

UR 団地の最新の取り組みについて

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』

MARCH 2013 VOL. 152

DANCHI ルネッサンス

DANCHI ルネッサンス

UR都市機構 西日本支社

観月橋団地民間連携プロジェクト

小規模の団地再生の先行的モデルとして、新しい住宅のプラン立案から募集までを民間事業者とURが連携して実施



所在地 京都市伏見区桃山町森長老
管理開始 昭和37年
管理戸数 540戸(400戸へ集約中)
アクセス JR桃山駅から徒歩5分
京阪鶴岡橋駅から徒歩5分
近鉄桃山御陵駅から徒歩9分
近鉄伏見桃山駅から9分

連携事業者
Aブロック 対象30戸 (株)オープン・イー
Bブロック 対象30戸 (株)DGコミュニケーション&
(株)星田逸郎空間都市研究所

募集結果概要【H24.2~H24.4】
・1次抽選募集27戸 87組(3.7倍)の申込、即日終了
・2次先着募集17戸 即日終了
・3次先着募集16戸 即日終了

主なメディア掲載
・新聞：日経新聞、日経産業新聞、朝日新聞、読売新聞、建設通信、住宅新報
・雑誌：日経ビジネス、新建築、MeetsRegional
・TV：ニュースアンカー、ガリレオX、とくダネ!、ten!、ちんぷいぷい
・WEB：SUUMO、ほほ日イイト新聞、日経ビジネスオンライン、日経EP社

DIY住宅供給について

賃貸住宅の市場動向

賃貸の空室率については、日本全国平均で18.9%(平成20年)以上の伸び、地方圏を中心に、今後より一層厳しい状況に陥つる可能性。
・人口減少社会の到来、より一層の高齢化等による住宅市場の停滞・縮小が始まる。
・数軒せり、コソレント、家賃値下げなど、競争力を持たせるため、身を切る大家が続き、市場での正当な評価が与えられない状況。

ただきれいに仕上げただけの賃貸では、他との差別化が図れず、停滞する賃貸市場での悪化が懸念



既存の賃貸住宅の問題・課題点

・築年回数のルールが厳しく、自分の好きなように改修したり、修繕を付たりすることができないという不満が大きい。
⇒釘は打てない、自由にできないという制約から、不満があっても我慢するor移り住むという選択を取らざるを得ない。

停滞しつつある賃貸市場において、日本一の大家であるUR都市機構が新たな可能性を見出すプロジェクト

既存賃貸市場へ新たな商品投入

基本コンセプト
・原状回復義務を大幅に免除
・自分で自由に楽しめる賃貸
・好きな色目、質感に囲まれて住む賃貸
⇒UR賃貸の環境を真に入っていたり、自分らしく住まえることで、永くお住まいいただける住環境づくり



商品ラインナップ

DIY住宅・・・キッチンの入替、2部屋を1部屋に改造など、大規模な改修も可能な住宅。大規模改修を伴う可能性があるため、DIYプランニング＆施工期間として、専任のスタッフが改修を無償で実施可能。
PetitDIY住宅・・・壁を自分好みの色に変えたり、棚を取り付けたり、ハンガーラックを付けたりすることが出来る住宅。無償使用期間はないが、DIYニーズが高い部分に焦点を絞り込んだ住宅。

H24・8現在、DIY住宅2団地、PetitDIY住宅7団地で募集中。秋以降、団地数を増加させ、関西全主要エリアにてDIY住宅の供給を開始予定。

MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト

日本の暮らしのスタンダードを考えた無印良品とUR都市機構が、お客様と一緒に古い団地の再生について考えるプロジェクト

無印良品の家



みんなで考える住いのかたち

MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト、はじまりました!

プロジェクト対象団地

新千原西町団地(大阪府豊中市)
管理開始 昭和42年
管理戸数 634戸
540' 千原NT
東北茶山山二丁目団地(大阪府堺市)
管理開始 昭和46年
管理戸数 1,125戸
540' 東本NT
リバーサイドのきたる団地(大阪府東区)
管理開始 昭和54年
管理戸数 859戸
550' 市街地

昭和30年代から50年代に、郊外ニュータウンや市街地で建設された3団地を選定。この団地の合計57プランについてリノベーションを実施、秋以降に公表予定。

プランの作成にあたっては、MUJIネットのWEB上においてアンケートの実施など、お客様とのコミュニケーションをしながら検討。

主なメディア掲載
・新聞・雑誌：読売新聞、建設通信新聞、リフォーム産業新聞、リノコ
・TV：ワールドビジネスサテライト、ちんぷいぷい
・WEB：SUUMO、KENSHUKU、FashionSnap.com

1.URにおける住宅建設のこれまで

URにおける賃貸住宅のストックの状況については、昭和30年から住宅の建設を開始し、10年刻みで統計を取ってきた。平成23年度末現在の賃貸住宅ストックの全体は75万5000戸となっている。平成19年12月の再生方針の段階でおおむね77万戸(76万8000戸)となっていたが、様々な団地に関わるアプローチをしたことで、現状では75万5000戸となっている。

昭和30年代では16万9000戸の戸数となっているが、11万6000戸

は建替えによる用途廃止となっている。

昭和61年より建替え事業を開始しており、昨年度までの段階で27年が経過している。昭和30年代の団地から建替えを進めており、10年間に建てた17万戸のうちの2/3を建替えた、というかたちとなっている。

昭和30年代より日本住宅公団としてスタートしたが、団地の建設に関しては最初の30年は試行錯誤であり、手探り状態であった。標準化ができていなかったこともあり、標準設計でいかに建設していくかと

もに用地の確保が課題であった。昭和40年代に入ると、短い期間に大量に建設することをコンセプトとして、工業化工法、PCというかたちで大量供給を進めてきた。昭和40年代は32万1000戸の供給となっている。昭和50年代に入っても、前半の5年で10万8000戸であったが、昭和55年あたりからURの団地の建設についての考え方を方向転換し、40年代から50年代前半のメインストック、大量に供給してきた時代に建設したものが約48万戸というかたちになっている。

10年間で建設した団地を27年かけて2/3しか建替えられていないという現状と、住人との合意形成に時間がかかることもあり、32万1000戸、48万戸をどうやって建替えるかということを考えると、戸数とマンパワーを考えると現実的ではないと考えている。

平成7年からは団地の建替えといろいろなかたちでの都心居住の実現というかたちでの住宅の建設を両立して進めてきている。平成17年の行政改革の流れの中では、賃貸住宅の建設も建替えにシフトしていくかたちとなっている。URが自らの意思で建設を進めていくという方針はフェードアウトしている。

団地数について、昭和30年代は162団地、団地あたりの戸数は349戸となっている。URの賃貸住宅は現在1740団地程あるが、団地型のもと市街地住宅という形式のものが

ある。中層の住棟を計画的に配置した団地は、立地が都心部よりも郊外部に立地していく傾向にあり、政策的にも都心部に、町中に近いところにも賃貸住宅の立地を促していくということで、市街地住宅というかたちで土地所有者と共同で区分所有の住宅を建ててきた。いろいろなかたちで団地数は減ってきているが、市街地の中でいわゆる下駄履き住宅と呼ばれる団地は、1団地あたりそれほど戸数は多くない。だいたい50～100戸の一棟が一団地を形成している。昭和30年代頃は団地の建替えが進んでいるが、市街地住宅は建て替えられておらず、昭和30年代は349戸となっているが、

昭和40年代になると団地戸数も増えて管理戸数も増える、それとともに平均規模も888戸と1000戸近くになっている。昭和40年代は市街地住宅も建てている時代なので、小さな

設備、規模の改善といった居水準準の向上、また平成7年以降の都心居住の推進というかたちで住宅供給を進めてきている。

UR西日本支社が管理するUR賃貸住宅ストックの現状については、444団地のうち224団地が大阪にあり、次いで兵庫県、京都府が続いていく。岡山、高知については市街地住宅が1団地あるというかたちである。

2.UR賃貸住宅団地居住者について

UR賃貸住宅居住者の属性については、世帯主の年齢5年の調査で5歳上昇している。世帯収入についても5年前と比較して減少傾向にある。65歳以上の世帯主がいる世帯は35%となっている。平均世帯主年齢の推移については、昭和55年頃から急激に上がりはじめ、平成22年で56.8歳となっている。世帯主収入についても、平成7年以降、収入の低下が続いている。

3.UR賃貸住宅における団地再生について

URでは、平成19年度にストック再生・再編方針を策定し、団地ごとに類型化し、平成30年度までの大まかな方針を決定した。その背景や理念、内容については図6を参照のこと。

UR賃貸住宅の状況（昭和40年代の住宅ストックがメイン）と、社会的潮流（人口減少、高齢化、少子化等）から、今後のURストック再生・再編の方向性について図7で示す。

昭和30年代の団地は、概ね建替えたところであるが、今後、新規建設の抑制、人口減少などの社会動向もあり、昭和40年代の団地については、事業を行うにしても、社会動向に合わせながら団地再生（一部建替えや集約化）を行うことを掲げている。つまり、市街地における団地において、段階的に事業を実施。区域を区切り、残す部分の魅力向上、事業する部分では、新たな空気を生み出し、施設を導入したり、新たな機能（住宅もあり）を導入

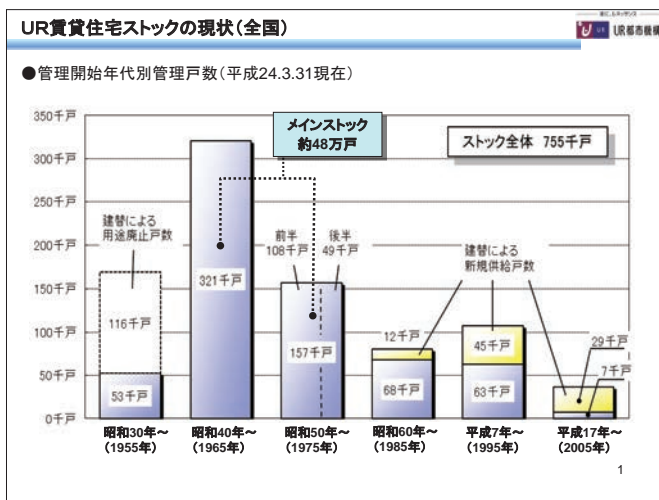


図2. 管理開始年代別管理戸数(全国)

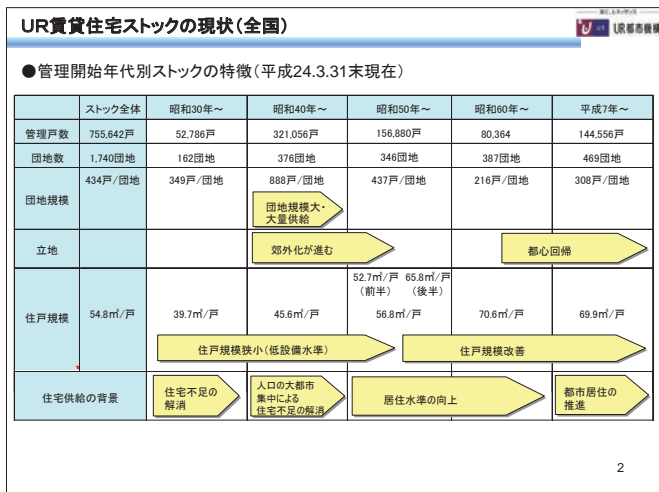


図2. 管理開始年代別ストックの特徴(全国)

団地を町中でつくる動きと郊外部で大規模団地を供給するかたちが平行して進められてきた。

昭和50年代に入って住戸規模が解消はしていくものの住戸規模が小さい、設備が低いといった問題が生じてくる。また、昭和40年代には住宅不足が解消され、大量に未入居を抱えるといった状況を改善するために、住宅大量供給から住宅設備や規模の改善といった方向にシフトチェンジをはかっていく。昭和30年代から40年代にかけての住宅不足の解消、住宅大量供給の時代から、昭和50年代から60年代にかけての住戸

したり、ということである。また、ソフトの仕組みもいろいろと団地再生に合わせてチャレンジしているところがある。以下で具体の事例について紹介する。

① 観月橋団地民間連携プロジェクト

京都市伏見区にある観月橋団地を対象に、小規模の団地再生の先行的モデルとして、新しい住宅のプラン立案から募集までを民間事業者とURが連携

して実施している。

② MUJI × UR 団地リノベーションプロジェクト

日本の暮らしのスタンダードを考えてきた無印良品とUR都市機構が、ムジ・ネットによるSNSを活用し、お客様と一緒に古い団地の再生について考えるプロジェクトである。

③ 暮粹（クラシック）

UR団地の持つ魅力を活かして、U

R団地が持つ温かみと素晴らしい住環境に、今の暮らしに合った改良を加えている。懐かしいけど新しい粋な暮らし。「Kura-Chic」を提案している。

④ D I Y住宅供給

○ D I Y住宅

キッチン入替、2部屋を1部屋に改造など、大規模な改修も可能とした住宅。大規模改修を伴う可能性があるため、D I Yプランニング&施工期間

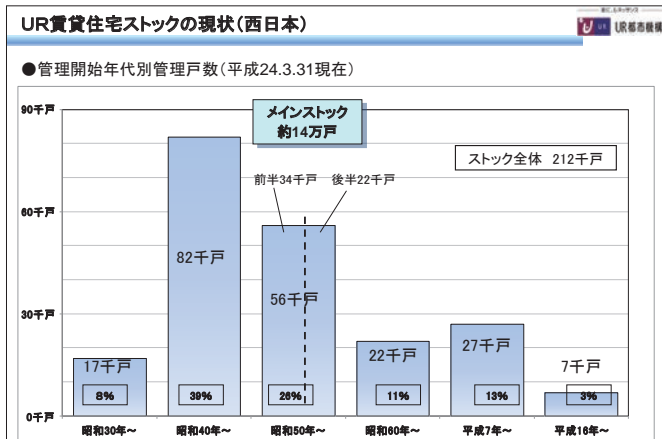


図3. 管理開始年代

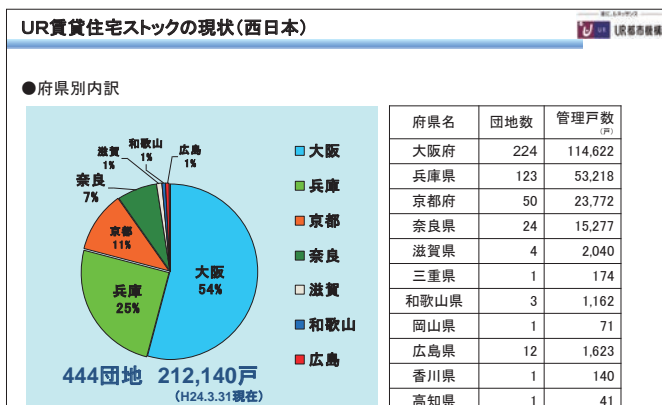


図4.UR賃貸住宅

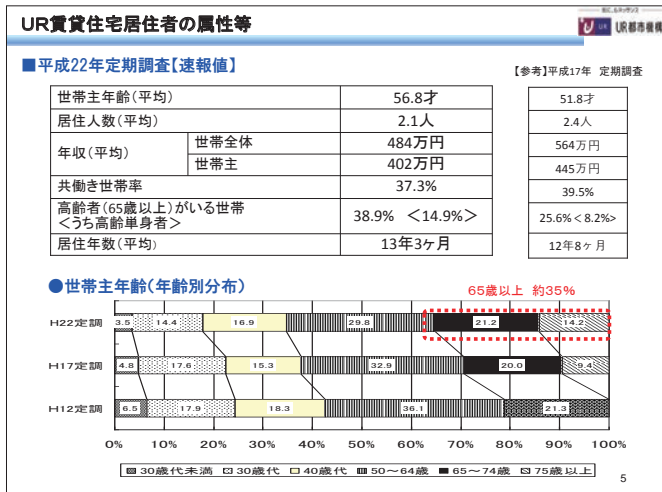


図5.UR賃貸住宅居住者の属性等

【UR賃貸住宅ストック再生・再編方針及びその背景】

団地建設当初の背景、役割

▶住宅困窮時代における量的な居住ニーズに対応

当初の役割を果たし、ストックを国民共有の財産として再生・再編

◆社会構造や事業環境の変化への適正な対応

1. 本格的な少子高齢化
2. 人口・世帯減少社会の到来
3. 住宅セーフティネットとしての役割の重点化

○ストックの現状と社会構造の変化

- ▶住宅の規模、間取り、設備水準が老朽化及び陳腐化
- ▶市場ニーズとのミスマッチ
- ▶昭和40年代団地を中心に、大規模な非バリアフリー化住宅を保有
- ▶居住者の高齢化 (UR賃貸では65歳以上が約35%)

◆独立行政法人としての経営の健全化

UR賃貸住宅ストック再生・再編方針 (H20年2月更新)

◆ストック再生・再編の理念【持続可能なまちづくり】

- 地域社会の再生
- 培ってきた生活価値・文化の継承
- 市環境への適切な対応

◆ストック再生・再編方針の内容【団地毎の特性に応じた多様な事業手法へ転換】

○団地の類型化、団地別の整備方針

▶団地再生

- ・全戸建替 = 取り壊し居住者用住宅を建設し、他敷地は譲渡又は賃貸により活用転換
- ・一部建替 = 団地内の一部の住宅のみを建替え、残りをストック活用
- ・集約化 = ストックを削減し、一部敷地を譲渡又は賃貸により活用転換
- ▶ストック活用 = 既存団地の改修(住戸、住棟のリニューアル、EV増設等)
- ▶用途転換 = 団地全体をUR賃貸以外へ転換(用途廃止)
- ▶土地所有者等への譲渡、変更等 = 全面借付方式市街地住宅等において実施

○新たな方向性

- ▶人口・世帯減少、都市のコンパクト化への対応(ストック量の適正化)
- ▶公的賃貸住宅としてのセーフティネット機能の強化
- ▶地域の住宅政策課題への的確な対応
- ▶都市の福祉拠点としてのストックの再生

図6. ストック再生・再編方針

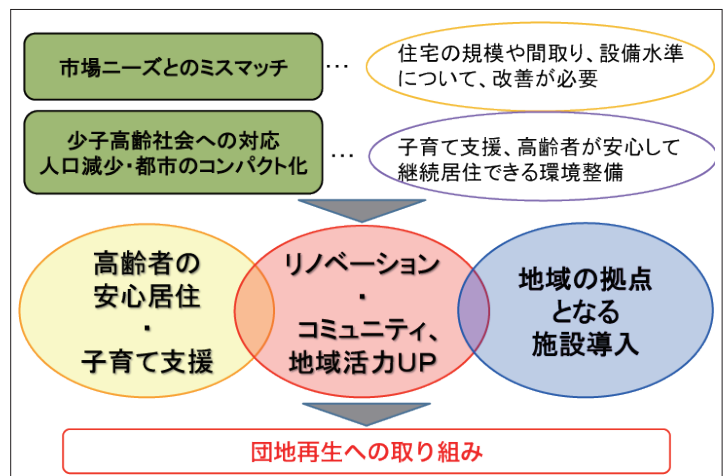


図7. ストックの課題と方向性

として、当初3か月分の家賃を無償で使用可能。

○Petit (プチ)DIY住宅

壁を自分好みの色に変えたり、棚を取り付けたり、ハンガーフックを付けたりすることができる住宅。無償使用期間はないが、DIYニーズが高い部分に焦点を絞った住宅である。

始 東京都日野市)の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、シェアハウスや高齢者向住宅等として活用している。

⑤ルネッサンス計画 1 & 2

建て替えという手法のみだけではない、「持続可能なまちづくり」という観点から、既存住宅の活用を検討している。多摩平団地 (S35年管理開

Kura-Chic クラシック

観月橋団地民間連携プロジェクト



図8. 観月橋団地民間連携プロジェクト

MUJI × UR 団地リノベーションプロジェクト



図10. MUJI × UR 団地リノベーションプロジェクト

図9. 暮粋 (クラシック)

DIY住宅供給について

主なPR展開

- URスタッフによるDIY実演プロジェクト (総集録書籍:大塚府富田林市)
- 団地R不動産によるDIY実演イベント
- 女子向け直販サイト「フェリシモ」のコラボによるDIYモデルルーム制作プロジェクト

URは、DIYで新たな賃貸市場の形成を目指します。

図11. DIY住宅供給

ルネッサンス計画 1 & 2

建て替えという手法のみだけではない、「持続可能なまちづくり」という観点から、既存住宅の活用を検討しています。

「ルネッサンス計画2」

- 多摩平団地 (S35年管理開始 東京都日野市) の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、シェアハウスや高齢者向住宅等として活用しています。

「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て、ハード面での改修技術開発を実施
- DIYイベント参加者、大募集!

実施団地: 日野市第一団地、向ヶ丘第二団地

「ゆいまー多摩平」 東電不動産様 (団地型シェアハウス) 2棟

「FAURA243多摩平の森」 たなべ物産様 (菜園付き集合住宅) 1棟

「ゆいまー多摩平の森」 コミュニティ棟 (サービス付高齢者向け住棟) 2棟

図12. ルネッサンス計画 1 & 2

『UR 団地の最新の取り組みについて』

レクチャー：西周 健一郎 (UR 都市機構)
記録・作成：宮崎篤徳 (関西大学 先端科学技術推進機構)

(講演：2014年4月1日)

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：2014年3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://danchi2011saihen.web.fc2.com/