

住棟単位の多様な活用方法を模索する UR 都市機構の 「住棟ルネッサンス計画 2」

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅「団地」の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

KS DP 関西大学
戦略的研究基盤
団地再編
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

JANUARY
2013
VOL. 098



写真 1. たまむすびテラス 案内板 1)



写真 2. たまむすびテラス 全景 2)



写真 3. たまむすびテラス 菜園つき住宅 3)

1. 民活による住棟単位の改修・改善策

約 76 万戸の賃貸住宅を管理・運営する UR 都市機構は、2007 年 12 月「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針について」を策定した。その目的は、少子・高齢化、人口・世帯減少社会の到来など社会情勢の変化に対して UR 賃貸住宅ストックの有効な再生・再編の方向を探ることにある。これを受けて 2009 年 8 月に計画されたのが「ルネッサンス計画 1」と「ルネッサンス計画 2」である。その内容は、これまでのようなスクラップ＆ビルドによる「建替」更新と住戸・設備機器単位を更新する「住戸リニューアル」ではなく、民間の創意を生かしながら既存住棟ストック全体を大規模改修し、居住空間としての価値を高める再生手法の確立であった。

ルネッサンス計画 1 は、UR 賃貸住宅のストック再生に役立つ「住棟単位での改修技術の開発」を目的とするもので、UR がこれまで蓄積してきたスケルトン・インフィルの両技術に加え、構造躯体におよぶ大規模な住棟単位での改修技術の開発を図るものである。たとえば中層階段室型住棟の「EV 設置によるバリアフリー化」「EV 非設置での魅力アップ」「減築やアクセス改修によるイメージの刷新」「サステナ

ブル・コミュニティ」などのハード・ソフトの両対応を含んだ改修技術の開発などを、解体予定の住棟を活用する実証実験を通して再生手法を確立しようとするものである。

ルネッサンス計画 2 はルネッサンス計画 1 の技術的成果を踏まえた「住棟ルネッサンス事業」と位置付け、第 1 ステージと第 2 ステージに分けて民間事業者の公募が行われ、第 1 ステージをクリアした 6 者を対象に第 2 ステージでの事業実施 3 者が選定された。そのコンセプトは賃貸住宅のみに限らず多様な住宅や子育て・高齢者施設等として住棟を改修・改善する新たな再生策を探るものであった。さまざまな家族形態、世代、ライフスタイルに合わせて団地を再生させるサステナブルな「ルネッサンス計画 2」は日本デザイン振興会から平成 24 年度「グッドデザイン賞」が授与されている（写真 1,2,3）。

以下、本稿では「ルネッサンス計画 1」は UR 既往の技術開発の発展であるのでこれを割愛し、「ルネッサンス計画 2」に絞ってその目的と手法ならびに今後の課題について述べたい。

2. ルネッサンス計画 2 (たまむすびテラス)

2.1 事業イメージ

ルネッサンス計画 2 は、2001 年度に管理開始された多摩平の森の建替え事業によって空き家となった住棟を、公募によって UR から土地・建物を賃貸

または譲渡された民間事業者が、これを改修して団地や周辺地域の魅力向上に資する住宅または施設として改修し、10～20 年の期間経営するものである（図 1）。これらの団地は通称「たまむすびテラス」と呼ばれている。

2.2 事業手法

住棟単位での賃貸または譲渡方法は、A：スケルトン賃貸型、B：借地＋建物譲渡型、C：土地＋建物譲渡型の 3 パターンがある（図 1）。

2.3 民間事業者の選定方法

民間事業者は UR が設定する公募要領にもとづき第 1、第 2 ステージの 2 段階をへて選定される。

●第 1 ステージ

第 1 ステージでは、2009 年 8 月より多摩平団地（東京都日野市）、ひばりが丘団地（東京都東久留米市、西東京市）、東綾瀬団地（東京都足立区）の 3 団地を対象とした事業提案者募集を行い、6 者（11 提案）が選定された。

●第 2 ステージ

第 2 ステージでは多摩平団地（当時の名称：1960 年入居開始）において、建替え時に敷地南西部で空き家となっていた A 街区（4.5ha、中層階段室 4 階建て 19 棟、544 戸）を対象画地（図 2）とした事業者募集が行われた（しかし 6 者が手を上げたが、19 棟すべてを活用する提案がなかったため最終的に対象住棟は 5 棟に縮小された）。第 2 ステージでの事業提案者募集では、第

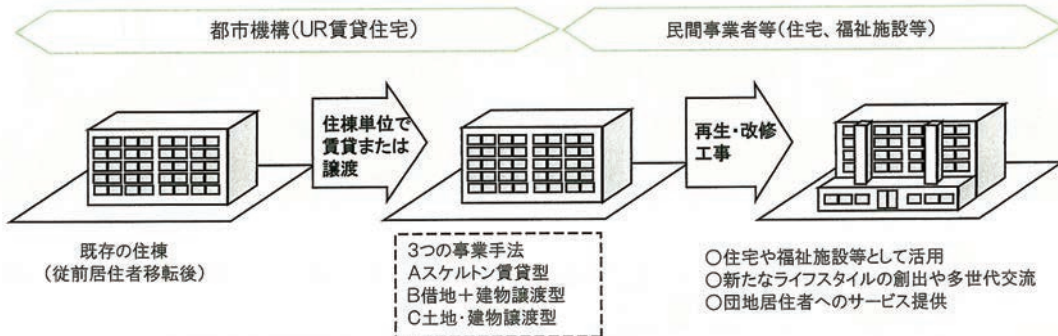


図 1. 住棟ルネッサンス事業のイメージ 4)

1 ステージで選定された 6 者に対し、多摩平団地の対象画地（図 2、3）A 街区南西隅 3 区画（1.3ha、5 棟、144 戸）を北側から 2 棟：1 棟：2 棟と 3 区分（図 2 の AR1、AR2、AR3）した敷地に対して事業コンペを行い 3 者が選定された（表 1）。

多摩平の森につづき、ひばりが丘団地では平成 22 年 7 月に第 2 ステージの受付が行われ、サービス付き高齢者向け住宅（1 棟）を提案した 1 者が選出されている。東綾瀬団

シャワー・ランドリーとそれぞれの個室を併せ持つ団地型シェアハウス 142 室（2 棟）。△主な活用用途は、共同住宅 50 戸（シェアハウス）、1 階に住人専用の共用ラウンジ 3 か所、南側 1 階に地域に開かれたラウンジ 1 か所。△想定する主な入居者は、20～30 歳前後の社会人、近隣の大学生、賃料は 1 人 42,000 円～54,000 円。△主な建物改修内容は、ラウンジやエントランス等の共用部分への改修、住戸の間取り及



図 2. 多摩平の森 区域図 5)

び設備の改修、設備配管の撤去や新設、階段室の屋外化、1階デッキテラスの設置。

●菜園付き共同住宅

「AURA243 多摩平」AR2 (写真5)

△子育てカップルなど家族向けの菜園付き賃貸住宅24戸(1棟)。△主な活用用途は、共同住宅(24戸)、小屋付き専用庭14画地(ガーデンコミュニティ)、集会所・貸農園(パブリックファーム)、駐車場。△想定する主な入居者像は、育児ビギナー家族、共働き家族、多趣味な共働きカップル、多趣味なアクティブシニア、家族向け菜園付き住宅の賃料は88,500円～113,500円。△主な建物改修内容は、住戸間取り及び設備の改修、1階の南側空地を活用した専用庭付き住戸、一角に地域住民も利用できる貸し農園、1階住戸の天井高3mへの改修など。

●高齢者専用賃貸住宅・多世代住宅

「ゆいまーる多摩平」AR1 (写真6)

△小規模多機能居宅介護施設や食堂完備のサービス付き高齢者向け住宅32戸とコミュニティハウス31戸(2棟)。△主な活用用途は、共同住宅60戸(多世代向け)、コミュニティ食堂と訪問・通い泊まり対応、健康往診対応、多目的スペース・駐車場、入居費用が970万～2,880万円、そのほか月55,000円～82,500円のサポート費と共益費が必要。△想定する主な入居者像は、多世代向け主に高齢者を想定し、住棟1階や増築部分に健康センターや在宅介護施設、レストランなどを配置する。△主な建物改修内容は、外廊下、エレベーター・外階段の増築、共用棟の増築、1階通り抜け路の新設、設備配管の撤去・新設、住戸の間取り及び設備の改修など。

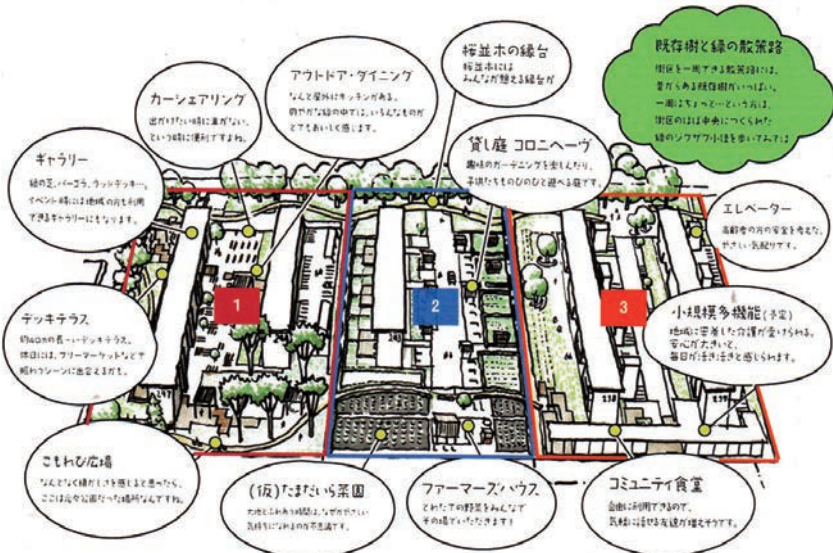


図3. 住棟ルネッサンス計画2の事業概要⁶⁾

表1. 三選定業者の事業内容⁷⁾

名称	1 りえんと多摩平	2 AURA243 多摩平の森	3 ゆいまーる多摩平の森
事業者	東電不動産(株)	たなべ物産(株)	(株)コミュニティネット
事業方式 (建物賃貸期間)	スケルトン賃貸型 (15年)	スケルトン賃貸型 (15年)	スケルトン賃貸型 (20年)
棟数	2棟 (244,247号棟)	1棟 (243号棟)	2棟 (237,238号棟)
改修前戸数	56戸	24戸	64戸
主な用途	団地型シェアハウス 142室 共用ラウンジ・シャワー室・ランドリー	菜園付き賃貸住宅 24戸 貸し菜園 小屋付き専用庭	高齢者専用賃貸住宅(予定) 32戸 コミュニティハウス 31戸 小規模多機能居宅介護施設(予定)
主な居住者像	若い社会人 近隣の大学に通う学生	スローライフカップル アクティブシニア 子育てカップル	高齢者を中心とした多世代向け
完成時期	平成23年3月	平成23年6月	平成23年9月



写真4. 団地型シェアハウス⁸⁾



写真5. 菜園付き共同住宅⁹⁾



写真6. 高齢者専用賃貸住宅¹⁰⁾

3. 「ルネッサンス計画 2」の評価

●特筆すべき先進性

第1に、URが約76万戸の賃貸住宅の管理・運営のあり方について従来のような一部改善方式や一律建替え方式のみに依るのではなく、民間の創意工夫を活かしながら多種・多様な既存ストックの開発方法を創造し、今後の団地再生・再編のあり方に主要なモデルを示した画期的なものである。その結果、若者と子育て世代、そして高齢者という3世代が生活する新しいタイプの団地が創出されストックの有効活用についての幅広い選択肢の広がりが見された。

第2に、目的達成のため限定された敷地・建物条件のもとで多様な活用方法をシュミレーションによって編み出したことである。その具体的現れは住棟ルネッサンス計画1における2団地6棟での「ストック再生実証試験」と、住棟ルネッサンス計画2における第1、第2ステージの2段階での事業者選定手続きである。

第3に、その結果生み出された世代を超えたシェアハウス、自然と共生する住まい、サービス付き高齢者居住の将来像などとともに、これら3グループ居住の地域に開かれた交流の場が創出されたことである。

●地域に開かれた「地域社会圏」のモデル

日本政治思想史家の原武史は著書「団地の空間政治学」(NHKブックス, 2012)の中で次のように述べている。「建築家の山本理顕は、プライバシーとセキュリティこそが重要だとする戦後住宅復興は、『一つの住宅に一つの家族が住む』という住み方を唯一のモデルにしてきたとし、こ

の『一住宅＝一家族』モデルを行き渡らせたのが公団住宅や公共住宅であったと断じる。そして、このモデルに代わるべきものとして、『地域社会圏』モデルを提唱する。この『地域社会圏』は、必ずしも家族を前提とせず、プライバシーやセキュリティよりも住民全体の相互関係、相互扶助を中心原理とし、専有と共用の面積比を変えて共用部を大きくする。そのために従来の家を、外に向かってガラス張りの「見世」とプライバシー重視の「寝間」に分かれた「イエ」に変え、トイレやシャワーやキッチン是有共としてしている。」とし、(中略)山本理顕の大胆な提案は、2011年に多摩平団地に残っていた4階建フラットタイプ2棟を改造し約140戸のシェアハウスにした「りえんと多摩平」に取り入れられている。」

●持続的な拡大適用を

ルネッサンス計画2を持続的に成長・拡大させていくにはURをめぐる政治的・社会的情勢が決め手となる。しかしUR自らが賃貸住宅の多様な活用を目指したかくも創造的な取り組みを行ったことは高く評価される。URは多摩平の森とひばりが丘団地での実証実験につづき残りの東綾瀬団地においても事業者募集を継続しようとしているが、これだけ注目されるプロジェクトが76万戸の賃貸住宅ストックの“活性化”につながるようURの自己努力が望まれる。前掲の「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針について」(表2)は、ルネッサンス計画を現在ストック約

表2. ストック削減の考え方¹⁾

団地の基本的類型		対象戸数
団地再生		約16万戸
	全面建替え	約4万戸
	一部建替え	約4万戸
	集約	約8万戸
ストック活用		約57万戸
用途転換		約1万戸
土地所有者等への譲渡、返還等		約3万戸
合計		約77万戸

77万戸の内のストック活用約57戸の範疇に入れていると思われるが、もしその方向に拡大適用されるならルネッサンス計画2を活かす方向は大きく広がるというべきである。

●UR民営化が大きな障害

しかし憂えるべき事態が迫っている。独立行政法人「都市再生機構」(UR)の組織の見直しを検討していた政府内閣府の有識者会議が2012年8月、①高額賃貸住宅の供給など民間企業と競合する事業は当面は政府100%出資の「事業会社」としたうえで株式会社化する一方、②低所得者や高齢者が入居している賃貸住宅は新たにつくられる「行政法人」に引き継ぐなど、管理する賃貸住宅を居住階層別に2分割する考え方を明らかにしたからだ(2012年8月29日、朝日新聞)。このような大規模な民営化路線が現実化されていくと、「ルネッサンス計画1・2」での貴重な経験が活かされる余地はなくなってしまうに違いない。今こそURのこの先進的な取り組みを持続的に発展させるUR自らの固い決意と幅広い世論の喚起が求められる。

出典

1)2)3) 撮影:角橋徹也

4)6)7)8)9)10)11) UR都市再生機構

5) UR都市再生機構提供の図面に加筆

『住棟単位の多様な活用方法を模索するUR都市機構の住棟ルネッサンス計画2』

文責:角橋徹也(まちづくり市民大学院教授)
作成協力:保持尚志(関西大学大学院博士後期課程)

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業「集合住宅「団地」の再編(再生・更新)手法に関する技術開発研究(平成23年度～平成27年度)」によって作成された。

発行:2013年1月

関西大学
先端科学技術推進機構 地域再生センター
〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室
Tel:06-6368-1111 (内線:6720)
URL: <http://ksdp.jimbo.com>