

既存ストックを活用した 官民連携の取り組みについて

- ルネッサンス計画2(日野市多摩平団地)
- 観月橋プロジェクト(京都市観月橋団地)
- 既存住宅等を活用した子育て支援
(サンヴァリエ日吉、八千代ゆりのき台パークシティ)

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】

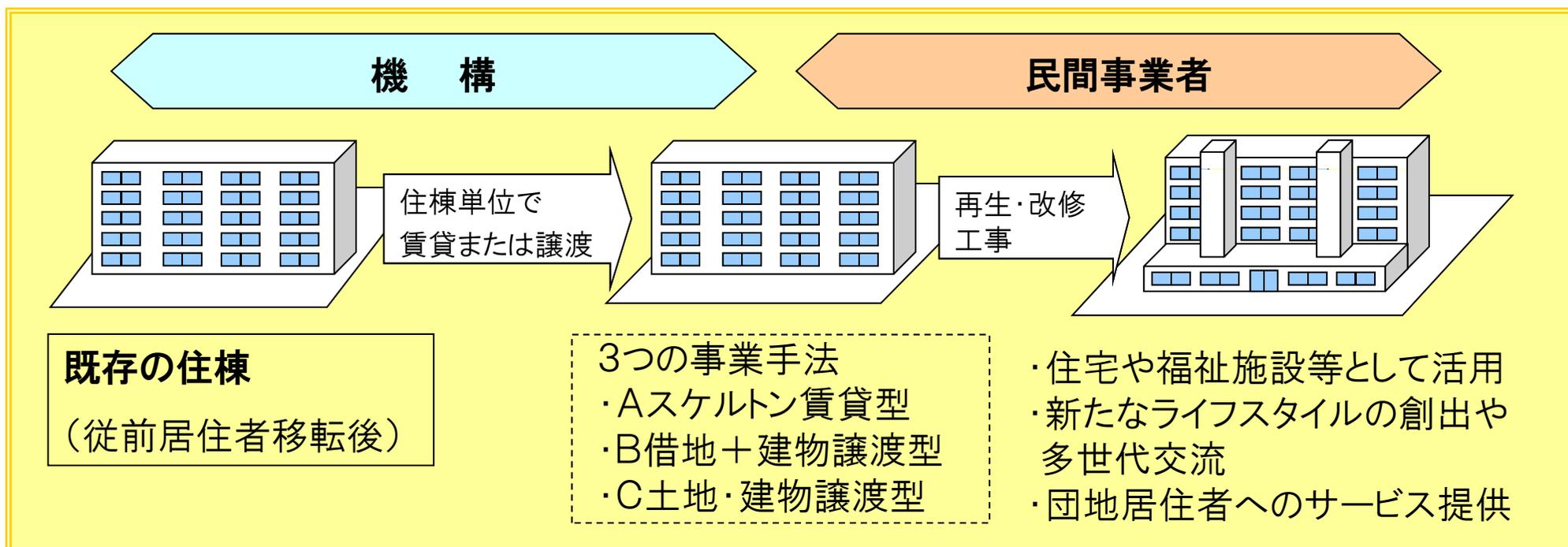
◆ルネッサンス計画2 「住棟ルネッサンス事業」

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】

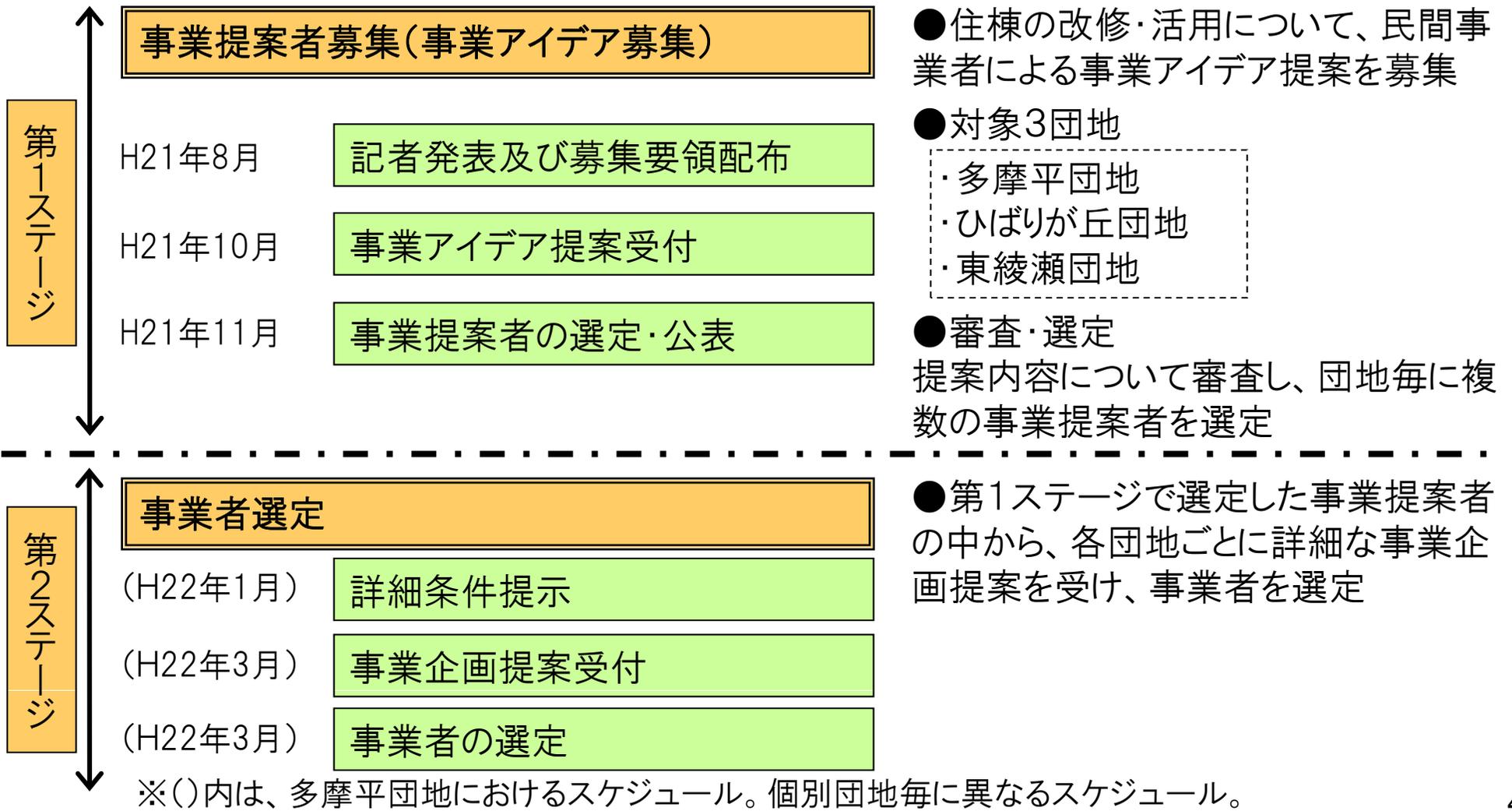
ルネッサンス計画2について

- ◎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。



ルネッサンス計画2(事業の流れ)

- 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。



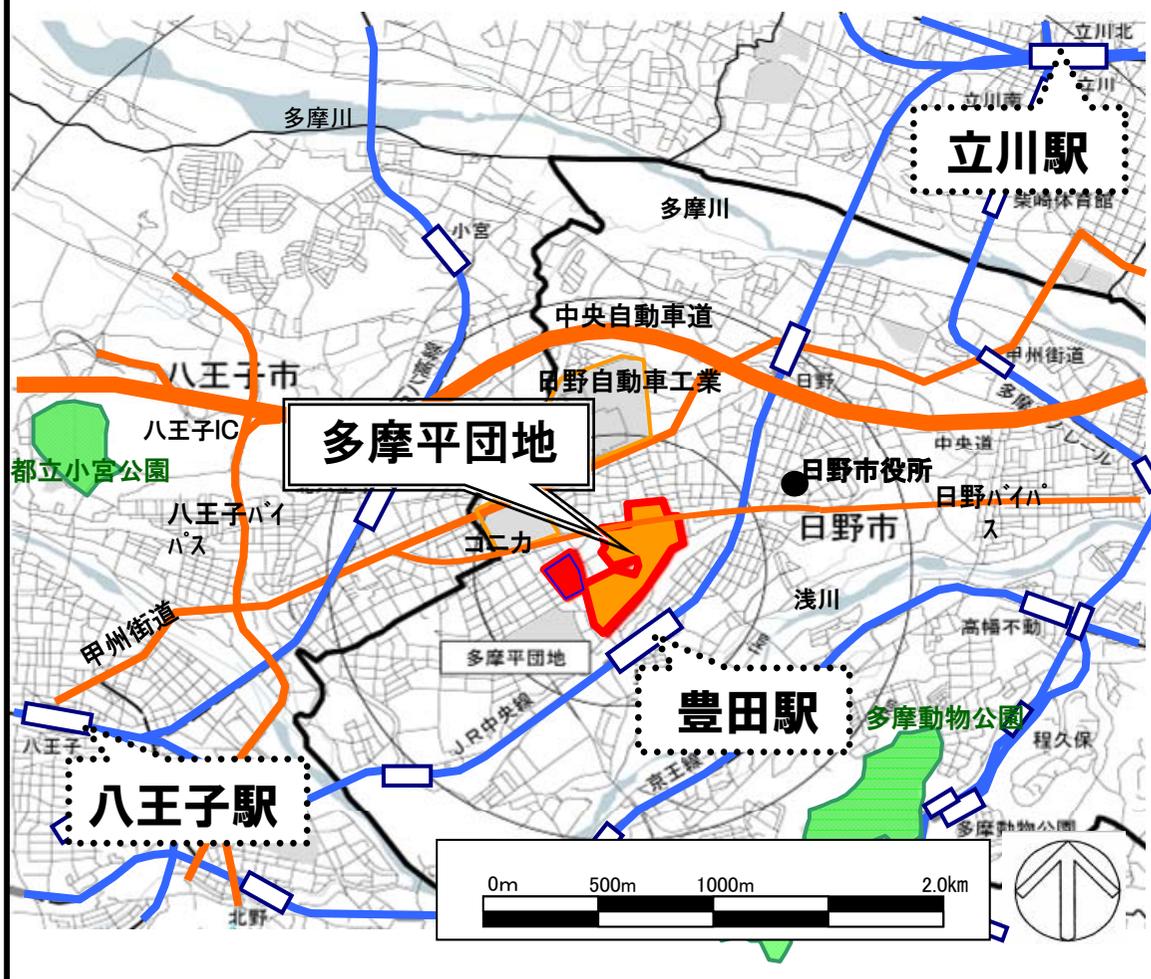
ルネサンス計画2(事業手法)

		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	<p>躯体:UR都市機構 内装:民間事業者 土地:UR都市機構</p>		<p>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</p>	<p>躯体:民間事業者 内装:民間事業者 土地:民間事業者</p>	

ルネサンス計画2 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

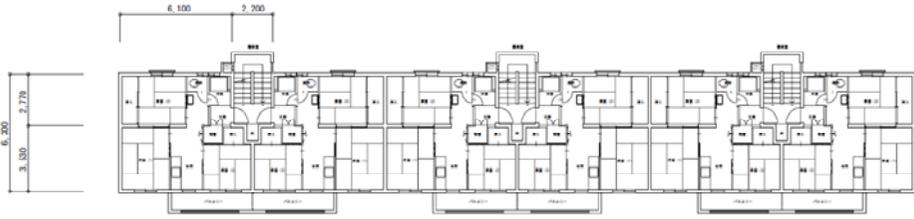
- ・民間事業者が改修工事の上、自ら管理運営
- ・ただし、外壁修繕・屋上防水等は、機構が費用負担

ルネサンス計画2 実施団地:多摩平団地(多摩平の森)



2008年時航空写真

ルネサンス計画2(既存住棟の概要)



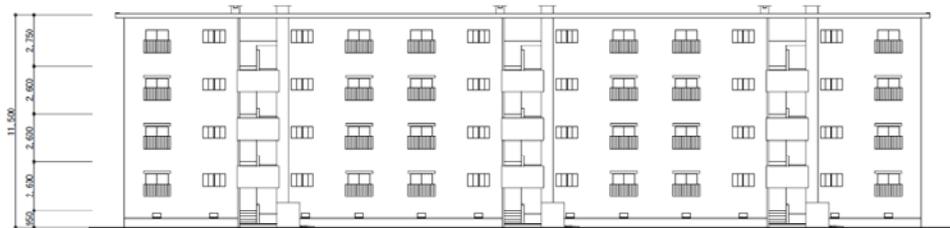
平面図(基準階)



平面図(1階)

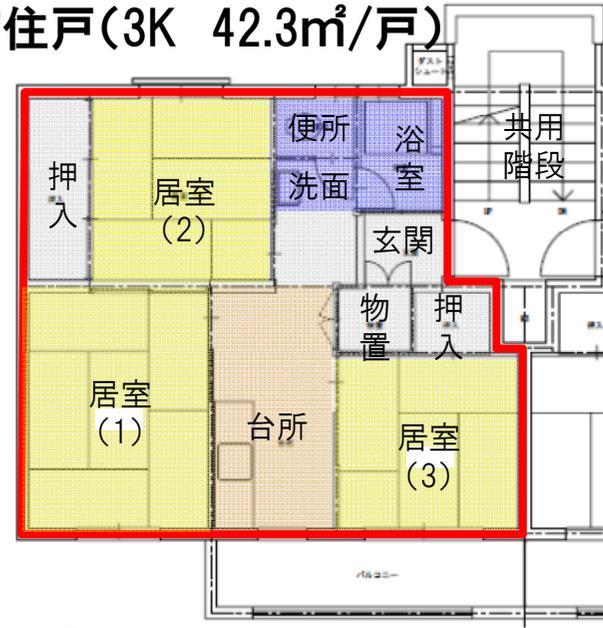


立面図(南)



立面図(北)

■改修前住戸(3K 42.3㎡/戸)



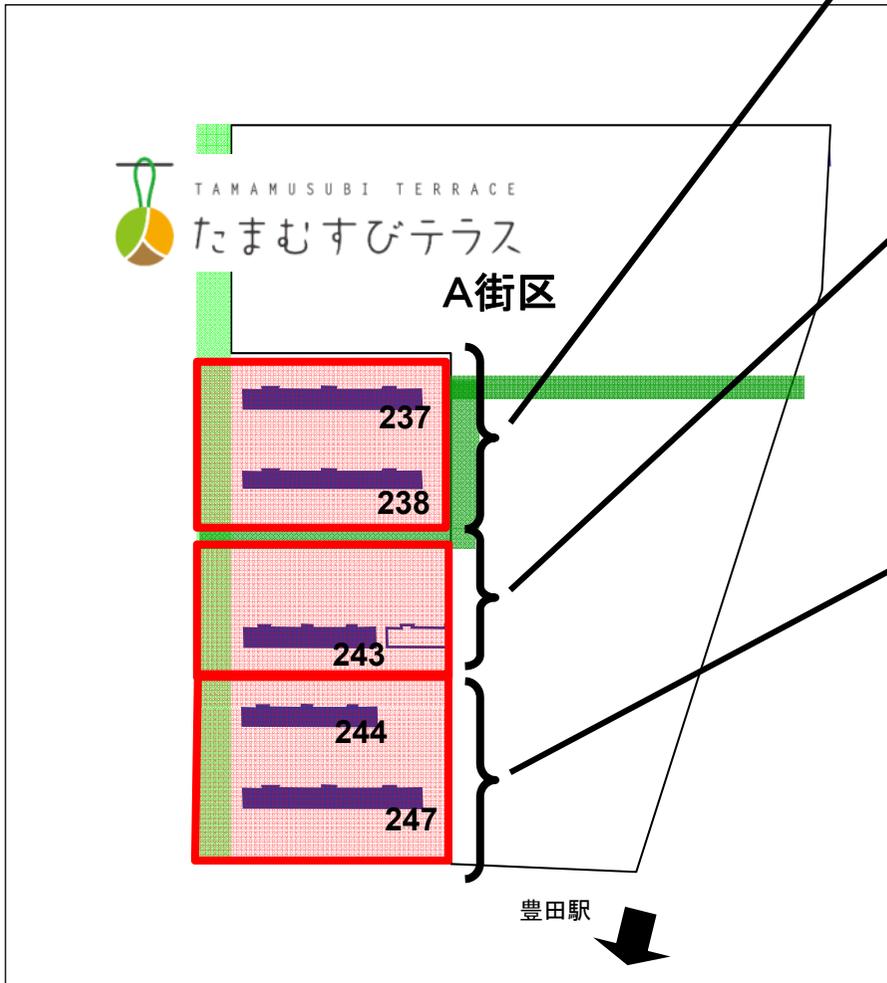
■改修前写真



ルネサンス計画2(事業者の計画概要)

- 5棟(144戸)を民間事業者3者へ建物の賃貸
- 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

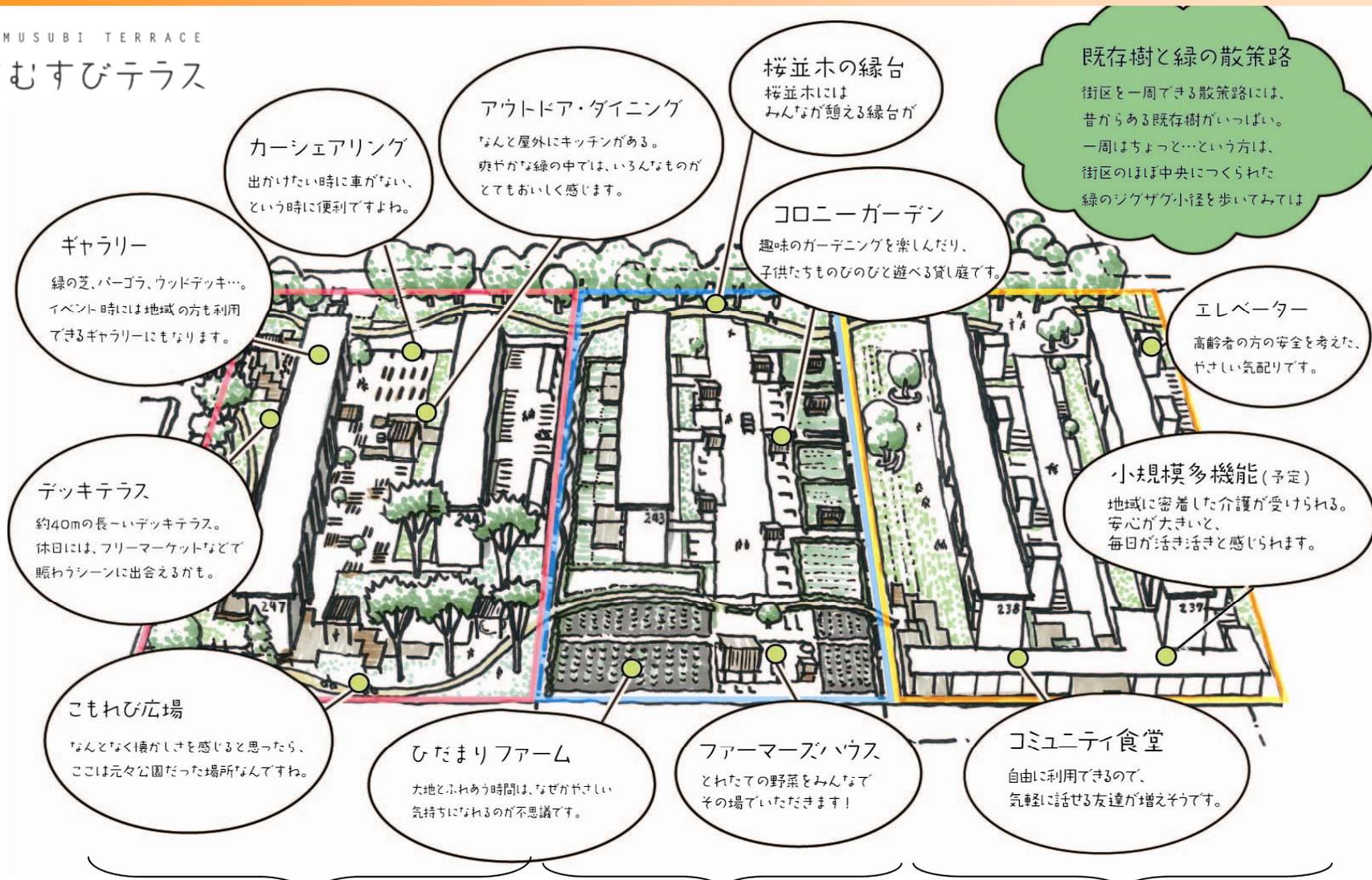


- ◆244,247号棟 2棟
事業者: **東電不動産(株)**
「りえんと多摩平」
・団地型シェアハウス
1階 共用施設(シャワー、リビング等)等
2~4階 シェアハウス(2,3室/戸)
・賃貸期間:15年



※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。

ルネサンス計画2(事業者の計画概要)



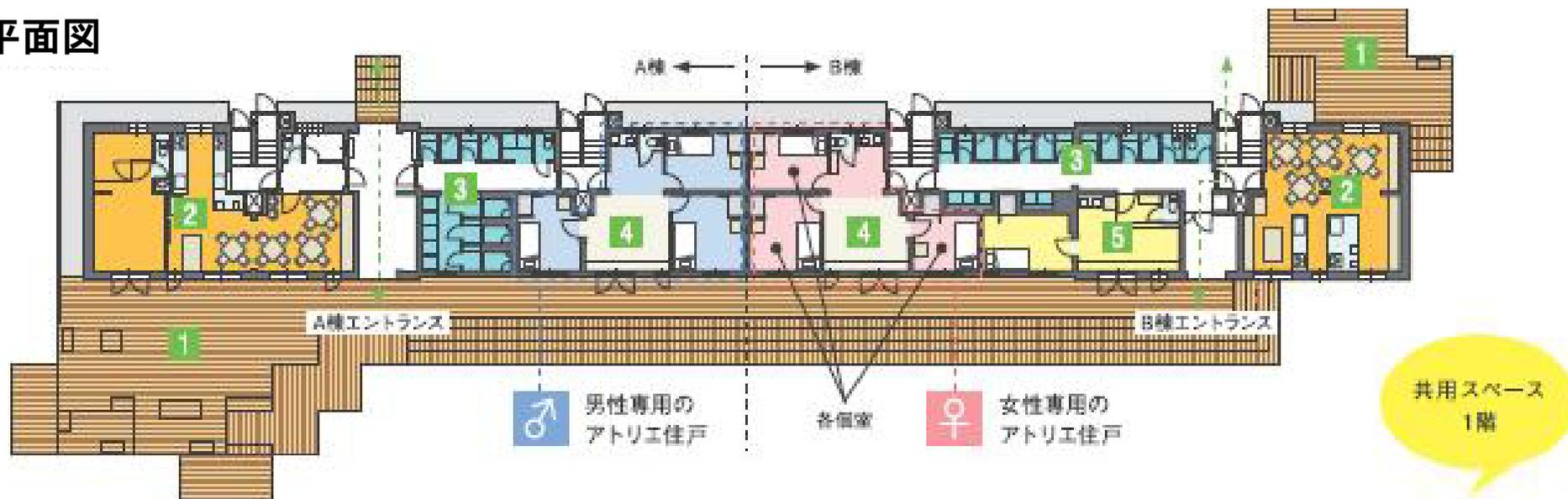
「りえんと多摩平」東電不動産棟
(団地型シェアハウス)2棟
平成23年3月 竣工

「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

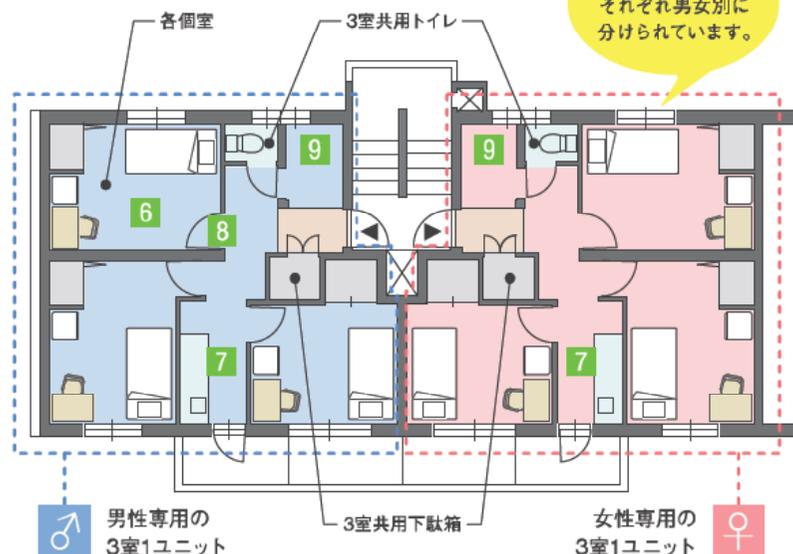
「ゆいま〜る多摩平の森」コミュニティネット棟
(サービス付高齢者向け住棟など)2棟
平成23年9月竣工

ルネサンス計画2(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

ルネサンス計画2(りえんと多摩平(東電不動産株式会社))

○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

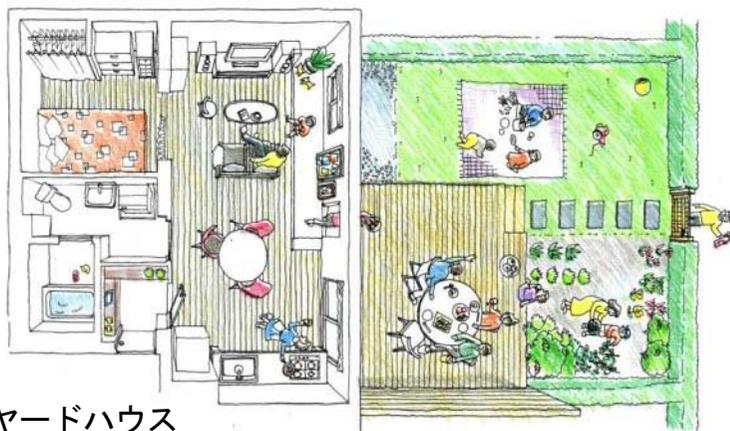


ルネサンス計画2(AURA多摩平の森(たなべ物産株式会社))

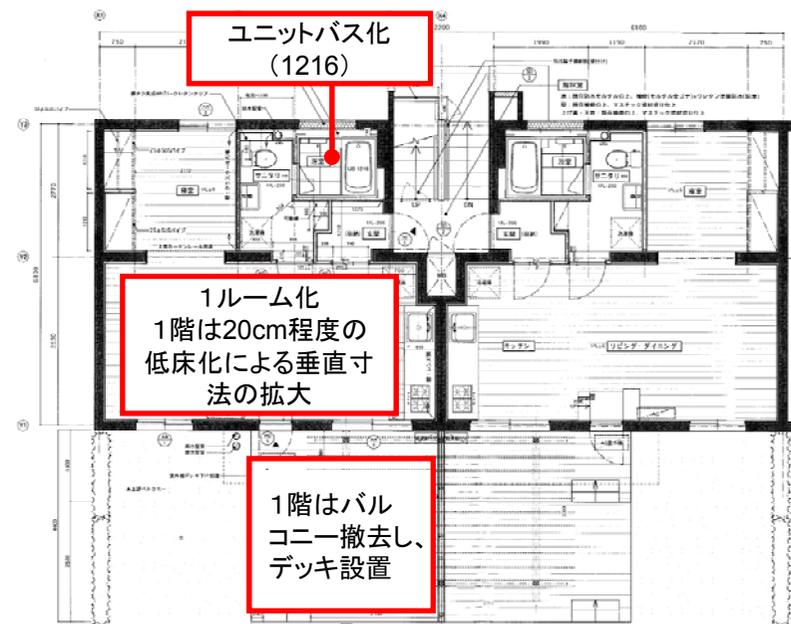


○主な活用用途

- ・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



■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



ルネサンス計画2(AURA多摩平の森(たなべ物産株式会社))

○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



《写真提供: (株)ブルースタジオ》

ルネサンス計画2(ゆいま～る多摩平の森(株式会社コミュニティネット))



←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 23m^2)～

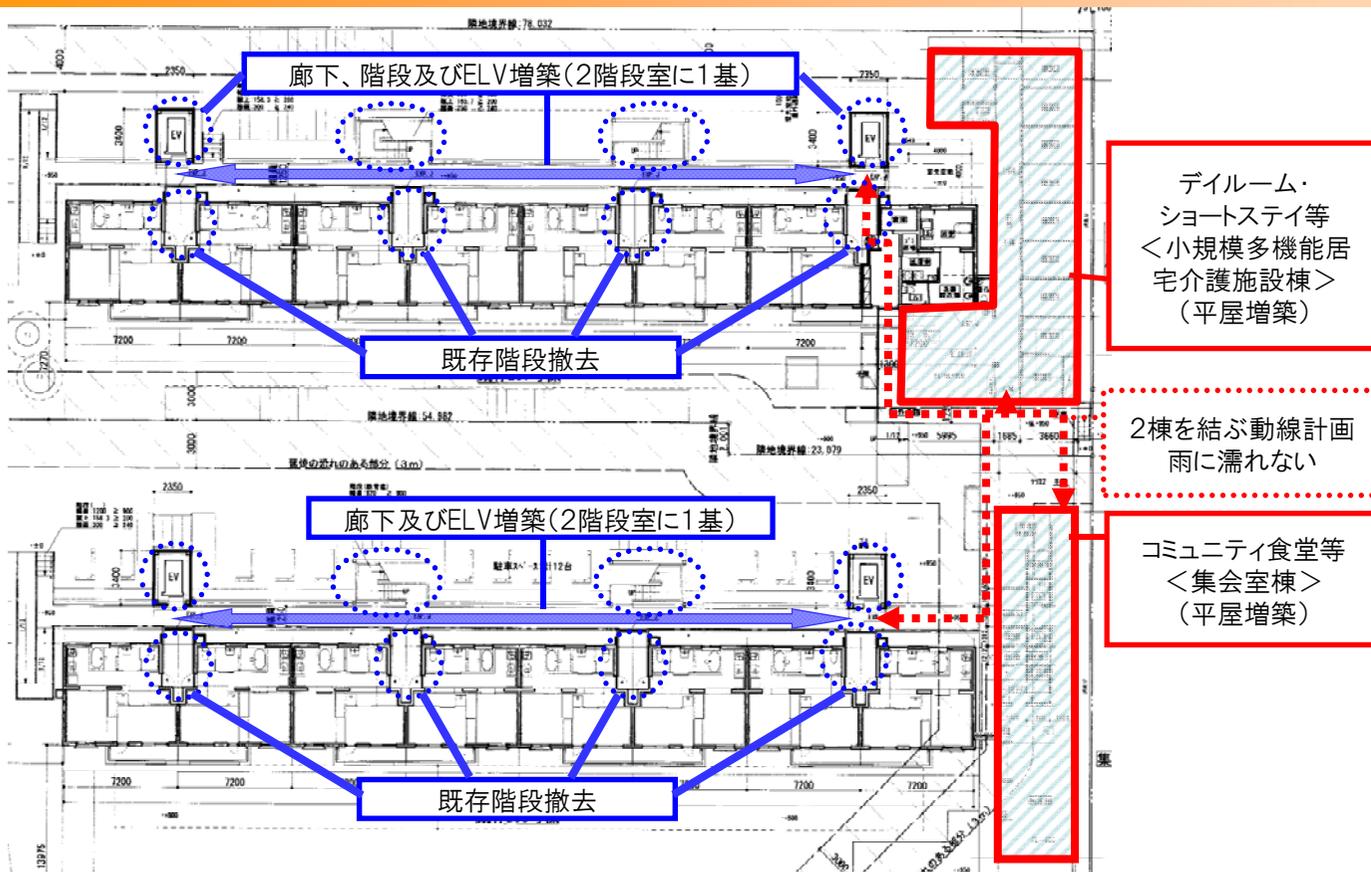
2,880万円(一室タイプ 42m^2)

<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。

ルネサンス計画2(ゆいま～る多摩平の森(株式会社コミュニティネット))



○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



観月橋団地プロジェクトの概要

【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の実施し、地域へのきめ細かい需要対応と収益改善を図る。

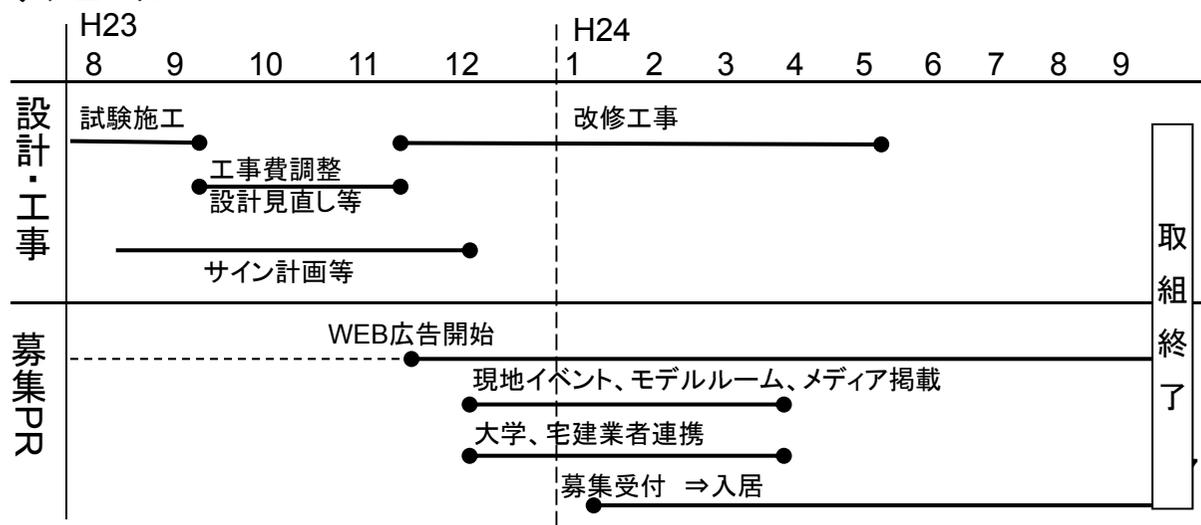
○従来方式



○「民間の新たな発想」により民間と連携実施



○予定スケジュール





観月橋団地プロジェクト(実施団地の概要)

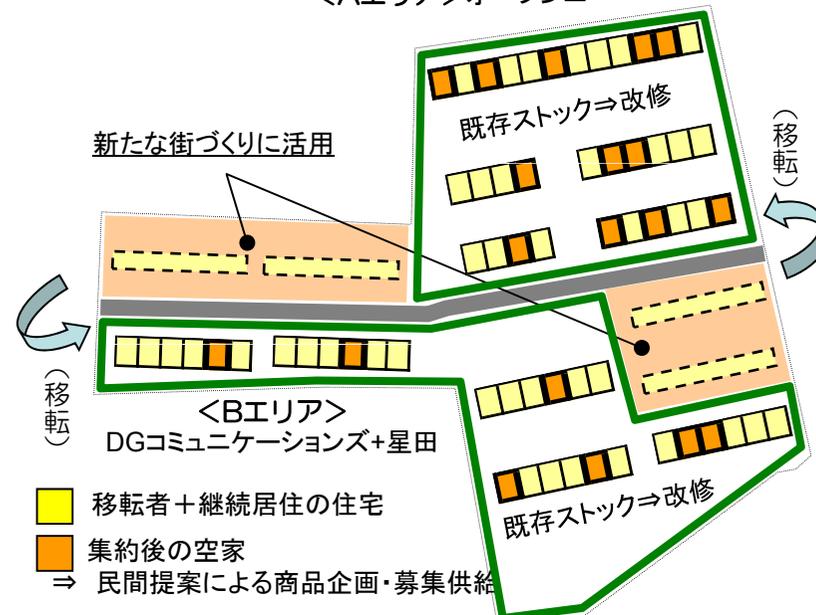
所在地	京都市伏見区桃山町
団地概要	540戸（昭和37年 入居開始）



位置図



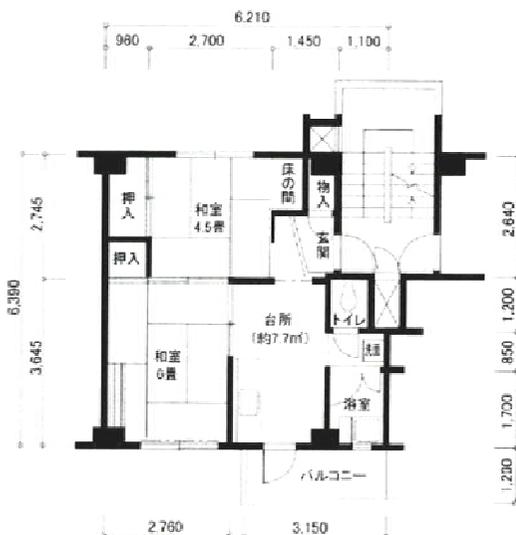
＜Aエリア＞オープンエー



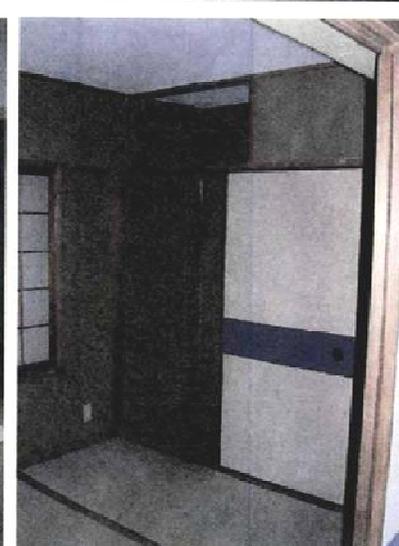
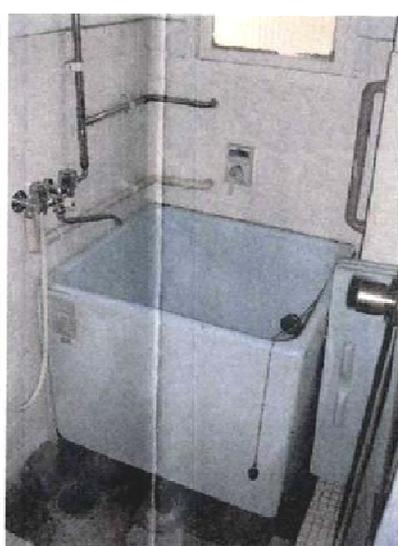
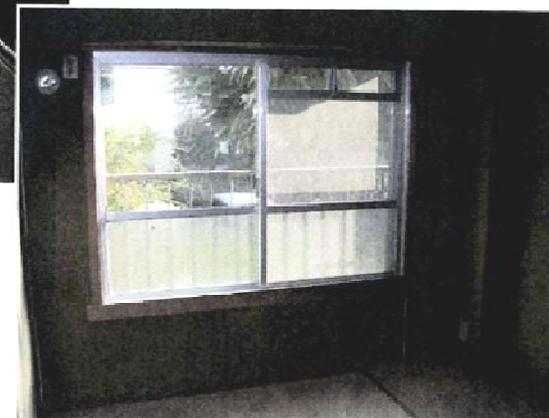
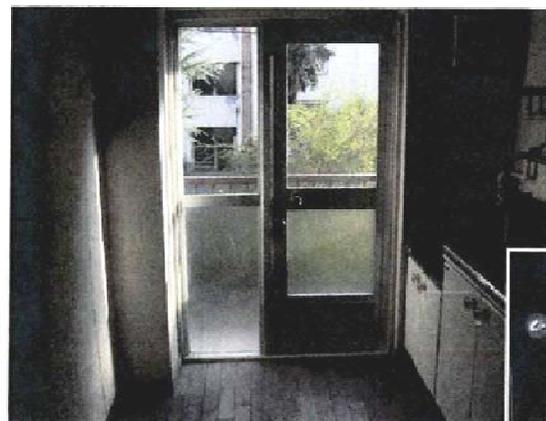
＜観月橋団地 区域割り（概念図）＞



観月橋団地プロジェクト(既存の住戸)



<2K 36m²>



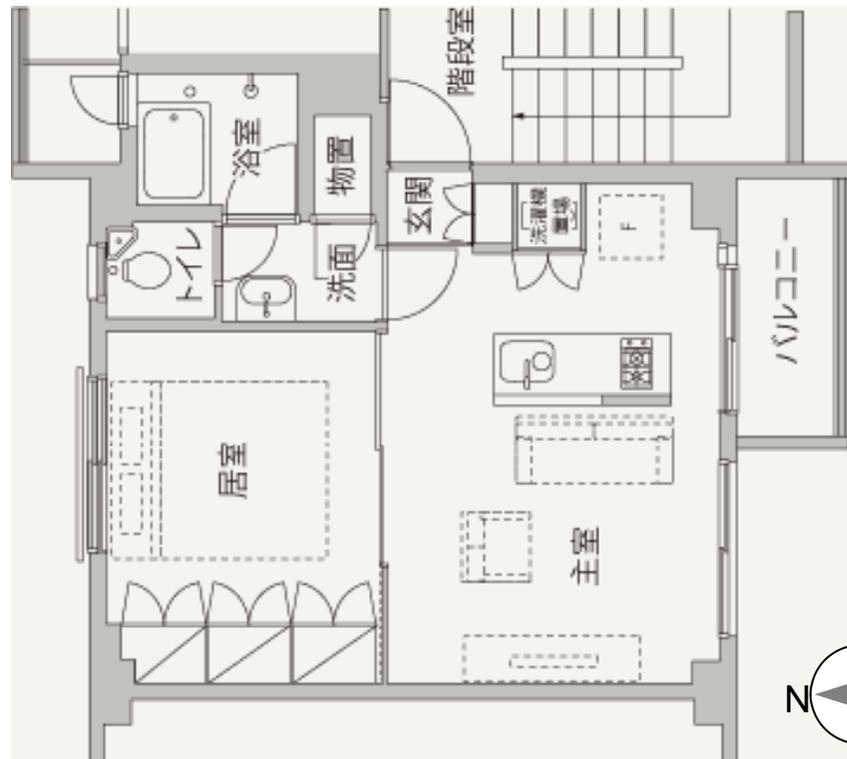
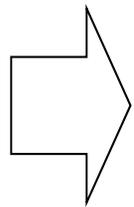
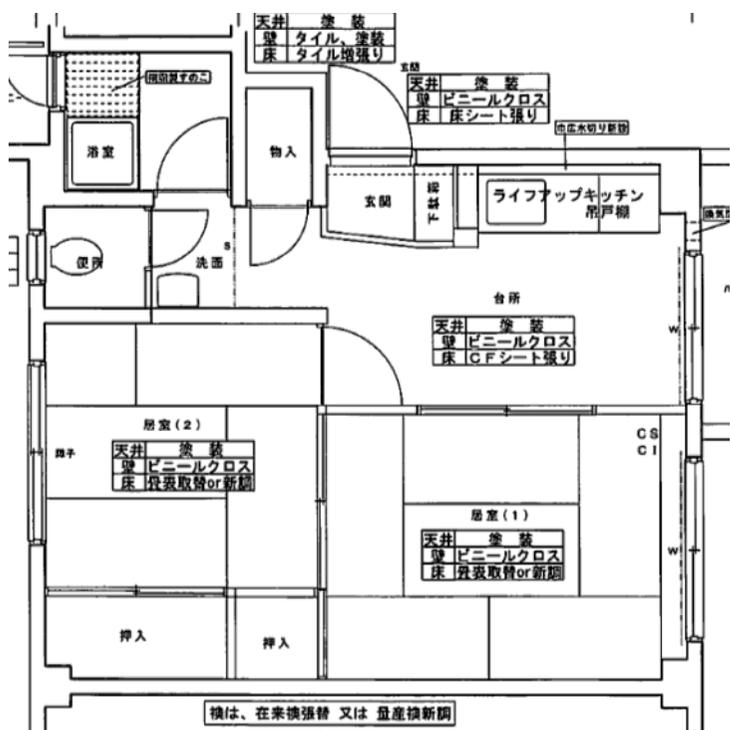


観月橋団地プロジェクト(改修状況①)

2K(南階段)→1LDK 36㎡

改修前

改修後



『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



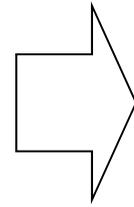
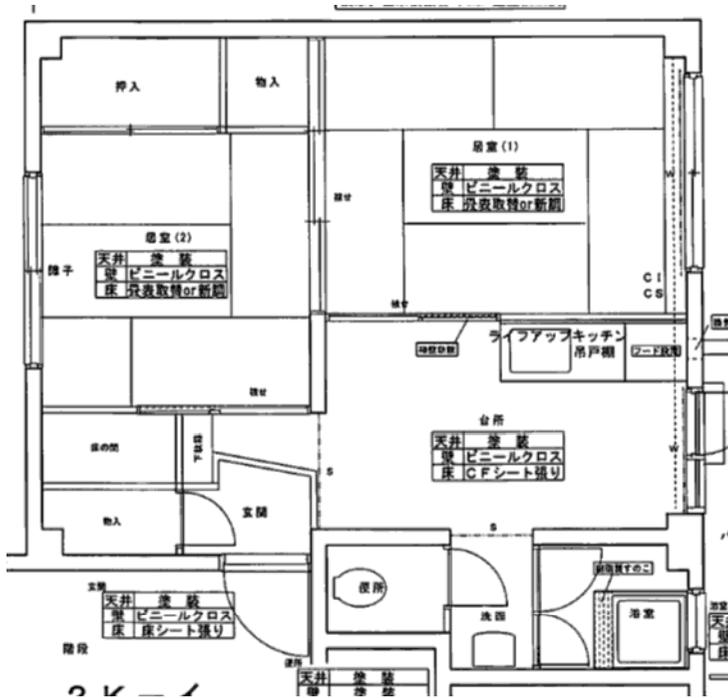


観月橋団地プロジェクト(改修状況②)

改修前

2K(北階段)→1LDK 37㎡

改修後



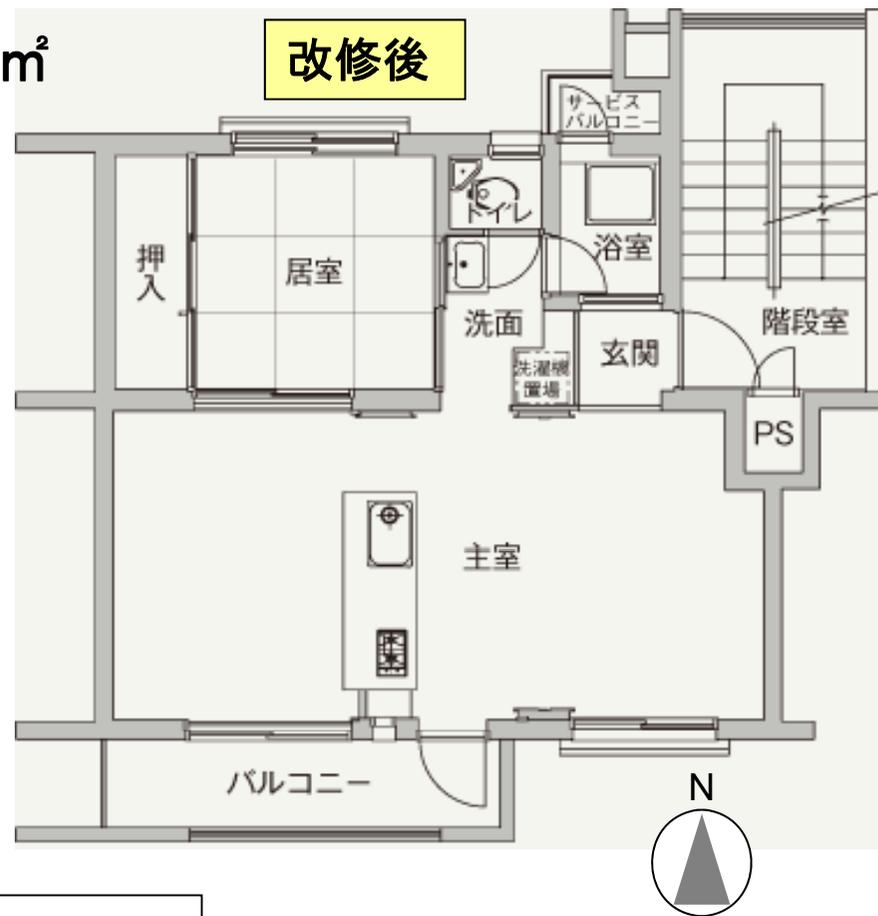
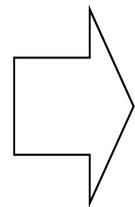
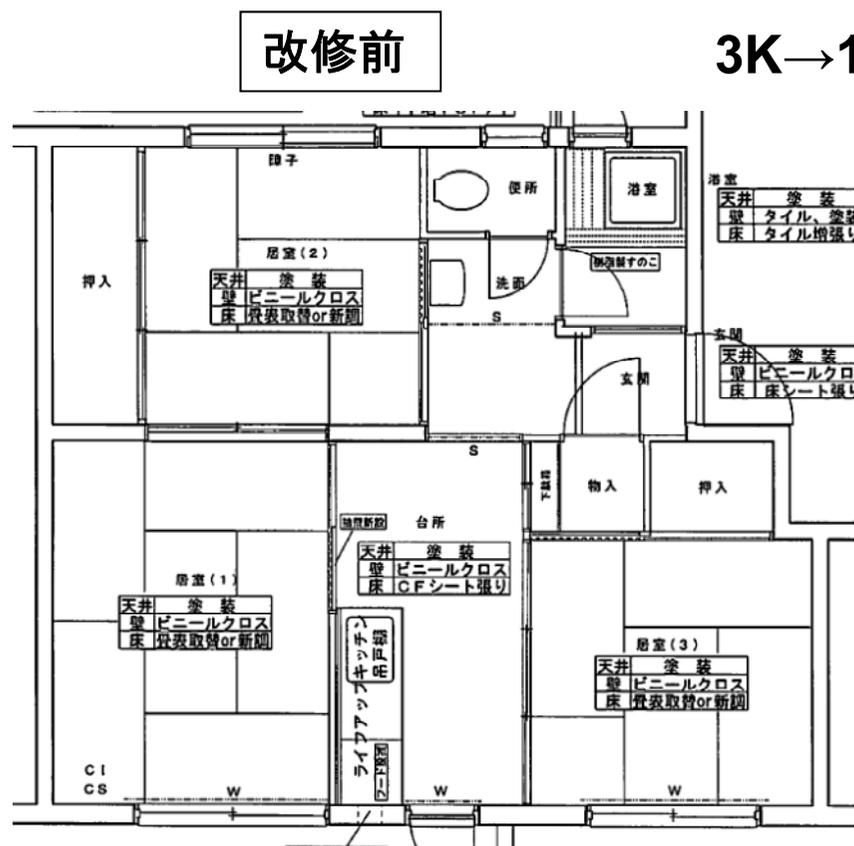
『仕事や趣味やガレージ、何でも使える土間』 ~社会人単身者向け~

- ・土間のある新しい住まい
- ・プライバシーを確保した寝室





観月橋団地プロジェクト(改修状況③)



『オープンキッチンを中心に明るく広々したLDK』

～20～40代夫婦世帯～

- ・間仕切りを撤去し、明るくコンパクトなLDKに
- ・和洋両用可能な樹脂タタミ
- ・設備配線等がきれいに収まるデザインダクトプレート





観月橋団地プロジェクト(PRサイト①)

■観月橋webサイト

- ・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、民間とともに「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

1LDK-1
住戸専有面積 35.90㎡
(リノベーション4.53㎡)

主室の中心にキッチンを選んだ、家事とコミュニケーションがしやすいタイプ。キッチンを中心とす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です。



▲1LDK-1プラン紹介



- [HOME](#)
- [コンセプト](#)
- [ルームプラン](#)
- [モデルルーム](#)
- [アクセス](#)
- [募集及びモデルルームについて](#)
- [ブログ](#)
- [twitter](#)
- [URのリノベーションの取組み](#)

▲トップページ

KANGETSUKYO DANCHI

観月橋団地プロジェクト始動



観月橋団地プロジェクト(PRサイト②)

■ 団地R不動産

- ・ 団地の魅力をマーケットに発信する「団地R不動産」サイト。物件もセレクトして紹介することでサイトとしてのブランドを保つ。
- ・ 今後の展開としては、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 団地をイメージした「物件検索アイコン」

② カタログ表示された「物件一覧」

③ 団地について(借り方など基礎知識)

④ コラム企画: プロジェクトレポート, 団地再生コラム

⑤ その他のコラム

The screenshot shows the 'real danchiestate' website interface. At the top, there's a navigation bar with 'real danchiestate' logo and '団地R不動産' text. Below it, a search bar and a grid of property icons are visible. The main content area is a grid of apartment listings, each with a photo, title, and price. On the right side, there's a sidebar with various links and a '更新情報' (Update Information) section. Five orange callouts with arrows point to specific elements: 1 points to a search icon, 2 points to a listing card, 3 points to a sidebar link, 4 points to a sidebar link, and 5 points to a sidebar link.



観月橋団地プロジェクト(募集結果概要)

○募集住宅 27戸(1K:5戸、1LDK:16戸、2LDK:6戸)

※民間委託した戸数60戸のうち先行して完成した27戸を募集したもの

○募集期間

- ・モデル公開 1/21～2/11、来場者194組(再来場26組含む)
- ・抽選日 2/12(午前:1LDK、午後:1K・2LDK)

○申し込み結果

1LDK:57組／16戸 = **3.6倍**

1K・2LDK:30組／11戸 = **2.7倍**

→ 87組／27戸 = **3.2倍**

平成24年3月8日より第2次募集を実施中(17戸)



観月橋団地プロジェクト(来場者アンケート結果概要)

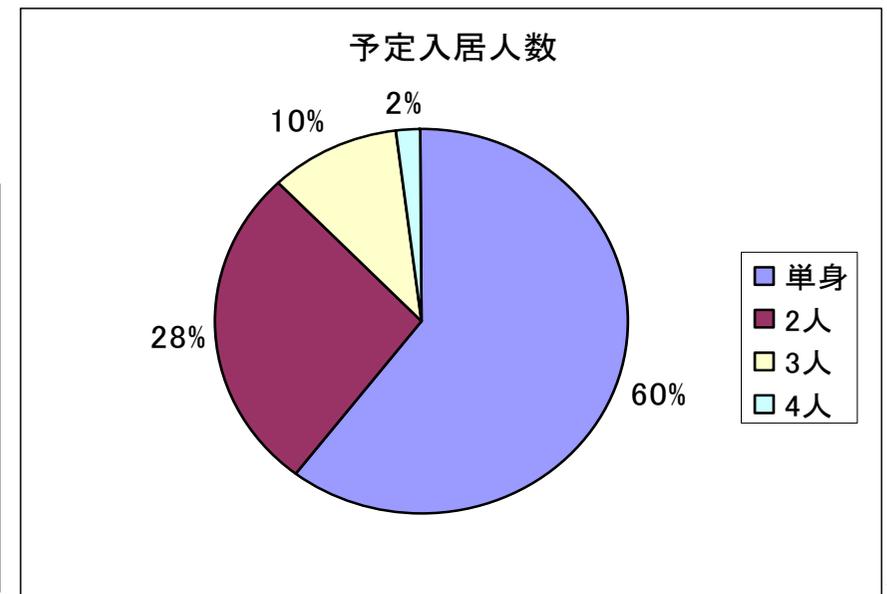
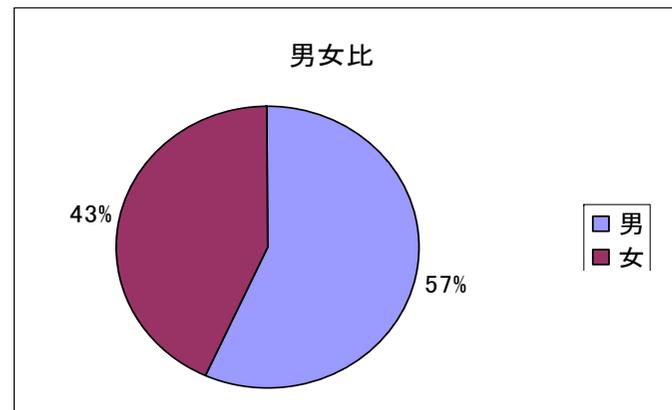
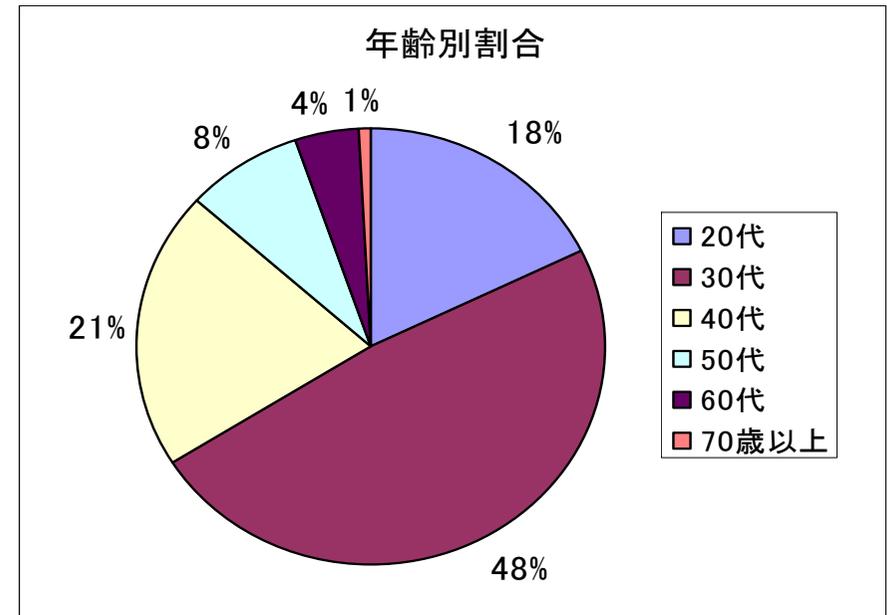
【来場者属性】 ※複数回答

○年齢別は30代が48%と最も多く、次いで、40代 21%、20代 18%で20~40代で全体の87%を占める(n=112)

○男女比は若干男性が多く57%を占める(n=106)

○予定入居人数は単身が60%と最も多く、次いで2人 28%、1~2人で全体の88%を占める(n=100)

→ 20~40代の独身、夫婦世帯が観月橋団地のターゲット層



待機児童の多いエリアにおいて、URの住宅をNPO等に賃貸し、小規模な保育施設として活用

事例：サンヴァリエ日吉

- 所在地：横浜市港北区下田町4-1
- 管理戸数：625戸
- 管理開始：H6.12～H13.3
- 交通 東急東横線・横浜市営地下鉄「日吉」駅 徒歩16分
又はバス10分徒歩1分



家庭的保育事業(保育ママ)の概要

- 実施場所・施設名 サンヴァリエ日吉8号棟101号室
- 運営者 特定非営利活動法人フローレンス
- 定員 9名(生後8週間以上から3歳未満)
※認可保育所に入所申込みをし、入所できなかった児童
- 保育者 保育士3名及び補助者
- 開設時間 平日 午前8時～午後6時(日,祝日休)
- 保育料 57,200円/月(最大)
- 開始時期 平成22年10月から実施



<おうち保育園ひよし>



その他の地区 (H22末時点)

団地名	所在	運営者	定員
東雲チャンネルコートCODAN	江東区	NPO法人	9名
コートタウン緑ヶ丘	名古屋市緑区	個人(補助員あり)	5名
品川シーサイドビュータワー	品川区	NPO法人	9名
ハートアイランド新田四番街	足立区	個人(2名)	6名
ハートアイランド新田四番街	足立区	個人(3名)	9名



UR団地内集会所を活用し、市と連携した子育て世帯同士のコミュニティ形成支援拠点として活用

事例：八千代ゆりのき台パークシティ

- 所在地：千葉県八千代市ゆりのき台
- 管理戸数：776戸
- 管理開始：H10.3
- 交通 東葉高速鉄道
「八千代中央」駅 徒歩3分



地域子育て支援事業(のびのび広場)の概要

- 実施場所：八千代ゆりのき台パークシティ 団地内集会所
- 運営：八千代市 (ゆりのき台保育園)
- 開設時間：第1・第3木曜 10:00~12:00、
13:30~15:30
- 対象：0歳~就学前の児童と保護者、妊婦



行政・URの役割分担



- ◎ 保育士等の派遣
- ◎ 「のびのび広場」(地域子育て支援拠点※)等の開設



- ◎ 行政、団地居住者等の橋渡し
- ◎ 場所(集会所)の提供

※地域子育て支援拠点

- ・地域の身近な場所で、乳幼児のいる子育て中の親子の交流や育児相談、情報提供等を実施
- ・地域の支え合い、子育て中の当事者による支え合いにより、地域の子育て力を向上