

事例発表 4

既存住棟活用の取組みについて

平成 24 年 5 月 31 日

独立行政法人 都市再生機構

団地再生部居住再生チーム

主幹 佐々木 淳 一

既存住棟活用について (ルネッサンス計画2)

UR都市機構
平成24年5月31日

ルネッサンス計画について



実施の背景

- ◎ これまでの団地再生(全面建替え)では、全ての住棟を除却し、新規建設
- ◎ 持続可能なまちづくりの観点から、既存の建物を長期間活用することも必要
- ◎ 今後の団地再生においては、全面的な建替えではなく、建替え、既存住棟の活用、集約等による複合的な団地再生を実施

ルネッサンス計画

目的

- 既存の住宅ストックを活用し、団地や地域の課題である高齢化対応、多様な住宅の供給等により、団地を再生することを目的
- 民間との共同事業の1手法として、既存住棟を民間の創意工夫により改修し、新たなサービス・機能の付加等により、団地再生を行う新たな試み
- ストックの有効活用により、団地・地域の魅力向上につながる団地再生の手法としての確立を目指す

ルネッサンス計画

◆ルネッサンス計画1 「住棟単位での改修技術の開発」

解体予定の住棟を活用した実証試験により、ハード面での改修技術開発を実施

【実施団地 ひばりが丘団地、向ヶ丘第一団地】

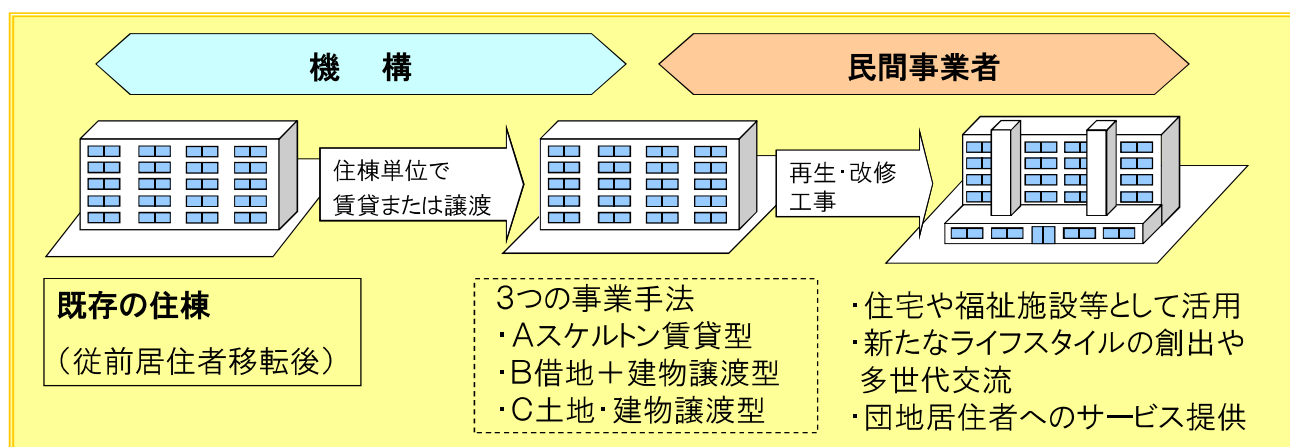
◆ルネッサンス計画2 「住棟ルネッサンス事業」

居住者移転後の既存住棟について、民間事業者の創意工夫を活かし、住棟単位で多様な住宅や子育て・高齢者施設としての再生・活用を実施

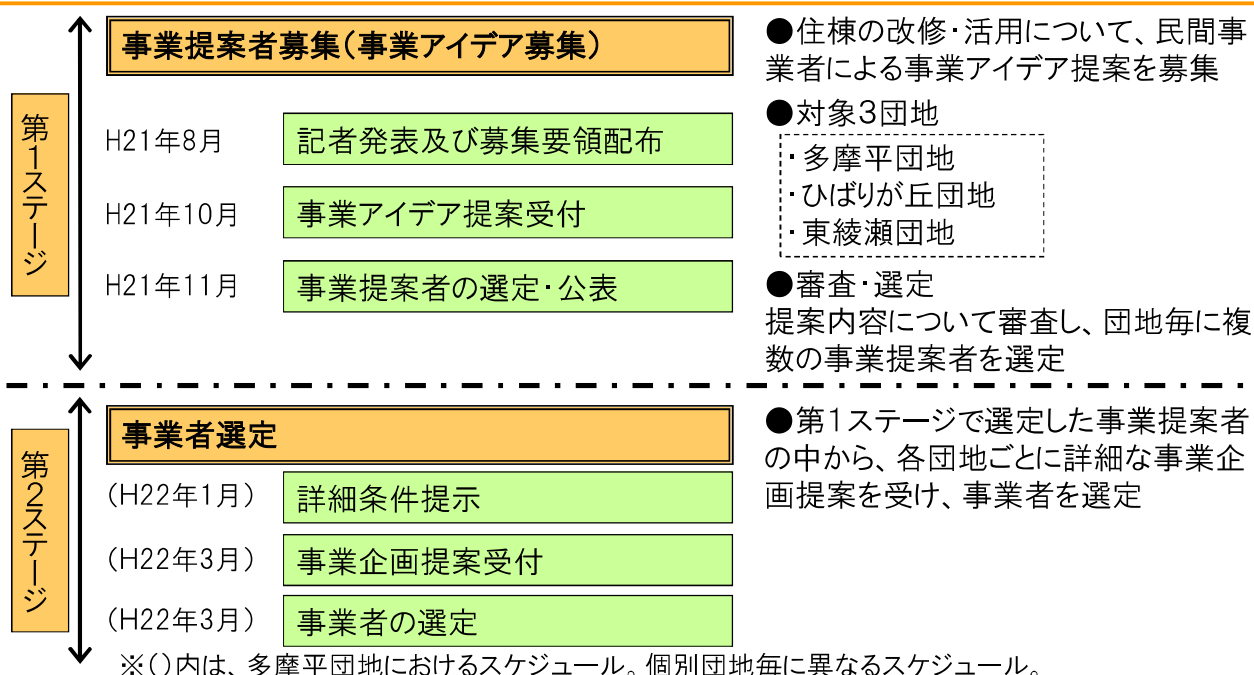
【実施団地 多摩平団地】

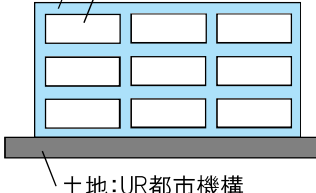
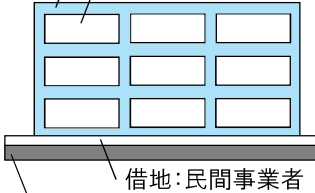
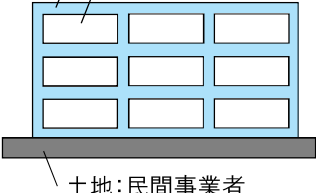
ルネッサンス計画2について

- ◎建替等に伴って居住者が退去した住棟を、住棟単位で民間事業者に賃貸または譲渡。
- ◎民間事業者の創意工夫を活かし、多様な住宅や子育て・高齢者施設等として再生・活用することにより、団地や周辺地域の魅力向上を図る。



- ① 試行実施団地を対象に事業化を前提とした事業アイデアの募集を行い、
- ② その後、詳細の募集条件等を設定し事業者選定を行う2段階の手続きを実施。



		A スケルトン賃貸型		B 借地＋建物譲渡型	C 土地・建物譲渡型		
所有	建物	内装	民間事業者	民間事業者	民間事業者		
		躯体	UR都市機構(民間事業者が定期借家)	民間事業者	民間事業者		
	土地	UR都市機構		UR都市機構(民間事業者が定期借地)	民間事業者		
改修工事		内装	民間事業者	民間事業者	民間事業者		
		躯体	UR都市機構 または民間事業者				
事業期間		10～20年程度		10～20年程度	10～20年程度		
模式図		躯体:UR都市機構 内装:民間事業者  土地:UR都市機構		躯体:民間事業者 内装:民間事業者  借地:民間事業者 底地:UR都市機構		躯体:民間事業者 内装:民間事業者  土地:民間事業者	

実施団地：多摩平団地（多摩平の森）

所在地	東京都日野市
団地概要	昭和33年 入居開始 平成9年 建替え事業着手

位置図 < 豊田駅から徒歩8分 >



■多摩平団地での募集対象住棟 (第2ステージ募集対象・条件)

全5棟 144戸(従前住戸数)

構造：RC造 地上4階 壁式構造

管理開始：昭和35年度

現況用途：居住者移転済み

住戸型式：全戸 3K(専有床42.31㎡)

(2)区画の設定、事業手法

- ・AR1～AR3の3区画を設定
- ・スケルトン賃貸型

(3)既存住棟の活用期間

- ・10年～20年

(4)改修工事・管理について

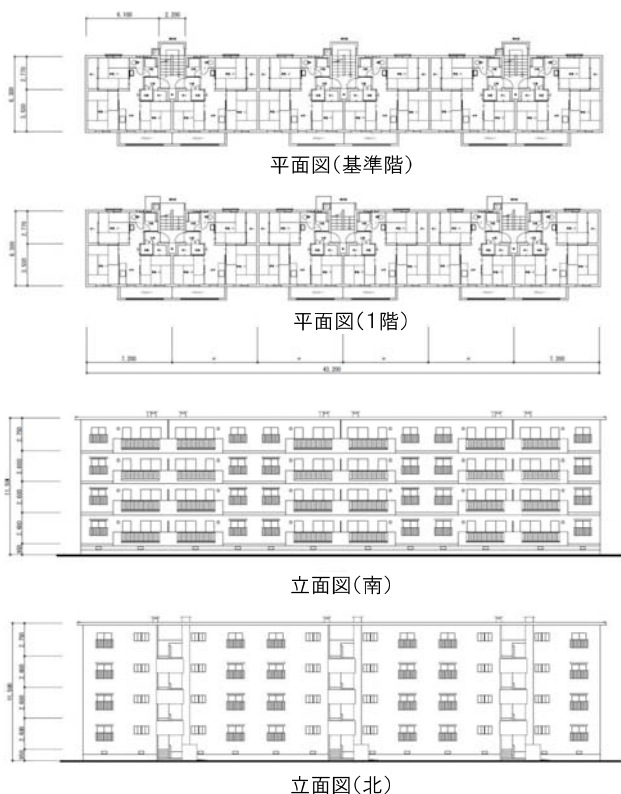
- ・民間事業者が改修工事の上、自ら管理運営
- ・ただし、外壁修繕・屋上防水等は、機構が費用負担

実施団地：多摩平団地（多摩平の森）

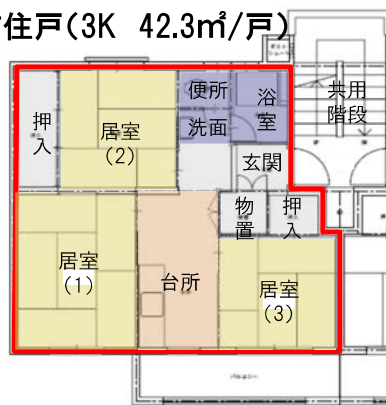


2008年時航空写真

既存住棟の概要



■改修前住戸(3K 42.3㎡/戸)



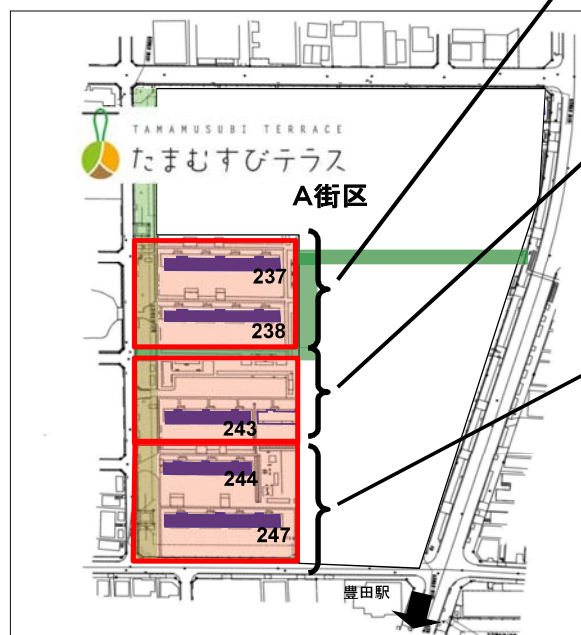
■改修前写真



事業者の計画概要

- 5棟(144戸)を民間事業者3者へ建物賃貸
- 民間事業者が改修して、民間の賃貸住宅等として活用

■位置図



- ◆ 237,238号棟 2棟
事業者: (株)コミュニティネット
「ゆいま〜る多摩平の森」
・高齢者専用賃貸住宅(予定)
・コミュニティハウス
・1階部分に高齢者施設を増築
・賃貸期間:20年



- ◆ 243号棟 1棟
事業者: たなべ物産(株)
「AURA243 多摩平の森」
・専用庭や貸し農園のある賃貸住宅(24戸)
・賃貸期間:15年



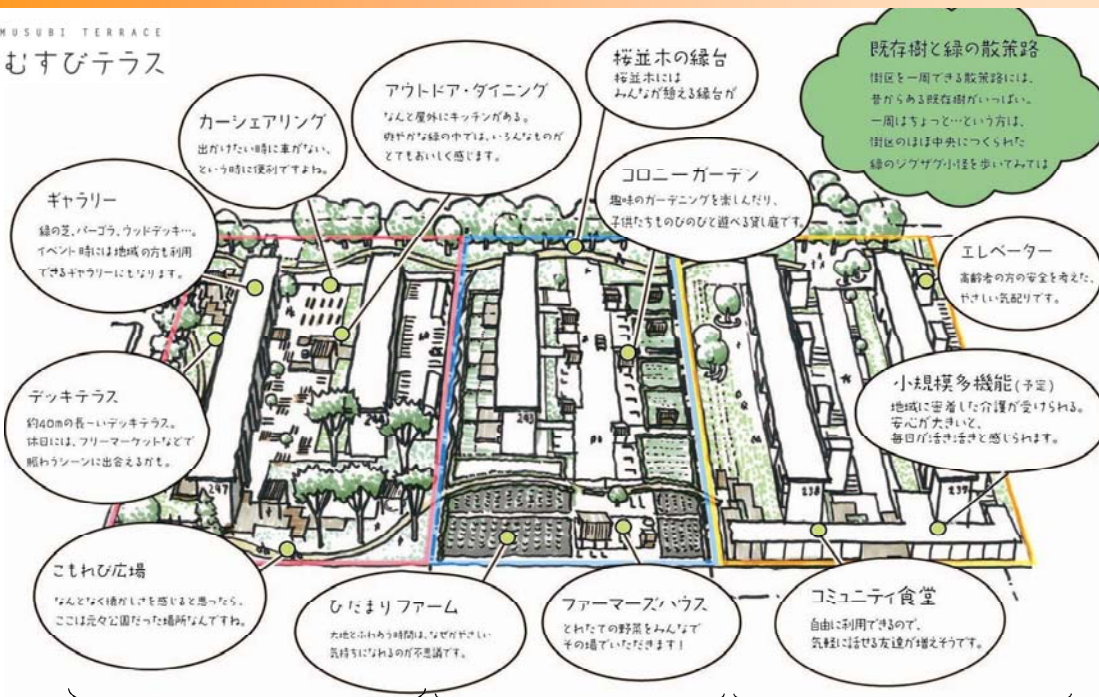
- ◆ 244,247号棟 2棟
事業者: 東電不動産(株)
「りえんと多摩平」
・団地型シェアハウス
1階 共用施設(シャワー、リビング等)
2〜4階 シェアハウス(2,3室/戸)
・賃貸期間:15年



1階共用部分

※選定時点の計画であり、一部変更となっている場合があります。

事業者の計画概要



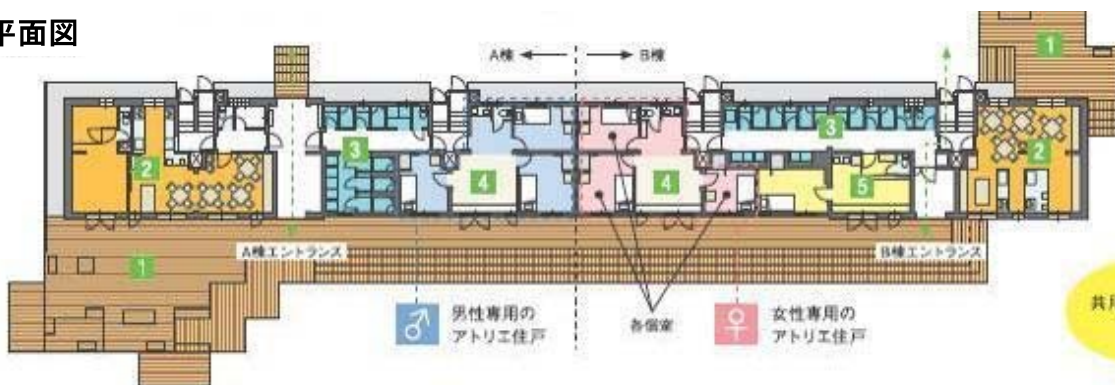
「りえんと多摩平」東電不動産棟
(団地型シェアハウス)2棟
平成23年3月 竣工

「AURA243多摩平の森」たなべ物産棟
(菜園付き集合住宅)1棟
平成23年6月竣工

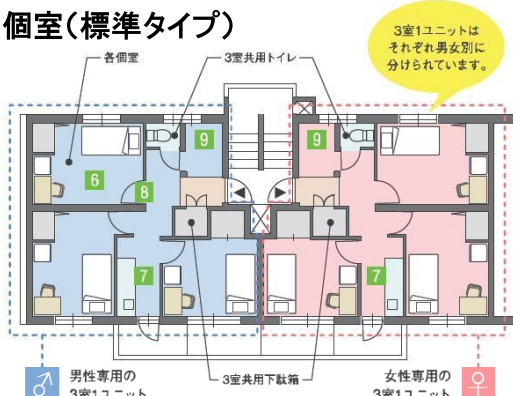
「ゆいま〜多摩平の森」コミュニティネット棟
(サービス付高齢者向け住棟など)2棟
平成23年9月竣工

りえんと多摩平(東電不動産株式会社)

■1階平面図



■個室(標準タイプ)

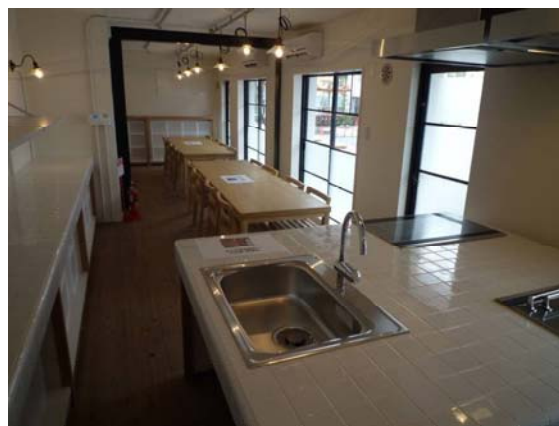
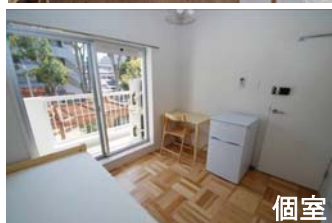


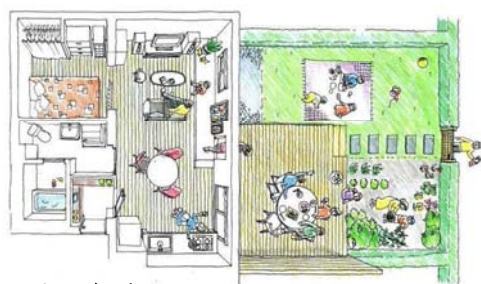
○主な活用用途

- ・団地型シェアハウス
 - ≫3室(9.10~11.68㎡)1ユニット:142室
 - ≫アトリエ2ヶ所(247号棟1階)
 - ・共用キッチン・ラウンジ:3ヶ所
 - ・シャワーブース、ランドリーコーナー
 - ・地域のラウンジ、管理人室
- <賃料>42,000円~54,000円 <共益費>5,000円
<水道光熱費>5,000円

○主な建物改修の内容

- ・屋根防水、外壁の修繕、窓のアルミサッシ化
- ・3Kを3個室のシェアハウス、共用トイレ、洗面に改修
- ・一部壁を撤去し、住棟内の通りぬけ通路を設置
- ・階段室にサッシを取り付け内部化
- ・IHクッキングヒータ、エコキュートを採用したオール電化
- ・1階バルコニーを撤去し、団地ならではの広い敷地・既存樹木を活かしたウッドデッキ貼りなどの外構に改修
- ・1階の共用ラウンジは昔のよさを残すべく、建具を一部そのまま活用





■ヤードハウス
1Fは広々テラスと専用庭付きのプレミアム住戸

○主な活用用途

- ・ヤードハウス(1階)
 ≫1LDK(42.3㎡)+専用庭:6戸
- ・スタンダードルーム(2~4階)
 ≫1LDK(42.3㎡):18戸
- ・貸し菜園「ひだまりファーム」(8㎡):45区画
- ・コロニーガーデン(専用庭群33~51㎡):9区画
- ＜賃料＞85,000~110,000円 別途管理費3,500円
- ＜貸し菜園＞7,500円
- ＜コロニーガーデン＞8,400円~18,900円



○主な建物改修の内容

- ・屋根防水、外壁の修繕、窓のアルミサッシ化・ペアガラス化
- ・内装の撤去・新設
- ・1階バルコニー撤去のうえ広いテラスと専用庭の新設
- ・1階床撤去による天井高さ拡張
- ・住民共用施設として大屋根あずまやがある屋外イベントスペースの新設
- ・近隣住民も利用可能な貸し庭・菜園の新設



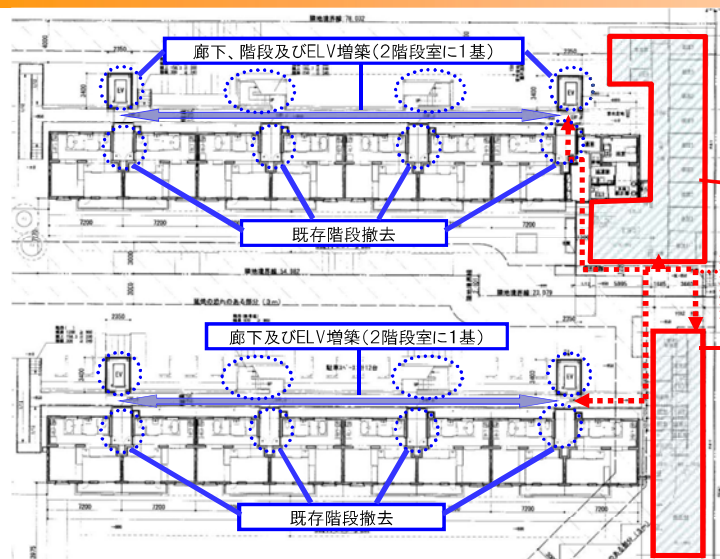


←ワークショップの様子
完成前から入居予定者と
一緒に間取りや暮らしの
仕組みを考える

○主な活用用途

- ・高齢者専用賃貸住宅(申請予定):32戸
 - ・コミュニティハウス:31戸
 - ・小規模多機能型居宅介護(予定)
 - ・食堂兼多目的室
- ＜入居費用＞家賃一括前払い方式の場合
970万円(シェアタイプ23㎡)～
2,880万円(一室タイプ42㎡)
- ＜サポート費＞45,000円～72,500円
- ＜共益費＞10,000円
- ※サポート費とは人件費などサービス契約に則ったサービスを受けるための費用です。





デイルーム・
ショートステイ等
＜小規模多機能居
宅介護施設棟＞
(平屋増築)

2棟を結ぶ動線計画
雨に濡れない

コミュニティ食堂等
＜集会室棟＞
(平屋増築)



○主な建物改修の内容

- ・屋根防水、外壁の修繕、建具のアルミサッシ化
- ・内装の撤去・新設
- ・階段室を撤去し、各棟に2ヶ所ずつ、エレベーター・共用階段・共用廊下を増築
- ・小規模多機能居宅介護施設の増築
- ・集会室(食堂兼多目的室)の増築



既存住棟の有効活用
DANCHI
renovation



ルネッサンス計画 1

ハード、ソフト
両面での再生手法



ルネッサンス計画 2

民間と協働した
既存ストックの再生



KANGETSUKYO DANCHI

既存住棟を活用
した団地の再生



UR | 団地 | 再生 デザインコンペ

団地での新しい生活シーン



<http://www.ur-net.go.jp/rebuild/renovation/>