

平成 21 (2009) 年 8 月 18 日

独立行政法人 都市再生機構

## ルネッサンス計画 2 「住棟ルネッサンス事業」に係る 事業提案者募集について

UR都市機構では、UR賃貸住宅の新たなストック再生・活用に関する取り組みであるルネッサンス計画「住棟単位での改修技術の開発」(今後、ルネッサンス計画 1「住棟単位での改修技術の開発」といいます。)の成果を活かし、団地再生事業により居住者が移転した後のUR賃貸住宅について、住棟単位で民間事業者に譲渡又は賃貸し、民間事業者の創意工夫により住棟単位で改修し有効活用を図るルネッサンス計画 2「住棟ルネッサンス事業」を実施することとしました。

今般、ルネッサンス計画 2「住棟ルネッサンス事業」の具体的な事業化に向けて、広く民間事業者から事業化を前提とした住棟の活用・改修に関する事業アイデアを提案していただくため、事業提案者を募集することとしましたので、別紙のとおりお知らせします。

お問い合わせは下記へお願いします。

本社 業務第二部 居住整備支援チーム

(電話) 045-650-0515

本社 カスタマーコミュニケーション室 報道担当

(電話) 045-650-0887

——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

## 1 ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」の概要

UR都市機構では、新たにルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」として民間事業者による住棟単位での活用・改修についての事業化に向けた検討をしております。(ルネッサンス計画については、別添資料をご参照ください。)

「住棟ルネッサンス事業」の概要は次のとおりです。

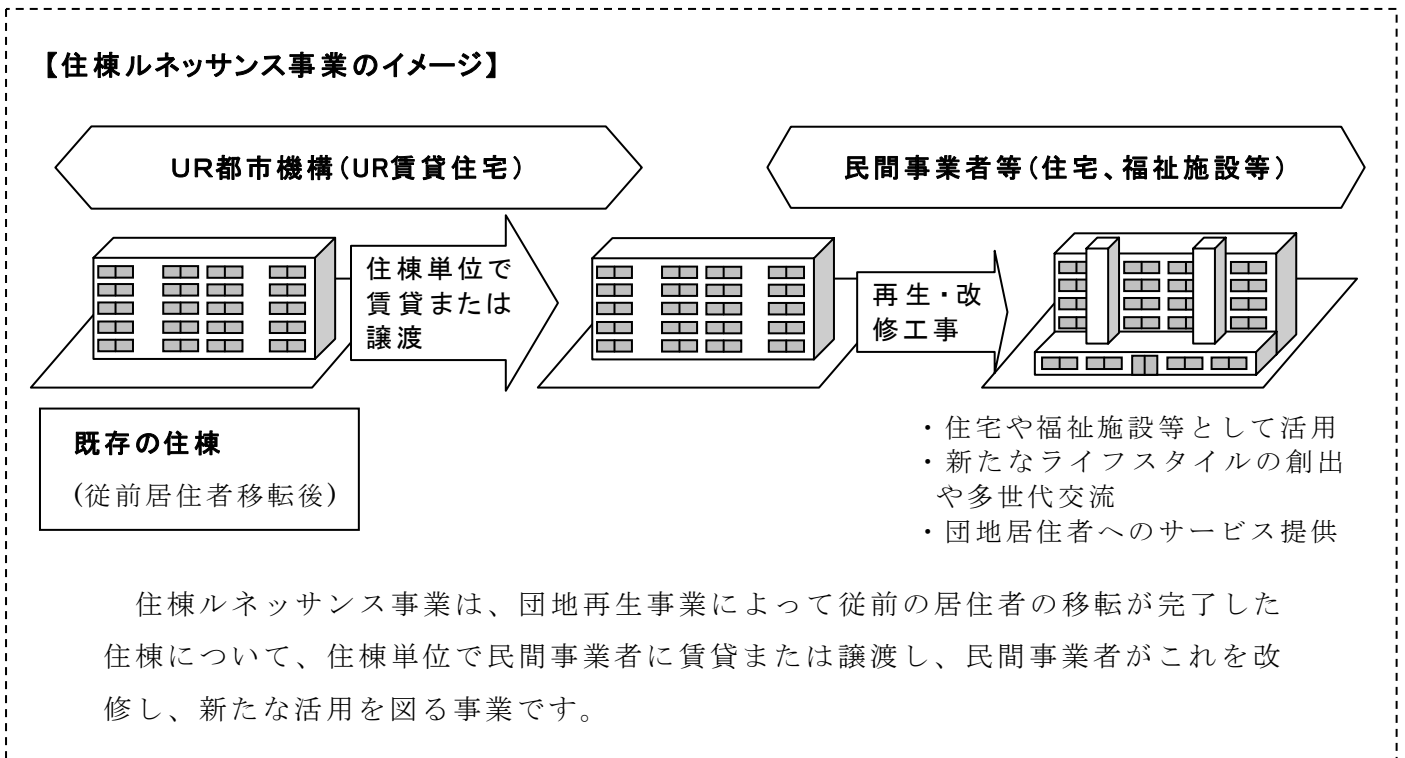
### (1) 目的

団地再生事業の新たなメニューとして、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再生・活用することで団地や周辺地域の魅力向上を図ることを目的としています。

### (2) 対象となる住棟

団地再生事業によって用途廃止されたUR賃貸住宅の住棟  
(住棟ルネッサンス事業により、団地や周辺地域の魅力向上が図れると考えられる住棟について、団地ごとに選定していく予定です)。

### (3) 事業イメージ



#### (4) 事業手法

- ・住棟及びその敷地単位で民間事業者へ賃貸または譲渡し、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経営するものです。
- ・民間事業者による経営期間は10～20年を想定しています。
- ・民間事業者は公募により選定します。
- ・住棟単位での賃貸または譲渡の方法については、次のA、B、Cの3パターンを想定しています。

#### 【住棟単位での賃貸または譲渡の方法】

A スケルトン賃貸型	民間事業者は、UR都市機構から住棟の躯体（スケルトン）を賃借して、内装等を改修した上で住宅・施設として活用します。
B 借地＋建物譲渡型	民間事業者は、UR都市機構から住棟を譲受け、敷地を事業用定期借地により賃借して、住棟を改修した上で施設として活用します。
C 土地・建物譲渡型	民間事業者は、UR都市機構から住棟及び敷地を譲受けて、住棟を改修した上で住宅・施設として活用します。

## 2 事業提案者募集の概要

今般、ルネッサンス計画 2「住棟ルネッサンス事業」の事業化に向けた試みとして、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）、東綾瀬団地（東京都足立区）の3団地を対象として、広く民間事業者から、事業化を前提とした住棟の活用・改修に関する事業アイデアを提案していただくため、事業提案者を募集することとしました。

今回の募集では、実現性のある事業アイデアを提案した者を団地ごとに事業提案者として複数選定します（第1ステージ）。

そして、第1ステージで選定した事業提案者を対象として、各団地の事業者選定手続きを行う予定です（第2ステージ）。（事業提案者募集から事業者選定までの主なスケジュールについては、4ページをご参照ください。）

### (1) 事業アイデアの提案内容

既存住棟を住棟単位で、団地や周辺地域の魅力向上に繋がる多様な住宅や子育て・高齢者施設等の活用・改修を図る事業アイデアとして、以下の内容を提案していただきます。

- イ 事業アイデアの名称
- ロ 提案対象とする団地及び住棟
- ハ 活用のコンセプト
- ニ 活用の用途及び内容
- ホ 改修工事の主な内容
- ヘ 活用のイメージ図

なお、事業アイデア提案を受け行う事業提案者の選定は、民間事業者・団地・提案事業アイデアの組み合わせで選定します。

### (2) 提案の対象団地及び住棟

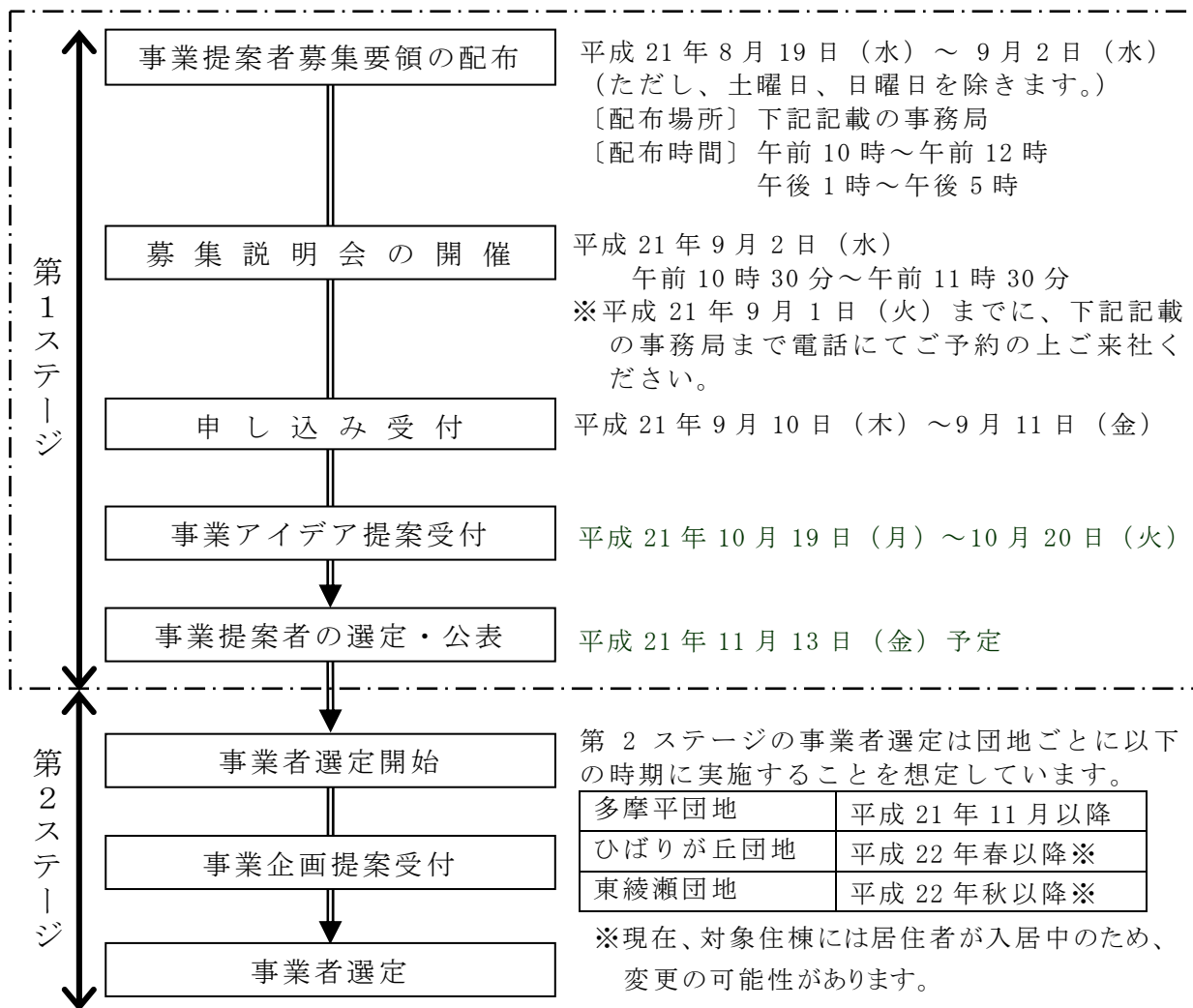
団地名	対象住棟の所在地	対象住棟の概要等
多摩平団地 (日野市)	東京都日野市多摩平3丁目 JR中央線「豊田」駅 徒歩10分	昭和35年度管理開始 229号棟～247号棟(19棟) 4階建てRC造 24戸(3階段室)又は32戸(4階段室)
ひばりが丘団地 (東久留米市 西東京市)	東京都東久留米市ひばりが丘団地 西武池袋線「ひばりが丘」駅 バス5分徒歩3分	昭和34年度管理開始 43、44、47号棟(3棟) 4階建てRC造 16戸(2階段室)又は24戸(3階段室)
東綾瀬団地 (足立区)	東京都足立区東綾瀬3丁目 東京メトロ千代田線「綾瀬」駅 徒歩15分	昭和39年度管理開始 27、40号棟(2棟) 4階建てRC造 各棟24戸(3階段室)

### (3) 申込者の資格

次の要件をすべて満たしている民間事業者を対象とします。

- イ 住棟の既存の内装等の改修を行おうとする者であること。
- ロ 住棟を活用してその目的に応じて住宅または施設として経営しようとする者でその能力等を有する者であること。
- ハ 同種又は類似の事業実績を有する者であること。
- ニ その他事業提案者募集要領に定めのある条件を満たす者であること。

### 3 事業提案者募集から事業者選定までの主なスケジュール



注 1：事業者選定（第 2 ステージ）には、第 1 ステージで選定された当該団地の事業提案者のみが参加できます。

注 2：事業提案者募集への応募状況、各団地における事業化検討の状況その他の理由により、全部または一部の団地において事業者選定（第 2 ステージ）の手続きを実施しないことがあります。

### 4 事業提案者募集要領配布場所及び問合せ先

ルネッサンス計画 2 「住棟ルネッサンス事業」 事業提案者募集事務局  
 独立行政法人都市再生機構 本社 業務第二部 居住整備支援チーム  
 〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー8階  
 TEL：045-650-0522 FAX：045-650-0498 担当者 土本、高橋、平井

参考

ルネッサンス計画 2 「住棟ルネッサンス事業」による再生・活用のイメージ

●ケース 1 多世代交流可能なシェアハウスに再生

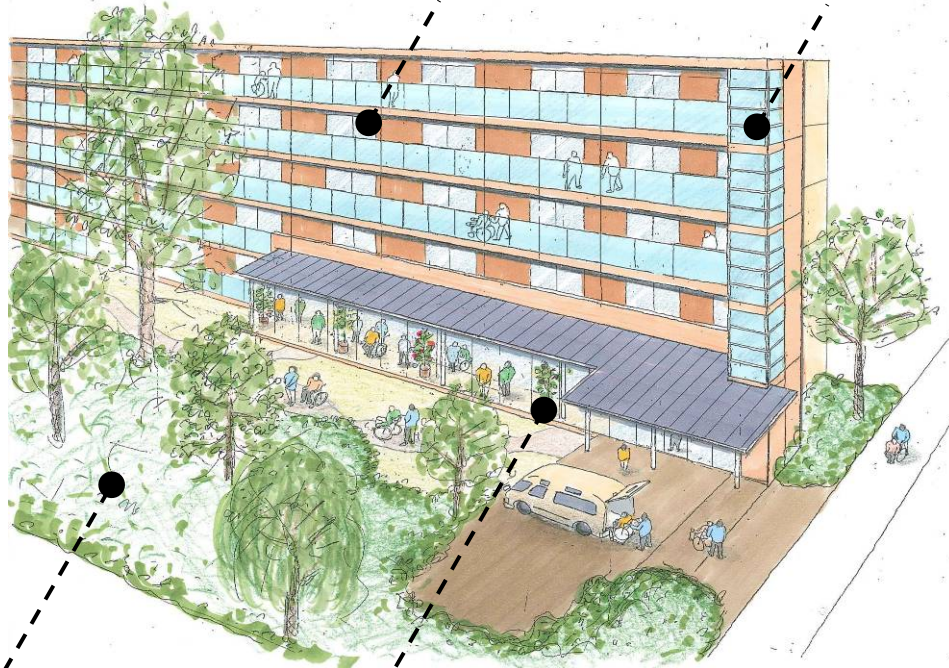


注: 上記パースは、イメージのひとつであり、現行の関連法令で可能な範囲での改修に限ります。

## ●ケース2 デイサービス+ケア付き住宅に再生

◎ 2階以上をケア付き住宅として活用

◎ 新たにエレベーターを設置

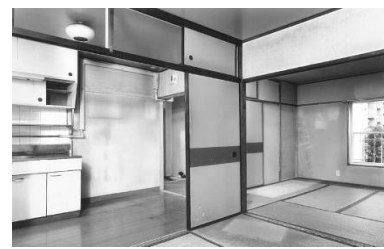


◎ 団地の緑豊かな空間

◎ 1階をデイサービス施設へ転用

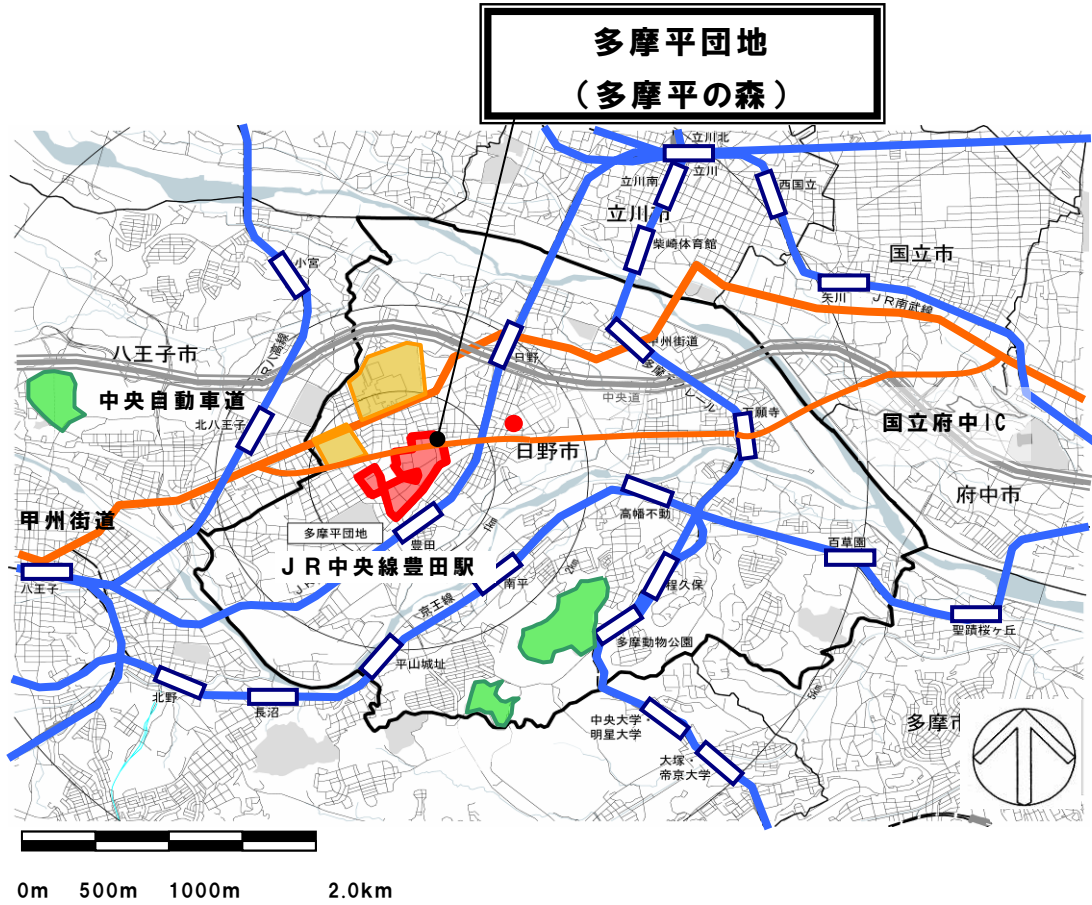


(参考) 現況イメージ

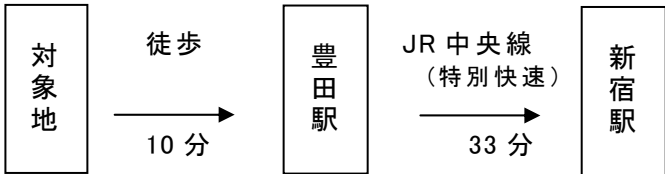


注: 上記パースは、イメージのひとつであり、現行の関連法令で可能な範囲での改修に限ります。

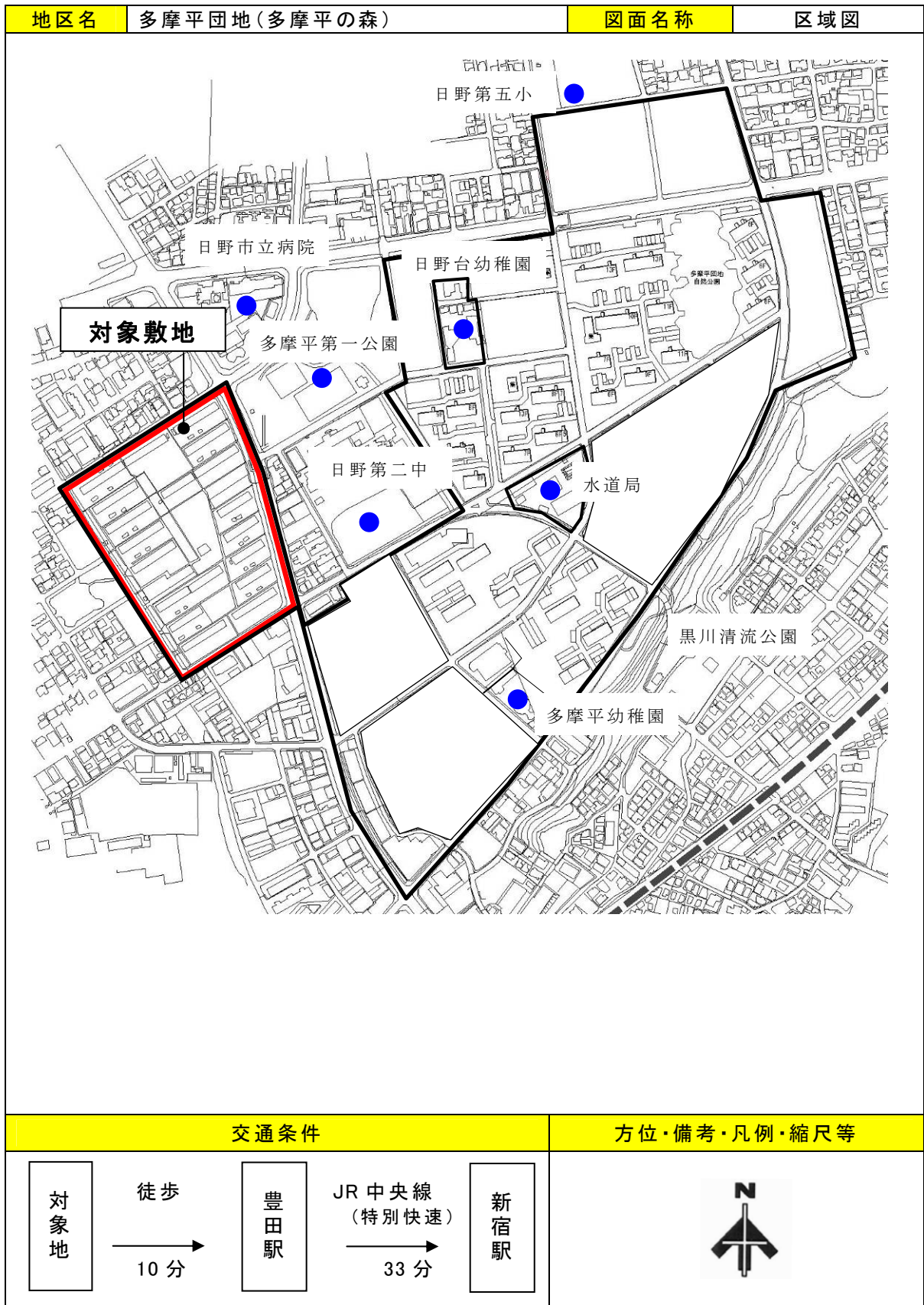
地区名	多摩平団地(多摩平の森)	図面名称	位置図
-----	--------------	------	-----



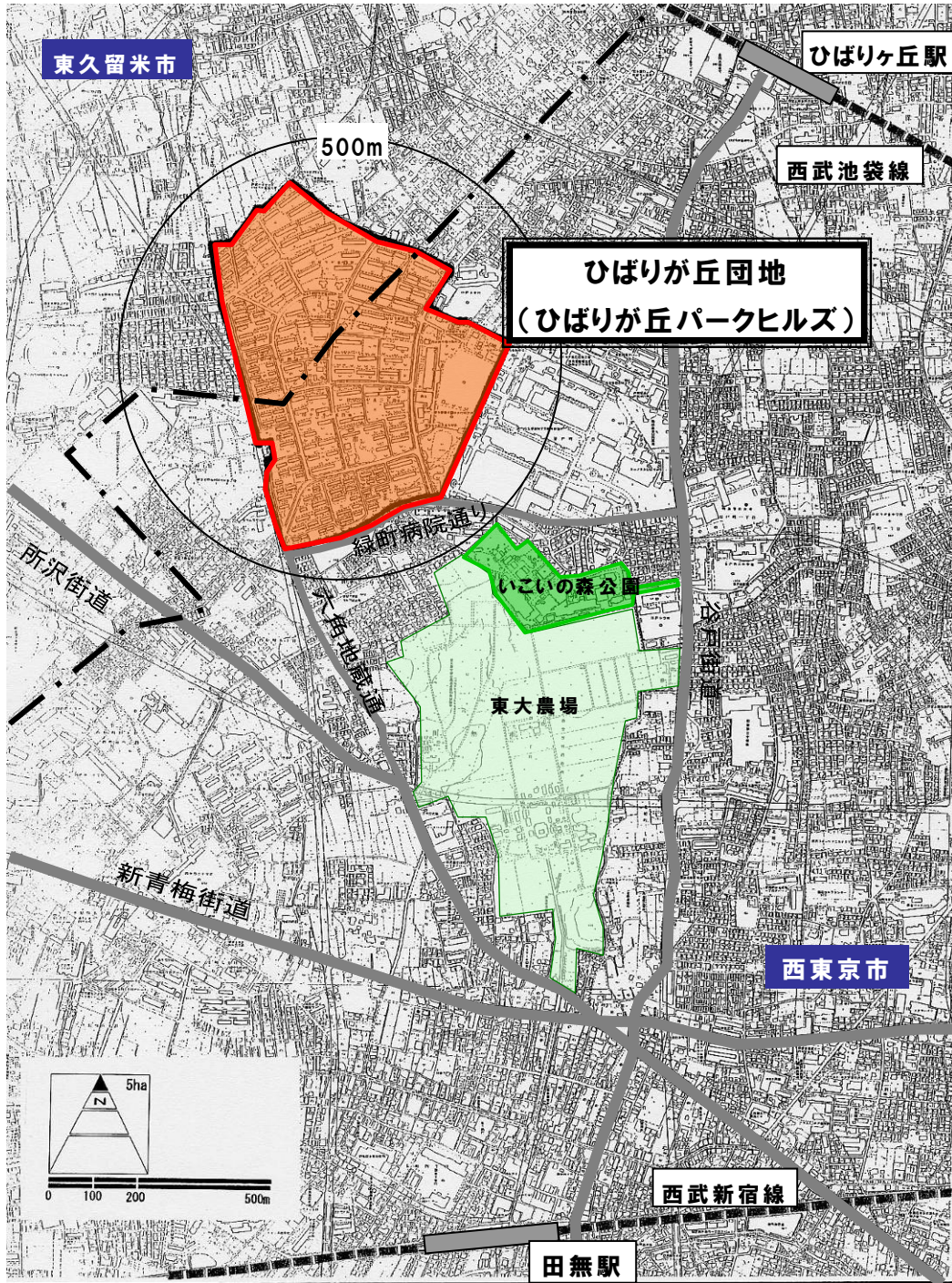
交通条件	方位・備考・凡例・縮尺等
------	--------------



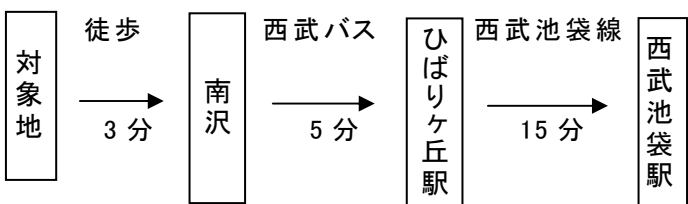




地区名	ひばりが丘団地(ひばりが丘パークヒルズ)	図面名称	位置図
-----	----------------------	------	-----



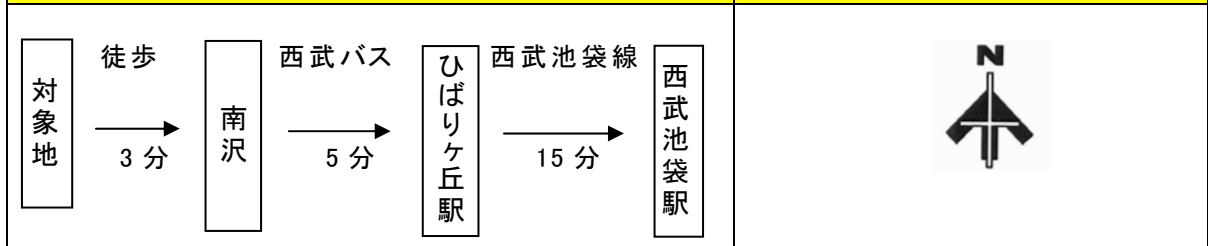
交通条件	方位・備考・凡例・縮尺等
------	--------------



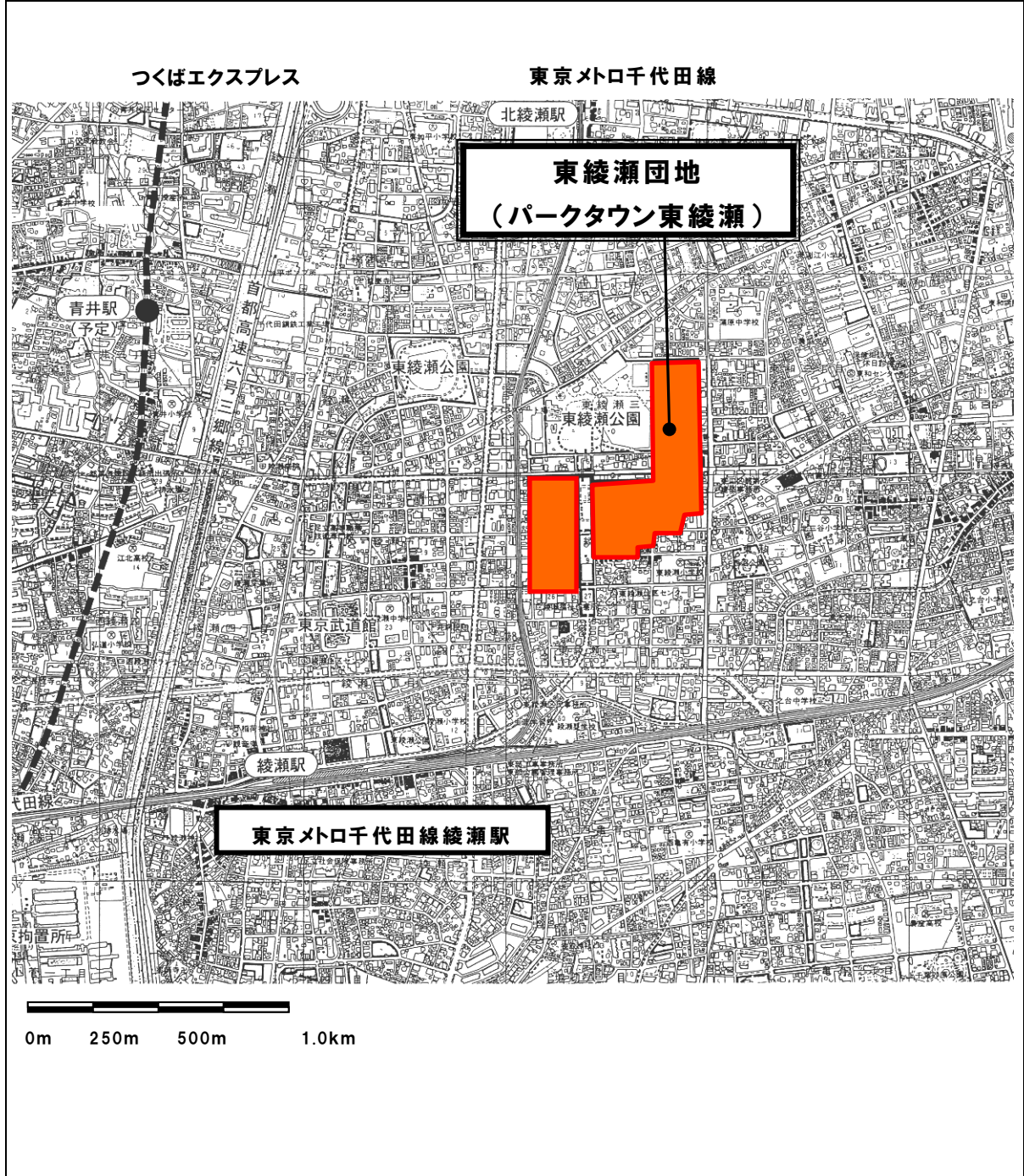
地区名	ひばりが丘団地(ひばりが丘パークヒルズ)	図面名称	区域図
-----	----------------------	------	-----



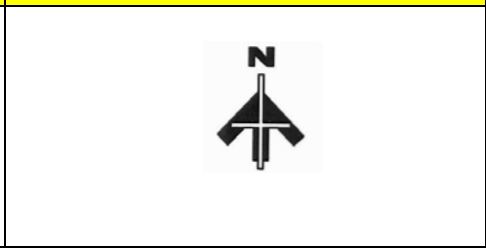
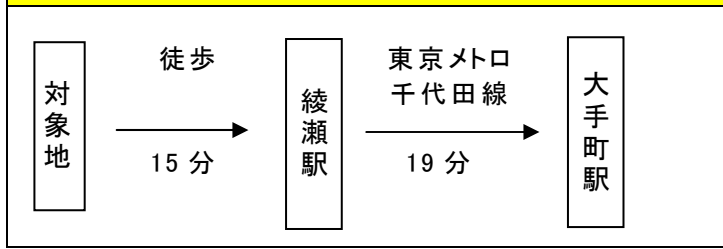
交通条件	方位・備考・凡例・縮尺等
------	--------------

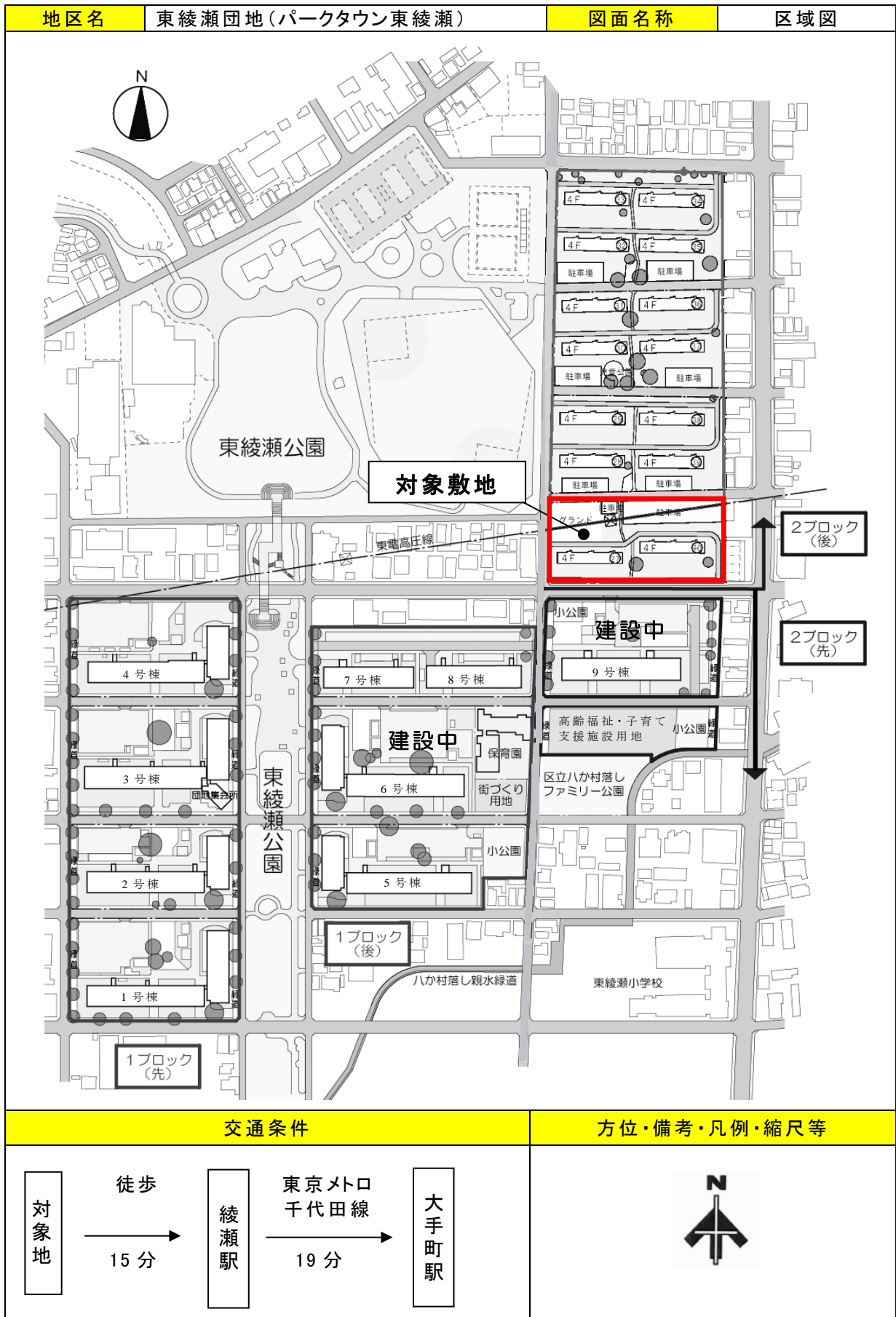


地区名	東綾瀬団地(パークタウン東綾瀬)	図面名称	位置図
-----	------------------	------	-----



交通条件	方位・備考・凡例・縮尺等
------	--------------





## ルネッサンス計画について

## 1 ルネッサンス計画の目的

UR賃貸住宅の団地の再生については、既存の住棟を取り壊しての建替えという手法を用いて、これまで行ってきていましたが、持続可能なまちづくりという観点から、既存の住宅をできるだけ長期間活用することが求められるようになってきています。

一方で、昭和30年代、40年代に建設された住棟の多くは、階段室型でバリアフリー化への対応が困難だったり、階高が低い、住戸面積が狭いなど、現代のUR賃貸住宅の水準と比べると必ずしも十分なものとはいえません。

UR都市機構としては、これらの既存住棟を有効に活用するための実験的な試みを、ルネッサンス計画として位置づけ、ハード、ソフト両面での再生手法を検討することとしています。

## 2 ルネッサンス計画の構成

ルネッサンス計画1「住棟単位での改修技術の開発」は、階段室型住棟のバリアフリー化や、現代の生活にふさわしい内装・設備への改修、景観にも配慮したファサードの形成等に関する改修技術の開発を、解体予定の住棟を活用した実証試験として実施しているものです。

ルネッサンス計画2「住棟ルネッサンス事業」は、ルネッサンス計画1の技術的成果を踏まえ、民間事業者の提案を受けて、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1「住棟単位での改修技術の開発」の概要

- 住棟単位での改修技術の主な開発メニュー
  - ・エレベーター設置等による完全バリアフリー化
  - ・減築による耐震性能の向上
  - ・2戸1改造による住戸規模の拡大
  - ・低床化や梁せいの縮小による居住空間の拡大
  - ・コンバージョン（住宅からコミュニティ施設）
- 実証試験団地
  - ・ひばりが丘団地（東京都東久留米市）
  - ・向ヶ丘第一団地（大阪府堺市）



ひばりが丘団地 改修後イメージパース