

ルネッサンス計画 1

住棟単位での改修技術の開発



RENAISSANCE

ルネッサンス計画 1 「住棟単位での改修技術の開発」

UR都市機構では、既存賃貸住宅ストックを少子高齢社会や多様化するニーズに対応できる住宅へ再生し有効活用するため、住棟単位でのバリアフリー化、あるいは21世紀に相応しい間取り、内装・設備へ改修するとともに、景観にも配慮したファサードの形成等、従来の階段室型住棟の性能・イメージの一新を図る多様な技術開発を行う必要があると考えています。このため都市住宅技術研究所では、これまで進めてきた「団地の建替」及び「住戸リニューアル」に加え、UR賃貸住宅のストック再生に資する住棟単位での改修技術の開発を「ルネッサンス計画1」と位置づけ研究を進めています。



ルネッサンス計画の構成

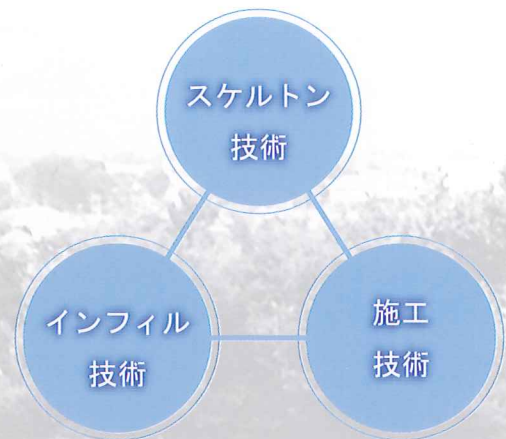
ルネッサンス計画1では、これまで蓄積してきたスケルトン技術とインフィル技術に加え、構造躯体をはじめ大規模な住棟単位での改修技術の開発を行い技術統合を図ることで、UR都市機構の住棟改修技術を確立することを目指しています。

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」*は、民間の創意工夫を活かした新たな活用・改修方法を社会実験的に事業化するものです。

このように、ルネッサンス計画1は改修技術の開発というハード面での再生手法を、ルネッサンス計画2は住棟の新たな活用方法というソフト面での再生手法を検討しているものであり、この両面での実証的検討によって、既存住棟の再生手法を確立することを目指しています。

*ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」は、昭和30～40年代等に供給され、団地再生事業により居住者が移転した後のUR賃貸住宅の一部を住棟単位で民間事業者へ譲渡又は賃貸し、民間事業者が住棟単位で改修し活用するものです。団地や周辺地域の魅力向上に資するため、団地の再生に民間事業者の創意工夫を活かし、UR賃貸住宅とは異なる多様な住宅や子育て、高齢者施設等として施設や住宅に改修・運営してもらうことを目的としています。



ルネッサンス計画 1 技術の統合化

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

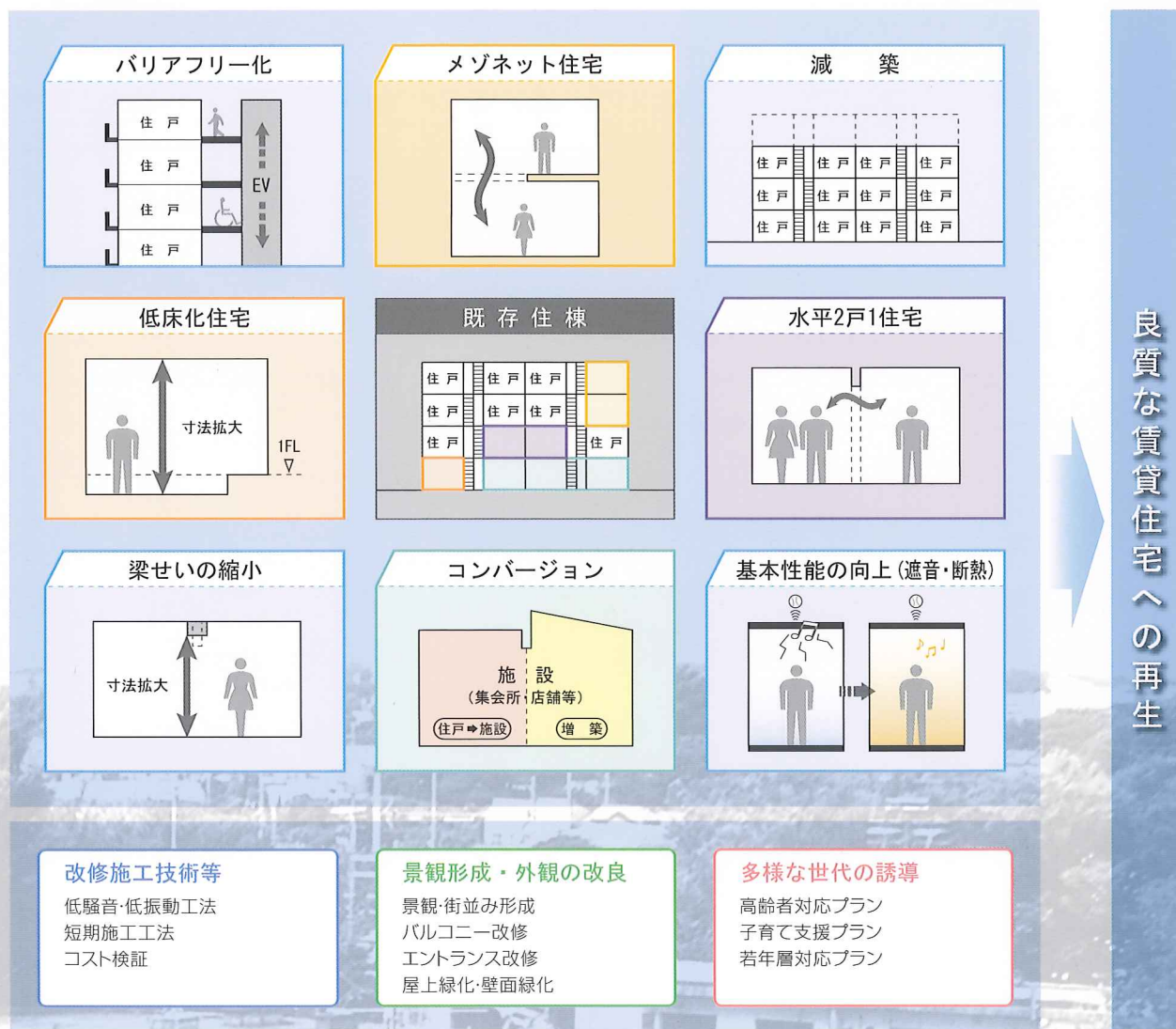
<実施団地 ひばりが丘団地、向ヶ丘第一団地>

◆ 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を活用し、民間事業者による住棟単位での改修により、多様な住宅や子育て・高齢者施設としての再生を実施予定

■ 技術開発のイメージ

中層階段室型住棟では、エレベーターが設置されていない、階高・天井高が低い、遮音性・断熱性が劣るなど、これまでの修繕や住戸リニューアルだけでは対応しきれない課題が多くあげられます。これらの課題に対応するため、「ルネッサンス計画1」では、様々な技術開発を進め、既存賃貸住宅ストックを良質な賃貸住宅に再生することにより、多様な世代の誘導及び、新たなコミュニティの形成を目指します。



■ 実証試験団地・概要

団地名	名称	住棟	概要
ひばりが丘団地 (東京都東久留米市)	ひばりが丘団地 ストック再生実証試験	A棟・B棟・C棟	解体予定の住棟を活用し、民間のアイデアや技術提案の公募による実証試験(A・B棟)、及びURの企画・設計による実証試験(C棟)を行う。
	ひばりが丘団地 住戸改修技術開発	A棟の一部	「環境負荷低減住宅」「高齢者向け自立支援型住宅」「遮音性能の向上」「断熱性能の向上」の4つのテーマについて住戸単位での民間のアイデアや技術提案の公募による実証試験を行う。
向ヶ丘 第1団地 (大阪府堺市)	向ヶ丘第一団地 ストック再生実証試験	26・27・28号棟	解体予定の住棟を活用し、民間のアイデアや技術提案の公募による実証試験を行う。

向ヶ丘第一団地 ストック再生実証試験

大阪府堺市の向ヶ丘第一団地(建替)の3棟(26・27・28号棟)を活用して、民間技術提案によるストック再生実証試験を実施するため、UR都市機構から提示する条件のもと、技術提案の公募を行いました。

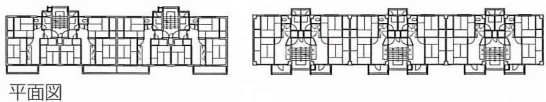
外部有識者とUR都市機構で構成する審査委員会により共同研究者として戸田建設グループ*を選定しました。

*戸田建設グループ
 代表者:戸田建設株式会社大阪支店
 若築建設株式会社大阪支店
 京都工芸繊維大学鈴木研究室
 株式会社星田逸郎空間都市研究所
 米谷良章設計工房
 株式会社和田建築技術研究所



改修前住棟概要

■昭和35年管理開始 ■26号棟:RC壁式構造4階建16戸 ■27号棟:RC壁式構造4階建16戸 ■28号棟:RCラーメン構造5階建30戸



26・27号棟(RC壁式構造)

28号棟(RCラーメン構造)



RCラーメン構造棟



RC壁式構造棟

26号棟

サスティナブル・コミュニティに向けた団地再生

- EV設置によるバリアフリー化
 - ・階段室を活かしたアクセス方式
- 広がりのある住空間・共用空間
 - ・居室、縁側デッキの増築
 - ・階段室の室内化によるメゾネット住宅
 - ・一部減築によるルーフテラス化、高天井化住宅
 - ・水平2戸1化住宅
 - ・バルコニー拡張
 - ・住戸床を共用床へ改修
- 設備配管の外部的化
 - ・維持管理容易性の向上
(メンテナンスデッキの設置)
- 景観への配慮
 - ・ヒューマンスケールへの分節化
 - ・勾配屋根の設置によるスカイラインの形成
- コミュニティを育む共用空間
 - ・縁側デッキ、ルーフテラス



27号棟

生活クオリティの向上としての団地再生

- EV設置によるバリアフリー化
 - ・居住中における工事を想定
- 広がりのある住空間・共用空間
 - ・メゾネット住宅
 - ・バルコニー増設
 - ・ピロティ化
 - ・住戸床を共用床へ改修
- 設備配管の外部的化
 - ・維持管理容易性の向上
(メンテナンスデッキの設置)
- 景観への配慮
 - ・勾配屋根の設置によるスカイラインの形成
- コンバージョン+増築
 - ・住戸から生活支援施設等へ



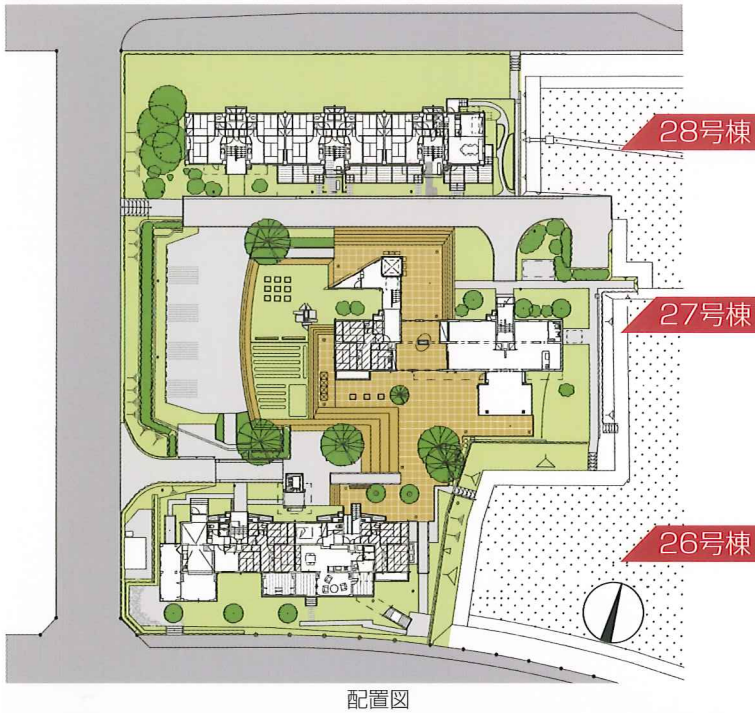
28号棟

環境共生社会に貢献する団地再生

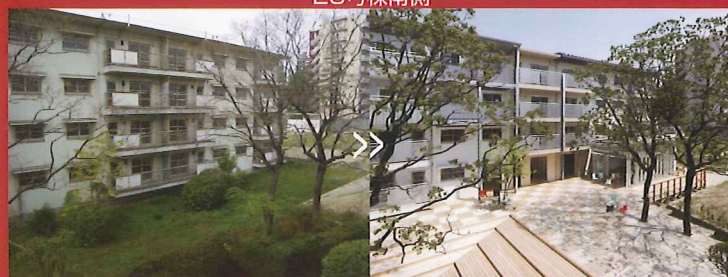
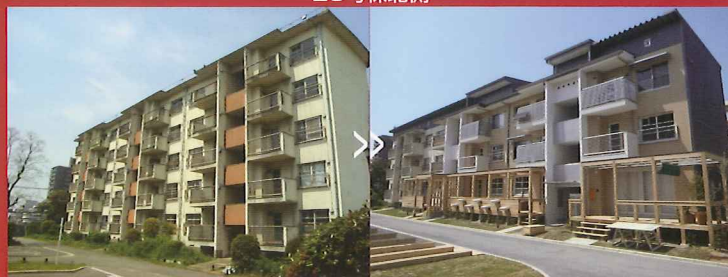
- 上部2層の減築
 - ・耐震性能の向上
 - ・ヒューマンスケール化
- 広がりのある住空間
 - ・一部減築によるルーフテラス化、高天井化住宅
 - ・水平2戸1化住宅
- 設備配管の外部的化
 - ・維持管理容易性の向上
- 景観への配慮
 - ・勾配屋根の設置によるスカイラインの形成
- 環境への配慮
 - ・外断熱による断熱性能の向上
 - ・エコ住宅などのコンセプト型住宅
 - ・リユースアイデアコンペ応募作品の試作



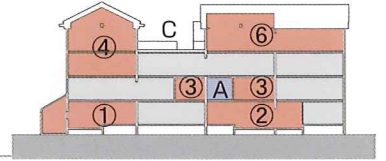
向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験 改修住棟案内図



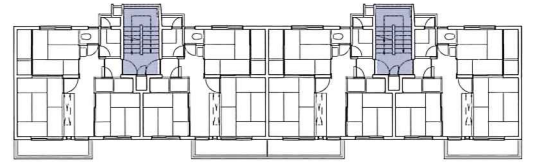
Before » After



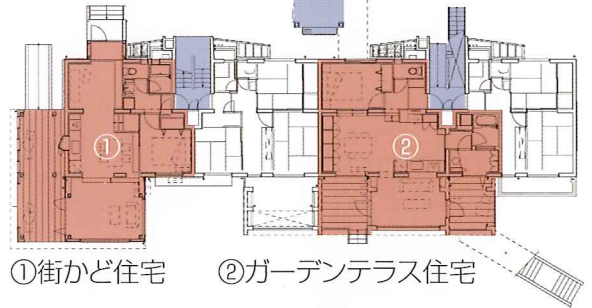
26号棟



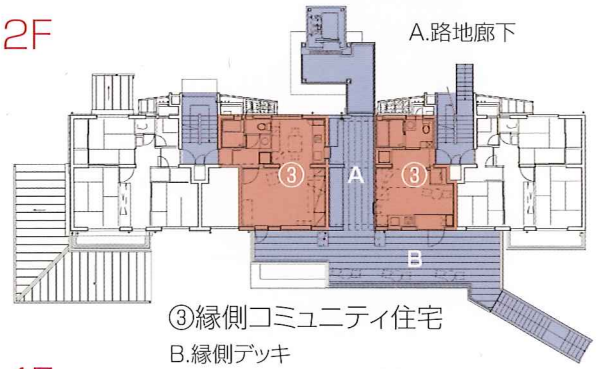
改修前



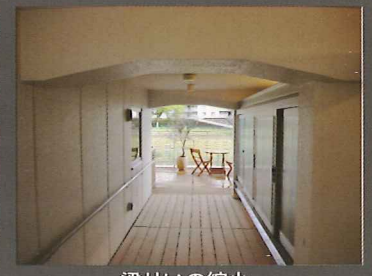
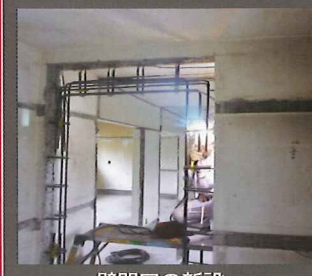
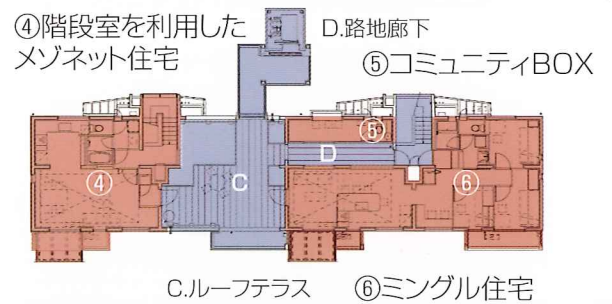
1F



2F

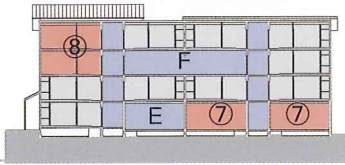


4F

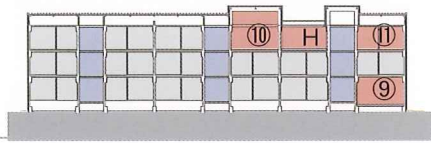


改修住戸 共用部分

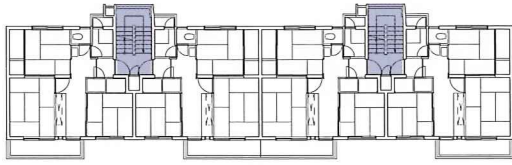
27号棟



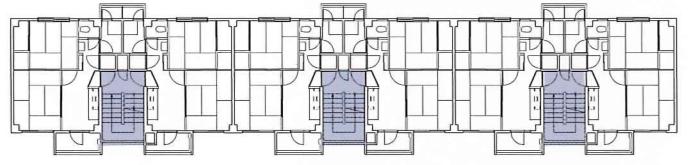
28号棟



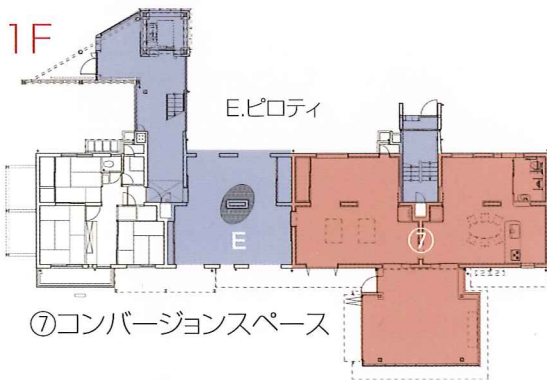
改修前



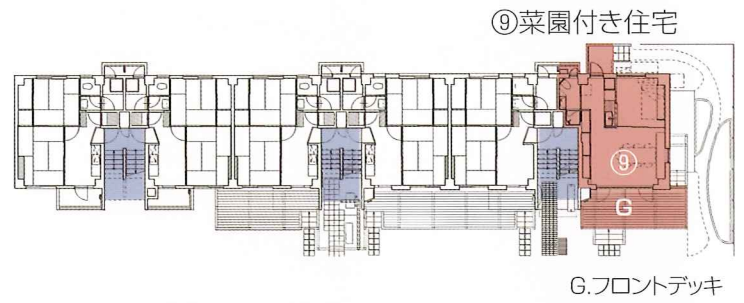
改修前



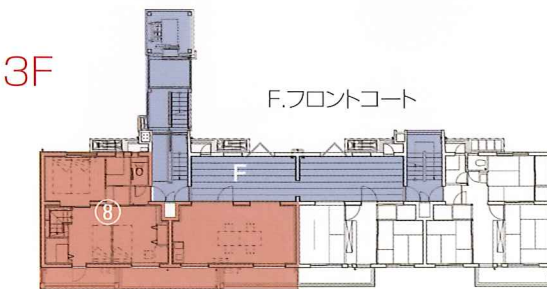
1F



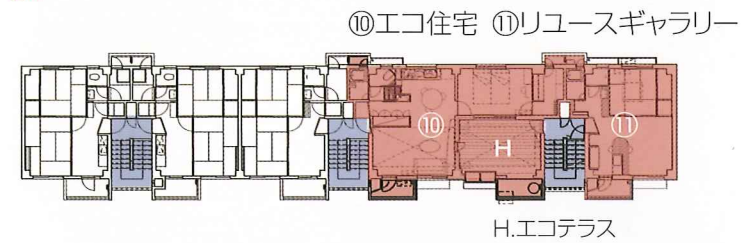
1F



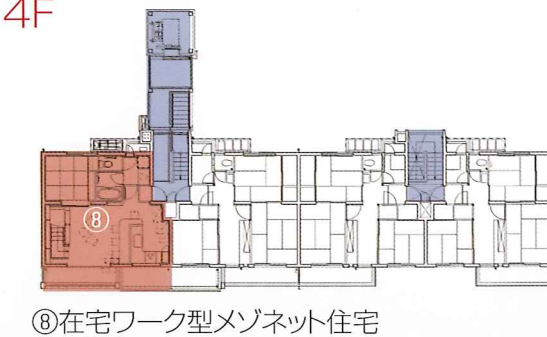
3F



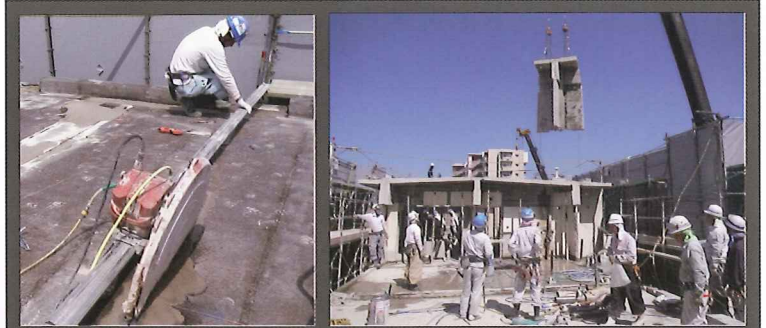
3F



4F



改修を支える技術の評価・検証



団地の魅力を活かしたストック再生手法

■バリアフリー化の新たな提案

住宅床を共用床へ改修してエレベーターにアクセスする手法を提案。北面の居室の開放性をできるだけ継承しています。



北面の窓から望む団地の景色。片廊下型住棟では得られない魅力です。



■コミュニティ形成のための新たな共用空間の創出

最小単位のコミュニティを育んだ階段室を活かしながら、新たに設けた共用空間もコミュニティ形成につながるよう様々な提案を行っています。



一部減築してできたルーフテラスにエレベーターがアクセス。テラスに面する共用室の利用者や住宅の居住者の憩いの場に。



ルーフテラスのある4階からは意外に地面が近い。4階のキッズルームは隠れ家的なスポットに。



通りを望む縁側デッキを介して対話・憩い・ふれあいなどコミュニティ形成を図ることができます。



縁側デッキからご近所のお友達が気軽に立ち寄ってくれます。



緑が大きく育った豊かな屋外空間。採光、通風に優れた階段室型住棟。
向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験では、団地の魅力的な空間を継承・活用する
再生手法を追求しています。

■住棟と屋外空間や街をつなげる多様な手法

エントランスの改修、居室やテラスの増築、住宅のピロティ化やコンバージョンなどにより、住棟と屋外空間や街をつなげることで居住環境の魅力向上を図る提案を行っています。



27・28号棟間

住棟の接地性を高めるフロントデッキと階段広場。



28号棟南側

玄関らしい構えだけではなく、階段室コミュニティのふれあいスポットとなるように構成したエントランス改修。



27号棟北側

子どもたちは劇場性のある階段広場や回遊動線のある場所が好きです。ピロティが南北の広場をつなぎます。



27号棟1階

ピロティは行き来する人で賑わう動線であり、憩いの場所となる半屋外空間。住棟の奥行きが浅いので、壁式構造でも意外に明るいピロティとなりました。屋外空間の再構成に有効な手法です。



27号棟1階

コンバージョンスペースは広場と一体的に利用することができます。
建物と屋外空間をつなげることで団地ならではの魅力が生まれます。



27号棟南側



27号棟南側

時間が育んだ想いの樹。
木洩れ日の下でゆったりとした時間を過ごせる贅沢。



26号棟1階

居室の増築は、面積を拡大できるだけでなく、接地性が高く明るく開放的な空間ができることの効果も大きい。



26号棟南側

26号棟南側

増築した居室の上部につくられた新たな共用空間は、2階レベルの魅力向上にもつながります。2階を店舗などにコンバージョンする際の設計手法としても有効です。



26号棟南側



26号棟1階

陽射しを遮り風が通る半屋外空間「街かどテラス」は、お茶や食事をするアウトドアリビングに。お客様を直接テラスに招くことができ、街に賑わいや彩りをもたらす空間となります。このような設計手法は、街かどをカフェやレストランにコンバージョンする際にも有効です。



26号棟1階



26号棟北側

浴槽をリユースした共同花壇やまとまった区画の共同菜園をつくりました。住まい手が団地の屋外空間を活用することで潤いのある風景が生まれます。



27号棟西側



26号棟北側

住棟の妻壁のパーゴラ。人が寄り添いたくなる空間をつくります。

緑が大きく育った豊かな屋外空間。採光、通風に優れた階段室型住棟。
向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験では、団地の魅力的な空間を継承・活用する
再生手法を追求しています。

■多様なライフスタイルに対応した団地への再生

住戸改修では、ハウスシェアリング・セカンドハウス・在宅ワーク型住宅など多様なライフスタイルに対応した
団地への再生をイメージしました。



26号棟4階

ミングル住宅は、若年女性のハウスシェアリングをイメージ。2
戸1化した空間にコンパクトな個室とゆとりのリビング・ダイニ
ングをレイアウト。それらをつなぐ「ひだまりコーナー」は、ライブ
ラリーなど多様な使い方が出来ます。



個室スペース:26号棟4階



ひだまりコーナー:26号棟4階

菜園付き住宅は、週末に菜園づくりを楽しむセカンドハウスをイメ
ージ。床仕上げはタイル張りとし、野菜の下ごしらえをしたり靴のまま
パーティができます。室内と一体的に利用できるフロントデッキは、通
りに賑わいをつくれます。



28号棟1階



28号棟1階

■生活体感による検証

UR賃貸の住まい手やモニター見学の参加者にご協力いただき、生活体感による検証にも取り組みます。



27号棟1階



27号棟1階

明るく開放的なコンバージョンスペースでのふれあい喫茶は
とても好評でした。気軽に立ち寄ることができる空間構成は、
出会いが生まれやすくコミュニティの活性化に役立ちます。

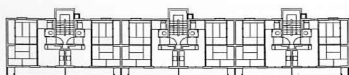
ひばりが丘団地 ストック再生実証試験

建替事業中であるひばりが丘団地(東京都東久留米市)の解体予定の3棟を活用して、ストック再生実証試験を行っています。A・B棟については、UR都市機構から住棟改修基本計画を提示し、民間技術提案の公募を行いました。外部有識者とUR都市機構で構成する審査委員会により、共同研究者として(株)竹中工務店を選定しました。また、C棟においては、UR都市機構の企画・設計により、A・B棟とは異なるテーマ及び改修方法を採用して取組みを進めています。



改修前住棟概要

■昭和35年管理開始 ■3棟全80戸 (A棟：32戸、B棟・C棟：24戸) ■RC壁式構造 4階建て2DK (35㎡)



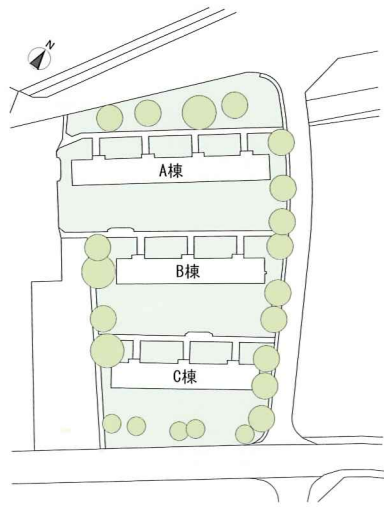
平面図



B・C棟 南立面図



B・C棟 北立面図



配置図



階段室側



バルコニー側

A棟

エレベーター設置によるバリアフリー化

- 住戸へ段差なしでアクセス
 - ・ 階段室を撤去しエレベーター設置、外廊下新設
- 拡がりのある住空間
 - ・ 住戸内垂直寸法の拡大
 - ・ 住戸内梁せいの縮小/低床化住宅
 - ・ バルコニー拡張
 - ・ 妻開口新設
- 遮音性能の向上
 - ・ 高遮音床/高遮音天井
- 設備配管の集約・外部化
- 高齢者へ配慮した住宅
- 環境への配慮
 - ・ 壁面緑化
 - ・ RCバルコニー手すりの路盤材への再利用



B棟

エレベーター非設置での魅力アップ

- 上層階住宅の魅力アップ
 - ・ メゾネット住宅
 - ・ 最上階一部減築テラス化
- 拡がりのある住空間
 - ・ 住戸内垂直寸法の拡大
 - ・ 住戸内梁の撤去/梁せい縮小
 - ・ 住戸規模の拡大
 - ・ メゾネット住宅/水平2戸1化住宅
 - ・ バルコニー拡張
 - ・ 妻開口新設
- コンバージョン+増築
 - ・ 住戸から集会所へ
- 遮音性能の向上
 - ・ スラブの増打ち/スラブ新設
- 設備配管の集約・外部化



C棟

減築やアクセス改修によるイメージの刷新

- 最上階4戸減築によるヒューマンスケール化
- 接地性の向上
 - ・ 1階接地型住宅
 - ・ 南入りアクセスのエントランス
- 拡がりのある住空間
 - ・ 新設スラブと高階高(1.5層)住宅
 - ・ バルコニーの拡張
- 遮音性能の向上
 - ・ 吹付けコンクリートによるスラブ増打ち
 - ・ 鋼材によるスラブ拘束
- 環境への配慮
 - ・ 外壁保護改修



■ 向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験（大阪）

現地見学のお申し込みはこちら <http://www.ur-net.go.jp/west/Renaissance>

■ ひばりが丘団地ストック再生実証試験（東京）

現地見学のお申し込みはこちら <http://www.ur-net.go.jp/rd/rn1>

独立行政法人 都市再生機構

- 西日本支社 技術監理部 TEL 06-6968-1717
- 都市住宅技術研究所 TEL 042-644-3751

スケジュール

