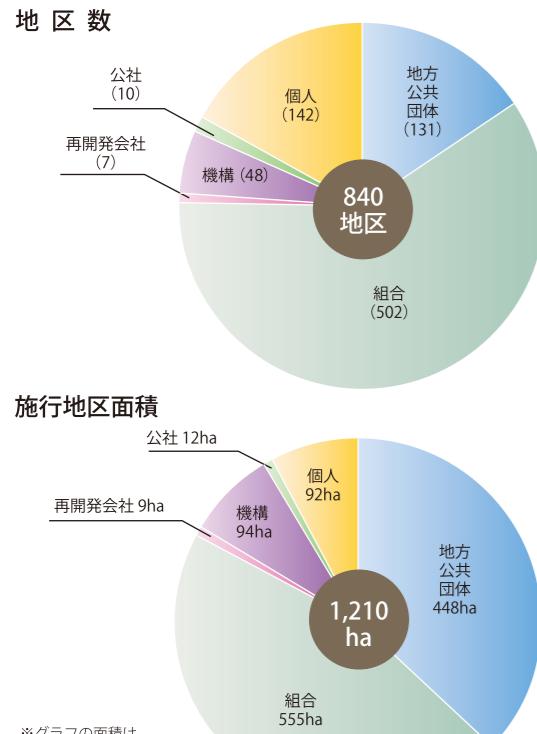
⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior  
⑯ Savoie Chapel exterior  
⑯ Perlese-Villaggio (commercial facility)  
⑯ Perlese-Villaggio residential area  
⑯ Le Machine (inside)  
⑯ Shipyard facade

⑯ Hundertwasser's Rubbish Incinerator  
⑯ Savoie Chapel interior

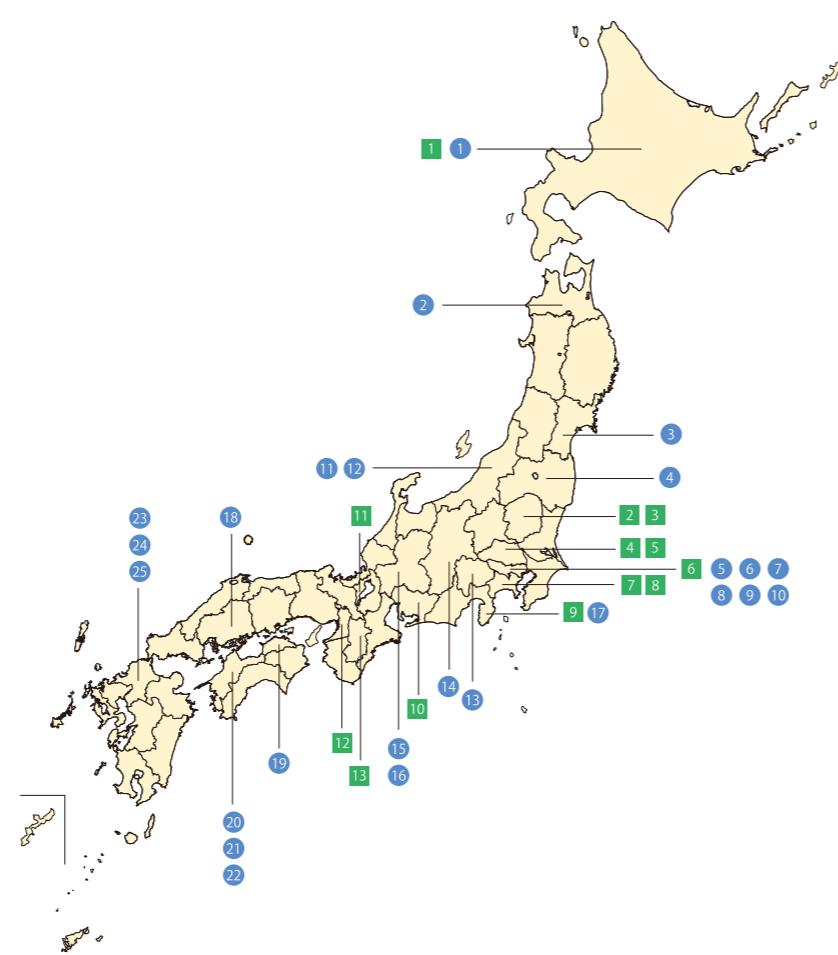
市街地再開発事業・施行者別の内訳 [完了地区・累計]  
平成26年3月31日現在



※グラフの面積は小数点第一位を四捨五入して表示

完了地区的地区数の内訳を見ると、組合が約60%と最も多く、個人が約17%、地方公共団体が約16%と続く。一方、施行地区面積の内訳は、組合が約46%、地方公共団体が約37%と、これら2者で80%超を占める。

出典：公益社団法人 全国市街地再開発協会／市街地再開発2014（データ編）



市街地再開発事業

	地区名	所在地	施行者	地区面積(ha)	延床面積(m <sup>2</sup> )	主要用途	完了(年月)
1	琴似4・2	北海道札幌市	個人	1.64	44,734	住宅、業務、公共公益	平成25年10月
2	城山町三丁目第一	栃木県小山市	組合	0.50	16,306	住宅、商業、公共公益	平成25年4月
3	中央通り	栃木県大田原市	組合	0.65	9,840	住宅、商業、公共公益	平成25年9月
4	北戸田駅東1街区	埼玉県戸田市	組合	0.54	29,734	住宅、商業	平成25年8月
5	川口金山町12番地区	埼玉県川口市	組合	1.12	41,830	住宅、業務、商業、公共公益	平成26年3月
6	大崎駅西口南	東京都品川区	組合	1.06	58,400	住宅、業務、商業、公共公益	平成26年1月
7	小田急相模原駅北口B	神奈川県相模原市	組合	0.76	33,201	住宅、業務、商業	平成25年9月
8	武蔵小杉駅南口地区東街区	神奈川県川崎市	組合	1.71	75,477	住宅、業務、商業	平成26年3月
9	静岡呉服町第一	静岡県静岡市	組合	0.68	54,143	住宅、業務、商業	平成26年1月
10	日比野	愛知県名古屋市	市	1.91	46,026	住宅、業務、商業	平成26年3月
11	大津駅西	滋賀県大津市	組合	0.30	21,829	住宅、商業	平成25年11月
12	茶屋町東	大阪府大阪市	組合	0.74	36,622	住宅、業務、商業、学校等	平成26年1月
13	生駒駅前北口第二	奈良県生駒市	組合	0.78	27,460	住宅、商業、公共公益	平成26年1月

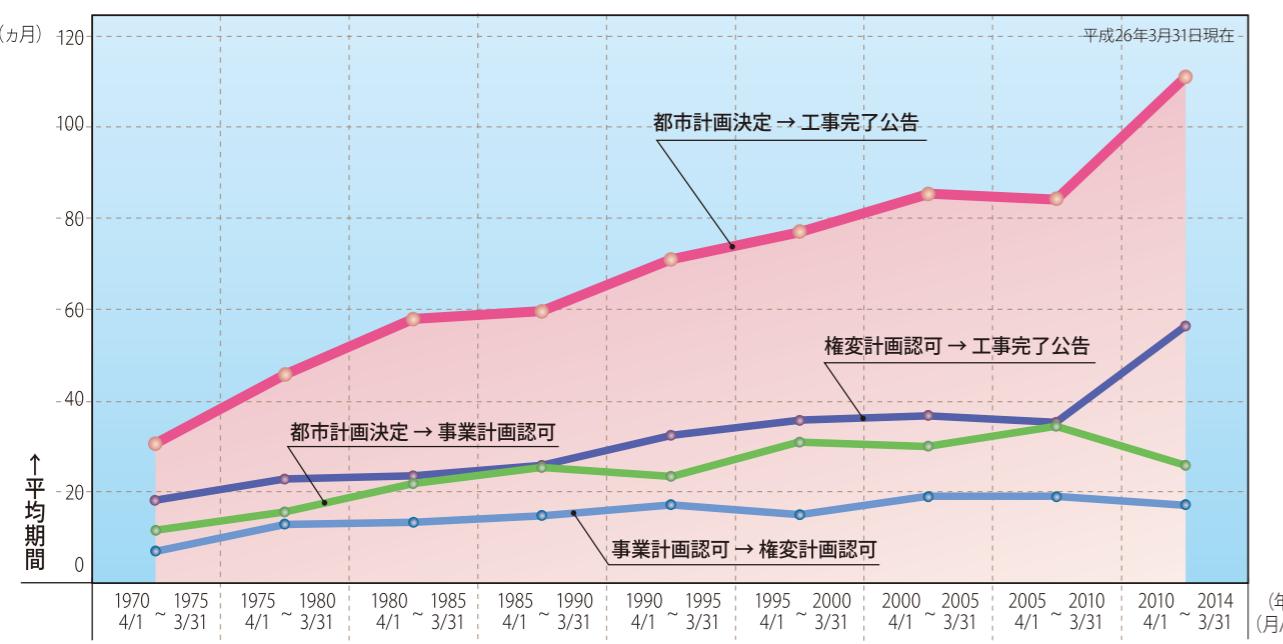
平成25年度の完了地区(国土交通省資料及び当協会調べ)

優良建築物等整備事業

	地区名	所在地	事業タイプ	地区面積(ha)	延床面積(m <sup>2</sup> )	主要用途
1	神楽4・4	北海道旭川市	市街地住宅供給型・中心市街地	0.28	3,993	住宅
2	中新町センター	青森県青森市	優良再開発型・共同	0.16	6,455	住宅、店舗、駐車場
3	河原町	宮城県仙台市	優良再開発型・共同	0.28	472	住宅、店舗、デイサービス
4	白河駅前	福島県白河市	市街地住宅供給型・中心市街地	0.11	1,551	住宅、店舗
5	松が谷三丁目	東京都台東区	優良再開発型・マンション	0.06	1,577	住宅
6	諏訪二丁目	東京都多摩市	優良再開発型・マンション	6.44	122,386	住宅、集会所、保育所、高齢者支援施設、クリニック、コンビニエンスストア
7	和泉四丁目	東京都杉並区	市街地住宅供給型・優良	0.78	9,928	住宅
8	向原三丁目第2期	東京都板橋区	市街地住宅供給型・優良	1.30	22,200	住宅
9	南烏山六丁目第二期	東京都世田谷区	市街地住宅供給型・優良	1.24	11,537	住宅
10	三宿二丁目	東京都世田谷区	市街地住宅供給型・優良	0.50	10,879	住宅
11	幸町2丁目	新潟県長岡市	耐震型・耐震	1.22	18,160	旧庁舎→公益の施設
12	えんま通りA-2	新潟県柏崎市	優良再開発型・共同	0.31	1,063	店舗、住宅
13	甲府県庁	山梨県甲府市	優良再開発型・環境	3.80	28,684	庁舎
14	海野町	長野県上田市	市街地住宅供給型・中活	0.11	2,044	住宅
15	古川町総合会館	岐阜県飛騨市	耐震型・既存ストック	1.21	3,207	公民館
16	和光園	岐阜県飛騨市	耐震型・既存ストック	0.41	1,797	養護老人ホーム
17	富士宮市中央町	静岡県富士宮市	優良再開発型・環境	0.28	7,858	住宅、店舗、公益施設、駐車場
18	京橋町	広島県広島市	優良再開発型・環境	0.27	14,690	住宅、デイサービスセンター等
19	朝日町一丁目	香川県高松市	優良再開発型・環境	6.88	44,934	病院
20	西条市紺屋町A	愛媛県西条市	優良再開発型・共同	0.10	2,594	店舗
21	西条市紺屋町B	愛媛県西条市	優良再開発型・共同	0.21	6,217	店舗
22	西条市紺屋町E	愛媛県西条市	優良再開発型・共同	0.19	3,107	医療施設
23	熊手二丁目	福岡県北九州市	市街地住宅供給型・中活	0.10	1,949	住宅
24	熊手三丁目3番	福岡県北九州市	市街地住宅供給型・中活	0.08	3,873	住宅
25	岡田町	福岡県北九州市	市街地住宅供給型・中活	0.29	6,616	住宅

平成25年度の完了地区(国土交通省資料及び当協会調べ)

市街地再開発事業・平均事業期間の推移 [1970/4/1～2014/3/31]



市街地再開発事業における平均事業期間については、いずれの段階においても長期化しており、「都市計画決定→工事完了公告」の事業期間は、制度創設当初の平均約30ヶ月から近年の約100ヶ月超へ、この40年間で約3倍の時間を要する状況になっている。

出典：公益社団法人 全国市街地再開発協会／市街地再開発2014（データ編）