

事例発表4

団地再生事業における  
民間事業者との連携について

平成25年6月20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 中川 匠



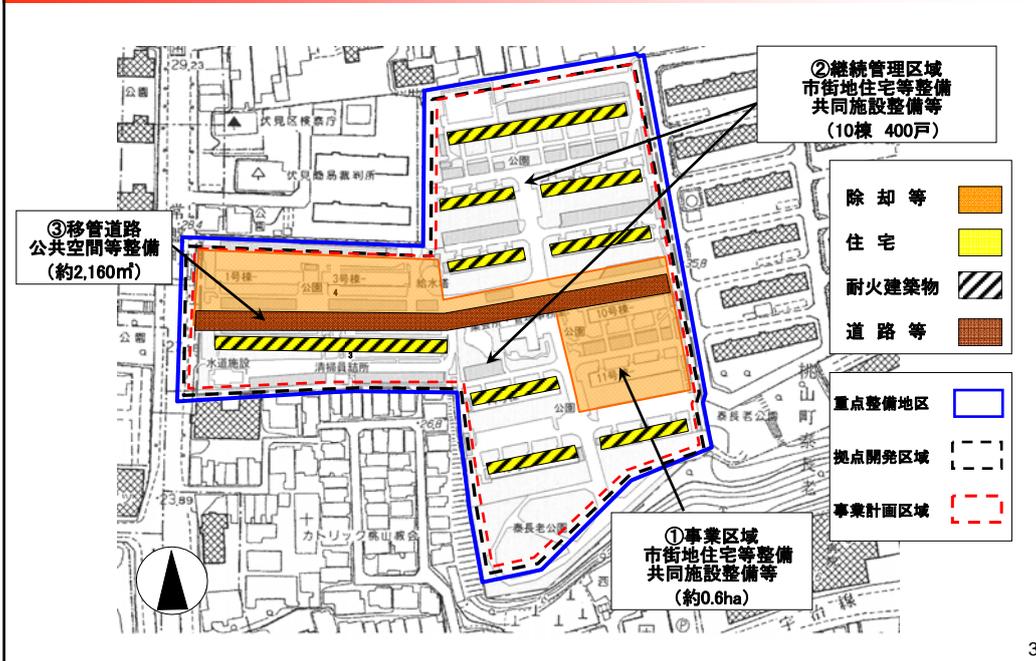
### 観月橋団地の概要

所在地：京都市伏見区桃山町泰長老176番地の1  
 管理開始：昭和37年度  
 管理戸数：540戸(14棟)  
 敷地面積：約3.3ha

淀屋橋	京都	祇園四条
京阪 7分		京阪 12分
京橋	近鉄 11分 JR 10分	
京阪 34分 (特急利用)		
観月橋	桃山御陵前 JR桃山	伏見桃山
徒歩 5分	徒歩 4~7分	徒歩 8分
観月橋団地		

2

## 観月橋団地の事業<団地再生(集約型)>



3

## 観月橋団地における住市総補助

住市総導入に係る要点整理

### 要件

- 基本条件
  - ・公共施設(道路)  
整備地域のインフラ整備(道路網)の必要性  
整備敷地の条件整備としての道路
  - ・重点供給地域指定

○費用対効果検証

### 導入効果

- 集約事業のため上物整備はないが…
- ・移転住戸確保(同階層同型式)、片廊下住棟の条件からEV設置
- ・計画修繕の再開等により「**共同施設**」の整備発生
- ・**除却工事**は必ず発生

### 住市総の採択

- <調査設計計画> 基盤整備工事設計
- <共同施設整備> EV、電灯幹線改修、給水施設整備(市負担金工事)、通路
- <土地整備> 除却工事
- <公共空間整備> 道路(用地費の取得には工事申請時に移管の担保資料が必要)

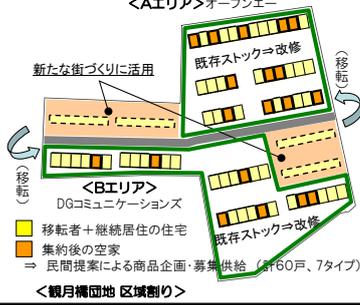
4

## 観月橋団地における民間事業者との連携(概要)

【目的】比較的小規模な団地再生の先行モデルとして、**既存ストックの改修と募集**を従来通りURの決まった方法で実施するのではなく、**新たな企画立案～募集までを民間発想によりトータル的に実施し**、地域へのきめ細かい**需要対応と収益改善**を図る。



<Aエリア>オープンエー



○従来方式

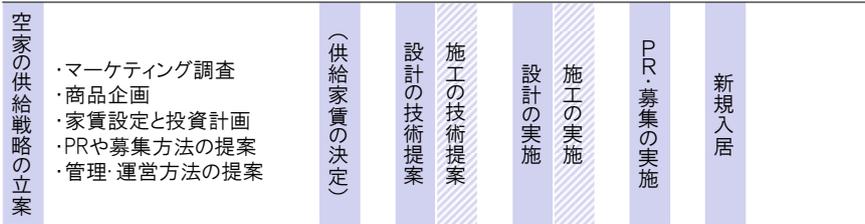
UR	①空家修繕 (現状回復) ②一般的市場家賃	⇒ 広く一般的な募集PR
----	--------------------------	--------------

○「民間の新たな発想」により民間と連携実施

	企画立案	改修	募集PR
民間	①マーケティング ②ターゲットを明確にした商品企画 ③家賃設定と投資計画	設計 (別途工事発注)	きめ細かい需要への詳細的な募集PR



## 事業スキームの検討・立案



A: 企画立案まで  
 ・民間事業者の空家供給戦略ノウハウの取得

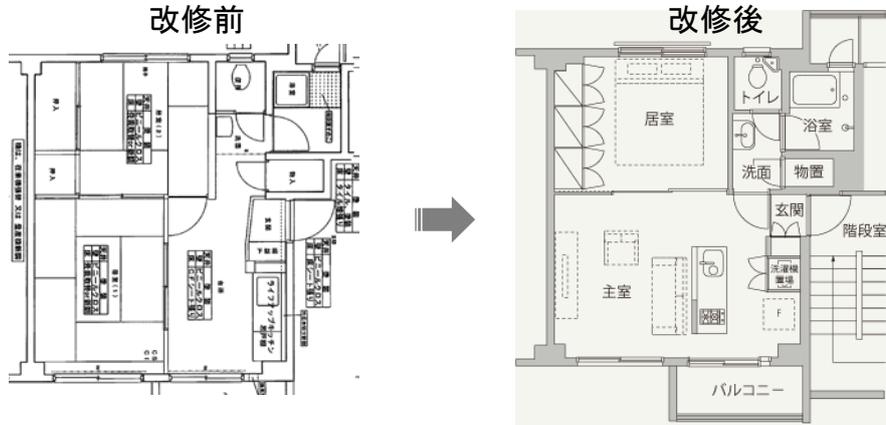
B-1: 新規入居まで(施工含む)  
 ・客付けまで行うことによる、提案内容への責任とインセンティブの付与  
 ・提案どおりの費用対効果が可能

B-2: 新規入居まで(施工含まず)⇒観月橋  
 ・客付けまで行うことによる、提案内容への責任とインセンティブの付与(業務委託費増減)  
 ・商品企画提案に期待(コストはチェックのみ)

最適な事業スキームについて、民間事業者と連携する内容、リスク分担、責任とインセンティブ、コスト等の観点から入口で検討・選択する

商品企画の事例① 2K(南階段)→1LDK-1

住戸専有面積 36㎡



家賃例: ¥49,500

『家事のしやすいフレキシブルな住まい』

～共稼ぎ夫婦向けプラン～

・対面型キッチンレイアウト ・十分な収納スペース ・間取りを変える建具 ・設備の集約化による家事動線の短縮

7

主室の中心にキッチンを据えた、家事とコミュニケーションがしやすいタイプ。  
キッチンを中心にぐるぐる回遊できるので、掃除に洗濯に料理に、家事がしやすいプラン。

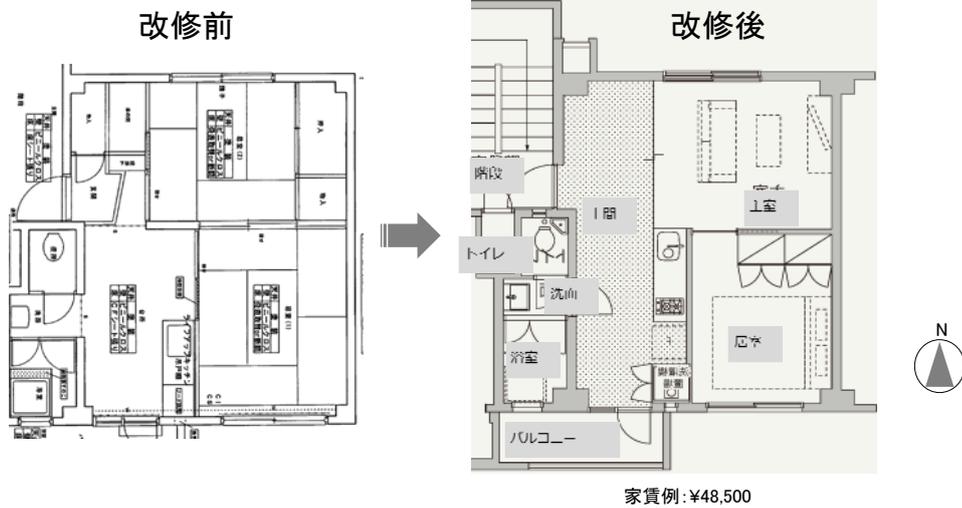


8



商品企画の事例② 2K(北階段)→1LDK

住戸専有面積 37㎡



家賃例: ¥48,500

『仕事や趣味やガレージ、何でも使える土間』

～社会人単身者向け～

- ・土間のある新しい住まい
- ・プライバシーを確保した寝室

11

玄関から大きな土間が広がるタイプ。自転車を持ち込んだり、アトリエのように使ったり、気兼ねなく趣味を楽しんでもらうスペース。フローリングの主室、居室と使い分けが可能。

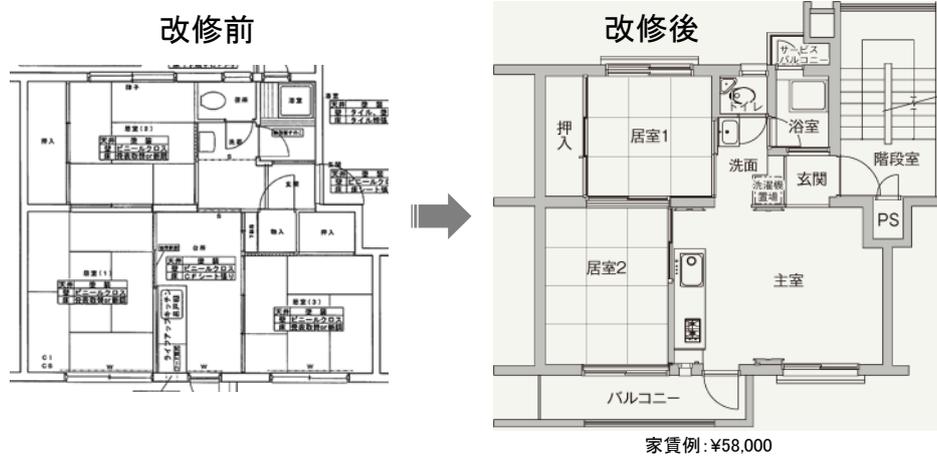


12



### 商品企画の事例③ 3K→2LDK

住戸専有面積 42㎡



#### 『オープンキッチンを中心に明るく広々したLDK』

～20代・中年・壮年夫婦世帯～

- ・間仕切りを撤去し、明るくコンパクトなLDKに
- ・和洋両用可能なマルチユニットフロア
- ・設備配線等がきれいに収まるデザインダクトプレート

15

明るいLDKと2つの居室。

居室はモダンな樹脂タタミにより、ベッドやソファなど洋室にも利用可能。



16



17



18



## WEBサイトによるPR①～特集HP

### ■親月橋webサイト

<http://kangetsukyo-danchi.jp/>

- ・新たなリノベーションを加えることで、団地を既存イメージから脱却させ、民間と共に「DANCHI」というURの新しい街づくりの取組みについて情報発信
- ・リノベーションされた「DANCHI」の住宅について、コンセプト、プラン、写真などにより紹介



▲無印良品とコラボしたモデルルーム



HOME  
コンセプト  
ルームプラン  
アクセス  
募集について  
URの団地再生の取り組み

## KANGETSUKYO DANCHI

親月橋団地プロジェクト始動

京都市伏見区親月橋に立地する親月橋団地リノベーションプロジェクト。団地ならではのノスタルジックな、広い敷地、豊かな緑、南向き明るい朝日という魅力を生かしつつ、使いやすく個性と味のある住まいに生まれ変わります。

## WEBサイトによるPR②「団地R不動産」サイトの立ち上げ

### ■団地R不動産

- 親サイト「東京R不動産」は、新しい視点で魅力ある物件だけをセレクトし紹介する「不動産セレクトショップ」サイト。月平均300万アクセス。
- 「団地R不動産」を立ち上げ、親月橋プロジェクトだけではなく、団地の魅力を様々な角度から紹介。
- 雑誌や新聞等のメディア露出を図り、若い世代へのアピールを行う。

①コラム企画: プロジェクトレポート、団地再生コラム

②物件検索アイコン

③物件一覧

④その他のコラム

⑤D(団地)ボード(掲示板)



1

2

3

4

5

2