

2023 年度若手研究者共同研究プロジェクト実施報告書

法政大学総長 殿

以下のとおり研究実施報告書を提出します。

基 本 情 報	研究課題名：東京圏内における団地再生事業の評価データベースに関する研究
	研究代表者 氏名：邵帥
	【在籍者】 研究科・専攻・学年（学生証番号）： 【修了者】 所属・職種：法政大学デザイン工学部建築学科・教務助手
	指導教員（所属・職・氏名）：法政大学デザイン工学部・教授・高村雅彦 （※在籍者のみ記入）
	共同研究者（所属・職・氏名）： （※指導教員と同人の場合は記入不要）
	その他 研究分担者：余鵬正 法政大学デザイン工学研究科・博士課程
	研究期間： 2023 年度 ～ 2024 年度（※研究終了年度を記載）
年 間 の 研 究 実 施 概 要	<p>※研究計画の進捗状況を中心に今年度の研究実施状況を記載してください。</p> <p>団地再生事業の全貌（図）を把握するため、全国の住宅開発を牽引した三大都市圏（地）に通底する要素を明らかにしていきたい。戦前・戦後に当たって、主要都市で実施された住宅政策、実行された施工技術などの類似性を示したため、日本住宅公団が手掛けた事例を対象にして、現場調査を行った。</p> <p><b>A. 現場調査</b> <b>2023.8</b> 大阪圏（金岡東団地、金岡団地、堀川団地、壬生団地）に対する現場調査により、増改築や利活用が多い/UR 以外、民間や大学も参与/団地内「地蔵」とコミュニティ形成の関連性という特徴を判明</p> <p><b>2024.2</b> 名古屋（中根住宅、本星住宅、千種台住宅、中富住宅）に対する現場調査により、工業地域と混在/再生より建て替えが多い/広場・空地がそのままに利用されることを判明</p> <p><b>B. 資料収集</b> <b>2023.7－2024.1</b> 23 区の UR 都市機構が建設した中規模以上で、再生・活用された団地（戸数は 800 以上）を対象とし、図面・文献および地図を収集することが基礎研究として行われる。合計 337 点で、集計リストにまとめた。</p>

## 800 戸以上団地リスト（UR 都市機構の HP により、筆者作成）

団地名	類型	管理開始年度	管理戸数	都道府県	市区町村	面積
立花一丁目	ストック再生	S49	1589	東京都	墨田区	
亀戸二丁目	ストック再生	S43	806	東京都	江東区	
大島四丁目	ストック再生	S43	2514	東京都	江東区	
大島六丁目	ストック再生	S44	2892	東京都	江東区	
北砂五丁目	ストック再生	S51	2809	東京都	江東区	
豊洲四丁目	ストック再生	S54	827	東京都	江東区	
東雲キャナルコートCODAN	ストック活用	H15	1712	東京都	江東区	
品川シーサイドビュータワー	ストック活用	H15	805	東京都	品川区	
南六郷二丁目	ストック再生	S45	1118	東京都	大田区	
希望ヶ丘	ストック再生	S47	1825	東京都	世田谷区	
豊島五丁目	ストック再生	S47	4959	東京都	北区	
王子五丁目	ストック再生	S50	2221	東京都	北区	
ヌーヴェル赤羽台	ストック活用	H18（S37）	2114	東京都	北区	約22.1ha
高島平	ストック再生	S46	8287	東京都	板橋区	約36.5ha
むつみ台	ストック再生	S47	1261	東京都	練馬区	
光が丘パークタウン大通り南	ストック活用	S58	1258	東京都	練馬区	
花畑	ストック再生	S38	1568	東京都	足立区	約17.3ha
竹の塚第一	ストック再生	S40	1522	東京都	足立区	
江北六丁目	ストック再生	S46	860	東京都	足立区	
大谷田一丁目	ストック再生	S51	1374	東京都	足立区	
パークタウン東綾瀬	ストック活用	H18	962	東京都	足立区	
金町駅前	ストック再生	S43	1417	東京都	葛飾区	
青戸第一	ストック活用	H4	1119	東京都	葛飾区	
小島町二丁目	ストック再生	S49	1526	東京都	江戸川区	
葛西クリーンタウン清新南ハイツ	ストック活用	S58	1218	東京都	江戸川区	

その中で、再開発赤羽台団地のストック活用に考察を入れた。1945 年-2021 年の地図や航空写真、文献に基づいて、赤羽台団地の住宅開発を三つの時期に分ける。

①陸軍の被服廠が建設された。東西・南北方向の道路網を整備し、工場が並列して配置されている（1945-1961）

②団地に建て替えたとき、道路網を引き継ぎ、近代的な住宅地を建設した。（1962-1999）

③38 年間の使用を経て、住宅の老朽化と土地の効率的利用という二重の課題に応じて、UR が赤羽台団地を再開発した。（2000-）



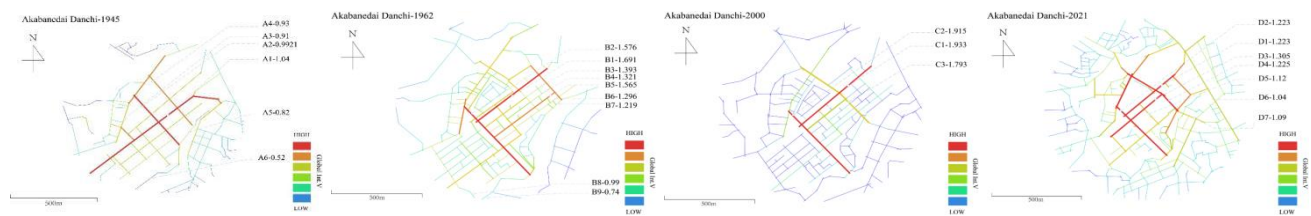
各時期の航空写真（GIS や Google earth による）

### C. デジタル化と解析

**2023.10-2024.3**

各時期の住宅地をデジタル化し、Space Syntax で解析を実施した。

赤羽台団地の幹線道路は高い Global Int.V を維持している。Global Int.V はますます東へシフトしており、JR 駅周辺の商業施設と直接関係している。再開発は、より多くの世帯を収容し、より優れた生活環境を提供する可能性がある一方で、都市の閉鎖性をさらに高める危険性を理解することができる。



Space Syntax 解析の結果（筆者作成）

## D. 検証

**2023.11－2023.12**

赤羽台団地内に再建された集合住宅歴史館（現在 UR まちとくらしのミュージアム）やスターハウスの特別公開と共に開催された団地内マーケット、イベントを通じて、団地内の道路、パブリックスペースの利用状況を考察し、解析結果と照らし合わせることで、下記の通りまとめた。

- ・団地の主要道路は元々の交通機能を果たしている
- ・ロ字型の住棟に囲まれる空間はほとんど利用されていない



団地内の風景（筆者撮影）

## E. 展望

三大都市圏の共通点を見出したので、東京都団地の特徴を活かした団地再生に焦点を当てて、データ化・解析を進める。高島平団地、花畑団地を次の研究対象にし、解析方法の実現可能性や再現性を検証したうえで、データベースのさらなる充実を図る。

研 究 業 績	成果発表（学会・論文・研究会等）		
	学会・論文・研究会等の別	タイトル	発行または発表年月
	研究会 College of city construction, Jiangxi Normal University 20th Anniversary Academic Forum  主催:Jiangxi Normal University	Traditional neighborhood protection and urban renewal from the perspective of urban history	2023 年 9 月
	その他（アピールすることがあればご記入ください。）		