

事業の背景・経緯

- 堀川団地は、戦災復興市街地のモデルとして整備されたが、建設から60年以上が経過し、老朽化、耐震性の強化が必要である。
- 建替え・改修を組み合わせ、「アートと交流」を再生テーマに、多世代、多様な人々が集う、賑わいと活力のある団地再生を進めている。

提案事業の内容

堀川団地の再生を先導する事業(出水団地第1・第2棟)

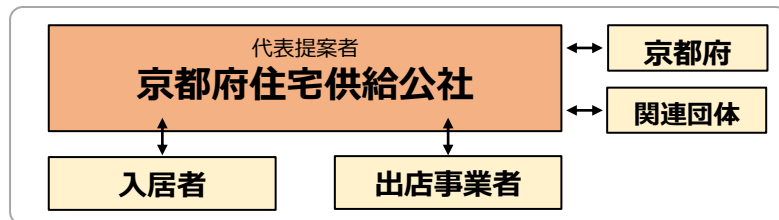
- 安全で多世代、多様な人たちが住める環境の整備
耐震補強で安全確保／高齢者・子育て向け住戸改修／職住の家の提供／EV設置等のバリアフリー化
- 協働事業者の参画とコミュニティを育てる仕組みづくり
社会ニーズへの対応／コア施設を先頭にコミュニティを積極的に育てる活動／まちづくりカンパニー
- 自由度の高い賃貸方式の創出で持続可能な団地再生
(技術の検証)スケルトン賃貸+DIYモデルの創出
／クリエイティブ層の発掘 マッチング等

期待される効果

堀川団地‘やわらかい’団地再生ビジョンの実現

そこに暮らす人々が生き生きとまちに働きかけることで、変化に対応する回復力と持続性を持ったまちを育て、人々が住みごたえを感じるまちを実現

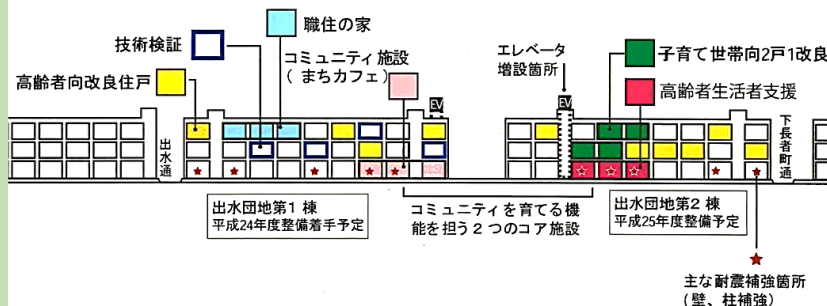
事業実施体制



堀川団地(出水団地第1・2棟)配置図



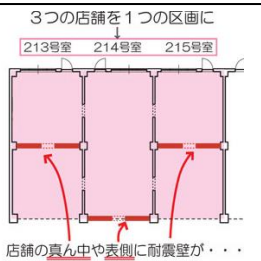
本モデル事業での取組内容



ハード整備の工夫・ポイント

耐震改修工事

- 入居者居つきのまま工事を実施
- 荷重がかかる1階空き店舗に耐震壁を設置
- 3店舗を一区画に



耐震壁設置の店舗床を活用



● 空き店舗を活用した生活支援施設の整備

縁側から入れるギャラリー

文化行事などに地域開放
地域向け介護健康教室開催



交流を図る半屋外の「まちの縁側」

気軽に入れる生活相談室

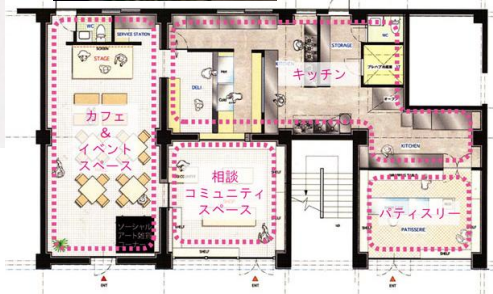
会社が社会福祉法人に賃貸



高齢者生活支援施設(デイサービス)

まちカフェ

会社が民間事業者に床を賃貸
相談スペースの管理を委託

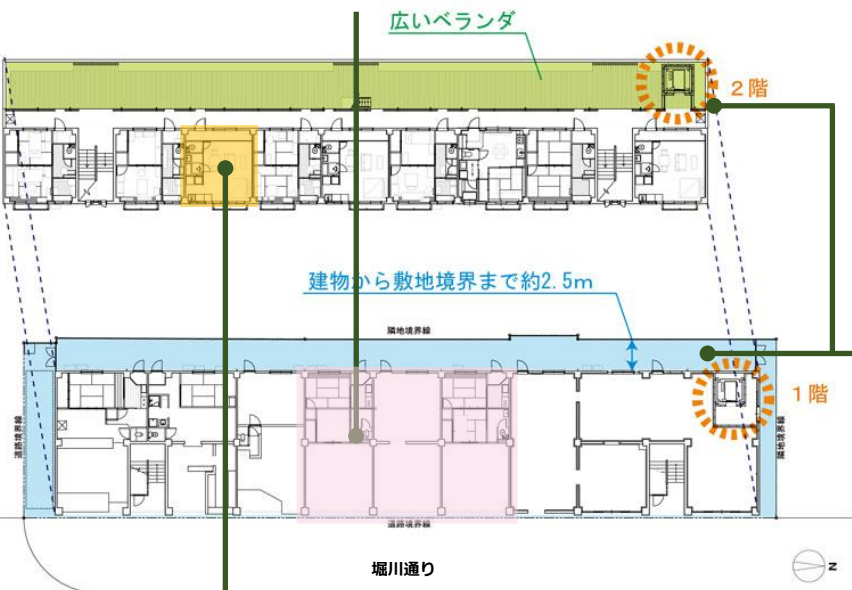


● EVの設置

- 既存建物と構造的に切り離れたEV棟の設置

● バルコニーの改修

- 2階の共用廊下側を改修し、裏手の静かな住宅地に面したコミュニティ空間として活用



空き住戸を活用した多世代向け住戸の整備

- 補充停止により空き住戸を捻出
- 入居者への個別ヒアリングにより、改修住戸への住み替え、現住戸への継続居住等、本人の要望に応じた住まい方を実現

高齢者向け(12戸)

- フルフラット化
- 介助に配慮した便所、浴室・洗面所改修等



子育て世帯向け(2戸)

- 2戸1改良
- 子育てに適した住戸規模
- 間取り変更可能な間仕切り等



建物概要

形式	既存公社住宅(出水団地 第1棟、第2棟)
棟数・戸数	第1棟:専用住宅(18戸)、店舗併用(9戸) 第2棟:専用住宅(18戸)、店舗併用(10戸)

敷地面積/延床面積

第1棟:860㎡/1,522㎡ 第2棟:827㎡/1,522㎡

建築年

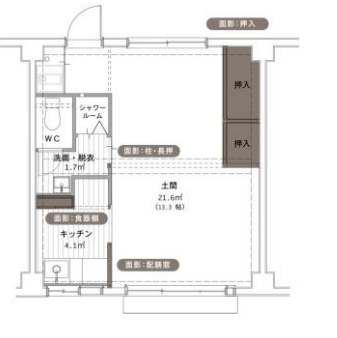

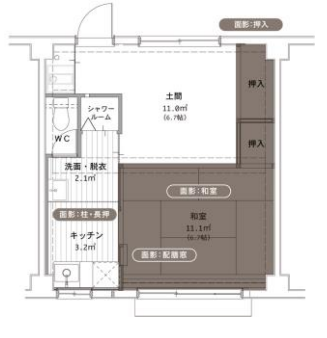
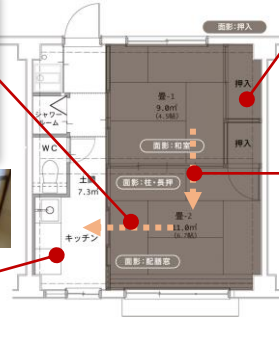
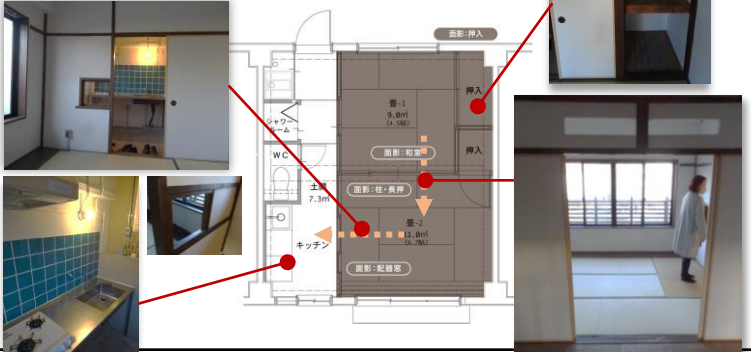
第1棟・第2棟:昭和25年度

ソフトの取組の工夫・ポイント

技術の検証「多様な居住を実現する方法と可能性の検証」(平成25年度実施)

- 自由度の高い賃貸方式の創出で、持続可能な団地再生
- DIY実験住戸: 既存と改修部分の混在。室内のしつらえを残す割合「面影度」の設定による4タイプを整備。
- セルフビルドに興味がある者を募り、DIY実験住戸への提案コンペを行い、入居者を選定。

【面影度 = 既存住戸の未改修部分、室内のしつらえを残す割合】 4タイプのDIY実験住戸

<p>面影度10% 押入、食器棚、柱等、部分を残すプラン</p> 	<p>面影度25% 和室1室を残すプラン</p> 	<p>面影度50% 南側の和室と押入等を残すプラン</p> 	<p>面影度75% 土間と和室2室が並ぶ町家プラン</p>  
--	---	---	--

提案コンペにより選定された入居者は、DIYを実施し、入居

<p>面影度10%住戸</p> 	<p>面影度25%住戸</p> 	<p>面影度50%住戸</p> 	<p>面影度75%住戸</p> 
--	--	---	--

- 入居までの2カ月間をDIY期間として家賃が免除される。
- DIY費用は請求できない条件。
- 退去時、質の良いDIYと判断されたものは現状回復が免除される。

アートと交流

- アーティストの入居者募集。「アートと交流」をテーマに団地とどのように関わるかを提案してもらう。
- 入居者の選定は、公社で選定委員会を設置し、審査により行う。
- アーティストで生計を立てる人に限定せず、副業としての創作者も対象。ただし、住宅は工房ではなく住まいとしての活用が条件。



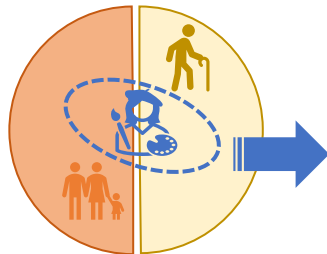
事業効果の検証

古いコミュニティを継承しながら、古い建物を活かした取組を通じて、入居者が入れ替わり、循環している

- 入居者の半数は、改修前から居住(昭和40・50年代入居)
- 住宅開設当初から70年住んでいる方もいる。
- 高齢者向け住戸(12戸)の内、8戸には改修後の継続居住。

- 入居者の半数は、改修後に居住
- 子育て世帯
- アーティスト関連は13世帯が居住

- DIY実験住戸4戸の内、3戸は現在も同じ入居者が居住中



＜入居者属性イメージ＞

- 本技術の検証調査を通じて、堀川団地の他住棟での同様なDIY住戸の展開に役立てた。
- 出水団地第3棟、下立売団地でもDIY住戸を展開。



生活支援施設を活用した
アートと交流活動 様々な展開



「アートと交流」をテーマに再整備が行われた堀川団地（京都府京都市）で、市民が多様な役割に携えられる機会が広がっている。「堀川Exchanges（エクステンション）」として2月7日まで滞在者を中心に企画している。芸術家やアート作品を身近に感じられる場としての魅力を発信していく。

伝統工芸ワークショップ／読み聞かせ／ノルウェー在住画家作品展…



上京、来月来京で「地域と交流」魅力発信へ

出所：京都新聞 令和5年1月27日(金)

堀川団地
アート企画続々

アートと交流の可能性

- いろいろな経過を経て、高齢者の問題などニーズを捉えて積み上げの中で、この住宅や地域に参画してもらおうスペース、器ができた。その器の中にそれを支える人たちがいて、そこで新しい人が出入りして堀川が活性化していく。
- 公社がこの地域をサポートし、アートをいろいろな人に見てもらい、価値を見出してもらうことで、提案内容以外の効果が出てきているのではないと思う。これからかと思うので、その可能性を見ているところである。

評価委員からのコメント

- 「手づくり感」のあるプロジェクトである。住民や職員一人一人の、丁寧にやっという気持ちが伝わってくる。一步一步、一指し一指し、自分たちのプロセスを歩んでいけたことで、こうした有機的な関係の運営形態が出来上がったのだと思う。
- 建物が素晴らしい形で残っているのも、これをここまで作ってきた人間関係が、次の人間関係へ遺伝していることの表れであり、そこがまた素晴らしい。

(評価委員 東京大学 大学院工学系研究科建築学専攻 教授 大月敏雄)