

# 団地共同再生計画

## - 鶴川団地センター商店街のコンバージョンによるつながりの再構築 -



### 00. 背景 思い出の場所・建築物を建て替え計画で再生していいの？

思い出の商店街 → 建て替え → 更地

地域の記憶や思い出が詰まっている建築物が、いきなり更地になりよくわからないまま新築の建物が建てられる決定とプロセスに「喪失感」と「敷地の外に追いやられる感覚」を覚えた

現在の建て替え計画のプロセスには疑問がある

### 01. 敷地 生まれ育った東京都町田市「鶴川団地センター商店街」

計画敷地である鶴川団地は、元々山岳地帯だった場所を開発し建てられた団地である。中でも鶴川団地センター商店街は谷地に位置した場所であり賃貸団地・分譲団地・住宅街からのアプローチがしやすく地域の集いの場となっている。

周辺には教育施設が多数存在しているため、多世代の住民が暮らしている。このような良好な敷地であるにもかかわらず、コミュニティの衰退や高齢化によって後継者不足が問題となり、現在建て替え計画が進行中である。

### 02. リサーチ 鶴川の街の現状を調査して気づいたこと

約30年前 住民が広場を作る・直している様子

約10年前 遊具・家具を作っている様子

現在 現在の鶴川団地センター商店街の様子

- 住民同士が協力して場を作り、変えていた。
- ワークショップを開き、遊具や家具を作っていた。
- 多世代との交流が活発
- 住民同士の交流が減少
- 地域の担い手も不足し、地域活動の弱体化
- 現在のライフスタイルに適應していない

住民同士の交流が活発であり、創作意欲にも溢れていた。 → 住民同士の繋がりが希薄化。

### 03. アプローチ “共同作業”は再生計画の核となるのでは？

共同作業への地域住民の参加はハードルが高い

共同作業は「もの」を生み出すだけでなく、「繋がり」をも生み出す

作業を容易にすることで参加のハードルを下げる

### 04. 提案 新たな団地の建て替え計画「共同再生計画」を提案

<現在>

現在の建て替え計画は建築関係者・区分所有者・地域住民の三者の参加段階には大きな差が生まれてしまっている。これは再生計画のブラックボックス化にも繋がり、利用者である住民の意見が通りにくくなることは真の意味での再生計画にはならない。

<提案>

4段階において、三者が共同で団地の再生計画について考え、行動し、地域住民が実施段階まで参加し、団地を「再び共に、作り生まれ変わらせる」新たな再生計画を提案し、その再生計画を「共同再生計画」と定義する。この計画は、建築だけでなく、住民同士の繋がり・活動をも再生する。

### ①準備段階 思い出・記憶の一部のモノ・コトを散歩によってリサーチ、記録する

建築操作に落とし込むため、三者の視点からシートにまとめる。

### ②検討段階 アンケート調査によって街の現状を明らかにし、プログラムを決定する

鶴川団地センター商店街を地域の複合施設にコンバージョン

### ③計画段階 鶴川団地センター商店街のコンバージョン計画のビジョンと改修の構成を決定する

鶴川団地センター商店街コンバージョン計画のビジョン

<現状> 団地に囲まれた閉鎖的な空間

人があまり来ることなく、イベント・活動が活発に行われていない。

鶴川団地センター商店街は現状4棟の団地に囲まれた空間であり、住民があまり来ないで、閉鎖的な空間となり、現状に対応できず繋がりがコミュニティが生まれにくくなっている。

<改修提案> 半屋外空間が混在する開放的な空間

団地住民・周辺住民は自分達の居場所空間を使うために集まり、そこで繋がりの再構築が起こる。

地域活動に対応しながら、団地・地域住民が居場所空間の使用とイベント等に参加し、団地センターを変化させていく。

本提案では拠点となる地域の複合施設として、日常的に利用しやすい開放的な空間を持つ場が相応しいと考え、半屋外空間が混在し、住民の活動がしみ出る建築を改修コンセプトとした。なお、今回は4棟の内の1棟を図書館に改修したケースを提案する。

### ■鶴川団地センター商店街の再生の分担わけ

室内・建物の施工

地域住民も含まれたワークショップ

地域住民

設計者

建築関係者と住民で分担

インフィルや半屋外空間は今後住民の利用方法によって変えられるように簡単に施工できる仕組みを構築

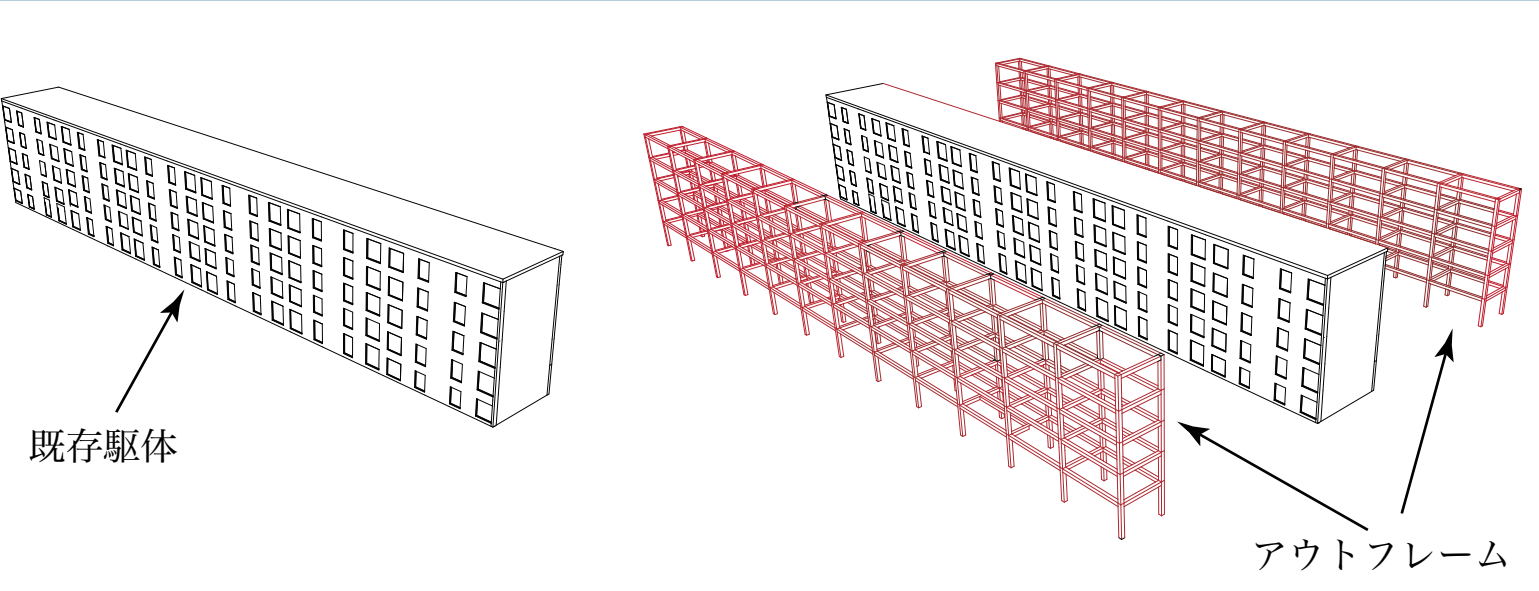
### ■地域住民の活動の場となる半屋外空間

施工方法 部材をはめたり、取り付けるだけの容易な施工

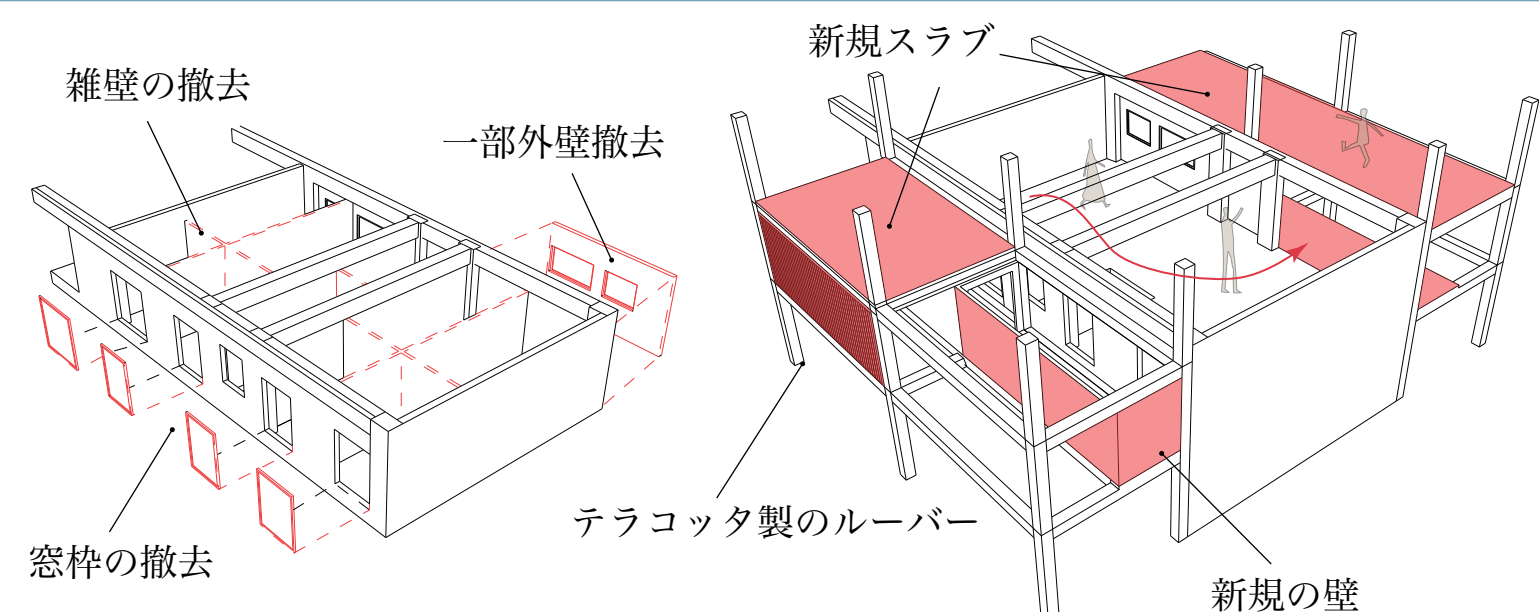
基本的には3つの動作のみで作成ができるので自分の場がハードル低くなる。



■鶴川団地センター商店街の改修ダイアグラム

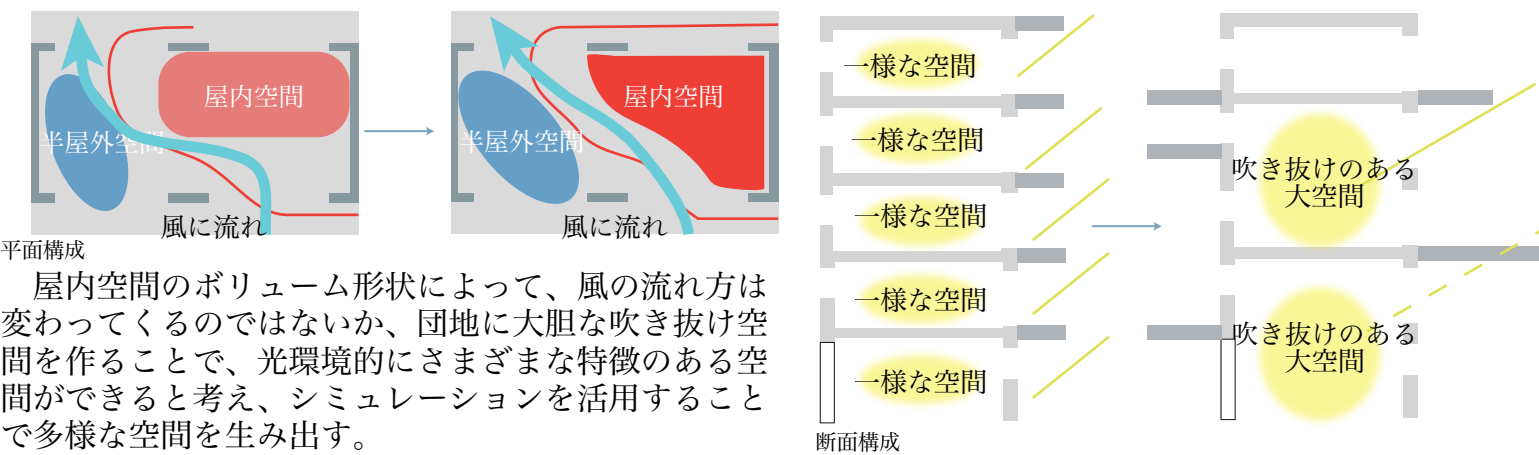


鶴川団地センター商店街が入っている4棟の団地はRCのラーメン構造だったため、一部の内部の壁は取り壊しても問題ないと判断した。しかし、階段室型のため動線の確保が既存躯体のままだけでは困難であった。そこで、アウトフレームを団地に設置することで、耐震補強に加え、余裕を持たせフレキシブルな使われ方ができるように設計した。

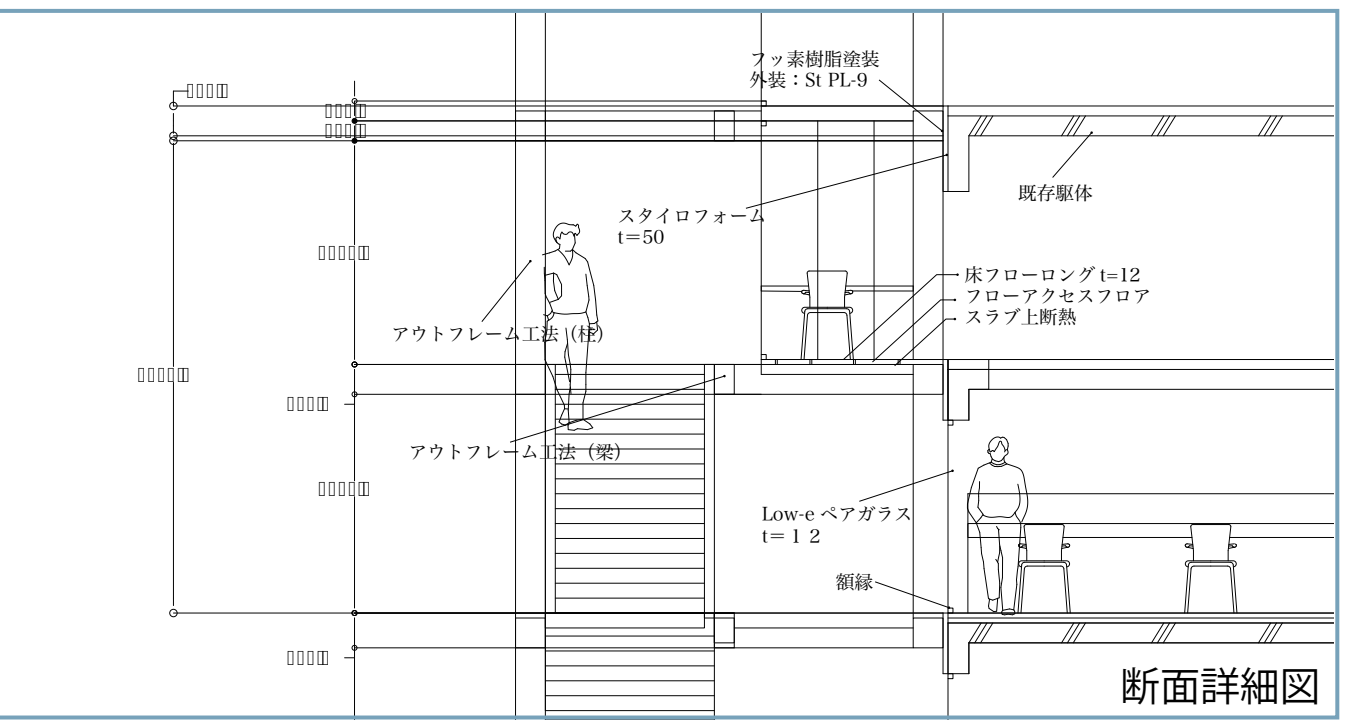
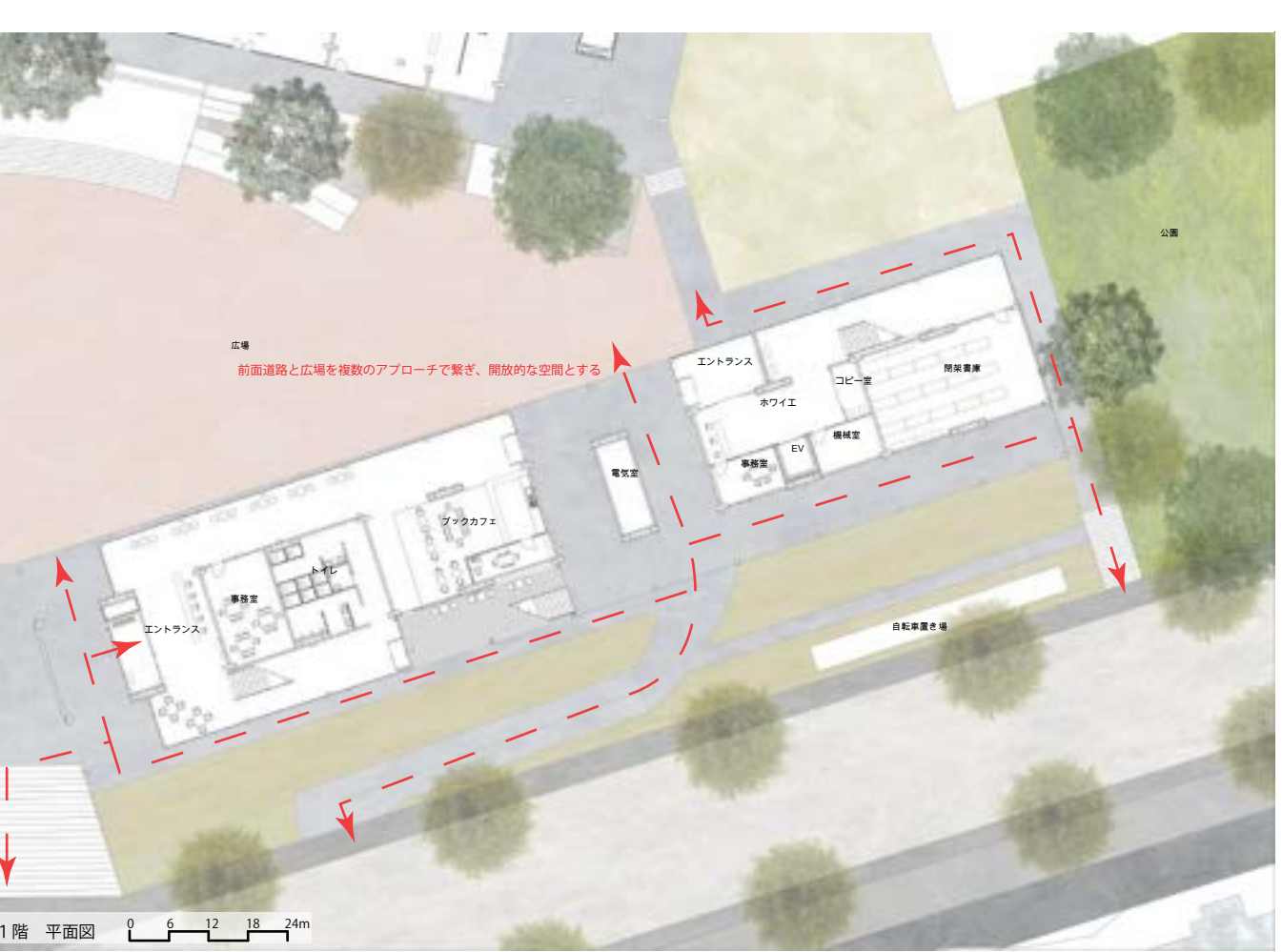


団地室内をより快適にするために、室内にある雑壁を撤去し、室内を大空間に使えるような工夫をした。加えて、窓枠を撤去することにより開口部を新たな入り口にし、屋内と半屋外空間を繋げるようにした。新たに設置した壁面やスラブは利用者の行動範囲を拡張する。

■鶴川シミュレーションコンセプト

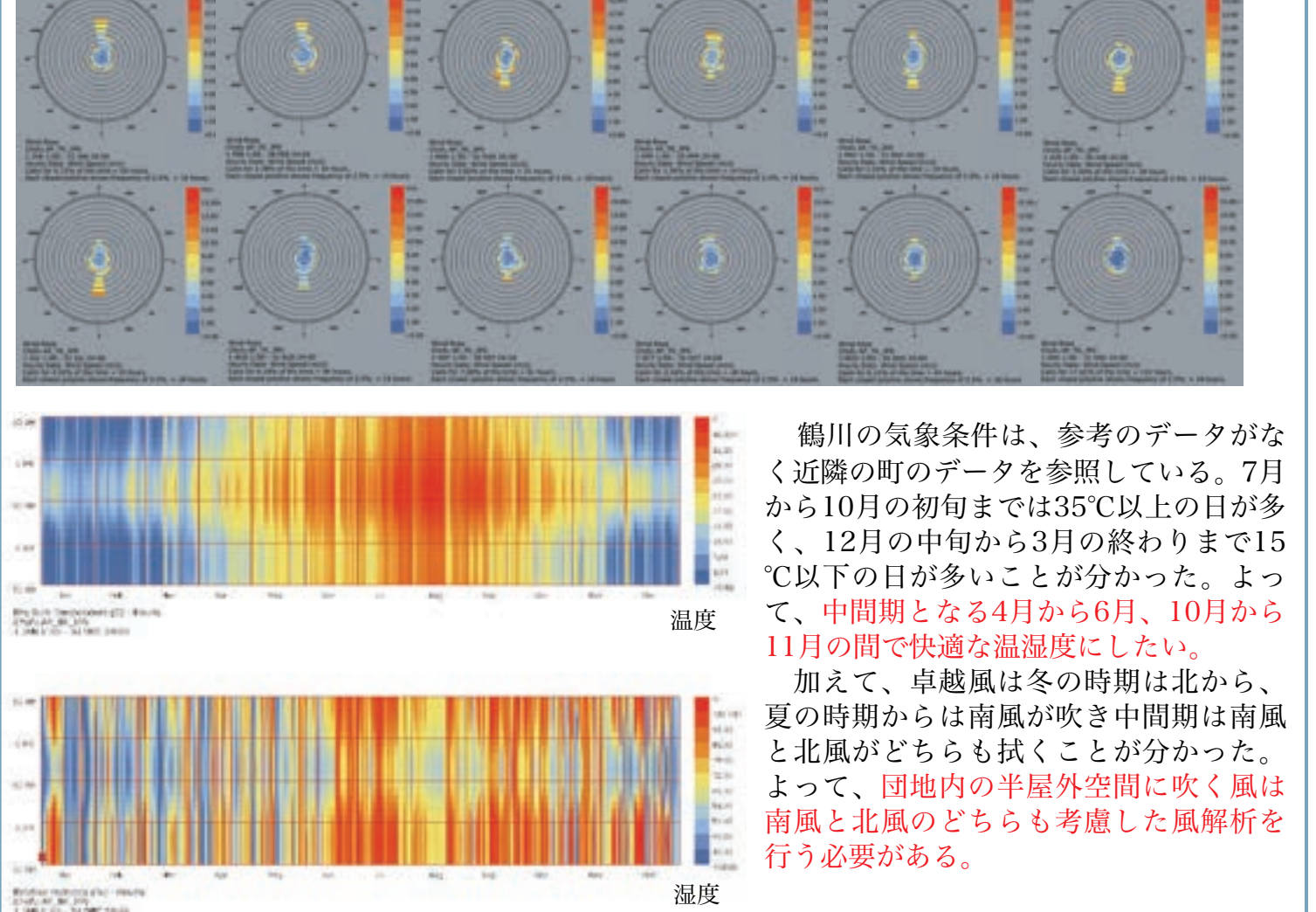


④実施段階 平面図・断面図・パースによる団地・地域住民の暮らしの様子

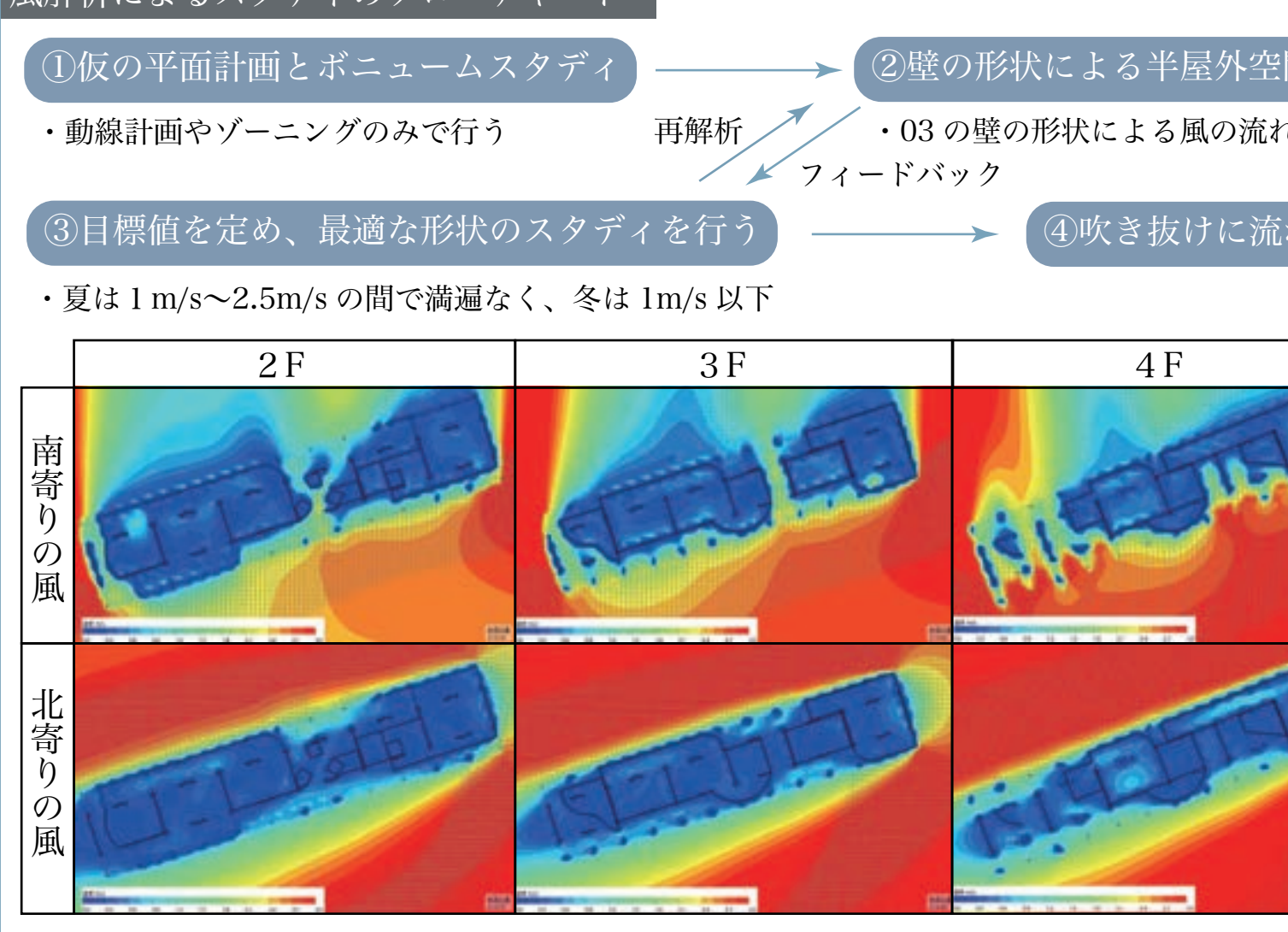


■CFDを用いた半屋外空間の風・温熱環境解析

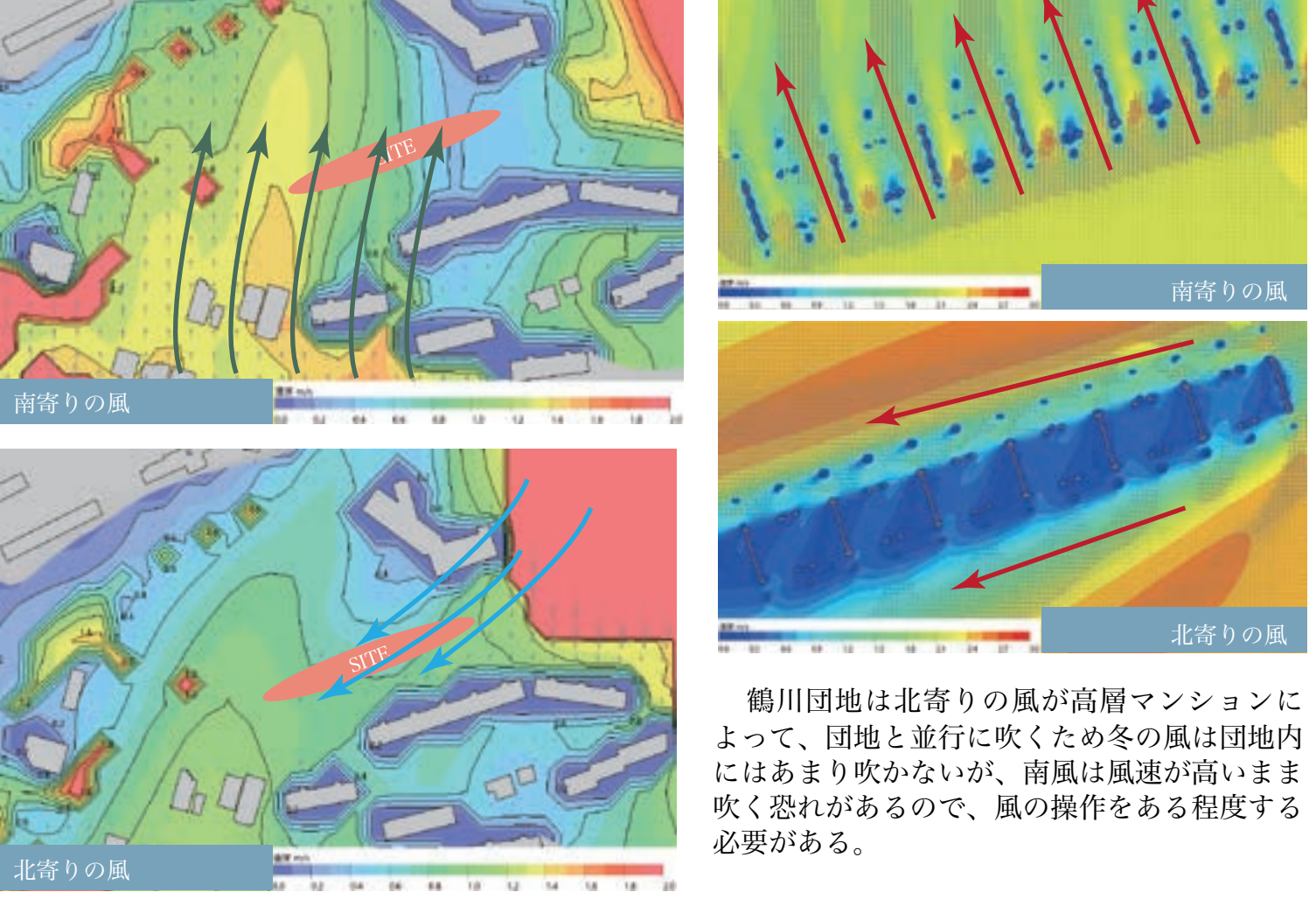
01. 鶴川の気象条件の分析



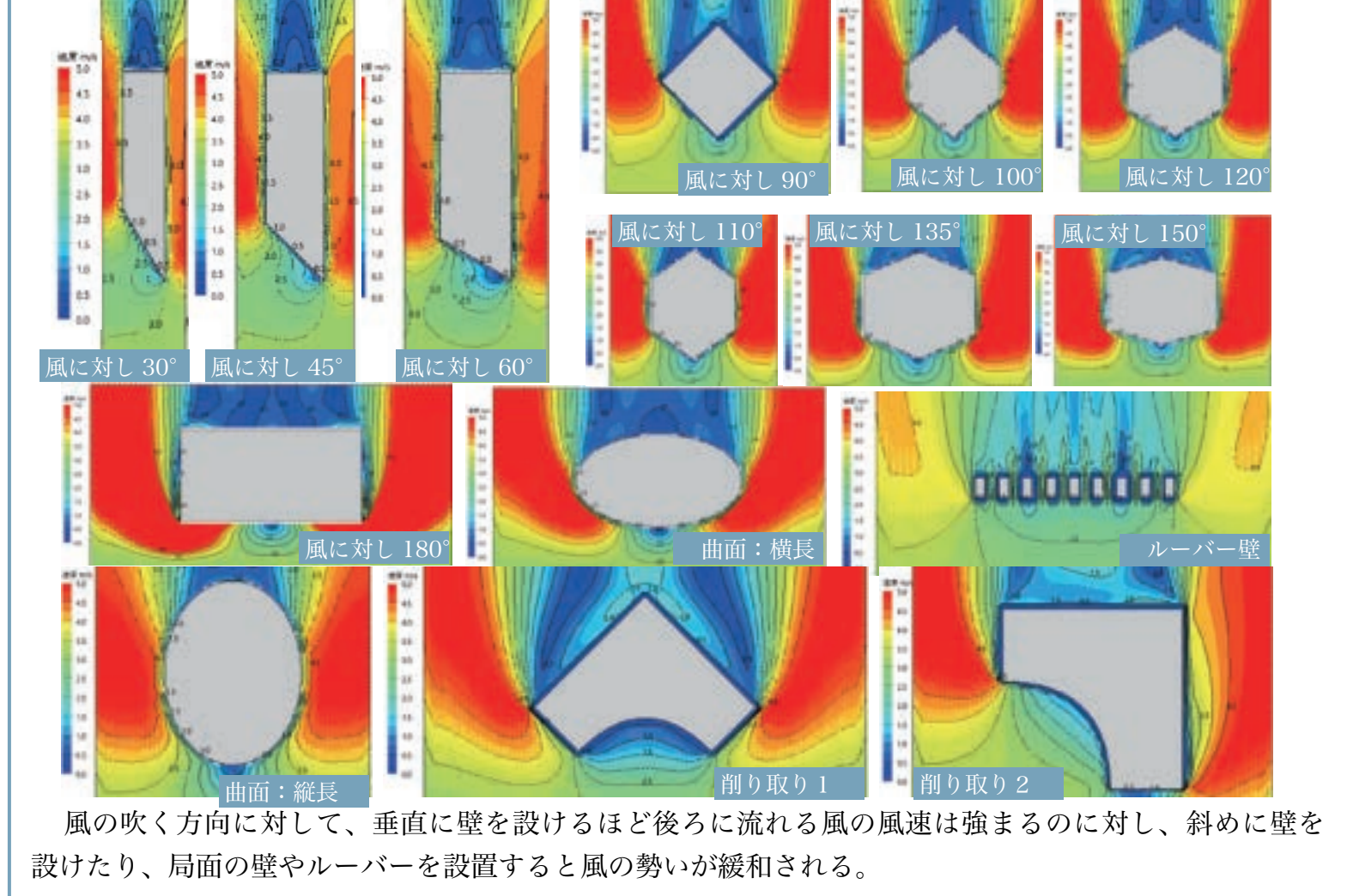
04. 風解析による半屋外空間の平面計画へのフィードバック



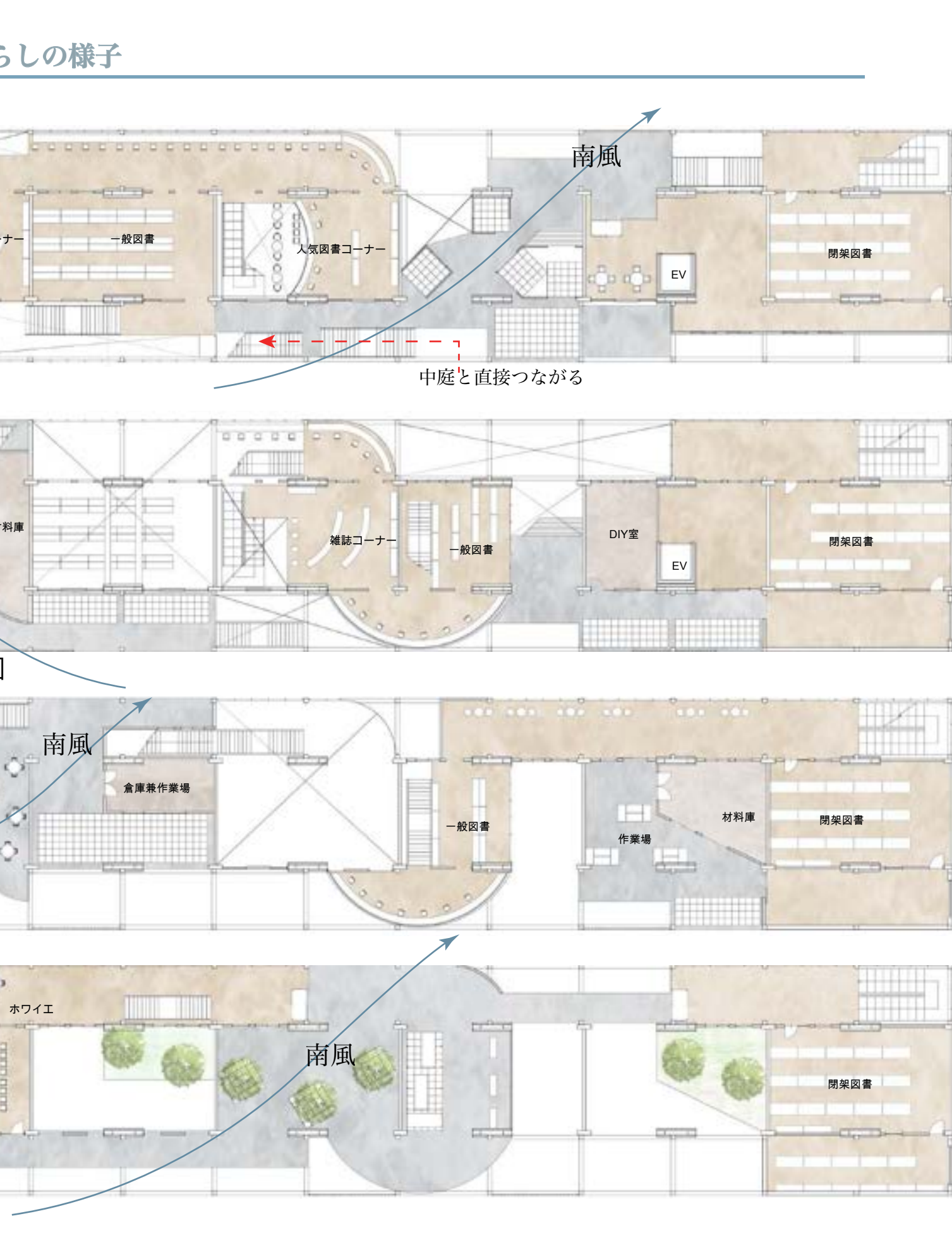
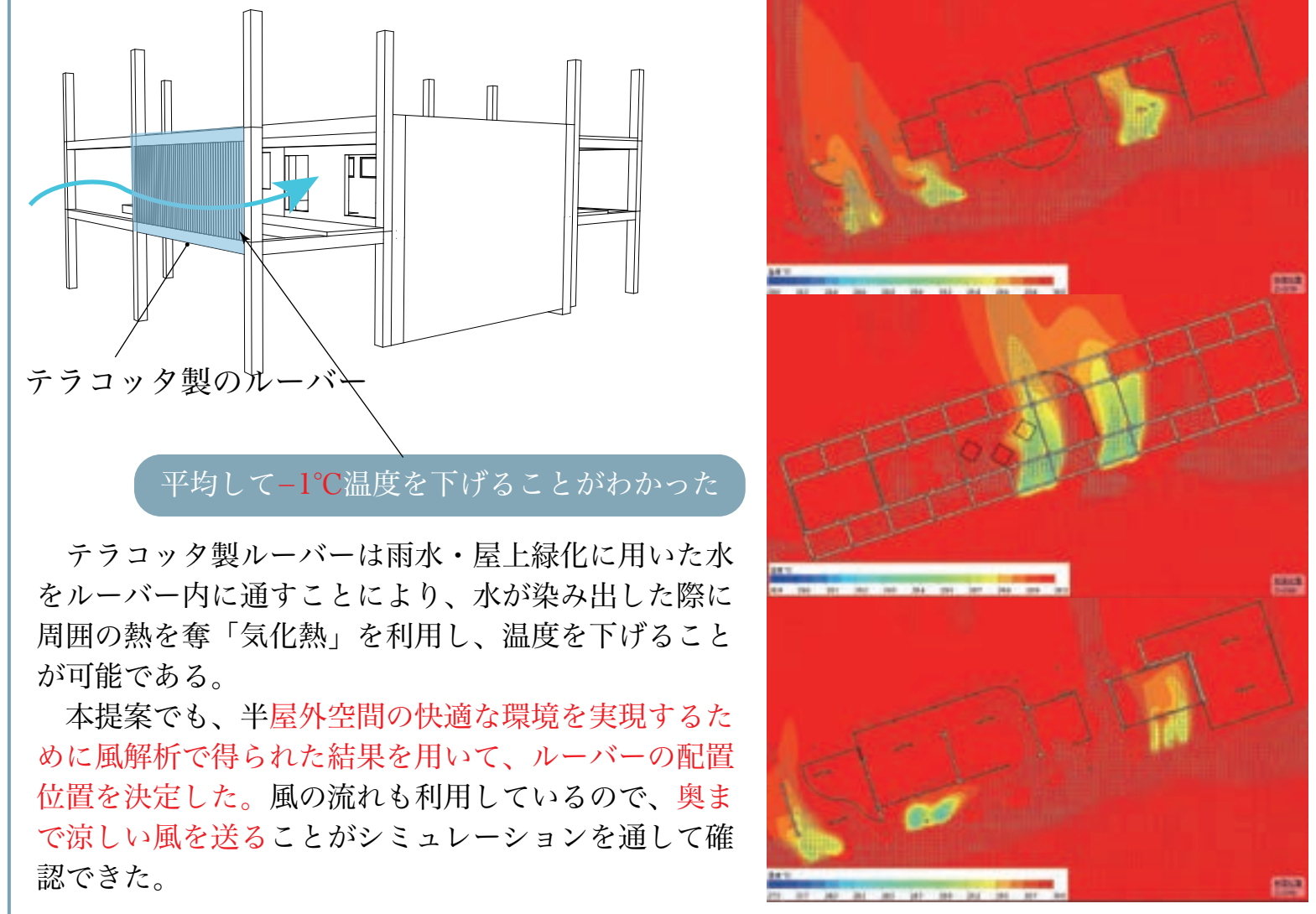
02. 鶴川団地の屋外風解析の結果



03. 壁やボリュームの形状による風の流れ方



05. 温熱解析によるテラコッタ製のルーバーによる温熱環境





## 自己紹介



氏名：神山祥太

所属：東京都立大学

都市環境学部建築学科4年

作品：卒業設計「団地共同再生計画

一鶴川団地センター商店街のコンバージョン計画による人との繋がり再構築」

### 作品概要

思い出や記憶に残る場所はいずれ壊され、更地なり、事後報告のように建て替えられます。その再生プロセスに疑念を感じ、現在建て替え計画が進行中であり、私の思い出の場所である鶴川団地センター商店街を団地・地域住民との共同作業によって再生する「共同再生計画」で再生します。多くの団地は住民間の繋がりや交流が減っています。「もの」だけでなく、「繋がり」をも生み出す共同作業は、新たな団地再生の鍵になるでしょう。

### ■風環境 Flow Designer

半屋外空間に流れる風環境を把握・スタディするために使用した。

解析領域：幅：157m 奥行き：75.8m  
(モデル形状の2倍の領域)

総メッシュ数：200000

外気条件

温度：25°C 風速：3 m/s 通風範囲

夏期：南 冬季：東北東 夏期：1-2m/s 冬期：1m/s以下

### ■温熱環境 Flow Designer

テラコッタ製ルーバーの配置決定・性能実験のために使用した

解析領域：幅：157m 奥行き：75.8m  
(モデル形状の2倍の領域)

総メッシュ数：200000

外気条件

温度：30°C 表面温度：22°C

夏期：南 冬季：東北東 ミスト：200ml/min



模型写真