

URにおける芝生広場の 整備・利活用について

(独)都市再生機構

技術・コスト管理部都市環境計画課 平井勝

東日本賃貸住宅本部技術監理部 島一喜



港北ニュータウン/神奈川県横浜市都筑区



金岡団地/日本住宅公団第1号集合住宅

- contents -

- URの概要
- URが取り組む緑のまちづくり
- 芝生空間におけるUR技術
- 芝生広場利活用実態
- 利活用されやすい芝生広場
- 芝生広場の課題
- エリアマネジメントにおける活用事例

URの概要 ～組織の変遷～

1975 地域振興整備公団

1955 日本住宅公団

1981 住宅・都市整備公団

1999 都市基盤整備公団

2004 UR 独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)

1974 宅地開発公団



1955 企画室



1971 多摩ニュータウン



1980 三浦シーサイド21



1988 関西文芸会館周辺



1982 新橋アイランドタワー



1984 千葉ニュータウン



1987 奈良城



1990 1A1線



2001 豊田アイランド・トランスポート



2006 つくばエクスプレス沿線



2012 橋上・橋下複合利用



2012 橋上・橋下複合利用



2014 北10線



2008 新大塚駅



2011 東京湾



2015 仙台市街地の再生

街に、ルネッサンス

URの概要 ～事業フィールド～

UR都市機構は、「都市再生」「賃貸住宅」「災害復興」の三つの事業フィールドで事業を実施しており、それぞれのフィールドのニーズに応じた緑のまちづくりに取り組んでいます。



都市再生

民間事業者や地方公共団体と協力し、都市の国際競争力強化や地方都市の活性化、密集市街地の整備改善など、政策的意義の高い事業の実施により、都市再生の推進を図ります。



賃貸住宅

約72万戸の賃貸住宅を適切に管理するとともに、少子高齢化に対応し、幅広い世代や多様な世帯が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を進めています。



災害復興

阪神・淡路大震災以降に培ってきた復旧・復興の経験を生かして、東日本大震災や熊本地震などの大規模災害からの復旧・復興を全力で推進しています。



街に、ルネッサンス

URが取り組む緑のまちづくり ～都市再生の場合～

地域のみどりと連携し、都市の価値を高めるみどりを創出する。
安全・安心のまちづくりに寄与する。



さいたま新都心公園/埼玉県さいたま市



地域の核となるみどり空間



地域の生態系ネットワークを補完する広場



大学キャンパスとの一体となった芝生空間

街に、ルネッサンス

URが取り組む緑のまちづくり ～賃貸住宅の場合①～

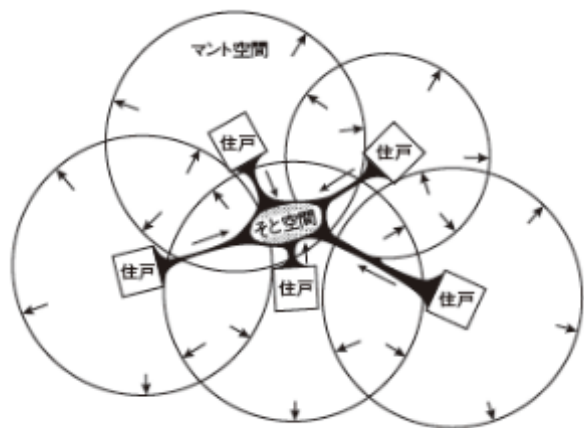
良好な居住環境を確保するとともに、多様なレクリエーションや、コミュニティ醸成の場となるみどりを創出する。



公団住宅の居住性能を担保するマント空間



団地内の芝生空間で子供たちが遊ぶ



住戸群とマント空間・そと空間の関係



コンフォールさがみ南/神奈川県相模原市

街に、ルネッサンス

URが取り組む緑のまちづくり ～賃貸住宅の場合②～

既存樹木の利活用など、自然環境の保全やヒートアイランドの緩和に寄与するみどり空間を創出する。



地域の核となる樹林地 北砂5丁目団地/東京都江東区



団地内の樹林地は低温を示す



周辺市街地は高温を示す



当初建設時より保存された樹林を建替後も保存
多摩平の森/東京都日野市

URが取り組む緑のまちづくり ～災害復興の場合～

復興の拠点形成し、地域住民の交流を生み出す。
防災性を向上するみどり空間とする。



シンボル軸の形成 女川町駅前地区/宮城県女川町



南三陸志津川東第2地区/宮城県南三陸町



南三陸入谷桜沢地区/宮城県南三陸町



気仙沼鹿折地区/宮城県気仙沼市

街に、ルネッサンス

芝生空間におけるUR技術 ～芝生空間に求める役割～

緑のまちづくりでは、各フィールドの多くの場面で芝生空間が整備されている。

それら芝生空間は、環境や景観に加え、日常的な利用やイベント利用、災害時の利用等においても重要な役割を担っている。

環境の側面では、微気象の緩和・地表面の保護（防塵）・生物多様性の確保などの役割がある。

景観の側面では、面的に被覆される美しい緑の地表面を創出し、地域のシンボルとなる緑の広場などの役割がある。



武庫川団地/兵庫県西宮市



豊四季台団地/千葉県柏市

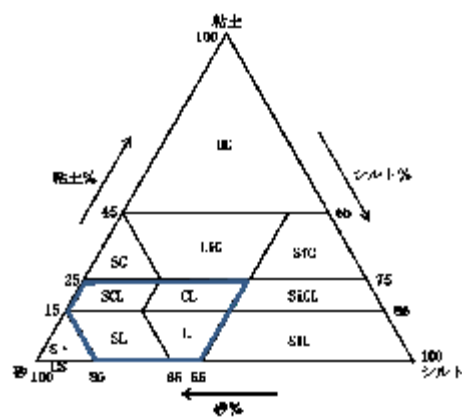
URの緑のまちづくりでは「基盤整備工事共通仕様書造園編」
「UR植栽基盤ガイドブック」等に基づき、芝生空間の施工を実施

□植栽基盤

- ・土壌硬度試験、透水試験等の実施
- ・現場発生土の活用を標準とし、必要に応じ
土壌改良を実施

□材料・工法

- ・野芝、高麗芝を標準
広場等では踏圧に強い改良芝も特記で使用
- ・目土は黒土もしくは客土用マサ土を標準
張芝後の雑草防除を考慮する場合は山砂を使用
- ・地ごしらえとして、100mm以上の深さに耕うん
- ・平面張芝の場合、指定の目地幅を取り、
法面張芝は目地なしとし、芝ぐしを実施



項 目	単位	基準または基準値	方 法
粒径組成 (土性)	-	適応土性 SCL・CL・SL・L (参照：土性三角図)	JIS A 1204及び 国際土壌学会法に よる土性区分
pH (H ₂ O)	-	5.0～8.5	ガラス電極法
電気伝導度 (EC)	dS/m	1.0以下	1：5水浸出法
腐食含有量	g/kg	30以上	チーリン法または乾 式燃焼法
窒素含有量	g/kg	0.6以上	ケルダール法または 乾式燃焼法

(参考) 現場発生土の基準 街に、ルネッサンス

UR賃貸住宅の芝生空間は植物管理工事にて、「基盤整備工事
共通仕様書保全編」「植物管理マニュアル」等に基づき、グリーン
マネージャーの監督のもと「雑草型」を標準に適切に管理

□芝生地役割と機能、完成イメージと目標

①芝生型

- ・修景・鑑賞を目的とする空間
- ・芝生として健全に生育させるための管理を実施

②雑草型

- ・ある程度の利用を目的とする空間
- ・芝生と細葉雑草が混在している状態で維持

③裸地型

- ・高頻度の踏み付けが想定される空間
- ・広葉雑草を中心に裸地も点在している状態で維持

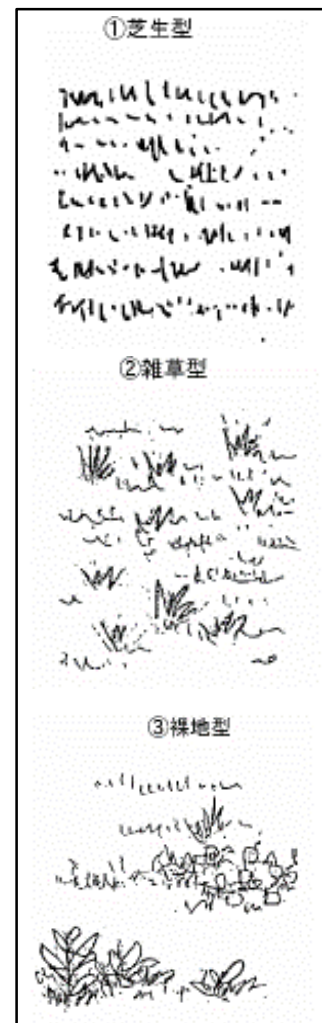
□芝刈り作業

①目的

- ・芝生面を平滑にし、美観を高める
- ・利用、修景目的に応じた芝生の刈込高さを維持する

②時期、方法等

- ・4月中旬から11月下旬にかけて、年間3～5回実施
- ・刈込み高は3～5cmを標準



団地の芝生広場の利活用実態を、主な利活用内容及び活動主体等から性格分類すると下記のとおり

①日常的な利用

- 近隣保育園の園外活動利用
- 子育て親子の利用
- 地域の子供たちの遊び利用
- 地域の高齢者の利用

②イベント等での活用

- 団地自治会によるコミュニティイベント
 - ・団地と地域をつなぐお祭り
 - ・団地居住者向けイベント(防災、健康づくり等)
- NPO法人等による地域イベント

③非常時の活用

- 災害時の一時避難等
- 被災後の復旧拠点

芝生広場利活用実態（具体的事例 1）

1 武蔵野緑町パークタウン

所在地	東京都武蔵野市緑町二丁目（三鷹駅からバス5分）		
管理開始	平成8年（建替前：昭和32年）	戸数	855戸



街に、ルネッサンス

芝生広場利活用実態（具体的事例 1）

団地自治会主催で毎年行われる夏祭り、
団地と地域をつなぎ多くの人が訪れる



学校帰りの児童など子供たちが集う場と
なっている



団地自治会が地元消防や福祉事業者と連携して、防災訓練や健康イベントを実施



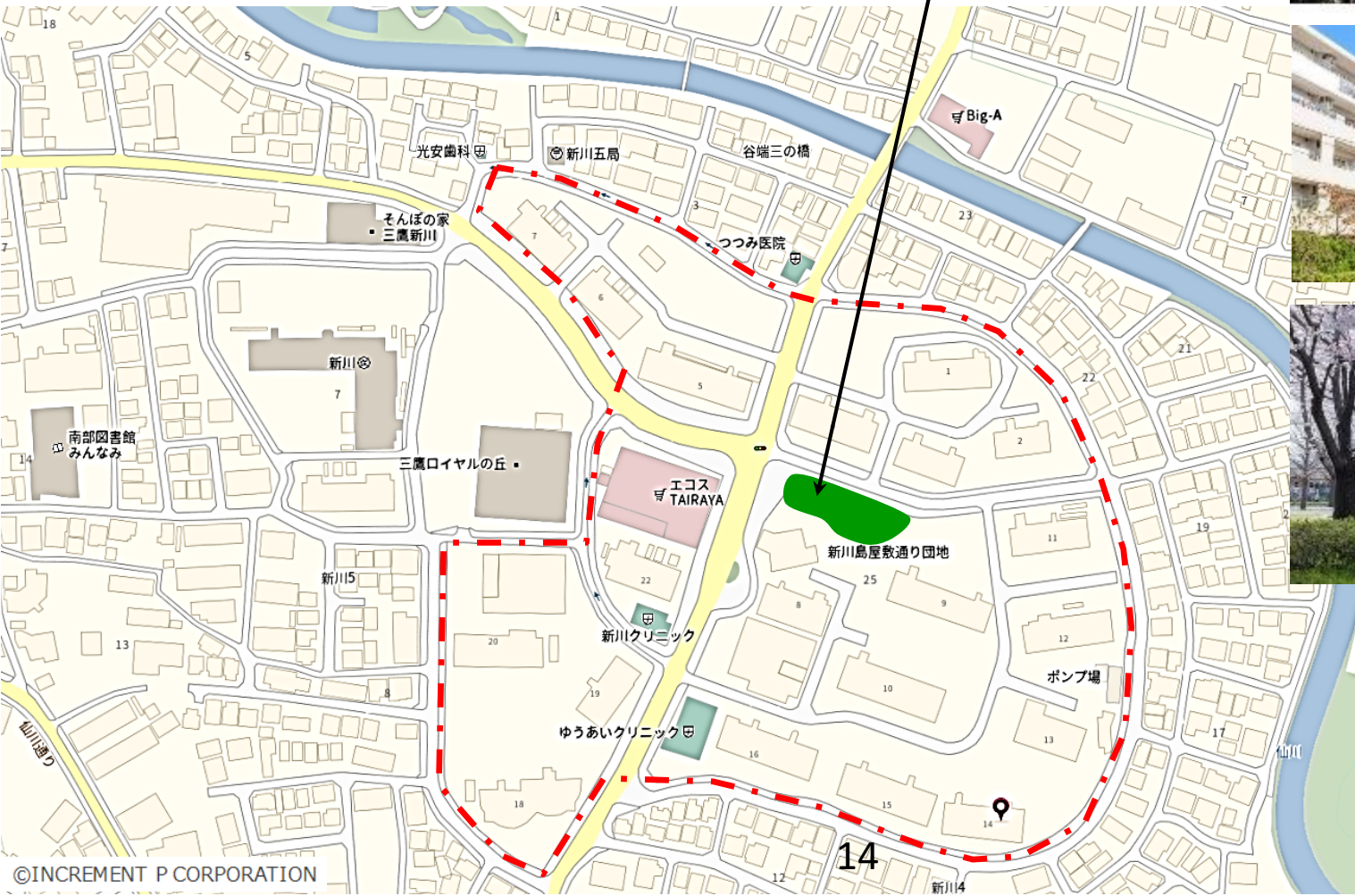
街に、ルネッサンス

芝生広場利活用実態（具体的事例 2）

2 新川・島屋敷通り

所在地	東京都三鷹市新川（三鷹駅からバス19分）		
管理開始	平成7年（建替前：昭和34年）	戸数	986戸

芝生広場：約930m²



街に、ルネッサンス

芝生広場利活用実態（具体的事例 2）

近隣保育園が園外活動で利用



芝生広場は団地中央に位置し、商業施設（スーパー）が隣接している



芝生広場沿いの桜並木



木陰のベンチ

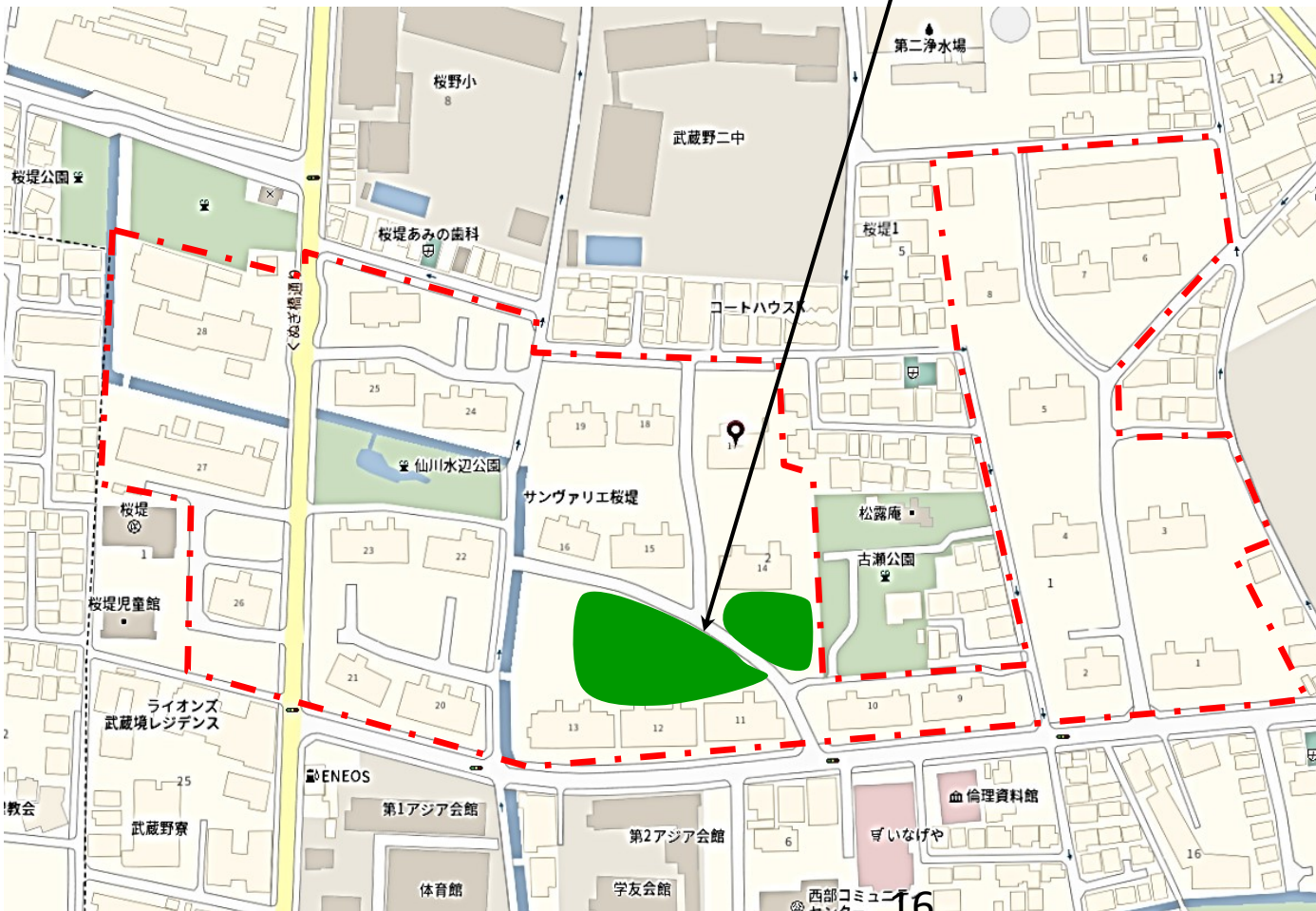
街に、ルネッサンス

芝生広場利活用実態（具体的事例 3）

3 サンヴァリエ桜堤

所在地	東京都武蔵野市桜堤（武蔵境駅からバス6分）		
管理開始	平成11年（建替前：昭和34年）	戸数	1,120戸

芝生広場：約1,820m²



街に、ルネッサンス



UR

UR都市機構

芝生広場利活用実態（具体的事例 3）

桜が有名な団地であり、団地自治会主催で桜祭りが行われる。桜がある芝生広場では多くの人がお花見で利用



子育て親子や地域の子供たちが遊びで利用



芝生広場利活用実態（具体的事例4）

4 芦花公園団地（所在地：東京都世田谷区南烏山）

当団地では、NPOせたがや子育てネット及び世田谷区等と連携して、団地芝生広場で防災意識を啓発する地域イベントを実施



- イベント概要 かまどベンチが設置されている芝生広場で、防災意識を啓発するイベントを実施
団地内外の地域住民が参加
- 主催 NPOせたがや子育てネット
世田谷区
- 協力 UR都市機構、団地自治会、周辺町会、
JA東京中央、せたがや防災NPOアクション他

地域防災はじめての一步

～美味しい炊き出し体験～

日時：11月23日(金・祝) ※雨天中止

10:00～13:00

場所：UR芦花公園団地12号棟前広場

〒157-0062 世田谷区南烏山2-30

ぶりっじ前の庭にある
「かまどベンチ」を使っ
て、親子で楽しく防災
体験してみませんか？
地域の方々と顔見知り
になりましょう！

★「かまどベンチ」で火おこし体験

焼き芋・焼きリンゴ 実演…麻ひもで火起こし

★七輪を使ってみんなで焼こう！

マッシュマロ・あたりめ…食べたいもの差し入れ大歓迎！！

★豚汁 ★ポリパンのデモンストレーション

★非常食ビュッフェ…非常食をいろいろ試食してみよう

★非常時用 トイレ袋の展示

★さらしておんぶ体験

★起震車体験

※内容は変更することがあります



じゃんけん王に挑戦すると、災害グッズがもらえるよ！
ぜひ遊びに来てね！！

《お問い合わせ》

おでかけひろばぶりっじ@roka 03-3309-8115

烏山総合支所地域振興課 03-3326-9249



協力団体：UR都市機構 芦花公園団地自治会 烏山下町会 JA東京中央芦花支店 芦花公園商店街振興組合
烏山地域の力を集める会 セタがや防災NPOアクション NPO法人せたがや子育てネット
第二いちご保育園 烏山地域社会福祉協議会 烏山児童館

街に、ルネッサンス



UR都市機構

芝生広場利活用実態（具体的事例4）

団地中央にある芝生広場でイベントを実施



非常食の試食、防災グッズの試用



団地内外の住民が参加し楽しみながら防災意識向上



かまどベンチを使って火起し&調理体験



芝生広場利活用実態（参考：中央区管理の公園）

【参考1】晴海アイランドトリトンスクエア（東京都中央区晴海）

UR賃貸住宅：ビュープラザ（H8・225戸）、ガーデンプラザ（H9・290戸）、アーバンタワー（H13・314戸）

晴海第二公園 芝生広場（中央区管理）



街に、ルネッサンス

芝生広場利活用実態（参考：中央区管理の公園）

高層建物群の中にある公園の芝生広場は、当街区の空間にゆとりと潤いを与えるとともに、安全に遊べる場として子供たち利用されている



街に、ルネッサンス



UR都市機構

芝生広場利活用実態（具体的事例5）

5 震災復興支援（災害公営住宅）

①宮城県南三陸町志津川東第2地区

一人暮らしの高齢者が多い当地区のコミュニティ形成支援をURが実施。

コミュニティ活動を行うための芝生広場を敷地の中央に設置しており、この芝生広場等を活用して多様なイベントが行われている。



ミニ運動会



ホットカフェ & フリーマーケット



芋煮会

街に、ルネッサンス

芝生広場利活用実態（具体的事例5）

②熊本県宇城市響原地区

宇城市響原地区災害公営住宅の「みんなの家（集会所）」と「大きな庭（芝生広場）」。
様々な場面でお互いの助け合いの場、多世代交流の場となるよう計画された。

大きな庭（すり鉢状の芝生広場）



みんなの家（集会所）



みんなの家と大きな庭をつなぐ半屋外空間



街に、ルネッサンス

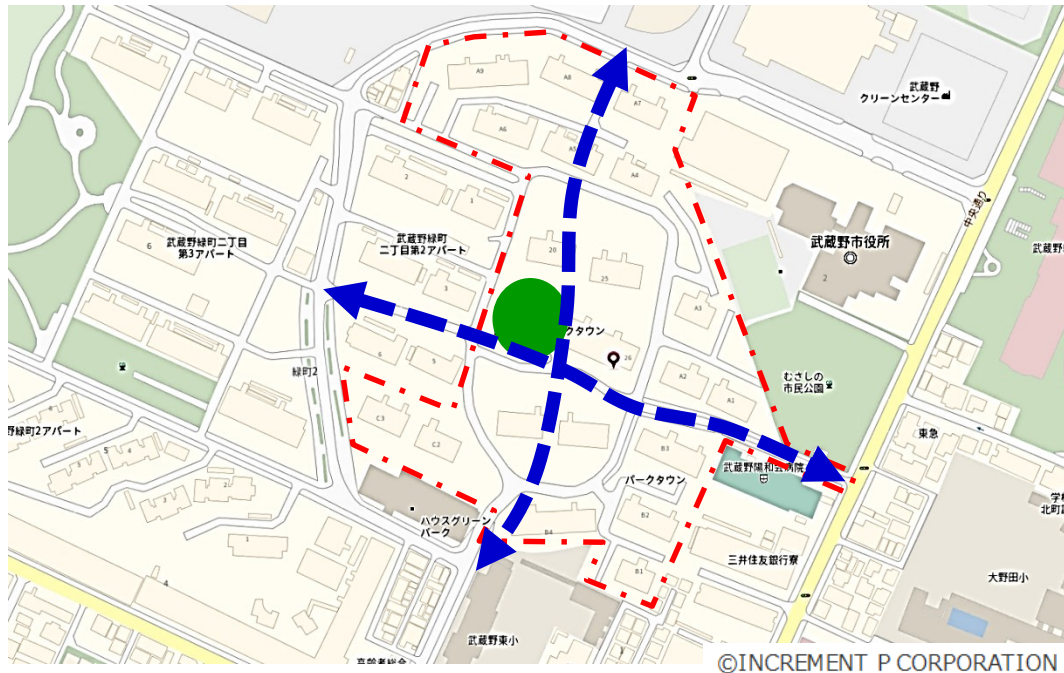
下記のポイントに配慮して整備されている芝生広場がよく利活用されている

- | | |
|------------------|------------|
| ① location | 広場の位置・場所 |
| ② scale | 広場の大きさ |
| ③ safety | 広場の安全性 |
| ④ comfortability | 広場の快適性 |
| ⑤ linkage | 他の施設等との関係性 |

① location(位置・場所)

- ・日常的な生活動線上
- ・なにげなく立ち寄れる場所

地域の歩行動線の交点にあり、
日常的に立ち寄れる愛着のある場所【武蔵野緑町PT】



② scale (大きさ)

- ・目的に応じた広さ
- ・使いやすいちょうどいい大きさ

広場全体が見渡せるので安心、
ボール遊びには適さない規模なので
小さな子供に安全【新川・島屋敷通り】



利活用されやすい芝生広場

③ safety(安全性)

- ・車道や駐車場からの離隔
- ・人の目が行き届く

車動線と離れているため安全、人の視線を遮るものがなく見渡せるので安心【新浦安NC美浜西エステート】



④ comfortability(快適性)

- ・芝生のやわらかさ、防塵
- ・夏の緑陰、冬の陽だまり

夏の暑い陽射しを遮る緑陰があり、冬は暖かな陽だまりとなる空間【赤羽北二丁目団地】



利活用されやすい芝生広場

⑤ linkage (他の施設等との関係性)

・集会所とのつながり



・商業施設とのつながり



・遊び場とのつながり



・桜など花木とのつながり



芝生広場の課題

団地の芝生広場に関するハード・ソフトの主な課題は下記のとおり

①ハード的課題

【URの芝生広場の維持管理水準】

- ・雑草の混入を許容する「粗放的管理」
- ・人手による灌水は行っていない(自然降雨のみ)

維持管理内容・頻度に限界

管理費財源が「共益費」であり、居住者の理解を得ながら計画的な運営が必要

踏圧等による裸地化

人の利用が多い箇所ほど裸地化が進行、部分補修(補植)にも限界あり

改修の周期が長期

屋外の大規模改修整備は約20年ごと
(芝の張替えは約20年に1回)

(芝生の年間管理事例)

- ・芝刈込: 年3~5回
- ・施肥、エアレーション: なし



街に、ルネッサンス



UR

UR都市機構

②ソフト的課題

【団地の芝生広場の特徴】

- ・公園と異なり「居住者の生活の場」である
- ・利活用のあたっては居住者の理解が必要である

イベント使用は事前承認必要

大型イベント等で使用する場合はURの事前確認が必要(使用目的、安全性等)

居住者からのご意見等

団地は公園等と異なり生活の場であることから、イベント時の騒音や利用上のマナー等についてご意見が寄せられることがある

テーブル・イス等備品貸出し

日常自由に使える可動式のテーブル・イス等の備品の貸し出しは、管理・オペレーション上の理由から実施していない



【ハード面】

- 裸地化防止策
 - ・踏圧に強い改良芝の活用
 - ⇒ 現行の管理水準では従来芝と大差ないため、管理面も含めて検討
 - ・人工芝、ハイブリット芝の活用
 - ⇒ 整備コストおよび耐久性等の課題
- 芝刈り頻度向上方策
 - ・芝刈りロボットの導入
 - ⇒ 安全管理および集草作業の課題
 - ・ボランティア管理について今後検討

【ソフト面】

- 利活用促進にむけた方策
 - ・自治会との連携等によるイベント事前周知の強化
 - ・NPO法人等との連携による柔軟なマネジメント、エリアマネジメント
 - ・Park-PFIのような民間事業者との連携

エリアマネジメントにおける活用事例

ひばりが丘団地再生事業(建替え)において、
URと開発事業者が中心となって立ち上げた
「一般社団法人まちにわ ひばりが丘」が
当地区でエリアマネジメントを展開



一般社団法人まちにわ ひばりが丘HPより転載



所在地	東京都西東京市・東久留米市 (ひばりが丘駅から徒歩15分)		
管理開始	平成16年 (建替前:昭和34年)	UR賃貸 戸数	1,504戸

エリアマネジメントにおける活用事例



NIWA JAMは周年イベントというだけではなく、様々なひばりが丘のまちの使い方を試したり、日頃の活動を非日常な形で触れてもらったり。マルシェや、ハロウィン、野外映画上映会、ランチイベント、ワークショップなどを盛り込んだ、ひばりが丘団地エリアの中で行われる文化祭イベントです。

「つくる つなげる ひろげてく」のコンセプトの通り、新たなつながりが生まれ、声を掛け合うご近所さんが増えていくような機会になりますように。ぜひ多くの方のご来場をお待ちしています！

日程： 10/26(土) 16:00~20:00 10/27(日) 11:00~17:00

場所： ひばりテラス118、ひばりが丘東・西けやき公園

主催： 一般社団法人まちにわ ひばりが丘

協力： COMMA, COFFEE、フラワーショップ風葉花、西東京の公園・西武パートナーズ

後援： 西東京市、東久留米市

一般社団法人まちにわ ひばりが丘HPより転載



ひばりが丘団地再生事業のために新たにマンション等の施設がつくられることに際して、開発事業者とUR都市機構が中心となって立ち上げたのが、「一般社団法人まちにわ ひばりが丘」です。2019年度末の街の完成を目指して、住民に寄り添い、エリアマネジメントを展開し、2020年度以降は住民主体の運営ができるように進めていきます。

エリアマネジメントにおける活用事例

一般社団法人まちにわ ひばりが丘HPより転載

芝生広場をつかった100人のランチ会



ハンドメイド雑貨、ワークショップ屋台



ハロウィン仮装で広場の近所を巡るスタンプラリー



夜は芝生広場を観客席にした映画鑑賞会



おわりに ～団地の芝生広場とは～

安全で信頼できる場所
子どもたちの快適な社交場
何げない日常の空間



自治会活動の拠点
地域コミュニティを育む場
～グリーンコミュニティ～